

I. Vorlage

Beratungsfolge - Gremium	Termin	Status
Wirtschafts- und Grundstücksausschuss	11.12.2017	öffentlich - Beschluss
Stadtrat	20.12.2017	öffentlich - Beschluss

Kriterienkatalog zum Verkauf städtischer Gewerbeflächen

Aktenzeichen / Geschäftszeichen	
Anlagen: Anlage 1: Fragebogen Anlage 2: Lageplan (Main- und Rezatstraße)	

Beschlussvorschlag:

Der Wirtschafts- und Grundstücksausschuss empfiehlt / der Stadtrat beschließt dem „Kriterienkatalog zum Verkauf städtischer Gewerbeflächen“ inklusive Fragebogen zuzustimmen. Abweichungen im Rahmen der Vergabe sind den Gremien zur Entscheidung vorzulegen.

Sachverhalt:

1. Ausgangssituation

In der Sitzung des Wirtschafts- und Grundstücksausschusses vom 12.12.2016 wurde die Verwaltung mit der Erarbeitung eines Kriterienkatalogs zum künftigen Verkauf aller städtischen Gewerbeflächen beauftragt, insbesondere für die neu geplanten Gewerbeflächen entlang der Main- und Rezatstraße.

Die Stadt Fürth leidet, ebenso wie ihre Nachbarstädte, derzeit unter einem Mangel an erschlossenen, verwertbaren Gewerbeflächen. Die regionale Verknappung und die positive wirtschaftliche Entwicklung führen deshalb zu einem erheblichen Nachfragedruck. Die Wirtschaftskraft der Stadt soll durch qualitativ hochwertiges Wachstum kontinuierlich aufgewertet werden.

Ziel muss es sein, weiterhin aktiv und intensiv, zukunftsfähige und adäquate Arbeitsmöglichkeiten am Wohnstandort Fürth zu schaffen und zu erhalten.

Derzeit hat die Stadt Fürth keine nennenswerten sofort verfügbaren Flächen mehr im Portfolio.

Viele der im FNP als Gewerbeflächen ausgewiesenen Gebiete, in denen kleinere und mittlere Unternehmen (KMU) angesiedelt werden könnten, sind größtenteils nicht erschlossen. Private Gewerbeflächen werden nicht oder zu sehr hohen Preisen angeboten. Eigentümer landwirtschaftlicher Nutzflächen können oft nur durch komplizierte Tauschverfahren dazu bewegt werden, die im Flächennutzungsplan als Gewerbeflächen ausgewiesenen Grundstücke ihrer vorgesehenen Nutzung zuzuführen. Allerdings verfügt das Liegenschaftsamt kaum mehr über Tauschflächen.

Um Abhilfe zu schaffen, sollte die Stadt Fürth dauerhaft mehr Mittel für den Ankauf bereitstellen und die Erschließung der Gewerbeflächen intensivieren. Die Verkaufspreise sollten so kalkuliert werden, dass die Erlöse die Ausgaben für Entwicklung und Erschließung decken, sowie Rücklagen für Neuankäufe für Gewerbeflächen gebildet werden.

2. Allgemeine Ansiedlungskriterien:

2.1 Zukünftig plant die Stadt die Ausweisung und Vermarktung eigener städtischer Flächen entlang der Main- und Rezatstraße. Um den Unternehmen eine breite Auswahl anbieten zu können, sollte die angedachte kleinteilige Parzellierung an der Rezatstraße auf den insgesamt 94.000 m² umgesetzt werden. Westlich der Mainstraße sollen auf ca. 27.000 m² größere Grundstücke bereitgestellt werden (siehe Anlage 2).

Die kommunale Wirtschaftsförderung muss weiterhin schwerpunktmäßig auf die Erhaltung bestehender Betriebe und Ansiedlung kleinerer und mittlerer Gewerbebetriebe ausgerichtet bleiben.

Erste Anlaufstelle für Gewerbetreibende und Ansiedlungsinteressenten ist originär das Wirtschaftsreferat bzw. das Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung. Betroffene Fachdienststellen werden dann von AWS mit eingebunden.

Ziel ist es, den Gremien eine verlässliche, objektive Entscheidungsgrundlage zu bieten, welches Unternehmen für eine Ansiedlung auf einer städtischen Gewerbefläche in Frage kommt. Insbesondere inhabergeführte Betriebe bzw. KMU sollen bevorzugt werden.

Die nachfolgenden Kriterien stellen keine Vergabekriterien i.S. eines öffentlichen Ausschreibungsverfahrens dar.

Eine Bewertungsmatrix wird hierzu nicht erstellt, da ein Vergleich von Unternehmen unterschiedlichster Branchen und Größenklassen nicht realistisch ist.

2.2 Generelle Kriterien, die für eine Ansiedlung sprechen (keine abschließende Aufzählung):

- KMU vor Investoren/Bauträgern
- Erweiterung eines ortsansässigen Betriebes (bei Erfüllung der Kriterien aus 2.3 + 2.4) vor Neuansiedlung
- Handwerksbetriebe und produzierende Betriebe vor reiner Büro- oder Handelsnutzung
- Unternehmen mit technologisch neuartigen Produktlinien
- Betriebe, die pro qm benötigter Grundstücksfläche eine möglichst hohe Arbeitsplatzdichte und Ausbildungsplätze bieten
- Betriebe, die durch Verlagerung aus Wohngebieten zur Verbesserung des städt. Umfeldes beitragen
- Betriebe, die bei den Verhandlungen erkennen lassen, dass neue Arbeitsplätze geschaffen werden
- Betriebe, deren Lager- bzw. Ausstellungsbereiche relativ beschränkt sind
- Betriebe, die künftig umwelt- und ressourcenschonender bauen und arbeiten werden
- Betriebe, die durch Kooperations- und Synergieeffekte das Branchengefüge fördern
- Betriebe, die eine positive Imagewirkung für den Wirtschaftsstandort Fürth mit sich bringen.

2.3 Ausschluss unter anderem folgender Nutzungen: großflächiger Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Sortimenten, Lager/Logistik, Gastronomie, Kfz-Pflege und Kfz-Handel,

Tankstellen, Vergnügungsstätten, Bordelle u.ä., Sport- und Freizeiteinrichtungen, Betriebsinhaberwohnungen, „self storage“-Einrichtungen.

Die o.g. Ansiedlungskriterien und Kaufvertragsbestandteile sichern die gewünschte Lage- und Branchenqualität und tragen zu einem guten Image und innovativen Branchenmix der Stadt und ihrer Gewerbegebiete bei.

2.4 Zur Zielerreichung sollten für die An- und Umsiedlung von Betrieben folgende Kriterien angewendet und in jedem Einzelfall sorgfältig abgefragt und abgewogen werden:

2.4.1 Art des Betriebes

- Branche (ausgeschlossene Branchen siehe 2.3)
- Technologischer Stand von Produktion, Anlagen und Produkten
- Tätigkeiten aus Forschung und Entwicklung
- Umsetzung und Anwendung von Forschung und Entwicklung
- Umsatz- und Gewerbesteuersituation

2.4.2 Angaben zu den Beschäftigten

- Zahl der Sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze
- Zahl der Vollzeit-, Teilzeit- und geringfügig Beschäftigten
- Zahl der Ausbildungsplätze
- Qualifikationsniveau der Beschäftigten

2.4.3 Standortanforderungen

- Umweltsituation des Betriebes (Emissionen)
- Betriebszeiten
- Verkehrsaufkommen und Gütertransport
- Verkehrsanbindung (Individualverkehr und Öffentlicher Personennahverkehr)

2.4.4 Geplante Bebauung/Raumkonzept

3. Künftiges Vorgehen

Mit beigefügtem Fragenkatalog werden die Bedürfnisse und Projekteinheiten der interessierten Unternehmen abgefragt. Nach einer verwaltungsinternen Prüfung und Auswertung kann bei Eignung in die Kaufvertragsverhandlungen eingestiegen werden. Abschließend erfolgt die Empfehlung der Verwaltung in den Gremien mit anschließender Beschlussfassung.

Aufgrund des herrschenden Gewerbeflächenmangels sollte bei Übersendung des Kaufvertragsentwurfs dessen Gültigkeit befristet werden. Somit können zeitnah die Flächen anderen Interessenten angeboten werden. Ebenso wird der Kaufvertrag eine zeitliche Befristung beinhalten, einschließlich eines Rückkaufsrechts durch die Stadt Fürth bei nicht einhalten.

Mehrerlöse aus Grundstücksverkäufen sind in einer eigenen Rücklage dem Liegenschaftsamt für den Erwerb neuer Grundstücke zur Verfügung zu stellen.

Finanzierung:

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgekosten				
☒ nein	☐ ja	Gesamtkosten	€	☐ nein	☐ ja	€
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, 04.12.2017

gez. Müller

Unterschrift der Referentin bzw.
des Referenten

Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung
--

