

# Mitteilung zur Kenntnis

Geschäftszeichen:  
II/WA/AIA/2612

Verantwortliche/r:  
Ref. II Herr Beugel  
Ref. II/WA Herr Bretting

Vorlagennummer:  
II/WA/007/2010

## Gewerbegrundstücke in Erlangen; Information über das aktuelle Angebot und die Nachfrage

Beratungsfolge	Termin	Status	Vorlagenart	Abstimmung
Haupt-, Finanz- und Personalausschuss	24.11.2010	Ö	Kenntnisnahme	zur Kenntnis genommen

### Beteiligte Dienststellen

Liegenschaftsamt

## I. Kenntnisnahme

Der Bericht der Verwaltung dient zur Kenntnis.

## II. Sachbericht

### 1. Vorbemerkung

Der Wirtschaftsstandort Erlangen hat sich in den letzten Jahren äußerst erfreulich entwickelt. Mit 3,8 % (Oktober 2010) hat Erlangen nicht nur die geringste Arbeitslosenquote unter allen deutschen Großstädten, sondern inzwischen auch einen historischen Höchststand bei der Beschäftigung erreicht. Mit 81.749 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (Stand 31.03.2010) wurde trotz Wirtschafts- und Finanzkrise ein neuer Spitzenwert erreicht. Rechnet man die Beamten, Selbstständigen und mithelfenden Familienmitglieder hinzu, haben wir inzwischen rund 96.000 Erwerbstätige (bei ca. 105.000 Einwohnern) in unserer Stadt. Seit 1996 konnte die Zahl der Arbeitsplätze damit im Durchschnitt um jährlich rund 1.000 gesteigert werden.

Erlangens Bedeutung als Arbeitsmarktzentrum für die gesamte Region ist damit nicht nur weiter gewachsen, sondern stößt inzwischen an seine Grenzen. Eine geringe Anzahl an verfügbaren Gewerbegrundstücken steht einer großen Nachfrage nach Flächen gegenüber. Es ist daher zu befürchten, dass selbst ortsansässige Unternehmen abwandern, da sie ihren Flächenbedarf in Erlangen nicht mehr sicherstellen können.

Vor diesem Hintergrund informiert das Wirtschaftsreferat über das aktuelle Angebot gewerblicher Baugrundstücke und die entsprechende Nachfrage von Unternehmen, die durch die sich erholende Wirtschaft stark zunimmt. Einer Vielzahl von Interessenten kann derzeit kein adäquates Angebot mehr unterbreitet werden. Der Aufbau weiterer Arbeitsplätze in unserer Stadt wird dadurch zumindest erschwert. Die Dramatik der Lage wird auch daran deutlich, dass aufgrund unzureichender Expansionsmöglichkeiten Bestandsunternehmen bereits in den Nachbarstädten nach Flächen bzw. Bestandsobjekten nachfragen.

### 2. Angebot an Gewerbegrundstücken

Wirtschaftsförderung und Liegenschaftsamt bieten sowohl städtische als auch private Gewerbegrundstücke an, soweit die Eigentümer Verkaufsbereitschaft signalisieren. Insbesondere bei den privaten Anbietern ist vor dem Hintergrund der Finanzmarktkrise und der damit verbundenen Sorge um eine schwindende Geldwertstabilität sowie aus steuerlichen Aspekten festzustellen, dass bisher dem Markt angebotene Flächen zurückgezogen werden. Nachfolgend wird das aktuelle Angebot an verfügbaren Flächen - getrennt nach städtischen und privaten Gewerbegrundstücken - aufgezeigt:

## 2.1 Städtische Gewerbegrundstücke (nach Stadtteilen geordnet)

Es sind derzeit lediglich **6 Gewerbegrundstücke** mit einer Gesamtfläche von ca. **28.000 qm** verfügbar, die im Eigentum der Stadt Erlangen stehen.

Die nachfolgende Tabelle zeigt, dass bei drei Grundstücken bereits sehr konkrete Gespräche mit Interessenten geführt werden.

Stadtteil	Größe in qm	Lage	Flst. Nr.	Bemerkungen
Dechsendorf	4.082	Heusteg	775/13	Derzeit laufen Verhandlungen mit einem bereits ortsansässigen Unternehmen, das dringend ein Gewerbegrundstück benötigt. Auf Bitte des Interessenten werden die Verkaufsverhandlungen Anfang 2011 fortgesetzt. Der aktuelle Auftragsbestand erfordert eine Konzentration auf das Kerngeschäft. Für die Fläche interessiert sich auch noch ein ortsansässiges Unternehmen aus der Medizintechnik.
Eltersdorf	4.782	Weinstraße	881	Es wird derzeit bereits über einen Verkauf mit einem Erlanger Unternehmer verhandelt.
Frauenaurach	2.081	Neuenweiherstraße	219	Es wird derzeit bereits über einen Verkauf mit einem nicht ortsansässigen Unternehmer verhandelt.
Frauenaurach	5.000	Neuenweiherstraße	226	Das Grundstück liegt im Eingangsbereich der Neuenweiherstraße und in Nachbarschaft zur Kompostierungsanlage der Stadt Erlangen. Die Standortnachteile dieser Fläche liegen in der zeitweise von der Kompostierungsanlage ausgehenden Geruchsbelästigung sowie der Überspannung mit Starkstromkabel.
Frauenaurach	7.100	Willi-Grasser-Straße	264	Das Grundstück ist derzeit verpachtet und aufgrund der Lage direkt an der Autobahn (Bauverbotszone) sowie des Zuschnittes nur sehr eingeschränkt baulich nutzbar.
Tennenlohe	5.060	Wetterkreuz/Am Wolfsmantel	382	Die Fläche ist die einzige Grundstücksoption, die die Stadt Erlangen möglichen „Hightech-Unternehmen“ noch bieten kann und gilt daher bereits als Filetstück im städtischen Angebot.
<b>Gesamtfläche:</b>	<b>28.105</b>			

## 2.2 Private Gewerbegrundstücke (unbebaute Flächen ohne Bestandsobjekte)

Es werden derzeit **10 Gewerbegrundstücke** mit einer Gesamtfläche von **46.485 qm** angeboten. Für folgende Flächen haben die Grundstückseigentümer ihre grundsätzliche Verkaufsbereitschaft signalisiert (nach Stadtteilen geordnet):

Stadtteil	Größe in qm	Lage	Bemerkungen
Büchenbach	1.854	Gundstraße	
Büchenbach	15.000	Frauenauracher Straße	
Büchenbach	4.100	Ulrich-Schalk-Straße	
Dechsendorf	1.863	Heusteg	
Eltersdorf	8.400	Weidenweg	Eigentümer verhandelt bereits mit mehreren Interessenten.
Eltersdorf	2.500	Weinstraße	
Eltersdorf	2.394	Langenaustraße	Eigentümer steht in sehr konkreten Verkaufsverhandlungen mit einer ortsansässigen Firma.
Frauenaurach	6.469	Neuenweiherstraße	Das Grundstück hat 10.629 qm, davon sind aber 4.160 qm nicht bebaubar. Festsetzung im BPlan als Grün/Lärmschutzwahl.
Frauenaurach	2.205	Willi-Grasser-Straße	Eigentümer steht in konkreten Verkaufsverhandlungen mit einer nicht ortsansässigen Firma.
Frauenaurach	1.700	Willi-Grasser-Straße	Das Grundstück ist derzeit verpachtet.
<b>Gesamtfläche:</b>	<b>46.485</b>		
<b>Weitere Flächen</b>			
Erlangen-Zentrum	15.000	Nägelsbachstr. (Gossen)	Aufgrund Bodenrichtwert von 675,00 €/qm für „normales“ Gewerbe nicht darstellbar; Teilfläche für Standort Landratsamt vorgesehen.
Erlangen-Zentrum	23.000	Nägelsbachstraße (Gossen)	Aufgrund Bodenrichtwert von 675,00 €/qm für „normales“ Gewerbe nicht darstellbar, aktuell als Parkplatz genutzt. Der nächste Schritt wäre die Erarbeitung eines Gesamtkonzept zur Entwicklung des Areals.
<b>Gesamtfläche:</b>	<b>38.000</b>		

#### **Anmerkung:**

In der o.g. Aufstellung sind nur Flächen benannt, die dem Markt auch tatsächlich zur Verfügung stehen. Nicht enthalten sind Flächen, deren Eigentümer nicht verkaufsbereit sind (z. B. ortsansässige Landwirte), die optioniert sind oder deren Eigentümer selbst als Investoren auftreten wollen.

### **3. Nachfrage nach Gewerbegrundstücken**

Eine Vielzahl von Unternehmen sucht derzeit gewerbliche Baugrundstücke in Erlangen. Die Auflistung der Unternehmen erfolgt im nichtöffentlichen Teil. Dabei werden nur die Branchen und nicht die Namen der Unternehmen benannt, da den Firmeninhabern bzw. Geschäftsführern absolute Vertraulichkeit zugesichert wurde.

### **4. Fazit**

Die Nachfrage nach Gewerbegrundstücken in Erlangen übersteigt bei Weitem das derzeit vorhandene Angebot. Die verfügbaren Flächen reichen bereits nicht mehr aus, um selbst Bestandsunternehmen zu sichern.

Selbst bei umgehenden positivem Beschluss zum G 6 und der damit verbundenen Entwicklungszeit können dort Gewerbegrundstücke erst ab 2013/14 angeboten werden. Es steht deshalb zu befürchten, dass es bereits ab Mitte 2011 keine Grundstücksangebote mehr für interessierte Firmen gibt. Abwanderungen von ortsansässigen Unternehmen wäre die stark zu befürchtende Folge – unabhängig des weiteren Fortgangs um die G 6-Diskussion.

Die Ausweisung bzw. Entwicklung zusätzlicher Gewerbegebiete ist daher dringend notwendig, um weitere zukunftsfähige Arbeitsplätze in Erlangen anzusiedeln. Im Vergleich zu anderen Standorten hat Erlangen beste Zukunftsaussichten, die es zu nutzen gilt. Aktuelle Rankings belegen dies eindrucksvoll.

Erlangen ist bei Technologie und Talenten einsame Spitze. So hat das Mühlheimer Beratungsunternehmen Agiplan die ökonomischen Zukunftschancen aller 413 kreisfreien Städte und Landkreise untersucht.

Erlangen ist danach der vielversprechendste Wirtschaftsstandort der Republik und liegt beim Standortranking an erster Stelle, bei Technologie- und Talentindex sogar mit großem Abstand vor München, Stuttgart, Darmstadt, Heidelberg und Berlin.

Auch die aktuelle Prognos-Studie, die im Auftrag des Handelsblattes erstellt wurde, bescheinigt Erlangen „Top-Zukunftschancen“. Mit dem vor wenigen Tagen erschienenen Zukunftsatlas 2010 hat das Schweizer Wirtschafts- und Forschungsinstitut seine Standortvergleiche aktualisiert und Erlangen an dritter Stelle unter allen Städten und Kreisen platziert. Lediglich Stadt und Landkreis München werden noch bessere Zukunftsaussichten prognostiziert. Nach dem 7. Platz im Jahr 2004 und dem 4. Platz im Jahr 2007 konnte sich unser Wirtschaftsstandort nochmals verbessern. Die darin liegenden großen Chancen gilt es im Interesse unserer Bürgerinnen und Bürger zu nutzen.

Die Bereitstellung von Gewerbeflächen stellt eine zwingende Notwendigkeit dar, damit Bestandsunternehmen expandieren und interessierte Firmen sich ansiedeln können. Dabei ist darauf zu achten, dass das Flächenangebot nicht nur ausreichend ist, sondern hinsichtlich Lage, Größe, Zuschnitt, Zeitpunkt und Branche auch den Bedürfnissen der Unternehmen entsprechen sollte. Vor diesem Hintergrund wäre das Gewerbegebiet G 6 nur für einen Teil der Unternehmen vorstellbar (z.B. mit Büronutzung, Hightech-Unternehmen etc). Produzierende Unternehmen bzw. Handwerksbetriebe o.ä. würden dagegen z.B. eher am Geisberg einen neuen Standort finden.

### III. Behandlung im Gremium

#### Beratung im Haupt-, Finanz- und Personalausschuss am 24.11.2010

##### Protokollvermerk:

Die Mitteilung zur Kenntnis wird auf Antrag der CSU-Fraktion zum Tagesordnungspunkt erhoben.

##### Ergebnis/Beschluss:

Der Bericht der Verwaltung dient zur Kenntnis.

gez. Dr. Balleis  
Vorsitzende/r

gez. Beugel  
Berichtersteller/in

III. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

IV. Zum Vorgang