

Anhang: Übersicht der Angebots- und Potenzialflächen in Dortmund

WF- interne Gebiets- bezeich- nung	Gebietsname	Straße	Nutzungsart	Nettogröße	Zeitliche Verfügbarkeit	Restriktion
G.01.01	Dorstfeld West	Auf dem Brümmer	GE	4.679	kurzfristig	
G.01.01	Dorstfeld West	Beratgerstr.	GE	21.550	kurzfristig	schwerwiegend
G.01.02	Dorstfeld Nord	Wulffsweg	GE	2.540	kurzfristig	
G.01.02	Union/ Huckarder Straße	Huckarder Straße	GI	2.991	kurzfristig	
G.01.02	Union/ Huckarder Straße	Heinr.-Aug.-Schulte-Str.	GI	4.970	kurzfristig	
G.01.02	Union/ Huckarder Straße	Huck.-/Königsberger Str.	GI	3.292	kurzfristig	
G.01.02	Union/ Huckarder Straße	Huckarder Straße	GI	30.980	langfristig	schwerwiegend
G.02.03	Bornstraße West	Bornstraße	GE	3.215	kurzfristig	schwerwiegend
G.02.03	Bornstraße West	Schlägelstr.	GE	21.437	kurzfristig	
G.02.04	Bornstraße Ost	Ravensberger Str. 1	GE	34.220	kurzfristig	schwerwiegend
G.02.04	Bornstraße Ost	Hildastraße	GE	13.280	langfristig	
G.02.04	Bornstraße Ost	Hildastraße	GE	8.584	langfristig	
G.02.05	Westfalenhütte, Teilbereich Garbe	südlich Springorumstraße	GI	356.430	kurzfristig	
G.02.05	Westfalenhütte	ehem. Sinteranlage	GI	270.240	kurzfristig	schwerwiegend
G.02.05	Westfalenhütte	südlich Springorumstraße	GE	40.070	langfristig	schwerwiegend
G.02.05	Westfalenhütte	südlich Springorumstraße	GE	34.820	langfristig	schwerwiegend
G.02.05	Westfalenhütte	nörtl. Forschungsquartier	GE	97.926	langfristig	schwerwiegend
G.02.05	Westfalenhütte	ehem. Kokerei	GI	218.353	langfristig	schwerwiegend
S.02.06	Westfalenhütte	nördliches Forschungsquartier	SO-TECH	8.604	langfristig	schwerwiegend
S.04.03	Hafen	Tankweg 50	SO-Hafen	22.165	kurzfristig	
S.04.03	Hafen	Schäferstr. 33a	SO-Hafen	3.889	kurzfristig	
S.04.03	Hafen	Tankweg 44	SO-Hafen	2.464	kurzfristig	
S.04.03	Hafen	Kanalstraße 81-87	SO-Hafen	13.889	kurzfristig	
S.04.03	Hafen	Speicherstraße	SO-Hafen	10.678	kurzfristig	
G.03.11	Gewerbepark DO-Körne	Berliner Straße	GI	8.473	kurzfristig	schwerwiegend
S.04.01	Logistikpark Fürst Hardenberg	Lindnerstraße	SO-GVZ	13.700	kurzfristig	
S.04.01	Logistikpark Fürst Hardenberg	Lindnerstraße	SO-GVZ	18.976	kurzfristig	
G.04.08	Gewerbegebiet Fürst Hardenberg	Fürst-Hardenberg-Allee	GE	13.906	kurzfristig	
G.04.08	Gewerbegebiet Fürst Hardenberg	Fürst Hardenberg Allee	GE	10.792	kurzfristig	
G.04.08	Gewerbegebiet Fürst Hardenberg	Fürst Hardenberg Allee	GE	2.676	kurzfristig	
G.04.08	Gewerbegebiet Fürst Hardenberg	Fürst Hardenberg Allee	GE	5.387	kurzfristig	
G.04.08	Gewerbegebiet Fürst Hardenberg	Lindnerstraße	GE	1.436	kurzfristig	
G.04.08	Gewerbegebiet Fürst Hardenberg	Fürst Hardenberg Allee	GE	6315	kurzfristig	
G.04.08	Gewerbegebiet Fürst Hardenberg	Fürst Hardenberg Allee	GE	920	kurzfristig	
G.04.06	Service- u. Gewerbepark Min. Stein	Gewerbeparkstr /Min.-Stein-Allee	GE	6.966	kurzfristig	
G.04.06	Service- u. Gewerbepark Min. Stein	Gewerbeparkstr /Min.-Stein-Allee	GE	7.233	kurzfristig	
G.04.07	Minister Stein/ Burgholz	am Zechenbahnhof/Burgholzstr.	GE	35.760	langfristig	schwerwiegend
G.04.03	Evinger Str.	Evinger Str. 59	GE	4.951	kurzfristig	
G.04.02	Lütge Heide- /Seilerstr.	Ziegelofenweg	GE	15.257	kurzfristig	
G.04.02	Lütge Heide- /Seilerstr.	Ziegelofenweg	GE	6.135	kurzfristig	
G.04.02	Lütge Heide- /Seilerstr.	Seilerstr.	GI	4.758	kurzfristig	
G.04.02	Lütge Heide- /Seilerstr.	Seilerstr.	GI	1.454	kurzfristig	
G.04.09	Jakobstraße		GE	2.036	kurzfristig	
G.05.01	Brückenbau Dörnen	Dörnenstraße	GE	43.497	langfristig	schwerwiegend
G.05.03	Kurl	Teil nörtl. Husener Str	GE	19.000	langfristig	schwerwiegend
G.05.04	Scharnhorst	Zeche Scharnhorst	GE	9.378	kurzfristig	
G.05.04	Scharnhorst	Zeche Scharnhorst	GE	3.610	kurzfristig	
G.05.06	Gneisenau-Südost	Zwischen Gneisenaualle u. Nikolau	GE	26.020	kurzfristig	
G.05.06	Gneisenau-Südost	nörtl. Nikolaus-Groß-Straße	GE	8.783	kurzfristig	
G.05.06	Gneisenau-Südost	westl. Nikolaus-Groß-Straße	GE	4.389	kurzfristig	
G.05.06	Gneisenau-Südost	westl.Walter-Behrendt-/ Südl.Niko	GE	1.486	kurzfristig	
G.05.06	Gneisenau-Südost	östl.Walter-Behrendt-/südl. Nikola	GE	2.117	kurzfristig	
G.05.06	Gneisenau-Südost	südl. Nikolaus-Groß-Straße	GE	5.555	kurzfristig	
G.05.06	Gneisenau-Südost	östl. Nikolaus-groß-Str.	GE	1.252	kurzfristig	
G.05.07	Gneisenau-Südwest	Gneisenauallee	GI	107.135	kurzfristig	schwerwiegend
G.05.09	ehem. RAG-Zentralwerkstatt/DSK	Derner Str. 499	GE	59262	langfristig	schwerwiegend
G.06.10	Heßlingsweg	südl. Heßlingsweg	GE	11.362	kurzfristig	
G.06.10	Heßlingsweg	südl. Heßlingsweg	GE	1.831	kurzfristig	

Anhang: Übersicht der Angebots- und Potenzialflächen in Dortmund

WF-interne Gebietsbezeichnung	Gebietsname	Straße	Nutzungsart	Nettogröße	Zeitliche Verfügbarkeit	Restriktion
G.06.08	Wickede-Süd	Zum Lonnenhohl	GE	3.280	kurzfristig	
G.06.08	Wickede-Süd	Gernotstraße	GE	2.210	kurzfristig	gering
G.06.08	Wickede-Süd	Bookenburgweg	GI	2.094	kurzfristig	
G.06.12	Buddenacker	westlich Buddenacker	GE	144.000	mittelfristig	
G.06.13	Hohenbuschei	Aid-Preißler-Allee	GE	15.230	kurzfristig	
G.06.13	Hohenbuschei	Aid-Preißler-Allee	GE	19.539	kurzfristig	
G.06.13	Hohenbuschei	Aid-Preißler-Allee	GE	15.013	kurzfristig	
G.06.13	Hohenbuschei	Aid-Preißler-Allee	GE	8.800	kurzfristig	
G.07.08	Aplerbeck Ost	Selkamp	GE	5.610	kurzfristig	
G.07.08	Aplerbeck Ost	Schleefstraße (W)	GE	12.345	kurzfristig	
G.07.14	Sölde	Sölder Straße	GE	2.928	kurzfristig	
G.07.14	Sölde	Sölder Straße	GE	2.353	kurzfristig	
G.07.12	Stadtkrone Ost	Lissabon. Allee	GE	10.630	kurzfristig	
G.07.12	Stadtkrone Ost	Lissabon. Allee	GE	6.808	kurzfristig	
S.08.05	PHOENIX West	Carlo-Schmidt-Allee 1	SO-TECH	6.734	kurzfristig	
S.08.05	PHOENIX West	Carlo-Schmidt-Allee 5	SO-TECH	9.558	kurzfristig	
S.08.05	PHOENIX West	Carlo-Schmidt-Allee (N)	SO-TECH	21.151	kurzfristig	
S.08.05	PHOENIX West	Carlo-Schmidt-Allee (S)	SO-TECH	22.540	kurzfristig	
S.08.05	PHOENIX West	Carlo-Schmidt-Allee (N Ammoniakhalle)	SO-TECH	3.427	kurzfristig	
S.08.05	PHOENIX West	Elias-Bahn-Weg	SO-TECH	2.099	kurzfristig	
S.08.05	PHOENIX West	Heinz-Nixdorf-Straße (O)	SO-TECH	12.883	kurzfristig	
S.08.05	PHOENIX West	Konrad-Adenauer-Allee (PHOENIX Tower)	SO-TECH	7.051	kurzfristig	
S.08.05	PHOENIX West	Konrad-Adenauer-Allee	SO-TECH	10.568	kurzfristig	schwerwiegend
S.08.05	PHOENIX West	Konrad-Adenauer-Allee	SO-TECH	6.435	kurzfristig	
S.08.05	PHOENIX West	Konrad-Adenauer-Allee	SO-TECH	10.133	kurzfristig	
S.08.05	PHOENIX West	Hochofenstraße	SO-TECH	9.020	kurzfristig	
S.08.05	PHOENIX West	Robert-Schuman-Straße (Mitte/N)	SO-TECH	32.925	kurzfristig	
S.08.05	PHOENIX West	Robert-Schuman-Straße (Mitte/ S)	SO-TECH	5.479	kurzfristig	
S.08.05	PHOENIX West	Robert-Schuman-Straße (Mitte/ S)	SO-TECH	7.088	kurzfristig	
S.08.05	PHOENIX West	Robert-Schuman-Straße (NW)	SO-TECH	26.567	kurzfristig	
S.08.05	PHOENIX West	Robert-Schuman-Straße (SW)	SO-TECH	19.274	kurzfristig	
S.08.05	PHOENIX West	Walter-Bruch-Straße	SO-TECH	6.288	kurzfristig	
G.08.01	PHOENIX West	Helene-Wessel-Straße	GE	7.801	kurzfristig	
G.08.01	PHOENIX West	Helene-Wessel-Straße	GE	3.717	kurzfristig	
G.09.04	Harkortshof		GE	9.700	kurzfristig	schwerwiegend
G.09.01	Servicepark Hombruch/	Luisenglück	GE	12.504	kurzfristig	schwerwiegend
G.10.04	Kley-West	Feldbachacker	GE	10.000	kurzfristig	
G.10.06	Alter Hellweg	Overhoffstr. (Ostseite)	GI	9.931	kurzfristig	
G.10.06	Alter Hellweg	Alter Hellweg 54	GE	3.300	kurzfristig	
G.10.06	Alter Hellweg	Overhoffstr.	GI	6.508	kurzfristig	
G.1009	Kley Ost	Brandschachtstraße	GE	8.729	kurzfristig	
G.10.10	Werner Hellweg		GE	32.990	kurzfristig	
S.10.07	Östlich Overhoffstraße	Overhoffstr.170	SO-TECH	6.250	kurzfristig	schwerwiegend
S.10.02	Technologiepark Im weißen Feld*	Tidbaldweg	SO-TECH	7.415	kurzfristig	
S.10.02	Technologiepark Im weißen Feld*	Tidbaldweg	SO-TECH	8.300	kurzfristig	
S.10.02	Technologiepark Im weißen Feld*	Tidbaldweg	SO-TECH	7.300	kurzfristig	
S.10.02	Technologiepark Im weißen Feld*	Tidbaldweg	SO-TECH	7.500	kurzfristig	
S.10.02	Technologiepark Im weißen Feld	Tidbaldweg	SO-TECH	3.481	kurzfristig	
S.10.02	Technologiepark Im weißen Feld	Tidbaldweg	SO-TECH	2.000	kurzfristig	
S.10.02	Technologiepark Im weißen Feld	Tidbaldweg	SO-TECH	4.000	kurzfristig	
S.10.02	Technologiepark Im weißen Feld*	Tidbaldweg	SO-TECH	7.800	kurzfristig	
S.10.02	Technologiepark Im weißen Feld	Tidbaldweg	SO-TECH	1.700	kurzfristig	
S.10.02	Technologiepark Im weißen Feld	Tidbaldweg	SO-TECH	2.100	kurzfristig	
S.10.02	Technologiepark Im weißen Feld	Brennaborstraße	SO-TECH	3.143	kurzfristig	
S.10.02	Technologiepark Im weißen Feld	Sebrthweg	SO-TECH	5.107	kurzfristig	
S.10.02	Technologiepark Im weißen Feld	Sebrathweg	SO-TECH	2.529	kurzfristig	
S.10.02	Technologiepark Im weißen Feld	Sebrathweg	SO-TECH	2.228	kurzfristig	

Anhang: Übersicht der Angebots- und Potenzialflächen in Dortmund

[illegible]



Stadt Dortmund
Wirtschaftsförderung

Masterplan Wirtschaftsflächen Dortmund

Zwischenbericht 2012

Masterplan Wirtschaftsflächen - Zwischenbericht 2012

0 Zusammenfassung

1 Dynamik des Dortmunder Wirtschaftsflächenmarktes

1.1 Der gewerbliche Grundstücksmarkt

1.2 Nutzungswandel in Dortmund

1.2.1 Darstellung der Methodik

1.2.2 Untersuchungsraum

1.2.3 Gesamtentwicklung

1.2.3.1 Flächenumsatz 2005- 2010

1.2.3.2 Wiedernutzung von Brachflächen

1.2.3.3 Leerstandsentwicklung

1.2.3.4 Flächenumsatz nach Art der baulichen Nutzung

1.2.3.5 Flächenumsatz nach Stadtbezirken

1.2.4 Entwicklung der Flächenumsätze in ausgewählten Wirtschaftszweigen

1.2.4.1 Verarbeitendes Gewerbe

1.2.4.1.1 Flächenentwicklung im Verarbeitenden Gewerbe

1.2.4.1.2 Wissensintensive Wirtschaftszweige im Verarbeitenden Gewerbe

1.2.4.2 Handel

1.2.4.3 Verkehr

1.2.4.4 Wissensintensive Dienstleistungen

1.2.5 Effizienztechnologien

1.2.6 Zentrale Ergebnisse

1.3 Bestandsflächen / Bebaute Wirtschaftsflächen

1.3.1 Gewerbeimmobilien – aktuelle Verkäufe, Bestandsentwicklungen

1.3.2 Entwicklungsmöglichkeiten von Betriebserweiterungsflächen

1.4 Unbebaute Wirtschaftsflächen

1.4.1 Wirtschaftsflächenverkäufe und –vergaben

1.4.2 Angebots- und Potenzialflächen

1.4.2.1 Kurzfristiges Wirtschaftsflächenangebot

1.4.2.2 Potenzialflächen

1.4.3 Gewerbliches Flächenmanagement Ruhr

1.4.4 Quantitative Wirtschaftsflächennachfragen

1.4.5 Abgleich der Wirtschaftsflächenangebote und der Potenzialflächen mit den Flächennachfragen

1.5 Vermarktungsinitiative Standort Dortmund – Erste Adresse für starke Unternehmen

2 Aktuelle Flächenentwicklungen

- 3 Entwicklungsaktivitäten im städtischen Kontext**
- 3.1 Stärkung der Arbeitsplatzpotenziale durch Inwertsetzung von städtischen Immobilien/Entwicklung von Wirtschaftflächen im städtischen Eigentum**
- 4 Regionale Entwicklungen**
- 4.1 Industrieareal newPark**
- 4.2 Neuer Regionalplan**
- 5 Der Büroimmobilienmarkt Dortmund**
- 5.1 Büroflächenentwicklung der letzten 10 Jahre und aktuelle Büroobjekte**
- 5.2 Bestandsentwicklungen bei Büroimmobilien**
- 5.3 Dienstleistungs offensive**
- 5.4 Immobiliengesprächskreis**
- 6 Anhang:
Übersicht der Angebots- und Potenzialflächen in Dortmund**

0 Zusammenfassung

Am 08.07.2010 hat der Rat der Stadt Dortmund den Masterplan Wirtschaftsflächen 2010 als Orientierungsrahmen für die weitere Entwicklung von Wirtschaftsflächen in Dortmund beschlossen.

Seit Vorlage dieses Berichtes sind gut zwei Jahre vergangen. Daten und Projektstände haben sich verändert, die nun in einem aktuellen Zwischenbericht 2012 aufgezeigt werden.

Der hier vorliegende Zwischenbericht stellt verschiedene Entwicklungen im gewerblichen Immobilienbereich insbesondere im Zeitraum 2010 bis 2011 dar: Er geht auf die Vermarktung von unbebauten gewerblichen Grundstücken, auf das verbleibende kurzfristige Flächenangebot und auf künftige mittel- bis langfristige Flächenpotenziale in Dortmund ein. Er betrachtet auch den Stand inzwischen begonnener Flächenentwicklungsprojekte.

Ein marktgerechtes Angebot an unbebauten Gewerbegrundstücken für die Ansiedlung neuer und die Entwicklung bestehender Unternehmen ist ein unverzichtbares Instrument kommunaler Wirtschaftsförderung. Aber auch gewerbliche bebaute Bestandsflächen haben erhebliche Bedeutung für strukturelle Veränderungsbedarfe der Wirtschaft. Vor diesem Hintergrund befasst sich dieser Zwischenbericht neben den unbebauten Flächen auch mit der Leistungsfähigkeit und Dynamik des Marktes der gewerblichen Bestandsimmobilien in Dortmund. Es wird ferner aufgezeigt, welche strukturellen Veränderungen ab 2005 im gewerblichen Grundstücksmarkt stattgefunden haben und welche Wirtschaftszweige ihre flächenmäßige Nutzung ausgeweitet bzw. verringert haben. Hieraus können wiederum Rückschlüsse auf die Bedeutung von „Wirtschaftsflächen“ für bestimmte Branchen gezogen werden.

Da Betriebserweiterungsflächen nicht selten als stille Reserveflächen für den allgemeinen Grundstücksmarkt eingestuft werden, befasst sich dieser Bericht auch damit, ob diese Flächen tatsächlich für Dritte mobilisiert werden können oder sollen.

Schließlich widmet sich dieser Zwischenbericht dem Büromarkt Dortmund, weil der Dienstleistungssektor in den vergangenen zehn Jahren eine erhebliche Relevanz für die Entwicklung von neuen Arbeitsplätzen gewonnen hat.

Die wesentlichen Ergebnisse dieses Zwischenberichtes in Kurzform:

Der Gewerbeflächenmarkt Dortmund hat nach mittleren Umsatzzahlen in den Jahren 2009-2010 in 2011 mit ca. 41 ha um mehr als 70% zugelegt und erzielte damit das dritthöchste Ergebnis der Großstädte in NRW.

Der von Unternehmen genutzte Wirtschaftsflächenbestand in Dortmund ist im Zeitraum 2005 bis 2010 um ca. 118,8 ha gestiegen; über 90 % der Neubauaktivitäten fanden auf ehemaligen Brachflächen statt. Bezogen auf die Wirtschaftsstruktur verzeichneten die Bereiche Logistik und Dienstleistungen die höchsten Flächenumsätze. Die Diversifizierung der Dortmunder Wirtschaft hinsichtlich einer stärkeren Zunahme wissensintensiver Strukturen bildet sich auch in einer stärkeren Flächennutzung deutlich ab.

Der Flächenanspruch des Verarbeitenden Gewerbes in der Metropole Ruhr ist leicht rückläufig (-1,4 % bzw. -118,8 ha), in der Stadt Dortmund dagegen nahezu unverändert (-0,4 % bzw. -2,2 ha).

Bestandsflächen und Bestandsimmobilien stellen eine zentrale Säule des gewerblichen Immobilienmarktes dar, denn über 60 % des gesamten Flächenmarktes findet im Bestand statt. Zahlreiche Unternehmen realisierten Neubauimmobilien im eigenen Flächenbestand und nutzten damit eigene Flächenreserven. Insgesamt sollte davon ausgegangen werden, dass Betriebserweiterungsflächen – wenn überhaupt – nur in Ausnahmefällen einen Beitrag zur Deckung des allgemeinen Gewerbeflächenmarktes darstellen können.

Der Saldo aller Ende 2011 vorhandenen unbebauten Wirtschaftsflächen (kurz-, mittel- und langfristig) ist mit 274 ha im Vergleich zum Jahr 2009 (Bezugsjahr Masterplan 2010) trotz struktureller Veränderungen und erheblicher Marktbewegungen fast gleich geblieben. Ein wesentlicher Grund für das Halten dieses Niveaus waren die politischen Beschlüsse aus dem Jahr 2010, mit denen vorherige Wirtschaftsflächenreduzierungen für die Flächen Buddenacker und Groppenbruch/Achenbach 2.0 wieder rückgängig gemacht wurden.

Die unbebauten Wirtschaftsflächen betragen 274 ha netto. Davon sind 168 ha kurzfristig vermarktbare. Rund 119 ha aller unbebauten Wirtschaftsflächen sind mit Restriktionen behaftet (Erhebungszeitpunkt Mitte 2011). Zudem liegt dem Rat der Stadt eine Verwaltungsvorlage vor, die Pläne zur Entwicklung des Gewerbegebietes Groppenbruch/Achenbach 2.0 aufgrund einer Machbarkeitsstudie zurück zu stellen.

Vor diesem Hintergrund muss Vorsorge zum Erhalt der Handlungsfähigkeit des Wirtschaftsstandortes getroffen werden. Um diesem Anspruch gerecht zu werden, sind folgende Schritte erforderlich:

- Die begonnene Entwicklung des Gewerbegebietes Werner Hellweg muss erfolgreich zum Abschluss gebracht werden.
- Die Entwicklung des Industrie- und Gewerbegebietes Westfalahütte muss konsequent weiter verfolgt werden.
- Das Bebauungsplanverfahren für das Gewerbegebietes Buddenacker muss weiter forciert werden.

Ein Grund für die beschriebene Dynamik des Dortmunder Wirtschaftsflächenmarktes ist der Anstieg der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten und der Erwerbstätigen am Arbeitsort Dortmund. In der Veröffentlichung „Wirtschaftsstandort Dortmund 2012“ der Wirtschaftsförderung wird aufgezeigt, dass sich von 2005-2009 die Anzahl der Erwerbstätigen von 289.100 auf 300.500 erhöht hat. Das entspricht etwa einer 4%-igen Steigerung. Bei den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten war im vergleichbaren Zeitraum ein Anstieg von 185.310 auf 203.839 zu verzeichnen, was etwa einer 10%-igen Erhöhung entspricht. Die aktuellen Daten zum 31.03.2012 ergeben 204.533 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte und somit eine weitere Steigerung. Diese Arbeitsplatzzunahme schlägt sich in der 7,3%-igen Steigerung des Gewerbeflächenbestandes nieder.

Die Untersuchung Gewerbliches Flächenmanagement Ruhr für die Metropole Ruhr führt zu dem Ergebnis, dass rund 117 ha der insgesamt etwa 240 ha Angebots- und Potenzialflächen mit Restriktionen hinsichtlich Erschließung, Aufbereitung, Verfügbarkeit und Preisvorstellungen der Eigentümer versehen sind. Dem insbesondere auch in der Region festgestellten drohenden Mangel an marktfähigen Wirtschaftsflächen soll in Zusammenarbeit mit der Wirtschaftsförderung Metropole Ruhr und mit dem Land NRW durch einen gezielten Abbau von vorhandenen Restriktionen bei der Mobilisierung dieser Flächen begegnet werden.

Auf der Grundlage des Beschlusses des Rates zum Masterplan 2010 konnten für eine Reihe von Flächen Fortschritte bei der Vorbereitung des Planrechtes erzielt werden. In einer Untersuchung

der Wirtschaftsförderung und des Amtes für Liegenschaften – Immobilienentwicklung wurde festgestellt, dass „stille“ gewerbliche Flächenreserven im städtischen Eigentum nahezu nicht vorhanden sind.

Ein bedeutender Anteil von Arbeitsplätzen ist örtlich im Büromarkt zu finden. In den letzten 10 Jahren sind im Dortmunder Büromarkt Flächen für ca. 17600 Beschäftigte geschaffen worden.

Die Wirtschaftsförderung Dortmund wird ihre Vermarktungsaktivitäten weiter ausbauen und durch eine Dienstleistungskampagne ‚Alles in Dortmund Der Standort für Dienstleister‘ ergänzen.

1 Dynamik des Dortmunder Wirtschaftsflächenmarktes

1.1 Der gewerbliche Grundstücksmarkt 2011

Das um 3% gestiegene Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2011 hat sich sowohl deutschlandweit als auch in Dortmund in einem starken Anstieg der Verkäufe von Industrie- und Gewerbeimmobilien ausgewirkt. Bei den Käufern handelt es sich meist um Eigennutzer. Im Gegensatz zu den Jahren 2007 und 2008 spielen investive Käufe im Immobiliensegment Industrie/Gewerbe derzeit in Dortmund keine große Rolle. Spekulative Bauten im Industrie- und Gewerbeimmobilienbereich werden aufgrund vorsichtig agierender Entwickler voraussichtlich in den kommenden Jahren auch NRW-weit nicht verwirklicht werden, obwohl die zur Verfügung stehenden Bestandsgebäudeflächen immer knapper werden.

Im Jahr 2011 wurden in Dortmund fast so viel bebaute und unbebaute Flächen in Gewerbe- und Industriegebieten verkauft wie in den beiden Vorjahren zusammen. Neubau- und Erweiterungsinvestitionen wurden im Zuge verbesserter Auftragslagen der Unternehmen vermehrt in Dortmund umgesetzt. Die Anzahl leerstehender Bestandsgebäude wurde im vergangenen Jahr deutlich reduziert. Die Flächenumsätze bebauter und unbebauter Gewerbegrundstücke haben sich positiv entwickelt.

Die bundes- und landesweite Konjunkturerholung, die sich auch in Dortmund in deutlich zunehmenden Beschäftigtenzahlen niederschlägt, die weiterhin moderate Steigerung der Baupreise (2011: +3,0% / 2010: +1,5% / 2009: +1,2%) und der generelle Trend zur energetischen Optimierung des Gebäudebestandes stützen die Flächenumsätze in Dortmund.

Das bedarfsgerechte Flächenangebot der Stadt, das dem „Masterplan Wirtschaftsflächen 2010“ zu entnehmen ist, zeigt zielgruppenspezifisch die Gewerbeflächenangebote in Dortmund auf. Standorte wie „Westfalahütte“, „Im Weißen Feld“ und „PHOENIX-West“ bieten kurz- und mittelfristig Perspektiven. Langfristig sind weiterhin zukunftsorientierte Gewerbeflächenangebote erforderlich.

Insgesamt zeichnet sich der Gewerbeimmobilienmarkt Dortmund durch eine dynamische Entwicklung aus, die der Bedeutung und der Attraktivität des Wirtschaftsstandortes Dortmund gerecht wird. Wichtige Säule dieses positiven Trends sind zukunftsorientierte Gewerbeflächenangebote, die auch über die vorhandenen Gewerbeareale wie Im Weißen Feld und PHOENIX West hinaus im Blickfeld der Stadt Dortmund stehen sollten.

Flächenveräußerungen in Dortmund

Die folgende Betrachtung bezieht sich auf bebaute und unbebaute Grundstücke in ausgewiesenen Industrie- und Gewerbegebieten (Logistikparks, Güterverteilzentren, technologieorientierte Standorte als auch klassische Lager- und Produktionsareale) in Dortmund. Sowohl öffentliche Grundstücke als solche privater Anbieter wurden berücksichtigt. Die Grundstücksverkäufe im Segment Gewerbe- und Industrieflächen (Summe aus bebauten und unbebauten Flächen) lagen in

Dortmund mit rund 41 ha (36,6 ha im Bestand und 4,3 ha auf unbebauten Wirtschaftsflächen) im Jahr 2011 auf dem höchsten Niveau seit dem Jahr 2009. Die hohe Verkaufszahl von 79 ha bebauter Flächen in 2007 erklären sich im Wesentlichen durch die Käufe der Firma Bucyrus Hex GmbH in Dorstfeld und der Westdeutschen Getränke-logistik GmbH & Co. KG in Derne. Darüber hinaus gab es eine Reihe von Ansiedlungen in einer Größe von 2-5 ha.

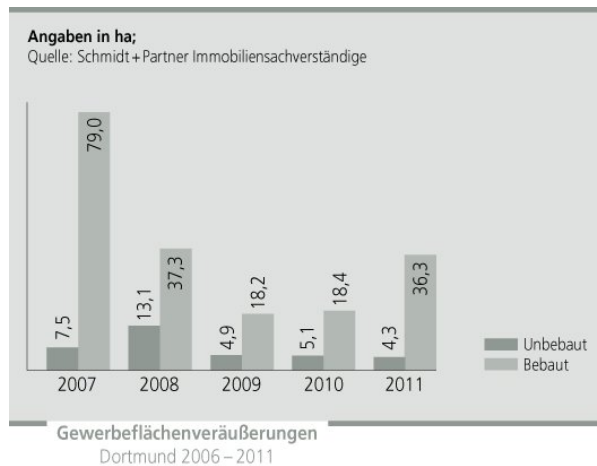


Abbildung 1: Gewerbeflächenveräußerungen Dortmund 2007-2011. Quelle: Schmidt + Partner Immobiliensachverständige

Nach der Konsolidierungsphase der Jahre 2009 und 2010, die insbesondere durch finanzmarktbedingte Unsicherheiten zu begründen ist, wurde das Jahr 2011 durch einen Anstieg der Flächenveräußerungen um etwa +73% im Vergleich zum Vorjahr von einem kräftigen Aufschwung bestimmt.

Gewerbeflächenveräußerungen ausgewählter Kommunen im Ruhrgebiet, in NRW und deutsche Metropolen im Vergleich

In Nordrhein-Westfalen belegte die Stadt Köln im Jahr 2011 mit 51,03 ha Gewerbeflächenveräußerungen erneut den Spitzenplatz. Nach Umsatzrückgängen im Jahr 2010 wurde hier ein Zuwachs von rund +18% gegenüber dem Vorjahr erzielt.

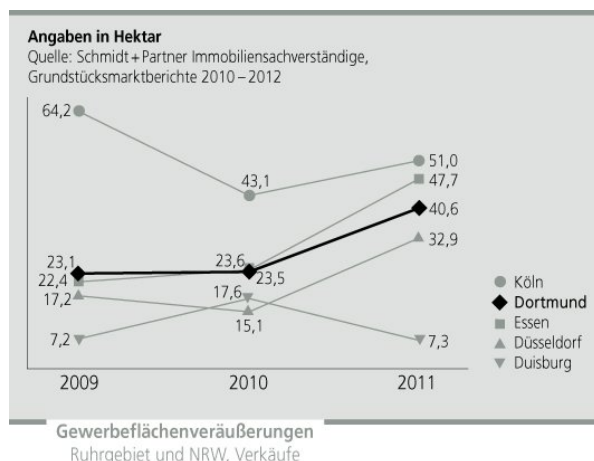


Abbildung 2: Gewerbeflächenveräußerungen ausgewählter Kommunen im Ruhrgebiet und NRW, Verkäufe. Quelle: Schmidt + Partner Immobiliensachverständige

Neben Köln haben auch Düsseldorf, Essen und Dortmund markante Steigerungen der Flächenverkäufe in 2011 aufzuweisen. Dortmund erzielte im Jahr 2011 im Vergleich der Großstädte in NRW das dritthöchste Flächenveräußerungsvolumen. Gemessen an den

Gewerbeflächenverkäufen (in ha) je Einwohner weist Dortmund (0,669) nach Essen (0,831) das zweitbeste Ergebnis der Großstädte in NRW aber auch im Vergleich zu Berlin (0,386), Frankfurt (0,684), Hamburg (0,437) und München (0,137) auf.

Auf Landesebene haben Großvermietungen im ersten Halbjahr 2011 (z.B. Amazon, Rheinberg) zu den Umsatzsteigerungen beigetragen. Die Nachfrage nach großen und hochwertigen Flächen hat sich bei weiterhin geringem Angebot im Jahr 2011 verstetigt. Diese Entwicklungstendenzen haben dazu geführt, dass auch das traditionell durch zahlreiche Angebotsflächen geprägte östliche Ruhrgebiet kaum noch über großräumige Logistikflächen verfügt. Ein Trend zu spekulativen Neubauten wurde jedoch im Jahr 2011 nach wie vor nicht festgestellt.

Im Bereich der bebauten Gewerbegrundstücke werden in den deutschen Metropolen wie Hamburg (rd. 132 Millionen €), Frankfurt am Main (rd. 105 Millionen €) und München (rd. 53 Millionen €) Geldumsätze erzielt, die teilweise auf dem Niveau regionaler Städte liegen. Dortmund hat im Jahr 2011 in diesem Teilsegment rd. 54 Millionen € umgesetzt.

Von insgesamt neun Hauptnachfragegruppen in Deutschland stellten im Jahr 2011 die Branchen Produktion (rd. 21%) sowie Handwerk/Kleingewerbe (rd. 18%) und Logistik/Distribution/Großhandel (rd. 17%) den wesentlichen Anteil dar. Flächen für Logistik/Distribution/Großhandel wurden insbesondere im Westen und im Osten Deutschlands überdurchschnittlich nachgefragt. Anfragen börsennotierter Großunternehmen wurden vermehrt im Westen (rd. 11%) und im Süden (rd. 10%) des Bundesgebietes verzeichnet (Quelle: Wifö –Index Gewerbe – Index der Gewerbeflächenvermarktung in Deutschland, Georg Consulting, 2011).

Die Preise für gewerbliche Bauflächen in Dortmund sind 2011 im Vergleich zum Vorjahr nahezu unverändert. Weiterhin stabil zeigen sich auch die Kaufpreise für Logistikflächen in einer Spanne zwischen 50 und 70 €/m² erschließungsbeitragsfrei. Das anhaltend niedrige Preisniveau in mäßigen und dezentralen Lagen (letzte Tabellenspalte in Abbildung 3) begründet sich durch die schlechte Lage und Erschließungsstruktur sowie den unwirtschaftlichen Zuschnitt dieser Grundstücke. Der Preis in guten Lagen ist 2010/2011 weiter auf 90 €/m² gestiegen. Grund hierfür ist die Angebotsverknappung adäquater Flächen bei steigender Nachfrage.

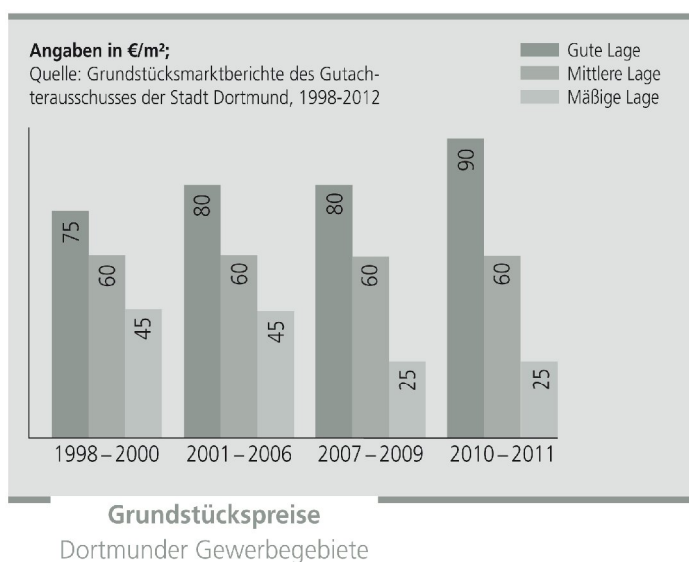


Abbildung 3: Grundstückspreise Dortmunder Gewerbegebiete. Quelle: Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses der Stadt Dortmund, 1998-2012, Darstellung: Schmidt + Partner Immobiliensachverständige

Die Grundstückspreise für „klassische“ Gewerbeflächen befinden sich in Duisburg (40 - 100 €/m²) und Düsseldorf (130 - 140 €/m²) auf Vorjahresniveau, während in Köln ein leichter Preisanstieg verzeichnet wurde (2011: 100 - 145 €/m² / 2010: 95 - 140 €/m²). In Hamm werden Preise von

37 €/m² (2010: 33 €/m² / 2009: 38 €/m²) und im Kreis Unna zwischen 30 und 60 €/m² (2010: 20 - 55 €/m²) erzielt (Quelle: Grundstücksmarktberichte der jeweiligen Städte).

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass der Gewerbeflächenmarkt Dortmund nach mittleren Verkaufszahlen in den beiden Vorjahren in 2011 erheblich zugelegt hat und sich durch hohe Dynamik auszeichnet. Als drittstärkstem Standort der Großstädte in NRW kommt dem lokalen Immobilienmarkt eine erhebliche regionale Bedeutung zu.

Der Autor dieses Beitrages ist Karsten Schmidt, Schmidt + Partner Immobiliensachverständige ▪ Betriebswirte ▪ Ingenieure. Das Büro Schmidt + Partner zeichnet sich durch detaillierte Kenntnisse der örtlichen und regionalen Immobilienmärkte aus und wurde von der Wirtschaftsförderung Dortmund mit der Untersuchung zum gewerblichen Grundstücksmarkt beauftragt. Das Büro bezieht seine Daten anonymisiert vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund.

1.2 Nutzungswandel in Dortmund

Darstellung der Flächenverwertung in den Gewerbe-, Industrie- und Sondergebietsflächen im Zeitraum 2005 – 2010

1.2.1 Darstellung der Methodik

Wesentliche Voraussetzung für die bedarfsgerechte Entwicklung gewerblicher Bauflächen ist eine möglichst genaue Kenntnis des tatsächlichen Marktgeschehens. Dazu gehören kontinuierliche und vergleichbare Informationen über die Flächenverwertung, die Art der Nutzung und die Auswirkungen auf das vorhandene Angebot.

Über die jährlich aktualisierten, umfassenden Datensätze von ruhrAGIS ist grundsätzlich eine permanente, zielgerichtete Analyse des Flächenwandels möglich. Im Rahmen des Projekts „Gewerbliches Flächenmanagement Ruhr“ wurde dies für die gesamte Metropole Ruhr durchgeführt. Ausgewählt wurde ein 5-Jahres-Zeitraum (2005-2010). Gezählt wurden die Flächen, deren wirtschaftliche Nutzung sich in diesem Zeitraum geändert hat. Auf diese Weise lassen sich die Tendenzen von Flächenverwertung, Angebotsentwicklung und Nutzerstrukturen klar verfolgen. Der Zeitraum wurde gewählt, weil er Jahre mit guten und mit schlechten Wirtschaftsdaten des Gesamtstaates einschließt. Sämtliche Angaben beziehen sich auf die Wirtschaftszweigklassifikation des Statistischen Bundesamtes 2003 (WZ03).

1.2.2 Untersuchungsraum

Untersucht wurden alle Flächen innerhalb der FNP-Darstellung der GE-, GI- und ausgewählter SO-Gebiete (Ausbildungszentrum Handwerk, Technischer Überwachungsdienst, Baumarkt, Gartencenter, Großflächiger Handel, Großmarkt, Güterverkehrszentrum, Hafen und Technologie). In Dortmund werden 1.753,3 ha Fläche betrieblich genutzt, in der Metropole Ruhr 19.752 ha. Damit hat Dortmund einen Anteil von 9 % an allen von Unternehmen genutzten Flächen in der Metropole Ruhr und damit eine besondere Bedeutung für den Gesamtraum. Die folgende Abbildung zeigt die Verteilung der Wirtschaftszweige in Dortmund in 2010.

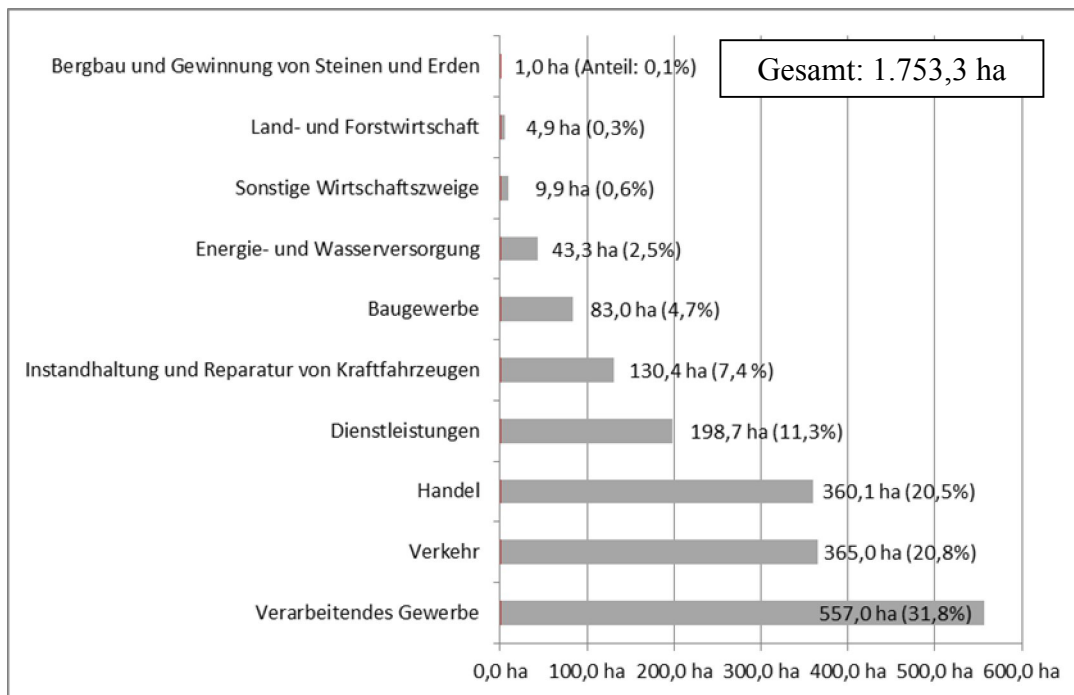


Abbildung 4: Verteilung nach Wirtschaftszweigen für betrieblich genutzte Flächen in Dortmund

1.2.3 Gesamtentwicklung

1.2.3.1 Flächenumsatz 2005 - 2010

Der Dortmunder Gewerbeflächenmarkt ist von einer hohen Dynamik gekennzeichnet. Die von Unternehmen genutzten Flächen haben überdurchschnittlich um 7,3 % (118,8 ha) auf 1.753,3 ha zugenommen. Der Flächeninanspruchnahme in der Metropole Ruhr stieg mit 3,6 % (691 ha) auf 19.752 ha im gleichen Zeitraum nur halb so stark.

Ein Grund für die beschriebene Dynamik des Dortmunder Wirtschaftsflächenmarktes ist der Anstieg der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten und der Erwerbstätigen am Arbeitsort Dortmund. In der Veröffentlichung „Wirtschaftsstandort Dortmund 2012“ der Wirtschaftsförderung wird aufgezeigt, dass sich von 2005-2009 die Anzahl der Erwerbstätigen von 289.100 auf 300.500 erhöht hat. Das entspricht etwa einer 4%-igen Steigerung. Bei den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten war im vergleichbaren Zeitraum ein Anstieg von 185.310 auf 203.839 zu verzeichnen, was etwa einer 10%-igen Erhöhung entspricht. Die aktuellen Daten vom 31.03.2012 ergeben 204.533 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte und somit eine weitere Steigerung. Diese positive Arbeitsplatzzunahme schlägt sich in der 7,3%-igen Steigerung des Gewerbeflächenbestandes nieder.

Der Flächenanspruch des Verarbeitenden Gewerbes (siehe Abbildung 5) ist in der Stadt Dortmund nahezu unverändert (-0,4 % bzw. -2,2 ha), in der Metropole Ruhr leicht rückläufig (-1,4 % bzw. -118,8 ha). Dortmund entwickelte sich auch hier gegen den Trend in der Metropole Ruhr.

Dienstleistungen sowie Verkehr dominieren bei den Zuwächsen. Hier greift die aktive Vermarktung und Konzentration auf bestimmte Branchen aber auch die dafür entwickelten Flächenqualitäten. Die Flächenzuwächse beim Handel, Kfz-Gewerbe und Baugewerbe runden den Branchenmix ab.

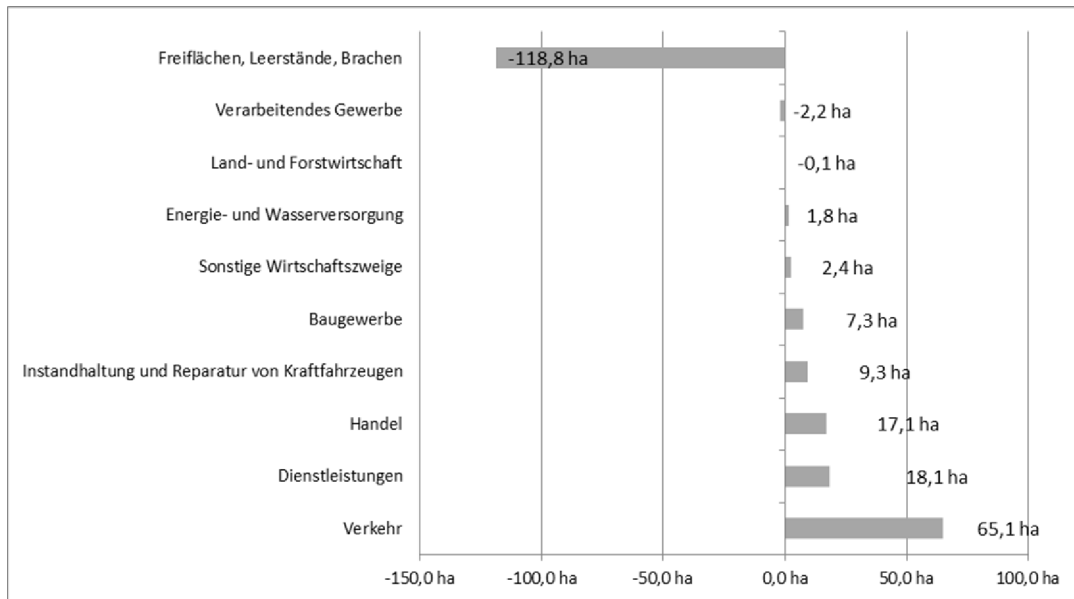


Abbildung 5: Nettowiedernutzung auf gewerblichen Flächen (2005-2010) in Dortmund (Saldo der Zu- und Abgänge)

Wie aus Abbildung 6 hervorgeht, beträgt der Flächenumsatz im Referenzzeitraum in Dortmund 301,1 ha und hat damit einen Anteil von 10 % am Gesamtumsatz in der Metropole Ruhr (3028,9 ha). Wie in der Region entfielen auch in Dortmund mehr als 60 % des Flächenumsatzes auf den Bestand.

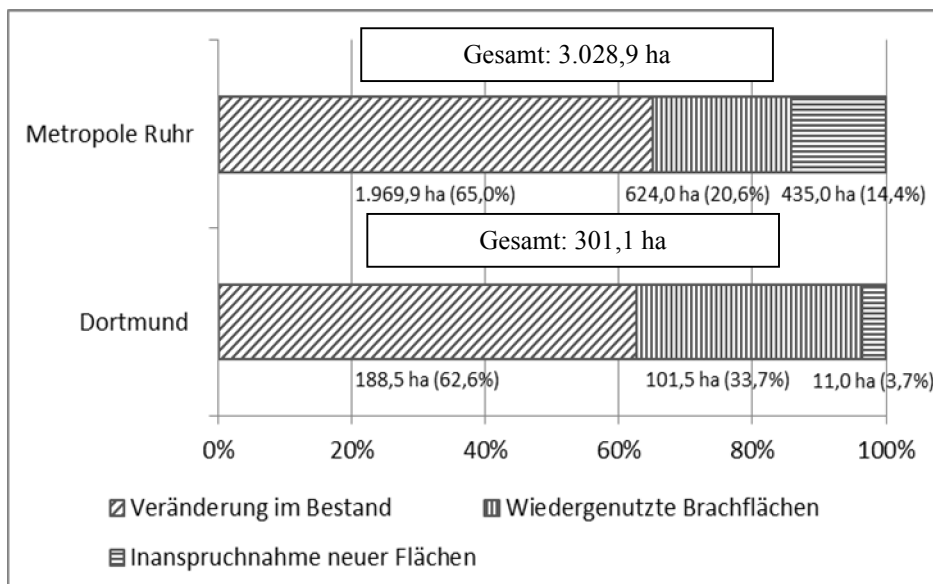


Abbildung 6: Flächenumsatz in der Metropole Ruhr und in Dortmund 2005-2010

1.2.3.2 Wiedernutzung von Brachflächen

Ein signifikanter Unterschied im Vergleich zur Metropole Ruhr zeigt sich bei der Nutzung revitalisierter Flächen: Für die Vermarktung unbebauter Flächen wurden überproportional aufbereitete gewerbliche Brachen genutzt: in Dortmund 101,5 ha, was einem Vermarktungsanteil von 90,2 % entspricht. Vormalig nicht gewerblich genutzte Flächen spielten hier mit 11 ha bei der Ansiedlung von Unternehmen eine untergeordnete Rolle. In der Metropole Ruhr ergeben die 624 ha vermarkteten ehemaligen Brachflächen einen Anteil von 59 %. In Dortmund sind mit ca. 0,9 ha keine nennenswerten Brachen hinzugekommen, in der Metropole Ruhr dagegen 239 ha.

1.2.3.3 Leerstandsentwicklung

Einen weiteren Indikator des Marktgeschehens stellt die Entwicklung von Leerständen dar. In Dortmund wurden im Zeitraum 2005-2010 rund 23,7 ha Leerstand neu genutzt. Auf 16,5 ha genutzter Fläche kamen Leerstände hinzu. Daraus ergibt sich ein Rückgang um 7,2 ha bzw. 13,1 %. In der Metropole Ruhr hingegen ist mit 96,1 ha und 20 % eine Zunahme festzustellen. Dortmund baut demnach Leerstände ab. Diese haben aktuell mit 47,5 ha gerade mal einen Anteil von 2,2 % an allen Wirtschaftsflächen, was in der Immobilienbranche als Vollaussnutzung gilt.

1.2.3.4 Flächenumsatz nach Art der baulichen Nutzung

Die Vermarktung von Industrie- und Logistikflächen ist in Dortmund nahezu genauso bedeutend wie die der Gewerbeflächen. 68,2 ha des Flächenumsatzes in Dortmund im Zeitraum 2005-2010 entfallen auf die Industriegebiete. Inklusive der rein industriell geprägten Logistik-Ansiedlungen in den Sondergebieten (GVZ Ellinghausen und Fürst Hardenberg) betrug der Industriesektor 48,4 % (145,8 ha) (siehe Abbildung 7).

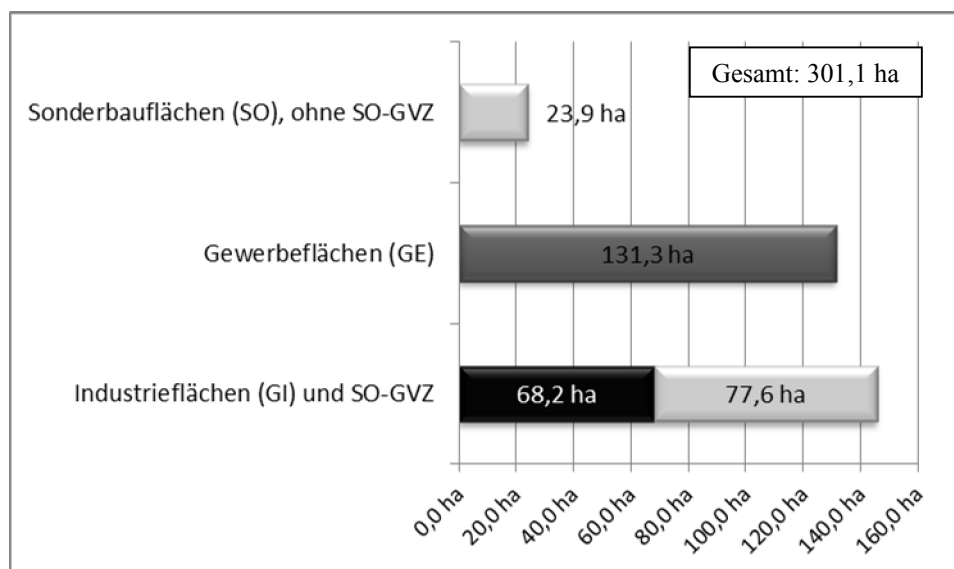


Abbildung 7: Flächenumsatz 2005-2010 nach Art der baulichen Nutzung

1.2.3.5 Flächenumsatz nach Stadtbezirken

Der Flächenumsatz im Stadtbezirk Mengede ist mit 82,8 ha besonders auffällig, bedingt durch den neuen Logistikstandort IKEA auf einer ehemaligen Brachfläche. Weitere wesentliche Umsätze entfielen auf Lütgendortmund (46,2 ha) und Brackel (42,3 ha). Im Unterschied zu Mengede handelt es sich in Lütgendortmund und Brackel überwiegend um gewerbliche Ansiedlungen im Bestand.

Besonders hohe Zuwächse, gemessen an ihrem jeweiligen Bestand, verzeichnen die Stadtbezirke Mengede (31 %), Lütgendortmund (19 %), Innenstadt Ost (18 %), Brackel (15 %) sowie Aplerbeck (14 %).

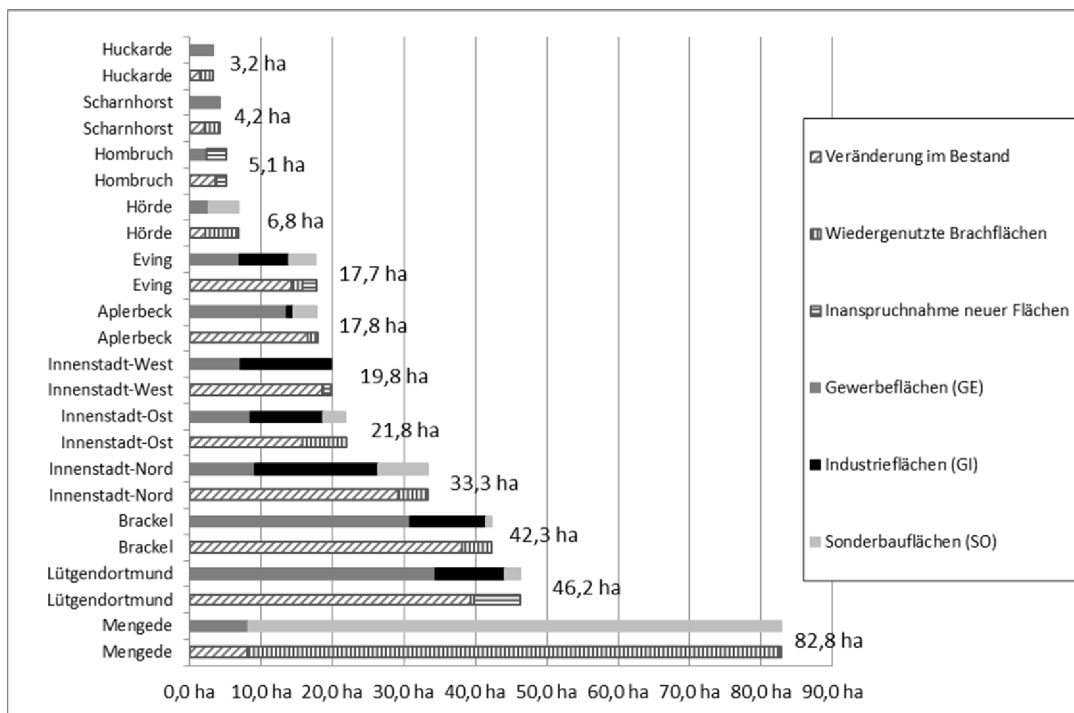


Abbildung 8: Flächenumsatz nach Stadtbezirken

1.2.4 Entwicklung der Flächenumsätze in ausgewählten Wirtschaftszweigen

1.2.4.1 Verarbeitendes Gewerbe

1.2.4.1.1 Flächenentwicklung im Verarbeitenden Gewerbe

Das Verarbeitende Gewerbe zählt aufgrund seiner hohen Wertschöpfung zu den wichtigsten Wirtschaftssektoren. Mit 557,0 ha hat es in Dortmund einen Anteil von 31,8 % an den genutzten Wirtschaftsflächen (siehe Abbildung 4 auf Seite 10). Die folgende Tabelle gibt einen differenzierten Einblick auf Flächenentwicklungen bezogen auf ihre Nutzungsänderungen von 2005-2010 in diesem Wirtschaftssektor.

Wirtschaftszweige	Flächenent- wicklung in ha	Flächenent- wicklung in %
Ernährungsgewerbe (DA)	-6,3 ha	-17,7%
Textil- und Bekleidungsgewerbe (DB):	0,3 ha	7,5%
Ledergewerbe (DC)	0,4 ha	17,6%
Holzgewerbe (DD)	0,8 ha	8,3%
Papier-, Verlags- und Druckgewerbe (DE)	-0,3 ha	-2,0%
Kokerei, Mineralölverarbeitung, Herstellung und Verarbeitung von Spalt- und Brutstoffen (DF)	0,0 ha	0,0%
Herstellung von chemischen Erzeugnissen (DG)	-1,2 ha	-4,3%
Herstellung von Gummi- und Kunststoffwaren (DH)	-1,4 ha	-8,8%
Glasgewerbe, Herstellung von Keramik, Verarbeitung von Steinen und Erden (DI)	-5,6 ha	-11,7%
Metallerzeugung und -bearbeitung, Herstellung von Metallerzeugnissen (DJ)	2,9 ha	1,3%
Maschinenbau (DK)	3,0 ha	4,6%
Herstellung von Büromaschinen, Datenverarbeitungsgeräten und - einrichtungen; Elektrotechnik, Feinmechanik und Optik (DL)	1,1 ha	2,6%
Fahrzeugbau (DM)	0,8 ha	3,7%
Herstellung von Möbeln, Schmuck, Musikinstrumenten, Sportgeräten, Spielwaren und sonstigen Erzeugnissen; Recycling (DN)	3,5 ha	6,3%
Verarbeitendes Gewerbe gesamt	-2,2 ha	-0,4%

Tabelle 1: Flächenentwicklung des Verarbeitenden Gewerbes in der Stadt Dortmund (2005-2010)

In den Bereichen Metallerzeugung, Maschinenbau sowie Elektrotechnik und Feinmechanik stieg der Flächenumsatz um 2,1% (7,0 ha). Beispiele sind: Verlagerung der Firma Hadley Profiltechnik GmbH aus Schwerte, die Ansiedlung der Stödt GmbH und weiterer Firmen in der Oberflächentechnik sowie des Stahl- und Leichtmetallbaus (z.B. absolut Technik GmbH). Der Flächenzuwachs im Maschinenbau ist u.a. bedingt durch die Betriebserweiterung der KHS AG (2,5 ha), die Ansiedlung von Rimono Metallbau GmbH (0,4 ha), von ABB Turbocharging Automation GmbH (0,4 ha).

Der Rückgang des Ernährungsgewerbes in Dortmund resultiert aus der Schließung der Union Brauerei in Lütgendortmund im Jahre 2005.

Bei der Herstellung von medizinischen Geräten und der Herstellung elektrischer Ausrüstungen sind keine sinkenden Flächennutzungen festzustellen. Dies lässt auf eine Reihe von Faktoren, z.B. die Standortnähe zu Forschung und Entwicklung, die Branchenschwerpunkte in der Medizintechnik sowie weiteren weichen Standortfaktoren schließen.

1.2.4.1.2 Wissensintensive Wirtschaftszweige im Verarbeitenden Gewerbe

Um die Rolle Dortmunds als Oberzentrum mit weiteren qualitativen Merkmalen zu betrachten, wurden die Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes mit der NIW/ISI-Liste, der

Neuabgrenzung der Wissenswirtschaft in forschungsintensiven Industrien und wissensintensiven Dienstleistungen, unterlegt.¹

Dortmund hat mit 4,1 ha seine wissensintensiven Bereiche auch im Verarbeitenden Gewerbe um 2,7 % auf 155,7 ha steigern können. Eine Zunahme gab es z.B. in den Bereichen Herstellung von Werkzeugmaschinen oder Herstellung von Mess-, Kontroll-, Navigationsinstrumenten und Vorrichtungen.

Die Entwicklung erfolgt analog zur Metropole Ruhr, die zwar insgesamt einen leichten Rückgang bei der Flächennutzung im Verarbeitenden Gewerbe verzeichnet, aber an höherwertigen Verarbeitungsprozessen gewinnt.

1.2.4.2 Handel

Der Handel nimmt - wie in der gewerblichen Wirtschaft allgemein - auch in Dortmund eine bedeutende Stellung ein. Ohne das Kfz-Gewerbe (+9,3 ha bzw. +7,8 %) stieg die Flächeninanspruchnahme in den Gewerbegebieten mit 17,1 ha um 5,0 % auf nunmehr 360,1 ha. Die Betriebe des Großhandels wuchsen mit 7,1 ha um 3,2%. Als Beispiele können angeführt werden: die Ansiedlung bzw. Verlagerung wegen Kapazitätsausweitung von EGU Elektro Großhandels Union Rhein-Ruhr GmbH & Co. KG in Brackel, von L-Shop-Team auf dem ehemaligen Thyssen-Klönne-Gelände oder von Schöler & Micke Sportartikel-Vertriebs-GmbH in Körne.

1.2.4.3 Verkehr

Die wachsende Bedeutung Dortmunds als Logistikstandort und seine Entwicklung zeigt sich unter anderem in seinem Flächenwachstum. So ist der Bereich Verkehr mit 65,1 ha um 21,7 % auf insgesamt 365,0 ha erheblich gewachsen. Da klassische Bereiche der Transportwirtschaft sowie der privaten Post- und Kurierdienste abgewandert sind, trugen die Erweiterung des IKEA-Distributionszentrums in Ellinghausen, die Ansiedlungen der Logistikzentren von TEDi, Rhenus AG, des Zentrallagers Spiel & Baby oder die Entwicklung des CTD Containerterminal Dortmund entscheidend zur positiven Entwicklung bei. Insofern stellt die konsequente Inwertsetzung von altindustriellen Flächen einen wichtigen Baustein in der Entwicklung zum Logistikstandort dar. Auch die Nähe zu Kompetenzzentren der Logistik (z.B. Fraunhofer IML, Fraunhofer ISST, TU Dortmund) sowie zu logistikaffinen Dienstleistungen (ePort etc.) spielen eine große Rolle. Hier sind die Ansiedlungen z.B. von Vanderlande Industries Logistics Software GmbH (das Software für Transportanlagen in Lagerlogistik entwickelt) oder das IDH Institut für Distributions- & Handelslogistik des VVL e.V. zu nennen. Daraus ergibt sich eine einzigartige Netzwerkdichte, die impulsgebend für den Logistikstandort Dortmund ist.

1.2.4.4 Wissensintensive Dienstleistungen

Der Dienstleistungssektor auf den untersuchten Wirtschaftsflächen ist um 18,1 ha auf insgesamt 198,7 ha gewachsen und gehört damit auch in den Gewerbe- und Industriegebieten zum Motor der wirtschaftlichen Entwicklung.

Die wissensintensiven Dienstleistungen, die von der stabilen industriellen Basis in Dortmund zu profitieren scheinen, betragen 66,9 ha bzw. 33,7 % am gesamten Dienstleistungssektor und sind in Dortmund mit 4,9 ha bzw. 7,9 % stark gewachsen.

Der größte Flächenumsatz entfiel auf den Bereich nicht-technische Forschung und Beratung, der um +31,3 % gestiegen ist. Hauptanteil am Wachstum hatten die Unternehmensverwaltungen, die

¹ Bundesministerium für Bildung und Forschung (BMBF, Hrsg. 2006): Neuabgrenzung der Wissenswirtschaft - forschungsintensive Industrien und wissensintensive Dienstleistungen (NIW/ISI-Listen 2006). Bearb. von Harald Legler (Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung) und Rainer Frietsch (Fraunhofer-Institut für System- und Innovationsforschung). Studien zum deutschen Innovationssystem Nr. 22-2007. Juni 2006.

Unternehmensberatung, die Steuerberatung und Wirtschaftsprüfung sowie die Rechtsberatung. Die im „Wirtschaftsstandort Dortmund 2012“ veröffentlichte positive Beschäftigungsentwicklung in diesen Bereichen weist hier eine deutliche Parallele zur Flächeninanspruchnahme auf. Der Flächenumsatz des Bereiches technische Forschung und Beratung innerhalb der wissensintensiven Dienstleistungen ist um 5,5% gewachsen. Bedeutend für die Zunahme an Flächen sind die Neuansiedlungen von:

- ISAS Institute for Analytical Sciences, einem Forschungsinstitut f. physikalisch-chemische Analytik (Biotechnologie, Spektroskopie) im Technologiepark Dortmund,
- Raith GmbH - Forschungs- und Entwicklungsabteilung - im Bereich Elektronenstrahl- und Ionenstrahl-Lithografie für die Halbleiterindustrie.

Bei den technischen Dienstleistungen konnte Dortmund im Bereich der Softwareentwicklung um 15,4 % zunehmen. Grund hierfür ist die Neuansiedlung von zahlreichen Softwareunternehmen in den Jahren 2005-2010. Dortmund festigte seine Ausrichtung insbesondere als Anbieter produktionsnaher Dienstleistungen. Als Beispiele sind anzuführen:

- SimuForm GmbH Software-Entwicklung für den Bereich Blechumformungstechnik,
- BCT Steuerungs- u. DV-Systeme GmbH Software-Entwicklung, Entwicklung maschinenintegrierter Messtechnik, u.a. für die Wartung von Turbinenkomponenten,
- newline Datentechnik GmbH Software-Entwicklung für den Bereich Automatisierungstechnik, Materialfluss u. Logistik.

1.2.5 Effizienztechnologien

Der Dortmunder Effizienztechnologiemarkt weist Überschneidungen mit vielen anderen wissensintensiven Branchen auf, die sich durch den engen, vielfach technologisch getriebenen Verbund von Industrie und Dienstleistung am Standort entwickelt haben. Zu diesem Verbund zählen Technologiefelder wie z.B. Informationstechnologie, Mikro- und Nanotechnologie, Biomedizin und Logistik ebenso wie der starke Dienstleistungsbereich und der Handwerk.

Die Effizienztechnologien besitzen eine hohe wirtschaftliche Relevanz für Dortmund und zogen folgerichtig die Gründung von entsprechenden Initiativen nach sich. Hier sind die vier Handlungsfelder Simulation, Mobilität, Ressource und Energie eng miteinander verwoben. Genutzt werden dafür die Kompetenzen aus Forschung und Wissenschaft sowie der sich immer intensiver verzahnenden Elemente aus Produktionstechnologie und wissensintensiven Dienstleistungen.

Die Entwicklung der wissensintensiven Wirtschaftszweige ist für die Umsetzung in den Handlungsfeldern Energie und Ressource von Bedeutung. Als Beispiele hierfür gelten Ansiedlungen in den Technologiebereichen Mikro- und Nanotechnologie (u.a. Raith GmbH, Elliptec Resonant Actuator AG, LIM Liquids In Motion GmbH) oder erneuerbare Energien (u.a. RMT Resonanz Magnetfeldtechnik GmbH).

Die Bauwirtschaft trägt maßgeblich zur Umsetzung von energieeffizienten und nachhaltigen Gebäuden bei. Der Flächenumsatz bei Bauinstallation (z.B. Lüftungs- und Klimatechnik, Raumautomation, Gebäudedämmung) sowie Sonstiges Ausbaugewerbe (z.B. Restaurierung von Fassaden) ist um 7,4 % gestiegen. Dortmund liegt damit über dem Durchschnitt in der Metropole Ruhr, die einen vergleichsweise moderaten Flächenzuwachs von 3,3 % verzeichnet.

Für die Handlungsfelder Energie und Mobilität haben die technische Beratung und Planung durch das Ingenieurwesen eine wichtige Stellung. In diesem Wirtschaftsbereich stieg der Flächenumsatz um 10,1 %. Grund sind zahlreiche Unternehmen mit Ingenieurstätigkeiten für Logistik, Architektur, Bauen und Energietechnik (z.B. IDH Institut für Distributions- & Handelslogistik des VVL e.V., Konzept.E - Engineering für Energieeffizienz GmbH).

Im Handlungsfeld Ressource sind im Technologiefeld „Urban Mining“ die Baustoffrecycler beispielsweise durch die Ansiedlung von Drekopf Recyclingzentrum GmbH mit 7,5 % Flächenzuwachs wesentlich.

Der Standort Dortmund etabliert sich auch bei softwareunterstützter Produktentwicklung oder der Prozessoptimierung. Hierzu trugen das Wachstum der IT-Beratungs- und Softwarehäuser mit 12,3 % im Handlungsfeld Simulation bei. Beispiele sind die Ansiedlungen von Vanderlande Industries Logistics Software GmbH, SimuForm GmbH, BCT Steuerungs- u. DV-Systeme GmbH oder newline Datentechnik GmbH.

Fazit: Der Flächenumsatz von Unternehmen, die Effizienztechnologien erarbeiten oder nutzen, spielt in Dortmund eine immer größer werdende Rolle.

1.2.6 Zentrale Ergebnisse

Die Entwicklung der Wirtschaftsflächen in Dortmund ist im Zeitraum 2005-2010 positiv verlaufen. Über 60 % des Flächenumsatzes auf gewerblichen Flächen haben im Bestand stattgefunden. Darüber hinaus stieg der von Unternehmen genutzte Gewerbeflächenbestand um 118,8 ha auf heute 1753,3 ha. Die genutzten Flächen in den GE/GI/SO Gebieten wuchsen so um 7,3 % und zeugen von einem dynamischen Markt.

Die Inwertsetzung von Brachflächen spielte dabei eine herausragende Rolle. 90,2 % der Neubautätigkeiten fanden in diesem Segment statt. Die Inanspruchnahme vormals nicht gewerblich genutzter Flächen spielte mit 9,8 % eine untergeordnete Rolle. Leerstände wurden abgebaut. Die Leerstandsquote liegt aktuell bei 2,2 %, was im Immobilienbereich als Vollaussnutzung gilt. Weiterhin auffällig ist der Anteil von 48,4 % aller Ansiedlungen auf Industrieflächen und Logistikflächen. Dies unterstreicht die hohe Nachfrage nach Flächenqualitäten in diesem Bereich. Bezogen auf die Wirtschaftsstruktur verzeichneten die Bereiche Verkehr und Dienstleistungen die höchsten Zuwächse. Neben den bedeutenden Logistiksiedlungen sind die Ansiedlungen von wissensintensiven produktionsnahen Dienstleistungen sowie die nicht-technische Forschung und Beratung die treibende Kraft. Profitiert haben davon die Effizienztechnologien Mobilität, Ressource, Energie sowie produktions- und logistikbezogene Softwareentwicklung. Der flächenmäßig bedeutsamste Wirtschaftszweig ist nach wie vor auch in Dortmund das Verarbeitende Gewerbe mit 557,0 ha und einem Anteil von 31,8 % aller genutzten Wirtschaftsflächen. Die Bewegungen innerhalb dieses Sektors belegen eine Zunahme von spezialisierten, höherwertigen Verarbeitungsprozessen. Nicht-wissensintensive Bereiche in Produktion und Verarbeitung nehmen tendenziell ab.

Impressum:

Auftraggeber:
Wirtschaftsförderung Dortmund
Töllnerstraße 9-11
44122 Dortmund

Auftragnehmer:
BFR Büro für Regionalanalyse
Hörder Rathausstr. 15
44263 Dortmund

Stefan Lucas-Thorp und Jochen Weiand, Dortmund, 30.10.2012

© ruhrAGIS, Atlas der Gewerbe- und Industriestandorte Metropole Ruhr, Wirtschaftsförderung metropolerruhr GmbH, Mülheim an der Ruhr, Stand: 2011 Alle Rechte vorbehalten.

1.3 Bestandsflächen (Gewerbe- und Industrieflächen)/ Bebaute Wirtschaftsflächen

1.3.1 Gewerbeimmobilien – aktuelle Verkäufe und Vermietungen, Bestandsentwicklungen

Die zentrale Lage Dortmunds in Europa und inmitten des einwohnerreichsten Absatzmarktes Ruhrgebiet sorgen wie auch in den Vorjahren für eine stetige Nachfrage nach Logistik- und Lagerimmobilien. Da große Immobilien benötigt werden, sind die Immobilienumsätze erheblich. Als Nachfrager nach Kaufgrundstücken und Mietobjekten sind im vergangenen Jahr und in der

ersten Hälfte 2012 in Dortmund verstärkt Logistikunternehmen aufgetreten – im Gegensatz zu den Vorjahren, in denen die Umsätze hauptsächlich durch den Handel generiert worden waren. Hierbei handelte es sich einerseits um mehrere bekannte Kontraktlogistiker und einen Paketdienstleister, die knapp 40.000 m² Hallenfläche anmieteten. Andererseits erwarben drei lokale Speditionsunternehmen zur Erweiterung Flächen in einer Größenordnung von insgesamt 25.000 m².

Nach wie vor stellt der Großhandel jedoch einen bedeutenden Nutzer dar: So erwarb ein Dämmstoffhändler eine historische Halle auf einem 9.500 m² großen Grundstück in der östlichen Innenstadt. In Aplerbeck mietete ein Stahlhändler eine 24.000 m² große Fläche mit aufstehenden Hallen. Zum neuen Stammsitz an den Heßlingsweg in Dortmund-Brackel zog Anfang 2011 die Elektro Großhandels Union Rhein-Ruhr (EGU) auf ein rund 30.000 m² große Kaufgrundstück mit 15.000 m² Halle und 3.200 m² Büro und Schulungsräumen. Von hier aus werden rund 30 Niederlassungen betreut und Kunden aus Industrie und Elektrohandwerk in NRW, zum Teil auch im europäischen Ausland beliefert.

Im Stadtbezirk Mengede, dessen wenige verfügbaren Gewerbeflächen nur eine geringe Größe aufweisen, wurden zwei Verkäufe getätigt: Ein Olfener Unternehmen erwarb eine 7.500 m² große Lagerimmobilie auf einem 18.000 m² großen Grundstück. Zum Verleih stehende Lichttechnik zum Beispiel für Großveranstaltungen ist dort untergebracht. Unweit entfernt hat sich ein expandierendes Dortmunder Unternehmen für Formwäsche und Kosmetik niedergelassen. Die über einen Teleshopping-Sender verkaufte Ware wird konfektioniert und in das Auslieferungslager des Senders versandt.

Neben dem Umsatz von Bestandsimmobilien fand in 2011/2012 auch eine kontinuierliche Neubautätigkeit von expandierenden Unternehmen im Industrie- und Gewerbeimmobilienbereich statt. Oft wurde dabei auf dem eigenen Betriebs- oder einem benachbarten Grundstück erweitert. So tätigte die seit 1961 am Asselner Hellweg ansässige REWE Großhandel eG eine Investition von 25 Millionen €. Im März 2011 wurde der Grundstein für einen 18.000 m² großen Neubau gelegt. Als direkter Nachbar hat die TEDi GmbH & Co. KG in der ehemaligen coop-Immobilie ihre Europazentrale mit Mitteln des Regionalen Wirtschaftsförderungsprogramms des Landes in den letzten Jahren kontinuierlich ausgebaut. Mit einem Invest von 35 Millionen € wurde unter anderem ein 16.000 m² großer Neubau, zusätzlich zu bereits bestehender 26.000 m² Lagerfläche, errichtet. Die zeitgleichen Planungen der beiden Unternehmen erforderten im Hinblick auf die zusätzlich entstehenden Lärmimmissionen aufwändige Gutachten und daraus resultierende Maßnahmen, u.a. die Lärmschutzwände beiderseits des Brackeler Hellwegs, die zum Schutz der gegenüberliegenden Wohngebiete notwendig wurden. Die Stadt Dortmund hat die Lärmschutzwand auf der Nordseite des Brackeler Hellweges aus städtebaulichen Gründen realisiert (Milderung der Gemengelage und weiterer positiver Schallschutzeffekt gegen Verkehrs- und Schienenlärm).

Auch der Dortmunder Osten war stark nachgefragt: Im **Gewerbegebiet Aplerbeck Ost** mietete ein großer Versandhändler eine 4.000 m² große Halle in der Nachbarschaft seines Firmengeländes. Auch zwei weitere Betriebe, die bereits in Dortmund ansässig waren kauften, bzw. mieteten fast 28.000 m² Fläche im Gewerbegebiet Riesestraße.

Die Gewerbegebiete im Dortmunder Westen wie **Dorstfeld West** und **Indupark** sind aufgrund ihrer guten verkehrlichen Anbindung an das Ruhrgebiet beliebte Standorte. Nachdem über die letzten Jahre in **Dorstfeld West** 52.000 m² freie Flächen des ehemaligen Berufsförderungswerkes des Baugewerbes an 8 Firmen verkauft wurden, wird voraussichtlich in 2012 ein 22.000 m² großes Grundstück auf dem Gelände der ehemaligen Zeche Dorstfeld vermarktet sein. Ferner erwarb dort

ein weiteres Unternehmen im ersten Halbjahr 2011 eine 9.300 m² große Bestandsimmobilie auf einem 21.500 m² großen Grundstück.

Im **Indupark** wurde an der Brandschachtstraße ein 8.700 m² großes Grundstück an zwei Unternehmen veräußert. In der Nachbarschaft erwarb der Ruhrverband, der vorher in Essen ansässig war, ein 10.000 m² großes Grundstück mit 3.200 m² großer Halle. Seit Mitte 2011 erfolgen von hier Service, Instandhaltung und Reparatur von Kläranlagen, Talsperren und Blockheizkraftwerken. Drei weitere Hallen inklusive Büro mit zusammen 18.000 m² Nutzfläche sind im Laufe 2011 und 2012 an einen Paketdienstleister, einen Großhändler sowie ein Kfz-nahes Gewerbe vermietet worden.

Fazit: Beobachtungen des lokalen Marktes durch die Wirtschaftsförderung Dortmund, die sich auch im ersten Halbjahr 2012 entsprechend fortsetzten, belegen eine große Zahl von Vertragsabschlüssen. Insbesondere Neubelegungen von Bestandsflächen weisen darauf hin, dass die Entwicklung in Dortmund gut verläuft.

1.3.2 Entwicklungsmöglichkeiten von Betriebserweiterungsflächen

Ein Ansatz, die knappen Wirtschaftsflächen der Stadt Dortmund effizienter zu nutzen, ist Brachflächen auf Potenziale hin zu untersuchen. Betriebserweiterungsflächen, d.h. Flächen die sich im Besitz von Unternehmen befinden, oft in unmittelbarer Nachbarschaft, von diesen jedoch nicht genutzt werden, bieten eventuell Entwicklungsmöglichkeiten. Aus diesem Grund wurden etwa 50 Betriebserweiterungsflächen, die in der Übersicht „Wirtschaftsflächenreserven“ des Stadtplanungs- und Bauordnungsamtes abgebildet sind, durch das Dienstleistungszentrum Wirtschaft (DLZW) in 2012 analysiert.

Aus den Ergebnissen wurden vier Gruppen gebildet, die die Nutzungsmöglichkeiten für Dritte, d.h. die Verfügbarkeit für den Immobilienmarkt, beschreiben:

- Gruppe 1: Fläche wird auf dem Immobilienmarkt angeboten
- Gruppe 2: Ungünstige Eigenschaften des Grundstücks machen eine Vermarktung unwahrscheinlich. Hierzu zählen: Hinterliegergrundstücke ohne eigene Anbindung an die öffentliche Erschließung, geringe Größe des Grundstücks, ungünstiger Zuschnitt, Hochspannungsmast mittig, Besitzer aus verschiedensten Gründen (außer Gruppe 3) nicht verkaufsbereit.
- Gruppe 3: Die Fläche wird als Betriebsreserve durch das Unternehmen benötigt und vorgehalten.
- Gruppe 4: Die Fläche ist bereits zwischenzeitlich vermarktet worden.

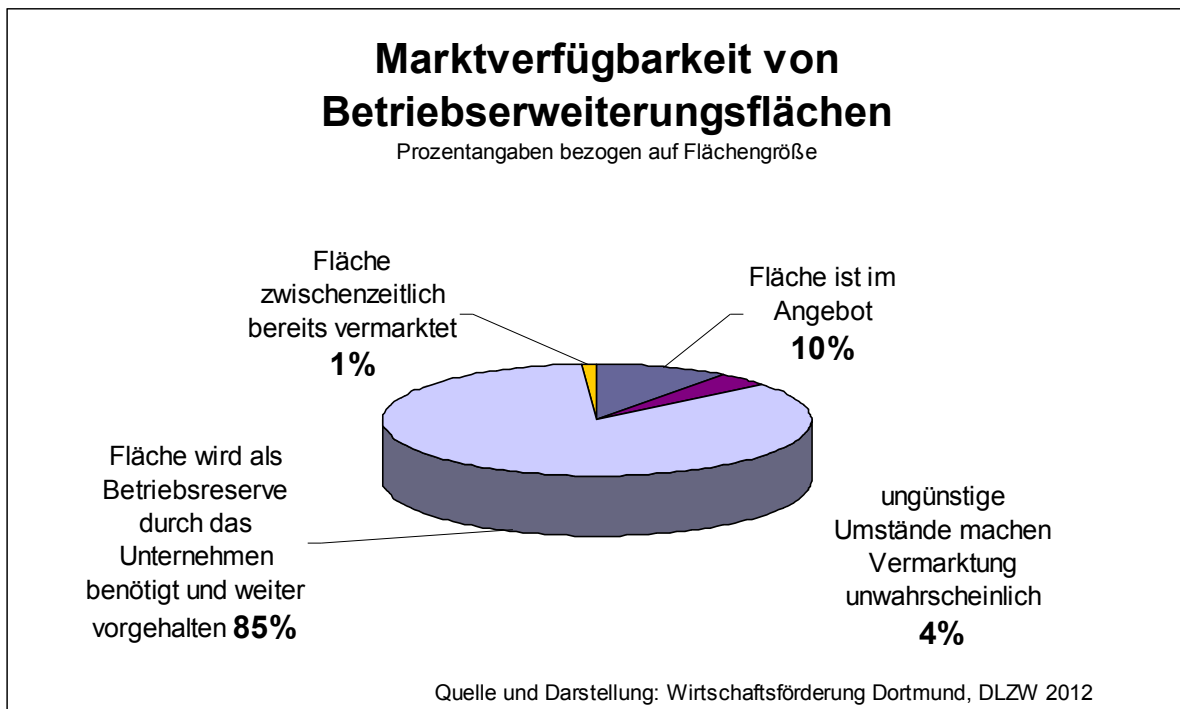


Abbildung 9: Marktverfügbarkeit von Betriebserweiterungsflächen. Quelle: Wirtschaftsförderung Dortmund (DLZW)

Es hat sich gezeigt, dass 11% der Fläche entweder auf dem Immobilienmarkt angeboten werden oder zwischenzeitlich bereits verkauft worden sind. Diese Grundstücke waren zum größten Teil bereits bei der Wirtschaftsförderung bekannt und werden regelmäßig angeboten.

Der weitaus größte Teil der Betriebserweiterungsflächen (85 %) wird weiterhin durch die Unternehmen benötigt. 4 % weisen Vermarktungshemmnisse auf. Vor dem Hintergrund der Erfahrung, dass es schwieriger ist, neue Unternehmen für den Standort zu gewinnen, als bestehende Unternehmen, die bereits in Dortmund verwurzelt sind, zu binden, ist es als äußerst positiv einzuschätzen, wenn Unternehmen Reserveflächen für eine Betriebserweiterung vorsehen. Einerseits kann dies als eine Garantie für einen Verbleib am Standort angesehen werden, andererseits ist davon auszugehen, dass eine perspektivische Expansion neue Arbeitsplätze und/oder Investitionen mit sich bringen wird.

Der umgekehrte Fall, dass Unternehmen keine Möglichkeit zur Erweiterung in der Nachbarschaft haben, beinhaltet immer die Gefahr einer Abwanderung. Oft stehen aufgrund der Flächenknappheit keine geeigneten Flächen zur Verfügung. Hinzu kommen die mit einem Umzug verbundenen hohen Kosten und die Problematik, einen Käufer für die alte Immobilie zu finden.

Auch wenn die Betriebsreserveflächen für eine längere Zeit nicht genutzt werden, sind sie ein wichtiger Aspekt der Bestandssicherung. Planungsrechtlich wäre es günstig, wenn größtmögliche Spielräume für die Erweiterung geschaffen würden und verhindert wird, dass beispielsweise heranrückende Wohnbebauung eine zukünftige Nutzungen verhindert.

Fazit: Insgesamt sollte davon ausgegangen werden, dass Betriebserweiterungsflächen – wenn überhaupt – nur in Ausnahmefällen einen Beitrag zur Deckung des allgemeinen Gewerbeflächenbedarfes darstellen können, jedoch eine hohe Bedeutung für die Bindung der Unternehmen an den Standort haben.

1.4 Unbebaute Wirtschaftsflächen

1.4.1 Wirtschaftsflächenverkäufe und –vergaben

Die nachfolgenden Ergebnisse des Monitoring der Wirtschaftsförderung Dortmund beruht auf der Auswertung der Beschlüsse des Ausschusses für Wirtschaft und Beschäftigungsförderung (AWB) zu Vergaben von städtischen Wirtschaftsflächen und auf der Auswertung der Verkäufe der Kooperationspartner Deutsche Bahn AG, NRW.URBAN GmbH & Co. KG, RAG Montan Immobilien GmbH, Stadtkrone Ost Entwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG, und ThyssenKrupp AG. Da nicht jede Grundstücksvergabe tatsächlich zu einem Eigentümerwechsel führt (weil z.B. inzwischen beim Käufer Umstände eingetreten sind, die eine notarielle Beurkundung verhindern) oder aber die notarielle Beurkundung nicht im Vergabe- sondern im Folgejahr stattfinden und sonstige Privatverkäufe nicht bekannt sind, können Abweichungen zu den Ergebnissen der Auswertung der Kaufverträge des Gutachterausschusses (Kapitel 1.1) auftreten.

In den letzten 10 Jahren (2002 bis 2011) wurden durch die Stadt Dortmund und ihre Partner insgesamt rund 173 ha vergeben:

Grundstücksvergaben von 2002 bis 2011													
Nutzungsart		2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009*	2010	2011	insgesamt	Durchschnitt
Gewerbe-/Industriegebiet		2,9	4,5	2,6	2,9	2,1	10,2	14,3	3,1	3,4	12,9	58,9	5,9
Sondergebiet Technologie					0,8	1,6	2,5	1,1	0,5	0,6	0,6	7,7	0,8
Sondergebiet GVZ		10,7	3,8	3,2	7,7		11,9	(45)				106,6	10,7
		13,6	8,3	5,8	80,7	3,7	24,6	15,4	3,6	4	13,5	173,2	17,3

Tabelle 2: Grundstücksvergaben 2002-2011. Quelle: Wirtschaftsförderung Dortmund

Anmerkungen: (45): = Bruttofläche, Verkauf an Garbe nicht eingerechnet, da Fläche für neue Nutzungen verfügbar ist,
* = nachträgliche Veränderung durch späteren Kaufrücktritt

Die durchschnittlichen Jahresumsätze ergeben für die Gewerbe- und Industriegebiete 5,9 ha.

Die Verkäufe der letzten beiden Jahre erfolgten in 12 Gewerbegebieten: Dorstfeld West, Feineisenstraße, Minister Stein, Hardenberg, Hardenberghafen, Gneisenau Südwest, Wickede Süd, Aplerbeck Ost, Stadtkrone Ost und sowie Hohenbuschei, Bärenbruch und Hansa.

Als Beispiele sind folgende Projekte zu benennen:

Das Gewerbegebiet Wickede Süd hat sich zum beliebten Standort für kleine und mittelständische Betriebe entwickelt. Hier wurde eines der letzten freien Grundstücke an eine Bauunternehmung und Hausverwaltung verkauft. Im Gewerbepark Hansa wurden im Jahr 2011 drei Grundstücke mit zusammen ca. 3.950 m² Fläche vergeben. Dazu zählt das Erweiterungsgrundstück die Firma Kössel & Schürmann Immobilien GbR, auf dem ein zweites Gebäude mit 1.200 m² Nutzfläche und einem Invest von 1,75 Millionen € errichtet wird.

Der Verkauf des Gewerbeparks Stadtkrone Ost an die Deutsche Bundesbank zur Errichtung der neuen Filiale Rhein-Ruhr ist besonders erwähnenswert (Als Gewerbeflächenabgang wurden dafür in der o.g. Tabelle 4,8 ha im Jahr 2011 berücksichtigt).

Zusätzlich sind zugunsten anderer Nutzungen im Gewerbepark Hansa und Wickede Süd insgesamt 1,8 ha Industrie-/Gewerbefläche entfallen, die in der oben dargestellten Tabelle nicht enthalten sind: Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Hu 147 konnte ein Einzelhandelsstandort realisiert werden, für den eine 0,6 ha große Fläche aus dem Gewerbepark Hansa heraus genommen wurde. Im Gewerbegebiet Wickede Süd wurde die Fläche des ehemaligen Gutes Schorlemmer als Mountainbike-Anlage umgenutzt. Eine gewerbliche Vermarktung war durch die hohen Bodenaufbereitungskosten und dem schützenswerten Baumbestand auf dem Gelände bisher nicht möglich.

In der Nutzungsart Sondergebiet Technologie wurden in den Bereichen „PHOENIX West“ und „Im weißen Feld“ drei Grundstücke veräußert:

Am Innovationsstandort **PHOENIX West** wurden im nördlichen Technologiepark zwei weitere Neubauten für die SMF KG und die Merkarion GmbH fertig gestellt. Die TZ-Invest Dortmund GmbH kaufte in direktem räumlichem Anschluss östlich vom Zentrum für Produktionstechnologie ein Grundstück in der Größe von ca. 5.000 m². Hier entwickelt, produziert und vermarktet die Albonair GmbH Abgasnachbehandlungssysteme für Dieselmotoren (sog. SCR- und DPF-Systeme). Diese Partikelfiltersysteme werden markt- und kundenspezifisch für Nutzfahrzeuge weltweit angeboten. Derzeit wird ein weiterer Neubau zur Erweiterung der Albonair GmbH errichtet. „**Im Weißen Feld**“ bezog im April 2012 die roTeg AG ihre neuen Räumlichkeiten. Auf einem 3.400 m² großen Grundstück errichtete das Unternehmen für ca. 1,5 Millionen € eine 1.000 m² große Halle und 600 m² Büro. Das Unternehmen, das vorher zur Miete im Technologiezentrum ansässig war und Roboter für Palettenlager baut, ist ein gutes Beispiel für das Wirtschaftsförderungsmodell Gründerzentren. Die Produktionskapazität wurde durch den neuen Standort erheblich vergrößert.

1.4.2 Angebots- und Potenzialflächen

Die Wirtschaftsförderung unterscheidet nach Angebotsflächen und Potenzialflächen. In der Summe sind dies **274 ha** netto verfügbare Flächen zum 31.12.2011.
(Siehe Anhang: Übersicht der Angebots- und Potenzialflächen in Dortmund)

Als kurzfristige Angebotsflächen gelten Flächen, die innerhalb von zwei Jahren dem Markt angeboten werden können. Hierzu zählen die unbebauten Restflächen in bestehenden Gebieten als auch neue, zurzeit in der Entwicklung befindliche Gebiete.

Die mittel- bis langfristige Potenzialflächen (3-15 Jahre) sind im Flächennutzungsplan dargestellt, aber eine Bauleitplanung steht noch aus.

Die folgende Tabelle 3 stellt in einer Zusammenfassung die unbelegten Wirtschaftsflächen differenziert nach Nutzungsart, zeitlicher Verfügbarkeit und Restriktionsanteilen dar. Die Darstellung der Restriktionen erfolgt auf Basis der Angaben der Wirtschaftsförderung metropol Ruhr im Marktbericht „Gewerbliches Flächenmanagement Ruhr“ aus Oktober 2012. Die Bewertung der Restriktionen fand Mitte 2011 statt. Der Stand heute ist teilweise ein anderer.

Angebots- und Potenzialflächen und Restriktionen Stand: 31.12.2011									
Nutzungsart	kurzfristig in ha			mittel- und langfristig in ha			insgesamt		
	verfügbar	mit Restriktionen	restriktionsfrei	verfügbar	mit Restriktionen	restriktionsfrei	verfügbar	mit Restriktionen	restriktionsfrei
GI *	77,83	38,58	39,25	24,93	24,93	0,00	102,76	63,51	39,25
SO-GVZ	3,27	0,00	3,27	0,00			3,27	0,00	3,27
SO-Hafen	5,30	0,00	5,30	0,00			5,30	0,00	5,30
Summe	86,40	38,58	47,82	24,93	24,93	0,00	111,33	63,51	47,82
GE	53,02	10,38	42,64	70,44	42,35	28,09	123,46	52,73	70,73
SO-TECH	29,01	1,68	27,33	9,83	0,86	8,97	38,84	2,54	36,30
Summen	168,43	50,64	117,79	105,20	68,14	37,06	273,63	118,78	154,85

Tabelle 3: Übersicht der Angebots- und Potenzialflächen und Restriktionen. Quelle Wirtschaftsförderung, Quelle zu Restriktionen: Marktbericht der wmr Gewerbliches Flächenmanagement Ruhr 2012

Hier wird deutlich, dass die verfügbaren Wirtschaftsflächen zum Teil mit Restriktionen behaftet sind, welche die Vermarktbarkeit einschränken. Restriktionen sind:

- Kontaminierte Böden auf Altindustrieflächen vor Sanierung.
- Unzureichende Infrastruktur.

- Eingeschränkte Marktgängigkeit auf Grund der Lage und Ausgestaltung der Flächen oder fehlende Verkaufsbereitschaft bzw. überhöhte Preisvorstellungen der Eigentümer sein.

Insgesamt sind ca. 119 ha der 274 ha verfügbaren Wirtschaftsflächen mit Restriktionen belegt.

1.4.2.1 Kurzfristiges Wirtschaftsflächenangebot

Insgesamt beträgt das kurzfristig vermarktbare Angebot unbebaute Grundstücke von **168,4 ha**, wovon 50,6 ha Restriktionen aufweisen

- Davon entfallen 77,8 ha auf Industrieflächen mit einem Restriktionsanteil von 38,58 ha. Hierzu zählen Einzelgrundstücke in fünf Bestandsgebieten: Union/Huckarder Straße, Körne, Seiler Straße, Wickede Süd und Alter Hellweg. Zusätzlich können zwei Entwicklungs-/Potenzialflächen angeboten werden: Gneisenau Südwest und im Bereich Westfalenhütte die zwei Teilbereiche: südlich Springorumstraße (GARBE) und ehemalige Sinteranlage westlich der Rüschebrinkstraße.
- In der Nutzungsart Sondergebiet GVZ stehen 3,27 ha im Logistikpark Fürst Hardenberg zur Verfügung. Das Grundstück mit dem Malakowturm ist nicht eingerechnet, da es zum Teil bebaut ist. Gleichwohl ist es in der Immobilienbörse der WF enthalten und wird Interessenten angeboten. (Anmerkung: Immobilien wurde in 2012 veräußert).
- Im Hafenbereich bietet die Hafen AG fünf Grundstücke in der Summe von 5,3 ha an, die gepachtet werden können.
- 53 ha Gewerbefläche mit einem Restriktionsanteil von 10,38 ha verteilen sich auf 27 Bestandsgebiete mit 63 Einzelgrundstücken unterschiedlicher Größen, die oft mit Defiziten (z.B. ungünstige Grundstückszuschnitte oder ungenügende Erschließung) behaftet sind und deshalb seit langem im Angebot stehen. Zusätzlich wird als Entwicklungs-/Potenzialfläche der Werner Hellweg als kurzfristig vermarktbare eingestuft.
- Grundstücke der Kategorie Sondergebiet TECHNOLOGIE stehen in den Bereichen Im Weißen Feld und PHOENIX West zur Verfügung. Einschließlich eines Einzelgrundstücks östlich der Overhoffstraße beträgt das Angebot 29 ha. Hier liegen auf 1,68 ha Restriktionen.

1.4.2.2 Potenzialflächen

Dortmund verfügt neben den kurzfristig verfügbaren Angebotsflächen über weitere Potenziale für GI, GE und SO TECH, für die eine verbindliche Bauleitplanung noch aussteht. Sie werden als mittel- und langfristig eingestuft. Dies umfasst den Zeitraum von 3 bis 15 Jahren. Das mittel- bis langfristig verfügbare Flächenpotenzial beträgt, herunter gerechnet auf Nettoflächengröße, insgesamt: **105,2 ha**. Für die Umrechnung von der Bruttogröße, welche der FNP-Darstellung entspricht, auf Nettogröße wird der Faktor 0,8 zugrunde gelegt. Dadurch erhält man eine realistische Größe der zukünftigen Vermarktungsflächen. Insgesamt betragen die Restriktionsflächen 68,14 ha. Differenziert nach den verschiedenen Nutzungsarten ergeben sich für:

- Industrie: 24,9 ha in den Gebieten Union/Huckarder Straße und Westfalenhütte, Teilbereich ehemalige Kokerei Kaiserstuhl, die alle mit Restriktionen behaftet sind.

- Gewerbe: 70,4 ha mit 42,35 ha Restriktionsanteil in den Gebieten Bornstraße Ost, Westfalenhütte, Burgholzstraße, ehemals Dörnen, Kurl, ehem. RAG Zentralwerkstatt, Buddenacker, Gewerbepark Hansa und Kokerei Hansa Nord, Nette und Groppenbruch/Achenbach 2.0 (50% als interkommunales GE-Gebiet).
- Sondergebiet TECHNOLOGIE 9,8 ha in den Bereichen Westfalenhütte, Technologiepark Erweiterung West und Sorbenweg. Hier liegt der Restriktionsanteil insgesamt unter 1 ha.

Nicht berücksichtigt in dieser Zusammenstellung sind Betriebsreserven und private Einzelflächen, die augenscheinlich un- bzw. untergenutzt sind und nicht am Markt angeboten werden. Ebenso bleibt der Bereich nördlich des Mengeder Bahnhofs, westlich des Parkplatzes unberücksichtigt, da eine Entwicklung für gewerbliche Nutzung nicht absehbar ist.

Eine Übersicht der Angebots- und Potenzialflächen ist im Anhang dargestellt.

Zusammenfassung

Das Angebot an unbebauten kurzfristig vermarktbar Flächen hat sich im Zeitraum 2010 bis 2011 im Saldo von 173 ha auf ca. 168 ha im Vergleich zum Jahr 2009 (Bezugsjahr Masterplan 2010) verringert. Dies liegt einerseits an den Flächenabgängen (Verkäufe und Reduzierungen aufgrund neuer Sachstände) und zum anderen an Flächenzugängen (zusätzliche Flächenangebote der Kooperationspartner sowie an der Realisierung von Entwicklungsflächen). Die Potenzialflächen für mittel- und langfristige Entwicklungen sind mit ca. 105 ha sogar geringfügig gegenüber dem Niveau von 2009 gestiegen. Der Saldo aller Ende 2011 vorhandener unbebauter Wirtschaftsflächen (kurz-, mittel- und langfristig) ist mit 274 ha im Vergleich zum Jahr 2009 fast gleich geblieben trotz struktureller Veränderungen und erheblicher Marktbewegungen. Ein wesentlicher Grund für das Halten dieses Niveaus waren die politischen Beschlüsse aus dem Jahr 2010, mit denen vorherige Wirtschaftsflächenreduzierungen wieder rückgängig gemacht wurden.

Nur ca. 70 % (118 ha von 168 ha) der kurzfristigen Angebotsflächen sind restriktionsfrei. Legt man die durchschnittliche Vermarktung der Vergangenheit zugrunde, wäre das Flächenangebot theoretisch in sieben Jahren ausgeschöpft. Dabei bleibt die Vielzahl der Flächenanfragen, die aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit nicht mit einem Angebot bedient werden konnten, unberücksichtigt.

Daher sollte die Entwicklung der Potenzialflächen jetzt forciert werden. Die Aufbereitung von Altflächen nimmt erfahrungsgemäß erhebliche Zeiträume in Anspruch. Daher ist es dringend geboten:

- Die begonnene Entwicklung des Gewerbegebietes Werner Hellweg erfolgreich zum Abschluss zu bringen.
- Die Entwicklung des Gewerbegebietes Westfalenhütte konsequent weiter zu verfolgen.
- Das Bebauungsplanverfahren für das Gewerbegebietes Buddenacker weiter zu forcieren.

1.4.3 Gewerbliches Flächenmanagement Ruhr für die Metropole Ruhr

Die Wirtschaftsförderung metropol Ruhr GmbH (wmr) erarbeitete seit November 2010² die Erhebung der verfügbaren Gewerbe- und Industrieflächen in der Metropole Ruhr unter der o.g. Bezeichnung. Das Projekt wird vom Landesministerium für Wirtschaft und der EU für zwei Jahre gefördert.

² Datengrundlage: Gewerbliches Flächenmanagement Ruhr, Marktbericht Oktober 2012, Quelle: Wirtschaftsförderung Metropole Ruhr

Auf der Grundlage der Erhebung „Wirtschaftsflächen Ruhr 2009“ und dem digitalen Flächenatlas ruhrAGIS 2010/2011 wurden gemeinsam mit den 53 Städten und 4 Kreisen der Region die Daten zu den verfügbaren Gewerbe- und Industrieflächen sowie relevanten Sondergebieten aktualisiert und bewertet. Die beauftragten Büros analysierten die Veränderungen am Markt im Zeitraum 2005 bis 2010. Zusätzlich wurde ein Erfassungs- und Analysewerkzeug für Bürostandorte entwickelt und modellhaft erprobt. Aus den Erkenntnissen wurden Handlungsempfehlungen zur zukünftigen nachhaltigen Entwicklung der Flächenreserven abgeleitet. Bereits der Bericht „Wirtschaftsflächen Ruhr 2009“ dokumentierte, dass in der Metropole Ruhr mittelfristig ein deutlicher Engpass an vermarktbaren Flächen entstehen wird, wenn die vorhandenen Potenziale unrealisierbar bleiben. Die Ergebnisse der aktuellen Untersuchung wurden im Marktbericht „Gewerbliches Flächenmanagement Ruhr, Oktober 2012“ zusammengefasst und Handlungsempfehlungen zur Aktivierung der ungenutzten/ brachliegenden Flächen in der Metropole Ruhr formuliert.

Ergebnisse:

- Gewerblich-industrielle (GE/GI) Neunutzungen erzeugen jährlich einen Flächenverbrauch von 656 ha. 68 Prozent, also 444 ha werden auf Bestandsflächen und die restlichen 212 ha zu zwei Dritteln auf ehemaligen Industriebrachen und zu einem Drittel auf bisher nicht gewerblich genutzten, planungsrechtlich abgesicherten Flächen realisiert.
- Es wurden ungenutzte 2.721 ha GE/GI-Flächen in der Region ermittelt, die planungsrechtlich in Flächennutzungsplänen dargestellt bzw. in Bebauungsplänen festgesetzt sind. Dies entspricht aber nicht der tatsächlichen Verfügbarkeit: rund 1.168 ha sind mit Restriktionen behaftet (43%). Dazu zählen Aufbereitungsbedarf infolge von Altlasten, topografisch ungünstigen Gegebenheiten, Erschließungsbedarf aufgrund mangelnder Infrastruktur oder fehlender Verkaufsbereitschaft der Eigentümer. Als eingeschränkt marktgängig wurden 460,44 ha definiert. Diese Flächen weisen Verwertungseinschränkungen durch technische Rahmenbedingungen (geologische Störzonen, Freileitungen etc.), Anbindung an den überörtlichen Verkehr oder durch Förderbedingungen auf. Restriktionsfrei sind nur 1.553 ha (57 %).
- Legt man den Jahresverbrauch von 212 ha zugrunde, so sind die tatsächlich verfügbaren Flächen für Gewerbe in 7,8 Jahren, für Industrie in 7,7 Jahren und für Sondernutzungen in 4,7 Jahren verbraucht. Einige Kommunen können bereits zum derzeitigen Zeitpunkt GE/GI-Anfragen nicht mehr bedienen.
- Im Zeitraum 2005 bis 2010 erfolgten die 40 größten Neuansiedlungen auf Brachen und vormals nicht gewerblich genutzten Flächen in der Summe von 370 ha. Dies zeigt, dass ein kontinuierliches Angebot an über 10 ha großen, zusammenhängenden Flächen benötigt wird.
- Für die Gesamtregion zeigt die Auswertung der Veränderungen der Flächennutzungen nach Branchen pauschal einen leichten Rückgang beim verarbeitenden Gewerbe. Allerdings erzeugt die Nachfrage der Hersteller hochwertiger Industrieprodukte einen wachsenden Flächenbedarf. Ein erheblicher Anstieg ist in den Branchen Logistik, Handel und wissensbasierten oder freizeitorientierten Dienstleistungen zu verzeichnen.
- Als Werkzeuge zur Mobilisierung restriktionsbelasteter Potenzialflächen werden die Brachflächenentwicklung, der Abbau von Infrastruktur- und Eigentümerrestriktionen, der regional organisierte Flächentausch und die Untersuchung der ungenutzten Betriebserweiterungsflächen definiert. Dadurch könnten bis zu 1.577 ha zusätzlich vermarktet werden.
- Um für den immer bedeutender werdenden Büromarkt ein Monitoring aufbauen zu können, wurde ein digitales Erfassungs- und Analysewerkzeug für Bürostandorte geschaffen und für die Stadt Bochum erprobt.

Handlungsempfehlungen:

- Koordination des Prozesses zum Restriktionsabbau in der Flächenentwicklung durch die wmr in enger Zusammenarbeit mit den Kommunen der Metropole Ruhr, dem RVR, den Kammern und dem Land NRW
- Erprobung des neu entwickelten Büro-Monitoring-Werkzeugs für den Büroimmobilienmarkt in der Region
- Untersuchung zur Ermittlung der Richtzahl Flächenverbrauch pro Beschäftigten nach Branchen und Regionen in Zusammenarbeit von Kommunen und Arbeitsagenturen.

Vergleich der Daten der Metropole Ruhr mit denen der Wirtschaftsförderung.

Während die Untersuchung der wmr zu einem Gesamtflächenbestand von ca. 240 ha kommt, hat die Wirtschaftsförderung einen Gesamtflächenbestand von ca. 274 festgestellt. Die unterschiedlichen Werte liegen im Wesentlichen darin begründet, dass die Wirtschaftsförderung die Teilfläche GARBE auf der Westfalenhütte als kurzfristig verfügbare Angebotsfläche einstuft, da die Flächen weiterhin am Markt angeboten werden. Weiterhin sind wesentliche Abweichungen dadurch bedingt, dass die wmr Bereiche mit den Zweckbestimmungen „Großflächiger Handel“ und „Großmarkt“ mit erfasst hat, die nicht Gegenstand des Monitoring der Wirtschaftsförderung sind.

Im Bericht zum Gewerblichen Flächenmanagement Ruhr für die Metropole Ruhr stellen sich für Dortmund die Zahlen folgendermaßen dar:

Dortmund		Größe in ha	in % bezogen auf gesamt verfügbare Fläche	Anzahl
verfügbar		239,82		
	- davon Brachflächen	178,48		
	- davon vormals nicht gewerbl. genutzten Flächen	61,33		
	- restriktionsfrei	123,29	51	
	_mit Restriktionen	116,53	49	
	- davon schwerwiegend	109,03		25
	- davon gering	1,63		3
	- keine Perspektive	1,90		1
	vermarktungshemmende Förderbedingungen	0,64		1
	- keine Verkaufsbereitschaft	3,32		4
	Aufbereitungsbedarf	105,95	44	
	Erschließungsbedarf	61,10	25	
	Eigentumsrestriktionen	6,74	3	
	eingeschränkte Marktgängigkeit	10,12	4	
	GI-Flächenpotenziale	63,95		
	GE-Flächenpotenziale	120,96		
	SO-Flächenpotenziale	54,90		
	kurzfristig verfügbare Flächenpotenziale	132,33		
	mittelfristig verfügbare Flächenpotenziale	22,85		
	langfristig verfügbare Flächenpotenziale	82,74		
	keine zeitliche Verfügbarkeit möglich	1,90		
SVB am Arbeitsort Juni 2010: 200.352				
restriktionsfreie Potenziale in ha pro 1.000 SVB: 0,6				
genutzte gewerbliche Fläche in ha (2010) : 1,648				
genutzte gewerbliche Fläche in ha pro 1.000 SVB : 8,2				

Tabelle 4: Übersicht verfügbarer Flächen in Dortmund. Quelle: Zahlenwerk aus Marktbericht der wmr

Als gewerblich genutzte Fläche werden in der Tabelle 1.648 ha aufgeführt, während im Kapitel 1.2.2 auf Seite 9 die Summe von 1.753,3 ha benannt ist. Die Differenz von ca. 105 ha ist entstanden, weil unterschiedliche Plangrößen verwendet wurden: Während im Marktbericht der Metropole Ruhr die nicht parzellenscharfen Nutzungsabgrenzungen des Flächennutzungsplanes (FNP) zugrunde gelegt wurden, berücksichtigt der Gutachter reale Betriebsgrößen, die von den Darstellungen des FNP abweichen können.

Gemäß der Tabelle 4 sind in Dortmund von den 239,82 ha grundsätzlich verfügbaren Flächen 116,53 ha mit Restriktionen belegt, was einem Anteil von 49 % entspricht. Für GE wird das Flächenpotenziale von 120,96 ha abgebildet, wovon 72,35 ha (60 %) restriktionsfrei sind. Das GI-Flächenpotenzial beträgt 63,95 ha. Davon sind 95 % mit Restriktionen behaftet (61,04 ha). Beim SO-Flächenpotenzial von 54,9 ha liegen Restriktionen auf 6,87 ha (13 %).

In der Stadt Dortmund sind kurzfristig 132,33 ha an Flächenpotenzialen verfügbar, jedoch nach Einschätzung der wmr nur 80,29 ha restriktionsfrei. Bei den mittelfristig verfügbaren Flächenpotenzialen können 22,85 ha abgerufen werden. Mit einem Prozentsatz von 96 %, das bedeutet 21,99 ha, sind fast alle Flächenpotenziale dabei restriktionsfrei. Als langfristig verfügbar werden 82,74 ha eingestuft, wovon 61,72 ha (75%) Restriktionen aufweisen. Bei 1,9 ha können in Dortmund derzeit keine Aussagen zur zeitlichen Verfügbarkeit gemacht werden. Allerdings sind sie zu 100% mit Restriktionen behaftet. Als eingeschränkt marktgängig werden 10,12 ha definiert.

Fazit: In der Untersuchung kommt die wmr zu dem Ergebnis, dass Flächen für eine gewerbliche Nutzung entwickelt werden müssen. Dies unterstützt auch die Auffassung der Wirtschaftsförderung, dass zukünftig vorhandene Flächenpotenziale in Dortmund realisiert werden müssen. Um Dortmund und die Region auch zukünftig als Ansiedlungsgebiet für neue und ansässige Unternehmen konkurrenzfähig zu gestalten, sollen gemeinsam mit dem Land und der Metropole Ruhr Instrumente zum Abbau von Wirtschaftsflächenrestriktionen geschaffen werden.

1.4.4 Quantitative Wirtschaftsflächennachfragen

Die Wirtschaftsförderung wertet die bei ihr eingehenden Anfragen aus, um einen Überblick darüber zu erhalten, wie unterschiedlich die Nachfrage in den Nutzungskategorien Gewerbe (GE) und Industrie (GI) ist. Bei den Industrieflächennachfragen sind Anfragen aus dem Bereich Logistik enthalten, da die Nutzungskategorie Sondergebiet Güterverkehrszentrum nicht mehr separat abgebildet wird. Eine Darstellung der Nachfrage für Technologie und Büroflächen erfolgt nicht, da vielfach keine entsprechende Konkretisierung zustande kommt.

In den folgenden Tabellen werden drei unterschiedliche Zeiträume betrachtet, in denen die Anzahl und unterschiedlichen Größen der Grundstücksnachfragen zusammengefasst wurden. Dies liegt darin begründet, dass die systematische Erfassung der Nachfragen Anfang 2007 aufgenommen und für den Masterplan 2010 nur bis 06/2009 (30 Monate) ausgewertet werden konnte. Um zukünftig nach Jahreszeiträumen auszuwerten, wurde der zweite Zeitraum von 07/2009 bis 12/2010 (18 Monate) und der dritte Abschnitt für 2011 (12 Monate) gewählt. Zur Vergleichbarkeit ist der jeweilige Jahresdurchschnitt berechnet worden.

Grundstücksanfragen: Vergleich über die Zeiträume nach Anzahl in den einzelnen Größenkategorien								
Nutzungsarten in den verschiedenen Zeiträumen nach Anzahl	bis 1.000 m²	bis 3.000 m²	bis 5.000 m²	bis 10.000 m²	über 10.000 m²	insgesamt	Jahresdurchschnitt	Berechnung des Jahresdurchschnittes
GE								
01/07 bis 06/09	19	47	20	9	14	109	44	Summe Anzahl / 30 Monate x 12 Monate
07/09 bis 12/10	4	10	11	10	17	52	35	Summe Anzahl / 18 Monate x 12 Monate
01/11 bis 12/11	3	18	9	4	6	40	40	
GI (einschl. SO-GVZ)								
01/07 bis 06/09	0	8	8	13	52	81	32	Summe Anzahl / 30 Monate x 12 Monate
07/09 bis 12/10	0	0	0	4	19	23	15	Summe Anzahl / 18 Monate x 12 Monate
01/11 bis 12/11	1	1	1	0	12	15	15	

Tabelle 5: Grundstücksanfragen nach Anzahl in den Größenkategorien. Quelle: Wirtschaftsförderung Dortmund

Der Jahresdurchschnitt für diese drei Zeiträume verdeutlicht, dass im Zeitraum 07/09 bis 12/10 eine geringere Nachfrage sowohl für GE- (35 Anfragen) als auch für GI-Flächen (15 Anfragen) bestand gegenüber dem vorherigen Zeitraum. Im Jahr 2011 ist die GE-Nachfrage (40 Anfragen) wieder gestiegen, während die GI- Nachfrage (15 Anfragen) unverändert blieb. Eindeutige Tendenzen in den nachgefragten Grundstücksgrößen können daraus nicht abgeleitet werden. Lediglich die Grundstücksgröße bis 1.000 m² wurde im GE weniger nachgefragt, während im GI vereinzelt auch kleine Grundstücke gesucht wurden.

Bezogen auf die Flächensummen in Hektar (ha) ergibt sich folgendes Bild:

Grundstücksanfragen: Vergleich über die Zeiträume nach Größen in den einzelnen Größenkategorien								
Nutzungsarten in den verschiedenen Zeiträumen nach Größen	bis 1.000 m²	bis 3.000 m²	bis 5.000 m²	bis 10.000 m²	über 10.000 m²	insgesamt	Jahresdurchschnitt (gerundet)	Berechnung des Jahresdurchschnittes
GE								
01/07 bis 06/09 (ha)	1,55	10,56	8,85	7,85	47,1	75,91	30	Summe Ha / 30 Monate x 12 Monate
07/09 bis 12/10 (ha)	0,27	1,83	4,1	5,65	40	51,85	35	Summe Ha / 18 Monate x 12 Monate
01/11 bis 12/11 (ha)	0,19	2,81	3,55	2,53	21,15	30,23	30	
Gesamtsumme GE						157,99	32	Summe Ha / 60 Monate x 12 Monate
GI								
01/07 bis 06/09 (ha)	0	1,76	3,44	9,75	418,25	433,2	173	Summe Ha / 30 Monate x 12 Monate
07/09 bis 12/10 (ha)	0	0	0	2,55	106,15	108,7	72	Summe Ha / 18 Monate x 12 Monate
01/11 bis 12/11 (ha)	0,1	0,2	0,45	0	69,8	70,55	71	
Gesamtsumme GI						612,45	122	Summe Ha / 60 Monate x 12 Monate

Tabelle 6: Grundstücksanfragen nach Größen in den Größenkategorien. Quelle: Wirtschaftsförderung Dortmund

Die durchschnittliche Jahresnachfrage über die letzten 5 Jahre (2007 bis 2011) liegt für GE bei rund 32 ha. Für GI betrug sie nach der großen Nachfrage im Zeitraum 2007 bis 06/2009 durchschnittlich 173 ha pro Jahr. Seit 2010 ist sie auf ca. 71 ha gesunken. Damit beträgt der rechnerische Durchschnitt für GI über den gesamten Zeitraum rund 122 ha.

1.4.5 Abgleich der Wirtschaftsflächenangebote und der Potenzialflächen mit der durchschnittlichen Jahresnachfrage

Durchschnittliche Jahresnachfrage		kurzfristiges Angebot		kurzfristiges Angebot + Potenzialflächen	
Nutzungsart	in ha	in ha	entspricht gegenüber der Nachfrage dem Faktor	in ha	entspricht gegenüber der Nachfrage dem Faktor
GE	32	53,0	1,66	123,5	3,86
GI einschl. SO_GVZ und HAFEN	122	86,4	0,71	111,3	0,91
Summen	154	139,4	0,91	234,8	1,52

Tabelle 7: Übersicht Nachfrage und Angebot. Quelle: Wirtschaftsförderung Dortmund

Der GE-Nachfrage steht ein kurzfristiges Angebot mit dem Faktor 1,66 gegenüber, der GI-Nachfrage der Faktor 0,71. Stellt man den Nachfragen die Summe aus kurzfristigen Angebots- und mittel- bis langfristigen Potenzialflächen gegenüber, erhöhen sich die Faktoren: Für GE auf 3,86 und für GI auf 0,91.

Durchschnittliche Jahresnachfrage im Vergleich zum restriktionsfreien kurzfristigen Angebot und zu den restriktionsfreien Potenzialflächen					
Durchschnittliche Jahresnachfrage		kurzfristiges , restriktionsfreies Angebot		kurzfristiges, restriktionsfreies Angebot + restriktionsfreie Potenzialflächen	
Nutzungsart	in ha	in ha	entspricht gegenüber der Nachfrage dem Faktor	in ha	entspricht gegenüber der Nachfrage dem Faktor
GE	32	42,6	1,33	70,7	2,21
GI einschl. SO_GVZ und HAFEN	122	47,8	0,39	47,8	0,39
SUMMEN	154	90,4	0,59	118,5	0,77

Tabelle 8: Durchschnittliche Jahresnachfrage im Vergleich zu restriktionsfreien , unbelegten Wirtschaftsflächen ohne Sondergebiet Technologie

Vergleicht man die durchschnittliche Jahresnachfrage mit den restriktionsfreien Angebots- und Potenzialflächen, verschlechtert sich der Faktor bei den Angebotsflächen von 0,91 auf 0,59 und bei allen Flächen der abgebildeten Nutzungsarten von 1,52 auf 0,77

An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass der Vergleich von Angebots- und Potenzialflächen zur Nachfrage eine theoretische Gegenüberstellung ist. Ein passendes Angebot ist immer abhängig von weiteren Aspekten (z.B. von Lage, Zuschnitt, topografische Einschränkungen, Erschließung, Verkehrsanbindung, planungsrechtlichen Festsetzungen, einzuhaltenden Abständen zu schützenswerten Nutzungen, Kaufpreis). Je größer und vor allem je differenzierter das Grundstücksangebot einer Kommune ist, desto größer ist auch die Chance, dass das Angebot auf die in der Regel sehr spezifischen Nachfragemerkmale passt. Insofern ist die Angebotsseite in Dortmund durch zu geringe Flexibilität geprägt. und sollte mittelfristig erhöht werden. . Insbesondere die kleinen GE-/GI-Angebotsflächen sind als „Restflächen“ in ihrem Zuschnitt und in

ihrer Größe unveränderbar. Selbstverständlich können auch große Areale für kleinere Grundstücke parzelliert werden, sofern die Erschließung es zulässt. Jedoch ist darauf zu achten, dass die Gesamtfläche nicht zerstückelt wird.

1.5 Vermarktungsinitiative Standort Dortmund - Erste Adresse für starke Unternehmen

Die Wirtschaftsförderung Dortmund hat ihre Vermarktungsbemühungen weiter ausgebaut und eine Vermarktungsinitiative Standort Dortmund gestartet.

Die Vermarktungsinitiative Standort Dortmund zielt darauf ab, in einer mehrjährigen Kampagne den Wirtschaftsstandort Dortmund regional und überregional stärker zu positionieren. Die Kampagne soll überwiegend von der Wirtschaftsförderung Dortmund gemeinsam mit den maßgeblichen Grundstückseigentümern der gewerblichen und industriellen Flächen getragen werden. Es ist geplant, mit Unternehmen um Unternehmen zu werben. Ziel ist es, Ansiedlungsflächen im industriellen und gewerblichen Bereich stärker mit ansässigen Unternehmen verschiedener Branchen in Verbindung zu bringen. Marktführer wie WILO SE haben hier ebenso ihre Heimat wie der Spezialanbieter Murtfeldt Kunststoffe und Forschungsinstitute der Frauenhofer- und Max-Planck-Gesellschaft.

Das Motto ist, Dortmund als erste Adresse für starke Unternehmen zu etablieren.

Die Vermarktungsinitiative wirbt für Erfolge „made in Dortmund“. Ansässige Unternehmen verschiedener Branchen werden mit Ansiedlungsmöglichkeiten im industriellen und gewerblichen Sektor in Verbindung gebracht. Dies soll in Zukunft durch folgende Maßnahmen geschehen:

- Verschickung des Kompetenzatlas „Produktionsstandort Dortmund“ in Dortmund und später in Deutschland mit dem Angebot, Unternehmen sowie Flächen zu besichtigen
- Präsentation der Standortpotenziale für eine industrielle und gewerbliche Nutzung auf Industrie- und Logistikkessen
- Anzeigenkampagnen der Produktions- und Logistikwirtschaft in Verbindung mit vermarktungsfähigen Flächen



Zwischenzeitlich wurden verschiedene Maßnahmen initiiert:

- Gründung eines Arbeitskreises Akquisition zur Abstimmung von Maßnahmen innerhalb der verschiedenen Arbeitsbereiche, wie z.B. verstärkte Zusammenarbeit des Teams Standortentwicklung mit dem Team Branchen oder dem Geschäftsbereich DLZW.
- Regelmäßige Gespräche mit den Unternehmen RAG MI und ThyssenKrupp zu Entwicklungs- und Vermarktungsstrategien.
- Immobilien-Dialog am 19.09.2012 von der Heuer Dialog GmbH Dortmund: Jetzt wird geerntet! - Stadtumbau schafft Dynamik und Potenzialflächen - Beitrag der Wirtschaftsförderung: Flächen für Themen – Themen

für Flächen. Der Strukturwandel ist gelungen: Viel Bewegung im Markt!

- Technologieorientierte Ansiedlungsakquise für PHOENIX West: Um die technologische Kompetenz des Standortes PHOENIX West in Branchenkreisen bekannt zu machen, wurde in den vergangenen zwei Jahren durch die Berliner Agentur Plan B Consulting ein Akquiseprojekt durchgeführt. Im Rahmen dieses Projekts wurden insgesamt über 800 Technologie-Unternehmen weltweit kontaktiert, denen grundsätzlich unternehmerisches Interesse am Technologiestandort Dortmund und dem Standort PHOENIX West unterstellt werden konnte. Die besonderen Qualitäten des Technologie-Clusters Dortmund wurden durch eine eigens für diesen Zweck gestaltete „Cluster-Map“ und ein projektbezogenes Internetportal vermittelt. Alle Unternehmen wurden im Mittel zwei- bis dreimal telefonisch kontaktiert. Bei ca. der Hälfte der Unternehmen konnten Gespräche mit Führungspersonal der Unternehmen geführt werden, um den Technologiestandort PHOENIX Dortmund bekannt zu machen. Die schriftliche und fernmündliche Kontaktaufnahme zu den Unternehmen wurde in zahlreichen Fällen durch persönliche Kontakte auf Branchennissen erweitert.
- Im Rahmen einer Dienstleistungsoffensive „Alles in Dortmund. Der Standort für Dienstleister“ soll Dortmund als Dienstleistungsstandort im Rahmen einer Kampagne bundesweit stärker positioniert werden. Nähere Informationen siehe Kapitel 5.3 Dienstleistungsoffensive, Seite 43.
- DKM Messe (Fachmesse der Finanz- und Versicherungswirtschaft) vom 23.-25.10.2012 in Dortmund

Weiterhin wurde eine Themenkarte erarbeitet, die die gewerblichen und industriellen Spitzenstandorte gemeinsam mit den ansässigen Unternehmen der Produktionswirtschaft in Dortmund abbildet. Die Produktion dieser Karte wurde von Immobilienunternehmen der gewerblich / industriellen Branche finanziell unterstützt und mit inhaltlichen Beiträgen versehen. Sie ist Bestandteil der im März 2012 neu erschienen Standortbroschüre „HIGHTECH MADE IN DORTMUND, Produktionsstandort Dortmund, Erste Adresse für starke Unternehmen“. Hier stellen sich rd. 60 Dortmunder Unternehmen, Institute und Kompetenzzentren mit ihren Aktivitäten und Produkten als Testimonials für neue Unternehmen vor.

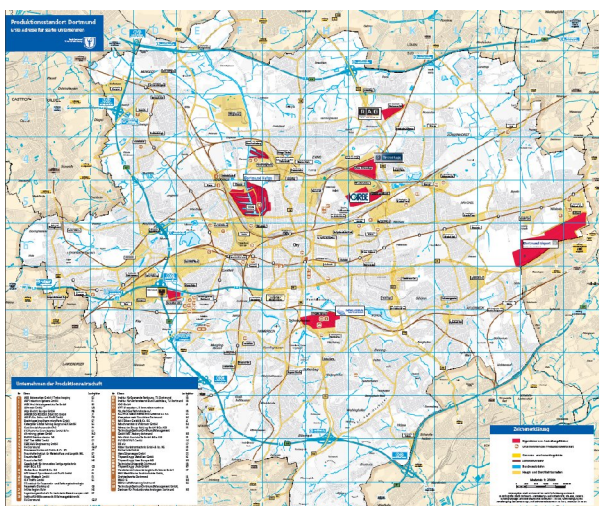


Abbildung 10: Themenkarte.
Quelle: Wirtschaftsförderung Dortmund

Um auch auf den internationalen Messen und Veranstaltungen den Produktionsstandort Dortmund adäquat vertreten zu können, werden im nächsten Schritt die Standortbroschüre und die beigelegte Themenkarte in englischer Sprache erscheinen.

Zukünftig sind auch weitere Kooperationen mit den Branchen Produktionswirtschaft und Logistik vorgesehen. Möglich wäre z.B. eine gemeinsame Standpräsentation auf nationalen und internationalen Messen (nicht gemeint sind Immobilienmessen) oder gemeinsame Veranstaltungen.

In diesem Zusammenhang wird auch auf das Schreiben der Wirtschaftsförderung Dortmund an die Mitglieder des Ausschusses für Wirtschaft und Beschäftigungsförderung im Mai 2011 (Drucksache Nr. 03657-11-E1) verwiesen. Hier bezieht die Wirtschaftsförderung Stellung zu einem Antrag der CDU-Fraktion zum Thema Gewerbeflächenentwicklung in Dortmund und Gründung einer Grundstücksgesellschaft.

2 Aktuelle Flächenentwicklungen

Im Zusammenhang mit dem Masterplan Wirtschaftsflächen 2010 hat der Rat der Stadt Dortmund folgende Entwicklungen beschlossen:

1. die Fläche Buddenacker entsprechend der im Flächennutzungsplan (FNP) ausgewiesenen Größe von 18 ha als Gewerbefläche zu entwickeln,
2. für den Bereich Osterschleppweg einschließlich der Fläche Asseln-Süd die Planung für die Umwidmung als gewerbliche Baufläche vorzubereiten.
3. für die Fläche Groppenbruch die Planung für ein interkommunales Gewerbegebiet vorzubereiten.

Gewerbe- und Industriegebiet Groppenbruch / Achenbach 2.0

Die Städte Dortmund und Lünen beabsichtigen zur Deckung ihrer langfristigen Bedarfe an Wirtschaftsflächen die Entwicklung des interkommunalen Projekts Gewerbe- und Industriegebiet Groppenbruch / Achenbach 2.0. Synergieeffekte im Bereich der Planung, Realisierung und Vermarktung sollen verstärkt genutzt werden.

Die industrielle Ausweisung von Teilen des Areals soll u. a. die Ansiedlung von 24 Stunden-Betrieben ermöglichen und zielt nicht auf stark emittierende Betriebe ab. Es soll zur Stärkung des Mittelstandes die Ansiedlung von ortsnahe gewerblichen Betrieben forciert werden. Weitere Synergien könnten aus der Gründung einer Projektgesellschaft mit den Partnern Stadt Dortmund, Stadt Lünen und RAG MI generiert werden. Nach vorliegendem Flächenlayout können insgesamt ca. 26 ha Industrie- bzw. Gewerbegebietsflächen realisiert werden.

Untersuchungen im Rahmen einer Machbarkeitsstudie zeigen auf, dass sich eine Entwicklung des Areals zurzeit nicht wirtschaftlich darstellen lässt. Auch unter Einbezug energetischer oder alternativer Nutzungskonzepte konnte unter den aktuellen Rahmendingungen eine kostendeckende Entwicklung nicht abgebildet werden.

Die Verwaltung hat daher dem Rat der Stadt vorgeschlagen, die gewerbliche Entwicklung der Flächen im Bereich Groppenbruch / Achenbach 2.0 zunächst zurückzustellen. Dies hat der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung, Wohnen und Immobilien ebenfalls in seiner Sitzung am 05.12.2012 empfohlen. Das Areal soll weiterhin im Flächennutzungsplan als Gewerbefläche dargestellt bleiben, damit die Entwicklung bei veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen unmittelbar wieder aufgegriffen werden kann.

Gewerbegebiet Buddenacker

Vor dem Hintergrund, dass die Entwicklung Achenbach 2.0 voraussichtlich aktuell nicht fortgeführt wird, ist die zügige Entwicklung des zukünftigen Gewerbegebietes Buddenacker von besonderer Priorität. Der Flächennutzungsplan stellt hierfür 18 ha brutto Gewerbefläche dar. Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Br 193n wurde vom Rat am 29.09.2011 gefasst. Da für die Umsetzung des Bebauungsplanes verschiedene öffentliche und private Grundstückseigentümer mit einbezogen werden müssen, soll die Realisierung des Bebauungsplanes durch ein

kann bebaut werden, während der überwiegende anschließende Teil nur als Lagerfläche oder ähnlich genutzt werden kann. Die erheblichen Vermarktungsbemühungen sind aufgrund mangelnder Wirtschaftlichkeit und der Baugrundrestriktionen bislang nicht erfolgreich gewesen. Eine Entwicklungsperspektive ist zurzeit unklar. Für eine zukünftige, gewerbliche Nutzung müsste zudem ein formelles Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden.

Industrie- und Gewerbegebiet Westfalenhütte

Nach Beendigung der Roheisenverhüttung standen auf der Westfalenhütte ungenutzte Industrieflächen in einer Größenordnung von etwa 240 ha zur Verfügung. In einem kooperativen Planungsverfahren unter Beteiligung des Eigentümers, der Thyssen-Krupp AG, wurde eine ambitionierte Rahmenplanung für das Gelände erarbeitet.

Als ein erster Teilabschnitt wurde eine von dem Unternehmen Garbe erworbene Fläche südlich der Springorumstraße (45 ha brutto) saniert und durch eine leistungsfähige Anbindung an die Schnellstraße B236n für logistische Nutzungen aufbereitet. Diese Fläche ist vermarktungsreif und wird am Markt angeboten.

Für die zweite Teilfläche im nordöstlichen Bereich der Westfalenhütte (ehem. Sinteranlage, 32 ha brutto) besteht Planungsrecht. Mit der Vorbereitung zur Sanierung des Geländes wurde begonnen. Eine dritte Teilfläche wird für die Erweiterung der Stahlveredelungsbetriebe des Thyssen-Krupp Konzerns vorgehalten.

Im westlichen Teil der Westfalenhütte soll die Nordspange die Brackeler Straße mit der Bornstraße bzw. perspektivisch bis zur NS IX verknüpfen, um den Straßenzug

Borsigstraße/Mallinckrodtstraße vor allem vom Schwerlastverkehr zu entlasten. Die neue Straße wird weitere ungenutzte Bereiche der Westfalenhütte erschließen, die für Büros und höherwertige gewerbliche Nutzungen entwickelt werden sollen. Über den v.g. Straßenzug sollen zukünftig sowohl der nördlich gelegene Teil der ehemaligen Kokerei Kaiserstuhl sowie weitere Flächen der ThyssenKrupp AG erschlossen werden, die im Städtebaulichen Rahmenplan als GI-Fläche dargestellt werden. Die Aufbereitung des Areals ist sehr aufwändig. Diesbezüglich wurden zwischenzeitlich Gespräche zu Fördermöglichkeiten der Maßnahmen zwischen dem Ministerium für Wirtschaft, Energie, Industrie, Mittelstand und Handwerk des Landes Nordrhein-Westfalen (MWEIMH), der NRW.URBAN GmbH & Co. KG und der Wirtschaftsförderung geführt. Die erforderliche Regionalplanänderung ist zwischenzeitlich beim RVR vorbereitet worden. Derzeit erfolgen noch verschiedene Abstimmungsgespräche.

Gewerbegebiet östlich der Ravensberger Straße

Eine weitere Potenzialfläche für eine zukünftige gewerbliche Nutzung ist der Bereich östlich der Ravensberger Straße. Seit der Schließung des Straßenstrichs besteht wieder die Möglichkeit, das Areal zu aktivieren und zu vermarkten. Die Wirtschaftsförderung hat gemeinsame Gespräche mit der Planungsverwaltung, dem Umweltamt und dem Eigentümer über weitere Nutzungsmöglichkeiten geführt. Erste Ergebnisse sind: Es ist eine Bebauung gemäß § 34 BauGB möglich, allerdings ist dafür eine Freistellung der Fläche von Bahnbetriebszwecken erforderlich. Es ist nur eine Nutzung als Gewerbefläche möglich, Einzelhandel und Spielhallen sind nicht zulässig.

Für die Fläche liegt eine Untersuchung zur Kampfmittelbelastung vor. Sie sagt aus, dass die Fläche in einem Bombenabwurfgebiet liegt. Der Bereich ist in der Altlastenverdachtskarte als Güterbahnhofgelände mit diversen einzelnen Verdachtsflächen (u. a. metallverarbeitende Betriebe, Schrottplatz, Altölverwertung, Tiefbaufirma) gekennzeichnet. Bei einer Neunutzung sind weitere detaillierter Bodenuntersuchungen notwendig, um das nutzungsbezogene Gefährdungspotenzial und die Entsorgungs- und Verwertungsmöglichkeiten für anfallenden Bodenaushub frühzeitig klären zu können. Zurzeit beauftragt der Eigentümer ein Gutachten zur Wertermittlung der Fläche, um einen entsprechenden Kaufpreis ermitteln zu können.

Gewerbegebiet Kokerei Hansa Nord

Derzeit erarbeiten das Stadtplanungs- und Bauordnungsamt und die Wirtschaftsförderung ein Nutzungskonzept für das Gebiet Kokerei Hansa Nord und stimmt dieses mit möglichen Entwicklungspartnern u.a. mit RAG MI ab. Das favorisierte Konzept sieht eine Gesamtfläche des Projektgebietes von ca. 10 ha vor, wobei eine Fläche von ca. 5 ha für eine gewerbliche Nutzung und ca. 4 ha für einen Bau- und Gartenmarkt vorgesehen sind. Auf den gewerblichen Flächen soll insbesondere dem ortsnahen Gewerbe die Möglichkeit zur Ansiedlung gegeben werden. Der Sanierungsplan zur Entlassung aus der Bergbauaufsicht wird zurzeit auf Teilflächen des Projektgebietes umgesetzt und voraussichtlich im zweiten Quartal 2013 abgeschlossen.

Industrie- und Gewerbegebiet Gneisenau

Mit der Eröffnung der Gneisenuallee am 31.07.2012 hat das Industrie- und Gewerbegebiet Gneisenau einen direkten und komfortablen Anschluss an die B 236 erhalten und damit an das Autobahnnetz des Ruhrgebietes. Es wird erwartet, dass durch diesen verkehrstechnisch wertvollen Anschluss die Nachfrage an den noch verfügbaren Grundstücken im Südosten deutlich ansteigend wird.

Durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Scha 133 und dem Abschluss der Bodenaufbereitungsarbeiten stehen im Südwesten des Bereiches Gneisenau weitere 10 ha Industrie- und Logistikfläche zur Verfügung. Somit ist auch die Ansiedlung von 24 Stundenbetrieben der Logistikbranche möglich. Das Angebot an Gewerbeflächen konnte auf Gneisenau nochmals deutlich qualitativ und quantitativ ausgeweitet werden.

Das Nahversorgungszentrum mit Einkaufs- und Dienstleistungsangeboten im Nordosten der ehemaligen Bergbaufäche wird von der Bevölkerung sehr gut angenommen und hat sich mit dem Stadtteilpark als fest lokale „Größe“ etabliert.

Gewerbegebiet Zeche Crone

Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet Zeche Crone als Gewerbegebiet dargestellt. In Abstimmung mit den beiden Haupteigentümern des ehemaligen Zechen- und Kokereigeländes wurde ein Gesamtkonzept zur Errichtung eines Wohngebietes im Norden und eines Bau- und Gartenmarktes einschließlich eines Zoofachmarktes im Süden entwickelt. Der Gewerbe- und Mischgebietsbestand im Gebiet sollte ebenfalls planungsrechtlich gesichert werden. Die kurzfristige Realisierungsabsicht des Hellweg-Konzerns führte zur Teilung des Bebauungsplanes. Über ein Verfahren nach § 125 Abs.2 BauGB wurde die Erschließung des Gebietes gesichert. Für den südlichen Teilbereich wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan Hö 225 n, Teil I aufgestellt, der Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt/Zoofachmarkt in der Größe von ca. 3,5 ha ausweist. Auf dieser Grundlage errichtete die Fa. Hellweg nach aufwändigen Bodensanierungen ihren neuen Bau- und Gartenmarkt, der am 26.04.2012 eröffnet wurde. Für die weiteren Flächen in dem Gebiet soll der Bebauungsplan (Hö 225n, Teil II) entwickelt werden. Aufgrund der Einwände gegen die Wohnungsbauplanung auf der Nordseite des Gebietes aus der Politik wurde im Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung, Wohnen und Immobilien am 08.02.2012 beschlossen, die Verwaltung zu beauftragen, mit dem Grundstückseigentümer RAG MI Gespräche mit der Zielsetzung zu führen, dass dort Flächen für gewerbliche Nutzungen realisiert werden. Nach Informationen des Planungsdezernats macht die Eigentümerin die Fortführung der Planungsarbeiten davon abhängig, dass konkrete Interessenten bzw. Vorhabenträger für eine gewerbliche Nutzung gefunden werden können. Zurzeit laufen Gespräche mit potenziellen Interessenten, die sich noch über einen gewissen Zeitraum hinziehen können.

Am Rombergpark - Johanniter Ordenshäuser aus Bad Oeynhausen eine Reha-Klinik

Auf einem Grundstück von 1,2 ha Größe, nördlich der Straße Am Rombergpark, beabsichtigen die Johanniter Ordenshäuser aus Bad Oeynhausen eine Reha-Klinik zu bauen. Der Standort ist

verkehrsgünstig gelegen, um die zahlreichen ambulanten Patienten aus dem östlichen Ruhrgebiet, die i.d.R. mit Bussen gebracht werden, zügig zu versorgen.

Der geplante vier- bis fünfgeschossige Bau passt sich dem Nachbargebäude der Wirtschaftsschulen für Hotellerie und Gastronomie (WIHOGA) städtebaulich an. Der Stellplatzbedarf wird weitgehend in einer Tiefgarage abgedeckt.

Das Haus wird über 200 Betten und einen Personalbestand von ca. 160 Personen verfügen. Der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hom 293 –Klinik nördlich Am Rombergpark- wird voraussichtlich bis Anfang 2013 vom Rat der Stadt gefasst. Unmittelbar danach ist der Baubeginn vorgesehen.

Ehemaliger Güterbahnhof Westfaliastraße

Die Entwicklung des ehemaligen Güterbahnhofes „Westfaliastraße“ zu einer neuen Industriefläche ist derzeit wenig konkretisierbar. Nach Auskunft der DB Netz AG können aufgrund aktueller konzerninterner Nutzungsanfragen z. Zt. keine belastbaren Aussagen über die konkrete Entbehrlichkeit des Objektes gemacht werden, d.h. sie steht für eine industrielle Nachfolgenutzung zum jetzigen Zeitpunkt nicht zur Verfügung.

Am Hafenbahnhof

Da eine KV-Anlage aufgrund von überlaufenden Kapazitäten des bestehenden Container Terminals im Dortmunder Hafen benötigt wird, wurde die Fläche „Am Hafenbahnhof“ (nördlich der Gleisanlage „Westfaliastraße“) als neuer Standort bestimmt. Er hat eine Gesamtgröße von ca. 95.000 m². In einer zweiten Baustufe ist ab 2014 eine Erweiterung um rund 25.000 m² geplant. Diese neue bimodale KV-Anlage mit der Anbindung an Straße und Schiene ist schwerpunktmäßig für den kontinentalen Umschlag von Containern, Wechselbrücken und Sattelaufliegern (Trailern) geeignet. Nach der Fertigstellung der zweiten Stufe ist die KV-Anlage für bis zu 150.000 Umschläge pro Jahr ausgelegt. Investor und Projektentwickler der KV-Anlage „Am Hafenbahnhof“ ist die DSW21. Die Planung und Errichtung erfolgt in enger Abstimmung mit der Duisport-Gruppe (Duisburger Hafen AG), die mit der Dortmunder Hafen AG einen Kooperationsvertrag abgeschlossen hat. Die Bezirksregierung Arnsberg hat am 15.11.2012 den Planfeststellungsbeschluss gefasst.

Quartiersentwicklung Speicherstraße

Das Projekt Quartiersentwicklung Speicherstraße hat Handlungsstrategien entwickelt, um das Hafenquartier zwischen Stadthafen und der Lagerhausstraße durch urbane Nutzungsarten, wie Gastronomie, Büronutzungen und Kreativwirtschaft funktional zu erweitern und für das allgemeine Publikumsinteresse zugänglich zu machen. Die städtebauliche Öffnung des Hafenquartiers gegenüber den benachbarten Wohngebieten soll der Nordstadt neue interessante urbane Qualitäten erschließen. Nach eingehender Bestandsaufnahme, insbesondere der immobilientechnischen und wirtschaftlichen Situation, sowie der mietrechtlichen Verhältnisse, wurde ein Zielszenario für die zukünftige Nutzungsstruktur des Quartiers beschrieben, das die Erwartungen der urbanen Aufwertung des Quartiers städtebaulich beschreibt. Mit der Erneuerung der städtebaulichen Infrastruktur – Straße, Wege, Plätze, Ver- und Entsorgungsleitungen – soll noch im Jahr 2013 begonnen werden.

Für die großen Speichergebäude wurden Umnutzungskonzepte erarbeitet, um interessierten Projektentwicklern die Möglichkeiten der Bestandsobjekte aufzuzeigen. Die Wirtschaftsförderung betreibt eine aktive Vermarktungsakquise der Lagergebäude, mit dem Ziel diese für eine urbane Nutzung zu entwickeln. Ein städtebaulicher Rahmenplan mit einem Verkehrs- und Stellplatzversorgungskonzept stellt eine anschauliche Vision der zukünftigen Qualitäten des neuen Dortmunder Quartiers am Wasser dar.

3. Entwicklungsaktivitäten im städtischen Kontext

3.1 Stärkung der Arbeitsplatzpotenziale durch Inwertsetzung von städtischen Immobilien/Entwicklung von Wirtschaftsflächen im städtischen Eigentum

Städtische unbebaute und bebaute Immobilien stellen in der Regel ein besonderes Potenzial für neue Flächenentwicklungsmöglichkeiten und damit für neue Arbeitsplätze dar. Neben den nun initiierten „größeren“ Entwicklungen Buddenacker und Werner Hellweg, die durch großen städtischen Grundbesitz geprägt sind, stellt sich regelmäßig die Frage, ob die Stadt noch über weitere, ggf. „versteckte“ Entwicklungsreserven verfügt. Aus Perspektive der Wirtschaftsförderung sind hierbei die Identifizierung, Entwicklung und Vermarktung von bis dato nicht gewerblich genutzten Immobilien oder von unzureichend genutzten Immobilien von Interesse.

Vor diesem Hintergrund hat das Amt für Liegenschaften - Immobilienentwicklung aus dem gesamten städtischen Immobilien-Portfolio drei Immobilienpakete mit ca. 140 Grundstücken mit einer Gesamtfläche von ca. 120 ha zusammengestellt, die seitens der Wirtschaftsförderung und anderer berührter Fachbereiche im Hinblick auf gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten genauer geprüft werden.

Bei über 50 % handelt es sich dabei um Flächen, die bisher für Infrastrukturbedarfe vorgehalten wurden und deren Bedarfsgrundlage inzwischen entfallen ist oder sich nur noch reduziert abbildet. Im FNP sind diese Flächen also nicht als gewerblich-industrielle Nutzungen dargestellt. Von besonderer Bedeutung ist die realistische Bewertung der Entwicklungsmöglichkeit unter Berücksichtigung von städtebaulichen Rahmenbedingungen und gesamtstädtischen Entwicklungszielen. Hier sind u. a. intensive Abstimmungen mit dem Stadtplanungsamt erforderlich.

Bei den verbleibenden knapp 50 % handelt es sich überwiegend um bereits in der Statistik des Masterplan Wirtschaftsflächen erfasste Wirtschaftsflächen, deren Entwicklung oder Vermarktung durch die vorhandenen Rahmenbedingungen und Restriktionen nicht möglich ist (siehe auch Punkt 1.4.3 Gewerbliches Flächenmanagement Ruhr, Seite 24).

Die Immobilien weisen unterschiedliche Qualitäten auf, so dass deren Entwicklung und Vermarktung differente Verfahrensweisen erforderlich machen:

- planrechtliche Voraussetzung sind gegeben (absolute Ausnahme)
→ die Immobilie kann direkt der Vermarktung zugeführt werden (DLZW)
- konzeptioneller Aufwand erforderlich, u. a. Anpassung B- und F-Plan, Flächenaufbereitungen, Infrastruktur
→ Entwicklung, Abstimmung und Umsetzung von Nutzungskonzepten
- intensive Entwicklung erforderlich
→ u. a. Entwicklung von langfristigen Entwicklungskonzepten

Bis dato sind von den ca. 120 ha bereits ca. 65 ha untersucht und deren Entwicklungspotential mit den anderen beteiligten Fachämtern abgestimmt worden. Im Ergebnis kann zusammengefasst werden:

- a) Neben den Entwicklungspotenzialen für acht kleinere Grundstückseinheiten konnten zwei großflächigere Areale (Riesestraße in Aplerbeck und Kokerei Hansa Nord in Huckarde) im Bestand mit einer Fläche von ca. 12 ha definiert werden. Zurzeit werden weiterführende Untersuchungen durchgeführt. Soweit die Wirtschaftlichkeit der Entwicklung dargestellt werden kann und die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden können, sollen diese Flächen gewerblich entwickelt werden. Angestrebt werden Entwicklungsmodelle, die weitere Grundstückseigentümer, bzw. Investoren in den Prozess einbinden, bzw. die Stadt Dortmund als Partner auftritt.

- b) Da die unter a) genannten Flächen nahezu komplett mit einer GE / GI Nutzung im FNP dargestellt und im Masterplan Wirtschaftflächen als solche erfasst wurden, stellen sich keine zusätzlichen Potentialflächen für eine gewerbliche Nutzung dar.
- c) Große Flächenbestände, ca. 53 ha, deren ursprünglicher Verwendungszweck inzwischen entfallen ist, liegen in der Regel in städtebaulich derart sensiblen Lagen, dass eine gewerbliche Entwicklung ausgeschlossen werden muss.

55 ha der Flächen aus den Immobilienpaketen bedürfen hinsichtlich ihres gewerblichen Nutzungspotentials noch einer abschließenden Klärung mit den beteiligten Fachämtern. Bei ca. der Hälfte der Flächen handelt es sich um restriktionsbelastete GE / GI Flächen.

Über die oben genannten Flächen hinaus können zum jetzigen Zeitpunkt keine „stillen“ gewerblichen Flächenreserven im städtischen Eigentum aufgezeigt werden.

Die gewerblichen Entwicklungspotenziale von Flächen im städtischen Eigentum sind mit den größeren Flächenentwicklungen Buddenacker, Werner Hellweg, Asseln Süd und Kokerei Hansa Nord weitgehend ausgeschöpft. Unabhängig davon ist das noch offene Verfahren Osterschleppweg zu sehen.

Entwicklungsvereinbarungen

Zur Forcierung der gewerblichen Flächen- und Immobilienentwicklungen auf städtischen Flächen und zur optimalen Nutzung von Synergien zwischen dem Amt für Liegenschaften – Immobilienentwicklung und der Wirtschaftsförderung werden inzwischen für städtische Entwicklungsflächen, wie z. B. für die Bereiche des Werner Hellwegs, des Buddenackers oder der Speicherstraße Vereinbarungen zwischen diesen Häusern abgeschlossen. Diese regeln u. a. die innerstädtische Grundstücksverfügbarkeit, definieren die Entwickler- und Vermarkterrolle der Wirtschaftsförderung und sichern die Projektfinanzierung durch das Amt für Liegenschaften - Immobilienentwicklung mit einem spezifischen Budget auf der Grundlage der haushaltswirtschaftlichen Möglichkeiten ab. Damit sind bereits im Vorfeld der Projektentwicklung grundsätzliche Klärungen der innerstädtischen Zusammenarbeit erfolgt, die der Verfahrensbeschleunigung dienen.

Sämtliche für Zwecke der Wirtschaftsförderung vorgehaltenen Flächen werden zudem im Amt für Liegenschaften – Immobilienentwicklung in ein „Portfolio Wirtschaftflächen“ eingelegt. Während die Entwicklung und die Vermarktung der in dieses Portfolio eingelegten Immobilien durch die Wirtschaftsförderung erfolgt, verbleibt die Eigentümerrolle im Fachbereich Liegenschaften - Immobilienentwicklung.

Mit diesen Regelungen besteht ein stabiles Organisationsumfeld für gewerbliche Flächenentwicklungsprojekte bei der Stadt Dortmund.

4. Regionale Entwicklungen

4.1 Industrieareal newPark

Nördlich von Dortmund im Stadtgebiet von Datteln, den ehemaligen Rieselfeldern, wird das interkommunale Industriegebiet newPark entstehen. Die Stadt Dortmund ist seit dem 27.05.2010 mit 15 % an der newPark Planungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH (newPark GmbH) beteiligt. Auf der insgesamt 200 ha großen Fläche werden rund 136 ha vermarktbare Fläche zukünftig entwickelt. Es soll ein international wettbewerbsfähiger Standort mit ausreichend Platz für Großvorhaben der innovativen Energie- und Umwelttechnik und Haus- und Gebäudetechnik

entstehen. In einem Workshop zum Thema GreenTech wurde bestätigt, dass eine Flächenentwicklung mit diesem Profil gute Chancen hat.

Aufbauend auf der vorhandenen Rahmenplanung fand ein städtebaulicher Wettbewerb zur Vertiefung statt, den die Freie Planungsgruppe Berlin gewonnen hat. Deren Planung zeichnete sich durch ein klares städtebauliches Konzept mit gut integrierten Grünbereichen aus, das Raum für Flexibilität zulässt. Die Energieversorgung soll über erneuerbare Energien (Biogas, Geothermie, Sonnenenergie) erfolgen.



Abbildung 12: 1. Preis Städtebaulicher Wettbewerb. Quelle: newPark GmbH

Ein elementarer Bestandteil zur Vorbereitung eines EU-Großprojektantrages ist eine umfassende Kosten-Nutzen-Analyse. Diese wird zurzeit von der Prognos AG erarbeitet und voraussichtlich Ende dieses Jahres vorliegen.

Den Ankauf der 503 ha großen Fläche durch die newPark GmbH hat der Rat der Stadt Dortmund am 24.11.2011 beschlossen. Das notarielle Kaufpreisangebot der Eigentümerin galt zunächst bis zum 31.12.2011, wurde aber um ein Jahr bis zum 31.12.2012 verlängert. Zurzeit werden Verhandlungen mit dem Wirtschaftsministerium zur Bürgschaftsgewährung geführt. Es wird erwartet, dass bis zum Jahresende 2012 eine Entscheidung getroffen wird.

4.2 Neuer Regionalplan

Die Regionalplanung lag seit den 1970er Jahren in den Händen der drei Bezirksregierungen Arnsberg, Düsseldorf und Münster. Mit der Änderung des Landesplanungsgesetzes im Jahr 2009 wurde die Aufgabe an den Regionalverband Ruhr (RVR) zurück gegeben. Im Zeitraum 2016/2017 soll der erste einheitliche Regionalplan für die Metropole Ruhr in Kraft treten. Eine weitere Aufgabe des RVR ist die Beobachtung und Berichterstattung über die regionale Entwicklung der Region sowie der Aufbau und die Durchführung eines regelmäßigen Siedlungsflächenmonitorings. Dafür wurde im Jahr 2010 das digitale Flächeninformationssystem ruhrFIS in enger Zusammenarbeit mit den Städten, Kreisen und Gemeinden der Metropole Ruhr entwickelt, welches aus drei Modulen besteht:

- Informationen und Analyse zu aktuellen Flächennutzungen
- Wandel der Flächenentwicklung und
- Planerische Flächenreserven für die Siedlungsentwicklung.

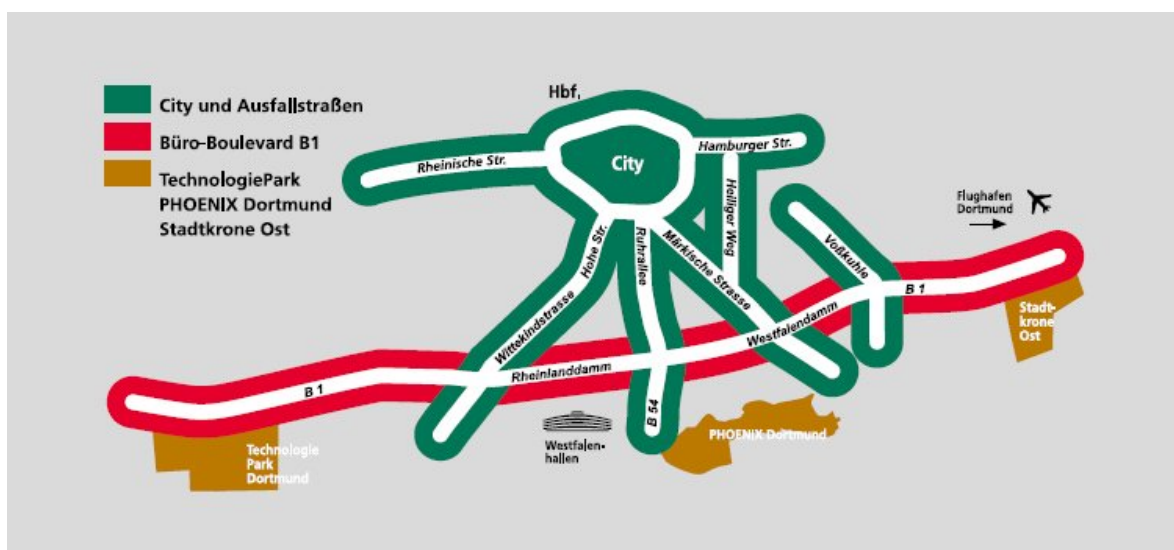
Nach Rücklauf der Dateneingabe durch die Kommunen (für Dortmund: Stadtplanungs- und Bauordnungsamt) erfolgte im Sommer die Auswertung und deren Rückkoppelung mit einer Arbeitsgruppe aus Vertretern der beteiligten Kommunen. Im Oktober 2011 wurde das Ergebnis veröffentlicht. An dieser Stelle wird auf die Vorlage „Neuaufstellung des Regionalplanes Ruhr und Ergebnisse des Flächeninformationssystems ruhrFIS“ des Stadtplanungs- und Bauordnungsamtes,

Drucksache 07082-12 verwiesen. Danach verfügt Dortmund im Flächennutzungsplan bzw. in rechtskräftigen Bebauungsplänen über 314 ha Gewerbeflächen. Darin enthalten sind neben GE- und GI-Flächen auch Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen Technologie, Büro und Verwaltung, Großmarkt und Baumarkt sowie Anteile von Mischgebieten. Bei diesen planerischen Reserven bleiben die verschiedenen Restriktionen der einzelnen Flächen unberücksichtigt, welche die Vermarktbarkeit einschränken oder sogar ausschließen (zu den Einschränkungen siehe Kapitel 1.4.4) Aus Sicht der Wirtschaftsförderungen der Region und der WMR müssen diese bei der Neuaufstellung des Regionalplanes unbedingt berücksichtigt werden.

5 Der Büroimmobilienmarkt Dortmund

5.1 Büroflächenentwicklung der letzten 10 Jahre und aktuelle Büroobjekte

Die nachfolgend genannten Büroimmobilien befinden sich im Wesentlichen in MK, MI und SO BV-Gebieten, weniger in den Gewerbegebieten. Von 2002-2011 wurden in Dortmund 440.000 m² Büroflächen (Bruttogeschossflächen) neu erstellt. Der Büroflächenbestand ist damit auf rund 3 Millionen m² gestiegen. Wird ein Flächenbedarf für einen Arbeitsplatz inklusive der anteiligen Funktions- und Verkehrsflächen von 25 m² angenommen, sind in der zurückliegenden Dekade Flächen für 17.600 Arbeitsplätze geschaffen worden. Hierdurch wird deutlich, dass neben den Gewerbeflächen der Büromarkt eine erhebliche Bedeutung für die Arbeitsplatzsicherung und -entwicklung hat.



Büroschwerpunkte in Dortmund

Abbildung 13: Büroschwerpunkte in Dortmund. Quelle: Wirtschaftsförderung Dortmund

Die Aktivitäten im Dortmunder Büromarkt in den letzten Jahren haben das Stadtbild nachhaltig verändert. In den Jahren 2005 und 2010 sind die meisten Büroflächen fertig gestellt worden. 2005 trugen der RWE Tower, der office park Rheinlanddamm 199, der Bürokomplex Saarlandstraße 23, das BioMedizinZentrum und der Neubau der KD Bank zu dem Fertigstellungsvolumen von insgesamt 91.000 m² bei.



RWE Tower



opr 199

2010 waren es so stadtbildprägende Neubauten wie der neue Büroturm an der B 1, der Westfalentower, der Neubau der Volkswahl Bundversicherungen und das komplett von der BIG angemietete Bürogebäude Rheinische Straße 1. Im Jahr 2010 war ein Fertigstellungsvolumen in Rekordhöhe von 93.000 m² zu verzeichnen.



Volkswahl Bund Versicherungen



Westfalentower

Im 10-Jahresdurchschnitt sind in Dortmund 57.800 m² Büroflächen jährlich neu vermietet worden. Werden die für die Eigennutzung errichteten Flächen hinzugerechnet, erhöht sich der 10-Jahresdurchschnitt auf 69.000 m². Die Büroflächenveräußerungen der letzten 10 Jahre resultiert fast ausschließlich aus der Binnennachfrage. Flächen wurden zur Deckung zusätzlicher wachstumsbedingter Bedarfe, aus Flächenoptimierungs- oder Modernisierungsgründen angemietet bzw. für die Eigennutzung neu bebaut. Werden die Büroflächenumsätze nach Branchen analysiert, spiegelt sich in den letzten 8 Jahren eine breite Branchenstruktur am Dortmunder Bürovermietungsmarkt als stabilisierender Faktor (Angaben in %) wider:

	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004
Finanz- und Versicherungswirtschaft	2,3	23,4	3,1	29,3	16,0	22,4	21	15
TIMES*	25,2	21,5	29,0	18,8	14,6	10,8	9	8
Beratungs-Gesellschaft	5,4	6,1	14,5	3,0	8,7	9,8	8	9
Öffentliche Verwaltung	32,6	10,1	14,0	10,2	17,1	21,9	39	68

Tabelle 9: Büroflächenumsätze nach Branchen in %. Quelle: Wirtschaftsförderung Dortmund

* Telekommunikation, Informationstechnologie, Medien, Entertainment und Sicherheit

Die Leerstandsquote ist, nach dem sie sich in 2005 von 5,8 % bis zum Jahr 2009 kontinuierlich auf 3,6 % gesenkt hat, bis Ende 2011 wieder auf 5,1 % gestiegen (30.6.2012: 5,7 %). Dortmund verfügt mit rund 170.000 m² freien Büroflächen über ein noch moderates Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage. Es bestehen in Dortmund weitere Potenziale in Büroobjekten, die geplant sind (beispielsweise windmill21 an der B1 oder Projekte am neuen Entwicklungsschwerpunkt PHOENIX See) oder für die bereits die ersten Bauabschnitte begonnen haben (beispielsweise das Westfalentor). Die Projekte werden realisiert, wenn eine entsprechende Vorvermietungsquote erreicht ist. Eine breite Palette von kurz- bis langfristigen Planungen an Büroprojekten ist die Grundlage, um zeitnah auf eine weitere Belebung der Nachfrage reagieren zu können. Mit den

aktuellen Angebotsflächen, den gestarteten Projekten und den projektierten Vorhaben in Dortmund werden die Voraussetzungen hierfür geschaffen.

5.2 Bestandsentwicklungen bei Büroimmobilien

Durch Firmenverlagerungen in neue Büroflächenstandorte oder Firmenaufgaben ist das Flächenangebot in Dortmund kontinuierlich gewachsen (Beispiele: WestHyp, WestLB, Harpen, Versorgungsamt). Nachnutzungen können in der Regel ohne Modernisierungsmaßnahmen nicht zeitnah realisiert werden. Das Bauen im Bestand hat in Dortmund vor diesem Hintergrund an Bedeutung gewonnen. Die Revitalisierung von unwirtschaftlichen Immobilien steht auch im Fokus der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e.V. (DGNB). Die DGNB hat als erstes Projekt mit einem Gütesiegel das „Stadtfenster Dortmund“ an der Hansastraße 30 ausgezeichnet. Hier wurde bei der Kernsanierung eine energieeffiziente Lösung umgesetzt. Weitere revitalisierte Bestandsgebäude:

- Das frühere Westmöbelhaus am Ostenhellweg 50-52 wurde einer Kernsanierung unterzogen. Das Gebäude erhielt aus energetischer Sicht ein neues Fassadensystem und einen Lichthof, der für lichtdurchflutete Büros im Inneren sorgt.
- Ein weiteres Bestandsgebäude wurde am Hohen Wall in Wert gesetzt. Im Rahmen der Sanierung erhielt das Büro- und Geschäftshaus eine solarthermische Anlage auf dem Dach sowie eine kontrollierte Büroraumlüftung mit Wärmerückgewinnung.
- Im Rahmen des Projektes K2 Bürocenter® wurde der Gebäudekomplex Märkische Straße 117 / Kronenburgallee 2 als repräsentativer Unternehmensstandort nach einer Komplettentkernung ausgebaut. Der achtgeschossige Turm wurde mit aktueller Gebäudetechnik modernisiert. Die Modernisierung der Fassadendämmung führt zu einer energetischen und baulichen Nachhaltigkeit. Die Nachrüstung der Gebäudetechnik erfüllt die Anforderungen der EnEV 2009.
- Die Gebäude Florianstraße 1 + 3 wurden 1975 als Verwaltungsgebäude für die damalige Hypothekenbank WestHyp errichtet und werden nun für eine Hotelnutzung (internationales Drei Sterne Plus Hotel) umfangreich modernisiert. Die Erweiterung des Komplexes mit der Adresse „Am Kaiserhain 7“ bleibt für die Büronutzung erhalten.
- Bis Sommer 2013 entsteht im ehemaligen Bankgebäude der WestLB in der Kampstraße 45 das Dortmunder Centrum für Medizin und Gesundheit (DoC). Auf rund 9.500 m² entsteht ein modernes und innovatives Ärztezentrum mit medizinnahem Einzelhandel und Gastronomie.

5.3 Dienstleistungs Offensive

Zur Stärkung der Außennachfrage ist ein Konzept zur Profilierung des Dienstleistungsstandortes Dortmund entwickelt worden, in dessen Mittelpunkt Handlungsempfehlungen stehen, die kurzfristig umgesetzt werden können. Damit soll es gelingen, die Stärken des Dienstleistungsstandortes, wie beispielsweise die hohe Zentralität, die besonders für produktionsnahe Dienstleistungsunternehmen interessant ist, im Standortwettbewerb besser nach außen zu kommunizieren. Die Wirtschaftsförderung hat eine Marketingstrategie speziell für das Thema „Dienstleistungsstandort Dortmund“ erarbeiten lassen. Mit dem entwickelten Slogan **„Alles in Dortmund. Der Standort für Dienstleister“** sollen gezielt Investitionsentscheider in relevanten Zielbranchen angesprochen werden. Dies geschieht im Rahmen einer Anzeigenkampagne vor der DKM Messe (Fachmesse der Finanz- und Versicherungswirtschaft vom 23.-25.10.2012 in Dortmund) in den Fachzeitschriften Versicherungswirtschaft und Bankwesen. Im Vorfeld der Messe werden Aussteller und potenzielle Fachbesucher mit einer Kampagnen-Broschüre angeschrieben und eine schlanke Kampagnen-Webseite online geschaltet:

www.dienstleistungsstandort-dortmund.de, die dazu dient, die wichtigsten inhaltlichen Botschaften zum Standort ins rechte Bild zu setzen:

Darum ist Dortmund so attraktiv für Dienstleistungsunternehmen:

- Dortmund liegt zentral in Nordrhein-Westfalen und Deutschland und ist über die Verkehrswege Straße, Schiene, Wasser und Luft sehr gut angebunden
- Dortmund mit 600.000 Einwohnern hat starke Märkte vor der Tür, die innerhalb einer Autostunde von 10 Millionen Menschen erreicht werden können
- Dortmund hat ein ausgewogenes Profil als Stadt der Dienstleistungen, des Mittelstandes und der Technologie mit einem gesunden industriellen Kern
- Dortmund bietet ein starkes Potenzial an Fachkräften sowie Forschung und Wissenschaft und ist einer der größten Ausbildungsstätten für IT-Fachleute in Deutschland
- Dortmund weist günstige und vielfältige Gewerbe- und Büroflächen auf
- Dortmund ist ein Standort zum Leben und Arbeiten, zur Hälfte grün, mit einer guten Entwicklungsdynamik

Schnelle Anbindung
Innovative Technologien
Gute Fachkräfte
Bedeutende Märkte
Attraktive Büroflächen

ALLES in DORTMUND
Der Standort für Dienstleister

Was macht Unternehmen erfolgreich? Auf diese Frage gibt es fast so viele Antworten, wie es erfolgreiche Unternehmen gibt. Ganz vorne bei den entscheidenden Kriterien: der Standort. Das hat gute Gründe. Die Erfolgchancen steigen, wenn die Märkte vor der Haustür liegen. Sie steigen weiter, wenn das Unternehmen vor Ort Chancen auf gute Fachkräfte hat. Und wenn der Standort dann noch zentral liegt und gut erreichbar ist, wird aus der Chance ein echtes Erfolgsrezept. Genau diese Faktoren haben viele Dienstleistungsunternehmen bereits von Dortmund überzeugt. Sprechen Sie uns an! Wir haben noch mehr Argumente, warum Sie „Alles in Dortmund“ finden.

Christian Wiegens · Tel.: 0231 - 51 2 92 14 · E-Mail: cw@dienstleistungsstandort-dortmund.de
www.dienstleistungsstandort-dortmund.de

Stadt Dortmund
Wirtschaftsförderung

Abbildung 14: Anzeigenmotiv Dienstleistungskampagne. Quelle: index Agentur für strategische Öffentlichkeitsarbeit und Werbung GmbH, Berlin. Darstellung: Wirtschaftsförderung Dortmund

5.4 Immobiliengesprächskreis

Der Immobilienmarkt in Dortmund hat sich im Kontext des Strukturwandels in den letzten Jahren zu einem dynamischen Investitionsfeld entwickelt und überregional an Bedeutung zugenommen. Damit sich dieser positive Trend fortsetzt, wurde von der Wirtschaftsförderung Dortmund der Gesprächskreis Immobilienstandort Dortmund initiiert, in dem Dortmunder Immobilienakteure über neue Marketingansätze mit dem Ziel diskutieren, den Immobilienstandort Dortmund weiter zu profilieren. Diese Plattform erschließt ihren rund 50 Teilnehmern ein gemeinsam organisiertes Netzwerk zum regelmäßigen Gedankenaustausch. Die Gesprächsrunden finden in der Regel zweimal im Jahr jeweils vor oder nach den Immobilienmessen MIPIM in Cannes und Expo Real in München zu vereinbarten Schwerpunktthemen statt. Impulse für die Diskussion werden durch Referate externer Fachleute gegeben.