Landeshauptstadt Hannover

An die Ratsversammlung (zur Kenntnis)

Antwort
Nr. 0871/2019 F1
Anzahl der Anlagen 0
Zu TOP 4.3.2.

Antwort der Verwaltung auf die Anfrage der Fraktion Die FRAKTION zur Entwicklung von Gewerbeflächen auf Industriebrachen in der Ratssitzung am 25.04.2019, TOP 4.3.2.

Im Zusammenhang mit den geplanten Enteignungen der Kleingärten im Stadtteil Friedenau hat die Verwaltung wiederholt von dem zu knappen Angebot an Gewerbeflächen im Stadtgebiet gesprochen.

Vor diesem Hintergrund fragen wir die Verwaltung:

1. Wie schätzt die Verwaltung das Verhältnis von Angebot und Nachfrage von Gewerbeflächen im Vergleich zum Verhältnis von Angebot und Nachfrage von Wohneinheiten in Hannover aktuell ein?
2. Hält die Verwaltung es für möglich, beispielsweise auf Industriebrachen weitere Gewerbeflächen zu entwickeln und auszuweisen, insbesondere•entlang des Mittellandkanals, der zentralen Bahngleise (z.B. in Leinhausen), sowie im Bereich des Nordhafens, des Brinker Hafens, des Lindener Hafens und des Misburger Hafens und wenn nein, was spricht in den Augen der Verwaltung dagegen?
3. Wie gewährleistet die Verwaltung, dass derzeit noch brachliegende Flächen für Gewerbeansiedlungen in der Stadt entsprechend entwickelt und möglichst zeitnah dem Markt zur Verfügung gestellt werden?

Julian Klippert
Fraktionsvorsitzender

Text der Antwort

Frage 1: Wie schätzt die Verwaltung das Verhältnis von Angebot und Nachfrage von Gewerbeflächen im Vergleich zum Verhältnis von Angebot und Nachfrage von Wohneinheiten in Hannover aktuell ein?

Das Angebot und die Nachfrage von Gewerbeflächen sind nicht ausgeglichen, die Nachfrage ist größer als das Angebot. Diese Situation ist erkennbar an den steigenden

Preisen für Gewerbegrundstücke und dem geringen Flächenangebot der Stadt. Die Region Hannover hat hierzu im Rahmen des Gewerbeflächenmonitoring im Juli 2018 in einer Pressemitteilung festgestellt: „Mit Blick auf die Gewerbeflächen in der Region Hannover übersteigt die Nachfrage das Angebot." Diese Feststellung ist in der Stadt Hannover als wirtschaftlichem Kern der Region noch einmal verstärkt feststellbar.
Insofern ist die Angebots-/Nachfragesituation zwischen Gewerbe- und Wohnbauflächen vergleichbar.

Frage 2: Hält die Verwaltung es für möglich, beispielsweise auf Industriebrachen weitere Gewerbeflächen zu entwickeln und auszuweisen, insbesondere entlang des Mittellandkanals, der zentralen Bahngleise (z.B. in Leinhausen) sowie im Bereich des Nordhafens, des Brinker Hafens, des Lindener Hafens und des Misburger Hafens und wenn nein, was spricht in den Augen der Verwaltung dagegen?

Die angeführten Bereiche werden heute bereits industriell oder gewerblich genutzt und sind entsprechend in Bebauungsplänen ausgewiesen. Nur Einzelflächen werden nicht genutzt oder können als untergenutzt bezeichnet werden.

Eine Einzelbetrachtung der angeführten Gewerbeflächen zeigt in vielen Fällen Entwicklungshemmnisse wie Altlasten auf, die eine intensivere Nutzung häufig erschweren. So werden beispielsweise Flächen in Leinhausen an den zentralen Bahngleisen von der Deutschen Bahn selbst genutzt, während ein geringer Teil (südlich der Bahngleise) trotz starker Belastung mit Altlasten versteigert worden ist. Die Stadt hat in der Versteigerung nicht mitgeboten, weil eine Entwicklung der Flächen wegen ihres Zuschnitts und der starken Belastung nicht kalkulierbar ist. Flächen am Misburger Hafen als weiteres Beispiel werden genutzt und auf dem Markt gehandelt (bspw. ehemalige Flächen der Columbian Carbon), während angrenzende Flächen erheblich mit Altlasten belastet sind, die eine Entwicklung bisher verhindert haben (ehemalige Deurag Nerag).

Insgesamt ist festzustellen, dass sich im Zeitraum von 2006 bis 2018 die verfügbaren Brachen in Hannover von rd. 230 ha auf 60 ha Fläche reduziert haben. In diesen 60 ha ist bereits ein Flächenanteil von 30 ha der Deurag Nerag enthalten. Dies bedeutet, dass die entwicklungsfähigen Brachflächen in Hannover durch den Immobilienmarkt bereits überwiegend aufgenommen und bearbeitet worden sind.

Frage 3: Wie gewährleistet die Verwaltung, dass derzeit noch brachliegende Flächen für Gewerbeansiedlungen in der Stadt entsprechend entwickelt und möglichst zeitnah dem Markt zur Verfügung gestellt werden?

Derzeit noch brachliegende oder untergenutzte Flächen werden auf unterschiedliche Weise durch die Verwaltung für gewerbliche Nutzungen entwickelt. Auf Grund der vorliegenden Entwicklungshemmnisse, die bisher eine Entwicklung durch den privaten Immobilienmarkt nicht ermöglicht haben, nimmt die Entwicklung in der Regel einen größeren Zeitraum ein, so dass die Flächen kaum zeitnah zur Verfügung gestellt werden können.

Zum einen tritt die Stadt selbst als Käuferin von Brachflächen auf, mit dem Ziel, diese nach einer Entwicklung durch Nutzungskonzepte und Baureifmachung wieder dem Markt zur Verfügung zu stellen. Beispielhaft können hier die ehemalige Brache am Pferdeturm, ehemals AOK, genannt werden oder Flächen am Entenfangweg (ehemalige Eilers Werke) in Leinhausen.

Zum anderen erstellt die Verwaltung Entwicklungskonzepte für Gewerbegebiete, die

entwicklungsfähige Grundstücke identifizieren und Nutzungskonzepte sowie Rahmenbedingungen für private Entwicklungen und das einheitliche, zielgerichtete Handeln der Verwaltung formulieren. Beispielhaft können das in der Erstellung befindliche Konzept für den Lindener Hafen oder für das Gewerbegebiet Lister Damm/Am Listholze genannt werden.

Darüber hinaus führt die Verwaltung die Entwicklung von Grundstücksflächen in eigener Regie durch, um sie durch Veräußerung wieder dem Markt zur Verfügung zu stellen. Zur Entwicklung gehören Maßnahmen der Altlastensanierung ebenso wie Maßnahmen einer vollständigen Entwicklung. Hierzu gehören Projekte wie die Altlastensanierung im Wissenschafts- und Technologiepark Hannover oder der geplante Erwerb und die beabsichtigte Entwicklung der Chatham Barracks an der Kugelfangtrift.

Nicht zuletzt gibt die Verwaltung privaten Eigentümer*innen Hilfestellung und Beratung bei der Entwicklung von Grundstücken. Beispielhaft kann hier ein Projekt an der Göttinger Chaussee mit der Hydro Aluminium Deutschland genannt werden, bei dem die Verwaltung umfangreich Hilfestellung bei der Grundlagenermittlung und bei der Entwicklung von Konzepten geleistet hat mit dem Ziel, eine zukunftsfähige Nutzung zu ermöglichen. Beispielhaft können ebenso die erneut aufgenommenen, aktuellen Gespräche und Hilfestellungen bei der Entwicklung der Deurag Nerag in Misburg genannt werden.

18.60
Hannover / 30.04.2019