



Stadt Neubrandenburg

Tagesordnungspunkt

4

öffentlich

Drucksachen-Nr.: VI/1035

Sitzungsdatum: 13.12.18

Beschluss-Nr.: 647/36/18

Beschlussdatum: 13.12.18

Gegenstand: Revitalisierung und Entwicklung des
Gewerbegebietes „Ihlenfelder Straße/Warliner Straße“

Einreicher: Oberbürgermeister

Beschlussfassung durch: Oberbürgermeister

Hauptausschuss

Betriebsausschuss

Stadtvertretung

Beratung im	Sitzungs- datum	Abstimmungsergebnis				Bemerkungen
		Ja	Nein	Enth.	Befang.	
Hauptausschuss	15.11.18	13	-	-	-	verwiesen lt. Beratungsfolge
Stadtentwicklungs- und Umweltausschuss	19.11.18	11	-	-	-	
Betriebsausschuss	20.11.18	9	-	-	-	
Kulturausschuss						
Finanzausschuss						
Ausschuss für Generationen, Bildung und Sport						
Rechnungsprüfungs- ausschuss						
Hauptausschuss	29.11.18	13	-	-	-	verwiesen
Stadtvertretung	13.12.18	-	-	-	-	mehrheitlich beschlossen

Neubrandenburg, 30.10.18

Silvio Witt
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Auf der Grundlage des § 71 Abs. 1 und 4 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) wird durch die Stadtvertretung Neubrandenburg folgender Beschluss gefasst:

1. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, zur nachhaltigen Revitalisierung und Entwicklung des Gewerbegebietes „Ihlenfelder Straße/Warliner Straße“ unter Beachtung und Nutzung von Förderprogrammen ein Maßnahmenprogramm zu erarbeiten.
2. Die zur Umsetzung der Maßnahmen ggf. erforderlichen Verfahren zur Änderung der Flächennutzungs-/Bauleitplanung sind vorzubereiten und zu gegebener Zeit der Stadtvertretung zur Beschlussfassung vorzulegen.
3. Die zur Durchführung der Maßnahmen erforderlichen Eigenmittel der Stadt sind in der Haushaltsplanung der Stadt in einer separaten Haushaltsstelle abzubilden/einzustellen.

Finanzielle Auswirkungen:

Gesamtkosten für den Förderzeitraum 2019 - 2021

Kosten für Grunderwerb, Ordnungsmaßnahmen
und Erschließungsmaßnahmen pro Jahr:

davon jährliche Eigenmittel:	900.000,00 EUR
davon jährliche GRW-Förderung (90 %):	90.000,00 EUR

Projektsteuerungskosten pro Jahr:

100.000,00 EUR

Gesamtkosten Stadt Neubrandenburg pro Jahr:

190.000,00 EUR

Begründung:

Anlass: Das Industriegebiet „Ihlenfelder Straße/Warliner Straße“ ist entsprechend Regionalem Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte ein regional bedeutsamer Gewerbestandort. Mit insgesamt 250 ha gewerblicher Baufläche stellt es zudem das größte Gewerbegebiet der Stadt Neubrandenburg dar. Es ist Heimstadt von 198 Unternehmen mit ca. 2.780 Arbeitskräften.

Der Stellenwert des Gebietes begründet sich nicht nur aus dem großen Potential an gewerblichen Bauflächen, sondern vor allem durch:

- seine räumliche Lage im Stadtgebiet und damit verbundene Nähe zur Innenstadt und den Wohngebieten
- geringe Nutzungsrestriktionen und damit Existenz von industriellen Bauflächen
- der bestehenden Agglomeration von Unternehmen/Kooperationspartnern
- den überdurchschnittlich guten Erschließungsstandard
- der bahntechnischen Erschließung
- der Nähe zum Flugplatz Neubrandenburg-Trollenhagen.

Der Bedeutung entsprechend nimmt es nicht Wunder, dass die Stadt Neubrandenburg in den letzten Jahren auch mit Hilfe des Landes Mecklenburg-Vorpommern in den Ausbau der wirtschaftsnahen Infrastruktur investiert hat. So wurden unter anderem die Ihlenfelder Straße, die Sadelkower Straße, die

Bassower Straße, die Genzkower Straße, die Sponholzer Straße und die Eichhorster Straße ausgebaut und in diesem Kontext eine Neuerschließung mit Medien vorgenommen. Begleitet wurden diese Aktivitäten mit Maßnahmen

- der Bauleitplanung
- der aktiven Immobilienvermittlung
- der Standortwerbung
- der Fördermittelbeschaffung und
- der Netzwerkarbeit.

Ergebnis waren erste erfolgreiche Betriebsansiedlungen wie das Blähtonwerk und die Firma Spheros (heute: Valeo Thermal Bus). Trotz dieser Maßnahmen und Ansiedlungen in den letzten Jahren ist das Gebiet nach wie vor gekennzeichnet durch den Umstrukturierungsprozess der ostdeutschen Wirtschaft nach der politischen Wende und dessen Anpassung an die Marktwirtschaft. Sichtbare Zeichen dessen sind ein hohes Maß an ungenutzten und untergenutzten gewerblichen Bauflächen und ein nach wie vor in Teilen unzureichender Erschließungsstandard. Die Bausubstanz ist in erheblichen Teilen marode, die Flächen vernachlässigt. Vandalismus, Brandschäden und Verfall haben zusätzlich der Gebäudestruktur geschadet, welche mit Ausnahme der Neuansiedlungen den Anforderungen der gewerblichen Wirtschaft nur noch bedingt gerecht wird.

Stellvertretend für diese Einschätzung steht das 8,5 ha große Areal des ehemaligen Wohnungsbaukombinates Neubrandenburg (Ihlenfelder Straße 118). Bereits im Jahre 2001 hat der Gutachterausschuss festgestellt, dass Gebäudestruktur und Gebäudeausstattung nicht mehr den wirtschaftlichen wie städtebaulichen Standards entsprechen und die Immobilien wirtschaftlich nicht mehr verwertbar sind. Gleiches trifft auch auf größere Gewerbeflächen zu. Hier führte eine Teilnutzung durch Kleingewerbe oder durch Lagernutzung zu einer Fragmentierung der Grundstücke, die deren Wert weiter mindert bzw. zukünftige Verwertung oder Teilung verkompliziert. Gerade an besonders exponierter Lage – entlang der Ausfallstraße Ihlenfelder Straße sowie in der Eingangssituation Sponholzer Straße/Warliner Straße – befinden sich Gebäude in besonders verwahrlostem Zustand und prägen die Wahrnehmung des Industriegebiets maßgeblich negativ.

Auf Grund der Bedeutung des Gewerbegebietes, seinem Zustand und dem begrenzten Gewerbeflächenangebot in der Gesamtstadt steht die Stadt vor der Aufgabe der weiteren Revitalisierung des Gebietes. Die Haushaltssituation zwingt indessen die Stadt, Drittmittel einzuwerben. Hier bietet sich die Chance über die „Gemeinschaftsaufgabe Ost – Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW), Maßnahmen zur Herrichtung gewerblicher Bauflächen bzw. zur Herstellung und Sicherung der wirtschaftsnahen Infrastruktur gefördert zu bekommen. Selbiges gilt für die Vorhaltung eines Gewerbegebietsmanagements. Grundvoraussetzung einer Förderung ist die Vorlage eines Maßnahmenplanes und in der Folge von Einzelanträgen für notwendige Erschließungs- und Ordnungsmaßnahmen.

Finanzierung: Die Förderquote bei kommunalen Maßnahmen der gewerblichen Infrastruktur kann bis zu 90 % der förderfähigen Kosten betragen. Der Stadt obliegt damit ein 10-prozentiger Eigenmittelanteil zzgl. des Finanzierungsaufwandes für notwendige nichtförderfähige Aufwendungen. Dazu zählen insbesondere Gutachter- und Planungskosten und Kosten für notwendigen Grunderwerb. Der jährliche Finanzierungsaufwand ist im Rahmen der Haushaltsplanung abzubilden und durch die Stadtvertretung zu beschließen. Der besseren Übersicht halber ist eine separate Haushaltsstelle zu bilden.

Angesichts des Umfangs der notwendigen Erschließungs- und Ordnungsmaßnahmen sowie Grunderwerb und der damit verbundenen Kosten empfiehlt sich ein Ansatz von 1.000.000 EUR pro Jahr. Davon entfallen ca. 90.000 EUR an Eigenmitteln auf die Stadt Neubrandenburg. Hierzu kommen externe Projektsteuerungskosten in Höhe von 100.000 EUR. Da der vom Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Gesundheit avisierte Förderzeitraum drei Jahre beträgt, ist der Haushaltsansatz zunächst auf die Jahre 2019, 2020 und 2021 zu begrenzen. Als Deckungsquelle für die Eigenmittel der Stadt sind vorrangig Erlöse aus Grundstücksverkäufen heranzuziehen.

Rahmenbedingungen der Regional- und Stadtplanung: Die Fortführung der Revitalisierung des Gewerbegebietes „Ihlenfelder Straße/Warliner Straße“ ist auch aus regionalplanerischen und stadtplanerischen Gründen geboten.

Nach einer ersten Analyse können durch geeignete Maßnahmen ca. 100 ha gewerbliche Baufläche für Neuansiedlungen, Betriebserweiterungen oder Existenzgründungen aktiviert werden. Extensive Flächenausweisungen und deren kostenaufwendige Erschließung können somit vermieden werden. Damit folgt die Stadt dem planerischen Grundsatz der „Innen- vor Außenentwicklung“, welcher sowohl im Regionalen Raumordnungsprogramm als auch in den kommunalen Plandokumenten (Integriertes Stadtentwicklungskonzept, Flächennutzungsplan) enthalten ist.

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte gibt im Abschnitt 4 - Siedlungsentwicklung - vor, die gewachsene Siedlungsstruktur in ihren Grundzügen zu erhalten und unter Stärkung der zentralen Orte (Neubrandenburg) weiterzuentwickeln [Punkt 4.1 (1)] sowie der Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Flächen Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen [Punkt 4.1 (2)]. In der Begründung zu Punkt 4.1 (2) wird explizit das Landesraumentwicklungsprogramm zitiert und aufgefordert, die Siedlungstätigkeit schwerpunktmäßig auf den Innenbereich von Ortslagen unter vorhandener Nachverdichtungspotenziale zu konzentrieren.

„Innen- vor Außenentwicklung zielt auf die Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden und wirkt der Landschaftszersiedlung entgegen. Darüber hinaus werden bestehende Infrastruktureinrichtungen besser ausgelastet und Investitionskosten für neue Infrastruktur eingespart. Wichtige zielführende Maßnahmen sind in diesem Kontext:

- *Nutzung bzw. Umnutzung leerstehender Bausubstanz, insbesondere in den Ortskernen*
- *Nutzung brachliegender ehemals baulich genutzter Flächen an integrierten Standorten*
- *Verdichtung bestehender Siedlungsgebiete*
- *Realisierung flächensparender Bau-, Siedlungs- und Erschließungsformen, insbesondere bei der Anbindung neuer Siedlungsflächen*
- *Bebauung bereits ausgewiesener und erschlossener Bauflächen.“*

Vor Standortneuausweisungen sollen vorrangig bereits erschlossene, nicht ausgelastete Standorte, wie z. B. industrielle Altstandorte, Brachflächen, Konversionsflächen etc. genutzt werden. *„Durch die Nutzung bereits erschlossener Standorte wird einer weiteren Zersiedlung und einem überdimensionierten Flächenverbrauch entgegengewirkt. Erschließungs- und Infrastrukturkosten können damit vermieden und eingespart werden.“*

Maßnahmen der Revitalisierung: Um die Revitalisierung zu forcieren, ist es notwendig, dass die Kommune proaktiv weitere punktuelle Impulse setzt, welche eine positive endogene Entwicklung des Areals anstoßen und die Attraktivität und Anziehungskraft des Gebiets für neue Investoren erhöht. Hierfür sind u. a. Eingriffe in die Grundstücksstruktur und -erschließung vorzunehmen, durch:

1. Beseitigung von devastierten Immobilien
2. Durchführung von Erschließungsmaßnahmen (Straße, Schiene, Medien)
3. Maßnahmen der Grundstückneuordnung.

Diese sind zu kombinieren mit Maßnahmen der:

4. Unternehmensansiedlung
5. Bestandspflege/-erweiterung

6. Netzwerkarbeit zwischen Unternehmern, Flächeneigentümern und Immobilienwirtschaft
7. Stärkung des Standortes durch Öffentlichkeitsarbeit und Marketing
8. Entwicklung neuer Dienstleistungsangebote für die Attraktivitätssteigerung.

Entscheidend für den Erfolg ist eine zielgerichtete und effektive Prozesssteuerung durch ein Gewerbegebietsmanagement. Dieses besteht bereits seit einem Jahr und ist fortzuführen.