

I. Vorlage

Beratungsfolge - Gremium	Termin	Status
Wirtschafts- und Grundstücksausschuss	04.10.2021	öffentlich - Kenntnisnahme

Sachstandsbericht zum aktiven Flächenmanagement

Aktenzeichen / Geschäftszeichen VI-23-IM-Beu	
Anlagen: Beschluss des Nachhaltigkeitsbeirates vom 15.04.2021 Stellungnahme des Stadtplanungsamtes vom 27.08.2021 Stellungnahme des Referats für Finanzen, Organisation, Personal und Digitalisierung vom 24.09.2021	

Beschlussvorschlag:

Der Wirtschafts- und Grundstücksausschuss nimmt vom Bericht des Referenten für Wirtschaft, Wissenschaft, Stadtentwicklung und Liegenschaften Kenntnis.

Sachverhalt:

Der Nachhaltigkeitsbeirat hat in seiner Sitzung vom 15.04.2021 den beigefügten Beschluss gefasst. Dies soll zum Anlass genommen werden, über die Aktivitäten im Wirtschaftsreferat zum Flächenmanagement zu berichten:

1. Ausgangssituation

Ziel des Liegenschaftsamtes (LA) ist es, möglichst alle irgendwie für städtische Zwecke nutzbaren Grundstücke, die der Stadt Fürth zu akzeptablen Konditionen angeboten werden, zu erwerben. Darüber hinaus beobachtet das LA den Immobilienmarkt und geht bei interessanten Grundstücksangeboten aktiv auf die Eigentümer zu. Zudem wurde in den letzten Jahren mehrmals das Vorkaufsrecht nach den Naturschutzgesetzen ausgeübt, wenn dies hinreichend rechtssicher durchgesetzt werden kann. Mit einem Vorkaufsrechtsfall befindet sich die Stadt Fürth derzeit in einem verwaltungsgerichtlichen Verfahren.

Für den allgemeinen Grunderwerb, den Grunderwerb für Straßen und den Grunderwerb für das städtische Ökokonto stehen dem LA pro Haushaltsjahr insgesamt rund 2 Mio Euro zur Verfügung. In den vergangenen Jahren wurde darüber hinaus aus den Überschüssen, die die Stadt Fürth erwirtschaftet hat, unter anderem eine Grundstücksrücklage aufgebaut, von der auch re-

gelmäßig Mittel abgerufen werden. LA ist damit für den Grunderwerb finanziell relativ gut aufgestellt.

Unter diesen Gegebenheiten konnte die Stadt Fürth seit 2013 Grundstücke zu Kaufpreisen von insgesamt über 33 Mio Euro erwerben. Zusätzlich hat die Stadt Fürth Straßenflächen im Rahmen von städtebaulichen Verträgen bzw. Erschließungsverträgen unentgeltlich erhalten.

Die erworbenen Flächen stehen gegenwärtig oder in nächster Zukunft für folgende Zwecke zur Verfügung:

- Gewerbegebiet an der Main-/Rezatstraße
- Wohnbaugebiet am Magnolienweg
- Straßen- und Radwegebau (z.B. aktuell beim Radweg Atzenhof-Ritzmannshof)
- Flächen für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen
- landwirtschaftliches Tauschland

Außerdem wird die Revitalisierung von Bauflächen in Zukunft an Bedeutung gewinnen. Bereits in der Vergangenheit hat die Stadt Fürth das ehemalige Faurecia-Gelände an der Herboldshofer Straße in Stadeln erworben. Die Bestandsbebauung wurde abgebrochen. Nach der Überplanung des Bereichs steht die ehemalige Gewerbefläche voraussichtlich für Gewerbe und Wohnen zur Verfügung.

Im Bereich der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen können unter Federführung des Grünflächenamtes in Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt und dem Amt für Umwelt, Ordnung und Verbraucherschutz laufend Maßnahmen umgesetzt werden.

Die Ausweisung neuer Gewerbe- und Wohnbauflächen ist u.a. wegen der allgemein bekannten Personalknappheit und des Fachkräftemangels in den Ingenieurberufen auch bei der Stadt Fürth nur nach und nach möglich.

2. Entwicklungen im Bereich der Gewerbeflächen und Zusammenarbeit innerhalb des Wirtschaftsreferates

Das Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung (AWS) unterstützt die Bodenvorratspolitik von LA von Anfang an. Die beiden Dienststellen arbeiten seit jeher eng zusammen. Ausgewiesene und verfügbare (Gewerbe-) Flächen werden immer knapper, eine Neuausweisung aufgrund der Vorgaben zur Senkung des Flächenverbrauchs der Bayer. Staatsregierung immer schwieriger. Die dazu herausgegebene Auslegungshilfe für die „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ (Stand: 07.01.2020) fordert in Punkt 3.2. den Bedarf an neuen gewerblich genutzten Flächen zu prüfen und „vor dem Hintergrund flächensparender Erschließungs- und Bauformen zu bewerten.“

Der Stadtrat hat bereits in seiner Sitzung vom 20.12.2017 den Kriterienkatalog zum Verkauf städtischer Gewerbeflächen beschlossen. Dies betraf insbesondere die geplanten Gewerbeflächen entlang der Main- und Rezatstraße.

Nun sollen die restlichen 12 Hektar Konversionsflächen im Golfpark revitalisiert werden. Die Stadt steht derzeit in Kaufverhandlungen mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben. Ziel ist es, als zukünftige Eigentümerin der Flächen die Nutzungspotentiale dieser Flächen über das Baurecht hinaus steuern zu können. Hierzu wird derzeit ein Kriterienkatalog erarbeitet, der der Weiterveräußerung der Gewerbeflächen an kleine und mittlere Unternehmen zugrunde gelegt werden soll. Ziel ist es, die wenigen Flächen an zukunftsfähige Unternehmen zu veräußern und die Flächen effizient zu nutzen.

Weitere Beispiele einer bisherigen aktiven Bodenvorratspolitik durch die Stadt Fürth sind u.a. der Erwerb und die gezielte Weiterveräußerung von Gewerbeflächen des Gewerbeparks Hardhöhe West (ca. 23 ha) und des letzten Bauabschnitts im Gewerbepark Süd (ca. 6,2 ha).

3. Entwicklung im Bereich der Wohnbauflächen

Das einzige Wohnbaugebiet, dass derzeit auf städtischen Grundstücken entwickelt wird, entsteht am Magnolienweg im Westen von Burgfarrnbach. Der Bebauungsplan wird derzeit bearbeitet. Zu gegebener Zeit können hier Aspekte der Nachhaltigkeit (z.B. zu Grundstücksentwässerung, Nutzung von Nahwärme bzw. Geothermie etc.) auch in den mit der Stadt Fürth abzuschließenden Kaufverträgen verpflichtend festgelegt werden. Eine effektive Überwachung der Vorgaben für die derzeit vorgesehenen 130 Bauplätze würde jedoch eine dauerhafte personelle Aufstockung im LA erfordern.

4. Anmerkungen zu den Vorschlägen des Naturschutzbeirates

Aus den obigen Ausführungen ist ersichtlich, dass die Stadt Fürth bereits jetzt eine umfassende Bodenvorratspolitik durch Flächenkäufe – auch für Tauschzwecke zum Erwerb anderer Grundstücke – betreibt.

Die Vergabe von Grundstücken erfolgt im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten auch aktuell weitgehend nicht nach dem Höchstgebotsverfahren, sondern berücksichtigt überwiegend andere Gesichtspunkte (soziale oder ökologische Aspekte, Schaffung von günstigem Wohnraum, Verkauf an arbeitsplatzintensive Betriebe etc.).

Die Vergabe von Erbbaurechten statt des Verkaufs von Grundstücken wurde für den Bereich von Wohnbauflächen in der Sitzung des Wirtschafts- und Grundstücksausschusses vom 20.07.2020 mehrheitlich abgelehnt (vgl. TOP 6.1, Beschluss-Nr. 24). Die Vergabe von Erbbaurechten statt eines Verkaufs wäre mit einem größeren Verwaltungsaufwand verbunden, Einnahmen könnten erst mit einer zeitlichen Verzögerung realisiert werden. Vor allem wollen viele Interessenten vorrangig oder ausschließlich Grundstücke erwerben.

Finanzierung:

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgekosten	
<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	€	<input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja €
Veranschlagung im Haushalt		Budget-Nr.	
<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Hst.	im <input type="checkbox"/> Vwhh <input type="checkbox"/> Vmhh
wenn nein, Deckungsvorschlag:			

Auswirkungen auf die ökologische Zukunftsfähigkeit:

Bestehen Auswirkungen auf die ökologische Zukunftsfähigkeit?	
<input type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage	<input checked="" type="checkbox"/> Nein

Beteiligungen

- II. BMPA / SD zur Versendung mit der Tagesordnung
- III. Beschluss zurück an **Liegenschaftsamt**

Fürth, 16.09.2021

gez. Müller

Unterschrift der Referentin bzw.
des Referenten

Liegenschaftsamt
Beusch, Stefan

Telefon:
(0911) 974-1275

Folgende Beratungsergebnisse sind vorhanden:

Ergebnis aus der Sitzung: Wirtschafts- und Grundstücksausschuss am 04.10.2021
Protokollnotiz:

Beschluss:

Beschluss: