



Gewerbeentwicklungsforum Ostwürttemberg



Leitfaden

Qualifizierung bestehender Gewerbegebiete



Industrie- und Handelskammer
Ostwürttemberg



*Regionalverband
Ostwürttemberg*



Übersicht

Lagebeurteilung

Strategie

Umsetzung

Monitoring

Einleitung

Das Projekt „Gewerbeperspektive Ostwürttemberg“ hat gezeigt, dass den Gemeinden der Region zum Zeitpunkt der Flächenerhebung im Jahr 2014, ca. 120 ha an Innenentwicklungspotenzialen für die Gewerbeentwicklung zur Verfügung standen. Die Hälfte der Eigentümer dieser Potenziale stand einer Mobilisierung positiv gegenüber.



Standort von Neansiedlung
Befragung über Ansiedlungen in den
Kommunen Ostwürttembergs

Gleichzeitig unterstrich die im Rahmen des Projektes durchgeführte Befragung der Kommunen und Unternehmen die besondere Bedeutung der Bestandsgebiete bei der Gewerbeentwicklung, vor allem für Betriebserweiterungen. Die Befragung ergab, dass 80 % aller Ansiedlungen der letzten fünf Jahre in bestehenden Gebieten realisiert werden konnten.

Um in den Bestandsgebieten die notwendigen Rahmenbedingungen und eine bestmögliche Infrastruktur bieten zu können, gewinnt die Auseinandersetzung mit Qualifizierungsprozessen als kommunalpolitisches Handlungsfeld weiter an Bedeutung. Durch sie kann die Entwicklung ansässiger Unternehmen unterstützt werden. Brach fallende Flächen bzw. Objekte können dadurch schneller wieder in Nutzung gebracht werden. Gezielte Aufwertungen und bessere städtebauliche Einbindung verringern so neue Flächeninanspruchnahme, verbessern das Arbeitsumfeld und erhöhen die Attraktivität von Kommunen für Arbeits- und Fachkräfte.

Da eine strategische Herangehensweise für die Weiterentwicklung von Bestandsgebieten elementar ist, haben der Regionalverband Ostwürttemberg und die Industrie- und Handelskammer Ostwürttemberg gemeinsam mit den Projektpartnern Landkreis Heidenheim und Ostalbkreis, unterstützt durch das Planungsbüro ProRaum Consult, in einem kooperativen und dialogorientierten Prozess von Anfang 2016 bis ins Frühjahr 2017 Erfahrungen in Modellräumen gesammelt und mit Vertretern aus der Praxis, der Politik und der Wirtschaft diskutiert.

Diese Handreichung in Form eines Leitfadens ist ein Ergebnispapier des Projekts und fasst die Erkenntnisse des Gewerbeentwicklungsforums Ostwürttemberg zusammen. Dies soll alle Kommunen der Region dabei unterstützen, die Erfahrungen aus den Modellräumen auf eigene Qualifizierungsprozesse zu übertragen.

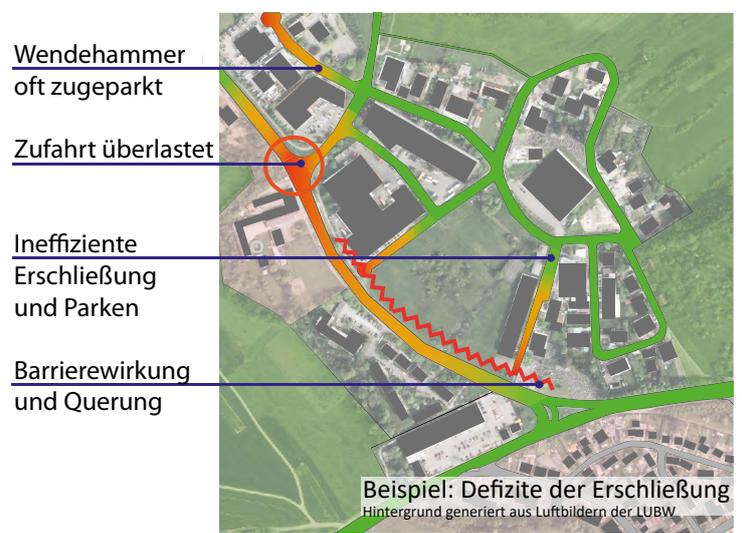
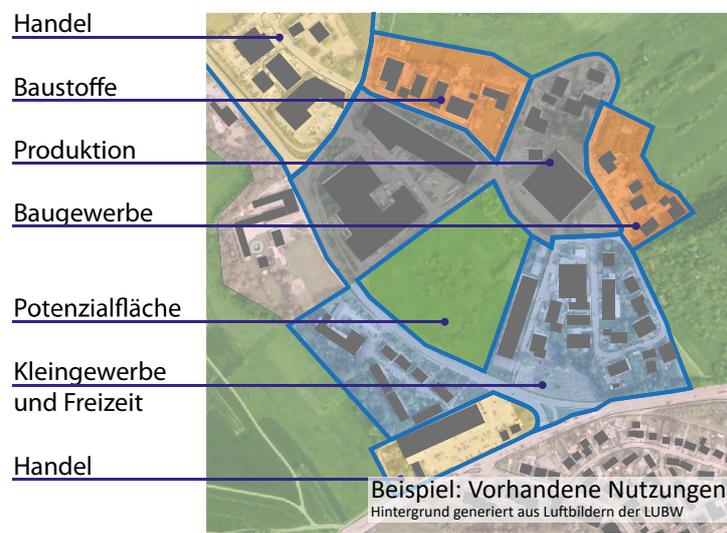
Methodischer Ansatz

Eine proaktive Beschäftigung mit strategisch besonders bedeutsamen Bestandsgewerbegebieten ist eine Voraussetzung, um die nachhaltige Entwicklung von Bestandsgebieten zu gewährleisten. Dadurch können Problemfelder früh erkannt werden und im Falle eines akuten Handlungsbedarfs, beispielsweise durch ein Ansiedlungs- oder Erweiterungsvorhaben, kann ein planvolles Vorgehen gesichert werden.

Eine systematische, integrative und stufenweise Herangehensweise ist notwendig, um diesem komplexen Themenfeld gerecht zu werden. Folgende Schritte sind dabei maßgeblich:

- Ausgangslage ist eine Übersicht über das zu qualifizierende Gewerbegebiet. Ein Kriterienkatalog dient als Checkliste, um alle relevanten Themen zu berücksichtigen. Dieser soll bedeutsame qualitative und quantitative Aspekte zusammenfassen.
- Darauf aufbauend folgt eine Lagebeurteilungsphase, um die Räume und Themen mit besonderem Handlungsbedarf zu identifizieren.
- Die Lagebeurteilung bildet die Grundlage für die Erarbeitung einer Entwicklungsstrategie. Diese enthält neben den räumlichen Aspekten auch die Definition der Entwicklungsziele und dient als Richtschnur für alle Entscheidungen und Handlungen.
- Für die Umsetzung der strategischen Entwicklungsziele werden maßgeschneiderte Maßnahmen definiert. Dabei umfassen die eingesetzten Instrumente und Verfahren hoheitliche Steuerung, also normative bzw. regulative Maßnahmen, marktwirtschaftliche Steuerung, wie Anreize und Förderung sowie konsensuale, also informelle, kommunikative bzw. kooperativ angelegte Maßnahmen. Die Gewichtung dieser drei Methodenkategorien ergibt sich aus der Situation und der Akteurskonstellation vor Ort. Alle Maßnahmen werden in einem Maßnahmenkatalog gebündelt und in einen sinnvollem zeitlichen Ablauf koordiniert.
- Für die regelmäßige Erfolgskontrolle und als Korrektiv für die Umsetzung der Maßnahmen sollte ein Monitoring in den Prozess integriert werden. So können Schwachstellen der angewendeten Maßnahmen frühzeitig erkannt werden.

In den nächsten Abschnitten werden die Einzelschritte des Qualifizierungsprozesses vorgestellt.



Übersicht

Die Übersicht über die raumbedeutsamen Rahmenbedingungen und Akteure spielt eine wichtige Rolle bei der Beurteilung der Lage in einem Bestandsgewerbegebiet. Die relevanten Themen für die Qualifizierung beschränken sich dabei nicht nur auf die räumlichen Daten, sondern sollen auch Inputs zu den Vernetzungen und Kooperationen im Gebiet beinhalten. Der hier ausgeführte Kriterienkatalog ist dabei kein Zertifizierungstool mit Zielmarken, sondern soll helfen, die im Gewerbeentwicklungsdialog definierten relevanten Informationen möglichst umfassend zu erfassen.



Schutzbedürfnisse

Bodenschutz
Fließgewässer/Grundwasser
Biodiversität
Denkmal



Umweltbelastung

Angrenzende Nutzungen
Lärmemission
Luftverschmutzung
Versiegelungsgrad



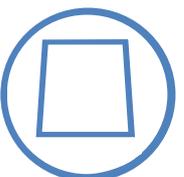
Städtebauliche Struktur

Vorhandene Nutzungen
Baurecht & Flächeneffizienz
Städtebauliche Qualität
Freiraum und Arbeitsumfeld



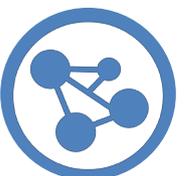
Infrastruktur und Erschließung

Überörtliche Anbindung
Mobilität
Technische Infrastruktur
Ausbaufähigkeit der Infrastruktur



Flächenpotenzial

Unbebaute Flächen
Mindernutzungen
Betriebsreserven
Leerstand



Vernetzungen

Produktionsketten
Soziale Infrastruktur
Abstimmungsstrukturen

Lagebeurteilung

Die Lagebeurteilung stellt das Bindeglied zwischen der Übersichtsebene und der Strategieebene dar. In diesem Folgeschritt werden die Inhalte aus der Übersichtsphase verdichtet und die wesentlichen Aspekte für die Qualifizierung des Gebiets zusammengefasst.

Die Lagebeurteilung bereitet unter anderem folgende Themen auf: Defizite, Einschränkungen, Bedarf und Synergien. Im Rahmen der Untersuchung der Modellgebiete hat sich das Thema der Wandlungsfähigkeit eines Gebiets als ausschlaggebend für die Strategieentwicklung und die daraus abgeleiteten Maßnahmen gezeigt. Falls ein Gebiet eine niedrige Wandlungsfähigkeit ausweist, können andere Maßnahmen zielführend sein als in einem Gebiet mit höherer Wandlungsfähigkeit.



Standortfaktoren

Verlagerungsmöglichkeiten (Im Gebiet und in der Kommune oder Region)
Image des Makrostandorts
Soziale Infrastruktur



Defizite & Einschränkungen

Gebietsimage
Nutzungen im Gebiet
Benachbarte Nutzungen



Wandlungsfähigkeit

Verfügbarkeit der Potenziale
Innerer Veränderungsbedarf
Externe Nachfrage



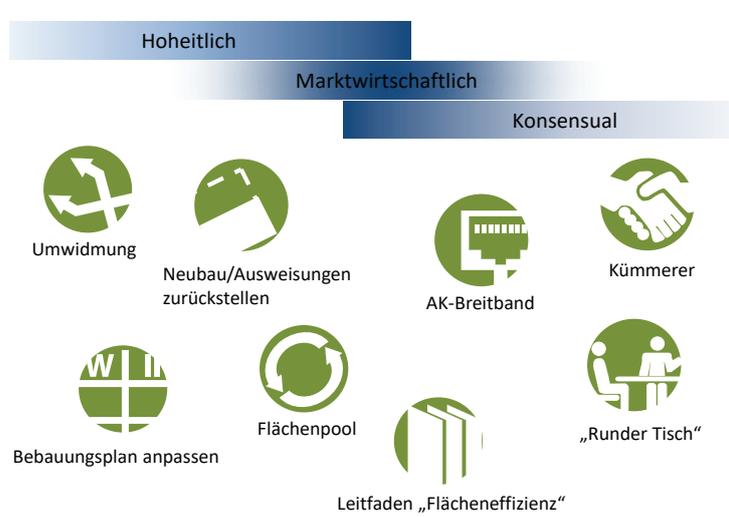
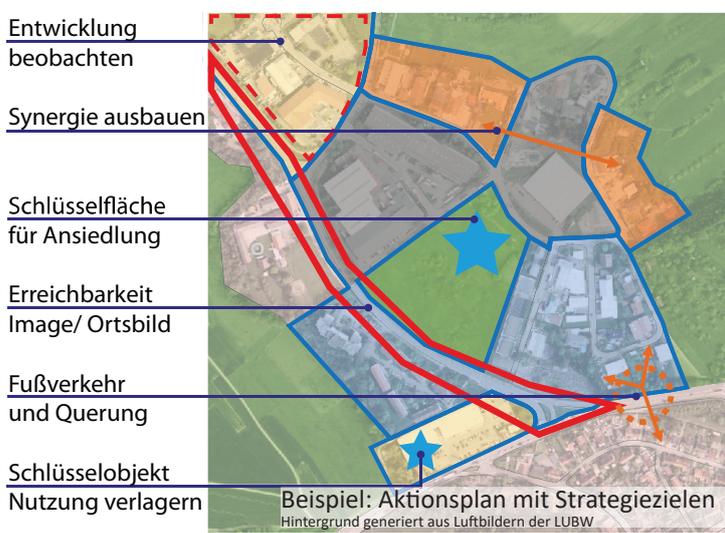
Bedarfe

Erweiterungsbedarf
Absichten
Erreichbarkeit



Synergien

Mögliche Produktionsketten
Mögliche „Cluster“
Gemeinsame Nutzung der sozialen Infrastruktur
Synergetische Flächennutzung



Strategie

Bei der Erarbeitung einer Strategie zur Qualifizierung von Bestandsgewerbegebieten ist es unvermeidlich, diese als Quartiere zu begreifen und damit integriert zu behandeln.

Aufbauend auf die in der Lagebeurteilung definierten Schwerpunkte werden die strategischen Ziele und Ansätze entwickelt und mit den relevanten Akteuren abgestimmt.

Folgende strategische Ziele wurden während der modellhaften Bearbeitung an der Qualifizierung von Bestandsgewerbegebieten als maßgeblich erkannt:

Wandlungsfähigkeit erhöhen

Die Wandlungsfähigkeit eines Gebietes hängt von der Bereitschaft der Eigentümer zur Veränderung, von der Flächenverfügbarkeit, dem endogenen Handlungsdruck und der exogenen Nachfrage ab. Die Wandlungsfähigkeit, auch in „vollgelaufenen“ Gebieten, kann durch einen, mit den verschiedenen Akteuren abgestimmten, Maßnahmenkatalog gesteigert werden.

Synergien ausbauen

Clusterbildung wurde in den letzten Jahren als Erfolgsfaktor für Industrie- und Gewerbegebiet erkannt. Sie umfasst keine monostrukturelle Entwicklung, sondern die Abstimmung von Nutzungen, die voneinander profitieren. Diese reichen von ähnlicher Kundenfrequenz oder Zielgruppe über einheitliche Außenwirkung, den Austausch von Nebenprodukten, wie Abwärme, bis hin zu gemeinsamen Stellflächen oder Versorgungseinrichtungen. Die Nutzung von Synergien erhöht die Wettbewerbsfähigkeit aller Beteiligten und steigert die Flächeneffizienz.

Städtebauliche Qualität verbessern

Für viele Unternehmen spielt mittlerweile das Image des Gebiets eine wichtige Rolle. Gebiete mit einem eigentlich hochwertigen Angebot werden durch Ansiedlungen auf Restflächen, teilweise in behelfsmäßig oder unsaniert wirkenden Gebäuden, aber negativ beeinflusst. Auch der Nutzeranspruch verändert sich und die Gestaltung der öffentlichen Bereiche, des Straßenraums oder die städtebauliche Verbindung können verbesserungsfähig sein. Neben der verbesserten Außenwirkung können auch Aufwertungsmöglichkeiten, wie Entsiegelung und Begrünung, aufgezeigt werden, die die Umweltverträglichkeit erhöhen, aber auch Abwassergebühren und Hochwasserrisiko verringern können.

Die Strategie bündelt die grundsätzlichen Entwicklungsziele und Ansätze und ermöglicht die Auswahl und Gewichtung geeigneter Maßnahmen.

Maßnahmenkatalog

Die Umsetzung der Strategieansätze erfordert eine maßgeschneiderte Kombination von Maßnahmen. Diese unterscheiden sich je nach Kooperationsstrukturen und Akteurskonstellationen sowie der Gebietsausrichtung. Der Maßnahmenkatalog beinhaltet in der Regel eine Kombination aus den folgenden Instrumentengruppen:

Hoheitliche Instrumente

Politisches Handeln von Kommunen zeigt deren Willen für eine nachhaltige Qualifizierung eines bestimmten Gebiets und bildet den Auftrag für die künftige Planung. Dies kann z. B. durch freiwillige Gemeindebeschlüsse für eine aktive Bodenpolitik oder städtebauliche Verträge und Satzungen erfolgen.

Marktwirtschaftliche Instrumente

Anreize für die Verlagerung oder Ansiedlung von bestimmten Betrieben oder die Bereitstellung einer Baulandbörse können der Mobilisierung der Innenpotenziale in einem Gebiet zum Erfolg verhelfen. Gewerbestandorte können durch Imagekampagnen oder gemeinsame Aktionen zu profilierten Standorten fortentwickelt werden. Flächensparendes, energieeffizientes Bauen kann über die Gestaltung von Gebühren und Beiträgen gefördert werden. Durch Beratung und Unterstützung, auch bei der Akquise von Förderungen, kann die Kommune ansässige Unternehmer unterstützen.

Konsensuale Instrumente

Der Gewerbeentwicklungsdialo g hat gezeigt, dass der direkte Draht zur Verwaltung elementar für die Entwicklung der Unternehmen am Standort, also für mögliche Erweiterungen und Investitionen, ist. Die Ansatzpunkte für dialogorientierte Maßnahmen sind oft vorhanden, teilweise aber auch ausbaufähig. Wichtig ist es, konsensuale Maßnahmen frühzeitig einzubinden, inhaltlich klar auszurichten und auf ein gemeinsames Ziel zu fokussieren. Sonst können das Interesse, die Akzeptanz und das Engagement verloren gehen, was negative Auswirkungen auf weitere Maßnahmen hat.

Integrativer Planungsprozess

Es ist ausschlaggebend für den Erfolg jeder Qualifizierung eines Gewerbegebiets, alle relevanten Akteure in einen integrativen Planungsprozess einzubinden. Dieser ermöglicht nicht nur einen systematischen und überprüfbar transparenten Rahmen, sondern ermöglicht zudem die für alle Akteure notwendige Verbindlichkeit und Verlässlichkeit.

In einem Aktionsplan zur Qualifizierung des Gebiets werden vereinbarte Maßnahmen zusammengefasst und die Prioritäten festgelegt.



Kooperation:
Abstimmung
verbessern



Bauleitplanung:
Wirkung der
Anpassungen

Betriebsbefragung:
Geänderte
Bedarfe/Anforderungen

Flächeneffizienz:
Messbare Veränderung

Ansielungsstrategie:
Weiterentwicklung des Clusters

Beispiele für Einzelmaßnahmen

Einige Beispiele aus dem Gewerbeentwicklungsforum sollen hier zum besseren Verständnis skizziert werden.

Flächeneffizienz steigern

Die Bauleitplanung kann eine wesentliche Rolle bei der Qualifizierung von Gewerbegebieten spielen. Zum einen können Stellflächen auf sonst für eine bauliche Nutzung ungeeignete Flächen verlegt werden. Diese Maßnahme hat die Stadt Schwäbisch Gmünd im Fachmarktzentrum-Ost durch die Verlegung von Parkplätzen unter eine Hochspannungsleitung realisiert. Auch das Stapeln von Nutzungen und Anpassungen in der Zulässigkeit im Maß der baulichen Nutzung machen neue Potenziale frei, beispielsweise durch Nachverdichtung auf dem Grundstück oder auch in und auf Gebäuden, also durch mehrgeschossige Lager, Produktion oder Stellplätze.



Autohandel: Ebenerdig und mehrgeschossig



Gebietsgestaltung aufwerten

Im öffentlichen und im Straßenraum kann die Kommune selbst tätig werden. Für die Gestaltung von Maßnahmen wie Dach- und Fassadenbegrünung, Entsiegelung von Flächen durch Einsatz versickerungsfähiger Bodendecken kann die Kommune Unternehmen durch Beratungsangebote unterstützen. Auch Erstberatungen durch die Kommune können ein Einstieg sein, da in den Unternehmen selbst oft keine eigene Kapazität vorhanden ist oder Aufwertungsthemen im Alltagsgeschäft untergehen. Aufbauend können, nach der strategischen Bedeutung des Gebiets, Empfehlungen, Gestaltungsleitfäden und Satzungen vorbereitet werden.

Flächenmanagement ausbauen

Grundlage ist ein Flächenkataster, wie es in der Region Ostwürttemberg bereits genutzt wird. Ein integriertes Beratungsangebot kann zusätzliche Informationen einbinden, beispielsweise über strategische Reserveflächen, die zeitlich begrenzt an ansässige Unternehmen mit einem kurzfristigen höheren Lagerbedarf vermietet werden können. Viele Informationen sind dazu bereits vorhanden, müssen aber zusammengefasst abrufbar bzw. bei einem konkreten Ansprechpartner gebündelt werden. Ist eine solche Stelle etabliert, können Maßnahmen wie eine (Ab-)Wärmebörse bis hin zu integriertem Stoffstrommanagement möglich werden.

Monitoring

Ein Monitoring-System muss frühestmöglich im Prozess angelegt werden und dient der Beobachtung verschiedener Aspekte, denn eine Gebietsqualifizierung ist ein komplexer Prozess. Die Lagebeurteilung und die Übersicht nach den Kriterien bietet eine Grundlage für die Messung des Entwicklungserfolgs.

Einige Aspekte können, je nach den strategischen Zielen, vergleichbar gemessen werden. Beispiele sind eine Bewertung der effizienten Flächennutzung, Veränderungen der Flächenpotenziale, die Reduzierung des Versiegelungsgrads oder Steigerung der synergetischen Nutzung von Infrastrukturen bzw. Flächen.

Der Erfolg lässt sich aber nicht ausschließlich in einem Soll-Ist-Vergleich messen. Er zeigt sich im stetigen Dialog der in den Qualifizierungsprozess eingebundenen Akteure. Durch kurze Wege und direkten Austausch bietet ein Monitoring nicht nur die Rückschau als Evaluation der eingesetzten Maßnahmen, sondern ermöglicht, Anpassungen reaktionsschnell in die Strategie einzubringen.

Quellen und weiterführende Literatur:

Gewerbeperspektive Ostwürttemberg – Erhebung und Bewertung der Potenziale und Anforderungen an Gewerbeflächen für eine zukunftsfähige Entwicklung der Städte und Gemeinden. Regionalverband Ostwürttemberg und IHK Ostwürttemberg, Schwäbisch Gmünd/Heidenheim 2014

Siedlungsflächenmanagement – Bausteine einer systematischen Herangehensweise mit Beispielen aus Baden-Württemberg; Arbeitsberichte der ARL 12; Akademie für Raumforschung und Landesplanung, Hannover 2015

Die produktive Stadt – Dokumentation Expertengespräche | Think Tanks; Stadt Stuttgart, Stuttgart 2015

Unternehmensstandorte zukunftsfähig Entwickeln – Flächenpotenziale gewinnen, nachhaltig bauen, Synergien nutzen; Stadt Karlsruhe, Karlsruhe 2015



Regionalverband Ostwürttemberg

Bahnhofplatz 5
73525 Schwäbisch Gmünd

Telefon: 07171 92764-0
Fax: 07171 92764-15

E-Mail: info@ostwuerttemberg.org
www.ostwuerttemberg.org

Industrie- und Handelskammer Ostwürttemberg

Ludwig-Erhard-Straße 1
89520 Heidenheim

Telefon: 07321 324-0
Fax: 07321 324-169

E-Mail: zentrale@ostwuerttemberg.ihk.de
www.ostwuerttemberg.ihk.de

Landkreis Ostalbkreis

Stuttgarter Straße 41
73430 Aalen

Telefon: 07361 503-0
Fax: 07361 503-1477

E-Mail: info@ostalbkreis.de
www.ostalbkreis.de

Landkreis Heidenheim

Felsenstraße 36
89518 Heidenheim

Telefon: 07321 321-0
Fax: 07321 321-2410

E-Mail: post@landkreis-heidenheim.de
www.landkreis-heidenheim.de

Projektbearbeitung

ProRaum Consult
Raumplanung und Flächenmanagement

Dr. Hany Elgendy

Julian Berger

Degenfeldstraße 3
76131 Karlsruhe

Telefon: 0721 987794-48
www.pro-raum-consult.com

Projektpartner

gefördert und begleitet durch



**Regionalverband
Ostwürttemberg**



IHK Industrie- und Handelskammer
Ostwürttemberg



Landkreis Heidenheim



OSTALBKREIS



Baden-Württemberg

MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ARBEIT UND WOHNUNGSBAU