



öffentlich

Fachbereich	Dezernent(in) / Geschäftsführer	Datum
WF	Udo Mager	15.01.2013
verantwortlich	Telefon	Dringlichkeit
Christel Pfeiffer	22807	

Beratungsfolge	Beratungstermine	Zuständigkeit
Bezirksvertretung Innenstadt-West	30.01.2013	Kenntnisnahme
Ausschuss für Wirtschaft und Beschäftigungsförderung	30.01.2013	Einbringung
Bezirksvertretung Innenstadt-Ost	05.02.2013	Kenntnisnahme
Bezirksvertretung Scharnhorst	05.02.2013	Kenntnisnahme
Bezirksvertretung Aplerbeck	05.02.2013	Kenntnisnahme
Beirat bei der unteren Landschaftsbehörde	06.02.2013	Kenntnisnahme
Bezirksvertretung Innenstadt-Nord	06.02.2013	Kenntnisnahme
Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung, Wohnen und Immobilien	06.02.2013	Kenntnisnahme
Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Liegenschaften	07.02.2013	Kenntnisnahme
Bezirksvertretung Eving	13.02.2013	Kenntnisnahme
Bezirksvertretung Hörde	19.02.2013	Kenntnisnahme
Bezirksvertretung Lütgendortmund	19.02.2013	Kenntnisnahme
Bezirksvertretung Huckarde	27.02.2013	Kenntnisnahme
Bezirksvertretung Hombruch	05.03.2013	Kenntnisnahme
Ausschuss für Wirtschaft und Beschäftigungsförderung	06.03.2013	Kenntnisnahme
Bezirksvertretung Mengede	06.03.2013	Kenntnisnahme
Bezirksvertretung Brackel	07.03.2013	Kenntnisnahme
Hauptausschuss und Ältestenrat	21.03.2013	Kenntnisnahme
Rat der Stadt	21.03.2013	Kenntnisnahme

Tagesordnungspunkt

Masterplan Wirtschaftsflächen - Zwischenbericht 2012

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt Dortmund nimmt den Zwischenbericht 2012 zum Masterplan Wirtschaftsflächen zur Kenntnis.

Finanzielle Auswirkungen

Siehe Text

Begründung

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 zurückzustellen. 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 Westfalenhütte 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.

Der Bericht zum Masterplan Wirtschaftsflächen – Zwischenbericht 2012 ist der beigefügten Anlage zu entnehmen.

Zuständigkeit

Die Zuständigkeit des Rates ergibt sich aus § 41 Abs. 1 GO NW.