Gewerbe- und Industriegebiet Clausen
Bestands- und Strukturanalyse

STADT WUPPERTAL / STADTENTWICKLUNG UND STÄDTEBAU

Gliederung

	Seite
Anlass	3
Beschreibung	3
Historie	5
Eigentümerstruktur	5
Aktuelle Nutzungen	6
Wirtschaftszweige und Arbeitsplatzeffekte	8
Fazit	9

Anlass

Mit der Drucksache-Nr. VO/1044/20/1-Neuf. „Flächenpotenziale“ beauftragt der Rat die Verwaltung, eine Bestands- und Strukturanalyse des Gewerbegebiets Clausen vorzunehmen, um darauf aufbauend eine Modernisierung und Weiterentwicklung dieses innerstädtischen Unternehmensareals zu erarbeiten.

Beschreibung

Das Gewerbe- und Industriegebiet Clausen (s. Abbildung 1) liegt am östlichen Rand des Stadtbezirks Barmen an der Grenze zu den benachbarten Stadtbezirken Elberfeld und Uellendahl-Katernberg. Im Norden wird das Gebiet durch die Autobahn A 46 begrenzt, in dessen Anbauverbotszonen es zum Teil liegt. Die südliche Grenze bildet die ehemalige Bahnlinie und heutige Fuß- und Radweg Nordbahntrasse Dr.-Werner-Jackstädt-Weg, der direkt mit dem Gebiet verbunden ist. Parallel dazu verläuft die Rudolfstraße. Im Westen als auch im Osten schließen sich Wohngebiete an.

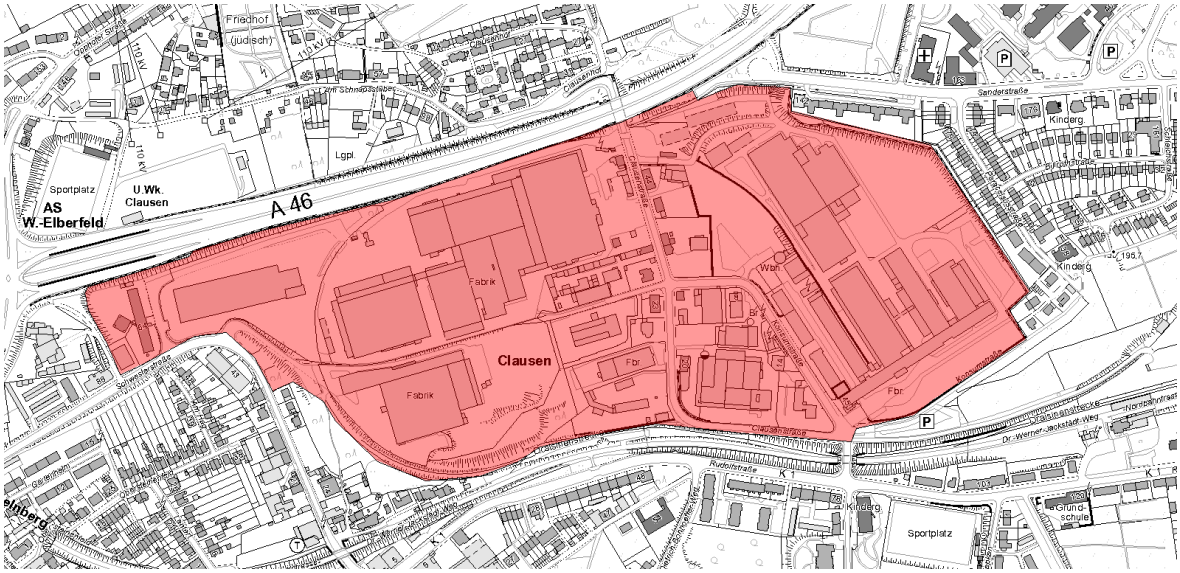

Abbildung 1: Untersuchungsbereich Gewerbe- und Industriegebiet Clausen

Der Autobahnanschluss Wuppertal-Elberfeld befindet sich in unmittelbarer Nähe. Die dargestellte Fläche umfasst ca. 354.500 m² (ca. 35,45 ha). Nach Abzug der Straßen- und Verkehrsflächen umfassen die Gewerbegrundstücke eine Fläche von ca.339.500 m² (ca. 34 ha).

Das Gewerbe- und Industriegebiet ist planungsrechtlich durch die Bebauungspläne Nr. 887 (Clausenstraße, Rechtskraft 03.07.2006) und 666 (Konsumstraße, Rechtskraft 16.11.1979) gesichert. Diese Bebauungspläne setzen überwiegend GI-Flächen fest.

Abbildung 2: Luftbild (LB) 2020, Quelle: Stadt Wuppertal

Insbesondere im Norden und Osten dominieren großräumige Gebäudestrukturen. Die Industriehallen im Norden sind großflächig mit Photovoltaikanlagen ausgestattet (s. Abbildung 2)

Abbildung 3: LB 2020

Mit Ausnahme einer ca. 17.000 m² großen Flächen zur Standortsicherung des ansässigen Unternehmens im Süden (s. Abbildung 3) und einer ca. 3.000 m² großen Flächen in der zentralen Mitte des Gewerbe- und Industriegebiets sind nahezu alle Flächen vollständig versiegelt und in Nutzung.

Vereinzelt finden sich u.a. im Bereich der Clausenstraße 34-44 Wohngebäude, die überplant wurden und damit auf den Bestand reduziert sind (s. Abbildung 4). Bei der kleineren Fläche handelt es sich um Gartenflächen eines mehrgeschossigen Wohngebäudes. Auch wenn die Nutzung auf den Bestand reduziert ist, genießt sie einen gewissen Schutz. Daher sollten diese Gartenflächen in der vorhandenen Qualität erhalten bleiben.

Abbildung 4: LB 2020

Historie

Abbildung 5: LB 1928

Erste industrielle Ansiedlungen haben bereits vor 1928 stattgefunden. Die Entwicklung wurde durch die angrenzende Bahnlinie begünstigt. Der Anschluss an das Bahnnetz ist als Halbkreis deutlich erkennbar (s. Abbildung 5) und immer noch im Gewerbe- und Industriegebiet ablesbar. Erst in den 1990er Jahren wurde die Bahnverbindung aufgegeben und in der Folge der Gleisanschluss zurückgebaut.

Ein architektonisches Highlight ist das denkmalgeschützte Ensemble der ehemaligen Konsumgenossenschaft Vorwärts-Befreiung (s. Abbildung 6), das zu Beginn der 1930er Jahre errichtet wurde und anschließend Ende 1970er Jahre von einem Unternehmen der Automobilzulieferindustrie übernommen wurde.

Abbildung 6: Denkmal

Das Gewerbe- und Industriegebiet wurde über Jahrzehnte durch die Automobilzulieferindustrie (prägend: Happich, später Johnsons Controls), durch die Verarbeitung von Milchprodukten (Tuffi/Campina) und durch den Werkzeugmaschinenbau dominiert.

Mit dem Strukturwandel verloren diese Branchen an Bedeutung. In der Folge fanden Eigentümerwechsel statt.

Eigentümerstruktur

Trotz der Größe des Gewerbe- und Industriegebiets ist die Zahl der Eigentümer im Vergleich zu jüngeren Gewerbegebieten überschaubar. Drei Eigentümer (7, 8, 9) dominieren. Dem Eigentümer zu 9 gehört ca. die Hälfte des Gewerbe- und Industriegebiets (s. Abbildung 7: Eigentümerstruktur).

Abbildung 7: Eigentümerstruktur

Abgesehen von dem öffentlichem Straßenraum (ca. 15.000 m²) verfügt die Stadt Wuppertal hier über kein Eigentum.

Aktuelle Nutzungen

Die vorherrschende industrielle Nutzung ging infolge des Strukturwandels durch Unternehmensaufkäufe, Standortschließungen und Standortverlagerungen verloren. Damit ging der Verlust von Arbeitsplätzen für qualifizierte Fachkräfte, die einen wesentlichen Beitrag zur Wertschöpfung und Einkommen in der Region geleistet haben, einher.

Auf den aufgegebenen Standorten des Eigentümers zu 9 sind zwei große Gewerbeparks entstanden, die ein breites Branchenspektrum aus Produktion und Dienstleistung aufweisen. Die neuen Nutzer sind dabei in die vorhandenen Gebäude eingezogen. Die beiden privat betriebenen Gewerbeparks haben nach Information der Wirtschaftsförderung eine sehr hohe Auslastung.

Leerstände sind im Gewerbegebiet Clausen daher nicht erkennbar.

Abbildung 8: Ansiedlung Logistik Schwesterstraße

Zu den jüngsten Entwicklungen außerhalb der Gewerbeparks zählt u.a. die Logistik-Ansiedlung auf einem ehemaligen Betriebsparkplatz und Flohmarktfläche an der Schwesterstraße (s. Abbildung 8). Das Logistik-Zentrum ist 2020 in Betrieb gegangen. Rund 100 Zustellfahrzeuge sind von der Schwesterstraße aus im Stadtgebiet unterwegs.

Zwei weitere neuere Entwicklungen im Gewerbegebiet Clausen stehen vor dem Abschluss der Investitionsphase.

Dies betrifft zu einen ein neues Schulungszentrum im Kreuzungsbereich Konsumstraße / Clausenstraße (s. Abbildung 9). Ein ehemaliges Verwaltungsgebäude (früher: Tuffi) wird hier nach einem ca. 20-jährigen Leerstand zu einer Akademie für Pflegeberufe umgebaut.

Abbildung 9: Akademie für Pflegeberufe

Abbildung 10: Dienstleistungszentrum

Auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Konsumgenossenschaft entsteht nach Abriss der vorhandenen Hallenkörper ein neues Dienstleistungszentrum einer Krankenkasse (s. Abbildung 10), in dem auch Serviceleistungen für andere Unternehmen erbracht werden sollen.

Wirtschaftszweige und Arbeitsplatzeffekte

Laut Statistikstelle der Stadt Wuppertal arbeiteten **2019** am Standort 66 Unternehmen mit 1.021 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten.

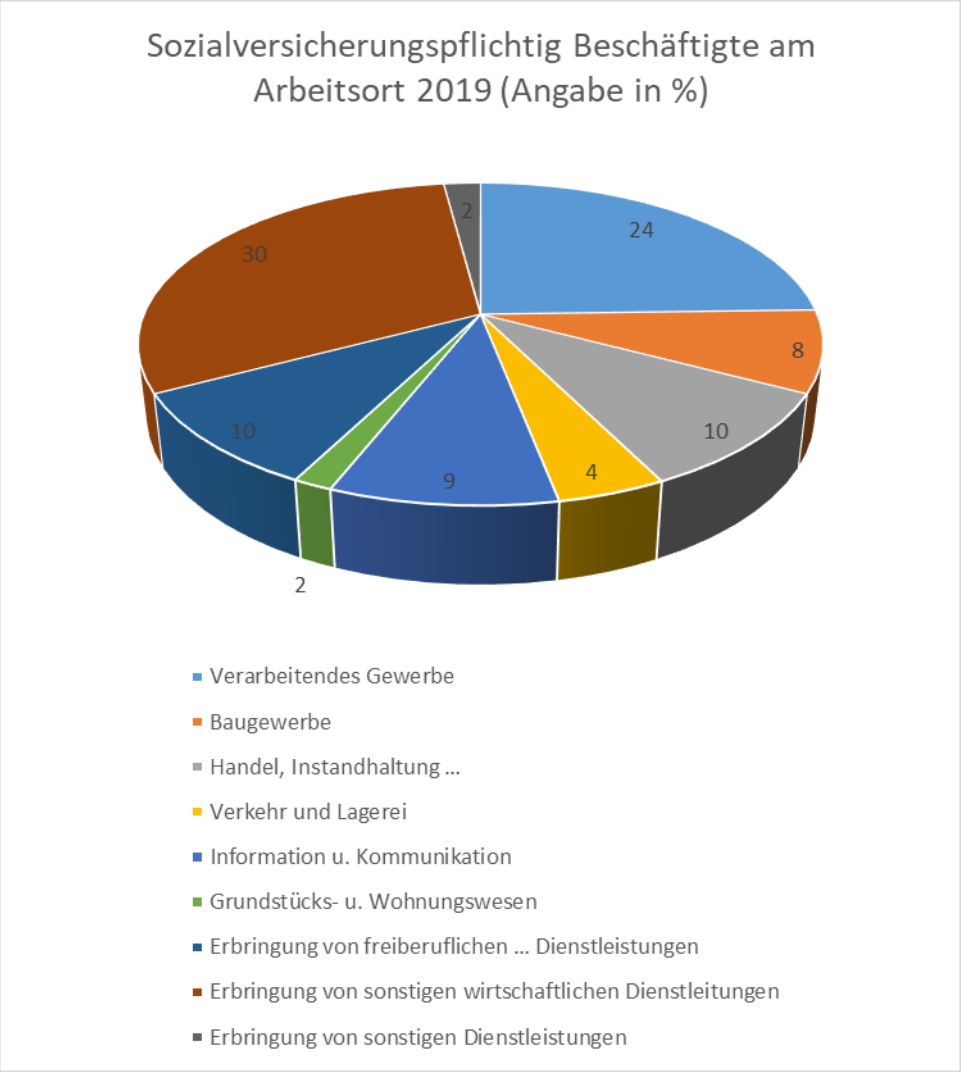

Abbildung 11: Verteilung der Beschäftigten nach Wirtschaftszweigen im Gewerbe- und Industriegebiet Clausen

Im Gewerbegebiet Clausen gehören ca. 54% der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten dem Dienstleistungssektor und 46% dem produzierenden Sektor an (s. Abbildung 11).

Bei einer Flächengröße von ca.339.500 m² entspricht das einer Arbeitsplatzquote von 3,0 Mitarbeitern auf 1.000 m² Gewerbefläche. Zum Vergleich: Wenn die Stadt Wuppertal städtische Gewerbeflächen veräußert, geschieht dies unter der Voraussetzung, dass das ansiedlungswillige Unternehmen, z.B. aus dem Bereich des verarbeitenden Gewerbes, Großhandels oder Logistik mindestens 5 Arbeitsplätze pro 1.000 m² nachweist. Für Dienstleistungen gilt eine höhere Quote von 15 Arbeitsplätzen pro 1.000 m² Gewerbefläche.

Die für private Unternehmen unverbindliche Arbeitsplatzquote wird hier deutlich unterschritten und liegt trotz des erheblichen Anteils von Beschäftigten aus dem Dienstleistungssektor sogar unterhalb der städtischen Mindestquote für das verarbeitende Gewerbe.

Gleichwohl muss ergänzend hinzugefügt werden, dass in den Arbeitsplatzzahlen die Logistik-Ansiedlung in der Schwesterstraße sowie die in Kürze zu erwartenden Betriebsaufnahmen des Dienstleistungszentrums auf dem ehemaligen Gelände der Konsumgenossenschaft und das Schulungszentrum noch nicht berücksichtigt sind. Hier haben sich bzw. werden sich noch weitere Arbeitsplatzeffekte ergeben. Aber selbst bei einer Arbeitsplatzsteigerung von insgesamt 500 Beschäftigten bleibt die Quote bei 4,5 Arbeitsplätzen pro 1.000 m² eher gering.

Die Ursache liegt wahrscheinlich darin, dass die neuen Unternehmen in Bestandsgebäude gezogen sind. Große Hallen, die von den Ersteigentümern passgenau errichtet wurden und in denen Hunderte von Beschäftigten in der industriellen Produktion arbeiteten, dienen heute zu einem wesentlichen Anteil Lagerzwecken oder automatisierten Produktionsprozessen. Umfangreiche Umbauten, die Belüftungs-, Belichtungs- und Brandschutzbedingungen Rechnung tragen, sind kostenintensiv und lassen sich mit den üblichen Mieten nicht gegenfinanzieren. Hinzu kommt die vorhandene Nachfrage nach kostengünstigen Produktions- und Lagerflächen in einem einfachen Ausbaustandard, die mit den Gewerbeparks bedient werden.

Fazit

Das Gewerbe- und Industriegebiet ist planungsrechtlich gesichert. Im Wesentlichen wurden Industriegebiete festgesetzt. Sie dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Gebieten unzulässig sind.

Durch den Strukturwandel hat sich der ehemalige Besatz an industrieller Produktion aufgeweicht. Heute (Stand 2019) befinden sich Unternehmen der Dienstleistungsbranche mit einem Anteil von 54% an den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Mehrheit.

Größere Leerstände sind nicht erkennbar. Im Gegenteil: jüngste Entwicklungen (Umbau- und Neubautätigkeiten) zeigen die Vitalität des Standortes.

Die aktuelle Arbeitsplatzdichte ist mit 3,0 Arbeitsplätze pro 1.000 m² gering. Sie wird sich durch die jüngsten Aktivitäten nach oben entwickeln, aber nicht das Niveau erreichen, dass die Stadt für ihre eigenen Entwicklungen ansetzt.

Die Einflussmöglichkeiten der Stadt auf Unternehmen und Immobilieneigentümer, die Standorte zu verdichten, sind gering und beschränken sich auf Beratung und Apelle. Es handelt sich um private Liegenschaften. Die Art der Nutzungen stimmen mit dem Planungsrecht überein.

Aufgrund der geringen Vakanzen im Gebäudebestand sowie der kaum vorhandenen Flächenpotenziale erscheint eine weitere, tiefergehende Bearbeitung als nicht zielführend.

Bearbeitung: Geschäftsbereich Wirtschaft, Stadtentwicklung, Klimaschutz, Bauen und Recht
Ressort Stadtentwicklung und Städtebau, 101.1 (Elke Werner)

Stand: 17.05.2021