

Gewerbehöfe für Nürnberg

Sachverhaltsdarstellung:

Die Nachfrage an verfügbaren Gewerbeflächen in Nürnberg übersteigt das Angebot bei Weitem. Immer häufiger kann Unternehmen, die auf der Suche nach einem neuen Betriebsstandort oder einer Erweiterungsfläche in Nürnberg sind, seitens der Wirtschaftsförderung Nürnberg kein bedarfsgerechtes Angebot unterbreitet werden. Diese Unternehmen siedeln sich dann im Umland von Nürnberg oder sogar außerhalb der Region an und gehen damit dem Wirtschaftsstandort Nürnberg i.d.R. dauerhaft verloren.

In besonderer Weise betroffen von dem Flächendefizit sind kleine produzierende Unternehmen und Handwerksbetriebe. Sie benötigen typischerweise geringe Flächengrößen, die auf dem privaten Markt selten zur Verfügung stehen. Erschwerend kommt hinzu, dass Handwerksbetriebe häufig nicht die finanziellen Ressourcen für den Erwerb einer Fläche und den Neubau eines Betriebsgebäudes haben.

Mit den Gewerbegebieten Eibach sowie Schmalau-Südost, deren Flächen sich weit überwiegend in städtischer Hand befanden bzw. befinden, hat die Stadt Nürnberg in den vergangenen Jahren zwei Gewerbegebiete mit dem Ziel einer Flächenbereitstellung speziell für kleine und mittlere Unternehmen (KMUs) sowie Handwerksbetriebe entwickelt. Eine Reihe von Handwerksbetrieben sowie KMUs konnten bzw. können sich auf diesen Flächen in Nürnberg ansiedeln oder erweitern. In Eibach sind inzwischen jedoch nur noch einzelne Restflächen verfügbar; die Flächen in der Schmalau-Ost sind bereits vor Abschluss der Baureifmachung größtenteils für Unternehmen fest reserviert. Weder die Flächen in Eibach noch die Grundstücke in der Schmalau-Südost bedienen zudem die Nachfrage nach Mietflächen für Handwerksunternehmen.

Notwendig ist daher zunächst die Schaffung eines möglichst kurzfristig und für die Unternehmen unkompliziert verfügbaren Angebots an Produktionsflächen für kleine Unternehmen und Handwerksbetriebe, wie sie das Unternehmen Procimmo SA mit den sog. „Streetboxen“ bereitstellt. Mittel- bis langfristig gilt es jedoch, dieses privatwirtschaftliche Angebot um ein ausschließlich an der Zielsetzung der Förderung der Handwerksbetriebe in Nürnberg ausgerichtetes Angebot zu ergänzen. Dies soll durch Ausschreibung der Errichtung eines Gewerbehofs mit städtischer Beteiligung und unter Berücksichtigung der von städtischer Seite vorgegebenen Parameter erfolgen.

Kurzfristige Realisierung eines Gewerbeflächenangebots: Gewerbehof „Streetbox“

Das Schweizer Unternehmen Procimmo SA bietet mit den sog. „Streetboxen“ ein Angebot an modularen Gewerberäumen für kleine und mittlere Unternehmen. Die „Streetboxen“ folgen dem Prinzip des seriellen Bauens und sind hochgradig standardisiert. In der Schweiz hat das Unternehmen bislang 34 „Streetbox“-Standorte realisiert; inzwischen gibt es auch in Deutschland 5 „Streetbox“-Standorte der Procimmo Deutschland GmbH (Niederwern, Benzheim, Hanau, Offenbach, Karlsruhe). Seitens der Procimmo Deutschland GmbH besteht großes Interesse an der Realisierung eines „Streetbox“-Standortes auch in Nürnberg.

Bei den „Streetboxen“ handelt es sich um doppelreihig aufgestellte, längliche Hallen; jede Halle ist in eine von der Grundstücksgröße abhängige Anzahl identischer „Boxen“ unterteilt. Ein „Streetbox“-Standort beinhaltet etwa 40 Boxen. Die einzelnen Boxen umfassen ca. 107 m², verteilt auf eine Produktions-/Hallenfläche im EG und Bürofläche im 1. OG (verbunden über eine Innentreppe). Die Boxen werden an die Nutzer im Rohbauzustand übergeben; Innenausstattungsmaßnahmen wie z.B. der Einbau von Sanitäranlagen oder Elektroinstallationen können „dazugebucht“ oder nach individuellem Bedarf selbst

übernommen werden. Bei größerem Raumbedarf können je Unternehmen bis zu drei Boxen gekauft bzw. angemietet werden.

Das Geschäftsmodell von Procimmo basiert auf einer Mischung aus Verkauf und Vermietung der Boxen: Etwa $\frac{2}{3}$ bis $\frac{1}{2}$ der Boxen werden an Endnutzer verkauft. Die verbleibenden Boxen hält Procimmo im Bestand und vermietet sie. Mit den Erträgen aus dem Verkauf finanziert das Unternehmen die Investition in neue Standorte, aus den Vermietungseinnahmen werden die laufenden Kosten gedeckt. Das Facility Management für die Gesamtanlage verbleibt an jedem Standort bei Procimmo.

Die standardisierte, modulare Bauweise erlaubt neben einer kurzen Bauzeit von nur sieben bis acht Monaten ab Vorliegen der Baugenehmigung deutlich niedrigere Herstellungskosten im Vergleich zu individuell geplanten und errichteten Gewerbebauten. Die tatsächlichen Miet- und Kaufpreise hängen dabei stark von den Kosten für das Grundstück ab, auf dem die „Streetboxen“ errichtet werden sollen. Ohne Berücksichtigung der Grundstückskosten beträgt die monatliche Miete für eine Box 880 €, d.h. rund 8,20 €/m². Der Kaufpreis je Box liegt grundstückskostenbereinigt bei 165.000 €. Bei entsprechend hohen Grundstückskosten steigen die Preise jedoch entsprechend an.

Das Wirtschafts- und Wissenschaftsreferat unterstützt intensiv die Bestrebungen der Procimmo Deutschland GmbH, in Nürnberg einen „Streetbox“-Standort auf einer privaten Fläche zu errichten und steht daher mit dem Unternehmen in engem Kontakt. Konkret unterstützt das Wirtschafts- und Wissenschaftsreferat bei der Suche nach einem passenden Grundstück zu einem angemessenen und wirtschaftlich vernünftigen Preis. Damit könnte kurzfristig das dringend benötigte Angebot an Flächen für kleine und mittlere Unternehmen und insbesondere für Handwerksbetriebe geschaffen werden. Durch die rein privatwirtschaftliche Ausgestaltung entstehen der Stadt Nürnberg weder Kosten noch Risiko.

Bezüglich des Zeitplans geht das Unternehmen nach Unterzeichnung des Kaufvertrags von einer Fertigstellungszeit von rund 16 Monaten aus. Diese setzen sich wie folgt zusammen: Rund drei Monate wird für die Erstellung der Unterlagen zur Beantragung der Baugenehmigung angesetzt. 6 Monate schätzt das Unternehmen für die Erteilung der Baugenehmigung, abhängig von der Bauverwaltung. Die reine Bauzeit beträgt im Anschluss rund 7 Monate und ist witterungsabhängig.

Langfristige Sicherung eines Gewerbeflächenangebots für Handwerksbetriebe: Gewerbehof in der Dorfäckerstraße

Die Erfahrungen aus München und Hamburg – in beiden Städten gibt es seit vielen Jahren mehrere Gewerbehöfe für Handwerksunternehmen (vgl. RWA „Gewerbehöfe für kleine und mittlere Betriebe sowie Handwerk – Zwischenbericht“ vom 11.07.2014) – zeigen, dass eine langfristig gesicherte Bereitstellung von Gewerbeflächen speziell für Handwerksbetriebe mit günstigen Mietkonditionen eines direkten kommunalen Engagements bedarf.

Die für eine wirtschaftliche Tragfähigkeit vieler Handwerksunternehmen erforderlichen günstigen Mietpreise sind für private Entwickler und Betreiber von Gewerbehöfen ohne Unterstützung durch kommunale Finanzmittel wirtschaftlich nicht darstellbar. Hinzu kommt, dass ihre Gewinnperspektive kurz- bis mittelfristig ausgerichtet ist. Längere „Befüllungszeiten“, wie sie bei einem Gewerbehof aufgrund der Neuartigkeit des Angebots zu erwarten sind, stehen daher im Widerspruch zu ihren Rentabilitätskriterien. In der Konsequenz kann davon ausgegangen werden, dass die Auswahl der Mieter in erster Linie am Ziel einer möglichst raschen Vermietung der Flächen orientiert ist. Eine Fokussierung und Beschränkung auf Handwerksbetriebe dürfte diesem Ziel deutlich untergeordnet sein; dies bestätigen auch Beobachtungen aus anderen Städten.

Vor diesem Hintergrund soll auf der stadteigenen Gewerbefläche an der Dorfäckerstraße (Gewerbegebiet Wetzendorf, Flurnummern 251/9, 251/10 und 251/11 je Gem. Wetzendorf) ein weiteres Gewerbehof-Angebot geschaffen werden. Dieser Standort wurde seitens des Wirtschafts- und Wissenschaftsreferats als in besonderer Weise geeignet für die Ansiedlung eines Gewerbehofs identifiziert: Die Grundstücksgröße von rd. 11.900 m² bietet eine hinreichende Größe einschließlich Erweiterungsoption. Zudem weist der Standort durch die Lage zwischen Südwesttangente und B4R eine sehr gute innerstädtische und regionale Erreichbarkeit auf. Nicht zuletzt besteht auf dieser Fläche bereits gewerbliches Baurecht (B-Plan Nr. 4147). Vorhandene Zwischennutzungen verfügen bereits über kurzfristig kündbare Mietverträge.

Die Möglichkeit, diesen Gewerbehof durch die Stadt selbst zu planen und zu errichten wurde geprüft. Aufgrund der damit verbundenen Kosten und den benötigten personellen Ressourcen stellte die Variante jedoch keine wirtschaftlich sinnvolle Option dar.

Konzeption, Bau und Betrieb des Gewerbehofs sollen deshalb ausgeschrieben und an ein privates Unternehmen übertragen werden. Zentraler Bestandteil der Vergabe soll die Verpflichtung zur Erfüllung wesentlicher Parameter bei der Ausgestaltung des Gewerbehofs sein. Wesentlich sind hier in erster Linie die Verpflichtung, die Flächen ausschließlich an Handwerksbetriebe und kleine produzierende Unternehmen zu vermieten, sowie eine Deckelung des Mietpreises auf derzeit 5,50 €/ m² bis maximal 7,50 €/ m². Gleichzeitig wird die Stadt Nürnberg den Auftragnehmer durch sehr günstige Konditionen beim Grundstückserwerb, einem jährlichen Zuschuss von 500.000 € pro Jahr (bereits durch Haushaltsmittel gedeckt) sowie ggf. durch weitere Maßnahmen unterstützen.

Im Endausbau soll der Gewerbehof eine Bruttogeschossfläche von mindestens 10.000 m² aufweisen. Eine Errichtung in Modulen ist jedoch möglich. In einem ersten Bauabschnitt soll Raum für die Ansiedlung von mindestens 18-20 Handwerksbetrieben geschaffen werden.

Fazit

Angesichts des massiven Mangels an Gewerbeflächen in Nürnberg und in besonderer Weise an geeigneten Flächen für Handwerksbetriebe und kleine produzierende Unternehmen ist die Schaffung eines bedarfsgerechten Flächenangebots für diese Betriebe dringend geboten. Dabei gilt es zum einen, möglichst kurzfristig entsprechende Flächen bereitzustellen, zum anderen, ein langfristig orientiertes und exklusiv für Handwerksunternehmen sowie kleine produzierende Unternehmen vorbehaltenes Flächenangebot mit günstigen Mietkonditionen zu gewährleisten.

Darüber hinaus erfüllt die Schaffung eines umfangreichen Angebots an attraktiven Gewerbeflächen in Gewerbehöfen aufgrund der verdichteten Bauweise in hervorragender Weise die Verpflichtung zu einem sparsamen Umgang mit dem knappen Gut Fläche.

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.