



Unterlage zur Sitzung im öffentlichen Teil

Gremium	am	TOP
Wirtschaftsausschuss	08.07.2010	
Stadtentwicklungsausschuss	08.07.2010	
Liegenschaftsausschuss	06.09.2010	

Anlass:

Mitteilung der Verwaltung

Beantwortung von Anfragen aus früheren Sitzungen

Beantwortung einer Anfrage nach § 4 der Geschäftsordnung

Stellungnahme zu einem Antrag nach § 3 der Geschäftsordnung

Gewerbeflächen in Köln: Nutzungsstruktur, Bedarf und Planung

Am 18.05.2010 haben die Fraktionssprecherinnen und -sprecher der Ausschüsse für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Liegenschaften mit Vertretern der Verwaltung das Gutachten „Gewerbeflächen in Köln: Nutzungsstruktur, Bedarf und Planung“ gemeinsam mit dem von der Verwaltung beauftragten Fachgutachter, Herrn Dr. Bonny, Planungsbüro Planquadrat Dortmund, erörtert. Es wurde vereinbart, auf der Grundlage dieser Erörterung, die vorliegende Mitteilung der Verwaltung (Vorlage-Nr.: 3344/2009) zu diesem Gutachten zu aktualisieren und zu ergänzen sowie den betroffenen Fachausschüssen erneut vorzulegen.

Das Gutachten bildet eine wesentliche Grundlage für die Erarbeitung eines Stadtentwicklungskonzeptes zur künftigen Sicherung der erforderlichen Flächen für den Wirtschaftsstandort Köln („Standortkonzept Wirtschaft“).

Der abgestimmte Abschlussbericht dieser umfassenden Untersuchung liegt den Fraktionen vor. Eine Kurzfassung mit den wichtigsten Ergebnissen ist der Mitteilung als Anlage beigefügt.

Gegenstand des Auftrages war eine Betrachtung der Gewerbe- und Industrieflächensituation der Stadt Köln in quantitativer und qualitativer Hinsicht sowie die Bestimmung der Nachfrage nach diesen wichtigen Flächensegmenten bis zum Jahr 2020. Hierzu wurden u. a. durchgeführt:

- eine umfassende Bestandsaufnahme und Bewertung aller Gewerbe- und Industrieflächen insbesondere für das verarbeitende Gewerbe, das Baugewerbe, den Großhandel sowie für das Speditions- und Lagergewerbe,
- eine Regionalanalyse bzgl. der Branchen- und Beschäftigungsentwicklung sowie
- eine Prognose des Gewerbeflächenbedarfs einschließlich einer repräsentativen Befragung Kölner Unternehmen.

Wichtige Ergebnisse der Untersuchung sind u. a.:

- Der möglichen Flächennachfrage bis zum Jahr 2020 von mindestens rd. 250 ha steht ein maximales Angebot von etwas mehr als 600 ha gemäß Bestandsaufnahme und Darstellungen im FNP grundsätzlich gegenüber.
- Auf etwa 230 ha dieser Flächenpotenziale hat die Verwaltung nach eigener Einschätzung derzeit Zugriff bzw. entscheidenden Einfluss.
- Weiterhin stehen ungenutzte Flächen privater Eigentümer im Umfang von rd. 290 ha zur Verfügung. Davon sind über 130 ha in Privatbesitz, die eine gewerbliche Nutzung im Sinne der §§ 8 und 9 BauNVO grundsätzlich zulassen und nicht für „betriebliche Zwecke“ vorgehalten werden.
- Ein Angebotsdefizit besteht allerdings bei den Industrieflächen (GI). Besonders hierauf sollte sich die Mobilisierung privater Reserveflächen beziehen.

Die Situation der Stadt Köln ist vergleichbar mit München, Hamburg, Düsseldorf oder Hannover. Es sind jeweils Städte mit einer sehr dynamischen (unternehmensbezogen) Dienstleistungsentwicklung. Das Wachstum der Dienstleistungen (Beschäftigte + Familienzuzug) schränkt die Produktionsflächen zugunsten von Büro- und Wohnbauflächen tendenziell ein. Das verarbeitende Gewerbe mit originären Produktionsflächen wird in den nächsten Jahrzehnten langsam weiter zurückgehen. Die Industrie und das verarbeitende Gewerbe stellen aber weiterhin eine wichtige Basisfunktion für den Wirtschaftsstandort Köln und die Region dar.

Aus diesen Ergebnissen leitet der Gutachter folgende Strategieempfehlungen für die städtische Gewerbeflächen- und Standortpolitik ab:

- Es ist ein Flächen-Portfolio zu bilden, das die dort vorgehaltenen Flächen nach Menge, Größe, Ort, Qualität und Zeitpunkt differenziert. Dabei ist in Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen verstärkt auf das Ziel hinzuwirken, freiwerdende Gewerbe- und Industrieflächen von Fremdnutzungen freizuhalten.
- Es sind Entscheidungen über Produktions- und Gewerbestandorte herbeizuführen, die auf jeden Fall der Produktion vorbehalten bleiben sollen. Die Kriterien hierfür sind u.a. gute regionale Erschließung, großer Abstand zu empfindlichen Nutzungen sowie gute Erreichbarkeit für die Arbeitskräfte (ÖPNV-Netz).
- Es ist zu prüfen, ob die Bodenpreisdifferenz zu anderen Nutzungsarten verringert werden kann, um Flächenkonkurrenzen abzumildern.

- Die Chancen durch Ausbau der Kooperationen mit privaten Industrie- und Gewerbebetreibern sowie der interkommunalen Zusammenarbeit für eine nachhaltige Flächenbereitstellung für die Wirtschaft sollen konsequent genutzt werden.

In einem Exkurs auf Seite 11 der Kurzfassung thematisiert der Gutachter in allgemeiner Form den kommunalen Wettbewerb um Ansiedlungen mit Hilfe von subventionierten Grundstückspreisen. Die Verwaltung weist ausdrücklich darauf hin, dass diese Aussage für Köln nicht zutrifft, da die städtischen Gewerbeflächen zu Marktpreisen veräußert werden.

Allgemein gilt, dass angesichts der zunehmend knapper werdenden Ressourcen für Siedlungsflächen im Kölner Stadtgebiet auch für Wohnen und Freiraumsicherung Strategien erforderlich sind, die eine nachhaltige Flächennutzung und -entwicklung auch in Bezug auf Gewerbe- und Industrienutzungen sicherstellen. Eine Flächenexpansion stößt in Köln zunehmend an ihre Grenzen.

In diesem Zusammenhang sieht der Gutachter u. a. Chancen, künftig planungsrechtlich ausgewiesene Gewerbeflächen in privatem Eigentum verstärkt zu mobilisieren. Hier fehlen allerdings Erfahrungswerte, so dass die Verwaltung konkrete Verfahrensvorschläge entwickeln und umsetzen muss, um abschätzen zu können, ob eine Aktivierung privater Flächen überhaupt eine Chance hat.

Außerdem bieten sich in der Reaktivierung von Altgewerbebrachen Möglichkeiten, das Angebot für Gewerbe- und Industrieflächen zu verbessern. Die Wirtschaftsförderung benötigt allerdings hierfür einen zügigeren Verfahrensablauf, um die damit verbundenen Problemstellungen, wie z. B. Altlastenbeseitigung, zeitnah zu lösen.

Sowohl die Aktivierung privater Gewerbeflächen als auch die Reaktivierung von Altgewerbeflächen kann aus folgenden Gründen schnell an ihre Grenzen stoßen:

- überhöhte Preisvorstellungen der privaten Eigentümer,
- die Verwertung von gewerblich nutzbaren Vorratsflächen durch die Unternehmen selbst für höherwertigere Nutzungen, wie z. B. Einzelhandel oder Wohnungsbau, wenn das jeweilige Planungsrecht dies ermöglicht,
- die Nutzung als Abstandsflächen zu benachbarten Unternehmen und Wohngebieten oder
- die Weigerung von privaten Eigentümern zum Verkauf dieser Flächen z. B. aus steuerrechtlichen Gründen.

Deshalb schlägt die Verwaltung vor, das vom Rat am 24.06.2004 beschlossene strategische Flächenmanagement zügig einzuführen. Die Verwaltung hat hierzu inzwischen das Institut für Bodenmanagement aus Dortmund auf der Grundlage der Ratsbeschlüsse mit der Erstellung eines Handlungskonzeptes beauftragt (Vergl. hierzu auch Mitteilung 2000/2010).

In diesem Zusammenhang steht auch die vom Gutachter vorgeschlagene Einrichtung eines Gewerbeflächenmonitorings. Alle vom Gutachter erfassten Gewerbe- und Industrieflächen sind in das städtische Raumbezugs-System (RBS) übernommen worden. Damit bestehen in der Verwaltung die informationstechnischen Voraussetzungen für eine systema-

tische Beobachtung von Gewerbeflächenangebot und -nachfrage sowie für eine Fortschreibung der vorliegenden umfassenden Bestandsaufnahme. Mit einem Monitoring-system können sowohl Planung als auch Vermarktung und Bereitstellung von Gewerbe- und Industrieflächen wirksamer unterstützt werden.

Die Ergebnisse des Gutachtens werden in die weitere Bearbeitung des Stadtentwicklungskonzeptes zur Sicherung von Flächen für die Kölner Wirtschaft („Stadtentwicklungskonzept Wirtschaft“) einfließen. Ein wichtiger Bestandteil dieses Konzeptes wird insbesondere auch das „Gewerbeflächenbereitstellungsprogramm“ sein, das zeigt, wie in der konkreten Flächenbereitstellung über die Schaffung von Planungsrecht, die Bodenordnung und Erschließungsmaßnahmen die angestrebte Gewerbeflächenentwicklung umgesetzt werden kann. Derzeit stehen ca. 45 ha Gewerbeflächen vermarktungsreif zur Verfügung. Davon sind 1,5 ha für eine GI-Nutzung vorgesehen.

Das Konzept wird sich auf der Grundlage des Gutachtens und der Erörterung mit den Fraktionssprecherinnen und –sprechern an den dargestellten Strategieempfehlungen sowie an den folgenden Zielsetzungen für eine differenzierte Standort- und Flächenpolitik orientieren:

- vorrangige Sicherung von aktiven Industrie- und Gewerbeflächen für den Industrie- und Wirtschaftsstandort Köln auch im Verbund (z. B. Industrie- bzw. Technologiepark) mit hochwertigen unternehmensbezogenen Dienstleistungen (Forschung und Entwicklung, Engineering, Facilitymanagement, Design, Logistik, IT u. ä.)
- Flächensicherung für Neuansiedlungen und Verlagerungen von produzierenden Unternehmen im Rahmen der jeweiligen Flächenverfügbarkeit, differenziert nach Größe und Lage im Stadtgebiet
- Verstärkung von kleinteiligeren Flächenangeboten für kleinere und mittlere Unternehmen (KMU-Flächen) mit Zulieferer- und Versorgungsfunktionen (u. a. Handwerk, kleinere Produktionsbetriebe, Betriebe der lokalen Ökonomie)
- Flächenangebote für neue Industriebetriebe im Bereich von wissensbasierten Zukunftstechnologien mit engem Bezug zur regionalen Forschungs- und Wirtschaftslandschaft (z. B. Biotechnologie, Neue Werkstoffe, Zukunftsenergien wie Solar- und Wasserstofftechnik, Automotive) auch im Zusammenhang mit Hochschulausgründungen

Aufgrund der zunehmend knapper werdenden Flächenpotenziale im Stadtgebiet sollte eine Neuausrichtung der städtischen Flächenpolitik verstärkt die Bedeutung von betrieblichen Einzelfunktionen (wie z. B. Forschung und Entwicklung u. ä.) für den Wirtschaftsstandort Köln würdigen.

Die Empfehlungen des Gutachtens sind in den „Businessplan Industrie“ übernommen worden, der vom „Branchenforum Industrie“ am 17.05.2010 verabschiedet wurde und den betroffenen Fachausschüssen zur Beratung zugeleitet wird..

Anlage:

Abschlussbericht der Untersuchung „Gewerbeflächen in Köln“ (Kurzfassung)

gez. Roters