

MASTERPLAN GEWERBEFLÄCHEN MIT AKTIVITÄTENPLAN

Stadt Nürnberg

Auftraggeber

Stadt Nürnberg | Wirtschaftsreferat
Theresienstraße 9 | 90403 Nürnberg



Ansprechpartnerin: Dr. Susanne Hoffmann
Abteilungsleitung Gewerbeflächen und Infrastruktur
Tel. 0911 231-5787 | susanne.hoffmann@stadt.nuernberg.de

Bearbeitung

STADTRAUMKONZEPT GmbH
Huckarder Straße 12 | 44147 Dortmund
Tel. 0231 5323-446 | info@stadtraumkonzept.de



Ansprechpartner: Henrik Freudenau
Sebastian Siebert

Mitarbeit: Prof. Dr. Gerd Hennings

Das Themenfeld „Urbane Produktion“ wurde in Kooperation mit dem
Institut Arbeit und Technik, Gelsenkirchen, bearbeitet.

Nürnberg / Dortmund, September 2020



MASTERPLAN GEWERBEFLÄCHEN

Stadt Nürnberg



Inhalt

A MASTERPLAN GEWERBEFLÄCHEN

1 Zusammenfassung	5
2 Einleitung	8
3 Zukunftsfähige Gewerbestandorte	10
3.1 Vorbemerkungen	10
3.2 Aktuelle Trends und ihre Bedeutung für die Gewerbeflächenentwicklung...	10
3.2.1 Weitere Zunahme der Flächenkonkurrenz.....	11
3.2.2 Technologische Entwicklungen	12
3.2.3 Neue Arbeitswelten	13
3.2.4 Klimawandel, Umweltschutz und Energieversorgung.....	14
3.2.5 Neue Mobilität.....	16
3.3 Umsetzung	17
3.4 Fazit.....	19
4 Entwicklung des Gewerbeflächenbedarfs.....	20
4.1 Einführende Überlegungen	20
4.2 Ältere Untersuchungen zum Gewerbeflächenbedarf in Nürnberg	22
4.2.1 Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006	22
4.2.2 Gutachten zur Gewerbeflächenentwicklung Nürnberg 2025	22
4.3 Gewerbeflächenumsätze in Nürnberg	23
4.3.1 Gewerbeflächenverkäufe durch die Stadt Nürnberg.....	23
4.3.2 Gewerbeflächenverkäufe nach Daten des Gutachterausschusses	25
4.3.2.1 Kaufverträge für unbebaute Grundstücke	25
4.3.2.2 Kaufverträge für bebaute Grundstücke	27
4.3.3 Zwischenfazit und Konsequenzen für die Gewerbeflächenbedarfsprognose.....	28
4.4 Gewerbeflächenbedarfsprognose auf Basis des GIFPRO-Modells	29
4.4.1 Allgemeines zum GIFPRO-Modell	29
4.4.2 Gewerbeflächenbedarfsprognose auf Basis eines modifizierten GIFPRO-Ansatzes ...	31
4.4.3 Gewerbeflächenbedarfsprognose auf Basis des modifizierten GIFPRO-Ansatzes mit einer reduzierten Neuansiedlungsquote	33
4.4.4 Die zukünftige Flächennachfrage verschiedener Nachfragegruppen differenziert nach Gebietskategorien.....	34
5 Gewerbeflächensituation	38
5.1 Gewerbe- und Industriebestandsgebiete	38
5.2 Potenzialflächen in den bestehenden Gewerbe- und Industriegebieten	45
5.3 Entwicklungsgebiete.....	54
5.4 Zusammenfassung und Zwischenfazit zur Gewerbeflächensituation.....	57



6 Handlungsfelder.....	58
6.1 Qualifizierung von Bestandsgebieten.....	58
6.1.1 Ausgangslage und Zielsetzung.....	58
6.1.2 Voraussetzungen für die Weiterentwicklung von Gewerbegebieten	59
6.1.3 Bestandsentwicklung in Nürnberg.....	60
6.2 Entwicklung neuer Gewerbegebiete.....	61
6.2.1 Ausgangslage und Zielsetzung.....	61
6.2.2 Neuere Gewerbeflächenentwicklungen in Nürnberg.....	61
6.2.3 Mobilisierung der Gewerbeflächenpotenziale	62
6.2.4 Konzeptionelle und planerische Vorbereitung	62
6.2.5 Entwicklung einer Vergabestrategie	63
6.2.6 Identifizierung und Sicherung weiterer Potenzialräume	63
6.2.7 Prüfung der Chancen regionaler Kooperationen.....	63
6.3 Datenbasis Gewerbeflächen	64
6.3.1 Ausgangslage und Zielsetzung.....	64
6.3.2 Aufbau einer Datenbasis	64
6.3.3 Implementierung eines Gewerbeflächeninformationssystems.....	65
6.3.4 Nutzung des Informationssystems zur Flächenvermarktung.....	66
6.4 Urbane Produktion.....	67
6.4.1 Ausgangslage und Zielsetzung.....	67
6.4.2 Potenziale und Hemmnisse urbaner Produktion in Nürnberg.....	68
6.4.3 Handlungsansätze.....	69
6.5 Citylogistik.....	71
6.5.1 Ausgangslage und Zielsetzung.....	71
6.5.2 Entwicklungen und aktuelle Projekte der Citylogistik.....	72
6.5.3 Neue Einsatzbereiche für Stadtlogistik in Nürnberg	74
7 Zielsystem	76
8 Fazit	79
9 Verzeichnisse	80
9.1 Abbildungsverzeichnis	80
9.2 Kartenverzeichnis	80
9.3 Tabellenverzeichnis	80

Anhang

- 1 Gewerbebestandsgebiete – Steckbriefe
- 2 Potenzialflächen – Steckbriefe



1 Zusammenfassung

Nürnberg blickt auf eine insgesamt positive wirtschaftliche Entwicklung im vergangenen Jahrzehnt zurück. Die Zahl der Beschäftigten ist – insbesondere getragen durch den expandierenden Dienstleistungsbereich – deutlich gestiegen, auch die Wohnbevölkerung hat erheblich zugenommen. Angesichts dieser Entwicklungen sind die vergleichsweise hohen Gewerbeflächenpreise nicht verwunderlich. Sie sind ein Indiz für eine große Konkurrenz um knappe Standorte.

Dieser Eindruck wird durch eine Analyse der Gewerbeflächenumsätze im Zeitraum 2009 bis 2018 bestätigt. Zwar weisen die Daten des Gutachterausschusses im Mittel lediglich 7,5 ha pro Jahr an Verkäufen von unbebauten Grundstücken in GE- und GI-Gebieten aus – ein vergleichsweise eher niedriger Wert. Die Flächenumsätze von bebauten Gewerbegrundstücken jedoch lagen im selben Zeitraum bei durchschnittlich 29,6 ha pro Jahr.

In Nürnberg verläuft der Handel mit gewerblich und / oder industriell zu nutzenden Flächen in sehr starkem Maße über den privaten Gewerbeflächenmarkt. Dabei spielen private Projektentwickler eine besondere Rolle, die deutlich höhere Renditen durch die Entwicklung von Büroflächen erzielen können als durch die Entwicklung von Standorten für produzierende Unternehmen. Auch damit dürfte zusammenhängen, dass von den verkauften gewerblichen Bauflächen nur etwas mehr als ein Drittel an klassische, produzierende Gewerbebetriebe veräußert worden ist.

Der im Rahmen der Erarbeitung des Masterplans ermittelte Korridor für den Gewerbeflächenbrutbedarf in Nürnberg bis zum Jahr 2035 liegt zwischen 261 und 320 ha, was einem jährlichen Wert von 16,3 bis 20,0 ha entspricht. Die Prognose fokussiert wie der Masterplan insgesamt auf die Flächenbedarfe von Betrieben, die typischerweise auf GE- und GI-Ausweisungen angewiesen sind und umfasst explizit nicht das Gros der Büroflächennachfrage. Die Prognose selbst lässt die derzeitige Flächensituation zunächst außer Acht und beschreibt damit für sich genommen einen theoretischen Wert, der sich bei einem unerschöpflichen Flächenvorrat ergäbe.

Die intensive Auseinandersetzung mit dem vorhandenen Gewerbeflächenpotenzialen hat jedoch gezeigt, dass Nürnberg über ein – angesichts der Stadtgröße sowie der positiv-dynamischen regionalen Wirtschaftsentwicklung – äußerst geringes Gewerbeflächenangebot verfügt. Das uneingeschränkt marktfähige Flächenangebot beinhaltet lediglich 16 Flächen mit insgesamt 14,1 ha, worunter sich überdies keinerlei GI-Flächen befinden. Gerade die eingeschränkte Aktivierbarkeit der größtenteils in privater Hand befindlichen Potenzialflächen wirkt sich negativ auf die Marktfähigkeit aus. 72 Flächen bzw. 51,7 ha konnten deshalb als nur eingeschränkt marktfähig eingestuft werden – oftmals auch, da keine Kenntnisse über die Verwertungs- oder Nutzungsabsichten der Eigentümer vorliegen.

Auch vor dem Hintergrund der sehr begrenzten Möglichkeiten zur Entwicklung neuer Gewerbestandorte bzw. der unklaren Perspektiven des Großteils von insgesamt sechs Entwicklungsgebieten tritt bei einem Abgleich mit den prognostizierten Bedarfswerten ein Defizit deutlich hervor. Es ist klar zu betonen, dass angesichts der bereits stark verdichteten Siedlungsstrukturen sowie dem anzustrebenden Erhalt von Freiräumen eine Gewerbeflächenneuinanspruchnahme in Größenordnung der prognostizierten Werte bis zum Jahr 2035 nicht als Option angesehen wird.

Zentrale Aufgabe der Nürnberger Gewerbeflächenpolitik ist daher neben der Entwicklung neuer Gewerbeflächen letztlich vielmehr die Fokussierung auf den Gewerbeflächenbestand sowie die Mobilisierung der dort vorhandenen Potenziale. Unter der Leitlinie einer bedarfsgerechten Weiterentwicklung des Gewerbeflächenangebotes zur Stärkung des Wirtschaftsstandortes Nürnberg führt dieses Thema damit auch die Liste der insgesamt fünf Handlungsfelder an, die der Masterplan beschreibt, mit Zielen hinterlegt und für die er in einem separat fortzuschreibenden Aktivitätenplan Maßnahmen definiert.



Die Qualifizierung von Bestandsgebieten ist komplex, zeitaufwändig und arbeitsintensiv, aber unerlässlich. Viele Gebiete sind in die Jahre gekommen und weisen Defizite auf. Gleichwohl sind sie die Basis vieler Unternehmen und Arbeitsplätze, die einen wesentlichen Beitrag zur Wertschöpfung leisten. Und sie verfügen über relevante Flächenpotenziale, von denen der Großteil allerdings – zum Teil auch wegen fehlender Kenntnisse – als nur eingeschränkt marktfähig eingestuft werden muss. Eine wesentliche Aufgabe der Bestandsentwicklung wird in Nürnberg daher in der Klärung der Marktfähigkeit und Aktivierung der einzelnen Potenzialflächen liegen.

Die Durchführung kleinräumiger Strukturanalysen unterstützt dabei, Flächenpotenziale wie auch strukturelle und funktionale Defizite zu identifizieren sowie mögliche Verwertungs- und Entwicklungsabsichten der Eigentümer und bestehende Aktivierungshemmnisse zu ermitteln. Wichtig ist, dass solche kleinräumigen Bestandsanalysen möglichst vorbeugend erfolgen und in eine koordinierte, ämterübergreifende Zusammenarbeit eingebettet sind, um sich auf gemeinsame Entwicklungsziele und abgestimmte Maßnahmen für das jeweilige Gewerbegebiet zu verständigen. Aktuell liegt eine derartige Analyse für das Gewerbegebiet Kleinreuth bei Schweinau vor. Die darin enthaltenden Handlungsempfehlungen sollen nun umgesetzt werden.

Einen wesentlichen Erfolgsfaktor für die Qualifizierung von Bestandsgebieten wird auch in Nürnberg eine kontinuierliche Gebietsbetreuung mit klaren Verantwortlichkeiten für die Zusammenarbeit mit den Unternehmen und Eigentümern vor Ort darstellen. Mit dem 2017 gestarteten Beteiligungsformat „Dialog vor Ort“ verfügt die Wirtschaftsförderung Nürnberg über ein gutes Verfahren, um mit den Beteiligten vor Ort ins Gespräch zu kommen, sich über Defizite und Herausforderungen des jeweiligen Gewerbebestandes auszutauschen und einen Qualifizierungsprozess zu starten. Dieser Prozess sollte daher fortgesetzt werden.

Auch wenn sich ein Großteil des Marktgeschehens im Bestand abspielt, so ist die Planung, Entwicklung und Vermarktung neuer Gewerbebestände auch für die Stadt Nürnberg ein wichtiges Instrument der lokalen Wirtschafts- und Standortpolitik und trägt zur Sicherung von Arbeitsplätzen bei. Hier besteht insbesondere die Chance, gerade das Flächenangebot für höherwertiges Gewerbe zu erhöhen. Ziele für die Stadt Nürnberg sind in diesem Kontext die Mobilisierung der im Flächennutzungsplan (FNP) gesicherten Gewerbeflächenpotenziale, die konzeptionelle und planerische Vorbereitung ihrer Inanspruchnahme, die Identifizierung von Suchräumen zur weiteren Gewerbeflächenentwicklung sowie eine Auseinandersetzung mit den Potenzialen regionaler Kooperation. Der Aktivitätenplan führt als konkrete initiale Maßnahmen zur Erreichung dieser Zielsetzungen die Erstellung von Standortkonzepten für die Entwicklungsgebiete sowie die Festlegung von Kriterien und Prinzipien für die Vergabe städtischer Gewerbeflächen auf.

Auch zukünftig ist es für die Stadt Nürnberg wichtig, ein ausdifferenziertes Flächenangebot bereitzuhalten, das den vielfältigen Standortanforderungen von Unternehmen entspricht. Gerade mit Blick auf innovative, zukunftsfähige Betriebe – etwa im bedeutsamen High-Tech-Bereich – und vor dem Hintergrund der im Masterplan skizzierten Zukunftstrends verändert sich die Gewichtung von Standortfaktoren, was bei der Weiter- oder Neuentwicklung von Gewerbebeständen in Nürnberg Berücksichtigung finden muss. Für die Schaffung zukunftsfähiger Gewerbebestände sind insbesondere eine intelligente, effiziente Flächennutzung, eine umweltfreundliche, leistungsfähige technische Infrastruktur, eine attraktive Gestaltung und hochwertige Grünräume, ein ansprechendes Angebot an Sozial-, Freizeit- und Nahversorgungseinrichtungen, Resilienz bezüglich zunehmender Wetterextreme, die Nutzung von Energie- und Stoffkreisläufen sowie die Zentralisierung von (Service-) Einrichtungen als wichtige Merkmale anzusehen. Es wird für Nürnberg von großer Bedeutung sein, hier entsprechende Angebote zu entwickeln.

Als unabdingbare Grundlage der Umsetzung einer strategischen Gewerbe- und Industrieflächenpolitik kommt dem Aufbau einer aktuellen, validen Datenbasis Gewerbeflächen als weiteres Handlungsfeld ein besonderes Gewicht in Nürnberg zu. Ziel ist es, Transparenz über Flächenangebot und



-nachfrage herzustellen, um auf dieser Basis ein aktives Gewerbeflächenmanagement zu implementieren. Dies dient der Sicherstellung eines langfristig ausreichenden Gewerbeflächenportfolios bzw. einer bedarfsgerechten Flächenbereitstellung sowie der besseren Nutzung und Wiederverwertung von Gewerbeflächen im Bestand.

Mit dem Erhalt und der Neuansiedlung produzierender verträglicher Betriebe in innerstädtischen Lagen verfolgt die Stadt das Ziel, die in der Förderung der urbanen Produktion liegenden Chancen zum Erhalt oder zur Schaffung lokaler Arbeitsplätze, zur Generierung von Wertschöpfung sowie zur Attraktivitätssteigerung von Quartieren in Nürnberg nutzbar zu machen. Als ersten Schritt auf diesem Weg sieht der Aktivitätenplan die Durchführung einer vertiefenden Studie vor, welche die derzeitige Situation sowie die Potenziale und Hemmnisse einer Stärkung der urbanen Produktion in Nürnberg vertiefend analysiert und konkrete Möglichkeiten aufzeigt, wie produzierendes Gewerbe in urbanen Lagen stadtverträglich integriert und gesichert werden kann sowie Chancen der Ansiedlung neuer Produktionsbetriebe genutzt werden können.

Die (Weiter-) Entwicklung und Implementierung wirkungsvoller Citylogistik-Systeme schließlich wird als Chance für eine effizientere Nutzung der städtischen Infrastruktur im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung gesehen. Es gilt, die guten Voraussetzungen der Stadt Nürnberg für eine Ausweitung nachhaltiger, urbaner Logistikkonzepte zu nutzen. Bestandteil des Aktivitätenplans ist aus diesem Grund die Ausweitung des Mikro-Depot-Konzepts für die Lastenradlogistik sowie eine intensivere Vernetzung der handelnden Akteure, um weitere Potenziale des Einsatzes nachhaltiger Citylogistik-Systeme in Nürnberg zu identifizieren und deren Umsetzung anzustoßen.



2 Einleitung

Der vorliegende Masterplan Gewerbeflächen für die Stadt Nürnberg legt die Grundsätze und Leitziele der zukünftigen Gewerbeflächenpolitik dar und definiert programmatisch Aktivitäten zu ihrer Umsetzung. Mit dem Masterplan wird eine Strategie entworfen und dargelegt, welche Schwerpunkte die Stadt Nürnberg zukünftig bei der Gewerbeflächenentwicklung setzen sollte.

Er nimmt dabei ausdrücklich Bezug auf das zwischen Ende 2013 und Anfang 2015 erstellte Gutachten zur Gewerbeflächenentwicklung mit dem Zeithorizont 2025 und aktualisiert dessen Erkenntnisse im Bedarfsfall, setzt aber andere Schwerpunkte und basiert zum Teil auf einer anderen methodischen Herangehensweise. Des Weiteren knüpft er an die im Jahr 2018 verabschiedete „Strategie Industriestandort Nürnberg“ des Wirtschaftsreferates an und konkretisiert die darin enthaltene Forderung, für das verarbeitende und produzierende Gewerbe bestehende Gewerbestandorte zu sichern und baureife Flächen zu entwickeln.¹

Aufgabe des Masterplans ist über das genannte Gutachten hinausgehend die Darstellung von fachlich fundierten, ressortübergreifend abgestimmten und politisch legitimierten Zielvorstellungen zur Gewerbeflächenentwicklung in Nürnberg. Der Masterplan legt fest, in welchen Handlungsfeldern, mit welchen Instrumenten und zum Teil auch auf welchen Standorten die Ziele erreicht werden sollen. Für die Umsetzung werden konkrete Maßnahmen in einem regelmäßig fortzuschreibenden Aktivitätenplan formuliert.

Der Masterplan Gewerbeflächen ist im Zeitraum von Anfang 2019 bis Mitte 2020 durch das Dortmunder Büro STADTRAUMKONZEPT in enger Abstimmung mit der Wirtschaftsförderung Nürnberg erarbeitet worden. Das Handlungsfeld „Urbane Produktion“ wurde gemeinsam mit dem Institut Arbeit und Technik, einer zentralen wissenschaftlichen Einrichtung der Westfälischen Hochschule Gelsenkirchen / Bocholt / Recklinghausen, bearbeitet.

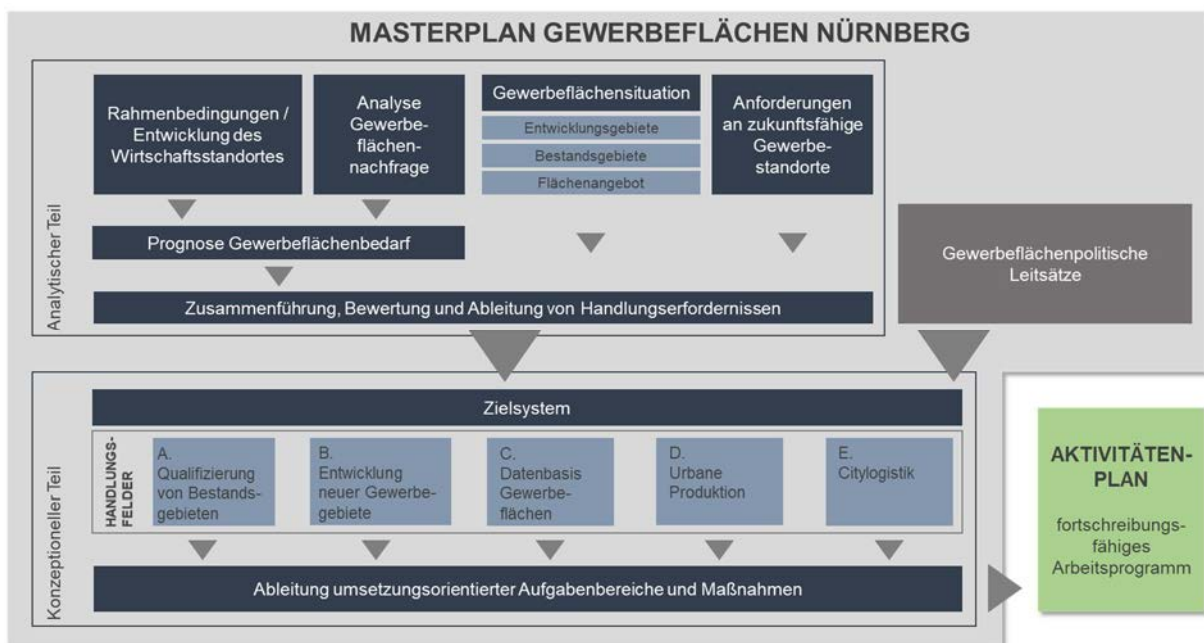


Abbildung 1: Prozessschema zur Erarbeitung des Masterplans Gewerbeflächen Stadt Nürnberg

¹ Wirtschaftsreferat Nürnberg (Hrsg.): Strategie Industriestandort Nürnberg. Nürnberg, 01.02.2018



Der Erarbeitungsprozess beinhaltete neben der Durchführung von Erhebungen und Analysen sowie der eigentlichen Konzepterstellung durch die Autoren die Einbeziehung relevanter lokaler Akteure, etwa im Rahmen von ressortübergreifenden Verwaltungsrunden oder Informationsgesprächen bzw. Erörterungen von Zwischenergebnissen mit Vertreterinnen und Vertretern der Lokalpolitik. In einzelnen Handlungsfeldern erfolgte zudem eine bilaterale Einbindung weiterer Expertinnen und Experten, etwa der Wirtschaftskammern.

Als Zukunftsprogramm setzt sich der Masterplan zunächst in eher generalisierender Sicht mit der Fragestellung auseinander, welche Anforderungen insbesondere qualitativer Art zukünftig an Gewerbe- und Industriestandorte zu stellen sind. Übergeordnete Trends und Entwicklungen (z. B. Klimawandel) werden dabei gemeinsam mit deren Implikationen für die Zukunftsfähigkeit von Gewerbegebieten umrissen (siehe Kapitel 3).

Kapitel 4 widmet sich ausführlich der bisherigen und zukünftigen Nachfrage nach Gewerbe- und Industrieflächen in Nürnberg. Es beinhaltet eine Einordnung vorliegender Prognosen zum Gewerbeflächenbedarf und eine dezidierte Analyse der zurückliegenden Gewerbeflächenumsätze. Die Ergebnisse sind Basis einer Gewerbeflächenbedarfsprognose mit Zeithorizont 2035.

Die Erkenntnisse bilden den Hintergrund zur Beurteilung der aktuellen Gewerbeflächensituation der Stadt Nürnberg (siehe Kapitel 5). Enthalten sind hier die aggregierten Ergebnisse einer detaillierten Betrachtung und Einstufung aller Flächenpotenziale in sämtlichen bestehenden Gewerbe- und Industriegebieten sowie eine Darstellung der Entwicklungsgebiete, in denen zukünftig neue Gewerbe-standorte entstehen sollen.

Kapitel 6 umfasst eine ausführlichere Auseinandersetzung mit den fünf für die zukünftige Gewerbeflächenpolitik zentral erachteten Handlungsfeldern Qualifizierung von Bestandsgebieten, Entwicklung neuer Gewerbegebiete, Datenbasis Gewerbeflächen, Urbane Produktion sowie Citylogistik. Neben einer Beschreibung der spezifischen Ausgangslage in Nürnberg und der Zielsetzung für das jeweilige Themenfeld werden Handlungsansätze vorgestellt. Die gewerbeflächenpolitischen Leitsätze der Stadt Nürnberg, die derzeitige Gewerbeflächensituation, die Handlungserfordernisse wie auch die möglichen Handlungsansätze waren Grundlage zur Erstellung des in Kapitel 7 enthaltenen Zielsystems, das neben einer übergreifenden Leitlinie handlungsfeldbezogene Ziele und Aufgabenbereiche benennt.

Ebenfalls Teil des Masterplans Gewerbeflächen, aber von diesem losgelöst fortzuschreiben, ist der Aktivitätenplan (siehe Abschnitt B), in dem konkrete Maßnahmen zur Erreichung der definierten Ziele aufgeführt und beschrieben sind und jeweils Zuständigkeiten, Beteiligte, Dringlichkeit und Umsetzungsdauer benannt werden.



3 Zukunftsfähige Gewerbestandorte

3.1 Vorbemerkungen

Eine Auseinandersetzung mit den zukünftigen Bedarfen an Gewerbe- und Industrieflächen muss sich zwingend auch mit qualitativen Aspekten der Gewerbeflächennachfrage befassen. Die Frage, welche Flächenangebote nachfragegerecht sind, lässt sich nicht rein quantitativ beantworten. So bewerten etwa Unternehmen verschiedener Branchenzugehörigkeit Standortfaktoren unterschiedlich. Soweit dies möglich ist, werden diese Spezifika im Rahmen der Nachfrageprognose abgebildet (vgl. Kapitel 4.4.4).

Auch für die Gewerbeplanung gilt, dass private Entscheidungen die stadträumliche Entwicklung in besonderem Maße mitprägen. Die Einzelentscheidungen der Unternehmen, begründet durch ihre individuellen technischen Notwendigkeiten und wirtschaftlichen Möglichkeiten, bestimmen die qualitativen und quantitativen Anforderungen an Gewerbestandorte unter Ertragsgesichtspunkten. Ausschlaggebend ist letztlich der Grad der Übereinstimmung zwischen den betrieblich geforderten Voraussetzungen und den tatsächlich vorhandenen Eigenschaften der Flächen.

In Anlehnung an die „6-R-Regel“ der Logistik nach Reinhardt Jünemann kann gelten, dass Gewerbeflächen

- in der richtigen Menge,
- am richtigen Ort,
- zum richtigen Zeitpunkt,
- in der richtigen Qualität und
- zu den richtigen Kosten

zur Verfügung stehen müssen oder sollten. Es gibt dabei nicht die eine Gewerbefläche, die für alle Branchen und Unternehmen gleichsam geeignet ist. Damit gibt es auch nicht den Gewerbestandort der Zukunft.

Es lassen sich aktuell allerdings eine Reihe von Trends beobachten, die durchaus auch Folgen für die qualitative Gewerbeflächennachfrage der Zukunft zeigen können bzw. dies zum Teil bereits tun. Insofern können daraus durchaus mögliche Merkmale zukunftsfähiger Gewerbestandorte abgeleitet bzw. Merkmale definiert werden, die von den Betrieben zukünftig verstärkt nachgefragt werden.

Ob diese bereits stattfindenden oder sich abzeichnenden Entwicklungen die Muster der Gewerbeflächennachfrage zukünftig grundlegend verändern, kann an dieser Stelle nicht beantwortet werden. Das Wissen um ihre möglichen Auswirkungen jedoch ist sowohl bei der Neuentwicklung von Gewerbestandorten als auch der Weiterentwicklung bestehender Standorte der Stadt Nürnberg essentiell.

3.2 Aktuelle Trends und ihre Bedeutung für die Gewerbeflächenentwicklung

Im Folgenden sollen einige der grundlegenden Trends skizziert und deren mögliche Auswirkungen auf die Gewerbeflächennachfrage dargestellt werden. Die folgende Zusammenstellung basiert auf unterschiedlichen Studien, Leitfäden und sonstigen Quellen.² Sie erhebt dabei nicht den Anspruch

² Folgende Quellen wurden für die Erstellung dieses Kapitels ausgewertet:

- Bonny, Hanns Werner (2019): Zukunftsfähige Gewerbeflächen. Vortrag im Rahmen des Kolloquiums Region+ Wirtschaft am 18. und 25.02.2019 in Köln
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (Hrsg.) (2019): Nachdenken über die Stadt von übermorgen. BBSR-Online-Publikation Nr. 11/2019



auf Vollständigkeit, sondern möchte einige Impulse setzen und für die Notwendigkeit sensibilisieren, sich mit den unterschiedlichsten Trends und ihren Auswirkungen am Wirtschaftsstandort Nürnberg kontinuierlich auseinander zu setzen. Wie bei allen Prognosen sind die Aussagen mit Unsicherheiten behaftet, aktuelle Trends können etwa von neuen Entwicklungen abgelöst werden, die sich dann in ihren Wirkungen auf die Gewerbestandorte unterscheiden. Im Themenfeld Mobilität könnte beispielsweise die Verbreitung alternativer Antriebsformen, z. B. der Brennstoffzelle, die Elektromobilität verdrängen und zu veränderten Infrastrukturbedarfen führen.

3.2.1 Weitere Zunahme der Flächenkonkurrenz

Das Ziel der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie, die Flächenneuanspruchnahme bis 2030 auf bundesweit weniger als 30 ha täglich zu verringern, und der vielerorts politisch verankerte Vorrang der Innenentwicklung haben zu einer Verknappung der einfach bebaubaren Flächen geführt. Boden wird zunehmend als das knappe Gut behandelt, das er tatsächlich darstellt. Der Schutz des Freiraums erhält auf allen Planungsebenen zunehmendes Gewicht. Die Entwicklung von Flächen im Innenbereich stellt sich häufig jedoch als deutlich komplexer gegenüber einer Inanspruchnahme „grüner Wiese“ dar, da die sich hier konzentrierenden, unterschiedlichsten Nutzungsansprüche ein besonders Konfliktpotenzial bergen. In vielen Städten sind die aktivierbaren Baulandreserven nahezu ausgeschöpft.

So wird der starke Anstieg des Industrieimmobilien-Indexes IWIP insbesondere in den Jahren 2017 (+9,7 %) und 2018 (+8,7 %) nicht zuletzt auf die zunehmende Flächenknappheit und die damit verbundenen steigenden Grundstückspreise zurückgeführt.³

Angesichts dieser Entwicklungen steigt gerade in wachsenden Stadtregionen mit noch vorhandenen Freiraumreserven am Stadtrand der Druck, auch neue Gewerbegebiete „auf der grünen Wiese“ zu entwickeln und damit wieder stärker auf Außenentwicklung zu setzen. In Nürnberg zeigt sich dies etwa in den Diskussionen um die zukünftige Entwicklung des Knoblauchslandes. Der Widerspruch zwischen dem postulierten Ziel der Innenentwicklung und einer faktischen Außenentwicklung wird die Städte weiter prägen. Jedoch wird auch die Entwicklung dieser Standorte zunehmend komplexer: Landwirtschaftliche Nutzfläche ist ein teures Gut mit einer enormen Wertentwicklung in den vergan-

-
- Drop, Matthias (2015): Vom Industriegebiet zur Wirtschaftsfläche? Zukünftige Anforderungen für Stadtplanung und Unternehmen. Vortrag im Rahmen des 4. Think Tank Urbane Produktion am 23.09.2015 in Frankfurt am Main
 - Heuer Dialog (2019): Interview mit Frank Weber, Head of Industrial Agency Germany, JLL (https://www.heuer-dialog.de/news/1000061400/die-digitale-transformation-fordert-auch-den-logistik-flaechen-ab-smart-zu-werden?utm_source=Newsletter&utm_medium=e-mail&utm_campaign=DA_1918; abgerufen am 30.04.2019)
 - IAT / STADTRAUMKONZEPT (2017): Produktion zurück ins Quartier? Neue Arbeitsorte in der gemischten Stadt. Endbericht im Auftrag des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen
 - Industrie- und Handelskammer Nordschwarzwald (Hrsg.) (2015): Leitfaden Nachhaltige Gewerbe- und Industriegebiete der Zukunft
 - Salostowitz, Peter (2019): Industrieimmobilien – Mietentwicklung aufgrund aktueller Trends (<https://www.heuer-dialog.de/news/1000062198/industrieimmobilien-mietentwicklung-aufgrund-aktueller-trends>; abgerufen am 11.06.2019)
 - Soike, Roman et al. (2019): Räumliche Dimensionen der Digitalisierung. Handlungsbedarfe für die Stadtentwicklungsplanung – Ein Thesenpapier. Deutsches Institut für Urbanistik, Berlin
 - Stadt Karlsruhe (Hrsg.) (2014): Unternehmensstandorte zukunftsfähig entwickeln

³ Der IWIP-Index wird erstellt von der IndustrialPort Real Estate GmbH & Co. KG in Zusammenarbeit mit dem Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW); vgl. www.industrialport.net/industrieimmobilien-index-iwip/; abgerufen am 27.01.2020



genen Jahren; oftmals erfordert deren Umwidmung die Bereitstellung eines Vielfachen an Tauschfläche. Hinzu kommt, dass neue Entwicklungsprojekte vielerorts auf massive Widerstände aus der Bürgerschaft stoßen (wie sie etwa bei den Protesten gegen die Durchführung einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme für den Standort Flughafenstraße-Ost in Nürnberg zutage treten), womit die Aktivierung der Flächen, wenn sie nicht grundsätzlich scheitert, so doch insgesamt aufwändiger ist. Nürnberg gehört derzeit zu den zehn deutschen Kreisen und kreisfreien Städten mit den höchsten Anteilen der Siedlungs- und Verkehrsfläche an der gesamten Stadtfläche (62 % im Jahr 2018, Rang 9).⁴ Größere Metropolen könnten dazu übergehen, im Zuge dieser Zielkonflikte Obergrenzen des Wachstums einzuziehen und den Siedlungsdruck damit auf Umlandgemeinden zu verlagern.

Anhaltendem Druck auf dem Immobilienmarkt – nicht zuletzt auch aufgrund der seit einigen Jahren vielerorts stark anziehenden Wohnungsnachfrage – kann an vielen Orten nur durch Rückgriff auf Areale mit komplexeren Entwicklungsbedingungen begegnet werden. Infolge der Flächenknappheit und der damit einhergehenden höheren Baulandpreise kann damit auch die Entwicklung von Standorten, die bisher etwa aufgrund der topographischen Situation oder anderer Hemmnisse (z. B. Altlasten) nicht für eine Gewerbeflächenentwicklung in Betracht gekommen sind, eine wirtschaftlich umsetzbare Option sein. Insofern können steigende Preise auch eine Chance zur Inwertsetzung brachliegender Stadträume darstellen.

Der Tatsache, dass Fläche nun zunehmend als das knappe Gut wahrgenommen wird, das es faktisch ist, muss durch eine effizientere Nutzung begegnet werden. „Intelligente Flächennutzung“, „Flächeneffizienz“ oder „Flächensparendes Bauen“ sind nur drei der Schlagworte, unter denen sich etwa in der Bestandsentwicklung Maßnahmenpakete wie die Nachverdichtung verorten lassen. Im Einzelnen handelt es sich dabei um Maßnahmen wie etwa die Bebauung von Reserveflächen und Baulücken, die Aufstockung von Gebäuden, die Umgestaltung von Stellplätzen oder die intelligente Stapelung von Nutzungen, aber auch Optimierungen in den Gebäuden (Innenverdichtung), die Schaffung flexibler Flächenangebote, etwa durch modulare Bauweisen, sowie Lösungen für gemeinsame Flächennutzungen.

Bei der Neuentwicklung von Gewerbestandorten geht es dementsprechend etwa darum, eine hohe Ausnutzung der Grundflächen zu erreichen, Gebäude geschickt anzuordnen und so z. B. Abstandsflächenbedarfe zu reduzieren und eine kompakte Bauweise (Mehrgeschossigkeit, Stapeln von Nutzungen) sowie effiziente Erschließungsstrukturen sicherzustellen. Diese Ziele sind vorzugsweise mittels Konzeptvergaben von Gewerbeflächen im Stadteigentum umzusetzen (vgl. dazu auch Kapitel 3.3). Neue Industrie-Services (z. B. Prototyping Facilities, manufacturing-as-a-service (MaaS)) oder Logistik-Services (z. B. On-site hubs) gewinnen an Bedeutung und müssen mit ihren jeweiligen Flächenbedarfen und sonstigen Ansprüchen bereits in der Planungsphase mitberücksichtigt werden. Diese Aspekte sind u. a. bei Parzellierung, Schaffung des Planungsrechts für hohe bauliche Dichten und Vertragsgestaltung relevant.

3.2.2 Technologische Entwicklungen

Der technologische Fortschritt wird die Industrie in den kommenden Jahrzehnten tiefgreifend verändern. Die umfassenden Auswirkungen von Mega-Trends wie der Digitalisierung sind heute kaum abzusehen, die Skizzierung ihrer Flächen- bzw. Nachfragewirksamkeit kann daher auch nur schlaglichtartig erfolgen.

Der Begriff „Industrie 4.0“ beschreibt nach der Mechanisierung, der Fließbandproduktion und der Automatisierung die vierte industrielle Revolution in Form der Digitalisierung. Im Zentrum steht dabei insbesondere die Vernetzung von Produktionsanlagen und die damit hergestellte Transparenz und

⁴ Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2020: Bodenfläche nach Art der tatsächlichen Nutzung - Stichtag 31.12. - Kreise und kreisfreie Städte (ab 2016)



Steuerbarkeit entlang der gesamten Produktionskette (Materialbestellung, Bearbeitung, Montage, Auslieferung usw.).

Im Kontext der digitalen Transformation im Sinne einer Digitalisierung der Produktion mit den Kernelementen Vernetzung und Selbststeuerung steht oftmals die technische Infrastruktur im Fokus. Diese ist insofern wichtig, da die anfallenden und zu verarbeitenden Datenmengen der Industrie 4.0 mit ihren automatisierten Fabriken („smart factories“) hochmoderne Telekommunikationsnetze, insbesondere eine leistungsfähige Glasfaser- (oder zukünftig) 5G-Infrastruktur erfordern. Daneben können auf Infrastrukturseite beispielsweise besondere Anforderungen an eine leistungsfähige und unterbrechungsfreie Stromversorgung gegeben sein (v. a. zum Betrieb von Rechenzentren).

Es würde jedoch deutlich zu kurz greifen, in diesem Kontext nur auf die infrastrukturellen Anforderungen einzugehen. Die fortschreitende Technisierung zeigt sich auch in der Übernahme standardisierbarer und durch Digitalisierung steuerbarer Arbeitsprozesse in der Produktion und im Bereich der Dienstleistungen durch Roboter. In dieser Entwicklung wird auch das Potenzial zur rentierlichen Bewirtschaftung mehrgeschossiger Gewerbehallen gesehen.

Die additive Fertigung („3D-Druck“) von anorganischen und organischen Materialien ermöglicht eine schnelle und hoch individualisierte Produktion („Batch-size-1-Produktion“) nah am Endkunden. Sie ist ein klassisches Beispiel für eine Produktion, die sich zunehmend an attraktiven, urbanen Lagen orientiert, anstatt sich an rein gewerblichen Standorten niederzulassen. Kleine Produktionsmengen sowie neue, ökologischere und emissionsärmere Produktionsweisen und Miniaturisierung ermöglichen diese Renaissance der urbanen Produktion. Saubere, leise und hochtechnisierte Produktion kann wieder näher an andere Nutzungen heranrücken oder neue Mischungen ermöglichen.

Urban-orientierte Produktion bedingt eine vermehrte Nachfrage nach kleinteiligen Flächen in integrierten Lagen, die z. T. auch mehrgeschossig genutzt werden („vertical factory“). Ausschlaggebende Standortfaktoren sind dabei ein attraktives Umfeld mit hoher Aufenthaltsqualität, vorhandene soziale und technische Infrastrukturen samt verkehrsträgerübergreifender Anbindung und Erreichbarkeit. Urbane Produktion hat das Potenzial, die Attraktivität integrierter Lagen als Wohn- und Arbeitsort zu steigern. Diese Entwicklung kann den ohnehin vorhandenen Druck auf solche Gebiete weiter erhöhen – mit entsprechenden Folgen für Boden- und Mietpreise sowie Nutzungskonkurrenzen zwischen Wohnen und Gewerbe in Verbindung mit Verdrängungseffekten beim traditionellen Stadtteilgewerbe.

3.2.3 Neue Arbeitswelten

Nicht nur die Art der Produktion verändert sich infolge des technologischen Wandels, auch die Art, wie Menschen arbeiten, unterliegt einem Wandel. Durch die generelle Flexibilisierung von Arbeit leben künftig noch mehr Angestellte gerade in den Dienstleistungsbranchen mit einem eher fließenden Übergang von Arbeit und Freizeit. Erwartet wird daher eine größere Verbreitung sogenannter „Third Places“: Orte, an denen sich Arbeits- und Freizeitaktivitäten mischen. Starre Bürostrukturen lösen sich auf, Freizeitorte sind immer auch gerüstet für den schnellen Wechsel ihrer Nutzer zwischen Arbeits- und Freizeitmodus. Diese Entwicklungen erfordern unterschiedliche Raumkonfigurationen und stellen neue Herausforderungen insbesondere an die Kommunikationsinfrastruktur.

Infolge des demographischen Wandels sehen sich viele Branchen – auch des klassischen produzierenden Gewerbes – mit einem zunehmenden Fachkräftemangel konfrontiert. Die Konkurrenz der Betriebe untereinander um qualifizierte Arbeitskräfte wird sich damit weiter verschärfen. Die Belegschaften werden zukünftig zudem älter sein.

Dies alles führt dazu, dass die Attraktivität des Arbeitsumfeldes eine zunehmende Bedeutung erlangt und Gewerbegebiete entsprechend gestaltet sein müssen. Lebensqualität, gesunde und attraktive



Wohn- und Arbeitsumgebungen werden zu einem zunehmend wichtigen Standortfaktor auf unterschiedlichen Maßstabsebenen – sowohl für den Wettbewerb der erfolgreichen Metropolen von morgen („Gesunde Stadt“) als auch in der Konkurrenz einzelner Gewerbestandorte innerhalb einer Region.

Basisangebote wie Kinderbetreuung sowie Sozial-, Freizeit- und Nahversorgungseinrichtungen für den kurzfristigen Bedarf erhöhen die Standortattraktivität für Unternehmen und ihre Fachkräfte. Der gemeinsame Unterhalt und die kooperative Nutzung von Service-Einrichtungen etwa wie Kindertagesstätten und Kantinen führen dabei durch bessere Auslastung und Größenvorteile zur unmittelbaren Kostenreduktion für die Unternehmen.

Attraktive, hochwertige Außenbereiche mit hoher ökologischer Funktion können Entspannungszonen und Ruheinseln, aber auch Joggingstrecken und Fitnessparcours bieten und so vielfältige Bewegungs- und Erholungsmöglichkeiten schaffen, die für die meisten Beschäftigten einen beträchtlichen Mehrwert darstellen. Diese Bereiche eignen sich ausgezeichnet für den Übergang zwischen Gewerbegebiet und freier Landschaft oder weiteren Nutzungen. Insbesondere für Standorte mit einem hohen Anteil an Dienstleistungen und High-Tech-Betrieben ist eine ausreichende und hochwertige Ausstattung mit Grün- und Freiräumen ein wesentlicher Standortfaktor, der positive Auswirkungen im Wettbewerb um Fachkräfte hat.

Gewerbe- und Industriegebiete der kurzen Wege können wertsteigernde Faktoren wie Aufenthaltsqualität und Kommunikation fördern („Campus“). Letztlich ist davon auszugehen, dass viele Unternehmen bei der Fachkräftesuche und -sicherung von einem ansprechenden Umfeld profitieren.

Die von Experten erwartete weitere Ausweitung des Co-Working-Sektors im Zuge der Flexibilisierung und Entgrenzung der Arbeitswelt kann zukünftig das klassische Bürogebäude infrage stellen. Auch größere Unternehmen lagern Teile ihrer Prozesse in Co-Working-Standorte aus, um ihre Mitarbeiter an der „New Work“-Bewegung teilhaben zu lassen und flexiblere Raumkonfigurationen zu testen.

3.2.4 Klimawandel, Umweltschutz und Energieversorgung

Der Klimawandel äußerte sich in Bayern in der Vergangenheit insbesondere durch einen allgemeinen Temperaturanstieg (1931-2015: + 1,3 °C), eine Umverteilung der Niederschläge im Jahresverlauf sowie eine Tendenz zur Zunahme von Starkniederschlägen.⁵ In der Zukunft wird sich der Temperaturtrend in Bayern fortsetzen, während die zukünftige Entwicklung weiterer Klimagrößen, wie des Niederschlags, mit größeren Unsicherheiten behaftet ist.

Es kann jedoch erwartet werden, dass sich die Niederschläge saisonal umverteilen werden. Im Sommerhalbjahr ist bis Ende des Jahrhunderts eher eine Abnahme und im Winterhalbjahr eher eine Zunahme der Niederschläge wahrscheinlich. Die einzelnen Regionen des Freistaates sind davon allerdings unterschiedlich betroffen. Starkregenereignisse haben seit 1951 bereits messbar an Intensität und Häufigkeit zugenommen. Es wird erwartet, dass sich diese Entwicklung weiterhin fortsetzt – mit Folgen für die Gefährdungslage Bayerns gegenüber Hochwasser und Sturzfluten. Vor allem im Sommerhalbjahr sind häufigere und länger anhaltendere Trockenphasen zu erwarten, mit regional geringeren Abflüssen und niedrigeren Wasserständen in den bayerischen Fließgewässern.

⁵ vgl. hierzu und im Folgenden: Umweltbundesamt (Hrsg.) (2019): Regionale Klimafolgen in Bayern. <https://www.umweltbundesamt.de/themen/klima-energie/klimafolgen-anpassung/folgen-des-klimawandels/klimafolgen-deutschland/regionale-klimafolgen-in-bayern>; abgerufen am 28.01.2020



Der Nordwesten Bayerns (Mittel- und Unterfranken) gehört bereits heute zu den trockensten Regionen Deutschlands. Aufgrund steigender Temperaturen und einer daraus folgenden höheren Verdunstung sind vor allem im Sommer weitere Beschränkungen insbesondere für die Wasser-, Land- und Forstwirtschaft bei der Nutzung der Wasserressourcen zu erwarten.

Zunehmende Extremereignisse (insbesondere Hitzeperioden, Starkregenereignisse) stellen mit den daraus folgenden betrieblichen oder logistischen Einschränkungen sowie einer Hitzebelastung der Beschäftigten und Infrastruktur klar negative Auswirkungen des Klimawandels für Industrie und Gewerbe dar⁶.

Die Resilienz bezüglich zunehmender Wetterextreme (z. B. Stürme, Starkregen, Hitzewellen) muss daher ein wichtiges Entwicklungsziel für den Gewerbeflächenbestand wie auch die Neuentwicklung von Gewerbestandorten sein. Der Erhalt von unversiegelten Flächen zur Regenwasserversickerung oder die Vorhaltung von Retentionsflächen gehören damit ebenso zu den notwendigen Maßnahmen wie die Freihaltung von Frischluftschneisen oder die Begrünung von Dächern und Fassaden zur Reduzierung thermischer Effekte. Zur Minderung von Zielkonflikten einer möglichst effizienten Flächennutzung im Sinne einer hohen Dichte sind Freiräume für eine multifunktionale Nutzung zu öffnen. Sie sollten so angelegt und gestaltet werden, dass sie im Falle eines Starkniederschlagsereignisses gezielt geflutet und als Retentionsraum verwendet werden, um das Überflutungsrisiko für andere Bereiche zu verringern.

Nach dem „Schwammstadt-Prinzip“ sollten durch die Speicherung von Regenwasser, bodenverbessernde Maßnahmen und die kontinuierliche Versorgung der Vegetation mit Wasser die Kühlleistung von Böden und Vegetationsflächen gesteigert und so Synergieeffekte zwischen naturnahem Regenwassermanagement und Hitzevorsorge genutzt werden.⁷ In Gewerbegebieten wie Berlin-Adlershof darf beispielsweise kein Niederschlagswasser von Grundstücken in die Kanalisation eingeleitet werden, die Versickerung muss dort in situ erfolgen.

Landschaftsplanerische Konzepte wie „StadtNatur“ führen verstärkt zu einer Renaturierung von urbanen Räumen, wobei das Stadtgrün den Rang einer Infrastruktur erhält. Neben der Steigerung der Lebensqualität (siehe oben) wird so auch stadtoökologischen (Artenschutz) und stadtklimatischen Zielen Rechnung getragen.

Der weiter an Bedeutung gewinnende Schutz des Klimas sowie der natürlichen Lebensgrundlagen erfordert einen anderen Umgang damit, wie wir Energie erzeugen und einsetzen. Nachhaltige Energiekonzepte beinhalten vielfach eine Dezentralisierung von Energieproduktion und -speicherung. Energie wird zusehends dezentral in kleinen Anlagen regenerativer Stromerzeugung gewonnen und in das System eingespeist bzw. gespeichert. Auch Gewerbegebiete können Standorte einer solchen dezentralen Energieversorgung sein (z. B. Standorte von Windkraft- oder Solaranlagen, Blockheizkraftwerken, Batteriespeichern etc.), womit entsprechende Flächenbedarfe einhergehen.

Einen wichtigen Baustein einer Steigerung der Energieeffizienz kann eine Intensivierung der Kreislaufwirtschaft darstellen: Wie in der Energieversorgung sind gebietsbezogene Wasser- und Abwassermanagementsysteme Eckpunkte einer tragfähigen Nachhaltigkeitsstrategie. Die Potenziale, die in der Nutzung von Energie- und Stoffkreisläufen liegen, können abhängig von Branchen und deren Nut-

⁶ vgl. insbesondere zu Anfälligkeiten und Anpassungsmöglichkeiten für Gewerbegebiete: StädteRegion Aachen (Hrsg.) (2012): Klimagerechte Gewerbeflächen im Klimawandel. klimAix-Leitfaden zum Umgang mit Klimatrends und Extremwettern. <http://www1.isb.rwth-aachen.de/klimaix/downloads/KlimaixLeitfadenDownload.pdf>; abgerufen am 20.02.2020

⁷ vgl. BBSR (Hrsg.) (2016): Anpassung an den Klimawandel in Stadt und Region – Forschungserkenntnisse und Werkzeuge zur Unterstützung von Kommunen und Regionen.



zungsanforderungen unterschiedlich genutzt werden – z. B. durch Wärmegewinnung aus Abwassernetzen oder die Nutzung von Prozesswärme. Hierfür sind entsprechende organisatorische und rechtliche Rahmenbedingungen notwendig.

3.2.5 Neue Mobilität

Verkehrsvermeidung, -verlagerung und -verbesserung werden als die drei wesentlichen Eckpfeiler innovativer Verkehrskonzepte angesehen. Elektromobilität und multimodale Mobilität werden, wenn auch möglicherweise verzögert gegenüber anderen Sektoren, auch die zukünftigen Wirtschaftsverkehre prägen. Im Nahbereich der Citylogistik wird beispielsweise der Einsatz von Lastenfahrrädern im Wirtschaftsverkehr deutlich an Bedeutung gewinnen. Gleichzeitig geht es zum Zweck einer effizienteren Flächennutzung auch darum, die derzeit vielfach noch enormen Flächenbedarfe für den ruhenden Verkehr deutlich zu reduzieren. Zentrale, mehrgeschossige Parkieranlagen für Autos und dezentrale Fahrradhäuser, die mit Serviceeinrichtungen wie Ladestationen für E-Fahrzeuge (Pedelecs, Elektroautos) und beispielsweise Fahrradwartungstools und Umkleidemöglichkeiten ausgerüstet sind, können Bausteine zukunftsfähiger Mobilitätskonzepte sein.

Zentral gelegene Lkw-Warteflächen, die in das Rampenmanagement der Unternehmen eingebunden sind und Sozial-/ Sanitärräume für LKW-Fahrer aufweisen, können zu einer Neuordnung des ruhenden Verkehrs in den Gewerbegebieten beitragen.

Faktoren wie die ortsdurchfahrtsfreie Anbindung an den überregionalen Verkehr werden auch in Zukunft ihre Bedeutung behalten. Parallel dazu ist eine leistungsfähige ÖPNV-Erschließung ein wichtiger Beitrag zur Förderung des Umweltverbundes und sollte bereits heute als Selbstverständlichkeit angesehen werden.

EXKURS

Fallbeispiel Logistik

Die in diesem Kapitel skizzierten grundlegenden Trends werden ergänzt und teilweise überlagert von branchenspezifischen Veränderungen und Umbrüchen. Diese können in diesem Rahmen nicht dezidiert dargestellt werden. Am Beispiel der Logistik soll jedoch beispielhaft skizziert werden, welche Implikationen – insbesondere auf die Flächennachfrage – der sich vollziehende Wandel von Distributionsprozessen hat.

Die Logistik, ein besonders bedeutender Flächennachfrager auch in Nürnberg, verändert sich in Zeiten der digitalen Transformation sowie des weiter expandierenden Online-Handels stark. Sich signifikant verkürzenden Lieferfristen und eine weitere Zunahme der Paketmengen sind die Auslöser, die eine tiefgreifende Veränderung von Logistikprozessen erforderlich machen.

Das Konzept des Lagerhauses, in das für längere Zeit Waren eingelagert werden, verschwindet mehr und mehr zugunsten von Distributions- und „schnelldrehenden“ Umschlagplätzen verschiedenster Größenordnung mit erheblich verkürzten Durchlaufzeiten. Ohne eine umfassende Technisierung ist dieser Wandel nicht denkbar: In den Distributionszentren müssen Bestände selbstständig in Echtzeit erfasst und ihrer weiteren Bestimmung zugeführt werden. Dies erfordert eine umfassende Automatisierung durch Roboter und fahrerlose Transportsysteme.

Der wachsende Bedarf an Fullfillment-Centern in immer größeren Dimensionen sowie an einem dichteren Netz aus Umschlagzentren zur schnelleren Bedienung der „letzten Meile“ (Same Day- / Same Hour-Delivery) führt dazu, dass Logistikimmobilien wieder näher an den Kunden heranrücken.



Um ressourcenschonend und mit möglichst wenig Umweltbelastung für die Städte die Güterversorgung sicherstellen zu können und die steigenden Verkehrsströme zu reduzieren, bilden sich auf Kooperation von Händlern und Logistikern basierende „Logistik-Hubs“ vor den Toren der Stadt – Verteilzentren für die Distribution in die Städte auf schnellstem Wege.

In der Stadt selbst erfolgt dann eine Lieferung noch nicht kommissionierter Ware außerhalb der Stoßzeiten zu lokalen, urbanen Fulfillment-Centern. Dort wird die Ware kommissioniert und am Folgetag etwa per Cargo Bike ausgeliefert. Ergänzt wird das System um kleinere Mikro-Hubs, Paketabholstationen mit einer Fläche von 40 bis 200 m². Voraussetzung ist die Bereitstellung von Bestandsflächen für die urbanen Fulfillment-Center sowie die Mikro-Hubs.

Logistikfläche ist damit nicht zuletzt dort, wo sie am schwierigsten zu bekommen ist, besonders nachgefragt: In der Nähe von oder sogar in den urbanen Zentren. Als Reaktion auf den Mangel an verfügbaren Grundstücksflächen wird auch in der Logistik eine höhere Ausnutzung des zur Verfügung stehenden Baulandes erforderlich, etwa durch die Entwicklung vollwertiger mehrgeschossiger Logistikgebäude mit äußeren Rampen und schwerlastfähigen Rangierflächen, um alle Ebenen ähnlich einer ebenerdigen Fläche nutzen zu können, oder mit leistungsfähigen Aufzugsystemen.

Die Alternative dazu wäre die Akzeptanz größerer Distanzen zu den errechneten optimalen Standorten – was zusätzliche Verkehre und Umweltbelastungen bedeutet.

3.3 Umsetzung

Die Schaffung zukunftsfähiger Gewerbestandorte erfordert ein Zusammenspiel verschiedenster Akteure. Die Kommune kann hier etwa durch die rechtliche Rahmensetzung Weichen in die richtige Richtung stellen, es bedarf jedoch auch der Unternehmen, die gewillt sind, die in einer Erneuerung von Standorten oder in der Realisierung innovativer Konzepte liegenden Potenziale zu heben. Im Folgenden sollen einige Aspekte angerissen werden, welche die Entwicklung nachhaltiger Standorte befördern können.

Die Einrichtung eines Gewerbegebietsmanagements ist für die Ziel- und Qualitätssicherung unerlässlich. Es handelt sich dabei um eine Schnittstellenfunktion, die etwa lokale (Unternehmens-) Netzwerke initiiert und begleitet, als Schnittstelle zur kommunalen Verwaltung fungiert, Impulse setzt, Beratung anbietet etc. In den Niederlanden ist die Etablierung dieser durch die Unternehmen finanzierten Standortmanagements Standard. Im Bestand kann die Bildung von "Working Area Improvement Districts (WID)" oder die Verfolgung ähnlicher Konzepte ein sinnvolles Instrument sein.

Neben dem Bebauungsplan stellt die Grundstücksvergabe das wichtigste Instrument dar, mittels dessen die Kommune Einfluss auf die Nutzung von Grundstücken nehmen kann. Dies setzt natürlich voraus, dass die Kommune selbst etwa über einen Zwischenerwerb als Verkäuferin auftreten kann. Über gestaffelte Preismodelle, die beispielsweise besonders flächensparende oder in anderer Hinsicht nachhaltige Vorhaben honorieren, können etwa höhere Baukosten für die Investoren ausgeglichen werden. Die Kommunen profitieren dann von einer besseren Flächenausnutzung. Es ist sicherzustellen, dass der kommunale Zwischenerwerb nicht selbst preistreibend wirkt, um etwa die Nachfrage innovativer, jedoch noch wenig kapitalstarker und damit preissensibler Unternehmen nicht einzuschränken. Konzeptvergaben bieten weitreichende Möglichkeiten, durch eine Abkehr vom Höchstpreisverfahren den Zuschlag auf das „beste“ Konzept zu geben, welches beispielsweise eine besonders effiziente Flächennutzung beinhaltet.

Gerade im Hinblick auch auf immer kürzere Nutzungszyklen von Gewerbeimmobilien wird es aus kommunaler Sicht zunehmend wichtig, langfristige Zugriffsmöglichkeiten auf Flächen zu sichern. Es sollte geprüft werden, ob strategisch wichtige Standorte oder Gebiete eher verpachtet anstatt



verkauft werden, wie es etwa in vielen Hafengebieten oder Güterverkehrszentren gängige Praxis ist. Auch die Vergabe von Grundstücken im Erbbaurecht oder die Sicherung kommunaler Vorkaufsrechte kann sinnvoll sein.

Der sorgsame Umgang mit Ressourcen ist vor dem Hintergrund, dass zukunftsorientierte Unternehmen nicht nur betriebswirtschaftlich, sondern auch sozial agieren, wichtiger Baustein der Identitäts- und Imagebildung von Gewerbestandorten und sollte daher auch in der Vermarktung konsequent eingesetzt werden. Ein zukunftsorientiertes Standortprofil erhöht die Wettbewerbsfähigkeit des Standortes selbst wie auch diejenige der ansässigen Unternehmen. Die Imageeffekte kommen dem gesamten Wirtschaftsstandort zugute und Unternehmen profitieren bei der Fachkräftesuche bzw. -sicherung von einem attraktiven Umfeld.

EXKURS

Gewerbeparks in der Stadt von übermorgen

Die im Auftrag des BBSR im Zeitraum 2016-2018 erstellte Studie „Nachdenken über die Stadt von übermorgen“⁸ wirft einen Blick auf mögliche Auswirkungen bereits heute absehbarer Trends auf die langfristige Entwicklung von Städten – also die „Stadt von übermorgen“. Manche der aufgezeigten Wirkungen erscheinen vielleicht aus heutiger Perspektive überzeichnet, manche werden zum Teil in Ansätzen bereits Realität – allen gemein ist jedoch, dass sie auf tatsächlich beobachtbaren Trends basieren. Die Darstellung an dieser Stelle soll deutlich machen, wie sehr sich Gewerbegebiete in Zukunft möglicherweise von dem unterscheiden, was wir heute vor Augen haben, wenn wir diese betrachten.

„Automatisierung, Robotik, Digitalisierung und Algorithmisierung bestimmen Produktions- und Logistikabläufe in den Gewerbeparks. (Mini-) Roboter unterstützen eine massive Flexibilisierung der Produktions- und Montageprozesse. Produktionsstraßen sind kurzfristig umprogrammierbar und können sehr unterschiedliche Produkte hintereinander herstellen. Unternehmen kooperieren, um hohe Investitions- und Instandhaltungskosten zu teilen und bilden Produktionsnetzwerke (insbesondere um unwirtschaftliche „Leerläufe“ zu vermeiden). Bei der Zusammensetzung der ansässigen Unternehmen achtet man in Gewerbeparks auf entsprechende Kompatibilität. Wo dies nicht möglich ist, sourcen Unternehmen ihre Produktion an logistisch zentrale Produktionsstättenbetreiber aus.

Kleine, saubere Produktionsanlagen und 3D-Druck haben Platz in freien City-Handelsflächen gefunden. Individualisierte Konsumgüter werden vor Ort produziert (gedruckt oder endmontiert) und den Konsumenten innerhalb kürzester Zeit übergeben bzw. an den Ort ihrer Wahl zugestellt.

Produktionsabläufe – insbesondere die relativ sauberen – sind nicht mehr ortsgebunden und lassen sich räumlich flexibel und kurzfristig aufbauen. Klimatische Bedingungen, Verfügbarkeit von Personal oder Rohstoffen, Nähe zu Absatzmärkten sowie Energie- oder Raumkosten sind wichtige Entscheidungsparameter für die „wandernden Fabriken“. Kurzfristige Mietverträge, beschleunigte Genehmigungsverfahren sowie einfache und flexible Produktionsgebäude gehören zum Basisangebot der Gewerbeparks.

Gewerbeparks kommen fast ohne Menschen aus. Der Einsatz von künstlicher Intelligenz in Dienstleistungs- und Gewerbeunternehmen ersetzt in signifikantem Maße menschliche Arbeit. Produktion, Lagerung und Versandprozesse laufen größtenteils automatisch und aus der Ferne gesteuert. Büroflächen sind aus den Gewerbeparks verschwunden. Produktions- und Lagerungsflächen sind minimiert bzw. es wird, wo es möglich

⁸ Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (Hrsg.) (2019): Nachdenken über die Stadt von übermorgen. BBSR-Online-Publikation Nr. 11/2019



ist, vertikal gestapelt. Insgesamt ist der Flächenbedarf für Gewerbe und Dienstleistung deutlich zurückgegangen. Alle vor- und nachgelagerten Tätigkeiten der Unternehmen sind in die Stadtkerne verlagert (kurze Wege) oder werden in Heimarbeit von zu Hause erledigt.

Kreislaufwirtschaft mit regionalem Fokus und umweltfreundliche Herstellungsprozesse sind grundlegende Vorgaben in Gewerbeparks. Recycling bzw. Rückführung von Wertstoffen werden mitgedacht. Umfassende Umwelanforderungen, steigendes Gesundheitsbewusstsein sowie Transparenz- und Nachhaltigkeitsansprüche bei den Konsumenten begründen diese Haltung im Gewerbe.

Zur Vermeidung von Stadtverkehr und Emissionen koordiniert die Stadt ihre komplette Versorgung mit Gütern über spezifische Hubs. Die innere Stadt wird integriert beliefert; für einzelne Zusteller ist der Zugang gesperrt. Warenlieferungen kommen gebündelt in den Hubs an, werden dort unter Effizienzaspekten auf innerstädtische Verkehrsnetze weitergeleitet. Dies kann über U-Bahnen ebenso erfolgen wie über Flugdrohnen oder Elektrofahrzeuge.“⁹

3.4 Fazit

In diesem Kapitel wurden verschiedene Trends mit ihren Auswirkungen auf die Gewerbeflächennachfrage skizziert. Wie eingangs erläutert, wird es auch in Zukunft nicht die eine, zukunftsfähige Fläche geben, die den Anforderungen aller denkbaren Nachfrager genügt. Auch in Zukunft wird es noch Bedarf an klassischen Gewerbestandorten geben, an denen sich beispielsweise der Baustoffhändler neben der Gerüstbaufirma ansiedeln kann. Auch zukünftig ist es daher für die Stadt Nürnberg wichtig, ein ausdifferenziertes Flächenangebot bereitzuhalten, das den vielfältigen Standortanforderungen von Unternehmen entspricht. Insofern werden sich nicht alle der hier umrissenen Anforderungen für sämtliche Gewerbestandorte gleichermaßen stellen. Andere wiederum, etwa die Anpassung an die Folgen des Klimawandels oder die Reduzierung der Verkehrsbelastungen, besitzen Relevanz für alle Gewerbegebietstypen.

Schaut man jedoch auf zukünftige Wachstumsbranchen, auf innovative, zukunftsfähige Betriebe, so gewinnen die dargestellten, neu zu gewichtenden Standortfaktoren eine besondere Bedeutung und sollten bei der Weiter- oder Neuentwicklung von Gewerbestandorten in Nürnberg Berücksichtigung finden.

Zusammengefasst zeichnen sich zukunftsfähige Gewerbestandorte insbesondere durch folgende Merkmale aus:

- intelligente, effiziente Flächennutzung
- umweltfreundliche, leistungsfähige technische Infrastruktur (Mobilität, Telekommunikation, Energieversorgung)
- attraktive Gestaltung und hochwertige Grünräume
- Angebot an Sozial-, Freizeit- und Nahversorgungseinrichtungen
- Resilienz bezüglich zunehmender Wetterextreme
- Nutzung von Energie- und Stoffkreisläufen
- Zentralisierung von (Service-) Einrichtungen

⁹ ebd., S. 79



4 Entwicklung des Gewerbeflächenbedarfs

4.1 Einführende Überlegungen

Seit längerer Zeit werden in größeren und kleineren Städten Deutschlands Gewerbeflächenkonzepte, Stadtentwicklungskonzepte Gewerbe oder auch Masterpläne Gewerbeflächen erstellt. Obwohl es dabei große Unterschiede zwischen den jeweils verfolgten Ansätzen gibt, lässt sich doch gemeinsam für alle diese Konzepte feststellen:

1. Die Konzepte enthalten in der Regel eine ausführliche Auseinandersetzung mit der gewerblichen Nutzung in den bestehenden Gewerbe- und Industriegebieten, d. h. mit den Nutzungen in GE- und GI-Gebieten. Der Umfang der genutzten Gewerbe- und Industrieflächen, mögliche Flächenreserven, brachliegende Flächen etc. bilden die Angebotsseite der Betrachtung der Gewerbeflächensituation.
2. Die Nachfrageseite wird in der Regel in sog. Gewerbeflächenbedarfsanalysen erfasst. Dabei wird der Begriff Gewerbeflächenbedarf faktisch mit dem Begriff der zukünftigen Gewerbeflächennachfrage gleichgesetzt. Gewerbeflächenbedarfsprognosen basieren immer auf den Trends der Nachfrage nach bisher nicht genutzten Gewerbe- und Industrieflächen in der Vergangenheit. In der Prognose geht es daher auch immer um die zukünftige Nachfrage nach bisher nicht genutzten Flächen.
3. Die Ergebnisse der prognostizierten Nachfrage nach neuen Gewerbe- und Industrieflächen werden dem Bestand an Gewerbe- und Industrieflächen gegenübergestellt. Ist die prognostizierte Nachfrage größer als der vorhandene festgestellte Bestand, muss die Frage erörtert werden, wie der prognostizierte Bedarf gedeckt werden kann. Dabei gibt es häufig Empfehlungen zu einer verstärkten Politik der Wiedernutzung von Industriebrachen, zur Vergrößerung und Arrondierung vorhandener Gewerbe- und Industriegebiete, zur Sicherung von Standorten bestehender Gewerbe- und Industriebetriebe, zur Gewerbeinnenentwicklung usw. Regelmäßig geht es aber auch um den Bedarf zur Entwicklung neuer Gewerbe- und Industriestandorte.
4. Bei Gewerbeflächenkonzepten geht es insbesondere um den Umfang an Gewerbe- und Industrieflächen, die für Nutzungen bereitgehalten werden müssen, die planungsrechtlich eine GE- / GI-Gebietsausweisung benötigen. Dazu gehören kleine und mittlere Gewerbe- und Industriebetriebe, produzierende Handwerksbetriebe, gewerbliche und industrielle Großbetriebe, Großhandelsbetriebe, Verkehrs- und Logistikbetriebe, die immer noch einen großen Teil der gewerblichen Arbeitsplätze in einer Stadt stellen und um die sich die Verantwortlichen der Stadtentwicklung in besonderer Weise kümmern sollten. Dies resultiert aus der Tatsache, dass diese Nutzungen ohne die erforderlichen planungsrechtlich abgesicherten Flächen- und Gebietsausweisungen in ihren Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt, damit in ihrem Bestand gefährdet sind und möglicherweise deshalb ihren Standort und ihre Region verlassen müssen. In Gewerbegebieten sind zwar auch Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig, dennoch fokussieren Gewerbeflächenkonzepte und die enthaltenen Gewerbeflächenbedarfsanalysen vornehmlich auf Flächen für Betriebe, die auf eine GE- / GI-Flächenausweisung angewiesen sind. In Anpassung an die Planungsrealität wird dabei auch an Flächen für Bürobetriebe gedacht, aber in der Regel sind nur untergeordnete Flächenanteile für sie vorgesehen.

Weil es für die Diskussion um die Gewerbeflächenbedarfsprognose für Nürnberg von Bedeutung ist, sei an dieser Stelle als möglicher Rahmen für die Betrachtungen in Nürnberg ein Überblick über die Ergebnisse von Gewerbeflächenuntersuchungen in sieben Großstädten Deutschlands dargestellt.



Hannover: Hier existiert eine Gewerbeflächenbedarfsfestlegung aus dem Jahr 2009 in Höhe von 11 ha pro Jahr.¹⁰ Dabei handelt es sich um Gewerbeflächenbedarf für klassische Gewerbebetriebe; Flächen für großflächige Logistik- und Distributionsbetriebe sind darin nicht enthalten. Ein neueres Gewerbeflächenmonitoring aus dem Jahr 2014 spricht von einer jährlichen Gewerbeflächenachfrage von 17,6 ha pro Jahr.¹¹

München: Das Büro Planquadrat aus Dortmund hat im Jahr 2013 im Auftrag der Stadt München eine Gewerbeflächenbedarfsprognose mittels GIFPRO für die Stadt München erstellt.¹² Darin wurde ein Gewerbeflächenbedarf von 120-170 ha für die Zeit von 2015 bis 2030 berechnet. Das entspricht 8,0 bis 11,3 ha pro Jahr.

Hamburg: Im Rahmen der Erarbeitung einer Gewerbeflächenkonzeption für die Metropolregion Hamburg wurde ein Gewerbeflächenbedarf von 22 ha pro Jahr für die Zeit von 2010 bis 2025 festgestellt.¹³ Auch hierbei kam die GIFPRO-Methode zur Anwendung.

Bremen: Das Gewerbeentwicklungsprogramm der Stadt Bremen aus dem Jahr 2013 spricht von einem Gewerbeflächenbedarf von 25 bis 35 ha pro Jahr.¹⁴

Düsseldorf: Nach Berechnungen der Bezirksregierung Düsseldorf beträgt der Gewerbeflächenbedarf der Stadt Düsseldorf 18 bis 26 ha pro Jahr.¹⁵ Dieser Bedarf wurde mit einer sog. Handlungsspielraummethode einerseits und der GIFPRO-Methode andererseits berechnet.

Dortmund: Hier wurde ein Gewerbeflächenbedarf von 24 ha pro Jahr festgestellt. Der Bedarf wurde berechnet im Rahmen der Aufstellung des neuen Regionalplans Ruhr für die Metropolregion Ruhrgebiet.¹⁶ Dabei wurde eine eigene Methode zugrunde gelegt, die unter Verwendung von GIFPRO, der Handlungsspielraummethode und anderer Ansätze entwickelt worden ist.

Essen: Für die Stadt Essen wurde ein Gewerbeflächenbedarf von 17 ha pro Jahr ermittelt. Der Bedarf wurde vom Regionalverband Ruhr mit derselben Methode wie in Dortmund im Rahmen der Aufstellung des neuen Regionalplans Ruhr für die Metropolregion Ruhrgebiet errechnet.¹⁷

Es ist deutlich, dass in den Großstädten Deutschlands im Rahmen der Diskussionen um die zukünftige Gewerbeflächenentwicklung in der Regel von einem Gewerbeflächenbedarf zwischen 11 und 25 ha pro Jahr ausgegangen wird. Diese Festlegungen stellen einen Rahmen dar, in dem wahrscheinlich auch der zu ermittelnde Gewerbeflächenbedarf in Nürnberg liegen wird.

¹⁰ Leitlinien für die Gewerbeentwicklung 2012-2020. [https://e-government.hannover-stadt.de/lhhSIM-webdd.nsf/2547DF29F419A3E6C1257A0F004B482B/\\$FILE/1445-2012_Anlage1.pdf](https://e-government.hannover-stadt.de/lhhSIM-webdd.nsf/2547DF29F419A3E6C1257A0F004B482B/$FILE/1445-2012_Anlage1.pdf); Zugriff am 15.09.2019

¹¹ Gewerbeflächenbedarf gestaltet sich rückläufig. Deister Echo – Die Internetzeitung für Barsinghausen. <https://deister-echo.de/gewerbeflaechenbedarf-gestaltet-sich-ruecklaeufig/>; Zugriff am 20.09.2019

¹² Hans-Werner Bonny, Planquadrat Dortmund: Kurzfassung des Gutachtens: Gewerbeflächenbedarf der Stadt München. Prognose für den Zeitraum 2013 bis 2030, München / Dortmund, Oktober 2013, <https://www.ris-muenchen.de/RII/RII/DOK/SITZUNGSVORLAGE/4293161.pdf>; Zugriff am 15.09.2019

¹³ CIMA Projekt + Entwicklung GmbH; NIW Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung; NORD/LB Regionalwirtschaft; Planquadrat Dortmund GbR: Gewerbeflächenkonzeption für die Metropolregion Hamburg (GEFEK), Hamburg 2011, S. 45

¹⁴ Freie Hansestadt Bremen, Der Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen (Hrsg.): Gewerbeentwicklungsprogramm der Stadt Bremen 2010, ein Beitrag zum Strukturkonzept Land Bremen 2015, Bremen 2013, S. 11. <https://zukunft.bremen.de/wp-content/uploads/2017/09/gewerbeentwicklungsprogramm-bremen-2020.pdf>; Zugriff am 16.09.2019

¹⁵ Bezirksregierung Düsseldorf (Hrsg.): Berechnung des Gewerbeflächenbedarfs in der Planungsregion Düsseldorf, Düsseldorf, 22. März 2012, S. 7. https://www.brd.nrw.de/planen_bauen/regionalplan/Infoveranstaltung22032012/pdf/vortrag_brincker.pdf; Zugriff am 16.09.2019

¹⁶ Regionalverband Ruhr, Bereich Planung und Metropole Ruhr (Hrsg.): ruhrFIS – Siedlungsflächenbedarfsberechnung. Ermittlung der gewerblich-industriellen Flächenkontingente, Essen 2016, S. 16

¹⁷ ebd.



4.2 Ältere Untersuchungen zum Gewerbeflächenbedarf in Nürnberg

4.2.1 Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006

Im Flächennutzungsplan (FNP) für die Stadt Nürnberg aus dem Jahr 2006 wird der künftige Gewerbeflächenbedarf „für eine ausdrücklich angebotsorientierte Wirtschaftspolitik in einem Korridor von 15-20 ha pro Jahr Nettobaufläche“¹⁸ angesetzt. Im Vorentwurf des FNP aus dem Jahr 2000 wurde noch von einem jährlichen Gewerbeflächenbedarf von 24-28 ha ausgegangen.

4.2.2 Gutachten zur Gewerbeflächenentwicklung Nürnberg 2025

In ihrem Gutachten zur Gewerbeflächenentwicklung Nürnberg 2025 kommen die Autoren, das Büro Georg Consulting und das Hamburgische Weltwirtschaftsinstitut, zu dem Ergebnis, dass in Nürnberg im Zeitraum von 2014 bis 2025 je nach Szenario ein Bedarf an Gewerbeflächen zwischen 110 und 146 ha besteht. Das bedeutet, dass der Gewerbeflächenbedarf im Durchschnitt 9,2 bis 12,2 ha pro Jahr betragen soll.¹⁹

Zur Ermittlung dieser Zahlen sind die Autoren von den Daten zu Kauffällen für gewerbliche Bebauung bei unbebauten Grundstücken ausgegangen. Festgehalten und veröffentlicht werden diese Zahlen jährlich vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Nürnberg. Die Zahlen über die jährlichen Verkäufe wurden in ein Modell eingespeist, auf dessen Basis dann quantitative Szenarien für die Entwicklung des Gewerbeflächenmarktes in Nürnberg berechnet worden sind. Wie die Ergebnisse im Einzelnen zustande gekommen sind, ist dem Gutachten nicht zu entnehmen. Der Prognosewert liegt unter dem Durchschnitt der Flächenumsätze von 13,7 ha pro Jahr bei unbebauten Gewerbegrundstücken in Nürnberg, wie er vom Gutachterausschuss für die Zeit von 1992 bis 2013 ermittelt worden ist.²⁰ Er entspricht mit 8,9 ha pro Jahr eher dem Durchschnitt der Jahre 2002 bis 2013.

In den Daten über die Verkäufe in GE- und GI-Gebieten spielen Käufe von Logistikbetrieben nur eine geringe Rolle. Die Nachfrage nach Logistikflächen wurde in den von den Gutachtern betrachteten Jahren vor allem durch Logistikflächen im GVZ Hafen Nürnberg befriedigt. Mit Hilfe der Auswertung von Maklerberichten zum regionalen Logistikmarkt ermittelten die Gutachter eine Nachfragespanne im Zeitraum 2007 bis 2013 von 21 bis 63 ha pro Jahr für die regionale Logistikregion. Im GVZ Hafen Nürnberg wurden 6,0 bis 7,0 ha pro Jahr in Anspruch genommen. Diese Werte stellen gleichzeitig auch die Prognosewerte für den zukünftigen Flächenbedarf an Logistikflächen dar.

Fügt man beide Prognosewerte zusammen, ergibt sich ein jährlicher Flächenbedarf von rd. 16 ha. Von 2016 bis 2025 errechnet sich somit ein Flächenbedarf von 160 ha unbebauter Fläche insgesamt (ohne Berücksichtigung einer Wiedernutzungsquote).²¹

¹⁸ Stadt Nürnberg, Baureferat (Hrsg.) Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan, Nürnberg, 8. März 2006, S. 76; https://www.nuernberg.de/imperia/md/stadtplanung/broschueren/fnp_erlaeuterungsbericht.pdf; Zugriff am 15.09.2019

¹⁹ Gutachten zur Gewerbeflächenentwicklung Nürnberg 2025 – Ergebnisbericht Februar 2015. Herausgegeben vom Hamburgischen Weltwirtschaftsinstitut und Georg Consulting Immobilienwirtschaft/Regionalökonomie. Gutachten im Auftrag des Wirtschaftsreferates der Stadt Nürnberg, Wirtschaftsförderung Nürnberg, Nürnberg 2015

²⁰ ebd., S. 85

²¹ <https://www.nordbayern.de/region/nuernberg/nurnberg-fehlen-160-hektar-gewerbeflaechen-1.4218941>; Zugriff am 20.09.2019



4.3 Gewerbeflächenumsätze in Nürnberg

Zur Ermittlung des Umfanges der jährlichen Gewerbeflächenverkäufe, genauer der Verkäufe von gewerblich genutzten Flächen innerhalb der festgesetzten gewerblichen Bauflächen des Flächennutzungsplanes, kommen zwei Quellen in Frage: Zum einen eine Statistik zur Vermarktung städtischer Flächen, zum anderen die Verkaufsfälle, wie sie vom Gutachterausschuss Nürnberg erfasst und jährlich veröffentlicht werden. Die Ergebnisse der Auswertung beider Quellen werden im Folgenden dargestellt.

4.3.1 Gewerbeflächenverkäufe durch die Stadt Nürnberg

Die im Folgenden dargestellten Ergebnisse beruhen auf einer besonderen Auswertung der durch das Liegenschaftsamt bereitgestellten Daten zur Vermarktung städtischer Flächen.

Danach wurden seitens der Stadt Nürnberg in den Jahren von 2009 bis 2018 insgesamt 113.531 m², also 11,4 ha Gewerbeflächen verkauft. Dies entspricht einem Wert von nur 1,1 ha pro Jahr. Dabei schwanken die jährlichen Verkäufe sehr stark (vgl. Abbildung 2).

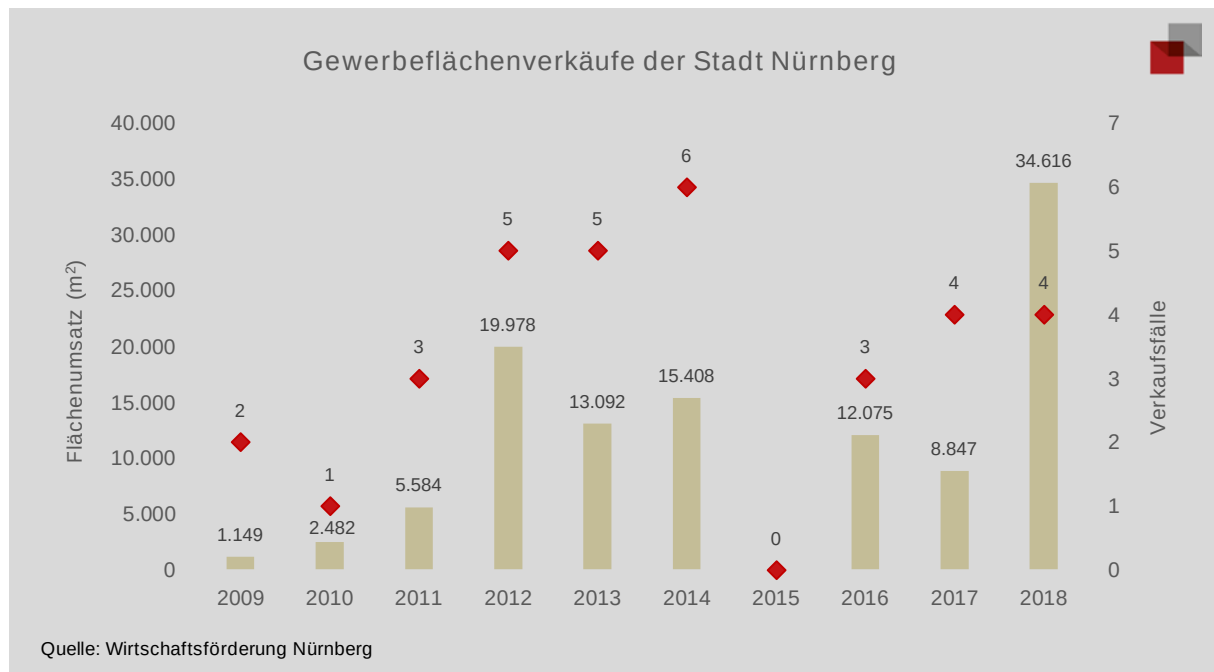


Abbildung 2: Gewerbeflächenverkäufe der Stadt Nürnberg 2009-2018

In den Jahren 2009 bis 2011 blieben die jährlichen Gewerbeflächenverkäufe deutlich unter 1 ha. Im Jahr 2009, dem Jahr der Finanzkrise, wurden nur rd. 1.449 m² verkauft. Eine deutliche Erholung gab es in den Jahren 2012 bis 2014 mit Gewerbeflächenverkäufen von deutlich über einem Hektar jährlich. Im Jahr 2015 wurde überhaupt keine Gewerbefläche durch die Stadt Nürnberg veräußert; dann stiegen die Verkaufszahlen wieder an. Im Jahr 2018 wurden mehr als 34.000 m² verkauft. Dieser beträchtliche Umfang resultierte allerdings aus drei Großverkäufen mit einem Gesamtumfang von 30.000 m² im Gewerbegebiet Höfen und lässt somit keine Rückschlüsse auf einen Trend zu. Nach Auskunft des Liegenschaftsamtes im Juni 2020 lag der Umfang der Gewerbeflächenverkäufe 2019 wieder im Bereich um 1,2 ha.

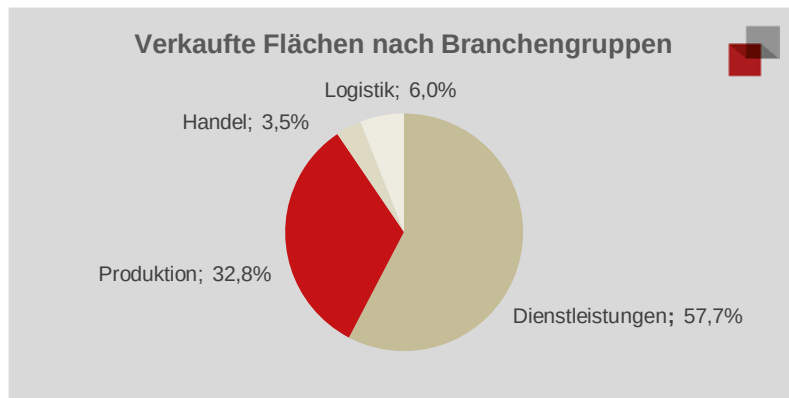


Abbildung 3: Verkaufte Flächen nach Branchengruppen 2009-2018

Die Daten des Liegenschaftsamtes erlauben es, die verkauften Flächen nach Branchengruppen zu differenzieren (vgl. Abbildung 3). Die Stadt Nürnberg hat in den Jahren 2008 bis 2018 demnach beinahe 58 % der vermarkteten GE- und GI-Flächen an die Branchengruppe Dienstleistungen verkauft. Das ist insofern erwähnenswert, als die förmlich ausgewiesenen GE- und GI-Flächen vorrangig für Unternehmen gedacht sind, die einen etwas höheren Störgrad aufweisen als reine Dienstleistungsunternehmen, wobei mit Dienstleistungsbetrieben im Wesentlichen Bürobetriebe gemeint sind. Die besondere Bedeutung dieser Dienstleistungsunternehmen für Nürnberg hat offensichtlich dazu beigetragen, dass sich derartige Unternehmen verstärkt in GE- und GI-Gebieten angesiedelt haben. Die Produktionsunternehmen haben etwa 33 % der Flächen und damit ebenfalls einen erheblichen Teil gekauft. Vergleichsweise niedrig ist der Anteil der an Logistik- und Handelsunternehmen verkauften Flächen. Die Zahlen legen nahe, dass die üblicherweise große lokale Nachfrage dieser Branchengruppen auf andere Standorte verwiesen worden ist. Dies entspricht den Vorgaben des Nürnberger Einzelhandelskonzeptes, nach dem „[...] Gewerbeflächen den eigentlich dort vorgesehenen gewerblichen Nutzungen (Handwerk und produzierendes Gewerbe) vorgehalten werden [sollen]“.²²

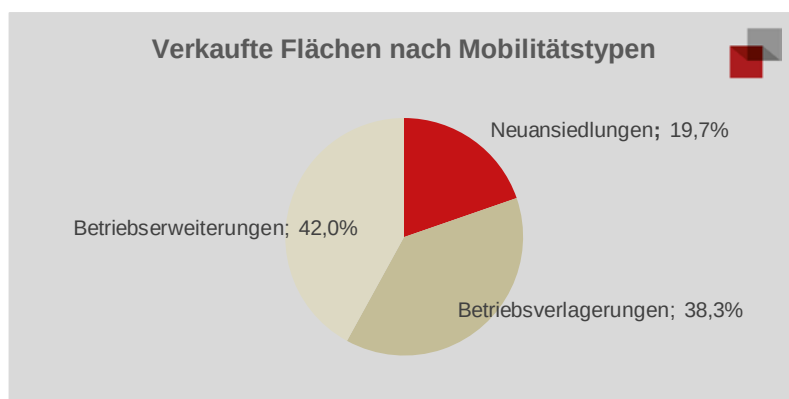


Abbildung 4: Verkaufte Flächen nach Mobilitätstyp 2009-2018

Die Auswertung der Gewerbeflächenverkäufe macht es auch möglich, die verkauften Flächen den verschiedenen Mobilitätstypen zuzuordnen (vgl. Abbildung 4). Danach liegt der Prozentsatz der für Neuansiedlungen verkauften Flächen bei 19,7 %, der Anteil der Flächen für Betriebsverlagerungen bei 38,3 % und der Prozentsatz der für Betriebserweiterungen verwendeten Flächen bei 42,0 %. An diesen Zahlen ist der hohe Prozentsatz der für Erweiterungen verkauften Gewerbeflächen auffällig.

²² Einzelhandelskonzept der Stadt Nürnberg (2013), S. 28



Sofern Betriebe dafür benachbarte Flächen in Anspruch nehmen können, stellt dies einen praktikablen Weg dar, Wachstumsprozesse zu bewältigen, da es auf diesem Weg möglich ist, den jeweiligen Betrieb an einem Standort zusammen zu halten. Der hohe Anteil an Betriebserweiterungen kann jedoch auch Anzeichen dafür sein, dass wachsende Betriebe Probleme haben, in Nürnberg hinreichend große, zusammenhängende Flächen für eine Verlagerung zu finden und somit gezwungen sind, Betriebsteile zu „stückeln“.

Es ist allerdings darauf hinzuweisen, dass der Zuordnung der Flächenverkäufe zu den einzelnen Mobilitätstypen keine einheitlichen Definitionen bzw. Kriterien zugrunde lagen, so dass gewisse Fehler bei den Prozentangaben nicht auszuschließen sind. Außerdem bilden die Daten insofern nicht die tatsächliche Gesamtnachfrage ab, da sich zum einen nur ein geringer Anteil an Flächen im städtischen Eigentum befand bzw. durch die Stadt vermarktet wurde und die Stadt zum anderen in der Vergangenheit bereits Auswahlkriterien in der Flächenvermarktung – auch ohne formelle Festlegung – angewendet hat. In die Abwägung einbezogen wurden dabei etwa Kriterien wie der Innovationsgrad des anzusiedelnden Betriebs, die mit einer Ansiedlung verbundenen Arbeitsplatzeffekte oder der jeweilige Deckungsgrad zum Profil bzw. zur Struktur des Standortes.

4.3.2 Gewerbeflächenverkäufe nach Daten des Gutachterausschusses

Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind durch das Baugesetz geschaffene Kollegialgremien von Immobiliensachverständigen zur Verbesserung der Transparenz auf den Immobilienmärkten der Gemeinden und Gemeindeverbände.²³ Um diese Transparenz herzustellen, erhalten die Gutachterausschüsse gemäß § 195 des Baugesetzbuches (BauGB) eine Ausfertigung von allen Verträgen, mit denen Grundstücksteile und grundstücksgleiche Rechte gegen Entgelt übertragen werden.²⁴

Diese Verträge werden unter dem Gesichtspunkt der Bodenwerte ausgewertet und in der sog. Kaufpreissammlung zusammengefasst. Die Kaufpreissammlung bildet die Grundlage für die Ermittlung von Bodenrichtwerten, für die Erstellung von Grundstücksmarktberichten und für die Beantwortung von Fragen zu Bodenrichtwerten etc. Bei den Gutachterausschüssen handelt es sich um vom Land Bayern eingerichtete Ausschüsse, also nicht um Gremien der jeweiligen Kommunen.²⁵

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Nürnberg gibt die Nürnberger Grundstücksmarktberichte heraus, so im März 2018 den Nürnberger Grundstücksmarktbericht 2017.²⁶ Hier finden sich u. a. Informationen zu der Anzahl der Kaufverträge sowie zum Flächen- und Geldumsatz, aus denen die Nachfragesituation auf dem örtlichen Gewerbeflächenmarkt erschlossen werden kann. Dabei wird unterschieden zwischen Kaufverträgen für unbebaute Grundstücke und solchen für bebaute Grundstücke.

4.3.2.1 Kaufverträge für unbebaute Grundstücke

In der folgenden Abbildung 5 finden sich Angaben zu den Kaufverträgen für unbebaute Grundstücke zur gewerblichen Bebauung. Dabei handelt es sich ausdrücklich um baureife Grundstücke in Gewerbe- und Industriegebieten, die bis zum Kaufvertrag noch unbebaut waren.

Von 2009 bis 2018 wurden insgesamt 113 Kaufverträge für unbebaute Grundstücke geschlossen, d. h. im Durchschnitt elf Kaufverträge pro Jahr für eine Bebauung in Gewerbe- und Industriegebieten. Dabei schwankt die Zahl von Jahr zu Jahr. Besonders hoch war die Zahl mit 23 Kaufverträgen im Jahr

²³ <http://www.gutachterausschuesse-bayern.de/gutachterausschuesse/>; Zugriff am 22.09.2019

²⁴ <http://www.gutachterausschuesse-online.de/>; Zugriff am 22.09.2019

²⁵ <https://www.juraforum.de/lexikon/gutachterausschuss>; Zugriff am 22.09.2019

²⁶ Nürnberger Grundstücksmarktbericht 2017, Nürnberg, a. a. O.



2011 – zwei Jahre nach dem Krisenjahr 2009, in dem nur sieben Kaufverträge geschlossen wurden. Noch weniger Kauffälle gab es nur im Jahr 2017. Im Jahr 2018 wurden wieder zwölf Kaufverträge geschlossen, etwas mehr als der jährliche Durchschnitt.

Es sei erwähnt, dass die Daten zu den Kaufverträgen für bisher unbebaute Flächen in GE- und GI-Gebieten der Stadt Nürnberg, wie sie im Nürnberger Grundstücksmarktbericht veröffentlicht wurden, keine Informationen über die nachfragenden Branchen enthalten.

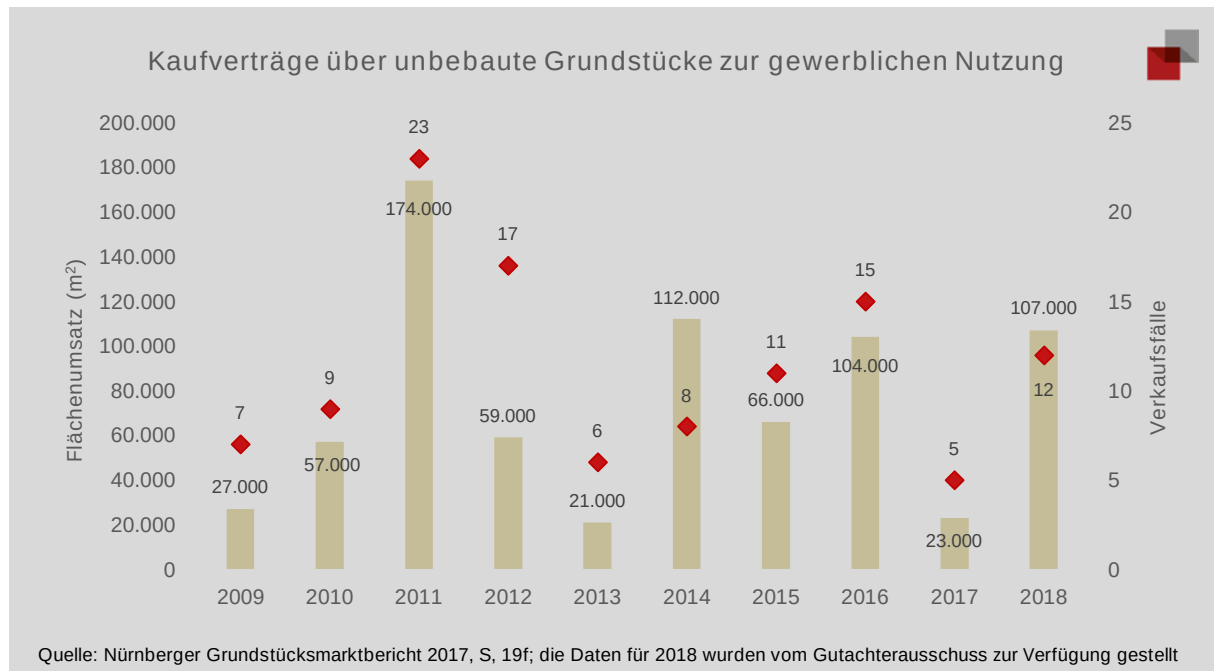


Abbildung 5: Kaufverträge über unbebaute Grundstücke zur gewerblichen Nutzung in Gewerbe- und Industriegebieten 2009-2018

Im Rahmen der 113 Kaufverträge wurden von 2009 bis 2018 Flächenumsätze von 750.000 m² getätigt. Das bedeutet, dass im Mittel 7,5 ha baureife, unbebaute Grundstücke pro Jahr für eine neue gewerbliche Bebauung ver- und gekauft worden sind. Die höchsten Flächenumsätze mit 17,4 ha wurden im Jahr 2011 getätigt. Flächenumsätze mit mehr als 10 ha gab es auch in den Jahren 2014, 2016 und 2018. Die niedrigsten Flächenumsätze wurden in den Jahren 2013 und 2017 mit Umsatzzahlen von 2,1 und 2,3 ha verzeichnet.

Vergleicht man die Angaben über die Flächenverkäufe, wie sie vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte für die Stadt Nürnberg erfasst worden sind, mit den Angaben des Liegenschaftsamtes, dann zeigt sich, dass die Entwicklung von Gewerbeflächen primär durch Private erfolgt. Das wird insbesondere auch dann deutlich, wenn man die Verkäufe von unbebauten Grundstücken für eine gewerbliche Bebauung in Gewerbe- und Industriegebieten mit den Angaben zu Verkäufen von bebauten Grundstücken auf förmlich festgelegten gewerblichen Bauflächen vergleicht.



4.3.2.2 Kaufverträge für bebaute Grundstücke

Zur Ermittlung dieser Daten wurde mit dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Nürnberg eine Sonderauswertung vereinbart und von diesem durchgeführt. Die entsprechenden Daten finden sich in Abbildung 6.²⁷

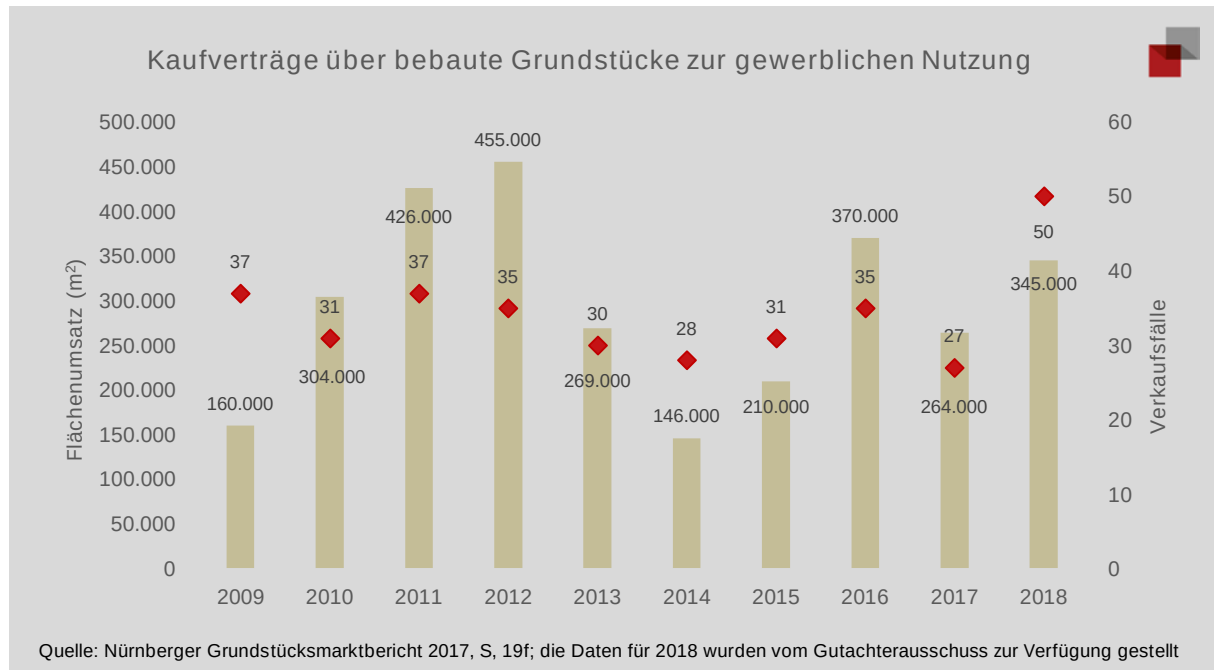


Abbildung 6: Kaufverträge über bebaute Grundstücke zur gewerblichen Nutzung auf gewerblichen Bauflächen 2009-2018

Insgesamt wurden 341 Verkaufsfälle bei bebauten Grundstücken in gewerblichen Bauflächen nach Flächennutzungsplan zwischen 2009 und 2018 registriert, das entspricht 34 Fällen pro Jahr. Damit gab es erheblich mehr Verkäufe von bebauten Gewerbeflächen als Verkäufe von unbebauten Flächen. Da Gewerbebetriebe aus verschiedenen Gründen beim Flächenkauf unbebaute Grundstücke gegenüber schon bebauten Grundstücken in der Regel vorziehen, dürfte die doch sehr große Zahl von Kauffällen bei schon bebauten Grundstücken vor allem mit der Knappheit an unbebauten Grundstücken zu erklären sein.

Diese Verhältnisse spiegeln sich auch in den Zahlen über die Flächenumsätze der Kaufverträge wider. Danach sind in den zehn Jahren von 2009 bis 2018 rd. 2.956.000 m² oder 295,6 ha bebaute Gewerbeflächen in den gewerblichen Bauflächen nach FNP verkauft worden, d. h. rund 29,6 ha pro Jahr. Damit wurden auf schon bebauten Flächen viermal so viel Gewerbeflächen gekauft als auf bisher unbebauten Flächen in Gewerbe- und Industriegebieten.

²⁷ Die Daten beruhen im Wesentlichen auf einer Sonderauswertung der Kaufpreissammlung. Die originären Daten beziehen sich nur auf Angaben zu Kaufverträgen bei bebauten Grundstücken in gewerblichen Bauflächen nach Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg. Im Grundstücksmarktbericht finden sich ebenfalls Tabellen zu Kaufverträgen bei bebauten Grundstücken in Nürnberg, diese gelten allerdings für das ganze Stadtgebiet der Stadt Nürnberg. Aussagen über den Gewerbeflächenbedarf der Stadt Nürnberg sollten sich allerdings nur auf den Bedarf in gewerblichen Bauflächen nach FNP beziehen. Daher war diese Sonderauswertung erforderlich. Die Daten aus der Sonderauswertung beziehen sich originär nur auf die Jahre 2014 bis 2018. Die Zahlen von 2009 bis 2013 lagen nur für die Gesamtstadt vor und wurden mit einem Korrekturfaktor, der aus einem Vergleich der Zahlen für die Gesamtstadt mit den Zahlen für die gewerblichen Bauflächen nach FNP entstanden war, umgerechnet.



Die Sonderauswertung der Kaufpreissammlung hat auch Ergebnisse im Hinblick auf die verkauften Flächen nach Branchengruppen ergeben (vgl. Abbildung 7). Dabei fällt besonders auf, dass die Anteile der Branchengruppen bei den Verkäufen von bereits bebauten Gewerbeflächen sehr ähnlich den Ergebnissen der Auswertung der städtischen Verkäufe in den Gewerbegebieten sind. Auch hier ist die Mehrzahl der Flächen an Dienstleistungsnutzungen, sprich: Büronutzungen verkauft worden (Gutachterausschuss: 56,7 %; Liegenschaftsamt: 57,7 %).

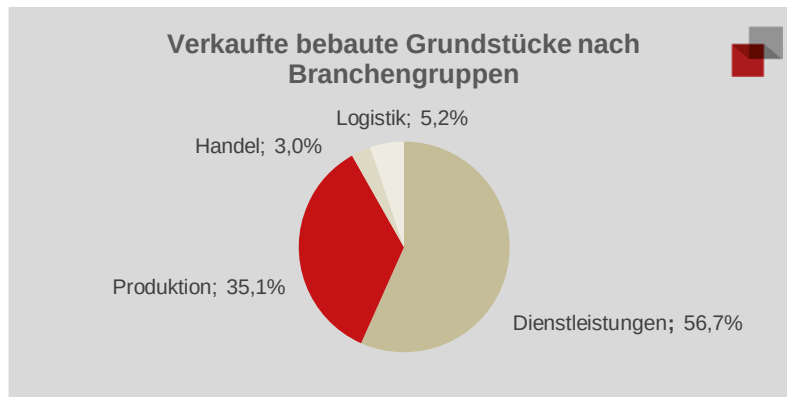


Abbildung 7: Anteile der verkauften gewerblichen Bauflächen nach Branchengruppen

Insgesamt bestätigen diese Daten noch einmal, dass der Handel mit gewerblich und / oder industriell zu nutzenden Flächen in sehr starkem Maße über den privaten Gewerbeflächenmarkt verläuft. Dabei spielen private Projektentwickler eine besondere Rolle, die deutlich höhere Renditen durch die Entwicklung von Büroflächen erzielen können als durch die Entwicklung von Standorten für produzierende Unternehmen. Auch damit dürfte zusammenhängen, dass von den verkauften gewerblichen Bauflächen nur etwas mehr als ein Drittel an klassische, produzierende Gewerbebetriebe verkauft worden ist.

4.3.3 Zwischenfazit und Konsequenzen für die Gewerbeflächenbedarfsprognose

An dieser Stelle seien die wesentlichen Erkenntnisse aus der Auswertung der Verkaufsstatistiken des Liegenschaftsamtes und des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Nürnberg zusammengefasst:

- Zunächst auffällig ist, dass die Stadt Nürnberg nur wenige Verkäufe von bislang ungenutzten, planungsrechtlich als GE- / GI-Gebiete ausgewiesenen Flächen in ihrer Verkaufsstatistik nachweisen kann – nur 1,1 ha pro Jahr. Diese Zahl ist jedoch vor dem Hintergrund des geringen Anteils an Flächen im städtischen Eigentum zu bewerten. Auffällig ist auch, dass die Mehrheit dieser GE- und GI-Flächen (57,7 %) an Dienstleistungsbetriebe verkauft worden ist. Dabei handelt es sich vornehmlich um Bürobetriebe, denn für Handels- und Logistikbetriebe gibt es gesonderte Angaben.
- In der Statistik des Gutachterausschusses für Grundstückswerte sind deutlich mehr Verkäufe unbebauter Grundstücke in GE- und GI-Gebieten erfasst worden – 7,5 ha pro Jahr. Mit den hier registrierten Kaufverträgen liegt eine komplette Erfassung der Kauffälle in den GE- / GI-Gebieten Nürnbergs vor.
- Vergleicht man diese Zahl mit den Angaben über die Werte des Gewerbeflächenbedarfs in den genannten Großstädten Deutschlands, die ähnlich groß wie Nürnberg oder größer sind, so wird man konstatieren müssen, dass der Nürnberger Wert in der Regel deutlich unter den Werten der anderen Großstädte liegt.



- Die Statistik des Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Verkauf unbebauter Grundstücke enthält keine Angaben zu den Anteilen der Branchengruppen. Aufgrund der sehr großen Ähnlichkeit der Angaben des Liegenschaftsamtes zu den Prozentanteilen der Branchengruppen bei bisher unbebauten Gewerbe- und Industrieflächen und der Angaben des Gutachterausschusses zu Verkäufen von bereits bebauten gewerblichen Bauflächen kann man allerdings mit großer Wahrscheinlichkeit davon ausgehen, dass die Verkäufe der Flächen in den unbebauten GE- und GI-Gebieten nach Daten des Gutachterausschusses ähnliche Prozentanteilswerte aufweisen. Es ist also davon auszugehen, dass etwas über die Hälfte der bisher unbebauten Flächen in GE- und GI-Gebieten für Dienstleistungen, vornehmlich für Büronutzungen, verkauft worden sind.

Da die vorliegenden Daten eine überproportionale Nutzung der GE- und GI-Flächen für Dienstleistungsbetriebe enthalten, würde eine Prognose auf der Basis dieser Daten in eine falsche Richtung führen. Eine derartige Status quo-Prognose läuft nämlich in starkem Maße Gefahr, eine deutlich zu geringe Gewerbe- und Industrieflächennachfrage für gewerblich-industrielle Nutzungen zu prognostizieren und damit die bestehende Knappheitssituation in die Zukunft fortzuschreiben. Die hohen Gewerbeflächenpreise deuten auf eine große Konkurrenz um die Gewerbe- und Industriestandorte in Nürnberg hin. Auch die Wirtschaftsberichte des Wirtschaftsreferates haben diese Situation als problematisch benannt.²⁸

Die Tatsache, dass in den Verkaufsdaten dieser Flächen überwiegend Bürodienstleister als Erwerber der knappen Flächen auftauchen, deutet möglicherweise darauf hin, dass insbesondere die kleinen und mittleren Gewerbe- und Industriebetriebe in der Konkurrenz um die knappen Flächen unterliegen. Möglicherweise hängt die Tatsache, dass nur wenige Industriebranchen Nürnbergs ihre Beschäftigung in den letzten Jahren haben ausdehnen können, auch mit dieser Situation zusammen.

Die im Jahr 2018 verabschiedete „Strategie Industriestandort Nürnberg“ des Wirtschaftsreferates betont unter anderem die Notwendigkeit, für das geplante industrielle Wachstum bestehende Gewerbestandorte zu sichern und baureife Flächen für das verarbeitende und produzierende Gewerbe zu entwickeln.²⁹ In diesem Zusammenhang erscheint es besonders wichtig, die Flächenbedarfsprognose nicht auf Flächenverkaufsdaten aufzubauen, die eine Knappheitssituation insbesondere für Gewerbe- und Industriebetriebe beinhalten.

Daher wird im Rahmen des Masterplans Gewerbeflächen auf die Berechnung einer Status quo-Prognose auf Basis der Verkaufsdaten für unbebaute GE- und GI-Flächen der Stadt Nürnberg und des Gutachterausschusses verzichtet. Stattdessen werden im Folgenden die Ergebnisse einer Gewerbeflächenbedarfsprognose auf der Basis zweier unterschiedlicher, durch die Verwendung von Nürnberger Daten modifizierter GIFPRO-Modellrechnungen vorgestellt.

4.4 Gewerbeflächenbedarfsprognose auf Basis des GIFPRO-Modells

4.4.1 Allgemeines zum GIFPRO-Modell

Das Gewerbe- und Industrieflächenprognosemodell GIFPRO geht davon aus, dass die realisierte Nachfrage nach Gewerbe- und Industrieflächen aus betriebsbezogenen Anlässen heraus geschieht und verstanden werden muss. Dabei können folgenden Anlässe unterschieden werden:

²⁸ vgl. beispielsweise Wirtschaftsreferat Nürnberg (Hrsg.): Wirtschaftsbericht 2014 – Daten, Konzepte, Initiativen. Nürnberg, S. 81

²⁹ vgl. Wirtschaftsreferat Nürnberg (Hrsg.): Strategie Industriestandort Nürnberg. Nürnberg, 01.02.2018; Kapitel „Flächenmanagement und industrielles Wachstum“, ohne Seitenangabe



- eine Nachfrage, die aus dem Interesse an einer innerstädtischen Betriebsverlagerung oder einer innerstädtischen Betriebserweiterung entsteht
- eine Nachfrage, die daraus entsteht, dass Betriebe – von außen kommend – Interesse an einer Neuansiedlung in einer bestimmten Kommune haben
- eine Nachfrage, die im Zusammenhang mit der Neugründung von Betrieben besteht

Die Nachfrage nach Gewerbe- und Industrieflächen kann auf bisher nicht genutzten „neuen“ Flächen befriedigt werden oder auf zuvor bereits genutzten Flächen, d. h. auf brachgefallenen Flächen. Weiter ist zu beachten, dass Betriebe, die verlagern, häufig die bisherigen Flächen aufgeben. Dann können diese durch andere Betriebe wiedergenutzt werden. Allerdings wird in der Regel nur ein kleinerer Teil der aufgegebenen Flächen durch Gewerbe- und Industriebetriebe wiedergenutzt.

Im Rahmen des Modells gibt es

- eine Prognose der Nachfrage nach Flächen für Neuansiedlungen (einschließlich Existenzgründungen) mit Hilfe von Neuansiedlungsquoten;
- eine Prognose der Nachfrage nach Flächen für Betriebsverlagerungen (einschließlich Betriebserweiterungen) mit Hilfe von Verlagerungsquoten;
- eine Prognose der Nachfrage nach Flächen, die auf bisher schon genutzten Flächen befriedigt werden kann (Nachfrage nach Wiedernutzungsflächen) mit Hilfe von Wiedernutzungsquoten.

Das Modell geht von sog. gewerbeflächenbeanspruchenden Beschäftigten aus, die aus der offiziellen Statistik zu entnehmen sind. Die Werte der Neuansiedlungs-, Verlagerungs- und Wiedernutzungsquoten sind in der Ursprungsvariante des Modells vorgegeben worden, können aber entsprechend der lokalen Gegebenheiten verändert werden.

Das Modell wurde Anfang der 1980er Jahre entwickelt³⁰ und seitdem wegen seiner praxisnahen und leicht handhabbaren Struktur regelmäßig angewandt. Es basiert auf einer empirischen Untersuchung über Neuansiedlungen, Verlagerungen und stillgelegte Industriebetriebe in den Gemeinden Nordrhein-Westfalens. In seiner Ursprungsversion spielte es in der Regionalplanung Nordrhein-Westfalens lange Jahre eine sehr wichtige Rolle, wurde aber im Zuge der Verbreitung des Gewerbeflächen-Monitorings in unterschiedlicher Weise modifiziert. Die modifizierten GIFPRO-Varianten wurden in einzelnen Gewerbeflächenkonzepten wichtiger Großstädte auch außerhalb Nordrhein-Westfalens verwendet.³¹ Einen zusammenfassenden Überblick über die verschiedenen Varianten des GIFPRO-Modells und ihre Anwendung in verschiedenen Regionen und Städten enthält der Bericht „Bedarfsberechnung für die Darstellung von Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) und Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen (GIB) in Regionalplänen“.³²

³⁰ Stark, K.-D.; Velsing, P.; Bauer, M.; Bonny, H.W. u. a.: Flächenbedarfsberechnung für Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche (GIFPRO); Dortmund 1981; Schriftenreihe Landes- und Stadtentwicklungsfor-schung des Landes Nordrhein-Westfalen; Materialien, Bd. 4.029

³¹ z. B. Metropolregion Hamburg (Hrsg.): Gewerbeflächenkonzeption für die Metropolregion Hamburg (GE-FEK), Hamburg 2011, S. 33 ff; Landeshauptstadt Potsdam (Hrsg.): Stadtentwicklungskonzept Gewerbe für die Landeshauptstadt Potsdam, S. 43

³² Bedarfsberechnung für die Darstellung von Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) und Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen (GIB) in Regionalplänen. Bearbeitet vom Lehrstuhl und Institut für Stadtbauwesen und Stadtverkehr der RWT Aachen University, Univ.-Prof. Dr.-Ing. Dirk Vallée, im Auftrag der Staatskanzlei des Landes Nordrhein-Westfalen Düsseldorf, maschinenschriftlich vervielfältigt. Im Folgenden zitiert als „Vallée“; Aachen 2012



4.4.2 Gewerbeflächenbedarfsprognose auf Basis eines modifizierten GIFPRO-Ansatzes

Mit dem Ziel, einen Korridor für die wahrscheinliche zukünftige Nachfrage nach Gewerbe- und Industrie­flächen zu erhalten, wurden nach Anpassung der eingehenden Eckwerte und Annahmen zwei GIFPRO-Rechnungen durchgeführt.

Der erste Schritt im Rahmen der für Nürnberg modifizierten GIFPRO-Prognose besteht in der Ermittlung der sog. gewerbeflächenbeanspruchenden Beschäftigten. Das sind die Beschäftigten in Branchen und Betrieben, die in aller Regel auf eine GE- / GI-Flächenausweisung im Bebauungsplan angewiesen sind. Dabei geht es vornehmlich um Industrie- und Gewerbebetriebe, aber auch Großhandelsbetriebe und Logistikunternehmen. In kleinerem Maße werden allerdings heute auch Anteilswerte für Büronutzungen berücksichtigt. Tabelle 1 enthält die der Prognose zugrunde liegenden Modellparameter.

Tabelle 1: Gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte in Nürnberg 2018

Branchengruppe	auf GE- und GI-Flächen Beschäftigte der Branchengruppe	
	Anteil an der Gesamtzahl der Beschäftigten	Anzahl
Produzierendes Gewerbe	100 %	62.704
Großhandel	100 %	14.112
Lagerei, Logistik	100 %	22.985
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	10 %	10.560

Es wird also angenommen, dass alle sozialversicherungspflichtig Beschäftigten der Bereiche Produzierendes Gewerbe, Großhandel sowie Lagerei / Logistik auf GE- / GI-Flächen untergebracht werden. Weiter wird unterstellt, dass zehn Prozent der Beschäftigten von wirtschaftsnahen Dienstleistungen³³ in Gewerbe- und Industriegebieten arbeiten. In der Literatur wird teilweise auch von einem höheren Anteilswert ausgegangen, hier erfolgt jedoch eine Festlegung auf die niedrige Modellannahme, da der Masterplan insbesondere auf Flächen für das produzierende, auf GE- und GI-Flächen angewiesene Gewerbe fokussiert.

Bei der Festlegung der die Nachfrage nach Flächen veranlassenden Quoten wird von den Werten ausgegangen, die auch im originären GIFPRO-Modell verwendet worden sind. Eine andere Möglichkeit bestand nicht, da die empirisch für Nürnberg ermittelten Werte von einem sehr hohen Wert für Betriebserweiterungen ausgehen. Eine Quote für Erweiterungen gibt es im GIFPRO-Modell nicht. Könnte man die in Nürnberg ermittelten hohen Anteile für Betriebserweiterungen auf die Neuansiedlungs-, bzw. Verlagerungsquote aufteilen, würden sich Werte ergeben, die den originären GIFPRO-Werten für Betriebsansiedlungen und Betriebsverlagerungen ähnlich sind.

- Neuansiedlungsquote: 0,3 pro 100 Beschäftigte
- Verlagerungsquote: 0,7 pro 100 Beschäftigte

Weiter wird berücksichtigt, dass durch die Betriebsverlagerungen und Betriebsschließungen Gewerbeflächen frei werden. Es wird wie im ursprünglichen GIFPRO-Modell unterstellt, dass 25 % der

³³ Wirtschaftsnahe Dienstleistungen: 105.607 Beschäftigte; Summe aus den Beschäftigten der Branchen Information und Kommunikation (24.821 Personen), Finanzen und Versicherungen (15.024 Personen), Grundstücks- und Wohnungswesen (3.772 Personen), Freiberufliche, wissenschaftliche und technische Dienstleistungen (22.522 Personen), Sonstige wirtschaftliche Dienstleistungen (39.468 Personen).



durch Betriebsverlagerungen freigewordenen Flächen wiedergenutzt werden. Der Wert von 25 % enthält auch ansatzweise die durch Betriebsschließungen freigewordenen Flächen.

- Wiedernutzungsquote: 25 % der durch Betriebsverlagerungen freigesetzten Flächen

Die letzten Festlegungen, die für die Modellrechnung notwendig sind, betreffen die sog. Flächenkennziffer. Sie ist ein Maß dafür, wieviel Beschäftigte je qm Gewerbefläche im Durchschnitt in verschiedenen Branchen realisiert werden. Dabei ist festzuhalten, dass es keine für alle Gewerbegebiete einheitliche Flächenkennziffer gibt. Die Flächenkennziffern unterscheiden sich von Gewerbegebiet zu Gewerbegebiet, abhängig von der jeweiligen im Gewerbegebiet realisierten Branchenstruktur.

Für die Berechnung einer für die Nürnberger Gewerbegebiete geltenden Flächenkennziffer wird von branchenbezogenen Flächenkennziffern ausgegangen (vgl. Tabelle 2). Dabei erfolgt eine Anlehnung an die Zusammenstellung, die in dem schon erwähnten Vallée-Gutachten entwickelt worden ist.³⁴

Die Flächenkennziffer für Nürnberg muss für alle gewerbeflächenbeanspruchenden Beschäftigten insgesamt berechnet werden. Dafür werden die gewerbeflächenbeanspruchenden Beschäftigten der einzelnen Sektoren mit den jeweiligen Flächenkennziffern multipliziert. Die ermittelte Summe wird dann durch die Gesamtzahl der gewerbeflächenbeanspruchenden Beschäftigten dividiert:

$$\begin{aligned}
 62.764 \times 175 &= 10.983.700 \text{ m}^2 && \text{(Produzierendes Gewerbe)} \\
 14.112 \times 250 &= 3.528.000 \text{ m}^2 && \text{(Großhandel)} \\
 22.985 \times 250 &= 5.746.250 \text{ m}^2 && \text{(Verkehr, Lagerei)} \\
 10.560 \times 75 &= 792.000 \text{ m}^2 && \text{(Wirtschaftsnahe Dienstleistungen)} \\
 \text{Summe:} &&& 21.049.950 \text{ m}^2
 \end{aligned}$$

Summe Gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte: 110.421

$$21.049.950 / 110.421 = 190,6 \text{ m}^2 / \text{Beschäftigtem}$$

Tabelle 2: Flächenkennziffern in Nürnberg 2018

Branchengruppe	Flächenkennziffer (m ² pro Beschäftigtem)
Produzierendes Gewerbe	175
Großhandel	250
Lagerei, Logistik	250
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	75
Gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte insgesamt	190,6

Die ermittelte Flächenkennziffer von 190,6 m² / Beschäftigtem ist die Flächenkennziffer für Nürnberg in der Gewerbeflächenprognose auf der Basis des modifizierten GIFPRO-Modells.

Die oben festgelegten Quoten werden nun jeweils mit der Zahl der gewerbeflächenbeanspruchenden Beschäftigten multipliziert. Für die Ansiedlungsquote stellt das Ergebnis dieser Multiplikation die Prognose der Zahl der neuangesiedelten Beschäftigten dar. Dieser Werte wird mit der durchschnittlichen Flächenkennziffer multipliziert. Das Ergebnis ist der Flächenbedarf für die neuangesiedelten Beschäftigten.

³⁴ Vallée, a. a. O., S. 58



Für den Flächenbedarf für Verlagerungen erfolgt die Rechnung entsprechend. Das Gesamtergebnis muss dann um die Flächen, die durch die Betriebsverlagerungen freigeworden sind und wiedernutzt werden, reduziert werden. Das dann ermittelte Ergebnis stellt den Prognosewert für den Gewerbeflächenneubedarf in Nürnberg dar.

Der so errechnete jährliche Gewerbeflächenbedarf in Nürnberg liegt netto bei rund 17,4 ha pro Jahr. Zu diesem Nettobedarf wird ein Zuschlag von 15 % (= 2,6 ha) für die Erschließungsflächen der Gewerbe- und Industriegebiete hinzugerechnet, um den Bruttobedarf zu ermitteln.³⁵ Damit liegt der Gewerbeflächenbedarf brutto nach der modifizierten GIFPRO-Variante bei 20,0 ha pro Jahr. Bei einer Fortschreibung des jährlichen Bedarfswertes von 2020 bis 2035 ergibt sich ein Gesamtneubedarf von 320 ha.

4.4.3 Gewerbeflächenbedarfsprognose auf Basis des modifizierten GIFPRO-Ansatzes mit einer reduzierten Neuansiedlungsquote

In einigen neueren Untersuchungen wird darauf abgestellt, dass insbesondere in größeren Städten die Neuansiedlungsquoten niedriger seien als die Standardannahme des Modells von 0,3 %. Insbesondere eine Arbeitsgruppe des Deutschen Instituts für Urbanistik (Difu) empfiehlt den Betrag von 0,15 pro 100 Beschäftigte als neue zeitgemäßere Neuansiedlungsquote.³⁶

Im Folgenden wird demnach eine Neuansiedlungsquote von 0,15 pro 100 Beschäftigte unterstellt, alle anderen Quoten und Festlegungen bezüglich der gewerbeflächenbeanspruchenden Beschäftigten und der Flächenkennziffer bleiben unverändert. Dadurch sinkt natürlich der zu prognostizierende Gewerbeflächenbedarf.

Nach der GIFPRO-Rechnung mit einer unterstellten niedrigeren Ansiedlungsquote von 0,15 pro 100 Beschäftigte ergibt sich ein Gewerbeflächenneutbedarf von 14,2 ha pro Jahr. Unter Berücksichtigung der notwendigen Erschließungsflächen ergibt sich ein Bruttobedarf von 16,3 ha pro Jahr. Bei einer Fortschreibung des jährlichen Bedarfswertes von 2020 bis 2035 ergibt sich ein Gesamtneubedarf von 261 ha.

Unter Berücksichtigung der beiden modifizierten GIFPRO-Rechnungen lässt sich festhalten: Der Gewerbeflächenbedarf für Nürnberg bis zum Jahr 2035 liegt zwischen 261 und 320 ha.

Es sei an dieser Stelle deutlich darauf hingewiesen, dass die Prognose die derzeitige Gewerbeflächensituation – also das tatsächlich zur Verfügung stehende Angebot wie auch die zukünftig neu zu schaffenden bzw. zu aktivierenden Potenziale – zunächst außer Acht lässt. Damit liefert sie für sich genommen lediglich einen theoretischen Wert, wie er sich bei einem unerschöpflichen Flächenvorrat ergäbe. Er kann damit nicht unreflektiert Eingang in eine Strategieentwicklung finden, sondern ist vor dem Hintergrund der tatsächlichen Angebotssituation zu interpretieren.

³⁵ Der pauschale Zuschlag von 15 % für Erschließungsflächen ist insofern ein eher konservativer Wert, da er aus der Analyse bestehender Gebiete, die insbesondere durch klassisches Gewerbe geprägt werden, abgeleitet wurde. Gerade bei der Neuentwicklung qualitätsvoller Gewerbegebiete, die großzügig dimensionierte Grünflächen und resiliente Infrastrukturen, etwa zur Niederschlagswasserretention, aufweisen, kann dieser Wert auch deutlich höher liegen.

³⁶ Deutsches Institut für Urbanistik gGmbH (Hrsg.): Stadtentwicklungskonzepte für Gewerbeflächen. Das Beispiel der Landeshauptstadt Potsdam – ein Werkstattbericht, Difu-Impulse, Bd. 4/2010, Berlin 2010, S. 42



4.4.4 Die zukünftige Flächennachfrage verschiedener Nachfragegruppen differenziert nach Gebietskategorien

Um die zukünftige Flächennachfrage differenzierter nach Nachfragegruppen und Gebietskategorien darstellen zu können, wurden in einem ersten Schritt die gewerbeflächenbeanspruchenden Gruppen weiter differenziert. Folgende Gruppen wurden gebildet:

- emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe
- emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe
- Baugewerbe
- Logistik / Lagerhaltung
- Großhandel, großflächiger Einzelhandel, Kfz-Gewerbe
- wirtschaftsnahe Dienstleistungen

Man sieht, dass insbesondere der Bereich „Produzierendes Gewerbe“ differenzierter erfasst wurde, um unterschiedliches Standortwahlverhalten abbilden zu können. Für die Zuordnung der einzelnen Nürnberger Branchen zu den Nachfragegruppen wurde Bezug genommen auf die Untersuchung zum Stadtentwicklungskonzept Gewerbe Potsdam. Hier ist es erstmals unternommen worden, Ergebnisse einer modifizierten GIFPRO-Rechnung unter Bezug auf verschiedene Nachfragegruppen darzustellen.³⁷ Zusätzlich wurden den einzelnen Nachfragegruppen differenzierte Flächenkennziffern zugeordnet (vgl. Tabelle 1).

Tabelle 3: Gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte nach Nachfragegruppen in Nürnberg 2018 und die ihnen zugeordneten Flächenkennziffern

Nachfragegruppen	Gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte	Flächenkennziffer (m ² pro Beschäftigtem)
emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe	20.000	200
emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe	32.686	150
Baugewerbe	10.525	75
Lagerei, Logistik	22.985	250
Großhandel, großflächiger Einzelhandel, Kfz-Gewerbe	18.700	250
wirtschaftsnahe Dienstleistungen	10.560	75

Quelle der Flächenkennziffern: Difu

Im zweiten Schritt wurden für jede der o. g. Nachfragegruppen in Nürnberg zwei GIFPRO-Prognosen durchgeführt. In der ersten Prognose wurde mit den üblichen Ansiedlungs- und Verlagerungsquoten von 0,3 und 0,7 pro 100 Beschäftigte pro Jahr gerechnet. In der zweiten Prognose wurde mit der reduzierten Ansiedlungsquote von 0,15 pro 100 Beschäftigte pro Jahr gerechnet. Die Verlagerungsquote blieb unverändert. Die Prognosen erbrachten Ergebnisse für den Flächenbedarf der verschiedenen Nachfragegruppen pro Jahr. Diese wurden dann bis zum Jahr 2035 fortgeschrieben. Die Er-

³⁷ Landeshauptstadt Potsdam (Hrsg.): Stadtentwicklungskonzept Gewerbe für die Landeshauptstadt Potsdam. Bearbeitet vom Deutschen Institut für Urbanistik, Berlin, und von Späth + Nagel, Büro für Städtebau und Stadtforschung, Berlin. Endfassung April 2010



gebnisse sind Tabelle 4 zu entnehmen. In die genannten Bedarfszahlen sind die Erschließungsanteils-
werte bereits eingerechnet worden, so dass man in der Summe wieder die zuvor berechneten Prog-
nosewerte erhält.

Tabelle 4: GIFPRO-Prognosen für einzelne Nachfragegruppen

Nachfragegruppen	Flächenbedarf bis 2035 bei Ansiedlungsquote von 0,3	Flächenbedarf bis 2035 bei Ansiedlungsquote von 0,15
emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe	62 ha	50 ha
emissionsarmes verarbeitendes Ge- werbe	74 ha	61 ha
Baugewerbe	12 ha	10 ha
Lagerei, Logistik	88 ha	72 ha
Großhandel, großflächiger Einzel- handel, Kfz-Gewerbe	72 ha	58 ha
wirtschaftsnahe Dienstleistungen	12 ha	10 ha
Summe	320 ha	261 ha

In einem weiteren Schritt wurde abgeschätzt, wie sich die prognostizierten Flächenbedarfe auf die
verschiedenen Gebietskategorien verteilen. Dazu ist es notwendig, zunächst die unterschiedlichen
Gebietskategorien zu definieren und zu benennen. Folgende Gebietskategorien wurden unterschieden:

- klassisches Gewerbegebiet
- höherwertiges Gewerbegebiet
- Standort für produzierendes Handwerk
- Logistik-Standort
- Standort für dezentralen Handel und Kfz-Gewerbe
- Bürostandort

Es handelt sich um eine in der Gewerbeplanung häufige Unterteilung der verschiedenen Gewerbe-
und Industriegebietstypen, wobei zu erwähnen ist, dass in der Realität der Stadtentwicklung durch-
aus auch Mischformen der einzelnen Typen auftreten. Die Bestandsanalyse (vgl. Kapitel 5.1) hat ge-
zeigt, dass in Nürnberg diese Mischformen keine Ausnahme bilden.

Die genannte Gebietstypengliederung stützt sich auf das schon oben erwähnte Gutachten zum
Stadtentwicklungskonzept Gewerbe der Stadt Potsdam und zusätzlich auf eine neuere Veröffentli-
chung der Stadtentwicklung Bielefeld aus dem Jahr 2016.³⁸ In beiden Städten wurden diesen Ge-
bietstypen Nachfragegruppen zugeordnet. Die prozentuale Zuordnung der Nachfragegruppen (vgl.
Tabelle 5) beruht auf den genannten Quellen sowie eigenen Einschätzungen. Der letzte Schritt be-
steht darin, die prognostizierten Flächenbedarfe der verschiedenen Nachfragegruppen auf die un-
terschiedlichen Gewerbegebietstypen aufzuteilen (vgl. Tabelle 6). Die Prognosewerte werden als
Spanne angegeben, wobei der untere Wert der Prognose einer niedrigeren, der obere Wert der Be-
rechnung einer höheren Neuansiedlungsquote entspricht.

³⁸ https://www.bielefeld.de/ftp/dokumente/V3888_Anlage7_07_Bedarfsprognose.pdf; Zugriff am 12.01.2020



Tabelle 5: Flächenanteile der Nachfragegruppen nach Gebietskategorien in Prozent

Nachfragegruppen	klassisches Gewerbegebiet	höherwertiges Gewerbegebiet	Standort für produzierendes Handwerk	Logistik-Standort	Standort für dezentralen Handel und Kfz-Gewerbe	Büro-Standort
emissionsintensives Gewerbe	80 %		20 %			
emissionsarmes Gewerbe	20 %	60 %	20 %			
Baugewerbe	80 %		20 %			
Lagerei, Logistik				100 %		
Großhandel, großflächiger Einzelhandel, Kfz-Gewerbe	20 %		20 %		60 %	
wirtschaftsnahe Dienstleistungen		50 %				50 %

Quellen: Difu; Stadt Bielefeld; eigene Annahmen

Tabelle 6: Flächennachfrage der einzelnen Gruppen nach Gebietskategorien absolut

Nachfragegruppen	klassisches Gewerbegebiet	höherwertiges Gewerbegebiet	Standort für produzierendes Handwerk	Logistik-Standort	Standort für dezentralen Handel und Kfz-Gewerbe	Büro-Standort
emissionsintensives Gewerbe	40-50 ha		10-12 ha			
emissionsarmes Gewerbe	12-15 ha	37-44 ha	12-15 ha			
Baugewerbe	7-10 ha		2 ha			
Lagerei, Logistik				73-88 ha		
Großhandel, großflächiger Einzelhandel, Kfz-Gewerbe	12-14 ha		12-14 ha		34-44 ha	
wirtschaftsnahe Dienstleistungen		4-6 ha				5-6 ha
Summe	71-89 ha	41-50 ha	26-43 ha	73-88 ha	34-44 ha	5-6 ha

Quellen: Eigene Annahmen und Berechnungen, Abweichungen durch Rundung



Danach entsteht bis zum Jahr 2035 ein Bedarf von 71-89 ha an klassischen Gewerbegebieten sowie von 73-88 ha an Logistikflächen. Für höherwertige Gewerbeflächen werden 41-50 ha benötigt. Als Standorte für das produzierende Handwerk sollten 26-43 ha, für den dezentralen Handel 34-44 ha ausgewiesen werden. Auf reine Bürostandorte in GE- / GI-Gebiete entfallen lediglich 5-6 ha. Reine Bürodienstleister benötigen nicht unbedingt GE- / GI-Flächenausweisungen. Sie können auch in anderen Gebietskategorien einen guten Standort finden.



5 Gewerbefächensituation

5.1 Gewerbe- und Industriebestandsgebiete

Innerhalb der Stadtgrenzen Nürnbergs finden sich 77 Gewerbe- und Industriebestandsgebiete mit einer Gesamtbruttofläche von 1.989 ha.³⁹ Dies entspricht einem Anteil von 10,6 % am gesamten Stadtgebiet bzw. 19,9 % an der Nürnberger Siedlungs- und Verkehrsfläche. Die Gebiete umfassen die gewerblichen Bauflächen – zum Teil mit Schwerpunkt Dienstleistung – nach dem wirksamen FNP von 2006. Ferner wurden die Sonderbaufläche Hafen-Güterverkehrszentrum sowie in einzelnen Fällen gemischte Bauflächen in Arrondierung zu gewerblichen Bauflächen miterfasst, sofern diese strukturell und funktional den jeweiligen Gewerbegebieten klar zuzuordnen sind.⁴⁰ Zu den Standorten gehören z. T. ferner Bahnflächen, Gemeinbedarfslächen oder Grünflächen, sofern diese als Teil des Gewerbe- oder Industriegebietes zu verstehen sind. Nicht in die Betrachtung einbezogen wurden fünf gewerbliche Bauflächen nach FNP, bei denen es sich heute um Einzelstandorte handelt, die bei Wegfall der derzeit dort ansässigen einzelnen Betriebe mit großer Wahrscheinlichkeit keine gewerbliche Entwicklungsperspektive mehr haben (beispielsweise im Fall von Altstandorten in von Wohnnutzung dominierten Bereichen).⁴¹ Unter den 77 Bestandsgebieten finden sich hingegen bereits die drei Standorte Bucher Straße, Kohlenhof und Norispark, die sich aktuell in der Entwicklung bzw. baulichen Realisierung befinden.

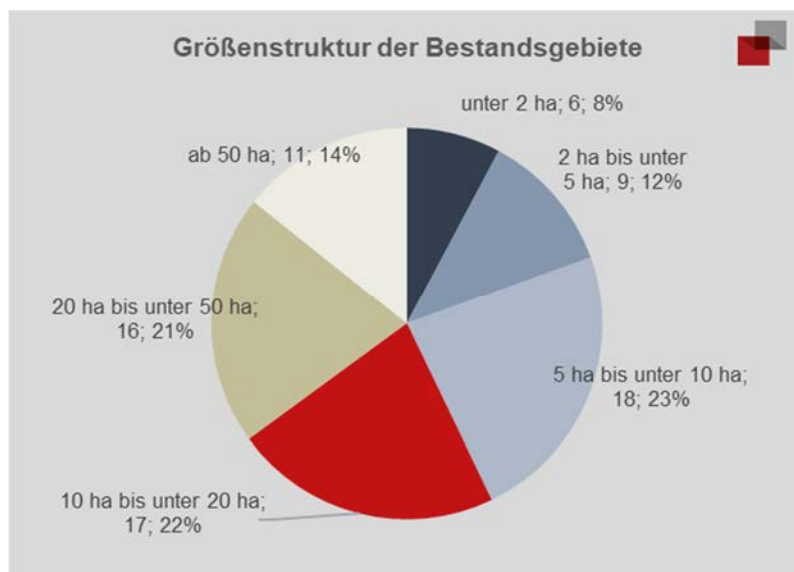


Abbildung 8: Größenstruktur der Gewerbe- und Industriebestandsgebiete

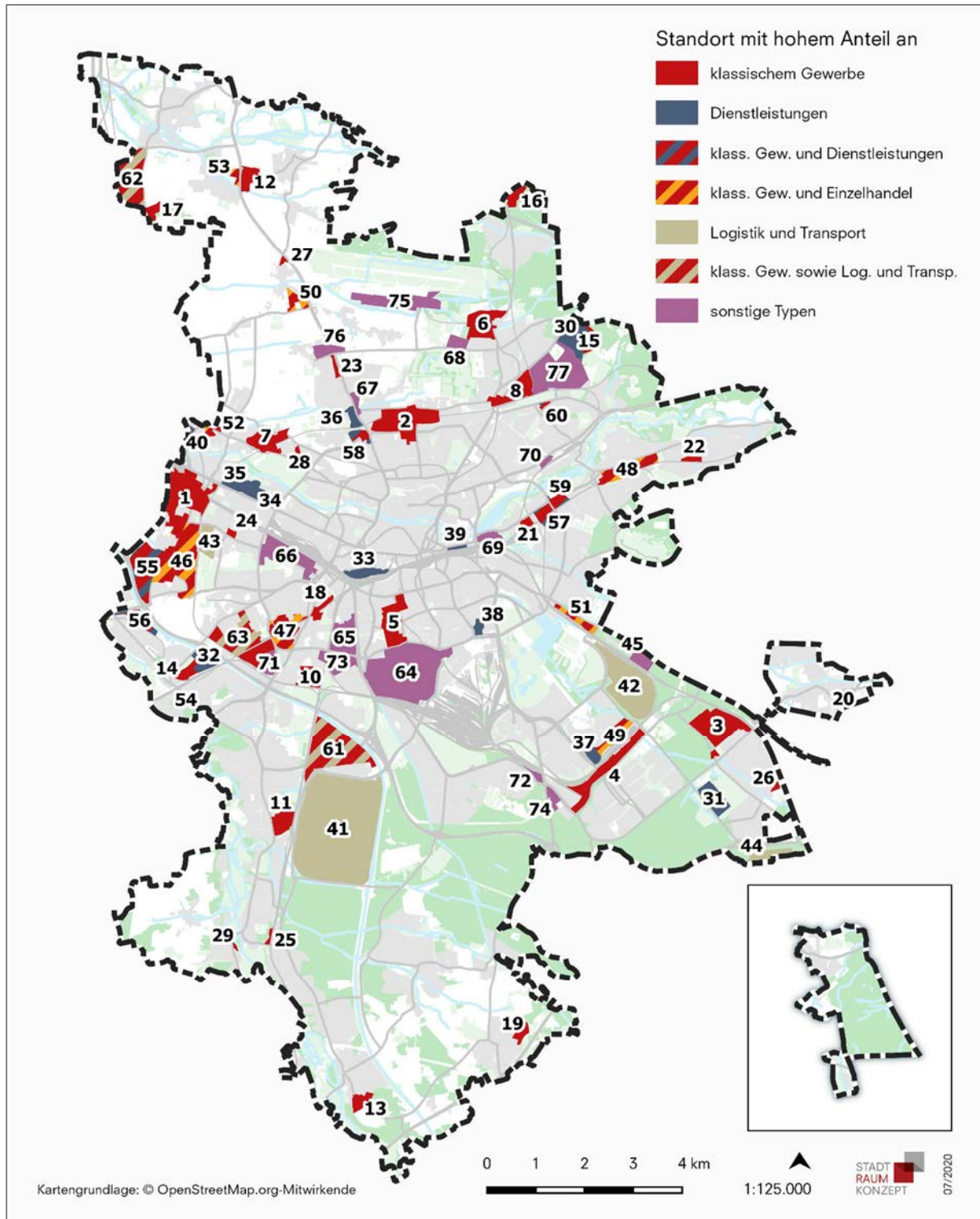
³⁹ für eine Darstellung der einzelnen Gebiete siehe Anhang

⁴⁰ Die Analyse der Gewerbefächensituation (Bestands- und Entwicklungsgebiete sowie Flächenpotenziale) basiert auf einer Auswertung des Flächennutzungsplans, von Luftbildern sowie dem Potenzialflächenkatalog Gewerbe mit Stand 26.02.2019. Diese Materialanalyse war wiederum Grundlage einer intensiven Inaugenscheinnahme sämtlicher Gewerbebestände an zwei Tagen im April 2019. Die erfassten Informationen wurden im Anschluss aufbereitet, um weitere Angaben etwa zum bestehenden Planungsrecht ergänzt und bis Juni 2020 mit der Wirtschaftsförderung Nürnberg im Detail abgestimmt.

⁴¹ Im Einzelnen handelt es sich um Standorte in der Castellstraße, der Colmberger Straße, im Bereich der Breslauer Straße, in der Dietersdorfer Straße und der Dooser Straße.



Die Hälfte der Gebiete ist kleiner als 11,5 ha Bruttofläche inkl. innerer Erschließung, die übrigen dementsprechend größer. Über alle Bestandsgebiete liegt die mittlere Größe bei 25,8 ha. Das mit Abstand größte erfasste Gebiet ist das GVZ Hafen Nürnberg mit allein rund 331 ha Fläche. Das nächstkleinere Gebiet, Gibitzenhof, kommt auf rund 149 ha. Das kleinste Bestandsgebiet ist Mühlhof mit ca. 1,1 ha Bruttofläche. Insgesamt zeigt sich die Größenstruktur recht ausgewogen, indem sie weder von besonders vielen kleinen noch vielen großen Standorten dominiert wird (vgl. Abbildung 8).



vgl. zur Auflistung und Typisierung aller Gewerbe- und Industriegebiete Tabelle 8

Karte 1: Gewerbe- und Industriebestandsgebiete Stadt Nürnberg



Ein Gewerbeschwerpunkt findet sich insbesondere westlich und südlich der Kernstadt in den Bereichen Höfen, Großreuth bei Schweinau und Sandreuth. Südlich daran schließen sich die großflächigen Industriebereiche des Hafens an. Ein weiterer Schwerpunkt existiert im Südosten im Bereich Langwasser sowie im Nordosten am Schafhof (vgl. Karte 1).

Mittels einer Typisierung der Bestandsgebiete soll ein detaillierter Blick auf die Gewerbeflächensituation der Stadt Nürnberg erfolgen. Zentrales Merkmal der hier vorgenommenen Typisierung ist oder sind die den jeweiligen Standort prägende(n), dominierende(n) Nutzungsform(en) mit ihren spezifischen Merkmalen und baulichen Erscheinungsformen. Tabelle 7 zeigt die zugrunde gelegten Nutzungstypen, die nicht deckungsgleich mit den Gebietskategorien und Nachfragegruppen nach Difu / Stadt Bielefeld sind, wie sie in Kapitel 4.4.4 dargestellt wurden.

Tabelle 7: Definition von Nutzungstypen als Grundlage der Typisierung der Bestandsgebiete

Nutzungstyp	Erläuterung
 Klassisches Gewerbe	Das klassische Gewerbe umfasst Nutzungen, die üblicherweise einen Großteil der Gewerbegebiete prägen. Dazu gehören insbesondere kleinere und mittlere produzierende Betriebe, Großhandelsbetriebe, Handwerksbetriebe und Betriebe des Baugewerbes. Kleine und mittlere Gewerbehallen (als Produktions-, Lagerhallen oder Werkstätten) mit eher kleinem Büroflächenanteilen sind die typische Bauform. Hinzu kommen im Außenbereich Stellflächen für LKW, Lagerflächen für Produktionsmaterialien etc.
 Industrie	Der Nutzungstyp Industrie beinhaltet eher mittel- bis großmaßstäbige Bau- / Betriebsstrukturen und weist Betriebe mit höherem Störgrad (etwa aufgrund von Lärm- oder Geruchsemissionen) auf.
 Höherwertiges Gewerbe	Die Erscheinungsformen des höherwertigen Gewerbes lassen dieses gleichsam als Bindeglied zwischen klassischem Gewerbe und Dienstleistungen erscheinen. Der Anteil reiner Gewerbehallen nimmt hier zugunsten einer stärkeren Beimischung von Büros oder Laboren sowie kleineren Werkstätten für nicht störende Produktion ab. Betriebe des Baugewerbes sind hier eher nicht anzutreffen. Der größere Anteil von Betrieben mit einer höheren Wertschöpfung (z. B. technologieorientierte Unternehmen) und High Tech-Produktion geht mit einer attraktiveren Gestaltung des privaten und öffentlichen Raums einher.
 Dienstleistungen	Bei den Standorten der wirtschaftsnahen Dienstleistungen⁴² handelt es sich in der Regel um Bürostandorte. Merkmale sind oftmals eine höhere Bebauung (überdurchschnittliche GFZ) sowie gewisse städtebauliche und architektonische Qualitäten.

⁴² Die wirtschaftsnahen Dienstleistungen umfassen Dienstleistungen, die schwerpunktmäßig von Unternehmen für andere Unternehmen erbracht werden (im Unterschied etwa zu den haushalts- oder personenbezogenen Dienstleistungen). Zu den wirtschaftsnahen, unternehmensbezogenen Dienstleistungen gehören beispielsweise Informations- und Kommunikationsdienstleistungen, Finanz- und Versicherungsdienstleistungen, Rechts- und Unternehmensberatung, Wirtschaftsprüfer, Architektur- und Ingenieurbüros, Forschungs- und Entwicklungsbüros, Werbung und Marktforscher, Personaldienstleister oder Messeveranstalter.



	Transport und Logistik	Transport- und Logistikbetriebe benötigen oftmals große Flächen für eingeschossige Logistikhallen sowie Lkw-Rangier- und Abstellflächen. Auch an die Dimensionierung des öffentlichen Verkehrsraumes sowie die verkehrliche Anbindung der Standorte bestehen besondere Anforderungen.
	Kfz-Gewerbe	Prinzipiell auch dem klassischen Gewerbe und dem Handel zuzuordnen, bildet das Kfz-Gewerbe dennoch einen spezifischen Nutzungstyp mit einem typischen Erscheinungsbild. Unterschiedliche Betriebe des Kfz-Gewerbes finden sich häufig in Agglomerationen, die insbesondere Einrichtungen für den Handel mit und die Reparatur von Kfz umfassen. Hinzu kommen spezialisierte Betriebe wie Lackierereien, Reifenhandlungen, Glasereien etc. Die Art und Qualität des vorhandenen Kfz-Gewerbes unterscheiden sich zum Teil stark durch markengebundene Betriebe auf der einen und Gebrauchtwagenhändler mit freien Werkstätten auf der anderen Seite. Auch haben die damit einhergehenden Kundenverkehre starke Auswirkungen auf den jeweiligen Gewerbebestandort insgesamt.
	Einzelhandel	Viele Gewerbegebiete gehören zu bevorzugten Standorten für den großflächigen Einzelhandel. Neben den genannten Einrichtungen des Kfz-Gewerbes sind es beispielsweise Baumärkte, Verbrauchermärkte oder Discounter etwa für Lebensmittel, Möbel oder Fahrräder, für welche die Lage an Ausfallstraßen, entlang derer sich Gewerbegebiete oftmals erstrecken, oder auch die dortigen, vergleichsweise günstigen Bodenpreise wichtige Standortkriterien darstellen. Die Flächenbedarfe und damit die Verdrängungseffekte sind – auch aufgrund der benötigten großen Parkflächen – oft enorm. Auch vor diesem Hintergrund ist aus stadtplanerischer Perspektive ein restriktiver Umgang mit dem Handel in Gewerbegebieten geboten und durch das Einzelhandelskonzept in Nürnberg auch vorgegeben.

Die oben genannten Nutzungstypen, die einen spezifischen Standort bei Betrachtung der dort ansässigen Betriebe und Baustrukturen prägen, sind damit typbildend. So lassen sich beispielsweise Standorte mit einem hohen Anteil an klassischem Gewerbe von solchen mit einem hohen Anteil an Dienstleistungen unterscheiden. Eine diesbezügliche Auswertung und Zuordnung für alle 77 Nürnberger Bestandsgebiete enthält Tabelle 8. Deutlich wird hierbei: Bei der Mehrzahl der Gebiete (45) handelt es sich um Standorte, die jeweils durch einen Nutzungstyp geprägt werden (1.109,4 ha). Die übrigen 32 Standorte sind demnach Mischtypen aus zwei oder sogar mehr standortprägenden Nutzungen. Der Mischtyp, auf den 879,9 ha Fläche entfallen, stellt also nicht die Regel dar, ist aber sicher mehr als eine Ausnahme.

Tabelle 8: Typisierung der Nürnberger Gewerbe- und Industriebestandsgebiete

Nr.	Name	Anzahl	Fläche (m²)
	Standorte mit hohem Anteil an klassischem Gewerbe	29	5.106.300
1	Leyh		760.100



2	Kilianstraße		590.000
3	Altenfurt-Nord		537.300
4	Langwasser-Breslauer Straße		377.700
5	Steinbühl		351.800
6	Ziegelstein		326.400
7	Wetzendorf		260.300
8	Klingenhof		252.700
9	Schweinau-Dieselstraße		203.900
10	Daimlerstraße		179.100
11	Eibach		171.500
12	Boxdorf-Neunhof		144.800
13	Katzwang		105.700
14	Gebersdorf-Willstätter Straße		101.000
15	Norispark (Standort in Entwicklung)		99.800
16	Hahnenbalz		98.600
17	Schmalau-Am Steinacher Kreuz		91.200
18	St. Leonhard		76.800
19	Kornburg		72.300
20	Fischbach-Holzstatt		62.500
21	Ostendstraße-West		60.700
22	Happurger Straße		40.500
23	Schnepfenreuth-Eltersdorfer Straße		34.900
24	Siegelsdorfer Straße		25.700
25	Reichelsdorf		21.300
26	Altenfurt-Süd		18.700
27	Buch-Nord		16.800
28	Hohenbuckstraße		13.700
29	Mühlhof		10.700
	Standorte mit hohem Anteil an Dienstleistungen	11	1.280.600
30	Nordostpark		294.500
31	Gleiwitzer Straße		234.600
32	Gebersdorf-Südwestpark		149.700
33	Kohlenhof (Standort in Entwicklung)		132.000
34	Muggenhof		114.500
35	Auf AEG		107.100
36	Thon-Südwest		76.300
37	Langwasser-Eurocom		74.500
38	Nürbanum		56.300



39	Marienzeile		22.400
40	Gewerbepark-Westpark		18.700
	Standorte mit hohem Anteil an Logistik und Transport	4	4.591.600
41	GVZ Hafen Nürnberg		3.314.400
42	Beuthener Straße		896.800
43	Großmarkt		212.300
44	Gewerbepark Nürnberg-Feucht-Wendelstein		168.100
	Standort mit hohem Anteil an Kfz-Gewerbe	1	115.500
45	Regensburger Straße-Südost		115.500
 	Standorte mit hohem Anteil an klassischem Gewerbe und Einzelhandel	9	1.800.400
46	Kleinreuth bei Schweinau		712.900
47	Schweinau-Gustav-Adolf-Straße		326.800
48	Mögeldorf		276.700
49	Langwasser-Thomas-Mann-Straße		147.500
50	Buch-Süd		114.100
51	Regensburger Straße-Nordwest		105.400
52	Schniegling		53.400
53	Boxdorf-Lichtenfelser Straße		41.300
54	Gebersdorfer Straße		22.300
 	Standorte mit hohem Anteil an klassischem Gewerbe und Dienstleistungen	6	921.800
55	Höfen		517.100
56	Diebacher Straße		134.800
57	Ostendstraße-Mitte		92.000
58	Bucher Straße (Standort in Entwicklung)		81.800
59	Ostendstraße-Ost		78.000
60	Dresdener Straße		18.200
 	Standorte mit hohem Anteil an klassischem Gewerbe sowie Transport und Logistik	3	1.800.300
61	Hafenindustrialgebiet Nord		875.000
62	Schmalau-West		505.900
63	Schweinau-Edisonstraße		419.400
 	Standorte mit hohem Anteil an klassischem Gewerbe und Industrie	2	1.803.600
64	Gibitzenhof		1.486.700
65	Sandreuth		316.900



	Standorte mit hohem Anteil an klassischem und Kfz-Gewerbe	2	471.200
66	Witschelstraße		416.800
67	Thon-Nordost		54.400
	Standort mit hohem Anteil an Dienstleistungen und Kfz-Gewerbe	2	168.700
68	Marienbergstraße		95.700
69	Tullnaupark		73.000
	Standorte mit hohem Anteil an Dienstleistungen und Einzelhandel	1	34.200
70	Ostbahnhof		34.200
	Standorte mit hohem Anteil an klassischem und höherwertigem Gewerbe	1	116.300
71	Schweinau-Hansapark		116.300
	Standort mit hohem Anteil an Kfz-Gewerbe und Einzelhandel	1	36.500
72	Trierer Straße		36.500
	Standort mit hohem Anteil an klassischem Gewerbe, Kfz-Gewerbe und Einzelhandel	2	309.800
73	Werderau		236.100
74	Zollhausstraße		73.700
	Standort mit hohem Anteil an Dienstleistungen, Einzelhandel sowie Transport und Logistik	1	471.000
75	Flughafen		471.000
	Standort mit hohem Anteil an klassischem und höherwertigem Gewerbe, Dienstleistungen sowie Kfz-Gewerbe	1	123.000
76	Schnepfenreuth-Bamberger Straße		123.000
	Standort mit hohem Anteil an klassischem Gewerbe, Industrie, Dienstleistungen sowie Transport und Logistik	1	741.600
77	Schafhof		741.600
		77	19.892.300

Hinweis: Flächenangaben wurden auf 100er gerundet, was zu Abweichungen beim Nachvollziehen der Berechnungen führen kann.

Mit 510,6 ha Fläche entfällt der größte Anteil an den gesamten Bestandsgebieten auf die 29 Standorte, die ausschließlich durch klassisches Gewerbe geprägt sind. Berücksichtigt man auch die diversen Mischtypen, so zeigt sich, dass insgesamt 54 Gewerbegebiete zumindest zum Teil durch klassisches Gewerbe geprägt sind.

Nach Flächengröße bilden die Standorte mit hohem Anteil an Logistik und Transport die zweitgrößte Kategorie mit 459,2 ha – allerdings an lediglich vier Standorten. Alleine das GVZ Hafen Nürnberg,



das mit dem nördlichen Hafenindustrialgebiet Nord einen Logistikscherpunkt bildet, umfasst 331,4 ha. Nimmt man auch hier die verschiedenen Mischtypen mit hinzu, so sind es neun Bestandsgebiete, die durch Logistikbetriebe (mit) geprägt sind.

An elf Standorten (128,1 ha) ist die Dienstleistungsbranche die dominierende Nutzung. An weiteren elf gemischten Standorten sind Bürogebäude zumindest ein prägender Bebauungstyp. Auffallend ist, dass höherwertiges Gewerbe nur in zwei Gebieten eine standortprägende Rolle spielt, während das Kfz-Gewerbe (9 Gebiete) sowie der Einzelhandel (14 Gebiete) deutlich verbreiteter sind. Industrielle Nutzungen prägen lediglich drei Standorte.

5.2 Potenzialflächen in den bestehenden Gewerbe- und Industriegebieten

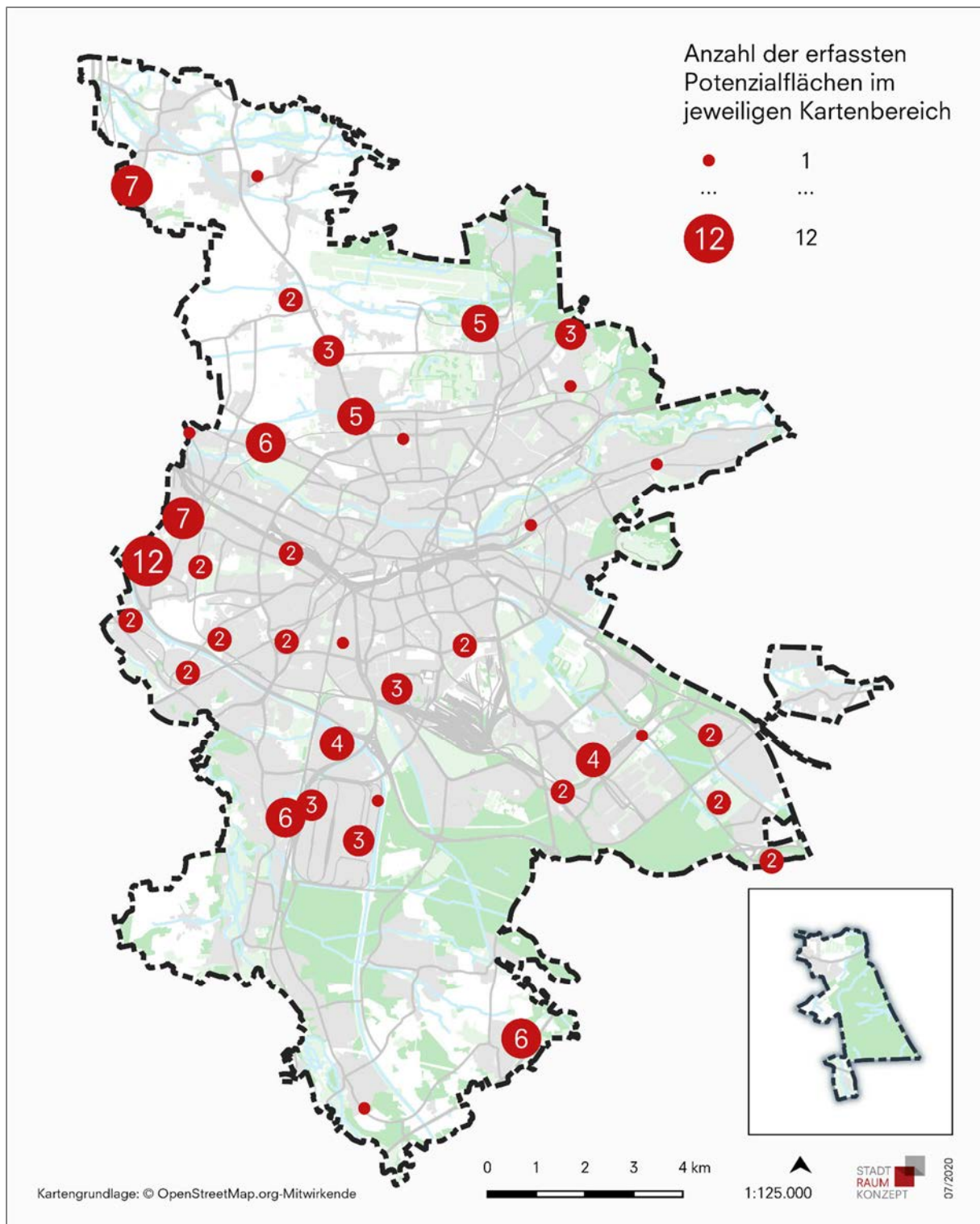
Zur Ableitung qualifizierter Aussagen zur Gewerbeflächensituation der Stadt Nürnberg – auch vor dem Hintergrund der prognostizierten Bedarfe bis 2035 (vgl. Kapitel 4.4) – ist eine Auseinandersetzung mit den Potenzialflächen innerhalb der bestehenden Gewerbe- und Industriegebiete erforderlich. Potenzialflächen bezeichnen hier zuvorderst ungenutzte, gewerblich jedoch nutzbare Grundstücke innerhalb der definierten Gewerbe- und Industriebestandsgebiete (vgl. Kapitel 5.1).

Hinzu kommen mindergenutzte Flächen, deren Nutzungsintensität deutlich unter den standortbezogenen Möglichkeiten bleibt, sowie größere Freiflächen auf gewerblich genutzten Grundstücken. Über Luftbildanalysen und Vor-Ort-Begehung wurden zunächst 196 Flächen identifiziert. Nach vertiefter Betrachtung insbesondere der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen sowie Abstimmung mit der Wirtschaftsförderung Nürnberg, nach der beispielsweise Flächen zusammengefasst oder aufgrund fehlender gewerblicher Entwicklungsperspektive ausgeschlossen wurden, fanden letztlich 111 Flächen mit insgesamt 98,9 ha Eingang in den Masterplan Gewerbeflächen.⁴³ Karte 2 verdeutlicht deren Verteilung im Stadtgebiet, wobei eine Ballung im westlichen Stadtgebiet auffällt (Höfen, Leyh).

Die bloße Erfassung dieser Flächen erlaubt jedoch noch keine Aussagen, inwieweit diese Potenziale tatsächlich dem Markt zur Verfügung stehen und zukünftig zur Befriedigung gewerblicher Flächen nachfrage beitragen können. Eine Abschätzung der Marktfähigkeit erfordert vielmehr eine vertiefende Auseinandersetzung insbesondere mit den Aspekten der Aktivierbarkeit sowie der Eignung.

Die Aktivierbarkeit oder Verfügbarkeit von Potenzialflächen ist erfahrungsgemäß der Aspekt, bei dem sich bei näherer Betrachtung die größten Diskrepanzen zwischen theoretisch vorhandenem und praktisch nutzbarem Potenzial ergeben. Zuvorderst ist hier das Eigentümerinteresse zu nennen. Falls der Eigentümer kein Verkaufsinteresse hat – sei es aus der Absicht heraus, die Fläche zukünftig selbst zu nutzen, wegen einer fehlenden Handlungsnotwendigkeit oder aber in Erwartung einer zukünftig höheren Verkaufsrendite, evtl. auch nach einer Nutzungsänderung –, so ist die Fläche unabhängig von ihrer Eignung für gewerbliche Nutzungen als nicht marktfähig anzusehen. Aber auch das bestehende oder noch zu schaffende Planungs- / Baurecht, der Vor- bzw. Aufbereitungsstand (z. B. Erschließung, Altlasten) sowie sonstige Einflussfaktoren (z. B. bestehende Nachbarschaftskonflikte) haben Einfluss auf die Aktivierbarkeit.

⁴³ Für eine detaillierte Darstellung der einzelnen Flächen siehe Anhang.



Karte 2: Lage der analysierten Potenzialflächen im Stadtgebiet

Der Aspekt der Eignung beschreibt die grundsätzliche Eignung einer spezifischen Fläche für gewerbliche / industrielle Nutzungen. Beispielsweise geht es dabei um Aspekte wie den Zuschnitt einer Fläche, Restriktionen aufgrund unmittelbar angrenzender Wohnbebauung oder um die Qualität der verkehrlichen Anbindung.

Die Beurteilung beider Faktorenbündel wird aus Gründen einer vereinfachten Darstellung unter dem Begriff der Marktfähigkeit zusammengeführt (vgl. Abbildung 9).



Unter der Einstufung als „uneingeschränkt marktfähig“ ist zu verstehen, dass aus der Analyse der Fläche sowie den Gesprächen mit der Wirtschaftsförderung Nürnberg keine Restriktionen ersichtlich wurden, die gegen eine zeitnahe Aktivierung sowie gegen eine grundsätzliche Eignung für gewerbliche oder industrielle Nutzungen sprechen. „Eingeschränkt marktfähige“ Flächen können nach dieser Systematik durchaus mit gewerblichen Nutzungen belegt werden, ihre Eignung hinsichtlich gewerblicher Nutzungen ist jedoch eingeschränkt (z. B. aufgrund angrenzender Wohnbebauung oder eines ungünstigen Zuschnitts) oder eine kurzfristige Aktivierbarkeit nicht gegeben (z. B. aufgrund fehlenden Baurechts oder einer bestehenden Optionierung durch ein Unternehmen). „Nicht marktfähige Flächen“ stehen dem Gewerbeflächenmarkt derzeit nicht zur Verfügung, etwa weil die Flächen im Bebauungsplan mit anderen Nutzungen belegt sind oder es sich um betriebsgebundene Reserven handelt.

Es ist klar, dass die im Rahmen dieser Untersuchung durchgeführte Analyse keine Prüfung von Eignung und Aktivierbarkeit im Einzelfall ersetzt, da sie vereinfachen und generalisieren muss. Auch sind, so die Erfahrung der Wirtschaftsförderung Nürnberg, allgemeine Aussagen der Eigentümer über deren Verkaufsbereitschaft nur schwer zu bekommen. Eine flächen- und vorhabenspezifische Betrachtung bzw. Beurteilung ist bei einer konkreteren Investitionsabsicht selbstverständlich immer erforderlich und kann durch diese Untersuchung nicht ersetzt werden.

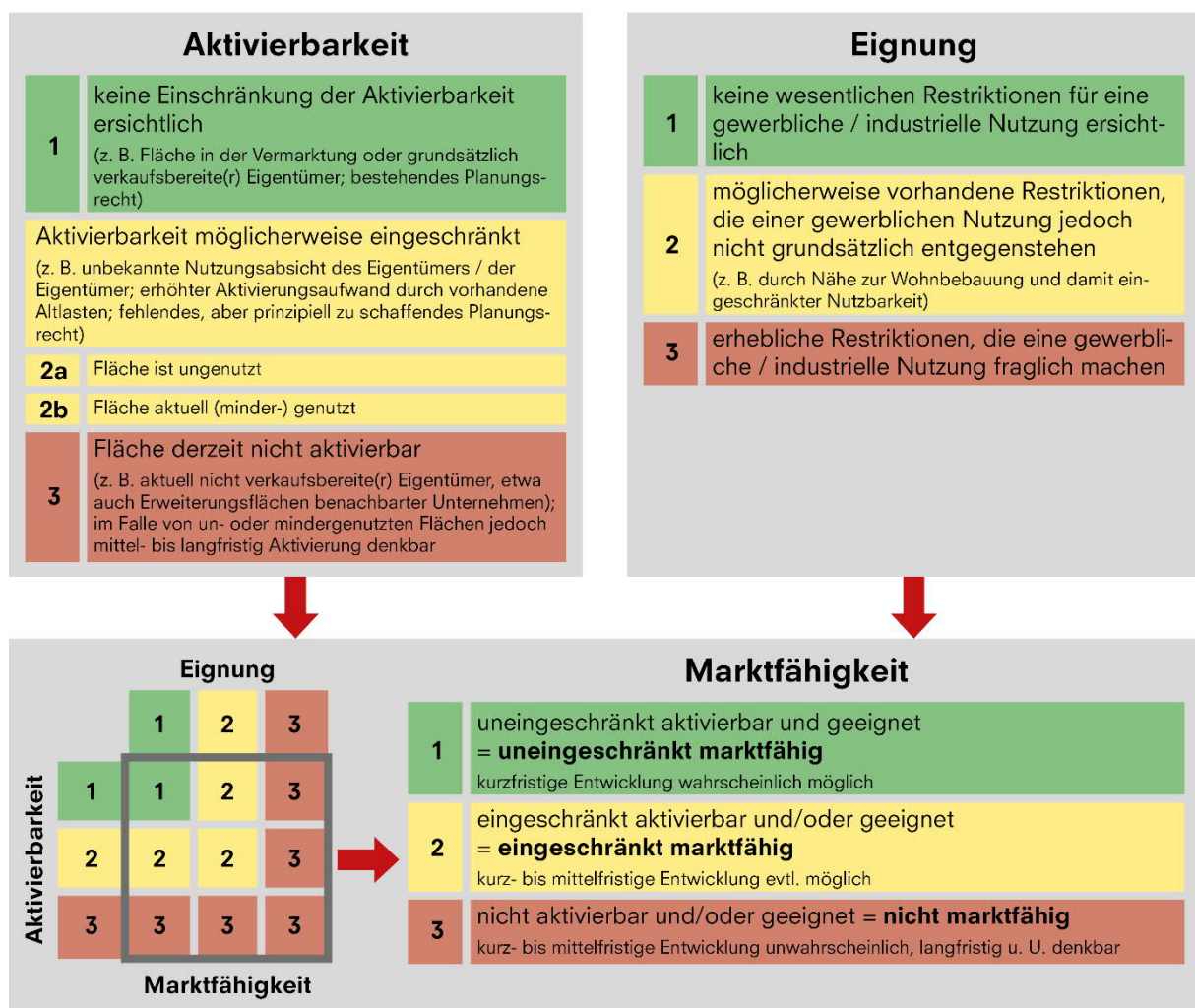
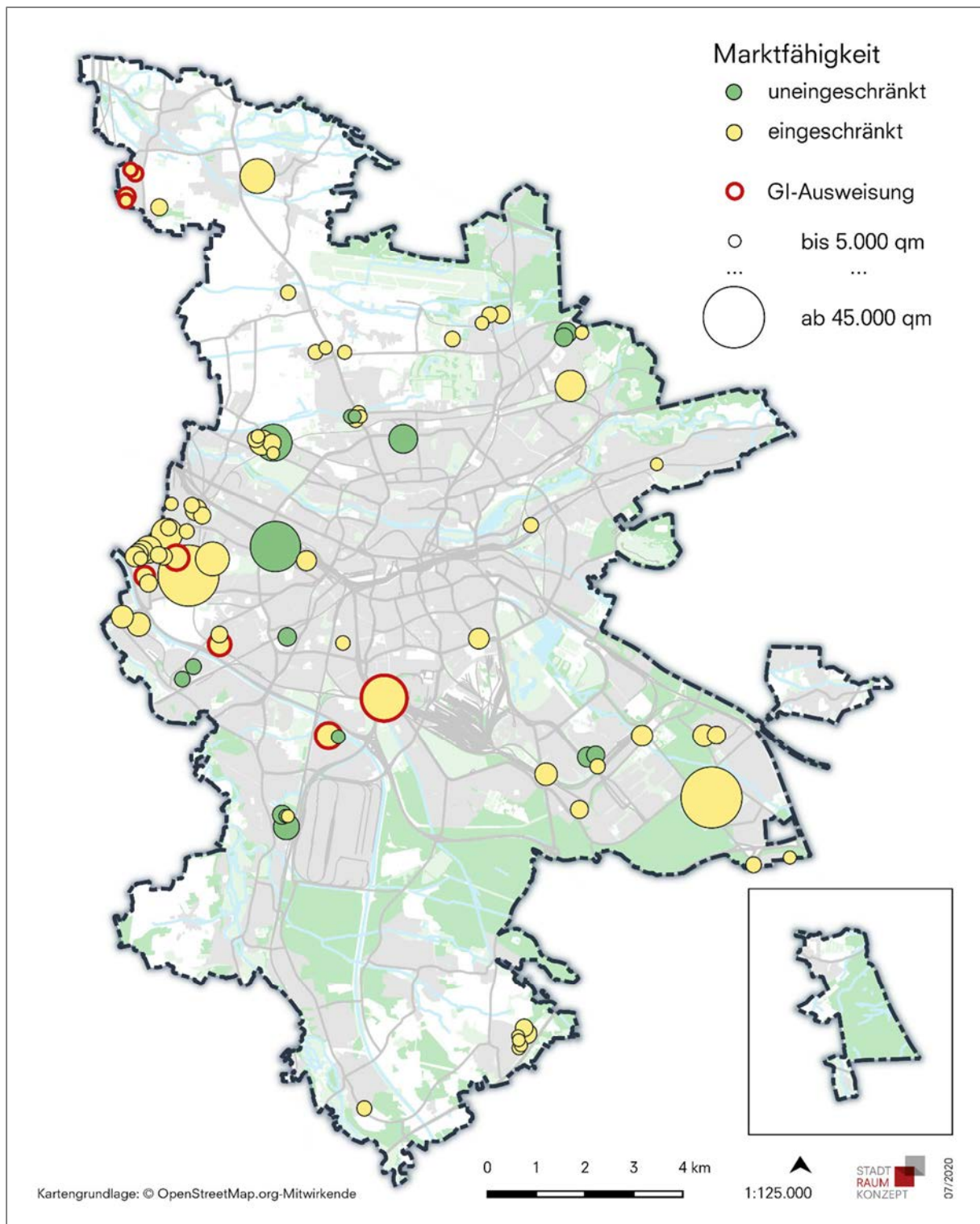


Abbildung 9: Systematik zur Beurteilung der Flächenpotenziale



Karte 3: Lage der eingeschränkt und uneingeschränkt marktfähigen Potenzialflächen im Stadtgebiet

Insgesamt werden 23 der 111 erfassten Flächen (20,7 %) bzw. 33,1 ha als nicht marktfähig eingestuft. Diese Einstufungen sind ausschließlich auf die fehlende Aktivierbarkeit der Flächen zurückzuführen (etwa als Erweiterungsflächen ansässiger Unternehmen, aufgrund langfristiger Optionierungen oder Erschließungsproblemen), die Eignung für eine gewerbliche Nutzung wurde hingegen durchweg positiv bewertet. Eine mittel- bis langfristige Mobilisierung der Flächen ist durchaus vorstellbar, weswegen diese Flächen auch weiterhin im Blickfeld der Wirtschaftsförderung Nürnberg



bleiben sollten. Im Hinblick auf Umfang und Qualität der aktuell bestehenden Flächenpotenziale jedoch können sie ausgeklammert werden. Die folgenden Analysen beziehen sich daher ausschließlich auf die Flächenpotenziale, die als uneingeschränkt oder zumindest eingeschränkt marktfähig eingestuft wurden.

Bei Abzug der derzeit nicht marktfähigen Flächen verbleiben 88 Flächen bzw. 65,8 ha, die sich wie in Karte 3 ersichtlich im Stadtgebiet verteilen.

Deutlich über die Hälfte der uneingeschränkt oder eingeschränkt marktfähigen Flächenpotenziale (61,4 %) entfällt auf zwölf Gewerbestandorte im Stadtgebiet, die jeweils mindestens drei Potenzialflächen aufweisen (vgl. Tabelle 9). Das Gebiet mit den meisten Potenzialflächen ist das Gewerbegebiet Höfen (9 Flächen). Hier findet sich auch das größte Gesamtflächenpotenzial mit 6,5 ha.

Tabelle 9: Gewerbe- und Industriegebiete mit jeweils mindestens drei uneingeschränkt oder eingeschränkt marktfähigen Potenzialflächen

Gebiet	Anzahl	Fläche (m ²)
Höfen	9	64.500
Wetzendorf	6	48.700
Leyh	6	40.500
Kornburg	6	17.900
Eibach	5	23.400
Schmalau-West	4	11.200
Kleinreuth bei Schweinau	3	61.600
Langwasser-Eurocom	3	16.600
Nordostpark	3	16.000
Ziegelstein	3	10.800
Thon-Südwest	3	6.700
Schnepfenreuth-Bamberger Straße	3	6.500

Bei 72 Flächen (51,7 ha), deren Aktivierbarkeit oder Eignung aktuell als eingeschränkt zu werten ist, verbleiben lediglich 16 Potenzialflächen mit insgesamt 14,1 ha, die derzeit als uneingeschränkt marktfähig gelten können. Diese verteilen sich auf zehn Standorte im Stadtgebiet (vgl. Karte 3).

Die insgesamt betrachtet ausgewogene Größenstruktur der Potenzialflächen zeigt Abbildung 10. Die durchschnittliche Flächengröße liegt bei ca. 8.400 m², wobei die Hälfte der analysierten Flächen kleiner ist als rund 5.500 m².

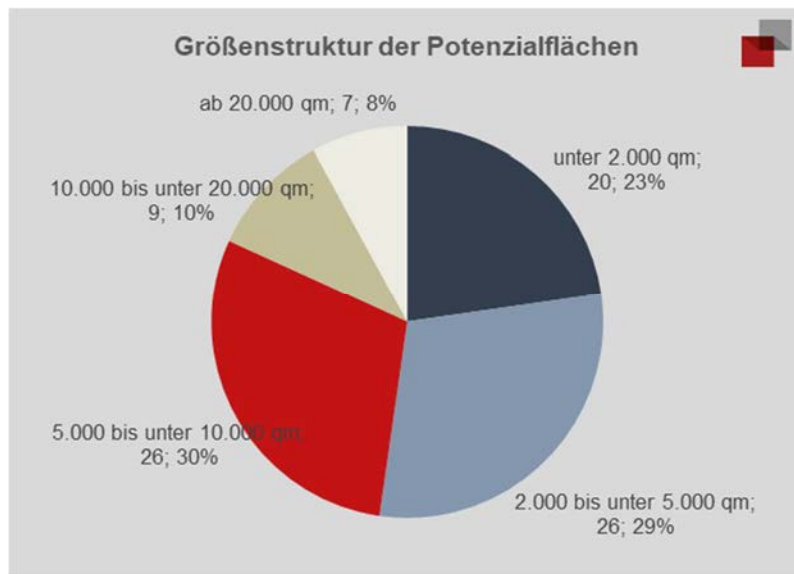


Abbildung 10: Größenstruktur der uneingeschränkt und eingeschränkt marktfähigen Potenzialflächen

Wie Tabelle 10 zeigt, wurde lediglich bei zwei Flächen (0,5 ha) die Eignung für gewerbliche Nutzungen als eingeschränkt bewertet. Damit ist klar, dass es nahezu ausschließlich Einschränkungen der Aktivierbarkeit sind, die dazu führen, dass Flächen lediglich als eingeschränkt oder nicht marktfähig eingestuft wurden. Für einen Großteil der Potenzialflächen lagen keinerlei Informationen zu den Nutzungs- oder Verwertungsabsichten der Flächeneigentümer vor, sodass hier die Aktivierbarkeit mit lediglich 2a (für ungenutzte Flächen) oder 2b (für (minder-) genutzte oder bebaute Flächen) bewertet wurde. Auch größere Freiflächen auf bestehenden Betriebsgrundstücken wurden hier eingruppiert.

Tabelle 10: Ergebnisse der Flächenpotenzialbeurteilung

		Eignung						Summe	
		1 uneingeschränkt geeignet		2 eingeschränkt geeignet		3 nicht geeignet			
		Anzahl	ha	Anzahl	ha	Anzahl	ha	Anzahl	ha
Aktivierbarkeit	1 aktivierbar	16	14,1	-	-	-	-	16	14,1
	2a bedingt aktivierbar	49	34,2	1	0,2	-	-	50	34,3
	2b derzeit nicht aktivierbar	21	17,1	1	0,3	-	-	22	17,4
	3 derzeit nicht aktivierbar	23	33,1	-	-	-	-	23	33,1
Summe		109	98,4	2	0,5	-	-	111	98,9

Bezieht man das bestehende Planungsrecht in die Betrachtung ein, so zeigt sich zunächst, dass der größte Anteil der Potenzialflächen in den jeweiligen Bebauungsplänen eine GE-Ausweisung hat, nämlich 41 Flächen bzw. 32,9 ha. Sieben Flächen (3,7 ha) sind als Sondergebiet festgesetzt, neun Flächen (8,4 ha) als Industriegebiet. Für 27 Flächen (18,9 ha) existiert kein Bebauungsplan, für die übrigen befindet er sich aktuell im Verfahren.

Unter den uneingeschränkt marktfähigen Flächen handelt es sich in sieben Fällen um solche mit GE-Ausweisung (6,7 ha), Für vier Flächen existiert kein Bebauungsplan (5,5 ha), die übrigen Flächen



verteilen sich auf SO-Gebiete oder laufende Bebauungsplanverfahren. Es ist auffällig, dass sich unter den uneingeschränkt marktfähigen Potenzialflächen keine GI-Flächen befinden.

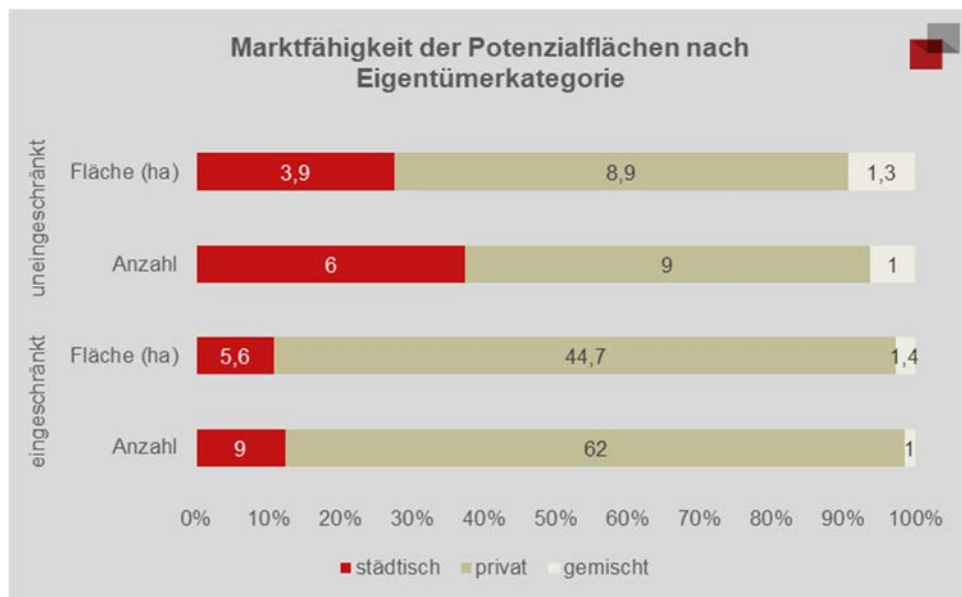


Abbildung 11: Marktfähigkeit der Potenzialflächen nach Eigentümerkategorie

34 der eingeschränkt marktfähigen Flächen (26,2 ha) haben eine GE-Ausweisung, neun Flächen (8,4 ha) sind als GI festgesetzt. Für 23 Standorte (13,4 ha) existiert kein Bebauungsplan. Bei den übrigen Flächen handelt es sich um solche mit SO-Ausweisung oder im Bebauungsplanverfahren befindliche.

Erwartungsgemäß (vgl. Kapitel 4.3) befindet sich ein Großteil der Potenzialflächen in privater Hand (71 Flächen mit insgesamt 53,6 ha). Lediglich 15 Flächen (9,5 ha) befinden sich im Eigentum der Stadt Nürnberg. Zwei Potenzialflächen umfassen sowohl Grundstücke in privatem als auch in städtischem Eigentum (vgl. Abbildung 11). Es liegt auf der Hand, dass der Anteil der uneingeschränkt marktfähigen Flächen in kommunalem Eigentum vergleichsweise höher liegt, da die Stadt hier selbst entscheidenden Einfluss auf die Aktivierbarkeit nehmen kann.

Im Rahmen der Analyse wurden die Potenzialflächen einem Nutzungstyp in Anlehnung an die Kategorisierung der Bestandsgebiete (vgl. Tabelle 7) zugeordnet.⁴⁴ Die uneingeschränkt oder eingeschränkt marktfähigen Potenzialflächen lassen sich sechs Typen zuordnen, wobei diese z. T. verschiedene Nutzungsarten umfassen. Wie auch bei den Gebietstypen entfällt ein großer Teil der Potenzialflächen auf Standorte für klassisches Gewerbe (62 Flächen mit 45,0 ha; vgl. Abbildung 12 und Karte 4). Hinzu kommen weitere Flächen, die sowohl für klassisches Gewerbe als auch für Transport- und Logistikbetriebe (4 Flächen) oder für Dienstleistungsbetriebe (3 Flächen) oder für höherwertiges Gewerbe (2 Flächen) in Frage kommen können. 16 weitere Flächen eignen sich insbesondere für Dienstleistungen sowie eine Fläche für höherwertiges Gewerbe. Auffallend ist das geringe Angebot an Flächen für höherwertiges, produzierendes Gewerbe, z. B. technologieorientierte Unternehmen. Betrachtet man lediglich die uneingeschränkt marktfähigen Flächen, so lassen sich diese lediglich

⁴⁴ Die Zuordnung erfolgte insbesondere anhand der vorhandenen Nutzungen und Baustrukturen im unmittelbaren Umfeld der jeweiligen Potenzialfläche und beinhaltete explizit keine Prüfung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit. Im Einzelfall kann es daher vorkommen, dass einzelne Flächen bei näherer Betrachtung für den hier genannten Nutzungstyp nicht oder nur eingeschränkt in Frage kommen.



drei Typen zuordnen: Klassisches Gewerbe (8 Flächen mit 8,8 ha), klassisches oder höherwertiges Gewerbe (1 Fläche mit 0,7 ha) sowie Dienstleistungen (7 Flächen mit 4,6 ha).

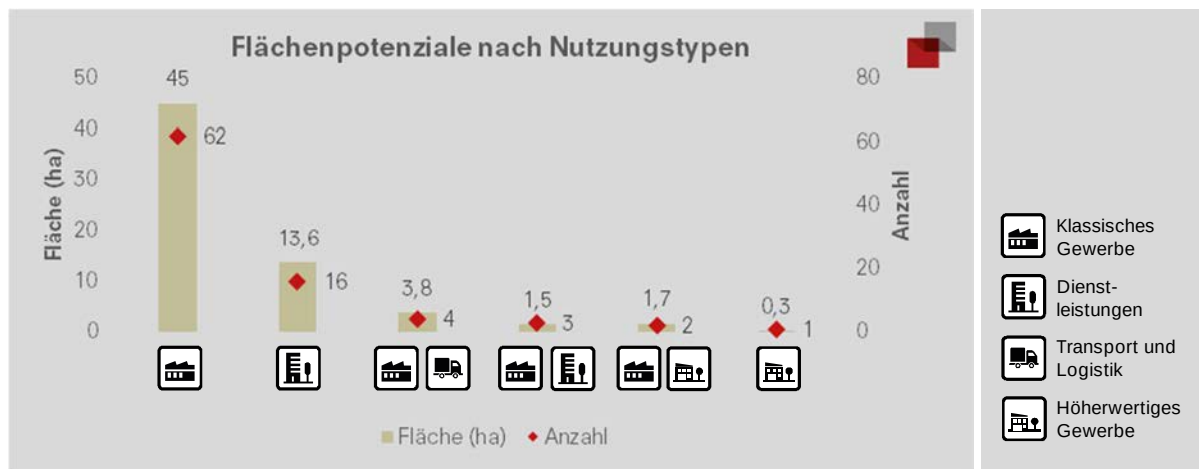
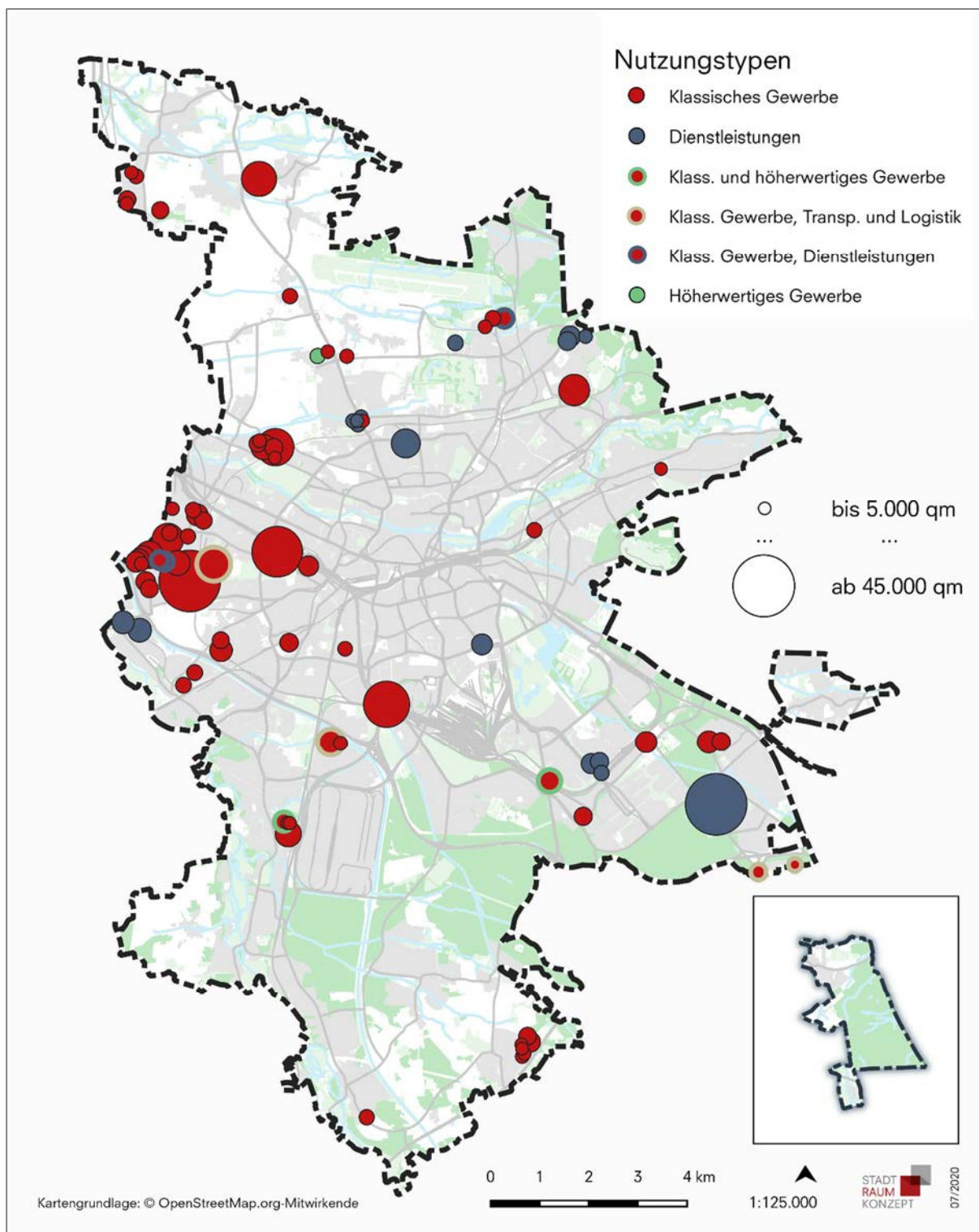


Abbildung 12: Uneingeschränkt und eingeschränkt marktfähige Flächenpotenziale nach Nutzungstypen

Nicht Gegenstand der durchgeführten Analyse waren die perspektivisch als Potenzialstandorte zu betrachtenden Sonderfälle des Hoffmann-Areals im Gewerbegebiet Kleinreuth bei Schweinau sowie des Prinovis-Geländes im Gewerbegebiet Langwasser-Breslauer Straße. Die Hoffmann-Gruppe wird im Jahr 2021 ihren Logistikbetrieb in das Gebiet Beuthener Straße verlagern, wodurch für ein rund 5,7 ha großes Gelände eine Folgenutzung zu finden ist. Ebenfalls im Jahr 2021 schließt Bertelsmann den Standort der Druckerei Prinovis an der Breslauer Straße mit einer Gesamtgröße von rund 9,8 ha. Die Nachnutzung beider Standorte bedarf schon allein aufgrund ihrer Größe, aber auch einer teils komplexen Bestandssituation einer intensiven analytischen und konzeptionellen Vorbereitung. Sie bergen jedoch auch große Potenziale zur Ansiedlung weiterer produzierender Gewerbebetriebe in Nürnberg.

Weitere Potenziale in langfristiger Perspektive bergen die durch Einzelhandelsnutzungen belegten Flächen in vielen Gewerbegebieten. Durch eine restriktivere Lenkung, wie sie das Einzelhandelskonzept möglich macht, kann es u. U. an einigen Standorten bei Nutzungsänderungen gelingen, den Handel aus den Gebieten zu verdrängen und die Flächen für eine standortgerechtere Nutzung zurückzugewinnen.



Karte 4: Potenzialflächen nach Nutzungstypen



5.3 Entwicklungsgebiete

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg weist über die in Kapitel 5.1 genannten bestehenden Gewerbe- und Industriegebiete noch sechs weitere Standorte als gewerbliche Bauflächen aus, die bislang nicht für eine gewerbliche Entwicklung in Anspruch genommen worden sind. Diese sogenannten Entwicklungsgebiete (vgl. Karte 5) stellen die Standorte dar, die auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung für eine zukünftige gewerbliche Nutzung gesichert sind.

Für den Standort Brunecker Straße, der weitgehend für Hochschulnutzung vorgesehen ist, wie auch für den Bereich Flughafenstraße-Ost, derzeit Teil der vorbereitenden Untersuchung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme, ist eine flächenscharfe Abgrenzung aktuell nicht möglich, weswegen die Karte hier eine Punktsignatur aufweist.

Die Standorte unterscheiden sich deutlich hinsichtlich der Realisierungschancen sowie der diesbezüglichen Zeithorizonte. Auf Grundlage der Rahmenbedingungen wurde eine dreistufige Kategorisierung der Flächen vorgenommen (vgl. Tabelle 11). Kategorie A beinhaltet Standorte, für die eine konkrete, zeitnahe Entwicklungsperspektive besteht. Kategorie B umfasst jene Standorte, deren gewerbliche Entwicklung – zumindest in Teilbereichen – derzeit als wahrscheinlich angesehen wird, für die jedoch noch kein Zeithorizont ersichtlich ist. In Kategorie C schließlich fallen Standorte, für die aktuell unklar ist, ob hier mittel- oder langfristig überhaupt gewerbliche Nutzungen angesiedelt werden können.

Einziger Standort der Kategorie A ist Schmalau-Südost. Es kann davon ausgegangen werden, dass der Wirtschaftsförderung Nürnberg an diesem Standort ab ca. 2023 weitere 8,4 ha Nettofläche zur Vermarktung an Betriebe des klassischen Gewerbes zur Verfügung stehen. Allerdings zeigt sich bereits jetzt eine, in Relation zum eher kleinen Flächenpotenzial, sehr hohe Nachfrage.

Bei dem mit „B“ eingestuften Standort Boxdorf-Nordost erscheint eine Entwicklung als Gewerbegebiet (GE oder GE(e)) wahrscheinlich, allerdings mit unklarem Zeithorizont. Ähnliches gilt für die Brunecker Straße, wobei hier ein anderer planerischer Ansatz verfolgt wird. In erster Linie wird das Areal als Hochschulstandort entwickelt. Dieser soll durch hochschulaffines, ergänzendes Gewerbe arrondiert werden (z. B. Spin-offs). Angestrebt wird eine stärkere Nutzungsmischung, weswegen hier neben dem Hochschulstandort (SO) ein Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt werden wird.

Für die „C-Standorte“ Erlanger Straße / Marienbergstraße (fehlende Verkaufsbereitschaft vieler Einzeleigentümer), Flughafenstraße-Ost (Einleitung einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ungewiss) sowie Moorenbrunnfeld (hohe ökologische Wertigkeit) ist fraglich, ob diese mittel- bis langfristig einer gewerblichen Entwicklung zugeführt werden können. Für sämtliche Standorte der Kategorien B und C ist die Ansiedlung höherwertigen Gewerbes und / oder von Dienstleistungsbetrieben vorgesehen.

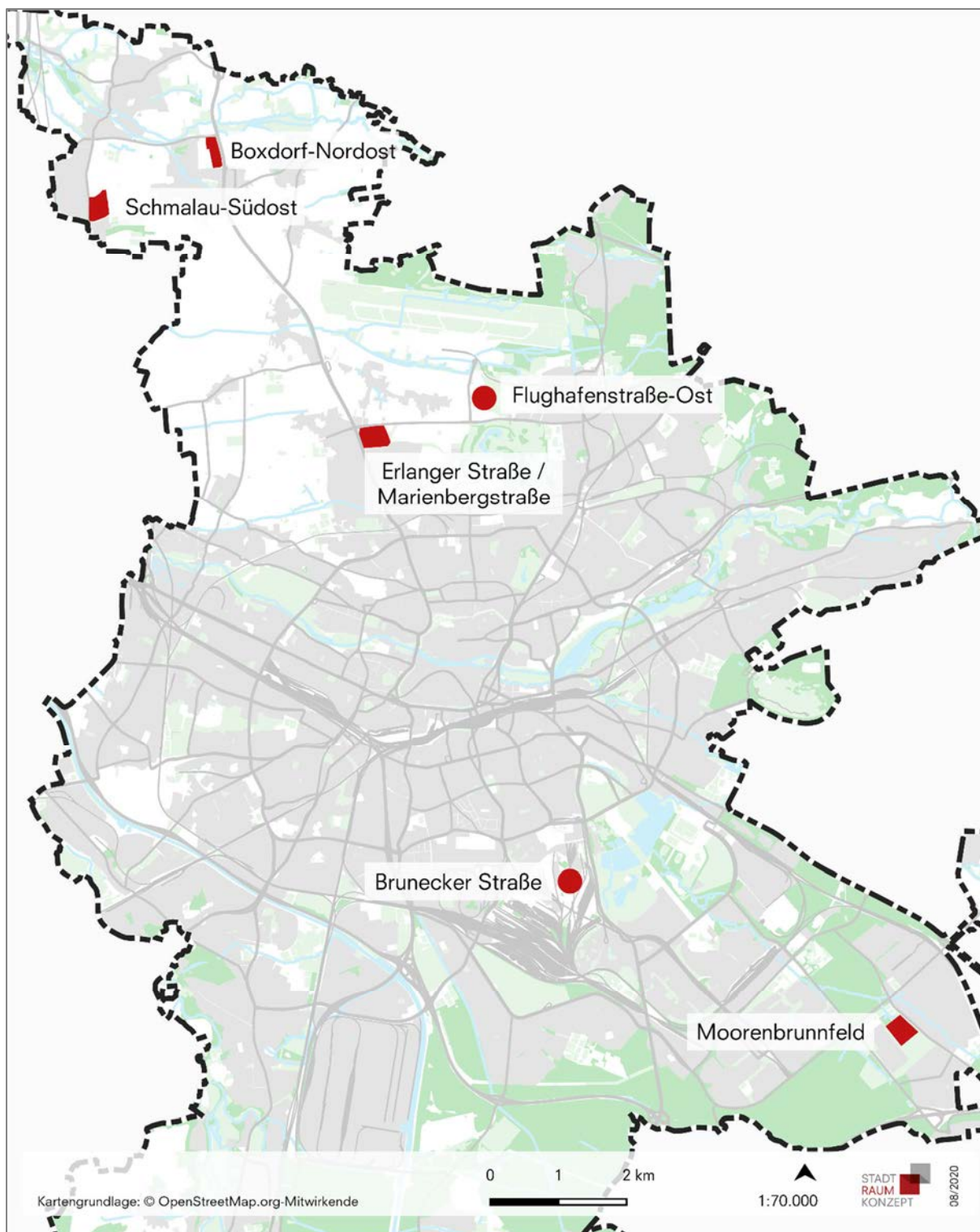
Es muss an dieser Stelle deutlich darauf hingewiesen werden, dass die im Folgenden aufgeführten Flächengrößen, die an den einzelnen Standorten für Gewerbenutzungen zur Verfügung stehen könnten, mit großen Unsicherheiten behaftet sind. Für die Standorte der Kategorie B existieren noch keine Planungen, aus denen Flächenanteile für unterschiedliche Nutzungen hervorgehen. Insbesondere für den Standort Brunecker Straße, an dem gewerbliche Nutzungen keine dominierende Rolle spielen werden, wird daher auf eine Größenangabe verzichtet. Für die C-Standorte wiederum ist – wie oben erwähnt – derzeit aus unterschiedlichen Gründen nicht absehbar, wann sie zukünftig für Gewerbenutzungen zur Verfügung stehen werden.



Tabelle 11: Gewerbliche Entwicklungsgebiete in Nürnberg

Entwicklungsgebiet	Status	Einstufung	Nutzungstyp	Fläche für gewerbliche Nutzungen ⁴⁵
Schmalau-Südost	Nordteil der FNP-Ausweisung wegen Ausgleichsmaßnahmen weggefallen; B-Plan-Entwurf, voraussichtlich 2021 Satzungsbeschluss; ab 2022 Erschließung; nahezu komplett in städtischem Grundbesitz	A	 klassisches Gewerbe	brutto 12,0 ha; netto 8,4 ha
Boxdorf-Nordost	Westteil der FNP-Ausweisung wegen Rahmenplanung Wohnen und Grünzug modifiziert; Grünzug bietet angrenzend Potenzial für eine qualitätsvolle gewerbliche Entwicklung; B-Plan in Aufstellung; viele Einzeleigentümer, keine städtischen Flächen; Zeithorizont der Realisierung offen	B	  höherwertiges Gewerbe / Dienstleistungen	brutto 6,3 ha; netto 5,0 ha
Brunecker Straße	zukünftiger Hochschulstandort; Ergänzung mit gewerblichen Nutzungen vorgesehen (z. T. innerhalb der Gebietskategorie „Urbanes Gebiet“); noch keine Planungen für die gewerblichen Ansiedlungen vorhanden	B	  höherwertiges Gewerbe / Dienstleistungen	aktuell noch nicht zu beziffern
Erlanger Straße / Marienbergstraße	einige Schlüsselgrundstücke bereits durch Stadt erworben, viele der übrigen Einzeleigentümer jedoch nicht verkaufsbereit; Konzept muss von Investor kommen; kein Bebauungsplan vorhanden	C	  höherwertiges Gewerbe / Dienstleistungen	brutto 12,2 ha; netto 9,8 ha
Flughafenstraße-Ost	Vorbereitende Untersuchung für eine Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme in Bearbeitung; vereinzelte Bebauung; viele Einzeleigentümer	C	  höherwertiges Gewerbe / Dienstleistungen	aktuell noch nicht zu beziffern
Moorenbrunnfeld	noch keine Rahmenplanung vorhanden; hohe ökologische Wertigkeit	C	  höherwertiges Gewerbe / Dienstleistungen	brutto 10,3 ha; netto 8,2 ha

⁴⁵ Für die B- und C-Standorte ohne vorliegende Detailplanung wird für höherwertiges Gewerbe / Dienstleistungen ein Erschließungsflächenanteil von 20 % angenommen.



Karte 5: Gewerbliche Entwicklungsgebiete in Nürnberg



5.4 Zusammenfassung und Zwischenfazit zur Gewerbeflächensituation

Im Rahmen der Erarbeitung des Masterplans Gewerbeflächen für die Stadt Nürnberg erfolgte eine intensive Auseinandersetzung mit der aktuellen Gewerbeflächensituation, um vor dem Hintergrund der prognostizierten Flächenbedarfe qualifizierte Handlungsempfehlungen zur Gewerbeflächenentwicklung geben zu können. Hierbei wurde deutlich, dass Nürnberg über ein – angesichts der Stadtgröße sowie der positiv-dynamischen regionalen Wirtschaftsentwicklung – äußerst geringes Gewerbeflächenangebot verfügt. Das uneingeschränkt marktfähige Flächenangebot beinhaltet lediglich 16 Flächen mit insgesamt 14,1 ha, worunter sich keinerlei GI-Flächen befinden.

Deutlich wurde in der Analyse, dass nahezu alle analysierten Flächen durchaus für gewerbliche Nutzungen geeignet sind – vielmehr ist es in fast sämtlichen Fällen die eingeschränkte Aktivierbarkeit der größtenteils in privater Hand befindlichen Potenzialflächen, die sich negativ auf die Marktfähigkeit auswirkt. 72 Flächen bzw. 51,7 ha konnten deshalb als nur eingeschränkt marktfähig eingestuft werden, 23 weitere Flächen bzw. 33,1 ha sind aktuell überhaupt nicht marktfähig.

Auch vor dem Hintergrund der sehr eingeschränkten Möglichkeiten zur Entwicklung neuer Gewerbestandorte bzw. der unklaren Perspektiven der meisten Entwicklungsgebiete tritt bei einem Abgleich mit den prognostizierten Bedarfswerten von jährlich 16,3 bis 20,0 ha ein Defizit deutlich hervor. Angesichts der bereits stark verdichteten Siedlungsstrukturen sowie der im Sinne der Nachhaltigkeit anzustrebenden Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme stellen gewerbliche Neuentwicklungen in Größenordnung der prognostizierten Werte bis zum Jahr 2035 keine Option dar.

Wichtiger Ansatzpunkt wird neben der Entwicklung neuer Gewerbeflächen, die realistischerweise nur einen kleinen Beitrag zur Deckung der Gesamtnachfrage leisten kann, daher vielmehr die Fokussierung auf den Gewerbeflächenbestand sowie die Verbesserung der Aktivierbarkeit der dort vorhandenen Potenziale sein.



6 Handlungsfelder

In den durchgeführten Analysen sowie den Gesprächen mit der Wirtschaftsförderung Nürnberg haben sich fünf Handlungsfelder herauskristallisiert, die als zentral für die Weiterentwicklung des Nürnberger Gewerbe- und Industrieflächenportfolios angesehen werden.

Angesichts der Nachfragesituation und der begrenzten Potenziale zur Entwicklung neuer Gewerbegebiete, aber letztlich auch der Bedeutung des Gewerbebestandes als Basis der Nürnberger Betriebe muss die Qualifizierung der Bestandsgebiete eines der vordringlichen Ziele der Standortpolitik sein. Dies bedeutet im Umkehrschluss jedoch nicht, dass die Entwicklung neuer Gewerbegebiete keine Bedeutung für die Stadt mehr hat. Zur Vorhaltung eines bedarfsgerechten Flächenangebotes wird es auch notwendig sein, weitere Standorte im Stadtgebiet unter Berücksichtigung der Anforderungen an eine verträgliche Siedlungsentwicklung sowie zukunftsfähige Gewerbegebiete zu entwickeln.

Die Bedeutung einer aktuellen, validen Datenbasis Gewerbeflächen ist für ein strategisches Gewerbeflächenmanagement unbestritten. Für die Stadt Nürnberg gilt es, eine entsprechende Datengrundlage auszubauen, kontinuierlich fortzuschreiben und durch Implementierung eines Gewerbeflächeninformationssystems nutzbar zu machen.

Mit der Urbanen Produktion widmet sich der Masterplan einem Handlungsfeld, dass die Chance bietet, durch eine Rückkehr verträglicher Produktion in die Stadt lokale Arbeitsplätze und Wertschöpfung zu sichern oder zusätzlich zu generieren und darüber hinaus einen Beitrag zu einer zukunftsfähigen Quartiersentwicklung zu leisten. Das Thema Citylogistik schließlich erhält etwa angesichts eines stetig zunehmenden Güterverkehrs, einer drohenden Überlastung städtischer Infrastruktur sowie der hohen Wichtigkeit störungsfreier Warenströme für die lokale Wirtschaft ebenfalls eine Bedeutung, die eine Auseinandersetzung im Rahmen des Masterplans gebietet.

Die folgende vertiefende Auseinandersetzung mit den genannten Themen ist Grundlage der Entwicklung des Zielsystems (vgl. Kapitel 7) sowie der Ableitung von konkreten Maßnahmen (vgl. Aktivitätenplan).

6.1 Qualifizierung von Bestandsgebieten

6.1.1 Ausgangslage und Zielsetzung

Vor dem Hintergrund der zunehmenden Flächenknappheit in städtischen Räumen und der sich daraus zuspitzenden Flächenkonkurrenz unterschiedlicher Nutzungen (Wohnen, Gewerbe, Verkehr, Freiraum) kommt der Sicherung und Weiterentwicklung von Gewerbegebieten eine immer höhere Bedeutung zu. Zudem stellen die Bestandsgebiete die räumliche Basis vieler Unternehmen und Arbeitsplätze dar. Dennoch wurden sie planerisch vielfach vernachlässigt. Im Fokus von Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklung standen in der Vergangenheit oft eher die Ausweisung neuer Gewerbegebiete und die Entwicklung von Konversionsflächen sowie die Erneuerung von Ortszentren und Wohnquartieren.

Auch im Bereich der Innenentwicklung liegt der Fokus von Forschung und Entwicklung vor allem im Bereich des Wohnens. Hier geht es etwa um die Dachaufstockung und Nachverdichtung in serieller Bauweise, häufig mit vorgefertigten Elementen aus Holz. Vergleichbar zielorientierte Verdichtungsprojekte im Bereich der Gewerbe- und Büroflächennutzung gibt es derzeit kaum. Gleichwohl können bestehende Gewerbegebiete durch die Nutzung von brachliegenden Rest- und Erweiterungsflächen, durch Überplanung und Verdichtung sowie durch die Aufwertung mindergenutzter Immobilien einen relevanten Beitrag zur Reduzierung der nach wie vor hohen Flächenneuinanspruchnahme leisten.



Anders als bei Wohngebieten wird es bei der Nachverdichtung von Gewerbegebieten allerdings weniger um modulare Bauweisen als vielmehr um die Mobilisierung ungenutzter oder mindergenutzter Flächen und Gebäude und die Beseitigung von Aktivierungshemmnissen gehen. Das Ziel einer solchen Nachverdichtungsstrategie ist vor allem die optimale Verwertung und effiziente Auslastung planungsrechtlich gesicherter Wirtschaftsflächen. Damit einher geht zumeist die Standortaufwertung und Profilierung mit dem Ziel, lokale Unternehmen stärker an den Wirtschaftsstandort zu binden sowie Arbeitsplätze und Wirtschaftsstrukturen zu sichern.

6.1.2 Voraussetzungen für die Weiterentwicklung von Gewerbegebieten

Die Notwendigkeit, sich mit der Erneuerung bestehender Gewerbegebiete intensiver zu befassen, ist keine neue Erkenntnis. Bislang fehlte aber der Handlungsdruck, weil es einfacher war, neue Standorte im Freiraum am Siedlungsrand zu erschließen und Firmenstandorte zu verlagern, anstelle sich mit der zeitaufwendigen und arbeitsintensiven Aktivierung von Immobilieneigentümern und Unternehmen für nachhaltige Modernisierungsmaßnahmen in Bestandsgebieten auseinanderzusetzen. Die 2014 durchgeführte ExWoSt-Grundlagenstudie zur Entwicklung von Gewerbegebieten im Bestand hat vielschichtige Erfolgsfaktoren und Umsetzungshürden für die Weiterentwicklung von Gewerbegebieten herausgearbeitet.⁴⁶ So konnte in der Rückschau auf die Programme der Gewerbeumfeldverbesserung aus den 1980er Jahren festgestellt werden, dass einseitige investive Maßnahmen der Kommunen in öffentliche Infrastruktur und Freiraum zwar wichtige Impulsgeber sein können, alleine aber nicht ausreichen, um privates Engagement auszulösen. Eine Entwicklungsstrategie für Gewerbegebiete wird immer nur dann erfolgreich sein, wenn sie aus der Kombination öffentlicher Erneuerungs- und betriebsbezogener Modernisierungsmaßnahmen besteht. Dafür muss sich die Kommune in der Regel aktiv sowohl an der Entwicklung von Schlüsselgrundstücken beteiligen, als auch über ein strategisches Gewerbegebietsmanagement innovationsoffene Unternehmen ansprechen und gewinnen, um einen Bewusstseinsprozess in Gang zu setzen und privatwirtschaftliche Investitionen in Maßnahmen zur Ressourcenschonung und Weiterentwicklung des Standortes auszulösen.

Besonders erfolgreich sind Erneuerungsvorhaben in Gewerbegebieten immer dann, wenn es für Unternehmen, Eigentümer und Fachplanungsbehörden feste Gebietsmanager als koordinierende Ansprechpartner gibt. Ein gutes und bekanntes Beispiel zur Mobilisierung von Unternehmen und Grundstückseigentümern ist der kooperative Erneuerungsansatz der Stadt Esslingen für das Gewerbegebiet Neckarwiesen. Auch hier zeigte sich zunächst, dass öffentliche Baumaßnahmen zur Beseitigung funktionaler Mängel keine Investitionsanreize bei Unternehmen und Eigentümern auslösten. Daher initiierte die städtische Wirtschaftsförderung im Jahr 2009 zusammen mit einer kleinen Gruppe engagierter Unternehmen die Standortinitiative Neue Neckarwiesen (SINN e. V.) und schloss mit dieser einen Kooperationsvertrag mit dem Ziel, in Zusammenarbeit eine nachhaltige ökonomische und städtebauliche Stabilisierung des Gebiets zu erreichen.⁴⁷ Über eine öffentliche Bundesförderung für drei Jahre wurde die Stelle einer „Working Area Improvement District-Managerin“ eingerichtet. Mit Auslaufen der Förderung hat die Stadt Esslingen die Weiterfinanzierung auf einer halben Stelle bis heute übernommen. Es wurden kleine Arbeitsgruppen zu insgesamt fünf Themenfeldern⁴⁸ eingerichtet und zahlreiche öffentliche und private Aktivitäten umgesetzt. Beispielweise konnten innerhalb von vier Jahren 15 ha Brach- und mindergenutzte Fläche einer neuen Nutzung zugeführt werden.

⁴⁶ Freudenau, Henrik; Hennings, Gerd; Rinke, Bastian; Siebert, Sebastian; Ziegler-Hennings, Christiane: Nachhaltige Entwicklung von Gewerbegebieten im Bestand. Abschlussbericht zum ExWoSt-Forschungsvorhaben. Dortmund 2014, S. 117 ff

⁴⁷ vgl. ebd., S. 54 ff; <https://www.sinn-es.de/>; abgerufen am 02.04.2020

⁴⁸ Sanierung und Verkehr, Marketing, Aus- und Weiterbildung, Flächenmanagement, Umwelt und Natur



Der Regionalverband FrankfurtRheinMain hat 2016 eine Arbeitshilfe für die Kommunikation mit Unternehmen und Eigentümern in Gewerbegebieten herausgegeben.⁴⁹ Darin werden die notwendigen Phasen eines Erneuerungsprozesses anhand von 13 Fallbeispielen mit unterschiedlichen Problemlagen beschrieben. Grundlage sind die Erfahrungen des 2012 bis 2014 durchgeführten Pilotprojekts „Innenentwicklung von bestehenden Gewerbegebieten“.

Die aktuellsten Erkenntnisse liefern die zwischen 2015 und 2019 durchgeführten neun Modellvorhaben im ExWoSt-Forschungsfeld „Nachhaltige Weiterentwicklung von Gewerbegebieten“.⁵⁰ Im Ergebnisbericht werden 14 zentrale Aussagen und Voraussetzungen für die Erneuerung von Gewerbebestandsgebieten genannt und erläutert. Dazu gehören u. a., dass

- die Beteiligung und Zusammenarbeit der Akteure vor Ort ein Schlüssel für den Erfolg ist,
- die komplexen und arbeitsintensiven Qualifizierungsprozesse in Gewerbebestandsgebieten eine effektive Ämterkoordination, ein dauerhaftes Gewerbegebietsmanagement und aktive Unternehmensnetzwerke erfordern,
- die Ziele und Strategien für einen nachhaltigen Qualifizierungs- und Anpassungsprozess in ein Gesamtkonzept für den Gewerbebestand eingebettet werden müssen,
- für ein konsequentes Nachverdichten die Flächenpotenziale in Gewerbebestandsgebieten erhoben und dauerhaft nachgehalten sowie deren Aktivierungshemmnisse abgebaut werden müssen.⁵¹

6.1.3 Bestandsentwicklung in Nürnberg

Grundlage für die Bestandsentwicklung sind das Wissen um den Zustand der Gewerbegebiete und deren Flächenpotenziale. Die Analyse der Gewerbeflächensituation (vgl. Kapitel 5.2) hat ergeben, dass Nürnberg über ein äußerst geringes kurzfristig aktivierbares Gewerbeflächenangebot in den Bestandsgebieten verfügt. Vergleicht man dieses mit den prognostizierten Bedarfswerten (vgl. Kapitel 4.4) wird ein deutliches Flächendefizit erkennbar. Gewerbliche Neuentwicklungen können realistischerweise aufgrund des bereits stark verdichteten Siedlungsraumes sowie der anzustrebenden Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme nur einen kleinen Beitrag zur Deckung der Gesamtnachfrage leisten. Der Fokus der zukünftigen Gewerbeflächenentwicklung in Nürnberg muss daher auf der Aktivierung der vorhandenen Flächenpotenziale in den Gewerbebestandsgebieten liegen. Dafür ist die Klärung der Marktfähigkeit jeder einzelnen Fläche notwendig (siehe dazu auch Kapitel 6.3).

Hilfreich für eine Bestandsentwicklung sind zudem kleinräumige Strukturanalysen, wie sie im Jahr 2019 beispielsweise für das Gewerbegebiet Kleinreuth bei Schweinau erstellt worden ist. Solche kleinräumigen Betrachtungen ermöglichen eine detaillierte Situationsanalyse. Ziele sind die Identifizierung von Flächenpotenzialen, die Ermittlung möglicher Nutzungsabsichten der Eigentümer, die Darstellung und der Abbau von Aktivierungshemmnissen sowie die ressortübergreifende Verständigung auf gemeinsame Entwicklungsziele für das jeweilige Gewerbegebiet.

Kleinräumige Strukturanalysen sollten immer frühzeitig erfolgen. Sie können flächendeckend prophylaktisch angelegt werden, um rechtzeitig intervenieren zu können. Ansonsten sollten sie immer dann durchgeführt werden, wenn größere Transformationen bekannt werden wie beispielsweise aktuell im Gewerbegebiet Langwasser-Breslauer Straße mit der Schließung der Großdruckerei Prinovis.

⁴⁹ Regionalverband FrankfurtRheinMain (Hrsg.): Innenentwicklung in bestehenden Gewerbegebieten. Modellprojekt und Leitfaden. Projektevaluation: Diller, Christian; Kohl, Martin. Institut für Geographie an der Universität Gießen. Frankfurt am Main 2016

⁵⁰ vgl. https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/FP/ExWoSt/Forschungsfelder/2014/Gewerbegebiete/01_Start.html; abgerufen am 02.04.2020

⁵¹ Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung BBSR (Hrsg.): Nachhaltige Weiterentwicklung von Gewerbegebieten. Ergebnisbericht zum ExWoSt-Forschungsfeld. Bonn 2020



Ein gutes Werkzeug („Frühwarnsystem“), um von anstehenden Veränderungen und Missständen Kenntnis zu erlangen, ist die im Jahr 2017 von der Wirtschaftsförderung Nürnberg gestartete Veranstaltungsreihe „Dialog vor Ort“. Sie hat zum Ziel, mit den Unternehmen und Immobilieneigentümern vor Ort ins Gespräch zu kommen, um sich über Defizite und Herausforderungen des jeweiligen Gewerbestandortes auszutauschen.

Dieser aktiven Ansprache liegt weiterhin die Erkenntnis zugrunde, dass weder die Stadt noch die Unternehmen oder Eigentümer notwendige Erneuerungen alleine bewältigen können. Nur wenn öffentliche Investitionen mit privatem Einsatz zusammenwirken, lassen sich die Gewerbebestandsgebiete in Nürnberg weiterentwickelt. Das Beteiligungsformat wurde bislang mit externer Unterstützung für fünf Gewerbegebiete durchgeführt und soll fortgeführt werden.

6.2 Entwicklung neuer Gewerbegebiete

6.2.1 Ausgangslage und Zielsetzung

Die Planung, Entwicklung und Vermarktung neuer Gewerbestandorte sind wichtige Instrumente der kommunalen Wirtschafts- und Standortpolitik und Teil der kommunalen Daseinsvorsorge, auch wenn der primäre Fokus der zukünftigen Gewerbeflächenentwicklung in Nürnberg auf die Bestandsgebiete zu richten ist (vgl. Kapitel 6.1). Die Notwendigkeit zur Entwicklung und Bereitstellung neuer Gewerbeflächen ergibt sich aus der dynamischen Wirtschaftsentwicklung innerhalb der Metropolregion. Gerade wachsende, bereits in Nürnberg ansässige Unternehmen benötigen Möglichkeiten, innerhalb der Stadt auf größere Flächen zu verlagern. Dies ist jedoch nicht immer innerhalb des Bestandes möglich. Die Bereitstellung „neuer“ Flächen trägt so letztlich auch dazu bei, Arbeitsplätze in Nürnberg zu sichern. Zudem bietet die Entwicklung neuer Gewerbestandorte die Chance für eine spezifische Profilierung, die sich im Bestand so nachträglich nicht umsetzen lässt. Damit können bislang fehlende Qualitäten oder Gebietstypen (z. B. Wissenschaftsstandort) entwickelt werden, die Lücken im Gewerbeflächenangebot der Stadt schließen können.

Die Endlichkeit der Flächenressourcen sowie die zunehmende Konkurrenz durch andere Nutzungsansprüche bedingen jedoch besondere Anforderungen in der Entwicklung neuer Gewerbeflächen. Ausweisungen müssen bedarfsorientiert erfolgen, wobei ihr Umfang im Sinne einer zukunftsfähigen Siedlungsentwicklung limitiert ist. Eine sparsame Flächeninanspruchnahme erfordert umso dringlicher eine effiziente Nutzung sowie die Entwicklung und Berücksichtigung weiterer Qualitätskriterien sowohl hinsichtlich der anzusiedelnden Betriebe und Nutzungen als auch der baulichen Umsetzung und Gestaltung.

6.2.2 Neuere Gewerbeflächenentwicklungen in Nürnberg

Größere Neuentwicklungen finden derzeit in den fünf Gebieten Beuthener Straße, Höfen, Kohlenhof, Norispark und Wetzendorf statt. Diese Standorte wurden bereits beplant, aktuell laufen in vielen dieser Gebiete umfassende Erschließungs- und Baumaßnahmen zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben. Im Rahmen der durchgeführten Analysen wurden diese Standorte bereits zu den Bestandsgebieten gezählt (vgl. Kapitel 5.1).

Kurz- und mittelfristig stehen für die Entwicklung neuer Gewerbegebiete als sogenannte Entwicklungsgebiete sechs Standorte im Fokus: Boxdorf-Nordost, Brunecker Straße, Erlanger Straße / Marienbergstraße, Flughafenstraße-Ost, Moorenbrunnfeld sowie Schmalau Südost. Es handelt sich dabei mit Ausnahme der Brunecker Straße, die zukünftig im FNP als gemischte Baufläche dargestellt wird, um gewerbliche Bauflächen nach dem wirksamen FNP der Stadt Nürnberg, die bislang nicht mit gewerblichen / industriellen Nutzungen belegt sind, sich jedoch untereinander in ihren Entwicklungsperspektiven stark unterscheiden (vgl. Kapitel 5.3).



Mit dem zuletzt mit Beschluss des Stadtrates vom 05.02.2020 geänderten Baulandbeschluss verfügt die Stadt Nürnberg über eine förmlich festgelegte Strategie zur Bereitstellung von Bauland, welche den städtischen Anforderungen einen Rahmen gibt und so Transparenz, Gleichbehandlung und Kalkulierbarkeit der Bindungen gewährleisten soll. Ziele des Beschlusses, der insbesondere dort zur Anwendung kommt, wo Baurecht geschaffen werden muss, ist eine faire Lastenverteilung, eine schnelle Baulandmobilisierung sowie die zügige Umsetzung der Planung. Zur Umsetzung bedient sich die Stadt insbesondere der städtebaulichen Verträge (§ 11 BauGB), der Erschließungsverträge sowie der Durchführungsverträge zu Vorhaben- und Erschließungsplänen (§ 12 BauGB). Bei Angebotsplanungen sollen die im Baulandbeschluss enthaltenen Regelungen, soweit möglich, über Festsetzungen im Bebauungsplan umgesetzt werden.

6.2.3 Mobilisierung der Gewerbeflächenpotenziale

Der Baulandbeschluss schließt Angebotsplanungen damit nicht aus, gleichwohl sind die beiden im Norden des Nürnberger Stadtgebiets liegenden Entwicklungsgebiete Schmalau-Südost und Boxdorf-Nordost die einzigen zukünftig zu realisierenden Gewerbestandorte, für die die Stadt derzeit eine Angebotsplanung vorsieht. Insbesondere für diese Standorte, aber auch für die weiteren, als Investorenplanungen zu realisierenden Gebiete, sollte vor dem Hintergrund der prognostizierten Bedarfe (vgl. Kapitel 4.4) und der nur eingeschränkt vorhandenen Flächenpotenziale im Bestand die Mobilisierung der FNP-gesicherten Gewerbeflächenpotenziale forciert werden. Dies beinhaltet insbesondere die Fortsetzung oder Intensivierung der Bemühungen zum Flächenerwerb durch die Kommune, der letztlich die weitreichendsten Möglichkeiten zur Steuerung der zukünftigen Nutzung bietet.

6.2.4 Konzeptionelle und planerische Vorbereitung

Die Mobilisierung der Entwicklungsgebiete beinhaltet darüber hinaus die konzeptionelle und planerische Vorbereitung der gewerblichen Inanspruchnahme. Vor dem Hintergrund der bestehenden spezifischen Chancen und Hemmnisse der Standorte ist eine Priorisierung vorzunehmen, nach der dann auf Grundlage einer Typisierung der Gebiete Standortkonzepte und Rahmenpläne zu entwickeln sind.

Neue Gewerbegebiete sind zukunftsfähig zu entwickeln. Dies beinhaltet die Sicherstellung einer effizienten Flächennutzung, die Schaffung leistungsfähiger, nachhaltiger und resilienter Infrastrukturen, eine attraktive Gestaltung mit hochwertigen Grünräumen, die Berücksichtigung von Nahversorgungs- und Sozialeinrichtungen wie auch die Schaffung von Möglichkeiten zur Nutzung von Energie- und Stoffkreisläufen⁵² (vgl. Kapitel 3). Umzusetzen sind diese Anforderungen im Rahmen der Bauleitplanung⁵³ sowie in der Ausgestaltung von städtebaulichen Verträgen und Grundstückskaufverträgen. Auch der Baulandbeschluss der Stadt Nürnberg greift einzelne der genannten Aspekte auf: Demnach sind in Gewerbe- und Industriegebieten Fassaden- und Dachbegrünungen sowie ausreichende Baumpflanzungen sowohl zum Ausgleich als auch aus städtebaulichen Gründen und zur Anpassung an den Klimawandel vorzusehen. Zudem soll bei der Baurechtsneuschaffung für Gewerbe eine angemessene Ausstattung mit öffentlichen Grünflächen in für die jeweilige gewerbliche Struktur geeigneten Flächendimensionierungen festgelegt werden.

⁵² vgl. städtischen Beschluss vom 24.07.2019, der die Prüfung aller Möglichkeiten einer CO₂-neutralen Wärmeversorgung (z. B. durch Ausbau der Fernwärme) bei Neubauten und Neubaugebieten fordert sowie die Erstellung von Studien beim Verkauf von Grundstücken der Stadt Nürnberg hinsichtlich einer möglichen CO₂-neutralen Energieversorgung

⁵³ Zum Teil werden rechtlich verbindliche Aspekte wie z. B. Klima- und Artenschutzbelange bei der Aufstellung des FNP noch nicht berücksichtigt, sondern erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung abgearbeitet.



6.2.5 Entwicklung einer Vergabestrategie

Die Begrenztheit der zur Verfügung stehenden Flächen zwingt darüber hinaus sicherzustellen, dass diese Flächen in einer Form genutzt werden, die einen größtmöglichen Nutzen für den Wirtschaftsstandort Nürnberg bringt. Aus diesem Grund ist eine formelle Vergabestrategie zu entwickeln, die transparent festlegt, welche unternehmens-, vorhaben- und / oder standortbezogenen Anforderungen an die Bewerber um städtische Gewerbegrundstücke gestellt werden.

Klare Vergaberegeln tragen – wo dies erforderlich und gewünscht ist – dazu bei, funktional einheitliche, betriebsartreine und mischungslose Gebietscharaktere zu erhalten und einen schleichenden, ungewollten Nutzungswandel zu verhindern.

Angesichts der eingeschränkten Aktivierbarkeit vieler Potenzialflächen im Bestand erhält die Sicherung kurz- bis langfristiger Zugriffsmöglichkeiten durch die Stadt ein besonderes Gewicht. In diesem Zusammenhang zu nennen ist die bereits nach Baulandbeschluss vorgesehene Bauverpflichtung beim Verkauf städtischer Flächen (i. d. R. über drei Jahre), die Untersagung einer Weiterveräußerung an Dritte vor vollständiger Bebauung des Grundstücks und die Bauverpflichtung bei Überplanung nichtstädtischer Flächen mit städtischem Ankaufsrecht. Es wäre zu prüfen, ob bei der Veräußerung städtischer Flächen darüber hinaus die Bestellung eines Vorkaufsrechts auch mittel- bis langfristig städtischen Einfluss auf die Nutzung des Gewerbegebietes sicherstellen kann. In eine ähnliche Richtung zielt die Vergabe von Erbbaurechten. Bei marktgerechter Ausgestaltung kann dieses Instrument auch im Gewerbeimmobilienmarkt attraktiv für Investoren sein (z. B. durch Rendite-Risiko-Ausgleich, steuerliche Absetzbarkeit des Erbbauszinses bei vermieteten Objekten) und erreicht dort inzwischen eine gewisse Bedeutung.⁵⁴ Auch für nicht städtische Flächen können Erbbaurechte mit im Gewerbebereich durchaus gängigen, kurzen Laufzeiten von etwa 30 bis 40 Jahren eine Chance zur Flächenaktivierung darstellen. Private ohne eigene Nutzungsabsicht, aber auch ohne Verkaufsbereitschaft, können damit ihre Flächen dennoch in Nutzung bringen und eine Rendite erzielen.

6.2.6 Identifizierung und Sicherung weiterer Potenzialräume

Über die derzeit definierten Entwicklungsgebiete hinaus kann es mittel- bis langfristig erforderlich sein, weitere Flächen für eine gewerbliche Entwicklung in Betracht zu ziehen. In Abwägung mit Belangen wie dem Freiraumschutz sowie konkurrierenden Nutzungsansprüchen sind hier Potenzialräume zu identifizieren und frühzeitig Strategien für einen Flächenerwerb durch die Kommune zu entwickeln und umzusetzen. Es ist jedoch klar, dass verschiedene Faktoren und Spezifika die Suchräume für neue Gewerbebestände in Nürnberg massiv einschränken – so etwa der Flughafen, die intensive landwirtschaftliche Nutzung im Knoblauchsland oder die Bannwaldflächen.

6.2.7 Prüfung der Chancen regionaler Kooperationen

Angesichts stark begrenzter weiterer Entwicklungsmöglichkeiten sollten auch die Potenziale regionaler Kooperation in den Fokus genommen und zu diesem Zweck regionale Kooperationsmodelle mit Mechanismen zum Nutzen-Lasten-Ausgleich in der Metropolregion entwickelt werden. Ziel ist es, die Nachfrage auf die bestgeeigneten, verfügbaren Standorte in der Region zu lenken, wovon letztlich die gesamte Metropolregion profitieren kann. Die Übertragbarkeit innovativer Konzepte, die in anderen Regionen bereits erprobt wurden (z. B. Pool-Lösungen, in deren Rahmen beteiligte Kommunen

⁵⁴ So liegt das Transaktionsvolumen in den Top 7-Städten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart) bei Gewerbeimmobilien im Erbbaurecht inzwischen bei 1,7 Mrd. € pro Jahr, was ca. 4,7 % des Gesamtvolumens entspricht (vgl. Jones Lang Lasalle (Hrsg.): Erbbaurechte in deutschen Metropolen – Analyse ihrer Werttreiber und Bedeutung am Investmentmarkt. März 2019).



Flächen oder finanzielle Mittel in einen Pool einbringen und Kosten und Erlöse entsprechend einem festzulegenden Schlüssel teilen), sollte hierzu geprüft werden.

6.3 Datenbasis Gewerbeflächen

6.3.1 Ausgangslage und Zielsetzung

Die Umsetzung einer strategischen Gewerbe- und Industrieflächenpolitik ist nur auf einer hinreichenden Informationsbasis möglich. Kenntnisse über den Gewerbeflächenbestand, darin stattfindende Entwicklungen, die Gewerbeflächennachfrage in quantitativer wie auch qualitativer Perspektive sowie die kurz- bis langfristig mobilisierbaren Flächenpotenziale bilden die Grundlage, auf der Maßnahmen zur Sicherung eines abgestimmten, ökonomischen wie ökologischen Anforderungen entsprechenden Gewerbeflächenportfolios entwickelt und umgesetzt werden können.

Für die bedarfsorientierte und unternehmensnahe Entwicklung und Vermarktung von Gewerbestandorten müssen vorhandene Informationen sowohl über die einzelnen Flächen (Lage, Größe, Anbindung, Verfügbarkeit, Nutzungsprofil, Restriktionen etc.) als auch über das Gesamtportfolio schnell recherchierbar und abrufbar sein. Für eine ausreichend differenzierte Datengrundlage müssen die Gewerbeflächen systematisch erfasst und Veränderungen kontinuierlich nachgehalten werden. Ein regelmäßiges Gewerbeflächen-Monitoring ermöglicht zudem einen guten Überblick über Veränderungen im gewählten Zeitraum, schafft Transparenz im Flächenangebot und gibt frühzeitig Hinweise auf Flächenpotenziale und Flächenengpässe.

Die Nutzung eines auf einer soliden Datenbasis entwickelten Gewerbeflächeninformationssystems kann gerade in angespannten Märkten dabei helfen, die Nachfrage nach Gewerbe- und Industrieflächen passgenau auf un- oder untergenutzte Flächen und Immobilien zu lenken, indem es weitgehende Transparenz über das bestehende Angebot schafft.

Die Stadt Nürnberg verfügt aktuell über keine kontinuierlich fortgeschriebene Datenbasis mit Informationen zu Flächennachfrage und -angebot sowie keine ausreichenden Informationsschnittstellen zwischen relevanten Fachdiensten. Die im Rahmen der Erarbeitung dieses Masterplans durchgeführte Bestandsanalyse hat deutlich gemacht, dass das derzeit im Stadtplanungsamt geführte „Potenzialflächenkataster Gewerbe“ die Ansprüche an die erforderliche Informationsbasis nicht erfüllen kann, da wichtige Kriterien erst noch erhoben und seitens anderer Dienststellen verknüpft werden müssten.

Vorrangiges Ziel für die Stadt Nürnberg muss in diesem Handlungsfeld daher die Verbesserung der Datenverfügbarkeit in Bezug auf Gewerbeflächen durch Aufbau einer optimierten Datenbasis und Einbindung in ein Gewerbeflächeninformationssystem sein. Dies dient der Sicherstellung eines langfristig ausreichenden Gewerbeflächenportfolios bzw. einer bedarfsgerechten Flächenbereitstellung sowie der besseren Nutzung und Wiederverwertung von Gewerbeflächen im Bestand, etwa durch die Aktivierung von gewerblichen Brachflächen, Baulücken, Reservegrundstücken und untergenutzten Grundstücken.

Als nachrangiges Ziel kann eine Optimierung der Flächenvermarktung durch eine Fortentwicklung des Gewerbeflächeninformationssystems als Vermarktungsinstrument zur Unterstützung der Vermittlung gewerblicher Grundstücke angesehen werden.

6.3.2 Aufbau einer Datenbasis

Grundlage für den Aufbau einer Datenbasis können die im Rahmen der Erarbeitung des Masterplans Gewerbeflächen erhobenen und mit dem „Potenzialflächenkataster Gewerbe“ verschnittenen Informationen sein, die jedoch erneut zu aktualisieren und dann kontinuierlich fortzuschreiben sind.



Das „Potenzialflächenkataster Gewerbe“ umfasst folgende Informationen zu gewerblichen Potenzialflächen:

- ID, verschiedene Code-Nr., Steckbrief-Nr.
- Flächengröße (z. T. differenziert in Brutto- und Nettogröße)
- städtisches Eigentum
- Einstufung der Verfügbarkeit
- Informationen zum jeweiligen Bebauungsplan (Nr., Verfahrensstand, Art der baulichen Nutzung, GRZ, GFZ, zulässige Anzahl Vollgeschosse, ID im BebauungsplanInfoSystem)
- Bemerkungen
- Informationen zu einem ggf. vorliegenden Bauantrag
- Realnutzung
- Restriktionen
- Lage (Straße und Hausnummer, Gemarkung, Flurnummer, Bezirk, Distrikt, Block)

Im Rahmen der bei Erarbeitung des Masterplans Gewerbeflächen durchgeführten Erhebungen wurden für die aktuell bestehenden Potenzialflächen zusätzlich folgende Informationen erfasst:

- Anzahl Eigentümer
- Gewerbegebiet (Bezeichnung und Typ)
- Bewertung Aktivierbarkeit, Eignung und Marktfähigkeit
- Eignungstyp

Zudem wurden insbesondere die Angaben zur aktuellen Nutzung und Restriktionen ergänzt bzw. erweitert.

Die beschriebenen Merkmale sollten in einer Datenbank zusammengeführt werden, die letztlich die Basis eines Gewerbeflächeninformationssystems darstellt. Dabei bildet der Themenbereich „Potenzialflächen“ lediglich einen Teil des Spektrums ab, den ein solches System abdecken sollte. So ist eine komplette Erfassung des Gewerbeflächenbestandes mit der jeweiligen spezifischen Nutzung (z. B. Branche) sinnvoller Baustein eines Gewerbeflächenmanagements, der es beispielsweise erlaubt, Entwicklungstrends gewerblicher Teilräume anhand von Nutzungsänderungen frühzeitig zu erkennen.

Die Datenbasis Gewerbeflächen ist so aufzubauen, dass soweit möglich eine automatisierte Übernahme neuer bzw. geänderter Daten aus relevanten anderen Datenbanken, Katastern etc. erfolgt. Zu nennen sind hier beispielsweise das Eigentümerkataster, das Gewerberegister, die Datenbank OTS Bau (Bauordnung), die Altlastendatenbank (Umweltamt) oder das CRM KWIS.net (Wirtschaftsförderung). Daten, für die eine automatisierte Übernahme nicht möglich ist, sind in einem festzulegenden Turnus zu prüfen und ggf. zu aktualisieren. Dies kann beispielsweise im Rahmen einer jährlich durchzuführenden Begehung aller Gewerbegebiete erfolgen. Bei entsprechender Vorbereitung und Nutzung digitaler Erhebungstools ist der Aufwand hierfür überschaubar. Veränderungen, die außerhalb der Erhebungen bekannt werden, sind kontinuierlich nachzuhalten.

6.3.3 Implementierung eines Gewerbeflächeninformationssystems

Ein Gewerbeflächeninformationssystem ist ein räumliches Steuerungsinstrument zur Optimierung der Flächennutzung und zur qualitativen Anpassung des Flächenangebotes. Es ist auch ein Prognoseinstrument zur Dokumentation der Flächennachfrage und zur bedarfsgerechten Flächenbereitstellung. Als Vermarktungsinstrument unterstützt es darüber hinaus bei der Vermittlung gewerblicher Grundstücke.

Das Gewerbeflächeninformationssystem stellt letztlich die Schnittstelle zwischen Datenbasis und Anwender dar. Es erlaubt die Anzeige und Bearbeitung der Datenbasis, reichert die vorhandenen Daten durch die Einbindung weiterer Informationsquellen an und erlaubt so ein Monitoring, die



Durchführung unterschiedlichster Analysen sowie die Ableitung von Hinweisen z. B. auf drohende Flächenengpässe.

Das System, das auf dem Geodaten-Service der Stadt (Darstellung und Bearbeitung von Fachdaten, Benutzerrollenkonzept) basieren kann, bindet Geodaten (Topographische Karten, Stadtplan, Orthofotos, ALKIS etc.) Planungsgrundlagen (Flächennutzungsplan, Bebauungspläne) sowie Rahmen- und Fachplanungen (z. B. Landschafts-, Verkehrsplanung) über offene oder interne Schnittstellen ein und erlaubt deren Überlagerung mit den Informationen der Datenbasis Gewerbeflächen. Speziell mit dem im Aufbau befindlichen Flächeninformationssystem (FIS) des Strategischen Immobilienmanagements des Liegenschaftsamtes, das auf Basis der Flurnummer auch visualisierbare Daten zu Grundstücken bereitstellt, ist eine enge Verzahnung erforderlich. Durch Nutzung verschiedener Layer können hierbei die jeweils spezifischen Informationen optimal miteinander verschnitten werden.

Das Gewerbeflächeninformationssystem ermöglicht dem Anwender einen schnellen Überblick über Gewerbeflächenbestand und -angebot mit den jeweiligen Potenzialen und Restriktionen. Neben einer kartographischen Darstellung sind Zusammenstellungen in Listen sowie eine Generierung von Flächensteckbriefen verfügbar.

Das System kann dazu beitragen, mehr Transparenz über das Geschehen auf dem Gewerbeflächenmarkt zu erlangen. Systematische Auswertungen zu Eigentümerwechseln oder die Einbindung von Angeboten der großen Immobilienportale über deren Schnittstellen erlauben beispielsweise Rückschlüsse auf bevorstehende und aktuelle Nutzungswechsel oder Leerstände, in der Gesamtschau auch auf sich möglicherweise vollziehende Wandlungsprozesse in bestimmten Gewerbegebieten oder Teilen davon.

Damit kann es wichtiges Werkzeug für ein Gewerbeflächenmonitoring und eine -bilanzierung sein, indem die Inanspruchnahme der Flächen für gewerbliche Zwecke und die Minderung des Gewerbeflächenbestandes durch Gewerbeflächenabgänge infolge von Umwidmungen von gewerblichen Flächenpotenzialen in Flächen für andere Nutzungen (z. B. Wohnungsbau) in bestimmten Zeiträumen ausgewertet wird.

6.3.4 Nutzung des Informationssystems zur Flächenvermarktung

Derzeit veröffentlicht die Wirtschaftsförderung Nürnberg auf ihren Internetseiten „manuell“ erstellte Exposés zu einer Auswahl verfügbarer Grundstücke und Objekte. Viele der im Rahmen der Erstellung dieses Masterplans erfassten Potenzialflächen sind jedoch im Internet – zum Teil auf Wunsch der Eigentümerinnen und Eigentümer – nicht sichtbar. Aktuell gibt es seitens der Wirtschaftsförderung Nürnberg Bestrebungen, ein Vermarktungsinstrument für Gewerbeflächen zu entwickeln („Interaktive Karte Gewerbe“). Es ist zu empfehlen, hierbei keine „Insellösung“ mit eigener (und damit separat zu pflegender) Datenbasis aufzubauen, sondern den Aspekt der Vermarktung in das Gewerbeflächeninformationssystem zu integrieren.

Die vorhandenen vermarktungsrelevanten Daten können dabei zum einen in ein zu entwickelndes Portal einfließen, das sich als maßgeschneiderte Lösung insbesondere an die lokal ansässige Eigentümer- und Unternehmerschaft richtet. Eine Kooperation mit privaten Kleinanbietern, Maklern oder Projektanbietern kann zum anderen zur Verbesserung und Aktualität der Informationen im Portal beitragen.

Exposés zu den einzelnen Flächen können auf Anfrage automatisch generiert werden. Da lediglich eine gemeinsame Datenbasis zu pflegen ist, sind Aktualisierungen auch nur an einer Stelle erforderlich. Die Auswertung der Suchanfragen ermöglicht zudem Rückschlüsse auf quantitative wie qualitative Merkmale der Gewerbeflächennachfrage und kann damit wichtige Erkenntnisse zur Ausrichtung des Immobilienangebotes liefern.



6.4 Urbane Produktion

6.4.1 Ausgangslage und Zielsetzung

Die Leipzig Charta zur nachhaltigen europäischen Stadt aus dem Jahr 2007 postuliert eine stärkere Nutzungsmischung in den Städten. Seit einigen Jahren wird auch die Produktion in diesem Zusammenhang wieder vermehrt in den Fokus gerückt. Vielerorts finden sich Anzeichen für einen Paradigmenwechsel mit der Vision, produzierendes Gewerbe zu integrieren, anstatt dieses an Stadtränder oder ins Ausland zu verlagern. Beispielgebend ist die Stadt Wien, die nach diesem Grundsatz ihre Wirtschaftsflächen in einem „Fachkonzept Produktive Stadt“ strategisch neu ausrichtet.⁵⁵

In Deutschland gibt es seit einigen Jahren vermehrt Forschungsprojekte, die sich urbaner Produktion bzw. der produktiven Stadt widmen. Die Hintergründe dafür sind vielfältig: Emissionsärmere Produktionsweisen durch neue Fertigungstechnologien, der voranschreitende Klimawandel nicht zuletzt auch aufgrund steigender Globalisierungstendenzen, die Debatten zu Kreislaufwirtschaft und nachhaltigen Produkten sowie ein zunehmender Wettbewerb um Fachkräfte führen dazu, dass Unternehmen sich vermehrt auf eine Produktion in den Städten fokussieren. Zu den großen Potenzialen urbaner Produktion gehören insbesondere die Schaffung lokaler Arbeitsplätze und Wertschöpfung. Für eine Produktion im Stadtraum sprechen auch infrastrukturelle Gründe, da Verkehrsflächen, Versorgungseinrichtungen sowie öffentliche Angebote für Erholung und Bildung bereits vorhanden sind und genutzt werden können.⁵⁶

Urbane Produktion wird verstanden als „die Herstellung und Bearbeitung materieller Güter in dicht-besiedelten Gebieten, die häufig lokale Ressourcen und lokal eingebettete Wertschöpfungsketten nutzt. Die Nähe zum Lebensraum verlangt emissionsarme und ressourceneffiziente Produktions- und Transportweisen, um Nutzungskonflikte mit den Anwohnerinnen und Anwohnern zu vermeiden. Die eigenwirtschaftlich agierenden Betriebe weisen dabei vielfach Synergieeffekte mit kreativen Milieus und Dienstleistungen auf.“⁵⁷ Basierend auf dieser Begriffsbestimmung lässt sich urbane Produktion als Oberbegriff für urbane Industrie, urbane Manufaktur und urbane Landwirtschaft verwenden, wobei im Kontext des Masterplans Gewerbeflächen für die Stadt Nürnberg insbesondere auf die ersten beiden Unterarten fokussiert wird.

Urbane Industrie: Fabriken, deren Produktionsstandorte in städtischem Gebiet angesiedelt sind und die Waren arbeitsteilig in großer Stückzahl maschinell herstellen. Dabei kann es sich um Traditionsunternehmen handeln, die aufgrund ihrer Historie in der Stadt situiert sind, aber auch um größere Betriebe, die sich dank neuer Technologien und architektonischer Innovationen wohnortnah ansiedeln. Beispiele: Brauereien, Technologieunternehmen, Süßwarenhersteller

Urbane Manufakturen: Städtische Kleinunternehmen, die Einzelstücke oder Produktserien in geringer Stückzahl herstellen oder Reparaturen durchführen. Da diese Form der Produktion weniger Platz beansprucht, bietet sie Chancen für eine kleinteilige Durchmischung im Gebäudebestand eines Stadtquartiers, zum Beispiel durch die Ansiedlung von Manufakturen in Ladenlokalen. Beispiele: spezialisierte Fahrradproduktionen, Kleinbrauereien, Designproduktionen, Änderungsschneidereien, hochwertige Lederwaren, Seifenherstellung

⁵⁵ vgl. Magistratsabteilung 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung (2017): Fachkonzept Produktive Stadt. STEP 2025. Wien

⁵⁶ vgl. Hackenberg, K.; Jonas, A. (2019): Neue Räume für die produktive Stadt. Dokumentation des Fachgespräches am 14.03.2019. In: BBSR-Berichte KOMPAKT, 01., S. 4

⁵⁷ Brandt, Martina; Gärtner, Stefan; Meyer, Kerstin (2017): Urbane Produktion – ein Versuch einer Begriffsdefinition. Institut Arbeit und Technik, Forschung Aktuell, Nr. 08/2017, S. 4 sowie Brandt, Martina et al. (2017): Produktion zurück ins Quartier? Neue Arbeitsorte in der gemischten Stadt. Endbericht im Auftrag des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen. Gelsenkirchen / Dortmund: Institut Arbeit und Technik / STADTRAUMKONZEPT, S. 27



Urbane Landwirtschaft: Professionelle landwirtschaftliche und gartenbauliche Aktivitäten in städtischen (urbanen) Ballungsgebieten und deren unmittelbarer Umgebung. Der Anbau ist marktorientiert und umfasst keine selbstversorgenden Tätigkeiten, wie Kleingärten oder Urban Gardening-Initiativen. Beispiele: städtische Imkereien, Geflügelhaltung und Fischkulturen, (vertikaler) Obst- und Gemüseanbau an Fassaden oder in ehemaligen Bunkern und neue Produktionsweisen wie Aquaponik oder Algenkulturen

Die genannte Definition gibt jedoch keine Antwort auf die Frage, an welchen Standorten bzw. in welchen Gebietstypen urbane Produktion letztlich stattfindet. Gerade das Kriterium einer Produktion „in dichtbesiedelten Gebieten“ bleibt überaus unscharf, da sich aus entsprechender Perspektive der gesamte städtische Raum als Ort urbaner Produktion definieren ließe. Der vorliegende Masterplan folgt einem deutlich engeren Verständnis von urbaner Produktion, das insbesondere auf eine stärkere Mischung mit anderen Nutzungen abzielt. Damit sind beispielsweise im verdichteten Stadtraum liegende, in sich geschlossene und von umliegenden Nutzungen klar zu trennende Gewerbegebiete (z. B. Steinbühl) nicht per se Orte urbaner Produktion.

Das bedeutet allerdings nicht, dass urbane Produktion grundsätzlich nicht auch im Gebietstyp GE vorkommen kann. Es kommt hierbei vielmehr auf die Einzelbetrachtung des jeweiligen Betriebs mit seiner individuellen Einbettung in das Quartier an. Oft sind es jedoch Mischgebiete (MI) oder der vergleichsweise junge Gebietstyp des Urbanen Gebietes (MU), welche als Standorte für urbane Produktion in Betracht kommen. Beide Gebiete dienen u. a. dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben, sofern diese das Wohnen nicht wesentlich stören. Im Mischgebiet stehen beide Nutzungsarten gleichberechtigt nebeneinander, auf Ebene des Gesamtgebietes darf keine der Nutzungen deutlich dominieren. Im Gegensatz dazu steht das Urbane Gebiet, in dem die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein muss. Zudem ermöglicht der Gebietstyp höhere Dichten sowie die Festsetzung unterschiedlicher Nutzungen für einzelne Geschosse und erlaubt tagsüber höhere Lärmimmissionen von 63 dB(A) im Vergleich zu in Kern- und Mischgebieten zulässigen 60 dB(A).

6.4.2 Potenziale und Hemmnisse urbaner Produktion in Nürnberg

Die Stadt Nürnberg blickt auf eine lange Tradition als Produktionsstandort zurück. Aber natürlich hat der Strukturwandel auch hier seine Spuren hinterlassen. Einige, zum Teil namhafte Unternehmen existieren heute nicht mehr oder haben mehr oder weniger große Teile ihrer Produktion verlagert. Dennoch hat das verarbeitende Gewerbe auch heute noch eine vergleichsweise hohe Bedeutung am Standort. Auch in vielen Stadtteilen spielt Produktion vielerorts noch eine Rolle und es existiert teilweise ein Nebeneinander von Handwerk, Kleingewerbe und Wohnen. Jedoch finden nur wenige Neuan siedlungen von produzierenden Gewerben statt, Manufakturen haben auf dem Markt oft nur geringe Chancen, geeignete Flächen zu finden. Hohe Qualitätsstandards im produzierenden Gewerbe, die vorhandene Infrastruktur, die Fachkräfteverfügbarkeit wie auch die Nähe zu Ausbildungseinrichtungen werden jedoch als Argumente für den Produktionsstandort Nürnberg gesehen, die gleichzeitig auch günstige Ausgangsbedingungen für urbane Produktion darstellen.⁵⁸

Allerdings ist urbane Produktion kein Selbstläufer, und wie in vielen Städten führt die zunehmende Flächenkonkurrenz auch in Nürnberg zu einer Verdrängung von produzierendem Gewerbe aus der Stadt. Die Gründe dafür sind vielfältig, wobei insbesondere die höhere Rendite eine Rolle spielt, die Immobilieneigentümer mit einer Wohnnutzung in der Regel erzielen können. Damit fehlt es häufig an

⁵⁸ Grundlage der Aussagen sind neben den vorgenommenen Analysen und den Kenntnissen der Autoren im Themenfeld der Urbanen Produktion neun leitfadengestützte Experteninterviews mit Akteuren aus Stadtplanung, Wirtschaftsförderung, Verbänden und Unternehmen, die zwischen Juni und August 2019 durchgeführt worden sind.



günstigen Flächen gerade für produktionsnahe Existenzgründungen und KMUs. Auch die verschärften (Umwelt-) Auflagen und eine Rechtsprechung zugunsten von Anwohnerbelangen machen eine Produktion für viele klassische Gewerbebetriebe in gemischten Strukturen häufig unattraktiv.

Damit und aus den geltenden Vorgaben zulässiger Nutzungen etwa in Mischgebieten oder Urbanen Gebieten wird deutlich, dass nicht jeder Betrieb urban produzieren kann. So definiert die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) deutlich niedrigere Immissionsrichtwerte etwa im Urbanen Gebiet als in Gewerbe- oder gar Industriegebieten. Zwar sind die Vorgaben umstritten (etwa hinsichtlich der höheren Auflagen für Gewerbe- gegenüber Verkehrslärm oder der fehlenden Berücksichtigung passiven Schallschutzes), aber maßgeblich. Zu den Hemmnissen können auch etwaige Verkehrs- und Lärmbelastungen durch Liefer- und Kundenverkehre zählen oder die zusätzlichen Flächenbedarfe (Rangierflächen etc.).

Nürnberg verfügt durchaus über Orte, die Potenziale für die Neu- oder Weiteransiedlung urbaner Produktion aufweisen. Der Strukturwandel hat etwa dazu geführt, dass Gewerbestandorte nach Betriebsaufgaben oder -umstrukturierungen einer neuen Entwicklung zugeführt werden können, zum Teil entsteht hier ein urbaner Mix aus Wohnen, Dienstleistungen sowie Kultur- und Freizeitnutzungen. Und natürlich gibt es auch in Nürnberg leerstehende Ladenlokale sowie weitere kleine Nischen für neue Nutzungen. All dies sind Standorte, die sich als Experimentierräume anbieten und Nukleus einer Rückkehr oder Stärkung der Produktion in der Stadt sein könnten. Beispielsweise sind dies:

- Gewerbeparks / Gewerbehöfe (z. B. ehemalige Schuhfabrik in der Ulmenstraße)
- Konversionsflächen (z. B. Auf AEG, Quelle-Areal)
- kleinteilige Einzelstandorte in gewachsenen Altquartieren mit einer gewissen Dynamik und Verfügbarkeit von Räumlichkeiten (z. B. Hinterhofstrukturen, Ladenflächen)

Für die Thematik gibt es eine grundlegend positive Haltung der städtischen und weiterer Interviewpartner, die urbane Produktion auch als Chance zur Stärkung des industriepolitischen Leitbildes der Stadt sehen. Die Ausarbeitung einer integrierten Strategie im Umgang mit urbaner Produktion in Nürnberg wird empfohlen.

Nürnberg verfügt über Merkmale einer traditionellen „Arbeiterstadt“ und kann dieses Image auch auf dem Weg nutzen, Produktion in urbanen Lagen zu etablieren und zu fördern. Mitarbeitende wünschen sich häufig eine gute Erreichbarkeit des Betriebs sowie Nähe zur Innenstadt. Kurze Wege zum Endkunden für Handwerk und Produktion sind überdies ökonomisch wie ökologisch sinnvoll. Eine echte, verträgliche Funktionsmischung bringt Urbanität, die wiederum die Attraktivität von Quartieren steigert.

6.4.3 Handlungsansätze

Die Förderung urbaner Produktion bedarf einer Strategie, nach der ein abgestimmtes Handeln aller relevanten Akteure erfolgt. Die Strategieentwicklung zum Erhalt und zur Ansiedlung produzierender Betriebe beinhaltet eine Bewusstseinsbildung für die Bedeutung produzierenden Gewerbes für die Stadt. Mittels einer gesamtstädtischen Strategie kann nicht nur ein ganzheitlicher Ansatz mit unterschiedlichen thematischen Schwerpunkten gesetzt und gleichzeitig die Zusammenarbeit zwischen den Akteuren forciert werden, sondern es wird auch einfacher, mit den Mitteln des Planungsrechts die Verdrängung urbaner Produktion zu verhindern.

Für die Entwicklung von Leitlinien ist die Durchführung eines Strategieworkshops oder die Etablierung eines Runden Tisches anzuraten, gefolgt von einer breiten Beteiligung von Politik, Bürgerschaft sowie möglichen Investoren. Die Umsetzung der Strategie wird neben einem möglichst breiten politischen und gesellschaftlichen Konsens auch Ressourcen innerhalb wie außerhalb der Stadtverwaltung erfordern. Der Bildung von Allianzen und der Stärkung von Netzwerken kommt daher eine be-



sondere Bedeutung zu. Wichtige Akteure sind hierbei beispielsweise die Handwerkskammer für Mittelfranken, die IHK Nürnberg für Mittelfranken, die Clusterinitiativen oder die Quartiersmanagements, insbesondere aber auch die Gewerbetreibenden selbst.

Die Instrumente zur Stabilisierung und Weiterentwicklung von Standorten der urbanen Produktion sind vielfältig, die Planung ihres Einsatzes Teil der Strategieentwicklung. Im Zuge einer Raumtypisierung und Erstellung eines integrierten Wirtschaftsflächenkonzeptes können Schwerpunkträume identifiziert und festgelegt werden, in denen der Erhalt oder die Ansiedlung urbaner Produktion forciert werden sollen. Bestehende oder ehemalige Strukturen (industrielle Altstandorte) sollten dabei gezielt für die Neuentwicklung eingesetzt werden.

Um die Verdrängung bestehenden Gewerbes zu verhindern und Standorte für das produzierende Gewerbe zu erhalten, ist eine gezielte Überprüfung und kritische Auseinandersetzung mit Umwidmungsbestrebungen von Gewerbe- zu Wohnraum erforderlich. Auch das Planungsrecht muss wichtiges Element der Strategie sein: Festsetzungen in den Bebauungsplänen (z. B. durch Ausweisung urbaner Gebiete mit erhöhten Immissionsrichtwerten nach TA-Lärm, Festsetzungsmöglichkeiten für eine feinkörnigere Mischung sowie einer höheren Dichte gegenüber Mischgebieten⁵⁹), die Definition des Erhalts kleinteiligen Gewerbes als Ziel der Stadterneuerung und die Prüfung einer Anwendbarkeit von Erhaltungs- oder Schutzsatzungen für Gewerbebetriebe sind hier beispielsweise zu nennen.

Ein städtischer Ankauf bestimmter Gewerbeimmobilien, evtl. auch durch Nutzung von Vorkaufsrechten, kann ein weiterer Weg sein, die Mietpreisgestaltung auf ein von produzierenden Unternehmen leistbares Maß auszurichten. Bei der Vergabe städtischer Grundstücke kann über Konzeptverfahren sichergestellt werden, dass nicht das höchste Gebot, sondern das mit dem besten Konzept zum Zuge kommt. Hierbei hat die Stadt weitreichenden Einfluss etwa auf die zu realisierende Nutzungsstruktur. Des Weiteren stellt der städtebauliche Vertrag ein Instrument dar, dessen Ausgestaltung weitreichende Möglichkeiten zur Berücksichtigung produzierenden Gewerbes bietet.

Die Stadt kann über die Implementierung eines Flächenmanagements dazu beitragen, günstige Flächen und Räumlichkeiten für Existenzgründungen und KMU vorzuhalten. Basis ist die Entwicklung eines Betriebsflächeninformationssystems, um Flächenpotenziale und -bedarfe zu erfassen. Zu den Aufgaben der Quartiersmanagements gehört auch das Leerstandsmanagement mit einem Fokus auf Beratung und Raumvermittlung für bestehende und gründende Betriebe mit einem kurzen Draht zur städtischen Bauordnung. Die Aktivierung von Immobilien kann durch eine Beratung und Förderung der Eigentümer unterstützt werden. Darüber hinaus bietet die Entwicklung von Handwerker- / Produktionshöfen, entweder in städtischer Regie oder in enger Kooperation mit privaten Investoren, eine Möglichkeit, Raum für produzierendes Kleingewerbe zu schaffen. Anstatt auf Basis fragmentierter Einzelbetriebe können schützenswerte Mischstrukturen so konzentrierter aufgebaut oder erhalten werden. Ebenso ist eine vergünstigte Vermietung (Stichwort „sozialer Gewerbebau“) an Gewerbetreibende denkbar, wobei hier u. U. Konflikte mit dem europäischen Beihilfenrecht drohen und zu prüfen ist, ob es sich dabei um Bagatellbeihilfen nach der De-minimis-Beihilfe-Regelung handeln kann. Auch die Weiterentwicklung von öffentlichen, dezentralen Gebäuden wie z. B. die Umgestaltung von Stadtteilbibliotheken zu multifunktionalen Räumen, z. B. mit einem Makerspace, bietet hierbei Chancen.

⁵⁹ Der Gebietstyp des Urbanen Gebietes ist erst im Jahr 2017 in die Baunutzungsverordnung (BauNVO) aufgenommen worden. Auch heute liegen noch vergleichsweise wenig Praxiserfahrungen gerade im Hinblick auf dessen langfristige Wirkungen vor. Insofern wird sich noch zeigen müssen, inwieweit er auch zur Förderung urbaner Produktion geeignet ist. So ist etwa fraglich, ob das Urbane Gebiet tatsächlich die Ansiedlung von Produktion begünstigt oder diese nicht doch eher noch weiter verdrängt, da die Umwandlung von Gewerbe- in Wohnfläche vereinfacht wird. Andererseits können etwa die erhöhten Immissionsrichtwerte dazu führen, dass vermehrt auch kleinere Produktionsbetriebe bzw. urbane Manufakturen Flächen im Urbanen Gebiet suchen und dort auch genehmigungsfähig sind.



Unternehmensbezogene Fördermöglichkeiten beinhalten u. a. den Einsatz von Förderlotsen zur Beratung hinsichtlich vorhandener Programme. Darüber hinaus können die Initiierung von Gründungszentren (evtl. inkl. FabLabs o. ä.), die Förderung von Ausgründungen, die Entwicklung und Unterstützung alternativer Geschäftsmodelle oder die Ausrichtung von Wettbewerben der urbanen Produktion wichtige Impulse setzen.

Durch eine Marketing-Strategie („Made in Nürnberg“) können Aufmerksamkeit für den Wert lokaler Produkte erzeugt, der Bekanntheitsgrad der Produkte selbst gesteigert und somit auch die Akzeptanz für eine Produktion in der Stadt erhöht werden. Gleichzeitig können damit Impulse für die Ansiedlung weiteren Gewerbes gesetzt werden. Konkrete Maßnahmen umfassen beispielsweise die Eröffnung von Läden mit lokal hergestellten Produkten, die Veranstaltung von Führungen in den Stadtteilen oder produzierenden Unternehmen (z. B. Stadtführung „Urbane Produktion“) sowie von themenspezifischen Mitmach-Veranstaltungen (Workshops), die Veröffentlichung eines Atlases oder Katalogs „Urbane Produktion“ sowie Kampagnen in den sozialen Medien.

6.5 Citylogistik

6.5.1 Ausgangslage und Zielsetzung

Das Handlungsfeld Citylogistik ist eng verknüpft mit dem Thema Gewerbeflächenentwicklung. Die Standortlage ist für die ökonomische Tragfähigkeit und die ökologische Wirksamkeit von Verteilzentren und Logistikdepots entscheidend. Ohne die Verfügbarkeit lagegeeigneter Wirtschaftsflächen sind nachhaltige Logistikkonzepte nicht realisierbar. Gerade in verdichteten Stadtlagen gestaltet sich das Auffinden geeigneter Flächen für einen City-Hub⁶⁰ als schwierig.

Ihre Ursprünge hat die moderne Stadtlogistik in den 1980er Jahren in der Konzeption sogenannter Güterverteilzentren (GVZ)⁶¹ mit der grundlegenden Idee, den Güter- und Wirtschaftsverkehr in unseren Städten menschen- und umweltfreundlicher sowie wirtschaftlich effizienter zu gestalten. Ziel war und ist es u. a., vermeidbare LKW-Fahrten aus den verkehrlich belasteten Innenstadtlagen und Gewerbegebieten durch Warenbündelung und kooperative Logistik herauszuhalten sowie durch Wechselbrücken den Einsatz verschiedener Verkehrsträger im kombinierten Verkehr über den gesamten Transportweg zu ermöglichen.⁶²

Mit dem starken Anstieg des städtischen Wirtschaftsverkehrs⁶³ und den damit einhergehenden Umweltbelastungen spitzt sich der Konflikt zwischen schneller, effizienter Belieferung auf der einen und besserer Lebensqualität auf der anderen Seite zu. Vor allem in den Städten, auf dem sogenannten „letzten Kilometer“ zum Zielkunden, treten die Konflikte besonders zu Tage. Die Stadt muss einerseits ein attraktives Wohn-, Geschäfts- und Freizeitumfeld bieten, und andererseits kann der Standort Innenstadt nur mit einer gut funktionierenden Logistikstruktur bestehen. Der steigende Gütertransport, verursacht u. a. durch immer kürzere Lieferzyklen für immer kleinere Sendungsmengen (Fragmentierung), führt zu einer enormen Belastung der städtischen Straßeninfrastruktur, die nicht beliebig

⁶⁰ Hub wird in der Logistikbranche als Abkürzung für Hauptumschlagbasis verwendet und bedeutet im englischen Drehkreuz.

⁶¹ Das erste Güterverteilzentrum (GVZ) in Deutschland ist 1985 in Bremen in Betrieb gegangen. Das GVZ Nürnberg hat sich seit den 1990er Jahren schrittweise am Bayernhafen entwickelt. 2006 wurde die trimodale Anlage für den kombinierten Verkehr in Betrieb genommen. Seit 2009 ist eine bimodale Umschlaganlage für Container (Schiene/Straße) der DB AG in Betrieb.

⁶² vgl. Wolpert, Stefan: City-Logistik. Bestandsaufnahme relevanter Projekte des nachhaltigen Wirtschaftsverkehrs in Zentraleuropa. Studie der Fraunhofer-Arbeitsgruppe für Supply Chain Services SCS Nürnberg. Fraunhofer-Informationszentrum Raum und Bau IRB (Hrsg.). Stuttgart 2013, S. 3f

⁶³ Wirtschaftsverkehr beinhaltet alle gewerblichen Fahrten zum Transport von Gütern und zur Erbringung von Dienstleistungen, die in Ausübung des Berufes durchgeführt werden.



an die steigenden Anforderungen angepasst werden kann. Ein Ausweg im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung kann die effiziente Nutzung der Infrastruktur durch wirkungsvolle Citylogistik-Systeme sein.

6.5.2 Entwicklungen und aktuelle Projekte der Citylogistik

Vor allem in den 1990er Jahren wurden zahlreiche Versuche gestartet, die Anzahl der Lieferfahrten in den verdichteten Siedlungsräumen durch bessere Auslastung und Warenbündelung zu reduzieren bzw. möglichst umweltfreundlich abzuwickeln. In Nürnberg hat die vor Ort ansässige Fraunhofer-Arbeitsgruppe Supply Chain Service das damals bundesweit umfassendste Citylogistik-Projekt ISOLDE⁶⁴ initiiert und 1996 u. a. mit der Stadt Nürnberg als Partner zusammen mit vier Stückgutspeditionen (Dachser, Kühne & Nagel, Bahntrans, Nedlloyd Unitrans) und zwei Paketdiensten (DPD, GLS), alle im GVZ ansässig, gestartet. Die Aufgabe war in der Hauptsache die gebündelte Innenstadtbelieferung der Einzelhändler in der Fußgängerzone über einen City-Hub (Karl-Grillenbergs-Straße) sowie die gebündelte Entsorgung, z. B. von Kartonagen, durch einen neutralen Dienstleister (White-Label-Logistik) mit zwei elektrisch betriebenen Flurförderzeugen. Im Jahr 2000 wurde das Projekt aufgrund des hohen Abstimmungsbedarfs, der schwankenden Stückgutnachfrage, der mangelnden Wirtschaftlichkeit sowie der fehlenden Akzeptanz der neutralen Lieferfahrzeuge durch die Logistikbetriebe – ebenso wie bundesweit alle anderen Versuche aus den 1990er Jahren – eingestellt. Übriggeblieben ist bis heute die Paketbelieferung der Einzelhändler über den City-Hub durch einen Paketdienstleister (ein Subunternehmen von DPD). Aufgrund einer damals erteilten und einmaligen Sondergenehmigung für das Elektrofahrzeug zur ganztägigen Befahrung der Fußgängerzone kann die Auslieferung auch heute noch außerhalb der üblichen Lieferzeiten erfolgen und wirtschaftlich betrieben werden.⁶⁵

Die Stadtverwaltung ist zurückhaltend bei der Erteilung weiterer Sondergenehmigungen zur Befahrung der Fußgängerzone mit emissionsfreien Fahrzeugen außerhalb der Lieferzeiten. Die Begründung ist, dass dann schnell eine Vielzahl von Fahrzeugen der unterschiedlichen Paketzusteller unkontrolliert in dem Fußgängerbereich unterwegs seien. Das ist auch ein Grund, warum das 2010 von der TH Nürnberg mit Unterstützung der IHK Nürnberg für Mittelfranken initiierte Projekt „Grüne Logistik“ nicht verstetigt werden konnte. Die Aufgabe bestand darin, die Getränkelieferungen für die Gastronomie in der Altstadt über einen City-Hub zu optimieren, um das Güterverkehrsaufkommen zu reduzieren. Beteiligt waren Getränkehersteller, Getränkehandel, Gastronomie und ein Lkw-Hersteller. Für den wirtschaftlichen Dauerbetrieb wäre jedoch eine Erlaubnis zur Befahrung der Fußgängerzone notwendig gewesen.

Anders als der ganzheitliche Ansatz beim ISOLDE-Projekt beschäftigt sich die aktuelle Diskussion für die Stadtlogistik überwiegend mit der Elektrifizierung der Fahrzeugflotte, andere Themen wie Lastenrad-Logistik und Micro-Depot-Konzepte spielen häufig eine geringere Rolle. Diese Entwicklung nach vorne gebracht hat sicherlich die 2014 aus einem Start-up hervorgegangene Produktion des Streetscooters der Deutschen Post DHL. Zuletzt hat der amerikanische Online-Händler amazon beim Fahrzeughersteller Rivian einen eigenen Elektro-Lieferwagen entwickeln lassen, der ab 2021 zum Einsatz kommen soll. Allerdings lösen elektrische Lieferfahrzeuge alleine nicht die Verkehrsprobleme. Die Elektromobilität ist, wenn auch ein wichtiger, nur einer von vielen Bausteinen für ein wirkungsvolles Citylogistik-System und greift allein betrachtet viel zu kurz.

Etwas umfassender mit dem Thema Elektromobilität geht der aktuelle Praxistest der Spedition Dachser zusammen mit dem Fahrradkurierdienst Velocarrrier in Stuttgart um, die die Innenstadt rund um

⁶⁴ ISOLDE = Innerstädtischer Service mit Optimierte Logistischen Dienstleistungen für den Einzelhandel

⁶⁵ vgl. Wolpert a. a. O., S. 130f; Schaller, Ulrich: Stadtlogistik im Wandel der Zeit. In: Bodanski, Ralf (Hrsg.): Nachhaltige Stadtlogistik. Warum das Lastenrad die letzte Meile gewinnt. München 2019, S. 14f



die Einkaufsstrassen für sich zum emissionsfreien Liefergebiet erklärt haben. Es werden unterschiedliche elektrobetriebene Fahrzeuge eingesetzt. Dazu gehören ein schwerer 18 t-Lkw (eActros) und ein leichter 7,5 t-Lkw (Fuson eCanter), die Güter vom Niederlassungs-Standort Kornwestheim zum City-Hub (Kronenstrasse) in die Innenstadt bringen. Dieser befindet sich in einer Tiefgarage. Dort übernehmen zehn Lastenfahrräder, die speziell für palettierte Stückgutsendungen konzipiert worden sind, die Feinverteilung bis vor die Ladentür in der Fußgängerzone.⁶⁶

Zum Einsatz in Stuttgart kommt u. a. das innovative System MovR der Firma Rytle. Es besteht aus einem Lastenfahrrad mit Ladeaufnahme für einen Wechselcontainer im Euro-Palettenmaß 80x120 und mobilen City-Hubs für neun Wechselcontainer. Die Hubs können per hydraulisch absenkbarer Stützen bedarfsgerecht im Stadtraum abgestellt werden. Das System wurde in Zusammenarbeit mit UPS entwickelt. Alle drei Elemente sind digital vernetzt und können per App bedient werden⁶⁷. Die Firma gehört zum Fahrzeugwerk Krone, das Anhänger für Lkw baut und kooperiert mit dem Fahrradwerk Speedliner Mobility, das Transport- und Lastenräder entwickelt und produziert.

Der Forschungsfokus in der Stadtlogistik lag zuletzt auf den Anforderungen von Mikro-Depot-Konzepten für den Einsatz von Lastenfahrrädern auf dem letzten Kilometer in hochverdichteten Stadtgebieten. Dazu haben die Hochschule der Hamburger Wirtschaft zusammen mit UPS mit einem Modellprojekt in Hamburg⁶⁸ sowie die TH Nürnberg gemeinsam mit DPD und GLS mit einem Feldversuch in Nürnberg zwischen 2015 und 2017 praxisorientierte Grundlagenforschung betrieben.⁶⁹

Das 2018 vom Bundesumweltministerium mit dem Wettbewerbspreis für nachhaltige Logistikkonzepte ausgezeichnete Nürnberger Pilotprojekt zum Mikro-Depot-Konzept⁷⁰ wurden vom Wirtschaftsreferat der Stadt Nürnberg administrativ und finanziell unterstützt. Ziel war es, basierend auf einer geografischen Analyse in zwei unterschiedlichen Gebietstypen „Innenstadt“ und „Wohnviertel“ Erfahrung mit der Paketzustellung per Lastenfahrrad über stationäre Mikro-Depots zu sammeln. Die Suche nach geeigneten Standorten für stationäre Mikro-Depots gestaltete sich sehr aufwendig. Letztlich wurden zwei lagegeeignete Bestandsimmobilien gefunden, für das Liefergebiet „Innenstadt“ (durch GLS) in der Altstadt in der Schlehengasse im Erdgeschoss einer Gewerbeimmobilie und für das Liefergebiet „Wohnviertel“ (durch DPD) in der Südstadt in der Allersberger Straße im Gewerbepark Nürbanum in einem Kellergeschoss mit Lastenaufzug. Durch den Einsatz von acht Lastenfahrrädern konnten sieben konventionelle Lieferfahrzeuge ersetzt werden. Allerdings kann kein Gebiet vollständig durch Lastenfahrräder beliefert werden. Sobald an eine Adresse mehr als drei Pakete geliefert werden oder die Sendungen zu groß oder zu schwer sind, ist der Einsatz eines Transporters wirtschaftlicher. Das Nürnberger Pilotprojekt ist in den Regelbetrieb überführt worden. Allerdings ist der Mietvertrag für das Mikro-Depot im Nürbanum Anfang 2019 ausgelaufen und konnte nicht verlängert werden. Die Belieferung der Südstadt erfolgt übergangsweise direkt aus dem fünf Kilometer entfernten DPD-Hauptdepot im GVZ Hafen.

⁶⁶ vgl. Emissionsfrei in die City. Pressemitteilung der Dachser SE vom 13.12.2018; vgl. Stuttgarter Zeitung: Konzepte für bessere Luft. Parkhaus aus Verladestation. 24.06.2019

⁶⁷ vgl. <https://rytle.de>; ein ähnliches System mit dem Namen Cubicycle basierend auf dem Armadillo von Velove hat DHL 2017 in den Niederlanden entwickelt (weitere in der Stadtlogistik eingesetzte Transportfahräder: Musketier von Radkutsche; Bring von Bayk; Z2 von Evolo; Tender von Urban Arrow; CD1 Cargo von HNF Nicolai baugleich mit ProCargo von Sortimo; Modell Rom von Dreiradbau)

⁶⁸ vgl. Hamburg School of Business Administration: Last-Mile-Logistics Hamburg. Innerstädtische Zustelllogistik. 2017

⁶⁹ Die Universität Magdeburg hat aktuell einen Planungsleitfaden für Mikro-Hubs herausgegeben: Planung von Lastenradumschlagsknoten. 2019

⁷⁰ Bogdanski, Ralf; Bayer, Marius; Seidenkranz, Markus: Pilotprojekt zur nachhaltigen Stadtlogistik durch KEP-Dienste mit dem Mikro-Depot-Konzept auf dem Gebiet der Stadt Nürnberg. Abschlussbericht. o. J.



Aufbauend auf diesen Erfahrungen hat die TH Nürnberg weitere Citylogistik-Projekte initiiert, von denen die Stadt Nürnberg zwei unterstützt: Das Projekt „LEV@KEP“ hat die Entwicklung eines zulassungsfreien Light Electric Vehicle (LEV) für die nachhaltige Stadtlogistik zum Ziel. Das Projekt „Pedelistics“ verfolgt verschiedene Lösungen für einen nachhaltigen Transport via Pedelec-Lastenfahrrädern in Städten.

In Hamburg hat UPS an vier zentralen Standorten in der Innenstadt Lkw-Container im öffentlichen Straßenraum als mobile Mikro-Hubs aufgestellt. Diese werden in der Niederlassung beladen und dann jeden Morgen an ihre Standorte gefahren. Von hier erfolgt die Zustellung per Lastenfahrrad und zu Fuß mit Sackkarre. Das Modellprojekt in Hamburg ist in den Regelbetrieb übernommen und von UPS in 30 Städte weltweit übertragen worden. Das umfangreichste Citylogistik-Vorhaben betreibt UPS seit Mitte 2017 in München. Die gesamte innerstädtische Umweltzone wird über stationäre Mini-Hubs mit 24 Lastenfahrrädern beliefert, wodurch 20 Lieferfahrzeuge eingespart werden. Um Standzeiten durch Defekte zu minimieren, setzt UPS einen eigenen mobilen Mechaniker ein. In München stehen, anders als in Hamburg, nicht die Ladengeschäfte, sondern die innerstädtischen Wohnviertel im Fokus der Belieferung. Die Geschäfte in der Fußgängerzone werden über zwei mobile Container-Hubs, ähnlich wie in Hamburg, zu Fuß per Sackkarre bedient („smart helper project“).

Das wohl zurzeit ambitionierteste Testvorhaben bezüglich Kooperation in der Stadtlogistik läuft seit Juni 2018 unter dem Namen KoMoDo in Berlin im Rahmen der Nationalen Klimaschutzinitiative.⁷¹ Fünf Paketdienstleister (DHL, DPD, GLS, Hermes und UPS) teilen sich im Prenzlauer Berg einen Mikro-Depot-Standort bestehend aus sieben Überseecontainern. Die Paketdienste setzen elf jeweils unternehmenseigene Lastenfahrräder ein.

6.5.3 Neue Einsatzbereiche für Stadtlogistik in Nürnberg

Die Stadt Nürnberg besitzt gute Voraussetzungen für eine Ausweitung nachhaltiger, urbaner Lastenrad-Logistikkonzepte. Durch die Pilotprojekte ISOLDE, das „Mikro-Depot-Konzept für KEP-Dienste“ und dessen Nachfolgeprojekte liegen praxiserprobte, wissenschaftlich begleitete Erfahrungen vor. Mit der TH Nürnberg und der Fraunhofer-Arbeitsgruppe SCS gibt es vor Ort zwei etablierte Forschungseinrichtungen auf diesem Gebiet. Mit der IHK Nürnberg für Mittelfranken und der HWK für Mittelfranken gibt es zwei starke Wirtschaftsverbände, die eine zukunftsorientierte Stadtlogistik aktiv unterstützen. Mit dem Verein CNA Neuer Adler e. V. als Koordinierungsstelle der Logistik Initiative Bayern existiert vor Ort eine starke Interessenvertretung für innovative Logistiklösungen. Das GVZ als Standort aller relevanten Speditionen und Paketdienstleister stellt eine gute Lagevoraussetzung dar. Die Wirtschaftsförderung Nürnberg hat dabei die Funktion einer wichtigen kommunalen Schnittstelle zwischen all diesen Akteuren.

Die Ausweitung urbaner emissionsfreier Logistikkonzepte mit Lastenfahrrädern kann beispielsweise umfassen:

- Ausdehnung des Mikro-Depot-Konzepts für KEPs auf weitere Stadtteile durch aktive Suche und Schaffung geeigneter Logistikflächen und Beteiligung weiterer Paketdienstleister
- Stückgut-Transport per Lastenfahrrad analog dem Projekt „Emissionsfreies Liefergebiet für Stückgutsendungen in Stuttgart“
- Einsatz von Lastenfahrrädern in der Messelogistik auf dem Ausstellungsgelände
- Apothekenbelieferung der Pharmalogistik per Lastenfahrrad
- Pflegedienstleistungen per Lastenfahrrad
- Integration von Lastenfahrrädern in den städtischen Fuhrpark beispielsweise für Grünpflege, Friedhofspflege, Straßenpflege, Abfallentsorgung etc.

⁷¹ vgl. <https://www.komodo.berlin>; abgerufen am 15.04.2020



Die Förderung des Lastenfahrrades in der Citylogistik gehört zu den Leitzielen des Nationalen Radverkehrsplans 3.0 der Bundesregierung: Ziel 3: „Urbaner Lastenverkehr wird Radverkehr. Intelligente Citylogistik bedeutet eine immer stärkere Einbeziehung des Fahrrads. Das (Lasten-)Fahrrad schöpft seine Potenziale in der Lieferkette voll aus und sorgt für eine emissionsfreie Zustellung auf der letzten Meile.“⁷² Eine Aufgabe soll es sein, die Lieferverkehre mit dem Fahrrad gegenüber den Lieferverkehren mit Kraftfahrzeugen durch ein Zusatzschild in Fußgängerzonen und Ladezonen zu privilegieren.

Darüber hinaus sind die städtischen Aktivitäten zur Umstellung des städtischen Fuhrparks auf Elektromobilität und die Schaffung von öffentlich zugänglicher Ladeinfrastruktur fortzusetzen.

⁷² vgl. <https://zukunft-radverkehr.bmvi.de/bmvi/de/home/info/id/15>; abgerufen am 15.04.2020



7 Zielsystem

Im Folgenden werden die Leitlinien und Zielvorstellungen für die zukünftige Gewerbeflächenentwicklung in Nürnberg dargestellt. Sie bilden u. a. den notwendigen Orientierungsrahmen für die Aufstellung und Umsetzung von Maßnahmen im Aktivitätenplan.

Der Prozess der Zielfindung diene vor allem der ressortübergreifenden Verständigung über die Zielrichtung der Gewerbeflächenpolitik. Zudem lassen sich anhand handlungsfeldbezogener Ergebnisse die notwendigen Aufgabenbereiche leichter definieren, Maßnahmen exakter bestimmen und beschreiben sowie später deren Zielerreichung evaluieren.

Auf Grundlage der Strategie für den Industriestandort Nürnberg (2018) sind in Abstimmung mit dem Wirtschaftsreferat die gewerbeflächenpolitischen Leitsätze für Nürnberg formuliert worden (vgl. Abbildung 13). Darauf aufbauend wurden für jedes Handlungsfeld strategische Entwicklungsziele und Aufgabenbereiche für eine nachhaltige, bedarfsgerechte und integrierte Weiterentwicklung des Gewerbeflächenangebotes zur Stärkung des Wirtschaftsstandortes Nürnberg aufgestellt (vgl. Abbildung 14 ff.).



Abbildung 13: Gewerbeflächenpolitische Leitsätze der Stadt Nürnberg

Die gewerbeflächenpolitischen Leitsätze und das Zielsystem wurden im Rahmen einer ämterübergreifenden Projektgruppe am 24.05.2019 sowie in einer Gesprächsrunde mit der Politik am 25.05.2019 vorgestellt, diskutiert und abschließend vereinbart. Des Weiteren wurden die Leitsätze und das Zielsystem dem Ausschuss für Recht, Wirtschaft und Arbeit (RWA) in seiner Sitzung am 27.11.2019 im Rahmen eines Zwischenberichts vorgestellt.



MASTERPLAN GEWERBEFLÄCHEN NÜRNBERG ZIELSYSTEM					
Leitlinie	Bedarfsgerechte Weiterentwicklung des Gewerbeflächenangebotes zur Stärkung des Wirtschaftsstandortes Nürnberg				
Handlungsfelder	A. Qualifizierung von Bestandsgebieten	B. Entwicklung neuer Gewerbegebiete	C. Datenbasis Gewerbeflächen	D. Urbane Produktion	E. Citylogistik
Ziele	A.I Nutzung der Potenziale zur Innenentwicklung A.II Sicherung ausgewiesener Gewerbegebiete gegenüber konkurrierenden Nutzungen A.III Optimierung bestehender Gewerbestandorte unter Wahrung des jeweiligen Gebietscharakters	B.I Mobilisierung FNP-gesicherter Gewerbeflächenpotenziale B.II Identifizierung von Suchräumen zur weiteren Gewerbeflächenentwicklung B.III Nutzung der Potenziale regionaler Kooperation	C.I Herstellung von Transparenz über Flächenangebot und -nachfrage als Grundlage eines aktiven Gewerbeflächenmanagements	D.I Erhalt und Ansiedlung produzierender verträglicher Betriebe in innerstädtischen Lagen	E.I Förderung stadtvträglicher Wirtschaftsverkehre

Abbildung 14: Zielsystem des Masterplans Gewerbeflächen

MASTERPLAN GEWERBEFLÄCHEN NÜRNBERG ZIELSYSTEM	
Leitlinie	Bedarfsgerechte Weiterentwicklung des Gewerbeflächenangebotes zur Stärkung des Wirtschaftsstandortes Nürnberg
Handlungsfeld	A. Qualifizierung von Bestandsgebieten
Aufgabenbereiche	A-a) Präventive Beseitigung von Aktivierungshemmnissen
	A-b) Flächenmobilisierung durch strategischen Ankauf von Schlüsselgrundstücken
	A-c) Konsequente Steuerung zulässiger Nutzungen in Gewerbegebieten
	A-d) Verbesserung der Erschließung zur Anpassung bestehender Standorte an aktuelle Anforderungen (Verkehr, Digitalisierung, Klima)
	A-e) Städtebauliche Aufwertung bestehender Gewerbegebiete
	A-f) Implementierung eines Lebenszyklusmanagements
	A-g) Steigerung der Ressourceneffizienz in bestehenden Gewerbegebieten
	A-h) Identifizierung von und aktive Auseinandersetzung mit bestehenden Konfliktsituationen
	A-i) Initiierung und Förderung lokaler Netzwerke

Abbildung 15: Aufgabenbereiche im Handlungsfeld „Qualifizierung von Bestandsgebieten“



MASTERPLAN GEWERBEFLÄCHEN NÜRNBERG ZIELSYSTEM	
Leitlinie	Bedarfsgerechte Weiterentwicklung des Gewerbeflächenangebotes zur Stärkung des Wirtschaftsstandortes Nürnberg
Handlungsfeld	B. Entwicklung neuer Gewerbegebiete
Aufgabenbereiche	B-a) Priorisierung der Potenzialflächen anhand der Chancen und Hemmnisse
	B-b) Typologisierung der priorisierten Potenzialflächen zur Entwicklung von Standortkonzepten und Rahmenplänen
	B-c) Entwicklung und Anwendung von Vergabekriterien für kommunale Grundstücke hinsichtlich der anzusiedelnden Unternehmen
	B-d) Verbesserung der Flächenverfügbarkeit durch eine aktive Liegenschaftspolitik
	B-e) Sicherung langfristiger Zugriffsmöglichkeiten
	B-f) Berücksichtigung von Ressourceneffizienz, Klimaanpassungsfähigkeit und weiteren Anforderungen an eine zukunftsfähige Flächenentwicklung bei der Erschließung der Potenzialflächen
	B-g) Gemeinsame Entwicklung regionaler Kooperationsmodelle in der Metropolregion

Abbildung 16: Aufgabenbereiche im Handlungsfeld „Entwicklung neuer Gewerbegebiete“

MASTERPLAN GEWERBEFLÄCHEN NÜRNBERG ZIELSYSTEM			
Leitlinie	Bedarfsgerechte Weiterentwicklung des Gewerbeflächenangebotes zur Stärkung des Wirtschaftsstandortes Nürnberg		
Handlungsfelder	C. Datenbasis Gewerbeflächen	D. Urbane Produktion	E. Citylogistik
Aufgabenbereiche	C-a) Aufbau eines Gewerbeflächeninformationssystems unter Berücksichtigung der Gewerbeflächentypologien	D-a) Analyse der Ausgangsbedingungen und Möglichkeiten für urbane Produktion	E-a) Optimierung von KEP-Lieferverkehren
	C-b) Erfassung und Auswertung des Marktgeschehens	D-b) Entwicklung und Umsetzung von Strategien zur Förderung von Produktionsbetrieben in urbanen Lagen	E-b) Förderung emissionsfreier Fuhrparks für unterschiedliche Einsatzbereiche und Branchen (Beschaffungspolitik, Ladeinfrastruktur, Lastenfahrräder ...)

Abbildung 17: Aufgabenbereiche in den Handlungsfeldern „Datenbasis Gewerbeflächen“, „Urbane Produktion“ und „Citylogistik“



8 Fazit

Nürnberg steht in der Gewerbeflächenentwicklung vor Herausforderungen, mit denen sich viele wachsende Großstädte in Deutschland in ähnlicher Form konfrontiert sehen. Die prosperierenden Wirtschaftsräume mit ihrem großen Arbeitsplatz- und Kulturangebot besitzen eine hohe Attraktivität, die sich in deutlichen Wanderungsgewinnen abbildet. Flächennutzungskonkurrenzen nehmen zu, da sich unterschiedliche Nutzungsansprüche an den Raum (z. B. Wohnen, Arbeiten, Erholen) auf immer kleiner werdende Entwicklungsräume konzentrieren. Die Stadt Nürnberg steht vor der Aufgabe, dieses Wachstum in die richtigen Bahnen zu lenken und eine zukunftsfähige Stadt- und Wirtschaftsentwicklung zu ermöglichen bzw. umzusetzen.

Im Bereich der Gewerbeflächenpolitik bedeutet dies zuvorderst, sich zukünftig stärker auf die Gewerbebestandsgebiete zu fokussieren und deren großes Entwicklungspotenzial zu nutzen – nicht zuletzt, da großmaßstäbige Neuentwicklungen auf der „grünen Wiese“ kaum noch eine Option darstellen werden. Gewerbe- und Industriefläche wird zu einem zunehmend knappen Gut, was sich an der Preisentwicklung bereits ablesen lässt. Insofern stellt die Attraktivierung vorhandener Gewerbebestandsorte – etwa durch Modernisierung der Infrastruktur und Erhöhung der Ressourceneffizienz, Profilschärfung und Imagebildung oder die Lösung bestehender Konfliktsituationen – ein wichtiges Aufgabenfeld dar, damit die bestehenden Gewerbegebiete auch zukünftig ihre wichtige Funktion als räumliche Basis eines bedeutenden Teils der Nürnberger Wirtschaft erfüllen können. Wichtige Grundlage dafür sind zu erarbeitende dezidierte kleinräumige Analysen zur Identifizierung bestehender Potenziale und Handlungsbedarfe sowie die Ausdehnung des engen Dialogs mit Unternehmerschaft und Flächeneigentümerinnen und -eigentümern auf weitere Bestandsgebiete.

Unabdingbar ist es, die für Gewerbe und Industrie zur Verfügung stehenden Flächen effizient zu nutzen. Für die Stadt geht es darum sicher zu stellen, dass Gewerbeflächen auch tatsächlich genutzt werden und nicht etwa aus spekulativen Gründen brachliegen. Die Nutzung selbst muss zum jeweiligen Standortprofil passen, etwa hinsichtlich Art, Intensität und Außenwirkung, um die Attraktivität und Funktionsfähigkeit der Standorte zu erhalten bzw. zu optimieren und die wirtschaftspolitischen Ziele der Stadt zu unterstützen. Dies erfordert eine zielgerichtete Steuerung der Nutzungen seitens der Stadt sowie die Umsetzung von Maßnahmen zur Nachverdichtung und zur Aktivierung bestehender Flächenpotenziale. In diesem Kontext ist auch der Einsatz der zur Verfügung stehenden städtebaurechtlichen Instrumente ein wichtiger Baustein der Handlungsstrategie.

Wo die Stadt selbst Flächeneigentümerin ist, ergeben sich im Rahmen der Vergabe die weitreichendsten Möglichkeiten zur Steuerung, die unbedingt auch genutzt werden sollten. Grundsätzlich müssen – auch im Hinblick auf die erforderliche Entwicklung neuer Gewerbegebiete – über das Planungsrecht und die Vertragsgestaltung die entscheidenden Grundlagen für eine intelligente Flächennutzung geschaffen werden.

Es bedarf eines integrierten, ganzheitlichen Vorgehens verschiedenster städtischer Akteure, um die Ziele, wie sie der vorliegende Masterplan Gewerbeflächen in verschiedenen Handlungsfeldern darstellt, erreichen zu können. Teil B des Masterplans umfasst daher einen fortschreibungsfähigen Aktivitätenplan, der zentrale Maßnahmen definiert, um den gewerbeflächenpolitischen Herausforderungen erfolgreich zu begegnen.



9 Verzeichnisse

9.1 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Prozessschema zur Erarbeitung des Masterplans Gewerbeflächen Stadt Nürnberg	8
Abbildung 2: Gewerbeflächenverkäufe der Stadt Nürnberg 2009-2018.....	23
Abbildung 3: Verkaufte Flächen nach Branchengruppen 2009-2018	24
Abbildung 4: Verkaufte Flächen nach Mobilitätstyp 2009-2018	24
Abbildung 5: Kaufverträge über unbebaute Grundstücke zur gewerblichen Nutzung in Gewerbe- und Industriegebieten 2009-2018.....	26
Abbildung 6: Kaufverträge über bebaute Grundstücke zur gewerblichen Nutzung auf gewerblichen Bauflächen 2009-2018	27
Abbildung 7: Anteile der verkauften gewerblichen Bauflächen nach Branchengruppen.....	28
Abbildung 8: Größenstruktur der Gewerbe- und Industriebestandsgebiete.....	38
Abbildung 9: Systematik zur Beurteilung der Flächenpotenziale.....	47
Abbildung 10: Größenstruktur der uneingeschränkt und eingeschränkt marktfähigen Potenzialflächen	50
Abbildung 11: Marktfähigkeit der Potenzialflächen nach Eigentümerkategorie.....	51
Abbildung 12: Uneingeschränkt und eingeschränkt marktfähige Flächenpotenziale nach Nutzungstypen	52
Abbildung 13: Gewerbeflächenpolitische Leitsätze der Stadt Nürnberg.....	76
Abbildung 14: Zielsystem des Masterplans Gewerbeflächen.....	77
Abbildung 15: Aufgabenbereiche im Handlungsfeld „Qualifizierung von Bestandsgebieten“	77
Abbildung 16: Aufgabenbereiche im Handlungsfeld „Entwicklung neuer Gewerbegebiete“	78
Abbildung 17: Aufgabenbereiche in den Handlungsfeldern „Datenbasis Gewerbeflächen“, „Urbane Produktion“ und „Citylogistik“	78

9.2 Kartenverzeichnis

Karte 1: Gewerbe- und Industriebestandsgebiete Stadt Nürnberg	39
Karte 2: Lage der analysierten Potenzialflächen im Stadtgebiet.....	46
Karte 3: Lage der eingeschränkt und uneingeschränkt marktfähigen Potenzialflächen im Stadtgebiet	48
Karte 4: Potenzialflächen nach Nutzungstypen	53
Karte 5: Gewerbliche Entwicklungsgebiete in Nürnberg.....	56

9.3 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte in Nürnberg 2018.....	31
Tabelle 2: Flächenkennziffern in Nürnberg 2018.....	32
Tabelle 3: Gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte nach Nachfragegruppen in Nürnberg 2018 und die ihnen zugeordneten Flächenkennziffern.....	34
Tabelle 4: GIFPRO-Prognosen für einzelne Nachfragegruppen	35
Tabelle 5: Flächenanteile der Nachfragegruppen nach Gebietskategorien in Prozent	36



Tabelle 6: Flächennachfrage der einzelnen Gruppen nach Gebietskategorien absolut.....	36
Tabelle 7: Definition von Nutzungstypen als Grundlage der Typisierung der Bestandsgebiete.....	40
Tabelle 8: Typisierung der Nürnberger Gewerbe- und Industriebestandsgebiete	41
Tabelle 9: Gewerbe- und Industriegebiete mit jeweils mindestens drei uneingeschränkt oder eingeschränkt marktfähigen Potenzialflächen	49
Tabelle 10: Ergebnisse der Flächenpotenzialbeurteilung	50
Tabelle 11: Gewerbliche Entwicklungsgebiete in Nürnberg	55

Standorttyp

Urbane Produktion

Bestandsgebiete

Innenentwicklung

Strukturanalyse

Marktfähigkeit

Gewerbeflächeninformationssystem

Profilbildung

Potenzialfläche

Dialog vor Ort

Standortkonzept

Citylogistik

Entwicklungsgebiete

B

AKTIVITÄTENPLAN

ZUM MASTERPLAN GEWERBEFLÄCHEN

Stadt Nürnberg



Inhalt

B AKTIVITÄTENPLAN

1	Vorbemerkungen.....	III
2	Maßnahmenübersicht.....	IV
3	Maßnahmensteckbriefe.....	V
3.1	Qualifizierung von Bestandsgebieten.....	V
3.2	Entwicklung neuer Gewerbegebiete.....	XI
3.3	Datenbasis Gewerbeflächen	XIV
3.4	Urbane Produktion.....	XVI
3.5	Citylogistik.....	XVII



1 Vorbemerkungen

Der Aktivitätenplan umfasst verschiedene, den im Masterplan beschriebenen zentralen Handlungsfeldern zugeordnete Maßnahmen, die als bedeutsam für eine zukunftsfähige Weiterentwicklung des Nürnberger Gewerbe- und Industrieflächenportfolios angesehen werden und innerhalb der nächsten zwei Jahre umgesetzt bzw. zumindest begonnen werden sollen. Die Aktivitäten wurden entsprechend ihrer Dringlichkeit klassifiziert und mit einer Einschätzung zur Umsetzungsdauer versehen. Einige der Maßnahmen sind auch kontinuierlich zu bearbeiten oder dienen der Vorbereitung notwendigerweise daran anknüpfender Aktivitäten (hellblaue Darstellung in der Maßnahmenübersicht). In Abhängigkeit der zur Bearbeitung verfügbaren Kapazitäten insbesondere seitens der Wirtschaftsförderung Nürnberg wird u. U. eine weitere Priorisierung der mit sehr hoher Dringlichkeit zu verfolgenden Aktivitäten erforderlich sein.

Der Aktivitätenplan ist so konzipiert, dass er unabhängig vom Masterplan selbst evaluiert, modifiziert und fortgeschrieben werden kann und sollte. Wichtiges Werkzeug zur Steuerung der Maßnahmenumsetzung (z. B. Änderung der Bearbeitungspriorität) und zur Entwicklung weiterer Maßnahmen ist das mit sehr hoher Dringlichkeit zu realisierende Gewerbeflächeninformationssystem (Maßnahme C1), das ein kontinuierliches Monitoring der Situation ermöglichen und damit punktuelle Aktualisierungen der im Masterplan vorgenommenen Erhebungen und Analysen ersetzen soll.



2 Maßnahmenübersicht

Maßnahme		Dringlichkeit	Umsetzungs- dauer (1-5 Jahre)				
Qualifizierung von Bestandsgebieten							
A1	Klärung der Marktfähigkeit der Gewerbeflächenpotenziale in den Bestandsgebieten und Identifizierung von Handlungsmöglichkeiten der Optimierung	● sehr hoch					
A2	Durchführung kleinräumiger Strukturanalysen	● sehr hoch					
A3	Fortführung der Gewerbegebietskonferenzen „Dialog vor Ort“	● hoch					
A4	Einleitung der empfohlenen Maßnahmen aus der Strukturanalyse für das Gewerbegebiet Kleinreuth bei Schweinau	● sehr hoch					
Entwicklung neuer Gewerbegebiete							
B1	Erstellung von Standortkonzepten für die Entwicklungsgebiete	● hoch					
B2	Festlegung von Kriterien und Prinzipien für die Vergabe städtischer Gewerbeflächen	● hoch					
Datenbasis Gewerbeflächen							
C1	Aufbau eines Gewerbeflächeninformationssystems	● sehr hoch					
Urbane Produktion							
D1	Durchführung einer vertiefenden Studie „Urbane Produktion in Nürnberg“	weniger hoch					
Citylogistik							
E1	Identifizierung neuer Einsatzbereiche und Initiierung praktischer Anwendungen für nachhaltige Citylogistik-Systeme in Nürnberg	weniger hoch					
E2	Ausweitung des Mikro-Depot-Konzepts für die urbane Lastenradlogistik	weniger hoch					



3 Maßnahmensteckbriefe

3.1 Qualifizierung von Bestandsgebieten

A1 Klärung der Marktfähigkeit der Gewerbeflächenpotenziale in den Bestandsgebieten und Identifizierung von Handlungsmöglichkeiten der Optimierung

Beschreibung

Im Rahmen der Potenzialflächenanalyse für den Masterplan Gewerbeflächen ist ein Großteil der ungenutzten oder mindergenutzten Flächen im Gewerbeflächenbestand als „eingeschränkt marktfähig“ eingestuft worden (72 Flächen mit 51,7 ha). Diese Einstufung beruht in der überwiegenden Zahl der Fälle auf Unkenntnis bezüglich der Verwertungsvorstellung seitens des oder der jeweiligen Eigentümer, insbesondere hinsichtlich einer Entwicklungsbereitschaft durch Verkauf oder Verpachtung.

Zur Mobilisierung von Flächen hat die Wirtschaftsförderung Nürnberg in der Vergangenheit bereits zu vielen Eigentümern in Bestandsgebieten Kontakt aufgenommen und im Rahmen des Gewerbeflächengutachtens eine umfassende Eigentümerbefragung durchgeführt. Um die Mobilisierungsmöglichkeiten der im Masterplan Gewerbeflächen als „eingeschränkt marktfähig“ eingestuften Potenzialflächen zu klären, ist die Kontaktaufnahme zu den Eigentümern fortzuführen. Dabei sind die Planungen bzw. Vorstellungen der Eigentümer zur zukünftigen Nutzung dieser Fläche aufzunehmen sowie die Eigentümer im Bedarfsfall hinsichtlich einer Flächenaufbereitung, Inwertsetzung oder Vermarktung zu beraten. Die Eigentümeransprache ist vorzubereiten durch eine Analyse der zulässigen sowie der aus Sicht der städtischen Akteure vor dem Hintergrund der planungsrechtlichen Situation, der jeweiligen Gebietsstruktur und der allgemeinen Standorteignung wünschenswerten Nutzung.

Aktivierungshemmnisse durch vorliegende Restriktionen (wie beispielsweise eine vorhandene Altlastenproblematik) sind ggf. unter Einbeziehung weiterer Fachämter zu prüfen. Resultiert die eingeschränkte Marktfähigkeit aus anderen Aspekten als einer fehlenden Nutzungs- oder Verkaufsbereitschaft des Eigentümers, sind ebenfalls unter Einbeziehung der relevanter Fachämter Handlungsmöglichkeiten zu prüfen und ggf. deren Umsetzung einzuleiten.

Die Aufstellung einer starren Bearbeitungsreihenfolge erscheint nicht sinnvoll, vielmehr wird es häufig erforderlich sein, sich situativ mit einzelnen Flächen auseinanderzusetzen (etwa im Kontext möglicherweise passender Anfragen). Im Allgemeinen jedoch sollten Flächen mit folgenden Merkmalen prioritär bearbeitet werden:

- Vor dem Hintergrund der Tatsache, dass im gesamten Stadtgebiet keine Fläche mit GI-Ausweisung als uneingeschränkt marktfähig eingestuft wurde, ist es erforderlich, Flächenpotenziale für eine industrielle Nutzung vorrangig zu bearbeiten.
- Ohne die komplexen Fälle ganz außer Acht zu lassen, sollen im Sinne eines effizienten Ressourceneinsatzes Flächen mit überschaubaren Eigentümerkonstellationen prioritär bearbeitet werden.
- Insbesondere westlich des Stadtzentrums existiert in den Gewerbegebieten Höfen und Leyh eine Ballung eingeschränkt marktfähiger Flächen. Die Impulse, die mit der Aufsiedlung der westlichen Erweiterung des Gewerbegebietes Höfen einhergehen, lenken u. U. auch weitere Nachfrage auf diesen Standort. Daher sollen die dort noch vorhandenen Potenziale ebenfalls vorrangig in die Betrachtung einbezogen werden.

Auch im Hinblick auf eine kontinuierliche Nutzbarkeit der Informationen zu Marktfähigkeit und Eignung in dem zu realisierenden Gewerbeflächeninforma-



	tionssystem (►C1) ist eine Fortschreibung der Datenbasis erforderlich. Gerade in Fällen, in denen seitens des / der Eigentümer(s) selbst keine klare Vorstellung zur Verwertung einer Fläche existiert, empfiehlt sich zumindest eine jährliche Kontaktaufnahme, in deren Rahmen auch neue Entwicklungen im Umfeld mit den ggf. damit verbundenen Auswirkungen auf die betreffende Fläche erörtert werden können. In anderen Fällen kann auch ein kürzeres oder längeres Intervall geboten sein. Angestrebtes Ergebnis sind valide Erkenntnisse zu bestehenden Hemmnissen und Restriktionen einer Mobilisierung der erfassten Flächen sowie zu notwendigen Schritten für eine Verbesserung der Marktfähigkeit. Grundlage sind die bei Erarbeitung des Masterplans erfassten flächenbezogenen Informationen und Einstufungen hinsichtlich Aktivierbarkeit und Eignung. Die im Rahmen dieser Maßnahme weiter qualifizierten Informationen sollen Eingang in das Gewerbeflächeninformationssystem (►C1) finden.
Handlungsfeld	A. Qualifizierung von Bestandsgebieten
Zielbezug	A.I Nutzung der Potenziale zur Innenentwicklung
Aufgabenbereiche	A-a Präventive Beseitigung von Aktivierungshemmnissen A-h Identifizierung von und aktive Auseinandersetzung mit bestehenden Konfliktsituationen
Federführung	Wirtschaftsförderung (WiF)
Beteiligte	Stadtplanungsamt (Stpl) Umweltamt (UwA) Liegenschaftsamt (LA)
Dringlichkeit	1 – sehr hoch
Umsetzungsdauer	kurz – 1 Jahr (Erstklärung) kontinuierlich (Fortschreibung)

A2 Durchführung kleinräumiger Strukturanalysen

Beschreibung	Das immer knapper werdende Gewerbeflächenangebot erfordert einen fokussierten Blick auf die Bestandsgebiete. Viele dieser bestehenden Gewerbe- und Industriegebiete sind in die Jahre gekommen, teilweise von Mindernutzungen belegt und leiden unter baulichen und funktionalen Mängeln. Die kleinräumige Betrachtung einzelner Gewerbegebiete, wie sie 2019 / 2020 beispielsweise für das Gebiet Kleinreuth bei Schweinau durchgeführt wurde, ermöglicht eine detaillierte räumliche Situationsanalyse. Der Zweck dieser Untersuchungen ist die Erfassung und Bewertung aktueller Nutzungs- und Defizitentwicklungen mit dem Ziel, auf der Basis der Befunde frühzeitig vor Ort zu intervenieren und steuernd eingreifen zu können. Die kleinräumige Strukturanalyse von Gewerbegebieten ist wesentlicher Bestandteil der gesamtstädtischen Gewerbeflächenstrategie. Ziele sind die Identifizierung neuer Potenzialflächen in Bestandsgebieten (►A1), die Ermittlung möglicher Restriktionen und Nutzungsabsichten der Eigentümer sowie die Erarbeitung von Maßnahmen zum Abbau von Aktivierungshemmnissen.
--------------	---



	Ebenso beinhaltet die Untersuchung die ressortübergreifende Verständigung auf gemeinsame Entwicklungsziele für das jeweilige Gebiet. Der fachübergreifende Analyseansatz sollte u. a. die Themenfelder Planungsrecht, Flächennutzungen, Betriebs- und Eigentümerstruktur, Verkehr, technische Infrastruktur, Emissionen, Klimaschutz und grüne Infrastruktur sowie aktuelle Planungen behandeln. Aus den Befunden sind Handlungsbereiche abzuleiten, diese sind zu beschreiben und mit konkreten Maßnahmen und Vorgehensweisen zu belegen. In einem ersten Schritt ist eine Auswahl der prioritär zu bearbeitenden Bestandsgebiete zu treffen. Auf Grundlage der im Masterplan Gewerbeflächen erfolgten Analysen werden zunächst folgende vier Gewerbegebiete für eine Durchführung kleinräumiger Strukturanalysen empfohlen: ▪ Klingenhof / Schafhof ▪ Schmalau-West ▪ Sandreuth ▪ Langwasser-Breslauer Straße In Kombination mit den Gewerbegebietskonferenzen „Dialog vor Ort“ (►A3) bietet sich eine beteiligungsorientierte Analyse an. Zusammen mit den Unternehmen und Eigentümern können im Rahmen des „Dialogs vor Ort“ die Stärken und Schwächen erörtert sowie notwendige Maßnahmen diskutiert werden. Hilfreich für die flächendeckende Fortführung der kleinräumigen Strukturanalysen ist die gezielte Datenbereitstellung durch ein Gewerbeflächeninformationssystem (►C1).
Handlungsfeld	A. Qualifizierung von Bestandsgebieten
Zielbezug	A.I Nutzung der Potenziale zur Innenentwicklung A.III Optimierung bestehender Gewerbebestandorte unter Wahrung des jeweiligen Gebietscharakters
Aufgabenbereiche	A-a Präventive Beseitigung von Aktivierungshemmnissen A-c Konsequente Steuerung zulässiger Nutzungen im Gewerbegebiet A-d Anpassung der technischen und grünen Infrastrukturen an aktuelle Anforderungen (Verkehr, Digitalisierung, Klima) A-e Städtebauliche Aufwertung bestehender Gewerbegebiete A-h Identifizierung von und aktive Auseinandersetzung mit bestehenden Konfliktsituationen
Federführung	Wirtschaftsförderung (WiF)
Beteiligte	Stadtplanungsamt (Stpl) Verkehrsplanungsamt (Vpl) Umweltamt (UwA)
Dringlichkeit	1 – sehr hoch
Umsetzungsdauer	lang – 3 Jahre (für die ersten drei Gebiete) kontinuierlich (flächendeckende Fortführung)



A3 Fortführung der Gewerbegebietskonferenzen „Dialog vor Ort“

Beschreibung	Obwohl die bestehenden Industrie- und Gewerbegebiete die räumliche Basis vieler Unternehmen und Arbeitsplätze sind, waren sie lange Zeit planerisch vielfach „vergessene Orte“ und erhielten wenig Aufmerksamkeit und Unterstützung. Um den Belangen der Unternehmen und Immobilieneigentümer vor Ort eine angemessene Beachtung zukommen zu lassen und den Gesprächen mit ihnen über Defizite und Herausforderungen des jeweiligen Gewerbebestandes einen neuen Rahmen zu geben, hat die Wirtschaftsförderung Nürnberg im Jahr 2017 die Veranstaltungsreihe „Dialog vor Ort“ gestartet. Dieser aktiven Ansprache seitens WiF liegt die Erkenntnis zugrunde, dass weder die Stadt noch die Unternehmen oder Eigentümer notwendige Erneuerungen alleine bewältigen können. Nur wenn öffentliche Investitionen mit privatem Einsatz zusammenwirken, können Bestandsgebiete weiterentwickelt werden. Mit den Dialogen möchte die Wirtschaftsförderung Nürnberg die Kommunikation mit den Gewerbeunternehmen intensivieren, das Stimmungsbild und die Problemlagen im Gebiet identifizieren, Standortprofile mit individuellen Qualitäten erarbeiten sowie eine Vernetzung der Unternehmen vor Ort fördern. Ziel ist es vorrangig, über die Umsetzung von sich aus dem Dialogveranstaltung ergebenden Maßnahmen die Standortzufriedenheit und Standortbindung der ansässigen Betriebe zu verbessern. Die einzelnen Gewerbegebietskonferenzen beinhalten drei Phasen: ▪ Zur Vorbereitung des Dialogs sollen auf Grundlage einer Bestandsaufnahme (Datenauswertung, Nutzungskartierung, Befragung) die Stärken und Mängel, die Herausforderungen und Restriktionen ermittelt, eine inhaltliche Konzeption erarbeitet sowie die Veranstaltung organisiert werden. ▪ Die Durchführung der moderierten Dialogveranstaltungen soll neben einem einleitenden Beitrag einen aktiven Beteiligungspart sowie Raum für Austausch und Kennenlernen der Unternehmen untereinander beinhalten. Zudem kann ein Schwerpunktthema behandelt werden, z. B. zum Thema Energieeffizienz, zum Betrieblichen Mobilitätsmanagement, zu Standortinitiativen oder zum Gebietsmanagement. ▪ In der Nachbereitung sollen Handlungserfordernisse herausgearbeitet und die Ergebnisse in Berichtsform dokumentiert werden. Das Beteiligungsformat wurde bislang mit externer Unterstützung für fünf Gewerbegebiete durchgeführt und soll fortgeführt werden. In einem ersten Schritt ist eine Auswahl mit spezifischer Zielsetzung der zu bearbeitenden Bestandsgebiete zu treffen. Dies können Gebiete mit einer geringen Standortzufriedenheit sein, oder Gebiete, in denen bauliche Veränderungen anstehen. Die Dialogveranstaltungen können die kleinräumigen Strukturanalysen (►A2) beteiligungsorientiert unterstützen.
Handlungsfeld	A. Qualifizierung von Bestandsgebieten
Zielbezug	A.I Nutzung der Potenziale zur Innenentwicklung A.III Optimierung bestehender Gewerbebestandorte unter Wahrung des jeweiligen Gebietscharakters
Aufgabenbereiche	A-a Präventive Beseitigung von Aktivierungshemmnissen A-h Identifizierung von und aktive Auseinandersetzung mit bestehenden Konfliktsituationen A-i Initiierung und Förderung lokaler Netzwerke



Federführung	Wirtschaftsförderung (WiF)
Beteiligte	Stadtplanungsamt (Stpl) Verkehrsplanungsamt (Vpl) Umweltamt (UwA)
Dringlichkeit	2 – hoch
Umsetzungsdauer	lange – 3 Jahre

A4 Einleitung der empfohlenen Maßnahmen aus der Strukturanalyse für das Gewerbegebiet Kleinreuth bei Schweinau

Beschreibung	Mit der im Jahr 2019 erstellten Strukturanalyse für das Gewerbegebiet Kleinreuth b. Schweinau liegt ein ressortübergreifend abgestimmtes Handlungsprogramm zur Weiterentwicklung des Gewerbe- und Industriestandortes vor. Prioritäres Ziel ist die Sicherung der als GI und GE ausgewiesenen Gewerbeflächen gegenüber anderen Nutzungen wie Einzelhandel und Wohnen, aber auch reinen Büronutzungen. Erwünscht ist die Ansiedlung klassischer Gewerbe- und Produktionsbetriebe. Diese Zielsetzung begründet sich aus der Diskrepanz zwischen dem stadtweit geringen Angebot an planungsrechtlich gesicherten Gewerbeflächen und der vorhandenen Flächennachfrage. Insgesamt wurde ein Entwicklungsbedarf in fünf Handlungsbereichen (Steuerung Einzelhandel, Steuerung Wohnnutzung, Flächenentwicklung, Verkehr sowie Klimaschutz und Klimafolgenanpassung) definiert und mit Maßnahmen hinterlegt. Viele der Maßnahmen haben den Charakter von Daueraufgaben oder sie dienen der Vorbereitung daran anknüpfender Maßnahmen. Ziel ist es, innerhalb der Umsetzungsdauer von drei Jahren in die Bearbeitung der verschiedenen Handlungsbereiche einzusteigen bzw. die Folgemaßnahmen etwa durch Vorentwurfs- oder Maßnahmenplanungen vorzubereiten. <u>Gewerbenutzung sichern</u> Zur Sicherung der gewerblichen und industriellen Nutzungen und Stärkung des bestehenden Baurechts soll ein klares Bekenntnis für den Gewerbebestandort Kleinreuth b. Schweinau ausgesprochen und auf dieser Grundlage eine Umwidmung zugunsten von Wohnen, Einzelhandel und Bürocampus ausgeschlossen werden. <u>Kooperationsmodelle entwickeln</u> Für das Meister-Areal / real-Markt und das Hoffmann-Areal sind zusammen mit den Eigentümern individuelle Kooperationsmodelle zur gewerblichen Entwicklung zu erarbeiten. Es sind für beide Areale die städtebaulichen Zielsetzungen für eine produktionsorientierte Nutzung festzulegen, endogene Verlagerungs- und Erweiterungsbedarfe zu ermitteln sowie städtebauliche Nutzungs- und Strukturkonzepte zu erstellen. <u>Baugebot prüfen</u> Für die brachliegende Fläche an der Sigmundstraße / Ecke Ipsheimer Straße sollte bei fehlender Kooperationsbereitschaft ein Baugebot nach § 176 BauGB geprüft werden, um die Fläche entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan gewerblich zu nutzen.
--------------	---



	<u>Versorgungsbereich „Tiefes Feld“ definieren</u> Die Zentralität des neuen Versorgungsbereichs „Tiefes Feld“ wird für die Ausschlussbegründung des zentrenrelevanten Einzelhandels im Gewerbegebiet Kleinreuth b. Schweinau von hoher Bedeutung sein. Der Versorgungsbereich im neuen Stadtquartier sollte eine stadtteilübergreifende Versorgungsfunktion übernehmen (C-Zentrum). Dafür sind unter Einbeziehung der Rahmenbedingungen für den Verbrauchermarkt auf dem Meister-Areal Lösungsvarianten mit Investoren- und Betreibermodellen zu erarbeiten. <u>Verkehr neu organisieren</u> Der Straßenraum der Sigmundstraße sollte mit der Anlage von Radwegen, dem Ausbau der Bushaltestellen und der Anpflanzung von Straßenbäumen neu aufgeteilt und erneuert werden. Dazu ist eine Vorentwurfsplanung zu erstellen und die Finanzierung zur Realisierung anzumelden. <u>Klimawandel und seine Folgen für Gewerbegebiete bewusst machen</u> Die wenigsten Betriebe haben bislang ein Bewusstsein für die Erforderlichkeit einer frühzeitigen Anpassung an die unvermeidbaren Folgen des Klimawandels. Für das hochversiegelte Gewerbegebiet Kleinreuth b. Schweinau sollten Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen sowohl auf den privaten Betriebsflächen als auch im öffentlichen Raum (Stichwort: Grüne Infrastruktur) durchgeführt werden. Dafür ist eine Maßnahmenplanung zu erstellen und Beratung anzubieten. <u>Freiraumkonzept erstellen</u> Für die Durchgrünung des Gewerbegebietes mit Bäumen und Anpflanzungen sollte ein freiraumplanerisches Gesamtkonzept mit Stufenplänen zur Umsetzung erstellt werden. Dabei ist die Anbindung an das neue Stadtquartier „Tiefes Feld“ im Zuge der Umgestaltung der Alten Rothenburger Straße zu berücksichtigen. <u>Dialog und Information fortsetzen</u> Der Dialog mit den Flächeneigentümern und ansässigen Unternehmen sollte in einer allgemeinen Informationsveranstaltung zu aktuellen Entwicklungen im Gewerbegebiet und Ortsteil Kleinreuth b. Schweinau fortgesetzt werden.
Handlungsfeld	A. Qualifizierung von Bestandsgebieten
Zielbezug	A.I Nutzung der Potenziale zur Innenentwicklung A.II Sicherung ausgewiesener Gewerbegebiete gegenüber konkurrierenden Nutzungen A.III Optimierung bestehender Gewerbestandorte unter Wahrung des jeweiligen Gebietscharakters
Aufgabenbereiche	A-a Präventive Beseitigung von Aktivierungshemmnissen A-c Konsequente Steuerung zulässiger Nutzungen im Gewerbegebiet A-d Anpassung der technischen und grünen Infrastrukturen an aktuelle Anforderungen (Verkehr, Digitalisierung, Klima) A-h Identifizierung von und aktive Auseinandersetzung mit bestehenden Konfliktsituationen
Federführung	Wirtschaftsförderung (WiF)
Beteiligte	Stadtplanungsamt (Stpl)



	Verkehrsplanungsamt (Vpl) Umweltamt (UwA) Liegenschaftsamt (LA)
Dringlichkeit	1 – sehr hoch
Umsetzungsdauer	lang – 3 Jahre

3.2 Entwicklung neuer Gewerbegebiete

B1 Erstellung von Standortkonzepten für die Entwicklungsgebiete

Beschreibung	Neben den identifizierten Potenzialflächen innerhalb der bestehenden Gewerbe- und Industriegebiete (►A1) existieren in Nürnberg derzeit sechs sogenannte Entwicklungsgebiete im Sinne von großen FNP-gesicherten gewerblichen Bauflächen (Ausnahme Brunecker Straße), die bislang nicht für eine gewerbliche Nutzung in Anspruch genommen worden sind. ▪ Schmalau-Südost ▪ Boxdorf-Nordost ▪ Erlanger Straße / Marienbergstraße ▪ Flughafenstraße Ost ▪ Brunecker Straße ▪ Moorenbrunnfeld Die Entwicklungsbereiche sind anhand der Realisierungschancen und -horizonte zu priorisieren. Dazu können die Aussagen des Masterplans Gewerbeflächen eine Grundlage bilden, aktuellere Entwicklungen müssen ggf. in die Entscheidungsfindung einfließen. Insbesondere für die in Kapitel 5.3 mit B und C eingestuften Entwicklungsgebiete sind Konzepte hinsichtlich der dort angestrebten Entwicklungen zu erstellen bzw. weiter zu entwickeln. Dies beinhaltet insbesondere Nutzungskonzepte auf Grundlage der dem Masterplan Gewerbeflächen zugrundeliegenden Gebietstypologie (Standorte mit hohem Anteil an klassischem Gewerbe, an höherwertigem Gewerbe etc.) mit dem Ziel einer Profilbildung, aber auch Realisierungskonzepte mit Struktur- und Rahmenplänen, Erschließungskonzepten etc. Teil dieser vorbereitenden Konzepte sollte auch die Auseinandersetzung mit Aspekten wie Flächen- und Ressourceneffizienz (z. B. im Hinblick auf eine flächensparsame Erschließung, die Umsetzung effizienter Bauweisen, die Stapelung von Nutzungen oder auch die Nutzung von Stoffkreisläufen), Klimaanpassungsfähigkeit, Ausgleichsmaßnahmen, Pendlermobilität und weiteren Anforderungen an eine zukunftsfähige Gewerbeflächenentwicklung sein. Die Festlegung auf einen Gebietstypus sowie die Formulierung weiterer Nutzungsvorstellungen sind notwendige strategische Entscheidungen zur qualitativen und räumlichen Steuerung und zur Realisierung der Entwicklungsbereiche. Durch die Umsetzung der Leitvorstellungen in geltendes Planungsrecht wird gewährleistet, dass die künftige Nutzung der Entwicklungsbereiche den gewerbeflächenpolitischen Zielen der Stadt folgt und dabei den ermittelten Bedarfen der unterschiedlichen Branchentypen entspricht. Die Standortkonzepte werden dem zuständigen Ausschuss zur Abstimmung vorgelegt. Mit dem Beschluss sind Politik und Verwaltung bei der Entwicklung und Vermarktung (►B2) der Gebiete im Sinne einer Selbstverpflichtung an die
--------------	--



	Konzepte gebunden, d. h. Maßnahmen und Planungen sind auf die Festlegungen für das jeweilige Gebiet auszurichten. Die Standortkonzepte sind Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung. Abweichungen sollten nur in Fällen von außergewöhnlicher stadtentwicklungspolitischer Bedeutung möglich sein und eines politischen Beschlusses bedürfen.
Handlungsfeld	B Entwicklung neuer Gewerbegebiete
Zielbezug	B.I Mobilisierung FNP-gesicherter Gewerbeflächenpotenziale
Aufgabenbereiche	B-a Priorisierung der Potenzialflächen anhand der Chancen und Hemmnisse B-b Typologisierung der priorisierten Potenzialflächen zur Entwicklung von Standortkonzepten und Rahmenplänen B-f Berücksichtigung von Ressourceneffizienz, Klimaanpassungsfähigkeit und weiteren Anforderungen an eine zukunftsfähige Flächenentwicklung bei der Erschließung der Potenzialflächen
Federführung	Wirtschaftsförderung (WiF)
Beteiligte	Stadtplanungsamt (Stpl) Umweltamt (UwA) Verkehrsplanungsamt (Vpl) Stadtentwässerung und Umweltanalytik Nürnberg (SUN) Liegenschaftsamt (LA)
Dringlichkeit	2 – hoch
Umsetzungsdauer	lang – 3 Jahre

B2 Festlegung von Kriterien und Prinzipien für die Vergabe städtischer Gewerbeflächen

Beschreibung	Nur ein geringer Anteil der im Rahmen der Erarbeitung des Masterplans Gewerbeflächen in den Nürnberger Gewerbe- und Industriegebieten identifizierten Potenzialflächen (►A1) befindet sich in städtischer Hand. Auch für die Entwicklungsbereiche (►B1) ist derzeit nicht absehbar, ob es hier der Stadt gelingen wird, einen Großteil der Flächen zu erwerben. Angesichts insgesamt stark begrenzter Entwicklungsmöglichkeiten und eines in Anbetracht der prognostizierten Nachfrage geringen Flächenangebotes ist es dringend geboten, die bestehenden Flächenreserven und -potenziale entsprechend den gewerbeflächen- und wirtschaftspolitischen Zielen der Stadt zu entwickeln. Das begrenzte Angebot erfordert es, Kriterien zur Vergabe städtischer Flächen zu entwickeln und anzuwenden, um so strategisch Einfluss auf die Nutzung der Flächen und den damit verbundenen Nutzen für den Wirtschaftsstandort nehmen zu können. Die Wirtschaftsförderung Nürnberg hat bereits in der Vergangenheit eine Auswahl der Bewerber um städtische Gewerbegrundstücke vorgenommen und dabei Kriterien wie etwa Arbeitsplatzeffekte oder Innovationsgrad der Unternehmen zugrunde gelegt. Durch eine formelle Festlegung soll die Transparenz des Verfahrens erhöht und politischer Rückhalt gesichert werden. Durch eine
--------------	--



	nachvollziehbare Darlegung der Beurteilungskriterien und Vertragsbedingungen (siehe unten) wird insbesondere dem Transparenzgebot Rechnung getragen, das bei Verzicht auf förmlich ausgeschriebene Vergabeverfahren zu beachten ist. Es ist zu unterscheiden zwischen allgemeinen Vergabekriterien, die stadtweit gelten, sowie standortspezifischen Kriterien, die auf das jeweilige Standortprofil ausgerichtet sind (►B1). Die festgelegten Kriterien können Grundlage zur Durchführung von Konzeptverfahren sein, aber auch davon unabhängig außerhalb von Ausschreibungsverfahren in der Vermarktung zur Anwendung kommen. Vorhabenbezogene Kriterien können beispielsweise sein: ▪ Arbeitsplatz- und Ausbildungsplatzangebot (z. B. Arbeitsplätze pro qm verkaufter Fläche differenziert nach Betriebstypen) zur Sicherstellung einer möglichst arbeitsplatzintensiven Nutzung ▪ Grundstücksausnutzung / intelligente Flächennutzung ▪ Baugestaltung; nachhaltige Bauweise ▪ Berücksichtigung von Maßnahmen zum Klima- / Umweltschutz (z. B. Einführung neuer Umweltmanagementsysteme) oder im Bereich der Gemeinwohlökonomie Unternehmensbezogene Kriterien sind etwa: ▪ Absatz- und Bezugsverflechtungen; sonstige lokale und regionale Verflechtungen ▪ Innovationsgrad / -kraft der anzusiedelnden Unternehmen ▪ Arbeitsplatzsicherung ▪ wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Erwerbers (Finanzierbarkeit von Erwerb des Grundstücks und Realisierung des Vorhabens; fiskalische Aspekte wie Gewerbe-, Lohn- und Umsatzsteueraufkommen; Gewinnausweisung; Umsatzentwicklung etc.) Es ist zu prüfen, welche der genannten und möglichen weiteren Kriterien herangezogen, wie sie bemessen und gewichtet werden und ob die einzelnen Kriterien stadtweit oder gebietsbezogen zur Anwendung kommen sollen. Nach Abwägung aller Aspekte ist nichtsdestotrotz eine einzelfallspezifische Gesamtbetrachtung erforderlich, da ein schematisches Bewertungsverfahren nicht geeignet ist, jedes an die Wirtschaftsförderung Nürnberg herangetragene Ansiedlungsinteresse sinnvoll und fachgerecht zu bewerten. Neben der Definition von Kriterien, welche die Auswahl der Nutzer betreffen, sollen zudem Prinzipien für die Vergabe definiert werden, die in den Grundstückskaufverträgen ihren Niederschlag finden müssen. Dies soll insbesondere gewährleisten, dass das Grundstück in der vorgesehenen Art und Weise, die Grundlage der Vergabeentscheidung war, genutzt wird bzw. in anderen Fällen an die Stadt zurückfällt (z. B. durch Entwicklungsgebote mit Rückfallregelungen, kommunale Vorkaufsrechte beim Weiterverkauf). Daher sind alle Festlegungen etwa hinsichtlich qualitativer Anforderungen an Gewebebauten und Flächennutzung, die über die Regelungsinhalte des jeweiligen Bebauungsplans hinausgehen, entsprechend in den Kaufverträgen festzuschreiben.
Handlungsfeld	B Entwicklung neuer Gewerbegebiete
Zielbezug	A.I Nutzung der Potenziale zur Innenentwicklung B.I Mobilisierung FNP-gesicherter Gewerbeflächenpotenziale
Aufgabenbereiche	A-c Konsequente Steuerung zulässiger Nutzungen in Gewerbegebieten



	B-c Entwicklung und Anwendung von Vergabekriterien für kommunale Grundstücke hinsichtlich der anzusiedelnden Unternehmen B-e Sicherung langfristiger Zugriffsmöglichkeiten B-f Berücksichtigung von Ressourceneffizienz, Klimaanpassungsfähigkeit und weiteren Anforderungen an eine zukunftsfähige Flächenentwicklung
Federführung	Wirtschaftsförderung (WiF)
Beteiligte	Stadtplanungsamt (Stpl) Umweltamt (UwA) Liegenschaftsamt (LA)
Dringlichkeit	2 – hoch
Umsetzungsdauer	kurz – 1 Jahr

3.3 Datenbasis Gewerbeflächen

C1 Aufbau eines Gewerbeflächeninformationssystems

Beschreibung	Die Verfügbarkeit von validen Informationen zu den gewerblichen Potenzialflächen ist Grundvoraussetzung zur Umsetzung einer strategischen Gewerbeflächenpolitik. Benötigt werden aktuelle und belastbare Informationen zu den einzelnen Potenzialflächen, nicht nur hinsichtlich ihrer Lage und Abgrenzung, sondern insbesondere auch zu ihrer Verfügbarkeit, Marktfähigkeit sowie vorhandenen Restriktionen, wie sie für die derzeitigen Potenzialflächen in Maßnahme ►A1 erhoben werden. Das derzeit vom Stadtplanungsamt geführte Potenzialflächenkataster Gewerbe erfüllt diese Ansprüche nicht vollständig, da es primär auf den Bedarf des Stadtplanungsamtes zugeschnitten ist. Die Tatsache, dass relevante Informationen heute auf verschiedene Datenquellen und Informationssysteme verteilt sind, entspricht nicht dem Stand einer modernen Datenorganisation und steht einer möglichst hohen Transparenz über das zur Verfügung stehende Flächenangebot entgegen. Es ist daher das Ziel, die verschiedenen gewerbeflächenrelevanten Daten, die derzeit in unterschiedlichen Systemen bzw. Fachanwendungen vorliegen, in einem Gewerbeflächeninformationssystem zusammen zu führen. Zu diesen Daten gehören beispielsweise: ▪ Planungsgrundlagen (FNP, Bebauungspläne) ▪ Eigentümerinformationen ▪ Daten des Potenzialflächenkataster Gewerbe bzw. des Masterplans Gewerbeflächen zur Eignung und Verfügbarkeit der Potenziale (►A1) ▪ Informationen aus der Altlastendatenbank ▪ Informationen zu Antrags- und Genehmigungsvorgängen (z. B. Bauanträge, Nutzungsänderungen, Abbruch und Beseitigung baulicher Anlagen) ▪ Informationen aus Datenbanken der Wirtschaftsförderung Nürnberg (z. B. KWIS.net) Das System soll letztlich alle verfügbaren flächenrelevanten Informationen bündeln – sei es beispielsweise die gegenüber der Wirtschaftsförderung
--------------	--



	Nürnberg erklärte Verlagerungsabsicht eines dort ansässigen Betriebes, die Erteilung einer Baugenehmigung durch die Bauordnungsbehörde oder ein erfolgter Eigentümerwechsel. Erforderlich ist zunächst die Erarbeitung eines Anforderungsprofils, das auf Grundlage der erwünschten Funktionalitäten des Systems Aussagen zu den benötigten Daten ermöglicht. Es ist zu klären, ob diese Daten bereits vorliegen oder neu erfasst werden müssen. Bei bereits in anderen Fachanwendungen bzw. bei anderen Verwaltungsstellen vorliegenden Daten sind ggf. Schnittstellen zu entwickeln oder bestehende zu nutzen, um die Informationen einzubinden (z. B. OTS Bau, KWIS.net). Technische Basis des Gewerbeflächeninformationssystems kann die bestehende Oracle-basierte Datenbank-Infrastruktur des Amtes für Geoinformation und Bodenordnung sein. Die Umsetzung im Geodaten-Service ermöglicht ein flurstücksscharfes Arbeiten sowie flexible Auswertungs- und Visualisierungsmechanismen. Mit der Anwendung sind zudem zahlreiche Dienststellen vertraut. Auch die Datenbank des im Aufbau befindliche Flächeninformationssystems (FIS) des Strategischen Immobilienmanagements beim Liegenschaftsamt soll mit dem Geodaten-Service verschnitten werden. Hinsichtlich der zu nutzenden Daten ist festzulegen, inwieweit diese automatisiert in das System eingespeist werden können oder an welchen Stellen dies manuell erfolgen muss. Insbesondere in letzterem Fall stellt sich die Frage nach der Fortschreibung der Daten (Wer pflegt diese wann in das System ein? In welchem Turnus muss eine Aktualisierung erfolgen?). Durch ein Benutzerrollenkonzept ist sicherzustellen, dass die entsprechenden Stellen genau die Daten einsehen und bearbeiten können, für die sie zuständig sind. Das Gewerbeflächeninformationssystem versteht sich als stadtinternes Analyseinstrument bei der Entwicklung von Gewerbegebieten und -flächen. Es dient der erleichterten geschäftsbereichsübergreifenden Abstimmung beteiligter Akteure innerhalb der Stadtverwaltung. Zur Vermarktung von Gewerbeflächen bietet es sich an, einen Teil der verwendeten Daten auch zu veröffentlichen. Hierzu entwickelt die Wirtschaftsförderung Nürnberg in Zusammenarbeit mit dem Amt für Geoinformation und Bodenordnung derzeit eine „Interaktive Karte Gewerbe“. Beide Produkte – das interne Gewerbeflächeninformationssystem und die Online-Karte – sollten auf derselben technischen Infrastruktur aufbauen.
Handlungsfeld	C Datenbasis Gewerbeflächen
Zielbezug	C.I Herstellung von Transparenz über Flächenangebot und -nachfrage als Grundlage eines aktiven Gewerbeflächenmanagements
Aufgabenbereiche	C-a Aufbau eines Gewerbeflächeninformationssystems unter Berücksichtigung der Gewerbeflächentypologien
Federführung	Wirtschaftsförderung (WiF)
Beteiligte	Stadtplanungsamt (Stpl) Umweltamt (UWA) Liegenschaftsamt (LA) Amt für Geoinformation und Bodenordnung (Geo) Amt für Digitalisierung, IT und Prozessorganisation (DIP) Bauordnungsbehörde (BoB)
Dringlichkeit	1 – sehr hoch



Umsetzungsdauer	mittel – 2 Jahre (Aufbau) kontinuierlich (Pflege und Fortschreibung)
-----------------	---

3.4 Urbane Produktion

D1 Durchführung einer vertiefenden Studie „Urbane Produktion in Nürnberg“	
Beschreibung	Weder die Stadt Nürnberg noch die im Rahmen der Erarbeitung des Masterplans Gewerbeflächen konsultierten Akteure wie etwa IHK Nürnberg oder HWK Mittelfranken verfolgen aktuell eine spezifische Strategie im Umgang mit urbaner Produktion. Schon das Begriffsverständnis wie auch die Wahrnehmung der derzeitigen Bedeutung für Nürnberg ist in den verschiedenen Institutionen uneinheitlich und erschwert die Verständigung über Leitlinien, Strategien und konkrete Maßnahmen. Wie in den meisten Städten scheint das urban produzierende Gewerbe auch in Nürnberg häufig von Verdrängungsprozessen betroffen zu sein. Gleichzeitig weisen verschiedene aktuelle Studien auf Chancen für die Wirtschafts- und Quartiersentwicklung hin, die in einer Stärkung urbaner Produktion liegen. Urbane Produktion steht dabei allgemein für lebendige, nutzungsgemischte Wohn- und Arbeitsorte mit einer hohen Lebensqualität. In einer vertiefenden Studie sollen daher die derzeitige Situation sowie die Potenziale und Hemmnisse einer Stärkung der urbanen Produktion in Nürnberg untersucht werden. In der Potenzialanalyse ist darzustellen, welche Potenziale a) in der Sicherung und b) in der Förderung urbaner Produktion in Nürnberg liegen. In generalisierender Sicht soll herausgearbeitet werden, welche Standortanforderungen für urbane Produktion bestehen und welche Bedarfe Betriebe diesbezüglich, aber auch etwa hinsichtlich Unterstützungsangeboten haben. Daraus abgeleitet können Rahmenbedingungen definiert werden, unter denen urbane Produktion einen Mehrwert für die Stadt entfalten kann. Die Studie soll Möglichkeiten aufzeigen, wie a) produzierendes Gewerbe in urbanen Lagen stadtverträglich integriert und gesichert werden kann und b) Chancen der Ansiedlung neuer Produktionsbetriebe genutzt werden können. Des Weiteren soll die Studie c) verwaltungsintern und politisch abzustimmende Leitlinien und Maßnahmen im Umgang mit urbaner Produktion in Nürnberg formulieren und d) bestehende sowie neue Standorte für urbane Produktion konzeptionell ausweisen. Relevante verwaltungsexterne Wirtschaftsakteure (siehe Beteiligte) sollen in den Erarbeitungsprozess einbezogen werden (z. B. im Rahmen von Workshops).
Handlungsfeld	D Urbane Produktion
Zielbezug	D.I Erhalt und Ansiedlung produzierender verträglicher Betriebe in innerstädtischen Lagen
Aufgabenbereiche	D-a Analyse der Ausgangsbedingungen und Möglichkeiten für urbane Produktion D-b Entwicklung und Umsetzung von Strategien zur Förderung von Produktionsbetrieben in urbanen Lagen



Federführung	Wirtschaftsförderung (WiF)
Beteiligte	Stadtplanungsamt (Stpl) verschiedene verwaltungsexterne Akteure wie beispielsweise: IHK Nürnberg für Mittelfranken, HWK für Mittelfranken, Vereinigung der Bayrischen Wirtschaft e.V. (vbw Bezirksgruppe Mittelfranken), Verband der Elektrotechnik Elektronik Informationstechnik e.V. (VDE Nordbayern), Nürnberger Initiative für die Kommunikationswirtschaft e.V. (NIK), Bayern innovativ GmbH
Dringlichkeit	3 – weniger hoch
Umsetzungsdauer	kurz – 1 Jahr

3.5 Citylogistik

E1 Identifizierung neuer Einsatzbereiche und Initiierung praktischer Anwendungen für nachhaltige Citylogistik-Systeme in Nürnberg	
Beschreibung	Durch die Projekte ISOLDE, „Mikro-Depot-Konzept für Paketdienste“ und dessen Folgeprojekte liegen für Nürnberg sehr gute praxiserprobte und wissenschaftlich begleitete Erfahrungen mit dem Einsatz von Lastenfahrrädern vor. Dieses Wissen gilt es in weitere Anwendungsfelder für urbane emissionsfreie Logistikkonzepte zu überführen. Mögliche neue Einsatzbereiche könnten sein: ▪ Apothekenbelieferung der Pharmalogistik per Lastenfahrrad ▪ Pflegedienstleistungen der Gesundheitswirtschaft per Lastenfahrrad ▪ Stückgutsendungen von Speditionen per Lastenfahrrad ▪ Messelogistik auf dem Ausstellungsgelände durch Lastenfahrräder ▪ Integration von Lastenfahrrädern in den städtischen Fuhrpark (beispielsweise für Grünpflege, Friedhofspflege, Straßenpflege, Abfallentsorgung etc.) Einige dieser Themen werden bereits im aktuell laufenden „PedeListics“-Projekt verfolgt. Zur Findung neuer Einsatzbereiche und Initiierung praktischer Anwendungen sollten sich die handelnden Akteure weiterhin im Rahmen eines kontinuierlichen Arbeitskreises „Citylogistik“ vernetzen. Ziel soll es sein, nachhaltige logistische Konzepte zu bewerten und zusammen mit den involvierten Wirtschaftsunternehmen zeitnah in die Praxis umzusetzen.
Handlungsfeld	E. Citylogistik
Zielbezug	E.I Förderung stadtverträglicher Wirtschaftsverkehre
Aufgabenbereiche	E-b Förderung emissionsfreier Fuhrparks für unterschiedliche Einsatzbereiche und Branchen
Federführung	Wirtschaftsförderung (WiF)
Beteiligte	Verkehrsplanungsamt (Vpl) Umweltamt (UwA) Stadtplanungsamt (Stpl)



	IHK und HWK in Mittelfranken Forschungs- und Hochschuleinrichtungen
Dringlichkeit	3 – weniger hoch
Umsetzungsdauer	mittel – 2 Jahre

E2 Ausweitung des Mikro-Depot-Konzepts für die urbane Lastenradlogistik

Beschreibung	Der erfolgreiche Feldversuch im Jahr 2017 mit den beiden Paketdienstleistern GLS für das Liefergebiet Altstadt und den Mikro-Depot-Standort Schlehen-gasse sowie DPD für das Liefergebiet Südstadt mit dem Mikro-Depot-Stand-ort Nürbanum ist von beiden Unternehmen in den Regelbetrieb überführt wor-den. Dennoch hat es seitdem keine Ausweitung des Mikro-Depot-Konzeptes gegeben. Die schwierige Suche nach einem lagegeeigneten Standort erfordert eine enge Zusammenarbeit zwischen den kommunalen und wirtschaftlichen Akteu-ren. Neben stationären Depots im Bestand können auch temporäre Container oder mobile Mikro-Depots im öffentlichen Raum zum Einsatz kommen. In an-deren Städten sind Depots in Parkhäusern eingerichtet worden. In Berlin ist ein Standort mit fünf Mikro-Depots für unterschiedliche Paketdienstleister in Kooperation entstanden. Bislang beschränkt sich das Konzept in Nürnberg auf die zwei Liefergebiete Altstadt und Südstadt. Die Analyse zum Mikro-Depot-Konzept hat die zehn Stadtbezirke mit der höchsten Einwohnerdichte auf ihre grundsätzliche Taug-lichkeit für das Konzept untersucht. Insbesondere die nördlichen Innenstadt-bezirke mit ihrer kleinräumigen urbanen Gebäudestruktur eignen sich demnach für eine räumliche Ausweitung der Zustellgebiete. Eine solche Ausdehnung passiert nicht von alleine. Die Paketdienstleister haben keinen wirtschaftlichen oder ordnungspolitischen Handlungsdruck. Dieser Prozess setzt auf Freiwil-ligkeit und muss, wenn er gewollt ist, aktiv von öffentlicher Stelle initiiert wer-den. Mit GLS und DPD nehmen zudem nur zwei der fünf großen Paketdienstleister am Mikro-Depot-Konzept teil. Eine Beteiligung weiterer KEP-Dienstleister wäre erstrebenswert und sollte initiiert werden.
Handlungsfeld	E. Citylogistik
Zielbezug	E.I Förderung stadtverträglicher Wirtschaftsverkehre
Aufgabenbereiche	E-a Optimierung von KEP-Lieferverkehren
Federführung	Wirtschaftsförderung (WiF)
Beteiligte	Liegenschaftsamt (LA) Verkehrsplanungsamt (Vpl) Stadtplanungsamt (Stpl)
Dringlichkeit	3 – weniger hoch
Umsetzungsdauer	mittel – 2 Jahre