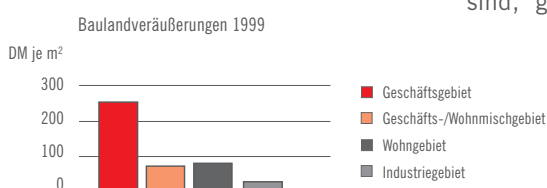


Nachnutzungskonzept

Die jetzige Nutzung stellt keine wirtschaftlich vertretbare Alternative dar. Ohne Abriss werden die vorhandenen Gebäude steigende Instandhaltungskosten verursachen; sie werden wegen ihrer Unattraktivität nicht mehr wettbewerbsfähig sein, aufgrund von Leerständen immer weniger Mieteinnahmen generieren und letztlich dem Verfall anheim gegeben sein. Die örtliche Wohnungsmarktlage erlaubt es auch nicht, die wirtschaftliche Machbarkeit sowie die organisatorische Ausgestaltung des Projektes hängt im wesentlichen von den möglichen bzw. angestrebten Nachnutzungsvarianten ab.

Die bisherige Baulandpreisstruktur im Jahre 1999 weist für das Land Thüringen folgendes Profil aus:



Die verschiedenen Nutzungsformen sollten jedoch primär unter Priorisierung der vorhandenen Nachfrage und der örtlichen Marktverhältnisse geprüft werden. Dabei ist zu bedenken, dass bis zur baulichen Umsetzung eines Nachnutzungskonzeptes im Jahre 2006 die dann anzunehmenden Marktverhältnisse nicht mit denen des Jahres 2002 identisch sein werden.

Der Makrostandort Leinefelde ist gekennzeichnet durch den bereits ins Werk gesetzten Neubau der Autobahn A38, die am Nordrand der des Stadtgebietes die Stadt in ost-westlicher Richtung mit den Agglomerationszentren Halle / Leipzig sowie Göttingen verbinden wird. Dies wird die Isochronen, die für die verschiedenen Immobiliennutzungen relevant sind, gravierend verändern. Leinefelde

als Standort wird der Konkurrenz anderer Standorte (z.B. Göttingen) in verstärktem Masse ausgesetzt sein. Andererseits werden die in Leinefelde angesiedelten Aktivitäten und

ansässigen Unternehmen verbesserten Zugang zu den außerhalb des Stadtgebietes liegen Märkten erhalten. Innerhalb des Stadtraumes gewinnt der nördliche Teil der Stadt wegen seiner Nähe zur Autobahn eine gehobene Attraktivität im Vergleich zur Südstadt. Dies zeigt sich an den verschiedenen bei der Stadtverwaltung vorliegenden Anfragen für Einzelhandelsnutzung und Systemgastronomie, die den autobahn-nahen nördlichen Bereich bevorzugen. Zusätzlich wird die Mikrolage des Planungsgebietes durch den Neubau der Ortsumgehungsstraße verändert. Diese wird zunächst bis zum Objekt geführt. In einer zweiten Ausbauphase wird die Umgehungsstraße jedoch nach Süden in Richtung Birkungen verschränkt. Damit wird der Verkehrsfluss nicht mehr primär auf das Objekt zugeführt, sondern an diesem vorbeigeführt. Die verkehrstechnische Erschließung des Objektes ähnelt dann in gewisser Hinsicht einer Sackgasse (wenn auch nicht verkannt werden soll, dass die südlich des Objektes verlaufende Straße ihre Anbindung nach Westen findet).

Einzelhandel

Am Standort befindet sich bereits eine Einzelhandelsnutzung, so dass eine Erweiterung der Einzelhandelsfläche zu erwägen ist. Diese wäre als bevorzugte Nutzung vorrangig zu betrachten. Die Anbindung der A38 und die Schaffung der Ortsumgehung privilegieren jedoch Einzelhandelslagen an der Umgehungsstraße sowie am Rande der Autobahn. Dies wird durch die vorhandenen Nachfragen und Interessenbekundungen bestätigt, so dass eine Einzelhandelsnutzung an diesem Standort nicht garantiert ist.

Hotel

Der Standort ist wegen der Entfernung zur Autobahn nicht für eine 3-Sterne-Hotelnutzung geeignet. Gegen eine geringerwertige Hotelnutzung sprechen die Entfernung vom Stadtkern sowie geringe optische Wahrnehmbarkeit von der künftigen Umgehungsstraße.

Industrie

Die Stadt Leinefelde verfügt durch die privatisierten Industriefläche ehemals Volkseigener Betriebe sowie durch die Ausweisung eines Industriegebietes nördlich der Eisenbahnlinie über ca. 30 ha Industriefläche einschließlich Vorratsflächen für künftige Ansiedlungen. Ein künftige Nachfrage nach zusätzlichen Flächen ist nicht ersichtlich.

Handwerk

Während auf der einen Seite die gesamte Region Leinefelde/Eichsfeld traditionell über gesunde handwerkschaftliche Strukturen verfügt, ist das Handwerk auf der anderen Seite bei der Standortwahl nicht wie andere Nutzungen lauffähig – oder massenkundenschaftsgebunden. Die Nutzung bedarf deshalb einer detaillierteren Untersuchung. Bedenken ergeben sich jedoch hinsichtlich der planungsrechtlichen Zulässigkeit. Die Nähe zu den vorhandenen Nutzungen, nämlich dem am Nordostrand des Gebietes gelegenen Altenheimes sowie

der nördlich auch nach dem Abriss verbleibenden Wohnbebauung, lassen die Befürchtung immissionsbedingter Nutzungskonflikte aufkommen. Die Nachfrage nach rein handwerklich zu nutzenden Objekten wird sich deshalb eher auf die vorhandenen Industrieflächen bzw. industriellen Altobjekte richten. Es steht zu vermuten, dass notfalls auch auf diesen Flächen durch bauliche Verdichtung geeignete Bausubstanz für Handwerksunternehmen geschaffen werden kann.

Geschosswohnungsbau

Mit Hinblick auf die demographische Entwicklung der Region und der Stadt sowie der hinreichenden Versorgung mit Geschossmietwohnungen kann von einer ausreichenden Versorgung ausgegangen werden.

Individualwohnungsbau (EFH/RH)

Die Stadt Leinefelde hat Flächen für die individuelle Wohnnutzung ausgewiesen und plant weitere Ausweisungen. Allerdings ist noch nicht mit letzter Sicherheit geklärt, ob das geplante Wohnungsgebiet nördlich der Bahnlinie in dem gewünschten Umfang genehmigungsfähig ist. Auch kann nicht als sicher unterstellt werden, dass die vorhandenen und geplanten EFH-Flächen die Nachfrage bis zum Jahre 2006 abdecken. Es ist jedenfalls nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass in den nächsten Jahren noch zusätzliche Nachfrage nach derartigem Wohnraum auftritt.

Insbesondere im nördlichen Bereich ist primär an eine Wohnnutzung zu denken, da sie in der Nachbarschaft zu den anderen Wohngebäuden zu den geringsten Nutzungskonflikten führt. Eine aufgelockerte Wohnbebauung in Form von z.B. Reihenhäusern erscheint geeignet für einen stufenweisen Übergang zu anderen Nutzungen im Kern oder im südlichen Bereich des Gebietes.

Innovative Nutzungsformen

Mehr und mehr gewinnen innovative Nutzungsformen, die verschiedene Lebensbereiche miteinander verbinden sowie die reine Miete mit Servicekomponenten verbinden, an Bedeutung. Exemplarisch genannt seien Kombinationen von Wohnen und Arbeiten, Handwerkerpark oder ein Betreibermodell eines Handwerkerparks. Vorteil eines solchen Konzeptes sind:

- *Erleichterte Vermarktung der Flächen durch Wettbewerbsvorteile gegenüber anderen Standorten*
- *Generieren zusätzlicher Nachfrage durch Unterstützung der Nutzer*

Wesentlich für die Machbarkeit eines solchen Konzeptes ist aber, ob es gelingt, einen Betreiber zu finden. In einer Anfangsphase ist dies fraglich, da das Gebiet möglicherweise nur langsam Neuansiedlungen anziehen könnte. Die Betreibergesellschaft hätte dann jedenfalls in der Anfangsphase unter Umständen keine ausreichende Rentabilität. Anders wäre dies zu sehen, wenn die Betreibergesellschaft aus anderen Aktivitäten Einkünfte hätte und wenn sie durch Zusammenlegung von Kostenpositionen Synergien nutzbar machen könnte. Dabei ist zunächst zweitrangig, ob diese Betreibergesellschaft in privater, genossenschaftlicher oder der Kommune nahe-stehender Regie geführt wird. Eine solche Betreibergesellschaft könnte für die anzusiedelnden Handwerksunternehmen sowie die Handwerkerschaft der Region verschiedene Dienstleistungen erbringen, z.B.:

- *Buchhaltungsservice gegebenenfalls in Kooperation mit örtlich ansässigen Steuerberatern*
- *Inkasso*
- *Marketing, insbesondere mit den Zielmärkten der Ballungszentren in den benachbarten alten Bundesländern*
- *Werbung*
- *Qualitätssicherung*
- *Überbetriebliche Fortbildung*
- *Unterstützung bei überregionalen Ausschreibungen*
- *Organisation von Arbeitsgemeinschaften (baurechtliche ArGe's) für größere Projekte*
- *Einkauf*
- *Personalvermittlung*
- *Fördermittelberatung*

Die Gesellschaft würde also die Abwicklung sämtlicher kaufmännischer Aufgaben für die Handwerksbetriebe anbieten. Von der Verbindung von Buchhaltung mit Inkasso und Förderungs-/Finanzierungsmanagement ist insbesondere eine höhere Konkursresistenz kleinerer Betriebe zu erhoffen. Außerdem steigt die Wettbewerbschance der mittelständischen und Familienbetriebe gegenüber Großunternehmen außerhalb der Region. In diesem Zusammenhang stellt das in direkter Nachbarschaft vorhandene Berufsbildende Zentrum, welches 600-800 Schüler auch im Wege der überbetrieblichen Ausbildung auf eine berufliche Zukunft im technischen und handwerklichen Bereich vorbereitet, ein standortprägendes Merkmal dar. Dieses stellt Arbeitskräfte zur Verfügung, die teilweise auch darauf angewiesen sind, mehr oder weniger langfristig Beschäftigungen außerhalb der Region Leinefelde aufzunehmen und dabei auf ein überregionales Marketing angewiesen sind.

Die direkte räumliche Verbindung von Service(Betreiber)gesellschaft und Betriebsgrundstück gewährleistet dabei das reibungslose Funktionieren und gestattet es dem Unternehmer, sich auf sein Kerngeschäft zu konzentrieren.

Übersicht und Ranking der Nachnutzungsformen

Für eine nähere Betrachtung geeignet sind mithin die Nachnutzungsformen:

- *Handwerk (gegebenenfalls mit einer Wohnnutzung)*
- *Handwerkspark mit Betreibergesellschaft*
- *Individualwohnungsbau*

Kleingärten

Einige Kleingärten haben eine geringe Wertschöpfung für Entwickler und Eigentümer. Eine derartige Nutzung würde die am Gebiet vorhandene Erschließung (Umfahrungsstraße, Wasser, Abwasser) die auf hochverdichtetes Wohnen ausgelegt ist, nicht ausnutzen.

Die Nachfrage ist – auch vor dem Hintergrund der rückläufigen Bevölkerungsentwicklung – eher gering einzuschätzen. Eine solche Nutzung kann deshalb allenfalls eine Notlösung sein.



Architekturbeispiel: Glaserei in Güssing, Österreich

	Industrie	Einzelhandel	Geschoss- wohnungsbau	Nichtstörendes Gewerbe (Handwerk)	Handwerk/ Betreibermodell	EFH Reihenhäuser	Wohnen/ Arbeiten
Eignung des Mikrostandortes	0	0	4	2	4	4	5
Nachfrage am Mikrostandort	0	0	0	2	3	3	2
Nachfrage am Makrostandort	0	3	0	2	1	3	2
Relativer Wettbewerbsvorteil	0	0	1	2	4	2	4
	0	3	5	8	12	12	13

5= Merkmal stark ausgeprägt

0= Merkmal gar nicht ausgeprägt