



Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung

im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung

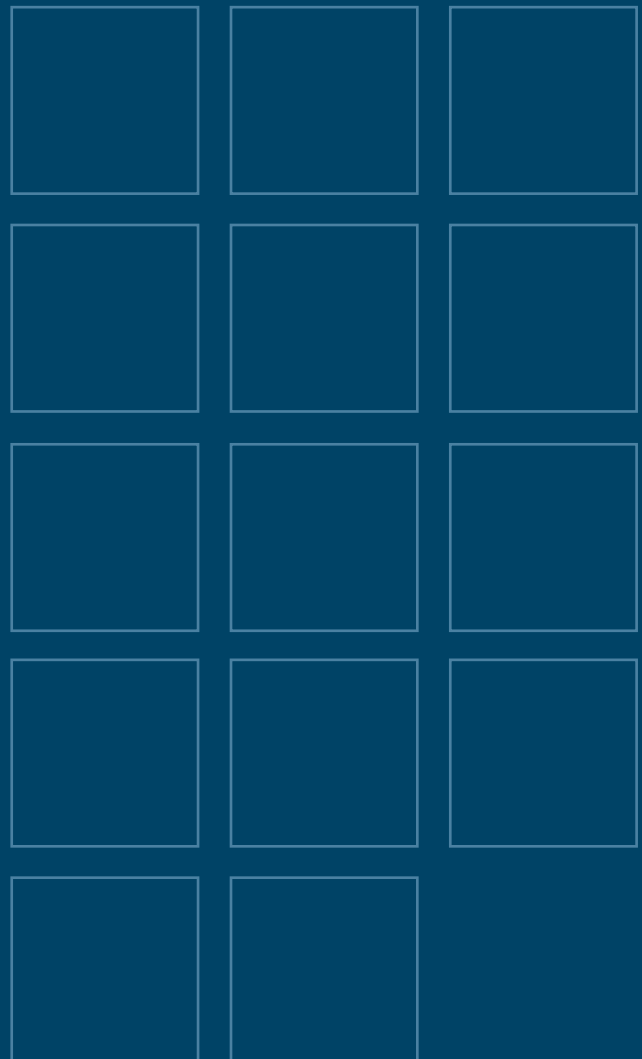
ExWoSt-Informationen 49/4



Nachhaltige Weiterentwick- lung von Gewerbe- gebieten

Ergebnisse der
Modellvorhaben

Ein ExWoSt-Forschungsfeld



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

Vorwort



Liebe Leserinnen und Leser,

2016 startete das BBSR neun Modellvorhaben zur nachhaltigen Weiterentwicklung von Gewerbegebieten. Drei Jahre lang haben engagierte Personen und Institutionen Strategien und Handlungsansätze für die städtebauliche Erneuerung von Gewerbegebieten erarbeitet.

Die überwiegend in den 1960er- bis 1980er-Jahren entstandenen Gebiete weisen ein breites Spektrum an städtebaulichen Strukturen und Funktionen auf. Kleine Handwerks- und Gewerbebetriebe finden sich hier ebenso wie große Gewerbebetriebe oder industrielle Produktionsstätten. Die Stadträume sind mit vielen Herausforderungen konfrontiert: Dazu zählen Nutzungskonflikte und Engpässe in der Flächenverfügbarkeit, aber auch Leerstände bzw. Mindernutzungen. Hinzu kommen Umweltbelastungen, Modernisierungsrückstände an Gebäuden und Anlagen, Mängel in der Freiraumgestaltung und der Verkehrserschließung. Zugleich bergen diese Gebiete beachtliches Potenzial für eine nachhaltige Stadtentwicklung, beispielsweise in punkto Ressourcen- und Flächeneffizienz.

Die Modellvorhaben erprobten unterschiedliche Managementansätze. Einige beziehen sich auf bestimmte Sachaufgaben wie das Flächen-, Leerstands- oder Gebäudemanagement,

andere wiederum folgen umfassenderen Ansätzen im Sinne eines Gewerbegebietsmanagements. In den Modellvorhaben ist es gelungen, funktionsfähige Formen der Zusammenarbeit zwischen den Akteuren aufzubauen – städtischen Ämtern, Immobilieneigentümern, Gewerbebetrieben und vielen weiteren Beteiligten. Solche quartierbezogenen Arbeitsstrukturen erweisen sich als unerlässlich für einen Konsens über Profil und Entwicklungsperspektiven der Gewerbegebiete. Das ist wiederum die Grundlage für die konzeptionellen und operativen Schritte einer nachhaltigen Gewerbegebietsentwicklung.

Ich freue mich, dass wir Ihnen mit diesem Heft der ExWoSt-Informationen die Handlungsansätze vorstellen können. Die Beispiele zeigen, was eine integrierte Herangehensweise, die gebietsbezogene Kooperation und die Kombination von Förder- und Ordnungsinstrumenten bewirken können. Diese Chancen gilt es für eine nachhaltige Entwicklung bestehender Gewerbegebiete zu nutzen.

Ich wünsche Ihnen eine anregende Lektüre.

Dr. Markus Eltges
Leiter des Bundesinstituts für Bau-,
Stadt- und Raumforschung (BBSR)

Ausgabe
49/4 – 04/2019

04 Das ExWoSt-Forschungsfeld

Modellvorhaben

- 06 Augsburg – Gewerbeschwerpunkt Lechhausen
- 10 Berlin-Lichtenberg – Gewerbegebiet Herzbergstraße
- 14 Dortmund – Gewerbe- und Industriegebiet Dorstfeld West
- 18 Frankfurt a. M. – Gewerbegebiete Fechenheim-Nord und Seckbach
- 22 Hamburg – Billbrook/Rothenburgsort
- 26 Karlsruhe – Gewerbequartier Grünwinkel
- 30 Kassel – Gewerbegebiet Waldau-West
- 34 Oranienburg – Gewerbepark Mitte
- 38 Ratingen – Gewerbegebiet Ratingen Tiefenbroich/West

42 Begleitforschung

44 Impressum

Das ExWoSt-Forschungsfeld

Das Forschungsfeld im „Experimentellen Wohnungs- und Städtebau“ (ExWoSt) widmet sich der nachhaltigen Weiterentwicklung von Gewerbegebieten. ExWoSt ist ein Bundesprogramm zur praxisgestützten und anwendungsorientierten Ressortforschung auf dem Gebiet der Stadtentwicklung. Damit möchte der Bund Erkenntnisse für die Weiterentwicklung seiner städte- und wohnungsbaupolitischen Instrumente gewinnen. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) führt das Forschungsfeld im Auftrag des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat (BMI) durch. Neun städtebauliche Modellvorhaben befassten sich von Anfang 2015 bis Ende 2018 mit der nachhaltigen Weiterentwicklung von Gewerbegebieten.

Ausgangslage und Problemstellung

In den Ballungsräumen stößt die Ausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten an den Stadträndern inzwischen auf umweltrechtliche Grenzen und gesellschaftliche Widerstände. Vielen Städten stehen wenige oder keine gewerblichen Neubauflächen mehr zur Verfügung. Der Handlungsdruck zur Innenentwicklung auch in Bezug auf gewerbliche Nutzungen nimmt gerade in größeren Städten zu. Mit steigender Sensibilisierung für Umweltbelange, Klimawandel und Nachhaltigkeit in der Planung rücken damit seit einigen Jahren die Potenziale bestehender Industrie- und Gewerbegebiete verstärkt ins Blickfeld der Stadtentwicklung. Die Sicherung und Weiterentwicklung bestehender Gewerbegebiete ist zudem mit dem Ziel verbunden, Wirtschaftskraft in der Stadt zu halten und wohnungsnah Arbeitsplätze zu sichern.

Die dem Forschungsfeld vorgeschaltete ExWoSt-Studie „Nachhaltige Entwicklung von Gewerbegebieten im Bestand“ identifizierte vor allem für Gewerbegebiete aus den 1960er- bis 1980er-Jahren einen Forschungs- und Entwicklungsbedarf. Kennzeichnend sind sehr heterogene Strukturen und unterschiedliche Gewerbearten. Sie gehen mit Leerständen und Mindernutzungen einher. Nutzungskonflikte, Umweltbelastungen, Modernisierungsrückstände sowie Mängel in der Freiraumgestaltung und Verkehrerschließung führen oftmals dazu, dass die Bestandsgebiete ihre Funktion im kommunalen und regionalen Zusammenspiel der Gewerbestandorte nicht mehr angemessen erfüllen können. Als „vergessene“ Stadträume bleiben

sie im „Schatten“ stadtplanerischer Steuerung und Intervention weitgehend sich selbst überlassen.

Die üblichen Instrumente der öffentlichen Hand zur Steuerung von Aufwertungs- und Revitalisierungsprozessen stoßen hier schnell an ihre Grenzen. Vielfach fehlen die notwendigen Ressourcen für den Zugriff auf Flächen und die Umsetzung von Aufwertungsstrategien. Gleichzeitig ist die funktionale, energetische und gestalterische Qualifizierung bestehender Gewerbegebiete eine ganzheitliche Herausforderung. Die nachhaltige Weiterentwicklung von Gewerbegebieten kann einen Beitrag dazu leisten, die Gebiete städtebaulich besser zu integrieren, die Innenentwicklung zu fördern und damit den Flächenverbrauch zu reduzieren, die Lebensqualität zu verbessern, die Wirtschaft zu stärken und Mobilität stadtverträglich zu gestalten. Sie kann zudem Umwelt- und Klimaschutz sowie Ressourceneffizienz verbessern.

Forschungsfeldstruktur

Mit dem ExWoSt-Forschungsfeld „Nachhaltige Weiterentwicklung von Gewerbegebieten“ griff der Bund diese Herausforderungen auf und ging der Frage nach, wie die städtebauliche Erneuerung und zukunftsfähige Entwicklung bestehender Gewerbegebiete die nachhaltige Stadtentwicklung vorantreiben und zugleich zur Umwelt- und Klimaverträglichkeit beitragen kann. Um praxisgestützte Erkenntnisse zu städtebaulichen, instrumentellen und prozessbezogenen Maßnahmen zu gewinnen, wurden neun Modellvorhaben durchgeführt, die entsprechende Ansätze entwickeln und erproben sollten.

Mit der Begleitforschung zum Forschungsfeld „Nachhaltige Weiterentwicklung von Gewerbegebieten“ im Rahmen des „Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus“ war das BBSR betraut, das durch die externe Forschungsassistenz agl/Saarbrücken und BPW/Bremen unterstützt wurde. Zu den Aufgaben der Begleitforschung gehörten insbesondere die Strukturierung des Durchführungs- und Forschungsprozesses, die fachliche Auswahl und wissenschaftliche Begleitung der Modellvorhaben sowie die Zusammenführung und übergreifende Auswertung der Untersuchungsergebnisse.

Das Vorhaben – der Prozess

In der Vorbereitungsphase von Dezember 2014 bis Oktober 2015 wurden der Forschungs- und Bearbeitungsansatz weiter präzisiert, der Projektauftrag für und die Anforderungen an Modellvorhaben ausgearbeitet sowie Kriterien zur Bewertung der Bewerbungen entwickelt. Am 25. März 2015 wurde der Projektauftrag auf der Website des BBSR veröffentlicht. 23 Städte bewarben sich als Modellvorhaben. Nach einer umfassenden fachlichen Vorprüfung wurden neun Bewerber zur Abgabe eines Zuwendungsantrags aufgefordert. Nach Abschluss des Antragsverfahrens erhielten die Modellvorhaben im Dezember 2015 ihre Zuwendungsbescheide und konnten mit ihren ExWoSt-Bausteinen starten.

Die Laufzeit der ExWoSt-Modellvorhaben „Nachhaltige Weiterentwicklung von Gewerbegebieten“ endete am 15. Dezember 2018.

Die neun städtebaulichen Modellvorhaben im Überblick
(Quelle: agl 2016, auf Basis von Geodaten des BBSR)



Augsburg

Gewerbe- schwerpunkt Lechhausen

Integrierte Gebietsentwicklung „Augsburg Umweltpark“

Projektträger:

Stadt Augsburg, Wirtschaftsförderung,

Kontakt: Karl Bayerle (wirtschaftsfoerderung@augzburg.de)

Projektbeteiligte:

Stadtplanungsamt, Team Stadtentwicklung
und Flächennutzungsplanung

Hintergrund des Modellvorhabens

Nach München und Nürnberg ist der Wirtschaftsraum Augsburg Bayerns drittgrößter Verdichtungsraum und zählt zu den wachstumsstarken Regionen in Bayern und Süddeutschland. Um auch mittel- und langfristig ein ausreichendes und differenziertes Angebot für Neuansiedlungen und Erweiterungen bereitstellen zu können, rücken die Potenziale bestehender Industrie- und Gewerbegebiete verstärkt ins Blickfeld der Augsburger Stadtentwicklungspolitik.

Seit 2014 wird ein Stadtentwicklungskonzept mit mittel- bis langfristigen Perspektiven für Augsburg erarbeitet. Das Augsburger ExWoSt-Modellvorhaben im Gewerbeschwerpunkt Lechhausen Nord soll als Pilotprojekt und Fokusraum des Stadtentwicklungskonzepts die darin formulierten Ziele und Maßnahmen räumlich und fachlich konkretisieren und Lösungswege für deren pragmatische Umsetzung aufzeigen.

Situation

Der Gewerbeschwerpunkt Lechhausen Nord ist Teil des größten, ca. 4 km nordöstlich der Innenstadt gelegenen Augsburger Gewerbestandorts Nordost. Hier siedelten sich seit den 1950er-Jahren verschiedene gewerblich-industrielle Nutzungen an. Die kleinen und mittleren Betriebe zeigen heute eine große Branchenvielfalt. Einige Großbetriebe dominieren die städtebauliche Struktur. Einzelne Gebäude werden zu Wohnzwecken genutzt. Heute sieht sich das Quartier mit zunehmenden Trading-down-Tendenzen konfrontiert. Modernisierungsrückstände im Baubestand und im öffentlichen Raum führen zu



Blick auf den Augsburger Osten (Foto: Peter Baumgartner)

stadträumlichen Defiziten und Qualitätsmängeln. Trotz hoher Flächen nachfrage, insbesondere durch spezifische Nutzergruppen wie z. B. kleine Handwerksbetriebe gibt es Brachflächen und Leerstände. Mit der Zunahme von Bordellen und Vergnügungstätten verstärken sich die Konflikte sowohl mit den Gewerbetreibenden im Gebiet als auch mit der angrenzenden Wohnnutzung. Eine fehlende Vernetzung und mangelhafte Ausstattung von Frei- und Grünräumen sowie eine unzureichende Erschließung mit dem öffentlichen Nahverkehr haben zum deutlichen Imageverlust des Quartiers beigetragen. Defizite und Risiken überlagern inzwischen deutlich die Stärken des Gebiets, z. B. die besondere Lagegunst.

ExWoSt-Bausteine und durchgeführte Aktivitäten

Das ExWoSt-Modellvorhaben und weitere Projekte dienen der städtebaulichen, ökologischen und ökonomischen

Qualifizierung des gesamten Gewerbeschwerpunkts. Neben der Förderung von Stärken und Potenzialen für das Gewerbequartier Lechhausen Nord sollen auch die weiteren Gebietsteile Umweltpark und mögliche Gewerbeneubaufflächen südlich des Bestandsgebiets als ein sich ergänzender, attraktiver Wirtschaftsstandort gesichert und profiliert werden.

Mit einem **integrierten Gebietsentwicklungskonzept** wurden die strategischen Ansätze und Ziele des Stadtentwicklungskonzepts inhaltlich und teilräumlich konkretisiert, mit weiteren Fachkonzepten abgestimmt und die Umsetzung vorbereitet. Das Konzept entstand im Rahmen eines intensiven Dialogs mit den Akteuren vor Ort. Über verschiedene Veranstaltungen wie Workshops, Stadtforum und Quartiersspaziergang erfolgte eine enge Einbindung interessierter Bürger, der Stadtverwaltung, der Gewerbetreibenden und Grundstückseigentümer, sonstiger Multiplikatoren

Einwohnerzahl der Stadt (Stand 31.12.2018): 298.255

Bevölkerungsprognose: wachsend

Gebietstyp: Gewerbegebiet überwiegend mit kleinen bis mittleren Gewerbebetrieben und Handwerk

Nutzungsarten gemäß FNP/B-Plan: überwiegend GE, teilweise GI, kleinteilig SO Einkaufszentrum/Einzelhandel, W; fast flächendeckend B-Pläne; vereinzelt Regelung nach § 34 BauGB

Gebietsgröße: ca. 144 ha

Anteil an den Industrie- und Gewerbeflächen der Gesamtstadt (Stand 2017): 21,7 %

Anzahl Unternehmen: ca. 270

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte: ca. 11.000

Anteil an den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten der Gesamtstadt (Stand 10/2018): 7,6 %

sowie der Presse.

Auf Grundlage einer Raumanalyse wurden unterschiedliche **Szenarien** entworfen, die anschaulich mögliche Entwicklungspfade des Gebiets aufzeigen. Schlussendlich fiel die Entscheidung zugunsten eines bestandsorientierten Szenarios für die weitere Entwicklung des Quartiers, das mit den bereits vorhandenen Qualitäten in Einklang steht und dessen Umsetzung mit einem für alle Beteiligten vertretbaren Aufwand und Ressourceneinsatz erreicht werden kann. Vor diesem Hintergrund definiert das Entwicklungskonzept Ziele und Maßnahmen und setzt Prioritäten in den Handlungsfeldern Lage und Verkehr, Nutzung und Bebauung, Grün und Umwelt sowie Klimaverträglichkeit.

Ein umfassender Maßnahmenkatalog legt zeitliche Prioritäten fest und benennt Verantwortlichkeiten für jede vorgeschlagene Maßnahme. Die Umsetzung soll in Kooperation mit den Fachressorts erfolgen. Erste Maßnahmen wurden inzwischen realisiert. So entstehen auf dem ehemaligen BayWa-Areal „Die Höfe“ – ein Handwerkerareal mit 39 Gewerbeeinheiten für kleinere Unternehmen und Handwerksbetriebe. Die Vernetzung des Quartiers über Fuß- und Radwege wird im Rahmen verschiedener Projekte vorangetrieben.



oben: Maßnahmenplan des Entwicklungskonzepts „Gewerbegebiet Lechhausen Nord“ (Quelle: Herwarth+Holz 2017; Datengrundlagen: DISTA, Geodatenamt Augsburg)

rechts: BayWa-Areal vor und nach der Umstrukturierung (Fotos, von links: Herwarth+Holz, Wirtschaftsförderung Stadt Augsburg)



Auch zur Optimierung der Busanbindung sowie der Versorgung mit Kindergartenplätzen werden verschiedene Ansätze verfolgt.

Ein weiteres Ziel des ExWoSt-Modellvorhabens war die Aktivierung der im Gewerbeschwerpunkt ansässigen Eigentümer und Unternehmen und der Aufbau eines **Unternehmensnetzwerks**. Dabei konnten die Projektträger an bereits bestehende Netzwerkstrukturen im Bereich des Umweltparks anknüpfen. Es fanden mehrere Beteiligungsveranstaltungen zum Entwicklungskonzept statt. Zudem kooperierten ca. 30 Akteure in einem „Aktivkreis“. Eine Arbeitsgruppe des Aktivkreises lotete die Möglichkeiten aus, ein Unternehmensnetzwerk zu institutionalisieren und ein Gebietsmanagement einzurichten. Mögliche Organisationsformen einer Standortgemeinschaft wurden diskutiert, ohne dass man sich auf eine Form verständigen konnte. Vorerst soll es bei einem losen Zusammenschluss der Akteure bleiben; mittelfristig ist die Gründung eines Vereins denkbar.

Die Wirtschaftsförderung der Stadt Augsburg hat sich dafür entschieden, einen unabhängigen **Gebietsmanager** zu beauftragen, der die Akteure vor Ort für drei Jahre betreuen wird. Neben der CIMA Management + Be-

ratung GmbH ist auch die Wirtschaftsförderung weiterhin eng in die Netzwerkarbeit eingebunden. Die Kommunikation erfolgt im Wesentlichen über die Gremienarbeit (Sitzungen von Aktivkreis und Arbeitsgruppe) und im Rahmen von Veranstaltungen. Daneben wird das Unternehmerfrühstück einmal pro Quartal bei einem Gastgeber im Gebiet fortgesetzt.

Gegen das Eindringen unerwünschter Nutzungen sollte ein gesamtstädtisches **Strukturkonzept Gewerbe, Bordelle und Vergnügungsstätten** Lösungsstrategien aufzeigen. Aufgrund der Entwicklungen im Gebiet ist dieses Konzept für das Gewerbegebiet Lechhausen Nord von besonderer Bedeutung. Aufbauend auf den Ergebnissen eines Gutachtens verfolgt die Stadt Augsburg ein bauplanungsrechtliches Konzept zur Steuerung von Bordellen, bordellartigen Betrieben und sexbezogenen Vergnügungsstätten. Diese Betriebe sollen demnach weder in besonders hochwertigen Gewerbegebieten angesiedelt werden noch in der Nähe „sensibler“ Einrichtungen (soziale Infrastruktur) und Bereichen, die dem besonderen Städtebaurecht (Sanierung, Stadtumbau) unterliegen bzw. sich aktuell bereits in Aufwertung befinden, wozu auch das ExWoSt-Projektgebiet zählt. Das auf

dieser Grundlage erstellte und vom Stadtrat beschlossene **Prüfschema** des Stadtplanungsamts wird in der Bauleitplanung und im Rahmen der städtebaulichen Begutachtung in Bauordnungsverfahren konsequent angewendet.

Die zielgerichtete Kommunikation der Standortvorteile und die Verbesserung des Images standen im Fokus der **Marketing- und Öffentlichkeitsarbeit**. Gemeinsam mit den Unternehmen und Eigentümern wurde ein Katalog geeigneter Marketinginstrumente erarbeitet. Die Stärkung der Standortvorteile und deren zielgerichtete Kommunikation standen dabei im Vordergrund. Ein Ergebnis dieser Arbeiten ist die Gebietsbezeichnung „Augsburg Ost“ mit dem Logo und Claim „Augsburg Ost – Der stärkste Gewerbebezirk in Bayerisch-Schwaben“. Dies wird dem insgesamt sehr heterogenen Profil an Unternehmen gerecht und transportiert die besondere Lagegunst sowie die hervorragende Verkehrsanbindung des Gebiets.

Einen wichtigen Beitrag zur Bekanntmachung der Aktivitäten liefert die Website www.augsburg-ost.de, die u. a. ein Unternehmerverzeichnis, ein Flächenportal und Mittagstischangebote umfasst.



oben: Claim (Quelle: CIMA)

rechts: Impressionen vom Unternehmerfrühstück (Fotos: Wirtschaftsförderung Stadt Augsburg)



Zentrale Ergebnisse

- Integriertes Entwicklungskonzept, das Ziele und Maßnahmen in vier Handlungsfeldern festlegt
- Aktivkreis und Arbeitsgruppe zur Festlegung relevanter Themen, Projekte und Maßnahmen
- regelmäßige Unternehmenstreffen (Unternehmerfrühstück)
- Gebietsbezeichnung „Augsburg Ost“, Claim „Augsburg Ost – Der stärkste Gewerbebezirk in Bayerisch-Schwaben“
- Projekt-Website <https://wirtschaft.augsburg.de/netzwerk/gebietsmanagement-augsburg-ost/>
- Handlungsanleitung zur bauplanungsrechtlichen Klärung der Zulässigkeit prostitutiver Nutzungen
- Gebietsmanagement, das über die ExWoSt-Projektlaufzeit hinaus weitergeführt wird

Weitere Ergebnisse aus und Wechselwirkungen mit

- dem BMBF-Projekt „Nachhaltige Transformation urbaner Räume: Stadtgrün wertschätzen“,
- der „Energiekarawane“ sowie mit „KöP“ – Klimaschutz in öffentlichen Projekten.

Weitere Forschungs- und Förderaktivitäten im Gebiet unterstützten und begleiteten das ExWoSt-Vorhaben. So wurde das Gewerbegebiet Lechhausen als Praxisprojekt der Stadt Augsburg im Verbundprojekt „**Nachhaltige Transformation urbaner Räume: Stadtgrün wertschätzen**“ des Bundesministeriums für Bildung und Forschung (BMBF) herangezogen. Hier sollen konkrete Beispiele zeigen, wie vielfältigere Lebensräume im Gewerbegebiet geschaffen werden können. Das städtische Amt für Grünordnung, Naturschutz und Friedhofswesen informiert die Unternehmen im Gebiet, bietet Beratungen an und unterstützt bei der Umsetzung von Maßnahmen. Das Projekt läuft bis Oktober 2019.

Der **Klimaschutzmanager** der Stadt Augsburg bietet im Rahmen der „**Energiekarawane**“ eine spezifische Beratung für Unternehmen im Projektgebiet an. Augsburg gehört

Neuer Radweg im Süden des Projektgebiets (Foto: Wirtschaftsförderung Stadt Augsburg)



zudem zu einer der Pilot-Kommunen im Projekt „**KöP**“ – **Klimaschutz in öffentlichen Projekten**.

Reflexion der Ergebnisse

Das ExWoSt-Modellvorhaben hat der nachhaltigen Weiterentwicklung bestehender Gewerbegebiete in Augsburg im politischen Raum und auch verwaltungsintern zu mehr Aufmerksamkeit verholfen.

Mit dem integrierten Gebietsentwicklungskonzept liegt nun eine Planung vor, an der sich Maßnahmen und Projekte im Gebiet in den nächsten Jahren ausrichten können. Die Umsetzung von Maßnahmen soll in engem Austausch mit der lokalen Unternehmerschaft erfolgen; so können die damit verbundenen Zielsetzungen besser vermittelt, Akzeptanz und Mitwirkungsbereitschaft gefördert sowie unternehmerisches Handeln ausgelöst werden.

Im Projekt wurden neue Kooperationsansätze erprobt – sowohl innerhalb der Verwaltung als auch in der Unternehmerschaft im Gebiet. Mit dem Aktivkreis entstand eine solide Grundlage für ein zukünftiges Unternehmensnetzwerk. Als wichtige Voraussetzung hat sich in Augsburg – neben einer aktiven und aufsuchenden Begleitung von Unternehmen und Flächeneigentümern durch die Wirtschaftsförderung – vor allem das Engagement und Entwicklungsinteresse lokal verwurzelter Unternehmer erwiesen.

Zudem machten Stadtverwaltung und Wirtschaftsförderung die Erfahrung, dass für die Weiterentwicklung eines Bestandsgebiets zunächst die Akteure vor Ort „mitgenommen“ werden müssen. Information und Kommunikation sind daher eine

wesentliche Voraussetzung für eine erfolgreiche Gebietsentwicklung. Die Erkenntnis aus dem Modellvorhaben, dass für das Vorantreiben und Steuern der weiteren Gebietsentwicklung ein Gebietsmanagement unabdingbar ist, veranlasste die Stadt Augsburg dazu, dieses deutlich über den Projektzeitraum hinaus zu finanzieren. Damit will sie u. a. die Netzwerkbildung weiter voranbringen.

Nach Startschwierigkeiten und dem Ringen um Akzeptanz für die Ziele des ExWoSt-Projekts bei der ansässigen Unternehmerschaft konnten mit dem Augsburger Modellvorhaben wichtige Impulse für die Gewerbegebiets- und die Stadtentwicklung gesetzt werden.

Weiterführung, Ausblick

Bis Anfang 2021 wird das Gebietsmanagement von der Stadt Augsburg gefördert und in enger Zusammenarbeit mit der CIMA begleitet, idealerweise, bis sich ein selbsttragendes Gebietsmanagement „aus der Mitte“ der Akteure vor Ort etabliert.

Die im Entwicklungskonzept vereinbarten Leitziele und Maßnahmen sollen in den nächsten Jahren sukzessive realisiert werden. Für die Umsetzung von Maßnahmen wie dem Radwegeausbau werden die engen Kooperationen mit den Fachämtern, die sich im Rahmen des Modellvorhabens bewährt haben, weitergeführt.

Zudem sollen städtische Konzepte, z. B. die Anlage naturnaher Grünflächen, im Gewerbegebiet erprobt werden. Auch im Rahmen der Masterplanung „Nachhaltige und emissionsfreie Mobilität“ wollen die Projektträger das ExWoSt-Gebiet in den Fokus rücken.

Berlin- Lichtenberg

Gewerbegebiet Herzbergstraße

Ein Ostberliner Traditionsstandort im Aufbruch

Projekträger:

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin, Büro für Wirtschaftsförderung,
Kontakt: Marion Nüske (wifoe@lichtenberg.berlin.de)

Projektbeteiligte:

Stadtentwicklungsamt Lichtenberg

Projektassistent:

regioconsult

Hintergrund des Modellvorhabens

Das Gewerbegebiet Herzbergstraße ist ein wichtiger innerstädtischer Berliner Gewbestandort, dessen Bedeutung sich auch im „Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe“ des Berliner Senats niederschlägt. Hier ist der Standort als produktionsgeprägter Bereich mit gesamtstädtischer Bedeutung charakterisiert und wird damit als wichtig eingestuft.

Der Bezirk Lichtenberg ließ bereits im Jahr 2008 in einer Studie die bezirklichen Gewerbebestandsgebiete hinsichtlich ihrer Zustände und Perspektiven untersuchen. Dem Gewerbegebiet Herzbergstraße wurde ein besonderer Handlungsbedarf bescheinigt; über einen Moderationsprozess sollten Eigentümer zu Revitalisierungsmaßnahmen motiviert werden. Auf Basis der „Handlungslinien für die Förderung der Wirtschaft in Lichtenberg“ wurde die Standortstudie „Gewerbegebiet Herzbergstraße: Produktiv und kreativ“ (2014) erarbeitet, die neben einer Bestands- und Entwicklungsanalyse auch erste Ansatzpunkte für ein Handlungskonzept umfasste:

- Zielsetzung der Gebietsentwicklung beibehalten
- Perspektiven klar kommunizieren
- einheitliches Verwaltungshandeln sicherstellen
- zu aktuellen Konflikten Position beziehen
- Gebietsentwicklung vorantreiben

An der Studie waren Gewerbetreibende, Eigentümer, Verwaltung, Politik sowie Verbände umfangreich beteiligt. Sie bildet die fachliche Basis für das Modellvorhaben.



Nutzungsstruktur im Gewerbegebiet Herzbergstraße
(Quelle: Spath+Nagel)

Einwohnerzahl im Bezirk Lichtenberg (Stand 31.12.2018): 290.493

Bevölkerungsprognose: wachsend

Gebietstyp: Gewerbegebiet mit Betrieben unterschiedlicher Gewerbearten, teils auch mit Vergnügungsstätten, Einzelhandel oder Wohnen durchsetzt

Nutzungsarten gemäß FNP/B-Plan: gewerbliche Baufläche (FNP); mehrere B-Pläne

Gebietsgröße: ca. 190 ha

Anteil an den Industrie- und Gewerbeflächen der Gesamtstadt: ca. 3 %

Anzahl Unternehmen: ca. 850

Erwerbstätige: ca. 8.400

Anteil an allen Erwerbstätigen in der Gesamtstadt: ca. 0,4 %

Situation

Das bis zur Deutschen Einheit überwiegend industriell geprägte Gebiet hat sich im Laufe der Zeit stark verändert. Es zeichnet sich heute durch einen Mix von unterschiedlichen Branchen, Betriebsgrößen und Nutzungen aus. Die Nachfrage nach den vorhandenen Gewerbeflächen war lange Zeit schwach und es sickerten vor allem nicht produzierende Nutzungen ein. So siedelte sich beispielsweise das Dong Xuan Center an, ein Großhandelskomplex mit überwiegend asiatischen Händlern und Waren. Er entwickelte sich über die Jahre zu einem starken Wirtschaftsfaktor für den Bezirk.

Im Zuge der immer größer werdenden Konkurrenzen um die noch verfügbaren Gewerbeflächen in Berlin hat in den vergangenen Jahren auch die Nachfrage im Gebiet Herzbergstraße stark zugenommen. Hinzu kommen neue Entwicklungen wie die verstärkte Ansiedlung von kreativwirtschaftlichen Unternehmen sowie zuletzt auch die erforderliche Bereitstellung von Flächen für die Unterbringung von Geflüchteten.

Durch die Flächennachfrage befürchten Unternehmen eine Verdrängung aus dem Gebiet. Gleichzeitig haben Grundstückseigentümer hohe Erwartungen hinsichtlich der Entwicklungsmöglichkeiten ihrer Flächen. Trotz steigender Bodenpreise bemängeln einige ansässige Betriebe das schlechte Image, das äußere Erscheinungsbild und teilweise auch die fehlende Planungssicherheit.

ExWoSt-Bausteine und durchgeführte Aktivitäten

Ziel war es, das Gebiet als Gewerbebestandort zu profilieren, die örtlichen Unternehmen zu aktivieren und eine ausgleichende Moderation der unterschiedlichen Nutzungsinteressen als Beitrag zur Sicherung und Entwicklung des Gewerbebestandorts Herzbergstraße zu gewährleisten.

Das für die Projektlaufzeit eingesetzte **Gebietsmanagement** diente als Koordinierungsstelle, Kommunikationsknoten und Hauptansprechpartner für die betroffenen Akteure. Es führte Gespräche mit den Unternehmern, Grundstückseigentümern, Vertretern von Interessenverbänden sowie Experten zu projektrelevanten Themen.

Regelmäßige Unternehmenstreffen und Veranstaltungen stellten den Kern des akteursorientierten Ansatzes dar. Das Gebietsmanagement initiierte und koordinierte Arbeitsgruppen mit Unternehmensvertretern zu verschiedenen Themen.

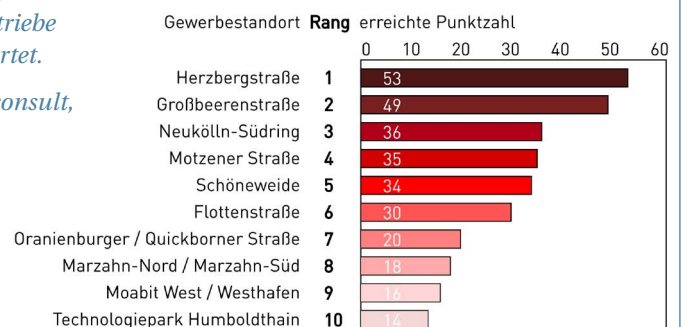
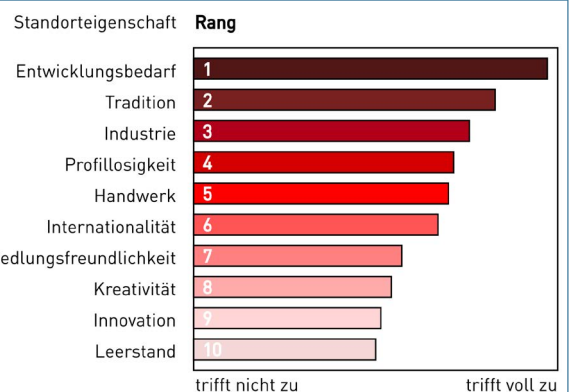
Der Baustein **Standortimage/-marketing** beinhaltete die Entwicklung eines Corporate Designs für das Gebiet. Im Laufe der Projektarbeit wurde der Wunsch der ansässigen Unternehmen nach einer eigenen Marke deutlich. Das Gebietsmanagement regte die Bildung einer Arbeitsgruppe an und begleitete den Entstehungsprozess. Inzwischen wird das entwickelte Corporate Design von einer wachsenden Zahl ansässiger Unternehmen,

Ergebnis des berlinweiten Gewerbeflächenmonitorings:

Experten verbinden mit dem Standort Herzbergstraße vor allem Entwicklungsbedarf und Tradition.

Der Standort Herzbergstraße wird als Top-Standort für Handwerksbetriebe in Berlin gewertet.

(Quelle: regioconsult, GEMO 2016)





oben, von links: Erster Geburtstag des UnternehmensNetzwerks (Wirtschaftsstadträtin Birgit Monteiro, Gastgeber Jörg Schumacher sowie die Vorstandsmitglieder des Vereins); Wirtschaftsstadträtin Birgit Monteiro und der Unternehmer Hans Rudert mit dem Logo des Gewerbegebiets (Fotos: regioconsult)

rechts: Aktueller Newsletter

unten: Website des UnternehmensNetzwerks Herzbergstraße



auf einer Gebiets-Website sowie in der Öffentlichkeitsarbeit eingesetzt. Die im Rahmen des Projekts durchgeführte Befragung zum Image des Standorts ergab Anfang 2018, dass unter den Berliner Gewerbegebietsexperten die Bekanntheit des Logos und des damit verbundenen Netzwerks bereits nach kurzer Zeit beachtlich hoch war.

Aufbauend auf bestehenden Netzwerkinitiativen und vorausgegangen Veranstaltungen wurde im Februar 2017 das **UnternehmensNetzwerk Herzbergstraße e.V.** mit heute 18 aktiven Mitgliedsunternehmen gegründet. Die Gründung erfolgte unter hoher öffentlicher Aufmerksamkeit und im Beisein der Politik. Sie hat zu einer deutlichen Aktivierung von Eigentümern und Unternehmen im Gewerbegebiet geführt, den Informationsaustausch zwischen den Unternehmen intensiviert und die Kommunikation zwischen Verwaltung und Unternehmen verbessert.

Die **Öffentlichkeitsarbeit** erfolgte über vielfältige Kanäle, darunter die Website des Netzwerks (www.herzbergstrasse.de), Mailings an die Unternehmen im Gebiet sowie weitere Akteure, Pressearbeit und verschiedene Publikationen, z. B. regelmäßige Newsletter, Weihnachtskarten im Corporate Design des Gewerbegebiets, die Installation von Werbetafeln mit dem Gebietslogo an Lichtmasten oder die Publikation zu Geschichte und Gegenwart des Standorts.

Ein zentrales Ziel des Projekts bestand in der Flächenentwicklung und -sicherung für produzierendes Gewerbe. Im Rahmen eines **Flächen- und Leerstandsmanagements** wurden grundstücksbezogene Informationen wie untergenutzte, brachliegende

Zentrale Ergebnisse

- Gebietsmanagement als Hauptansprechpartner für die Akteure im Gebiet
- Corporate Design und Gebietslogo
- Gründung des UnternehmensNetzwerks Herzbergstraße e.V. mit heute 18 aktiven Mitgliedsunternehmen
- Website des Unternehmensnetzwerk zu Aktivitäten, Mitgliedern und Ausbildungs- und Jobbörse
- Rahmenplan mit Vorgaben, die zur Ausarbeitung von Bebauungsplänen herangezogen werden sollen
- Breitbandanschluss mit Hilfe einer „Campuslösung“

Weitere Ergebnisse aus und Wechselwirkungen mit

- der Rahmenplanung, Förderung aus Mitteln der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“.



von links: Neubau einer Produktionshalle im Gewerbegebiet;
Gewerbehof mit Kleinbetrieben: Ein aktives Flächenmanagement
war Aufgabe des Gebietsmanagements (Fotos: regioconsult)

Flächen und Leerstände in Gebäuden aufgenommen und laufend aktualisiert.

Auf der planungsrechtlichen Ebene begleitet das Gebietsmanagement die Entwicklung eines **Rahmenplans** sowie die Aufstellung eines **Bebauungsplans**. Die unter Beteiligung der örtlichen Unternehmen und weiterer Interessengruppen entwickelten Vorgaben des Rahmenplans sollen zu einer klaren Profilierung, zu mehr Planungssicherheit und somit auch zu einer Verbesserung der Nachnutzungsfähigkeit bestehender un-, unter- oder fehlgenutzter Grundstücke beitragen.

Der **Breitband-Anschluss** ist eine der zentralen Aufgaben, um den künftigen Standortanforderungen von Unternehmen gerecht werden zu können. Das Gebietsmanagement und die Akteure der Arbeitsgruppe Breitband des Unternehmensnetzwerks arbeiteten in mehreren Sitzungen an einer Lösung. Als Ergebnis eignet sich das Modell der „Campuslösung“ am besten für das Gebiet: Hierbei teilen sich mehrere Unternehmen die Kosten eines Breitbandanschlusses.

Reflexion der Ergebnisse

Zu den zentralen Erfolgen zählen die Gründung des UnternehmensNetzwerks Herzbergstraße e. V. und die Imagekampagne für das Gewerbegebiet. Durch diese Meilensteine wurde erreicht, dass das Gebiet mehr in den öffentlichen Fokus gerückt ist. Damit geht auch eine Stärkung der Bestandsunternehmen einher. Als Sprachrohr kommuniziert der Verein die Position der Unternehmen des produzierenden Gewerbes nach außen und gibt diesen eine Stimme.

Mit Beschluss des Rahmenplans ist ein erster Schritt getan, um eine Einigung bei zunehmenden Nutzungskonkurrenzen im Gebiet aufgrund eindringender Fremdnutzungen – insbesondere durch Wohnen, Einzelhandel und Kreativwirtschaft – zu erreichen.

Aus den thematischen Arbeitsgruppen gingen konkrete Projekte hervor, die teilweise umgesetzt wurden: Die Arbeitsgruppe Image erarbeitete die Grundzüge eines Corporate Designs, das für die neue Beschilderung und Werbetafeln genutzt wurde. Die Arbeitsgruppe Interessenvertretung

verfasste die Satzung für den UnternehmensNetzwerk Herzbergstraße e.V. Durch das Flächen- und Leerstandsmanagement konnten eine Brachfläche erfolgreich vermittelt und sieben Unternehmen angesiedelt werden.

Weiterführung, Ausblick

Mit dem UnternehmensNetzwerk Herzbergstraße e. V. ist eine Struktur etabliert worden, mit der auch über die Projektlaufzeit hinaus die begonnenen Initiativen selbstorganisiert fortgeführt werden können. Die Gewinnung neuer Mitglieder und die kontinuierliche Weiterführung der Netzwerkarbeit bleibt eine stetige Herausforderung.

Es bleibt zu klären, inwiefern der Bezirk Ressourcen zur Unterstützung einer Geschäftsstelle des Unternehmensnetzwerks bereitstellen kann. Während der Projektlaufzeit nahm diese Aufgabe das Gebietsmanagement wahr. Breite Unterstützung erfährt der Verein durch das Büro für Wirtschaftsförderung des Bezirksamts.

Auf Grundlage der Rahmenplanung beabsichtigt das Bezirksamt, ein Bebauungsplanverfahren zu bearbeiten.

Dortmund

Gewerbe- und Industriegebiet Dorstfeld West

Innovation Business Park – zukunftsfähige Weiterentwicklung

Projektträger: Umweltamt Stadt Dortmund,
Kontakt: Dirk von Bracht (dvonbracht@stadtdo.de)

Beteiligte Institutionen:

Stadtplanungs- und Bauordnungsamt
 Wirtschaftsförderung
 Handwerkskammer
 Industrie- und Handelskammer

Projektassistenz: Zero Emission GmbH

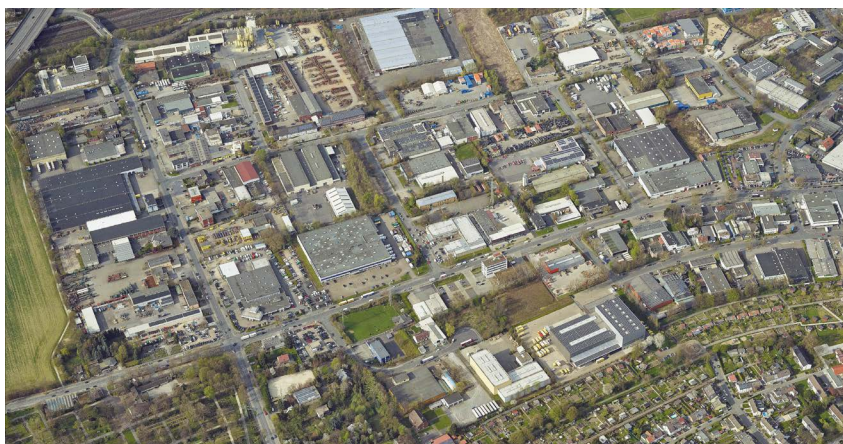
Hintergrund des Modellvorhabens

2011 beschloss die Stadt Dortmund das Handlungsprogramm Klimaschutz 2020. Dieses sieht im Handlungsfeld „Energieeffizienz im Gebäudebestand“ die energieeffiziente Umgestaltung eines bestehenden Gewerbegebiets vor. Als Modellgebiet wählte die Stadt Dorstfeld West aus. Hierfür sollte ein übergreifendes Konzept entwickelt werden, das die Aspekte Energie, Mobilität, Stoffströme und Gebäude einbezieht, ein neues Image fördert, Werbewirksamkeit entfaltet sowie das Klimabewusstsein und das Wir-Gefühl vor Ort stärkt.

Vor diesem Hintergrund wurde für das Gewerbe- und Industriegebiet Dorstfeld West zwischen November 2014 und August 2015 ein integriertes Klimaschutzteilkonzept erarbeitet. Darin werden Potenziale in den Bereichen Energieeinsparung, umweltschonende Mobilität und Klimaanpassung identifiziert sowie Vorschläge für Maßnahmen entwickelt und priorisiert. Im Rahmen des ExWoSt-Modellvorhabens sollte dieses Fachkonzept zu einem integrierten Gesamtkonzept weiterentwickelt werden – auch aus der Erfahrung heraus, dass sich die Themen Energie und Klima nur im Verbund mit weiteren Handlungsfeldern wie Städtebau und Ökonomie erfolgreich transportieren lassen.

Situation

Das Gewerbe- und Industriegebiet Dorstfeld West ist mit ca. 122 ha eines der größten Gewerbegebiete der Stadt Dortmund. Es entwickelte sich ab 1968 als Folgenutzung auf der Fläche der ehemaligen Zeche Dorstfeld. Aufgrund seiner Größe, der innenstadtnahen Lage und guten Verkehrsanbindung,



von oben und links: Blick über das Gewerbegebiet Dorstfeld West 2017; Grünmaßnahme eines Gewerbebetriebs; Photovoltaik-Dachflächenanlagen (Fotos: Stadt Dortmund)

der Branchenvielfalt und wirtschaftlichen Stabilität ist der Standort für Dortmund und die gesamte Region von besonderer Bedeutung.

Inzwischen ist das Gewerbe- und Industriegebiet „in die Jahre gekommen“: Viele Gebäude lassen einen Modernisierungstau erkennen und der schlechte Zustand einiger Straßen im Gebiet trägt zum wenig ansprechenden Erscheinungsbild bei. Für Lkw fehlen Abstellmöglichkeiten. Das Verkehrsaufkommen und die Emissionen einzelner Betriebe verursachen hohe Luft- und Lärmbelastungen. Mit der im Süden angrenzenden Wohnbebauung kommt es zu Nut-

zungskonflikten. Dorstfeld West ist jedoch gleichzeitig ein Gebiet mit Entwicklungspotenzial. Dies zeigt sich in deutlichen Erneuerungstendenzen und einer positiven Flächenentwicklung; Trading-down-Effekte sind nicht zu beobachten.

ExWoSt-Bausteine und durchgeführte Aktivitäten

Anknüpfend an das vorliegende Konzept zum Klimaschutz ist das Dortmunder Modellvorhaben vorrangig auf die Handlungsfelder Energieeffizienz und Klimaanpassung ausgerichtet. Damit verbunden sind Anstrengungen, die Verkehrsinfra-

Einwohnerzahl der Stadt (Stand 31.12.2015): 596.575

Bevölkerungsprognose: leicht steigend

Gebietstyp: Gewerbe-/Industriegebiet mit großbetrieblichen Strukturen sowie Gewerbegebiet überwiegend mit kleinen bis mittleren Gewerbebetrieben und Handwerk

Nutzungsarten gemäß FNP/B-Plan: überwiegend GI, teilweise GE; flächendeckend B-Plan

Gebietsgröße: ca. 122 ha

Anteil an den Industrie- und Gewerbeflächen der Gesamtstadt: 5,3 %

Anzahl Unternehmen: 226

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte: ca. 5.000

Anteil an den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten der Gesamtstadt: 2,16 %

struktur zu verbessern, die Energieeffizienz durch Gebäudemodernisierung und Prozessoptimierung zu steigern sowie die Energieversorgung von fossilen auf erneuerbare Energiequellen umzustellen. Darüber hinaus sollten die Aktivitäten im Rahmen des ExWoSt-Modellvorhabens einen Beitrag zur Bestandssicherung und Neuansiedlung von Unternehmen, zu einer Optimierung der Flächen- und Gebäudenutzung sowie zum Aufbau sozialer und funktionaler Unternehmensnetzwerke leisten.

Die Einrichtung eines **Gebietsmanagements** war eine Schlüsselmaßnahme aus dem Klimaschutzteilkonzept, die im Rahmen von ExWoSt umgesetzt wurde. Das Gebietsmanagement sollte bei den Unternehmen und Eigentümern im Gebiet die Bereitschaft wecken, an Strategien

und Lösungen zur Behebung der Standortprobleme mitzuwirken. Die hierfür beauftragte Zero Emission GmbH verstand sich als „Kümmerer“ des Standorts, engagierte sich für die Interessen und Belange der Unternehmen. Zum Tätigkeitsfeld gehörten v. a. die konzeptionelle Arbeit und der Einsatz vor Ort. Das Gebietsmanagement organisierte den Beteiligungsprozess zur Netzwerkbildung und unterstützte Unternehmen bei der Maßnahmenumsetzung; es initiierte und betreute überbetriebliche Kooperationsprojekte und baute die Vernetzungsplattform www.dorstfeld-west.de weiter aus.

Im Rahmen des Modellvorhabens sollte ein **Unternehmensnetzwerk** gegründet werden. Nach zwei Auftaktworkshops etablierte sich ein quartalsweise stattfindendes Unternehmensfrühstück, das nach dem Ende der

Projektlaufzeit fortgesetzt wird. Eine weitergehende Institutionalisierung konnte jedoch bislang nicht erreicht werden.

Die Themenschwerpunkte der Treffen orientierten sich an der Interessenlage der Unternehmen. Zu strategisch wichtigen Entscheidungen führte das Gebietsmanagement über die Gebiets-Website zudem Online-Abfragen durch. Zur weiteren Vernetzung und Imagebildung organisierten die Unternehmen am 1. Februar 2019 ein gut besuchtes Gebietsfest.

Das zu Projektende vorgelegte **Entwicklungs-konzept** vereint die im Modellvorhaben erarbeiteten Bausteine: Das integrative **Querschnittskonzept** entwickelt die Ansätze des Klimaschutzteilkonzepts unter Berücksichtigung städtebaulicher, sozialer und ökonomischer Aspekte weiter. Dazu

Fotos, von oben: 28. Konsultationskreis Energieeffizienz und Klimaschutz; Begehung mit der Straßenverkehrsbehörde und Unternehmen (Fotos: Stadt Dortmund)

rechts: Vernetzungsplattform www.dorstfeld-west.de



dorstfeld west
innovation business park

START AKTUELLES MITMACHEN PROJEKT KONTAKT IMPRESSUM DATENSCHUTZ

emission@meter

Jaeger Gruppe

Die Jaeger Gruppe vereint bundesweit mittelständische Unternehmen mit dem Schwerpunkt Bauwirtschaft: Tiefbau, Ausbau, Leitungsbau sowie Erd- und Bahnbau. Ergänzend: Handel u. produzierendes Gewerbe

Bereits von uns umgesetzte Maßnahme: Solaranlagen auf unseren Gebäuden!

Johann Jaeger
Bürnehelmsf. 6-8
44379 Dortmund
0231 9643106
j.jaeger@jaeger-gruppe.de

- ✓ Initiative Breitbandausbau
- Initiative Grüner Strom
- Beratung Klimafolgen
- Förderung Regenwasser

Initiative Breitbandausbau

Gemeinsam schnelles Internet organisieren! Ziel ist es Bedarfe zu bündeln und gemeinsam die Umsetzung zu planen.

[Zum Projekt](#)

wurden Stärken und Defizite ermittelt, Handlungsoptionen aufgezeigt und Szenarien erarbeitet. Zur Überprüfung der Wirksamkeit der im Querschnittskonzept dargestellten Maßnahmen und ggf. deren Anpassung in der Umsetzungsphase dient ein **Controlling-Konzept**. Abschließend wurden erfolgversprechende Ansätze aus dem Modellvorhaben in einem **Leitfaden** zusammengefasst.

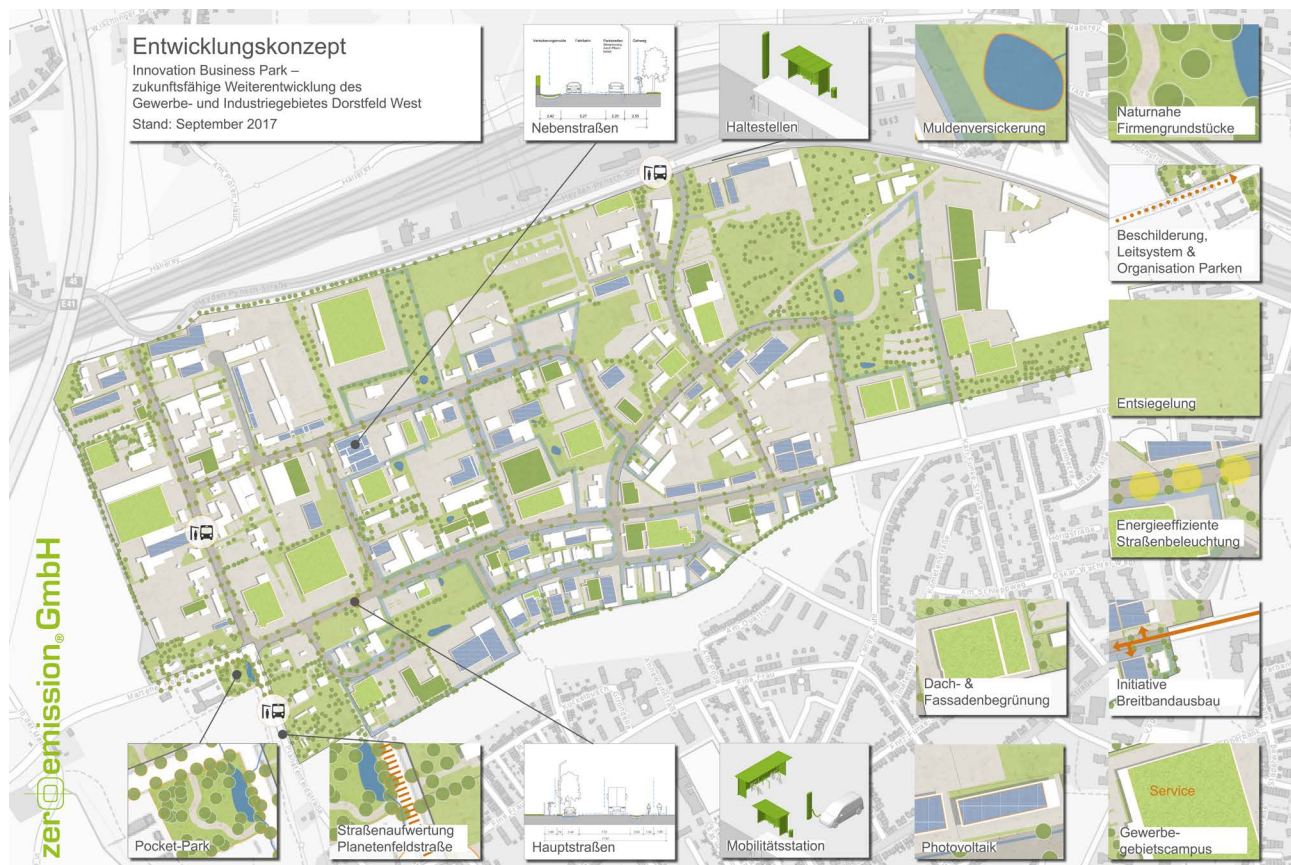
Im Rahmen des ExWoSt-Modellvorhabens sollten zudem erste Maßnahmen aus dem Klimaschutzteilkonzept von 2015 umgesetzt werden.

So wurden das Verkehrsleitsystem und das Beschilderungskonzept für das Gewerbegebiet gemeinsam mit den Unternehmen überarbeitet; es wird 2019 installiert. Mit der Sanierung der Planetenfeldstraße, einer Hauptschließungsstraße im Gebiet, werden zudem eine wassersensible Straßenraumgestaltung und die Anbindung des Gebiets an die Fahrradschnellstraße RS1 durch neue Fahrradwege realisiert. Die Umsetzung ist gleichfalls für 2019 geplant.

Eine Fortsetzung finden die ExWoSt-Aktivitäten im Gewerbegebiet

Dorstfeld West über das Projekt „**Ressourceneffiziente Gewerbegebiete**“ der Business Metropole Ruhr GmbH, das im Juli 2018 für Dortmund gestartet ist. Das Projekt dient dazu, über einen effizienten Umgang mit den Ressourcen Wasser, Energie, Abfall und Fläche die Kosten für die Unternehmen und die Belastungen für die Umwelt zu senken. Dazu ist die Beratung einzelner Unternehmen im Hinblick auf eine ressourcenschonende Gestaltung ihrer Produktionsprozesse und eine Fortsetzung des Gebietsmanagements bis Juli 2019 vorgesehen.

Entwicklungskonzept für den Innovation Business Park (Quelle: Zero Emission GmbH)



Zentrale Ergebnisse

- *Gebietsmanagement als „Kümmerer vor Ort“*
- *Überbetriebliche Kooperationsprojekte mit ansässigen Unternehmen*
- *loses Unternehmensnetzwerk mit regelmäßigen Treffen und gemeinsamen Aktionen*
- *Entwicklungskonzept, das Maßnahmenvorschläge aus dem integrierten Klimaschutzteilkonzept konkretisiert und um ökonomische, soziale und städtebauliche Aspekte ergänzt*
- *Controlling-Instrument sowie Leitfaden zur Übertragbarkeit der Erkenntnisse*

Weitere Ergebnisse aus und Wechselwirkungen mit

- *dem Folgeprojekt „Ressourceneffizientes Gewerbegebiet“ der Business Metropole Ruhr GmbH,*
- *dem Projekt KLIMA.PROFIT, in dem Dorstfeld West als Pilot-Gewerbegebiet gefördert wird.*

Dorstfeld West wurde zudem als Pilotgebiet für das Projekt **KLIMA.PROFIT** ausgewählt. Das Projekt fördert die Klimaanpassung in bestehenden Gewerbegebieten unter besonderer Berücksichtigung der regionalen Wertschöpfung und Zukunftsfähigkeit. Für Dorstfeld West ergibt sich hieraus die Möglichkeit, das Gebietsmanagement auch über 2019 hinaus zu finanzieren.

Reflexion der Ergebnisse

Das Modellvorhaben in Dortmund konnte auf einem Klimaschutzteilkonzept mit konkreten Maßnahmenvorschlägen aufbauen. Dies führte dazu, dass neben der Ausarbeitung des Entwicklungskonzepts die Umsetzung erster Maßnahmen in die Wege geleitet werden konnte. Aufgrund der Vorarbeiten durch das Klimaschutzteilkonzept stand das ExWoSt-Projekt jedoch auch unter einem hohen Erwartungsdruck seitens der Unternehmen und Eigentümer im Gebiet.

Die Erfahrungen in Dorstfeld West zeigen, dass sich Unternehmen mit ihren individuellen Interessen und Bedarfen ernst genommen fühlen müssen. Auf ihre Beiträge sollte die Kommune möglichst kurzfristig reagieren, bestenfalls in Form sichtbarer Maßnahmen. Unternehmen legen zudem bei der Abwägung von Maßnahmen häufig rein wirtschaftliche Maßstäbe zugrunde. Folglich erhöht sich die Mitwirkungsbereitschaft, wenn auch der ökonomische Mehrwert geplanter Maßnahmen vermittelt werden kann und die Maßnahmen durch eine Zusammenarbeit mit den Unternehmen möglichst passgenau auf die Situation vor Ort ausgerichtet werden. Mit leicht und schnell umzu-

setzenden Maßnahmen können insbesondere der Aufbau eines Netzwerks und der Vertrauensaufbau für weitere Projekte gefördert werden. In Dortmund zeigten einzelne Unternehmen Bereitschaft, sich auch finanziell an Maßnahmen und Projekten zu beteiligen. Voraussetzungen dafür sind Planungssicherheit, Verbindlichkeit und eine auf die Bedarfe der Unternehmen ausgerichtete Teilnehmungsplattform.

Akteure, die bereits Teile ihrer Geschäftsbereiche nachhaltig ausgerichtet hatten, begünstigten einerseits das Projekt und profitierten andererseits von der Unterstützung, die sie u. a. durch das Gebietsmanagement erhielten. Solche Unternehmen sind Schlüsselakteure für das Projekt; ihre Identifizierung ist für eine Gebietsentwicklung erfolgsentscheidend.

Das Gebietsmanagement richtete sich stark an den Belangen der Unternehmen im Gebiet aus. Es verstand sich in erster Linie als Sprachrohr der Unternehmen und konnte so deren Vertrauen gewinnen. Gleichzeitig geriet es jedoch in einen Rollenkonflikt, weil es zwar im Auftrag der Stadt handelte, aber als Interessenvertretung des Standorts und damit der Unternehmerschaft agieren sollte.

Für das Gebietsmanagement war die Koordinierung und Abstimmung von Maßnahmen, in die unterschiedliche Ämter und Institutionen involviert waren, eine besondere Herausforderung. Um für die Umsetzung von Maßnahmen Synergien nutzen zu können, war es notwendig, die Fachplanungen inhaltlich und zeitlich aufeinander abzustimmen und mit den Belangen der Anlieger und Betroffenen zu vereinbaren.

Insgesamt kann das Modellvorhaben einige Erfolge vorweisen, so das Bilden von Motivationsallianzen und das Einbetten unterschiedlichster Handlungsansätze in integrierte Konzepte. Auch das Controlling-System und der Leitfaden stellen auf andere Gewerbegebiete übertragbare Ergebnisse dar. Zudem wurden innovative Lösungsansätze erarbeitet, z. B. die Planungen für einen zentralen Lkw-Stellplatz oder einen Gewerbegebietscampus.

Weiterführung, Ausblick

Gegen Ende der Projektlaufzeit zeichnete sich die Verstetigung des Unternehmensnetzwerks ab. Die Unternehmerschaft ist am Aufbau eines gemeinsamen Netzwerks sehr interessiert; die Institutionalisierung soll weiter vorangetrieben werden.

Eine wesentliche Voraussetzung dafür ist die Fortsetzung des Gebietsmanagements, dessen Weiterführung über das Projekt „Ressourceneffizientes Gewerbegebiet“ bis Juli 2019 gesichert ist. Eine Anschlussfinanzierung kann im Rahmen von KLIMA.PROFIT erfolgen. Bis Ende 2019 soll das Unternehmensnetzwerk die Finanzierung eines Gebietsmanagements übernehmen.

Die Stadt Dortmund treibt auch die Umsetzung der vorliegenden Konzepte weiter voran. Einige Maßnahmen, wie die Aufwertung der Planetenfeldstraße, die Verbesserung der ÖPNV-Haltestellen und die Installation des Leitsystems, sind bereits weit fortgeschritten und werden zeitnah umgesetzt.

Frankfurt am Main

Gewerbegebiete Fechenheim-Nord und Seckbach

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

Projektträger:

Stadtplanungsamt Frankfurt am Main, Abteilung Gesamtstadt / 61.G2,
Kontakt: Antje Iff (antje.iff@stadt-frankfurt.de)

Projektbeteiligte:

Wirtschaftsförderung Frankfurt GmbH
Standortmanager: Tobias Löser (tobias.loeser@frankfurt-business.net)
Energierreferat Stadt Frankfurt am Main
Klimaschutzmanager: Max Weber (max.weber@stadt-frankfurt.de)

Hintergrund des Modellvorhabens

Die Stadt Frankfurt am Main wächst außerordentlich dynamisch. Damit verschärft sich der Wettbewerb um immer knapper werdende Flächen. Die Nachfrage nach Wohnraum führt gerade in traditionellen Industriegebieten zu einem hohen Flächendruck. Auch im Projektgebiet im Frankfurter Osten verdrängen Handel, Dienstleistung und Wohnen das produzierende Gewerbe und ansässige Handwerksbetriebe.

Der „Masterplan Industrie“ aus dem Jahr 2015 weist im räumlich-funktionalen Entwicklungskonzept für die Stadt Frankfurt am Main die Gewerbegebiete Fechenheim-Nord und Seckbach als Gebiete mit Handlungsbedarf aus. Es lag daher nahe, die Standorte für ein Pilotprojekt auszuwählen, in dem die Möglichkeiten zur Entwicklung eines nachhaltigen Gewerbegebiets ausgelotet werden. Die Stadt hat über einen Zeitraum von fünf Jahren Mittel in Höhe von 1,3 Mio. EUR bereitgestellt, um ein

Standortmanagement zu finanzieren und einen Gebietsfonds einzurichten. Entsprechend den Empfehlungen der Machbarkeitsstudie zur Entwicklung eines nachhaltigen Gewerbegebiets konnte das Energierreferat der Stadt fast zeitgleich Fördermittel für ein Klimaschutzmanagement im Gebiet und für ein Klimaschutzteilkonzept akquirieren.

Mit der Verabschiedung des Investitionsprogramms „Industriestraßen“ setzte der Magistrat der Stadt Frankfurt am Main im Oktober 2017 zudem ein deutliches Signal dafür, die bestehenden Industrie- und Gewerbegebiete durch eine umfassende Sanierung der Erschließungsstraßen in ihrer Entwicklung zu stärken. Auch hier liegt ein Maßnahmenswerpunkt im ExWoSt-Projektgebiet.

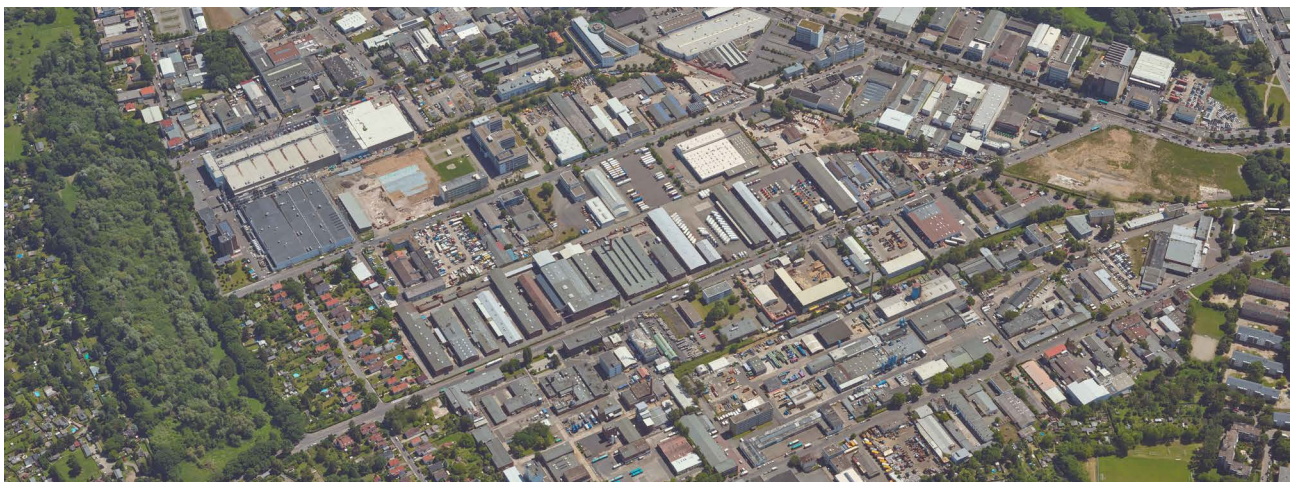
Situation

Die im Osten des Frankfurter Stadtgebiets gelegenen Gewerbegebiete Fechenheim-Nord und Seckbach bilden zusammen mit benachbarten



von oben: Salzschlirfer Straße
(Fechenheim-Nord), Friesstraße
(Seckbach) (Fotos: Wirtschafts-
förderung Frankfurt)

Blick auf das Gewerbegebiet Seckbach (Foto: Stadtvermessungsamt Stadt Frankfurt am Main 2017)



Einwohnerzahl der Stadt (Stand 31.12.2017): 741.093

Bevölkerungsprognose: wachsend

Gebietstyp: in Teilbereichen Industrie-/Gewerbegebiet mit großbetrieblichen Strukturen, Gewerbegebiet überwiegend mit kleinen bis mittleren Gewerbebetrieben und Handwerk, Gewerbemischgebiet mit Betrieben unterschiedlicher Gewerbearten, auch mit Vergnügungsstätten, Einzelhandel oder Wohnen durchsetzt

Nutzungsarten gemäß FNP/B-Plan: gewerbliche Baufläche (FNP); teils B-Plan, teils Regelung nach § 34 BauGB

Gebietsgröße: ca. 185 ha

Anteil an den Industrie- und Gewerbeflächen der Gesamtstadt (Stand 2016): 8,65 %

Anzahl Unternehmen: ca. 550

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte: ca. 7.100

Anteil an den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten der Gesamtstadt (Stand 09/2017): 1,24 %

Gebieten das älteste und größte zusammenhängende Gewerbe- und Industrieareal in Frankfurt am Main. Mit 185 ha und 550 ansässigen Betrieben gehört das Modellvorhaben zu den drei größten im Forschungsfeld.

Die Erschließung der Gebiete begann Anfang des 20. Jahrhunderts und hing eng mit der Anlage des Osthafens am Main zusammen. Heute prägen Industrieanlagen und Gewerbebauten aus den 1950er- bis 1980er-Jahren die Standorte. Weite Teile wurden über viele Jahre in ihrer städtebaulichen Entwicklung vernachlässigt. Diffuse städtebauliche Strukturen mit heterogener Bebauung dominieren das Stadtbild. Privater und öffentlicher Raum wie auch die Gebäudesubstanz sind vielfach sanierungsbedürftig; teilweise gibt es Leerstände und untergenutzte Areale. Es bestehen erhebliche Mängel hinsichtlich der internen Erschließung und der externen Anbindung. Das Vordringen von Handel und Dienstleistungen sowie Wohnen führt zu Nutzungskonflikten innerhalb des Gewerbegebiets. Hinzu kommen Nachbarschaftskonflikte mit angrenzender Wohnbebauung.

Die Problemfelder, Handlungsoptionen, Strategien und Maßnahmevorschläge wurden 2014 in einem städtebaulichen Entwicklungskonzept für beide Gebiete aufgearbeitet.

ExWoSt-Bausteine und durchgeführte Aktivitäten

Bei den ExWoSt-Aktivitäten im Modellvorhaben in Frankfurt am Main standen prozess- und akteursbezogene Handlungsansätze im Fokus. Dies war sinnvoll, weil – im Unterschied zu den meisten anderen Modellvorhaben – für das Projektgebiet



von links und oben: 5. Unternehmer-Werkstatt, Besuch von Ministerpräsident Kretschmann, 2. Unternehmer-Werkstatt, Pressekonferenz zur Vereinsgründung (Fotos: Wirtschaftsförderung Frankfurt)

mit dem städtebaulichen Entwicklungskonzept und der Machbarkeitsstudie zur Entwicklung eines nachhaltigen Gewerbegebiets bereits umfassende konzeptionelle Grundlagen vorlagen.

Zentraler Projektbaustein des Modellvorhabens in Frankfurt am Main war die Einrichtung eines **Standortmanagements** für fünf Jahre im Rahmen des Pilotprojekts „Nachhaltiges Gewerbegebiet“. Dieses startete im Mai 2016 und ist bei der Wirtschaftsförderung Frankfurt GmbH angesiedelt. Das Standortmanagement koordiniert, moderiert und organisiert alle laufenden Prozesse im Gebiet.

Die ExWoSt-Aktivitäten bildeten mit ihrer Ausrichtung auf Kommunikation und Netzwerkbildung eine wichtige Ergänzung zum umfang-

reichen Engagement der Stadt. So bestand eine Hauptaufgabe des Standortmanagements zunächst darin, den **Austausch** zwischen den Akteuren vor Ort, der städtischen Verwaltung und externen Experten zu initiieren bzw. zu intensivieren. **Netzwerkveranstaltungen** in Form von Unternehmer-Werkstätten richteten sich an Eigentümer, Unternehmen und Akteure im Gebiet und banden diese aktiv ein. Ein **Strategieteam** aus lokalen Schlüsselakteuren unterstützte die vorbereitenden Arbeiten. In einem Diskussions- und Abstimmungsprozess im Strategieteam und in den Unternehmer-Werkstätten wurde die Verwendung der **Marke „FFN – Frankfurter Osten Nachhaltig“** beschlossen.

Mit diesen Aktivitäten wurde die Netzbildung vorangetrieben und die Basis zur Gründung einer Standortinitiative gelegt. Schlussendlich wurde im Mai 2018 die **Standortinitiative FFN – Frankfurter Osten Nachhaltig** von 30 Gründungsmitgliedern als Verein institutionalisiert.

Für die Öffentlichkeitsarbeit hat das Standortmanagement neben Flyer, Broschüren und kleineren Publikationen ein **Konzeptpapier** zum nachhaltigen Gewerbegebiet Fechenheim-Nord/Seckbach erstellt. Dieses enthält Informationen über das Pilotprojekt und über 34 Maßnahmen aus den Bereichen Ökologie, Ökonomie, Soziales und Vernetzung, die in den nächsten Jahren umgesetzt werden sollen.

Über die Aktivitäten im ExWoSt-Modellvorhaben hinaus wurde Anfang 2017 beim Energiereferat Frankfurt am Main für fünf Jahre ein **Klimaschutzmanagement** für den Frankfurter Osten eingerichtet. Der Klimaschutzmanager arbeitet eng mit dem Standortmanager zusammen. Das Klimaschutzmanagement bietet die Chance, Themen wie Energieeffizienz und Ressourcenschutz strukturiert zu vertiefen und mit fachlicher Expertise gemeinsam mit den Eigentümern und Unternehmen vor Ort umzusetzen.

Eine weitere inhaltliche Ergänzung erfährt das Modellvorhaben durch die Teilnahme am Forschungsvorhaben „**Grün statt Grau**“ des Bundesministeriums für Bildung und Forschung (BMBF). Ein Ziel dieses Projekts ist es, das Industrie- und Gewerbegebiet Seckbach/Fechenheim-Nord unter stadtklimatischen Gesichtspunkten planerisch und städtebaulich zu beleuchten und zu optimieren.

rechts: Wort-Bild-Marke
 unten: Firmenverzeichnis auf der Website der Standortinitiative; Auszug aus dem Maßnahmenkatalog des Konzeptpapiers (Quelle: Wirtschaftsförderung Frankfurt)



KATEGORIEN

- Industrie
- Handwerk
- Kreativ
- Automobil
- Dienstleistungen
- Gastronomie
- Freizeit / Kultur
- Einzelhandel
- Mitglieder

Bitte Namen, Stichwort oder Branche eingeben

Suche

Oktober 2018						
M	D	M	D	F	S	S
1	2	3	4	5	6	7
8	9	10	11	12	13	14
15	16	17	18	19	20	21
22	23	24	25	26	27	28
29	30	31				

« September November »

b. Aufstellung eines Bebauungsplans für Seckbach



Abb. 37: Blick auf Seckbach

Inhalt:
 Für den Seckbacher Bereich des Nachhaltigen Gewerbegebiets gibt es derzeit noch keinen B-Plan. Um den Standort nachhaltig und langfristig als Industrie- und Gewerbegebiet zu sichern, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans die Grundvoraussetzung. Durch diesen können Nutzungskonflikte, vor allem durch die Lenkung von zukünftigen Investitionen, reduziert und nicht gewünschte Nutzungen ausgeschlossen werden. Für das Nachhaltige Gewerbegebiet bedeutet dies, dass der B-Plan allgemein auf die Ziele und Maßnahmen des Gesamtprojekts und insbesondere auf die des Klimaschutzteilkonzeptes ausgerichtet werden soll.

Ziel
 Die Schaffung einer rechtsverbindlichen Vorgabe zur langfristigen und somit nachhaltigen Entwicklung der Flächen als Industrie- und Gewerbegebiet im Bereich Seckbach.

Meilensteine:

seit 01/17 Bestandsanalyse (Fortschreibung Entwicklungskonzept)

09/18 Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Seckbach

Zentrale Ergebnisse

- Standortmanagement bis Mai 2021, Klimaschutzmanagement bis Dezember 2021
- Standortinitiative FFN e.V. mit 30 Gründungsmitgliedern
- Wort- und Bildmarke „FFN – Frankfurter Osten Nachhaltig“
- Gebiets-Website www.frankfurter-osten.de mit Firmenverzeichnis, Drohnen- und Imagevideo sowie interner Diskussionsplattform
- Vorbereitung eines Aufstellungsbeschlusses für einen Bebauungsplan für den Bereich Seckbach

Weitere Ergebnisse aus und Wechselwirkungen mit

- dem BMBF-Forschungsvorhaben „Grün statt Grau – Gewerbegebiete im Wandel“,
- dem Klimaschutzteilkonzept (Nationale Klimaschutzinitiative),
- dem Programm „Sanierung von Industriestraßen“ der Stadt Frankfurt am Main.



ExpoReal 2018: Panel der Stadt Frankfurt am Main „Standortmanagement für Industrie- und Gewerbegebiete: Ein Schlüssel zum Erfolg?“ (Foto: Wirtschaftsförderung Frankfurt)

Mit dem Programm „**Sanierung von Industriestraßen**“ (Planungs- und Bauprodukte) brachte der Magistrat der Stadt Frankfurt am Main im November 2017 die grundlegende Sanierung von Straßen in Industrie- und Gewerbegebieten in Frankfurt auf den Weg. Von den insgesamt 26 zu sanierenden Straßen(-abschnitten) liegen elf im Projektgebiet.

Darüber hinaus wird das stadtweite Projekt **RADAR – Kreativräume Frankfurt** zur Zwischennutzung leerstehender Räume auch im Projektgebiet umgesetzt. Zudem sollen die Überlegungen zu einem alternativen Warentransport mit einer **Logistiktram** und Lastenfahrrädern u. a. im Frankfurter Osten erprobt werden.

Reflexion der Ergebnisse

Das Modellvorhaben in Frankfurt profitierte von umfangreichen planerischen Vorarbeiten und einer starken stadtentwicklungspolitischen Einbettung. Die Stadt Frankfurt hat zudem mit der Einstellung eines Standortmanagers für fünf Jahre ein deutliches Signal dafür gesetzt, dass ihr die Stärkung und Weiterentwicklung dieses Industrie- und Gewerbebestands im Frankfurter Osten ein wichtiges Anliegen ist. Das kommunal geführte Standortmanagement ist mit ausreichenden zeitlichen, personellen und finanziellen Ressourcen ausgestattet, um den begonnenen Prozess weiter zu begleiten und zu verstetigen.

Hervorzuheben ist die Kooperation zwischen Standort- und Klimaschutzmanagement: Durch ein gemeinsames Büro im Gebiet und den engen fachlichen Austausch konnten vielfältige Synergien genutzt werden. Dies kam der Netzwerkbildung und der Umsetzung konkreter Maßnahmen, insbesondere im Bereich Energieeffizienz und Klimaschutz, zugute.

Für die erfolgreiche Gründung einer Standortinitiative hat sich die Arbeit in einem kleinen Kreis von Schlüsselakteuren als sehr hilfreich erwiesen. Die Aktivierung dieser Arbeitsgruppe („Strategieteam“) gelang über die Veranstaltungen des Netzwerks und über eine direkte Ansprache durch das Gebietsmanagement. Insgesamt erhöhte sich der Kooperationsgrad in der lokalen Unternehmerschaft. Die Identifikation mit dem Gebiet stieg deutlich an; dazu trug nicht zuletzt die mit den Unternehmen entwickelte Wort-Bild-Marke bei.

Die Zusammenarbeit mit dem Forschungsprojekt „Grün statt Grau“ eröffnete die Chance, mit Begrünungs- und Aufwertungsmaßnahmen in den Freiräumen erste sichtbare Zeichen eines Aufwertungsprozesses zu setzen.

Die Entwicklungen und Ansätze im Gebiet, die sich aus den vielfältigen Aktivitäten des Standortmanagements, den weiteren (Forschungs-)Projekten und der Stadtverwaltung ergeben haben, sind eine gute Voraussetzung zur Umsetzung der Projektziele des nachhaltigen Gewerbegebiets, der Fortschreibung und Umsetzung des vorliegenden städtebaulichen Entwicklungskonzepts und somit der konkreten städtebaulichen Erneuerung. Am Beispiel des Frankfurter ExWoSt-Vorhabens zeigt sich jedoch auch, dass gerade die Umsetzung konkreter städtebaulicher oder funktionaler Verbesserungs- und Aufwertungsmaßnahmen eine gute Vorbereitung und einen langen Atem brauchen.

Weiterführung, Ausblick

Durch die Einbettung des ExWoSt-Modellvorhabens in das Pilotprojekt „Nachhaltiges Gewerbegebiet“ Frankfurt ist bis 2021 ein von der Stadt finanziertes Gebietsmanagement gewährleistet. Langfristig soll die Standortinitiative die Organisation und Finanzierung des Standortmanagements übernehmen. Aktuell trägt sie die Kosten für die Weiterführung der Gebiets-Website. Das Strategieteam trifft sich weiterhin einmal im Monat.

Die im Konzeptpapier vorgeschlagenen Maßnahmen werden sukzessive umgesetzt. Dabei wird für die langfristig angelegten Projekte eine Verstetigung der Zusammenarbeit der verschiedenen Akteure angestrebt.

Hamburg

Billbrook/ Rothenburgsort

Revitalisierung und Modernisierung des Industriegebiets

Projekträger:

IBA Hamburg GmbH (IBA)

Kontakt: Merle Pscheidl (merle.pscheidl@iba-hamburg.de)

Projektbeteiligte:

Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW)

Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation (BWVI)

Hintergrund des Modellvorhabens

Das 2014 veröffentlichte Stadtentwicklungskonzept „Stromaufwärts an Elbe und Bille“ bildete den Auftakt für eine Debatte über die strategische Entwicklung des Hamburger Ostens. Das Industriegebiet Billbrook ist einer der Fokusräume des Konzepts mit dem Ziel, den Produktionsstandort zu stärken und zu einem „Magneten“ für Industrieansiedlungen zu entwickeln.

Im Frühjahr 2015 wurden die heutige Hamburg Invest Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH sowie die IBA Hamburg GmbH durch die Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation mit der Erarbeitung von Handlungsvorschlägen zur Revitalisierung und Modernisierung des Industriegebiets Billbrook/Rothenburgsort beauftragt. Dabei wurden insbesondere folgende Zielsetzungen herausgearbeitet:

- Durch Bestandssicherung und Neuansiedlung sollen das Potenzial des etablierten Industriestandorts künftig besser genutzt und zukunftsfähige Industriearbeitsplätze in der Stadt geschaffen werden.
- Durch eine städtebauliche und freiraumplanerische Entwicklung sollen die Aufenthaltsqualität verbessert und der Straßenraum aufgewertet werden.
- Die Infrastruktur soll entsprechend den Bedürfnissen der Unternehmen modernisiert werden.

Die Ziele wurden 2016 mit der Erarbeitung eines umfassenden Handlungskonzepts konkretisiert. Die Umsetzung erster Maßnahmen erfolgte im Rahmen des ExWoSt-Modellvorhabens; gleichzeitig wurde die Erstellung eines Klimaschutzteilkonzepts auf den Weg gebracht.

Situation

Das Industriegebiet Billbrook/Rothenburgsort ist mit 770 ha das größte zusammenhängende Industrieareal in Hamburg außerhalb des Hafens. Hinsichtlich der Nutzungen, Gebäudetypen und Grundstücksgrößen weist das Gebiet eine hohe Heterogenität auf. Es zeichnet sich durch seine zentrale Lage und große Nachfrage nach Flächen trotz eines hohen Mietniveaus aus. Damit fehlen Anreize zur Investition in Flächen bzw. Gebäude oder zu deren Aktivierung für neue industrielle Nutzungen. Ein städtebaulich ungeordnetes Erscheinungsbild ist die Folge. Das Gebiet ist kaum in den Stadtraum eingebunden; es fehlt an Aufenthaltsorten für Besucher, Angestellte und Lkw-Fahrer. Eines der vordringlichsten Probleme ist die eingeschränkte Verfügbarkeit von Flächen für Firmenerweiterungen und neue wirtschaftliche Aktivitäten. Ein Grund dafür liegt in der hohen Flächenbeanspruchung durch den ruhenden Verkehr.

Blick auf das Industriegebiet Billbrook/Rothenburgsort

(Foto: IBA Hamburg GmbH/ HWF/ Jochen Knobloch, 2016)



ExWoSt-Bausteine und durchgeführte Aktivitäten

Die Projektbausteine des ExWoSt-Vorhabens wurden als Ergänzungen zu den Maßnahmen aus dem Handlungskonzept konzipiert und durch andere Förder- und Finanzierungsmaßnahmen ergänzt.

Erstmals können über die **Online-Kommunikationsplattform** (www.industriestandort-billbrook.de) für die über 1.000 Unternehmen standortbezogene Informationen gebündelt zur Verfügung gestellt werden. Neben Hinweisen zu aktuellen Planungen unterschiedlicher Behörden, Veranstaltungen und Fördermöglichkeiten stehen auch Dialogangebote zur Verfügung. Zudem wurden über die Website auch Befragungen zur zukünftigen Entwicklung des Industriegebiets durchgeführt und veröffentlicht.

Zwei **Fachtagungen** mit jeweils etwa 200 Teilnehmenden ermöglichten einen offenen Austausch zwischen Fachleuten, Forschung, Verwaltung und Unternehmen über die Heraus-

Einwohnerzahl der Stadt (Stand 31.12.2018): 1.891.810

Bevölkerungsprognose: wachsend

Gebietstyp: Gewerbe- und Industriegebiet

Nutzungsarten gemäß FNP/IB-Plan: überwiegend GI

Gebietsgröße: ca. 780 ha

Anteil an den Industrie- und Gewerbeflächen der Gesamtstadt: 12 %

Anzahl Unternehmen: ca. 1.000

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte: ca. 22.000

Anteil an den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten der Gesamtstadt: ca. 2 %



von links: Werner-Siemens-Straße, Unternehmensgelände in Billbrook (Fotos, von links: IBA Hamburg GmbH/ Johannes Arlt, 2015; IBA Hamburg GmbH/ HWF/ Jochen Knobloch, 2016)

unten: Startseite der Website www.industriestandort-billbrook.de

forderungen und Perspektiven für ein zukunftsfähiges innerstädtisches Industriegebiet.

Die erste Fachtagung „Zur Zukunft der Arbeit in der Stadt – Gewerbe & Industrie in urbanen Räumen“ fand im April 2016 statt. Inhaltliche Schwerpunkte bildeten Strategien zur nachhaltigen Sicherung und zukunftsfähigen Entwicklung sowie die Potenziale von Gewerbe- und Industriestandorten in urbanen Räumen. Es wurde deutlich, dass tragfähige Lösungen nur von privaten und städtischen Akteuren gemeinsam entwickelt werden können und der Dialogprozess um die Bewältigung der Herausforderungen erst am Anfang steht.

Die zweite Fachtagung „Industriestandort 4.0 – Perspektiven für ein zukunftsfähiges Industriegebiet Billbrook“ wurde im Oktober 2018 durchgeführt. Neue technische Möglichkeiten verändern Produktions- und Logistikprozesse tiefgreifend, was sich mittelfristig auch in den Standortanforderungen der Unternehmen widerspiegeln wird. Die daraus resultierenden Herausforderungen für die Unternehmen wurden am Beispiel des Industriegebiets Billbrook beleuchtet.

Hamburg | AUFGABE ▾ | STANDORT ▾ | AKTEURE | DIALOG ▾ | Sucheingabe 🔍

Hamburg voraus

Billbrook/Rothenburgsort
Gemeinsam für den Industriestandort von morgen

Unsere Aufgabe

Hamburg richtet seinen Blick nach Osten und lädt zur Diskussion über neue Entwicklungsperspektiven ein. Die wirtschaftliche Dynamik des Standortes soll weiter gestärkt werden und moderne und zukunftsfähige Arbeitsplätze generieren. Für die Industrie- und Gewerbeanlagen Rothenburgsort und Billbrook sollen neue Unternehmen durch Profilierung und bessere stadträumliche Qualitäten gewonnen werden, damit das Industriegebiet Billbrook/Rothenburgsort auch zukünftig ein Magnet für moderne Industrieunternehmen ist.

» mehr

Aktuelles

Fachtagung: Industriestandort 4.0

NDR Reportage zu Billbrook
Nordreportage zu Billbrook mit dem Titel "Zwischen Müll und Meditation".

Quartiersmanager ▸

Der Quartiersmanager Georg Seeck hält den Kontakt zu den ansässigen Unternehmen in Billbrook und ist ihr zentraler Ansprechpartner.

» mehr

Mit den Fachtagungen gelang es, sowohl Themen anzustoßen, die zuvor in Hamburg weniger im Zentrum der Diskussion standen, als auch ein klares Bekenntnis zu Erhalt und Weiterentwicklung des Industriegebiets zu kommunizieren.

Zur **Verbesserung der Servicequalität im Stadtraum** wurden auf zwei Flächen sog. „Straßenpausen“ konzipiert – straßenbegleitende Mehrzweckflächen, die als Aufenthaltsorte z. B. von Fernfahrern während Rast- und Wartezeiten genutzt werden können. Trotz des unbestrittenen Mehrwerts wurden die Standorte und der Pflegeaufwand im Gebiet kontrovers diskutiert.

Des Weiteren wurde eine Machbarkeitsuntersuchung für die Errichtung einer wirtschaftlich tragfähigen **Lkw-Vorstauffläche mit Quartiersgarage** auf einem städtischen Grundstück durchgeführt. Analysen im Gebiet und Akteursbeteiligungen haben gezeigt, dass ein lokaler Bedarf von etwa 200 bis 400 Lkw-Stellplätzen durch die Entkopplung von Ankunft und Abfertigungszeitfenster bei gleichzeitig fehlenden Flächen besteht. Es wird mit einer ausreichenden Zahlungsbereitschaft gerechnet, sofern ergänzende Serviceeinrichtungen wie Gastronomie und Sanitär vorhanden sind.

Für die Gebietsanalyse und Öffentlichkeitsarbeit wurde ein **Quartiersmanagement** mit einem Büro vor Ort eingerichtet. Unternehmen konnten so unkompliziert Kontakt aufnehmen und haben davon in unerwartet hohem Umfang Gebrauch gemacht.

Begleitend zu den ExWoSt-Bausteinen wurden ein **Klimaschutzkonzept** erarbeitet und erste Maßnahmen aus dem Handlungskonzept umgesetzt,



von links: Fachtagungen „Zukunft der Arbeit in der Stadt“ 2016 und „Industriestandort 4.0“ 2018 (Fotos: IBA Hamburg GmbH/ Bente Stachowske)

Straßenpause an der Liebigstraße im Entwurf und im Bau (Quelle: IBA Hamburg GmbH/ Atelier Le Balto Landschaftsarchitekten/ Berlin, 2017 (oben) und Kai Michael Dietrich (unten))

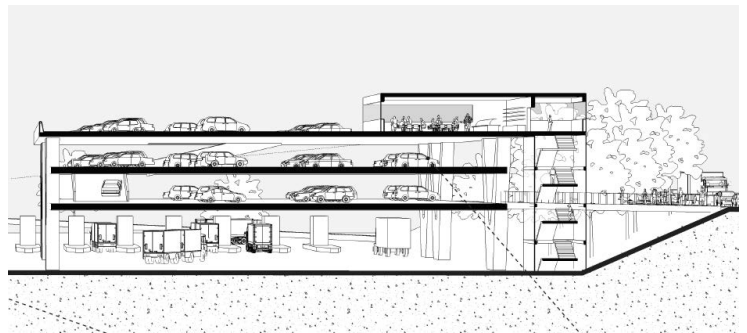


Zentrale Ergebnisse

- Handlungskonzept mit Maßnahmen zur Revitalisierung und Modernisierung des Industriegebiets
- Website als Online-Kommunikationsplattform
- zwei Fachtagungen zum projektbezogenen Austausch zwischen Fachleuten, Vertretern der Verwaltung, Unternehmensvertretern und weiteren Akteuren
- Konzept und Realisierung der „Straßenpausen“, einer straßenbegleitenden Mehrzweckfläche
- Machbarkeitsstudie für eine Lkw-Vorstauffläche zur Regelung des ruhenden Verkehrs und des reibungslosen Ablaufs der Warenströme

Weitere Ergebnisse aus und Wechselwirkungen mit

- der Umsetzung von Maßnahmen aus dem Handlungskonzept wie die Erneuerung der Liebigstraße,
- der Entwicklung des Quartiers Billebogen als Standort für urbane Produktion in neuen Gebäudetypologien.



Testentwürfe für die Lkw-Vorstauffläche

(Quellen, von links: IBA Hamburg GmbH/Wolfram Gothe, 2016; IBA Hamburg GmbH/Architektur & Zeichnung, 2016)

wie z. B. die Grunderneuerung der Liebigstraße einschließlich des Ausbaus durchgängiger Radfahrstreifen, die Etablierung von zwei StadtRAD-Stationen sowie eine Neupflanzung von 150 Bäumen.

Am stadträumlichen Eingang zum Industriegebiet soll am Billebogen mit dem **Huckepackbahnhof** ein urbaner Produktionsstandort mit innovativen, hoch verdichteten Gewebetypologien entstehen. Der Fokus liegt auf modernen Arbeitswelten für gewerbliche, industrielle und kulturelle Produktion in qualitätsvollen Stadträumen.

Reflexion der Ergebnisse

Durch das ExWoSt-Projekt und die begleitenden Maßnahmen sind das Industriegebiet Billbrook/Rothenburgsort und das Thema „urbane Industrie“ verstärkt in den Fokus gerückt. Bewährt hat sich dabei eine Kombination aus Formaten, die auf die Akteure innerhalb des Planungsraums orientiert sind, aber auch auf gesamtstädtischer Ebene Aufmerksamkeit erzeugen.

Die Erarbeitung des visionären Handlungskonzepts bietet eine wertvolle Grundlage und Orientierung bei der Diskussion geeigneter Handlungsansätze und Maßnahmen. Die Visua-

lisierung städtebaulicher Testentwürfe kann planerische Zielsetzungen gut vermitteln.

Ein Quartiersmanagement trägt als zentrale Anlaufstelle für die Unternehmen dazu bei, die Bedürfnisse vor Ort zu ermitteln und somit die Akzeptanz für die Weiterentwicklung des Gebiets zu steigern. Eine Bauberatung vor Ort kann dazu beitragen, dass Flächen intensiver genutzt werden, Gebäude eine höhere gestalterische Qualität erhalten und Umwelt- und Klimaaspekte besser berücksichtigt werden.

Der Ausbau und die Instandhaltung der Verkehrsinfrastruktur sind entscheidende Beiträge für eine nachhaltige Weiterentwicklung, da diese sowohl eine Verbesserung der Verkehrsabläufe als auch eine Aufwertung des öffentlichen Raums ermöglichen.

Die Größe des Gebiets und über 1.000 Unternehmen mit vielfältigen Interessen, die zahlreichen Schnittstellen zu unterschiedlichen Ressortzuständigkeiten sowie die erforderliche politische Verankerung erschwerten Abstimmungsprozesse und die Umsetzung von Maßnahmen. Die Einrichtung einer projektbegleitenden Steuerungsgruppe mit städtischen und privaten Multiplikatoren hat sich

bei der Abstimmung unterschiedlicher Zielsetzungen als wichtiges Instrument erwiesen.

Weiterführung, Ausblick

Die erste „Straßenpause“ wurde im April 2019 fertiggestellt. Für die Lkw-Vorstauffläche werden die Anforderungen an rechtliche und wirtschaftliche Rahmenbedingungen weiter geprüft. Eine Grunderneuerung weiterer Straßen sowie eine Evaluierung der Radfahrstreifen hinsichtlich ihrer verkehrlichen Wirkung und Eignung ist geplant.

Die für das Industriegebiet aufgebauten Organisations- und Kommunikationsstrukturen werden weiterentwickelt. Im Bezirksamt Hamburg-Mitte wurde für das Quartiersmanagement eine zusätzliche Stelle eingerichtet. Ergänzend wird ein Klimaschutzmanagement als zentrale Anlaufstelle für die Belange des Klimaschutzes im Industriegebiet etabliert. Die weitere Umsetzung erfordert umfassende personelle, finanzielle und zeitliche Ressourcen; eine politische Entscheidung über die erforderliche Umsetzungsstruktur und Impulsprojekte ist in Vorbereitung.

Karlsruhe

Gewerbequartier Grünwinkel

REGKO – „Ressourcenoptimiertes Gewerbeflächenmanagement durch Kooperation“

Projekträger:

Karlsruher Fächer GmbH, Kontakt:

Klaus Lehmann (klaus.lehmann@kfg.karlsruhe.de),

Barbara Rettenmaier (barbara.rettentmaier@kfg.karlsruhe.de)

Projektbeteiligte:

Stadtplanungsamt

Wirtschaftsförderung

Projektassistentz: Zero Emission GmbH

Hintergrund des Modellvorhabens

Mit dem „Integrierten Stadtentwicklungskonzept Karlsruhe 2020“ und einer „Bestandsentwicklungsstrategie“ setzt die Stadt Karlsruhe ein klares stadtentwicklungspolitisches Signal für eine konsequente Innenentwicklung. In diesem Kontext steht auch die Aufwertung und Reaktivierung vorhandener Gewerbegebiete.

In ihrem räumlichen Leitbild legt die Stadt Karlsruhe mit dem „Dynamischen Band – Wachstumspol für neue Arbeitswelten“ einen Schwerpunkt auf die Umstrukturierung und Weiterentwicklung von Gewerbegebieten entlang der Südtangente. Das Gewerbegebiet Grünwinkel besitzt dabei aufgrund der zentrumsnahen Lage und guten Erreichbarkeit des Standorts Potenziale als Innovationsort für künftige Arbeitswelten.

Situation

Das Gewerbequartier Grünwinkel entstand in seiner heutigen Ausprägung ab den 1970er-Jahren im Umfeld des Westbahnhofs auf einem alten Industriestandort, der bereits aus dem 18. Jahrhundert stammt. Es ist zwar gut an das überregionale Straßennetz und den ÖPNV angebunden. Eine hohe Verkehrsbelastung und Behinderungen im Verkehrsfluss beeinträchtigen dennoch die Erreichbarkeit. Die heterogene Nutzungsstruktur setzt sich überwiegend aus verarbeitendem Gewerbe, Dienstleistungen und Einzelhandel zusammen. Bildungs- und religiöse Einrichtungen, Sport- und Veranstaltungsstätten, Gastronomie und Nahversorgung sowie vereinzelt Wohngebäude durchsetzen die gewerbliche Nutzung und verursachen teilweise Nutzungskonflikte.



Gewerbegebiet Grünwinkel (Quelle: Stadtplanungsamt Karlsruhe)

Vielfältige städtebauliche und funktionale Defizite verleihen dem Gebiet ein schlechtes Image. Der Mangel an begrünten öffentlichen und privaten Freiflächen trägt dazu bei, dass das Quartier zu den am stärksten belasteten Hitzeinseln des Stadtstrukturtyps „Industriegebiet“ in Karlsruhe zählt. Das Gewerbegebiet gehört zu den „vergessenen“ Stadträumen, die sich im Schatten stadtplanerischer Steuerung und Intervention entwickeln.

Durch Betriebsverlagerungen befindet sich das Gebiet derzeit im Umbruch. Entwicklungsmöglichkeiten und Perspektiven bestehen

hinsichtlich einer städtebaulichen, funktionalen, energetischen und gestalterischen Qualifizierung.

ExWoSt-Bausteine und durchgeführte Aktivitäten

Das Gesamtvorhaben im Gewerbegebiet Grünwinkel gliederte sich in zwei Bausteine: Im Vorfeld des ExWoSt-Vorhabens wurde zwischen Oktober 2015 und November 2016 das vom Land Baden-Württemberg getragene Förderprogramm „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ in Anspruch genommen: Das Projekt „REGKO – Ressourcenoptimiertes

Einwohnerzahl der Stadt (Stand 30.09.2018): 304.878

Bevölkerungsprognose: wachsend

Gebietstyp: Gewerbegebiet mit Betrieben unterschiedlicher Gewerbearten, teils auch mit Vergnügungsstätten, Einzelhandel oder Wohnen durchsetzt

Nutzungsarten gemäß FNP/B-Plan: überwiegend gewerbliche Baufläche, teilweise gemischte Baufläche oder Sondergebiet Fachmarkt (FNP); teilweise B-Plan, teilweise Regelung nach § 34 BauGB

Gebietsgröße: ca. 78 ha

Anteil an den Industrie- und Gewerbeflächen der Gesamtstadt: 4,5 %

Anzahl Betriebe (Stand 2016): 318

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte: 6.328

Anteil an den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten der Gesamtstadt: 3,9 %

Gewerbeflächenmanagement durch Kooperation“ im Gewerbequartier Grünwinkel schloss nach einer ausführlichen Analyse- und Beteiligungsphase mit einem **Maßnahmenplan** ab. Dieser zeigt primär grundstücksbezogene Handlungsmöglichkeiten zur Flächenoptimierung und -reaktivation auf.

Eine erfolgreiche Flächenentwicklung setzt die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer voraus. Sie müssen für Themen wie effiziente Flächennutzung, ggf. erforderliche Neuordnung und Aufwertungsmaßnahmen sensibilisiert und zur Zusammenarbeit motiviert werden. Hier setzte das ExWoSt-Modellvorhaben an: Mit einem innovativen Beteiligungsprozess und durch ein Quartiersmanagement vor Ort sollte das Projekt für Akzeptanz und Unterstützung der geplanten Maßnahmen werben, Kooperationen anstoßen, Netzwerkstrukturen aufbauen und erste Maßnahmen umsetzen.

Ein zentraler Projektbaustein war die Einrichtung eines **Quartiersmanagements**. Dieses verstand sich als „Kümmerer“ und diente als Anlaufstelle für Unternehmen, Eigentümer und andere Akteure im Gebiet. Die Aufgabe übernahm die Zero Emission GmbH. Das Quartiersmanagement war an zwei halben Tagen pro Woche vor Ort. Es bezog mit seinem „wandernden“ Quartiersbüro jeweils für ein bis zwei Monate einen Raum bei einem Unternehmen im Gebiet.

Das Quartiersmanagement führte **Beteiligungsveranstaltungen** durch,

von oben und links: Quartiersbüro, Ortsbegehung, Fachforum Energie, Fachforum Rahmenplan (Fotos: Zero Emission GmbH)

sprach Unternehmen und Eigentümer direkt an und organisierte Unternehmens- und Eigentübertreffen. Zudem gab es zwei themenübergreifende Veranstaltungen sowie Fachforen, die sich spezifischen Fragestellungen wie Regenwasserversickerung und Dachbegrünung oder Energie-, Ressourcen- und CO₂-Sparen widmeten. Bei monatlichen **Unternehmenstreffen** wurden verschiedene Themen vertieft, Projektvorschläge diskutiert und erste Kooperationsprojekte angedacht. Zu den Aufgaben des Quartiersmanagements zählten auch die Pflege der **Website des Projekts** (www.regeko-karlsruhe.de) und eine enge Kooperation mit Stadtplanungsamt und Wirtschaftsförderung.

Im ExWoSt-Modellvorhaben war außerdem die **Umsetzung erster Maßnahmen** aus dem Maßnahmenplan vorgesehen, um verfügbare Flächen zu entwickeln. Dabei zeigte sich, dass

konkretere städtebauliche Aussagen und eine überzeugende stadträumliche Einbettung notwendig waren, um Entwicklungsprozesse im Gebiet steuern zu können. Im Projektverlauf beschlossen der Projektträger und die Stadt Karlsruhe daher, einen auf dem Maßnahmenkonzept aufbauenden **städtebaulichen Rahmenplan** zu erstellen. In diesem Rahmenplan werden in einer gebietsübergreifenden städtebaulichen Vision, die auch den gesamtstädtischen Kontext und das Zusammenspiel mit dem Umfeld betrachtet, die Leitlinien für die Entwicklung des Gebiets beschrieben. Er enthält Aussagen zu Nutzungsverteilung, Struktur und Dichte im Gebiet, teilweise zur Höhe der Bebauung sowie zu Zuschnitt und Größe von Grundstücken. Daraus ergeben sich eine Sortierung möglicher Betriebsformen und eine in Teilbereichen potenziell höhere Grundstücksaus-



nutzung. Der städtebauliche Rahmenplan zeigt auf, in welche Richtung sich einzelne Bereiche entwickeln können. Er dient zukünftig als Grundlage für die Aufstellung bzw. Anpassung von Bebauungsplänen.

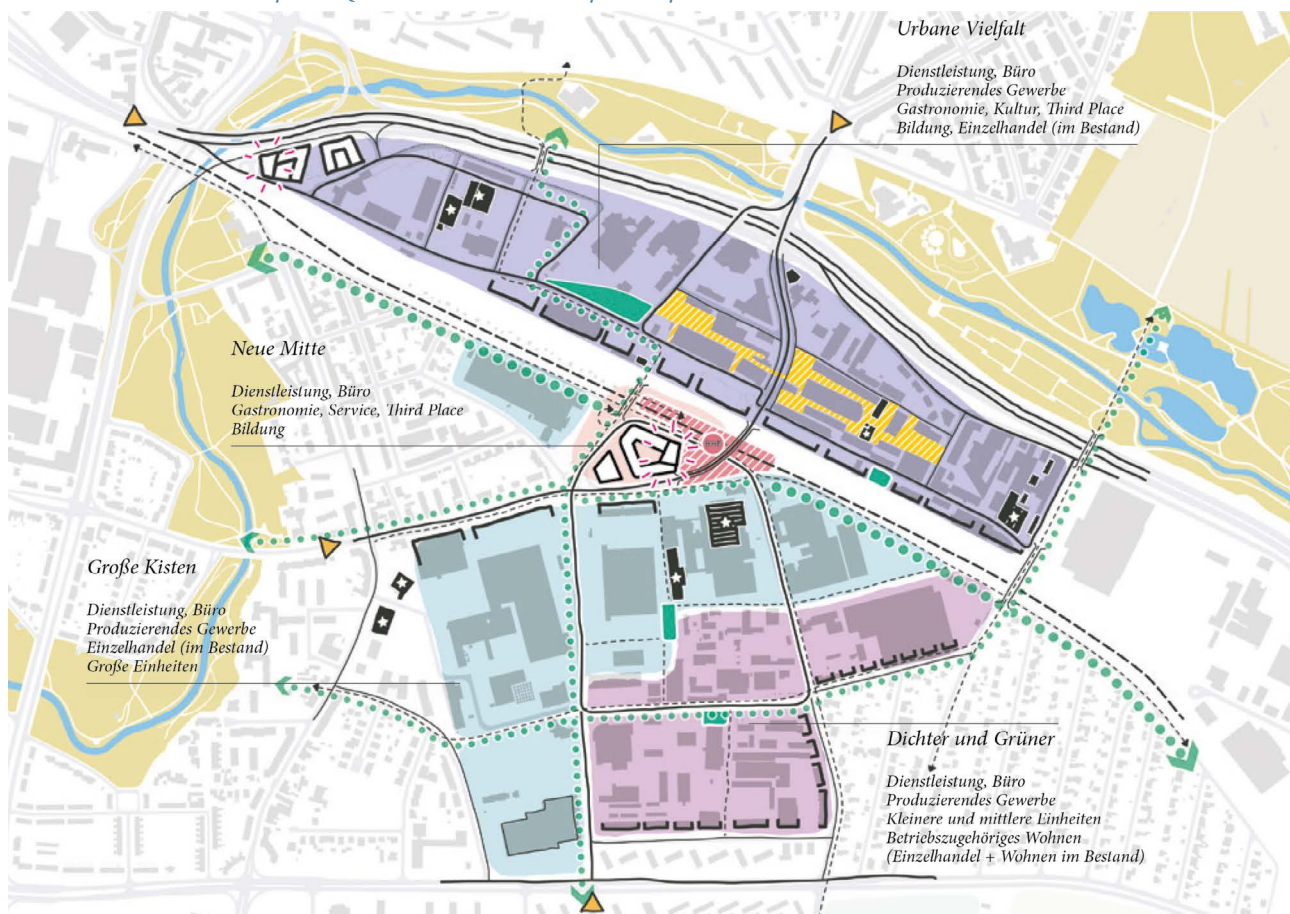
Im Modellvorhaben sollte die Gründung eines **Unternehmens- oder Akteursnetzwerks** initiiert werden. Es ging darum, Unternehmen, Grundstückseigentümer, Beschäftigte und weitere Akteure zusammenzubringen, Kontakte zwischen ihnen herzustellen und Kooperationen zu erproben.

Niederschwellige, kurzfristig umsetzbare Projekte haben erste Zeichen gesetzt: So sollen die Busverbindungen optimiert und damit das ÖPNV-Angebot an die Bedarfe der Betriebe angepasst werden; die Machbarkeit wird aktuell von den Verkehrsbetrieben geprüft. Zur Verbesserung der Breitbandversorgung war geplant, betriebsübergreifend einen Grundstücksanschluss herzustellen. Da die sechs interessierten Unternehmen jedoch räumlich sehr weit auseinander lagen, war eine gemeinsame Beschaffung und

Anschlussherstellung wenig sinnvoll.

Über eine zielgerichtete und passgenaue **Öffentlichkeitsarbeit** sollte die Wahrnehmung des Gewerbequartiers Grünwinkel und der dortigen Aktivitäten in der Öffentlichkeit, der Politik und bei Anwohnern gefördert werden. Dazu entwickelte ein Grafikdesigner aus dem Quartier ein Logo und einen Claim. Für die Verteilung von Einladungen oder Informationsflyern baute das Quartiersmanagement eine **Akteursdatenbank** auf und sorgte für deren Pflege und Aktualisierung.

Städtebaulicher Rahmenplan (Quelle: berchtoldkrass space&options)

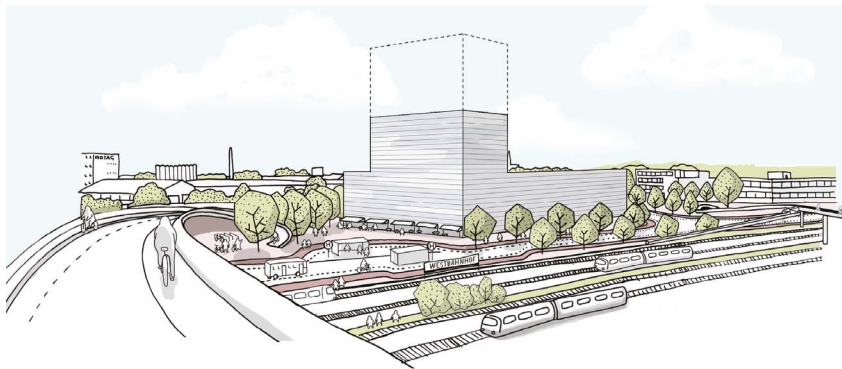


Zentrale Ergebnisse

- Quartiersbüro mit wechselnden Standorten in Unternehmen vor Ort
- städtebauliches Rahmenkonzept mit Aussagen zur städtebaulichen Struktur sowie zur Optimierung des Erschließungs- und Freiflächensystems
- erste Impulse zur Reaktivierung von Flächenpotenzialen durch private Eigentümer
- Optimierung des ÖPNV-Angebots durch Anpassung der Busfahrpläne
- Akteursdatenbank
- Projekt-Website, Logo und Claim

Weitere Ergebnisse aus und Wechselwirkungen mit

- dem Maßnahmenkonzept zur Entwicklung eines ressourcenoptimierten Gewerbequartiers.



Visualisierung zum Westbahnhof (Quelle: berchtoldkrass space&options)

Reflexion der Ergebnisse

Die intensive planerische Auseinandersetzung mit dem Gewerbegebiet Grünwinkel in den letzten Jahren führte zu einer verstärkten Handlungsbereitschaft bei Eigentümern und Unternehmen im Gebiet.

Mit dem städtebaulichen Rahmenplan griff die Stadt den Wunsch nach einer Konkretisierung des Maßnahmenplans auf und bewirkte damit vor Ort das Gefühl, „gehört zu werden“. Zudem zeigte sie damit ihren Willen, Veränderungen systematisch in die Wege zu leiten. Gleichzeitig eröffnet der Rahmenplan Gestaltungsmöglichkeiten, die bei einer planungsrechtlichen Umsetzung den Flächeneigentümern zugutekommen: Mit der Möglichkeit einer höheren Ausnutzung ihrer Grundstücke bleibt für die Eigentümer nun auch eine gewerbliche Nutzung attraktiv.

Die Aufstellung des städtebaulichen Rahmenplans erwies sich somit als hilfreich und zielführend. Mit ihm konnten städtebauliche Leitideen und Ziele anschaulich dargestellt und kommuniziert werden. Das Verständnis für die geplanten Maßnahmen nahm deutlich zu.

Die Einbindung der Akteure vor Ort in den Planungsprozess erzeugten im Gebiet eine Aufbruchsstimmung. So haben inzwischen einige Grundstückseigentümer Interesse gezeigt, die im Rahmenplan dargestellten Entwicklungsmöglichkeiten auch zu realisieren.

Allerdings gelang es nicht, ein Unternehmensnetzwerk aufzubauen. Dazu waren die Nutzerstrukturen und Interessenlagen der Akteure im Quartier zu heterogen; es fehlte ein gemeinsames Problembewusstsein, Partikularinteressen standen vielfach im Vordergrund.

Im Modellvorhaben in Karlsruhe zeigte sich zudem, dass die Ansprache von Schlüsselakteuren – dazu gehören insbesondere Eigentümer von Schlüsselgrundstücken – von zentraler Bedeutung ist, um den städtebaulichen Erneuerungsprozess anzustoßen. Sie sollte zu einem sehr frühen Zeitpunkt im Prozess erfolgen. So können die Belange und Vorstellungen der Betroffenen individuell aufgenommen werden und in den Gebietsplanungen Berücksichtigung finden. Daher ist die langfristige Einrichtung eines „Küm-

merers“ und Koordinators, d. h. eines Gebietsmanagements vor Ort, sinnvoll und wichtig.

Das ExWoSt-Projekt hat mit seinen verschiedenen Aktivitäten und konzeptionellen Arbeiten deutliche Impulse zur Qualifizierung des Gewerbegebiets ausgelöst. Das zeigt sich aktuell u. a. an einer hohen Anzahl an Bauvoranfragen. Gleichzeitig sind einige Grundstückseigentümer bereit, an der Weiterentwicklung des Standorts mitzuwirken und ihre brachliegenden oder leergeräumten Flächen entsprechend den Zielen der Rahmenplanung zu entwickeln.

Weiterführung, Ausblick

Die Stadt wird auf Grundlage des städtebaulichen Rahmenplans am Projekt REGEKO weiterarbeiten. Dazu sollen für verschiedene Teilräume Bebauungspläne aufgestellt werden. Im Bereich der Hardeckstraße ist das Interesse einzelner Grundstückseigentümer an einer Flächenentwicklung derzeit besonders groß; daher wird die Stadt hier mit der Ausarbeitung eines Bebauungsplans beginnen. Zusätzlich soll geprüft werden, ob sich Teilbereiche zur Ausweisung eines Sanierungsgebiets eignen.

Das Gebietsmanagement wird vorerst nicht weitergeführt. Stadtplanungsamt und Wirtschaftsförderung bleiben mit den bisher im Projekt aktiven Personen jedoch weiterhin Ansprechpartner vor Ort.

Die Gründung eines Unternehmensnetzwerks verfolgt die Stadt nicht weiter, zumal die Unternehmerschaft selbst hierin keinen Nutzen sieht. Die Stadt wird daher vor allem auf die Zusammenarbeit mit Schlüsselakteuren im Gebiet setzen.

Kassel

Gewerbegebiet
Waldau-West**Handlungsstrategien zur Konsolidierung und nachhaltigen Weiterentwicklung des Gewerbegebiets****Projekträger:**

Stadt Kassel, Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz,
Kontakt: Birgit Schwarze (birgit.schwarze@kassel.de)

Projektbeteiligte:

Wirtschaftsförderung Region Kassel GmbH (WFG)
Netzwerk Industriepark Kassel

Projektassistent:

regioconsult in Kooperation mit Spath+Nagel

Hintergrund des Modellvorhabens

Mit Stadtverordnetenbeschluss von September 2013 beabsichtigte die Stadt Kassel die Einführung einer kommunalen Flächenkreislaufwirtschaft. Übergeordnetes Ziel war eine verstärkte Innenentwicklung, die auch die Revitalisierung bzw. nachhaltige Weiterentwicklung bestehender Gewerbegebiete beinhaltet. Dabei sollte versucht werden – analog der Strategiebildung bisheriger Stadterneuerungsprozesse in Wohnquartieren – Handlungsfelder und Instrumente für die Erneuerung bzw. Attraktivierung bestehender Gewerbegebiete zu entwickeln.

Hierbei gilt dem Kasseler Osten mit seinen gewerblichen Schwerpunktgebieten besondere Aufmerksamkeit. Im integrierten Stadtentwicklungskonzept „Kasseler Osten“ wurde 2014 das Ziel „den Kasseler Osten als attraktiven und klimaverträglichen Gewerbestandort fördern“ formuliert. Im Bereich der gewerblichen Altstandorte bestanden und bestehen Reaktivierungs- und Umstrukturierungspotenziale, die im Sinne der Modernisierung und Nutzungsintensivierung verfügbar gemacht werden sollten. Kleinen und mittelständischen Betrieben könnten so Flächen in gut erschlossenen Lagen zur Verfügung gestellt werden.

Da mit einer Revitalisierung dieser Flächen auch Renaturierungs-, Bodenschutz- und Klimaschutzmaßnahmen umgesetzt werden können, ist die Initiierung und planerische Begleitung dieser Umstrukturierungsprozesse für die Stadt Kassel eine gesamtstädtische und ebenenübergreifend wichtige künftige Aufgabe.

Situation

Das Plangebiet Waldau-West ist der älteste Teil des insgesamt 230 ha großen Industrieparks Kassel-Waldau am südlichen Rand des Stadtgebiets. Im Modellgebiet mit einer Gebietsgröße von 135 ha sind ca. 250 Unternehmen unterschiedlicher Gewerbearten ansässig. Dazu zählen sowohl kleine als auch flächenintensive großgewerblich produzierende und exportorientierte Unternehmen, Logistikbetriebe, Großhandel sowie Dienstleister, Handwerksbetriebe und Bildungsinstitu-

tionen. Das gewerbegebietstypisch heterogene bauliche Erscheinungsbild wird in weiten Teilen durch einen dichten Baum- und Gehölzbestand entlang der öffentlichen Straßen und teils auch auf den Grundstücken geprägt. Neben der Vermeidung gebietsuntypischer Ansiedlungen bestehen Handlungsbedarfe vor allem bei den energetischen Gebäudezuständen, in Bezug auf die unzureichende ÖPNV-Erreichbarkeit sowie hinsichtlich weiterer klimaschutzrelevanter Zielsetzungen.

Luftbild des Gewerbegebiets Waldau-West, Stand 2018 (Foto: Stadt Kassel)



Einwohnerzahl der Stadt (Stand 31.12.2017): 204.000

Bevölkerungsprognose: leicht wachsend

Gebietstyp: Gewerbegebiet überwiegend mit kleinen bis mittleren Gewerbebetrieben und Handwerk sowie Gewerbemischgebiet mit Betrieben unterschiedlicher Gewerbearten, teils auch mit Vergnügungsstätten, Einzelhandel oder Wohnen durchsetzt

Nutzungsarten gemäß FNP/B-Plan: vorwiegend gewerbliche Baufläche; Regelung nach § 34 BauGB

Gebietsgröße: Waldau-West ca. 135 ha, gesamter Industriepark Kassel-Waldau ca. 230 ha

Anteil an den Industrie- und Gewerbeflächen der Gesamtstadt: 25 %

Anzahl Unternehmen: ca. 250 in Waldau-West, im gesamten Industriepark Kassel-Waldau ca. 500

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte: ca. 4.000 im Gebiet, im gesamten Industriepark ca. 10.000

Anteil an den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten der Gesamtstadt: 3,6 % (bezogen auf 4.000 Beschäftigte)



links, von oben: Die im Rahmen des ExWoSt-Modellvorhabens entwickelte Wortwolke zum Gewerbegebiet Waldau-West; Auszüge aus dem Faltblatt „MehrWert durch mehr Grün – Auf dem Weg zu einem grünen Industrie-PARK“ (Quelle: Stadt Kassel)

ExWoSt-Bausteine und durchgeführte Aktivitäten

Das **Gebietsmanagement** und die Erarbeitung eines **Leitlinien-Konzepts** für den Gewerbebestandort bildeten die Kernmaßnahmen des Projekts. Für das Vorhaben wurde eine Lenkungsgruppe eingerichtet, in der neben der Stadtplanung und dem Gebietsmanagement auch die Wirtschaftsförderung Region Kassel und das Unternehmens-Netzwerk Industriepark Kassel vertreten waren. Mit dem Gebietsmanagement wurde eine Kooperation aus zwei externen Büros beauftragt. Diese übernahmen die Koordination des Kommunikations- und Abstimmungsprozesses zwischen den beteiligten Akteuren sowie die Förderung des unternehmerischen Eigenengagements.

Mit dem Leitlinien-Konzept sollen Strategien und Handlungsfelder für die nachhaltige Weiterentwicklung des Gebiets auch über den Projektzeitraum hinaus gelegt werden. Dazu wurden Bestandserhebungen, Befragungen der Eigentümer, Unternehmen und Belegschaften sowie städtebauliche Analysen im Gebiet durchgeführt. Schwerpunkte bilden die Themenbereiche planerische Sicherung, Grün- und Freiraumqualitäten, Verkehr und Mobilität sowie Stabilisierung der Standortgemeinschaft.



MehrWert durch mehr Grün

Auf dem Weg zu einem grünen IndustriePARK



Kassel documenta Stadt

Mehr Wert durch mehr Grün

Waldau-West ist bereits heute ein grünes Gewerbegebiet. Die Betriebe vor Ort wissen das zu schätzen. Auf manchen Grundstücken ist bereits ein wertvoller Grünbestand vorhanden. Auf anderen werden die damit verbundenen Chancen noch kaum genutzt. Die vorliegende Information soll deshalb dazu anregen, Betriebsflächen attraktiver zu gestalten und Waldau-West als grünen IndustriePARK weiter aufzuwerten.

Sieben gute Gründe für mehr Grün auf Ihrem Grundstück

- 1 Ein grüner Standort weist den Betrieb als zukunftsorientiertes, nachhaltig denkendes und handelndes Unternehmen aus.
- 2 Ein Unternehmen, das in einen „grünen Standort“ investiert, erzeugt eine positive Außenwirkung bei seinen Kunden und trägt zum Schutz der Umwelt bei.
- 3 Einladende Pausenbereiche und abwechslungsreich gestaltete Außenanlagen fördern die Aufenthaltsqualität am Arbeitsplatz und die Identifikation der Mitarbeiter mit ihrem Betrieb.
- 4 Begrünte Flächen heizen sich im Sommer weniger auf. Sie sorgen für angenehme Umgebungstemperaturen, verbessern das Mikroklima vor Ort und tragen zu einer Verbesserung des Stadtklimas insgesamt bei.
- 5 Selbst kleine Maßnahmen, gerade auch in Gewerbegebieten, können spezielle Lebensräume für Tiere und Pflanzen schaffen und damit zur biologischen Vielfalt beitragen.
- 6 Auf begrünten Oberflächen kann Regenwasser versickern. Dadurch wird die Kanalisation entlastet und die Neubildung von Grundwasser gefördert.
- 7 Eine naturnahe Gestaltung kann Kosten sparen, z.B. wenn Regenwassergebühren geringer veranschlagt werden oder ein übermäßiger Pflegeaufwand vermieden wird.



von links und oben: Auftaktveranstaltung im Gewerbegebiet; erste Sitzung der Arbeitsgruppe Energie; Industrieparkdialog im Gewerbegebiet; ExWoSt-Stand zum Thema Grüner IndustriePark; verwaltungsinterner Strategieworkshop (Fotos: regioconsult)

Über verschiedene **Workshops und Fachveranstaltungen** wurden die relevanten Interessensgruppen aktiviert und in die Konzepterstellung einbezogen. Im Rahmen einer Auftaktveranstaltung wurden gemeinsam mit den anwesenden Unternehmen Ansatzpunkte für das Projekt identifiziert. Die Öffentlichkeitsarbeit erfolgte durch Informationen im Newsletter bzw. der Infopost des Netzwerks Industriepark, über persönliche Direktansprache der Unternehmen seitens des örtlichen Netzwerkkoordinators sowie auf der projektbezogenen Internetseite der Stadt Kassel.

Im Projektdesign vorgesehen war die **Initiierung und Umsetzung von**

Pilotmaßnahmen. Gemeinsam mit den Unternehmen wurden folgende Ansätze entwickelt:

Erarbeitung von städtebaulichen und grünordnerischen Zielsetzungen für den Bebauungsplan: Die planungsrechtliche Sicherung des Gewerbebestands war eine der zentralen Zielsetzungen des Gesamtprojekts. Auf Basis einer umfassenden Analyse des Standorts wurden Empfehlungen für die städtebaulichen und grünordnerischen Zielsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfs formuliert und in einem verwaltungsinternen Workshop mit Beteiligung von Wirtschaftsförderung und Netzwerk abgestimmt.

Elektromobilität: Ein von den Unternehmen vorgebrachter Interessenschwerpunkt betraf die Themen Energiewende und Elektromobilität; daher initiierte das Gebietsmanagement hierzu eine Arbeitsgruppe. Die Elektromobilität wird von den Unternehmern als zentrale Zukunftstechnologie betrachtet. Allerdings bestehen vielfach Unsicherheiten bezüglich Chancen, Herausforderungen, Hemmnissen, steuerlicher Rahmenbedingungen und Fördermöglichkeiten. Vonseiten der Stadtverwaltung wird die Notwendigkeit gesehen, Leitlinien zur Steuerung der Entwicklung der Elektromobilität und einer bedarfsgerechten Ladeinfrastruktur zu definieren. Um diese Fragestellungen konzeptionell zu erörtern, wurde ein Fachgespräch mit relevanten Akteuren aus Verwaltung, Politik und Institutionen durchgeführt.

Profilierung als „Grüner Industrie-Park“: Weitgehende Einigkeit bestand bei den im Prozess beteiligten Unternehmen hinsichtlich einer Profilierung als grüner Gewerbebestandort: So werden die Straßenbäume und Bepflanzungen im Gebiet bereits heute als ein prägendes Merkmal angesehen. Es soll daher zu einem zentralen Punkt in der Außendarstellung weiterentwickelt werden. Waldau soll als „der“ gepflegte und grüne Standort entwickelt werden. Zur weiteren Motivierung und Verbreitung des Themas wurden die Unternehmen direkt angesprochen und Aktionen im Gebiet durchgeführt. Auf der lokalen Messe „Industriepark-Dialog 2018“ konnten sich die Unternehmen über Möglichkeiten der Gebäudebegrün-

Zentrale Ergebnisse

- gute Erkenntnisse über die Defizite und Bedarfe im Gebiet
- Leitlinien-Konzept mit Strategien und Handlungsfeldern
- städtebauliche und grünordnerische Zielsetzungen für den Bebauungsplan
- Pflanzaktion und Info-Faltblatt als Impuls zur Profilierung als grüner IndustriePark
- Auftaktgespräch „Handlungsempfehlungen zur Umsetzung der Elektromobilität in der Stadtentwicklung, insbesondere in gewerblichen Gebieten“

Weitere Ergebnisse aus und Wechselwirkungen mit

- dem Klimaschutzteilkonzept „Flächenmanagement“; gefördert im Rahmen der Klimaschutzinitiative des BMU,
- dem Aufstellungsbeschluss zum B-Plan.



Pflanzaktion 2018
(Foto: Stadt Kassel)

nung und der naturnahen Gestaltung der Firmenareale informieren. Als Anschauungsbeispiel wurden das Betriebsgelände eines ortsansässigen Unternehmens präsentiert sowie Informationsmaterial und Blumen-samenmischungen verteilt. Im November 2018 fand eine gemeinsame Pflanzaktion der Stadt Kassel und ansässiger Unternehmen auf öffentlichen und privaten Flächen statt, um Blumenzwiebeln, die von der Stadt Kassel im Rahmen von ExWoSt zur Verfügung gestellt wurden, zu pflanzen. Zusätzlich wurde ein Info-Faltblatt erarbeitet, das den Unternehmen sieben gute Gründe für mehr Grün aufzeigt.

Reflexion der Ergebnisse

Die Sicherung des Gewerbebestandsorts durch die Schaffung von Baurecht war eines der zentralen Ziele des ExWoSt-Prozesses. Die Entscheidung über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens als Ergebnis des umfangreichen Beteiligungsprozesses war ein wichtiges Signal an die Unternehmen. Aufgrund der planerischen Vor-

arbeiten und intensiven Diskussion mit den Unternehmen im Rahmen des ExWoSt-Prozesses zu den Zielen und Verbindlichkeiten der Gebietsentwicklung wird eine hohe Akzeptanz im Bebauungsplanverfahren erwartet.

Mit dem Leitlinienkonzept und der zugrunde liegenden Bestandsanalyse wird ein Handlungskonzept zur weiteren Entwicklung des Gebiets vorliegen.

Die im Rahmen von ExWoSt geführten Gespräche und Diskussionen wurden in zwei verwaltungsinternen Workshops aufgegriffen. In diesen Veranstaltungen konnte der verwaltungsinterne Zielfindungsprozess zur Zukunft des Standorts Waldau-West vorangetrieben werden. Gleichzeitig diskutierten die Teilnehmenden Fragen zur Bedeutung der Gewerbeflächen im Allgemeinen und trugen zur Konzeptionierung einer Strategie zur Gesamtentwicklung von Gewerbebestandsgebieten in Kassel bei.

Gemeinsam mit den Unternehmen und dem Netzwerk konnten kleinere Erfolge – u. a. Pflanzaktionen, Info-Faltblatt, Überarbeitung der Website – verzeichnet werden. Verschiedene weitere Pilotprojekte – u. a. Objektsicherung, Breitbandanbindung, Elektromobilität – wurden angestoßen.

Weiterführung, Ausblick

Im Rahmen des ExWoSt-Projekts wurden mehrere Projektideen angestoßen, aber lediglich ein geringer Teil dieser Aktivitäten konnte tatsächlich in der Projektlaufzeit abgeschlossen werden. Teilweise sind während der Bearbeitung auch neue Projektideen entstanden, so beispielsweise die Überlegung, den Standort noch stär-

ker als „Modellstandort Elektromobilität“ zu profilieren bzw. die Idee der Erstellung eines Elektromobilitätskonzepts für den Standort Waldau-West oder die Anlage von städtischen Blühflächen als Vorzeigebispiele für unternehmerische Eigeninitiativen. Eine Fortführung eines Teils der Aktivitäten ist durch unterschiedliche beteiligte Akteure – z.B. Wirtschaftsförderung, Netzwerk Industriepark, Regionalmanagement, Stadtverwaltung- gesichert oder zumindest denkbar.

Das laufende Bebauungsplanverfahren wird auf der Grundlage der Ergebnisse des ExWoSt-Projekts fortgeführt.

Im Rahmen von verwaltungsinternen Workshops wurde die Übertragbarkeit der Erfahrungen aus dem ExWoSt-Prozess in Waldau-West auf die übrigen Gewerbebestandsgebiete in Kassel angediskutiert. Die Ergebnisse werden im Leitlinienkonzept zusammengefasst und aufbereitet. Damit sollen auch die Grundlagen für ein Gesamtkonzept zur Gewerbeflächenentwicklung in der Stadt Kassel gelegt werden, das in den nächsten Jahren erarbeitet werden soll.

Oranienburg

Gewerbepark Mitte

Aktivierung und Qualifizierung des Gewerbegebiets an der Sachsenhausener Straße

Projektträger:

Stadt Oranienburg, Stadtplanungsamt,

Kontakt: Christian Kielczynski (kielczynski@oranienburg.de)

Projektbeteiligte:

Regionaler Wachstumskern Oranienburg-Hennigsdorf-Velten

Projektassistenz:

LOKATION:S Partnerschaft für Standortentwicklung

Hintergrund des Modellvorhabens

Die Stadt Oranienburg hat sich zum Ziel gesetzt, den innerstädtischen Gewerbestandort an der Sachsenhausener Straße zu sichern und zu profilieren. Dazu sollten in einem dialogorientierten Ansatz mithilfe eines Gebietsmanagements unter- bzw. fehlgenutzte Flächen im Gebiet für die Erweiterung und Entwicklung von Bestandsunternehmen sowie die Ansiedlung neuer Unternehmen aktiviert werden.

Situation

Erhebliche Teile des rund 41 ha großen, nördlich des Oranienburger Stadtzentrums gelegenen Gewerbegebiets waren zu Projektbeginn von Unternutzungen und Leerständen geprägt. Die Nutzung zahlreicher Bestandsgebäude und Freiflächen als Lager- bzw. Abstellflächen war der zentralen Lage des Standorts nicht angemessen. Durch verschiedene Verkäufe hat sich seit den 1990er-Jahren eine kleinteilige Eigentümerstruktur herausgebildet. Flächenteilungen führten zu Problemen bei der Erschließung sowie der Ver- und Entsorgung rückwärtig gelegener Bereiche.

Das größte Entwicklungshemmnis stellte das Fehlen gültiger Kampfmittelfreiheitsbescheinigungen für nahezu alle Flurstücke des Gewerbegebiets dar. Ohne diese Bescheinigungen werden im Land Brandenburg weder Nutzungsänderungen noch Bauanträge genehmigt. Die Beteiligung der Eigentümer an den Kosten der Kampfmittelsuche überschreitet den aktuellen Grundstückswert teils deutlich. Zudem führen Beantragung und Durchführung der Kampfmittelsuche zu erheblichen Verzögerungen bei der Entwicklung.



Lage des Modellvorhabens in der Stadt bzw. Region (Quelle: LOKATION:S)

ExWoSt-Bausteine und durchgeführte Aktivitäten

Der Schwerpunkt des ExWoSt-Modellvorhabens lag auf der städtebaulichen und wirtschaftlichen Erneuerung des Gewerbegebiets an der Sachsenhausener Straße. Hierzu dienten folgende Projektbausteine:

Der Aufbau eines **Gewerbegebietsmanagements** über ein externes Planungsbüro ermöglichte eine aktive Begleitung der Eigentümer und ansässigen Unternehmen während des gesamten Standortentwicklungsprozesses. Aufgrund der Größe des Gewerbegebiets und der vergleichsweise geringen Anzahl an Akteuren wurde auf die Einrichtung eines Vor-Ort-Büros verzichtet. Aufgaben als zentraler Ansprechpartner für das Gebiet waren die Aktivierung, Beratung und Unterstüt-

zung beim Aufbau von langfristig tragfähigen Kooperationsstrukturen. Das Gebietsmanagement unterstützte die Eigentümer beim Umgang mit Altlasten und bei der Erlangung von Kampfmittelfreiheitsbescheinigungen als zentrale Voraussetzungen einer Nutzung und Entwicklung ihrer Grundstücke. Durch die Begleitung eines bilateralen Austauschs zwischen Eigentümern und Verwaltung konnten konkrete Maßnahmen wie die Bereinigung von Flurstücksgrenzen oder die privatrechtliche Regelung von Erschließungsfragen umgesetzt werden. Weitere Aufgaben waren eine begleitende Öffentlichkeitsarbeit und erste Marketingaktionen sowie die Entwicklung von Ansätzen einer umweltgerechteren verkehrlichen Erschließung und Mobilität.

Einwohnerzahl der Stadt (Stand 31.12.2017): 44.815

Bevölkerungsprognose: wachsend

Gebietstyp: Gewerbegebiet überwiegend mit kleinen bis mittleren Gewerbebetrieben und Handwerk
Nutzungsarten gemäß FNP/B-Plan: ausschließlich GE und GEE (B-Plan in öffentlicher Auslegung)

Gebietsgröße: ca. 41 ha

Anteil an den Industrie- und Gewerbeflächen der Gesamtstadt: 15,75 %

Anzahl Unternehmen: 50

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte: 400

Anteil an den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten der Gesamtstadt: 2,3 %

Eine vom Gebietsmanagement erarbeitete **Ansiedlungsstrategie** zeigt den Eigentümern – unabhängig von der gegenwärtigen Flächennutzung – Entwicklungspotenziale, mögliche Ausrichtungen und Ansätze der zukünftigen Flächennutzung auf. Das in diesem Konzept entworfene Profil für den Gewerbestandort kann als Grundlage für zukünftige Vermarktungsmaßnahmen des Standorts dienen. Im Rahmen der Standortprofilierung erfolgte auch eine Umbenennung des Standorts zum „Gewerbepark Mitte“ sowie die Entwicklung eines Logos zur Unterstützung der Vermarktung.

Vor dem Hintergrund der teils mangelhaften verkehrlichen und technischen Erschließung sowie ungünstiger Grundstückszuschnitte wurden Varianten zur **Neuordnung und Nachverdichtung** von Teilen des Gewerbegebiets erarbeitet. Diese bildeten die Grundlage für einen parallel zum ExWoSt-Modellvorhaben aufgestellten Bebauungsplan, der die rechtlichen Voraussetzungen für eine Neuordnung schafft. Die Betroffenen wurden über Workshops und Einzelgespräche über die formal erforderliche Beteiligung hinaus in den Planungsprozess eingebunden.

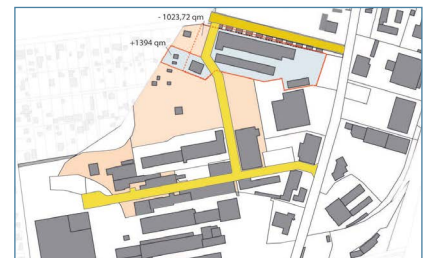
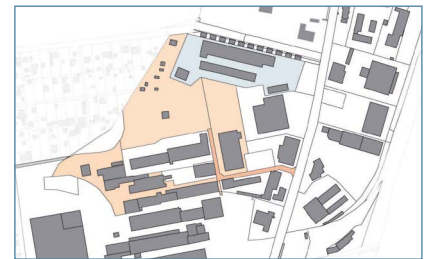
Um den Bau der im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsstraße im westlichen Gebietsteil zu ermöglichen, führt die Stadt Oranienburg Gespräche mit den betroffenen Eigentümern zum freihändigen Erwerb der erforderlichen Grundstücksteile. Diese signalisierten ihr grundsätzliches Interesse an der Erschließungsstraße, eine Einigung konnte jedoch zunächst nicht erzielt werden. Parallel dazu werden gegenwärtig in einer Umlegungsstudie die Möglichkeiten einer gesetzlichen

Umlegung geklärt.

Durch individuelle Absprachen der Eigentümer untereinander konnte zudem in Einzelfällen ein Flächentausch zur Bereinigung von Grundstückszuschnitten und zur Sicherung ihrer Erschließung durchgeführt werden.

Die Ansiedlung von Einzel-, Klein- und Kleinstbetrieben sowie Existenzgründern soll durch die **Entwicklung eines (Handwerker-)Gewerbehofts** gefördert werden. Mit einer Bestandsaufnahme auf geeigneten Grundstücken und in Abstimmung mit den Flächeneignern wurden Umsetzungsoptionen ausgelotet. Ein Workshop mit Eigentümern, Projektentwicklern und potenziellen Betreibern sowie Vertretern aus Politik und Verwaltung setzte einen weiteren Impuls. Geplant ist, den Dialog fortzuführen und eine konkrete Machbarkeitsstudie zu erstellen.

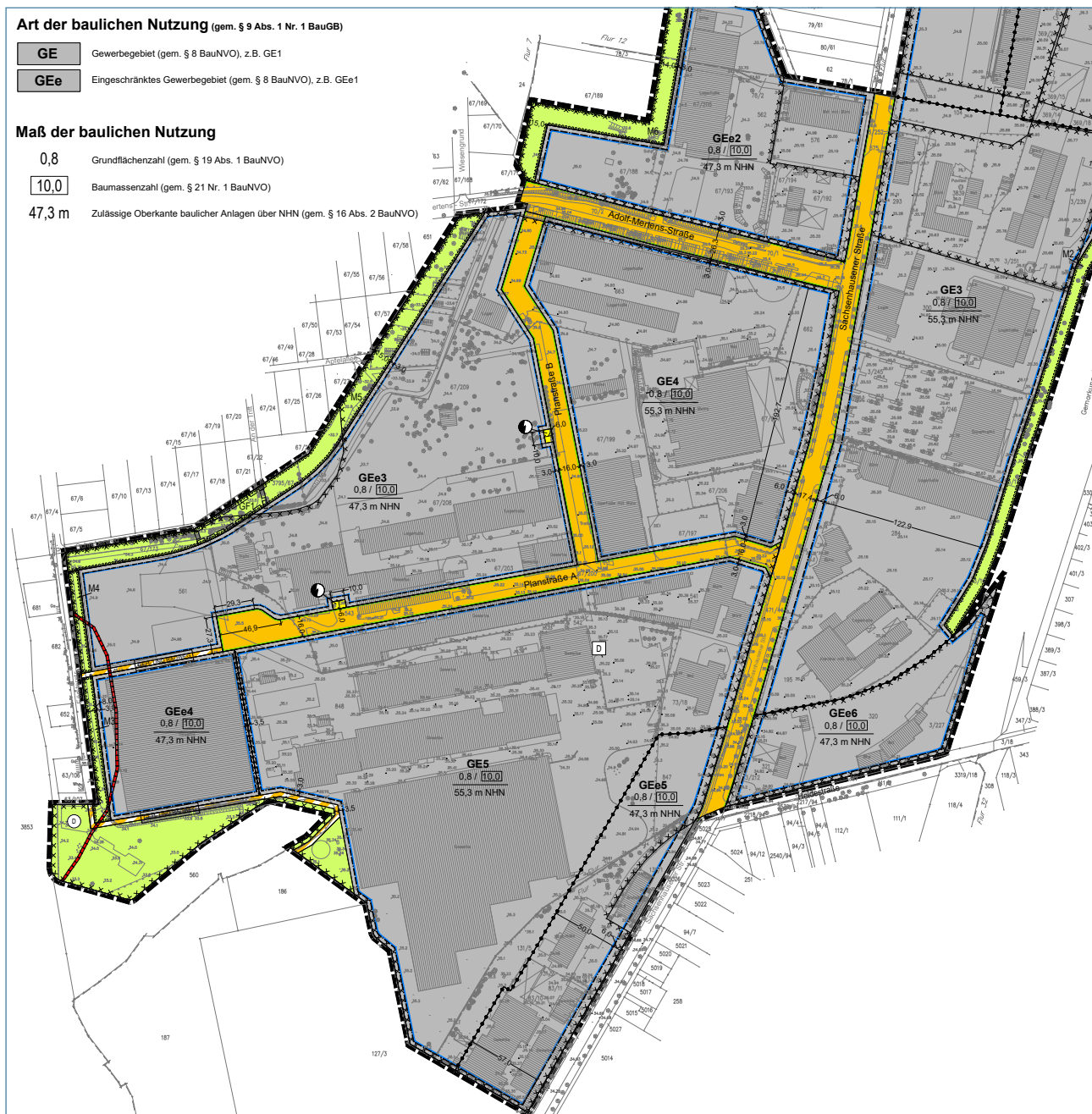
Das Gebietsmanagement recherchierte verschiedene Handlungsansätze, wie die Stadt z. B. mithilfe von **Vorfinanzierungsmodellen** und/oder nicht rückzahlbaren Fördermitteln eine Flächenmobilisierung unterstützen kann. So wurde ein allgemeinverständlicher **Leitfaden zum Umgang mit Kampfmitteln** erarbeitet, der die Grundstückseigentümer über Voraussetzungen für eine kostenfreie Kampfmittelsuche durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Brandenburg informiert. Ergänzend führte das Gebietsmanagement Beratungen bei individuellen Fragen zur Kampfmittelbefreiung und der Projektentwicklung durch. Die so erarbeiteten einzelfallbezogenen Lösungen haben dazu beigetragen, Flächen umzunutzen und bestehende Unternehmen am Standort zu halten.



oben: Varianten zum Grundstückstausch für zwei Eigentümer; von oben: Grundstückssituation 2017, im Bebauungsplan 112 sowie nach Grundstückstausch (Quelle: Steffen Weber Architekten)

Workshop zur Bebauungsaufstellung (Foto: LOKATION:S)





Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 112 „Gewerbepark Mitte – Sachsenhausener Straße“, Entwurf zur Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, Stand 11.07.2018 (Quelle: Stadt Oranienburg; Katasternachweis Stand: Juli 2016; Ergänzungsvermessung ÖbVI Dirk Fienke & Andreas Horst; Vermesserplan: September 2016, Maßstab 1:500; Höhen Bezugssystem: DHHN 92, Lagebezug: ETRS 89)

Zentrale Ergebnisse

- Gebietsmanagement
- Vorschläge zur Neuordnung und Nachverdichtung des Gebiets unter Mitwirkung der Betroffenen
- Eigentümerworkshop zur Umsetzbarkeit eines (Handwerker-)Gewerbebezugs
- Vorschläge zu Vorfinanzierungsmodellen für Gutachten und Vorarbeiten zur Flächenmobilisierung
- Ansiedlungsstrategie zur Standortprofilierung
- Kampfmittelleitfaden

Weitere Ergebnisse aus

- der Aufstellung des Bebauungsplans,
- der Standortstudie als Teilmaßnahme des Projekts „Standortmanagement und -profilierung“ des RWK O-H-V.



Luftaufnahmen des Modellgebiets (Fotos: Stadt Oranienburg/Steffen Hinz)

Reflexion der Ergebnisse

Oranienburg hat mit dem flächenmäßig kleinsten Gewerbegebiet durch einen pragmatischen Ansatz und den Fokus auf infrastrukturelle Problemlagen maßgebliche Entwicklungen anstoßen können. Durch die Einbettung in eine regionale Strategie und die in diesem Zusammenhang geleisteten Vorarbeiten kam das ExWoSt-Projekt zur richtigen Zeit. Als besondere Stärke erwies sich sicherlich die personelle Kontinuität zwischen Stadtverwaltung und beauftragtem Büro über die verschiedenen Projektzusammenhänge hinweg.

Die Kombination von formellen und informellen Planungsprozessen im Parallelverfahren hat sich bewährt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans unterstrich der Stadtrat die Ernsthaftigkeit der Gebietsentwicklung und vergrößerte über das Planungsrecht auch den städtischen Einfluss auf das Gebiet. Gleichzeitig konnten durch die informellen Unterstützungs- und Beratungsangebote, etwa zur Kampfmittelbefreiung, das

Vertrauen der Eigentümer gewonnen werden.

Der individuelle Austausch mit Eigentümern erforderte jedoch einen viel höheren und intensiveren Zeitaufwand als von den Antragstellern angenommen. Gerade in kleinen Gebieten ist dies aber der erfolgversprechendste Weg, um über Akzeptanz und Mitwirkungsbereitschaft zu nachhaltigen Lösungen zu kommen. Dabei bewährte sich ein externes Planungsbüro als Gebietsmanager für ein kleineres Gebiet mit konkreten Vorhaben, da viele Eigentümer Vorbehalte gegenüber der Verwaltung hatten. Eine Vor-Ort-Präsenz war nicht erforderlich.

Durch die etablierten Strukturen und Planungsgrundlagen konnte während des Prozesses schnell auf die unerwartete Standortaufgabe des größten Flächeneigentümers im Gebiet (Laurent Reifen GmbH) reagiert werden. Interessenten für den Standort wurden zeitnah gewonnen.

Die Unterstützung durch den Regionalen Wachstumskern Oranienburg-Hennigsdorf-Velten war ein wichtiger

Erfolgsfaktor, denn sie ermöglichte die Erstellung der vorbereitenden Standortstudie sowie gemeinsame Maßnahmen zur Standortprofilierung und -vermarktung.

Weiterführung, Ausblick

Aufgrund der positiven Erfahrungen soll das Gebietsmanagement in reduziertem Umfang auch über das Projektende hinaus fortgeführt werden und den weiteren Entwicklungsprozess begleiten. Entsprechende Mittel wurden in den Haushalt eingestellt.

Neben der Problematik der fehlenden Kampfmittelfreiheitsbescheinigungen wird der Bau einer öffentlichen Erschließungsstraße im westlichen Teilbereich des Gewerbebezugs eine zentrale Aufgabenstellung der Gebietsentwicklung in den kommenden Jahren bleiben. Der Bebauungsplan bildet hier die Grundlage für mögliche freiwillige Übereinkünfte oder auch weitreichende Eingriffe wie beispielsweise ein Umlegungsverfahren.

Ratingen

Gewerbegebiet Ratingen Tiefenbroich/West

**InWest 2025 – Chancen gemeinsam nutzen.
Neuaufstellung eines Gewerbe- und Bürostandorts**

Projektträger:

InWest – Standortinitiative Ratingen Tiefenbroich/West e.V.,
Kontakt: Thomas Frühbuss (info@inwest.org),
Standortmanager: Leonhard Sibbing (leonhard.sibbing@inwest.org)

Projektbeteiligte:

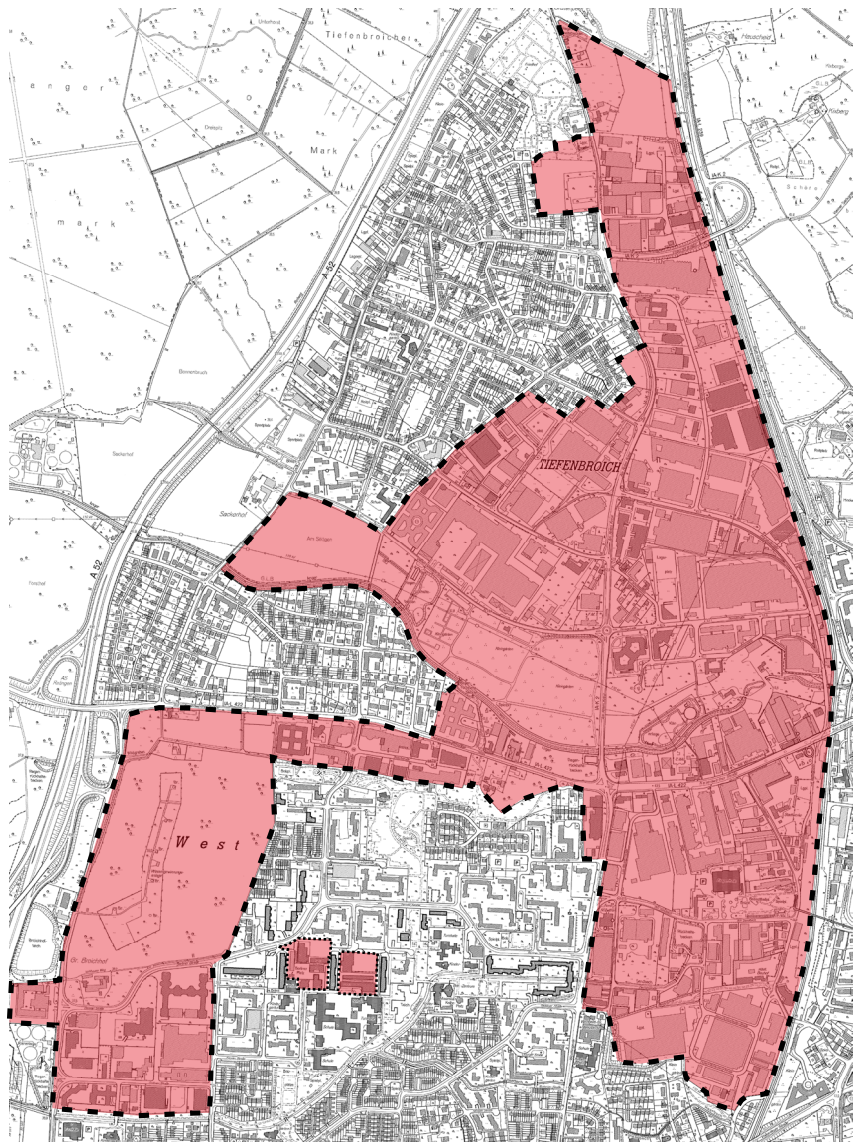
Stadt Ratingen, Wirtschaftsförderung
Stadt Ratingen, Sachgebiet Stadtentwicklung, Statistik, Verkehr, Stadtforschung

Hintergrund des Modellvorhabens

Das Projektgebiet ist ein wichtiger Standort für Büro- und Dienstleistungen, produzierendes Gewerbe und Handwerk in Ratingen. Es spielt als einer der größten Arbeitgeber der Stadt auch regional eine bedeutende Rolle. Zunehmende Schwierigkeiten bei der Vermarktung und Entwicklung freier Grundstücke und die wachsende Zahl von Leerständen veranlassten die Stadt Ratingen, Maßnahmen zur Aktivierung von Eigentümern und Nutzern in den Gewerbegebieten Tiefenbroich/West einzuleiten. Sie organisierte im Juni 2011 eine erste Standortkonferenz, auf der übergreifende Strategien für die Weiterentwicklung des Standorts erarbeitet wurden. Nach weiteren Treffen gründete sich 2012 die Standortinitiative InWest als eingetragener Verein. Zu den Mitgliedern gehören Eigentümer und Unternehmen am Standort Tiefenbroich/West sowie der Unternehmensverband Ratingen, die Stadt Ratingen und die IHK zu Düsseldorf. Die Standortinitiative InWest beabsichtigt, den Standort strukturell aufzuwerten, die Standortvorteile zu bewerben sowie Firmen und Gewerbetreibenden Serviceangebote zu offerieren.

Situation

Die Entwicklung der Gewerbegebiete in Tiefenbroich und West begann Ende des 19. Jahrhunderts mit der Eröffnung der Westbahn. Die Standorte prosperierten aufgrund der günstigen Lage und der guten Verkehrsanbindung. Sie unterlagen dabei einem stetigen Wandel, was zu einer interessanten Nutzungs- und Branchenmischung sowie einer heterogenen Baustruktur führte.



Gewerbegebiete Tiefenbroich und West in Ratingen (Quelle: Stadt Ratingen)

Seit mehreren Jahren ist eine starke Abwanderung von Büronutzungen festzustellen. Mehrere Betriebe gaben ihre historischen Produktionsstätten in Ratingen auf. Die Mehrzahl der Bestandsgebäude ist wenig energieeffizient, die Gebäudetechnik veraltet

und das äußere Erscheinungsbild oftmals nicht mehr marktgängig. Ein weiteres Problem stellt der Mangel an Stellplätzen, insbesondere auf den Betriebsgeländen, dar. Unmittelbar an die Gewerbeflächen angrenzende Wohngebiete verursachen Nutzungskonflikte.

Einwohnerzahl der Stadt (Stand 31.12.2017): 92.487

Bevölkerungsprognose: leicht steigend

Gebietstyp: Gewerbemischgebiet mit Betrieben unterschiedlicher Gewerbearten, ggf. auch mit Vergnügungsstätten, Einzelhandel oder Wohnen durchsetzt

Nutzungsarten gemäß FNP/B-Plan: gewerbliche Baufläche (FNP); Regelung nach § 34 BauGB

Gebietsgröße: ca. 245 ha

Anteil an den Industrie- und Gewerbeflächen der Gesamtstadt: Da das 245 ha große Gebiet unterschiedliche Nutzungen aufweist, kann es nicht anteilig an den Industrie- und Gewerbeflächen der Gesamtstadt gemessen werden.

Anzahl Unternehmen: ca. 300 (145 größere)

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (Stand 31.12.2017): 8.102

Anteil an den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten der Gesamtstadt: ca. 25 %



von links: Bürgermeister Klaus Pesch und Prof. Dr. Jürgen Erbach (InWest-Mitglied) beim Kommunalcafé zum Thema Masterplan (Foto: Stadt Ratingen); Logo der Standortinitiative



Die Stadt richtete ein Büro bei der städtischen Wirtschaftsförderung ein, wodurch sich kurze Kommunikationswege zur Verwaltung ergaben.

Im Juli 2016 führte das Gebietsmanagement eine schriftliche Befragung der Unternehmen durch, um zukünftige Handlungsschwerpunkte des Standortmanagements zu ermitteln.

Eine zentrale Aufgabe des Standortmanagers war die Beratung von Unternehmen und Grundstückseigentümern in Bezug auf bauplanungsrechtliche Fragestellungen oder Fördermöglichkeiten wie ÖKOPROFIT. Als Schnittstelle zu den Behörden knüpfte er die erforderlichen Kontakte zu Ansprechpartnern und begleitete die Bauvorhaben im Gebiet. Er übernahm so eine wichtige Lotsenfunktion und vermittelte zwischen Unternehmenschaft und Verwaltung.

Im Hinblick auf Öffentlichkeitsarbeit und Imagebildung hatte InWest einiges an Vorarbeit geleistet. Beim Start des ExWoSt-Modellvorhabens gab es bereits eine Wort-Bild-Marke, eine Internetpräsenz und eine Standortbroschüre. Der Außendarstellung diente das Positionspapier „Agenda 2025“, das Perspektiven, Ziele, Leitlinien und Maßnahmen zur Weiterentwicklung umfasst. Der Standortmanager präsentierte den Standort auf Immobilien- und Projektentwicklungsmessen wie der EXPO REAL.

Die Standortkonferenz „Im Westen viel Neues“ im Dezember 2016 machte auf die Aktivitäten von InWest aufmerksam. Für eines ihrer Hauptanliegen, die Reaktivierung der Westbahn für den Personenverkehr, organisierte die InWest eine weitere Demonstrationsschifffahrt im September 2017, an der rund 200 Interessierte teilnahmen.

Diese Entwicklungen haben insgesamt zu einem Imageverlust geführt. Durch den starken Nutzungs- und Branchenmix stößt die Schärfung eines Standortprofils rasch an Grenzen. Gleichzeitig stellt diese Vielseitigkeit eine Stärke der Gebiete dar, die zusammen mit der guten Verkehrsanbindung Potenziale zur Weiterentwicklung birgt.

ExWoSt-Bausteine und durchgeführte Aktivitäten

Die Entwicklungsstrategie der Stadt Ratingen ist darauf ausgerichtet, die Gewerbegebiete Tiefenbroich/West als Standorte für den Mittelstand, für verarbeitende Betriebe und für das Handwerk zu sichern und gleichzeitig die Ansiedlung internationaler Dienstleistungen sowie von Handel und technologieorientierten Unternehmen zu fördern. Mit der Gründung der Standortinitiative InWest leitete die Stadt erste Schritte zu einer Weiterentwicklung der Gewerbebestände ein. Der Umfang der Aufgaben stellte den ehrenamtlich tätigen Vorstand und den über Mitgliedsbeiträge finanzierten Verein vor große Herausforderungen. Daher sollte die zielgerichtete Entwicklung der Gebiete mit einem von

Bund und Stadt finanzierten Standortmanagement und einem Masterplan vorangetrieben werden.

Das **Gebietsmanagement** sollte die bisherigen Aktivitäten der Standortinitiative InWest in den Gewerbegebieten Tiefenbroich und West zur nachhaltigen Verbesserung der Strukturen intensivieren und auf einer professionellen Ebene vorantreiben. Seit Mai 2016 steht ein Standortmanager als Koordinator und Ansprechpartner im Gebiet zur Verfügung. Er ist mit folgenden Aufgaben betraut:

- Organisation der Standortinitiative
- Öffentlichkeitsarbeit, Imagebildung
- Schärfung des Standortprofils
- Leerstands- und Ansiedlungsmanagement
- Beratungsangebote
- Netzwerkbildung vor Ort (v. a. mit Stadtverwaltung, Unternehmensverband und IHK) und Netzwerkvernetzung
- Schnittstelle zwischen Unternehmenschaft und Verwaltung (Lotse)

Der Gebietsmanager war für die Laufzeit des ExWoSt-Modellvorhabens bei der Stadt angestellt; dass er der Standortinitiative InWest zur Verfügung stand, war vertraglich geregelt.



von links: Website der Standortinitiative www.InWest.org; Demonstrationsfahrt der Westbahn, von rechts: Bürgermeister Klaus Pesch, Carsten Tum (Baudezernent Stadt Duisburg), Thomas Frühbuss (Standortinitiative „InWest“), Olaf Tünkers (UVR), Dr. Jan Heinisch (Staatssekretär im Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung NRW), Ministerialrat Thomas Lennertz (Bahnflächenentwicklungsgesellschaft NRW), Martin Sträßer MdL und Klaus Lorenz (Referent für Verkehrsangelegenheiten und Verkehrsplanung, Büro Oberbürgermeister Düsseldorf). (Foto: Stadt Ratingen)

Im Bereich Leerstandsmanagement erfasste der Gebietsmanager in enger Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt und der Wirtschaftsförderung Leerstände und Flächenpotenziale im Projektgebiet. Bei Interesse begleitete er die Eigentümer von der Flächenentwicklung bis hin zur Vermarktung. Die geplante Einführung eines digitalen **Potenzialflächenkatasters** ist bisher daran gescheitert, dass die Web-Infrastruktur der Stadt Ratingen für diesen Zweck wenig geeignet ist. Das Kataster soll daher auf der Website von InWest implementiert werden.

Den Orientierungsrahmen für das Wirken der Standortinitiative sowie für Projekte und Maßnahmen vonseiten der Stadt gibt der **Masterplan** mit einem integrierten Handlungskonzept bis 2025 vor. Mit seinen Maßnahmevorschlägen in den Handlungsfeldern

Nutzungen, Kfz-Verkehr, ÖPNV, Fuß- und Radverkehr, Stadtgestaltung und Freiraum zielt der Masterplan u. a. auf mehr Lebensqualität im Quartier, ein urbaneres Arbeitsumfeld, die Vereinbarkeit von Familie und Beruf und ein vielfältigeres Mobilitätsverhalten. Es wird eine enge räumliche und zeitliche Verflechtung von Arbeiten, Versorgen, Freizeit und Wohnen angestrebt.

Im Masterplan werden die strukturgebenden Elemente der Stadtgestaltung wie Chausseen und Westpark, Ankommens- und Orientierungspunkte sowie die Vernetzung der Freiräume benannt. Es werden Vorschläge für eine städtebauliche und funktionelle Neuordnung gemacht und Schwerpunkte für unterschiedliche Nutzungs- und Versorgungsfunktionen festgelegt. Für das Straßen-, Rad- und Fußwegenetz sowie für den ÖPNV umfasst der Plan konkrete

Maßnahmen. Für zehn sogenannte Lupenräume werden konkrete Entwicklungsoptionen beschrieben.

Der Plan wurde in enger Abstimmung zwischen dem beauftragten Büro ulrich hartung gmbh, der Standortinitiative InWest und der Stadt Ratingen aufgestellt. Zudem wirkten die Akteure vor Ort im Planungsprozess mit.

Ein Schlüsselprojekt der InWest ist die Reaktivierung der **Westbahn** für den Schienenpersonennahverkehr. Die Anstrengungen der Standortinitiative führten dazu, dass der Stadt-UmlandNRW-Verband die Westbahn als Leitprojekt in das „RegioNetzwerk“ aufgenommen hat. Für das Westbahnprojekt haben die Städte Duisburg, Düsseldorf und Ratingen, der Kreis Mettmann sowie der Verkehrsverbund Rhein-Ruhr im Juni 2018 einen Kooperationsvertrag geschlossen.

Zentrale Ergebnisse

- Gebietsmanagement bei der Standortinitiative InWest
- Informations- und Austauschveranstaltungen
- neue Mitglieder für die Standortinitiative
- Potenzialflächenkataster im Aufbau, Grundstücksbroschüre
- Masterplan mit Aussagen u. a. zur künftigen städtebaulichen und Nutzungsstruktur, zur Verbesserung der Erschließung und zur Gestaltung der Freiräume
- Reaktivierung Westbahn für den Personenverkehr auf der (regional-)politischen Agenda

Reflexion der Ergebnisse

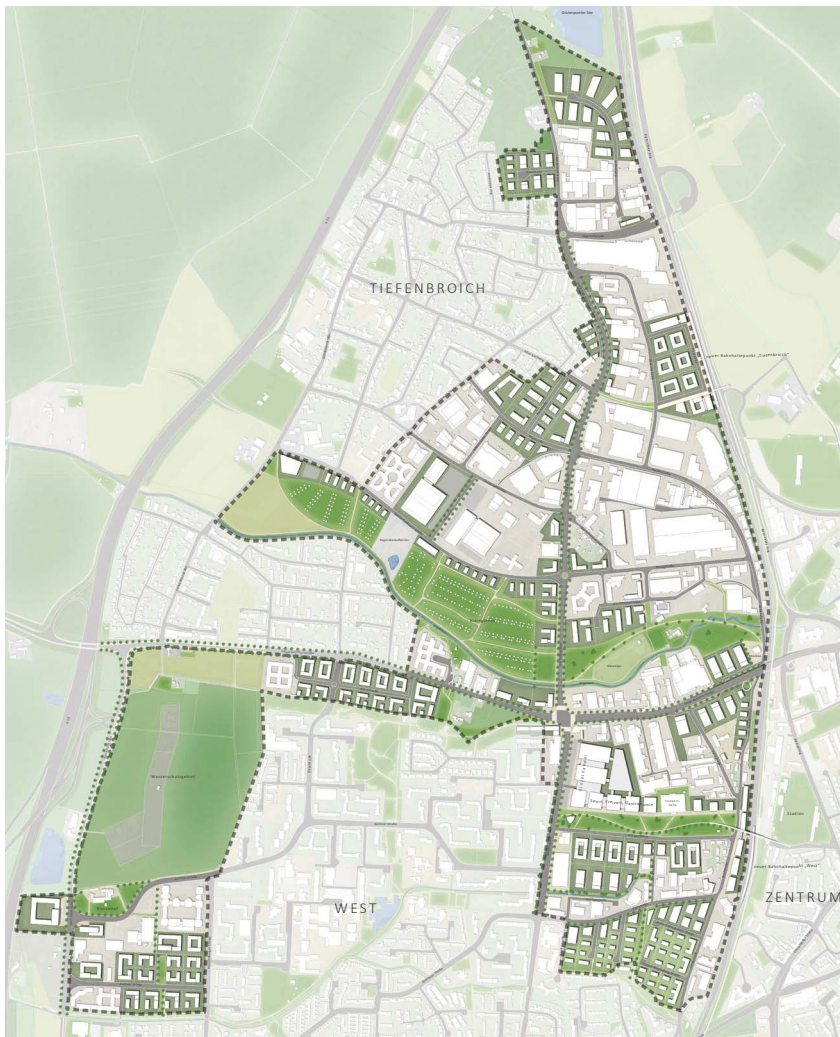
Das Modellvorhaben in Ratingen profitierte von der bestehenden Standortinitiative. Es konnte gut an den vorhandenen Strukturen anknüpfen. Die räumliche Nähe des Standortmanagers zur Stadtverwaltung förderte die enge Kooperation zwischen Standortmanagement und

Wirtschaftsförderung bzw. Stadtplanungsamt. Damit konnte der Standortmanager seiner Funktion als Lotse und Vermittler zwischen Unternehmen/Eigentümern und Stadtverwaltung gerecht werden. Über die bestehenden Netzwerkstrukturen hatte der Standortmanager gleichzeitig engen Kontakt zu den Unternehmen vor Ort.

Der Masterplan bindet die lose zusammenhängenden Quartiere Tiefenbroich und West in eine klare räumliche Struktur ein. Es werden deutliche städtebauliche Akzente gesetzt und Wege zu einer Neuordnung des Projektgebiets aufgezeigt. Der Masterplan bildet damit ein Grundgerüst für die künftige städtebauliche Entwicklung und setzt Schwerpunkte, die ein zielgerichtetes Vorgehen in den nächsten Jahren ermöglichen.

Für die Weiterentwicklung des Gewerbegebiets wurden mit dem Gebietsmanagement und dem Masterplan somit erfolgreiche Strukturen geschaffen.

Masterplan Gewerbegebiet Ratingen Tiefenbroich/West: Rahmenplan
(Quelle: ulrich hartung gmbh)

**Weiterführung, Ausblick**

Der stetige Ausbau des Netzwerks bleibt ein Arbeitsschwerpunkt der Standortinitiative. Auf ein Standortmanagement möchte die Standortinitiative nicht mehr verzichten. Dazu will InWest weitere Fördermittel akquirieren und ggf. eine halbe Stelle aus eigenen Mitteln finanzieren.

Die weitere Gebietsentwicklung und insbesondere die gezielte Steuerung von Ansiedlungen neuer Betriebe im Gebiet sollen sich an der vorliegenden planerischen Grundlage des Masterplans orientieren. Dies gilt gleichermaßen für Bebauungspläne, die eventuell angepasst oder aufgestellt werden müssen.

Das Potenzialflächenkataster soll über eine landesweite Plattform online gestellt und mit der InWest-Website verlinkt werden.

Für das Westbahn-Projekt wollen die Kooperationspartner eine Machbarkeitsstudie „Ratinger Weststrecke“ auf den Weg bringen.

Begleitforschung

Im Rahmen der Begleitforschung kooperierte das BBSR mit der extern beauftragten Forschungsassistenz aus agl/Saarbrücken und BPW/Bremen. Die Forschungsassistenz begleitete die neun städtebaulichen Modellvorhaben von Anfang 2016 bis Ende 2018 intensiv. Während dieser Zeit wurden die Konzepte, Projekte und Prozesse in den Modellvorhaben kontinuierlich beobachtet und fachlich ausgewertet. Die Informationen und Erfahrungen aus den Modellvorhaben bilden die primäre Erkenntnisquelle dieses ExWoSt-Forschungsfelds.

Die Forschungsassistenz agl Hartz • Saad • Wendl aus Saarbrücken und BPW baumgart+partner aus Bremen begleitete in den letzten drei Jahren die Modellvorhaben wissenschaftlich, stellte Untersuchungsergebnisse zusammen und unterstützte den Austausch zwischen den Modellvorhaben.

Im Durchführungszeitraum von Anfang 2016 bis Ende 2018 wurden die Konzepte und Verfahren sowie Projekte und Maßnahmen in den Gewerbebestandsgebieten der **Modellvorhaben** fachlich begleitet, beobachtet und ausgewertet. In diesem Zeitraum fand zudem ein intensiver Austausch zwischen allen Projektbeteiligten statt. Eine Literaturrecherche und eine vertiefte Analyse von Aktivitäten im europäischen Ausland, insbesondere den Niederlanden und Belgien bzw. Flandern, ergänzten die Arbeiten auf Bundesebene. Für die Begleitforschung schloss sich mit der Abgabe der Endberichte aus den Modellvorhaben eine Auswertungsphase an, in der eine Querschnittsanalyse aller Ergebnisse erfolgte.

Recherchen und Sekundäranalysen: Auf Basis von Internetrecherchen und der Analyse themenrelevanter Literatur wurden Praxisbeispiele und weitere Quellen zur nachhaltigen Gewerbebestandsentwicklung identifiziert und als Impulse für die Arbeit in den Modellvorhaben aufbereitet. Ziel war es, weiterführende Hinweise für die Modellvorhaben und das Forschungsfeld zu sammeln. Die Recherche umfasste städtebauliche Vorhaben, kommunale und regionale Strategien, Leitfäden und Forschungsaktivitäten.

Zudem wurden Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten recherchiert und ausgewertet.

Expertise zu Erfahrungen bei der Entwicklung von Gewerbebestandsgebieten im europäischen Ausland („Auslandsexpertise“): Die Expertise gibt auf Basis von Recherchen und Befragungen Hinweise, wie andere europäische Länder mit der Qualifizierung von Gewerbebestandsgebieten, die überwiegend in den 1960er- bis 1980er-Jahren entwickelt wurden, umgehen. Ausgangspunkt bildete eine Internetrecherche. Parallel führte die Forschungsassistenz eine Befragung von Experten an Universitäten, Forschungsinstituten und aus Planungsbüros sowie Vertretern von Ministerien und öffentlichen Stellen mit Planungsbezug durch. Im Ergebnis zeigte sich, dass insbesondere die Niederlande und Belgien interessante Ansätze zur nachhaltigen Gewerbebestandsentwicklung verfolgen. In beiden Ländern haben in den vergangenen Jahrzehnten Impulse der staatlichen Ebene zu vielfältigen Aktivitäten auf allen (Planungs-)Ebenen beigetragen. Neben der Bereitstellung von Fördergeldern für eine nachhaltige Gewerbebestandsentwicklung und Subventionsprogrammen zur Gewerbebestandsmodernisierung spielen institutionelle Instrumente wie Restrukturierungs- und Entwicklungsgesellschaften oder das Parkmanagement eine wichtige Rolle. Anhand verschiedener Praxisbeispiele werden die beschriebenen Instrumente veranschaulicht. Eine Ausgabe der ExWoSt-Informationen war der Publikation zentraler Erkenntnisse aus

der Auslandsexpertise gewidmet. Die Erfahrungen aus den Niederlanden waren Thema in der zweiten Projektwerkstatt und wurden zudem auf der Fachtagung in Frankfurt vorgestellt.

Projektwerkstätten

Vier Projektwerkstätten dienten dem Austausch der Modellvorhaben, der Vorstellung von Zwischenergebnissen und der Diskussion des weiteren Vorgehens. Die Projektwerkstätten fanden in verschiedenen Modellstädten statt und umfassten Exkursionen in das jeweilige Gewerbegebiet:

Die **erste Projektwerkstatt** am 27. April 2016 in Hamburg warf Schlaglichter auf die Projektgebiete, Zielsetzungen und Themenstellungen in den verschiedenen Städten. In drei thematischen Diskussionsrunden wurden wichtige Aspekte wie integrative Planungsansätze, Akteursbeteiligung, städtebauliche Maßnahmen sowie deren Nutzen vertieft und Perspektiven der Modellvorhaben diskutiert.

Im Rahmen der **zweiten Projektwerkstatt** in Ratingen am 01./02. Dezember 2016 standen Bedarf und Anforderungen eines Gewerbebestandsmanagements sowie die Erkenntnisse aus der Auslandsexpertise zum Parkmanagement und Bedrijven Investerings Zones (BIZ) in den Niederlanden im Fokus. Einige Modellvorhaben konnten ihre eigenen Erfahrungen zum Gebietsmanagement einbringen. In vier Arbeitsgruppen wurden thematische Schwerpunkte der städtebaulichen Qualifizierung in den Modellvorhaben vertieft.

Darüber hinaus wurden Erfahrungen diverser Referenzprojekte aus der städtebaulichen Praxis sowie Informationen aus weiteren Sekundärquellen herangezogen. Des Weiteren wurden fachgutachterliche Beiträge erarbeitet, insbesondere eine Expertise zu ausländischen Erfahrungen mit der städtebaulichen Erneuerung von Gewerbegebieten. Schließlich wurden die Erfahrungen und Ergebnisse aus diesen Methodenbausteinen mit Lokal- und Fachexperten rückgekoppelt.

Die **dritte Projektwerkstatt** am 26./27. Februar 2018 in Augsburg stand unter dem Motto „Zwischenbilanz ziehen“. Hier stellte die Begleitforschung erste Erkenntnisse aus dem Forschungsfeld vor. Die Ergebnisse der Querschnittsauswertung wurden in drei Diskussionsrunden vertieft. In Arbeitsgruppen wurden die Handlungsansätze reflektiert und die Forschungsleitfragen diskutiert.

Die **vierte Projektwerkstatt** fand am 11./12. Dezember 2018 in Karlsruhe statt. Sie stand im Zeichen der Ergebnisauswertung und der Beantwortung der Forschungsleitfragen. Die Ergebnisthesen der Begleitforschung wurden gemeinsam diskutiert und verifiziert. In einer Posterausstellung präsentierten die Modellvorhaben ihre Aktivitäten und Ergebnisse.

Fachtagung

Auf der Fachtagung am 19. Mai 2017 in Frankfurt am Main wurden die Ziele und Zwecke des Forschungsvorhabens sowie erste Erfahrungen, mögliche Konzepte und Beispiele aus den Niederlanden einer breiten Fachöffentlichkeit vorgestellt. In mehreren Gesprächsrunden mit Vertretern aus den Modellvorhaben und Experten aus unterschiedlichen Fachressorts wurden zentrale Fragestellungen des ExWoSt-Forschungsfelds diskutiert. Über die Aktivitäten vor Ort berichteten die Projektträger des Frankfurter Modellvorhabens. In einer Posterausstellung präsentierten sich alle Modellvorhaben mit ihren Zielsetzungen und Projekten. Zum Abschluss wurde ein Blick auf die staatlichen Restrukturierungsprogramme und das Gewerbegebietsmanagement in den Niederlanden geworfen.

ExWoSt-Informationen

Im Projektverlauf erarbeitete die Begleitforschung mit Unterstützung der Projektpartner in den Modellvorhaben vier ExWoSt-Informationen:

- **Heft 49/1, April 2016 – Das Forschungsfeld:** Das Forschungsfeld und die neun Modellvorhaben wurden vorgestellt.
- **Heft 49/2, März 2017 – Erfahrungen aus dem Ausland:** Die Ergebnisse der Auslandsexpertise wurden zusammenfassend aufbereitet.
- **Heft 49/3, Februar 2018 – Gebietsmanagement und Netzwerke:** Unterschiedliche Formen und Herangehensweisen zur Umsetzung eines Gebietsmanagements und zur Bildung von Netzwerken in den Modellvorhaben wurden präsentiert.
- **Heft 49/4, April 2019 – Ergebnisse der Modellvorhaben:** Die in den Modellvorhaben durchgeführten Projekte und Aktivitäten sowie erste Erkenntnisse wurden im Überblick dargestellt.

Impressionen der Fachtagung am 19. Mai 2017 in Frankfurt (Fotos: agl)



Herausgeber

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR),
Deichmanns Aue 31-37
53179 Bonn

Wissenschaftliche Begleitung

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Bonn
Bernd Breuer (Projektleitung)
Mechthild Renner

Forschungsassistenz

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

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

Stand

April 2019

Gestaltung und Satz

agl, Saarbrücken

Druck

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Bonn

Bestellungen

Silvia.wicharz@bbr.bund.de
Stichwort: ExWoSt-Info 49/4

Bildnachweis

S. 5: agl
S. 6: Peter Baumgartner
S. 7: Herwarth+Holz; Wirtschaftsförderung Stadt Augsburg
S. 8: CIMA; Wirtschaftsförderung Stadt Augsburg
9: Wirtschaftsförderung Stadt Augsburg
S. 10: Spath+Nagel
S. 11: regioconsult, GEMO 2016
S. 12: regioconsult; Unternehmens-Netzwerk Herzbergstraße
S. 13: regioconsult
S. 14: Stadt Dortmund
S. 15: Fotos: Stadt Dortmund;
www.dorstfeld-west.de
S. 16: Zero Emission GmbH
S. 18: Stadtvermessungsamt Stadt Frankfurt am Main 2017
S. 19: Wirtschaftsförderung Frankfurt
S. 20: Standortinitiative FFN; Wirtschaftsförderung Frankfurt
S. 21: Wirtschaftsförderung Frankfurt
S. 22: IBA Hamburg GmbH/ HWF/
Jochen Knobloch
S. 23: IBA Hamburg GmbH/
Johannes Arlt; IBA Hamburg GmbH/
HWF/ Jochen Knobloch;
www.industriestandort-billbrook.de
S. 24: IBA Hamburg GmbH/ Bente Stachowske; IBA Hamburg GmbH/
Atelier Le Balto Landschaftsarchitekten; Kai Michael Dietrich

S. 25: IBA Hamburg GmbH/ Wolfram Gothe; IBA Hamburg GmbH/
Architektur & Zeichnung
S. 26: Stadtplanungsamt Karlsruhe
S. 27: Zero Emission GmbH
S. 28/29: berchtoldkrass
space&options
S. 30/31: Stadt Kassel
S. 32: regioconsult
S. 33: Stadt Kassel
S. 34: LOKATION:S
S. 35: Steffen Weber Architekten;
LOKATION:S
S. 36: Stadt Oranienburg
S. 37: Stadt Oranienburg/
Steffen Hinz
S. 38: Stadt Ratingen
S. 39/40: Stadt Ratingen;
Standortinitiative InWest
S. 41: ulrich hartung gmbh
S. 43: agl

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.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit
wird auf die gleichzeitige Verwendung
männlicher und weiblicher Sprach-
formen in der vorliegenden Broschü-
re in der Regel verzichtet. Sämtliche
Personenbezeichnungen gelten
gleichwohl für beiderlei Geschlecht.

Weitere Informationen

www.bbsr.bund.de