

Wirtschafts- und Grundstücksausschuss am 28.11.05

I. Vorlage

- ☐ zur Beschlussfassung
☒ als Bericht

Gremium	Wirtschafts- und Grundstücksausschuss
Sitzungsteil	öffentlich
Datum	28.11.2005

bisherige Beratungsfolge	Sitzungstermin	Abstimmungsergebnis				Ja-Stimmen	Nein-Stimmen
		einst.	mit Mehrheit				
			angen.	abgel.			
1							
2							
3							

Betreff

Ansiedlungen im Bereich der Konversionsflächen 2005 und aktuelle Entwicklungen

Zum Schreiben/Zur Vorlage der Verwaltung vom
17.11.2005

Anlagen
 Verwertungsübersicht Gewerbepark Süd
 Verwertungsübersicht Darby-Areal
 Verwertungsübersicht Golfpark

Beschlussvorschlag

Die Vorlage und der Vortrag dienen dem Ausschuss zur Kenntnis.

Sachverhalt
Aktuelle Situation

Die Entwicklungen im Bereich der gewerblichen Ansiedlungen auf militärischen

Konversionsflächen 2005 ist aus Sicht des Referates für Wirtschaft, Stadtentwicklung und Liegenschaften/SG Stadtentwicklung (StE) trotz des immer noch sehr schwierigen Marktumfeldes als sehr positiv zu bezeichnen. Zu den einzelnen Liegenschaften ist ergänzend folgendes zu bemerken:

Gewerbepark Süd

Der heutige Gewerbepark Süd umfasst die frühere Johnson-Kaserne, das ehem. MOB-Depot der Bundeswehr und den ehem. DRMO-Bereich.

Die Entwicklung der Bauabschnitte I/II erfolgen im Rahmen der sog. Investorenlösung durch einen privaten Bauträger (Fa. Admira Baulanderschließungsgesellschaft mbH SSGP Südstadt Fürth Gewerbepark & Co. KG). Für den Bauabschnitt III (sog. DRMO-Bereich) besteht seitens der Stadt Fürth eine Option.

Die Vermarktung des **Bauabschnitts I** wurde bereits in den zurückliegenden Jahren abgeschlossen. Der **Bauabschnitt II**, der sich unmittelbar an der Schwabacher Str. befindet wird derzeit von der Fa. Admira entwickelt. Der Bau der Erschließungsstraße, die das Gelände im Inneren erschließt, ist zwischenzeitlich weitestgehend abgeschlossen. Damit können nun auch die Hinterliegergrundstücke erschlossen werden. Die Besiedlung des Gewerbeparks Süd geht damit in die Schlussphase.

Am 21.11.2005 wurde eine neue Filiale der NORMA eröffnet. Ein Autohaus befindet sich derzeit im Bau. Die Realisierung weiterer Projekte (BayWA, Einrichtungen im KfZ- und KfZ-nahen Bereichen etc.) sind für nächstes Jahr geplant.

Seitens der Fa. Admira wurden im Bauabschnitt II damit bisher insgesamt sieben Teilflächen vermarktet. Über den Verkauf zwei weiterer Teilflächen wird derzeit verhandelt. Derzeit sind von den rd. 9 ha Gesamtfläche bereits rd. 6,8 ha veräußert. Die noch zu vermarktende Fläche beläuft sich auf ca. 2,2 ha.

Im **Bauabschnitt III** (sog. DRMO-Bereich) mit insgesamt rd. 7 ha verfügbare Fläche, wird derzeit über einen abschnittsweisen Gesamtverkauf verhandelt.

Darby-Areal

In den vergangenen Jahren konnte die Entwicklung des Darby-Areals wesentliche Schritte voran gebracht werden. Durch die Kombination aus Wohnen und Arbeiten, mit dem Südstadtpark als zentrale Grünfläche, ist eine attraktive Mischung aus historischem Altbestand und Neubauten entstanden.

Im Jahr 2005 sind bisher sechs Teilflächen an gewerbliche Interessenten veräußert worden. Damit ist das abgelaufene Jahr gemessen an Anzahl und verkaufter Nettobaufläche das erfolgreichste Jahr im gewerblichen Bereich im Rahmen der Entwicklung des Kasernenareals.

Insgesamt wurden rd. 1,5 ha Baufläche vermarktet. Auf die gewerblichen Bauflächen entfallen davon rd. 1 ha. Noch zu vermarkten sind auf der Basis der derzeitigen planungsrechtlichen Ausweisung rd. 1,7 ha.

Die Nutzungsschwerpunkte im gewerblichen Bereich liegen aufgrund des durch Wohnbebauung geprägten Umfelds bei nicht störenden gewerblichen Nutzungen, z. B. Büro, EDV, Hotel etc..

Golfpark / Alter Flugplatz Atzenhof

Mit dem Abschluss des Städtebaulichen Vertrages am 22.12.2004 zwischen der Bundesrepublik Deutschland (vertreten durch die aus der ehem. Bundesvermögensverwaltung hervorgegangene Bundesanstalt für Immobilienaufgaben) und der Stadt Fürth wurde die rechtliche Grundlage für die Entwicklung der ehem. Monteith-Kaserne geschaffen. Die Fachdienststellen konnten im Anschluss mit den Planungen für die **Erschließung** des Geländes beginnen. In mehreren Abstimmungsgesprächen zwischen Vertretern der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, des Wirtschafts- und des Baureferats wurde erreicht, dass im Jahr 2006 die neue Willy-Messerschmitt-Straße als erstes ausgebaut wird, so dass für die angrenzenden Flächen die Vermarktungsaktivitäten beginnen können.

Zwischen der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und der Stadt besteht auch Einigkeit darin, dass die Bestandsgebäude, die im Bereich des 1. Erschließungsabschnittes (nördlicher Geländebereich bis zur Charles-Lindbergh-Straße) liegen wegen schlechter Bausubstanz oder ungünstiger Lage flächendeckend abgebrochen werden sollen, um dadurch optimal zugeschnittene Freiflächen anbieten zu können. Derzeit wird stadintern geprüft, ob die Stadt Fürth die Abbruchmaßnahme für die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben gegen Kostenerstattung durchführen kann.

Um den Bekanntheitsgrad und die Attraktivität des Geländes zu steigern wurden bereits 2005 einige **Marketingmaßnahmen** von StE initiiert.

Der im Zufahrtsbereich des Geländes befindliche Schilderwald von Firmenwerbetafeln wurde durch eine Vermarktungstafel an der Charles-Lindbergh-Straße und durch ein einheitliches Firmenhinweissystem an der Einmündung Charles-Lindbergh-Straße/Flugplatzstraße ersetzt. Gleichzeitig wurde auf Vorschlag der Werbeagentur für Vermarktungszwecke die Gebietsbezeichnung „Golfpark“ eingeführt, die örtliche Zufahrtsbeschilderung wurde entsprechend angepasst.

Es ist zudem gelungen, die Ausstellung „Unsere Bundeswehr“ anlässlich des 50jährigen Bestehens nach Fürth zu holen. Da die Ausstellung außerdem nur noch in den drei Städten Bochum, Magdeburg und Hildesheim zu sehen war, war die Besucher- und Presseresonanz für den Golfpark erfreulich groß.

Der Besuch von Bundesfinanzminister Hans Eichel am 14.06.2005 hatte ebenfalls ein erfreuliches Presseecho, was zu weiteren Standortanfragen führte.

Gemeinsam mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben wurde der Prospekt „Golfpark“ als Erstinformation für Ansiedlungsinteressenten aufgelegt. Der Prospekt wurde erstmals auf der Gewerbeimmobilienmesse ExpoReal in München im Oktober 2005 verteilt. Zu dieser Messe konnte die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben als Unteraussteller für den Gemeinschaftsstand der Region Nürnberg gewonnen werden, so dass der Golfpark sowohl von StE als auch von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben beworben wurde.

Trotz der momentan eingeschränkten Vermarktungsmöglichkeiten aufgrund der noch zu erstellenden Erschließung fanden dennoch bereits einige **Verkäufe** statt.

2005 konnten durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben 2 Bestandsgebäude mit ca. 3.700m² Gewerbeflächen sowie ca. 5,8 ha Grünflächen veräußert werden. Insgesamt wurden nun bereits ca. 12,3 ha (Nettobauland + private Grünflächen) veräußert, dies entspricht ca. 26 % der zu vermarktenden Flächen. Weitere Verkäufe können erst getätigt werden, sobald

in den einzelnen Teilbereichen die neue Erschließung gesichert ist und der Erwerber eine entsprechende Planungssicherheit für sein Projekt hat.

Durch die bisherigen Verkäufe wurden einschließlich Schule, Kindergarten und Golfclub bereits umgerechnet 183 Vollzeitarbeitsplätze (Stand 30.10.05) im Golfpark geschaffen. Mittlerweile haben sich schon 12 Unternehmen, davon 5 als Mieter in den veräußerten Gebäuden, fest angesiedelt.

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgekosten	
☒ nein	☐ ja	☒ nein	☐ ja
Gesamtkosten €		€	
Veranschlagung im Haushalt			
☐ nein	☐ ja	bei Hst. Budget-Nr. im ☐ Vwhh ☐ Vmhh	
wenn nein, Deckungsvorschlag:			
Zustimmung der Käm		Beteiligte Dienststellen:	
liegt vor: ☐ RA ☐ RpA ☐ weitere: ☐			
Beteiligung der Pflegerin/des Pflegers erforderlich:		☐ ja ☒ nein	
Falls ja: Pflegerin/Pfleger wurde beteiligt		☐ ja ☐ nein	

II. BMPA/StR/SD zur Versendung mit der Tagesordnung

III. StE

Fürth, den 17.11.2005

Unterschrift des Referenten

Sachbearbeiter/in:
Herr Röhrer/ Frau Eichhorn-John

Tel.:
1893/1892