

Vorlage Federführende Dienststelle: FB 02 - Fachbereich Wirtschaft, Wissenschaft, Digitalisierung und Europa Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 02/0035/WP18 Status: öffentlich Datum: 09.04.2021 Verfasser/in: FB 02						
Sachstandsbericht zur Verfügbarkeit von Gewerbeflächen in der Stadt Aachen nach der aktuellen Vermarktung an Amazon auf Avantis (SPD-Tagesordnungsantrag AT 62A/21)							
Ziele:							
Beratungsfolge: <table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="175 824 367 857">Datum</th> <th data-bbox="367 824 1005 857">Gremium</th> <th data-bbox="1005 824 1422 857">Zuständigkeit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="175 857 367 891">28.04.2021</td> <td data-bbox="367 857 1005 891">Ausschuss für Arbeit, Wirtschaft und Regionalentwicklung</td> <td data-bbox="1005 857 1422 891">Kenntnisnahme</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	28.04.2021	Ausschuss für Arbeit, Wirtschaft und Regionalentwicklung	Kenntnisnahme
Datum	Gremium	Zuständigkeit					
28.04.2021	Ausschuss für Arbeit, Wirtschaft und Regionalentwicklung	Kenntnisnahme					

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Arbeit, Wirtschaft und Regionalentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zum Tagesordnungsantrag der SPD-Fraktion zur Kenntnis.

Finanzielle Auswirkungen

	JA	NEIN	

Investive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx ff.	Gesamt- bedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
	Einzahlungen	0	0	0	0	0
Auszahlungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

konsumtive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx ff.	Folge- kosten (alt)	Folge- kosten (neu)
	Ertrag	0	0	0	0	0
Personal-/ Sachaufwand	0	0	0	0	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

Weitere Erläuterungen (bei Bedarf):

Klimarelevanz

Bedeutung der Maßnahme für den Klimaschutz/Bedeutung der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung (in den freien Feldern ankreuzen)

Zur Relevanz der Maßnahme für den Klimaschutz

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
			x

Der Effekt auf die CO₂-Emissionen ist:

<i>gering</i>	<i>mittel</i>	<i>groß</i>	<i>nicht ermittelbar</i>
			x

Zur Relevanz der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
			x

Größenordnung der Effekte

Wenn quantitative Auswirkungen ermittelbar sind, sind die Felder entsprechend anzukreuzen.

Die **CO₂-Einsparung** durch die Maßnahme ist (bei positiven Maßnahmen):

gering	<input type="checkbox"/>	unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel	<input type="checkbox"/>	80 t bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß	<input type="checkbox"/>	mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Die **Erhöhung der CO₂-Emissionen** durch die Maßnahme ist (bei negativen Maßnahmen):

gering	<input type="checkbox"/>	unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel	<input type="checkbox"/>	80 bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß	<input type="checkbox"/>	mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Eine Kompensation der zusätzlich entstehenden CO₂-Emissionen erfolgt:

<input type="checkbox"/>	vollständig
<input type="checkbox"/>	überwiegend (50% - 99%)
<input type="checkbox"/>	teilweise (1% - 49%)

	nicht
	nicht bekannt

Sachstandsbericht zur Verfügbarkeit von Gewerbeflächen in der Stadt Aachen nach der aktuellen Vermarktung an Amazon auf Avantis (SPD-Tagesordnungsantrag SPD AT 62A/21)

Mit dem Tagesordnungsantrag der SPD-Fraktion wurde die Verwaltung dazu aufgefordert, einen 'Sachstandsbericht zur Verfügbarkeit von Gewerbeflächen in der Stadt Aachen' zu erstellen.

Zu Beginn ist zu erwähnen, dass hierbei ein enger thematischer Zusammenhang zur 'Gewerbeflächenstrategie' gegeben ist, welche auf Antrag im Rat der SPD-Fraktion in einer weiteren Vorlage thematisiert und dargestellt wird. Auf diese weitere Vorlage wird daher im Folgenden Bezug genommen. Vorwegnehmend kann festgehalten werden, dass sich die Bedarfe der Unternehmen, welche im Rahmen der Strategieentwicklung und verschiedener Studien und Erhebungen dargestellt wurden, in der Praxis bestätigen und wie folgt darstellen.

Betrachtet man die Anfragesituation alleine in den Jahren 2019 und 2020, so sind insgesamt über 280 Unternehmen auf den Fachbereich Wirtschaft, Wissenschaft, Digitalisierung und Europa zugekommen. Im ersten Quartal des laufenden Jahres waren es bereits 51 suchende Unternehmen, so dass davon auszugehen ist dass die Quantität der Anfragen in 2021 die der Vorjahre nochmals übersteigen wird. Dabei wurden kumuliert über die drei benannten Jahre Flächenanfragen mit einer Gesamtgrößenordnung von ca. 40 ha alleine beim Fachbereich Wirtschaft, Wissenschaft, Digitalisierung und Europa verzeichnet. Dies hält sich damit seit mehreren Jahren auf einem vergleichbar hohen Niveau. Nur bei einem Drittel der Unternehmen konnte eine An- oder Umsiedlung erfolgreich umgesetzt werden. Dies betraf insbesondere solche Betriebe, welche keine Eigeninvestitionen verfolgten sondern Mietflächen als geeignet empfanden.

Die Anfragesituation ist generell heterogen: Unternehmen unterschiedlicher Branchen suchen in unterschiedlichen Wachstumsphasen unterschiedliche Flächengrößen, mal zur Anmietung, mal zum Kauf.

Etwa ein Drittel der anfragenden Unternehmen ist auf der Suche nach Grundstücken mit Wachstumspotenzial. Betriebe mit diesem Suchfokus möchten in vielen Fällen selbst investieren. Insbesondere die Notwendigkeit zum Erhalt eines bedarfsgerechten Unternehmensstandortes zur Eigennutzung, die attraktiven Zinskonditionen sowie die Vermögensbildung sind die genannten Hauptgründe für den Wunsch zum Erwerb eines gewerblichen Baugrundstücks.

Die nachgefragten Flächengrößen variieren dabei im Großen und Ganzen von bis zu 1.000 m² (Handwerksbetriebe) über bis zu 5.000 m² (z.B. Produktionsunternehmen aus dem Bereich der Medizin-, Laser- und Fahrzeugtechnik, Dienstleister und IT-Firmen) bis hin zu vereinzelt Flächengesuchen in einer Größenordnung von bis zu 200.000 m² von global tätigen Logistik- und Produktionsunternehmen. Gerade mit den letztgenannten Produktionsunternehmen ist oftmals eine hohe Anzahl von Arbeitsplätzen verbunden. Allerdings steht Aachen hier oftmals in deutschland- oder gar weltweiter Standortkonkurrenz.

Insbesondere im Bereich der Büroflächenentwicklung kann beobachtet werden, dass durch die aktuellen Entwicklungen von neuen Mietobjekten zusätzliche Flächen durch den privaten Sektor zur Verfügung gestellt werden. Beispielsweise seien hier das Tivoli Innovation Center (TIC) an der

Krefelder Straße, das Blue Gate in der Zollamtstraße sowie das Office West im Süsterfeld genannt. Mit den Entwicklungen des Campus 'Jahrhunderthalle' an der Jülicher Straße, dem ehemaligen 'Starfish'-Gelände ('Das Liebig') sowie den Neubauten am Prager Ring 55 (ehemals Spedition Lennartz) kommen weitere umfangreiche Büromietflächen in Aachen-Nord hinzu.

Die Bedarfe nach ebenfalls stark nachgefragten Flächen für Handwerk und Produktion, Forschung und Entwicklung, Labore sowie Onlinehandel können demgegenüber vergleichsweise seltener befriedigt werden. Insbesondere die hohe Flächennachfrage für Handwerks- und Produktionshallen im Eigentum kann nicht adäquat befriedigt werden. Da bis auf Weiteres auch in den Nachbarkommunen kaum passende Grundstücke zur Verfügung stehen und weiter entfernte Standorte jenseits von Stadt und StädteRegion Aachen keine Alternative darstellen, kann das Potenzial neuer Arbeitsplätze für geringer Qualifizierte bis hin zu Facharbeitern kaum genutzt werden.

Auch im 1. Quartal des Jahres 2021 setzt sich dieser Trend fort. Unternehmen mit dem Wunsch nach einer unbebauten Fläche waren ausnahmslos an einem Grundstückskauf interessiert. Die Pacht von Flächen stellt bei der Flächensuche oft keine Option für Unternehmen dar und nur in einzelnen Fällen ist der Kauf einer Bestandsimmobilie interessant.

Insgesamt lässt sich feststellen, dass die Nachfragesituation nach Gewerbegrundstücken in den vergangenen Jahren konstant ansteigt. Lediglich in den Monaten März und April 2020 kam es, bedingt durch die Corona-Pandemie, zu einem leichten Einbruch. Bereits in den darauffolgenden Monaten des Jahres 2020 und im 1. Quartal 2021 ließ sich wieder insbesondere im produzierenden Bereich eine ansteigende Nachfrage feststellen. In 2021 sind bereits neue Anfragen nach Produktionsflächen in einer Größenordnung von rund 11 ha hinzugekommen.

Mit dem Verkauf der letzten verfügbaren städtischen Grundstücke im Gewerbepark Brand nimmt die Knappheit an Gewerbeflächen weiter zu. Wie schon bereits in der Vorlage 'Gewebeflächenstrategie' dargestellt, wirkt der Fachbereich durch den Dreiklang Neuausweisung – Revitalisierung – Interkommunale Zusammenarbeit dieser Entwicklung entgegen. Die Revitalisierung von Altindustrieflächen wie in Aachen-Nord oder in Rothe Erde sowie die Entwicklung interkommunaler Flächen benötigen jedoch Zeit. Kurzfristig stehen daher kaum bis keine Flächen zur Verfügung, welche dem Kauf- und damit dem Eigeninvestitionsinteresse der Unternehmen entsprechen.

Während aktuell die Flächenrevitalisierung maßgeblich durch den privaten Sektor in Aachen-Nord vorangetrieben wird und dort insbesondere gewerbliche Mietflächen entstehen, bieten sowohl die Neuausweisung als auch die interkommunale Zusammenarbeit im städtereionalen Gewerbeflächenpool aufgrund der erforderlichen planerischen Schritte (Regionalplanänderung etc.), dem noch zu tätigen Grundstücksankauf sowie der Erschließung, eher langfristige Lösungen.

Ein besonderes Flächenpotenzial bietet sich in Rothe Erde. Inklusiv des Continental-Areals und der städtischen Fläche Eisenbahnweg/Madrider Ring stehen hier perspektivisch insgesamt rund 300.000 m² für neue Nutzungen zur Verfügung. Gerade die städtische Fläche könnte kurzfristig bereits ab 2022 an den Markt gebracht werden. Mit Blick auf die bestehende Gewerbe- bzw. Industriegebietsausweisung und die oben genannte Nachfrage von Handwerks- und

Produktionsbetrieben sowie produktionsnahen Dienstleistern kann gerade Rothe Erde zu einem 'Modellstandort für urbane Produktion' entwickelt werden, der in besonderer Weise nachhaltig, klimagerecht, stadtverträglich und innovativ ausgerichtet wird. Moderne Mobilitätsaspekte, eine nachhaltige Energieversorgung sowie die Emissionsvermeidung spielen etwa eine zentrale Rolle bei der Flächenreaktivierung, während gleichzeitig die Kostenentwicklung im Auge zu halten ist. Vor dem Hintergrund der Gesamtentwicklung bei Continental und der Eigentümerstruktur ist es hier besonders wichtig, diese Flächen durch ein proaktives Gewerbeflächenmanagement und -marketing auch weiterhin für produzierende Unternehmen zur Verfügung zu stellen und in Nutzung zu bringen. Hierbei steht im Fokus, den Gesamtstandort zu einem modernen und urbanen Industriestandort der Zukunft zu formen, um die Schaffung von Arbeitsplätzen durch möglichst stadtverträgliche Industriezweige und in Verknüpfung zwischen Wissenschaft und Wirtschaft zu sichern. Gleichzeitig soll dabei die notwendige (digitale) Infrastruktur im Fokus gehalten und so weitere bedarfsstillende Momente geschaffen werden, um den Wirtschaftsstandort Aachen zu stärken.

Eine besondere Bedeutung kommt im Gesamtkontext also auch und insbesondere der Entwicklung von städtischen Flächen wie dem Gelände Madrider Ring/Eisenbahnweg zu. Zusätzlich zu den bereits im städtischen Eigentum befindlichen Grundstücken, ist der weitere Flächenankauf und die Flächenentwicklung von strategischer Bedeutung, um als Stadt auch weiterhin einen positiven Einfluss auf das Ansiedlungsgeschehen an sich und die damit verbundene Gestaltungsmöglichkeiten zu nehmen und geltend zu machen.

Zusammengefasst kann also festgehalten werden, dass Aachen trotz oder gerade wegen der positiven (Flächen-)Entwicklungen und -vermarktungen weiterhin Flächen für Unternehmen zur Verfügung stellen muss, um Arbeitsplätze zu halten und zu schaffen. Neben den für Aachen relevanten Arbeitsplätzen in der Wissenswirtschaft, in Technologieunternehmen und Startups, die ein gutes Büroflächenangebot im Rahmen der Investorenentwicklungen wie in Aachen-Nord vorfinden, ist ein besonderes Augenmerk auf Handwerks- und Produktionsarbeitsplätze zu richten, um die soziale Schere in Aachen nicht zunehmend weiter auseinander klaffen zu lassen. Neuentwicklungen und Revitalisierungen müssen den drängenden Anforderungen nach Klima- und Stadtverträglichkeit gerecht werden, gleichzeitig aber bezahlbar bleiben. Da insbesondere kurzfristig verfügbare Flächen fehlen, ist die Geschwindigkeit der Heranführung zusätzlicher Flächen an den Markt durchaus relevant. Aufgrund der großen Herausforderungen müssen gemeinsame und gesamtstädtische Lösungen erarbeitet werden. Dabei muss dies mit dem Ziel verbunden werden, die städtische Gestaltungsmöglichkeit und Einflussnahme auf das Ansiedlungsgeschehen über den Faktor Fläche zu stärken und somit eine nachhaltige Entwicklung des Wirtschaftsstandortes sicher zu stellen.