

Beantwortung einer Anfrage nach § 4 der Geschäftsordnung öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 2 (Rodenkirchen)	31.08.2015

Wirtschaftsförderung im Stadtbezirk II

Anfrage der CDU-Fraktion vom 16.08.2015

Wie viele Unternehmensansiedlungen hat die Wirtschaftsförderung der Stadt Köln in den Jahren 2012, 2013, 2014 im Stadtbezirk Rodenkirchen unterstützt, und wie viele werden aktuell begleitet?

Der letzte Verkauf eines städtischen Grundstücks in Rodenkirchen wurde Ende 2011 abgewickelt. Es handelte sich um das Grundstück Hitzeler Str. 2/Ecke Brühler Str., das an das Auktionshaus Van Ham veräußert wurde.

Seit 2012 hat das Amt für Wirtschaftsförderung 434 Anfragen nach gewerblichen Immobilien zur Miete oder zum Kauf in Rodenkirchen bzw. in einem Suchradius, der auch diesen Stadtbezirk umfasst, bedient. Hintergrund der Anfragen war in der Regel der Wunsch nach einer Umsiedlungen innerhalb des Kölner Stadtgebietes oder nach einer Ansiedlungen von Unternehmen, die bisher nicht in Köln ansässig waren. In 201 dieser Fälle konnten den Unternehmen keine passenden Immobilienvorschläge unterbreitet werden. Auf die verschiedenen Jahre verteilen sich die Zahlen wie folgt:

2012	97 Anfragen, in 39 Fällen konnten keine Angebote unterbreitet werden
2013	130 Anfragen, in 71 Fällen konnten keine Angebote unterbreitet werden
2014	115 Anfragen, in 45 Fällen konnten keine Angebote unterbreitet werden
2015	bisher 92 Anfragen, in 46 Fällen konnten keine Angebote unterbreitet werden

In wie vielen Fällen tatsächlich ein Miet- oder Kaufvertrag für eine der vorgeschlagenen Immobilien abgeschlossen wurde, ist dv-technisch nicht erfasst.

Wie schätzen Sie die im SB II zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen im Vergleich zum Bedarf ein?

Das Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage variiert je nach Art der Immobilie.

Die Nachfrage nach Büroimmobilien zur Miete lässt sich nach hiesiger Einschätzung grundsätzlich bedienen, sofern das Anforderungsprofil an die Flächen genügend Spielraum zulässt. Kaufgesuche für Büroflächen dürften schwer zu bedienen sein, hier ist die Nachfrage aber auch gering.

Für Unternehmen auf der Suche nach einer Halle stehen nur noch selten passende Angebote im Stadtbezirk Rodenkirchen zur Verfügung. Die wenigen Mietangebote beziehen sich auf eine mittlere Größenordnung, so dass Gesuche nach kleinen oder großen Flächen nicht bedient werden können. Zum Kauf wird nach hiesiger Kenntnis nur ein Objekt angeboten, das hinsichtlich der möglichen Nutzung sehr spezialisiert ist. Die Nachfrage nach Kaufobjekten kann bei Weitem nicht gedeckt werden.

Grundstücke in Privatbesitz sind grundsätzlich noch 6 verfügbar. Eines davon steht jedoch erst in einigen Jahren tatsächlich zum Verkauf, 3 weitere sollen nur vermietet oder verpachtet werden. Von den verbleibenden 2 Grundstücken zum Kauf steht der Eigentümer des einen bereits in konkreten, weit fortgeschrittenen Verkaufsverhandlungen. Das zweite Grundstück ist verpachtet, der Käufer müsste ggf. die Räumung des Grundstücks selbst veranlassen.

Städtische Grundstücke werden mit Blick auf die Beschäftigungsförderung nur Unternehmen angeboten, die in Relation zur benötigten Grundstücksgröße eine Mindestzahl an Beschäftigten mitbringen. Im Stadtbezirk Rodenkirchen stehen aktuell nur noch 2 städtische Grundstücke in Köln-Godorf zum Verkauf. Für eines davon gibt es zurzeit drei Interessenten. In der nächsten Sitzung des Liegenschaftsausschusses wird voraussichtlich eine Empfehlung zum Verkauf an einen dieser Bewerber ausgesprochen. Das verbleibende Grundstück eignet sich in erster Linie für eine Büronutzung und weist einen recht ungünstigen Zuschnitt auf, was die Verkaufsaussichten erschwert.

Mit den Kanal- und nachfolgenden Straßenbauarbeiten für das geplante Gewerbegebiet in Immendorf kann frühestens Ende 2016 begonnen werden, so dass dort vorerst noch keine Vermarktung von Grundstücken möglich ist.

Dem gegenüber steht eine ungebrochene Kaufnachfrage nach Grundstücken und – falls diese nicht bedient werden kann – notfalls auch nach Hallen im Bestand. In den letzten drei Jahren haben allein im Gewerbegebiet Rodenkirchen 10 Unternehmen Immobilien gekauft, was die hohe Nachfrage nach Standorten in Firmeneigentum belegt. Damit ist nun aber das Immobilienangebot weitgehend ausgeschöpft.

Ursächlich für den Mangel an Gewerbeflächen ist die seit einigen Jahren fortschreitende Umwandlung früherer Betriebsstätten zugunsten von Wohnungsbau, evtl. kombiniert mit einer Mischnutzung. So wurden mit der Neuentwicklung des ehemaligen DuPont-Geländes, der Löring-Hallen, der ELRO-Pumpen-, Getriebe- und Maschinenbau GmbH, der Polizei (u.a. Reiterstaffel), der Wäscherei Klug sowie den südlich angrenzenden Betrieben, der Fleischfabrik Waltner und der Rheinischen Papierfabrik bereits 142.500 qm Gewerbefläche per Bebauungsplan in Wohnbaufläche, teils mit geringfügigen Anteilen von Mischgebiet, umgewandelt. Darüber hinaus ist die Umwidmung weiterer Gewerbeflächen von 450.000 qm im Rahmen der „Parkstadt Süd“ bereits in Planung. Diesen insgesamt rund 60 ha stehen lediglich 24 ha zukünftige Gewerbeflächen, nämlich das geplante Gewerbegebiet Immendorf mit ca. 100.000 qm für wenig störende Betriebe und die ehemalige Melia-Deponie mit 138.000 qm als Logistikfläche mit starken Restriktionen gegenüber.

Welche Entwicklungschancen und -hindernisse sehen Sie – gegliedert nach Branchen – für die Ansiedlung von mittelständischen Unternehmen sowie Bestandsunternehmen im SB II?

Der Stadtbezirk Rodenkirchen wird zumindest auf absehbare Zeit noch Potenzial für reine Verwaltungsbetriebe bereithalten. Sofern die Mischgebietsflächen, die im Zusammenhang mit den Umwidmungen ehemaliger Betriebsflächen planerisch vorgesehenen wurden, auch tatsächlich umgesetzt werden, dürften auch neuwertige Flächen entstehen. Auch die gewerblichen Nutzungen, die das Grobkonzept zur „Parkstadt Süd“ ausweist, werden aller Voraussicht nach für Büronutzungen, Einzelhandel und Dienstleistung bestimmt sein.

Bevorzugte Lagen werden allerdings allein dem Wohnen vorbehalten bleiben, während die Büroflächen als Abschirmung von Emissionen dienen werden. Inwieweit Unternehmen die Flächen nicht nur mieten sondern auch kaufen können, bleibt abzuwarten. Für besonders ambitionierte Unternehmen wird der Stadtbezirk Rodenkirchen daher keine neue Attraktivität erlangen.

Kleine Gewerbebetriebe werden in naher Zukunft mit der Fertigstellung eines privaten Gewerbeparks im Gewerbegebiet Rodenkirchen wieder kleine Halleneinheiten (100-1000 qm) auf einer Fläche von insgesamt 4.500 qm anmieten können. Die Nachfrage in diesem Segment ist sehr groß.

Für kleine und mittlere Gewerbebetriebe mit einem Grundstücksbedarf von 1000-3000 qm wird frühestens in 2017 mit dem Gewerbegebiet Immendorf auch Grunderwerb möglich sein. Voraussetzung ist allerdings, dass diese Betriebe eine Mindestzahl an Beschäftigten mitbringen und nur geringe Emissionen haben.

Für Logistikunternehmen werden frühestens in 2016 im Sondergebiet auf der ehemaligen Melia-Deponie etwa 10 ha Logistikfläche nahe dem Eifeltor neu verfügbar. Aufgrund der dortigen Vorbelastung gibt es allerdings starke Restriktionen hinsichtlich der Emissionen.

Für alle anderen Unternehmen – sei es für eine Neuansiedlung oder eine Umsiedlung, z.B. wegen Erweiterungsbedarfs – ist in Rodenkirchen kein Potenzial mehr vorhanden. Neuansiedlungen oder Umsiedlungen werden nur dann möglich sein, wenn Standorte vorhandener Firmen aufgegeben und nicht für eine andere Nutzung umgewidmet werden.