

STELLUNGNAHME zur Anfrage Stadträtin Bettina Lisbach (GRÜNE) vom: 03.12.2008 eingegangen: 03.12.2008	Gremium: Termin: Vorlage Nr.: TOP: Verantwortlich:	58. Plenarsitzung Gemeinderat 27.01.2009 1655 21 öffentlich Dez. 4
Belegungssituation der Gewerbegebiete "Storrenacker" und "Breit"		

1. Wie schätzt die Stadtverwaltung die aktuelle Belegungs- und Vermarktungssituation in den Gewerbegebieten „Storrenacker“ und „Breit“ ein?

Die vorhandenen Gewerbeflächen in den beiden Gewerbegebieten „Storrenacker“ und „Breit“ sind nahezu vollständig bebaut. Auch die Stadt selbst hat hier nach dem Verkauf von Flächen an die Firma Vollack kaum noch Grundstücke, die an Interessenten verkauft werden können. Die Nachfrage ist sehr groß, kann jedoch meist nicht befriedigt werden.

Nach den aktuellen Daten aus der privaten Immobiliendatei der Wirtschaftsförderung stellt sich die Situation derzeit wie folgt dar:

a. Unbebaute Flächen

ca. 19.400 qm (2 Objekte)

Eines der Objekte wird vom Eigentümer als Mietfläche angeboten. Das andere Objekt ist ein Privatgrundstück, welches vom Eigentümer nur mit der Verpflichtung, diesem einen entsprechenden Bauauftrag zu erteilen, verkauft wird. Dieses Objekt wird seit Jahren angeboten und konnte aufgrund der speziellen Situation noch nicht vermittelt werden. Offensichtlich besteht auch kein besonderer Druck, das Objekt schnell zu verwerten.

b. Hallenflächen

ca. 21.700 qm (3 Objekte)

Eines der Grundstücke mit allein 20.000 qm Hallenfläche ist nahezu vollständig bebaut, so dass keine Freiflächen vorhanden sind. Die Rampenhöhe der Lagerhalle ist nicht mehr zeitgemäß.

c. Reine Büroobjekte

ca. 9.600 qm (5 Objekte)

Diese Objekte verteilen sich auf ein größeres Objekt in der Greschbachstraße sowie mehrere kleinere Objekte. Reine Büroobjekte sind im Gewerbegebiet oft nur schwer vermarktbar, zumal es sich weitgehend um Flächen handelt, die nicht mehr den Anforderungen an moderne Büroflächen entsprechen.

d. Mischobjekte

ca. 45.600 qm (5 Objekte)

Hierbei handelt es sich um Hallenflächen von ca. 35.000 qm, ca. 5.600 qm Büroflächen sowie eine Freifläche (auf bebautem Grdst.) mit ca. 5.000 qm. Hier stellt sich wiederum das Problem der Passgenauigkeit für eine Folgenutzung.

2. Führt die Stadtverwaltung die aktuellen Leerstände auf Fluktuationstendenzen zurück?

Wie in jedem Gewerbegebiet gibt es auch in der Breit und im Storrenacker Leerstände. Dabei handelt es sich größtenteils um dicht bebaute Grundstücke, für die aufgrund der speziellen Ausrichtung auf die früheren Nutzer nur schwer ein Käufer zu finden ist. Wie überall stellt sich hier das Problem, dass die bestehenden Gebäude für den Eigentümer einen Wert darstellen, den er mit dem Kaufpreis entschädigt bekommen möchte. Für den Käufer jedoch sind die Gebäude oft unbrauchbar und stellen demnach eher eine Wertminderung dar. Verhandlungen scheitern deswegen oft an unterschiedlichen Preisvorstellungen. Die Leerstände entstehen zum einen durch Fluktuation, z. B. wenn Firmen am Standort nicht mehr erweitern können. Beispiel hierfür ist die Firma Thyssen Krupp (Storrenacker 2 - 4), die wegen fehlender Flächen in Karlsruhe nach Wörth abgewandert ist.

3. Wie hat sich nach Auffassung der Stadtverwaltung die Anbindung der Gewerbegebiete „Storrenacker“ und „Breit“ an die Autobahn ausgewirkt? Wurde hinsichtlich der Nutzungsintensität in den beiden Gewerbegebieten eine Verbesserung erzielt?

Der neue Autobahnanschluss Nord wird sehr gut angenommen. Die Entlastungswirkung dieser Maßnahme ist vor allem im Bereich Oststadt, Hagsfeld und Rintheim zu bemerken. Viel überörtlicher Verkehr wird durch diese Maßnahme direkt in das GE Nordost geleitet. Ein Großteil des Zu- und Abgangsverkehrs zu den Gewerbegebieten verläuft nun direkt über die Autobahn und nicht mehr über die Durlacher Allee, Weinweg und Elfmorgenbruchstraße. Dort wurden durch Verkehrszählungen deutliche Entlastungen dokumentiert.

Auch die Nachfrage ist mit Einweihung des neuen Autobahnanschlusses deutlich gestiegen, auch die bebauten Objekte werden wieder stärker nachgefragt. Sicherlich ist auch hier mittelfristig mit einer Wiederbelegung zu rechnen. Allein im November 2008 wurden aus der privaten Vermittlungsdatei der Wirtschaftsförderung drei leerstehende Objekte vermittelt. Auch das Grundstück Printzstraße 14, welches die Stadt durch Ausübung eines dinglichen Vorkaufsrechts erworben hat, wird derzeit wieder intensiv genutzt, nachdem eine Firma aus dem Bereich Südost dorthin verlagert wurde.

4. Welche Anstrengungen unternimmt die Stadt, um die Nutzung der vorhandenen Gewerbeflächen zu optimieren, um

a) Arbeitsplätze zu schaffen und zu erhalten?

b) die Notwendigkeit zur Ausweisung neuer Gewerbegebiete zu minimieren?

Die Wirtschaftsförderung führt seit vielen Jahren eine Vermittlungsdatei, in der Anbieter und Interessenten Objekte kostenfrei anbieten bzw. nachfragen können. Dies stellt einen wichtigen Beitrag zur Innenentwicklung dar. Bei Gesprächen mit Firmen, die Erweiterungs- oder Verlagerungsbedarf haben, wird auch das bereits bestehende Gewerbeflächenangebot vorgestellt, bevor über neue Gewerbeflächen verhandelt wird. Eine Firma, die sich neu ansiedeln möchte, wird aber in aller Regel einen Neubau einer Bestandsimmobilie, die nur teilweise den Anforderungen entspricht, vorziehen. Bei allem Fokus auf eine intensive Innenentwicklung, die auch die Wirtschaftsförderung für sinnvoll und notwendig hält, wird daher eine zukunftsfähige nachhaltige Weiterentwicklung der Wirtschaft ohne neue Gewerbeflächen nicht möglich sein.