

Prognose zum Bedarf an wirtschaftlichen Bauflächen für die Stadt Essen

GseProjekte - Büro für Regionalentwicklung
Stollenstraße 1, 46537 Dinslaken

BFR Büro für Regionalanalyse
Hörder Rathausstraße 15, 44263 Dortmund

Wirtschaftliche Entwicklung

Signifikante Steigerung des BIP gegenüber vergleichbaren Städten (2011 gegenüber 2000)

	Prozentuale BIP-Entwicklung von 2011 gegenüber 2000	Prozentuale Entwicklung der Erwerbstätigen 2011 gegenüber 2000	Prozentuale Entwicklung des BIP pro Erwerbstätigen 2011 gegenüber 2000
Dortmund	32%	9%	21%
Düsseldorf	27%	8%	16%
Essen	39%	2%	35%
Hannover	26%	6%	22%
Stuttgart	21%	1%	19%
NRW	26%	4%	21%
Deutschland	27%	4%	21%

Wirtschaftliche Entwicklung

- Die Stadt Essen erwirtschaftet 16 % des BIP der Metropole Ruhr
- 8,6 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten der Metropole Ruhr arbeiten in Essen
- 7 % des gewerblich- industriellen Flächen der Metropole Ruhr liegen in Essen

Im Vergleich zur gesamten Metropole Ruhr erwirtschaftet die Stadt Essen einen signifikanten Anteil des Bruttoinlandsprodukts auf einem vergleichsweise geringen Flächenanteil

Datengrundlage

Flächeninformationssystem RuhrAGIS (wmr) mit

- Vollständiger Erfassung aller GE/GI/SO-Flächen in der Metropole Ruhr seit 1998
- Auswertung Luftbilder, RFNP, Bauleitpläne
- Jährliche Befahrung aller Gebiete
- Registrierung aller wirtschaftlichen Nutzungsänderungen
- Für Prognose Essen: Auswertung aller Daten 2005-2013

Gewerbe-, Industrie- und Sondernutzungsflächen

Rund 1.895 ha GE, GI, SO planerisch gesichert

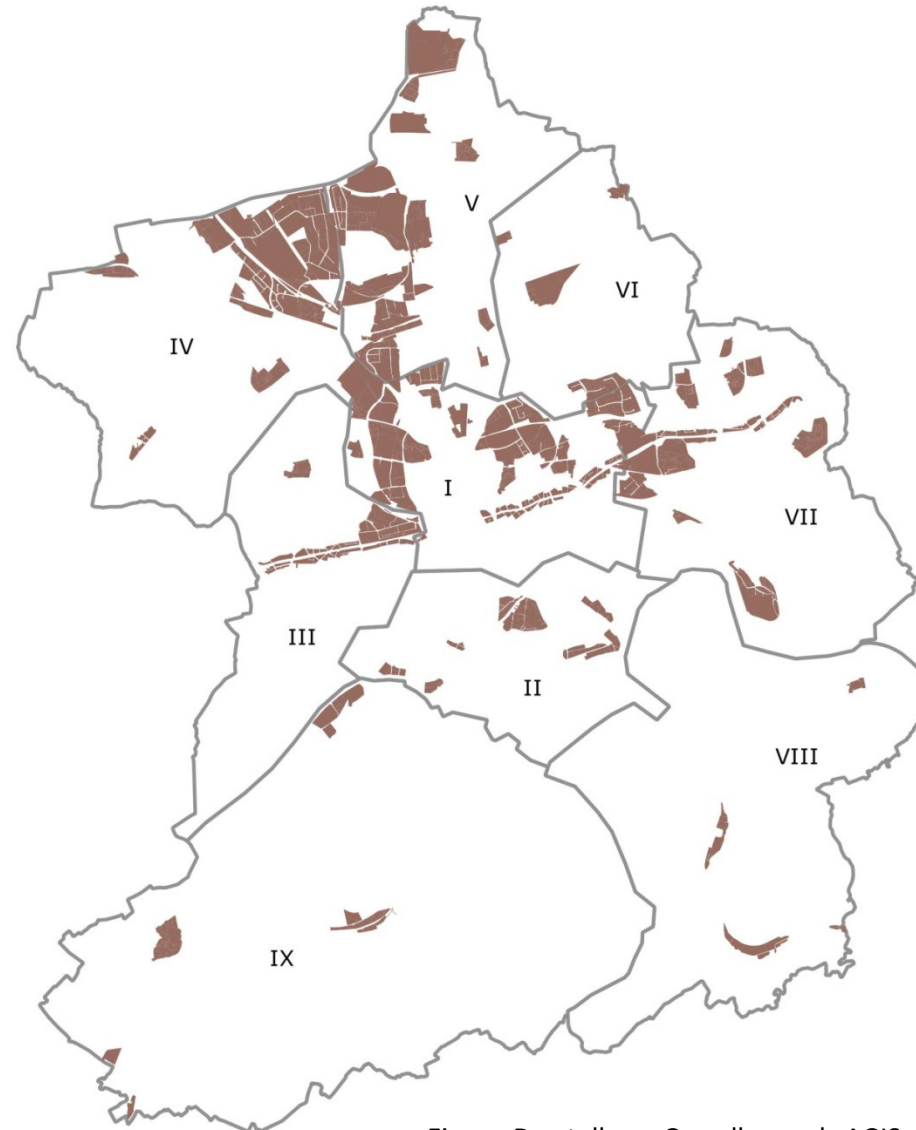
- Davon rund 1.380 ha gewerblich genutzt
- Rund 334 ha gewerbebezogene Nutzungen (Verkehrsflächen, Entwässerung, Landschaftsbauwerke etc.)
- Rund 26 ha bereits vermarktet
- Rund 30 ha Leerstand

Es verbleiben rund 125 ha Potential für eine gewerblich-industrielle Nutzung innerhalb der nächsten 15 Jahre

Gewerbe-, Industrie- und Sondernutzungsflächen

- Rund 125 ha Potential für eine gewerblich-industrielle Nutzung innerhalb von 15 Jahren
- Leerstandquote im Bestand 1,9 % (Metropole Ruhr: 2,6%) entspricht Vollnutzung
- Konzentration der Potentialflächen nördlich der A40
- Nahezu 100 % industriell vorgeutzte Flächen (Durchschnitt Metropole Ruhr: 47%)
- 2002 bis 2012 Umwidmung von rund 88 ha gewerblich-industrieller Potenzialflächen für andere Nutzungen

Räumliche Verteilung der Gewerbe-, Industrie und Sondernutzungsflächen der Stadt Essen

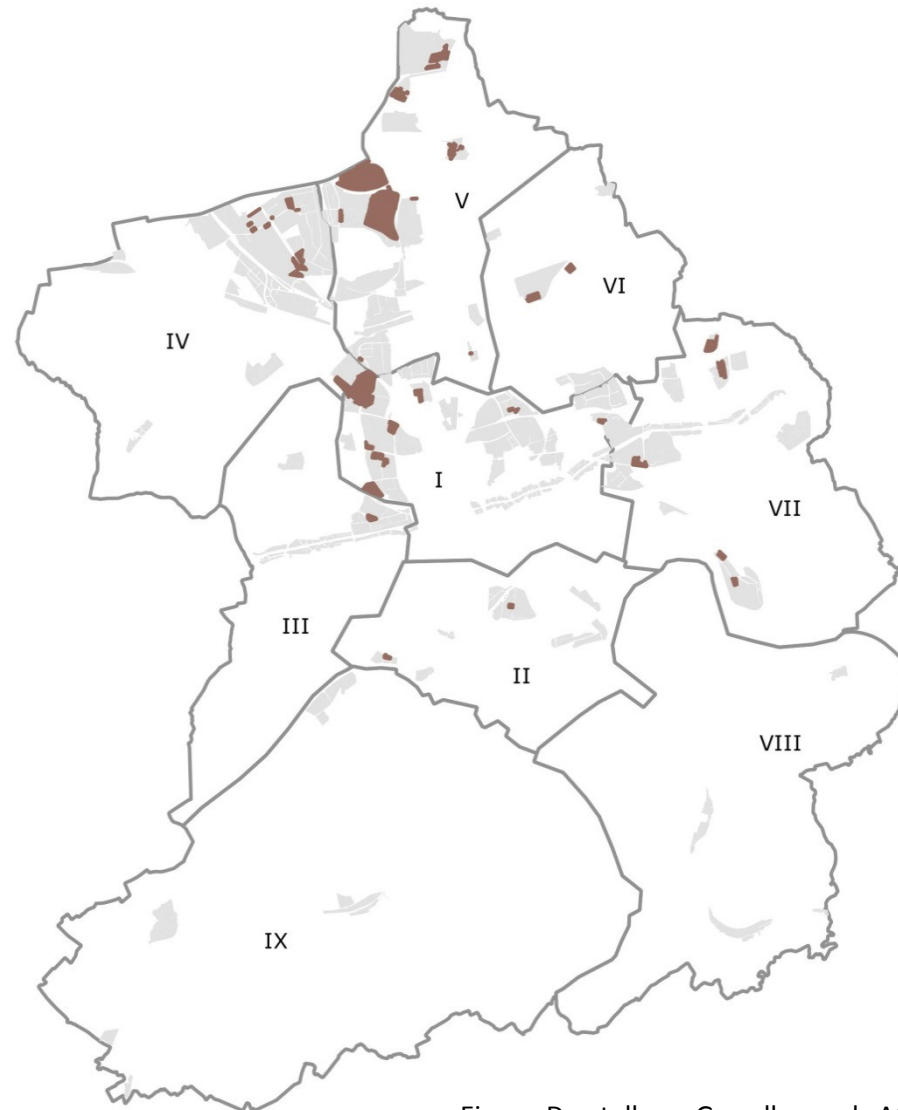


Verfügbarkeit von Potentialflächen Gewerbe-, Industrie- und Sondernutzungsflächen

Von rund 125 ha Potentialflächen sind

- kurzfristig verfügbar: 38,7 ha (innerhalb von zwei Jahren)
- mittelfristig verfügbar: 32,5 ha (mehr als zwei bis fünf Jahre)
- langfristig verfügbar: 54 ha (mehr als fünf Jahre)

Lage der Potentiale an Gewerbe, Industrie und Sondernutzungsflächen im Stadtgebiet Essen



Nachfrage

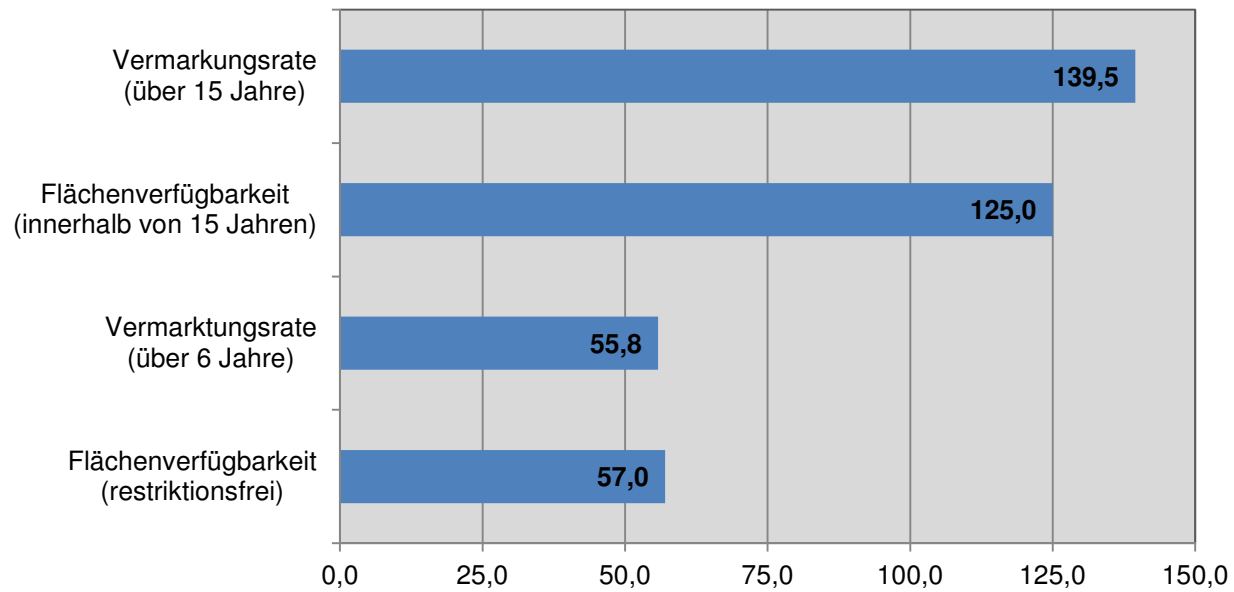
- Jährlicher Gesamtumschlag gewerblich-industrieller Flächen rund 40 ha
- Qualifizierte Nachfrage nach unbebauten Flächen rund 63 ha pro Jahr
- Tatsächliche Vermarktung (wirtschaftliche Nutzung) unbebauter Flächen rund 9,3 ha pro Jahr
- Das entspricht $\frac{1}{7}$ der tatsächlichen Flächennachfrage.
- Flächennachfrage für den Essener Süden kann grundsätzlich nicht bedient werden.

Status quo – Perspektiven

- Kurz- und mittelfristig (also innerhalb von 5 Jahren) sind rund 71 ha an Potentialflächen verfügbar – davon 57 ha restriktionsfrei
- Bei Gegenüberstellung der durchschnittlichen Vermarktungsrate (rund 9,3 ha pro Jahr; rund 55,8 ha über 6 Jahre) wird deutlich: Ohne Abbau von Restriktionen (Altlasten, Erschließung) tendiert das Angebot gegen Null
- Bei Fortschreibung der jährlichen Vermarktungsrate von 9,3 ha über 15 Jahre ergibt sich ein gewerblich-industrieller Flächenbedarf von rund 139,5 ha. Demgegenüber stehen planerisch gesicherte Potentiale von rund 125 ha

Status quo – Perspektiven

Flächenverfügbarkeit und prognostizierter Flächenbedarf



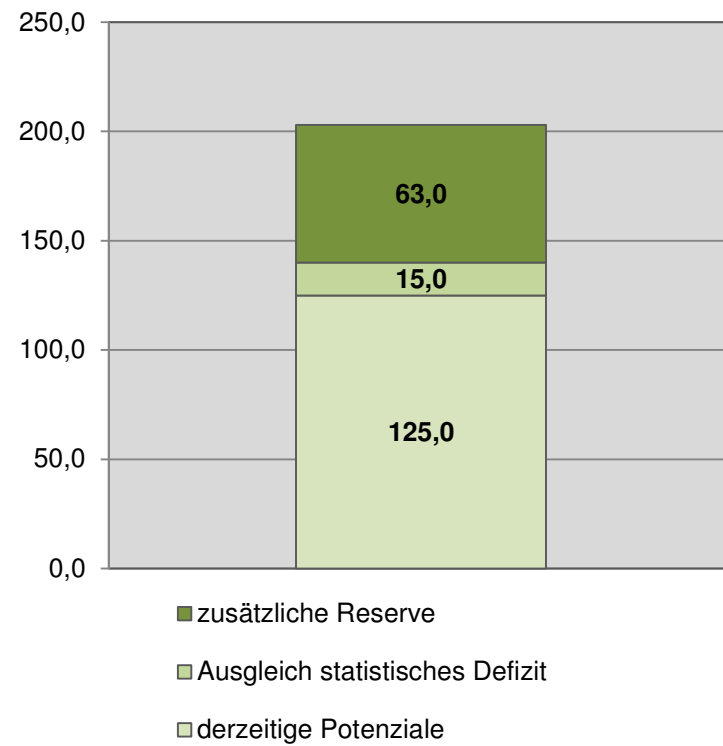
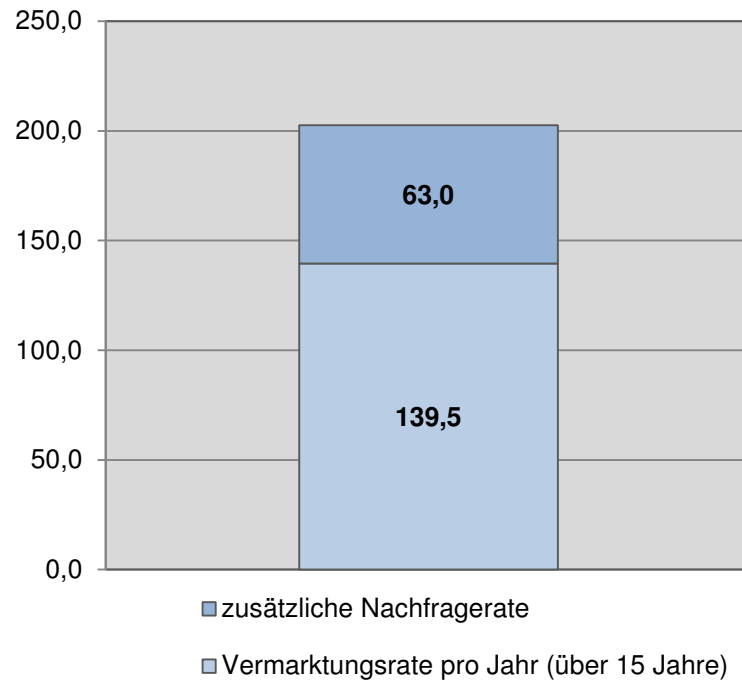
Status quo – Perspektiven

- Die Mobilisierung der Potentialflächen wird das vorhandene Ungleichgewicht bei der räumlichen Verteilung weiterhin verstärken
- Im stark nachgefragten Essener Süden sind fast keine Flächenpotentiale vorhanden
- Ein erheblicher Anteil der Potentialflächen sind mit Restriktionen belastet – Mobilisierung ist kosten- und zeitaufwändig

Empfehlungen Gewerbe, Industrie

- Abbau von Restriktionen bei planerisch gesicherten Flächen; ggfs. Einwerbung von Fördermitteln
Ziel: Weitestgehende Mobilisierung der planerisch gesicherten Potentiale zur Platzierung am Markt
- Kurzfristig planerische Sicherung von weiteren 15 ha
Ziel: Ausgleich des statistischen Defizits von Angebot und Nachfrage über die nächsten 15 Jahre
- Mittelfristige Ausweisung von weiteren 63 ha (entspricht einer Jahres-Nachfragerate)
Ziel: Schaffung von Handlungsspielräumen zur bedarfsgerechten Unterstützung von Unternehmen

Empfehlungen Gewerbe, Industrie



Empfehlungen Gewerbe, Industrie

- Ausgewogene Verteilung von zusätzlich auszuweisenden Flächen über das gesamte Stadtgebiet
Ziel: Schaffung nachfragegerechter Angebote und Verminderung der bislang nicht ausgewogenen Verteilung gewerblich-industrieller Flächenangebote
- **Ergebnis:**
Schrittweise planerisch zu sicherndes Gesamtpotenzial von rund 203 ha gegenüber aktuell rund 125 ha
- **Hinweis:** Die Größenordnung der zusätzlich auszuweisenden Flächen (rund 78 ha) liegt unterhalb der Gesamtgröße von Flächen, die seit dem Jahr 2000 umgewidmet und für andere Zwecke genutzt werden (rund 88ha).

Ausgangssituation Büroflächen

- Die jährliche Zubaurate beträgt im Durchschnitt rund 42.000 m² Bruttogeschossfläche (BGF).
- Mit 4,8 Prozent weist Essen vergleichsweise niedrige Leerstandquoten im Segment Büroflächen auf
- Die Flächenvorsorge im Bereich der Büroimmobilien ist weniger aufwändig als bei den gewerblich-industriellen Bauflächen. Zudem können erhöhte Aufwendungen für Aufbereitung und Erschließung im Grundsatz leichter über den Verkaufspreis ausgeglichen werden

Status quo – Büroflächen

- Langfristiger Zubaubedarf bei gleicher Nachfrage führt zu Flächenbedarf von rund 3 ha netto pro Jahr
- Kurzfristig verfügbar: Nettoflächen von 22,97 ha
- Weitere 10,35 ha, die langfristig zur Verfügung stehen sollen
- Die zeitliche Reichweite aller Flächen (kurz- bis langfristig verfügbar) beträgt nach den gegenwärtigen Vermarktungsdaten bei Vorhaben über 2.000 qm BGF im Durchschnitt rund 15,3 Jahre
- Für 1a-Lagen liegt die Reichweite bei über 2.000 qm BGF bei rund 7 Jahren

Status quo – Büroflächen

- Für kleinvolumige Vorhaben (unterhalb von 2.000 qm BGF) gibt es in 1a-Lagen keine und in 1b-Lagen nur geringfügige Angebote. Tatsächlich sind aber in diesem Bereich von 2005 bis 2013 erhebliche Investitionen getätigt worden
- Innerhalb des ausreichenden Portfolios der Flächenvorsorge für den Büroflächenmarkt fehlen spezifische Angebote für
 - 1a-Lagen im Essener Süden – vor allem in Rüttenscheid und Bredeney
 - sowie kleinvolumige Bauvorhaben (unter 2.000 qm BGF) im Bereich der 1b-Lagen und der peripheren Lagen

Empfehlungen Büroflächen

- Das Flächenangebot im Bereich des Büromarktes ist im Grundsatz als bedarfsgerecht anzusehen. Es wird jedoch weitere Flächenvorsorge für zwei Schwerpunkte empfohlen:
- Die zusätzliche Bereitstellung von Flächen in 1a-Lagen der südlichen Stadtbezirke – vor allem Rütterscheid und Bredeney - in einer Größenordnung von 3 ha
- Die Mobilisierung von Flächen für kleinvolumige Bauvorhaben in allen Lagen

FAZIT

Grundsätzlich ausreichende Vorsorge bei Büroflächen

- sektoraler Handlungsbedarf

Umfassender Handlungsbedarf bei Gewerbe- und Industrieflächen; drei Schritte:

- Mobilisierung von planerisch gesicherten Potentialen durch Abbau von Nutzungsrestriktionen
- Zügige Neuausweisung von 15 ha zum statistischen Ausgleich von Nachfrage und Angebot
- Mittelfristig Neuausweisung von 63 ha zur langfristigen Sicherung von Ansiedlungsmöglichkeiten
- Vorgeschlagene Größenordnung (+78 ha) liegt unterhalb der Gesamtgröße umgewidmeter Flächen (88 ha)

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit