

		Wirtschaftsförderung Wuppertal AöR
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Dr. Volmerig 24 807-20 volmerig@wf-wuppertal.de
	Datum:	22.04.2010
<b>Bericht</b>	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/0341/10/1-A</b> öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
<b>05.05.2010</b>	<b>Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen</b>	<b>Entgegennahme o. B.</b>
<b>Gewerbegebietsentwicklungsplanung - Antwort der Verwaltung</b>		

### Grund der Vorlage

Große Anfrage der FDP-Fraktion vom 14.04.10

### Beschlussvorschlag

Die Ausführungen werden entgegen genommen.

### Einverständnisse

entfallen

### Unterschrift

Dr. Volmerig

### Begründung

1) Die „Kleine Höhe“ als Gewerbegebiet ist von der Wirtschaftsförderung der Stadt Wuppertal immer als strategisch wichtig eingestuft worden, damit die Stadt auch in den kommenden 15 Jahren Gewerbeflächen anbieten kann. Hat sich diese Einschätzung geändert?

Antwort der Wirtschaftsförderung in Abstimmung mit der Stadtverwaltung:

Grundsätzlich ist der Bedarf nach hochwertigen, großflächigen Gewerbearealen in Wuppertal sowohl kurz- als auch mittel- und langfristig vorhanden.

Bei dieser Nachfrage ist das derzeitige Entwicklungskonzept „Kleine Höhe“ auf eine sehr spezifische Nutzergruppe ausgerichtet.

Eine großflächige Ansiedlung produzierender Unternehmen im Dreischichtbetrieb ist definitiv nicht möglich und aufgrund der Lage und Struktur des Gebietes auch nicht gewünscht. Fahrzeugbewegungen in den Nachtstunden sind hier vollkommen ausgeschlossen. Aus diesem Grund ist der Gewerbepark „New Area“, wie die „Kleine Höhe“ auch genannt wird speziell für Unternehmen aus den „Zukunftsbranchen“ Gesundheitswirtschaft, Informationstechnologie oder unternehmensnahe Dienstleistungen geplant.

Zu beobachten ist derzeit jedoch der Trend, dass Unternehmen mit reiner oder vorrangiger Büronutzung etablierte, innerstädtische City-Standorte nachfragen. Neben dem Standortfaktor Image/Adresse spielt hier auch eine gute Anbindung an den Bahn-Fernverkehr sowie eine gute ÖPNV-Anbindung an den nächsten internationalen Flughafen eine wichtige Rolle.

Die „Kleine Höhe“ ist von Beginn an von allen Beteiligten als topografisch schwierig eingestuft worden. In erster Linie hat das Gebiet durch die zahlreichen Quellen ein Entwässerungsproblem. Weitere Infrastruktur, wie Straßen, Stromleitungen und sonstige Ver- und Entsorgungsmedien sind komplett neu zu erstellen. Dieses hat relativ hohe Vorfinanzierungskosten für die Erschließung zur Folge.

Die innere Erschließung des im Folgenden dargestellten Planes zeigt sehr deutlich die Komplexität der Fläche.

Betrachtet man die Projektentwicklung somit unter rein ökonomischen Gesichtspunkten, so wird es eine sehr anspruchsvolle Aufgabe sein, Aufwand und Ertrag in ein ausgewogenes Verhältnis zu setzen. Zwingend notwendig wäre es, einen sehr großen Investor zu gewinnen, der einen hohen Grad der Vorvermarktung sicher stellt. Dadurch ließe sich eine schnelle Refinanzierung der Infrastrukturmaßnahmen gewährleisten. Entsprechende Nachfrage für ein solch attraktives Startinvestment war jedoch in den letzten 5 Jahren nicht gegeben, was eine solche Nachfrage jedoch nicht grundsätzlich ausschließt.



Im HSK wurde daher die Alternativüberlegung angestellt, die Umnutzung als Wohnbaufläche vorzunehmen. Entscheidender Vorteil sind die deutlich höheren Erträge, die pro qm erzielt werden. Dadurch ließe sich die Rentabilität der Erschließung sicherstellen.

Detaillierte Überlegungen zur Vermarktungsfähigkeit liegen selbstverständlich noch nicht vor. Grundsätzlich ist aber eine hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in attraktiven Lagen festzustellen.

Aufgrund der Lage ließen sich bei attraktiven Wohnbaukonzepten Zielgruppen aus dem Essener Süden, aber auch aus dem Düsseldorfer Raum ansprechen. Eine solche Gewinnung zusätzlicher, attraktiver Bevölkerungsschichten, ist auch aus wirtschaftsfördernder Sicht eine wichtige Komponente für die Gesamtentwicklung einer Kommune.

Sicherlich sind auch noch planungsrechtliche Fragen zu prüfen. Sollten aber private Investoren, ähnlich wie es bei dem sehr erfolgreichen Projekt des EngineeringParks der Fall war, Interesse an einem solchen Projekt haben, ist eine ernsthafte Prüfung der Realisierungspotenziale aus Sicht der Wirtschaftsförderung empfehlenswert. Neue Rahmenbedingungen verlangen neue Sichtweisen.

2) Welches Flächenangebot kann die Stadt kurzfristig bereitstellen, um ein differenziertes Nachfragespektrum potenzieller Investoren bedienen zu können?

Antwort der Wirtschaftsförderung in Abstimmung mit der Stadtverwaltung:

Aktuell hat die Stadt den großen Vorteil, mit privaten Partnern Flächen entwickeln zu können, die sehr schnell eine Vollvermarktung erleben.

Der EngineeringPark Wuppertal ist ein gutes Beispiel für privates Engagement, das in Zusammenarbeit mit der Stadt ein Angebot hochwertiger Flächen ermöglicht. Im ersten Jahr der Vermarktung wurden bereits ca. 100.000 qm verkauft oder verbindlich reserviert.

Auch an der Schwesternstrasse, dem sogenannten BAB 46 Center, stehen 75.000 qm GE- und GE Flächen zur Verfügung die kurzfristig nutzerspezifisch aufbereitet werden können.

Auch die Zusammenarbeit mit der Geba-Invest hat sich als sehr gut herausgestellt. Das Unternehmen revitalisiert Gewerbebrachen und bietet nach der nutzerspezifischen Sanierung hochwertige Flächen für verschiedenste Unternehmen an.

Im kommunalen Bereich stehen kurzfristig folgende Flächen zur Verfügung:

- Schrotzberg (22.800 m<sup>2</sup> / teilbar)
- Vorm Eichholz (17.200 m<sup>2</sup> / teilbar)
- Bahnstraße (3.500 m<sup>2</sup> / teilbar)
- Linderhauser Str. I (11.500 m<sup>2</sup> / teilbar)
- Derken (9.800 m<sup>2</sup>)
- Korzert (5.800 m<sup>2</sup>)
- Simonshöfchen (5.300 m<sup>2</sup>)
- Linderhauser Str. II (4.800 m<sup>2</sup>)
- Viehhofstraße (2.300 m<sup>2</sup>)
- Windhövel (1.700 m<sup>2</sup>)
- Vohwinkler Str. (4.500 m<sup>2</sup>)

Hinzu kommt das kommunale Gewerbegebiet VohRang, das Ende 2010 in die Vermarktung gehen kann und eine Fläche von 116.000 m<sup>2</sup> aufweist.

Grundsätzlich fehlen jedoch GI Flächen und die Ausweisung und Aufbereitung weiterer kommunaler und private Flächen ist kurzfristig erforderlich, um der Nachfrage gerecht zu werden.

3) Welche allgemeinen Flächenpotenziale mit Eignung für die Ansiedlung von produzierendem Gewerbe bzw. produktionsnahen Dienstleistungen sieht die Verwaltung im Wuppertaler Stadtgebiet und wo liegen diese?

Antwort der Wirtschaftsförderung in Abstimmung mit der Stadtverwaltung:

Die interessantesten Suchräume liegen entlang der Autobahnen und Fernstraßen. So ist im Zusammenhang mit dem vierspurigen Ausbau L418 / L419 über eine Weiterentwicklung der Technologieachse Süd nachzudenken.

Detaillierte Aussagen hierzu wird das seitens der Stadt in Vorbereitung befindliche Gewerbeflächenkonzept beinhalten.

4) Wie viel Hektar Gewerbeflächen sind verfügbar, für wie viele Hektar Gewerbeflächen gibt es Nachfragen und wie viel können jährlich tatsächlich vermarktet werden?

Antwort der Wirtschaftsförderung in Abstimmung mit der Stadtverwaltung:

Die Stadt Wuppertal erarbeitet aktuell ein Handlungsprogramm Gewerbeflächen, das alle rele-vanten Grundstücke kartiert und bewertet. Zuständige Projektleiterin ist Frau Elke Werner, Ressort 101.12, Strategische Flächen- und Projektentwicklung.

Die durchschnittliche jährliche Vermarktungsquote liegt bei 10-15 Hektar.

Die Nachfrage liegt, speziell im Segment der GI- Flächen, noch höher.

5) Wo liegen die Probleme der Vermarktung?

Antwort der Wirtschaftsförderung in Abstimmung mit der Stadtverwaltung:

Es fehlen großflächige Angebote mit GE- und GI-Ausweisung.

Die topographischen Verhältnisse sind im Vergleich zu Wettbewerbsstandorten nicht optimal.

6) Welches Flächenangebot kann die Stadt in den nächsten 15 Jahren und darüber hinaus bereitstellen, um ein differenziertes Nachfragespektrum potenzieller Investoren bedienen zu können? Welche Standorte werden dafür für welche Unternehmensprojekte vorbereitet/vorgehalten?

Antwort der Wirtschaftsförderung in Abstimmung mit der Stadtverwaltung:

Hierzu wird derzeit ein detailliertes Gewerbeflächenkonzept erarbeitet, so dass zu dieser Thematik derzeit keine fundierte Antwort möglich ist (vgl. Frage 8).

7) Welchen Bedarf an Gewerbeflächen sieht die Verwaltung in den kommenden 10-15 Jahren?

Antwort der Wirtschaftsförderung in Abstimmung mit der Stadtverwaltung:

Auch zukünftig ist von einer Flächennachfrage von 10-15 Hektar pro Jahr auszugehen. Diese ist durch die Inwertsetzung von Brachen, sicherlich aber auch durch die Entwicklung

neuer Flächen zu generieren. Hierbei sind auch Modelle der regionalen und überregionalen Zusammenarbeit zu prüfen.

8) Arbeitet die Verwaltung derzeit an einer Gewerbegebietsplanung? Wenn ja, mit welcher Zielsetzung und wann ist mit einer Vorlage im Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen zu rechnen?

Antwort der Wirtschaftsförderung in Abstimmung mit der Stadtverwaltung:

Ja. Ziel ist die strategische Gewerbegebietsplanung für die nächste Dekade. Die Vorlage ist nach der Sommerpause geplant.