

Masterplan Wirtschaftsflächen - Zwischenbericht 2012



Ausschuss für Wirtschaft und Beschäftigungsförderung am 30.01.2013

Das neue Dortmund

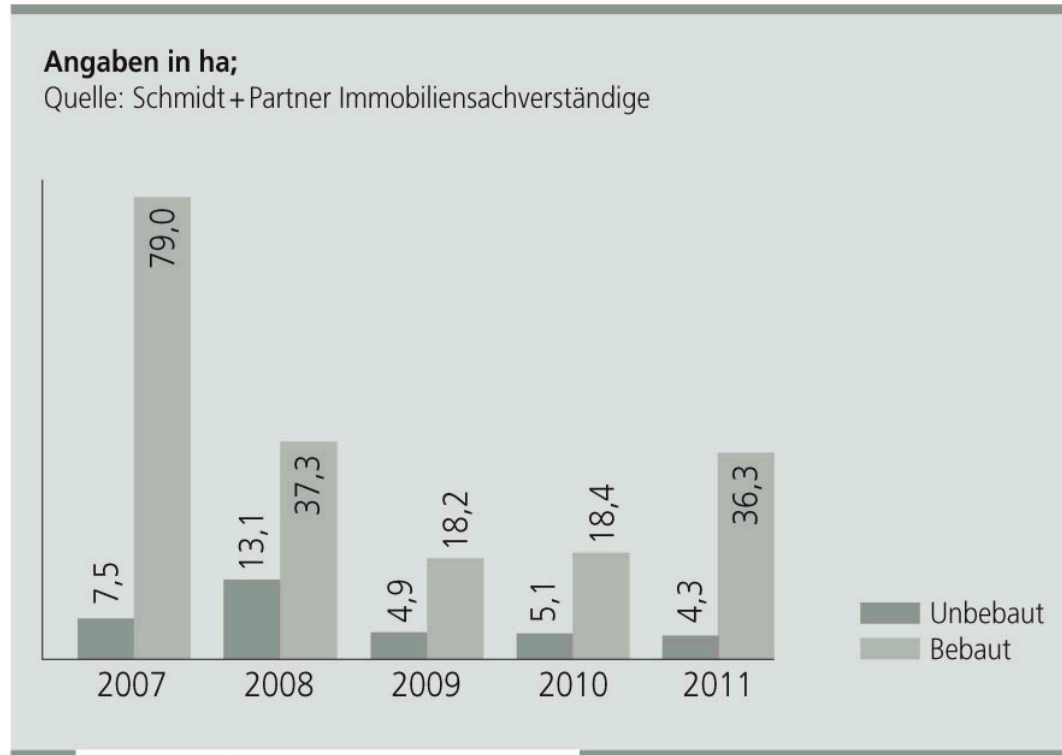
dortmund-project



Stadt Dortmund
Wirtschaftsförderung

Masterplan Wirtschaftsflächen - Zwischenbericht 2012

Gewerblicher Flächenumsatz



Gewerbeflächenumsatz

Dortmund 2007–2011

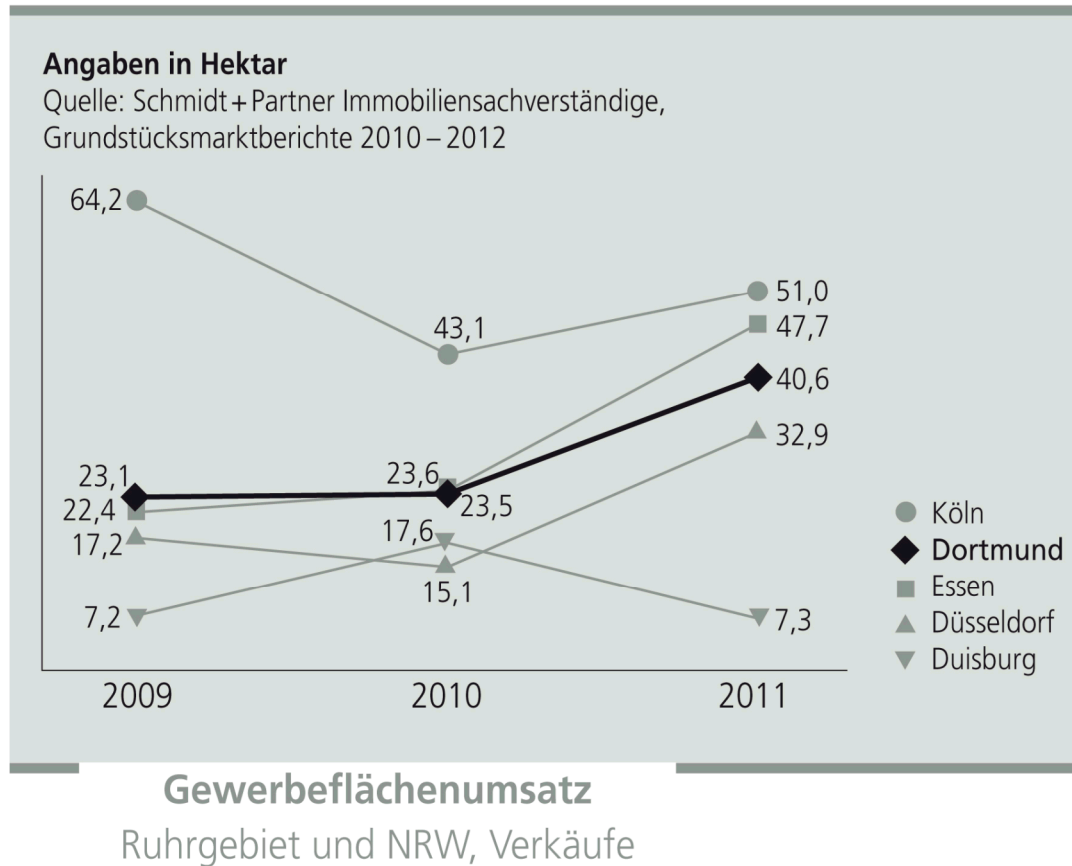
- Der Gewerbeimmobilienmarkt Dortmund zeichnet sich durch eine hohe Dynamik aus.
- In 2011 wurden Wirtschaftsflächen in einer Gesamtgröße von 41 ha veräußert und damit 70 % mehr als im Vorjahr.

Die Abbildung bezieht sich auf bebaute und unbebaute Grundstücke sowie auf öffentliche und private Anbieter



Masterplan Wirtschaftsflächen - Zwischenbericht 2012

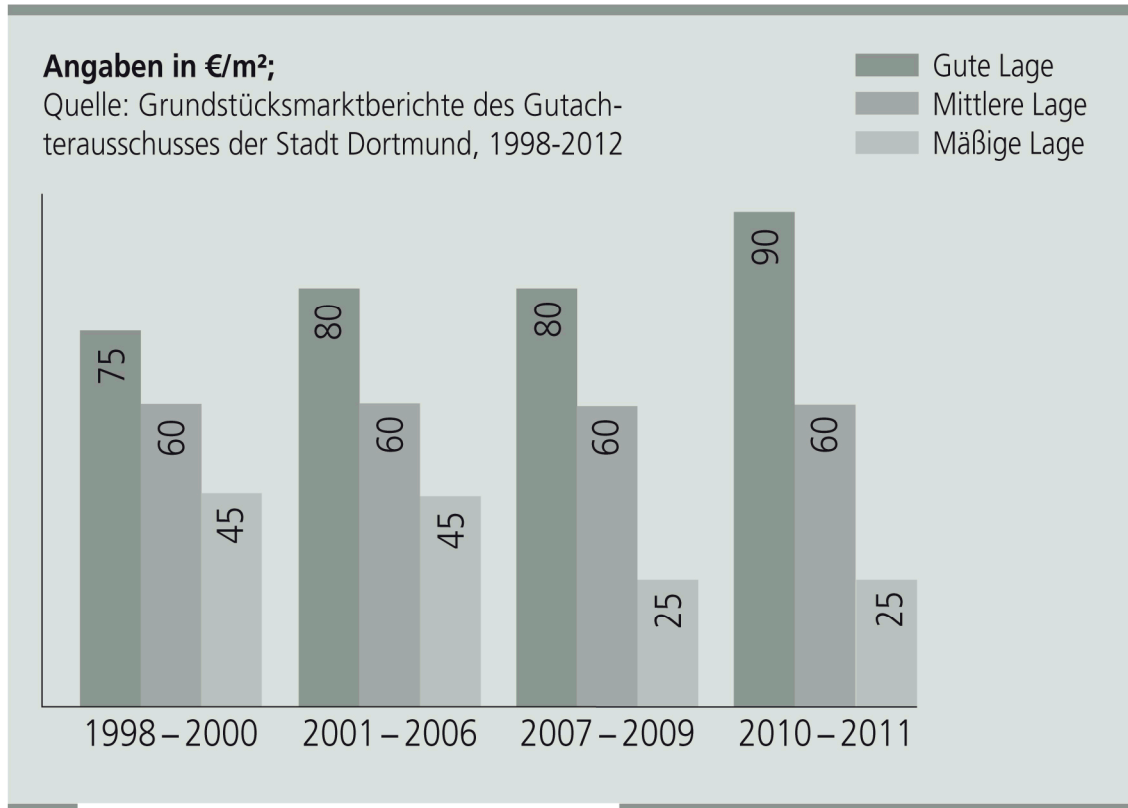
Gewerblicher Flächenumsatz



- Dortmund erzielte das dritthöchste Ergebnis im Vergleich der Großstädte im Ruhrgebiet und in NRW.

Masterplan Wirtschaftsflächen - Zwischenbericht 2012

Grundstückspreise



Grundstückspreise

Dortmunder Gewerbegebiete

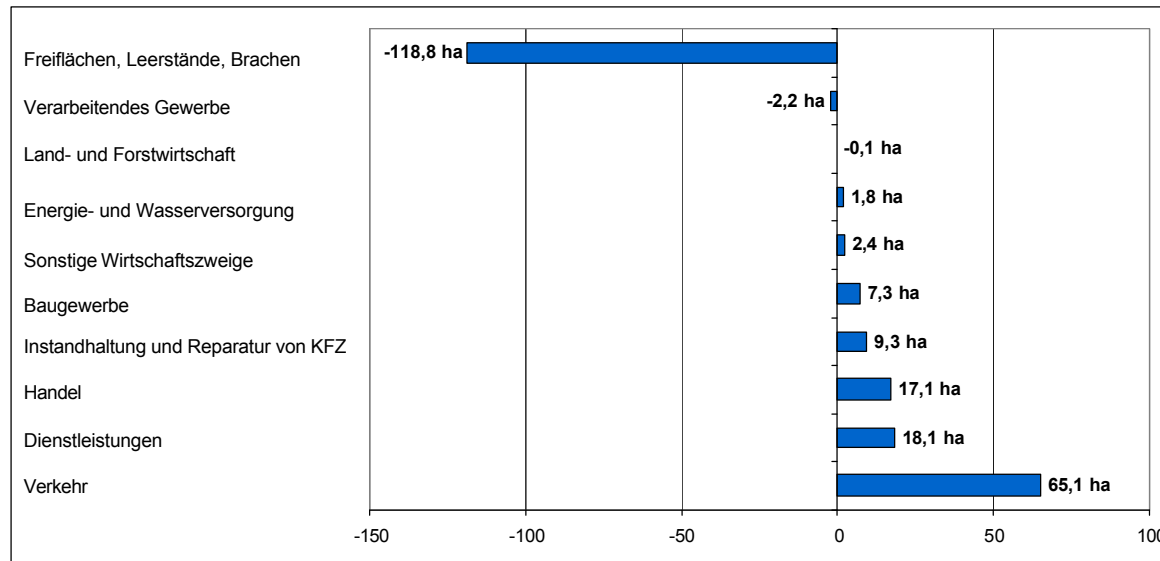
- Der Preis in guten Lagen ist 2010/2011 weiter auf 90,- €/m² gestiegen. Grund hierfür ist die Angebotsverknappung adäquater Flächen bei steigender Nachfrage.
- Das anhaltend niedrige Preisniveau in mäßigen und dezentralen Lagen begründet sich durch die schlechte Lage und Erschließungsstruktur sowie den unwirtschaftlichen Zuschnitt dieser Grundstücke.



Masterplan Wirtschaftsflächen - Zwischenbericht 2012

Nutzungswandel in Dortmund 2005 - 2010

Wiedernutzung auf gewerblichen Flächen (Saldo der Zu- und Abgänge):



- In 2010 wurden in Dortmund 118,8 ha und damit 7,3 % mehr an gewerblichen Fläche genutzt als in 2005.

- Besonders die Bereiche Verkehr, Dienstleistungen und Handel haben dazu beigetragen.

- In der Metropole Ruhr verzeichneten die gewerblich genutzten Flächen lediglich einen Zuwachs von 3,6 %.

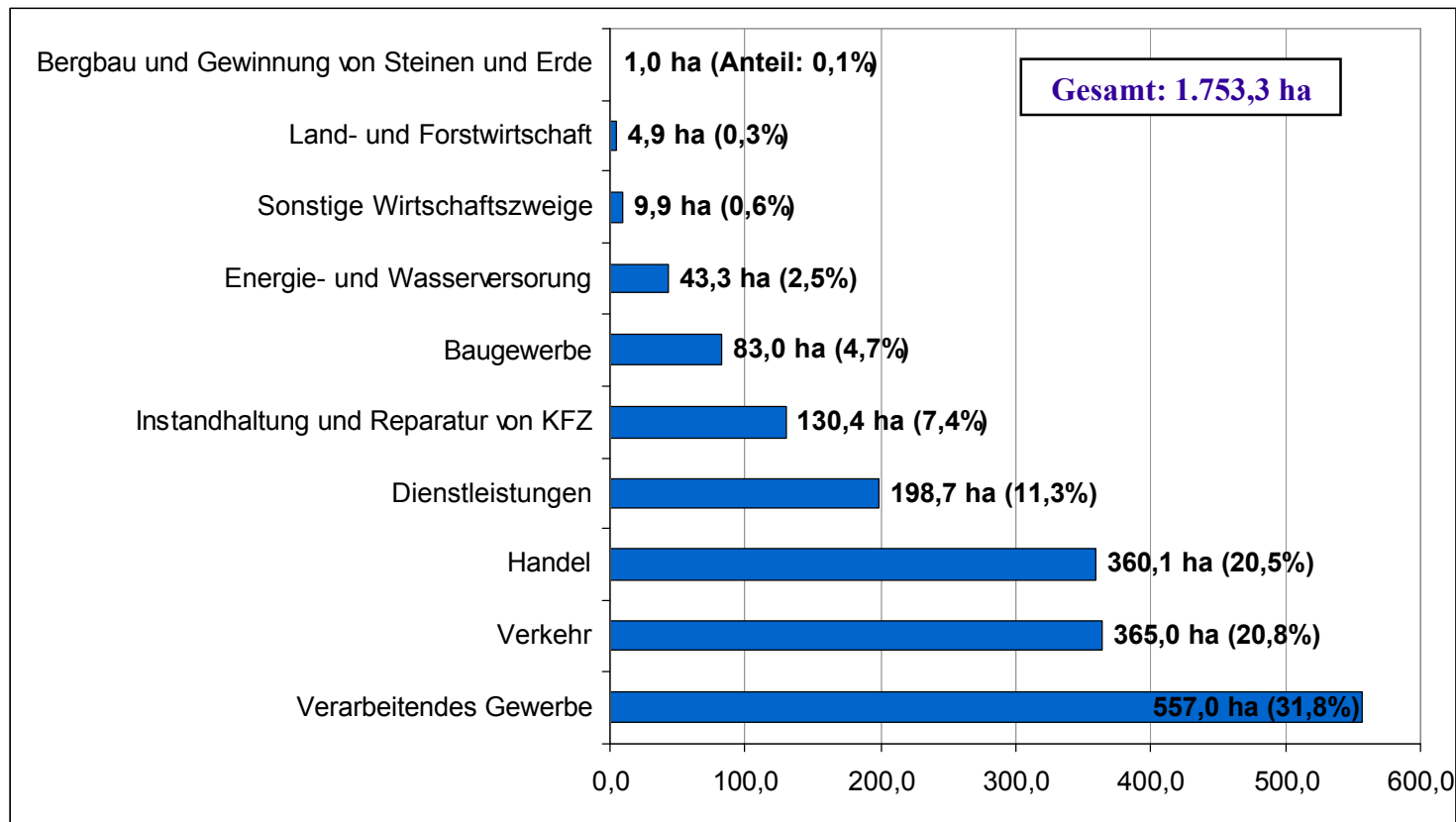
- Dortmund baut Leerstände ab. Diese haben aktuell mit 47,5 ha gerade mal einen Anteil von 2,2 % an allen Wirtschaftsflächen, was in der Immobilienbranche als Vollaussnutzung gilt.



Masterplan Wirtschaftsflächen - Zwischenbericht 2012

Nutzungswandel in Dortmund 2005 - 2010 Wirtschaftlich genutzte Flächen

Verteilung der betrieblich genutzten Wirtschaftsflächen in Dortmund 2010 nach Wirtschaftszweigen

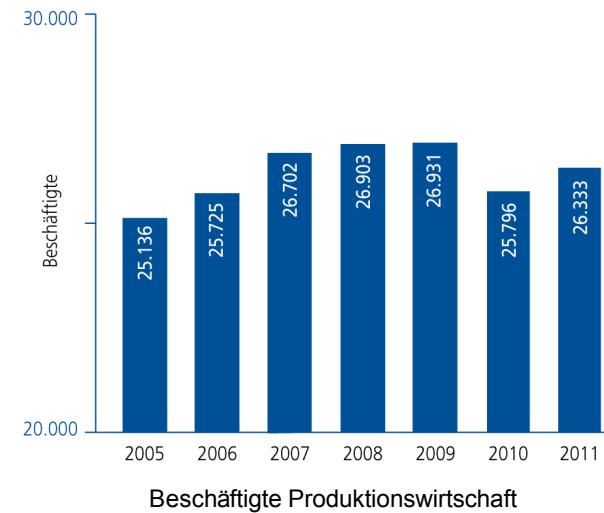
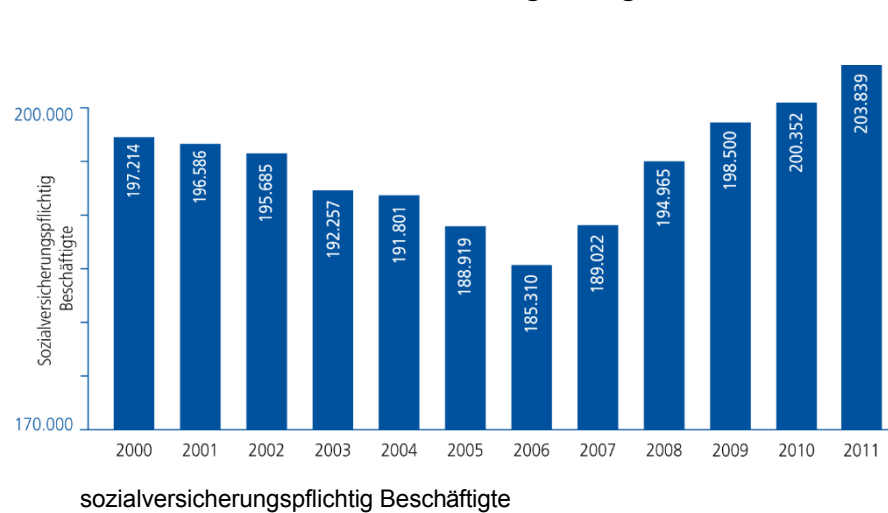


Masterplan Wirtschaftsflächen - Zwischenbericht 2012

Entwicklung des Gewerbeflächenmarktes

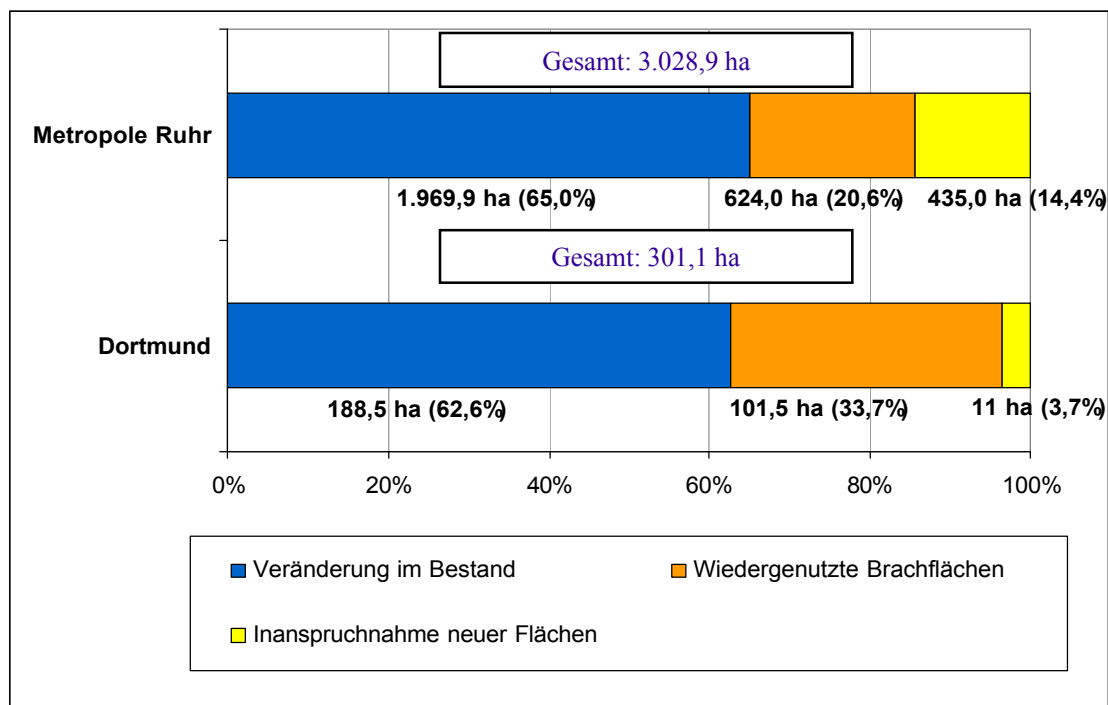
Die 7,3%-ige Steigerung des Gewerbeflächenbestandes korrespondiert mit der Arbeitsplatzzunahme seit 2005:

- Von 2005-2009 hat sich die Anzahl der Erwerbstätigen von 289.100 auf 300.500 erhöht, das entspricht etwa einer 4%-igen Steigerung.
- Bei den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten war im vergleichbaren Zeitraum ein Anstieg von 185.310 auf 203.839 bzw. von 10 % zu verzeichnen.
- Die aktuellen Daten vom 31.03.2012 ergeben 204.533 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte und somit eine weitere Steigerung.



Masterplan Wirtschaftsflächen - Zwischenbericht 2012

Nutzungswandel in Dortmund 2005 – 2010 Flächenumsatz



Dortmund:

Gesamtumsatz:	301,1 ha
Veränderungen im Bestand:	188,5 ha (62,6%)
Wiedernutzung von Brachflächen:	101,5 ha (33,7%)
Inanspruchnahme neuer Flächen:	11,0 ha (3,7%)

Metropole Ruhr:

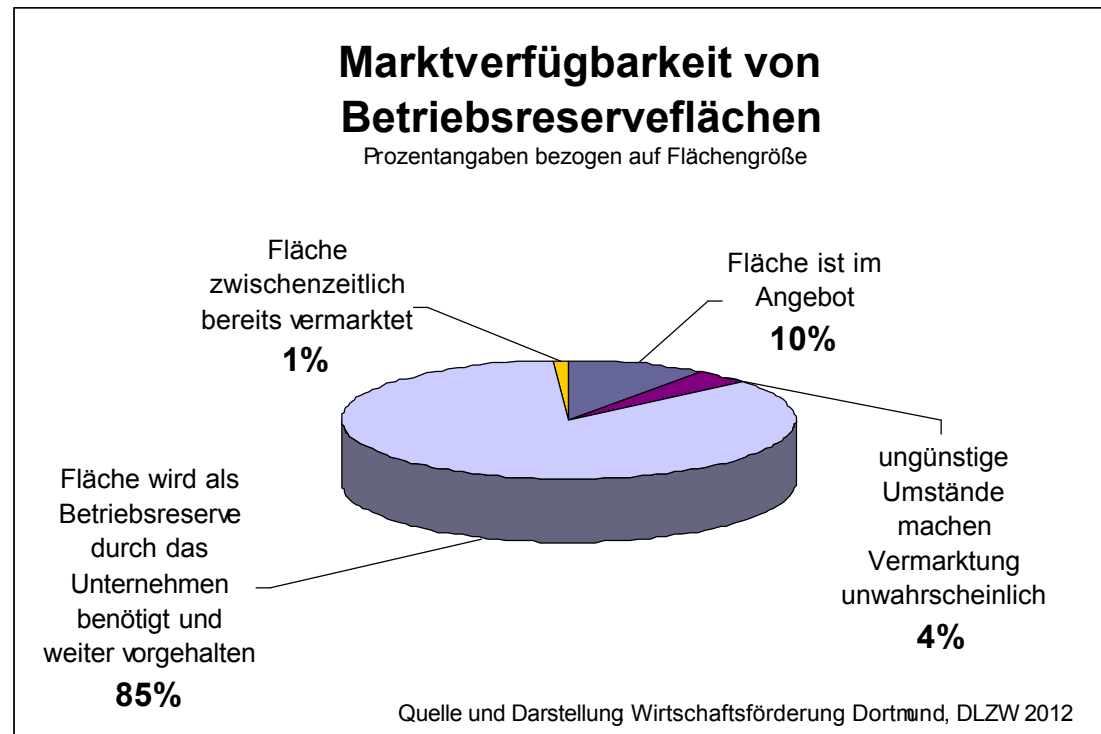
Gesamtumsatz:	3.028,9 ha
Veränderungen im Bestand:	1.969,9 ha (65,0%)
Wiedernutzung von Brachflächen:	624,0 ha (20,6%)
Inanspruchnahme neuer Flächen:	435,0 ha (14,4 %)



Masterplan Wirtschaftsflächen - Zwischenbericht 2012

Betriebserweiterungsflächen

Betriebserweiterungsflächen, d.h. Flächen die sich im Besitz von Unternehmen befinden, bieten eventuell Entwicklungsmöglichkeiten. Aus diesem Grund wurden etwa 50 Betriebserweiterungsflächen durch das Dienstleistungszentrum Wirtschaft analysiert.



Masterplan Wirtschaftsflächen - Zwischenbericht 2012

Unbebaute Wirtschaftsflächen

In den letzten 10 Jahren (2002 bis 2011) wurden durch die Stadt Dortmund und ihre Partner insgesamt rund 173 ha vergeben. Darin ist der Verkauf an Garbe (45 ha) auf der Westfalenhütte nicht eingerechnet, da die Fläche für neue Nutzungen zur Verfügung steht.

Die durchschnittlichen Jahresumsätze in diesem Zeitraum ergeben für die Gewerbe- und Industriegebiete 5,9 ha und für die Nutzungsart Sondergebiet Technologie 0,9 ha

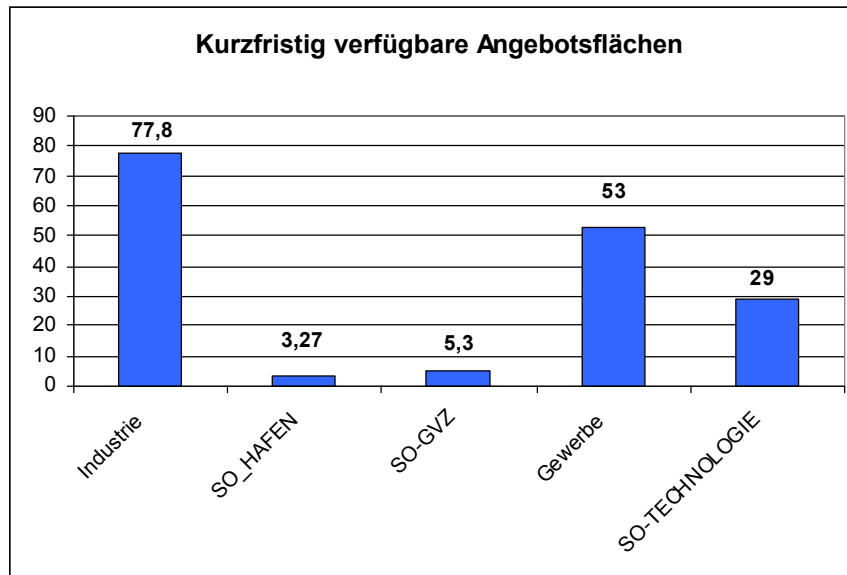
Grundstücksvergaben von 2002 bis 2011													
Nutzungsart		2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009*	2010	2011	insgesamt	Durchschnitt
Gewerbe-/Industriegebiet		2,9	4,5	2,6	2,9	2,1	10,2	14,3	3,1	3,4	12,9	58,9	5,9
Sondergebiet Technologie					0,8	1,6	2,5	1,1	0,5	0,6	0,6	7,7	0,8
Sondergebiet GVZ		10,7	3,8	3,2	77		11,9	(45)				106,6	10,7
		13,6	8,3	5,8	80,7	3,7	24,6	15,4	3,6	4	13,5	173,2	17,3



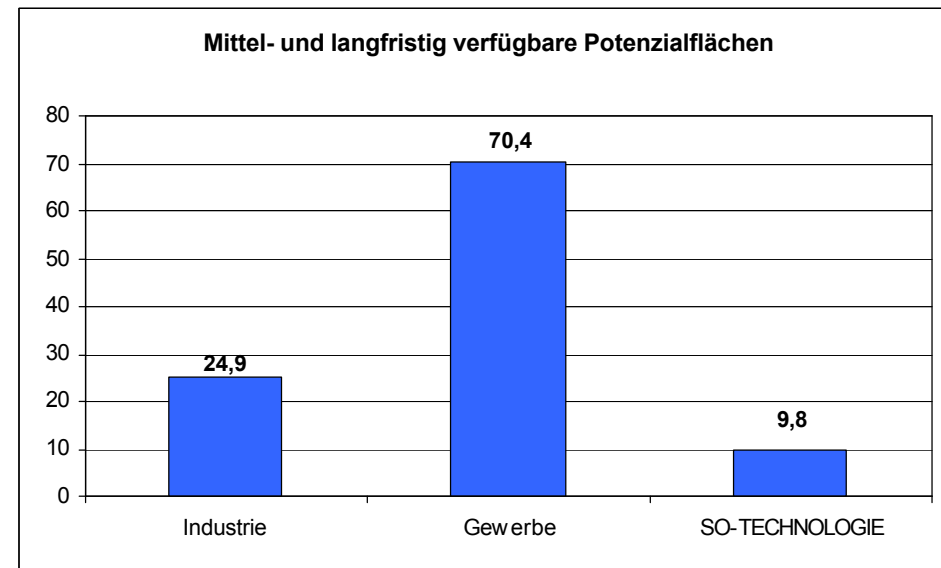
Masterplan Wirtschaftsflächen - Zwischenbericht 2012

Unbebaute Wirtschaftsflächen

Die kurzfristig verfügbaren Angebotsflächen betragen insgesamt 168,4 ha



Die mittel- und langfristig verfügbaren Potenzialflächen betragen insgesamt 105,2 ha

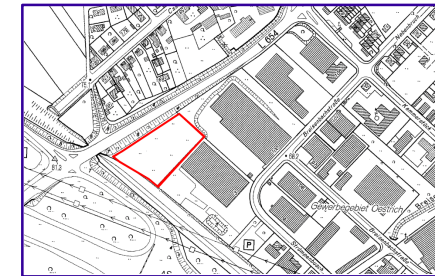
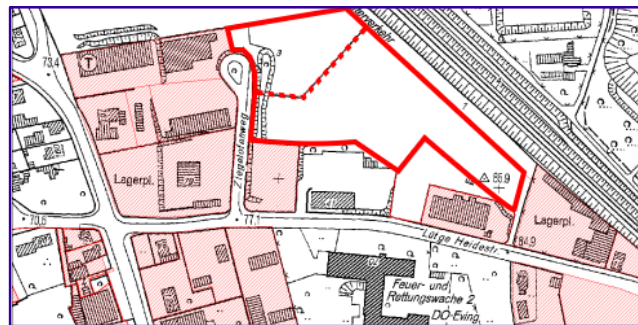
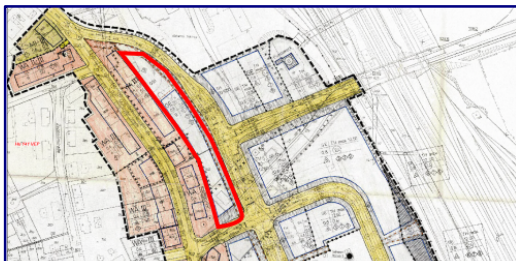


Masterplan Wirtschaftsflächen - Zwischenbericht 2012

Verfügbare Gewerbeflächen in Dortmund

Die vermarktbaren und kurzfristig bebaubaren Gewerbeflächen betragen 53 ha insgesamt. Aber:

- Sie setzen sich aus 63 Einzelflächen in 27 Gebieten zusammen.
- Es handelt sich oftmals um Restgrundstücke ohne Möglichkeit flexibler Grundstückszuschnitte, Grundstücke mit besonderen planungsrechtlichen Auflagen, Grundstücke mit anderen Einschränkungen wie Erschließung, förderrechtliche Rahmenbedingungen etc.



Masterplan Wirtschaftsflächen - Zwischenbericht 2012

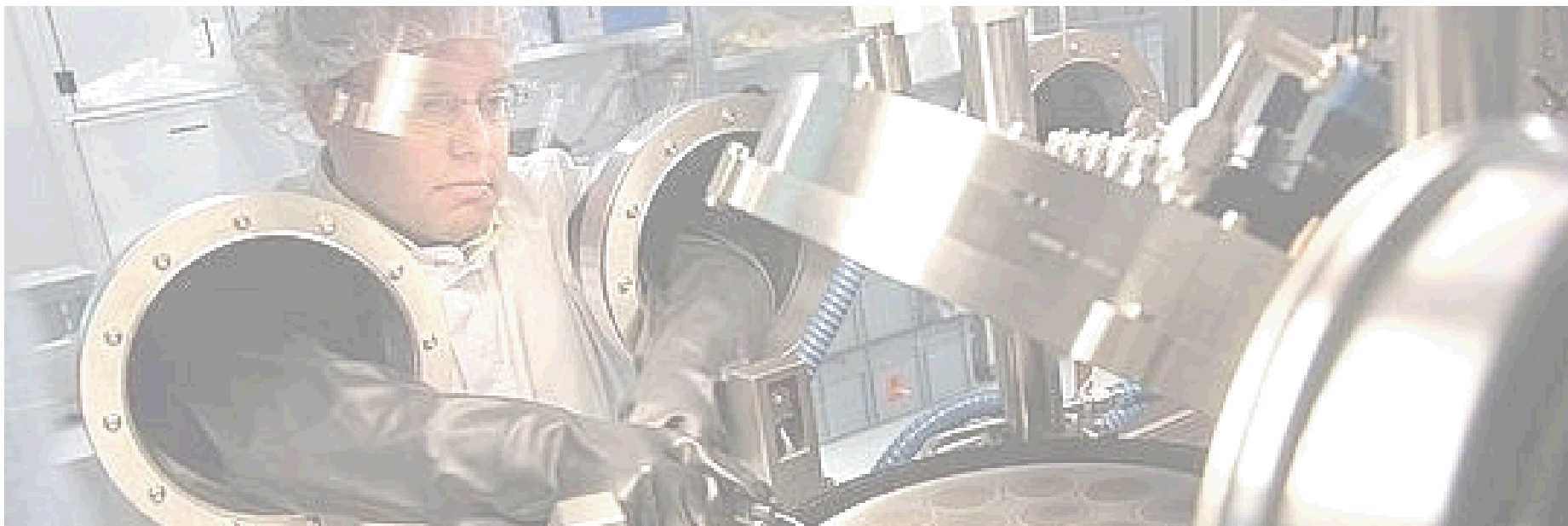
Verfügbare Industrieflächen

- Die kurzfristig verfügbaren Industrieflächen betragen in Dortmund rund 78 ha (netto).
- Davon entfallen allein 63 ha auf die Westfalenhütte. Die restlichen 15 ha verteilen sich auf 6 Gebiete und setzen sich aus 9 Einzelflächen und dem Bereich Gneisenau Südwest zusammen.
- Langfristig sind weitere 25 ha (netto) entwickelbar, davon 22 ha auf der Westfalenhütte (ehem. Kokerei)
- Das Angebot ist quantitativ und qualitativ ausreichend.



Masterplan Wirtschaftsflächen - Zwischenbericht 2012

Verfügbare Sondergebietsflächen Technologie



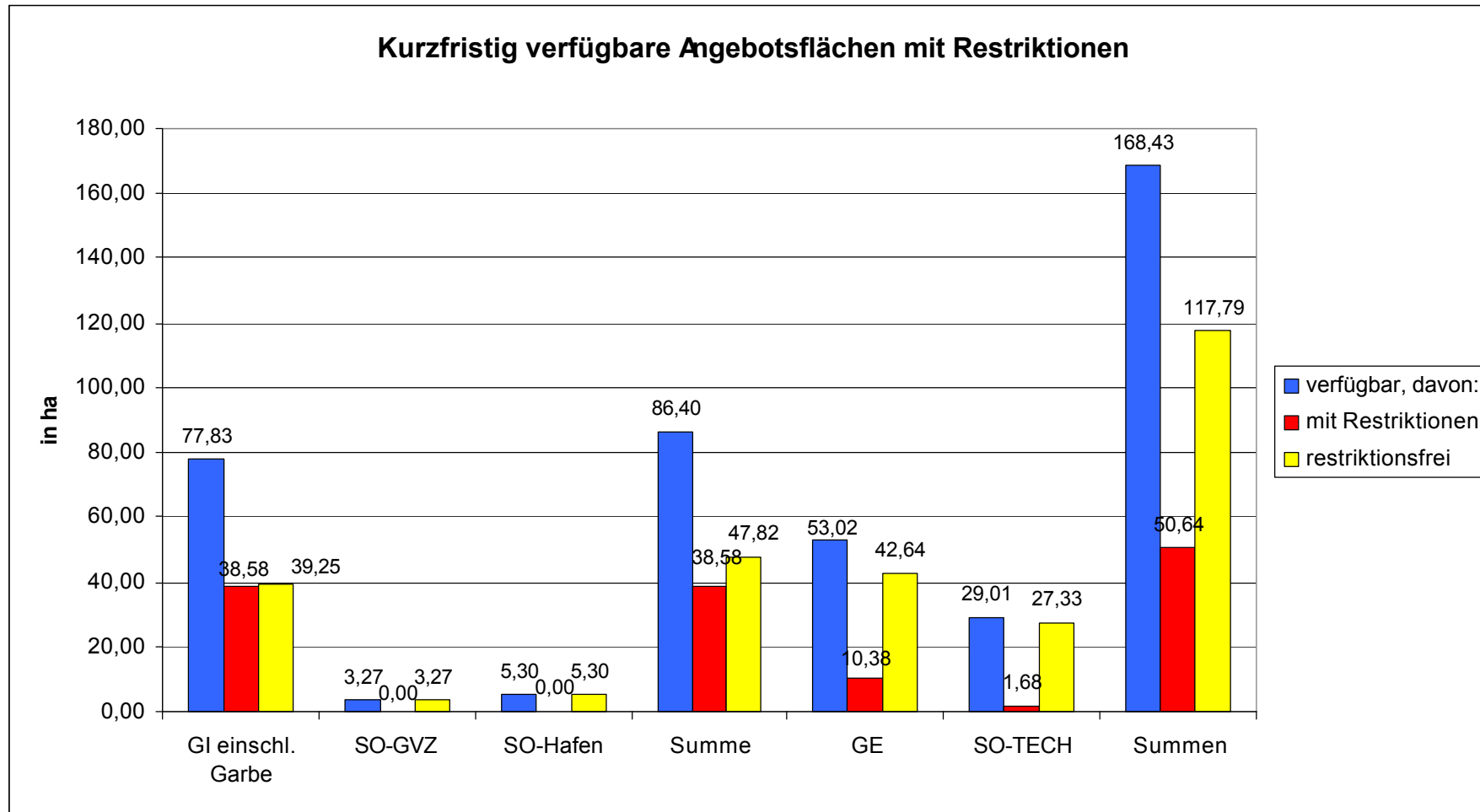
Für **Sondergebiet Technologie** steht ein ausreichendes Angebot zur Verfügung:

- **Kurzfristig: rund 29 ha (netto)** in den Gebieten:
 - *PHOENIX West* 22 ha
 - *Im Weißen Feld* 6,4 ha
 - *Einzelgrundstück Overhoffstraße* 0,6 ha

- **Langfristig rund 9,8 ha** in den Gebieten:
 - *Technologieparkerweiterung West* 5,0 ha
 - *Westfalahütte* 0,8 ha
 - *Sorbenweg* 4,0 ha

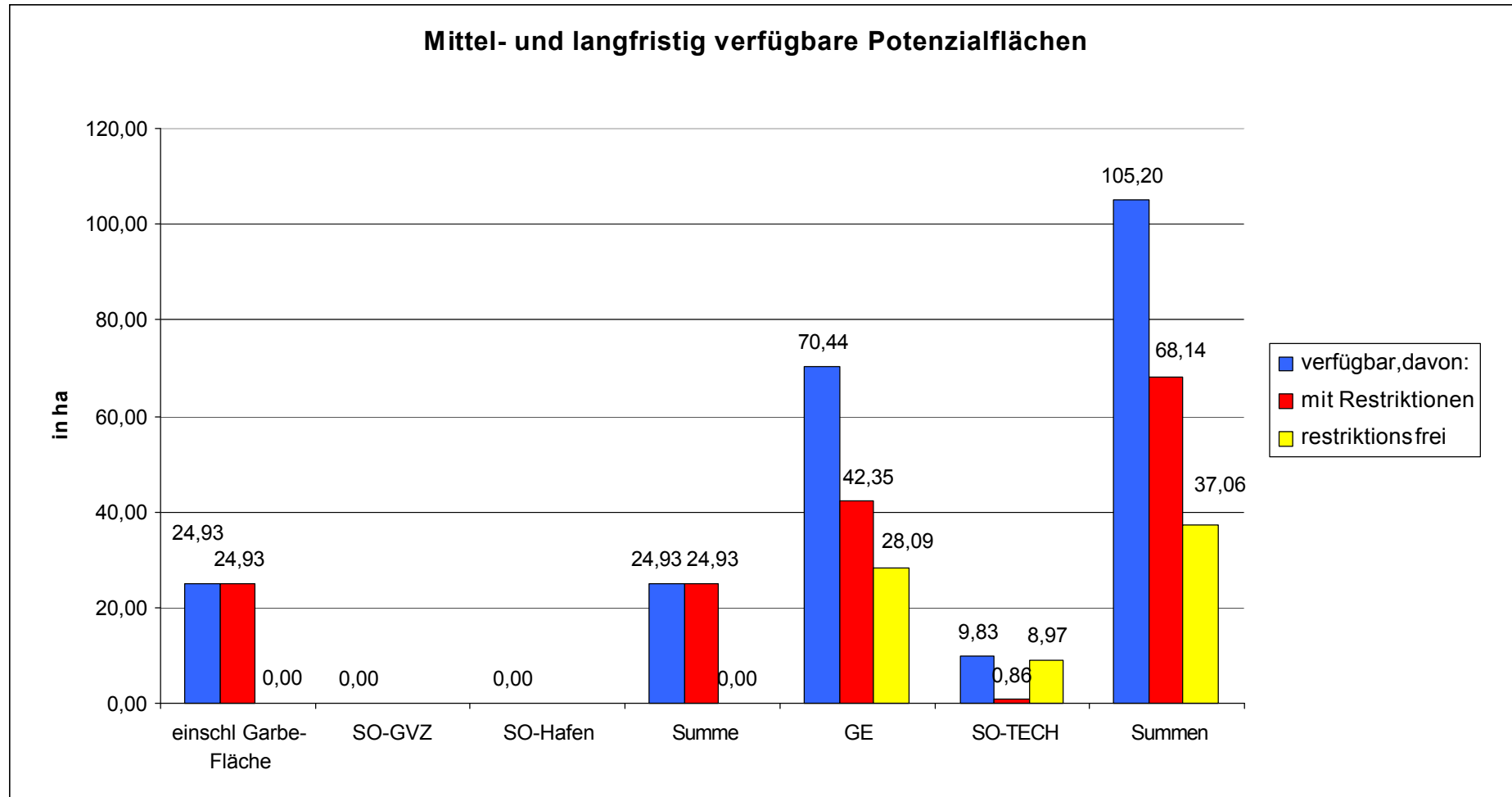
Masterplan Wirtschaftsflächen - Zwischenbericht 2012

Angebotsflächen mit Restriktionen



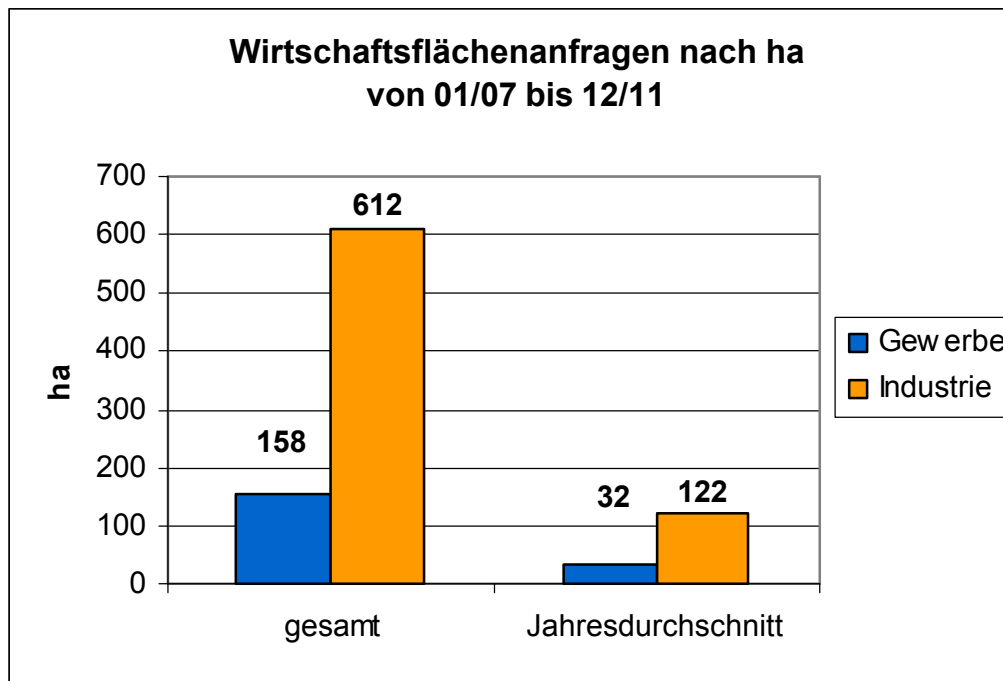
Masterplan Wirtschaftsflächen - Zwischenbericht 2012

Potenzialflächen mit Restriktionen



Masterplan Wirtschaftsflächen - Zwischenbericht 2012

Wirtschaftsflächennachfrage

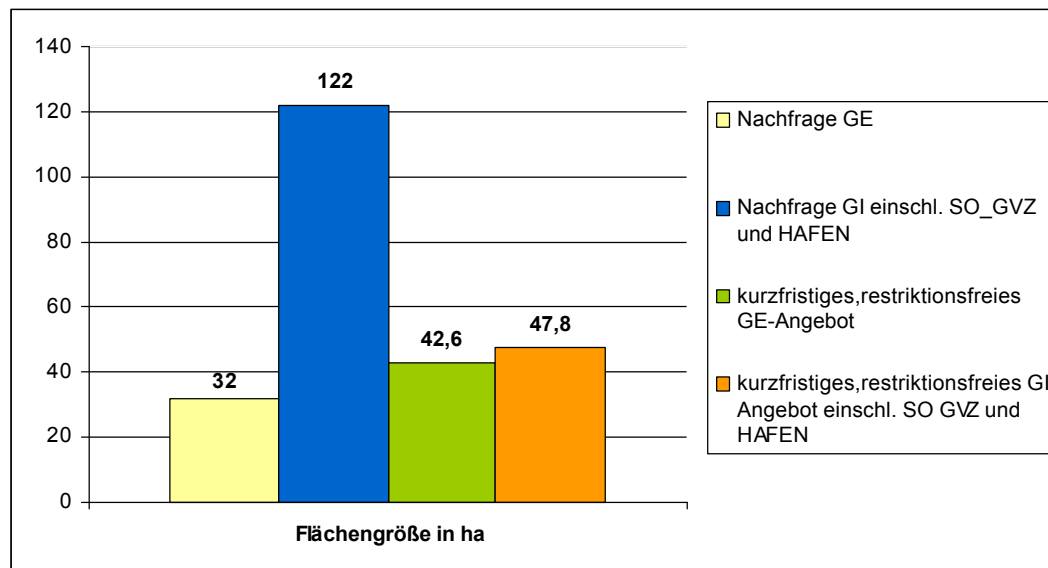


- Die durchschnittliche Jahresnachfrage über die letzten 5 Jahre liegt für Gewerbeflächen bei rund 32 ha.
- Für Industrieflächen betrug die durchschnittliche Jahresnachfrage über die letzten 5 Jahre etwa 122 ha pro Jahr.



Masterplan Wirtschaftsflächen - Zwischenbericht 2012

Abgleich Flächennachfrage und Flächenvergaben mit den restriktionsfreien, kurzfristig verfügbaren Angebotsflächen für 2011 ohne Sondergebiet TECHNOLOGIE



- Die durchschnittliche Jahresnachfrage für GE beträgt 32 ha, für GI 122 ha.
- Das restriktionsfreie, kurzfristig verfügbare Angebot beträgt 42,6 ha für GE und 47,8 ha für GI.
- Daraus ergeben sich für GE der Angebotsfaktor von 1,33 und für GI von 0,39.



Masterplan Wirtschaftsflächen - Zwischenbericht 2012

Verfügbare Wirtschaftsflächen

Fazit:

- Die un bebauten Wirtschaftsflächen betragen 274 ha netto. Davon sind 168 ha kurzfristig vermarktbar.
- Rund 119 ha aller un bebauten Wirtschaftsflächen sind mit Restriktionen behaftet (Erhebungszeitpunkt Mitte 2011).
- Vor diesem Hintergrund muss Vorsorge zum Erhalt der Handlungsfähigkeit des Wirtschaftsstandortes getroffen werden. Um diesem Anspruch gerecht zu werden, sind folgende Schritte erforderlich:



Die begonnene Entwicklung des Gewerbegebietes Werner Hellweg muss erfolgreich zum Abschluss gebracht werden.



Die Entwicklung des Industrie- und Gewerbegebietes Westfalenhütte muss konsequent weiter verfolgt werden.



Das Bebauungsplanverfahren für das Gewerbegebietes Buddenacker muss weiter forciert werden.



Masterplan Wirtschaftsflächen - Zwischenbericht 2012

Aktuelle Flächenentwicklungen

- **Gewerbe- und Industriegebiet Groppenbruch / Achenbach 2.0:**
 - zurück gestellt

- **Gewerbegebiet Buddenacker:**
 - Aufstellungsbeschluss des B-Plans Br 193n gefasst
 - Fortsetzung des Planverfahrens
 - Umsetzung über Umlegung

- **Osterschleppweg**
 - Regionalplanänderung erforderlich

- **Asseln Süd:**
 - Planungsrecht vorhanden
 - Umsetzung über Umlegung möglich

- **Gewerbegebiet nördlich Werner Hellweg:**
 - Satzungsbeschluss in 2013



Masterplan Wirtschaftsflächen - Zwischenbericht 2012

Aktuelle Flächenentwicklungen

- **Industrie- und Gewerbegebiet Gneisenau:**
 - In der Vermarktung

- **Industrie- und Gewerbegebiet Westfalenhütte:**
 - Garbe-Fläche und ehem. Sinteranlage in der Vermarktung
 - Weitere Umsetzung von Regionalplan-Änderung abhängig

- **Am Rombergpark - Johanniter Ordenshäuser aus Bad Oeynhausen eine Reha-Klinik:**
 - Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hom 293 - Klinik nördlich Am Rombergpark- am 20.12.2012 gefasst
 - Baubeginn Anfang 2013

- **Am Hafenbahnhof**
 - Die Bezirksregierung Arnsberg hat am 15.11.2012 den Planfeststellungsbeschluss gefasst.

- **Quartiersentwicklung Speicherstraße**
 - Funktionskonzept erstellt
 - Akquisition von Projektentwicklungen

Masterplan Wirtschaftsflächen - Zwischenbericht 2012

Inwertsetzung von städtischen Immobilien



Nr.	7
Objekt	Riesestraße Benediktinerstraße
Bestand	Grundstück bebaut
gesamt Fläche	21.601
Realnutzung	Gewerbehallen Freiflächen, Gewerbegebiet, Behelfsheime, Feuerwehr südliche angrenzende Wohnbebauung
Vorschlag	Gesamtkonzept Umbau Intensivierung der Nutzung Nachverdichtung
Kategorie	3 / Abstimmung und Koordinationsbedarf
Gemarkung	Aplerbeck
Flur	10
Flurstück	div. siehe Arbeitsblatt Buchwerte
Altlasten	
Buchwert	550.450,11 €
Ø / qm	

Riesestraße Blatt 1

Riesestraße Blatt 2



- Untersuchung städtischer unbebauter und bebauter Immobilien von ca. 120 ha hinsichtlich einer gewerblichen Nutzung.
- Davon wurden bislang 65 ha untersucht und deren Entwicklungspotenzial mit anderen Fachämtern abgestimmt.
- Folgendes Entwicklungspotenzial wurde ermittelt:
 - acht kleinere Grundstückseinheiten
 - zwei großflächige Areale
 - Riesestraße in Aplerbeck
 - Kokerei Hansa Nord in Huckarde
- Die verbleibenden 55 ha bedürfen weitere Klärung und Abstimmung.
- Das Amt für Liegenschaften und die Wirtschaftsförderung haben für die Bereiche Werner Hellweg, Buddenacker und Speicherstraße Vereinbarungen geschlossen, um die Entwicklungen zu forcieren.



Masterplan Wirtschaftsflächen - Zwischenbericht 2012

Interkommunales Industriegebiet newPark



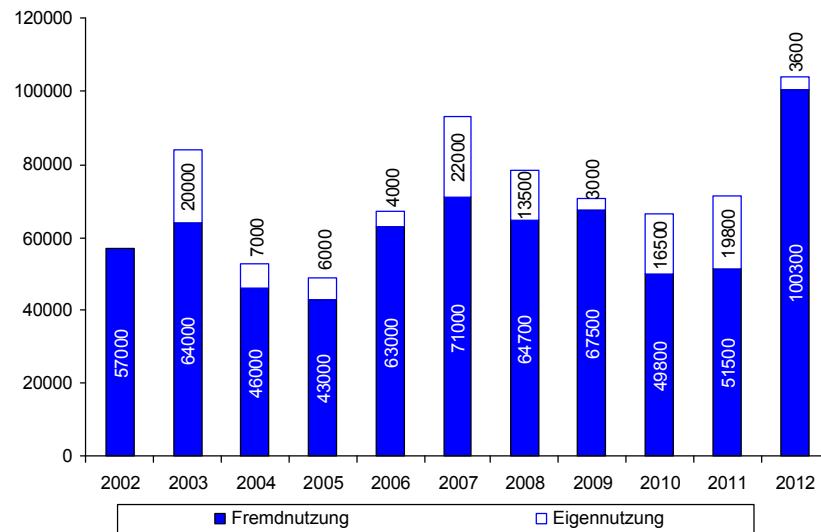
1. Preis städtebaulicher Wettbewerb

- Bruttofläche: 200 ha in Datteln.
- 136 ha vermarktbare Fläche.
- international wettbewerbsfähiger Standort für Großvorhaben der innovativen Energie- und Umwelttechnik und Haus- und Gebäudetechnik.
- Kosten- Nutzen-Analyse zur Vorbereitung des EU-Großprojektantrages wird zurzeit erarbeitet.
- Der Ankauf der 503 ha großen Fläche durch die newPark GmbH wird 2013 erwartet.

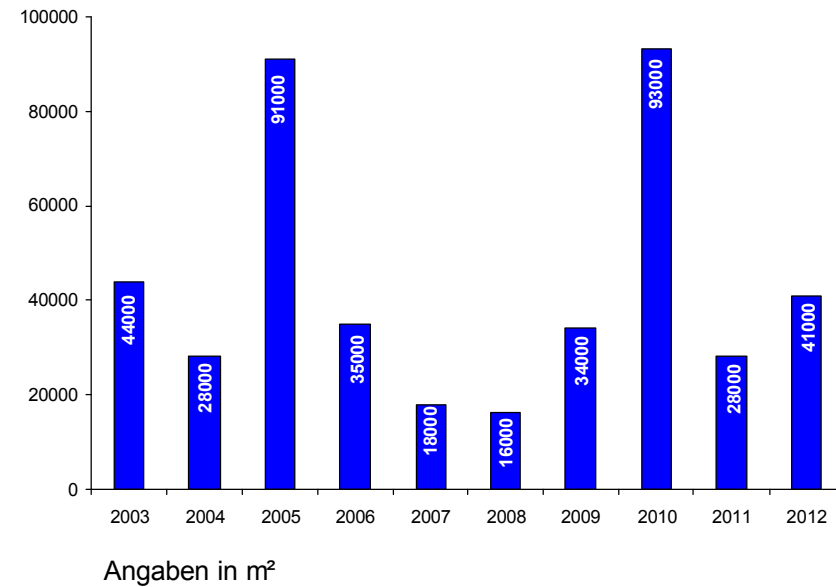
Masterplan Wirtschaftsflächen - Zwischenbericht 2012

Entwicklung des Büroimmobilienmarktes

- 440.000 m² neue Bürofläche von 2002 – 2011 in Dortmund
- steigende Angebotsreserve
- **2012: Rekordjahr mit über 100.000 qm Umsatz**



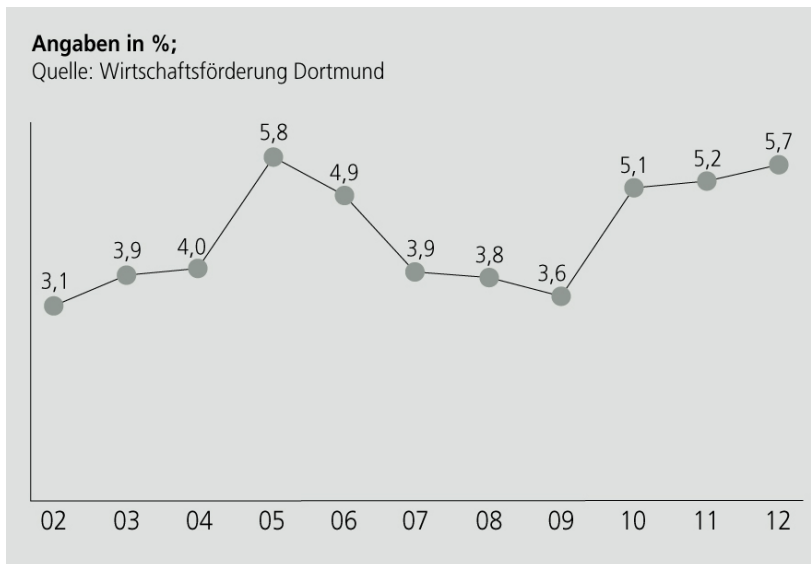
Büroneubau-Fertigstellungen (BGF)



Masterplan Wirtschaftsflächen - Zwischenbericht 2012

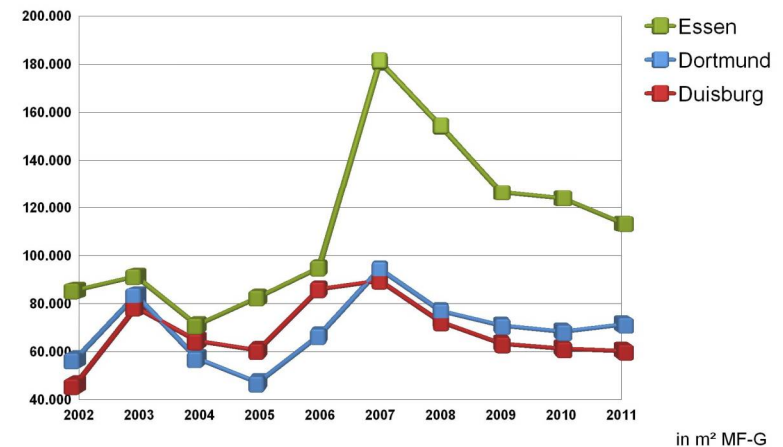
Entwicklung des Büroimmobilienmarktes

- günstiges Mietniveau im Städtevergleich



Flächenabsatz.

Essen, Dortmund und Duisburg 2002-2011



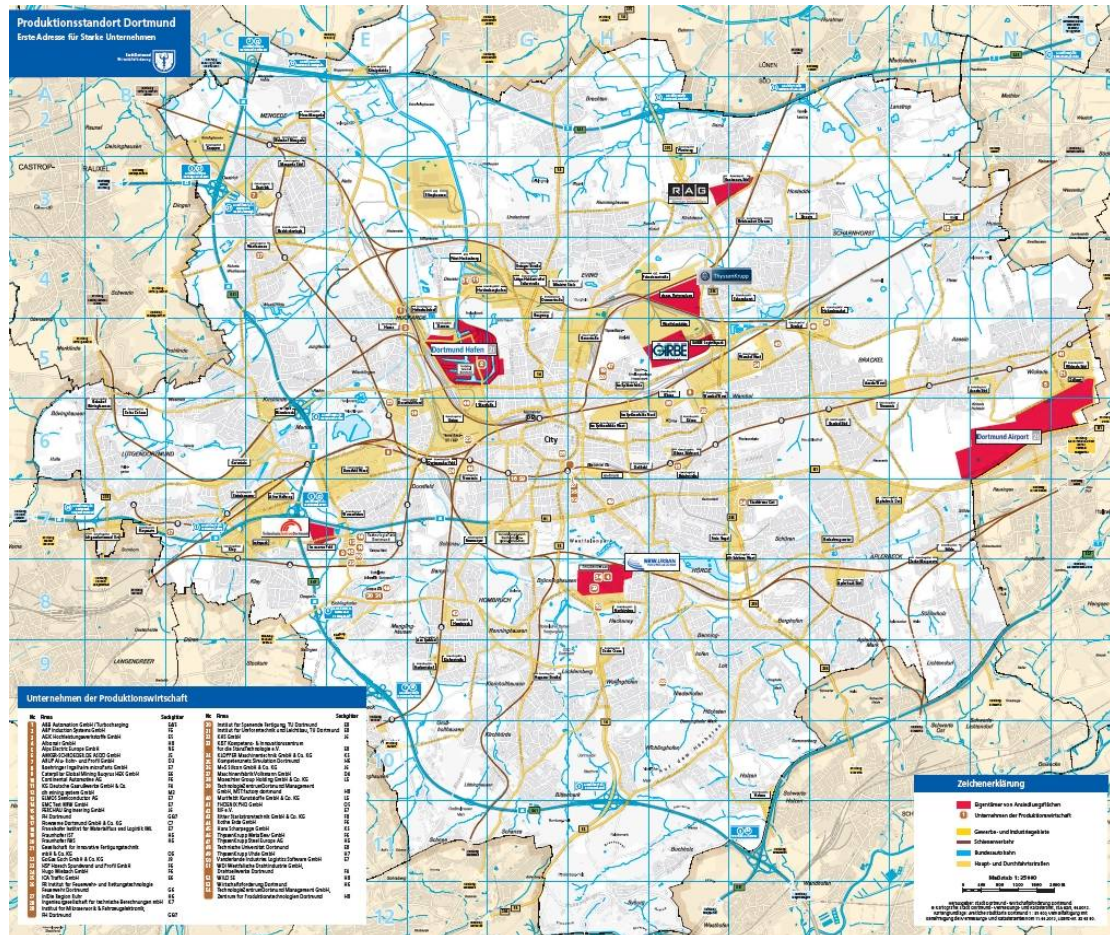
- moderate Leerstandsquote
- überwiegende Binnennachfrage



Masterplan Wirtschaftsflächen - Zwischenbericht 2012

Vermarktungsinitiative Gewerbeflächenmarkt

Dortmund: Erste Adresse für starke Unternehmen



Masterplan Wirtschaftsflächen - Zwischenbericht 2012

Vermarktungsinitiative Gewerbeflächenmarkt

Dortmund: Erste Adresse für starke Unternehmen

- **Technologieorientierte Ansiedlungsakquisition** für den Standort Dortmund.
600 Kontakte national und international
- **Themenkarte** mit industriell und gewerblichen Standorten. Die Produktion wurde von Immobilienunternehmen finanziell unterstützt und mit inhaltlichen Beiträgen versehen.
- **Anzeigen in verschiedenen Fachzeitschriften** oder Sonderpublikationen wie z.B. Sonderbeilagen im Handelsblatt oder der Deutschen Logistik Zeitung.
- Teilnahme an der **EuroMold 2013** Weltmesse für Werkzeug- und Formenbau, Design und Produktentwicklung in Frankfurt.
- Geplante Kampagne zum **Logistikstandort Dortmund** mit IHK,TZ und IML
- Regionalkonzept **In | Die Region**

Masterplan Wirtschaftsflächen - Zwischenbericht 2012

