Gewerbeflächenrecycling
hier: Bericht über die Entwicklung im Herkules Park

Anmeldung

zur Tagesordnung der Sitzung des
Ausschusses für Recht, Wirtschaft und Arbeit

vom 13.07.2005

- öffentlich -

I. Sachverhalt:

Die Entwicklung der ehemals vom Zweiradhersteller Hercules industriell genutzten Fläche südlich der Nopitschstraße zu einem modernen Gewerbegebiet ist ein erfolgreiches Beispiel für Gewerbeflächenrecycling im Stadtgebiet. Über das Projekt "Herkules Park" wird im Folgenden berichtet.

Das Areal war, insbesondere im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan 4507, in den letzten beiden Jahren bereits mehrfach Thema im Stadtplanungsausschuss bzw. im Stadtrat; zuletzt am 2. März 2005, in dem die Satzung beschlossen wurde. Auf die ausführliche Darstellung der planungsrechtlichen Entwicklung wird deshalb verzichtet.

Die DIBAG Industriebau AG aus München hat die Fläche im Frühjahr 2003 erworben, in enger Zusammenarbeit mit der Stadt Nürnberg zunächst das vorliegende Nutzungskonzept verfeinert und Anfang 2004 einen städtebaulichen Vertrag abgeschlossen. Auf dieser Basis begann die Baureifmachung des Grundstücks mit Abbruchmaßnahmen und Erschließung des Areals. Parallel wurde die Firma Sachs Fahrzeug- und Motorentechnik in den südlichen Bereich des Areals verlagert. Die Sicherung dieser Firma am Standort mit etwa 100 Arbeitsplätzen war ein wichtiges Anliegen des Wirtschaftsreferates.

Der Name "Herkules Park" wurde übrigens so von der DIBAG als Eigentümer und Projektentwickler festgelegt, und zwar einerseits in Anlehnung an den griechischen Helden "Herkules" und andererseits zur Erinnerung an den dort lange Zeit ansässigen Zweiradhersteller Hercules.

Förderung klein- und mittelständischer Unternehmen

Ein wichtiges Ziel bei der Flächenentwicklung war es, für eine Reihe von Unternehmen aus dem klein- und mittelständischen Bereich günstige Gewerbeflächen zu sichern. Möglich wurde dies durch den Nutzungsmix aus großflächigem Einzelhandel an der Nopitschstraße (Zweirad Stadler in ehemaliger Hercules-Produktionshalle sowie Lebensmitteleinzelhandel) mit sehr hoher Grundstücksrendite und unterschiedlich strukturierten Gewerbeflächen mit geringeren Renditeanteilen. In diesem Zusammenhang wurde im städtebaulichen Vertrag ein Ankaufsrecht für die Stadt Nürnberg vereinbart, das es erlaubt, maximal 10.000 m² aus dem Bereich südlich der Querspange (Carl-Marschütz-Straße) und des Rad-/Fußwegs zu besonders günstigen Konditionen an klein- und mittelständische Unternehmen, insbesondere Existenzgründer, abzugeben. Bislang wurden auf diesem Weg Flächen an zwei Firmen (s. Tabelle) mit zusammen 3.185 m² veräußert. Mit einer dritten Firma wird gerade wegen einer ca. 2.300 m² großen Fläche verhandelt.

Nachfragesituation

Die Nachfrage nach parzellierten Gewerbegrundstücken ist recht erfreulich. Grund hierfür ist sicherlich auch die hervorragende Verkehrsanbindung an den Frankenschnellweg und die Lage im Stadtgebiet. Allerdings gibt es immer wieder Interessenten, die entweder von der Branche her nicht in das Gewerbegebiet passen oder letztendlich die nötige Finanzierung nicht aufbringen. Das Wirtschaftsreferat hatte bislang über 20 konkrete Interessenten, mit denen Gespräche bzw. Verhandlungen geführt wurden, darüber hinaus laufend Anfragen von Unternehmen, die sich für den Standort interessieren. Etwas überraschend für die DIBAG war die relativ große Nachfrage nach eher kleinen Grundstücken. Die DIBAG hat darauf reagiert und - abweichend von der ursprünglichen Planung -eine zusätzliche Stichstraße gebaut, die von der Ernst-Sachs-Straße nach Westen abzweigt und als Privatstraße kleinere Teilparzellen erschließt (s. beiliegenden Plan).

Bei Nachfrage und Ansiedlung überwiegen bislang auto- und zweiradorientierte Nutzungen. Die bisherige Entwicklung zeigt, dass sich viele Firmen durch eine Ansiedlung im Gewerbepark Synergieeffekte ("passende" Umgebung, lukrative Unternehmenskontakte) versprechen. Der seitens des Investors von Anfang an anvisierte Nutzungsschwerpunkt (Auto und Zweirad) scheint zu wirken. Von den ca. 150.000 m² Gesamtfläche sind bislang ca. 130.000 m² verwertet und noch 20.000 m² verfügbar.
Damit sind die in enger Abstimmung mit der Nürnberger Wirtschaftsförderung erfolgenden Akquisitionsbemühungen der DIBAG überaus erfolgreich.

Derzeitiger Ansiedlungsstand (Stand: Juni 2005)

Der beiliegende Lageplan und die nachfolgende Tabelle geben einen Überblick darüber, welche Flächen bereits vergeben sind. Allerdings sind die einzelnen Bauvorhaben unterschiedlich weit gediehen.

Tabelle: Stand der Ansiedlungen

fertig gestellt und bezogen	Sachs Fahrzeug- und Motorentechnik - Fertigung und Ausstellungsgebäude	seit Sommer 2004, Bau und Vermietung erfolgte durch die DIBAG
	Zweirad Stadler	wurde im Februar 2005 eröffnet; Bau und Vermietung erfolgte durch die DIBAG
	Kfz-Prüfstelle mit Sachverständigenbüro KüS	Eröffnung am 24.06.2005
im Bau befindlich	Mr. Wash - Tankstelle und Waschstraße	Fertigstellung September 2005
	Crown - Elektrogabelstaplerfirma	Bau und Vermietung erfolgt durch die DIBAG; geplante Eröffnung Herbst 2005
	le bureau - Agentur für Direktmarketing	Rohbau fertig
	PM & Co Logistics Service GmbH - Werkstatt und Büroflächen	Rohbau fertig
	GIVI - Büro und Lager für Motorradzubehör	Bau begonnen
	Minimal - Lebensmitteleinzelhandel	Bau und Vermietung erfolgt durch DIBAG; mit dem Bau wurde begonnen
vorliegende Baugenehmigungen	Omnibusunternehmen Pletl; Betriebshof mit Büro und Werkstatt	
	Lidl - Lebensmitteleinzelhandel	
	Autowerkstatt P.S. - Werkstatt und Büroflächen	
noch frei bzw. reserviert	Grundstück Nr. 1 mit 4.250 m²	war bis vor kurzem reserviert; Verhandlungen haben sich aber wegen Finanzierungsproblemen zerschlagen
	Grundstück Nr. 2 mit 2.000 m²	reserviert für Messebaufirma
	Grundstück Nr. 3 und 4 (mit 1.480 m² bzw. 955 m²)	Interessent vorhanden; Verträglichkeit mit Umfeld und Nutzungsstruktur des Herkules Parks fraglich
	Grundstück Nr. 5 mit 2.345 m²	reserviert für Interessenten aus Kfz-Branche; Verhandlungen laufen
	Grundstück Nr. 6 mit 9.100 m²	kein Interessent

Schluss/Fazit

Die DIBAG investiert ca. 60 Mio. EURO in die Entwicklung des Herkules Parks. Weitere 45 Mio. EURO bringen die ansiedlungswilligen Betriebe durch eigene Investitionen ein. Bis Ende 2006 soll das gesamte 15 ha große Areal bebaut sein und Arbeitsplätze für ca. 500 Beschäftigte bieten. Aus wirtschaftspolitischer Sicht ist der Herkules Park ein positives Beispiel für Flächenrecycling im gewerblichen Bereich. Bemerkenswert ist die Tatsache, dass die Revitalisierung dieser ehemaligen Industriebrache ohne staatliche Förderung erfolgt.

II. Beilagen: Lageplan

III. Beschlussvorschlag: keiner, da Bericht

IV. Herrn OBM

V. Ref. VII

Am 20.06.2005
Referat VII

gez. Dr. Fleck