



#01
2017

INITIATIVE
UNTERNEHMENS
IMMOBILIEN



NEUE GEWERBE- PARKS BRAUCHT DAS LAND

Chancen und
Möglichkeiten für
„Urbane Gebiete“

Mehr Mut zu Gewerbe in der Stadt

Dr. Joachim Wieland, CEO bei der
Aurelis Real Estate GmbH & Co. KG



Die Einführung der Gebietskategorie „Urbanes Gebiet“ mit der einhergehenden Novellierung der BauNVO und die Änderung der TA Lärm wird von Politik und Verwaltung vorwiegend als Chance zur Schaffung von Wohnraum gesehen und gefeiert. Tatsächlich ist ein wesentliches Charakteristikum des „Urbanen Gebiets“ jedoch die Nutzungsmischung – also das Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten. Das Potenzial für die Stärkung des Gewerbes durch die neue Gebietskategorie wird allerdings bisher kaum aufgegriffen. Dies mag historisch begründet sein. Denn das Geschehen in den Städten war in den ver-

gangenen Jahren und Jahrzehnten davon geprägt, Gewerbe und Industrie tendenziell zu verdrängen. Doch nicht zuletzt mit den grundlegenden Veränderungen, die Industrie 4.0, Urban Production und E-Commerce inklusive Citylogistik mit sich bringen, gibt es keinen Grund mehr für diese Trennung. Im Gegenteil: Künftig kann und muss wieder mehr in citynahen Lagen produziert werden – und weniger am Stadtrand. Es kann, weil Betriebe heute immissionsärmer produzieren, und es muss, weil der Konsument eine höhere Erwartung an die Verfügbarkeit von Gütern hat. Zudem verschmelzen Produktionsprozesse und Logistik immer mehr mit-

einander. Citylogistik ist eine Lösung. Aus diesen Gründen werden neue, zentrennahe Gewerbeeinheiten mit hoher Funktionsmischung benötigt.

Bestehende Gewerbeparks in Metropolregionen mit guter Anbindung an die Innenstädte sind heutzutage vielerorts voll vermietet. Denn viele Unternehmen haben auf die sich verändernden Rahmenbedingungen im Gewerbe reagiert und verstärkt flexibel nutzbare Flächen angemietet. Diese sogenannten Flex Spaces lassen sich individuell an die Nutzerbedürfnisse anpassen und finden sich in Transformationsimmobilien oder Gewerbeparks mit Multi-Tenant-,



also Vermieter-Strukturen aus unterschiedlichen Branchen. Und genau deshalb sind Gewerbeparks so gefragt. Sie bieten die Möglichkeit, Logistik-, Lager- oder Produktionsflächen mit Büros zu kombinieren. Die verschiedenen Flächenarten und -größen ermöglichen nicht nur unterschiedliche Nutzungen, sondern auch die Flexibilität, die Flächen schnell an veränderte Bedürfnisse anzupassen. Somit sind Gewerbeparks insbesondere für Start-ups sowie für kleine und mittlere Gewerbebetriebe attraktiv, die diese Flexibilität als Teil ihrer Geschäftsstrategie benötigen.

Allerdings existiert bereits ein Nachfrageüberhang. Er ließe sich durch den Bau neuer Gewerbeparks in innenstadtnahen Lagen, die Umwandlung und Revitalisierung bestehender Bausubstanz sowie die Integration von neuen Gewerbeeinheiten in die Stadt schließen.

Die jüngste Baurechtsnovellierung schafft die Grundlage für eine Stadtentwicklung mit gemischten Quartieren sowie für Lösungen bei speziellen Problemlagen: zum Beispiel um Logistikflächen für



Innerstädtischer Gewerbepark „Am Nordring“ in München (Foto: Christoph Knoch, Quelle: Aurelis)

Als Lagerfläche genutzte Flex Spaces im Gewerbepark „Am Nordring“ (Foto: Christoph Knoch, Quelle: Aurelis)



die letzte Meile (also das letzte Wegstück beim Transport einer Ware zum Kunden) in die City zu verlagern.

Die Neuerungen sind jedoch nur ein erster Schritt. Die Erhöhung der Lärmschutzgrenzen um lediglich drei Dezibel (auf 63 Dezibel tagsüber) ist noch zu wenig. Die Möglichkeiten des passiven Lärmschutzes müssen bei diesen Grenzwerten stärker berücksichtigt werden. Auch dass die Grenzwerte von unspezifischem Verkehrslärm höher sein dürfen als von Gewerbelärm, ist nicht mehr zeitgemäß. Sobald Verkehrslärm zuzuordnen ist, bspw. durch das Andienen eines Unternehmens oder durch das Beliefern von Kunden, gelten niedrigere Grenzwerte. Das geht an der Realität vorbei.

Projektentwickler und Planer sollten die Entwicklung von echter Urbanität vorantreiben. Und dazu gehört es, bei neuen Nutzungskonzepten auch Gewerbeeinheiten in die städtischen Strukturen zu integrieren. Menschen ziehen in der Regel in die Stadt, weil sie dort auch arbeiten können. Ein einseitiger Fokus auf Wohnen greift folglich zu kurz.

Chancen und Möglichkeiten für „Urbane Gebiete“

Gewerbeparks sind die Antwort auf Herausforderungen...

Technische, wirtschaftliche, gesellschaftliche sowie planerisch-politische Entwicklungen verursachen einen Wandel der Standortanforderungen sowohl für Produktion als auch Logistik: Im produzierenden Bereich schlagen sich technische Innovationen bei Produktionsverfahren und Fertigungsstätten intensiv nieder: Sie sind heute häufiger kleinteilig und flexibel organisierbar, wenig emittierend und damit vereinbar mit sensiblen Nutzungen – Industrie in der Stadt ist möglich. Hintergrund sind vor allem Techniken wie additive Fertigungsverfahren inkl. 3D-Druck, Digitalisierung und Automatisierung. Dieser Fortschritt geht mit neuen Aufgaben und Anforderungen

an Produktion und Logistik einher. Die zukünftige Speedfactory von Adidas zeigt, dass Anlagen nicht mehr dezentral und großflächig organisiert sein müssen, sondern auch funktionieren, wenn sie in die Stadt eingebunden sind, z. B. in Gewerbeparks oder Transformationsimmobilien. Um den insbesondere in Innenstadtbereichen von Großstädten wachsenden verkehrlichen Herausforderungen zu begeg-

nen, könnten Gewerbeparks die Funktion urbaner Logistikhubs übernehmen, wobei auch mehrgeschossige Objekte in Kombination mit innovativen Transportmethoden den funktionalen Anforderungen gerecht werden können.

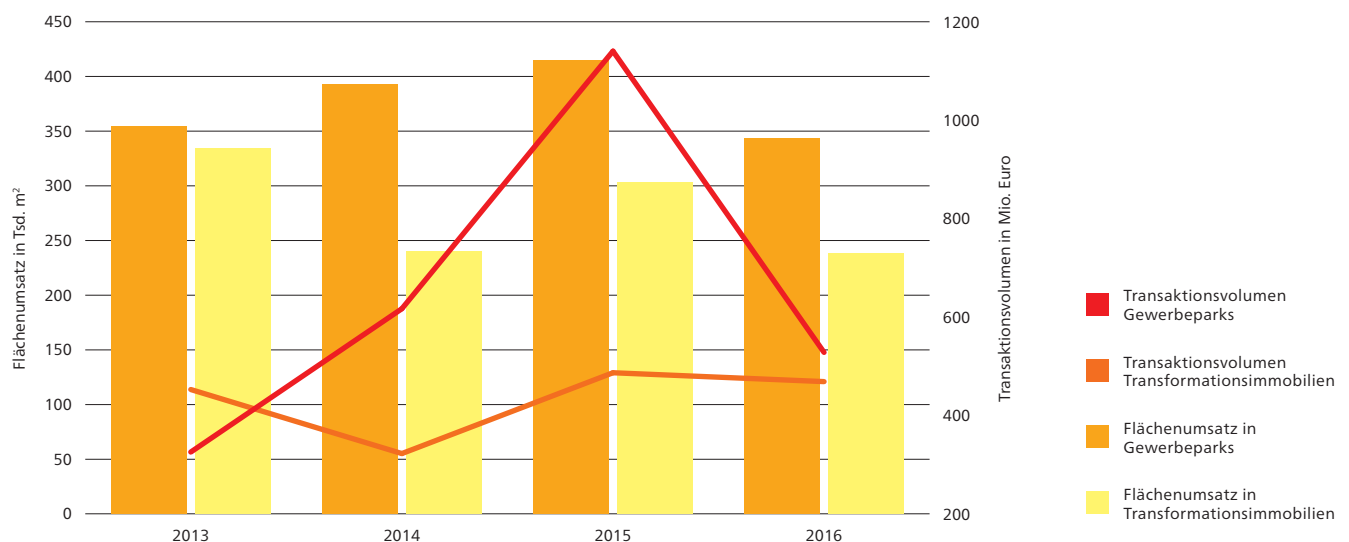
Gewerbeparks können also als Antwort auf die oben skizzierten Herausforderungen verstanden werden. Insbesondere die Weiterentwicklung der bisherigen Gewerbepark-Idee in einen Typus mit mehr Flex Spaces liefert bereits heute Antworten auf zukünftige Rahmenbedingungen. Denn diese Flächen sind flexibel skalierbar und reversibel auf verschiedene Nutzungen ausgelegt. Doch auch der vorhandene Bestand erfüllt mit einer breiten Zielgruppenansprache bereits die Forderung des „Urbanen Quartiers“ nach einer Nutzungsmischung.

... entstehen jedoch kaum neu



Business Park Düsseldorf Süd
(Quelle: SEGRO)

Flächenumsatz in und Transaktionsvolumen von Gewerbeparks 2013 – 2016





Der Markt hat dies längst erkannt und die Vermietungsumsätze in beiden Objektkategorien sind in den letzten Jahren deutlich gestiegen. Auch Investoren haben die Potenziale erkannt und interessieren sich verstärkt für diese Assetklassen. Das Jahr 2016 hat aber gezeigt, dass sowohl im Flächen- als auch Transaktionsmarkt Rückgänge festzustellen sind. Diese sind jedoch nicht auf rückläufige Nachfrage, sondern das limitierte Angebot zurückzuführen.

Aktuell verfügen Gewerbeparks in Deutschland über ca. 9 Mio. m² Nutzfläche. Die absolute Spitze der Bautätigkeit wurde dabei Anfang/Mitte der 1990er-Jahre erreicht. Auch in den Jahren 1998 und 2002 konnten noch einmal jeweils knapp 300.000 m² fertiggestellte Fläche verzeichnet werden. Im Vergleich der Fertigstellungen in einzelnen Jahren gibt es im Zeitraum zwischen 1990 und 2005 teilweise erhebliche Unterschiede.

Die Statistik zeigt weiterhin, dass die in einem Zeitraum von fünf Jahren durchschnittlich in Gewerbeparks fertiggestellte

Fläche im neuen Jahrtausend im Vergleich zu den 1990er Jahren deutlich gesunken ist. 2010 wurde mit knapp 12.000 m² fertiggestellter Fläche der niedrigste Wert registriert – 1994 waren es über 425.000 m². Die Neubautätigkeit hat in den letzten 20 Jahren deutlich abgenommen, was der zeitweilig schwindende Stellenwert in dieser Marktperiode unterstreicht. Spätestens ab 2008/2009 ist zudem der Wettbewerb mit anderen Nutzungen und hier insbesondere Wohnen deutlich schärfer geworden. Baulücken und Konversionsareale werden politisch getrieben häufig im Sinne einer Wohnbebauung entwickelt. Gewerbliche Anbieter kommen angesichts der Preissteigerungen kaum noch zum Zug.

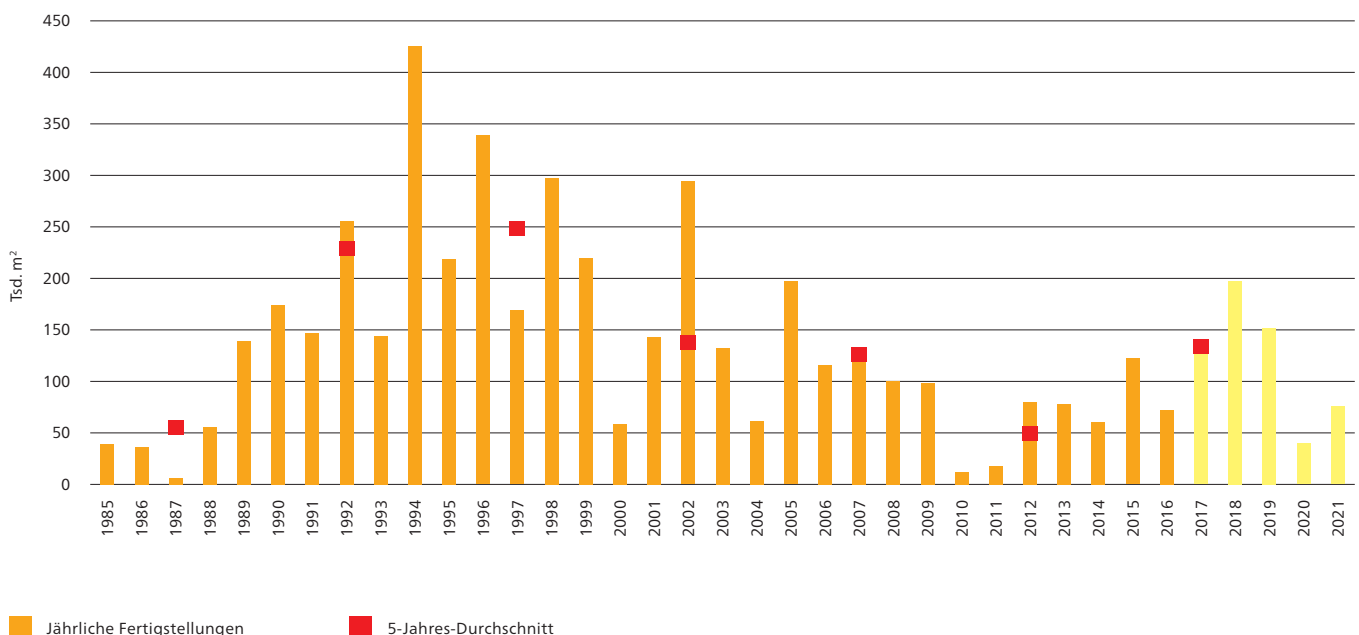
Die Pipeline füllt sich zaghaf

2015 wurden erstmals seit 2008 wieder Flächen im Gesamtumfang von mehr als 100.000 m² in Gewerbeparks fertiggestellt. Im Jahr 2016 war das Fertigstellungsvolumen jedoch wieder deutlich geringer. Die Pipeline bis 2019 ist zwar im Vergleich zum niedrigen Fertigstel-

lungsniveau seit 2010 wieder stärker gefüllt und es entstehen punktuell attraktive Neubaukonzepte, die bereits auf das wiedererwachte Interesse von Nutzer und Investoren reagieren. Alles in allem ist die Neubauaktivität aber als zaghaf zu bewerten. Wettbewerb mit anderen Nutzungsarten, schwieriges Baurecht und politische Präferenzen für Wohnnutzungen sind die Ursache dieser Entwicklung. Langfristig steht hier die steigende Nachfrage in einem krassen Missverhältnis zu den Fertigstellungen.

Was kann man tun, um die Neubauaktivität auch für Gewerbeparks zu forcieren?

Fertigstellungen und Pipeline-Flächen in Gewerbeparks 1985 – 2021



Urbane Gebiete als Wegbereiter für mehr Neubau von Gewerbeparks?

In der neu eingeführten Gebietskategorie „Urbane Gebiete“ soll die kleinräumige Nutzungsmischung von Wohnen, Gewerbe sowie sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen ermöglicht werden. Mit Obergrenzen von 0,8 und 3,0 für GRZ bzw. GFZ wird die zulässige Bebauungsdichte gegenüber besonderen Wohngebieten und Mischgebieten angehoben. Tagsüber sind in „Urbanen Gebieten“ 63 db (A) und damit 3 db (A) mehr als in Kern- und Mischgebieten zulässig – dies entspricht einer Verdoppelung gleicher Schallquellen.

Damit ist der Planungsspielraum im Hinblick auf eine bessere Vereinbarkeit von gewerblichen Nutzungen und erhöhter Verkehrsaktivität mit dem Wohnen erweitert worden.

Folglich könnte man annehmen, dass die Anzahl der Potenzialflächen zur Realisierung von Gewerbeparks in städtischen

Lagen steigen dürfte. Die flächenbedürftigen Unternehmen, aber auch Projektentwickler und Investoren würde es freuen. Durch die Zulässigkeit auch anderer Nutzungen könnten zukünftig über Gewerbeparks in „Urbanen Gebieten“ neben verträglichen gewerblichen Nutzungen auch soziale Einrichtungen wie Kitas oder Kantinen sowie Freizeitangebote für Anwohner bereitgestellt werden. Dies wäre ein wichtiger Mosaikstein, um Familie und Beruf weiter in Einklang zu bringen.

Allerdings: Ausgangspunkt der politischen Debatten um die Einführung der Gebietskategorie war die Reaktion auf das Bevölkerungswachstum in vielen deutschen Städten. Zur Umsetzung der ambitionierten Wohnbauprogramme bedarf es angesichts größtenteils bebauter Konversionsflächen und vielerorts ausgeschöpfter Nachverdichtungspotenziale einer Ausweitung planerischer Gestaltungsmög-

lichkeiten. In „Urbanen Gebieten“ – anders als in Mischgebieten – ist kein Gleichgewicht der verschiedenen Nutzungen vorgeschrieben. Dies kann so interpretiert werden, dass vorwiegend Wohnraum geschaffen werden soll, obwohl doch eine Nutzungsmischung charakteristisch für ein „Urbanes Gebiet“ ist.

Darüber hinaus wurde der wichtige „Nachwert“ für die Schallgrenzen in der beschlossenen Fassung des „Urbanen Gebiets“ nicht verändert. Dies wäre aber ein elementarer Faktor für die Entwicklung „echter“ urbaner Gebiete.

Es ist davon auszugehen, dass insbesondere in den Innenstadtkernen in Deutschlands Großstädten bereits überwiegend ein Grad der Dichte erreicht ist, der auch durch die Ausweisung von „Urbanen Gebieten“ keine nennenswerte Nachverdichtung mehr zulässt. In den Fokus werden daher vorwiegend die Randbereiche der Innenstädte rücken – Lagen, welche als Standorte der urbanen Logistik und Produktion wachsende Bedeutung im Stadtgeflecht aufweisen.

Die Schaffung von Wohnraum ist bei Bürgern, Kommunen und Investoren beliebt. In „Urbanen Gebieten“ ließe sich mit der Realisierung von Gewerbeparks jedoch auch den Herausforderungen von City-Logistik und Produktion in der Stadt begegnen. Da in der neuen Gebietskategorie Nutzungskonkurrenzen abzusehen sind, bedarf es eines gemeinsamen Dialogs von Entwicklern, Nutzern und Kommunen, um die Potenziale der „Urbanen Gebiete“ voll auszuschöpfen. Um dies zu verwirklichen, ist es essenziell, den Mehrwert der durch die Realisierung von Gewerbeparks möglichen Nutzungskonzepte für Menschen und Stadt herauszustellen und eine Monofokussierung auf den Wohngedanken zu verhindern. Letztendlich ist „Urbanität“ Vielfalt und muss die Ansprüche vieler Nutzergruppen berücksichtigen.



Moderne Ausführung eines Gewerbeparks am Beispiel des Kontrastwerks in Köln (Foto: Ingo E. Fischer, Quelle: Aurelis)

Andreas Fleischer über die Herausforderungen für Gewerbeparkentwickler



Andreas Fleischer,
Nordeuropa-Direktor bei SEGRO

Die Neubauaktivitäten sind über die vergangenen fünf Jahre in den klassischen Assetklassen rasant angestiegen. Im Gegensatz dazu sind die neu entstandenen Gewerbeparks bislang überschaubar geblieben. Sind Gewerbeparks im Immobilienzyklus ein Spätzügler?

Moderne Gewerbeparks waren schon immer eine wichtige und rentable Assetklasse. Dennoch haben in der Vergangenheit zahlreiche Projektentwickler das komplexe Management dieser Objekte im Vergleich zu Single-Tenant-Logistikimmobilien gescheut. Vereinzelt haben auch Fehlentwicklungen stattgefunden, die die zögerliche Haltung verstärkt haben. Hinzu kommt die Problematik eines steigenden Verkehrsaufkommens durch den Lieferverkehr, der mit neuen Parks einhergeht. Viele Kommunen sind daher bei der Ausweisung neuer Flächen für Gewerbe- und Logistikparks noch zurückhaltender als bei anderen Assetklassen. Sich diesen Herausforderungen zu stellen, ist allerdings lohnenswert.

Welche Lehren haben die Entwickler der neuen Gewerbeparks aus den Fehlern der Vergangenheit gezogen?

Gewerbeparkentwickler achten heutzutage vermehrt darauf, dass die Gebäude in einem optisch ansprechenden Design entstehen und für Anwohner,

Mitarbeiter und Kommunen gleichermaßen Mehrwert bringen. Moderne Mischkonzepte integrieren beispielsweise Kantinen, Kindertagesstätten oder Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Für die Nutzer muss eine adäquate Mischung aus Service-, Lager- und Produktionsflächen verfügbar sein. Der Büroanteil ist häufig niedriger als in der Vergangenheit. Idealerweise ergänzen sich die einzelnen Unternehmen zu einem Branchenmix, der das Potenzial hat, Synergien für den Standort zu schaffen. Es wird darüber hinaus darauf geachtet, dass Gewerbeparks über eine gute ÖPNV-Anbindung verfügen, um den Pendelverkehr zu entlasten.

Auf welche praktischen Probleme könnten Gewerbeparkentwickler stoßen, wenn sie in den neuen „Urbanen Gebieten“ Einzug halten wollen?

Mit den neuen „Urbanen Gebieten“ besteht die Rechtsgrundlage, neue Konzepte für ein engeres Heranrücken von Wohnen und Gewerbe zu realisieren. Für eine konsequente Innenraumverdichtung ist dies auch unbedingt nötig. Verkehrstechnisch befinden sich die Ballungszentren allerdings bereits jetzt nahe ihrer Belastungsgrenze. Insbesondere spitzt sich die Lage an den innerstädtischen Verkehrsknotenpunkten zu. Dort müssen die Projektentwickler von Gewerbeparks eng mit den Kommunen und den Nutzern zusammenarbeiten, um diese Knotenpunkte in Form effizienter Immobilienkonzepte und neuartiger Liefermethoden – beispielsweise mit E-Bikes – zu entlasten.

Sind erweiterte Spielräume im Planungsrecht, wie sie das „Urbane Gebiet“ verspricht, überhaupt relevant für Ihre Strategie in der Projektentwicklung?

Die enorme Flächenknappheit bei einer gleichzeitig stark gestiegenen Nachfrage nach stadtnahen Gewerbe- und Logistikparks verlangt nach neuen Lösungen seitens der Projektentwickler. Bei dieser Aufgabe ist jeder erweiterte Spielraum im Planungsrecht von Nutzen und willkommen. Jetzt gilt es, den neuen Spielraum mit innovativen Konzepten wahrzunehmen. Das ist auch unsere Strategie in der Projektentwicklung.

