

## **Beratungsergebnis zu Vorlage Nr. 10/028/2021**

**Ausschuss für Wirtschaftsförderung, Kultur und Tourismus am 08.11.2021**

|                    |                                                                                                    |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Zu Punkt 4:</b> | <b>Einbringung des Gutachtens „Re-Vitalisierung von GE-/GI-Bestandsgebieten im Kreis Mettmann“</b> |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|

### **Revitalisierung von Gewerbegebieten im Kreis**

Die Herren Koch und Kuhlmann von dem Beratungsunternehmen für Immobilienwirtschaft und Regionalökonomie Georg Consulting erläutern per PPT (Anlage 1) ihre Untersuchungen zum Thema wie nachfolgend beschrieben. Sie betonen, dass das Gutachten zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht mit den Kommunen gespiegelt wurde.

Sie erläutern, dass es zukünftig aus Platzgründen für die Kommunen im Kreis Mettmann immer schwieriger wird, neue Gewerbe- und Industriegebiete (GE-/GI) auszuweisen. Der Kreis Mettmann und die IHK Düsseldorf haben deswegen das Hamburger Beratungsunternehmen Georg Consulting beauftragt, gutachterlich zu untersuchen, welchen Revitalisierungsbedarf es in Gewerbe-/Industriegebieten im Kreis Mettmann gibt.

Georg Consulting hat auf der Basis von Ortsbegehungen und datenbasierter Recherche Handlungsempfehlungen für die von den Kommunen eingebrachten GE-/GI-Gebieten erarbeitet.

Als Ergebnis liegen achtzehn Standortprofile vor, die Handlungsfelder und Potenziale benennen, bewerten und daraus gutachterliche Empfehlungen ableiten. Diese sollen Kommunen in die Lage versetzen, untergenutztes Flächenpotenzial in alten Gewerbe- und Industriegebieten so aufzuwerten, dass diese Flächen marktfähig werden.

Der Handlungsdruck in den untersuchten Gebieten ist unterschiedlich groß, besonders in den Gewerbegebieten Erkrath-Unterfeldhaus und Velbert-Langenberg sieht der Gutachter Bedarf zur Revitalisierung. Hier werden unter anderem Infrastrukturprobleme, die Flächenauslastung sowie großflächige Versiegelungen als markante Problemlagen benannt. Georg Consulting rät, mit Erkrath-Unterfeldhaus und Velbert-Langenberg bei der Umsetzung der Handlungsempfehlungen zu beginnen. Die beiden Gebiete wurden u.a. auch deshalb ausgesucht, weil sie sehr verschieden voneinander sind und die Bandbreite der unterschiedlichen Gewerbe- bzw. Industriegebiete im Kreis Mettmann abbilden. Von den Erfahrungen dieser Pilotgebiete sollen anschließend die anderen Kommunen profitieren.

Zur Methodik: Basis des Gutachtens sind Ortsbegehungen sowie dokumenten- und datenbasierte Recherchen und Untersuchungen im Zeitraum 2020/21. Die Ergebnisse der Standortbewertung folgen aus einer Punktevergabe, die über alle im Kreis Mettmann untersuchten Gebiete gemittelt sowie nach hausinterner Gutachter-Methodik gewichtet wurde. Die prioritären Handlungsfelder ergeben sich in der Folge aus den am schwächsten bewerteten Standortfaktoren, die jeweils mehrere Aspekte zusammenfassen (zum Beispiel Infrastruktur: Straßen, Fahrrad- und Fußwege, ÖPNV, Nahversorgung, Information & Kommunikation). Zu jedem Handlungsfeld wurden ein, beziehungsweise mehrere Leitsätze formuliert, die als zentrales Credo der jeweils empfohlenen Entwicklung vor Ort verstanden werden können. Eine individuelle Standortvision rundet das jeweilige Standortprofil ab.

Abschließend betonen die Gutachter, dass zur Umsetzung der Vorschläge Personal und Finanzmittel benötigt werden. In diesem Zusammenhang muss geprüft werden, ob es möglich ist, Fördermittel zu akquirieren.

In der sich anschließenden Diskussion möchte KA Vielhaus wissen, aus welchen Grund Erkrath-Unterfeldhaus und Velbert-Langenberg als Pilotprojekte ausgesucht wurden.

Hr. Haase erläutert allgemein folgendes zu den Hintergründen des Gutachtens:

Bereits in den vergangenen Jahren war die „Gewerbeflächenentwicklung“ im Kreis Mettmann immer wieder ein Thema zwischen den Städten und dem Bereich Wirtschaftsförderung des Kreises Mettmann. Im Rahmen des dafür vorgesehenen Planungsinstruments „Regionalplan“ wollen die kreisangehörigen Städte kaum weitere Flächen für Gewerbe ausweisen, weil nur noch wenige Flächenpotentiale zur Verfügung stehen. Aus diesem Grund können vermarktungsfähige „neue“ Gewerbeflächen im Prinzip nur noch aus dem Bestand entwickelt werden. An dieser Stelle setzt die Kreiswirtschaftsförderung an. Sie sieht sich als Dienstleister der kreisangehörigen Städte und möchte mit dem Gutachten einen Einstieg in Lösungsansätze bieten.

Alle interessierten Städte aus dem Kreis Mettmann waren gebeten worden, relevante Bestandsflächen für den Gutachterprozess zu benennen. Die in den genannten Gebieten ansässigen Unternehmen sind von den Gutachtern an einer Umfrage beteiligt worden. 9 Prozent der angesprochenen Unternehmen haben sich daran beteiligt. Aus Sicht der Gutachter ist dies eine gute Quote.

Die sehr unterschiedlichen Pilot-Gebiete in Erkrath-Untersfeldhaus und Velbert-Langenberg sollen beispielhaft entwickelt und die jeweiligen Projektlösungen als Blaupause für andere Gebiete im Kreis dienen. So könnten z.B. die in vielen Gewerbegebieten auftretenden Logistikprobleme mit Hilfe der Gutachternvorschläge in den Pilotgebieten gelöst und die Erfahrungen später in andere Gewerbegebiete transferiert werden. Ziel ist es, spätestens im Frühjahr 2022 zusammen mit der IHK und den Städten konkret zu beraten, wie das Gutachten umgesetzt werden soll.

KA Köster-Flashar fragt, wie der Wohngebäudebestand in Erkrath-Untersfeldhaus in die Planungen integriert wird, da es sich aus ihrer Sicht eher um ein Mischgebiet, als um ein Gewerbegebiet handelt. Hier betont der Gutachter, dass die Wohnbebauung zuerst da war und später das Gewerbe dazu kam. Beide vorhandenen Nutzungen müssen bei den Planungen berücksichtigt werden.

KA Geyer erkundigt sich, inwieweit die Gewerbesteuer bei dem Gutachten eine Rolle gespielt hat. Laut Gutachter ist die Gewerbesteuer nicht in dem Gutachten berücksichtigt worden. Vielmehr sind vielfältige harte und weiche Standortfaktoren eingeflossen.

KA Ruppert möchte wissen, welches konkrete Ziel der Kreis mit der Beauftragung des Gutachtens verfolgt. Herr Haase führt dazu aus, dass der Kreis den Städten als Dienstleister einen Kennntiserwerb zur Verfügung stellen will, der sonst nicht da wäre. Damit ist ein Anfang gemacht, der in den Städten den Anstoß auf Revitalisierung geeigneter Gewerbeflächenbestände geben soll. Da mit der Erstellung des Gutachtens viel Personaleinsatz durch den Kreis Mettmann verbunden ist, nehmen die Städte diese Dienstleistung dankend an. Herr Haase betont, dass das Gutachten fast fertig ist. Lediglich die Schlussredaktion fehlt noch. Er geht davon aus, dass das Gutachten vor Jahresfrist 2021 fertig sein wird. Er bedankt sich bei Frau Dr. Jablonowski von der IHK Düsseldorf für deren fachkundige Unterstützung.

KA Roeloffs äußert die Ansicht, dass die Städte Langenfeld, Monheim am Rhein und Ratingen bei der Gewerbeflächenentwicklung bereits gut unterwegs sind. Er möchte von den Beratern wissen, ob interessierten Städten auf Basis des Gutachtens weiterführende, konkretisierende Beratungsangebote gemacht werden können. Die Gutachter bejahen dies. Ihr analytisches Beratungsangebot geht bis auf die Grundstücksebene hinab.

Der Ausschuss für Wirtschaftsförderung, Kultur und Tourismus nimmt die Ausführungen zum Gutachten von Georg Consulting zur Kenntnis.