



Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr am 26.08.2010

Beigefügt übersende ich die schriftlichen Antworten zu den Anfragen:

- ~~Gewerbeflächen Kassel, Anfrage der Fraktion B90/Grüne, 101.16.1719~~
- ~~Verkehrinsel Kohlenstraße, Anfrage der FDP-Fraktion, 101.16.1732~~
- ~~Sanierung Jugendherberge, Anfrage der CDU-Fraktion, 101.16.1743~~
- Gewerbeflächenentwicklung in Kassel. Hier Brachflächen., Anfrage der Fraktion B90/Grüne, 101.16.1761
- ~~Folgenutzung der JVA in „Lilje“, Anfrage der Fraktion B90/Grüne, 101.16.1763~~
- ~~Schäden an der Altmarktbrücke, Anfrage der CDU-Fraktion, 101.16.1779~~

Dr. Joachim Lohse
Stadtrat

Anlagen

U

Astev 24.06.2010
Vorlage Nr. 101.16.761
„Gewerbeflächenentwicklung in Kassel
hier Brachflächen“

Stellungnahme:

Frage 1.: Wie stellt sich der aktuelle Sachstand der Gewerbebrachflächen dar?

Nach Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 20.2.2006 (Vorlage 101.15.1539, Beschluss Nr. 1776) sollte eine Städtebauliche Bestandsaufnahme und Entwicklungsplanung für Brachflächen erarbeitet werden. Dem Beschluss wurde gefolgt. Im Bereich Stadtplanung wurde für die notwendigen Arbeiten eigens eine ganze Personalkraft abgestellt und beauftragt, die notwendigen Untersuchungen durchzuführen.

Die Untersuchung hat einen fortgeschrittenen Stand in der Phase I, der Bestandsaufnahme. Insgesamt wurden über alle Stadtteile hinweg und ab einer Grundstücksgröße ab 2.000 qm alle potentiellen Flächen betrachtet und mit den wesentlichen Merkmalen zu Größe, Eigentumsverhältnisse, Bruttogeschossfläche, Planungsrecht, aktuelle Nutzungen, Erkenntnisse aus der „Planungsgeschichte“ systematisch erfasst. Insgesamt wurden 156 Grundstücke mit einer Grundstücksfläche von 206.000 qm in die Untersuchung einbezogen.

Eine erste Analyse und Bewertung hat ergeben, dass es fast keine auf dem Markt verfügbaren Gewerbebrachen gibt, die einer Reaktivierung zugänglich sind. Dies hat vor allem zwei Gründe: Wirtschaftliche Nutzungen sind nicht immer „high-tech-Nutzungen“ am oberen Ende des betriebswirtschaftlichen Erfolgs, sondern in einer differenzierten Stadtwirtschaft gibt es sehr vielfältige Nutzungen. So findet man z.B. häufig zwar minder genutzte, bebaute Liegenschaften, die jedoch dem Eigentümer oder Mieter/Pächter eine offenbar ausreichende wirtschaftliche Existenzgrundlage bieten bzw. keinen Anlass zur Mobilisierung bzw. Entwicklung geben. So sind z.B. auch Lagerflächen im Zeitalter der logistischen Optimierung der Volkswirtschaft notwendige und rentable Flächen und werden ja auch bekanntlich in großem Stil neu gebaut. Tatsächlich im Einzelfall leer stehende Gebäude werden von den Eigentümern absolut nicht als Brachen gesehen, sondern als wirtschaftlich aktive Einheiten mit entsprechendem bilanziellen Wert. Daher wird oft zunächst der Weg der Vermietung angestrebt; der Kaufpreis einer Veräußerung bemisst sich in der Regel an dem bilanziellen Wert (Grundstückswert + Gebäudewert). Damit wird ein Erwartungswert gebildet, der eine weitere Entwicklung oder einen „billigen“ Verkauf ausschließt.

In einem nächsten Arbeitsschritt ist zunächst eine EDV-gestützte Dokumentation der Untersuchungsergebnisse vorgesehen. In einem weiteren Arbeitsschritt soll für jedes Grundstück, für das eine potentielle Entwicklungsfähigkeit identifiziert werden konnte, untersucht und angegeben werden, in welche Richtung die Entwicklung erfolgen sollte und mit welchen Instrumenten die Entwicklung gefördert werden könnte.

Frage 2.: Welche Veränderungen gibt es seit 2005? (Antwort vom 07.03.2005 von -63- auf Vorlage Nr. 107.15.22)

Für die großen allseits bekannten Industrie- und Verkehrsbrachenstandorte kann aufgrund der aktiven Entwicklungsbemühungen der Stadt Kassel folgender aktualisierter Sachstand berichtet werden:

Bahnhof Bettenhausen

In Zusammenarbeit mit der Deutschen Bahn-AG wurden mittels eines gemeinsam finanzierten Städtebaulichen Rahmenkonzeptes Umfang und Kosten einer gewerblichen Standortentwicklung geklärt. Daraufhin wurde das entsprechende Bauleitplanverfahren eingeleitet. In der Zwischenzeit gab es einen Eigentümerwechsel hin zur Aurelis. Nach der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Bebauungsplanverfahren hatte die Eigentümerin Aurelis in Abstimmung mit der DB-Netz AG dem zuvor abgestimmten Flächenkonzept widersprochen und eine weitaus größere Flächeninanspruchnahme für Bahnflächen begründet. Dieser neue Anspruch war flächenmäßig derart gravierend, dass eine gewerbliche Standortentwicklung praktisch nicht mehr möglich war. Das Bauleitplanverfahren wurde somit in 2007 eingestellt.

Bahnhof Unterstadt

Für das Areal Bahnhof Unterstadt stellt sich die Lage gegenüber dem Berichtsstand von 2005 leider unverändert dar. Auch die seit Beginn 2008 neue Eigentümerin der Flächen, die Aurelis Asset GmbH (vormals Aurelis Real Estate GmbH & Co. KG), hat bisher keine Mitwirkungsbereitschaft signalisiert, sich an der Standortentwicklung der Fläche finanziell zu beteiligen. Ebenso wurde das notwendige Entwidmungsverfahren bisher nicht eingeleitet, so dass unter diesen Bedingungen eine Revitalisierung der Flächen nicht möglich ist.

Areal Thyssen-Henschel Rothenditmold

Der alte Thyssen-Henschel-Standort in Rothenditmold mit seiner denkmalgeschützten Bausubstanz lässt zunächst einmal keine Standortentwicklung für mittlere und größere Industrie- und Gewerbebetriebe zu. Hier kann aktuell hinzugefügt werden, dass das Areal sich in großen Teilen nicht nur in Nutzung befindet, sondern dass auch ein Eigentumsübergang stattgefunden hat. Aufgrund der hiesigen Kenntnis des Kaufpreises weit jenseits des Bodenrichtwertes kann derzeit nur festgestellt werden, dass eine Städtebauliche Entwicklung auf der Basis der vorliegenden Masterplanung absolut ausgeschlossen werden muss. Allein für die Entwicklung dieses Standortes einschließlich Grunderwerb muss aus heutiger Sicht von Kosten ganz deutlich über 25 Mio. Euro ausgegangen werden. Es kann aber auch festgestellt werden, dass die derzeitige Nutzung ganz offenbar eine aktive, rentierliche Nutzung ist, denn ohne diesen Sachverhalt wäre der Kaufpreis sicher nicht möglich gewesen.

Hauptbahnhof Nordseite

Das im Eigentum verschiedener Gesellschaften der Deutschen Bahn befindliche und noch als Bahnfläche gewidmete Gebiet nördlich des Gleisfeldes des Hauptbahnhofs (Kulturbahnhofs) war im Rahmen der „Masterplanung Rothenditmold / Hauptbahnhof“ (beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung am 10.12. 2001) hinsichtlich der Entwicklungsmöglichkeiten unter Mitwirkung der Eigentümer untersucht worden. In den „Vorbereitenden Untersuchungen zum Sanierungsgebiet Rothenditmold – Hauptbahnhof“ wurde Anfang 2004 die Untersuchung fortgeschrieben mit folgendem Ergebnis:

„Für die Entwicklungsflächen nördlich des Gleisfelds wird eine Neuordnung mit weitgehendem Abbruch der vorhandenen Gebäude empfohlen. Hier ist eine kleinteilige Grundstruktur für ein innerstädtisches Gewerbegebiet überwiegend im Nutzungsspektrum Kleingewerbe / Handwerk und soweit möglich auch Dienstleistungen vorgesehen. Die Grundstruktur erlaubt flexible, individuell an der Nachfrage orientierte Grundstücksgrößen zwischen 1.500 qm und 20.000 qm. Mit dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan (beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung am 22.03.2010) bietet sich nun, in Abstimmung und unter Mitwirkung der Bahn, die Möglichkeit, für das ca. 7,5 ha große Areal eine geordnete städtebauliche Entwicklung mit den Schwerpunkten Dienstleistungsnutzungen (insbesondere durch das Fraunhofer Institut), nichtstörendes Kleingewerbe sowie speziell kulturwirtschaftliche Nutzungen einzuleiten.“

Weitere Beispiele für Standortentwicklungen

Erfolge sind möglich wenn die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer da ist und neue private Vorhaben an den Standort herangetragen werden. Daraufhin können kooperative Entwicklungsprozesse begonnen, Zuwendungen gesichert und Verträge geschlossen werden.

Konversion Jägerkaserne

Für den vorderen östlichen Teil des ehemaligen Kasernengeländes (ca. 4,6 ha) hat die Eigentümerin, das Bundesamt für Immobilienaufgaben, vor wenigen Tagen die verbindliche Zustimmung zur städtebaulichen Entwicklung des Areals signalisiert. Auf der Grundlage einer Machbarkeitsstudie sollen nun bis zum Ende des Jahres die Möglichkeiten für die Nutzung bzw. bauliche Erweiterung geprüft und städtebauliche Varianten aufgezeigt werden. Im weiteren Verfahren ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes vorgesehen.

Campus Nord und Science-Park

In enger Zusammenarbeit mit der Hochschule wird die Umnutzung ehemals gewerblicher Flächen (Gottschalk-Gelände und Kohlen Koch, insgesamt ca. 10,0 ha) für die weitere Hochschulstandortentwicklung planungsrechtlich vorbereitet. Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan ist für Dezember 2010 avisiert.

Quartier Erzbergerstraße/ Werner-Hilpert-Straße

In unmittelbarer Nähe zum Kulturbahnhof sollen durch privatwirtschaftliche Initiative derzeit untergenutzte Grundstücke und Gebäude einer neuen gebietsverträglichen Nutzung zugeführt werden. Um in dem durch Gewerbe, Wohnnutzungen und kulturwirtschaftliche Einrichtungen geprägten Baublock (ca. 1,7 ha) eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 22.02.2010 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.

Quartier Wolfhager Straße/ Erzbergerstraße

Auch für diesen Quartiersblock (ca. 1,8 ha) ist eine Nutzung aus Wohnen, Gewerbe und ersten Ansätzen einer kulturwirtschaftlichen Nutzung kennzeichnend. Im zentralen Bereich liegt der mittlerweile aufgegebene Standort eines ehemaligen Bekleidungsunternehmens, weitere benachbarte Grundstücke liegen derzeit brach. Um auch hier für die untergenutzten Grundstücke und Gebäude eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 22.03.2010 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.

Salzmann-Gelände

Seit 2008 bereitet der Eigentümer in enger Abstimmung mit der Stadt Kassel die Entwicklung des Standortes mit einer Sanierung des denkmalgeschützten Gebäudealtbestandes und einer zentralen Ergänzungsnutzung durch Bau einer Multifunktionshalle vor. Der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 07.09.2009 gefasst. Derzeit werden die vorbereitenden Untersuchungen zur

Verkehrerschließung bzw. zur Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen gutachterlich erstellt.

Frage 3.: Welche Möglichkeiten sieht der Magistrat, diese Brachflächen zu aktivieren?

Die Stadt Kassel blickt mittlerweile auf eine ganze Reihe erfolgreicher Standort- und Brachflächenentwicklungen zurück und bietet auf dieser Basis interessierten Standorteigentümern eine fachlich fundierte und erfahrene Entwicklungspartnerschaft an. Die Stadt erstellt Rahmenkonzepte, Standortplanungen sowie Maßnahmen- und Kostenermittlungen. Sie wirkt an der Finanzierungsplanung mit und betreibt sofern möglich die Fördermittel-Aktivierung. Stadt und Wirtschaftsförderung wirken an der projektbezogenen Interessenten-Koordination vor Ort mit und sind damit aktive Kooperations-Partner für Standorteigentümer. Jedoch muss einschränkend hinzugefügt werden, dass die Stadt insgesamt nur einen relativ geringen Einfluss darauf hat, wie und ob private Flächen entwickelt und vermarktet werden. Sie kann auch keinen Einfluss auf Mietpreisverhandlungen nehmen, die oft über Erfolg oder Nichterfolg bei Vermarktungen entscheiden.

Frage 4.: Sieht der Magistrat Möglichkeiten, mit den Zweckverbandsgemeinden einen gemeinsamen Brachflächenpool zu schaffen?

Die Idee zur Einrichtung eines gemeinsamen Brachflächenpools wird grundsätzlich seitens der Stadt begrüßt. Jedoch werden die Möglichkeiten einer Realisierung als gering bewertet. Zentraler Zweck eines Brachflächenpools wäre der Ankauf nicht-entwicklungsfähiger Flächen, ggf. erweitert um den Zweck der Sanierung (z.B. von Altlasten) und einer Freimachung des Grundstückes vorbereitend für eine Vermarktung. Hierfür wäre die Bereitstellung hoher finanzieller Beträge als Vorfinanzierung erforderlich. Eine Refinanzierung aus dem Verkauf der Grundstücke ist dafür zwingend erforderlich, aber nicht immer garantiert zu erwarten. Daneben setzen andere Kommunen verstärkt auf eine Eigenentwicklung von Gewerbeflächen (z.B. Niestetal und Baunatal) ohne interkommunale Kooperationsbeziehungen. Aufgrund der in den Zweckverbandsgemeinden unterschiedlichen Flächenreserven und der damit verbundenen unterschiedlichen Interessenslagen und Vorgehensweisen wird derzeit nicht davon ausgegangen, dass ein gemeinsamer und von allen Verbandsgemeinden finanziell zu tragender Brachflächenpool realisiert werden kann. Entsprechende Signale fehlen vollständig. Ebenso beachtlich hierbei ist, dass in der Praxis die gewerblichen Grundstücke seitens der Eigentümer mit hohen bilanzbuchhalterischen Werten veranschlagt werden, wodurch für eine Überführung von Flächen in einen kommunalen Brachflächenpool immense finanzielle Beträge eingesetzt werden müssten, die mit großer Wahrscheinlichkeit durch Entwicklung und Vermarktung nie gegenfinanziert werden könnten.

Frage 5.: Welche Chancen räumt der Magistrat einer Initiative ein, auf den Landesgesetzgeber einzuwirken, Mittel für einen Brachflächenpool zur Verfügung zu stellen?

Angesichts der derzeitigen finanzwirtschaftlichen Rahmenbedingungen des Landeshaushaltes wird überhaupt gar keine Chance gesehen, Mittel für einen Brachflächenpool aktivieren zu können. Auf eine Initiative der Stadt Kassel in den Jahren vor 2005 bei damals deutlich besseren finanziellen Rahmenbedingungen erfolgte keine positive Reaktion des Landes. Aus europäischen Mitteln ist eine Finanzierung nicht möglich, da der Grunderwerb in den Richtlinien zur Förderung der regionalen Entwicklung ausgeschlossen wurde.

Frage 6.: Gibt es aktuelle Möglichkeiten, Fördermittel für Brachflächensanierung zu akquirieren?

Für die Förderperiode 2007 bis 2013 können seitens der Kommunen EU-Mittel aus dem Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) für die Revitalisierung von Industrie-, Militär- und Verkehrsbrachen beantragt werden, sofern sie sich im kommunalen Eigentum befinden. Für die Aktivierung von Gewerbebrachen in Privatbesitz stehen faktisch keine Fördermöglichkeiten zur Verfügung.


Flore