

# ***Gewerbegebiete nachhaltig gestalten – Position der IHK Hanau-Gelnhausen-Schlüchtern<sup>1</sup>***

## **Vorwort**

Attraktive Gewerbegebiete in ausreichender Anzahl und Größe sind wesentlich für eine prosperierende Wirtschaft. Die Erweiterung oder Neuausweisung eines Gewerbegebietes stößt bei Bevölkerung, Umweltverbänden und anderen Akteuren zunehmend auf Skepsis. Eine nachhaltige Gestaltung des Gewerbegebietes kann die Akzeptanz erhöhen, Umwelt und Klima schonen, den Ressourcenverbrauch reduzieren und langfristig Kosten für Unternehmen verringern.

Das Bundesministerium für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung definiert Nachhaltigkeit wie folgt: „Nachhaltigkeit [...] bedeutet, die Bedürfnisse der Gegenwart so zu befriedigen, dass die Möglichkeiten zukünftiger Generationen nicht eingeschränkt werden. [...] Die drei Dimensionen der Nachhaltigkeit – wirtschaftlich effizient, sozial gerecht, ökologisch tragfähig – sind dabei gleichberechtigt zu betrachten.“<sup>2</sup> Die UN hat im Jahr 2015 im Rahmen der Agenda 2030 insgesamt 17 „Sustainable Development Goals (SDGs)“, also „Ziele zur nachhaltigen Entwicklung“, formuliert<sup>3</sup>.

Wie diese Nachhaltigkeitsziele bei der Gestaltung von Gewerbegebieten erreicht werden können, haben wir für unsere IHK-Bezirk im Folgenden analysiert.

Die Vollversammlung der IHK Hanau-Gelnhausen-Schlüchtern hat dieses Positionspapier am 08.12.2022 einstimmig als Informations- und Orientierungshilfe für Unternehmen und Kommunen beschlossen.

Wir danken allen, die uns durch ihre voraus gegangenen Überlegungen die Arbeit leichter gemacht haben – sowie jedem, der durch Kommentare und Ergänzungen dazu beiträgt, dieses Papier weiterzuentwickeln.

---

<sup>1</sup> 1 Dieses Papier wurde in erster Fassung am 08.12.2022 von der Vollversammlung der Industrie- und Handelskammer Hanau – Gelnhausen – Schlüchtern mit dem Auftrag verabschiedet, es auch künftig fortzuschreiben. Die vorliegende Version entspricht dem Stand vom 30..2023

<sup>2</sup> Nachhaltigkeit (nachhaltige Entwicklung), BMZ, Online: <https://www.bmz.de/de/service/lexikon/nachhaltigkeit-nachhaltige-entwicklung-14700>

<sup>3</sup> „Die Ziele für nachhaltige Entwicklung“, Vereinte Nationen 2015, Onlineauftritt: <https://nachhaltig-entwickeln.dgvn.de/agenda-2030/ziele-fuer-nachhaltige-entwicklung>

## **Eckpunkte eines nachhaltigen Gewerbegebietes**

Die IHK Nordschwarzwald hat bereits im Jahr 2015 einen „Leitfaden – Nachhaltige Gewerbe- und Industriegebiete“<sup>4</sup> formuliert, welcher als Basis für die im folgenden aufgezeigten Eckpunkte dient.

### Abgestimmter regionaler Prozess

- Beteiligung vieler Akteure beim Planungsprozess (z.B. Bürgerschaft, Politik, Verwaltung, Unternehmen, NGOs) um Akzeptanz zu erhöhen sowie Konflikte zu vermeiden oder beizulegen
- Konzept muss wirtschaftlich sowie nachhaltig sein und regionalen Mehrwert bieten
- Bei der Planung von Gewerbegebieten sollte der Erweiterungsbedarf lokaler Unternehmen aktiv abgefragt und bei der Flächenvergabe berücksichtigt werden

### Wirtschaftliches Konzept der Kommunen

- Kommunen sollen schon bei der Planung berücksichtigen, welche Branchen und welche Art von Unternehmen sie ansiedeln möchten
- Kommunen sollten die begrenzten Flächen dann an Unternehmen vergeben, die in dieses Konzept passen
- Bei der Flächenvergabe sollten sowohl lokale Unternehmen mit Erweiterungsbedarf als auch Neuansiedlungen berücksichtigt werden
- Dieses Vorgehen bietet den Unternehmen Planungssicherheit, da die langfristigen kommunalen Ziele für das Gewerbegebiet bekannt sind

### Interkommunale Gewerbegebiete

- Agglomeration von Unternehmen ermöglicht Synergien und kann kostensenkend wirken
- Gewerbe orientieren sich entlang der Verkehrs- und Entwicklungsachsen, nicht an kommunalen Grenzen

### Nachhaltiges Bauen und Energiekonzepte

- PV-Anlagen, Windkraftanlagen auf Dächern für nachhaltige Energieversorgung
- Verringert Energieverbrauch durch Dämmung, natürliche Lüftung
- Spart Kosten für Strom, Wasserversorgung und -entsorgung sowie bei der CO<sub>2</sub>-Abgabe
- Langlebige und wiederverwertbare Baustoffe verringern Instandhaltungskosten
- Verbesserte CO<sub>2</sub>-Bilanz für Unternehmen und Kommunen
- Maßnahmen zur Klimaanpassung von Gebäuden um Schäden, Produktionsbeeinträchtigungen und gesundheitliche Risiken für Mitarbeiter zu minimieren (siehe S. 4)

### Integrierte Mobilität und Logistik

- Fahrrad- und ÖPNV-Anbindung vorsehen
- Zentrale Parkhäuser, Parkplatz-Sharing
- Zentrale Lkw-Parkflächen, die in das Rampenmanagement der Unternehmen eingebunden sind
- Zentrale Versorgungs- und Waschräume für Lkw-Fahrer

### Gewerbegebietsmanagement

- Zentraler Ansprechpartner bei Fragen und Problemen
- Verbessert Dialogbereitschaft

---

<sup>4</sup> „Leitfaden – Nachhaltige Gewerbe- und Industriegebiete der Zukunft“, IHK Nordschwarzwald, 2015, Online: <https://www.nordschwarzwald.ihk24.de/blueprint/servlet/resource/blob/2606258/5845b197982ae8cd37183f8bb80f62f3/leitfaden-anforderungen-an-das-gewerbe-und-industriegebiet-der-1--data.pdf>

### Basisangebote

- Kantinen, Kinderbetreuung, Sozialeinrichtungen, Freizeitangebote und Nahversorgungseinrichtung erhöhen die Attraktivität des Standortes für Arbeitnehmer

### Flächeneffiziente Gestaltung

- Flächen konsequent nutzen, möglichst hoch und dicht bauen
- Effiziente Wohnraumnutzung in Innenstädten verringert Wohnungsdruck in Randlagen, bietet nahe Wohnmöglichkeiten für Arbeitnehmer und verringert Konflikte zwischen Wohnbebauung und Gewerbegebieten
- Verkehrsflächen minimieren, zentrale Parkflächen für alle angesiedelten Gewerbe minimiert Flächenverbrauch (Verrechnung mit Stellplatzverordnung und Stellplatzabgabe) z. Zt. entfallen in typischen Gewerbegebieten im MKK ca. 20% der Gesamtfläche auf Verkehrsflächen inkl. Parkplätze.
- Gemeinsame Kantinen, Sport- und Freizeitflächen verringern Kosten, fördern Synergien und sparen Flächen

Beispiel für ineffiziente Flächennutzung: Parkfläche eines Autohändlers (Gesamtfläche ca. 16 Hektar). Hier könnte ein mehrstöckiges Parkhaus den Flächenverbrauch deutlich reduzieren und/oder PV-Anlagen ermöglichen



Quelle: Google Maps Satellitenaufnahme, 04.10.2022

## Klimaanpassungsmaßnahmen in Gewerbegebieten

Ein wichtiger Baustein bei der Konzipierung eines nachhaltigen Gewerbegebietes ist die Anpassung an den Klimawandel. Kommunen und Gewerbe, die sich bereits heute aktiv auf Hitze, Trockenheit, Kälte und Starkregenereignisse vorbereiten, werden Beeinträchtigungen in der Produktion und Schäden an Gebäuden und Materialien bei Extremwetterereignissen besser vermeiden. Daher sollten bei der Erweiterung oder Neuausweisung von Gewerbegebieten Maßnahmen zur Klimaanpassung ergriffen werden. Kommunen können dies durch Bebauungspläne und vertragliche Festsetzungen fordern oder durch finanzielle Anreize beim Flächenkauf und Beratungen fördern. Dabei kann und sollte die Gemeinde bei kommunalen Flächen und Gebäuden als positives Beispiel vorangehen!

Das Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) veröffentlichte dazu die Broschüre „Gewerbegebiete – klimaangepasst und fit für die Zukunft“<sup>5</sup> und erläutert:

### Hitze

Verursacht Beeinträchtigungen bei Arbeits- und Produktionsbedingungen, schnellere Alterung von Gebäuden und Material, erhöhten Aufwand bei Lagerung von hitzeanfälligen Produkten, Schäden an Produktionsmitteln und Maschinen, erhöhte Kühlkosten und Straßenschäden im Gewerbegebiet, die Liefer- und Kundenverkehr beeinträchtigen.

Maßnahmen:

- Aufheizen kann durch helle Gebäudeaußenflächen, geeignete Gebäudematerialien, Verschattungselemente und Schutzdächer verringert werden
- Sonneneinstrahlung und Hitze können durch Sonnenstand regulierte PV-Anlagen verringert werden
- Dämmung der Gebäude
- Fassaden- und Dachbegrünung können als zusätzliche Dämmung fungieren<sup>6</sup>
- Durch Gebäudedesign und Ausrichtung wird natürliche Frischluftzufuhr erleichtert
- Flächenentsiegelung in Form von Blühwiesen sorgt für Kühlung und wirkt sich positiv auf die Biodiversität aus.

### Trockenheit:

Verursacht Wasserknappheit am Standort, Beeinträchtigung der Produktion und Schäden an Grünflächen.

Maßnahmen:

- Regenwasserzisternen
- sparsamer Wasserverbrauch
- Wasseraufbereitung

### Kälte:

Verursacht höhere Heizkosten und stärkeren Materialverschleiß.

Maßnahmen:

- Dämmung der Gebäude
- Fassaden- und Dachbegrünung können als zusätzliche Dämmung fungieren
- Geeignete Gebäudematerialien können zusätzlich dämmen

<sup>5</sup> „Gewerbegebiete – klimaangepasst und fit für die Zukunft“, HLNUG, Oktober 2021, Online:

<https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/klima/klimprax/Gewerbegebiete- klimaangepasst und fit web.pdf>

<sup>6</sup> Begrünung von Neubauten wird Pflicht, FAZ 24.05.2023:

<https://www.faz.net/agenturmeldungen/dpa/begruenung-von-neubauten-wird-in-frankfurt-pflicht-18913707.html#:~:text=In%20Frankfurt%20ist%20es%20k%C3%BCnftig,die%20Stadt%20am%20Dienstag%20itteilte.>

### Starkregen:

Verursacht Schäden an Bausubstanz bis hin zur Unterspülung der Gebäude sowie Schäden an Produktionsmitteln und Maschinen

Maßnahmen:

- Erhöhte Gebäudeanordnung schützt vor Wassereintritt
- Möglichst geringe Flächenversiegelung, um Wasserabfluss zu verbessern
- Blühwiesen oder -streifen und andere Bepflanzungen festigen die Erde und verhindern das Abtragen der obersten Erdschicht durch Starkregenereignisse

### Allgemein:

- Organisatorische Schutzmaßnahmen: Was wird wo am besten gelagert, um es vor Wasser, Hitze oder Kälte zu schützen?
- Aufstellung eines hausinternen Konzeptes zum Heizen, Kühlen, Lüften, Beleuchten und Wasserverbrauch
- Elementarschadenversicherung

## **Biodiversität**

Großflächige Gewerbe- und Industriegebiete sind in der Regel stark versiegelt und bieten Tier und Pflanzenarten nur wenig Raum. Hier können Unternehmen jedoch ebenfalls einen Beitrag zur Biodiversität vor Ort leisten. Dieses Engagement zahlt sich nicht nur für die Flora und Fauna aus. Unternehmen können mit diesen Maßnahmen auch ihre Energiekosten senken und die Erwärmung ihres Areals reduzieren. Ebenso bieten begrünte Flächen einen Mehrwert für Mitarbeiter. Nicht zu vernachlässigen ist auch der positive Eindruck, der bei Kunden entstehen kann. Hierzu gibt es bereits eine Vielzahl ein Pilotprojekten<sup>7</sup>. Maßnahmen die die Biodiversität vor Ort fördern können sind:

- Blühstreifen und Blühwiesen mit heimischen Arten auf dem Gelände
- Bisher ungenutzte Flächen, die noch bebaut werden sollen, temporär bepflanzen
- Dachbegrünung und Fassadenbegrünung mit heimischen Blühpflanzen
- Insekten- / Bienenkästen auf Gründächern oder auf Blühwiesen
- Anlegen eines natürlichen Teiches/Tümpels am Gebietsrand
- Beleuchtung tier- und insektenfreundlich gestalten
  - o Geringer Ultraviolett- und Blauanteil
  - o Abgeschirmte Leuchten die nur die zu beleuchtenden Flächen anstrahlen
  - o Sparsamer Einsatz von Wechsellichtern und bewegten Lichtern

---

<sup>7</sup> Grün statt Grau – Gewerbegebiete im Wandel, 2019

## **Beispiele für nachhaltige Gewerbegebiete**

### **Fechenheim-Nord/Seckbach in Frankfurt**

Das nachhaltige Gewerbegebiet Fechenheim-Nord/Seckbach im Osten Frankfurts wurde im Jahr 2015 beschlossen. Im Dezember 2018 veröffentlichte die Wirtschaftsförderung Frankfurt das Konzeptpapier „Pilotprojekt Nachhaltiges Gewerbegebiet Fechenheim-Nord/Seckbach“<sup>8</sup>. Ein erster Ergebnisbericht „5 Jahre nachhaltiges Gewerbegebiet Fechenheim-Nord/Seckbach“ folgte im Februar 2021<sup>9</sup>.

Ziel des Projektes war und ist es, ein Gewerbegebiet nach ökologischen, ökonomischen und sozialen Kriterien weiterzuentwickeln. Zentrale Aspekte dieser Entwicklung sind:

- Eine lebendige Standortinitiative: 52 aktive Mitglieder wirken durch Vernetzung und Austausch auf die Entwicklung des Standortes ein
- Standortentwicklung und Standortsicherung
- Umwelt und Klimaschutz
- Digitalisierung
- Neue Straßen und Zufahrtswege
- Viele Grünflächen zur Naherholung der Arbeitskräfte und zur Kühlung des Gebiets
- Modellcharakter für ganz Deutschland

Im Kontext dieses Gewerbegebietes spricht die Wirtschaftsförderung von sozialer, ökologischer und ökonomischer Nachhaltigkeit.

Unter dem Aspekt der sozialen Nachhaltigkeit werden hier folgende Punkte genannt:

- Jobticket und Förderung von ÖPNV gegenüber PKW
- Werkstätten und Werke für beeinträchtigte Personen vor Ort & Kantine für alle Unternehmen am Standort
- Inklusive Unternehmen stellen Grünflächen- und Hausmeisterdienst für das Gewerbegebiet
- Inklusion beeinträchtigter Arbeitskräfte in den Regelbetrieb anderer Unternehmen erfolgte bereits (in Einzelfällen)
- Förderung von Networking und Kooperation
- Sommerfest der Lehrwerkstätten zur Vermittlung von Ausbildungsplätzen/Praktika an interessierte Jugendliche / Junge Erwachsene über Sportvereine etc.
- Gastronomie-, Sport-, Kultur-, Gesundheits- und Shoppingangebote vor Ort
- Kinderbetreuung

Auf die wirtschaftliche Nachhaltigkeit sollen sich die folgenden Maßnahmen im Gewerbegebiet auswirken:

- Einsparung von Parkflächen spart Flächen und ermöglicht mehr Produktionsflächen
- PV-Anlagen senken Energiekosten
- Bauberatung zur Kosteneinsparung und Effizienzsteigerung
- Mobilitäts- und Logistikkonzept verringert Verkehr und verkürzt Wege, wodurch Zeit und Geld gespart wird
- Ausbau der digitalen Infrastruktur erhöht Effizienz und ermöglicht digitale Angebote und Kooperationen

---

<sup>8</sup> „Pilotprojekt Nachhaltiges Gewerbegebiet Fechenheim-Nord/Seckbach“, Wirtschaftsförderung Frankfurt, Dezember 2018, Online: [https://frankfurter-osten.de/wp-content/uploads/2019/01/Nachhaltiges-Gewerbegebiet\\_Konzeptpapier\\_12-2018.pdf](https://frankfurter-osten.de/wp-content/uploads/2019/01/Nachhaltiges-Gewerbegebiet_Konzeptpapier_12-2018.pdf)

<sup>9</sup> „5 Jahre nachhaltiges Gewerbegebiet Fechenheim-Nord/Seckbach“, Wirtschaftsförderung Frankfurt, Februar 2021, Download: [https://frankfurter-osten.de/wp-content/uploads/2021/03/Ergebnisbericht\\_Nachhaltiges\\_Gewerbegebiet.pdf](https://frankfurter-osten.de/wp-content/uploads/2021/03/Ergebnisbericht_Nachhaltiges_Gewerbegebiet.pdf)

Für die ökologische Nachhaltigkeit des Gewerbegebietes werden diese Maßnahmen ergriffen:

- Nutzung von Abwärme
- Photovoltaikanlagen zur Energiegewinnung
- Beratung zu energieeffizienten Gebäuden und Produktionsstätten
- Stoffkreisläufe fördern und fordern
- Bike- und Carsharing Angebote
- Bereitstellung von E-Ladeinfrastruktur
- Nutzung alternativer Warentransporte / CO<sub>2</sub>-reduzierter Logistik

Der Ergebnisbericht der WiFö Frankfurt kommt zu einem insgesamt positiven Fazit. Die Unternehmen am Standort sind zufrieden und erhoffen sich weitere Zusammenarbeit mit der Stadt und anderen Unternehmen im Bereich Nachhaltigkeit.

### **Bocholt**

Die Stadt Bocholt beschloss im Jahr 2021 im Rahmen der Erweiterung des Industrieparks Bocholt ein Konzept zur nachhaltigen Entwicklung von Gewerbeflächen<sup>10</sup>.

Unter ökologischer Nachhaltigkeit versteht die Stadt Bocholt beispielsweise:

- Den Schutz natürlicher Ressourcen
- Den Schutz der Artenvielfalt
- Eine nachhaltige Flächennutzung,
- Emissionseinsparungen im Vergleich zu herkömmlichen Gewerbegebieten
- Recycling & Re-Use in einem kreislaufwirtschaftlichen Ansatz

Die ökonomische Nachhaltigkeit umfasst:

- Die Ausschöpfung der baulichen Nutzbarkeit
- Effiziente und dichte Bebauung
- Sicherstellung der Nachnutzung bestehender Betriebsgelände, falls vorhanden
- Zielgruppe an Unternehmen und Branchen festlegen, die am Standort siedeln sollen

Der Aspekt soziale Nachhaltigkeit steht in Bocholt für:

- gerechte Arbeitsbedingungen
- Chancengleichheit
- gute Lebensqualität
- Angebote für Familie und Jugend
- Integration und Inklusion Schlagwort: CSR -> Freiwilliges sozialen Engagement vor Ort erhöht Identifikation mit dem Standort und Treue zum Standort
- Faire Entlohnung der Beschäftigten
- Hohe Anzahl Auszubildender
- Potenzielles Wachstum der Arbeitsplätze bzw. Sicherheit für die bestehenden Arbeitsplätze
- Unternehmen nehmen ihre „Corporate Social Responsibility“ (Gesellschaftliche Verantwortung) wahr

---

<sup>10</sup> „Leitlinie für eine nachhaltige Gewerbeflächenentwicklung“, Bocholt, 2021, Online: [https://www.bocholt.de/fileadmin/DAM/Stadmarketing\\_Wifoe/Bilder/Gewerbegebiete/Holtwick/4 Teil B Leitlinie\\_Fortschreibung.pdf](https://www.bocholt.de/fileadmin/DAM/Stadmarketing_Wifoe/Bilder/Gewerbegebiete/Holtwick/4 Teil B Leitlinie_Fortschreibung.pdf)

## **Schlusswort**

Ein effizienter Umgang mit Gewerbeflächen, Energie und natürlichen Ressourcen ist für eine langfristig erfolgreiche Wirtschaft in unserer Region von zentraler Bedeutung. Nachhaltige Gewerbe(-gebiete) zeichnen sich auch durch ihre besondere Resilienz gegenüber Krisen aus.

Ein effizienter Umgang mit Energie und die Nutzung von eigenen Anlagen zur Erzeugung von erneuerbarer Energie reduzieren nicht nur die Abhängigkeit vom Energiemarkt und bringen Sicherheit, sondern sparen langfristig auch Kosten in der Energiebeschaffung ein. Auch Maßnahmen zum Schutz vor Klimafolgen sollten Unternehmen berücksichtigen, um den Betrieb und die Mitarbeiter zu schützen.

Dieses Papier soll Unternehmen und Kommunen als Orientierung bei Neuansiedlungen, Erweiterungen, Umbauten oder Modernisierungsmaßnahmen dienen.

Die genannten Eckpunkte dienen deshalb nicht als eine Checkliste, sondern sollen Unternehmen und Kommunen eine Übersicht über mögliche Maßnahmen aufzeigen, die einen Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung leisten können. In jedem Einzelfall muss geprüft werden, welche dieser Maßnahmen für das jeweilige Unternehmen und den jeweiligen Standort umsetzbar und zumutbar sind, und wie Kommunen Unternehmen bei der Umsetzung dieser Maßnahmen unterstützen können.

Hanau, im Dezember 2022