

**BGS**

BGS · Postfach 50 01 06 · 44201 Dortmund · Dr. Rainer Kahnert  
Büro für Gewerbeplanung und Stadtentwicklung

Fon 0231 / 1886110  
Email [bgs Kahnert@web.de](mailto:bgs Kahnert@web.de)

## **Gewerbeflächenentwicklung in Leverkusen**

**Bericht an die  
Stadt Leverkusen Fachbereich Stadtplanung  
Wirtschaftsförderung Leverkusen GmbH**

### **Kurzfassung**

**Bearbeiter:**

Dr. Rainer Kahnert  
Büro für Gewerbeplanung und Stadtentwicklung  
Dipl.-Ing. Rasmus Bürger  
Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung

Dortmund im Dezember 2016

## Kurzfassung

Mit Datum vom 21.11.2013 beauftragte die Stadt Leverkusen die Arbeitsgemeinschaft Büro für Gewerbeplanung und Stadtentwicklung Dortmund / Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung Lörrach mit der Erarbeitung eines Gutachtens zur Gewerbeflächen- und Büromarktentwicklung in Leverkusen.

Im Rahmen des Gutachtens wird, basierend auf einer Analyse von Wirtschaftsstruktur und Wirtschaftsentwicklung der letzten Jahre, für den Bedarf an gewerblichen Bauflächen

- eine Ermittlung der zu erwartenden Nachfrage bis zum Jahr 2025,
- eine Zusammenstellung des verfügbaren und entwickelbaren Angebotes sowie ein Vergleich nach Quantität und Qualität mit der zu erwartenden Nachfrage,
- eine Bestimmung, ob und in welchem Maße bis zum Zieljahr zusätzliche Flächenangebote bereitgestellt werden müssen

vorgenommen, um hieraus Strategien für die zukünftige Wirtschaftsentwicklung zu entwickeln.

Die Berichte zur Gewerbeflächenentwicklung und zur Büroflächenentwicklung wurden im Laufe der Bearbeitung getrennt und in zwei separaten Exemplaren vorgelegt.

## Wirtschaftsstruktur und Wirtschaftsentwicklung

Grundlage der Wirtschaftsstrukturanalyse bilden Daten zur Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Leverkusen, dem Regierungsbezirk Köln und Nordrhein-Westfalen, die von der Arbeitsagentur erhoben wurden. Die analysierte Datenreihe umfasst die Jahre 2007 bis 2014; für die Wirtschaftshauptgruppen und ausgewählte Branchen wurde die Analyse für die Jahre 2003 bis 2014 vorgenommen.

Leverkusen ist im Vergleich zu Nordrhein-Westfalen durch einen überdurchschnittlichen Anteil sowohl des Verarbeitenden Gewerbes als auch des Dienstleistungssektors geprägt. Die übrigen Hauptgruppen Handel, Baugewerbe und Transport/Logistik sind dagegen unterdurchschnittlich vertreten. In der Entwicklung zwischen 2003 und 2014 haben sich allerdings in Leverkusen massive Verschiebungen in der Wirtschaftsstruktur ergeben. So hat das Verarbeitende Gewerbe seinen Anteil von 46,5% auf 23,2% halbiert, während der Dienstleistungssektor in dieser Zeit seine Bedeutung fast gleichwertig (von 30,9% auf 53,3%) erhöht hat. Gewachsen ist ebenfalls der Anteil des Handels (von 11,7% auf 13,6%), während das Baugewerbe seine Bedeutung kaum verändert hat und der Logistiksektor Anteile verloren hat.

Im Verarbeitenden Gewerbe findet sich in fast allen Branchen ein Beschäftigungsrückgang, der zwischen 2003 und 2014 zu einer Verringerung der Beschäftigungszahlen von gut einem Drittel führt. Vor dem Hintergrund der Beschäftigungsabnahmen in der Chemischen Industrie fallen die Beschäftigungsverluste in den anderen Branchen des Verarbeitenden Gewerbes

scheinbar nicht ins Gewicht; es fällt aber auf, dass nur zwei Branchen Beschäftigungszuwächse haben, diese in absoluten Zahlen sehr gering ausfallen und dass die Entwicklung in praktisch allen Branchen unterdurchschnittlich zu den Vergleichsregionen verläuft.

Die Dienstleistungen entwickeln sich hingegen mit Ausnahme des Sektors „Kunst/ Unterhaltung/ Erholung“ und den Sonstigen Dienstleistungen linear positiv und im Verhältnis zum Land und zum Regierungsbezirk deutlich überdurchschnittlich. Allerdings wird diese Entwicklung zumindest zum Teil durch Veränderungen im Verarbeitenden Gewerbe und die Ausgliederung bestimmter Tätigkeitsfelder bestimmt.

Eine überdurchschnittliche Bedeutung haben die Bereiche „Information/Kommunikation“ und „Sonstige wirtschaftliche Dienstleistungen“. Deutlich unterrepräsentiert sind die Sektoren „Finanz- und Versicherungsdienstleistungen“, „Öffentliche Verwaltung / Sozialversicherungen“, „Erziehung und Unterricht“ sowie die sonstigen Dienstleistungen.

Es ist zu erwarten, dass sich diese Entwicklung weiter fortsetzt. Dienstleistungstätigkeiten und vor allem wissensintensive Dienstleistungen – die sich in Leverkusen in den letzten Jahren besonders positiv entwickelt haben – werden an Bedeutung zunehmen, in ihrer Entwicklung aber nach wie vor von dem Bedarf an „Zulieferung“ des Verarbeitenden Gewerbes abhängig sein.

### **Ermittlung des Bedarfes an gewerblichen Bauflächen**

Die Ermittlung des zukünftigen Bedarfes an gewerblichen Bauflächen wurde durch Modellrechnungen in zwei Varianten sowie eine Fortschreibung der gewerblichen Flächenverkäufe der Vergangenheit ermittelt. Für die Modellrechnungen wurde das GIFPRO-Modell herangezogen; außer der Basisvariante kam eine Variante mit lokalspezifischen Werten zum Einsatz.

Die verwendeten Methoden kamen zu folgenden Werten für den Bedarf bis 2025:

- GIFPRO-Standard: 54,4 ha,
- GIFPRO lokal: 50,6 ha,
- Fortschreibung der Flächenvergaben: 67,6 ha.

Es handelt sich jeweils um Nettobauflächen, die noch durch Erschließungsflächen ergänzt werden müssen. Mit einem entsprechenden Zuschlag von 25 v.H. ergeben sich die folgenden Bedarfswerte für Bruttobauland:

- GIFPRO-Standard: 68 ha,
- GIFPRO lokal: 63,3 ha,
- Fortschreibung der Flächenvergaben: 84,5 ha.

## Flächenangebot: Bestand und Potenzial an gewerblich nutzbaren Flächen in Leverkusen

Das Angebot an gewerblich nutzbaren Flächen in Leverkusen ist gegenwärtig sehr begrenzt. Zum Stichtag 01.01.2015 verfügte die Stadt Leverkusen über 32.596 qm gewerblich nutzbarer Flächen, weitere rd. 113.600 qm stehen über andere Besitzer zur Verfügung, wobei es sich bei diesen Flächen fast ausschließlich um den Innovationspark Leverkusen handelt, der nur für einen begrenzten Nutzerkreis zur Verfügung steht.

Mittelfristig aktivierbar sind darüber hinaus insgesamt rd. 281.500 qm Nettobauflächen an vier Standorten,

- Hitdorf-Nord II (83.135 qm),
- Solinger Straße (67.260 qm),
- Dynamit Nobel (120.000 qm),
- Bahnstadt West (11.102 qm),

zu deren Verfügbarkeit allerdings noch Vorleistungen in teilweise erheblichem Umfang (Flächenankauf/Erschließung oder Aufbereitung, Planungsrecht) erforderlich sind, so dass der Zeitpunkt der Verfügbarkeit dieser Flächen nicht exakt bestimmt werden kann.

Weitere 34.721 qm konnten als Brachflächen oder Leerstände in bestehenden Gebieten identifiziert werden. Im Laufe des Prognosezeitraums werden darüber hinaus durch Verlagerungen Flächen freigesetzt, von denen 68.106 qm gewerblich wiedergenutzt werden können.

Das gesamte, bis 2025 aktivierbare Angebot beläuft sich damit auf 530.560 qm oder rd. 53 ha.

Verfügbarkeit	Größe (netto)
Kurzfristige Verfügbarkeit	146.236 qm
Mittelfristige Verfügbarkeit	281.497 qm
Brachflächen/ Leerstände	34.721 qm
Freisetzungen 2014-2025	68.106 qm
<b>Gesamtsumme</b>	<b>530.560 qm (53 ha)</b>

Rein rechnerisch vermag dieses Angebot also den Bedarf bis 2025 zu decken. Legt man den höheren Wert von 67,6 ha Nettobauflächen zugrunde, ergäbe sich ein Bedarfsdeckungsgrad von rd. 78%, der Flächenvorrat würde bis etwa 2022 reichen, bis 2025 wäre die Entwicklung weiterer rd. 15 ha gewerblicher Bauflächen nötig.

Diese Rechnung gibt allerdings nur bedingt ein realistisches Bild der Flächensituation. Aktuell stehen nur rd. 14,5 ha zur Verfügung, von denen der größere Teil (11,3 ha) mit einer spe-

ziellen Zweckbestimmung, nämlich einer Entwicklung als Büropark, versehen ist. Das derzeit verfügbare Angebot beläuft sich auf rd. 32.000 qm, reicht also nicht einmal zur Deckung des Bedarfes für ein Jahr. Die Engpasssituation kann erst mittelfristig aufgelöst werden, auch dann werden aber immer nur einzelne Gebiete zur Verfügung stehen.

Eine qualitative Einschätzung der bestehenden und zukünftig aktivierbaren Standorte kann dahingehend vorgenommen werden, dass der überwiegende Teil der Standorte in Leverkusen dem Typ „Einfaches Gewerbegebiet / Logistikstandort“ zuzuordnen ist. Höherwertige Standorte und „sortenreine“ Gewerbegebiete sind hingegen nur vereinzelt vorzufinden. Hierzu sind derzeit nur die Schusterinsel, mit Abstrichen auch das Gebiet Fixheide-Ost, das Handwerkerzentrum und der Standort Hornpottweg zu rechnen. Aller Voraussicht nach werden sich auch die Bahnstadt Ost und der zweite Bauabschnitt des Innovationsparks Leverkusen zu solchen Standorten entwickeln.

Dieser nutzungsmäßigen Klassifikation entspricht im Allgemeinen auch das städtebauliche Erscheinungsbild. Die genannten Gebiete zeigen auch, dass eine stärkere Homogenität der Nutzung sich positiv auf die städtebauliche Qualität und damit auch auf die Wertigkeit des Standortes auswirkt. Das Beispiel Schusterinsel zeigt darüber hinaus, dass Qualitätsstandorte nicht nur angenommen werden, sondern ihre Qualität auch über einen längeren Zeitraum erhalten und damit Selbsterneuerungskräfte entwickeln können, die in der Mehrzahl der bestehenden Gewerbegebiete nicht vorzufinden sind.

In der Summe allerdings muss das gesamte Standortspektrum von Leverkusen als „unter Wert“ angesehen werden. Standorte durchschnittlicher Qualität mit einem heterogenen Branchenspektrum dominieren, Standorte mit einer besonderen Qualität bilden die Minderheit, gute Qualitätsansätze in einzelnen Gebieten werden durch die ungeordnete Darstellung einzelner Betriebe entwertet. Dies entspricht nicht (mehr) den betrieblichen Standortanforderungen.

Für die zukünftige Entwicklung heißt das, dass neu zu entwickelnde Standorte bei ihrer Besiedlung eine stärkere Qualitätskomponente erhalten und in diesem Zusammenhang auch eine stärkere Selektion der anzusiedelnden Betriebsarten erfahren sollten. Dadurch wird der Erhalt einmal geschaffener Qualitätsniveaus erleichtert. Die Initiierung von Standort- oder Interessensgemeinschaften und regelmäßige Gebietsgespräche können darüber hinaus dazu beitragen, dass „trading-down-Prozesse“ bereits im Entstehen erkannt und der Entwicklung von Missständen und Problemen im Gebiet rechtzeitig entgegengewirkt werden kann.

### **Entwicklungspotenziale der Standorte**

Für die zukünftige Entwicklung ist davon auszugehen, dass die bestehenden Standorte nur in begrenztem Maße aufwertbar sind, so dass bei der zukünftigen Entwicklung vor allem darauf zu achten ist, dass keine offenkundigen Missstände entstehen und brachfallende Flächen möglichst schnell und möglichst vollständig wieder in Nutzung kommen. Lediglich bei einzelnen Standorten (Schusterinsel, Fixheide-Ost, Bahnstadt Ost, Hornpottweg) ist stärker darauf zu achten, dass die bestehenden städtebaulichen Qualitäten erhalten bleiben.

Neben diesen Bestandsgebieten gibt es Standorte mit räumlichem Entwicklungspotenzial, bei denen es sich lohnt, über eine Nutzung freigewordener bzw. bisher nicht besiedelter Flächen eine stärkere Qualitätskomponente zu betonen und Versuche zur Aufwertung der Standorte zu unternehmen. Dies betrifft die Bereiche

- Dynamit Nobel,
- Alte Feuerwache/TÜV,
- Josefstraße/Eumuco,
- Innovationspark Leverkusen,
- Hitdorf-Nord / Hitdorf Nord II.

Hinzu treten zwei zukünftig zu entwickelnde Standorte (Solinger Straße, Bahnstadt West), bei denen die Möglichkeit besteht, bei einer grundsätzlich gewerblich geprägten Ausrichtung qualitative höherwertige und damit langfristig nutzungsstabile Standorte zu entwickeln.

### SWOT-Analyse

Die SWOT-Analyse (Strengths-Weaknesses-Opportunities-Threats) basiert auf den in den vorstehenden Kapiteln getroffenen Aussagen zu den Rahmendbedingungen in Leverkusen, der Angebotssituation bezüglich gewerblich nutzbarer Bauflächen und des Büroflächenangebots.

Die entsprechenden Eigenschaften bzw. Faktoren sind in der SWOT-Analyse nach vier Kategorien gruppiert:

- **Stärken (Strengths)** beinhalten Faktoren, die entweder einen positiven Standortfaktor für Leverkusen darstellen oder ein zukunftsfähiges – stabilisierendes oder expansives – Element der Wirtschaftsstruktur darstellen.
- **Schwächen (Weaknesses)** sind umgekehrt Gegebenheiten, die die wirtschaftliche Entwicklung in Leverkusen beeinträchtigen oder im Standortwettbewerb einen Nachteil darstellen.
- **Chancen (Opportunities)** sind Eigenschaften, die gegenwärtig noch keinen bedeutenden Einfluss ausüben, aber das Potenzial für einen positiven Beitrag zur zukünftigen wirtschaftlichen Entwicklung in Leverkusen leisten können.
- **Risiken (Threats)** wiederum sind Gegebenheiten, die zukünftig negative Effekte hervorrufen können, bzw. die Möglichkeiten der zukünftigen wirtschaftlichen Entwicklung limitieren.

Die Ergebnisse sind in der nachfolgenden Tabelle dokumentiert. Es fällt auf, dass die Faktoren, die sich auf die Wirtschaftsstruktur beziehen, überwiegend bei den Schwächen bzw. bei den Risiken verortet sind. Die Lage- und im Wesentlichen auch die Infrastrukturfaktoren lie-

gen hingegen überwiegend auf der positiven Seite und bilden eine wichtige Voraussetzung für zukünftige positive Entwicklungen.

Die Flächensituation ist in diesem Bewertungsspektrum eher auf der kritischen Seite. Zwar finden sich hier auch eine Reihe von Potenzialen, die Ausgangslage ist aber eher auf der Seite der Schwächen zu verorten und die grundsätzlich limitierten Möglichkeiten der Flächenentwicklung stellen einen potenziellen Engpassfaktor dar. Ein ausreichendes Gewerbeflächenangebot ist aber existenzielle Voraussetzung oder umgekehrt limitierender Faktor für alle weiteren Maßnahmen zur Forcierung des Strukturwandels in Leverkusen.

<b>Stärken (Strengths)</b>	<b>Schwächen (Weaknesses)</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Chempark als Standort mit speziellen Qualitäten</li> <li>• Einzelne attraktive Gewerbestandorte</li> <li>• Entwicklung Dienstleistungssektor</li> <li>• Günstige Büroflächenpreise</li> <li>• Standortzufriedenheit der Büronutzer</li> <li>• Lage im Raum (zwischen Ballungsräumen Düsseldorf und Köln, Metropolregion Rhein-Ruhr)</li> <li>• Anbindung über Regionalverkehr an Düsseldorf und Bahnverkehrsknotenpunkt Köln</li> <li>• Internationale Flughäfen Köln/Bonn und Düsseldorf innerhalb von 30 Minuten erreichbar</li> <li>• Autobahnanschluss (jedoch hohe Verkehrsbelastung Kölner Ring)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Chemie-Dominanz im Branchenspektrum</li> <li>• Geringe Repräsentanz anderer Branchen</li> <li>• Bestenfalls durchschnittliche Qualität der meisten Gewerbestandorte</li> <li>• Kaum verfügbare Flächen</li> <li>• Struktur des Büroflächenangebotes (überwiegend kleine Flächen)</li> <li>• Keine Anbindung ans Fernverkehrsnetz der Bahn (ICE/IC)</li> <li>• Hohe Belastung überregionales Verkehrsnetz (Kölner Ring)</li> <li>• Derzeitige geringe Breitband-Kapazitäten in Gewerbestandorten (DSL-Angebot Telekom maximal 16 Mbit/s, Angebote anderer Anbieter kaum vorhanden)</li> </ul>
<b>Chancen (Opportunities)</b>	<b>Risiken (Threats)</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entwicklungspotenzial Dynamit Nobel</li> <li>• Büropark IPL</li> <li>• Expandierender Dienstleistungsbereich</li> <li>• Günstige Grundstücks- und Büroflächenpreise im Vergleich zu Köln</li> <li>• Projekt Neue Bahnstadt Opladen (NBSO)</li> <li>• Ausbau als Fachhochschulstandort</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eingeschränktes Wachstumspotenzial im Bereich Chemie</li> <li>• Begrenzte Möglichkeiten zur Ausweisung neuer Flächen</li> <li>• Konkurrenz zu benachbarten Städten (GE-Flächenangebote z.B. in Langenfeld und Monheim)</li> <li>• Entwicklungsprojekte in Köln (z.B. Mülheim 2020)</li> </ul>

## Handlungsempfehlungen

Für die zukünftige Gewerbeflächen- und Büroflächenpolitik in Leverkusen werden die folgenden Empfehlungen gegeben:

**Entwicklung der Standorte Hitdorf-Nord II und Solinger Straße:** Beide Standorte sind für die kurz- bis mittelfristige Bedarfsdeckung von hoher Bedeutung und sollten daher mit Priorität entwickelt werden.

**Konzept für das ehemalige Eumuco-Gelände Josefstraße:** Es handelt sich hier um brachliegende Flächen in zentraler Lage, die derzeit nur befristeten Nutzungen belegt sind. Mit den Eigentümern sollte ein langfristiges Nutzungskonzept entwickelt werden.

**Konzept zur Entwicklung des Dynamit-Nobel-Geländes (novasep).** Hier besteht eines der größten Flächenpotenziale von Leverkusen, das einen Großteil der zukünftigen Nachfrage aufnehmen könnte. Mit der Aufnahme in den Flächenpool des Landes ist ein wesentlicher Schritt zur Wiedernutzung getan.

**Nutzung des Komplexes Alte Feuerwache/TÜV durch verdichteten Gewerbebau:** Auf dem Gelände kann eine hochwertige Weiterführung des Handwerkerparkes realisiert werden. Dies wird allerdings erst mittelfristig möglich sein.

**Gewerbliche Nutzung des nördlichen IPL:** Der IPL ist für eine Nutzung als Büropark vorgesehen, hat aber qualitative Einschränkungen und stellt überdies die einzige Fläche dar, mit der in den nächsten Jahren eine gewerbliche Nachfrage gedeckt werden kann. Eine konzeptionelle Umorientierung wäre vorteilhaft.

**Verzicht auf flächenextensive Neuansiedlungen:** Die Möglichkeit für gewerbliche Neuansiedlungen in Leverkusen sind begrenzt. Auf eine Ansiedlung von Nutzungen mit einer geringen Beschäftigendichte (Lagerflächen, Logistikbetriebe) sollte daher zukünftig verzichtet werden.

**Entwicklung von Kommunikationsstrukturen:** Vor allem in den Bestandsgebieten sollten regelmäßig Gespräche mit den ansässigen Betrieben geführt werden, um Mißstände und Funktionsdefizite rechtzeitig zu erkennen und die Funktionsfähigkeit der Gebiete zu erhalten.

**Langfristige Flächenentwicklung im Bereich Gewerbe:** Über den Prognosezeitraum 2025 hinaus wird die Entwicklung weiterer gewerblicher Bauflächen notwendig werden. Vorgeschlagen wird dies für folgende Bereiche:

- Edith-Weyde-Straße;
- Hitdorf-Nord III (nördlich der Bestandsgebiete bis zur Langenfelder Straße);
- Hitdorf-Süd (zwischen Ortsbereich Hitdorf und Yitzak-Rabin-Straße).