

Mitteilung zur Kenntnis

Geschäftszeichen:
II/WA

Verantwortliche/r:
Herr Bretting

Vorlagennummer:
II/124/2011

Gewerbegrundstücke in Erlangen; Information über das aktuelle Angebot

| Beratungsfolge | Termin | N/Ö | Vorlagenart | Abstimmung |
|----------------|--------|-----|-------------|------------|
|----------------|--------|-----|-------------|------------|

| | | | | |
|--|------------|---|---------------|--|
| Haupt-, Finanz- und Personalaus- schuss | 19.10.2011 | Ö | Kenntnisnahme | |
|--|------------|---|---------------|--|

Beteiligte Dienststellen

Liegenschaftsamt/Abt. Grundstücksverwaltung

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 3,6 % (September 2011) hat Erlangen neben Ingolstadt nicht nur die geringste Arbeitslosenquote unter allen deutschen Großstädten, sondern inzwischen auch einen historischen Höchststand bei der Beschäftigung erreicht. Mit 83.918 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (Stand 31.12.2010) wurde trotz Wirtschafts- und Finanzkrise ein neuer Spitzenwert erreicht. Seit 1996 konnte die Zahl der Arbeitsplätze im Durchschnitt um jährlich über 1.000 gesteigert werden. Rechnet man die Beamten, Selbstständigen und mithelfenden Familienmitglieder hinzu, haben wir inzwischen rund 97.500 Erwerbstätige (bei ca. 105.000 Einwohnern) in unserer Stadt.

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. Die Befürchtung, dass selbst ortsansässige Unternehmen abwandern, da sie ihren Flächenbedarf in Erlangen nicht mehr sicherstellen können, ist bereits Realität. Die erfolgreiche SiCrystal AG, ein Hightech-Unternehmen, das zur japanischen Rohm-Konzern gehört, wird aufgrund mangelnder Standortalternativen in Erlangen ihren Standort nach Nürnberg verlagern. Das expandierende Unternehmen mit derzeit 75 Mitarbeitern hat inzwischen ein Grundstück mit 100.000 qm in Nürnberg erworben und plant dort den Aufbau weiterer Arbeitsplätze.

Vor diesem Hintergrund hat das Wirtschaftsreferat über das aktuelle Angebot gewerblicher Baugrundstücke und die entsprechende Nachfrage von Unternehmen im HFGA am 24.11.2010 informiert. Einer Vielzahl von Interessenten kann nach wie vor kein adäquates Angebot unterbreitet werden. Der Aufbau weiterer Arbeitsplätze in unserer Stadt wird dadurch zumindest erschwert.

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 verstärkt zurückgezogen werden. Nachfolgend wird das aktuelle Angebot an verfügbaren Flächen - getrennt nach städtischen und privaten Gewerbegrundstücken – sowie die Veränderungen zum Vorjahr aufgezeigt.

2.1 Städtische Gewerbegrundstücke (nach Stadtteilen geordnet)

Im Vorjahr wurde berichtet, dass lediglich **6 Gewerbegrundstücke** mit einer Gesamtfläche von ca. **28.000 qm** verfügbar sind, die im Eigentum der Stadt Erlangen stehen. Die nachfolgende Tabelle zeigt, dass bei vier Grundstücken bereits sehr konkrete Gespräche mit Interessenten geführt werden (bei einem Grundstück liegt bereits ein Verkaufsbeschluss des Stadtrates vor). Sollten all diese Verhandlungen erfolgreich abgeschlossen werden, **verbleiben lediglich zwei Flächen mit insgesamt 9.782 qm**, die zudem nur eingeschränkt baulich nutzbar sind.

| Stadtteil | Größe in qm | Lage | Flst. Nr. | Konkrete Verkaufsgespräche | Bemerkungen |
|---------------------------------|---------------|--------------------------------|-----------|----------------------------|---|
| Dechsendorf | 4.082 | Heusteg | 775/13 | X | Ein bereits in Erlangen ortsansässiges Unternehmen ist stark an diesem Gewerbegrundstück interessiert. Auf Bitte des Geschäftsinhabers werden die Verkaufsverhandlungen Ende Oktober fortgesetzt. Aufgrund des herausragenden Auftragsbestandes war die angedachte Betriebsverlagerung aus Zeitgründen bisher nicht möglich. |
| Eltersdorf | 4.782 | Weinstraße | 881 | | Das Grundstück wurde bisher für ein ortsansässiges Unternehmen vorgehalten. Inzwischen konnte das Unternehmen am bisherigen Standort expandieren und somit gesichert werden, so dass diese Fläche anderen Interessenten wieder angeboten werden kann. Aufgrund der Lage an der Autobahn besteht eine eingeschränkte Bebaubarkeit (Bauverbotszone). |
| Frauenaurach | 2.081 | Neuenweiherstraße | 219 | X | Das Grundstück wird derzeit vom Tiefbauamt als Lagerplatz genutzt. Die Fläche wurde einigen Interessenten angeboten, die den Standort derzeit prüfen. |
| Frauenaurach | 5.000 | Neuenweiherstraße | 226 | | Das Grundstück liegt im Eingangsbereich der Neuenweiherstraße und in direkter Nachbarschaft zur Kompostierungsanlage der Stadt Erlangen. Die Standortnachteile dieser Fläche liegen in der zeitweise von der Kompostierungsanlage ausgehenden Geruchsbelästigung sowie der Überspannung mit Starkstromkabel. Vor diesem Hintergrund wird das Grundstück bereits seit Jahren angeboten, es kam jedoch aufgrund dieser Einschränkungen zu keinem Verkauf. |
| Frauenaurach | 7.100 | Willi-Grasser-Straße | 264 | X | Verkaufsbeschluss des Stadtrates liegt bereits vor, Beurkundung erfolgt Anfang 2012. |
| Tennenlohe | 5.060 | Wetterkreuz/ Am Wolfsmantel | 382 | X | Es wird aktuell bereits konkret über einen Verkauf an ein Hightech-Unternehmen verhandelt. |
| Verfügbare Gesamtfläche: | 21.005 | | | | |

Nachrichtlich:

Bei der Berechnung der verfügbaren Gesamtfläche mit 21.005 qm (siehe o.g. Tabelle) wurde das städtische Grundstück in Frauenaurach mit 7.100 qm (Flur-Nummer 264) bereits berücksichtigt bzw. „abgezogen“, da der formelle Stadtratsbeschluss zum Verkauf an einen in Erlangen wohnenden Unternehmer bereits gefasst wurde und lediglich die Beurkundung noch aussteht.

2.2 Private Gewerbegrundstücke (unbebaute Flächen ohne Bestandsobjekte)

Im letzten Jahr (Info im HFFA am 24.11.2010) konnten noch **10 Gewerbegrundstücke** mit einer Gesamtfläche von **46.485 qm** angeboten werden. Dieses Angebot hat sich inzwischen drastisch reduziert. Aktuell sind lediglich **nur noch 5 Grundstücke** mit einer Gesamtfläche von **29.826 qm** vorhanden, für die die Grundstückseigentümer ihre grundsätzliche Verkaufsbereitschaft signalisiert haben und die auch verfügbar sind (nach Stadtteilen geordnet). Aufgrund einer Flächenrevitalisierung wird mittelfristig auch das Areal des ehemaligen Quelle-Lagers in der Graf-Zeppelin-Straße mit ca. **65.000 qm** verfügbar sein. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. F 393 wurde am 20.09.2011 im Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss gefasst.

| Stadtteil | Größe in qm | Lage | Verkaufsbereitschaft | Bemerkungen |
|---|-----------------------|------------------------------|----------------------|---|
| Büchenbach | 1.854 | Gundstraße | | Eigentümer will derzeit keine Aussage treffen, ob das Grundstück Interessenten zum Kauf angeboten werden kann. |
| Büchenbach | 15.000 | Frauenauracher Straße | X | Ein ortsansässiges Unternehmen interessiert sich für die Gesamtfläche. Eine Teilung wird vom Eigentümer ausgeschlossen. |
| Büchenbach | 4.100 | Ulrich-Schalk-Straße | X | Der Eigentümer steht in engem Kontakt mit einem ortsansässigen Unternehmen, das die Fläche erwerben möchte. |
| Dechsendorf | 1.863 | Heusteg | X | Der Verkauf der Fläche wird in Kürze abgeschlossen. |
| Eltersdorf | 8.400 | Weidenweg | | Das Grundstück wurde bereits veräußert und steht damit nicht mehr dem Markt zur Verfügung. |
| Eltersdorf | 2.500 | Weinstraße | | Das Grundstück ist aufgrund der Ausbauplanungen der BAB A 3 aktuell nicht verfügbar (vorübergehende Inanspruchnahme als Baustelleneinrichtung). |
| Eltersdorf | 2.394 | Lange-naustraße | X | Eigentümer steht in Verkaufsverhandlungen mit zwei ortsansässigen Firmen. |
| Frauenaurach | 6.469 | Neuenweiherstraße | X | 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 | | Aufgrund der aktuellen Finanzmarktkrise besteht derzeit keine Verkaufsbereitschaft. |
| Frauenaurach | 1.700 | Willi-Grasser-Straße | | Aufgrund der aktuellen Finanzmarktkrise besteht derzeit keine Verkaufsbereitschaft. |
| Gesamtfläche: | 46.485 | (Stand November 2010) | | |
| | Aktuell 29.826 | | | |
| Angebot durch Flächenrevitalisierung | ca. 65.000 | Graf-Zeppelin-Straße | X | Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. F 393 wurde im UVPA am 20.09.2011 gefasst. Das ehemalige Quelle-Lager wird derzeit bereits abgerissen. |
| Weitere Flächen | | | | |
| Erlangen-Zentrum | 9.000 | Nägelsbachstr. (Gossen) | X | Aufgrund Bodenrichtwert von 635 €/qm für „normales“ Gewerbe nicht darstellbar. Von den ursprünglich 15.000 qm sind 6.000 qm bereits veräußert (Neubau des Landratsamtes). |
| Erlangen-Zentrum | 23.000 | Nägelsbachstraße (Gossen) | X | Aktuell als Parkplatz genutzt. Eigentümer bzw. beauftragter Architekt verhandelt mit der Stadt über mögliche Nutzungen. Dabei soll ein Gesamtkonzept für die Entwicklung des Areals erarbeitet werden. Bodenrichtwert ebenfalls 635 €/qm. |
| Gesamtfläche: | 32.000 | | | |

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. 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. Auf private Gewerbegrundstücke kann die Stadt Erlangen lediglich hinweisen bzw. den Kontakt zwischen den Eigentümern und den Interessenten herstellen. Auf den tatsächlichen Verkauf sowie den konkreten Preis hat die Stadt Erlangen keinen Einfluss. Vor diesem Hintergrund und der Tatsache, dass faktisch lediglich noch zwei städtische Gewerbegrundstücke angeboten werden können, stehen wir bereits vor dem **AUSVERKAUF!**

Die Ausweisung bzw. Entwicklung neuer Gewerbeflächen ist daher dringend geboten. Dabei muss darauf hingewiesen werden, dass selbst bei umgehendem positivem Beschluss zum G 6 und der damit verbundenen Entwicklungszeit dort Gewerbegrundstücke erst ab 2013/14 angeboten werden können. Aufgrund des mangelnden Angebotes sind vereinzelt ortsansässige Unternehmen bereits abgewandert. Das Wirtschaftsreferat steht dieser Entwicklung mit großer Sorge gegenüber. Ziel muss es daher sein, zukunftsfähige Arbeitsplätze in unserer Stadt zu erhalten bzw. aufzubauen.

Im Vergleich zu anderen Standorten hat Erlangen beste Zukunftsaussichten, die es zu nutzen gilt. Aktuelle Rankings belegen dies eindrucksvoll. So belegt Erlangen im aktuellen Städtetest von WirtschaftsWoche, Initiative Neue Soziale Marktwirtschaft (INSM) und IW Consult Köln zu Wohlstand, Jobs und Zukunftsperspektiven den 1. Platz unter den 100 größten Städten. „Erlangen vereint wie keine andere deutsche Kommune ökonomische Stärke mit sozialer Stabilität und hohem Zukunftspotenzial“.

Die großen Chancen, die der Standort Erlangen bietet, gilt es im Interesse unserer Bürgerinnen und Bürger zu nutzen. Das beschriebene „hohe Zukunftspotenzial“ braucht allerdings ein Flächenangebot, das hinsichtlich Lage, Größe, Zuschnitt, Zeitpunkt und Branche auch den Bedürfnissen der Unternehmen entsprechen sollte. Vor diesem Hintergrund ist das **Gewerbegebiet G 6 zwingend notwendig**, aber nur für einen Teil der Unternehmen vorstellbar (z.B. mit Büronutzung, Hightech-Unternehmen, Wissenschaft etc).

Produzierende Unternehmen bzw. Handwerksbetriebe o. ä. würden dagegen z.B. eher am Geisberg einen neuen Standort finden. Für Interessenten aus diesem Bereich käme beispielsweise auch das Areal des ehemaligen Quelle-Lagers in der Graf-Zeppelin-Straße in Frage.

Anlagen:

- III. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift
- IV. Zum Vorgang