



# WIRTSCHAFTSFLÄCHEN METROPOLE RUHR

Entwicklung und Management

wirtschaftsförderung etropoleruhr



*„Unsere Wirtschaftsflächen sind das Tafelsilber der Metropole Ruhr, sie sind knapp, sehr gefragt und die Voraussetzung für Wachstum und Beschäftigung. In zahlreichen persönlichen Gesprächen haben wir mit den 53 Kommunen einen einzigartigen Kassensturz unserer Flächenverfügbarkeit gemacht. Neue Instrumente zur Sicherung und Erweiterung unseres Flächenangebotes werden folgen. 53 Kommunen, ein Ziel, ein Projekt, das ist echte Kooperation!“*

**Thomas Westphal, Geschäftsführer der Wirtschaftsförderung metropoleruhr GmbH**

# Wir entwickeln unsere Wirtschaftsflächen gemeinsam.

## Anlass

Schlägt man die Zeitung auf, finden sich regelmäßig Meldungen dazu, dass die Flächen im Ruhrgebiet knapp werden – gewerbliche Flächennutzung und Entwicklung stehen dabei in einem dauernden Spannungsverhältnis zu den Bedarfen für den Bau von Wohnungen, Grünzügen, kommunalen Sportplätzen oder Sicherungsbauwerken.

Allgemein verständlich und einleuchtend ist, dass die Entwicklung und Vermarktung von Gewerbe- und Industrieflächen die wirtschaftliche Zukunft der Metropole Ruhr sichert. Denn durch die Neuansiedlung und den Ausbau von Unternehmen werden Arbeitsplätze geschaffen, was wiederum für Wohlstand und Lebensqualität sorgt. Wie hoch aber ist eigentlich der jährliche Bedarf einer Stadt oder Region an Gewerbe-, Industrie und Sondernutzungsflächen? Die Diskussion dazu auf Bundes- und Landesebene ist umfänglich – findet allerdings in der Regel ohne genaue Kenntnis des Marktgeschehens vor Ort statt. Die tatsächlichen Bedarfe einer Kommune oder Region können mit abstrakten Rechenmodellen demzufolge nicht marktgerecht ermittelt werden.

## Projektidee

Die große Herausforderung für das Ruhrgebiet ist es, Gewerbe- und Industrieflächen optimal zu nutzen und strategisch zu vermarkten sowie gleichzeitig den Flächenverbrauch zu begrenzen. Das klingt wie ein Widerspruch? Die Metropole Ruhr hat in einem einmaligen und bundesweit vorbildlichen

Kooperationsprozess – „Wirtschaftsflächen Metropole Ruhr. Entwicklung und Management“ – genau eine solche Lösung erarbeitet.

Initiiert hat diesen Prozess die Wirtschaftsförderung metropoleruhr GmbH (wmr) auf der Basis ihres Geo-Informationssystems ruhrAGIS, in dem seit rund 15 Jahren die tatsächliche Nutzung der gesamten rund 25.000 ha gewerblichen Bauflächen im Ruhrgebiet jährlich erfasst und aktualisiert wird. Darauf aufbauend hat die wmr im Jahr 2011 das mit Landesmitteln geförderte Projekt „Gewerbliches Flächenmanagement Ruhr“ auf den Weg gebracht. Ziel ist es, die Flächennutzung und Entwicklung umfassend zu analysieren, um regional abgestimmte Instrumente für den Abbau von Restriktionen sowie eine regionale Strategie für eine optimierte Flächennutzung bis Ende 2012 zu entwickeln. Zusätzlich wird ein Monitoring-Tool erprobt, um alle Büroflächen in der Metropole Ruhr zu erfassen. Ab 2013 sollen die Instrumente eingesetzt sowie Unternehmen und Eigentümer in den Prozess eingebunden werden.

## Unsere Partner

Partner des Projektes, das die wmr federführend betreut, sind alle kreisfreien Städte, die vier Kreise und die kreisangehörigen Kommunen sowie die sechs Industrie- und Handelskammern der Region und die Handwerkskammern. Der Regionalverband Ruhr ist im Sinne der Regionalplanung ständiges Mitglied im Arbeitskreis.



*„Für mich als Planerin sind die erstmals erhobenen Daten im Rahmen des Gewerblichen Flächenmanagements Ruhr hochinteressant: Die Spanne zwischen den potenziell und den tatsächlich verfügbaren Flächen ist doch gewaltig – diese Ergebnisse müssen auch unbedingt bei der anstehenden Regionalplanung berücksichtigt werden.“*

**Sabine Leiß**, Leiterin der Stabsstelle Planung und Mobilität des Kreises Unna

# Was und wen wollen wir erreichen?

## Unsere Ziele

Die Region hat sich mit dem Projekt „Wirtschaftsflächen Metropole Ruhr. Entwicklung und Management“ auf folgende gemeinsame Ziele verständigt:

- Ausgangspunkt bildet eine umfassende Erhebung und Analyse aller relevanten Daten zu Gewerbe-, Industrie- und Sondernutzungsflächen in jeder einzelnen Kommune im Zeitraum von 2005 bis 2010. Damit werden das reale Marktgeschehen, die Bedarfe bei der Flächenentwicklung und die Veränderungen in den einzelnen Wirtschaftszweigen sichtbar.
- Die tatsächlich kurzfristig verfügbaren gewerblichen Flächenpotenziale werden identifiziert und von denen mit Restriktionen belegten Flächen klar unterschieden.
- Zusätzlich wird ein Werkzeug für das Monitoring aller Büroflächen in der Metropole Ruhr entwickelt und erprobt.
- Es werden gemeinsam Werkzeuge entwickelt, die den Abbau von Restriktionen zügig ermöglichen, um auf die Anforderungen des Marktes effektiver reagieren zu können. Mit einer solchen gemeinsamen Strategie beweist die Region eine eigenständige Lösungskompetenz, um Flächen verfügbar zu machen.
- Die Werkzeuge werden mit der Regionalplanung abgestimmt und die Ergebnisse in die Planung eingebunden.
- In einem abgestimmten Verfahren werden die Instrumente bei der Flächenentwicklung in den Kommunen und Kreisen praktisch eingesetzt. Unternehmen und Eigentümer werden dabei systematisch eingebunden.

## Auf einen Blick: Erste wesentliche Ergebnisse der Analyse

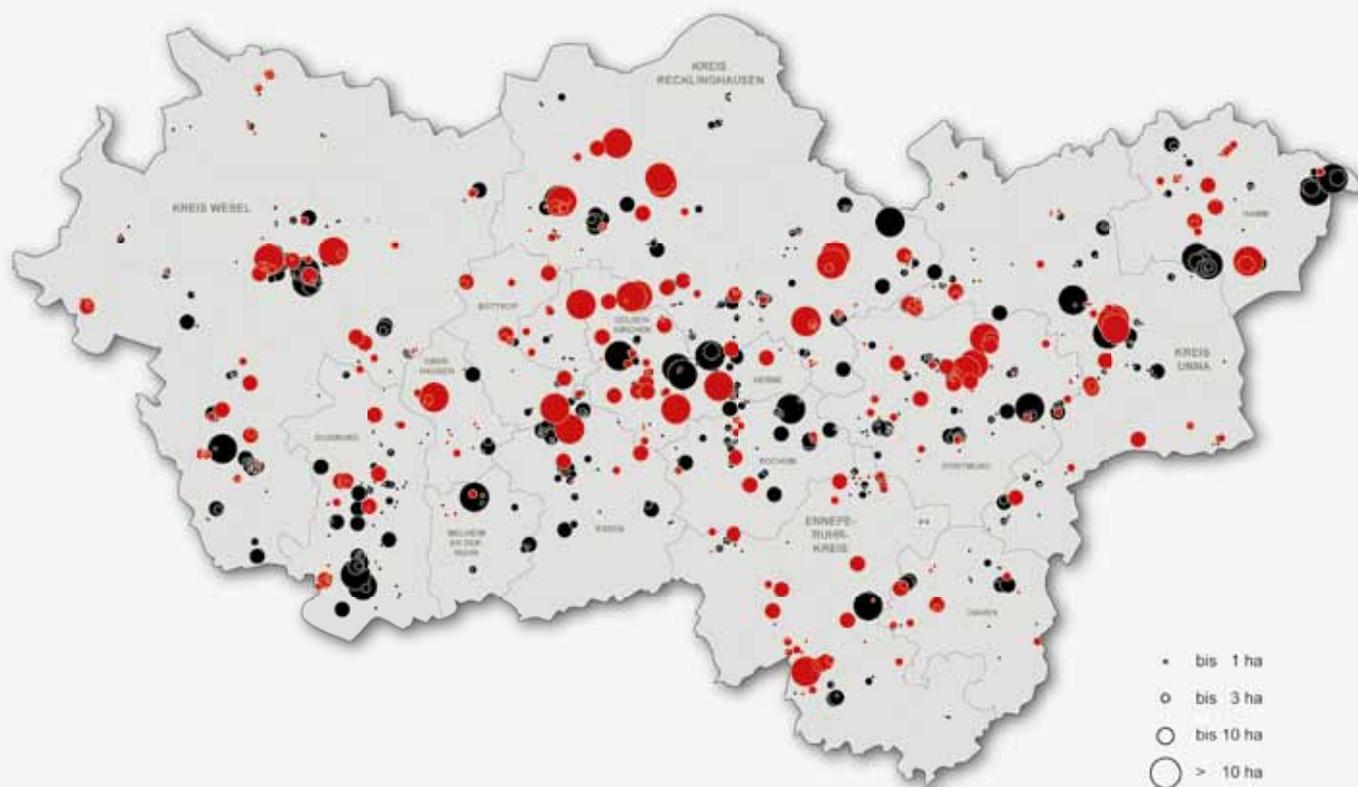
- Rund 212 ha werden pro Jahr neu vermarktet.
- Nur ein Drittel der Flächenansprüche von Unternehmen bezieht sich auf die Inanspruchnahme neuer Flächen.
- Die Region ist mit einem Anteil von 60 % besonders stark in der Vermarktung altindustrieller Flächen. Es kommen allerdings zu wenig aufbereitete Flächen neu hinzu.
- Es konnten 2.708 ha Potenzialfläche identifiziert werden – davon sind 1.155 ha mit Restriktionen belegt. Bleiben nur 1.553 ha tatsächlich verfügbare Fläche.
- Pro Jahr werden 7 ha gewerblicher Potenzialflächen dauerhaft für andere Zwecke aufgegeben (kommunale Sportplätze, Sicherungsbauwerke etc.).
- Der Druck auf die Inanspruchnahme von Freiflächen steigt.

## Für wen sind diese Ergebnisse relevant?

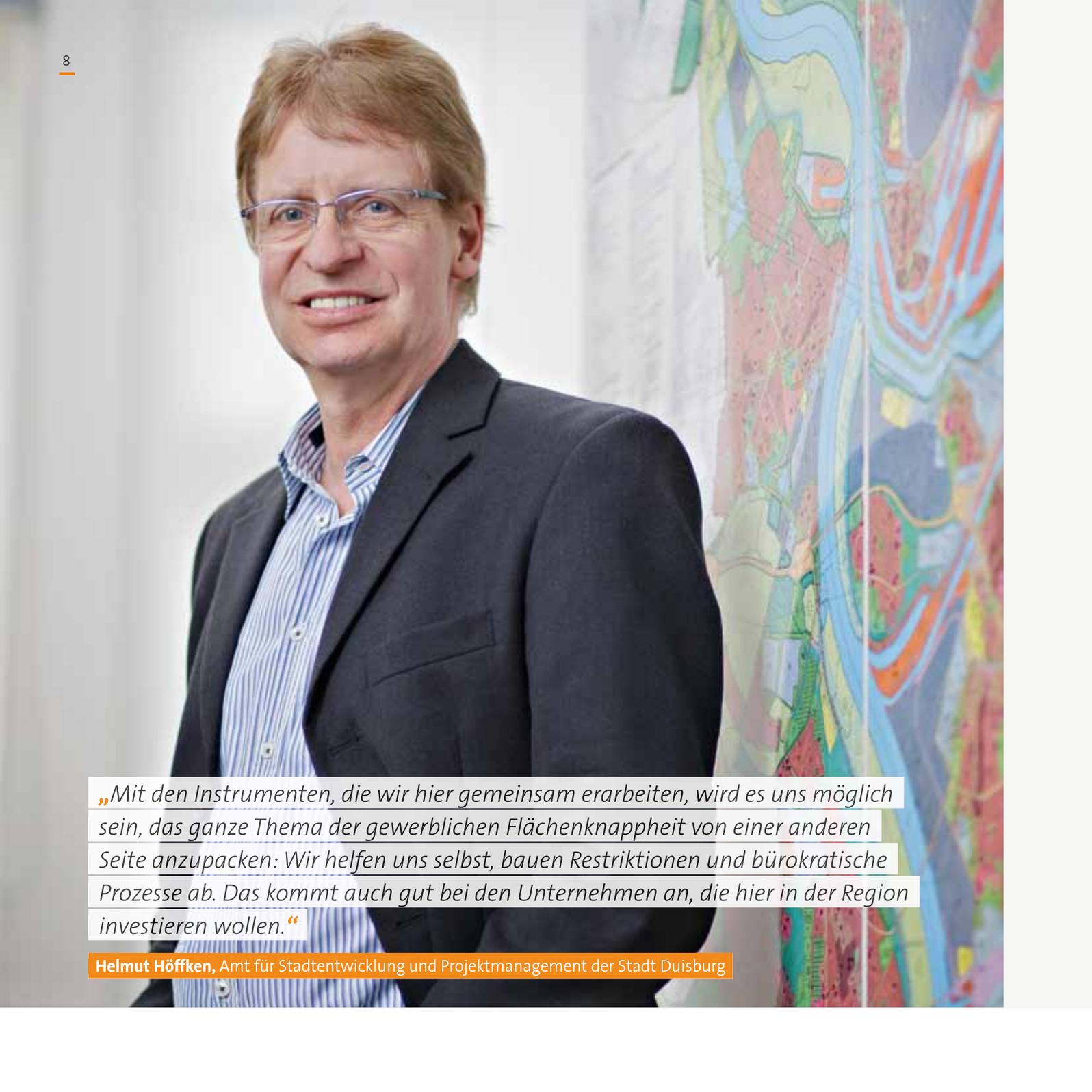
- Wirtschaftsförderer und Stadtplaner als unmittelbar Beteiligte
- Kammern und Verbände als Kooperationspartner
- Flächeneigentümer und Unternehmen
- Regionalplanung des RVR
- Ministerien und Fachbehörden des Landes NRW



## Restriktionen



... aber davon sind 1.155 ha mit Restriktionen belegt! Das heißt, es stehen nur 1.553 ha Fläche tatsächlich zur Verfügung. Bei einem durchschnittlichen Verbrauch von 212 ha pro Jahr sind alle GE-Flächen in 7,5 Jahren, die GI-Flächen in 5,6 Jahren und SO-Flächen in 4,7 Jahren verbraucht.



*„Mit den Instrumenten, die wir hier gemeinsam erarbeiten, wird es uns möglich sein, das ganze Thema der gewerblichen Flächenknappheit von einer anderen Seite anzupacken: Wir helfen uns selbst, bauen Restriktionen und bürokratische Prozesse ab. Das kommt auch gut bei den Unternehmen an, die hier in der Region investieren wollen.“*

**Helmut Höffken**, Amt für Stadtentwicklung und Projektmanagement der Stadt Duisburg

# Was macht dieses Projekt so besonders?

## Benefits für die Region

Die Metropole Ruhr ist geübt in Kooperationsprojekten. Es ist für uns nichts Besonderes, viele Akteure aus Kommunen, Kammern, Verbänden und Wirtschaft an einen Tisch zu bringen. Das Projekt „Wirtschaftsflächen Metropole Ruhr. Entwicklung und Management“ ist von den beteiligten Partnern her sehr breit aufgestellt – das Besondere daran ist, dass hier Wirtschaftsförderer und Planer einhellig Hand in Hand arbeiten und im operativen Austausch mit jedem einzelnen Partner die Flächensituation vor Ort genau bilanziert wurde. Das geodatenbasierte Instrument ruhrAGIS, in dem die Daten erfasst werden, birgt damit einen Datenschatz, der bundesweit seinesgleichen sucht. Neben der systematischen Auswertung können darüber hinaus Wirtschaftsdaten wie Beschäftigtenzahlen, Branchenentwicklung oder auch energetische Verbrauchswerte in Gewerbe- und Industriegebieten korreliert werden, um weiterführende Analysen zu betreiben.

Die Ergebnisse der Analyse und die Entwicklung von Management-Tools ermöglichen es allen beteiligten Partnern, das Marktgeschehen einzusehen, Restriktionen abzubauen, die Flächenentwicklung strategisch auszurichten und durch interkommunale Kooperationen auf die Anforderungen des Marktes besser zu reagieren.

Ein gemeinsames Flächenmanagement sorgt nicht nur für Wirtschaftswachstum und Arbeitsplätze, sondern darüber hinaus auch für Lebensqualität, weil der Verbrauch von Frei-

flächen begrenzt und die Zersiedelung ländlicher Regionen vermindert wird.

## Strukturpolitische Bedeutung

Das gesamte Projekt „Wirtschaftsflächen Metropole Ruhr“ hat in seinem Aufbau, dem Verfahren sowie bei der Entwicklung und Umsetzung der Management-Instrumente für die Region eine hohe strukturpolitische Relevanz. Die Förderung zur Aufbereitung altindustrieller Flächen mit Hilfe von Landesmitteln wird auch weiterhin ein wichtiges, zentrales Thema für die Metropole Ruhr bleiben, das die wmr gemeinsam mit ihren Partnern bei der Landesregierung und der EU platzieren wird. Unser Anliegen und Bestreben ist es aber, darüber hinaus mit dem Management und der Entwicklung der Wirtschaftsflächen in der Metropole Ruhr einen zweiten Ansatz zu etablieren, mit dem es möglich wird, eigenständig die Flächenproblematik zu lösen. So können wir wettbewerbsfähig bleiben und unsere wirtschaftliche Zukunft sichern.

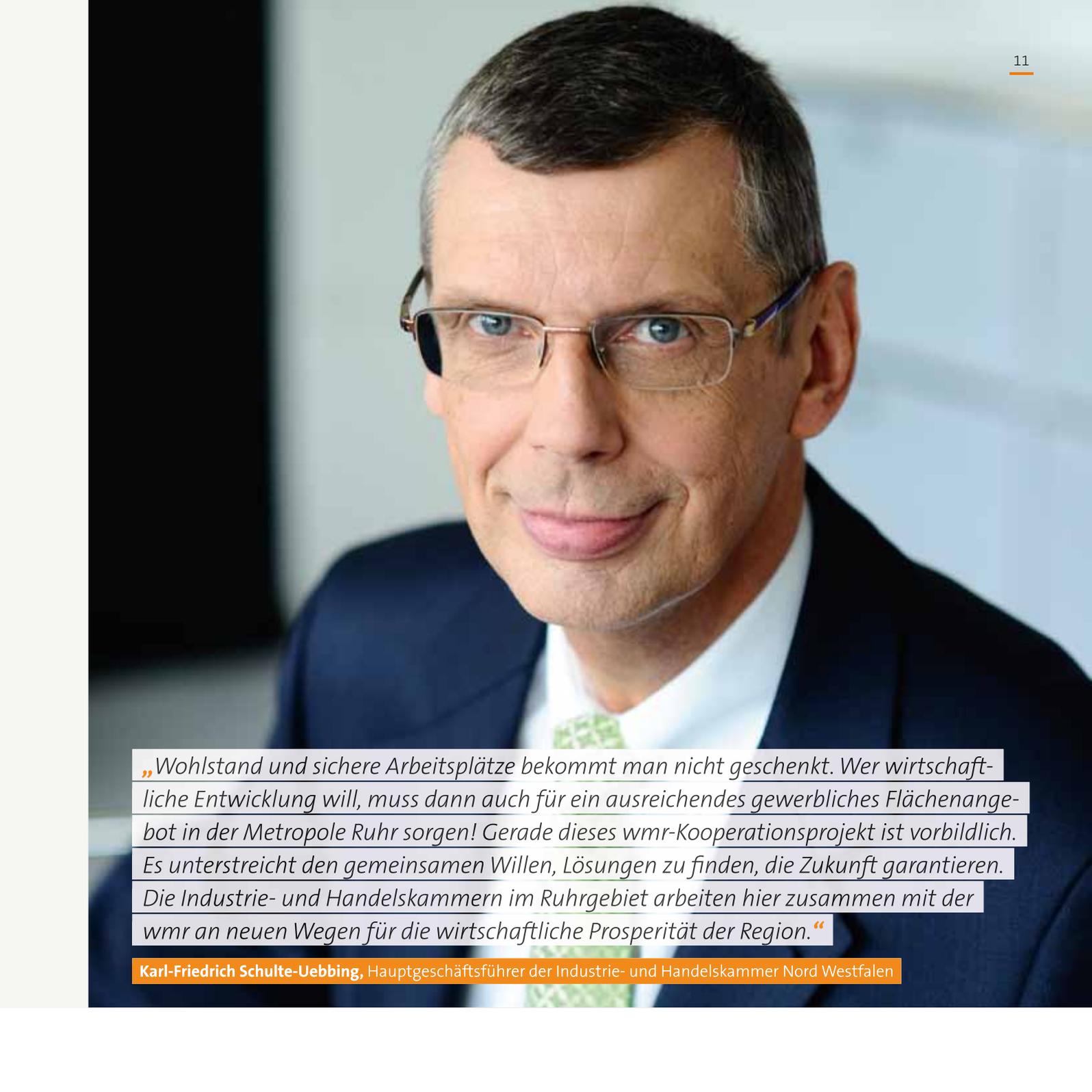
## Know-how-Transfer

Schon heute gilt das Projekt als ein Beispiel guter Praxis. Wirtschafts- und Umweltministerium des Landes NRW nutzen die Erfahrungen der Metropole Ruhr als Anschauungsmaterial für andere Regionen. Gleichzeitig kommen Städte und Regionen aus NRW eigenständig auf uns zu, um Erfahrungen und Handlungsempfehlungen auszutauschen. Der Know-how-Transfer wird mit dem Projektverlauf automatisch zunehmen.



*„Die Kooperation von Stadtplanern und Wirtschaftsförderern in der gesamten Region bei einem so sensiblen Thema wie Gewerbeflächen ist schon einmalig – das muss uns erstmal einer nachmachen.“*

**Thomas Harten**, Geschäftsführer des Geschäftsbereichs Wirtschaftsförderung der Handwerkskammer Münster

A portrait of Karl-Friedrich Schulte-Uebbing, a middle-aged man with short grey hair, wearing glasses, a dark blue suit jacket, a white shirt, and a green patterned tie. He is looking slightly to the right of the camera with a neutral expression. The background is a blurred office setting.

*„Wohlstand und sichere Arbeitsplätze bekommt man nicht geschenkt. Wer wirtschaftliche Entwicklung will, muss dann auch für ein ausreichendes gewerbliches Flächenangebot in der Metropole Ruhr sorgen! Gerade dieses wmr-Kooperationsprojekt ist vorbildlich. Es unterstreicht den gemeinsamen Willen, Lösungen zu finden, die Zukunft garantieren. Die Industrie- und Handelskammern im Ruhrgebiet arbeiten hier zusammen mit der wmr an neuen Wegen für die wirtschaftliche Prosperität der Region.“*

**Karl-Friedrich Schulte-Uebbing**, Hauptgeschäftsführer der Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen

# Wir arbeiten dran.

## Umsetzung und Finanzierung

Das Gesamtvorhaben ist in drei Teilprojekte gegliedert, die in unterschiedlicher Weise finanziert werden:

- **Teilprojekt 1:** Die Datengrundlage im Geo-Informationssystem ruhrAGIS wird jährlich aktualisiert durch die Vor-Ort-Prüfung der tatsächlichen Nutzung der gesamten 25.000 ha gewerblichen Bauflächen. Die Finanzierung erfolgt durch Eigenmittel der wmr sowie Datennutzungs-Abonnements von Kommunen und Unternehmen.
- **Teilprojekt 2:** Das „Gewerbliche Flächenmanagement Ruhr“ leistet die Analyse der tatsächlichen Nutzungsentwicklung auf den gewerblichen Bauflächen und liefert abgestimmte, regionale Instrumente zur optimierten Flächennutzung. Zusätzlich wird ein Monitoring-Tool für alle Büroflächen der Region erprobt. Das Projekt wird aus Eigenmitteln der wmr und mit Förderung des Wirtschaftsministeriums NRW finanziert.
- **Teilprojekt 3:** Die Umsetzung der Instrumente zur optimierten Nutzung gewerblicher Bauflächen und die schrittweise Einführung eines Büroflächen-Monitorings ab 2013 benötigen wiederum eine gemeinschaftliche Finanzierung durch Kommunen, Unternehmen und wmr. Entsprechende Gespräche stehen ab Ende 2012 an.

## Konkrete Pläne und Perspektiven

- **Sommer 2012:**
  - Abschluss der Analysephase und Diskussion der Werkzeuge zur optimierten Flächennutzung
- **Herbst 2012:**
  - Abschlussveranstaltung und Präsentation der Ergebnisse in Form eines „Marktberichts“
- **2013/2014:**
  - Schrittweise Umsetzung der Werkzeuge in die Praxis der Flächenentwicklung
  - Einbinden weiterer Kooperationspartner sowie Unternehmen und Eigentümer
  - Entwickeln und Umsetzen von interkommunalen Strategien

A portrait of Hans-Peter Kaiser, a middle-aged man with grey hair and glasses, wearing a dark grey suit, white shirt, and a red patterned tie. He is smiling and looking towards the camera. The background is a blurred office or building interior with large windows.

*„Die Zusammenarbeit geht weiter. Die Flächenentwicklung in einer Kommune kann jetzt noch viel gezielter stattfinden und wird verstärkt im Dialog mit den Nachbarkommunen und Grundstückseigentümern erfolgen. Ein Thema werden sicherlich interkommunale Gewerbegebiete sein.“*

**Hans-Peter Kaiser**, Vorstand der wir4 – Wirtschaftsförderung für Moers, Kamp-Lintfort, Neukirchen-Vluyn und Rheinberg AöR

A middle-aged man with glasses, wearing a dark suit jacket, a light blue striped shirt, and a red tie with white polka dots. He is leaning forward over a table, looking directly at the camera with a slight smile. In the background, a large, colorful map is visible on a wall. The map shows various regions in shades of green, orange, and blue. The man's hands are resting on the table, which has some papers and a rolled-up document on it.

*„Das Flächenmanagement Ruhr ist äußerst hilfreich, die Flächeneffizienz bei gewerblichen und industriellen Vorhaben in der Metropole Ruhr noch weiter zu stärken. Damit können wir auch andere Aspekte eines optimierten Ressourceneinsatzes bei gewerblichen Entwicklungen, wie z. B. den der Energieeffizienz, befördern. Ein Faktor, den wir in der gemeinsamen Vermarktung konsequent nutzen sollten.“*

**Konrad Hachmeyer-Ispording**, Leiter Standortentwicklung der Wirtschaftsförderung Dortmund

# Es gibt noch viel zu tun ...

Bei aller Schwungkraft, die die Kooperation aufgenommen hat, sind wir auch mit ganz konkreten Herausforderungen konfrontiert, die in Zukunft im Wesentlichen in drei Bereichen entstehen:

## 1. Neue Finanzierungsmodelle

Das jährliche Flächenmonitoring und die Anwendung der neuen Management-Tools für eine schnellere, marktgängige Flächenverfügbarkeit erzeugen Kosten. Wichtige Finanzierungspartner sind die Städte und Kreise bzw. deren Wirtschaftsförderungen. Da die Beteiligung an einem regionalen Projekt zur Mobilisierung von Wirtschaftsflächen seitens der Kommunalaufsicht als „freiwillige Aufgabe“ gesehen wird, dürfte es vielen Kommunen schwerfallen, diesen finanziellen Beitrag zu leisten. Hier sind Ideen gefragt, um beispielsweise Unternehmen, Institutionen oder Verbände als finanzielle Partner zu gewinnen.

## 2. Marktgerechte Flächenausweisung

Im Prozess der Landesentwicklungsplanung ist es notwendig, die Erkenntnisse aus dem realen Marktgeschehen – wie sie für die Metropole Ruhr vorliegen – in die noch zu erarbeitenden Vorgaben, um gewerbliche Bauflächen auszuweisen, einfließen zu lassen. Dafür wird die wmr

gemeinsam mit ihren Partnern die Ergebnisse des Kooperationsprojektes bei der Landesregierung vorstellen und Empfehlungen aussprechen, wie die Bedarfsermittlung aus Sicht der Metropole Ruhr weiterentwickelt werden kann.

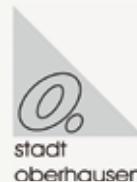
## 3. Fördermittel für Flächenaufbereitung

Großes Potenzial zur Siedlungsentwicklung liegt für das Ruhrgebiet in der Neunutzung von Industriebrachen. Seit Ende der 80er Jahre konnten so rund 5.300 ha neu genutzt werden. Davon entfallen 40% auf Erholungsflächen, 10% auf Wohnbebauung und 50% auf die gewerbliche Nutzung. Auf diesem Flächenanteil von 2.650 ha sind seither 100.000 Arbeitsplätze entstanden. Durch die schrittweise Stilllegung des Steinkohlenbergbaus können auch zukünftig erhebliche Brachflächen für eine neue Nutzung verfügbar gemacht werden. Die Aufbereitung dieser Flächen ist finanziell aufwändig, denn neben der eigentlichen Flächensanierung müssen auch vollständig neue Infrastrukturen geschaffen werden. Um die Flächen zu konkurrenzfähigen Preisen an den Markt zu bringen, braucht das Ruhrgebiet deswegen weiterhin finanzielle Unterstützung aus Fördermitteln des Landes, des Bundes und der EU. Auch hier wird die wmr gemeinsam mit ihren Partnern Position beziehen, um dieses Thema stark zu machen.

## Partner des Kooperationsprojektes „Wirtschaftsflächen Metropole Ruhr. Entwicklung und Management“

The logo for Stadt Bochum features the text "Stadt Bochum" in a blue sans-serif font, underlined by two horizontal green lines.The logo for bottrop. consists of the word "bottrop." in a bold, black, lowercase sans-serif font.

DORTMUND

The logo for Stadt Essen, consisting of a dark blue square with the words "STADT" and "ESSEN" in white, stacked vertically.The logo for stadtherne, featuring the word "stadtherne" in a grey sans-serif font, with "herne" in green.



**Ennepe-Ruhr-Kreis**



**KREIS  
RECKLINGHAUSEN**  
DER VESTISCHE KREIS



**KREIS  
UNNA**

**Kreis Wesel**  
am Niederrhein

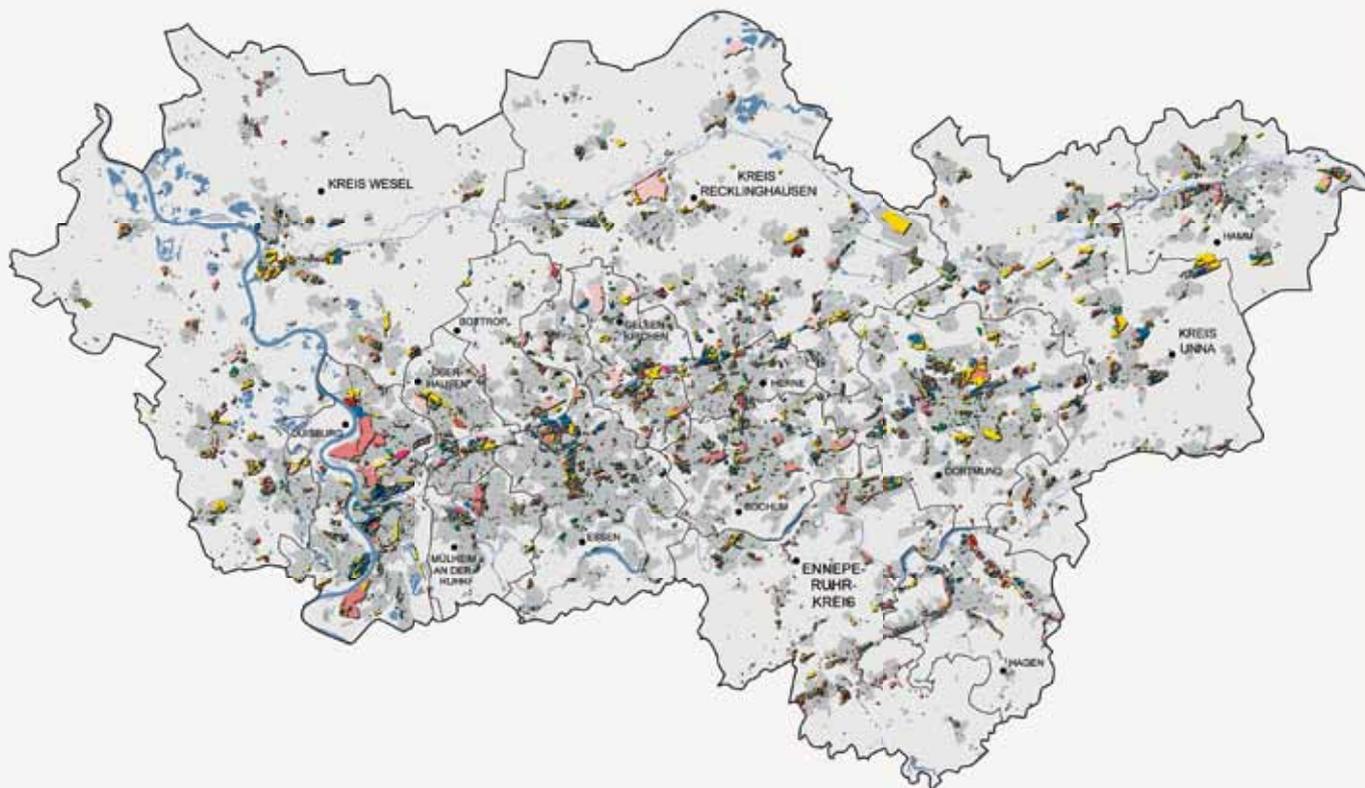
**Ruhr IHK** Industrie- und Handelskammern  
im Ruhrgebiet



Regionalverband Ruhr

**HANDWERKSKAMMER  
MÜNSTER** **HWK** 

wirtschaftsförderung  metropoleruhr



**ruhrAGIS – 95.000 gewerblich-industrielle Flächen mit 55.000 Unternehmen in 1.900 Wirtschaftszweigen in der Metropole Ruhr auf einen Blick.**

**Herausgeber:****wirtschaftsförderung**  **metropoleruhr**

Wirtschaftsförderung metropoleruhr GmbH  
Ruhrstraße 1  
45468 Mülheim an der Ruhr

**Ansprechpartnerin:**

Martina Behrens  
Bereichsleiterin Standortmarketing  
Tel.: 0208 305529-32  
E-Mail: behrens@wfgmetropoleruhr.de

**Gestaltung:**

FREIWILD Kommunikation  
[www.freiwild-kommunikation.de](http://www.freiwild-kommunikation.de)

**Bildnachweis:**

Titelbild: Gewerbestandorte in Essen,  
© Regionalverband Ruhr, Essen  
Alle Portraits: Volker Wiciok  
Ausnahme Seite 11: IHK Nord Westfalen,  
Roman Mensing  
Karten Seiten 6, 7 und 18: Kartengrundlagen und  
Geodaten: Regionalverband Ruhr, Essen /  
Kartographie: Büro für Regionalanalyse, Dortmund

**Druck:**

Vereinte Druckwerke

Stand: April 2012

[www.business.metropoleruhr.de](http://www.business.metropoleruhr.de)



