

Entwicklung alter Industrie- und Verkehrsstandorte und neuer Gewerbeflächen - Kein Gegensatz

Angesichts der vermeintlich umfänglichen Kasseler Verkehrs- und Industriebrachen sowie der Militärbrachen wird bei der Diskussion über Gewerbeflächen immer zunächst auf die Wiedernutzung alter Industrie- und Verkehrsflächen verwiesen. Es wird oft empfohlen, zunächst die Brachen zu entwickeln, bevor neue Flächen angegangen werden. Für eine qualifizierte Diskussion ist aber eine differenzierte Betrachtung erforderlich, die diesen scheinbaren Gegensatz näher behandelt.

Ehemalige Militärstandorte

Kassel ist bundesweit einer der erfolgreichsten Konversionsstandorte. Die Marbachhöhe mit den ehemaligen Kasernen Wittich und Hindenburg wurde mit vielfältigen Nutzungen abgeschlossen. Die benachbarte Lüttich-Kaserne wird aktuell als Standort eines Technologieparks Marbachhöhe völlig neu geordnet und erschlossen, so dass ein spezieller Gewerbestandort entsteht, der bereits in der Bauphase erfreulicherweise über nennenswerte Nachfrage verfügt. Die Graf-Haeseler-Kaserne ist hinsichtlich der Infrastrukturmaßnahmen abgeschlossen. Wenige Grundstücke im Besitz des Bundes sind noch frei und zwar dort, wo der Bund den Abriss der Gebäude nicht mit in die Maßnahmen des Städtebaulichen Vertrages einbeziehen wollte, weil er entgegen der Beurteilung der Stadt Kassel noch von einer Werthaltigkeit ausging. Auf dem kleineren Areal der sog. Jäger-Kaserne III ist eine private Standortentwicklung in Vorbereitung. Unter dem Blickwinkel der Flächenverfügbarkeit für Gewerbe stehen somit auf den ehemaligen Militärarealen nur noch einzelne Grundstücke zur Verfügung, die für produzierendes Gewerbe nicht geeignet sind.

Erfolgreiche Konversion von Industrie- und Verkehrsbrachen

Neben der Wiedernutzung militärischer Brachen können auch für alte Industrie- und Verkehrsstandorte erste Erfolge gemeldet werden.

Erfolgreiche Konversion Gewerbebrachen

Standort	Fläche in qm	Nutzung
Ehemaliger Postkraftwagenhof Schillerstraße	10.000	Sozialwirtschaftliche Nutzung
Ehemaliger Parkplatz Thyssen- Henschel, Brandaustraße	10.000	Sozialwirtschaftliche Nutzung, Wohnen

Bemerkenswert und für Flächen ähnlicher Größe und vergleichbarer Lage möglicherweise richtungsweisend ist die Tatsache, dass die Nachnutzung nicht mehr in Richtung Gewerbe geht, sondern eine sozialwirtschaftliche Nutzung nachfolgt. Eine solche Nutzungsentwicklung in vorhandenen Siedlungsstrukturen wird hinsichtlich der Stärkung oberzentraler Funktionen grundsätzlich sehr positiv bewertet.

Standortanalyse großer ehemaliger Industrie- und Verkehrsstandorte

Durch entsprechende Untersuchungen und Rahmenplanungen, vor allem im Zuge der so genannten vorbereitenden Untersuchungen zur Festlegung eines Sanierungsgebietes Rothenditmold/Hauptbahnhof sind die vier großen Standorte mit nennenswerten Flächenpotenzialen bestens analysiert.

Es handelt sich um die Standorte

- Unterstadtbahnhof
- Areal an der Nordseite des Hauptbahnhofs
- Areal Thyssen-Henschel in Rothenditmold
- Bahnhof Bettenhausen

Die Probleme der Standortentwicklung, teilweise aus direkten Verhandlungen mit dem Eigentümer abgeleitet, können wie folgt zusammengefasst werden:

Kosten der Standortentwicklung kaum finanzierbar

Die Kosten der Standortentwicklung liegen mit Ausnahme des Bahnhofs Bettenhausen und bereits ohne Kosten eines Grunderwerbs bei den drei- bis vierfachen Kosten je qm wie bei einem neuen Gewerbestandort. Sie haben damit ein Volumen, für dessen Deckung das Land Hessen seine Städtebauförderungsmittel landesweit für mehrere Jahre ausschließlich auf Kassel konzentrieren müsste. Das Ziel 2 Programm des Landes Hessen für die Periode 2000 bis 2006 hatte einen Finanzansatz von ca. 8,2 Mio. Euro für Brachflächenentwicklung, der bereits zu großen Teilen auf Kassel konzentriert wurde (Technologiepark Marbachshöhe). Diese Vergleiche sollen lediglich die Finanzierungsschwierigkeiten aufzeigen, die mit einer Brachflächenentwicklung verbunden sind.

Grunderwerb wird nicht gefördert, ein riesiges Hemmnis

Zugleich wurde von der Städtebauförderung eine Förderung des Grunderwerbs wegen der hohen Kapitalbindung ausgeschlossen; auch im EU-Strukturfonds ist eine Förderung des Grunderwerbs praktisch ausgeschlossen. Notwendig wäre ein Grundstücksfonds wie in Nordrhein-Westfalen, der aber in Hessen derzeit nicht in Sicht ist.

Unrentierlichkeit privater Standortentwicklung – Grunderwerb als Basis

Der Grunderwerb ist aber in der Regel notwendig, weil die Grundstücke in den Unternehmensbilanzen bilanziert sind, etwa in Höhe der Werte nach Richtwertkarte. Die Entwicklungskosten liegen fast immer deutlich über den Verkehrswerten für erschlossene Gewerbegrundstücke, d.h. Verluste bzw. unrentierliche Kosten stehen von vornherein fest. Die Unternehmen sind in der Regel nicht bereit, Abschreibungen und Bilanzverluste hinzunehmen, die auch bei Kooperationen mittels Städtebaulicher Verträge kaum zu vermeiden sind. Es sei denn die Stadt trägt alle Kosten und die Verwertung erfolgt privat, eine geradezu abenteuerliche Vorstellung angesichts der finanziellen Lage der Stadt. So wurde im Fall Bahnhof Unterstadt zwar ganz konkret verhandelt, eine notwendige finanzielle Beteiligung des Unternehmens aber am Ende ausgeschlossen. Damit kämen bei einem Handlungsmodell mit Grunderwerb auf den kommunalen Haushalt enorme Kosten zu.

Denkmalschutz – keine flächenhafte Entwicklung möglich

Der Denkmalschutz bindet und führt, wie im Fall Areal Thyssen-Henschel, in der Regel zur Erhaltung der Gebäude, so dass eine flächenhafte Neuentwicklung ausgeschlossen ist. Für den denkmalgeschützten Komplex kommen auch mittel- und langfristig nur denkmalverträgliche kleinteilige Mischnutzungskonzepte in Frage.

Echte Brachen – wo gibt es sie wirklich?

Die Unternehmen suchen vielfach erfolgreich nach marktgängigen Nutzungen und Zwischennutzungen. Im Falle wie z.B. Areal Thyssen-Henschel führt das dazu, dass mittelfristige Nutzungen vereinbart wurden, so dass die aktuelle Verfügbarkeit nicht gegeben ist.

Spektakuläre Ideen ohne Erfolg

Spektakuläre Ideen zur Standortentwicklung wie das Edutainment-Center Rothenditmold führten angesichts der Kosten und Unrentierlichkeit (Kosten 80 Mio. Euro, unrentierliche Kosten 39 Mio. Euro) des Vorhabens sowie der mangelnden Grundstücksverfügbarkeit nicht zum Erfolg.

Langfristige Perspektive

Durch kombinierten Einsatz nationaler und europäischer Förderprogramme der neuen Förderperiode 2007 bis 2013 wäre eine wesentliche Finanzierungsoptimierung (EU-Strukturfonds kombiniert mit Städtebauförderungsprogramm in Rothenditmold) grundsätzlich denkbar, jedoch werden sicher nicht für alle Standorte ausreichend Mittel zur Verfügung stehen. Notwendig ist in jedem Fall eine Prioritätensetzung und innerhalb der einzelnen Vorhaben voraussichtlich eine Bauabschnittsbildung. Die Brachflächenentwicklung aller Standorte benötigt damit allein aus Finanzierungsgründen eine realistische Zeitperspektive von ca. 15 bis 20 eventuell gar 25 Jahren. Kurz- und mittelfristig sind die Altstandorte daher überhaupt keine Alternative zum Langen Feld.

Basisinfrastruktur fehlt

In Rothenditmold ist die übergeordnete Infrastrukturmaßnahme der Umgehungsstraße mit Kosten von ca. 20 Mio. Euro eine zentrale Voraussetzung der Standortentwicklung. Hierfür ist eine Finanzierung aus dem GVFG-Programm unerlässlich. Nach der aktuellen Prioritätensetzung der Stadt Kassel, abgestimmt mit den verfügbaren Mitteln bei Bund und Land, stehen für die nächsten Jahre jedoch keine Finanzierungsmittel für dieses Projekt zur Verfügung.

Altlastenrisiko

Die Altlastenproblematik ist noch nicht erkundet und beinhaltet ein zusätzliches und vermutlich hohes Kostenrisiko.

Entscheidende Produktunterschiede – Potenziale nicht aufrechenbar

Die Flächen der alten Industrie- und Verkehrsstandorte sind somit als kurz- und mittelfristig aktivierbare Gewerbeflächenreserve bei differenzierter Betrachtung auszuschließen. Sie haben wegen der Ausstattungsmerkmale (z.B. Flächengröße, mögliche Grundstücksgrößen) und Bindungen (z.B. Denkmalschutz Areal Thyssen-Henschel, notwendig verbleibendes Industrieanschlussgleis für Firma Wegmann im Bahnhof Unterstadt) auch eine völlig andere Qualität als Gewerbeflächen wie an einem Standort Waldau oder Langes Feld. Aufgrund dieser gravierenden Produktunterschiedlichkeit können Flächen und Standorte wie in Rothenditmold nicht gegen neue Gewerbeflächen gegengerechnet werden, sie konkurrieren nicht gegeneinander und sind damit auch keine alternativen Handlungsoptionen.

Strategische Analyse und neue Ausrichtung erforderlich

Strukturpolitisch muss man deshalb ganz grundsätzlich unterscheiden zwischen

- Gewerbeflächen und gewerbliche Standortentwicklung für mittlere und größere Unternehmen
- Standortentwicklung von verkehrlichen und industriellen Altstandorten in Stadterneuerungsgebieten mit gemischt genutzten Konzepten wie z.B. sozialwirtschaftliche Nutzungen, Ansiedlung von kleineren Unternehmen, kulturelle Nutzungen, Freizeitnutzungen, usw.

Aufgrund dieser Erkenntnisse und nach den bisherigen Erfahrungen muss die Nutzungsausrichtung für sog. Brachflächen präzisiert und strategisch neu orientiert werden.