

Persönliche Gesprächsnotiz von Julia Gungl vom 08.03.2024, 11-13 Uhr

Teilnehmer: Leiterin Flächenentwicklung WFG Unna und Projektmanagerin Flächenentwicklung WFG Unna, Alexander Neumann (Betriebswirt/ Unternehmensberater), Karsten Schmidt (Dipl.-Ing. Dipl.-Wirtsch.-Ing., Von der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Julia Gungl (Architektin)

Der Termin bei der WFG Unna wurde uns ermöglicht über den Landrat.

Die Leiterin Flächenentwicklung erläuterte, dass die WFG Unna treuhändisch tätig sei für die Stadt Fröndenberg/ Ruhr für die Projektsteuerung und Flächenentwicklung des geplanten Gewerbegebiets Schürenfeld.

Die Planung und Entwicklung für ein Innovationszentrum auf dem Schürenfeld liege nicht bei der WFG Unna sondern direkt bei der Stadt Fröndenberg/ Ruhr.

1. Wirtschaftlichkeit

- Die Kosten inkl. Grunderwerb und Planungskosten liegen nach Schätzungen bei 15,8 Mio. € ohne Medienversorgung und Verwaltungskosten der Stadt Fröndenberg/ Ruhr. Ob Kosten für Tauschland sowie Kreditzinsen und Grunderwerbsnebenkosten enthalten sind, wurde nicht klar.
- Der aktuelle Kostenstand der bereits verauslagten Kosten liegt bei ca. 5 Mio. €.
- Die Flächen sollen voraussichtlich für 130 €/ m² veräußert werden. Die Baupreissteigerungen für die Erschließung können die Verkaufskosten noch weiter erhöhen. Der Verkaufspreis soll so gestaltet werden, dass eine Kostendeckung für Planung und Erschließung sowie Vermarktung gesichert ist.
- Herr Schmidt erläutert, dass seiner Einschätzung nach einer marktgerechten Preisbildung bei 60-70 €/ m² liegt und der Trend der Preisentwicklung derzeit eher seitwärts sei. Nach seiner gutachterlichen Einschätzung ist die Mikrolage des peripheren Standorts als schlecht zu bewerten. Herr Schmidt berichtet dazu aus dem Gutachterausschuss, in dem er Mitglied ist.
- Nach Annahmen der WFG können die Grundstücke auch für > 130 €/m² verkauft werden. Diese Annahmen basieren auf persönlichen „Erfahrungen aus dem Kreis Unna“ und einer Bulwiengesa- Abfrage für C- Standorte. Nach dieser Einschätzung kommt es zu einer Marktverknappung von Gewerbegrundstücken.

2. Annahmen für die Vermarktungsdauer/ Wartezeit/ Auslastung

- Die WFG geht von einer Vermarktungsdauer von 5 Jahren aus. In dieser Zeit sollen 100 % der Flächen verkauft sein.
- Die Erschließung soll Ende 2024 vergeben werden. Die Baustraße soll in mehreren Bauabschnitten erstellt werden, in Abhängigkeit von der Geschwindigkeit der Vermarktung.
- Eine Flächenvorhaltung für das Innovationszentrum und eine Feuerwehrwache sei nicht vorgesehen.

Persönliche Gesprächsnotiz von Julia Gungl vom 08.03.2024, 11-13 Uhr

Teilnehmer: Leiterin Flächenentwicklung WFG Unna und Projektmanagerin Flächenentwicklung WFG Unna, Alexander Neumann (Betriebswirt/ Unternehmensberater), Karsten Schmidt (Dipl.-Ing. Dipl.-Wirtsch.-Ing., Von der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Julia Gungl (Architektin)

- Ebenso ist keine Flächenvorhaltung vorgesehen für junge Firmen, die sich am Standort langfristig vergrößern möchten.

3. Arbeitsplätze

- Bei der Schaffung von neuen Arbeitsplätzen hält die WFG Unna sich an einen allgemeinen durchschnittlichen Schlüssel für Produktion von 50-80 Arbeitsplätzen/ Hektar
- Vergeben sollen die Flächen an Unternehmen aus Produktion, Handwerk und unternehmensorientierten Dienstleistungen

4. Umweltauswirkungen

- In den Ansiedlungskriterien spielt die Nutzung regenerativer Energien eine untergeordnete Rolle. Als Orientierung dienen die gesetzlichen Anforderungen.
- Ob das Artenschutzgutachten nach 8 Jahren noch aktuell ist, blieb unklar.

5. Gewerbefläche an der Hauptstraße/ In der Liethe

- Die WFG Unna hat keinen Vermarktungsauftrag. Eine aktive Einbringung in den Vermarktungsprozess bzw. Verquickung mit den Planungen zum Schürenfeld sind nicht vorhanden.

Zu den folgenden Punkten konnten wir keine Auskunft erhalten:

- a) Gesamtkosten (Kostenschätzung/Kostenberechnung) für das Projekt Schürenfeld über die Betriebszeit von 40 (?) Jahren
- b) Gesamterlöse für das Projekt Schürenfeld über die Betriebszeit von 40 (?) Jahren
- c) Standortanalyse (wie geeignet ist der Standort als Gewerbestandort? Welche Effizienz hat die Flächenausnutzung aufgrund der notwendigen Ausgleichsflächen?)
- d) 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, ...)
- e) Bewertung der Umweltauswirkungen in Zeiten des Klimawandels im geplanten Errichtungsjahr 2025; Aktualität des Artenschutzgutachtens; Berücksichtigung der Neufassung des nordrhein-westfälischen Klimaschutzgesetzes aus 2021; Kalkulation Klimawandelfolgekosten für die Flächenversiegelung
- f) Potentialanalyse der bestehenden leerstehenden Immobilien sowie Brachen im Stadtgebiet Fröndenberg/Ruhr
- g) Alternative Entwicklungsmöglichkeiten der Fläche

Persönliche Gesprächsnotiz von Julia Gungl vom 08.03.2024, 11-13 Uhr

Teilnehmer: Leiterin Flächenentwicklung WFG Unna und Projektmanagerin Flächenentwicklung WFG Unna, Alexander Neumann (Betriebswirt/ Unternehmensberater), Karsten Schmidt (Dipl.-Ing. Dipl.-Wirtsch.-Ing., Von der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Julia Gungl (Architektin)

Erstellt durch Julia Gungl