

I
01
Herrn Nemitz

**Antrag Drucksache Nr.: 00112/2021 der Fraktion Unabhängige Bürger
Betreff: Standortsicherung Gewerbezentrum Margaretenhof**

Beschlussvorschlag:

1. Die Stadtvertretung beauftragt den Oberbürgermeister, die Standortentscheidung zum Jobcenter zu überprüfen.
2. Der Oberbürgermeister legt der Stadtvertretung bis zum 30.9.2021 konkrete Maßnahmen zur Beschlussfassung vor, wie der durch den Wegzug von Arbeitsagentur und/oder Jobcenter eintretenden Schwächung des Gewerbebestandes dauerhaft entgegengewirkt werden kann. Hierzu gehören beispielsweise:
 - Vorschläge zur möglichen Nachmietung,
 - Maßnahmen zur Unterstützung der Vermieter bei der Suche von Nachmietern,
 - Erarbeitung konzeptioneller bzw. konkreter Vorstellungen zum Erhalt des Gewerbebestandes Margaretenhof und
 - Erhalt der Nahverkehrsanbindung für die Ortsteile Lankow, Warnitz, Friedrichsthal.
3. Zur Umsetzung von Punkt 2. ist ein Gremium zu bilden, das sich mit dem geplanten Standortwechsel des Jobcenters und den Folgen für die ansässigen Gewerbebetriebe beschäftigt. Ziel soll es sein, standortsichernde Maßnahmen für das Gewerbegebiet „Margaretenhof“ zu veranlassen.

Das Gremium könnte sich folgendermaßen zusammensetzen:

- Vertreter Werbegemeinschaft,
- Vertreter Nahversorger,
- Vertreter Nahverkehr Schwerin,
- Vertreter aus der Verwaltung,
- Ortsbeiratsvorsitzende Lankow sowie
- Ortsbeiratsvorsitzende Warnitz.

4. Bei künftigen Standortentscheidungen zu unmittelbaren oder mittelbaren städtischen Dienstleistungsangeboten mit erheblichen Auswirkungen auf die Stadtentwicklung ist die Stadtvertretung vor Entscheidungen einzubinden und ein Votum der betroffenen Ortsbeiräte einzuholen, wie es in Paragraph 2 der Satzung der Ortsbeiräte auch festgelegt ist.

Aufgrund des vorstehenden Beschlussvorschlages nimmt die Verwaltung hierzu Stellung:

1. Rechtliche Bewertung (u.a. Prüfung der Zulässigkeit; ggf. Abweichung von bisherigen Beschlüssen der Stadtvertretung)

Aufgabenbereich: -

Das Gesamtareal Margaretenhof wurde auf Grundlage des Bebauungsplanes 10.91.01 (siehe LINK: 10.91.01 Margaretenhof (schwerin.de) entwickelt, der am 06.12.1991 von der Stadtvertretung beschlossen und am 09.05.1992 im Stadtanzeiger bekannt gemacht wurde. Eine 1.Änderung des B-Planes für den nördlichen Teilbereich (Autohäuser, Matratzenstudio etc.) wurde am 02.09.2013 satzungsseitig beschlossen und am 18.10.2013 veröffentlicht.

Durch die Eigentümer sind investitionsseitig insgesamt im B-Plan-Areal in den letzten Jahren mehrfache Umbauten, Modernisierungen und Anpassungen auf die jeweiligen Nutzer erfolgt. Das betraf sowohl die Verkaufsflächenbereiche (z.B. REWE, ALDI, kleine Läden etc.) als auch neue Einrichtungen (z.B. Tierarztbereich) und vor allem auch die Büro- und Arbeitsbereiche der Arbeitsagentur und des Jobcenters (Heizung, Lüftung, Serverräume, Bodenbelege, Breitbandanschlüsse, Schallschutz, neue Raumaufteilungen etc.).

All diese Nutzungsänderungen wurden von der Stadtverwaltung genehmigungsseitig begleitet und damit die Rahmenbedingungen stetig angepasst und auf die Bedarfsanforderungen der Nutzer/Mieter optimiert.

Auch die kostenfreien Parkplätze sind für die Nutzer ein erheblicher Standortvorteil.

Mit der geplanten Verlagerung des Jobcenters gibt es zum Zeitpunkt 1. Halbjahr 2023 dann den entsprechenden Leerstand für eine mögliche Neubelegung. Der Büro- und Dienstleistungsstandort Margaretenhof Warnitz steht dann im marktwirtschaftlichen Wettbewerb mit den anderen peripheren Büro-/DL-Standorten in den jeweiligen Stadtteilen in Schwerin, wobei die verfügbare Größenordnung dann auch das Besondere darstellt. Großflächige Bedarfsträger/Mieter (z.B. Anfragen über 1.500 qm Bürofläche in der Peripherie) gibt es seit einigen Jahren für Schwerin kaum noch. Dies kann sich aber auch je nach Marktlage wieder ändern.

Auch im Zeitraum bis Mitte 2023 wird sich im gewerblichen Dienstleistungssektor mit Sicherheit sehr vieles dynamisch verändern, was heute noch gar nicht konkret ab-bzw. einschätzbar ist (siehe Anforderungen an die digitale Welt).

Was kann die LH Schwerin tun, um auch weiterhin die Rahmenbedingungen für das Gebiet Margaretenhof zu stabilisieren bzw. zu verbessern:

- Effizientes Zusammenwirken mit den Eigentümern/Vermietern und Nutzern zu allen anstehenden Nutzungsbelangen
- Flexibilität in der Genehmigungspraxis (Ausübung von Ermessen, Befreiungsanträge, Anpassungen, Kompromisse...)
- Unterstützung bei der Vermittlung von Anfragern/potenziellen Mietern
- Sicherung optimaler verkehrlicher Anbindung (NVS, ODEG, Radwege, E-Mobilität)
- Unterstützung optimaler Funktionsmischungen
- Schaffung eines interessanter Wohnumfeldes für zukünftige Mieter (siehe neuer Wohnstandort „Warnitzer Feld“)

Punkt 3: Bildung eines Gremiums wird kritisch gesehen. Es handelt sich bei den frei werdenden Büroflächen um Flächen im Privateigentum. Eine Zusammenarbeit mit dem Eigentümer und eine Unterstützung bei der Vermittlung von Anfragen und potentiellen Nutzern kann hierbei sicherlich erfolgen. Dieser Kontakt und die Zusage einer Unterstützung bei der weiteren Vermarktung der Büroflächen gibt es bereits. Letzendlich werden aber vom Eigentümer Entscheidungen hinsichtlich einer Vermarktung und weiteren Nutzung getroffen.

2. Prüfung der finanziellen Auswirkungen

Art der Aufgabe: Freiwillige Aufgabe (neu)

Kostendeckungsvorschlag entsprechend § 31 (2) S. 2 KV: Im Antrag nicht enthalten.

Einschätzung zu voraussichtlich entstehenden Kosten (Sachkosten, Personalkosten):

[Einschätzung zu Kosten vornehmen]

3. Empfehlung zum weiteren Verfahren

Ablehnung



Bernd Nottebaum