Masterplan Gewerbeflächen / Umsetzung des Aktivitätenplans
hier: Kriterien für die Veräußerung städtischer Gewerbeflächen und Ansiedlungskriterien

Entscheidungsvorlage:

Grundlagen

Aufgrund der starken wirtschaftlichen Stellung Nürnbergs und der hervorragenden Rahmenbedingungen, die Nürnberg für Unternehmen bietet, übersteigt die Nachfrage nach Gewerbeflächen das verfügbare Angebot bei Weitem. Die wenigen verfügbaren privaten Flächen werden aufgrund dessen häufig zu sehr hohen Preisen angeboten. Daher richtet sich das Augenmerk vieler Unternehmen, die auf der Suche nach Gewerbeflächen sind, auf die stadteigenen Flächen.

Dabei sind die stadteigenen Gewerbeflächen für die Umsetzung der wirtschafts- und gewerbeflächenpolitischen Ziele der Stadt Nürnberg von besonderer Bedeutung. Denn bei der Veräußerung städtischer Flächen können u.a. bestimmte Nutzungen vertraglich festgeschrieben werden. Die Steuerungsmöglichkeiten sind damit größer als im Wege der Bauleitplanung. Sofern es sich bei stadteigenen Gewerbeflächen um Schlüsselgrundstücke mit gebietsprägender Wirkung handelt, kann durch die gezielte Ansiedlung eines Unternehmens Einfluss auf die weitere Entwicklung eines gesamten Gewerbegebiets genommen werden.

In langjähriger Praxis haben sich Kriterien für die Veräußerung städtischer Gewerbeflächen herausgebildet, die als Entscheidungsgrundlage herangezogen werden. Diese Kriterien sind nicht starr und stellen auch keine formal zu handhabende Entscheidungsmatrix dar. Denn Flexibilität ist erforderlich, um im konkreten Einzelfall den Besonderheiten des jeweiligen Unternehmens gerecht zu werden.

Aus Gründen der Transparenz werden die vorgenannten Kriterien dargestellt. Die Reihenfolge stellt keine Priorisierung oder Gewichtung dar. Vielmehr werden die Kriterien im Rahmen einer Gesamtbewertung anhand der Umstände des konkreten Einzelfalls prorisiert, gewichtet und zueinander in Bezug gesetzt.

Von diesen Kriterien lässt sich die Stadt Nürnberg auch bei der Ansiedlung von Unternehmen in Nürnberg im Allgemeinen sowie bei der Neuschaffung von Gewerbeflächen leiten.

Kriterien

1. Arbeitsplatzdichte

Ein hinreichendes und adäquates Angebot an Arbeitsplätzen zählt zu den wesentlichen Voraussetzungen für einen erfolgreichen und attraktiven Wirtschafts- und Lebensstandort. Die Förderung des Auf- und Ausbaus von Arbeitsplätzen am Wirtschaftsstandort Nürnberg ist daher ein wichtiges kommunales Anliegen.

Angesichts der Endlichkeit der Flächen, auf denen sich Unternehmen ansiedeln und Arbeitsplätze zur Verfügung stellen können, ist eine hohe Arbeitsplatzdichte je Flächeneinheit von großer Bedeutung für die Arbeitsplatzbereitstellung. Die Stadt Nürnberg unterstützt daher arbeitsplatzintensive Unternehmen, die zu einem breiten Beschäftigungsangebot in Nürnberg beitragen, indem diesen Unternehmen - bei Erfüllung weiterer Kriterien - eine Ansiedlung auf städtischen Gewerbeflächen ermöglicht wird.

Bei der Veräußerung stadteigener Gewerbeflächen wird der Aufbau von Arbeitsplätzen berücksichtigt. Als Richtwert gilt ein/-e sozialversicherungspflichtige/-r Mitarbeiter/-in je 100 m² Grundstücksfläche bei produzierendem Gewerbe oder Handwerk; bei sonstigem Gewerbe werden je 30 m² Grundstücksfläche angestrebt.

2. Innovationsgrad des Unternehmens

Nürnbergs Wirtschaftsstruktur zeichnet sich durch einen hohen Innovationsgrad der ansässigen Unternehmen aus. Heute arbeiten in Nürnberg rund 70 % der im verarbeitenden Gewerbe Beschäftigten in wissensintensiven Branchen. Die Schwerpunkte der Nürnberger Wirtschaftsstruktur liegen in zukunftsweisenden Branchen wie dem IKT-Sektor, dem Bereich Automotive, in der Medizintechnik oder im Energiesektor.

Innovationszyklen werden immer kürzer, disruptive Technologien sind Treiber der industriellen Entwicklung. Für den Wirtschaftsstandort Nürnberg ist es von großer Bedeutung, an diesen Entwicklungen aktiv teilzuhaben. Nur so kann die wirtschaftliche Stärke Nürnbergs langfristig gesichert werden. Innovative Unternehmen stellen zudem einen wichtigen Pull-Faktor für die Ansiedlung weiterer Unternehmen mit einem hohen Innovationsgrad dar. Zukunftstechnologien und innovative Dienstleistungen sollen daher auch in Zukunft Kern und Rückgrat der Nürnberger Wirtschaftsstruktur bilden.

Bei der Veräußerung stadteigener Gewerbeflächen wird der Innovationsgrad eines Unternehmens positiv berücksichtigt.

3. Stärkung der Leistungsfähigkeit der Nürnberger Wirtschaftsstruktur

Nürnberg hat sich zu einem High-Tech-, Industrie- und innovativen Dienstleistungsstandort entwickelt. Der Erfolg des Wirtschaftsstandorts Nürnberg fußt dabei auf einer diversifizierten Unternehmensstruktur mit Kernkompetenzen in allen wichtigen Zukunftsfeldern. Durch die geringere Abhängigkeit von einzelnen Branchen wird die Anfälligkeit gegenüber konjunkturellen Schwankungen reduziert.

Diversifizierte Wirtschaftsstandorte sind zudem in der Lage, möglichst weite Teile der Wertschöpfungskette abzudecken. Vor- und nachgelagerte Stufen in der Leistungskette wie z.B. Handwerksbetriebe, Zulieferbetriebe für Ausgangsmaterialien oder (City-)Logistik-Dienstleister am Standort reduzieren Abhängigkeiten und Transportkosten, schaffen Synergien vor Ort und sind damit ebenfalls wichtige Bestandteile einer leistungsfähigen Wirtschaftsstruktur.

Bei der Veräußerung stadteigener Gewerbeflächen wird das Leistungsspektrum des Unternehmens und sein daraus folgender Beitrag zur Stärkung der Wirtschaftsstruktur in Nürnberg berücksichtigt. Dies betrifft den Aufbau neuer Kompetenzfelder, den Ausbau vorhandener Kompetenzfelder ebenso wie den Nutzen für andere in der Region ansässige Betriebe durch eine Stärkung der Wertschöpfungskette durch vor- und nachgelagerte Aktivitäten.

4. Zusammenpassen mit dem Typ des jeweiligen Gewerbegebiets

Verschiedene Unternehmenstypen haben jeweils spezifische Anforderungen an das Umfeld ihres Betriebsstandorts. So haben Dienstleistungsunternehmen andere Anforderungen an Flächen als Handwerksunternehmen oder produzierende Unternehmen.

Ein wichtiger Attraktivitätsfaktor von Gewerbegebieten ist daher eine möglichst verträgliche Zusammensetzung der ansässigen Unternehmen hinsichtlich ihrer Standortanforderungen. Damit kann den Bedürfnissen der im jeweiligen Gebiet ansässigen Unternehmen weitaus besser entsprochen werden als in stark heterogen zusammengesetzten Standorten.

Während die Einflussmöglichkeiten der Kommune bei privaten Flächen sehr gering sind (s.o.), kann bei der Veräußerung stadteigener Flächen ein möglichst gutes Zusammenpassen des Gewerbegebiets-Typus‘ und der Standortanforderungen des jeweiligen Unternehmens herbeigeführt werden. Eine hinreichende Größe und strategische Bedeutung einer Fläche vorausgesetzt, kann so auch auf die weitere Entwicklung eines Gewerbegebiets Einfluss genommen werden. Bei der Baurechtsneuschaffung kann die Bewertung nach der dargelegten Matrix eine wichtige Rolle spielen.

Bei der Veräußerung stadteigener Gewerbeflächen wird berücksichtigt, inwieweit sich der Unternehmenstyp in die Struktur des jeweiligen Gewerbegebiets einfügt und verträglich ist.

5. Verwurzelung des Unternehmens in Nürnberg

Bei der Veräußerung städtischer Gewerbeflächen wird berücksichtigt, ob und ggf. wie lange ein Unternehmen bereits in Nürnberg ansässig ist und welchen Beitrag es zur Entwicklung Nürnbergs als Lebens- und Wirtschaftsstandort geleistet hat.

6. Beitrag zum Gewerbesteueraufkommen

Die Gewerbesteuer ist die wichtigste von der Stadt zu beeinflussende Steuer. Ihr Aufkommen zu festigen und durch einen ertragsstarken Branchenmix zu erhöhen, ist ein wichtiges Ziel. Daher wird wesentlich auch die branchenübliche Gewerbesteuerkraft berücksichtigt.

Anmerkung zur Diversity-Relevanz
Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass diese Maßnahme bestimmte Personengruppen, beispielsweise unterschiedlichen Geschlechts, verschiedener ethnischer Herkunft, mit Behinderungen, unterschiedlichen Alters, sozialer Lage bevorteilt oder benachteiligt. Das Vorhaben ist damit nicht Diversity-relevant. Die Maßnahme hat weder diskriminierende Auswirkungen noch erschließt sie Potenziale für Gleichberechtigung bzw. Gleichstellung und Chancengleichheit.

Referat VII