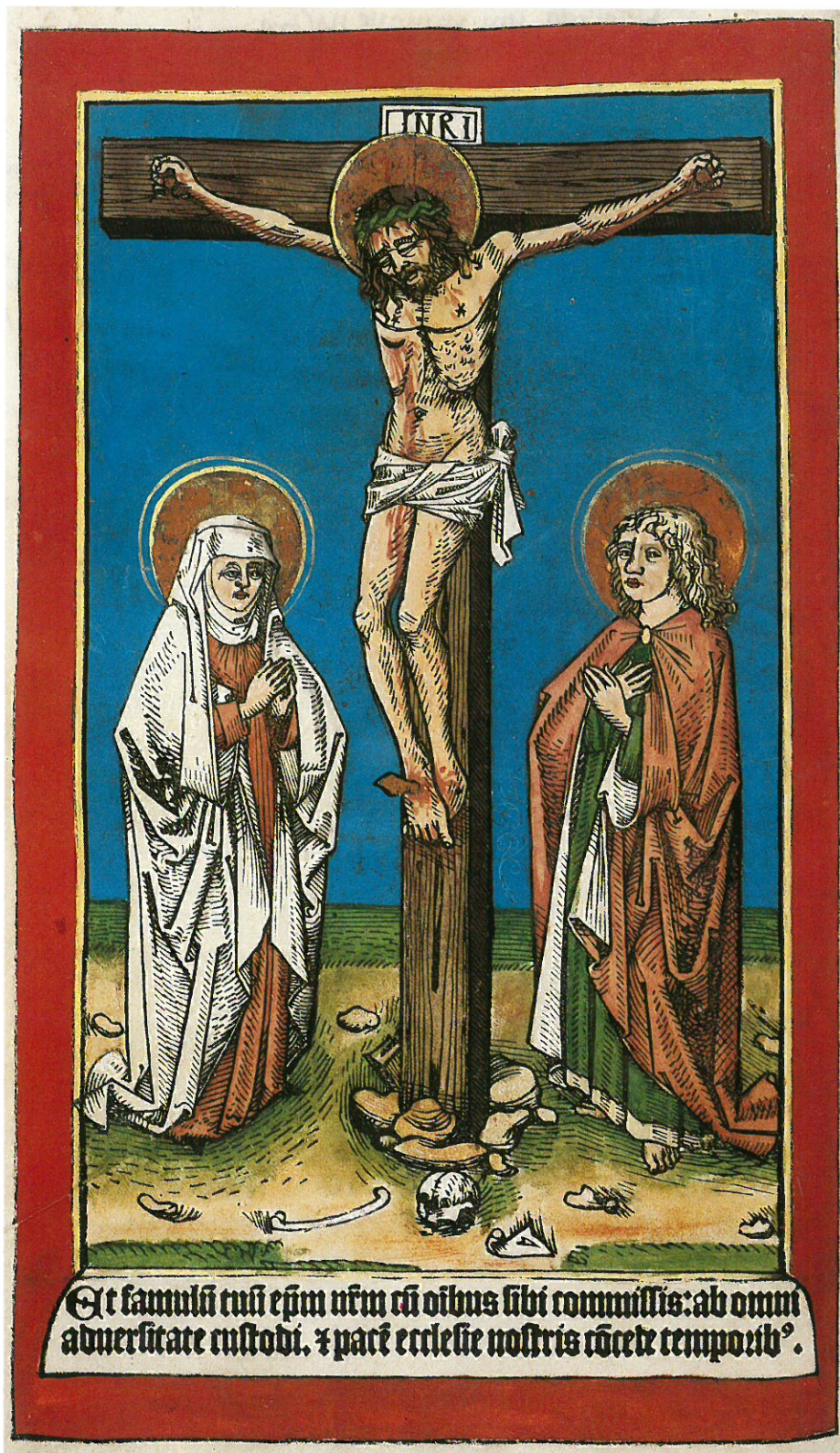




Der Gemeinsame Gewerbepark

Ein Beispiel vorbildlicher interkommunaler Zusammenarbeit der Städte Nürnberg, Fürth und Erlangen

Ende des Jahres 1988 beauftragten die Oberbürgermeister der Städte Nürnberg, Fürth und Erlangen ihre Verwaltungen mit der Ausarbeitung einer Machbarkeitsstudie für einen Gewerbepark zwischen den drei Städten. Diese Machbarkeitsstudie, die eine Fläche von ca. 680 ha umfaßte, wurde im Juni 1989 vorgelegt und analysierte neben vielfältigen ökologischen Gesichtspunkten auch die grundsätzliche finanzielle Machbarkeit des Projektes. Im Ergebnis kamen die drei Verwaltungen zu dem Schluß, daß ca. 180 ha für eine gewerbliche Nutzung in Frage kommen könnten. Die Vorarbeiten für das Projekt waren so überzeugend, daß es im Rahmen eines Modellvorhabens im experimentellen Städtebau durch das Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau massiv finanziell gefördert wurde. Diese Förderung, die immerhin 66 % betrug, versetzte die drei Städte in die Lage, differenzierte Untersuchungen und Gutachten zu einzelnen Fachgebieten in Auftrag zu geben, um das Gewerbeparkprojekt auf der Basis möglichst gesicherter Erkenntnisse anzugehen. Im Folgenden sollen die wichtigsten Gutachten und Untersuchungen in aller Kürze vorgestellt werden:

Ökologisches Entwicklungsgutachten der Planungsbüros Grebe sowie Aufmkolk und Hirschmann

Die Grundfrage für dieses Gutachten lag darin, ob im gemeinsamen Untersuchungsgebiet überhaupt eine weitere Siedlungstätigkeit umweltverträglich durchgeführt werden könne. Dabei wurde mehrstufig vorgegangen, indem zunächst konzeptionelle Leitlinien zur Erhaltung der traditionsreichen Kulturlandschaft einerseits sowie ökologische Aufwertungsmaßnahmen im Außenbereich des Gewerbeparks andererseits vorgeschlagen wurden. Einen wichtigen Zwischenschritt stellte dann die Erstellung einer ökologischen Flächenbilanz dar sowie daran anschließend die spezifischen Umsetzungsstrategien im Hinblick auf eine Ökologisierung der Landschaft etc. Nach Abwägung aller umweltrelevanten Restriktionen kamen die Gutachter zu dem Ergebnis, daß Siedlungsflächen in einer Größenordnung von insgesamt 155 ha in kleineren Einheiten an mehreren Standorten und eingebettet in naturnah gestalteter Landschaft (siehe Punkt 4) möglich seien. Ein wichtiges Ergebnis stellt in diesem Zusammenhang auch die Konzeption für die innere Durchgrünung des Gewerbeparks dar, der hinsichtlich städtebaulicher Ordnung, architektonischer Qualität und Grün-ausstattung Vorbildcharakter haben soll.

Die Agrarstrukturuntersuchung der Bayer. Landessiedlung GmbH

Ziel dieses Gutachtens war es, die Belange der Landwirtschaft für die weiteren Planungen im räumlichen Umgriff des zukünftigen gemeinsamen Gewerbeparks herauszuarbeiten. Dabei sollte ein Beitrag dazu geleistet werden, die künftigen Belastungen der Landwirtschaft durch die Stadtentwicklung so gering wie möglich zu halten, als auch ein Konzept zur wirtschaftlichen Stabilisierung der Landwirtschaft erarbeitet werden. Im Rah-

men einer Befragung von insgesamt 130 Betrieben wurden Überlegungen entwickelt, wie die landwirtschaftliche Produktion auf geringerer Fläche mit hohem Ertrag marktgerecht gestaltet werden könnte.

Gutachten zu Möglichkeiten der steuerlichen Entlastung bei Grundstücksveräußerungen von Landwirten von Prof. Heigl

Da die Landwirte bei Veräußerung ihrer Grundstücke zum Teil mit dem Spitzensteuersatz belastet werden, war die Erstellung spezifischer steuerrechtlicher Handlungsempfehlungen unabdingbar. In diesem Zusammenhang wurde die Rücklagenbildung nach § 6 b des Einkommensteuergesetzes ebenso untersucht, wie die Bildung von Reinvestitionsgesellschaften, die die Landwirte in die Lage versetzen, die Entstehung der Besteuerungstatbestände zeitlich selbst zu bestimmen. Darüber hinaus wurden Empfehlungen für die Politik entwickelt, neue Regelungen zu finden, die es erlauben, die überwiegende Tätigkeit landwirtschaftlicher Betriebe für landschaftspflegerische Aufgaben zu akzeptieren.

Wirtschaftliches Rahmenkonzept der Fa. ExperConsult

Aufgabe dieses Gutachtens war es:
die wirtschaftsstrukturellen Schwächen der Region festzustellen;
den Bedarf an Gewerbeflächen bis zum Jahr 2000 aufzuweisen;
unterschiedliche Strategien professioneller Parkentwickler darzustellen und zu bewerten;
alternative Parkkonzeptionen zu erarbeiten;
sowie grobe Strukturen eines Marketingkonzepts vorzulegen.

Als ein wesentliches Ergebnis kann festgehalten werden, daß mit Ausnahme eines Technologieparks für den Standort Tenenlohe multifunktionale Konzepte angestrebt werden sollen, die eine zu einseitige Orientierung der Gewerbeparkinseln auf bestimmte Branchen bzw. Wirtschaftssektoren vermeiden.

Das Gewerbeparkkonzept empfiehlt eine Arbeitsplatzzahl von rd. 20 000 sowie eine geordnete nachfrageorientierte Erschließung.

Städtebaulicher Rahmenplan des Büros Vögele & Partner

Aufgabe dieser Rahmenplanung war es, in Teilbereichen städtebauliche Alternativen der Flächennutzung aufzuzeigen und stadtstrukturelle sowie städtebauliche Konzepte für den Bereich des Gewerbeparks zu entwickeln. Schwerpunkte der Bearbeitung waren dabei:

- die Erstellung eines städtebaulichen Standortkonzepts;
- die Erstellung eines Baudichtekonzepts als Grundlage weiterführender Planungen;

STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN

Gewerbepark
Nürnberg Fürth Erlangen
Im Sinne der Zweckverbandssatzung
vom 16.10. 1992

Textliche Bestimmungen zum Städtebaulichen Rahmenplan

1 Technologiepark

Tennenlohe - Süd

Bruttobauland	18,6 ha
Nettobauland	12,0 ha
Grundflächenzahl	0,7
Geschoßzahl (min - max)	2 - 6
Stellplatz pro Arbeitsplätze	1:2
Zielzahl für Beschäftigte	2000

2 Dienstleistungs und Produktionspark Eltersdorf

Bruttobauland	51,0 ha
Nettobauland	36,1 ha
Grundflächenzahl	0,8
Geschoßzahl (min - max)	2 - 6
Stellplatz pro Arbeitsplätze	1:3
Zielzahl für Beschäftigte	6800

3 Multifunktionspark Schmalau - West

Bruttobauland	56,8 ha
Nettobauland	37,1 ha
Grundflächenzahl	0,7
Geschoßzahl (min - max)	2 - 4
Stellplatz pro Arbeitsplätze	1:3
Zahl für Beschäftigte	7900

4 Multifunktionspark Schmalau - Ost

Bruttobauland	28,0 ha
Nettobauland	23,4 ha
Grundflächenzahl	0,7
Geschoßzahl (min - max)	2 - 4
Stellplatz pro Arbeitsplätze	1:2
Zielzahl für Beschäftigte	3100

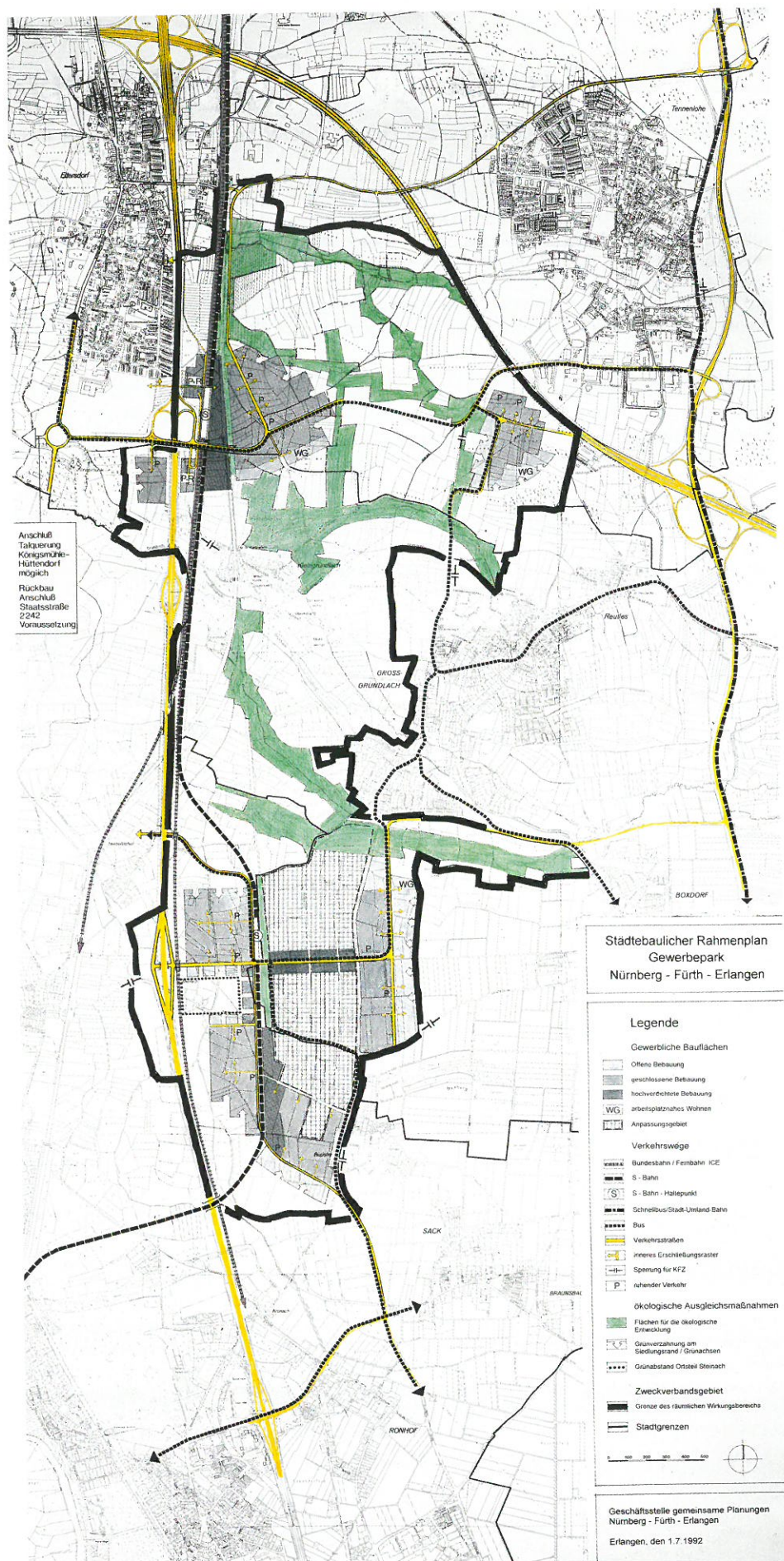
5 Anpassungsgebiet

Schmalau - Bislohe

Bruttobauland Schmalau	50,0 ha
Zielzahl für Beschäftigte	3000
Bruttobauland Bislohe	14,4 ha
Zielzahl für Beschäftigte	1200

6 Flächenbilanz für die angestrebte städtebauliche Entwicklungsmaßnahme

Bruttobauland	154,4 ha
Nettobauland	108,6 ha
Ökologische	
Entwicklungsflächen	108,3 ha
Zielzahl für Beschäftigte	19800



– die Erarbeitung eines räumlichen Verkehrskonzepts sowohl im Hinblick auf die regionale Anbindung der Standorte als auch auf die interne Erschließung der Flächen.

Im Zusammenhang mit dem Ziel einer gleichmäßigen Verteilung der Gewerbeflächenpotentiale im Planungsraum wurde schließlich das gewerbliche Bestandsgebiet Schmalau-Bislohe sowie der Bereich Schmalau-Ost in die gemeinsame Planung eingebracht. Die Einbringung des Bereichs Schmalau-Bestand war insbesondere auch deshalb notwendig, um im Rahmen eines hochwertigen Gewerbeparks auch den bisher suboptimal genutzten Gewerbestandort Schmalau Schritt für Schritt an das neue städtebauliche Niveau anzupassen.

Im städtebaulichen Rahmenplan wurden folgende Festlegungen getroffen:

Beim Verkehr ist darauf zu achten, daß eine möglichst hochwertige Erschließung mit öffentlichem Nahverkehr erfolgt. Beim Parkraumkonzept soll das Angebot an privaten Stellplätzen restriktiv verfolgt werden.

Als Flächen für ökologische Entwicklung wurden außerhalb der Gewerbestandorte Kerngebiete mit einer Gesamtfläche von ca. 108 ha definiert, wodurch ein Flächenausgleich gegenüber dem Nettobauland von 1:1 realisiert werden kann. Die Gewerbeflächen der Städte Nürnberg, Fürth, Erlangen verteilen sich auf Nürnberg 40 ha, auf Fürth 56 ha und auf Erlangen 57 ha. Insgesamt sollen hiermit rund 20 000 Arbeitsplätze in zukunftsorientierten Betrieben geschaffen werden.

Schließlich wurden im Rahmen des städtebaulichen Rahmenplanes noch Festlegungen hinsichtlich eines temporären Wohnens, des Anpassungsgebietes Schmalau-Bislohe, der Bewahrung des dörflichen Charakters des Ortsteils Steinach, des räumlichen Wirkungsbereichs des Zweckverbands sowie der Talquerung Königsmühle-Hüttendorf getroffen.

Weitgehend parallel zu den in Auftrag gegebenen Gutachten haben die Stadträte der Städte Nürnberg, Fürth und Erlangen seit 1990 jeweils wichtige Beschlüsse gefaßt. So wurden im Dezember 1990 in allen drei Städten Vorkaufsrechtssatzungen beschlossen, um spekulativen Grundstücksverkehr zu unterbinden und preisdämpfend auf den Grundstücksverkehr einzuwirken.

Im Juli 1991 erfolgte dann in allen drei Stadträten die Verabschiedung einer Absichtserklärung zur gemeinsamen Entwicklungsmaßnahme auf der Basis des Baugesetzbuch-Maßnahmengesetzes vom 17. Mai 1990. Darin erklärten die drei Städte ihre Absicht, das gemeinsame Gewerbeparkprojekt im Rahmen einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme vorzubereiten und durchzuführen. Das Beschlußdatum hat im Hinblick auf die Ermittlung der Grundstückswerte im Planungsgebiet die Funktion eines Stichtages. Dieses städtebauliche Instrumentarium ist insbesondere deshalb von strategisch wichtiger Bedeutung für das Gewerbeparkprojekt, weil aus der Differenz zwischen Verkaufspreis der Grundstücke und dem Ankaufspreis der Grundstücke alle Einzelmaßnahmen des Gewerbeparkprojekts finanziert werden können bzw. sollen.

Mit dem Beschluß des städtebaulichen Rahmenplanes im Juli 1992 (vergleiche oben) in uneingeschränkter Planungshoheit der Städte haben Nürnberg, Fürth und Erlangen die zentrale Voraussetzung zur Bildung eines Zweckverbands für den gemeinsamen Gewerbepark geschaffen.

Dieser Zweckverband hat sich am 11. November 1992 konstituiert. Der Vorsitzende des Zweckverbands ist für die ersten beiden Jahre der Oberbürgermeister der Stadt Nürnberg, Dr. Peter Schönlein, und zum Geschäftsleiter des Zweckverbands wurde in der Anfangsphase der Wirtschaftsreferent der Stadt Erlangen gewählt.

Bereits am 30. November 1992 erfolgte die 2. Sitzung des Zweckverbands mit der Verabschiedung des Haushalts mit über 6,5 Mio. DM und der Beschlußfassung über den Stellenplan.

In ihrer 3. Sitzung am 18. Februar 1993 legte die Zweckbandsversammlung insbesondere folgende Punkte fest:

1. Absichtserklärung für die Entwicklungsmaßnahme nach Baugesetzbuch-Maßnahmengesetz

Mit diesem Beschluß wurden die Absichtserklärungen der Städte Nürnberg, Fürth und Erlangen vom Juli 1989 dahingehend aktualisiert und modifiziert, daß nunmehr ein neuer Geltungsbereich der künftigen Entwicklungsmaßnahme gilt. (Vergleiche Plan).

Weiterhin wurde beschlossen, daß für Teilflächen der bestehenden Gewerbegebiete Schmalau und Bislohe jeweils nach dem Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen entweder ein Anpassungsgebiet im Sinne des § 6 des Baugesetzbuch-Maßnahmengesetz gebildet wird oder daß diese Flächen in den städtebaulichen Entwicklungsbereich einbezogen werden.

Die Geschäftsstelle wurde beauftragt, die Satzung für die Entwicklungsmaßnahme bis Juli 1993 zur Beschlußfassung durch die Verbandsversammlung vorzubereiten.

Für die endgültige Satzung sind noch diverse Vorarbeiten zu leisten wie beispielsweise der Abschluß der vorbereitenden Untersuchungen im Anpassungsgebiet Schmalau-Bislohe, die Aktualisierung der Kosten- und Finanzierungsübersicht, die Vorlage eines Zeit- und Maßnahmenplanes für eine wirksame Termin- und Kostenkontrolle sowie für die mittelfristige Finanzplanung und schließlich die Prüfung der Frage der Einbeziehung externer Entwicklungsträger.

2. Änderung der Flächennutzungspläne der Städte Nürnberg und Erlangen sowie Aufstellung von Bebauungsplänen in beiden Bereichen

Um die städtebauliche Entwicklung im Anpassungsgebiet Schmalau sichern zu können, war die Aufstellung eines Bebau-



Technologiepark Tennenlohe als markantes Beispiel für praxisorientierte Forschung und innovatives Denken.

ungsplanes erforderlich sowie eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes. Ähnliches trifft für den Technologiepark Nord in Tennenlohe zu, für den ebenfalls ein Aufstellungsbeschluß für einen Bebauungsplan erfolgte sowie eine entsprechende Modifikation des Flächennutzungsplanes.

3. Städtebaulicher Wettbewerb für den Bereich Schmalau-Bislohe-Steinach

Die Verbandsversammlung beauftragte die Geschäftsstelle, einen internationalen städtebaulichen Wettbewerb für das Teilgebiet Schmalau, Steinach, Bislohe vorzubereiten. Die Geschäftsstelle wurde weiter beauftragt, einen Zuwendungsantrag umgehend an die Oberste Baubehörde in München zu richten sowie den Entwurf einer Auslobung für die nächste Verbandsversammlung vorzubereiten.

Zu den inhaltlichen Schwerpunkten dieses städtebaulichen Wettbewerbs zählen insbesondere:

- die Gestaltung des Bereichs um den Ortsteil Steinach,
- die Erarbeitung städtebaulicher Lösungen für den S-Bahnhaltepunkt Schmalau-Steinach,
- die städtebauliche Umsetzung des Technologiepark-Konzepts,
- die Erarbeitung von Lösungen zur Verzahnung der Siedlungsränder des Gewerbeparks mit der Landschaft, sowie
- die Erarbeitung von städtebaulichen Lösungen zur Neustrukturierung und Verdichtung der Bestandsgebiete.

4. Verkehrsgutachten Talquerung Hüttendorf-Königsmühle

Zur Prüfung der Notwendigkeit einer Talquerung Hüttendorf-Königsmühle wurde beschlossen, Angebote verschiedener Ingenieurbüros einzuholen, die die verkehrliche Notwendigkeit dieses Talübergangs analysieren. Weitere Aufgabe der Gutachter ist es, eine Kosten-Nutzen-Untersuchung durchzuführen sowie eine Umweltverträglichkeitsprüfung anzustellen.

5. Zeit- und Maßnahmenplan für das Gesamtprojekt

Im Rahmen eines Zeitstufenplans für das Gesamtprojekt für den Zeitraum von 1993–2005 wurden bereits Vorschläge unterbreitet, zu welchem Zeitpunkt welche Projekte (Tennenlohe, Eltersdorf, Schmalau-Nord, Schmalau-Süd) realisiert werden sollen. Nach bisherigem Kenntnisstand wird die Entwicklungsmaßnahme ein Investitionsvolumen von ca. 400 Mio. DM umfassen. Die Realisierung wird mindestens 15 Jahre in Anspruch nehmen.

6. Weitere Bausteine

In der o. g. Zweckverbandsversammlung wurden darüber hinaus noch zahlreiche weitere Beschlüsse gefaßt bzw. Mitteilungen zur Kenntnis gegeben, die im folgenden nur stichpunktartig aufgeführt werden sollen:

Zur Vorbereitung der Planungen für den Autobahnanschluß Steinach an die A 73 (Frankenschnellweg) soll ein Arbeitskreis bei der Autobahndirektion Nordbayern gebildet werden, dem neben der Regierung von Mittelfranken auch der Zweckverband, die Stadt Fürth sowie die Verkehrsgutachter angehören.

Für die Verschwenkung der S-Bahntrasse durch das Gemeinsame Gewerbegebiet konnten vorab relativ positive Werte für den Nutzen-Kosten-Faktor mitgeteilt werden. Die Gesamtstrecke der S-Bahn von Nürnberg nach Forchheim wird voraussichtlich 260 Mio. DM kosten und der Anteil der Verschwenkung im Bereich der Schmalau wird sich in Abhängigkeit von der Trassenführung zwischen 23 und 29 Mio. DM bewegen.

Für das Anpassungsgebiet Schmalau-Bislohe wurde das Untersuchungsgebiet erweitert, um alle bestehenden Betriebe in die Untersuchung einbeziehen zu können. Ein Auftrag wurde an einen qualifizierten Gutachter vergeben.

Zur Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen im Anpassungsgebiet Schmalau-Bislohe wurde ein Auftrag an Prof. Killisch/Universität Erlangen-Nürnberg vergeben.

Hinsichtlich der Entwässerungsproblematik wurde beschlossen, den Gewerbepark grundsätzlich an das jeweils nächstgelegene Kanalnetz anzuschließen und die ökologischen Ausgleichsflächen für die Versickerung des anfallenden sauberen Regenwassers zu nutzen.

Die Geschäftsordnung für die Geschäftsleitung des Zweckverbands wurde geringfügig modifiziert und festgelegt, daß eine intensive Abstimmung der Wirtschaftsreferenten bei der Vorbereitung der einzelnen Maßnahmen erfolgen soll.

Für die Ausschreibungen und Vergaben von Lieferungen und Leistungen einschließlich Bauleistungen wurden entsprechende Richtlinien des Zweckverbands Gewerbepark Nürnberg-Fürth-Erlangen verabschiedet.

Insgesamt kann festgestellt werden, daß der Zweckverband Gemeinsamer Gewerbepark Nürnberg-Fürth-Erlangen nach relativ langen und intensiven politischen Turbulenzen nunmehr mit großer Energie seine Arbeit aufgenommen hat und daß mit großer Zuversicht für dieses ehrgeizige Projekt in die Zukunft geblickt werden kann.