

Gewerbebauflächenpotenziale und Gewerbebauprojekte

Neue Entwicklungspotenziale auf Recyclingflächen

Gleichbleibend hohe Nachfrage

Ca. 92 ha industrielle und gewerbliche Bauflächenreserven befinden sich im Düsseldorfer Stadtgebiet, davon sind ca. 32 Prozent kurzfristig zur Standortsicherung und zur Ansiedlung neuer Unternehmen verfügbar.

Die hohe Nachfrage nach Gewerbeimmobilien zeigt, dass die Landeshauptstadt nach wie vor als attraktiver Standort für Vorhaben auch im gewerblich-industriellen Bereich gilt. Der hiesige Markt weist für bebaute und unbebaute Gewerbegrundstücke hohe Umsätze auf, wenngleich diese Nachfrage aufgrund spezifischer Marktbedingungen, hier insbesondere das Preisniveau, zu erheblichem Anteil in den Nachbargemeinden bzw. in der Region gedeckt wird. Die Flächenumsätze in der Landeshauptstadt belaufen sich im Falle der unbebauten Grundstücke auf rd.

178.000 m² im Durchschnitt der letzten fünf Jahre. Diese Umsätze können als Grundlage für umfangreiche gewerbliche Bauvorhaben sowohl für Eigennutzer als auch für den Bau gewerblicher Mietimmobilien (wie Handwerker- und Gewerbehöfe) gesehen werden.

In den letzten Jahren sind auf rd. 36.000 m² Grundstücksfläche mehrere gewerbliche Neubauvorhaben realisiert worden. So z. B. an der Niederrhein-/Ikarusstraße in Lohausen der Neubau einer Filiale des Autohauses Moll oder an der Theodorstraße in Rath das Verkaufs- und Schulungszentrum der Fa. Viessmann Heizungstechnik.

Von den zehn aktuellen Gewerbebauprojekten, die auf Grundstücksflächen von rd. 353.700 m² entwickelt werden, sind die folgenden bedeutenden Vor-

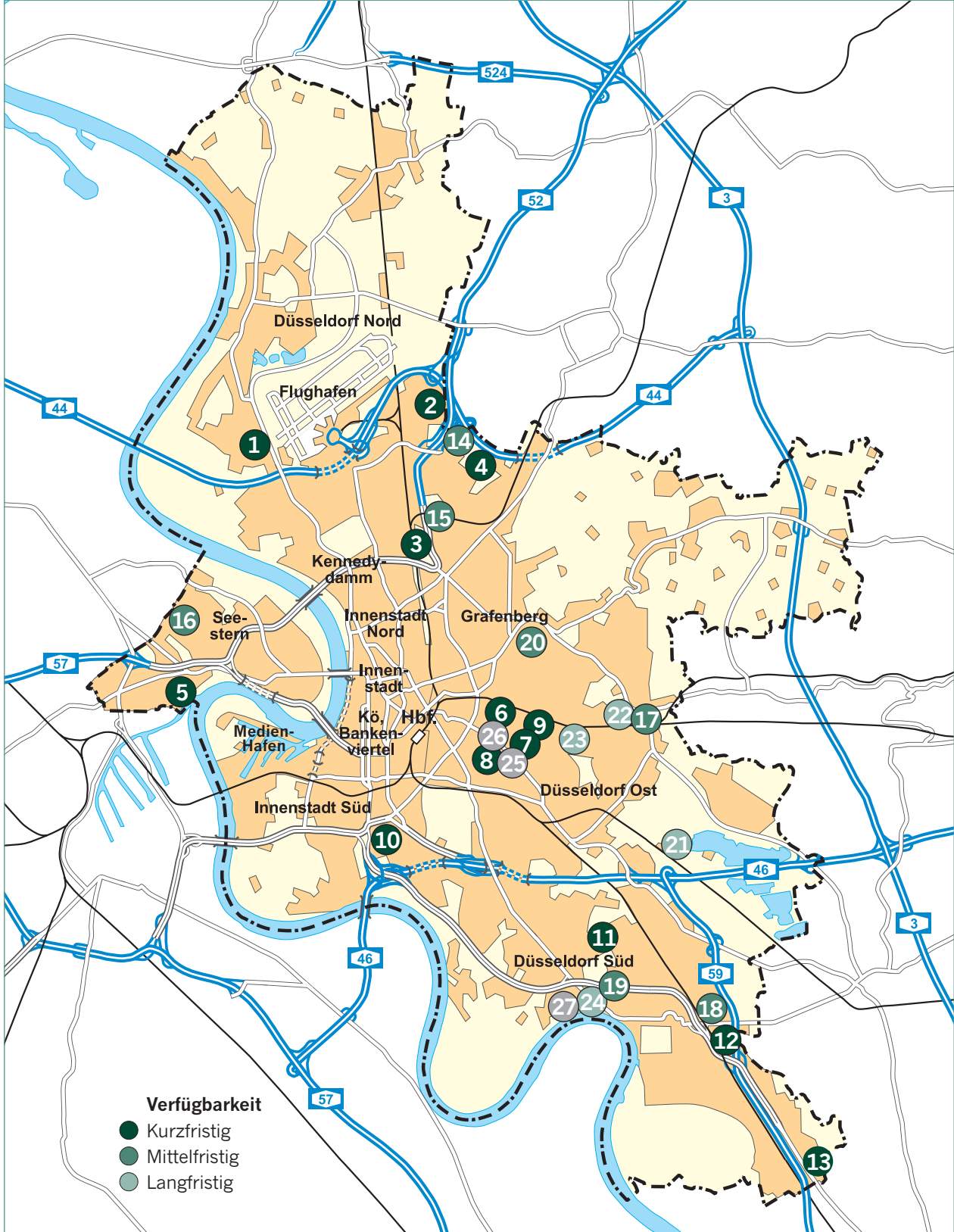
haben in der Baureifmachung bzw. der konkreten Projektentwicklung: An der Bonner Straße in Benrath steht auf einer ca. 16 ha großen Recyclingfläche der erste Bauabschnitt des SEGRO Rheinparks Benrath kurz vor dem Start. Es werden moderne Büro- und Gewerbehallen für Handwerk und Dienstleistung gebaut.

In den Gewerbe- und Kreativzentren „Rheinhöfe“ im Reisholzer Hafen (ca. 4 ha Grundstück) und „Schwanenhöfe“ in Lierenfeld (ca. 3,6 ha Grundstück) werden auf vormals industriell genutzten Grundstücken durch die Revitalisierung bestehender Strukturen und durch den Neubau von Gewerbe- und Bürogebäuden attraktive Flächen für Dienstleistungs-, Produktions- und Handelsunternehmen geschaffen.

In Benrath warten 16 ha auf neue Nutzer: geplanter Gewerbepark der SEGRO Deutschland.



Gewerbebauflächenpotenziale in der Landeshauptstadt Düsseldorf





Gewerbebauflächenpotenziale in der Landeshauptstadt Düsseldorf

Lfd. Nr.	Grundstücksbereich	Stadtteil	Nettobauland (in ha)	Anteil MK (in ha)	Planungsstand
1	Niederrhein-/Ikarusstraße	Lohausen	1,36	1,36	rechtsverbindlich
2	Heltorfer Straße	Lichtenbroich	2,07	1,24	rechtsverbindlich
3	Vogelsanger Weg/nördlicher Zubringer	Mörsenbroich	1,82	1,82	rechtsverbindlich
4	Theodorstraße/A 44	Rath	6,52	1,30	rechtsverbindlich
5	Beidersiebs Wiesenstraße (Clarissenstraße)	Heerd	3,60	3,60	rechtsverbindlich
6	Höherweg	Flingern Süd	0,37	0,11	rechtsverbindlich
7	Erkrather Straße/Am Karlshof	Lierenfeld	0,87	0,60	rechtsverbindlich
8	Südl. Fichtenstraße	Flingern Süd	7,74	7,74	rechtsverbindlich
9	Tichauer Weg	Lierenfeld	2,14	2,14	rechtsverbindlich
10	Witzelstraße/Auf'm Hennekamp	Bilk	3,83	2,88	rechtsverbindlich
11	Ortsumgehung Reisholz/Henkelstraße	Reisholz	6,60	6,60	rechtsverbindlich
12	Wittenberger Weg	Garath	0,50	0,50	rechtsverbindlich
13	Duderstädter Straße	Hellerhof	0,40	0,40	rechtsverbindlich
Summe kurzfristig verfügbarer Flächen			37,82	30,29	32,79 %
14	Theodorstraße/A 52	Rath	9,67	3,87	im Verfahren
15	Opitzstraße/südl. Vogelsanger Weg	Mörsenbroich	3,50	0,70	im Verfahren
16	Südöstl. Böhlerstraße	Heerd	4,31	3,02	im Verfahren
17	Düssel-Park, Gerresheim Süd	Gerresheim	11,28	4,51	im Verfahren
18	Westl. Tellerstraße (II)	Benrath	6,25	6,25	im Verfahren
19	Bonner Straße (chem. Fa. Stora Enso)	Benrath	16,17	16,17	rechtsverbindlich
20	Schlüterstraße/Hohenzollern	Flingern Nord	4,30	0,43	im Verfahren
Summe mittelfristig verfügbarer Flächen			55,48	34,95	37,84 %
21	Am Kleinfors	Unterbach	13,10	13,10	im Verfahren
22	Nach den Mauresköthen	Gerresheim	7,41	7,41	im Verfahren
23	Nördl. Königsberger Straße	Lierenfeld	2,98	2,98	rechtsverbindlich
24	Rheinbogen Reisholz/Uferstraße	Holthausen	5,60	3,64	im Verfahren
Summe langfristig verfügbarer Flächen			29,09	27,13	29,37 %
Gesamtsumme				92,37	

Quellen: Wirtschaftsförderung, Stadtplanungsamt, Stand: August 2011

Gewerbebauprojekte in der Landeshauptstadt Düsseldorf 2010 bis 2012

Lfd. Nr.	Grundstücksbereich	Stadtteil	Größe des Grundstücks (in m²)	Erstellte Hallenflächen (in m²)	Erstellte Büroflächen (in m²)	Eigentümer/ Entwickler/Nutzer der Flächen	Bemerkungen	Fertig- stellung
1	Niederrheinstraße	Lohausen	17.000	1.600	n. b.	Autohaus Moll	Neubau einer Filiale des Autohauses Moll	2010
1	Ikarusstraße	Lohausen	2.880	800	300	KFZ-Dienstleistungen	Neubau einer Werkstatthalle mit Büro	Baubeginn vorauss. 2011
8	Südl. Fichtenstraße	Flingern Süd	90.000	46.500	15.500	SEGRO Deutschland	Entwicklung des Gewerbe- und Logistikparks „SEGRO Citypark“	Baubeginn vorauss. 2012
25	Ronsdorfer Straße	Flingern Süd	2.700	750	100	Boels Verleih GmbH	Neubau der Niederlassung Düsseldorf	2010
26	Erkrather Straße 230	Flingern Süd	36.251	6.000	30.000	Schwanenhöfe Grundstücks- gesellschaft	Entwicklung des Gewerbe- und Kreativzentrums „Schwanenhöfe“	2013
19	Bonner Straße (chem. Fa. Stora Enso)	Benrath	160.000	40.000	13.000	SEGRO Deutschland	Entwicklung des Gewerbe- und Logistikparks „SEGRO Rheinpark Benrath“	Baubeginn vorauss. 2011
19	Bonner Straße 203	Benrath	3.100	1.800	400	Behrens & Schuleit GmbH	Neubau Firmengebäude mit Büro-, Lager-, Produktionsflächen	2011
27	Reisholzer Werftstraße	Holthausen	40.000	19.400	9.550	EPITEC Gamma	Entwicklung des Gewerbe- und Dienstleistungszentrums „Rheinhöfe“	2012
13	Duderstädter Straße	Hellerhof	900	290	80	Produktion von Masch. für Klebstoffauftragung	Neubau einer Montage- und Lagerhalle mit Büro	2011
13	Duderstädter Straße	Hellerhof	900	210	160	Unternehmen für Schweißtechnik	Neubau einer Montage- und Lagerhalle mit Büro	2012
Summen			353.731	117.350	69.090			

Quelle: Wirtschaftsförderung, Stand: August 2011

Die Zahlen der linken Spalte korrespondieren mit den Nummern der Karte auf der linken Seite.

Die beschriebenen Entwicklungen zeigen, dass sich – neben den begrenzten Gewerbebaureserven auf bisherigen Freiflächen – der Trend fortsetzt, künftige Entwicklungspotenziale vorrangig auf Recyclingflächen zu realisieren.

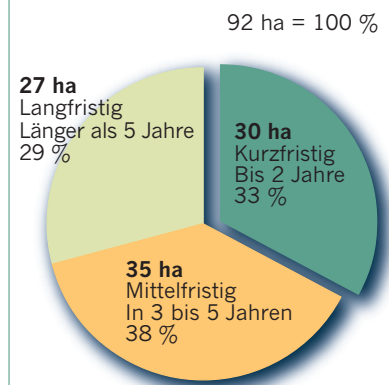
Diese Potenzialflächen Düsseldorfs befinden sich zum Großteil in den Gewerbegebieten Rath, Lierenfeld/ Flingern Süd und Reisholz.

Rund 32,5 ha der gesamten Flächen sind als Industriegebiet (GI) und rund 60 ha als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen.

Abhängig vom Planungsrecht, von der Beschaffenheit der Grundstücke oder den Eigentums- bzw. Nutzungsverhältnissen lässt sich die Verfügbarkeit der Flächen folgendermaßen einschätzen:

- In den nächsten 1–2 Jahren können rund 30 ha kurzfristig bebaut werden.
- Mittelfristig (3–5 Jahre) können ca. 35 ha bebaut werden.
- Ungefähr 27 ha können langfristig (5 Jahre und länger) als Potenzialfläche zur Verfügung gestellt werden.

Verfügbarkeit Gewerbe- und Industrieaufläc hen



Quellen: Wirtschaftsförderung, Stadtplanungsamt, Stand: Juli 2011

