

Es gilt das gesprochene Wort!

Vortrag: Die Brache aus Sicht der Wirtschaftsförderung

Fachtagung: Nachhaltige Flächenentwicklung in den sächsischen Kommunen

am 1. Oktober 2015

Matthias Lißke, Geschäftsführer, Wirtschaftsförderung Erzgebirge GmbH

Danke für das offene Thema. Es lässt alles zu. Hier meine Betrachtungen aus Sicht der Wirtschaftsförderung, besonders des Erzgebirgskreises als Flächenlandkreis im Verdichtungsraum mit einer der höchsten Industriedichten in Sachsen.

Zunächst: Der Wirtschaftsförderer liebt keine Verwaltung von Brachflächen, der Wirtschaftsförderer will schnelle, pragmatische Lösungen für seine Kunden: Kommunen + Unternehmen.

In Bezug auf die Wettbewerbsfähigkeit der Unternehmen spielen Standort-Immobilienkosten nach wie vor eine sehr große Rolle – und zwar in einem globalen Standortwettbewerb!

(Zinsniveau – schneller Neubau – Miete schwierig -)

Bezüglich der Investitionstätigkeit ist festzustellen:

Das Thema externe Neuansiedlung von Unternehmen ist zusammengeschrumpft (Bewerbung aller Regionen – Fachkräfte). Entscheidender Motor ist das regionale Wachstum, inhabergeführte kleine und mittlere Unternehmen der Region wachsen am (innerörtlichen) Altstandort und/oder expandieren „auf der grünen Wiese“ - aber bleiben in der Region – Wachstum oft in vielen kleinen Schritten

Dies belegt u.a. auch eine IHK-Fachkräftestudie für den Erzgebirgskreis vom Januar 2014 – 34 % aller Industrieunternehmen planen einen steigenden Arbeitskräftebedarf über den Ersatz ausscheidender Mitarbeiter hinaus. Dies hängt natürlich unmittelbar mit Erweiterungsinvestitionen zusammen.

Der Markt leerstehender Gewerbeimmobilien im Erzgebirge, die für eine industriell-gewerbliche und prozessoptimierte Nutzung im 21. Jhd. taugen, ist aber relativ klein. Die bedarfsgerechte Gewerbegebietsstrategie der Region ist in der Vergangenheit gut aufgegangen. Arbeit vor Ort, viele kleinere sich in die Landschaft einfügende, seit 1990 neu entwickelte Gewerbegebiete kennzeichnen inzwischen die Region und sind gut ausgelastet. Sorgfältige Erweiterungen von Standorten – zumindest planerischen Voraussetzungen – Baurecht – werden von uns angemahnt!

Aufgrund günstiger (geförderter) Grundstückspreise besteht natürlich eine Wettbewerbssituation zur Brache. Der Anreiz zur Nachnutzung einer Brache muss nach wie vor extrem hoch sein. Die Nachfolgekosten sind oft nicht berechenbar – Altlastenfreistellung unklar bzw. unsicher.

„Die (eine) Brache“ gibt es nicht, das Bild ist sehr differenziert und verlangt immer eine Einzelbetrachtung. Große Flächenbrachen gibt es im Erzgebirge nicht mehr und die Verwertung von 5geschossigen Fabrikgebäuden, die vor 1900 gebaut wurden, oft nur kleine Grundstücksfläche haben und innerhalb der Orte stehen, ist kompliziert und für eine gewerbliche Nachnutzung heutzutage betriebswirtschaftlich fast ausgeschlossen (> Bauordnung, Immissionsschutz, Denkmalschutz etc.).

Der Erzgebirgskreis hat mit die höchste Industriedichte in Sachsen und dafür weniger wirtschaftsnahe Dienstleistungen. Industrie braucht Fläche in der Breite, Dienstleistung (in Großstädten) verträgt auch Geschossflächen.

Brachen können Schnäppchen sein und hohes Risiko – v.a. im finanziellen Sinne. Dieses gilt es juristisch weiter zu minimieren. Der Unternehmer kann z. B. nicht die Verantwortung für die letzten 100 Jahre des Altstandortes übernehmen bzw. die Katze im Sack kaufen, dagegen findet er jederzeit Optionen am freien Immobilienmarkt oder Gewerbeflächenmarkt. Bis eine Kommune mitunter Zugriff auf ein herrenloses Grundstück bekommt, vergehen sehr viel Personal-Aufwand und Zeit. Bei wirtschaftlicher Nachnutzung ist jedoch die schnelle Verfügbarkeit oft Bedingung. Der hohe Schutz des Eigentums ermöglicht bei vielen Brachen kein Rankommen. Dagegen steht der Zeitdruck bei Investitionen im Mittelstand, wo nicht 5 bis 10 Jahre vorausgeplant werden kann.

Nach 25 Jahren ist die wirtschaftliche bzw. gewerbliche Nachnutzung von Brachen nur noch eingeschränkt zu betrachten. Der Brachenmarkt ist ausgesiebt und Immobilien in der Regel abrisssreif. Neben der öffentlichen Nachnutzung im Innenbereich (mit Zulassung neuer Entwicklungsmöglichkeiten) ist Abriss und Renaturierung v. a. im Außenbereich sicher das Hauptthema für die Zukunft. Dabei muss die Maßnahme mehr Bedeutung im Zusammenhang mit Ausgleichsflächen für Infrastrukturinvestitionen haben.

Die Wirtschaftsförderung Erzgebirge GmbH als Wirtschaftsfördergesellschaft des Erzgebirgskreises arbeitet intensiv mit dem KWIS, vor allem die Unternehmensdatenbank – auch im Internet, die Gewerbeflächendatenbank und freie Immobilien haben die größte Bedeutung.

Die Steigerung der Brachflächenverwaltung, immer mehr Konzepte, steigern nur bedingt die Vermarktungschancen von unseren Problemobjekten. Teilweise hemmen sie sogar eine Nachnutzung, wir sollten dabei nicht übertreiben!

Das Brachflächenkataster dient sicher mehr statistischen Zwecken. Es baut eher nicht Vermarktungshemmnisse ab.

Deshalb befürworte ich eine sehr pragmatische Herangehensweise, bei der das Einzelobjekt und die Machbarkeit im Vordergrund stehen.

Für den Erzgebirgskreis als hoch verdichteten ländlichen Raum mit hohem Industriebesatz und gleichzeitig wichtigem Tourismusstandort ist der weitere Infrastrukturausbau, insbesondere der Ausbau der Verkehrswege und die Verkürzung der Fahrzeiten ein Schwerpunktthema. Trotz Bevölkerungsrückgang verzeichnen wir im Erzgebirge Wirtschaftswachstum – verbunden mit einer Zunahme des Güter- u. Personenverkehrs. In dem Zusammenhang gibt es gegenüber anderen Regionen immer noch einen erheblichen Nachholebedarf, der die Wettbewerbsfähigkeit des Standortes erheblich einschränkt.

Die Erzgebirgsregion, in der Fläche betrachtet, zeigt in der relativ kurzen Zeit der letzten 20 bis 25 Jahre eine tolle Entwicklung. Mit viel Verantwortung haben Bürgermeister und Unternehmer eine Vielzahl von Schandflecken beseitigt. Darauf kann die Region stolz sein.

Die bisherige günstige Förderung von verschiedenen Programmen des Landes mit Bundesmitteln und EU-Mitteln hat dazu einen wichtigen Beitrag geleistet.

Das Landschafts- und Ortsbild ist beeindruckend, bedarf aber weiterer, öffentlicher Förderung für die Beseitigung noch vorhandener Brachen. Damit wäre die Region als zukünftige UNESCO-Welterbe-Region, als Tourismusregion mit einzigartiger Landschaft sowie als attraktiver Lebensraum für nachfolgende Generationen, die nicht die Großstadt brauchen, bestens geeignet und gut gerüstet.