

Ahaus, 09.02.2023

Beratungsfolge

Ausschuss für Wirtschaft, Digitalisierung und Energie 28.02.2023 TOP Ö 5

Beratungsgegenstand

Anfrage der SPD-Fraktion "Gewerbegebiet zukunftsorientiert?"

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Wirtschaft, Digitalisierung und Energie nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

Sachdarstellung

Die SPD hat am 04.01.2023 eine Anfrage an die Verwaltung zum Thema der zukünftigen Entwicklung von Gewerbegebieten gestellt. Im Finanzausschuss am 30.01.2023 wurde entschieden, diese Anfrage an den Ausschuss für Wirtschaft, Digitalisierung und Energie zu verweisen, um dort eine Sachdarstellung von der Wirtschaftsförderung zu erhalten.

Bei der derzeitigen und zukünftig zu erwartenden Flächenknappheit legt die Verwaltung hohen Wert auf die zukünftige Gestaltung und Vermarktung von Gewerbegebieten. Bereits die Aufstellung der Bebauungspläne dient der Orientierung, welche Gewerbe sich ansiedeln dürfen und welche nicht. Darüber hinaus legt die Stadt Ahaus bei zukünftigen Bebauungsplänen sehr großen Wert auf eine zukunftsgerichtete, ökologische und nachhaltige Bauweise bzw. Nutzung der Flächen, wie z.B. der Festlegung von Dachbegrünungen und Photovoltaik. Weiterhin werden Bau- und Nutzungsbeschränkungen, z.B. das Verbot von Betriebsleiterwohnungen festgelegt.

In älteren Gewerbegebieten sind solche Regelungen nachträglich nicht möglich, da erteilte Baugenehmigungen auf den damals festgelegten oder eben nicht festgelegten Grundlagen basieren. Bei Hinweisen auf eine falsche Nutzung geht die Bauordnung dem nach.

Die meisten Unternehmen haben das Ziel, ihren Betrieb auf einem Grundstück im Eigentum zu führen, oftmals auch um ein ungekündigtes Mietverhältnis zu beenden. Diesem Wunsch wird die Stadt Ahaus aufgrund der Flächenknappheit nicht in jedem Fall entsprechen können. So bieten Altimmobilien in Gewerbegebieten auch Chancen für wachsende Unternehmen und für neue Geschäftsmodelle. Sollte die städtische Wirtschaftsförderung Kenntnis von ungenutzten Gewerbeimmobilien erlangen, wird in jedem Fall versucht, das Angebot mit einer entsprechenden Nachfrage zu verknüpfen. Die Stadt Ahaus strebt zu jeder Zeit an, leerstehende Hallen neu zu belegen. Wenn alle Unternehmen, die derzeit Objekte mieten Eigentum erwerben könnten, wäre die Folge ein sehr großer Leerstand an Altimmobilien. Oft ergibt sich aus einer Mietsituation die Chance, diese Immobilie als Eigentum zu erwerben. Die Stadtverwaltung übernimmt dabei eine Lenkungsfunktion, hat allerdings keine Einflussnahme auf die Marktwirtschaft.

Zu den konkreten Fragen hinsichtlich bestehender Gewerbegebiete:

Eine Veröffentlichung einzelner Gewerbesteuereinnahmen ist aufgrund des Steuergeheimnisses nicht möglich. Auch einen anonymisierten „Verschnitt“ von Gewerbesteuererträgen zur Betriebsfläche je qm gibt es nicht.

Ferner gibt es keine Erhebungen zu nach Unternehmen aufgeschlüsselten Arbeitsplätzen in Ahaus, auf die die Stadt Ahaus zugreifen kann. Bei ca. 3.600 gemeldeten Gewerbebetrieben (ohne freiberuflich Tätige) ist es ein enormer Aufwand und nur unter Mithilfe der Unternehmen möglich, diese Daten zu erheben. Die Anzahl der Arbeitsplätze bei anzusiedelnden Unternehmen ist für uns ein sehr wichtiges Kriterium, allerdings gibt es auch Branchen die einen sehr hohen Umsatz mit weniger Personal im Verhältnis zu anderen erwirtschaften. Bei höherem Grad der Digitalisierung (z.B. Robotik, künstliche Intelligenz) könnte dieses Verhältnis noch größer werden aber auch gleichzeitig dem Fachkräftemangel positiv entgegenwirken.

Grundsätzlich hat die Stadt Ahaus einen sehr guten Unternehmensbesatz mit einer großen Branchenvielfalt in allen Gewerbegebieten. Manchmal entwickeln sich Unternehmen aus verschiedensten Gründen nicht so wie es ursprünglich prognostiziert war. Wenn Unternehmen gegen bestehende Regelungen (Bebauungspläne, vertragliche Regelungen) verstoßen, nimmt die Stadt Ahaus Kontakt zu den Unternehmen auf und versucht in jedem Fall Lösungen zu finden, die sowohl dem unternehmerischen Interesse als auch dem Allgemeinwohl entgegenkommen.

Ein Flächenrückkauf ist möglich, wenn dies vertraglich vorher vereinbart wird. Nach den heute zu schließenden Verträgen ist dies möglich z.B. nach nicht erfolgter Bauverpflichtung von 2 Jahren. Nach Ablauf der Frist geht die Stadt Ahaus auf die Unternehmen zu, vereinbart ein gemeinsames Vorgehen, was am Ende eine Rückübertragung zur Folge haben kann.

Bei länger zurückliegenden Verträgen ist eine Rückübertragung nicht mehr möglich. Flächen, die im Privateigentum sind, können wir nur im gegenseitigen Einvernehmen zurück erwerben. Eigentümer*innen von solchen Flächen werden von uns immer wieder angesprochen und für das Thema sensibilisiert.

Bei einigen unbebauten Flächen handelt es sich um den Anteil, der begrünt werden muss bzw. nicht versiegelt werden darf. Diese Flächen sind tatsächlich manchmal schwer zuzuordnen und wirken „brachliegend“. Auf diese Situationen spricht die Verwaltung die betreffenden Unternehmen an und sensibilisiert für z.B. eine begrünte Aufenthaltsfläche für die Mitarbeitenden oder auch eine Obst-/Blühwiese.

Aktuell ist eine Vermietung / Verpachtung von städtischen Flächen nur im Ausnahmefall und auch nur übergangsweise möglich.

Grundsätzlich sehen wir in allen Branchen, die sich am Markt behaupten, eine Daseinsberechtigung. Der Markt steuert Angebot und Nachfrage, wenn es also eine Nachfrage in Ahaus gibt, ist es aus Sicht der Stadt gut, diese mit einem Angebot befriedigen zu können. Ein Flächentausch wäre nur in gegenseitigem Einvernehmen möglich. Allerdings sind Umsiedelungen kritisch, weil neue Flächen geschaffen, in der Regel bestehende Immobilien entschädigt oder neue Immobilien auf städtische Kosten gebaut werden müssten. Nicht zwingend notwendigen Abriss sehen wir auch aus Nachhaltigkeitsgründen kritisch.

In den Randlagen von Gewerbegebieten sieht die Verwaltung aus stadtplanerischer Sicht eher repräsentative Unternehmen, um die Zufahrten ins Gewerbegebiet optisch hochwertig zu gestalten. In neuen Gewerbegebieten sind in den letzten Jahren sehr repräsentative Gewerbeimmobilien entstanden.

Einige Branchen haben bei der Vergabe von städtischen Grundstücken eher wenig Chancen, so dass es uns freut, wenn auch diese Unternehmen über eine privatwirtschaftliche Marktregulierung eine Wachstumschance haben und sich dies gewinnbringend für Ahaus auswirkt.

Zu den konkreten Fragen hinsichtlich neuer Gewerbegebiete:

Statt einem Verkauf von Grundstücken wäre ein Erbbaurecht denkbar. Hierbei handelt es sich um eine Grundsatzdiskussion, die man sowohl in der Verwaltung als auch der Politik gründlich überlegen muss.

Eine klassische Vermietung wäre nur mit stadteigenen Gebäuden möglich, die dann Kosten des Baus und der Instandhaltung nach sich ziehen und den Bedürfnissen der Unternehmen möglicherweise nicht entsprechen würden.

Bei neuen Ansiedelungen verfolgt die Stadt Ahaus den Grundsatz der Branchenvielfalt. Daraufhin

versucht die Verwaltung die Zukunftsfähigkeit der Branche und des Unternehmens zu beurteilen. Über unseren seit Januar 2021 eingeführten Fragebogen:

<https://formular-ser->

[ver.de/KAAW_FS/findform?shortname=AH_Gewerbegrund&formtecid=8&areashortname=Stadt](https://formular-ser-ver.de/KAAW_FS/findform?shortname=AH_Gewerbegrund&formtecid=8&areashortname=Stadt) werden Fakten zum Unternehmen und zum Vorhaben abgefragt und in die Entscheidung mit einbezogen, so z.B. Wachstumsprognosen, Umsatzentwicklung, Mitarbeiterzahl, geplante ökologische Bauvorhaben.

Das Ziel ist es, möglichst viele und vielfältige Arbeitsplätze in Ahaus anzubieten. In zukünftigen Bebauungsplänen werden ökologische Gesichtspunkte stärkere Berücksichtigung finden. Diese werden aber auch derzeit schon in die Entscheidungen mit einbezogen.

In der Ratssitzung vom 25.02.2021 wurde die Einführung von darüber hinaus gehenden Vergabekriterien abgelehnt mit der Begründung, das Verfahren nicht zu verkomplizieren und die Hürden der Bürokratie nicht weiter aufzubauen.

Derzeit stehen etwa 100 Unternehmen auf der Interessentenliste für eine Gewerbefläche. Darin sind auch Bewerbungen für den Industriepark an der A31 (Zweckverband Ahaus-Legden) enthalten. Von fast allen Interessenten (auch aus der Vergangenheit) liegt uns der für eine Bewerbung notwendige Fragebogen vor.

Die Bewerbungen teilen sich flächenmäßig aktuell wie folgt auf:

Bis 2.000 m²:	31 Unternehmen
2.000 – 5.000 m²:	42 Unternehmen
5.000 – 10.000 m²:	16 Unternehmen
Über 10.000 m²:	13 Unternehmen

Die Bewerbungen teilen sich branchenmäßig wie folgt auf:

Handwerk:	39 Unternehmen
Dienstleistungen:	17 Unternehmen
Bau:	15 Unternehmen
Industrie:	12 Unternehmen
Handel:	10 Unternehmen
Logistik:	9 Unternehmen

Es liegen uns 28 Bewerbungen von Unternehmen vor, die Ihren derzeitigen Unternehmensstandort nicht in Ahaus haben.

In den derzeitigen Kaufverträgen ist eine Nutzungsverpflichtung für das im Vertrag benannte Unternehmen enthalten. Bei Nichteinhaltung gibt es eine Vertragsstrafe, um die subventionierten Grundstücke nur dem eigenen Unternehmen zugutekommen zu lassen.

Bei Erreichung der vertraglich festgelegten Mitarbeiterzahl können die Unternehmen einen im Vertrag festgelegten Kaufpreiserlass beantragen. Sanktionen hält die Verwaltung aufgrund des derzeitigen und zukünftig noch ansteigenden Fachkräftemangels für nicht angemessen bzw. fair. Viele Unternehmen würden gerne viel mehr Arbeitskräfte einstellen, um die Aufträge abarbeiten zu können, finden aber kein Personal.

Eine Sanktionierung von nicht geschaffenen Arbeitsplätzen gibt es nicht. Wie bereits beschrieben halten wir diese Vorgehensweise aufgrund des derzeitigen Fachkräftemangels auch nicht für gerechtfertigt.

Für mögliche Anträge zu Kaufpreiserlassen wurden im Haushalt unter 15.02 Wirtschaftsförderung (Kto. 53170000) 50.000 Euro für 2023 eingestellt.

Aufgrund der Flächenknappheit werden zukünftig auch Kooperationsflächen für mehrere kleine Unternehmen mitgedacht. Ein gutes Beispiel für solch eine Kooperation gibt es z.B. in der Fockenstegge in Wüllen. Nachteil an solchen Konstellationen ist die Nichterweiterbarkeit / Begrenztheit der Fläche bei schnellem Wachstum eines Unternehmens.

Jede Vergabe von Gewerbegrundstücken durchläuft einen intensiven Bewerbungsprozess, um die richtige Entscheidung für die zukünftige Entwicklung der Gewerbegebiete in Ahaus treffen zu können. Die Entscheidung der Verwaltung wird in jeder Vorlage zur Vergabe ausführlich begrün-

det und im Rat der Stadt Ahaus beschlossen.

Finanzielle Auswirkungen

☐ Ja ☒ Nein

Budget:

Maßnahme:

Ergebnisplan:

Pos.	Bezeichnung	Betrag in €

Finanzplan:

Pos.	Bezeichnung	Betrag in €

Prüfung der Umwelt- und Klimarelevanz

☒ keine ☐ positiv ☐ teils/teils ☐ negativ

Alternativen / Optimierung:

☐	keine
☐	folgende Optimierungsmaßnahmen werden berücksichtigt:
☐	werden aus folgenden Gründen nicht vorgeschlagen:

Anlagen

Antrag der SPD-Fraktion vom 04.01.2023