

AZ: -69- Hö/Sä

**Drucksache Nr.: 0469/2003/DS**

=====

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Status</b>	<b>Behandlung</b>
Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss	29.09.2004	Ö	Endg. entsch. Stelle

**Berichterstatter:**

OBM

**Verhandlungsgegenstand:**

**Mobilisierung von Altgewerbeflächen im Rahmen der Wirtschaftsförderung**

**A n t r a g:**

Der Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss nimmt den Bericht zur Mobilisierung von Altgewerbeflächen zur Kenntnis und stimmt der in der Begründung dargelegten, weiteren Verfahrensweise zu.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Zunächst keine

## **Begründung:**

Vor dem Hintergrund der Ansiedlung neuer Unternehmen und der Förderung von Existenzgründungen in Neumünster, im Besonderen in Verbindung mit der Diskussion um die Errichtung eines 2. Bauabschnitts für das Gründer- und Technologiezentrum LOG-IN an der Mellandstraße, kamen folgende Fragestellungen auf:

- ob nicht genügend freistehende Büro- und Gewerbeflächen an anderen Stellen im Stadtgebiet zur Verfügung stehen, die für junge Unternehmen und Existenzgründer genutzt werden könnten,
- ob nicht durch die weitere Schaffung von öffentlich geförderten Büro- und Gewerbeflächen die Vermietungschancen bei privaten Anbietern derartiger Flächen sinken.

Der Fachbereich VI und die Wirtschaftsagentur haben daraufhin Kontakt zu Anbietern / Eigentümern größerer Gewerbeimmobilien im Stadtgebiet aufgenommen, um

- die angebotenen Flächen vor Ort aufzunehmen und zu beurteilen
- die Entwicklungsabsichten aber auch Entwicklungshindernisse kennen zu lernen und ggf. Hilfestellung anzubieten
- die Möglichkeiten von Kooperationen, ggf. im Rahmen von Public Private Partnership (PPP), zu erörtern.

Die Ergebnisse dieser Kontakte lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Alle Gesprächsteilnehmer begrüßten es außerordentlich, dass sich Stadt bzw. Wirtschaftsagentur im Rahmen von Bestandspflegeaktivitäten um dieses Thema kümmern.

Als ein wesentliches Ergebnis wurde vereinbart, dass die Wirtschaftsagentur die betreffenden Immobilien in ihr Vermarktungskonzept aufnimmt und so entsprechende Interessenten an die jeweiligen Ansprechpartner weiterleitet.

Auf Basis eines EDV gestützten Informationssystems (Gewerbeflächen-Datenbank) werden den Interessenten maßgeschneiderte Angebote zugeleitet und Besichtigungen von Flächen und Gebäuden organisiert. Durch eine Zusammenarbeit mit freiberuflichen Maklern und Immobilieneigentümern sollen die Chancen einer Vermarktung weiter erhöht werden.

Die Besichtigung der Flächen und die Gespräche mit den Eigentümern machten deutlich, dass verschiedene Rahmenbedingungen eine erfolgreiche Flächenvermarktung erschweren:

Bei dem überwiegenden Teil der angebotenen Flächen handelt es sich um Altgewerbeflächen, die nach Nutzungsaufgabe einer neuen Verwendung zugeführt werden sollen. Oftmals entsprechen Lage des Objektes, Ausbauzustand, Zuschnitt und Allgemeinzustand nicht mehr den Erfordernissen der derzeitigen Nachfrage nach Gewerbeflächen. Marktgängig sind weniger Produktions- oder große Lagerflächen zu günstigen Mietkonditionen, sondern eher kleinräumige Büroeinheiten mit zeitgemäßer Ausstattung an IuK-Technologien. Image und Ambiente sollen gleichzeitig dem gewünschten Corporate Identity entsprechen. Um die gewünschten Anforderungen zu erfüllen, wären häufig erhebliche Investitionen in den Baubestand erforderlich. Da jedoch zur Zeit allgemein eine verhaltene Nachfrage nach Gewerbeflächen besteht, schrecken die Eigentümer zumeist vor diesen Investitionen zurück.

Das nicht marktgerechte Angebot an Gewerbeflächen in Neumünster hat schon wiederholt zu der schwierigen Situation geführt, dass Nachfragen bei der Wirtschaftsagentur nicht abgearbeitet werden konnten, da die gewünschten Anforderungen im Bestand nicht zu erfüllen waren.

Bei der gemeinsamen Erörterung von Lösungsmöglichkeiten wurde mehrfach der Wunsch von Seiten der Eigentümer vorgetragen, dass die Stadt bzw. Wirtschaftsagentur sich der Altgewerbeflächen annehmen möge. Die Immobilien könnten zu einem günstigen Pauschalpreis erworben oder angemietet werden, um sie dann nach entsprechendem Umbau Interessenten zur Verfügung zu stellen. Damit könne dann auch im Bestand ein Ersatz für den nicht errichteten 2. Bauabschnitt des LOG-IN geschaffen werden.

Angesichts der schwierigen finanziellen Situation der Stadt sollte aus Sicht von Stadtverwaltung und Wirtschaftsagentur dieses Verfahrensweise im Einzelfall kritisch geprüft werden.

Es wird daher zur weiteren Vorgehensweise vorgeschlagen, dass Stadtverwaltung bzw. Wirtschaftsagentur weitere Aktivitäten einer Altgewerbe-Immobilienentwicklung vorzugsweise dann aufgreifen, wenn

- bei den Eigentümern die Bereitschaft zu öffentlich-privaten Partnerschaften (PPP-Projekte) vorhanden ist
- die Interessenlage mehrere Eigentümer zu koordinieren ist
- mit der Immobilienentwicklung auch städtebauliche und wirtschaftspolitische Ziele von besonderer Bedeutung für den Standort Neumünster verknüpft sind.

Es erscheint darüber hinaus sinnvoll, im Rahmen der Erarbeitung des ISEKs (Integriertes Stadtentwicklungskonzept) zu prüfen, mit welchen Entwicklungszielen und Prioritäten zukünftig die Revitalisierung von Altgewerbegebieten und anderen Gewerbebranchen verbunden werden und welche Anknüpfungspunkte sich in Bezug auf das neue Städtebauförderungsprogramm Stadtumbau West 2004 des Landes Schleswig-Holstein ergeben.

Unterlehberg

Oberbürgermeister

**Anlage:**

Übersichtskarte der besuchten Altgewerbebestandorte