

# MITTEILUNGSVORLAGE

			<b>Vorlage-Nr.: M 15/0029</b>
<b>60 - Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr</b>			<b>Datum: 28.01.2015</b>
<b>Bearb.:</b>	Rimka, Christine	<b>Tel.:-228</b>	<b>öffentlich</b>
<b>Az.:</b>	EGNO -Io		

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
<b>Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr</b>	<b>05.02.2015</b>	<b>Anhörung</b>

## Anfrage von Herrn Grube zu Leerständen in Gewerbegebieten

### zu Frage 1.:

Wie viele nicht vermietete Gewerbeflächen (Leerstand) gibt es derzeit:

Insgesamt werden aktuell ca. 113 freie Gewerbeflächen zur Vermietung (Büro 72 Objekte, Hallen 27 Objekte, Läden 14 Objekte)

### zu Frage 2.:

Bandbreite an Flächengrößen:

Es werden unterschiedlichste Flächengrößen angeboten  
Büro von 16 bis 8.074 m<sup>2</sup>, Hallen von 225 bis 18.136 m<sup>2</sup>, Läden von 30 bis 272 m<sup>2</sup>. Bei der großen Hallenfläche ist eine gute Drittverwendbarkeit gegeben, was eine schnelle Neuvermietung erwarten lässt.

### zu Frage 3.:

Gesamtfläche der "ungenutzten" Gewerbeflächen:

Die Gesamtfläche der zur Vermietung stehenden Objekte beträgt somit ca. 78.000 m<sup>2</sup>. Die beiden größten Objekte jeweils Büro und Halle binden hiervon schon 26.000 m<sup>2</sup>.

### zu Frage 4.:

Nutzungsart anteilig:

Die Gesamtfläche teilt sich somit auf ca. 36 % Büro-, 62 % Hallen- und 1 % auf Ladenflächen auf.

### zu Frage 5:

Wie stellt die Verwaltung sicher, dass freie Gewerbeobjekte verkauft oder vermietet werden?

Einen direkten Einfluss auf die Vermarktung und Vermietung von Gewerbeobjekten liegt ausschließlich beim Eigentümer. Sekundären Einfluss übt die Verwaltung Norderstedts über die EGNO aus, indem ein breites Angebot an Beratungs- und Vermittlungsleistungen für Eigentümer, Unternehmer und Makler besteht.

Sachbearbeiter/in	Fachbereichsleiter/in	Amtsleiter/in	mitzeichnendes Amt (bei über-/ außerplanm. Ausgaben: Amt 11)	Stadtrat/Stadträtin	Oberbürgermeister
-------------------	-----------------------	---------------	--	---------------------	-------------------

Die EGNO ist Ansprechpartner und bietet bspw. Unterstützung bei der Vermarktung, bei Umnutzungen, Vertriebsalternativen oder Markenbildung. So wurden u. a. das Konzept zur Vermarktung des Sky Kontor im Gutenbergring entwickelt und bei diversen Projekten Kontakt zwischen Interessenten, aber auch zu Investoren hergestellt.

Durch die Kontakte zu Unternehmen in den Gewerbegebieten durch bspw. Veranstaltungen, Projektgruppen oder die Interessengemeinschaft Nettelkrögen ist die EGNO in sehr engem Kontakt zu den ansässigen Unternehmen um positiven Einfluss zu nehmen.

Mit der Immobiliendatenbank hat die EGNO ein Instrument, das einen Überblick über das Immobilienangebot in der Stadt bietet und die EGNO ist als Vermittler und persönlicher Berater zwischen Interessierten und Anbietern tätig. Die Nachfrage nach Bestandsobjekten ist in diesem Zusammenhang im Vergleich zu 2013 um etwa 12 % gestiegen.

Betrachtet man die zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen gesamtstädtisch, so ist eine Leerstandsquote von knapp 7,7 % bei Büro und nur 4,8 % im Hallenbereich durchschnittlich. Nimmt man die beiden größten heraus, so sind es nur noch 5,5 % Büro, bzw. 3 % Halle und somit unterdurchschnittlich im Vergleich zu anderen Städten. Ein Sockelleerstand ist notwendig, um eine natürliche Fluktuation zu ermöglichen, d. h. für erweiterungs- oder ansiedlungswillige Unternehmen ein Angebot vorzuhalten. Man geht von einem üblichen Sockelleerstand von 7 – 8 % aus. Freie Gewerbegrundstücke stehen im Bestand kaum zur Verfügung. Umso wichtiger ist die Beratung und Begleitung der Eigentümer, Unternehmer und Makler durch die EGNO.

Neben den zur Vermietung stehenden Immobilien sind allerdings auch untergenutzte Immobilien relevant für den Gesamteindruck eines Gewerbebestandes. Die Norderstedter Gewerbegebiete haben ihren Ursprung teilweise schon in den 1950er Jahren, was sich auch im Gebäudebestand widerspiegelt. Viele dieser Immobilien sind funktional in die Jahre gekommen und werden immer kleinteiliger, mit häufigeren Wechseln und minderwertiger Nutzung vermietet. Investitionen werden immer weniger getätigt, so dass sie in eine Abwärtsspirale geraten. Diese Immobilien, die großen Einfluss auf den optischen Eindruck haben, stehen beim Thema Revitalisierung von Gewerbegebieten im Fokus.

Das frühzeitige Entgegenwirken dieses Trading-down-Effektes ist ein Ziel der Wirtschaftsförderung. Größere Areale in Form von Konversions- oder Brachflächen sind in Norderstedt kein Thema.

Durch Sensibilisierung der Unternehmer und vor allem Eigentümer in den Gebieten auf den Gesamteindruck sollen die Standorte gestärkt werden. Die EGNO ist hierbei Kümmerer, der über unterschiedlichste Standortthemen informiert und bei jeglichen Einzelthemen Unterstützung anbietet. Die Interessengemeinschaft Nettelkrögen ist hierbei ein Pilotprojekt um das Engagement der Unternehmer und Eigentümer im Gewerbegebiet zu mobilisieren und auf Basis dieses Netzwerkes den Standort zu stärken.