

## **Gutachten zur Gewerbeflächenentwicklung hier: Auftragserteilung**

### Sachverhaltsdarstellung:

- 1. Hintergründe**
- 2. Auftragserteilung**
- 3. Inhalte des Gutachtens**
- 4. Projektdauer, mitwirkende Akteure und weiteres Vorgehen**
- 5. Projektteam HWWI/Georg Consulting**

### **1. Hintergründe**

Die herausragende Bedeutung von bedarfsgerechten Gewerbeflächen für eine erfolgreiche kommunale Wirtschaftsentwicklung bestätigte erneut die letzte aktuelle Umfrage 2012/13 des Deutschen Instituts für Urbanistik. Von 20 abgefragten Themen ("die gegenwärtig wichtigsten Themen") unter den Wirtschaftsförderern von 187 befragten Städten mit mehr als 50.000 Einwohnern<sup>1</sup> landen die *Vermittlung von Gewerbe- und Industrieflächen* sowie die *Entwicklung von Gewerbe- und Industrieflächen* mit großem Abstand auf den ersten beiden Plätzen. Bei der Frage nach den "künftig wichtigen Themen" landet die *Entwicklung von Gewerbe- und Industrieflächen* auf Platz eins. Viele Städte haben in den letzten Jahren Gutachten zur Gewerbeflächensituation bzw. Nachfrageprognosen erstellen lassen.<sup>2</sup>

Die anhaltend große Bedeutung des Themas erklärt sich nicht nur aufgrund von Flächenengpässen und verschärften Nutzungskonkurrenzen (Gewerbe, Wohnen, Freiraum) vorwiegend in Ballungsräumen, sondern auch aufgrund anspruchsvoller und vielschichtiger gewordenen Anforderungen bei der Ausweisung von Gewerbeflächen. Zudem sind die Anforderungen von Unternehmen an das "passende" Grundstück sehr unterschiedlich. Der technologische und wirtschaftliche Strukturwandel zu stärkeren Differenzierungen der Standortanforderungen von Unternehmen geführt hat. Selten lassen sich Bedarfe pauschal durch einfache Gewerbestandorte "von der Stange" befriedigen.

Der von der Verwaltung erstellte Bericht "Mobilisierung von gewerblichen Bauflächen" (AfS 08.11.2012 und RWA 28.11.2012) war eine erste Bestandsaufnahme des aktuellen Gewerbeflächenangebotes im Stadtgebiet. Im AfS am 18.07.2013 und im RWA am 19.07.2013 wurde die Verwaltung beauftragt, ein Gutachten zur Gewerbeflächenentwicklung in Auftrag zu geben. Es soll die fachlich-konzeptionelle Basis für ein daraus abzuleitendes Gewerbeflächenentwicklungsprogramm liefern. Die Ausschüsse haben zudem empfohlen, die zur Finanzierung nötigen Mittel in Höhe von 100.000 € bereitzustellen.

---

<sup>1</sup> Kommunale Wirtschaftsförderung 2012: Strukturen, Handlungsfelder, Perspektiven. Difu-Papers, Daniel Zwicker-Schwarm, Deutsches Institut für Urbanistik, Januar 2013.

<sup>2</sup> Krefeld 2013, Heidelberg 2013, München 2012/2013, Karlsruhe 2012, Düsseldorf 2010, Metropolregion Hamburg 2010, Köln 2007, Magdeburg 2006, Dortmund 2002, München 1999 und viele andere mehr.

## 2. Auftragserteilung

Das Verfahren zur Vergabe des Gutachtens ist abgeschlossen. Den Zuschlag erhalten hat das Angebot der Kooperation HWWI Hamburgisches WeltWirtschaftsInstitut gGmbH/Georg Consulting Immobilienwirtschaft<sup>3</sup>. Das Gutachten ist über die Städtebauförderung förderfähig in Höhe von 20 % der Gesamtkosten des Gutachtens. Nach Abschluss der gutachterlichen Tätigkeit ist somit mit einer Zuweisung in Höhe von 60 % der förderfähigen Kosten (ca. 12.000 €) zu rechnen. Die Zustimmung der Regierung von Mittelfranken für die Förderung liegt bereits vor.

## 3. Inhalte des Gutachtens

Das Gutachten soll Politik und Verwaltung einen Leitfaden zur mittel- und langfristigen Gewerbeflächenentwicklung und -sicherung geben. Mit seiner Hilfe soll das zukünftige Angebot bestmöglich auf die Nachfrage und die Standortanforderungen abgestimmt werden. Die wichtigsten Bestandteile des Gutachtens sollen sein:

- a) **Wesentliche Rahmenbedingungen** und darauf bezogene Anforderungen an zukunftsfähige Unternehmensstandorte zu formulieren. Wesentliche Punkte hierbei sind:
  - Analyse allgemeiner wirtschaftlicher Rahmenbedingungen und Trends,
  - Darstellung der Wirtschaftsstruktur des Standortes Nürnberg,
  - Identifikation der Leit- und Wachstumsbranchen für Nürnberg,
  - Aussagen zur Wirtschafts- und Beschäftigtenentwicklung in Nürnberg,
  - Prognosen und Einschätzungen der wirtschaftlichen Entwicklung bis 2025.
- b) Die Darstellung und **Analyse des Gewerbeflächenangebotes**.  
U.a. anhand von Gewerbegebietssteckbriefen soll ein detaillierter Überblick über die aktuelle Struktur des Gewerbeflächenangebotes gegeben werden. Dabei werden Darstellungen u.a. mit folgenden Inhalten erwartet:
  - Branchenschwerpunkte,
  - Darstellung vorhandener, planerischer Grundlagen und Infrastruktur,
  - vorhandene Innenentwicklungspotenziale in quantitativer und qualitativer Hinsicht,
  - Überprüfung und Bewertung von vorhandenen Daten zu Baulücken, Brachen und untergenutzten Grundstücken,
  - Benennung möglicher, strategischer und planerischer Maßnahmen für eine zukunftsfähige Entwicklung des jeweiligen Gebietes.
- c) Die Ermittlung des bisherigen und **künftigen Flächenbedarfs**:  
Grundlage für eine Prognose der Gewerbeflächennachfrage sollen die Erkenntnisse zu den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und -entwicklungen am Standort Nürnberg sein (vgl. a)). Kernelement der Prognose ist die Beantwortung der Fragen, welche maßgeblichen Nachfragegruppen existieren und welche Flächenqualitäten diese benötigen. Im Einzelnen bedeutet dies:
  - Ableitung der spezifischen bzw. unterschiedlichen Standortanforderungen der einzelnen Leitbranchen,

<sup>3</sup> Vgl. das vorgesehene Projektteam in der Anlage.

- Definition von Nachfragegruppen in Bezug auf Ausprägungen von Standorttypen bzw. Gebietstypologien,
- Beschreibung von nachgefragten Standorttypen bzw. Gebietstypologien,
- Ableitung von Flächenansprüchen aus den o.g. Inhalten bis 2025.

d) Die **Beurteilung von Nachfrage und Angebot:**

Der Bedarf an Gewerbeflächen mit Planungshorizont 2025 soll durch die Gegenüberstellung der prognostizierten Nachfrage mit dem Flächenangebot und den Standortpotenzialen des Flächennutzungsplanes (FNP) ermittelt werden. Dabei wird auch geprüft werden, welche Flächenbereiche im FNP bevorzugt bzw. für welche Standorttypen der Nachfrage infrage kommen.

Der Abgleich wird somit nicht nur in quantitativer Hinsicht, sondern über die Anwendung der Standorttypen auch in qualitativer Hinsicht erfolgen. Im Rahmen einer Gesamtbeurteilung von Nachfrage und Angebot werden insbesondere Aussagen zu Entwicklungsmöglichkeiten bestehender sowie im FNP gesicherter Gewerbestandorte erwartet. Die Untersuchung soll schließen mit der Erarbeitung von umsetzungsfähigen **Empfehlungen und Maßnahmen** im Sinne einer nachhaltigen Gewerbeflächenpolitik und Gewerbeflächenvorsorge. Themen, die in diesem Zusammenhang zu diskutieren sein werden, sind:

- Eckpunkte eines strategischen Flächenmanagements unter Anwendung der Typisierung in Planungs- und Entwicklungsprozessen,
- Eckpunkte einer differenzierten Flächenvorsorge,
- Empfehlungen zur zukünftigen Sicherstellung der quantitativen und qualitativen Flächenvorsorge im Hinblick auf die Fortentwicklung des Wirtschaftsstandortes Nürnberg,
- Aspekte zu Prioritäten der Flächenentwicklung,
- Handlungserfordernisse im Gewerbeflächenbestand,
- Empfehlungen zur Flächenaktivierung und -wiedernutzung.

#### **4. Projektdauer, mitwirkende Akteure und weiteres Vorgehen**

Die Fertigstellung des Gutachtens wird für Oktober/November 2014 erwartet.

Für die erste Dezemberwoche 2013 ist der Projektstart terminiert.

Die gutachterliche Untersuchung wird auf städtischer Seite unter der Federführung von Ref. VII/WiF von einer referatsübergreifenden Projektgruppe (BgA, Ref. III, Ref. VI, Ref. VII) begleitet werden. Die Projektgruppe wird anlassbezogen zusammentreffen. Mit dem Gutachter sind mindestens fünf Arbeits- und Abstimmungssitzungen innerhalb der Projektgruppe vereinbart.

Das Untersuchungskonzept umfasst des Weiteren die Durchführung von Fachgesprächen (z.B. mit verschiedenen städtischen Dienststellen, IHK, HWK, Branchen- und Clustervertretern). Die Auswahl der Gesprächspartner wird in Abstimmung mit Ref. VII/WiF und Ref. VI/Stpl erfolgen. Es ist von acht bis zwölf Gesprächsterminen auszugehen. Die gutachterliche Leistung soll zudem drei Abschlusspräsentationen (verwaltungsintern, im Stadtrat und vor externen Akteuren/Verbänden) umfassen.

## 5 PROJEKTEAM

Aus heutiger Sicht ist für die Bearbeitung der Studie das folgende Projektteam vorgesehen:



**Achim Georg** (geb. 1960) hat Geographie, Volkswirtschaft und Public Relations an der Ruhr Universität Bochum studiert. Nach dem Studium arbeitete Georg zunächst als Projektleiter im Bereich Industrie- und Gewerbeplanung bei der agiplan AG in Mülheim an der Ruhr, bevor er als Bereichsleiter für Gewerbe- und Sonderimmobilien zur GEWOS GmbH in Hamburg wechselte. Im Jahr 2005 gründete er das Institut für immobilienwirtschaftliche und urbane Beratung (Hamburg) und leitete dieses als Geschäftsführer. Seit 12/2011 erfolgte eine Ausweitung der Geschäftsbereiche und Umfirmierung in Georg Consulting Immobilienwirtschaft | Regionalökonomie. Die Schwerpunkte der Arbeit von Herrn Georg liegen in den Bereichen der Regionalökonomie, der Erarbeitung von großräumigen Entwicklungskonzepten, Gewerbeflächenanalysen-/prognosen sowie von Nutzungs- und Vermarktungskonzepten.



**Dr. Silvia Stiller** (geb. 1967) war in den vergangenen 15 Jahren Forschungsdirektorin und Leiterin des Themenfeldes „Regionalökonomie und Stadtentwicklung“ am Hamburgischen WeltWirtschaftsinstitut (HWWI) und arbeitet seit Anfang 2013 beim Institut Georg Consulting. Sie hat sich in zahlreichen Studien und Analysen mit regionalwirtschaftlichen Fragestellungen und dem Einfluss von Zukunftstrends, wie dem Strukturwandel und der Internationalisierung, auf die Stadtentwicklung befasst. Sie hat das Gewerbeflächen-gutachten für die Stadt Hamburg geleitet.



**Prof. Dr. Bräuninger** vom HWWI übernimmt die Koordinierung bei der Entwicklung des spezifischen Prognosemodells für die Stadt Nürnberg. Prof. Dr. Michael Bräuninger ist Forschungsdirektor am Hamburgischen WeltWirtschaftsinstitut (HWWI) und Professor an der Helmut-Schmidt-Universität Hamburg. Der Forschungsbereich von Michael Bräuninger umfasst konjunkturelle und langfristige makroökonomische Analysen. Er wirkt maßgeblich an zahlreichen Studien zu den langfristigen globalen Zukunftstrends und deren ökonomischen Auswirkungen auf die deutsche Volkswirtschaft, Bundesländer und Regionen mit. Er führt am HWWI regional- und makroökonomische Prognosen durch.