

## Kritische Auseinandersetzung mit der Gewerbeflächenbedarfsanalyse für Darmstadt 2021

### Warum benötigt man eine Gewerbeflächenbedarfsanalyse?

Wie der Begriff schon besagt, dient sie der analytischen Feststellung eines Bedarfes für Gewerbefläche. Im Procedere der vorbereitenden Untersuchungen ein Baustein um Baurecht zu schaffen. Man findet diese also in vielfältigen Ausgestaltungen in allen Bundesländern Deutschlands. Eine wissenschaftliche Vorgehensweise weil man empirische Daten verwendet und unter Zuhilfenahme der Mathematik Bedarfsflächen errechnet. Will man diese überprüfen, so erlaubt unser analytisches, wissenschaftlich geprägtes Denken durchaus auch eine Untersuchung der Grundannahmen auf ihre Substanz.

Die 83 seitige Bedarfsanalyse für die zukünftige Bebauung in Darmstadt Nord wurde von der Firma CIMA mit Sitz in Stuttgart erstellt. Diese basiert auf 4 Säulen:

- 1) Gewerbeflächenverkäufe in den Jahren 2010 bis 2019
- 2) Der politisch gewollten Verlagerung von Gewerbeansiedlung in den Norden Darmstadts
- 3) Zunahme der Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit Arbeitsort Darmstadt in den Jahren 2012 bis 2020.
- 4) Flächenkennziffern die Branchenspezifisch anfallen.

zu 1):

Zur Schaffung einer Bodenrichtwertkarte sind Verkaufsstatistiken eine gute Quelle.

In der Bedarfsanalyse wird vorausgesetzt, dass sämtliche Verkäufe 2010 bis 2019 auch eine Zunahme von Gewerbefläche für den Zeitraum 2021 bis 2040 bedeuten. Eine Dreisatzrechnung ermittelt so 83ha Bedarfsfläche für die Jahre 2021 bis 2040 aus 43,5ha Flächenverkauf in den Jahren 2010 bis 2019.

Nun zur Kritik: Nicht untersucht wurde, ob durch den Verkauf überhaupt eine Zunahme von Gewerbe erfolgt ist. Die Möglichkeit einer reinen Kapitalanlage mit dem Ziel zur Einnahme von Pacht oder Wiederveräußerungsgewinn wurde nicht in Erwägung gezogen. Auch ist unbekannt ob es sich um Insolvenzen handelte die zunächst eine Abwanderung von Gewerbe anzeigen. Um dahingehend mehr zu erfahren, könnte man den aktuellen Immobilienmarkt für Darmstadt untersuchen. Diese findet man in der Bedarfsanalyse jedoch nicht.

In der Presse und auf der Internetseite "Wixhausen Ost" der Stadt wird zudem behauptet die Analyse wäre tagesaktuell: Hier ist ein Betrachtungszeitraum bis 2019 gewählt worden: Das ist nicht Tagesaktuell!!!

Das Immobilienportal immonet.de zeigt am 7.11.2011 insgesamt 152

Gewerbeflächenangebote: 73ha Lager und Produktionsflächen, 33ha Praxis und Büroflächen und 72ha Grundfläche an. Ein anderes Portal, immobilienscout24.de, 56 Angebote für 97ha Lager und Produktionsflächen und 168 Angebote für 30ha Büro und Praxisflächen, u.s.w.

Das zeigt, dass es aktuell in Darmstadt einen Überfluss leerstehender Gewerbefläche für Produktion und Lager, Büros, Praxen und Verkauf gibt.

Darf man mit diesem Wissen weiterhin einen zukünftigen Bedarf anzeigen?

Sollte man nicht eher die Ausweisung von Flächen, die am Bedarf vorbeigehen vermeiden?

Über die Kaufpreissammlung werden also 83ha Bedarf für die Zukunft prognostiziert, obwohl aktueller und zukünftiger Bedarf unter Nutzung der Leerstände gedeckt werden kann.

Zu2)

Da man einen Anstieg der Bevölkerung i.H.v. 24000 Einwohner bis 2040 erzielen möchte soll Gewerbefläche im Inneren zukünftig für neue Quartiere umgenutzt werden.

Also ist kein Platz mehr für neues Gewerbe in der Innenentwicklung.

Das aktuell im 2. Jahr von Amt für Statistik eine negative Bevölkerungsbilanz veröffentlicht wird scheint nicht weiter zu beeindrucken: 2020: -1119 Einwohner , 1. HJ2020: -282 Einwohner

Man sollte sich nicht darauf verlassen , dass die coronabedingt begonnenen Effekte nach Corona wieder normal weiterlaufen. Pendler die im Landkreis von zu Hause aus 3 Tage und in der Präsenz am Darmstädter Arbeitsplatz nur noch 2 Tage pro Woche anwesend sind wollen nun nicht mehr nach Darmstadt umziehen. Das wird die Bevölkerungsentwicklung dauerhaft beeinflussen. Zumal Wohnraum, der neu geschaffen wird zumeist an der Obergrenze des gerade noch Bezahlbaren liegt.

Fazit: Neue Gewerbeflächen in der Aussenentwicklung sind nicht erforderlich sobald man vorhandene Gewerbeflächen in der Innenentwicklung weiterhin für Gewerbe nutzt.

Zu 3)

Die 3. Säule der Bedarfsanalyse bildet eine Zunahme der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit Arbeitsort Darmstadt von 2012 bis 2020. Das ist jedoch hauptsächlich die Zeit vor Corona und vor Homeoffice. Nicht nur reine Bürotätigkeiten, auch Forschung und Entwicklung mit Labor und Prüfstand lassen sich zum Teil von zu Hause erledigen. Anforderungsgemäß teilt man die Woche in Präsenz und Homeofficetage ein. Das ist eine WinWin Situation für die Beteiligten. Würden in Folge dieses neuen Trends nur 2% der aktuellen Arbeitsplätze ins Homeoffice verlagert, wären wir in der Bilanz bei Null Zunahme von Arbeitsplätzen für sozialversicherungspflichtig Beschäftigte! Das diese Entwicklung auch nach Corona fortgesetzt wird ist naheliegend.

Das Ergebnis der Bedarfsanalyse müsste somit Null Bedarf lauten.

Übrigens durchaus empirisch nachweisbar: Unter Zuhilfenahme der steuerlich angegebenen Arbeitswege. Ein mit Arbeitsort Darmstadt gemeldeter Pendler aus dem Umland sitzt de facto im Homeoffice, wenn er null Fahrkilometer bei der Steuererklärung abgibt!

Also eine neue statistische Größe die zu einer vollständigen Bedarfsanalyse zählen muss.. Die meisten Steuererklärungen für 2020 sind bereits eingereicht.(Frist ist am 31.10.21 abgelaufen)

Zu 4)

Auch die in dieser Bedarfsanalyse verwendeten Flächenkennziffern müssen einer kritischen Betrachtung zugeführt werden:

Immerhin halbiert sich die als Bedarf ermittelte Fläche wenn man die zugehörige Kennziffer halbiert.

Da es bundesweit sehr viele Bedarfsanalysen gibt, variieren auch die verwendeten Kennziffern:

Eine Bielefelder Prognose unterscheidet emissionsintensives produzierendes Gewerbe vom emissionsarmen: Es wird taxiert: 150qm je Beschäftigter für emissionsarme Fabriken und 200qm je Beschäftigter bei emissionsintensiven Betrieben. Unsere Prognose setzt hier 200qm an!

Für Baugewerbe taxiert die Bielefelder Prognose 75qm pro Beschäftigter, unsere 150qm pro Beschäftigter.

Sollten wir nicht auch die Bielefelder Sparsamkeit anstreben? Emissionsarmes Gewerbe wäre bei der direkten Nachbarschaft zur Wohnbebauung in Wixhausen verpflichtend!

Gehört zu der angestrebten grünen Wirtschaft nicht auch eine emissionsarme Fabrik ohne Schornsteine? In der Realität zeigt sich hinterher dass Firmen die expandieren eben auch den betriebswirtschaftlichen Zwängen unterworfen sind und dann die altbekannten grauen Lager und Produktionshallen errichten. Aktuell kann eine solche Entwicklung am Beispiel der Fa Döhler von jedermann in Augenschein genommen werden. 8ha Zweckbauten ohne romantische Schnörkel sind seit 2013 auf dem ehemaligen Natan Hale Depot entstanden.. Keine Photovoltaik, Dach- oder Fassadenbegrünung.

Eine Flächenkennziffer für Forschung und Entwicklung wird in der Bedarfsanalyse nicht aufgeführt. Da immer wieder vom grossen Bedarf neuer Startup Unternehmungen gesprochen wird sollte eine vollständige Analyse diesen Typ auch abbilden.

#### Fazit over all:

Ein Bedarf ist mit vorgenannten Gegebenheiten nicht zuverlässig feststellbar..

Haben wir die Nachkriegszeit, als rauchende Schornsteine ein mehr an Wohlstand versprochen, noch nicht verlassen? Wünschenswert wäre ein sorgsamer Umgang mit den wertvollsten Gütern die wir haben: Licht, Luft, Erde, Wasser, Wiesen, Bäche, Wald und alles was dort lebt und wächst.

Unverständlich ist, dass man bei dem aktuellen Überangebot leerstehender Gewerbemöglichkeiten wertvolle Kulturlandschaft beansprucht.

Wer diese Sichtweise unterstützen möchte, kann gerne bei [www.openpetition.de/arheiligen](http://www.openpetition.de/arheiligen) durch Zeichnung der Petition und Hinzufügung eines persönlichen Kommentares der eigenen Meinung Ausdruck verleihen. Kritik auch ohne Zeichnung ist dort ebenfalls möglich und wird auch ohne Zensur veröffentlicht.

Handwerkliches:

Die Bedarfsanalyse hat kein exaktes Quellenverzeichnis. Eine Überprüfung ist daher erschwert.

Quellenverzeichnis dieser Kritik an der Bedarfsanalyse:

[https://igabweb.de/gewerbeflaechenbedarf-geliefert-wie-bestellt/?fbclid=IwAR01HvU\\_e4P2e\\_bE3jaFeNAGD8Pj6Ei7-t-P9CkQ8kW7XsV\\_71cybe3pxqk](https://igabweb.de/gewerbeflaechenbedarf-geliefert-wie-bestellt/?fbclid=IwAR01HvU_e4P2e_bE3jaFeNAGD8Pj6Ei7-t-P9CkQ8kW7XsV_71cybe3pxqk)

<https://www.darmstadt.de/standort/stadtentwicklung-und-stadtplanung/wixhausen-ost>

[https://www.bielefeld.de/sites/default/files/datei/2020/GewerbeflKonz\\_7.pdf](https://www.bielefeld.de/sites/default/files/datei/2020/GewerbeflKonz_7.pdf)

<https://www.immonet.de/> Eingaben: Darmstadt , Gewerbeimmobilien , Sortiert nach Größe

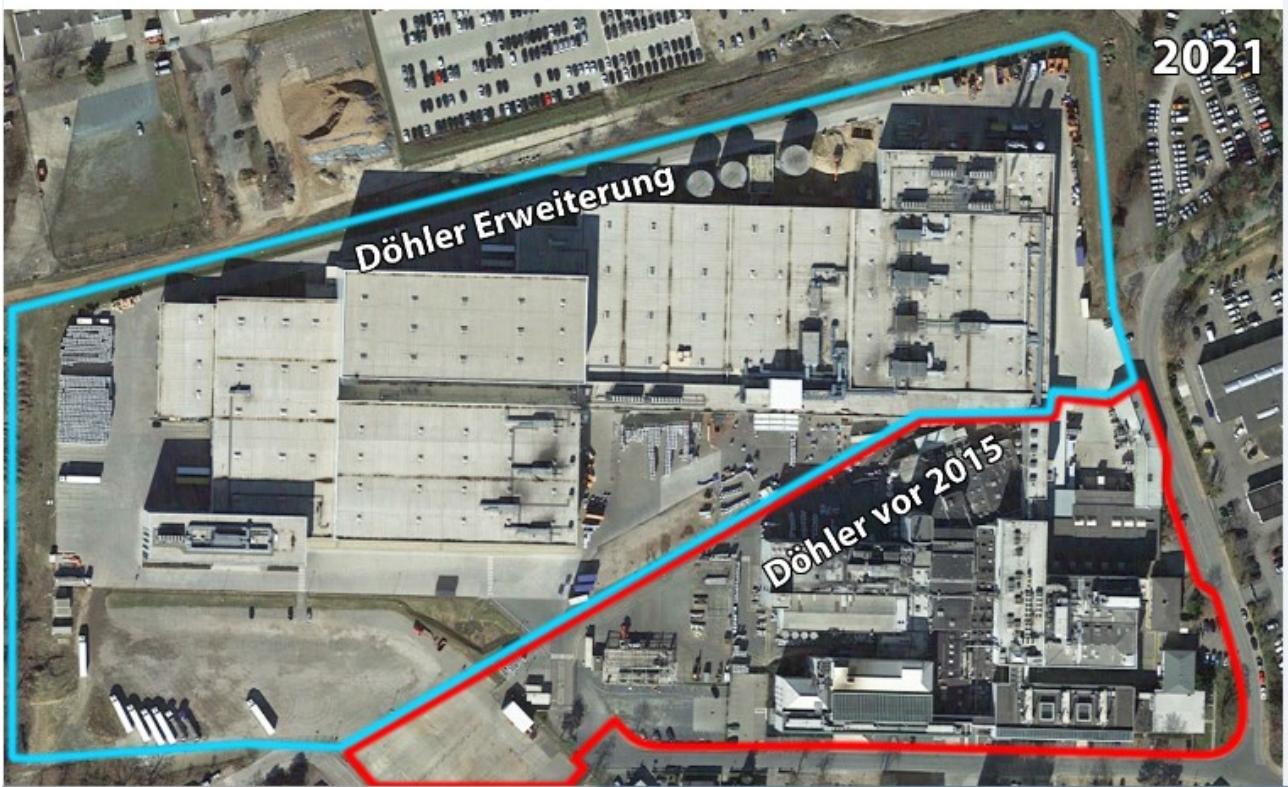
<https://www.immobilienscout24.de/> Eingaben: Mieten , Darmstadt, nacheinander:

Hallen/Produktion ,Büros/Praxen

[1ha entspricht 10000m<sup>2</sup>]



*Entwicklung der Beschäftigtenzahlen in Darmstadt im Betrachtungszeitraum der Gewerbeflächenstudie nach Daten der Bundesanstalt für Arbeit. „Exponentiell“ entwickelt sich hier nichts. Aber auch die lineare Entwicklung ist für Darmstadt und seinen Verkehr belastend genug.*



Beispiel einer Gewerbeentwicklung 2014 bis 2021