

Regionaler Arbeitskreis Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler

Fachforum

Gewerbegebiete im Bestand

am 24.09.2020 in der Stadthalle Rheinbach



IMPRESSUM

Herausgeber:

Regionaler Arbeitskreis Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler



c/o Kreisverwaltung Ahrweiler

Abteilung 1.4 - Strukturentwicklung

Wilhelmstraße 24-30, 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

info@region-bonn.de

www.region-bonn.de

Moderation und Dokumentation

Ursula Mölders, Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH



Neumarkt 49, 50667 Köln

umoelders@stadtplanung-dr-jansen.de

www.stadtplanung-dr-jansen.de

Satz und Layout: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Bildnachweis: Marvin Höweler, Rhein-Sieg-Kreis

Alle Rechte vorbehalten.

Die vom Auftragnehmer vertretene Auffassung ist nicht unbedingt mit der des Herausgebers identisch.

Februar 2021

Begrüßung

Erich Seul, Vorsitzender des :rak und Leiter des Fachbereichs I für Zentrale Aufgaben und Wirtschaftsförderung im Kreis Ahrweiler, begrüßt alle teilnehmenden Personen und stellt die Organisatoren der Veranstaltung, die Moderatorin Ursula Mölders, Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, sowie die folgenden Referent*innen und Mitwirkende vor:

- Bürgermeister Stefan Raetz von der gastgebenden Stadt Rheinbach
- Bürgermeister Guido Nisius, Verbandsgemeinde Adenau
- Ulrich Gödeke, Stabsstelle Übergeordnete städtebauliche Planungen, Troisdorf
- Bürgermeister Johannes Bell, Verbandsgemeinde Brohlthal, Teilnehmer der Podiumsdiskussion
- Claudia Schwokowski, stellvertretende Geschäftsführerin, Leiterin Stadt- und Regionalentwicklung Geschäftsbereich Standortpolitik (IHK Köln)
- Holger Kirchhof, Vorstand und Geschäftsführer verschiedener Projektgesellschaften der OSMAB Holding AG, Rösrath
- Andrea Maria Hartz, Büro agl Hartz • Saad • Wendl, Saarbrücken
- Prof. Dr.-Ing. Theo Kötter, Professur Städtebau und Bodenordnung, Institut für Geodäsie und Geoinformation, Universität Bonn
- Stefanie Otto, Stabsstelle Stadt Sankt Augustin, federführende Organisatorin
- Stellvertretend für alle Mitwirkenden im Hintergrund – Elke Fabian, Sekretariat des Bürgermeisters der Stadt Rheinbach



Vorstellung :rak

Herr Seul führt aus, dass der Regionale Arbeitskreis Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler (:rak) eine freiwillige Kooperation ist, in der die beiden Kreise, die Bundesstadt Bonn und die kreisangehörigen Städte, Gemeinden und Verbandsgemeinden in Aufgabenfeldern der räumlichen und strategischen Planung eng zusammenarbeiten. Der :rak ist seit fast 30 Jahren, seit dem denkwürdigen Bonn/Berlin-

Beschluss, das Sprachrohr und gleichzeitig die Klammer zu den vielfältigen Akteur*innen und kommunalen Entscheidungsträger*innen in dieser Region. Es geht dabei darum, die Idee von „regionalem Denken und lokalem Handeln“ in die Tat umzusetzen. Die Zusammenarbeit in der Region bietet dabei enorme Möglichkeiten und einen großen Gestaltungsspielraum. Gleichzeitig kann man sich neuen Herausforderungen gemeinsam stellen.

Die :rak Fachforen sind ein noch neueres Veranstaltungsformat. Sie dienen einem intensiven Informationsaustausch zu unterschiedlichen thematischen Fragestellungen und sollen

1. die Kenntnisse zu ausgewählten Themen für die Region vertiefen,
2. den Kommunen eine Plattform bieten, um ihre Belange zu erörtern und
3. gemeinsame Ziel- und Strategieaussagen formulieren.

Zum heutigen Fachforum:

Das Fachforum „Gewerbegebiete im Bestand“ schließt an eine Reihe Fachforen an. Das erste Fachforum fand im Januar 2016 in Hennef zum Thema „Leerstandsmanagement“ statt. Das nächste Fachforum zur Interkommunalen Gewerbeflächenentwicklung fand im Mai 2019 mit zahlreichen Teilnehmer*innen der Gebietskörperschaften des :rak sowie Vertreter*innen des NEILA Projekts im Alten Rathaus der Bundesstadt Bonn statt. Hier wurden anhand typischer Fallbeispiele Lösungsansätze für eine bessere regionale Zusammenarbeit im Themenfeld Gewerbe diskutiert. Im Plenum dieses Fachforums kam die Idee einer ergänzenden Runde zum Thema der Entwicklung von bestehenden Gewerbegebieten auf, da sich abzeichnet, dass nicht mehr ausreichend viele Entwicklungsflächen in der :rak-Region zur Verfügung stehen. Viele neu ausgewiesene Gewerbegebiete auf der „Grünen Wiese“ laufen voll, und bis auf kleinere Arrondierungsflächen sind kaum noch Flächenpotenziale vorhanden. Daher haben die Kommunen ein elementares Interesse, sich mit bestehenden Gewerbegebieten und deren Entwicklungschancen für die Zukunft auseinanderzusetzen. Im :rak-Plenum im letzten Jahr in Bonn wurde vereinbart, das Thema der Bestandsentwicklung von Gewerbegebieten in einem Fachforum vertiefend zu behandeln.

Der Rhein-Sieg-Kreis, die Bundesstadt Bonn und der Kreis Ahrweiler verzeichnen weiterhin eine positive wirtschaftliche Entwicklung. Dementsprechend besteht auch ein hoher Bedarf an Gewerbeflächen, sodass die Nachfrage nach Gewerbe- und Industrieflächen auch weiterhin andauern wird. Allein im Wirtschaftsraum Bonn/Rhein-Sieg gibt es bis zum Jahr 2035 einen Bedarf von rund 350 ha Gewerbeflächen. Auch der Kreis Ahrweiler mit insgesamt 330 ha Gewerbe- und Industrieflächen besitzt keine größeren Flächenreserven mehr. Die Kommunen stehen also unter einem hohen Druck, neue Gewerbegebiete auszuweisen. Gleichzeitig gibt es zunehmend Nutzungskonkurrenzen um unbebaute Flächen. Von daher ist es enorm wichtig, die Nachnutzungs- und Optimierungspotenziale in bestehenden Gewerbegebieten zu ermitteln und deren Infrastruktur sowie die konkrete Nutzung zu verbessern.

Das Fachforum will dabei einen Eindruck vermitteln, welche Möglichkeiten es gibt, die bestehende Struktur von Gewerbegebieten zu optimieren und diese so für die Zukunft aufzustellen. Im Zuge dieses Fachforums werden verschiedene Referent*innen innerhalb und außerhalb der Region in Impulsvorträgen und Podiumsdiskussionen beispielhaft Wissen und Praxisbeispiele vorstellen.

Vortrag 1: Auch Gewerbegebiete werden älter

Stefan Raetz

Jurist, Referendariat in Rheinbach, 1992 Stellvertretender Bürgermeister der Stadt Luckenwalde, 1994 Erster Beigeordneter der Stadt Rheinbach, seit 1999 hauptamtlicher Bürgermeister der Stadt Rheinbach, Aufsichtsratsvorsitzender der Wirtschaftsförderungs- und Entwicklungsgesellschaft der Stadt Rheinbach, Sprecher der 19 Bürgermeister im Rhein-Sieg-Kreis, Vorsitzender Ausschuss für Städtebau, Bauwesen und Landesplanung (Städte- und Gemeindebund NRW), verschiedene Mandate in Aufsichtsgremien, Stiftungen und Vereinen



Ältere Gewerbegebiete der 1960er bis 1980er Jahre

Die Bestandsgewerbegebiete sind in der Regel durch hohe Versiegelungsraten und eine wenig geplante Durchgrünung geprägt. Durch die oftmals veraltete Technik innerhalb dieser Gebiete ist auch der Energieverbrauch relativ hoch. Darüber hinaus finden sich in älteren Gewerbegebieten häufig brachliegende Flächen ohne Nachnutzung. Diese Gebiete sind daher mehrheitlich städtebaulich sehr unattraktive Quartiere mit ungepflegten Ecken, unansehnlichen Lagerflächen sowie Straßenzügen, die hauptsächlich von parkenden Autos belegt sind. Diese Gebiete werden auch salopp als „Wildschweingebiete“ bezeichnet, da jeder gebaut und ausgebaut hat, wie er es wollte. Während der Planung dieser Gewerbegebiete in den 1960er bis 1980er Jahren wurde das Auto als Hauptverkehrsmittel gesehen. Die öffentliche Infrastruktur ist deshalb vor Ort meist mehr als unbefriedigend. Die Straßenzüge sind meist überdimensioniert, es gibt keine Radwege und die Erreichbarkeit des ÖPNV ist eher ungenügend. Dies bewirkt ein unattraktives Arbeitsumfeld ohne Aufenthaltsqualität und meist ohne ausreichende Nahversorgung. Zudem spielten damals der Umwelt- und Klimaschutz bei der Planung dieser Gewerbeflächen nur eine untergeordnete Rolle.

Der Trading-down-Effekt und die Kettenreaktion bei Betriebsaufgaben oder Umsiedlungen

Diese Gewerbegebiete unterliegen zunehmend Trading-down-Effekten, die zu zusätzlichen Funktionsschwächen führen. Brachliegende Flächen und Leerstand bewirken ein ungepflegtes Umfeld; das Erscheinungsbild wird zunehmend schlechter. Dadurch entstehen Veräußerungsprobleme, da es entweder an Nachfrage mangelt oder die Preisvorstellungen für solche Gebiete zu hoch sind. Die Stadt hat in der Regel keine Fein-Steuerungsmittel um eine Auswahl zu treffen, welche Gewerbe-

Immobilien veräußert werden. Darüber hinaus werden hallenartige Immobilien in kleine vermietbare Nutzungseinheiten aufgeteilt, um Kleingewerbe anzuziehen. So entstehen zum Teil Mindernutzungen im Gebiet und die Kontrolle über die vorhandenen Nutzungen geht verloren. Im schlimmsten Fall können sich sogenannte „Grauzonen-Bereiche“ entwickeln, die durch illegale Nutzungen geprägt sind. Verstärkt treten die Probleme in planungsrechtlich als Industrie-Gebiete (GI) festgesetzten Gebieten auf. Hier ist insbesondere mangelnde Flächenflexibilität die Ursache: die bestehende Immobilie ist für automatisierte Produktionsprozesse zu klein, und die Firmen wandern ab. GI-Flächen sind jedoch aufgrund restriktiver Flächenausweisungen in der Regel Mangelware und daher aus planungsrechtlicher Sicht zu wertvoll, um diese einer Mindernutzung zuzuführen. Für Logistik-Unternehmen können diese Flächen interessant sein, jedoch ist in vielen Fällen die verkehrliche Anbindung problematisch; außerdem sind diese Unternehmen aus fiskalischen Gründen bzw. aufgrund ihres Arbeitsplatzkennwerts nicht „erwünscht“.

Wir brauchen ...

Die Gewerbegebiete im Bestand benötigen klare Konzepte für eine zukünftige Entwicklung. Es müssen Maßnahmen von Seiten des Landes und Instrumente entwickelt werden, um die Gebiete neu zu entwickeln und wiederzubeleben. Der Austausch untereinander ist wichtig und die Ehrlichkeit, sich einzugestehen, dass dort eine mangelhafte Situation vorliegt, die einer Handlung bedarf. Um diese Gebiete wiederzubeleben bzw. neu zu planen und zu entwickeln, braucht es auch Geld.

Vortrag 2: Bestandspflege Gewerbegebiet am Nürburgring

Guido Nisius:

Ausbildung im gehobenen nichttechnischen Dienst (Kreisverwaltung Ahrweiler und Fachhochschule für öffentliche Verwaltung Mayen), bis 2014 Sachbearbeiter Sozialabteilung, Wirtschaftsförderung sowie Leiter der Wirtschaftsförderung und Finanzabteilung. Seit 2014 Bürgermeister der Verbandsgemeinde Adenau



Inhalt

Herr Nisius zeigt mit seinem Vortrag die wirtschaftliche Bedeutung des Nürburgrings für die Gemeinde und die Entwicklung der Region auf und erläutert darüber hinaus den Zusammenhang zwischen dem Nürburgring und dem daneben liegenden Gewerbepark Nürburgring. Die Nutzungen des Gewerbegebiets sind alle automobil- bzw. motorsportaffin; hiermit wird für dieses Gewerbegebiet deutlich, wie vorteilhaft ein Leitbild für Bestandsgebiete ist. Durch die Lage hat die Gemeinde einen Standortcluster entwickelt und Unternehmen aus der Automobil- und Motorsportbranche angezogen. Zusätzlich zeigt Herr Nisius anhand der Entwicklung des Gewerbeparks auf, wie wichtig interkommunale Zusammenarbeit ist. Für das vorgestellte Gewerbegebiet sind insgesamt drei verschiedene Verbandsgemeinden und letztlich Landeskreise verantwortlich.

Präsentation

Die Folien in voller Größe finden Sie außerdem in **Anlage 1**.





3

Wirtschaftliche Bedeutung des Nürburgrings

- rd. **2 Mio. Besucher** p.a.
- **Umsatz 2009** für die Eifelregion **150 Mio. €**
Nettowertschöpfung 30 Mio. €
- es partizipieren **fast 3.000 Betriebe mit 15.000 Mitarbeitern**
- Sicherung regionaler Arbeitsplätze (**Äquivalente**) = **2.500**
- rund **600** freie Mitarbeiter als **Aushilfen** bei Großveranstaltungen
- viele Firmen → Aufträge für **Unterhaltung, Pflege und Wartung**



4

- 1989:** Landesregierung Rheinland-Pfalz möchte den Nürburgring stärker als zuvor touristisch, aber auch gewerblich nutzen
- 1992:** Gutachten Europäisches Tourismusinstitut (ETI) Trier
- großes Potenzial besonders im gewerblichen Bereich
 - Verhinderung weitere „Auszehrung“ der strukturschwachen Region
- 1994/1995:**
- Konkretisierung der Fläche (20 ha)
 - Gründung **Planungsverband**
→ Ortsgemeinden Drees, Herresbach und Meuspath
→ Aufstellung Bebauungsplan „Gewerbepark am Nürburgring“
- 1996:** Gründung **Zweckverband** zur Erschließung und Vermarktung
→ Ortsgemeinden Drees, Herresbach, Meuspath + Nürburgring GmbH
- 19.03.1996:** Spätestens des ersten Unternehmens im Gewerbepark, das vier Jahre später allerdings Insolvenz anmelden muss



5

Interkommunaler Gewerbepark - Verbandsstruktur

Gewerbepark am Nürburgring erstreckt sich auf 3 Ortsgemeinden, die wiederum in 3 Verbandsgemeinden und letztendlich in 3 verschiedenen Landkreisen liegen

Ortsgemeinde	Meuspath	Drees	Herresbach
Verbandsgemeinde	Adenau	Kelberg	Vordereifel
Landkreis	Ahrweiler	Vulkaneifel	Mayen-Koblenz

deshalb kommunaler Zweckverband erforderlich (Rechtslage RLP)

Verbandsversammlung des Zweckverbandes:
3 Vertreter der Ortsgemeinden mit jeweils 3 Stimmen



6

einen (beratenden) Sitz im Gremium haben zudem die Bürgermeister der Verbandsgemeinden Adenau, Vordereifel und Kelberg

Aufgabe des Zweckverbandes:
Ansiedlung insbesondere von Betrieben und Unternehmen, die einen Beitrag zur Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur am Nürburgring erwarten lassen

geschäftsführende Verwaltung: Verbandsgemeinde Adenau diese tätig u.a. die Grundstücksgeschäfte, sorgt für die Unterhaltung der Erschließungsanlagen und kümmert sich um die Abwicklung der Bauleitplanverfahren



7



8

- 1997:** Vermarktung zunächst durch die Strukturentwicklungsgesellschaft am Mittelrhein mbH, Koblenz → fehlendes Engagement
- 1998:** Neubau der neuen Nordschleifenzufahrt (Alleinstellungsmerkmal)
- 1999:** nach einer holprigen Startphase sind die Gewerbeflächen bei Investoren begehrt - es gibt deutlich mehr Anfragen als Freiflächen
Voraussetzung: motorsportaffin + gewisses Prestige (Absagen an interessierte Handwerksbetriebe aus der Region)
- dann aber sinkende Nachfrage
→ viele Motorsportunternehmen orientieren sich Richtung Osten (neue Rennstrecken)
gegensteuern? → Abhängigkeit vom Nürburgring



9

- 2002:** Nachfragen häufen sich wieder
erste Überlegungen zur Erweiterung - Erschließung jedoch zu teuer
- 2008:** weltweite Finanzkrise → Rückzug Sponsoren aus kostspieligem Motorsport
- 2010:** Nürburgring Automotive GmbH pachtet den Nürburgring und sorgt mit neuen Verträgen mit allen Ring-Nutzern für eine Menge Irritationen im Gewerbepark
- 2015:** aufgrund der großen Nachfrage (30 motorsportaffine Firmen) ist eine Erweiterung im südöstlichen Teil um ca. 2,3 ha geplant



10

Aufstellungsbeschluss (2015) + Satzungsbeschluss (2018) zur 3. Änderung des Bebauungsplans durch den Planungsverband



11



12

Aktuell (September 2020):

- 30 Firmen zwischenzeitlich angesiedelt
 Marktführer in der Automobilbranche, wie Jaguar, Aston Martin, BMW, Daimler, Hyundai, VW und Audi
- sowie etliche Rennteams, die weltweit an Motorsportveranstaltungen teilnehmen
- ca. 480 Arbeitsplätze geschaffen
- Investment der Firmen in bauliche Anlagen: ca. 50 Mio. €

Darüber hinaus hat die Verwaltung über die Jahre einen „guten Draht“ zu den jeweiligen Geschäftsführern der Betriebe entwickelt

Anfang 2020 erstmals Unternehmerstammtisch
 Firmenchefs konnten Sorgen und Nöte vortragen, Verbesserungsvorschläge
 „Fortsetzung folgt“

13



14



15

Weiterentwicklung bestehender Gewerbegebiete ?

- FNP VG Adenau: 98 ha gewerbliche Bauflächen
- davon 79 ha bauleitplanerisch überplant und auch tatsächlich belegt
- 19 ha sind aufgrund landesplanerischer und naturschutzrechtlicher Vorgaben in der Praxis kaum umsetzbar
- bestehende Gewerbegebiete: keine bzw. kaum Weiterentwicklungspotentiale aufgrund kaum zu überwindender Restriktionen
- Kommunen in der VG Adenau sind zudem finanziell kaum in der Lage und aufgrund der Risiken einer Baulanderschließung auch nicht bereit, die anfallenden Planungs- und Erschließungskosten zu stemmen

dennoch: großer „Handlungsdruck“ wegen abwandernder Unternehmen (v.a. einheimisches Handwerk)

16

**Lösungsansatz:
 interkommunales Gewerbegebiet „Nohn“**

im Zuge Lückenschluss A1 an der geplanten BAB-Aus-/ Auffahrt „Adenau“

Gemeinde	Nohn	Hoffeld	Blankenheim
Verbandsgemeinde	Gerolstein	Adenau	
Landkreis	Vulkaneifel	Ahrweiler	Euskirchen
Bundesland	Rheinland-Pfalz		NRW

Projektkoordination: VGV Gerolstein
 erste Sondierungsgespräche sowie Gespräche mit den Planungsebenen haben stattgefunden
 nächste Schritte: raumordnerische Vorprüfung – falls positiv: Gründung Zweckverband
 Zeitschiene ?

17

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

9. - 11. Oktober 2020 WELCOME TO THE RING

18

Vortrag 3: Troisdorf Industriepark – Ein Industrieort im Wandel

Ulrich Gödeke:

Dipl.-Ing. Architekt, Stadtplaner SRL,
1984 Diplom Stadt- u. Regionalplanung
(Institut für Städtebau, Wohnungswesen
und Landesplanung Universität Hanno-
ver), 1987 – 1993 Stadtplanungsamt
Landeshauptstadt Kiel, 1993 – 2020
Stadt Troisdorf, Leitung des Sachgebiets
Stadtplanung, seit 2020 Stabsstelle
Übergeordnete städtebauliche Planun-
gen im Baudezernat der Stadt Troisdorf.



Inhalt

Herr Gödeke knüpft mit seiner Präsentation an den Vortrag von Herrn Nisius an. Im Fokus seiner Ausführungen stehen die Revitalisierungs- und Umstrukturierungsmaßnahmen im Gewerbegebiet Troisdorf. Die Besonderheit dieses Gewerbegebiets ist die Lage im Stadtkern der Stadt. Auch im Fall des Gewerbegebiets Troisdorf ist ein klares Leitbild erkennbar. Schon seit der Errichtung des Gewerbegebiets am Anfang des 19. Jahrhunderts prägen Chemieunternehmen und Unternehmen der Kunststoffverarbeitung das Erscheinungsbild. Darüber hinaus wird die hohe Anzahl an Gebäuden ohne Nutzung oder mit temporärer Nutzung angesprochen. Anschließend daran stellt er die Planungen für Rückbau- und Freilegungsmaßnahmen sowie diverse Umsetzungsschritte der Gesamtmaßnahme vor.

Präsentation

Die Folien in voller Größe finden Sie außerdem in **Anlage 2**.



1. Einführung

Bis 1989 in interkommunaler Lage

1. Einführung

Kommunale Neuordnung seit 1969

Industriepark bildet heute den geograf. Mittelpunkt

2. Zeittafel I

1886 erste Sprengstofffabrik, RWS und DN AG werden bald auch Pioniere der Kunststoffindustrie

1824 Schießplatz Wahner Heide entsteht	1905 Celluloseverarbeitung für Schießwolle und Weiterentwicklung zum ersten Kunststoff Celluloid
1871 Troisdorf wird Eisenbahnknotenpunkt, Sieg- und Rheinstrecke vereinigen sich in Troisdorf	1921 Trolit-Schaumstoff, erstes von ca. 30 Tro-Produkten
1886 Rheinisch-Westfälische Sprengstoff AG errichtet Zündhütchenfabrik	1931 Fusion von RWS und Dynamit Nobel AG, Verlagerung Firmensitz der DN von Hamburg
	1936 PVC-Fußbodenfertigung

2. Zeittafel I

Entwicklung bis zum 1. Weltkrieg

2. Zeittafel I

Das Werksgelände hatte bereits seine heutige Ausdehnung erreicht!

Entwicklung bis zum 2. Weltkrieg

2. Zeittafel II

1953 Tro-Produkte wieder sehr erfolgreich	2002 Städtebaul. Masterplan von HT zum Verkauf von Gelände und aller marktfähigen Betriebssteile
1959 Wirtschaftliche Blüte DN-AG, Maximum von 9.000 Beschäftigten	2003 Auflösung DN AG, Orica-Mining produziert bis 2008 in Troisdorf
1988 Chemie- u. Kunststoffsparte verkauft DN an HT-Tropplast AG	2005 Infrastruktur auf ehem. Werksgelände übernimmt städt. IPTro GmbH
1994 Verkauf an Rüttgers-Konzern (RAG), Abspaltung von Betriebssteilen, 3.000 Beschäftigte	2006 HT-Werksgelände kauft die städt. Tropark GmbH, Weiterveräußerung intakter Bereiche an Keystone (T-Park)

Ab 1980er Jahren zunehmende Konkurrenz für den Standort, Konzern-eigentümer ziehen sich zurück

3. Exkurs MUSIT

Museum für Stadt- und Industriegeschichte Troisdorf an der Burg Wissem

3. Exkurs MUSIT

Herzlich Willkommen auf dem IndustriePlatz! Erleben Sie die Troisdorfer Industriegeschichte auf einem Spaziergang rund um den Industriepark!

Wanderkarte mit 5 Info-Stelen entlang des Werksgeländes – Ziel ist das MUSIT

4a. Strukturdaten Gewerbe

Troisdorf in Zahlen	Volkszähl. 1950	Volkszähl. 1970	Volkszähl. 1987	Zensus 2011
Bevölkerung	31.234	51.271	60.079	72.408
Ausländeranteil	k. A.	7,6 %	10,3%	11,0%
Arbeitslose	k. A.	k. A.	1.836	1.810
Arbeitsplätze	15.280	22.522	22.775	24.906
Gewerbe	11.563	18.798	13.851	8.178
Dienstleistungen	2.959	4.086	9.977	16.728
Pendleraldo	3.824	2.484	2.800	-2.320

Strukturwandel in der Wirtschaft

4b. Anpassung Flächen-nutzungsplan

Strukturwandel und Flächenentwicklung

5a. Eigentumskarte Ausgangslage

Eigentumsverhältnisse in dem über 100 ha großen Areal im Jahr 2002

5b. Eigentumskarte Ausgangslage

Gliederung des über 100 ha großen Areals im Jahr 2002

6. Konzeptionelle Ansätze AS+P für HT-Troplast

Bestandsaufnahme Firmenstruktur Masterplan HT-Gelände (2003)

6. Konzeptionelle Ansätze AS+P für HT-Troplast

Disponible Bausubstanz Masterplan HT-Gelände (2003)

6. Konzeptionelle Ansätze AS+P für HT-Troplast

Potenzialflächenabschätzung (≈ 20 ha) Masterplan HT-Gelände (2003)

6. Konzeptionelle Ansätze AS+P für HT-Troplast

Strukturkonzept Gebäude und Freiraum

6. Konzeptionelle Ansätze AS+P für HT-Tropplast

Entüchtigung der äußeren Erschließung?

6. Konzeptionelle Ansätze AS+P für HT-Tropplast

Vorschlag Externstellung der Brachflächen

7. Neuordnung Grundbesitz

HT-Gelände übernehmen Tropark als Entwickler und T-Park (Keystone) als Asset Managementgesellschaft

7. Neuordnung Grundbesitz

Eigentümerstruktur seit 2006

8. Vorplanung

Erschließungs- und Gestaltungskonzept KSP Engel, Köln Beschl. v. 31.8.2006

9. Bebauungsplanung

Bebauungsplan T 175, Bl. 4a, Erstaufstellung 2007

10. Umsetzung

Durchgeführte Rückbau- und Freilegungsmaßnahmen auf den Tropark-Flächen

10. Umsetzung

Altlastenbeseitigung

Fachforum
 Gewerbegebiete im Bestand
 Rheinbach, 24.09.2020 Ulrich Gödeke, Stadt Troisdorf 27

STADT TROISDOF
 Eine Funktion-Region

9. Umsetzung

Umsetzungsstand 2019 mit den bisher neu errichteten Gebäuden

Fachforum
 Gewerbegebiete im Bestand
 Rheinbach, 24.09.2020 Ulrich Gödeke, Stadt Troisdorf 28

STADT TROISDOF
 Eine Funktion-Region

10. Umsetzung

2006	Erwerb der HT-Flächen und Weiterveräußerung an T-Park
2007/08	Rückbau von Gleisen
2010-14	Bau der externen Erschließungsstraße in 2. Bauabschnitten
2013	Rückbau der Dampftrasse
2018	DN-Verwaltungsgebäude vis à vis Rathaus letzter Rückbau
2017-19	Sanierung Rottweil-Schießstand

Meilensteine und Bilanz der Gesamtmaßnahme der letzten 13 Jahre

Eigene Finanzierung, keine Fördermittel!

Bilanzierung	
Rückbauten und Grundstückssanierungen Tropark:	47
Grundstücksverkäufe Tropark:	18
Neubauten: Tropark-Grundstücke 33, T-Park-Gelände:	7
Gesamtinvest Tropark:	rd. 40 Mio. €, davon 9,5 Mio. € für Straßenbau

Fachforum
 Gewerbegebiete im Bestand
 Rheinbach, 24.09.2020 Ulrich Gödeke, Stadt Troisdorf 29

STADT TROISDOF
 Eine Funktion-Region

10. Umsetzung

Im Industriepark in der Externzone angesiedelte Firmen

Logos of partner companies: Natumi, Synwer, ZWI TECHNOLOGIES, TOMBERS LOGISTIK, Kenotec, innovatec, antriebstechnik, REEL, and others.

Fachforum
 Gewerbegebiete im Bestand
 Rheinbach, 24.09.2020 Ulrich Gödeke, Stadt Troisdorf 30

STADT TROISDOF
 Eine Funktion-Region

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Podiumsdiskussion 1: Kommunale Praxis

Die Bürgermeister Herr Raetz (Stadt Rheinbach), Herr Bell (Verbandsgemeinde Brohltal) und Herr Nisius (Verbandsgemeinde Adenau) sowie Herr Gödeke (Baudezernat der Stadt Troisdorf) nehmen an der ersten Podiumsdiskussion teil. Frau Mölders übernimmt die Moderation und stellt den Referenten verschiedene Fragen, basierend auf dem jeweiligen Vortrag und allgemein zu Gewerbegebieten im Bestand.

Im Fokus der Podiumsdiskussion steht die kommunale Praxis im Umgang mit Bestandsgebirflächen.

Die erste Frage bezieht sich auf die Herausforderungen, vor denen Kommunen im Umgang mit Gewerbeflächen im Bestand stehen. Für die Verbandsgemeinde Brohltal liegen diese in einer guten Zusammenarbeit der Akteur*innen und darin, gemeinsam mit verschiedenen Ortsgemeinden Gewerbegebiete zu managen und auszuweisen. Der neue Gedanke im Umgang mit Gewerbeflächen sollte sein, dass Gemeinden sich zusammenschließen und gemeinsam neue Gewerbegebiete ausweisen anstatt kleinteilig jede Gemeinde für sich. So kann man auch gemeinsam großteiliger Planen.



Auch der Stadt Rheinbach ist die Zusammenarbeit zwischen Kommunen, aber auch von Kommunen mit bestehenden Firmen sehr wichtig. Denn diese ansässigen Unternehmen sind Botschafter für weitere Ansiedlungen. Um Unternehmen langfristig halten zu können, will die Stadt Rheinbach den Fokus auf die Kommunikation legen.

Während der Podiumsdiskussion wird hinterfragt, ob eine Cluster- oder Fokusbildung für Bestandsflächen hilfreich ist. In der Verbandsgemeinde Adenau ist das Gewerbegebiet am Nürburgring ausschließlich auf die Automobil- und Motorsportbranche ausgelegt worden. Die Gemeinde vertritt die Ansicht, dass solch ein Leitbild in manchen Bestandsflächen definitiv von Vorteil sein kann. Auch für die Zukunft sieht sich die Kommune, trotz anstehender Änderungen in der Mobilität gut gerüstet. Hier wird etwa dem E-Motorsport eine zukunftssträchtige Bedeutung beigemessen. Jedoch ist nicht auf jeder Gewerbefläche eine solche Clusterbildung sinnvoll.

Es wird die Frage gestellt, ob innovativere Wege gegangen werden müssen, um in Zeiten von Flächenknappheit die alten Gewerbegebiete effektiver nutzen zu können: Sollte mehr in die Höhe gebaut oder die Nutzung der Flächen rund um die Uhr ermöglicht werden? Braucht es neue Strategien? Die Stadt Rheinbach, die Verbandsgemeinde Adenau und die Verbandsgemeinde Brohltal stehen diesen Ansätzen eher kritisch gegenüber, da sie mit geltendem Recht schwer umsetzbar sind. Viele Gewerbe- und Industriebranchen verursachen hohe Lärmemissionen und bergen dementsprechend ein hohes Konfliktpotenzial mit den umliegenden Wohngebieten. Eine zusätzliche Lärmbelästigung in der Nacht würde diese Lage zuspitzen. Wenn aber ein ausreichender Abstand der Gewerbeflächen zu den Wohngebieten gegeben ist, gewinnt der Umweltaspekt zunehmend an Bedeutung. Das Auswei-

sen neuer Flächen ist aufgrund des Umwelt- und Naturschutzes immer schwieriger geworden. Hinsichtlich des Ansatzes in die Höhe zu bauen oder Roomsharing zu betreiben, gibt es in der Verbandsgemeinde Adenau einige Hindernisse. Es gibt auch Unternehmen, die Wert auf Anonymität legen, weil sie mit sehr wertvollen Materialien oder Maschinen arbeiten. Allein aus diesem Grund ist es eher unwahrscheinlich, dass andere Unternehmen Flächen in bestehenden Firmengebäuden mit dazu mieten und Roomsharing betreiben würden.

Ein ganz anderer diskutierter Aspekt ist die Frage nach dem Vorgehen bei Gewerbeflächen, die von verschiedenen Gemeinden z.B. als Zweckverband gemeinsam ausgewiesen und betrieben werden. Hier wird die Frage gestellt, ob die Steuern in den Zweckverband fließen und dann weiter verteilt werden. Im Falle des Zweckverbandes Gewerbegebiet Brohltal Ost wird der verbleibende Finanzbedarf im Rahmen einer Zweckverbandsumlage unter anderem durch einen Vorteilsausgleich der Ortsgemeinde Niederzissen gedeckt. Die Gemeinde Niederzissen beteiligt sich mit 10 % mehr als andere Gemeinden aufgrund des Standortvorteils. Die Einnahmen aus Grund- und Gewerbesteuern für das Gewerbegebiet fließen zu 100 % an den Zweckverband. Vorab werden die abzuführenden Umlagen den Kreis, Verbandsgemeinde und Land abgezogen.

Ein weiterer erörterter Aspekt ist, ob es ausreichend Fördermittel und Hilfestellung vom Land oder Bund gibt, die von Gemeinden und Städten in Anspruch genommen werden können. Hier besteht Einigkeit darüber, dass es zwar Förderangebote gibt und diese auch bekannt sind; als kleine Gemeinde oder Kleinstadt ist es aber schwierig, sich im Wettbewerb um die Fördermittel erfolgreich zu behaupten. Daher ist eine Empfehlung, dass sich einzelne Gemeinden zusammenschließen sollen, um ihre Chancen innerhalb des Wettbewerbs zu erhöhen und so die Unterstützung von Land und Bund zu erhalten. Ein Vorschlag seitens der Stadt Rheinbach ist, sich innerhalb einer Region regional zusammen zu tun - präventiv zu kooperieren - und gemeinsam 2-4 Beispiele zu entwickeln, um dann die Unterstützungen Seiten des Landes und des Bundes zu erlangen.

Darüber hinaus wird nach einer Frage aus dem Publikum über das Thema Erbbaurecht diskutiert. Zum Hintergrund: Sollte man nicht auch bei Gewerbeflächen über neue Eigentumsregelungen nachdenken, um in Abständen wieder Zugriff auf Flächen zu bekommen? Einige Referent*innen hatten dieses Steuerungsinstrument während ihrer Impulsvorträge bereits angeschnitten. Die Stadt Rheinbach befindet sich derzeit in einer Diskussion, um das Erbbaurecht vermehrt einzusetzen, um die sich damit ergebenden Möglichkeiten ausschöpfen zu können. Voraussetzung für das Erbbaurecht ist jedoch, dass die jeweilige Kommune die Flächen zunächst besitzen muss. Die Stadt Rheinbach ist sich unschlüssig darüber, ob das Erbbaurecht ein Allheilmittel für Gewerbegebiete sein kann.

Zum Schluss der ersten Podiumsdiskussion stellt sich die Frage, wie ein Gewerbegebiet in der Zukunft aussehen muss. Es besteht Einigkeit darüber, dass die Gewerbegebiete grüner werden und sich hinsichtlich erneuerbarer Energien und Technologien neu positionieren sollten. Es ist davon auszugehen, dass nachhaltigere Baumaterialien verwendet werden. Alte Strukturen sollten aufgebrochen werden, um eine flexiblere Aufteilung zu ermöglichen. Digitalisierung und auch die Arbeitnehmerschaft vor Ort sollte mehr ins Zentrum rücken. Verwaltungstechnisch wird es eine große Entwicklung hin zum Home Office geben. Weiche Standortfaktoren wie Kindergärten, Naherholung, Gastronomie sind auch für potentielle zufriedene Arbeitnehmer ein wichtiges Kriterium.

Dabei sollten Gewerbegebiete nicht nur „aufgehübscht“ werden, denn auch die Wirtschaftlichkeit einer Gewerbeansiedlung bleibt nach wie vor ein wichtiger Ansiedlungsfaktor.

Wichtige Statements der Referent*innen:

„Wir müssen mit den bestehenden Firmen im Gespräch bleiben. Intensive Zusammenarbeit ist sehr wichtig. Denn diese ansässigen Unternehmen sind Botschafter für weitere Ansiedlungen. Eine zukunftsfähige Entwicklung ist mehr als wichtig, um Unternehmen auch langfristig halten zu können. Denn die Unternehmen entwickeln sich auch weiter, werden innovativer etc. Da muss das Gewerbegebiet mithalten können.“ (STEFAN RAETZ, STADT RHEINBACH)

„Manchmal ist es gerade bei den großen Gebieten sinnvoll, sich auf ein Cluster oder Leitbild festzulegen. Bei den vielen kleineren Flächen mit kleineren Handwerksbetrieben ist es möglicherweise nicht so wichtig.“ (GUIDO NISIUS, VERBANDSGEMEINDE ADENAU)

„(...) Wir scheitern häufig an der enormen Lärmemission der Gebiete selbst. Es gibt bereits Beschwerden aufgrund der vielen An- und Abfahrten von Pkw und Lkw. Wenn wir 24-Stunden-Nutzungen verwirklichen wollen, werden wir auf etliche Probleme stoßen. Da brauchen wir in den klassischen Gewerbegebieten einfach noch mehr Hilfe.“ (STEFAN RAETZ, STADT RHEINBACH)

„Man muss flexibler auf Entwicklungen am Markt reagieren können. Man sollte im besten Fall mehrere Gebäude besitzen, die für verschiedenste Nutzungen und Funktionen zur Verfügung stehen.“ (ULRICH GÖDEKE, BAUDEZERNAT TROISDORF)

„Die Gewerbegebiete der Zukunft werden grüner aussehen. Hinsichtlich erneuerbarer Energien und Techniken wird es Entwicklungen geben müssen, die wir uns heute noch nicht vorstellen können. Verwaltungstechnisch glaube ich, dass es eine große Entwicklung hin zum Home-Office geben wird.“ (JOHANNES BELL, VERBANDSGEMEINDE BROHLTAL)

Vortrag 4:

Zukunftsfähigkeit von Gewerbegebieten – Bausteine und Best-Practice-Beispiele

Claudia Schwokowski:

Juristin, Referendariat Koblenz, 2003
Mitarbeit Rechtsanwaltskanzlei Bad Ems,
2004 Studium Master of Laws Kapstadt /
Stellenbosch (Südafrika), 2008 Leiterin
Stadt und Regionalentwicklung IHK Köln,
seit 2018 stellvertretende Geschäftsfüh-
rerin Standortpolitik, Themen: Stellung-
nahmen / Positionen zu stadtentwick-
lungspolitischen Themen, gesetzgeberi-
schen Prozessen, Bauleitplan- und Raum-
ordnungsverfahren, Beratung / Vernet-
zung Unternehmen, Politik und Verwal-
tung



Inhalt

Frau Schwokowski stellt wesentliche Lösungsbausteine zur Entwicklung von Gewerbeflächen im Bestand vor. Im Impulsvortrag „Das zukunftsfähige Gewerbegebiet“ werden Best-practice Beispiele vorgestellt sowie aktuelle Anwendungsbeispiele angeführt, bei denen die Industrie- und Handelskammer die Entwicklung der Gebiete unterstützt hat. Die IHK zu Köln hat zudem Checklisten für die Bestandsaufnahme „Wie fit ist Ihr Gewerbegebiet?“ sowie für den Handlungsbedarf „Sechs Schritte zum Erfolg“ für die Erneuerung von Gewerbegebieten erstellt. Frau Schwokowski stellt heraus, welche Kompetenzen die IHK besitzt, um Gewerbegebiete im Bestand langfristig in ihrer Entwicklung zu unterstützen.

Hinweis: Zum Abruf der Broschüre „Zukunftsfähigkeit von Gewerbegebieten – Bausteine und Best-Practice-Beispiele“ klicken Sie bitte [hier](#).

Präsentation

Die Folien in voller Größe finden Sie außerdem in **Anlage 3**.

 <p>Zukunftsfähigkeit von Gewerbegebieten Bausteine und Best-Practice-Beispiele</p> <p>IHK Köln</p>	 <p>Bestandsgebiete optimieren</p> <p>Nachhaltige Stadtentwicklung</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sparsamer Umgang mit der Ressource Boden ▪ Flächenpotentiale heben: Attraktiveren bestehender Gewerbeflächen <p>Zukunftsfähigkeit von Gewerbegebieten</p> <p>IHK Köln</p>
 <p>Typische Nachteile älterer Gewerbegebiete</p> <p>Mangelnde Attraktivität für Unternehmen, Fachkräfte, Kunden</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Flächenverfügbarkeit ▪ Nutzungskonkurrenzen ▪ mangelhafte infrastrukturelle Qualität ▪ mangelhaftes Erscheinungsbild und Imagedefizit ▪ fehlendes Unternehmensnetzwerk ▪ etc. <p>Schöjensetter</p> <p>IHK Köln</p>	 <p>Lösungsbausteine</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Gewerbebau und Flächen ▪ Mobilität und Infrastruktur ▪ Arbeiten und Leben ▪ Kooperation und Marketing ▪ Lernen von Best-Practice <p>ZUKUNFTSEHIGES GEWERBEGBIETE</p> <p>IHK Köln</p>
 <p>Lösungsbausteine</p> <p>Moderner Gewerbebau und Flächen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Nachhaltige Gewerbebauten, z. B. Fassadenbegrünungen, erneuerbare Energien ▪ Pflege des öffentlichen Raums, z. B. Beleuchtung, Wegweiser, attraktive Bepflanzung ▪ Aktives Flächenmanagement, z. B. Bestandsaufnahme, Konzeptentwicklung, Bauberatung <p>IHK Köln</p>	 <p>Lösungsbausteine</p> <p>Zeitgemäße Mobilität und Infrastruktur</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Parkraum organisieren ▪ ÖPNV, Fuß- und Radverkehr gestalten ▪ Alternative Mobilität planen ▪ Leistungsfähige Breitbandversorgung ▪ Überbetriebliches Mobilitätsmanagement <p>IHK Köln</p>

IHK Köln

Lösungsbausteine

Kombinieren von Arbeit und Leben

- Vereinbarkeit Familie und Beruf
- Angebote der aktiven Pausengestaltung
- Versorgungseinrichtungen



24.09.2020 Fachforum Gewerbegebiete im Bestand | Rheinbach | Claudia Schewkowski, stellv. Geschäftsführerin Standortpolitik 7

IHK Köln

Lösungsbausteine

Kooperation und Marketing – die „gute Adresse“ repräsentieren

- Unternehmensnetzwerk bilden
- ISGG NRW bietet die Möglichkeit einer gesetzlichen ISG auch für Gewerbegebiete
- Dialog mit der Kommune
- Gewerbegebietsmanager



24.09.2020 Fachforum Gewerbegebiete im Bestand | Rheinbach | Claudia Schewkowski, stellv. Geschäftsführerin Standortpolitik 8

IHK Köln

Best-Practice

Butzweilerhof in Köln

- Unternehmerzusammenschluss Forum Am Butzweilerhof
- Verlängerung der Stadtbahnlinie
- Aufgrund finanzieller Unterstützung privater Unternehmen wurde das Gewerbegebiet 2010 an das Schienennetz angeschlossen
- Drei neue Haltestellen auf einer Strecke von 1,8 km



24.09.2020 Fachforum Gewerbegebiete im Bestand | Rheinbach | Claudia Schewkowski, stellv. Geschäftsführerin Standortpolitik 9

IHK Köln

Best-Practice

Standortinitiative Seestern Düsseldorf

- Unternehmerinitiative zur Standortaufwertung und -vermarktung
- Netzwerkförderung, z. B. Afterwork-Treffen, Grillvent, etc.
- Seesternguide: Vorstellung von Einkaufs- und Gastronomieangeboten
- Erfolgreiche Gespräche zum Ausbau des ÖPNV-Angebotes




24.09.2020 Fachforum Gewerbegebiete im Bestand | Rheinbach | Claudia Schewkowski, stellv. Geschäftsführerin Standortpolitik 10

IHK Köln

Best-Practice

Carsharing-Station, Baesweiler

- Kooperation ansässiger Firmen
- ländlich geprägter Raum
- Mobilitätsangebot für Unternehmen und Beschäftigte



24.09.2020 Fachforum Gewerbegebiete im Bestand | Rheinbach | Claudia Schewkowski, stellv. Geschäftsführerin Standortpolitik 11

IHK Köln

Erste Schritte

Bestandsaufnahme

Checkliste: Wie fit ist Ihr Gewerbegebiet?

STATEMENTS	TRIFFT ZU	TRIFFT NICHT ZU
1 „Unser Gewerbegebiet überzeugt durch eine ansprechende Gestaltung.“	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2 „Es gibt ein aktives Unternehmensnetzwerk in unserem Gewerbegebiet.“	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3 „Im Gewerbegebiet gibt es ausreichende Angebote zur Mittagsverpflegung.“	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4 „Das Gewerbegebiet ist verkehrlich gut erschlossen – es gibt keine Probleme bei der Zufahrt und dem Parken für User und Post.“	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5 „Unser Gebiet verfügt über eine langfristige Breitbandversorgung.“	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

24.09.2020 Fachforum Gewerbegebiete im Bestand | Rheinbach | Claudia Schewkowski, stellv. Geschäftsführerin Standortpolitik 12

IHK Köln

Erste Schritte

Bestandsaufnahme

Checkliste: Wie fit ist Ihr Gewerbegebiet?

6 „Unser Gewerbegebiet ist frei von nichtvermieteten Leerflächen und vergrüneten Flächen.“	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7 „Die ansässigen Unternehmen verfügen zumeist über ausreichende eigene Erweiterungsmöglichkeiten.“	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8 „Die Mitarbeiter können problemlos mit dem Fahrrad, dem ÖPNV oder dem Auto zu ihrem Arbeitsplatz gelangen.“	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9 „Unternehmen und Stadt betreiben ein gemeinsames Standortmarketing.“	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10 „In unserem Gebiet wurden Projekte zur Nachhaltigkeit bereits realisiert.“	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

24.09.2020 Fachforum Gewerbegebiete im Bestand | Rheinbach | Claudia Schewkowski, stellv. Geschäftsführerin Standortpolitik 13

IHK Köln

Erste Schritte

Handlungsbedarf? Initiative ergreifen

• Checkliste: Sechs Schritte zum Erfolg

1	<ul style="list-style-type: none"> • Wer die erste Initiative ergreift, ist eigentlich Neuland. Wichtig ist, wenn ein Unternehmen aus dem Gebiet, der Region oder der ISG TRFF darüber auf Personen aus Ihrem persönlichen Umfeld zu und Gewerbegebietsmanager als Unternehmensberater auszuwählen. <p>Erste Initiative</p>
2	<ul style="list-style-type: none"> • Aus den ersten Gesprächen lassen sich ein Initiativkreis mit wichtigsten Unterstützung über die Zeit der Initiative, in dieser Phase kann die ISG TRFF helfen Sie sich die wichtigsten Akteure des Gebietes, um eine Initiative zu geben. Wichtig ist auch, wie der Bürgermeister oder der Wirtschaftsausschuss im Gewerbegebiet mit Ihnen zusammenarbeiten kann. <p>Initiativkreis</p>
3	<ul style="list-style-type: none"> • Mit einer ersten Zielsetzung gibt es, die Unternehmen im Gebiet, aber auch in der Region, die einen Beitrag leisten, die Chancen und Möglichkeiten des Gebietes auszunutzen. • TRFF können Sie den Kick-Off Termin gut sein. In der Regel haben Sie eine Terminvereinbarung, wenn möglich, vereinbart. <p>Kick-Off-Termin</p>
4	<ul style="list-style-type: none"> • Die Initiative benötigt für Ihre Arbeit eine kontinuierliche Grundlage. In diesem Sinne sind die partizipative Handlungsbedarf-Werkzeuge (siehe Seite 2) und TRFF sind auch in Ihrem Handeln nicht nur eine stützende Handlungsmittel, sondern auch langfristige Partner für das Gebiet. Alle Beteiligten e Akteure sind keine Zufallsbegegnungen. <p>Startprojekte</p>

24.09.2020 Fachforum Gewerbegebiete im Bestand | Rheinbach | Claudia Schewkowski, stellv. Geschäftsführerin Standortpolitik 14



Beispiel: Gewerbegebiet Köln-Marsdorf

Unterstützung der IHK Köln bei den ersten Schritten.

IHK-Beschäftigtenbefragung (2020):
 Buslinie durch das Gewerbegebiet mit Anbindung an die Stadtbahnlinie gewünscht. Hohe Bereitschaft, den ÖPNV zu nutzen, wenn sich die Bedingungen vor Ort verbessern.

www.ihk-koeln.de/Dok.Nr.231020



Bessere ÖPNV-Anbindung für das Gewerbegebiet Köln-Marsdorf – Ergebnisse der Beschäftigtenbefragung
 Mai 2020

24.09.2020 Fachforum Gewerbegebiete im Bestand | Rheinbach | Claudia Schwokowski, stellv. Geschäftsführerin Standortpolitik | 15



Beispiel: Gewerbegebiet Köln-Marsdorf

Unterstützung der IHK Köln bei den ersten Schritten.

IHK-Angstramanalyse (2020)

- „Angsträume“ sind Orte, die ein Unsicherheitsgefühl erzeugen
- Kontrollsignale im betrieblichen Umfeld erhöhen die Sicherheit.
 - Sauberkeit
 - Beleuchtung
 - Sichtachsen

www.ihk-koeln.de/Dok.Nr.231020



Angstramanalyse Gewerbegebiet Köln-Marsdorf

24.09.2020 Fachforum Gewerbegebiete im Bestand | Rheinbach | Claudia Schwokowski, stellv. Geschäftsführerin Standortpolitik | 16



Beispiel: Gewerbegebiet Köln-Marsdorf

Unterstützung der IHK Köln bei den ersten Schritten.

Kick-Off-Termin (2020)

- Corona-bedingt verschoben



24.09.2020 Fachforum Gewerbegebiete im Bestand | Rheinbach | Claudia Schwokowski, stellv. Geschäftsführerin Standortpolitik | 17



Fragen Sie!

Claudia Schwokowski
 stellv. Geschäftsführerin Standortpolitik,
 IHK Köln
 Tel.: 0221 16404100
claudia.schwokowski@koeln.ihk.de



Zukunftsfähigkeit von Gewerbegebieten
 Szenarien und Best-Practice-Beispiele

24.09.2020 Fachforum Gewerbegebiete im Bestand | Rheinbach | Claudia Schwokowski, stellv. Geschäftsführerin Standortpolitik | 18

Vortrag 5:

Anforderungen an einen funktionierenden Gewerbe-standort am Beispiel I/D Cologne (Köln-Mülheim)

Holger Kirchhof:

Mitglied des Vorstands der OSMAB Holding AG und Geschäftsführer verschiedener Projektgesellschaften der Unternehmensgruppe, im Vorstand zuständig für die Bereiche Grundstücks- und Projektentwicklung, Objektakquisition und Vermarktung.

Holger Kirchhof ist seit 2007 bei der OSMAB Holding AG. Davor war er 20 Jahre in verschiedenen deutschen Immobilienbanken tätig.



Inhalt

Mit dem I/D Cologne in Köln-Mülheim - ein aktuelles Großprojekt der OSMAB Holding AG - entsteht auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs an der Schanzenstraße ein neuer Bürostandort. Herr Kirchhof stellt zunächst die Historie des Gewerbeareals vor und erläutert anschließend die neuen Pläne für das Gewerbegebiet. Das vorgestellte Gewerbegebiet berücksichtigt sehr zukunftsorientiert nicht nur die Interessen der Unternehmen, die sich dort ansiedeln sollen, sondern beinhaltet auch ein innovatives neues Konzept für Gewerbegebiete: Das Gewerbequartier als urbanes Gebiet vereint modernes Arbeiten mit Wohnen und soll neue Arbeits- und Lebensqualität schaffen. Auch Klima- und Ressourcenschutz findet in den Planungen des Standortes I/D Cologne Berücksichtigung. Weitere Informationen finden Sie unter <https://www.i-d.cologne/>

Präsentation

Die Folien in voller Größe finden Sie außerdem in **Anlage 4**.





Geschichte



Vorschlag aus dem Workshop
 „unbestelltes Land“
 im Rahmen der Plan 04



Städtebauliches
 Entwicklungskonzept
 ASTOC Architects and Planners



Nachbarschaft
 Köln-Mülheim-Nord e.V.



OSMAB

in Zusammenarbeit mit Stadt Köln







EIN PROJEKT
VON

Art-Invest OSMAB Projekt GmbH



© Art-Invest OSMAB Projekt GmbH

I/D
Cologne

Podiumsdiskussion 2: Zukunft

An der zweiten Podiumsdiskussion nehmen Frau Schwokowski (IHK zu Köln) und Herr Kirchhof (OSMAB Holding AG) teil. Frau Mölders stellt basierend auf dem jeweiligen Vortrag vor allem Fragen zu den Aspekten, die bei der Entwicklung von alten Gewerbegebieten Zukunftsfähigkeit herstellen.

Mit den Vorträgen und in der Diskussion wurde deutlich, dass sich zukunftsfähige Gewerbegebiete baulich anders präsentieren müssen. So sollten Gebäude begrünt und energetisch erneuert werden, um eine ökologische Gestaltung zu erzielen. Vor allem aber ist für eine viel bessere Aufenthaltsqualität für Arbeitnehmer*innen und Kund*innen zu sorgen. Jedes Unternehmen muss sich innerhalb eines Wettbewerbs um qualifizierte Arbeitnehmer*innen bestmöglich aufstellen. Um hochqualifizierte Fachkräfte für sich zu gewinnen, wird ein attraktives Umfeld mit Aufenthaltsqualität für die Arbeitnehmer*innen oft für die Auswahl des Arbeitsplatzes entscheidend sein. Auf die Frage, ob die attraktiv gestalteten Gewerbegebiete zur Verdrängung von produzierenden Betrieben führen, antwortet Frau Schwokowski von der IHK zu Köln, dass dies ein falscher Denkansatz sei. Vielmehr sollte der Ansatz sein, dass attraktive Gewerbegebiete das Ziel sind. Hier kann das Knowhow der IHK den Kommunen hilfreich sein, wenn die IHK den Kontakt zu den verschiedenen Unternehmen herstellt

und die jeweiligen Entwicklungsstrategien der Unternehmen aufeinander abstimmt. Aber auch in Bereichen mit produzierenden Betrieben muss auf eine bessere Außenwirkung und Gestaltung geachtet werden. Die IHK verfügt über eine hohe Netzwerkkompetenz und kann diese Netzwerke stärken und Wissen teilen.

Herr Kirchhof von der OSMAB Holding AG erläutert, dass die Herangehensweise an und die Auswahlkriterien für Gewerbestandorte heute anders sind als noch vor wenigen Jahren. Die Punkte Aufenthaltsqualität für Arbeitnehmer*innen und Kund*innen, die Versorgung (Gastronomie etc.) und die Erreichbarkeit (ÖPNV) haben sich zu den elementarsten Kriterien für eine gute Gewerbeflächenentwicklung entwickelt. Zusätzlich gewinnen Urbane Gebiete gemäß Baunutzungsverordnung immer mehr an Bedeutung. Das Konzept des typisch und klar abgrenzbaren Gewerbegebiets sei „längst überholt“. Urbane Gebiete lassen Wohnen sowie die Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen zu und bieten damit die Chance, neue Nutzungsmischungen zu realisieren.

Auf die Frage, ob ein Quartiersmanagement essentiell für Gewerbegebiete der Zukunft ist, besteht Einigkeit darüber, dass ein aktiver Kümmerer für ein Quartier sehr wichtig ist. Unternehmen, die die Vorteile des Quartiersmanagement genießen, sollen finanziell eingebunden werden. Das Management kann die Entwicklung eines Gewerbegebiets positiv vorantreiben und ist Ansprechpartner*in für bestehende und interessierte Unternehmen für alle Belange. Im Beispiel I/D Cologne ist ein Quartiersmanagement verpflichtender finanzieller Vertragsbestandteil der Mieterverträge.

Darüber hinaus wird diskutiert, wie sich der Umgang mit „verbauten, altbelasteten und ineffizienten Gewerbegebieten“ gestalten kann. Das Beispiel I/D Cologne zeigt, dass in jedem Gebiet abgewogen werden muss, ob eine Weiterentwicklung im Bestand oder Abriss und Neuplanung effizienter sind. Oftmals stehen Gebäude leer, weil sie nicht genutzt werden können oder sich niemand findet, der sie nutzen will oder kann. Gerade im Hinblick auf die Ressourcenschonung sollte viel intensiver geschaut werden wie Bestandsgebäude nutzbar gemacht und umgestaltet werden können, damit neue innovative Unternehmen und Startups angelockt werden.

Im Projekt I/d Cologne in Köln-Mülheim wird der Fokus nicht mehr auf der Erreichbarkeit mit dem MIV liegen. Vielmehr wird die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV, mit dem Rad und zu Fuß auch von den Arbeitnehmer*innen immer öfter nachgefragt. Für Autos plant die OSMAB Holding im Projekt I/D Cologne ein Parkhaus mit begrünter Fassade, das sie vorerst selbst betreibt. Herr Kirchhof erläutert auf eine Frage aus dem Publikum, dass das Parkhaus nicht nur tagsüber für das Gewerbegebiet zur Verfügung stehen soll, sondern auch abends von Besuchern umliegender Großveranstaltungen genutzt werden kann (Stichwort Multifunktionalität).

Es wird die Frage gestellt, ob die im Projekt I/D Cologne vorgestellten Entwicklungen moderner, grüner und urbaner Gewerbegebiete nicht nur im urbanen Raum, sondern auch in ländlichen Gebieten stattfinden können. Herr Kirchhof erläutert, dass der ländliche Raum solche Entwicklungen ebenfalls durchleben kann, wenn die Infrastruktur dafür ausreicht. Jedoch ist nicht jeder Projektansatz auf alle anderen Räume übertragbar. Das heißt, dass Konzepte abgeändert werden müssen, um sie auf einen individuellen Fall anwenden zu können. Herr Kirchhof sieht auch gerade jetzt in Corona-Zeiten die Möglichkeit eines Erstarken der Region und des ländlichen Raumes, da jetzt vermehrt in digitale Infrastrukturen investiert wird und Homeoffice sowie mobiles Arbeiten mehr Akzeptanz erfährt. Besonders interessant ist dies für Städte außerhalb Kölns. Herr Kirchhoff denkt hierbei an Gebiete mit urbanem Charakter (Wohnen, Arbeiten, Sport...). Es kann auch im ländlichen Raum gelingen, wenn die Infrastruktur Anbindung da ist. Es wird kleiner und anders sein.

Ein letzter Aspekt ist die Zukunftsfähigkeit von Co-Working Spaces. Es herrscht Einigkeit darüber, dass die Digitalisierung voranschreitet und andere Arbeitszeiten und Gewohnheiten im Arbeitsalltag entstehen werden. Trotz des Bedeutungszuwachses des Home-Offices ist sich die OSMAB Holding AG sicher, dass weiterhin Co-Working Spaces benötigt werden. Denn jedes Unternehmen braucht Kommunikationsflächen und diese können mit flexible Arbeitsplätzen geschaffen werden.

Wichtige Statements der Referent*innen:

„Wir haben den großen Vorteil des konkreten Kontakts zu den Unternehmen. Wenn Kommunen auf uns zukommen, dann können wir individuelle Analysen durchführen und somit auch Zahlen für die Standortbewertung liefern. Wir haben eben auch die Netzwerkkompetenz. Netzwerke zu stärken und Wissen zu teilen, ist eine unserer größten Kompetenzen.“ (CLAUDIA SCHWOKOWSKI, IHK ZU KÖLN)

„Ich glaube, vor allem nach der Corona-Erfahrung, wird es auch neue Entwicklungen in der Stadtentwicklung geben. Für Städte werden „urbane Gebiete“ immer wichtiger.“ (HOLGER KIRCHHOF, OSMAB HOLDING AG, RÖSRATH)

*„Ich glaube, dass es in den ländlichen Räumen auch zu Gewerbegebieten mit urbanem Charakter kommen kann, wenn die Infrastruktur ausreichend gut ist. Dazu gehört auch digitale Infrastruktur. Wenn das Internet schlecht ist, kommen keine neuen Unternehmen. I/D Cologne ist definitiv keine Blaupause, man muss sich immer wieder neu überlegen, wie ich mein Gewerbegebiet passend zu meinem Standort gestalte. Und dann kann man überall tolle Gebiete entwickeln. Wichtig in unserer Zeit ist, dass für viele Arbeitnehmer*innen Pendeln kein Highlight ist. Deswegen finde ich Arbeiten und Wohnen in enger räumlicher Verbindung so wichtig.“ (HOLGER KIRCHHOF, OSMAB HOLDING AG, RÖSRATH)*

Vortrag 6: Gewerbegebiete als Ressource für die Zukunft nutzen – Erfahrungen aus dem ExWoSt-Forschungsfeld

Andrea Maria Hartz:

Diplom-Geographin, eingetragene Stadtplanerin (IK Saarland), seit 1993 Partnerin in der agl Hartz • Saad • Wendl, Mitgliedschaften u. a. Akademie für Raumforschung und Landesplanung (ARL), Deutsche Akademie für Städtebau und Landesplanung (DASL), Informationskreis für Raumplanung (IfR e.V.), Lehrtätigkeit Universität Luxemburg, Fachrichtung Raumplanung und Technische Universität Kaiserslautern



Inhalt

Frau Hartz berichtet in ihrem Vortrag aus der umfassenden Untersuchung im Auftrag des BBSR im Rahmen des ExWoSt-Modellvorhabens zur Nachhaltigen Entwicklung von Gewerbegebieten. Es existieren viele Herausforderungen bei Gewerbegebieten im Bestand, die bei der Erhebung und Zusammenarbeit mit ausgewählten Kommunen festgestellt wurden. Aus diesen wurden Ziele und Strategien für nachhaltige Gewerbeflächen abgeleitet. Anhand von guten Beispielen zeigt sie die wichtigsten Maßnahmen und ihre Effekte auf.

Hinweis: Zu den Veröffentlichungen zum ExWoSt-Forschungsfeld Nachhaltige Weiterentwicklung von Gewerbegebieten klicken Sie bitte [hier](#).

Präsentation

Die Folien in voller Größe finden Sie außerdem in **Anlage 5**.

The screenshot shows a presentation slide with an aerial view of an industrial area on the left and a list of project partners on the right. The text on the slide includes:

- Gewerbebestandsgebiete als Ressource für die Zukunft nutzen**
- Erkenntnisse des ExWoSt- Forschungsfeldes**
- „Nachhaltige Weiterentwicklung von Gewerbegebieten“**
- Andrea Hartz**
agl Saarbrücken
www.agl-online.de
- Auftraggeber**
 - Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat, zuständig für die Bereiche Stadtentwicklung, Wohnen und Bauwesen
Kontakt: Gitta Siegel
 - Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Bonn
Kontakt: Bernd Breuer (Projektleitung)
- Forschungsbegleitung und Bearbeitung**
 - agl Landschafts-, Stadt- und Raumplanung
Hartz • Saad • Wendl, Saarbrücken
www.agl-online.de
Kontakt: Andrea Hartz
 - BPW baumgart + partner
Stadt- und Regionalplanung, Bremen
www.bpw-baumgart.de
Kontakt: Frank Schlegelmich

1. Jahrbuch Gewerbegebiete im Bestand an 14.09.2020

ExWoSt-Modellvorhaben

Im Forschungsprogramm „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau“ (ExWoSt) werden innovative Planungen und Maßnahmen zu wichtigen städtebau- und wohnungspolitischen Themen gefördert.

Gewerbe-ExWoSt

- Umgang mit Gewerbebestandsgebieten
- Neuen Modellvorhaben
- Dezember 2015 – Dezember 2019

(https://www.bbr.bund.de/BBSRD/EForschung/programm/exwoSt/Forschungsbilder/2014/Gewerbegebiete01_Start.html)

Gewerbebestandsgebiete als Ressource für die Zukunft (modern) / Andrea Hartz (ag)

1. Jahrbuch Gewerbegebiete im Bestand an 14.09.2020

Bestehende Gewerbegebiete nachhaltig weiterentwickeln

Konzepte, Strategien und Handlungsansätze

Gewerbebestandsgebiete als Ressource für die Zukunft (modern) / Andrea Hartz (ag)

In älteren Gewerbebestandsgebieten konzentrieren sich Defizite und Risiken

Gewerbebestandsgebiete als Ressource für die Zukunft (modern) / Andrea Hartz (ag)

1. Jahrbuch Gewerbegebiete im Bestand an 14.09.2020

! Vielfältige Defizite und Herausforderungen

- **Stadtstrukturelle Defizite:** mangelnde Funktionalität im Zusammenspiel mit anderen Gewerbebeständen
- **Städtebauliche Defizite:** sanierungsbedürftige Bausubstanz, fehlende stadträumliche Qualitäten
- **Funktionale Defizite:** Mindernutzungen, Leerstände und Brachen, Fehlnutzungen, dysfunktionalen Räumen
- **Interne Nutzungskonflikte:** Belastungen durch Lärm, Schadstoffe, Staub und Erschütterungen
- **Nachbarschaftskonflikte:** Flächenkonkurrenzen innerhalb der Gebiete
- **Umweltkonflikte:** Hochwassergefahren, Gefährdungen von Schutzgütern und Biodiversität, Altlasten...
- Mängel in der **internen Erschließung** und Parkierungsproblemen
- Schwierige **verkehrliche Anbindung** und schlechte Verknüpfung mit dem überörtlichen Verkehrsnetz
- **Imageprobleme** und Trading-down-Prozesse
- **Planungsdefizite** bei fehlenden oder nicht angepassten Bebauungsplänen

Gewerbebestandsgebiete als Ressource für die Zukunft (modern) / Andrea Hartz (ag)

1. Jahrbuch Gewerbegebiete im Bestand an 14.09.2020

🔗 Besondere Potenziale der Gewerbebestandsgebiete für die Kommunen

Bruttowertschöpfung im verarbeitenden Gewerbe in Großstädten und Metropolräumen (Index 2008 = 100)

Quelle: BGR Berlin 2017, in: Sachverständigenrat 2017, 88; ausgewählter Vikaritätsmäßige Gesamtrechnungen der Länder; eigene Berechnungen

„Neuer Huckepackbahnhof“: Gestapeltes Gewerbe und Urbane Produktion

Gewerbebestandsgebiete als Ressource für die Zukunft (modern) / Andrea Hartz (ag)

1. Jahrbuch Gewerbegebiete im Bestand an 14.09.2020

🔗 Ansatzpunkte für eine nachhaltige Weiterentwicklung von Gewerbebestandsgebieten

- Die bauleitplanerische und raumordnerische Sicherung von Bestandsflächen für Gewerbe und Industrie ist eine grundlegende Voraussetzung für eine erfolgreiche städtische Ökonomie und die Förderung von Produktion in der Stadt.
- Strategien und Konzepte müssen auf allen Ebenen greifen: stadtreional, stadtweit und quartiersbezogen.
- Die Ziele und Strategien eines nachhaltigen Qualifizierungs- und Anpassungsprozesses für den Gewerbebestandort müssen in ein integriertes standortbezogenes Konzept, das die vielfältigen (sektoralen) Handlungsansätze koordiniert, eingebettet werden.
- Die langfristigen und komplexen Qualifizierungsprozesse in Gewerbebestandsgebieten erfordern ein klares politisches Bekenntnis, eine effektive Amtskoordination, ein angemessenes Gewerbebestandsmanagement und eine Mitwirkung der Akteure vor Ort.

Gewerbebestandsgebiete als Ressource für die Zukunft (modern) / Andrea Hartz (ag)

1. Jahrbuch Gewerbegebiete im Bestand an 14.09.2020

Das Zusammenspiel der unterschiedlichen Planungsebenen und Sektoren

Formale Ebene	Integrierte Entwicklungskonzepte	Sektorale Entwicklungskonzepte
Regionalplan	Stadtregionalregionales Entwicklungskonzept	Industrie und Wirtschaft: Stadtregionalregionales Gewerbeentwicklungs-konzept für Märkte, regionale Strategien zum Klimaschutz; Weitere sektorale Konzepte: Stadtregionalregionales Gewerbeentwicklungs-konzept für Märkte, regionale Strategien zum Klimaschutz
Fächeneinzelplanung	Stadtweit: stadtentwicklungspolitische Leitlinien bzw. Leitbilder, integriertes Stadtentwicklungs-konzept, städtebauliches Leitbild	Stadtweit: wirtschaftspolitische Leitlinien bzw. Leitbilder, Masterplan Industrie, Konzepte zur Förderung bzw. Sicherung Produktion; Stadtweit: Verkehrs- und Mobilitätskonzepte, integriertes städtebauliches oder anpassungskonzept, Frei-räumentwicklungskonzept
Bebauungsplan	Quartiers-/Standortbezogen: integriertes Quartiers-/Gebietesentwicklungskonzept	Quartiers-/Standortbezogen: Standortkonzept, Gewerbeentwicklungsmanagement; Weitere sektorale Maßnahmen: Mobilität, Klimaschutz, Klimaschutzmaßnahmen...
Umsetzung im Gebiet	Integrierte Schatzmaßnahmen: Prozess: (Interdisziplinäres) Analytik, Quartiersmanagement	Schätzmaßnahmen mit Schatz-punkt Industrie/Wirtschaft; Standort-/Gebietesmanagement; Weitere sektorale Maßnahmen; Sektorübergreifende Koordination

Gewerbebestandsgebiete als Ressource für die Zukunft (modern) / Andrea Hartz (ag)

1. Jahrbuch Gewerbegebiete im Bestand an 14.09.2020

Bedeutung von Gewerbebestandsgebieten im stadtweiten Kontext

Das dynamische Band in Karlsruhe

GG Lechhausen im Augsburgers Osten

Gewerbebestandsgebiete als Ressource für die Zukunft (modern) / Andrea Hartz (ag)

1. Jahrbuch Gewerbegebiete im Bestand an 14.09.2020

Ziele und Strategien für eine nachhaltige Qualifizierung

- gemeinsam entwickeln
- vereinbaren
- visualisieren

Aus Stadterneuerungsprozessen für die Entwicklung von Gewerbebestandsgebieten lernen und das **besondere Städtebaurecht** zum Einsatz bringen.

Gewerbebestandsgebiete als Ressource für die Zukunft (modern) / Andrea Hartz (ag)

1. Jahrbuch Gewerbegebiete im Bestand an 14.09.2020

Nachverdichten!

Flächenpotenziale in Gewerbebestandsgebieten erschließen und Aktivierungshemmnisse offensiv abbauen.

Nutzungen stapeln: Neue Büroräume auf dem Betriebsgebäude in Böblingen

Nachverdichtungs-potenziale nutzen - Gewerbequartier Grünwinkel, Karlsruhe

Gewerbebestandsgebiete als Ressource für die Zukunft (modern) / Andrea Hartz (ag)

13. Jahrbuch Gewerbegebiete im Bestand an 24.09.2020

Veränderungen anstoßen, Vorbilder schaffen

Die Entwicklung von Gewerbebestandsgebieten erfordert eine **zielgerichtete Intervention und Vorbilder**, d.h. Schwerpunkte für die Erneuerung setzen, öffentliche Investitionen mit Impulswirkung vorantreiben, Innovationen fördern sowie kurzfristige und sichtbare Veränderungen anstoßen

Öffentliche Räume aufwerten, Quartiere vernetzen
 Gestaltqualität einfordern, Gebäude und Betriebsgelände

Gewerbebestandsgebiete als Ressource für die Zukunft nutzen | Andrea Horst (ig)

14. Jahrbuch Gewerbegebiete im Bestand an 24.09.2020

Straßenpause in Hamburg Billbrook/Rothenburgsort

Gewerbebestandsgebiete als Ressource für die Zukunft nutzen | Andrea Horst (ig)

15. Jahrbuch Gewerbegebiete im Bestand an 24.09.2020

Infrastruktur erneuern!

Mobilität, Breitband, Nahversorgung: In älteren Gewerbebestandsgebieten besteht ein hoher Bedarf, die Infrastruktur zu erneuern und zukunftsfähig auszubauen.

Initiative Breitband: Gemeinsam schnelles Internet organisieren. Ziel ist es, die Umsetzung im Gewerbegebiet gemeinsam zu planen und zu koordinieren.

Kindertagesstätte in Ratingen
UAV-Vorlaufäche in Billbrook/Rothenburgsort

Gewerbebestandsgebiete als Ressource für die Zukunft nutzen | Andrea Horst (ig)

16. Jahrbuch Gewerbegebiete im Bestand an 24.09.2020

Nutzungskonflikte vermeiden

Eine nachhaltige Bestandsentwicklung muss das Umfeld der Gewerbegebiete in den Blick nehmen, um **Nachbarschaftskonflikte zu vermeiden oder zu mindern.**

Nutzungszonierung für die Gewerbegebiete Fechenheim-Nord und Seckbach in Frankfurt am Main

Gewerbebestandsgebiete als Ressource für die Zukunft nutzen | Andrea Horst (ig)

17. Jahrbuch Gewerbegebiete im Bestand an 24.09.2020

Ressourcen schonen, Resilienz erhöhen

Klima- und Ressourcenschutz, Risikovorsorge und Klimaanpassung sind zentrale Themen in Gewerbebestandsgebieten. Das bedeutet: Energetische Sanierung vorantreiben, erneuerbare Energien fördern, Gefahren und Risiken reduzieren, Vorsorge treffen und Resilienz der Gebiete erhöhen.

Nutzung regenerativer Energien fördern in Frankfurt
 Regenabkopplung und Versickerung in Dortmund
 Naturnahes Firmengelände in Augsburg

Gewerbebestandsgebiete als Ressource für die Zukunft nutzen | Andrea Horst (ig)

18. Jahrbuch Gewerbegebiete im Bestand an 24.09.2020

Berlin-Adlershof: Schwammstadt-Prinzip

Gewerbebestandsgebiete als Ressource für die Zukunft nutzen | Andrea Horst (ig)

19. Jahrbuch Gewerbegebiete im Bestand an 24.09.2020

Was ist konkret zu tun? → die Handlungsfelder

Gewerbebestandsgebiete als Ressource für die Zukunft nutzen | Andrea Horst (ig)

20. Jahrbuch Gewerbegebiete im Bestand an 24.09.2020

Governancestrukturen aufbauen

Die langfristigen, komplexen Qualifizierungsprozesse in Gewerbebestandsgebieten erfordern angemessene Governancestrukturen:

- effektive **Amterkoordination**,
- dauerhaftes **Gewerbegebietsmanagement** und
- aktive **Unternehmensnetzwerke**.

Gewerbebestandsgebiete als Ressource für die Zukunft nutzen | Andrea Horst (ig)

21. Jahrbuch Gewerbegebiete im Bestand an 24.09.2020

Management- und Netzwerkstrukturen in den Modellvorhaben

Modellvorhaben	Gebietsmanagement	Klimaschutzmanagement	Unternehmensnetzwerk
Augsburg	externes Büro	-	Netzwerk geplant
Berlin-Lichtenberg	externes Büro	-	Verein seit 2017
Dortmund	externes Büro	Umweltamt	loses Netzwerk seit 2015
Frankfurt	Wirtschaftsförderung	Energierreferat	Verein seit 2018
Hamburg	Wirtschaftsförderung	beantragt	Verein seit 1997
Karlsruhe	externes Büro	-	-
Kassel	externes Büro	-	Netzwerk seit 2005
Oranienburg	externes Büro	-	-
Ratingen	Standortinitiative	-	Verein seit 2012

Gewerbebestandsgebiete als Ressource für die Zukunft nutzen | Andrea Horst (ig)

22. Jahrbuch Gewerbegebiete im Bestand an 24.09.2020

Gewerbegebietsmanagement Aufgaben und Funktionen

Gewerbebestandsgebiete als Ressource für die Zukunft nutzen | Andrea Horst (ig)

13rk Fachforum Gewerbegebiete im Bestand am 24.09.2020

Gewerbebelegungsmanagement

„high end“ „low budget“

Quartiersbüro mit Standort- und Klimaschutzmanager, z. B. in Frankfurt am Main

Wanderndes Quartiersbüro in Räumen von Unternehmen, z. B. in Karlsruhe

Externer Ansprechpartner ohne Büro im Gebiet, z. B. Oranienburg

Gewerbebestandsgebiete als Ressource für die Zukunft nutzen | Andrea Hartz (igf)

23

13rk Fachforum Gewerbegebiete im Bestand am 24.09.2020

Beratungsangebote können helfen, die **Modernisierung der Betriebe zu unterstützen und voranzutreiben.**

Beratungsprogramm Ökoprofit in Zusammenarbeit mit dem Gebietsmanagement in Ratingen Tiefenbroich/West

Quelle: 1000 Ideen Ratingen, RatKurt.Gewerbebestandsgebiete/2020_206_1_PDF/1000ideen.pdf

Quelle: http://www.gewerbegebiete.de/werbet/achtinger/Letzbilder_1166.pdf

Gewerbebestandsgebiete als Ressource für die Zukunft nutzen | Andrea Hartz (igf)

24

13rk Fachforum Gewerbegebiete im Bestand am 24.09.2020

Beteiligung

Eine intensive Beteiligung in Planungs- und Umsetzungsprozessen kann dazu beitragen, eine **Balance zwischen öffentlichen Anliegen und individuellen Interessen** der Unternehmen und Eigentümer zu finden.

Augsburg: Stadtforum zum Integrieren GEK Lechhausen-Nord

Ratingen: Kommunalcafé Masterplan

Gewerbebestandsgebiete als Ressource für die Zukunft nutzen | Andrea Hartz (igf)

25

13rk Fachforum Gewerbegebiete im Bestand am 24.09.2020

Bestehende Unternehmensnetzwerke in den Modellvorhaben

InWest e.V. – Standortinitiative Ratingen Tiefenbroich/West
 gegründet 2012 mit Unterstützung der Stadt Ratingen
 14 Mitglieder, 6 Fördermitglieder

billbrookkreis e.V.
 gegründet 1997 als „Initiative zur Förderung guter Nachbarschaft von Geschäftsleuten“ im Industriegebiet Billbrook/Rothenburgsort in Hamburg
 über 100 Mitglieder

Gewerbebestandsgebiete als Ressource für die Zukunft nutzen | Andrea Hartz (igf)

26

13rk Fachforum Gewerbegebiete im Bestand am 24.09.2020

Gründung der Standortinitiative „FFN e.V.“ (Frankfurter Osten Nachhaltig) im Rahmen des Modellvorhabens

Die Standortinitiative FFN e.V. – **GENEIAM STARK**
 © www.nachhaltiges-gewerbegebiet.de/rufen-unternehmenstandortinitiative.html#frankfurt-osten-de

ZIELE UND HANDLUNGSSCHWERPUNKTE DER STANDORTINITIATIVE

- Standortentwicklung durch:**
 - Identifizierung von Chancen und Risiken
 - Identifizierung von Bedrohungen
 - Identifizierung von Synergien
 - Identifizierung von Risiken
- Wirtschaftliche & Soziale:**
 - Entwicklung von Synergien mit angrenzenden Gewerbegebieten
 - Identifizierung von Synergien
 - Identifizierung von Risiken
- ÖÖF - Aktivierung:**
 - Identifizierung von Synergien
 - Identifizierung von Risiken
- Ökologische & Umwelt:**
 - Identifizierung von Synergien
 - Identifizierung von Risiken
- Soziale & Kulturelle:**
 - Identifizierung von Synergien
 - Identifizierung von Risiken

Bertrag zur nachhaltigen Bräunungsicherung und -entwicklung von Industrie- und Gewerbe in Fachwerkbau Nord und Südbau.

Gewerbebestandsgebiete als Ressource für die Zukunft nutzen | Andrea Hartz (igf)

27

Gewerbebestandsgebiete sind eine (Flächen)Ressource für Städte und Gemeinden. Ihre Weiterentwicklung muss auf allen Ebenen als politisches Ziel verankert werden. Die komplexen Qualifizierungsprozesse brauchen einen langen Atem und viel Engagement!

Augsburg – Lechhausen
 Berlin – Dönhofsplatz
 Dortmund – Dorsfeld West
 Frankfurt – Fachsenheim Nord/Südbach
 Hamburg – Billbrook/Rothenburgsort
 Karlsruhe – Grunewinkel
 Kassel – Waldau West
 Oranienburg – Gewerkepark Mitte
 Ratingen – Tiefenbroich/West

Gewerbebestandsgebiete als Ressource für die Zukunft nutzen | Andrea Hartz (igf)

28

Vortrag 7: Klimaschutzmaßnahmen im Bestand am Beispiel „bio innovation park Rheinland“

Prof. Dr.-Ing. Theo Kötter:

Studium Universität Bonn Schwerpunkt Städtebau, Referendariat, Wissenschaftlicher Mitarbeiter und Oberingenieur am Institut für Bodenordnung und Städtebau, 1995 – 1997 Leiter Städtebauabteilung Landeswohnungs- und Städtebaugesellschaft Bayern GmbH, München; 1998 – 2000 Bereichsleiter Städtebau Deutsche Bau- und Grundstücks-AG Bonn, 2000 – 2003 Professor für Liegenschaftswesen, Raumplanung und Bodenordnung im Studiengang Vermessungswesen (Universität Hannover), seit 2003 Professor für Städtebau und Bodenordnung (Institut für Geodäsie und Geoinformation, Universität Bonn)



Inhalt

Herr Prof. Dr.-Ing. Kötter stellt mit seinem Vortrag den Bezug des Themas zur wissenschaftlichen Herangehensweise her. Zusammenfassend erläutert er in seinem Vortrag die Handlungsbedarfe in Bestandsgebieten und geht anschließend auf klimasensible Handlungsansätze ein, wie Verbesserung der Ressourceneffizienz und Klimaschutz sowie der Risikovorsorge und Klimaanpassungsstrategien. Abschließend stellt er die rechtlichen Grundlagen für eine energetische Erneuerung und formelle Verfahren für die zukunftsfähige Entwicklung von Gewerbegebieten vor.

Präsentation

Die Folie in voller Größe finden Sie außerdem in **Anlage 6**.

<p>UNIVERSITÄT BONN igg Fachforum Gewerbegebiete im Bestand am 24.9.2020 in Rheinbach Weiterentwicklung von Gewerbegebieten im Bestand - Klimaschutz und Klimaanpassung Prof. Dr.-Ing. Theo Kötter</p>	<p>UNIVERSITÄT BONN igg Weiterentwicklung von Gewerbegebieten im Bestand - Klimaschutz und Klimaanpassung Überblick ▪ Klimaschutz und Klimaanpassung - Handlungsbedarfe in Bestandsgebieten ▪ Klimasensible Handlungsansätze ○ Verbesserung der Ressourceneffizienz und Klimaschutz ○ Risikovorsorge und Klimaanpassung ▪ Beispiele ▪ Rechtliche Grundlagen für energetische Erneuerung und Verfahren ▪ Fazit</p>
--	---

UNIVERSITÄT BONN igg **Klimawandel**

■ Dortmund 26.7.2008
 ■ Rhein bei Duisburg Oktober 2016
 © J. Schimmel

24.09.2020 Prof. Dr. Theo Köster 3

UNIVERSITÄT BONN igg **Klimaschutz und Klimaanpassung
 - Handlungsbedarfe in Bestandsgebieten**

- **Klimawandel**
 - Häufigkeit und Dauer von Starkregenereignissen
 - Temperaturanstieg und thermische Belastung
- **Klimaschutz**
 - Energieeinsparung und Energieeffizienz
 - Umstellung auf erneuerbare Energien als ein zentrales Handlungsfeld der Energiewende
- **Klimaanpassung**
 - Grün- und Freiflächen
 - Regenwassermanagement

24.09.2020 Prof. Dr. Theo Köster 4

UNIVERSITÄT BONN igg **Verbesserung der Ressourceneffizienz und Klimaschutz**

Gewerbebestandsgebiete können einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz leisten

- durch Steigerung der Effizienz zur Reduktion des Energieverbrauchs
- durch die Reduzierung des allgemeinen Schadstoffausstoßes und der CO₂-Emissionen
- durch ein synergieorientiertes Stoffstrom- und Abfallmanagement die Entsorgungskosten der Betriebe senken und Abfall vermeiden (Stichwort: Stoffstrommanagement und Abfallbewirtschaftung),
- durch Oberflächenwasserbewirtschaftung und ein nachhaltiges Wassermanagement für das gesamte Gewerbegebiet zur Einsparung von Trinkwasser und zur Regenwasserversickerung beitragen

24.09.2020 Prof. Dr. Theo Köster 5

UNIVERSITÄT BONN igg **Verbesserung der Ressourceneffizienz und Klimaschutz**

- Klimaschutzteilkonzepte und Klimaschutzmanagement
 - Energieeffizienz und Energieeinsparung (Gebäude und Produktion)
 - Einsatz erneuerbarer Energien
 - Mobilität, Umstellung Gütertransport, Anbindung an ÖV
 - Vernetzung, Gebietsbezug und Quartierskonzepte
- Ziele
 - Zero Emission Park (ZEP)
 - Stoff- und Energieströme betriebsübergreifend erfassen und nutzen
- Akteure
 - Unternehmen
 - Gemeinde,
 - Klimaschutzmanager: Beratung

24.09.2020 Prof. Dr. Theo Köster 6

UNIVERSITÄT BONN igg **Verbesserung der Ressourceneffizienz und Klimaschutz**

bio innovation park Rheinland
 Klimaneutraler Wissenschafts- und GewerbePark

24.09.2020 Prof. Dr. Theo Köster 7

UNIVERSITÄT BONN igg **Verbesserung der Ressourceneffizienz und Klimaschutz**

bio innovation park Rheinland
 Klimaneutraler Wissenschafts- und GewerbePark

■ Potenziellen Gewerbe
 ■ Bestand
 ■ Geplante Gewerbegebiete

24.09.2020 Prof. Dr. Theo Köster 8

UNIVERSITÄT BONN igg **Verbesserung der Ressourceneffizienz und Klimaschutz**

bio innovation park Rheinland
 Klimaneutraler Wissenschafts- und GewerbePark

1655 t CO₂ eingespart
 1655 t CO₂ Ausstoß
 +75 mal um die Welt

Wenn man Restholz (von Obst- und Baumschulbetrieben sowie aus Wald- und Landschaftspflege) zur Energieerzeugung in einer Hackschnitzelanlage verbrennt, könnte man – im Vergleich zur Energiegewinnung aus Erdöl – 1655 t CO₂ einsparen. Ebenso viel CO₂ stößt ein 7,5-Tonner LKW bei 75 Fahrten um die Erde aus.

24.09.2020 Prof. Dr. Theo Köster 9

UNIVERSITÄT BONN igg **Verbesserung der Ressourceneffizienz und Klimaschutz**

bio innovation park Rheinland
 Klimaneutraler Wissenschafts- und GewerbePark

Monitoring der potentiellen CO₂-Einsparung

Bearbeitung: zer@emission GmbH
 Nachhaltige Entwicklung von Industrie-, Gewerbe- und Stadtquartieren

Untersuchungsobjekte:

- 4 Pilotbetriebe
- Bestandsgewerbegebiete
- Geplante Gewerbegebiete

Methodik:

MS-Excel-gestütztes Monitoring Instrument → Erfassung Energiebedarf und THG-Bilanz → Berechnung von Energie-Szenarien

24.09.2020 Prof. Dr. Theo Köster 10

UNIVERSITÄT BONN igg

Verbesserung der Ressourceneffizienz und Klimaschutz

bio innovation park Rheinland
 Klimaneutraler Wissenschafts- und Gewerbepark

THG-Emissionen in t/a

- Szenario 1: (4% THG Einsparung) Biomasse-Heizwerk in einem Gebiet
- Szenario 2: (27% THG Einsparung) Biogas/Biomethan BHKW (lokale Biogasanlage ohne Nutzung des Restholzes)
- Szenario 3: (55% THG Einsparung) Biomasse-Heizwerk (aus Szenario 1) + BHKW (aus Szenario 2) + Photovoltaik-Dachanlagen

Lokale Biomasse hat nur geringes Potential!

24.09.2020 Prof. Dr. Theo Körtzer 11

UNIVERSITÄT BONN igg

Verbesserung der Ressourceneffizienz und Klimaschutz

Wärmeatlas Dorstfeld West

- Wärmebedarf in Abhängigkeit von Gebäudetyp, Gebäudekubatur und -nutzung auf Basis spezifischer Verbrauchskennwerte
- Verbrauchsschwerpunkte
- Energieeinsparpotenziale identifizieren und nutzen (z.B. Gebäude- und Straßenbeleuchtung)
- Ratings: Intelligentes Energiemanagement

Quelle: Stadtbaumkonzept/Planengesellschaft/EEB ENERKO 2015: 45

24.09.2020 Prof. Dr. Theo Körtzer 12

UNIVERSITÄT BONN igg

Verbesserung der Ressourceneffizienz und Klimaschutz

- Energieeinsparpotenziale
- Energiespeicher
- Stromspeicher
- Warmwasserspeicher
- "Power to Gas"

Energieeinsparpotenziale in der Wirtschaft nach Querschnittstechnologien (dena, 2014)

24.09.2020 Prof. Dr. Theo Körtzer 13

UNIVERSITÄT BONN igg

Verbesserung der Ressourceneffizienz und Klimaschutz

- Umstellung auf erneuerbare Energien
 - BHKW: Grundauslastung bei Umstellung?
 - Windkraft
 - Fernwärmenetz
 - Kältenetz
 - Gemeinsame Investitionen
- Einkaufsgemeinschaft

24.09.2020 Prof. Dr. Theo Körtzer 14

UNIVERSITÄT BONN igg

Verbesserung der Ressourceneffizienz und Klimaschutz

- Gebietsbezogenes Solardachkataster
- Vernetzung: Beispiel Abwärmenutzung

24.09.2020 Prof. Dr. Theo Körtzer 15

UNIVERSITÄT BONN igg

Risikovorsorge und Klimaanpassung

- Gewerbegebiete weisen aufgrund von hohen Versiegelungsgraden (Hallen, Lagerplätze, Parkplätze) ein hohes Risiko und Schadenspotenzial gegenüber den Folgen des Klimawandels auf
- Multiple Risiken
 - Thermische Belastungen
 - Überschwemmungen bei Starkregen
 - Kontaminierungen durch Vermischung von Regenwasser und Brauchwasser
- Gebietsbezogenes Konzept zur Klimaanpassung erforderlich, um die Resilienz der Gewerbegebiete gegenüber dem Klimawandel zu erhöhen
- Maßnahmen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung koppeln

24.09.2020 Prof. Dr. Theo Körtzer 16

UNIVERSITÄT BONN igg

Risikovorsorge und Klimaanpassung

- Begrünungen von Fassaden, Dächern, Gleisstrassen und Parkplätzen
- Erhöhung Oberflächen-Albedo: helle Oberflächen
- Entsiegelung
- Wärmeschutz und Verschattung von Straßen, Gebäuden und Plätzen
- Energetische Sanierung von Gebäuden,
- Reduzierung anthropogener Wärmeemissionen
- Pocket-Parks
- Nachbarschaftshilfemodelle

Quelle: Stadt Karlsruhe 2015

24.09.2020 Prof. Dr. Theo Körtzer 17

UNIVERSITÄT BONN igg

Risikovorsorge und Klimaanpassung

- Frischluftschneisen zur Verbesserung der Ventilation
- Künftige Entwicklungen der Betriebe zur Anlage von Freiflächen nutzen
- Nutzung von Brachen für "Natur auf Zeit"
- Absicherung durch städtebaulichen Vertrag

Ratings, Gewerbegebiet Tiefenbroich/West
 Quelle: wälich hartung gmbh 2018

24.09.2020 Prof. Dr. Theo Körtzer 18

UNIVERSITÄT BONN igg **Risikovorsorge und Klimaanpassung**

- Erhöhung des Grünvolumens
- Dach- und Fassadenbegrünung
- Einzelbäume, Hecken
- Entsiegelung
- Retentionsflächen

24.09.2020 Prof. Dr. Theo Kötter 19

UNIVERSITÄT BONN igg **Risikovorsorge und Klimaanpassung**

- Versickerung unter Parkplätzen
- Versickerung auf ungenutzten Flächen

Fa. Franken, Oberhausen

24.09.2020 Prof. Dr. Theo Kötter 20

UNIVERSITÄT BONN igg **Rechtliche Grundlagen und formelle Verfahren**

- Klimaschützende Erneuerung von Gewerbegebieten
- 1. Allgemeines Städtebaurecht**
- Gemeindlicher Auftrag, dazu beizutragen, „eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den **allgemeinen Klimaschutz**“. (§ 1 Abs. 5 S. 2 BauGB)
- Allerdings: kein Vorrang vor anderen Belangen der Bauleitplanung
- Förderung **Erneuerbarer Energien** stellt einen Hauptaspekt des Klimaschutzes dar
 - FNP: Flächen für Energieversorgung klimaschutzbezogen, für regenerative Energien
 - B-Plan: Anschluss- und Benutzungszwang für Fernwärme (§ 9 GO NRW)
 - Städtebauliche Verträge: § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 4 BauGB
 - begrenzte Steuerungsmöglichkeiten in Gebieten nach § 30 und 34 BauGB,
 - Entschädigungsproblematik

24.09.2020 Prof. Dr. Theo Kötter 21

UNIVERSITÄT BONN igg **Rechtliche Grundlagen und formelle Verfahren**

- 2. Besonderes Städtebaurecht § 136 f BauGB: Energetische Stadterneuerung**
- Städtebauliche Missstände
 - „... das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen auch unter Berücksichtigung der Belange des **Klimaschutzes und der Klimaanpassung** nicht entspricht“ (§ 136 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)
 - Beurteilungskriterien für städtebauliche Missstände: Die **energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz** der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets sind zusätzliche Kriterien (§ 136 Abs. 3 Nr. 1h BauGB)
- Entwicklung von “Climate Improvement Districts” CID (§171 f BauGB): Quartierslösung mit Kostenumlage auf Eigentümer

24.09.2020 Prof. Dr. Theo Kötter 22

UNIVERSITÄT BONN igg **Fazit**

- Klimaschutz und Klimaanpassung
 - können durch vielfältige Maßnahmen gleichzeitig erreicht werden,
 - schaffen ökonomische Vorteile für Unternehmen und Gemeinde,
 - werten Image eines Standortes auf und tragen zur Markenbildung bei,
 - stärken die Resilienz eines Gebietes gegenüber Folgen des Klimawandels.
- Klimaaspekte sollten bei Erneuerung und Umbau von Gewerbegebieten im Bestand eine höhere Bedeutung aufweisen

24.09.2020 Prof. Dr. Theo Kötter 23

UNIVERSITÄT BONN igg

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Kontakt
 Prof. Dr.-Ing. Theo Kötter
 Institut für Geodäsie und Geoinformation
 Universität Bonn
 Email: koetter@uni-bonn.de
 Tel.: 0228 73 26 12

24.09.2020 Prof. Dr. Theo Kötter 24

Podiumsdiskussion 3: Wissenschaftlicher Standpunkt

Herr Gödeke (Baudezernat Troisdorf), Frau Hartz (AGL Hartz • Saad • Wendl) und Herr Prof. Dr.-Ing. Kötter (Universität Bonn) nehmen an der dritten Podiumsdiskussion teil. Gemeinsam mit den Teilnehmenden der Diskussion werden durch die Moderation von Frau Mölders die wichtigsten Ergebnisse und das Fazit des :rak-Fachforums zusammengetragen.

Die erste Frage ist, welche wichtigen Erkenntnisse vom Tag mitgenommen und welche Aspekte die Vertreter für ihre Arbeit mitnehmen werden. Herr Gödeke nimmt mit, dass alle an ähnlichen Themen dran sind. Er findet die Erneuerung hin zu kleineren Betriebseinheiten interessant und nimmt diesen Aspekt mit. Auch die Gewerbegebiete der 80er Jahre kommen jetzt in ein Alter, in dem sie erneuert werden müssen und hierfür nimmt er Ansätze mit. Frau Hartz hebt dabei zunächst sehr lobend hervor, dass sich das Fachforum mit diesem wichtigen Zukunftsthema beschäftigt, was nach den Erfahrungen aus der durchgeführten Untersuchung ein innovativer Ansatz ist. Als sie 2015 mit dem Projekt angefangen habe, gab es noch keine Lobby für Gewerbebestandsgebiete. Es ist wirklich ein positiver Aspekt, dass jetzt der Fokus auf diese Flächen- und Nachverdichtungspotenziale gelenkt wird und zwar nicht nur in der Stadtplanung, sondern auch in der Wirtschaftsförderung und anderen Disziplinen. Die notwendige Hinwendung zu den Bestandsflächen muss vor allem unter den Aspekten der Klimaanpassungsstrategien und den modernen Anforderungen von Arbeitnehmer*innen betrachtet werden. Ein weiterer wichtiger Aspekt ist die aktive Entwicklung der Gebiete durch ein „Quartiersmanagement“. Ein aktives Management kann für die Weiterentwicklung von Gewerbegebieten, vor allem für Bestandsflächen, von großem Vorteil sein. Dies gewinnt vor allem mit Blick auf die zunehmende Flächenknappheit an Bedeutung.

Prof. Kötter sieht zwei große Treiber der Gewerbeflächenentwicklung: Erstens führt die Flächenknappheit dazu, dass der Blick zwangsweise auf den Bestand gelenkt wird. Zweitens stellen sich die Betriebe selbst aus ökonomischem Druck die Frage „Wie können wir noch effektiver arbeiten?“. Und hier sieht er das Fenster für die Kommunen: Mutig planen, ohne die Betriebe zu „erschrecken“.

Frau Appelbe motivieren die vorgestellten Ansätze, an diese anzuknüpfen und sie weiter zu entwickeln. Sie glaubt, dass es für die Nutzer der Gewerbegebiete wichtig ist, das Ganze interessanter zu machen. Was hat das Unternehmen davon klimaanpassende Maßnahmen etc. anzugehen?

Laut Herrn Gödeke darf die wirtschaftliche Prosperität der Gebiete nicht unter neuen Maßnahmen und Strategien für Klima- und Umweltschutz leiden. Deswegen sollte man gemeinsam mit den Unternehmen an Strategien arbeiten, um die Maßnahmen für die Unternehmen vor Ort tragbar zu machen, da diese zumeist mit den Klimaschutzmaßnahmen „kein Geld“ verdienen, sondern eher dafür zahlen. Es besteht Einigkeit darüber, dass Politik und Wirtschaftsförderung dringend unterstützen müssen, damit eine nachhaltige zukunftsfähige Entwicklung von Gewerbegebieten im Bestand gewährleistet ist.

Ein weitere Aspekt wurde diskutiert: Wenn Städte und Gemeinden aktiv Flächen erwerben können, können diese die Entwicklung auch besser steuern und lenken. Dies ist aber oft sehr schwierig. Hier sind neue Ideen und Unterstützungsangebote erforderlich. Ein Ansatz ist, das Erbbaurecht auch auf Gewerbegebiete auszuweiten. Es braucht eine gute Bodenpolitik.

Auch die teilnehmenden Personen im Publikum äußern, dass das Fachforum dazu geführt hat, neue Ansätze zu erkennen. Interessant wurde bewertet, dass „Urbanen Gebiete“ und „dörfliche Wohnge-

bierte“ eine zunehmende Bedeutung bekommen, um für Gebiete eine höhere Nutzungsvielfalt und Flexibilität zu erreichen.

Des Weiteren sehen die einzelnen Diskussionsteilnehmer*innen die Zufriedenheit der Mitarbeiter*innen als eine Schlüsselkomponente für eine erfolgreiche Entwicklung von Gewerbegebieten. Damit können qualifizierte Fachkräfte angelockt werden. Die Qualität eines Unternehmens ist auch stark abhängig von qualifizierten Arbeitnehmer*innen. Mit diesem Aspekt könnte man sicherlich besser an die Unternehmen und auch die Politik oder Wirtschaftsförderung herantreten, denn die Qualität dient auch der Wertschöpfung der Unternehmen. Gewerbegebiete mit hoher Mitarbeiterzufriedenheit können sowohl in urbanen als auch in ländlichen Räumen existieren.

Ein Aspekt aus Prof. Kötters Vortrag wurde in der Diskussion nochmals aufgegriffen: Die Bildung von CIDs (Climate Improvement Districts) als weiteres Mittel zur Attraktivierung bestehender Gewerbegebiete wurde von den Teilnehmern interessiert aufgenommen. In den CIDs werden Maßnahmen zum Klimaschutz auf privatrechtlicher Ebene organisiert. Rechtliche Grundlage ist §171f BauGB, der besagt, dass in privater Trägerschaft standortbezogene Klimaschutzmaßnahmen auf Quartiersebene umgesetzt werden können, die auf Basis z.B. eines mit den städtebaulichen Zielen der Gemeinde abgestimmten städtebaulichen Konzeptes o.ä. beruhen.

„Es ist sehr wichtig, dass sich Kommunen mit Gewerbebestandsgebieten und deren Flächen- bzw. Nachverdichtungspotenzialen befassen. Als wir 2015/16 mit dem ExWoSt-Vorhaben begannen, war das Thema in der kommunalen Wahrnehmung vielerorts noch nicht präsent. Daher ist es ein positiver Aspekt, dass der Fokus auf diese Gebiete gelenkt wird – nicht nur in der Stadtplanung, sondern auch im Rahmen der Wirtschaftsförderung!“ (ANDREA MARIA HARTZ, AGL HARTZ • SAAD • WENDL)

„(...) Was ist der Schlüssel für das Management für solche Gebiete? Man weiß, dass kommunal die Bevorratung von Siedlungsflächen im Wohnungsbau eher schwierig ist. Wenn eine neue Umstrukturierung ansteht, muss man auch über die Grundstücke verwalten und verfügen können. Gut wäre, wenn freiwerdende Grundstücke in diesen Gebieten von den Städten und Kommunen aufgekauft werden. Stichwort Erbbaurecht.“ (PROF. DR.-ING. THEO KÖTTER, UNIVERSITÄT BONN)

„(...) Ich glaube es ist wichtig, die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen immer gut zu beobachten und die Marktmechanismen zu steuern. Wir wissen alle, dass Betriebe teilweise sehr kurzfristig denken und oft nicht wissen, was in vier bis acht Jahren sein wird.“ (ULRICH GÖDEKE, BAUDEZERNAT TROISDORF)

„Ich glaube, dass für Städte und auch ländliche Räume der Schlüssel zum erfolgreichen Agieren die Mitarbeiterzufriedenheit ist. Dadurch können Unternehmen, die sich normalerweise in urbanen Räumen ansiedeln würden, auch in den ländlichen Raum locken. Mitarbeiterbindung ist vielleicht für die Zukunft eines der stärksten Argumente. Wenn man die Fachkräfte nicht an sich binden kann, ist ein Unternehmen schnell verloren.“ (VICTORIA APPELBE, BUNDESSTADT BONN)

„Man spricht derzeit über neue Gebiete in der Baunutzungsverordnung: Urbane Gebiete und ein neues; dörfliches Wohngebiet. Aus kommunaler Sicht sollte man mal nachsehen, ob solche Gebiete nicht in dörflichen Gebieten etc. angesiedelt werden können. Da haben wir eine große Flexibilität. Auch das ist eine Möglichkeit für Potenziale von Gewerbe. (...)“ (PROF. DR. -ING. THEO KÖTTER, UNIVERSITÄT BONN)

Zusammenfassung und Fazit

Frau Mölders fasst zum Abschluss der Veranstaltung die wesentlichen Aspekte zusammen, die für eine Entwicklung von Gewerbegebieten im Bestand gebraucht werden. Dies sind:

- Eine gute Erreichbarkeit für alle Verkehrsteilnehmenden, vor allem durch den ÖPNV sicherstellen, aber auch durch alternative Mobilitätsformen wie Fahrrad oder Leihauto, ebenfalls in der Elektrovariante inkl. der dazugehörigen Lademöglichkeiten.
- Alle Gebäude sukzessiv energetisch erneuern, um in 2038 CO₂-Neutralität auch in den Gewerbegebieten zu erreichen.
- Grüne attraktive Strukturen als Basis einer ökologischen Entwicklung und zur Sicherung einer hohen Aufenthaltsqualität für alle Erwerbstätigen.
- zusätzliche attraktive Angebote für Arbeitnehmer*innen wie die Sicherung der Kinderbetreuung und Gastronomie, Freizeitmöglichkeiten.
- Sicherung einer guten technischen Infrastruktur bis hin zu Serviceangeboten (z.B. für Paketdienstleister).
- ein aktives Kümmern mit einem Quartiersmanagement, einem Klimamanagement und einer guten Öffentlichkeitsstrategie mit vielfältigen Kompetenzen für eine verbesserte Kommunikation zwischen den verschiedenen Unternehmen und der Stadt selbst sowie eine erfolgreiche Bestandspflege. (Zur Erinnerung: Herr Nisius: Nürburgring hat für 3 Jahre eine 100 % Stelle als Quartierskümmerer installiert; OSMAB sehen das Quartiersmanagement nicht als nice-to-have, sondern als verpflichtend an und legen die Kosten dafür auf die Miete um).
- Eine integrierte Planung mit einer klaren Strategie und einem definierten Ziel ist ein Teil erfolgreicher Gewerbeentwicklungspolitik. Ein dauerhaftes aktives Handeln der Städte ist wichtig, die Entwicklung darf nicht den Unternehmen alleine aufgebürdet werden.
- Networking in Gewerbegebieten ist wichtig, alle Unternehmer*innen und zuständigen Stellen der Verwaltung müssen zusammen arbeiten.
- Rechtsgrundlagen zu einer integrierten Planung sind vorhanden, es muss ein gestalterischer Wille bei den Zuständigen vorhanden sein.

Am Ende der Veranstaltung bleibt festzuhalten: Es bedarf eines proaktiven und dauerhaften Handelns. Dabei müssen viel mehr als bisher Politik, Wirtschaftsförderung und Stadtplanung kooperativ zusammenarbeiten. Gewerbegebiete im Bestand müssen deutlich mehr Aufmerksamkeit erlangen, um eine erfolgreiche Bestandpflege dieser Flächen generieren zu können.

Zum Abschluss gibt Herr Reinders von der Geschäftsstelle des :rak einen Ausblick auf die nächste Veranstaltung. Die vielen Aspekte um zukünftiges Arbeiten, die im hier dokumentierten Fachforum bereits angesprochen wurden, vom Homeoffice über Soloselbständige bis zum Coworking und deren Auswirkungen auf Stadt und Land, sollen Inhalte eines weiteren Fachforums im Rahmen der regionalen Gewerbe-Aktivitäten werden.

Mitwirkende des Organisations-Teams

Christ, Sabrina (Bundesstadt Bonn)
Engels, Peter (Verbandsgemeinde Brohltal)
Glass, Pascal (Kreis Ahrweiler, Projekt NEILA)
Höweler, Marvin (Rhein-Sieg-Kreis)
Kollmann, Josi (Rhein-Sieg-Kreis)
Otto, Stefanie (Stadt Sankt Augustin)
Reichert, Reinhold (Kreis Ahrweiler)
Rein, Yannick (Stadt Sankt Augustin)
Reinders, Jürgen (Geschäftsstelle des :rak)