

Mitteilung

öffentlicher Teil

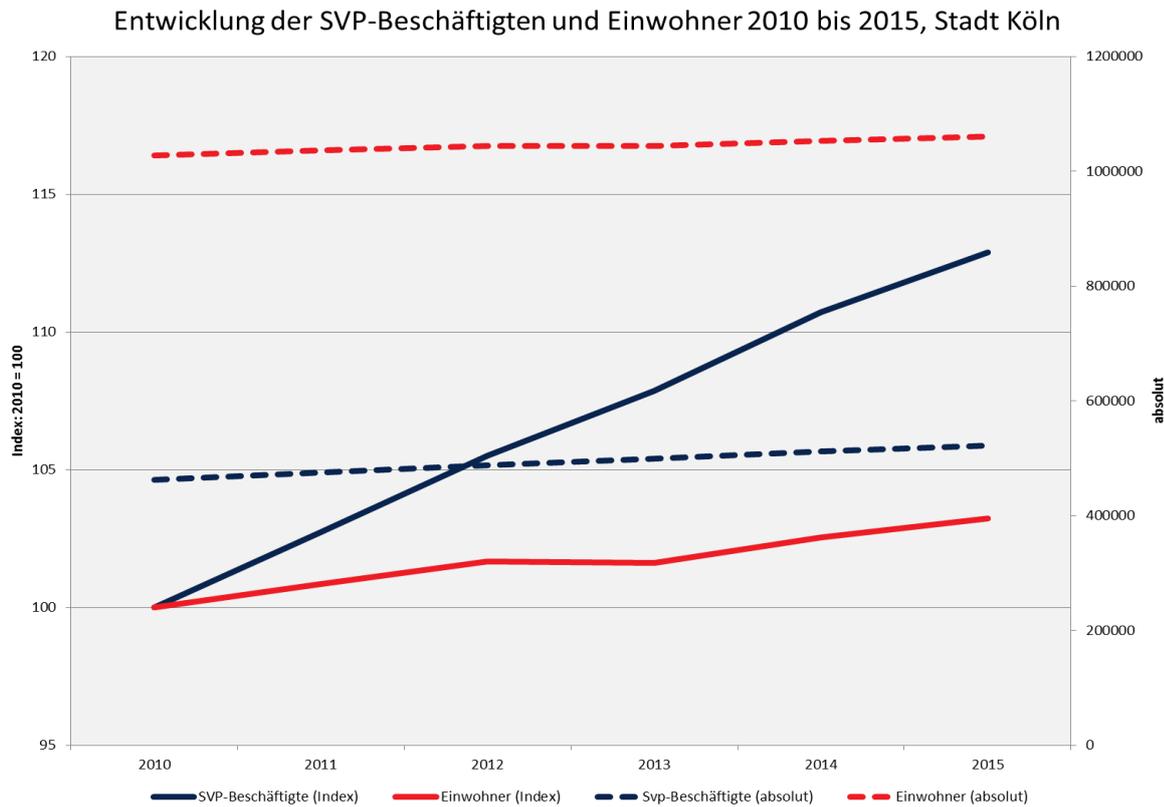
Gremium	Datum
Wirtschaftsausschuss	09.03.2017
Liegenschaftsausschuss	23.03.2017
Stadtentwicklungsausschuss	30.03.2017

Stadtentwicklungskonzept Wirtschaft

Hier: Vergabe eines Gutachtens zur Ermittlung des Gewerbe- und Industrieflächenbedarfs

1. Ausgangslage: Dynamische Beschäftigtenentwicklung

Köln ist eine wachsende Stadt. Einhergehend mit der Einwohnerentwicklung hat sich auch der Wirtschaftsstandort Köln in den Jahren seit 2010 zunehmend dynamisch entwickelt. Dies zeigt sich unter anderem in der Entwicklung der Beschäftigtenzahlen. So hat sich die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten von 2010 auf 2016 um 74.000 auf rund 536.800 Beschäftigte erhöht. Dies entspricht einer Zunahme von 16 Prozent. Die Entwicklung der SVP-Beschäftigten fällt damit sogar dynamischer aus, als die Veränderung bei den Einwohnerzahlen. Weitere Indikatoren für die positive Entwicklung des Wirtschaftsstandortes sind z. B. die Zunahme an Studierenden in der Domstadt (seit 2010 um 30 % [2015]) oder auch die Verringerung der Arbeitslosenquote auf 8,7 Prozent (seit 2010 um – 13,9 % [2016]).



Für die Jahre bis 2030 ist laut städtischer Bevölkerungsprognose vom Mai 2015 mit einem weiteren deutlichen Wachstum der Einwohner zu rechnen. Um dies zu ermöglichen, ist das Stadtentwicklungskonzept Wohnen (Beschluss 2014) erarbeitet worden. Ein Handlungsprogramm, welches unter anderem Maßnahmen zur Verbesserung der Rahmenbedingungen für eine Erhöhung der Wohnungsbauleistung vorgibt. Parallel ist die wirtschaftliche Basis der Stadt zu stärken, um die mit dem Einwohnerwachstum verbundenen Herausforderungen, aber auch Möglichkeiten zur Entwicklung des Standortes Köln zu meistern und zu gestalten.

Um zukunftsfähige Beschäftigungsmöglichkeiten für die in Köln lebenden und zuziehenden Menschen zu schaffen, ist eine belastbare Gewerbe- und Industrieentwicklungsstrategie zu erarbeiten. Dies bedeutet, dass die einzelnen Gewerbe- und Industriestandorte auf ihre Zukunftsfähigkeit, insbesondere vor dem Hintergrund von Entwicklungen wie z. B. der Digitalisierung der Arbeitswelt, zu prüfen und zu sichern sind. Die zunehmende Konkurrenz zwischen heranrückender Wohnbebauung und Gewerbe/Industrie ist zu thematisieren und die Bedeutung auch kleinräumiger Gewerbebestände in Gemengelage ist herauszuarbeiten und zu bewerten. Auch um der Entwicklung z. B. im Bereich der Grundstückspreise entgegen zu wirken, sind Strategien und Instrumente zu entwickeln, welche die Bebauung von Gewerbe- und Industrieflächen durch Fremdnutzungen, wie z. B. Einzelhandel, vermeiden.

2. Auftrag: Stadtentwicklungskonzept Wirtschaft (StEK Wirtschaft)

Um diesen Prozess zu steuern, wird die Stadt Köln ein Stadtentwicklungskonzept Wirtschaft erarbeiten. Das „StEK Wirtschaft“ ist ein übergeordnetes, strategisches Konzept zur Unterstützung der wirtschaftlichen Entwicklung und der nachhaltigen Sicherung ausreichender Flächen für wirtschaftliche Nutzungen in Quantität und Qualität. Insgesamt soll damit eine langfristige Entwicklungsperspektive für den Kölner Wirtschaftsstandort aufgebaut werden.

Das StEK Wirtschaft besteht aus drei aufeinander aufbauenden Modulen:

Stadtentwicklungskonzept Wirtschaft – Aufbau Module

Modul I	Modul II	Modul III
Analyse und Prognose	Strategie und Qualifizierung	Umsetzung
<ul style="list-style-type: none"> Standort Köln – Perspektive 2030 	<ul style="list-style-type: none"> Definition von Handlungs- 	<ul style="list-style-type: none"> Handlungsprogramm

(liegt vor) <ul style="list-style-type: none"> • Gewerbe- und Industrie- flächenanalyse (in Bearbeitung) • Büroflächenanalyse (in Planung) 	feldern <ul style="list-style-type: none"> • Ziele und Leitlinien der Wirtschaftspolitik • Maßnahmen (Empfehlungen) 	<ul style="list-style-type: none"> • Flächenprogramm • Priorisierungsempfehlung
Berücksichtigung von u. a.: <ul style="list-style-type: none"> • StEK Logistik, Teil 1 (liegt vor) • StEK Wohnen (liegt vor) • Einzelhandels- und Zentrenkonzept (in Fortschreibung) 		

Als Grundlage für die Erarbeitung des StEKs Wirtschaft werden vorliegende Studien verwendet. Hierzu zählt insbesondere die vom Wirtschaftsdezernat in Auftrag gegebene und 2016 fertig gestellte Studie „Standort Köln – Perspektive 2030“, welche Aussagen zu den zukünftigen Wirtschaftstrends, Handlungsansätzen und Empfehlungen für die lokalen Wirtschaftsakteure gibt.

Im Jahr 2008 wurde zudem ein Gutachten in Auftrag gegeben, in dem u. a. der Gewerbeflächenbestand kartiert und analysiert sowie der zukünftige Bedarf an Fläche unter Anwendung verschiedener Methoden berechnet wurde (vgl. Ds. Nr. 2739/2010 „Gewerbeflächen in Köln“). Aus der Kartierung der Gewerbestandorte ist eine verwaltungsintern fortgeführte Realnutzungskartierung entstanden.

Die aus dem Gutachten ermittelten Flächenbedarfe von Gewerbe (GE)- und Industrie (GI)-Flächen können jedoch nicht übernommen werden. Erste verwaltungsinterne Vergleiche der Realnutzungskartierung Kölns mit dem im Gutachten prognostizierten Bedarf zeigen, dass sich der Flächenumsatz im Vergleich zur prognostizierten Entwicklung ungefähr doppelt so hoch darstellt.

Derzeit stehen auf im Flächennutzungsplan ausgewiesenen GE-/GI-Flächen theoretisch rund 286 ha Fläche zur Verfügung. Aufgrund diverser Ausschlussgründe reduziert sich diese Bruttozahl um circa 30 ha auf rund 256 ha, die sich aufteilen in Potenzialflächen, baureife Flächen und Betriebserweiterungsflächen. Hiervon befinden sich circa 148 ha in städtischem Besitz und circa 108 ha in privatem Besitz. Die Verfügbarkeit der noch nicht baureifen Flächen ist abhängig von der Dauer der erforderlichen weiteren Verfahrensschritte (Bebauungsplanverfahren, gegebenenfalls Bodenordnung, Erschließung). Je nach Verfahrensdauer wird die Verfügbarkeit kurz-, mittel- oder langfristig hergestellt werden können.

Zu weiteren Einzelheiten wird auf die parallel in den Wirtschaftsausschuss eingebrachte Mitteilung (Ds.-Nr. 0284/2017) zum aktuellen Stand des Gewerbeflächenbereitstellungskonzeptes verwiesen.

3. StEK Wirtschaft, Modul I - Vergabe Gewerbe- und Industrieflächengutachten

Das erste Modul des StEKs Wirtschaft besteht aus der Analyse der Ausgangssituation, der Bedarfsprognose sowie der Zusammenführung und kritischen Auseinandersetzung mit den vorliegenden Erkenntnissen aus vorangegangenen Studien. Zur Unterstützung dieser Aufgabe wurde die Vergabe zur „Erstellung eines Gewerbe- und Industrieflächengutachten“ von der Verwaltung ausgeschrieben. Der Auftrag wurde dem Büro „Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH“ mit Sitz in Köln erteilt.

Das Gutachten wird aus zwei Bausteinen bestehen, der Analyse und der Flächensuche. Zunächst ist eine Neuberechnung der Flächenbedarfe für Gewerbe und Industrie (GE- und GI-Flächen) durchzuführen. Dabei soll auch der Frage nachgegangen werden, welche Branchen bzw. Kernmärkte welche Standortqualitäten nachfragen und ob die Reserveflächen für die Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandortes Köln ausreichend und grundsätzlich geeignet sind. Hierfür sind die vorhandenen Potenzialflächen der Stadt Köln hinsichtlich ihrer Standortqualitäten zu bewerten und ggf. sind neue Grundstücke zu identifizieren.

Für die Neuaufstellung des Regionalplans wird die Stadt Köln die Ergebnisse des Gutachtens, insbesondere die Aussagen zum zukünftigen quantitativen und qualitativen Flächenbedarf, nutzen. Aufgrund der im Juni beginnenden Gespräche mit der Bezirksregierung zur Neuaufstellung des Regionalplans werden erste Ergebnisse bis Mitte 2017 vorliegen. Ein Schwerpunkt des Gutachtens wird, im Hinblick auf die zunehmende regionale Bedeutung im Rahmen der Neuaufstellung, auf die Weiterentwicklung der interkommunalen Zusammenarbeit gelegt.

4. Weiteres Vorgehen, Beteiligung und Zeitplan

Das Amt für Stadtentwicklung und Statistik wird in Abstimmung mit weiteren Fachämtern (Amt für Wirtschaftsförderung, Stadtplanungsamt) das Gutachten betreuen. Nach Vorliegen erster Analyseergebnisse werden diese in zwei Workshops der Politik und weiteren Fachleuten vorgestellt und diskutiert. Es ist vorgesehen, mit der Bearbeitung von Modul II in 2018 zu beginnen.

gez. Höing