

I. Vorlage

Beratungsfolge - Gremium	Termin	Status
Wirtschafts- und Grundstücksausschuss	22.05.2017	öffentlich - Beschluss
Stadtrat	24.05.2017	öffentlich - Beschluss

Umwidmung von Gewerbeflächen in Wohnbauflächen

Aktenzeichen / Geschäftszeichen	
<u>Anlagen:</u>	

Beschlussvorschlag:

Der Wirtschafts- und Grundstücksausschuss nimmt die Ausführungen des Wirtschaftsreferenten zur Kenntnis. Zur Stärkung des Wirtschaftsstandortes sollen künftig Umwandlungen von Gewerbeflächen in Wohnbauflächen nur noch im Ausnahmefall und in enger Abstimmung zwischen Baureferat und Wirtschaftsreferat erfolgen.
Im Bedarfsfall ist eine abschließende Entscheidung durch den Stadtrat herbeizuführen.

Sachverhalt:

Der Wirtschaftsbeirat der Stadt Fürth fordert mit Schreiben vom 11.05.2017 eine Grundsatzentscheidung, wonach eine künftige Umwandlung von Gewerbeflächen in Wohnbauflächen ausgeschlossen werden soll. Das Wirtschaftsreferat unterstützt die Intention vollinhaltlich.

In den letzten Jahren hat der Siedlungsdruck durch Wohnbevölkerung insbesondere auf die Großstädte enorm zugenommen. Dies zeigt sich allein an den stark angestiegenen Einwohnerzahlen in der Stadt Fürth von rund 114.000 Einwohnern im Jahr 2010 auf nunmehr über 128.000 Einwohner mit Hauptwohnsitz zum 31.12.2016. Gleichzeitig ist ebenfalls das Ansiedlungs- bzw. Umsiedlungsinteresse von Unternehmen am Wirtschaftsstandort Fürth deutlich gewachsen. Trotz der Ausweisung neuer Gewerbegebiete wie Gewerbepark Hardhöhe-West kann das Ansiedlungsinteresse von auswärtigen Unternehmen derzeit in keinsten Weise mehr befriedigt werden. Hinzu kommen eine ganze Reihe an Bestandsunternehmen, die im Rahmen der vom Wirtschaftsreferat in Zusammenarbeit mit der GEFAK Gesellschaft für angewandte Kommunalforschung mbH durchgeführten Unternehmensbefragung 2016 dringenden Umsiedlungs- bzw. Erweiterungsbedarf in den nächsten Jahren signalisiert haben. Von den 380 Betrieben, die sich an der Befragung beteiligt haben, haben mit **104 Betrieben** mehr als ein Viertel einen **quantifizierten Gewerbegrundstücksbedarf von insgesamt 98.500 qm** in den nächsten Jahren gemeldet. **Kurzfristig, d.h. in den Jahren 2016 – 2018 suchen 26 Bestandsunternehmen freie Gewerbeflächen in einer Größe von 71.650 qm.** Hinzu kommen weitere Bedarfsmeldungen für Büro-, Lager-, Produktions- und Verkaufsflächen von insgesamt weiteren rund 72.000 qm. Allein diese quantifizierten Bedarfsmeldungen von ansässigen Betrieben zeigen

den **enormen Bedarf an zusätzlichem Gewerbeflächenpotenzial**. Durch die fast abgeschlossene Besiedlung des Gewerbegebietes Hardhöhe-West stehen in Fürth derzeit so gut wie keine freien Gewerbeflächen mehr zur Verfügung. Eine Ausweisung bzw. Erschließung neuer Gewerbegebiete, z.B. im Bereich Main-/Rezatstraße, erscheint zumindest kurzfristig nicht realisierbar. Die noch verfügbaren Flächen im Golfpark mit rund 14 ha sind wegen geplanter Sanierungsmaßnahmen ebenfalls kurzfristig nicht vermarktbare. Zudem sind die dortigen Flächen auf bestimmte Nutzungsmöglichkeiten eingeschränkt. Demzufolge müssen noch vorhandene Gewerbebrachen bzw. Gewerbeobjekte, die in der Regel bereits erschlossen und gut an den Öffentlichen Nahverkehr angebunden sind, verstärkt einer gewerblichen Nachnutzung zugeführt werden.

Die exorbitante Zunahme der Einwohnerzahlen mit gleichzeitig steigendem Bedarf an Arbeitsplätzen führt seit Jahren zu einer Verstärkung der Auspendlerzahlen und damit einer Schwächung der Wirtschaftskraft des Standortes Fürth. Das Amt für Statistik und Stadtforschung der Städte Nürnberg und Fürth hat bei einer Pendleranalyse für Nürnberg und Fürth 2004 – 2014 zwar ein erfreulich starkes Bevölkerungswachstum und eine 20 %-ige Zunahme der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort festgestellt, jedoch ist im selben Zeitraum die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort und der Einpendler nahezu unverändert geblieben. Wesentlich stärker gestiegen ist hingegen die Zahl der Auspendler: Ein Drittel mehr Beschäftigte als noch 2004 suchten 2014 eine Arbeitsstätte außerhalb von Fürth auf. Gab es 2004 noch einen leichten Einpendlerüberschuss von 12 Beschäftigten je 1000 Einwohner, so zeigt sich ab 2005 ein kontinuierlich steigender Auspendlerüberschuss, der 2014 bei 60 Beschäftigten je 1000 Einwohner lag. Dies bedeutet, dass Fürth zwar als Wohnstandort deutlich an Bedeutung gewonnen hat, gleichzeitig die Bedeutung als Wirtschaftsstandort nicht in gleichem Maße zugenommen hat. Zwar konnte dieser Trend durch die Schaffung von rund 4.000 neuen sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätzen in den Jahren 2015/2016 abgeschwächt werden, jedoch verzeichnete Fürth 2015 immer noch einen deutlichen Auspendlerüberschuss von 6.485 Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern (Zahlen 2016 liegen noch nicht vor). Im Gegensatz zu Fürth verzeichnen die Nachbarstädte Nürnberg und insbesondere Erlangen einen deutlichen Einpendlerüberschuss. Da Auspendler i.d.R. einen Großteil ihres täglichen Bedarfs außerhalb ihres Wohnstandortes decken, verzeichnet Fürth diesbezüglich einen hohen Kaufkraftabfluss, der insbesondere dem Fürther Einzelhandel fehlt. **Ziel muss es demnach künftig sein, Fürth als Wirtschaftsstandort weiter zu stärken** und mit der Ansiedlung neuer bzw. der Expansion bestehender Unternehmen zusätzliche innovative und zukunftsfähige Arbeitsplätze zu generieren. Eine Umnutzung bestehender Gewerbebestände in Wohnbebauung konterkariert diese Ziele und führt zu einer Schwächung des Wirtschaftsstandortes Fürth.

Dieser Tendenz muss aus Sicht des Wirtschaftsreferates mit aller Macht entgegengesteuert werden. Demzufolge ist die Intention des Wirtschaftsbeirates, eine **Grundsatzentscheidung** herbeizuführen, **wonach künftig eine Umwandlung von Gewerbeflächen in Wohnbebauung nur noch im absoluten Ausnahmefall erfolgen soll**, vollinhaltlich zu begrüßen und zur Stärkung des Wirtschaftsstandortes unabdingbar. Gleichzeitig muss zudem die Ausweisung neuer Gewerbeflächen intensiviert und vorangetrieben werden.

Finanzierung:

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgekosten	
☒ nein	☐ ja	☐ nein	☐ ja
Gesamtkosten		€	
Veranschlagung im Haushalt			
☒ nein	☐ ja	Hst.	Budget-Nr.
		im	☐ Vwhh ☐ Vmhh
wenn nein, Deckungsvorschlag:			

Beteiligungen

II. BMPA / SD zur Versendung mit der Tagesordnung

III. Beschluss zurück an **Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung**

Fürth, 15.05.2017

Unterschrift der Referentin bzw.
des Referenten

Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung Eidenschink, Erich
--

Telefon: (0911) 974-2112
