



Städte- und Gemeindebund
Nordrhein-Westfalen

■ Städte- und Gemeindebund NRW • Postfach 10 39 52 • 40030 Düsseldorf

Vorbericht
110. Sitzung
Ausschuss für Strukturpolitik und Verkehr
am 2. September 2015 in Jüchen

TOP 4: Gewerbeflächen – ein knappes Gut
BE: Geschäftsführer Jörg Lennardt,
ExperConsult

Postfach 10 39 52 • 40030 Düsseldorf
Kaiserswerther Straße 199-201
40474 Düsseldorf
Telefon 0211 • 4587-1
Telefax 0211 • 4587-211
E-Mail: info@kommunen-in-nrw.de
pers. E-Mail:
Internet: www.kommunen-in-nrw.de

Aktenzeichen: III N 5 Th/Da
Ansprechpartner:
Geschäftsführer Gerbrand
Hauptreferent Thomas
Durchwahl 0211 • 4587-241/-233

13. August 2015

Nicht nur in Großstädten und Ballungsräumen, sondern auch im ländlichen Raum entsteht zunehmend eine Knappheit an Gewerbeflächen. Dies gilt insbesondere für die Kommunen, die nahe an den Verkehrssträngen liegen und Kommunen mit einem starken Unternehmensbesatz.

Bei Projekten, die ExperConsult in den letzten 24 Monaten durchgeführt hat und in den Unternehmen interviewt oder befragt wurden, haben teilweise bis zu 25 Prozent der befragten Unternehmen angegeben, dass sie in den nächsten 2-5 Jahren Erweiterungsflächen benötigen. Für die jeweiligen Kommunen ist es zwingend notwendig, diesen Erweiterungsbedarf ihrer Unternehmen zu kennen und bei der Vergabe ihrer knappen Flächen vorrangig ihre Bestandsunternehmen zu bedienen.

Bei der Ausweisung und Vergabe von Flächen erwartet Kommunalpolitik von der Verwaltung aber häufig die Ansiedelung neuer Unternehmen. Insbesondere bei der Diskussion um die letzten noch ausweisungsfähigen Flächen einer Kommune wird diese Forderung der Politik nicht selten aufgestellt. Dies führt zwangsläufig zu einem Konflikt. Die letzten verfügbaren Flächen reichen gerade noch aus, um das Wachstum der Bestandsunternehmen der Kommune zu unterstützen, Platz für Neuansiedlungen fehlt – oder umgekehrt.

Es ist davon auszugehen, dass es vielen Kommunen nicht mehr gelingen wird, (größere) Neuflächen auszuweisen. Das zwingt Verwaltung und Politik zu einer strategischen Entscheidung, welche der noch verfügbaren Flächen an welche Unternehmen vergeben werden sollen. Bei der Begleitung solcher strategischen Entscheidungen hat ExperConsult festgestellt, dass die Politik nicht informiert war, welche Flächen an welche Unternehmen in den letzten zehn Jahren vergeben wurden, woher diese Unternehmen stammen und wie viel Arbeitsplätze entstanden sind. Bei den durchgeführten Untersuchungen hat sich dann herausgestellt, dass in der Regel zwischen 80-95 % der Flächen an die Bestandsunternehmen der Kommune vergeben wurden. Ansiedlungen von außerhalb der Kommune waren die Ausnahme.

Bevor die Politik aber weitreichende und für die Zukunft nicht mehr umkehrbare Entscheidungen trifft, sollte allerdings eine klare Faktenbasis über die Situation der Kommune geschaffen werden. Darauf aufbauend wird eine Prognose für den weiteren Verbrauch der letzten Flächen erstellt. Ob diese Flächen dann für Neuansiedlung reserviert bleiben sollen oder diese doch für Bestandsunternehmen vorgehalten werden, ist eine sehr schwierige Entscheidung für Rat und Verwaltung.

Auf Basis der getroffenen Entscheidung und des prognostizierten Flächenverbrauchs muss auf jeden Fall mit den Bestandsunternehmen das Gespräch über deren Erweiterungspläne geführt werden. Je größer die Flächenknappheit ausfällt, desto früher muss mit den Bestandsunternehmen gesprochen werden. Denn die Unternehmen brauchen Planungssicherheit, auch wenn eventuell eine Verlagerung aus der Kommune unvermeidlich ist. Möglicherweise gelingt aber auch eine Lösung gemeinsam mit der Nachbarkommune.

Im Übrigen wird auf das Referat von GF Lennardt verwiesen.