



Perspektiven der Gewerbeflächenentwicklung im ASB

Veranstaltung im Plenarsaal der Bezirksregierung Düsseldorf am 18.08.2022

Niederschrift



Einführung und Begrüßung

Frau Schmittmann

Regionalplanerin bei der
Bezirksregierung Düsseldorf

Herr Prof. Hennecke

Geschäftsführer bei der
Handwerkskammer Düsseldorf

10:00 – 10:10 Uhr

Für den 18. August 2022 hat Dezernat 32 gemeinsam mit der Handwerkskammer Düsseldorf (HWK Düsseldorf) zur Veranstaltung „Perspektiven der Gewerbeflächenentwicklung im ASB“ in den Plenarsaal geladen. Die Veranstaltung beginnt durch einleitende Worte von Frau Schmittmann und Herrn Prof. Hennecke. Es wird ausgeführt, dass die Idee zur Veranstaltung in Gesprächen mit der HWK Düsseldorf entstanden ist. Dabei wurde festgestellt, dass zwar viele Regionalplanänderungen für die Neuplanung von Bereichen für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) und neuerdings auch wieder viele Regionalplanänderungen zur Änderung von GIB in Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) durchgeführt werden, die Belange von Handwerksbetrieben und Gewerbe in den ASB jedoch nur wenig Aufmerksamkeit in der Regionalplanung erhalten. Aktuelle Herausforderungen wie der Klimawandel und der Ressourcenschutz machen einen verstärkten Fokus auf die Innenentwicklung unerlässlich. Mit Forcierung der Innenentwicklung verstärkt sich jedoch die Flächenkonkurrenz zwischen unterschiedlichen Nutzungen. So steht das produzierende Gewerbe in direkter Konkurrenz um die Fläche mit Wohnen, Einzelhandel, Büros u.v.m.. Wichtig ist, darauf zu achten, dass das Handwerk nicht ins Hintertreffen gerät. Daneben wird die gewerbliche Weiternutzung von historisch gewachsenen Gewerbestandorten als wichtige Aufgabe identifiziert. Bisher ist die Regionalplanung davon jedoch nur am Rande berührt. Das durch die Handwerkskammer vertretene Handwerk kann einen wichtigen Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung leisten und somit die kommunale und regionale Entwicklung positiv beeinflussen. Ziel der Veranstaltung ist es, Verständnis zu schaffen und den Austausch zwischen den betroffenen Akteuren anzuregen. Im Rahmen der Veranstaltung sollen sowohl Probleme diskutiert als auch Lösungsstrategien vorgestellt werden.

Herausforderungen der Gewerbeflächenentwicklung im Bestand

Herr Macdonald

Abteilungsleiter des Ressorts
Stadtentwicklung der Stadt Wuppertal

10:10 – 10:30 Uhr

Herr Macdonald referiert in seinem Vortrag über die Herausforderungen der Gewerbeflächenentwicklung. Herr Macdonald gibt anhand verschiedener Beispiele einen Überblick über die verschiedenen Problemstellungen, vor der die Stadt bei der Gewerbeflächenentwicklung im Bestand, auf Brachflächen und innerhalb der Allgemeinen Siedlungsbereiche steht.

Zunächst wendet sich der Blick den zur Verfügung stehenden Immobilien zu. Gewerbliche Weiter- und/oder Umnutzungen können durch die historische Entwicklung und bauliche Eigenschaft von Gebäuden erschwert werden. Firmen seien oftmals über Jahrzehnte gewachsen, Gebäude angebaut worden, so dass eine neue Nutzung schwierig zu finden ist. Zumal wenn die Firmengrundstücke am Hang liegen, wie in Wuppertal oft der Fall. Hierdurch seien die Gebäudeteile oftmals über Treppen miteinander verbunden, was einschränkend auf die Barrierefreiheit wirkt. Beispielhaft wird die geplante Umnutzung einer Gewerbeimmobilie zu einer Wohnimmobilie im Stadtteil Barmen herangeführt. Die gezeigte Immobilie ist aus ehemals drei Immobilien zusammengewachsen und verfügt in den jeweiligen Gebäudeteilen über eine ungleiche Ausstattung wie Waschräume und (Lasten-)Aufzüge. Eine Aufteilung der Immobilie in mehrere Gewerbeeinheiten wird durch die ungleiche Verteilung der Ausstattung im Gebäude erschwert.

Mit Blick auf die bauliche Eigenschaft von Immobilien benennt Herr Macdonald Anforderungen an die Energetik sowie an den Brand- und Bestandsschutz als zusätzliche Herausforderungen bei der Um- bzw. Weiternutzung von Immobilien. Einige Altnutzungen besitzen Bestandsschutz, wären aber unter heute geltenden gesetzlichen Regelungen nicht mehr genehmigungsfähig. Bei der gewerblichen Weiterentwicklung von Immobilien, welche (teilweise) unter Denkmalschutz stehen, seien zu-

sätzlich die Belange des Denkmalschutzes zu berücksichtigen und damit ein Interessenausgleich herzustellen.

Sodann richtet Herr Macdonald den Blick auf die (Brach-)Flächenentwicklung. Dabei geht er insbesondere auf die Umnutzung von Konversionsstandorten wie ehemaligen Militär- oder Bahnflächen ein. Gerade bei der gewerblichen Nutzung der genannten Flächen stellt sich die Frage nach der zu erwartenden Rendite. In Wuppertal wurde bei der Konversion einer militärischen Liegenschaft eine Querfinanzierung über Wohnen erreicht, was aus gewerblicher Sicht jedoch mit Herausforderungen einhergeht. Wie erreicht man die notwendigen Abstände zwischen Wohn- und Gewerbegebiet? Wie handhabt man Mischnutzungsgebieten als räumlichen Abstandhalter? Insgesamt seien bei der Flächenentwicklung insbesondere Themen wie Altlasten und Entwässerung zu beachten. In Wuppertal ist außerdem die Topographie stets mitzudenken. Zudem kann es durch eine zeitweise Zwischennutzung von Brachflächen zu neuen Herausforderungen kommen. Brachflächen, die beispielsweise durch die Ansiedlung einer bedrohten Tierart unter Naturschutz fallen, können später nicht mehr oder nur teilweise entwickelt werden.

Beim sich anschließenden Blick auf die Stadtentwicklung als Einflussfaktor auf die Gewerbeflächenentwicklung zeigt sich, dass hier insbesondere Nutzungs- und Flächenkonkurrenzen ausschlaggebend sind. Es wird ausgeführt, dass Flächenkonkurrenzen durch verschiedene Akteure wie Eigentümer, Investoren oder die Stadtentwicklung getrieben werden. Je nach Betrachtungsebene, z. B. Stadtteil- oder Quartiersebene, ergeben sich wiederum unterschiedliche Interessen. Zur Verdeutlichung zieht Herr Macdonald ein Beispiel heran. Bei dem Beispiel handelt es sich um eine gewerblich genutzte Immobilie, welche über Jahrzehnte historisch gewachsen ist und mitten in einer Wohnbebauung in Wuppertal zu verorten ist. Nach Aufgabe des Gewerbestandorts wird nun, auch aufgrund der Lage im Wohngebiet, über eine Umnutzung als Wohnstandort diskutiert. Darüber hinaus können Flächenkonkurrenzen nicht nur zwischen, sondern auch innerhalb der Sektoren bestehen. Als Beispiel dafür werden Logistikunternehmen des Wirtschaftssektors genannt, welche Standorte des produzierenden Gewerbes übernehmen.

Der Blick auf die Bauleitplanung als Einflussfaktor auf die Gewerbeflächenentwicklung offenbart, dass bei geplanten Nutzungsänderungen u. a. auf die gegebenen Gebietseigenschaften zu achten ist. Exemplarisch wird die Nutzungsänderung eines Freiraums zur gewerblichen Nutzung herangeführt. In dem konkreten Beispiel wird auf den Umstand aufmerksam gemacht, dass aufgrund von schützenswerter Sekundärvegetation die neu zu entwickelnde Gewerbefläche im Vergleich zur vormaligen Flächengröße kleiner ausfällt.

Zuletzt wird auf das bei der Gewerbeflächenentwicklung zu berücksichtigende Eigentümer- und Nutzerinteresse thematisiert. Bei der Gewerbeflächenentwicklung spielen einerseits Spekulationen bzw. Wertsteigerungen eine Rolle, z. B. wenn eine Gewerbefläche zugunsten einer Wohnnutzung gewinnbringend verkauft wird. Andererseits spielt bei der Gewerbeflächenentwicklung jedoch auch,

insbesondere bei inhabergeführten Unternehmen, die emotionale Bindung zum Standort eine Rolle. Herr Macdonald führt dazu zwei Beispiele an. Bei dem ersten Beispiel handelt es sich um eine gewerblich genutzte Immobilie, welche aufgrund der Nichtverfügbarkeit direkt angrenzender Flächen zunächst nicht erweitert werden konnte. Dennoch wurde vom Inhaber am Betriebsstandort festgehalten, eine weitere Immobilie gekauft und diese weiterentwickelt. Die alte und neue Immobilie, welche auf der jeweils gegenüberliegenden Straßenseite liegen, wurden anhand eines überdachten Übergangs miteinander verbunden. Bei dem zweiten Beispiel handelt es sich um ein Unternehmen, dass sich gegen den Wegzug aus einem gründerzeitlichen Quartier entschieden hat und am Altstandort eine neue Immobilie errichtet hat.

Vortrag

Neue Ansiedlungspotenziale und Bestandspflege durch Revitalisierung von Gewerbe- und Industriegebieten

Frau Tielboer und Herr Haase

Ressort Wirtschaftsförderung
des Kreises Mettmann

10:30 – 10:50 Uhr

Frau Tielboer und Herr Haase referieren über ein Gutachten zur Revitalisierung bestehender Gewerbe- und Industriegebiete im Kreis Mettmann. Die Studie beschäftigt sich mit Möglichkeiten zur Pflege von Gewerbeflächen in verdichteten Gebieten. Von einer zunehmenden Verdichtung von Flächen ist der Kreis Mettmann in besonderer Weise betroffen, da es sich um den Kreis mit der größten flächigen Verdichtung in Deutschland handelt. Durch die Flächenknappheit entstehen Standortnachteile für bestimmte Nutzungsformen. Folglich bestehe Handlungsbedarf, um Bestandsgebiete wettbewerbs- und konkurrenzfähig zu halten. Um dies zu gewährleisten, sei der Versuch unternommen

worden, anstelle von Neuausweisungen von Gewerbegebieten auf die bereits bestehenden Gebiete zurückzugreifen. Eine Komponente, die dieses Vorhaben beeinflusst, ist die Klimafolgenanpassung. Die Klimafolgenanpassung erfordert ein Umdenken und damit innovative Ideen, damit Bestandsgebiete weitergenutzt und -entwickelt werden können. Vor diesem Hintergrund ist ein Gutachten in Auftrag gegeben worden. Im Auftrag des Kreises Mettmann und der Industrie und Handelskammer Düsseldorf (IHK Düsseldorf) wurden in Kooperation mit den kreisangehörigen Städten 18 Gewerbe- und Industriebestandsgebiete untersucht. Das Ziel dieser Untersuchung stellt einerseits die Erfassung von Bedarfen und Potenzialen sowie andererseits die Ausarbeitung strategischer Handlungsansätze für örtliche Akteure aus Planung und Wirtschaftsförderung dar. Hierzu erfolgte die Auswahl zweier Pilotgebiete. Als Pilotprojekte ausgewählt wurde je eine Fläche in Erkrath-Unterfeldhaus und Velbert-Langenberg. Anhand des Pilotgebiets Erkrath-Unterfeldhaus werden nachfolgend die Ergebnisse des Gutachtens beispielhaft vorgestellt. Als Defizite wurden durch den Gutachter Abnutzungserscheinungen der Bausubstanz, Leerstände mit zweifelhafter Marktgängigkeit und das Fehlen unbebauter Erweiterungsflächen identifiziert. Außerdem bestehe Handlungsbedarf in den Bereichen der Fahrradinfrastruktur und der ÖPNV-Anbindung. Resultierend seien Handlungsfelder gebildet worden, um den geschilderten Problemen zu begegnen. Als solche werden die Aufwertung des Erscheinungsbildes, die Verbesserung der Infrastruktur, eine optimierte Flächenauslastung, die Bildung von Profilen sowie die Neugestaltung der Nutzungsdichte genannt. Die Ergebnisse und Handlungsempfehlungen des Gutachtens werden derzeit im Sinne eines „runden Tisches“ mit den Städten diskutiert. Eine Eins-zu-eins-Umsetzung der Handlungsempfehlungen wird jedoch nicht erfolgen. Stattdessen ist das Gutachten als Ideenbringer zu verstehen. Im Rahmen des Gutachtens wird ein Instrumentenkoffer vorgestellt, dessen Maßnahmen sich hinsichtlich der Umsetzung im zeitlichen Horizont (kurz-, mittel- und langfristig) unterscheiden. Ein Erfolgsgarant bzw. eine zwingende Voraussetzung bei dem beschriebenen Vorgehen sei jedoch eine entsprechende personelle Ausstattung in den Wirtschaftsförderungen, damit der vereinbarte Weg auch permanent begleitet bzw. die Umsetzung vorangetrieben werden kann. Ein Problem ist dabei eine adäquate Stellenbesetzung, im Übrigen auch in Hoch- und Tiefbauämtern der Behörden.

Anschließend wird auf Hemmnisse eingegangen, welche einer Revitalisierung von Gewerbegebieten entgegenstehen. Diese ergeben sich oftmals aus hohen Kosten, fehlenden Fördermitteln und dem herrschenden Fachkräftemangel insbesondere im Bereich der erneuerbaren Energien. Daneben ist die Kommunikation zur Herstellung eines Konsenses zwischen den beteiligten Akteuren maßgebend. Resümierend wird festgehalten, dass Prozesse wie der geschilderte ein hohes Maß an Einmütigkeit und Stringenz in der Umsetzung benötigten.

Diskussionsrunde

10:50 – 11:05 Uhr

Im Anschluss an den Vortrag leitet Frau Schmittmann die erste Diskussionsrunde ein. Als Reaktion auf den Vortrag von Herrn Macdonald merkt Frau Sickelmann, Fraktion B'90/Die Grünen Regionalrat Düsseldorf, an, dass die Grundwasserneubildung bei der Neuversiegelung von Flächen zukünftig stärker mitgedacht werden muss. Nach ihrer Einschätzung müsse das Thema der Ökologie bereits in der Bauleitplanung mitgedacht werden, damit die Umsetzung aufwendiger Begrünungsmaßnahmen nach Umsetzung der Planung obsolet werden. Es wird dargelegt, dass Sammelparkplätze von Gewerbe- und Industriebetrieben eine Möglichkeit zur Minimierung von Flächenversiegelung in Gewerbegebieten darstellen.

Eine teilnehmende Person fordert als Reaktion auf den Vortrag von Frau Tielboer und Herrn Haase einen schnellen Abbau jener Hemmnisse, die einer Revitalisierung von Gewerbeflächen entgegenstehen. In Ergänzung zum Vortrag nennt die teilnehmende Person Abbruchs- und Altlastensanierungskosten als weitere Hemmnisse einer Revitalisierung. Mechanismen, die der Revitalisierung von Gewerbegebieten entgegenstehen, stellen insbesondere langwierige Verfahren dar. Dies ist regelmäßig der Fall, wenn z.B. Altlasten existieren. Es wird plädiert, dass durch Fördermittel frühzeitig eine Aufteilung von Sanierungskosten zwischen der öffentlichen Hand und dem Eigentümer erfolgen kann, sodass Gewerbegebiete schneller revitalisiert und aktiviert werden können. Gefordert wird insgesamt ein Umdenken hinsichtlich der Fördermittel, was sich auch in der Förderkulisse niederschlagen muss.

In einer Reaktion auf die Äußerung der Fraktion B'90/Die Grünen wird betont, dass bei der gewerblichen Nutzung von Stadtflächen Rücksicht auf ökologische Belange genommen wird. Anhand konkreter Beispiele wird illustriert, dass es jedoch schwierig sei, im Rahmen einer Brachflächennutzung Gewerbe- und Industriebetrieben die Aufgabe aufzuerlegen, große Grünflächen bzw. Waldstücke zu bewirtschaften. Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer können das ab einer gewissen Größe nicht mehr leisten. Es wird ausgeführt, dass es insgesamt bei den Unternehmen einen hohen Zuspruch beim Thema Ökologie gibt, z.B. bei der Vorgabe einer Dachbegrünung von Gewerbebetrieben. Es werden jedoch auch ökologische Folgekosten angesprochen, welche die Kommune langfristig zu tragen hat. Beispielhaft wird eine Gewerbeflächenentwicklung in Wuppertal genannt, auf dessen Areal die Zauneidechse lebt.

Auch Handwerk braucht Wohnraum! Gewerbeflächenentwicklung aus Sicht des Handwerks

Herr Prof. Hennecke

Geschäftsführer bei der
Handwerkskammer Düsseldorf

11:20 – 11:40 Uhr

Nach einer zehnminütigen Pause referiert Herr Prof. Hennecke in seinem Vortrag über die Rolle des Handwerks bei der Gewerbeflächenentwicklung. Zunächst werden drei Definitionsformen des Handwerks erläutert. Die philosophische Lesart betrachtet das Handwerk als praktische, problem-lösungsorientierte Tätigkeit in Abgrenzung zum reflexiv theoretischen „Mundwerk“. Aus der arbeits-soziologischen Perspektive handelt es sich beim Handwerk um eine Gruppe von Berufstätigen, deren Mitglieder ihre Arbeit stark durch ihre Persönlichkeit prägen und diese mit einem besonderen Qualifikations- und Qualitätsanspruch ausüben. Positivistisch betrachtet lässt sich das Handwerk als ein dem Wirtschaftssektor zugeordneter Beschäftigungsbereich einordnen. Die Vielfältigkeit von Handwerk wird anhand der Darstellung verschiedener Gewerbegruppen aufgezeigt. Die Betriebe unterscheiden sich sowohl inhaltlich als auch technologisch stark voneinander, wodurch sich unterschiedliche Ansprüche an den Standort ergeben. Sodann werden die Ergebnisse einer Umfrage vorgestellt, die die HWK Düsseldorf in Düsseldorf, Wuppertal, Solingen, Remscheid und Mönchengladbach durchgeführt hat. Im Rahmen der Umfrage wurden die Eigenschaften und Bedarfe von handwerklichen Betrieben abgefragt. Die Umfrage zeigt, dass die befragten Unternehmen durchschnittlich 17 Jahre am Standort ansässig sind. Ein Sechstel der befragten Unternehmen sind gezwungen, ihren Standort zu verlagern. Gründe zur Verlagerung kann u.a. eine fehlende Erweiterungsmöglichkeit am Standort sein. Ein weiteres Ergebnis der Umfrage ist, dass die Hälfte der befragten Handwerksbetriebe gewerbliche Flächen von unter 180 m², die andere Hälfte Flächen von über 180 m² benötigt. Weiterhin zeigt die Umfrage, dass 30 bis 40 Prozent der befragten Handwerksbetriebe Eigentümer der genutzten Immobilien seien, während sich 60 Prozent der befragten Handwerksbetriebe in einem Mietverhältnis befinden. Aus Eigentums- und Mietverhältnissen erge-

ben sich unterschiedliche Konsequenzen für die Handwerksbetriebe. Während Handwerksbetriebe mit Eigentum Vorhaben an der Immobilie schnell umsetzen können, müssen bei Handwerksbetrieben, die im Mietverhältnis stehen, Eigentümer- und Nutzerinteressen vereint werden. Weiterhin können im Rahmen der Umfrage starke Diskrepanzen zwischen der eingeschätzten Wichtigkeit von und Zufriedenheit mit Standortfaktoren wie der digitalen Infrastruktur identifiziert werden. Als Motive für eine neue Standortsuche geben die befragten Personen u. a. fehlende Erweiterungsmöglichkeiten oder einen angestrebten Eigentumserwerb an. Mit 85 Prozent gibt ein Großteil der Befragten an, in der aktuellen Standortgemeinde nach einem geeigneten Standort zu suchen. Ungefähr ein Drittel der befragten Personen können sich mehrstöckige und damit flächenschonende Lösungen vorstellen. An den Umfrageergebnissen wird ersichtlich, wie mannigfaltig Handwerksbetriebe und damit die Anforderungen an den Standort sind.

Anschließend werden die Problemlagen aus Sicht des Handwerks thematisiert. Hierbei fallen insbesondere Verdrängungseffekte des Handwerks durch die funktionale Entmischung von Stadtgebieten ins Gewicht. Als Folge der Verdrängung des Handwerks an den Rand von Siedlungsbereichen verschlechtert sich deren Erreichbarkeit. Daneben bestehen Problemlagen durch den Mangel an geeigneten Flächen sowie den hohen Preisdruck durch Nutzungskonkurrenzen. Darüber hinaus erwachsen Probleme durch bau- und umweltrechtliche Standards. Weiterhin können veränderte Nachfragetrends beobachtet, an welche sich die Handwerksbetriebe anzupassen haben.

Sodann werden die Potenziale des Handwerks genannt, die aus der besonderen Rolle des Handwerks für die Innenstadtentwicklung erwachsen. Das Handwerk ist hinsichtlich einer nachhaltigen Stadtentwicklung ein entscheidender Akteur, da durch die Einbindung des Handwerks in die Flächenplanung kurze Wege ermöglicht werden können. Ebenso handelt es sich beim Handwerk um eine historisch wichtige Branche, welche in der Vergangenheit die Entwicklung der Städte maßgeblich beeinflusst habe. Als Träger der Bürgergesellschaft vor Ort und Teil der Stadtgemeinschaft kann das Handwerk heute weiterhin die Individualität und Attraktivität von Stadtquartieren positiv beeinflussen.

Abschließend formuliert Herr Prof. Hennecke die Erwartungen der HWK Düsseldorf an die Standortpolitik. Als Arbeitsgrundlage dient die Wiederentdeckung kurzer Wege als Motiv der Standortentwicklung sowie die Sicherstellung von Nutzungsmischungen bei der Planung und im Bestand. Im Sinne einer urbanen Produktion ist darauf hinzuwirken, dass das Handwerk als Partner innovativer Lösungen einbezogen wird. Handwerk kann zudem einen Beitrag zur Stärkung von Innenstädten leisten, indem alte Gewerbeimmobilien durch neue Nutzungen wiederbelebt werden. Weiterhin gilt es, Industrie- und Gewerbegebiete zu sichern, zu entwickeln und neu auszuweisen. Um Gewerbebestandorte in den Innenstädten flächenschonend und effizient zu stärken, sollen mehrstöckige Gewerbebestandorte realisiert werden. Daneben seien an den Wirtschaftsstandorten innovative Wirtschaftskonzepte zu entwickeln, als Beispiel gelten Coworking-Lösungen im Bereich der

Logistik oder die nachhaltige Bewirtschaftung von Gebäuden. Im Bereich der Kleinflächenvorsorge gilt es, Kleinflächen zu schützen, zu bewahren und zu entwickeln. Gerade in Innenstadtquartieren kommt der Pflege dieses Bestands eine wichtige Rolle zu, weil es unmittelbar die soziologische Qualität der Quartiere beeinflusst. Die Qualität und Originalität von Quartieren hängt vom Dasein von Handwerksbetrieben ab. Für das Handwerk ist zudem das Zusammendenken von Flächen- und Verkehrspolitik immens wichtig. Das Handwerk muss einerseits mobil sein, um Kundinnen und Kundenzuerreichen, andersherum muss das Handwerk für die Kundschaft räumlich möglichst einfach zugänglich sein. Standort- bzw. Flächenpolitik ist immer auch Verkehrspolitik und umgekehrt. Aus diesem Grund seien Handwerksbetriebe konsequent und frühzeitig in Stadt- und Mobilitätsentwicklungskonzepte einzubeziehen.

Vortrag

Die Meistermeile als Teil einer Gewerbestrategie für das Hamburger Handwerk

Herr Strate

Standortberater der
Handwerkskammer Hamburg

11:40 – 12:20 Uhr

Im Anschluss an den Vortrag von Herrn Prof. Hennecke referiert Herr Strate in seinem Vortrag über Möglichkeiten zur Neu- und Umgestaltung gewerblicher Flächen zur Unterstützung des Handwerks. Bei der „Meistermeile“ handle es sich um ein für handwerkliche Betriebe konzipiertes 200m langes Gebäude mit fünf Etagen nach einem Vorbild in München. Es sei dafür ausgelegt, handwerkliche Betriebe zu beherbergen und den Betrieben mit Parkplätzen, in der Tiefgarage und im Hof, vier Lastenaufzügen, genügend Abstand zur benachbarten Wohnbebauung und weiteren infrastrukturellen Maßnahmen einen geeigneten Gewerbestandort zu gewährleisten. Zuständig seien

die Sprinhenkt GmbH als Bauherrin, die Handwerkskammer Hamburg als Impulsgeberin, sowie die Behörde für Wirtschaft und Innovation als Zuwendungsgeberin und Vertragspartnerin der Handwerkskammer Hamburg. Hinzugekommen sei der Meistermeile-Verein, welcher die Interessen der Mietenden Betriebe vertrete. Die „Meistermeile“ zeichne sich durch ein sauberes Gebäude sowie eine gute Arbeitsatmosphäre aus und beherberge ca. 30 Gewerke. Neben der Beschreibung der Entwicklung des Projektes werden die angesammelten Erfahrungen erläutert. Der Masterplan Handwerk war Grundlage für das Projekt, 2016 erfolgte ein Beschluss der Bürgerschaft Hamburg, die Bauarbeiten erfolgten von 2017-19. Im Jahr 2022 ist die Meistermeile voll ausgelastet. Der Bau hat fünf Etagen mit unterschiedlichen Deckenhöhen und Belastbarkeiten von 1500 kg/m² im EG bis 1000 kg/m² im 3. OG. Das Projekt zeigt, dass in den oberen Etagen auch niedrigere Deckenbelastungen reichen würden. Die Mieten sind gestaffelt von 3,50 €/m² im UG bis zu 9,20 € im EG. Die Mieteneinheiten wurden im erweiterten Rohbau an die Mieter übergeben, so dass der Ausbau nach den eigenen Bedürfnissen erfolgen konnte. Das Projekt hat gezeigt, dass es nicht sinnvoll ist, die Flächen vor Baufertigstellung zu vermarkten, denn das Handwerk agiert kurzfristig. Die Nachfrage ist aber so groß, dass das Projekt funktioniert hat. Wichtig sind flexible Grundrisse. Das Angebot ausreichender Parkmöglichkeiten sei von großer Bedeutung. Die Kombination einer ausreichenden Anzahl sowie unterschiedlichen Stellplatzangeboten und -größen ist bei Büro- und Gewerbeflächen sinnvoll. Der Einbau von leistungsfähigen Lastenaufzügen habe sich gelohnt und es sei wichtig, die Vernetzung zwischen den mietenden Betrieben zu unterstützen. Wobei sich gezeigt hat, dass ein hoher Anteil von Gemeinschaftsflächen nicht erforderlich ist und nicht nachgefragt wird .

Anschließend wird ein Exkurs zum Thema „Handwerkerhöfe“ gegeben. Strukturell seien viele Einflussfaktoren auf das Handwerk festzustellen. Flächenoptimierungen in Gewerbegebieten, Restriktionen bei der Mobilität, wenige Neuausweisungen von Gewerbegebieten, Flächennutzungskonkurrenz und fehlende Strategien aus Verwaltung und Politik seien hierbei die wichtigsten Kriterien. Hieraus resultierend ergeben sich Forderungen an die Stadt. Eine transparente Stadtplanung sowie die Schaffung finanzieller Grundlagen werden hierbei besonders betont. Darüber hinaus seien in Hamburg Vereinbarungen zwischen Handwerk und Senat geschlossen worden. Diese beinhalteten das Angebot zahlbarer Gewerbeflächen, die Einbindung der Handwerkskammer in Stadtentwicklungsprozesse, die Schaffung von Ersatzflächen bei Umwandlung von Gewerbegebieten (z.B. bei Planungen aus Anlass von Einzelhandel) sowie die Berücksichtigung des Handwerks bei Planrechtsveränderungen.

Auf Basis des Masterplans befinden sich verschiedene Handwerkerhöfe in Hamburg in Planung, Bau und vier sind bereits fertiggestellt und in Betrieb. Es handelt sich nicht nur um reine Handwerkerhöfe, aber auch um gemischte Gewerbehöfe. Die bereits umgesetzten Projekte zeigen, dass Handwerker- und Gewerbehöfe sich auch für private Investoren lohnen, weil die Nachfrage da ist. Nach der Nennung einiger Beispiele für die genannten Vereinbarungen wird resümierend festgehalten, die Bündelung der Wirtschaftsfelder, Lärmschutz für naheliegende Wohnbebauung durch die

Gewerberiegel sowie die Optimierung der Nahversorgung durch das Handwerk seien für Projekte wie das vorgestellte von besonderer Bedeutung. Die Betriebe bekommen Perspektiven für den Verbleib in der Stadt, so dass auch die Gewerbesteuererinnahmen gesichert sind. Die Handwerkerhöfe seien auch gleichzeitig Innovationsort. Als Erfolgsfaktoren werden Preisbindung, Funktionalität sowie Funktionalitätsbindung festgehalten.

Diskussionsrunde

12:20 – 12:40 Uhr

Im Anschluss an den Vortrag von Herrn Strate findet eine Diskussion zu den bisher thematisierten Inhalten statt. Als Reaktion zum Vortrag von Herrn Prof. Hennecke wird von einer teilnehmenden Person die Vermutung geäußert, dass eine mehrheitliche Anzahl mietender Betriebe in Gewerbegebieten wünschenswerter als eine mehrheitliche Anzahl von Betrieben sei, die die genutzten Räumlichkeiten besitzen. Es sei dann von Vorteil für die Betriebe, dass sie flexibler auf die Anforderungen im jeweiligen Lebenszyklus des Unternehmens reagieren können (Flächenbedarf). Eigentümer haben Schwierigkeiten, wenn der Betrieb wächst oder eigentlich schrumpfen müsste. Es würden oft am Standort Investitionen getätigt, die am Markt nicht nachgefragt werden, wenn der Betrieb aufgegeben werden soll. Besser wäre es, Grundstücke bedarfsgerecht zu pachten. Professionelle Vermieter haben vielleicht eher im Blick, dass ein Grundstück auch später noch gewerblich nutzbar bleibe. Es wird ausgeführt, dass es dann auch weniger Probleme mit langfristigen Leerstand geben dürfte und weniger Diskussionen um renditeträchtige Nachnutzungen (wie z. B. Wohnen, Systemgastronomie oder kommerzielle Freizeitnutzung). Die Nachnutzung von älteren Gewerbe- und Industriegebieten wird auch erschwert durch Betriebsleiterwohnungen, die oft durch Handwerksbetriebe im Gewerbegebiet entstanden sind und langfristig bestehen bleiben, auch wenn der eigentliche Betrieb nicht mehr dort ist.

Es wird auch darauf verwiesen, dass für Dienstleister die Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV/S-Bahnhaltestelle) und das Versorgungsangebot für die Angestellten sehr wichtige Standortbedingungen seien. Handwerksunternehmen würden sich dafür nicht interessieren, das sei aber mit Blick auf den Mangel an Auszubildenden und die steigenden Energiekosten für die Zukunft wichtig. Auch Herr Prof. Hennecke erwidert darauf, der ÖPNV sei durchaus beispielsweise bezüglich der Mobilität von Mitarbeitern und Auszubildenden von großer Bedeutung. Die Erreichbarkeit von Betrieben sei als Kombination zu betrachten. Hinsichtlich der Nutzungsänderungen von Gewerbe- zu Wohnflächen und den Möglichkeiten der gewerblichen Folgenutzungen sei zu bedenken, dass in den letzten Jahrzehnten sehr funktionsgebunden gebaut worden sei, auch in sehr großen Einheiten, die kaum umnutzbar seien. Das hat heute den Nachteil, dass gegebene bauliche und strukturelle Gegebenheiten möglicher Weise nicht den heute geforderten und benötigten Anforderungen entsprechen würden. Gründerzeitliche Strukturen seien da flexibler, in den Altbauwohnungen erlauben die Grundrisse heute sogar gewerbliche Nutzungen. Die Architektur der vergangenen Jahrzehnte sei nicht so flexibel umnutzbar. Die Flexibilität für langfristige Nutzungen und Umnutzung sollte heute bereits in der Architektur mitgedacht werden, für einen nachhaltigen Städtebau.

Zuletzt sei hinsichtlich des Besitzes bzw. der Miete von Gewerbeflächen und Immobilien zu bedenken, dass heute Betriebe zunehmend nicht mehr als lebenslanges Projekt von den Gründern gesehen werden, sondern auch für Lebensabschnitte geplant seien. Bei der Planung langer betrieblicher Existenz spiele dennoch die Sicherheit, über einen langen Zeitraum hinweg am Standort arbeiten zu können, eine wichtige Rolle. Es gibt verschiedene Bedarfe, es gibt z. B. Betriebe, die sehr große Anlagen brauchen, die viel Geld in die Statik für Produktionsanlagen investieren müssen. Da muss man sich als Mieter sicher sein, dass der Vermieter langfristig den Standort zur Verfügung stellt. Das ist möglicherweise gerade bei privaten Vermietern/Besitzern von Immobilien schwierig einzuschätzen (z. B. Erbengemeinschaften). Hier könnten dann vielleicht kommunale oder andere Träger gefragt sein.

In Bezug zum Vortrag von Herrn Strate wird gefragt, ob zur Lösung des Problems der zu wenigen Parkplätze bei der „Meistermeile“ ein mehrgeschossiges, möglicher Weise begrüntes Parkdeck eine denkbare Lösung wäre. Darüber hinaus sei in puncto Vernetzung zwischen den in der Meistermeile ansässigen Betrieben die Veranstaltung von Events unter Beteiligung der ansässigen gastronomischen Betriebe denkbar. Es wird auf das Beispiel Wuppertaler Technologiezentrum mit Gastronomie und Besprechungsräumen hingewiesen. Herr Strate erwidert, der Bau eines Park-Geschosses sei eine plausible Option und stellt ein Bauvorhaben eines anderen Hamburger Stadtteiles vor, in welchem Gewerbe- und Parkfläche in demselben Gebäude untergebracht werden. Dies sei auch für die „Meistermeile“ ein denkbarer Weg gewesen. Die Verrichtung von Veranstaltungen unter Beteiligung der Betriebe sei angeregt, jedoch bislang nicht angenommen worden.

Frau Blinde, Bezirksregierung Düsseldorf, fragt an, was mit dem Begriff „Deal“ in Herrn Strates Vortrag gemeint sei, ob Investoren Vereinbarungen eingehen müssen, um Ersatzgewerbegebiete zu schaffen, z. B. für wegfallende Gewerbeflächen bei Einzelhandelsplanungen. Herr Strate führt aus, dass bei vorhabenbezogenen B-Plänen auch städtebauliche Verträge abgeschlossen werden, die auch die Schaffung von Ersatzgewerbeflächen (kleinräumig) beinhalten können. Es hängt aber auch von der Kreativität der Planerinnen und Planer des jeweiligen Stadtbezirks ab, ob in den Verhandlungen das Thema auch gesehen wird. Manche Stadtteile haben dann viele Erfahrungen, manche beginnen erst das Thema aufzugreifen. Dies sei möglich, weil in Hamburg ein Einstimmigkeitsprinzip gilt, alle Behörden müssen im Umlaufverfahren dem Bauleitplanverfahren zustimmen. Die Wirtschaftsbehörde kann bei wegfallenden Flächen für Handwerk Einspruch erheben, bei Konflikten entscheidet dann letztlich der Bürgermeister. Es handle sich hierbei um eine gesetzlich nicht fixierte Einbindung der Interessensvertretung der Handwerker in stadtplanerische Prozesse. Dazu sei aber eine hohe Kompromissbereitschaft notwendig. Ein gutes Beispiel sei der Handwerkerhof Alte Sülldorfer Landstraße, der aus einem Gewerberiegel mit fünf Fingern besteht, in denen Wohnbebauung besteht. Der Gewerberiegel dient dabei als Lärmschutz entlang einer Autobahn. Es gibt auch Handwerkerhöfe gekoppelt mit Einzelhandel. Da gibt es vielfältige Ansätze und Nutzungskopplungen.

Welchen Beitrag kann Regionalplanung leisten?

Frau Blinde

Bezirksregierung Düsseldorf

12:40 – 12:55 Uhr

Zuletzt referiert Frau Blinde in ihrem Vortrag über die Möglichkeiten, die der Regionalplanung zur Gewerbeflächenentwicklung zur Verfügung stehen. Zunächst wird dargestellt, dass die Raumordnung den Rahmen für die Gewerbeflächenentwicklung darstelle, aber nur wenig Spielraum biete, kleinräumig zusteuern, wie die verschiedenen Projekte zuvor gezeigt haben. Es gäbe im Regionalplan nur zwei Bereichskategorien in einem sehr groben Maßstab, ggf. noch mit Zweckbindungen (GIB und ASB). Etwas Spielraum zur Steuerung biete die Kategorie ASB mit der Zweckbindung Gewerbe, um in den Bereichen zumindest Wohnen und zentrenrelevanten Einzelhandel auszuschließen und den Standort für Gewerbebetriebe zu sichern. Das Vorantreiben von Nutzungsänderungsprozessen oder die Sicherung kleinräumiger Gewerbebestände z.B. auch durch Nutzungsmischung sei über die zeichnerischen Festlegungen im Regionalplan schwierig. Dennoch seien textliche Ziele bzw. Grundsätze gefasst worden, welche Steuerungspotenzial haben können. Grundstücksbezogen wird die Regionalplanung nur beim Siedlungsflächenmonitoring und der Erfassung von Reserven und Inanspruchnahmen. Dies ist erforderlich für die Umsetzung des Ziels der bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung im LEP NRW. Diese Bedarfsberechnung habe aber den Fokus Freirauminanspruchnahme, es gehe nicht um Bedarfe unterschiedlicher Gewerbebetriebe, wie z.B. des Handwerks. Es gibt nur die Unterscheidung von Wohnen und Gewerbe. Frau Blinde schlägt verschiedene Maßnahmen vor, die eine kleinräumige Steuerung von Gewerbe im Regionalplan ermöglichen. In Bezug auf das Gutachten aus Mettmann sei es denkbar, Kriterien in das Siedlungsflächenmonitoring zu übertragen, da es sich um einen ähnlichen Maßstab handle. Beim Schutz bestehender Gewerbebestände könne die Regionalplanung genutzt werden, um Entscheidungsmöglichkeiten zu optimieren. Es ist auch denkbar, bei der Prüfung der Bedarfe auch zwischen verschiedenen Betrieben zu unterscheiden (z.B. handwerklicher Betriebe und Gewerbe). Hieraus resultierend ergäben sich bezüglich des weiteren Vorgehens einige Diskussionsfragen. Dabei sei beispielsweise zu klären, ob Verdrängungsprozesse stärker berücksichtigt und zeitliche Festlegungen weiter konkretisiert werden sollen. Als Fazit wird festgehalten, es bestehe großer politischer Abstimmungsbedarf.

Diskussionsrunde

12:55 – 13:15 Uhr

Anschließend findet eine Diskussion bezüglich der vorgetragenen Themen statt. Frau Sickelmann merkt an, dass Einigkeit darüber bestehe, dass vorerst keine neuen Gewerbegebiete ausgewiesen werden sollen, was die Frage nach neuen Kriterien zur Ausweisung von Gebieten erübrige. Frau Blinde erwidert darauf, im Fokus stehe nicht die Neuausweisung von Gebieten, sondern der Schutz bestehender Gewerbegebiete für Gewerbenutzungen die bisher noch nicht erfasst würden.

Herr Papen, CDU-Fraktion Regionalrat Düsseldorf, äußert, die Veranstaltung positiv aufgefasst zu haben und merkt an, es sei die Aufgabe der Städte, Gewerbegebiete zu pflegen und nicht Investoren die Umsetzung zu überlassen, wo dann andere Nutzungen verfolgt werden. Das sei keine gute Stadtentwicklung, es brauche eine konkrete Planung für das Handwerk. Es sei zu überlegen bei zukünftigen Regionalplanänderungen die Städte und Gemeinden gezielter zu fragen, wie Flächen für Handwerk und Industrie gesichert werden sollen.

Frau Sickelmann betont, dass auch sie der Auffassung sei, das Handwerk solle gestärkt werden. Sie regt an, die Technologiezentren der 1980 und 1990er Jahre näher zu betrachten, die nicht gut funktioniert hätten und ggf. heute Spielraum für Handwerkerhöfe u. ä. Projekte bieten könnten. Es wird festgestellt, dass in diesen Zentren eher Büros entstanden sind, keine Gewerbebetriebe.

Herr Prof. Hennecke ergänzt, dass früher solche Projekte vielfach am Reißbrett entstanden seien, vielleicht auch angetrieben durch Fördermittel, am Ende fehlte dann die Bodenhaftung. Es stellt sich die Frage, ob Projekte aufgezogen werden, nur um Fördermittel und den Förderkriterien zu entsprechen, weniger um den Bedarf der Gewerbebetriebe zu decken. Da müsse man auch in aktuellen Prozessen achtgeben, z. B. Strukturwandel. Darüber müsste man systematisch nachdenken!

Auf Nachfrage der Regionalplanungsbehörde, ob in der Regionalplanung die vorgeschlagenen Wege weiterverfolgt werden sollten, schlägt Herr Schiffer, Fraktion FDP/FW Regionalrat Düsseldorf, vor, eine ähnliche Veranstaltung in einiger Zeit zu wiederholen, um die planerischen Ideen im Austausch von Regionalplanung, Regionalrat, Städte und Wirtschaft weiterzuverfolgen, wie z. B. die Ausgestaltung der Förderrichtlinien, die an neue Umstände angepasst werden müssten.

Herr Macdonald gibt an, dass ein Austausch zwischen Stadt und Regionalplanung erfolgen könne, wenn es um den Bedarf einzelner Standorte oder Betriebstypen gehe, da könne es zukünftig genauere Diskussionen geben. Für eine räumliche Steuerung handle es sich bei der Regionalplanung aber um die falsche Ebene, die jetzigen Gebietskategorien würden ausreichen, eine weitere Steuerung sei nicht erforderlich.

Frau Schmittmann weist daraufhin, dass eine regionalplanerische Kategorisierung immer auch die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Kommunen erfordern würde.

Aus dem Publikum wird ergänzt, dass in der Regionalplanung keine weiteren Differenzierungen erfolgen sollten, da das Handwerk bzw. die Handwerksbetriebe zu vielfältig dafür seien. Von einer zusätzlichen Differenzierung erwarte man keinen Erkenntnisgewinn.

Es wird vorgeschlagen, die Denkanstöße aus der Veranstaltung aufzugreifen und in einer Folgeveranstaltung Bestpractice-Projekte vorzustellen und sich über die Übertragbarkeiten auszutauschen. Zum Beispiel hat die Stadt Neuss gerade einen Handlungsleitfaden hinsichtlich der Sicherung durchmischter Strukturen für die Nordstadt erarbeitet.

Herr Macdonald appelliert, dass die Bezirksregierung als Lobby für die Kommunen an das Land herantreten solle, da die geschilderten Probleme überall in NRW die Gleichen seien. Es sei interessant zu sehen, welche Rolle das Land Hamburg bei der Umsetzung der Projekte gespielt habe. Vielen Kommunen fehle das Geld für solche Projekte. Das Thema könnte auch in die Immobilienwirtschaft hineinragen werden und gute Beispiele gesucht werden.

Verabschiedung

Frau Schmittmann verweist auf die Planungsrounds zwischen Städten und Gemeinden und Regionalplanung, wo der Austausch zu diesem Thema noch fortgesetzt werden könne. Sie bedankt sich für die Diskussionen und beendet die Veranstaltung offiziell mit dem Hinweis, dass Informationen zu etwaigen Folgeveranstaltungen bekannt gegeben werden.

Kontakt:

Bezirksregierung Düsseldorf
Dezernat 32 – Regionalentwicklung

Julia Blinde

0211 475-2367
julia.blinde@brd.nrw.de

Corinna Pfeiffer

0211 475-9104
corinna.pfeiffer@brd.nrw.de