



Der Klimawandel fordert eine Neuausrichtung der Dortmunder Wirtschaftsförderung - Positionspapier des Klimabündnis Dortmund zur aktuellen Diskussion über die Wirtschaftsflächen in Dortmund

Den Anlass für die nachfolgende Stellungnahme bildet die Vorstellung der Ergebnisse der "Eignungsuntersuchung zur Identifizierung neuer Wirtschaftsflächen im Freiraum" auf der Wirtschaftsflächenkonferenz am 9. Juni 2022 sowie die anschließende Vorlage des Gutachtens in den politischen Gremien. Der Auftrag an die Gutachter lautete:

- Welche Flächenpotenziale in Stadt Dortmund gibt es für ansiedlungswillige Unternehmen außerhalb der bestehenden Gewerbe- und Industriegebiete?

Das Ergebnis ist eindeutig: in Dortmund gibt es keine Flächen mehr im Freiraum, die sich zur Ansiedlung größerer Gewerbe- und Industriebetriebe (mehr als 1 Hektar) eignen, ohne die umweltrechtlichen Vorgaben massiv zu verletzen [V-S.3].¹

Selbst die planerisch gesicherten, aber politisch umstrittenen Reserveflächen werden als nur mäßig geeignet bewertet [A-S.52]. Die Areale Groppenbruch, Buddenacker und Asseln-Süd sind nicht wirtschaftlich entwickelbar [A-S.9, 10, 11], das Areal Osterschleppweg wurde erst gar nicht in die Untersuchung einbezogen.

Das Klimabündnis Dortmund sieht in einer Fortführung der Flächenpolitik nach der bisherigen Vorgehensweise nicht nur erhebliche Gefahren für Natur und Biodiversität. Das vorliegende Gutachten zeigt indirekt, dass für eine zukünftige Wirtschaftsentwicklung qualitative Aspekte viel stärker in Betracht bezogen werden müssen. Die Dortmunder Wirtschaftsförderung steht aus unserer Sicht vor einem Paradigmenwechsel, der eine Verschiebung der Aufgabenschwerpunkte von der Akquisition flächenfressender Neuansiedlungen hin zur innovativen Stärkung bestehender Unternehmen und erfordert.²

Wir möchten deshalb die folgenden Positionen in die Diskussion im Klimabeirat, im weiteren Verlauf der Wirtschaftsflächenkonferenz und mit den politischen Parteien des demokratischen Spektrums einbringen.

¹ Flächenknappheit ist keineswegs nur ein Dortmunder Problem. Siehe dazu die Sonderveröffentlichung des Deutschen Instituts für Urbanistik [D-S.13]. Quellenangaben am Ende des Dokuments.

² Die DIFU-Studie [D] beschreibt deutlich, dass auch andere Städte innovative Strategien erarbeiten müssen, z.B. Projekt „Bottrop 2018+“ [D-S.44]. Link: <https://www.wirtschaftsstrukturen.de/bottrop-2018plus/>

1. Sämtliche im Gutachten untersuchten Flächen im Freiraum sollen nicht als Gewerbe- oder Industriefläche entwickelt werden. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auch auf die Bedenken des Umweltamts gegen eine Fortsetzung der bisherigen Praxis der Flächenbereitstellung auf der Wirtschaftsflächenkonferenz.

2. Sicherung bestehender Flächen. Die Verwaltung, insbesondere die Wirtschaftsförderung, sollte zunächst darlegen, wie sie mit den im Gutachten nicht untersuchten Industrie-/Gewerbegebiete umgehen möchte, die aber zahlreiche nicht genutzte Flächenpotenziale bieten. Dazu zählen unter anderem das Caterpillar-Gelände, das Klönne-Gelände, Teile der Westfalenhütte, Fürst Hardenberg, Zeche Gneisenau und Phoenix West, das Areal des ehemaligen Kraftwerks Knepper, die Erweiterungsflächen des Technologieparks sowie das Energiecampus-Areal nördlich der Kokerei Hansa.

Das Klimabündnis empfiehlt deshalb eine erneute Untersuchung geeigneter Potenzialflächen, die jedoch nicht im Freiraum liegen, sondern in bestehenden Industrie- und Gewerbegebieten. Statt einer "Weißflächenanalyse" [A-S.14] soll also eine "Grauflächenanalyse" durchgeführt werden.

Einbeziehen sind:

- Vermarktbar Flächen³
- Flächen, die noch nicht vermarktbar sind⁴
- weitere Reserveflächen (Reserven für landesbedeutsame Häfen, Reserven in Kooperationsstandorten, betriebsgebundene Reserveflächen),
- sanierungsbedürftige Flächen
- kleinteilige Gewerbeflächen, auch Einzelflächen, die nicht im städtischen Zugriff sind, die aber Potenziale für eine Nutzung bieten
- leerstehende Gewerbegebäude, auch solche in Wohngebieten (hier ist im Einzelfall zu diskutieren, ob (historisch) ehemalige Gewerbestandorte für Wohnbebauung oder weiterhin für Gewerbe genutzt werden sollen, Bsp. ehemalige Gärtnerei im BPlan Ap219 - Verseweg).

³ Im Gutachten sind die vermarktbar Flächen mit 38,9 ha angegeben, Flächen mit unklarer Entwicklungsperspektive mit 20,1 ha, Reserven für landesbedeutsame Häfen mit 10,3 ha, betriebsgebundene Reserveflächen mit 83,9 ha [A, S.11,12]. An anderer Stelle sind 67,5 ha an betriebsgebundenen Reserveflächen genannt [A, S.7]

⁴ im Gutachten als "Flächen mit unklarer Entwicklungsperspektive" bezeichnet

- nicht intensiv genutzte Lagerflächen und Parkplätze
- Gebäude, die aufgestockt werden können

3. Wirtschaftsflächenatlas und Monitoring. Als sehr begrüßenswert wird die beabsichtigte Entwicklung eines Wirtschaftsflächenatlas in Verbindung mit einem Flächenmonitoring gesehen. [V-S.6]. Als Datengrundlage kann der bestehende Datenbestand der Wirtschaftsförderung⁵, sukzessive die in Pkt. 2 beschriebenen Flächen, aber auch inoffizielle Informationen über Potenziale dienen, welche die Wirtschaftsförderung auf Basis ihrer zahlreichen Kontakte zu Unternehmen hat, die ihren Standort aufgeben oder wechseln wollen (letztere haben natürlich einen vertraulichen Status). Auch in anderen Städten wird ein Monitoring von Wirtschaftsflächen als notwendig für ein nachhaltiges Gewerbegebietsmanagement erachtet [D-S.71].

4. Die Einteilung geeigneter **Flächen nach sinnvollen Kriterien** sollte nach Maßgabe der Empfehlungen des Gutachtens konsequent durchgeführt werden und die unterschiedlichen Profile der Zielgruppen einbeziehen⁶ [A-S.5, 49]. So könnte die Vergeudung produktionsgeeigneter Flächen z.B. für Möbelhäuser zukünftig vermieden werden.

5. **(Re-)Aktivierung vor- und untergenutzter Grundstücke** in bestehenden Gewerbe-, Industrie- und Sondergebieten. Das schließt auch die Sanierung bestehender Standorte (z.B. Altlasten) ein. Sicher ist die Aufbereitung und Erschließung von Freiräumen billiger zu realisieren, dies müssen (wirklich) ansiedlungswillige Unternehmen in ihre Kalkulationen einbeziehen.

Das Erfordernis einer "gezielten Eigentümeraktivierung und aktiven Liegenschaftspolitik" wird in der Dortmunder Verwaltung durchaus erkannt [V-S.6]. Eine solche proaktive, "aufsuchende" Unternehmensarbeit sollte in der Dortmunder Wirtschaftsförderung einen höheren Stellenwert als bisher einnehmen. Aus der Sicht des Klimabündnis müssen bestehende Unternehmen systematisch angefragt werden, ob sie wirklich alle Flächen und Gebäude brauchen oder Teile davon abgeben oder vermieten können.

6. Innenraumverdichtung und Nutzungstapelung: Gemeinsam mit ansiedlungswilligen Unternehmen müssen Expert*innen aus der Planungsverwaltung und Wirtschaftsförderung nach Lösungen suchen, wie ein möglicher Standort optimal genutzt werden kann.

⁵ Link zum öffentlich zugänglichen Datenbestand: <https://www.wirtschaftsfoerderung-dortmund.de/investition/immobilien-und-flaechen>

⁶ Die Einteilung in drei grundsätzliche Kategorien [A-S. 49ff] ist eine sinnvolle Basis: Kategorie A - Standorte für wissensbasierte und technologieorientierte Unternehmen (einschließlich Forschung und Entwicklung, spezialisierte Kleinproduktion und vor allem Dienstleistung, zum großen Teil Büroflächen). Kategorie B - Standorte für mittlere und kleinere Gewerbebetriebe und Handwerk. Kategorie C - Standorte für die gewerblich-industrielle Produktion und Logistik.

- Dazu zählen Möglichkeiten des Bauens sowohl in die Höhe (in Bezug auf die Geschossigkeit) als auch in die Tiefe (Tiefgaragen für Mitarbeiterparkplätze). Praxisbeispiele für "vertikale Fabriken", in denen Produktion, Büroraum und Logistikinfrastrukturen unter einem Dach vereint sind, finden sich meist in der Schweiz und Österreich [H-S. 67], aber auch die Dortmunder MST.factory ist dabei.
- Mehrere Betriebe teilen sich eine Fläche aber auch logistische Infrastrukturen (kooperative Logistik). Als Beispiele werden oft Handwerkshöfe genannt. In Dortmund ist das "Do Think-Make-Work-Zentrum" auf dem Gelände der Zeche Westhausen geplant [N-S. 14]
- Auch Lagerflächen, die nicht mehr benötigt werden, sollten betrachtet werden.
- Unternehmen, die sich verkleinern wollen, müssen frühzeitig beraten und unterstützt werden. Ein Standorttausch oder eine „Untervermietung“ an expandierende Unternehmen (Betriebsverlagerungen, Betriebserweiterungen oder Auslagerungen von Betriebsteilen) würden einer Flächenverschwendung entgegenwirken.

7. Erhöhung der **Biodiversität auf Firmenstandorten**. Das Klimabündnis setzt sich unabhängig von der Flächenproblematik für Maßnahmen zur Erhöhung der Biodiversität an bestehenden und neu entwickelten Betriebsstandorten ein. Wir verweisen auf die Stellungnahme des Beirats der unteren Naturschutzbehörde vom 24. August 2022 [E-S.2] zur Entwicklung naturnaher Firmengelände mit den Themen "Insektenfreundliche Außenbeleuchtung", "Nisthilfen" und "Blütenreiche Grünflächen".

8. **Erbpacht vor Verkauf**. Städtische Flächen sollen generell nicht mehr verkauft, sondern in Erbpacht vergeben werden. Das ist nach Ansicht des Klimabündnis auch für Unternehmen ein attraktives Investitionsmodell, gerade für Start-Ups.

Darüber hinaus unterstützen wir einen gezielten Ankauf geeigneter entwickelbarer Gewerbeflächen durch die Stadt Dortmund zur Aufrechterhaltung eines verfügbaren Flächenbestands. Zu prüfen ist hierbei, inwieweit ein städtisches Vorkaufsrecht bei gewerblichen Liegenschaftswechseln in verstärktem Maß ausgeübt werden kann.⁷

9. **Interkommunale Zusammenarbeit**. In Zusammenarbeit mit den anderen Städten des Ruhrgebiets können interkommunale Industrie- und Gewerbegebiete entwickelt werden, die hauptsächlich für größere Produktionsunternehmen vorgehalten werden. In Lünen oder Bergkamen gibt es demnächst Flächen stillgelegter Kohlekraftwerke. Interkommunale Gewerbegebiete mindern die Konkurrenz der Städte um ansiedlungswillige Unternehmen und schaffen Synergien. Grundstückserwerb und Erschließungskosten werden von den beteiligten Kommunen gemeinsam getragen, Gewerbesteuererinnahmen anteilig ausgeschüttet [I-S.17]. Mit

⁷ Baugesetzbuch, 3. Abschnitt - Gesetzliche Vorkaufsrechte der Gemeinde (§§ 24 – 28)

der Gründung einer gemeinsamen Flächengesellschaft mit dem Kreis Unna [UN1DO, s. N-S.16] werden nach Ansicht des Klimabündnis Schritte in die richtige Richtung genommen.

Die Punkte 10 bis 15 betrachten Kriterien einer qualitativen Weiterentwicklung des Gewerbeflächenmanagements, die von anderen Städten schon praktiziert werden.

10. Klimaneutralität, klimaneutrales Bauen. Hierzu zählen Maßnahmen wie die energetische Optimierung des Betriebs sowie eine Strom- und Wärmeversorgung auf Basis erneuerbarer Energien, ebenso Maßnahmen zur Klimaanpassung (z.B. nachträgliche Dachbegrünung und Regenwasserversickerung), aber auch Ladeinfrastrukturen für E-LKWs oder LKWs mit Brennstoffzellen.

11. Mobilität im Umweltverbund für Pendler*innen. Die Erstellung von Mobilitätskonzepten (auch bei kleinteiligen Ansiedlungen) zur verstärkten Nutzung des Umweltverbundes sollte eine Selbstverständlichkeit sein. Sie umfassen eine Optimierung des ÖPNV-Angebots (meist Busverbindungen) und einen verkehrssicheren Anschluss des Standorts an das Radverkehrsnetz in Dortmund. Für den Pendelverkehr der Beschäftigten ist auf eine ausreichende Taktfrequenz mindestens zu den Hauptverkehrs- bzw. Schichtwechselzeiten zu achten.

12. Erhalt und Ausbau von Schienenanbindungen für den Güterverkehr. Eine Erhöhung des Anteils des Schienen-Güterverkehrs durch Erhalt und Herstellung von Gleisanschlüssen sehen wir als eine zentrale Aufgabe der Dortmunder Verkehrsplanung. Insbesondere sollten alle bestehenden Logistikstandorte in Dortmund Gleisanschlüsse erhalten.

13. Bewahrung und Weiterentwicklung eines breiten Branchenmix in Dortmund. Das Klimabündnis begrüßt sehr die Empfehlung des Gutachtens, worin der immer noch hohe Anteil des produzierenden Gewerbes mit 17 % sozialversicherungspflichtig Beschäftigten als Standortvorteil bewertet wird. Deshalb darf die Sicherung der bestehenden Standorte für originär industrielle und gewerbliche Nutzungen nicht aus den Augen gelassen werden [A-S.6]. Das ist vor dem Hintergrund wichtig, dass die angelockten Logistikunternehmen wenige, schlecht bezahlte Arbeitsplätze auf viel Fläche gebracht haben. Ein Bewertungskriterium, wie viele Arbeitsplätze pro Quadratmeter Gewerbefläche geschaffen werden, ist aus unserer Sicht sinnvoll.

14. Gute Arbeit: Die Kriterien "guter Arbeit" geraten meist in den Hintergrund: Wie stabil sind Arbeitsplätze? Ist die Bezahlung tarifgebunden und angemessen? Herrschen menschenwürdige Arbeitsbedingungen? Existiert eine Mitarbeiter*innenvertretung? Besteht ein funktionierender Arbeits- und Gesundheitsschutz? Welche Möglichkeiten zur Integration zugewanderter Menschen bietet das Unternehmen?

Die letzten drei Punkte sind eher mittelfristig begleitend zu den bisher erwähnten Handlungsfeldern zu sehen:

15. **Urbane Produktion und Smart Factory.** Hinter den Begriffen verbergen sich allmählich abzeichnende Strukturen neuer Unternehmensformen. Das wurde von der Wirtschaftsförderung zwar erkannt, das Thema spielt aber in den Strategiepapieren noch eine untergeordnete Rolle [N-S.14, 16]. Im Zentrum zukünftiger wirtschaftlicher Entwicklungen stehen Nachhaltigkeit und die Schonung von Ressourcen. Zu nennen sind Kreislaufwirtschaft, die zunehmende Bedeutung ethisch und ökologisch korrekt produzierter Waren [D-S. 14], regionale Wertschöpfung und Gemeinwohlökonomie, Rückverlagerung früher ausgelagerter einfacher Produktionstätigkeiten (i.d.R. weitgehend automatisiert und mit wenig Personal am neuen Produktionsstandort), dezentrale „MikroFabs“ mit kleinen Stückzahlen (z.B. mit 3-D-Druck Technologien) und nicht zuletzt auch „Urban farming“. Die Idee, auf dem sanierten ehemaligen envio-Gelände ein Kompetenzzentrum "Neue Urbane Produktion Kanalstraße" anzusiedeln [N-S.14] ist in diesem Zusammenhang sehr begrüßenswert.

16. **Untersuchung der Auswirkungen von Neuansiedlungen auf die regionale Arbeitsmarktstruktur.** Die Schaffung neuer Arbeitsplätze durch Neuansiedlungen ist das immer wieder vorgetragene Argument in der Diskussion um neue Gewerbeflächen. Nach Ansicht des Klimabündnis ist die Frage, ob die Mehrzahl neuer Arbeitsplätze von Bestandsunternehmen oder Neuansiedlungen erbracht wird, nicht ausreichend untersucht, ebenso inwieweit die Nachfrage nach Flächen a) auf Verlagerungen des Betriebsstandorts beruht, b) in Konkurrenz zu bestehenden Unternehmen erfolgt oder c) durch interkommunale Aktivitäten befriedigt werden könnten.

17. Die **Fortführung des** mit der Wirtschaftsflächenkonferenz begonnenen **Diskussionsprozesses** zwischen Wirtschaft und Akteuren aus der Gesellschaft wie Gewerkschaften und Naturschutzverbänden würde das Klimabündnis sehr begrüßen. Eine Kernfrage muss sein: wie muss sich die Dortmunder Wirtschaft angesichts der Herausforderungen der Klimakrise entwickeln?

Schlussbemerkung

Die anstehende sozial-ökologische Transformation von Wirtschaft und Gesellschaft erfordert auch in Dortmund innovative und krisenfeste Unternehmen. Die Dortmunder Wirtschaftsförderung muss sich diesen Herausforderungen stellen, wenn sie die Unternehmen effektiv unterstützen soll.

Die zentralen Anforderungen (Megatrends) im dynamischen Umfeld der nächsten beiden Dekaden wie Energiewende, nachhaltige Entwicklung und Ressourcenschonung, demografische Entwicklung und Fachkräftemangel sowie Digitalisierung [D-S.13, N-S.14,17] wurden und werden von der Dortmunder Wirtschaftsförderung zwar erkannt [V-S.2] und umfangreich bearbeitet (z.B. im 2020 vorgestellten Programm "Neue Stärke"), haben aber oft einen appellativen und informierenden Charakter (vgl. hierzu den letzten Halbjahresbericht der

Wirtschaftsförderung, Anlagen zu DS 25400-22). Zukünftig sehen wir hier eine eher steuernde Rolle der Stadt Dortmund im Umgang mit knappen Ressourcen wie Gewerbeflächen. In Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung muss die Wirtschaftsförderung ansiedlungswilligen Unternehmen deutlich machen, dass im Sinne des Förderns und Forderns gute Arbeit, nachhaltiges Wirtschaften und das Anstreben der Klimaneutralität zum Profil der Stadt Dortmund passen müssen.

Quellen:

- A - Eignungsuntersuchung zur Identifizierung neuer Wirtschaftsflächen im Freiraum, Anlagen zu DS 25130-22
- D - Difu Gutachten: Wagner-Endres S., Scheller H., Peters O., Gieseler H., Wolf U. (2021) Innovationsfähigkeit der Wirtschaftsförderung. Akteure – Instrumente – Handlungsansätze. Gemeinschaftsstudie, Berlin:Deutsches Institut für Urbanistik
- E - Empfehlungen zu DS 25130-22
- H - Haselsteiner E. et al. (2020) VERTICALurbanFACTORY. Innovative Konzepte der vertikalen Verdichtung von Produktion und Stadt, Teil 1: Produktion und Stadt im Kontext. Wien, Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie (BMK). Download: https://nachhaltigwirtschaften.at/resources/sdz_pdf/schriftenreihe-2020-9a-verticalurbanfactory.pdf
- I - Wuschansky, B., König, K. (2011) Interkommunale Gewerbegebiete in Deutschland - Grundlagen und Empfehlungen zur Planung, Förderung und Finanzierung, Organisation, Vermarktung. ILS-Forschung 1/11. Dortmund: Institut für Landesentwicklungsforschung und Bauwesen NRW. Download: https://www.ils-forschung.de/files_publicationen/pdfs/Interk%20Gewerb%20BRD%20110825_opt.pdf
- N - Neue Stärke. Strategiepapier der Dortmunder Wirtschaftsförderung 2020. Download: https://www.dortmund.de/media/downloads/pdf/pdf_einmalig/2020-08-18_Neue_Staerke-.pdf
- V - Vorlage "Wirtschaftsflächenentwicklung in Dortmund - hier: Ergebnisse der Eignungsuntersuchung zur Identifizierung neuer Wirtschaftsflächen im Freiraum" vom 29.07.22, DS 25130-22