

23.01.2024

Stadtverwaltung Fröndenberg/Ruhr
z. Hd. Sabina Müller
Bahnhofstraße 2
58730 Fröndenberg/Ruhr

Titel:

Unterbrechung der weiteren Planungen und Auftragsvergaben zum Projekt „Gewerbegebiet Schürenfeld“ und faktenbasierte Prüfung der Sinnhaftigkeit des Vorhabens in ökonomischer und ökologischer Hinsicht

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Sabina Müller,

wir, Julia Gungl und Alexander Neumann, unterstützt von der Fröndenberger Wähler Gemeinschaft (FWG) und der Sozialen Wähler Gemeinschaft Fröndenberg (SWGf), reichen hiermit gemeinsam einen dringenden Antrag im Rat der Stadt Fröndenberg/Ruhr ein, der die sofortige Unterbrechung der weiteren Planungen und Auftragsvergaben zum Gewerbegebiet Schürenfeld sowie eine umfassende, faktenbasierte und objektive Gesamtbetrachtung des Projekts im aktuellen Zeitbezug fordert.

1. **Unterbrechung der weiteren Planungen und Auftragsvergaben zum Gewerbegebiet Schürenfeld:** Aufgrund der sich verändernden Rahmenbedingungen und der Notwendigkeit, das Gewerbegebiet Schürenfeld im Lichte aktueller Entwicklungen zu bewerten, beantragen wir die sofortige Aussetzung aller weiteren Planungen und Auftragsvergaben im Zusammenhang mit dem genannten Gewerbegebiet.
2. **Umfassende faktenbasierte und objektive Gesamtbetrachtung im aktuellen Zeitbezug:** Es ist essenziell, dass eine unabhängige Prüfung aller relevanten Fakten und Entwicklungen im aktuellen Zeitbezug durchgeführt wird. Hierbei sollen insbesondere ökonomische und ökologische Aspekte berücksichtigt werden. Die Gesamtbetrachtung sollte sämtliche verfügbaren Informationen einbeziehen und sich nicht allein auf historische Entscheidungen stützen.
3. **Bewertung der Sinnhaftigkeit des Vorhabens in ökonomischer und ökologischer Hinsicht:** Die Bewertung sollte sich auf die ökonomische Rentabilität des Gewerbegebiets sowie auf dessen ökologische Auswirkungen konzentrieren. Hierbei sind sowohl kurzfristige als auch langfristige Effekte zu berücksichtigen, um eine nachhaltige und zukunftsorientierte Entscheidung zu ermöglichen.

Begründung:

Im Herbst 2023 wurden den Fraktionen die Recherchen zu den ökonomischen und ökologischen Faktoren zum Projekt „Gewerbegebiet Schürenfeld“ durch Julia Gungl und Alexander Neumann vorgestellt, mit dem Ergebnis, dass das Schürenfeld als Gewerbegebiet unrentabel und ohne Zukunftsaussichten ist, als auch Fröndenberg und seinen Bürgern keine Verbesserungen bringt.

Antrag an die Stadt Fröndenberg/Ruhr

Im Konzept wurde auch eine mögliche Nutzungsalternative „Freiflächenphotovoltaik- Anlage mit Biotop“ vorgestellt. Die Stadt Fröndenberg/Ruhr hat kein Konzept das Klimaziel zu erreichen, ein neues Gewerbegebiet würde die Lage weiter verschlechtern.

Die Offenlegung der Recherchen haben bei den politischen Akteuren kein Innehalten erzeugt. Eine inhaltliche faktenbasierte Auseinandersetzung blieb aus. Die Glaubwürdigkeit der Recherchen wurde in Frage gestellt. Objektive faktenbasierte Argumente für das Festhalten an dem Projekt wurden von den politischen Akteuren nicht vorgelegt.

Die Entscheidung über das Gewerbegebiet Schürenfeld wurde vor über 10 Jahren getroffen und basierte auf Annahmen, die sich seitdem in verschiedenen Aspekten grundlegend verändert haben. Neue Erkenntnisse und veränderte Umstände erfordern eine Neubewertung, um sicherzustellen, dass die Interessen der Bürgerinnen und Bürger sowie soziale, ökonomische und ökologische Gesichtspunkte angemessen berücksichtigt werden.

Um die Glaubwürdigkeit und Transparenz in dieser wichtigen Angelegenheit zu wahren, beantragen wir, dass die Prüfung durch unabhängige Dritte - öffentlich vereidigte Sachverständige- erfolgt, die objektiv und im Interesse der gesamten Stadt agieren.

Die Ergebnisse dieser Prüfung sollen als Grundlage für künftige Entscheidungen des Stadtrats bezüglich des Gewerbegebiets Schürenfeld dienen.

Unter anderem sollen folgenden Inhalte gutachterlich geprüft und erarbeitet werden:

Kosten- und Ertragsrechnungen des Gesamtprojekts auf Basis von aktuellen Kosten und unter aktuellen Zeitbezug (vollständige Einsichtnahme in Bestandsunterlagen bei der Stadtverwaltung).

Analyse der ökonomischen Zusammenhänge und Auswirkungen

- Grunderwerbskosten inkl. Nebenkosten und Bewertung der Tauschflächen
- Erschließungskosten, Kosten für die Erstellung von Grünanlagen, etc. (alle Baukosten, die das Projekt Schürenfeld betreffen)
- Planungskosten
- Wartezeit bis zur Baureife i. V. m. Finanzierungskosten (aktuelle und zukünftige Zinsentwicklung)
- Vermarktungskosten
- Verwaltungskosten (bisher angefallene, während der Bau- und Vermarktungsphase und zukünftige für die Unterhaltung)
- Sonstige Kosten (z.B. Kosten für Kompensationsdefizit von Biotopwertpunkten)
- Ertragspotentiale für die Stadt Fröndenberg/Ruhr (z.B. Grundsteuer, Gewerbesteuer, Abschreibungspotentiale für die sich ansiedelnden Unternehmen)
- Mittel- und langfristige Auswirkungen des Projekts Schürenfelds auf den Haushalt der Stadt Fröndenberg/Ruhr
- Planung von Liquidität und Ertrag seit 2013 bis zur Vermarktung des letzten Grundstückes
- Separate Betrachtung der heute „verlorenen Kosten“ (Grundstückskosten und Nebenkosten sind keine verlorenen Kosten)
- Marktanalyse als Grundlage der Ableitung des Marktpreises für Gewerbegrundstücke (Wertermittlung und erzielbarer Verkaufspreis)
- Standortanalyse (wie geeignet ist der Standort als Gewerbebestandort? Welche Effizienz hat die Flächenausnutzung aufgrund der notwendigen Ausgleichsflächen?)
- Wettbewerbsanalyse von Gewerbeflächen im Umkreis von 20 km sowie innerhalb der Stadt Fröndenberg/Ruhr, Schlussfolgerung für den Bedarf der Ausweisung neuer Gewerbeflächen (Infrastruktur, Steuern, Hebesatz, Kosten, Flächenangebot, ...)

Antrag an die Stadt Fröndenberg/Ruhr

- Potentialanalyse der bestehenden leerstehenden Immobilien sowie Brachen im Stadtgebiet Fröndenberg/Ruhr
- Auslastung/ Wartezeit / Vermarktungsdauer (wie schnell ist das Gebiet ausgelastet, wird es überhaupt ausgelastet?)
- Nachfrageseite/ Bedarf (Entwicklung der Anzahl der Arbeitnehmer und Betriebe der letzten 10 Jahre in Fröndenberg/Ruhr, demographischer Wandel)
- Analyse der betrieblich gebundene Gewerbeflächen im Stadtgebiet Fröndenberg/Ruhr
- Arbeitsplätze (wieviel neue Arbeitsplätze entstehen generell? Was bedeutet das für Fröndenberg unter Berücksichtigung der Einpendler Quote?)
- Aspekte der Stadtentwicklung
- Auswirkungen auf die Infrastruktur (u. A. Wasserversorgung, Strom, Energie, Verkehrsaufkommen, Straßenkapazität)

Analyse der ökologischen Zusammenhänge und Auswirkungen

- Klimaziele der Stadt Fröndenberg/Ruhr
- Mikroklima
- Biodiversität/ Artenschutz/ Biotopverbund/ Schutzgebiete
- Starkregen/ Hochwasserschutz/ Entwässerung/ Grundwasserspiegel
- Schwammstadteffekt
- Gesundheitsrisiken für die Menschen/ Immissionsschutz

Bewertung alternativer Nutzungsmöglichkeiten und Betrachtung der Ökologie und Ökonomie

- Alternative Entwicklungsmöglichkeiten der Fläche, z.B. Photovoltaik i. V. m. der Stärkung der Biodiversität, Windkraft-, Geothermie-Nahwärmekonzept, etc.
- Kosten- und Ertragsrechnung
- Partizipationsmöglichkeiten und -effekte für die Bürger

Stadtentwicklung

- Verhindert eine Alternativnutzung eine spätere Nutzung als Gewerbegebiet?

Die Ergebnisse der Gutachten sollen für interessierte Bürger der Stadt Fröndenberg/Ruhr zugänglich gemacht werden.

Wir bitten um zeitnahe Beratung und Abstimmung über diesen Antrag im Interesse einer verantwortungsbewussten Stadtentwicklung.

Freundliche Grüße,

Julia Gungl

Alexander Neumann

Matthias Büscher

Kurt Potthoff