

Beantwortung einer Anfrage nach § 4 der Geschäftsordnung öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 2 (Rodenkirchen)	26.06.2017

Wirtschaftsförderung im Stadtbezirk II

Die Anfrage AN/0425/2017 der CDU-Fraktion in der Bezirksvertretung Köln-Rodenkirchen beantwortet die Verwaltung wie folgt:

Wie viele Unternehmensansiedlungen hat die Wirtschaftsförderung der Stadt Köln in den Jahren 2015 und 2016 im Stadtbezirk Rodenkirchen unterstützt, und wie viele werden aktuell begleitet?

In den Jahren 2015 und 2016 hat das Amt für Wirtschaftsförderung 280 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 Umsiedlung innerhalb des Kölner Stadtgebietes oder nach einer Ansiedlung von Unternehmen, die bisher nicht in Köln ansässig waren. In 127 dieser Fälle konnten den Unternehmen zum Anforderungsprofil passende Immobilienvorschläge unterbreitet werden. Die Zahlen verteilen sich wie folgt:

2015 127 Anfragen, in 58 Fällen konnten Immobilienvorschläge unterbreitet werden
2016 153 Anfragen, in 69 Fällen konnten Immobilienvorschläge unterbreitet werden
2017 bisher 72 Anfragen, in 31 Fällen konnten Immobilienvorschläge 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 beim gewünschten Standard und der Lage Flexibilität besteht. Büroimmobilien zum Kauf werden nach hiesiger Kenntnis aktuell nicht angeboten.

Für Unternehmen auf der Suche nach einer Halle stehen weiterhin nur 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 werden nach hiesiger Kenntnis nur zwei Objekte angeboten, die beide hinsichtlich der möglichen Nutzung sehr spezialisiert sind. Die Nachfrage nach Kaufobjekten kann bei Weitem nicht gedeckt werden.

Grundstücke in Privatbesitz sind grundsätzlich noch 3 verfügbar, allerdings steht keines davon zum

Kauf. Es ist lediglich Miete oder Pacht möglich, beides wird aber kaum nachgefragt.

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 steht aktuell nur noch ein städtisches Grundstück in Köln-Godorf zum Verkauf, das sich in erster Linie für eine Büronutzung eignet. Es weist einen recht ungünstigen Zugschnitt auf, was die Verkaufsaussichten erschwert.

Der Vermarktungsbeginn für das geplante Gewerbegebiet Immendorf ist weiterhin ungewiss, weil sich für die Kanalbauarbeiten Komplikationen ergeben haben. Neben der technischen Lösung muss auch deren Finanzierung zwischen den Beteiligten geklärt werden. Daher ist es fraglich, ob die Vermarktung in 2017 starten kann.

Dem gegenüber steht eine ungebrochene Nachfrage nach Grundstücken zum Kauf und – falls diese nicht bedient werden kann – notfalls auch nach Bestandshallen. Beides kann in Bezug auf die üblicherweise nachgefragten Standard-Immobilien nicht mehr bedient werden.

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 Gewerbeflächen, die das Grobkonzept zur „Parkstadt Süd“ ausweist, werden aller Voraussicht nach für Büronutzungen, Einzelhandel und Dienstleistung bestimmt sein. Allerdings ist schon jetzt absehbar, dass der Anteil für diese gewerblichen Nutzungen gegenüber dem ursprünglichen Entwurf zugunsten anderer Nutzungen reduziert wird.

Die Situation für kleine Gewerbebetriebe auf der Suche nach Mietflächen hatte sich mit der Fertigstellung eines privaten Gewerbeparks im Gewerbegebiet Rodenkirchen (s. Beantwortung der gleichlautenden Anfrage aus 2015) nur kurzfristig leicht entspannt. Da der Gewerbepark bereits vollvermietet ist, kann die sehr hohe Nachfrage in diesem Segment nur in Einzelfällen bedient werden.

Für kleine und mittlere Gewerbebetriebe mit einem Grundstücksbedarf von 1000-3000 qm wird perspektivisch im Gewerbegebiet Immendorf (Start der Vermarktung aber ungewiss, s.o.) auch Grunderwerb möglich sein. Voraussetzung ist allerdings, dass diese Betriebe eine Mindestzahl an Beschäftigten mitbringen und nur wenig emittieren.

Bedarf an großflächigen Hallen für Logistiker kann aktuell weder im Bestand noch als Neubau gedeckt werden. Auch zukünftige Möglichkeiten für Logistikunternehmen sind – entgegen der Einschätzung von 2015 – noch nicht absehbar. Die Nutzbarkeit des Sondergebietes auf der ehemaligen Melia-Deponie nahe dem Eifeltor verschiebt sich, weil der Eigentümer seine Planung ändern möchte.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass Rodenkirchen Unternehmen, die Produktions-, Werkstatt- oder Lagerflächen benötigen, bis zur Baureife des Gewerbegebietes Immendorf und der ehemaligen Melia-Deponie nur noch vereinzelt Bestandshallen bieten kann. Darüber hinaus sind keine weiteren Potenzialflächen für gewerbliche Nutzungen mehr in Planung. Neuansiedlungen oder Umsiedlungen von Unternehmen mit mittlerem Flächenbedarf werden (unabhängig vom GE Immendorf und der ehem. Melia-Deponie) nur dann möglich sein, wenn Standorte vorhandener Firmen aufgegeben und nicht für eine andere Nutzung umgewidmet werden.

Sind in den betreffenden Jahren Gewerbeflächen in Wohnbauflächen umgewandelt worden und wenn ja, in welchem Umfang?

In den Jahren 2015 und 2016 wurden 77.600 qm ehemalige Gewerbefläche in überwiegend Wohnbaufläche umgewandelt (Gaedestr. und Raderberger Str., ehem. Wäscherei Klug). Außerdem ist der ehemalige Volvo-Standort Ringstr. (16.000 qm) durch die dortige Flüchtlingsunterbringung der gewerblichen Nutzung entzogen, auch dort soll später Wohnungsbau entstehen. Für den Bereich Bahnstr. (3.900 qm) trat der Bebauungsplan 2016 in Kraft. Er ist zwar noch nicht umgesetzt, die gewerbliche Nutzung wurde aber auch dort schon aufgegeben. Der Bebauungsplan für das ehem. Dupont-Gelände sollte ursprünglich entlang des Raderthalgürtels (17.000 qm) die Gewerbegebietsfläche erhalten. Dies soll jedoch geändert werden, ein entsprechender Aufstellungsbeschluss ist bereits gefasst. Insgesamt handelt es sich also um $77.600 \text{ qm} + 36.900 \text{ qm} = 114.500 \text{ qm}$.

Darüber hinaus ist die Umwidmung weiterer Gewerbeflächen im Rahmen der „Parkstadt Süd“ (450.000 qm) und auf dem ehemaligen Deutsche-Welle-Areal (56.000) bereits in Planung.

gez. Reker