

Forschungsstelle für Raumanalysen,
Regionalpolitik und Verwaltungspraxis
an der Universität Bayreuth

Z. A. J. Maier
Gewerbegebiet

Z. A.
Wolfgang Schr.

Gutachterliche Stellungnahme zum Thema

**Ziele und Strategien der Gewerbeflächenentwicklung und -politik
in der Stadt Schwabach unter besonderer Berücksichtigung
des Gewerbegebietes West an der Nördlinger Straße**

im Auftrag der Stadt Schwabach

Projektleitung: Prof. Dr. J. Maier

Projektbearbeiter: Dipl.-Geograph H. Rieger

Bayreuth, 03. Februar 1997

gesch.führ. Vorstand: Prof. Dr. J. Maier,
Universitätsstraße 30, 95440 Bayreuth, Tel. 0921/552262

**Ziele und Strategien der Gewerbeflächenentwicklung und -politik
in der Stadt Schwabach - das Gewerbegebiet West an der Nördlinger Straße**

I. Problemstellung und Untersuchungsmethodik

1.	Problemstellung.....	1
2.	Fragestellungen und Zielsetzungen der Untersuchung.....	2
3.	Aufbau und methodisches Vorgehen.....	3

II. Thematische Strukturanalyse der Stadt Schwabach

1.	Allgemeine Hinweise.....	5
2.	Landes- und regionalplanerische Aussagen zum Standort Schwabach.....	5
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern 1994.....	5
2.2	Regionalplan Industrieregion Mittelfranken.....	6
2.2.1	Überfachliche Ziele.....	7
2.2.2	Fachliche Ziele für ein mögliches Oberzentrum Schwabach unter besonderer Berücksichtigung der Aspekte Wirtschaft und Arbeitsmarkt.....	9
3.	Analyse der Wirtschaftsstrukturen und -entwicklungen.....	10
3.1	Industrielle und gewerbliche Strukturen und Entwicklungen.....	10
3.2	Einzelhandel und Dienstleistungen.....	11
3.3	Entwicklung und Situation des Handwerks.....	12
3.4	Finanzhaushalt und Gewerbesteuerpolitik der Stadt Schwabach.....	14
3.5	Entwicklung und Struktur des Arbeitsmarktes.....	16
4.	Betrachtung infrastruktureller Aspekte.....	17
4.1	Verkehrliche Erschließung.....	17
4.2	Zentralörtliche Ausstattung.....	18
5.	Gewerbeflächensituation und -potentiale der Stadt Schwabach.....	19
5.1	Gewerbeflächenangebot und -belegung in Schwabach.....	19
5.2	Das konkrete Flächenareal an der Nördlinger Straße.....	20
5.2.1	Größe und Lage des Areals.....	21

5.2.2	Eigentumsverhältnisse und Nutzungssituation auf dem Areal.....	21
5.2.3	Betrachtung umliegender Flächen.....	22
5.2.4	Erschließung	22

III. Stärken-Schwächen- und Defizit-Analyse des Untersuchungsgebietes an der Nördlinger Straße

1.	Grundlagen der Stärken-Schwächen-Analyse.....	24
2.	Referenzstandort Schweinfurt.....	25
3.	Stärken-Schwächen-Profil des geplanten Gewerbegebietes a.d. Nördlinger Straße .	27
3.1	Lage und verkehrsräumliche Erschließung	27
3.2	Ökologische Ausgangsbedingungen	27
3.3	Eigentumsverhältnisse und Nutzungskonflikte	28
3.4	Sonstige Kriterien	28

IV. Diskussion verschiedener Nutzungsmöglichkeiten

1.	Einführung	29
2.	Bereich Einzelhandel und Versorgung	29
2.1	Fachmärkte	32
2.2	Verbrauchermärkte und SB-Warenhäuser	33
3.	Bereich Dienstleistungen und Logistik	34
3.1	Dienstleistungszentrum	34
3.2	Logistik- und Transportgewerbe	35
3.3	SB-Lagerhaus	36
3.4	Medienzentrum.....	37
4.	Bereich Freizeit und Entertainment.....	38
4.1	Multifunktionale sportorientierte Freizeitanlage	38
4.2	Spaßbad.....	39
4.3	Musical-Hall	39
4.4	Multiplex-Kino	41
4.5	Go-Kart-Bahn	42
4.6	Großraumdiskothek.....	44

5. Bereich Infrastruktur und Entsorgung	45
5.1 Privatklinik / Reha-Klinik.....	45
5.2 Senioreneinrichtung.....	46
5.3 Zentrum für Aus- und Weiterbildung in der Umwelttechnik.....	48
5.4 Zentrum für ökologisches Bauen.....	48
5.5 Automobil-Recyclinganlage.....	49
5.6 Kunststoffrecyclinganlage.....	51

V. Nutzwertanalyse einzelner Planungsvarianten

1. Zielsetzung und Vorgehensweise	52
2. Ziel- und Gewichtungssystem für die Bewertung der Planungsvarianten	53
2.1 Kriterienbereich 1: Verkehrserschließung.....	53
2.2 Kriterienbereich 2: Wirtschaftsstruktur und Arbeitsplatzangebot.....	54
2.3 Kriterienbereich 3: Umweltrelevanz und -beeinflussung.....	54
2.4 Kriterienbereich 4: Monetäre Effekte.....	54
2.5 Kriterienbereich 5: Image und Akzeptanz.....	55
3. Eignungsbewertung der Planungsvarianten	57
3.1 Bewertungsbereich 1: Verkehrserschließung.....	57
3.1.1 Überörtliche Strassenverkehrsanbindung.....	57
3.1.2 Bedeutung eines Bahnanschlusses.....	58
3.1.3 Erreichbarkeit eines Flughafens.....	58
3.1.4 Anbindung an das ÖPNV-Netz.....	59
3.2 Bewertungsbereich 2: Wirtschaftsstruktur und Arbeitsplätze.....	59
3.2.1 Schaffung von Arbeitsplätzen.....	59
3.2.2 Diversifizierung der Wirtschaftsstruktur.....	60
3.2.3 Förderung von Existenzgründern.....	60
3.3 Bewertungsbereich 3: Umweltrelevanz und -beeinflussung.....	61
3.3.1 Möglichst geringe Wirkungen auf Landschafts- und Stadtbild.....	61
3.3.2 Möglichst geringe Wirkungen auf Wohngebiete (Lärm- und Luftbelastung).....	61
3.3.3 Möglichst geringe Wirkungen auf die Landwirtschaft.....	62
3.3.4 Möglichst geringe Wirkungen auf angrenzende Biotope.....	62
3.4 Bewertungsbereich 4: Monetäre Effekte.....	63
3.4.1 Erhöhung des Gewerbesteueraufkommens.....	63
3.4.2 Positive Wirkungen durch Multiplikatoreffekte.....	63

3.5	Bewertungsbereich 5: Image und Akzeptanz	64
3.5.1	Akzeptanz durch Bürger und kommunale Entscheidungsträger.....	64
3.5.2	Imageeffekte auf den Unternehmensstandort.....	64
3.5.3	Imageeffekte im Hinblick auf die Lebensqualität.....	65

VI. Marktabschätzung für verschiedene Planungsvarianten

1.	Produzierendes Gewerbe.....	69
1.1	Verlagerungspotentiale im Verdichtungsraum Nürnberg-Fürth-Erlangen.....	69
1.2	Technologiezentren und F&E-Zentren im Raum Nürnberg-Fürth-Erlangen	71
2.	Dienstleistungszentrum	72
3.	Medienzentrum.....	73
4.	Musical-Hall.....	73
5.	Senioreneinrichtung	74
6.	Privatklinik	74
7.	Weiterbildungs-Zentrum in der Umwelttechnik.....	76
8.	Zentrum für ökologisches Bauen.....	76
9.	Logistik- und Transportgewerbe.....	76
10.	Fazit.....	77

VII. Vorschläge zur Flächengestaltung und -vermarktung

1.	Vorschlag A: Produzierendes Gewerbe / Dienstleistungen und Medien	78
2.	Vorschlag B: Produzierendes Gewerbe / Entertainment / Dienstleistungen	79
3.	Flächenvermarktung für betriebliche Ansiedlungen.....	81
4.	Kommunikative Instrumente des Gewerbeflächenmarketing.....	82

VIII. Zusammenfassung

I. Problemstellung und Untersuchungsmethodik

1. Problemstellung

In einer Zeit der raschen Veränderung der Rahmenbedingungen in Bayern - man denke nur an die Grenzöffnung nach Osten und die deutsche Wiedervereinigung - gilt es die Auswirkungen dieser Prozesse auch für verdichtungsnahe Städte zu berücksichtigen. Dies trifft gerade für die Entwicklung von Industrie- und Gewerbegebieten, etwa in Richtung des Flächen-Managements für Neuansiedlungen sowie die Bestandspflege und Förderung von Existenzgründern zu. Auch hieraus wird die Erfordernis einer vorausschauenden Gewerbegebietsplanung und Ansiedlungspolitik ersichtlich. Dabei stellt gerade ein solches Konzept eine wichtige Grundlage für eine geordnete, zielgruppenbezogene Gewerbe-Entwicklung in der Stadt Schwabach dar. Dies wird umso verständlicher, wenn man die Bedeutung sog. harter Standortfaktoren wie das kommunale Flächen- und Infrastrukturangebot nicht isoliert betrachtet, sondern in Verbindung mit den sog. weichen Standortfaktoren im Sinne der städtischen Lebensqualität mit Teilbereichen wie dem Wohn- und Einkaufswert der Stadt.

Auch im Hinblick auf den verschärften kommunalen und regionalen Wettbewerb um ansiedlungswillige Investoren, der zudem durch regional sehr unterschiedliche Fördermaßnahmen der öffentlichen Hand beeinflusst wird, gewinnen strategische Konzeptionen auf kommunaler Ebene mehr und mehr an Bedeutung. Daher wird es zukünftig auch für die Stadt Schwabach im Rahmen der Bestimmung ihrer Entwicklungsstrategien unumgänglich sein, ihre Position im Wettbewerb mit anderen Gemeinden genau zu analysieren und darauf aufbauende Ziele und Strategien der Gewerbeentwicklung mit geeigneten Maßnahmen, etwa im Bereich des öffentlichen Marketing in die Realität umzusetzen.

Zur Bestimmung der Wettbewerbspolitik bietet es sich an, bestimmte Instrumente des betriebswirtschaftlichen Marketing auf die Gewerbegebietsplanung zu übertragen. Gedacht ist hierbei z.B. an die sog. Stärken-Schwächen-Analyse, ein Verfahren, das dazu dient, Vorteile, aber auch bestehende Engpässe und Probleme aufzuzeigen, um hieraus entsprechende Strategien formulieren zu können. Auf dieser Basis kann eine individuelle Entwicklungspolitik für eine Fläche erarbeitet und darauf folgend eine Bearbeitung ausgewählter Marktsegmente eingeleitet werden.

Konkret geht es in der Stadt Schwabach um eine gewerbliche Investitionsfläche an der Nördlinger-Straße (am westlichen Stadtrand), für die die Stadt ein Vorkaufsrecht besitzt und die noch nicht formell als Gewerbegebiet ausgewiesen ist. Zunächst erstreckte sich das Areal auf eine Größe von 24 ha, allerdings wurde diese Größe aufgrund ökologischer Kriterien auf 13 ha reduziert. Seitens der Stadt Schwabach ist daran gedacht die Fläche mittelfristig zur Jahrtau-

sendwende zu besiedeln, wobei derzeit noch keine Vorstellungen über spezielle Nutzungen bestehen.

Die zentrale Fragestellung richtet sich damit auf die Möglichkeiten einer Nutzung dieses Areals, eingebunden in die Ziele der Gemeindeentwicklung und ausgerichtet auf die kommunalen Grundstrukturen.

Als wesentliches Kennzeichen der Überlegungen hinsichtlich der Zukunft von Kommunen wie der Stadt Schwabach zeichnet sich eine Abkehr von kurzfristig orientierten Maßnahmen hin zu mittel- bis langfristig angelegten Konzepten und Strategien ab, die auch unter Beteiligung von kommunalen Schlüsselpersonen, sog. Experten, erarbeitet werden.

Obwohl die Auswertung der Erfahrungen aus anderen Städten hierzu sicherlich nützliche Hinweise und Ansatzpunkte liefern kann, ist nicht vorgesehen, die gewerbepolitischen Strategien anderer Kommunen pauschal auf Schwabach zu übertragen. Vielmehr soll die Erarbeitung und Formulierung eines eigenständigen Konzeptes der individuellen Situation und Problemstellung der zu betrachtenden Fläche gerecht werden.

2. Fragestellungen und Zielsetzungen der Untersuchung

Die Zielsetzung der vorliegenden Untersuchung drückt sich darin aus, Leitlinien für die Gewerbeflächenpolitik der Stadt Schwabach zu entwickeln, unter besonderer Betonung eines Nutzungskonzepts für das Gewerbegebiet West an der Nördlinger Straße. Was die Fragestellungen der Untersuchung betrifft, so sind im wesentlichen folgende Aspekte zu unterscheiden:

- Auf welche Ausgangsbedingungen von Schwabach kann die zukünftige Entwicklung der Gewerbeflächen aufbauen, wobei folgende Planungsfragen vorrangig zu berücksichtigen wären:
 - ⇒ der lokale und regionale Arbeitsmarkt, seine Kennzeichen, Strukturen und Prozesse,
 - ⇒ die infrastrukturelle Ausstattung einschließlich der Verkehrsanbindung,
 - ⇒ das vorhandene Gewerbepotential sowie die Möglichkeiten der Bestandspflege und der Förderung von Existenzgründungen, einschließlich der Flächenpolitik,
 - ⇒ die kommunale Lebensqualität unter Betonung des Wohn- und Freizeitwertes, und
 - ⇒ die Potentiale des mittelfränkischen Verdichtungsraumes.
- Welche Zielgruppen sollten insbesondere mit dem Gewerbegebiet West „An der Nördlinger Straße“ in Schwabach mit welchen Strategien angesprochen werden, unterteilbar etwa in die Oberbereiche Unternehmens-Neuansiedlungen (in Zusammenhang z.B. mit der Verkehrsinfrastruktur), Bestandspflege und Förderung von Existenzgründungen, z.B. im Handwerk, oder anders ausgedrückt: Welche Marktsegmente könnte Schwabach mit welchem Marketing-Mix in

Zukunft auf diesen Flächen bearbeiten ? Worin liegen hierfür Potentiale und Ansatzpunkte ? Dieser Schritt beinhaltet Überlegungen hinsichtlich von Nutzungen, die nicht ausschließlich auf produzierende Funktionen ausgerichtet sind, sondern nach den Vorgaben der BauNVO ebenso in ein Industrie- bzw. Gewerbegebiet zu integrieren wären.

- In welchen Bereichen und Sektoren von Schwabach sind derzeit Entwicklungseingpässe bzw. Defizite für die Gewerbeflächennutzung zu erkennen ? Worin liegen aber die Potentiale und Chancen ?
- Welche kurz- mittel- und langfristigen Ziele für die weitere Entwicklung der Untersuchungsfläche an der Nördlinger Straße in Schwabach sind dafür geeignet, die kommunalen Stärken in die Strategien einbringen zu können ?
- Welche Definition sollte das Gewerbegebiet West als „Produkt“ im Rahmen der Standortentwicklung erhalten ?
- Welche konkreten Investitionsmöglichkeiten bieten sich hierbei mit Blick etwa auf öffentliche Fördermittel unter Einbezug von EU-Programmen (z.B. Ansätze zur Existenzgründungsunterstützung) für Schwabach an ? Bestehen in der bereits ansässigen Wirtschaft Nutzungsüberlegungen etwa in Form einer Verlagerung ? Welche Prioritäten wären zu setzen ?

3. Aufbau und methodisches Vorgehen

Als methodisches Grundkonzept für die Herausarbeitung von Leitlinien für die Gewerbeflächenentwicklung in Schwabach wird, nach der Klärung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen, in einem ersten Schritt der Untersuchung eine gewerbeflächenbezogene Struktur- und Prozeßanalyse zugrundegelegt. Angesprochen werden hierbei Bereiche, die auf die kommunale Gewerbeflächenentwicklung Einfluß nehmen, wie z.B. der Arbeitsmarkt, die haushalts- und unternehmensnahe Infrastruktur, das Branchenbild sowie die Faktoren der kommunalen Lebensqualität.

Im Anschluß daran erfolgt die Erarbeitung einer Stärken- und Schwächen-Analyse. Das Ziel der Stärken-Schwächen-Analyse als modernes Instrument der Kommunalforschung besteht darin, Wettbewerbsstärken ebenso wie bestehende Defizite und Engpaßfaktoren herauszuarbeiten. Die Konsequenz aus den Ergebnissen dieses Untersuchungsschrittes sollte das Bemühen sein, die Stärken bzw. Vorteile zu erhalten und weiter auszubauen und die Probleme nach Möglichkeit einer Lösung zuzuführen.

Im Rahmen gewerblicher Entwicklungskonzepte ist ferner die Auseinandersetzung mit potentiellen Zielgruppen eine Grundlage für die Formulierung spezifischer Handlungsstrategien. Im Vor-

dergrund steht hierbei die Unterbreitung von verschiedenen Ideen für die Nutzung der zu untersuchenden Fläche in Schwabach. Dabei werden mehrere voneinander abweichende Varianten aus verschiedenen Themengruppen formuliert und genauer dargestellt.

Im Rahmen der darauffolgenden Nutzwert-Analyse werden die einzelnen Planungsvarianten hinsichtlich spezieller Kriterienbereiche von Entscheidungsträgern (sog. Experten) diskutiert und durch ein Ziel- und Gewichtungssystem bewertet. Aus dem sog. Zielerfüllungsbeitrag der einzelnen Planungsvarianten ergibt sich dann eine Reduzierung auf wenige Varianten.

Die im Rahmen der Nutzwertanalyse als prinzipiell denkbar eingestuften Planungsvarianten werden dann einer Marktabschätzung unterzogen. Dieser Schritt dient zur groben Überprüfung der regionalen Konkurrenzsituation und wirtschaftlichen Tragfähigkeit der einzelnen Varianten und somit einer weiteren Vorselektion.

In einem abschließenden Kapitel werden Vorschläge zur Flächenvermarktung näher konkretisiert, wobei dem Gesichtspunkt der Flächenvermarktung ebenfalls eine wichtige Bedeutung zukommt. Den relevanten Kriterien der Marktsegmentierung kommt hier - auch unter Berücksichtigung der Verlagerungspotentiale im Verdichtungsraum Nürnberg-Fürth-Erlangen - ebenso eine wichtige Bedeutung zu, wie der Kommunikationspolitik zur gezielten Ansprache von Investoren.

II. Thematische Strukturanalyse der Stadt Schwabach

1. Allgemeine Hinweise

Vor dem Hintergrund veränderter Rahmenbedingungen wie der Wiedervereinigung, der Öffnung der Grenzen zu Osteuropa, der sich schrittweise konsolidierenden Stadt- und Wirtschaftsstrukturen in den osteuropäischen Ländern und der Realisierung des europäischen Binnenmarktes - der eine Globalisierung und Internationalisierung fast aller Wirtschaftszweige mit sich bringt - unterliegen in besonderem Maße auch die Strukturen des mittelfränkischen Verdichtungsraumes einem Wandlungsprozeß. Nicht zuletzt aus diesem Grund dient die folgende Struktur- und Prozeßanalyse dazu, die für die Entwicklung des Standortes Schwabach und somit die gewerbliche Entwicklung relevanten Strukturen und Prozesse zu betrachten und zu analysieren.

Dies erfordert zum einen eine Betrachtung der landes-, regional- und kommunalplanerischen Aussagen zum Standort Schwabach; zum anderen eine Analyse der Strukturen der Wirtschaft einschließlich einer genauen Betrachtung der Branchenstrukturen, des Arbeitsmarktes und der Infrastruktur. Schließlich erfordert die Fragestellung der Gewerbeflächenentwicklung eine eingehende Analyse der diesbezüglichen Verhältnisse in Schwabach, um im Hinblick auf das zu beplanende Gewerbegebiet an der Nördlinger Straße im Fortgang der Untersuchung logische und für die Stadtentwicklung sinnvolle Rückschlüsse ziehen zu können.

2. Landes-, regional- und kommunalplanerische Aussagen zum Standort Schwabach

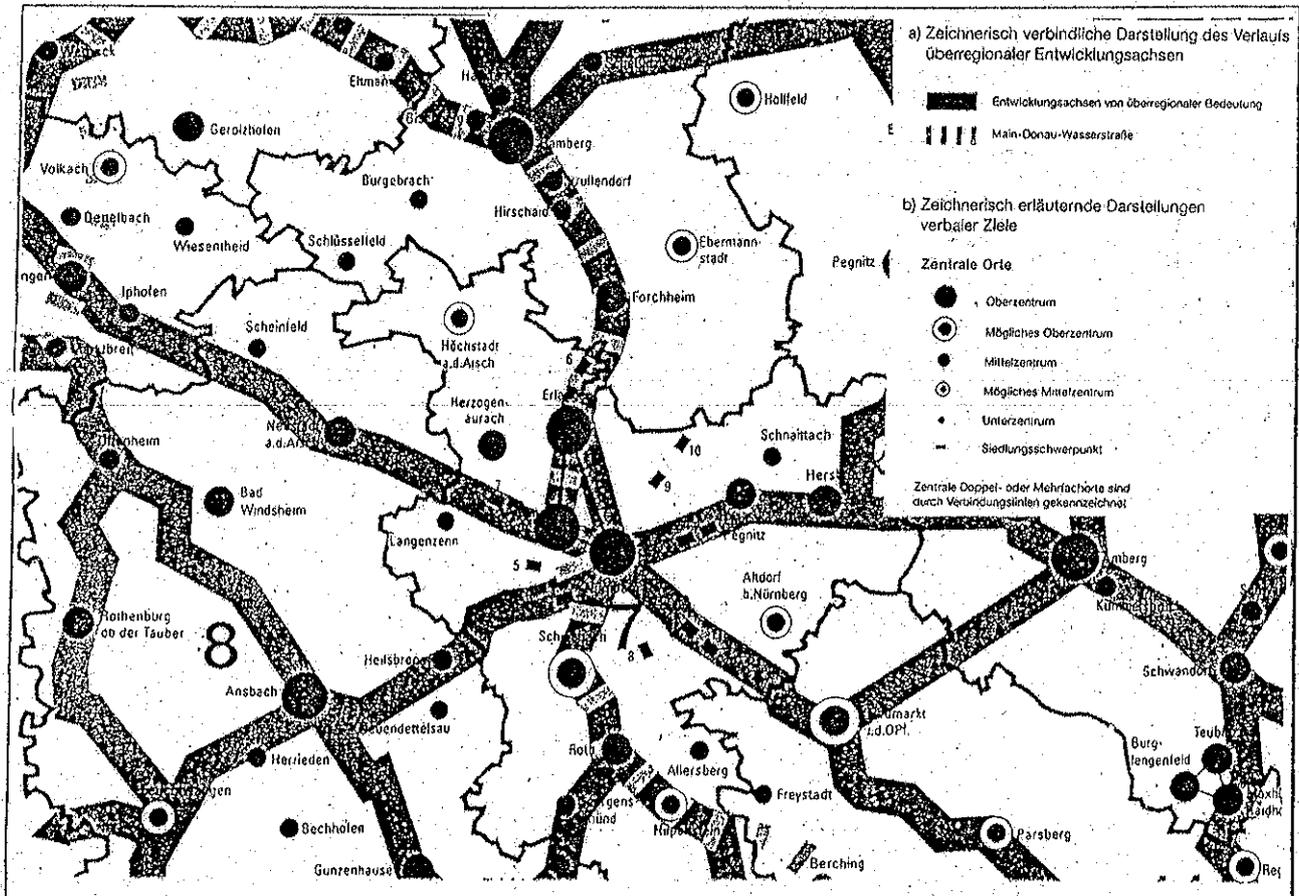
2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 1994

Der bayerischen Planungsregion 7 (Industrieregion Mittelfranken) des Regierungsbezirkes Mittelfranken zugehörig, ist die Stadt Schwabach als mögliches Oberzentrum eingestuft und liegt im Stadt- und Umlandbereich des großen Verdichtungsraumes Nürnberg/Fürth/Erlangen. Für die Entwicklung der Gebietskategorie „Stadt- und Umlandbereiche in Verdichtungsräumen“ sind im LEP folgende, auch die Gewerbeentwicklung betreffende Ziele festgehalten:

- Abbau bestehender Raumnutzungskonflikte und Verhinderung neuer Raumnutzungskonflikte,
- Erhaltung mittelständischer Betriebe, Schaffung umweltverträglicher Arbeitsplätze,
- als möglichem Oberzentrum kommt der Stadt Schwabach zudem noch die Aufgabe zu das Oberzentrum Nürnberg bei der Bereitstellung hochqualifizierter Arbeitsplätze zu ergänzen, bzw. zu entlasten.

Die Stadt Schwabach ist das einzige mögliche Oberzentrum innerhalb der Planungsregion 7. Nicht zuletzt durch die gute Verkehrsanbindung wurde Schwabach trotz der Lage im Verdichtungsraum als mögliches Oberzentrum ausgewiesen und ist somit auch in das System überregionaler Entwicklungsachsen eingebunden (Achse Nürnberg - Ingolstadt).

Abb.1 Raumstruktur und Entwicklungsachsen in der Planungsregion 7 (Industrieregion Mittelfranken)



Quelle: Landesentwicklungsprogramm 1994, München 1994

2.2 Regionalplan Industrieregion Mittelfranken

Da das Landesentwicklungsprogramm für die Stadt Schwabach nur wenige Ziele und Maßnahmen explizit ausweist, sondern eher allgemeine Aussagen im Sinne der Funktion als mögliches Oberzentrum nennt, soll nun auf die Aussagen des Regionalplans „Industrieregion Mittelfranken“ bezug genommen werden, der die regionale Konkretisierung vornimmt.

In Anlehnung an das von Studenten des Lehrstuhls Wirtschaftsgeographie und Regionalplanung der Universität Bayreuth im Rahmen eines Projektseminars erarbeitete „Konzept eines ökologischen Gewerbegebiets Schwabach“¹ werden im folgenden die einzelnen Ziele nochmals kurz dargestellt:

¹ Maier, J., u.a., „Idee und Konzept eines ökologischen Gewerbegebiets Schwabach“, Bayreuth 1995, S.5 ff.

Zwar ist der Regionalplan für die Industrieregion Mittelfranken (7) bereits am 1.7.1988 in Kraft getreten, enthält jedoch ein über das Jahr 1990 hinausreichendes Ordnungs- und Entwicklungskonzept, das auf der Grundlage des LEP Bayern und in Abstimmung mit den fachlichen Programmen und Plänen nach Art.15 BayLplG die Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Industrieregion Mittelfranken konkretisiert.

2.2.1 Überfachliche Ziele

Als allgemeine Ziele werden die Stärkung des Wirtschaftsraumes durch Erhaltung und Entwicklung seiner Attraktivität und Konkurrenzfähigkeit gegenüber anderen Regionen mit Verdichtungsräumen in Bayern und in der Bundesrepublik Deutschland sowie die Verbesserung der überregionalen Verkehrsanbindungen an die Wirtschaftszentren Bayerns, der Bundesrepublik Deutschland aber auch an die Europäische Union und das übrige Deutschland herausgestellt. Zudem wird festgelegt, daß die vom großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen ausgehenden Entwicklungsimpulse im Interesse der Region und insbesondere ihrer Teilregionen gesichert und gestärkt werden sollen.

Für die Bevölkerung sollen in allen Teilräumen der Region möglichst gleichwertige, gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen erhalten und geschaffen werden. Das vierte und letzte Ziel beinhaltet die Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen, die landschaftliche Schönheit und Vielfalt sowie das reiche Kulturerbe bei der Entwicklung der Region.

Im Hinblick auf die ökologisch-funktionelle Raumgliederung soll

- durch eine Abwägung der Nutzungsansprüche der Belastbarkeit der Teillandschaften der Region Rechnung getragen werden,
- die vorhandene Beeinträchtigung des Naturhaushalts in Teilbereichen der Region reduziert werden,
- die weitere städtisch-industrielle Entwicklung verstärkt an der Belastbarkeit des Naturhaushalts Orientierung finden, und
- ein System von Grün- und sonstigen Freiflächen der starken Belastung der Luft entgegenwirken, die Umweltqualität verbessern sowie zur Erhaltung und Verbesserung der Erholungsnutzung beitragen.

Im Hinblick auf die sozio-ökonomische Raumgliederung ergeben sich folgende Ziele:

- Der große Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/erlangen als Siedlungs- und Wirtschaftsschwerpunkt der Region soll erhalten werden,

- die Leistungsfähigkeit der Wirtschaft soll dauerhaft gesichert und kontinuierlich weiterentwickelt werden und
- unter Berücksichtigung der Größe Schwabachs und der vorhandenen und der zu schaffenden Infrastruktur die Arbeitsplatzzentralität und die Versorgungsfunktion verbessert werden.

Somit soll sich die Entwicklung der Arbeitsplätze danach richten, daß

- ein der angestrebten Bevölkerungsentwicklung in Qualität und Quantität entsprechendes Angebot an Arbeitsplätzen geschaffen wird,
- eine deutliche Verbesserung des nichtlandwirtschaftlichen Arbeitsplatzangebotes angestrebt wird,
- die Wanderungsbilanz von Arbeitskräften mit anderen Teilräumen Bayerns sowie dem übrigen Bundesgebiet zumindest ausgeglichen werden kann, und
- auf die Schaffung qualifizierter Arbeitsplätze vor allem durch die Stärkung des Dienstleistungssektors hingewirkt wird.

Für die Entwicklung des möglichen Oberzentrums Schwabach werden folgende Ziele festgelegt:

- Der Ausbaustand der Versorgungsinfrastruktur soll gehalten und in Teilbereichen wie dem Dienstleistungssektor und insbesondere im Bereich staatlicher Einrichtungen, noch ausgebaut werden,
- auf die Beseitigung funktional-städtebaulicher Mängel soll hingewirkt werden und
- eine Stabilisierung und qualitative Verbesserung der Arbeitsplätze durch Verbreiterung der Branchenstruktur herbeigeführt werden.

Die Stadt Schwabach soll aufgrund Ihrer Ausweisung als mögliches Oberzentrum weitere überörtliche Funktionen wahrnehmen, die zur Ordnung und Entwicklung der Region und ihrer Teilräume sowie zur Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen beitragen. Bereits ausgeübte überörtliche Funktionen sollen soweit möglich erhalten und möglichst weiterentwickelt werden. Der Stadt Schwabach werden hierbei die Mittelpunktfunktion sowie die Funktion im Bereich Verkehr, Umweltschutz und der Pflege des Naturschutzes zugewiesen.

2.2.2 Fachliche Ziele für ein mögliches Oberzentrum Schwabach unter Berücksichtigung der Bereiche Wirtschaft und Arbeitsmarkt

Durch die Verbesserung der regionalen Wirtschafts- und Sozialstruktur sind möglichst gleichwertige gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen in der Industrieregion Mittelfranken zu schaffen. Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Industrieregion Mittelfranken soll unter Beachtung sich verändernder wirtschaftlicher Rahmenbedingungen erhalten und kontinuierlich weiterentwickelt werden. Im Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen soll die Sicherung der Arbeitsplätze durch qualitative Verbesserung bestehender Arbeitsplätze im Vordergrund stehen.

Die Ansiedlung von Betrieben in der Industrieregion Mittelfranken soll bevorzugt in den zentralen Orten erfolgen. In geeigneten Fällen soll sie auch in Gemeinden vollzogen werden, denen eine regionalplanerische Funktion im Bereich der gewerblichen Wirtschaft zukommt bzw. in Gemeinden, die an Entwicklungsachsen liegen. Bei Betriebsansiedlungen soll ein Ausgleich von Interessen der gewerblichen Wirtschaft mit dem landschafts- und Umweltschutz stattfinden. Eine kontinuierliche Weiterentwicklung des industriellen Sektors im Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen, insbesondere auch in den vier kreisfreien Städten (u.a. Schwabach), soll im Interesse der Gesamtregion angestrebt werden.

Um die schwerpunktmäßige Ausrichtung des Verdichtungsraumes Nürnberg/Fürth/Erlangen auf Betriebe der Elektrotechnik und der Metallverarbeitung abzuschwächen, soll verstärkt auch die Neuansiedlung von Betrieben anderer Branchen angestrebt werden. Auf den Ausbau und die Neuansiedlung von privaten und öffentlichen Dienstleistungseinrichtungen zur Deckung des spezialisierten höheren Bedarfs im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen soll hingewirkt werden. Zur Wahrung einer gesunden Wirtschafts- und Sozialstruktur sowie im Interesse der konjunkturellen Anpassungsfähigkeit der Industrieregion Mittelfranken soll auf die Erhaltung und den weiteren Ausbau mittelständischer Betriebe hingewirkt werden. Geeignete Flächen für den Mittelstand sollen ausgewiesen werden.

Zum Ausgleich auf den Arbeitsmärkten soll das in der Industrieregion Mittelfranken vorhandene Arbeitskräftepotential ein in quantitativer und qualitativer Hinsicht entsprechendes Arbeitskräfteäquivalent angestrebt werden. Dabei sollen die bestehenden Wechselbeziehungen zwischen den Arbeitsmärkten der Industrieregion Mittelfranken und denen der angrenzenden Planungsregionen erleichtert werden. In der Industrieregion Mittelfranken sollen Maßnahmen zur Verbesserung und zum Ausbau der Forschungskapazitäten im Ingenieur-technischen Bereich ergriffen werden.

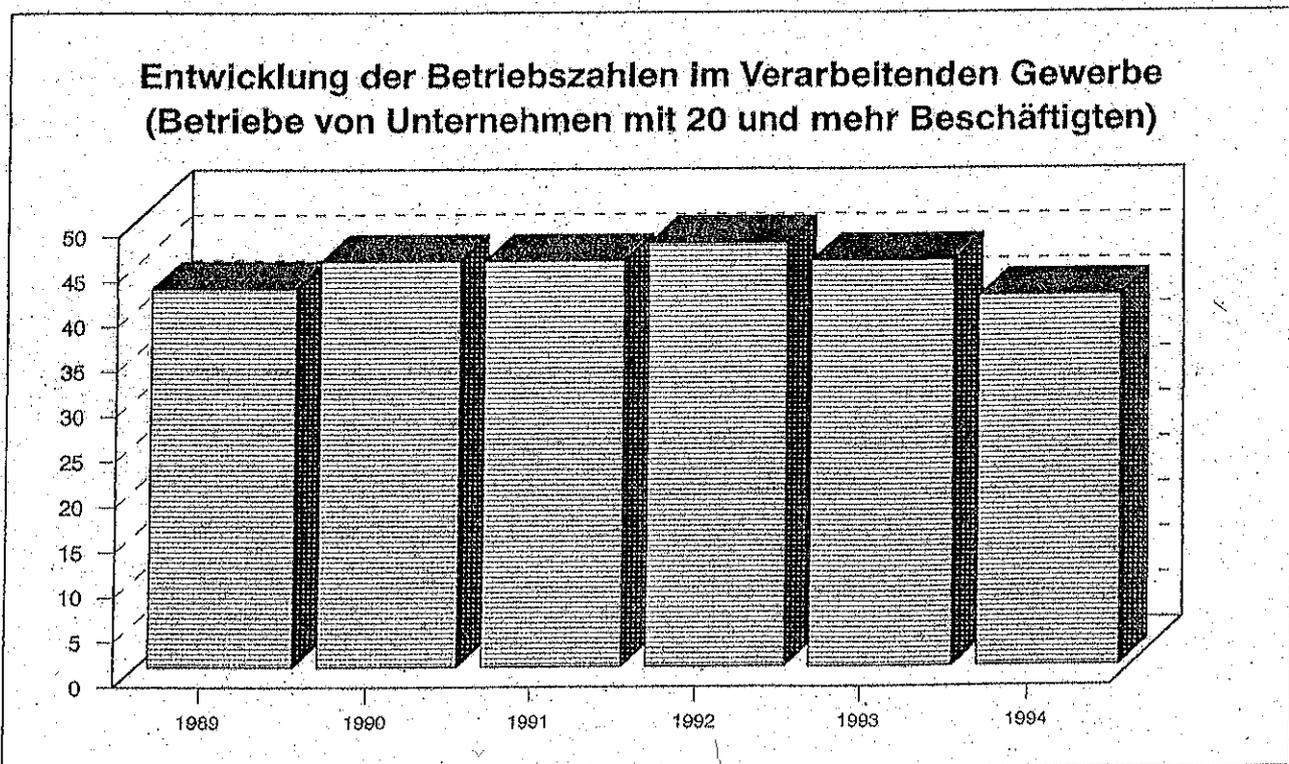
Auf die Einrichtung und den Ausbau von Dienstleistungen, die sich mit Technologietransfer befassen, soll in der Industrieregion Mittelfranken ebenso hingewirkt werden wie auf die Erhöhung der Innovationsfähigkeit der Wirtschaft des Verdichtungsraumes Nürnberg/Fürth/Erlangen.

3. Analyse der Wirtschaftsstrukturen und -entwicklungen

3.1 Industrielle und gewerbliche Strukturen und Entwicklungen

Schwabach ist eine traditionelle Industrie- und Handwerkerstadt, deren wirtschaftlicher Schwerpunkt nach wie vor im Produzierenden Sektor liegt, was auch am Industriebesatz von 140 Beschäftigten je 1.000 Einwohnern ersichtlich ist. Dominierten in früheren Jahrhunderten Branchen wie Bierbrauerei und Blattgoldschlägerei sowie industriellen Anfangsbranchen (Nadelherstellung und Drahtzieherei), so findet sich heute eine breite Branchenstruktur in Schwabach. Über lange Zeit war die wirtschaftliche Struktur der Stadt Schwabach vor allem durch metallverarbeitende Betriebe geprägt. Die Erzeugung von Industrienadeln, Schrauben und Blattgold ist nach wie vor einer der wichtigsten Industriezweige, wenngleich im Bereich der Industrie auch in Schwabach in den letzten 25 Jahren ein Wandel der Produktionsstrukturen auf neue Marktsegmente wie z.B. Automobilzulieferer stattfand. Spätestens seit Einsetzen der strukturellen Krisen zu Beginn der 90-er Jahre wurden vor allen Dingen bei den Zulieferbetrieben der metallverarbeitenden Industrie Umstrukturierungsmaßnahmen notwendig, mit denen auch der Verlust zahlreicher Arbeitsplätze verbunden war. Neben den traditionellen Produktionszweigen hat sich in Schwabach seit Mitte der 70-er Jahre eine vielfältige Struktur an kleinen und mittleren Betrieben im Verarbeitenden Gewerbe herausgebildet, die Nischenprodukte oder nach individuellen Kundenwünschen hergestellte Güter fertigen.

Abb.2 Entwicklung der Betriebszahlen im Verarbeitenden Gewerbe in Schwabach



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten des Statistischen Landesamtes, München, versch. Jahrgänge

Aus Tab 1, die die zehn größten Betriebe in Schwabach (ohne Banken und Stadtverwaltung) darstellt, wird der hohe Stellenwert des Produzierenden Gewerbes und hier in besonderem Maße der Metallindustrie als traditioneller Schwabacher Branche deutlich.

Tab. 1 Die zehn größten Betriebe in Schwabach

Unternehmen	Beschäftigte
Richard Bergner GmbH & Co. KG	1.200
Porst AG	750
Maschinenfabrik Niehoff GmbH & Co.	370
Reflecta	170
Schmidthammer Elektrokohle GmbH	140
Staedtler & Uhl KG	122
Drei-S-Werk GmbH & Co.	120
BREMA-Werk Räufer-Buchinger GmbH	100
Fleischwaren Braun GmbH & Co. KG	100
LK Metallwaren GmbH	100

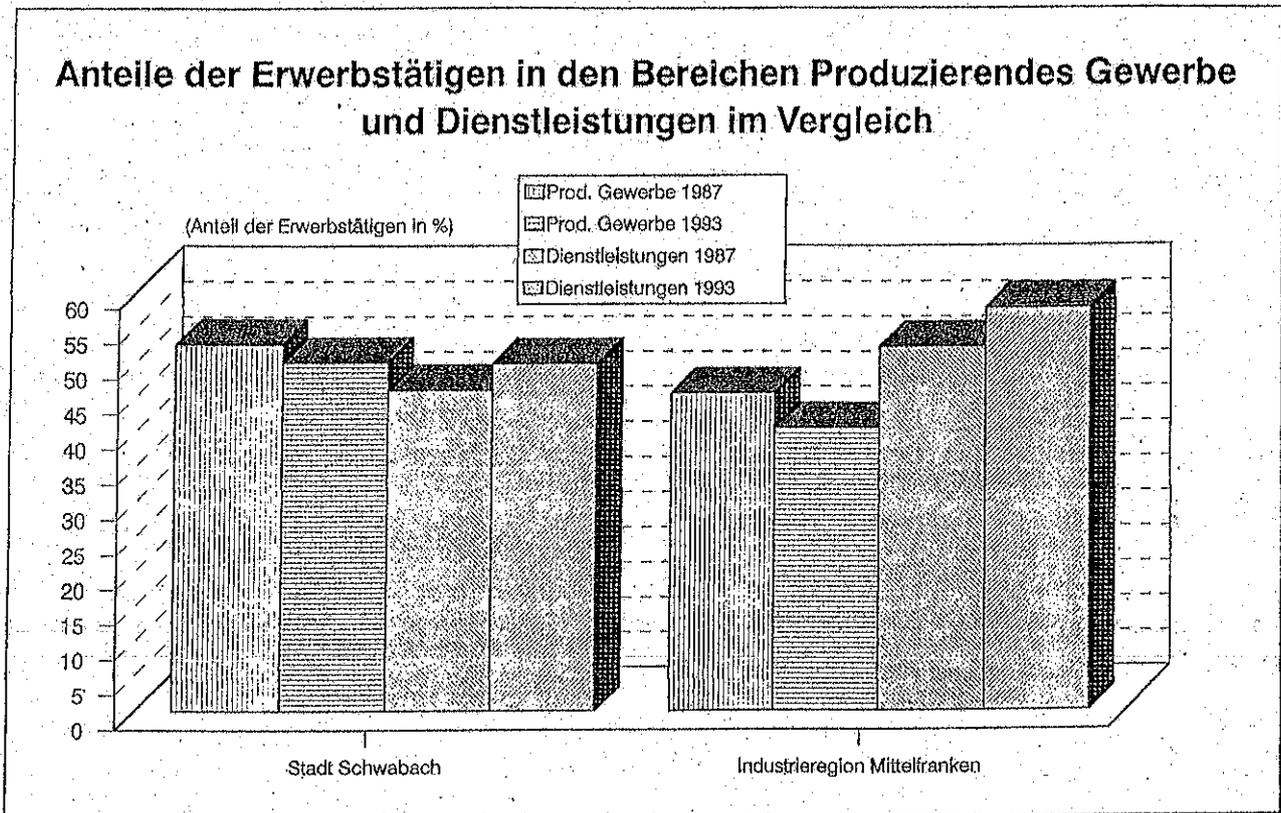
Quelle: Angaben der Stadt Schwabach, Ref. für Wirtschaftsförderung, Oktober 1996

3.2 Einzelhandel und Dienstleistungen

Besonders die im Bereich des Gewerbegebietes Falbenholz ansässigen großflächigen Einzelhandelsbetriebe, hier ist besonders das „Huma“-Einkaufszentrum mit rd. 40.000 qm Verkaufsfläche zu nennen, haben ein weit in das Schwabacher Umland wirkendes Einzugsgebiet. Allerdings kann das Einzelhandelsangebot der Innenstadt, eben auch aufgrund der großflächigen Einzelhandelseinrichtungen im Bereich der Gewerbegebiete am Stadtrand, nicht die notwendige Kundenbindung erreichen.

Mit der Porst AG hat ein europaweit bedeutendes und in seiner Entwicklung dynamisches Handels- und Dienstleistungsunternehmen der Photo- und Elektronikbranche seinen Hauptsitz in Schwabach (Gewerbegebiet Falbenholz). Neben der Porst AG prägen allerdings insbesondere kleinere Unternehmen den Dienstleistungssektor, der im Vergleich zu den regionalen und überregionalen Zahlen mit derzeit 49,5 % der Beschäftigten deutlich unterrepräsentiert ist. Dies betrifft auch die Entwicklung der Beschäftigtenzahlen im Bereich der Dienstleistungen. So ergab sich für die gesamte Industrieregion Mittelfranken im Zeitraum 1987 - 1993 ein Zuwachs von 52 % auf 57,5 % Anteilswert. Die Schwabacher Beschäftigungszahlen im Bereich Dienstleistungen erfuhr im gleichen Zeitraum ein deutlich geringeren Zuwachs von 45,8 % auf 49,5 % Anteilswert.

Abb.3 Anteile der Erwerbstätigen in den Bereichen Produzierendes Gewerbe und Dienstleistungen im Vergleich



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten des Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung München 1995

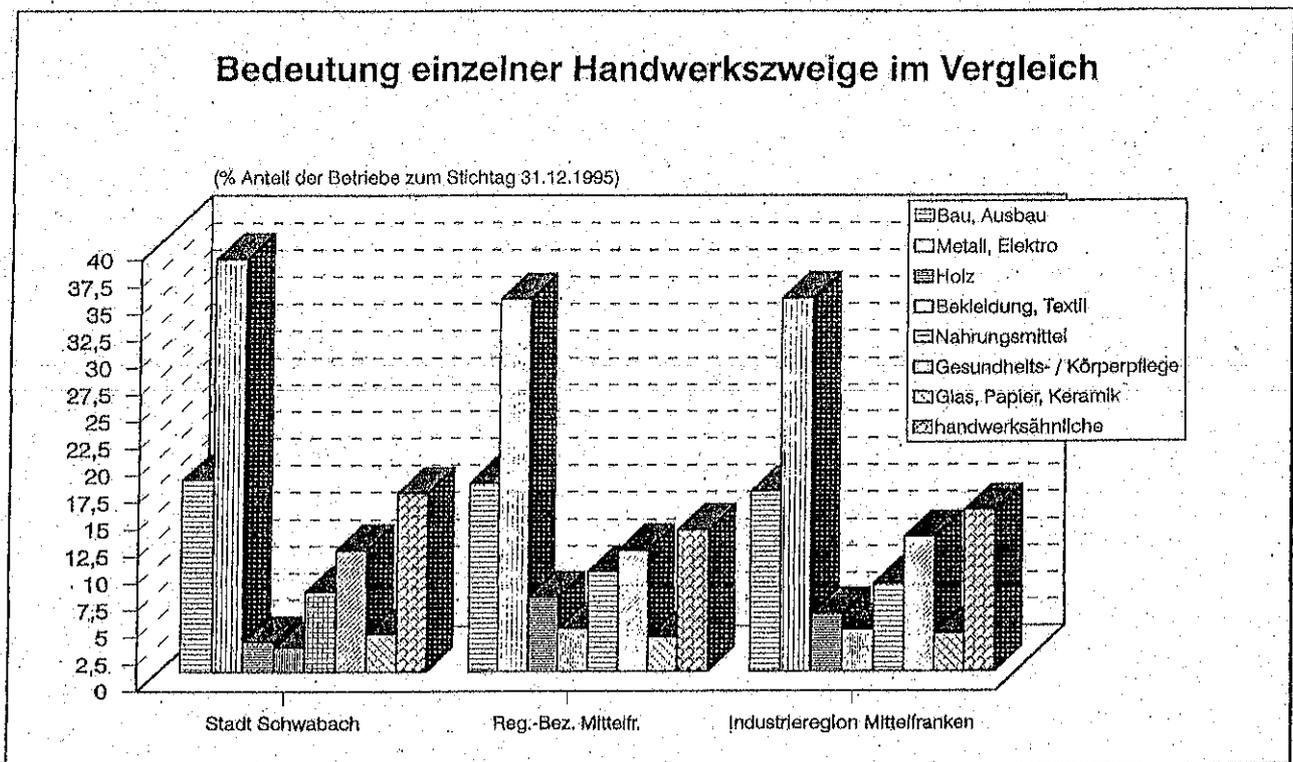
3.3 Entwicklung und Situation des Handwerks

Da im Rahmen des vorliegenden Gutachtens im Sinne der Aufgabenstellung nur eine kurze Darstellung der einzelnen Wirtschaftsbereiche erfolgen kann, soll an dieser Stelle auf die ausführlichen Darstellungen verwiesen werden, die im Rahmen der im Auftrag der Stadt Schwabach von der RRV-Forschungsstelle erarbeiteten gutachterlichen Stellungnahme zum Thema „Strukturen und Prozesse im Handwerk der Stadt Schwabach“ enthalten sind und die nur in Auszügen hier wiedergegeben werden.

Zum Stichtag der Handwerkszählung, dem 30.9.1994, waren in 288 Schwabacher Handwerksbetrieben (Vollhandwerk ohne Nebenbetriebe und handwerksähnliches Gewerbe) 3.354 Beschäftigte registriert, davon insgesamt 3.079 Arbeitnehmer. Im Bereich der Nebenbetriebe waren 33 Betriebe mit insgesamt 434 Beschäftigten und 410 Arbeitnehmern zu verzeichnen. Somit stellt das Handwerk in der Stadt Schwabach insgesamt, ohne die 72 Betriebe des handwerksähnlichen Gewerbes, die nicht statistisch erfaßt wurden, 3.788 Arbeitsplätze und besitzt vor dem Hintergrund der insgesamt 16.315 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Stadt Schwabach (Stand: September 1994) eine wichtige Arbeitsplatzfunktion. Unter Zugrundelegung einer durch-

schnittlichen Betriebsgröße von 11,8 Beschäftigten wird deutlich, daß dies von überwiegend kleinen und mittleren Betriebseinheiten getragen wird. Ein Vergleich des durchschnittlichen Arbeitsplatzbesatzes verdeutlicht, daß in der Stadt Schwabach deutlich kleinere Betriebsgrößen existieren als etwa in Nürnberg oder Erlangen, was jedoch angesichts der Bedeutung kleinerer Unternehmen für den Arbeitsmarkt eher einen Vorteilswert darstellt.

Abb. 4 Die Bedeutung einzelner Handwerkszweige in der Stadt Schwabach



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Handwerkskammer Mittelfranken, Nürnberg 1996

Die wichtige Bedeutung des Handwerks für den Schwabacher Arbeitsmarkt geht aber zugleich auch aus der Entwicklungsdynamik dieses Wirtschaftszweiges hervor: So wurden zwischen den beiden Handwerkszählungen 1977 und 1994 im Bereich des Vollhandwerks insgesamt 968 neue Arbeitsplätze und im Bereich der Nebenbetriebe 255 neue Arbeitsplätze in der Stadt Schwabach geschaffen. Dies entspricht einer Steigerungsrate von 40,6 % im Bereich des Vollhandwerks und einem noch deutlicheren Wachstum von 142,5 % im Bereich der Nebenbetriebe. Somit stellt das Handwerk insgesamt einen wesentlichen Wachstumsfaktor im Arbeitsmarkt der Stadt Schwabach dar, wobei die Zunahme der handwerklichen Betriebe den Trend hin zum Dienstleistungsgewerbe wie zum Beispiel Instandhaltungs- und Reparaturarbeiten zeigt und auch hier den sektoralen Strukturwandel deutlich macht.

3.4 Finanzhaushalt und Gewerbesteuerpolitik der Stadt Schwabach

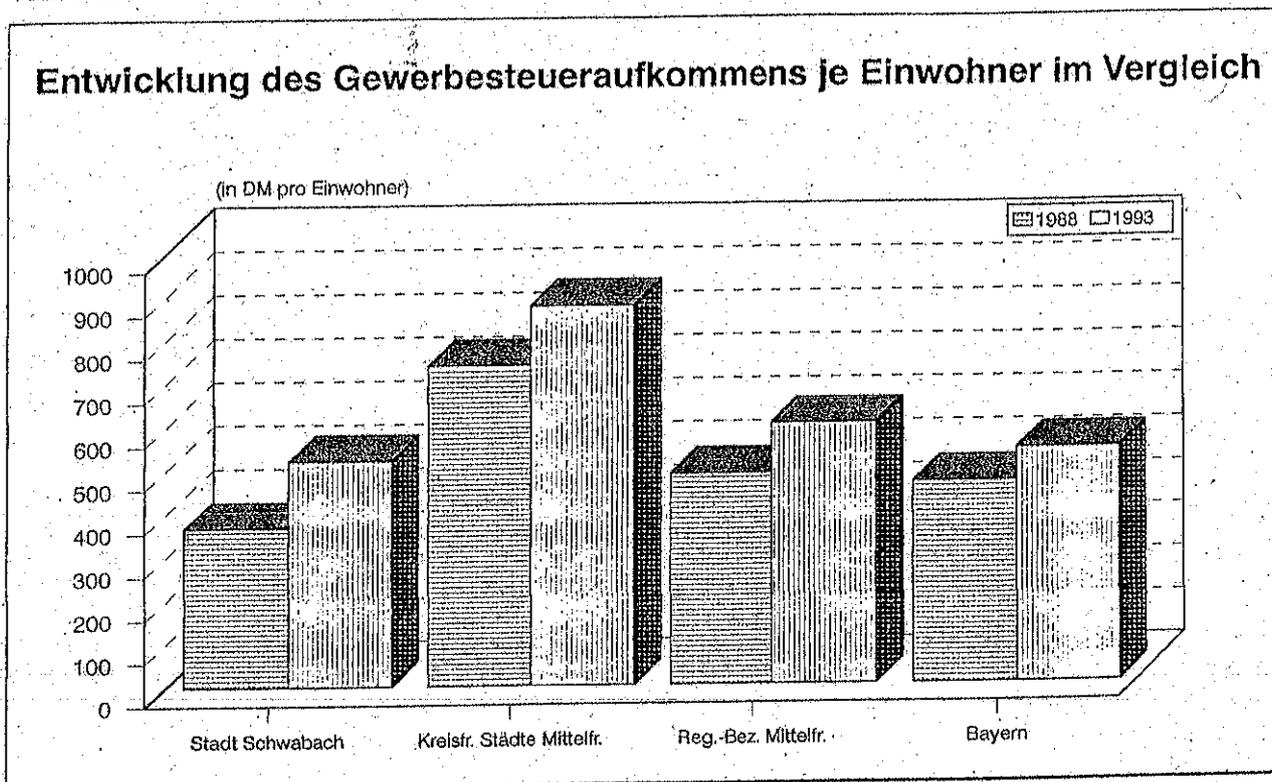
Im Hinblick auf die Ansiedlung oder Verlagerung von Betrieben kommt der Gewerbesteuer aus der Sicht der Unternehmen nicht unbedingt die dominierende Rolle zu. Häufig nehmen große Unternehmen und Konzerne durch ihre interne Steuerpolitik den Gemeinden die Steuereinnahmen. Allerdings spielt das Instrument der Gewerbesteuerpolitik in wirtschaftlich angespannten Zeiten, insbesondere bei Städten und Gemeinden mit schlecht gefüllten Kassen, eine wichtige Rolle. Im Hinblick auf die kommunale Finanzkraft kommt dem Aufkommen an Realsteuern (somit auch Grund- und Gewerbesteuereinnahmen) eine wichtige Bedeutung zu. Im Vergleich zum Umland und den benachbarten Städten haben sich jedoch die Steuermehreinnahmen der Stadt Schwabach eher unterdurchschnittlich entwickelt.

Ein aufschlußreiches Bild zeigt sich angesichts der Aufspaltung der Einnahmen in Lohn-/bzw. Einkommenssteuer und Gewerbesteuer: Liegt der durchschnittliche Anteil der Lohn-/bzw. Einkommenssteuer mit 710 DM je Einwohner nahezu auf dem Niveau (731 DM) der kreisfreien Städte des Regierungsbezirkes Mittelfranken, so zeigt sich, daß Schwabach im Bereich der Gewerbesteuern eine der steuerschwächsten Kommunen aller kreisfreien Städte in Bayern ist. Mit einem Gewerbesteueraufkommen von 501 DM je Einwohner im Jahr 1994 liegt Schwabach deutlich hinter den Werten des Regierungsbezirkes Mittelfranken (652 DM) bzw. des Landes Bayern (538 DM).

Besonders deutlich wird dies auch anhand eines Vergleiches mit der Stadt Ansbach, deren Wirtschaftsstrukturen als Regierungssitz viel weniger gewerblich-industriell geprägt sind, die jedoch mit 804 DM pro Kopf im Jahr 1994 ein deutlich höheres Gewerbesteueraufkommen als Schwabach zu verzeichnen hatte. Somit zeigt sich, daß auch aus der Sicht der kommunalen Finanzen eine Forcierung von Betriebsansiedlungen vonnöten ist.

Im Rückblick auf 1994 läßt sich feststellen, daß Bayern bundesweit einen Spitzenplatz in der Hebesatzspannung einnahm. Dies trifft sowohl für die Grundsteuern A (316 %), B (325 %) als auch die Gewerbesteuer (368 %) zu. Die Hebesätze der Stadt Schwabach liegen seit Jahren bei 300% (Grundsteuer A und B) und 390 % (Gewerbesteuer). Der Gewerbesteuerwert für den Regierungsbezirk liegt auf nahezu dem gleichen Niveau von 389 %.

Abb.5. Gewerbesteuereinnahmekraft je Einwohner im Vergleich



Quelle: Eigene Darstellung und Berechnung nach Daten des Statistischen Landesamtes, Bayreuth 1996

Die folgende Tab.2 verdeutlicht die Bedeutung der Gemeindesteuereinnahmen der Stadt Schwabach seit 1988.

Tab.2 Bedeutung einzelner Steuereinnahmen für die Stadt Schwabach von 1988 bis 1993

GEWERBE- STEUER	insgesamt absolut	Grundsteuer		Gewerbesteuer (netto)	Einkommenssteuer (Gemeindeanteil)
		A	B		
Jahr	in 1000 DM				
1988	36.557	82	4.734	12.463	19.002
1989	38.124	80	4.952	12.512	20.379
1990	38.374	82	5.098	12.717	20.332
1991	45.553	83	5.167	16.876	23.218
1992	48.414	79	5.222	17.430	25.537
1993	51.462	81	5.468	19.424	26.351

Quelle: Eigene Berechnungen nach Daten des Statistischen Landesamtes, Bayreuth 1996

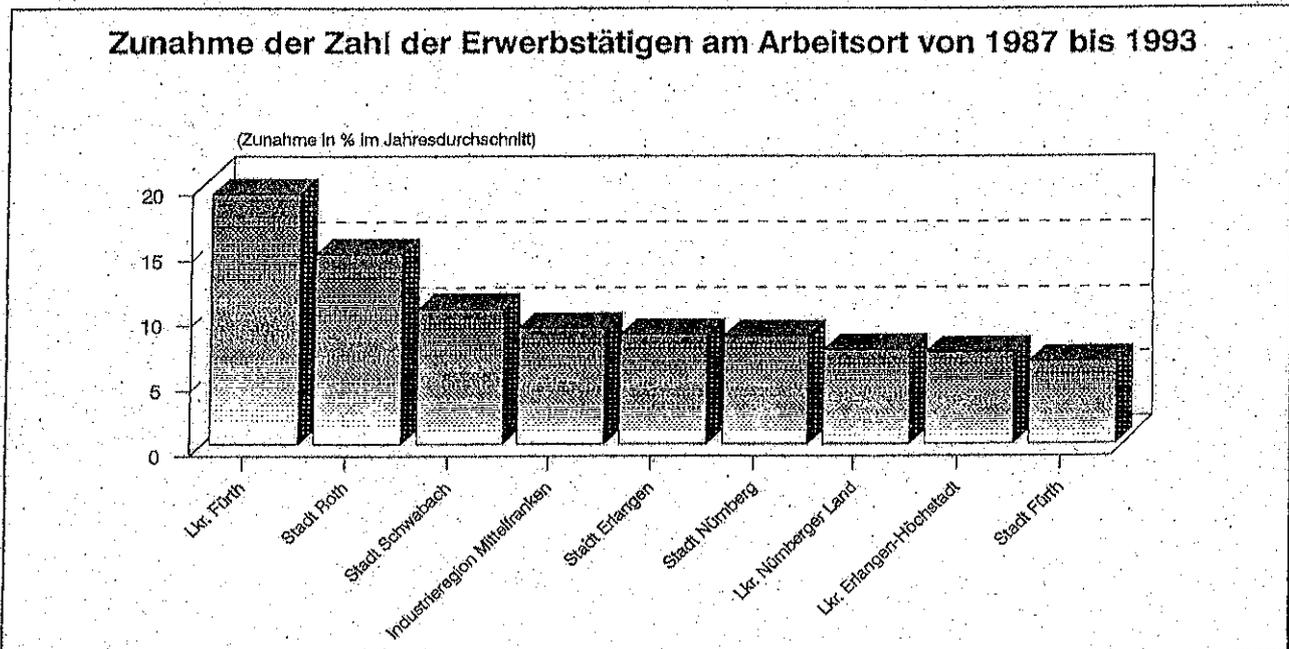
3.5 Entwicklung und Struktur des Arbeitsmarktes

Die allgemeine Beschäftigungssituation hat sich in den letzten Jahren in Schwabach relativ günstig entwickelt. So stieg der Anteil der Beschäftigten zwischen 1970 und 1987 um rund 22,5% (2.931 Personen) auf rd. 15.900². Dieser Trend hielt, wenn auch in etwas abgeschwächter Form, an, waren doch im Jahr 1995 rd. 17.000 Arbeitsplätze in Schwabach zu verzeichnen.³

Allerdings sank die Zahl der Beschäftigten im Bereich des Verarbeitenden Gewerbes in den letzten Jahren überdurchschnittlich. So war beispielsweise im Zeitraum von 1980 bis 1990 in Schwabach ein Rückgang von 3 %, in Gesamt-Mittelfranken hingegen nur ein Rückgang von 0,4 % und im Freistaat Bayern sogar ein Zuwachs von 4,3 % zu verzeichnen. Trotz überdurchschnittlicher Zuwachsraten im Bereich der Dienstleistungen dominiert in Schwabach nach wie das Produzierende Gewerbe. Annähernd die Hälfte aller Erwerbstätigen (49,7%) waren auch im Jahr 1993 noch in diesem Wirtschaftsbereich beschäftigt.

Die Arbeitslosenquoten bewegen sich in Schwabach auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau. So lag beispielsweise die Arbeitslosenquote im Juli 1996 im Dienststellenbezirk Schwabach mit 6,4 % aller Erwerbstätigen deutlich unter dem Wert des Arbeitsamtsbezirkes Nürnberg (9,4 %). Entsprechendes gilt auch für die Entwicklung der Zahlen gegenüber dem Vorjahr: so fiel die Zunahme der Arbeitslosigkeit mit 2,2 % in Schwabach im Vergleich zum Arbeitsamtsbezirk Nürnberg mit 7,4 % deutlich moderater aus.

Abb.6 Zunahme der Erwerbstätigen am Arbeitsort von 1987 bis 1993 (jeweils im Jahresdurchschnitt)



Quelle: Regierung von Mittelfranken, Mittelfranken in Zahlen 1996, Ansbach 1996

² (Stichtag der Volkszählung)

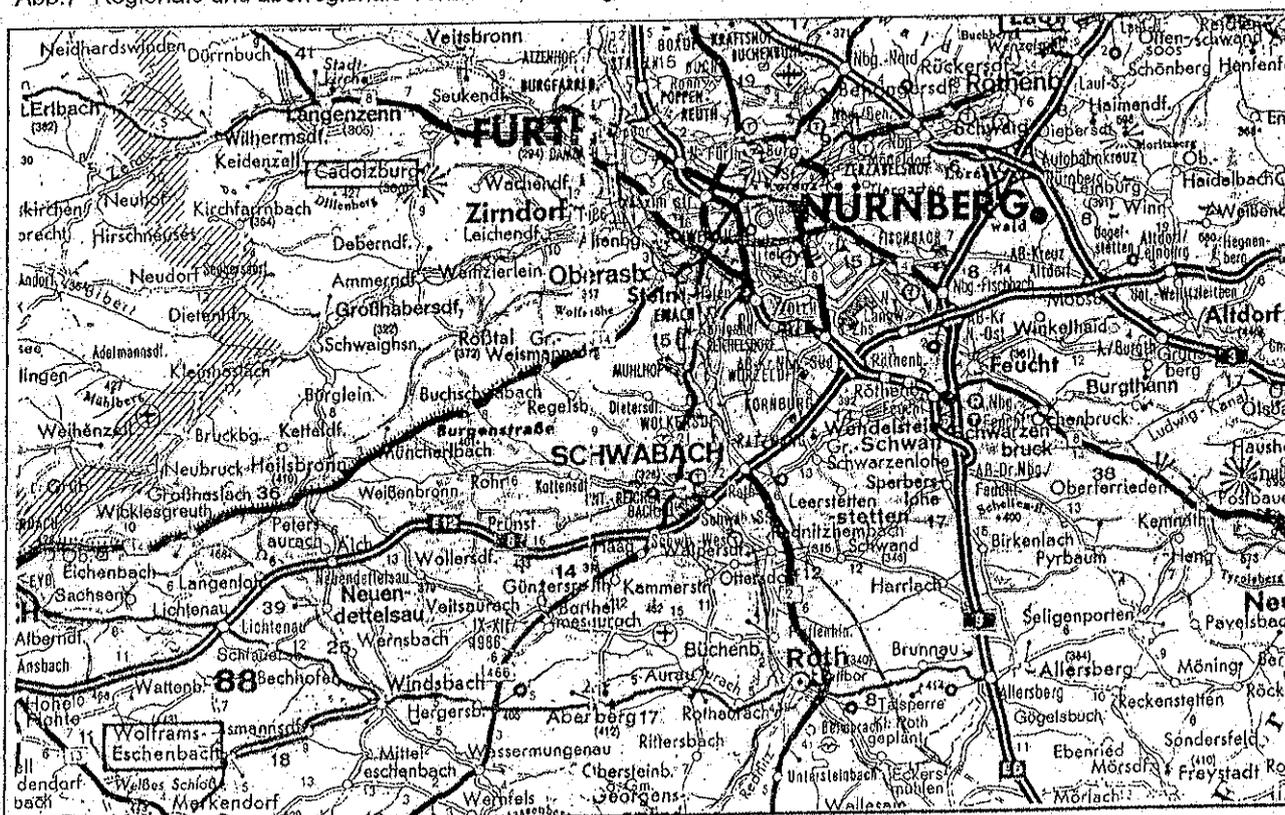
³ vgl. Angaben des Referats für Finanzen und Wirtschaft der Stadtverwaltung Schwabach, sowie Bay. Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, München, versch. Jahrgänge

4. Infrastrukturelle Aspekte

4.1 Verkehrliche Erschließung

Schwabach weist im Hinblick auf alle Verkehrsarten eine sehr gute verkehrliche Erschließung auf. Zwei Anschlußstellen der Autobahn A 6 bieten einen direkten Zugang zum Autobahnnetz (A 9 München-Nürnberg und A 3 Hannover-Frankfurt-Nürnberg-Regensburg und A 73 Nürnberg-Bamberg in direkter Nähe). Über die Bahnstation Schwabach der Hauptlinie München-Nürnberg kann der Hauptbahnhof Nürnberg als ICE-Haltepunkt in ca. zehn Minuten im 30-Minuten-Takt erreicht werden. Der Flughafen Nürnberg befindet sich lediglich in 20 km Entfernung. Darüberhinaus ist auch die Anbindung an den Rhein-Main-Donau-Kanal in unmittelbarer Nähe durch den Hafen Nürnberg gegeben. Allerdings fehlt trotz langjähriger Planungen nach wie vor eine direkte Anbindung Schwabachs an die Bundesstraße B 2. Diese Anbindung hätte darüberhinaus eine verkehrsentslastende Funktion der Schwabacher Innenstadt zur Folge und würde eine erheblich schnellere Erreichbarkeit der Stadt Nürnberg und v.a auch des Nürnberger Hafens, in dem derzeit eines der modernsten Güterverkehrszentren Europas entsteht, mit sich bringen. Allerdings stellen die Diskussionen um einen Ausbau der B 2 seit mittlerweile über zwei Jahrzehnten nicht zuletzt aufgrund ökologischer Einwände ein ungelöstes Politikum dar.

Abb.7 Regionale und überregionale Verkehrsanbindung



Quelle: Straßenkarte

4.2 Zentralörtliche Ausstattung

Die Ausweisung Schwabachs als mögliches Oberzentrum, die entgegen einer auch diskutierten Integration in das gemeinsame Oberzentrum Nürnberg-Fürth-Erlangen getroffen wurde, stellt auch im Hinblick auf die Standortattraktivität weitreichende Anforderungen an die „eigenständige“ Stadt. Stellt man die für ein mögliches Oberzentrum relevanten Ausstattungskriterien den vorhandenen Einrichtungen gegenüber, so wird jedoch deutlich, daß hier noch eindeutige Defizite bestehen. In besonderem Maße gilt dies für im Hinblick auf die Möglichkeiten der beruflichen Aus- und Weiterbildung. Neben dem Fehlen von Einrichtungen wie einem Krankenhaus der III. bzw. IV. Versorgungsstufe und einem Mehrbeckenhallenbad, kommt jedoch besonders im Hinblick auf die zunehmende Bedeutung weicher Standortfaktoren dem Fehlen von Einrichtungen wie Theater, Museen oder Park- und Grünanlagen, die mitbestimmend für die Lebensqualität in einer Stadt sind, entscheidende Bedeutung zu. Kongreß- und Tagungsmöglichkeiten, die nicht zuletzt auch das Image einer Stadt mitprägen, sind ebenfalls noch nicht vorhanden.

Tab.3 Zentralörtliche Ausstattung der Stadt Schwabach

<i>Funktionen eines möglichen Oberzentrums</i>	<i>Stadt Schwabach</i>
an das Abitur anschließende Bildungsstätten	<input type="checkbox"/>
schul. Berufsbildungszentrum incl. BOS	<input type="checkbox"/>
Erwachsenenbildung / Jugendarbeit	<input checked="" type="checkbox"/>
Theater	<input type="checkbox"/>
Konzertsaal	<input checked="" type="checkbox"/>
Kongreßmöglichkeiten	<input type="checkbox"/>
Museen	<input checked="" type="checkbox"/> (außer Heimatmuseum)
große Leichtathletikanlagen	<input checked="" type="checkbox"/>
Mehrbeckenhallenbad	<input type="checkbox"/>
Krankenhaus der III. bzw. IV. Versorgungsstufe	<input type="checkbox"/>
überbetriebl. Einheit für Aus- und Fortbildung/Umschulung	<input type="checkbox"/>
Technologieaufbau- und Transferzentrum	<input checked="" type="checkbox"/> (FES)
sonderpädagogisches Förderzentrum	<input checked="" type="checkbox"/>
Sozialbetreuung für Ausländer	<input type="checkbox"/>
Behörden und Gerichte der höheren Stufe	<input type="checkbox"/>
umfassende Einkaufsmöglichkeiten für spezialisierten Bedarf	<input type="checkbox"/>
großzügig bemessene Park- und Grünanlagen	<input type="checkbox"/>

Legende: vorhanden, nicht vorhanden

Eigene Darstellung, Bayreuth 1996

Tab.4 Gewerbeflächen in Schwabach, Lage, Größe und Belegung

Gewerbegebiet	Größe	Auslastung	Branchenstruktur	Verkehrsanbindung / Erschließung
Am Pointgraben	13 ha	nahezu voll belegt	Handwerk, Handel, Dienstleistungen	Überörtliche Anbindung schlecht ÖPNV, Innere Erschließung gut
Alte Rother Straße/ Wiesenstraße	37 ha	nahezu voll belegt	Produz./ Verarb. Gewerbe, Handwerk, Bau-, Metall-, Kfz-Gewerbe	überörtlich: sehr gut direkter Anschluß an B 2 und A 6 ÖPNV
Am Falbenholz	51 ha	7,7 ha frei	großflächiger Einzelhandel, Handwerk, Dienstleistungen, viele metalverarbeitende Betriebe	überörtlich: sehr gut direkter Anschluß an B 2 und A 6 ÖPNV, innere Erschließung sehr gut
Walpersdorfer Straße	15 ha	6,6 ha frei	Standorte der traditionellen Schwaba- cher Metallindustrie, alteingesessene Betriebe, kaum Dienstleistungsbetriebe	überörtlich: sehr gut direkter Anschluß an B 2 und A 6 ÖPNV

Quelle: Angaben der Stadtverwaltung Schwabach, Ref. für Wirtschaftsförderung, Schwabach 1996

Tab.5 Gewerbeflächenangebot der kreisfreien Städte im Vergleich / Stand 1995

STÄDTE	freie Gewerbe- flächen	davon in Eigentum			Verfügbarkeit			Preis DM	Hebesatz Grund- steuer B	Gewerbe- steuer- hebesatz
	ha	Gemeinde	sonst. öffentl. Körper- schaften	Privat	sofort	mittel- fristig	lang- fristig			
Ansbach	44,5	2,9	0	41,6	0	44,5	0	18-30	320	360
Erlangen	19,5	6,1	0	13,3	15,4	4,0	0	210-400	390	410
Fürth	23,5	2,7	0	20,8	18,7	4,8	0	220-300	410	425
Nürnberg	103,8	11,8	75,9	5,6	65,6	27,7	10,5	300-550	410	447
Schwabach	29,1	3,1	2,3	23,8	5,6	10,6	13,0	150-250	300	360

Quelle: Datengrundlage: IHK Nürnberg, Reihe Schriften und Arbeitspapiere, Nr.208/95, Nürnberg 1995

5.2 Das konkrete Flächenareal an der Nördlinger Straße

Das als Gewerbegebiet vorgesehene Areal an der Nördlinger Straße ist Teil der mittelfristigen Planungen der Stadt Schwabach zur wirtschaftlichen Zukunftssicherung. Nicht zuletzt aufgrund der Tatsache, daß die derzeitigen Gewerbeflächenpotentiale keine großen Spielräume für Betriebserweiterungen oder gar Neuansiedlungen mehr bieten, hat man sich nach der Prüfung mehrerer Alternativen entschlossen, eine Gewerbeflächenentwicklung an der Nördlinger Straße anzustreben, mit dem Ziel erster Ansiedlungen zur Jahrtausendwende. Der Grundgedanke hierbei ist zum einen, der Bestandssicherung der städtischen Betriebsstrukturen Rechnung zu tragen als

auch die Attraktivität des Standortes, die sich schon allein aus seiner direkten Lage an der Autobahn ergibt, zu nutzen, um Betriebsansiedlungen von außerhalb nach Schwabach zu bekommen. Angestrebt wird, dem geplanten Gebiet ein eigenständiges Profil zu verleihen und dies auch entsprechend zu vermarkten.

5.2.1 Größe und Lage des Areals

Ursprünglich waren an der Nördlinger Straße Flächen von insgesamt 26 ha als Gewerbegebiet vorgesehen, wobei inzwischen aufgrund ökologischer und kleinklimatischer Gründe eine Beschränkung der ursprünglich vorgesehenen Fläche auf 13 ha erfolgte, da auf dem leicht geneigten Gelände nordwestlich der Nördlinger-Straße Kaltluft/Frischluff entsteht, die mit der Hangneigung dem Gelände relief folgend über die Talsenke bis an den Stadtkern abfließt und so gewissermaßen als Frischluftkorridor wirkt. Die ursprünglichen Flächen wurden im Norden begrenzt von der aus Südost nach Nordost in Richtung Stadtmitte ziehenden Talsenke des sog. Siechweihergrabens, an dessen Südrand, hinter einem kleinen Kiefernwäldchen, eine Geflügelfarm liegt, die als Bestandteil des ursprünglich zu planenden Gewerbegebietes anzusehen war, jedoch im Rahmen der neueren und flächenreduzierten Planungen gewissermaßen den Nordrand der Fläche darstellt. Im Süden und Westen wird die ursprünglich vorgesehene Fläche begrenzt von Waldflächen nördlich der Autobahn A 6 Heilbronn-Nürnberg, wobei die vorhandene Verbindungsstraße von der B 466 nach Uigenau die Grenze des geplanten Gewerbegebietes bildet. Im Osten wird das Areal begrenzt durch eine Hochspannungsleitung, hinter der die Straßenmeisterei sowie das im Ausbau befindliche Sportgelände des 1.SC Schwabach liegen. Südlich der B 466 entwässern die Flächen nach Osten zum Schützengraben, der von Uigenau Richtung Norden zum Westrand der Altstadt zieht.

5.2.2 Eigentumsverhältnisse und Nutzungssituation auf dem Areal

Gegenwärtig wird das gesamte Areal landwirtschaftlich genutzt. Die einzelnen Parzellen befinden sich derzeit noch in Privatbesitz. Ebenso existiert weder ein Bebauungsplan noch eine tatsächliche Verfügungsgewalt über die Fläche seitens der Stadt Schwabach. Auf Grundlage des Baumaßnahmengesetzes wurde jedoch bereits eine Vorkaufsrechtssatzung für ein allgemeines Vorkaufsrecht aufgestellt und erste Verhandlungen mit zwei Grundstückseigentümern begonnen. Planungsrechtlich ist das Areal nicht als Bauerwartungsland anzusehen, da es im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen ist.



5.2.3 Betrachtung umliegender Flächen

Abgesehen von der Geflügelfarm, der Straßenmeisterei und dem Gelände des Sportvereins wird der gesamte Bereich zwischen dem Waldrand und dem südwestlichen Stadtrand von Schwabach also derzeit landwirtschaftlich genutzt. Das geplante Gewerbegelande wird durch die B 466 (ab Anschlußstelle Schwabach-West in Richtung Schwabach auch „Nördlinger-Straße“ genannt) durchschnitten und somit in zwei Teile geteilt: nördlich der B 466 eine Fläche von 9 ha, südlich der B 466 eine Fläche von 4 ha. Die B 466 dient als direkte Verbindung von der Autobahnanschlußstelle Schwabach-West zur Innenstadt und weist somit ein hohes Verkehrsaufkommen auf. Sämtliche Flächen nördlich, westlich und südöstlich des geplanten Gewerbegebietes sind als Landschaftsschutzgebiete ausgewiesen.⁴

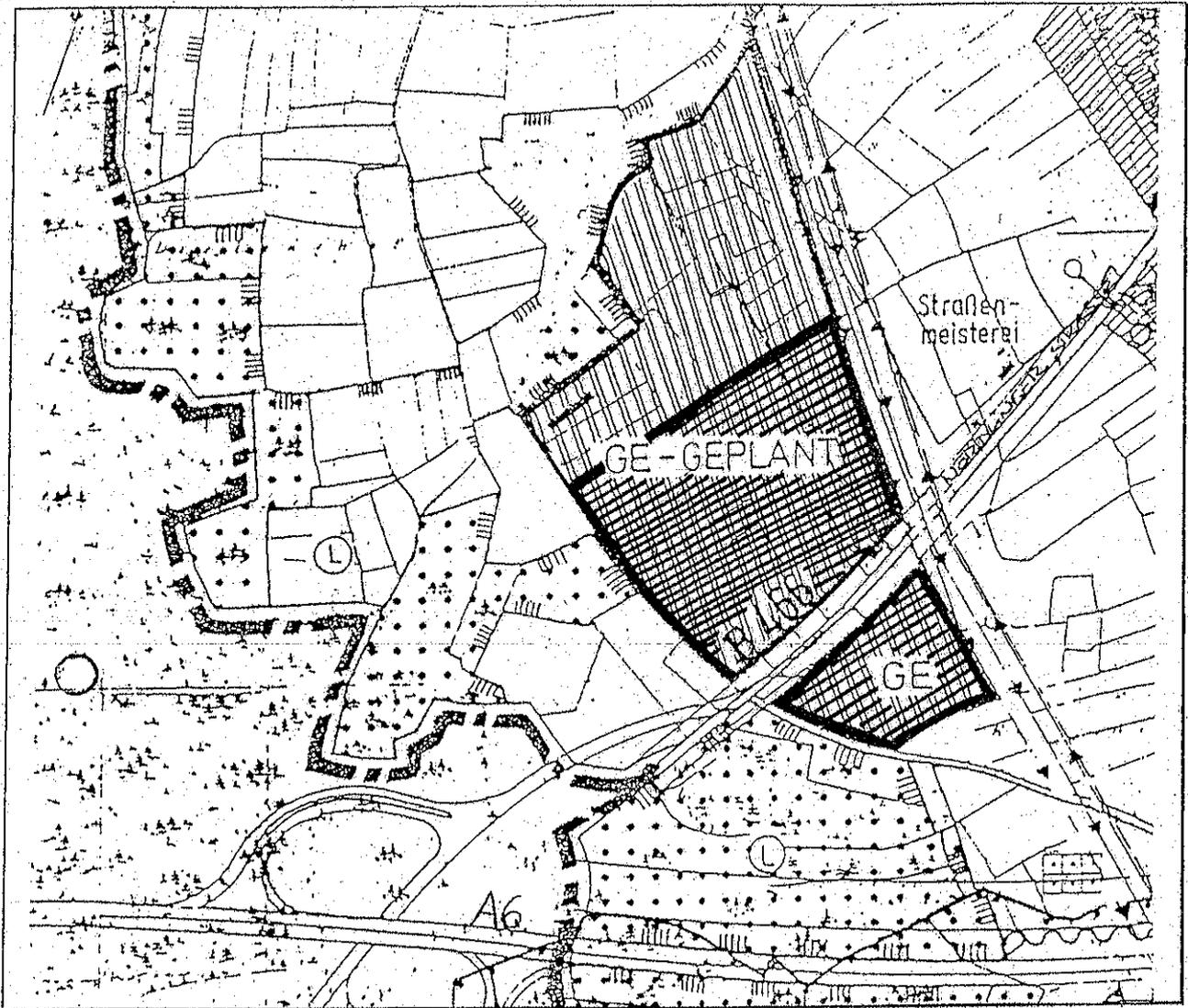
5.2.4 Erschließung

Die Straßenverkehrsanbindung des Gebietes ist durch die direkte Lage an der B 466 in direkter Nähe zur Autobahnanschlußstelle Schwabach-West als sehr gut zu bezeichnen. Allerdings liegt der Hauptbahnhof Schwabach nicht in fußläufiger Entfernung zum Gewerbegebiet. Ein Gleisanschluß, auch im Hinblick auf den Güterverkehr, existiert nicht und ist wohl kaum realisierbar. Anbindungen über Fuß- und Radwege, sowie eine Bushaltestelle fehlen noch, da für diese Einrichtungen aufgrund der derzeitigen Nutzungsverhältnisse keinerlei Bedarf besteht.

Aufgrund der Lage am Stadtrand wird für das geplante Gebiet mit sehr hohen Erschließungsaufwendungen zu rechnen sein. Zwar stellt die Erschließung nach Auskunft des Stadtbau- und Planungsamtes technisch kein Problem dar, es muß jedoch mit allein Kosten von mind. 5 Mio. DM für die Entwässerung gerechnet werden. Allerdings sind darin bereits Regenrückhaltebecken im nordöstlichen Bereich des Geländes und ein Überlauf in den Siechweihergraben enthalten, die ohnehin in naher Zukunft gebaut werden müßten. Darüberhinaus wäre eine neue Kanalisation bis weit in die Nördlinger Straße vonnöten, da die gegenwärtigen Kapazitäten des dort vorhandenen Kanals bereits heute begrenzt sind.

⁴ vgl. Gröbe, u.a., UVP-Gutachten Gewerbestandorte Schwabach, Schwabach 1991

Abb 8 Geplantes Gewerbegebiet „An der Nördlinger Straße“



Quelle: Planungsbüro Grebe / Ökologisch faunistische Arbeitsgemeinschaft Schwabach, UVP Gewerbegebiet Schwabach, Nürnberg 1991-1991

III. Stärken-Schwächen und Defizit-Analyse des Untersuchungsgebietes

1. Grundlagen der Stärken-Schwächen-Analyse

Bei der Bewertung der aktuellen Status-quo-Situation im Rahmen von Untersuchungen zur Stadt- und Regionalentwicklung kommt der Stärken-Schwächen-Analyse zunehmend eine hohe Bedeutung zu. Ursprünglich aus der strategischen Unternehmensplanung stammend und zur Einschätzung der Unternehmenssituation dienend, wurde das betriebswirtschaftliche Konzept Anfang der 80-er Jahre von der Raumforschung aufgegriffen und auf die Analyse von Städten und Regionen übertragen. Lokale Chancen und Risikofaktoren von Regionen und Kommunen können durch die Stärken-Schwächen-Analyse erkannt werden. Um eine realistische und objektive Bewertung der Chancen und Risiken zu gewährleisten, ist es im Rahmen der Stärken-Schwächen-Analyse unumgänglich, einen Vergleich zu anderen, als Vergleichsstandorte geeigneten Referenz-Beispielen herzustellen. In der Stadt- und Regionalplanung sind dies Regionen oder Gemeinden mit ähnlich gelagerten Problemen und vergleichbaren Strukturen.

Während in den Wirtschaftswissenschaften die Funktion des Unternehmers in den Vordergrund rückt, bieten sich in der Stadt- und Regionalpolitik die Potentialfaktoren einer Stadt oder Region an. Die Stärken-Schwächen-Analyse stützt sich somit u.a. auf Indikatoren aus den Bereichen räumliche Lage, Infrastruktur, Bevölkerungsstruktur, Arbeitsmarkt- oder Wirtschaftsstruktur und bildet somit auch den logischen Folgeschritt auf die Struktur- und Prozeßanalyse.

Den in der Untersuchung ermittelten kommunalen Entwicklungspotentialen (Stärken) werden die erfaßten Entwicklungshemmnisse (Schwächen) gegenübergestellt. Diese Anordnung kann als Basis für entsprechende Initiativen verwendet werden, mit denen die erkannten Stärken erhalten oder gefördert und die Schwächen vermindert oder - wenn möglich - beseitigt werden sollen. In die Bewertung der einzelnen Bereiche darf dabei nicht allein die aktuelle Ist-Situation Eingang finden, sondern auch absehbare Entwicklungen, wie z.B. die wirtschaftliche Entwicklung eines Gesamttraumes als Rahmenbedingung. Strukturen, die für sich als Schwächen definiert werden können, jedoch im großen Gesamttraum vorherrschen - als Beispiel mögen an dieser Stelle Fachkräftemangel oder wenig fruchtbare Böden dienen - können nicht ohne weiteres als Schwächen definiert werden, da diese quasi überall vorkommen und somit keinen spezifischen Standortnachteil darstellen. Umgekehrt gilt dies auch für vermeintliche Stärken.

Zusammenfassend bildet die Stärken-Schwächen-Analyse aufgrund ihrer praxisnahen Ausrichtung eine pragmatische Methode der wissenschaftlichen Beratung, die den Entscheidungsträgern aus Politik und Verwaltung eine wertvolle Argumentationsgrundlage für die weiterführende Erarbeitung von Strategien und Maßnahmen und nicht zuletzt auch für die Konzeption eines effektiven kommunalen Marketings liefert.

2. Referenzstandort Schweinfurt

Die Stadt Schweinfurt als mögliches Oberzentrum mit rd. 54.000 Einwohnern wird auch heute noch besonders von der Maschinen- und Fahrzeugbauindustrie dominiert, was in der Vergangenheit zu gravierenden strukturellen Krisen für die Stadt geführt hat. Schweinfurt hat durch die direkte Nähe zu den Autobahnen A 7 (Hamburg-Ulm), A 3 (Köln-München) und A 70 (Schweinfurt-Hof), den Rhein-Main-Donau-Kanal Hafen und den Fluglandeplatz Haßfurth/Schweinfurt eine sehr gute Verkehrsanbindung, wenngleich Agglomerationsvorteile fehlen, wie sie die Stadt Schwabach durch die Nähe zum Ballungsraum Nürnberg-Fürth-Erlangen vorweisen kann.

Von den rd. 49.800 Beschäftigten in Schweinfurt sind rd. 55,2% im Verarbeitenden Gewerbe, 27,5% im Dienstleistungsbereich, 11,1% im Handel, 4,9% im Bau- und Ausbaugewerbe und 1,3% in sonstigen Wirtschaftszweigen tätig. Somit zeigt sich auch hier ein deutlicher Rückstand im Hinblick auf die Tertiärisierung und die hohe Abhängigkeit von einer geringen Branchenanzahl im Bereich der Industrie. Im Hinblick auf die Gewerbeflächenpolitik der Stadt wurden in den vergangenen Jahren zahlreiche Offensiven zur besseren Vermarktung gestartet um Betriebsansiedlungen zu forcieren.

Seit Mitte der 80-er Jahre wird das Gewerbegebiet „Am Hainig“ mit einer Fläche von rd. 30 ha (ohne Verkehrsflächen) vorwiegend von Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben besetzt. Das GRIBS (Gründer-, Innovations- und Beratungszentrum Schweinfurt) sowie in direkter Nachbarschaft das Mikroelektronik-Anwenderzentrum Nordbayern des ZAM Nordbayern e.V. sind ebenfalls seit 1994 im Gewerbegebiet „Am Hainig“ angesiedelt. Das Gewerbegebiet „Schweinfurt-Süd“ östlich der B 286 mit rd 44 ha (einschließlich Verkehrsflächen) ist derzeit zu rd. 70 % besetzt.

In der Planung befindlich sind das Industrie- und Gewerbegebiet Maintal (110 ha) in direkter Lage zur A 70 und das Gewerbegebiet „westlich von Oberndorf“ (55 ha) in Bahnhofsnähe, ebenfalls an der A 70 gelegen.

Um zu einer stärkeren Diversifizierung der Branchenstrukturen beizutragen und auch den zum Teil deutlichen Trend zum Bevölkerungsrückgang ins Gegenteil zu verkehren, wurde Mitte der 80-er Jahre ein Marketingkonzept entwickelt, das sowohl die Stärkung der Wirtschaft, die Sicherung des Bevölkerungspotentials als auch die Erhöhung der Attraktivität der Stadt zum Ziel hat.

Die Schwerpunkte des sog. „Schweinfurt-Marketing“ liegen in den Bereichen Wirtschaftsförderung und Öffentlichkeitsarbeit. Das Amt für Wirtschafts- und Bauförderung sowie eine Stabsstelle für Wirtschaftsförderung und die „Schweinfurt-Information“ als Anlaufstelle für Fremdenverkehr und Innenstadthandel bilden hierbei die institutionelle Verankerung. Um die Anforderungen und Bedürfnisse der ansässigen Unternehmen besser berücksichtigen zu können, hat die Stadt die enge Zusammenarbeit mit der Wirtschaft gesucht und 1989 einen „Marketing-Beirat“ geschaffen,

ein unabhängiges Gremium, das die Stadt in Marketingfragen berät. Die Mitglieder des „Marketing-Beirats“ stammen aus Unternehmen, Gruppen und Institutionen der Stadt Schweinfurt. Mit der Erstellung eines „Marketing-Handbuchs“ und der Realisierung zahlreicher Projekte wurde bereits Ende der 80-er Jahre begonnen. Die Ausweisung neuer Gewerbeflächen, die Erarbeitung von Vergaberichtlinien, die Erstellung von Betriebsdateien, Gewerbeflächen- und Baulückenkatastern sind hier ebenso zu nennen wie die Erstellung einer Zeitschrift für die heimische Wirtschaft, aber auch interner Dienstleistungsgrundsätze für die Mitarbeiter der Stadt.

Die Erstellung einer sog. „Freiräume“-Mappe, die in hochwertiger und katalogisierbarer Form als Handreichung für Investoren gedacht ist und im Gegensatz zu den häufig nichtssagenden Hochglanz-Phrasen-Prospekten vieler Städte wichtige und verwertbare Informationen, z.B. über das Gewerbeflächenangebot der Stadt liefert, kann im Hinblick auf die Gewerbeflächen-Politik als sehr brauchbares Instrument angesehen werden. So sind neben dem Flächennutzungsplan der Stadt auch die genaue Lage der Gewerbegebiete eingezeichnet sowie folgende Angaben für jedes Gebiet enthalten:

- Lage,
- Größen (Gesamtgröße, GE-Gebiete, Mischgebiete, unbebaute, freie Flächen),
- Eigentumsverhältnisse der verfügbaren Grundstücke,
- Parzellierung,
- Verkehrserschließung,
- Verkehrsanbindungen (Autobahnen, Bundesstraßen, Bahn, Hafen, Flugverkehr, ÖPNV),
- Planungsstand,
- Festsetzungen (z.B. zulässige Betriebe, Geschoßflächenzahl, Dachneigung),
- Energieversorgung (Strom, Wasser, Gas),
- Entsorgung,
- Ansässige Betriebe,
- Geländebeziehungen,
- Erschließungskosten (Gewerbegebiet, Mischgebiet).

3. Stärken-Schwächen-Profil des geplanten Gewerbegebietes an der Nördlinger Straße

3.1 Lage und verkehrsräumliche Erschließung

 STÄRKEN bzw. Entwicklungspotentiale	SCHWÄCHEN bzw. Entwicklungshemmnisse 
<ul style="list-style-type: none"> • Direkte Nähe zur Autobahnanschlußstelle Schwabach-West • gute Erreichbarkeit auch über das Bundesstraßennetz • Lage sehr repräsentativ, da Sichtkontakt zur Autobahn möglich • innerstädtischer Verkehr kann vermieden werden (besonders Schwerlastverkehr) 	<ul style="list-style-type: none"> • isolierte Lage zu den übrigen Gewerbeflächen der Stadt • hohe Erschließungskosten • Erweiterung des ÖPNV-Netzes nötig • Fläche wird durch Bundesstraße „zerschnitten“ • keine Verbindung zum bestehenden Rad- und Fußwegenetz • große Distanz zum Bahnhof • Schienenanschluß für das Gewerbegebiet fehlt völlig • fehlender Ausbau der Bundesstraße B 2 schmälert Standortattraktivität durch umständliche Anbindung an Nürnberg (Hafengebiet)

3.2 Ökologische Ausgangsbedingungen

 STÄRKEN bzw. Entwicklungspotentiale	SCHWÄCHEN bzw. Entwicklungshemmnisse 
<ul style="list-style-type: none"> • Gelände selbst liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet • keine direkten ökologischen Konfliktpotentiale 	<ul style="list-style-type: none"> • Beeinträchtigung des Landschaftsbildes • Erhöhung des Verkehrsaufkommens • direkt angrenzende Landschaftsschutzgebiete und Biotope • Flächenversiegelung dadurch Veränderung des Kleinklimas • steigende Emissionen am Waldrand

3.3 Eigentumsverhältnisse und Nutzungskonflikte

 STÄRKEN bzw. Entwicklungspotentiale	SCHWÄCHEN bzw. Entwicklungshemmnisse 
<ul style="list-style-type: none"> • Flächen gehören nur einer geringen Anzahl von Grundeigentümern (Erleichterung der Verhandlungen, verringerte Gefahr von Zersplitterung und langwierigen Verhandlungen) • Nutzungskonflikte mit umliegenden Wohngebieten, o.ä. sind nicht zu erwarten 	<ul style="list-style-type: none"> • Noch keine Konkretisierung der Planungen seitens der Stadt • Nutzungskonflikte mit angrenzender Geflügelfarm vorprogrammiert • alle Grundstücke in Privatbesitz • allgemeines Vorkaufsrecht garantiert, noch keine Planungssicherheit für die Stadtverwaltung • Verkaufsabsichten der Grundstückseigentümer noch teilweise ungewiß

3.4 Sonstige Kriterien

 STÄRKEN bzw. Entwicklungspotentiale	SCHWÄCHEN bzw. Entwicklungshemmnisse 
<ul style="list-style-type: none"> • Möglichkeit der Verbesserung des Stadtbildes („Gewerbepark im Süden als Tor zur Stadt“) • Fläche relativ eben • derzeit nur landwirtschaftliche Nutzungen • entgegenkommende Wirtschaftsförderung • Synergieeffekte durch Gründerzentrum und zahlreiche Innovations- und Technologieförderungsstellen im Großraum • Im Hinblick auf Nutzungen im Bereich Einzelhandel und Freizeit: hohes Einzugsgebiet „südliches Mittelfranken“ in dieser Hinsicht kaum Konkurrenzstandorte. 	<ul style="list-style-type: none"> • allgemein unzureichendes Flächenmarketing von Seiten der Stadtverwaltung (fehlendes ad-hoc Informationsmaterial mit relevanten Kriterien) • hohe Standortkonkurrenz im Bereich Logistik durch Nürnberger Hafengebiet • geringe Flächengröße schränkt viele potentielle Nutzungsmöglichkeiten ein

IV. Diskussion verschiedener Nutzungsmöglichkeiten

1. Einführung

Gemäß der Auftragsstellung werden im folgenden verschiedene Nutzungsmöglichkeiten dargestellt, wobei bereits im Sinne der im weiteren Verlauf der Untersuchung durchzuführenden Nutzwertanalyse Aspekte wie Arbeitsplatzeffekte, Verkehrsaufwand sowie mögliche baurechtliche oder naturräumliche Konfliktpotentiale Erwähnung finden. Im Hinblick auf die Darstellung der verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten erschien es sinnvoll, eine Thematisierung in die folgende Bereiche vorzunehmen. Produzierende Betrieben wurde hierbei bewußt ausgelassen, da diese zum einen unbestritten die Optimalvariante darstellen und zudem die vielfältigen Formen produzierender Betriebe keinem Schema unterzuordnen sind.

- Einzelhandel und Versorgung,
- Dienstleistungen und Logistik,
- Freizeit und Entertainment,
- Umwelt und Infrastruktur.

2. Bereich Einzelhandel und Versorgung

Im Rahmen der Besiedlung von Gewerbeflächen kommt aus der Erfahrung tertiären Funktionen generell eine große Bedeutung zu. Diesbezüglich gilt es in einem ersten Schritt den Bereich Einzelhandel und die derzeitigen Trends bzw. mögliche Formen der Ansiedlung kurz darzustellen. Grundsätzlich muß in diesem Zusammenhang zwischen groß- und kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben unterschieden werden. Als maßgebliche Abgrenzungsgröße des großflächigen Einzelhandels wurde in der BauNVO eine Geschosßflächengröße von 1.200 Quadratmetern festgesetzt. Nach der geltenden Baunutzungsverordnung ist die Errichtung großflächiger Einzelhandelsbetriebe in Kerngebieten und sonstigen Sondergebieten möglich (§ 11, Abs.3, BauNVO). Kleinere Einzelhandelsgeschäfte sind demzufolge darüberhinaus auch in Gewerbegebieten, in Mischgebieten und Wohngebieten zulässig. In Bayern wird bei einer geplanten Verkaufsfläche von 700 Quadratmetern im Einzelhandel ein Raumordnungsverfahren (gem. Art.23 BayLplG.) durchgeführt, da raumbedeutsame Auswirkungen von einem Einzelhandelsgeschäft ab dieser Größenordnung zu vermuten sind. Darüberhinaus gilt es im Hinblick auf die Stadt Schwabach zwei Argumente gegeneinander abzuwägen:

- 1) Eine eventuelle nachhaltige Zerstörung der Funktionsfähigkeit der Innenstadt durch neue Agglomerationen des großflächigen Einzelhandels an Standorten außerhalb der Innenstadt,

2) Eventuelle Kaufkraftverluste, die dadurch entstehen könnten, daß der Stadt Schwabach ein Einkaufsmagnet (z.B. im Fachmarktbereich) fehlt, der auch Käufer aus dem Umlandbereich nach Schwabach ziehen würde.

Ohne in dieser Hinsicht eine Wertung oder gar feste Position zu beziehen, die letztlich nur vom Stadtrat getroffen werden kann, stellen sich im Hinblick auf eine Ansiedlung zwei grundlegende Aufgaben:

- Abgrenzung eines nicht-Innenstadtrelevanten Sortiments, das auf die Entwicklung des Einzelhandels in der Innenstadt keinen oder nur einen vertretbaren nachteiligen Einfluß nimmt,
- Ermittlung von Angebotslücken im Einzelhandel von Schwabach, die durch den potentiellen Einzelhandels-Standort „An der Nördlinger Straße“ nachhaltig ausgefüllt werden könnten.

Genauere Aussagen welche Branchen und Betriebsgrößen zur Ansiedlung zu forcieren bzw. abzulehnen sind können jedoch erst getroffen werden, wenn hierfür entsprechend fundierte empirische Untersuchungen zu den Angebots-, Nachfrage-, und Kaufkraftstrukturen im Hinblick auf den Schwabacher Einzelhandel zur Verfügung stehen. Es kann daher nur empfohlen werden, vor der Vergabe von Grundstücken an potentielle Investoren, eine entsprechende gutachterliche Stellungnahme in Auftrag zu geben.

Auf eine Quantifizierung der Nachfrage im nicht-großflächigen Einzelhandel kann verzichtet werden, da bezogen auf die Gewerbeentwicklung auf der Fläche „An der Nördlinger Straße“ keine nachteiligen Auswirkungen zu befürchten sind (z.B. Verdrängungsprozesse). Aufgrund dieser Annahmen kann und sollte im Rahmen der baurechtlichen Ausweisung der GE-Gebiete auf einen Ausschluß des kleinflächigen Einzelhandels verzichtet werden, da auch schwerwiegende nachteilige Auswirkungen auf die Innenstadt nicht zu befürchten sind. Eventuelle Konkurrenzsituationen im Bereich des nicht-großflächigen Einzelhandels müssen als Folge der marktwirtschaftlichen Grundordnung akzeptiert werden und führen letztendlich eher zu einer Verbesserung der Angebotssituation.

Eine detaillierte Abgrenzung des Warensortiments (WB) im Rahmen der Bauleitplanung muß sich an dem „Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik“ des Statistischen Bundesamts orientieren. Im Hinblick auf großflächige Betriebsformen (wie z.B. Fachmärkten) ist eine Sondergebietsausweisung vonnöten.

Dem Aspekt der Schaffung von Arbeitsplätzen kommt gerade in Zeiten hoher Arbeitslosigkeit eine wichtige Bedeutung zu. Häufig wird dieser Aspekt von Investoren neuer Handelsimmobilien gegenüber Städten und Gemeinden als entscheidendes Argument neben der lokalen Kaufkraftbindung angeführt. Allerdings darf nicht vergessen werden, daß die Schaffung zusätzlicher Verkaufsflächen zwar neue Arbeitsplätze schaffen kann, auf der anderen Seite jedoch Arbeitsplätze im Einzugsgebiet (Stadt und Umland) verlorengehen. Dies gilt insbesondere dann, wenn das

neue Umsatzpotential nur durch Umverteilung und Verdrängungswettbewerb, nicht aber durch Erschließung von Marktlücken, durch Erhöhung der Kaufkraftbindung oder Steigerung des Kaufkraftzuflusses (Zentralitätserhöhung) gewonnen wird.

Tab.6 Verkaufsfläche je Mitarbeiter nach Betriebsform

Warenhauskonzerne	30 qm
Fachhandel Gesamt	29 qm
SB-Laden bis 249 qm	24 qm
SB-Märkte 250-399 qm	28 qm
Supermärkte 400-799 qm	38 qm
Supermärkte ab 800 qm	51 qm
Discounter (Stand 1992)	62 qm
Verbrauchermärkte unter 1.500 qm Verkaufsfläche	57 qm
Verbrauchermärkte bis 2.500 qm	61 qm
Verbrauchermärkte bis 5.000 qm	67 qm
Verbrauchermärkte Gesamt	66 qm
SB-Warenhäuser ab 5.000 qm	76 qm

Quelle: Gebauer, E., in: BAG, Standortfragen des Handels, Köln 1995, S.87

Zahlreichen Untersuchungen zufolge kann es als erwiesen angesehen werden, daß großflächige Einzelhandelsbetriebe in starkem Maße verkehrserzeugend wirken. Ursachen hierfür sind vor allem der Umfang der Einkäufe, die in diesen Betrieben getätigt werden, und der im Konzept dieser Betriebe fest verankerte individualverkehrsorientierte Standort mit großzügigem Parkplatzangebot. Der Anteil der Kunden, die mit einem Pkw kommen, liegt in der Regel bei rund 90 Prozent und mehr. Somit müssen erhebliche Flächenkapazitäten als Parkraum vorgehalten werden. Stellvertretend für eine Vielzahl anderer Handelstypen sei deshalb am Beispiel des Lebensmitteleinzelhandels kurz der Bedarf an Pkw-Stellflächen verdeutlicht:

Tab.7 Parkplatzsituation der Geschäftstypen des Lebensmitteleinzelhandels

Größenklasse (qm Verkaufsfläche)	mittlere Verkaufsfläche in qm	mittlere Zahl der Pkw-Stellplätze	Pkw-Stellplätze je 1.000 qm Verkaufsfläche
<i>Nahversorgender Standort</i>			
SB-Laden bis 249 qm	155	2,0	12,9
SB-Markt (200-399 qm)	331	12,2	36,8
Supermarkt (400-799 qm)	569	24,0	42,2
Supermarkt (800 qm und mehr)	1.073	56,8	52,9
<i>Verkehrsorientierter Standort</i>			
SB-Center (1.000-1.499 qm)	1.140	108,0	94,7
SB-Center (1.500-3.999 qm)	2.293	198,0	86,3
SB-Warenhaus (> 4.000 qm)	7.911	602,2	76,1

Quelle: Jahresbetriebsvergleiche und Strukturerhebungen des Deutschen Handelsinstituts, Köln 1988

2.1 Fachmärkte

Dem zunehmenden Verlust der planerischen Relevanz von Verbrauchermärkten steht heute eine Ausweitung der Ansiedlungen bei Verbrauchermärkten gegenüber. Nach HATZFELD sind „typische“ Standorte für Fachmärkte v.a. Ausfallstraßen, Gewerbegebiete und Industriezonen.⁵ Der Standort eines Betriebes schließlich kann die Dimension und räumliche Entwicklung beeinflussen. So haben z.B. Fachmärkte mit Autozubehör typischerweise Flächen über 500 qm und selten dezentrale Standorte, was auch für Baumärkte und Gartencenter gilt, die jedoch eher zur Großflächigkeit neigen (Immer über 1.000 bzw. 2.500 qm).

Nach BAUMGART/BUSSE, die als Kriterien den Flächenanspruch, qualitativ und quantitativ gebildet aus verschiedenen Indikatoren wie Verkaufsfläche, Parkangebot, Sortiment, Einzugsbereich und Flächenproduktivität (Umsatz/qm Verkaufsfläche) verwenden, resultieren fünf Klassen von Fachmärkten.⁶

- *Kleine Fachmärkte:* bis 800 qm Verkaufsfläche, 20-40 Parkplätze, Sortiment v.a. Drogerieartikel, Büroartikel, Tonträger, keine Tendenz zu gleichen Sortimenten, divergierender Einzugsbereich mit Dominanz des Nahbereichs (Stadtteil), mittlere bis hohe Flächenproduktivität, integrationsfähig in die Innenstadt;
- *mittlere Fachmärkte:* bis 2.000 qm Verkaufsfläche, 100-200 Parkplätze, Sortiment v.a. Sportartikel, Spielwaren, Elektronik, Schuhe und Autozubehör, Tendenz zu ergänzenden Sortimenten bei Konkurrenzvermeidung, Einzugsbereich über die Stadtteilgrenzen hinaus, mittlere bis hohe Flächenproduktivität, integrationsfähig bei kleineren Verkaufsflächen, aber auch in nicht integrierten Lagen;
- *große Fachmärkte, hohe Flächenproduktivität:* 1.000-6.000 qm Verkaufsfläche, 50-200 Parkplätze, Sortiment v.a. Spielwaren, Räumausstattung, Unterhaltungselektronik und Bekleidung, Tendenz zu ergänzenden Sortimenten, Einzugsbereich über die Stadtgrenzen hinaus, mittlere bis hohe Flächenproduktivität (4.000-6.000 DM/Jahr und qm Verkaufsfläche), bedingt integrationsfähig, Tendenz zu nicht integrierten Standorten;
- *große Fachmärkte, geringe Flächenproduktivität:* 1.000-6.000 qm Verkaufsfläche, 50-200 Parkplätze, Sortiment v.a. Bau-, Heimwerkerbedarf und Gartencenter, kein Innenstadtbezogenes Sortiment, Flächenproduktivität niedrig bis mittel (2.700-3.000 DM/Jahr und qm, besonders durch große Ausstellungsflächen), bedingt integrationsfähig;
- *Hyper-Fachmärkte:* bis 30.000 qm Verkaufsfläche, 100-400 Parkplätze, Sortiment v.a. Möbel, ohne Tendenz zur Koppelung mit anderen Sortimenten, Einzugsbereich besonders überregio-

⁵ Hatzfeld, U., Auswirkungen von Verbraucher- und Fachmärkten auf kommunale Belange, Dortmund 1986

⁶ Baumgart, S., Busse, P.M., Fachmarktansiedlung - Erlebniskauf am Stadtrand, in: RuR 1/1990, S.10 ff.

nal, niedrige Flächenproduktivität (1.500-2.000 DM/Jahr und qm), bedingt bis nicht integrationsfähig.

Die generellen Standortvoraussetzungen für Fachmärkte sind ein der Großflächigkeit und der Spezialisierung entsprechendes Marktgebiet, eine gute Erreichbarkeit und niedrige Mieten bzw. Grundstückskosten. Kennzeichnend für Fachmärkte ist auch die Tendenz zur Konzentration, auch mit anderen Betriebsformen. Insbesondere Verbrauchermärkte und Fachmärkte mit ergänzendem Sortiment (Möglichkeit des one-stop-shoppings) dienen als Garant für große Kundenfrequenzen.

2.2 Verbrauchermärkte und SB-Warenhäuser

Verbrauchermärkte haben i.d.R. Verkaufsflächen von 1.500 bis 5.000 qm, bieten vor allen Dingen Nahrungs- und Genußmittel an, führen aber z.T. auch Randsortimente aus dem Non-food-Bereich, sofern diese SB-geeignet sind und rasch umgeschlagen werden können. Durchschnittlich werden in Verbrauchermärkten 4.500 bis 8.000 DM je qm Verkaufsfläche erwirtschaftet. Verbrauchermärkte verfügen über weiträumige Parkplätze, verzichten jedoch auf kostspielige Kundendienstleistungen.

Von den Verbrauchermärkten werden die größeren SB-Warenhäuser abgegrenzt, bei denen der Non-food-Bereich größeren Raum einnimmt und nicht mehr nur als Randsortiment angesehen werden kann. SB-Warenhäuser haben eine aggressive Preispolitik und Verkaufsflächen von mindestens 5.000 qm und häufig deutlich mehr. SB-Warenhäuser führen ein umfassendes Sortiment aller Art, soweit diese für die Selbstbedienung geeignet sind und verzichten daher zumeist auf kostspielige Kundendienstleistungen. Die Angebotsbreite der SB-Warenhäuser erreicht fast den Umfang der traditionellen Warenhäuser, bleibt aber in Angebotstiefe, vor allem in hochwertigen Bereichen deutlich hinter diesen zurück.

Entscheidender Faktor bei Einzelhandelseinrichtungen ist die Lage und Erreichbarkeit. Bedeutsam ist darüberhinaus eine ausreichend große Zahl an Kundenparkplätzen. Erfahrungsgemäß ist ein Verhältnis von 2:1, d.h. 2 qm Parkfläche auf 1 qm Verkaufsfläche als optimal, sodaß sich größere Betriebe schon allein aufgrund der Flächengröße des Gebietes „An der Nördlinger Straße“, das zudem durch die Bundesstraße B 466 in zwei Flächen (9 ha und 4 ha) geteilt wird, nicht ansiedeln können. Zudem existiert v.a. im Gewerbegebiet Falbenholz mit der „Suma“ einer der größten Einzelhandelsbetriebe der Region als dominante Konkurrenz für ansiedlungswillige Verbrauchermärkte und SB-Warenhäuser.

3. Bereich Dienstleistungen und Logistik

3.1 Dienstleistungszentrum

Die Auswahlkriterien, die für ansiedlungswillige Betriebe sprechen, lassen sich prinzipiell auch auf Dienstleistungsunternehmen übertragen: Qualität der Arbeitsplätze, hohe Arbeitsintensität bei geringer Flächenbeanspruchung, Umweltfreundlichkeit, Zukunftssicherheit und Förderung der Branchenvielfalt.

Prinzipiell weisen Dienstleistungszentren ähnliche Leistungen auf wie Handwerker- oder Gewerbehöfe, da bestimmte Serviceleistungen wie Büroinfrastruktur oder Telekommunikation vorgehalten werden. So können in einem "Gemeinschaftszentrum" Konferenz-, Vortrags- und Ausstellungsräume zur gemeinsamen Nutzung zur Verfügung gestellt werden. Wichtige On-Line-Netzverbindungen als Teil der kommunikativen Infrastruktur (Zugang zu Datenbanken und besonderen Diensten der Telekom) sind Teil der Vorleistungen der Betreibergesellschaft. Dasselbe gilt für Vortragshilfen, Projektoren und für Nutzungsmöglichkeiten einer gemeinsamen Cafeteria/Kantine. Wichtig scheint hier auch die Möglichkeit kurzer Wege zu den Ansprechpartnern der Wirtschaftsförderung, um eine optimale Betreuung bei Finanzierungen oder sonstigen Beratungsleistungen erwirken zu können. Eine Unterbringung diesbezüglicher Beratungsmöglichkeiten insbesondere auf den Feldern Patentrecht und Finanzierung sollte angestrebt werden. Neben einer erforderlichen Begrenzung der Aufenthaltsdauer auf fünf Jahre und einer anschließenden Weiterbetreuung wird eine Staffelmiete als notwendig erachtet, wobei diese sich wiederum in gewerbliche und büroliche Nutzung untergliedert. Für gewerbliche Nutzung ist zunächst ein Betrag von 6 DM pro qm, für die Inanspruchnahme von Büroflächen 8 DM pro qm vorgesehen. Beide Mietkategorien erhöhen sich im Zeitraum von fünf Jahren um den selben Betrag bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete. Pro Quadratmeter angemieteter Fläche könnte für die Inanspruchnahme von Gemeinschaftsdiensten eine Pauschale von 3 DM erhoben werden. Die Kosten für Heizung, Strom und sonstige Dienstleistungen errechnen sich nach Verbrauch. Dies kann als Ansiedlungsinstrument hilfreich sein, ist jedoch keine Grundbedingung. Nicht zuletzt hängt die Entscheidung über derartige Maßnahmen auch stark von den potentiellen Nutzern ab. So gelten verständlicherweise für bestehende Anwaltskanzleien, Praxen oder Unternehmensberater andere Konditionen als für junge Existenzgründer im Dienstleistungsbereich. Bei der Auswahl der Zielgruppen kann grundsätzlich zwischen Dienstleistern unterschieden werden, die der gewerblichen Wirtschaft zur Seite stehen und solchen, die Leistungen für Privatkunden anbieten. Letztere sind eher auf eine direkte Kundennähe angewiesen. Bei der Realisierung könnte eine Thematisierung der Zielgruppen folgendermaßen berücksichtigt werden:

- *Telestube*, mit sämtlichen Telekommunikationsdiensten (Telefax, Telex, Btx, Datex, Computernetzwerkzugang wie Internet, CompuServe, usw. als Servicepunkt für Privatpersonen und Kleinunternehmen),

- *Schönheits- und Gesundheitszentrum* mit Frisör, Kosmetikstudio, Aerobic, Krankengymnastik und Massage,
- *Bildungszentrum* mit Sprachschule, Lernhilfe, Computerkursen und Medienraum und Volkshochschulfunktionen,
- *Ärztegemeinschaft* mit verschiedenen Fachärzten.

Besonders würde es sich anbieten, die Attraktivität durch hochqualifizierte Dienstleister, wie z.B. Rechtsanwälte, Steuerberater, Werbeagenturen oder Architekten aufzuwerten. Ein anderer Schwerpunkt der Dienstleistungsförderung könnte in der Verbesserung des Angebotes an Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen liegen - Maßnahmen also, die derzeit ohnehin dringend geboten sind. Aus diesem Grund könnte deshalb ein Ausbau an Fortbildungsveranstaltungen und Abendkursen angestrebt werden, die auf die Situation und die Erfordernisse des lokalen und regionalen Arbeitsmarktes ausgerichtet sind. Aufgabe der Wirtschaftsförderung wäre es in Zusammenarbeit mit den Unternehmen herauszufinden, welche Maßnahmen im einzelnen zu realisieren sind. Durchaus denkbar wäre ein Fortbildungszentrum, das auch als Außenstelle der IHK oder der Handwerkskammer betrieben werden könnte. Ein derartige Idee sollte mit den Entscheidungsträgern der IHK bzw. der Handwerkskammer diskutiert werden. Doch auch soziale Dienstleistungen könnten an dieser Stelle mit in die Überlegungen einbezogen werden.

3.2 Logistik- und Transportgewerbe

Der derzeitige Wandel des Speditionsmarktes wirkt sich auch auf die Angebotsdifferenzierung der Spediteure aus. So hat die Nachfrage nach individuellen Logistikleistungen verschiedene Teilmärkte entstehen lassen. Man kann z.B. den Sammelgutmarkt in einzelne Segmente gliedern, die dann verschieden bearbeitet werden. Beispiele hierfür sind Paketdienste, Expressdienste, hängende Bekleidung, Nahrungsmittel/Kühlgut oder Computer bzw. elektronische Geräte.

Angesichts der hervorragenden Verkehrsanbindung des Gebietes an der „Nördlinger Straße“ und der im Vergleich zum Kernbereich Nürnberg günstigen Flächenpreise scheinen hier durchaus Ansiedlungspotentiale gegeben.

Zu denken wäre hier beispielsweise an ein logistisches Dienstleistungszentrum (LDZ), das als Konzentration mehrerer transportbegleitender Dienstleistungsunternehmen, wie Logistikberater oder Behältervermietung sowie Unternehmen der Distributionslogistik (z.B. Express- und Paketdienste) gestaltet werden könnte.

Ein Güterverkehrszentrum (GVZ) scheidet schon aufgrund des nötigen Flächenbedarfes und der fehlenden Anbindung an andere Verkehrsträger aus. Im Gegensatz dazu ist ein Güterverteilzentrum (GVtZ) als größere Speditionsanlage eines einzelnen Unternehmens, in der logistische

Funktionen wie Kommissionieren, Lagern und Etikettieren wahrgenommen werden können, eher denkbar.

Zweifelloos kann eine Ausweisung als Transportgewerbegebiet (TGG) der gezielten Ansiedlung von entsprechenden Betrieben dienen, allerdings bringen logistische Einrichtungen naturgemäß ein hohes und teilweise tageszeitenunabhängiges Verkehrsaufkommen und somit Lärm- und Abgasemissionen mit sich. Zudem ist die Zahl und Qualität der gebotenen Arbeitsplätze schon aufgrund des hohen Technisierungsgrades, erinnert sei in diesem Zusammenhang an computergestützte und nahezu vollautomatisierte Hochregallager, als sehr gering zu bewerten.

3.3 SB-Lagerhaus

Die Idee der SB-Lagerhäuser wurde vor ca. 35 Jahren in Texas in der Nachbarschaft von Militärbasen geboren, um Soldaten die Möglichkeit zu bieten, persönliche Habe preisgünstig und jederzeit verfügbar in der Nähe der Militärbasen einzulagern. Seit Mitte der 70-er Jahre hat sich das SB-Lagerhaus in nahezu allen Großstadtreionen der USA stark verbreitet und ist heute aus dem täglichen Leben von Privatpersonen und Gewerbetreibenden nicht mehr wegzudenken. So wird geschätzt, daß heutzutage über 22.000 Lagerhausanlagen in den USA betrieben werden, wobei die Branche zu einem großen Teil mittelständisch organisiert ist, die Betreiber ihre Anlagen also selbst betreiben oder lokal über einen begrenzte Anzahl von Lagerhäusern verfügen.

Ein typisches Mini-Warehouse besteht aus drei bis sieben langen rechteckigen Gebäuden mit 300 bis 1.000 Lagereinheiten unterschiedlicher Größe von ca. 3 qm bis 30 qm. Vorwiegend sind Mini-Lagerhausgebäude einstöckig gebaut, da sie so am einfachsten zu beschicken sind. Rolltore schließen jede Einheit nach außen ab. Kleinere Einheiten sind von innen über normale Türen begehbar. Das Gelände zwischen den einzelnen Lagerhausanlagen ist üblicherweise asphaltiert und erlaubt eine Befahrung auch mit größeren Pkws und Kleinlastwagen. Da die Mieten für SB-Lagerhausflächen im Vergleich zu qualitativ guter Vorort-Bürofläche im Durchschnitt weniger als die Hälfte betragen, ist es für Firmen oft sinnvoll, z.B. Archive oder nicht benötigte Büroausstattung außerhalb der eigenen Büroräume zu lagern. Gewerbliche Mieter sind häufig auch große Kaufhäuser, Supermärkte und Hotelketten, die günstige, auch am Wochenende zugängliche Lagerflächen benötigen.

Der Bau von SB-Lagerhäusern stellt sich generell als sehr einfach dar, da keine besonderen baulichen Anforderungen vonnöten sind und auch aufgrund des geringen Elektrizitäts-, Zu- und Abwasserbedarfs keine umfangreichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich sind. Üblicherweise werden auf die geplante Erdfläche Betonplatten gelegt, Betonpfeiler für die Dachkonstruktion aus Holz angebracht und die einzelnen Lagerräume durch flexible Spanplattenkonstruktionen unter-

teilt. Nach oben laufende Rolltore schließen die Räume ab. Ebenso einfach gestaltet sich die Verwaltung, die aufgrund des SB-Charakters lediglich einen Verwalter bzw. Hausmeister sowie Wachpersonal benötigt, sodaß ein positiver Impuls auf den Arbeitsmarkt von einem SB-Lagerhaus wohl kaum erwartet werden kann.

3.4 Medienzentrum

Defizite bei der Kommunikation und Gewinnung bzw. Umsetzung relevanter Informationen sind nicht nur in ländlich strukturierten Gemeinden häufig Entwicklungshemmnisse. Um diesem Defizit entgegenzuwirken, liegt der Gedanke an die Einrichtung eines Medienzentrums nahe, dessen Ziel es unter Einbeziehung der neuen Techniken ist, die Standortvorteile der Stadt auszubauen und die Wettbewerbschancen der ansässigen Betriebe zu verbessern. In besonderem Maße können als Zielgruppen eines Medienzentrums Handwerker, kleine und mittlere Betriebe, aber auch Freiberufler, Kleingewerbetreibende oder interessierte Bevölkerungsgruppen angesehen werden. So können EDV-Einrichtungen zur Erprobung und Nutzung bereitgehalten werden. Dies soll den Einzugsbereich der erwähnten Betriebe und in entscheidendem Maße die Konkurrenzfähigkeit erhöhen.

An Dienstleistungen könnten angeboten werden:

- Mailboxen,
- Videokonferenzstudio,
- Büroservice (Schreib- und Telefondienst, Telefax, Datex),
- Agenturverträge mit Übersetzungsbüros, Auskunftsdaten, usw.,
- Datenbankrecherchen,
- Netzwerkzugänge zu Internet, CompuServe, AOL, Telekom-Online,
- e-mail-Service.

Darüberhinaus könnte das Medienzentrum als Kommunikationsort und Treffpunkt verstanden werden. Schulungen und Computerkurse, aber auch regelmäßige Demonstrationsveranstaltungen sind hierbei Teil der Leistungen.

Besonders im Hinblick auf die geradezu rasant zunehmende Popularität und auch Nutzung weltweiter Datennetze und -dienste wie CompuServe, Internet, AOL oder Telekom-Online kommt derartigen Einrichtungen vermehrt Bedeutung zu. In besonderem Maße gilt dies auch im Hinblick auf die Realisierung von Netzen wie „Bayern-Online“. Diese Hochgeschwindigkeitsdatennetze integrieren eine Fülle von Diensten und Möglichkeiten wie Hochschulnetz, Behördennetz, Citynetz, Free-Net, Internet und darüberhinaus zahlreiche Pilotprojekte. Der Zugang zu diesen Diensten und Netzen wird ohne Zweifel ein immer wichtigeres Standortkriterium. Die Realisierung eines

Netzwerks das sowohl den Bürgern als auch Behörden und Unternehmen zur Nutzung offensteht, könnte beispielsweise für Unternehmen hilfreich sein, gemeinsam Frachtkapazitäten zu planen. Darüberhinaus könnten in das Netzwerk ÖPNV-Fahrpläne, Veranstaltungshinweise usw. eingespielt werden.

Neben den Dienstleistungen des Medienzentrums sollten jedoch auch Flächen für kleinere Unternehmen aus dem Medienbereich vorgehalten werden, die sich noch im Anfangsstadium, bzw. der Startphase befinden. Zu denken ist hierbei an kleinere Radiosender, Werbefilm- und Video-produktionsgesellschaften, Internetprovider oder auch Werbeagenturen, die so im Sinne einer Standortgesellschaft voneinander profitieren könnten.

4. Bereich Freizeit und Entertainment

4.1 Multifunktionale sportorientierte Freizeitanlage

In Anbetracht der Diskussion um die Stellung der Stadt Schwabach als mögliches Oberzentrum ist der Bereitstellung von hochwertiger Freizeitinfrastruktur besonderes Augenmerk beizumessen. Auf diesem Gebiet (Freizeitcenter, Erlebnispark, bzw. -bad) weist die Stadt Schwabach derzeit einige Defizite auf. Doch gerade der Freizeitwert einer Stadt als weicher Standortfaktor gewinnt auch bei unternehmerischen Standortentscheidungen mehr an mehr an Gewicht. Ein weiterer wesentlicher Aspekt, der für die Errichtung einer Freizeitanlage sprechen würde, ist die Chance eine relativ große Zahl an Arbeitsplätzen pro Flächeneinheit schaffen zu können. Hierbei ist nicht nur an das Freizeitzentrum selbst zu denken, sondern auch an die sich bei entsprechender Nachfrage einstellenden Folgeeinrichtungen wie z.B. Gaststätten, Hotels. Ausgehend von diesen Perspektiven wären also auch von Freizeiteinrichtungen auf dem Gelände „an der Nördlinger Straße“ die hinlänglich bekannten Multiplikatoreffekte zu erwarten.

Allerdings stellt die Trägerschaft aufgrund des hohen Investitionsvolumens die wohl größte Hürde bei der Realisierung eines derartigen Projektes dar, die genau hinterfragt werden sollte.

Im Hinblick auf die Ausgestaltung einer multifunktionalen Freizeitanlage bedarf es bei der Auswahl der Angebotsstruktur einer intensiven Prüfung ob ein ausreichendes Nachfragepotential am Standort bzw. in einem notwendigen Einzugsbereich vorhanden ist. Dabei muß auch darüber nachgedacht werden, welche Freizeitaktivitäten räumlich zueinander passen und welche nicht. Generell steigen die Ansprüche der Nutzer mehr und mehr, da heute von weiten Teilen der Bevölkerung nicht mehr die Geselligkeit von Vereinsheimen gesucht wird, sondern verstärkt ein professionelles Ambiente, das auch dem Trend zur „wellness“ gerecht wird. Zu denken ist in diesem Zusammenhang beispielsweise an eine Einrichtung, in der Tennis- und Squashflächen sowie ein Fitness-Center mit Sauna, Massage, Dampfbad und Solarium integriert sind. Der Flächenbe-

darf einer derartigen Einrichtung würde unter Einrechnung der angesprochenen Möglichkeiten mindestens 6.000 qm betragen. Hinzuzurechnen sind darüberhinaus noch Flächen für Parkplätze. Ferner könnte das Angebot noch mit einer Halbpipeline für Rollerblade und Skateboard ergänzt werden. Da eine genaue Ausgestaltung von den jeweiligen lokalen und regionalen Angebots- und Nachfragestrukturen abhängt, diese jedoch unter Berücksichtigung der Tatsache, daß eine Besiedlung der Fläche „an der Nördlinger Straße“ erst in den nächsten Jahren stattfinden soll, derzeit noch nicht prognostizierbar sind, können an dieser Stelle noch keine detaillierteren Aussagen getroffen werden.

4.2 Spaßbad

Die hervorragende Verkehrsanbindung sowie ein weites Einzugsgebiet lassen auch die Errichtung eines Spaßbades als überlegenswerte Alternative erscheinen. Zwar sind mit dem „Palm Beach“ in Stein b. Nürnberg und dem Spaßbad in Herzogenaurach derzeit zwei derartige Anlagen im Großraum Nürnberg vorhanden, es muß jedoch berücksichtigt werden, daß gerade die Beliebtheit bzw. die Nutzung dieser Einrichtungen stark mit deren Alter abnimmt und sich somit in wenigen Jahren eine völlig andere Marktsituation ergeben kann.

Spaßbäder sind Einrichtungen, bei denen die traditionelle Sportfunktion Schwimmen hinter die Erlebnis- und Spielfunktion zurücktritt. So verfügen Spaßbäder über umfangreiche wasserbezogene Einrichtungen wie Wasserrutschen, Tauchtunnels, Schleudergeräte, Unterwasseranlagen, Gegenstromanlagen sowie sonstige freizeitfunktionale Anlagen wie Restaurants, Tischtennisplätze, Saunen, usw.

Die Errichtung eines Spaßbades ist derzeit mit mindestens 40 Mio. DM und einem Flächenbedarf von mindestens 6.000 qm zu veranschlagen. Zu bedenken ist auch, daß Spaßbäder vor allen Dingen mit steigendem Alter zum Teil immense Betriebskosten verursachen, die angesichts noch ungewisser zukünftiger Steigerungsraten im Bereich der Energiekosten schwer kalkulierbar sind.

4.3 Musical-Hall

Seit Mitte der 80-er Jahre ist zu beobachten, daß im Bereich von Musical-Produktionen ein neuer Trend eingetreten ist. Dieser ist dadurch gekennzeichnet, daß sich der technische Aufwand für die Aufführungen immer materialintensiver und kostspieliger gestaltet. Die Ansprüche der Musicalproduzenten bezüglich notwendiger Räumlichkeiten und technischer Ausrüstung der Theater sind sehr hoch. Nicht immer können die vorhandenen Theater oder Konzertsäle die geforderten Bedingungen erfüllen. Tritt ein solcher Fall ein, besteht die Möglichkeit eines kompletten Theaterneubaus. Obwohl die dafür anfallenden Kosten sehr hoch sind, gibt es mittlerweile einige eigens für ein Musical errichtete Theaterhäuser. Im Jahr 1995 setzte die Musicalbranche in Deutschland

mehr als 1,5 Mrd. DM um. Die Zahl der Besucher betrug insgesamt acht Millionen Personen, wobei die Besucherstrukturen nahezu alle Bevölkerungsschichten und Altersstrukturen umfassen. Besonders für Reiseveranstalter sind Musicals derzeit ein einträgliches Geschäft, da sich Arrangementangebote mit dem Event „Musical“ in Kombination mit kurzen Städtereisen und attraktiven Hotelangeboten unter dem Erlebnisaspekt sehr gut verkaufen lassen. Größter Musicalanbieter in Deutschland ist die „Stella Musical AG“, die heute mehr als 4.000 Mitarbeiter hat und zunächst für die Vermarktung des Musicals „Cats“ in Hamburg gegründet wurde. Mit diesem Musical begann auch in Deutschland vor rd. 10 Jahren der Siegeszug der Musicals. Derzeit existieren in Deutschland 11 Musical-Theater. Städte- und Kulturtourismus lassen sich durch Musicals hervorragend verbinden, was sich auch an der Tatsache ablesen läßt, daß heute bei der Buchung vieler Städtereisen Musicals ein wichtiges „Kaufkriterium“ darstellen.

Darüberhinaus haben die Musical-Theater neben den direkten Ausgabeeffekten der Besucher und den Auswirkungen auf Hotellerie und Gastronomie auch indirekte ökonomische Effekte: so werden teilweise bis zu 700 Arbeitsplätze geschaffen, die direkt in Verbindung mit der jeweiligen Musical-Hall stehen und weitere ökonomische Effekte, man denke hierbei nur an die Kaufkraft der Musical-Beschäftigten.

Beispiele: Sunset Boulevard in Niedernhausen und Les Misérables in Duisburg

Eigens für das Musical Sunset Boulevard, das seit Anfang 1996 aufgeführt wird, wurde das sog. Rhein-Main-Theater in Niedernhausen errichtet. Für den an der Autobahn zwischen Frankfurt und Wiesbaden liegenden Theaterneubau, der rd. 1.550 Besuchern Platz bietet, wurden ca. 50 Mio. DM investiert. Die freistehende Lage an der Autobahn gewährleistet eine hervorragende Erreichbarkeit aus dem gesamten Frankfurter Großraum. Ein entscheidendes Standortkriterium ist zweifellos auch die Nähe zum Frankfurter Flughafen. Parkmöglichkeiten finden sich zum einen in einer Tiefgarage mit 350 Stellplätzen unter dem Theaterneubau, zum anderen im Umfeld des Theaters. Angekoppelt an das Musicaltheater ist das Micaador-Taunushotel sowie verschiedene Gastronomiebetriebe, und das „Römerbad“, eine Sauna- und Badelandschaft.

Ebenfalls seit Anfang 1996 wird in Duisburg von der Stella Musical AG das Musical Les Misérables aufgeführt. Auch hier wurde ein Theaterneubau geschaffen, der mit rd. 70 Mio. DM ein deutlich höheres Investitionsvolumen aufweist. Ähnlich wie in Niedernhausen, liegt auch der Standort des Musical Theaters in Duisburg nicht im Stadtkern, sondern zwischen dem Duisburger Hafengebiet und der Innenstadt, ist also auf diese Weise sehr gut zu erreichen. Mehr als 350 Parkplätze wurden in einem separaten Parkhaus geschaffen.

4.4 Multiplex-Kino

Multiplexkinos sind ganzheitlich geplante und verwaltete Kinokomplexe, die als „Erlebniskinos“ ein attraktives und vielseitiges Unterhaltungsprogramm zeigen und sich durch einen hohen Kundenservice auszeichnen. Ergänzt werden die Kinobetriebe durch dienstleistungsbezogene und gastronomische Nutzungen. Dazu zählen Bistros, Fast-Food-Angebote, Erlebnisgastronomie sowie Kongreß- und Tagungsmöglichkeiten. Die Gestaltung und Ausstattung liegt über dem bisherigen Standard der Kinocenter. Die äußere Erscheinungsform der Kinogebäude übertrifft allein durch Größe und gesamtheitliche Planung das bisher vorherrschende Erscheinungsbild der Kinos. Das eigentliche Merkmal ist jedoch die hohe Sitzplatzkapazität, die häufig bei 2.000 Sitzplätzen und mehr liegt. Auch liegt die Anzahl der Kinosäle mit 9 und deutlich mehr über dem Standard der heutigen Kinocenter. Kennzeichnend ist darüberhinaus der hohe technische Standard. Der Film dient im Multiplex-Konzept als Publikumsmagnet, um dann weitere Leistungen verkaufen zu können. So sind die Nebeneinnahmen bei Multiplexen, insbesondere der Warenverkauf von großer Bedeutung. Angeregt werden soll der Kunde zu solchen Käufen dadurch, daß das Innere der Multiplex-Kinos häufig wie eine imaginäre Innenstadt wirkt.

Bei der Standortorientierung der Multiplexbetreiber gibt es zwei verschiedene Strategien. Zum einen die der amerikanischen Betreiber, die sich auf der Grünen Wiese ansiedeln, oft in direkter Nähe zu Einkaufs- oder Freizeitzentren. Die Multiplexe der deutschen Betreiber befinden sich bisher dagegen fast immer in den Innenstädten oder an deren Rand. Ebenfalls unterschiedlich sind die Einzugsgebiete. Dezentrale Standorte verfügen über einen durchschnittlichen Einzugsbereich von maximal 25 bis 30 km. Der Einzugsbereich der Innenstadtmultiplexe liegt bislang durchschnittlich bei 18-20 km. Auch der Flächenverbrauch hängt von der Wahl des Standorts ab. Tendenziell ist der Flächenverbrauch der Innenstadtkinos geringer als der der Kinos auf der Grünen Wiese. Großkinos beeinflussen ebenso wie Großraumdiskotheken zweifelsohne auch das Stadt- bzw. Landschaftsbild. Durch die Größe und Geschoßhöhe der Multiplexe besteht die Gefahr, daß sie sich nicht in das Landschaftsbild einfügen. Durch die Lage an peripheren Standorten kommt es zudem oft zu einem erheblichen Verkehrsaufkommen in den Abendstunden, da diese Standorte meist nur schlecht oder gar nicht mit dem ÖPNV zu erreichen sind. Dies hat nicht nur verkehrstechnische Probleme zur Folge, sondern auch ökologische. So kommt es aufgrund des zeitlich konzentrierten An- und Abreiseverkehrs in den frühen oder späten Abendstunden im direkten Umfeld der Kinoanlage zu erheblichen Schadstoff- und Lärmemissionen. Der Flächenverbrauch der Kinos liegt bei 2,2 bis 5 ha, was nicht sonderlich hoch im Vergleich zu anderen Freizeitgroßeinrichtungen ist. Der Anteil der versiegelten Fläche beträgt dabei aber fast 100 %.

Derzeit wird in Bayreuth in direkter Nähe zur Innenstadt ein Multiplex-Kino mit 1.200 Sitzplätzen und 8 Kinos errichtet. Integriert in den vollklimatisierten Komplex sind Kinoshops, gastronomische Einrichtungen und ein sog. Kulturkino. Zusätzlich entstehen auf dem Dach des Komplexes einige

Penthouse-Wohnungen. Angegliedert ist ein Parkhaus mit 750 Stellplätzen, dessen Dimensionen sich jedoch auch durch die direkte Lage zum ebenfalls neuerrichteten ECE-Einkaufszentrum und die Nähe zur Innenstadt ergeben.

4.5 Go-Kart-Bahn

Bis vor wenigen Jahren hatten Go-Kart-Strecken oder Go-Kart-Hallen in Deutschland kaum eine Bedeutung. Nun zeigt sich ein regelrechter Nachfrageboom nach derartigen Einrichtungen bemerkbar. Die Flut der Anträge für Genehmigungen von Go-Kart-Bahnen, die meistens in geschlossenen Hallen errichtet werden, hält nach wie vor an. Gab es Ende 1994 in Deutschland erst ca. fünf Go-Kart-Hallen, eine der ersten in Dresden, so waren es Ende des Jahres 1995 bereits mehr als 95. Prognosen für das Jahresende 1996 gehen von rd. 250 Anlagen aus. Nach Expertenmeinung ist derzeit von einer durchschnittlichen Tagesfrequenz von mindestens 250 Besuchern pro Anlage auszugehen. Es stellt sich jedoch zweifellos auch die Frage, ob es sich beim Kartsport nur um eine vorübergehende Mode handelt oder eine Trend-Sportart mit Zukunft.

Outdoor-Kart-Sport-Anlagen werden vor allem für Wettbewerbe des internationalen oder nationalen Lizenzsports gebaut. Die Profi-Fahrer benötigen bei diesen Rennen eine Fahrerlaubnis, da Spitzengeschwindigkeiten von mehr als 230 km/h erreicht werden. Derartige Einrichtungen sind somit nicht für die Allgemeinheit relevant und werden zudem nur an wenigen Tagen für Wettbewerbe betrieben. Outdoor-Kart-Anlagen spielen quantitativ eher eine geringe Rolle und können aufgrund ihrer hohen Lärmemissionen nur in Industrie- oder Gewerbegebieten betrieben werden, die einen ausreichenden Abstand zu Wohngebieten aufweisen (rechtliche Grundlage: § 15 BauNVO).

Bauordnungsrechtlich sind bei Indoor-Go-Kart-Anlagen die gleichen Problemfelder gegeben wie beispielsweise bei Discotheken: hoher Innenlärm und aufgrund der Besucherfrequenz hoher Anfahrts- und Parkverkehr. Somit besteht auch bei Indoor-Kart-Anlagen die Hauptemissionsquelle im An- und Abfahrtsverkehr. Baurechtlich ergeben sich bei Go-Kart-Hallen andere Voraussetzungen als bei Outdoor-Kart-Strecken. In 95% aller Fälle wird eine Go-Kart-Halle jedoch nicht gebaut, sondern es werden brachliegende Lager- und Fertigungshallen gepachtet und für diesen Motorsport genutzt.

Im Hinblick auf die Genehmigung von Kart-Sport-Anlagen gilt die Anordnung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 9. Februar 1996, in der festgesetzt wurde, daß nur für Einrichtungen und Veranstaltungen im Freien, die durch Motorenlärm und Abgase die Nachbarschaft und Allgemeinheit erheblich belästigen einer Genehmigung nach § 4 Abs. 1 BImSchG bedürfen. Indoor-Anlagen bedürfen keiner Immissionsschutzrechtlichen Ge-

nehmung. Für die Bearbeitung des Bauantrages bzw. des Antrages für die bauliche Nutzungsänderungen für Go-Kart-Anlagen bedeutet dies:

- Genehmigungsbehörde für Outdoor-Kart-Sportanlagen ist das Bayerische Landesamt für Umweltschutz. In Immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren werden die Träger öffentlicher Belange gehört.
- Die Genehmigungsbehörde für Indoor-Kart-Anlagen ist die Bauaufsichtsbehörde der unteren staatlichen Verwaltungsbehörde, d.h. das Landratsamt, die kreisfreie Stadt oder die Große Kreisstadt. Das Umweltamt dieser Behörde ist für das Immissionsschutzgutachten zuständig.

Da mittel- bis langfristig von einem Abflauen des derzeitigen, stark mit den Formel-1-Erfolgen der deutschen Rennfahrer verbundenen Kart-Booms auszugehen ist, werden sicherlich nur die Anlagen weiterhin Bestand haben, die dem Kunden eine professionelle Rennatmosphäre im Sinne einer Erlebniswelt bieten können und darüberhinaus über ein ausreichend großes Einzugsgebiet und somit Kundenpotential verfügen.

Beispiel 1: Das Kart-Sport Projekt in Wackersdorf

Als Beispiel für die aktuellen Planungen einer Kart-Sport-Anlage kann die Anlage in Wackersdorf im Landkreis Schwandorf gelten. Auf einem 5,4 ha großen Grundstück, das Teil des Industriegebietes am Gelände der ehemals geplanten Wiederaufbereitungsanlage ist und zum nächsten Wohngebiet eine Entfernung von gut 2 km aufweist, werden als sportliche Anlagen eine Kartbahn von 1.200 m Länge, die den FIA Richtlinien entspricht, eine Karthalle mit den Ausmaßen 50 m x 120 m und eine Quadstrecke (Jugendstrecke) errichtet. Im Hauptgebäude befinden sich ein Restaurant und ein Go-Kart-Shop. Daneben gibt es 150 PKW-Stellplätze und Gemeinschaftsstellplätze für das Fahrerlager, was für den Betreiber der Anlage sehr wichtig erscheint, da auf dieser Strecke größere Rennveranstaltungen ausgetragen werden sollen. Die Anlage ist so dimensioniert, daß gleichzeitig rund 30-40 Rennkarts oder 20 Leihkarts fahren können. Das Investitionsvolumen beträgt mehr als 10 Mio. DM. Rund 14 Personen sollen dort letztendlich eine feste Arbeitsstelle finden.

Aufgrund der großen Entfernung zu den nächsten Wohngebieten wird der Normalbetrieb mit den Leihkarts in der Freianlage von 8:00 bis 24:00 Uhr und in der Halle 24 Stunden angestrebt. Bei Rennbetrieb, der einmal monatlich stattfinden soll, ist als Betriebszeit 9:00 bis 24:00 Uhr vorgesehen. Die Geräuschemissionen der Karts betragen in 7,5 m Vorbeifahrt bei Leihkarts 95,5 dB(A) und bei Rennkarts 120,5 dB(A) Schalleistung. Von seiten eines Architekturbüros wurden bereits im Bauantrag (Bebauungs- und Grünordnungsplan) Vorschläge für die Verminderung der Umwelteinwirkungen vorgebracht, u.a. eine Eingrünung des Grundstücks mit Hecken aus standortgerechten Arten, Begrünung der Fassaden mit Kletterpflanzen, usw.



Beispiel 2: Go-Kart-Hallenanlage „Pole-Position“ in Rötz

Seit Dezember 1995 besteht in Rötz Landkreis Cham in einer 4.000 qm großen Halle einer ehemaligen Bekleidungsfabrik die Go-Kart-Hallenanlage „Pole-Position“. Die Fläche, auf der sich die Halle befindet, ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesen, liegt direkt neben der Bundesstraße B 85 und 50 m neben einem allgemeinen Wohngebiet.

Eine Änderung des Bebauungsplans mußte nicht vorgenommen werden, der Stadtrat sprach sich für das Projekt aus, da die Go-Kart-Anlage eine Erweiterung des touristischen Angebots darstelle. Die Anfangsinvestitionen beliefen sich zunächst auf ca. 400.000 DM, die 10 Leih-Karts kosteten jeweils ca. 4.500 bis 6.000 DM. Als laufende Kosten sind vor allen Dingen der Verschleiß an Karts und Bahn zu sehen. Die Halle wurde zunächst für 10 Jahre gepachtet. Neben der Hauptbahn, die für maximal 10 Karts ausgelegt ist, gibt es eine Kinderbahn, eine Spielecke für Kleinkinder und einen Pub, vom dem aus die Bahn überblickt werden kann. Als Arbeitskräfte sind angestellt: ein technischer Leiter, 2 Arbeitskräfte auf 590.- DM Basis sowie zwei Personen für das Pub. Nach Angaben des Betreibers stammen die Kunden aus einem Umkreis bis zu 60 km.

4.6 Großraumdiskothek

Der Freizeitmarkt entwickelt sich zu mit steigender Tendenz zu einem der wichtigsten Wachstumsbereiche. Mit steigendem Ausgabeverhalten ergeben sich jedoch auch immer höhere Erwartungen an die Ausstattung von Freizeit- und Erlebniseinrichtungen. Der daraus folgende Trend zu immer größeren und aufwendigeren Projekten läßt sich in besonderem Maße auch an der Entwicklung der Diskotheken beobachten. Innerhalb von knapp zwei Jahrzehnten entwickelten sich diese, vorwiegend von der Altersgruppe der 15-30-Jährigen besuchten Betriebe von einfachen Tanzlokalen zu regelrechten Palästen, die neben hochtechnisierten Licht und Soundanlagen und mehreren Tanzflächen auch gastronomische Einrichtungen wie Restaurants und Cafés auch Formen des Entertainments integrieren. Zentrales Kriterium bei der Errichtung von modernen Großdiskotheken sind zum einen die verkehrliche Erreichbarkeit als auch der Einzugsbereich.

Das Beispiel WOP - „World of Paradise“ in Bayreuth

Das WOP, das im Dezember 1996 im Gewerbepark an der Bindlacher Straße, direkt an der Autobahn A9 eröffnet wurde, gliedert sich in mehrere Räume. Mittelpunkt ist der sich über drei Ebenen streckende Zentralbereich in dem sich eine mehrere hundert Personen fassende Tanzfläche befindet. Darüberhinaus existieren noch eine weitere, kleinere Tanzfläche, zwei Spielhallen, ein Selbstbedienungsrestaurant und ein Restaurant mit italienischer Küche. Neben großdimensionierten Licht- und Tonanlagen gehören auch ein Tonstudio für Musikproduktionen sowie ein Ufo das

von der Hallendecke herabgelassen werden kann zur technischen Einrichtung. Rund 50 Personen sind im WOP hauptsächlich (teilzeit-)beschäftigt. Um einen der Einrichtung angemessen Parkraum bereitzustellen wurden 900 Parkplätze geschaffen.

5. Bereich Infrastruktur und Entsorgung

5.1 Privatklinik

Privat geführte Krankenanstalten sind in ihren betriebswirtschaftlichen Entscheidungsspielräumen freier und haben einen erheblichen Verhandlungsvorteil gegenüber anderen Trägern. Daher sind sie in ihren Strukturen in aller Regel auch flexibler und kostengünstiger und haben mit ihren niedrigeren Pflegesätzen sicherlich in der Vergangenheit dazu beigetragen, daß die Pflegesätze bei kommunalen und freigemeinnützigen Häusern noch nicht weiter gestiegen sind. Da auch bei privaten Krankenhausträgern verschiedenste Rechtsformen denkbar sind, sind die Investitionskosten je nach Zweckbestimmung, Bettenzahl, Einrichtungsart und -qualität, Medizintechnik und Therapieform unterschiedlich, so daß erst bei genauerer Kenntnis über die Zielrichtung genauere Aussagen möglich sind. Die derzeit existierenden Kur- und Fachkliniken in Deutschland haben in der Mehrzahl Bettenkapazitäten von 150-300 Betten. FALK⁷ weist jedoch darauf hin, daß es keine für jeden Fall gültige optimale Betriebsgröße für derartige Anstalten gibt und somit keine genauen durchschnittlichen Investitionskosten pro Bett angegeben werden können, da diese von einer Vielzahl von dynamischen Faktoren anhängig sind, wie z.B. Grundstückssituation (Lage, Größe), Apartment-/Bettzahl, Einrichtung von Zimmern und Gemeinschaftsbereichen, Art und Umfang der medizinisch-technischen (mit Großgeräten) sowie der therapeutischen und freizeitgestalterischen Einrichtungen, Art der Finanzierung und Gesamtkonzeption. Bei aller Vorsicht mit den nachstehend genannten Werten dürften sich jedoch die Gesamtaufwendungen je Bett bei einer modernen Klinik auf 150.000 - 200.000 DM belaufen.

Denkbar wäre im Hinblick auf die Realisierung einer Privatklinik beispielsweise folgende Modellrechnung:⁸

- Beteiligungsobjekt:** Kurklinik mit spezieller Indikationstellung
- Beteiligungsform:** GmbH & Co. KG mit mehr als 200 Kommanditisten, mit einer Kommune und einem kirchlich frei-gemeinnützigen Verein
- Bettzahl:** 220, überwiegend in Einzelzimmern
- Belegungsträger:** von Planungsbeginn an Belegungsvereinbarung mit bedeutenden Sozialversicherungsträgern

⁷ vgl. hierzu auch: Falk, B. (Hrsg.): Gewerbe-Immobilien, Landsberg/Lech 1994, S.156 ff.

⁸ a.a.O., S.176.

Investitionsvolumen: 35 Mio. DM

Errichtung: Komplette Diagnose- und Medizintechnik sowie Therapieabteilung für gewählte Aufgabenstellung

Personal: 8 Ärzte und sonstiges fachlich ausgebildetes Personal gemäß Stellenplan.

Beispiel: Fachklinik Furth i. Wald

Die Fachklinik Furth ist auf die Behandlung von Patienten spezialisiert, die alkohol- bzw. medikamentenabhängig sind und/oder an psychosomatischen oder neurotischen Erkrankungen leiden. Heute stehen 192 Therapieplätze inklusive Aufnahmestation zur Verfügung, die Therapieplätze gliedern sich in zwei Wohnbereiche.

Am therapeutischen Prozeß sind Ärzte, klinische Diplom-Psychologen, Sozialarbeiter/Sozialpädagogen, Sozialtherapeuten, Suchtkrankentherapeuten, Arbeits-, Sport- und Physiotherapeuten, Schwestern und Pfleger beteiligt, wobei die Mitarbeiter in vier interdisziplinär zusammengesetzten Teams tätig sind. Die Relation Patient zu Arzt, Psychologe, Sozialarbeiter beträgt 7:1. Die Belegung der Klinik erfolgt durch Rentenversicherungsträger und durch die Krankenkassen. Die Fachklinik Furth i. Wald verfügt über alle notwendigen medizinischen Einrichtungen wie eine großzügig ausgestattete Abteilung für Physikalische Therapie mit medizinischen Bädern, Kneippischen Anwendungen, Inhalationen, Fango, Massagen, usw. Zudem ist in der Klinik ein komplett eingerichtetes klinisches Labor untergebracht. Darüberhinaus wird der rein medizinische Bereich ergänzt durch: Vortragssaal, Sporthalle, Schwimmbad, Sauna, Kegelbahn, Tischtennis, Freiluftschach und Lehrküche.

5.2 Senioreneinrichtung

Die Entwicklung der soziodemographischen Daten zeigen vor allem für die kommenden Jahrzehnte einen deutlichen Trend zur Zunahme älterer Menschen an der Gesamtbevölkerung. Somit ergibt sich eine deutliche Nachfragesteigerung nach derartigen Einrichtungen. Zu beachten ist, daß Senioreneinrichtungen keine „Verschlebe-Bahnhöfe“ für alte Menschen sind, dies gilt besonders unter Berücksichtigung der Tatsache, daß auch die Senioren heute berechnete Ansprüche auf einen entsprechenden Lebensstandard haben und dies auch bei der Gestaltung von Senioreneinrichtungen berücksichtigt werden muß.

Die Zahl der wohlhabenden Senioren, die sich einen komfortablen Lebensabend leisten können, steigt stetig. Auch hat sich das Selbstverständnis von Senioren in den letzten Jahren ebenso gewandelt wie deren Freizeitverhalten. Aus den genannten Gründen gehen die Trends im altersgerechten Wohnen zu Nutzflächen von mindestens 50 qm. Senioreneinrichtungen, die lediglich den

Mindestanforderungen im Hinblick auf ihre Ausstattung genügen, sind heute kaum wettbewerbsfähig. Die Mehrzahl der potentiellen Nutzer wünscht ein Einzelzimmer oder Appartements mit Bad und Kochnische, um sich selbst versorgen zu können.

Die klassische Differenzierung von Senioreneinrichtungen in Altenwohnheime, Altenheime und Altenpflegeheime ist heute überholt, gefragt sind Seniorenzentren, die multifunktional ausgerichtet sind und altengerechte Wohnungen ebenso anbieten wie Altenheim- und Pflegeplätze.

Moderne Seniorenheime weisen heute, insbesondere wenn sie einkommensstärkere Nachfrager ansprechen, umfangreiche Zusatzangebote an Gemeinschaftseinrichtungen und Dienstleistungen auf, so z.B. eine Bibliothek, Fernsehraum, Cafeteria, Mehrzweckräume, Teeküche, Musikzimmer, Vortrags- und Veranstaltungsräume. Weniger kostspielige Freizeit- und Sporteinrichtungen, wie z.B. Tischtennis oder Boccia können zum Teil ohne Entgelt benutzt werden. Aufwendigere Anlagen wie ein Hallenschwimmbad, Sauna oder Kegelbahn können als kostenpflichtige Zusatzeinrichtungen geführt werden. Je nach Standort kann eine Senioreneinrichtung auch durch eine kleinere Ladenzelle mit Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bank, Friseur oder Café sinnvoll bereichert werden.

Zur Ermittlung des potentiellen Bedarfs sollten jedoch die Landes-Altenpläne bzw. die Altenpläne der Landkreise geprüft werden und darüberhinaus die Konkurrenzsituation auf eventuell bestehende Wartelisten, Leerstände, Atmosphäre und Preisniveau analysiert werden.

Als Betreiber von Senioreneinrichtungen kommen folgende Modelle in Betracht:

- öffentlich rechtliche Träger (Länder, Landkreise, Gemeindeverbände, Anstalten und Stiftungen, Kirchen,
- Verbände der freien Wohlfahrtspflege (wie z.B. Caritas oder Rotes Kreuz),
- frei-gemeinnützige Träger,
- gewinnorientierte private Träger.

Die optimale Betriebsgröße einer Senioreneinrichtung orientiert sich im wesentlichen am Nachfragepotential im unmittelbaren Umfeld. Ein Minimum von mindestens 50 Einheiten gilt als Untergrenze zum Erreichen der Rentabilität. Relativ schnell belegbar und sehr wirtschaftlich sind Senioreneinrichtungen in einer Größenordnung von 100-150 Einheiten.

Als eine gesunde Relation zwischen Wohnfläche einerseits und allgemein zugänglichen Gemeinschaftsflächen andererseits wird ein Allgemeinflächenanteil von etwa 30-40% angesehen, wobei zu den Allgemeinflächen neben Gemeinschaftsräumen auch Küchen, Flure, Personalräume, usw. gehören.

Im Hinblick auf die personelle Ausstattung des Pflegepersonals kann von einem Verhältnis von 1:4 (Relation Pflegepersonal : Heimbewohner) ausgegangen werden.

5.3 Zentrum für Aus- und Weiterbildung in der Umwelttechnik

Unter der Überlegung, daß die Stadt Schwabach zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch deutliche Defizite im Hinblick auf die infrastrukturelle Ausstattung als mögliches Oberzentrum aufweist, andererseits jedoch durch die Sondermüllentsorgungsanlage und das FES deutliche Kernkompetenzen im Bereich der Umwelttechnik aufweist, würde es sich auch anbieten, diese Potentiale auszubauen.

Eine derartige Ausbildungsstätte könnte die Ausbildung zum Verfahrens- und Umweltschutztechniker sowie Umweltschutzapparate- und Anlagentechnik umfassen. Die Kurse könnten in einem zweijährigen Vollzeitkurs eventuell zusammen mit einem externen Bildungsträger durchgeführt und durch ein dreimonatiges Pflichtpraktikum in einem Industriebetrieb ergänzt werden.

Zum zweiten könnte das Berufsbild des Umweltschutztechnischen Assistenten der steigenden Nachfrage nach qualifiziertem Personal im analytisch-technischen Bereich gerecht werden, da gerade bei Firmen und Instituten im Großraum Nürnberg dieser Beruf einen Teil der Mitarbeiter bilden könnte. Laborplätze, EDV-Räume und Klassenzimmer könnten sowohl für den Teilbereich der Verfahrens- und Umweltschutztechniker als auch den Teilbereich des Ausbildungszweiges zum Umweltschutztechnischen Assistenten gemeinsam genutzt werden.

Die Errichtung eines Zentrums für angewandte Umwelttechnologie sowie die Entwicklung neuer Verfahren und Technologien zur Analyse von Produktlinien könnte neben dem Zentrum für Aus- und Weiterbildung in der Umwelttechnik den zweiten Pfeiler bei einer Förderung der Vielfalt der Wirtschaftsstrukturen bilden.

5.4 Zentrum für ökologisches Bauen

Bei der Realisierung von Projekten, die der Förderung der Branchendiversifizierung dienen könnte ein Zentrum für ökologisches Bauen eine weitere Maßnahme darstellen. Nicht zuletzt erfordert die hohe Bedeutung des Bau- und Ausbaugewerbes in der Region angesichts der nicht allzu positiven Perspektiven für diesen Wirtschaftsbereich Maßnahmen zur Unterstützung.

Aus der Überlegung heraus, daß der Trend zur Ökologie auch im Baubereich mehr und mehr an Bedeutung gewinnt, könnte hier eine Marktnische besetzt werden. Darüberhinaus könnte das positive Image einer derartigen Einrichtung neben dem Ausbau des Qualifikationsniveaus positive Breitenwirkung ausüben. Die Einrichtung von Modellprojekten beim Bau etwa von Energiesparhäusern und der Umsetzung neuer Energietechniken trägt dazu bei, praktische Übungsmöglichkeiten und Anschauungsmaterial für Handwerksbetriebe, Industrieunternehmen und Existenzgründer vor Ort zur Verfügung zu stellen.

Die Vielfalt des Zentrums, das auch als Forum verschiedener Interessengruppen aber auch von Handwerkern, Architekten, Designern und Ingenieuren erreicht werden sollte, könnte hierbei durch die Ansiedlung einer „Umweltambulanz“, die sich mit den Fragenkreisen von Haus- und Wohngiften, Erdstrahlungen, usw. beschäftigt und entsprechende Serviceleistungen anbietet, deutlich erhöht werden.

5.5 Automobil-Recyclinganlage

Unter dem Aspekt, daß in Schwabach mit der Sondernüllentsorgungsanlage eine in dieser Hinsicht weithin bekannte und anerkannte Einrichtung vorhanden ist die zudem noch durch das FES als, wenn auch kleine, Forschungseinrichtung ergänzt wird, liegt der Gedanke nahe, diese neue und zukunftssträchtige „Kernkompetenz“ der Stadt weiter auszubauen.

Sollten für die Zukunft neue Standorte für Automobil-Recyclinganlagen benötigt werden, so sind als Standortfaktoren insbesondere die großräumige wie auch regionale Verkehrsanbindung, die Fahrzeugdichte im Einzugsgebiet, die Konkurrenzsituation durch bereits bestehende Verwerter sowie mögliche Absatzwege entscheidend. Derzeit gültige Anforderungen an solche Anlagen beziehen sich überwiegend auf die Gestaltung der Fläche und Behandlung von Altfahrzeugen. Bei der Standortplanung muß vor allem dem Besorgnisgrundsatz des Wasserhaushaltsgesetzes Rechnung getragen werden. Im Allgemeinen ist aus planungsrechtlicher Sicht wichtig, daß derartige Anlagen grundsätzlich nur in Industriegebieten und ausnahmsweise auch in Gewerbegebieten (Einzelfallentscheidung) zulässig sind. Für die Errichtung einer Kfz-Verwertungsanlage bedarf es einer behördlichen Genehmigung nach den Vorschriften des BImSchG.

Die Anforderungen, die Autoverwerterbetriebe derzeit erfüllen müssen, beruhen auf dem sog. LAGA-Merkblatt aus dem Jahr 1977. Das von der Länder-Arbeitsgemeinschaft-Abfall entworfene Merkblatt nennt aber lediglich Mindestanforderungen, die jedoch aufgrund der Tatsache, daß diese Richtlinien inzwischen fast 20 Jahre alt sind, den heute üblichen Umweltstandards noch dem Stand der Technik entsprechen. Derzeit ist jedoch ein neues Merkblatt durch das Bundesumweltministerium in Arbeit, das deutlich weitergehende Anforderungen enthalten wird. So ergeben sich insbesondere auch Anforderungen an die Gestaltung der Flächen, die zur Lagerung und Behandlung von Altfahrzeugen dienen. Die Konzepte der deutschen Automobilhersteller beinhalten darüberhinaus auch Kriterien wie Platzaufteilung (separate Flächen für Anlieferung, Trockenlegung, Demontage, Lager, Verkehrsfläche, usw.) sowie an die Betriebsausrüstung (z.B. Flüssigkeitsabscheider). Standort und Größe einer Anlage ergeben sich, unter der Prämisse einer zentralen Lage im Einzugsbereich und guter Verkehrsanbindung an das überörtliche Straßennetz, aus der Anzahl der im Einzugsgebiet anfallenden Autowracks. Als Mindesttrichtgröße für einen Betrieb mit einem Jahresumsatz von 2000 Autowracks ist eine Fläche von ca. 4.000 qm bei einem Einzugsbereich von mindestens 50 km anzusehen.

Tab.8 Rechtliche Rahmenbedingungen für Altautoverwerferbetriebe und Demontageanlagen

	Abfallrecht	Immissions- schutzrecht	Wasserrecht	Baurecht	Gewerberecht	Verkehrsrecht
Gesetze	Abfallgesetz (AbfG.) ★ Landes- abfallgesetz	Bundes- immissions- schutzgesetz (BImSchG.)	Wasserhaus- haltsgesetz (WHG) ★ Landeswassergesetz	Baugesetzbuch	Gerätesicher- heitsgesetz ★ Chemikalien- gesetz ★ Arbeitssicher- heitsgesetz	Güterverkehrs- gesetz
Verord- nungen	Abfallbe- stimmungs-VO ★ Reststoffbe- stimmungs-VO ★ Abfall- u. Rest- stoffüber- wachungs-VO ★ Altöl-VO ★ Lösemittel-VO ★ Verpackungs-VO	Anlagen- VO (4.BImSchV) ★ Genehmigungs- verfahrens- ordnung (9.BImSchV.)	Abwasserherkunfts- VO	Baunutzungs-VO	VO über brennbare Flüssigkeiten ★ Gefahrstoff-VO ★ Arbeitsstätten-VO ★ Unfall- verhütungsvor- schriften	Gefahrgut-VO
Verwaltungs- vorschriften und kommunale Vorschriften bzw. Satzungen	TA Abfall ★ TA Siedlungs- abfall ★ Abfallsatzung	TA Luft ★ TA Lärm	Rahmen- Abwasser- Verwaltungs- vorschrift ★ Verwaltungs- vorschrift wasser- gefährdender Stoffe ★ Entwässerungs- satzung	Flächen- nutzungsplan ★ Bebauungsplan		

Quelle: Rieger, H., Automobilrecycling, Konzepte, Strukturen und räumliche Relevanz, Reihe Arbeitsmaterialien zur Raumordnung und Raumplanung, Heft 147, Bayreuth 1995, S.72

Der Flächenbedarf bei Recycling- bzw. Demontageanlagen ist mit i.d.R. mindestens 4.000 qm relativ hoch. Auch das Angebot an Arbeitsplätzen hält sich in Grenzen, sind doch in kaum einer Anlage neueren Typs mehr als 15 Personen beschäftigt.

Tab.9 Bewertung von Standortaspekten zur Planung von Demontageanlagen durch Experten

	sehr wichtig	wichtig	weniger wichtig	unwichtig
Arbeitskräfteangebot		3	4	3
Altfahrzeugaufkommen im Ansiedlungsraum	5	4	1	
Grundstückspreise	3	2	5	
Synergieeffekte zu Entsorgern & Recyclern	1	7	1	1
Entfernung zu Shreddern	2	3	3	2
Transportkosten	3	7		
Genehmigungsrechtliche Situation	9	1		
Konkurrenzsituation im Ansiedlungsgebiet	7	3		
evtl. Vorbelastungen des Geländes	8	2		
Fördermittel			5	6
Verkehrsanbindung	8	2		

Quelle: Rieger, H., Automobilrecycling, Konzepte, Strukturen und räumliche Relevanz, Reihe Arbeitsmaterialien zur Raumordnung und Raumplanung, Heft 147, Bayreuth 1995, S.70

5.6 Kunststoffrecycling-Anlage

Ein weiterer Ansiedlungsvorschlag für das geplante Gewerbegebiet „an der Nördlinger Straße“ wäre unter Berücksichtigung des Ausbaus der Schwabacher Kernkompetenzen im Bereich der „Entsorgung“ an eine Kunststoffrecycling-Anlage zu denken.

Im Rahmen der Freistellungserklärung der Landesregierungen gegenüber dem Handel wurde das „Duale System Deutschland“ (DSD) als flächendeckende Sammel- und Sortierorganisation für Verpackungsabfälle eingeführt. Als Garantiegeber und Verteiler wurde die „Verwertungsgesellschaft gebrauchte Kunststoffverpackungen“ (VGK) herangezogen. Der nach wie vor bestehende Bedarf an Verwertungskapazitäten rechtfertigt somit Überlegungen für die Ansiedlung eines entsprechenden Recyclingbetriebes.

Beispiel: Das Unternehmen Niedermaier & Kanzleiter GmbH in Ebersbach

Die Firma Niedermaier & Kanzleiter wurde 1993 gegründet und hat heute 37 Mitarbeiter. Der Flächenbedarf für die Recyclinganlage beträgt rd. 1000 qm, wovon 800 qm als Produktionshalle und 200 qm überdachte Außenfläche darstellen. Insgesamt betrug die Gesamtinvestition incl. aller Kosten für Grundstück, Erschließung, Gebäude, technische Einrichtung sowie Betriebsausstattung rd. 6 Mio. DM.

Das Unternehmen beschäftigt sich mit dem Recycling von Kunststoffen aus dem Müllaufkommen des DSD. Hierbei werden aus vorsortierten Kunststoffmisch-Fractionen die Kunststoffe PE, PP und PS herausgetrennt und in Granulat mit einem Reinheitsgrad von 99,9% weiterverarbeitet. Zu diesem Zweck werden die angelieferten Kunststoffpakete gelockert, geshreddert und in einer Mühle auf eine brauchbare Korngröße von ca. 5 mm gebracht. Zwischen Shredder und Mühle werden über einen Magnetabscheider Metalle aus der Fraktion herausgefiltert, um einen verschleißarmen Betriebsablauf zu gewährleisten. Das so gewonnene Rohmaterial wird mit Wasser versetzt, so daß eine homogene Masse entsteht. Die eigentliche Trennung erfolgt in zwei Zentrifugen. In einer ersten Zentrifuge werden PE- und PP-Kunststoffe aufgrund ihres spezifischen Gewichtes aus der Masse getrennt. In einer zweiten Zentrifuge, in welcher eine Salzlösung das Wasser ersetzt, wird der PA-Kunststoff vom "Restmüll" getrennt. Bei einem Tagesdurchsatz von ca. 20 t fallen dabei ungefähr 4-7 t Müll an, welcher der Verbrennung zugeführt wird. Theoretisch wäre es auch möglich, weitere Kunststoffe wie z.B. PVC zu trennen, was sich jedoch aufgrund der geringen Menge nicht wirtschaftlich bewerkstelligen läßt. Der jährliche Kunststoffdurchsatz beträgt etwa 6.000 t. Das Endprodukt liegt preislich ca. 30% unter dem Neuprodukt (unter Einrechnung des DSD-Zuschusses, den die Firma erhält).

Der Einzugsbereich des Ausgangsmaterials erstreckt sich auf das ganze DSD-Gebiet. Wer Material anliefert, bestimmt die Deutsche Kunststoff Recycling in Köln. Neben dem DSD-Material wird auch Material von anderen Zulieferern verarbeitet. Der Absatz erfolgt an verschiedenste Kunden.



V. Nutzwertanalyse einzelner Planungsvarianten

1. Zielsetzung und Vorgehensweise

Zur Bewertung der verschiedenen Planungsvarianten im Hinblick auf ihre Eignung für die Ansiedlung auf dem geplanten Gewerbegebiet „An der Nördlinger Straße“ bietet sich der nutzwertanalytische Ansatz an. Die Nutzwertanalyse ist eine Methode zur Entscheidungsvorbereitung alternativer Maßnahmen, die in starkem Maße auch subjektive Gesichtspunkte bei der Bewertung zu berücksichtigen in der Lage ist. Der Vorteil des nutzwertanalytischen Ansatzes ist darin zu sehen, daß er einen Leitfaden zur objektiven Diskussion des Entscheidungsproblems liefert, der Entscheidungsvorgang dadurch systematisiert, der Bewertungsvorgang nachvollziehbar gestaltet wird und der sozioökonomische Zusammenhang der Planungsmaßnahmen veranschaulicht wird.

Der Grundaufbau der nutzwertanalytischen Ansatzes gestaltet sich hierbei wie folgt:

- Aufstellung eines Zielkataloges, Zielsystems bzw. von Beurteilungskriterien,
- Festlegung der Gewichte, die den Beurteilungskriterien entsprechend ihrer Bedeutung und Wichtigkeit zukommen sollen,
- Bewertung der Zielerträge in den einzelnen Planungskriterien,
- Multiplikation der Ziel-/Eignungswerte mit den Gewichten,
- Aufsummierung der gewichteten Ziel-/Teileignungswerte.

Man erhält auf diese Weise einen Gesamtwert, der zahlenmäßig ausdrückt, wie die Planungsalternativen im Hinblick auf das zugrundeliegende Zielsystem zu beurteilen sind.

Im Sinne einer Nutzwertanalyse wurden die relevanten Kriterien zur Ansiedlung Schlüsselpersonen aus verschiedensten Bereichen der Stadt Schwabach (Unternehmer, Ressortleiter der Stadtverwaltung, Fraktionsvorsitzende, Verbandsvertreter sowie weitere Vertreter öffentlicher Belange) zur Bewertung und Stellungnahme zugeleitet. Nach der folgenden Auswertung (und zudem zahlreicher Expertengespräche zur Thematik) wurden verschiedene Nutzungsalternativen erarbeitet und im Rahmen einer weiteren schriftlichen Befragung den Kontaktpersonen, die bereits bei der ersten schriftlichen Befragung ihr Interesse am Projekt bekundet hatten, zur erneuten Stellungnahme zugeleitet.

Nach Auswertung aller Kriterien und der im Sinne der Nutzwertanalyse erfolgten Gewichtung erfolgte eine Eingrenzung der verschiedenen Varianten um für diese eine Marktabschätzung vorzunehmen.

2. Ziel- und Gewichtungssystem für die Bewertung der Planungsvarianten

Aufgrund des komplexen Gefüges der von gewerblichen Ansiedlungen ausgehenden Wirkungen und der vielfältigen Ansprüche, die an Gewerbeflächen von Unternehmern, der Stadtverwaltung und anderen von den jeweiligen Planungen Betroffenen gestellt werden, ergibt sich für die Bewertung einzelner Flächen im Hinblick auf ihre Eignung für die Ausweisung für industriell-gewerbliche oder unter Umständen auch andere Zwecke ein breiter Kriterienkatalog. In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, daß allgemein verbindliche Modelle zur Bewertung von Flächen zwar nicht existieren, jedoch auf Erfahrungen aus der Praxis des Gutachters zurückgegriffen werden kann, die im folgenden zum Einsatz kommen.

Die Kriterien, die für eine Bewertung von Flächen im Hinblick auf die Ausweisung des Gebietes „an der Nördlinger Straße“ als Gewerbefläche bzw. zukünftige Ansiedlungen auf dieser Fläche herangezogen werden können, lassen sich in fünf verschiedene Bereiche, die im folgenden noch näher ausgeführt werden, untergliedern:

- Verkehrserschließung,
- Wirtschaftsstruktur und Arbeitsplatzangebot,
- Umweltrelevanz und -beeinflussung,
- monetäre Effekte und Folgewirkungen,
- Image und Akzeptanz.

2.1 Kriterienbereich 1: Verkehrserschließung

Neben von potentiellen Nutzern gestellten Anforderungen wie Flächengröße und -zuschnitt, die weitgehend unabhängig von den unterschiedlichen Planungsvarianten sind, ist dabei die Anbindung des Gebietes an das überörtliche Verkehrsnetz von besonderer Bedeutung. In Abhängigkeit von der Art der Ansiedlung bzw. Unternehmung und der sich daraus ergebenden Konsequenzen kommt einer schnellen, bzw. kostengünstigen Erreichbarkeit von Geschäftspartnern, Kunden oder Nutzern eine wichtige Bedeutung zu. Die verkehrliche Erreichbarkeit über Schiene und Straße aber auch den Luftweg stellt damit nach wie vor einen für jede Ansiedlung zwar unterschiedlichen jedoch wichtigen Standortfaktor dar.

Als Bewertungskriterien für die Planungsvarianten ergeben sich daraus:

- die Bedeutung der überörtlichen Straßenanbindung,
- die Bedeutung eines Bahnanschlusses,
- die Erreichbarkeit eines Flughafens,
- Anbindung an das ÖPNV-Netz.

2.2 Kriterienbereich 2: Wirtschaftsstruktur und Arbeitsplatzangebot

Die Verbesserung des lokalen Arbeitsplatzangebotes ist zweifellos derzeit der wichtigste Grund jeder Kommune neue Flächen zur Ansiedlung von Industrie und Gewerbe auszuweisen. Zum einen betrifft dies Maßnahmen im Bereich der Bestandspflege, die sich aus dem Verlagerungs- bzw. Erweiterungsbedarf von bereits am Standort ansässigen Unternehmen ergeben, zum anderen die Förderung von Existenzgründern zur Schaffung neuer Arbeitsplätze und zur Diversifizierung der Schwabacher Wirtschaftsstrukturen. Vor dem Hintergrund zunehmender Bedeutung des Dienstleistungssektors kommt diesem Aspekt auch angesichts der nach wie vor bestehenden Dominanz des Produzierenden Sektors in Schwabach eine besondere Bedeutung zu.

Als zu bewertende Kriterien für den Bereich „Wirtschaftsstruktur und Arbeitsplatzangebot“ kommen in Betracht:

- Schaffung von Arbeitsplätzen,
- Diversifizierung der Wirtschaftsstrukturen,
- Förderung von Existenzgründern.

2.3 Kriterienbereich 3: Umweltrelevanz und-beeinflussung

Die Nutzung von Flächen für bestimmte Zwecke und die sich daraus ergebenden Konsequenzen haben vielfältige Wirkungen auf verschiedene Umweltsysteme, die es zu berücksichtigen gilt. Wesentliche Bedeutung kommt dabei auch dem Schutz von Gewässern, Fauna und Flora zu, aber auch eventuellen Konsequenzen für die Anwohner der angrenzenden Wohngebiete, die sich durch Lärm- oder Geruchsmissionen ergeben könnten.

Als für eventuelle Ansiedlungen zu berücksichtigende Kriterien ergeben sich daraus:

- möglichst geringe Wirkungen auf das Landschafts-/Stadtbild und gute Einfügung in die Ortsstruktur,
- möglichst geringe Wirkungen auf Wohngebiete durch Immissionen (Lärm, Luft, Verkehr),
- möglichst geringe Wirkungen auf die Landwirtschaft,
- möglichst geringe Wirkungen auf angrenzende Biotope.

2.4 Kriterienbereich 4: Monetäre Effekte

Vor dem Hintergrund angespannter kommunaler Finanzen sind auch monetären Folgewirkungen wichtige Aspekte. Zum einen betrifft dies die Erhöhung des Gewerbesteueraufkommens durch neu anzusiedelnde Unternehmen, zum anderen auch indirekte Folgewirkungen, die sich durch

Ausgaben der Beschäftigten und Ihrer Familien für Lebenshaltungskosten und die wiederum daraus resultierenden Folgewirkungen auf die Wirtschaftsstrukturen der Stadt Schwabach aber auch durch Lohn- und Einkommenssteuerzahlungen ergeben. Im Hinblick auf die Ansiedlungen von Freizeitprojekten ist auch die Umwegrentabilität, die sich z.B. durch Ausgaben von Besuchern ergibt, von nicht zu unterschätzender Bedeutung.

Zusammengefaßt kommen somit folgende Kriterien zum Einsatz:

- Erhöhung des Gewerbesteueraufkommens,
- Wirkungen durch Multiplikatoreffekte.

2.5 Kriterienbereich 5: Image und Akzeptanz

Beispiele aus der Praxis der Ausweisung von Industrie-/Gewerbegebieten zeigen, daß der Akzeptanz von Planungen eine nicht zu unterschätzende Bedeutung zukommt. Gerade im Hinblick auf die wirtschaftliche Entwicklung erscheint es jedoch sinnvoll, im Bereich der Gewerbeflächenpolitik, des Standortmarketing und der Imagepflege entsprechende Kriterien im Hinblick auf verschiedene Ansiedlungsvarianten zu berücksichtigen, um Synergieeffekte zu nutzen bzw. herzustellen, oder auch Lücken im kommunalen Angebotsspektrum zu schließen - erinnert sei in diesem Zusammenhang an die Anforderungen, die an ein mögliches Oberzentrum Schwabach gestellt werden. Dies setzt jedoch eine im kommunalen und regionalen Bereich konsensfähige Planung voraus.

Als Kriterien für den Bereich „Image und Akzeptanz“ ergeben sich:

- eine möglichst hohe Akzeptanz der einzelnen Planungsvarianten durch die einzelnen Experten aus allen Bereichen des kommunalen Lebens,
- Imageeffekte im Hinblick auf die Qualität der Stadt als Unternehmensstandort,
- Imageeffekte im Hinblick auf die funktionale Ausstattung der Stadt (weiche Standortfaktoren und Verbesserung der Lebensqualität).

Da die Entscheidung welche Entwicklungen auf dem zu planenden Gewerbegebiet angestrebt werden sollen, im Sinne einer Nutzwertanalyse durch Entscheidungsträger und Betroffene aus der Stadt Schwabach getroffen werden sollte, wurde ein mehrstufiges Verfahren angewandt wobei das Ergebnis des ersten Schrittes, der eine Gewichtung von Kriterien zur Ansiedlung zum Ziel hatte, im Anschluß dargestellt ist.

Abb.9 Kriterien zur Bewertung von zukünftigen Ansiedlungen auf der Fläche „an der Nördlinger Straße“

Kriterienkatalog zur Bewertung künftiger Ansiedlungen auf dem Gebiet „An der Nördlinger Straße“

<i>Bewertungsbereich</i>	<i>Gewichtung in %</i>
1. Verkehrserschließung	(19)
1.1 Überörtliche Straßenverkehrsanbindung	11
1.2 Bedeutung eines Bahnanschlusses	2
1.3 Erreichbarkeit eines Flughafens	2
1.4 Anbindung an das ÖPNV-Netz	4
2. Wirtschaftsstruktur und Arbeitsplätze	(30)
2.1 Schaffung von Arbeitsplätzen	17
2.2 Diversifizierung der Wirtschaftsstruktur	10
2.3 Förderung von Existenzgründern	3
3. Umweltrelevanz und -beeinflussung	(24)
3.1 Wirkungen auf das Landschafts-/Stadtbild	5
3.2 Wirkungen auf Wohngebiete durch Lärm und Luftbelastungen	12
3.3 Wirkungen auf die Landwirtschaft	3
3.4 Wirkungen auf angrenzende Biotope	4
4. Monetäre Effekte	(14)
4.1 Erhöhung des Gewerbesteueraufkommens	8
4.2 Wirkungen durch Multiplkatoreffekte	6
5. Image und Akzeptanz	(13)
5.1 Akzeptanz durch Bürger und kommunale Entscheidungsträger	5
5.2 Imageeffekte Als Unternehmensstandort	5
5.3 Imageeffekte zur Aufwertung der Lebensqualität	3

Quelle: Eigener Entwurf, Bewertung durch Experten aus der Stadt Schwabach, Bayreuth 1996



3. Eignungsbewertung der Planungsvarianten

Die Ermittlung der Zielerfüllungsbeiträge bzw. die Eignung der Planungsvarianten im Hinblick auf die Zielkriterien basiert einerseits auf den Ergebnissen der eigenen Strukturanalyse des Untersuchungsgebietes, wurde aber andererseits entscheidend erweitert und untermauert durch die gezielte Einholung von Stellungnahmen von Experten und Entscheidungsträgern aus Fachplanung und Verwaltung. Da für die einzelnen Zielbereiche die Möglichkeit der Operationalisierung über quantitative Meßgrößen - auch in Anbetracht der Vielzahl von Kriterien und Varianten - größtenteils nicht gegeben werden kann, wurde eine Einstufung vorgenommen, die sich an den Stellungnahmen der Experten und den eigenen Untersuchungsergebnissen orientiert.⁹

3.1 Bewertungsbereich I : Verkehrserschließung

3.1.1 Überörtliche Strassenverkehrsanbindung

Einschätzung von Ansiedlungen im Hinblick auf das Kriterium „Überörtliche Straßenverkehrsanbindung“

PLANUNGSVARIANTE	EIGNUNGSGRAD
a.1 Fachmarkt.....	hoch
a.2 Verbrauchermarkt / SB-Warenhaus.....	hoch
b.1 Dienstleistungszentrum	mittel
b.2 Logistik- und Transportgewerbe.....	hoch
b.3 SB-Lagerhaus	mittel
b.4 Medienzentrums	mittel
c.1 Multifunktionale Sport- und Freizeitanlage.....	mittel
c.2 Spaßbad.....	hoch
c.3 Musical-Hall.....	hoch
c.4 Multiplex-Kino.....	hoch
c.5 Go-Kart-Bahn	hoch
c.6 Großraumdiscothek	hoch
d.1 Privatklinik	gering
d.2 Senioreneinrichtung.....	gering
d.3 Zentrum für Aus-u.Weiterbildung in der Umwelttechnik	mittel
d.4 Zentrum für ökologisches Bauen	mittel
d.5 Automobil-Recyclinganlage.....	mittel
d.6 Kunststoffrecyclinganlage.....	mittel

⁹ d.h. eine Punktevergabe mit folgender Abstufung der jeweiligen Eignung:
hoch (3 Punkte), mittel (2 Punkte), gering (1 Punkt), nicht gegeben (0 Punkte)

3.1.2 Bedeutung eines Bahnanschlusses

Einschätzung von Ansiedlungen im Hinblick auf das Kriterium „Bahnanschluß“

PLANUNGSVARIANTE	EIGNUNGSGRAD
a.1 Fachmarkt.....	nicht gegeben
a.2 Verbrauchermarkt / SB-Warenhaus.....	nicht gegeben
b.1 Dienstleistungszentrum	mittel
b.2 Logistik- und Transportgewerbe.....	hoch
b.3 SB-Lagerhaus	gering
b.4 Medienzentrum	mittel
c.1 Multifunktionale Sport- und Freizeitanlage.....	gering
c.2 Spaßbad.....	mittel
c.3 Musical-Hall.....	hoch
c.4 Multiplex-Kino.....	mittel
c.5 Go-Kart-Bahn	gering
c.6 Großraumdiscothek.....	nicht gegeben
d.1 Privatklinik	gering
d.2 Senioreneinrichtung.....	mittel
d.3 Zentrum für Aus-u.Weiterbildung in der Umwelttechnik	mittel
d.4 Zentrum für ökologisches Bauen	gering
d.5 Automobil-Recyclinganlage	mittel
d.6 Kunststoffrecyclinganlage.....	mittel

3.1.3 Erreichbarkeit eines Flughafens

Einschätzung von Ansiedlungen im Hinblick auf das Kriterium „Erreichbarkeit eines Flughafens“

PLANUNGSVARIANTE	EIGNUNGSGRAD
a.1 Fachmarkt.....	nicht gegeben
a.2 Verbrauchermarkt / SB-Warenhaus.....	nicht gegeben
b.1 Dienstleistungszentrum	gering
b.2 Logistik- und Transportgewerbe.....	hoch
b.3 SB-Lagerhaus	nicht gegeben
b.4 Medienzentrum	mittel
c.1 Multifunktionale Sport- und Freizeitanlage.....	nicht gegeben
c.2 Spaßbad.....	nicht gegeben
c.3 Musical-Hall.....	hoch
c.4 Multiplex-Kino.....	nicht gegeben
c.5 Go-Kart-Bahn	nicht gegeben
c.6 Großraumdiscothek.....	nicht gegeben
d.1 Privatklinik	gering
d.2 Senioreneinrichtung.....	gering
d.3 Zentrum für Aus-u.Weiterbildung in der Umwelttechnik	nicht gegeben
d.4 Zentrum für ökologisches Bauen	gering
d.5 Automobil-Recyclinganlage	nicht gegeben
d.6 Kunststoffrecyclinganlage.....	nicht gegeben

3.1.4 Anbindung an das ÖPNV-Netz

Einschätzung von Ansiedlungen im Hinblick auf das Kriterium „ÖPNV-Anbindung“

PLANUNGSVARIANTE	EIGNUNGSGRAD
a.1 Fachmarkt.....	mittel
a.2 Verbrauchermarkt / SB-Warenhaus.....	hoch
b.1 Dienstleistungszentrum.....	hoch
b.2 Logistik- und Transportgewerbe.....	gering
b.3 SB-Lagerhaus.....	gering
b.4 Medienzentrum.....	hoch
c.1 Multifunktionale Sport- und Freizeitanlage.....	hoch
c.2 Spaßbad.....	hoch
c.3 Musical-Hall.....	mittel
c.4 Multiplex-Kino.....	hoch
c.5 Go-Kart-Bahn.....	mittel
c.6 Großraumdiscothek.....	mittel
d.1 Privatklinik.....	hoch
d.2 Senioreneinrichtung.....	hoch
d.3 Zentrum für Aus-u.Weiterbildung in der Umwelttechnik.....	hoch
d.4 Zentrum für ökologisches Bauen.....	mittel
d.5 Automobil-Recyclinganlage.....	nicht gegeben
d.6 Kunststoffrecyclinganlage.....	nicht gegeben

3.2 Bewertungsbereich II : Wirtschaftsstruktur und Arbeitsplätze

3.2.1 Schaffung von Arbeitsplätzen

Einschätzung von Ansiedlungen im Hinblick auf das Kriterium „Schaffung von Arbeitsplätzen“

PLANUNGSVARIANTE	EIGNUNGSGRAD
a.1 Fachmarkt.....	mittel
a.2 Verbrauchermarkt / SB-Warenhaus.....	mittel
b.1 Dienstleistungszentrum.....	hoch
b.2 Logistik- und Transportgewerbe.....	gering
b.3 SB-Lagerhaus.....	nicht gegeben
b.4 Medienzentrum.....	hoch
c.1 Multifunktionale Sport- und Freizeitanlage.....	mittel
c.2 Spaßbad.....	mittel
c.3 Musical-Hall.....	hoch
c.4 Multiplex-Kino.....	gering
c.5 Go-Kart-Bahn.....	gering
c.6 Großraumdiscothek.....	gering
d.1 Privatklinik.....	hoch
d.2 Senioreneinrichtung.....	hoch
d.3 Zentrum für Aus-u.Weiterbildung in der Umwelttechnik.....	mittel
d.4 Zentrum für ökologisches Bauen.....	mittel
d.5 Automobil-Recyclinganlage.....	gering
d.6 Kunststoffrecyclinganlage.....	gering

3.2.2 Diversifizierung der Wirtschaftsstruktur

Einschätzung von Ansiedlungen im Hinblick auf das Kriterium „Diversifizierung der Wirtschaftsstruktur“

PLANUNGSVARIANTE	EIGNUNGSGRAD
a.1 Fachmarkt.....	nicht gegeben
a.2 Verbrauchermarkt / SB-Warenhaus.....	nicht gegeben
b.1 Dienstleistungszentrum	hoch
b.2 Logistik- und Transportgewerbe.....	gering
b.3 SB-Lagerhaus	gering
b.4 Medienzentrum	hoch
c.1 Multifunktionale Sport- und Freizeitanlage.....	gering
c.2 Spaßbad.....	gering
c.3 Musical-Hall.....	hoch
c.4 Multiplex-Kino.....	hoch
c.5 Go-Kart-Bahn	nicht gegeben
c.6 Großraumdiscothek	gering
d.1 Privatklinik	mittel
d.2 Senioreneinrichtung.....	mittel
d.3 Zentrum für Aus-u.Weiterbildung in der Umwelttechnik	mittel
d.4 Zentrum für ökologisches Bauen	mittel
d.5 Automobil-Recyclinganlage	mittel
d.6 Kunststoffrecyclinganlage.....	mittel

3.2.3 Förderung von Existenzgründern

Einschätzung von Ansiedlungen im Hinblick auf das Kriterium „Förderung von Existenzgründern“

PLANUNGSVARIANTE	EIGNUNGSGRAD
a.1 Fachmarkt.....	nicht gegeben
a.2 Verbrauchermarkt / SB-Warenhaus.....	nicht gegeben
b.1 Dienstleistungszentrum	mittel
b.2 Logistik- und Transportgewerbe.....	gering
b.3 SB-Lagerhaus	nicht gegeben
b.4 Medienzentrum	mittel
c.1 Multifunktionale Sport- und Freizeitanlage.....	gering
c.2 Spaßbad.....	nicht gegeben
c.3 Musical-Hall.....	gering
c.4 Multiplex-Kino.....	nicht gegeben
c.5 Go-Kart-Bahn	nicht gegeben
c.6 Großraumdiscothek.....	nicht gegeben
d.1 Privatklinik	nicht gegeben
d.2 Senioreneinrichtung.....	nicht gegeben
d.3 Zentrum für Aus-u.Weiterbildung in der Umwelttechnik	mittel
d.4 Zentrum für ökologisches Bauen	mittel
d.5 Automobil-Recyclinganlage	nicht gegeben
d.6 Kunststoffrecyclinganlage.....	nicht gegeben

3.3 Bewertungsbereich III : Umweltrelevanz und -beeinflussung

3.3.1 Möglichst geringe Wirkungen auf Landschafts- und Stadtbild

Einschätzung von Ansiedlungen im Hinblick auf „möglichst geringe Wirkungen auf Landschafts- und Stadtbild“

PLANUNGSVARIANTE	EIGNUNGSGRAD
a.1 Fachmarkt.....	gering
a.2 Verbrauchermarkt / SB-Warenhaus.....	gering
b.1 Dienstleistungszentrum	mittel
b.2 Logistik- und Transportgewerbe.....	nicht gegeben
b.3 SB-Lagerhaus	gering
b.4 Medienzentrum	mittel
c.1 Multifunktionale Sport- und Freizeitanlage.....	mittel
c.2 Spaßbad.....	mittel
c.3 Musical-Hall.....	mittel
c.4 Multiplex-Kino.....	gering
c.5 Go-Kart-Bahn.....	nicht gegeben
c.6 Großraumdiscothek	gering
d.1 Privatklinik	mittel
d.2 Senioreneinrichtung.....	mittel
d.3 Zentrum für Aus-u.Weiterbildung in der Umwelttechnik	mittel
d.4 Zentrum für ökologisches Bauen	mittel
d.5 Automobil-Recyclinganlage	nicht gegeben
d.6 Kunststoffrecyclinganlage.....	nicht gegeben

3.3.2 Möglichst geringe Wirkungen auf Wohngebiete (Lärm- und Luftbelastung)

Einschätzung von Ansiedlungen im Hinblick auf „möglichst geringe Wirkungen auf Wohngebiete“

PLANUNGSVARIANTE	EIGNUNGSGRAD
a.1 Fachmarkt.....	gering
a.2 Verbrauchermarkt / SB-Warenhaus.....	gering
b.1 Dienstleistungszentrum	hoch
b.2 Logistik- und Transportgewerbe.....	nicht gegeben
b.3 SB-Lagerhaus	gering
b.4 Medienzentrum	hoch
c.1 Multifunktionale Sport- und Freizeitanlage.....	gering
c.2 Spaßbad.....	nicht gegeben
c.3 Musical-Hall.....	gering
c.4 Multiplex-Kino.....	nicht gegeben
c.5 Go-Kart-Bahn	nicht gegeben
c.6 Großraumdiscothek	nicht gegeben
d.1 Privatklinik	hoch
d.2 Senioreneinrichtung.....	hoch
d.3 Zentrum für Aus-u.Weiterbildung in der Umwelttechnik	hoch
d.4 Zentrum für ökologisches Bauen	hoch
d.5 Automobil-Recyclinganlage	nicht gegeben
d.6 Kunststoffrecyclinganlage.....	nicht gegeben

3.3.3 Möglichst geringe Wirkungen auf die Landwirtschaft

Einschätzung von Ansiedlungen im Hinblick auf „möglichst geringe Wirkungen auf die Landwirtschaft“

PLANUNGSVARIANTE	EIGNUNGSGRAD
a.1 Fachmarkt.....	hoch
a.2 Verbrauchemarkt / SB-Warenhaus.....	hoch
b.1 Dienstleistungszentrum.....	hoch
b.2 Logistik- und Transportgewerbe.....	hoch
b.3 SB-Lagerhaus.....	hoch
b.4 Medienzentrum.....	hoch
c.1 Multifunktionale Sport- und Freizeitanlage.....	hoch
c.2 Spaßbad.....	mittel
c.3 Musical-Hall.....	hoch
c.4 Multiplex-Kino.....	mittel
c.5 Go-Kart-Bahn.....	mittel
c.6 Großraumdiscothek.....	mittel
d.1 Privatklinik.....	hoch
d.2 Senioreneinrichtung.....	hoch
d.3 Zentrum für Aus-u.Weiterbildung in der Umwelttechnik.....	hoch
d.4 Zentrum für ökologisches Bauen.....	hoch
d.5 Automobil-Recyclinganlage.....	gering
d.6 Kunststoffrecyclinganlage.....	gering

3.3.4 Möglichst geringe Wirkungen auf angrenzende Biotope

Einschätzung von Ansiedlungen im Hinblick auf „möglichst geringe Wirkungen auf angrenzende Biotope“

PLANUNGSVARIANTE	EIGNUNGSGRAD
a.1 Fachmarkt.....	gering
a.2 Verbrauchemarkt / SB-Warenhaus.....	gering
b.1 Dienstleistungszentrum.....	hoch
b.2 Logistik- und Transportgewerbe.....	nicht gegeben
b.3 SB-Lagerhaus.....	hoch
b.4 Medienzentrum.....	hoch
c.1 Multifunktionale Sport- und Freizeitanlage.....	gering
c.2 Spaßbad.....	gering
c.3 Musical-Hall.....	gering
c.4 Multiplex-Kino.....	gering
c.5 Go-Kart-Bahn.....	gering
c.6 Großraumdiscothek.....	gering
d.1 Privatklinik.....	hoch
d.2 Senioreneinrichtung.....	hoch
d.3 Zentrum für Aus-u.Weiterbildung in der Umwelttechnik.....	hoch
d.4 Zentrum für ökologisches Bauen.....	hoch
d.5 Automobil-Recyclinganlage.....	nicht gegeben
d.6 Kunststoffrecyclinganlage.....	nicht gegeben

3.4 Bewertungsbereich IV : Monetäre Effekte

3.4.1 Erhöhung des Gewerbesteueraufkommens

Einschätzung von Ansiedlungen im Hinblick auf „Gewerbesteuereinnahmen“

PLANUNGSVARIANTE	EIGNUNGSGRAD
a.1 Fachmarkt.....	gering
a.2 Verbrauchemarkt / SB-Warenhaus.....	gering
b.1 Dienstleistungszentrum	mittel
b.2 Logistik- und Transportgewerbe.....	mittel
b.3 SB-Lagerhaus	nicht gegeben
b.4 Medienzentrum	gering
c.1 Multifunktionale Sport- und Freizeitanlage.....	mittel
c.2 Spaßbad.....	mittel
c.3 Musical-Hall.....	mittel
c.4 Multiplex-Kino.....	mittel
c.5 Go-Kart-Bahn	mittel
c.6 Großraumdiscothek	mittel
d.1 Privatklinik	mittel
d.2 Senioreneinrichtung.....	gering
d.3 Zentrum für Aus-u.Weiterbildung in der Umwelttechnik	nicht gegeben
d.4 Zentrum für ökologisches Bauen	nicht gegeben
d.5 Automobil-Recyclinganlage	mittel
d.6 Kunststoffrecyclinganlage.....	mittel

3.4.2 Positive Wirkungen durch Multiplikatoreffekte

Einschätzung von Ansiedlungen im Hinblick auf „positive Wirkungen durch Multiplikatoreffekte“

PLANUNGSVARIANTE	EIGNUNGSGRAD
a.1 Fachmarkt.....	mittel
a.2 Verbrauchemarkt / SB-Warenhaus.....	mittel
b.1 Dienstleistungszentrum	gering
b.2 Logistik- und Transportgewerbe.....	gering
b.3 SB-Lagerhaus	nicht gegeben
b.4 Medienzentrum	gering
c.1 Multifunktionale Sport- und Freizeitanlage.....	mittel
c.2 Spaßbad.....	mittel
c.3 Musical-Hall.....	hoch
c.4 Multiplex-Kino.....	mittel
c.5 Go-Kart-Bahn	gering
c.6 Großraumdiscothek	gering
d.1 Privatklinik	mittel
d.2 Senioreneinrichtung.....	hoch
d.3 Zentrum für Aus-u.Weiterbildung in der Umwelttechnik	gering
d.4 Zentrum für ökologisches Bauen	gering
d.5 Automobil-Recyclinganlage	nicht gegeben
d.6 Kunststoffrecyclinganlage.....	nicht gegeben

3.5 Bewertungsbereich V : Image und Akzeptanz

3.5.1 Akzeptanz durch Bürger und kommunale Entscheidungsträger

Einschätzung von Ansiedlungen im Hinblick auf „Akzeptanz durch Bürger und kommunale Entscheidungsträger“

PLANUNGSVARIANTE	EIGNUNGSGRAD
a.1 Fachmarkt.....	gering
a.2 Verbrauchermarkt / SB-Warenhaus.....	gering
b.1 Dienstleistungszentrum.....	hoch
b.2 Logistik- und Transportgewerbe.....	mittel
b.3 SB-Lagerhaus.....	gering
b.4 Medienzentrum.....	hoch
c.1 Multifunktionale Sport- und Freizeitanlage.....	mittel
c.2 Spaßbad.....	mittel
c.3 Musical-Hall.....	mittel
c.4 Multiplex-Kino.....	mittel
c.5 Go-Kart-Bahn.....	mittel
c.6 Großraumdiscothek.....	mittel
d.1 Privatklinik.....	hoch
d.2 Senioreneinrichtung.....	hoch
d.3 Zentrum für Aus- u. Weiterbildung in der Umwelttechnik.....	hoch
d.4 Zentrum für ökologisches Bauen.....	hoch
d.5 Automobil-Recyclinganlage.....	gering
d.6 Kunststoffrecyclinganlage.....	gering

3.5.2 Imageeffekte auf den Unternehmensstandort

Einschätzung von Ansiedlungen im Hinblick auf das „Image des Unternehmensstandorts Schwabach“

PLANUNGSVARIANTE	EIGNUNGSGRAD
a.1 Fachmarkt.....	nicht gegeben
a.2 Verbrauchermarkt / SB-Warenhaus.....	nicht gegeben
b.1 Dienstleistungszentrum.....	hoch
b.2 Logistik- und Transportgewerbe.....	gering
b.3 SB-Lagerhaus.....	gering
b.4 Medienzentrum.....	hoch
c.1 Multifunktionale Sport- und Freizeitanlage.....	nicht gegeben
c.2 Spaßbad.....	nicht gegeben
c.3 Musical-Hall.....	gering
c.4 Multiplex-Kino.....	gering
c.5 Go-Kart-Bahn.....	nicht gegeben
c.6 Großraumdiscothek.....	nicht gegeben
d.1 Privatklinik.....	gering
d.2 Senioreneinrichtung.....	gering
d.3 Zentrum für Aus- u. Weiterbildung in der Umwelttechnik.....	hoch
d.4 Zentrum für ökologisches Bauen.....	mittel
d.5 Automobil-Recyclinganlage.....	mittel
d.6 Kunststoffrecyclinganlage.....	mittel

3.5.3 Imageeffekte im Hinblick auf die Lebensqualität

Einschätzung von Ansiedlungen im Hinblick auf „Imageeffekte hinsichtlich Lebensqualität“

PLANUNGSVARIANTE	EIGNUNGSGRAD
a.1 Fachmarkt.....	mittel
a.2 Verbrauchemarkt / SB-Warenhaus.....	mittel
b.1 Dienstleistungszentrum.....	mittel
b.2 Logistik- und Transportgewerbe.....	nicht gegeben
b.3 SB-Lagerhaus.....	gering
b.4 Medienzentrum.....	mittel
c.1 Multifunktionale Sport- und Freizeitanlage.....	hoch
c.2 Spaßbad.....	hoch
c.3 Musical-Hall.....	hoch
c.4 Multiplex-Kino.....	hoch
c.5 Go-Kart-Bahn.....	gering
c.6 Großraumdiscothek.....	mittel
d.1 Privatklinik.....	mittel
d.2 Senioreneinrichtung.....	hoch
d.3 Zentrum für Aus-u.Weiterbildung in der Umwelttechnik.....	nicht gegeben
d.4 Zentrum für ökologisches Bauen.....	gering
d.5 Automobil-Recyclinganlage.....	nicht gegeben
d.6 Kunststoffrecyclinganlage.....	nicht gegeben

Nachdem nun ein breiter Überblick über eine Vielzahl entscheidungsrelevanter Kriterien gegeben wurde, soll im folgenden eine zusammenfassende Bewertung der angeführten Argumente und der daraus resultierenden Eingangswerte geliefert werden. In Form einer abschließenden Tabelle werden somit die einzelnen Teilnutzwerte (Punktzahl der Bewertung, multipliziert mit dem jeweiligen Gewichtungsfaktor) dargestellt und zu einem Gesamtnutzwert der einzelnen Planungsvarianten aufaddiert, der den Grad der Eignung für potentielle Ansiedlungen zum Ausdruck bringt, die neben rein produzierenden Gewerbebetrieben denkbar wären. Somit wird eine Rangfolge der unterschiedlichen Planungsvarianten entsprechend Ihrer Eignung ermöglicht.

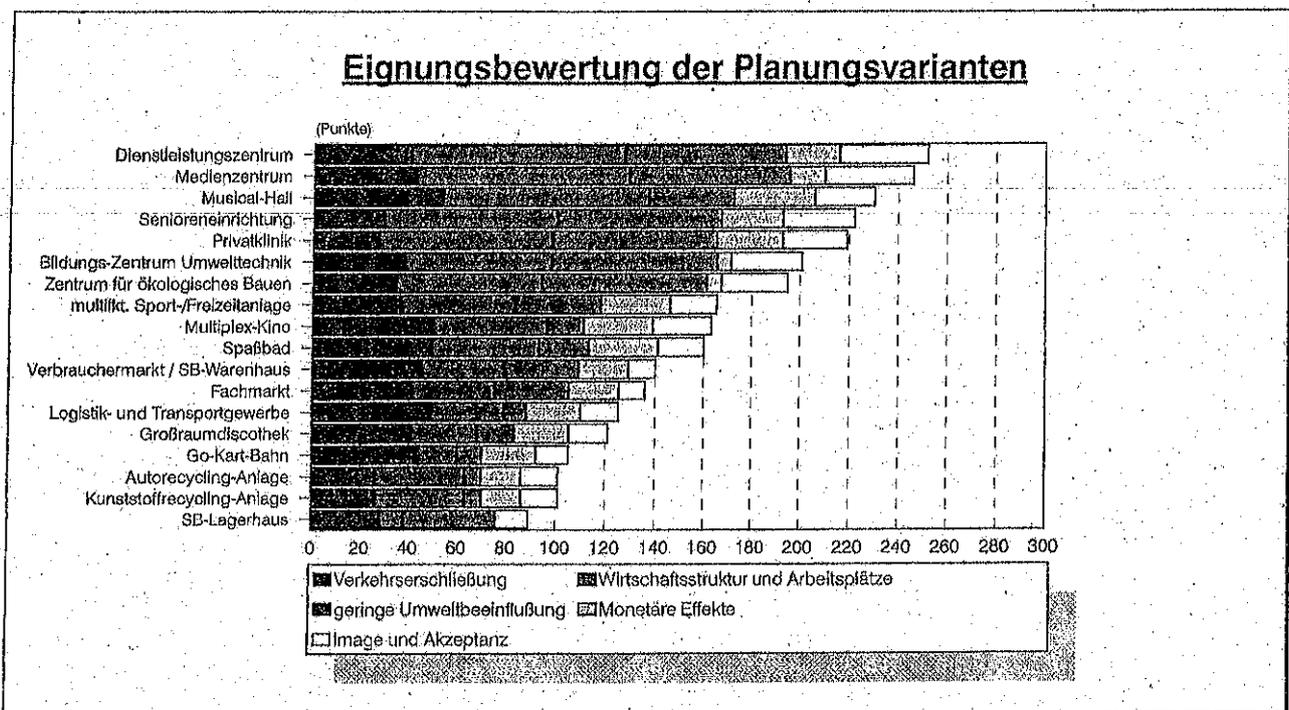
Die nachfolgende Tabelle dokumentiert im Überblick die Bewertung der vorgeschlagenen Planungsvarianten anhand der einbezogenen Kriterien. Die obere Zahlenreihe stellt hierbei die für jedes Kriterium erfolgte Rohbewertung dar, die untere Zahlenreihe errechnet sich aus der Multiplikation dieses Wertes mit dem jeweiligen Gewichtungsfaktor (=Teilnutzwert je Kriterium). Eine Addition der erzielten Teilnutzwerte in den drei übergeordneten Bewertungsbereichen ergibt schließlich die Gesamtnutzwerte, die in Abb.10 nochmals verdeutlicht sind.

Kriterium	a.1	a.2	b.1	b.2	b.3	b.4	c.1	c.2	c.3	c.4	c.5	c.6	d.1	d.2	d.3	d.4	d.5	d.6	Gewicht	
Überörtliche Strassenverkehrs- anbindung	3	3	2	3	2	2	2	3	3	3	3	3	1	1	2	2	2	2	2	11
Bedeutung eines Bahnan schlusses	0	0	2	3	1	2	1	2	3	2	1	0	1	2	2	1	2	2	2	2
Erreichbarkeit eines Flughafens	0	0	4	6	2	4	2	4	6	4	2	0	2	4	4	2	4	4	4	2
Anbindung an das ÖPNV-Netz	2	3	3	1	1	3	3	3	2	3	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Verkehrerschließung	8	12	12	4	4	12	12	12	8	12	8	8	12	12	12	8	8	8	8	4
	41	45	40	49	28	42	36	49	53	49	43	41	27	29	38	34	26	26	19	
Schaffung von Arbeitsplätzen	2	2	3	1	0	3	2	2	3	1	1	1	3	3	2	2	2	1	1	17
Diversifizierung der Wirtschaftsstruktur	34	34	51	17	0	51	34	34	51	17	17	17	51	51	34	34	34	17	17	17
Förderung von Existenzgründern	0	0	3	1	1	3	1	1	3	3	0	1	2	2	2	2	2	2	2	10
Wirtschaftsstruktur u. Arbeitsplätze	0	0	30	10	10	30	10	30	30	30	0	10	20	20	20	20	20	20	20	10
	0	0	2	1	0	2	1	0	1	0	0	0	0	0	2	2	2	2	2	3
	0	0	6	3	0	6	3	0	3	0	0	0	0	0	6	6	6	6	6	3
	34	34	87	30	10	87	47	44	84	47	17	27	71	71	60	60	37	37	30	
mögl. geringe Wirkungen auf Landschafts-/Stadt bild	1	1	2	0	1	2	2	2	2	1	0	1	2	2	2	2	2	2	2	5
mögl. geringe Wirkungen auf Wohngelände (Lärm-/Luftbel.)	5	5	10	0	5	10	10	10	10	5	0	5	10	10	10	10	10	10	10	5
mögl. geringe Wirkungen auf die Landwirtschaft	1	1	3	0	1	3	1	0	1	0	0	0	3	3	3	3	3	3	3	12
mögl. geringe Wirkungen auf angrenzende Biotope	12	12	36	0	12	36	12	0	12	0	0	0	36	36	36	36	36	36	36	12
geringe Umweltbeeinflussung	3	3	3	3	3	3	3	2	3	2	2	2	3	3	3	3	3	3	3	3
	9	9	9	9	9	9	9	6	9	6	6	6	9	9	9	9	9	9	9	3
	1	1	3	0	3	3	1	1	1	1	1	1	3	3	3	3	3	3	3	3
	4	4	12	0	12	12	4	4	4	4	4	4	12	12	12	12	12	12	12	4
	30	30	67	9	38	67	35	20	35	15	10	15	67	67	67	67	67	67	24	
Erhöhung des Gewerbe- steueraufkommens	1	1	2	2	0	1	2	2	2	2	2	2	2	2	1	0	0	2	2	8
positive Wirkungen durch Multiplikatoreffekte	8	8	16	16	0	8	16	16	16	16	16	16	16	16	8	0	0	16	16	8
Monetäre Effekte	2	2	1	1	0	1	2	2	3	2	1	1	2	3	3	1	1	0	0	6
	12	12	6	6	0	6	12	12	18	12	6	6	12	18	18	6	6	6	6	6
	20	20	22	22	0	14	28	28	34	28	22	22	28	28	26	6	6	16	14	
Akzeptanz durch Bürger und kommunale Entscheidungsträger	1	1	3	2	1	3	2	2	2	2	2	2	3	3	3	3	3	3	3	5
Imageeffekte als Unternehmensstandort	5	5	15	10	5	15	10	10	10	10	10	10	15	15	15	15	15	15	15	5
Imageeffekte zur Aufwertung der Lebensqualität	0	0	3	1	1	3	0	0	1	1	0	0	1	1	3	2	2	2	2	5
Image und Akzeptanz	0	0	15	5	5	15	0	0	5	5	0	0	5	5	15	10	10	10	10	5
	2	2	2	0	1	2	3	3	3	3	1	2	2	3	0	1	0	0	0	3
	6	6	6	0	3	6	9	9	9	9	3	6	6	9	9	3	3	3	3	3
	11	11	36	15	13	36	19	19	24	24	13	16	26	29	30	28	15	15	15	13
Summe	136	140	252	125	89	246	165	160	230	163	105	121	219	222	201	195	101	101	101	
Rangliste der Planungsvarianten	12	11		13	18	2	8	10	3	9		14	5	4	6	7	16	16	16	



Als anzustrebende Nutzungs- bzw. Ansiedlungsvarianten für das zu planende Gewerbegebiet „An der Nördlinger Straße“ erwiesen sich nach der Punktzahl des Gesamtnutzwertes die Planungsvarianten b.1 (Dienstleistungszentrum), b.4 (Medienzentrum) c.3 (Musical-Hall) und d.2 (Senioreneinrichtung), gefolgt von den Varianten d.1 (Privatklinik), d.3 (Zentrum für Aus- und Weiterbildung in der Umwelttechnik und d.4 (Zentrum für ökologisches Bauen). Deutlich geringere Eignungsgrade verzeichneten hingegen die Varianten a.1 (Fachmarkt), a.2 (Verbrauchermarkt, bzw. SB-Warenhaus), b.2 (Logistik und Transportgewerbe), c.5 (Go-Kart-Bahn) und c.6 (Großraumdiscothek). Die Variante b.3 (SB-Lagerhaus) besetzte noch nach den Varianten d.5 (Automobil-Recyclinganlage und d.6 (Kunststoffrecyclinganlage) den niedrigsten Rangplatz.

Abb.10 Ergebnisse der Nutzwertanalyse



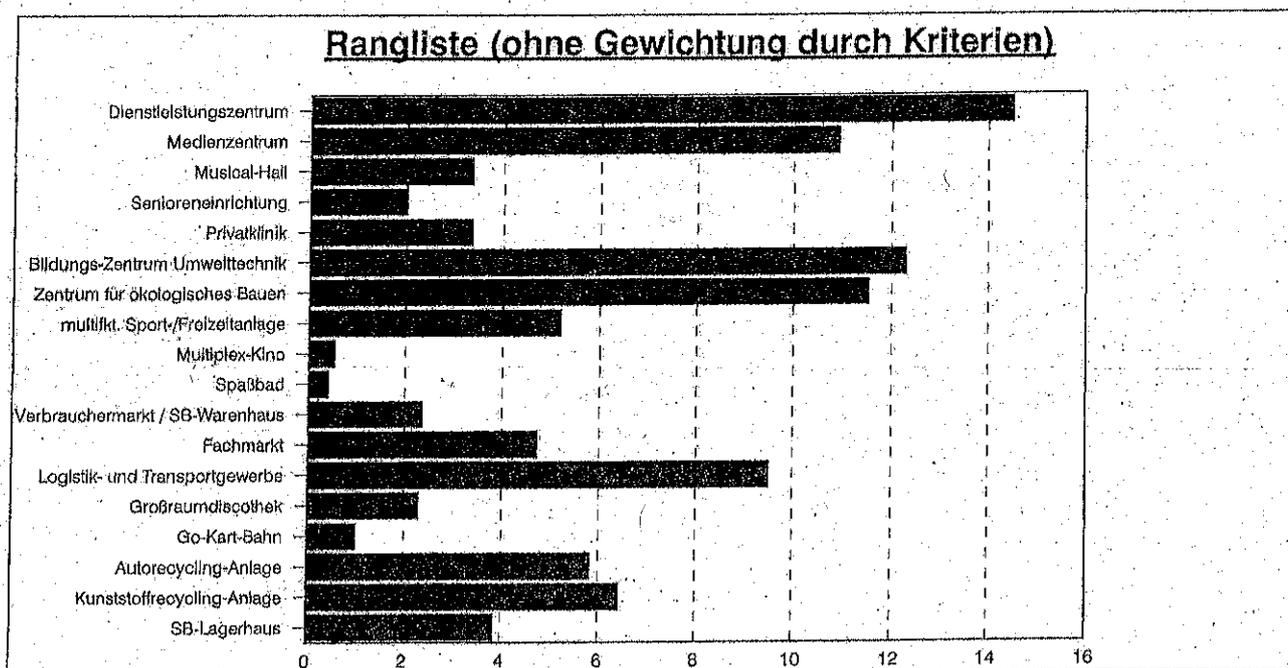
Quelle: Eigene Erhebungen und Berechnungen, Bayreuth 1996

Ausgehend von der Prämisse, daß nur diejenigen Planungsvarianten Gegenstand der Diskussion sein sollten, die sowohl aufgrund ihres Rangplatzes als auch aufgrund der absolut erreichten Punktzahl des Gesamtnutzwertes ein angemessenes Ergebnis erzielen konnten, sollten daher alle Varianten mit deutlich weniger als 180 Punkten von den weiteren Überlegungen ausgeschlossen werden. Somit gilt es nunmehr für die in Abb.10 als besser eingestufteten Varianten, die die Rangplätze 1 bis 7 einnehmen und bezüglich des zu erreichenden Gesamtnutzwertes von 300 Punkten (100% Eignung) sämtliche einen Wert von größer als rd. 180 Punkten (d.h. mehr als rd. 2/3 der Maximalpunktzahl) erzielten, konkrete Planungen im Sinne eines schlüssigen Gesamtkonzeptes zu diskutieren. Die folgenden Ausführungen sollen nun abschließend dazu dienen, diese Ergebnisse der Nutzwertanalyse in den Gesamtzusammenhang der Untersuchung einzuordnen um hieraus Vorschläge für eine Planungskonzeption abzuleiten.

Zum Vergleich wurden in einer weiteren Delphi-Runde die Experten nochmals um eine Stellungnahme gebeten. Hierbei zeigte sich, daß auch ohne die Berücksichtigung der einzelnen Gewichtungsfaktoren, die ja von den Experten selbst in der ersten Delphi-Runde aufgestellt wurden, die Planungsvarianten Dienstleistungszentrum und Medienzentrum eindeutig favorisiert werden. Auch die Planungsvarianten Zentrum für Aus- und Weiterbildung in der Umwelttechnik sowie Zentrum für ökologisches Bauen wurden favorisiert. Dies bestätigt die Überlegungen die im Rahmen der Erstellung eines Konzeptes für ein ökologisches Gewerbegebiet an der Wiesenstraße in Schwabach gemacht wurden. Im Sinne einer Thematisierung und somit auch Profilierung der Gewerbeflächen der Stadt Schwabach sollten daher diese Einrichtungen ihren Standort eher an der Wiesenstraße finden.

Die deutlich abweichende niedrigere Einstufung der Planungsvarianten Musical-Hall, Senioreneinrichtung und Privatklinik, die sich im Rahmen der Nutzwertanalyse als durchaus geeignet erwiesen haben, macht deutlich, daß auch auf den ersten Blick nicht unbedingt favorisierte Einrichtungen durchaus passend sein können. Im umgekehrter Weise gilt dies auch für den Bereich Logistik- und Transportgewerbe. Diese Variante erfährt zwar in der subjektiven Einschätzung einen relativ hohen Stellenwert - was in Anbetracht der guten Verkehrsanbindung des Geländes „An der Nördlinger Straße“ auch gerechtfertigt erscheint - unter Berücksichtigung der Kriterien Wirtschaftsstruktur und Arbeitsplätze, geringe Umweltbeeinflussung, monetäre Effekte und Image/Akzeptanz zeigt sich jedoch, daß eine derartige Planungsvariante für das Gelände nicht unbedingt zu forcieren sinnvoll erscheint.

Abb. 11. Rangliste einzelner Planungsvarianten ohne Gewichtung durch Kriterien zur Ansiedlung



Quelle: Eigene Erhebungen, Bayreuth 1996

VI. Marktabschätzung für verschiedene Planungsvarianten

Zur näheren Konkretisierung der als Ergebnis der Nutzwertanalyse zu favorisierenden verschiedenen Nutzungsalternativen, die Punktwerte von mindestens 180 erzielten, wird im folgenden eine kurz gefaßte Marktabschätzung für diese Planungsvarianten vorgenommen. Wenngleich im Rahmen der Aufgabenstellung keine umfassende Untersuchung der einzelnen Marktpotentiale im Sinne einer Marktanalyse möglich ist, so können doch die folgenden Ausführungen, die neben der Recherche vorhandener Unterlagen im wesentlichen auf Gesprächen mit Experten der jeweiligen Thematik basieren, zumindest als fundierte Grundlage für die im konkreten Bedarfsfall selbstverständlich erforderliche vertiefende Untersuchungen dienen.

1. Produzierendes Gewerbe

1.1 Verlagerungspotentiale im Verdichtungsraum Nürnberg-Fürth-Erlangen

Um die Verlagerungspotentiale aus dem Verdichtungsraum Nürnberg-Fürth-Erlangen genauer zu analysieren, wird im folgenden eine Untersuchung von RUPPERT herangezogen.¹⁰ Diese Studie analysierte die Betriebe, die im Zeitraum von 1987 bis 1993 aus der Stadt Nürnberg in das Umland verlagert wurden. Ruppert konnte in diesem Zeitraum 354 Betriebe identifizieren, was durchschnittlich 60 Betrieben pro Jahr entspricht, die allein aus der Stadt Nürnberg verlagert wurden. Einschränkung muß jedoch festgehalten werden, daß die wichtigsten Verlagerungsziele die direkt an Nürnberg angrenzenden Gemeinden darstellen. Mit steigender Entfernung von Nürnberg ist ein deutliches Gefälle der Anzahl der Verlagerungen zu beobachten. Dennoch ist auch für Schwabach aufgrund der positiven Standortfaktoren von einem nicht unerheblichen Potential auszugehen. Die Struktur der verlagerten Betriebe weist einen Schwerpunkt im Handel auf, ansonsten sind keine speziellen Branchenschwerpunkte festzustellen.

Tab.10 Struktur der von 1987-1993 von Nürnberg in das Umland verlagerten Betriebe

Branche	Anteil in %
Handel	32,5
Verarbeitendes Gewerbe	25
sonstige Dienstleistungen	16
Handwerk	14
Baugewerbe	12,5
Summe	100

Quelle: Ruppert, R., a.a.O., 1994, S.26

¹⁰ RUPPERT, R., Zur Suburbanisierung von Gewerbegebieten, Nürnberg 1994

Auch die Größenstruktur der verlagerten Betriebe mit ihrer eindeutigen Dominanz kleiner und mittlerer Betriebe weist auf die Attraktivität dieser Zielgruppe für Schwabach hin, liegt doch der Schwerpunkt der Betriebe bei unter 10 Beschäftigten, 95 % der Betriebe haben weniger als 100 Beschäftigte.

Tab.11 Größenstruktur der von 1987 - 1993 von Nürnberg in das Umland verlagerten Betriebe

Größe	Anteil in %
bis 9 Beschäftigte	50
10 bis 19 Beschäftigte	24
20 bis 49 Beschäftigte	15
50 bis 99 Beschäftigte	5
über 100 Beschäftigte	5
Summe	100

Quelle: Ruppert, R., a.a.O., 1994, S.28

Aufschlußreich sind auch die Gründe für die Verlagerung der Betriebe ins Umland. An erster Stelle steht hierbei der Flächenbedarf, dem im Verdichtungsraum nicht oder nur zu nicht akzeptablen Preisen entsprochen werden kann. An zweiter Stelle rangiert die ungünstige Verkehrssituation im Verdichtungsraum. Danach folgen Auflagen und Beschwerden gegenüber Betrieben am alten Standort. Die weiteren genannten Gründe beziehen sich in verschiedenen Ausprägungen auf den Flächenbedarf, das Preisniveau und die Lage.

Tab.12 Rangliste der Gründe für Verlagerungen von Betrieben aus Nürnberg in das Umland

Rang	Verlagerungsgrund
1	Flächenbedarf
2	ungünstige Verkehrsbedingungen
3	Auflagen, Beschwerden
4	Produktionsumstrukturierung
5	Kündigung des Pacht-/ Mietvertrages
6	zu hohe Miete
7	ungünstige Lage zu Kunden / Lieferanten
8	Arbeitskräftemangel

Quelle: Ruppert, R., a.a.O., 1994, S.31

Diese Gründe sind deshalb so aufschlußreich, weil Standortgemeinden, die diese Betriebe gewinnen möchten, mit ihren eigenen Strategien genau an diesen Punkten ansetzen müssen. Die Ausstattung und Lage der Gewerbeflächen muß die Defizite der Verdichtungsräume nach Möglichkeit ausgleichen. Erfolgreiche Werbemaßnahmen müssen gezielt die Vorteile des suburbanen Raumes gegenüber den Verdichtungskernen herausstellen. Diese Anforderungen an eine erfolg-

reiche Kommunikationspolitik bzw. Gewerbeflächen-Marketing werden im letzten Abschnitt der vorliegenden Untersuchung noch genauer erläutert.

1.2 Technologiezentren und F&E-Zentren im Raum Nürnberg-Fürth-Erlangen

Der Wirtschaftsraum Nürnberg ist, nicht zuletzt aufgrund der Vielfalt der ansässigen Technologietransfereinrichtungen, durch ein innovatives Klima geprägt. Zahlreiche Schlüsseltechnologien sind im Wirtschaftsraum durch Unternehmen oder Forschungseinrichtungen vertreten. Besondere Schwerpunkte bilden die Bereiche Mikroelektronik und Mikrosystemtechnik, Automatisierungstechnik, Künstliche Intelligenz und Lasertechnik, Telekommunikation und Neue Werkstoffe, Umwelt-, Verkehrs- und Energietechnologie. Zur Förderung dieser Technologien haben sich mittlerweile mehrere Netzwerke entwickelt, wie z.B. die Technologie-Initiative Mittelfranken (TIM) der Industrie- und Handelskammer, ein Kooperationsnetzwerk aller im Wirtschaftsraum arbeitenden Technologietransfer-Einrichtungen, das Informationen und Kontakte bietet. Qualitätsmanagement, Technische Sicherheitstests und Innovationsberatungen gehören zum Leistungsspektrum der Landesgewerbeanstalt Bayern (LGA). Die Bayerische Technologieagentur in Nürnberg knüpft in ganz Bayern Kontakte zu Technologietransferstellen und soll die Kooperation zwischen Wirtschaft und Forschung intensivieren.

Das Bayerische Laserzentrum, das Bayerische Zentrum für Wissensbasierte Systeme (FORWISS), die Demonstrationszentren für Faserverbundstoffe (KT) oder Solarenergie (SOLID), das Anwenderzentrum für Mikroelektronik (ZAM) und das Forschungs- und Entwicklungszentrum für Sondermüll (FES), das Anwender- und Demonstrationszentrum für Mikrosystemtechnik (ADM) sowie das Anwenderlabor für Fertigung, Automatisierung und Industrieroboter (ALFI) sind Beispiele für wirtschaftsnahes Forschen und Entwickeln im Raum Nürnberg. Im Fraunhofer-Institut für Integrierte Schaltungen (IIS) entsteht zudem ein neuer Arbeitsschwerpunkt „Multimedia“, eine wichtige Basis für gemeinsame Pilotprojekte der Nürnberger Kommunikationswirtschaft.

Allerdings haben nahezu alle Einrichtungen ihren Standort in Nürnberg, Fürth oder Erlangen. In Schwabach ist das FES (Forschungs- und Entwicklungszentrum Sondermüll) bisher die einzige Technologietransfereinrichtung. Auch im Hinblick auf die Förderung der Tertiärisierung, man denke hierbei nur an Medien, Informatik oder auch sog. höherwertiger Dienstleistungen, bestehen am Standort Schwabach noch eindeutige Potentiale für Ansiedlungen entsprechender Einrichtungen. Deutlich wird dies auch bei der Betrachtung der in Tab.15 dargestellten Technologieprojekte deutlich, die derzeit von der bayerischen Staatsregierung gefördert werden: kein einziges Projekt hat seinen Standort in Schwabach.

Tab.13 Von der Bayerischen Staatsregierung zur Förderung vorgesehene Technologie-(Groß)projekte

Antragsteller / Projekt	Fördersumme in Mio. DM	Geplanter Standort
<i>Großprojekte</i>		
Technologiepark Mittelfranken	10,0	Erlangen
Gewerbefabrik	5,0	Fürth
Multi-Media-Center	5,0	Nürnberg
Fraunhofer Arbeitsgruppe Telekommunikation	25,0	Erlangen
<i>Summe Großprojekte</i>	<i>45,0</i>	
<i>Einzelprojekte Telekommunikation</i>		
Grundig Fernseh-Video-Produkte und Systeme		Nürnberg
EP Electronic Publishing Partners GmbH		Nürnberg
Sign Card GmbH & Co. KG		Nürnberg
Grundig Elektro Mechanische Versuchsanstalt		Fürth
Hofmann Druck		Nürnberg
Grundig Professional Electronics		Fürth
Gossen Metrawatt GmbH		Nürnberg
<i>Summe Telekommunikation</i>	<i>9,4</i>	
<i>Einzelprojekte Verkehrstechnologien</i>		
Verkehrsinitiative Neuer Adler (VINA)		Erlangen
Grundig Professional Electronics GmbH		Fürth
Adtranz GmbH		Nürnberg
Gossen Metrawatt GmbH		Nürnberg
<i>Summe Verkehrstechnologien</i>	<i>9,5</i>	
<i>Einzelprojekte Medizintechnik</i>		
Wave Light Laser Technologie GmbH		Erlangen
GMN Paul Müller GmbH & Co. KG.		Nürnberg
Biotronik GmbH & Co. KG.		Erlangen
Peter Brehm Chirurgie Mechanik		Weisendorf
<i>Summe Medizintechnik</i>	<i>6,1</i>	
Gesamtsumme	70,0	

Quelle: Stadt Schwabach, 1997

2. Dienstleistungszentrum

Zweifelloos wäre die Ansiedlung eines Headquarters eines großen Dienstleistungsbetriebes wie eines großen Softwareherstellers oder einer Versicherung der Idealfall für das geplante Gewerbegebiet „An der Nördlinger Straße“. Da dies jedoch eher nicht zu erwarten steht, sollten andere Wege beschritten werden, um dem bereits angesprochenen Defizit der Stadt Schwabach im Dienstleistungssektor, der wie bereits im Rahmen der Strukturanalyse dargestellt, im regionalen und überregionalen Vergleich deutlich unterrepräsentiert ist, durch die Ansiedlung eines Dienst-

leistungszentrums entgegenzuwirken. Allerdings sollte genau abgewogen werden, welche Dienstleistungen hierfür geeignet sind, macht es doch etwa wenig Sinn „An der Nördlinger Straße“ Dienstleistungsbetriebe anzusiedeln, die von einer hohen Passantenfrequenz abhängig sind. In Frage kommen aus diesem Grund eher Firmen oder Freiberufler aus dem Bereich der unternehmensnahen, industrieorientierten oder freizeitorientierten Dienstleistungen.

3. Medienzentrum

Ähnlich wie ein Dienstleistungszentrum kann im besonderen Maße auch ein Medienzentrum geeignet erscheinen, zur Diversifizierung und attraktiven Zukunftssicherung der Schwabacher Wirtschaftsstrukturen beizutragen. Derzeit ist im Raum Nürnberg/Fürth die Errichtung eines Multimediahauses geplant, dessen Standort noch nicht genau feststeht, dieser jedoch in Nürnberg oder Fürth liegen dürfte, da in hohem Maße auch eine Förderung durch städtische Mittel erfolgen wird. Die Marktsituation für ein Medienzentrum in Schwabach kann dennoch als sehr positiv beurteilt werden. Denkbar sind u.a. Ansiedlungsmöglichkeiten für spezialisierte Dienstleister, kleine Studios, Softwarebüros oder Internet-Provider. Die Ausbildung und Schulung von Anwendern von neuen Informations- und Kommunikationstechniken könnte ein weiteres Feld darstellen. Da die Grenzen zu einem Dienstleistungszentrum fließend sind und zudem die infrastrukturelle Ausstattung wie Sekretariats- und Cateringservice, Tagungsräume, Präsentationsmedien, ISDN-, Kabel- und Breitbandanschlüsse bis hin zu Mobilfunkdiensten auch für ein Dienstleistungszentrum zutreffen, kommt durchaus eine kombinierte Einrichtung in Betracht.

4. Musical-Hall

Da im gesamten bayerischen Raum derzeit kein Musical-Standort existiert (obgleich derzeit nördlich von München und im Umfeld von Schloß Neuschwanstein Planungen diskutiert werden), scheint hierfür zunächst ein hohes Marktpotential vorzuliegen. Eine Studie belegte, daß 1991 allein 630 000 Gäste Hamburg besuchten, um „Cats“ oder „Das Phantom der Oper“ zu erleben. Die privatfinanzierten Theater - der Stella-Konzern als Spitze - bilden damit einen Wirtschaftsfaktor ersten Ranges, mit mehreren hundert Arbeitsplätzen ein nicht zu unterschätzender arbeitsmarktpolitischer Effekt.

Gespräche mit mehreren Musical-Betreibern im Rahmen dieser gutachterlichen Stellungnahme haben ergeben, daß zwar zum gegenwärtigen Zeitpunkt kein neues Musical zur publikumswirksamen Markteinführung ansteht, dies sich jedoch innerhalb eines bzw. weniger Jahre ebenso schnell wieder ändern kann. Denkbar sind darüberhinaus Zweitaufführungen von Musicals, die bereits erfolgreich an anderen Standorten laufen, was jedoch die Magnetwirkung des Musical-Standortes aufgrund der durchaus wörtlich zu nehmenden fehlenden „Originalität“ deutlich

schmälern wurde. Die Standortwahl orientiert sich aus Sicht der Betreiber hauptsächlich an den Kriterien Verkehrsanbindung, Attraktivitätspotential des Raumes für Kurztourismus und Käufer-schichtenpotential in einem Umkreis bis 200 Kilometern. Bisher jedoch liegt das Potential des Großraumes Nürnberg, wenn auch knapp noch unter der kritischen Schwelle zur Realisierung eines solchen Projekts. Die Mindestflächengröße zur Rentabilität liegt bei rd. 1.500 Plätzen und einer Flächengröße von rd. 8.000 qm (Gebäudegrundfläche 5.000 qm). Allerdings sind neben der alleinigen Aufführung von Musicals auch kombinierte Entertainment-Formen hochinteressant: die steigende Beliebtheit von Varietés, innovativer Formen des Zirkus, man denke hierbei nur an die Veranstaltungen des Künstlers André Heller oder des Cirque Soleil läßt auch flexible Entertainment-Einrichtungen als durchaus interessante Formen erscheinen.

5. Senioreneinrichtung

Im Bereich der sozialen Vorsorge der Stadt Schwabach kann derzeit von einer vollen Bedarfsdeckung ausgegangen werden. Neben der Existenz eines Frauenhauses und Mutter-Kind-Wohnungen trifft dies besonders auch auf die Bereitstellung von Wohn- bzw. Pflegeplätzen für ältere Menschen zu. Auch der derzeitige Trend einer Abkehr von der Form traditioneller Altenheime hin zu neuen Formen wie sog. „betreutem Wohnen“ findet bereits in den Planungen zur Errichtung einer derartigen, ökologisch modellhaft gestalteten Einrichtung auf dem ehemaligen Bahnhofsgelände mit mehr als 60 Plätzen ihren Niederschlag. Auch die Zahl der Pflegeplätze ist auf absehbare Zeit voll gegeben, da derzeit drei Pflegeheime unter der Trägerschaft der Caritas, der Arbeiterwohlfahrt und eines privaten Trägers bestehen. Das ehemalige städtische Altenheim soll zudem in ein Pflegeheim der Pflegestufe 3 mit kleinen Wohneinheiten umgebaut werden, wobei die ambulante und stationäre Versorgung durch das Diakonische Werk erfolgen wird.

6. Privatklinik

Die derzeitige Situation im Gesundheitswesen ist stark durch die Auswirkungen der Gesundheitsreform und der damit einhergehenden „Deckelung“ geprägt, was die finanziellen Spielräume von Kliniken öffentlicher als auch privater Träger deutlich einschränkt. Private Kliniken haben in aller Regel Versorgungsverträge mit Krankenkassen, die Grundlage für die Anerkennung der Förderfähigkeit durch das Sozialministerium sind. Im Reha-Bereich ist nach Auskunft der Regierung von Mittelfranken gegenüber neuen Ansiedlungen derzeit eine eher restriktive Haltung festzustellen. Die medizinische Versorgung der Stadt Schwabach im Krankenhausbereich kann derzeit ausreichend beurteilt werden, da bereits Überkapazitäten bestehen. So ist das Stadtkrankenhaus Schwabach zu fast 50% durch Patienten belegt, die aus Städten und Gemeinden außerhalb Schwabachs kommen. Derzeit im Bau befindlich ist ein neues Bettenhaus, womit sich die Zahl der geförderten Betten auf 212 erhöhen wird. Allerdings wird mittelfristig wieder mit einer Redu-

zierung zu rechnen sein, da seitens des Sozialministeriums i.d.R. eine Reduzierung der Zahl der geförderten Betten erfolgt, sobald die Auslastung eines Krankenhauses unter den Grenzwert von 85% fällt.

Tab.14 Krankenhäuser und Bettenzahlen im Regierungsbezirk Mittelfranken

Stadt bzw. Landkreis	Krankenhäuser	Geförderte Betten
<i>Kreisfreie Stadt Ansbach</i>	Stadt - und Kreis Krankenhaus	486
	Bezirkskrankenhaus	419
	Rangauklinik, Fachklinik für Atmungsorgane	110
<i>Kreisfreie Stadt Erlangen</i>	Waldkrankenhaus St. Marien	380
	Bezirkskrankenhaus	498
<i>Kreisfreie Stadt Fürth</i>	Klinikum	739
<i>Kreisfreie Stadt Nürnberg</i>	Klinikum Nord der Stadt Nürnberg	1434
	Klinikum Süd der Stadt Nürnberg	998
	St. Theresien Krankenhaus	353
	Krankenhaus Martha Maria	370
	Klinik Hallerwiese	200
	Sana-Klinik	90
	Cnopf'sche Kinderklinik	145
	Klinik Dr. Erler	244
	Maximilians-Augenklinik	45
	Privatklinik Dr. Steger	35
<i>Kreisfreie Stadt Schwabach</i>	Stadtkrankenhaus	200
<i>Landkreis Ansbach</i>	Krankenhaus des Diakoniewerks Neuendettelsau	185
	Kreis Krankenhaus Dinkelsbühl	190
	Krankenhaus Rothenburg o.d. Tauber	180
	Kreis Krankenhaus Feuchtwangen	80
<i>Landkreis Erlangen-Höchstadt</i>	Kreis Krankenhaus Höchststadt a.d. Aisch	98
<i>Landkreis Nürnberger Land</i>	Kreis Krankenhaus Lauf a.d. Pegnitz	168
	Kreis Krankenhaus Hersbruck	135
	Kreis Krankenhaus Altdorf b. Nürnberg	109
	Kreis Krankenhaus Schnaittach	50
	Psychiatrische Fachklinik Engelthal	160
	Krankenhaus Rummelsberg, Schwarzenbruck	430
<i>Landkreis Neustadt a.d. Aisch Bad Windsheim</i>	Kreis Krankenhaus Neustadt a.d. Aisch	218
	Stiftsklinik Augustinum Bad Windsheim	194
	Kreis Krankenhaus Uffenheim	80
<i>Landkreis Roth</i>	Kreis Krankenhaus Roth	270
	Kreis Krankenhaus Hilpoltstein	33
<i>Landkreis Weissenburg- Gunzenhausen</i>	Kreis Krankenhaus Weissenburg	205
	Städtisches Kreis Krankenhaus Treuchtlingen	85
	Kreis Krankenhaus Gunzenhausen	220

Quelle: Krankenhausplan des Freistaates Bayern, Stand 1.1.1996



7. Weiterbildungs-Zentrum in der Umwelttechnik

Der im Rahmen der Nutzwertanalyse relativ hoch bewertete Vorschlag eines Weiterbildungszentrums in der Umwelttechnik - der im übrigen auch im subjektiven Ranking durch die Experten eine positive Resonanz erfuhr - kann als deutlicher Beleg für die Notwendigkeit einer derartigen Einrichtung in Schwabach gewertet werden. Vor dem Hintergrund des bereits geschilderten Defizits der Stadt Schwabach im Bereich technologische Forschungs- bzw. Weiterbildungseinrichtungen würde eine derartige Einrichtung zudem zum FES passen. Unter der Berücksichtigung, daß im Hinblick auf die Gewerbeflächenpolitik der Stadt Schwabach eine eindeutige Thematisierung erfolgen soll, würde sich jedoch wie bereits in dem von der Projektgruppe des Lehrstuhls Wirtschaftsgeographie und Regionalplanung der Universität Bayreuth erarbeiteten „Konzept eines ökologischen Gewerbegebietes Schwabach“ dargestellt wurde, ein Standort an der Wiesenstraße besser für ein Weiterbildungszentrum in der Umwelttechnik eignen.

8. Zentrum für ökologisches Bauen

Die Ansiedlung eines Zentrums für ökologisches Bauen in Schwabach erfuhr im Rahmen der Nutzwertanalyse einen Punktwert, der eine derartige Nutzungsvariante als ebenfalls geeignet erscheinen läßt - dies auch vor dem Hintergrund, die zentralörtliche Attraktivität weiter zu steigern. Allerdings kann, analog zu den Ausführungen im Hinblick auf die Ansiedlung eines Zentrums für Aus- und Weiterbildung in der Umwelttechnik, auch hier der Ratschlag gegeben werden, die thematische Abgrenzung der Schwabacher Gewerbegebiete beizubehalten und daher eher eine Ansiedlung an der Wiesenstraße zu favorisieren.

9. Logistik - und Transportgewerbe

Wurden im Rahmen der subjektiven Einschätzung einzelner Nutzungsvarianten Betriebe des Logistik- und Transportgewerbes als durchaus denkbar eingestuft, so zeigte doch die Nutzwertanalyse aufgrund der mit diesen Betrieben einhergehenden Negativkriterien Verkehrsbelastung und geringe Arbeitsplatzdynamik eine eher geringe Eignung für das Gewerbegebiet an der Nördlinger Straße. Die Tatsache, daß derzeit im Nürnberger Hafen eines der modernsten Güterverkehrszentren Europas im Entstehen begriffen ist und somit dieser Standort von interessierten Betrieben in den nächsten Jahren zweifellos favorisiert werden wird, ist neben dem unzureichenden Ausbau der Bundesstraße B 2 und der damit schlechten Verkehrsanbindung an Nürnberg ein weiterer Faktor der gegen die Ansiedlung von Logistikunternehmen in Schwabach spricht.

10. Fazit

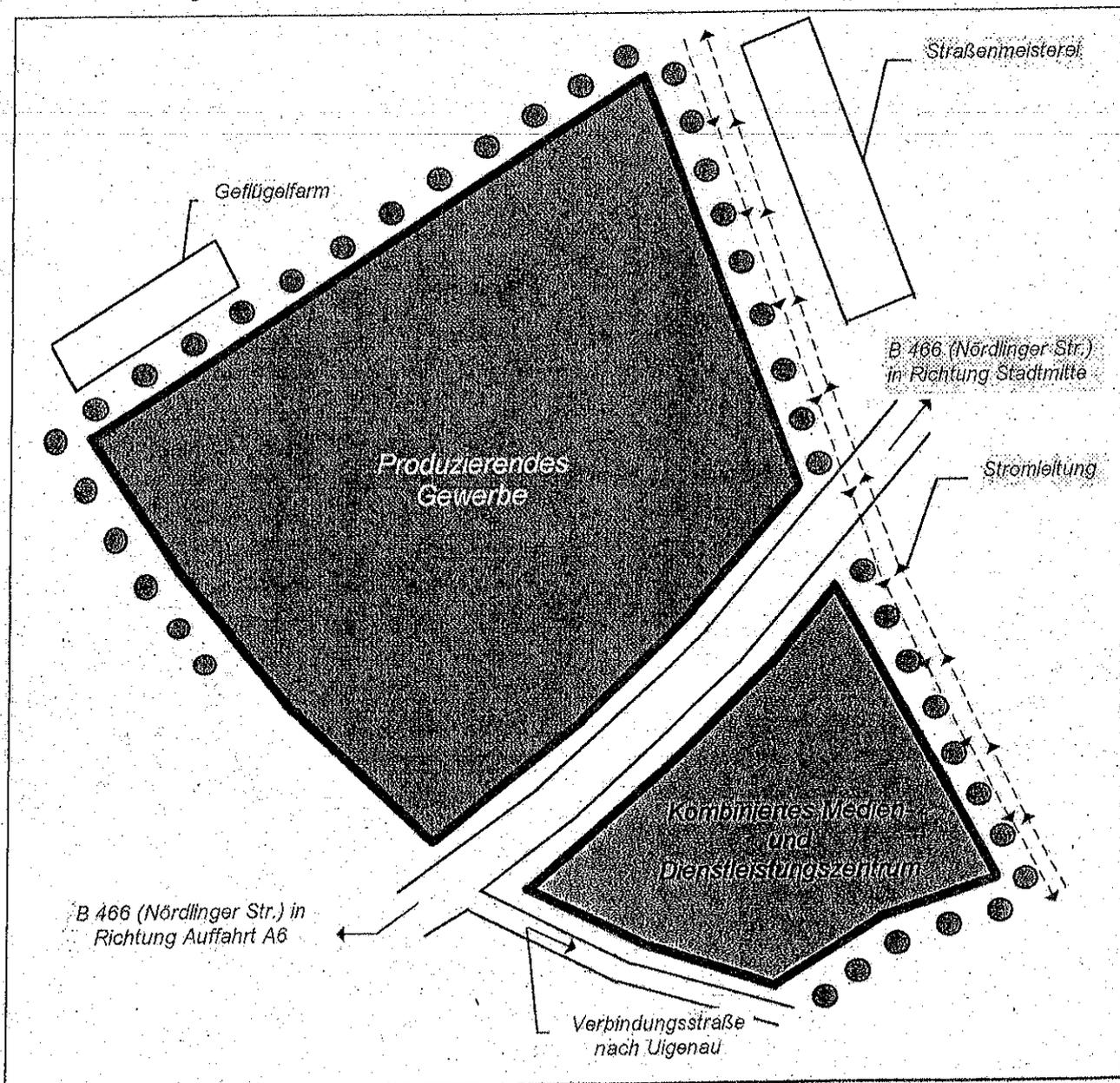
Die vorliegende Nutzwertanalyse für das geplante Gewerbegebiet „An der Nördlinger Straße“ hatte zum Ziel im Sinne einer ausgewogenen Entwicklung der Stadt Schwabach verschiedene Nutzungsvarianten zu überprüfen und Vorschläge zur Konzeption zu erstellen. Um zu einer eindeutigen Profilierung der verschiedenen Gewerbeflächenangebote der Stadt Schwabach beizutragen, empfiehlt es sich „An der Nördlinger Straße“ nicht ausschließlich produzierendes Gewerbe anzusiedeln sondern eine Mischnutzung anzustreben. Dies ist zweifelsohne auch aufgrund der Lage der Fläche am Stadtrand gegeben, die sich zum einen durch die hervorragende Verkehrs-anbindung, zum anderen jedoch auch durch einen visuellen Aspekt auszeichnet: besteht doch die Chance mit der Besiedlung der Fläche und der damit einhergehenden baulichen Gestaltung einen attraktiven Ortseingang zu schaffen, der gewissermaßen als Visitenkarte der Stadt auch von der vorbeiführenden Autobahn aus gesehen werden kann.

VII. Vorschläge zur Flächengestaltung und -Vermarktung

Auf Grundlage der aus der Nutzwertanalyse und der daran anschließenden Marktabschätzung gewonnenen Erkenntnisse werden im folgenden zwei Vorschläge zur Flächengestaltung gemacht, wobei diese unter Zugrundelegung der von der Stadt Schwabach angestrebten ausgewogenen Entwicklung erfolgen.

1. Vorschlag A: Produzierendes Gewerbe / kombiniertes Dienstleistungs- und Medienzentrum

Abb. 12 Vorschlag A: Produzierendes Gewerbe / Kombiniertes Dienstleistungs- und Medienzentrum



Quelle: Eigene Darstellung

Mit der Variante A wird dem Produzierenden Gewerbe Vorrang eingeräumt und gleichzeitig auf dem kleineren Areal im Südbereich der Nördlinger Straße der Bereich Medien und Dienstleistungen angesiedelt. Es wurde bewußt auf eine weitere Untergliederung verzichtet, da damit den unterschiedlichen Flächenbedürfnissen der Nachfrager am ehesten Rechnung getragen werden kann. Die Flächenaufteilung kann demzufolge bei Kenntnis potentieller Investoren flexibel erfolgen. Auch soll den Betrieben durch flexible Flächengrößen die Möglichkeit einer Expansion offengehalten werden. Um Nutzungskonflikte zu umliegenden Flächen zu begrenzen, wäre eine Eingrünung der Fläche sinnvoll. Bei der Erschließung der Flächen kann mit Hilfe des Bebauungsplans eine flächensparende Bauweise verwirklicht werden. Geräuschintensive Produktionsstelle sind mit Rücksicht auf die Wohnbebauung im Osten eher im südwestlichen Teil des Areals anzusiedeln. Mit dem kombinierten Medien- und Dienstleistungszentrum könnte im Südteil des Areals auch im Hinblick auf die bauliche Gestaltung ein imageträchtiges Signal „am Tor zur Stadt“ gesetzt werden. Zudem hätte dies den Vorteil, daß die nahegelegene Wohnbebauung durch eine derartige Ansiedlung kaum beeinträchtigt wird.

2. Vorschlag B: Produzierendes Gewerbe / Entertainment / freizeitorientierte Dienstleistungen

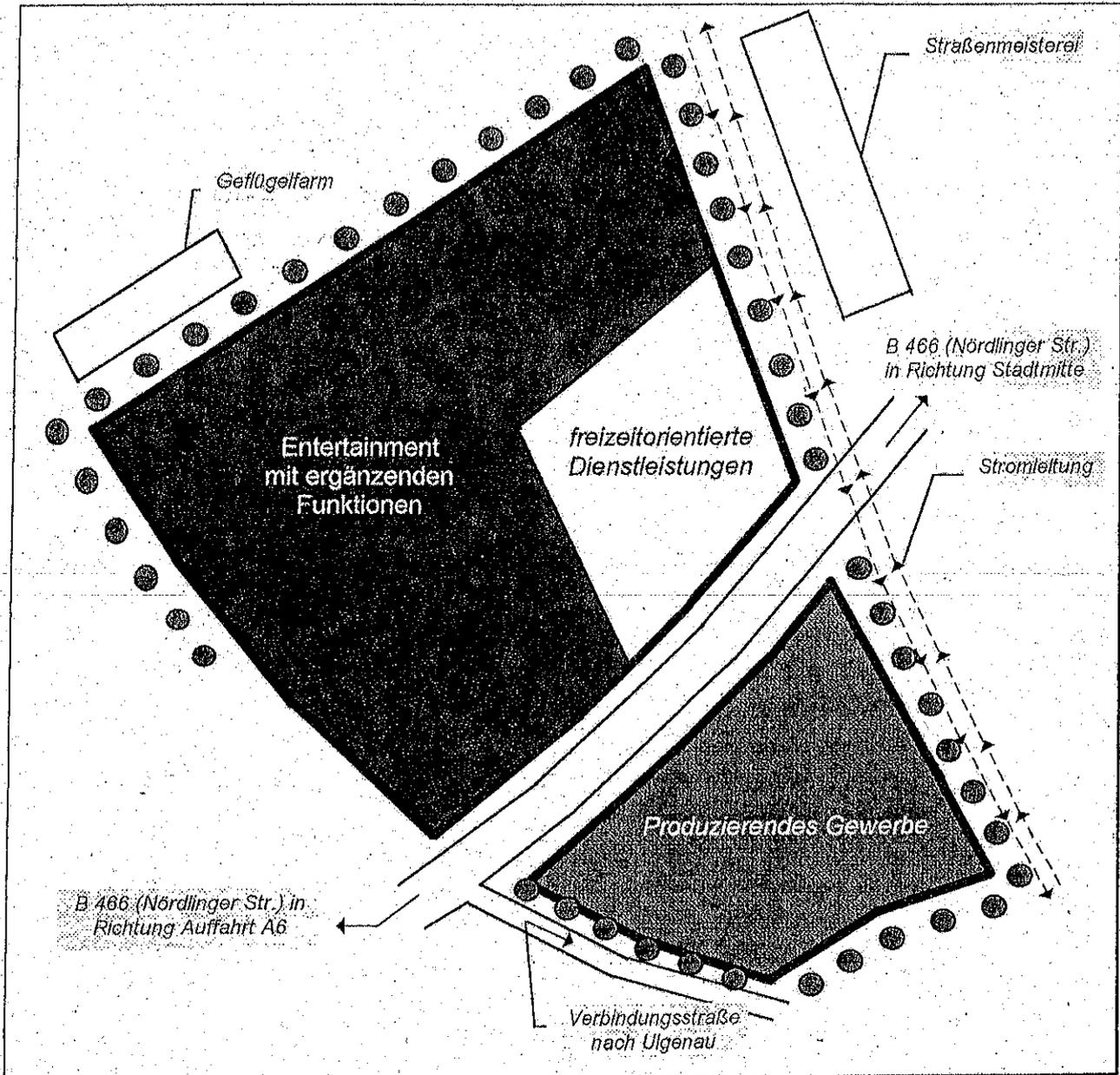
Die zweite Variante sieht eine Ansiedlung von Produzierendem Gewerbe auf dem Südteil des Areals vor. Im Hinblick auf die nahegelegenen Wohn- und Waldflächen könnte aus Lärm- und Sichtschutzgründen eine Begrünung der Flächengrenzen nach Osten, Süden und Westen vorgesehen werden. Bei der Ansiedlung eines oder mehrerer produzierender Betriebe sollte jene Produktionsverfahren Berücksichtigung finden, die Nutzungskonflikten keinen Vorschub leisten.

Der größere Nordteil des Areals steht im Zeichen der zentralörtlichen Aufwertung Schwabachs durch den Bereich Entertainment (z.B. in Form einer flexiblen Entertainment-Musical-Variete-Halle) mit ergänzenden Funktionen wie z.B. Gastronomie, Hotel oder Shops im Sinne eines Merchandising. Zudem könnte die Ansiedlung von freizeitorientierten Dienstleistungen erfolgen. Zu denken wäre hier nicht an eine großflächige multifunktionale Sportanlage, die im Rahmen der Nutzwertanalyse nicht zu den zu favorisierenden Varianten gehörte, sondern eher an Dienstleistungen im Sinne der „Wellness“ wie z.B. Schönheitssalon, Dampfbad, Sauna, Solarium, Friseur und Fitness.

Mit einer in diese Richtung gehenden Thematisierung könnte an der Westgrenze der Stadt Schwabach ein imageträchtiges Projekt verwirklicht werden, das sowohl durch seine Thematisierung als auch seine bauliche Gestaltung, deren Ausführung sich nach den im Vorfeld aufzustellenden Rahmenbedingungen der Bebauungsplanung richten muß, eine Signalwirkung haben könnte - dies auch unter Berücksichtigung der Tatsache, daß das Gelände von der vorbeiführenden Autobahn A6 aus eingesehen werden kann.



Abb. 13 Vorschlag B: Entertainment mit ergänzenden Funktionen / freizeitorientierte Dienstleistungen / Prod. Gewerbe



Quelle: Eigene Darstellung

3. Flächenvermarktung für betriebliche Ansiedlungen

Da im vorhergehenden Kapitel verlagerungswillige Betriebe aus dem Verdichtungsraum Nürnberg-Fürth-Erlangen als eine wichtige Zielgruppe identifiziert wurden, soll neben der allgemeinen Beurteilung der Standortfaktoren durch repräsentativ ausgewählte Unternehmen in der Bundesrepublik Deutschland noch einmal näher auf das konkrete Verlagerungspotential aus dem Verdichtungsraum eingegangen werden. dazu wird eine weitere Untersuchung herangezogen, die konkret die Mängel dieses Verdichtungsraumes durch eine Unternehmensbefragung herausgearbeitet hat.¹¹ Neben harten Standortfaktoren wie der Flächenverfügbarkeit und den Verkehrsbedingungen in den Städten wurde v.a. die Kooperationsbereitschaft und das Bearbeitungstempo der Verwaltung gerügt.

Tab.15 Rangfolge der Mängel und Defizite in Nürnberg, Fürth und Erlangen aus Unternehmenssicht

Rang	Mängel und Defizite
1	Flächenverfügbarkeit
2	Kooperationsbereitschaft mit der Verwaltung
3	Verfügbarkeit von qualifiziertem Personal
4	Bearbeitungstempo der Verwaltung
5	Innerörtliche Verkehrsanbindung
6	Vorhandensein von Forschungseinrichtungen
7	Innerregionale Verkehrsanbindung
8	Kooperation mit Forschungseinrichtungen
9	Image der Region
10	internationale Verkehrsanbindung
11	Wirtschaftsklima

Quelle: Diller, C., Welche Standortfaktoren, Berlin 1991

Schwabach muß für eine erfolgreiche Ansiedlungspolitik diese Schwächen des Verdichtungsraumes auszugleichen versuchen. Die Verfügbarkeit von Flächen sowie die regionale und lokale Verkehrserschließung ist in Schwabach gegeben und muß lediglich entsprechend dargestellt werden.

Um die Defizite in den Verdichtungskernen Nürnberg, Fürth und Erlangen abzubauen, waren für die im Zeitraum von 1987 bis 1993 verlagerten Betriebe neben der guten Erreichbarkeit des Verdichtungsraumes das Flächenangebot und die Grundstückspreise die wichtigsten Gründe für eine Verlagerung in das Umland.

¹¹ DILLER, C., Welche Standortfaktoren, Berlin 1991

Tab.16 Gründe für die Wahl eines Standortes in den Umlandgemeinden von Nürnberg, Fürth und Erlangen

Rang	Mängel und Defizite
1	Flächenverfügbarkeit
2	Kooperationsbereitschaft mit der Verwaltung
3	Verfügbarkeit von qualifiziertem Personal
4	Bearbeitungstempo der Verwaltung
5	Innerörtliche Verkehrsanbindung
6	Vorhandensein von Forschungseinrichtungen

Quelle: Ruppert, R., a.a.O., 1994, S.40

Abgesehen von den Standortfaktoren, die nicht im Bereich der kommunalen Einflußnahme stehen (z.B. Nähe zu Absatzmärkten), lassen sich die Ergebnisse der zitierten Studien für die Belange der Stadt Schwabach in zwei Gruppen einteilen:

1. *Standortfaktoren, die in Schwabach weitgehend positiv ausgeprägt sind*

Diese Standortfaktoren müssen nach Möglichkeit erhalten und ausgebaut werden. Ihre positive Ausprägung ist im Rahmen von Marketingmaßnahmen entsprechend positiv herauszustellen:

- die Verkehrsanbindung (überregional, regional und lokal),
- das hohe Qualifikationsniveau der Arbeitnehmer,
- die hohe Wohnqualität,
- die Flächenverfügbarkeit (in variablen Größen),
- die hohe Umweltqualität,
- der hohe Freizeitwert und die Attraktivität der Umgebung,
- die gute Ausstattung mit Versorgungseinrichtungen aller Art (Einzelhandel, Handwerk, Sportanlagen, Schulen, Kindergärten, Ärzte, usw.).

2. *Standortfaktoren, die in Schwabach noch verbessert werden können:*

- Erscheinungsbild des Gewerbegebietes,
- zusätzliche Angebote im Freizeit- und Kulturbereich,
- weiterführende Einrichtungen der Aus- und Weiterbildung.

4. Kommunikative Instrumente des Gewerbeflächenmarketing

Um die geeignete Form der „Ansprache“ von Investoren zu finden, ist zunächst von Bedeutung, wie sich der innerbetriebliche Entscheidungsprozeß bei der Standortfindung gestaltet. Großunternehmen verfügen oftmals über eine eigene Abteilung zur Vorbereitung von Standortentscheidungen. In die Standortentwicklung dieser Unternehmen fließen dadurch genaue Abwägungen

objektiver Standortvor- und nachteile ein. Bei kleinen und mittleren Betrieben haben in der Regel subjektive Einflüsse des Unternehmers (z.B. dessen Wohnort) eine größere Bedeutung. Diese Unternehmen werden normalerweise auch bedeutend weniger Standortalternativen prüfen als Großunternehmen.

Für innerbetriebliche Entscheidungen sind dabei grundsätzlich folgende Punkte von Bedeutung:

- Objektive und unmittelbar unternehmensbezogene Standortfaktoren (Erschließung, Preis, Verkehrsanbindung, Verfügbarkeit der Fläche, usw.),
- diejenigen Bereiche des wirtschaftlichen, kulturellen und sonstigen Standortumfeldes, die direkten oder indirekten Einfluß auf das Unternehmen bzw. dessen Mitarbeiter haben (z.B. Versorgung, öffentliche Einrichtungen, Freizeitangebot). Hierbei ist oftmals nicht die tatsächliche Quantität oder Qualität entscheidend, sondern der subjektive Eindruck des Unternehmers, d.h. das Image eines Standortes kann ausschlaggebend sein,
- das Verhandlungsklima, d.h. die Verhandlungsbereitschaft, die Kompetenz, die Präsentation und die Unterstützung bei Genehmigungen oder anderen Verwaltungsangelegenheiten seitens der Gemeindeverwaltung; in kurzen Worten: wirtschaftsfreundliches und rationelles Vorgehen der Stadt.

Alle drei Faktoren sind bei einer erfolgreichen Kommunikationspolitik gleichermaßen zu beachten. Die zuerst genannten sog. „harten“ Standortfaktoren werden bei der starken interkommunalen Konkurrenz um Investoren schon fast als selbstverständlich vorausgesetzt. Deshalb gewinnen zusätzliche „weiche Standortfaktoren“ (z.B. Freizeit- und Kulturwert oder Verhandlungsgeschick der Verwaltung) für die Entscheidung der Unternehmend zunehmend an Bedeutung.

Allgemein läßt sich in den letzten Jahren ein Bedeutungswandel der Standortbewertungskriterien für Betriebsansiedlungen feststellen. Der Trend entfernt sich hierbei weg von vordergründigen Kostenminimierungen hin zu qualitativeren Anforderungen, die einen nachhaltigen Nutzen für das Unternehmen bieten.

Tab.17 Ausprägungen früherer und heutiger Standortkriterien

<i>Kriterium</i>	<i>früher</i>	<i>heute</i>
Arbeitskräfte	Lohnniveau	Qualifikationsniveau
Steuern	niedrige Steuern	moderate Steuern, aber hoher Service
Anreize	Billigstproduktion	Wertschöpfung, Wirtschaftsfreundlichkeit, Partnerschaftlichkeit, Kooperation
öffentliche Einrichtungen	Wohnungen, Straßen	Kultur, Freizeit, Einkaufsqualität, Flughafen
Schulen, Weiterbildung	Verfügbarkeit	qualifizierte Schulen, Forschungseinrichtungen
Verordnungen, Auflagen	minimal	kompatibel mit Lebensqualität und Geschäftsflexibilität
Energie	Kosten, Verfügbarkeit	Verlässlichkeit

Quelle: Kotler, P., u.a., Standortmarketing, Düsseldorf, 1994, S.287

VIII. Zusammenfassung

Die zuletzt vorgenommene Nutzwertanalyse für das geplante Gewerbegebiet „An der Nördlinger Straße“ ist eingebunden in das Ziel einer ausgewogenen Entwicklung der Stadt Schwabach und sollte verschiedene Nutzungsvarianten für das geplante Gewerbegebiet überprüfen sowie Vorschläge zur Gestaltung erstellen, um so eine weitere Grundlage für eine geordnete, zielgruppenbezogene Gewerbe-Entwicklung in der Stadt Schwabach zu schaffen. Dies sollte auch die zunehmende Bedeutung weicher Standortfaktoren im Sinne der städtischen Lebensqualität mit Teilbereichen wie beispielsweise dem Wohn-, Kultur und Freizeitwert der Stadt berücksichtigen.

Konkret geht es um eine gewerbliche Investitionsfläche an der Nördlinger-Straße, für die die Stadt ein Vorkaufsrecht besitzt und die noch nicht formell als Gewerbegebiet ausgewiesen ist. Der Grundgedanke hierbei ist zum einen, der Bestandssicherung der städtischen Betriebsstrukturen Rechnung zu tragen als auch die Attraktivität des Standortes, die sich schon allein aus seiner direkten Lage an der Autobahn ergibt, zu nutzen, um Betriebsansiedlungen von außerhalb nach Schwabach zu bekommen. Angestrebt wird, dem geplanten Gebiet ein eigenständiges Profil zu verleihen und dies auch entsprechend zu vermarkten. Seitens der Stadt Schwabach ist daran gedacht, die Fläche mittelfristig zur Jahrtausendwende zu besiedeln, wobei derzeit noch keine Vorstellungen über spezielle Nutzungen bestehen. Die zentrale Fragestellung richtete sich damit auf die Möglichkeiten einer Nutzung dieses Areals, eingebunden in die Ziele der Gemeindeentwicklung und ausgerichtet auf die kommunalen Grundstrukturen.

Als methodisches Grundkonzept für die Herausarbeitung von Leitlinien für die Gewerbeflächenentwicklung in Schwabach wurde in einem ersten Schritt der Untersuchung eine gewerbeflächenbezogene Struktur- und Prozeßanalyse zugrundegelegt. Angesprochen wurden hierbei Bereiche, die auf die kommunale Gewerbeflächenentwicklung Einfluß nehmen, wie z.B. der Arbeitsmarkt, die haushalts- und unternehmensnahe Infrastruktur, das Branchenbild sowie die Faktoren der kommunalen Lebensqualität.

Im Anschluß daran erfolgte die Erarbeitung einer Stärken- und Schwächen-Analyse, um Wettbewerbsstärken ebenso wie bestehende Defizite und Engpaßfaktoren herauszuarbeiten und Wege aufzuzeigen, die Stärken bzw. Vorteile zu erhalten und weiter auszubauen bzw. die Probleme nach Möglichkeit einer Lösung zuzuführen. Als Referenzstandort wurde hier das mögliche Oberzentrum Schweinfurt und die dortige Gewerbeflächensituation und-politik herangezogen. Als Beispiel für einen Aspekt der Stärken-Schwächen-Analyse kann die Auseinandersetzung mit den zentralörtlichen Aufgaben stehen, die der Stadt Schwabach als möglichem Oberzentrum zukommen, stellen diese doch auch im Hinblick auf die Standortattraktivität weitreichende Anforderungen an die „eigenständige“ Stadt.

Im Rahmen gewerblicher Entwicklungskonzepte ist ferner die Auseinandersetzung mit potentiellen Zielgruppen eine Grundlage für die Formulierung spezifischer Handlungsstrategien. Im Vordergrund steht hierbei die Unterbreitung von verschiedenen Ideen für die Nutzung der zu untersuchenden Fläche in Schwabach. Hierfür wurden mehrere voneinander abweichende Varianten aus verschiedenen Themengruppen formuliert und genauer dargestellt.

In der darauffolgenden Nutzwert-Analyse wurden die einzelnen Planungsvarianten hinsichtlich spezieller Kriterienbereiche von Entscheidungsträgern (sog. Experten) diskutiert und durch ein Ziel- und Gewichtungssystem bewertet. Aus dem sog. Zielerfüllungsbeitrag der einzelnen Planungsvarianten ergibt sich dann eine Reduzierung auf wenige Varianten. Die im Ergebnis der Nutzwertanalyse prinzipiell als denkbar eingestuft Planungsvarianten wurden in der Folge einer Marktabschätzung unterzogen. Dieser Schritt diente zur groben Überprüfung der regionalen Konkurrenzsituation und wirtschaftlichen Tragfähigkeit der einzelnen Varianten und somit einer weiteren Vorselektion.

Zur Bewertung der verschiedenen Planungsvarianten im Hinblick auf ihre Eignung für die Ansiedlung auf dem geplanten Gewerbegebiet „An der Nördlinger Straße“ bot sich der nutzwertanalytische Ansatz an. Die Nutzwertanalyse ist eine Methode zur Entscheidungsvorbereitung alternativer Maßnahmen, die in starkem Maße auch subjektive Gesichtspunkte bei der Bewertung zu berücksichtigen in der Lage ist. Der Vorteil des nutzwertanalytischen Ansatzes ist darin zu sehen, daß er einen Leitfaden zur objektiven Diskussion des Entscheidungsproblems liefert, der Entscheidungsvorgang dadurch systematisiert, der Bewertungsvorgang nachvollziehbar gestaltet wird und der sozioökonomische Zusammenhang der Planungsmaßnahmen veranschaulicht wird. Man erhält auf diese Weise einen Gesamtwert, der zahlenmäßig ausdrückt, wie die Planungsalternativen im Hinblick auf das zugrundeliegende Zielsystem zu beurteilen sind.

Aufgrund des komplexen Gefüges der von gewerblichen Ansiedlungen ausgehenden Wirkungen und der vielfältigen Ansprüche, die an Gewerbeflächen von Unternehmern, der Stadtverwaltung und anderen von den jeweiligen Planungen Betroffenen gestellt werden, ergibt sich für die Bewertung einzelner Flächen im Hinblick auf ihre Eignung für die Ausweisung für industriell-gewerbliche oder unter Umständen auch andere Zwecke ein breiter Kriterienkatalog. In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, daß allgemein verbindliche Modelle zur Bewertung von Flächen zwar nicht existieren, jedoch auf Erfahrungen aus der Praxis des Gutachters zurückgegriffen werden kann, die ebenfalls zum Einsatz kommen.

Die Kriterien, die für eine Bewertung von Flächen im Hinblick auf die Ausweisung des Gebietes „An der Nördlinger Straße“ als Gewerbefläche bzw. zukünftige Ansiedlungen auf dieser Fläche herangezogen werden können, lassen sich in fünf verschiedene Bereiche, die im folgenden noch näher ausgeführt werden, untergliedern:

- Verkehrserschließung,
- Wirtschaftsstruktur und Arbeitsplatzangebot,
- Umweltrelevanz und -beeinflussung,
- monetäre Effekte und Folgewirkungen,
- Image und Akzeptanz.

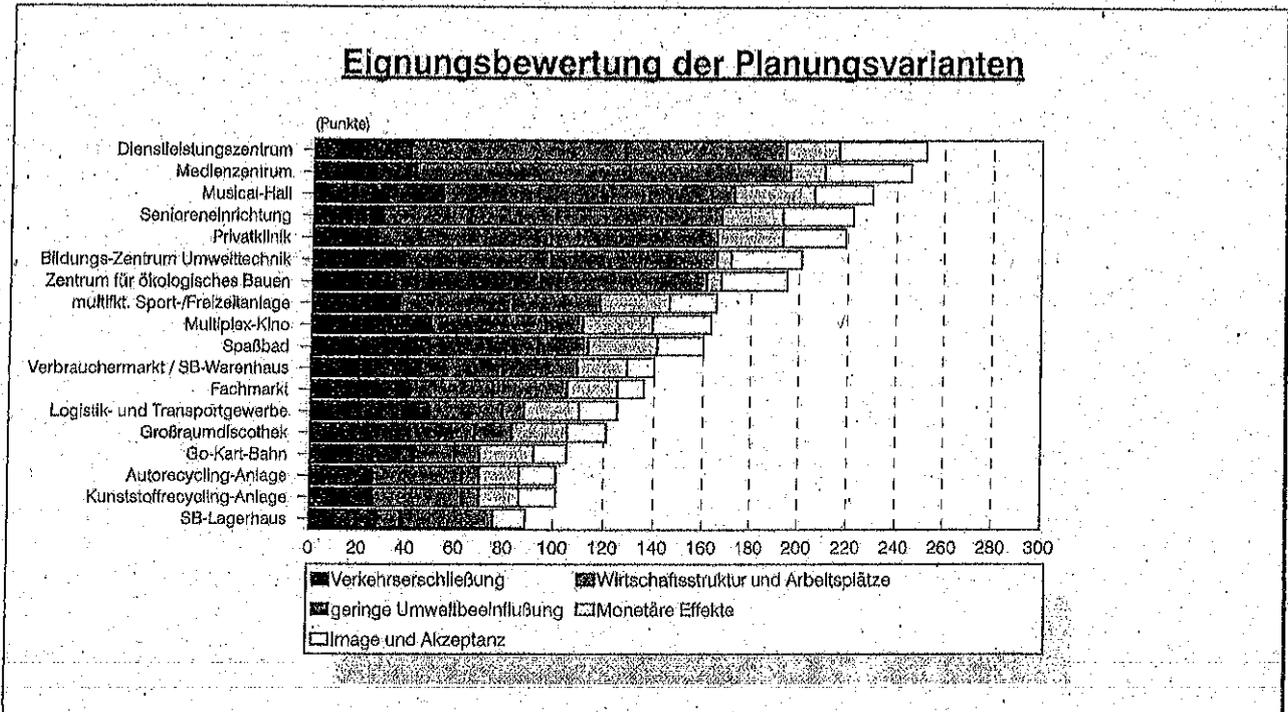
Gemäß der Auftragsstellung wurden verschiedene Nutzungsmöglichkeiten dargestellt, wobei bereits im Sinne der im weiteren Verlauf der Untersuchung durchzuführenden Nutzwertanalyse Aspekte wie Arbeitsplatzeffekte, Verkehrsaufwand sowie mögliche baurechtliche oder naturräumliche Konfliktpotentiale Erwähnung fanden. Im Hinblick auf die Darstellung der verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten erschien es sinnvoll, eine Thematisierung in die folgende Bereiche vorzunehmen. Produzierende Betriebe wurden hierbei bewusst ausgelassen, da diese zum einen unbestritten die Optimalvariante darstellen und zudem die vielfältigen Formen produzierender Betriebe keinem Schema unterzuordnen sind:

- Einzelhandel und Versorgung,
- Dienstleistungen und Logistik,
- Freizeit und Entertainment,
- Umwelt und Infrastruktur.

Die Ermittlung der Zielerfüllungsbeiträge bzw. die Eignung der Planungsvarianten im Hinblick auf die Zielkriterien basiert einerseits auf den Ergebnissen der eigenen Strukturanalyse des Untersuchungsgebietes, wurde aber andererseits entscheidend erweitert und untermauert durch die gezielte Einholung von Stellungnahmen von Experten und Entscheidungsträgern aus Fachplanung und Verwaltung. Da für die einzelnen Zielbereiche die Möglichkeit der Operationalisierung über quantitative Meßgrößen - auch in Anbetracht der Vielzahl von Kriterien und Varianten - größtenteils nicht gegeben werden kann, wurde eine Einstufung vorgenommen, die sich an den Stellungnahmen der Experten und den eigenen Untersuchungsergebnissen orientiert.

Als anzustrebende Nutzungs- bzw. Ansiedlungsvarianten für das zu planende Gewerbegebiet „An der Nördlinger Straße“ erwiesen sich nach der Punktzahl des Gesamtnutzwertes die Planungsvarianten Dienstleistungszentrum, Medlenzentrum, Musical-Hall und Senioreneinrichtung, gefolgt von den Varianten Privatklinik, Zentrum für Aus- und Weiterbildung in der Umwelttechnik und Zentrum für ökologisches Bauen. Deutlich geringere Eignungsgrade verzeichneten hingegen die Varianten Fachmarkt, Verbrauchermarkt bzw. SB-Warenhaus, Logistik und Transportgewerbe, Go-Kart-Bahn und Großraumdiskotheke. Die Variante SB-Lagerhaus besetzte noch nach den Varianten Automobil-Recyclinganlage und Kunststoffrecyclinganlage den niedrigsten Rangplatz.

Abb.14 Ergebnisse der Nutzwertanalyse



Quelle: Eigene Erhebungen und Berechnungen, Bayreuth 1996

Ausgehend von der Prämisse, daß nur diejenigen Planungsvarianten Gegenstand der Diskussion sein sollten, die sowohl aufgrund ihres Rangplatzes als auch aufgrund der absolut erreichten Punktzahl des Gesamtnutzwertes ein angemessenes Ergebnis erzielen konnten, sollten daher alle Varianten mit deutlich weniger als 180 Punkten von den weiteren Überlegungen ausgeschlossen werden. Somit gilt es nunmehr für die als besser eingestuften Varianten, die die Rangplätze 1 bis 7 einnehmen und bezüglich des zu erreichenden Gesamtnutzwertes von 300 Punkten (100% Eignung) sämtliche einen Wert von größer als rd. 180 Punkten (d.h. mehr als rd. 2/3 der Maximalpunktzahl) erzielten, konkrete Planungen im Sinne eines schlüssigen Gesamtkonzeptes zu diskutieren. Zum Vergleich wurden in einer weiteren Delphi-Runde die Experten nochmals um eine Stellungnahme gebeten. Hierbei zeigte sich, daß auch ohne die Berücksichtigung der einzelnen Gewichtungsfaktoren, die ja von den Experten selbst in der ersten Delphi-Runde aufgestellt wurden, die Planungsvarianten Dienstleistungszentrum und Medienzentrum eindeutig favorisiert werden. Auch die Planungsvarianten Zentrum für Aus- und Weiterbildung in der Umweltechnik sowie Zentrum für ökologisches Bauen wurden favorisiert. Dies bestätigt die Überlegungen, die von Seiten des Gutachters im Rahmen der Erstellung eines Konzeptes für ein ökologisches Gewerbegebiet an der Wiesenstraße in Schwabach bereits gemacht wurden. Im Sinne einer Thematisierung und somit auch Profilierung der Gewerbeflächen der Stadt Schwabach sollten daher diese Einrichtungen ihren Standort eher an der Wiesenstraße finden.

Die deutlich abweichende niedrigere Einstufung der Planungsvarianten Musical-Hall, Senioreneinrichtung und Privatklinik, die sich im Rahmen der Nutzwertanalyse als durchaus geeignet er-

wiesen haben, macht deutlich, daß auch auf den ersten Blick nicht unbedingt favorisierte Einrichtungen durchaus passend sein können. Im umgekehrter Weise gilt dies auch für den Bereich Logistik- und Transportgewerbe. Diese Variante erfährt zwar in der subjektiven Einschätzung einen relativ hohen Stellenwert - was in Anbetracht der guten Verkehrsanbindung des Geländes „An der Nördlinger Straße“ auch gerechtfertigt erscheint - unter Berücksichtigung der Kriterien Wirtschaftsstruktur und Arbeitsplätze, geringe Umweltbeeinflussung, monetäre Effekte und Image/Akzeptanz zeigt sich jedoch, daß eine derartige Planungsvariante für das Gelände nicht unbedingt zu forcieren sinnvoll erscheint.

Zur näheren Konkretisierung der als Ergebnis der Nutzwertanalyse zu favorisierenden verschiedenen Nutzungsalternativen, die Punktwerte von mindestens 180 erzielten, wurde eine kurz gefaßte Marktabschätzung für diese Planungsvarianten vorgenommen. Wenngleich im Rahmen der Aufgabenstellung keine umfassende Untersuchung der einzelnen Marktpotentiale im Sinne einer Marktanalyse möglich ist, so kann doch dieser Untersuchungsschritt zumindest als fundierte Grundlage für die im konkreten Bedarfsfall selbstverständlich erforderliche vertiefende Untersuchungen dienen.

Um zu einer eindeutigen Profilierung der verschiedenen Gewerbeflächenangebote der Stadt Schwabach beizutragen, empfiehlt es sich „An der Nördlinger Straße“ nicht ausschließlich produzierendes Gewerbe anzusiedeln, sondern eine Mischnutzung anzustreben. Dies ist zweifelsohne auch aufgrund der Lage der Fläche am Stadtrand gegeben, die sich zum einen durch die hervorragende Verkehrsanbindung, zum anderen jedoch auch durch einen visuellen Aspekt auszeichnet. So besteht doch die Chance, mit der Besiedlung der Fläche und der damit einhergehenden baulichen Gestaltung einen attraktiven Ortseingang zu schaffen, der gewissermaßen als Visitenkarte der Stadt auch von der vorbeiführenden Autobahn aus gesehen werden kann („ein Tor von Schwabach“).

Auf Grundlage der aus der Nutzwertanalyse und der daran anschließenden Marktabschätzung gewonnenen Erkenntnisse wurden schließlich zwei Vorschläge zur Flächengestaltung gemacht, wobei diese unter Zugrundelegung der von der Stadt Schwabach angestrebten ausgewogenen Entwicklung erfolgen.

Mit der Variante A wird dem Produzierenden Gewerbe Vorrang eingeräumt und gleichzeitig auf einem kleineren Areal im Südbereich der Nördlinger Straße der Bereich Medien und Dienstleistungen empfohlen. Es wurde bewußt auf eine weitere Untergliederung verzichtet, da damit den unterschiedlichen Flächenbedürfnissen der Nachfrager am ehesten Rechnung getragen werden kann. Die Flächenaufteilung kann demzufolge bei Kenntnis potentieller Investoren flexibel erfolgen. Auch soll den Betrieben durch flexible Flächengrößen die Möglichkeit einer Expansion of-

fengehalten werden. Um Nutzungskonflikte zu umliegenden Flächen zu begrenzen, wäre eine Eingrünung der Fläche sinnvoll. Bei der Erschließung der Flächen kann mit Hilfe des Bebauungsplans eine flächensparende Bauweise verwirklicht werden. Geräuschintensive Produktions- teile sind mit Rücksicht auf die Wohnbebauung im Osten eher im südwestlichen Teil des Areals anzusiedeln. Mit dem kombinierten Medien- und Dienstleistungszentrum könnte im Südteil des Areals auch im Hinblick auf die bauliche Gestaltung ein imageträchtiges Signal „am Tor zur Stadt“ gesetzt werden. Zudem hätte dies den Vorteil, daß die nahegelegene Wohnbebauung durch eine derartige Ansiedlung kaum beeinträchtigt wird.

Die zweite Variante sieht eine Ansiedlung von Produzierendem Gewerbe auf dem Südteil des Areals vor. Im Hinblick auf die nahegelegenen Wohn- und Waldflächen könnte aus Lärm- und Sichtschutzgründen eine Begrünung der Flächengrenzen nach Osten, Süden und Westen vorgesehen werden. Bei der Ansiedlung eines oder mehrerer produzierender Betriebe sollten jene Produktionsverfahren Berücksichtigung finden, die Nutzungskonflikten keinen Vorschub leisten.

Der größere Nordteil des Areals steht im Zeichen der zentralörtlichen Aufwertung Schwabachs durch den Bereich Entertainment (z.B. in Form einer flexiblen Entertainment-Musical-Variete-Halle) mit ergänzenden Funktionen wie z.B. Gastronomie, Hotel oder Shops im Sinne eines Merchandising. Zudem könnte die Ansiedlung von freizeitorientierten Dienstleistungen erfolgen. Zu denken wäre hier nicht an eine großflächige multifunktionale Sportanlage, die im Rahmen der Nutzwertanalyse nicht zu den zu favorisierenden Varianten gehörte, sondern eher an Dienstleistungen im Sinne des Trends „Wellness“, wie z.B. Schönheitssalon, Dampfbad, Sauna, Solarium, Friseur und Fitness.

Mit einer in diese Richtung gehenden Thematisierung könnte an der Westgrenze der Stadt Schwabach ein imageträchtiges Projekt verwirklicht werden, das sowohl durch seine Schwerpunkte als auch seine bauliche Gestaltung, deren Ausführung sich nach den im Vorfeld aufzustellenden Rahmenbedingungen der Bebauungsplanung richten muß, eine Signalwirkung haben könnte - dies auch unter Berücksichtigung der Tatsache, daß das Gelände nahe der vorbeiführenden Autobahn A6 liegt.

In einem abschließenden Kapitel wurden Vorschläge zur Flächenvermarktung näher konkretisiert, wobei dem Gesichtspunkt des Flächen-Marketing ebenfalls eine wichtige Bedeutung zukam.