



Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung

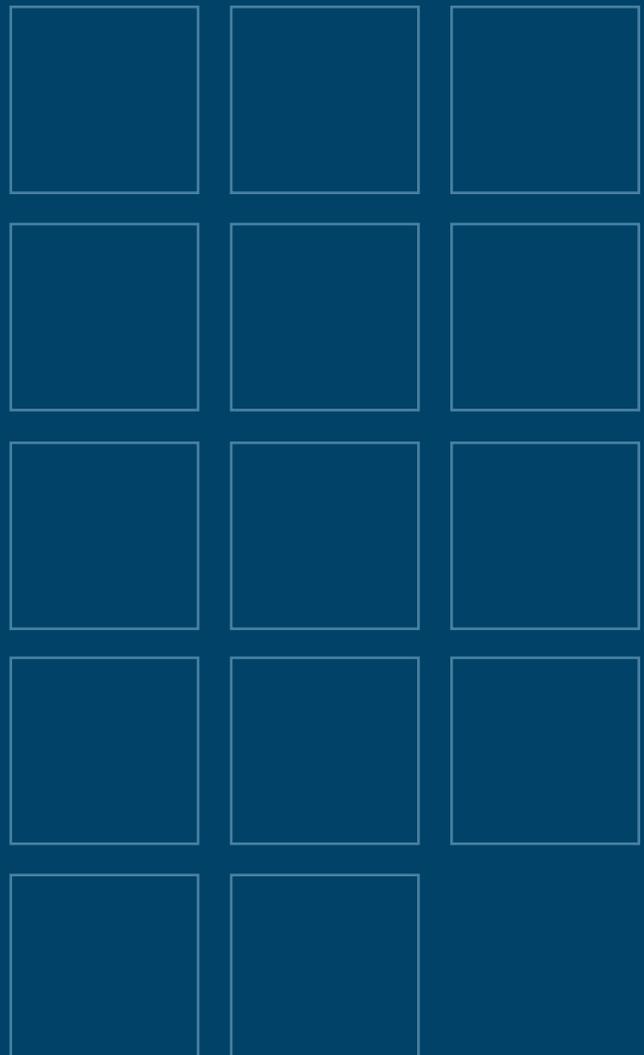
im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung

ExWoSt-Informationen 49/1



Nachhaltige Weiterentwick- lung von Ge- werbegebieten

Ein ExWoSt-Forschungsfeld



Experimenteller Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt) ist ein Forschungsprogramm des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) betreut vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR).

Vorwort



Liebe Leserinnen und Leser,

in einem neuen Forschungsfeld starten 2016 neun Modellvorhaben zur nachhaltigen Weiterentwicklung von Gewerbegebieten. Die Projekte des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus (ExWoSt) werden bis Ende 2018 städtebauliche Konzepte, Verfahren und Maßnahmen erproben. Ziel ist es, daraus praxisbewährte und zugleich wissenschaftlich fundierte Empfehlungen für die Städtebaupolitik abzuleiten. Des Weiteren sind von den Modellvorhaben übertragbare Erfahrungen für die Städtebaupraxis zu erwarten.

Zwar bieten technische und betriebliche Innovationen durchaus Chancen für mehr Umwelt- und Sozialverträglichkeit im verarbeitenden Gewerbe. Auch hat ein Abrücken vom stadtplanerischen Primat der Funktionstrennung neue Optionen für größere Vielfalt und Nähe von gewerblichen und anderen Nutzungen eröffnet. Solche Möglichkeiten der Funktionsvielfalt haben sich seinerzeit auch im ExWoSt-Forschungsfeld „Nutzungsmischung im Städtebau“ gezeigt. Gleichwohl sind mehr oder weniger homogene Gewerbegebiete weiter Teil der städtischen Realität. Damit bleiben sie Gestaltungsauftrag für die städtebauliche Praxis und Politik.

Diesem Forschungsfeld war eine Studie vorgeschaltet, welche vor allem für Gewerbegebiete aus den 1960er bis 1980er Jahren städtebaulichen Entwicklungsbedarf identifiziert hat. Bei weitem noch nicht ausgeschöpft sind zudem Möglichkeiten für die energetische Optimierung, Klimaanpassung und einen sparsameren Umgang mit der knappen Ressource Fläche. Auch ist vielfach die städtebauliche Einbindung der Gewerbegebiete zu verbessern. Umso erfreulicher ist es, dass die ExWoSt-Modellvorhaben nun Ansätze für eine nachhaltige Entwicklung von Gewerbegebieten erproben und auswerten können.

Ich wünsche Ihnen eine anregende Lektüre

A handwritten signature in blue ink that reads "H. Herrmann".

Harald Herrmann
Direktor und Professor des BBSR

Ausgabe
4/2016

02 Das Forschungsfeld

07 Die Modellvorhaben

08 Hamburg

10 Oranienburg

12 Berlin

14 Dortmund

16 Ratingen

18 Kassel

20 Frankfurt am Main

22 Karlsruhe

24 Augsburg

26 Ausblick

28 Impressum

Das Forschungsfeld

Das neue Forschungsfeld im „Experimentellen Wohnungs- und Städtebau“ (ExWoSt) befasst sich mit der nachhaltigen Weiterentwicklung von Gewerbegebieten. ExWoSt ist ein Bundesprogramm zur praxisgestützten und anwendungsorientierten Ressortforschung auf dem Gebiet der Stadtentwicklung. Damit möchte der Bund Erkenntnisse für die Weiterentwicklung seiner städte- und wohnungsbaupolitischen Instrumente gewinnen.

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) hat das Forschungsfeld im Auftrag des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) eingerichtet. Bis Ende 2018 werden neun städtebauliche Modellvorhaben zur nachhaltigen Weiterentwicklung von Gewerbegebieten durchgeführt.

Ausgangslage und Problemstellung

Viele Jahre konzentrierte sich die Ansiedlungspolitik der Kommunen auf die Erschließung neuer Gewerbestandorte. Diese locken mit günstiger Erschließung, bedarfsorientierten Grundstücksgrößen und -zuschnitten sowie großer Gestaltungsfreiheit auch viele Betriebe aus bestehenden, innerstädtischen Gewerbegebieten an. Eine stetig zunehmende Flächeninanspruchnahme an den Siedlungsrandern durch Industrie und Gewerbe ist die Folge. In vielen Ballungsräumen stoßen weitere Flächenausweisungen inzwischen auf umweltrechtliche Grenzen und gesellschaftliche Widerstände. Mit steigender Sensibilisierung für Umweltbelange, Klimawandel und Nachhaltigkeit in der Planung rücken seit einigen Jahren die Potenziale bestehender Industrie- und Gewerbegebiete verstärkt ins Blickfeld der Stadtentwicklung.

In der vorangegangenen ExWoSt-Studie „Nachhaltige Entwicklung von Gewerbegebieten im Bestand“ wurde ein Forschungs- und Entwicklungsbedarf vor allem für Gewerbegebiete identifiziert, die wesentlich in den 1960er bis 1980er Jahren ausgeprägt worden sind. Der stadträumliche Fokus dieses ExWoSt-Forschungsfelds richtet sich auf:

- Gewerbe-/ Industriegebiete mit großbetrieblichen Strukturen
- Gewerbegebiete überwiegend mit kleinen bis mittleren Gewerbebetrieben und Handwerk
- Gewerbemischgebiete mit unterschiedlichen Gewerbearten und heterogenen Strukturen

Die Gewerbebestandsgebiete aus den 1960er bis 1980er Jahren sind

zumeist am Ende ihres ersten Entwicklungszyklus angelangt. Sie weisen Nutzungskonflikte, Engpässe in der Flächenverfügbarkeit wie auch Leerstände bzw. Mindernutzungen auf. Zudem führen Umweltbelastungen, Modernisierungsrückstände, Mängel in der Freiraumgestaltung, Defizite in der Verkehrserschließung etc. oftmals dazu, dass die Bestandsgebiete ihre Funktion und Rolle im kommunalen und regionalen Zusammenspiel der Gewerbebestandsorte nicht mehr angemessen erfüllen können.

In der Planungspraxis zeigt sich die Komplexität der Situation vor allem bei der konkreten Umsetzung von Entwicklungskonzepten, städtebaulichen Entwürfen, Bebauungsplänen oder Vorhaben der Sektorplanungen: Manche Instrumente zur Steuerung von städtebaulichen Erneuerungsprozessen stoßen dabei an Grenzen. Hinzu kommt, dass Zuständigkeiten und Zusammenarbeit öffentlicher Akteure (Stadtplanung, Genehmigungsbehörde, Wirtschaftsförderung, Umweltämter usw.) oder zwischen Eigentümern und Unternehmen oft unzureichend koordiniert sind.

Entwicklungspotenziale und Perspektiven

Die funktionale, energetische und gestalterische Qualifizierung bestehender Gewerbegebiete ist eine komplexe Herausforderung. Zugleich bergen städtebauliche Projekte der nachhaltigen Weiterentwicklung von Gewerbegebieten im Bestand enorme Potenziale. So können z.B. städtebauliche und verkehrliche Maßnahmen Gewerbegebiete besser mit benachbarten Stadtquartieren und

der Gesamtstadt verknüpfen. Die Reduzierung der Schadstoffemissionen und Maßnahmen zur Aufwertung der Lebensräume (im Umfeld) tragen zum Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen und zum Klimaschutz bei. Zukunftsorientierte Ansiedlungsstrategien verbessern die Wirtschaftsstrukturen von Städten und bereichern das Nutzungs- und Branchenspektrum.

Chancen für eine Aufwertung und Weiterentwicklung älterer Gewerbegebiete liegen zudem im wirtschaftlichen Strukturwandel. So zählt heute das Nebeneinander unterschiedlicher Gewerbeformen zu den Anforderungen an einen zeitgemäßen Wirtschaftsstandort. Auch gewinnen Standortfaktoren wie Image des Standorts, Umfeldqualitäten, die Anbindung an das (über)regionale Verkehrsnetz oder Synergiepotenziale durch vorhandene Forschungs- und Entwicklungskapazitäten zunehmend an Bedeutung.

Darüber hinaus sind oftmals gesamtstädtische oder auch regionale Kontexte entscheidend, wenn es darum geht, die Rolle einzelner Gewerbegebiete im Gefüge der Stadt oder der Stadtregion zu bestimmen. Das Zusammenspiel der Einzelstandorte setzt den Rahmen, um die Entwicklungsperspektive für den jeweiligen Standort festzulegen und Maßnahmen darauf ausrichten zu können. Deshalb ist es vordringlich, integrierte städtebauliche Konzepte für die konkreten Standorte zu erarbeiten, die alle Ebenen und Aspekte einer nachhaltigen Weiterentwicklung der Bestandsgebiete in den Blick nehmen und somit ein ganzheitliches Zukunftskonzept liefern.

Zielsetzung und Forschungsleitfragen

Das übergeordnete Ziel des Bundes besteht in einer wirtschaftlich zukunftsfähigen, sozial- und umweltverträglichen Entwicklung der Gewerbegebiete. Mit dem ExWoSt-Forschungsfeld „Nachhaltige Weiterentwicklung von Gewerbegebieten“ greift der Bund die beschriebenen Herausforderungen auf. Von besonderem Erkenntnisinteresse ist dabei, wie die städtebauliche Erneuerung von Gewerbegebieten über die Verbesserung stadträumlicher Bedingungen hinaus zugleich zur Umwelt- und Klimaverträglichkeit beitragen kann. In diesem Sinne sollen in den neun Modellvorhaben städtebauliche und verfahrensbezogene Ansätze entwickelt, praktisch erprobt und ausgewertet werden. Die Durchführung der städtebaulichen Modellvorhaben dient letztlich dem Zweck, auf Basis realer Praxiserfahrungen die Forschungsleitfragen zu beantworten (s. Kasten).

Entwicklungsstrategien und Handlungsfelder

Angesichts komplexer Problemlagen in den Gewerbegebieten sind integrierte Projektansätze gefragt, die die unterschiedlichen Herausforderungen auf den Feldern des Nutzungswandels, der städtebaulichen Integration, des Umweltschutzes und Klimawandels, der lokalen Wertschöpfung und Beschäftigung sowie sozio-kultureller Angebote umfassend angehen. Die Handlungsfelder sind aufgrund der integrativen Ausrichtung des Forschungsfelds breit gefächert. Sie werden in vier Entwicklungsansätze unterschieden (s. Folgeseite).

Forschungsleitfragen

... zu Ausgangslagen, Perspektiven und Bedeutung von Gewerbegebieten

- (1) *Wie sind die Entwicklungsperspektiven bestehender Gewerbegebiete; worin bestehen in der städtebaulichen Praxis die wesentlichen Defizite und Probleme sowie die relevanten Potenziale und Optionen für eine nachhaltige Gebietsentwicklung?*
- (2) *Welche Bedeutung haben bestehende Gewerbegebiete für die nachhaltige Entwicklung in ihrem räumlichen Umfeld, auf Ebene des Stadtteils und der gesamten Stadt bzw. Stadtregion?*

... zu Handlungs- und Kooperationsansätzen

- (3) *Welche betrieblichen, baulichen, städte- und landschaftsbaulichen, verkehrlichen, technischen und organisatorischen Maßnahmen bzw. Verfahren sind geeignet, die nachhaltige Weiterentwicklung von Gewerbegebieten voranzutreiben?*
- (4) *Wie ist die nachhaltige Weiterentwicklung von Gewerbegebieten in gesamtstädtische bzw. stadregionale Analysen, Konzepte und Strategien einzubinden?*
- (5) *Wie lassen sich die maßgeblichen Akteure für eine nachhaltige Entwicklung in Gewerbegebieten mobilisieren und für eine zielorientierte Kooperation gewinnen?*
- (6) *Welche Voraussetzungen begünstigen das Zusammenwirken der lokalen Wirtschaftsakteure? Welche Bedingungen sind für eine erfolgreiche öffentlich-private Kooperation zu schaffen? Wie sind adäquate Kooperationsformen auszugestalten?*

... zu Wirkungen, Hemmnissen und Erfolgsfaktoren

- (7) *Welchen kurz- bzw. langfristigen Nutzen haben die Unternehmen, die Kommunen und andere Betroffene von Aufwertungsstrategien im Rahmen einer nachhaltigen Weiterentwicklung von Gewerbegebieten?*
- (8) *Wie verändern sich Bewusstsein und Bereitschaft der lokalen Akteure zu einer nachhaltigen Gewerbegebietsentwicklung?*
- (9) *Worin bestehen Hemmnisse und Erfolgsbedingungen für die nachhaltige Gewerbegebietsentwicklung, und wie lassen sich die Hemmnisse überwinden bzw. Erfolgsfaktoren kreieren?*

... zu Konsequenzen für die städtebauliche Praxis und Politik

- (10) *Welche Konzepte, Maßnahmen und Verfahren sind auf andere Projekte der nachhaltigen Weiterentwicklung von Gewerbegebieten übertragbar?*
- (11) *Welche Erkenntnisse sind verallgemeinerbar? Worin bestehen die Schwerpunkte des städtebaulichen Handlungsbedarfs, welche Methoden und Instrumente sind generell für die Bewältigung der Aufgaben nachhaltiger Gewerbegebietsentwicklung geeignet?*
- (12) *Welche Schlüsse lassen sich für die stadtentwicklungspolitischen Zuständigkeiten des Bundes, insbesondere für die Informationspraxis, Rechtssetzung und Förderpolitik auf den Gebieten des Städtebaus und der Stadtentwicklung ziehen?*

Entwicklungsstrategien und Handlungsfelder	
1. Integrative Entwicklungsansätze	
1.1 Handlungsfeld „Städtebauliche Erneuerung“: städtebauliche Qualifizierung und (Re)Integration des Gebietes	<ul style="list-style-type: none"> • Erneuerung exponierter Gebäude und Grundstücke • Umgestaltung / Qualifizierung von Straßen- und Grünräumen; Gestaltung von Eingangssituationen • Vernetzung mit angrenzenden Quartieren
1.2 Handlungsfeld „Wirtschaftliche Entwicklung“: Stärkung der Wirtschaftsstruktur, Anpassung der Gebiete an zukünftige Bedarfe	<ul style="list-style-type: none"> • Clusterbildung, Branchenvielfalt erhöhen • Abbau von Ansiedlungshemmnissen • Flexibilisierung der Gebiete hinsichtlich betrieblicher Anforderungen
1.3 Handlungsfeld „Flächennutzungen“: Optimierung der Nutz- und Verfügbarkeit der Flächen im Gebiet	<ul style="list-style-type: none"> • Mobilisierung von Brachen und mindergenutzten Flächen • Steuerung endogener und externer Nachfrage • Zwischennutzungen ermöglichen • Beseitigung von Altlasten
1.4 Handlungsfeld „Nachbarschaften und soziale Infrastruktur“: Entschärfen nachbarschaftlicher Konfliktsituationen und Stärkung der sozialen Infrastrukturen	<ul style="list-style-type: none"> • Interessenausgleich bei Nutzungskonflikten forcieren • Soziale Einrichtungen (Kinderbetreuung, Gesundheitsangebote, Sozialräume) schaffen • Versorgungsangebote (Nahversorgung, Dienstleistungen, Werks- bzw. Quartierskantinen) verbessern
2. Prozessuale und akteursbezogene Entwicklungsansätze	
2.1 Handlungsfeld „Gewerbegebietsmanagement“: Koordination zentraler Handlungsfelder und Akteure	<ul style="list-style-type: none"> • Aufbau von Koordinations- und Kommunikationsstrukturen • Stärkung der Dienstleistungen („Lotsenfunktion“) in unterschiedlichen Handlungsfeldern wie beispielsweise Fördermittelberatung • Gemeinsames Marketing organisieren, Adressbildung stärken
2.2 Handlungsfeld „Kooperation und Netzwerke“: Aktivierung von Unternehmen / Eigentümern sowie von Schlüsselakteuren	<ul style="list-style-type: none"> • Bildung und Verstetigung von Kooperationsstrukturen und Netzwerken, auch gebietsübergreifend • Erprobung neuer Initiativen wie Working Area Improvement Districts • Förderung der interkommunalen Zusammenarbeit
3. Sektorale Entwicklungsansätze	
3.1 Handlungsfeld „Verkehr“: Reduktion von Verkehrsbelastungen, Anbindung / Erreichbarkeit verbessern	<ul style="list-style-type: none"> • Innere Erschließung erneuern • ÖPNV, Fuß- und Radverkehr optimieren • Betriebliches Mobilitätsmanagement • Parkierung verbessern
3.2 Handlungsfeld „Energie + Klima“: Reduzierung des Energieverbrauchs im Gebiet; Förderung regenerativer Energien; Risikoversorge und Anpassung an den Klimawandel	<ul style="list-style-type: none"> • Übergreifende Energiekonzepte • Bau von Blockheizkraftwerken; Nutzung von Prozess- / Abwärme; • Ausbau von PV-Anlagen • Energetische Gebäudesanierung • Maßnahmen zur Risikoversorge sowie zur Anpassung an den Klimawandel
3.3 Handlungsfeld „Abfall“: Reduzierung des Abfallaufkommens im Gebiet; Erhöhung der Wiederverwendungsquote	<ul style="list-style-type: none"> • Erstellung eines Abfallwirtschaftskonzeptes • Aufbau von Abfallentsorgungsgemeinschaften • Gründung von Stoffverbänden
3.4 Handlungsfeld „Wasser“: Reduktion des Wasserverbrauchs; Vermeidung von Abwasseremissionen; Hochwasserschutz	<ul style="list-style-type: none"> • Dachbegrünung • Regenwassernutzung / -versickerung • Dimensionierung des Kanalnetzes • Hochwasserschutzmaßnahmen
4. Instrumentelle Entwicklungsansätze	
4.1 Handlungsfeld „Räumliche Entwicklungskonzepte“	<ul style="list-style-type: none"> • Städtebauliche Entwicklungskonzepte • Gewerbeflächenkonzepte • Konzepte zur Risikoversorge • Konzepte zur Klimaanpassung
4.2 Handlungsfeld „Verbindliche Planung“	<ul style="list-style-type: none"> • Anpassung und Neuaufstellung von Bauleitplänen

Die Modellvorhaben

Im Zuge eines Projektaufrufs und der fachlichen Bewertung der eingegangenen Projektvorschläge sind neun Modellvorhaben ausgewählt worden, die auf die komplexen Problemlagen und heterogenen Akteurskonstellationen in bestehenden Gewerbegebieten mit integrierten und kooperativen Entwicklungsansätzen antworten. Sie versprechen innovative Lösungsansätze, die über bereits verbreitete Standardmaßnahmen hinausgehen. Neben vorbereitenden Analysen und zukunftsorientierten Konzepten ist von den Modellvorhaben die Operationalisierung städtebaulicher Impulsmaßnahmen zu erwarten, die übertragbare Erfahrungen für ähnliche Projekte und weiterführende Erkenntnisse liefern.



Hamburg

Hamburg – Handlungskonzept und Maßnahmen zur Revitalisierung und Modernisierung des Industriegebietes Billbrook/Rothenburgsort

Projektträger:

IBA Hamburg GmbH (IBA), Kai Michael Dietrich (Tel. 040/226 227 327), kai.dietrich@iba-hamburg.de

Projektbeteiligte:

Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Claudia.Koester@bsw.hamburg.de; Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation (BWVI), Hans-Martin.Schweier@bwvi.hamburg.de

Ausgangslage

Der Hamburger Senat hat die östlichen Stadtgebiete für eine zukünftige Entwicklung in den Fokus genommen. Im Mittelpunkt stehen drei Kernziele: mehr Wohnungen und neue Stadtqualitäten zu schaffen, moderne Industrie- und Gewerbestrukturen zu entwickeln sowie Wasserlagen und Grünräume aufzuwerten.

Grundlage bildet das Konzept „Stromaufwärts an Elbe und Bille“. Der Industriestandort Billbrook/Rothenburgsort ist darin einer der Fokusräume. Es wird empfohlen, den Industriestandort Billbrook einem Modernisierungsprozess zu unterziehen und zu einem Magneten für die Industrieansiedlung zu entwickeln.

Darauf aufbauend bestimmt das Handlungskonzept „Revitalisierung und Modernisierung des Industriegebietes Billbrook/Rothenburgsort“ konkrete Handlungsoptionen und Maßnahmen zur strukturellen Verbesserung im Gebiet und zu dessen gesamtstädtischen Integration.

Das Gebiet des Modellvorhabens

Das Industriegebiet Billbrook/Rothenburgsort schließt südöstlich an die Innenstadt an und ist mit rd. 770 ha nach dem Hafen das größte zusammenhängende Industriegebiet Hamburgs. Hinsichtlich der Gebäudetypen und Grundstücksgrößen weist das Gebiet eine hohe Heterogenität auf. Aufgrund der Lagegunst und der

fast vollständigen planungsrechtlichen Ausweisung als Industriegebiet besteht eine besonders große Nachfrage nach Grundstücken trotz hohen Mietniveaus. Daher haben die Eigentümer kaum Anreiz, in ihre Flächen zu investieren oder diese für neue industrielle Nutzungen zu aktivieren. Insgesamt hat das Industriegebiet ein städtebaulich unsortiertes Erscheinungsbild und weist nur wenige architektonisch anspruchsvollere Bauten auf. Der öffentliche Raum weist starke Defizite an grünen Aufenthaltsorten auf, die für Angestellte, LKW-Fahrer und Kunden der Unternehmen unterschiedlichen Anforderungen genügen müssen. Das Gebiet ist zudem ungenügend in den Stadtraum eingebunden.



Luftbild mit Abgrenzung des Modellvorhabensgebiets (Quelle: Freie und Hansestadt Hamburg)

Einwohnerzahl der Stadt (Stand 31.12.2012): 1.734.272

Bevölkerungsprognose: wachsend

Gebietstyp: Gewerbe- und Industriegebiet

Gebietsgröße: ca. 770 ha

Anzahl Unternehmen: ca. 1.000

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte: ca. 22.000

Entwicklungsziele:

Bestandssicherung von Unternehmen, Schaffung zukunftsfähiger Industriearbeitsplätze, Verbesserung stadträumlicher Qualitäten und Integration

Untersuchungs- und Konzeptgrundlagen:

Handlungskonzept (im Entwurf), Vorbereitende Analysen und Gespräche; Studie und Evaluation „Bestandsentwicklung Billbrook“

Geplante Maßnahmen:

Gewerbegebietsmanagement, Leitlinien-Konzept, Initiierung von Pilotmaßnahmen

Entwicklungsziele, Strategien und Handlungsansätze

Die Wirtschaftsförderung erarbeitet gemeinsam mit der IBA Hamburg GmbH ein Handlungskonzept mit dem Ziel, das Potenzial des etablierten Industriestandortes künftig besser zu nutzen, um Arbeitsplätze zu sichern und neue, zukunftsfähige Industriearbeitsplätze zu schaffen. Durch eine Aufwertung der stadträumlichen Qualitäten und eine verbesserte Einbindung des Gebietes in die umliegenden Quartiere soll der Standort für Unternehmen attraktiver werden.

Die Modernisierung der Infrastruktur richtet sich an den Bedürfnissen der Unternehmen aus. Zugleich wird an wichtigen Verbindungen auch eine Verbesserung der erlebbaren Stadt- und Aufenthaltsqualität entstehen. Die Straßenräume sollen gestalterisch und funktional aufgewertet werden, wobei einzelne markante Straßen als „Industrieboulevards Billbrook“ adressbildend für zukunftsorientierte Industrieunternehmen wirken sollen.

Die Bearbeitung des Handlungskonzepts erfolgt durch ein vor Ort angesiedeltes Projektbüro mit einem interdisziplinären Team aus Wirtschaftsförderern und Stadtplanern im Dialog mit den ansässigen Unternehmen.

ExWoSt-Projektbausteine

Die Erarbeitung des Handlungskonzepts wird vollständig durch die Stadt Hamburg finanziert. Ergänzend wurde die Förderung für ein Klimaschutz-Teilkonzept bewilligt, welches ebenfalls parallel zum Modellvorhaben erarbeitet wird. Folgende Maßnahmen im Rahmen von ExWoSt unterstützen den Projektansatz:



Ideenskizze für die „Straßenpause-Billbrook“

(Quelle: IBA Hamburg GmbH / atelier le balto landschaftsarchitekten)

- **Online-Kommunikationsplattform:** Da die etwa 1.000 Betriebe nur zu einem geringen Anteil über Unternehmensgespräche und öffentliche Veranstaltungen direkt erreicht werden können, sollen ergänzende Möglichkeiten zur Teilnahme an der Diskussion entwickelt und erprobt werden.
- **Fachtagungen:** Auf zwei Fachtagungen werden die Ergebnisse des Entwicklungsprozesses vorgestellt. Vorträge und Expertengespräche sollen aktuelle Aspekte der Gewerbe- und Industriegebietsentwicklung aufgreifen und neue Impulse für die lokale Entwicklung liefern.
- **Verbesserung von Servicequalität und Integration in den Stadt-raum:** Gezielte Interventionen im Quartier sollen verdeutlichen, dass der Standort wieder Aufmerksamkeit durch die Stadt erfährt. Die Integration von Serviceangeboten soll im Rahmen eines Straßenerneuerungsprogramms eingebracht werden, z.B. als „Straßenpause-Billbrook“ mit Bündelung von Serviceangeboten an besonders gestalteten Orten im Straßenraum. Ergänzend sollen im Rahmen von

temporären Installationen verschiedene Angebote (z.B. Sitzmöbel, Sportgeräte, Fahrradverleih, Food Trucks) getestet werden.

- **Öffentlichkeitsarbeit:** Das bereits etablierte Vor-Ort-Büro wird als Anlaufstelle für Unternehmer fortgeführt und bietet u. a. Raum für Abstimmungsrunden zum Entwicklungsprozess.

Erwarteter Erkenntnisgewinn

Das Projekt kann Beiträge zu Entwicklungsperspektiven innerstädtischer Industriegebiete in wachsenden Regionen liefern. Hamburg setzt dabei auf die Frage, welche Anforderungen Industriegebiete der Zukunft erfüllen müssen und lässt innovative Handlungsansätze zu. Das Gebiet ist sowohl hinsichtlich der Fläche als auch der Unternehmenszahl das größte Gebiet im Forschungsprojekt, wodurch sich ein besonderes Erkenntnisinteresse bezüglich der Kommunikationsstrukturen ergibt. Von Interesse sind auch die Erfahrungen mit der frühzeitig angelegte Zusammenarbeit zwischen Wirtschaftsförderung und der IBA Hamburg als Stadtentwicklungsgesellschaft mit Vor-Ort-Büro.

Oranienburg

Oranienburg – Aktivierung und Qualifizierung des Gewerbegebiets Sachsenhausener Straße

Projektträger:
 Stadt Oranienburg, Stadtplanungsamt
 Christian Kielczynski (Tel. 03301/600753), kielczynski@oranienburg.de

Projektbeteiligte:
 Regionaler Wachstumskern Oranienburg-Hennigsdorf-Velten
 info@rwk-ohv.de

Ausgangslage

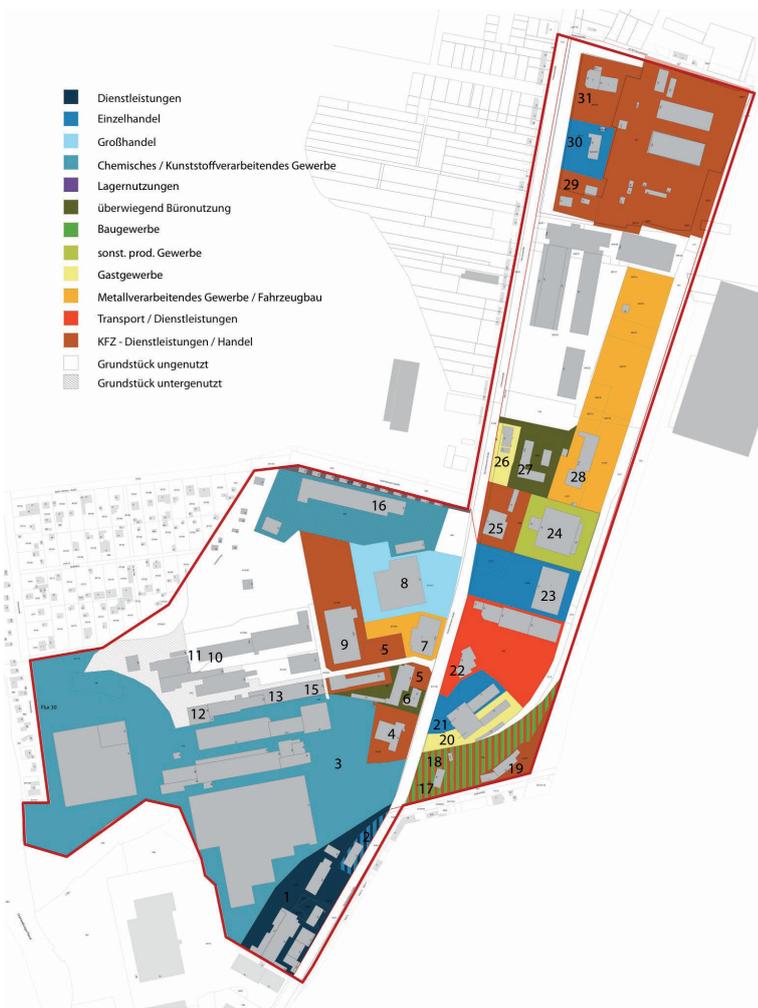
Die Stadt Oranienburg hat sich zur Gewerbeflächenentwicklung als zentrales Vorhaben der Stadtentwicklung bekannt. Aufgrund der geringen Potenziale zur Neuausweisung im Stadtgebiet ist die Innenentwicklung in den Fokus gerückt. Im Rahmen eines Förderprojekts des Regionalen Wachstumskerns Oranienburg-Hennigsdorf-Velten wurde eine Standortstudie erarbeitet. Auf Grundlage einer Bestandsaufnahme und einer SWOT-Analyse wurden Handlungsfelder und Maßnahmen zur Entwicklung des Gewerbegebietes Sachsenhausener Straße identifiziert.

Das Gebiet des Modellvorhabens

Das Gewerbegebiet liegt nördlich des Oranienburger Stadtzentrums und ist durch die Sachsenhausener Straße in zwei Teilräume unterteilt. In dem insgesamt rund 41 ha großen Gebiet variieren die Grundstücksgrößen und Gebäudetypen stark. Kleinteilige, eingeschossige Klinkerbauten und Schuppen sind ebenso zu finden wie größere Lager- und Produktionshallen und ein Bürokomplex.

Erhebliche Teile des Gebiets sind von Unternutzungen und Leerständen geprägt. Verschiedene Gebäude und Freiflächen werden gegenwärtig als Lagerflächen bzw. Abstellplätze genutzt, was der zentralen Lage im Stadtgebiet nicht angemessen ist. In verschiedenen Bereichen, in denen die Flächen weit in das Hinterland reichen, ist eine Erschließung oft nur über Grundstücke Dritter oder Seitenstraßen möglich.

Durch verschiedene Verkäufe hat sich seit den 1990er Jahren eine kleinteilige Eigentümerstruktur he-



Nutzungsstruktur im Gewerbegebiet Sachsenhauser Straße
 (Quelle und Kartengrundlage: Stadt Oranienburg)

rausgebildet. Durch die Verkäufe von Teilflächen sind neue Probleme in der Erschließung sowie Ver- und Entsorgung einzelner Flächen entstanden. Die Eigentümer investieren in unterschiedlichem Maße in den Gebäudebestand und verfolgen verschiedene Strategien, was das sehr heterogene Erscheinungsbild des Gewerbegebiets weiter verstärkt.

Entwicklungsziele, Strategien und Handlungsansätze

Die Stadt Oranienburg möchte das Gewerbegebiet Sachsenhausener Straße einerseits im Bestand sichern, aber auch unter- bzw. fehlgenutzte Flächen für die Entwicklung von Bestandsunternehmen und Akquise neuer Unternehmen profilieren und aktivieren. Das Projekt soll modellhaft aufzeigen, wie künftig Flächenbedarfe

Einwohnerzahl der Stadt (Stand 31.12.2015): 43.640

Bevölkerungsprognose: wachsend

Gebietstyp: Gewerbegebiet, teils auch mit Charakter eines Gewerbemischgebietes

Gebietsgröße: ca. 41 ha

Anzahl Unternehmen: 53

Entwicklungsziele:

Nachhaltige „Modernisierung“, Innenentwicklung, Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit der ansässigen Unternehmen, Förderung von Existenzgründern

Untersuchungs- und Konzeptgrundlagen:

Standortstudie

Geplante Maßnahmen:

Konzepts zur städtebaulichen und wirtschaftlichen Erneuerung, Gewerbegebietsmanagement

verstärkt durch Innenentwicklung gedeckt werden können. Das Gebiet soll insgesamt – auch aufgrund seiner zentralen Lage im Stadtgefüge – attraktiver gestaltet und als „modernes“, zusammenhängendes Gewerbegebiet wahrnehmbar werden. Aktuell wird ein Bebauungsplan für das Gewerbegebiet aufgestellt, durch den die Entwicklungsziele auch planungsrechtlich abgesichert werden sollen.

ExWoSt-Projektbausteine

Die in der Standortstudie identifizierten Maßnahmen, die nicht über den Regionalen Wachstumskern bzw. die Stadt Oranienburg, finanziert werden können, sollen im Rahmen des ExWoSt-Projektes umgesetzt werden. Zentraler Bestandteil ist die Erstellung eines **Konzepts zur städtebaulichen und wirtschaftlichen Erneuerung** mit folgenden Teilbausteinen:

- **Ansiedlungsstrategie:** Nachfragepotenziale sollen identifiziert, geeignete Maßnahmen unter Beteiligung der Grundstückseigentümer entwickelt und neue Nutzer für ungenutzte bzw. untergenutzte Grundstücke erreicht werden.
- **Gewerbehofkonzept:** Zur Bündelung von Nutzungen und Förderung von Kooperationen ist die Entwicklung eines (Handwerker-) Gewerbehofes geplant. Dieser soll die Ansiedlung von Einzel-, Klein- und Kleinstbetrieben sowie Existenzgründern unterstützen.
- **Neuordnung und Nachverdichtung:** Um seiner innenstadtnahen Lage gerecht zu werden und Flächenpotenziale zu aktivieren, werden in Abstimmung mit den Eigentümern und Nutzern Vorschläge zur Neuordnung und Nachverdichtung

sowie für Entwicklungsprioritäten erarbeitet. Für zwei zentrale Bereiche wird eine Verbesserung der infrastrukturellen Erschließung gemeinsam mit den Ver- und Entsorgungsunternehmen angestrebt (insbesondere Internet-, Strom- und Trinkwasserversorgung). Darüber hinaus wird in diesen Bereichen auf eine Verbesserung der Erschließung der rückwärtigen Grundstücke hingearbeitet.

- **Vorfinanzierungsmodelle:** Auflagen zur Untersuchung und Beseitigung von Altlasten und Kampfmitteln stehen der Aktivierung und Entwicklung von Flächen im Eigentum von Unternehmen mit geringer Kapitalausstattung entgegen. Daher sollen Möglichkeiten für Vorfinanzierungen von Gutachten oder anderen Maßnahmen zur Herstellung der Genehmigungsfähigkeit eruiert werden.
- **Umweltgerechte Mobilität:** Eine flächenintensivere Auslastung des Gebietes führt zu einer Zunahme von Verkehrsströmen an diesem innerstädtischen Standort. Im Rahmen des Projektes sollen umweltgerechte verkehrliche Erschließungsmodelle, insbesondere für die LKW-Lieferverkehre sowie Möglichkeiten eines ressourceneffizienten Wirtschaftens herausgearbeitet werden.

Die Konzepterstellung wird begleitet durch ein **Gewerbegebietsmanagement** zur Aktivierung, Beratung und Unterstützung der Eigentümer und Gewerbebetriebe sowie zum Aufbau von langfristigen Kooperationsstrukturen. Zur Initiierung gemeinsamer Marketingmaßnahmen soll eine Standortgemeinschaft etabliert wer-

den. Einen ersten Ansatzpunkt kann die schrittweise Umsetzung eines Gewerbeleitsystems als gemeinsames Projekt von Unternehmen, Eigentümern und der Stadt Oranienburg sein, um die Wahrnehmbarkeit als Gewerbebestandort sowie die Orientierung im Gebiet zu verbessern.

Erwarteter Erkenntnisgewinn

Das Projekt kann Beiträge zu Entwicklungsperspektiven integrierter innerstädtischer Gewerbegebietsentwicklung insbesondere im Osten Deutschlands liefern, vor allem zum Umgang mit den Folgen der Eigentumsentwicklung nach der Wiedervereinigung. Dies umfasst etwa die Erschließungsproblematik durch kleinteilige Parzellierung ursprünglich großer Gewerbeflächen, heterogene Eigentümerstruktur, ungünstige Grundstückszuschnitte, Probleme bei der Ver- und Entsorgung, bauliche Defizite von Bestandsgebäuden, einheitliches Erscheinungsbild sowie das Fehlen eines gemeinsamen Standortmarketings.



Improvisierte Grundstücksbegrenzung (Foto: BPW baumgart+partner)

Berlin

Gewerbegebiet Herzbergstraße in Berlin Lichtenberg – Ein Ostberliner Traditionsstandort im Aufbruch

Projekträger:
 Bezirksamt Lichtenberg von Berlin, Büro für Wirtschaftsförderung
 Marion Nüske (Tel. 030/90296-4338), wifoe@lichtenberg.berlin.de

Projektbeteiligte:
 Stadtentwicklungsamt Lichtenberg, Martina Becker,
 m.becker@lichtenberg.berlin.de

Ausgangslage

Das Gewerbegebiet Herzbergstraße ist ein wichtiger innerstädtischer Berliner Gewerbestandort, dessen Bedeutung sich auch im Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe des Berliner Senats niederschlägt. Auf Basis der „Handlungslinien für die Förderung der Wirtschaft in Lichtenberg“ wurde die Standortstudie „Gewerbegebiet Herzbergstraße: Produktiv und kreativ“ erarbeitet, welche neben einer umfangreichen Bestands- und Entwicklungsanalyse auch erste Ansatzpunkte für ein Handlungskonzept umfasst. Zur Sicherung des Gewerbegebiets als Produktionsstätte gegenüber anderen Nutzungen sind Aktivitäten zur Standortsicherung und -profilierung erforderlich.

Das Gebiet des Modellvorhabens

Das bis zur Wiedervereinigung überwiegend industriell geprägte Gebiet hat sich stark verändert und ist heute geprägt durch einen Mix von unterschiedlichen Branchen, Betriebsgrößen und Nutzungen. Die Nachfrage nach den vorhandenen Gewerbeflächen war lange Zeit schwach und geprägt von nicht-produzierenden Nutzungen. So siedelte sich beispielsweise das Dong Xuan Center an, ein Großhandelskomplex mit überwiegend asiatischen Händlern und Waren, der sich über die Jahre zu einem starken Wirtschaftsfaktor für den Bezirk entwickelt hat.

Im Zuge der immer größer werdenden Konkurrenzen um die noch verfügbaren Gewerbeflächen in Berlin hat in den vergangenen Jahren auch die Nachfrage im Gebiet Herzbergstraße stark zugenommen. Hinzu kommen neue Entwicklungen wie

die verstärkte Ansiedlung von kreativwirtschaftlichen Unternehmen sowie zuletzt auch die erforderliche Bereitstellung von Flächen für die Unterbringung von Flüchtlingen.

Durch die steigende Nachfrage nach Flächen befürchten einerseits ansässige Unternehmen eine Verdrängung aus dem Gebiet, andererseits haben Grundstückseigentümer hohe Erwartungen hinsichtlich der Entwicklungsmöglichkeiten ihrer Flächen. Trotz der steigenden Bodenpreise werden von einigen ansässigen Betrieben das schlechte Image, das äußere Erscheinungsbild und teilweise auch die fehlende Planungssicherheit bemängelt.

Entwicklungsziele, Strategien und Handlungsansätze

Mit Blick auf die Sicherung und Entwicklung des Gewerbestandortes bestehen Handlungserfordernisse zum einen in der Herausarbeitung und Begleitung einer klaren Orientierung des Gebietes als Gewerbebestandort, zum anderen in einer ausgleichenden Moderation der unterschiedlichen Ansprüche. Das Projekt zielt damit zunächst auf die Stärkung der endogenen Kräfte, also auf die Einbeziehung, Aktivierung und Begleitung der bereits ansässigen Unternehmen. Dabei werden auch aktuelle Tendenzen hinsichtlich ihrer positiven Effekte sowie Herausforderungen für das Gebiet betrachtet.

Weitere Entwicklungsziele für das Gebiet sind die Verbesserungen des Standortimages, der Aufenthaltsqualität, der Kommunikation zwischen den Unternehmen und der Informationsgrundlage über Flächenangebot und -nachfrage.



Integrierte Lage im Bezirk Lichtenberg (Quelle: Bezirksamt Lichtenberg von Berlin)

Um ansässigen und am Standort interessierten Unternehmen die erforderliche Sicherheit für Entwicklungen und Investitionen zu geben, soll auch die bislang fehlende planungsrechtliche Gebietssicherung vorbereitet werden. Dazu wird vom Stadtentwicklungsamt eine Rahmenplanung vorbereitet, die als Grundlage für Bauungspläne genutzt werden kann.

ExWoSt-Projektbausteine:

Es wird ein **Gebietsmanagement** installiert, das die konkreten Maßnahmen zum Erreichen der Zielstellung entwickelt und umsetzt mit folgenden Aufgabenschwerpunkten:

- Bereits bestehende **Kooperationen** zwischen ansässigen Unternehmen werden sondiert und gestärkt.

Einwohnerzahl der Stadt (Stand 31.12.2014):

3.469.849

Bevölkerungsprognose: wachsend

Gebietstyp: Gewerbegebiet mit Mischnutzungstendenzen

Gebietsgröße: ca. 190 ha

Anzahl Unternehmen: ca. 850

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte: ca. 8.400

Entwicklungsziele:

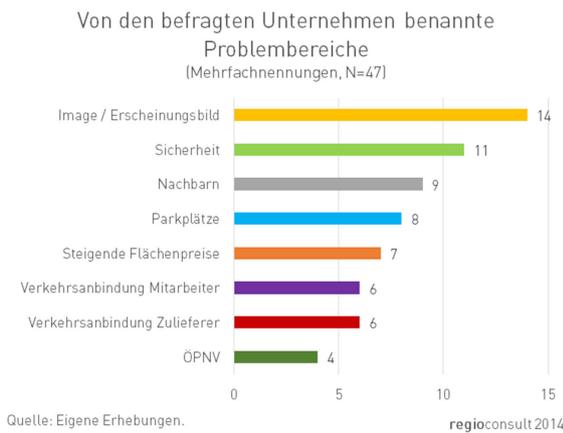
Sicherung und Entwicklung des Gewerbebestandes, Entwicklung von Identität und Standortimage, Standort- und Planungssicherheit

Untersuchungs- und Konzeptgrundlagen:

Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe, Gutachten Gewerbebetriebe Lichtenberg, Standortstudie

Geplante Maßnahmen:

Gewerbegebietsmanagement und Standortprofilierung



Gewerblich genutzte historische Gebäude im Gewerbegebiet (Foto: regioconsult)

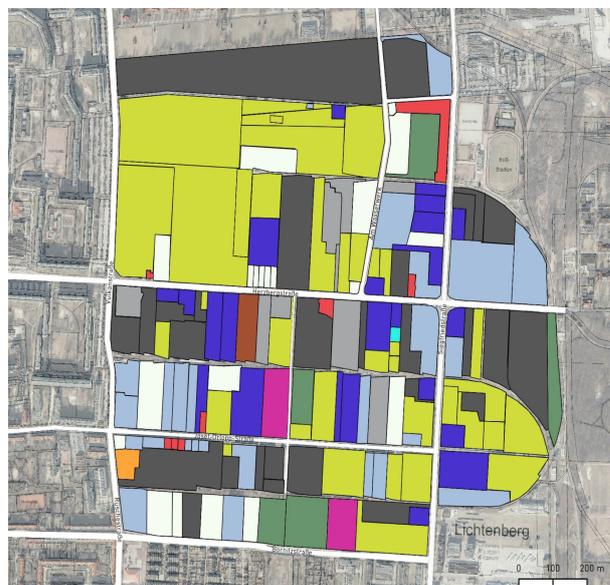
Unternehmensbefragung

(Quelle: Bezirksamt Lichtenberg von Berlin)

- Die in Ansätzen vorhandenen **Netzwerkinitiativen** werden ausgebaut. Dazu wird es u.a. ein Format „Lokales Unternehmensfrühstück“ geben. Weitere Formate zur Stärkung des Netzwerkes sind zu entwickeln. Die Bildung eines selbsttragenden Unternehmensnetzwerkes im Gebiet wird angestrebt. Veranstaltungen, Gespräche und Befragungen, also der stete persönliche Kontakt vor Ort ist die bevorzugte Organisationsform für die Realisierung des gesamten Projektes.
- Ein **Gewerbeflächen- und Leerstandsmanagement** wird als Instrument zur Gebietsprofilierung eingeführt. Das kann sowohl als Alleinstellungsmerkmal für einen innerstädtischen Standort gewertet werden, als auch beispielgebenden Pilotcharakter für andere Standorte tragen.

gebietsentwicklung insbesondere im Osten Deutschlands liefern. Es werden viele Module einer nachhaltigen Gewerbegebietsentwicklung aufgegriffen, die in dem jeweiligen Themenfeld übertragbare Ergebnisse hervorbringen können, u. a. im Konfliktbereich zu steigendem Wohnraumbedarf.

Besonderes Erkenntnispotenzial bergen die ausgeprägte Netzwerkdynamik und bottom up-Prozesse der Selbstorganisation der Akteure im Gebiet sowie die Thematisierung von künstlerischen, kreativen (Zwischen-)Nutzungen sowie der sozialen Aspekte.



Nutzungsarten im Gewerbegebiet Herzbergstraße (Quelle: Bezirksamt Lichtenberg von Berlin)

Erwarteter Erkenntnisgewinn

Das Projekt kann Beiträge zu nachhaltigen Entwicklungsperspektiven integrierter innerstädtischer Gewerbe-

Dortmund

Dortmund – Gewerbe- und Industriegebiet Dorstfeld-West Innovation Business Park – zukunftsfähige Weiterentwicklung

Projektträger:

Umweltamt Stadt Dortmund

Dr. Monika Hirsch (Tel.: 0231/50-26049), monika.hirsch@stadtdo.de

Projektbeteiligte:

Stadtplanungs- und Bauordnungsamt: Dagmar Knappe,

dagmar.knappe@stadtdo.de

Wirtschaftsförderung: Michael Lenkeit, michael.lenkeit@stadtdo.de

Handwerkskammer: Siegfried Riemann, siegfried.riemann@hwk-do.de

Industrie- und Handelskammer: Fabian Lauer, f.lauer@dortmund.ihk.de

Ausgangslage

Die Stadt Dortmund bekennt sich zur nachhaltigen Entwicklung von Stadtquartieren und Gewerbegebieten im Bestand. Verschiedene Pläne und Programme legen die Klimaschutz- und Energieeffizienzziele der Stadt dar. Für das Gewerbegebiet Dorstfeld-West wurde bereits mit intensiver Beteiligung der Gewerbetreibenden vor Ort ein integriertes Klimaschutzteilkonzept entwickelt, das Handlungsoptionen aufgezeigt und erste Ziele definiert. Der Entwicklungsbericht Dorstfeld von 2013 formuliert Entwicklungsziele für die Wirtschaftsflächen in Dorstfeld. Da diese bereits größtenteils bebaut sind, liegt ein Fokus auf der Sicherung bzw. Verbesserung der Gestaltungsqualität sowie auf der (Re)Aktivierung von Leerstand und unbebauten Reserveflächen.

Das Gebiet des Modellvorhabens

Das Gewerbegebiet entstand ab 1968 auf der Fläche der ehemaligen Zeche Dorstfeld. Es ist für Dortmund und die gesamte Region wegen seiner Größe, innenstadtnahen Lage, guten Straßennetzanbindung, Branchenvielfalt und wirtschaftlichen Stabilität von besonderer Bedeutung. Allerdings ist es auch „in die Jahre gekommen“. Bei mehr als der Hälfte der Gebäude lassen sich ein Modernisierungstau oder eine unzulängliche Gebäudeausrüstung feststellen. Die Anbindung an den ÖPNV ist verbesserungsbedürftig, alternative Mobilitätsangebote existieren nicht. Auch im Hinblick auf die Energieversorgung besteht Optimierungsbedarf.



Gewerbegebiet Dorstfeld-West

(Quelle: Stadt Dortmund, Vermessungs- und Katasteramt, Lizenz-Nr. 1601778)

Die Umweltbelastungen innerhalb des Gebiets sind relativ hoch. Neben dem hohen Verkehrsaufkommen tragen einzelne Betriebe zu lokalen Emissionen bei. Nutzungskonflikte bestehen vor allem mit der direkt angrenzenden Wohnbebauung. Da nur wenige Wirtschaftsflächenreserven vorhanden sind, haben viele Betriebe lediglich eingeschränkte Erweiterungsmöglichkeiten. Ein Gebietsmarketing oder -management gibt es derzeit nicht.

Entwicklungsziele, Strategien und Handlungsansätze

Das Projekt „Innovation Business Park“ zielt auf eine zukunftsfähige Weiterentwicklung des Gewerbe-

und Industriegebiets Dorstfeld-West. Das Augenmerk liegt dabei auf den Handlungsfeldern Energieeffizienz und Anpassung an die Folgen des Klimawandels. Ziel ist die Reduktion der lokal verursachten Treibhausgasemissionen um 40% bis 2025 gegenüber dem Basisjahr 2014. Damit verbunden sind Ziele zur Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur, zur Steigerung der Energieeffizienz durch Gebäudemodernisierung und Prozessoptimierung sowie zur Umstellung der Energieversorgung von fossilen auf erneuerbare Energiequellen. Weitere Ziele bestehen

- in der Risiko- oder Gefahrenvermeidung durch Anpassung an die Folgen des Klimawandels,

Einwohnerzahl der Stadt (Stand: 31.12.2014): 589.283

Bevölkerungsprognose: leicht steigend

Gebietstyp: Gewerbe- und Industriegebiet

Gebietsgröße: ca. 122 ha

Anzahl Unternehmen: ca. 175

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte: ca. 5.000

Entwicklungsziel: Zukunftsfähige Weiterentwicklung des Standorts durch Energieeffizienz und Anpassung an die Folgen des Klimawandels

Untersuchungs- und Konzeptgrundlagen: Entwicklungsbericht Dorstfeld (2013), InSEKt Innenstadt West (2009), Masterplan Wirtschaftsflächen Dortmund (2010), Klimaschutzkonzept (August 2015)

Geplante Maßnahmen:

- Rahmenplanung mit Weiterentwicklung des Klimaschutzteilkonzepts und Querschnittskonzept
- Aufbau eines Unternehmensnetzwerks
- Gebietsmanagement
- Leitfaden für Gewerbegebiete

- in der Bestandssicherung und Neuansiedlung von Unternehmen,
- in der Optimierung der Flächen- und Gebäudenutzung sowie
- im Aufbau sozialer und funktionaler Unternehmensnetzwerke zum gegenseitigen Nutzen und Imagegewinn.

Die dazugehörigen Maßnahmen sind im „Integrierten Klimaschutzteilkonzept“ beschrieben.

Die langjährige Erfahrung in Dortmund zeigt, dass vor allem die Themen Energie und Klima nur im Verbund mit weiteren Handlungsfeldern wie Städtebau und Ökonomie erfolgreich transportiert werden können.

ExWoSt-Projektbausteine

Für das Gebiet wird daher zunächst ein **Rahmenplan „Energieeffizientes und zukunftsfähiges Gewerbegebiet Dorstfeld West“** erstellt. Hierin wird das „Integrierte Klimaschutzteilkonzept für das Gewerbegebiet Dorstfeld West“ weiterentwickelt, indem Energie- und Umweltmanagementsysteme etabliert und Handlungsoptionen zur Risikoabwehr von Klimafolgen konkretisiert werden. Dazu werden Vorschläge zur Umsetzung von Maßnahmen ausgearbeitet, z.B. Fahrradverleihstationen oder die Entsiegelung von öffentlichen Plätzen. Ein **Querschnittskonzept** dient dazu, die Handlungsfelder Energie und Klimaschutz mit ökonomischen, sozialen und städtebaulichen Aspekten zu verknüpfen, Stärken und Defizite in diesem Bereich zu analysieren und Handlungsoptionen für diese Querschnittsaufgaben zu konzeptionieren.



von links: Entree des Gewerbegebiets Dorstfeld-West, Standortdialog zur Erstellung des Klimaschutzteilkonzepts im Februar 2015 (Fotos: Stadt Dortmund)

Gleichzeitig soll das im Aufbau befindliche **Unternehmensnetzwerk** etabliert werden. Zu diesem Zweck sind Veranstaltungen zur Vernetzung von Unternehmen, z.B. Gewerbegebietsfeste, Exkursionen zu guten Beispielen u.ä. vorgesehen.

Ein **Gebietsmanagement** wird als zentrale Anlaufstelle vor Ort dienen, Unternehmen bei der Umsetzung von Maßnahmen begleiten und beraten sowie sich um Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit kümmern. Es soll zudem das Unternehmensnetzwerk weiterentwickeln und in eine feste Organisationsform überführen.

Die **Projektsteuerung** übernimmt die Stadt Dortmund; ein **Controlling-System** dient der Evaluation. Im Ergebnis soll ein Leitfaden entstehen, der erfolgversprechende Ansätze im Gewerbegebiet Dorstfeld-West herausarbeitet und die Übertragbarkeit auf weitere Gewerbegebiete prüft.

Erwarteter Erkenntnisgewinn

Das Dortmunder Modellvorhaben bietet die Möglichkeit, auszuloten, inwieweit Klimaschutzkonzepte für eine Qualifizierung von Gewerbegebieten genutzt werden können. Es will aufzeigen, wie über einen ganzheitlichen Ansatz CO₂-Einsparungen und die Anpassung an den Klimawandel erfolgen können. Dabei geht es auch um die Frage, inwieweit die städtebauliche Gebietserneuerung als „Trittbrett“ für Klimaschutz, Energieeffizienz und Risikoabwehr gegenüber Folgen des Klimawandels genutzt werden kann. Um eine nachhaltige Entwicklung und ökologische Qualifizierung des Gewerbegebiets in Gang zu setzen, wird nach Strategien und übertragbaren Lösungsansätzen geforscht, die bei den Unternehmen, den kommunalen Versorgern und der Stadtverwaltung Investitionen auslösen.

Ratingen

Gewerbegebiet Ratingen West-Tiefenbroich: InWest 2025 – Chancen gemeinsam nutzen. Neuaufstellung eines Gewerbe- und Bürostandorts

Projektträger:

InWest - Standortinitiative Ratingen Tiefenbroich/West e.V., Ratingen
Thomas Frühbuss (Tel.: 02102/847878), info@inwest.org

Projektbeteiligte:

Wirtschaftsförderung, André Dietze, andre.dietze@ratingen.de
Sachgebiet Stadtentwicklung, Statistik, Verkehr, Stadtforschung,
Vera Segreff, vera.segreff@ratingen.de

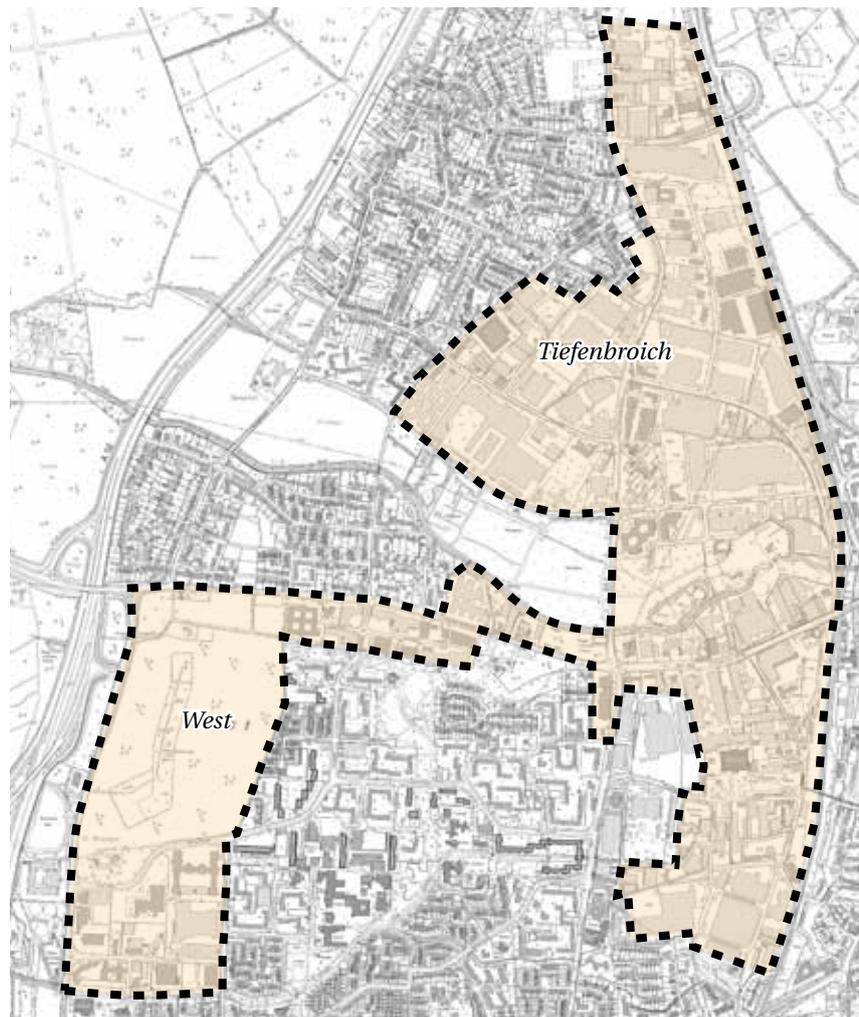
Ausgangslage

Die Stadt Ratingen hat im Jahr 2010 mit Maßnahmen zur Aktivierung von Eigentümern und Nutzern in den Gewerbegebieten Ratingen-West und -Tiefenbroich begonnen, um gemeinsam übergreifende Strategien für die Weiterentwicklung des Standorts zu erarbeiten und umzusetzen. Durch die Initialzündung der Stadt Ratingen konnte nach einer Standortkonferenz im Juni 2011 und weiterer Anschluss-treffen ein wesentlicher Schritt gemacht werden: die Gründung der InWest – Standortinitiative Ratingen Tiefenbroich/West e.V. im Jahr 2012.

Das Gebiet des Modellvorhabens

Die in einem losen räumlichen Zusammenhang gelegenen Gewerbegebiete sind ein wichtiger Standort sowohl für Büro- und Dienstleistungsnutzungen als auch für produzierendes Gewerbe sowie Handwerk. Seit den 1960er Jahren ist hier ein heterogener Nutzungsmix mit unterschiedlichen Unternehmensstrukturen entstanden. Entsprechend der zeitlichen und strukturellen Entwicklung finden sich diverse Gebäudetypen, Betriebsstätten und Grundstücksgrößen bzw. -zuschnitte.

Heute werden die nicht mehr zeitgemäßen Flächen- und Gewerberaumangebote jedoch nur noch schwach nachgefragt; Leerstände sind die Folge. Der Standort kann sich gegen Konkurrenzstandorte in Düsseldorf und Ratingen kaum noch behaupten. Angesichts des Nebeneinanders von Gewerbe, Industrie und Wohnnutzungen bestehen Nutzungskonflikte, die sich teilweise auch im Verhältnis von Büronutzungen zu



Gewerbegebiet Ratingen West-Tiefenbroich (Quelle: © Stadt Ratingen, 29/2015, Darstellung auf der Grundlage der Deutschen Grundkarte 1:5.000 (DGK5). Mit Genehmigung des Kreises Mettmann (Kataster- und Vermessungsamt) vom 19.03.2001 (Kontrollnr. 16/01))

verarbeitenden Gewerbebetrieben zeigen. Der starke Nutzungsmix und das Nebeneinander verschiedenster Branchen führen dazu, dass die Schärfung eines Standortprofils an Grenzen stößt.

Entwicklungsziele, Strategien und Handlungsansätze

Die übergeordnete Zielsetzung besteht darin, die Attraktivität des Gebiets durch die Behebung von städtebaulichen Fehlentwicklungen, die Verbesserung der Infrastrukturen, die

Einwohnerzahl der Stadt (Stand: 31.12.2014): 91.606

Bevölkerungsprognose: schrumpfend

Gebietstyp: Gewerbemischgebiet

Gebietsgröße: ca. 245 ha

Anzahl Unternehmen: ca. 300 (145 größere)

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

(Stand: 31.12.2014): 7.837

Entwicklungsziele: Erhöhung der Attraktivität des Gebiets durch eine städtebauliche und infrastrukturelle Qualitätsverbesserung, Definition von Nutzungsschwerpunkten

Untersuchungs- und Konzeptgrundlagen: Bestandsaufnahme und -analyse (2011)

Geplante Maßnahmen:

- Gebietsmanagement
- Masterplan mit integriertem Handlungskonzept

Aufwertung des öffentlichen Raums sowie durch effizientere Flächen- und Gebäudenutzung zu erhöhen. Damit sollen

- die Ausrichtung des Standorts auf internationale Dienstleistungen, Handel und technologieorientierte Unternehmen sowie als Gebiet für den Mittelstand, verarbeitende Betriebe und das Handwerk geschärft,
- der Bekanntheitsgrad erhöht und
- die positive Wahrnehmung des Gebiets gefördert werden.

Grundsätzlich strebt die Stadt an, den Umfang an Gewerbebetrieben insgesamt, insbesondere aber den Anteil des produzierenden Gewerbes, zu erhalten. Dienstleistung und Produktion sollen räumlich neu zugeordnet werden.

ExWoSt-Projektbausteine

Für die zielgerichtete Entwicklung soll ein „**Masterplan mit integriertem Handlungskonzept bis 2025**“ erstellt werden. In diesem Kontext werden zunächst die Rahmenbedingungen untersucht sowie Handlungsfelder und Handlungsschwerpunkte herausgearbeitet. Durch die Festlegung von Entwicklungszielen und Nutzungsschwerpunkten sollen Maßnahmen- und Handlungsempfehlungen für die Nachverdichtung, Umnutzung und Gebietsentwicklung bestimmt werden. So soll das Gebiet durch eine Nutzungsprofilierung von Teilbereichen strukturiert werden. Im Rahmen der Erstellung des Masterplans sind auch Beteiligungsveranstaltungen im Gebiet geplant.

Als zweiter Projektbaustein soll ein **Gebietsmanagement** bei der Standortinitiative InWest eingerichtet



*Licht und Schatten liegen dicht beieinander
(Fotos, von links: InWest, Achim Blazy)*

werden und als Anlaufstelle ein Büro im Gebiet beziehen. Das Gebietsmanagement soll schwerpunktmäßig in den Bereichen Marketing, Schärfung des Standortprofils, Leerstandsmanagement, Organisation von Beratungsangeboten und Netzwerkversteigerung tätig werden. Insbesondere soll es folgende, von der Standortinitiative InWest geplante Maßnahmen und Aktionen initiieren und begleiten:

- Verbesserung der verkehrlichen Anbindung, Begleitung eines Mobilitätskonzepts, Abstimmungen mit den Verkehrsbetrieben
- Abstimmungen mit Versorgungsträgern zum Ausbau der Glasfaserinfrastruktur und Vernetzung mit Internet- und Telefondiensten
- Entwicklung von Start-Up-Angeboten in Leerstandsimmobilien, Ansiedlungsberatung und Anfragbearbeitung
- Allgemeine Netzwerkarbeit und Gewinnung weiterer Unternehmen
- Imageverbesserung durch Pflege und Weiterentwicklung des Internetauftritts und anderer medialer Produkte

- Fortführung der Kooperation mit ÖKOPROFIT als Angebot an die Unternehmen vor Ort, sich unter ökonomischen und gleichzeitig unter ökologischen Aspekten zukunftssicher aufzustellen
- Öffentlichkeitsarbeit; Pressemitteilungen, Berichterstattung über durchgeführte Veranstaltungen

Erwarteter Erkenntnisgewinn

Der Projektansatz fußt auf einer Initiative von Unternehmen vor Ort in enger Kooperation mit der Wirtschaftsförderung der Stadt Ratingen. Der Einfluss einer solchen „Private-Public“- Initiative, die durch ihre Mitglieder Entwicklungsziele formuliert und umsetzt, kann perspektivisch einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung der Gebietsituation leisten. Mit der Etablierung der Standortinitiative InWest wurde in Ratingen bereits eine wichtige Vorarbeit geleistet, die für andere Modellvorhaben beispielgebend sein kann.

Kassel

Kassel – Handlungsstrategien zur Konsolidierung und nachhaltigen Weiterentwicklung des Gewerbegebiets Waldau-West

Projektträger:
 Stadt Kassel, Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz
 Birgit Schwarze (Tel. 0561/787-6035), birgit.schwarze@kassel.de

Projektbeteiligte:
 Wirtschaftsförderung Region Kassel GmbH (WFG),
 Larissa Most, most@wfg-kassel.de
 Netzwerk Industriepark Kassel,
 Christoph Külzer-Schröder, pr@industriepark-kassel.de

Ausgangslage

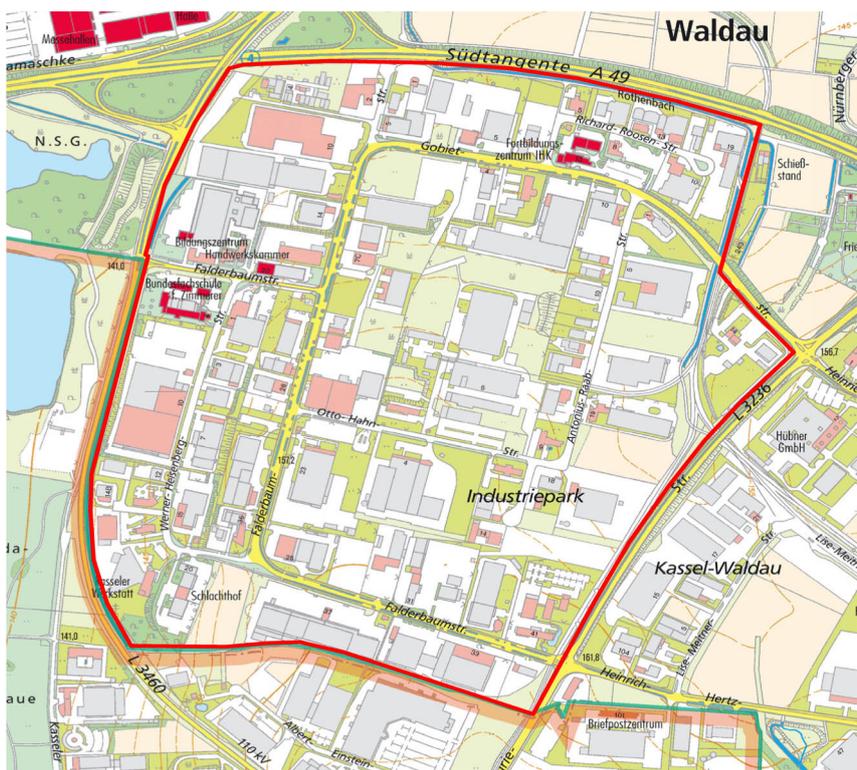
Die Stadt Kassel hat die Einführung einer Flächenkreislaufwirtschaft beschlossen, die auch die Revitalisierung bzw. nachhaltige Weiterentwicklung bestehender Gewerbegebiete einschließen soll. Dabei soll versucht werden, analog der Strategiebildung bei bisherigen Stadterneuerungsprozessen in Wohnquartieren, Handlungsfelder und Instrumente für die Erneuerung bzw. Attraktivierung bestehender Gewerbegebiete zu entwickeln.

Das integrierte Stadtentwicklungskonzept ‚Kasseler Osten‘ weist im Bereich der gewerblichen Altstandorte Reaktivierungs- und Umstrukturierungspotenziale aus, die verfügbar gemacht werden sollten.

Das Modellvorhaben „Handlungsstrategien zur Konsolidierung und nachhaltigen Weiterentwicklung“ wird im Gewerbegebiet Waldau-West durchgeführt. Dieses ist in den 1970er bis 1980er Jahren auf dem Gelände des ehemaligen Flugplatzes entstanden und damit der älteste Teil des Industrieparks Kassel-Waldau.

Das Gebiet des Modellvorhabens

Im Gebiet des Modellvorhabens sind Betriebe unterschiedlicher Gewerbearten ansässig. Die Baustruktur besteht überwiegend aus eingeschossigen und zum Teil sehr großflächigen Produktions- und Lagerhallen, in Teilen gibt es auch zwei- bis dreigeschossige Bürogebäude. Betriebseigene Erschließungs- und Lagerflächen haben zu einem hohen Versiegelungsgrad im Gebiet geführt. Zahlreiche Betriebe verfügen über ungenutzte Reserveflächen.



Karte des Plangebietes „Gewerbegebiet Waldau-West“ (Quelle: Stadt Kassel)

In den vergangenen Jahren ist es zur Aufgabe und Verlagerung von Betrieben gekommen. Aufgrund leerstehender Immobilien bzw. von Angeboten an vermietbaren Teilflächen werden vermehrt Anfragen für Nutzungsarten gestellt, die zu deutlichen Veränderungen des Gewerbebestandes führen und dadurch einen Strukturwandel im Gebiet einleiten könnten.

Erste gebietsuntypische Ansiedlungen hat es bereits gegeben (u.a. Kegelbahn, Kartbahn, Steuerberater). Andere Handlungsbedarfe bestehen beim baulichen und energetischen Gebäudezustand, in der unzureichenden ÖPNV-Erreichbarkeit sowie im Hinblick auf die digitale und soziale Infrastruktur. Weitere Herausforderungen sind hohe Versiegelungsgrade und fehlende Grünflächen.

rungen sind hohe Versiegelungsgrade und fehlende Grünflächen.

Entwicklungsziele, Strategien und Handlungsansätze

Das Modellvorhaben dient der Strategiebildung und Definition konkreter Handlungsfelder, die das Zusammenwirken von Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung im Sinne einer zukunftsfähigen Standortsicherung gewerblicher Bestandsquartiere fortschreiben. Es sollen genaue Erkenntnisse über die Defizite und Bedarfe im Plangebiet gewonnen werden.

Die Möglichkeiten für eine Verstärkung der Netzwerkbildung sowie der Förderung neuer (modellhafter)

Einwohnerzahl der Stadt (Stand 31.12.2014): 194.747

Bevölkerungsprognose: leicht wachsend

Gebietstyp: Gewerbegebiet

Gebietsgröße: ca. 135 ha (gesamter Industriepark Kassel-Waldau ca. 230 ha)

Anzahl Unternehmen: ca. 100 im Plangebiet (im gesamten Industriepark Kassel-Waldau ca. 500)

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte: ca. 10.000 im gesamten Industriepark

Entwicklungsziele:

Strategiebildung, Definition konkreter Handlungsfelder, Standortqualifikation, Netzwerkbildung

Untersuchungs- und Konzeptgrundlagen:

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Kasseler Osten, Klimaschutz-Teilkonzept „Klimagerechtes Flächenmanagement im Kasseler Osten“

Geplante Maßnahmen:

Gewerbegebietsmanagement, Leitlinien-Konzept, Initiierung von Pilotmaßnahmen

Unternehmenskooperationen sollen erprobt werden. Folgende weitere Handlungsansätze sind vorgesehen:

- Weiterentwicklung des Gewerbegebietes durch die interessenübergreifende Verknüpfung verschiedener Fachbelange (z.B. Umwelt- und Klimaschutz, Energie) zur Ressourcenschonung und Kostendämpfung
- Verbesserung der Standortattraktivität zur Fachkräftebindung, u.a. durch soziale Infrastruktur und Aufenthaltsqualitäten
- Flächendeckende Breitbandversorgung
- Verbesserung der Erreichbarkeit durch intermodale Mobilität, Bündelung von Parkierungsflächen
- Wiedernutzung gewerblicher Brachflächen bzw. Aktivierung betrieblicher Reserveflächen

des Unternehmensnetzwerkes Industriepark Kassel ist die Organisation und Durchführung von Workshops bzw. Fachveranstaltungen zu Themenfeldern wie Energieeffizienz und Gebäudesanierung, Fachkräftesicherung, Breibandbindung, intermodale Mobilität, Flächenmanagement – jeweils in Verbindung mit Informationen zu Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten für unternehmensbezogene Maßnahmen – vorgesehen.

- Von den Unternehmen im Gebiet sollen selbstgetragene **Pilotmaßnahmen** initiiert und durchgeführt werden. Dazu werden durch das Gebietsmanagement, die Steuerungsgruppe sowie das Unternehmensnetzwerk Hilfestellungen gegeben.

Erwarteter Erkenntnisgewinn

Das Gewerbegebiet weist typische Problemlagen und Herausforderungen von Gewerbebestandsgebieten auf. Bei dem geplanten Beteiligungs- und Planungsprozess sollen Erkenntnisse darüber gewonnen werden, wie sich Unternehmen selbst organisieren können bzw. welche Unterstützungsangebote seitens der Stadt und der Wirtschaftsförderung erforderlich sind. Dabei kann untersucht werden, ob Nachhaltigkeit als Leitidee im unternehmerischen Handeln verankert und mit standortbezogenen Initiativen verknüpft werden kann.

Besonders interessant erscheint das Anliegen, im Rahmen einer Flächenkreislaufwirtschaft erfolgreiche Strategien aus der Quartiersentwicklung auf bestehende Gewerbegebiete zu übertragen.

ExWoSt-Projektbausteine

- Ein **Gebietsmanagement** soll als externe Dienstleistung erbracht werden und als zentrale Anlaufstelle im Projektgebiet dienen. Das Gebietsmanagement begleitet den gesamten Prozess und organisiert auch wesentliche Bausteine zur Beteiligung. Dazu gehört auch die Erarbeitung eines Leitlinienkonzeptes mit Bestandserhebungen und Befragungen sowie die Ableitung von Strategien und Handlungsfeldern zur nachhaltigen Gewerbe- und Gebietsentwicklung.
- **Workshops und Fachveranstaltungen** dienen einer bedarfs- und handlungsorientierten Aktivierung der lokalen Gewerbebetriebe bzw. der entsprechenden Grundstückseigentümer. Unter Federführung



Luftbild des Plangebiets (Quelle: Stadt Kassel)

Frankfurt am Main

Frankfurt am Main – Gewerbegebiete Fechenheim-Nord und Seckbach „Bestand hat Zukunft“

Projektträger:

Stadtplanungsamt Frankfurt am Main, Abteilung Gesamtstadt / 61.G2
Matthias Drop (Tel.: 069/212-34930), matthias.drop@stadt-frankfurt.de
Antje Iff (Tel.: 069/212-30087), antje.iff@stadt-frankfurt.de

Projektbeteiligte:

Wirtschaftsförderung Frankfurt GmbH
Oliver Schwebel, oliver.schwebel@frankfurt-business.net

Ausgangslage

Die Stadtentwicklungspolitik in Frankfurt am Main zielt auf die nachhaltige Entwicklung bestehender Industrie- und Gewerbegebiete, um diese in ihrer Funktion zu stärken und Innenentwicklungspotenziale zu nutzen. Instrumentelle und konzeptionelle Ansätze dazu formuliert die „Machbarkeitsstudie Entwicklung eines nachhaltigen Gewerbegebiets in Frankfurt am Main“. Diese sollen im Zuge eines Pilotprojekts in den Gewerbegebieten Fechenheim-Nord und Seckbach konkretisiert und erprobt werden. Dafür stellt die Stadt Mittel in Höhe von 1,3 Mio. Euro über einen Zeitraum von 5 Jahren bereit.

Das Gebiet des Modellvorhabens

Die räumlich zusammenhängenden Gewerbegebiete Fechenheim-Nord und Seckbach liegen im Osten des Frankfurter Stadtgebiets und bilden mit weiteren Industrieflächen einen der industriellen bzw. gewerblichen Kerne der Stadt.

Die Erschließung der Gebiete begann Anfang des 20. Jh. im Zusammenhang mit der Anlage des Osthafens am Main. Ein großer Teil der Bausubstanz wurde in den 1950er bis 1980er Jahren errichtet. Privater und öffentlicher Raum sowie die Gebäudesubstanz sind vielfach sanierungsbedürftig; z.T. gibt es Leerstände. Es bestehen Mängel in der internen und externen Erschließung sowie Nutzungskonflikte innerhalb des Gebiets, aber auch mit angrenzender Wohnbebauung. Die Gewerbestandorte werden in der Stadt kaum wahrgenommen, ein positives Image fehlt. Die Problemfelder sowie Hand-



Gewerbegebiete Seckbach und Fechenheim-Nord (Quelle: agl; Kartengrundlage: Stadtvermessungsamt der Stadt Frankfurt am Main)

lungsoptionen, Strategien und Maßnahmenvorschläge wurden in einem städtebaulichen Entwicklungskonzept für die beiden Gebiete aufgearbeitet.

Entwicklungsziele, Strategien und Handlungsansätze

Auf Grundlage der vorliegenden Konzepte soll das Gewerbegebiet in einem kooperativen Prozess mit den örtlichen Betrieben nachhaltig entwickelt werden. Ein wesentliches Entwicklungsziel ist die Sicherung der

vorhandenen Gewerbe- und Industrieflächen, um so Standortsicherheit für die ansässigen Unternehmen zu gewährleisten und damit zur Innenentwicklung beizutragen. Durch städtebauliche Aufwertungsmaßnahmen sollen der öffentliche Raum qualifiziert und die Umweltbedingungen verbessert werden. Maßnahmen zur Standortprofilierung sollen zur Identitätsstiftung und Imageverbesserung beitragen. Im Zuge des Klimaschutzes geht es vor allem um effiziente

Einwohnerzahl der Stadt (Stand 30.06.2015): 716.277

Bevölkerungsprognose: wachsend

Gebietstyp: Industrie- und Gewerbegebiet,
Gewerbemischgebiet

Gebietsgröße: ca. 185 ha

Anzahl Unternehmen: ca. 550

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte: ca. 7.100

Entwicklungsziel: Nachhaltige Entwicklung und Sicherung der Gewerbestandorte in einem kooperativen Prozess

Untersuchungs- und Konzeptgrundlagen: Machbarkeitsstudie, Entwicklungskonzept

Geplante Maßnahmen:

- Standortmanagement
- Informations-/Netzwerkveranstaltungen, Workshops,
- Gebietsprofilierung/Internetauftritt,
- Öffentlichkeitsarbeit

Ressourcennutzung, ein gebietsbezogenes Abfall- und Stoffstrommanagement, Entsiegelung und naturnahe Begrünung sowie um ein ganzheitliches Wassermanagement.

Zur Zielerreichung sieht die Stadt Frankfurt verschiedene Projektbausteine vor: So wird ein **Standortmanagement** eingerichtet, dem ein **Gebietsfonds** für die flexible Umsetzung kleiner Sofortmaßnahmen (z.B. Begrünung, Beschilderung) zur Verfügung stehen soll. Das Standortmanagement wird somit in die Lage versetzt, selbstständig und unbürokratisch kleinere Projekte zeitnah zu realisieren.

Als weitere Bausteine sollen durch das Energiereferat der Stadt ein gebietsbezogenes **Klimaschutzkonzept** erstellt und ein **Klimaschutzmanagement** etabliert werden.

Als Schnittstelle zwischen dem Standort- und Klimaschutzmanagement dient das geplante **Quartiersbüro** vor Ort. Es fungiert als Anlaufstelle für alle Beteiligten und als neutraler Ort für Fachgespräche und Mediationsverfahren. Es kann sich zur „Gebietsadresse“ entwickeln und als Informationszentrum des Modellprojektes dienen.

Eine **fachübergreifende Projektgruppe** begleitet den Prozess und sorgt für die notwendige Zusammenarbeit zwischen Stadtplanungsamt, Wirtschaftsförderung und Energiereferat sowie weiteren Aufgabenträgern.

ExWoSt-Projektbausteine

Gegenstand des Modellvorhabens sind das Standortmanagement sowie diverse informative und kommunikative Maßnahmen. Das **Standortmanagement** wird bei der Wirtschaftsförderung Frankfurt GmbH über einen



von links: Gewerbegebiete Fechenheim-Nord und Seckbach
(Fotos: Stadtplanungsamt Frankfurt)

Zeitraum von 5 Jahren eingerichtet. Seine Aufgaben sind vor allem:

- Vernetzung der Akteure vor Ort
- Bündelung von Beratungs- und Fördermöglichkeiten
- Profilierung und Außendarstellung des Standorts
- Organisation und Fortführung der fachübergreifenden Projektgruppe
- Flächen- und Leerstandsmanagement
- Mobilitätsmanagement
- Verwaltung des Gebietsfonds

Um die Mitwirkungsbereitschaft und das Engagement der Akteure vor Ort zu initiieren, zu fördern und zu verstetigen ist ein umfassender Informations- und Kommunikationsprozess geplant. Dazu gehören:

- **Informationsveranstaltungen** zur Präsentation des Projektstands, der Vorstellung von Maßnahmen sowie des weiteren Vorgehens
- **Netzwerkveranstaltungen und Workshops**, bei denen Unternehmer, Eigentümer und Akteure miteinander in Kontakt gebracht werden sollen und die die Grün-

dung einer Standortinitiative zum Ziel haben

- **Gebietsprofilierung/Internetauftritt** mit einer einheitlichen Außendarstellung und der Entwicklung einer Internetplattform, die Synergien zwischen den Unternehmen fördern soll
- **Öffentlichkeitsarbeit** (Dokumentation, Publikation und Werbung)

Erwarteter Erkenntnisgewinn

Mit der Machbarkeitsstudie und dem Entwicklungskonzept liegen bereits umfangreiche Analysen und konkrete Handlungsansätze für das Gebiet vor. Erste Kooperationsstrukturen haben sich bereits etabliert. Mit der Gründung einer Standortinitiative wird eine Verstetigung des Entwicklungsprozesses im Gewerbegebiet und damit ein wesentlicher Beitrag zur Nachhaltigkeit angestrebt. Auf dieser Grundlage sind Erkenntnisse zur Maßnahmenumsetzung insbesondere in den Bereichen Energie, Mobilität und städtebauliche Qualifizierung sowie zur Netzwerkbildung zu erwarten.

Karlsruhe

Karlsruhe – Gewerbequartier Grünwinkel: REGEKO – „Ressourcen-optimiertes Gewerbeflächenmanagement durch Kooperation“

Projektträger:

Karlsruher Fächer GmbH, Barbara Rettenmaier
(0721/133-2410), barbara.rettenmaier@kfg.karlsruhe.de

Projektbeteiligte:

Karlsruher Fächer GmbH: Klaus Lehmann, klaus.lehmann@kfg.karlsruhe.de
Stadtplanungsamt: Martin Kratz, martin.kratz@stpla.karlsruhe.de
Wirtschaftsförderung: Andrea Scholz, andrea.scholz@wifoe.karlsruhe.de

Ausgangslage

Den stadtentwicklungspolitischen Rahmen für das Modellvorhaben in Karlsruhe setzt das integrierte „Stadtentwicklungskonzept Karlsruhe 2020“ mit einer „Bestandsentwicklungsstrategie“, die auch die Gewerbeflächen einbezieht. Dieser Grundsatz gibt der Innenentwicklung den Vorrang und impliziert den Anspruch, keine weiteren Gewerbeflächen im Außenbereich auszuweisen. Das 2014 mit Fördermitteln des Landes Baden-Württemberg erstellte Praxishandbuch „Unternehmensstandorte zukunftsfähig entwickeln“ dient dabei als Handlungsleitfaden und Kommunikationsinstrument.

Das Gebiet des Modellvorhabens

Die Ausgangssituation im Gebiet Grünwinkel ist durch komplexe Problemlagen und heterogene Akteurskonstellationen gekennzeichnet. Dazu gehören städtebauliche und funktionale Defizite, interne Nutzungs-, Nachbarschafts- und Umweltkonflikte, Mängel der internen wie externen Erschließung sowie ein insgesamt negatives Image des Gewerbegebiets. Am Ende des ersten Entwicklungszyklus angelangt weist es eine sehr heterogene, gewerbliche Nutzungsstruktur sowie vielfältige Defizite auf und zählt eher zu den „vergessenen“ Stadträumen. Durch Betriebsverlagerungen ist das Gebiet derzeit stark im Umbruch.

Entwicklungsziele, Strategien und Handlungsansätze

Ausgehend von der gesamtstädtischen Innenentwicklungsstrategie soll im Gewerbegebiet Grünwinkel erprobt werden, wie im Bestand ein



Gewerbegebiet Grünwinkel

(Quelle: Stadt Karlsruhe, Liegenschaftsamt, 2016-2103)

attraktives, kompaktes Siedlungsmuster mit zukunftsweisenden, ressourceneffizienten Strukturen geschaffen werden kann. Durch direkte Ansprache und Aktivierung der Eigentümer, der ansässigen Unternehmen sowie der Anwohner soll das Gebiet einen Impuls zur Transformation in ein lebendiges, urbanes Quartier für eine moderne Arbeitswelt erhalten. Der übergreifende Anspruch besteht darin, „weiche“ Maßnahmen zum Zweck der Umsetzung „harter“, investiver Maßnahmen privater und öffentlicher Ak-

teure zu entwickeln und einzusetzen.

Das Gesamtvorhaben gliedert sich in zwei Bausteine: **Baustein 1** wird im Rahmen des Förderprogramms „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ des Landes Baden-Württemberg durchgeführt. Er beinhaltet eine Bestands- und Potenzialanalyse des Gebiets, auf deren Grundlage ein Masterplan erarbeitet wird. Dieser enthält Vorschläge zur Aktivierung und Aufwertung von Flächen, beleuchtet Problemlagen und zeigt Maßnahmen zur Steigerung der ökologischen

Einwohnerzahl der Stadt (Stand: 31.09.2015): 301.980

Bevölkerungsprognose: wachsend

Gebietstyp: Gewerbemischgebiet

Gebietsgröße: ca. 78 ha

Anzahl Unternehmen: ca. 140

Entwicklungsziel: Transformation in ein lebendiges, urbanes Quartier für flächensparendes, innovatives und ressourcenoptimiertes Wirtschaften

Untersuchungs- und Konzeptgrundlagen: ISEK Karlsruhe 2020 (2012), Räumliches Leitbild für die Stadt Karlsruhe (2015), Praxishandbuch für Unternehmensstandorte (2014), Städtebaulicher Rahmenplan Klimaanpassung (2015), Gewerbeflächenstudie (2012)

Geplante Maßnahmen:

- Beteiligungs- und Kooperationsprozess
- Umsetzung des Masterplans
- Netzwerkgründung, Quartiersmanagement
- Öffentlichkeitsarbeit

Wertigkeit, Aufenthaltsqualität und Attraktivität des Gebiets auf. Teil des Bausteins ist zudem die Entwicklung eines Gewerbegebiets-Management-Tools. Das Projekt soll Ende 2016 mit einer Masterplankonferenz enden, die gleichzeitig die Eröffnung des Quartierbüros im Rahmen des ExWoSt-Modellvorhabens markieren soll.

Baustein 2 ist Gegenstand der ExWoSt-Förderung und soll vor allem einer Verstetigung der durch den Masterplan angestoßenen Entwicklungen und Maßnahmen sowie des Beteiligungsprozesses dienen.

ExWoSt-Projektbausteine

Im Rahmen des ExWoSt-Modellvorhabens sind fünf Maßnahmenpakete vorgesehen: Zunächst soll ein **innovatives Beteiligungskonzept** ausgearbeitet werden, das zudem das Vorgehen zur Aktivierung der Gewerbetreibenden zur Gründung eines Vereins oder Netzwerks berücksichtigt. Es beinhaltet u.a. die Masterplankonferenz, drei Fachforen und verschiedene Arbeitstreffen.

Im Sinne einer Zusammenführung der beiden o.g. Bausteine werden ausgewählte **Maßnahmenvorschläge des Masterplans umgesetzt**. Dabei stehen eine qualitätsvolle Entwicklung der verfügbaren Flächen und eine städtebauliche Qualitätsverbesserung im Gebiet im Fokus.

Ein weiteres Maßnahmenpaket umfasst die notwendigen Schritte zur **Gründung eines Netzwerks**. Netzwerktreffen, eine Rechtsberatung sowie die Organisation und Betreuung von ersten Projekten, die keine oder nur geringe Investitionen erfordern, schnell umsetzbar sind und für das



von links: Ziegelstraße, Liststraße (Fotos: Zero Emission GmbH)

Gebiet und die Unternehmen ein gutes Image bringen. Sie sollen die Gewerbetreibenden dabei unterstützen, eine Organisationsstruktur aufzubauen und ein Netzwerk zu gründen.

Ein **Quartiersmanagement mit Quartiersbüro** organisiert die Aktivitäten im Gebiet und bietet eine Anlaufstelle für die Gewerbetreibenden. Es informiert, übernimmt vorbereitende Arbeiten zur Gründung des Netzwerks, organisiert die Treffen mit den Unternehmern und Fachleuten und ist wichtiger Ansprechpartner und Koordinator. Eine Hauptaufgabe wird es sein, die Maßnahmen des Masterplans in die Umsetzung zu bringen. Damit soll es einen wesentlichen Beitrag zur Verstetigung des Projekts leisten, wie z.B. in der Pflege der im Rahmen der Landesförderung entwickelten Internet-Tools (Gewerbegebiets-Management-Tool, digitales Anzeigement).

Mit einer breit angelegten **Öffentlichkeitsarbeit** soll für das Gesamtvorhaben geworben und die Identifikation der Gewerbetreibenden

mit dem Gebiet und dem Vorhaben gestärkt werden.

Erwarteter Erkenntnisgewinn

Die politische und fachliche Absicherung der gesamtstädtischen und gebietsbezogenen Gewerbeentwicklungsperspektiven in Karlsruhe ermöglicht eine fundierte Arbeitsgrundlage. Die vorliegenden stadtweiten Konzepte mit räumlichem und sektorialem Fokus sowie das Praxishandbuch können als Handlungsleitfaden für das Modellvorhaben dienen. Sie können gleichzeitig für andere Modellvorhaben des Forschungsprojekts Vorbildcharakter besitzen.

Zudem werden Antworten auf die Frage erwartet, welche Erfolgsfaktoren die Aktivierung und Vernetzung der Unternehmerschaft in einem Gebiet begünstigen. Vorbildcharakter können die angestrebten Modelle zur Zusammenarbeit und überbetrieblichen Kooperation erlangen.

Augsburg

Augsburg – Gewerbeschwerpunkt Lechhausen Integrierte Gebietsentwicklung „Augsburg Umweltpark“

Projektträger:

Stadt Augsburg, Wirtschaftsförderung

Karl Bayerle (Tel.: 0821/324-1570), wirtschaftsfoerderung@augzburg.de

Projektbeteiligte:

Stadtplanungsamt, Team Stadtentwicklung und Flächennutzungsplanung

Ulrike Bosch, ulrike.bosch@augzburg.de

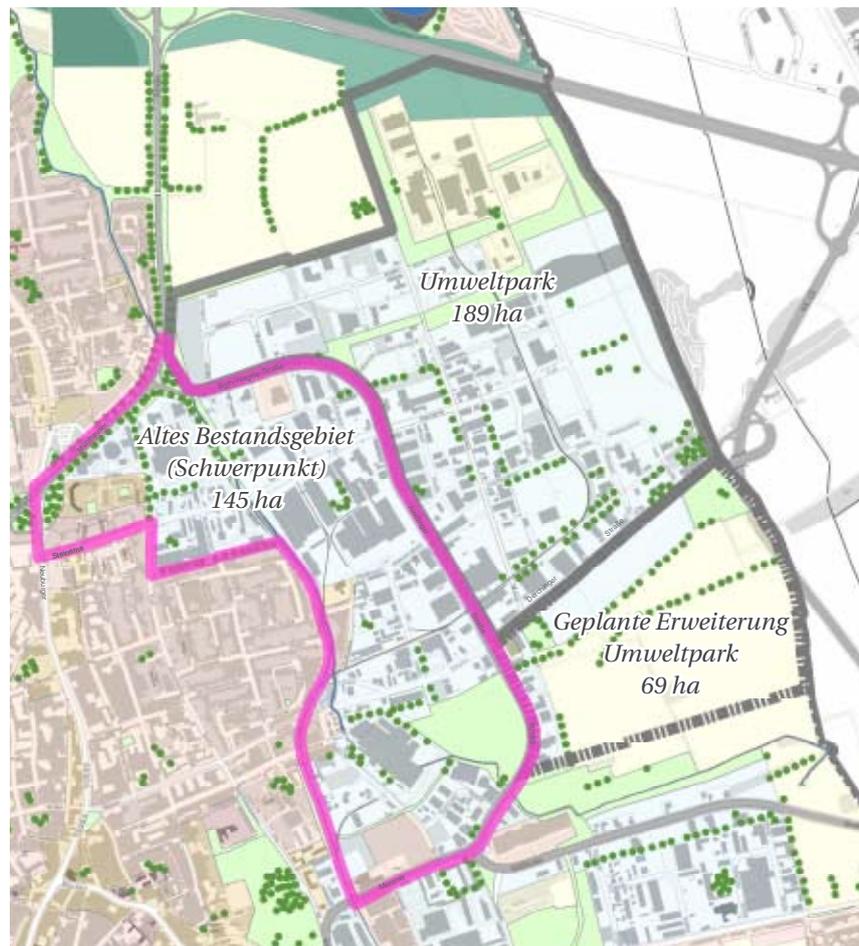
Ausgangslage

Im Nordosten der Stadt Augsburg hat sich mit dem „Augsburg Umweltpark“ ein Kompetenzzentrum für Umwelttechnologien entwickelt. Dies entspricht den stadtentwicklungs- und wirtschaftspolitischen Zielsetzungen der Stadt, die Kernkompetenzen des Standorts Augsburg herauszustellen und auszubauen.

Der erfolgreiche Profilansatz soll nun auf den angrenzenden Altbestand im Gewerbeschwerpunkt Augsburg-Lechhausen übertragen werden.

Das Gebiet des Modellvorhabens

Im ca. 145 ha umfassenden alten Gewerbegebiet lassen sich seit Jahren zunehmende Nutzungskonflikte und beginnende Trading-Down-Prozesse beobachten. Handlungserfordernisse ergeben sich vor allem aus der fehlenden Vernetzung und mangelhaften Ausstattung von Frei- und Grünräumen, den durch Modernisierungsrückstände geringen stadträumlichen Qualitäten, Flächenbrachen und Leerständen sowie der unzureichenden Erschließung mit dem Umweltverbund. Besonders problematisch ist die zunehmende Durchsetzung mit unerwünschten Nutzungen, wie prostitutive Einrichtungen, die zu Konflikten innerhalb des Gebiets und mit der angrenzenden Wohnbebauung führt. Darin liegt die Gefahr, dass ein „Rotlichtviertel“ entsteht und dies zu einem negativen Image führt. Hinzu kommt, dass hier seit kurzem vermehrt, z.T. sehr große Flüchtlingsunterkünfte entstehen oder geplant werden.



Gebiet des Modellvorhabens in Augsburg: Altes Bestandsgebiet
(Quelle: Stadtplanungsamt der Stadt Augsburg, Stand 14. September 2015)

Entwicklungsziele, Strategien und Handlungsansätze

Ziel der Stadt Augsburg ist es, auch im Projektgebiet umwelttechnologische Branchenschwerpunkte und umweltaffine Standortqualitäten zu etablieren. Durch Netzwerkbildung und Stärkung von vorhandenen Kooperationsansätzen soll die Zusammenarbeit in diesem Bereich insbesondere im Hinblick auf eine ge-

meinsame Standort-Identifikation und Außendarstellung ausgebaut werden. Denkbar sind beispielsweise Standortgemeinschaften zur gemeinsamen Nutzung von Ab-/Fernwärme, Abfallmanagement, Logistik, gemeinsame IT- und Kommunikationsstruktur u.ä. Die städtebauliche Sanierung öffentlicher Räume zielt auf eine Qualifizierung und ökologische wie stadtklimatische Aufwertung des Gebiets. Der Ausbau sozialer Infrastrukturen, z.B.

Einwohnerzahl der Stadt (Stand 31.12.2015): 288.631
Bevölkerungsprognose: wachsend

Gebietstyp: Gewerbegebiet

Gebietsgröße: ca. 145 ha

Anzahl Unternehmen: ca. 350

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte: ca. 11.000

Entwicklungsziel: Übertragung des Profilansatzes „Umweltpark“ auf den Altbestand sowie Förderung einer umweltaffinen, nachhaltigen Standortentwicklung mit besserer stadtstruktureller Integration des Gebiets

Untersuchungs- und Konzeptgrundlagen: Bestandsanalyse Umweltpark (2014), Dokumentation der Expertenrunde (2010), Zukunftsleitlinien für Augsburg (2015), Stadtentwicklungskonzept (in Erarbeitung)

Geplante Maßnahmen:

- Pilotprojekt für das Stadtentwicklungskonzept
- Gebietsentwicklungskonzept
- Netzwerkausbau und Gebietsmanagement
- Marketing und Öffentlichkeitsarbeit

Kinderbetreuungseinrichtungen, und gewerbeaffiner Dienstleistungen soll eine multifunktionale Perspektive und Öffnung des Gebiets zu benachbarten Wohnquartieren bewirken.

Zudem gilt es, die Nachnutzung von Flächenbrachen und Leerständen anzuregen sowie effizientere Flächennutzungen zu initiieren. Darüber hinaus werden eine energetische Optimierung und optische Aufwertung des Gebäudebestands, die Stärkung des Umweltverbunds zur Erschließung des Gebiets sowie ein ökologisches Management der Siedlungsentwässerung angestrebt.

ExWoSt-Projektbausteine

Im Rahmen des in Aufstellung befindlichen stadtweiten **Stadtentwicklungskonzepts (STEK)** wird das Gebiet als Pilotprojekt exemplarisch untersucht und bearbeitet. Ziel ist, strategische Ansätze und Entwicklungsziele des STEK inhaltlich und teilträumlich zu konkretisieren und umzusetzen sowie mit weiteren Fachkonzepten zu harmonisieren. Dabei gilt es, einerseits das Gebiet stadtstrukturell besser zu integrieren und andererseits den Übergang zwischen sensibler Wohn- und Gewerbenutzung zu optimieren.

Zur Erreichung dieser Zielsetzungen sollen in einem **Gebietsentwicklungskonzept** Vorschläge zur städtebaulichen Qualifizierung und stadtstrukturellen Integration des Gebiets sowie zur Entwicklung, Aufwertung und Vernetzung von Freiräumen erarbeitet werden. Dabei liegt ein Schwerpunkt auf einer umweltaffinen, nachhaltigen Standortentwicklung.



Gewerbe Raiffeisenstraße, Forum H4 im „Augsburg Umweltpark“
 (Fotos: René Cerny)

Ein dritter Baustein widmet sich dem **Netzwerkausbau und Gebietsmanagement**. Dafür sollen bereits bestehende Netzwerkstrukturen mit den im Gebiet ansässigen Unternehmen und Eigentümern zu einer Standortgemeinschaft ausgebaut werden. Auf dieser Grundlage wird ein Gebietsmanagement etabliert. Expertenrunden, Netzwerktreffen und Seminare dienen der Aktivierung von Schlüsselakteuren.

Als vierter Projektbaustein wird in Zusammenarbeit mit Unternehmen und Eigentümern ein Maßnahmenkatalog von geeigneten **Marketinginstrumenten** erarbeitet, die die Sichtbarkeit und Wahrnehmung des Gebiets als attraktiver Standort erhöhen sollen.

Erwarteter Erkenntnisgewinn

Interessant ist die Übertragung des erprobten und funktionierenden Profilansatzes „Umweltpark“ auf den benachbarten älteren Gewerbegebietsteil. Dies impliziert eine Cluster-

bildung als möglicherweise übertragbaren Ansatz. Die geplanten Konzepte zur Lösung weit verbreiteter Herausforderungen in Gewerbegebieten, wie Trading-down-Effekte, Nutzungskonflikte zwischen alten und neuen Nutzungen oder die Ansiedlung unerwünschter Nutzungen, sind potenziell auch auf andere Gebiete übertragbar. Dabei wird der Blick sowohl auf eine ökologische als auch ökonomische Aufwertung gerichtet. Erkenntnisgewinne sind auch im Hinblick auf die Bedeutung sektoraler Planungen bzw. Konzepte für die Gewerbe- und Standortentwicklung (z.B. zur Rolle der Freiraumplanung) zu erwarten. Interessant sind zudem Ansätze, die stadtstrukturelle Funktionalität von Gewerbegebieten durch eine Öffnung für weitere umwelt- oder freizeitaffine Nutzungen zu erweitern und somit das Gebiet stärker ins öffentliche Bewusstsein zu rücken und zugleich das Image zu verbessern.

Ausblick

Das BMUB fördert die neun Modellvorhaben drei Jahre lang im ExWoSt. Die fachliche Zuständigkeit für dieses Forschungsfeld liegt im BMUB beim Referat SW I 5 – Stadtumbau Ost und West. Das BBSR, Referat I 2 Stadtentwicklung, ist vom BMUB mit der Begleitforschung beauftragt. Dabei wird das BBSR durch die externe Forschungsassistenz aus agl, Saarbrücken, und BPW, Bremen, unterstützt. Aufgabe der Begleitforschung ist es, den Forschungsfeldprozess zu strukturieren, die Modellvorhaben fachlich zu begleiten und auszuwerten. Ein wesentliches Anliegen ist der Informations- und Erfahrungstransfer. Diesen Transfer werden Forschungsassistenz und BBSR im Zusammenwirken mit den Modellvorhaben durch Projektwerkstätten, Fachtagungen, Internet- und Druckpublikationen organisieren.

Prozessgestaltung

Die Laufzeit der ExWoSt-Modellvorhaben „Nachhaltige Weiterentwicklung von Gewerbegebieten“ ist bis Ende 2018 geplant. Es sind jährliche Zwischenauswertungen vorgesehen. Die übergreifende Gesamtauswertung des Forschungsfelds soll dann bis Mitte 2019 abgeschlossen werden. Insgesamt teilt sich das Arbeitsprogramm in eine Durchführungsphase (12/2015 – 12/2018) und eine Auswertungsphase (10/2018 – 06/2019).

Im Rahmen des ExWoSt-Forschungsfelds sind bis Ende 2018 mehrere Veranstaltungen geplant. Zum einen werden die Modellvorhaben projektinterne Veranstaltungen u.a. mit Gewerbetreibenden etc. vor Ort durchführen, zum anderen werden sie ihre Erfahrungen in die ExWoSt-Projektwerkstätten und Fachtagungen einspeisen.

Projektwerkstätten

Bis 2018 werden die neun Modellvorhaben mit gebietsspezifischen, integrierten Entwicklungsansätzen den Herausforderungen in ihren Gewerbegebieten begegnen. Auf drei Projektwerkstätten haben die an den Modellvorhaben Beteiligten die Möglichkeit, sich dazu auszutauschen und Anregungen für die eigene Projektarbeit mitzunehmen. Den Auftakt bildet die erste Projektwerkstatt am 27./28. April 2016 in Hamburg, zwei weitere sollen Ende 2016 und im Herbst 2017 folgen.

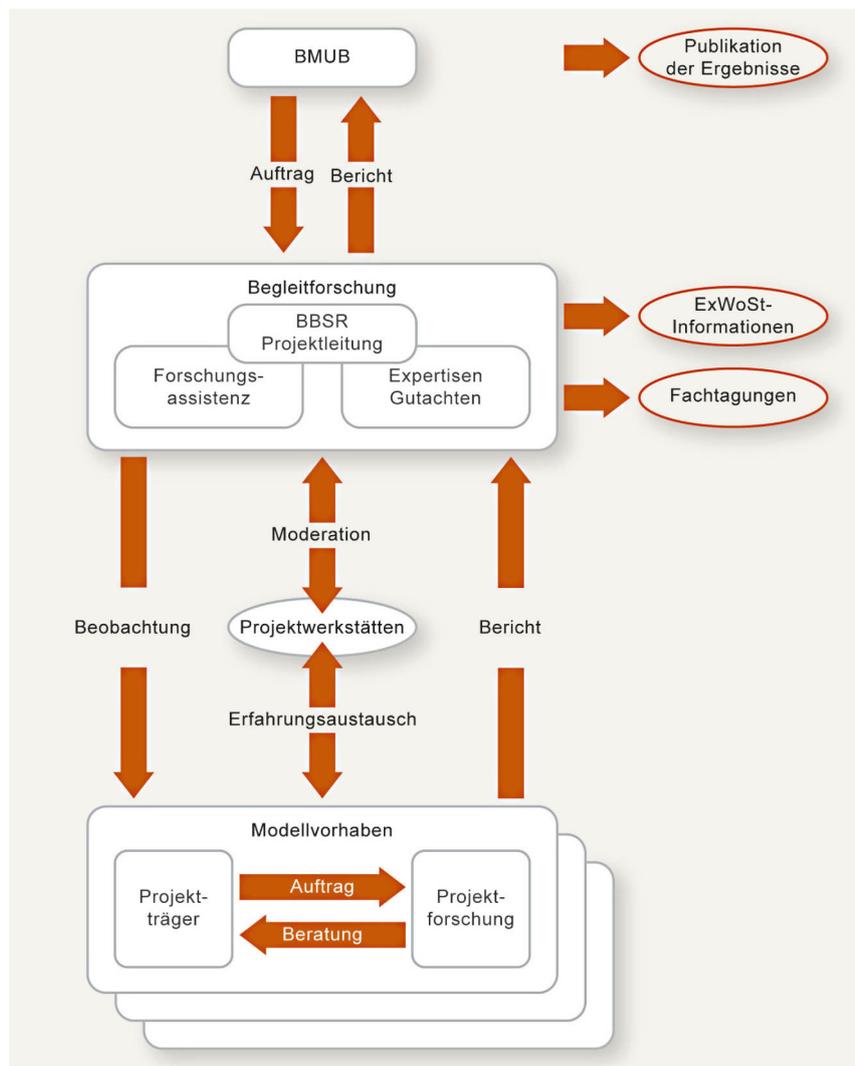
Fachtagungen

Um die Erfahrungen und Erkenntnisse aus den Modellvorhaben einem breiteren Teilnehmerkreis vorzustellen, sind zwei Fachtagungen im Früh-

jahr 2017 und Herbst 2018 geplant. Die Erfahrungen aus der Praxis der Modellvorhaben werden präsentiert und gemeinsam mit Vertretern der Fachöffentlichkeit diskutiert. So sollen die praxisgestützten Erkenntnisse zu städtebaulichen, instrumentellen und prozessbezogenen Maßnahmen einer

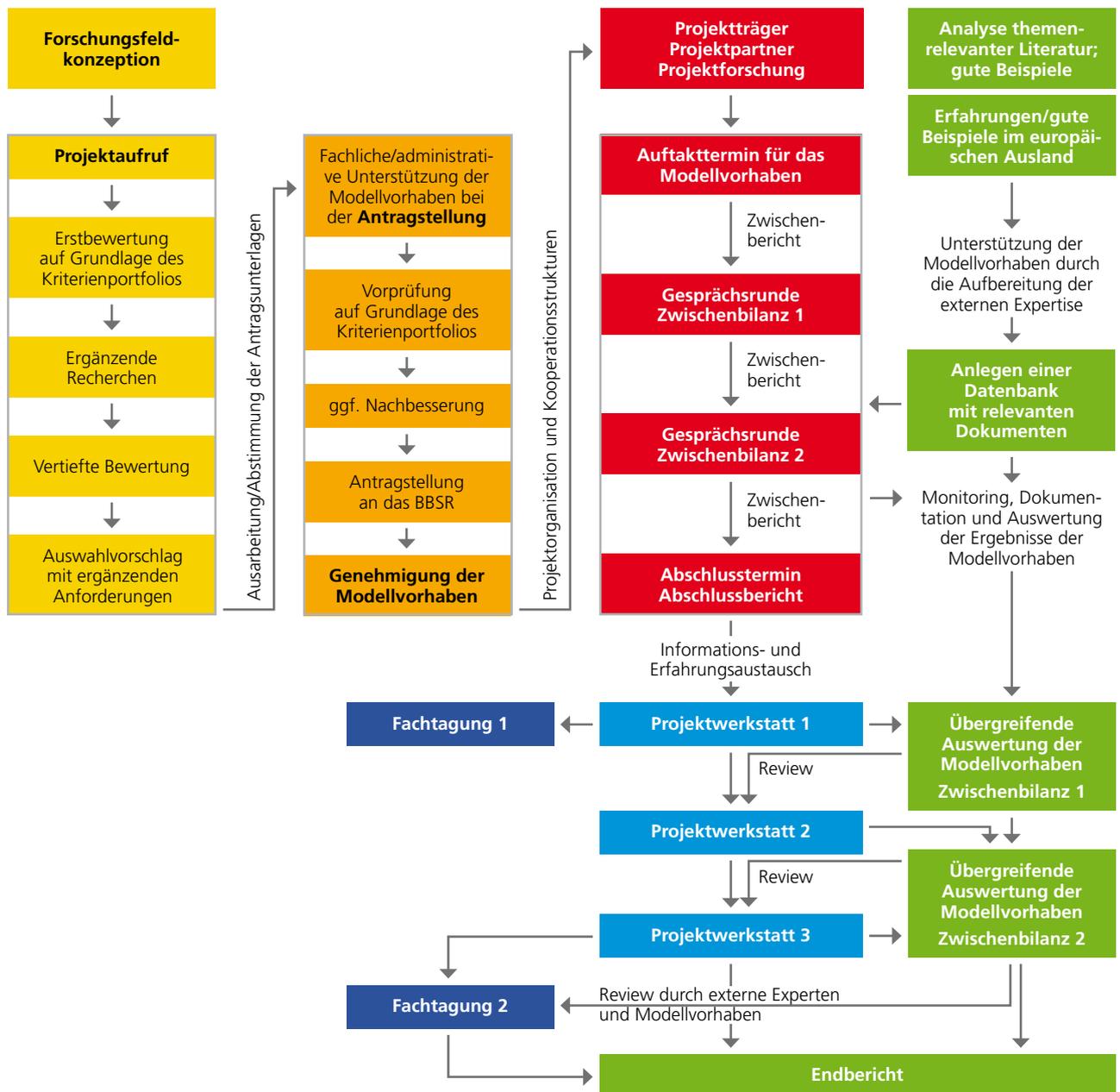
nachhaltigen Qualifizierung bestehender Gewerbegebiete weitergetragen werden.

Nicht zuletzt werden Informationen zum Vorgehen und zu Zwischenergebnissen im Forschungsfeld im Internet und in den ExWoSt-Informationen publiziert.



Forschungsfeldstruktur (Quelle: BBSR Bonn 2014)

<p>Forschungsmittelgeber Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, Referat SW I 5 - Stadtausbau Ost und West, Berlin www.bmub.bund.de Kontakt: Gina Siegel Gina.Siegel@bmub.bund.de SWI5@bmub.bund.de</p>	<p>Begleitforschung Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Referat I 2 - Stadtentwicklung, Bonn www.bbr.bund.de Kontakt: Bernd Breuer bernd.breuer@bbr.bund.de Mechthild Renner mechthild.renner@bbr.bund.de</p>	<p>Forschungsassistenz agl Hartz • Saad • Wendl, Saarbrücken www.agl-online.de Kontakt: Andrea Hartz in Kooperation mit BPW baumgart+partner, Bremen www.bpw-baumgart.de Kontakt: Frank Schlegelmilch info@gewerbeexwest.de</p>
--	---	---



Überblick zur Prozessgestaltung (Quelle: Forschungsassistenz)

Herausgeber

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Bonn

Wissenschaftliche Begleitung

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Bonn

Bernd Breuer (Projektleitung)
Mechthild Renner

Forschungsassistenz

agl | Hartz • Saad • Wendl
Landschafts-, Stadt- und Raumplanung, Saarbrücken
Andrea Hartz (Leitung)
Christine Schaal-Lehr,
Lydia Schniedermeier
Tel.: 0681 (960250)
E-Mail: info@gewerbeexwost.de

in Kooperation mit
BPW baumgart+partner
Stadt- und Regionalplanung, Bremen
Frank Schlegelmilch, Claudia Dappen
Tel.: 0421 (51701644)
E-Mail: info@gewerbeexwost.de

Bildnachweis

S. 8: Freie und Hansestadt Hamburg
S. 9: IBA Hamburg GmbH / atelier le balto landschaftsarchitekten
S. 10: Stadt Oranienburg
S. 11: BPW baumgart+partner
S. 12/13: Bezirksamt Lichtenberg von Berlin
S. 13 (Foto): regioconsult
S. 14: Stadt Dortmund, Vermessungs- und Katasteramt, Lizenz-Nr. 1601778
S. 15: Stadt Dortmund
S. 16: Stadt Ratingen, 29/2015, mit Genehmigung des Kreises Mettmann (Kataster- und Vermessungsamt) vom 19.03.2001 (Kontrollnr. 16/01)
S. 17 (von links): InWest, Achim Blazy
S. 18/19: Stadt Kassel
S. 20: agl; Kartengrundlage: Stadtvermessungsamt der Stadt Frankfurt am Main
S. 21: Stadtplanungsamt Frankfurt
S. 22: Stadt Karlsruhe, Liegenschaftsamt, 2016-2103
S. 23: Zero Emission GmbH
S. 24: Stadtplanungsamt der Stadt Augsburg, Stand 14. September 2015
S. 25: René Cerny
S. 26: BBSR Bonn 2014
S. 27: Forschungsassistenz

Gestaltung und Satz

agl, Saarbrücken

Druck

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Bonn

Bestellungen

Silvia.wicharz@bbr.bund.de
Stichwort: ExWoSt-Info 49/1

Nachdruck und Vervielfältigung

Alle Rechte vorbehalten
Nachdruck nur mit genauer Quellenangabe gestattet.
Bitte senden Sie uns zwei Belegexemplare zu.

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