



# Interkommunales Gewerbegebiet

## *Untersuchung der Vermarktungsperspektiven*

Rainer Kalscheuer  
Stefan Foraita  
Maria Hartmann

- **gegründet 1957**
- **bundesweit rd. 220 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, in NRW 25 (Standorte Düsseldorf, Bonn, Bielefeld)**
- **rd. 760 Projekte in 16 Bundesländern; in NRW rd. 60 Projekte**
- **durch die DSK verwaltetes Treuhandvermögen: über 4,2 Mrd. Euro**

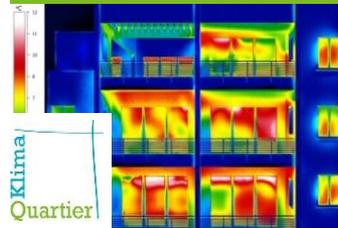
**Stadtumbau & Stadterneuerung**



**Strategische Beratung**



**Klimagerechte Stadtentwicklung**



**Demografie- strategien**



**Bürgerbeteiligung & Kommunikation**



**Baulandentwicklung**



**Konversion**



**Projektentwicklung/ Hochbau**



**Modulares Bauen**



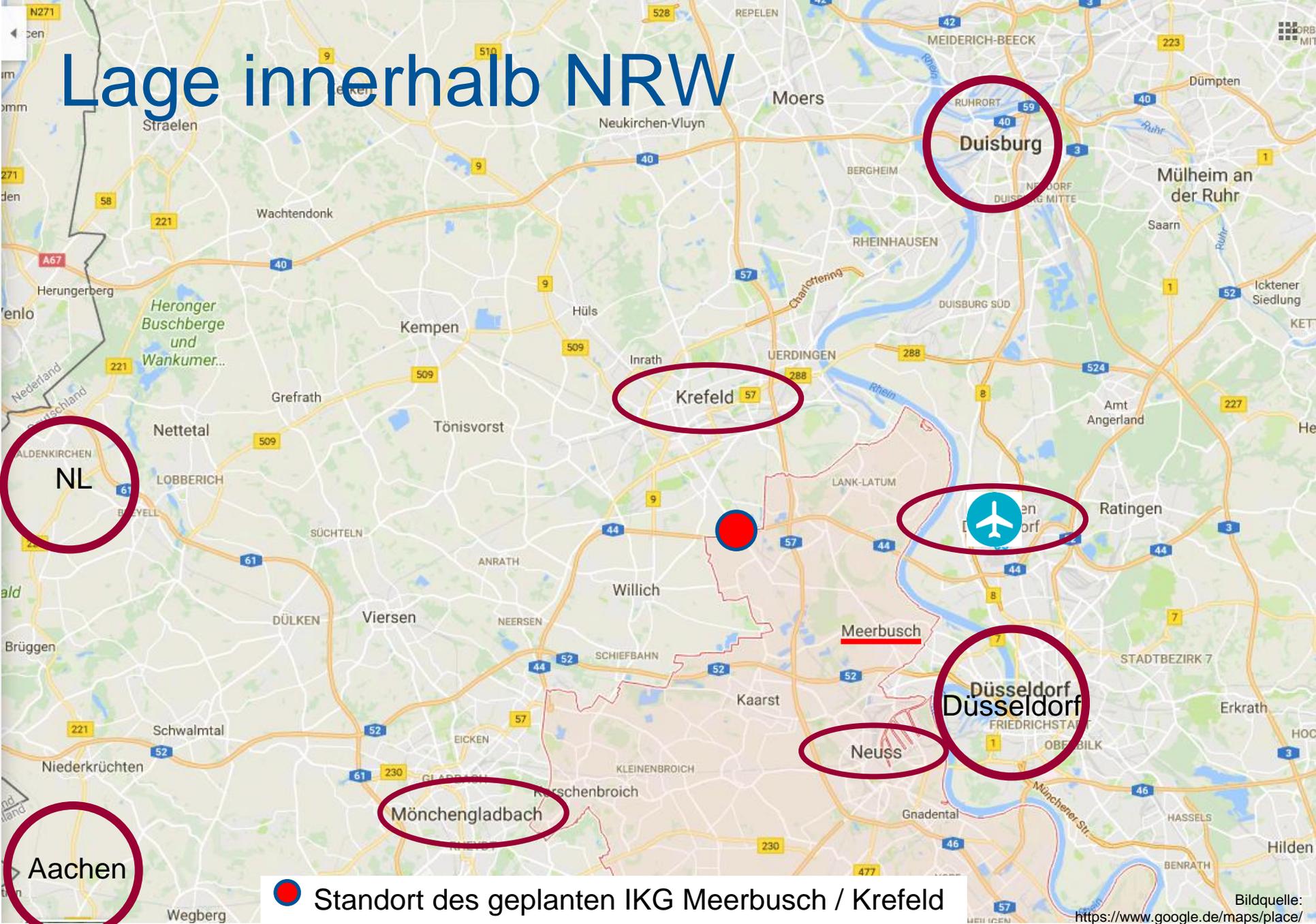
**Bezahlbarer Wohnraum**



1. Einschätzung der Vermarktungsperspektiven
2. Konkurrenzflächenanalyse
3. Eingrenzung möglicher Zielgruppen für das IKG
4. Betrachtung Büromarkt Düsseldorf
5. Vergleichende Betrachtung „große Lösung“ (IKG) vs. „kleine Lösung“
  - Strukturkonzept
  - Erste grobe Wirtschaftlichkeitsbetrachtung
  - qualitative / strategische Aspekte
6. Abschließende Empfehlungen

- ▶ Einordnung der Region und der Stadt in das landesweite / regionale Clusternetzwerk
- ▶ Herausarbeitung Branchenschwerpunkte in der Region
- ▶ Ableitung potenzieller Branchen / Eingrenzung potenzieller Zielgruppen
- ▶ Analyse der Konkurrenzstandorte | Exkurs Büromarkt Düsseldorf
- ▶ Ableitung eines denkbaren Strukturkonzepts (Branchenbezug)
- ▶ Abschätzung der Kosten und Einnahmen (grobe Wirtschaftlichkeitsbetrachtung)
- ▶ Vergleichende Betrachtung (Vor- und Nachteile) der „großen“ bzw. „kleinen“ Lösung
- ▶ Abschließende Einschätzung und Empfehlungen

# Lage innerhalb NRW



 Standort des geplanten IKG Meerbusch / Krefeld



600 Meter

1.000 Meter

2.000 Meter

BAB

ÖPNV

Stadtmittte

OSTERATH

Google

## **EINORDNUNG DER REGION UND DER STADT IN DAS LANDESWEITE UND REGIONALE CLUSTERNETZWERK**

Biotechnologie  
BIO.NRW



**BIO.NRW**  
Cluster Biotechnologie  
Nordrhein-Westfalen

Chemie  
CHEMIE.NRW



VERBAND DER  
CHEMISCHEN INDUSTRIE e.V.  
WIR GESTALTEN ZUKUNFT.

VCI  
nrw

Cyber Physical  
Systems (CPS-HUB)



**CPS.HUB** /NRW

Energieforschung  
(CEF.NRW)



**CEF.NRW**  
Cluster EnergieForschung

EnergieRegion.NRW



**EnergieRegion.NRW**  
Cluster Nordrhein-Westfalen

Gesundheitswirt-  
schaft (CGW.NRW)



**CGW.NRW**  
Cluster Gesundheitswirtschaft Nordrhein-Westfalen

Innovative Medizin  
(InnovativeMedizin.NRW)



**Innovative  
Medizin.NRW**  
Cluster Nordrhein-Westfalen

Kultur- und  
Kreativwirtschaft  
(CREATIVE.NRW)



**CREATIVE.NRW**  
Kompetenzzentrum Kreativwirtschaft

Kunststoff  
(Kunststoffland NRW)



kunststoffland **NRW** e.V.

Logistik  
(Logistik.NRW)



**Logistik.NRW**  
Cluster Nordrhein-Westfalen

Maschinenbau /  
Produktionstechnik



**ProduktionNRW**  
Cluster Maschinenbau/Produktionstechnik

Medien  
(Mediennetzwerk.NRW)



**Medien Netzwerk  
NRW**

NanoMikro  
WerkstoffePhotonik



**NMWP.NRW**  
Cluster NanoMikroWerkstoffePhotonik

Umwelttechnologien

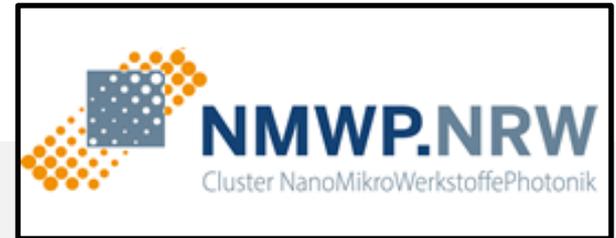


**Umwelttechnologien.NRW**  
Cluster Nordrhein-Westfalen

# Landescluster Produktion.NRW (Cluster des Maschinenbaus und der Produktionstechnik) regionales Clusternetz

- ▶ In Nordrhein-Westfalen ist der Maschinenbau mit über 190.000 Beschäftigten größter industrieller Arbeitgeber im Land und prägt das Innovationsgeschehen wie kaum ein anderer Sektor.





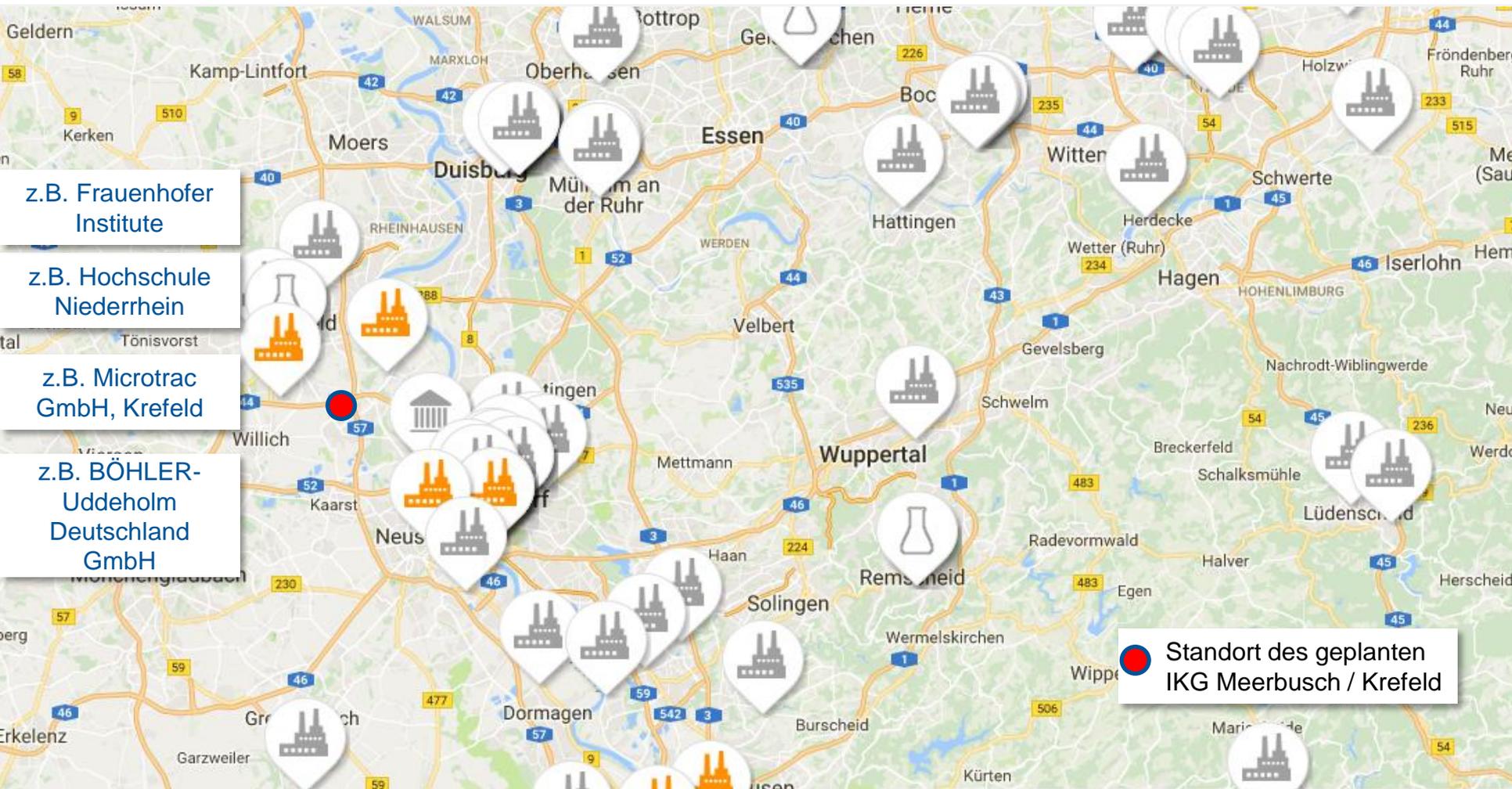
## ▶ **Neue Werkstoffe**

- ▶ Mehr als 22 Universitäten und außeruniversitäre Forschungseinrichtungen, darunter rd. **6800 werkstoffverarbeitende und -herstellende Unternehmen** machen Nordrhein-Westfalen zum bundesweit wichtigsten Standort für die Neuen Werkstoffe.
- ▶ Rund **200 Milliarden Euro Umsatz** werden jährlich von der nordrhein-westfälischen Werkstoffbranche erzielt.
- ▶ **Branchen:** Automobilbau und der Optik über Elektronik, moderne Kommunikationstechnologien und Medizintechnik bis zu Architektur und Bauwesen

## ▶ **Optische Technologien**

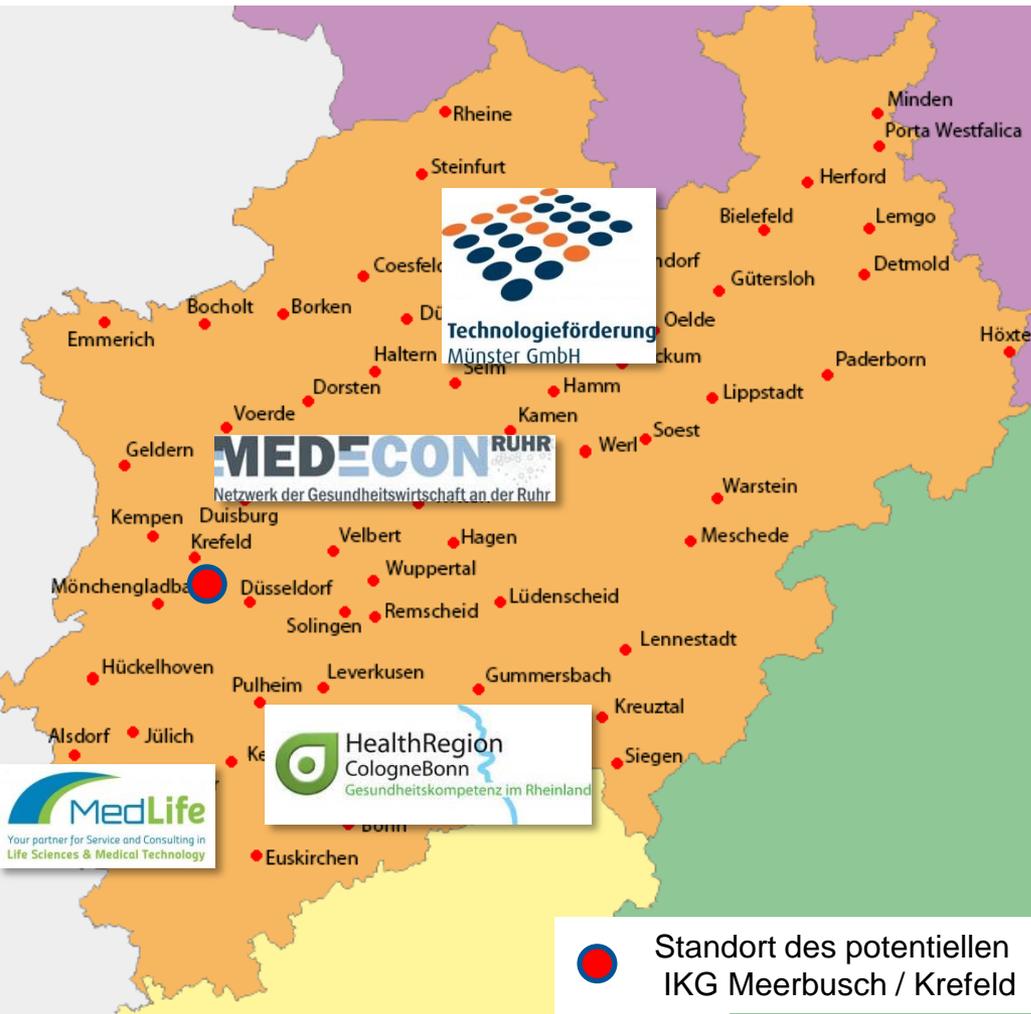
- ▶ Mit **mehr als 550 Akteuren aus Forschung und Industrie** nimmt Nordrhein-Westfalen im Bereich der Photonik eine bedeutende Stellung ein.
- ▶ Einsatzbereiche sind die Produktionstechnik (hochenergetische Laserstrahlen), Lebenswissenschaften (in therapeutischen und diagnostischen Systemen), Beleuchtungstechnik (Leuchtmittel) und die optische Messtechnik (optische Sensor- und Bildverarbeitungssysteme)

# Landescluster NanoMikroWerkstoffePhotonik NMWP.NRW Mitglieder



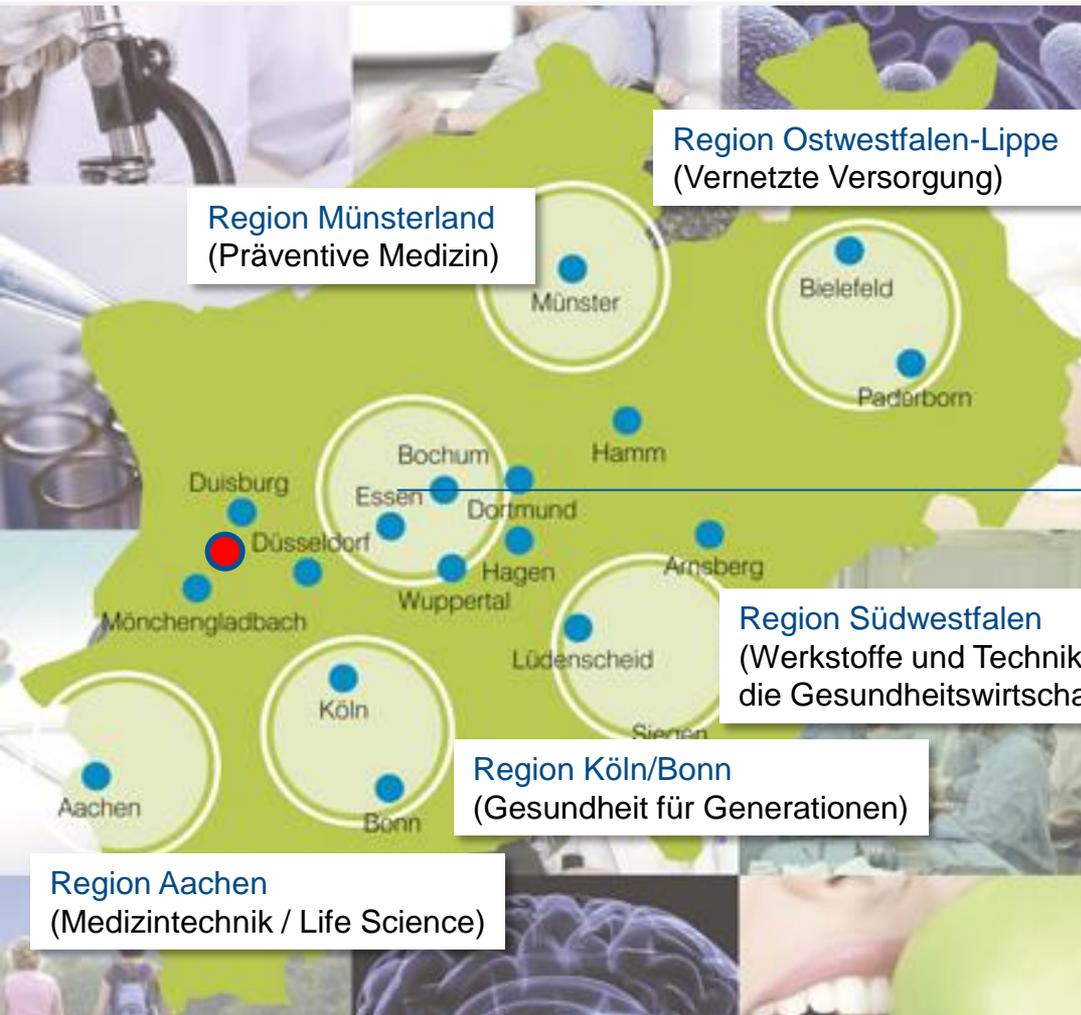
Quelle:  
<https://portal.nmwp.de/login> | Zugriff am 28.06.2017

DSK GmbH & Co. KG | Haupt- und Finanzausschuss | 17.10.2017



Das Cluster stützt sich auf ein Netzwerk etablierter Kooperationspartner in den Schwerpunktregionen NRWs

- Region um Aachen (MedLife e.V.)
- Region Köln-Bonn (Gesundheitsregion KölnBonn e.V.)
- Ruhrgebiet (MedEcon Ruhr GmbH, eng mit dem regionalen Netzwerk MedEcon Ruhr e.V. verbunden – siehe Landescluster Gesundheitswirtschaft)
- Region um Münster (Technologieförderung Münster GmbH)



## Gesundheitswirtschaftsregion Metropole Ruhr

Über 140 Unternehmen und Einrichtungen aus Klinikwirtschaft, Gesundheitsversorgung und –forschung sowie den zuliefernden Branchen sind im MedEcon Ruhr e.V. vernetzt.

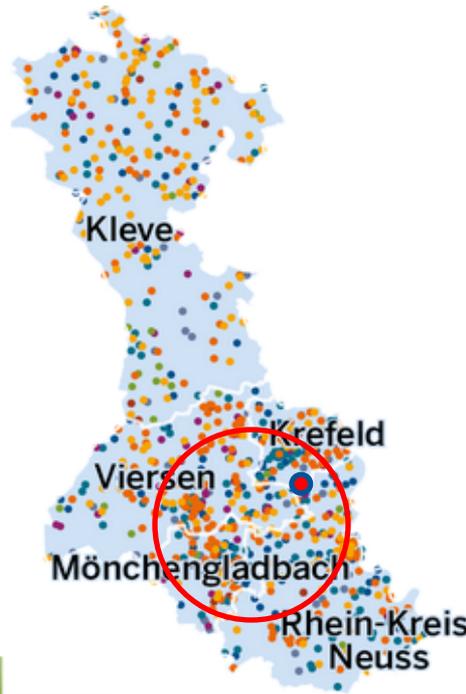
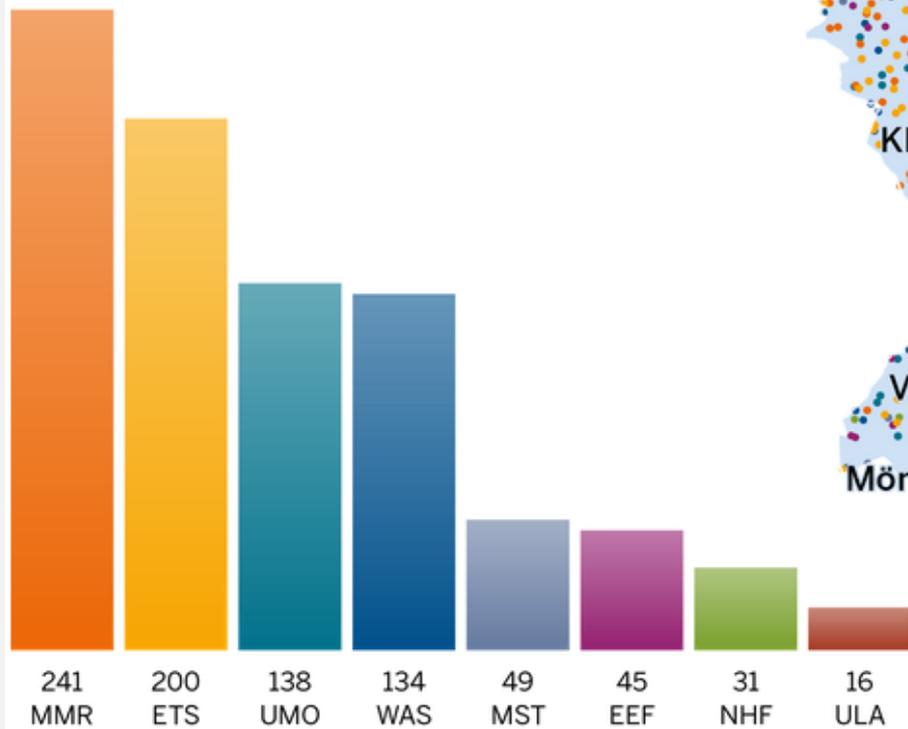
  
Standort des geplanten  
IKG Meerbusch / Krefeld

Bildquelle: <http://www.gesundheitswirtschaft-nrw.de/gesundheitswirtschaft-regional.html> | Zugriff am 07.06.2017

# Landescluster Umwelttechnologien.NRW

## Umweltwirtschaftsunternehmen in der Region Niederrhein

**Umweltwirtschaftsunternehmen\* in der Region**  
(nach Teilmärkten; n = 854)



- Die Region Niederrhein hat hohe Anteile in den Bereichen Umwelttechnologien / Umweltwirtschaft
- Der größte Teilmarkt ist Materialien, Materialeffizienz und Ressourcenwirtschaft (MMR)

 Standort des potentiellen IKG Meerbusch / Krefeld

EEF Energieeffizienz und Energieeinsparung MMR Materialien, Materialeffizienz und Ressourcenwirtschaft MST Minderungs- und Schutztechnologien  
 NHF Nachhaltige Holz- und Forstwirtschaft ETS Umweltfreundliche Energiewandlung, -transport und -speicherung  
 ULA Umweltfreundliche Landwirtschaft UMO Umweltfreundliche Mobilität WAS Wasserwirtschaft

Quelle: Prognos AG 2015, eigene Berechnungen auf Basis von Daten der Bundesagentur für Arbeit und von IT.NRW (für 2012, falls nicht anders vermerkt).  
 \* auf Basis der im Rahmen des Umweltwirtschaftsberichts erstellten Unternehmensdatenbank

Quelle:  
<http://www.umweltwirtschaft.nrw.de/regionen/niederrhein/> | Zugriff am 28.06.2017

# Regionale Cluster in Land NRW (Auswahl)



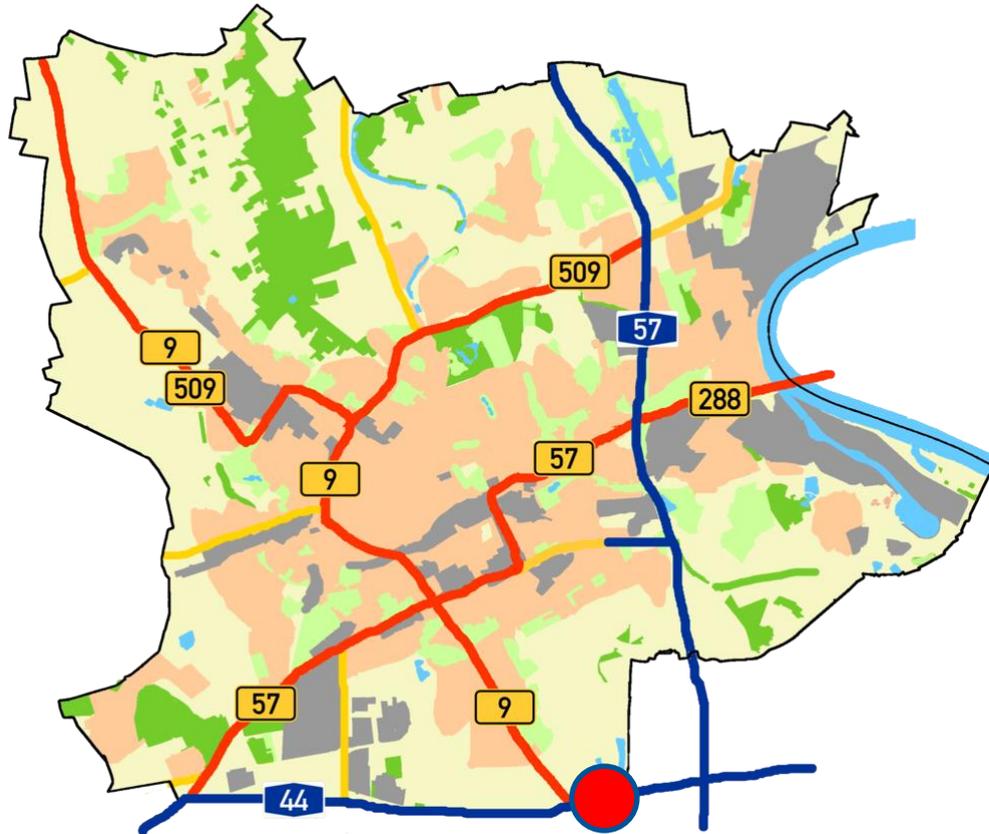
Bildquelle:  
[http://www.exzellenz.nrw.de/exzellenznrw/DE/Cluster/cluster\\_node.html;jsessionid=F3BF0F64326AFA6699E08CE97884FB71](http://www.exzellenz.nrw.de/exzellenznrw/DE/Cluster/cluster_node.html;jsessionid=F3BF0F64326AFA6699E08CE97884FB71)  
Zugriff am 18.05.2017



## Die Topbranchen:

- Mode
- Handel
- Kreativwirtschaft
- Banken
- Unternehmensberatung
- Digitale Wirtschaft
- Biotechnologie
- Industrie

## Schwerpunktbranchen in der Region Stadt Krefeld



- Die Stadt **Krefeld** ist untrennbar mit der **Textilindustrie** verbunden, hinzu kommen Unternehmen aus der

Chemie

Edelstahlerzeugung

Metallverarbeitung

Maschinenbau

Kreativwirtschaft

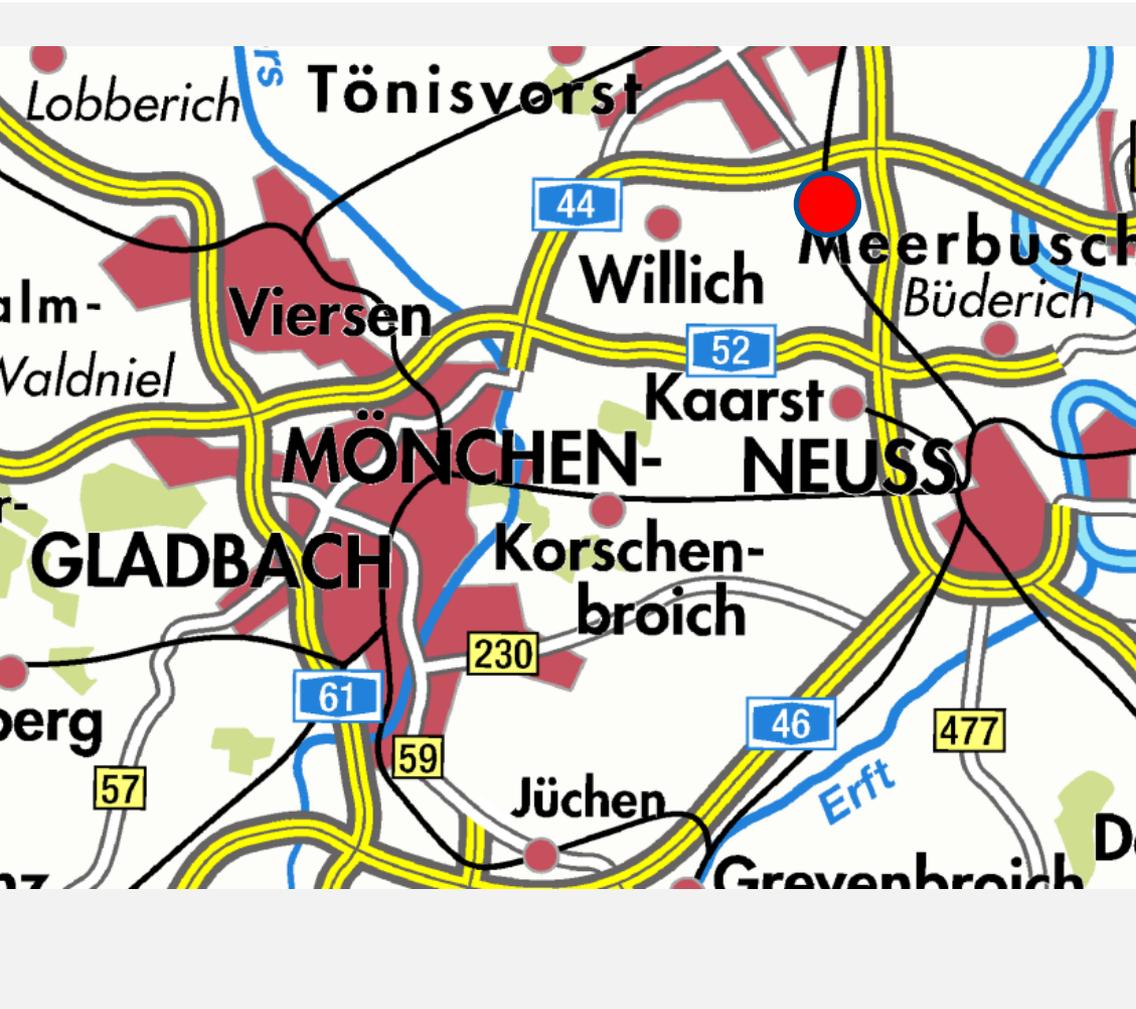
Logistik

Gesundheitswirtschaft

 Standort des geplanten IKG Meerbusch / Krefeld

Bildquelle:  
[https://de.wikipedia.org/wiki/Krefeld#/media/File:Krefeld\\_Strassen.png](https://de.wikipedia.org/wiki/Krefeld#/media/File:Krefeld_Strassen.png)  
Urheber: DER UNFASSBARE~commonswiki - selbst erstellt DER UNFASSBARE (Diskussion · Beiträge): Eigenes Werk, Gemeinfrei, <https://commons.wikimedia.org/w/index.php?curid=838447> | Zugriff am 12.05.2017

# Schwerpunktbranchen in der Region Stadt Mönchengladbach



▶ Leitbranchen:

- Textil & Mode
- Logistik
- Maschinenbau / Elektronik
- IT- & Kreativwirtschaft
- Gesundheitswirtschaft

● Standort des geplanten IKG  
Meerbusch / Krefeld

Bildquelle:  
Land NRW (2017) / GeoBasis-DE/BKG 2017



Die **Wirtschaftsförderungsgesellschaft** des Rhein-Kreis-Neuss engagiert sich in folgenden Branchennetzwerken

**Logistikwirtschaft**

**Chemiewirtschaft**

**Ernährungs-  
wirtschaft**

**Informations-  
technologie,  
Kommunikation,  
Medien (ITKM)**

rd. 10.000  
Arbeitsplätze in ca.  
500 Unternehmen im  
Kreis

rd. 8.000 Arbeitsplätze  
in ca. 70 Unterneh-  
men im Kreis

rd. 4.500 Arbeitsplätze  
in ca. 200 Unter-  
nehmen im Kreis

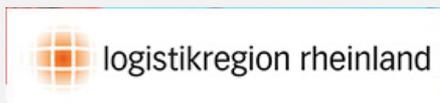
1.400 Unternehmen  
im Kreis

Engagement im  
Logistikregion  
Rheinland e.V.

Engagement im  
ChemCologne e.V.

Engagement in  
Kooperation mit dem  
Verein Agrobusiness  
Region Niederrhein

Partner im ITKM-  
Cluster der Region  
Düsseldorf (Digitale  
Stadt Düsseldorf)



Quelle: Rhein-Kreis-Neuss (Hrsg.): Wirtschaftsförderungskonzept 2014-2020 auf Basis der Fortschreibung des Wirtschaftsförderungskonzepts 2006 für den Rhein-Kreis-Neuss



Kartengrundlage:

[http://www.brd.nrw.de/umweltschutz/umweltueberwachung/images\\_industrieanlagen/img\\_kneuss/rkneuss.jpg](http://www.brd.nrw.de/umweltschutz/umweltueberwachung/images_industrieanlagen/img_kneuss/rkneuss.jpg) | Zugriff am 12.05.2017

DSK GmbH & Co. KG | Haupt- und Finanzausschuss | 17.10.2017

## ● Hochschulstandorte

- Hochschule **Niederrhein, Krefeld, MG**
- Rheinische Fachhochschule Neuss
- FOM Hochschule, Hochschule für Berufstätige, Neuss, Düsseldorf, Duisburg
- Heinrich-Heine-Universität Düsseldorf
- Hochschule Düsseldorf
- Robert Schumann Hochschule Düsseldorf
- IST-Hochschule für Management,
- Euro-Business-College GmbH Düsseldorf
- Mediadesign Hochschule für Medien und Kommunikation, Düsseldorf
- Fliedner Fachhochschule Düsseldorf
- Universität Duisburg-Essen
- Hochschule Ruhr West, Mülheim a.d.R.

Quelle: <http://www.wissenschaft.nrw.de/studium/informieren/hochschulkarte-nrw/> | Zugriff am 12.05.2017

## Schwerpunktbranchen in der Region Zwischenfazit

- ▶ keine Hochschule / FH
- ▶ Untergeordnete Rolle bei Landesclustern sowie regionalen Clustern
- ▶ aber:
- ▶ Lage in Metropolregion
- ▶ Nähe zu regionalen Netzwerken
- ▶ Großes Einzugsgebiet

→ Chance für Leitbranche?

- Standort des geplanten IKG Meerbusch / Krefeld



- folgende regionale Leitbranchen kommen auch für Meerbusch in Frage (grün):

**Forschungseinrichtungen und Hochschulen** in der Region:

**Biotechnologie**  
**Maschinenbau**  
**Gesundheitswesen**  
**Medizintechnik**  
**Informatik**  
**Umwelttechnik**  
**Elektrotechnik**  
**Chemie**  
**Energietechnik**  
**Textil**

**Stadt Krefeld**

**Maschinenbau**  
**Metallverarbeitung**  
**Gesundheitswirtschaft**  
  
**(Kreativwirtschaft)**  
**Textilindustrie**  
**Chemie**  
**Edelstahlerzeugung**  
**Logistik**

**Rhein-Kreis Neuss:**

**Ernährungssektor**  
**Agrarwirtschaft**  
  
**Energie- / Chemie**  
**Aluminium**  
**Logistik**

**Mönchengladbach:**

**Maschinenbau**  
**Elektronik | IT**  
**Gesundheitswirtschaft**  
  
**(Kreativwirtschaft)**  
**Textil & Mode**  
**Logistik**  
**Handel**

## **Stärken der Stadt Meerbusch**

Relative Stärken der Meerbuscher Wirtschaft  
(Vergleichsregion Kammerbezirk)

**Maschinenbau**

**Herstellung von Möbeln**

**Großhandel**

**Informationstechnologie**

**Gesundheitswesen**

**Verwaltung u. Führung von Unternehmen,  
Unternehmensberatung**

**Architektur, Ingenieurbüros, techn.-physik. Untersuchung**

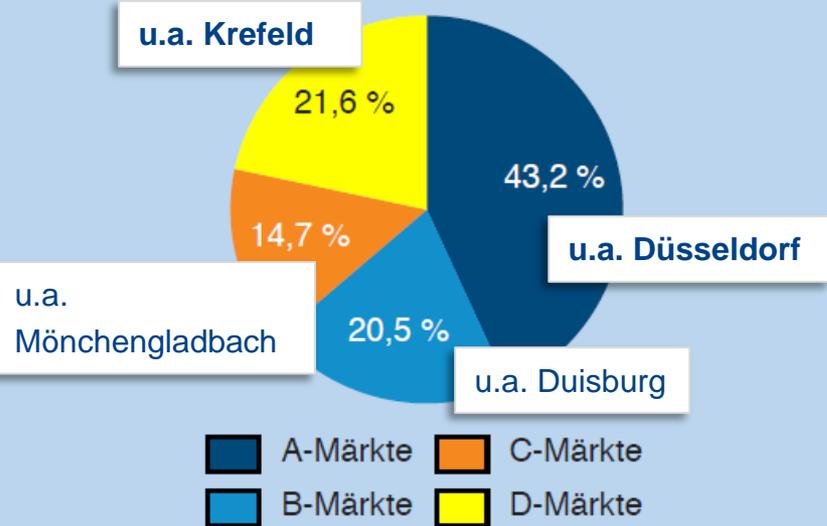
# Stärken der Stadt Meerbusch Büropark Meerbusch Mollsfeld



## **Exkurs Büromarkt Düsseldorf**

# Exkurs: Struktur des bundesweiten Büromarktes

## Strukturdaten – Büroflächenbestand 2016



▶ **A-Städte**  
Zentren mit nationaler und z.T. internationaler Bedeutung  
Bsp: Büroflächenbestand (BGF) über 7 Mio. qm,  
Spitzenmieten im langjährigen Mittel mindestens 16 €/qm.

▶ **B-Städte**  
Großstädte mit nationaler und regionaler Bedeutung  
Bsp: Büroflächenbestände zwischen 2 und 5 Mio. qm,  
Spitzenmieten im langjährigen Mittel mindestens 12 €/qm.

▶ **C-Städte**  
Städte mit regionaler und eingeschränkt nationaler Bedeutung, mit wichtiger Ausstrahlung auf die umgebende Region.

▶ **D-Städte**  
kleine, regional fokussierte Standorte mit zentraler Funktion für ihr direktes Umland; geringeres Marktvolumen und Umsatz.

## Marktumfeld – Prägende Akteure der Flächennachfrage

	regionale Akteure	über-regionale Akteure	nationale Akteure	inter-nationale Akteure
A-Märkte	✓	✓	✓	✓
B-Märkte	✓	✓	✓	
C-Märkte	✓	✓	✓	
D-Märkte	✓			

Quelle:  
bulwiengesa AG [06.2017]: Studie Secondary Cities: Investmentchancen aus dem deutschen Büroimmobilienmarkt  
Definition durch die bulwiengesa AG

## Der Büromarkt in NRW wird von den beiden A-Städten Düsseldorf und Köln dominiert

Düsseldorf – Landes- und Modehauptstadt, Sitz zahlreicher DAX-Unternehmen, Telekommunikationsbranche, Verwaltung des verarbeitenden Gewerbes

Köln – Versicherungs- und Beratungsbranche, Handel

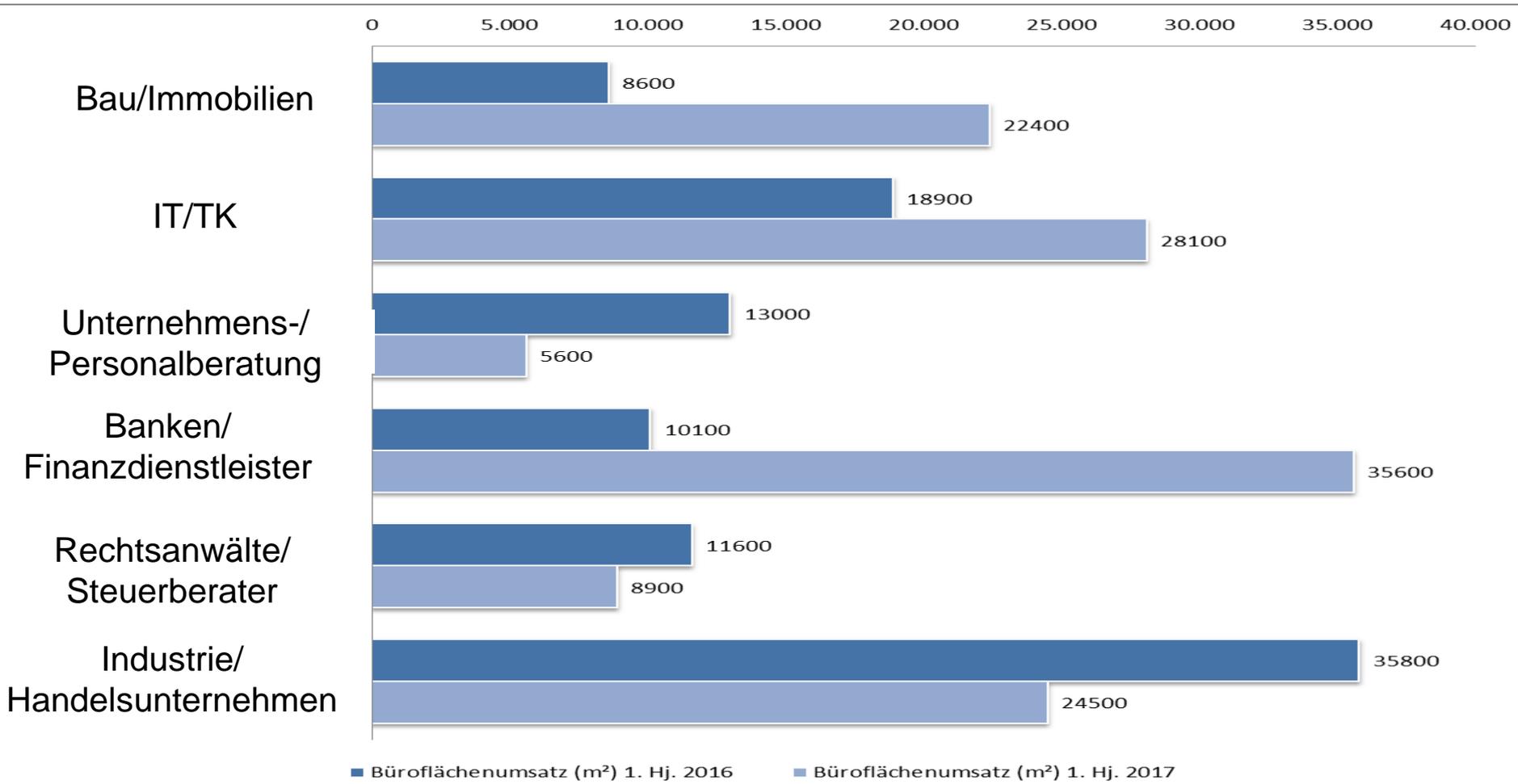
BÜROVERMIETUNGSMARKT							
		2015	2016**	VER in %		2015	2016**
Düsseldorf	SPITZENMIETEN €/m <sup>2</sup> *	24,00	24,50	2,1%	LEERSTANDSQUOTEN €/m <sup>2</sup> *	8,8	8,1
Köln		21,00	21,20	1,0%		6,0	5,7
Aachen		14,00	14,30	2,1%		2,4	2,3
Bielefeld		11,10	11,40	2,7%		2,5	2,4
Bonn		16,70	16,90	1,2%		3,4	3,3
Dortmund		13,50	13,60	0,7%		5,9	5,8
Duisburg		13,50	13,70	1,5%		2,5	2,4
Essen		14,00	14,10	0,7%		5,0	4,8
Münster		14,30	14,60	2,1%		3,3	3,3
NRW Oberzentren		14,20	14,40	1,4%		3,8	3,7
<b>Krefeld</b>	(Fischeln mit höchster Angebotsmiete)	>11,00			7,8	6,6	

Quelle:

BFW Landesverband Nordrhein-Westfalen e.V. [03.2017]: Gewerbemarktanalyse NRW; IRI – Büroimmobilienenerhebung Krefeld 2016

# Exkurs Büromarkt Düsseldorf

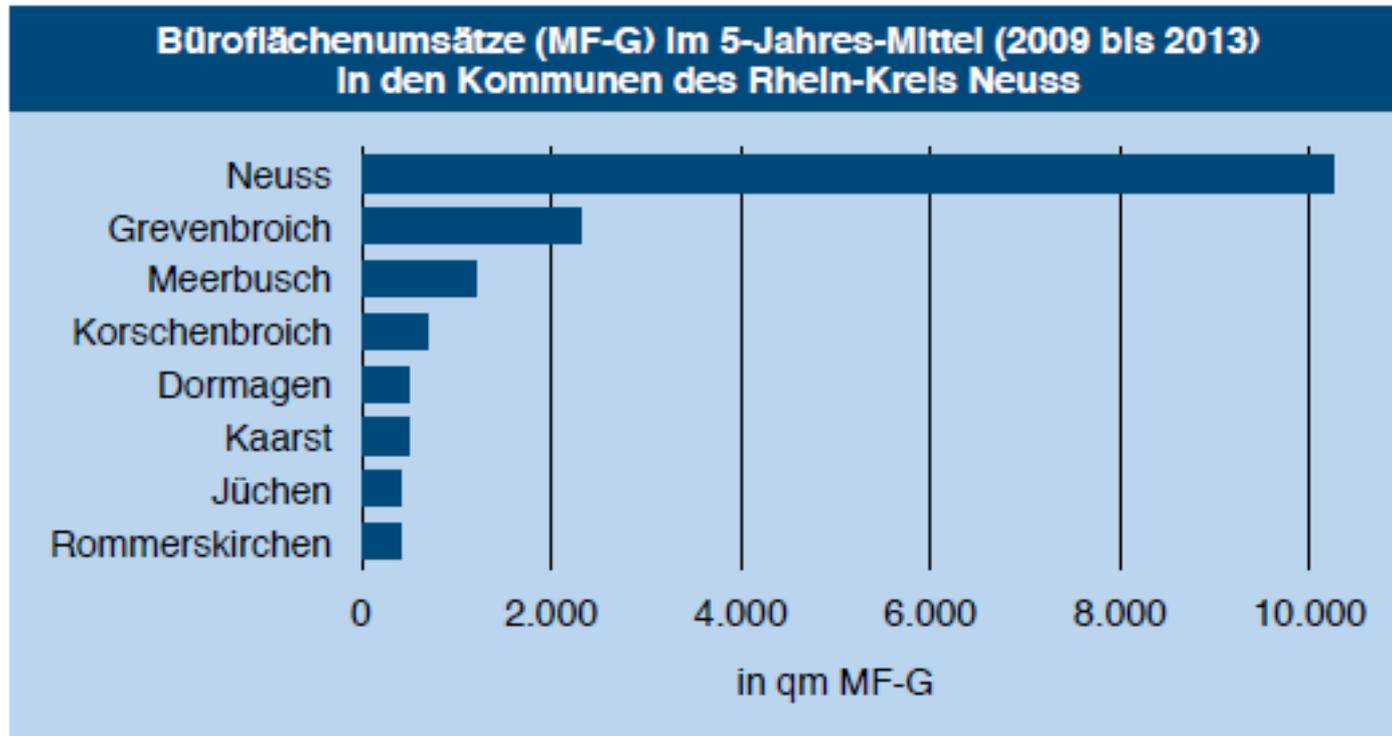
## maßgebliche Nachfrager



Quelle:  
ANTEON Immobilien GmbH & Co. KG [2017]; Büro-/Investmentmarkt Düsseldorf 1. Halbjahr 2017; Colliers Marktbericht Düsseldorf 2017; eigene Berechnungen

Kennzahlen Büromarkt Krefeld (2016)	
Büroflächenbestand in Mio. m <sup>2</sup> MF-G	1,08
Bürofläche in m <sup>2</sup> /Einwohner	4,79
Leerstandsquote	6,6 %
Spitzenmieten	Ca. 11 € (Fischeln)

Knapp die Hälfte des Büroflächenbestandes Krefeld ist in mittelgroßen Objekten mit 1.000-5.000 m<sup>2</sup> MF-G zu finden.



Quelle: bulwiengesa AG

Quelle: BulwienGesa, Immobilienmarktbericht 2014, Rhein-Kreis-Neuss

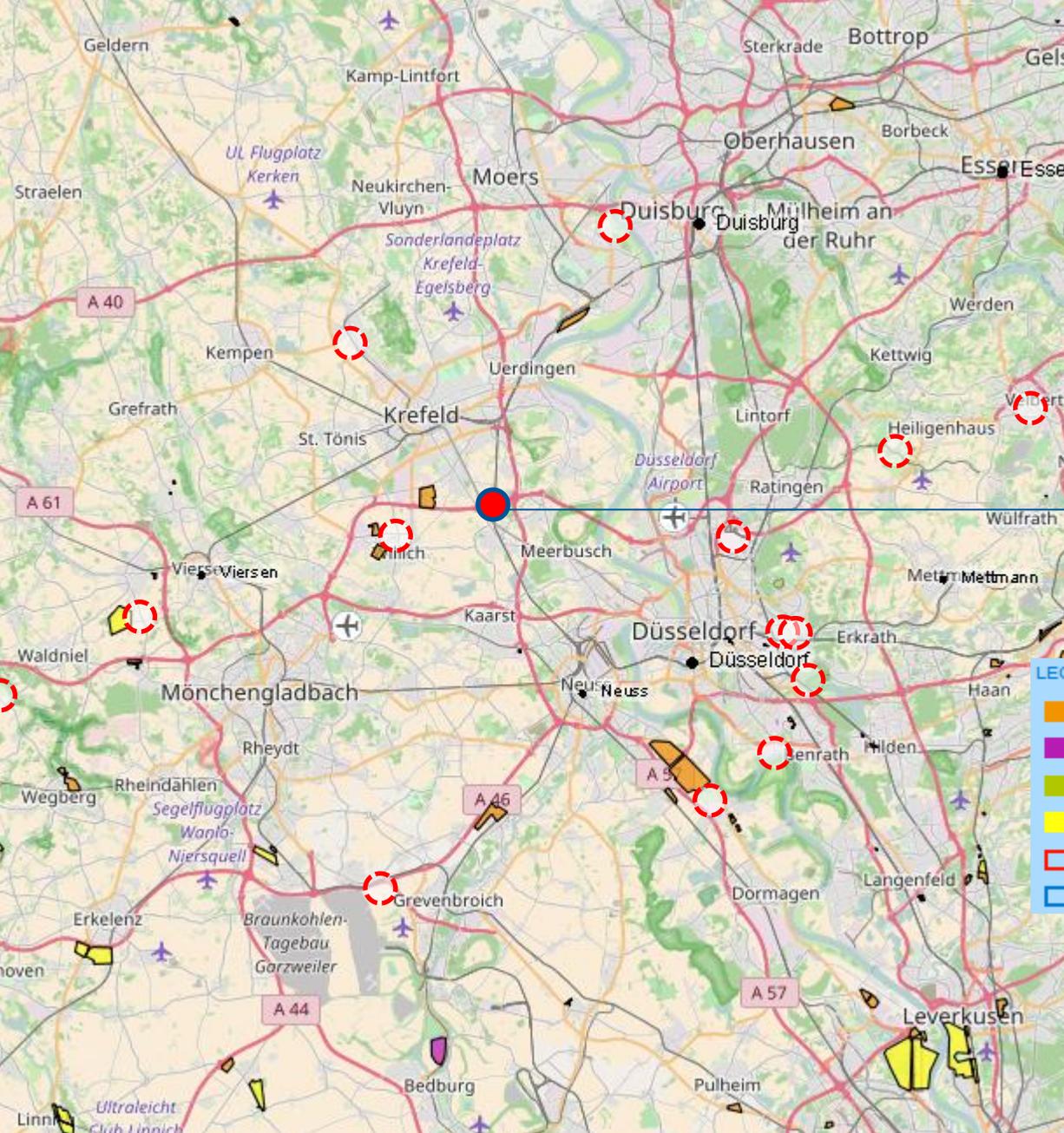
- ▶ **Düsseldorf** ist ein (international) stark nachgefragter Bürostandort (A-Stadt)
- ▶ Angemietet haben vor allem die Branchen Bau/Immobilien, IT/Telekommunikation, Banken/Finanzdienstleister, Industrie-/Handelsunternehmen (keine Branchen für die Peripherie)
- ▶ Das Angebot an Büroflächen wird tendenziell knapper
- ▶ Neben Neubauten werden Bestandsgebäuden revitalisiert (z.B. Seestern)
- ▶ In D-Städten (**Krefeld**) suchen vor allem regionale Akteure Standorte; der nachfragende Dienstleistungssektor steht in starkem Zusammenhang mit dem Produktionssektor
- ▶ Anders als D, MG, Krefeld, Neuss, Ratingen hat **Meerbusch keinen Mietmarkt\*** und ist als Bürostandort nicht etabliert / überregional bekannt
- ▶ Etwaige signifikante bzw. strukturell bedingte „Überschwappeneffekte“ sind nicht bekannt

\* Mietmarkt im Sinne von Investor / Projektentwickler plant, baut und vermietet ein/mehrere Büroobjekte und platziert die Immobilie bei Kapitalanlegern

- › Generierung Nachfrage über attraktives Angebot (Bereitstellung attraktiver, preisgünstiger Grundstücke (Mietniveau < 10,00 €/m<sup>2</sup>) sowie aktive Marktansprache
- › Zielgruppen: unternehmensnahe Dienstleistungen; Selbstnutzer, Messe-/Flughafenaffine Dienstleister, Forschung & Entwicklung (1/3 Büro, 2/3-Labor bzw. Werkhalle)
- › Kontinuierlicher Dialog mit Meerbuscher Innovatoren → „Testimonials“ / Multiplikatoren



## **ÜBERBLICK KONKURRENZSTANDORTE Gewerbegebiete**



## Standort des geplanten IKG Meerbusch / Krefeld

### LEGENDE

- |                            |                          |
|----------------------------|--------------------------|
| Gewerbegebiet (GE)         | Siedlung                 |
| Industriegebiet (GI)       | Fluss                    |
| Mischgebiet (MI)           | Autobahn                 |
| Diverse (GE/GI etc)        | Autobahn Anschlussstelle |
| Ausgewähltes Gewerbegebiet | Bundesstraße             |
| Suchergebnis               | Hafen                    |

Geplante Gewerbegebiete

Quelle:  
<http://www.germansite.de/GermanSite/main.xhtml?maptypes=atlasIndustryModeI>  
 Zugriff am 21.06.2017

Kommune	Fläche in ha	Bemerkungen
<b>Düsseldorf</b>		Alle Projekte mittel-/langfristig
Rath	6,6	Büro/Gewerbe
Gerresheim	7,4/7,2	Gewerbe (2 Teilflächen)
Eller	2,8	Gewerbe (kleinteilig)
Holthausen	35	Gewerbe/Industrie (Hafenentwicklung)

Kommune	Fläche in ha	Bemerkungen
<b>Heiligenhaus Innovationspark</b>	25	Gewerbe; ab 2018 rd. 5 ha Realisierung im 1. BA
<b>Willich Münchheide VI</b>	20	Gewerbe, ab 2019
<b>Viersen/MG Neu- Mackenstein</b>	100	Großflächige Ansiedlung, Logistik, mittelfristig
<b>Niederkrüchten Energie- und Gewerbepark Elmpt</b>	150	Gewerbe/Industrie/Logistik 15 ha f. kleinere Betriebe, Rest großflächige Ansiedlungen; mittelfristig
<b>MG-Nordpark</b>	17	Aufteilung zw. 5.000 und 50.000 m <sup>2</sup>

Kommune	Fläche in ha	Bemerkungen
<b>IKG Neuss/Dormagen</b>	60	Großflächige Ansiedlungen, Logistik, mittelfristig
<b>IKG Grevenbroich/ Jüchen</b>	50	Großflächige Ansiedlungen, Logistik, mittelfristig
<b>Krefeld Hüls Den Ham</b>	16	Mittelstand/Bestandsentwicklung Krefeld, kurzfristig
<b>Krefeld Fichtenhain</b>	30	6,6 ha 2017 baureif 10,7 ha 2018 baureif 14,3 ha 2020 baureif

**rd. 100 ha mittelfristig für „Gewerbe“**

- ▶ Düsseldorf werden bis 2030 70 ha Gewerbeflächen fehlen  
(Westdeutsche Zeitung [23.09.2015]: Wie attraktiv ist Düsseldorf noch für die Wirtschaft?)
- ▶ Branchenschwerpunkte Logistik, Großansiedlungen - ansonsten keine klaren Positionierungen
- ▶ Allerdings: Krefeld-Fichtenhain (Businesspark) – direkter Wettbewerbsstandort
- ▶ Zeitpunkt der Verfügbarkeit der Flächen nicht eindeutig bestimmbar
- ▶ Preisspannen zwischen 70,- und 100,- € / m<sup>2</sup>
- ▶ Klare Positionierung / Zielgruppenfokussierung erforderlich

#### Quellen:

WFG Krefeld GmbH, GMG Viersen GmbH; Westdeutsche Zeitung;  
wirtschaftsstandort-niederrhein.de; Stadt Heiligenhaus; WAZ; WFMG GmbH

## **EINSCHÄTZUNG DER VERMARKTUNGSPERSPEKTIVEN FÜR DAS GEPLANTE GEWERBEGEBIET**

### **EINGRENZUNG DER ZIELGRUPPE**

## Regionale Verlagerer

- Krefeld: 80 % der Nachfrage ist endogen/regional
- Mönchengladbach: 75 % Betriebsexpansionen/ innerstädtische Verlagerungen
- Untersuchungen: 70-80%

## Neuansiedlungen Neugründungen

- Ansiedlung Hochschule / FH
- Ansiedlung Forschungsinstitut
- Aufbau Cluster
- Ansiedlung Großkonzern
- Ausgründungen
- Existenzgründungen

- folgende regionale Leitbranchen kommen auch für Meerbusch in Frage (grün):

**Forschungs-  
einrichtungen und  
Hochschulen in der  
Region:**

**Biotechnologie  
Maschinenbau  
Gesundheitswesen  
Medizintechnik  
Informatik  
Umwelttechnik  
Elektrotechnik  
Chemie  
Energietechnik  
Textil**

**Stadt Krefeld**

**Maschinenbau  
Metallverarbeitung  
Gesundheitswirt-  
schaft  
  
(Kreativwirtschaft)  
Textilindustrie  
Chemie  
Edelstahlerzeugung  
Logistik**

**Rhein-Kreis Neuss:**

**Ernährungssektor  
Agrarwirtschaft  
  
Energie- / Chemie  
Aluminium  
Logistik**

**Mönchengladbach:**

**Maschinenbau  
Elektronik | IT  
Gesundheitswirt-  
schaft  
  
(Kreativwirtschaft)  
Textil & Mode  
Logistik  
Handel**

**VERGLEICHENDE GEGENÜBERSTELLUNG  
GROSSE UND KLEINE LÖSUNG**

## Vergleichende Betrachtung „große“ vs. „kleine“ Lösung Gewerbeflächenumsätze

Gewerbe- und Industrieflächenumsätze, unbebaute Grundstücke in ha

	Düsseldorf	Ratingen	Rhein-Kreis Neuss	Meerbusch
2012	31,47	0,5	9,24	0,6
2013	9,52	9,3	17,66	2,35
2014	7,91	2,8	21,18	0,59
2015	12,23	0,5	21,31	1,58
2016	22,71	0,1	10,90	1,09

Quellen:

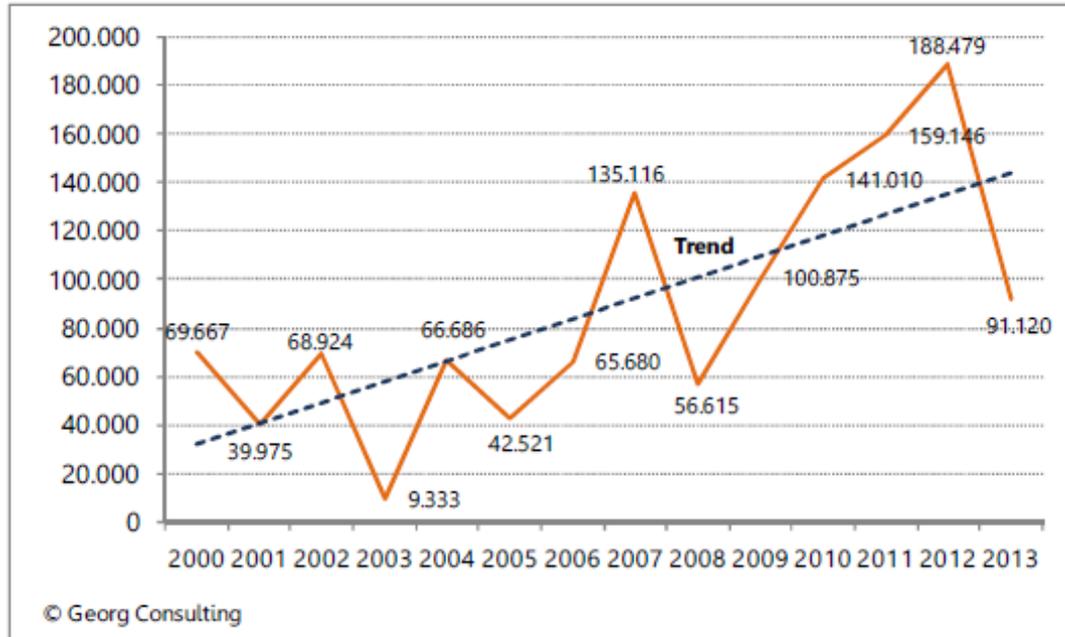
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Düsseldorf [Grundstücksmarktberichte 2013 - 2017]:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Ratingen [Grundstücksmarktberichte 2013 - 2017]:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss [Grundstücksmarktberichte 2014 - 2017]

# Vergleichende Betrachtung „große“ vs. „kleine“ Lösung Gewerbeflächenumsatz Mönchengladbach

Abb. 41: Jährlicher Flächenumsatz in Mönchengladbach Angaben in m<sup>2</sup>



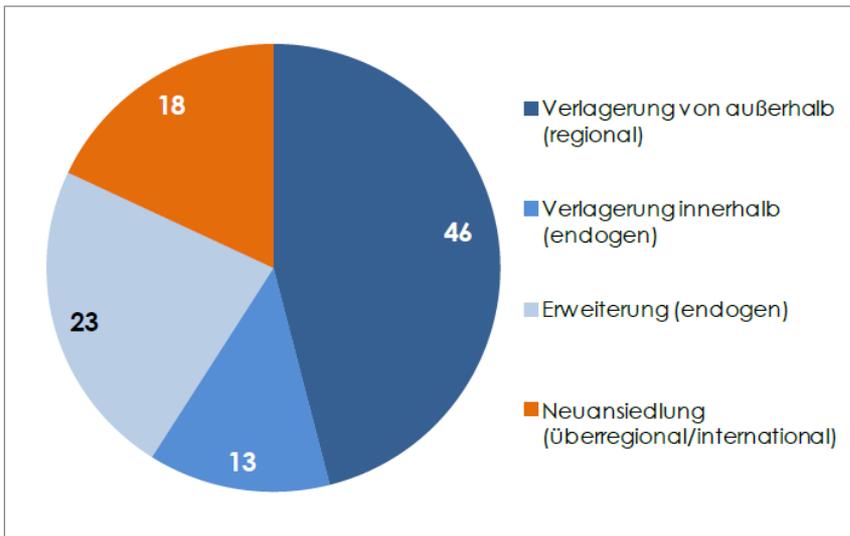
Quelle: Gutachterausschuss Mönchengladbach (2013); Georg Consulting (2014).

Im Zeitabschnitt von 2000 bis 2013 lag der durchschnittliche **jährliche Flächenumsatz bei 8,8 ha**. Hoher Anteil **Neuansiedlungen** am Flächenumsatz ist auf großflächige Logistik zurückzuführen; Für **Betriebsexpansionen und innerstädtische Verlagerungen** wurden 41,8% der Flächenumsätze in Anspruch genommen.

Quelle: GEORG CONSULTING [07.2014]: Gewerbeflächengutachten Mönchengladbach 2030

# Vergleichende Betrachtung „große“ vs. „kleine“ Lösung Gewerbeflächenumsatz Krefeld

Abb. 33: Flächenumsatz 2001 bis 2010 nach Herkunft, Angaben in %

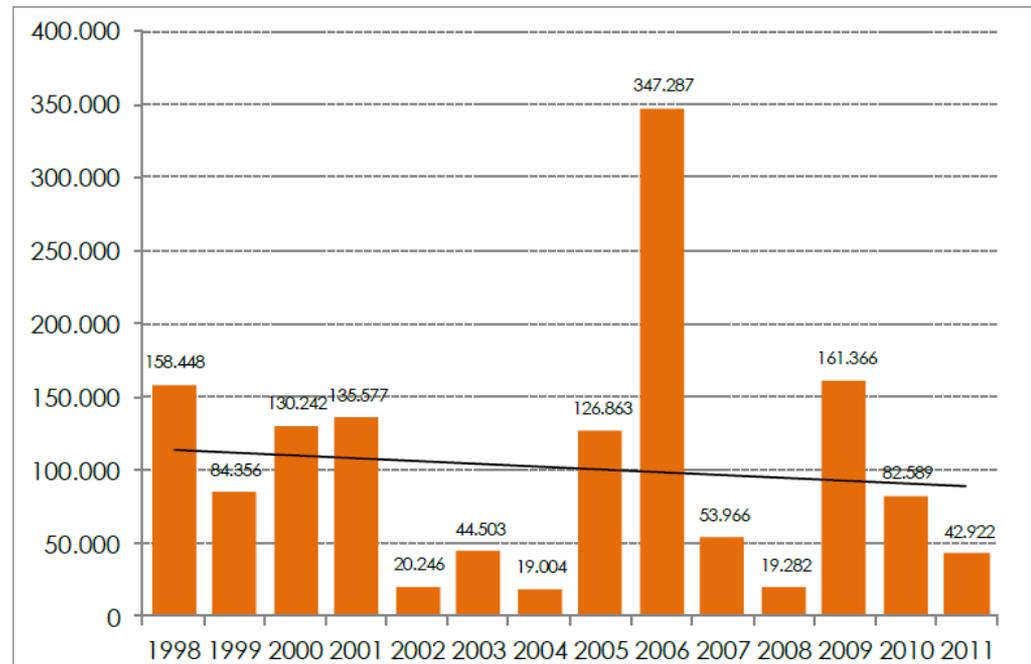


Quelle: Georg Consulting nach Angaben Flächenmonitoring Stadt Krefeld

Zwischen 2002 bis 2011 (10 Jahre) lag der durchschnittliche jährliche Flächenumsatz bei 9,2 ha.

18 % des Flächenumsatzes Neuansiedlungen

Abb. 29: Entwicklung des Gewerbeflächenumsatzes in Krefeld<sup>20</sup> in m<sup>2</sup>



Quelle: Georg Consulting nach Angaben des Gutachterausschusses Krefeld

Quelle:  
GEORG CONSULTING [07.2013]: Gewerbeflächengutachten Krefeld

### Gewerbeflächenbedarf Meerbusch

Ø Verbrauch 2001 - 2011	1,55 ha/a
GIFPRO 2015 - 2030	1,55 – 1,9 ha/a
Regionalplan 2014 - 2030	2 ha/a

Der jährliche Flächenumsatz schwankt.

Im Zeitabschnitt von 2001 bis 2011 lag der durchschnittliche **jährliche Flächenumsatz bei 1,5 ha**.

In Meerbusch gibt es FNP Erweiterungsflächen von rund 19,5 ha (nicht im Eigentum der Stadt), die vorwiegend für kleingewerbliche und handwerkliche Nutzungen geeignet sind – nicht jedoch für großflächigere Ansiedlungen (wie z.B. Mollsfeld).

Eine allein auf den Bestand orientierte Entwicklung (Konzentration auf FNP-Flächen) wird seitens des Gutachters für eine aktive Wirtschaftsentwicklung als nicht ausreichend bewertet.

Quelle: Acocella [02.2015]: Gewerbeflächenentwicklungsplan 2030 für die Stadt Meerbusch

## Vergleichende Betrachtung „große“ vs. „kleine“ Lösung Vermarktungsgeschwindigkeit im Variantenvergleich

	<b>IKG – große Variante</b>	<b>Kleine Variante</b>
Netto Bauland, Gesamtfläche (ha)	100	22
<b>Vermarktungszeiträume bei jährlichem Flächenumsatz von...</b>		
6 ha (KR 5/MB 1)	16 Jahre	-
8 ha (KR 6/MB 2)	14 Jahre	-
1 ha	-	22 Jahre
1,5 ha	-	14 Jahre
2 ha	-	11 Jahre

### Annahmen:

Gewerbeansiedlungen in KR werden nicht ausschließlich im IKG erfolgen; für die kleine Variante wird unterstellt, dass in Meerbusch Gewerbeansiedlungen auch auf FNP-Reserveflächen erfolgen – die durchschnittlichen 1,5 ha p. a. würden demnach rein rechnerisch nicht vollständig im neuen Gewerbegebiet realisiert. Aufgrund der aktiven Standortvermarktung wird jedoch eine zusätzliche Ansiedlungsquote von 0,5 ha p.a. angenommen, sodass insgesamt wieder mit einer durchschn. Ansiedlungsquote von 1,5 ha p.a. für das neue Gewerbegebiet gerechnet wird.

## **HERLEITUNG EINES STRUKTURKONZEPTES**

### „Erfolgsfaktoren“ für Innovations- bzw. Gewerbeparks

- ▶ Lage in prosperierender Wirtschaftsregion
- ▶ Gute (verkehrs-)infrastrukturelle Anbindung bzw. Ausstattung
  - ▶ Autobahnanbindung
  - ▶ schnelles, leistungsfähiges Internet
- ▶ Ausreichend Fachkräfte im Einzugsgebiet
- ▶ Fokussierung auf Zukunftsbranchen
- ▶ Verbund mit Bildungs- / Forschungseinrichtungen
- ▶ Angenehmes Arbeits-, Wohn- und Freizeitumfeld
- ▶ Attraktiver Städtebau | Moderne Architektur
- ▶ Wirtschaftsfreundlichkeit | Positives Image
- ▶ Professionelles Marketing und Management
- ▶ Perfekter Service

## Adressbildung



**Gewerbegebiet Heedfeld Süd in Lüdenscheid**

**Neubau Fa. Weishaupt, Forschungszentrum**

**Fichtenhainer Allee, Krefeld**

Quelle:  
<https://www.come-on.de/kreis-mk/gewerbegebiet-heedfeld-sued-luedenscheid-1194016.html> |

Quelle:  
<http://http://www.gm-biberach.de/hochbau/>  
Grüner und Mühschlegel  
Bauunternehmen GmbH & Co. KG

Quelle: [http://www.wfg-krefeld.de/typo3temp/\\_processed\\_/csm\\_WFG\\_Fichtenhainer\\_Allee-People\\_100715\\_2055\\_slider\\_03\\_821c15564a.jpg](http://www.wfg-krefeld.de/typo3temp/_processed_/csm_WFG_Fichtenhainer_Allee-People_100715_2055_slider_03_821c15564a.jpg) | Zugriff am 20.07.2017

# Herleitung des Strukturkonzepts Standortqualitäten für einen attraktiven Arbeitsplatz

## Nutzungsmischungen

### Freizeitgestaltung



Wissenschaftspark Gelsenkirchen

Quelle:  
[https://cdn1.diginights.com/uploads/images/location/w/i/wissenschaftspark-gelsenkirchen/preview\\_image2-default-1.jpg](https://cdn1.diginights.com/uploads/images/location/w/i/wissenschaftspark-gelsenkirchen/preview_image2-default-1.jpg)  
I Zugriff am 20.07.2017



Landschaftspark Johannisthal in Adlershof,  
Skater-Bahn

Quelle:  
[https://www.berlin.de/senuvk/umwelt/stadtgruen/gruenanlagen/pix/gruenanlagen\\_plaetze/koepenick/park\\_adlershof/park\\_adlershof\\_04\\_gr.jpg](https://www.berlin.de/senuvk/umwelt/stadtgruen/gruenanlagen/pix/gruenanlagen_plaetze/koepenick/park_adlershof/park_adlershof_04_gr.jpg)  
I Zugriff am 24.07.2017

### Bildung und Soziales

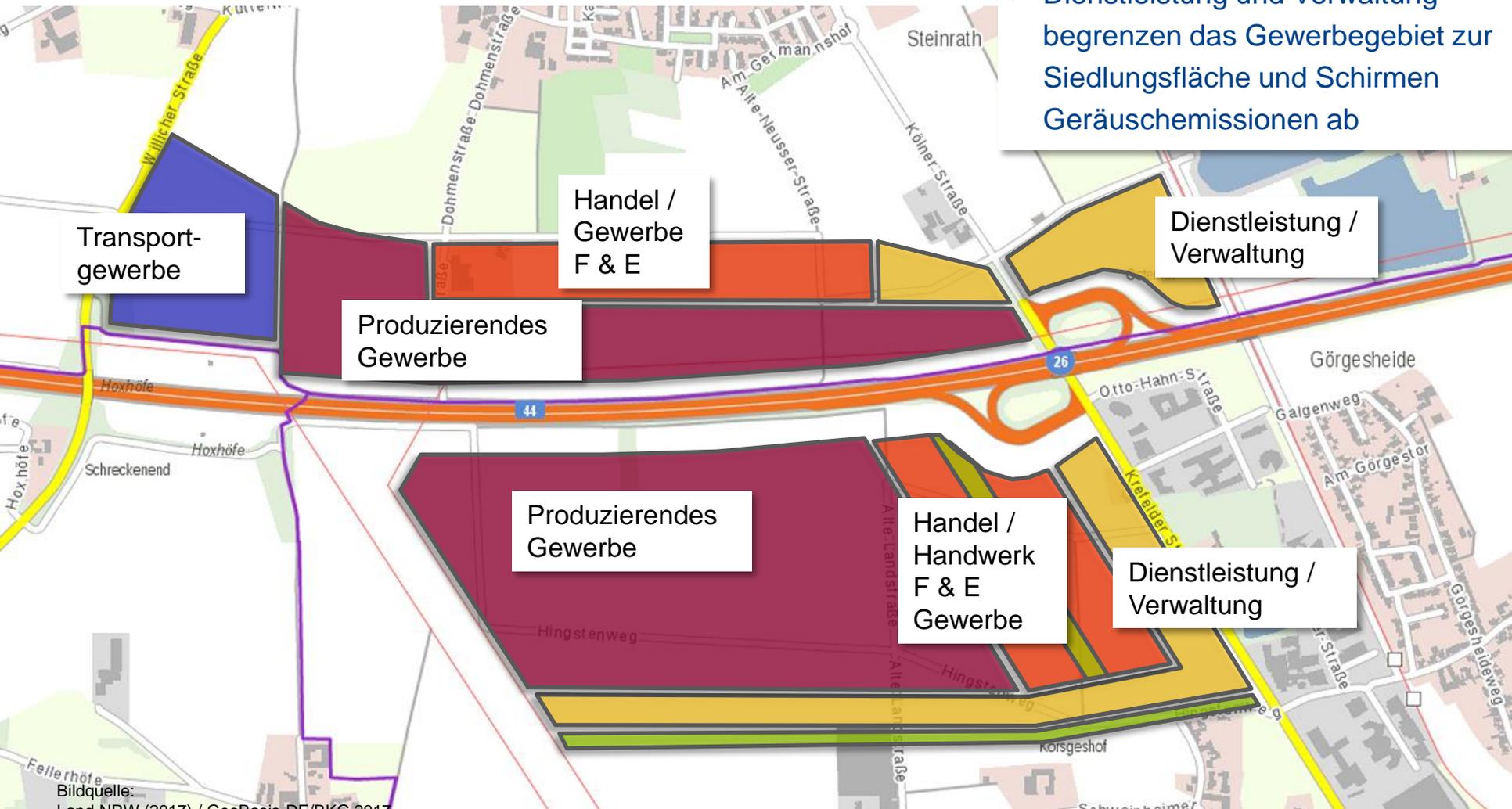


Betriebskita

Quelle:  
[https://www.bundesregierung.de/ContentArchiv/DE/Archiv17/Artikel/2013/05/Bilder/2013-05-22-betriebskindergarten.jpg;jsessionid=701CB35FDC82BCB2DEB52D2E91C67DE6.s41t2?\\_\\_blob=bpaTopmeldung&v=4](https://www.bundesregierung.de/ContentArchiv/DE/Archiv17/Artikel/2013/05/Bilder/2013-05-22-betriebskindergarten.jpg;jsessionid=701CB35FDC82BCB2DEB52D2E91C67DE6.s41t2?__blob=bpaTopmeldung&v=4)  
I Zugriff am 20.07.2017

## Strukturkonzept – große Variante: IKG Meerbusch/Krefeld Zuordnung unterschiedliche Betriebsarten (beispielhaft)

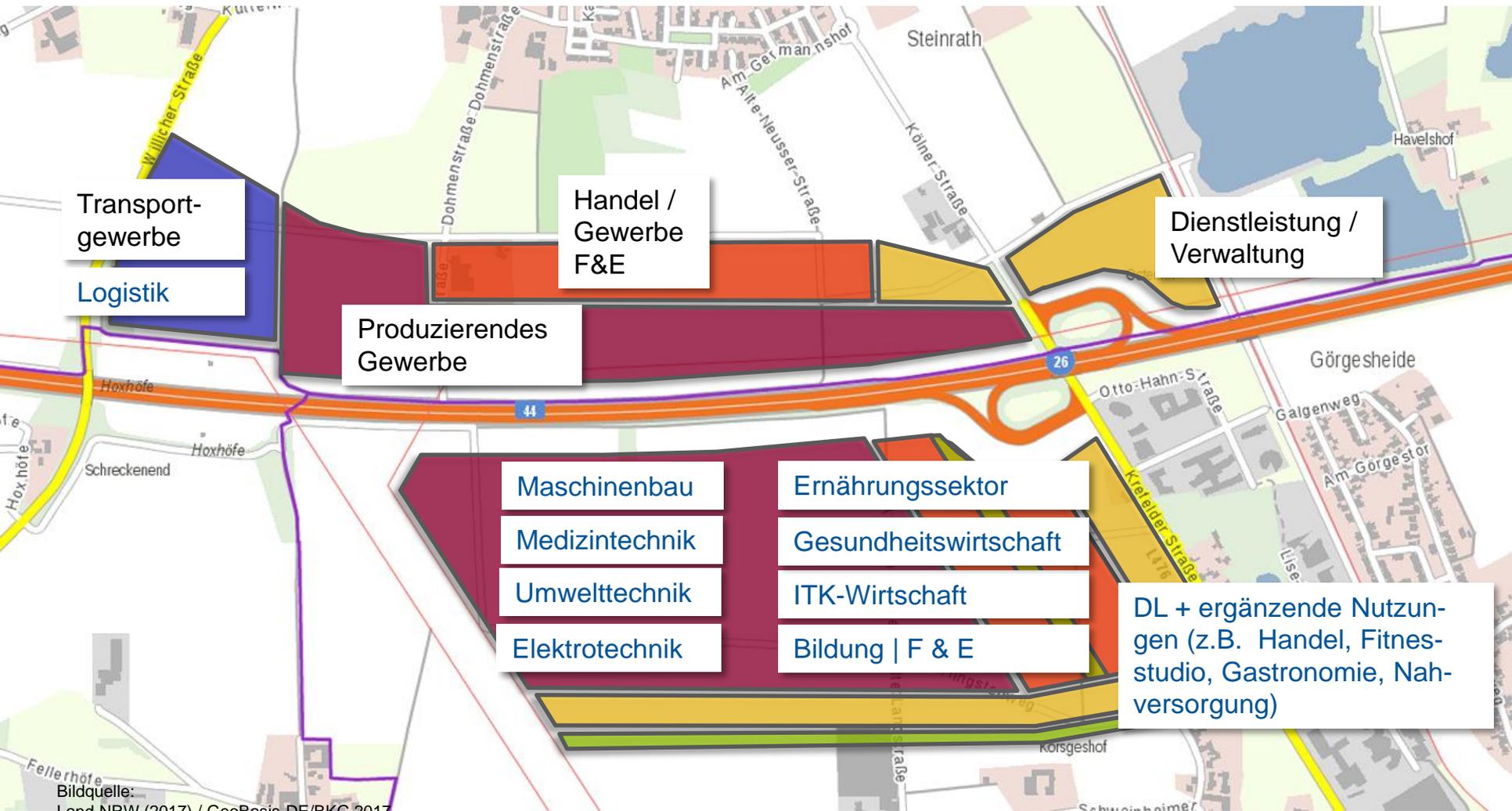
- ▶ Dienstleistung und Verwaltung schaffen eine ansprechende Architektur und Adressbildung
- ▶ Dienstleistung und Verwaltung begrenzen das Gewerbegebiet zur Siedlungsfläche und Schirmen Geräuschemissionen ab



Bildquelle:  
Land NRW (2017) / GeoBasis-DE/BKG 2017

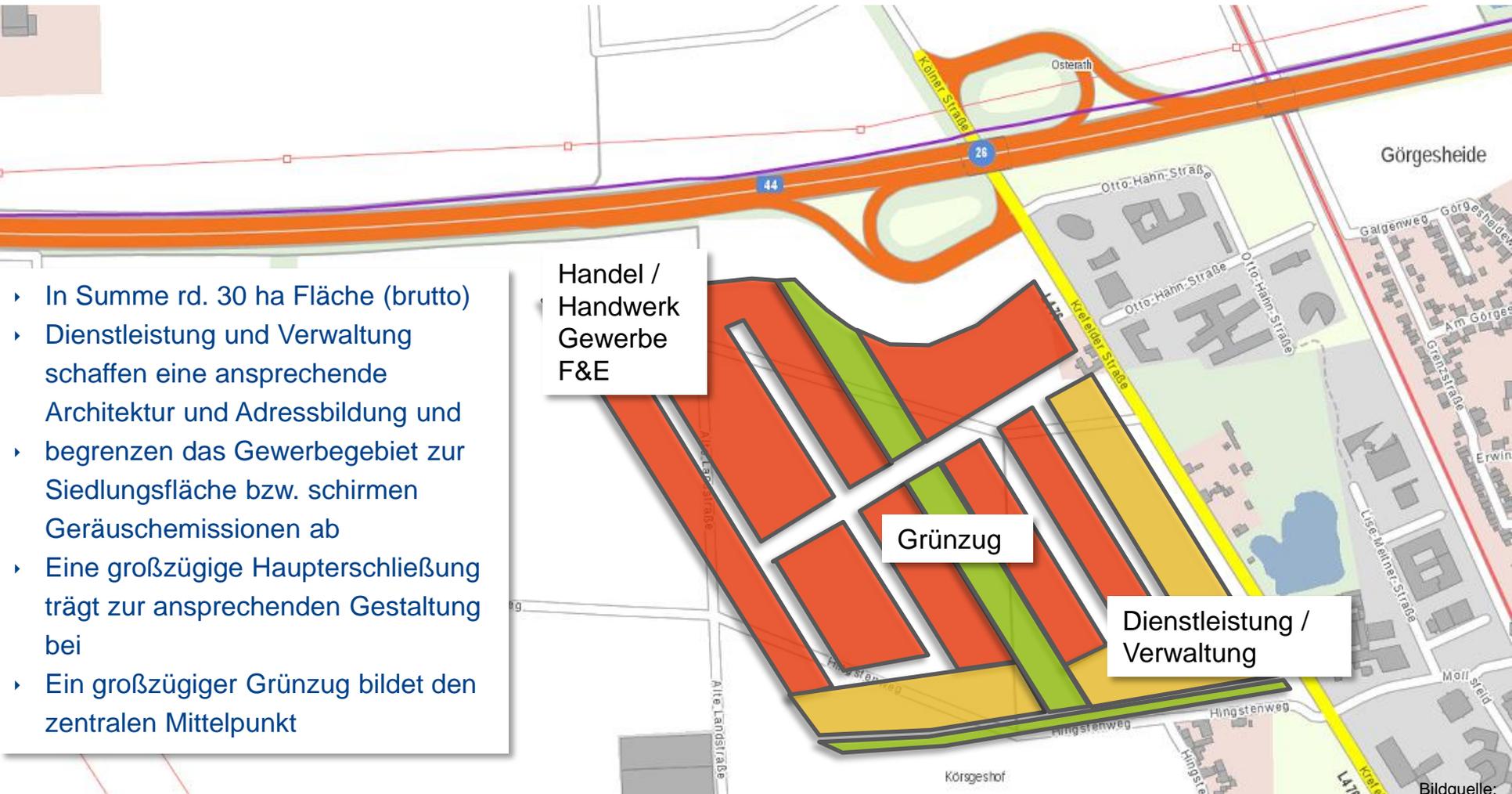
# Strukturkonzept – große Variante: IKG Meerbusch/Krefeld

## Branchenzuordnung (beispielhaft)



Bildquelle:  
Land NRW (2017) / GeoBasis-DE/BKG 2017

# Strukturkonzept – kleine Lösung: Gewerbegebietentwicklung ohne Krefeld (beispielhaft)



Handel /  
Handwerk  
Gewerbe  
F&E

Grünzug

Dienstleistung /  
Verwaltung

- ▶ In Summe rd. 30 ha Fläche (brutto)
- ▶ Dienstleistung und Verwaltung schaffen eine ansprechende Architektur und Adressbildung und begrenzen das Gewerbegebiet zur Siedlungsfläche bzw. schirmen Geräuschemissionen ab
- ▶ Eine großzügige Haupteerschließung trägt zur ansprechenden Gestaltung bei
- ▶ Ein großzügiger Grünzug bildet den zentralen Mittelpunkt

# Strukturkonzept – kleine Lösung: Gewerbegebietentwicklung ohne Krefeld

## Branchenzuordnung (beispielhaft)



Bildquelle:  
Land NRW (2017) / GeoBasis-DE/BKG 2017

# Vergleichende Betrachtung Strukturkonzept – Erschließung (beispielhaft)

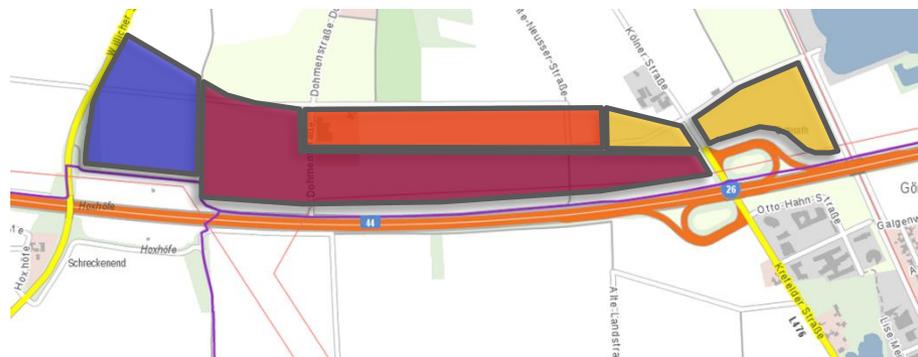
### IKG Meerbusch / Krefeld



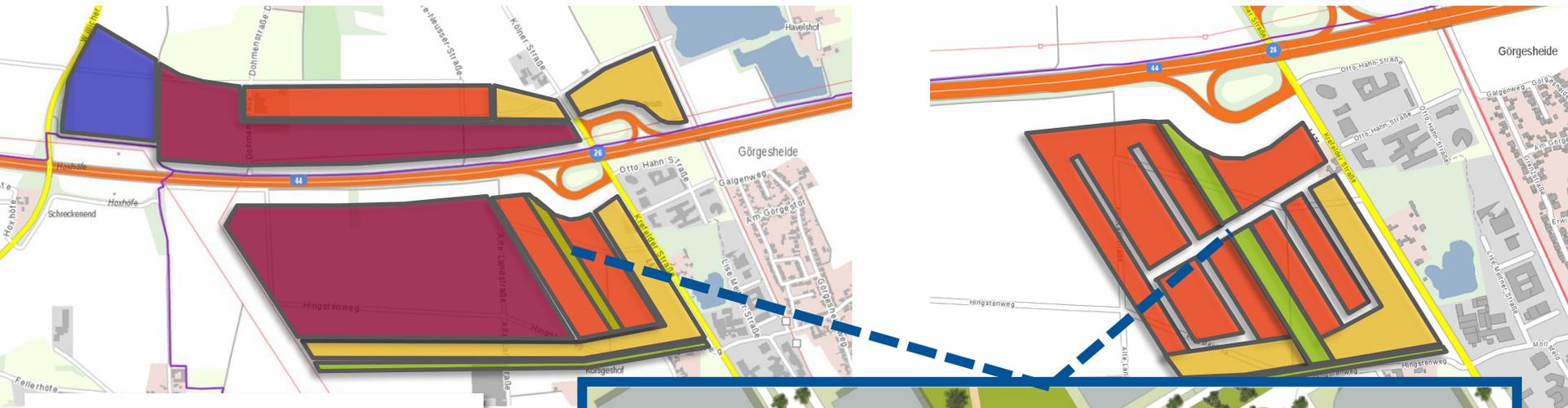
### Gewerbegebietentwicklung ohne Krefeld



### Gewerbegebietentwicklung ohne Meerbusch



# Vergleichende Betrachtung Strukturkonzept – Erschließung (beispielhaft)



- ▶ Kleinteilige Grundstücke können bei Bedarf zu größeren Einheiten zusammengeschlossen werden
- ▶ Handwerkerrhöfe bieten vor allem dem ansässigen Gewerbe Möglichkeiten zur Standortentwicklung



DSK, 09/2017

# Vergleichende Betrachtung Strukturkonzept grobe Wirtschaftlichkeitsanalyse – Rahmenbedingungen und Kalkulationsgrundlagen

Flächenbilanz							
		Flächenanteile IKG	Flächenanteile kleine Variante	IKG - Große Variante		Kleine Variante	
Bruttobauland		100%	100%	1.210.000	m <sup>2</sup>	297.000	m <sup>2</sup>
Grün- und Verkehrs-	Grünflächen	10%	10%	121.000	m <sup>2</sup>	29.700	m <sup>2</sup>
	Erschließungsflächen (Haupt- /Nebenerschließung)	15%	15%	181.500	m <sup>2</sup>	44.550	m <sup>2</sup>
Nettobauland	Dienstleistung/Verwaltung	11%	30%	133.100	m <sup>2</sup>	94.000	m <sup>2</sup>
	Handel/Gewerbe Kleinstrukturen	12%	45%	145.200	m <sup>2</sup>	130.000	m <sup>2</sup>
	Industrie/Produktion Großstrukturen	45%		544.500	m <sup>2</sup>	-	
	Transportgewerbe	7%		84.700	m <sup>2</sup>	-	
<b>Nettobauland gesamt</b>				<b>907.500</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>224.000</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

# Vergleichende Betrachtung Strukturkonzept grobe Wirtschaftlichkeitsanalyse – Rahmenbedingungen und Kalkulationsgrundlagen

Annahmen Wirtschaftlichkeitsanalyse				
	IKG - Große Variante		Kleine Variante	
<b>Verkaufserlöse</b>				
Dienstleistung/Verwaltung	100	€/m <sup>2</sup>	100	€/m <sup>2</sup>
Handel/Gewerbe Kleinstrukturen	100	€/m <sup>2</sup>	100	€/m <sup>2</sup>
Industrie/Produktion Großstrukturen	80	€/m <sup>2</sup>	-	
Transportgewerbe	75	€/m <sup>2</sup>	-	

Wirtschaftlichkeitsanalyse		
	IKG - Große Variante	Kleine Variante
Verkaufserlöse	77.743.000,00 €	22.275.000,00 €
Grunderwerb	12.979.000,00 €	3.190.000,00 €
Erschließung	35.759.000,00 €	11.006.000,00 €
Sonstige Kosten	23.245.000,00 €	6.975.000,00 €
<b>Ergebnis</b>	<b>5.760.000,00 €</b>	<b>1.104.000,00 €</b>

Hinweise:

- Statische Vollkostenrechnung ohne Bauabschnitte.
- Annahmen zu den Dimensionen der Erschließung in Abstimmung mit der Stadt Meerbusch.
- Kostenansätze basieren im wesentlichen auf Erfahrungswerten der DSK.
- Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind noch nicht berücksichtigt (Gutachten erf.).
- Annahme Vermarktungsgeschwindigkeit: 1,5 – 2 ha/a (kl. Lösung) und 6 ha/a (große Lösung)
- Weitere, detailliertere Abstimmungen und Modellberechnungen sind in Abstimmungen mit der Stadt Krefeld (bei großer Lösung) bzw. bei einer Entscheidung für eine kleine Lösung zwingend erforderlich (dynamische Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen).

## Vorteile

- ▶ Meerbusch profitiert vom Krefelder Image als (über-)regional bedeutsamer Wirtschaftsstandort
- ▶ Starke gemeinsame Position für ggf. Ansiedlung FH, Forschungszentrum, Modellprojekt
- ▶ Aufbau einer starken regionalen Marktposition (z. B. gegenüber MG/VIE, D, DU);
- ▶ Bessere Adressbildung (Außenwahrnehmung) möglich, als bei getrennter Vorgehensweise;
- ▶ Die Konkurrenz zum Gewerbebestandort Krefeld verringert sich – Krefeld wird aufgrund der finanziellen Belastungen ein starkes Eigeninteresse an der Vermarktung des IKG haben
- ▶ Meerbusch profitiert von den in Krefeld vertretenen Branchen, Netzwerken, Unternehmen
  - ▶ Konkurrenzen können zu Gunsten eines regionalen Konsens gemindert werden
  - ▶ Ein alleiniger Cluster- bzw. Netzwerkaufbau kaum leistbar, bindet extreme Ressourcen
- ▶ Kosten und Risiken werden geteilt:
  - ▶ Personelle und finanzielle Leistungsmöglichkeiten werden gebündelt
  - ▶ vertraglich-organisatorische Festlegung der Umsetzung (z.B. Zweckverband)
- ▶ Verkehrliche Herausforderungen / Interessen lassen sich gemeinsam besser durchsetzen und steuern (Anbindungen Krefelder/Kölner Straße, Autobahn, ÖPNV, Lärmschutz)

## Vergleichende Betrachtung „große“ vs. „kleine“ Lösung

### Vor- und Nachteile der interkommunalen Gewerbegebietsentwicklung mit Krefeld

#### Nachteile

- ▶ Ansiedlungspolitik muss mit der Stadt Krefeld abgestimmt werden
- ▶ Aufgabe der Unabhängigkeit / Verfügung über eigene Flächen
- ▶ Sicherung einer gleichwertigen Partnerschaft erforderlich (Kapitaleinsatz, Ressourcen (Personal, Bürostandort))

## Vorteile

- ▶ Gewerbeflächen können schneller an den Markt gebracht werden (1. BA)
- ▶ Höhere Flexibilität bei der Erschließung und abschnittswisen Vermarktung
- ▶ Preispolitik und Entscheidungsgewalt über Ansiedlungen bestimmt allein die Stadt Meerbusch
- ▶ Von etwaigen Gewinnen profitiert allein die Stadt Meerbusch
- ▶ Evtl. entsteht ein Mitnahmeeffekt von Krefelder Vermarktungsaktivitäten

## Nachteile

- ▶ Vermarktungs- und wirtschaftliches Risiko trägt Meerbusch allein
- ▶ Starke Konkurrenz bei getrennter Entwicklung der Flächen beiderseits der A44
- ▶ Abstimmung über verkehrliche Herausforderungen / Interessen problematischer
- ▶ Keine Mitwirkungsmöglichkeit über das Geschehen auf Krefelder Seite
- ▶ Aufbau einer starken Marke/regionalen Marktposition bzw. eines eigenen „Image“ als Wirtschaftsstandort nur schwer möglich (Wettbewerber MG/VIE, D und DU sind bekannter und stehen deutlich besser da)

## **Abschließende Einschätzung**

- › **Krefeld** ist im Vergleich zu Meerbusch der stärkere Wirtschaftsstandort
- › Von einer Kooperation mit Krefeld profitiert Meerbusch vor allem in puncto Bekanntheit und Vermarktungsstärke sowie im Zugang zu Krefelder Branchen und Netzwerken (Stichwort: Cluster- und Netzwerkbildung)
- › Meerbusch profitiert von einer direkten Kooperation mit der Stadt Krefeld (interkommunales Gewerbegebiet).
- › Konkurrenz zu Krefeld bleibt bestehen, so lange Krefeld noch eigene Flächen zur Vermarktung außerhalb des IKG vorhalten kann (bis ca. 2020); ein Eigeninteresse Krefelds an einer zügigen Vermarktung des IKG ist aber aufgrund der hohen Investitionen anzunehmen

- › Über eine stufenweise Entwicklung und Vermarktung der Flächen lässt sich das wirtschaftliche Risiko sowie das Risiko eines Überangebots an Flächen reduzieren.
- › Das vom Büro Drees & Sommer erstellte Strukturkonzept hat auf Basis der großen Lösung (interkommunales Gewerbegebiet) rd. 5.100 mögliche Arbeitsplätze, davon 1.800 im Dienstleistungsbereich, errechnet.

An aerial photograph of a rural area with various agricultural fields in shades of green and brown. A large, irregular area in the center is outlined with a red dashed line, indicating a specific site of interest. The text is overlaid on this map.

## Interkommunales Gewerbegebiet

*Untersuchung der Vermarktungsperspektiven*

Rainer Kalscheuer  
Stefan Foraita  
Maria Hartmann

**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit**