

		AZ:	61.2 / Frau Kalinowsky
--	--	-----	------------------------

Mitteilung-Nr.: 0350/2008/MV

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Bau-, Planungs- und Umwelt- ausschuss	16.08.2012	Ö	Kenntnisnahme
Finanz- und Wirtschaftsförde- rungsausschuss	22.08.2012	Ö	Kenntnisnahme

Betreff:

**Anfrage des Ratsherrn Sundermann -
Freiflächen in den Neumünsteraner
Industrie- und Gewerbegebieten**

B e g r ü n d u n g :

Frage:

Die Stadtverwaltung Neumünster wird gebeten, dem Bau-, Planungs- und Umweltausschuss bis zur ersten Sitzung nach den Sommerferien eine Übersicht vorzulegen, welche Freiflächen in den Neumünsteraner Industrie- und Gewerbegebieten

- a) frei zur Verfügung stehen
- b) eingeschränkt zur Verfügung stehen (und worin die Einschränkung besteht)
- c) nicht zur Verfügung stehen.

Dabei sind die Flächen zu unterteilen in Flächen mit einer zusammenhängenden Größe von

- a) über 10.000 m²
- b) 5.000 m² bis 10.000 m²
- c) bis zu 5.000 m²

Antwort Verwaltung:

In den beigegeführten Plänen sind die städtischen Gewerbegebiete dargestellt. Den Plänen kann die Größe der Flächen und ihre Verfügbarkeit entnommen werden.

Summierung der sofort zum Abverkauf verfügbaren städtischen Flächen:

B-Plan Nr. 158 (Freesenburg):	GE ca. 1,9 ha
B-Plan Nr.161 (Technologiepark Memellandstraße):	GE ca. 2,1 ha
B-Plan Nr.161 (Technologiepark Memellandstraße):	MI ca. 0,8 ha
Summe GE Flächen	ca. 4 ha

B-Plan Nr. 111 (Gewerbegebiet Süd):	GI ca. 2,5 ha
B-Plan Nr. 113 (Gewerbegebiet Süd):	GI ca. 3,95 ha
B-Plan Nr. 115 A (Gewerbegebiet Süd):	GI ca. 0,6 ha
B-Plan Nr. 116 (Gewerbegebiet Süd):	GI ca. 7,7 ha
Summe GI Flächen	ca. 14,75 ha

Summierung der eingeschränkt bzw. nicht zur Verfügung stehenden Flächen:

B-Plan Nr. 115 B (Boostedter Str.): (kein Planungs-/Baurecht)	GI ca.7.6 ha
B-Plan Nr. 116 (Gewerbegebiet Süd): (keine Erschließung)	GI ca. 17.8 ha
B-Plan Nr. 116 (Gewerbegebiet Süd): (kein Eigentum)	GI ca.19.9 ha
B-Plan Nr.177 (Entwicklungsfläche Nord) : (kein Planungs- / Baurecht; keine Erschließung)	GI ca. 38,6 ha
B-Plan Nr.177 B (Entwicklungsfläche Nord): (kein Planungs- / Baurecht; keine Erschließung, kein Eigentum)	GI ca. 52,3 ha
Summe der eingeschränkt bzw. nicht zur Verfügung stehenden Flächen	ca. 136,2 ha

Der hier dargestellte Sachstand zur Flächenverfügbarkeit bezieht sich auf den Stichtag 01.07.2012.

Die Sortierung nach der zusammenhängenden Größe führte zu folgenden Ergebnissen:

Verfügbare städtische Flächen:

B-Plan Nr. 158 (Freesenburg)

a) über 10.000 m ²	1 Fläche*
b) 5.000 m ² - 10.000 m ²	---
c) bis 5.000 m ²	2 Flächen

B-Plan Nr. 161 (Technologiepark Memellandstraße)

a) über 10.000 m ²	---
b) 5.000 m ² - 10.000 m ²	---
c) bis 5.000 m ²	15 Flächen

B-Plan Nr. 111 (Gewerbegebiet Süd)

a) über 10.000 m ²	---
b) 5.000 m ² - 10.000 m ²	1 Fläche
c) bis 5.000 m ²	---

B-Plan Nr. 113 (Gewerbegebiet Süd)

a) über 10.000 m ²	1 Fläche
b) 5.000 m ² - 10.000 m ²	---
c) bis 5.000 m ²	---

B-Plan Nr. 115 A (Gewerbegebiet Süd)

- | | |
|---|----------|
| a) über 10.000 m ² | --- |
| b) 5.000 m ² - 10.000 m ² | 1 Fläche |
| c) bis 5.000 m ² | --- |

B-Plan Nr. 116 (Gewerbegebiet Süd)

- | | |
|---|------------|
| a) über 10.000 m ² | 1 Fläche* |
| b) 5.000 m ² - 10.000 m ² | 2 Flächen* |
| c) bis 5.000 m ² | --- |

* Flächenaufteilung auch kleiner möglich.

Eine Sortierung der eingeschränkt bzw. nicht zur Verfügung stehenden Flächen nach den angesprochenen Größenkategorien ist nicht sinnvoll, da diese von der Art der noch festzulegenden Erschließung abhängig ist bzw. in den meisten Fällen künftig auch variable Grundstücksaufteilungen entsprechend der Nachfrage erfolgen können.

Frage:

Des Weiteren ist darzustellen, an welchem Konzept und Handlungsstrategien sich die Stadtverwaltung und die Wirtschaftsagentur bei Ansiedlungsanfragen orientiert. Wie viel Leerstände gibt es in den bestehenden Gewerbegebieten? Gibt es eine Strategie zur Erhaltung bestehender Gewerbeflächen? Gibt es Leerstände und Industriebrachen, auf die die Stadt keinen Zugriff hat?

Antwort Wirtschaftsagentur:

Konzept und Handlungsstrategien

Die Wirtschaftsagentur Neumünster GmbH orientiert sich bei der Gewinnung von gewerblichen Kunden zur Ansiedlung in Neumünster an folgenden Faktoren:

1. Erwartete Anzahl der Arbeitsplätze
2. Qualität der Arbeitsplätze
3. Soziale Wirksamkeit der Arbeitsplätze (Angebote für Menschen aus Arbeitslosigkeit und „Hartz IV“ Bezug, die zudem einen positiven und zum Teil erheblichen Nebeneffekt auf die städtischen Sozialkassen haben).
4. Existenzsicherung für das Unternehmen
5. Erwartete Gewerbesteuererinnahmen
6. Erwartbare Synergieeffekte mit der Wirtschaft am Standort (etwa durch Lieferbeziehungen, Dienstleistungsbeziehungen etc. auch hieraus entstehen positive Arbeitsplatzeffekte, Steigerung des Gewerbesteueraufkommens usw.)
7. Branchenschwerpunkte („Cluster“) am Standort

Die Reihenfolge gibt grob die Gewichtung wieder. Umfangreichere Ansiedlungen werden mit den zuständigen Stellen der Stadtverwaltung abgestimmt.

Die Wirtschaftsagentur bedient sich dazu folgender Vermarktungsinstrumente:

- NORDGATE
- Messen und Ausstellungen (Beispiel EXPO REAL in München)
- Metropolregion Hamburg
- Unternehmensservice (eigene Abteilung innerhalb der Wirtschaftsagentur Neumünster GmbH)
- Existenzgründungsservice eigene Abteilung innerhalb der Wirtschaftsagentur Neumünster GmbH

Leerstände und Industriebrachen

Zunächst ist festzustellen, dass weder die Stadtverwaltung noch die Wirtschaftsagentur Neumünster GmbH Zugriff auf derzeit vorhandene Altbrachen haben. Sie befinden sich ausnahmslos im Eigentum anderer Körperschaften, Unternehmen oder Personen. Die Frage nach dem Leerstand ist seriös nicht zu beantworten. Eine Erhebung bei den Eigentümern wird mit ca. 2 Mannmonaten veranschlagt. Die Wirtschaftsagentur Neumünster GmbH schätzt allerdings den Leerstand auf kleiner als 5 %. Viele der scheinbar „leer“ stehenden Gebäude sind in Gebrauch. Leider lässt gelegentlich der Pflegezustand zu wünschen übrig und auch der Zweck, z. B. als Lagerfläche, sorgt für geringe Bewegung in und am Gebäude, so dass sich einem flüchtigen Beobachter der Eindruck eines Leerstandes aufdrängt.

Kennzeichnend für die Einschätzung ist die Schwierigkeit, freie Hallenflächen zu finden, wie insbesondere bei der Suche nach Interimslagern für Baustoffe der DOC Baustelle festzustellen war.

Konzepte für Altbrachen, sofern vorhanden, existieren und werden weiterentwickelt.

1. Unterstützung des Vermarktungsprozesses (die Wirtschaftsagentur Neumünster GmbH begleitet Eigentümer und/oder Makler soweit diese dies wünschen). In den allermeisten Fällen haben weder die Stadt noch die Wirtschaftsagentur Neumünster GmbH Zugriff auf die Immobilie und sind auf die Kooperationsbereitschaft des Eigentümers angewiesen.
2. Vermittlung bei Bedarfen, die aus einem Nachbarschaftsverhältnis entstehen können (wenn eine Erweiterung auf eigenen Flächen nicht möglich ist, können in bestimmten Fällen die zum Teil erheblichen Freiflächen oder leerstehende Areale des Nachbarn erworben oder in Gebrauch genommen werden).
3. Projektentwicklungsunterstützung (Unterstützung bei firmen- oder auch branchenübergreifenden Vorhaben wie „Handwerkerhof“, „Gewerbehof“, „Dienstleistungspark“ usw.)

Die Wirtschaftsagentur Neumünster GmbH nutzt die Messe EXPO-REAL in München, um diese Flächen vorzustellen.

Antwort Verwaltung:

Nachnutzungschancen von Brachflächen

Voraussetzung für jedes Brachflächenrecycling ist die Erstellung und fortlaufende Pflege / Aktualisierung eines entsprechenden Katasters. Die Aufnahme und Zusammenstellung der aufgegebenen Gewerbeflächen, untergenutzten Standorte, Konversionsflächen etc. und ihrer kennzeichnenden Merkmale in einem Brachflächenkataster kann eine qualifizierte Datenbasis für unternehmerische und politische Entscheidungen zur Flächennutzung bieten.

Die hieraus entwickelte Aufbereitung von nutzerorientierten Kriterien in einem Standortkatalog liefert dann die Grundlage für einen bewerteten Flächenpool, der es der Stadt/Wirtschaftsagentur/Immobilienmaklern ermöglichen würde, im Sinne eines vorsorgenden Flächenmanagements zeitnah auf kurzfristige Anfragen von ansiedlungswilligen Unternehmen zu reagieren, so dass im Idealfall bereits die Entstehung einer Brachfläche verhindert werden könnte.

Darüber hinaus könnten die Stadt / Wirtschaftsagentur im Sinne einer aktiven Projektentwicklung auch direkt mit einer Dokumentation des Flächenbestands an potentielle Investoren herantreten und somit brachliegende Flächen am Markt neu positionieren.

Eine wirtschaftliche Nachnutzung und damit marktfähige Positionierung von brachgefallenen Flächen ist für einen Investor / ein ansiedlungswilliges Unternehmen jedoch nur dann attraktiv, wenn im Vorfeld gleiche Voraussetzungen wie bei neuen Bauflächen (hier besonders hinsichtlich der Preissituation) geschaffen werden können.

Gerade für Bestandsflächen in Randlagen mit erwarteten hohen Verkaufserlösen können die "Vorkosten" zur Reaktivierung der Flächen nur im Ausnahmefall durch die nachfolgende Nutzung getragen werden. Nachnutzungen mit einer geringen Preismarge, wie gewerbliche Nutzungen, sind damit meist nicht konkurrenzfähig.

Da diese Flächen nicht überwiegend im Eigentum der Stadt sind, ist diese darüber hinaus auf das Engagement privatwirtschaftlicher Akteure / Investoren angewiesen.

Verwaltung und Wirtschaftsagentur haben aufgrund der Personalsituation sowie der haushaltsrechtlichen Restriktionen außer allgemeiner Beratung kaum Handlungsspielräume, um die Eigentümer bei der Entwicklung von brachgefallenen Flächen nachhaltig zu unterstützen. Hinsichtlich der Erstellung eines Katasters finden weitere Gespräche zwischen Stadt und Wirtschaftsagentur statt.

Dr. Olaf Tauras
Oberbürgermeister

Anlagen:

- Übersichtspläne