

**Anfrage der CDU-Fraktion in der Bezirksvertretung 4 am 08.07.2026
hier: Entwicklung des linksrheinischen Wirtschaftsstandorts - Gewerbegebiet
Düsseldorf-Heerd**

Frage 1:

Welche Entwicklungsmaßnahmen sind für dieses Gewerbegebiet geplant?

Antwort:

Die Entwicklung des Gewerbegebietes wird durch verschiedene planerische Instrumente begleitet. Hierzu zählen die Bauleitplanung, das Gewerbe- und Industriekernzonenkonzept sowie das Raumwerk D. Im Rahmen der Bauleitplanung besteht die Möglichkeit, die Einzelhandelsentwicklung entsprechend den städtischen Zielsetzungen zu steuern. Das Gewerbe- und Industriekernzonenkonzept sowie das Raumwerk D bilden die strategische Grundlage für die langfristige Sicherung und Weiterentwicklung des Gewerbebestandes.

Frage 2:

Welche Ergebnisse gibt es aus Entwicklungsmaßnahmen die in der Vergangenheit bereits durchgeführt wurden?

Antwort:

Die Anwendung der planungsrechtlichen und städtebaulichen Instrumente hat dazu beigetragen, gewerblich-industrielle Flächen langfristig zu sichern und eine planerische Grundlage für die Entwicklung des Wirtschaftsstandortes Düsseldorf zu schaffen.

Frage 3:

Welche Maßnahmen hinsichtlich der weiteren Nutzung beziehungsweise Umnutzung können ergriffen werden, wenn langfristig Gebäude oder Gewerbeflächen leer stehen?

Antwort:

Aus Sicht des Amtes für Wirtschaftsförderung wird für den Bereich Heerd weiterhin eine Entwicklung im Sinne der Kernzonenkarte für die zahlreichen gewerblich genutzten Gebiete gesehen. Im Rahmen der Fortschreibung der Kernzonenkarte findet zurzeit eine Evaluierung der einzelnen Gebiete statt. Wesentlich ist hierbei, dass die jetzigen Gebietsabgrenzungen konkretisiert und in den Fällen vergrößert werden, in denen bestehende Betriebe im bisherigen Konzept noch nicht erfasst sind. Als Bestandssicherung für die ortsansässigen Betriebe wäre dies ein wichtiges Signal zur Standortsicherung und Planungssicherheit von Investitionen, vor allem in Bezug auf die Sicherung vorhandener und die Schaffung neuer Arbeitsplätze.

Es gibt im linksrheinischen Bereich zudem positive Beispiele, wo die Entwicklung von revitalisierten Gewerbe- und Industrieflächen geplant bzw. in der Umsetzung ist. Beispielsweise plant ein Projektentwickler auf dem ehemaligen Werksgelände von Schmolz und Bickenbach einen rund 200.000 m² großen Industrie- und Gewerbepark, in Zusammenarbeit der Städte Neuss und Düsseldorf. Bereits kurz vor der Fertigstellung ist der neue Gewerbe- und Logistikpark an der Clarissenstraße

„DOCK44“. Dieser bietet auf rund 22.900 m² neuwertige Hallen- und Büroflächen. Die Flächen sind bereits in der Vermarktung und Mietergespräche werden geführt.

Die Nutzungsstruktur in Heerdt wird bestimmt von Industrie- und Gewerbebetrieben, konkret produzierendes und verarbeitendes Gewerbe, Handwerksbetriebe, Baugewerbe, Logistik und zahlreiche Komplementärdienstleistungen. Diese stellen einen nicht unwesentlichen Anteil der gewerblichen und industriellen Arbeitsplätze in Düsseldorf. Neben großen Betrieben, wie Teekanne oder Smurfit Westrock GmbH mit eigenen Betriebsgrundstücken, gibt es eine Vielzahl von kleineren und mittelständischen Unternehmen (KMU), die in den zahlreichen Gewerbeparks und -höfen (vgl. Broschüre business parks – Flächen für Büro, Produktion und Lager in Düsseldorf) verortet sind. Ein wichtiger Indikator für die gefestigte Nutzungsstruktur in Heerdt ist der geringe Leerstand in diesen Gewerbeparks, die ideale Standortvoraussetzungen für unterschiedlichste Branchen national und international tätiger Unternehmen bieten.

Während in den Gewerbeparks und -höfen ein geringer Leerstand zu verzeichnen ist, lässt sich vor allem in den älteren Bürogebäuden ein struktureller Leerstand finden, insbesondere im Bereich der Werftstraße. Für die erfolgreiche Vermarktung von Büroflächen sind vor allem die physische Infrastruktur (Anbindung ÖPNV und Straßenverkehrsnetz), die Mikrolage (Versorgungsstruktur) und insbesondere die Qualität und Nachhaltigkeitsstandards eines Gebäudes entscheidend. Die beiden letztgenannten Aspekte sind für die Büroflächenentwicklung im beschriebenen Gebiet ein Entwicklungshemmnis. Dennoch kann durch eine nachhaltige Revitalisierung von Bürogebäuden eine erfolgreiche Vermarktung forciert werden, obwohl die Mikrolage nicht vorteilhaft ist. Ein Best-Practice Beispiel ist das OASIS an der Heesenstraße von „die developer“ mit einer Vermarktungsquote von ca. 95 % sowie einer integrierten Versorgungsstruktur im Hinblick auf Gastronomie und Aufenthaltsqualität und einer kleinteiligeren Vermarktung (Multitenant). Die ehemalige Firmenzentrale von FUJIFILM Europe GmbH wurde zu einem nachhaltigen und modernen Bürokomplex umgebaut. Ein weiteres positives Beispiel ist die Werftstraße 16, die als Coworking Space Platz und Infrastrukturangebote für eine Vielzahl von Unternehmen bereitstellt. Dieses Gebäude wurde ebenfalls umfänglich saniert und aufgestockt. Solche Entwicklungen sind allerdings abhängig von den Planungs- und Renditevorstellungen der Eigentümer, die heute vielfach auf die Umwandlung in die ertragreichere Assetklasse Wohnen setzen und damit im Markt Flächen für Arbeit reduzieren. Ein wesentlicher Faktor für erfolgreiche Transformation von Gewerbe- und Büroflächen liegt somit auf der Akteursebene begründet (Ressourcen, Kompetenzen, betriebliche Strategie, Konzept etc.).

Insgesamt ist eine stille Reserve an vakanten und zu revitalisierenden Büroflächen als hinreichende Bedingung für die Entwicklung des Wirtschaftsstandortes im Kontext intra- und intersektoraler Verflechtungen zu bewerten. Viele Dienstleistungsbetriebe bevorzugen die räumliche Nähe zu den Unternehmen des sekundären Sektors, als Büroflächen im Zentrum von Düsseldorf zu relativ hohen finanziellen Konditionen anzumieten. Dementsprechend haben sich in Heerdt und Lörick etablierte Branchencluster von Unternehmen unter anderem aus Asien (v.a. Japan, Südkorea und China) angesiedelt, die für den Wirtschaftsstandort von sehr großer Bedeutung sind. Insofern kann eine strategische Vernetzung der Eigentümer über die Wirtschaftsförderung eine positive und nachhaltige Entwicklung von Bestandsgebäuden anstoßen. Voraussetzung ist aber eine Offenheit ausgehend von den Eigentümern sowie der

Wille zum Ressourceneinsatz. Darüber hinaus könnte der Verkauf älterer Immobilien an gewerbliche Projektentwickler einen baulichen Strukturwandel des Gebietes anstoßen.

Im Rahmen des Immobilienservice des Amtes für Wirtschaftsförderung werden Unternehmen bei ihrer Standortsuche Flächen in Heerdt benannt, um Leerstände zu vermeiden bzw. abzubauen. Parallel zur Immobiliensuche werden diese bei allen behördlichen Genehmigungen, Problemen oder Fragen, die mit der Stadtverwaltung oder anderen Behörden zu klären sind, unterstützt. Darüber hinaus können Investoren, Projektentwickler und Unternehmen bezüglich der Gewerbeflächenentwicklung eine differenzierte Beratung in Anspruch nehmen, um mögliche Lösungen für den Standort, Immobilien oder deren Projekte zu finden. Eine Entwicklungsmaßnahme könnte eine Anpassung der vorhandenen Gebäudestrukturen sein, um betroffene Bürogebäude in moderne Gewerbeobjekte mit kombinierten Büro-, Service- und Hallenfläche zu entwickeln. Unternehmen benötigen weniger Büroflächen, brauchen aber für ihre Tätigkeitsbereiche und im Kundenkontakt Serviceflächen sowie Lager- und Hallenflächen. Hier können über gemeinsame Workshopformate mit der Stadtplanung Eigentümer angesprochen und Nutzungs- und Entwicklungsperspektiven erörtert werden. Allerdings sind die strukturellen Voraussetzungen unterschiedlich und es gibt nicht immer Kontakt zum Eigentümer bzw. einen Willen zum Austausch. Der Umgang mit Immobilien, die sich einer städtebaulichen Entwicklung entziehen, ist sehr vielschichtig und aufgrund der unterschiedlichen Ursachen und Zusammenhänge, wie etwa Eigentumsverhältnissen, Marktsituation, Renditeerwartungen, Finanzierung etc. sehr komplex.