



Gewerbebestandsgebiete als Ressource für die Zukunft nutzen

Erkenntnisse des ExWoSt- Forschungsfeldes

„Nachhaltige Weiterentwicklung von Gewerbegebieten“



Auftraggeber

**Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat,
zuständig für die Bereiche Stadtentwicklung, Wohnen und Bauwesen**

Kontakt: Gina 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 Schlegelmilch

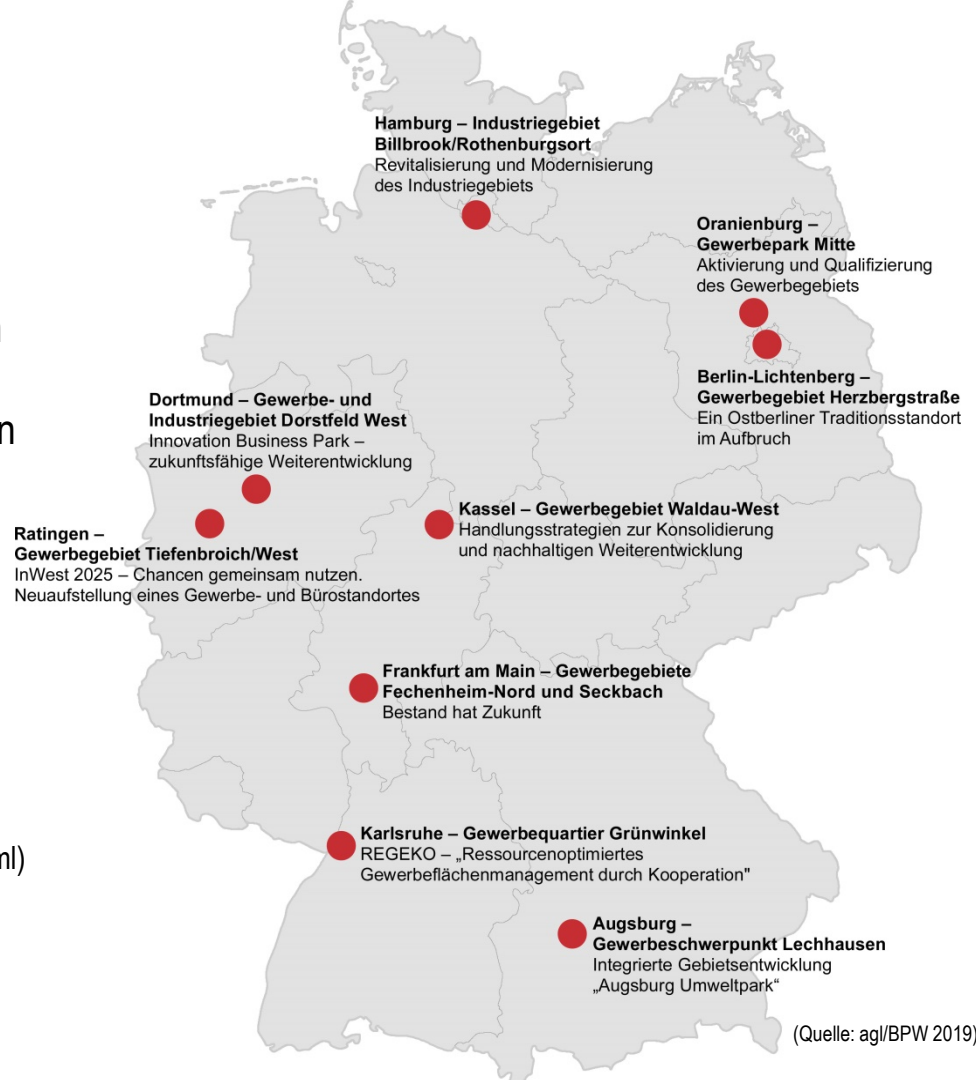
ExWoSt-Modellvorhaben

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

Gewerbe-ExWoSt

- ▶ Umgang mit Gewerbebestandsgebieten
- ▶ Neun Modellvorhaben
- ▶ Dezember 2015 – Dezember 2019

(https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/programme/exwost/Forschungsfelder/2014/Gewerbegebiete/01_Start.html)





Bestehende Gewerbegebiete nachhaltig weiterentwickeln

Konzepte, Strategien und Handlungsansätze

Erkenntnisse aus dem ExWoSt-Forschungsfeld



Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung
im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung



Nachhaltige Weiterentwicklung von Gewerbegebieten



Ergebnisbericht zum
ExWoSt-Forschungsfeld



In älteren Gewerbebestandsgebieten
konzentrieren sich Defizite und Risiken





Vielfältige Defizite und Herausforderungen

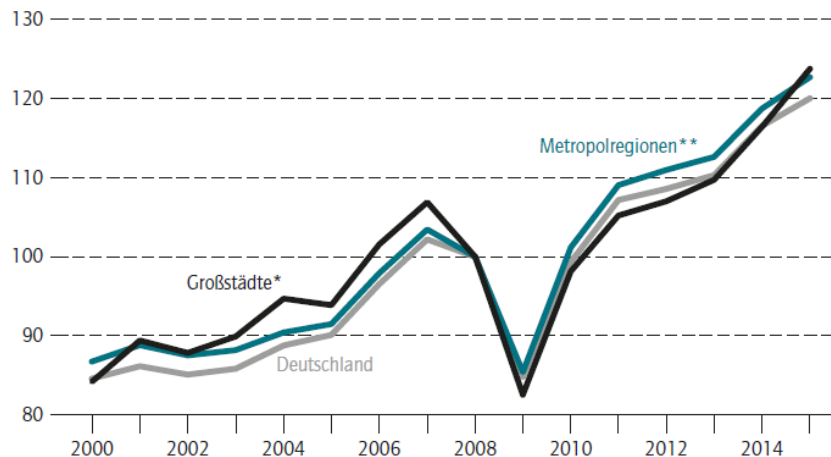
- **Stadtstrukturelle Defizite:** mangelnde Funktionalität im Zusammenspiel mit anderen Gewerbebestandorten
- **Städtebauliche Defizite:** sanierungsbedürftige Bausubstanz, fehlende stadträumliche Qualitäten
- **Funktionale Defizite:** Mindernutzungen, Leerstände und Brachen, Fehlnutzungen, dysfunktionalen 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



Besondere Potenziale der Gewerbebestandsgebiete für die Kommunen

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

Quelle: DIW Berlin 2017; in: Eickelpasch/Behrend 2017: 640; Datengrundlagen: Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder; eigene Berechnungen



* Städte mit über 500 000 Einwohnerinnen und Einwohnern sowie Duisburg (knapp 500 000 Einwohnerinnen und Einwohner).



„Neuer Huckepackbahnhof“:
Gestapeltes Gewerbe und
Urbane Produktion

(Quelle: HafenCity Hamburg GmbH/
Billebogen Entwicklungsgesellschaft/
HENN Architekten/ Stuhmann/BBEG)

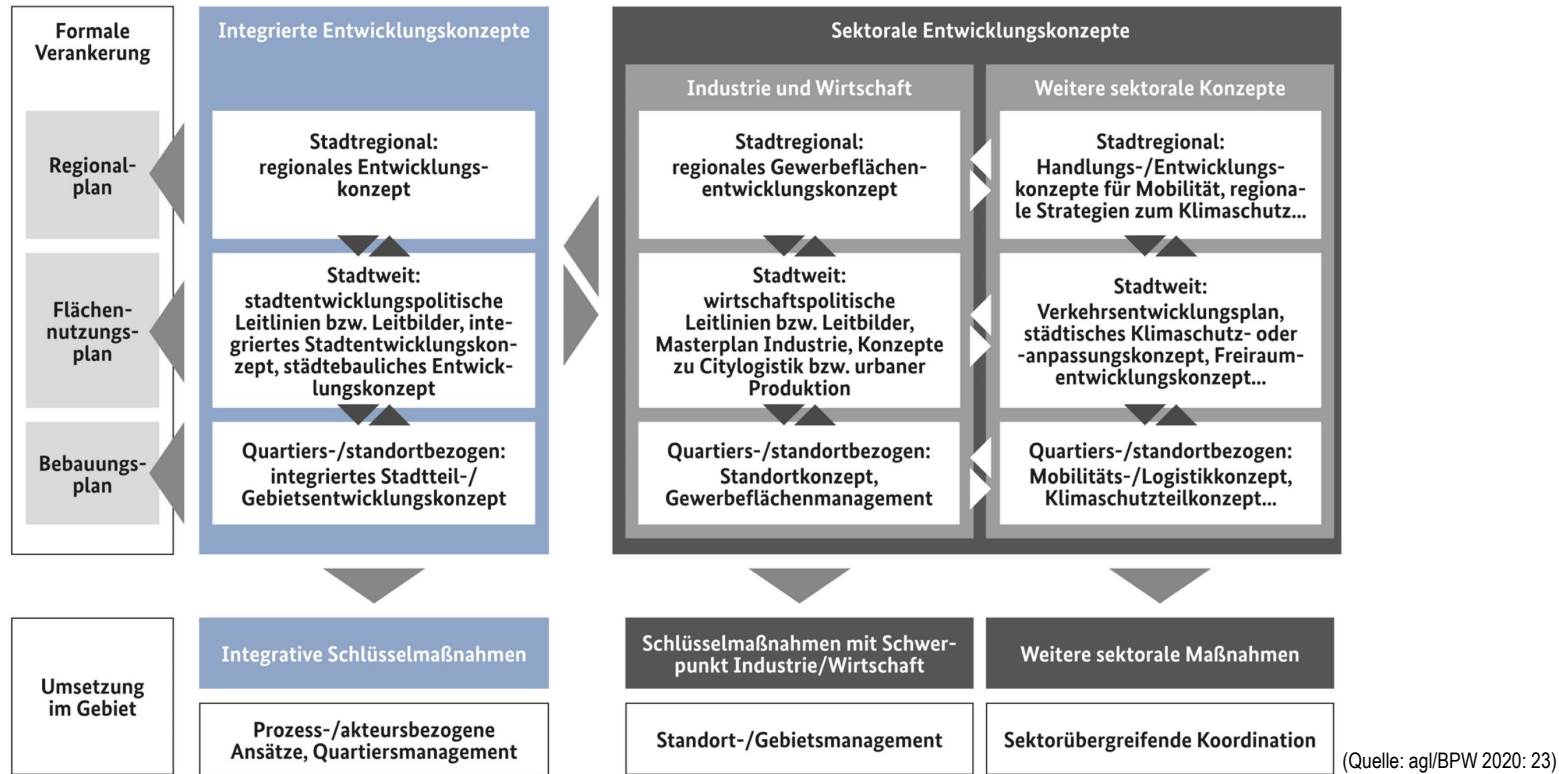




Ansatzpunkte für eine nachhaltige Weiterentwicklung von Gewerbebestandsgebieten

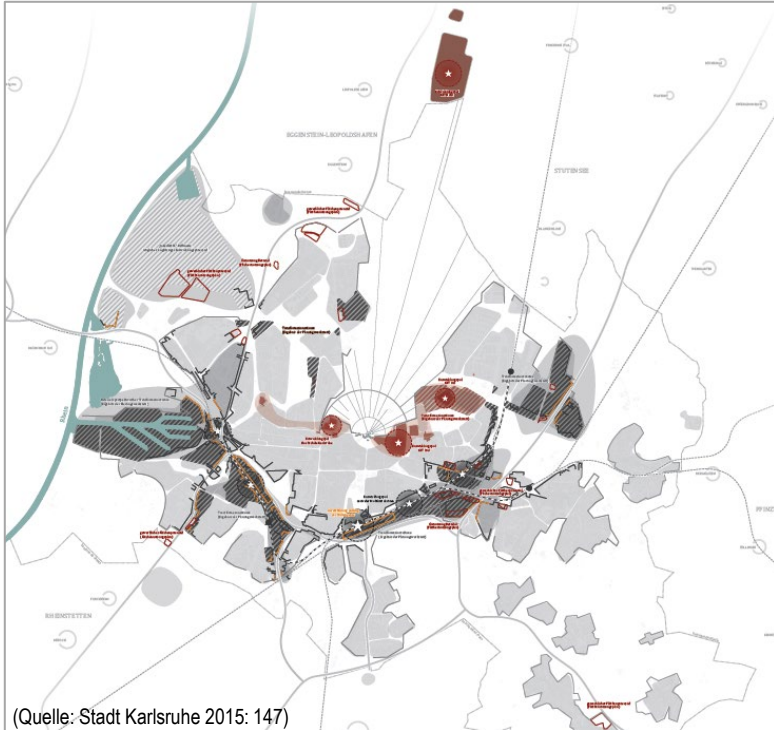
- Die bauleitplanerische und raumordnerische Sicherung von Bestandsflächen für Gewerbe und Industrie ist eine grundlegende Voraussetzung für eine erfolgreiche städtische Ökonomie und die Förderung von Produktion in der Stadt.
- Strategien und Konzepte müssen auf allen Ebenen greifen: stadtreional, stadtweit 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 Ämterkoordination, ein angemessenes Gewerbegebietsmanagement und eine Mitwirkung der Akteure vor Ort.

Das Zusammenspiel der unterschiedlichen Planungsebenen und Sektoren



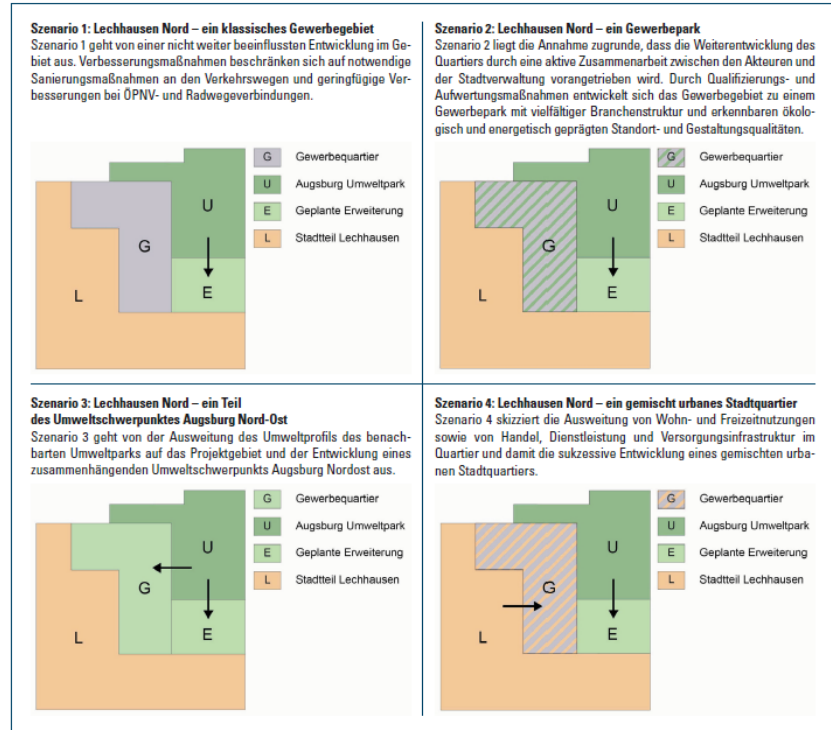
Bedeutung von Gewerbebestandsgebieten im stadtweiten Kontext

Das dynamische Band in Karlsruhe



(Quelle: Stadt Karlsruhe 2015: 147)

GG Lechhausen im Augsburger Osten



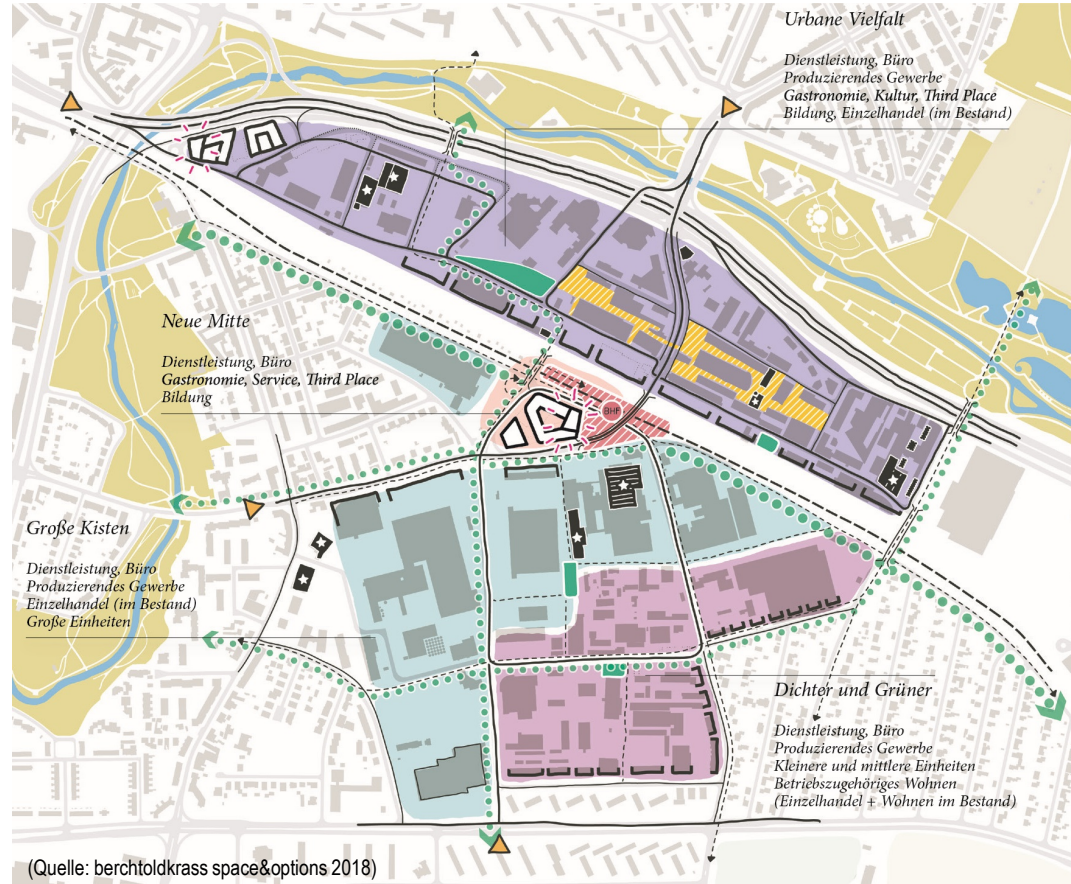
(Quelle: Herwarth + Holz 2017)

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.



Nachverdichten!!



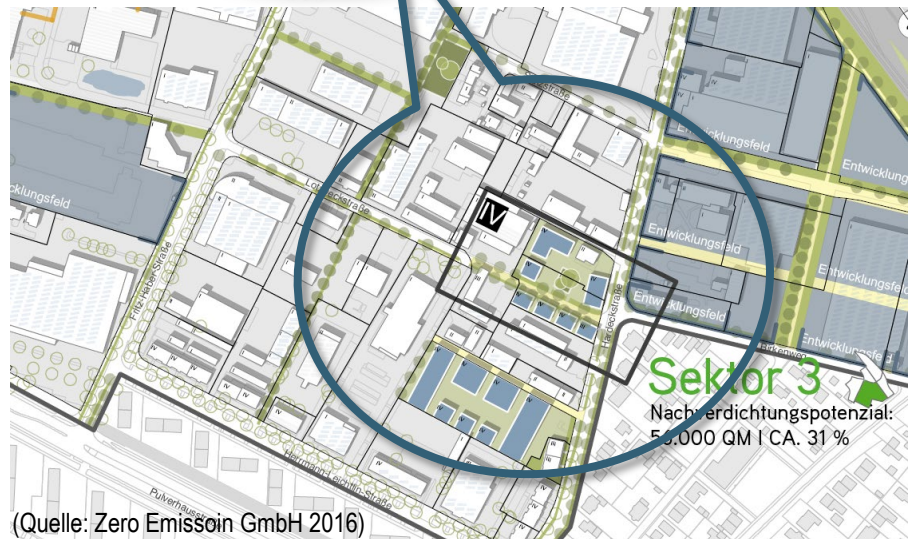
Flächenpotenziale in Gewerbebestandsgebieten erschließen und Aktivierungshemmnisse offensiv abbauen.

Nutzungen stapeln: Neue Büroräume auf dem Betriebsgebäude in Böblingen



Nachverdichtungspotenziale nutzen
- Gewerbequartier
Grünwinkel,
Karlsruhe

(Quelle: berchtoldkrass space&options 2018)



(Quelle: Zero Emission GmbH 2016)

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



(Quelle: ulrich hartung gmbh 2018)



(Quelle Stadt Augsburg)

Gestaltqualität einfordern,
Gebäude und Betriebsgelände



(Quelle: IBA Hamburg GmbH)



(Quelle: Stadt Dortmund)

Straßenpause in Hamburg Billbrook/Rothenburgsort



Infrastruktur erneuern!



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



(Quelle: www.wz.de)



Initiative Breitband

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

© Stadt Dortmund



(Quelle: IBA Hamburg GmbH/Wolfram Gothe)

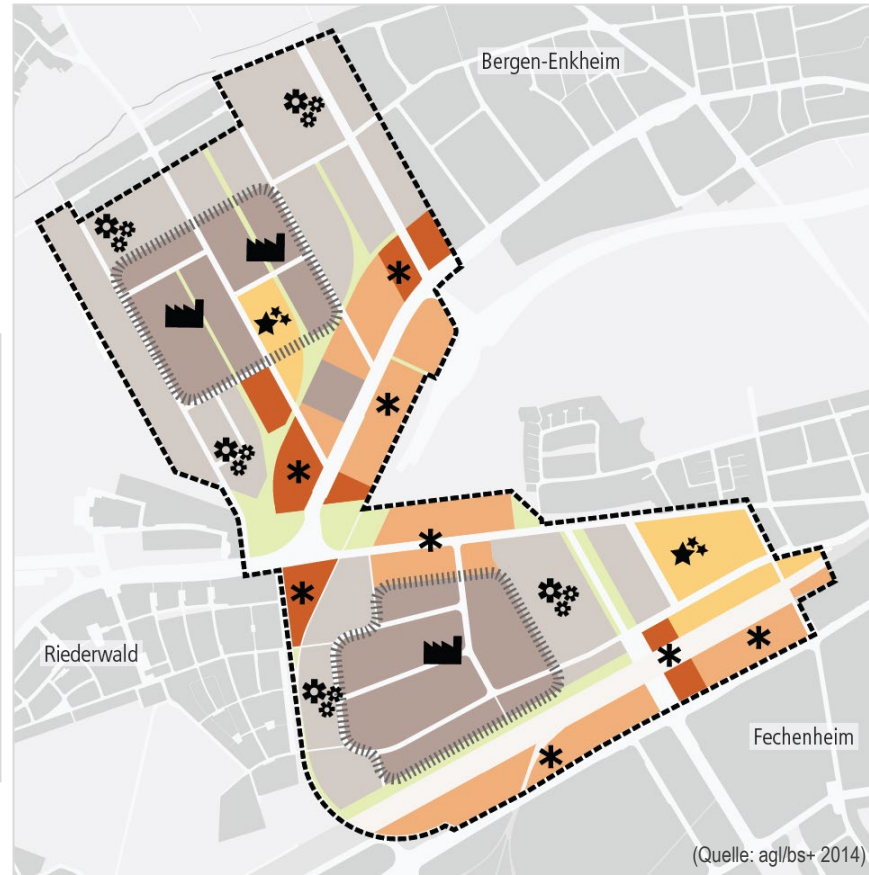
Nutzungskonflikte vermeiden



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



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



(Quelle: Wirtschaftsförderung Frankfurt)

Regenabkopplung und Versickerung in Dortmund

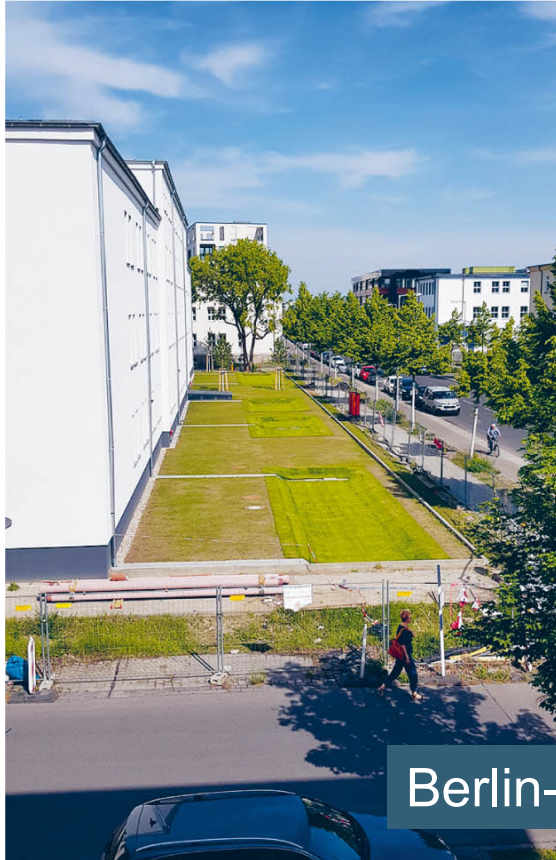


(Quelle: Stadt Dortmund)

Naturnahes Firmengelände in Augsburg



(Quelle: Stadt Augsburg)



Berlin-Adlershof: Schwammstadt-Prinzip

Was ist konkret zu tun? → die Handlungsfelder



Städte- und landschaftsbauliche Entwicklung

- städtebauliche Schwerpunkte setzen
- Gestaltqualität einfordern
- Straßenräume strukturieren, gestalterisch aufwerten
- öffentliche/private Grün- und Freiräume aufwerten
- Quartiere funktional und räumlich vernetzen

Vorschlag für einen Erneuerungsschwerpunkt im Karllsruher Modellvorhaben (Quelle: berchtoldkrass space&options 2018)



Flächenentwicklung

- Flächenpotenziale erfassen
- Flächen/Immobilien mobilisieren und vermarkten
- Boden- und Immobilienpolitik durch die öffentliche Hand betreiben
- Nachverdichten
- Zwischennutzungen organisieren

Systemschnitt zur Stapelung von Nutzungen im „Huckepackbahnhof“ in Hamburg (Quelle: HENN Architekten 2015/2019)



Wirtschaftliche Entwicklung

- Standort für gewerbliche/industrielle Produktion sichern
- Ansiedlungsstrategie verfolgen
- Gewerbestandort profilieren
- Innovationen und Anpassungsprozesse fördern
- Standortvorteile durch gebietsinterne Unternehmenskooperation schaffen

Neue Wegweisung zum Gewerbegebiet Herzbergstraße in Berlin-Lichtenberg (Quelle: regioconsult)



Verkehr und Erschließung

- öffentlichen Verkehr und Umweltverbund konsequent ausbauen
- Anbindung und interne Erschließung der Gebiete optimieren
- Situation des ruhenden Verkehrs verbessern
- Wirtschaftsverkehr intelligent und umweltschonend organisieren
- betriebliche Mobilitätsmaßnahmen auf den Weg bringen



Informations- und Kommunikationstechnologie

- Informationen zur Breitbandversorgung bereitstellen
- Angebot zur Breitbandversorgung ausbauen
- Ausbau- und Anschlusskosten von Breitband reduzieren

Initiative „Ratings Digital“ im Ratinger Modellvorhaben (Quelle: Stadt Ratingen)



Soziale Infrastruktur und Nahversorgung

- Nahversorgung im Gewerbegebiet verbessern
- den Bedarf an sozialer Infrastruktur ausloten und diese ggf. bereitstellen

After-Work-Lauftreff im Modellvorhaben Waldau-West in Kassel (Quelle: Wirtschaftsförderung Region Kassel GmbH 24.4.2019)



Ressourceneffizienz und Klimaschutz

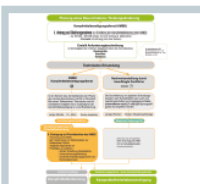
- Rahmen für Maßnahmen zum Klimaschutz setzen
- Energieeffizienz von Gebäuden/Betrieben erhöhen
- Energieeffizienz auf Quartiersebene verbessern
- Projekte zum Stoffstrommanagement initiieren

Plakat zur Initiative „Gemeinsam „Grünen Strom“ bestellen! im Dortmunder Modellvorhaben (Quelle: Stadt Dortmund 2017)



Risikovorsorge und Klimaanpassung

- Grundlagen schaffen, aufklären und informieren
- bauleitplanerisches Instrumentarium für Risikovorsorge und Klimaanpassung einsetzen
- thermische Belastung im Gewerbegebiet und den Betrieben reduzieren
- Vorsorgemaßnahmen gegenüber hochwasser- oder starkregenbedingten Überflutungen ergreifen
- Resilienz gegenüber extremen Wetterereignissen stärken



Umwelt- und Immissionschutz

- Umweltbelastungen und Nutzungskonflikte erfassen
- Maßnahmen zur Emissionsminderung auf betrieblicher Ebene anregen, anstoßen oder fördern
- Nutzungszonierung/ -verlagerung initiieren
- Immissionschutz-Regelungen in B-Plänen verankern
- Lösungen im Umgang mit Störfallrisiken, Altlasten und Kampfmitteln finden

Leitfaden zur Erlangung der Kampfmittelfreiheitsbescheinigung im Oranienburger Modellvorhaben (Quelle: Stadt Oranienburg 2017: 3)



Naturschutz und Biodiversität

- Potenzialanalyse und Flächenauswahl für Naturschutzmaßnahmen vorbereiten
- Anteil an naturnahen Grünräumen und -strukturen erhöhen
- Versiegelung auf Wegen, Parkplätzen und Lagerflächen minimieren
- ökologische Pflegekonzepte umsetzen

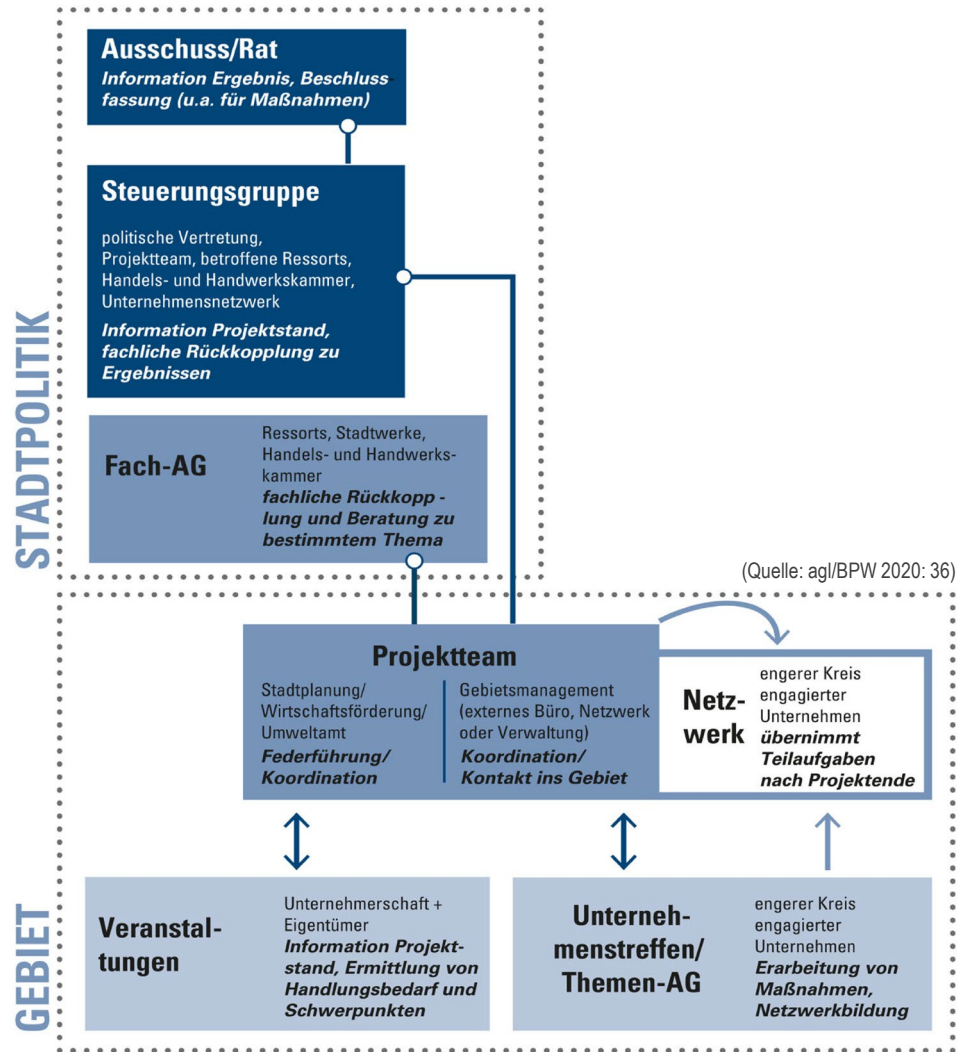
Naturnaher Betriebsfächengestaltung im Augsburger Modellvorhaben (Quelle: Birgit Kopp)

(Quelle: agl/BPW 2019)

Governancestrukturen aufbauen

Die langfristigen, komplexen Qualifizierungsprozesse in Gewerbebestandsgebieten erfordern angemessene Governancestrukturen:

- effektive **Ämterkoordination**,
- dauerhaftes **Gewerbebebietsmanagement** und
- aktive **Unternehmensnetzwerke**.

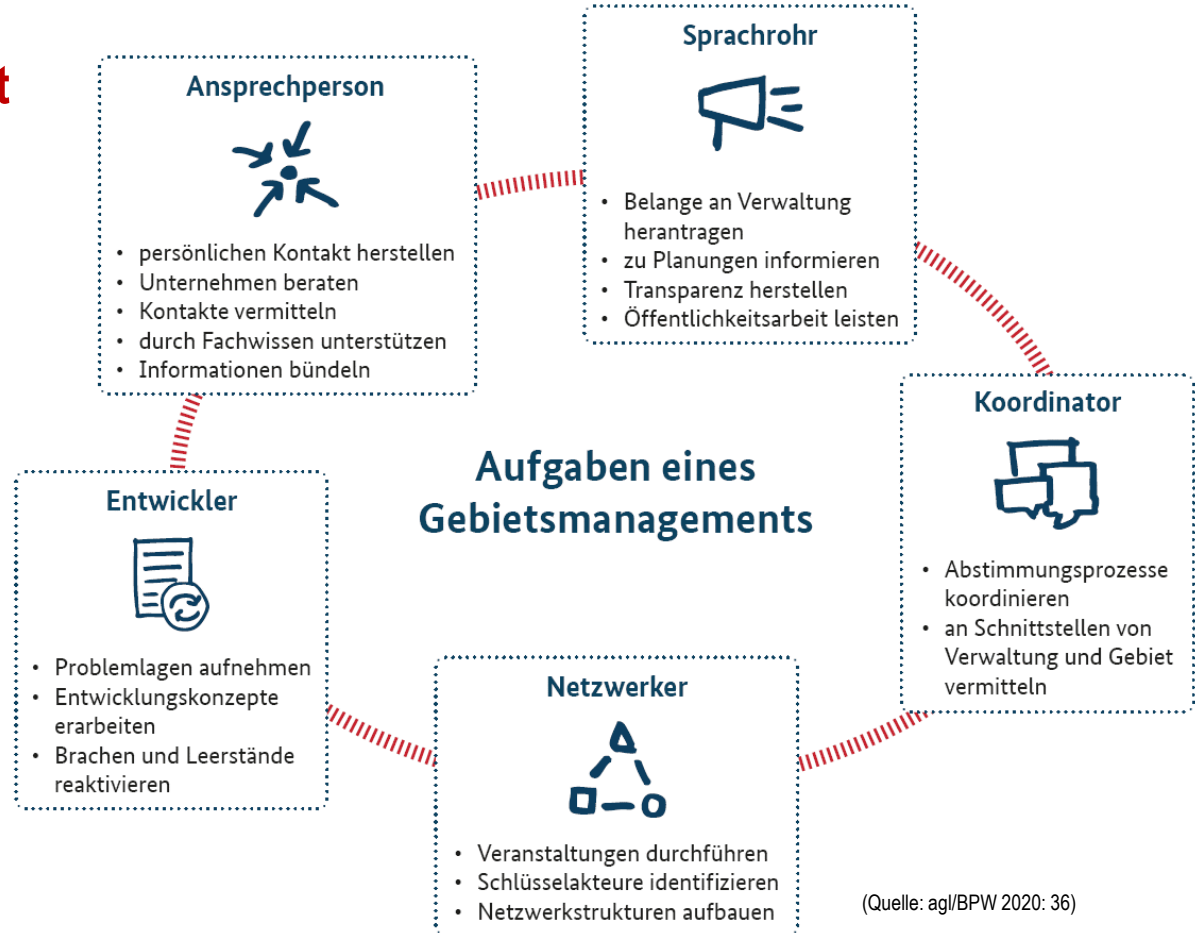


Management- und Netzwerkstrukturen in den Modellvorhaben

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

(Quelle: agl/BPW 2019)

Gewerbebegebietsmanagement Aufgaben und Funktionen



(Quelle: agl/BPW 2020: 36)

Gewerbebebietsmanagement

„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



Beratungsangebote

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



Quelle: https://www.region-frankfurt.de/media/custom/2629_286_1.PDF?1468483076



Quelle: http://gewerbegebiete-im-wandel.de/images/Leitfaden_Web.pdf

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



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.



(Quelle: agl)

Augsburg: Stadtforum zum Integrierten GEK Lechhausen-Nord



(Quelle: agl)

Ratingen: Kommunalcafé Masterplan

Bestehende Unternehmensnetzwerke in den Modellvorhaben



STANDORT MIT ZUKUNFT
RATINGEN TIEFENBROICH/WEST



InWest e.V. – Standortinitiative Ratingen Tiefenbroich/West

gegründet 2012 mit Unterstützung der Stadt Ratingen

14 Mitglieder, 6 Fördermitglieder

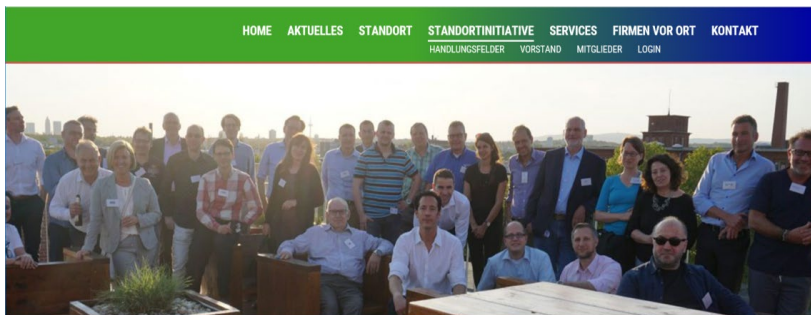


billbrookkreis e.V.

gegründet 1997 als „Initiative zur Förderung guter Nachbarschaft von Geschäftsleuten“ im Industriegebiet Billbrook/Rothenburgsort in Hamburg

über 100 Mitglieder

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



DIE STANDORTINITIATIVE FFN E.V.
– GEMEINSAM STARK



© www.nachhaltiges-gewerbegebiet.de/fuer-unternehmen/standortinitiative/;
<http://frankfurter-osten.de/>

ZIELE UND HANDLUNGSSCHWERPUNKTE DER STANDORTINITIATIVE

- | | |
|---|---|
|  Standortprofilierung durch „Nachhaltigkeit“ <ul style="list-style-type: none">• Förderung von Vorreitern und Leuchtturmprojekten• Mitgliederauszeichnung/Labeling |  Kommunikation & Kooperationen <ul style="list-style-type: none">• Gebietseneigene Homepage mit integriertem Unternehmensverzeichnis• vielfältige (Netzwerk-)Veranstaltungen |
|  Aktive Standortentwicklung <ul style="list-style-type: none">• proaktive Planung und Umsetzung• Generierung weiterer Fördermittel |  CO₂ – Reduzierung <ul style="list-style-type: none">• Synergien ermitteln & ausschöpfen (u. a. gemeinsamer Ökostromeinkauf)• Unterstützung von Pilotprojekten im Bereich Energie und E-Mobilität |
|  Gemeinsame Außendarstellung <ul style="list-style-type: none">• Bekanntheitsgradsteigerung: Imagearbeit• Interessensvertretung bei übergeordneten Projekten (u. a. Riederwaldtunnel) |  Aktives & ansprechendes Umfeld <ul style="list-style-type: none">• Gebietsgestaltung (u. a. Beschilderung)• Nahversorgung, Sport- und Fortbildungsangebote sowie Gesundheitsvorsorge für Arbeitnehmer |
|  Infrastrukturverbesserungen <ul style="list-style-type: none">• Beschleunigung bei Umsetzung investiver Maßnahmen• Glasfaserverfügbarkeit für alle Unternehmen |  Gemeinsame Fachkräftestrategie <ul style="list-style-type: none">• Fachkräftesuche durch gemeinsame Ausbildungs-, Praktika- und Jobbörse• Erweiterung der Maßnahmen durch zusätzlichen Kooperationen (u. a. IHK, HWK) |

Beitrag zur nachhaltigen Bestandssicherung und
-entwicklung von Industrie und Gewerbe in
Fechenheim-Nord und Seckbach

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-Lichtenberg – Herzbergstraße



Dortmund – Dorstfeld West



Frankfurt – Fechenheim-Nord/Seckbach



Hamburg – Billbrook/Rothenburgsort



Karlsruhe – Grünwinkel



Kassel – Waldau-West



Oranienburg – Gewerbepark Mitte



Ratingen – Tiefenbroich/West