

Vermarktungsoptionen Interkommunales Gewerbegebiet Bredenbek- Bovenau- Felde

1. Ausgangslage

Im Jahre 2000 wurde ein interkommunaler Vertrag zur Erschließung und Vermarktung von Gewerbegebietsflächen im Bereich der Autobahnabfahrt Bredenbek geschlossen. Vertragspartner sind die Gemeinde Felde, die Gemeinde Bredenbek (beide Amt Achterwehr), die Gemeinde Bovenau (Amt Eiderkanal) und die WFG Infrastruktur GmbH (Nachfolgerin der WFG GmbH).

Ziel war die Entwicklung und Vermarktung von GE-Flächen und SO-Logistik Flächen in vier Bauabschnitten auf 26 ha Gesamtfläche. Der erste Bauabschnitt umfasst 7,2 ha von denen 5,2 ha (netto) entwickelt sind.

Der Realisierung vorausgegangen, waren intensive Bemühungen mehrerer Betriebe aus der Logistikbranche, sich in Bredenbek niederzulassen. Für die Erstinteressenten kam das Gewerbegebiet letztendlich zu spät. Diese siedelten z.B. auf Gewerbeflächen in Osterrönfeld.

Die WFG hat die vertragliche Verpflichtung übernommen, Erwerb, Erschließung und Vermarktung der Gewerbeflächen weitgehend auf eigene Kosten durchzuführen.

Insgesamt sind bisher ca. 2,5 Mio. € in den Grunderwerb und die Erschließung des Gewerbegebiets geflossen, davon ca. 720 T€ Fördermittel des Landes S.-H. (EFRE). Nicht berücksichtigt ist eine anteilige Kostenübernahme der WFG an die Gemeinde Bredenbek für die Errichtung eines Wasserwerks zur Versorgung des Gewerbegebiets.

2. Vermarktungsaktivitäten

Die Vermarktungsaktivitäten umfassten gemäß Marketingkonzept insbesondere:

Ansprache potenzieller Ansiedlungsunternehmen in den Zielbranchen Logistik/ Transport/ Verkehr, Großhandel, Dienstleistungen überregional, Handwerk/ KMU, Umwelttechnik mittels Direktansprachen.

Hierzu wurden u.a. Verteiler regionaler und überregionaler Logistik- und Großhandelsbetriebe erstellt und diese kontaktiert.

Parallel erfolgten Anzeigenschaltungen in regionalen Medien und Fachpublikationen. Die Anzeigenschaltungen werden bis heute für sämtliche Flächen der WFG fortgeführt.

Die Gewerbeflächen wurden anfangs durch Werbepлакate an der Autobahn und Bauschilder beworben.

Es erfolgte die Bewerbung im Internet und auf Gewerbeportalen (aktuell KIP).

Das Gewerbegebiet wurde regelmäßig auf Messen (z.B. Expansion Hamburg) und bis heute auf der ExpoReal in München präsentiert.

2011 wurden Logistikbetriebe in Süddänemark zum Gewerbegebiet Bredenbek kontaktiert.

2011-2012 fanden Gespräche mit der Fa. DB Schenker über den Erwerb der Logistikflächen in Bredenbek statt. Trotz positiver Vorentscheidung der regionalen Betriebsleiter, fiel die Entscheidung der Konzernleitung auf einen Standort in der Metropolregion Hamburg ab 2019 und somit für eine gänzliche Abkehr vom Wirtschaftsraum Kiel.

Bei Anfragen potenzieller Investoren wird das Gewerbegebiet regelmäßig angeboten. Im ersten Halbjahr 2016 hat die WFG das Gewerbegebiet Bredenbek bei fünf Anfragen vorgestellt. Dabei geht es vornehmlich um autobahnahe Gewerbeflächen für Logistikunternehmen.

Eine positive Resonanz blieb aus.

3. Vermarktungsstand

Seit 2002 konnten 6 Ansiedlungen auf GE-Flächen und eine Ansiedlung auf SO-Logistik (Fa. ATR Landhandel) mit einer Nettofläche von 1,5 ha realisiert werden. Zwei Kleinflächen wurden zuletzt 2011 im Rahmen von Betriebserweiterungen bzw. 2012 veräußert. Seitdem konnten keine Abverkäufe mehr realisiert werden.

Bei den angesiedelten Betrieben auf den GE-Flächen handelt es sich um KMU mit einem örtlichen Bezug zu Bredenbek. Die Branchen umfassen Handwerk, Tiefbau, überregionale Dienstleistungen und Großhandel. Damit dient das Gewerbegebiet vorwiegend regionalen Betrieben als Erweiterungsflächen.

Nach Belegung der letzten GE-Flächen 2012 wurden im Jahr 2014 2,9 ha SO-Logistik Fläche als GE-Fläche umgewidmet. Dies führte bislang nicht zu den erwarteten neuen Ansiedlungen.

Seit Mai 2016 liegt der Kaufantrag der Fa. Krämer Pferdesport über 0,75 ha GE-Fläche zur Errichtung eines sogenannten Krämer MegaStores vor.

4. Ausblick/ Handlungsoptionen

Trotz regelmäßiger Bewerbung des Gewerbegebiets Bredenbek durch Werbeschaltungen und Direktansprachen überregionaler Logistikbetriebe konnte in den vergangenen Jahren nur eine Logistikansiedlung auf den ausgewiesenen SO-Flächen realisiert werden. Aufgrund der aktuellen Bedarfslage am Markt, ist mittelfristig nicht von einer klassischen Logistikansiedlung in Bredenbek auszugehen, wenngleich auch zukünftig eine solche Ansiedlung möglich bleiben soll.

Insbesondere mit der Entwicklung weiterer Großflächen für Logistikbetriebe mit Bezug zur BAB 7, z.B. in Neumünster und Schuby werden die Verkaufschancen für Bredenbek geschmälert. Dies spricht für eine zeitnahe Vermarktung der bestehenden Flächen.

Der aktuelle Erschließungsstand ist für die vorhandenen Betriebe und den neuen Bahnhaltepunkt unabdingbar sinnvoll und notwendig, um deren Erreichbarkeit zu sichern. Eine Rückabwicklung der bestehenden Anlagen kommt daher nicht in Frage.

Für die angesiedelten Betriebe, die beim Flächenerwerb von einer guten Belegung des Gewerbegebiets ausgegangen sind, wäre eine Rückabwicklung der Flächen schädlich. Zudem würde ein negatives Signal für die wirtschaftlichen Entwicklungschancen im Kreisgebiet ausgesandt. Dem Kreis Rendsburg-Eckernförde entstünde durch Abschreibungen sowie Rückführung von Fördermitteln bei seiner Tochtergesellschaft WFG ein erheblicher Verlust.

Ziel der WFG ist es, neue Wege der Vermarktung für die Flächen SO-Logistik zu finden. Dazu wird die WFG Gespräche mit Beratungsunternehmen und Maklern zur überregionalen Vermarktung des Gewerbegebiets führen. Ein Fokus könnte auf KEP-Dienste zur Belieferung der LH Kiel und des Umlands liegen. Die WFG wird weitere Branchenoptionen prüfen. Eine Vermarktungsfähigkeit der Logistikflächen für verkehrs- und flächenintensive Betriebe wird sich in dem Prozess bestätigen müssen.

Die WFG strebt die Ansiedlung der Fa. Pferdesport Krämer auf einer Fläche SO-Einzelhandel an. Durch die Investition der Fa. Krämer als atypischer Einzelhandel wird eine stärkere Wahrnehmung des Gewerbebestands bei regionalen Betrieben erwartet.

Die Ansiedlung von Krämer unterstützt die aktive Bewerbung der Flächen bei anderen Transport-intensiven Gewerben. Beispiele von anderen Standorten der Firma Krämer belegen keine Beeinträchtigungen des SO-Logistik für andere verkehrserzeugende Unternehmen (siehe z.B. Standort Nossen/ Sachsen) .

Das Interkommunale Gewerbegebiet Bredenbek dient weiterhin als Expansionsmöglichkeit für regionale Unternehmen und gewinnt durch eine Belebung an Attraktivität.

Das Gewerbegebiet ‚Klein-Nordsee‘ bei Felde ist mittlerweile komplett vermarktet. Im Interkommunalen Gewerbegebiet Melsdorf sind sämtliche Flächen reserviert. Das Gewerbegebiet Bredenbek bietet somit die räumlich nächste Flächenoption für expandierende Firmen (6 Km zwischen BA Abfahrt Achterwehr und Bredenbek). Die Ansiedlung hier würde u8nter Ausnutzung der besonderen Verkehrslagegunst der Stärkung des gesamten Umfeldes und besonders auch des Nahbereiches Felde dienen. Die Lage allein war in der Vergangenheit kein ausreichendes Argument für Interessenten, sich in Bredenbek anzusiedeln. Bis zur nächsten Erweiterung der Gewerbegebiete im Umland Kiels, könnte das Gebiet von der akuten Verfügbarkeit profitieren. Die Ansiedlung der Firma Pferdesport Krämer würde von Interessenten als Referenz für die Zukunftsfähigkeit des Gewerbegebiets Bredenbek gewertet.

Die Kosten für Unterhaltung und Vermarktung des Gewerbegebiets obliegt allein der WFG. Der Verkaufserlös einer Fläche an die Firma Krämer würde neben dem Impuls für die weitere Vermarktung des Gewerbegebiets notwendige finanzielle Mittel für Vermarktungsmaßnahmen ermöglichen.

Im Lichte einer größenrelevanten Ansiedlung, wie von der Firma Krämer, eröffnet sich ein Zeitfenster von mindestens 2 Jahren zur Intensivierung der Flächenvermarktung mit einem Transport-intensivem Referenzvorhaben.