

Betreff:

Gewerbeflächenentwicklung in Braunschweig
Verkaufszahlen 2017 und Entwicklungsperspektive

Organisationseinheit:

Dezernat VI
0800 Stabsstelle Wirtschaftsdezernat

Datum:

08.02.2018

Beratungsfolge

Wirtschaftsausschuss (zur Kenntnis)

Sitzungstermin

16.02.2018

Status

Ö

Sachverhalt:

Grundstücksverkäufe 2017

Im Jahr 2017 wurden insgesamt rund 1,1 ha Gewerbefläche an insgesamt 3 Unternehmen veräußert. Hiervon entfielen rund 5.000 m² auf das Gewerbegebiet Rautheim-Nord, rund 1.100 m² auf das Industriegebiet Hansestraße-West und 5.000 m² auf das interkommunale Gewerbegebiet Waller See (1. Bauabschnitt, Gifhorner Teil). Nach wie vor lässt sich der Bedarf an Flächen aktuell jedoch nicht voll decken.

Aufgrund der anhaltenden Gewerbeflächenknappheit können auch weiterhin nicht alle Nachfragen bedient werden, weshalb Wartelisten geführt werden. Derzeit warten mehr als 40 Betriebe auf Flächen für eine Ansiedlung bzw. Betriebsverlagerung in Braunschweig. Abhängig von den derzeitigen bzw. zu schaffenden Arbeitsplätzen im Verhältnis zur benötigten Grundstücksgröße bewertet die Braunschweig Zukunft GmbH vier Betriebe als hoch prioritär bzw. weitere 21 als prioritär. Diese 25 Unternehmen benötigen rund 13 ha, der Gesamtbedarf beläuft sich auf rund 20 ha. Diese Anfragen beziehen sich nach wie vor überwiegend auf kleinere Grundstücke von ca. 2.000 bis 5.000 m². Der Bedarf lässt sich aufgrund spezifischer Anforderungen der Betriebe (z. B. hinsichtlich des Flächenzuschnitts, Lage) jedoch nicht mit den aktuell noch zur Verfügung stehenden Grundstücken decken.

Aktuelle Flächenverfügbarkeit

a. verfügbare Gewerbeflächen

Zum Stand 31.01.2018 stehen in den städtischen Gewerbegebieten der Stadt Braunschweig sowie an einzelnen Standorten lediglich fünf Grundstücke zur sofortigen Vermarktung mit einer Gesamtfläche von ca. 2,9 ha (exklusive Forschungsflughafen) zur Verfügung. Diese befinden sich mit folgenden Größen in den nachfolgend genannten Lagen:

- Gebiet Rautheim-Nord, ca. 12.000 m²
- Am Lehmanager, ca. 7.400 m²
- Ernst-Böhme-Straße/Am Hafen, ca. 3.900 m²
- Christoph-Ding-Straße, ca. 2.200 m²
- Friedrich-Seele-Straße, ca. 3.600 m²

b. reservierte bzw. im Verkaufsprozess befindliche Gewerbeflächen

Im Industriegebiet Hansestraße-West werden weiterhin für Grundstücke mit einer Fläche von insgesamt rund 14 ha Gespräche mit Unternehmen zur Entwicklung geführt. Im Gewerbegebiet Rautheim-Nord befinden sich zudem weitere zwei Grundstücke, mit einer Größe von 4.360 m² bzw. 2.100 m², im Veräußerungsprozess.

c. Sondergebiet Forschungsflughafen und Verkehrstechnik

Am Forschungsflughafen (Gebiete Forschungsflughafen-Nordwest, -West und Kralenriede-Ost) werden Sonderflächen für die Ansiedlung von Anlagen und Betrieben der Bereiche Luft- und Raumfahrt sowie Flughafen- und Verkehrstechnik angeboten. Von der ursprünglichen Gesamtfläche mit ca. 21,96 ha stehen aktuell noch 12,62 ha zur sofortigen Vermarktung zur Verfügung, weitere 5,4 ha sind reserviert.

d. Entwicklung Interkommunales Gewerbegebiet Waller See

Eine Veräußerung von weiteren Flächen im interkommunalen Gewerbegebiet Waller See (2. Bauabschnitt, Braunschweiger Teil) ist nach Abschluss der noch ausstehenden Erschließungsarbeiten möglich. Nach Fertigstellung der Erschließung, welche noch in diesem Jahr erfolgt, stehen dann rund 24 ha zur Verfügung. Für rund 6 ha davon gibt es bereits eine Reservierung mit konkreten Entwicklungsgesprächen.

Einschätzung der Nachfrage und Verkäufe

Abgeleitet von den durchschnittlichen Grundstücksverkäufen der letzten 10 Jahre wird der tatsächliche Bedarf ohne Logistik und aktive überregionale Akquisition auf 5 bis 10 ha pro Jahr. Mit Blick auf die wenigen Restflächen wurde in den letzten Jahren eine selektive Vermarktungsstrategie verfolgt, um bei priorisierten Vorhaben (z. B. Verlagerung eines Bestandsunternehmens, Schaffung einer großen Zahl neuer Arbeitsplätze) handlungsfähig zu bleiben. Die überregionale Vermarktung konzentrierte sich vor allem auf innerstädtische Handelsflächen, Büroentwicklung, das Mobilitätscluster am Forschungsflughafen und Bestandsstandorte. Darüber hinaus gehen wir davon aus, dass aufgrund der hinlänglich bekannten Knappheit an Gewerbeflächen nicht mehr alle Unternehmen mit Flächenbedarf direkt an die Stadt oder die Wirtschaftsförderung herantreten.

Perspektivisch besteht die Gefahr, dass eine anhaltende Flächenknappheit die Abwanderung von Betrieben in das Umland verstärkt, was wiederum den Verlust von Arbeitsplätzen und Gewerbesteureinnahmen bedingt. Daher ist die rasche Entwicklung neuer Flächen unabdingbar.

Perspektive für neue städtische Gewerbeflächen

Das Gewerbeflächenentwicklungskonzept wurde im Mai 2016 vom Rat beschlossen. Die Verwaltung arbeitet seitdem an der schrittweisen Umsetzung. Zum einen werden aktuell Ankaufsverhandlungen mit Grundstückseigentümern im Bereich Wenden-West geführt und zum anderen parallel an einer Machbarkeitsstudie zum interkommunalen Gewerbe- und Industriegebiet mit der Stadt Salzgitter gearbeitet. Bei beiden Vorhaben muss jedoch aufgrund der notwendigen Plan- und Beteiligungsverfahren sowie Erschließungsmaßnahmen mit einer Entwicklungszeit von mehreren Jahren gerechnet werden.

Um die Bedarfe möglichst kurzfristig zu decken, informiert die Wirtschaftsförderung im Rahmen ihrer täglichen Arbeit auch zu Bestandsimmobilien bzw. stellt Kontakte zu Anbietern größerer Gewerbehöfe, Büroflächen usw. her.

Leppa

Anlage/n:
keine