

Antwort auf Anfragen	Geschäftsbereich	Wirtschaft, Stadtentwicklung, Klimaschutz, Bauen und Recht
	Ressort / Stadtbetrieb	Geschäftsbereich 3 - Wirtschaft, Stadtentwicklung, Klimaschutz, Bauen und Recht
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Astrid Issleib +49 202 563 6046 astrid.issleib@stadt.wuppertal.de
	Datum:	10.02.2021
	Drucks.-Nr.:	VO/0268/21 nicht öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
	Ausschuss für Wirtschaft, Arbeit und Nachhaltigkeit	Entgegennahme o. B.
Antwort auf die Anfrage der FDP-Fraktion zu Gewerbeflächen in Wuppertal (VO/01210/21)		

Grund der Vorlage

Anfrage der FDP-Fraktion an den Ausschuss für Wirtschaft, Arbeit und Nachhaltigkeit vom 04.02.2021: „Gewerbeflächen in Wuppertal (VO/0210/21)“

Beschlussvorschlag

Die Antworten der Verwaltung werden ohne Beschluss entgegengenommen.

Unterschrift

Minas

Beantwortung

Für die Bearbeitung von Gewerbeflächenanfragen ist innerhalb des Systems Stadt insbesondere die Wirtschaftsförderung Wuppertal in Verbindung mit dem GB 3 und der Grundstückswirtschaft verantwortlich. Steuerliche und ökonomische Aspekte, die in den Fragen 8 und 9 angesprochen werden, werden innerhalb der Stadtverwaltung im GB 4 bearbeitet. Insofern erfolgt die Beantwortung der Fragen in Abstimmung zwischen GB 3, GB 4 und der Wirtschaftsförderung Wuppertal.

Die geforderten Informationen liegen in dieser Detailliertheit bei keiner der bearbeitenden Einheiten vor. Nichtsdestotrotz können bezüglich der gestellten Fragen grundsätzliche Aussagen gemacht werden.

Im Folgenden werden daher die Fragen 1 und 4, also zu den Gewerbeflächenanfragen von Wuppertaler Firmen und zu den Gewerbeflächenanfragen von auswärtigen Firmen in einer Antwort zusammengefasst.

Frage 1

Wie viele Gewerbeflächenanfragen von Wuppertaler Firmen hat es gegeben (aufgeteilt nach Jahr, Gewerbeart, Quadratmeter, Arbeitsplatzäquivalent)?

Frage 4

Wie viele Gewerbeflächenanfragen von auswärtigen Firmen hat es gegeben (aufgeteilt nach Jahr, Gewerbeart, Quadratmeter, Arbeitsplatzäquivalent)?

Antwort zu den Fragen 1 und 4

Eine detaillierte Übersicht über die Anfragen Wuppertaler Unternehmen und auswärtiger Firmen in der notwendigen Differenzierung liegt nicht vor. Dokumentiert werden am Ende eines jeden Wirtschaftsjahrs nur die Anzahl der verkauften Flächen, differenziert nach Gewerbeflächen sowie Einzelhandels- und Büroflächen.

Aufgrund der zunehmenden Verknappung von Flächen und dem Bedarf an detaillierteren Informationen wird jedoch für das Jahr 2021 am Aufbau eines Informationssystems über die eingehenden Anfragen gearbeitet.

Eine detailliertere Erfassung wurde in der Vergangenheit im Zusammenhang mit der Erarbeitung des Regionalen Gewerbeflächenkonzepts für das Bergische Städtedreieck im Jahr 2012 vorgenommen. Dieses Konzept wurde der Regionalplanbehörde als Beitrag des Bergischen Städtedreiecks für die Neuaufstellung des Regionalplans zur Verfügung gestellt. Die jeweiligen Wirtschaftsförderungen und die Stadtentwicklungsabteilungen kamen darin zu dem Ergebnis, dass im Städtedreieck in dem Berichtszeitraum von 2006 – 2010 ca. 30-36 ha gewerbliche Nachfrage realisiert und ca. 20 – 23 ha Nachfrage aufgrund des Flächendefizits nicht realisiert werden konnte (vgl. Regionales Gewerbeflächenkonzept, Drucksache-Nr. VO/0089/12, Ratsbeschluss vom 07.05.2012, Seite 22-29).

Die Regionalplanungsbehörde ist der Argumentation nicht gefolgt und hat bei der Bedarfsermittlung nach „ihrer“ Handlungsspielraummethode nur die tatsächlichen Inanspruchnahmen als Grundlage für die Prognose berücksichtigt. Trotz dieser Annahme, die zu einem vergleichsweise niedrigen Ergebnis führt, kommt das Bergische Städtedreieck zu einem ungedeckten Flächenbedarf, der im Erläuterungsbericht zum Regionalplan dokumentiert wurde. Für Wuppertal sind das ca. 80 ha. Diese Größenordnung wird derzeit im Regionalplan nicht abgebildet.

Bezüglich der Nachfrage lässt sich festhalten, dass eine langjährige Analyse des Gewerbeflächenbedarfs ergab, dass pro Jahr etwa 12,4 ha entweder neu erschlossen oder durch die Umwandlung von Brachflächen für Gewerbeunternehmen bereitgestellt werden können. Diese 12,4 ha dokumentieren jedoch nur den befriedigten Bedarf. In Summe liegt dieser wie eingangs beschrieben deutlich höher. Zu berücksichtigen ist in diesem Zusammenhang, dass neben den Anfragen, die an kommunale Stellen gerichtet werden, die Mehrzahl der Anfragen über den privaten Markt, also über Makler, Gewerbeparkbetreiber oder private Immobilienbesitzer realisiert werden. Dieses bedingt, dass eine umfassende Erfassung der Nachfrage und des Angebots über die kommunalen Einheiten nicht möglich

ist, da der Bedarf, der über den privaten Markt abgewickelt wird, zusätzlich zu berücksichtigen ist.

Grundsätzlich festzuhalten ist, dass die Nachfrage das Angebot deutlich übersteigt.

Unter stadtentwicklungspolitischen Aspekten ist zu berücksichtigen, dass die Entwicklung neuer Gewerbeflächen rein privatwirtschaftlich nur in wenigen Ausnahmen erfolgen wird, da die Kosten der B-Plan-Erstellung und der Erstellung der notwendigen Infrastruktur in der Regel höher sind als die durch den Verkauf zu erzielenden Erlöse. Daher ist die Gewerbegebietsflächenentwicklung im Kern eine kommunale Aufgabe.

Wie zu den Fragen 1 und 4 ausgeführt, liegen keine exakten Übersichten zu der Gesamtheit der bei der Stadtverwaltung und Wirtschaftsförderung eingehenden Anfragen vor. Daher ist es zielführend, die Antworten auf die Fragen 2 und 3 sowie 5 und 6 zusammenzufassen und hierzu grundsätzliche Aussagen zu machen.

Frage 2

Wie vielen Firmen davon (Wuppertaler Firmen) konnte ein Gewerbeflächenangebot unterbreitet werden?

Frage 3

Wie vielen Firmen davon konnte kein Gewerbeflächenangebot unterbreitet werden und woran lag das?

Frage 5

Wie vielen Firmen davon (auswärtige Firmen) konnte ein Gewerbeflächenangebot unterbreitet werden?

Frage 6

Wie vielen Firmen davon konnte kein Gewerbeflächenangebot unterbreitet werden und woran lag das?

Antworten zu den Fragen 2 und 3 sowie 5 und 6

Einleitend ist darauf hinzuweisen, dass die Vielzahl von Flächenanfragen, die an die Kommune herangetragen wird in ihrer Gesamtheit nicht bedient werden kann. Insofern werden diese Anfragen, falls eine entsprechende Freigabe seitens der Auftraggeber vorliegt, an die kooperierenden Immobilienpartner, also Makler, Gewerbeparkbetreiber, Kreditinstitute etc. weitergeleitet.

Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass seit der Verabschiedung des kommunalen Gewerbeflächenkonzepts für die Ansiedlung auf städtischen Grundstücken Gütekriterien festgelegt wurden, um für die wenigen verbleibenden kommunalen Grundstücke sicherzustellen, dass die mit der Gewerbeflächenpolitik verbundenen Ziele, die Ansiedlung neuer, zukunftsfähiger Arbeitsplätze und die Stärkung des Wirtschaftsprofils berücksichtigt werden. So sind z. B. bei kommunalen Grundstücken im gewerblichen Bereich mindestens sechs Arbeitsplätze pro 1.000 qm Grundstücksfläche, im Dienstleistungsbereich mindestens 15 Mitarbeiter/innen pro 1.000 qm Gewerbefläche verpflichtend.

Trotz dieser vorgenommenen Vorauswahl gemäß der dargelegten Gütekriterien ist davon auszugehen, dass nur für ca. ein Drittel bis max. 50 % der Expansions- und Ansiedlungswünsche Angebote unterbreitet werden können. Dieses betrifft sowohl Bestandsunternehmen aus Wuppertal als auch ansiedlungswillige Unternehmen aus dem regionalen und überregionalen Umfeld.

Seit ca. zwei Jahren ist zusätzlich zu beobachten, dass aufgrund des sich verringern den Gewerbeflächenangebots erste Tendenzen zur Abwanderung von Bestandsunternehmen aus Wuppertal nachweisbar sind.

In Summe stellt die Bereitstellung adäquater Gewerbeflächen für Bestands- und ansiedlungswillige Unternehmen somit eine bedeutsame kommunale Aufgabe dar.

Frage 7

Wie viel Quadratmeter Gewerbeflächen sind aktuell verfügbar und können kurzfristig am Markt angeboten werden (Flächen und Quadratmetergröße)?

Antwort zu der Frage 7

Das Handlungsprogramm Gewerbeflächen Fortschreibung 2020 (Drucksache-Nr. VO/0498/20 vorgestellt im Stadtentwicklungsausschuss am 04.06.2020 und im Rat am 22.06.2020) listet alle bekannten gewerblichen Flächenpotenziale zum Stichtag 01.03.2020 auf und bewertet sie nach Qualität und Verfügbarkeit.

Zum Stichtag 01.03.2020 betrug das gesamte Gewerbeflächenpotenzial 128,45 ha verteilt auf 55 Standorte. Zur Qualität und Verfügbarkeit führt das Handlungsprogramm Gewerbeflächen das Folgende aus. (vgl. Seite 4-5):

„Um das zur Verfügung stehende Gewerbeflächenpotenzial differenziert bewerten zu können, erfolgt eine Analyse nach den Kriterien der derzeitigen Verfügbarkeit (sofort, kurzfristig, mittelfristig, nicht verfügbar, nicht kalkulierbar) sowie Verwertbarkeit (gut, mittel, schwierig).

Die Ergebnisse werden in der Tabelle 1 zusammengefasst. Die Verwendung von Signalfarben (grün, gelb, orange) dient der einfacheren Lesbarkeit. Der grüne Block zeigt Flächen, die sofort bzw. kurzfristig verfügbar sind und gute Verwertungskriterien besitzen. Das trifft gerade einmal auf 14,05 ha (ca. 11 %) des Flächenpotenzials zu. Der gelbe Block, 29,80 ha (ca. 23 %), bezeichnet Flächen, bei denen ein höherer Handlungsbedarf besteht, weil z.B. der Planungsprozess noch durchlaufen werden muss (mittelfristige Verfügbarkeit). Es können aber auch Potenzialflächen mit einer sofortigen oder kurzfristigen Verfügbarkeit sein, die jedoch Defizite bei Lage oder Zustand aufweisen.

Der rote Block, 84,60 ha (ca. 66 %), beschreibt die schwierigen oder nicht verfügbaren Flächen. Ob oder wann sie den Unternehmen zur Verfügung gestellt werden können, kann zum aktuellen Zeitpunkt nicht seriös eingeschätzt werden.

Flächenangebot
insgesamt:
128,45 ha

Ca. 34 % (43,85
ha) besitzen eine
realistische
Entwicklungspers-
pektive (grüne
und gelbe
Zellen)

Ca. 66 % (84,60
ha) stehen für
eine Entwicklung
de facto nicht zur
Verfügung.
Ca. 28 % (36,05
ha) des
gesamten
Flächenpotenzial
s entfallen auf
Wiedernutzungs-
potenziale.

Gewerbeflächenpotenzial (Stand: 1. März 2020)				
Angaben in ha				
Verwertbarkeit Verfügbarkeit	gut	mittel	schwierig	Summe
sofort verfügbar				
Gesamt	8,25	10,10	1,75	20,10
davon Wiedernutzungspotenzial	5,45	7,15	0,55	13,15
kurzfristig verfügbar				
gesamt	5,80	3,50	0	9,30
davon Wiedernutzungspotenzial	3,80	3,50	0	7,30
mittelfristig verfügbar				
Gesamt	13,85	2,35	0	16,20
davon Wiedernutzungspotenzial	1,90	0	0	1,90
langfristig verfügbar				
gesamt	0	0	0	0
davon Wiedernutzungspotenzial	0	0	0	0
nicht verfügbar				
gesamt	15,50	8,30	15,45	39,25
davon Wiedernutzungspotenzial	9,45	1,50	1,45	12,40
nicht kalkulierbar				
Gesamt	4,00	36,90	2,70	43,60
davon Wiedernutzungspotenzial	0	0	1,30	1,30
Endsumme				
aktuelles Reserveflächenpotenzial	47,40	61,15	19,90	128,45
davon Wiedernutzungspotenzial	20,60	12,15	3,30	36,05

Tabelle 1

Nur die Standorte, die in den grünen und gelben Zellen zusammengefasst sind, haben eine realistische Perspektive und können ansiedlungswilligen Unternehmen in Aussicht gestellt werden. Das sind nur 14,05 ha (grün) bzw. 29,8 ha (gelb) in Summe somit nur 43,85 ha und damit nur ein Drittel (34 %) der gesamten Potenzialfläche.

Die hier vorliegende Tabelle hat den Stand 1. März 2020. Zum aktuellen Termin Februar 2021 haben sich Veränderungen ergeben, die zu einer weiteren Reduzierung der Flächenpotenziale um 6,55 ha führen., so dass in Summe nur noch 37,3 ha in den Kategorien grün und gelb zur Verfügung stehen (vgl. Tabelle 2).“

Die Standorte mit besagter realistischer Entwicklungsperspektive sind in der nachfolgenden Tabelle 2 aufgelistet. Nach dem aktuellen Stand muss die Tabelle um mindestens drei Standorte bereinigt werden. Diese sind in der Tabelle rot gekennzeichnet:

- Parkstraße: Forensik-Standort
- Bockmühle / Emil-Wagner-Straße: voraussichtlich Standort 7. Gesamtschule
- Korzert: veräußert – Bauantrag liegt vor

Damit sind ca. 65.500 m² (6,55 ha) vom genannten Flächenpotenzial abzuziehen. Ein genaues Bild ergibt sich bei Fortschreibung des Handlungsprogramms Gewerbeflächen. Die Fortschreibung wird voraussichtlich im Mai dieses Jahres vorgelegt.

Bezeichnung	planungsrechtl. Grundlage	Potenzial in m ²	kom. Flächenanteil in m ²	Verfügbarkeit	Verwertbarkeit
Bhf. Varresbeck-Süd	§ 34 BauGB	35.000	18.500	kurzfristig	mittel
Uellendahler Straße / Leipziger Straße	B-Plan rechtskräftig	5.000	0	sofort	gut
Westring / Görtscheid	§ 34 BauGB	5.000	0	sofort	mittel
Bahnstraße / Tescher Treppe	§ 34 BauGB	3.500	0	sofort	mittel
Bahnstraße / Nösenberg	B-Plan rechtskräftig	17.000	17.000	sofort	gut
A 46 - Westring Nord	B-Plan rechtskräftig	14.000	14.000	sofort	mittel
A 46 - Westring Süd	B-Plan imVerfahren	11.000	0	sofort	gut
Hastener Straße	§ 34 BauGB	10.000	0	sofort	gut
Korzert nördlich	B-Plan rechtskräftig	7.000	7.000	sofort	gut
Bergische Sonne (West) / SmartTec Campus	B-Plan rechtskräftig	19.000	19.000	mittelfristig	gut
Engineering Park	B-Plan rechtskräftig	17.000	0	sofort	gut
Wittener Straße / Windhövel	§ 35 BauGB	23.500	11.000	mittelfristig	mittel
Hölker Feld	B-Plan rechtskräftig	9.000	0	sofort	mittel
Waldeckstraße / Auf der Bleiche	B-Plan rechtskräftig	6.000	0	sofort	mittel
Alter Lennep Weg / Bockmühle	B-Plan rechtskräftig	3.000	0	sofort	mittel
Spitzenstraße / Bahn	§ 34 BauGB	23.000	0	sofort	mittel
Nächstebrecker Straße / Bramdelle Süd	B-Plan im Verfahren	20.000	20.000	kurzfristig	gut
Schwelmer Straße / In der Fleute	B-Plan rechtskräftig	9.000	0	sofort	gut
Bockmühle / Emil-Wagner-Straße	§ 34 BauGB	11.000		sofort	mittel
Düsseldorfer Straße / Bahnstraße	B-Plan + § 35 BauGB	72.000		mittelfristig	gut
Clausewitzstraße	B-Plan in Aufstellung	38.000	34.000	kurzfristig	gut
Parkstraße	VBP rechtskräftig	47.500		mittelfristig	gut
Schwelmer Straße / Jordan	B-Plan rechtskräftig	20.000		sofort	mittel
Hauptstraße Restfläche	B-Plan rechtskräftig	6.500		sofort	gut
Lüttringhauser Straße	B-Plan rechtskräftig	6.500		sofort	mittel
Summe		438.500	140.500		

Tabelle 2

Frage 8

Wie hoch ist der Verlust an Gewerbesteuer von ehemals Wuppertaler Firmen, die aufgrund des nicht vorhandenen Gewerbeflächenangebots aus Wuppertal verzogen sind?

Antwort zu der Frage 8

Eine derart hypothetische Frage lässt sich anhand der vorhandenen Daten nicht beantworten.

Frage 9

Welche Opportunitätskosten sind im Zeitraum von 2014 - bis heute entstanden, weil die Stadt Wuppertal nicht in der Lage war, entsprechende Gewerbeflächen für auswärtige Firmen anzubieten?

Antwort zu der Frage 9

Siehe Antwort zu Frage 8