

Beschlußvorschlag:

Die Gewerbeflächenbilanz 1995 wird zur Kenntnis genommen.

Gewerbeflächenbilanz 1995

1994 veräußerte die Wirtschaftsförderung Remscheid GmbH (WFR) an 6 Unternehmen 13.166 qm Gewerbegrundstücke in den Industriegebieten Jägerwald, Bergisch Born und Überfeld.

In diesen Gewerbegebieten werden im Jahre 1995 voraussichtlich ca. 30 Mio. DM durch Remscheider und auswärtige Betriebe investiert.

Industriegebiet Überfeld II (ohne Landeszuschuß)

Im Rahmen des Geschäftsbesorgungsvertrages mit der Stadt Remscheid wurde das noch freie städtische Grundstück (3.354 qm) im Jahre 1994 an eine Remscheider Firma veräußert.

Industriegebiet Jägerwald

Im Jahre 1994 konnte die WFR 10.034 qm an 4 verschiedene Unternehmen veräußern (2 Neuan siedlungen, 1 Betriebsverlagerung, 1 Arrondierungsfläche für ein bereits erworbenes Grundstück). Im Industriegebiet Jägerwald stehen daher noch ca. 13.443 qm zur Verfügung. Über ca. 3424 qm wird z. Z. intensiv mit einer Remscheider Firma verhandelt. Der entsprechende Kaufvertrag soll noch im I. Vierteljahr abgeschlossen werden.

Die dann noch verbleibenden ca. 15.019 qm werden ab Frühjahr 1995 vermarktet (Modellierung des Geländes bis Ende Mai 1995, Versetzung Strommast). Momentan finden erste Verkaufsgespräche mit verschiedenen Investoren statt.

Industriegebiet Bergisch Born

1994 ist im Industriegebiet Bergisch Born eine Fläche von 4.778 qm an ein bereits ansässiges Unternehmen als Erweiterungsfläche vergeben worden. Die Restfläche (ca. 150.618 qm) für das Industriegebiet Bergisch Born teilt sich wie folgt auf:

- ca. 33.630 qm Optionsfläche für eine bereits ansässige Firma
- ca. 16.630 qm Projekt Gewerbehof Bergisch Born. Das ursprüngliche Konzept wird z. Z. zwischen der WFR und dem Architekturbüro intensiv überarbeitet. Nach Vorliegen der neuen Konzeption erhofft sich die WFR eine bessere Vermarktung des Projektes. Dies haben bereits auch die ersten Gespräche gezeigt.
- ca. 16.659 qm Die Verhandlungen bezügl. einer Einzelhandelskonzeption (Grundstück entlang der B 237) konnten leider im Jahre 1994 nicht zu Ende gebracht werden. Durch die Aufstellung des neuen Bebauungsplanes 476, der auch diesen Bereich umfaßt, ergeben sich für die Stadt Remscheid und der WFR neue Perspektiven. Zur Zeit wird eine Gesamtkonzeption für das betreffende Grundstück erarbeitet.
- ca. 84.699 qm frei verfügbar
- ca. 150.618 qm

Die noch unsichere konjunkturelle und strukturelle Entwicklung der gewerblichen Wirtschaft hat zur Folge, daß trotz vorliegender Bewerbungen für Grundstücke im Industriegebiet Bergisch Born kurzfristig nicht mit größeren Grundstücksverkäufen und Investitionen gerechnet werden kann. Jedoch ist in den letzten 3 Monaten erkennbar, daß ernsthafte Nachfragen nach Gewerbegrundstücken zugenommen haben. Weiterhin hat sich in letzter Zeit gezeigt, daß bei etlichen Firmen Probleme mit der Finanzierung eines neuen Objektes bestehen.

Ziegelei Schäfer

Der geplante Möbelmarkt befindet sich z. Z. im Bau und soll im Sommer 1995 eröffnet werden.

Flächen bzw. Gebäude im Eigentum der WFR

1. Handwerker- und Gewerbehof Am Bruch

Die Baumaßnahmen auf dem ehemaligen Schlachthofgelände (Grundstücksgröße: 15.715 qm) wurden Ende 1994 beendet. Hier stehen der WFR nunmehr folgende Flächen zur Verfügung (Vermietung):

- ca. 2.334 qm gewerbliche Fläche
- ca. 1.463 qm Büro- und Sozialfläche

Von den o. g. Flächen wurden bisher ca. 758 qm gewerbliche sowie ca. 775 qm Büro- und Sozialfläche vermietet. Die Nachfragesituation hat sich verbessert, so daß mit weiteren Vermietungen in naher Zukunft gerechnet werden kann.

2. Gewerbehof Freiheitstraße

Durch den Ankauf einer Gewerbeimmobilie an der Freiheitstraße im Jahre 1994 stehen der WFR hier folgende Flächen (Vermietung) zur Verfügung:

- ca. 2.800 qm gewerbliche Fläche
- ca. 908 qm Büro- und Sozialfläche

In diesem Objekt sind bis auf ca. 341 qm alle gewerblichen Flächen vermietet.

3. Objekt Lannepper Straße

Das o. g. Objekt ist seit dem 01.11.1994 komplett an die Stadt Remscheid (Tiefbau- und Landschaftsamt) vermietet.

4. Grundstücke im Bereich der Deutschen Bahn AG

Am Bahnhof Güldenwerth ist ein Wohn- und Geschäftshaus und eine Park- & Ride-Anlage geplant.

Über die Grundstücke der Deutschen Bundesbahn in Lannep, Hasten und am Ostbahnhof wird noch verhandelt.

Immobilienervice der WFR

1994 konnte der Immobilienervice der WFR nicht so intensiv wahrgenommen werden wie in den vergangenen Jahren. Dies lag zum einen daran, daß durch die sehr starke bauliche Tätigkeit der WFR 13 Objekte, kaum Zeit für eine ausführliche Vermittlungstätigkeit bleibt. Hinzu kommt, daß auch die Nachfrage nach privaten Objekten nicht dementsprechend war. Jedoch konnten trotz allem ein paar aufgegebene gewerbliche Standorte wieder einer erneuten gewerblichen Nutzung, einer Wohnnutzung oder einer sportlichen Nutzung zugeführt werden. Beispiele hierfür sind Grundstücke und Gebäude im Industriegebiet Großhülsberg, Birger Hammer, Bergisch Born und Kirchnotstraße.

Weiterhin zeichnet sich eine Zunahme von Industriebrachen ab, insbesondere bei kleineren und mittleren Einheiten.

Die WFR wird sich 1995 bemühen, die Vermittlung von privaten Objekten wieder zu intensivieren. Aufgrund der vielfältigen Probleme (gesetzliche Bestimmungen), die mit der Vermarktung von privaten Objekten anfallen, ist eine detaillierte Beratung durch die WFR unumgänglich.

Gewerbeflächenanalyse der WFR (Stand: 01/1995)

1. Gewerbeflächenangebot der WFR

Industriegebiet Überfeld II (ohne Landeszuschuß)	0 qm
Industriegebiet Jägerwald	18.443 qm
davon GE	18.443 qm
Industriegebiet Bergisch Born	150.618 qm
davon GE	73.394 qm
davon Gi	43.094 qm
Optionsfläche (Gi) für bestehendes Unternehmen	33.630 qm

2. Gewerbeflächennachfrage bei der WFR

	zur Verfügung stehen	Bewerbung qm	Anzahl der Firmen
Industriegebiet Jägerwald und Bergisch Born	189.061 qm	135.420	19
Private Objekte Grundstück mit/ohne Gebäude (Nutzfläche)	23.490 qm		
Grundstück ohne Nutzfläche		24.500	16
Gesamt	192.551 qm	159.920	35

3. Gewerflächennachfrage bei der WFR (01/94)

	Insgesamt	Jägerwald / Bergisch Born	sonstige Objekt
bis 3.000 qm	26	10	16
bis 5.000 qm	2	2	0
über 5.000 qm	8	7	1
Gesamt	35	19	16

4. Herkunft der Grundstücksbewerber

	Insgesamt	Jägerwald / Bergisch Born	sonstige Objekte
Verlagerung bzw. Teilverlagerung	26	12	14
Erweiterung am Standort	1	1	0
Neuansiedlung (andere Gemeinde)	8	6	2
zus. Betriebsstandort	0	0	0
Gesamt	35	19	16

5. Vergabe städtischer Grundstücke in den Jahren 1993 - Dezember 1994

Industriegebiet Großhilsberg	37	ca. 146.900 qm
Industriegebiet Überfeld (gesamt)	27	ca. 194.574 qm
Industriegebiet Luckhausen	1	ca. 43.400 qm
Industriegebiet Jägerwald	16	ca. 80.544 qm
Industriegebiet Blaffertsberg	1	ca. 3.200 qm
Industriegebiet Bergisch Born	3	ca. 48.666 qm
Gesamt		ca. 517.276 qm
		=====

6. Verkaufte Grundstücke Januar 1994 bis Dezember 1994

Industriegebiet Lagedahl

1 Verlagerung	ca. 10.034 qm
1 Arrondierungsfläche	
2 Neuansiedlungen	

Industriegebiet Bergisch Born

1 Erweiterungsfläche	ca. 4.778 qm
----------------------	--------------

Industriegebiet Überteln

1 Verlagerung	ca. 3.354 qm
---------------	--------------

Gesamt	ca. 18.166 qm *****
--------	------------------------