Gewerbegebiet Eibach – aktuelle Entwicklungen

Sachverhaltsdarstellung:

1. Hintergrund: Gewerbeflächenknappheit im Stadtgebiet insbesondere für lokale Handwerks- sowie kleine und mittelständische Betriebe

Das Handwerk sowie kleine und mittlere Unternehmen (KMU) bilden das Rückgrat des Wirtschaftsstandorts Nürnberg. Sie sichern Beschäftigung, tragen zur lokalen Wertschöpfung bei und gewährleisten durch ihre oft regional verankerten Strukturen eine hohe wirtschaftliche Stabilität. Gerade Handwerksbetriebe und KMU sind dabei nicht nur Arbeitgeber, sondern auch zentrale Akteure für Innovation, Ausbildung und Versorgung vor Ort. Ihre Entwicklungsmöglichkeiten hängen jedoch maßgeblich von der Verfügbarkeit geeigneter Gewerbeflächen ab.

Vor diesem Hintergrund stellt das begrenzte Gewerbeflächenangebot im Stadtgebiet eine zunehmende Herausforderung dar. Bereits heute finden Unternehmen, die einen neuen Standort oder Erweiterungsflächen suchen, häufig keine passende Fläche. Handwerksbetriebe und KMU sind von dieser Problematik in besonderer Weise betroffen, da sie auf kleinere, funktional zugeschnittene und zugleich bezahlbare Grundstücke angewiesen sind, die am freien Markt jedoch nur selten verfügbar sind. Die Folge ist, dass insbesondere wachstumsorientierte Betriebe gezwungen sind, auf Standorte im Umland oder gar außerhalb der Metropolregion auszuweichen. Ohne ein ausreichendes und differenziertes Flächenangebot besteht folglich die Gefahr, dass gerade diese für den Wirtschaftsstandort essenziellen Akteure in ihrer Entwicklung eingeschränkt werden oder Nürnberg als Standort perspektivisch verlassen – mit langfristigen Verlusten für die wirtschaftliche Substanz.

Aus diesem Grund sichert die Stadt Nürnberg gezielt stadteigene Flächen für das lokale Handwerk sowie produzierende KMU. Die Bereitstellung und Vermarktung geeigneter Flächen durch die Wirtschaftsförderung Nürnberg in enger Zusammenarbeit mit dem Liegenschaftsamt stellt sicher, dass diese Betriebe im Stadtgebiet weiterhin Ansiedlungs- und Entwicklungsmöglichkeiten mit Planungssicherheit haben. Mit dieser gezielten Gewerbeflächenpolitik stärkt das Wirtschafts- und Wissenschaftsreferat nachhaltig die lokale Wirtschaft und sichert Arbeitsplätze vor Ort.

Einen wesentlichen Beitrag zur Flächensicherung für das lokale Gewerbe leistet das Gewerbegebiet Eibach. Im Folgenden wird das Gewerbegebiet näher vorgestellt und ein Überblick über die bereits erfolgreich durch die Wirtschaftsförderung Nürnberg vermittelten Gewerbegrundstücke sowie das noch verfügbare Flächenreservoir gegeben.

2. Besonderheiten des Gewerbegebiets Eibach

Das Gewerbegebiet Eibach liegt im südwestlichen Stadtgebiet Nürnbergs und gehört zum Stadtteil Eibach, einem traditionell gewachsenen Ortsteil mit einer Mischung aus Wohn- und Gewerbestrukturen. Teil der gewerblichen Strukturen ist auch das in sich geschlossene, etwa 17 ha große Gewerbegebiet um Neuburger- und Gundelfinger Straße. Das Besondere an diesem Gebiet ist, dass sich ein großer Teil der Gewerbeflächen ursprünglich in städtischem Eigentum befanden (inzwischen sind die meisten Flächen erfolgreich verkauft). Dadurch verfügte bzw. verfügt die Stadt über weitreichende Steuerungs- und Entwicklungsmöglichkeiten und konnte das Gebiet gezielt im Sinne einer langfristigen, nachhaltigen Gewerbeflächenpolitik weiterentwickeln. Insbesondere für die Ansiedlung und Sicherung von Handwerksbetrieben sowie KMU bot diese Ausgangssituation ideale Voraussetzungen.

Planungsrechtlich handelt es sich um ein klassisches Gewerbegebiet (GE) nach BauNVO. Es ist folglich für nicht erheblich störende Gewerbebetriebe aus Produktion, Handwerk sowie für Büro- und Dienstleistungsnutzungen vorgesehen.

Die gute verkehrliche Anbindung in alle Stadtteile Nürnbergs sowie an das überregionale Verkehrsnetz macht das Gewerbegebiet in besonderer Weise für lokale Handwerksbetriebe und KMU attraktiv.

3. Aktueller Stand der Vermarktung

Das Gewerbegebiet Eibach ist inzwischen zu rund 75 % belegt bzw. reserviert. Die Entwicklung des Gewerbegebiets Eibach zeigt sehr anschaulich, wie erfolgreich eine langfristig ausgerichtete Flächenpolitik sein kann. Durch die vorausschauende Flächenhaltung gelang und gelingt es der Wirtschaftsförderung Nürnberg, insbesondere dem lokalen produzierenden Gewerbe und dem Handwerk geeignete Standorte zu sichern und damit deren Entwicklung nachhaltig zu unterstützen.

Im Detail betrug die Gesamtfläche der im Eigentum der Stadt stehenden Grundstücke im Gewerbegebiet rund 29.000 m². Davon sind derzeit etwa 12.200 m² veräußert, was einem Anteil von rund 42 % entspricht. Weitere rund 9.500 m² (ca. 33 %) sind reserviert bzw. befinden sich im laufenden Verkaufsprozess. Damit stehen momentan noch etwa 7.300 m² (rund 25 %) der städtischen Flächen kurzfristig für interessierte Unternehmen zur Verfügung.

Die nachfolgende Karte zeigt den aktuellen Stand der verkauften Flächen im Gewerbegebiet Eibach. Rote Flächen sind bereits verkauft, blaue befinden sich im Verkaufsprozess bzw. sind reserviert und grüne Flächen sind noch verfügbar.



Abb. Status quo: Verkaufte, reservierte und verfügbare Flächen in Eibach der letzten 10 Jahre

Folgende Unternehmen haben mit der Unterstützung der Wirtschaftsförderung dort bereits einen neuen Standort gefunden:

Unternehmen	Branche	Grundstücksgröße m²	Fl.-Nr.
AWOarbewe Inklusionsgesellschaft gGmbH	Werkstatt für Menschen mit Behinderung	6.439 m²	627/51
Schreinerei Bernreuther	Möbelhersteller	1.312 m²	627/162
Diakonie Eibach	Diakoniestation mit lokalem Bezug	1.103 m²	627/161
InnoEnerTec GmbH	Elektro- und Heizungsbau	2.161 m²	627/168

Georg Baukonzept/Trockenbau Georg GmbH	Bauunternehmen/Trockenbau	1.204 m²	627/52
		12.219 m²	

Folgende Flächen sind derzeit reserviert Flächen oder befinden sich im Verkaufsprozess:

Branche	**Grundstücksgröße m²**	**Fl.-Nr.**
Bauunternehmen/Trockenbau	1.312 m²	627/163
Herstellung und Vertrieb von Temperatursensoren	1.500 m²	627/169 (Teilfläche)
Bau-Handwerk	3.247 m²	627/53 (Teilfläche)
Produktion und Logistik für Gastronomie	3.500 m²	627/53 (Teilfläche)
	9.559 m²	

Für zwei der Unternehmen, die eine Fläche im Gewerbegebiet Eibach reserviert haben, steht der Verkauf unmittelbar – vorbehaltlich der Gremiengenehmigung im RWA am 22.04.2026 – bevor. Damit erhöht sich der Anteil der verkauften Flächen von 42 % auf 57 %.

Weitere drei Grundstücke von ca. 1.000 m² bis ca. 4.000 m² sind derzeit noch verfügbar.

Die städtischen Gewerbeflächen im Gewerbegebiet Eibach, wie auch anderswo, wurden bzw. werden unter Berücksichtigung der städtischen Veräußerungskriterien (s. RWA vom 14.10.2020, Beschluss des StR vom 21.10.2020) veräußert. Insbesondere die Flexibilität, die die Kriterien der Stadt Nürnberg im Vergleich zu den gängigen Veräußerungskriterien in anderen Städten bieten, und die erforderlich ist, um im konkreten Einzelfall den Besonderheiten des jeweiligen Unternehmens gerecht zu werden, und hat sich in Eibach bewährt.

Der Einzelfall ist im gesamten Veräußerungsprozess entscheidend. Regelmäßig räumen die Wirtschaftsförderung und das Liegenschaftsamt den interessierten Unternehmen ausreichend Zeit für interne Abstimmungen sowie für Planungen mit Architektur- und Fachplanungsbüros ein. Einige Betriebe verfügen bereits im Vorfeld über konkrete Vorstellungen und entsprechende finanzielle Mittel. Demensprechend schnell geht der Prozess zwischen Flächenreservierung und -verkauf.

Insbesondere bei der Ansiedlung kleiner lokaler Betriebe ist jedoch in der Mehrzahl der Fälle ein erhöhter zeitlicher Vorlauf erforderlich, da diese Unternehmen meist nur über begrenzte Erfahrung speziell bei Eigentumserwerbs- und Bauprozess verfügen. Handwerksbetriebe und KMU planen und realisieren eine Änderung ihres Betriebssitzes in der Regel mit einer langfristigen Perspektive über mehrere Generationen hinweg. Die damit einhergehende fehlende Erfahrung führt zu längeren Veräußerungsprozessen.

4. Ausblick

Das Beispiel des Gewerbegebiets Eibach zeigt, dass durch eine strategische und langfristig angelegte Gewerbeflächenpolitik sukzessive tragfähige Strukturen für das lokale Gewerbe geschaffen und nachhaltige Entwicklungsperspektiven eröffnet werden können. Gerade Unternehmensansiedlungen im Bereich der KMU sowie des Handwerks sind auf verlässliche Rahmenbedingungen und ausreichend Zeit angewiesen: Standortentscheidungen werden sorgfältig vorbereitet, betriebliche Entwicklungen verlaufen schrittweise und Flächenbedarfe entstehen häufig erst im Zuge von Wachstum oder Generationenwechseln.

Eine vorausschauende Flächenbevorratung ermöglicht es der Stadt, genau in diesen entscheidenden Momenten handlungsfähig zu sein und passgenaue Angebote zu unterbreiten. So können Betriebe am Standort gehalten, Erweiterungen ermöglicht und Abwanderungen vermieden werden. Langfristig trägt dies nicht nur zur Stabilisierung bestehender Strukturen bei, sondern stärkt auch die wirtschaftliche Resilienz und Vielfalt des Standorts insgesamt.

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