

Protokollauszug
aus der
Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
vom 23.04.2019

öffentlich

TOP **Antwort auf die Anfrage des Rats Herrn Jonas Kähler**
6.1.10

Die Anfrage des Rats Herrn Jonas Kähler mit den von Bürgermeister Dr. Christiansen im Ausschuss vorgetragene Antworten ist dem Protokoll als Anlage beigefügt.

Der Auszug entspricht dem Originalprotokoll.

1. Vermerk:

**Anfragen des Ratsherrn Jonas Kähler an die Verwaltung zum Thema Gewerbeflächen/
Gewerbeansiedlungen:**

1. Wie viele unbebaute Grundstücke stehen derzeit im Gewerbegebiet St. Jürgen für potentielle Unternehmensansiedlungen noch zur Verfügung? Bitte auch die Größe der einzelnen Grundstücke aufführen?

Im Bereich der Maria-Goeppert-Mayer-Straße steht derzeit noch ein Gewerbegrundstück mit einer Gesamtfläche von 5.900 qm zur Verfügung. Die Fläche weist problematische Bodenbedingungen auf bzw. ist zu einem Großteil vernässt.

2. Wie viele bestehende Gewerbeimmobilien stehen im Gewerbegebiet St. Jürgen derzeit leer?

Eine Auskunftserteilung ist der Bauverwaltung nicht möglich, da keine Leerstandsanzeigen durch die Privateigentümer vorliegen. Der Fachdienst Wirtschaftsförderung, Bauverwaltung und Liegenschaften lässt durch die WiREG GmbH eine Potentialflächenanalyse durchführen, die zum Ziel hat, die Grundeigentümer im Gewerbegebiet St. Jürgen hinsichtlich der bestehenden Potentiale zu befragen. Ziel ist es, nach Auswertung der Potentialflächenanalyse eine Übersicht über Entwicklungspotentiale vorhalten zu können.

3. Wie ist der aktuelle Arbeitsstand zur Erweiterung des Gewerbegebiets St. Jürgen im Bereich des B-Planentwurfs B 93?

In Bezug auf die Flst. 21/6 und 22/4 der Flur 3 Gemarkung Schleswig ist das entsprechende Grundbuch von Schleswig, Blatt 203 zu der lfd. Nr. 18 des Bestandsverzeichnisses unter der lfd. 16 in Abt. II mit einem Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für das Land Schleswig-Holstein belastet. Hintergrund ist, dass der Kaufvertrag vom 12. Dezember 1996 vorsieht, dass die Grundstücke ausschließlich für landwirtschaftliche Zwecke genutzt werden dürfen und dass eine Nutzung zu gewerblichen Zwecken oder zum Zwecke der Bebauung ausgeschlossen ist. Sollten die Grundstücke oder Teile davon innerhalb von 30 Jahren nach Vertragsschluss von den Käufern oder einem Rechtsnachfolger einer anderen Nutzung gewidmet werden, so ist vor der Verwirklichung der Nutzungsänderung die Genehmigung des Landes Schleswig-Holsteins einzuholen. Im Weiteren ist eine Mehrerlösklausel vereinbart. Zur Bestimmung eines Wertes für die Ablösung der Mehrerlösklausel wurde seitens des FD Wirtschaftsförderung, Bauverwaltung und Liegenschaften gemeinsam mit den S-H Landesforsten AöR ein Gutachten in Auftrag gegeben. Der Gutachter wurde von den S-H Landesforsten bestimmt und kam mit Gutachten vom 4. November 2017 zu dem Ergebnis, dass sich aus der geplanten Erweiterung des Gewerbegebiets kein Mehrerlös ergibt, so dass kein Ausgleich zugunsten der Landesforsten vorzunehmen wäre.

Mehrfache Versuche der Kontaktaufnahme mit den Landesforsten blieben in der Folge ergebnislos. In einem Telefonat vom 21. Februar 2018 teilte die zuständige Mitarbeiterin

dann mit, dass das Gutachten seitens der S-H Landesforsten nicht anerkannt würde und seitens der Stadt Schleswig ein Angebot zur Ablösung der Mehrerlösklausel erwartet würde. In der Folgezeit hat sich umfangreiche Korrespondenz ergeben, da seitens des FD Wirtschaftsförderung, Bauverwaltung und Liegenschaften die Feststellung des Gutachters für realistisch erachtet wurden. Insbesondere ist hierbei zu bedenken, dass die Erschließung von weiteren Gewerbeflächen unter Inanspruchnahme von GRW-Fördermitteln vorgesehen ist.

Diesbezüglich hat sich die Verwaltung zwischenzeitlich auch an das Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus, Herrn Minister Dr. Buchholz, gewandt, um eine Lösung herbeiführen zu können. Mit vorgenanntem Schreiben wurde auch darauf hingewiesen, dass es der Öffentlichkeit schwerlich zu vermitteln sein könnte, dass einerseits eine Förderung aus GRW-Mitteln durch das Land Schleswig-Holstein in Bezug auf die Erschließung von Gewerbeflächen beansprucht werden kann, andererseits ein wesentlicher Teil des Vermarktungspreises wiederum an eine Anstalt des öffentlichen Rechts des Landes Schleswig-Holstein abfließen würde, so dass ein erheblicher Teil des Fördereffektes aufgehoben würde. Das Ministerium hat daraufhin mitgeteilt, dass es die Gewerbegebietserweiterung der Stadt Schleswig grundsätzlich unterstützt und hat ange-regt, ein Zweitgutachten in Auftrag zu geben. Das Zweitgutachten wurde im Februar 2019 in Auftrag gegeben. Eine gutachterliche Stellungnahme liegt bislang nicht vor.

Sobald die gutachterliche Stellungnahme vorliegt, wird absehbar sein, inwieweit die aktuell geltend gemachte Forderung der S-H Landesforsten in Höhe von rd. 317.000 € reduziert werden kann. Es bleibt abzuwarten, ob das Zweitgutachten die schwierigen Verhandlungen befördert.

Erst wenn die Frage der Verfügbarkeit der Flächen geklärt ist und die auf die Stadt Schleswig zukommenden finanziellen Belastungen im Rahmen der Gewerbegebietserweiterungen eingeschätzt werden können, können die weiteren Planungen vorangebracht werden.

4. Welche Hürden bestehen bei der Erweiterung des Gewerbegebiets St. Jürgen im Bereich des B-Planentwurfs 3. Änderung B 40 C?

In Bezug auf den Bereich 40 C ergeben sich Schwierigkeiten in Bezug auf Zufahrtsmöglichkeiten, Entwässerung sowie topographische Schwierigkeiten, die zu hohen Kosten der Erschließung führen würden. Entsprechende Überlegungen im Bereich 40 C zusammen mit dem Eigentümer des Geländes der Schnapsfabrik Gewerbeflächen auszuweisen, sind daher eingestellt worden, da nicht davon ausgegangen werden konnte, dass eine Erschließung zu am Immobilienmarkt marktfähigen Preisen gewährleistet werden könnte.

5. Wie viele Grundstückskaufverträge wurden bisher für das IKG Schleswig-Schuby abgeschlossen?

Die entsprechende Information wurde im Rahmen des Beteiligungsmanagements der Stadt Schleswig durch den Verbandsgeschäftsführer in der Sitzung des Hauptausschusses am 18. März 2019 erteilt.

6. Wie viele Kauf-Anfragen liegen derzeit für das IKG Schleswig-Schalby vor?

Die entsprechende Information wurde im Rahmen des Beteiligungsmanagements der Stadt Schleswig durch den Verbandsgeschäftsführer in der Sitzung des Hauptausschusses am 18. März 2019 erteilt.

7. Wo liegen aus Sicht der Stadt Schleswig weitere Flächen, auch in Zusammenarbeit mit den Nachbargemeinden, die potentiell zur Erschließung für Gewerbenutzungen geeignet wären?

Die Verwaltung hat bereits Kontakt mit der Nachbargemeinde Schaalby aufgenommen, um für eine Erweiterung der zurzeit als landwirtschaftlich genutzte Flächen gemeinsam mit der Gemeinde Schaalby zu entwickeln. Es ist beabsichtigt, sich zeitnah auf einen entsprechenden Letter of Intent zu verständigen, um unabhängig von den Verhandlungen mit den S-H Landesforsten in Bezug auf die Erweiterung im Bereich B 93 Gewerbeflächen für hiesige Unternehmen vorhalten zu können.

8. Ab welcher Bettenanzahl wird ein Übernachtungsgewerbe als Hotel bezeichnet?

Gewerberechtlich ist die Bettenanzahl für die Bezeichnung als Hotel nicht relevant. Entscheidend sind die mit einem Hotel verbundenen Serviceleistungen. Ein Qualifizierungskatalog liegt nicht vor. In Schleswig sind jedoch nur Betriebe mit mehr als zehn Betten als Hotel gemeldet.

Die OFS konnte auf Anfrage nicht weiterhelfen. Eine Reaktion auf eine Anfrage beim Deutschen Hotel- und Gaststättenverband, ab wann ein Beherbergungsbetrieb als Hotel bezeichnet wird, steht noch aus.

9. Wie viele Hotels gibt es in Schleswig?

Aktuell sind acht Betriebe als Hotel gemeldet:

Hotels in Schleswig (2018)	
Firmenname	Strasse & Haus-Nr. der Betriebsstätte
Hotel Zollhaus zu Gottorf	Lollfuß 110
Hotel Deutscher Hof	Domziegelhof 14
Hotel Strandleben	Schleibogen 6
Hotel Fritz	Lollfuß 88 Friedrichstr. 102
Hotel Hohenzollern	Moltkestr. 41
Dom Hotel	Domziegelhof 6
Hotel Strandhalle	Strandweg 2
Waldschlößchen	Kolonnenweg 152

10. Wie hoch ist die Gesamt-Bettenanzahl in den Schleswiger Hotels?

Die Bettenanzahl in den Schleswiger Hotels beträgt 599 (Stand 2018). Zu den Hotels kommen noch ca. sieben Pensionen und B & B – Betriebe, sowie zahlreiche Ferienwohnungen hinzu, die in der o. g. Gesamtanzahl der Betten nicht berücksichtigt sind.

11. Wie fördert die Stadt Schleswig derzeit die Ansiedlung neuer Hotels?

Die Fläche des ehemaligen Theaters (Lollfuß-Quartier) wurde im März 2019 auf der ITB als potenzieller Hotelstandort vorgestellt

12. Auf welchen Flächen plant die Stadt Schleswig aktuell die Ansiedlung neuer Hotels?

Wünschenswert ist die Ansiedlung eines Hotels im Lollfuß-Quartier. Denkbar ist ebenfalls eine Hotelansiedlung im östlichen Teil Auf der Freiheit.

Steingraber/Graetsch