



Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung

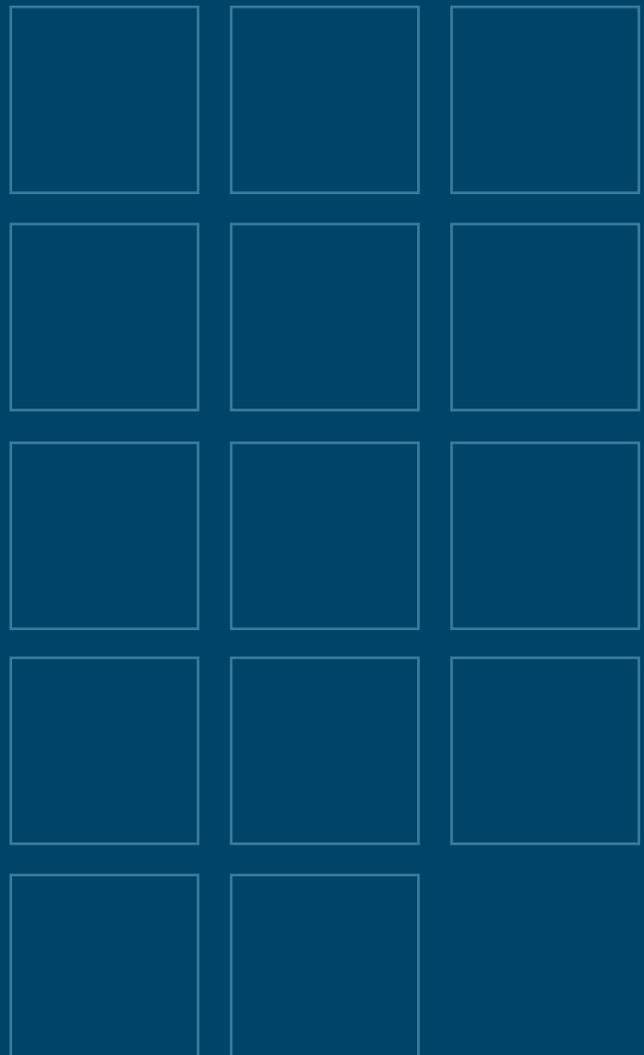
im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung

ExWoSt-Informationen 49/2



Nachhaltige Weiterentwicklung von Gewerbegebieten – Erfahrungen aus dem Ausland

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,

seit gut einem Jahr laufen die neun städtebaulichen Modellvorhaben zur nachhaltigen Weiterentwicklung von Gewerbegebieten. Seither hat sich das Bewusstsein für den Entwicklungs- und Handlungsbedarf in bestehenden Gewerbegebieten in Fachwelt und Politik weiter geschärft. Gerade prosperierende Städte und Regionen erkennen zunehmend, wie wichtig es ist, auch ihre in die Jahre gekommenen Gewerbegebiete ökonomisch tragfähig und ökologisch verträglich zu entwickeln.

Unsere Forschungsassistenz hat eine Expertise zu Erfahrungen bei der Entwicklung von Gewerbegebieten im europäischen Ausland durchgeführt. Damit wird ein Grundsatz des experimentellen Wohnungs- und Städtebaus eingelöst, nämlich Erfahrungen unserer Nachbarn in den Prozess des Erkenntnisgewinns und Wissenstransfers einzubeziehen.

Die Beispiele aus den Niederlanden und Belgien folgen einem integrierten und ganzheitlich angelegten Ansatz, wie er auch unseren Modellvorhaben zugrunde liegt. Die untersuchten Projekte bieten Anregungen für die städtebauliche Praxis und Politik der Gewerbegebietenentwicklung hierzulande. Manche Erfahrungen unserer Nachbarländer weisen über die bisherige Praxis der Stadtplanung in Deutschland hinaus. In der aktuellen Ausgabe der ExWoSt-Informationen haben wir die Erkenntnisse der Expertise für Sie zusammengefasst.

Ich wünsche Ihnen eine anregende Lektüre

A handwritten signature in blue ink, which appears to read "H. Herrmann".

Harald Herrmann
Direktor und Professor des BBSR

Ausgabe
49/2 3/2017

02	Vorwort
04	Entwicklung von Gewerbebestandsgebieten
07	Gewerbegebietserneuerung in den Niederlanden und Belgien
08	Strategisch-programmatische Instrumente
10	Subventionsprogramme
12	Planerische Instrumente
13	Institutionelle Instrumente
16	Operative Werkzeuge
19	Praxisbeispiele
20	Het Panhuis
21	Waarderpolder
22	Kanaalkant aan het Albertkanaal
23	Wevelgem-Zuid
24	Fazit
26	Quellen
28	Impressum

Entwicklung von Gewerbebestandsgebieten

Das BMUB und BBSR führen im ExWoSt-Forschungsfeld „Nachhaltige Weiterentwicklung von Gewerbegebieten“ bis Ende 2018 neun städtebauliche Modellvorhaben durch. Diese erprobten Handlungs- und Lösungsansätze für die komplexen Problemlagen in bestehenden Gewerbegebieten. Zu den Grundsätzen der ExWoSt-Forschungsfelder gehört es, weitere Praxiserfahrungen insbesondere auch aus dem Ausland auszuwerten und in den Informationstransfer einzubeziehen. Zu diesem Zweck hat die Forschungsassistenz die Expertise zu Erfahrungen mit der Entwicklung von Gewerbebestandsgebieten im europäischen Ausland durchgeführt. Vorgehensweise, übergreifende Erkenntnisse und Anregungen für die hiesige Städtebaupraxis werden in diesen ExWoSt-Informationen dokumentiert.

Einordnung in das ExWoSt-Forschungsfeld

Die nachhaltige Weiterentwicklung von Gewerbegebieten steht seit einiger Zeit auf der Agenda der Stadtentwicklung. In der ExWoSt-Vorstudie „Nachhaltige Entwicklung von Gewerbegebieten im Bestand“ (StadtRaumKonzept 2014) wurde vor allem für Gewerbegebiete, die wesentlich in den 1960er bis 1980er Jahren geprägt worden sind, ein Forschungs- und Entwicklungsbedarf identifiziert. Sie sind zumeist am Ende ihres ersten Lebenszyklus angelangt und 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 Gewerbestandorte nicht mehr angemessen erfüllen können. Ältere Gewerbegebiete werden aktuellen Anforderungen oftmals nicht mehr gerecht: Zu diesen Anforderungen zählen nicht nur harte, sondern auch vermehrt weiche Standortfaktoren wie qualitativ hochwertiger Städtebau oder ein attraktives Arbeitsumfeld (Hüttenhain 2012: 16).

Bereits in der ExWoSt-Vorstudie wurde dargelegt, dass der planerische Fokus in der Vergangenheit auf der Wiedernutzung von Industrie- und Bahnbrachen bzw. der Konversion von Militärbrachen lag. Durch zahlreiche Projekte und Forschungsaktivitäten konnten in diesem Bereich profunde Erfahrungen und Erkenntnisse gesammelt werden.

Die Gewerbegebiete aus den 1960er bis 1980er Jahren fanden hingegen bislang wenig Beachtung, „obwohl Projekte der nachhaltigen Entwicklung von Gewerbegebieten im Bestand [...] enorme Potenziale [bergen]“ (StadtRaumKonzept 2014: 2). Schon 2007 kam die Initiative Stadtbaukultur zu einem ernüchternden Ergebnis: „Auf der Agenda von Städtebauern, Freiraumplanern und Architekten sind Gewerbegebiete selten zu finden. Während innerstädtische Strukturen, Wohn- und Mischgebiete und Freiräume immer wieder die Aufmerksamkeit gestaltender Disziplinen auf sich ziehen, fristen Gewerbegebiete ein Dasein in Randlage – in doppelter Hinsicht: räumlich am Rand urbaner Strukturen und thematisch am Rande dessen, was Städtebauer und Architekten als ihren Aufgabenbereich wahrnehmen und was die Diskussion um Gestaltqualität und Baukultur in unseren Städten bisher thematisiert hat“ (Europäisches Haus der Stadtkultur e.V. 2007: 4). Auch Hüttenhain (2012: 16) verweist in ihrer Dissertation zum Thema „Stadtentwicklung und Wirtschaft – Strategien und Handlungsansätze zur Entwicklung von Gewerbestandorten“ darauf, dass Industrie- und Gewerbegebiete über viele Jahre hinweg als „Stiefkinder des modernen Städtebaus“ galten, „nur selten im Blickfeld der Stadtpolitik“ standen und an die Stadtränder „verbannt“ wurden. Ein weiteres Phänomen ist die Konversion von Gewerbegebieten zu Dienstleistungsstandorten oder Wohngebieten.

Nicht verwunderlich ist daher, dass Gewerbebestandsgebiete im Sinne des ExWoSt-Forschungsfeldes selten Ge-

genstand strategischer Ansätze in der Raum- und Stadtentwicklung und von Forschungsaktivitäten waren.

Expertise zu Erfahrungen aus dem europäischen Ausland

Im Rahmen des Forschungsfeldes wird nun ein Blick über den „deutschen Tellerrand“ hinaus geworfen. Die Forschungsassistenz hat 2016 eine Expertise zu Erfahrungen bei der Entwicklung von Gewerbebestandsgebieten im europäischen Ausland („Auslandsexpertise“) durchgeführt. Im Mittelpunkt stand die Frage: Welche Erfahrungen bestehen in anderen europäischen Ländern in Bezug auf eine Qualifizierung von Gewerbebestandsgebieten und was kann Deutschland von den Nachbarstaaten lernen? Die Kriterien „Entwicklungszeitraum“ (wesentliche Prägung zwischen den 1960er und 1980er Jahren) und die Art der Gewerbegebietsentwicklung (weiterhin produzierendes Gewerbe, keine Konversion beispielsweise zu Wohnungsbau) waren ausschlaggebend für die Suche nach guten Beispielen in Europa. Erste Informationen und Hinweise wurden zunächst über eine Internetrecherche gewonnen: Online-Datenbanken mit Literatur zu den Fachgebieten Architektur, Stadtplanung, Raumplanung und Geographie sowie wissenschaftliche Suchmaschinen führten zu ersten Ergebnissen. Zudem ermöglichte die BBSR-Projekt-datenbank zu INTERREG B-Projekten in Kooperationsräumen mit deutscher Beteiligung (www.bbr-server.de/interreg) eine gezielte Projektsuche zum Thema Gewerbegebietsentwicklung.

Die Niederlande und Belgien (Flandern) bieten interessante Ansätze in Bezug auf die nachhaltige Gewerbegebietentwicklung – so die Erkenntnisse der Recherchen und Befragungen. Sowohl die Fördermechanismen, die unterschiedlichen institutionellen Hintergründe und Instrumente als auch die konkreten Maßnahmen vor Ort versprechen einen Erkenntnisgewinn für das ExWoSt-Forschungsfeld.

Parallel bereitet die Forschungsassistenz eine Befragung vor. Im Fokus der Befragung standen Expertinnen und Experten an Universitäten, Forschungsinstituten und aus Planungsbüros sowie Vertreterinnen und Vertreter von Ministerien und öffentlichen Stellen mit Planungsbezug (25 Expertinnen und Experten in Deutschland, 40 in ausgewählten europäischen Ländern).

Ergebnisse der Recherchen und Befragungen

Insgesamt führten die Analysen zu einem ernüchternden Ergebnis: Auch im europäischen Ausland steht die Entwicklung von Gewerbebestandsgebieten selten im Fokus der Raum- und Stadtentwicklung. Es konnten insgesamt nur wenige strategische Ansätze oder Praxisbeispiele im Sinne des ExWoSt-Forschungsfeldes identifiziert werden. Im Folgenden werden einige Ergebnisse beispielhaft dargestellt:

So verwiesen die Befragten in **Frankreich** auf Konversions- und Qualifizierungsprojekte. Diese verfolgen zwar teils die Aufwertung, Erneuerung und Nachverdichtung von Gewerbeflächen, beziehen sich jedoch in erster Linie auf Gebiete aus den 1990er bis 2000er Jahren, sogenannte „Zones d'Activité“ (vgl. Website Cerema).

In **Großbritannien** standen die Konversion von Gewerbeflächen und die Entwicklung ökologisch nachhaltiger Gewerbegebiete (auf „brownfields“) bislang im Vordergrund. Restrukturierungen von Gewerbebestandsgebieten erfolgen in der Regel durch Entwicklungsgesellschaften.

In **Luxemburg** gibt es zwar eine nationale Strategie zur Förderung von Gewerbebezonen; nationale und regionale Gewerbebezonen werden von staatlicher Seite in erheblichem Umfang in ihrer Entwicklung unterstützt. Dazu zählen auch Bestandsgebiete. Allerdings ergeben sich dadurch, dass der Großteil der Grundstücke in staatlichem Eigentum bleibt und lediglich in Erbpacht vergeben wird, deutlich andere Rahmenbedingungen als in Deutschland.

In **Österreich** führten die Hinweise gleichfalls in erster Linie zu Beispielen von Konversionsprojekten oder Gewerbehöfen.

In der **Schweiz** ist Bauland ein äußerst knappes Gut, so dass Industriebrachen ein wichtiges Potenzial für Konversionen darstellen. Gewerbegebiete werden daher oftmals zu urbanen Stadt- bzw. Gewerbequartieren mit vielfältigem Nutzungsmix (weiter-)entwickelt und mitunter durch Wohn-, Kultur- und Freizeiteinrichtungen aufgewertet. Restrukturierungen im



Sinne des ExWoSt-Forschungsfeldes sind nach Aussagen der Befragten kaum vorzufinden.

Die Recherche bestätigte zudem den Trend in einigen Nachbarländern, Gewerbebestandsgebiete zu rentablen urbanen Quartieren mit Wohnen und Dienstleistungen zu entwickeln – ein Prozess, der auch in Deutschland verstärkt Relevanz entfaltet. Das verarbeitende Gewerbe rückt dagegen in den Hintergrund; Grund hierfür ist vor

allem der zunehmende Flächennachfragedruck durch andere Nutzungen.

In Belgien und den Niederlanden stellt sich die Situation anders dar (vgl. Sewald 2016, ILS 2012): Die Aktivitäten der staatlichen Ebene in beiden Ländern – über Förderprogramme und strategische Ansätze die Gewerbegebietsentwicklung als einen wesentlichen Schwerpunkt in der Stadt- und Regionalentwicklung zu fördern – haben in den vergangenen

Jahrzehnten zu vielfältigen Aktivitäten auf allen (Planungs-)Ebenen geführt.

In den **Niederlanden** gibt es aufgrund von (Förder-)Programmen auf Ebene des Staats und der Provinzen integrierte Ansätze zur Gewerbegebietsentwicklung, die sich systematisch mit der Restrukturierung von Gewerbebestandsgebieten befassen: Im Rahmen integrierter Ansätze werden Akteurszusammenarbeit, dem Parkmanagement- und Business Improvement District (BID) ähnliche Konstruktionen, die Verbesserung der Infrastruktur, die Energie- und Ressourceneffizienz oder die Erreichbarkeit und Erschließung sowie Umweltaspekte verfolgt.

Auch in **Belgien** (Flandern) wurden staatlich finanzierte Programme zur Restrukturierung (oder Konversion) von Gewerbebestandsgebieten aufgelegt. Die Provinzen sind zuständig für Wirtschaftspolitik und Raumordnung und daher in die Programme und konkreten Projekte eingebunden.

Insgesamt hat sich gezeigt, dass das Thema Gewerbeflächenentwicklung sowohl in Deutschland als auch im europäischen Ausland auf reges Interesse stößt. Auch in diesen Ländern werden die Probleme erkannt, aber bislang noch nicht in Strategien der Raum- und Stadtentwicklung bzw. in begleitende Forschungsaktivitäten eingebettet. Viele der befragten Vertreterinnen und Vertreter von staatlichen Behörden und Universitäten im Ausland äußerten daher Interesse an den Fragestellungen und (zukünftigen) Ergebnissen des ExWoSt-Programms.



Gewerbegebietserneuerung in den Niederlanden und Belgien

Vor allem in den Niederlanden und in Belgien (Flandern) wurde die Erneuerung von Gewerbebestandsgebieten in den letzten beiden Jahrzehnten gefördert und systematisch vorangetrieben.

Die Probleme von Gewerbebestandsgebieten in den **Niederlanden** rückten erstmals zu Beginn der 1980er Jahre in den Fokus der Politik. Die damalige Wirtschaftskrise führte zu finanziellen Verlusten der Kommunen: Zuvor gekaufte Grundstücke konnten nicht mehr gewinnbringend veräußert und Ausgaben für die Baureifmachung nicht refinanziert werden. Als Reaktion darauf wurden erste Untersuchungen zum künftigen Gewerbeflächenbedarf gestartet (Bugge 2016). Dabei stellte sich schon 1985 heraus, dass viele niederländische Gemeinden Pläne zur „Auffrischung“ in die Jahre gekommener Gewerbegebiete auf eigene Initiative hin entwickelt hatten. Zwei Jahre später wurde erstmalig im Rahmen einer Studie versucht, den Umfang der erneuerungsbedürftigen Gebiete in den Niederlanden zu erfassen (Schoor 2001).

Ab Mitte der 1990er Jahre zog die Planung „nachhaltiger Gewerbegebiete“ (nl. duurzame bedrijventerreinen) immer mehr Aufmerksamkeit auf sich. „Nachhaltig“ sollte vor allem auch die Zusammenarbeit zwischen den Betrieben untereinander bzw. mit den Behörden sein, um eine Verbesserung des (betriebs-)wirtschaftlichen Ergebnisses, eine Reduzierung von Umweltbelastungen und eine effizientere Raumnutzung zu erreichen (Wijnker/Doorackers 1998: 5). Neben den nachhaltigen Betriebsprozessen wurde zudem die nachhaltige (städtebauliche) Gestaltung der Gebiete in den Blickpunkt gerückt.

Das Wirtschaftsministerium (nl. Ministerie van Economische Zaken, EZ) gründete für weitere Forschungen

auf diesem Gebiet die Organisation „Nederlandse Organisatie voor Energie en Milieu“, kurz Novem (dt. Niederländische Organisation für Energie und Umwelt). Sie initiierte das Programm „Duurzame Bedrijventerreinen“, über das von 1997 bis 2005 u.a. auch Entwicklungsprojekte in bestehenden Gewerbegebieten gefördert wurden (Novem 2003). 2001 erschien im Auftrag der beiden Ministerien EZ und „Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu“ (VROM, dt. Ministerium für Wohnen, Raumordnung und Umwelt) eine Studie, in der u.a. analysiert wurde, warum Gewerbegebiete altern und welche Akteure in welchem Maße davon betroffen sind (Schoor 2001).

Unter dem Stichwort „zorgvul ruimtegebruik“ (dt. achtsame Flächennutzung) wurden seit der Jahrtausendwende Wege gesucht, wie die Landnutzung intensiviert und ein weiterer Flächenverbrauch möglichst gering gehalten werden kann – so auch in bestehenden Gewerbegebieten. Mit Hilfe des von der Regierung neu eingerichteten Gewerbegebietsinformationssystems „Integraal Bedrijventerrein Informatie Systeem“, kurz IBIS (dt. Integriertes Gewerbegebietsinformationssystem) konnte ein Überblick über die Anzahl neu ausgewiesener und „veralteter Gewerbegebiete“ gewonnen werden (vgl. S. 17). Weitere strategische Programme zur Gewerbegebietsentwicklung folgten, wie z.B.

- der „Actieplan Bedrijventerreinen 2004-2008“ (2004, dt. Handlungsprogramm Gewerbegebiete),
- die „Samenwerkingsagenda Mooi Nederland“ (2008, dt. Agenda zur

Zusammenarbeit „Schöne Niederlande“) oder

- die Vereinbarung für Gewerbegebiete „Convenant Bedrijventerreinen“ (2010-2020).

Heute gilt die Gewerbegebietsmodernisierung in den Niederlanden als weitgehend abgearbeitet. Die über die Jahre hinweg gewachsene Förderstruktur hat sich etabliert und wurde vielfach in Anspruch genommen.

In **Belgien** (Flandern) haben sich die Ansätze zur Gewerbegebietsmodernisierung erst seit Beginn der 2000er Jahre konkretisiert. Die flämische Regierung sieht die Weiterentwicklung und Modernisierung von Gewerbebestandsgebieten in ihrer eigenen Verantwortlichkeit (Gorter/Olden 2007). Im Jahr 2000 wurde ein Lenkungsausschuss zum Thema alte Industrie- und Gewerbebrachen eingerichtet. Dieser untersuchte die Einrichtung von Versicherungs- und Finanzierungsmechanismen für Gewerbebestandsflächen. Am 19. Mai 2004 wurde ein Vorentwurfdekret Brownfields vorgelegt. Dies beinhaltete auch den Vorschlag, ein flämisches Koordinationszentrum für Gewerbebrachen einzurichten. Im weiteren Verlauf wurde der Entwurf gründlich überarbeitet und 2007 verabschiedet. Hier wurden die Gewerbeflächenentwicklung und damit auch die Restrukturierung von alten Gewerbegebieten in strukturelle Entwicklungsprogramme und -visionen eingebunden, die im wesentlichen auf bilateralen Verträgen zwischen der flämischen Regierung und öffentlich-privaten Partnerschaften beruhten. (Gorter/Olden 2007)

Strategisch-programmatische Instrumente

In den Niederlanden wurden 15.800 ha „veraltete Gewerbegebietsfläche“ identifiziert. Die Erneuerung wurde u.a. mit der Realisierung von Leuchtturmvorhaben und Pilotprojekten, der Einrichtung einer Taskforce sowie einem Restrukturierungsfonds vorangetrieben. Dabei wurden die Verantwortlichkeiten zwischen Staat, Provinzen und Gemeinden im Rahmen von Vereinbarungen geregelt.

Niederlande

Zahlreiche strategische Programme und Dokumente zur Entwicklung und Modernisierung von Gewerbegebieten spiegeln die Vorreiterrolle der Niederlande in der nachhaltigen Gewerbegebietsentwicklung wider. Mit dem „Actieplan Bedrijventerreinen 2004-2008“ widmete sich das Wirtschaftsministerium insbesondere der Restrukturierungsaufgabe und legte darüber hinaus ein staatliches Förderprogramm auf, mit dem z.B. Aufwertungsmaßnahmen in sog. „Topprojecten“ (dt. etwa Leuchtturmvorhaben) unterstützt werden sollten (Ministerie van Economische Zaken 2004; Nicis Institute 2009). Das Engagement der Regierung wurde 2008 durch die Gründung einer „Taskforce (her-)ontwikkeling bedrijventerreinen“ (dt. Taskforce (Weiter-)Entwicklung von Gewerbegebieten) zur Erarbeitung von Empfehlungen für die künftige Entwicklung von Gewerbegebieten sowie für die Restrukturierung von „veralteten Gewerbegebieten“ erneut bekräftigt. Zu den Empfehlungen zählten

- die Ausrichtung der Gewerbegebietspolitik entlang der drei strategischen Leitlinien „Entwicklung eines Stadterneuerungsansatzes“, „Kommerzialisierung des Gewerbegebietsmarktes“ sowie „Fokussierung auf eine regionale Vorgehensweise“,
- die Erneuerung von 15.800 ha „veralteter Gewerbegebietsflächen“ mit einem öffentlichen Investitionsbedarf von ca. 6,35 Mrd. EUR bis zum Jahr 2020,
- klare Absprachen für die Restrukturierungs- und Planungsaufgabe zwischen den Provinzen und der

„Vereniging van Nederlandse Gemeenten“ (VNG, dt. Vereinigung niederländischer Gemeinden) sowie

- die Einrichtung eines nationalen Restrukturierungsfonds. (Taskforce (her)ontwikkeling bedrijventerreinen 2008: 9 ff.; Provincie Overijssel 2009: 12)

Um die Empfehlungen der Taskforce auszuarbeiten und eine Umsetzungsstrategie für Provinzen und Gemeinden zu erstellen, wurde von den Ministerien EZ, VROM, dem Bund der niederländischen Provinzen „Interprovinciaal Overleg“ (IPO) sowie der VNG eine Arbeitsgruppe eingerichtet (vgl. Provincie Overijssel 2009). Anhand von fünf jeweils mit 200.000 EUR vom Staat unterstützten Pilotprojekten sollten die Möglichkeiten der regionalen Zusammenarbeit bei der Entwicklung von neuen bzw. der Restrukturierung von alten Gewerbegebieten untersucht werden.

Ebenfalls im Jahr 2008 wurde eine Agenda zwischen Staat, Provinzen und Gemeinden mit dem Titel „Samenwerkingsagenda Mooi Nederland“ aufgestellt. Im Rahmen dieser Agenda erschienen diverse Veröffentlichungen und Broschüren, die sich mit unterschiedlichen Facetten der Entwicklung der Niederlande auseinandersetzten. In diesem Zusammenhang schlossen der Staat und die Provinzen ein Verwaltungsabkommen mit dem Titel „Bestuursakkoord rijk-provincies 2008-2011“, in dem Zuständigkeiten und Ziele der Gewerbegebietsentwicklung vereinbart wurden (Rijksoverheid 2008; Provincie Overijssel 2009).

Für die Art und Weise, wie Gewerbegebietsqualifizierung in den Niederlanden heute abläuft, ist neben

dem „Bestuursakkoord“ das sog. „Convenant Bedrijventerreinen 2010-2020“ von zentraler Bedeutung. Das Dokument regelt unter Berücksichtigung der Empfehlungen der Taskforce die Ausgestaltung der Restrukturierungsaufgaben, die Bereitstellung von Finanzmitteln und die Verantwortlichkeiten von Staat, Provinzen und Gemeinden. So ist es Aufgabe des Staates, eine räumliche „Basisqualität“ und ein günstiges wirtschaftliches Klima im Land zu schaffen (Ministerie van VROM 2009). Mit der Vereinbarung, bis zum 1. April 2010 eigene Restrukturierungsprogramme in den Provinzen (nl. Provinciaal Herstructureringsprogramma, PHP) aufzustellen, ist die Gewerbegebietsentwicklung und -qualifizierung in den Niederlanden Angelegenheit der Provinzen und Gemeinden geworden. Dennoch werden grundlegende Entwicklungsziele von der Regierung vorgegeben. In der „Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte“ (SVIR, dt. Strukturvision Infrastruktur und Raum) hält die Regierung fest, dass die Niederlande ein attraktiver Standort für ausländische Firmen und in diesem Kontext genügend Gewerbegebiete vorhanden sein sollen. Mit der dreistufigen „Leiter für nachhaltige Siedlungsentwicklung“ (nl. Ladder voor duurzame verstedelijking) wird darauf hingewirkt, dass auch bei Gewerbegebieten eine flächensparende Entwicklung berücksichtigt wird (vgl. S. 9). (IenM 2012: 2)

Als Beispiel hat die Provinz Gelderland z.B. im Mai 2013 ihre Gewerbeflächenpolitik in einer eigenen Agenda neu geordnet („Bedrijventerreinen Agenda 2020“, Provincie Gelderland 2013). Zusätzlich stellen alle fünf Regionen innerhalb der Provinz

In Belgien (Flandern) werden gleichfalls integrative Ansätze für die Erneuerung von Gewerbebestandsgebieten verfolgt, die rechtliche Rahmenbedingungen, den wirtschaftlichen Mehrwert, eine flächensparende Ausrichtung, die infrastrukturelle und bauliche Ausstattung sowie die soziale Nachhaltigkeit berücksichtigen.

Gelderland eigene Programme auf, in denen sie Gewerbeflächenangebot und -bedarf aufeinander abstimmen. Mit Erfolg: Nach Absprachen mit der Regierung der Provinz Gelderland sollten bis zum Jahr 2013 insgesamt 800 ha restrukturiert werden. Dieses Ziel wurde mit 1.191 ha deutlich übertroffen, so dass man sich nun einem neuen Schwerpunkt zuwenden möchte: dem Lösen von Nutzungskonflikten in Gewerbebestandsgebieten unter Beteiligung der Unternehmen, Eigentümer und Kommunen (Provincie Gelderland o.J.).

Belgien (Flandern)

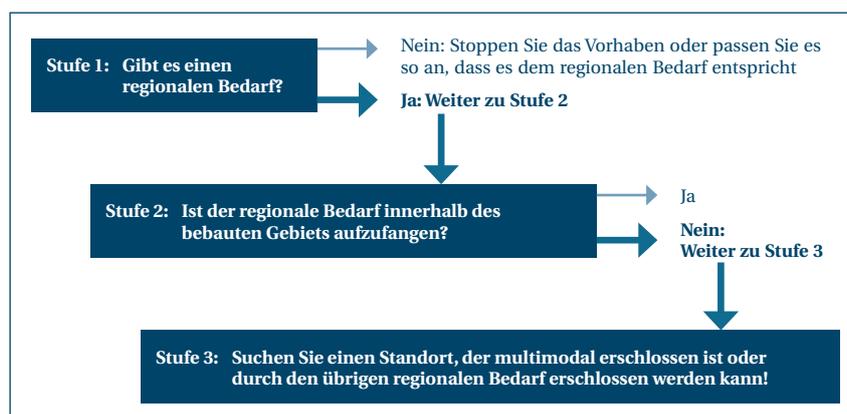
Auch in Flandern wird auf ähnliche Ansätze gesetzt. Die Universität Gent hat sich mit dem Thema „Nachhaltige Gewerbegebiete“ befasst und das Programm „JERTS“ entwickelt. JERTS steht für „juridische“ (juristische), „economische“ (wirtschaftliche), „ruimtelijke“ (räumliche), „technische“ und „sociale“ (soziale) Aspekte, die für eine nachhaltige Gewerbegebietsentwicklung und zwischenbetriebliche Zusammenarbeit essentiell sind. Im Einzelnen bedeuten sie (ILS 2012: 133; Universiteit Gent/MRB 2016):

- Juristisch: Der juristische Rahmen muss bestimmt werden. Viele Initiativen zur Zusammenarbeit in Gewerbegebieten scheitern trotz guter Vorsätze. Dies liegt oft an einer fehlenden juristischen Absicherung, die den Betrieben Sicherheit und Klarheit bezüglich des notwendigen (menschlichen, finanziellen und materiellen) Inputs und der Zuständigkeiten und Verantwortlichkeiten gibt.
- Ökonomisch: Der wirtschaftliche Mehrwert (Win-Win-Situation) von zwischenbetrieblicher Zusammenarbeit muss den Betrieben deutlich gemacht werden. Damit steigen die Bereitschaft zur freiwilligen Teilnahme an solchen Konzepten und die Erfolgsaussichten.
- Räumlich: Die räumlichen Randbedingungen müssen angepasst werden. Flächensparen und ein intelligenter Umgang mit dem zur Verfügung stehenden Raum sollten von der Gebietsverwaltung konsequent verfolgt werden.
- Technisch: Die technische Machbarkeit muss gegeben sein. Das Gebiet muss über die notwendige bauliche und infrastrukturelle Aus-

stattung verfügen, damit Betriebe eine nachhaltige Wirtschaftsweise umsetzen können.

- Sozial: Der soziale Aspekt nimmt die Verantwortung für die Beschäftigten am Standort in den Blick. Durch soziale Angebote wie Jobbörsen, Kindertagesstätten und andere gemeinsame Einrichtungen wird der sozialen Dimension des Nachhaltigkeitsbegriffs Rechnung getragen.

Schon 2006 hat Flandern das Programm „Vlaanderen in Actie. Toekomstplan 2020“ (ViA, dt. Flandern in Aktion. Zukunftsplan 2020) herausgebracht und sich darin u.a. der Aufwertung „veralteter Gewerbegebiete“ und Industriebrachen verschrieben. Inzwischen hat die flämische Regierung eine neue Zukunftsvision mit einem Zeithorizont bis zum Jahr 2050 aufgestellt. Die „Visie 2050“ hat „Vlaanderen in Actie“ im März 2016 abgelöst und macht die Nachhaltigkeit zum Leitprinzip der zukünftigen Entwicklung der Region. Sie ist die dritte flämische Strategie für nachhaltige Entwicklung (nl. Vlaams strategie duurzame ontwikkeling, VSDO). Mit jedem Regierungswechsel in Flandern ist eine solche Strategie für nachhaltige Entwicklung aufzustellen. Die flämische Regierung für die Periode 2014-2015 hat beschlossen, diese Strategie in die Zukunftsvision für das Jahr 2050 einzugliedern (Team Duurzame Ontwikkeling o.J.).



Die Leiter für nachhaltige Siedlungsentwicklung (Quelle: eigene, veränderte Darstellung nach IenM 2012: 3)

Subventionsprogramme

Subventionsprogramme vom Staat und den Provinzen haben in den Niederlanden und in Belgien (Flandern) die Restrukturierung von Gewerbegebieten positiv beeinflusst. Die „Förderlandschaft“ ist sehr vielfältig, besonders in Belgien (Flandern). Dort werden Finanzmittel zum einen von der „Vlaams Agentschap Innoveren & Ondernemen“ (Vlaio) für Voruntersuchungen und konkrete Infrastrukturmaßnahmen bereitgestellt. Zum anderen haben die Provinzen einzelne Förderprogramme aufgelegt. Im Rahmen des Raumstrukturplans Flandern (RSV) und sog. „Brownfieldconvenanten“ können weitere Finanzmittel in Anspruch genommen werden.

Die Bereitstellung von Fördergeldern ist ein zentraler Baustein für die nachhaltige Weiterentwicklung von Gewerbebestandsgebieten in den Niederlanden und Belgien (Flandern). Die staatlichen bzw. provinziellen Förderprogramme sind in einen Kanon von Institutionen und Instrumenten eingebettet. Im Unterschied zu Deutschland zielen einige Förderprogramme speziell auf in die Jahre gekommene Gewerbebestandsgebiete ab.

Förderung in den Niederlanden

Gemäß der Vereinbarung „Convenant Bedrijventerreinen 2010-2020“ (vgl. S. 8; Ministerie van VROM 2009) hat der niederländische Staat bis zum Jahr 2013 403,6 Mio. EUR für Restrukturierungsaufgaben bereitgestellt. Ergänzend hierzu haben die Provinzen weitere Förderprogramme aufgelegt, um den Restrukturierungsprozess voranzutreiben. Beispielsweise hat die Provinz Overijssel eine eigene Förderregelung für Gewerbegebiete beschlossen („Uitvoeringsbesluit Subsidieregeling bedrijventerreinen“,

UBS; dt. Ausführungsbeschluss zur Regelung der Förderung von Gewerbegebieten). Im Fokus der Förderung standen Restrukturierungsaktivitäten im öffentlichen Raum von 49 Gewerbegebieten (vgl. S. 16f.), für die im Zuge der Inventarisierung ein Restrukturierungsbedarf festgestellt wurde; für Modernisierungsvorhaben auf privaten Grundstücken wurde eine Restrukturierungsgesellschaft („Herstructureringsmaatschappij Overijssel“, HMO) gegründet und von der Provinz finanziell ausgestattet. (Website Vlaio)

Förderung in Flandern

In Flandern regelt die „Vlaams Agentschap Innoveren & Ondernemen“ (Vlaio, dt. Flämische Agentur für Innovation und Unternehmen) als **öffentliche Gesellschaft die Förderung von Entwicklungsmaßnahmen** in unterschiedlichen Gewerbegebieten, u.a. in Bestandsgebieten mit Struktur- und Funktionsschwächen. Subventionen können von privaten und öffentlichen Projektentwicklern

sowie von öffentlich-privaten Partnerschaften beantragt werden. Förderfähig sind z.B. Voruntersuchungen für veraltete Gewerbegebiete, Industriebrachen und Problemgebiete; sie beinhalten Machbarkeitsuntersuchungen und ggf. Prozessbegleitungen. Die Förderung für eine Voruntersuchung bzw. Prozessbegleitung beläuft sich auf jeweils 50% der anfallenden Kosten mit einer Obergrenze von 200.000 EUR.

Zudem werden u.a. Fördergelder für konkrete Infrastrukturmaßnahmen sowie dabei entstandene (Unterhalts-) Kosten zur Verfügung gestellt. Die Förderpalette ist sehr breit gefächert und reicht vom Anlegen von Straßen und öffentlichen Parkplätzen über die Verstärkung von Kaimauern und Schieneninfrastruktur bis hin zum Installieren von Beleuchtungseinrichtungen. In veralteten Gewerbegebieten werden solche „harten“ Maßnahmen zu 85% subventioniert, in Wissenschaftsparks und strategisch wichtigen Gewerbegebieten zu 60%; bei Industriebrachen und neuen Gebieten sind immerhin 50% der Kosten förderfähig. (Website Vlaio)

Förderfähige Modernisierungsmaßnahmen und Förderhöhen für Gewerbegebiete in der Provinz Overijssel in den Niederlanden (Quelle: eigene, veränderte Darstellung nach Provincie Overijssel 2009: 21f.)

Förderfähige Maßnahme	Art bzw. Höhe der Förderung
Erstellung eines Qualitätsscans (sowohl vor als auch nach der Restrukturierung)	50% der anfallenden Kosten, maximal 5.000 EUR pro Qualitätsscan pro Gewerbegebiet
Aufstellung eines Restrukturierungsplans (der Restrukturierungsplan kann der Gemeinde auch in Form eines Masterplans oder Projektplans vorliegen)	50% der anfallenden Kosten, maximal 50.000 EUR
Ausführung eines Restrukturierungsplans (konkrete Durchführung von Aufwertungsmaßnahmen)	50% der anfallenden Kosten, 50.000 EUR pro ha, maximal 500.000 pro Gewerbegebiet
Engagieren eines Projekt- und Prozessmanagements für die Vorbereitung und Durchführung der Restrukturierung	50% der anfallenden Kosten, maximal 50.000 EUR

Neben den Fördermaßnahmen der Vlaio gibt es in Flandern zusätzlich auch **Förderprogramme der einzelnen Provinzen**, die entweder auf eine nachhaltige Entwicklung oder allgemeine Erneuerung in Gewerbegebieten abzielen. So stellt die Provinz Ostflandern für Verbände von mindestens fünf kleinen und mittelständischen Unternehmen (KMUs) aus einem Gewerbegebiet Fördermittel für die gemeinsame Planung und Durchführung von nachhaltigen Projekten und Aktionen zur Verfügung. Auch Gemeinden können Fördergelder beantragen, wenn sie solche Projekte zusammen mit KMUs oder Unternehmervereinigungen bearbeiten möchten. Der maximale Fördersatz liegt bei 80% der Kosten und maximal 20.000 EUR. Projekte, die für die Förderung in Frage kommen, können entweder im Bereich der nachhaltigen Produktionsprozesse oder der nachhaltigen Ausstattung von Gewerbegebieten angesiedelt sein. Beispiele für nachhaltige Produktionsprozesse sind die gemeinsame Nutzung von Betriebseinrichtungen, ein kombinierter Güter- oder Personentransport oder das gemeinschaftliche Sammeln von Abfällen. Projekte im Bereich der nachhaltigen Gebietsausstattung können eine intensivere Flächennutzung, der Gebrauch von nachhaltigen Baustoffen oder eine energetische Modernisierung der Betriebsgebäude mit dem Ziel einer CO₂-Neutralität sein. Die Förderung dieser Projekte soll auch dazu dienen, dass sich Unternehmen zusammentun und

bestehende Unternehmensverbände innerhalb eines Gewerbegebiets gestärkt werden.

Der **Raumstrukturplan Flandern** (RSV) ist in erster Linie ein Instrument der Raumordnung und Landesplanung; er sieht jedoch auch die Umsetzung von strategischen Projekten zur Auflösung von Raumnutzungskonflikten vor. Die flämische Regierung unterstützt seit dem Jahr 2004 die Initiatoren von solchen Projekten mit bis zu 800.000 EUR Fördergeldern pro Projekt. In jährlichen Abständen werden vom zuständigen Departement „Ruimte Vlaanderen“ Projektaufrufe gestartet. Anträge für Subventionen können von öffentlichen Akteuren gestellt werden, eine Zusammenarbeit mit privaten Partnern ist dabei möglich (Ruimte Vlaanderen 2016b). Voraussetzung für eine Förderung als strategisches Projekt im Rahmen des RSV ist u.a., dass es Relevanz für ganz Flandern hat, die Zusammenarbeit der regionalen Akteure in dem entsprechenden Gebiet befördert sowie einen integrierten Charakter und Vorbild- bzw. Signalfunktion aufweist.

Brownfieldconvenanten

In Flandern fällt im Zusammenhang mit der Modernisierung von Gewerbebestandsflächen oft der Begriff „brownfield“. Im sog. „Brownfielddecreet“ – einem eigenen Gesetz – werden diese Flächen als verwahrlost und untergenutzt charakterisiert. Nur durch strukturelle Maßnahmen können sie wieder nutzbar gemacht werden (Vlaamse Overheid 2007).

Brownfields entsprechen somit einerseits den typischen Industriebrachen, andererseits finden sich durchaus auch in veralteten Gewerbebestandsgebieten „Problemgrundstücke“. Ein „Brownfieldproject“ basiert u.a. auf dem Erwerb eines solchen Grundstücks und anschließenden baulichen und (infra-)strukturellen Maßnahmen, um dort neue (gewerbliche) Aktivitäten zu realisieren. Die Maßnahmen sind Teil eines komplexen Prozesses, der einen interdisziplinären und integrierten Ansatz erfordert, in dem die einzelnen Aspekte wie Finanzierung, Kommunikation, Raumplanung und Erschließung genau aufeinander abgestimmt sein müssen und eine Vielzahl von Akteuren einzubinden sind (Vlaio 2016b).

Projekte zur Revitalisierung und Entwicklung von Brownfields unterstützt die flämische Regierung finanziell und organisatorisch durch die Vlaio (vgl. S. 15). Durch den Abschluss von „Brownfieldconvenanten“ (dt. etwa Branchenabkommen) erhalten Projektentwickler und Investoren finanzielle und juristisch-administrative Vorteile bei der Entwicklung betroffener Gebiete. Im Vorfeld des Abschlusses eines Abkommens werden sämtliche betroffene Akteure unter der Leitung eines von der Regierung eingesetzten Verhandlungsleiters- und Prozessbegleiters mit ins Boot geholt – ein großer Vorteil für den weiteren Projektverlauf, so die Erfahrung bereits durchgeführter Projekte.

Planerische Instrumente

In den Niederlanden kann zur Erneuerung von Gewerbebestandsgebieten ein neuer „Bestemmingsplan“ u.a. mit Festsetzungen zur zulässigen gewerblichen Nutzung aufgestellt werden; dieser entspricht etwa dem deutschen Bebauungsplan. In Belgien (Flandern) werden jeweils für die Regionen, Provinzen und Gemeinden Strukturpläne aufgestellt. Neben diesen gibt es zudem sog. „Ruimtelijke Uitvoeringsplannen“ (RUPs, dt. räumliche Ausführungspläne etwa vergleichbar mit einem Bebauungsplan), die u.a. zur Gewerbegebietsmodernisierung aufgestellt werden können. Sie konkretisieren die Strukturpläne und treffen Aussagen zur zulässigen Art der räumlichen Nutzung.

In den **Niederlanden** werden Raumordnung und Landesplanung mit dem „Wet ruimtelijke Ordening“ (dt. Raumordnungsgesetz) gesteuert. Die drei Verwaltungsebenen Staat, Provinzen und Gemeinden sind jeweils verpflichtet, eigene raumplanerische Leitbilder (nl. Structuurvisies) aufzustellen. Diese sind nur für die jeweilige Ebene bindend und dienen anderen Verwaltungsorganen als Orientierung (Keim 2014). Die Gemeinden sind verantwortlich für den Wohnungsbau und die Gewerbegebietsplanung.

In den Niederlanden gibt es kein spezielles raumplanerisches Instrument für die Weiterentwicklung von Gewerbebestandsgebieten. Wird die Erneuerung eines Gebiets beschlossen, so kann durch die Gemeinde ein neuer „Bestemmingsplan“ – vergleichbar dem deutschen Bebauungsplan – für das entsprechende Gebiet aufgestellt werden. Er regelt u.a. die zulässige bauliche Nutzung eines Gebiets sowie gebäudebezogene Bauvorschriften und Angaben zur überbaubaren Grundstücksfläche (Needham 2007: 130). Innerhalb von Gewerbegebieten setzt der Plan die zulässige gewerbliche Nutzung mit Hilfe von sog. Umweltzonen (nl. Milieuzones) fest. Ein Gewerbegebiet kann in mehrere Umweltzonen untergliedert sein. In Abhängigkeit von den

Emissionswerten werden Betriebe in unterschiedliche Umweltkategorien (nl. Milieucategorien) eingeteilt, an die wiederum Abstandserfordernisse geknüpft sind.

Derzeit befindet sich die niederländische Raumordnungspolitik in einer tiefgreifenden Umstrukturierungsphase. Es ist geplant, sämtliche Gesetze, die sich mit der natürlichen und gebauten Umwelt auseinandersetzen in einem zentralen „Omgevingswet“ (dt. etwa Umweltgesetz) zusammenzuführen. Die Idee ist, durch weniger, aber dafür übersichtlichere Vorschriften lokalen Initiativen und dem gegenseitigen Vertrauen aller Beteiligten mehr Raum zu geben (Website Omgevingswetportaal). Das neue Gesetz soll 2019 in Kraft treten. Wie es sich auf die Gewerbegebietsplanung auswirken wird, bleibt abzuwarten.

In **Belgien** ist jede der drei Regionen des Landes (Hauptstadregion Brüssel, die Wallonie und die Region Flandern) selbst für die Raumordnung(-spolitik) in ihrem Gebiet verantwortlich. Die Raumordnung basiert auf Strukturplänen (nl. Ruimtelijke Structuurplannen) der drei Verwaltungsebenen: Region, Provinzen und Gemeinden. Die Strukturpläne geben über die gewünschte Entwicklung eines (Teil-)Raumes Auskunft und legen die groben Leitlinien der

Raumentwicklung fest. Detaillierte Aussagen beinhalten sie nicht, auch entfalten sie keine Bindungswirkung für Dritte.

Der Raumstrukturplan Flandern (nl. Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, RSV) wird von der flämischen Regierung aufgestellt. Im Rahmen des RSV werden regelmäßig Projektauftrufe für strategische Projekte gestartet. Die Realisierung von strategischen Projekten soll der Umsetzung der Ziele des Strukturplans und der Auflösung von Raumnutzungskonflikten in bestimmten Gebieten dienen. Strategische Projekte werden finanziell gefördert, somit stellt der RSV nicht nur ein raumplanerisches, sondern auch ein fördertechnisches Instrument dar. (vgl. auch Fördermöglichkeiten im Rahmen des RSV auf S. 11).

Neben den Strukturplänen existieren die sog. „Ruimtelijke Uitvoeringsplannen“ (RUPs, dt. räumliche Ausführungspläne etwa vergleichbar mit einem Bebauungsplan). In ihnen werden die Entwicklungsleitlinien aus den Strukturplänen konkretisiert und die zulässige Art der räumlichen Nutzung festgesetzt. Soll ein Gewerbegebiet modernisiert werden, so kann dazu von der Gemeinde ein neuer RUP aufgestellt werden. Die RUPs haben bindenden Charakter (Ruimte Vlaanderen 2016a).

Institutionelle Instrumente

Bei der Restrukturierung von Gewerbebestandsgebieten setzen die Niederlande und Belgien (Flandern) auf spezifische Organisationsformen. In beiden Ländern haben sich Restrukturierungs- und Entwicklungsgesellschaften etabliert. Darüber hinaus spielen das sog. Parkmanagement und die Errichtung von Gewerbeinvestitionszonen eine große Rolle.

Die Restrukturierung von Gewerbegebieten in den Niederlanden und Flandern profitiert von der Einrichtung spezifischer Organisationen, die einen wesentlichen Beitrag zum Gelingen von Entwicklungsmaßnahmen leisten und den beteiligten Akteuren beratend und unternehmerisch zur Seite stehen. Dazu zählen Restrukturierungs- und Entwicklungsgesellschaften, das Parkmanagement in den Niederlanden und in Flandern die „Vlaams Agentschap Innoveren & Ondernemen“ (Vlaio, dt. etwa Flämische Agentur für Innovation und Unternehmen).

Restrukturierungs- und Entwicklungsgesellschaften

In den **Niederlanden** werden Restrukturierungsgesellschaften (nl. Herstructureringsmaatschappij), die sich mit der Umstrukturierung von Bestandsgebieten meist in einer bestimmten Region befassen, und Entwicklungsgesellschaften (nl. Ontwikkelingsmaatschappij), die meist für Neuentwicklungen zuständig sind, unterschieden.

Die Mehrheit der Entwicklungsgesellschaften sind als „Regionale Ontwikkelingsmaatschappijen“, ROMs) in den Provinzen tätig. Der Bedarf an ROMs entstand schon in den 1970er Jahren; mehr denn je ist heute der Innovationsgedanke handlungsprägend. Insgesamt verfügten die verschiedenen ROMs in den Niederlanden im Jahr 2014 über einen Etat von 630 Mio. EUR (Website Ondernemersplein). Die Entwicklungsgesellschaften haben in der Regel drei Hauptaktivitätsbereiche: Sie beraten Unternehmen und Kommunen (z.B. zu Standortentscheidungen), kümmern sich um

die Akquise neuer Unternehmen und investieren in Unternehmen. Einige ROMs betätigen sich auch in der Modernisierung veralteter Gewerbegebiete; allerdings in Teilprojekten und nicht in der integrierten Gesamtentwicklung von Gebieten (Website Ondernemersplein). Dies geschieht hauptsächlich, indem sie Firmen für die Erneuerung ihrer Betriebsgebäude finanzielle Unterstützung über Darlehen anbieten. Die ROMs erhalten wiederum teils Fördergelder vom niederländischen Wirtschaftsministerium und den Provinzen. Bei einigen ROMs ist das Ministerium sogar Anteilseigner (ECORYS 2016: 7). Daneben gibt es auch kommunal getragene ROMs bzw. Mischformen mit privaten Anteilseignern.

Die ROMs unterscheiden sich in ihren Zielsetzungen, Budgets, der Organisationsform und ihren Handlungsmöglichkeiten. Eine vom Wirtschaftsministerium in Auftrag gegebene Evaluation (ECORYS 2016) kam zu dem Schluss, dass sie für die Entwicklung der regionalen Wirtschaft wichtige Institutionen und ein zentrales Bindeglied zwischen politischen Entwicklungszielen und der regionalen Wirtschaft darstellen.

In **Flandern** sind die „Provinciale Ontwikkelingsmaatschappij“ (POMs) das institutionelle Rückgrat der Provinzen und ähneln den niederländischen Entwicklungsgesellschaften. 2004 auf der Grundlage eines Dekrets der flämischen Regierung ins Leben gerufen, traten sie die Rechtsnachfolge der flämischen „Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappijen“ (GOMs, dt. Regionale Entwicklungsgesellschaften) an. Hauptaufgabe der POMs ist die Durchführung von Projekten zur

Stärkung der ökonomischen Infrastruktur und zur Verbesserung des Investitionsklimas. Dazu zählt auch die Modernisierung von Gewerbegebieten (Vereniging van de Vlaamse Provincies 2006: 4).

Zu den Restrukturierungs- und Entwicklungsgesellschaften gibt es in Deutschland keine direkten Pendanten. Am ehesten ist ihre Aufgabe mit denen der Wirtschaftsförderung bzw. Agenturen wie „invest in bavaria“ oder „NRW.INVEST“ zu vergleichen.

Parkmanagement

Mit dem „Parkmanagement“ existiert in den **Niederlanden** neben den Restrukturierungs- und Entwicklungsgesellschaften noch ein weiteres institutionelles Instrument für Gewerbegebiete. Parkmanagement setzt auf eine freiwillige Teilnahme der Unternehmen vor Ort und wird durch deren Mitgliedsbeiträge finanziert. Ursprünglich stammt dieses Konzept aus den USA und England (Louw et al. 2009: 207). Es umfasst Aspekte des Facility Managements und ist auf die Organisation und Durchführung von gemeinschaftlich genutzten Ressourcen und Dienstleistungen ausgerichtet. Parkmanager als externe Dienstleister bzw. Unternehmen mit Parkmanagement-Dienstleistungen übernehmen dabei die Aufgaben von Gebietsverwaltern und organisieren z.B. eine gemeinschaftliche Energie- und Abfallentsorgung oder den gemeinsamen Ankauf von externen Dienstleistungen wie Gebäudereinigung. Das Parkmanagement ist ein integrativer Ansatz und geht über bloße Verwaltungsaufgaben hinaus.

Eine wichtige Voraussetzung für ein Parkmanagement ist die Bereit-

schaft der Unternehmen zur Zusammenarbeit mit dem Ziel, den Gewerbestandort zu optimieren bzw. durch gemeinschaftliche Organisation ein besseres, breiteres und preisgünstigeres Angebot für bestimmte Dienstleistungen einzuholen. Das Parkmanagement bietet jedoch nicht nur für die Unternehmen Vorteile, sondern auch für die Gemeinden: Eine Gemeinde zeichnet verantwortlich für den öffentlichen Raum und hat Interesse an einem sauberen, modernen, attraktiven und konkurrenzfähigen Gewerbegebiet. Durch das Parkmanagement werden Bestandsgebiete „in Schuss“ und damit attraktiv gehalten. Dadurch ist der Druck zur Entwicklung neuer zeitgemäßer Standorte auf der „grünen Wiese“ für die Gemeinden nicht so hoch.

Parkmanagement kann sowohl von kommunaler als auch von unternehmerischer Seite aus angestoßen werden. Es geht dabei immer um Maßarbeit – Angebot, Organisations-

struktur und spezifische Aufgabenfelder müssen auf die Anforderungen und Bedürfnisse der Betriebe, der Gemeinde und des betreffenden Gewerbegebiets zugeschnitten sein. Die möglichen Organisationsformen sind sehr breit angelegt: als kooperative Vereinigungen, Stiftungen oder eigenständige Betriebe. Die Akteure entscheiden selbst, welche Form des Parkmanagements sie etablieren möchten. Soll ein Dienstleister das Parkmanagement übernehmen, schreibt der zuvor gegründete Verein bzw. die Stiftung aus Vertretern und Vertreterinnen der Kommune und der Unternehmen die entsprechende Dienstleistung aus. Das System des Parkmanagements ist in den Niederlanden inzwischen sehr gut etabliert; über 100 Anbieter agieren im Parkmanagement und betreuen rund 800 Gewerbegebiete im Land (Betker 2013: 183). Parkmanagement ist kein gesetzlich vorgeschriebenes Instrument und stellt in aller Regel eine freiwillige

Investition der Unternehmer in ihren Standort dar. Dennoch wird in vielen neuen Gewerbegebieten das Parkmanagement von Anfang an durch die Gemeinde oder einen Projektentwickler eingesetzt und die Teilnahme im Mietvertrag festgelegt.

Ein funktionierendes Parkmanagement ist heute ein wichtiger Aspekt bei der Vermarktung eines Gewerbegebiets. Die flächendeckende Verfügbarkeit von Parkmanagementangeboten und die zahlreichen Unternehmen, die sich an einem solchen Modell beteiligen, sprechen für den Erfolg des Konzepts. Auch unter ökologischen Nachhaltigkeitsaspekten zeigen sich die Vorteile: So lassen sich durch den kollektiven Einkauf von Ver- und Entsorgungsleistungen nicht nur Kosten sparen, es sinkt auch der Energieverbrauch und der Schadstoffausstoß des gesamten Gebiets; zudem kann das Verkehrsaufkommen reduziert werden.

In **Flandern** bietet die „Vlaams Agentschap Innoveren & Ondernemen“ die Möglichkeit, die Kosten für einen Gewerbegebietsmanager fördern zu lassen. Mit maximal 40.000 EUR für bestehende und 60.000 EUR für neue Gewerbegebiete soll möglichst früh eine funktionierende Gebietsverwaltung etabliert werden. Nach einem Projektauftrag Ende 2016 werden seit Anfang 2017 22 Projekte von bestehenden und neuen Gewerbegebietsverwaltungen unterstützt

Gemeinsame Verantwortung von Kommune und Unternehmen für das Parkmanagement in Gewerbegebieten (Quelle: eigene Darstellung nach ILS 2012: 129)



und insbesondere Aktivitäten im Rahmen von nachhaltiger Mobilität, Energie und Sicherheit gefördert (Website Vlaio).

Bedrijven Investeringszones (BIZ)

Mit der Einführung von sog. „Bedrijven Investeringszones“ (BIZs, dt. etwa Gewerbeinvestitionszonen) in den **Niederlanden** wurde dem Wunsch von Unternehmern entsprochen, Investitionen in Verbesserung der Standortqualität in Bestandsgebieten zu erleichtern und zu fördern (Berndsen et al. 2012: 1). In diesem Kontext wurde zwischen 2009 und 2015 das zunächst zeitlich befristete Gesetz „Experimentenwet BIZ“ auf den Weg gebracht. Nachdem die „Testphase“ positiv verlief, entschied sich der Staat dazu, es als dauerhaftes Gesetz zu etablieren (VNG o.J.).

BIZs sind angelehnt an die insbesondere in Nordamerika bekannten und inzwischen auch in Deutschland vielerorts etablierten Business Improvement Districts (BIDs). Auf Initiative der Unternehmen sollen in den BIDs gemeinsam Maßnahmen zur Verbesserung der Standortqualität durchgeführt werden – ein ähnliches Ziel verfolgen die BIZs.

Eine BIZ stellt ein räumlich abgegrenztes Gebiet dar, in dem auf Initiative der Betriebe eine privatrechtliche Organisation gegründet wird (ISI et al. 2016). Diese hat den Auftrag, vorab festgelegte Maßnahmen, wie beispielsweise Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum oder die Internetpräsenz des Gebiets innerhalb der BIZ, umzusetzen. Alle Unternehmen innerhalb der BIZ entrichten eine Abgabe an die Organisation, die sog. „BIZ-bijdrage“, um diese Maßnahmen zu

finanzieren. Um eine BIZ auf den Weg zu bringen, müssen sich an der Abstimmung zur Einrichtung einer BIZ mindestens 50% der Unternehmer des jeweiligen Gebiets beteiligen (Berndsen et al. 2012: 39). Auf eine informelle Phase, in der die Unternehmer unter sich und anschließend mit der Gemeinde die Optionen zur Einrichtung einer BIZ eruieren, folgt die formelle Phase mit Gründung einer privatrechtlichen BIZ-Organisation, einem verbindlichen Verordnungsbeschluss (mit Beschreibung der unternehmerischen Pflichten und Beitragshöhe) und einer Tragfähigkeitsuntersuchung etc. (VNG o.J.). Sind alle Bedingungen ausreichend erfüllt und fällt die Tragfähigkeitsuntersuchung positiv aus, tritt die Verordnung über die BIZ durch Beschluss des Gemeinderates in Kraft. Die Gemeinde erhebt die BIZ-Abgabe von den Unternehmen und führt diese an die BIZ-Organisation ab. BIZs werden für die Dauer von fünf Jahren eingerichtet, danach ist auf der Basis eines Untermervotums eine Verlängerung um weitere fünf Jahre möglich.

Bei der Einrichtung einer BIZ sind vor allem die folgenden Überlegungen von Bedeutung (Berndsen et al. 2012):

- Was wollen die Unternehmer mit der BIZ erreichen?
- Wie groß ist das Gebiet der BIZ, und wie ist das Gebiet abzugrenzen?
- Welche Organisationsform kommt für die BIZ infrage?
- Welche Aktivitäten sollen dazu unternommen werden?
- In welchem Zeitraum (maximal fünf Jahre) sollen die Ziele erreicht werden?

- Wie hoch sind die zu erwartenden Kosten?
- Wie werden diese Kosten aufgeteilt?
- Was geschieht im Falle von Geldmangel bzw. finanziellem Überschuss?

Das BIZ-Gesetz regelt insbesondere die Einrichtung einer Gewerbeinvestitionszone. Dem Gemeinderat kommt dabei eine wichtige Rolle zu: Er kann die BIZ-Verordnung ablehnen oder einzelne Punkte abändern.

Wie das Beispiel des Gewerbegebiets Waarderpolder in Haarlem zeigt (vgl. S. 21), können BIZs die Aufgabengebiete des Parkmanagements sinnvoll ergänzen. Im Gegensatz zum Parkmanagement ist die BIZ ein gesetzlich geregeltes Instrument, zu dem alle Betriebe ihren Beitrag leisten müssen.

Vlaams Agentschap Innoveren & Ondernemen (Vlaio)

Mit der Vlaio verfügt die belgische Region **Flandern** über eine eigene Institution zur Förderung von privaten und öffentlichen Akteuren. Sie ist der flämischen Regierung direkt unterstellt und dient u.a. als Ansprechpartner für Unternehmen. Die Verbesserung von Standortfaktoren ist eines der Aufgabengebiete der Vlaio, dazu zählt auch die (Weiter-)Entwicklung von Gewerbegebieten (Website Vlaio). Über die Vlaio werden die Fördergelder des flämischen Staates, u.a. für veraltete Gewerbegebiete, verteilt. Im Jahr 2016 standen der Agentur insgesamt 510 Mio. EUR Fördermittel zur Verfügung.

Operative Werkzeuge

Operative Werkzeuge unterstützen dabei, den Restrukturierungsbedarf von Gewerbebestandsgebieten aufzudecken. Qualitätsscans und integrierte Gewerbegebietsinformationssysteme auf nationaler sowie provinzieller Ebene erleichtern es, Informationen zu den Gebieten zu sammeln und den aktuellen Zustand zu erfassen. Anhand der Daten und Karten können gebietsspezifische Aufwertungsmaßnahmen gezielt abgeleitet und deren Effekte eingeschätzt werden.

Die **Niederlande** setzen vor allem auf zwei operative Werkzeuge bei der Gewerbegebietsentwicklung: Qualitätsscans und „Integrierte Gewerbegebietsinformationssysteme“.

Qualitätsscans zielen darauf ab, die Prozesse innerhalb eines Gewerbegebiets und dessen Zustand zu beurteilen. Darauf aufbauend werden Handlungshinweise für die Kommunen erarbeitet. Sie zeigen übersichtlich und vergleichbar die Schwächen und Potenziale von Gewerbegebieten und somit Ansatzpunkte für Qualifizierungsmaßnahmen auf.

Auch die Provinz Overijssel macht von den Scans erfolgreich Gebrauch: Zusammen mit den Gemeinden, Unternehmern, Planungsbüros und der Organisation „Natuur en Milieu Overijssel“ (dt. Natur und Umwelt

Overijssel) hat sie das sogenannte „Kwaliteitsscoresysteem bedrijventerreinen“ (dt. Qualitätsindexsystem Gewerbegebiete) entwickelt. Gewerbegebiete, die einen solchen Qualitätsscan durchlaufen, werden u.a. hinsichtlich der Umgebungsqualität, der (Versorgungs-)Einrichtungen, Umweltschutzmaßnahmen, der allgemeinen ökonomischen Situation sowie der Gebietsorganisation und Verwaltung beurteilt. Je mehr Sterne ein Gebiet in den jeweiligen Kategorien erhält, desto höher ist seine Qualität. Auch das Gebiet als Ganzes wird mittels Sternen bewertet. Neben dem aktuellen Zustand fließen zudem die Entwicklungspotenziale in die Bewertung ein. So gibt der Qualitätsscan Aufschluss darüber, wie viele Sterne ein Gewerbegebiet derzeit hat, und

wie viele Sterne es durch Verbesserungen in definierten Bereichen am Ende des Qualifizierungsprozesses maximal erreichen kann. Das Wesentliche ist jedoch: Die Förderung von Qualifizierungsmaßnahmen ist von den Ergebnissen des Scans abhängig.

Die Qualitätsscans haben sich mittlerweile etabliert: Mit dem Übergang der Restrukturierungsaufgabe auf die Provinzen im Zuge des „Convenant Bedrijventerreinen 2010-2020“ (vgl. S. 8; Ministerie van VROM 2009) beauftragte die Provinz Overijssel eine unabhängige Organisation damit, eine Inventarisierung aller Gewerbegebiete durchzuführen. Als Ergebnis entstand eine Liste mit 49 restrukturierungsbedürftigen Gebieten in 22 Gemeinden (Provincie Overijssel 2009). In Absprache mit den Gemeinden hat die



Qualitätsscan für das Gewerbegebiet Hogelucht in der Gemeinde Wierden in den Niederlanden (Quelle: eigene, veränderte Darstellung nach Gemeente Wierden 2012: 11)

Provinz Overijssel beschlossen, alle 49 Gebiete einem Qualitätsscan zu unterziehen.

Der Ablauf ist sehr einfach: Die Gemeinden geben den Scan in Auftrag und erhalten dafür eine Förderung von der Provinz. Provinz und Gemeinden diskutieren anschließend das Ergebnis und legen das weitere Vorgehen und erforderliche Maßnahmen im Qualifizierungsprozess fest. Die Absprachen werden vertraglich festgehalten. Der Effekt des Qualifizierungsprozesses wird anhand eines Vorher-Nachher-Qualitätsscans mit bestimmten Kriterien gemessen. Der Qualitätsscan im Gewerbegebiet Hogelucht ist ein Beispiel dafür (s. Abb. S. 16): Im ersten Qualitätsscan 2009 erhielt das Gebiet zwei von fünf

möglichen Sternen; das Potenzial des Gebiets wurde mit drei von fünf Sternen beurteilt. Da die Durchführung von Qualifizierungsmaßnahmen nicht in allen Kategorien deutliche Verbesserungen brachte, erhielt es auch beim zweiten Scan zwei Sterne.

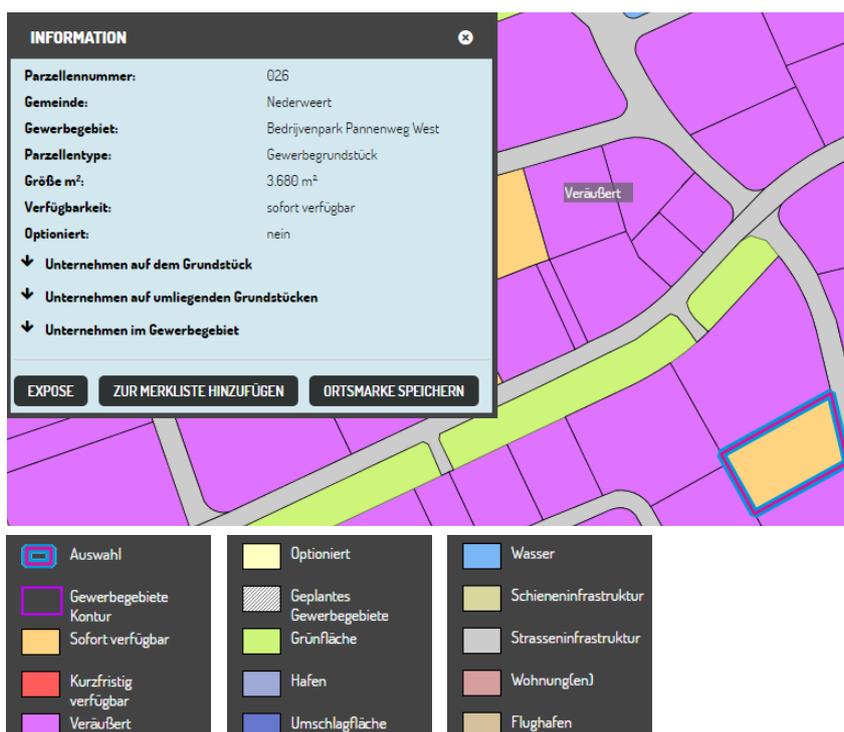
Neben den Scans gehören insbesondere **GIS¹-gestützte Gewerbegebietsinformationssysteme** auf nationaler und provinzieller Ebene zum Handwerkszeug der niederländischen Gewerbegebietsentwicklung. Mit ihrer Hilfe lassen sich Informationen zu Gewerbegebieten digital sammeln und kartographisch aufbereiten. In den Niederlanden wurde 2002 das Programm „Integraal Bedrijventerrein Informatie Systeem“, kurz IBIS (dt. Integriertes Gewerbegebietsinforma-

tionssystem) gestartet. Seitdem haben die zwölf Provinzen in enger Zusammenarbeit mit dem Infrastruktur- und Umweltministerium jährlich eine Inventur des Gewerbegebietsbestandes in allen Gemeinden durchgeführt (IenM 2011; Traa/Knoben 2009): Im Jahr 2011 galten 29% der insgesamt 3.605 Gewerbegebiete als veraltet; der Restrukturierungsbedarf für den Zeitraum 2009 bis 2013 belief sich auf ca. 7.300 ha (IenM 2011: 5 ff.).

Neben dem nationalen IBIS-Programm haben manche Provinzen eigene GIS-Programme für Gewerbegebiete. Ein Beispiel ist das „Regionaal Economisch Bedrijventerrein Informatie Systeem“ (REBIS, dt. etwa Informationssystem zu Industrie- und Gewerbegebieten in der Region). In Limburg enthält dieses System gebiets- und parzellenscharfe Informationen zu allen Industrie- und Gewerbegebieten. Zusätzlich sind Informationen zu den niedergelassenen Unternehmen und zur Typisierung der Gebiete verfügbar. Die grundstücksbezogenen Daten liefern Informationen zu Grundstücksgröße und -verfügbarkeit sowie zur technischen Ausstattung (Provincie Limburg o.J.). Das Programm bietet die Möglichkeit, Exposés zu ausgewählten Gebieten zu erstellen und als PDF-Dateien zu exportieren. Innovativ zeigt sich diesbezüglich auch die Provinz Gelderland. Sie bietet eine kostenlose Gewerbegebiets-App für mobile Endgeräte an, die auf die Daten der IBIS-Datenbank zugreift.

Informationen zu einem Grundstück im Gewerbegebiet „Pannenweg West“ auf Basis des GIS-Programms REBIS der Provinz Limburg (Quelle: Website REBIS, zusammengesetzte Screenshots, Stand: März 2017)

¹ Geographische Informationssysteme



Auch in **Belgien** (Flandern) werden GIS-Systeme verwendet, um gewerbegebietsrelevante Informationen aufzubereiten und der Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellen. So bietet die Vlaio das Datenset „GIS-bedrijventerreinen“ an. Die Grundlagendaten gehen auf flächendeckende Digitalisierungen in Flandern Anfang der 1990er Jahre zurück (Vlaio/POM Antwerpen 2015). Die Daten geben einen Überblick über Lage und Struktur von Gewerbegebieten in Flandern und umfassen im Wesentlichen zwei Kategorien:

- **Grundstücke:** Es können Informationen zu Bebauung, Art der Nutzung und zu Verfügbarkeit eines Gewerbegrundstücks angezeigt werden.
- **Gebiete:** Dieser Layer zeigt die Umrisse der Gewerbegebiete an und enthält Informationen über die Gebietskategorie sowie die aktuellen Bestimmungen und zulässigen Nutzungsarten im Gebiet auf Basis des jeweils aktuellsten digitalen „Bestimmungsplans“.

Informationen zum Zustand des Grundstücks oder Modernisierungsbedarf werden jedoch nicht erfasst. Für jede der fünf flämischen Provinzen können Datensets heruntergeladen und mit gängigen GIS-Programmen, wie z.B. ArcGIS, dargestellt werden. Die Informationen sollen Unternehmen als Entscheidungshilfe bei Standortplanungen dienen und helfen, politische Entscheidungen zielgerichteter zu treffen und passgenauere Maßnahmen zu entwerfen. Die Vlaio garantiert für die Aktualität, Genauigkeit und Vollständigkeit der zur Verfügung gestellten Daten. Darüber

hinaus bietet auch das WebGIS-Programm der flämischen Regierung für geographische Informationen www.geopunt.be gewerbegebietsbezogene Daten, die für Verwaltung, Bürger, Organisationen und Betriebe kostenfrei zugänglich sind.

Weitere Unterstützung stellt Vlaio über einen 2014 veröffentlichten **Leitfaden für Kommunen** in Flandern zur Verfügung. Den Gemeinden werden mit dem Leitfaden detaillierte Hinweise u.a. zur Ermittlung des genauen Gewerbeflächenbedarfs an die Hand gegeben. Der Leitfaden erläutert zudem die relevanten politischen Rahmenbedingungen und geltenden Gesetzgebungen (Agentschap Ondernemen 2014).

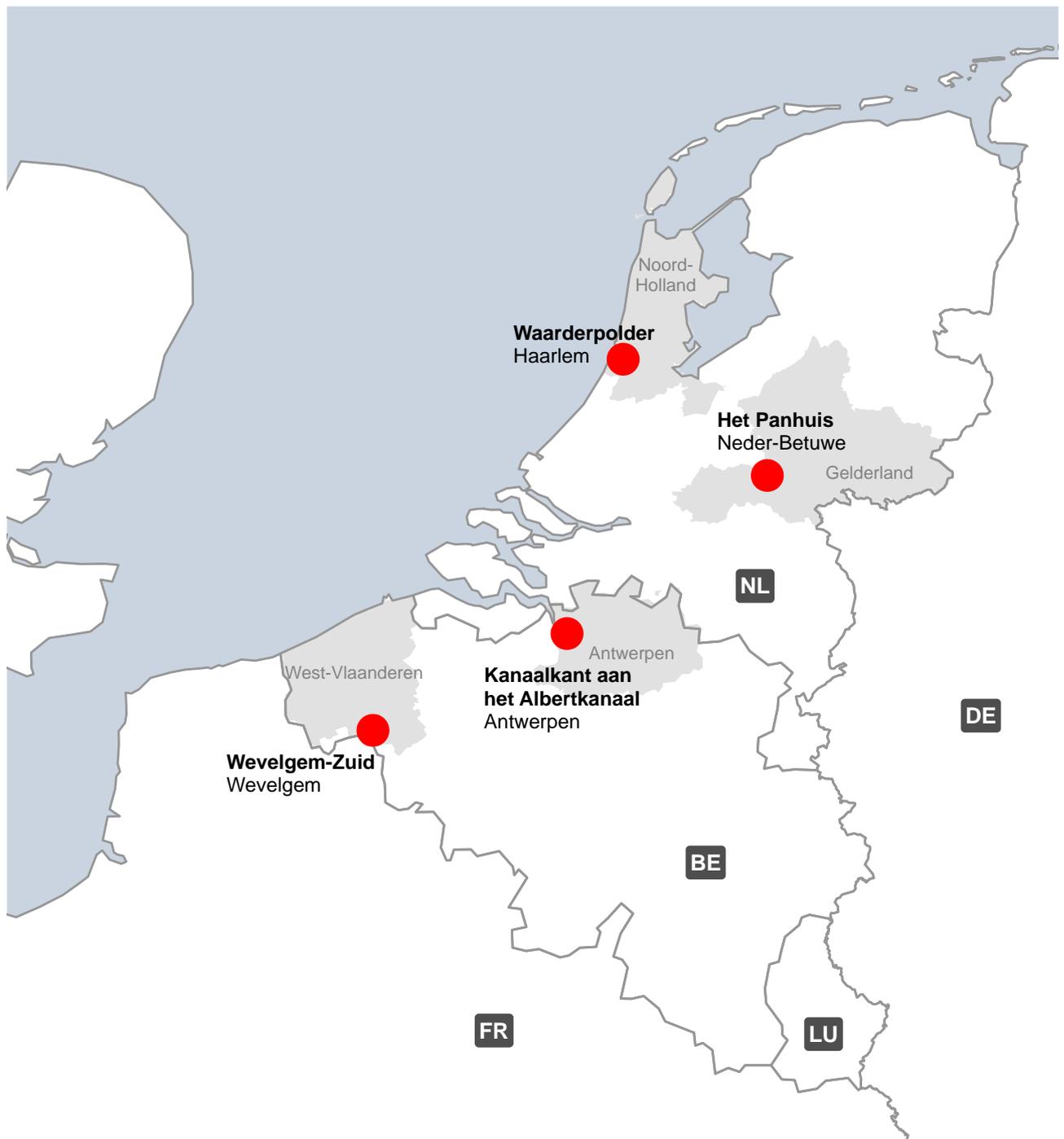
Ebenfalls im Auftrag der Vlaio wurde im Jahr 2016 ein Instrument entwickelt, mit dessen Hilfe die **Nachhaltigkeit von Industrie- oder Gewerbegebieten** gemessen werden kann. Es wird als „Duurzaamheidsmeter Economische Sites & Bedrijventerreinen“ (DZM, dt. Nachhaltigkeitsmesser für Wirtschaftsstandorte und Gewerbegebiete) bezeichnet. Ausgangspunkt für die Entwicklung dieses Instruments war das britische Label BREEAM, mit dem nachhaltige Bauprojekte zertifiziert werden. Das DZM kann sowohl für neue Gewerbegebiete als auch für Bestandsgebiete verwendet werden. Das Gesamtergebnis eines Gebiets setzt sich aus unterschiedlich gewichteten Teilergebnissen von sechs an BREEAM angelehnten Nachhaltigkeitskategorien zusammen: Management (20%), soziales und wirtschaftliches Wohlergehen (15%), Infrastruktur und öffentlicher Raum

(15%), Ressourcen und Energie (15%), Ökologie und nachhaltige Flächennutzung (20%) und Transport (15%) (Vlaio 2016a). Das Gesamtergebnis wird mit einer Prozentangabe ausgedrückt und in Kategorien eingeteilt (z.B. $\geq 85\%$ entspricht der Bewertung „exzellent“ und somit 5 Sternen; $\geq 45\%$ „gut“ und 2 Sternen). Das DZM-Tool selbst basiert auf einem Tabellenkalkulationsprogramm und kann über die Homepage von Vlaio heruntergeladen werden².

² www.vlaio.be/artikel/duurzaamheidsmeter-economische-sites-en-bedrijventerreinen (10.03.2017)

Praxisbeispiele aus den Niederlanden und Belgien

Beispiele für die erfolgreiche Modernisierung von Gewerbegebieten gibt es in den Niederlanden und in Belgien (Flandern) mittlerweile viele. Auf die im Folgenden vorgestellten Gewerbegebiete wurde u.a. von den befragten Expertinnen und Experten hingewiesen. Sie sind so gewählt, dass sie dem Fokus des ExWoSt-Forschungsfeldes entsprechen und zugleich Einblick in die praktische Umsetzung der Strategien und Instrumente zur Weiterentwicklung von Gewerbegebieten in den Niederlanden und Flandern geben.



Lage der vier Praxisbeispiele in den Niederlanden und in Belgien (Quelle: agl auf Basis von Daten des BBSR)

Het Panhuis, Niederlande

Gebietsname: Het Panhuis,
't Panhuis

Ort, Provinz: Kesteren
(Gemeinde Neder-Betuwe),
Provinz Gelderland

Größe: ca. 35 ha

Beschäftigte: ca. 1.100

Eingesetzte Instrumente: Qua-
litätsscan, Revitalisierungsplan
(Masterplan, „Businessplan“)

Website: www.nederbetuwe.nl/Ondernemen/Overzicht_bedrijventerreinen/Revitalisering_bedrijventerreinen

Ausgangslage

Das ca. 35 ha große Gewerbegebiet „Het Panhuis“ im Osten von Kesteren, einer Siedlung in der Gemeinde Neder-Betuwe, wurde hauptsächlich in den 1970er Jahren als kommunales Gewerbegebiet für kleine und mittelgroße Unternehmen entwickelt. Die Gebiets- und Erschließungsstruktur ist mit wenigen Ausnahmen bis heute erhalten geblieben: Das Gebiet vergrößerte sich leicht in Richtung Osten, die Flächennutzung innerhalb des Gebiets wurde durch neue Bebauung und die Vergrößerung bestehender Betriebe intensiviert. Zugleich weiteten die Betriebe teilweise ihre Fuhrparks aus, so dass Aktivitäten wie Parken, Lagern und Be-/Entladen aufgrund mangelnder Freiflächen immer mehr an den Rand der Grundstücke oder gar in den öffentlichen Raum drängten. Nutzungskonflikte und gefährliche Verkehrssituationen prägten den Alltag im Gebiet.

Situationsanalyse

Um ein genaueres Bild über die aktuelle Lage und einen möglichen Erneuerungsbedarf zu erhalten, hat die Gemeinde Neder-Betuwe im Jahr

2012 die Entwicklungsgesellschaft Oost NV beauftragt, eine Zustandsanalyse und einen Qualitätsscan aller Gewerbegebiete im Gemeindegebiet durchzuführen. Für „Het Panhuis“ wurde der größte Modernisierungsbedarf innerhalb der Provinz festgestellt. Gründe lagen vor allem in den fehlenden bzw. teils qualitativ unzureichenden Grünflächen, der unklaren Wegeführung für Fußgänger und Radfahrer, dem schlechten Zustand der Straßenmöblierung, der angespannten Parkplatzsituation, dem Fehlen eines städtebaulichen Zusammenhangs und der minderwertigen Architektur der Betriebsgebäude. Die Analyse benannte aber auch positive Eigenschaften des Gebiets: eine gute Lage und Erreichbarkeit, kein struktureller Leerstand sowie eine gute Zusammenarbeit der Akteure vor Ort.

Entwicklungsansatz

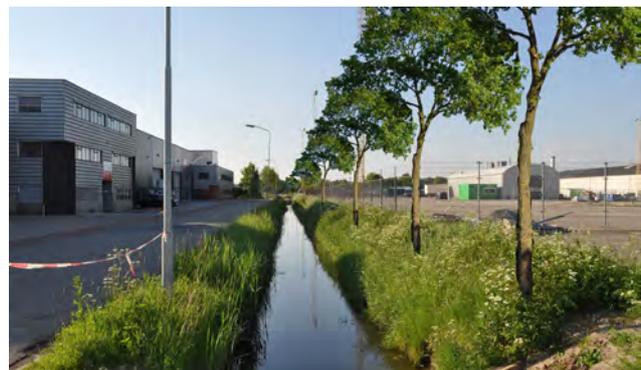
Auf Basis der Ergebnisse wurde ein Planungsbüro (LOS stadomland) im Mai 2013 mit der Erstellung eines Restrukturierungsplans in Zusammenarbeit mit den Unternehmen und in Abstimmung mit der Provinz beauftragt. Zudem wurde ein Antrag

auf Förderung des Projektes bei der Provinz eingereicht. Das Besondere im Planungsprozess: Die Unternehmen waren aktiv eingebunden und maßgeblich an der Planung zur Weiterentwicklung „ihres“ Gebiet beteiligt; Verantwortungsbewusstsein und Eigeninitiative wurden so gestärkt.

Der erarbeitete Businessplan definiert sieben Themenbereiche, in denen Aufwertungsmaßnahmen durchgeführt werden sollen. Die vorgeschlagenen Maßnahmen reichen von einer besseren Verkehrsführung und Beschilderung über die Verbreiterung von Straßen bis hin zur Pflanzung von Baumreihen. Eine Kostenschätzung im Rahmen des Businessplans beläuft sich für alle darin aufgeführten möglichen Maßnahmen auf gut 1,5 Mio. EUR.

Stand

Anfang 2014 gab die Provinzregierung Gelderland dem eingereichten Förderantrag für das Revitalisierungsvorhaben statt. Zwischenzeitlich hat sich eine Unternehmervereinigung gegründet, und einige der geplanten Vorhaben wurden in Angriff genommen.



Visualisierung, wie öffentliche Räume und halb-private Bereiche mit einfachen Grünstrukturen aufgewertet werden können (Quelle: LOS stadomland)

Waarderpolder, Niederlande

Gebietsname: Waarderpolder

Ort, Provinz: Haarlem,
Provinz Nordholland

Größe: ca. 160 ha

Beschäftigte: 15.000 Beschäftigte
(ca. 1.100 Unternehmen)

Eingesetzte Instrumente: Parkmanagement, Bedrijven Investeringszone (BIZ), „Convenant“ zwischen Gemeinde und Betrieben

Website: www.waarderpolder.nl,
<http://parkmanagement.nl/waarderpolder-haarlem/>

Ausgangslage

Das Gewerbegebiet „Waarderpolder“ im Nordosten der Gemeinde Haarlem (Provinz Nordholland) ist ein seit Ende des 19. Jahrhunderts gewachsenes Industrie- bzw. Gewerbegebiet mit überregionaler Bedeutung. Die Hauptentwicklung hin zum Mischgebiet mit überwiegend gewerblichen Nutzungen vollzog sich in den 1960er Jahren. Als eines der größten zusammenhängenden Gewerbegebiete der Niederlande mit 160 ha bietet es ca. 1.100 Unternehmen mit 15.000 Beschäftigten aus den Bereichen Handel, Produktion, Reparatur, Bau, Distribution und großflächigem Einzelhandel einen Standort.

Entwicklungsansatz

In einer ersten Modernisierungsphase ab 1997 wurden spezifische Maßnahmen – vom Abriss leerstehender Gebäude und anschließender Grundstücksaufbereitung bis hin zu Energieverbrauchsscans – in Zusammenarbeit mit den Betrieben in den unterschiedlichen Teilbereichen des Gebiets eingeläutet. Zudem wurde ein Parkmanager eingesetzt, der sich um kollektive Belange, wie den gemeinschaftlichen Einkauf von Ver- und Entsorgungsleistungen oder die Website kümmerte. Im Laufe der Jahre wurde das Parkmanagement im Waarderpolder stärker formalisiert, professionalisiert und in die Hände einer externen Parkmanagementfirma gelegt. Im Jahr 2004 wurde für die Dauer von fünf Jahren zwischen der Gemeinde und Vertretungen der Gewerbebetriebe ein Abkommen über die Ziele und Zuständigkeiten bei der Modernisierung des Gebiets geschlossen. Das sogenannte „Convenant Waarderpolder“ stellte

sich als Erfolg heraus und wurde im Jahr 2011 um weitere fünf Jahre verlängert. Im Abkommen bekennen sich die Gemeinde und Betriebe zum Klimaschutzkonzept der Gemeinde Haarlem und bekräftigen, sich verstärkt mit Fragen des Klimaschutzes zu beschäftigen.

Die umgesetzten Aufwertungsmaßnahmen wurden hauptsächlich über den Erlös des „Grondexploitatie“ – ein in den Niederlanden übliches Modell, bei dem die Gemeinde ein Grundstück kauft, es baureif macht und anschließend wieder verkauft – finanziert.

Die zweite Modernisierungsphase ab 2006 fokussierte auf die Verbesserung der internen Erschließung des Gebiets. Ursprünglich war vorgesehen, eine Gesamtfläche von 20 ha zu modernisieren. Diese Zahl verdoppelte sich bis zum Jahr 2010 auf annähernd 40 ha – Tendenz steigend. In den ersten zehn Jahren nach Beginn der Modernisierungsmaßnahmen verdreifachte sich die Zahl der im Gebiet ansässigen Unternehmen, das Gebiet

wurde sicherer und die Zahl der verfügbaren Arbeitsplätze erhöhte sich um 45%.

Schlüsselinstrumente

Neben dem Parkmanagement setzt das Gebiet auf den Status als „Bedrijven Investeringszone“ (BIZ), die 2012 eingerichtet wurde und speziell der Sicherheit und Bewachung des Gebiets dient. Durch die BIZ-Abgabe aller Unternehmen wird eine kollektive Sicherheitsinfrastruktur aufgebaut und unterhalten. Entsprechend dem Gesetz für BIZs wurde fünf Jahre nach der Einführung der BIZ Ende 2016 über die Fortführung der BIZ abgestimmt. Eine deutliche Mehrheit der Unternehmerschaft stimmte der Fortführung bis 2021 zu. (Website KG Parkmanagement)

Stand

Die zahlreichen Aktivitäten haben sich gelohnt: Im Jahr 2009 erhielt der Waarderpolder den Preis für das am besten restrukturierte Gewerbegebiet der Niederlande.



Gewerbegebiet Waarderpolder (Quelle: Gemeente Haarlem)

Kanaalkant aan het Albertkanaal, Belgien

Gebietsname: Kanaalkant
aan het Albertkanaal

Ort, Provinz: Stadt/ Provinz
Antwerpen

Größe: ca. 400 ha, aufgeteilt
in mehrere Teilbereiche

Eingesetzte Instrumente:
Entwicklungs-/ Restrukturierungs-
gesellschaft, Strategische Pläne,
Rahmenplan, Maßnahmenplan

Website: www.provincieantwerpen.be/aanbod/drem/dienst-gebiedsgericht-beleid/albertkanaal-antwerpen-schoten-wijnegem.html

Ausgangslage

Das Areal beiderseits des Albertkanals auf dem Gebiet der Stadt Antwerpen und der beiden Gemeinden Schoten und Wijnegem ist mit insgesamt ca. 400 ha nach dem Hafen von Antwerpen das zweitgrößte Gewerbegebiet der Provinz. Das Plangebiet „Albertkanaal“ entstand maßgeblich nach der Aushebung des Kanals (1930-1939) und der Ausbreitung der umliegenden Siedlungen in den Nachkriegsjahren. Die Anfang der 1970er Jahre gebaute Umfahrung um Antwerpen gab Anstoß für weitere Entwicklungen. Die mangelhafte innere Erschließung und Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz sowie herangerückte Siedlungen führten jedoch zunehmend zu (Nutzungs-) Konflikten. Der Wunsch nach Verbesserung der Wohn- und Umgebungsqualität und „Wohnen-am-Wasser“-Konzepten rief Unsicherheit bei den Gewerbebetrieben im Gebiet hervor.

Entwicklungsansatz

Im Jahr 2004 wurde durch die flämische Regierung die Studie „Economisch Netwerk Albertkanaal“ (ENA) als Ausgangspunkt für räumliche Planungen entlang des Albertkanals genehmigt. Für das Kanalgebiet sah sie u.a. vor, technische Baumaßnahmen am Kanal durchzuführen, aber auch die Gebietserschließung und Mobilität sowie die Verbindung zu den Wohngebieten zu verbessern und die Innenentwicklung zu forcieren. Die Entwicklungsgesellschaft der Provinz Antwerpen (POM Antwerpen) startete daraufhin im Jahr 2006 das Projekt „Herwaarding Albertkanaal“, musste mit der Zeit aber feststellen, dass in einem Projektgebiet dieser Größe einzelne Maßnahmen alleine nicht ausreichen, um das gesamte Gebiet zu erneuern.

2011 wurde eine eigene Delegation aus der Abteilung für Raumplanung der Provinz Antwerpen im Gebiet eingesetzt und mit der Projektkoordination betraut. Im weiteren Verlauf des Großprojektes wurde ein neuer Rahmenplan, der sog. „Kaderplan

Albertkanaal: Antwerpen – Schoten – Wijnegem“ erstellt. Er besteht aus einer „Visienota“ (dt. etwa Zukunftsvision) mit zehn Entwicklungsleitlinien für das Gebiet und darauf aufbauend Strategien für die vier Themengebiete Mobilität, ökonomische Entwicklung, Wohnen und Landschaft sowie einem „Actieplan“ (dt. Maßnahmenplan). Der Maßnahmenplan benennt konkrete Aktivitäten (z.B. Vorarbeiten und Umsetzung von Brückenplanungen und Fahrradverkehrsinfrastruktur), prozessrelevante Maßnahmen (Erstellung einer Organisationsstruktur für die Koordinierung der Aktionsplanung, Monitoring der Umsetzung des Rahmenplans), das Gesamtgebiet betreffende Maßnahmen (s.u.) und spezifische Maßnahmen je Gebietszone.

Stand

Ende 2016 waren einige Maßnahmen daraus bereits umgesetzt, z.B. die Erarbeitung einer Konzeptstudie zu Möglichkeiten einer nachhaltigen (Wieder-)Verwendung von Energie und Wasser sowie eine Untersuchung zur optimalen Erschließung des Gebiets.



links: Ein Blick in die Zukunft: Angenehmes und sicheres Radfahren, Spazieren und Autofahren entlang des Albertkanals; rechts: Ein nachhaltiges Gewerbegebiet schaffen (© Province of Antwerp)

Wevelgem-Zuid, Belgien

Gebietsname: Wevelgem-Zuid

Ort, Provinz: Wevelgem,
Provinz Westflandern

Größe: ca. 74 ha, Erweiterung
um 6 ha geplant

Eingesetzte Instrumente: Entwick-
lungspläne und Visionen unter
Einbezug konkreter Maßnahmen

Website: www.leiedal.be/leiepark/bedrijventerrein-wevelgem-zuid

Ausgangslage

Das Gewerbegebiet Wevelgem-Zuid ist ein gemischtes Gewerbegebiet der Gemeinde Wevelgem mit einer Größe von 74 ha und weiteren geplanten 6 ha. Wevelgem ist eine von zwölf Gemeinden des interkommunalen Verbandes Leiedal (nl. Intercommunale Leiedal), der sich neben der Bereitstellung neuer Gewerbeflächen aktiv für die Revitalisierung und nachhaltige Weiterentwicklung bestehender Gewerbegebiete einsetzt.

Situationsanalyse

In einer ersten Phase der Revitalisierung hat die Intercommunale Leiedal eine Inventarisierung der drei Gewerbegebiete LAR (Stadt Menen), Harlebeke-Stasegem und Wevelgem-Zuid durchgeführt, um einen Überblick über den Ist-Zustand und die aktuellen Problempunkte im öffentlichen Raum zu erhalten. In Wevelgem-Zuid stellten sich insbesondere die Erschließungssituation (inkl. der Kanalanbindung) und das allgemeine Erscheinungsbild als verbesserungswürdig heraus.

Entwicklungsansatz

2011 wurde für das Gebiet eine maßnahmenorientierte „Zukunftsvision Raum & Mobilität“ (nl. Toekomstvisie ruimte & mobiliteit) erarbeitet. Dieses Dokument umfasst eine Bestandsanalyse, untersucht den Planungskontext des Gebiets, nennt darauf aufbauend Ziele und einen Handlungsplan für kurz-, mittel- und langfristige Maßnahmen. Die sieben übergeordneten Entwicklungsziele für Wevelgem-Zuid lauten:

- Bessere Raumordnung und lesbare Grün- und Verkehrsstrukturen
- Schnellere Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz
- Alternativen Mobilitätskonzepten Beachtung schenken
- Qualitativ hochwertige Neugestaltung der öffentlichen Wege
- Parkflächen nach Maß
- Nachhaltige Wassernutzung
- Bessere Beleuchtung mit geringeren Kosten

Handlungskonzept

Der kurzfristige Handlungsplan umfasst beispielsweise Maßnahmen für eine verbesserte Verkehrsregelung, eine neue Beschilderung und die Modernisierung der Beleuchtungs-

einrichtung. Der mittelfristige Handlungsplan (Umsetzung frühestens in drei Jahren) sieht u.a. die Erneuerung des Straßenbelages und der Grünflächen vor.

Im April 2013 wurde eine im Auftrag der Gemeinde durchgeführte Entwurfsskizze für den öffentlichen Raum vorgelegt. Diese reagiert auf die identifizierten Schwachstellen des Gebiets mit konkreten Gestaltungsmaßnahmen: Um das allgemeine Erscheinungsbild zu verbessern wird z.B. vorgeschlagen, in drei Seitenstraßen Straßenbegleitgrün anzupflanzen. Dies untergliedert den Raum und ermöglicht eine Trennung der unterschiedlichen Verkehrsmittel. In Verbindung mit einer geänderten Beleuchtung ergibt sich so ein neues Straßenbild.

Stand

Derzeit sind sämtliche Voruntersuchungen abgeschlossen. Die Intercommunale Leiedal rechnet frühestens im Jahr 2018 mit einem Beginn der Revitalisierungsmaßnahmen, da diese auch von weiteren Förderanträgen und -zusagen abhängen. Für die neuen Gewerbegebiete in Leiedal wurde ein Parkmanagement eingerichtet.



Heutiger Zustand der Vlamingsstraat (links) und simuliertes neues Straßenbild (rechts) © Intercommunale Leiedal

Fazit

Die Untersuchung hat gezeigt, dass insbesondere der Blick in die Niederlande und nach Flandern lohnt: Hier haben sich in den letzten beiden Jahrzehnten unterschiedliche Strategien und Instrumente zur Modernisierung, Weiterentwicklung und Revitalisierung bestehender Gewerbegebiete etabliert. Strategische Ansätze und Programme von staatlicher Ebene zur Förderung der Gewerbegebietsentwicklung als ein wichtiger Schwerpunkt der Stadt- und Regionalentwicklung haben zu vielfältigen Aktivitäten und nachhaltigen Effekten auf allen (Planungs- und Handlungs-)Ebenen geführt. Aus diesen Erfahrungen lassen sich Anregungen für die Städtebaupolitik und Planungspraxis in Deutschland ableiten, für die eine Prüfung auf Übertragbarkeit und Praktikabilität zu empfehlen ist.

Die vorgestellten Praxisbeispiele zeigen das breite Spektrum von Restrukturierungsvorhaben auf. Zwar sind die Probleme in älteren Gewerbe- und Industriegebieten oftmals vergleichbar, doch angesichts der von Fall zu Fall unterschiedlichen Ausgangsbedingungen, Akteurskonstellationen und Rahmenbedingungen werden sowohl in den Niederlanden als auch in Flandern sehr unterschiedliche Wege zur Revitalisierung dieser Gebiete beschritten.

Staatliche, regionale und kommunale Ebene über (Förder-)Programme verknüpfen

Das Themenfeld der nachhaltigen Entwicklung von Gewerbebestandsgebieten der 1960er bis 1980er Jahre und der damit verbundene Innovations- und Modernisierungsbedarf wird in

den Niederlanden und Belgien (Flandern) seit Anfang 2000 erfolgreich bearbeitet. In den Niederlanden hat die nationale Ebene die Aufgabe der Gebietserneuerung an die Provinzen und Gemeinden übergeben, die seit fast 20 Jahren eine koordinierte Qualifizierungsoffensive zur Gewerbegebietsentwicklung durchführen.

Eine zielgerichtete Steuerung der Gewerbegebietsrestrukturierung unter Berücksichtigung des Mehrebenenansatzes (Staat, Bundesländer, Regionen, Kommunen, private Akteure) und der vielfältigen Koordinationsaufgaben erscheint auch für Deutschland sinnvoll. Nur durch ein ganzheitliches und systematisches Herangehen bei der Erneuerung und Weiterentwicklung bestehender Gewerbegebiete können die komplexen Aufgaben auf allen Ebenen strukturiert bearbeitet werden. Ausreichend fachliche und personelle Ressourcen sowie geeignete institutionelle Strukturen sind eine wesentliche Voraussetzung. Das zeigen die Beispiele aus den Niederlanden und Flandern.

Von zentraler Bedeutung ist, die Ressourcen wirkungsorientiert zu bündeln und die Ausrichtung möglicher Förderregelungen transparent zu begründen. Ähnlich wie in den Niederlanden wäre ein praktikabler Ansatz, den Erneuerungsbedarf in Gewerbegebieten zu eruieren und dafür finanzielle Unterstützung anzubieten. Auch die Umsetzung von Erneuerungsmaßnahmen verspricht mehr Erfolg, wenn Förderprogramme von Staat, Regionen oder Kommunen ineinandergreifen: Den Restrukturierungsagenturen in den Niederlanden und Flandern entsprechen auf

deutscher Seite etwa die Landesentwicklungsgesellschaften. Diese sind zwar nicht flächendeckend vertreten, könnten aber prinzipiell ähnliche Aufgaben wahrnehmen. Hier bedarf es der verstärkten Zusammenarbeit mit der kommunalen Ebene, um lokale Projekte zu initiieren und umzusetzen.

Die Einrichtung von Kompetenzzentren zur Akquisition finanzieller Mittel sowie zur Projektgenerierung und -umsetzung ist auch in Deutschland denkbar, insbesondere sofern sich die Wirtschaftsförderungsgesellschaften dazu (noch) nicht ausreichend in der Lage sehen. Der durch die Beratung und Information vermittelte Zugang zu Förderprogrammen ist ein Anreiz für die Unternehmen, in Aufwertungsmaßnahmen zu investieren, und so einen Beitrag zur Qualifizierung des gesamten Gebiets zu leisten. Viele Planungsbüros und Projektentwickler verfügen über Know-how und das geeignete Handwerkszeug in der städtebaulichen Erneuerung. Für die Weiterentwicklung von Gewerbegebieten ist dieses Wissen jedoch nicht allen Kommunen und gewerblichen Akteuren ohne weiteres zugänglich.

Eine Differenzierung des Restrukturierungspotenzials in unterschiedliche Handlungsfelder wie Ver- und Entsorgung, Verkehrsinfrastruktur oder Grünräume sowie die Unterscheidung von Handlungsbedarf im privaten und öffentlichen Raum vereinfacht die Klärung von Verantwortlichkeiten bzw. Kompetenzen für die Lösung von Herausforderungen: Ist es eine Aufgabe der öffentlichen Hand (z.B. wenn es den öffentlichen Raum betrifft), oder sind hier private Akteure gefragt? Gerade im deutschen

(Städtebau-)Fördersystem ist eine Differenzierung notwendig, um zwischen privaten und öffentlichen Investitionen sowie zwischen rentierlichen und unrentierlichen Aufwendungen zu trennen und Fördermittel aus unterschiedlichen Quellen rechtskonform zu verausgaben. Auch die Niederlande sind mit dem Ansatz der Differenzierung bislang sehr erfolgreich „gefahren“. Schließlich kann so das Bewusstsein für eine Eigenverantwortlichkeit bei der Maßnahmendurchführung gestärkt und die relevanten Akteure können für einen Entwicklungsprozess zusammengebracht werden.

Zusammenfassend erscheint es auch in Deutschland sinnvoll, Restrukturierungsprogramme aufzulegen und die Umsetzung in die Hände von regionalen oder kommunalen Trägern zu legen. Die beiden Nachbarstaaten gehen in Bezug auf die Breitenwirkung der Programme mit gutem Beispiel voran. Wie die vorgestellten Praxisfälle zeigen, sind angemessene Fördersummen notwendig, um Anreize zu schaffen und sichtbare Erfolge zu erzielen. Jedenfalls sollten Erfordernis und Sinnhaftigkeit einer solchen Förderprogrammatis für die Bundesrepublik Deutschland geklärt und existierende Förderwege auf ihre Anwendbarkeit für Gewerbebestandsgebiete geprüft werden.

Akteursnetzwerke auf der Gebiets- und Projektebene fördern

Neben einer konstruktiven vertikalen Aufgabenteilung geht es zukünftig vor allem darum, auf Gebiets- und Projektebene das horizontale Zusammenwirken von der Kommunalverwaltung

und -politik mit Immobilieneigentümern und Gewerbebetrieben, Beschäftigten, Kunden und Zulieferern bis hin zur Nachbarschaft und Stadtgesellschaft zu befördern. Die Erfahrung aller Akteure ist gefragt, da die Restrukturierung von Gewerbegebieten unterschiedlich komplexe Sachverhalte tangiert. In Flandern wurden hierbei juristische, wirtschaftliche, räumliche, technische und soziale Aspekte identifiziert und in Form eines Handbuchs (JERTS) aufbereitet. Vor allem Checklisten bieten sich an, um den Bedarf an unterschiedlichen Herausforderungen sowie den Mehrwert von Lösungsansätzen systematisch zu erfassen.

Auch auf der Projektebene ist es wichtig, den Akteuren den Mehrwert eines integrativen Ansatzes zur Restrukturierung und zum Ineinandergreifen von potenziellen Fördermechanismen und Planungsinstrumenten zu vermitteln.

Instrumente entwickeln

Die in den Nachbarstaaten verwendeten Instrumente wie

- Kataster und Geographische Informationssysteme zur flächendeckenden Erfassung und Bewertung relevanter Gewerbegebiete,
- Kriterienraster und Qualitätsscans zur Erarbeitung einer Defizitanalyse und zum Erkennen von Entwicklungspotenzialen,
- Leitfäden als Handlungsanleitung für strukturierte Prozesse,
- die Institutionalisierung eines Kümmerers in Form von Gebiets- oder Parkmanagement sowie
- die Gründung von Bedrijven Investeringszones (BIZ) und damit

die Sicherung einer dauerhaften finanziellen Ausstattung lassen sich auch auf Deutschland übertragen.

Vor allem ein Monitoringsystem zur Identifizierung von Gewerbegebieten mit Restrukturierungspotenzial und Qualitätsscans (definiertes Untersuchungsraaster, durchgeführt von qualifizierten Anbietern) zur Bewertung des Restrukturierungsbedarfes und der transparenten Mittelallokation können eine belastbare Grundlage liefern.

Einige deutsche Gewerbegebiete profitieren schon jetzt von den Vorteilen eines Gebietsmanagements – diese Form der Zusammenarbeit ist sicherlich ausbaufähig und für viele Kommunen eine bislang unbeachtete Stellschraube. Dabei könnte nicht nur ein privatwirtschaftlicher Betreiberansatz, sondern auch ein kommunal getragener oder gar staatlicher Ansatz greifen.

Kooperation als Erfolgsfaktor

Die Niederlande und Belgien (Flandern) machen vor, wie eine systematische Entwicklung und Restrukturierung von Gewerbebestandsgebieten gelingen kann. Dabei reicht es nicht aus, dass nur Staat, Regionen oder Kommunen aktiv werden; ein wesentlicher Handlungsauftrag richtet sich auch an die Unternehmen und Eigentümer der Gewerbeflächen. Eine gemeinsam getragene Qualifizierungsoffensive kann der Schlüssel zum Erfolg sein.

Quellen

Literatuur

Agentschap Ondernemen (2014): Ruimte om te ondernemen – Een leidraad voor lokale besturen. Abruft am 15.10.2016 unter: www.vlaio.be/count/31652

Berndsen, Ruud; Doornbos, Holmer; van Vliet, Marinka; Maas, Frank (2012): Evaluatie Experimentenwet Bedrijven Investeringszones (BIZ). Berenschot

Betker, Frank (2013): Nachhaltigkeit institutionalisieren: ein neuer Gesellschaftsvertrag für städtische Gewerbegebiete. In: *GAiA* 22 (3), S. 178–186. Abruft am 05.10.2016 unter: www.oekom.de/fileadmin/zeitschriften/gaia_leseproben/GAIA3_2013_Betker.pdf

Bugge, Kjell-Erik (2016): Mündliche Mitteilung am 09.05.2016 im Rahmen der Masterarbeit von Felix Sewald

ECORYS (2016): Evaluatie van de Regionale Ontwikkelingsmaatschappijen (ROM's). Eindrapportage. Abruft am 08.03.2017 unter: www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2016/05/02/evaluatie-van-de-regionale-ontwikkelingsmaatschappijen-rom-s

Europäisches Haus der Stadtkultur e.V. (Hrsg., 2007): Werkstattbericht #5 „Orte der Arbeit. Die gestalterische Aufwertung von Gewerbegebieten“. Gelsenkirchen

Gemeente Wierden (2012): Monitoring Kwaliteitscan. Bedrijventerrein Hogelucht, Wierden. Rapportage.

Gorter, Erwin; Olden, Han (2007): Beleid voor bedrijventerreinen in Vlaanderen, Duitsland, Verenigd Koninkrijk en Frankrijk. Utrecht

Hüttenhain, Britta (2012): Stadtentwicklung und Wirtschaft. Strategien und Handlungsansätze zur Entwicklung von Gewerbestandorten. Hrsg.: Städtebau-Institut, Uni Stuttgart. Schriftenreihe Stadt + Landschaft. Detmold

IenM – Ministerie van Infrastructuur en Milieu (2012): Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking. Samenvatting. Abruft am 14.10.2016 unter: www.rijksoverheid.nl/binaries/rijksoverheid/documenten/richtlijnen/2012/11/12/samenvatting-handreiking-ladder-voor-duurzame-verstedelijking/iem004-wtk-samenvatting-handreiking.pdf

IenM – Ministerie van Infrastructuur en Milieu (2011): IBIS Werklocaties. De stand van zaken in planning en uitgifte van werklocaties op 1 Januari 2011 en de uitgifte in 2010. Hg. v. Ministerie van Infrastructuur en Milieu

ILS – Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung gGmbH (2012): Nachhaltige Gewerbebietsentwicklung in Nordrhein-Westfalen. Abschlussbericht. 12/2010-07/2012. ILS-Forschung 02/2012. Abruft am 16.09.2012 unter: www.nachhaltige-gewerbegebiete.de

ISI – Institut für Stadt und Immobilie mit Institut für Stadt- und Regionalentwicklung der HfWU; Baader Konzept (2016): Gewerbeflächenentwicklung in Baden-Württemberg. Abruft am 31.05.2016 unter: http://mvi.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/redaktion/m-mvi/intern/Dateien/PDF/Flaeche_Gewerbeflächenstudie_BW.pdf

Keim, Dagmar (2014): Raumplanung in den Niederlanden. III. Raumplanerische Instrumente. Abruft am 10.10.2016 unter: www.uni-muenster.de/NiederlandeNet/nl-wissen/geographie/vertiefung/raumplanung/instrumente.html

Louw, Erik; Needham, Barrie; Olden, Han; Pen, Cees-Jan (2009): Planning van bedrijventerreinen. Den Haag

Ministerie van Economische Zaken (2004): Actieplan Bedrijventerreinen 2004-2008. Samenwerken aan uitvoering. Abruft am 14.10.2016 unter: <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/kst-29200-XIII-46-b1.pdf>

Ministerie van VROM (2009): Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer: Convenant Bedrijventerreinen 2010-2020. Abruft am 09.10.2016 unter: www.rijksoverheid.nl/binaries/rijksoverheid/documenten/brochures/2009/11/01/convenant-bedrijventerreinen-2010-2020/9304.pdf

Needham, Barrie (2007): Dutch land use planning. Planning and managing land use in the Netherlands, the principles and the practice. Den Haag

Nicis Institute (2009): Topperregeling in de praktijk. Evaluatie en leervanrangen van de Topperregeling bedrijventerreinen. Abruft am 20.10.2016 unter: www.tweedekamer.nl/downloads/document?id=79a597b4-ace5-44ed-81da-996e24f6946&title=Topperregeling%20in%20de%20praktijk.pdf

Novem (2003): Leidraad Duurzame Bedrijventerreinen 2003. Abruft am 14.10.2016 unter: www.e-ck.nl/pdf/novem-leidraad_2003.pdf

Provincie Gelderland (2013): Bedrijventerreinen Agenda 2020. Abruft am 17.10.2016 unter: <https://archieff05.archiefweb.eu/archives/archiefweb/20160701142100/http://www.gelderland.nl/4/Home/Bedrijventerreinen-Agenda-2020.html>

Provincie Gelderland (o.J.): Bedrijventerreinen. Abruft am 17.10.2016 unter: <https://archieff05.archiefweb.eu/archives/archiefweb/20160701142100/http://www.gelderland.nl/4/economie/bedrijventerreinen-agenda.html#documenten>

Provincie Limburg (o. J.): Gewerbeflächen Provinz Limburg. Abruft am 13.10.2016 unter: <http://www.rebislimburg.nl/rebis2/info.xhtml#>

Provincie Overijssel (2009): Meerjarenprogramma Vitale Bedrijvigheid 2009-2015. Project Vitale Bedrijventerreinen. Zwolle

- Rijksoverheid (2008): Bestuursakkoord rijk-provincies 2008-2011. Abruf am 20.10.2016 unter www.rijksoverheid.nl/binaries/rijksoverheid/documenten/rapporten/2008/06/05/bestuursakkoord-rijk-provincie/bestuursakkoord-4juni.pdf
- Ruimte Vlaanderen (2016a): Bestemmingsplannen. Abruf am 10.10.2016 unter: www.ruimtelijkeordering.be/NL/Beleid/Planning/Plannen/Bestemmingsplan
- Ruimte Vlaanderen (2016b): Achttende Oproep 2016. Abruf am 10.10.2016 unter: <https://rsv.vlaanderen.be/RSV/RuimtelijkStructuurplanVlaanderen/Strategischeprojecten/Oproep>
- Schuur, Jan (2001): Veroudering van bedrijventerreinen. Een structuur voor herstructurering. Abruf am 14.10.2016 unter: www.cpb.nl
- Sewald, Felix Maximilian (2016): Kommunale Handlungsstrategien zur städtebaulich-funktionalen Qualifizierung von veralteten Gewerbegebieten. Was kann Deutschland von den Niederlanden lernen? Masterarbeit an der WWU Münster
- StadtRaumKonzept GmbH (2014): Nachhaltige Entwicklung von Gewerbegebieten im Bestand. Endbericht
- Streich, Bernd (2011): Stadtplanung in der Wissensgesellschaft. Ein Handbuch. 2. Auflage. Wiesbaden
- Taskforce (her)ontwikkeling bedrijventerreinen (2008): Kansen voor kwaliteit. Een ontwikkelingsstrategie voor bedrijventerreinen. Abruf am 20.10.2016 unter: www.platform31.nl/uploads/media_item/media_item/11/26/Eindrapport_Taskforce_Noordanus_Kansen_voor_Kwaliteit-1378368658.pdf
- Team Duurzame Ontwikkeling (o.J.): Vlaamse strategie duurzame ontwikkeling. Abruf am 15.10.2016 unter: <http://do.vlaanderen.be/vlaamse-strategie-duurzame-ontwikkeling>
- Traa, Michel; Knobens, Joris (2009): Veroudering en herstructurering op bedrijventerreinen. Een verkenning. Abruf am 13.10.2016 unter: www.pbl.nl/sites/default/files/cms/publicaties/Veroudering-en-herstructurering-web.pdf
- Universiteit Gent/MRB (2016): Management van DBT en IBS. Abruf am 15.10.2016 unter: www.dbt.ugent.be/index.php?page=onderzoek/management
- Vereniging van de Vlaamse Provincies (2006): De uitvoering van het provinciaal economisch beleid via de provinciale ontwikkelingsmaatschappijen (POM's). Abruf am 08.10.2016 unter: [www.vlaamseprovincies.be/public/uploads/files/paginas/beleidssectoren/economie/documents/Deuitvoering-vanhetprovincialeconomischbeleid-viadeprovincialeontwikkelingsmaatschappijen.pdf](http://www.vlaamseprovincies.be/public/uploads/files/paginas/beleidssectoren/economie/documents/Deuitvoering-vanhetprovinciaaleconomischbeleid-viadeprovincialeontwikkelingsmaatschappijen.pdf)
- Vlaamse Overheid (2007): Decreet betreffende de Brownfieldconvenanten. In: Belgisch Staatsblad 19.06.2007, N. 2007 – 2567. Abruf am 16.10.2016 unter: www.vlaio.be/sites/default/files/documenten/bf-decreet_van_30_maart_2007_bs19062007.pdf
- Vlaio – Agentschap Innoveren & Ondernemen (2016a): Handboek DZM Economische Sites & Bedrijventerreinen. PDF-Datei im Download des DZM-Pakets. Nicht frei zugänglich.
- Vlaio – Agentschap Innoveren & Ondernemen (2016b): Brownfields. Wat is een brownfield? Wat is brownfield herontwikkeling? Abruf am 16.10.2016 unter: www.vlaio.be/artikel/brownfields
- Vlaio – Agentschap Innoveren & Ondernemen/POM Antwerpen (2015): Handleiding Bedrijventerreinen GIS. Abruf am 03.03.2017 unter: www.vlaio.be/sites/default/files/documenten/handleidingaiodata_publiek.pdf
- VNG – Vereniging van Nederlandse Gemeenten (o.J.): BIZ-bijdrage. Abruf am 28.09.2016 unter: <https://vng.nl/producten-diensten/databanken/belastingkennis-voor-raadsleden/alle-belastingen-op-een-rij/biz-bijdrage>
- Wijnker, P. J.; Doorakkers, J.C.T.M. (1998): Duurzame bedrijventerreinen. Handreiking voor het management van bedrijven en overheid. Stuurgroep Boegbeeld Duurzame Bedrijventerreinen. Abruf am 14.10.2016 unter: www.dbt.ugent.be

Websites

Website Cerema – Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement. Abruf am 16.05.2016 unter: www.cerema.fr

Website KG Parkmanagement. Abruf am 16.02.2017 unter: <https://parkmanagement.nl>

Website Omgevingswetportaal: Wet-en regelgeving. De Omgevingswet. Abruf am 10.10.2016 unter: www.omgevingswetportaal.nl/wet-en-regelgeving/wet

Website Ondernemersplein: Regionale Ontwikkelingsmaatschappijen. Abruf am 06.10.2016 unter: www.ondernemersplein.nl/ondernemen/geldzaken/geld-voor-uw-onderneming/infonen-advies/externe-financiering/009a-regionale-ontwikkelingsmaatschappijen

Website REBIS. Abruf am 12.10.2016 unter: www.rebislimburg.nl/rebis2

Website Ruimtelijkeplannen: Het landelijke portaal voor ruimtelijke plannen. Abruf am 17.10.2016 unter: www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/roo/index_p

Website Vlaio – Agentschap Innoveren & Ondernemen. Abruf am 08.10.2016 unter: www.vlaio.be/content/over-ons, www.vlaio.be/artikel/hoeveel-bedaagde-steun, www.vlaio.be/themas/bedrijventerreinen

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

Referat I 2

Bernd Breuer (Projektleitung)

bernd.breuer@bbr.bund.de

Mechthild Renner

mechthild.Renner@bbr.bund.de

Forschungsassistenz

agl Hartz • Saad • Wendl

Landschafts-, Stadt- und Raumplanung, Saarbrücken

Andrea Hartz (Leitung)

Christine Schaal-Lehr

Redaktion:

Felix Maximilian Sewald

Sascha Saad (wissenschaftliche Leitung)

Lydia Schniedermeier

Tel.: 0681-960250

E-Mail: info@gewerbeexwost.de

in Kooperation mit

BPW baumgart+partner

Stadt- und Regionalplanung, Bremen

Frank Schlegelmilch, Melanie Roos

Tel.: 0421-51701644

E-Mail: info@gewerbeexwost.de

Bildnachweis

S. 5/6: Felix Maximilian Sewald

S. 9: eigene, veränderte Darstellung nach IenM 2012: 3

S. 10: eigene, veränderte Darstellung nach Provincie Overijssel 2009: 21f.

S. 14: eigene Darstellung nach ILS 2012: 129

S. 16: eigene, veränderte Darstellung nach Gemeinde Wierden 2012: 11

S. 17: Website REBIS

S. 19: agl auf Basis von Daten des BBSR

S. 20: LOS stadomland

S. 21: Gemeinde Haarlem

S. 22: © Province of Antwerp

S. 23: © Intercommunale Leiedal

Gestaltung und Satz

agl, Saarbrücken

Druck

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Bonn

Bestellungen

Silvia.wicharz@bbr.bund.de

Stichwort: ExWoSt-Info 49/2

Weitere Informationen

www.gewerbeexwost.de

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.