

Informationsvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Haupt-, Wirtschaftsförderungs- und Beteiligungsausschuss	15.06.2022	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Lage des Bielefelder Gewerbeflächenmarktes 2021 und Folgen für den Wirtschaftsstandort

Sachverhalt:

Nachfrage der Unternehmen

Die Anspannung auf dem Bielefelder Gewerbeflächenmarkt spitzt sich zu. Auch im Jahr 2021 war die Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen in Bielefeld ungebrochen hoch. 121 qualifizierte Anfragen, d. h. Anfragen von namentlich bekannten Unternehmen, die sich zeitnah und konkret um eine An- oder Umsiedlung am Wirtschaftsstandort Bielefeld bemühen, erreichten allein die WEGE (Wirtschaftsentwicklungsgesellschaft Bielefeld mbH) im Jahr 2021. 72 % der anfragenden Unternehmen suchten dabei Bauland, wovon gut 40 % ausschließlich unbebaute Grundstücke suchten, während sich knapp 60 % auch die (Um)Nutzung bereits bebauter Grundstücke vorstellen konnten. Folglich haben im Jahr 2021 fast 90 Unternehmen mit Gesuchen nach Gewerbegrundstücken Kontakt zur WEGE aufgenommen.

Insgesamt beliefen sich die Anfragen nach Gewerbegrundstücken im Jahr 2021 auf mindestens 39,3 ha Baufläche (kumulierte Mindestsuchgröße). Darüber hinaus haben zwischenzeitlich zwei große Bielefelder Unternehmen konkreten Bedarf von jeweils 10 ha Gewerbefläche angemeldet. Dieser Bedarf an weiteren 20 ha ist aufgrund der besonderen Relevanz dieser Unternehmen für die Stadt Bielefeld zusätzlich zu den Anfragen aus dem Jahr 2021 zu erwähnen. Wie auch in den Vorjahren ist eine klare Tendenz in Richtung Kaufinteresse zu erkennen. Über 55 % der Unternehmen suchten 2021 ausschließlich ein Objekt zum Kauf. Gut ein Viertel war ausschließlich an Miet-/Pachtobjekten interessiert, während 19 % sich beides vorstellen konnten. Dabei erreichten knapp 85 % der qualifizierten Anfragen die Wirtschaftsförderung auf direktem Weg. Gut 3 % gingen über die Stadtverwaltung bei der WEGE ein und rund 12 % über sonstige Kanäle. Etwa 40 % der suchenden Unternehmen hatten zum Zeitpunkt der Anfrage bereits ihren Sitz in Bielefeld, knapp 20 % der suchenden Unternehmen stammten jeweils aus der Region OWL sowie aus den übrigen Teilen Deutschlands.

Die für 2021 dargelegte Nachfragesituation deckt sich in vielen Aspekten mit der Nachfragesituation aus Vorjahren und aktuell eingehenden Anfragen bei der WEGE, sodass es sich nicht um eine Momentaufnahme handelt, sondern vielmehr eine konstant hohe Nachfrage nach gewerblichem Bauland, überwiegend zum Kauf, konstatiert werden kann. Diese ging auch in den letzten Jahren zu einem Großteil von Unternehmen aus, die zu dem Zeitpunkt bereits in

Bielefeld ansässig waren. Damit einher geht die Notwendigkeit, Maßnahmen zur Sicherung dieser Unternehmen am Standort zu ergreifen.

Nachfragebezogene Potentiale

Die andauernde Nachfrage von Unternehmen, die ihren Sitz außerhalb Bielefelds haben, bietet zahlreiche Chancen, durch die Ansiedlung von zukunftsfähigen Branchen und Arbeitsplätzen sowie zusätzliche Gewerbesteuererinnahmen den Wirtschaftsstandort perspektivisch zu stärken. Ein großes Potential für die positive Entwicklung der Bielefelder Wirtschaft bietet auch der hohe Anteil an Bedarfsbekundungen, die direkt bei der WEGE eingehen. Der Stadt Bielefeld wird damit die Chance einer Steuerungsfunktion geboten, mit der Unternehmensverlagerungen und -ansiedlungen im Sinne der wirtschaftspolitischen Ziele der Stadt begleitet werden könnten. Beispiele aus dem Jahr 2021, bei denen eine Beteiligung der WEGE / des Dezernats IV bei Grundstücksverkäufen und Nutzungsänderungen stattgefunden hat, etwa durch die intensive Begleitung von Grundstücksverkäufen Dritter oder gar eine direkte Beteiligung im Rahmen der Interkomm GmbH, zeigen deutlich, wie wertvoll eine aktive Rolle der WEGE / des Dezernats IV in dem Kontext ist.

So wurde 2021 durch die Grundstücksverkäufe im interkommunalen Gewerbegebiet Hellfeld an ein führendes Unternehmen im Bereich Werkzeugbau und eine Projektgesellschaft aus der Bau- und Immobilienwirtschaft nach ökologischen Kriterien und einem Arbeitsplatzschlüssel der Grundstein für arbeitsplatzintensive und zeitgemäße gewerbliche Grundstüknutzungen gelegt. Zugleich wurde in Bielefeld bereits beheimateten Unternehmen die Möglichkeit zur Erweiterung gegeben und damit ihr Verbleib in der Stadt gesichert. Dies betrifft auch eine Geländeentwicklung in Brackwede. Die WEGE stand in konstantem Austausch mit dem Eigentümer der Fläche und hat regelmäßig Kontakte zu potentiellen Nutzer*innen hergestellt. Durch diese Bemühungen konnten Firmenverlagerungen innerhalb Bielefelds ermöglicht und gleichzeitig Nachverdichtungspotentiale aktiviert werden. Auch im Gewerbegebiet rund um die Wipper Straße in Ummeln kam dank Vermittlungsaktivitäten der WEGE / des Dezernats IV im Jahr 2021 ein Gewerbegrundstücksverkauf zwischen Dritten zustande. Dadurch wurde einem Unternehmen mit großer Bedeutung für die lokale Wirtschaft aufgrund vieler B2B-Beziehungen in Bielefeld und Umgebung das Weiterbestehen in Bielefeld ermöglicht. Zudem wurde durch die Verlagerung ein sich stetig verschärfender Nutzungskonflikt am vorherigen Standort behoben.

Gewerbeflächenangebot und aktuelles Marktgeschehen

Die aufgeführten positiven Effekte der Ansiedlungs- und Verlagerungssteuerung durch eine aktive Begleitung der WEGE / des Dezernats IV können nur realisiert werden, wenn von städtischer Seite aus – direkt oder indirekt – Zugriff auf Gewerbeflächen besteht. Ohne die Verfügbarkeit von Gewerbeflächen ist die Handlungsfähigkeit der Stadt Bielefeld stark eingeschränkt. Folglich bestimmt das Marktgeschehen die Preise, die Verortung von Betrieben und damit auch den Verbleib oder die Abwanderung von Bielefelder Unternehmen. Absichten zu letzterem werden von den Unternehmen zunehmend gegenüber der WEGE / dem Dezernat IV bekundet.

Erfolgt eine Beteiligung der WEGE / des Dezernats IV im Zusammenhang mit Grundstücksverkäufen und –(nach)nutzungen im gewerblichen Bereich nicht, offenbaren sich Nutzungskonflikte und weitere standortgebundene Schwierigkeiten erst nach oder im Zuge des Eigentümerwechsels. Dies erfordert teils umständliche Lösungswege. Zudem ist eine Steuerung der Flächennutzung im Sinne der (wirtschafts)politisch erwünschten Entwicklung und, je nach Planungsrecht, auch hinsichtlich städtebaulicher Ziele nicht möglich. Hinzu kommt, dass häufig finanzstarke und große Unternehmen den Wettbewerb um die Gewerbeflächen gewinnen. Kleine

und mittelständische Unternehmen stehen zunehmend unter Druck. Dies ist besonders problematisch, da ein Großteil der oben genannten Anfragen nach Gewerbeflächen bei der WEGE von kleinen und mittelständischen Unternehmen eingehen. Da diese Anfragen momentan nicht bedient werden können, wird das Potential zur Ansiedlung von Unternehmen, zur Sicherung von Unternehmen am Standort und zur Steuerung der Flächennutzung weitestgehend verschenkt.

Reserveflächensituation

Das interkommunale Gewerbegebiet Hellfeld ist bis auf ein verbliebenes reserviertes Restgrundstück ausverkauft. Die verfügbaren gewerblichen Flächenreserven in städtischem Eigentum sind damit erschöpft. Somit bleibt aktuell lediglich die Option, ungenutzte und geeignete Gewerbeflächen in Privatbesitz zu identifizieren, die Verkaufsbereitschaft der Eigentümer*innen abzufragen und zunächst potentiell interessierte Unternehmen mit verkaufsbereiten Eigentümer*innen in Kontakt zu bringen. Im Fall von anschließenden Grundstücksverhandlungen gilt es, Interessent*innen und Grundstückseigentümer*innen eng zu begleiten und zu beraten.

Im Rahmen dessen führt die WEGE alle zwei Jahre eine Befragung von Grundstückseigentümer*innen gewerblicher Flächenreserven auf Ebene des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans durch. Dadurch hat die WEGE einen regelmäßig aktualisierten, sehr differenzierten Überblick über die Verkaufsbereitschaft der Eigentümer*innen, welche die grundlegende Voraussetzung für die Aktivierung der Flächenreserven darstellt.

Diese Aktivitäten der WEGE erfolgen auf Basis der vom Bauamt zur Verfügung gestellten Informationen zu gewerblichen Flächenreserven. Die zur nachfolgend erläuterten Analyse verwendeten Daten wurden im Dezember 2021 vom Bauamt zur Verfügung gestellt und umfassen gewerbliche Flächenreserven auf Ebene des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans. Diesen Daten zufolge befinden sich zurzeit im Stadtgebiet Bielefeld **106,06 ha gewerbliche Flächenreserven**. Das Plangebiet Senner Straße ist mit 7,58 ha in diesen Reserven enthalten. Betriebsgebundene Reserven sind darin nicht enthalten. Von diesen 106,06 ha sind bereits **49,04 ha in Nutzung**, davon **32,47 ha in gewerblicher Nutzung oder für derartige Nutzungen vorgesehen**. **16,57 ha werden außergewerblich genutzt**, beispielsweise für Kirchengemeinden, zu Wohnzwecken, für Versorgungsinfrastruktur etc.

So bleiben **49,44 ha ungenutzte Flächenreserven**, bei denen nach aktuellem Kenntnisstand der WEGE keine konkrete gewerbliche Nutzung geplant oder realisiert ist. Seit der jüngsten Eigentümerbefragung im Jahr 2020 haben die Eigentümer*innen von 33,19 ha entweder keine Rückmeldung gegeben oder wurden nicht befragt, weil sie beispielsweise in den Vorjahren mehrfach angegeben haben, nicht verkaufsbereit zu sein. Explizit nicht verkaufsbereit sind laut Befragung die Eigentümer*innen von 7,04 ha. Bei 0,67 ha können sich die Eigentümer*innen lediglich eine außergewerbliche Entwicklung vorstellen.

Zusätzlich zur mangelnden Verkaufsbereitschaft der Eigentümer*innen sind viele dieser Flächen restriktionsbehaftet. Der WEGE sind allein zu gut 60 % der ungenutzten gewerblichen Flächenreserven, die im Eigentum nicht verkaufsbereiter Eigentümer*innen stehen, Restriktionen bekannt (bezogen auf die Flächengröße). Manche Flurstücke sind mehrfach belastet (bspw. nicht verkehrlich erschlossen und nicht entwässerbar). Bei knapp einem Viertel ist keine verkehrliche Erschließung gegeben. Rund einem Fünftel der Fläche mangelt es an gewerblichem Planungsrecht und circa 12 % der gewerblichen Flächenreserven sind aktuell nicht entwässerbar. Es ist möglich, dass tiefere Überprüfungen einen noch höheren Restriktionsgrad ergäben.

Von **lediglich 8,54 ha** der gewerblichen Flächenreserven sind die Eigentümer*innen laut Rückmeldung zur Eigentümerbefragung 2020 sowie vereinzelt danach erfolgter anlassbezogener

Befragungen verkaufsbereit. Damit wäre für diese Grundstücke zwar eine wichtige Voraussetzung für eine gewerbliche Nutzung geschaffen. Doch auch hier stehen einer gewerblichen Nutzung Restriktionen entgegen. Rund 3,5 ha sind zurzeit nicht entwässerbar, circa 3 ha sind verkehrlich nicht erschlossen und auf 1,4 ha fehlt passendes Planungsrecht. Einzig eine rund 6.000 m² große Fläche an der Carl-Severing-Straße unterliegt zurzeit einer Verkaufsbereitschaft der Eigentümerin (kürzlich bekanntgeworden) und ist restriktionsfrei, soweit es die unverbindliche Vorprüfung ohne konkreten Vorhabensbezug ergeben hat.

Handlungsempfehlungen und Lösungsansätze

Im Ergebnis steht die große Nachfrage nach Gewerbeflächen einem Angebot von nahezu null Hektar sofort verfügbarem gewerblichem Bauland gegenüber. Vor dem Hintergrund der aufgezeigten Folgen dieser Situation besteht in Bielefeld großer Handlungsdruck. Diesem müsste nach Auffassung der WEGE mit der Neuausweisung von bedarfsgerechten Gewerbeflächen begegnet werden. Folglich sollten begonnene Planverfahren wie das Verfahren zum Gewerbegebiet an der Senner Straße (Bebauungsplan Nr. I/S 68) zeitnah zum Abschluss gebracht werden. Weitere Bemühungen zur Schaffung von Planungsrecht, die sich in einem früheren Stadium befinden (bspw. das Gebiet „Bollstraße“ (Reserve des Flächennutzungsplans) und die Regionalplanreserve „Am Klosterteich“), sollten intensiviert werden. Die WEGE sollte die anschließende Vergabe der Grundstücke an Gewerbebetriebe maßgeblich steuern, da die WEGE über die notwendigen Kenntnisse über die Nachfrageseite verfügt, um ortsspezifische, den Bedarfen entsprechende Vergabekriterien zu entwickeln.

Über die Ausweisung zusätzlicher Gewerbeflächen hinaus regt die WEGE an, die Restriktionen auf ungenutzten Reserveflächen zu beheben, beispielsweise durch die zeitnahe Umsetzung von Kanalbau- oder Straßenbaumaßnahmen oder die Anpassung von Bebauungsplänen. Das Gewerbegebiet Vinner Straße weist diesbezüglich großes (Erweiterungs)Potential auf, da die Verkaufsbereitschaft der Eigentümer verhältnismäßig hoch ist. Allerdings sind die Entwässerungskapazitäten in dem Gewerbegebiet erschöpft und die verkehrliche Erschließung ist fraglich. Größere zusammenhängende Gewerbeflächen, die aufgrund fehlender verkehrlicher Erschließung nicht aktiviert werden können, liegen zudem an der Altenhagener Straße brach.

Hinsichtlich des bisherigen Umgangs mit „Gewerbeinseln“, d. h. Gewerbeflächen, die von anderen Nutzungen umgeben sind, sollte hinterfragt werden, inwieweit eine Umwandlung des Planungsrechts zugunsten außergewerblicher Nutzungen, wie zuletzt in einigen Fällen vorgenommen, sinnvoll ist. Es ist sorgsam zu prüfen, ob statt einer Rücknahme der „Gewerbeinseln“ die Ansiedlung von wohnverträglichem Gewerbe sinnvoller sein könnte. Für Fälle, in denen die Rücknahme des gewerblichen Baurechts erfolgt, fordert die WEGE eine konsequente Kompensation durch Neuausweisungen oder sonstige Ausgleichsmaßnahmen analog zur gängigen Praxis bei Eingriffen in Natur und Landschaft. Zudem schlägt die WEGE vor, den Umgang mit langfristig nicht verkaufsbereiten Grundstückseigentümer*innen gewerblicher Reserveflächen zu verschärfen und die Rücknahme von Planungsrecht zu prüfen, um an anderer Stelle geeignetere Flächen neuausweisen zu können. Zur Fortführung des engmaschigen Gewerbeflächenmonitorings bedarf es außerdem einer stetigen Aktualisierung der Datengrundlage. Die WEGE spricht sich daher für eine erneute Realkartierung aus.

<p>Beigeordneter</p> <p>Moss</p>	<p>Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.</p>
---	---

