

Abschlussbericht der Stadt Fürth für das »Gewerbegebiet Hardhöhe-West«

1. Projektanlass

Die Stadt Fürth hat im Westen der Stadt und im Herzen der Metropolregion Nürnberg das Projekt Gewerbegebiet Hardhöhe–West ins Leben gerufen.

Zur Stärkung der Wirtschaftskraft und Senkung der Arbeitslosigkeit im Bereich der Stadt Fürth war es erforderlich, neue Gewerbegebiete auszuweisen und zu vermarkten.

Ziel war es durch die Schaffung des Gewerbegebiets die Attraktivität der Stadt Fürth zu stärken sowie Fürther Bestandsunternehmen und neue Unternehmen anzusiedeln. Auf dem ca. 23 Hektar großen Areal, das in etwa der Fläche von rund 30 Fußballfeldern entspricht, entstand Schritt für Schritt eines der größten Fürther Gewerbegebiete.

Die ehemaligen Quelle-Flächen liegen in einer städtebaulich exponierten Lage unmittelbar an der stark frequentierten Würzburger Straße und der Hafestraße. Beide Straßen dienen auch als Zubringer zur überregional bedeutenden B8 und zur Südwesttangente.

2. Kurzdarstellung Gewerbegebiet »Hardhöhe-West«

Die Stadt Fürth hat im Jahr 2009 von der (ehem.) Fa. Quelle bzw. der vermögensführenden Vermögensverwaltungsgesellschaft Flächen (ca. 152 000 qm) im Gebiet Hardhöhe-West im Umfang von rund 7,9 Mio. Euro erworben

Für den Erwerb, die notwendige Erschließung und Vermarktung der Flächen (einschl. der bereits in diesem Gebiet im Eigentum der Stadt befindlichen Flächen) und der notwendigen Vorfinanzierung wurde 2009 im Zusammenhang mit den Beschlüssen zum Haushalt 2009 ein Sondervermögen gem. Art. 88 Abs. 6 GO gegründet.

Wegen der Insolvenz der Firma Quelle mit der Hauptverwaltung in Fürth mit ca. 1.500 Arbeitsplätzen und der Insolvenz anderer Firmen des Konzerns unterstützte die Bayerische Staatsregierung die Region Nürnberg-Fürth massiv mit entsprechenden Strukturhilfen und flankierenden weiteren Maßnahmen zur Stärkung des Wirtschaftsstandorts Fürth.

Die Verkehrsbelastung durch die ansiedlungswilligen Unternehmen auf der Würzburger Straße (Bundesstraße 8) und an der Einmündung „Am Annaberg“ aufgrund der bestehenden Firmen (u.a. OBI) erforderte eine neue Anbindung dieses Gewerbegebietes an die Hafenstraße (= Südwesttangente). Gegenüber der bestehenden Wohnbebauung im Osten des Gebietes sind umfangreiche Lärmschutzmaßnahmen sowie die Neuerrichtung eines Bolzplatzes notwendig geworden.

Mit Hilfe der Erlöse beim Verkauf von Gewerbeflächen wurden die Ausgaben für den Erwerb der Flächen und für den Bau der Erschließungsmaßnahmen refinanziert.

Dank der Schaffung eines Sondervermögens wurde sichergestellt, dass durch die Stadt Fürth die nötigen Vorleistungen für Erschließungsmaßnahmen (Kampfmittel-, Altlasten- u. Lärmuntersuchungen) losgelöst von der allgemeinen städtischen Haushaltswirtschaft erbracht und

dargestellt werden können. Mittels Bereitstellung der Erschließung und Erstellung eines Bebauungsplanes erhielten potentielle Erwerber Planungssicherheit. Eine zügige Abwicklung bei der Beurkundung und damit Zahlung des Kaufpreises ermöglicht den teilweisen Rückfluss der Mittel zur Stadt Fürth.

Das notwendige „Anfangskapital“ wurde 2009 mit der Aufnahme eines Darlehens bereitgestellt.

3. Resultate und Wirkungen des Projekts

Rf.VI/AWS war von Anfang an bemüht einen attraktiven Firmenmix anzusiedeln. Neben einheimischen Unternehmen, die Expansionsbedarf hatten, wurden auch innovative auswärtige Unternehmen angesiedelt, mit dem Ziel zukunftsfähige Arbeitsplätze zu schaffen und das Gewerbegebiet dauerhaft als innovativen Wirtschaftsstandort zu etablieren.

Die Verlagerung der Hauptverwaltung des Lebensmitteldiscounters NORMA von der Würzburger Straße in die Manfred-Roth-Straße machte Flächen frei, die für die Firmenerweiterung der Fa. UVEX benötigt wurden sowie für die Schaffung dringend benötigter Wohnbauflächen.

3.1. Finanzwirtschaftliche Ergebnisse

Die finanzielle Zielvorgabe bei Gründung des Sondervermögens war, die „schwarze Null“, d.h. Einnahmen (Grundstücksverkaufserlöse, Zuschüsse Anbindung Hafenstraße durch das Land, Städtische Zuschüsse sowie Erschließungsbeiträge) und Ausgaben durch Kosten der Erschließung (Grunderwerb, Baumaßnahmen, Ökoausgleich (für die urspr. Kalkulation nicht gemeldet)) sollen sich die Waage halten.

Die Grundstücksverkaufserlöse von 2010-2018 betragen 18.059.778,- Euro. Bis ins Jahr 2018 sind sämtliche Grundstücke durch AWS und das LA verkauft worden. An Erschließungsbeiträgen sind rund 348.000,- Euro vereinnahmt worden. Durch den Anschluss des Gewerbegebiets an die Hafestraße wurden durch das Land Bayern Zuschüsse in Höhe von 890.000,- Euro an die Stadt Fürth überwiesen. Ebenso wurden zwei städtische Zuschüsse über insgesamt 2,377 Mio. Euro in den Jahren 2015 und 2016 dem Sondervermögen gewährt.

Insgesamt wurden im Zeitraum 2009-2020 Einnahmen in Höhe von 21.545.902,- Euro erzielt.

Es wurden zu Beginn der Maßnahmen in den Jahren 2009 und 2013 zwei Darlehen in Höhe von zusammen 9.125.000,- Euro aufgenommen um die Flächen zu erwerben und die ersten Erschließungsarbeiten durchzuführen. Die Kredite wurden über Annuitätendarlehen vollständig zurückgezahlt. Der Grunderwerb kostete die Stadt Fürth über die Jahre 12.100.393,- Euro.

Die Zinsausgaben betragen etwas über 800.000,- Euro. Anteilige Kosten für den Ökoausgleich belaufen sich auf 1,383 Mio. Euro.

An Baukosten fielen etwas über 4,5 Mio. Euro an. Der größte Kostenblock hierbei sind mit 1,54 Mio. Euro, die inneren Erschließungsstraßen. Die Lärmschutzwand verursachte Kosten von knapp über 900.000,- Euro sowie die Anbindung an die Hafestraße mit fast 1 Mio. Euro.

In der Rücklage befinden sich zum heutigen Stand knapp 4,3 Mio. Euro. Daraus sind jedoch noch die letzten Zahlungen in den Jahren 2020 und 2021 in Höhe von ca. 1,3 Mio. Euro (Ausbau der inneren Erschließungsstraßen und Ausgaben für Bodenuntersuchungen) sowie die Überweisung der Restzahlung des Ökoausgleich in Höhe von knapp 1,4 Mio.

Euro. Dies führt zu einem Überschuss im Sondervermögen in Höhe von rund 1,6 Mio. Euro.

Berücksichtigt man die Rückzahlung der städtischen Zuschüsse in Höhe von 2,377 Mio. Euro ergibt sich eine Unterdeckung in Höhe von 800.000,- Euro. Die Kosten für den Ökoausgleich waren zum Zeitpunkt der Preiskalkulation jedoch noch nicht bekannt. Insbesondere die Bestandssicherung einheimischer Firmen (v.a. NORMA) sowie die Ansiedlung neuer innovativer Unternehmen mit ca. 1.500 Arbeitsplätzen im Ergebnis haben den Wirtschaftsstandort Fürth nachhaltig gestärkt und somit das finanzielle Engagement der Stadt mehr als gerechtfertigt.

3.2. Wirtschaftliche Auswirkungen

Bislang haben sich 22 Betriebe mit rd. 1.500 Arbeitsplätzen angesiedelt.

Innerhalb von Fürth haben folgende Firmen ihre Standorte verlagert:

- Georg Roth Stiftung & Co. Lebensmittelfilialbetrieb KG (NORMA)
- MIKROLAB-Entwicklungsgesellschaft für
Elektroniksysteme GmbH
- WH Werner Hofmann GmbH Sanitär - Heizung – Elektro
- Zollcon GmbH
- Zollsap GmbH
- Dambacher Werkstätten (Lebenshilfe Fürth e.V.)

Standortverlagerungen aus der Region u.a.:

- ebl-naturkost GmbH & Co. KG
- Gebhardt Bauzentrum GmbH & Co. KG
- Georg Roth Stiftung & Co. Lebensmittelfilialbetrieb KG
- Telsonic GmbH
- Novasem OHG
- Plameco Deckenstudio Fürth
- solectrix GmbH
- Still GmbH

- Adolf Würth GmbH & Co. KG
- Analytik Institut Rietzler GmbH
- ASM - Network Security GmbH
- CTS Vertriebs- und Service GmbH Bayern
- EagleBurgmann Germany GmbH & Co. KG

Auf von privat veräußerten Flächen, die keine Auswirkungen auf den Mandantenhaushalt hat, befinden sich derzeit noch die Vorhaben der Fa. Gienger und Funk auf rd. 5.000 m² sowie der Firma Brillux (ca. 2.100 m²) im Bau. Eine von Privat als Erbbaurecht angebotene Fläche (ca. 4.100 m²) ist die letzte noch verfügbare Gewerbefläche im Gewerbepark Hardhöhe-West. Somit sind bereits sämtliche angebotenen Gewerbeflächen wieder belegt.

4. Fazit

Das Ziel, gemäß Stadtratsbeschluss zur Errichtung eines Sondervermögens „Entwicklungsgebiet Kieselbühl“ vom 02./03.12.2008, dem mit Ablauf des Jahres 2020 die Ergebnisse der vertiefenden finanziellen sowie wirtschaftsfördernden Betrachtung zugrunde liegen kann somit als erfüllt angesehen werden. Insbesondere die Bestandssicherung einheimischer Firmen (v.a. NORMA) sowie die Ansiedlung neuer innovativer Unternehmen mit ca. 1.500 Arbeitsplätzen im Ergebnis haben den Wirtschaftsstandort Fürth nachhaltig gestärkt und somit das finanzielle Engagement der Stadt mehr als gerechtfertigt.