



Stadt Halle (Saale)
2022
Geschäftsbereich des Oberbürgermeisters

22. September

Sitzung des Stadtrates am 28.09.22
Anfrage der Fraktion DIE LINKE im Stadtrat Halle (Saale) zu Gewerbeflächen
Vorlagen-Nummer: VII/2022/04291
TOP: 11.2

Bezugnehmend auf die am 07.06.2022 im Planungsausschuss vorgestellten Informationen zu Gewerbeflächenpotentialen (Präsentation) fragen wir die Verwaltung:

Antwort der Verwaltung:

1. Um welche Dienstleistungen handelt es sich konkret bei den Standortanfragen?

Bei den Standortanfragen aus der Branche Dienstleistung handelt es sich u.a. um Vorhaben aus den Bereichen:

- Gesundheitswirtschaft (z.B. Arztpraxen, Physiotherapeutische Praxen, Pflegeeinrichtungen)
- Immobilienwirtschaft (z.B. Immobilien- und Projektentwicklungsgesellschaften, Bauträger)
- Gastronomie (z.B. Restaurants, Cafés, Bars, Imbiss)
- Bildung (z.B. Bildungsträger u.a. für Sprachkurse und Schülernachhilfe)
- Freizeit (z.B. Fitnessstudios, Tanzschulen, Spielhallen)
- Vereine (z.B. Sportvereine, Tanzvereine)
- Ver- und Entsorgung (z.B. Ladestationen für E-Mobilität, Energiedienstleister)

2. Um welche Handwerke handelt es sich konkret bei den Standortanfragen?

Bei den Standortanfragen aus der Branche Handwerk handelt es sich um Vorhaben aus den Bereichen:

- KfZ-Gewerbe (z.B. Werkstätten)
- Ausbau-Gewerbe (z.B. Tischlereien, Fliesenleger, Renovierungsservice)
- Bauhaupt-Gewerbe (z.B. Bauunternehmen)
- Nahrungsmittel-Gewerbe (z.B. Bäcker, Fleischer)
- Personen-bezogene-Dienstleistung (z.B. Optiker, Möbelaufbereitung)

3. Was unternimmt die Stadt bezüglich einer Verbesserung hinsichtlich des Angebots von Flächen für den Handel, vor allem in der Innenstadt?

Hinsichtlich der Verbesserung des Angebots an Flächen für den Handel, insbesondere in der Innenstadt, werden von der Stadt Halle (Saale) verschiedenste Maßnahmen unternommen und Instrumente genutzt. So gibt es eine „Erfassung Ladenlokale in der Innenstadt“, die den Besitz und den Leerstand an Ladenlokalen in den Haupteinkaufstraßen, wie Leipziger Straße – unterer und oberer Bereich, Marktplatz, Große Ulrichstraße/Kleinschmieden, Schmeerstraße/Alter Markt/Rannische Straße, Bereich Hallmarkt, Große

Steinstraße – unterer Bereich aktuell und lückenlos darstellt, um Kenntnis zur Ist-Situation und zu den Entwicklungen zu haben.

Leerstehende Ladenlokale werden in Abstimmung mit den Eigentümern, verantwortlichen Maklern oder Objektverantwortlichen in die Immobilienvermittlungsdatenbank der Wirtschaftsförderung aufgenommen und bei Standortanfragen von Unternehmen vermittelt.

Im Zuge der Vermittlung von Standorten greift der Ansiedlungsservice der Wirtschaftsförderung, der je nach Vorhaben, Nachfragenden und Bedarfen unterschiedlich ist, aber qualitätsorientierten Routinen folgt.

Darüber hinaus bestehen durch die Bemühungen und Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung der Innenstadt, durch die Aktivitäten der Bestandspflege und die Immobilienvermittlung der Wirtschaftsförderung enge Kontaktstrukturen zu einer Vielzahl von Eigentümern, Maklern oder Objektverantwortlichen, so dass eine abgestimmte Angebotserstellung /-vermittlung erfolgt.

Das Mitwirken der Stadt in verschiedenen Netzwerken wie Citygemeinschaft, IHK und CVMO sowie die Umsetzung des Maßnahmenplanes „Zukunft Innenstadt“ stehen ebenfalls in einem inhaltlichen Zusammenhang zu dem Immobilienthema der Innenstadt.

4. Handelt es sich bei den Standortanfragen im Bereich Wissenschaft um Anfragen von bereits hier angesiedelten Unternehmen? Wenn nicht, kann skizziert werden, in welche Richtung die Anfragen gehen?

Bei den Standortanfragen aus dem Bereich Wissenschaft handelt es sich überwiegend um Anfragen von ansässigen Wissenschaftseinrichtungen. Lediglich eine Anfrage der vergangenen Jahre kam von einer ortsfremden Einrichtung. Hier handelte es sich um eine Anfrage eines Instituts mit den Schwerpunkten Archäologie, Kultur und Geschichte.

5. Ist schon eine Tendenz für 2022 für die hier aufgeführten Branchen erkennbar?

Bis zum jetzigen Zeitpunkt sind im Jahr 2022 beim Fachbereich Wirtschaft, Wissenschaft und Digitalisierung vor allem Anfragen aus den Branchen Dienstleistung, Kreativwirtschaft und Industrie eingegangen.

6. Aus welchen Branchen kommen jeweils wie viele Anfragen zu den Grundstücken mit einem mit einem Flächenbedarf von mehr als 50000 m²?

Die in der Präsentation aufgeführten Anfragen mit einem Flächenbedarf von mehr als 50.000 m² teilen sich auf folgende Branchen auf:

2019		2020		2021	
Branche	Anzahl	Branche	Anzahl	Branche	Anzahl
Industrie	1	Industrie	1	Industrie	2
unbekannt	3				

Darüber hinaus verzeichnete die EVG für die Jahre 2020 und 2021 42 Anfragen größer 50.000 m², die sich wie folgt aufteilen:

2020		2021	
Branche	Anzahl	Branche	Anzahl
Industrie	3	Industrie	24
Logistik	6	Logistik	9

Anmerkung: Die Anzahl der Flächenanfragen mit mehr als 50.000 m² wäre um ein Vielfaches höher, würde die Stadt Halle (Saale) über ein entsprechendes Flächenangebotsportfolio in dieser Größe und darüber hinaus verfügen. Da mittlerweile in den Branchen und bei Multiplikatoren bekannt ist, dass die Stadt keine Flächen (Großflächen für industrielle Nutzung) in dieser Größe vermitteln kann, weil nicht vorhanden, ist die Nachfrage auch gering. Beispielsweise hat die IMG seit 2020 bis Juni 2022 ca. 70 Anfragen größer/gleich 50.000 m² aus den Bereichen Industrie und Logistik, bei denen die Stadt Halle (Saale) auf Grund des aktuellen Flächenmangels entweder gar nicht erst angefragt wurde oder kein Angebot abgeben konnte. Die Flächennachfrage würde sich mit einer Verfügbarkeit an Gewerbe- und Industrieflächen mit entsprechenden Standortmerkmalen (großflächig, zusammenhängend, rechteckig, Autobahnnahe, rechtskräftiger B-Plan, baureif etc.) um ein Vielfaches erhöhen.

7. Wie viele der Anfragen konnten vermittelt werden? Wie viele der Flächen davon gehörten der Stadt und wie viele befanden sich in Privateigentum?

Die insgesamt 182 Anfragen aus den Jahren 2019, 2020 und 2021 konnten mit insgesamt 360 Standortangeboten bedient werden. Insgesamt befinden sich ca. 120 Standortangebote (Gewerbeflächen, Ladenlokale, Laborflächen, Hallenflächen, ...) in der Immobiliendatenbank des Fachbereiches, die bei Standortanfragen vermittelt werden können.

Es handelt sich bei den vermittelten Standortangeboten größtenteils um private Flächenangebote.

Vermarktbare Gewerbeflächenangebote im kommunalen Eigentum sind kaum vorhanden. Aktuell werden zwei kommunale und 16 private Gewerbeflächenangebote über den Immobilienservice des Fachbereiches Wirtschaft, Wissenschaft und Digitalisierung angeboten.

8. Wie viele der Anfragen werden wiederholt an die Stadt gestellt, weil in den vorhergehenden Jahren keine unbebauten Grundstücke in der gewünschten Größe verfügbar waren?

Beim Fachbereich Wirtschaft, Wissenschaft und Digitalisierung sind bisher keine Anfragen wiederholt eingegangen, weil in den vorhergehenden Jahren keine unbebauten Grundstücke in der gewünschten Größe verfügbar waren. Es gibt aber Anfragen, die nicht bedient werden können, weil kein passfähiges, anforderungsgerechtes Standortangebot vorhanden ist, z. B. weil die Flächengröße nicht verfügbar ist. Diese Anfragen wiederholen sich aber nicht noch einmal zu einem späteren Zeitpunkt. Die Projektvorhaben sind dann für den Standort Halle (Saale) verloren.

Die Stadt versucht jedoch bei jeder Investorenanfrage ein Angebot zu unterbreiten. Dies erfolgt dann mit dem Zusatz, dass die Standortangebote die genannten Anforderungskriterien zwar nicht vollumfänglich erfüllen, diesen aber sehr nah kommen und dennoch grundsätzlich geeignet erscheinen, so dass diese geprüft werden sollten.

9. Sind die unbebauten Grundstücke alles Acker- und Grünflächen oder sind auch Konversionsflächen oder andere Flächen dabei? Ist es möglich, eine Aufstellung dazu zu bekommen? Wenn ja, bitte hinzufügen!

Bei den in der Präsentation aufgeführten Gewerbeflächen handelt es sich um Flächen in bestehenden bzw. durch rechtskräftige Bebauungspläne gesicherten Gewerbegebiete.

Je nach Historie des einzelnen Gewerbegebietes kann hier zwischen vormals bereits gewerblich genutzten Flächen (bspw. Gewerbegebiet Halle Ost, B-Plan Nr. 155), vormals militärisch genutzten Flächen (bspw. ehem. Kaserne Heide Süd, jetzt Weinbergcampus, B-Pläne 32.3 und 32.4) und vormals landwirtschaftlich genutzten Flächen (bspw. Industriegebiet Star Park A14, Orionstraße, B-Plan HS1) differenziert werden.

Betrachtet man den Begriff der Konversion laut Definition als Umnutzung und Wiedereingliederung von ehemaligen militärischen Anlagen in den Wirtschafts- und Naturkreislauf, so trifft die Kategorisierung als Konversionsflächen lediglich auf die Flächen der ehemaligen Kaserne in Heide-Süd sowie auf die Kaserne in Trotha zu. Bei den anderen Gewerbeflächen handelt es sich demnach um klassische Wiedernutzbarmachung von bereits vormals gewerblich genutzten, jedoch brachgefallenen Flächen.

10. Gibt es eine Übersicht, über die erfolgreichen Anfragen (Größe, Branche und Eigentumsform)? Wenn ja, bitte hinzufügen!

Nachfolgend die Übersicht der bekannten erfolgreichen Vermittlungen des Fachbereiches Wirtschaft, Wissenschaft und Digitalisierung.

Übersicht über erfolgreiche Ansiedlungen im Betrachtungszeitraum 2019, 2020, 2021:

Branche	Mitarbeiter	Fläche	Eigentumsform
Einzelhandel	k.A.	315 m ²	privat
IT-Dienstleistung	1	20 m ²	kommunal
Kreativwirtschaft	k.A.	320 m ²	privat
Kreativwirtschaft	2	k.A.	privat
Dienstleistung	15	620 m ²	privat
Logistik	k.A.	21.912 m ²	privat
Dienstleistung	1	63 m ²	privat
Dienstleistung	k.A.	747 m ²	privat
Handwerk	3	530 m ²	privat
Dienstleistung	k.A.	800 m ²	privat
Handel	k.A.	k.A.	privat
Dienstleistung	k.A.	1.200 m ²	privat
Dienstleistung	k.A.	195 m ²	privat
Dienstleistung	100	1.200 m ²	privat
Industrie	k.A.	13.007 m ²	privat
Dienstleistung	50	280 m ²	privat
unbekannt	k.A.	5.270 m ²	privat
Dienstleistung	k.A.	2.000 m ²	privat
Handel	k.A.	4.310 m ²	privat
Dienstleistung	47	1.800 m ²	privat
Dienstleistung	k.A.	3.600 m ²	privat
Handel	15	650 m ²	privat
Dienstleistung	k.A.	500 m ²	privat
Dienstleistung	2	44 m ²	kommunal
Handwerk	2	20 m ²	kommunal
Dienstleistung	1	k.A.	privat

Handwerk	k.A.	k.A.	privat
Dienstleistung	40	2.100 m ²	privat
Dienstleistung	24	490 m ²	privat
Dienstleistung	k.A.	k.A.	privat
Dienstleistung	k.A.	510 m ²	privat
Dienstleistung	k.A.	174 m ²	privat
Dienstleistung	k.A.	400 m ²	privat

Im Industriegebiet Star Park Halle A14 wurden in den Jahren 2019, 2020 und 2021 folgende Anfragen/Vorhaben erfolgreich angesiedelt.

Branche	Mitarbeiter	Fläche	Eigentumsform
Logistik	200	133.510m ²	kommunal
Industrie	84	60.200 m ²	kommunal
Logistik	200	165.888 m ²	kommunal
Industrie/Logistik	1000	215.800 m ²	kommunal
Industrie	180	130.000 m ²	kommunal
Industrie / Logistik	2700	67.870 m ²	kommunal
Logistik	210	55.275 ²	kommunal

11. Welche Maßnahmen hat die Stadt bisher unternommen und plant sie zu unternehmen, um vorhandene Vermarktungshemmnisse zu beseitigen?

Das Erkennen der Vermarktungshemmnisse und die Notwendigkeit deren Beseitigung sind Gegenstand der Schwerpunktaufgabe Gewerbeflächenentwicklung mit all seinen bereits unternommenen und geplanten Maßnahmen.

Dabei kooperieren in der Verwaltung insbesondere die Bereiche des Fachbereiches Wirtschaft, Wissenschaft und Digitalisierung, des GB Stadtentwicklung und Umwelt und die Entwicklungs- und Verwaltungsgesellschaft Halle-Saalkreis mbH im Zusammenspiel mit Flächeneigentümern und Investoren. Ziel ist – wie mehrfach beschrieben – das Bereithalten eines möglichst breiten Angebotes an vermittelbaren Gewerbeflächen für unterschiedliche Projekttypen. Maßnahmen und Entwicklungsziele der Gewebeflächenentwicklung, die die Beseitigung von vorhandenen Vermarktungshemmnissen zum Inhalt hat, werden auch Bestandteil der Evaluierung und Fortschreibung des Wirtschaftsförderungskonzeptes sein, was den Stellenwert der Aufgabe innerhalb der Verwaltung verdeutlicht.

Dr. Bernd Wiegand
Oberbürgermeister