



**Vorlagennummer:** 1125/2024-1  
**Vorlageart:** Stellungnahme  
**Status:** öffentlich

## Anfrage der Ratsgruppe HAK

### hier: Gewerbeflächenentwicklung und -vermarktung in Hagen

---

**Datum:** 19.11.2024  
**Freigabe durch:** Oberbürgermeister Erik O. Schulz  
**Federführung:** HAGEN.WIRTSCHAFTSENTWICKLUNG GmbH  
**Beteiligt:**

#### Beratungsfolge

Gremium	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
---------	--------------------------	-----------------------

#### Sachverhalt

1. Wie viele der 42 Unternehmen, die seit Anfang 2024 Interesse an einer Ansiedlung in Hagen geäußert haben, konnten tatsächlich eine geeignete Gewerbefläche finden und ihre Ansiedlungspläne umsetzen?

*Von den 42 Immobiliengesuchen, die die HA.WE (HAGEN.WIRTSCHAFTSENTWICKLUNG) seit Jahresbeginn verzeichnet hat, sind 18 auf Baugrundstücke und 24 auf die Anmietung von Bestandsobjekten (z.B. Ladenlokale, Büroflächen, kleine Hallen) gerichtet. Es geht dabei nicht durchgängig um Unternehmensneuansiedlungen in Hagen, sondern auch um innerstädtische Betriebsverlagerungen. 8 der 18 Flächengesuche sind derzeit noch in Bearbeitung. Zum Teil nehmen sie an dem aktuell laufenden Vermarktungsverfahren für die Fläche Große Brenne teil, zum Teil kommt eine Berücksichtigung bei dem gerade in Vorbereitung befindlichen Vermarktungsverfahren für die Fläche Schultenstraße in Betracht. Zehn dieser Anfragen können aufgrund ihrer spezifischen Anforderungen (z. B. Flächengröße, Lageanforderung, Zulässigkeit) nicht bedient werden. Dabei handelt es sich überwiegend um überregional gestreute Anfragen, die auf sehr große oder auf sehr spezielle Flächen gerichtet sind, die der Markt aber zurzeit kaum bedienen kann.*

2. Aus welchen Branchen stammen die 42 Unternehmen, die Interesse an einer Ansiedlung in Hagen geäußert haben? Bitte um eine detaillierte Aufschlüsselung nach Branche und Unternehmensgröße (z. B. Kleinunternehmen, Mittelstand, Großunternehmen).

*Es wird auf die Ausführungen unter 1. sowie auf die untenstehende Liste verwiesen. Eine abschließende Übersicht kann nicht erstellt werden, weil Anfragen, die die HA.WE über Makler bzw. die Business Metropole Ruhr (bmr) erreichen, häufig ohne Angaben zu den Unternehmen sind, da diese zunächst nicht benannt werden möchten. In der Regel werden dann aber auch nicht konkret Angebote in Hagen abgefragt, sondern der Suchraum ist dann weiter gefasst. Auch hier gilt, dass auch heimische Unternehmen erfasst sind. Für eine tabellarische Übersicht s. u. Drei der Anfragen waren so unspezifisch, dass eine Zuordnung nicht möglich ist.*

3. Wie viele der 42 ausgewiesenen Gewerbeflächen in Hagen sind planungsrechtlich vollständig gesichert und könnten ohne weitere Verzögerungen gewerblich genutzt werden, und welche spezifischen Maßnahmen wurden ergriffen, um diese Flächen aktiv zu vermarkten und potenzielle Investoren anzusprechen?



Die in der Vorlage 0823/2024 aufgelisteten Potenzialflächen können grundsätzlich erst nach Hinzutreten weiterer Bedingungen für eine gewerbliche Nutzung aktiviert werden. Wie bereits in der genannten Vorlage dargelegt, bedarf es dazu neben der planungsrechtlichen Sicherung der Flächen regelmäßig der Beseitigung von Restriktionen. Als solche gelten alle Hindernisse außerhalb der formalen Planungsprozesse, die einer Bereitstellung konkreter Flächen für die gewerbliche Nutzung entgegenstehen. Dazu zählen hohe Aufwendungen für die Erschließung und Altlastensanierung, Hochwasserschutz, überhöhte Preisvorstellungen und insbesondere mangelnde Verkaufsbereitschaft.

Wie in der o.g. Vorlage ausführlich dargelegt ist, sind die dort aufgelisteten Potenzialflächen in vier **Flächenkategorien** unterteilt. Die Kategorie **Entwicklungsflächen** umfasst Flächen, die durch vorbereitende Bebauungsplanung für gewerblich-industrielle Nutzungen vorgesehen sind und mittelfristig einer Nutzung zugeführt werden können. Die Kategorie **Brachflächen** definiert brachgefallene Gewerbe- oder Industrieflächen, die der weiteren Untersuchung bedürfen. **Potenzialflächen** im engeren Sinne sind Flächen, die für eine gewerblich-industrielle Nutzung ins Auge gefasst wurden und bislang lediglich durch Regional- und/oder Flächennutzungsplanung entsprechend ausgewiesen wurden. Der Kategorie **Baugrundstücke** werden 12 Flächen zugeordnet, die planungsrechtlich gesichert und sofort bzw. kurzfristig bebaubar sind (z.B. Große Brenne).

Planungsrechtlich gesichert und restriktionsfrei sind momentan die Flächen Wandhofener Straße und Große Brenne. Für die letztgenannte Fläche hat die HAGEN.WIRTSCHAFTSENTWICKLUNG ein Interessenbekundungsverfahren eingeleitet, in dessen Rahmen zurzeit Gespräche mit vier Interessenten geführt werden. Bei der anderen Fläche verfolgt der Eigentümer zurzeit eigene Planungen.

Erwähnenswert sind in diesem Zusammenhang auch die Flächen Unterberchum und Grundschoßter Straße für die derzeit in enger Kooperation mit den zukünftigen Nutzern Bebauungspläne aufgestellt werden. Obwohl es sich zu Beginn des Entwicklungsprozesses und auch beim Grunderwerb nicht um Baugrundstücke handelte, können sie mit diesen gleichgesetzt werden. Als ebenfalls planerisch gesichert und bereits vermarktet kann die Fläche Magnesita angeführt werden.

4. Wie viele der ausgewiesenen Gewerbeflächen befinden sich im Privatbesitz, und welche Fortschritte wurden bei der Kooperation mit den privaten Eigentümern erzielt, um diese Flächen schneller verfügbar zu machen?

Neun der o. g. zwölf Flächen befinden sich in Privatbesitz. Berücksichtigt man, dass bereits für vier dieser Flächen Verhandlungen laufen bzw. schon Planungen vorangetrieben werden und daher keine akute Notwendigkeit die Eigentümer zur Vermarktung zu animieren, verbleiben fünf Flächen. Davon sind drei Flächen sogenannte betriebsgebundene Erweiterungsflächen. Die HA.WE kontaktiert die Eigentümer wiederkehrend, um in Erfahrung zu bringen, ob sich diesbezüglich Änderungen ergeben haben. Für eine der verbleibenden Flächen besteht zwar Verkaufsinteresse, jedoch ist der potenzielle Erwerberkreis aufgrund der zulässigen Nutzungen sehr stark eingeschränkt. Diese Einschränkung trifft auch auf das letzte verbleibende Grundstück zu, dessen Eigentümer darüber hinaus nicht verkaufsbereit sind.

Insgesamt befinden sich 37 der eingangs genannten 42 Flächen ganz oder zum weit überwiegenden Teil in Privatbesitz. Die HA.WE hat damit begonnen frühzeitig Gespräche mit den Eigentümern zu führen, um sie für die Notwendigkeit der Entwicklung von Gewerbeflächen in Hagen zu sensibilisieren und die jeweiligen Interessenlagen in Erfahrung zu bringen oder ggf. direkt in Gespräche über den Erwerb der Flächen oder kooperative Modelle der Entwicklung und Vermarktung einzusteigen.



5. Welche personellen und strukturellen Ressourcen stehen der Stadt Hagen zur Verfügung, um Anfragen zur Gewerbeansiedlung zeitnah zu bearbeiten? Inwiefern bestehen Kapazitätsengpässe oder administrative Herausforderungen, und welche Schritte sind geplant, um diese Prozesse zu beschleunigen?

*Die Bearbeitung von Anfragen zur Gewerbeansiedlung und Bestandspflege wird bei der HA.WE als Querschnittsaufgabe der Bereiche Flächenmanagement und Unternehmensservice wahrgenommen, in denen aktuell 5 Mitarbeitende beschäftigt sind. Dabei wird eng mit der Geschäftsleitung der HA.WE und der Stadtverwaltung zusammengearbeitet. Um die Prozesse zu optimieren, wurde die bereits in Vorlage 0823/2024 erläuterten AG GAE (Gewerbeflächen Anfragen und -entwicklung) ins Leben gerufen, die sich alle zwei Wochen mit aktuellen Fragestellungen zu Gewerbeflächen, wie z.B. der möglichen Erweiterung von bestehenden Unternehmen, aktuellen gewerblichen Baugenehmigungs- und Bebauungsplanverfahren befasst. Mit diesem Format ist es möglich, kurzfristig auf Anfragen, Beschwerden, Verfahren zu reagieren und Entscheidungen zu treffen. An diesen Formaten sind Institutionen und Entscheidungsträger wie der Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung, der Fachbereich Verkehr, Immobilien, Bauverwaltung und Wohnen sowie HAGEN.AREAL und HA.WE beteiligt.*

6. Warum wird die Mehrheit der Gewerbeflächen nicht aktiv vermarktet? Gibt es Pläne, eine zentrale, übersichtliche Plattform oder ein Verzeichnis für alle verfügbaren Gewerbeflächen zu schaffen, ähnlich wie es die Stadt Dortmund auf der Plattform „Business Metropole Ruhr“ realisiert?

*Die sich im städtischen Eigentum befindlichen vermarktungsreifen Gewerbegrundstücke werden aktiv vermarktet (aktuell die letzte 11.0000 m<sup>2</sup> große Gewerbefläche im Gewerbegebiet HERBECK - WEST). Private Gewerbegrundstücke können von der HA.WE ausschließlich mit Zustimmung der Eigentümer präsentiert/angeboten werden. Die HA.WE nutzt dazu ebenfalls das Angebot des Digitalen Gewerbeflächenatlases „ruhrsite“ der bmr. Das Angebot steht allen Anbietern von gewerblich nutzbaren Immobilien aller Art offen, wird von diesen derzeit jedoch noch kaum genutzt. Im Übrigen beziehen sich lediglich zwei der 128 für Dortmund in „ruhrsite“ gelisteten Inserate auf Baugrundstücke und 117 davon sind Mietangebote für Büroflächen.*

7. Inwiefern wird eine enge Zusammenarbeit zwischen der Wirtschaftsentwicklung und privaten Maklern angestrebt, um ein gebündeltes und einheitliches Angebot für anfragende Unternehmen bereitzustellen?

*Beim Matching von Flächengesuchen und -angeboten im Tagesgeschäft wird bereits heute mit den Akteuren des gewerblichen Immobilienmarktes eng zusammengearbeitet, um anfragenden Unternehmen ein gebündeltes Angebot zur Verfügung zu stellen. Sofern eine Flächenanfrage nicht bedient werden kann, wird bei lokalen Maklern nach potenziell verfügbaren Objekten angefragt oder es werden Kontakte vermittelt. Für die Bündelung der Angebote über die Plattform ruhrsite soll künftig verstärkt geworben werden.*

**Liste zu Frage 2**

<b>Branche</b>	<b>Unternehmensgröße</b>
Post, Kurier- und Expressdienste	Großunternehmen
Informationsdienstleistungen	
Erziehung und Unterricht	Mittelstand
Logistik	Kleinunternehmen
Informationsdienstleistungen	
Energiewirtschaft	Mittelstand
Kreislaufwirtschaft	Mittelstand
Projektentwickler f. Büroimmobilien	
Metallverarbeitung	
Lebensmittel	Mittelstand
Kreislaufwirtschaft	Mittelstand
Einzelhandel	Großunternehmen
Energiewirtschaft	
Freizeit	Kleinstunternehmen
Öffentliche Einrichtung	
Chemie	
Gebäudetechnik	Kleinunternehmen
Herst. v. elektr. Ausrüstungen	
Freizeit	Kleinstunternehmen
Projektentwickler f. Einzelhandel	
GaLa-Bau	Kleinstunternehmen
Großhandel	Mittelstand
Freizeit	Kleinstunternehmen
Metallbearbeitung	
Logistik	
Kfz-Handel	Kleinstunternehmen
Tourismus	Kleinstunternehmen
Logistik	Großunternehmen
Unternehmensberatung	Kleinstunternehmen
Einzelhandel	Kleinstunternehmen
Baugewerbe	Kleinstunternehmen
Chemie	Großunternehmen
Logistik	
Dienstleistung	Kleinstunternehmen
Einzelhandel	
Metallverarbeitung	Mittelstand
Metallverarbeitung	Mittelstand
Metallverarbeitung	Großunternehmen
Handel	Großunternehmen

**Anlage/n**

Keine