Stadt Köln



Stadtentwicklungskonzept für die produzierende Wirtschaft (StEK Wirtschaft)

Vorwort

Sehr geehrte Leser*innen,



Henriette Reker
Oberbürgermeisterin
der Stadt Köln

das vorliegende Stadtentwicklungskonzept für die produzierende Wirtschaft (StEK Wirtschaft) stellt die Weichen für eine zukunftsfähige Entwicklung des Wirtschaftsstandorts Köln: Produktion, Industrie, Handwerk und Logistik. Diese Bereiche schaffen Arbeitsplätze, treiben Innovationen voran und stärken unsere Stadt im nationalen und internationalen Wettbewerb. Mit den zahllosen täglichen Lieferungen, Reparaturen und Handwerkstätigkeiten sorgen sie zudem dafür, dass Köln nicht stillsteht. Produktion, Industrie, Handwerk und Logistik sind wichtige Bestandteile des Kölner Branchenmixes, der die Resilienz unserer Stadt sicherstellt und den es weiter zu stärken gilt.

Das StEK Wirtschaft rückt damit auch die Bereiche der Kölner Wirtschaft in den Fokus, die vor großen Herausforderungen stehen. Sich verändernde Rahmenbedingungen wie Klimawandel, Energiewende, Digitalisierung und Unsicherheiten in globalen Lieferketten bewirken einen Transformationsdruck für die Unternehmen und bringen veränderte Anforderungen an die Standorte mit sich – und damit auch an die Kölner Gewerbe- und Industriegebiete. An einem so attraktiven Standort wie Köln sind Flächen ein wertvolles und knappes Gut. Vor dem Hintergrund der zunehmenden Flächenkonkurrenz arbeitet die Stadt Köln daran, Gewerbe- und Industriestandorte weiterhin mit einem auskömmlichen Raumangebot zu versorgen.

Das Stadtentwicklungskonzept für die produzierende Wirtschaft ist ein wichtiges Werkzeug, um den Herausforderungen zu begegnen. Es enthält klare Ziele und Maßnahmen zur Schaffung von Ansiedlungs- und Erweiterungsflächen für Unternehmen, zur Sicherung und Erhaltung bestehender Gewerbe- und Industrieflächen sowie zu deren Weiterentwicklung, damit sie zukunftsfähig werden und die notwendige Transformation gelingt.

Henriette Reker

Henriette Reker
Oberbürgermeisterin der Stadt Köln

Grußwort



Andree Haack
Beigeordneter für Stadtentwicklung, Wirtschaft, Digitalisierung und Regionales der Stadt Köln

Sehr geehrte Leser*innen,

die Wirtschaft ist Kölns Motor und Voraussetzung für Wohlstand und Entwicklung. Sie muss bei unseren Überlegungen, Strategien und Konzepten nicht nur gedacht, sondern aktiv eingebunden sein. Das Stadtentwicklungskonzept für die produzierende Wirtschaft (StEK Wirtschaft) ist so das Ergebnis eines intensiven, dialogorientierten Erarbeitungsprozesses. Von Beginn an war klar: Nur gemeinsam mit den Akteur*innen der Kölner Wirtschaft – den Unternehmen aus Industrie, Produktion, Handwerk und Logistik sowie den Wirtschaftsverbänden – kann ein tragfähiges Konzept entstehen, das den aktuellen Herausforderungen gerecht wird und zugleich langfristige Perspektiven eröffnet.

Die Akteurinnen und Akteure waren intensiv und von Beginn an in die Erarbeitung des Konzepts einbezogen – ein hoch aktiver und dynamische Beteiligungsprozess also. In den gemeinsamen Workshops und Gesprächen wurden nicht nur Herausforderungen benannt und Bedarfe formuliert, sondern konkrete Maßnahmen gemeinsam entwickelt und priorisiert. Dieser intensive Austausch auf Augenhöhe hat es ermöglicht, praxisnahe und umsetzbare Lösungen zu erarbeiten, die die vielfältigen Perspektiven der Wirtschaft widerspiegeln und zugleich auf eine breite Akzeptanz stoßen.

Gleichzeitig hat der Prozess zum besseren Verständnis der Akteurin-nen und Akteure für die gegenseitigen Interessen, Erfordernisse und Handlungsmöglichkeiten in diesem komplexen Handlungsfeld beigetragen. Das Ergebnis ist zur Recht kein "Wirtschaftskonzept", sondern ein Stadtentwicklungskonzept, das der zentralen Bedeutung von Wirtschaft und Gewerbe im städtischen Gefüge gerecht wird und die Stadt insgesamt zum Wohle der Unternehmen und der Kölner*innen voranbringt.
Mein herzlicher Dank gilt allen Beteiligten – Verbänden,

Unternehmen, der Köln-Business Wirtschaftsförderungund weiteren Partner*innen, die mit ihrem Engagement, ihrer Expertise und ihrem konstruktiven Mitwirken zum Gelingen dieses Stadtentwicklungskonzepts beigetragen haben. Diese partnerschaftliche Zusammenarbeit ist nicht nur Grundlage dieses Konzepts, sondern auch ein starkes Fundament für dessen erfolgreiche Umsetzung.

Dafür herzlichen Dank.

Ihr



Andree Haack
Beigeordneter für Stadtentwicklung, Wirtschaft, Digitalisierung und Regionales der Stadt Köln

Inhalt

Vorwort 2

Grußwort 3

Kurzfassung 8

Einleitung 14

Kölner Branchenmix als Resilienzfaktor 14

Transformativen und flächenbedingten Herausforderungen begegnen 15

Die Notwendigkeit eines Stadtentwicklungskonzeptes für die produzierende Wirtschaft 16

Erarbeitung im Dialog 17

Ausgangslagen 19

Wirtschaftliche Bedeutung der Branchenfelder Industrie, Produktion, Handwerk und Logistik 19

Vier Handlungsfelder zur Betrachtung der produzierenden Wirtschaft 23

Fläche: Ein knappes Gut 24

Profilierung: Mit Profil voran 27

Gewerbegebiet der Zukunft: Anpassung, Effizienz und Transformation 28

Köln in der Region: Interkommunale Wirtschafts- und Infrastrukturentwicklung 30

Der Weg zum Stadtentwicklungskonzept **33**

Konzepterarbeitung im Dialog 33
Ablauf und Kerninhalte des Dialogprozesses 34
Zentrale Erkenntnisse des Dialogprozesses 36
Fazit zum Beteiligungsprozess 38

Zielsystem für nachhaltige und zukunftsorientierte Wirtschaftsflächen in Köln **40**

Leitmaxime und Leitlinien 40
Handlungsfeldbezogene Ziele 42

Maßnahmen **46**

Maßnahmensteckbriefe 47

Literaturverzeichnis **67**

MaßKontakt **68**


MÖBEL ZENTRUM
MIRPORT
POCO
porta

Kurzfassung

Die Branchenfelder Industrie, Produktion, Handwerk und Logistik sind tragende Säulen der Kölner Wirtschaft. Als Branchen der produzierenden Wirtschaft[1] erfüllen sie zentrale städtische Versorgungsfunktionen, sind wesentlich für das Funktionieren der Stadt und eine wichtige Basis der Gewerbesteuereinnahmen. Die Kölner Leitmärkte „Produktion" und „Logistik und Handelsregion" beschäftigen etwa ein Drittel (rund 193.000) der Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Köln. Bezogen auf die Branchen wird das produzierende Gewerbe zusammen mit Groß- und Außenhandel sowie Verkehr/Postdiensten 2024 voraussichtlich zu knapp einem Viertel der Gewerbesteuereinnahmen der Stadt Köln beitragen.

Genau diese Branchenfelder stehen aber aktuell unter einem hohen Transformations- und Anpassungsdruck. Sie befinden sich in starker flächenbezogener Konkurrenz mit anderen Nutzungen, wie beispielsweise dem Wohnen, Dienstleistungen und Grünflächen. In der Vergangenheit sind zahlreiche Flächen, deren zuvor gewerbliche oder industrielle Nutzung brachfiel, in andere Nutzungen umgewidmet worden. Auch haben sich zum Beispiel durch heranrückende Wohnbebauung die Handlungsspielräume für bestehende Gewerbe- und Industriebetriebe weiter eingeschränkt.

Die Stadt Köln steht vor der Herausforderung, dass die Nachfrage nach Gewerbe- und Industrieflächen das Angebot deutlich übersteigt. Das Gewerbe- und Industrieflächengutachten aus dem Jahr 2023 zeigt, dass in Zukunft nur etwa 28 % des Bedarfs an Gewerbeflächen und 23 % des Bedarfs an Industrieflächen auf dem Stadtgebiet Kölns gedeckt werden können. Erschwerend kommt der Umstand hinzu, dass nur ein Teil der Flächenpotenziale in städtischem Besitz ist und der Handlungsspielraum der Stadt hinsichtlich der Vergabe und Ausgestaltung der Kölner Gewerbe- und Industrieflächen deshalb beschränkt ist.

Deshalb ist es wichtig, die bestehenden Gewerbe- und Industriegebiete zukunftsfähig zu machen. Dafür müssen weitere Herausforderungen bewältigt werden: Die Schaffung einer bedarfsgerechten digitalen und analogen Infrastruktur, die Anpassung von Flächen und Gebäuden an die Auswirkungen des Klimawandels, der Umgang mit den Anforderungen aus der Energie- und der Mobilitätswende sind zentrale Themen.

Das Stadtentwicklungskonzept für die produzierende Wirtschaft (StEK Wirtschaft) ist ein strategisches und handlungsorientiertes sektorales Stadtentwicklungskonzept, das die Ziele der Stadtstrategie „Kölner Perspektiven 2030+" bezogen auf die Kölner Wirtschaftsflächen konkretisiert und den beschriebenen Herausforderungen begegnet.

[1] Der Begriff „produzierende Wirtschaft" ist im Stadtentwicklungskonzept illustrierend und nicht trennscharf zu verstehen und umfasst die genannten Branchen Produktion, Industrie, Handwerk und Logistik.

Das StEK Wirtschaft stellt dar, wie die Bedürfnisse der produzierenden Wirtschaft mit den Zielen der Stadtstrategie und weiterer Konzepte und Gutachten in Einklang gebracht werden können. Es ist ein Konzept, das an den Mehrwerten von Industrie, Produktion, Handwerk und Logistik für die Stadtentwicklung ansetzt und Maßnahmen als bestmögliche Grundlage zur Weiterentwicklung der Gewerbe- und Industrieflächen benennt.

Das vorliegende Stadtentwicklungskonzept ist Ergebnis einer Zusammenarbeit von Vertreter*innen Kölner Unternehmen, Verbänden, Projektentwicklern und der Stadtverwaltung. Das bedeutet: Die verankerten Ziele und Maßnahmen der Gewerbe- und Industriegebietsentwicklung in Köln wurden von den Menschen mit erarbeitet, die genau in diesen Bereichen wirtschaftlich tätig sind oder die von Seiten der Stadt oder Verbänden institutionell für Gewerbe- und Industriegebietsentwicklung zuständig sind. Die Öffentlichkeit war im Rahmen von Informationsveranstaltungen und einer digitalen Beteiligung in den Prozess eingebunden.

Aus der Stadtstrategie „Kölner Perspektiven 2030+" wurden für das StEK Wirtschaft drei Handlungsfelder abgeleitet: „Fläche", „Gewerbegebiet der Zukunft" und „Köln in der Region". Sie wurden bereits im Vorfeld des Erarbeitungsprozesses definiert und strukturierten diesen.

Fläche	Gewerbegebiet der Zukunft	Köln in der Region
• Der Flächenbedarf an Gewerbe- und Industrieflächen übersteigt die vorhandenen Flächenreserven deutlich. • Es braucht weiterhin Möglichkeiten zur Ansiedlung und Erweiterung von Betrieben. • Es bestehen Potenziale in einer effizienteren Flächennutzung.	• Die Schaffung zukunftsfähiger Infrastrukturen (insbesondere Energie, Verkehr/ÖPNV, Internet) ist zentraler Standortfaktor. • Zukunftsfähige Gewerbe- und Industriegebiete sind klimaneutral und an den Klimawandel angepasst. • Die Attraktivität von Gewerbegebieten als Arbeitsort erlangt mit dem Fachkräftemangel eine höhere Bedeutung.	• Köln ist Motor der Wirtschaftsregion. • Die knappen Flächenreserven und die regionalen infrastrukturellen Rahmenbedingungen bestätigen die Notwendigkeit regionaler Zusammenarbeit.

Übersicht der Handlungsfelder mit ihren Kernbotschaften

Das erarbeitete Zielsystem des Stadtentwicklungskonzeptes für die produzierende Wirtschaft orientiert sich ebenfalls an den drei Handlungsfeldern.

Leitmaxime

Entwicklung von nachhaltigen und zukunftsfähigen Wirtschaftsflächen in Köln für Industrie, Produktion, Handwerk und Logistik

Leitlinien

- Branchenvielfalt erhalten: Mit der Produktion in der Stadt die Resilienz des Wirtschaftsstandorts stärken
- Infrastruktur fokussieren: Die Infrastruktur für Energie, Mobilität und Digitales ist ein Schlüsselfaktor für einen erfolgreichen Wirtschaftsstandort
- Vorausschauend und antizipativ agieren: Zukunftstrends in den Blick nehmen und regelmäßig prüfen
- Wirtschaftsflächen integrativ denken: Wahrnehmung und Wertschätzung für die produzierende Wirtschaft erhöhen

Ziele

Fläche

- Schaffung von Erweiterungs- und Ansiedlungsflächen für Industrie, Produktion, Handwerk und Logistik
- Gewerbe- und Industrieflächen erhalten und sichern
- Flächen von Gewerbe- und Industriegebieten effizienter nutzen

Gewerbegebiet der Zukunft

- Gewerbe- und Industriegebiete mit zukunftsgerechten Infrastrukturen für Energie, Mobilität und Digitales ausstatten
- Gewerbe- und Industriegebiete klimaneutral und klimaangepasst gestalten
- Gewerbe- und Industriegebiete zu attraktiven (Arbeits-) Standorten machen
- Die Verkehrsanbindung und Erreichbarkeit von Gewerbe- und Industriegebieten verbessern

Köln in der Region

- Unternehmen in der Region halten
- Köln bringt sich als zentrale Metropole der Wirtschaftsregion in deren Stärkung ein
- Zukunftsfähige regionale Infrastrukturen für Industrie, Produktion, Handwerk und Logistik fokussieren

Zielsystem des Stadtentwicklungskonzeptes für die produzierende Wirtschaft

Zur Erreichung der Ziele tragen elf Maßnahmen bei.



Maßnahmen des Stadtentwicklungskonzeptes für die produzierende Wirtschaft

1. Gewerbe- und Industrieflächen sichern: Mit dem zu erarbeitenden Grundsatzbeschluss wird festgelegt, dass Gewerbe- und Industrieflächen bei Nutzungsaufgabe vorrangig eine gewerbliche Nachnutzung erhalten. Darüber hinaus wird die Möglichkeit geprüft und geeignete Gebiete für eine Vorkaufsrechtssatzung identifiziert. Durch diese wird die Nutzung durch produzierendes Gewerbe, Industrie, Handwerk und Logistik in den Gebieten gesichert.

2. Wissen über die Gebiete verbessern: Derzeit wird bereits eine Realnutzungsanalyse erarbeitet. Sie dient als fortschreibungsfähige Informationsgrundlage über die Nutzungsstruktur in den Gewerbe- und Industriegebieten und ist wichtige Grundlage für die räumliche Konkretisierung des StEK Wirtschaft.

3. Neue Flächen für Gewerbe aktivieren: Für die bestehenden Flächenpotenziale in Flächennutzungsplan und (aktuell in Neuaufstellung befindlichen) Regionalplan wird entsprechend ihrer Eignung Planrecht geschaffen. Hierfür wird das Gewerbeflächen-bereitstellungskonzept zu einem strategischen Flächenprogramm weiterentwickelt, das Kriterien und Prioritäten für die Planrechtschaffung formuliert.

4. Bestehende Gebiete nachverdichten: Die Nachverdichtungspotenziale in bestehenden Gewerbe- und Industriegebieten werden identifiziert und hinsichtlich räumlicher Schwer-punkte analysiert. Es wird eine Strategie zur Aktivierung der Flächeneigentümer*innen erarbeitet.

5. Flächenpolitik vorausschauend lenken: Für die vorausschauende Flächenpolitik wird die Transparenz über den Bedarf und das Angebot an Flächen im Stadtgebiet gestärkt. Neben den Flächenreserven wird auch ein Monitoring der Flächenentwicklung beziehungsweise -inanspruchnahme einbezogen. Darüber hinaus werden die Steuerungsmöglichkeiten der Stadt Köln durch eine aktive Liegenschaftspolitik gestärkt. Hierfür wird eine langfristige Strategie für den Flächenerwerb erarbeitet.

6. Ansiedlung steuern: Über den Kriterienkatalog für die Vergabe städtischer Grundstücke in Gewerbegebieten steuert die Stadt Köln die Ansiedlung von Unternehmen. Der überarbeitete Katalog wurde im Oktober 2024 bereits vom Rat beschlossen.

7. Gewerbliche Neubauvorhaben navigieren: Um bei gewerblichen Neubauvorhaben die Abstimmungsprozesse innerhalb der Verwaltung zu beschleunigen, wurde vom Verwaltungsvorstand beschlossen, eine Koordinierungsstelle für gewerbliche Großvorhaben bei der Stabsstelle Wirtschaftsförderung anzusiedeln.

8. Handwerker-/Gewerbehöfe initiieren: Mit Handwerker-/Gewerbehöfen werden innenstadtnahe Flächen für Handwerksbetriebe und kleinere Produktionsbetriebe geschaffen. Es wird eine Machbarkeitsstudie für die Entwicklung und den Betrieb von Handwerker-/Gewerbehöfen erarbeitet und ein entsprechendes Pilotprojekt initiiert.

9. Klimaschutz und -anpassung der Unternehmen unterstützen: Die vorhandenen Beratungsangebote der Stadt Köln, KölnBusiness, IHK und Handwerkskammer werden weiterentwickelt und ergänzt.

10. Gewerbe- und Industriegebiete weiterentwickeln: Die bestehenden Gewerbe- und Industriegebiete haben spezifische Herausforderungen mit Blick auf die Zukunftsfähigkeit (zum Beispiel in Bezug auf Klimaschutz/-anpassung, Anbindung, Energieinfrastruktur, städtebauliche Qualitäten). Um diesen zu begegnen, werden Gebietsdialoge gestartet, in denen mit den Unternehmen vor Ort Maßnahmen entwickelt werden.

11. Regionale Zusammenarbeit weiterführen: Die regionale Zusammenarbeit wird in den vorhandenen Netzwerken und Gremien (Metropolregion Rheinland, Köln und rechtsrheinische Nachbarn, linksrheinisches Stadt-Umland-Netzwerk S.U.N, Region Köln/Bonn e.V.) weitergeführt. Aspekte regionaler Infrastruktur werden verstärkt thematisiert.



Einleitung

Kölner Branchenmix als Resilienzfaktor

Köln ist eine lebenswerte und wachsende Stadt. Die Attraktivität der Stadt begründet sich unter anderem durch die wirtschaftliche Stabilität, die Köln seit ihrer Entstehung vor rund 2000 Jahren als Handelszentrum mit dem Rhein als „Lebensader" aufbauen konnte. Mit der Industrialisierung folgte eine bedeutende Geschichte als Industriestandort mit Schwerpunkten in den Bereichen Maschinen- und Fahrzeugbau, Elektrotechnik und Chemie.

Um die Handels-, Produktions- und Entwicklungsaktivitäten hat sich in den letzten Jahrhunderten ein ausdifferenziertes „Ökosystem" entwickelt, welches noch heute alle Wertschöpfungsstufen vom primären über den sekundären zum tertiären und quartären Sektor einschließt. Bekannt ist die Stadt heute als bundesweit bedeutsamer Medienstandort und als Hotspot der aufstrebenden Games-Industrie, die beide in eine lebendige Kultur- und Kreativwirtschaft eingebunden sind. Zur Breite der Wirtschaftsstruktur in Köln gehört auch eine innovationsfördernde Wissenschafts- und Forschungslandschaft mit über 20 Hochschulen und diversen Forschungsinstituten sowie eine wachsende Branche der Informations- und Kommunikationstechnik, die die Digitalisierung in der Stadt vorantreibt. In dieses dynamische „Ökosystem" der Kölner Wirtschaft sind weitere Branchenfelder eingebettet, die eine wichtige ökonomische Rolle für die Stadt einnehmen, aber im stadtpolitischen Diskurs häufig nicht im Fokus stehen: Industrie, Produktion, Handwerk und Logistik.

Köln ist ein bedeutendes Zentrum für die Chemie- und Automobilindustrie. Großunternehmen wie Ford oder Lanxess haben hier wichtige Produktionsstätten beziehungsweise Konzernzentralen. Die chemische Industrie ist besonders stark vertreten mit einer Vielzahl von Unternehmen, die in der Produktion von Chemikalien, Pharmazeutika und Kunststoffen tätig sind. Hinzu kommt ein breiter Branchenmix des produzierenden Gewerbes, darunter Maschinenbau, Elektrotechnik und Nahrungsmittelproduktion. Die zentrale Lage und die gute Infrastruktur der Stadt tragen dazu bei, dass Köln ein attraktiver Standort für die industrielle Produktion ist. Diese Stärken machen die Stadt auch zu einem wichtigen Logistikknotenpunkt. Sie verfügt über exzellente Verkehrsverbindungen, einschließlich eines umfangreichen Autobahnnetzes, einer gut entwickelten Schieneninfrastruktur und einem der größten Binnenhäfen Europas. Der Flughafen Köln/Bonn ist eine wichtige Drehscheibe für den internationalen Flugverkehr. Zahlreiche Logistikunternehmen haben sich in der Region angesiedelt, darunter DHL und UPS, die von der optimalen Erreichbarkeit und den effizienten Transportmöglichkeiten profitieren.

Das Handwerk hat in Köln eine lange Tradition und ist nach wie vor ein wichtiger Wirtschaftsfaktor. Handwerksbetriebe in Köln decken das gesamte Spektrum ab, von traditionellen Handwerken wie Schreiner, Bäcker und Metzger bis hin zu modernen Handwerken wie IT- und Medientechnik. Darüber hinaus erfüllt das Handwerk wichtige Versorgungsfunktionen für die Stadtbevölkerung und andere Unternehmen.

Die Verfügbarkeit von Handwerksleistungen wie die Produktion von Alltagsprodukten, die Reparatur von Infrastruktur oder die Installation von Anlagen sichert die Funktionsfähigkeit der Stadt und trägt dazu bei, dass Köln eine lebenswerte Stadt ist.

Köln bietet ein dynamisches Umfeld, in dem die verschiedenen Branchen sich ergänzen und gegenseitig stärken. Dank der strategischen Lage und dem Zugang zu den wesentlichsten verkehrlichen Infrastrukturen ist Köln ein attraktiver Standort für produzierende, logistische und industrielle Unternehmen und Handwerksbetriebe. Das trägt bei zur wirtschaftlichen Stabilität und zum Wohlstand der Region. Diese Betriebe sind in Köln genauso zu Hause wie die Kultur- und Kreativwirtschaft, die Versicherungswirtschaft oder die Medienbranche. Die Branchenvielfalt macht Köln stark, resilient und attraktiv für Arbeitgebende und Arbeitnehmende. Um sie in Köln zu erhalten, brauchen alle Branchen ihren Platz und passende Rahmenbedingungen in der Stadt.

Transformativen und flächenbedingten Herausforderungen begegnen

Die Branchenfelder Industrie, Produktion, Handwerk und Logistik tragen zur wirtschaftlichen Stabilität und Krisenresilienz der Stadt Köln bei. Dabei stehen sie unter einem besonderen Transformations- und Anpassungsdruck. Die Unternehmen müssen nicht nur, wie andere Branchen auch, auf den Fachkräftemangel reagieren, sondern ebenso ihre Emissionen reduzieren und zeitgleich auf die zunehmenden Unsicherheiten in den globalen Marktsystemen reagieren, in denen sie als verarbeitendes Gewerbe durch Zulieferbeziehungen und Absatzmärkte doppelt eingebunden sind. Zudem stehen sie in direkten Abhängigkeiten zur Mobilitäts- und Energiewende sowie zur Modernisierung der (kritischen) Infrastrukturen, über die sie ihre Ressourcen, Waren, Güter und Vorleistungen beziehen und ihre Produkte auf den Markt bringen. Zudem gilt es, digitale Innovationen entlang der technologischen Themenfelder wie unter anderem KI, Robotik, Virtual Reality oder Cyber Security gewinnbringend in die produktions- und betriebswirtschaftlichen Prozesse der Unternehmen zu integrieren. Diese Herausforderungen der Transformation gehen mit dem Bedarf an Flächen einher. Einerseits können nicht alle Transformationsprozesse im laufenden Betrieb und in den bestehenden betrieblichen Anlagen gelöst werden, wodurch zwar mittelfristig auch Bestandsflächen neuen Nutzungen zur Verfügung gestellt werden können, aber kurzfristig ein Bedarf an Alternativflächen entsteht. Andererseits gehen die Transformationsprozesse mit veränderten Anforderungen an die Gewerbe- und Industriegebiete einher.

Bereits im Status quo stehen den Flächenbedarfen für Gewerbe und Industrie nicht annähernd ausreichende Flächenpotenziale gegenüber. Die möglichen Standorte sind dadurch beschränkt, dass Produktion und Industrie aufgrund ihrer Emissionen vielfach auf Flächen mit Ausweisung als Gewerbegebiet (GE) oder Industriegebiet (GI) angewiesen sind. Gleichzeitig stehen diese in Konkurrenz mit anderen Stadtfunktionen wie beispielsweise dem Wohnen, Dienstleistungen, Einzelhandel, sozialer Infrastruktur und Grünflächen. Als kurzfristige Antwort auf Flächenbedarfe aus anderen sektoralen Bereichen folgt nicht selten eine Umwidmung von Industrie- und Gewerbe- zu gemischten Flächen. Auch durch Nutzungen mit einer höheren Renditeaussicht wie Büros und Einzelhandel in den Gewerbegebieten

gerät das produzierende Gewerbe durch die damit verbundenen steigenden Bodenpreise unter Druck. Nicht zuletzt können „heranrückende" neue Nutzungen (insbesondere Wohnen) im direkten Umfeld dazu führen, dass die Emissionen von produzierendem Gewerbe und Industrie zu Konflikten führen.

Die Notwendigkeit eines Stadtentwicklungskonzeptes für die produzierende Wirtschaft

Die Bedeutung von Produktion, Industrie, Handwerk und Logistik für den Kölner Branchenmix bei den gleichzeitigen Flächenengpässen und dem zunehmenden Druck auf die Gewerbe- und Industrieflächen gibt den Anlass, diese Branchen mit dem Stadtentwicklungskonzept für die produzierende Wirtschaft[2] (StEK Wirtschaft) in den Fokus zu rücken. Als Stadtentwicklungskonzept stehen räumliche Aspekte im Vordergrund, wobei der Fokus auf die planungsrechtlich als Gewerbe- und Industriegebiete dargestellten (beziehungsweise als solche geplanten) Flächen gelegt wird, Ziele und Maßnahmen zur Wirtschaftsförderung oder des Arbeitsmarktes werden durch den räumlichen Fokus des Konzeptes ausgeklammert. Auch Fragen der Wirtschaftsverkehre stehen im Stadtentwicklungskonzept für die produzierende Wirtschaft nicht im Fokus. Die Logistikbranche wird zwar als Flächennachfrager mitbetrachtet, die verkehrsbezogenen Themen sind hingegen Bestandteil des in Arbeit befindlichen Mobilitätsplans „Besser durch Köln" und sollen in einem eigenen strategischen Konzept noch gesondert untersucht werden.

Bereits die Stadtstrategie „Kölner Perspektiven 2030+", welche 2021 vom Rat der Stadt Köln beschlossen wurde, zeigt die Herausforderungen von Produktion und Industrie auf. Unter dem Leitsatz 2 „Köln schafft Raum für eine dynamische und nachhaltige Wirtschaft" formuliert die Stadtstrategie als Ziele:
- Köln stärkt seinen breiten Wirtschafts-Mix (Ziel 2.1).
- Köln entwickelt gewerbliche und industrielle Standorte mit klarem inhaltlichen Profil (Ziel 2.3).
- Köln optimiert die Flächennutzung der Industrie- und Gewerbegebiete und verbessert ihre Erreichbarkeit (Ziel 2.5).

Wie diese Ziele erreicht werden können und welche Anforderungen hierbei von Seiten der Unternehmen bestehen, wird mit dem Stadtentwicklungskonzept für die produzierende Wirtschaft weiter konkretisiert. Auf Grundlage eines besseren Verständnisses der oben skizzierten Herausforderungen werden Ziele für die zukunftsfähige (Weiter-)Entwicklung der Kölner Gewerbe- und Industriegebiete formuliert sowie Maßnahmen, mit denen diesen begegnet werden kann.

[2] Der Begriff „produzierende Wirtschaft" ist im Stadtentwicklungskonzept illustrierend und nicht trennscharf zu verstehen und umfasst die genannten Branchen Produktion, Industrie, Handwerk und Logistik.

Erarbeitung im Dialog

Das Stadtentwicklungskonzept für die produzierende Wirtschaft bezieht die Bedarfe und Sichtweisen der Interessensgruppen mit ein. Hierzu wurde ein Dialogprozess mit Vertreter*innen von Unternehmen, Verbänden, städtischen Gesellschaften und Verwaltung durchgeführt. Die Ergebnisse sind eine wichtige Grundlage für das Konzept sowohl im Verständnis der bestehenden Herausforderungen als auch in der Ausrichtung der Ziele und Maßnahmen.



Ausgangslagen

Die Basis für den Beteiligungsprozess zur Erarbeitung des StEK Wirtschaft bilden in den letzten Jahren erstellte Studien und Gutachten mit Relevanz für die produzierende Wirtschaft im Allgemeinen sowie spezifisch für Gewerbe- und Industrieflächen in der Stadt Köln. Neben der Stadtstrategie „Kölner Perspektiven 2030+" wurden viele verschiedene Dokumente gesichtet und systematisch analysiert, so zum Beispiel das „Gewerbe- und Industrieflächengutachten" der Stadt von 2023, die Studie „Standort Köln – Perspektive 2030" oder das Klimaschutzgutachten „Köln klimaneutral 2035".[3]

Wirtschaftliche Bedeutung der Branchenfelder Industrie, Produktion, Handwerk und Logistik

Das StEK Wirtschaft fokussiert sich auf die Branchenfelder Industrie, Produktion, Handwerk und Logistik. Die Unternehmen dieser Branchenfelder leisten eine wichtige Versorgungsfunktion für die Stadt, haben besonders häufig Schwierigkeiten beim Finden geeigneter Standorte und sind wichtige Arbeitgebende sowie Gewerbesteuerzahlende in Köln.

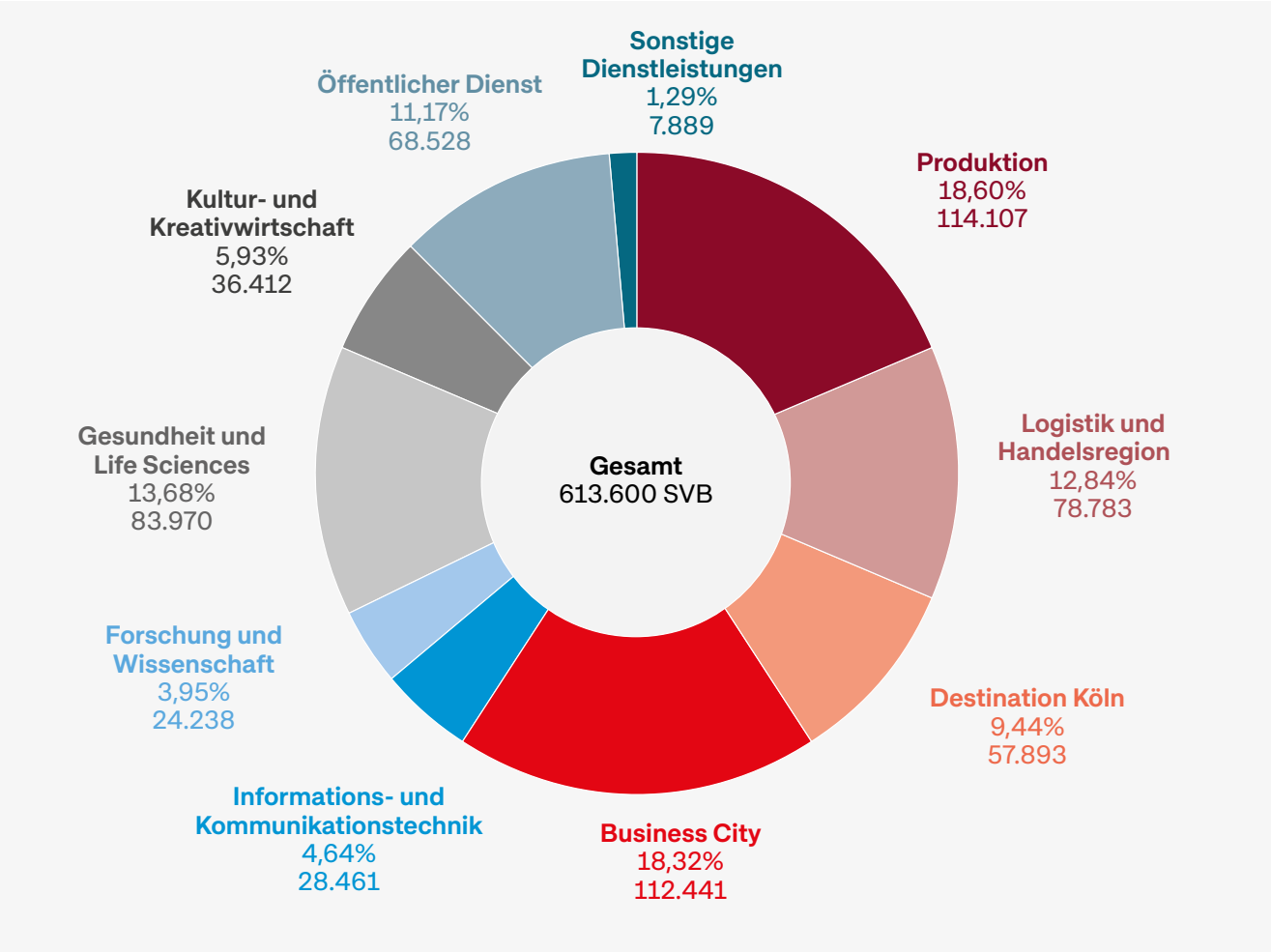
Insbesondere das Handwerk, aber auch Produktion und Logistik, versorgen Köln mit wichtigen Gütern und Dienstleistungen. Für die alltägliche Versorgung der Kölner*innen und für die notwendigen Maßnahmen im Zuge der großen Transformationsprozesse beim Klimaschutz oder der Digitalisierung sind sie unentbehrlich. Gleichzeitig stehen die Unternehmen von Industrie, Produktion, Handwerk und Logistik vor besonderen Herausforderungen, geeignete Standorte zu finden. Insgesamt sind Flächen in der Stadt Köln rar und stehen zwischen konkurrierenden Nutzungsanforderungen. Besonders aber für Unternehmen, die Lärm oder Gerüche verursachen, viel Platz benötigen oder auf die Erreichbarkeit mit Lkw angewiesen sind, ist die Standortsuche schwierig. Sie müssen Abstandsregeln zur Wohnbebauung einhalten und brauchen geeignete Zufahrtswege. Auch planungsrechtlich sind sie – abhängig vom Grad ihrer Emissionen – nur in ausgewiesenen Gewerbe- beziehungsweise Industriegebieten (GE beziehungsweise GI) zulässig.

Eingeordnet in die gesamtwirtschaftliche Betrachtung zeigt sich die hohe Bedeutung der produzierenden Wirtschaft als Arbeitgeberin sowie als eine wichtige Gewerbesteuerzahlerin. Die Kölner Leitmärkte „Produktion" und „Logistik und Handelsregion" beschäftigen etwa ein Drittel (rund 193.000) der Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SvB) in Köln. Der Leitmarkt Produktion[4] ist dabei mit 114.000 SvB der größte der insgesamt acht Leitmärkte.

---

[3] Die Literaturübersicht findet sich im Anhang.

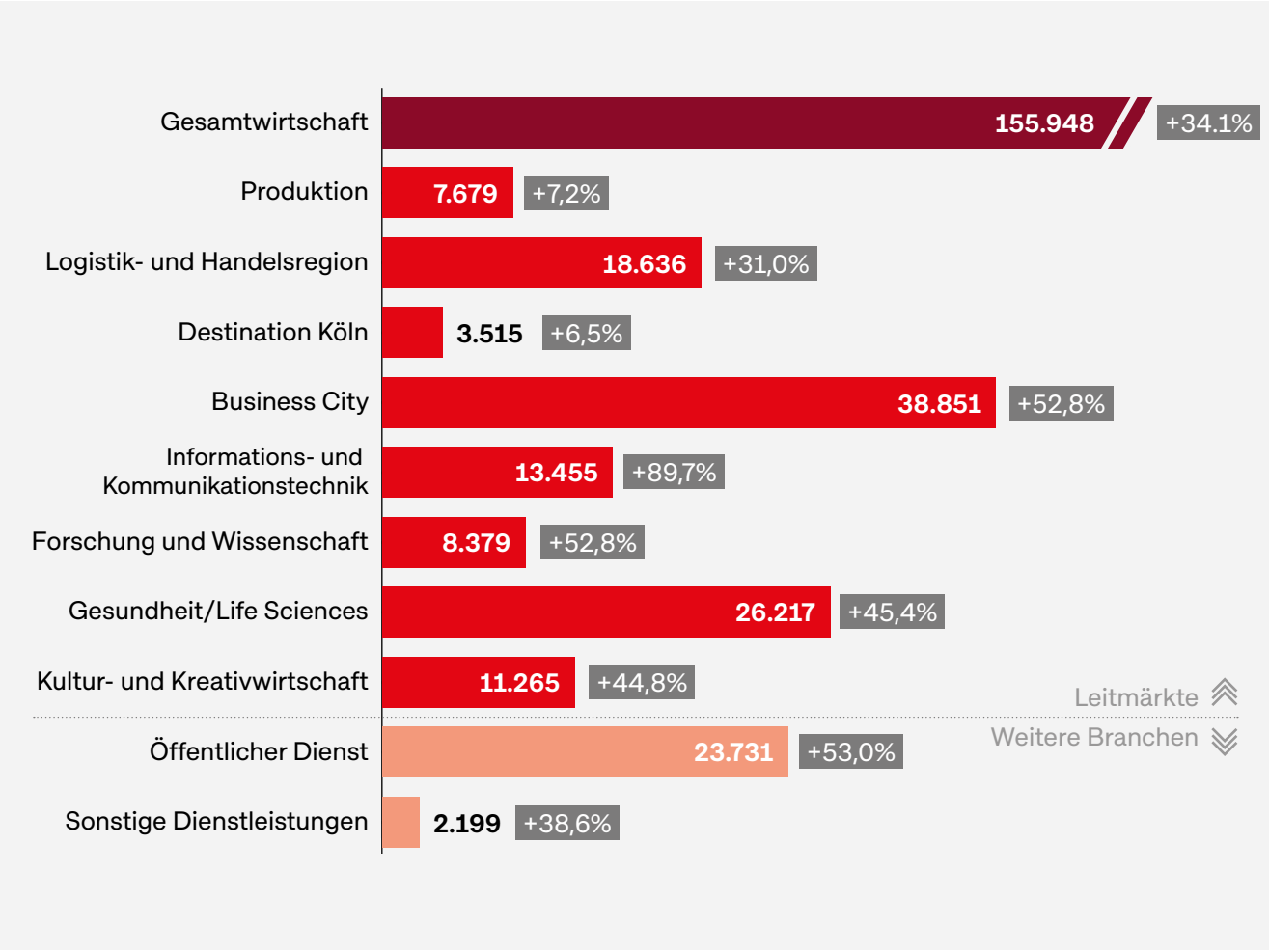
[4] Zum Leitmarkt Produktion zählen unter anderem die Branchen: Automotive, Chemie, Elektroindustrie, Metall, Maschinen- und Anlagenbau, Nahrungsmittelindustrie und Handwerk.



Beschäftigte (SvB) in den Kölner Leitmärkten 2023
(Berechnungen der Prognos AG auf Basis von Daten der Bundesagentur für Arbeit)

Die Betrachtung der absoluten Beschäftigungsentwicklung unterstreicht die Bedeutung der produzierenden Wirtschaft. Der Leitmarkt „Logistik und Handelsregion"[5] ist mit einem Zuwachs von 18.636 SvB der in absoluten Zahlen am drittstärksten wachsende Leitmarkt. Auch der Leitmarkt „Produktion" ist in den letzten Jahren noch immer ein wachsender Arbeitgeber (+7.679).

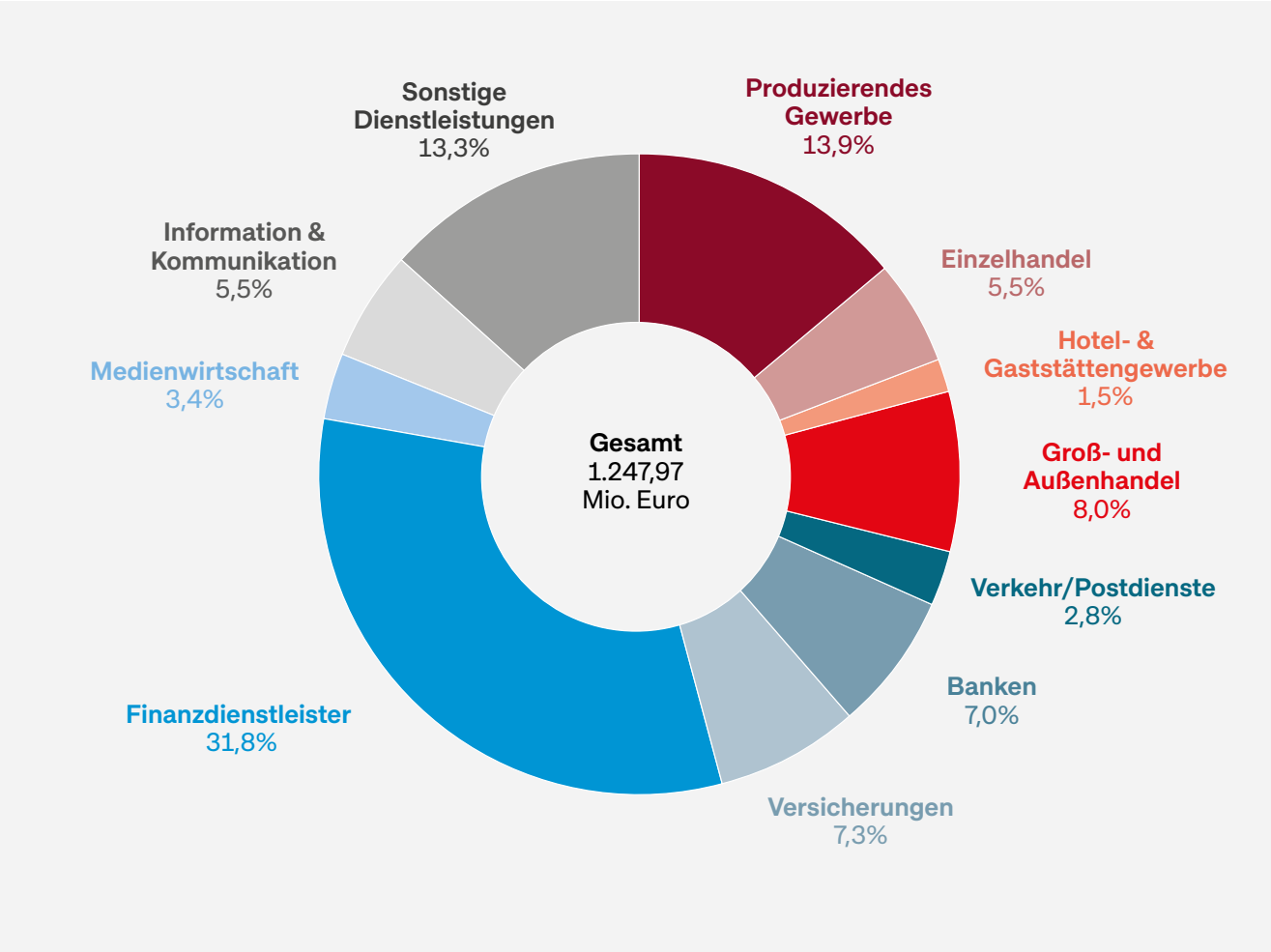
[5] Hier enthalten ist der Groß- und Versandhandel sowie die Handels- und Industrielogistik, nicht aber der Einzelhandel.



Absolute Beschäftigungsentwicklung (SvB) in den Kölner Leitmärkten, 2008 – 2023
(Berechnungen der Prognos AG auf Basis von Daten der Bundesagentur für Arbeit)

Werden die Gewerbesteuereinnahmen nach der Branchenzuteilung der Stadt Köln betrachtet, ist das produzierende Gewerbe[6] mit 13,9 % nach den Finanzdienstleistungen (31,8 %) der zweitgrößte Gewerbesteuerzahler in Köln. Gemeinsam mit dem Groß- und Außenhandel sowie Verkehr/Postdiensten wird das produzierende Gewerbe 2024 voraussichtlich zu knapp einem Viertel der Gewerbesteuereinnahmen der Stadt Köln beitragen.

[6] In den Daten zu den Gewerbesteuereinnahmen werden unter dem Begriff „produzierendes Gewerbe" Branchen zusammengefasst, die im Wesentlichen zu den Wirtschaftszweigen der amtlichen Statistik des verarbeitenden Gewerbes und des Baugewerbes gehören. Dadurch sind Industrie und Handwerk inbegriffen.



(Erwartete) Gewerbesteuereinnahmen 2024 nach Anteil der Branchen,
Datengrundlage: Stadt Köln, „Mitteilung – Entwicklung des Anordnungssolls der Gewerbesteuer und Branchenaufteilung" (1959/2024 – Anlage 2a; Stichtag 14.06.2024)

Die Relevanz des produzierenden Gewerbes wird auch hinsichtlich der Bruttowertschöpfung deutlich: Während der Dienstleistungssektor für Köln 73.324 € pro Erwerbstätigen sorgt, liegt der Wert des produzierenden Gewerbes um knapp 30.000 € pro Erwerbstätigen höher.[7]

Mit ihrer Versorgungsfunktion sowie der Anzahl und Entwicklung der SvB, den Gewerbesteuereinnahmen und der Bruttowertschöpfung pro Erwerbstätigen zeigt sich, dass die produzierende Wirtschaft eine tragende Säule der Kölner Wirtschaftsstruktur ist.

[7] Auf Grundlage der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung der Länder (VGRdL) 2023.

Vier Handlungsfelder zur Betrachtung der produzierenden Wirtschaft

Im Rahmen der Vorbereitung des StEK Wirtschaft im Amt für Stadtentwicklung und Statistik der Stadt Köln wurden vier Handlungsfelder identifiziert, die im Wesentlichen auf den Inhalten der Stadtstrategie „Kölner Perspektiven 2030+“ als rahmengebendes Zielkonzept für die Stadtentwicklung aufbauen: „Fläche“, „Profilierung“, „Gewerbegebiet der Zukunft“ und „Köln in der Region“.

Das Handlungsfeld „Fläche“ befasst sich mit Aspekten der Flächenverfügbarkeit für Gewerbe und Industrie sowie damit verbundenen Zielkonflikten. Das Handlungsfeld „Profilierung“ analysiert die Möglichkeiten einer (thematischen beziehungsweise branchenspezifischen) Profilierung und (Weiter-)Entwicklung bestehender und neuer Industrie- und Gewerbeflächen. Das Handlungsfeld „Gewerbegebiet der Zukunft“ untersucht die zukünftigen Bedarfe von ansässigen Unternehmen und Ansätze, um bestehende Herausforderungen (wie zum Beispiel den Klimawandel) in den Gebieten anzugehen. Im Handlungsfeld „Köln in der Region“ wird die Rolle, die Köln in der Wirtschaftsregion einnimmt, betrachtet. Die untenstehende Abbildung zeigt die zentralen Fragen, die für die einzelnen Handlungsfelder bei der Entwicklung des Konzepts im Vordergrund standen. Sie waren auch leitend für die Auswertung der bestehenden Konzepte und Studien, deren Ergebnisse im Folgenden dargestellt sind.

Fläche

- Wie stellen sich die quantitativen Flächenbedarfe und die Flächenverfügbarkeit in Köln dar?
- Welche Ziele sollen bei der Entwicklung der Flächen verfolgt werden?
- Welche Handlungsansätze und Werkzeuge gibt es, um der Kölner Wirtschaft notwendige Flächen zur Verfügung stellen zu können?

Profilierung

- Welche Formen der Profilierung für Gewerbe- und Industriegebiete gibt es?
- Welche Ziele sollen mit der Profilierung von Gewerbe- und Industriegebieten verfolgt werden?
- Wie kann eine mögliche Profilierung aussehen und umgesetzt werden?

Gewerbegebiet der Zukunft

- Welche Anforderungen stellen Unternehmen an Gewerbe- und Industriegebiete in der Zukunft?
- Welche Herausforderungen für Gewerbe- und Industriegebiete ergeben sich aus allgemeinen Entwicklungstrends?
- Wie können die Anforderungen an das Gewerbegebiet der Zukunft in bestehenden und neuen Gebieten umgesetzt werden?

Köln in der Region

- Was sind die Rahmenbedingungen innerhalb der Region?
- Welche Zielsetzungen und Strategien sollten mit regionaler Perspektive in Köln verfolgt werden?
- Wie kann Köln sich in der Region positionieren und die interkommunale Wirtschaftsentwicklung stärken?

Übersicht der Fragestellungen in den vier Handlungsfeldern

Fläche: Ein knappes Gut

In der Ausgangssituation des Handlungsfelds „Fläche" zeigen sich die quantitativen Flächenvoraussetzungen der Stadt Köln. Es wird dargestellt, wie viel Fläche für Gewerbe- und Industriegebiete im Kölner Stadtgebiet verfügbar ist, wie hoch der Bedarf ist und welche anderen Nutzungen mit Industrie, Produktion, Handwerk und Logistik um das knappe Gut Fläche konkurrieren. Diese Grundlage belegt die Notwendigkeit, Antworten dafür zu finden, wie aktuelle und zukünftige Gewerbe- und Industrieflächen in Köln gesichert und effizient genutzt werden können – sowohl für bereits ansässige Unternehmen als auch für Unternehmen, die sich am Wirtschaftsstandort Köln ansiedeln wollen.

Die Nachfrage nach Gewerbe- und Industrieflächen übersteigt das Angebot deutlich

Einen Überblick über den Umfang der in Köln verfügbaren Flächen für Gewerbe- und Industrienutzung liefert das Gewerbeflächenbereitstellungskonzept. Es umfasst alle Flächenreserven des Flächennutzungsplans mit Gewerbe- (GE) beziehungsweise Industrieausweisung (GI), für die noch kein verbindliches Planungsrecht geschaffen wurde, sowie alle baureifen, bislang nicht vermarkteten Flächen.

Zum aktuellen Stichtag 31.12.2023 umfasst das Gewerbeflächenbereitstellungskonzept knapp 180 Hektar (ha) Reserven an Gewerbe- und Industrieflächen.[8] Davon sind 93,2 ha baureif und 34,7 ha davon befinden sich aktuell noch in der Vermarktung. Bei den übrigen baureifen Flächen handelt es sich um Betriebserweiterungsflächen, solche, für die andere Nutzungen geplant sind oder geprüft werden (zum Beispiel Büronutzung) sowie Flächen, bei denen von Eigentümerseite keine Entwicklungsabsicht besteht.

Das Gewerbe- und Industrieflächengutachten in der Aktualisierung von 2023 zeigt, dass die Nachfrage nach Gewerbe- und Industrieflächen das Angebot in Köln deutlich übersteigt.[9] Bis 2043 geht das Gutachten von einer Nachfrage nach Gewerbe- und Industrieflächen von insgesamt 709 Hektar aus.[10] In der differenzierten Betrachtung nach dem Flächentyp zeigt sich, dass der Bedarf für zusätzliche Gewerbeflächen bis 2043 bei 475 Hektar liegt. Bezogen auf die im Gewerbeflächenbereitstellungskonzept (zum Stand 31.12.2022[11]) ausgewiesenen Flächen könnten davon rund 28 % gedeckt werden. Der Bedarf an Industrieflächen in Köln steigt bis 2043 (gegenüber 2023) um 234 Hektar, von denen sich nur rund 23 % im Gewerbeflächenbereitstellungskonzept rechnerisch abbilden lassen.

---

[8] Stadt Köln: Mitteilung 0493/2024.

[9] Stadt Köln, Mitteilung 3608/2023 „Aktualisierung der Kurzfassung zum Gewerbe- und Industrieflächengutachten von 2019", 2023.

[10] Berücksichtigt wurde ein von der Bezirksregierung im Regionalplanentwurf 2021 ermittelter Bedarf von 35,4 ha pro Jahr bezogen auf den Zeitraum 2023 – 2043. Der Regionalplanentwurf von 2024 geht von einem höheren Bedarf von 36,2 ha pro Jahr im Zeitraum 2018 – 2043 aus.

[11] Aktuellster Stand zum Zeitpunkt der Aktualisierung des Gewerbe- und Industrieflächengutachtens.

Bei dieser Bilanzierung noch nicht einbezogen sind Flächen, die im aktuellen Regionalplan als Gewerbe- und Industriebereiche (GIB) festgelegt sind und noch nicht in den Flächennutzungsplan der Stadt Köln übernommen wurden. Zudem werden mit der laufenden Regionalplanneuaufstellung weitere GIB-Flächen hinzukommen, jedoch auch einzelne entfallen. Im Gewerbe- und Industrieflächengutachten wird geschätzt, dass auf Regionalplanebene rund 73 ha an Flächenpotenzialen für Gewerbe- und Industrie bestehen.[12] Auch diese werden bei weitem nicht ausreichen, um den genannten Bedarf zu decken.

Weniger als die Hälfte der Gewerbe- und Industrieflächen in städtischem Besitz

Insgesamt ist weniger als die Hälfte der nutzbaren Gewerbe- und Industrieflächen des Gewerbeflächenbereitstellungskonzeptes im städtischen Besitz. Die Potenzialflächen ohne Baurecht belaufen sich zum Stichtag 31.12.2023 auf 86,7 ha. Davon war die Stadt Köln im Besitz von 45,7 ha: 30,5 ha Gewerbeflächen und 15,2 ha Industrieflächen.[13] Zusätzlich befanden sich Ende 2023 baureife Industrie- und Gewerbeflächen im Umfang von 93,2 ha im Stadtgebiet, von denen die Stadt Köln 39,5 ha besaß. Nur bei den Flächen im städtischen Eigentum hat die Stadt Köln einen direkten Einfluss auf die Vergabe beziehungsweise Nutzung.

Gewerbe- und Industrieflächen gehen an andere Nutzungen verloren

Wachsende Bevölkerungs- und Beschäftigungszahlen machen deutlich, dass Köln ein gefragter Standort ist. In einer räumlich „engen" Stadt, in der bereits viel Fläche bebaut ist, bestehen Flächenkonkurrenzen, die Verdrängungseffekte von Gewerbe und Industrie zur Folge haben. Auch andere Nutzungsformen wie zum Beispiel Wohnen, Gemeinbedarf oder Grün brauchen Raum – und bekommen ihn oftmals auf Kosten von Gewerbe- und Industrieflächen: 2023 wurden insgesamt 27,2 ha vorherige Gewerbe- und Industrieflächen im Flächennutzungsplan überplant beziehungsweise umgewidmet.[14] Dahinter stehen jeweils einzelne Standortentscheidungen. Die Überplanungen zugunsten der Ausweisung gemischter Baufläche (MI) sind mit 16,6 ha am höchsten (rund 60 %, siehe Abbildung). Hier werden gemischte Quartiere entstehen, in denen nicht störendes Gewerbe und Wohnen entwickelt wird. Nicht erfasst sind bei diesen Zahlen Umnutzungen, die ohne Auswirkungen auf den Flächennutzungsplan bleiben. Für diese liegen keine Informationen zum Umfang vor. Einen Anhaltspunkt hierzu kann die Betrachtung der Flächen in Köln nach Art der tatsächlichen Nutzung (unabhängig von der planungsrechtlichen Ausweisung) liefern. Hier zeigt sich für den Zeitraum von 2016 bis 2022, dass Köln durchschnittlich jährlich 10 ha Gewerbe- und Industrieflächen an konkurrierende Nutzungen verliert.[15] Gewerbe- und Industriestandorte gehen also häufig zugunsten von Wohn- und Dienstleistungsstandorten verloren und stehen dann nicht mehr für die Bedarfsdeckung von produzierendem Gewerbe und Industrie zur Verfügung.

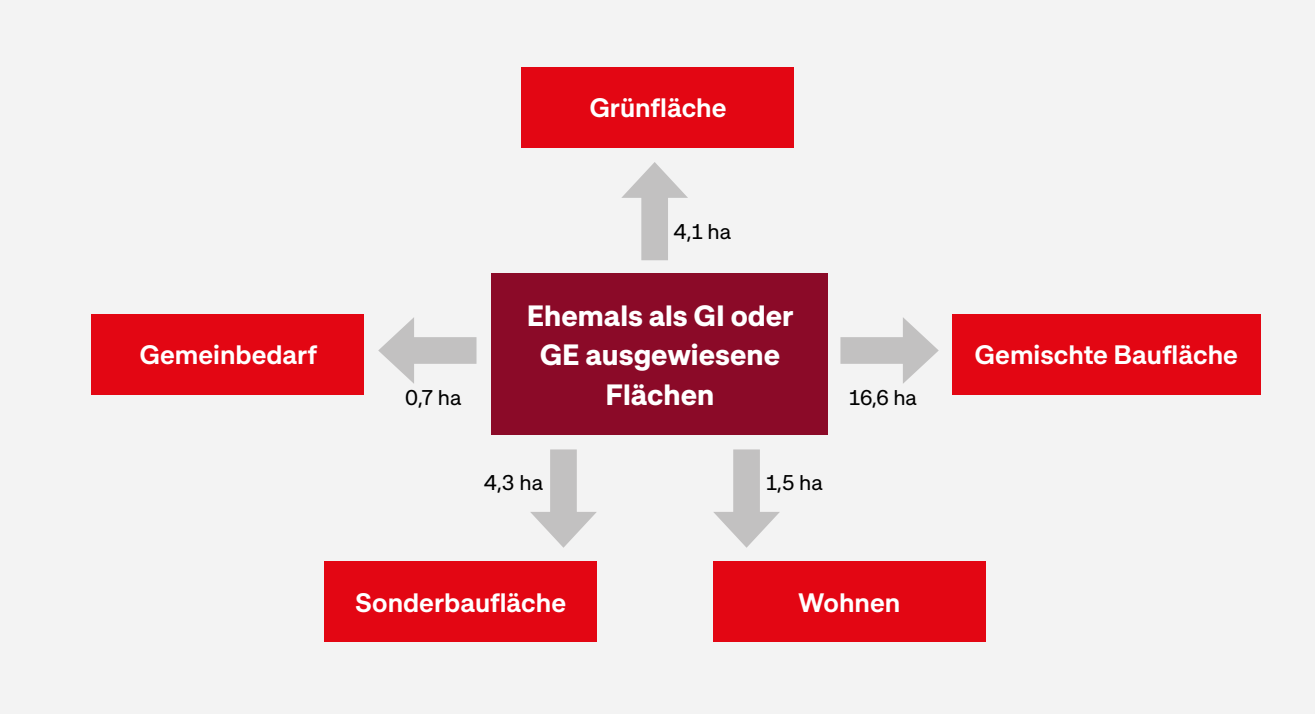
---

[12] Der zweite Regionalplanentwurf von 2024 umfasst Flächenreserven, die noch nicht im Flächennutzungplan dargestellt sind, von 136 ha. Aufgrund des noch laufenden Verfahrens der Regionalplanneuaufstellung ist dieser Wert jedoch nicht endgültig.

[13] Stadt Köln, Mitteilung 0493/2024 „Gewerbeflächenbereitstellungskonzept (GFBK); Stand 31.12.2023".

[14] Stadt Köln, Mitteilung 0493/2024 „Gewerbeflächenbereitstellungskonzept (GFBK); Stand 31.12.2023".

[15] IT.NRW, Statistik der Bodenfläche nach der tatsächlichen Nutzung.



Umwidmung von Gewerbe- (GE) und Industrieflächen (GI) des Flächennutzungsplans 2023, Datengrundlage: Stadt Köln, „Mitteilung – Gewerbeflächenbereitstellungskonzept (GFBK)" (0493/2024), Stand 31.12.2023

Flächen werden oft nicht effizient genutzt

Die Industrie- und Gewerbegebiete beherbergen bisher meist sehr flächenintensive Nutzungen.[16] Hierzu führen notwendige Lager-, Abstell- oder Rangierflächen, häufig aber auch ebenerdige Stellplatzanlagen, geringe bauliche Höhen, Eingeschossigkeit und ungenutzte beziehungsweise mindergenutzte Flächen. Um Flächenverbrauch und Versiegelung zu reduzieren, hat sich die Stadt Köln das Ziel gesetzt, zukünftig Produktion, Gewerbe und Industrie zu stapeln und somit flächeneffizienter zu gestalten.[17] In der effizienteren Nutzung bereits vorhandener und neuer Gewerbe- und Industrieflächen liegt Potenzial, dem steigenden Flächenbedarf von Gewerbe und Industrie zu begegnen. Als Herausforderung hat sich bei der Betrachtung von überregionalen Beispielen gezeigt, dass die Steigerung der Flächeneffizienz häufig mit höheren Kosten durch spezielle Bauarten und aufwendigere Planverfahren aufgrund fehlender Erfahrungen – sowohl auf Seite der Architekturbüros als auch der Verwaltung – verbunden ist.[18] Der besonders hohe Flächendruck in Köln sowie die steigenden Bodenpreise setzen hier jedoch bereits einen Impuls für eine effizientere Flächennutzung.

[16] Stadt Köln, 2023. „Stadtstrategie Kölner Perspektiven 2030+". Seite 96.
[17] Stadt Köln, 2023. „Stadtstrategie Kölner Perspektiven 2030+". Seite 96.
[18] Deutsche IHK, 2023. „Raum für Entwicklung – Anforderungen an die Wirtschaftsflächen der Zukunft". Seite 4ff.

Profilierung: Mit Profil voran

Die Stadtstrategie „Kölner Perspektiven 2030+" formuliert das Ziel, „mithilfe klarer inhaltlicher Profile Kölns Arbeits- und Produktionsstandorte für die Zukunft zu qualifizieren – auch mit dem Ziel, Köln als Standort für internationale Firmen zu profilieren."[19] Es besteht die Hoffnung, dass durch eine Profilierung internationale Unternehmen und Fachkräfte angelockt werden können.[20] Der Wissens- und Technologietransfer soll durch die Profilierung gestärkt werden, was attraktiv für Unternehmen sein könnte.

Der Gebietsname und eine konkrete Ausrichtung sind profilgebend

Die Profilierung eines Gewerbe- oder Industriegebiets kann Vorteile mit sich bringen. Durch das Schaffen eines sichtbaren, wirtschaftlichen Schwerpunktes kann es Unternehmen oder wichtige Branchenakteure in die Region locken, wenn es gelingt, ein Cluster auszubilden (zum Beispiel mit Schwerpunkt Künstliche Intelligenz, Wasserstoff, Chipproduktion und so weiter), das Strahlkraft für andere Akteur*innen im gleichen Feld besitzt.[21] Die Profilierung eines Gebiets kann außerdem den Effekt haben, dass es zu Wissens- und Technologientransfer zwischen Unternehmen kommt.[22] Deckt das Profil beispielsweise eine bestimmte Branche ab oder eine Lieferkette, dann kommen Unternehmen leichter miteinander in Kontakt und profitieren von der gegenseitigen Expertise. Schließlich kann eine Profilierung (zum Beispiel entlang eines Wertstoffkreislaufes) dazu beitragen, dass alle Unternehmen gemeinsam klimafreundlicher wirtschaften.[23]

In Köln gibt es bisher nur wenige Flächen mit einem Gebietsprofil. Einzig bei neu erschlossenen Industrie- und Gewerbegebieten wurde teilweise ein Profil entwickelt. In der Regel ist dann ein Gebietsname profilgebend und unterstützt ein gebündeltes Gebietsmarketing. Ein Beispiel in Köln ist FUSION Cologne. Es verfolgt das Ziel und den Anspruch, ein ökologisches Industriegebiet der Zukunft zu sein durch Photovoltaik-Anlagen für CO_2-freie Stromerzeugung, Dach- und Fassadenbegrünung, effiziente Flächennutzung durch Multi-Level-Immobilien, ein klimaneutrales Wärmekonzept und einem hohen Anteil an E-Mobilität.[24]

Hürden und Risiken einer Profilierung

Die gezielte Profilierung eines Gebietes nach bestimmten Branchen setzt voraus, dass das Gebiet neu entwickelt wird oder sich zumindest nennenswerte Flächen für Ansiedlungen beziehungsweise eine Veränderungsdynamik vorhanden sind. In bestehenden Gewerbe- und Industriegebieten ist das nicht der Regelfall, so dass eine Profilierung hier nur schwer erreicht werden kann.

---

[19] Stadt Köln, 2023. „Stadtstrategie Kölner Perspektiven 2030+". Seite 94.
[20] Stadt Köln, 2023. „Stadtstrategie Kölner Perspektiven 2030+". Seite 94.
[21] Region Köln/Bonn e.V. 2023. „Interkommunale Wirtschaftsflächen, Praxishilfe für die Region". Seite 32 – 33.
[22] Stadt Köln, 2023. „Stadtstrategie Kölner Perspektiven 2030+". Seite 204.
[23] Stadt Köln, 2023. „Stadtstrategie Kölner Perspektiven 2030+". Seite 119, 122, 128.
[24] FUSION Cologne, 2024: https://fusion-cologne.de/nachhaltigkeit.

Auch bei neuen Gewerbeflächen kann die Ansiedlung bestimmter Branchen nur gesteuert werden, wenn es sich um Flächen im kommunalen Eigentum handelt. Das ist, wie oben bereits erläutert, nur bei rund der Hälfte der Flächenreserven des Gewerbeflächenbereitstellungskonzeptes der Fall. Gleichzeitig kann eine Profilierung nach Branchen einschränkend wirken und die Vermarktung von Flächen erschweren. Insofern muss eine Profilierung nicht immer sinnvoll sein.

Gewerbegebiet der Zukunft: Anpassung, Effizienz und Transformation

Das Handlungsfeld „Gewerbegebiet der Zukunft" behandelt die zukünftige Gestaltung und Nutzung von Gewerbe- und Industriegebieten vor dem Hintergrund der Transformation der produzierenden Wirtschaft sowie gesamtgesellschaftlicher Herausforderungen (unter anderem. Energiewende, Anpassung an die Folgen des Klimawandels). Es wird analysiert, wie die Gewerbe- und Industriegebiete der Zukunft aussehen werden und wie die Herausforderungen und Bedarfe, die sich aus den Transformationsprozessen ergeben, bedient werden können. Es werden internationale und deutschlandweite Trends und Empfehlungen für das Stärken von Wirtschaftsstandorten und das Beseitigen von potenziellen lokalen Schwächen dargestellt.

Klimawandelfolgen sind auf Gewerbe- und Industrieflächen besonders spürbar

Der Klimawandel ist bereits heute spürbar und Extremwetterereignisse wie Hitzewellen, Unwetter und Starkregen werden in Deutschland und auch in Köln weiter zunehmen. Gewerbe- und Industriegebiete sind darauf aktuell nur bedingt vorbereitet.[25] Häufig prägt ein hoher Versiegelungsgrad die Gebiete.[26] Großflächige Bauten für Produktion und Lager, Verkehrswege sowie Parkplätze bestimmen ihre Gestaltung. Ein hoher Versiegelungsgrad erhöht die Spürbarkeit der Auswirkungen des Klimawandels. Bei versiegelten Flächen bilden sich schneller Hitzeinseln und Regenwasser kann schlechter versickern. Gesundheitliche Risiken für die Mitarbeitenden, finanzielle Kosten durch Schäden an Gebäuden und potenzielle Produktionsausfälle sind die Folge.

[25] Wissenschaftsladen (WILA) Bonn, 2019. „Gewerbegebiete im Klimawandel – Leitfaden für Kommunen zur Klimavorsorge".

[26] Schack, Neise & Franz, 2023. „Erfolgsfaktoren für eine nachhaltige Entwicklung von Gewerbegebieten".

Gewerbe- und Industriegebiete bieten hohes Potenzial für die Energiewende

Um effektiven Klimaschutz zu betreiben, müssen sich die Energieeffizienz verbessern und die Energiequellen ändern. Gewerbe- und Industriegebiete haben in dieser Hinsicht großen Anpassungsbedarf etwa zur Umstellung von Produktionsprozessen und der energieeffizienten Gestaltung von Gebäuden.

Gleichzeitig stecken in den Gewerbe- und Industriegebieten auch Potenziale zur Begegnung der Energiewende.[27] Industrie und Produktion produzieren zum Teil große Mengen an Abwärme, die im Sinne der Energieeffizienz und Ressourcenschonung genutzt werden könnte.[28] Auch für die Energieerzeugung bieten Gewerbe- und Industriegebiete mit ihren großen Flächen und anfallenden Reststoffen viele Möglichkeiten. Biomassefeuerung, Blockheizkraftwerke, Solarthermie und Photovoltaik auf Gewerbegebäuden und Parkplätzen sind einige Ansatzpunkte für das Gewinnen von erneuerbaren Energien.[29]

Die Verkehrsinfrastruktur ist ein zentraler Faktor für die Standortqualität

Viele bestehende Gewerbe- und Industriegebiete können die heutigen Anforderungen an die verkehrliche Erschließung nicht erfüllen.[30] Doch eine gute Verkehrsanbindung ist für viele Unternehmen ein Katalysator für den wirtschaftlichen Erfolg. Sowohl in der äußeren als auch in der inneren Erschließung, der Parkplatzsituation und bei nachhaltigen Mobilitätsformaten sind die Rahmenbedingungen oft nicht befriedigend. Läuft die An- oder Auslieferung von Waren und Rohstoffen nicht effizient, entstehen hohe Mehrkosten.[31] Sind die Gebiete schlecht angebunden, sinkt die Zufriedenheit von Mitarbeitenden und die Arbeitgeberattraktivität. Die Gründe für Verkehrsprobleme liegen häufig in einem schlechten Infrastrukturanschluss des Gewerbegebietes.[32] Die Straßen und Parkplätze reichen nicht für den wachsenden Lieferverkehr aus, während mangelnde Anschlüsse des öffentlichen Nahverkehrs oder eine fehlende Fahrradinfrastruktur eine Verlagerung der Mitarbeiterwege auf den Umweltverbund erschweren.[33]

---

[27] Servicestelle der Mittelstandsinitiative Energiewende und Klimaschutz (MIE) des DIHK, 2019 „Effizienzmanagement in Gewerbegebieten – Praxisleitfaden".

[28] Ebenda

[29] Ebenda

[30] IHK Mittlerer Niederrhein, IHK Köln, Niederrheinische IHK Duisburg-Wesel-Kleve 2020. „Zukunftsfähigkeit von Gewerbegebieten – Bausteine und Best-Practice-Beispiele".

[31] Servicestelle der Mittelstandsinitiative Energiewende und Klimaschutz (MIE) des DIHK, 2019 „Effizienzmanagement in Gewerbegebieten – Praxisleitfaden"

[32] Ebenda

[33] Servicestelle der Mittelstandsinitiative Energiewende und Klimaschutz (MIE) des DIHK, 2019 „Effizienzmanagement in Gewerbegebieten – Praxisleitfaden".

Es fehlt an Versorgungsangeboten und städtebaulicher Qualität

Versorgungsangebote und eine soziale Infrastruktur wirken sich positiv auf die Situation der Arbeitnehmenden in Gewerbe- und Industriegebieten aus und erhöhen die Attraktivität als Arbeitsstandort.[34] Ein gutes gastronomisches Angebot oder Möglichkeiten, sich in Pausen im Einzelhandel zu versorgen sowie soziale Einrichtungen, die die Vereinbarkeit von Beruf und Familie unterstützen, gelten als starke Pull-Faktoren für Fachkräfte und Beschäftigte. Doch vielfach werden die Unternehmensstandorte diesen Ansprüchen der Beschäftigten nicht gerecht – gastronomische, kulturelle Angebote sowie Räume für Begegnung und die Möglichkeit der Kinderbetreuung fehlen häufig.[35] Die Schaffung solcher Angebote hätte jedoch nicht nur positive Effekte. Konflikte aufgrund von Emissionen des Gewerbes und Verdrängungseffekte durch zahlungskräftigere Nutzungsformen wie beispielsweise den Einzelhandel, erschweren Lösungen in diesem Zielkonflikt.

Auch die städtebauliche Qualität ist häufig gering, wenn Gestaltungselemente im öffentlichen Raum wie Grünflächen, Wege und Aufenthaltsflächen für zu Fuß Gehende und Pausenzeiten in schlechtem Zustand sind oder gar ganz fehlen.

Digitale Infrastruktur ist die Grundvoraussetzung für eine zukunftsfähige Entwicklung

Die IT-Megatrends wie Big Data Analytics, Künstliche Intelligenz, Cloud Services, Internet der Dinge und IT-Sicherheit werden die wirtschaftlichen Tätigkeiten in Zukunft stark verändern und treiben die Digitalisierung voran.[36] Die Verfügbarkeit von Breitbandinfrastrukturen und leistungsfähigen Mobilfunknetzen ist dafür eine Grundvoraussetzung. Der Status quo der digitalen Infrastruktur unterscheidet sich überregional betrachtet jedoch stark. Auch in Köln sind einzelne Gebiete noch nicht mit Breitband versorgt.[37] Damit Unternehmen wettbewerbsfähig bleiben und Robotik, Virtual Reality oder Künstliche Intelligenz für Produktionsprozesse nutzen können, braucht es die digitale Infrastruktur.

Köln in der Region: Interkommunale Wirtschafts- und Infrastrukturentwicklung

Wirtschaft macht nicht vor den Stadtgrenzen halt. Besonders in einer stark verflochtenen Wirtschaftsregion wie dem Großraum Köln wird das deutlich. In diesem Handlungsfeld geht es daher um die regionale Perspektive des StEK Wirtschaft, um Kooperationsstrukturen und -möglichkeiten sowie Aspekte der regionalen Wirtschaftsentwicklung.

---

[34] Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), 2020. „Nachhaltige Weiterentwicklung von Gewerbegebieten – Ergebnisbericht zum ExWoSt-Forschungsfeld".

[35] IHK Mittlerer Niederrhein, 2020. „Zukunftsfähigkeit von Gewerbegebieten – Bausteine und Best-Practice Beispiele".

[36] Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), 2020. „Nachhaltige Weiterentwicklung von Gewerbegebieten – Ergebnisbericht zum ExWoSt-Forschungsfeld".

[37] Breitbandprojekt Weiße Flecken Köln - https://www.stadt-koeln.de/artikel/71417/index.html.

Die Stärkung der regionalen Kooperation in Infrastrukturfragen und in der Entwicklung von Gewerbe- und Industrieflächen ist ein wichtiger Zukunftsfaktor

Köln ist in vielerlei Hinsicht auf eine gut funktionierende regionale Zusammenarbeit angewiesen. Komplexe Infrastrukturvorhaben, wie beispielsweise ein Wasserstoffkernnetz, erfordern eine gute Abstimmung und lassen sich häufig nur in regionaler Zusammenarbeit meistern. Durch die Bündelung von Ressourcen können Projekte außerdem effizienter umgesetzt, Kosten eingespart, Interessen zusammengeführt und Synergien genutzt werden.

Auch beim Thema Wirtschaftsflächen zeigt sich die Notwendigkeit zur regionalen Kooperation. Das Problem knapper Wirtschaftsflächen betrifft die gesamte Region.[38] Kommunen wie Köln, die ihre Gewerbeflächennachfrage nicht innerhalb der Stadtgrenzen decken können, sind auf die Zusammenarbeit mit anderen Kommunen angewiesen. Ein nachfragegerechtes Gewerbe- und Industrieflächenangebot kann nur auf Basis einer abgestimmten regionalen Strategie geschaffen werden. Der Region Köln/Bonn e.V. bietet für diese Art des Austauschs und der Zusammenarbeit das entsprechende Forum und zeigt mit seinem Agglomerationskonzept und Agglomerationsprogramm eine Raumentwicklung für die Zukunft der Region auf. Auch in der Stadtstrategie „Kölner Perspektiven 2030+" ist das Ziel enthalten, die Kooperations- und Austauschforen auf Unternehmensseite zu intensivieren.[39] In einzelnen Branchen wie der Chemie- oder Logistikwirtschaft bestehen bereits stark ausgeprägte Kooperationsstrukturen.

Die Entwicklungen im Kölner Umland, insbesondere mit Blick ins Rheinische Revier, sind für Köln von besonderer Bedeutung

Das Rheinische Revier durchläuft aufgrund der Abkehr von der Kohleverstromung einen Strukturwandel. Dabei entstehen Standorte und großflächige Gebiete für neue Nutzungen. Diese Flächen bieten Potenziale für verschiedene, auch großflächige, Industrie- und Gewerbeansiedlungen. In der Stadtstrategie „Kölner Perspektiven 2030+" ist deshalb die Unterstützung von Projekten im Rahmen der Strukturstärkung im Rheinischen Revier mit dem Fokus einer nachhaltigen regionalen Entwicklung festgehalten. Allerdings ist Köln nicht Teil der Gebietskulisse des Bundes zur Förderung des Strukturwandels im Rheinischen Revier. Erklärtes Ziel ist außerdem, den Zusammenschluss als Metropolregion Rheinland zu intensivieren, um als Wachstums- und Wirtschaftsregion im internationalen Wettbewerb gemeinsam aufzutreten.[40]

---

[38] Region Köln/Bonn e.V., 2022. „Interkommunale Wirtschaftsflächen. Praxishilfe für die Region Köln/Bonn." Seite 7.
[39] Stadt Köln, 2023. „Stadtstrategie Kölner Perspektiven 2030+" Seite 137.
[40] Ebenda


INTERCARGO
AVIS
BMW

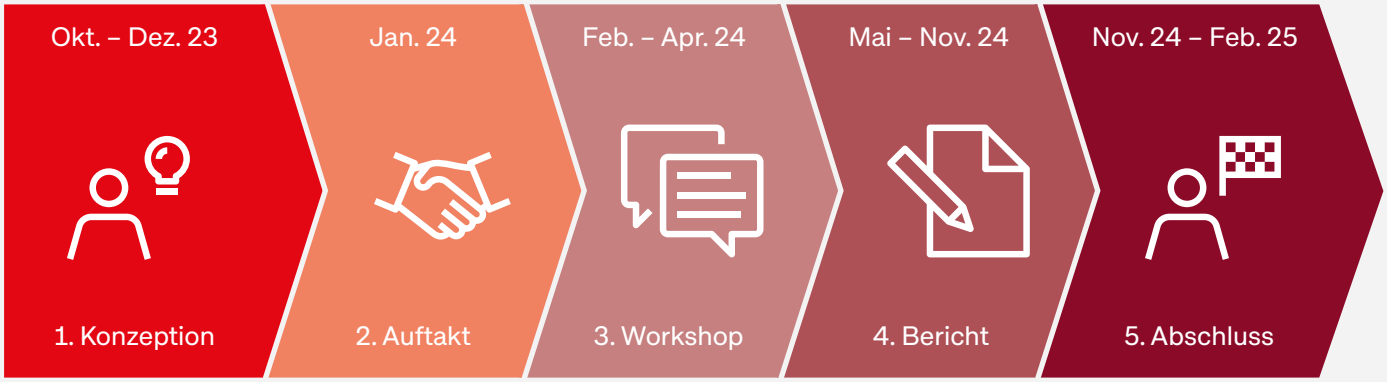
Der Weg zum Stadtentwicklungskonzept

Konzepterarbeitung im Dialog

Mit dem Stadtentwicklungskonzept für die produzierende Wirtschaft sollten Ziele und Maßnahmen zur Weiterentwicklung von Gewerbe- und Industriegebieten entwickelt werden, die von den Unternehmen und der Stadtgesellschaft mitgetragen werden. Es ist ein Konzept entstanden, welches die zentralen Herausforderungen und Anliegen der Wirtschaftsakteur*innen im Bereich Gewerbe- und Industriegebietsentwicklung berücksichtigt und gleichzeitig im Einklang mit bereits bestehenden städtischen Strategiepapieren steht (wie zum Beispiel die Stadtstrategie „Kölner Perspektiven 2030+“ oder die Strategie Klimaneutrales Köln 2035).

1. Einarbeitung & Konzeption
- Abgestimmte Meilensteine
- Inhaltliche Grundlagen
- Metaanalyse

3. Partizipation: Stakeholder*innen & Öffentlichkeit
- 5 Workshops Stakeholder*innen
- öffentliche Online-Beteiligung
- Erkenntnisse/Ergebnisse zu den vier Handlungsfeldern



2. Auftaktveranstaltungen
- Stakeholder*innen & Öffentlichkeit wurden abgeholt
- Start in den Prozess
- Erste Erkenntnisse und Ergebnisse

4. Abschlussbericht
- Zusammengefasste Ergebnisse
- Formulierte Handlungsempfehlungen

5. Abschluss
- Veranstaltungen mit Stakeholder*innen, Öffentlichkeit
- Ergebnispräsentationen in Gremien

Ablauf der Erarbeitung des Stadtentwicklungskonzeptes

Um dies zu erreichen, hat die Stadt Köln mit Unterstützung der Prognos AG von Januar bis November 2024 einen umfangreichen Dialog- und Beteiligungsprozess durchgeführt. Er gliederte sich in zwei Stränge: die Beteiligung der Stakeholder*innen aus Wirtschaft, Verbänden, städtischen Gesellschaften und Verwaltung und zweitens die Einbeziehung der Öffentlichkeit. Die Startgrundlage für die Diskussionen bildeten die Ergebnisse aus der Metaanalyse, die im vorherigen Kapitel erläutert wurden.

Zur Einbindung der Stakeholder*innen wurde ein Prozess zur gemeinsamen Erarbeitung des Stadtentwicklungskonzeptes entwickelt. Im Anschluss an eine erste allgemeine Auftakt- und Informationsveranstaltung standen Workshops mit den Stakeholder*innen im Fokus des Prozesses. Beteiligt waren Vertreter*innen von Unternehmen, Verbänden, Interessensgruppen, städtischen Gesellschaften und der Verwaltung.

Die Einbindung der breiten Öffentlichkeit, der Politik und weiterer interessierter Wirtschaftsvertreter*innen erfolgte durch eine auf diese Zielgruppe ausgerichtete Auftaktveranstaltung im Januar 2024, das Online-Beteiligungsverfahren im März 2024 über das Beteiligungsportal der Stadt Köln sowie eine Abschlussveranstaltung im November 2024.

Ablauf und Kerninhalte des Dialogprozesses

Für den Dialogprozess wurden die Stakeholder nach der Auftaktveranstaltung in zwei Gruppen aufgeteilt, um unabhängig voneinander klare und eindeutige Positionierungen zur Entwicklung von Gewerbe- und Industriegebieten zu identifizieren. In der „institutionellen Perspektive“ arbeiteten Vertreter*innen der Stadtverwaltung, der KölnBusiness Wirtschaftsförderungsgesellschaft, von Unternehmen des Stadtwerkekonzerns sowie weiterer Institutionen und Verbände wie der Industrie- und Handelskammer und der Handwerkskammer zusammen. In der „Unternehmensperspektive“ kamen Unternehmensvertreter*innen verschiedener Branchen wie Handwerk, Chemie, Maschinenbau, Großhandel, Logistik, Life Sciences und Projektentwickler von Gewerbeflächen zusammen. In dieser Aufteilung arbeiteten die Teilnehmenden in zwei Workshopreihen an Zielen und Handlungsansätzen für die zukunftsgerechte Gestaltung und Entwicklung von Gewerbe- und Industriegebieten für die produzierende Wirtschaft und eine nachhaltige Stadtentwicklung. Im Anschluss wurden die Beteiligten beider Perspektiven in einem weiteren Workshop gemeinsam eingeladen. Dadurch wurde der direkte Austausch zwischen den Akteursgruppen ermöglicht und gemeinsam die entwickelten Handlungsansätze konkretisiert.



Workshopprozess zur Erarbeitung des Konzeptes

Workshopreihe I: Zukunftstrends und Anforderungen an Gewerbe- und Industriegebiete

Die erste Workshopreihe diente dazu, die unterschiedlichen Perspektiven der verschiedenen Stakeholder*innen in Form ihrer Bedarfe, Notwendigkeiten und Anforderungen an Gewerbe- und Industriegebiete in Köln sichtbar zu machen. Dabei sollten nicht nur aktuelle Rahmenbedingungen, sondern gezielt auch zukünftige Anforderungen berücksichtigt werden. Die Diskussion orientierte sich daher an Zukunftstrends. Hierbei galt es die Bedeutungen, Chancen und Herausforderungen von Trendthemen für die Gestaltung und Entwicklung von Gewerbe- und Industriegebieten herauszuarbeiten.[41]

Während im Workshop der „institutionellen Perspektive" die jeweiligen Auswirkungen auf den Flächenbedarf im Fokus stand, diskutierten die Teilnehmenden der „Unternehmensperspektive" die mit den Zukunftstrends verbundenen Anforderungen an Gewerbegebiete in Form eines Geschäftsmodells für ein Gewerbegebiet der Zukunft. Charakteristiken und Nutzungsstrukturen wurden dabei ebenso einbezogen wie die Gestaltung und Infrastruktur der Gebiete.

[41] Die zur Verfügung gestellten Trendbeschreibungen umfassten folgende Themen: Deindustrialisierung und neue Geschäftsmodelle, Green Economy und zirkuläre Wertschöpfungssysteme, Wandel der Arbeitswelten, Strukturwandel & Energiewende, Mobilitätswende, Urbanisierung und De-Funktionalisierung, abnehmende Rohstoff- und Energieverfügbarkeit, Klimawandelfolgen für Wirtschaft und Gesellschaft, Dekarbonisierung, Virtual Reality, Künstliche Intelligenz, Robotik in der Industrie, Bürokratisierung und zunehmende Regulierung, politische Unsicherheit, Wandel demographischer und soziokultureller Strukturen.

Workshopreihe II: Ziele und Handlungsansätze

Die Aufbereitung und Analyse der Ergebnisse aus Workshopreihe I ermöglichten das Aufstellen erster Zielformulierungen für das Stadtentwicklungskonzept. Entsprechend war der Gegenstand der zweiten Workshopreihe das Überprüfen und Konkretisieren der erarbeiteten Zielrichtungen einerseits und andererseits das Sammeln geeigneter Handlungsansätze. Neben ihrem Beitrag zur Zielerreichung stand dabei auch im Fokus, welche Voraussetzungen für eine Wirksamkeit geschaffen werden müssen.

Workshop III: Konkretisierung der Handlungsansätze

Die bis hierhin entwickelten Erkenntnisse wurden in vorläufigen Steckbriefen für 24 Handlungsansätze festgehalten und den Teilnehmenden des Beteiligungsprozesses im letzten Workshop zur Diskussion vorgelegt. Alle Teilnehmenden hatten im Rahmen des Workshops die Gelegenheit, verschiedene Steckbriefe zu diskutieren und letzte Impulse und Änderungswünsche mit in den Finalisierungsprozess des StEK Wirtschaft zu geben.

Zentrale Erkenntnisse des Dialogprozesses

Durch den Dialogprozess konnten die bereits vorhandenen Kenntnisse zu bestehenden Herausforderungen und Zielsetzungen (siehe Kapitel „Ausgangslagen“) vertieft, priorisiert und hinsichtlich der spezifischen Situation in Köln konkretisiert werden. Dabei sind insbesondere folgende Aspekte hervorgetreten:

- Die weiteren Möglichkeiten zur Ansiedlung und Expansion von Unternehmen aus Produktion, Industrie, Handwerk und Logistik haben eine zentrale Bedeutung. Das Stadtentwicklungskonzept muss daher einen Schwerpunkt im Handlungsfeld „Fläche“ mit entsprechenden Maßnahmen setzen.[42] Gleichzeitig sind die Hürden angesichts knapper Flächenreserven aber auch bei der Erhöhung der Flächeneffizienz[43] deutlich geworden.
- Besonderer Handlungsbedarf besteht bei Flächen für das Handwerk. Diese finden in der vorhandenen Angebotsstruktur kaum passende und finanzierbare Grundstücke. Gleichzeitig hat das Handwerk eine wichtige Versorgungsfunktion für die Stadt.
- Angesichts des Fachkräftemangels nimmt die Attraktivität der Gewerbe- und Industriegebiete als Arbeitsumgebung an Bedeutung zu. Dies bezieht sich vor allem auf die Erreichbarkeit, Versorgungsmöglichkeiten, soziale Infrastruktur (insb. Kitas) und die Gestaltung.[44]
- Klimaneutralität und Klimawandelanpassung müssen für die Zukunftsfähigkeit der Gewerbe- und Industriegebiete angegangen werden, auch wenn sich dies wirtschaftlich derzeit noch nicht rechnet. Die Versorgung mit klimaneutraler Energie sowie der Schutz vor Extremwetter standen in den Diskussionen im Fokus.

---

[42] Auch in der Online-Beteiligung lag ein Schwerpunkt auf dem Handlungsfeld „Fläche“ insbesondere mit Blick auf eine Erhöhung der Flächeneffizienz.

[43] Neben der Tatsache, dass sich die bestehenden Gewerbeflächen ganz überwiegend in privatem Eigentum befinden und damit die Einflussmöglichkeiten beschränkt sind, wurde auch über Hürden diskutiert, die einen „gestapelten“ Gewerbebau erschweren beziehungsweise verteuern.

[44] Dies wurde auch in der Online-Beteiligung genannt.

– Für viele Handlungsbedarfe ist eine kleinräumige Betrachtung notwendig. Die Gewerbe- und Industriegebiete unterscheiden sich in ihrer Ausgangssituation stark, so dass kein einheitlicher Maßnahmenkatalog für alle Gebiete definiert werden kann.
– In den einzelnen Gebieten wären ein engerer Austausch und eine Vernetzung der Unternehmen und Nutzer vor Ort sinnvoll. Ebenso sollte der Dialog mit den städtischen Dienststellen und der Politik gestärkt werden.
– Die Profilierung von Gewerbegebieten hinsichtlich einzelner Branchenschwerpunkte ist in der Abwägung zwischen entstehenden Vorteilen (Synergien und Möglichkeiten der Kreislaufwirtschaft, Markenbildung, Fachkräftegewinnung) und den einschränkenden Wirkungen (Ausschluss anderer Branchen) ambivalent zu sehen und gleichzeitig in bestehenden Gebieten kaum umzusetzen.
– Inhaltliche Aspekte einer Profilierung beziehen sich hingegen vor allem auf Themen, die parallel in den anderen Handlungsfeldern diskutiert wurden (zum Beispiel Nachhaltigkeit, Flächeneffizienz).[45]
– Der Wirtschaftsstandort umfasst nicht nur Köln, sondern die Region. Diese wirtschaftlichen Verflechtungen sollen sich auch weiterhin in der Zusammenarbeit zwischen den Kommunen und Wirtschaftsförderungen widerspiegeln. Von Bedeutung sind dabei die regionalen infrastrukturellen Voraussetzungen, die letztlich – etwa bei der Energieversorgung – Einfluss bis in die einzelnen Gewerbe- und Industriegebiete hinein haben.

Die erarbeiteten Ergebnisse wurden im Nachgang des Dialogprozesses weiter geschärft. Ergebnis ist eine Neustrukturierung der Handlungsfelder. Diese greift die ambivalenten Bewertungen zum Handlungsfeld Profilierung auf sowie dessen Überschneidungen mit den anderen Handlungsfeldern (Fläche und Gewerbegebiet der Zukunft). Profilierung versteht sich aus dieser Betrachtung heraus lediglich als ein zu behandelnder Teilaspekt. Aufgrund dieser Entscheidung ist im weiteren Verlauf des Berichts und auch in den vorgestellten Maßnahmen nur noch von drei Handlungsfeldern (Fläche, Gewerbegebiet der Zukunft, Köln in der Region) die Rede.

Fläche

- Der Flächenbedarf an Gewerbe- und Industrieflächen übersteigt die vorhandenen Flächenreserven deutlich.
- Es braucht weiterhin Möglichkeiten zur Ansiedlung und Erweiterung von Betrieben.
- Es bestehen Potenziale in einer effizienteren Flächennutzung.

Gewerbegebiet der Zukunft

- Die Schaffung zukunftsfähiger Infrastrukturen (insbesondere Energie, Verkehr/ÖPNV, Internet) ist zentraler Standortfaktor.
- Zukunftsfähige Gewerbe- und Industriegebiete sind klimaneutral und an den Klimawandel angepasst.
- Die Attraktivität von Gewerbegebieten als Arbeitsort erlangt mit dem Fachkräftemangel eine höhere Bedeutung.

Köln in der Region

- Köln ist Motor der Wirtschaftsregion.
- Die knappen Flächenreserven und die regionalen infrastrukturellen Rahmenbedingungen bestätigen die Notwendigkeit regionaler Zusammenarbeit.

Übersicht der neustrukturierten Handlungsfelder mit zentralen Aussagen

[45] Auch in der Online-Beteiligung wurde die Profilierung kritisch bewertet.

Fazit zum Beteiligungsprozess

Abschließend lässt sich im Rückblick auf alle drei Veranstaltungsblöcke zum Stadtentwicklungskonzept für die produzierende Wirtschaft festhalten, dass der Dialogprozess mit den Stakeholder*innen neben den erzielten Arbeitsergebnissen mindestens zwei wichtige Entwicklungen bewirkt hat. Zum einen wurde durch die Workshops ein Dialog zwischen den verschiedenen Akteur*innen der Kölner Wirtschaft angestoßen, der zu einem gegenseitigen Verständnis beigetragen und die jeweils anderen Handlungs- und Entscheidungsparameter nachvollziehbar gemacht hat. Zum anderen hat es der Beteiligungsprozess über alle Veranstaltungen hinweg ermöglicht, Ziele und Schwerpunkte des StEK Wirtschaft bedarfsgerecht zu entwickeln. Die unterschiedlichen Perspektiven der Stakeholder*innen lieferten wertvolle Impulse, boten die Möglichkeit, mögliche Handlungsansätze hinsichtlich Chancen und Hürden auf den Prüfstand zu stellen und schärften die Schwerpunkte des vorliegenden Konzeptes.



Einblicke in die Veranstaltungen (Fotos: Sabine Große-Wortmann)



Zielsystem für nachhaltige und zukunftsorientierte Wirtschaftsflächen in Köln

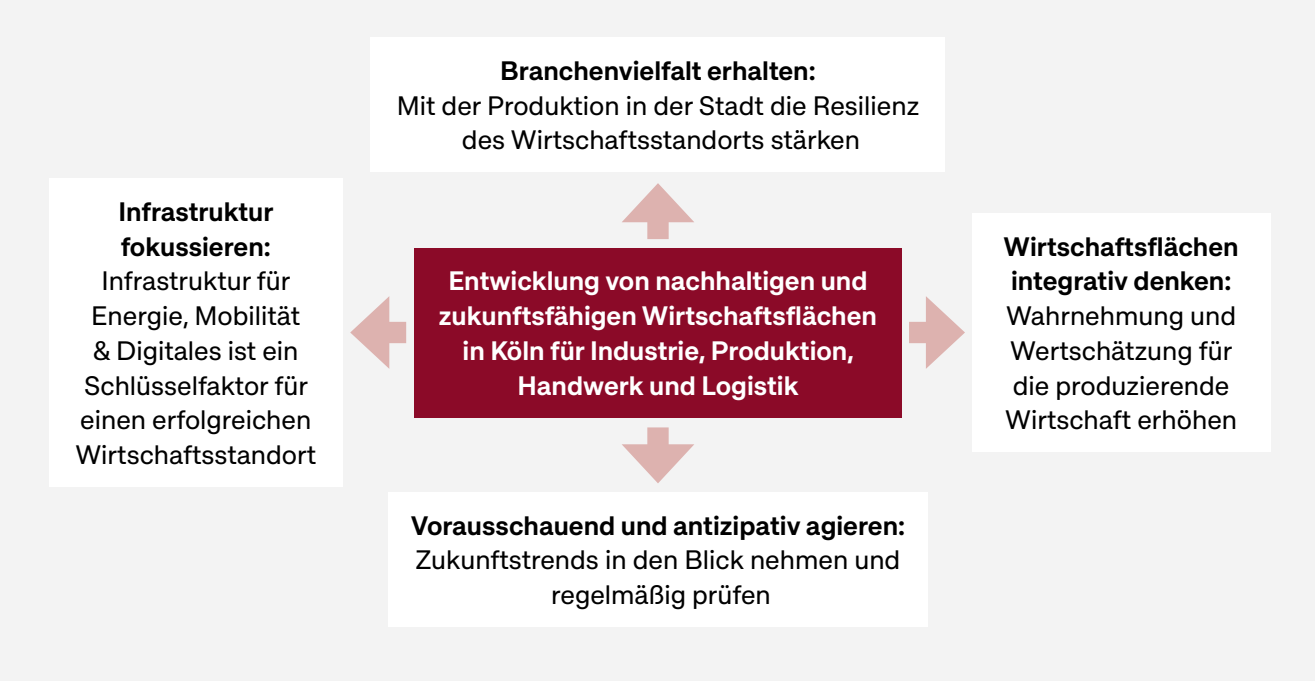
Leitmaxime und Leitlinien

Das Stadtentwicklungskonzept für die produzierende Wirtschaft zeigt, wie auf die Herausforderungen in Bezug auf die Flächenknappheit und die notwendigen Transformationsprozesse für Produktion, Industrie, Handwerk und Logistik reagiert werden soll. Dafür bedarf es klarer Zielsetzungen, die auf dem Weg zum Stadtentwicklungskonzept herausgearbeitet wurden – aus der Stadtstrategie „Kölner Perspektiven 2030+", der Analyse der Ausgangslagen in den Handlungsfeldern und dem Dialog mit den Stakeholder*innen.

Aus den im Prozess gezogenen Schlussfolgerungen lässt sich folgende Leitmaxime ableiten, die für das gesamte Stadtentwicklungskonzept für die produzierende Wirtschaft gilt:

„Entwicklung von nachhaltigen und zukunftsfähigen Wirtschaftsflächen in Köln für Industrie, Produktion, Handwerk und Logistik"

Die Leitmaxime sowie ihre Leitlinien dienen als Rahmen für den zielführenden Einsatz der Maßnahmen zur flächenbedingten Weiterentwicklung von Industrie, Produktion, Handwerk und Logistik.



Leitlinien des Stadtentwicklungskonzeptes für die produzierende Wirtschaft

Branchenvielfalt erhalten: Mit der Produktion in der Stadt die Resilienz des Wirtschaftsstandorts stärken

Eine diversifizierte Wirtschaftsstruktur mit Industrie und Produktion als wichtigem Standbein schafft nicht nur ein breites Angebot an Arbeitsplätzen, sondern ist auch ein zentraler Resilienzfaktor. Hinzu kommen Versorgungsfunktionen, insbesondere durch das Handwerk, das nicht nur Leistungen für Privathaushalte und Unternehmen erbringt, sondern auch mit Blick auf die mit der ökologischen Transformation erforderlichen Umbauprozesse ein wichtiger Akteur ist. Diese Diversität gilt es daher zu erhalten.

Infrastruktur fokussieren: Die Infrastruktur für Energie, Mobilität und Digitales ist ein Schlüsselfaktor für einen erfolgreichen Wirtschaftsstandort

Die vorhandene Infrastruktur, beispielsweise der Anschluss an das Glasfasernetz oder die Erreichbarkeit für die Mitarbeitenden, spielt für Betriebe eine entscheidende Rolle bei der Ansiedlung. Eine leistungsfähige Infrastruktur ist Voraussetzung für die Wettbewerbsfähigkeit des Wirtschaftsstandorts Köln. Technische Infrastruktur, die verkehrliche Erschließung und Mobilitätsangebote der Gebiete müssen deshalb zukunftsorientiert verbessert werden. Die jeweilige Ausgangs- und Bedarfslage muss hierbei gebietsbezogen betrachtet und angegangen werden.

Vorausschauend und antizipativ agieren: Zukunftstrends in den Blick nehmen und regelmäßig prüfen

Für die bedarfsgerechte Bereitstellung von Gewerbeflächen ebenso wie für mögliche Transformationsprozesse ist es wichtig, vorausschauend Entwicklungen zu erkennen, um frühzeitig agieren zu können. Alle Fragestellungen rund um Wirtschaftsflächen müssen deshalb regelmäßig vor dem Hintergrund der Auswirkungen von aktuellen Trends neu bewertet werden, um Köln als zukunftsfähigen Standort zu gestalten.

Wirtschaftsflächen integrativ denken: Wahrnehmung und Wertschätzung für die produzierende Wirtschaft erhöhen

Die erfolgreiche Sicherung und Weiterentwicklung der Kölner Gewerbestandorte hängt nicht nur von der Verfügbarkeit der Flächen ab, sondern auch von der Akzeptanz für diese Nutzungen. Hierzu ist es wichtig, die Wirtschaftsflächen als integralen Bestandteil des gesamten städtischen Gefüges zu betrachten und in diesem Sinne weiterzuentwickeln. Sie sind nicht nur Standort von Unternehmen als Gewerbesteuerzahlende, sondern müssen wie der Rest der Stadt den Ansprüchen an städtebauliche Qualität, Aufenthaltsqualität (mit besonderem Blick auf die dort arbeitenden Personen), Anbindung und Wegeverbindungen für unterschiedliche Verkehrsmittel, Klimaschutz und Klimaanpassung gerecht werden.

Handlungsfeldbezogene Ziele

Die Leitmaxime und Leitlinien dienen der übergeordneten strategischen Ausrichtung. Konkretisiert werden sie durch die im Folgenden formulierten Ziele. Diese beziehen sich auf die Herausforderungen in den Handlungsfeldern (siehe Kapitel Ausgangslagen) und sollen durch die im nachfolgenden Kapitel vorgestellten Maßnahmen erreicht werden.

Ziele für das Handlungsfeld „Fläche"

1. Schaffung von Erweiterungs- und Ansiedlungsflächen für Industrie, Produktion, Handwerk und Logistik
Auch in Zukunft sollen Kölner Unternehmen die Möglichkeit zur Erweiterung haben und Neuansiedlungen realisiert werden können. Auch bei einer großen Konkurrenz mit anderen Nutzungsansprüchen müssen ausreichend Industrie- und Gewerbeflächen zur Verfügung stehen. Zusätzlich zur Bestandssicherung und Bestandsentwicklung ist es wichtig, neue gewerbliche Potenzialflächen nutzbar zu machen und zu vermarkten. Um den Bedarfen schnellstmöglich nachzukommen, müssen die Planungsprozesse effizienter gestaltet werden. Ziel ist es, neue Gewerbe- und Industrieflächen schnell nutzbar zu machen.

Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund transformationsbedingter Herausforderungen, die mit einem Flächenbedarf einhergehen – etwa dem umfassenden Umstieg auf erneuerbare Energieträger. Langfristig ist wahrscheinlich, dass heute genutzte Flächen zum Teil wieder frei werden, da sie aufgrund veränderter Produktionsweisen nicht mehr benötigt werden, wenn die Digitalisierung und Automatisierung von Produktionsprozessen das Produzieren auf kleinerer Fläche ermöglicht.

2. Gewerbe- und Industrieflächen erhalten und sichern
Um ausreichend Flächen zur Verfügung zu stellen, müssen bestehende Industrie- und Gewerbeflächen vor der Umnutzung durch andere Nutzungsformen geschützt werden. Entgegen dem erkennbaren Trend in der Stadt Köln darf der Bestand an Flächen für Industrie und produzierendes Gewerbe in Summe nicht kleiner werden. Aktiver Bestandsschutz für Wirtschaftsflächen muss vorrangiges Ziel der Stadtentwicklung sein. Neben der Umnutzung müssen bestehende Gewerbe- und Industrieflächen auch vor heranrückender Wohnbebauung geschützt werden. Mögliche Erweiterungen des bestehenden Gewerbes oder eine veränderte gewerbliche Nutzung sind dabei in den Abständen zur Wohnbebauung zu berücksichtigen.

3. Flächen von Gewerbe- und Industriegebieten effizienter nutzen
Die knappen vorhandenen Flächen machen eine sehr viel effizientere Nutzung von Flächen erforderlich, zum Beispiel indem Produktionsprozesse gestapelt werden. So erhöht sich die Wertschöpfung pro Quadratmeter versiegelter Grundfläche. Darüber hinaus sollten bestehende Gewerbe- und Industrieflächen beispielsweise durch die Beseitigung bestehender Mindernutzungen und Nachverdichtung flächeneffizienter genutzt und die dort bestehenden Flächenpotenziale dadurch aktiviert werden.

Ziele für das Handlungsfeld „Gewerbegebiet der Zukunft“

1. Gewerbe- und Industriegebiete in Köln mit zukunftsgerechten Infrastrukturen für Energie, Mobilität und Digitales ausstatten
Die Zukunftsfähigkeit der Gewerbe- und Industriestandorte hängt wesentlich von ihrer Infrastrukturausstattung ab. Um weiterhin attraktive Standorte für Unternehmen aus Produktion, Industrie, Handwerk und Logistik zu bieten, gilt es die Infrastruktur bedarfsgerecht weiterzuentwickeln. Dabei sind nicht nur die aktuellen Bedarfe zu berücksichtigen. Zukunftstrends wie die zunehmende Digitalisierung der Produktion und die Versorgung mit erneuerbaren Energieträgern müssen bereits bei den infrastrukturellen Rahmenbedingungen mitgedacht werden. Derzeitiger Zustand und infrastrukturelle Lücken unterscheiden sich zwischen den Kölner Gewerbe- und Industriegebieten. Entsprechend müssen jeweils individuelle Lösungen gefunden werden.

2. Gewerbe- und Industriegebiete klimaneutral und klimaangepasst gestalten
Die Aufgaben Klimaschutz und Klimaanpassung betreffen alle Bereiche der Gesellschaft. Für das Stadtentwicklungskonzept für die produzierende Wirtschaft ist das gesamtstädtische Klimaschutzgutachten „ Köln klimaneutral 2035“ rahmengebend. Die Erreichung der Klimaneutralität bis 2035 ist dementsprechend auch eine zentrale Aufgabe bei der Entwicklung und Umgestaltung von Wirtschaftsflächen. Um den Wirtschaftsstandort Köln zukunftssicher zu gestalten, wird eine klimafreundliche, nachhaltige Gebietsentwicklung gemeinsam mit den ansässigen Unternehmen im Sinne grüner und klimaneutraler Gewerbegebiete verfolgt. Für das Erreichen der Klimaneutralität müssen die Anlagen sowie die Infrastruktur zur lokalen Erzeugung und Nutzung regenerativer Energien in die gewerbliche Flächenentwicklung integriert werden. Bei der klimaneutralen Energieversorgung kommt besonders den energieintensiven Unternehmen eine wichtige Rolle zu.

Eine klimaangepasste Gestaltung von Gebieten wird zudem in Zukunft mit Blick auf die Arbeitsbedingungen (insb. Hitze) und die Sicherung von Betriebsanlagen (Starkregen, Sturm) ein wichtiger Standortfaktor sein.

3. Gewerbe- und Industriegebiete zu attraktiven (Arbeits-)Standorten machen
Eine attraktive Arbeitsumgebung wird immer mehr zum Faktor für Fachkräftegewinnung und -sicherung. Gewerbe- und Industriegebiete sind gegenwärtig häufig Orte mit geringer Aufenthaltsqualität. Die Gewerbegebiete müssen als Stadträume begriffen werden, die sowohl für die Mitarbeitenden vor Ort als auch die Stadtgesellschaft insgesamt eine städtebauliche Qualität aufweisen sollen. Ein Fokus liegt dabei auf der Gestaltung des öffentlichen beziehungsweise gemeinsam genutzten Raums in Gewerbe- und Industriegebieten (wie beispielsweise Grün- und Freiflächen) und bedarfsgerechten Versorgungsangeboten, wie Kinderbetreuung oder Kantinen.

4. Die Verkehrsanbindung und Erreichbarkeit von Gewerbe- und Industriegebieten verbessern
Zurzeit sind viele Gebiete mit dem ÖPNV oder dem Rad nur schwer erreichbar. Für eine erfolgreiche Umsetzung der notwendigen Verkehrs- und Mobilitätswende ist eine optimierte Erreichbarkeit von Gewerbe- und Industriegebieten durch Verkehrsmittel des Umweltverbunds erforderlich. Dabei geht es nicht nur um die Erreichbarkeit für die Mitarbeitenden, sondern auch um die optimierte Erschließung der Gebiete für den Warenverkehr. Die Umsetzung des Stadtentwicklungskonzeptes für die produzierende Wirtschaft ist daher in Bezug zu setzen mit dem Mobilitätskonzept „Besser durch Köln" sowie dem geplanten Konzept für den Bereich Logistik.

Ziele für das Handlungsfeld „Köln in der Region"

1. Unternehmen in der Region halten
Beim Thema Gewerbeansiedlung betrachten Kommunen vorrangig ihr eigenes Stadtgebiet. Im Fokus stehen dabei die zu erwartenden Steuereinnahmen, die möglichst in den eigenen kommunalen Haushalt fließen sollen. Mehr und mehr spielt sich der Standortwettbewerb jedoch nicht mehr zwischen einzelnen Kommunen, sondern zwischen Wirtschaftsregionen ab. Für die Kommunen der Region Köln sollte deshalb das Ziel darin bestehen, Unternehmen in der Region zu halten beziehungsweise hier anzusiedeln.

2. Köln bringt sich als zentrale Metropole der Wirtschaftsregion in deren Stärkung ein
Die Stadt Köln ist Kern der Metropolregion Rheinland und stärkt als Wachstumsmotor diesen gemeinsamen Wirtschaftsraum. Um den Herausforderungen, die mit der nachhaltigen Transformation von Infrastruktur und Wirtschaft im Zuge der Energie- und Ressourcenwende, Klimaschutz und Klimawandelanpassung, Mobilitätswende und Digitalisierung einhergehen, zu begegnen, ist eine intensivere regionale Vernetzung und Zusammenarbeit als Wirtschaftsregion notwendig. Die Stadt Köln als Metropole und funktionales Oberzentrum hat hier eine besondere Verantwortung für eine gemeinsame Wirtschaftsentwicklung.

3. Zukunftsfähige regionale Infrastrukturen für Industrie, Produktion, Handwerk und Logistik fokussieren
Das Erneuern und der Ausbau von grundlegender Infrastruktur ist für die Transformation der Kölner Wirtschaft zentral. Für die Realisierung größerer Infrastrukturprojekte, wie überregionale Verkehrsmaßnahmen oder Wasserstoff-Kernnetze, müssen Kommunen zusammenarbeiten. Dadurch können sie gemeinsam gegenüber Land und Bund argumentieren oder Fördermöglichkeiten nutzen, regionale Wirtschaftsakteure sinnvoll unterstützen und eine zukunftsfähige Wirtschaftsentwicklung umsetzen.



Maßnahmen

Mit dem Stadtentwicklungskonzept für die produzierende Wirtschaft werden Maßnahmen identifiziert, die dazu beitragen, die oben beschriebenen Ziele zu erreichen. Sie werden in ihrer Zielrichtung und Funktionsweise im Folgenden beschrieben. Im Rahmen der Umsetzung des Stadtentwicklungskonzeptes werden die Maßnahmen weiter konkretisiert und räumlich verortet. Der Schwerpunkt der Maßnahmen liegt im Handlungsfeld „Fläche", dem eine besondere Bedeutung für den Kölner Wirtschaftsstandort zukommt. Acht der elf Maßnahmen tragen wesentlich zur Erreichung der Ziele des Handlungsfeldes bei. Zwei Maßnahmen sind dem Handlungsfeld „Gewerbegebiete der Zukunft" und eines dem Handlungsfeld „Köln in der Region" zugeordnet.

	Ziele									
	Fläche			**Gewerbegebiet der Zukunft**				**Köln in der Region**		
	Schaffung von Erweiterungs- und Ansiedlungsflächen	Gewerbe- und Industrieflächen erhalten und sichern	Flächen von Gewerbe- und Industrie-gebieten effizienter nutzen	Gewerbe- und Industriegebiete in Köln mit zukunftsgerechten Infrastrukturen ausstatten	Gewerbe- und Industriegebiete klimaneutral und klimaangepasst gestalten	Gewerbe- und Industriegebiete zu attraktiven (Arbeits-) Standorten machen	Die Verkehrsanbindung und Erreichbarkeit von Gewerbe- und Industriegebieten verbessern	Unternehmen in der Region halten	Köln bringt sich als zentrale Metropole der Wirtschaftsregion in deren Stärkung ein	Zukunftsfähige regionale Infrastrukturen fokussieren
1 Gewerbe- und Industrieflächen sichern		■								
2 Wissen über die Gebiete verbessern	■	■	■							
3 Neue Flächen für Gewerbe aktivieren	■									
4 Bestehende Gebiete nachverdichten	■		■							
5 Flächenpolitik vorausschauend lenken	■	■	■							
6 Ansiedlung steuern	■		■		■					
7 Gewerbliche Neubauvorhaben navigieren	■									
8 Handwerker-/Gewerbehöfe initiieren	■		■							
9 Klimaschutz und Klimaanpassung der Unternehmen unterstützen					■	■				
10 Gewerbe- und Industriegebiete weiterentwickeln			■	■	■	■	■			
11 Regionale Zusammenarbeit weiterführen								■	■	■

Übersicht der Maßnahmen und Ziele des Stadtentwicklungskonzeptes

Maßnahme 1:
Gewerbe- und Industrieflächen sichern – Grundsatzbeschluss und Vorkaufsrecht

Handlungsfelder und Ziele

Fläche	Ziel 1	**Ziel 2**	Ziel 3	
Gewerbegebiet der Zukunft	Ziel 1	Ziel 2	Ziel 3	Ziel 4
Köln in der Region	Ziel 1	Ziel 2	Ziel 3	

Beschreibung

Die starke Flächenkonkurrenz in Köln führt dazu, dass Gewerbe- und Industrieflächen vielfach zu gemischten Gebieten oder durch Wohnungsbauprojekte umgenutzt werden. Dies ist in den Kölner Transformationsgebieten ein gewünschter Prozess der Stadtentwicklung, etwa im Deutzer Hafen, der Parkstadt Süd und dem Mülheimer Süden. Er betrifft jedoch auch weitere, teilweise kleinteilige Gewerbestandorte innerhalb Kölns, wodurch Flächen für Handwerk, Gewerbe und Industrie unwiederbringlich verloren gehen. Ebenso geraten bestehende Gewerbenutzungen durch heranrückende Wohnbebauung unter Druck. Hinzu kommt, dass Gewerbeflächen vielfach durch nicht-störendes Gewerbe genutzt werden (Einzelhandel, Büronutzung), die durch höhere Renditeaussichten die Bodenpreise steigen lassen.

Angesichts der knappen Flächen für Gewerbe und Industrie sollen diese gesichert und vorrangig für Branchen genutzt werden, die (insb. aufgrund von Emissionen) auf eine solche Ausweisung angewiesen sind. Hierbei werden zwei Ansätze verfolgt:

In einem Grundsatzbeschluss wird festgelegt, dass auf zuvor gewerblich genutzten Flächen vorrangig eine gewerbliche Nachnutzung erfolgen soll. Im Einzelfall soll bei konkreten Vorhaben (etwa des Wohnungsbaus) der Belang des Erhalts der Fläche für die Gewerbenutzung innerhalb der Abwägung gestärkt werden.

Als zweiter Ansatz soll für ausgewählte Gewerbe- und Industriegebiete eine Vorkaufsrechtssatzung erlassen werden. Ziel ist es, eine Eingriffs- und Steuerungsmöglichkeit zu erhalten, mit der Gebiete, die bislang durch produzierendes Gewerbe, Industrie und Handwerk geprägt sind, gesichert und vor verdrängenden Nutzungen geschützt werden. Notwendige Grundlage ist die Formulierung von Zielen der städtebaulichen Entwicklung für die Gebiete, in denen die Nutzung durch das (emittierende) Gewerbe verankert wird. Die Stadt Köln erhält dann bei Grundstücksverkäufen, die dieser Zielsetzung entgegenlaufen, ein Vorkaufsrecht. Verpflichtet sich der neue Eigentümer zu einer Entwicklung entsprechend der Satzungsziele, wird das Vorkaufsrecht nicht ausgeübt.

Beispiel: Vorkaufsrechtssatzung Stadt Düsseldorf

Die Stadt Düsseldorf hat 2022 eine Vorkaufsrechtssatzung für einen Großteil der Gewerbe- und Industriegebiete im Stadtgebiet erlassen. Grundlage ist die „Flächenstrategie für produktions- und handwerksgeprägte Branchen – Gewerbe- und Industriekernzonen" (2018 als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen). Darin wurden alle Gebiete aufgrund ihrer Struktur und Nutzung vier Gebietstypen (Kategorien A bis D) zugeordnet und kartografisch abgegrenzt. Für die einzelnen Gebietstypen wurden Ziele formuliert, um sie für bestimmte Nutzungen zu sichern. Die Vorkaufsrechtssatzung greift diese Gebietstypen und Stadtentwicklungsziele auf. Begründet wird das Vorkaufsrecht mit dem bestehenden Flächenbedarf, dem Umwandlungsdruck und der Spekulation auf dem gewerblichen Grundstücksmarkt in Verbindung mit hohen Grundstückspreisen, den ansonsten fehlenden Steuerungs- und Ankaufsmöglichkeiten und dem vom Markt nicht umgesetzten Ziel der Schaffung von mehrgeschossigen Gewerbebauten. Die Zielsetzungen für die einzelnen Gebietskategorien werden als Planungsziele festgelegt. Die Gebietskategorie D ist nicht Bestandteil der Vorkaufsrechtssatzung. Hier werden Gebiete abgegrenzt, für die zukünftig eine stärkere Nutzungsmischung angestrebt wird.[46]

Notwendige Schritte

Der Grundsatzbeschluss wird vom Amt für Stadtentwicklung und Statistik mit Beteiligung der Stabsstelle Wirtschaftsförderung erarbeitet und auf Grundlage des StEK Wirtschaft als Beschlussvorlage eingebracht.

Für den Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung ist zu klären, für welche Gebiete eine solche zielführend sein kann. Im Fokus stehen hierbei Gebiete, die (noch) durch emittierendes Gewerbe, Industrie und Handwerk geprägt sind und deren Prägung durch eine Vorkaufsrechtssatzung erhalten beziehungsweise gestärkt werden kann. Eine entsprechende Analyse wird durch das Amt für Stadtentwicklung und Statistik auf Grundlage der Realnutzungsanalyse (siehe Maßnahme 2) durchgeführt. Für die Gebiete werden gemeinsam mit der Stabsstelle Wirtschaftsförderung und der KölnBusiness Entwicklungsziele formuliert und in Abstimmung mit dem Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster eine Vorkaufsrechtssatzung erarbeitet.

Die Umsetzungsschritte zusammengefasst:
- Erarbeitung und Beschluss eines Grundsatzbeschlusses
- Anwendung des Grundsatzbeschlusses bei konkreten Vorhaben
- Prüfung möglicher Gebiete für eine Vorkaufsrechtssatzung
- Formulierung von Entwicklungszielen für die identifizierten Gebiete
- Beschluss einer Vorkaufsrechtssatzung
- Anwendung der Vorkaufsrechtssatzung

[46] Landeshauptstadt Düsseldorf (2021): Beschlussvorlage APS/165/2021 sowie Landeshauptstadt Düsseldorf (2018): Gewerbe- und Industriekernzonen.

Maßnahme 2:
Wissen über die Gebiete verbessern – Realnutzungsanalyse

Handlungsfelder und Ziele

Fläche	Ziel 1	Ziel 2	Ziel 3	
Gewerbegebiet der Zukunft	Ziel 1	Ziel 2	Ziel 3	Ziel 4
Köln in der Region	Ziel 1	Ziel 2	Ziel 3	

Beschreibung

Als Grundlage für die Sicherung und Weiterentwicklung der vorhandenen Gewerbe- und Industriegebiete wird eine bessere Informationsgrundlage über die Nutzungsstrukturen in den Gebieten benötigt. Die bestehende Realnutzungskartierung ist veraltet und bietet hierfür keine belastbare Basis. Durch die Weiterentwicklung zur Realnutzungsanalyse soll eine Datengrundlage entstehen, die – durch die Nutzung verschiedener Geo- und Fachdaten – ohne Kartierung mit vertretbarem Aufwand regelmäßig fortgeschrieben wird. Mit der Realnutzungsanalyse können Aussagen über die in den Gebieten ansässigen Branchen und (auch nicht gewerblichen) Nutzungsstrukturen getroffen werden. Ergänzend sollen minder- und ungenutzte Flächen- und gegebenenfalls Gebäudepotenziale in den Gewerbe- und Industriegebieten dargestellt werden. Die Realnutzungsanalyse ist damit eine zentrale Grundlage, um die Maßnahmen des StEK Wirtschaft räumlich zu konkretisieren (siehe Maßnahmen 1, 5, 10).

Notwendige Schritte

Die Methodik der Realnutzungsanalyse wird derzeit im Amt für Stadtentwicklung und Statistik erarbeitet. Die Informationsbedarfe für die Umsetzung des StEK Wirtschaft werden dabei bereits einbezogen. Die ersten Analyseergebnisse können für die räumliche Konkretisierung des StEK Wirtschaft genutzt werden. Die Erarbeitung erfolgt in Abstimmung mit der Stabsstelle Wirtschaftsförderung, dem Stadtplanungsamt und der KölnBusiness.

Die Umsetzungsschritte zusammengefasst:
- Erarbeitung der Methodik für die Realnutzungsanalyse
- Erstellung der Realnutzungsanalyse
- Auswertung der Realnutzungsanalyse hinsichtlich der Informationsbedarfe der Maßnahmen aus dem StEK Wirtschaft
- Regelmäßige Fortschreibung der Realnutzungsanalyse

Maßnahme 3:
Neue Flächen für Gewerbe aktivieren – planungsrechtliche Voraussetzungen

Handlungsfelder und Ziele

Fläche	Ziel 1	Ziel 2	Ziel 3	
Gewerbegebiet der Zukunft	Ziel 1	Ziel 2	Ziel 3	Ziel 4
Köln in der Region	Ziel 1	Ziel 2	Ziel 3	

Beschreibung

In Köln besteht ein hoher Bedarf an Gewerbe- und Industrieflächen für die Expansion und Neuansiedlung von Unternehmen. Durch die Umsetzung der Maßnahme wird sichergestellt, dass Flächen für Betriebserweiterungen oder Neuansiedlungen für Industrie, produzierendes Gewerbe, Handwerk und Logistik zur Verfügung stehen und damit auch Arbeitsplätze im produzierenden und gewerblichen Bereich geschaffen und gesichert werden.

Die noch vorhandenen Flächenpotenziale für gewerbliche Nutzungen müssen entsprechend ihrer Eignung hierfür zügig durch die Schaffung von Planungsrecht nutzbar gemacht werden. Dazu können zum einen die Flächenpotenziale aus dem derzeit in Aufstellung befindlichen Regionalplan in den Flächennutzungsplan übernommen werden und zum anderen für die entsprechenden Flächen Bebauungspläne aufgestellt werden. Im Rahmen des Gewerbeflächenbereitstellungskonzeptes (Stichtag 31.12.2023) wurden auf Basis des Flächennutzungsplans 86,7 ha ermittelt, für die eine Bauleitplanung notwendig ist. Darüber hinaus sind im Regionalplanentwurf der Bezirksregierung Köln weitere Flächen für Gewerbe und Industrie festgelegt, die es nun in die vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung zu übernehmen gilt. Ziel muss es sein, dass die Planungsprozesse und die damit verbundenen Hürden bis zur Erschließung und Vermarktung der Reserveflächen zügig durchlaufen werden.

Die Schaffung von verbindlichem Planungsrecht für gewerbliche Flächen erfolgt im Wesentlichen vorhabenbezogen. Dabei soll die Planungsrechtschaffung dennoch den Zielen und Prioritäten der Stadt Köln folgen. Entsprechend benötigt es hierfür über das rein informative Gewerbeflächenbereitstellungskonzept hinaus Kriterien und eine programmatische Zielsetzung für die Prioritäten der Planrechtschaffung. Neben einer Priorisierung der Flächen werden dabei auch Qualitätsvorgaben für die Entwicklung der Flächen thematisiert, die bei der Planungsrechtschaffung beziehungsweise in ergänzenden städtebaulichen Verträgen festgelegt werden können. Diese betreffen zum Beispiel Aspekte der Flächen- und Klimaeffizienz sowie der Grünausstattung und städtebauliche Qualitäten. Zudem kann durch eine Bauverpflichtung erreicht werden, dass das Baurecht zeitnah umgesetzt wird.

Notwendige Schritte

Für die planerische Entwicklung der vorhandenen Flächenreserven wird ein strategisches Vorgehen erarbeitet, bei dem die Priorisierung einzelner Flächen im Sinne eines Flächenprogramms festgelegt sowie mögliche einheitliche Qualitätsvorgaben geprüft werden.

Ausgangspunkt ist das Gewerbeflächenbereitstellungskonzept, das entsprechend weiterentwickelt wird. Dies erfolgt in Abstimmung unter anderem zwischen dem Amt für Stadtentwicklung und Statistik, dem Stadtplanungsamt, der Stabsstelle Wirtschaftsförderung und KölnBusiness.

Die Umsetzungsschritte zusammengefasst:

- Überprüfung von Potenzialen in bestehenden GE/GI-Gebieten und Aufnahme von GIB-Bereichen des Regionalplans in das Gewerbeflächenbereitstellungskonzept
- Weiterentwicklung des Gewerbeflächenbereitstellungskonzeptes zu einem Flächenprogramm für das produzierende Gewerbe und weitere wirtschaftliche Nutzungen
- Erarbeitung von Qualitätskriterien für gewerbliche Bebauungspläne
- Planrechtschaffung für die vorhandenen Flächenpotenziale anhand der erarbeiteten Priorisierung und Qualitätskriterien

Maßnahme 4:
Bestehende Gebiete nachverdichten – Aktivierung von Flächeneigentümern

Handlungsfelder und Ziele

Fläche	Ziel 1	Ziel 2	Ziel 3	
Gewerbegebiet der Zukunft	Ziel 1	Ziel 2	Ziel 3	Ziel 4
Köln in der Region	Ziel 1	Ziel 2	Ziel 3	

Beschreibung

Neben den Potenzialflächen im Flächennutzungsplan und Regionalplan ergibt sich ein weiteres Potenzial durch die Erhöhung der Flächeneffizienz in den bestehenden Gewerbe- und Industriegebieten, zum Beispiel durch Neu- oder Anbauten sowie mehrgeschossigen Gewerbebau. Damit verbunden ist die Erhöhung der Wertschöpfung pro Fläche. Der Umfang dieses Flächenpotenzials ist bislang nicht bekannt. Wahrscheinlich ist jedoch, dass rechnerisch Teile des bestehenden Flächenbedarfs gedeckt werden können.

Über die Erhebung der Flächenpotenziale (Weiterentwicklung des städtischen Flächenprogramms, inklusive Nacherhebung der Flächenpotenziale in den bestehenden GE/GI-Gebieten, sowie Identifizierung weiterer Nachverdichtungspotenziale an Gebäuden sowie von mindergenutzten Flächen) sowie durch die Realnutzungsanalyse sollen die Bereiche in der Stadt identifiziert werden, welche gute Rahmenbedingungen für eine Nachverdichtung der Gewerbegebiete im Sinne der mehrfachen Innenentwicklung bieten.

Die Flächen, die für eine Nachverdichtung in Frage kommen, befinden sich voraussichtlich überwiegend nicht im Eigentum der Stadt Köln. Die Stadt Köln kann daher nur aktivierend auf die Grundstückseigentümer*innen zugehen. Wie dies sinnvoll erfolgen kann, ist davon abhängig, wie sich die Nachverdichtungspotenziale räumlich über die vorhandenen Gebiete verteilen, welche Restriktionen bestehen und wie die jeweilige Eigentümerstruktur und -interessen gelagert sind. So kann bei größeren Flächen einzelner Eigentümer*innen eine direkte Ansprache erfolgen. In anderen Fällen kann die Aktivierung von Nachverdichtungspotenzialen Teil eines Gebietsdialogs (siehe Maßnahme 10) sein oder im Einzelfall kann eine intensivere Betrachtung der Potenziale in einem zusammenhängenden Gebiet zielführend sein.

Neben der Aktivierung der Eigentümer*innen schafft die Stadt Köln die entsprechenden planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Nachverdichtung. Für konkrete Vorhaben sind im Einzelfall die vorhandenen Ermessensspielräume beziehungsweise notwendige Anpassungen für eine Realisierung zu prüfen.

Notwendige Schritte

Das Amt für Stadtentwicklung und Statistik identifiziert Nachverdichtungspotenziale wie ungenutzte Teilflächen auf Betriebsgrundstücken, untergenutzte Grundstücke und Grundstücksteile und so weiter.

Aufbauend auf den analysierten Potenzialen und deren räumlichen Schwerpunkten erarbeitet das Amt für Stadtentwicklung und Statistik gemeinsam mit der KölnBusiness, der Stabsstelle Wirtschaftsförderung und dem Stadtplanungsamt eine Strategie zur Aktivierung der Flächen beziehungsweise der entsprechenden Eigentümer*innen.

Die Umsetzungsschritte zusammengefasst:

- Georeferenzierte Identifizierung weiterer Flächen- und Nachverdichtungspotenziale und Aufnahme der Ergebnisse in das Flächenprogramm sowie in die Realnutzungsanalyse
- Analyse der räumlichen Schwerpunkte der Nachverdichtung
- Erarbeitung einer Strategie zur Aktivierung der Flächeneigentümer*innen
- Umsetzung der Aktivierung der Flächeneigentümer*innen

Maßnahme 5:
Flächenpolitik vorausschauend lenken – Aktive Liegenschaftspolitik und Steuerung

Handlungsfelder und Ziele

Fläche	Ziel 1	Ziel 2	Ziel 3	
Gewerbegebiet der Zukunft	Ziel 1	Ziel 2	Ziel 3	Ziel 4
Köln in der Region	Ziel 1	Ziel 2	Ziel 3	

Beschreibung

Für Industrie, Produktion, Handwerk und Logistik sollen langfristig ausreichend Flächen in Köln bereitstehen. Daher ist es notwendig, strategische Ansätze zur Flächenentwicklung verknüpft zu betrachten und voranzubringen. Dazu zählt, neben kurzfristigen Ansiedlungsvorhaben und Planungsrechtsschaffungen den langfristigen Flächenbedarf und mögliche zukünftige Flächenpotenziale in den Blick zu nehmen. Zudem gilt es, die Handlungs- und Steuerungsmöglichkeiten der Stadt Köln in Bezug auf die Flächenentwicklung zu stärken. Eine aktive Liegenschaftspolitik und ein strategischer Flächenankauf in Kombination mit dem Kriterienkatalog für die Vergabe von Gewerbe- und Industrieflächen (siehe Maßnahme 6) schaffen wichtige Voraussetzungen zur Erreichung der Ziele des StEK Wirtschaft. Beim gezielten Flächenankauf tritt die Stadt als Käuferin insbesondere von strategisch relevanten Flächen (zum Beispiel Potenzialflächen, mindergenutzte Flächen oder Brachflächen) auf. Im Anschluss kann die Stadt als Eigentümerin die Nutzung der Flächen gezielt steuern, Mindernutzungen verhindern und so die gewerbliche Nutzung sichern.

Die vorausschauende aktive Flächenpolitik ist jedoch nicht nur auf die Neuentwicklung von Flächen zu beziehen. Es gilt darüber hinaus, Veränderungen in bestehenden Gebieten zu antizipieren und dadurch die Einflussmöglichkeiten der Stadt zu stärken. Dies reicht von frühzeitiger Sondierung von Nachnutzungsmöglichkeiten bei Betriebsaufgaben bis hin zum Ankauf brachfallender Flächen.

Notwendige Schritte

Für die vorausschauende Flächenpolitik wird die Transparenz über den Bedarf und das Angebot an Flächen im Stadtgebiet gestärkt. Hierzu wird das Gewerbeflächenbereitstellungskonzept vom Amt für Stadtentwicklung und Statistik zu einem Flächenprogramm weiterentwickelt und regelmäßig fortgeschrieben. Neben den Flächenreserven wird auch ein Monitoring der Flächenentwicklung beziehungsweise -inanspruchnahme einbezogen. Ziel ist ein stärkeres Verständnis dafür, welche Flächen wann in Nutzung kommen und insbesondere welche Flächen aus welchen Gründen nicht nachgefragt werden. Die höhere Transparenz dient der langfristigen bedarfsgerechten Flächenbereitstellung.

Um frühzeitige Veränderungen in den bestehenden Gewerbe- und Industriegebieten zu erkennen, ist der direkte Kontakt der KölnBusiness zu den Unternehmen elementar. Zu prüfen ist, inwiefern auch Veranstaltungs- und Gesprächsformate zwischen Verwaltung und Unternehmen gestärkt werden sollten, wie sie zur Erarbeitung des Stadtentwicklungskonzeptes durchgeführt wurden und mit dem Branchenforum Industrie punktuell bereits langjährig bestehen.

Für die erfolgreiche Umsetzung einer aktiven Liegenschaftspolitik müssen die zuständigen Ämter (Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster, Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Stadtplanungsamt, Stabsstelle Wirtschaftsförderung) der Stadt sowie die KölnBusiness eine langfristige Strategie für den Flächenerwerb entwickeln. Wesentlich sind dabei die Zielsetzungen beziehungsweise die Kriterien eines Flächenerwerbs sowie darauf aufbauend die Identifizierung der relevanten Flächen und Grundstücke. Datengrundlagen sind die aktuell erarbeitete Realnutzungsanalyse und das weiterzuentwickelnde Gewerbeflächenbereitstellungskonzept.

Die Umsetzungsschritte zusammengefasst:
- Weiterentwicklung des Gewerbeflächenbereitstellungskonzepts zu einem Flächenprogramm für das produzierende Gewerbe und weitere wirtschaftliche Nutzungen inklusive Monitoring
- Erarbeitung einer Strategie für den Ankauf von Gewerbeflächen
- Identifizierung von Flächen für den Ankauf
- Ankauf von Flächen und Vergabe nach formulierten Kriterien

Maßnahme 6:
Ansiedlung steuern – Kriterienkatalog für die Vergabe von städtischen Gewerbe- und Industrieflächen

Handlungsfelder und Ziele

Fläche	Ziel 1	Ziel 2	Ziel 3	
Gewerbegebiet der Zukunft	Ziel 1	Ziel 2	Ziel 3	Ziel 4
Köln in der Region	Ziel 1	Ziel 2	Ziel 3	

Beschreibung

Bei der Vergabe städtischer Gewerbe- und Industrieflächen hat die Stadt Köln die Möglichkeit, Ansiedlungen gezielt zu steuern und Einfluss auf die Grundstücksnutzung zu nehmen. Hierfür kommt ein Kriterienkatalog bei der Vergabe zum Einsatz, der Transparenz für alle Kaufinteressenten schafft und qualitative Ziele der Stadt für die Vergabe formuliert.

Der Kriterienkatalog wurde kürzlich überarbeitet und politisch beschlossen.
Er enthält drei Prüfphasen:

1. Prüfung der generellen Eignung des Unternehmens hinsichtlich der Mindestanforderungen in den Bereichen Finanzierung, Photovoltaik, effiziente Bauweise, Flächeneffizienz sowie Arbeitsplätze.

2. Bewertung der baulichen Ausnutzung des Grundstücks (Flächeneffizienz), der Anzahl der Arbeitsplätze, des Ausbildungsangebots sowie der zu erwartenden Gewerbesteuereinnahmen unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplans und der Grundstücksgröße.

3. Punktevergabe für ergänzende Betriebsmerkmale (zum Beispiel Zugehörigkeit zu Kölner Leitbranche oder Versorgungsfunktion des Unternehmens) und geplante (bauliche) Maßnahmen am Standort.

Um die Kriterien bestmöglich zu erfüllen, können sich Unternehmen für die Bewerbung auf die Flächen zusammentun. Durch entsprechendes „Matching“ können Kooperationspartner zusammengeführt werden, die sich gegenseitig bei der Erfüllung der Vergabekriterien unterstützen. Hier leistet KölnBusiness entsprechende Unterstützung.

Es gilt den überarbeiteten Kriterienkatalog stringent anzuwenden. Bei verstärktem Ankauf von Flächen durch die Stadt Köln im Zuge der aktiven Liegenschaftspolitik (siehe Maßnahme 5) kann der Katalog bei der Wiederveräußerung der Grundstücke vermehrt zur Anwendung kommen.

Notwendige Schritte

Der aktualisierte Kriterienkatalog für die Vergabe von städtischen Gewerbe- und Industrieflächen wurde am 01.10.2024 vom Rat der Stadt Köln beschlossen. Nun folgt die Phase der Anwendung. Dabei ist es wichtig, die Kriterien regelmäßig auf ihre Zielgenauigkeit hin zu überprüfen und gegebenenfalls zu aktualisieren. Federführend ist hierbei die KölnBusiness in Zusammenarbeit mit der Stabsstelle Wirtschaftsförderung.

Die Umsetzungsschritte zusammengefasst:
– Anwendung des Kriterienkatalogs bei der Vergabe
– Überprüfung und Fortschreibung des Katalogs

Maßnahme 7:
Gewerbliche Neubauvorhaben navigieren – Koordinierungsstelle für gewerbliche Großvorhaben

Handlungsfelder und Ziele

Fläche	Ziel 1	Ziel 2	Ziel 3	
Gewerbegebiet der Zukunft	Ziel 1	Ziel 2	Ziel 3	Ziel 4
Köln in der Region	Ziel 1	Ziel 2	Ziel 3	

Beschreibung

Sowohl für Unternehmen mit kleineren als auch mit größeren Bauvorhaben ist der Genehmigungsprozess mit einem hohen bürokratischen und zeitlichen Aufwand verbunden. Lange Planungs- und Genehmigungsprozesse schaffen Unsicherheit und verursachen Kosten. Bei komplexen Vorhaben mit besonders hohem Abstimmungsbedarf innerhalb der Verwaltung soll eine bei der Stabsstelle Wirtschaftsförderung angesiedelte Koordinierungsstelle dazu beitragen, die Prozesse zu beschleunigen und so Flächenpotenziale zu aktivieren.

Während die KölnBusiness weiterhin erste und zentrale Anlaufstelle für Unternehmen ist, übernimmt die Koordinierungsstelle die Abstimmung und Koordination innerhalb der Verwaltung. Dafür arbeitet die Koordinierungsstelle eng mit den zuständigen Ämtern und KölnBusiness zusammen.

Die Koordinierungsstelle wird bei ausgewählten größeren beziehungsweise komplexeren Vorhaben aktiv. Diese werden in Abstimmung mit der KölnBusiness identifiziert.

Notwendige Schritte

Der Beschluss zur Einrichtung der Koordinierungsstelle (personell und finanziell) innerhalb der Stabsstelle Wirtschaftsförderung wurde bereits im Verwaltungsvorstand der Stadt Köln gefasst, so dass sich die Koordinierungsstelle im Aufbau befindet, die entsprechenden Personalstellen jedoch noch nicht vollständig besetzt sind. Die Koordinierungsstelle hat ihre Arbeit in der Stabsstelle Wirtschaftsförderung bereits aufgenommen. Für die Auswahl der zu betreuenden Vorhaben werden zwischen der Koordinierungsstelle und der KölnBusiness qualitative und quantitative Kriterien formuliert.

Die Umsetzungsschritte zusammengefasst:
- Erreichen der personellen Zielausstattung der Koordinierungsstelle
- Kriterienkatalog zur Auswahl der Vorhaben an personelle Ressourcen anpassen
- Etablierung der Koordinierungsstelle und Steuerung der beteiligten Verwaltungsstellen

Maßnahme 8:
Handwerker-/Gewerbehöfe initiieren – Konzeptionelle Grundlagen einer kommunalen Betreibergesellschaft

Handlungsfelder und Ziele

Fläche	Ziel 1	Ziel 2	Ziel 3	
Gewerbegebiet der Zukunft	Ziel 1	Ziel 2	Ziel 3	Ziel 4
Köln in der Region	Ziel 1	Ziel 2	Ziel 3	

Beschreibung

Gerade für kleine und mittlere Handwerksbetriebe, die auf die Nähe zu ihren Kunden angewiesen sind, ist es eine große Herausforderung, geeignete und bezahlbare Gewerbeflächen im städtischen Raum zu finden, zumal das Handwerk (und andere kleinere Produktionsbetriebe) in der Regel nicht so zahlungskräftig ist wie die in innenstadtnahen Lagen angesiedelten Dienstleistungen. Dies ist nicht nur für die Unternehmen problematisch. Eine drohende Verdrängung des Handwerks aus der Stadt führt auch für deren Kundschaft zu höheren Kosten aufgrund der längeren Anfahrtswege bis hin zu Versorgungsproblemen bei haushaltsnahen Handwerksleistungen.

Handwerker-/Gewerbehöfe bieten kleinen und mittleren Betrieben die Möglichkeit eines innenstadt- und damit kundennahen Standortes. Kleinteilige Produktionsflächen ermöglichen es, in attraktiver Lage in der Stadt präsent zu sein. Durch die Bereitstellung einer entsprechenden Gebäudeinfrastruktur wird die Möglichkeit geschaffen, auch mehrgeschossig zu produzieren und eine hohe Flächeneffizienz wird erreicht.

Nicht nur aufgrund der höheren Renditeaussichten anderer gewerblicher Nutzungen, entsteht am Markt kein ausreichendes Angebot an Handwerker-/Gewerbehöfen dieser Art. Es fehlt zudem an Investoren, die als Bestandshalter Mietflächen für kleinere Handwerks- und Produktionsbetriebe entwickeln. Eine kommunale Gesellschaft zur Entwicklung und zum Betrieb von Handwerker-/Gewerbehöfen kann einen Beitrag leisten, diese Angebotslücke zu schließen und trägt dazu bei, dass kleine und mittlere Unternehmen sich in Köln innenstadtnah ansiedeln oder erweitern können. Handwerker-/Gewerbehöfe können zudem in Gewerbegebieten, für die eine stärkere Mischung mit Handwerk, Dienstleistungen und Kreativwirtschaft angestrebt wird, ein Modell zur Verankerung des produzierenden Gewerbes darstellen.

Beispiel: Münchner Gewerbehof- und Technologiezentrumsgesellschaft mbH (MGH)

Die Münchner Gewerbehof- und Technologiezentrumsgesellschaft mbH (MGH) ist eine hundertprozentige Tochtergesellschaft der Landeshauptstadt München. Ziele der Gesellschaft sind die Unterstützung und der Erhalt von kleinen und mittleren Handwerksbetrieben sowie

die Förderung von Existenzgründer*innen. Dazu baut und betreibt die MGH Gewerbehöfe, in denen die Betriebe passende Räumlichkeiten vorfinden. Etwa 485 Betriebe sind derzeit in Münchner Gewerbehöfen auf insgesamt 106.000 m² Fläche eingemietet. Den überwiegend kleinen und mittleren Unternehmen des Handwerks und des produzierenden Gewerbes bietet die gestapelte Bauweise Vorteile wie eine hohe Deckenbelastbarkeit, Lastenaufzüge, breite Erschließungsflächen im Gebäude und Anlieferzonen. Außerdem gehört zur MGH das Münchner Technologiezentrum (MTZ), das junge Unternehmen und Existenzgründer*innen unterstützt.

Die MGH wurde 1981 durch die Stadt und die IHK sowie die HWK für München und Oberbayern gegründet. Der erste Gewerbehof wurde 1983 als Pilotprojekt eröffnet. Der Erfolg der Gewerbehöfe veranlasste den Stadtrat 1993 ein Gewerbehofprogramm zu beschließen, das laufend fortgeschrieben wird und dessen Aufgabe es ist, ein flächendeckendes Netz an Gewerbehöfen im Stadtgebiet aufzubauen. Die Finanzierung der Gewerbehöfe geschieht bei Investitionen insb. über den Haushalt der Stadt München sowie die Wirtschaftsförderungspauschale. Darüber hinaus erhält die MGH Einnahmen aus den Mietverträgen. Der Aufsichtsrat besteht aus Stadträtinnen und Stadträten und den Geschäftsführern der IHK und HWK München und Oberbayern. Den Vorsitz hat der Referent für Arbeit und Wirtschaft der Stadt München. Das Modell wurde von einigen Städten im In- und Ausland kopiert. Im Rahmen des EU-Projekts EUGEN (Europäisches Gewerbehof-Netzwerk) wurden die Münchner Erfahrungen aufbereitet und europaweit „exportiert".[47]

Notwendige Schritte

Für die Entwicklung und den Betrieb von Handwerker-/Gewerbehöfen sind unterschiedliche Modelle denkbar. Zu klären sind Aspekte des Volumens und der konkreten Ausrichtung, ausgehend von der Bedarfslage, der Zuständigkeiten und des Vorgehens bei der Entwicklung sowie den Organisations- und Finanzierungsstrukturen. Hierfür wird in einem ersten Schritt in Federführung der KölnBusiness und der Stabsstelle Wirtschaftsförderung ein Modell erarbeitet. Erster Schritt ist hierfür eine Machbarkeitsuntersuchung. Es bietet sich an, zunächst ein Pilotprojekt zu initiieren, anhand dessen getestet werden kann, wie das Angebot angenommen wir. Die Handwerkskammer und die Industrie- und Handelskammer sind hierbei wichtige Partner.

Die Umsetzungsschritte zusammengefasst:
- Durchführung einer Machbarkeitsuntersuchung
- Erarbeitung eines Finanzierungs- und Organisationsmodells
- Schaffung einer geeigneten Rechtsform (zum Beispiel städtische Gesellschaft)
- Umsetzung eines Pilotprojektes

[47] Siehe https://www.mgh-muc.de/

Maßnahme 9:
Klimaschutz- und Klimaanpassung der Unternehmen unterstützen – Stärkung der Beratungsangebote

Handlungsfelder und Ziele

Fläche	Ziel 1	Ziel 2	Ziel 3	
Gewerbegebiet der Zukunft	Ziel 1	**Ziel 2**	**Ziel 3**	Ziel 4
Köln in der Region	Ziel 1	Ziel 2	Ziel 3	

Beschreibung

Die Stadt Köln hat sich zum Ziel gesetzt, bis zum Jahr 2035 klimaneutral zu werden. Damit kommt auch auf die Gewerbe- und Industriegebiete ein großer Transformationsprozess zu. Hinzu kommen die Anforderungen für die Anpassung an den Klimawandel. Diese müssen auch in den Gebäuden und auf den Betriebsflächen der Unternehmen umgesetzt werden. Um Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung umsetzen zu können, benötigen Unternehmen Unterstützung. Mit der Förderung von Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen im Rahmen des Projektes „Grün hoch 3“ wurde in Köln bereits ein Anfang gemacht. Weitere Beratung und Unterstützung von Unternehmen ist jedoch notwendig. Entscheidend für die Erreichung der Kölner Klimaziele ist neben den Beratungsangeboten auch die proaktive Ansprache von Unternehmen, um für die Ergreifung von Maßnahmen zu werben und gute Beispiele aufzuzeigen.

Neben der Klimaanpassung (zum Beispiel durch Retentionsflächen oder die Schaffung von Grünflächen) und dem Klimaschutz (zum Beispiel durch die Verwendung klimafreundlicher Baustoffe oder die Nutzung regenerativer Energien) kann auch der Erhalt der Biodiversität durch die Schaffung von Habitatstrukturen in Gewerbegebieten erreicht werden. Nicht zuletzt ergeben sich durch Maßnahmen für Klimaschutz und Klimawandelanpassung auch positive Effekte für die Aufenthaltsqualität in den Gewerbe- und Industriegebieten.

Für die Beratungsangebote und die Umsetzung konkreter Maßnahmen durch Unternehmen besteht in der gesamten Stadt Bedarf. Dennoch ist es auch als zentrales Thema für die Weiterentwicklung einzelner Gebiete mitzudenken (siehe Maßnahme 10).

Notwendige Schritte

KölnBusiness, Industrie- und Handelskammer und Handwerkskammer sind durch ihren direkten Kontakt zu den Unternehmen die zentralen Akteure für die Information und Beratung zum Thema Klimaneutralität und Klimaanpassung und übernehmen diese Aufgabe zum Teil bereits. Sie sollten aufeinander abgestimmte Angebote zur Information, Aktivierung und Beratung erarbeiten beziehungsweise weiterentwickeln.

Die städtischen Vertreter*innen in den Landes- beziehungsweise Bundesnetzwerken (zum Beispiel Deutscher Städtetag) werden Bedarfe für entsprechende Landes- oder Bundesförderungen aufzeigen.

Die Umsetzungsschritte zusammengefasst:
– Ergänzung von Informations-, Aktivierungs- und Beratungsangeboten
– Kommunikation des Förderbedarfs gegenüber Land und Bund

Maßnahme 10:
Gewerbe- und Industriegebiete weiterentwickeln – Gebietsdialoge und gebietsbezogene Projekte

Handlungsfelder und Ziele

Fläche	Ziel 1	Ziel 2	Ziel 3	
Gewerbegebiet der Zukunft	Ziel 1	Ziel 2	Ziel 3	Ziel 4
Köln in der Region	Ziel 1	Ziel 2	Ziel 3	

Beschreibung

Heutige Gewerbe- und Industriegebiete stehen vor der Herausforderung, den vielschichtigen Transformationsanforderungen durch Klimawandel, Digitalisierung, demografischen Wandel und veränderte Produktionsbedingungen gerecht zu werden. Die Ausgangssituation und die Bedarfe sind dabei von Gebiet zu Gebiet unterschiedlich und können diverse Themen betreffen, zum Beispiel
- Klimaschutz und Klimaanpassung,
- Infrastruktur (insbesondere für Energie und Internet),
- Mobilität und Erreichbarkeit,
- Aufenthaltsqualität und städtebauliche Qualität,
- Versorgungsmöglichkeiten und Angebote für die Mitarbeitenden.

Diese Bedarfe umfassen sowohl Maßnahmen der öffentlichen Hand als auch der Unternehmen, wobei sich zum Teil Handlungsmöglichkeiten und Synergien durch die Kooperation mehrerer Unternehmen eines Gebietes ergeben. Die Unternehmen in den Gewerbegebieten sind vielerorts jedoch wenig vernetzt.

Vor diesem Hintergrund sollen mit den Gebietsdialogen die Unternehmen vor Ort sowie Zuständige der Verwaltung in den Dialog gebracht, vernetzt und Synergien gehoben werden. Ziel ist es, bestehende Gewerbegebiete kooperativ weiterzuentwickeln und entsprechend den sich wandelnden Anforderungen der Unternehmen, ihrer Mitarbeitenden sowie weiterer Akteure zukunftsfähig zu gestalten.

Gebietsdialoge können ein Ausgangspunkt für die Aufwertung von Gebieten und die Optimierung der Flächennutzung sein. Durch die Vernetzung der Unternehmen im Gebiet werden unternehmensübergreifende Potenziale gehoben und die Profilierung bestehender Gebiete gefördert. Die Identifikation mit dem Gebiet erhöht die erfolgreiche und motivierte Zusammenarbeit.

Über Gebietsdialoge kann eine Zusammenarbeit der Unternehmen zu verschiedenen Themen wie Versorgungsangebote, Kinderbetreuung, Mobilitätsangebote, gemeinsame Flächennutzung oder Zwischennutzungen initiiert werden. Gleichzeitig werden infrastrukturelle Bedarfe und Mängel im öffentlichen Raum adressiert.

Welche Themen aufgegriffen und welche Projekte erarbeitet werden können, hängt einerseits von den bestehenden Bedarfen in den Gebieten und andererseits von den Interessen und der Bereitschaft der Unternehmen ab. Der Dialogprozess ist daher im Einzelfall an die Begebenheiten anzupassen. Definierte Prozessbausteine (zum Beispiel Ablauf von Kick-off zur Vertiefung und Umsetzung, mögliche inhaltliche Impulse, Informations- und Gesprächsformate), die herangezogen werden können, bieten hierfür eine Orientierung. Während in einzelnen Gebieten gegebenenfalls ein erstes Angebot zur Vernetzung bereits wesentliche Impulse setzen kann, werden in anderen Gebieten konkrete Projekte erarbeitet, die auf die Bedarfe zur zukunftsfähigen Weiterentwicklung einzahlen. Dies sind sowohl Projekte, die von den Unternehmen vor Ort umgesetzt werden als auch solche der öffentlichen Hand. Im Ergebnis soll ein konkreter „Projektfahrplan" vereinbart werden.

Beispiel: Nachhaltiges Gewerbegebiet Fechenheim-Nord/Seckbach Frankfurt a. M.

Ziel des Pilotprojekts „Nachhaltiges Gewerbegebiet Fechenheim-Nord/Seckbach" in Frankfurt war es, einen Industrie- und Gewerbestandort im Sinne der Nachhaltigkeit sozial weiterzuentwickeln und dadurch die Attraktivität des Standorts ganzheitlich zu steigern. Das integrierte Vorhaben beinhaltete Maßnahmen im Bereich Soziales und Vernetzung (zum Beispiel Standortmarketing, Verbesserung der Nahversorgung), Ökonomie (zum Beispiel Erstellung eines Verkehrskonzeptes) und Ökologie (zum Beispiel Grundstücksaufwertung durch Begrünung, Energieeffizienz-Beratungskampagne). Unter der Federführung der Wirtschaftsförderung Frankfurt GmbH wurde in dem Pilotprojekt das städtische Know-how mit dem der Akteure vor Ort verknüpft. Ein von der Wirtschaftsförderung eingesetztes Standortmanagement koordinierte, moderierte und organisierte alle laufenden Prozesse. Ein Teilprojekt war die Entwicklung eines Klimaschutzkonzeptes für das Gebiet.

Für die Laufzeit des gesamten Pilotprojektes (2016 – 2020) stellte die Stadt Frankfurt Eigenmittel in Höhe von rund 1,3 Mio. € zur Verfügung, von denen unter anderem das Standortmanagement und das Klimaschutzmanagement finanziert wurden. Darüber hinaus standen Fördermittel aus dem Programm ExWoSt und aus dem Programm Nachhaltige Transformation urbaner Räume zur Verfügung. Aufgrund der erfolgreichen Arbeit in den ersten fünf Jahren wurde die Verlängerung des Pilotprojektes beschlossen.[48]

[48] siehe https://frankfurter-osten.de/standort-projekt/

Notwendige Schritte

Für die Gebietsdialoge werden von der KölnBusiness Prozessbausteine definiert, die (Gesprächs)Formate, mögliche Themen sowie die Einbindung weiterer Dienststellen skizzieren.

Auch wenn eine stärkere Vernetzung in allen Gebieten einen Mehrwert haben kann, werden für die Dialogprozesse prioritär Gebiete ausgewählt, in denen ein deutlicher Bedarf gesehen wird und gleichzeitig eine hohe Mitwirkungsbereitschaft der ansässigen Unternehmen zu erwarten ist. Die Auswahl der Gebiete erfolgt durch die KölnBusiness in Abstimmung mit der Stabsstelle Wirtschaftsförderung und dem Amt für Stadtentwicklung und Statistik.

Die Umsetzungsschritte zusammengefasst:
– Definition von möglichen Prozessbausteinen für die Gebietsdialoge
– Auswahl von ersten Gebieten
– Initiierung erster Gebietsdialoge

Maßnahme 11:
Weiterführung der regionalen Zusammenarbeit – Vorhandene Kooperationen nutzen

Handlungsfelder und Ziele

Fläche	Ziel 1	Ziel 2	Ziel 3	
Gewerbegebiet der Zukunft	Ziel 1	Ziel 2	Ziel 3	Ziel 4
Köln in der Region	Ziel 1	Ziel 2	Ziel 3	

Beschreibung

Durch eine aktive Zusammenarbeit mit der Region kann neben dem Informationsaustausch auch ein gemeinsames regionales Vorgehen erreicht werden, so dass interkommunale Konkurrenzsituationen um Wirtschaftsflächen abgebaut und Unternehmen in der Region gehalten werden können.

Die Stadt Köln arbeitet in unterschiedlichen Kontexten zu wirtschaftlichen Themen wie der Infrastrukturentwicklung und Standortfaktoren mit der Region zusammen. Die Metropolregion Rheinland stärkt die Region als Wirtschafts- und Investitionsstandort. In den Umlandverbünden „Köln und rechtsrheinische Nachbarn" (K&RN) sowie dem linksrheinischen Stadt-Umland-Netzwerk (S.U.N.) werden Fragen einer abgestimmten Wirtschaftsflächenentwicklung thematisiert. Verankert ist das Thema zudem im Agglomerationskonzept und -programm und den Arbeitsgremien des Region Köln/Bonn e.V.

Mit Blick auf die wirtschaftliche Entwicklung müssen Aspekte der regionalen Infrastruktur – insbesondere hinsichtlich der Energiewende – zukünftig verstärkt betrachtet werden. Einerseits, da größere Infrastrukturprojekte Dritter, wie zum Beispiel Wasserstoffpipelines, nicht nur einzelne Kommunen, sondern die gesamte Region und darüber hinaus betreffen. Andererseits ermöglicht die Zusammenarbeit im Bereich des Infrastrukturmanagements ein gemeinsames und abgestimmtes Auftreten gegenüber der Bundes- und Landespolitik. Die Metropolregion Rheinland ist hierbei wichtiger Partner.

Notwendige Schritte

Die regionale Zusammenarbeit soll weitergeführt und Aspekte regionaler Infrastruktur dabei gestärkt werden. Hierfür werden die vorhandenen Netzwerke und Gremien genutzt.

Literaturverzeichnis

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2020): Nachhaltige Weiterentwicklung von Gewerbegebieten – Ergebnisbericht zum ExWoSt-Forschungsfeld.

Deutsche Industrie- und Handelskammer (2023): Raum für Entwicklung – Anforderungen den die Wirtschaftsflächen der Zukunft.

IHK Mittlerer Niederrhein, IHK Köln, Niederrheinische IHK Duisburg-Wesel-Kleve (2020): Zukunftsfähigkeit von Gewerbegebieten – Bausteine und Best-Practice-Beispiele.

Landeshauptstadt Düsseldorf (2018): Gewerbe- und Industriekernzonen – Flächenstrategie für produktions- und handwerksgeprägte Branchen.

Landeshauptstadt Düsseldorf (2021): Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß §25 Baugesetzbuch für die Gewerbe- und Industriekernzonen der Kategorie A-C. Vorlage APS/165/2021.

Prognos (2016): Standort Köln – Perspektive 2030.

Region Köln/Bonn e.V. (2019): Agglomerationskonzept.

Region Köln/Bonn e.V. (2023): Agglomerationsprogramm Region KölnBonn.

Region Köln/Bonn e.V. (2023): Interkommunale Wirtschaftsflächen – Praxishilfe für die Region KölnBonn.

Schack, C., Neise, T., Franz, M. (2023): Erfolgsfaktoren für eine nachhaltige Entwicklung von Gewerbegebieten.

Servicestelle der Mittelstandsinitiative Energiewende und Klimaschutz (MIE) des DIHK (2019): Effizienzmanagement in Gewerbegebieten – Praxisleitfaden.

Stadt Köln (2021): Stadtstrategie „Kölner Perspektiven 2030+".

Stadt Köln (2022): Strategie Klimaneutrales Köln. Vorlage 2547/2022.

Stadt Köln (2023): Aktualisierung der Kurzfassung zum Gewerbe- und Industrieflächengutachten von 2019. Mitteilung 3608/2023.

Stadt Köln (2024): Gewerbeflächenbereitstellungskonzept (GFBK); Stand 31.12.2023. Mitteilung 0493/2024.

Stadt Köln (2024): Entwicklung des Anordnungssolls der Gewerbesteuer und Branchenaufteilung. Mitteilung 1959/2024.

Wissenschaftsladen (WILA) Bonn (2019): Gewerbegebiete im Klimawandel – Leitfaden für Kommunen zur Klimavorsorge.

Darüber hinaus wurden weitere Konzepte, Vorlagen und Studien ausgewertet.

Kontakt

Stadt Köln
Amt für Stadtentwicklung und Statistik
Stadthaus Deutz
Willy-Brandt-Platz 2
50679 Köln

Auftragnehmer
Das Stadtentwicklungskonzept für die produzierende Wirtschaft wurde mit Unterstützung der Prognos AG erarbeitet.

Prognos AG
Werdener Straße 4
40227 Düsseldorf

Stand Februar 2025

Stadt Köln
Der Oberbürgermeister

Amt für Stadtentwicklung und Statistik
Amt für Presse- und Öffentlichkeitsarbeit

Gestaltung und Druck
Zentrale Dienste der Stadt Köln

Bildnachweis
Titelbild sowie Fotos am Kapitelanfang
© Markus Schnabel

13-JH/192-26/15/150/07.2026