



Zukunftsfähige Flächen für die Wirtschaft in FrankfurtRheinMain

Entwicklungen, Herausforderungen und Perspektiven

Entwicklungen, Herausforderungen und Perspektiven für zukunftsfähige Flächen in FrankfurtRheinMain

Die Flächenverfügbarkeit für Wohnen, Gewerbe, Industrie und Handwerk wird zu einem zunehmenden Engpass in der Metropolregion FrankfurtRheinMain. Die Wirtschaft braucht ausreichend Flächen und Möglichkeiten zur weiteren Entfaltung bzw. Neuansiedlung. Die Fachkräfte in den Unternehmen benötigen Wohnraum in der Nähe ihrer Arbeitsplätze. Ohne die seit Jahren überfällige Erhöhung des Wohnangebotes sowie der Flächen für Gewerbe, Industrie und Verkehrswege einer wachsenden Region FrankfurtRheinMain wird sich die Angebotsknappheit weiter verschärfen. Die Vulnerabilität und Bedeutung von funktionierenden Lieferketten wurde durch die Pandemie offensichtlich; und auch die aktuellen politischen Weltgeschehnisse werden Auswirkungen auf Produktion und Handel haben. Bereits jetzt sind Tendenzen zu erkennen, dass Produktionen wieder verstärkt regional in Europa bzw. in Deutschland erfolgen werden. Das Ziel, so die Abhängigkeit von Lieferketten zu reduzieren, erhöht den regionalen Flächendruck zusätzlich. Hier gilt es durch Flächenverfügbarkeit und belastbare Verkehrsinfrastruktur schnell reagieren zu können. Die Ausweisung von Bauland für Wohnen, Gewerbe und Industrie ist ein wesentlicher Faktor zur Sicherstellung der Zukunftsfähigkeit der Region als erfolgreicher Wirtschaftsstandort. Daher sind jetzt seitens der Politik schnell wirksame und zukunftssichere Entscheidungen zu treffen.

Unternehmen leisten schon heute ihren Beitrag für die Region

Dort, wo der Dialog zwischen Unternehmen und öffentlichen Akteuren funktioniert, gelingt es, Wirtschafts- und Lebensräume miteinander statt gegeneinander zu entwickeln. Unternehmen sind sich ihrer ökologischen und sozialen Verantwortung bewusst. Moderne Gewerbestandorte zeichnen sich durch eine hohe Aufenthaltsqualität, nachhaltige Bauweise und energieeffiziente Nutzung aus. Unternehmen stellen Ausbildungs- und Arbeitsplätze bereit und tragen einen großen Anteil an der Finanzierbarkeit von kommunalen Angeboten und Aufgaben. Schon heute werden moderne, zukunftsweisende Industrie- und Gewerbestandorte entwickelt. Voraussetzung für solche Standortentwicklungen sind u.a. politischer Wille und gesellschaftliche Akzeptanz.

1. Unternehmen brauchen Industrie- und Gewerbeflächen

Der Wohlstand und die Innovationskraft in FrankfurtRheinMain sind eng mit der Wirtschaft und insbesondere mit dem produzierenden Gewerbe verbunden. Viele Kommunen haben wenig Überblick über Eigentumsituation und Vermarktungsinteressen einerseits und den Flächenbedarfen ansässiger Unternehmen auf der anderen Seite. Ein Großteil der bestehenden Industrie- und Gewerbegebiete in der Region sind bereits mehrere Jahrzehnte alt und erfüllen die sich verändernden Bedarfe der Unternehmen und deren Mitarbeiter nicht mehr. Städtebauliche Fehlentwicklungen in Form von mangelnder Aufenthaltsqualität, Defizite in der Verkehrserschließung, heranrückende Wohnbebauung sowie gebietsfremde Nutzungen führen dazu, dass Funktion und Aufgabe der Gebiete verloren gegangen sind. Folgen des Klimawandels wie Starkregenereignisse und Hitzeperioden treffen Gewerbeflächen aufgrund fehlender Anpassungsmaßnahmen besonders stark. Bei Neubauvorhaben besteht ein Mangel an schnell verfügbaren, attraktiven Gewerbeflächen und es fehlt an politischem Mut zur Mobilisierung planungsrechtlich vorgesehener Flächen durch Bebauungspläne der Kommunen. Bauplanungsverfahren sind zudem oft langwierig und komplex und erschweren so die Neuansiedlungen und Neugründungen in der Region. Vielfach fehlt auch der politische Wille, sich mit dem teilweise kontrovers diskutierten Thema der Flächenausweisung auseinanderzusetzen.

Die Flächenknappheit in der Region zeigt sich auch in den Zahlen der Flächenanfragen internationaler Unternehmen an die FRM GmbH: Im Zeitraum von 2018–2021 mündeten von 154 Flächenanfragen schwerpunktmäßig ausländischer Unternehmen insgesamt 24 in einem Ansiedlungserfolg – knapp 85 Prozent konnten nicht bedient werden. Während vor allem kleine Flächengesuche bis 1.000 m² (insgesamt 18 von 40 Anfragen) in einer erfolgreichen Ansiedlung mündeten, konnten Flächenanfragen, die 4.000 m² überschreiten (insgesamt 95 Anfragen), bis auf drei Ausnahmen praktisch nicht mit geeigneten Standortangeboten bedient und somit nicht mit einer Ansiedlung abgeschlossen werden¹. Im Vordergrund standen hier die Branchen Konsumgüter, Logistik & Distribution, Informations- und Kommunikationstechnik sowie Chemie/Pharma/Life Sciences. Hierbei nicht berücksichtigt werden dabei die Vielzahl an Flächengesuchen von Bestandsbetrieben mit Erweiterungsbedarf, die direkt bei den Kommunen der Region eingingen und von der FRM GmbH nicht erfasst werden, sei es mit erfolgreichem oder nicht erfolgreichem Abschluss. Damit sind der Region private Investitionen im oberen zweistelligen Milliardenbetrag entgangen.

¹ Quelle: FRM GmbH

Mangel an regionaler Strategie in der Industrie- und Gewerbeflächenplanung

Flächenmangel und spezifische Angebotslücken können schon mittelfristig zu einem wirtschaftlichen Risiko für Unternehmen und die Metropolregion durch die Anpassung von Produktionsprozessen und Unternehmensverlagerungen führen. Daher ist es zunehmend wichtiger, interkommunale und interregionale Gewerbeflächenpotentiale zu erheben und zu realisieren. Flächenplanung sollte nicht an Gemeinde- oder Stadtgrenzen aufhören, sondern regional betrachtet werden. Unternehmen haben einen Suchradius von ca. 30 Minuten zum Wunschort – der spezifische Ort spielt entsprechend nur eine untergeordnete Rolle. Wichtig ist, dass Unternehmen Flächen in der Region zur Verfügung stehen, um Mitarbeiter- und Zulieferernähe zu halten. Es ist Aufgabe der Kommunen, durch strategische Flächenentwicklungsplanung Potentiale dem Markt zuzuführen und Flächen mit großen Entwicklungshindernissen einer passenderen Nutzung zuzuführen.

Branchenspezifische Tendenzen

Aus dem regionalen Entwicklungskonzept Südhessen (REK), dem räumlich-funktionalen Entwicklungskonzept Gewerbe Frankfurt am Main (RfeK), sowie der Gewerbeflächenbedarfsanalyse Darmstadt 2040 (GFBA DA) geht hervor, dass Unternehmen besonders Standorte an urbanen, verdichteten und gut ans Verkehrsnetz angeschlossenen Orten bevorzugen.

Zwar ist die Verlagerung vom sekundären zum tertiären Sektor ungebrochen, jedoch wird durch den angedeuteten Reshore-Effekt auch für das verarbeitende Gewerbe der Flächenbedarf ansteigen. Zudem stehen größere Unternehmen vor der Herausforderung, ihre Energieversorgung teils selbst in die Hand zu nehmen, wozu akut Flächen für die Erzeugung insbesondere erneuerbarer Energien erforderlich sind und nicht erst in einer Mittelfristperspektive von 15 Jahren. Darüber hinaus bringt die Individualisierung eine Verlängerung der Wertschöpfungsketten mit sich, die ebenfalls zu einer räumlichen Ausdehnung der Betriebe führen kann. Auch durch den Anstieg der Beschäftigtenzahl (1,2 Prozent jährlich) wird ein Flächenbedarf von ca. 650 ha bis 2030 im verarbeitenden Gewerbe in Südhessen prognostiziert².

Der Dienstleistungssektor weist ein Wachstum der Beschäftigtenzahl (1,9 Prozent jährlich) und des Flächenbedarfs (390 ha bis 2030) auf. Allein für Rechenzentren prognostiziert das REK bis 2030 105 ha zusätzliche Flächen². Das Rechenzentrenkonzept der Stadt Frankfurt am Main geht allein im Stadtgebiet von 75 ha zusätzlicher Fläche aus.

Im Handwerk werden insbesondere kleinteilige, bezahlbare und gut ans Verkehrsnetz angebundene Flächen benötigt, um die mit Klima- und Energiewende komplexer und vielzähliger werdende Haus- und Gebäudetechnik montieren und warten zu können.

Der Angebotsengpass hat sich insbesondere auf dem Lager- und Logistikflächenmarkt in FrankfurtRheinMain bereits jetzt dramatisch verschärft. Der ständig wachsende Bedarf an Logistikflächen ist maßgeblich auf das rasante Wachstum des Online-Handels, die zunehmende Bedeutung von Logistikimmobilien als Investitionsobjekt und einen höheren Warenumschlag durch Bestandsreduzierung zurückzuführen. Von den im Jahr 2022 fertiggestellten Flächen sind kaum noch Flächen auf dem Markt verfügbar, rund zwei Drittel der noch fertigzustellenden Flächen sind bereits vorbelegt. Der Beschäftigtenzuwachs des Sektors beträgt jährlich 1,8 Prozent, der Flächenbedarf bis 2030 liegt bei 1.350 ha².

Exkurs Fachkräftemangel in der Metropolregion

Auch nach mehr als zwei Jahren Coronapandemie und trotz der Folgen des russischen Angriffskrieges in der Ukraine bleibt FrankfurtRheinMain insgesamt eine Wachstumsregion und zieht aufgrund der wirtschaftlichen Attraktivität Unternehmen und Arbeitskräfte an, national und international. Parallel hat sich die Verfügbarkeit von Fachkräften, insbesondere mit beruflicher Qualifizierung, in den zurückliegenden Jahren zu einer der größten Herausforderungen für die Unternehmen in der Metropolregion entwickelt.

In der IHK-Konjunkturumfrage zum Jahresbeginn 2023 gaben 57 Prozent der Unternehmen aus FrankfurtRheinMain den Fachkräftemangel als Risiko für die weitere wirtschaftliche Entwicklung an. Ebenso bestätigen die Ergebnisse der Konjunkturumfragen der Handwerkskammern, dass die Probleme des Fachkräfte- und Nachwuchsmangels im Handwerk anhalten. Dabei handelt es sich beim Fachkräftemangel um ein strukturelles Problem, welches sich aufgrund der demografischen Entwicklung in den kommenden Jahren noch verschärfen wird. Während die Nachfrage nach Arbeitskräften auch langfristig demographisch bedingt nur geringfügig abnehmen wird, sinkt im Gegenzug das Angebot an Arbeitskräften durch den Renteneintritt geburtenstarker Jahrgänge, der sogenannten Babyboomer, stetig.

Der PERFORM-Fachkräftemonitor prognostiziert, dass im Jahr 2035 etwa 28 Prozent weniger Arbeitskräfte zur Verfügung stehen werden als im Jahr 2022. Die sogenannte Fachkräftelücke – sie gibt an um welchen Wert die Nachfrage das Angebot übersteigt – kann infolgedessen von derzeit rund 132.000 fehlenden Fachkräften auf etwa 460.000 im Jahr 2035 ansteigen. Damit könnte im Jahr 2035 nahezu jede vierte Stelle in der Metropolregion nicht mehr besetzt werden. In einzelnen Branchen sieht die Lage noch dramatischer aus. Betroffen sind vor allem das Baugewerbe und die Ausbauhandwerke, die Verkehrswirtschaft, viele

² Quelle: Regionales Entwicklungskonzept Südhessen

personenbezogene Dienstleister und das Gastgewerbe. Um die Fachkräftelücke zu verringern, sind die Unternehmen in der Metropolregion vor allem auf den Zuzug von qualifizierten Arbeitskräften angewiesen – sei es aus anderen Regionen Deutschlands oder dem Ausland.

Daher wird eine große Anzahl neuer Wohnungen in FrankfurtRheinMain benötigt. Auch vor dem Hintergrund, dass viele derjenigen Arbeitskräfte, die in den kommenden Jahren in Rente gehen, in der Region verwurzelt sind und weiterhin in FrankfurtRheinMain wohnen werden. Unternehmen beschäftigen sich bereits mit dem Thema Mitarbeiterwohnen (z.B. mit Belegrechten oder konkreten Wohnungsangeboten wie Azubi-Wohnheimen), scheitern jedoch häufig an fehlenden Flächen. Die Alternative, dauerhaft über weite Distanzen zum Arbeitsplatz zu pendeln ist angesichts zunehmender Mobilitätsengpässe sowie aus ökologischen und ökonomischen Gründen keine zielführende Option.

2. Arbeitskräfte brauchen Wohnraum

Seit dem Jahr 2000 hat die Metropolregion knapp 360.000 Einwohner und knapp 420.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte hinzugewonnen. Damit einhergehend ist die Nachfrage nach Wohnraum – insbesondere im Kern der Metropolregion – stark gestiegen.

Nachfrage größer als das Angebot

Die Entwicklungen auf den Wohnungsmärkten halten mit der durch die Attraktivität des Wirtschaftsraums FrankfurtRheinMain steigenden Nachfrage nicht Schritt. Das Institut der deutschen Wirtschaft (IW) hat ermittelt, dass zwischen 2016 und 2018 in Frankfurt am Main nur 79 Prozent dessen gebaut worden ist, was rein rechnerisch an Wohnraum pro Jahr nötig wäre. In Darmstadt liegt die Deckungsquote bei 69 und in Wiesbaden bei 54 Prozent. Auch in den Landkreisen – insbesondere um die Kernstädte herum – liegen die Fertigstellungsquoten zum Teil deutlich unter dem Bedarf. Der CBRE-empirica-Leerstandsindex 2022 bestätigt, dass der marktaktive Leerstand in vielen Kreisen und kreisfreien Städten in der Metropolregion bei unter zwei Prozent liegt – in Frankfurt am Main ist der Wohnungsmarkt mit einer Quote von 0,3 Prozent besonders angespannt.

Ausgehend von über 40.000 Wohnungsfertigstellungen im Jahr 1995 ging die Zahl der jährlich fertiggestellten Wohnungen in FrankfurtRheinMain bis auf rund 12.000 Fertigstellungen zwischen 2009 und 2012 immer weiter zurück, wodurch der Fehlbestand sich jährlich vergrößerte. Erst in den vergangenen Jahren wurden wieder mehr Wohnungen gebaut, ohne dass die Baudynamik der 1990er Jahre erreicht wurde. In den beiden Pandemie Jahren entstanden in FrankfurtRheinMain trotz der schwierigen Rahmenbedingungen immerhin über 45.000 Wohnungen – ein Großteil davon in den Kernstädten der Region.

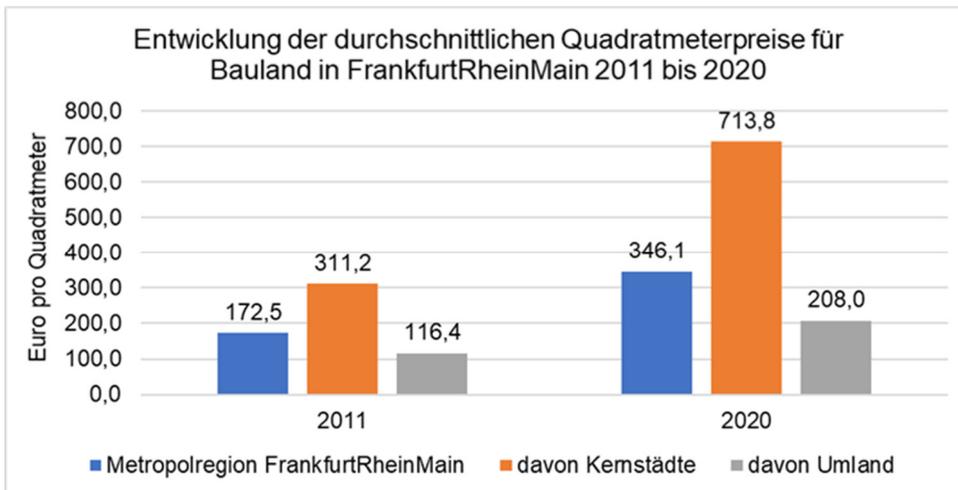
Laut Prognose des Instituts für Wohnen und Umwelt (IWU) soll der Wohnungsbestand im Jahr 2040 im hessischen Teil der Metropolregion FrankfurtRheinMain über 2,6 Millionen Wohnungen betragen, rund ein Drittel davon in den Kernstädten Darmstadt, Frankfurt am Main, Offenbach am Main und Wiesbaden. Um den prognostizierten Zielwohnungsbestand im Jahr 2040 zu erfüllen, müssen pro Jahr knapp 19.000 Wohnungen allein im hessischen Teil der Metropolregion fertig gestellt werden, davon je rund 50 Prozent in den Städten und 50 Prozent im Umland.

Fehlende Baulandentwicklung in den Kommunen

Ohne die seit Jahren überfällige Erhöhung des Wohnangebotes in der Wachstumsregion FrankfurtRheinMain wird sich die Angebotsknappheit weiter verschärfen. Mit etwa 42 Prozent haben die landwirtschaftlichen Nutzflächen in FrankfurtRheinMain den höchsten Anteil an der Bodennutzung. Selbst in Frankfurt entfallen etwa 24 Prozent auf Landwirtschaftsflächen.

Die Folgen: Zwischen 2011 und 2020 hat sich der Quadratmeterpreis für Wohnbauland in der Metropolregion FrankfurtRheinMain im Durchschnitt verdoppelt. Davon sind insbesondere die Kernstädte betroffen – hier sind die Quadratmeterpreise binnen zehn Jahren im Schnitt um knapp 130 Prozent gestiegen – in einigen Städten haben sich die Preise sogar vervielfacht.

So lag im Jahr 2011 der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Bauland in Aschaffenburg bei 211 Euro, in Mainz bei 220 Euro und in Offenbach am Main bei 225 Euro. Im Jahr 2020 lag der Preis in Aschaffenburg bereits bei 836 Euro, in Mainz bei 1.075 Euro und in Offenbach am Main bei 655 Euro.



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2022

Die Verknappung von Bauland treibt die Bodenpreise und damit schlussendlich auch die Miet- und Kaufpreise von Wohnraum. Um den hohen Wohnraumbedarf zu decken, ist daher die weitere Aktivierung der vorhandenen Wohnbauflächenreserven und eine Ausweisung neuer Flächen dringend geboten – sonst wird sich die Angebotsknappheit weiter verschärfen. Einige Kommunen gehen mit gutem Beispiel voran, bei anderen gibt es noch erheblichen Nachholbedarf.

Hemmnisse bei der Flächenentwicklung

Eine zentrale Rolle für die Realisierung von Wohnungsbauprojekten ist neben der Identifikation und Ausweisung von geeigneten Baulandflächen der Abbau von bestehenden Hemmnissen. Unklare Eigentumsverhältnisse, Umweltbelange, fehlende Akzeptanz in der Bevölkerung, langwierige Planungs- und Genehmigungsprozesse sowie hohe Folgekosten bei der sozialen und technischen Infrastruktur sind Gründe, warum selbst ausgewiesene Wohnbauflächen von den Kommunen nicht aktiviert werden.

Die Verfahren zur Planung und Genehmigung von Wohnbauprojekten erstrecken sich oft über mehrere Jahre oder gar Jahrzehnte. Im Moment kann es vorkommen, dass es fünf bis 15 Jahre dauert, bis aus Rohbauland baureifes Land mit einer Baugenehmigung für ein Projekt wird.

Steigende Regulierung und Kosten bei Wohnbauprojekten

Durch zunehmende Komplexität der Bauvorschriften sowie sich ändernde Umwelt-Standards kommt es zu einer deutlichen Erhöhung der Mehrkosten im Wohnungsbau. Steigende Anforderungen, zum Beispiel in den Bereichen Energieeinsparung, Brandschutz und Barrierefreiheit, haben direkte Auswirkungen auf die Baukosten.

Einige aktuell geltende wohnungspolitische Instrumente führen zu erheblich steigenden Kosten und sorgen für einen höheren Bürokratieaufwand für Investoren und Bauherren. Dazu gehören beispielsweise die Mietpreisbremse und die Deckelung von Mietpreisen. Diese Instrumente setzen negative Anreize für Investoren und führen zu Auswirkungen im Bestand, etwa durch weniger Eigentumsbildung, weniger Modernisierung und Instandhaltung sowie soziale Selektion.

3. Forderungen der Wirtschaft an die zukünftige Flächenentwicklung

Entwicklungshemmnisse abbauen

Vorgegebene Zielgrößen der Landesplanung zur Flächeninanspruchnahme dürfen runtergebrochen in den Regionen und einzelnen Kommunen nicht zur Blockade von Entwicklungen führen. Es gilt, Lösungen, zum Beispiel mit Flächentauschinstrumenten, zu entwickeln – länderübergreifend.

Qualitative Diskussion über Flächennutzung führen

Um Gewerbe, Industrie und Wohnnutzungen gleichermaßen zu berücksichtigen, ist eine vorausschauende Planung erforderlich, die den schnellen Bau von Gewerbebetrieben und Wohnhäusern ermöglicht. Daher sollte eine offene Diskussion, wie Baulandausweisung unter ökologischen und ökonomischen Gesichtspunkten aussehen kann, geführt werden – insbesondere bei der Frage, wie aktuell minder genutzte Flächen aufgewertet werden können.

Flächen ausweisen und entwickeln

Die Ausweisung und Entwicklung von marktfähigen und schnell verfügbaren Flächen für Wohnen, Gewerbe- und Industrieflächen ist ein zentrales Element zur Sicherung der wirtschaftlichen Weiterentwicklung der Region. Bedarfe der Wirtschaft wie beispielsweise eine gute Verkehrs- und Mobilitätsanbindung, hohe Breitbandverfügbarkeit, eine gesicherte Energieversorgung sowie städtebauliche Attraktivität sind hierbei zu berücksichtigen. Die Einhaltung von ökologischen, ökonomischen und soziokulturellen Standards sind bei der Flächenentwicklung elementar.

Mit einer regionalen Strategie für die Gewerbeflächenentwicklung in FrankfurtRheinMain wird nicht nur dem unternehmerischen Alltag Rechnung getragen. Durch die kluge Kombination und Lokalisierung von neuen Gebieten lassen sich erhebliche Synergien von Unternehmen in einem Gebiet, aber auch mit benachbarten Quartieren in den Bereichen Strom- und Wärmeversorgung realisieren.

Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsverfahren

Um die Bautätigkeit zu erhöhen, sollten Planungsverfahren durch Digitalisierung und Runde-Tisch-Verfahren unter adäquater Einbindung der Wirtschaft beschleunigt werden. Daher werden Standardisierungen in den Arbeitsabläufen der Ämter und Unterstützung für die Kommunen und Städte benötigt, um Fachpersonal in den Genehmigungsbehörden aufzubauen. Auch die Einführung von Fristen für vorgeschaltete Verfahren wie Gestaltungsgremien und die Einhaltung der in der Bauordnung vorgegebenen Fristen für Beteiligungen und Genehmigungsverfahren können die Verfahren beschleunigen.

Abbau heimischer Rohstoffe fördern

Durch die Förderung des Abbaus heimischer Rohstoffe, wie z.B. Sand und Kies, werden Kosten gesenkt und Emissionen für den Transport von z.B. Beton reduziert. Gleichzeitig gilt es, die Nutzung von Recyclingbaustoffen zu fördern und ausreichende Deponieflächen zu schaffen.

3.1. Worauf es in Zukunft ankommt: Gewerbeflächenentwicklung

Bestandsflächen erhalten

Bestehende (Vorrang-) Gebiete für Industrie- und Gewerbe sind vor eindringenden Fremdnutzungen zu schützen und stetig an die Bedarfe der Unternehmen anzupassen.

Bedarfe ermitteln und Gewerbeflächenmonitoring einführen

Es sollten Szenarien für die Nachfrageentwicklung in der Metropolregion als Grundlage planerischer Entscheidungen und politischer Entscheidungen erstellt werden. Daraus resultierende Flächenbedarfe sollten anhand branchenspezifischer Anforderungen ermittelt werden. Um Flächenbedarfe schnell ermitteln zu können, bedarf es in Zusammenarbeit mit den Kommunen des Aufbaus eines regionalen digitalen Gewerbeflächenmonitorings zur Erhebung valider Daten über Leerstands-, Brach- und Potentialflächen. Dabei sind Aktivierungshemmnisse von Brach- und Potentialflächen zu erfassen. Identifizierte Mindernutzungen oder Fehlentwicklungen in Bestandsgebieten sollten von Städten und Gemeinden in einem aktiven Gewerbeflächenmanagement erfasst und so als ständige Aufgabe angegangen werden.

Baulandoffensive für Gewerbeflächen öffnen

Eine Baulandoffensive angelehnt an das hessische Beispiel für den Wohnungsbau sollte auch für gewerbliche Projekte in den Kommunen geöffnet werden, allerdings insgesamt durch im Wettbewerb stehende Privatunternehmen erfolgen, um schnellere und innovativere Ergebnisse zu erreichen.

Gewerbeimmobilien an die geänderten Flächenbedarfe und –anforderungen anpassen

Der beobachtbaren Verdrängung von Handwerksbetrieben aus innerörtlichen Lagen kann bspw. mit Handwerker- und Gewerbehöfen im Sinne von gestapeltem Gewerbe begegnet werden – insbesondere auch im Bestand. Modulare und mehrgeschossige Bauweisen ermöglichen auch im Hochbau kurze Wege und mehr Flexibilität in der unternehmerischen Entwicklung. Klimafreundliche Aspekte wie Frischluftschneisen mit ergänzenden Grünflächen auf Dächern oder Fassaden können thermische Effekte reduzieren. Um solche flächensparenden und modernen Bauweisen ermöglichen zu können ist eine entsprechende Modernisierung des Bau- und Planungsrechts notwendig.

Energieversorgung mitdenken

Bei der Gewerbeflächenentwicklung sollte das Thema Energieversorgung auch unter Einbeziehung der Unternehmen konsequent mitgedacht werden. Dabei spielen Themen wie Eigenstromversorgung und Energiesicherheit eine wichtige Rolle. In Zukunft sollte es wesentlich einfacher und schneller möglich sein, auf eigenen Flächen oder an eigenen Gebäuden Anlagen für erneuerbare Energien zu realisieren. Unternehmen, die selbst erzeugten Strom von einem Gebäude zu einem anderen im gleichen Quartier zum Eigenverbrauch transportieren wollen, sollten nicht den gleichen marktregulatorischen Anforderungen unterliegen wie Stromkonzerne. Es braucht klare Aussagen darüber, unter welchen Bedingungen es sich um „grün“ erzeugten Wasserstoff handelt sowie eine einheitliche Genehmigungspraxis für Anlagen zur Wasserstoffherzeugung und –speicherung in Gewerbe- und Industriegebieten.

Länderübergreifendes Logistikflächenkonzept erstellen

Logistik ist nicht nur für die produzierende Wirtschaft von eminenter Bedeutung, auch der Handel kommt ohne Logistik nicht aus. Daher sollten vorhandene Logistikflächen langfristig gesichert werden. Es bedarf eines länderübergreifenden Logistikflächenkonzeptes, um die Metropolregion auch in Zukunft adäquat versorgen zu können. Dabei sind bereits heute hervorragend verkehrlich erschlossene Flächen zu bevorzugen. Insbesondere die Infrastrukturen der Logistik – z.B. Häfen, Kombiterminals – müssen dauerhaft planerisch gesichert werden.

Imagebildung betreiben

Es gilt, Wahrnehmung und Bewusstsein in der allgemeinen Öffentlichkeit dafür zu schaffen, dass die Entwicklung von Gewerbe- und Industrieflächen für die Metropolregion FrankfurtRheinMain aktive Zukunftssicherung und Krisenresilienz bedeutet.

3.2. Worauf es in Zukunft ankommt: Wohnbauflächenentwicklung

Baulandoffensive (nach hessischem Beispiel) einführen bzw. weiterentwickeln

Um mehr beziehbare Wohnungen zu bauen, fehlt es vor allem an baureifen Grundstücken. Die rasche Baulandentwicklung ist daher eine der zentralen kommunalen Aufgaben. Dabei könnte statt durch eine staatliche Gesellschaft eine Übertragung auf private Beratungsgesellschaften und Entwicklungsträger zu mehr Wettbewerb und damit zu einer höheren Umsetzungsgeschwindigkeit führen.

Verdichtungspotentiale nutzen

Zur Realisierung der benötigten Flächen sollte eine Erhöhung der Baudichte geprüft werden – gerade auch in den Bereichen um die Kernstädte der Metropolregion. Neben einer Steigerung der Rentabilität der Bauwerke hätte dies auch positive ökologische Effekte. Über eine reine Nachverdichtung hinaus bieten auch mehr Geschosse sowie eine höhere Geschossflächenzahl realisierbare Flächenpotentiale. Dabei gilt es jedoch, auch die Wohnqualität und die Funktionalität des Quartiers im Blick zu behalten.

Finanzielle Anreize setzen

Die Ausweisung von Wohnbauflächen erfordert von den Kommunen zunächst erhebliche Investitionen in die technische und soziale Infrastruktur, wie beispielsweise Ver- und Entsorgungsleitungen, Straßen, öffentlichen Personennahverkehr, Kitas und Schulen. Angesichts knapper Haushaltsmittel kann eine finanzielle Unterstützung der Kommune die Motivation der Politik zur Nutzung der Flächenpotentiale steigern. Hierdurch regulieren sich auch die Mietpreise. Denkbar sind hier unter anderem:

- Bereitstellung von Bundesmitteln im Rahmen des Entflechtungsgesetzes (EntflechtG) oder des Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetzes (GVFG)
- Schaffung von entsprechenden Rahmenbedingungen beim Kommunalen Finanzausgleich (KFA), wodurch für Kommunen finanzielle Anreize gesetzt werden, um ihr Wohnbauland zu aktivieren.

Kosten des Wohnungsbaus reduzieren

Um die Kosten des Wohnungsbaus zu senken, sollte in allen Bundesländern die Grunderwerbsteuer auf 3,5 Prozent gesenkt werden. Darüber hinaus sollten die Vorgaben der jeweiligen Bauordnungen der Länder auf Einsparpotenziale überarbeitet werden, zum Beispiel die Vorgaben für die Bereiche Energieeinsparung, Brandschutz und Barrierefreiheit. Kommunale Satzungen und

Förderrichtlinien sollten ebenfalls im Dialog mit der Wirtschaft überprüft werden, um Kosten zu reduzieren und Investitionen in den Wohnungsbau zu steigern. Die Länder sollten die Rahmenbedingungen für die Umsetzung von Modellprojekten für kostengünstiges und energieautarkes Bauen schaffen. Zudem sollte die Idee einer „Einfachen Gebäudeklasse E“ aufgegriffen, weiterentwickelt und konkretisiert werden.



Herausgeber

PERFORM GbR c/o IHK Darmstadt Rhein Main Neckar
Rheinstraße 89
64295 Darmstadt
www.perform-frankfurtrheinmain.de

Kontakt

Telefon: 06151 871-0
E-Mail: info@perform-frankfurtrheinmain.de

„PERFORM Zukunftsregion FrankfurtRheinMain“ ist eine Initiative der Wirtschaftskammern der Metropolregion FrankfurtRheinMain. Mitglieder von PERFORM sind die IHK Frankfurt am Main, die IHK Darmstadt Rhein Main Neckar, die Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main, die IHK Aschaffenburg, die IHK für Rheinhessen, die IHK Gießen-Friedberg, die IHK Limburg sowie die IHK Wiesbaden. Unter dem Dach von PERFORM nehmen die Wirtschaftskammern die drängenden Themen der regionalen Wirtschaft auf und bearbeiten gemeinsame Projekte, beispielsweise zu Themen wie Digitalisierung, Flächenentwicklung, Fachkräfteentwicklung, Gründung, Innovation sowie Mobilität und Verkehr. Ins Leben gerufen wurde die Initiative 2016 – und 2020 in eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) überführt. PERFORM ist im engen Austausch mit weiteren Partnern der Region, beispielsweise dem länderübergreifenden Strategieforum FrankfurtRheinMain.