

Erhalt und Sicherung des Gewerbegebiets Schafhof/Klingenhof - Ergebnisse der Strukturanalyse und Handlungsempfehlungen

Entscheidungsvorlage:

Das Gewerbegebiet Schafhof/Klingenhof ist ein bedeutendes Gewerbegebiet, das es zu erhalten und zu sichern gilt. Um die richtigen Weichen hierfür zu stellen, hat die Wirtschaftsförderung Nürnberg eine Strukturanalyse für dieses Gewerbegebiet beauftragt. Diese Vorlage zeigt die Ergebnisse der Strukturanalyse und die Handlungsbereiche auf.

Einordnung - Teil des Masterplans Gewerbeflächen

Die Weiterentwicklung der bestehenden Gewerbegebiete ist eines der Hauptziele des vom Stadtrat am 21.10.2020 beschlossenen Masterplans Gewerbeflächen. Der mit der Attraktivität Nürnbergs als Wirtschaftsstandort einhergehenden konstant starken Nachfrage nach Gewerbeflächen der letzten Jahre steht ein immer weiter sinkendes Angebot an freien Gewerbeflächen gegenüber. Vor diesem Hintergrund sowie dem Leitgedanken einer flächen- und ressourcensparenden Stadtentwicklung spielen die Bestandsgebiete mit ihren Revitalisierungs- und Nachverdichtungsmöglichkeiten eine entscheidende Rolle. Deshalb ist es wichtig, diese zu erhalten und zu sichern.

Aus diesem Grund werden u.a. Strukturanalysen für die Bestandsgebiete Langwasser-Breslauer Straße, Sandreuth, Schafhof/Klingenhof und Schmalau-West durchgeführt. Zur Strukturanalyse für Kleinreuth bei Schweinau wurde bereits im Ältestenrat / Ferienausschuss vom 01.04.2020 berichtet und Beschluss gefasst.

Lage und Beschreibung des Gewerbegebiets Schafhof/Klingenhof

Die beiden rund vier Kilometer nordöstlich der Nürnberger Innenstadt liegenden Gewerbegebiete Schafhof (ca. 75 ha) und Klingenhof (ca. 25 ha) wurden gemeinsam betrachtet, da sie räumlich direkt aneinandergrenzen (vgl. Abb. 1) und die Branchen der ansässigen Unternehmen sehr stark vergleichbar sind.

Abb. 1: Lage des Gewerbegebiets Schafhof/Klingenhof im Stadtgebiet



Quelle: Stadt Nürnberg

Das Gewerbegebiet Schafhof/Klingenhof ist mit **218 ansässigen Unternehmen** für den Wirtschaftsstandort Nürnberg von besonderer Bedeutung. Zahlreiche bekannte Unternehmen wie Vitesco Technologies, ein Technologieanbieter für Fahrzeugelektrifizierung, Nexans

Industries, einer der weltweit führenden Kabelhersteller, oder das vor allem auf Hochpräzisionskugellager spezialisierte langjährige Nürnberger Familienunternehmen GMN Paul Müller Industrie haben sich hier niedergelassen. Auch das bekannte sog. RESI-Areal befindet sich mitten im Gewerbegebiet.

Ein solches Gewerbegebiet muss erhalten und gesichert werden. Das heißt, es muss im bestehenden Umgriff und damit vor Konflikten u.a. mit heranrückenden Wohnnutzungen geschützt werden, und es muss für Unternehmen langfristig attraktiv bleiben und sowohl den heutigen als auch den zukünftigen Ansprüchen der Betriebe entsprechen.

Vorgehensweise und Ergebnisse der Strukturanalyse

Die Strukturanalyse für das Gewerbegebiet Schafhof/Klingenhof wurde im Auftrag der Wirtschaftsförderung Nürnberg vom Büro Stadtraumkonzept, Dortmund, durchgeführt.

Für die Strukturanalyse hat Stadtraumkonzept alle ansässigen Unternehmen inkl. Eigentümerstruktur erfasst und die planungsrechtlichen, städtebaulichen und strukturellen Gegebenheiten vor Ort, vor allem auch mit Blick auf Erscheinungsbild, Verkehrssicherheit, Energieversorgung und Klimaresilienz untersucht. Die Strukturanalyse hat Flächenpotenziale identifiziert und wichtige Erkenntnisse geliefert, um frühzeitig Fehlentwicklungen im Gewerbegebiet zu erkennen.

Die Analyse wurde von einer intensiven Beteiligung der Unternehmen vor Ort sowie der Eigentümerinnen und Eigentümer im Rahmen von Interviews und einem Workshop im Gewerbegebiet am 23.09.2022 begleitet und anschließend mit Vertreterinnen und Vertretern von Stadtplanungsamt, Verkehrsplanungsamt und Umweltamt diskutiert.

Daraus hat die Wirtschaftsförderung Nürnberg in enger Abstimmung mit den ansässigen Unternehmen sowie den Eigentümerinnen und Eigentümern Handlungsbereiche abgeleitet. Diese gilt es in den nächsten Jahren umzusetzen, um den Standort weiterzuentwickeln und zukunftsfest aufzustellen. Die Strukturanalyse steht auf der Webseite der Wirtschaftsförderung Nürnberg unter www.nuernberg.de/internet/wirtschaft/ zum Download zur Verfügung.

Ergebnis der Strukturanalyse: Flächen und Nutzungen

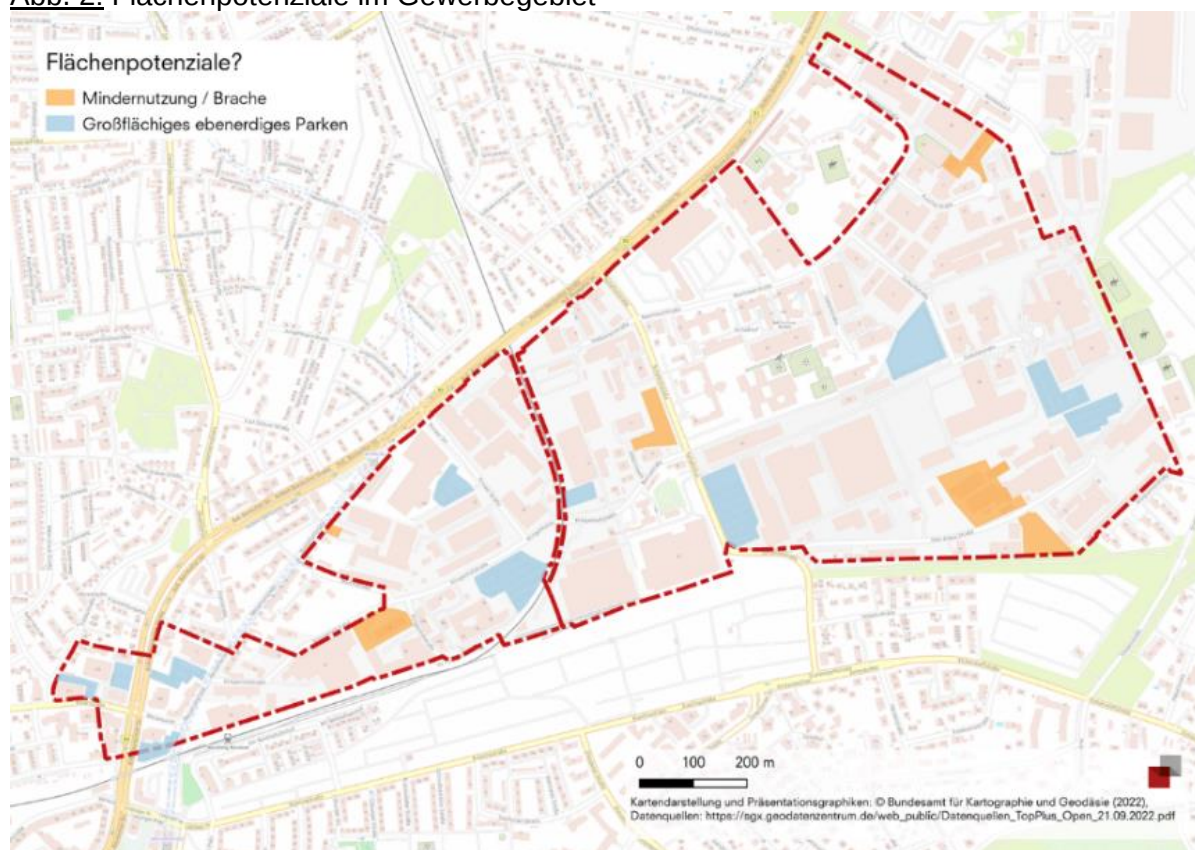
Im Masterplan Gewerbeflächen werden beide Gebiete als Standorte insbesondere für klassische produzierende Gewerbebetriebe definiert, die auch langfristig für diese Branche gestärkt werden sollen. Die drei größten Branchengruppen im Gebiet sind

- die wirtschaftsnahen Dienstleistungen mit 66 Unternehmen (vor allem im HighTech Center Nürnberg (HTCN), rund um das Ofenwerk sowie dem RESI-Areal),
- das produzierende Gewerbe mit 33 Unternehmen (z.B. Vitesco Technologies, A.R.C. Laser, Nexans Industries) sowie
- das KFZ-Gewerbe mit 23 Unternehmen (vor allem entlang der Äußeren Bayreuther Straße, dem Ofenwerk und im Bereich Neumeyerstraße).

In der Gesamtbetrachtung prägt jedoch das klassische produzierende Gewerbe das Gebiet, da diese Betriebe den Großteil der Flächen nutzen.

Flächenpotenziale ergeben sich zum einen durch brachliegende oder mindergenutzte Freiflächen, wovon verteilt im Gebiet sechs identifiziert wurden (vgl. orange Flächen in Abb. 2). Zum andern bieten teilweise auch großflächige ebenerdige Parkflächen (vgl. blaue Flächen in Abb. 2) Flächenoptionen durch effizientere Nutzungskonzepte.

Abb. 2: Flächenpotenziale im Gewerbegebiet



Quelle: Stadtraumkonzept GmbH

Handlungsbedarf

Es gilt, gemeinsam mit Eigentümerinnen und Eigentümern sowie den flächensuchenden Unternehmen Nutzungsmöglichkeiten zu erarbeiten. Insbesondere die effizientere Nutzung der Parkplatzflächen bedarf einer genaueren Betrachtung. Dieser Austausch und die Unterstützung bei der Vermittlung von Flächen sind Teil des Kerngeschäfts der Wirtschaftsförderung Nürnberg und bilden einen stetig laufenden Prozess.

Ergebnis der Strukturanalyse: Verkehr und Mobilität

Die Anbindung des Gebiets besteht über die Äußere Bayreuther Straße sowie den beiden U-Bahn-Haltestellen Herrnhütte und Nürnberg-Nordost (vgl. Abb. 3). Letztere ist zugleich Start- und Endhaltepunkt der Regionalbahnlinie 21 („Gräfenbergbahn“). Die innere Erschließung erfolgt über die drei Buslinien 30, 31 und 32. Ausgewiesene Radwege sind nur an der Äußeren Bayreuther Straße, der Bessemerstraße sowie der Pirnaer Straße zu finden. Fahrrad-Leihstationen gibt es innerhalb des Gewerbegebiets nicht, nur am Rande des Gebiets an den beiden U-Bahn-Haltestellen sowie im nordöstlich angrenzenden Nordostpark. Auch eine öffentliche Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge ist nicht vorhanden, einzelne Unternehmen (z.B. Vitesco Technologies) besitzen jedoch betriebseigene Ladepunkte auf ihrem Gelände.

Abb. 3: Anbindung und innere Erschließung



Quelle: Stadtraumkonzept GmbH

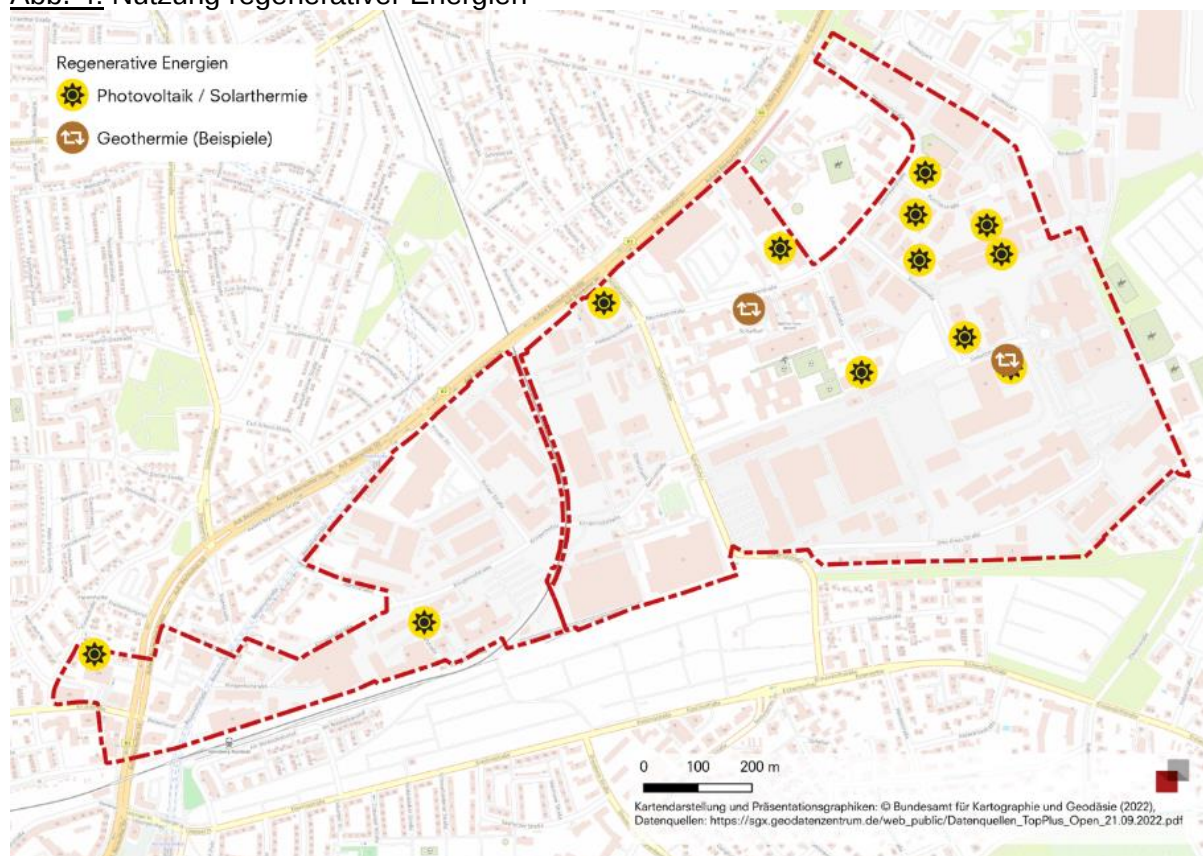
Handlungsbedarf

Das Gewerbegebiet ist sehr gut an das überörtliche Straßennetz angebunden. Auch die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV und die innere Erschließung sind positiv zu bewerten. Eine Ausnahme bildet die Otto-Kraus-Straße im Südosten, da hier nur eine eingeschränkte Durchlässigkeit (vgl. rote Ausrufezeichen in Abb. 3) vorhanden und die Straße nicht ans Busnetz angeschlossen ist. Handlungsbedarfe ergeben sich zudem am zeitweise überlasteten Verkehrsknotenpunkt Schafhofstraße/Neumeyerstraße (vgl. nördliches grünes Ausrufezeichen in Abb. 3), für den bereits eine beschlossene Planung für die Signalisierung vorliegt, und dem allgemeinen Ausbau von Radwegen sowie Rad-Leihstationen. Auch die fehlende Infrastruktur an E-Ladestationen wurde insbesondere von den Unternehmen angesprochen. Ziel muss vor allem die Unterstützung der Mobilitätswende sein, indem mehr Verkehr auf den öffentlichen sowie den Rad- und Fußverkehr verlagert wird und die Rahmenbedingungen zur Förderung der E-Mobilität verbessert werden.

Ergebnis der Strukturanalyse: Energie

Im Rahmen einer Luftbildanalyse wurden auf insgesamt 14 Gebäudedächern Photovoltaik- bzw. Solarthermianlagen erhoben. Dies entspricht einem Anteil von 4,2 % der gesamten Gebäude im Gebiet. Auch zwei konkrete Beispiele der Geothermienutzung konnten im Rahmen von Interviews mit den Eigentümerinnen und Eigentümern der Immobilien besprochen werden (vgl. Abb. 4). Das Thema Energieversorgung ist nicht erst durch die diesjährige Energiekrise ein bedeutender Faktor für die Unternehmen geworden. Die Aspekte Versorgungssicherheit, Energiekosten und Nachhaltigkeit spielen hierbei entscheidende Rollen, was die durchgeführten Gespräche mit den verschiedenen Unternehmen sowie die Diskussion im Gewerbegebietsworkshop ebenfalls verdeutlichen.

Abb. 4: Nutzung regenerativer Energien



Quelle: Stadtraumkonzept GmbH

Handlungsbedarf

Wesentliche Akteure sind hierbei die Unternehmen bzw. Eigentümerinnen und Eigentümer selbst, sodass die Stadt Nürnberg hauptsächlich unterstützend durch Beratungen und Förderungen zum notwendigen Ausbau der regenerativen Energien im Gewerbegebiet sowie bei der Umsetzung betrieblicher Maßnahmen zur Energieeinsparung eingreifen kann.

Ergebnis der Strukturanalyse: Klimaresilienz und Grün

Der Klimawandel, der sich auch in Nürnberg vor allem durch einen allgemeinen Temperaturanstieg zeigt, aber auch eine Zunahme extremer Niederschlagsereignisse befürchten lässt, stellt auch die Wirtschaft vor große Herausforderungen. Das Gewerbegebiet Schaffhof/Klingenhof weist einen sehr hohen Versiegelungsgrad auf und ist nahezu vollständig durch Gebäude, Parkplätze und Straßen überbaut. Grünflächen und Bäume sind weder auf den Betriebsflächen noch im öffentlichen Raum in großer Zahl zu finden. Wie bereits die Gründachkartierung der Stadt Nürnberg aus dem Jahr 2017 gezeigt hat, finden sich auch weiterhin kaum begrünte Dachflächen im Gebiet. Hier hat das Gewerbegebiet noch großes Entwicklungspotenzial. Der hohe Versiegelungsgrad und das damit verbundene Defizit an Grünflächen bedingen eine auch von Seiten einiger Unternehmen kommunizierte stärker werdende Hitzebelastung.

Handlungsbedarf

Für die Klimaanpassung ist die Schaffung grüner Infrastruktur sowohl auf privaten Betriebsflächen als auch im öffentlichen Raum ein zentraler Baustein. Zu den möglichen Maßnahmen zählen beispielsweise Entsiegelung, Anpflanzung, Dachbegrünung, Fassadenbegrünung, Regenwasserrückhaltung oder Kühlung durch Verschattung.

Ergebnis der Strukturanalyse: Vernetzung

Im Rahmen des Gewerbegebietsworkshops wurde seitens der Unternehmen sowie Eigentümerinnen und Eigentümer der Wunsch nach einem intensiveren Austausch im Gewerbegebiet geäußert. Eine Vernetzung der Akteure vor Ort kann einen deutlichen Mehrwert für die Weiterentwicklung des Standorts darstellen. In einem aktiven und engagierten Unternehmensnetzwerk können beispielsweise Themen platziert und diskutiert, gemeinsam Maßnahmen erarbeitet oder Dienstleistungen und Güter wie Beratungen oder Energie zusammen in Anspruch genommen bzw. beschafft werden. Die Wirtschaftsförderung Nürnberg befürwortet diesen Impuls und wird den Aufbau eines Standortnetzwerks unterstützen und begleiten.

Nächste Schritte

Das Gebiet Schafhof/Klingenhof ist ein wichtiges, etabliertes Gewerbegebiet und Standort vieler Unternehmen und Arbeitsplätze. Sowohl die Sicherung des bestehenden und bereits im Masterplan Gewerbeflächen definierten Umgriff als auch die langfristige Attraktivität sind entscheidend, um die bereits ansässigen Unternehmen zu halten, Neuansiedlungen zu ermöglichen und somit Arbeits- und Ausbildungsplätze sowie lokale Wertschöpfungsketten zu erhalten. Grundlage hierfür sind die dargestellten Handlungsbereiche mit ihren Maßnahmenansätzen. Diese sind jedoch mit unterschiedlichen, derzeit kaum abzuschätzenden Kriterien verbunden. Dabei spielen nicht nur der Ressourceneinsatz (u.a. Personal, finanzielle Mittel) und vor allem der tatsächliche Handlungsspielraum der Akteurinnen und Akteure, sondern ebenfalls der daraus resultierende Zeitraum (mittelfristig/langfristig umsetzbar) eine entscheidende Rolle. Gerade die Bereitschaft der Unternehmen vor Ort, sich zu engagieren, Maßnahmen umzusetzen und dadurch Veränderungen anzustoßen, ist eine entscheidende Grundlage, um das Gewerbegebiet langfristig zukunftsfähig aufzustellen. Vor diesem Hintergrund wird die Wirtschaftsförderung Nürnberg geeignete Maßnahmen in den genannten Handlungsbereichen erarbeiten und das hierfür notwendige Stakeholder- und Projektmanagement aufsetzen.

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.