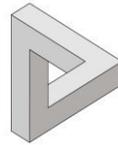


Gewerbeflächenentwicklung in Baden-Württemberg

**Optionen für eine sparsame Ausweisung und
flächeneffiziente Nutzung von Gewerbeflächen**



März 2016



Institut für Stadt- und Regionalentwicklung
an der Hochschule Nürtingen-Geislingen

ISI Institut für
Stadt und
Immobilie



BAADER KONZEPT

Institut für Stadt und Immobilie mit
Institut für Stadt- und Regionalentwicklung
Hochschule für Wirtschaft und Umwelt
Nürtingen-Geislingen

Prof. Dr. Alfred Ruther-Mehlis
Dipl.-Betriebswirt (FH) Michael Weber
Dipl.-Ing. (FH) Heidrun Fischer
Schelmenwasen 4-8
D-72622 Nürtingen
Telefon: 07022/786 303-3
E-Mail: ifsr@hfwu.de

Baader Konzept GmbH
Mannheim

Dr. Sabine Müller-Herbers
Dipl.-Geogr. Myriam Freigang
N 7, 5-6
D-68161 Mannheim
Telefon: 0621-728486-22
E-Mail: s.mueller-herbers@baaderkonzept.de

Projekt-E-Mail: gewerbeflaechen-bw@hfwu.de

Studie im Auftrag des
Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur
Baden-Württemberg

Inhalt:

1	Zusammenfassung	8
2	Vorgehen	16
3	Modul: Bestandsaufnahme der Gewerbeflächenpotenziale	18
3.1	Einführung und Erhebungsansatz	18
3.2	Ergebnisse der Abfrage von Gewerbeflächenpotenzialen	19
3.3	Auswertung der Angaben in den Erhebungen zu Gewerbeflächenpotenzialen	22
3.4	Ergebnisse der Befragung zu Schwierigkeiten und Chancen eines Gewerbeflächenmonitorings	25
3.5	Qualitative Angaben zu Gewerbeflächenpotenzialen in bestehenden Erhebungen	27
3.6	Fazit zur Bestandsaufnahme der Gewerbeflächenpotenziale	28
4	Modul: Modelle zur Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs	31
4.1	Einführung und Übersicht zu Modellen zur Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs	31
4.2	Ergebnisse der Befragung und des Expertenworkshops zu Modellen zur Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs	41
4.3	Zwischenfazit zu den in der Praxis angewandten Methoden und Modellen zur Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs	44
4.4	Definition von Zielen und Anforderungen an Modelle zur Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs	46
4.5	Korridor der kommunalen und regionalen Gewerbeflächenentwicklung	48
4.6	Fazit zu Modellen zur Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs	53
5	Modul: Finanzielle Anreizsysteme für eine sparsame Ausweisung und Nutzung von Gewerbeflächen	55
5.1	Einführung und Übersicht zu finanziellen Anreizsystemen für eine sparsame Ausweisung und Nutzung von Gewerbeflächen	55
5.2	Bestehende finanzielle Anreizsysteme unter Flächenspargesichtspunkten	58
5.3	Diskutierte finanzielle Anreizsysteme unter Flächenspargesichtspunkten	71
5.4	Ergebnisse der Befragung zu finanziellen Anreizsystemen für eine sparsame Ausweisung und Nutzung von Gewerbeflächen	74
5.5	Hinweise aus dem Expertenworkshop zu finanziellen Anreizsystemen für eine sparsame Ausweisung und Nutzung von Gewerbeflächen	78
5.6	Fazit zu finanziellen Anreizsystemen für eine sparsame Ausweisung und Nutzung von Gewerbeflächen	79
6	Modul: Planerische Steuerungsinstrumente für eine sparsame Ausweisung und Nutzung von Gewerbeflächen	81
6.1	Einführung und Übersicht zu planerischen Steuerungsinstrumente für eine sparsame Ausweisung und Nutzung von Gewerbeflächen	81
6.2	Ergebnisse der Befragung zu planerischen Steuerungsinstrumenten für eine sparsame Ausweisung und Nutzung von Gewerbeflächen	87

6.3	Aktuelle Ansätze in der Bestandsentwicklung von Gewerbeflächen.....	87
6.4	Fazit zu planerischen und sonstigen Steuerungsinstrumenten für eine sparsame Ausweisung und Nutzung von Gewerbeflächen.....	91
7	Modul: Qualitätsaspekte zukunftsfähiger Gewerbeflächen	93
7.1	Einführung und Übersicht zu Qualitätsaspekten zukunftsfähiger Gewerbeflächen ..	93
7.2	Städtebauliche, unternehmensbezogene und prozessuale Qualitätsaspekte.....	97
7.3	Fazit zu Qualitätsaspekten zukünftiger Gewerbeflächen.....	102
7.4	Potenzial-Check für bestehende Gewerbegebiete und Qualitäts-Check für neue Gewerbegebiete	103
8	Modul: Darstellung beispielhafter gewerblicher Standortentwicklungen und -strategien	105
8.1	Brachenaktivierung	107
8.2	Aufwertung/Qualifizierung bestehender Gewerbegebiete	112
8.3	Interkommunale Zusammenarbeit	124
8.4	Strategieansätze für die Gewerbeflächenentwicklung	129
	Quellenhinweise	145

Anhang:

- Anhang 1 Kurzinformation zur Studie Nachhaltige Gewerbeflächenentwicklung in Baden-Württemberg
- Anhang 2 Befragung der Regierungspräsidien, Regionalverbände, Land- / Stadtkreise sowie aller Städte mit mehr als 50.000 Einwohnern
- Anschreiben
 - Fragebogen
- Anhang 3 Bestandserhebung von Gewerbeflächenpotenzialen in Baden-Württemberg
- Ausführliche Erläuterungen und Darstellung der Methodik und Ergebnisse
 - Informationsblatt zur Erhebung von Gewerbeflächenpotenzialen (Beispiel für Regionen (mit Raum+ Erhebung))
 - Erhebungstabelle (Beispiel für Regionen mit Raum+ Erhebung)
 - Übersicht der vorhandenen Erhebungen zu Gewerbeflächenpotenzialen in Baden-Württemberg - nach Regionen, Teilregionen/ausgewählten Städten und landesweit
 - Summe der Gewerbeflächenpotenziale absolut mit Angaben zur Verfügbarkeit - kreisangehörige Städte, Stadtkreise, Kommunen in Landkreisen, Regionalverbände
 - Daten zu Gewerbeflächenpotenzialen nach Art und Vergleichbarkeit
- Anhang 4 Liste der geführten Expertengespräche
- Anhang 5 Unterlagen zum Expertenworkshop „Finanzielle Anreizsysteme und planerische Steuerungsinstrumente“
- Thesen und Fragen
 - Teilnehmer und Ablauf
 - Vortragsfolien
- Anhang 6 Unterlagen zum Expertenworkshop „Qualitätsaspekte zukunftsfähiger Gewerbegebiete“
- Thesen und Fragen
 - Teilnehmer und Ablauf
 - Vortragsfolien
- Anhang 7 Qualitäts-Check für neue Gewerbegebiete und Potenzial-Check für bestehende Gewerbegebiete

Abbildungsverzeichnis:

Abbildung 1 Verfügbare Erhebungen auf regionaler Ebene und räumliche Aggregation der Daten.	21
Abbildung 2 Schema zur Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs auf lokaler und überlokaler Ebene im Gegenstromprinzip	51
Abbildung 3 Beispiel Gewerbegebiet in Weinstadt-Endersbach.....	59
Abbildung 4 Beispiel Gewerbegebiet Süd in Ditzingen im Umfeld der Firma Trumpf	59
Abbildung 5 Beispiel Bodelshausen, Bauwerk-Areal, Luftbild	60
Abbildung 6 Beispiel Bodelshausen, Bauwerk-Areal, Neubau der Textilfirma Marc Cain.....	61
Abbildung 7 Beispiel HOS-Areal in Wendlingen.....	63
Abbildung 8 Beispiel HOS-Areal in Wendlingen, Luftbild	64
Abbildung 9 Beispiel Gewerbegebiet Neckarwiesen in Esslingen.....	65
Abbildung 10 Beispiel Gewerbegebiet „Bachhalde“, Nürtingen.....	66
Abbildung 11 Gewerbeflächen im Stadtentwicklungsverband Ulm / Neu-Ulm.....	67
Abbildung 12 Neu erschlossene Grundstücke	70
Abbildung 14 Beispiel für kombinierten Instrumenteneinsatz bei der Entwicklung von Gewerbeflächen im Bestand.....	84
Abbildung 15 Ansprüche / Anforderungen unterschiedlicher Akteure an Gewerbeflächen / Gewerbeflächenentwicklung.....	93
Abbildung 16 Verlagerungsziele bei Sitzverlagerungen von Unternehmen in der Region Stuttgart 2009-2012.....	95
Abbildung 17 Verträglichkeit verschiedener Nutzergruppen an einem urbanen Standort.....	96
Abbildung 18 Erscheinungsbild von Gewerbegebieten	100

Tabellenverzeichnis:

Tabelle 1 Rücklauf von Datenmaterial zu Gewerbeflächenpotenzialen nach Institution	19
Tabelle 2 Gewerbeflächenpotenziale in ha differenziert nach Datenquelle/Institution	23
Tabelle 3 Schwierigkeiten und Chancen eines Gewerbeflächenmonitorings aus Sicht der Antwortenden	26
Tabelle 4 Komponentenmodell® zur Ermittlung des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfs.....	52
Tabelle 5 Übersicht über ausgewählte bestehende finanzielle Anreizsysteme und Instrumente für eine sparsame Ausweisung und Nutzung von Gewerbeflächen.....	56
Tabelle 6 Übersicht über diskutierte finanzielle Anreizsysteme und Instrumente für eine sparsame Ausweisung und Nutzung von Gewerbeflächen	57
Tabelle 7 Steuerungsinstrumente für die Gewerbeflächenentwicklung und -nutzung	83
Tabelle 8 Ausgewählte Steuerungsinstrumente mit Beitrag zum Flächensparen bei neuen Gewerbeflächen	85
Tabelle 9 Ausgewählte Steuerungsinstrumente mit Beitrag zum Flächensparen bei bestehenden Gewerbeflächen.....	86
Tabelle 10 Projekte zur nachhaltigen Gewerbeflächenentwicklung in Deutschland	88
Tabelle 11 Qualitätsaspekte von Gewerbeflächen - städtebaulich.....	98
Tabelle 12 Qualitätsaspekte von Gewerbeflächen - unternehmensbezogen.....	100
Tabelle 13 Qualitätsaspekte von Gewerbeflächen - organisatorisch und prozessual.....	101

Aus Gründen der sprachlichen Vereinfachung sind alle Aussagen in diesem Dokument als geschlechtsneutral zu verstehen.

1 Zusammenfassung

In der Studie „Nachhaltige Gewerbeflächenentwicklung in Baden-Württemberg“ wurden im Auftrag des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg (MVI) zentrale Fragen zu quantitativen und qualitativen Aspekten der Gewerbeflächenentwicklung untersucht. Den wesentlichen Fokus bildeten dabei die Optionen für eine sparsame Ausweisung und flächeneffiziente Nutzung von Gewerbeflächen. Die Zusammenfassung gibt einen kompakten Überblick über die Aufgabenstellung und die wesentlichen Inhalte und Ergebnisse der Studie. Detailaspekte sind den jeweiligen Kapiteln dieses Berichts zu entnehmen.

In der Studie wurden von Dezember 2013 bis Frühjahr 2015 folgende Themenkomplexe bearbeitet:

- Bestandsaufnahme der Gewerbeflächenpotenziale in Baden-Württemberg auf Basis vorhandener Untersuchungen
- Aufzeigen zielführender Methoden zur Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs
- Darstellung der Steuerungsmöglichkeiten zur bedarfsorientierten Ausweisung und Nutzung von Gewerbeflächen durch finanzielle Anreize und planerische Instrumente
- Erarbeiten von Qualitätskriterien zukunftsfähiger Gewerbeflächen
- Ermittlung und Darstellung beispielhafter gewerblicher Standortentwicklungen und -strategien

Ein wesentlicher Bestandteil der Studie war eine flächendeckende schriftliche Befragung der Regierungspräsidien, Regionalverbände, Land- und Stadtkreise sowie der kreisangehörigen Städte mit mehr als 50.000 Einwohnern in Baden-Württemberg. Die Befragung diente der Erfassung von vorhandenen Bestandsaufnahmen zu gewerblichen Innenentwicklungspotenzialen und sonstigen Flächenreserven. Abgefragt wurde zudem das Meinungsbild zu zentralen Fragen der oben genannten Themenkomplexe.

Neben Literaturrecherchen stützen sich die Ergebnisse der Studie auf zahlreiche Experteninterviews und die Diskussion mit Praxisvertretern aus Kommunen und Verbänden sowie Experten aus der Wissenschaft im Rahmen zweier Workshops zu Steuerungsinstrumenten und zu Qualitätsaspekten zukünftiger Gewerbeflächen.

1. Bestandsaufnahme der Gewerbeflächenpotenziale in Baden-Württemberg auf Basis vorhandener Untersuchungen

Im Rahmen der Studie wurde anhand der oben erwähnten flächendeckenden schriftlichen Befragung der Regierungspräsidien, Regionalverbände, Land- und Stadtkreise sowie der kreisangehörigen Städte mit mehr als 50.000 Einwohnern in Baden-Württemberg erhoben, wo und welche Bestandsaufnahmen von bislang nicht bebauten Bauflächenpotenzialen (inkl. Brachflächen) für gewerbliche Nutzungen landesweit vorliegen, welche Akteure daran beteiligt waren und mit welchen Methoden erhoben wurde. Auf der Grundlage der zur Verfügung gestellten Daten können Gewerbeflächenpotenziale in verschiedenen Räumen Baden-Württembergs systematisch beschrieben werden. Als Gewerbeflächenpotenziale wurden Innenentwicklungspotenziale - vor allem Baulücken (unbebaute Flächen) und Brachflächen im Siedlungsbereich - sowie Außenentwicklungspotenziale (FNP-Reserveflächen im noch nicht überplanten Außenbereich) möglichst auf Gemeindeebene erfasst.

Die Rückläufe aus der Befragung zeigten, dass die in Baden-Württemberg vorliegenden Flächenerhebungen keine Gesamtübersicht über Gewerbeflächenpotenziale im Land ermöglichen. Die bereitgestellten Daten erlaubten aufgrund der geringen Grundgesamtheit auch keine Extrapolation auf alle Regionen bzw. Kommunen im Land. Regierungspräsidien und Landreise verfügen nicht über entsprechende Bestandsaufnahmen. Die Regionalverbände erheben teilweise sehr differenzierte Daten zu Gewerbeflächenpotenzialen; in der Regel jedoch als einmalige Bestandsaufnahme ohne kontinuierliche Fortschreibung. Die beteiligten Stadtkreise und größeren Städte in den Landkreisen verfügen dagegen i.d.R. über einen guten Überblick ihrer gewerblichen Flächenreserven, insbesondere auch was die Aktualität und die Verfügbarkeit der Flächen betrifft.

Die quantitativen Angaben der zur Verfügung gestellten Bestandsaufnahmen erlauben zudem meist keine Einschätzung der tatsächlichen Eignung, Verfügbarkeit und sonstigen Aktivierungshemmnisse der Flächenpotenziale für eine gewerbliche Nutzung. Qualitative Angaben zu den erfassten Gewerbeflächenpotenzialen stehen kaum zur Verfügung bzw. stammen aus zeitlich weiter zurück liegenden Erhebungen. Aktuelle Angaben zur Verfügbarkeit stehen lediglich den beteiligten Städten sowie einigen wenigen Regionen mit aktueller Potenzialerfassung zur Verfügung. Die Spanne, zu welchem Anteil die Potenzialflächen kurzfristig zur Verfügung stehen, variiert dabei sehr stark und gibt letztlich keine Auskunft darüber, ob Lage und Qualität der Flächen dem Bedarf von Unternehmen entsprechen.

Wesentliches Ergebnis der flächendeckenden Befragung in Baden-Württemberg war, dass ein großer Anteil der Regionen sowie der Stadtkreise und größeren kreisangehörigen Städte sich mit der Ermittlung und Quantifizierung von Gewerbeflächenpotenzialen beschäftigt, wenn auch in vielen Fällen eine kontinuierliche Fortschreibung von Erhebungen nicht durchgeführt wird. Es liegen umfangreiche Erfahrungen in der Potenzialerfassung mit unterschiedlichen Zielstellungen und Detaillierungsgraden vor, die für die Ausgestaltung eines zukunftsfähigen Gewerbeflächenmonitorings – in welchem räumlichen Bezug auch immer – genutzt werden könnten. Die Befragung der Institutionen zu diesem Aspekt hat ergeben, dass die Vorteile einer fortschreibungsfähigen Bestandsaufnahme der Gewerbeflächenpotenziale sowohl in Innen- als auch im Außenbereich gerne genutzt werden würden. Gleichzeitig bestehen jedoch erhebliche Bedenken, was den Aufwand dafür betrifft.

2. Aufzeigen von zielführenden Methoden zur Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs

Die Ermittlung des zukünftigen Bedarfs und der zukünftigen Nachfrage an Gewerbeflächen ist für die kommunale Politik und Verwaltung zur Gestaltung einer nachhaltigen Gewerbeflächenpolitik von hoher Relevanz. Die Frage einer realistischen Einschätzung des zukünftigen Bedarfs für die Gewerbeflächenentwicklung stellt sich regelmäßig bei kommunalen Planungen. Die Bestimmungsgrößen des Gewerbeflächenbedarfs lassen sich jedoch nur schwer eingrenzen und für die Zukunft abschätzen. Als ein Ergebnis der Studie sollten Ermittlungsmethoden aufgezeigt werden, die in der Praxis handhabbar und transparent sind, auch qualitative Aspekte der Gewerbeflächenentwicklung berücksichtigen und den Kommunen die Ableitung praktikabler planerischer Handlungsansätze ermöglichen.

Gängige Modelle zur Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs, die in der Praxis zum Einsatz kommen, können nach ihrem methodischen Ansatz in angebotsorientierte Prognosemethoden,

nachfrage- und bedarfsorientierte Prognosemethoden (u. a. GIFPRO-Modell), Feldforschungsansätze, kombinierte Methoden und regionale Prognosen differenziert werden. Unterschiedliche Modelle wurden anhand von Bedarfsermittlungen in der Praxis (z. B. im Rahmen der Flächennutzungsplanung) vorgestellt und wesentliche Besonderheiten herausgearbeitet.

Die Aufarbeitung verschiedener Ansätze zur Ermittlung des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfs aus unterschiedlichen Quellen, ergänzt um Fachgespräche mit Experten aus Forschung, Beratung und der kommunalen Praxis haben gezeigt, dass es keinen Königsweg bei der Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs gibt und vorhandene Prognoseansätze nur wenig zur Ermittlung des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfs geeignet sind.

- Bei den meisten Prognoseansätzen wird nicht exakt zwischen dem Bedarf, der potenziellen und der effektiven Nachfrage nach Gewerbeflächen unterschieden.
- Prognostische Aussagen werden oft nicht als konditionale Aussagen unter „wenn-dann-Bedingungen“ zur Ableitung politisch-planerischer Handlungsoptionen verstanden, sondern fälschlicherweise als Angaben von Wahrscheinlichkeiten für die Zukunft angenommen.
- Konkurrenz- und Synergieeffekte benachbarter Raumschaften werden nicht berücksichtigt.
- Es bestehen erhebliche methodische Defizite bei der Durchführung sowie bei der korrekten Einordnung der Schlussfolgerungen.
- Die kommunale Wirtschaftspolitik und damit auch die kommunale Gewerbeflächenpolitik umfasst wesentlich mehr als nur die Deckung berechneter oder festgelegter Flächenbedarfe.

Je langfristiger und kleinräumiger die Anforderungen formuliert werden, je unsicherer werden die Datengrundlagen und desto weniger valide werden die Berechnungsergebnisse. Für den Planungszeitraum eines Flächennutzungsplanes von ca. 15 Jahren und für die räumliche Ebene einer einzelnen Stadt oder Gemeinde können keine zufriedenstellenden Ergebnisse im Sinne einer hohen Prognosesicherheit erzielt werden. Auch sind die für die Gewerbeflächenbedarfsermittlung erforderlichen Daten ohne umfangreiche Empirie nicht ausreichend aktuell und kleinräumig verfügbar.

Aufgrund der vielfältigen methodischen Anforderungen an die Gewerbeflächenbedarfsermittlung, der Aufgaben der kommunalen Daseinsvorsorge, zu der auch die Bereitstellung von Gewerbeflächen gehört und der Berücksichtigung übergeordneter Ziele, Grundsätze und Rahmenbedingungen der Raumordnung wird die Lösung in einer an planerischen und politischen Handlungserfordernissen ausgerichteten Bedarfsermittlung gesehen. Als zentrale Handlungserfordernisse sind hier sowohl das Flächensparziel des Landes als auch das Ziel eines nachhaltigen Wirtschaftens angesprochen. Mit dem in der Studie vorgestellten **Komponentenmodell**[®] der Gewerbeflächenbedarfsermittlung wird mittels einer **soliden Datenrecherche** sowie einer ergänzenden **schriftlichen Betriebsstättenbefragung** und einem kontinuierlichen Unternehmensdialog zur Plausibilisierung der Flächenbedarfe den lokalen und regionalen wirtschaftlichen Bedingungen Rechnung getragen. Alle Komponenten wie z. B. Flächenersatzbedarf, lokale Flächenreaktionsreserve oder überlokal abgedeckter Flächenbedarf sind durch die jeweilige Gemeinde zur Validierung von Flächenanforderungen argumentativ zu untermauern und zu belegen. Hierzu können lokale und regionale Analysen ebenso dienen wie begründete kommunale Impulsprojekte mit Bedeutung für den Gewerbeflächenbedarf. In einem so möglichen Korridor der kommunalen und regionalen Gewerbeflächenermittlung zählt vor allem auch eine nachvollziehbare regionale Abstimmung und ggf. Arbeitsteilung der beteiligten Akteure,

die über die Summation der Flächenbedarfe der Kommunen hinausgeht. Mit einem begleitenden Monitoring (auch der Gewerbeflächenpotenziale) und periodischen Fortschreibungen der Bedarfsermittlung kann sichergestellt werden, dass zum einen ausreichende Flächenquantitäten und -qualitäten in einer Raumschaft zur Verfügung stehen und zum anderen bei nicht bedarfsgerechten Flächenausweisungen zeitnah gegengesteuert werden kann.

3. Weiterentwicklung finanzieller Anreizsysteme und planerischer Steuerungsinstrumente für eine bedarfsorientierte Ausweisung und Nutzung von Gewerbeflächen.

Die Studie stellt die in diesem Zusammenhang wesentlichen finanziellen Anreizsysteme und planerischen Steuerungsinstrumente dar und zeigt auf, wie unterschiedliche Akteure der Gewerbeflächenentwicklung die Wirksamkeit und Umsetzbarkeit finanzieller Anreizsysteme und planerischer Steuerungsinstrumente einschätzen.

Die vorhandenen **finanziellen Anreizsysteme** stellen zum überwiegenden Teil auf die Verbesserung der Rahmenbedingungen für eine sparsame Ausweisung bzw. effiziente Nutzung von Gewerbeflächen und / oder die Wiedernutzung von Brach- und Konversionsflächen sowie die Innenentwicklung ab. Anreizsysteme dazu bestehen in zweifacher Hinsicht:

- direkte finanzielle Unterstützung durch Förderprogramme (bspw. Städtebauförderung, Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR), Programm „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ des Landes Baden-Württemberg, Programm Wirtschafts- und Tourismusförderung der Region Stuttgart, Modellprojekte aus EU-, Bundes- und Landesmitteln unterschiedlicher Förderinitiativen)
- fiskalische, haushälterische, informelle und informatorische Instrumente auf kommunaler Ebene (Gewerbesteuerausgleich und Verringerung der Vorhalteaufwendungen durch interkommunale Kooperation, Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen zu vorhandenen und geplanten Gewerbegebieten, Baulandmanagement, Beeinflussung von Grundstückspreisen).

Weitere finanzielle Steuerungssysteme werden zudem in der Fachwelt unter dem Flächensparparadigma diskutiert, wie Reform der Grundsteuer und Grunderwerbsteuer zugunsten der Innenentwicklung, Baulandausweisungsumlage und handelbare Flächenzertifikate. Die verschiedenen Anreizsysteme werden vorgestellt und eine zusammenfassende Einschätzung in Hinblick auf mögliche Flächenspareffekte, Nutzung und Praxistauglichkeit vorgenommen.

Darüber hinaus sind gesetzlich unterstützte privatwirtschaftliche Initiativen zur Verbesserung von Standortqualitäten seit einiger Zeit in der Diskussion – auch „Business Improvement Districts“ oder „Working Area Improvement Districts“ genannt. Sie werden derzeit in Modellvorhaben auf ihre Praxistauglichkeit hin geprüft.

Die befragten Institutionen nannten bezüglich möglicher steuerlicher Reformansätze, dem Nutzen von Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen und möglichen alternativen finanziellen Instrumenten ein weites Spektrum an Pro- und Contra-Argumenten. Auf die Frage, wo zur Qualifizierung bestehender Gewerbegebiete angesetzt werden soll, wird vor allem auf eine personelle und fachliche Unterstützung, insbesondere für kleinere Gemeinden, verwiesen (z. B. finanzielle und personelle Förderung um u. a. organisatorischen Mehraufwand auszugleichen und erfor-

derliches Fachwissen zu generieren). Die Förderung der Wiedernutzung von Brach- und Konversionsflächen und weiterer Innenentwicklungspotenziale in den bestehenden Förderprogrammen kann einen wesentlichen Beitrag zum sparsamen Umgang mit Flächen leisten. Vorhandene Förderprogramme haben sich bewährt und weisen bereits einen Fokus auf „Flächensparen“ auf, der aber noch ausgebaut werden kann. Zudem ist der Vorbereitungsaufwand für die Förderanträge sehr unterschiedlich, u.a. setzt die Städtebauförderung umfangreiche Voruntersuchungen voraus. Für Einzelmaßnahmen, wie beispielweise kleine Gewerbebrachen, ist der Aufwand vergleichsweise groß. Das Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum und bspw. das Förderprogramm der Region Stuttgart bieten hier gerade für kleinere Areale und Impulsprojekte eine Alternative, sind aber auf die spezifischen Räume beschränkt.

Bei der Umfrage und der Diskussion in den Expertenworkshops wurde auch deutlich, dass sich in der kommunalen Praxis eine Reihe von wirksamen Anreizinstrumenten entwickelt hat. Insbesondere werden Formen der interkommunalen Zusammenarbeit als wichtiger Baustein für eine sparsame Ausweisung von Gewerbeflächen eingeschätzt. Interkommunale Gewerbegebiete sind ein erster Schritt für eine Zusammenarbeit, leisten jedoch nicht per se einen Beitrag dazu, mit Flächen sparsamer als bisher umzugehen. Durch die interkommunale Abstimmung zu Standortfindung und Standortdimensionierung kann jedoch ein Beitrag dazu geleistet werden. Vor einer verbindlichen Zusammenarbeit ist meist ein längerer Prozess der Motivation sowie der Information und Abstimmung unter den beteiligten Gemeinden, oft inkl. „Anstoß von außen“, notwendig. Eine konkrete finanzielle und personelle Unterstützung für solche Prozesse fehlt derzeit weithin. Das Förderprogramm "Flächen gewinnen durch Innenentwicklung" des Landes Baden-Württemberg stellt hier eine positive Ausnahme dar.

Die diskutierten „neuen“ Anreizsysteme, wie bspw. eine Reform der Grundsteuer und der Grunderwerbsteuer zugunsten der Innenentwicklung, eine Baulandausweisungsumlage oder handelbare Flächenzertifikate spielen in der Praxis derzeit keine Rolle. Deren Umsetzung erfordert Gesetzesänderungen auf Bundesebene, die derzeit nicht absehbar sind. Darüber hinaus sind die Steuerungsmöglichkeiten teilweise eingeschränkt. Beispielsweise spielen Grundsteuerhebesätze nur als untergeordnetes Kriterium für die unternehmerische Standortwahl eine Rolle.

Die finanziellen Anreizsysteme bilden in der Regel einen engen Verbund mit planerischen Steuerungsinstrumenten. In der Praxis zeigt sich, dass bei Aufgaben der Flächenentwicklung und Aufwertung kaum ein Steuerungsinstrument im Alleingang zum Einsatz kommt.

Unter **planerischen Steuerungsinstrumenten** werden Maßgaben und Regelungsmöglichkeiten der Planungsgesetze auf der Ebene des Bundes, der Länder, der Regionen sowie der kommunalen Planungsebene verstanden, die es ermöglichen, die Allokation, Dimensionierung und Nutzung von Gewerbeflächen zu steuern. Der Einsatz planerischer Steuerungsinstrumente ist, neben dem Anwenden des gesetzlich geregelten Instrumentariums, auf informelle Instrumente, d.h. Planungsgrundlagen und Entscheidungshilfen wie beispielsweise Gewerbeflächenentwicklungskonzepte oder städtebauliche Konzepte angewiesen. Für eine erfolgreiche Umsetzung sind zudem Managementinstrumente gefragt (z. B. Gewerbegebietsmanagement). In welcher Form die planerischen, informellen und Managementinstrumente einen Beitrag zum Flächensparen leisten können, wurde für ausgewählte Instrumente aufbereitet. Es handelt sich dabei in der Regel um indirekte Wirkungseffekte, die eintreten können. Zum Beispiel können in einem älteren Gewerbegebiet zukünftig leerfallende Gewerbeimmobilien durch ein vorausschauendes Quartiersmanagement und aufgewertetes Umfeld möglicherweise schneller und einer höherwertigen Nutzung zugeführt werden als bisher.

Einige Forschungsprojekte der letzten Jahre zum Thema nachhaltige Gewerbeflächenentwicklung haben neue Ansätze und Instrumente erprobt, um Gewerbegebiete nachhaltiger zu gestalten und zu entwickeln. Hier liegt ein Schwerpunkt auf der ökologisch-technischen Komponente (u. a. Optimierung von Stoffkreisläufen, Energieeinsparung und Vernetzung). Aspekte des Flächensparens spielen eine geringere Rolle. Erprobte Ansätze, die sich auf die Aufwertung bestehender Gewerbegebiete konzentrieren, sind kaum vorhanden. Konkrete Umsetzungsmaßnahmen sind meist auf den öffentlichen Raum in diesen Gebieten konzentriert, wo die Kommune als Eigentümerin über Gestaltungsmöglichkeiten verfügt. Ausnahmen bilden Pilotprojekte wie „Innenentwicklung in bestehenden Gewerbegebieten“ des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain oder das niederländische landesweite Restrukturierungsprogramm für bestehende Gewerbegebiete.

Die Situation in älteren Gewerbegebieten ist häufig durch eine Vielzahl unterschiedlicher Grundstückseigentümer und Betriebe geprägt. Eine professionelle Kommunikation und Moderation kommt daher für die Entwicklung neuer Handlungsoptionen und Synergieeffekte eine herausragende Rolle zu. Managementansätze, die über das traditionelle Gewerbeparkmanagement hinausgehen und im Sinne eines umfassenden Gebiets- bzw. Quartiersmanagement zu verstehen sind, sind gefragt. Für Kommunikations- und Organisationsmaßnahmen ist mit einem erheblichen personellen und Kostenaufwand zu rechnen, der derzeit in bestehenden Programmen zur Entwicklung und Aufwertung von Gewerbegebieten selten explizit berücksichtigt ist.

Insgesamt ist weniger eine Ausweitung des planerischen Instrumentariums, sondern vielmehr eine konsequente Anwendung sowie Management und Kommunikation gefragt. Dies bestätigen sowohl die Rückmeldungen der befragten Institutionen als auch die der Praxisvertreter im Workshop zu Steuerungsinstrumenten der Gewerbeflächenentwicklung. Wichtige Aspekte die genannt wurden waren u. a. mehr Kommunikation und mehr Verhandeln (z. B. bei der Umsetzung mehrgeschossiger Bauweisen), lieber Schritt-für-Schritt-Ansätze statt großer Bestandsaufnahmen planen und eine mögliche Anschub-Finanzierung für die Aufwertung bestehender Gewerbegebiete.

4. Erarbeiten von Qualitätsaspekten zukunftsfähiger Gewerbeflächen

Im Interesse einer flächenökonomischen Siedlungsentwicklung kommt der Reaktivierung, Qualifizierung und Steigerung der Attraktivität und der intensiven Nach- bzw. Wiedernutzung bestehender Gewerbeflächen eine hohe Bedeutung zu. Neue Gewerbeflächen müssen Qualitätsanforderungen genügen, die den Anforderungen einer nachhaltigen Entwicklung entsprechen sowie langfristig eine gute Akzeptanz und Auslastung durch gewerbliche Betriebe gewährleisten.

Bei der Gewerbeflächenplanung spielen qualitative Aspekte wie Lage, Beschaffenheit und Infrastrukturausstattung eine zentrale Rolle. Qualitätsaspekte von Gewerbeflächen bilden sowohl im Bestand als auch bei Neuplanungen einen wichtigen Erfolgsfaktor für die Verfolgung des Flächensparziels, um insbesondere die übermäßige Bereitstellung ungeeigneter, nicht nachgefragter Gewerbeflächen zu vermeiden.

Auf Grundlage der Befragung der beteiligten Institutionen, Literaturrecherchen, der Auswertung von Unternehmensbefragungen (z. B. IHK Region Stuttgart 2013) und der Rückmeldun-

gen aus der Diskussion in den durchgeführten Workshops wurden die wesentlichen Anforderungen an Gewerbeflächen ermittelt. Neben den bekannten harten und weichen Standortfaktoren wurde als äußerst wichtiger Qualitätsaspekt dabei die Verfügbarkeit eines leistungsfähigen Breitbandanschlusses betont. Ergänzend zu den eigentlichen Qualitäten der Standorte hat sich gezeigt, dass auch die eigentums- und besitzrechtliche Verfügbarkeit sowie die baulrechtliche und faktische Nutzbarkeit der Flächen ein bestimmender Faktor der Gewerbeflächenentwicklung sind. Insgesamt sind die Anforderungen, die an Gewerbeflächen gestellt werden, branchenspezifisch und aufgrund der zunehmenden Ausdifferenzierung von Produktion und Dienstleistungen immer vielfältiger und können mit einem Gebietstyp nicht erfüllt werden. Standort- und Betriebstypen, die in aktuellen Wirtschaftsflächenstudien herausgestellt werden, sind klassische Gewerbegebiete, Industriegebiete, Gewerbeparks, Bürostandorte, „urbane“ Standorte (Nutzungsmischung mit Wohnen), Technologiestandorte, Einzelhandelsstandorte und Sonderstandorte (z. B. Hafen, Logistikstandort). Unterschiedliche Ausprägungen der geforderten Qualitäten ergeben sich zudem durch die Lage im Raum, den topographischen Ausgangsbedingungen oder der regionsspezifischen Branchenstruktur. Mit Blick in die Zukunft sind zudem, wenn auch standort- und lagespezifisch unterschiedlich, weitere Anforderungen wie beispielweise nachhaltige Energieversorgung, qualifizierte Kinderbetreuung oder neue Mobilitätsangebote zu berücksichtigen.

Da für einzelne Gebietstypen oder Branchen keine allgemeingültigen Qualitäten festgelegt werden können, wurden die wichtigsten Aspekte zusammengestellt, die bei der Konzeption neuer bzw. bei der Weiterentwicklung oder Aufwertung bestehender Gewerbegebiete bedacht werden sollten. Folgende Themenbereiche werden dabei unterschieden:

- Städtebauliche Qualitätsaspekte
(u. a. Grundstückszuschnitte, Zonierung innerhalb des Gebiets, ganzheitliches, innovatives Energiekonzept, Aufenthaltsqualität, Gestaltung)
- Unternehmensbezogene Qualitätsaspekte
(u. a. Lage und Nähe zum bestehenden Betrieb, planungsrechtliche Sicherheit und Flexibilität, Berücksichtigung baulicher Branchenerfordernisse, Preis)
- Organisatorische und prozessuale Qualitätsaspekte
(u. a. aktives Flächenmanagement, Einbindung in kommunale und interkommunale Strategien)

Ein kontinuierlicher „Gewerbeflächendialog“ bildet den zentralen Ansatzpunkt für eine Qualitätsoffensive zur Bereitstellung nachfragegerechter Flächen. Dieser sollte über bisher übliche bilaterale Gespräche zwischen z. B. Kommunen und Gewerbebetrieben, Betriebsbefragungen oder Unternehmengesprächen bzw. runden Tischen hinausgehen. Das gilt umso mehr für die Aufwertung und Weiterentwicklung bestehender Gewerbegebiete, wo eine Vielzahl betroffener Akteure an einen Tisch zu bringen sind und nur so bisher nicht erkannte Synergieeffekte erkannt und genutzt werden können.

Die unterschiedlichen Anforderungen bedingen ein differenziertes, planerisch integratives und möglichst interkommunal und ggf. regional abgestimmtes Vorgehen von kommunaler und regionaler Planung und Wirtschaftsförderung sowie von Unternehmen und ggf. Projektentwicklern. Innerhalb der einzelnen Raumschaften kann eine Spezialisierung erforderlich sein: Die ausdifferenzierte Wirtschaft erfordert ein passfähiges, flexibles Angebot an Flächen und Infra-

strukturen. Dazu sind Gestaltungs- und auch Flächenreserven erforderlich, die auch die kurzfristigen und nicht planbaren Bedürfnisse erfüllen können. Das ist (fast) nur auf der übergemeindlichen Ebene leistbar (s. auch Komponentenmodell[®] zur Gewerbebedarfsermittlung). Für die nationale und internationale Angebotsorientierung ist ein sehr dosiertes und regional abgestimmtes Angebot als Flexibilitätsreserve erforderlich. Gleichzeitig sind die „Alleskönner“ unverzichtbar, d.h. die Gewerbegebiete des Alltags für Handwerk, Gewerbe und lokale Dienstleister.

Qualitäts-Check für neue Gewerbegebiete und Potenzial-Check für bestehende Gewerbegebiete

Als Handreichung für die Städte und Gemeinden wird ein im Rahmen der Studie entwickeltes Excel-basiertes Bewertungstool vorgestellt, das die unterschiedlichen Qualitätskriterien nachvollziehbar darstellt und operationalisiert. Ebenso wird der kommunalen Ebene ein Potenzialcheck zur Beurteilung von Entwicklungsperspektiven bestehender Gewerbeflächen sowie zum Aufzeigen planerischer Handlungsfelder zur Verfügung gestellt.

Der indikatorengestützte Qualitäts-Check für neue Gewerbegebiete kann ein wichtiges Instrument für die kommunalen Verwaltungen bilden, ihre Gebietsentwicklungsplanung auf Basis fundierter und überprüfbarer Qualitätskriterien durchzuführen und Orientierung und Transparenz in Entscheidungsprozessen zu erlangen. Der ebenfalls aus den Projektergebnissen entwickelte Potenzial-Check für bestehende Gewerbegebiete ist weniger als Vergleich von Standorten untereinander, sondern vielmehr als Instrument zur Qualitätsverbesserung und Aufwertung von einzelnen Bestandsgebieten geeignet. Grundlage dafür bilden u. a. die vorgestellten Qualitätsaspekte. In beiden Fällen soll die Anwendung der Bewertungstools auf der kommunalen Ebene zu einem intensiven Dialog und zu einer Auseinandersetzung mit dem Gebiet und seinem Kontext führen und damit zu einer Qualitätssicherung der Gewerbeflächenentwicklungsplanung beitragen.

5. Beispielhafte gewerbliche Entwicklungen

Viele gute Ansätze, die in der Praxis durch das Engagement und die Innovationskraft lokaler Akteure entstehen, können mangels Verbreitung keine oder nur lokale Vorbildwirkung entfalten. Zur Veranschaulichung aktueller innovativer Ansätze und Erfahrungen in der Gewerbeflächenentwicklung (Aufwertung im Bestand, umfassende Strategieansätze etc.) wurden beispielhafte Projekte anhand der Rückmeldungen aus der Befragung, den Workshops sowie der umfangreichen Literatur- und Internetrecherchen ermittelt und in Form von Steckbriefen übersichtlich zusammengestellt.

2 Vorgehen

In dieser Studie wurden sowohl Aspekte der planerischen Praxis in den Städten und Gemeinden als auch Anforderungen der Wirtschaft berücksichtigt. Vorhandene Untersuchungen, innovative Ideen und erfolgreiche Beispiele wurden ebenso wie Bedürfnisse und Hinweise aus der Praxis an die Entwicklung bzw. die Qualifizierung gewerblicher Flächen berücksichtigt. Zu den verschiedenen Fragestellungen und Themenschwerpunkten wurden deshalb neben einer begleitenden Literatur- und Internetrecherche Expertengespräche mit Fachleuten der kommunalen und regionalen Praxis und der Forschung sowie mit Interessenvertretern der Nachfrageseite von Gewerbeflächen durchgeführt. Zwei Expertenworkshops zu ausgewählten Themen und eine breit angelegte schriftliche Befragung der Regierungspräsidien, Regionalverbände, Land- / Stadtkreise sowie der Städte mit mehr als 50.000 Einwohnern in Baden-Württemberg stellten sicher, dass unterschiedliche Perspektiven, Anforderungen und Hinweise aus der Praxis in die Ergebnisse der Studie einfließen.

Befragung der Regierungspräsidien, Regionalverbände, Land- / Stadtkreise sowie aller Städte mit mehr als 50.000 Einwohnern in Baden-Württemberg

Im Zeitraum von Februar 2014 bis Juni 2014 wurden alle Regierungspräsidien, Regionalverbände, Land- und Stadtkreise sowie Städte mit mehr als 50.000 Einwohnern mit der Bitte um Unterstützung des Projektes angeschrieben. Vorab erfolgte eine Information der Adressaten über die kommunalen Spitzenverbände. Die Stadtkreise und kreisangehörigen Städte mit mehr als 50.000 Einwohnern wurden direkt durch den Städtetag Baden-Württemberg angeschrieben. Die Anschreiben richteten sich an die Leitungsebene der jeweiligen Institution:

- Regierungspräsidien Leitung der Abteilung 2 (Wirtschaft, Raumordnung, u.a.),
- Regionalverbände Verbandsdirektorinnen und Verbandsdirektoren
- Landkreise Landrätinnen und Landräte
- Stadtkreise Oberbürgermeisterinnen und Oberbürgermeister
- Städte > 50.000 EW Oberbürgermeisterinnen und Oberbürgermeister

Die Regierungspräsidien, Regionalverbände, Land- und Stadtkreise sowie Städte wurden gebeten, vorhandene Untersuchungen oder Datenmaterial zur Erhebung von Gewerbeflächenpotenzialen zur Verfügung zu stellen. Diese Ergebnisse waren Grundlage für das Modul „Bestandsaufnahme der Gewerbeflächenpotenziale“ und sind in Anhang 3 dokumentiert.

Des Weiteren wurde in einem vierseitigen Fragebogen zu folgenden Themenfeldern um eine kurze Einschätzung erfragt (siehe Anhang 2):

- Praxis und Methoden zur Ermittlung des zukünftigen Bedarfs an gewerblich nutzbaren Bauflächen
- Finanzielle Anreize für eine sparsame Ausweisung und Nutzung von Gewerbeflächen
- Planerische Steuerungsinstrumente für eine sparsame Ausweisung und Nutzung von Gewerbeflächen
- Gute Beispiele für gewerbliche Flächenentwicklungen und Gewerbeflächenmanagement

Die Ergebnisse der Befragung sind thematisch den jeweiligen Kapiteln zugeordnet.

Die Bearbeitung innerhalb der angeschriebenen Institutionen erfolgte nach eigenem dortigen Ermessen: Die Fragebögen und das Zusammenstellen von Daten zu Gewerbeflächenpotenzialen wurden von den Abteilungen Planung, Baurecht oder Wirtschaftsförderung bearbeitet, in seltenen Fällen auch in hausinterner Kooperation.

Der Rücklauf der Umfrage war je nach befragtem Institutionstyp sehr unterschiedlich:

- Die vier Regierungspräsidien haben alle den Fragebogen beantwortet, Erhebungen zu Flächenpotenzialen liegen auf dieser Ebene nicht vor.
- Die zwölf Regionalverbände haben alle den Fragebogen beantwortet und konnten je nach Datenlage und Datenverfügbarkeit Erhebungen zu Flächenpotenzialen zur Verfügung stellen.
- Von den 35 angeschriebenen Landkreisen haben sieben Landkreise den beantworteten Fragebogen und/oder Daten zu Erhebungen von Flächenpotenzialen zurückgeschickt.
- Von den neun Stadtkreisen haben sieben den beantworteten Fragebogen und/oder Daten zu Erhebungen von Flächenpotenzialen zurückgeschickt.
- Von den 13 Städten über 50.000 Einwohner (Aalen, Esslingen am Neckar, Friedrichshafen, Göppingen, Konstanz, Ludwigsburg, Offenburg, Reutlingen, Schwäbisch Gmünd, Sindelfingen, Tübingen, Villingen-Schwenningen, Waiblingen) haben sieben einen beantworteten Fragebogen und/oder Daten zu Erhebungen von Flächenpotenzialen zurückgeschickt.

Expertenworkshops am 11. Juli 2014 und am 5. Dezember 2014

Zu dem Modul „Finanzielle Anreizsysteme und planerische Steuerungsinstrumente“ wurde am 11. Juli 2014 ein Expertenworkshop im Ministerium für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg durchgeführt. Dabei wurden zuvor durch das Bearbeitungsteam herausgearbeitete Thesen zur Diskussion gestellt und hierzu nach Einschätzungen und Bewertungen aus Praxis und Wissenschaft gefragt. Unterlagen zum Workshop können dem Anhang 5 entnommen werden. Die Ergebnisse sind in die Bewertung der in Kapitel 5 und 6 vorgestellten Instrumente eingeflossen.

Ein weiterer Expertenworkshop zum Modul „Qualitätsaspekte“ wurde am 5. Dezember 2014 durchgeführt. Auch hier wurden mit Experten aus verschiedenen Regionen und Institutionen vom Bearbeiterteam herausgearbeitete Thesen zu Qualitätsaspekten zukunftsfähiger Gewerbeflächen diskutiert. Unterlagen zum Workshop können dem Anhang 6 entnommen werden. Die Ergebnisse sind in die Ausführungen in Kapitel 7 eingearbeitet.

Expertengespräche

Mit zahlreichen Experten aus Ministerien, Kommunen, Wissenschaft und Wirtschaft wurden ergänzende Gespräche geführt und dokumentiert (siehe Anhang 4). Teilweise entstand durch die Gespräche ein projektbegleitender fachlicher Gedankenaustausch.

3 Modul: Bestandsaufnahme der Gewerbeflächenpotenziale

3.1 Einführung und Erhebungsansatz

Im folgenden Kapitel werden die Ergebnisse zusammengefasst wiedergegeben. Eine ausführliche Beschreibung der Methoden sowie eine umfassende Erläuterung der Ergebnisse sind dem Anhang 3 zu entnehmen.

Im Rahmen der Studie wurde anhand der bereits erwähnten flächendeckenden schriftlichen Befragung der Regierungspräsidien, Regionalverbände, Land- und Stadtkreise sowie der kreisangehörigen Städte mit mehr als 50.000 Einwohnern in Baden-Württemberg erhoben,

- wo Bestandsaufnahmen und welche Bestandsaufnahmen von bislang nicht bebauten Bauflächenpotenziale für gewerbliche Nutzungen landesweit vorliegen,
- welche Akteure daran beteiligt waren und
- mit welchen Methoden die Potenzialflächen erhoben wurden.

Ziel der Bestandsaufnahme war zudem die quantitative und qualitative Darstellung der Gewerbeflächenreserven in Baden-Württemberg. Die Ergebnisse sollten auch eine Antwort darauf geben, ob aufbauend auf den vorhandenen Strukturen in Zukunft ein fortschreibungsfähiges Gewerbeflächenmonitoring nach landesweit vergleichbaren Kriterien möglich und sinnvoll ist und welche Bausteine ggf. für ein solches nutzbar sind.

Die Bestandsaufnahme bestehender Gewerbeflächenpotenziale sollte auf der Grundlage vorhandener Erhebungen, wie sie Regionalverbände, Gemeinden, Organisationen der Wirtschaftsförderung oder auch Unternehmensverbände, wie beispielsweise die IHK, vorgenommen haben, erfolgen.

Die Bestandsaufnahme stützt sich auf die folgenden Erhebungsansätze:

- 1) Bestehende Erhebungen zu Gewerbeflächenpotenzialen in Baden-Württemberg auf Grundlage der sog. Raum+ Methode, insbesondere der Studie „Raum+ - Nachhaltiges grenzüberschreitendes Siedlungsflächenmanagement“, ein Kooperationsprojekt von sieben Regionen (sechs in Baden-Württemberg und ein Schweizer Kanton), die 2007 Innenentwicklungspotenziale ermittelt haben (vgl. Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg, o.J.; auch Verband Region Stuttgart 2005, Regionalverband Ostwürttemberg 2011). Ziel der genannten Untersuchung war die Erhebung von Innen- und teilweise auch Außenentwicklungspotenzialen nach einheitlichen Kriterien und auf kommunaler Ebene, sodass von einer weitgehenden Vergleichbarkeit der gemeindescharf erhobenen Potenziale auszugehen ist.
- 2) Eine flächendeckende Erfassung von vorhandenen Erhebungen zu Gewerbeflächenpotenzialen bei Regionalverbänden, Stadtkreisen, Gemeindeverbänden und kreisangehörigen Städten nach unterschiedlichen, jeweils auf den eigenen Bedarf zugeschnittenen Methoden. Diese Studien werden in der Regel von den Planern bei den Regionalverbänden oder Stadtverwaltungen erstellt bzw. ihre Bearbeitung durch externe Büros begleitet. Durch eigene Recherchen und die schriftliche Anfrage bei den Verbänden und Stadtverwaltungen wurden die Grunddaten so weit wie möglich zusammengestellt.
- 3) Die Prüfung der Nutzbarkeit des automatisierten Raumordnungskatasters AROK bei den Regierungspräsidien, das einen Überblick über die Gewerbeflächenreserven in

den rechtskräftigen Flächennutzungsplänen der Kommunen gibt. Allerdings handelt es sich hierbei um die in den Flächennutzungsplänen dargestellten bestehenden und geplanten Gewerbeflächen und nicht um die aktuelle tatsächliche Flächennutzung. Für die Ermittlung der Flächenreserven muss ein Abgleich z.B. mit dem Digitalen Landschaftsmodell (DLM), das die tatsächliche Flächennutzung abbildet, erfolgen.

Die Eignung des AROK wurde im Rahmen der Studie anhand eines Beispiels untersucht. Als Ergebnis lässt sich festhalten, dass das AROK bzw. die Verschneidung mit dem Digitalen Landschaftsmodell (DLM) keine validen Aussagen über aktuell verfügbare Gewerbeflächenpotenziale zulassen. Genauere Erläuterungen sind den Ausführungen im Anhang 3 zu entnehmen.

3.2 Ergebnisse der Abfrage von Gewerbeflächenpotenzialen

Im Februar 2014 wurden alle Regierungspräsidien, Regionalverbände und Land- / Stadtkreise mit der Bitte um Unterstützung des Projektes angeschrieben (s. Kap. 2). Die Adressaten erhielten neben einer allgemeinen Erläuterung des Gesamtprojektes ein Informationsblatt mit Hinweisen zur Zielsetzung der Erhebung und den Potenzialkategorien sowie eine Datentabelle (s. Anhang 3). In dem ebenfalls beiliegenden Fragebogen wurden zudem Fragen zur Bedeutung eines Monitoring von Gewerbeflächenpotenzialen aktuell und in Zukunft formuliert.

Die Bearbeitung innerhalb der befragten Institutionen erfolgte nach dortigem Ermessen, wie in Kap. 2 Vorgehen schon erwähnt. Die Tabellen wurden entweder von den Abteilungen Planung, Baurecht oder Wirtschaftsförderung bearbeitet, in seltenen Fällen auch in hausinterner Kooperation. Der Rücklauf der Nachfrage nach Potenzialflächendaten zeigt folgendes Bild. Von den 69 angeschriebenen Institutionen¹ haben nach intensivem Nachfassen 27 Datenmaterial zu Gewerbepotenzialflächen (39 %) zurückgemeldet (s. Tab. 1).

Tabelle 1 Rücklauf von Datenmaterial zu Gewerbeflächenpotenzialen nach Institution

Institution	angeschrieben wg. Datenmaterial	Rücklauf von Datenmaterial
Regionalverbände	12	11
Landkreise	35	3
Stadtkreise	9	7
Städte über 50.000 EW	13	6
Summe	69	27

Insgesamt zeigt die Bestandaufnahme der Erhebungen zu Gewerbeflächenpotenzialen in Baden-Württemberg, dass diese in der Erhebungsmethode stark variieren. Die Bandbreite der Erhebungsansätze umfasst:

- grobe Abschätzung der Potenziale auf Basis des FNP,
- Raum+ Daten mit und ohne (grobe) Aktualisierung,
- Immobilienportale (Pflege durch Makler und / oder Kommunen),

¹ Den vier Regierungspräsidien wurden keine Tabellen zugeschickt, da diese nicht über detailliertes Datenmaterial verfügen.

- GIS-basierte Auswertung von eigenen oder zentralen (AROK) Datenquellen und Abstimmung mit den Kommunen,
- Bauflächenkataster mit laufender Aktualisierung,
- spezifische Erhebung für die vorliegende Studie durch Planungsabteilung des Regionalverbandes.

Neben den Raum+ Erhebungen wurden in den letzten Jahren insbesondere von den Städten und Stadtkreisen Untersuchungen zu Gewerbeflächenpotenzialen durchgeführt, die jeweils auf die spezifische Aufgabenstellung zugeschnitten sind. Diese sind in ihren Zielsetzungen und ihren Methoden sehr unterschiedlich und untereinander nicht vergleichbar.

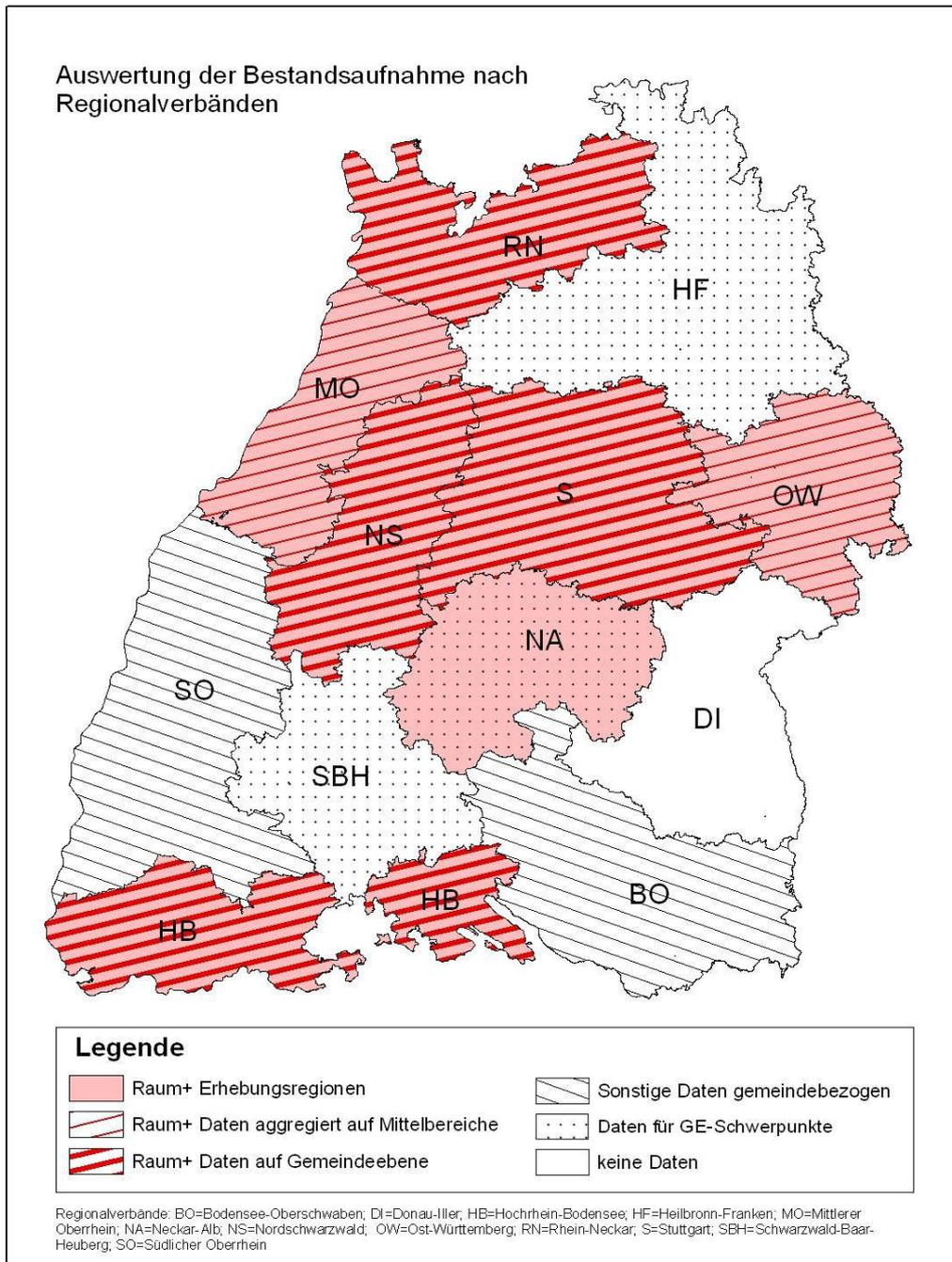
Die GIS-basierten Erhebungen auf Basis der AROK-Daten mit umfassender Plausibilitätsprüfung im Dialog mit den Gemeinden, wie sie in den Regionen Südlicher Oberrhein und Bodensee-Oberschwaben zur Erfassung von Gewerbeflächenpotenzialen durchgeführt wurden, bilden bspw. einen weiteren methodischen Ansatz, um eine qualifizierte Informationsgrundlage für die Steuerung der Gewerbeflächenentwicklung zu schaffen. Die Methode bildet auch ggf. Ansatzpunkte nicht nur für die Fortschreibung der Regionalpläne, sondern auch als geeignete Basis für ein kontinuierliches Gewerbeflächenmonitoring, insbesondere da die Frage der Flächenverfügbarkeit und potenzieller Entwicklungshemmnisse einbezogen wurden.

In kleineren Raumeinheiten, wie beispielsweise dem Nachbarschaftsverband Karlsruhe oder der Stadt Heidelberg wurden Gewerbestandorte detailliert untersucht und unterschiedlichen Gewerbegebietstypen zugeordnet. In Kombination mit Bedarfsberechnungen können hierdurch Handlungsbedarfe für die städtische (und ggf. interkommunale) Gewerbeflächenpolitik und -planung abgeleitet werden.

Die Landkreise verfügen i.d.R. nicht über systematische Erhebungen bzw. Übersichten zu den Gewerbeflächenpotenzialen in den Kreisgemeinden. Ein Landkreis hat die bestehende Anfrage für eine Umfrage genutzt und einige der Gemeinden haben ihre Flächenpotenziale daraufhin zurückgemeldet. Die Wirtschaftsförderungsabteilungen der Landkreise verwiesen häufig auf Immobilienportale als Informationsquelle, in denen allerdings nur sofort verfügbare Grundstücke mit aktuellen Verkaufsabsichten eingestellt werden.

Die Tabelle „Übersicht der vorhandenen Erhebungen zu Gewerbeflächenpotenzialen in Baden-Württemberg“ (s. Anhang 3) zeigt das breite Spektrum an Untersuchungen und Erhebungsmethoden sowie von Qualitäten hinsichtlich Aktualität und Erfassungstiefe auf. Trotz der zahlreichen Erhebungen liegt keine flächendeckende Erfassung der Gewerbeflächenpotenziale für Baden-Württemberg vor.

Abbildung 1 gibt einen Überblick über die Regionen mit ihren unterschiedlichen Erhebungsansätzen inkl. der räumlichen Aggregation der Daten.



Quelle: Eigene Darstellung

Abbildung 1 Verfügbare Erhebungen auf regionaler Ebene und räumliche Aggregation der Daten.

Datenqualität und Beurteilung der Vergleichbarkeit vorhandener Erhebungen

Aufgrund der unterschiedlichen Datenqualität ergeben sich erhebliche Einschränkungen bei der Vergleichbarkeit der Erhebungen. Die Tabelle "Daten zu Gewerbeflächenpotenzialen nach Art und Vergleichbarkeit" (s. Anhang 3) dokumentiert anhand der ausgewerteten Bestandsaufnahmen ausführlich die maßgeblichen Angaben, die zur Beurteilung der Vergleichbarkeit erforderlich wären. Diese beziehen sich auf:

- die Abgrenzung des Untersuchungsraums,
- das Erhebungsjahr,
- die Mindestgröße der erhobenen Flächen,
- die Definitionen der erhobenen Potenzialkategorien,
- Aussagen zur Verfügbarkeit,
- die Datenquelle und -erhebungsmethode sowie
- Anmerkungen zur Datenqualität.

Die Definitionen der Potenzialtypen, Erhebungszeiträume, Erhebungsmethode, die Vollständigkeit etc. der Bestandsaufnahmen variieren in erheblichem Umfang, so dass die Daten nur sehr eingeschränkt vergleichbar sind. Zudem zeigt die Zusammenstellung der Datenerhebungen zu Gewerbeflächenpotenzialen, dass nur zu einem geringen Anteil aktuelle Daten aus Kommunen verfügbar sind. Das gilt auch für gemeindebezogene Daten, die im Rahmen regionaler Erhebungen erfasst wurden. Aufgrund der mangelnden Grundgesamtheit und der zudem eingeschränkten Vergleichbarkeit wurde von einer Extrapolation der Daten abgesehen.

Einheitliche und vergleichbare Daten sind nicht landesweit vorhanden, sodass eine fundierte Abschätzung der Gewerbeflächenflächenpotenziale absolut bezogen auf alle Regionen und Baden-Württemberg insgesamt auf dieser Basis nicht vorgenommen werden kann.

Der Aussagegehalt der absoluten Zahlen, die sich nur auf den Flächenumfang beziehen, ist zudem eingeschränkt, da die Bewertung der Flächenreserven nur in Verbindung mit weiteren Aspekten wie z. B. Informationen zu Grundstücksgröße, räumlicher Lage, Verfügbarkeit und Bedeutung der Kommunen als Wirtschaftsstandort erfolgen kann.

3.3 Auswertung der Angaben in den Erhebungen zu Gewerbeflächenpotenzialen

Übersicht über die ermittelten Gewerbeflächenpotenziale absolut

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die ermittelten Gewerbeflächenpotenziale, die aus den unterschiedlichen angefragten Institutionen rückgemeldet wurden. Die Kategorien der Innenentwicklungspotenziale (Baulücken, Brachflächen etc.) wurden zusammengefasst, da nicht alle die Kategorien unterschieden haben bzw. für bestimmte Regionen nur Gesamtwerte für einzelne Potenzialtypen vorliegen.

Tabelle 2 Gewerbeflächenpotenziale in ha differenziert nach Datenquelle/Institution

Angaben in ha	Anzahl Kommunen gesamt und (Rückmeldung)	Innenent- wicklungs- potenziale	davon kurzfristig verfügbar	davon mittelfristig verfügbar	Außenent- wicklungs- reserven	Noch nicht im FNP
Regionen mit Raum+-Erhebung, 2005 - 2012						
Nordschwarzwald	70 (62)	124	26	55	687	
Stuttgart	179 (98)	648	25	89	1530	
<i>Stuttgart Gewerbeflächenkarte*)</i>	<i>179</i>	<i>334</i>	<i>ca. 300</i>		<i>541</i>	
Rhein-Neckar	83 (74)	271	30	175	967	
Hochrhein-Bodensee	99 (59)	200	48	97	k.A.	
Ostwürttemberg	53	93 ²⁾			868	
Mittlerer Oberrhein ³⁾	57 (55)	2059			469	
Regionen ohne Raum+-Erhebung, ca. 2012						
Bodensee- Oberschwaben Gewerbe-	87 (87)	392	145		713	
Bodensee- Oberschwaben		86				
Südlicher Oberrhein	126 (126)	842				
Regionen: Nur regionale Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen, ca. 2014						
Neckar-Alb	9 ¹⁾	195				115
Schwarzwald-Baar- Heuberg	4 ¹⁾	114			75	
Heilbronn-Franken	51 ¹⁾	343			384	142
Stadtkreise ca. 2012-2014						
Gesamt	6	250	99	40	330	
Städte (aus Landkreisen und kreisangehörig)						
Städte > 50.000 EW	6	205	50	37	66	
5 Städte Main-Tauber- Kreis		68	41	9,6	24	
15 Kommunen LK Emmendingen		41	41		k.a.	
3 Kommunen LK Konstanz		13	8,5	3,5	2	

Anmerkungen:

Die Zahl in Klammern gibt die Anzahl der Kommunen an, die eine Information zu Gewerbeflächenpotenzialen geliefert haben. Es haben aber nicht alle Kommunen jeweils Innen- und Außenentwicklungspotenziale erhoben. Die genaue Anzahl ist in den Tabellen 6 – 42 der Anlage 3 aufgeführt.

*) 2011 hat die Wirtschaftsförderung der Region Stuttgart eine Gewerbeflächenkarte als Baustein zum regionalen Gewerbeimmobilienmarkt erstellt. Es wurden alle Gemeinden der Region befragt. Kategorien weitestgehend mit Raum+ vergleichbar

1) Anzahl der regionalen IGD-Schwerpunkte

2) plus 212 Baulücken (keine Flächengröße genannt)

3) Zahlen nicht nachvollziehbar aufgrund hoher Diskrepanzen zu Ergebnissen im Bericht Raum+: 227 und 1.099 ha, vgl. S. 52 der Anlage 3

Summenbildung aufgrund von räumlichen Überlagerungen nicht möglich und insgesamt wegen eingeschränkter Vergleichbarkeit nicht zielführend

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Datenrückläufe

Die Übersicht über die ermittelten Gewerbeflächenpotenziale in Tabelle 2 vermittelt den Eindruck, dass in erheblichem Umfang nicht bebaute Gewerbeflächen vorhanden sind. Ein relativ hoher Anteil davon steht kurz- und mittelfristig zur Verfügung (z.B. Hochrhein-Bodensee, Bodensee-Oberschwaben, Stadtkreise und kreisangehörige Städte). Damit ist aber nur das rein quantitative Angebot beziffert und noch keine Aussage möglich, inwieweit dieses Angebot auch der Nachfrage entspricht. In der Region Bodensee-Oberschwaben beispielsweise sind die Potenziale sehr ungleich verteilt, Angebot und Nachfrage stimmen räumlich nicht überein: In der Raumschaft Bodensee / Schussental ist das Flächenangebot gering, so dass hohe Flächenkonkurrenzen induziert werden, während im Landkreis Sigmaringen ausreichend Angebote einem geringen Bedarf gegenüberstehen².

In der Tabelle „Summe der Gewerbeflächenpotenziale absolut mit Angaben zur Verfügbarkeit - kreisangehörige Städte, Stadtkreise, Kommunen in Landkreisen, Regionalverbände“ im Anhang 3 werden die Ergebnisse differenziert dargestellt.

Auswertung der ermittelten Gewerbeflächenpotenziale nach Kennzahlen im Vergleich

Um die Ergebnisse der Datenerhebung zu Gewerbeflächenpotenzialen im Verhältnis der Städte und Regionen in Bezug zueinander setzen zu können, wurden die Daten anhand einheitlicher Indikatoren gegenüber gestellt. Folgende Indikatoren bzw. Kennzahlen wurden dazu herangezogen:

- Raumkategorie auf der Basis Landesentwicklungsplan:
Verdichtungsräume (VR),
Randzonen um die Verdichtungsräume (RZ),
Verdichtungsgebiete im Ländlichen Raum (VB) und
Ländlicher Raum im engeren Sinne (LR)
- Einwohnergrößenklasse:
< 5.000 EW,
5.000 bis unter 15.000 EW,
15.000 bis unter 50.000 EW,
50.000 EW und mehr
- Flächenpotenziale in ha / 1.000 Einwohner
- Flächenpotenziale in ha / 100 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte,
- Flächenpotenziale in ha / ha Gewerbe- und Industriefläche

Die Auswertung der erhobenen Daten zeigt folgendes Bild:

- Je weniger ein Raum i.S.d. Landesentwicklungsplans städtisch geprägt und je stärker ein Raum ländlich geprägt ist, desto größer sind die Innenentwicklungspotenziale pro 1.000 Einwohner. Kommunen im Raumtyp Ländlicher Raum verfügen mehrheitlich über gewerbliche Innenentwicklungspotenziale von 0,5 bis 1,0 ha je 1000 Einwohner. In den Verdichtungsräumen ist dagegen meistens nur mit 0,3 bis 0,4 ha Innenentwicklungspotenzialen pro 1.000 Einwohner zu rechnen.

² Quelle: Herr Franke, Regionalverband Bodensee-Oberschwaben.

- Vergleicht man die Größenklassen der Kommunen in den Regionen miteinander, dann kann man eine übereinstimmende Tendenz feststellen: Je größer die Kommune, desto geringer ist der Umfang der ermittelten Innenentwicklungspotenziale bezogen auf alle drei Kennziffern.
- Der Blick auf die kennzifferbasierte Auswertung der Außenentwicklungsreserven zeigt, dass erwartungsgemäß die Kommunen über wesentlich mehr gewerbliche Außenentwicklungsreserven als Innenentwicklungspotenziale verfügen. Im Mittel verfügen die Kommunen im Verdichtungsraum über weniger Flächenreserven für Gewerbe als die Kommunen im Ländlichen Raum. Der gleiche Befund ergibt sich bei der Auswertung nach Gemeindegrößenklassen: Je größer die Kommunen nach Einwohnern, desto geringer ist der Umfang an Gewerbeflächenpotenzialen im Flächennutzungsplan.

3.4 Ergebnisse der Befragung zu Schwierigkeiten und Chancen eines Gewerbeflächenmonitorings

Bei der schriftlichen Befragung der Institutionen wurde auch nach den Risiken und Chancen der Einführung eines Gewerbeflächenmonitorings gefragt. Die gestellte Frage lautete:

„Mit der Erfassung und Bewertung gewerblicher Flächenpotenziale und dem Aufbau eines Gewerbeflächenmonitorings können Informationsgrundlagen für eine bedarfsgerechte Ausweisung von Flächen geschaffen werden. Welche Schwierigkeiten und welche Chancen bei der Einführung eines solchen Instrumentes sehen Sie?“

Die überwiegende Zahl der antwortenden Akteure ist der Meinung, dass die Steuerung der Gewerbeflächenentwicklung durch die Einführung eines regelmäßigen Monitorings transparenter und effektiver wird. Allerdings wird der finanzielle und personelle Aufwand als nicht zu überwindende Hürde betrachtet und die Sorge bzgl. einer ggf. nicht erwünschten Transparenz deutlich artikuliert. Die Antworten können zu den folgenden Argumenten zusammengefasst werden:

Tabelle 3 Schwierigkeiten und Chancen eines Gewerbeflächenmonitorings aus Sicht der Antwortenden

Schwierigkeiten	Chancen
Hoher personeller und finanzieller Aufwand	Steuerung der Gewerbeflächenentwicklung wird transparenter und effektiver
Geringes Interesse an Transparenz bei Eigentümern und einigen Planungsträgern, Widerstände durch kommunale Egoismen	Verbesserter Abgleich von Nachfrage und Angebots und Hilfe bei der Einschätzung von Bedarfen und Trends
Regelmäßige Aktualisierung und Pflege der Daten erforderlich	Ermöglichung einer stärker qualitativ und territorial orientierten regionalplanerischen Angebotssteuerung, dadurch Verringerung interkommunaler Konkurrenzen
Erhebung privater mindergenutzter Flächen und Brachflächen	Die Chancen für Flächentausch statt Neuausweisung werden verbessert
Vergleichbare Datenqualität schwer sicherzustellen, Einbeziehung qualitativer Aspekte schwierig	Kurzfristige Anfragen können besser bearbeitet werden
Ist das Verhältnis zwischen Aufwand und Nutzen angemessen?	Mögliche Einbeziehung des Monitorings bei Bauflächenbedarfsnachweis, bessere Flächenbilanz in FNP-Verfahren
Fehlende rechtliche Grundlage, Eingriff in kommunale Planungshoheit, Teilnahme aller Gemeinden erforderlich	Kommunen erhalten durch Vergleichsdaten realistische Entscheidungshilfe für die eigene Flächenausweisung
Gewerbeflächennachfrage ist kein kontinuierlicher Prozess: Kann Aktualität der Daten mit der wirtschaftlichen Entwicklung Schritt halten?	Durch Monitoring wird Überblick über Handlungsbedarfe und Entwicklungsbedarfe in Bestandsgebieten generiert
Monitoring kann wirtschaftliche Trends nicht abbilden	

Von einem Regierungspräsidium wurde explizit darauf hingewiesen, dass ein Gewerbeflächenmonitoring ggf. über das bestehende Programm „Raum+“ abgedeckt werden könnte. Damit es seine Funktion erfüllen könne, müssten aber die Zugriffsbeschränkungen der Regierungspräsidien aufgehoben und die Verpflichtung zur Datenerhebung durch die Kommunen durch einen Erlass geregelt werden. Wie bspw. in Rheinland-Pfalz sollten nach Auffassung des RP die Daten flächendeckend vorliegen und den Kommunen eine Handreichung zur einheitlichen Erfassung der Daten an die Hand gegeben werden.

Es wurde seitens der Befragten explizit darauf hingewiesen, dass ein reines Monitoring nicht ausreichend sei, sondern ergänzt werden müsse durch eine qualitative und quantitative Bedarfsermittlung. Hierfür könne es ggf. auch erforderlich sein, mit jedem relevanten Unternehmen jährlich zu sprechen. Ob hierdurch tatsächlich belastbare Informationen ermittelt werden können, sei allerdings auch nicht immer gesichert.

Praxisbeispiel Gewerbeflächenmonitoring in Rheinland-Pfalz

Um die Konsequenzen für die Anwendung eines Gewerbeflächenmonitorings als Entscheidungshilfe und dessen praxismgerechte Ausgestaltung beurteilen zu können, wurden Erfahrungen aus Rheinland-Pfalz ausgewertet. Im Projekt „Raum+ Rheinland-Pfalz 2010“ wurde eine standardisierte, systematische Erfassung der Flächenreserven im ganzen Land betrieben. Mit einem im Vergleich zu MORO-RESIM bzw. Raum+ reduzierten Merkmalskatalog werden Innen- und Außenentwicklungspotenziale ab 0,2 ha erhoben. Der Aufwand für die Erstaufnahme der Flächen war hoch, und auch jetzt noch werden die Kommunen regelmäßig betreut. Einmal jährlich ergeht die Aufforderung zur Aktualisierung. Erste Erfahrungen in der Fortschreibung,

zeigen, dass diese längst nicht für alle Kommunen einen Selbstläufer darstellt, sondern dass das Monitoring ebenfalls einen fortlaufenden Kommunikations- und Unterstützungsaufwand der Kommunen bedarf. Die Praxis in Rheinland-Pfalz zeigt, dass sich die Kommunen mit den Bestandsflächen und ihren Nutzungsmöglichkeiten nun stärker als zuvor auseinandersetzen. Durch die Reduzierung des Flächenangebotes wird der Nachfragedruck auf die verbliebenen Flächen erhöht.

3.5 Qualitative Angaben zu Gewerbeflächenpotenzialen in bestehenden Erhebungen

Die ermittelten quantitativen Angaben zu Gewerbeflächenpotenzialen (sowohl im Innenbereich als auch bei den Reserven im Flächennutzungsplan) ergeben ein unvollständiges Bild in Hinblick auf die Beurteilung der Passfähigkeit von Gewerbeflächenangebot und -nachfrage. Für die Einschätzung der tatsächlichen Eignung und Verfügbarkeit der Gewerbeflächenpotenziale sind qualitative Angaben zu den Potenzialflächen erforderlich. Lage und Ausstattung der Gewerbeflächenpotenziale wie z. B. die Eignung für einen bestimmten Gewerbe- bzw. Branchentyp, die verkehrliche Erschließung, das städtebauliches Umfeld oder sonstige infrastrukturelle Angebote spielen hier eine Rolle. Unter dem Attribut Verfügbarkeit der Flächen wird in der Regel der Aufwand für die Entwicklung der Flächen oder Hemmnisse wie z. B. ungeklärte Altlastenverhältnisse oder die mangelnde Verkaufsbereitschaft der Eigentümer subsummiert.

Qualitative Angaben und insbesondere Angaben zur Verfügbarkeit von Gewerbeflächenpotenzialen wurden in den Erhebungen der befragten kreisangehörigen Städte und Stadtkreise, in Bestandsaufnahmen zu Teilregionen sowie in den Regionen Bodensee-Oberschwaben und Südlicher Oberrhein berücksichtigt. Um Einblicke in die Ausstattung und Verfügbarkeit gewerblicher Potenzialflächen im Verhältnis zu ihrem Umfang zu generieren, wurden vertiefend die Ergebnisse der aktuellen Studien des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe sowie der Stadt Heidelberg betrachtet.

Zusammenfassend ergibt sich folgendes Bild. Das Potenzial der kurzfristig verfügbaren Gewerbeflächen umfasst in den Städten und Regionen ca. 1/3 der Potenzialflächen. Damit ist aber noch nicht gesichert, dass dieses Flächenangebot auch dem Flächenbedarf entspricht. Die Aussagen der Interviewpartner belegen, dass die Verteilung in den Regionen, auch kleinteilig, sehr unterschiedlich ist.

Anhand der vertiefenden Auswertung von zwei Wirtschaftsflächenstudien neueren Datums (Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe, Stadt Heidelberg) und der Ausdifferenzierung von Angebot und Nachfrage von Gewerbeflächen zeigt sich, dass Kenntnisse zur Ausstattung und Qualität der Potenziale bei deren Erfassung an Bedeutung gewinnen. Diese Informationen sind notwendig, um die Eignung bestehender Flächenpotenziale in Bezug zum tatsächlichen Bedarf zu bewerten, Flächenangebote gezielter am Markt zu platzieren und insgesamt mit einer vorausschauenden, nachhaltigen Gewerbeflächenentwicklungsstrategie sowohl für Bestandsflächen als auch für geplante Gewerbeflächen agieren zu können.

Wichtiger als die quantitative Erweiterung, so bspw. die Schlussfolgerungen der Gewerbeflächenuntersuchung Heidelberg, scheint die Sicherstellung eines ausreichenden Angebotes an qualifizierten Flächen mit unterschiedlichen nachfragegerechten Qualitätsmerkmalen. Bedarf wird vor allem bei folgenden Standorttypen gesehen:

- „klassische“ Gewerbegebietsstandorte ohne Gemengelagenproblematiken
- städtebaulich attraktiv gestaltete Bürostandorte

- „urbane Standorte“ mit einem ausgeprägten Mix aus Arbeiten, Wohnen und Freizeit
- Tauschflächen

Sowohl aus Sicht der Planung als auch der Wirtschaftsförderung stellt sich als weitere und vielleicht noch größere Herausforderung die in der Studie deutlich gewordene fehlende bzw. geringe Eignung bzw. mangelnde Verfügbarkeit eines erheblichen Teils der derzeit im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Potenzialflächen, sodass sich insgesamt ein Defizit an geeigneten Flächen ergibt.

3.6 Fazit zur Bestandsaufnahme der Gewerbeflächenpotenziale

Die Ergebnisse der schriftlichen Befragung aller Regierungspräsidien, Regionalverbände, Land- und Stadtkreise sowie kreisangehörigen Städte über 50.000 Einwohner mit der Bitte, Daten zu Gewerbeflächenpotenzialen auf Gemeindeebene zur Verfügung zu stellen, erbrachten nicht die gewünschte flächendeckende Gesamtübersicht zu Gewerbeflächenpotenzialen in Baden-Württemberg.

Als Ergebnisse der landesweiten, flächendeckenden Befragung zur Bestandsaufnahmen von Gewerbeflächenpotenzialen lässt sich folgendes Bild festhalten:

- Die Regierungspräsidien und Landkreise als Genehmigungsbehörden für die Flächennutzungsplanung verfügen nicht über Erhebungen zu Gewerbeflächenpotenzialen.
- Die Regionalverbände erheben teilweise differenzierte Daten. Dies erfolgt zum großen Teil mit einer einmaligen Bestandsaufnahme. Eine kontinuierliche Fortschreibung der Daten findet i.d.R. nicht statt.
- Die beteiligten Stadtkreise und größeren Städte haben einen guten Überblick über ihre Flächenreserven, insbesondere auch hinsichtlich der Aktualität der Bestandsaufnahme und der Verfügbarkeit der Flächen.
- Die Planer befassen sich eher mit einer ganzheitlichen Aufnahme der Flächenpotenziale, welche die unbebauten Flächen, Brach- und untergenutzten Flächen sowie die Außenreserven beinhaltet, während sich die Wirtschaftsförderer eher mit den unbebauten und kurzfristig verfügbaren Flächen beschäftigen.
- Erwartungsgemäß werden bei den Innenentwicklungspotenzialen hauptsächlich die beiden Kategorien „unbebaute Fläche“ und „Brachfläche“ ermittelt. Kenntnisse zu untergenutzten Flächen sind vereinzelt vorhanden, sind aber in den wenigsten Fällen quantifizierbar.

Insgesamt ist bei der Interpretation der Ergebnisse zur Gewerbepotenzialflächenerhebung zu beachten, dass eine ausreichende Grundgesamtheit an Kommunen mit Daten vergleichbarer Qualität nicht gegeben ist. **Eine flächendeckende, landesweite Darstellung von Gewerbeflächenpotenzialen anhand empirischer Daten ist nicht möglich.** Die dargelegten Einschränkungen bei der Grundgesamtheit und Datenqualität erlauben nur eine eingeschränkte Vergleichbarkeit der ermittelten absoluten und kennzifferbasierten Ergebnisse. Eine Hochrechnung für Baden-Württemberg bzw. für die Regionen ohne verfügbare Daten zu Gewerbeflächenpotenzialen insgesamt ist methodisch nicht vertretbar. Auch wenn z.B. kommunalscharfe Daten zu den gewerblichen Innenentwicklungspotenzialen für vier Regionen nach Raum+ Erhebungsmethode vorhanden sind, zeigen sie aufgrund Vollständigkeit und insbesondere Ak-

tualität nur eine begrenzte Belastbarkeit. Auch der Umfang der Stichproben anderer Institutionen wie der Stadtkreise und kreisangehörige Städte ist für eine Extrapolation auf alle Kommunen dieser Kategorie in Baden-Württemberg zu gering. Im Verhältnis von Aufwand und Aussagekraft einer Hochrechnung, die absolute Werte zum Umfang an Gewerbeflächenpotenzialen landesweit bzw. für Regionen ohne Daten liefern würde, ist zu beachten, dass für eine Einschätzung der tatsächlich geeigneten und verfügbaren Potenziale wichtige Informationen, wie z. B. Standortqualitäten, Verkaufsbereitschaft der Eigentümer oder Passfähigkeit zu den Anforderungen der örtlichen und regionalen Betriebe nicht gegeben sind.

Wesentliches Ergebnis der landesweiten, flächendeckenden Befragung zur Bestandsaufnahme von Gewerbeflächenpotenzialen ist jedoch, dass ein erheblicher Anteil der Regionen bzw. Städte und Gemeinden sich mit der Ermittlung und Quantifizierung von Gewerbeflächenpotenzialen beschäftigt, wenn auch in vielen Fällen eine kontinuierliche Fortschreibung der Daten nicht erfolgt. Diese Analysen und Studien verteilen sich auf Regionen, Kommunen und interkommunale Verbände im gesamten Bundesland und arbeiten mit zum Teil sehr unterschiedlichen Zielsetzungen, Methoden und Detaillierungsgraden. Damit liegen aber auch umfangreiche Erfahrungen vor, die für Überlegungen zur Ausgestaltung eines zukunftsgerechten Gewerbeflächenmonitorings - in welchem räumlichen Bezug auch immer - genutzt werden können.

Die Befragung der unterschiedlichen Institutionen hat gezeigt, dass die Vorteile einer fortschreibungsfähigen Bestandsaufnahme von Gewerbeflächenpotenzialen sowohl im Innen- als auch im Außenbereich gerne genutzt werden würden; gleichzeitig aber erhebliche Bedenken wegen des damit verbundenen Aufwands bestehen.

Sollte eine systematische Bestandsaufnahme mit Monitoring der Gewerbeflächenpotenziale konzipiert werden, sind folgende Aspekte zu bedenken:

- Die Bestandsaufnahme sollte auf Basis einer einfachen, praktikablen Methode erfolgen und ggf. mit einer Motivation für die Kommunen verbunden sein (z. B. Unterstützung bei Erhebung und Vermarktungsaktivitäten).
- Um aussagekräftige Ergebnisse zu erhalten, sind Informationen zu den Qualitäten der Flächen erforderlich, z. B. hinsichtlich der Eignung für bestimmten Betriebstyp, der Verfügbarkeit, der Eigentumsverhältnisse, möglicher Nutzungseinschränkungen (Katalog an Mindestanforderungen für qualifizierte Erhebung).
- Eine koordinierende Institution für die Organisation der flächendeckenden Ersterhebung nach einheitlichen Prinzipien sowie zur „Erinnerung“ der z. B. jährlichen Fortschreibung ist dann erforderlich.
- Bedingung für die Interpretation der Ergebnisse ist: „Man kann die Räume nicht über einen Kamm scheren“, d.h. Differenzierungen zwischen und innerhalb der Raumkategorien sind erforderlich.

Für einen pragmatischen Ansatz in Baden-Württemberg könnte bspw. die Raum+ Methode angepasst werden. Für die Erhebung würde einmalig ein hoher Aufwand entstehen, während die laufende Aktualisierung durch die Gemeinden (ggf. auch mit Hilfe von FLOO) erfolgen könnte. Die Datenaufbereitung und -auswertung sowie das laufende Management zur kontinuierlichen Fortschreibung müsste allerdings von einer koordinierenden Institution durchgeführt werden.

Das Gewerbeflächenmonitoring ist ein geeignetes Instrument für die Gemeinden, sich vor dem Hintergrund der Reduzierung der Flächenneuausweisung mit ihren Flächenpotenzialen auseinanderzusetzen. Das betrifft die quantitative und qualitative Bewertung vorhandener Bestandsflächen genauso wie die Beurteilung von geplanten Bauflächen. Zielführend ist zudem die Kombination der Bestandserhebung mit der Analyse des Gewerbeflächenbedarfs in einem Gewerbeflächenentwicklungskonzept, um auf der Basis einer ganzheitlichen Perspektive strategische Entscheidungen für ihre Gewerbe- und Flächenpolitik - sowohl auf kommunaler als auch regionaler Ebene - treffen zu können.

4 Modul: Modelle zur Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs

4.1 Einführung und Übersicht zu Modellen zur Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs

Die Ermittlung des zukünftigen Bedarfs oder der zukünftigen Nachfrage an Gewerbeflächen ist für die Akteure in der kommunalen Politik und Verwaltung von hoher Relevanz als Grundlage einer nachhaltigen kommunalen Gewerbepolitik. **Die zukünftige Nachfrage nach Gewerbeflächen kann jedoch nur sehr bedingt mit statistischen Verfahren prognostiziert werden**, da das hierfür maßgebliche zukünftige Nachfrageverhalten der Marktteilnehmer von zahlreichen Faktoren abhängig ist, die sich einer gesicherten statistischen Analyse und Prognose entziehen (z.B. branchenspezifische Entwicklungen auf dem Weltmarkt, Entwicklungen des Kapitalmarktes, technologische Entwicklungen, einzelbetriebliche Entwicklungen, öffentliche Förderungen, Verfügbarkeit und Preisniveau von Bauland am untersuchten Standort sowie an konkurrierenden Standorten, Fachkräfteverfügbarkeit, politisch-planerische Rahmenbedingungen im Prognosezeitraum).

Alle gängigen Prognosemodelle zur Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs haben dementsprechend Schwachstellen. In der Praxis werden neben reinen Trendfortschreibungen deshalb auch des Öfteren verschiedene Modelle in Kombination angewandt, um eine größere Sicherheit bei der Ermittlung der zukünftigen Nachfrage bzw. des zukünftigen Bedarfs zu erreichen. Im Rahmen der vorliegenden Studie wurden vorhandene Ansätze zur Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs auf kommunaler und regionaler Ebene erhoben, dargestellt und analysiert. Die Methoden konzentrieren sich auf gewerbliche Bauflächen, nicht differenziert nach Gewerbe- und Industriegebieten. Sonder- und Mischgebiete bleiben außer Betracht.

Folgende Fragen lagen der Analyse zugrunde:

- Welche Prognosemodelle werden aktuell in Deutschland und ausgewählten anderen Staaten auf welcher räumlichen Ebene, von wem und in welchen Anwendungsfällen verwendet?
- Welche Daten und Variablen werden den Modellen zugrunde gelegt?
- Inwieweit sind diese Modelle für eine Anwendung in Baden-Württemberg im Rahmen der Flächenbedarfsermittlung für die Bauleitplanung geeignet?

Flächenbedarfsermittlung auf der Grundlage von Annahmen zur Entwicklung der Beschäftigten und der Betriebsstätten

Von einem prognostizierten Angebot an Arbeitskräften wird auf einen Bedarf an Gewerbeflächen geschlossen. Dem liegt die Annahme zugrunde, dass ein Reservoir an Arbeitskräften zu einem dementsprechenden Angebot an Arbeitsplätzen führt. Diese Methodengruppe wird recht häufig verwendet, insbesondere in kleineren und mittelgroßen Gemeinden.

Es wird die Bevölkerungs- bzw. Erwerbspersonenentwicklung bis zu einem Zieljahr, ggf. kombiniert mit einer Arbeitsplatzprognose in Verbindung mit Flächenkennziffern, betrachtet. Daraus wird eine zusätzlich bereitzustellende Flächenquantität errechnet.

Die der Methode zugrunde liegende Annahme, dass ein Angebot an Arbeitskräften automatisch eine entsprechende Nachfrage hiernach durch entsprechende Arbeitsplätze nach sich zieht, ist empirisch nicht nachweisbar und deshalb kritisch zu sehen. Regionen mit einer hohen Arbeitslosenquote und umfangreichen Reserven an Gewerbeflächen zeigen die Grenzen dieses Ansatzes auf.

Berechnung basierend auf aktuellen Einwohnerzahlen

Beispiel Flächennutzungsplan 2020 Stadt Biberach a. d. Riß und Umlandgemeinden

<i>Anwendungsfall</i>	Flächennutzungsplanung
<i>Akteure</i>	Verwaltung
<i>Räumliche Ebene</i>	Mehrere Gemeinden / Verwaltungsgemeinschaft
<i>Zugrunde gelegte Daten</i>	basierend auf aktuellen Einwohnerzahlen
<i>Beschreibung / Besonderheiten</i>	12-20 ha /10.000 EW für einen Zeithorizont von 10 Jahren „Errechnete Werte werden als Rahmen angesehen (der vom RP akzeptiert wird). Gemeinden weisen Flächen in eigener Verantwortung je nach Eignung, Verfügbarkeit und Nachfrage aus.“ (FNP 2020 Verwaltungsgemeinschaft Biberach, S. 24f).
<i>Berücksichtigung vorhandener innerer Potentiale?</i>	Nein, „...da lediglich in Biberach sog. Konversionsflächen in geringem Umfang vorhanden sind.“ Keine Angaben zur Verfügbarkeit / Aktivierbarkeit von Flächenpotenzialen.

Beispiel Flächennutzungsplan Stadt Bad Schussenried, Zieljahr 2015

<i>Anwendungsfall</i>	Flächennutzungsplanung
<i>Akteure</i>	Verwaltung / Planungsbüro
<i>Räumliche Ebene</i>	Gemeinde
<i>Zugrunde gelegte Daten</i>	basierend auf aktuellen Einwohnerzahlen
<i>Beschreibung / Besonderheiten</i>	<p>„Richtwert ist die Annahme eines durchschnittlichen Gewerbeflächenbedarfs von 0,5 bis 2,0 ha pro 1.000 Einwohner.“ (ohne Angaben zum Zeithorizont). Da die Stadt zukünftig verstärkte Anstrengungen zur Schaffung von neuen Arbeitsplätzen anstrebt wird der obere Wert von 2,0 ha angenommen.“</p> <p>(Flächennutzungsplan Stadt Bad Schussenried, Zieljahr 2015, S.101)</p>
<i>Berücksichtigung vorhandener innerer Potentiale?</i>	<p>Noch nicht in Anspruch genommene Baugrundstücke im Geltungsbereich bestehender Bebauungspläne wurden ermittelt und in der Gesamtbilanz berücksichtigt.</p> <p>Keine Angaben zur Verfügbarkeit / Aktivierbarkeit von Flächenpotenzialen.</p>

Berechnung basierend auf prognostizierten Einwohnerzahlen

Beispiel Flächennutzungsplan 2025, Gemeindeverwaltungsverband Steinheim - Murr

<i>Anwendungsfall</i>	Flächennutzungsplanung
<i>Akteure</i>	Verwaltung / Planungsbüro
<i>Räumliche Ebene</i>	Mehrere Gemeinden / Verwaltungsgemeinschaft
<i>Zugrunde gelegte Daten</i>	Wohnbauflächenbedarf
<i>Beschreibung / Besonderheiten</i>	<p>„... ist vor allem eine kleinräumige Bedarfsprognose über den Planungszeitraum von 15-20 Jahren mit sehr großen Unsicherheiten behaftet. Aus diesem Grund wird bei der Fortschreibung bis 2025 auf eine auf die spezifische Situation des GVV Steinheim-Murr bezogene Bedarfsermittlung für Gewerbebauflächen verzichtet. Die Bedarfsvorausschätzung erfolgt in Anlehnung an den im Abschnitt C 4.1 vom VRS genannten Berechnungsansatz des Regional-</p>

	plans 2020 von ca. 50 % des Wohnbauflächenbedarfs.“ (Flächennutzungsplan 2025 Gemeindeverwaltungsverband Steinheim Murr, S.40)
<i>Berücksichtigung vorhandener innerer Potentiale?</i>	Abzüglich Reserven in FNP und Gewerbebauflächenreserven in rechtskräftigen Bebauungsplänen und im Siedlungsbestand. Flächen werden hinsichtlich ihrer voraussichtlichen Verfügbarkeit innerhalb des Planungszeitraums bis 2025 eingestuft.

Beispiel Flächennutzungsplan GVV Winnenden und Gemeinde Berglen

<i>Anwendungsfall</i>	Flächennutzungsplanung
<i>Akteure</i>	Verwaltung / Planungsbüro
<i>Räumliche Ebene</i>	Mehrere Gemeinden / Verwaltungsgemeinschaft
<i>Zugrunde gelegte Daten</i>	Prognostizierte Einwohnerzuwachs (davon 50% als zukünftig Beschäftigte) Beschäftigtendichte je ha Bruttogewerbebauland
<i>Beschreibung / Besonderheiten</i>	„Basis für die Prognose bildet der prognostizierte Einwohnerzuwachs für den Planungszeitraum, wobei 50% davon als künftige Beschäftigte angenommen werden. ... Um den durch die Pendlerbewegungen erzeugten Verkehrsbelastungen entgegenwirken zu können wird für (...) ein "Pendlerbonus" berücksichtigt. Dabei handelt es sich um zusätzliche Gewerbebauflächen, die notwendig werden, um die Zahl der Auspendler im Planungszeitraum um 5% zu reduzieren. ... Die den Berechnungen zugrunde gelegte durchschnittliche Beschäftigtendichte von 73 Beschäftigten/ha Bruttogewerbebauland wurde empirisch durch eine Umfrage ermittelt.“ (Erläuterungsbericht Flächennutzungsplan GVV Winnenden und Gemeinde Berglen, 2005, S 39.ff) (Hinweis: Methodisch wurde nicht berücksichtigt, dass nicht alle Erwerbstätigen auf GE/GI-Flächen arbeiten).
<i>Berücksichtigung vorhandener innerer Potentiale?</i>	„Wie bei den Wohnbauflächen werden auch bei den gewerblichen Bauflächen die bestehenden Baulücken rechnerisch berücksichtigt. Mit Hilfe des Baulückenkatasters der Stadt Winnenden konnte eine Zuführungsrate von 70 % für den Planungszeitraum ermittelt werden.“ (S 41.).

Berechnung basierend auf Prognosen zu sozialversicherungspflichtig Beschäftigten und Annahmen zu Betriebsverlagerungen

Bei diesen Prognosemethoden werden Hochrechnungen bzw. Extrapolationen auf der Basis von Vergangenheitsdaten eines Stützzeitraumes und bisheriger Trends der Flächennachfrage, z.B. Baufertigstellungsstatistik, Kaufpreissammlungen und Immobilienberichte, durchgeführt. Wegen der Korrelationen dieser Größen mit übergeordneten Prozessen, die nicht prognostiziert werden, ist diese Methode als untauglich für einen Bedarfsnachweis zu betrachten.

Hier werden vor allem das GIFPRO-Modell (Gewerbe- und Industrieflächenprognose) und dessen Anpassungen und Weiterentwicklungen angewandt. In diesem Modell werden Annahmen zu Wahrscheinlichkeit und Häufigkeit bestimmter Anlässe der Gewerbeflächennachfrage, wie Gründungen, Neuansiedlungen und Verlagerungen, getroffen. Bezugsgröße sind die aktuellen und prognostizierten Beschäftigungszahlen. Unter Zugrundelegung bestimmter Flächenkennziffern, ggf. differenziert nach Branchen, Qualifikationen und weiteren Merkmalen, wird der Gewerbeflächenbedarf dann quantifiziert.

Als problematisch ist dieser Ansatz insbesondere bei kleinen Fallzahlen zu betrachten, wenn bspw. Wahrscheinlichkeiten für betriebliche Veränderungen weniger Betriebe einer Branche prognostiziert werden. Ein zentrales Problem stellt auch die Datengrundlage dar, da hierzu entsprechende räumlich und nach Branchen differenzierte Daten sowohl für Betriebe als auch für Beschäftigte weitestgehend fehlen.

Beispiel Flächennutzungsplan Stadt Weinheim

<i>Anwendungsfall</i>	Flächennutzungsplanung
<i>Akteure</i>	Verwaltung / Planungsbüro
<i>Räumliche Ebene</i>	Stadt / Gemeinde
<i>Zugrunde gelegte Daten</i>	Prognose sozialversicherungspflichtig Beschäftigter (Entwicklung analog Bevölkerungszuwachs) Annahmen zu Verlagerungen (Verlagerungsquote) Flächenkennziffer
<i>Beschreibung / Besonderheiten</i>	„Die Basis der gewerblichen Bauflächenprognose für den Flächennutzungsplan der Stadt Weinheim bildet daher der Bedarf aus zu erwartender Zunahme an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (gleichbleibende Beschäftigungsquote bei zu erwartetem Bevölkerungszuwachs). ...der Bedarf aus zu erwartenden Verlagerungen von bestehenden Arbeitsplätzen z.B. aus Gemengelagen oder auf Grund von Erweiterungsabsichten, die am bisherigen Standort nicht befriedigt werden können. (Verlagerungsquote von 0,75 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten pro Jahr.) ...

	<p>Für den ermittelten Zuwachsbedarf sowie den Bedarf aus Verlagerungen wird eine Flächenkennziffer von durchschnittlich 243 m² je Beschäftigten in Ansatz gebracht.“</p> <p>(Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan der Stadt Weinheim, S.57)</p>
<i>Berücksichtigung vorhandener innerer Potentiale?</i>	Berücksichtigung der bestehenden Reserven in FNP, sonst nein

Berechnungen basierend auf aktuellen Weiterentwicklungen des GIFPRO Modells

Beispiel Gewerbeflächenstudie Karlsruhe

<i>Anwendungsfall</i>	<p>Vorbereitung Fortschreibung Flächennutzungsplan</p> <p>Herstellung von Markttransparenz</p>
<i>Akteure</i>	Stadt Karlsruhe zusammen mit dem Nachbarschaftsverband Karlsruhe / Planungsbüro
<i>Räumliche Ebene</i>	Verwaltungsgemeinschaft
<i>Zugrunde gelegte Daten</i>	<p>Trendberechnung zu sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in verschiedenen Wirtschaftszweigen</p> <p>Flächenkennziffer, Neuansiedlungsquote, Verlagerungsquote, Wiedernutzungsquote von Brachflächen differenziert nach unterschiedlichen Standorttypen</p> <p>Einzelberechnung für jede Standortgemeinde</p>
<i>Beschreibung / Besonderheiten</i>	<p>Der Flächenbedarf wird nicht nur als Gesamtzahl dargestellt, sondern differenziert für unterschiedliche Standortanforderungen. „Wichtiger als die quantitative Erweiterung erscheint die Sicherstellung eines ausreichenden Angebotes an qualifizierten Flächen für die unterschiedlichen Unternehmenstypen.“ (S.114)</p>
<i>Berücksichtigung vorhandener innerer Potentiale?</i>	<p>Ermittlung und Berücksichtigung von Flächenpotenzialen als</p> <ul style="list-style-type: none"> - freie Flächen in bestehenden Gewerbegebieten, - Flächenangebote in Form von aktuellen Projektentwicklungen und - Flächenpotenziale in Form von Planflächen im FNP, die bislang noch nicht entwickelt wurden. <p>Bilanzierung nicht nur von Quantitäten sondern auch unter Berücksichtigung von Qualitäten.</p>

Hochrechnungen bzw. Extrapolation auf der Basis von Vergangenheitsdaten

Flächennutzungsplan Neu-Ulm 2025

<i>Anwendungsfall</i>	Flächennutzungsplanung
<i>Akteure</i>	Verwaltung
<i>Räumliche Ebene</i>	Stadt / Gemeinde
<i>Zugrunde gelegte Daten</i>	Verkaufsfälle für gewerblich nutzbare städtische Neubaugrundstücke + Wiedernutzung brachgefallener Grundstücke (Berücksichtigung des privaten Grundstücksmarktes).
<i>Beschreibung / Besonderheiten</i>	Die Entwicklung der Vergangenheit wurde anhand der getätigten Verkäufe der Stadt erfasst. Um Phasen wirtschaftlicher Krisen und auch Hochkonjunkturphasen auszugleichen, wurde eine Zeitreihe von über 30 Jahren gewählt.
<i>Berücksichtigung vorhandener innerer Potentiale?</i>	Die Wiedernutzung gewerblicher Potenziale im Innenbereich (Brachflächen, Bestandsobjekte) wird ebenfalls als Fortschreibung aus der Vergangenheit erfasst (keine Bestandsaufnahmen von Flächenpotenzialen).

Bei Extrapolationen werden Daten der Vergangenheit werden ohne Berücksichtigung von Rahmenbedingungen, Struktur- und Niveaueffekten in die Zukunft extrapoliert. Da keine Kausalitäten berücksichtigt werden, ist dieses Verfahren als völlig unzureichend für eine Flächenbedarfsermittlung einzuschätzen.

Feldforschung/Empirie

Berechnung basierend auf der Befragung Unternehmen oder Betriebsstätten

Bei dieser Form der Bedarfsermittlung werden die Unternehmen (i.d.R. ortsansässige Betriebsstätten) nach ihren Einschätzungen zu ihrem eigenen Flächenbedarf befragt.

Beispiel Flächennutzungsplan 2025 Rheinfelden-Schwörstadt

<i>Anwendungsfall</i>	Flächennutzungsplanung
<i>Akteure</i>	Verwaltung / Planungsbüro
<i>Räumliche Ebene</i>	Verwaltungsgemeinschaft
<i>Zugrunde gelegte Daten</i>	Ergebnisse der schriftlichen Betriebsbefragung nach zukünftigen zusätzlichen Flächenbedarf / Flächenbedarf wg. Verlagerungsabsichten
<i>Beschreibung / Besonderheiten</i>	Gesamter Flächenbedarf setzt sich zusammen aus: <ul style="list-style-type: none">- Bedarf für ansässige Betriebe laut schriftlicher Befragung (33% der ansässigen Betriebe)- Bedarf für ansässige Betriebe, die nicht geantwortet haben. (Schätzung, nicht methodisch hergeleitet)- Bedarf für Neuansiedlungen (Schätzung, nicht methodisch hergeleitet)
<i>Berücksichtigung vorhandener innerer Potentiale?</i>	In Form von gewerblichen Baulücken- und Innenentwicklungspotenzialen (betriebliche Erweiterungsflächen sind nicht berücksichtigt) und gewerblichen Reserven in Bebauungsplänen (Erläuterungsbericht, S. 101ff)

Dieser empirische Ansatz ist bei fachlich korrekter Anwendung und repräsentativem Rücklauf geeignet, um wesentliche Aspekte des endogenen Gewerbeflächenbedarfes für einen kurz- bis mittelfristigen Zeitraum eingrenzen zu können.

Kombinierte Methoden

Berechnung basierend auf Betriebsbefragung und GIFPRO-Modell

Beispiel: Flächennutzungsplan 2015 Verwaltungsgemeinschaft Friedrichshafen-Immenstaad

<i>Anwendungsfall</i>	Flächennutzungsplanung
<i>Akteure</i>	Verwaltung / Planungsbüro

<i>Räumliche Ebene</i>	Verwaltungsgemeinschaft
<i>Zugrunde gelegte Daten</i>	<p>Schriftliche Betriebsbefragung</p> <p>Modellrechnung nach GIFPRO, auf der Basis von:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gewerbeflächen beanspruchende Beschäftigte (=sozialversicherungspflichtig Beschäftigte), unterschieden nach Branchen) - Flächenkennziffer (225 qm je Arbeitsplatz) <p>Neuansiedlungsquote (0,15%), Verlagerungsquote (0,7%), Freisetzungquote für wiedernutzbare Flächen (0,7%, davon jedoch nur 25% wiedernutzbar im Planungszeitraum)</p>
<i>Beschreibung / Besonderheiten</i>	<p>Die Ermittlung der Nachfrage nach industriell / gewerblich nutzbaren Flächen basiert auf zwei sich ergänzenden methodischen Ansätzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - einer schriftlichen Umfrage aller gewerbeflächenrelevanter Betriebe - einer ergänzenden modelltheoretischen Berechnung auf der Basis der Beschäftigtenzahlen der gewerbeflächenrelevanten Branchen (mit und ohne Großunternehmen) <p>Der Flächenbedarf aus Verlagerungen wurde entsprechend der Ergebnisse der Betriebsbefragung quantifiziert, der Flächenbedarf für Neuansiedlungen entsprechend der GIFPRO Berechnung (Berechnung ohne Berücksichtigung der ansässigen Großbetriebe).</p>
<i>Berücksichtigung vorhandener innerer Potentiale?</i>	Kurzfristig verfügbare gewerbliche Flächenpotenziale in bestehenden oder in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne + Potentiale in Mischnutzungsflächen.

Beispiel: Wirtschaftsflächenkonzept Heidelberg

<i>Anwendungsfall</i>	Stadtentwicklungsplanung
<i>Akteure</i>	Verwaltung / Planungsbüro
<i>Räumliche Ebene</i>	Stadt
<i>Zugrunde gelegte Daten</i>	<p>Entwicklung Einwohner</p> <p>Entwicklung sozialversicherungspflichtig Beschäftigte</p>
<i>Beschreibung / Besonderheiten</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Modellrechnung nach GIFPRO - Schriftliche Betriebsbefragung

	<ul style="list-style-type: none"> - Ergänzende modelltheoretische Berechnungen auf der Basis der Beschäftigtenzahlen der gewerbeflächenrelevanten Branchen - Differenzierung nach verschiedenen Entwicklungspfaden von Wirtschaftsgruppen - Expertengespräche - Berücksichtigung der Affinität der Unternehmenstypen zu Standorttypen - Bildung komplexer Szenarien
<i>Berücksichtigung vorhandener innerer Potentiale?</i>	Kurzfristig verfügbare gewerbliche Flächenpotenziale in bestehenden oder in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne + Potentiale im FNP

Die Kombination des GIFPRO-Modells mit der Erhebung lokaler betrieblicher Flächenbedarfe kann einen Teil der Datenlücken des Modells schließen. Eine belastbare Grundlage mit Zeitreihen kann bei einmaliger Anwendung jedoch nicht geschaffen werden. Das statistische Problem der kleinen Zahl kann bei der Anwendung in kleinen und mittelgroßen Gemeinden nicht gelöst werden.

Regionale Prognosen

Kombination von Berechnungen, basierend auf Unternehmensbefragungen und GIFPRO-Modell

Gewerbeflächenbedarf der Region Bodensee-Oberschwaben - Prognose des Bedarfs bis 2020

<i>Anwendungsfall</i>	Als Anlass für die Untersuchung werden zunehmende Schwierigkeiten genannt, Flächen für Produktion, Logistik, Großhandel und Baugewerbe – deren Aktivitäten jeweils auch mit Emissionen verbunden sind – in der Region auszuweisen.
<i>Akteure</i>	IHK / Planungsbüro
<i>Räumliche Ebene</i>	Regional
<i>Zugrunde gelegte Daten</i>	<p>Schriftliche Betriebsbefragung zu dem Flächenbedarf für die nächsten 5 Jahre, ca. 13% Rücklauf (wird als repräsentativ gewertet). Es findet kein Vergleich zwischen Stichprobe und Grundgesamtheit statt.</p> <p>Der in der Befragung artikulierte Flächenbedarf wird, um den 10-Jahres-Wert zu errechnen, verdoppelt und als Gesamt-Prognose dargestellt.</p>

	<p>Extrapolation der Mittelwerte der Baufertigstellungsstatistik je Landkreis aus den letzten 10 Jahren. Annahme GRZ 0,4 plus 20% Erschließung.</p> <p>Modellrechnung nach GIFPRO, auf der Basis von:</p> <p>Gewerbeflächen beanspruchende Beschäftigte (=sozialversicherungspflichtig Beschäftigte), unterschieden nach Branchen), Flächenkennziffer (244 qm je Arbeitsplatz)</p> <p>Flächenkennziffer, Neuansiedlungsquote, Verlagerungsquote, Wiedernutzungsquote von Brachflächen differenziert nach unterschiedlichen Standorttypen und Landkreisen</p> <p>Einzelberechnung für jeden Landkreis</p>
<i>Beschreibung / Besonderheiten</i>	<p>Die Prognose erfolgt durch das Gewerbe- und Industrieflächenprognosemodell GIFPRO. Alternativ und zur „Kontrolle“ wird eine Prognose auf der Grundlage der Baufertigstellungsstatistik für Werkstatt- und Fabrikgebäude erarbeitet. Auf der Basis einer Zeitreihe (jährliche Nutzfläche, Zahl der Vorhaben) erfolgt eine Extrapolation der Entwicklung für den Prognosezeitraum. Eine weitere alternative Nachfrageprognose erfolgt durch die Befragung der Betriebe nach ihrem Flächenbedarf.</p> <p>Allgemeine Aussagen zu nachgefragten Qualitäten resultierend aus der Betriebsbefragung. Keine Ableitung planerischer Handlungsfelder.</p>
<i>Berücksichtigung vorhandener innerer Potentiale?</i>	Keine Bilanzierung innerhalb der Studie, aber ergänzende Erhebung durch den Regionalverband

Die Untersuchung des Gewerbeflächenbedarfes auf regionaler Ebene kann wichtige grundlegende Hinweise für die regionale Ebene erbringen. Belastbare räumlich differenzierte Aussagen auf Gemeindeebene wären nur bei einer Weiterentwicklung des Modells mit einer vernetzten Betrachtung von Teilräumen möglich. Diese vernetzte Betrachtung ist in Rechenmodellen nicht valide abzudecken. Erkenntnisse zum Verhalten eines Betriebstyps, die empirisch aus der Vergangenheit abgeleitet werden können, lassen sich nicht mit ausreichender Validität auf das zukünftige Verhalten einer kleineren Zahl von Betrieben übertragen.

4.2 Ergebnisse der Befragung und des Expertenworkshops zu Modellen zur Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs

Ergänzend zu der Quellenrecherche wurde im Frühjahr und Frühsommer 2014 eine schriftliche Expertenbefragung zu Anforderungen, Erfahrungen und Vorschlägen zur Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs durchgeführt. Ergänzend erfolgten Telefoninterviews zur Vertiefung ausgewählter Hinweise und Anregungen. Die schriftliche Befragung wurde reflektiert und ergänzt um die Diskussion der Thematik im Rahmen des Expertenworkshops am 11. Juli 2014 in den Räumen des MVI.

Im Folgenden werden zunächst einige Impressionen aus den Befragungen und den ergänzenden Telefoninterviews zum Thema „Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfes“ wiedergegeben:

- „Hoher Aufwand“
- „Keine geeigneten Methoden/Modelle bekannt“
- „Unserer Dienststelle fehlt der fachliche Hintergrund“
- „Wir arbeiten mit Trendverlängerungen aus der Vergangenheit“
- Mangelnde Datenlage, oft Haltung: „5 ha vorhalten ist gut“
- Lokale Branchenstruktur sollte berücksichtigt werden
- Oft Betriebsbefragungen als Grundlage „Befragungen sind oft situativ und konjunkturrell geprägt“
- „GIFPRO schwer nachvollziehbar“,
- „Unternehmerische Entscheidungen sind individuell und nicht vorhersehbar“
- Wegen unternehmerischer Einzelentscheidungen ist eine kommunale Angebotsplanung die Regel
- Befürchtet werden zum Teil falsche, interessengeleitete Angaben von befragten Unternehmen
- Verschiedene Entwicklungsgeschwindigkeiten von Unternehmen derselben Branche erschweren eine Prognose
- „Starke Konjunkturabhängigkeit der Flächennachfrage, deshalb kaum vorhersagbar“
- Regional bedeutsame Großvorhaben sind mit Prognosemodellen nicht zu erfassen
- „Sinnvoll wäre ein Methodenmix aus Prognose und Erfahrungswerten“
- IHK, HK, Gewerbevereine, Wirtschaftsförderer, Projektentwickler sollten einbezogen werden
- Problem des zu langen Prognosezeitraumes beim FNP
- Allgemein Skepsis bzgl. formalisierter Verfahren
- „Regelmäßige Kommunikation mit Betrieben wichtig“
- Kontinuierliche Datenermittlung, Monitoring, Angebots- und Nachfragelisten führen
- Pauschale Ansätze nicht sinnvoll, lokale Besonderheiten berücksichtigen, szenarische Betrachtungen wären sinnvoll
- „Externe Fachbüros machen das“
- „Hauptsache, das Ergebnis ist das politisch gewollte“
- „Da es ein ausdifferenziertes Angebot an Wirtschaftsflächen braucht, um Bedarfe der Wirtschaft bedienen zu können und Entwicklungsmöglichkeiten zu steuern, ist ein erheblicher, nach Lage, Größe, Qualität, Konditionen, Auflagen, Nutzungen etc. differenzierter Angebotsüberhang notwendig.“
- Nachsteuerungsmöglichkeiten bei Flächenangeboten erforderlich, Flexibilität, „richtige Bedingungen schaffen“
- Effektive Flächennachfrage auch von politischen Entscheidungen zur Baulandbereitstellung abhängig. Bedarf und Nachfrage sollten unterschieden werden.

Im Rahmen des Expertenworkshops am 11. Juli 2014 wurden folgende Hinweise zum Thema Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs gegeben:

- Eine Ergänzung der Überlegungen zu Grundstücksflächen bzgl. der darauf zu realisierenden Geschossflächen wäre interessant.
- Bessere Flächenausnutzung ist in politischer Diskussion, bspw. „Parkhäuser statt Parkplätze“. Mehrgeschossige Produktion funktioniert nur bei hoher Wertschöpfung je

- Flächeneinheit bzw. wenn Betriebe an den Standort gebunden sind (Notlage) und Produktionsmittel nicht zu schwer für Nutzungen in Obergeschossen sind.
- Lokalspezifische und kleinräumige Betrachtungen sind zusätzlich wichtig.
 - Analysen und Prognosen sollten pragmatisch erfolgen: Zeithorizont nicht mehr als 5-7 Jahre.
 - Differenzierte Betrachtung von Verdichtungsräumen und ländlichen Räumen unter Berücksichtigung der jeweiligen Entwicklungsdynamik erforderlich.
 - Hohe Dynamik bei Innenentwicklungspotenzialen: Zu- und Abgänge beobachten und berücksichtigen.
 - „Wir warten auf Google, aber eine Spedition kommt“: Produktions- und Verteillogistik ist wichtig für wirtschaftliche Entwicklung und „darf nicht immer verteufelt werden“.
 - „Interkommunale Gewerbegebiete sind i.d.R. nur ein Überlaufventil“
 - Kommunale Flächenvergabe erfolgt bei Flächenknappheit und Nachfrageüberhang z.T. strategisch. Bspw. Karlsruhe setzt auf Qualität statt Ausverkauf städtischer Flächen. Abgewiesenen Unternehmen kann oft mit Flächen aus Kartei mit privaten Eigentümern geholfen werden.
 - Das Land sollte Anreize schaffen, statt hoheitliche Eingriffe vorzunehmen: „Wurst am Haken, sonst mauern die Kommunen“.
 - Wirtschaftsförderung sollte verstärkt auf regionaler Ebene erfolgen. Kommunen sollten zur Zusammenarbeit angeregt werden. Hierzu sind Servicestellen auf überlokaler Ebene bzw. ein Regionalmanagement erforderlich. Dafür gibt es bisher zu wenige gute Beispiele. Wunsch: Erfahrungen zusammenstellen und Standards entwickeln (was passt für welche Raumschaft?).
 - Verknüpfung von Bedarfsermittlung mit regionalplanerischer Funktionszuweisung ist sinnvoll. Schwierigkeiten: Manchmal unterschiedliche Raumkategorien in einer Raumschaft bzw. Festlegungen von gewerblichen Schwerpunkten und Eigenentwicklungsgemeinden in einer Raumschaft. Konsequenz: Eine Prognose auf regionaler Ebene wird erschwert.
 - Blick in die Vergangenheit ist als ergänzende Information aufschlussreich, differenzierte Daten fehlen jedoch. Bedarfsermittlung kann sich auch auf die Betrachtung der letzten 10 Jahre stützen: Welche Flächen wurden an welchen Standorten mit welchen Qualitäten verkauft und genutzt? Hierfür die Statistik nutzen (Beispiel Kreis Ludwigsburg, Untersuchung im Bereich A 81 ab 2010).
 - Qualitative Informationen zu Flächenreserven in FNP und B-Plänen sind oft vorhanden, aber nicht aufbereitet. In kleinen Gemeinden sind wesentliche Informationen oft nicht verschriftlicht, sondern vielfach aber nur in den Köpfen der Bürgermeister gespeichert. Wie können diese Informationen breiter verfügbar gemacht werden?

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Experten sowohl auf regionaler als auch auf kommunaler Ebene sehr unterschiedliche Kenntnisstände und Einschätzungen zur Thematik der Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfes haben. Die Erfahrungshintergründe reichen von einfachen Trendverlängerungen und Schlichtkorrelationen über eigene methodische Versuche bis hin zur Anwendung hochkomplexer Prognosemodelle durch beauftragte Gutachter, deren Plausibilität oft nicht adressatengerecht ist. In einigen Fällen werden Prognoseergebnisse fälschlicherweise als probabilistische Aussagen mit definierter Eintreffwahrscheinlichkeit interpretiert und nicht als Grundlagen für politische und planerische Entscheidungen.

Gemeinsam ist den Befragten ein Unbehagen gegenüber komplexen Prognosemodellen, die als „Black Box“ empfunden werden. Ebenso wird die im Rahmen der Flächennutzungsplanung

geforderte zeitliche Reichweite von ca. 15 Jahren allgemein als nicht methodisch abdeckbar und praktikabel empfunden.

4.3 Zwischenfazit zu den in der Praxis angewandten Methoden und Modellen zur Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs

Berechnungen auf der Grundlage von Einwohnerzahlen

- Es existieren zahlreiche Berechnungen auf der Grundlage von Bevölkerungsprognosen. Damit wird der zukünftige Gewerbeflächenbedarf meist stark überschätzt.
- Diese Berechnungsmethode ist mangels belastbarer Kausalbeziehungen der Prognosegrößen unbrauchbar. Sie sollte nicht angewandt werden.

GIFPRO und angelegte Methoden:

- Bei GIFPRO-Modellen wurden in den letzten Jahren unterschiedliche Anpassungen und Weiterentwicklungen vorgenommen. Gutachter rechnen mit variierenden Methoden und eigenen Kennzahlen. Die Ergebnisse sind deshalb nur schwer vergleichbar.
- Die in den Rechenmodellen verwendeten Kennziffern (Flächenkennziffern, Neuansiedlungsquoten, Verlagerungsquoten, Wiedernutzungsquoten von Brachflächen) schwanken zwischen den Anwendern sehr stark. Die empirische Basis ist als problematisch zu betrachten.
- Der Flächenbedarf wird mit der GIFPRO-Methode oder angelegten Berechnungswegen tendenziell überschätzt, insbesondere wenn einzelne größere Betriebe aus Wachstumsbranchen mit vielen Beschäftigten die Berechnungen dominieren.
- Gemeindespezifische Rahmenbedingungen können in der Modellrechnung in der Regel nicht ausreichend abgebildet werden. Die Grundmenge an Betrieben ist bei kleinen räumlichen Einheiten zu gering für probabilistische Aussagen.
- Am Ende steht eine oder mehrere Zahl(en). Es werden meistens nur wenige, pauschale Aussagen zur Qualität der neu auszuweisenden gewerblichen Flächen gemacht.

Hochrechnung auf der Basis von Vergangenheitsdaten:

- Entwicklungen der Vergangenheit werden „nur“ fortgeschrieben. Eine Fortschreibung in die Zukunft ist nicht kausal abgeleitet und nicht methodisch begründet.
- Indikatoren, wie beispielsweise die Baufertigstellungsstatistik, erfassen nicht den gesamten Umfang der Inanspruchnahme gewerblicher Flächen (da keine Grundstücksflächen erhoben werden). Sie sind als ergänzende Kontrollgröße brauchbar, nicht aber um die zukünftige Nachfrage abzuschätzen.
- In den untersuchten Fallbeispielen wurden oft nur kommunale Flächenverkäufe des Referenzzeitraumes herangezogen. Der private Grundstücksmarkt sollte zwingend als Analysegrundlage mit einbezogen werden.

Feldforschung durch schriftliche Betriebsbefragungen:

- Diese Methode stellt meistens nur eine „Momentaufnahme“ dar. Notwendig wären ein ergänzender regelmäßiger Dialog mit den Flächennachfragern bzw. turnusmäßige Befragungen als Paneel (z.B. in 2-Jahres-Intervallen).
- Die Repräsentativität, Validität und Aussagekraft der Befragungsergebnisse ist einer genauen Kontrolle zu unterziehen, um Fehlschlüsse zu vermeiden. Für nicht antwortende Betriebe und auch evtl. Neuansiedlungen werden teilweise zusätzliche Flächenbedarfe unterstellt, die nicht methodisch hergeleitet werden. Teilweise werden auch nur die von allen antwortenden Betrieben genannten Größen als zukünftiger Flächenbedarf genannt.
- Bei Betriebsbefragungen, die auf regionaler Ebene durchgeführt werden, fehlt offenbar die gutachterliche Nähe zu den Betrieben, um eine Plausibilitätskontrolle des Rücklaufes vorzunehmen. Qualitative Aussagen können nur sehr schematisch ausgewertet werden, die Rücklaufquoten sind oft sehr gering.
- Für Flächenbedarfsberechnungen werden in der Regel Prognosezeiträume zwischen 10 und 15 Jahren veranschlagt. Die Frage nach dem Flächenbedarf durch betriebliche Entwicklungen kann von den Unternehmen über so lange Zeiträume nicht plausibel eingeschätzt und beantwortet werden.

Berücksichtigung von Potenzialflächen:

- Die Definition von Flächenreserven wird sehr unterschiedlich gehandhabt. Es fehlen einheitliche und nachvollziehbare Standards bei der Berücksichtigung von Flächenreserven.
- Es werden unterschiedliche Methoden der Erfassung von Reserveflächen eingesetzt.
- In aller Regel werden Potenzialzugänge durch im Prognosezeitraum frei werdende Flächen vernachlässigt.

Zwischenfazit: vorhandene Prognoseansätze sind wenig geeignet zur Ermittlung des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfs

- Bei den meisten Prognoseansätzen wird nicht sauber zwischen dem Bedarf, der potenziellen und der effektiven Nachfrage nach Gewerbeflächen unterschieden. Dadurch werden die Aussagekraft und die Interpretierbarkeit der Berechnungsergebnisse stark eingeschränkt. Des Weiteren werden oftmals derartige prognostische Aussagen nicht als konditionale Aussagen unter „wenn-dann-Bedingungen“ zur Ableitung politisch-planerischer Handlungsoptionen, sondern fälschlicherweise als deterministische oder probabilistische Aussagen verstanden, die Setzungen oder Wahrscheinlichkeiten zur Zukunft beinhalten. Auch ist vielen Rezipienten der Prognoseergebnisse nicht gegenwärtig, dass nicht der Gewerbeflächenmarkt, sondern lediglich Teilaspekte einer der beiden Marktseiten (Angebot oder Bedarf/Nachfrage) unter nur teilweise definierten Annahmen modelliert werden. Konkurrenz- und Synergieeffekte benachbarter Raumschaften werden nicht berücksichtigt.

- Die „richtige“ Methode zur Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs, die allen Anforderungen gerecht wird, gibt es nicht.
- Eine rein quantitative Berechnung ist insbesondere auf kommunaler Ebene wenig sinnvoll. Dennoch werden Zahlen insbesondere für die Flächennutzungsplanung als Orientierungsgröße gefordert.
- Berechnungen können auf regionaler bzw. Landkreis-Ebene einen Beitrag zur Orientierung hinsichtlich Quantitäten leisten. Rechenmodelle müssen dazu flexibel genug sein, um strukturelle Besonderheiten und Entwicklungen abbilden zu können.
- Empirische Bedarfsermittlungen durch eine Befragung von Betriebsstätten im Plangebiet werden auf kommunaler Ebene meist nicht methodisch befriedigend durchgeführt und weiter verarbeitet. Das Verhältnis von Stichprobe zum Gesamtbedarf wird vielfach nicht thematisiert.
- Für die Berücksichtigung von Flächenreserven sollten einheitliche, nachvollziehbare Standards geschaffen werden.

4.4 Definition von Zielen und Anforderungen an Modelle zur Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs

Rahmenbedingungen

Im Rahmen ihrer Gewerbeflächenpolitik müssen die Städte und Gemeinden bei der Aufstellung oder Fortschreibung des Flächennutzungsplans die Ausweisung neuer Gewerbeflächen plausibel darstellen und die Ziele der Raumordnung beachten. Die regionale Koordination der Ausweisung von Bauflächen ist gemäß Raumordnungsgesetz Aufgabe der Landes- und Regionalplanung. Hieraus ergibt sich für eine den Grundsätzen der Nachhaltigkeit verpflichteten kommunalen Flächenpolitik zwingend die Notwendigkeit, die Flächenpolitik auf Gemeindeebene im Kontext der jeweiligen Raumschaft und ggf. der gesamten Planungsregion zu sehen und zu betreiben.

Die „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB vom 23.05.2013“ des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg gibt den Genehmigungsbehörden Hinweise für deren Genehmigungspraxis. Hier wird zu gewerblichen Flächenbedarfen u.a. festgehalten, dass ein pauschaler Flächenansatz (bezogen auf Raumkategorie/zentralörtliche Funktion, Wohnbaufläche oder Einwohnerzahl) wegen der Differenziertheit gewerblicher Bedarfsansprüche nicht geeignet ist (vgl. Anlage zu TOP 2b DB der RO (Dienstbesprechung des Wirtschaftsministeriums mit den Regierungspräsidien als höhere Raumordnungsbehörden) vom 13.11.2007). Der prognostizierte Gewerbeflächenbedarf muss daher im Einzelfall nachvollziehbar dargestellt und begründet sein.

Dazu soll aus den Planunterlagen und der Begründung ersichtlich sein:

- Darstellung nicht bebauter Misch-, Gewerbe -und Industrieflächen in Plangebieten sowie nicht bebauter und nicht genutzter Misch-, Gewerbe –und Industrieflächen im nicht beplanten Bereich einschließlich betrieblicher Reserveflächen sowie die Darlegung von deren Entwicklungspotenzialen für gewerbliche Flächennutzung sowie der Strategien zu deren Mobilisierung,

- Darstellung von Flächen mit Nutzungspotentialen für gewerbliche Anlagen in anderen Bestandsgebieten sowie deren Eignungsqualitäten, Aktivierbarkeit und Strategien zu deren Mobilisierung,
- Darstellung der Beteiligungen an interkommunalen Gewerbegebieten,
- Darstellung und Begründung des zusätzlichen Gewerbeflächenbedarfs ortsansässiger Unternehmen,
- Darstellung und Begründung des zusätzlichen Flächenbedarfs für Neuansiedlungen unter Darlegung der angewandten Berechnungsmethode der Flächenbedarfsprognose,
- Berücksichtigung regionalplanerischer Vorgaben hinsichtlich Funktionszuweisung und Obergrenzen für gewerbliche Flächen, soweit vorhanden.

Bei der Darstellung neuer gewerblicher Flächen soll in die Prüfung der Plausibilität des Bedarfs auch die überschlägige Prüfung der Entwicklungseignung dieser Flächen einbezogen werden.

Ziele und Anforderungen:

Unter Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten lassen sich je nach räumlicher Ebene unterschiedliche Zielsetzungen und Anforderungen an Methoden zur Flächenbedarfsermittlung unterscheiden:

Politische Anforderungen:

- Land:
 - Flächensparen
 - Wirtschaftliches Wachstum ermöglichen
 - Raumordnerisch steuern
- Kommunen (für Gemeinden und Kreise gleiche Ziele und Anforderungen unterstellt)
 - Flächensparen
 - Wirtschaftliches Wachstum ermöglichen
 - Wirtschaftliches Handeln der Kommune
 - Kommunale Planungshoheit sichern

Methodische Anforderungen:

- Transparenz (keine „Black Box“)
- Valide Ergebnisse
- Praktikabilität in der Handhabung
- Berücksichtigung von Festlegungen der Raumordnung
- Basierend auf allgemein verfügbaren statistischen Daten
- Transparente Abbildbarkeit von kommunalen Zielen
- Berücksichtigung der Quantitäten und der Qualitäten von Flächen
- Flexibilität, Reagibilität

Eine Ermittlung des zukünftigen Bedarfs an Gewerbebauland setzt das Aufsetzen auf Leitgrößen (Bestandsgrößen und eingrenzbar Prozesse) voraus.

Zur Ermittlung des zukünftigen Bedarfs an Wohnbauland gibt es fachlich fundierte Verfahren, zu denen in der Fachwelt weitestgehend Konsens besteht. Ausgangskomponenten der Analyse und Prognose sind die Bevölkerungszahl und -struktur nach Alter, Geschlechterproportion und Nationalität. Daraus resultiert eine aus Daten der amtlichen Statistik ableitbare Zahl und Größenstruktur privater Haushalte. Die für die Prognose relevanten Veränderungsgrößen sind dann Alterung, Zuzugsraten, Fortzugsquoten, Natalität und Mortalität sowie das Haushaltsbildungsverhalten nach Alter, Geschlecht und Nationalität. Dies wird jahrgangsweise berechnet und daraus ein normativ definierter Wohnungsbedarf abgeleitet. Dieser kann über empirisch ableitbare oder planerisch vorgegebene Flächenkennziffern in Baulandbedarfe transformiert werden. Unter Berücksichtigung von Einkommen und Einkommenselastizitäten können Nachfrageelemente methodisch hinzugefügt werden. Dies ist auf der Grundlage einer Erhebung der Innenentwicklungspotenziale und einer Einschätzung zu deren Aktivierbarkeit die Basis für eine Festlegung des Neubaulandbedarfes. Für die Berechnung des Wohnbauflächenbedarfes sind die erforderlichen Daten ausreichend aktuell und kleinräumig verfügbar.

Für Gewerbeflächen fehlen die für eine Bedarfsprognose erforderlichen Datengrundlagen weithin. Regionsspezifische Dynamiken, branchenspezifische Flächenkennziffern sowie deren Entwicklungen können mangels Datengrundlage nicht statistisch abgebildet werden.

4.5 Korridor der kommunalen und regionalen Gewerbeflächenentwicklung

Die obigen Ausführungen haben verdeutlicht, dass es auf dem Gebiet der Vorausschätzung des zukünftigen Bedarfs an Gewerbeflächen sehr unterschiedliche Einschätzungen und Vorgehensweisen gibt. Auch bzgl. der verwendeten Begrifflichkeiten ist die Handhabung sehr unterschiedlich, weshalb hier für einige zentrale Begriffe ein **Vorschlag** zur Strukturierung und besseren Verständigung unterbreitet wird:

- Lagebeurteilung: Strukturierte Erhebung und Bewertung von Flächenpotenzialen nach nachvollziehbaren Kriterien.
- Flächenbedarf: Definierter, normativer Standard: Was wird in welchem Umfang von Betrieben an Flächen benötigt werden (bspw. durchschnittlicher Bedarf an Geschoss- oder Grundstücksfläche je Beschäftigtem einer definierten Branche)?
- Nachholbedarf: Flächenbedarf, um wegen Flächenknappheit verschobene betriebliche Ansiedlungen, Verlagerungen oder Erweiterungen durchführen zu können.
- Ersatzbedarf: Bedarf für abgängige Wirtschaftsflächen, beispielweise bei Umwandlung einer Gewerbefläche in Einzelhandel.
- Zusatzbedarf (nicht Neubedarf, s.u.): zusätzlicher Bedarf, z.B. durch flächenextensive Produktionsmethoden.
- Auflockerungsbedarf: erhöhter Flächenbedarf durch Entzerrung von beengten Betriebsstätten (z.B. in Gemengelagen).
- Fluktuationsbedarf: Der Fluktuationsbedarf trägt dem Umstand Rechnung, dass ein Standortwechsel einen gewissen Umfang an verfügbaren und geeigneten Grundstücken voraussetzt. Auf dem Wohnungsmarkt wird eine Fluktuationsreserve von ca. 3 % als erforderlich angenommen.

- Minderbedarf: verringerter Flächenbedarf zur oder durch Steigerung der Flächeneffizienz.
- Nachfrage: mit Kaufkraft versehene Marktseite.
- Potenzielle Nachfrage: mit Kaufkraft versehene Marktseite. Deren tatsächliche Umsetzung hängt v.a. von Angebot ab.
- Effektive Nachfrage: mit Kaufkraft versehene Marktseite, die tatsächlich umgesetzt wird. Ein subventioniertes Flächenangebot kann somit zu einer Flächennachfrage führen, die weit über dem tatsächlichen Bedarf liegt.
- Flächenneubedarf: zukünftiger Bedarf an Flächen, der nicht durch Innenentwicklungspotenziale gedeckt werden kann.

Im Folgenden wird der Begriff **Flächenbedarf** verwendet, um auszudrücken, dass in diesem Umfang Fläche benötigt wird, um ein nachhaltiges Siedlungsflächenmanagement betreiben zu können.

Grundlage jeder perspektivischen Betrachtung muss zunächst eine sorgfältige Lagebeurteilung der Flächensituation zum Ausgangszeitpunkt der perspektivischen Betrachtungen sein.

Bedarfsberechnungsmodelle sind keine reinen Marktmodelle, da es sich beim Markt für Gewerbebauland um stark reglementierte (Planung, Subventionierung) und fragmentierte (regional, Branchen) Märkte handelt. Eine Prognose i.S.e. probabilistischen Aussage ist nur auf hoch aggregierter Ebene möglich (z.B. Bundesländer), da nur hier große Aggregate vorliegen und auf Leitgrößen aufbauend gerechnet werden kann.

Eine Prognose i.S.e. konditionalen Aussage unter definierten „Wenn-dann-Bedingungen“ ist auf lokaler Ebene rechnerisch möglich, kann stadtplanerisch und raumordnerisch aber keinen sinnvollen Lösungsbeitrag erbringen, da die lokalen Ausgangsbedingungen (Branchenbesatz, Fläche je Arbeitsplatz, Preisniveaus, ...) zu individuell sind und übergreifende Entwicklungsprozesse (Weltmarkt, Finanzmarkt, Lieferbeziehungen, Branchenentwicklung, Unternehmenspolitik, ...) nicht mit ausreichender Sicherheit prognostizierbar und in ihrer lokalen Ausprägung zu unklar für eine Prognose sind.

Der kurzfristige Gewerbeflächenbedarf ist stärker von konjunkturellen Schwankungen als von branchenstrukturellen Veränderungen abhängig. Entsprechend lassen sich Trendfortschreibungen (Baulandausweisung, Baufertigstellungsstatistiken, Veränderungsraten der Gewerbefläche pro Beschäftigtem, ...) aus der Vergangenheit in die Zukunft nicht statistisch und nicht inhaltlich begründen. Flächenbedarfsprognosen als Ableitung aus Prognosen der Erwerbsspersonen und des Erwerbsspersonenpotenzials vervielfachen die Unsicherheiten, da die Bezugsprognosen bereits mit erheblichen Unsicherheiten behaftet sind.

Quoten für Verlagerungen und Neuansiedlungen als Funktion des nach Branchen differenzierten Gewerbebestandes sind nur bei sehr großen Fallzahlen statistisch valide und argumentativ plausibel (ab Ebene Bundesland). Da Marktprozesse nur auf der Grundlage einer sehr großen Fallzahl simuliert werden könnten, fehlen für lokale Prognosen die statistischen Grundlagen. Auf der Ebene von Planungsregionen und darunter sind die Fallzahlen nicht ausreichend hoch.

Ausgewählte zu simulierende Entscheidungen wären:

- Entscheidungen der Betriebe zu Ausbau, Verlagerung, Verkleinerung, Neugründung, Neuansiedlung
- Entscheidungen der Gemeinden zu Ausweisung, Preispolitik, Vergabepolitik
- Entscheidungen der Erwerbspersonen zur Erwerbsbeteiligung nach Art und Umfang
- Entscheidungen weiterer Planungsträger
- ...

Hierzu liegen keine aktuellen und schon gar nicht für zukünftige Entscheidungsprozesse belastbaren Datengrundlagen vor.

Auch weitere Entwicklungen in Branchen und Einzelunternehmen, die Einfluss auf den Gewerbeflächenbedarf haben, lassen sich nicht prognostizieren. Hier einige Beispiele:

Branchenentwicklungen:

- Die Firma Kodak war einst führend im Bereich der Fotografie/Bildbearbeitung. In Baden-Württemberg wurden nach und nach an verschiedenen Standorten Betriebsstätten eröffnet und im Laufe der Zeit erweitert. Mit dem Niedergang des Unternehmens wurden auch die Betriebsstätten in Baden-Württemberg aufgelöst. Am früheren Kodak-Standort in Ostfildern erweitert derzeit die Firma FESTO.
- Durch die hohen Zuwachsraten des Internet-Handels werden von Unternehmen zunehmend Gewerbeflächen für Logistikzentren gesucht. Allerdings suchen diese Unternehmen häufig Flächen mittelfristig zur Miete, da sie die weitere Entwicklung nicht abschätzen können.

Veränderung bei den Unternehmen selber:

- Transformation von Unternehmen beispielsweise vom blue-collar-Betrieb zum white-collar-Unternehmen. Die Produktion wird teilweise verlagert, aber die Entwicklung ausgebaut, z.B. Verlage in Baden-Württemberg.
- Ein Großhandelsbetrieb im Landkreis Esslingen suchte Gewerbeflächen von ca. 2 ha für ein neues Logistikzentrum. Inzwischen gibt es einen Zusammenschluss mit einem anderen Unternehmen, das bereits über ein entsprechendes Logistikzentrum verfügt und mitgenutzt werden kann.
- Durch das Fehlen von Unternehmensnachfolgern gibt es eine große Zahl von Unternehmensübernahmen und Unternehmenszusammenschlüssen.

Idealtypisch wäre eine **Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs im räumlich-methodischen Gegenstromprinzip: Lokale Feldforschung und regional-analytisch zzgl. einer Modifikation durch planerisch-politische Komponenten in Form von Zu- und Abschlägen sowie räumlicher Konkretisierungen.** Hierbei können auch Anreizwirkungen zur Flächennachfrage durch Lage, Preis und Qualität von Gewerbeflächen qualitativ und in ihrer interregionalen Interdependenz berücksichtigt und ein **Korridor des wahrscheinlichen Gewerbeflächenbedarfs** gebildet werden.

Ansatz: Komponenten zur Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs

Das Institut für Stadt- und Regionalentwicklung an der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt hat zur Ermittlung des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfes das Komponentenmodell[®] entwickelt. Das im Folgenden dargelegte und vorgeschlagene Modell zur Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs ist explizit planerisch und nicht ausschließlich normativ oder statistisch-probabilistisch, also nicht an statistischen Eintreffwahrscheinlichkeiten orientiert. Es wird davon ausgegangen, dass eine kommunale und regionale Gewerbeflächenpolitik sowohl reaktive Elemente im Sinne einer Deckung plausibler Flächenbedarfe als auch aktive Elemente im Sinne einer Impulssetzung zur Förderung der regionalen und lokalen Wirtschaft benötigt. Aus dieser Logik heraus wird auch vorgeschlagen, eine durchgeführte Ex-ante-Betrachtung, die üblicherweise den Planungszeitraum des Flächennutzungsplanes von 15 Jahren umfasst, i.d.R. nach ca. 5 Jahren zu überprüfen. Derartige periodische Überprüfungen sind auch in anderen planerischen Handlungsfeldern üblich. Zum einen ist ein längerer Betrachtungszeitraum gemäß den oben dargelegten Argumenten methodisch nicht zufriedenstellend valide abzudecken. Zum anderen müssen sich durch eine periodische Bilanzierung der Flächenbedarfe mit den Flächenpotenzialen auch kommunal geforderte Flächenpotenziale, die über die Bedarfsdeckung lokaler Betriebe hinausgehen, einer Überprüfung unterziehen. Damit wird dem Flächensparziel besonders Rechnung getragen.

Da auch auf dem Gewerbeflächenmarkt das Angebot und die Nachfrage nach Flächen über Mengen, Preise und Qualitäten interagieren, kann eine periodische interkommunale Betrachtung auf der Basis eines **laufenden Monitorings** ergänzende Argumente zu den verschiedenen Komponenten des Gewerbeflächenbedarfes erbringen.

Nach räumlichen Handlungsebenen differenzierte, über Planungsebenen vertikal vernetzte Berechnungsansätze unter Berücksichtigung politischer und fachlicher Anforderungen



Quelle: Eigene Darstellung

Abbildung 2 Schema zur Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs auf lokaler und überlokaler Ebene im Gegenstromprinzip

Die bisher dargelegten Ziele und Anforderungen lassen sich zusammengefasst in einer Formel zur Ermittlung des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfs wiedergeben.

Tabelle 4 Komponentenmodell[®] des IfSR zur Ermittlung des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfs

Ermittlungsgegenstand (Betrachtungszeitraum klären, periodische Prüfung und Fortschreibung)		Kurzerläuterung	Bspw. in ha
1	Flächenpotenzial zum Ausgangszeitpunkt gesamt	Ohne betrieblich gebundene Reserveflächen, Grundlage zur Ermittlung von Nr. 2, nicht mitzurechnen	-10,0
2	Darunter aktivierbares Flächenpotenzial	Erhebungen, Dialog und Erfahrungswert aus definiertem Bezugszeitraum	-4,0
3	Zugänge an Flächenpotenzial	Im Betrachtungszeitraum zusätzlich verfügbar werdende Flächen (nicht mehr benötigte Reserveflächen, neue Branchen, Leerstände, ...)	-5,0
4	Flächenersatzbedarf	Ersatz für abgängige Gewerbeflächen, bspw. durch Umwidmung in Wohnbaufläche	+0,5
5	Endogener, empirisch plausibilisierter Flächenbedarf	Feldforschung durch Befragung lokaler Betriebsstätten nach definierter Erhebungsmethode, mit lokalen Fachleuten rückzukoppeln, ggf. Hochrechnung auf Grundgesamtheit und Betrachtungszeitraum; periodisch (bspw. alle 5 Jahre) zu wiederholen, ggf. inkl. Auflockerungsbedarf	+12,0
6	Lokale Flächenreaktionsreserve für ungeplante endogene betriebliche Flächenbedarfe	Erfahrungswerte aus einem definierten Bezugszeitraum, empirisch nachzuweisen	+2,0
7	Lokale Flächenreaktionsreserve für externe Betriebsansiedlungen	Erfahrungswerte aus einem definierten Bezugszeitraum, empirisch nachzuweisen; starke Abhängigkeit von kommunalen und raumordnerischen Zielen	+1,0
8	Lokale Impulsreserven für kommunale wirtschaftliche Gestaltungsspielräume	Plausibilität ist nachzuweisen, bspw. über zu fördernde Leitbranchen oder kommunale Projekte, wie Gründerzentren; starke Abhängigkeit von kommunalen Zielen und Aktivitäten	+2,0
9	Überlokal abgedeckter Flächenbedarf	Bspw. durch kommunale Beteiligung an interkommunalen Gewerbeflächen auf anderer Gemarkung	-3,0
10	Überlokaler Flächenbedarf, lokal abzudecken	Bspw. durch kommunale Beteiligung an interkommunalen Gewerbeflächen auf eigener Gemarkung	+5,0
Ergibt: Zusatzbedarf an gewerblichen Bauflächen im Betrachtungszeitraum		(Inter-) Kommunales Siedlungsflächenmanagement prüfen	10,5

Mit dem Komponentenmodell[©] lassen sich durch transparente Variierungen der im Rechenmodell hinterlegten Variablen verschiedene Szenarien unterschiedlicher betrieblicher und kommunaler Aktivität, Reagibilität und Aufgabenübernahme- oder -delegation im Rahmen interkommunaler Kooperationen quantitativ durchspielen und ergänzend verbal-argumentativ bewerten und qualitative Aspekte einbinden. Die Flächenbedarfsermittlung ist dabei nicht gleichzusetzen mit den daraus zu ziehenden politischen und planerischen Schlussfolgerungen. So kann einerseits ein umfangreicher zusätzlicher Flächenbedarf ermittelt werden, den die Gemeinde planerisch nicht abzudecken bereit ist. Andererseits kann auch bei einer Gemeinde, die sich nach raumordnerischen Festlegungen auf die Eigenentwicklung konzentrieren soll, durchaus ein Zusatzbedarf plausibilisiert werden, bspw. für die Ergänzung einer bereits ansässigen Betriebsstätte und komplementäre betriebliche Ansiedlungen.

Auf dieser Grundlage kann ein Korridor der Gewerbeflächenentwicklung erarbeitet, plausibilisiert und damit sowohl fachlich-methodisch als auch politisch-planerisch diskutiert werden. Dieser Korridor kann als Richtschnur für die Bauleitplanung und ein kommunales Siedlungsflächenmanagement inklusive einem begleitenden Monitoring dienen.

4.6 Fazit zu Modellen zur Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs

Die Aufarbeitung verschiedener Ansätze zur Ermittlung des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfs aus unterschiedlichen Quellen, ergänzt um Fachgespräche mit Experten aus Forschung, Beratung und der kommunalen Praxis haben gezeigt, dass es hierbei keinen Königsweg gibt. Je langfristiger und je kleinräumiger die Anforderungen formuliert werden, je unsicherer werden die Datengrundlagen und desto weniger valide werden die Berechnungsergebnisse. Für den Planungszeitraum eines Flächennutzungsplanes von ca. 15 Jahren und für die räumliche Ebene einer einzelnen Stadt oder Gemeinde können keine zufriedenstellenden Ergebnisse im Sinne einer hohen Prognosesicherheit erzielt werden.

Des Weiteren beinhaltet die kommunale Wirtschaftspolitik und damit auch die kommunale Gewerbeflächenpolitik wesentlich mehr als nur die Deckung berechneter oder festgelegter Flächenbedarfe. Vielmehr handelt es sich hier um eine notwendige kommunale Aufgabe der Daseinsvorsorge, wie u.a. in § 1 Baugesetzbuch dargelegt. Die Erfüllung dieser Aufgabe im Sinne der gesetzlichen Vorgaben erfordert eine ausreichende Gestaltungsfreiheit der Politik und Planung auf der Ebene des Landes, der Regionen und der Kommunen, um den Belangen der Wirtschaft und der Bevölkerung in Abwägung mit anderen Anforderungen gerecht werden zu können. Hierzu legt die Raumordnung des Landes für die nachfolgenden Planungsebenen Ziele, Grundsätze und Rahmenbedingungen fest.

Die vorliegende Studie schlägt aus den dargelegten Gründen vor, die Ermittlung des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfs an planerischen und politischen Handlungserfordernissen auszurichten und nicht lediglich statistisch-probabilistisch zu agieren. Als zentrale Handlungserfordernisse sind hierbei sowohl das Flächensparziel des Landes als auch das Ziel eines nachhaltigen Wirtschaftens adressiert. Der in Kapitel 4.5 dargestellte Ansatz zur Ermittlung des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfes mittels des Komponentenmodells[©] setzt deshalb an

den lokalen und regionalen wirtschaftlichen Bedingungen durch eine solide Datenrecherche sowie durch eine ergänzende schriftliche Betriebsstättenbefragung und einen kontinuierlichen Unternehmensdialog an. Diese wird durch politisch-planerische handlungsbezogene Elemente und Abstimmungen unter Berücksichtigung der Festgelungen der Raumordnung ergänzt. Alle Komponenten sind durch die jeweilige Gemeinde zur Validierung von Flächenanforderungen argumentativ zu unterlegen. Hierzu können lokale und regionale Analysen ebenso dienen, wie begründete kommunale Impulsprojekte mit Relevanz für den Gewerbeflächenbedarf. Die interkommunale und regionale Abstimmung zu Flächenbedarfen, die sich nicht alleine aus der Übernahme kommunaler Aufgaben ableiten lassen, sollte durch eine nachvollziehbare regionale Abstimmung der beteiligten Akteure belegt werden. Des Weiteren sollte während des Planungszeitraumes durch ein begleitendes Monitoring und eine periodische Fortschreibungen der Bedarfsermittlung sichergestellt werden, dass zum einen ausreichende Flächenquantitäten und Qualitäten in einer Raumschaft zur Verfügung stehen und zum anderen bei nicht bedarfsgerechten Flächenausweisungen zeitnah gegengesteuert werden kann.

5 Modul: Finanzielle Anreizsysteme für eine sparsame Ausweisung und Nutzung von Gewerbeflächen

5.1 Einführung und Übersicht zu finanziellen Anreizsystemen für eine sparsame Ausweisung und Nutzung von Gewerbeflächen

Ziel des Arbeitsmoduls Finanzielle Anreizsysteme war es, aufzuzeigen, welche Steuerungswirkung finanzielle Anreizsysteme für die sparsame Ausweisung und Nutzung von Gewerbeflächen entfalten. Ergänzend werden neue Ideen für Anreizmodelle aufgezeigt. Abschließend werden Handlungsansätze für Fördermaßnahmen bzw. für inhaltliche Neuorientierungen bestehender Fördermaßnahmen abgeleitet.

Die nachfolgenden Ausführungen basieren auf:

- einer fachbezogenen Literatur- und Internetrecherche
- der Umfrage unter allen Regierungspräsidien, Regionalverbänden, Land- / Stadtkreisen sowie Städten mit mehr als 50.000 Einwohnern
- dem Expertenworkshop vom 11. Juli 2014
- Expertengesprächen
- eigenen Erfahrungen aus verschiedenen Projekten im Bereich der Gewerbeflächenentwicklung.

Der Einsatz von finanziellen Instrumenten mit dem Ziel einer sparsamen Ausweisung und effizienten Nutzung von Gewerbeflächen erfolgt überwiegend hinsichtlich folgender **Zielsetzungen**:

- **Verbesserung der Rahmenbedingungen für eine sparsame Ausweisung / effiziente Nutzung von Gewerbeflächen** (Standortfindung, Standortdimensionierung, Standortnutzung, interkommunale Zusammenarbeit)
- **Wiedernutzung von Brach- und Konversionsflächen und Innenentwicklung** (Qualifizierung und Aufwertung von Gewerbeflächen oder –gebieten) im Bestand (Vgl. Bock, Hinzen, Libbe, 2011, S.353)

Bei den bestehenden finanziellen Anreizsystemen und Instrumenten, um die Flächeninanspruchnahme zu verringern, ist zwischen direkter finanzieller Förderung durch Förderprogramme wie beispielsweise der Städtebauförderung, dem Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum, dem Förderprogramm „Flächen gewinnen“ sowie diversen fiskalischen, haushälterischen, informellen und informatorischen Instrumenten auf kommunaler Ebene zu unterscheiden. Folgende Tabelle gibt eine Übersicht über die wichtigsten bestehenden finanziellen Anreizsysteme und Instrumente

Tabelle 5 Übersicht über ausgewählte bestehende finanzielle Anreizsysteme und Instrumente für eine sparsame Ausweisung und Nutzung von Gewerbeflächen

	Verbesserung der Rahmenbedingungen für eine sparsame Ausweisung / effiziente Nutzung von Gewerbeflächen (Standortfindung, Standortdimensionierung, interkommunale Zusammenarbeit)	Wiedernutzung von Brach- und Konversionsflächen und Innenentwicklung (Qualifizierung und Aufwertung von Gewerbeflächen) im Bestand
<i>direkte finanzielle Förderung durch Förderprogramme</i>		
Städtebauförderung aus verschiedenen Programmen		X
„Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum“ (ELR) des Landes Baden-Württemberg	X	X
Förderprogramm „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ des Landes Baden-Württemberg	X	X
Programm zur Förderung von Modellprojekten und Kooperationen im Bereich Wirtschafts- und Tourismusförderung in der Region Stuttgart	X	X
Förderung von Modellprojekten aus EU-, Bundes- bzw. Landesmitteln	X	X
<i>Fiskalische, haushälterische, informelle sowie informatorische Instrumente auf kommunaler Ebene</i>		
Gewerbesteuerausgleich und Verringerung der Vorhalteaufwendungen und durch interkommunale Kooperationen	X	
Sensibilisierung durch Wirtschaftlichkeitsbetrachtung zu vorhandenen und geplanten Gewerbegebieten	X	
Baulandmanagement der Kommunen	X	X
Optionszins für Vorratsgrundstücke, die bei der Stadt/ Gemeinde optioniert wurden		X
Zeitnahe Erhebung von Erschließungsbeiträgen		X

Darüber hinaus werden weitere Anreizsysteme und Instrumente, wie beispielsweise eine Baulandausweisungsumlage oder die Reform der Grundsteuer und der Grunderwerbsteuer seit

langem diskutiert. Deren Umsetzung erfordert vielfach Gesetzesänderungen auf Bundesebene oder Landesebene, die derzeit trotz wiederholter Vorstöße des Landes Baden-Württemberg nicht konkret absehbar sind. Darüber hinaus sind die Steuerungsmöglichkeiten teilweise eingeschränkt. Beispielsweise spielen Gewerbesteuer- und Grundsteuerhebesätze nur als untergeordnetes Kriterium für die unternehmerische Standortwahl eine Rolle.

Tabelle 6 Übersicht über diskutierte finanzielle Anreizsysteme und Instrumente für eine sparsame Ausweisung und Nutzung von Gewerbeflächen

	Verbesserung der Rahmenbedingungen für eine sparsame Ausweisung / effiziente Nutzung von Gewerbeflächen (Standortfindung, Standortdimensionierung, Interkommunale Zusammenarbeit)	Wiedernutzung von Brach- und Konversionsflächen und Innenentwicklung (Qualifizierung und Aufwertung von Gewerbeflächen) im Bestand
Reform der Grundsteuer zugunsten der Innenentwicklung		X
Reform der Grunderwerbsteuer zugunsten der Innenentwicklung		X
Baulandausweisungsumlage	X	X
Handelbare Flächenzertifikate	X	
Beeinflussung der Struktur kommunaler Einnahmen, wie der Gewerbesteuer	X	

Darüber hinaus sind gesetzlich unterstützte privatwirtschaftliche Initiativen zur Verbesserung der Standortqualitäten seit einiger Zeit in der Diskussion – auch „Business Improvement District“ oder „Working Area Improvement District“ genannt. Diese werden derzeit in Modellvorhaben auf Praxistauglichkeit und Umsetzungsmöglichkeiten geprüft. Bzgl. der Wirksamkeit derartiger Ansätze in Industrie- und Gewerbegebieten liegen bislang keine verallgemeinerbaren Erkenntnisse vor.

Um Anreizsysteme bezüglich ihrer Steuerungswirkung, ihrer Akzeptanz und ihrer Auswirkung bewerten zu können, wurden in der Umfrage bei den Regierungspräsidien, Regionen, Landkreise, Stadtkreise und kreisangehörigen Städte mit mehr als 50.000 Einwohnern (s. Kap. 2) und in einzelnen Expertengesprächen die Einschätzungen und Meinungsbilder von Akteuren der Gewerbeflächenentwicklung erhoben. Die Einzelergebnisse dieser Umfrage werden in Kapitel 5.4 vorgestellt. In dem am 11. Juli 2014 durchgeführten Expertenworkshop wurden diese Einschätzungen vorgestellt und diskutiert.

5.2 Bestehende finanzielle Anreizsysteme unter Flächenspargesichtspunkten

Direkte finanzielle Förderung durch Förderprogramme

Städtebauförderung

Förderschwerpunkt	Qualifizierung von Bestandsgebieten, Beseitigung von Brachen Förderung grundlegender nicht-investiver und investiver Maßnahmen
Räumliche Wirkungsebene	Lokal, konkretes Gebiet mit städtebaulichem Missstand
Förderinhalte	<p>Durch die Förderprogramme der Städtebauförderung können über finanzielle Anreize wichtige Impulse zu einer Qualifizierung bestehender Flächen und somit zu einer Begrenzung der Flächeninanspruchnahme gegeben werden. In Gewerbegebieten kommen dabei v.a. folgende Programme zum Einsatz:</p> <ul style="list-style-type: none">– Landessanierungsprogramm (LSP)– Bund-Länder Sanierungs- und Entwicklungsprogramm (SEP)– Stadtumbau West (SUW) <p>In der aktuellen Ausschreibung zur städtebaulichen Erneuerung in Baden-Württemberg sind ausdrücklich die folgenden Förderschwerpunkte aufgenommen worden:</p> <ul style="list-style-type: none">– Neustrukturierung und Umnutzung baulich vorgenutzter Brachflächen, insbesondere bisher militärisch genutzter Gebäude und Liegenschaften sowie Industrie-, Gewerbe- und Bahnbrachen, für andere Nutzungen, z. B. den Wohnungsneubau, Gewerbe und hochwertige Dienstleistungen.– Stabilisierung und Aufwertung bestehender Gewerbegebiete, um den Wirtschaftsstandort Baden-Württemberg zu stärken. <p>(Ministerium für Finanzen und Wirtschaft Baden-Württemberg 2014, online; gleichlautend 2016)</p> <p>Zuwendungsfähig sind bspw. Grunderwerb, Bodenordnung, Umzug von Betroffenen, Änderung oder Erstellung von Erschließungsmaßnahmen und öffentliche Baumaßnahmen sowie bauliche Maßnahmen privater Eigentümer. Fördersatz: bis zu 60% Eine kommunale Kofinanzierung ist Voraussetzung. Die Beantragung erfordert umfangreiche Vorleistungen der Gemeinde.</p>
Umsetzung	Mittel der Städtebauförderung werden in Baden-Württemberg bisher eher selten zur Qualifizierung bestehender Gewerbegebiete eingesetzt. Bislang gibt es nur vereinzelte Projekte in diesem Förderschwerpunkt.



Quelle: Stadt Weinstadt

Abbildung 3 Beispiel Gewerbegebiet in Weinstadt-Endersbach



Quelle: Stadt Ditzingen

Abbildung 4 Beispiel Gewerbegebiet Süd in Ditzingen im Umfeld der Firma Trumpf

2014 wurden in Baden-Württemberg insgesamt 9 Aktivierungen von Gewerbebrachen und 7 Konversionen mit insgesamt ca. 17,5 Mio. Euro aus Mitteln des Landessanierungsprogrammes gefördert. Dies entspricht einer Größenordnung von 10 – 20 % des gesamten Programmvolumens.

**Zusammenfassung
Einschätzungen**

Die Städtebauförderung wird generell als eines der wichtigsten Instrumente angesehen, um bestehende Gewerbegebiete zu qualifizieren. Geförderte Maßnahmen sind in der Praxis v.a. die Gestaltung des öffentlichen Raums, Entwicklung von Brachflächen, seltener Betriebsmodernisierungen. Nicht bei allen geförderten Brachflächenaktivierungen und Konversionen sind ausschließlich gewerbliche Nachnutzungen vorgesehen. Häufig ist eine Umwandlung von Gewerbe zu Wohnen/Dienstleistung in innerstädtischen Lagen Ziel einer Sanierungsmaßnahme.

Quellen

Allgemeine Informationen des Ministerium für Finanzen und Wirtschaft BW, Expertengespräch mit Herr König Referat 56 – Städtebauliche Erneuerung, Ministerium für Finanzen und Wirtschaft BW

**Wesentliche
Akteure**

Land, Städte und Gemeinden, Unternehmen, Private

Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR)

Förderschwerpunkt Qualifizierung von Bestandsgebieten, Beseitigung von Brachen, Nachhaltige Planung bei Flächenneuausweisung
Förderung nicht-investiver und investiver Maßnahmen

Räumliche Wirkungsebene Ländlicher Raum, interkommunal, lokal, konkretes Gebiet oder Einzelareale

Förderinhalte Das Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR) fördert die integrierte Strukturentwicklung der Gemeinden im Ländlichen Raum. Ziel des ELR ist es, in Dörfern und Gemeinden des Ländlichen Raums die Lebens- und Arbeitsbedingungen zu erhalten und fortzuentwickeln, der Abwanderung entgegenzuwirken, den landwirtschaftlichen Strukturwandel abzufedern und dabei sorgsam mit den natürlichen Lebensgrundlagen umzugehen. Wichtiger Bestandteil sind auch die Bemühungen, den weiteren Flächenverbrauch durch eine verbesserte innerörtliche Entwicklung zu vermeiden. Neben der Stärkung der Ortskerne, der Förderung der Umnutzung bestehender Gebäude, der Schließung von Baulücken, der Entflechtung unverträglicher Gemengelage hat die Wiedernutzung von Gewerbebrachen besondere Bedeutung. Die Erschließung von neuen Gewerbegebieten wird inzwischen nur noch gefördert, wenn und insoweit sie in interkommunaler Trägerschaft erfolgt oder zur Reaktivierung von Brachen erforderlich ist und für die beteiligten Gemeinden eine Erhebung der Brachen und eine Nutzungskonzeption dafür vorgelegt wird und diese für Unternehmen mit (konzernbetrachtet) weniger als 250 Beschäftigten bestimmt ist. Private Maßnahmen im Förderschwerpunkt "Arbeiten" für strukturell besonders bedeutsame Vorhaben wie z.B. Entflechtung unverträglicher Gemengelage oder Reaktivierung von Gewerbe- und Militärbrachen werden mit einem erhöhten Fördersatz gefördert. Voraussetzung für eine Teilnahme ist die Erstellung eines örtlichen Entwicklungskonzeptes. Fördersatz für private Vorhaben (Schwerpunkt Arbeiten): 10-15%, für kommunale Vorhaben: 40-50%. Keine kommunale Kofinanzierung erforderlich. Die Beantragung erfordert geringe Vorleistungen.

Umsetzung Das Programm wird immer häufiger zur Brachflächenaktivierung im ländlichen Raum eingesetzt.

Beispiel: Bodelshausen, Bauwerk-Areal
Förderung des Zwischenerwerbs von gewerblichen Brachflächen durch die Gemeinde. Dies war Grundlage für die inzwischen erfolgte Weiterentwicklung der Textilfirma Marc Cain aus Bodelshausen.



Quelle: Hank+Hirth - Freie Architekten

Abbildung 5 Beispiel Bodelshausen, Bauwerk-Areal, Luftbild



Quelle: Hank+Hirth - Freie Architekten

Abbildung 6 Beispiel Bodelshausen, Bauwerk-Areal, Neubau der Textilfirma Marc Cain

**Zusammenfassung
Einschätzungen**

Kommunen im Ländlichen Raum und ländlich geprägte Gemeinden außerhalb des Ländlichen Raums schätzen das Programm, da insbesondere kleinere Projekt unbürokratisch und kurzfristig gefördert werden können.

Quellen

Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz (online)

**Wesentliche
Akteure**

Land, Kommune im ländlich geprägten Raum, Unternehmen, Private

Förderprogramm „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ des Landes Baden-Württemberg

Förderschwerpunkt	Qualifizierung von Bestandsgebieten, Beseitigung von Brachen, Nachhaltige Planung bei Flächenneuausweisung Förderung nicht-investiver Maßnahmen
Räumliche Wirkungsebene	regional, interkommunal, lokal, Einzelareale
Förderinhalte	<p>Gefördert werden Projekte, die der Innenentwicklung und dem „Flächen gewinnen“ sowie der Schaffung attraktiver, kompakter Siedlungsmuster mit zukunftsweisenden, ressourceneffizienten Strukturen dienen.</p> <p>In einer Projektskizze ist darzustellen, wie die Kommune durch Maßnahmen der Innenentwicklung ihre Flächenneuanspruchnahme reduzieren will.</p> <p>Während der Projektlaufzeit und der darauf folgenden drei Jahre soll auf Maßnahmen der Außenentwicklung im geförderten Ortsteil verzichtet werden.</p> <p>Fördersatz: i.d.R. 50% der zuwendungsfähigen Gesamtausgaben von max. 80.000 Euro.</p> <p>Die Beantragung erfordert gut leistbare kommunale Vorarbeiten.</p>
Umsetzung	<p>Aus dem Förderprogramm 2013 wurden insgesamt 32 Projekt gefördert, davon 9 Projekte mit dem Schwerpunkt Gewerbeflächen:</p> <ul style="list-style-type: none">– Landkreis Böblingen: Gewerbeflächendialog im Gäu– Stadt Böblingen: Gewerbegebiet Hulb 2.0– Gemeinde Dettingen/Teck: Strategiekonzept zur Innenentwicklung im GE– Stadt Heidelberg: Entwicklungskonzept für Teilbereiche des Gewerbegebietes Pfaffengrund– Stadt Karlsruhe: Ressourcenoptimiertes Gewerbeflächenmanagement– Stadt Konstanz: Revitalisierung Gewerbegebiet Billenweiher– Stadt Ludwigsburg: Nachhaltige und zukunftsorientierte Innenentwicklung im Gewerbegebiet Weststadt– Landkreise Ostalbkreis und Heidenheim: Gewerbeperspektive Ostwürttemberg– Stadt Walldorf: Modernisierung des Wirtschafts- und Gewerbebestands Walldorf mittels Gewerbeflächenmanagement <p>In den Förderrunden 2014 und 2015 liegt der Anteil von Gewerbeflächenprojekten ähnlich wie in 2013.</p>
Zusammenfassung Einschätzungen	<p>Beantragung auch für kleine Kommunen gut leistbar. Vielfältige Ansätze förderbar.</p> <p>Die erforderliche Verzichtserklärung auf Außenentwicklung in den nächsten drei Jahren sehen zahlreiche Kommunen als Hindernis.</p>
Quellen	Ministerium für Verkehr und Infrastruktur, beteiligte Kommunen (online)
Wesentliche Akteure	Landkreise, Städte und Gemeinden, Planungsbüros

Programm zur Förderung von Modellprojekten und Kooperationen im Bereich Wirtschafts- und Tourismusförderung in der Region Stuttgart

Förderschwerpunkt Stärkung interkommunaler und regionaler Zusammenarbeit und projektbezogene Förderung einer nachhaltigen Regionalentwicklung
Förderung nicht-investiver und investiver Maßnahmen

Räumliche Wirkungsebene regional, interkommunal, lokal, Einzelareale

Förderinhalte Es handelt sich um ein Wirtschaftsförderungsprogramm. Gefördert werden unter anderem Projekte in den Themenfeldern:

- Aufbau und Begleitung interkommunaler Kooperationen in der Wirtschaftsförderung (z.B. Zweckverbände, Standortentwicklungs-, Vermarktungs- oder Flächenmanagementprogramme)
- Revitalisierung von Gewerbegebieten (z.B. Aufwertung von Bestandsgebieten und Infrastrukturen, Bildung von Netzwerken, Standortmarketing, interkommunales Gebietsmanagement)
- Unterstützung regional bedeutsamer Industrie- und Logistikgebiete (z.B. Modellprojekte zur Angebotsplanung, Sicherstellung der Akzeptanz, Freiraumaufwertung)

Förderkriterien:

- Überörtliche und teilräumliche Bedeutung
- In der Regel interkommunale Zusammenarbeit
- Beispielgebend und innovativ
- Bei den Kommunen Anreize und Gestaltungsmöglichkeiten schaffen
- Impulse setzen und neue Handlungsansätze verankern

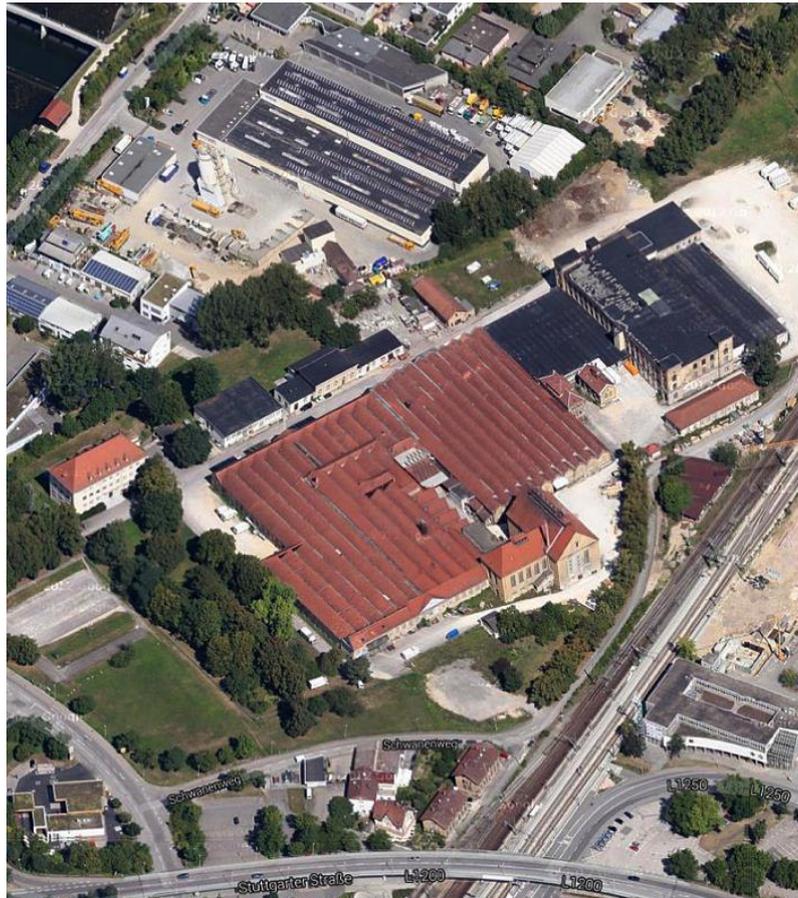
Fördersatz: i.d.R. maximal 50% der zuwendungsfähigen Projektkosten.
Die Beantragung erfordert geringe Vorleistungen.

Umsetzung Vorläufer dieses Programmes war das Programm „Förderung regional bedeutsamer Industrie- und Logistikgebiete, interkommunaler Gewerbegebiete und der Wiedernutzung von Gewerbebrachen“ des Verbandes Region Stuttgart. Im Rahmen dieses Projektes wurden bereits 15 Projekte gefördert.



Quelle: Eigenes Foto

Abbildung 7 Beispiel HOS-Areal in Wendlingen



Quelle: Google Maps

Abbildung 8 Beispiel HOS-Areal in Wendlingen, Luftbild

Im Rahmen des neuen Förderprogrammes werden aktuell zwei Projekt mit Schwerpunkt Gewerbeflächen gefördert:

- Revitalisierung und Dialog im Gewerbegebiet West in Göppingen
- Interkommunale Zusammenarbeit im Lautertal im Kreis Göppingen

Inzwischen sind auch investive Maßnahmen förderbar.

**Zusammenfassung
Einschätzungen**

Beantragung auch für kleine Kommunen gut leistbar.
Vielfältige Ansätze förderbar.

Quellen

Verband Region Stuttgart (online)

**Wesentliche
Akteure**

Regionalverband, Kommunen, Unternehmen

Förderung von Modellprojekten aus EU-, Bundes- und Landesmitteln (unterschiedliche Programme und Förderinitiativen)

Förderschwerpunkt	Modellprojekte
Räumliche Wirkungsebene	überregional, regional, interkommunal, lokal
Förderinhalte	Modellprojekte, die besonders innovativ sind oder breite Vorbildwirkung entwickeln können.
Umsetzung	Beispiele: Standortinitiative Neue Neckarwiesen (SINN) in Esslingen, Working Area Improvement District Management im Sinne eines Gewerbegebietsmanagements, Förderung der Anlaufphase aus Mitteln der Nachhaltigen Stadtentwicklungsförderung in Höhe von 50%.



Quelle: Stadt Esslingen

Abbildung 9 Beispiel Gewerbegebiet Neckarwiesen in Esslingen

INGER: Regionales Gewerbeflächen-Monitoring in der Region Stuttgart „Innovationsgruppe für eine nachhaltige Gewerbegebietsentwicklung im Kontext eines kommunalen und regionalen Landmanagements“ (INGER)

- Projektpartner: Verband Region Stuttgart, WRS sowie die Stadt Esslingen, Partner aus der Region Aachen
Wissenschaftliche Begleitung: Difu, ILS und FH Trier
- Gefördert aus Forschungsmitteln des Bundesministeriums für Bildung und Forschung

Zusammenfassung Einschätzungen	Beantragungen und Projektdokumentationen sind sehr aufwendig.
Quellen	Zahlreiche Beiträge auf Fachveranstaltungen und in Fachzeitschriften
Wesentliche Akteure	EU, Bund, Land, Regionalverband, Kommunen, Unternehmen

Fiskalische, haushälterische, informelle und informatorische Instrumente auf kommunaler Ebene

Gewerbesteuerausgleich und Verringerung der Vorhalteaufwendungen durch interkommunale Kooperationen

Räumliche Wirkungsebene

regional, interkommunal, lokal

Erläuterungen

Interkommunale Gewerbegebiete

In Baden-Württemberg sind zahlreiche (etwa 80) interkommunale Gewerbegebiete entstanden. Durch ein interkommunales Engagement kann es gelingen, den Flächenverbrauch zu reduzieren, die Vorhalteaufwendungen für einzelne Gemeinden zu verringern und eine Risikoreduzierung durch eine Aufteilung der Gewerbesteuer zu erreichen.

Beispiele für Interkommunale Gewerbegebiete



Quelle: Eigenes Foto

Abbildung 10 Beispiel Gewerbegebiet „Bachhalde“, Nürtingen

In Baden-Württemberg, aber auch darüber hinaus, sind vereinzelt gewerbegebietsübergreifende interkommunale Formen der Zusammenarbeiten entstanden. Beispiele:

- **Technologiepark Reutlingen-Tübingen**
interkommunale Technologieparks an zwei Standorten mit der L-Bank als Partner
- **Stadtentwicklungsverband Ulm/Neu-Ulm**
Gewerbeflächen- und Gewerbesteuerpool, inzwischen in Kooperation mit den Umlandgemeinden Blaustein, Dornstadt, Nersingen und Elchingen.
- **Interkommunale Zusammenarbeit zur Vermittlung standortsuchender Unternehmen im Ruhrgebiet** folgender Städte und Gemeinden: Bochum, Bottrop, Dortmund, Duisburg, Essen, Gelsenkirchen, Gladbeck, Herne, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen.
Bei Betriebsverlagerung erhält die abgebende Gemeinde für 5 Jahre 50% der Gewerbesteuereinnahmen



Quelle: Stadtentwicklungsverband Ulm / Neu-Ulm

Abbildung 11 Gewerbeflächen im Stadtentwicklungsverband Ulm / Neu-Ulm

Zusammenfassung Einschätzungen

Es gibt zahlreiche gute Beispiele für interkommunale Gewerbegebietsentwicklungen.

Allerdings führen interkommunale Ansätze nicht automatisch zu einer nachhaltigen Gewerbegebietsentwicklung:

- Teilweise sind interkommunale Gewerbegebiete an Standorten entstanden, die nicht nachgefragt werden.
- Teilweise verfolgen beteiligte Gemeinden darüber hinaus konkurrierende lokale Gewerbeflächenentwicklungen.

In diesen Fällen entstehen tendenziell ein finanzieller Mehraufwand und eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme.

Es gibt bislang nur vereinzelt gewerbegebietsübergreifende interkommunale Kooperationen. Bei den genannten Beispielen Stadtentwicklungsverband Ulm / Neu-Ulm und Ruhrgebiet hat sich herausgestellt, dass die Zusammenarbeit an sich und die Imagewirkung wichtiger eingeschätzt werden als bspw. die fiskalischen Ergebnisse des Gewerbesteuerausgleichs.

Neben dem Stadtentwicklungsverband Ulm/Neu-Ulm gibt es derzeit in verschiedenen Teilen des Landes Diskussionen zu **Gewerbeflächenpools**. Modellprojekte in der Region Neckar-Alb und in der Raumschaft Schwarzwald – Oberer Neckar wurden durchgeführt, allerdings wurden die Projekte bislang wg. lokalspezifischer Hemmnisse nicht umgesetzt. In beiden Fällen gibt es Kommunen mit großen Flächenreserven, die durch einen Gewerbeflächenpool neben dem Risikoausgleich einen großen individuellen Chancenverzicht sehen.

Quellen

Ansprechpartner aus den genannten Beispielen

Akteure

Kommunen

Sensibilisierung durch Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen zu vorhandenen und geplanten Gewerbegebieten

Räumliche Wirkungsebene

interkommunal, lokal

Erläuterungen

Im Zuge von Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen werden die zu erwartenden öffentlichen Einnahmen den Ausgaben für Planung, Entwicklung, Erstellung, Finanzierung und Unterhaltung eines Gebietes gegenübergestellt. Dabei werden individuelle und begründete Einschätzungen sowohl für den zu erwartenden Aufwand als auch für die zu erwartenden Erlöse sowie für die hinzukommenden Einnahmen aus Gewerbesteuer getroffen. Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen erhöhen die Transparenz über die zu erwartenden kurz-, mittel- und langfristigen Kosten von Bauvorhaben und tragen somit zu einer fachlich fundierten Vorbereitung planerischer Entscheidungen bei.

Wirtschaftliche Effekte sowohl bei der Entwicklung von Flächen im Innen- als auch im Außenbereich können transparent abgebildet und einander gegenübergestellt werden. Dadurch können bspw. kostenintensive Fehlentwicklungen vermieden werden.

In der Praxis liegen solche Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen selten bzw. nur lückenhaft vor. Die Gründe sind:

- Erwartete Sekundäreffekte sind schwer zu quantifizieren.
- Kommunen haben Sorge, dass eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung dazu führen könnte, dass der Widerstand gegen ein Gewerbegebiet wächst.

Bei vorhandenen Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen werden häufig Kosten aufgrund von Topografie, Baugrundqualität, Hochwasserschutz, etc. unterschätzt und Kosten für Vermarktung/Management sowie Zinsbelastungen bei den Gestehungs- und Folgekosten nicht einkalkuliert.

Im Rahmen des EU-Projektes COMUNIS zum Thema Regionales Gewerbeflächenmanagement in der Region Alpsee-Grünten wurden umfangreiche ex-post und ex-ante Untersuchungen zu Wirtschaftlichkeits- bzw. Kosten-Nutzen-Aspekten durchgeführt. Dabei ergaben sich gerade im Vergleich verschiedener Standorte wichtige Erkenntnisse.

Zusammenfassung Einschätzungen

Die Einschätzungen zu Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen gehen weit auseinander (siehe Kapitel 5.4).

Quellen

EU-Projekt COMUNIS

Akteure

Kommunen, Planungsbüros

Baulandmanagement der Kommunen

Räumliche Wirkungsebene	Lokal
Erläuterungen	Handlungsfelder Kommunaler Zwischenerwerb: Einige Kommunen kaufen aktiv Brachflächen auf, um die Wiedernutzung zu beschleunigen und die Flächenvergabe zu steuern . Beispiele: <ul style="list-style-type: none">– Stadt Tübingen: Zwischenerwerb von zahlreichen großen Gewerbebrachen und Entwicklung zu gemischten Quartieren.– Stadt Fellbach: „Entwicklungsfonds für Brachflächen“ mit eigenem Haushaltstitel Vorkaufsrechte: Schaffung der rechtlichen Voraussetzungen für einen kommunalen Erwerb von Flächen Wirtschaftliche Anreize durch Änderung des Bebauungsplans oder Befreiungen z.B. bei attraktiven Ansiedlungen oder attraktiver Baukörpergestaltung (Stadt Tübingen)
Zusammenfassung Einschätzungen	Der politische Wille und die finanziellen Möglichkeiten für Baulandmanagement sind bei den Kommunen sehr unterschiedlich ausgeprägt.
Quellen	Ansprechpartner aus den genannten Beispielen
Akteure	Kommunen

Bestehende Möglichkeiten zur Beeinflussung von Grundstückspreisen / Kosten

Räumliche Wirkungsebene

Lokal

Erläuterungen

Bereits jetzt bestehen Möglichkeiten durch (negative) finanzielle Anreize auf die Bevorratung von Flächen einzuwirken:

Optionszins für Vorratsgrundstücke, die bei der Stadt/Gemeinde optioniert wurden

In der Praxis 1 – 2% p.a. des vereinbarten Kaufpreises. Oft erfolgt eine Rückerstattung im Erwerbsfall. Die Stadt Metzingen bspw. wendet dieses Instrument an.

Zeitnahe Erhebung von Erschließungsbeiträgen

In Bestandsgebieten verfügen Betriebe zum Teil über erhebliche Reserveflächen, bei denen Erschließungsbeiträge noch nicht (vollständig) erhoben wurden, weil z.B.:

- Erschließungsanlagen noch nicht vollständig hergestellt sind oder
- spezielle Vereinbarungen mit dem Betrieb getroffen wurden oder
- rechtliche Unsicherheiten bestehen

Eine zeitnahe Erhebung der Erschließungsbeiträge könnte dazu beitragen, nicht benötigte Flächen zu mobilisieren.



Quelle: Eigenes Foto

Abbildung 12 Neu erschlossene Grundstücke
Erschließungsbeiträge werden oft erst Jahre später erhoben

Zusammenfassung Einschätzungen

Optionszins für Vorratsgrundstücke: Kommunen haben Hemmungen wegen interkommunaler Konkurrenz. Nur in prosperierenden Regionen durchsetzbar.

Zeitnahe Erhebung von Erschließungsbeiträgen: kommunalpolitisch oft schwer durchsetzbar, da es um große Belastungen Einzelner geht.

Quellen

Ansprechpartner aus den oben genannten Beispielen

Akteure

Kommunen

5.3 Diskutierte finanzielle Anreizsysteme unter Flächenspargesichtspunkten

Reform der Grundsteuer zugunsten der Innenentwicklung

Kurzbeschreibung	<p>Grundsätzlich bestehen im Rahmen der Grundsteuer zwei Anknüpfungspunkte für die Besteuerung: der Boden und die darauf gegebenenfalls stehenden Gebäude, die wiederum jeweils flächen- oder wertbezogen besteuert werden können. Die diskutierten Modelle und Vorschläge zu einer Grundsteuerreform sind dementsprechend breit und reichen von einer reinen Bodenwertsteuer über Kombinationen von einer flächen- und wertbezogenen Gebäude bzw. Bodensteuern bis zu einer reinen Flächennutzungssteuer, bei der beispielweise die Fläche mit nutzungsabhängig unterschiedlich hohen Steuermesszahlen multipliziert wird.</p> <p>Durch die Ermächtigung der Kommunen zu differenzierenden Hebesätzen (sog. zonierte Satzungsrecht) könnte ebenfalls eine größere Steuerungsmöglichkeit der Flächeninanspruchnahme bei der Steuererhebung erreicht werden.</p> <p>Die Wirkung der diskutierten Modelle ist unterschiedlich. Die wichtigsten Modelle sind vom Deutschen Institut für Urbanistik (Difu) durch eine Erprobung vor Ort in mehreren Planspielgemeinden auf ihre Praxistauglichkeit sowie ihre Lenkungs- und Verteilungswirkungen überprüft worden. Die Mobilisierung von Bauland wird von den Planspielgemeinden allgemein gering eingeschätzt, solange die Steuerbelastung in der Gesamtsumme nicht erhöht wird. Je nach Modell kann sich für unbebaute und geringfügig bebaute Grundstücke dennoch eine fühlbare Steuer Mehrbelastung ergeben, insbesondere in Verbindung mit einem zonierte Satzungsrecht. Eine reine Bodenwertsteuer könnte, da Investitionen auf Gebäude nicht besteuert werden, ggf. zusätzlich zu einer Bebauung / Aktivierung von Grundstücken beitragen (verbessertes Investitionsklima).</p> <p>Eine Reform der Grundsteuern wird schon seit Jahrzehnten fachlich und politisch diskutiert. Es gibt verschiedene Vorstöße und Vorschläge der Bundesländer, die bisher nicht in Gesetzgebungsverfahren umgesetzt wurden. Auch Baden-Württemberg hat hier mehrfach Reformvorschläge in die Diskussion eingebracht. Ziel der Grundsteuerreform ist insbesondere die konsistente, gerechte und verwaltungseffiziente Ausgestaltung der Grundsteuer, verbunden mit einem merklichen Flächenmobilisierungseffekt. Etwaige politische Lenkungsziele – wie beispielsweise ökologische Zielsetzungen – dürfen nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts und des Bundesfinanzhofs jedoch nicht bereits auf der Ebene der Ermittlung der Bemessungsgrundlage ansetzen.</p>
Zusammenfassung Einschätzungen	<p>Zu den Möglichkeiten mittels einer Reform der Grundsteuer gewerblich nutzbare Flächen zu mobilisieren sind viele, oft gegenläufige Meinungen vorhanden. Wirkung und ggf. Wechselwirkungen werden unterschiedlich eingeschätzt. Im Wesentlichen dürfte eine Grundsteuerspreizung zugunsten der Innenentwicklung eine mehr psychologische Wirkung entfalten, die eher bei Wohnflächen ins Gewicht fallen könnte.</p>
Quellen	<p>Michael Lehm Brock und Diana Coulmas (2001) Grundsteuerreform im Praxistest: Verwaltungsvereinfachung, Belastungsänderung, Baulandmobilisierung. Difu-Beiträge zur Stadtforschung, Bd. 33, Deutsches Institut für Urbanistik, Berlin.</p> <p>Dr. Annette Fugmann-Heesing, Prof. Dr. Martin Junkernheinrich, (2007) Bertelsmann Stiftung (Hrsg.), Reform der Grundsteuer</p> <p>vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V., FW Forum Wohnen und Stadtentwicklung, Ausgabe 6 / Dezember 2001, http://www.grundsteuerreform.net/</p>

Reform der Grunderwerbsteuer zugunsten der Innenentwicklung

Kurzbeschreibung Der Erwerb von Bestandsimmobilien wird bei der Grunderwerbsteuer derzeit benachteiligt. Die Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer ist der Kaufpreis, der bei Bestandsimmobilien vielfach sowohl das Grundstück als auch die Bebauung umfasst und damit deutlich höher ist als bei neuem Bauland. Durch die Grunderwerbsteuer wird auch der Zwischenerwerb von Grundstücken / Brachflächen durch die Kommune und deren Entwicklung und anschließende Veräußerung verteuert (doppelt zu zahlende Grundsteuer).

Für eine Modifikation der Grunderwerbsteuer gibt es mehrere Ansätze:

- Befreiung der Kommunen von der Grunderwerbsteuer bzw. Reduzierung der Grunderwerbsteuer beim Zwischenerwerb von Grundstücken.
- Befreiung belasteter innerstädtischer Brachflächen von Grunderwerbsteuern.
- Änderung der Bemessungsgrundlage, um das Gefälle zwischen unbebauten und bebauten Grundstücke abzuschaffen.

**Zusammenfassung
Einschätzungen** Positive Aspekte:
Finanzielle Entlastungen für den Fall, dass Brachen einer Nutzung für Gewerbe wieder zugeführt werden können, werden grundsätzlich für sinnvoll erachtet. Es ist wichtig, dass notwendige gewerbliche Erweiterungsflächen gerade für den Mittelstand nicht übermäßig besteuert werden, da sie langfristig der Betriebssicherung dienen, zunächst aber keinen Gewinn abwerfen. Eine hohe Grunderwerbsteuer kann hindernd bei Existenzgründungen wirken, die oftmals ohnehin unterfinanziert sind. Eine Befreiung des kommunalen Zwischenerwerbs zur Förderung der Innenentwicklung von der Grunderwerbsteuer könnte dieses Aktivierungsinstrument erheblich aufwerten.

Negative Aspekte:
Bei produzierenden Unternehmen spielt die Organisation der innerbetrieblichen Prozesse eine wesentlich größere Rolle als der Grundstückspreis und die Grunderwerbsteuer – anders als bei Erwerb von Wohneigentum, wo neben dem Grundstückspreis auch die Grunderwerbsteuer ins Gewicht fallen kann. Die Preise für Gewerbeflächen unterliegen einer großen Spreizung. Es ist keine besonders hohe Nachfrage nach günstigen Flächen zu erkennen. Die Nachfrage wird in den allermeisten Fällen durch die Standortqualität, insbesondere die Lagegunst der Grundstücke, bestimmt. Selbst, wenn man also auf die Grunderwerbsteuer für Brachflächen völlig verzichten würde, würde das keine deutlich veränderte Nachfrage nach sich ziehen.

Quellen Jörissen, J und Coenen, R, Instrumente zur Steuerung der Flächennutzung, Auswertung einer Befragung der interessierten und betroffenen Akteure, Büro für Technikfolgenabschätzung beim Deutschen Bundestag, 2004
Reduzierung der Flächeninanspruchnahme
Bund-/Länder- Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO)
- Bericht der Umweltministerkonferenz zur Vorlage an die Konferenz der Chefs und der Chefs der Staats- und Senatskanzleien mit dem Chef des Bundeskanzleramtes, 2010

Baulandausweisungsumlage

Kurzbeschreibung	Modell: Die Ausweisung von Flächen - oder als alternative Möglichkeit erst die Realisierung einer Bebauung - wird mit einer Umlage belegt. Die Erlöse werden im Rahmen einer kommunalen Solidargemeinschaft über einen Verteilungsschlüssel (z.B. Einwohnerentwicklung, besonderes Engagement bei der Innenentwicklung) an die Kommunen zurückgegeben (Kommunen mit einem hohen Baulandverbrauch werden damit „bestraft“). Vor allem können aus der Umlage Fördermittel für Innenentwicklungsprojekte gewonnen werden.
Zusammenfassung Einschätzungen	Die Baulandausweisungsumlage kann als landesweites Instrument oder auch nur auf teilträumlicher Ebene angewandt werden. Je nach Höhe der Umlage verteuert sich für die Kommunen die Ausweisung von neuen Bauflächen. Mit der Baulandausweisungsumlage ist keine unmittelbare Steuerungswirkung verbunden.
Quellen	Krumm, Rainer, Die Baulandausweisungsumlage als preissteuernder Ansatz zur Begrenzung des Flächenverbrauchs, Informationen zur Raumentwicklung, 4/5.2005, Hrsg.: BBSR Nachhaltiges Regionales Siedlungsflächenmanagement in der Region Stuttgart, Schlussbericht des Forschungsprojektes MORO-RESIM, Verband Region Stuttgart, 2005

Handelbare Flächenzertifikate

Kurzbeschreibung	Modell: Aufbauend auf ein Flächensparziel werden Zertifikate bzw. Baulandkontingente an die Kommunen verteilt, die eine Voraussetzung sind, um neue Flächen ausweisen zu können. Kommunen können mit diesen Zertifikaten (landesweit) handeln und diese nach Bedarf an- oder verkaufen. Die Erstverteilung an die Kommunen erfolgt über einen definierten Schlüssel (bspw. Einwohner). Durch Festlegung einer landesweiten / regionalen Mengengrenze wird das Siedlungswachstum beschränkt.
Zusammenfassung Einschätzungen	Das Instrument begegnet starken fachlichen Bedenken (Aufgabe planerischer Steuerung zugunsten fiskalischen Flächenhandels), ist nicht einsatzreif und politisch nicht durchsetzbar. Insbesondere bei einer Festlegung eines Mengenzieles und eines Erstverteilungsschlüssels sind langwierige fachliche und politische Diskussionen zu erwarten. U.a. müssten raumordnerische Gesichtspunkte, insbesondere zentralörtliche Funktionen der beteiligten Gemeinden berücksichtigt werden. Es wäre von einem umfangreichen administrativen Aufwand auszugehen.
Quellen	Mengensteuerung der Siedlungsflächenentwicklung durch Plan und Zertifikat, Informationen zur Raumentwicklung, 4/5.2005, Hrsg.: BBSR

Beeinflussung der Struktur kommunaler Einnahmen

Kurzbeschreibung	Häufig diskutiert: Wegfall oder Neustrukturierung der Gewerbesteuer Einnahmen durch Gewerbesteuern stellen ein wesentliches Motiv für Städte und Gemeinden dar, gewerbliche Flächen zu entwickeln. Ein völliger Wegfall der Gewerbesteuer würde eine Verfassungsänderung erfordern (Artikel 28 Absatz 2 Satz 3 Grundgesetz).
Zusammenfassung Einschätzungen	Ein Wegfall der Gewerbesteuer könnte dazu führen, dass einzelne Gemeinden keine Aktivitäten mehr unternehmen, um Gewerbeflächen zur Verfügung zu stellen. Eine Neustrukturierung der Gewerbesteuer ist derzeit politisch kaum durchsetzbar.

5.4 Ergebnisse der Befragung zu finanziellen Anreizsystemen für eine sparsame Ausweisung und Nutzung von Gewerbeflächen

In der Umfrage unter Regierungspräsidien, Regionalverbänden, Land- / Stadtkreise sowie Städte mit mehr als 50.000 Einwohnern wurden zum Themenbereich Finanzielle Anreize für eine sparsame Ausweisung von Gewerbeflächen folgende Fragen gestellt:

- *Wo würden Sie finanzielle Anreize zur Qualifizierung bestehender gewerblich nutzbarer Flächen bzw. zur Aktivierung noch freier Flächen einsetzen? Kennen Sie Beispiele dazu?*
- *Wie schätzen Sie die Möglichkeiten zur Mobilisierung bestehender gewerblich nutzbarer Flächen durch Anreize mittels einer Reform der Grundsteuer und der Grunderwerbsteuer ein?*
- *Welche Möglichkeiten sehen Sie in der Einführung alternativer finanzieller Instrumente, die eine sparsame Ausweisung und Nutzung von Gewerbeflächen zum Ziel haben?*
- *Welche Förderprogramme werden in Ihrer Raumschaft genutzt, um die Entwicklungen / Qualifizierungen bestehender Gewerbeflächen zu planen und durchzuführen?*
- *Inwieweit kann eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung mit der Folge größerer Kostentransparenz bei Flächenausweisungen und Standortwahl dazu beitragen, Anreize für eine sparsame Ausweisung und Nutzung von Gewerbeflächen zu setzen?*

Einschätzungen der Antwortenden

Neben **finanziellen Anreizen** in Form einer monetären Förderung von planerischen oder investiven Maßnahmen wird von den meisten Antwortenden eine **personelle Unterstützung** (gerade für kleinere Gemeinden), bspw. in Form eines Personalkostenzuschusses, als wichtig empfunden.

Für die Qualifizierung bestehender gewerblich nutzbarer Flächen bzw. zur Aktivierung noch freier Flächen werden von den befragten Institutionen folgende finanzielle Anreize befürwortet.

- Finanzielle und personelle Förderung, um das Management bzw. die Attraktivität bestehender Gewerbegebiete zu verbessern.

- Finanzielle und personelle Förderung um den finanziellen und organisatorischen Mehraufwand für die Aktivierung bestehender gewerblich nutzbarer Flächen auszugleichen.
- Finanzielle und personelle Förderung von interkommunalen Kooperationen.

Fragen der gewerblichen Entwicklung sowohl im Bereich neuer Flächen als auch in der Bestandsentwicklung können, laut einer Vielzahl der Befragten, zunehmend nur auf der **interkommunalen Ebene** gelöst werden. Die interkommunale Ebene entspricht auch der Entscheidungslogik vieler Unternehmen bei Standortentscheidungen. Darum sollten finanzielle Anreize v.a. diese Ebene adressieren.

Zu den Möglichkeiten, mittels einer **Reform der Grundsteuer/Grunderwerbsteuer** bestehende gewerblich nutzbare Flächen zu mobilisieren, sind gegenläufige Meinungen vorhanden. Wirkung und Zusammenhänge werden unterschiedlich eingeschätzt und begründet. Die steuernde Wirkung einer Reform der Grundsteuer/Grunderwerbsteuer wird hinsichtlich Auswirkungen auf die Nachfrage und das Angebot von Bauland sehr unterschiedlich eingeschätzt. Meinungen werden bei diesem Thema oft nur einseitig begründet. Auf bestehende Untersuchungen dazu wird in keiner Antwort verwiesen. Es besteht anscheinend Informationsbedarf. Die Wirkungen der Grundsteuer und der Grunderwerbsteuer hinsichtlich Flächenspareffekten müssen teilweise differenziert betrachtet werden.

Insgesamt überwiegen die **kritischen Argumentationen**:

- Finanzielle Anreize und Grundsteuer/Grunderwerbsteuer sind in der Unternehmensbilanz meist ein sehr kleiner Posten und vermutlich kaum ein Anreiz bei langfristigen Standortentscheidungen.
- Es ist wichtig, dass notwendige gewerbliche Erweiterungsflächen gerade für den Mittelstand nicht übermäßig besteuert werden, da sie langfristig der Betriebssicherung dienen, zunächst aber keinen Gewinn abwerfen.
- Ein hoher Steuersatz bei der Grunderwerbsteuer kann hindernd bei Existenzgründungen wirken, die oftmals ohnehin unterfinanziert sind.
- Das aktuelle Niveau der Grundsteuer reicht nicht aus, um bei einer Differenzierung der Grundsteuer-Hebesätze etwas zu bewirken.
- Die Preise für Gewerbeflächen unterliegen schon jetzt einer großen Spreizung. Es ist aber keine besonders hohe Nachfrage nach günstigen Flächen zu erkennen. Die Nachfrage wird in den allermeisten Fällen durch die Lagegunst der Grundstücke bestimmt. Bei produzierenden Unternehmen spielt die Organisation der innerbetrieblichen Prozesse eine wesentliche größere Rolle als der Grundstückspreis. Selbst wenn man also auf die Grunderwerbssteuern völlig verzichten würde, würde das keine veränderte Nachfrage nach sich ziehen.
- Eine hohe Steuerbelastung bewirkt nur ein Abwandern von Betrieben in Nachbargemeinden.
- Nicht genutzte Gewerbeflächen sind - anders als Wohnbauflächen - oft im Besitz der Kommune, so dass durch hohe Abgaben keine Anreize zur Aktivierung geschaffen werden.
- Die Mobilisierung von Flächenpotenzialen scheitert zumeist an privaten Eigentümern. Da die Grunderwerbsteuer im Regelfall durch den Erwerber gezahlt wird, werden kaum Effekte gesehen.

Als **befürwortende Argumentationen** hinsichtlich der Steuerungsmöglichkeiten mittels einer Reform der Grundsteuer/Gründerwerbsteuer werden aufgeführt:

- Eine steuerliche Schlechterstellung von unbebauten Grundstücken könnte der Vorratshaltung entgegenwirken und vorhandene baureife Grundstücke an den Markt bringen.
Je nach Höhe der Steuer würde sicherlich der Anreiz gesteigert, nicht benötigte Flächen dem Markt zuzuführen. Hierdurch könnte ggf. auch die Bodenspekulation gedämpft werden.
- Finanzielle Entlastungen durch eine Reform der Gründerwerbsteuer für den Fall, dass Brachen einer Nutzung für Gewerbe wieder zugeführt werden können, werden grundsätzlich für sinnvoll erachtet.

Einschätzungen der Antwortenden zu alternativen finanziellen Instrumenten, die eine sparsame Ausweisung und Nutzung von Gewerbeflächen zum Ziel haben

Anregungen zur Modifizierung bestehender Förderprogramme und zur interkommunalen Zusammenarbeit werden von mehreren Institutionen genannt. Weitere Hinweise sind Nennungen einzelner Institutionen und beziehen sich vor allem auf eine Förderung der interkommunalen Zusammenarbeit.

Modifizierung bestehender Förderprogramme:

- Bewährte Instrumente wie z. B. die Städtebauförderung und ELR sollten beibehalten werden, sind auskömmlich auszustatten und müssten stärker auf den Aspekt "Flächensparen" fokussiert werden. Beispielsweise Stadtsanierungsmittel nur für Kommunen zur Verfügung stellen, die insgesamt sparsam mit Flächen umgehen und ihre Kommunalentwicklung im Rahmen eines Gesamtkonzepts auf eine Innenentwicklung ausrichten.

Förderung der interkommunalen Zusammenarbeit:

- Förderung interkommunaler Lösungen (auch für Bestandsgebiete).
- Gewerbeflächenpools zur Standortoptimierung und um sich die Gewerbesteuerentnahmen bei Neuansiedlungen untereinander zu teilen.
- Ausdehnung des Modells „Interkommunales Gewerbegebiet“ (also gemeinsame Planung, Gründerwerb, Kosten, Erträge, Vermarktung) auch auf Bestandsgebiete (Best practice Stadtentwicklungsverband Ulm/Neu-Ulm).

Finanzielle Anreize können interkommunale Ansätze unterstützen, entscheidend ist jedoch, so die Einschätzung der Antwortenden, ein Klima des Vertrauens und der Zusammenarbeit. Dieses kann allein durch finanzielle Anreize (und auch durch finanziellen Druck) nicht erzeugt werden.

Als weitere Punkte zu alternativen Instrumenten wurden genannt:

- Optionszins: Grundstücke können von Unternehmen nur gegen Gebühr "reserviert" werden, verkauft wird erst unmittelbar vor der tatsächlichen und verpflichtenden Bebauung.

- Handelbare Flächenausweisungsrechte: „sollten weiter erprobt werden“. Aber auch: „Die praktische Umsetzung dieser theoretischen Ansätze ist bislang nach unserer Kenntnis im deutschen Planungssystem noch nicht erfolgversprechend gelungen“.
- Unterstützung von gebietsbezogenen privatwirtschaftlichen Initiativen/Gewerbeparkmanagement: Einführung von BIDs in Baden-Württemberg und Ausdehnung insbesondere auch auf Gewerbegebiete (Beispiel SINN Esslingen). (Anmerkung: SINN beruht auf Freiwilligkeit)
- Beeinflussung der Struktur kommunaler Einnahmen: Eine Neustrukturierung der kommunalen Finanzausstattung, d.h. beispielsweise eine geänderte Aufteilung der Gewerbesteuererinnahmen oder deren Abschaffung würde einer übermäßigen Ausweisung von Gewerbeflächen sicher entgegenwirken. Andererseits wird befürchtet, dass manche Gemeinden dann nicht mehr im erforderlichen Umfang Bauland ausweisen.

Antworten auf die Frage nach den Förderprogrammen, die genutzt werden, um die Entwicklungen / Qualifizierungen bestehender Gewerbeflächen zu planen und durchzuführen

Auf Ebene der Regierungspräsidien, Regionalverbände und Landratsämter gibt es keine systematischen und umfassenden Informationen darüber, welche Fördermittel genutzt werden.

Einschätzungen zur Wirksamkeit von Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen mit der Folge größerer Kostentransparenz bei Flächenausweisungen und Standortwahl

Zu den Möglichkeiten durch Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen Anreize für eine sparsame Ausweisung neuer Gewerbeflächen zu setzen sind ebenfalls unterschiedliche Meinungen vorhanden. Einerseits werden solche Betrachtungen als gute Grundlage für kommunale Entscheidungen erachtet. Andererseits bestehen - anders als bei der Betrachtung von Wohnbauflächen - nur schwer abschätzbare Sekundäreffekte. Wirtschaftlich relevante Verflechtungen über Gemeindegrenzen bleiben bei Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen allerdings unberücksichtigt. Mit Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen für gewerbliche Flächen bestehen meistens noch keine konkreten Erfahrungen.

Als Argument für Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen werden aufgeführt:

- Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen können als Grundlage für kommunale Entscheidungen über die Notwendigkeit neuer Gewerbeflächenausweisungen dienen. Die erheblichen Folgekosten bebauter Flächen müssen detailliert erhoben werden, um abschätzen zu können, ob eine Ausweisung auch langfristig vernünftig ist.
- Durch Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen kann die Kostendifferenz zwischen Neuausweisung und Flächenrecycling abgeschätzt werden. Der Nachweis, dass die Nachnutzung von Bestandflächen bzw. eine flächensparende Ausweisung langfristig kostengünstiger ist, kann einen Anreiz für eine sparsame Ausweisung / Aktivierung von Flächen geben.

Als Argument gegen Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen werden aufgeführt:

- Aufgrund der Vorfinanzierung von Infrastrukturmaßnahmen durch die Gemeinden ist bereits heute davon auszugehen, dass die Gemeinden grundsätzlich nur Flächen in einem Umfang entwickeln, der ihnen zeitnah vermarktbar erscheint. Sinnvoll wäre aber sicherlich eine langfristige Renditebetrachtung im Vorfeld der Entscheidung über eine Flächenentwicklung.
- Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen von Gewerbegebieten spielen keine Rolle, da sich die Kommunen zusätzliche Gewerbesteuererinnahmen erhoffen.
- Die langfristigen Erlöse für die Kommunen hängen maßgeblich vom wirtschaftlichen Erfolg der Unternehmen ab und sind im Zeitverlauf stark schwankend. Dies dürfte die Aussageschärfe von Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen sehr stark einschränken.
- Es besteht oftmals kein Interesse an einer Kostentransparenz, daher auch nicht an einer umfassenden Wirtschaftlichkeitsbetrachtung.
- Die Wirtschaftlichkeit einer Flächenausweisung im kommunalpolitischen Sinne ist nahezu immer begründbar ("im Nachbarort nur 30 Euro pro m²!", "wenn wir fordern, Parkplätze mehrstöckig anzulegen, wandert der ab!" etc.).
- Für Unternehmen sind neben den Kosten andere Standortfaktoren entscheidungsleitend.

Die Lenkungswirkung von Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen hängt, so die Einschätzung der Antwortenden, wesentlich davon ab, welchen Stellenwert Kostenargumente in den Entscheidungsprozessen der Planungsträger und der späteren Nutzer haben.

5.5 Hinweise aus dem Expertenworkshop zu finanziellen Anreizsystemen für eine sparsame Ausweisung und Nutzung von Gewerbeflächen

Die Hinweise aus dem Expertenworkshop vom 11. Juli 2014 werden nachfolgend stichwortartig wiedergegeben:

- Psychologischer Effekt der staatlichen Förderung sehr hoch
- Kommunale Flächenfonds für Zwischenerwerbe sinnvoll
- Kommunikation, Kümmerer + Beratung wichtiger als € und §.
- Zeitnahe Abrechnung der Erschließungsbeiträge „drängt auf Bebauung“, ist kommunales Druckmittel
- Grunderwerbsteuer behindert Zwischenerwerb für Kommunen („Hin und Her macht Taschen leer“)
- Handreichung zu „Mehrwert“-Ermittlung bei GE-Gebieten (Kostenwahrheit, Fortbildung in Kommunen). Handreichung für Wirtschaftlichkeitsberechnungen? Kleine Kommunen sind damit überfordert, Sekundäreffekte und Ökosystemdienstleistungen sind monetär schwer fassbar – ebenso die positiven externen Effekte wie z.B. bessere Auslastung vorhandener Infrastruktur, einfache Excel-Tabelle reicht daher nicht aus.
- Viele Kommunen „wollen die Kosten der Baulandentwicklung gar nicht so genau kennen“
- Von Interkommunalen Gewerbegebiet (IKG) zur Pool-Lösung? Bildung von Rumschaften, orientiert an Mittelbereichen, könnte geeignete Ebene für Pool-Lösung sein.
- IKG: Auslaufmodell? Gute und schlechte Beispiele für IKG. „Die guten Unternehmen ins eigene G-Gebiet, die Schlechten ins IKG.“

- IKGs im ländlichen Raum fördern immerhin eine interkommunale Abstimmung der Standortplanung (i.S. einer Bedarfs- und Standortdiskussion)
- Ist IKG überhaupt ein Beitrag zum Flächensparen?
- Willensbildung zum Flächensparen – das Thema ist auf Prioritätenliste noch nicht weit genug oben! Beispiel aus Tübingen: Jeder Amtsleiter muss jährlich einmal ein Unternehmen besuchen.

5.6 Fazit zu finanziellen Anreizsystemen für eine sparsame Ausweisung und Nutzung von Gewerbeflächen

Direkte finanzielle Förderung durch Förderprogramme

- Die **Förderung der Wiedernutzung von Brach- und Konversionsflächen und die weitere Förderung der Innenentwicklung (Qualifizierung und Aufwertung von Gewerbeflächen) können einen wesentlichen Beitrag zum Flächensparen leisten.**
- Staatliche Förderprogramme, wie die **Städtebauförderung, das Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR) und weitere direkte finanzielle Förderprogramme** haben sich dazu **bewährt** und weisen bereits einen Fokus auf den Aspekt "Flächensparen" auf, der aber noch ausgebaut werden kann. Im Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR) wird inzwischen die Erschließung von neuen Gewerbegebieten nur noch dann gefördert, wenn und insoweit sie in interkommunaler Trägerschaft erfolgt oder zur Reaktivierung von Brachen erforderlich ist und für die beteiligten Gemeinden eine Erhebung der Brachen und eine Nutzungskonzeption dafür vorgelegt wird und diese für Unternehmen mit (konzernbetrachtet) weniger als 250 Beschäftigten bestimmt ist.
Beim Förderprogramm „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ steht das Flächensparen ausdrücklich im Mittelpunkt.
Beim Expertenworkshop wurde angeregt, Fördermittel nur noch für Kommunen bereit zu stellen, die insgesamt sparsam mit Flächen umgehen und ihre Kommunalentwicklung im Rahmen eines Gesamtkonzepts auf eine Innenentwicklung ausrichten.
- Die Vorbereitungsaufwendungen für Förderanträge sind sehr unterschiedlich: Die Städtebauförderung setzt u.a. eine umfangreiche „Vorbereitende Untersuchung“ voraus. Für Einzelmaßnahmen, wie bspw. nicht allzu große Gewerbebrachen, ist der Aufwand vergleichsweise hoch. Das Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum und das Förderprogramm der Region Stuttgart bieten für kleinere Projekte in den entsprechenden räumlichen Bereichen eine Alternative, da die Beantragung weniger Vorleistungen erfordert und so auch für kleinere Kommunen gut leistbar ist. Allerdings bestehen diese Fördermöglichkeiten eben nur in den vorgenannten Räumen.
- Neben finanziellen Anreizen in Form einer monetären Förderung von planerischen oder investiven Maßnahmen wurden von den befragten Experten **personelle und fachliche Unterstützung**, gerade für kleinere Gemeinden, angeregt. Um Managementaufgaben oder die Funktion eines „Kümmerers“ für die Qualifizierung bestehender gewerblich nutzbarer Flächen bzw. zur Aktivierung noch freier Flächen wahrnehmen zu können sind nach Auffassung vieler befragter Institutionen zusätzliche Personalkapazitäten und ein entsprechendes Fachwissen erforderlich. Auch müssen dazu in der Verwaltung die notwendigen Organisationsstrukturen vorhanden sein oder geschaffen werden können bzw. gewollt sein.

Fiskalische, haushälterische, informelle und informatorische Instrumente auf kommunaler Ebene

- Bei der Umfrage und dem Expertenworkshop wurde deutlich, dass sich in der kommunalen Praxis eine Reihe von wirksamen fiskalischen, haushälterischen, informellen und informatorischen Instrumenten entwickelt hat.
Insbesondere die interkommunale Zusammenarbeit wird als ein wichtiger Baustein für eine sparsame Ausweisung von Gewerbeflächen eingeschätzt. Zwar befördert das bestehende System der Kommunalfinanzierung nicht den sparsamen Umgang mit Flächen. Interkommunale Kooperationen können aber vor allem bezüglich der Gewerbesteuer kleinräumig systemkonform gegensteuern. Interkommunale Gewerbegebiete sind ein erster Schritt für eine Zusammenarbeit, leisten jedoch nicht per se einen Beitrag dazu, mit Flächen sparsamer als bisher umzugehen. Interkommunale Zusammenarbeit kann v.a. durch gemeinsame Prozesse zu Standortfindung und Standortdimensionierung bis hin zu gemeinsamen Flächenpools dazu einem Beitrag erbringen. Vor einer verbindlichen Zusammenarbeit ist ein längerer Prozess der Motivation sowie der Information und Abstimmung unter den beteiligten Gemeinden notwendig und in der Regel ein auch „Anstoß von außen“. Eine konkrete finanzielle und personelle Unterstützung für solche Prozesse fehlt derzeit.
- Weitere Anreizsysteme und Instrumente, wie beispielsweise eine Baulandausweisungsumlage, die Reform der Grundsteuern oder eine Neustrukturierung der Gewerbesteuer, werden seit langem diskutiert, spielen aber in der Praxis kaum eine Rolle. Deren Umsetzung erfordert Gesetzesänderungen auf Bundesebene bzw., bei der Baulandausweisungsumlage, auf Landesebene, die derzeit nicht absehbar sind. Darüber hinaus sind die Steuerungsmöglichkeiten teilweise eingeschränkt. Beispielsweise spielen Gewerbesteuer- und Grundsteuerhebesätze nur als untergeordnetes Kriterium für die unternehmerische Standortwahl eine Rolle.
- Finanzielle Entlastungen durch eine Reform der Grunderwerbsteuer für den Fall, dass Branchen wieder einer Nutzung zugeführt werden, werden hingegen für sinnvoll erachtet.

Die finanziellen Anreizsysteme und Instrumente wirken vor allem im Verbund mit planerischen Steuerungsinstrumenten.

6 Modul: Planerische Steuerungsinstrumente für eine sparsame Ausweisung und Nutzung von Gewerbeflächen

6.1 Einführung und Übersicht zu planerischen Steuerungsinstrumenten für eine sparsame Ausweisung und Nutzung von Gewerbeflächen

Ziel des Arbeitsmoduls Planerische Steuerungsinstrumente für eine sparsame Ausweisung und Nutzung von Gewerbeflächen war es, aufzuzeigen, welche Steuerungswirkung planerische Instrumente verschiedenster Art für die sparsame Ausweisung und Nutzung von Gewerbeflächen entfalten. Es werden aktuell verfügbare Instrumente dargestellt sowie eine Einschätzung ihrer Anwendung und Wirksamkeit gegeben. Des Weiteren werden innovative Ansätze für Managementmodelle aufgezeigt und eine Übersicht über aktuelle nationale und internationale Forschungs- und Erprobungsprojekte gegeben. Abschließend werden Handlungsansätze für Weiterentwicklungen des bestehenden Spektrums an planerischen Instrumenten abgeleitet. Insgesamt ist weniger eine Ausweitung des planerischen Instrumentariums, sondern vielmehr dessen konsequenter Anwendung, ein zielgerichtetes Management und eine strukturierte Kommunikation gefragt.

Die nachfolgenden Ausführungen basieren auf:

- einer fachbezogenen Literatur- und Internetrecherche
- der Umfrage unter allen Regierungspräsidien, Regionalverbänden, Land- / Stadtkreisen sowie Städten mit mehr als 50.000 Einwohnern
- dem Expertenworkshop vom 05. Dezember 2014 und ergänzenden Expertengesprächen

Unter planerischen Steuerungsinstrumenten werden Maßgaben und Regelungsmöglichkeiten der Planungsgesetze auf der Ebene des Bundes, der Länder, der Regionen (ROG, LplG BW) sowie der kommunalen Planungsebene (BauGB, BauNVO) verstanden, die es ermöglichen, die Allokation, Dimensionierung und Nutzung von Gewerbeflächen zu steuern. Gemäß dem Ziel, die effektive und effiziente Ausweisung und Nutzung von Gewerbeflächen zu ermöglichen, können für den Einsatz planerischer Steuerungsinstrumente grundsätzlich zwei Aufgabenbereiche unterschieden werden.

- Standortauswahl inkl. Dimensionierung von neuen Gewerbeflächen sowohl auf kommunaler und regionaler Ebene.
- Entwicklung und Aufwertung von Gewerbeflächen im Bestand. Hierzu zählen die Wiedernutzung von Brach- und Konversionsflächen, die Mobilisierung von ungenutzten Gewerbegrundstücken sowie die Qualifizierung bestehender Gewerbegebiete.

Um diesen Aufgabenstellungen gerecht zu werden, sind neben den planerischen Steuerungsinstrumenten jedoch weitere Instrumente erforderlich. Finanzielle Anreizmöglichkeiten wurden bereits in Kapitel 5 vorgestellt. Der Einsatz planerischer Steuerungsinstrumente ist neben dem Anwenden des gesetzlich geregelten Instrumentariums, wie z. B. der Festlegung von Gewerbeschwerpunkten im Regionalplan oder der Festsetzung von Baufenstern in Bebauungsplänen, auf Planungsgrundlagen und Entscheidungshilfen angewiesen, die die sachgerechte Anwendung der planerischen Instrumente ermöglichen. Aus diesem Grund sind auch die sog. informellen Steuerungsinstrumente, wie z.B. Gewerbeflächenentwicklungskonzepte oder

städtebauliche Konzepte für bestehende Gewerbegebiete zu berücksichtigen. Und letztlich sind für eine erfolgreiche Umsetzung planerischer Maßgaben auch Managementaufgaben gefragt. Das gilt im besonderen Maße für die Gewerbeflächennutzung im gesamtstädtischen Kontext, für die Betreuung von Gewerbegebieten und Gewerbeparks sowie für Einzelstandorte. Tabelle 7 zeigt die unterschiedlichen Steuerungsinstrumente im Überblick.

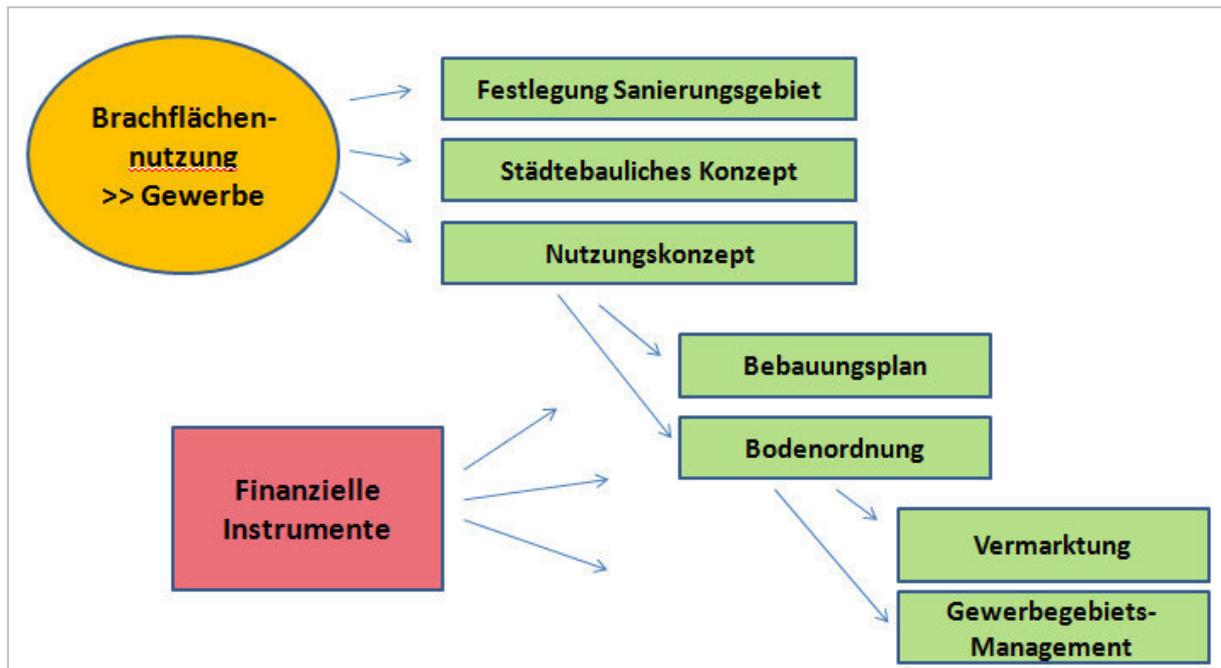
Tabelle 7 Steuerungsinstrumente für die Gewerbeflächenentwicklung und -nutzung

Ebene	Informelle Instrumente und Entscheidungshilfen	Planungsrechtliche Instrumente	Managementinstrumente	Finanzielle Anreizsysteme (ohne Steuern)
regional interkommunal	<ul style="list-style-type: none"> - Potenzialerfassung und Monitoring als Grundlage - Gewerbeflächenentwicklungskonzept - Bedarfsgutachten - Qualitätsanforderungen/ Katalog - ... 	<p>Positiv planerisch:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vorranggebiete für gewerbliche Siedlungsentwicklung - Festlegung der Gemeindefunktion Gewerbe - Kontingenzuweisung max. zulässiger Flächen - Raumordnerische Zusammenarbeit (z.B. raumordnerischer Vertrag) <p>Negativ planerisch:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vorranggebiete für Freiraumschutz - Regionale Grünzüge 	<ul style="list-style-type: none"> - Gewerbeflächenmanagement - Gewerbeflächenpool - Interkommunales Gewerbegebiet - Monitoring 	<p>Interkommunale Kooperation (Verringerung Vorhalteaufwendungen, Gewerbesteuerausgleich)</p> <p>Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen zu vorhandenen und bestehenden Gewerbegebieten</p> <p>Beeinflussung Grundstückspreis/Kosten</p> <ul style="list-style-type: none"> - Optionszins für Vorratsgrundstücke - Zeitnahe Abrechnung Erschließungsbeiträge
kommunal	<ul style="list-style-type: none"> - Gewerbeflächenpotenzialkataster + Monitoring als Grundlage - Gewerbe-/Wirtschaftsflächen(entwicklungs)konzept - Bedarfsgutachten - (Wieder)Nutzungskonzept - Bestandspflege bestehender Gewerbegebiete - Städtebauliches Konzept - Städtebauliches Konzept zur Anpassung alter B-Pläne - Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise - ... 	<p>FN-P:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Standortdarstellung und Umfang - Darstellung Art der Nutzung - Darstellung Infrastrukturausstattung / -anbindung <p>B-Plan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Art und Maß der gewerblichen Nutzung - Vorgaben für Infrastruktur <p>Sonstige:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen - Stadtumbau - Bodenordnung - Veränderungssperre - Kommunales Vorkaufsrecht - Städtebauliche Verträge / privatrechtliche Verträge - ... <p>Ordnungsrecht, z.B. Nutzungsuntersagung</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Gewerbeflächenmanagement (inkl. Kataster) - Monitoring - Zwischenerwerb - Eigentümerberatung - Kaufvermittlung / Börse - Nutzervermittlung - Gewerbepark-Management - Working area improvement district Management (WIDM) - ... 	<ul style="list-style-type: none"> - Förderprogramme, v.a. - Städtebauförderung - Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR) - „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ - Förderung von Modellprojekten aus EU-, Bundes- bzw. Landesmitteln

Quelle: Eigene Darstellung

Neben den bestehenden Steuerungsinstrumenten gibt es zum Teil bereits langjährige Diskussionen um die Eignung zusätzlicher neuer Instrumente bzw. Anreizsysteme wie die bspw. die öfters von kommunaler Seite geforderte Reform der Grundsteuer sowie der Grunderwerbsteuer oder die Einführung handelbarer Flächenzertifikate (siehe Kap.6).

In der Praxis zeigt sich, dass kaum ein Steuerungsinstrument im Alleingang zum Einsatz kommt, sondern jeweils ein Bündel unterschiedlicher Instrumente und Maßnahmen je nach Aufgabenstellung – von der Erarbeitung informeller Konzepte, über die planungsrechtliche Umsetzung, der geeigneten Auswahl von Finanzierungsinstrumenten bis zum anschließenden Umsetzungsmanagement – eingesetzt wird.



Quelle: Eigene Darstellung

Abbildung 13 Beispiel für kombinierten Instrumenteneinsatz bei der Entwicklung von Gewerbeflächen im Bestand

Steuerungsinstrumente unter Flächenspargesichtspunkten

Planerische und sonstige Steuerungsinstrumente sind nicht per se flächensparend. Es kommt in der Regel darauf an, für welche Ziele die Steuerungsinstrumente eingesetzt werden inkl. deren konkreter Ausgestaltung. Grundsätzlich ergeben sich für die Gewerbeflächenentwicklung unter „Flächensparaspekten“, d. h. um in Zukunft flächensparende Effekte zu erzielen, folgende Ansatzpunkte für eine Steuerung:

- Neuausweisung auf kommunale Ziele und betriebliche Bedarfe auslegen.
- Vorrangige Nutzung von Gewerbeflächenpotenzialen im Siedlungsbestand auf Brachflächen und Baulücken sowie optimierte Nutzung i. S. der Aufwertung bestehender Gewerbegebiete.
- Qualitäten im Bestand sichern und entwickeln.

In welcher Form die einzelnen Instrumente einen Beitrag zum Flächensparen leisten, indem sie z.B. eine über den Bedarf hinausgehende Flächenausweisung vermeiden helfen können, ist in den nachfolgenden Tabellen anhand ausgewählter Instrumente zusammengestellt.

Tabelle 8 Ausgewählte Steuerungsinstrumente mit Beitrag zum Flächensparen bei neuen Gewerbeflächen

Standortauswahl inkl. Dimensionierung und Nutzung von neuen Gewerbeflächen			
Ebene	Instrument	Regelung, Aussagen zu	Beitrag zum Flächensparen z.B. über
Regional	Gewerbeflächenentwicklungskonzept	Standorte, Reserven, Bedarf, Qualität	Information, Transparenz, Qualitätssicherung, interdisziplinäre Kooperation
	Festlegung Gewerbeschwerpunkte	Standorte, Umfang	Konzentration, Begrenzung Umfang
	Maßgabe für Gewerbeflächen in Eigenentwicklungsgemeinden	Orientierungswert für Flächenneuausweisung	Höhe des Wertes
Kommunal	Wirtschafts-/Gewerbeflächenentwicklungskonzept	Standorte, Reserven, Bedarf, Qualität	Information, Kommunikation, Qualitätssicherung, interdisziplinäre Kooperation
	FNP	Standorte, Fläche, Nutzungsart	Anzahl, Lage und Größe der Gewerbestandorte
	Bebauungsplan	Nutzungsart und -maß, Infrastruktur	Städtebauliche Dichte, Parzellierung, Umfang öffentlicher Raum
	Privatrechtlicher Vertrag Gemeinde/Käufer	Bauverpflichtung, Qualitätssicherung	Vermeidung unnötiger Vorratshaltung
	Gewerbepark/gebiets-Management	Vermarktung/Vermietung, Qualitätssicherung	Information, Transparenz, Beschleunigung von Um-/Neunutzungen

Quelle: Eigene Darstellung

Generell ist festzustellen, dass in diesem planerischen Handlungsfeld keine direkten Wenn-Dann-Wirkungsbeziehungen zu erwarten sind, sondern es sich um indirekte Wirkungseffekte handelt, die zudem nicht zwingend eintreffen müssen. So wird z.B. bei Maßnahmen zur Qualifizierung von bestehenden Gewerbegebieten davon ausgegangen, dass noch vorhandene unbebaute Gewerbegrundstücke mit einem aufgewerteten Umfeld bzw. neuen unternehmerbezogenen Dienstleistungsangeboten erfolgreicher/schneller auf dem Markt verwertet können. Je nach Ursache für die Flächenbevorratung können die Eigentümer doppelt durch Informations- und Beratungsangebote von einem Verkauf der Grundstücke überzeugt werden. Zukünftig leerfallende Gewerbeimmobilien können durch ein vorausschauendes Management und aufgewertetes Umfeld möglicherweise schneller einer neuen bzw. tendenziell höherwertigen Nutzung zugeführt werden als bisher. Im gesamtstädtischen Kontext kann dadurch die Nachfrage nach sofort verfügbaren Gewerbeflächen verstärkt auf den Bestand gelenkt werden.

Tabelle 9 Ausgewählte Steuerungsinstrumente mit Beitrag zum Flächensparen bei bestehenden Gewerbeflächen

Entwicklung / Aufwertung von Gewerbeflächen-/gebieten im Bestand			
Ebene	Instrument	Regelung, Aussagen zu	Beitrag Flächensparen z.B. über
Kom-munal	Wirtschafts-/Gewerbeflächenentwicklungskonzept	Standorte, Reserven, Bedarf, Qualität	Rahmenvorgabe, Information, Kommunikation, Qualitätssicherung
	Nutzungskonzept	Gewerbe/Branchentyp, Zwischennutzung, Infrastrukturausstattung	Entscheidungshilfe, Aufzeigen von Handlungs-/Nutzungsoptionen, Qualitätssicherung
	Städtebauliches Konzept	Gestaltung öffentlicher Raum, Baukörperstellung, Nachverdichtung	Information, Aufzeigen von Bau-/Gestaltungsoptionen, Qualitätssicherung
	Bebauungsplan-Änderung	Gestaltung öffentlicher Raum, Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung, Gestaltung baulicher Anlagen	Schaffung zusätzlicher Baurechte, Qualitätssicherung
	Gewerbegebiets-Management	Vermarktung, Vermietung, Qualitätssicherung	Information, Transparenz, Kommunikation, Beschleunigung von Um-/Neunutzungen

Quelle: Eigene Darstellung

6.2 Ergebnisse der Befragung zu planerischen Steuerungsinstrumenten für eine sparsame Ausweisung und Nutzung von Gewerbeflächen

Im Rahmen der Befragung der Regierungspräsidien, Regionen, Landkreise, Stadtkreise und kreisangehörigen Städte mit mehr als 50.000 Einwohnern (s. Kap. 2) wurden bezüglich der planerischen Steuerungsinstrumente folgende Fragen gestellt.

Welche Rolle spielt das Bauplanungsrecht bei der Anpassung und Weiterentwicklung von Gewerbegebieten?

Die Rückmeldungen dazu können mit folgenden Zitaten zusammengefasst werden:

- „Wichtiges und elementares Regelwerk“
- „nur Grundlage für Bebaubarkeit – Weiterentwicklung nötig“
- „Möglichkeiten „flächensparender“ Festsetzungen werden zu selten genutzt“
- „Lösung von Nutzungskonflikten in Gewerbegebieten auf der Ebene Planungsrecht begrenzt; besser Gebietsmanagement“

Sehen sie darüber hinaus weitere Instrumente für die sparsame Ausweisung und nachhaltige Nutzung von Gewerbegebieten?“

Es wurden u.a. folgende Aspekte genannt:

- Regionales Flächenmanagement und Monitoring
- Interkommunale Gewerbegebiete (mit Auflagen)
- Bessere räumliche Steuerung nach Branchen und Gebietstypen
- Verknappung Angebot bei intensiver Zusammenarbeit RPs und Kommunen
- Restriktive Haltung bei regionalen Grünzügen bei ausreichendem Potenzial – Zielabweichung als Hürde
- Bauverpflichtung bei Kauf von Gewerbegrundstücken
- Verstärkt mehrgeschossiges Bauen, Lagern und Parken
- Nutzung gemeinsamer Infrastrukturen (Parken, ÖPNV, Jobticket etc.)
- Beschränkung der Zulässigkeit von Wohnen in Gewerbegebieten
- Schmale Straßen bei äußerer Erschließung als KO-Kriterium für neue Gewerbebestandorte
- Schaffung von Fluktuationsreserven und Pufferkapazitäten, z. B. Miethallen

6.3 Aktuelle Ansätze in der Bestandsentwicklung von Gewerbeflächen

Eine Reihe von Projekten hat sich in Deutschland bereits mit der nachhaltigen Entwicklung von Gewerbeflächen beschäftigt und dabei neue Ansätze und/oder Instrumente untersucht, die – ggf. die – ggf. in Teilaspekten – auf Flächenspareffekte abzielen können. Einige Forschungs- und Erprobungsprojekte sind in der folgenden

Tabelle 10 zusammengestellt.

Tabelle 10 Projekte zur nachhaltigen Gewerbeflächenentwicklung in Deutschland

Titel, Projektbezeichnung	Zeitraum	Kurzbeschreibung zum Inhalt	Bezug zu „Flächenspareffekten“
Zero Emission Parks	2008-2009	<ul style="list-style-type: none"> - Modellprojekt im Rahmen der nationalen Stadtentwicklungspolitik, ExWoSt - Anhand von Industriestandorten in Bremen, Bottrop, Kaiserslautern - Prinzip: Reduktion der schädlichen ökologischen, ökonomischen und sozialen Nebenwirkungen in Industrie- und Gewerbegebieten, im Idealfall auf null = zero - Ziel: bestehende Gebiete zu nachhaltigen Standorten entwickeln - Handlungsfelder: städtebauliche Planung, Verkehrsplanung, Stoffstrommanagement, Datenkommunikation und Netzwerke sowie flexible Kinderbetreuung 	Indirekt: Aufwertung der Standorte und dadurch verbesserte Vermarktung und Umnutzung der Grundstücke > Vermeidung neuer Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle.
Nachhaltige Gewerbeflächenentwicklung NRW	2009-2010	<ul style="list-style-type: none"> - Impulse für die nachhaltige Entwicklung der Gewerbeflächen in NRW setzen, kommunalen Projektverbund und Netzwerk aufbauen - Anhand von 11 Modellkommunen mit unterschiedlichen Aufgabenstellungen: Bestandsaufwertung, Umnutzung/Neunutzung von Brachflächen und Neuentwicklung - Ziel: Leitidee der Nachhaltigkeit auf Gewerbegebiete zu übertragen 	Indirekt: durch nachhaltige Entwicklung zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme beitragen, insb. von landwirtschaftlichen Flächen und landschaftlich sensiblen Gebieten
Nachhaltige Gewerbegebietsentwicklung in NRW	2010-2012	<ul style="list-style-type: none"> - Es geht gezielt um Gewerbegebietsentwicklung im Gegensatz zu Gewerbeflächenentwicklung - Grundsatz: Eindämmung des Flächenverbrauchs umso effektiver möglich, je besser die Strategien zur Revitalisierung sowie zum Umbau und zur nachhaltigen Entwicklung bestehender Gewerbegebiete sind und je effizienter Branchen wieder in Wert gesetzt sowie der Bestand gefördert werden kann - Anhand der 11 Modellkommunen aus dem Vorgängerprojekt mit breitem Aufgabenspektrum (u.a. Leverkusen (ökologischer Handwerkerhof und nachhaltiges Gewerbegebiet auf ehem. Bahngelände), Remscheid (Qualifizierung und Erweite- 	Indirekt: s. Grundsatz

		<p>rung eines bestehenden Gewerbegebiets) plus Analyse von 25 bundesweiten „Gewerbeprojekten“</p> <ul style="list-style-type: none"> - Schwerpunkt bisher auf ökologischen und energetischen Kriterien, jedoch Erweiterung auf ökonomische und soziale Fragen für Erfolg notwendig; kaum Projekte zur Bestandsaufwertung bestehender Gewerbegebiete vorhanden 	
--	--	--	--

Die bisherigen Studien anhand von Modellkommunen und –gebieten zeigen einen starken Schwerpunkt im Bereich der Nachhaltigkeitskomponente Ökologie auf. Vor allem spielen Stoffstromkreisläufe, Abfallmanagement, Energieeinsparung/Energievernetzung zwischen Unternehmen sowie Wassermanagement und ökologische Bauweise eine große Rolle bei der Gewerbegebietsentwicklung. Bis auf wenige Ausnahmen handelt es sich um Neugebietsplanungen, wenn auch ein großer Anteil davon im Zuge von Flächenkonversionen stattfindet. (vgl. ILS 2012, S. 123) Die Aufwertung von bestehenden Gewerbegebieten spielt bisher eine untergeordnete Rolle. Allein das untersuchte Beispiel Esslingen - Neue Neckarwiesen entspricht dem Bild eines älteren, zu revitalisierenden Gewerbegebiets mit Grundstücken, die sich zum größten Teil im Einzeleigentum befinden und damit der typischen Ausgangslage in die Jahre gekommener Gewerbestandorte entspricht.

Bei fast allen dargestellten Projekten zur nachhaltigen Gewerbeflächenentwicklung kristallisiert sich als erfolgversprechendes Instrument das Gewerbegebietsmanagement heraus. Aufgrund der unterschiedlichen Ausgangslagen unterscheidet sich das Gebietsmanagement stark strukturell und inhaltlich. Zum Teil sind die Managementstrukturen staatlich initiiert oder es sind, wie im Fall von Esslingen – Neue Neckarwiesen, sich selbst tragende Strukturen entstanden. (vgl. ILS 2012, S. 123/124) Dort dürfte auch die Einbeziehung von Unternehmern und Eigentümern bei der Aufwertung eines bestehenden Gewerbegebietes und einem umfassenden Gebietsmanagement am weitesten entwickelt sein.

Das Gewerbegebietsmanagement hilft die vielfältigen Aufgaben und Maßnahmen der Gebiets(weiter-)entwicklung für die beteiligten Unternehmen zu koordinieren und zu organisieren. Als Ausgangsvoraussetzung können informelle und formelle Unternehmensnetzwerke und Standortgemeinschaften gesehen werden, die die überbetriebliche Kooperation bzw. die von Unternehmen gemeinschaftlich durchzuführenden Maßnahmen befördern können. (vgl. ILS 2012, S. 124) Das zeigen auch die Erfahrungen aus dem Ausland wie z. B. den Niederlanden (s.u.). Zu berücksichtigen ist auch, dass die öffentliche Förderung bei den untersuchten Modellprojekten wichtige Impulse setzte bzw. noch setzt.

Beim Bundesinstitut für Bau- Stadt- und Raumforschung (BBSR) wird aktuell ein neues Forschungsfeld „Nachhaltige Weiterentwicklung von Gewerbegebieten im Bestand“ im Experimentellen Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt) konstituiert. In dem über drei Jahre angelegten Forschungsprojekt mit Modellkommunen sollen vielfältige Fragen der „Nachhaltigen Weiterentwicklung von Gewerbegebieten“ untersucht werden, u.a.

- Welche betrieblichen, baulichen, städte- und landschaftsbaulichen, verkehrlichen, technischen und organisatorischen Maßnahmen bzw. Verfahren sind geeignet, die nachhaltige Weiterentwicklung von Gewerbegebieten voranzutreiben?

- Wie lassen sich die maßgeblichen Akteure für eine nachhaltige Entwicklung in Gewerbebestandsgebieten mobilisieren und für eine zielorientierte Kooperation gewinnen?

Konkrete Ansätze die Kommunen in der Bestandsentwicklung von Gewerbegebieten zu unterstützen, bestehen im Gebiet des Regionalverbandes Frankfurt Rhein Main und in Rheinland-Pfalz. „Im Frühjahr 2012 hat der Regionalverband das Projekt „Innenentwicklung in bestehenden Gewerbegebieten“ (PIG) gestartet. (...) Mittlerweile wurden mit 13 Kommunen Kooperationsvereinbarungen geschlossen. Wir sind davon überzeugt, dass der Schlüssel zu einem Veränderungsprozess in älteren Gewerbegebieten in der Kommunikation zwischen der Kommune und den Grundstückseigentümern und Gewerbetreibenden liegt. Der Verband will hierfür einen Impuls geben und bei der Überwindung von Hemmnissen unterstützen. In jedem Gebiet (wurde bereits bzw.) wird eine Diskussionsveranstaltung („Werkstattgespräch“, „Standortkonferenz“) durchgeführt“ Vgl.: <http://www.region-frankfurt.de/Projekte/Regionale-Kooperationsprojekte/Pilotprojekt-Innenentwicklung-in-bestehenden-Gewerbegebieten> vom 12.10.2014

Unter dem Titel „Nachhaltige Entwicklung in Gewerbe- und Industriegebieten Rheinland-Pfalz“ betreut ein Projektteam an der Technischen Universität Kaiserslautern (Lehrstuhl für Volkswirtschaftslehre / Prof. Dr. von Hauff und Institut für Technologie und Arbeit) in verschiedenen Handlungsfeldern die Entwicklung von Gewerbegebieten. Nach einer Pilot- und Initialphase (Bestandserhebung, Anforderungs- und Maßnahmenkatalog, Fachtagungen, Runde Tische) werden in der Umsetzungsphase 2013-2015 sieben Projekte in Modellgemeinden betreut. Dabei werden geeignete Umsetzungskonzepte für verschiedene Typen und Lebensphasen von Gewerbe- und Industriegebieten entwickelt.

Weitere innovative Steuerungsansätze mit dem Charakter informeller Planungskonzepte liegen mit der Erarbeitung von sogenannten Wirtschaftsflächenkonzepten vor, wie sie z.B. aktuell für Heidelberg, Potsdam oder dem Nachbarschaftsverband Karlsruhe erstellt wurden. Wesentlicher Bestandteil dieser Konzepte ist, dass erstmalig eine Differenzierung nach Gewerbegebietstypen, eine systematische Erfassung von Potenzialen und Qualitäten plus die obligatorische Bedarfsermittlung erfolgt. Zudem findet eine Verknüpfung mit den möglichen stadtplanerischen Entwicklungsoptionen statt. Dadurch entsteht eine neue Qualität an Informationen, die Wirtschaftsflächenentwicklung und Aufwertung zu steuern und als wichtige Grundlage in den kommunalpolitischen Entscheidungsprozess einzubringen. Dadurch dürfte ein Beitrag zu einer flächensparenden und effizienten Nutzung der vorhandenen Flächen zu erwarten sein.

Als zukunftsweisender Ansatz ist zudem das Praxishandbuch Nachhaltiges und ressourcenoptimiertes Gewerbeflächenmanagement zu nennen, das die Stadt Karlsruhe im Oktober 2014 herausgegeben hat. Ziel des im Rahmen des Programms „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ geförderten Handbuches ist es, Grundstückseigentümern und Unternehmern innovative Ideen zu vermitteln, wie Gewerbeflächen und Gewerbegebäude nachhaltig(er) gestaltet werden können und wo Potenziale für die technische Ressourceneffizienz und zwischenbetriebliche Zusammenarbeit liegen. Über den Anstoß zur Aktivierung von Flächenpotenzialen im Bestand können so ggf. neue Ausweisungen vermieden werden.

Der Blick in die Nachbarländer wie z.B. Großbritannien, Belgien, die Niederlande und die Schweiz zeigt, dass das Aufgabenfeld Revitalisierung von älteren Gewerbegebieten durchaus eine Rolle spielt und auf der nationalen Agenda steht. Das Beispiel der Niederlande zeigt wie ein staatlich initiiertes Programm zu Aufwertung von Gewerbegebieten auf den Weg gebracht

wurde und welche Strukturen und Anreize dazu im regionalen und kommunalen Kontext geschaffen worden sind (siehe Kap. 8 sowie im Anhang).

6.4 Fazit zu planerischen und sonstigen Steuerungsinstrumenten für eine sparsame Ausweisung und Nutzung von Gewerbeflächen

Die Betrachtung der planerischen Instrumente zur Entwicklung von Gewerbeflächen zeigt, dass eine Vielzahl an planerischen Steuerungsinstrumenten vorhanden ist, insbesondere solcher auf Grundlage des BauGB und informelle planerische Instrumente. Nicht zu unterschätzen sind zudem sogenannte Managementinstrumente, die meist erst nach den planerischen Umsetzungsinstrumenten zum Einsatz kommen. Finanzielle Anreizinstrumente, die als wesentlicher Bestandteil einer möglichst erfolgreichen Flächenentwicklung und Aufwertung wesentlich sind, wurden bereits in Kapitel 5 behandelt. In der Praxis zeigt sich in der Regel ein Mix an verschiedenen Instrumenten, um die angestrebten Ziele der Gewerbeflächenentwicklung zu erreichen.

Die Rückmeldungen aus den befragten Institutionen, Planungsverbänden, Städten und Landkreisen konstatieren auch ein ausreichendes planerisches Spektrum an Instrumenten. Gleichzeitig wird jedoch bemängelt, dass bestimmte Aufgaben und Problemlagen in älteren Gewerbegebieten nicht mit diesem Instrumentenpool gelöst werden können (z.B. Immissionsschutzprobleme).

Einige Forschungsprojekte der letzten Jahre haben die nachhaltige Gewerbeflächenentwicklung zum Thema gemacht, um neue Ansätze und Instrumente zu finden, Gewerbegebiete nachhaltiger zu gestalten und zu entwickeln. Hier liegt ein starker Tenor auf der ökologisch-technischen Komponente, wie die Schwerpunktthemen Stoffstromkreisläufe, Abfallmanagement, Energieeinsparung/Energievernetzung zwischen Unternehmen zeigen. Wirtschaftliche und soziale Aspekte, die für die Unternehmen, die Gebiete selbst bzw. die Gesamtstadt von Vorteil sein können, bleiben dagegen unterbelichtet. Auch Aspekte des Flächensparens spielen eine eher nebensächliche Rolle. Praktische Ansätze, die sich auf die Aufwertung bestehender Gewerbegebiete konzentrieren, sind kaum vorhanden und wenn, dann sind konkrete Umsetzungsmaßnahmen auf den öffentlichen Raum in diesen Gebieten gerichtet, wo die Kommune als Eigentümer über die Gestaltungshoheit verfügt.

Die Situation in älteren Gewerbegebieten ist häufig durch eine Vielzahl unterschiedlicher Grundstückseigentümer und Unternehmer geprägt. Wesentliche Erkenntnis ist hier, dass den Themen Kommunikation, Moderation und Freiwilligkeit eine herausragende Rolle zukommt. Hier sind Managementansätze gefragt, die über das traditionelle Gewerbeparkmanagement hinausgehen und im Sinne eines umfassenden Gebiets- bzw. Quartiersmanagement zu verstehen sind. Für Kommunikations- und Organisationsmaßnahmen ist mit einem erheblichen personellen- und Kostenaufwand zu rechnen, der derzeit in bestehenden Programmen zur Entwicklung und Aufwertung von Gewerbegebieten explizit kaum als förderfähig berücksichtigt ist.

Zielführend scheint es, bisher oft nicht einbezogene Akteure (z.B. Unternehmensvertreter) ins Boot zu holen, um dadurch neue Handlungsoptionen und Synergieeffekte für alle Akteure zu generieren. Aber wie können die neuen Gewerbegebiets-Kooperationen initiiert und aufgebaut werden? Hier lohnt ein Blick in die Niederlande, die mit einem landesweiten Restrukturierungs-

programm seit mehreren Jahren auf die Aufwertung alter Gewerbegebiete fokussieren. Konstituierend für das Programm sind ein regional/interkommunaler Ansatz (Kommunen und Provinz) und die obligatorische Einbeziehung der Unternehmen inkl. deren finanzieller Beteiligung, ohne die es keine Förderzusagen von staatlicher Seite gibt.

Insgesamt ist weniger eine Ausweitung des planerischen Instrumentariums, sondern vielmehr Management und Kommunikation gefragt.

Das bestätigen auch die Rückmeldungen der Praxisvertreter im Workshop zu Steuerungsinstrumenten in der Gewerbeflächenentwicklung. Wichtige Aspekte waren u.a. mehr Kommunikation, mehr Verhandeln (z.B. bei der Umsetzung mehrgeschossiger Bauweisen), Schritt-für-Schritt-Ansatz statt großer Bestandsaufnahmen, Anschub-Finanzierung für Aufwertung alter Gewerbegebiete und die Abschaffung der Grunderwerbsteuer beim kommunalen Zwischenerwerb.

7 Modul: Qualitätsaspekte zukunftsfähiger Gewerbeflächen

7.1 Einführung und Übersicht zu Qualitätsaspekten zukunftsfähiger Gewerbeflächen

Bei der Gewerbeflächenplanung spielen qualitative Aspekte wie Lage, Beschaffenheit und Infrastrukturen eine zentrale Rolle. Denn nur Flächen, die den Anforderungen der Unternehmen entsprechen, werden intensiv genutzt und können so den Flächenverbrauch an anderer Stelle mindern. Damit wird deutlich, dass Qualitätsaspekte von Gewerbeflächen sowohl im Bestand als auch bei Neuplanungen eine wichtige Rolle bei der Verfolgung des Flächensparziels besitzen.

Die Anforderungen bzw. Ansprüche, die Unternehmen als Nachfrager oder die Steuerungsinstanzen Land, Region und Kommunen oder die Kommunen als Anbieter von Gewerbebauland haben, zeigen Zielharmonien, aber auch Zielkonflikte auf. Eine westliche Zielharmonie ist, dass die Akteure Konflikte zwischen Betrieben und Bevölkerung vermeiden wollen.

Unternehmen:

- Zum Betrieb passende Lage, gute Infrastruktur
- Zeitnahe Verfügbarkeit, geeignete Grundstücksgrößen
- Günstiger Preis
- Verfügbare Arbeitskräfte/Fachkräfte



Land, Regionen und Kommunen:

- Wirtschaftliche Entwicklung ermöglichen
- Flächensparen
- Raumordnerische und stadtplanerische Steuerung(smöglichkeiten)

Kommunen:

- Geringe Gestehungskosten
- Positive Sekundäreffekte (Gewerbe- und Grundsteuer, Einwohnerzuwachs, etc.)
- Attraktives Erscheinungsbild

Quelle: Eigene Darstellung

Abbildung 14 Ansprüche / Anforderungen unterschiedlicher Akteure an Gewerbeflächen / Gewerbeflächenentwicklung

Im Rahmen der im Zeitraum von Februar 2014 bis Juni 2014 durchgeführten Befragung von Regierungspräsidien, Regionalverbänden, Land- / Stadtkreisen sowie aller Städte mit mehr als 50.000 Einwohnern in Baden-Württemberg (s. Kap. 2) wurden Einschätzungen der Akteure zu Qualitätsaspekten hinsichtlich der zukünftigen Infrastrukturausstattung in Gewerbegebieten erfragt. Die Frage lautete: Die Anpassung von Infrastrukturen an neue Bedarfe (technische Infrastruktur und auch soziale und kulturelle Einrichtungen) erhöht die Attraktivität von Gewerbebeständen und verbessert die Rahmenbedingungen für ansässige Unternehmen. Welche Anpassungen und neue Angebote werden Ihrer Ansicht nach zukünftig besonders wichtig sein?

Von den Befragten wurden vor allem die folgenden Aspekte genannt:

- Breitbandversorgung
- Verkehrsanbindung/Mobilitätskonzepte: ÖPNV, Individual- und Lieferverkehr, Vernetzung der Verkehrsmittel inkl. schnelle Taktung und Flexibilität, schnelle Autobahnanbindung, leistungsfähige Straßen, viele Parkplätze
- Kinderbetreuung
- Innovative Energiekonzepte, dezentral, auf Basis erneuerbarer Energien
- Nähe zu (qualifizierten) Arbeitskräften
- Erscheinungsbild / Aufenthaltsqualität / Versorgungsangebote des Gebietes.

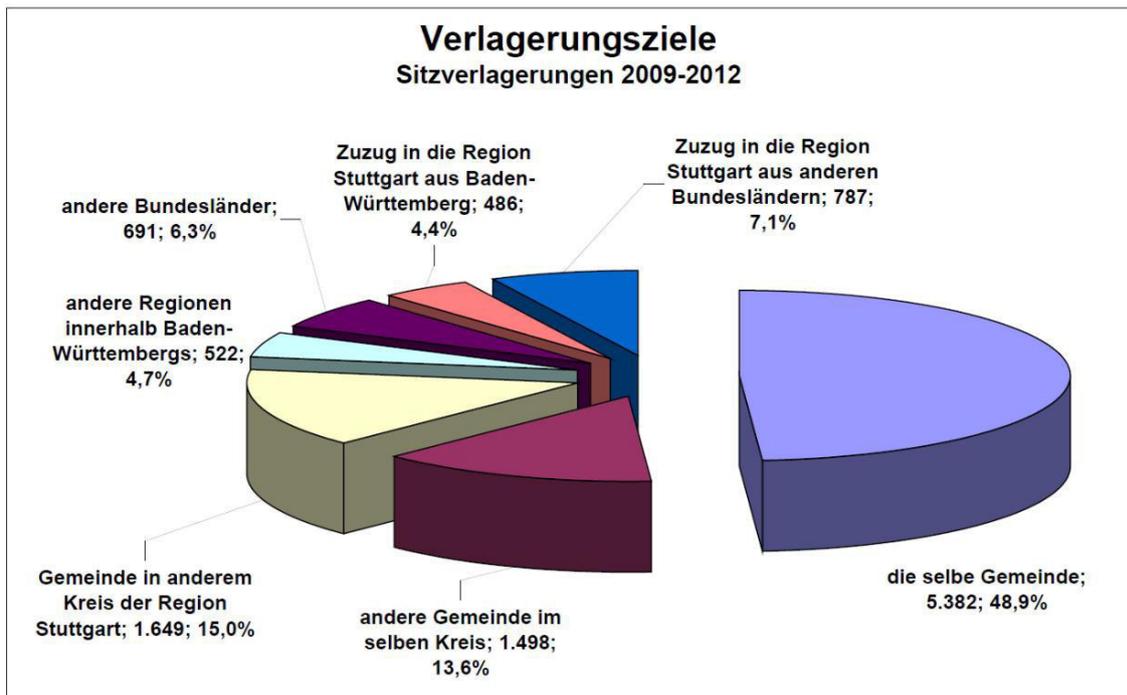
Hinweise auf Qualitätskriterien aus Perspektive von Unternehmen gibt darüber hinaus die 2013 durchgeführte Unternehmensbefragung der IHK Region Stuttgart. In der schriftlichen Umfrage, an der sich über 1000 Unternehmen beteiligten, wurden die folgenden Standortfaktoren als wichtig ermittelt (IHK Region Stuttgart, 2013):

1. Breitband-Internetanbindung
2. Arbeitskosten
3. Verfügbarkeit von beruflich qualifizierten Fachkräften
4. Energiepreise
5. Verfügbarkeit von Fach- und Führungskräften
6. Leistungsfähige Anbindung ans Fernstraßennetz
7. Höhe der Gewerbe- und Grundsteuer
8. „Offenes Ohr“ für Anliegen der Unternehmen
9. Attraktivität des Standortes für Fach-/Führungskräfte.

Neben den eigentlichen Qualitätsaspekten hat sich gezeigt, dass die eigentums- und besitzrechtliche Verfügbarkeit und die baurechtliche und faktische Nutzbarkeit der Flächen ein wichtiger Faktor ist. Vielfach sind in den Flächennutzungsplänen gewerbliche Bauflächen dargestellt,

- deren Eigentümer weder verkaufsbereit noch investitionsbereit sind und/oder
- die aktuell nicht gewerblich nutzbar sind, z.B. wenn diese inzwischen als Überflutungsflächen in der Hochwassergefahrenkarte dargestellt oder artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigenden sind.

Die im Rahmen dieser Studie im Zeitraum von Februar 2014 bis Juni 2014 durchgeführte Befragung der Regierungspräsidien, Regionalverbände, Land- und Stadtkreise sowie der Städte mit mehr als 50.000 Einwohnern in Baden-Württemberg hat ergeben, dass zu der Verfügbarkeit der Planungsflächen in Flächennutzungsplänen kaum gesicherte Erkenntnisse vorliegen. Bei einer Untersuchung in der Metropolregion Ruhr wurde erhoben, dass bei ca. 40% der planerisch gesicherten Flächen die tatsächliche Verfügbarkeit oder die gewerbliche Nutzbarkeit eingeschränkt sind.



Quelle: Studie der IHK Region Stuttgart, 2013

Abbildung 15 Verlagerungsziele bei Sitzverlagerungen von Unternehmen in der Region Stuttgart 2009-2012

Betriebe verlegen ihren Standort im Wesentlichen nur dann, wenn wesentliche Standortanforderungen nicht (mehr) erfüllt sind. Um die Betriebe am Standort zu halten, spielt die Weiterentwicklung bestehender Gewerbegebiete eine besondere Rolle. Darüber hinaus ist auch die Verfügbarkeit geeigneter Flächen für Betriebserweiterungen ein wichtiges Standortkriterium für Betriebe. Dies wird bspw. in der von der IHK durchgeführten Unternehmensbefragung deutlich dargestellt: Auf die Frage nach den ausschlaggebenden Gründen für die Sitzverlagerung haben bspw. die Unternehmen, die zwischen 2009 und 2012 der Region Stuttgart den Rücken gekehrt, die meisten das Thema Immobilien genannt, häufig auch in Verbindung mit fehlendem Wohlwollen der alten Standortkommune. Wenn ein Unternehmen seinen bisherigen Standort erweitern, bauliche Veränderungen (z. B. Erhöhung eines Gebäudes) durchführen, die Nutzung von Räumlichkeiten verändern oder einen Mehrschichtbetrieb einführen will, dann ist das Unternehmen häufig auf die Zustimmung und die Unterstützung der lokalen Behörden angewiesen. Bekommt ein Unternehmen die benötigte Zustimmung nicht oder sind in der Sitzkommune keine Erweiterungsflächen, größere Ladenflächen oder zusätzliche Büroräumlichkeiten zu bekommen, ist ein Umzug in eine andere Kommune, die diese betrieblichen Bedürfnisse befriedigen kann, oft die Folge (IHK Region Stuttgart, 2013).

Die Nachfrage nach Gewerbeflächen kommt überwiegend (80-90%) aus den jeweiligen Regionen selbst. Wenn Betriebe umziehen müssen, versuchen sie meist in derselben Region zu bleiben (Pendelentfernung ca. 25-40 km), um die vorhandenen Fachkräfte nicht zu verlieren. Oben genannte Studie der IHK Region Stuttgart zeigt auf, dass ca. 50% der Sitzverlagerung von Unternehmen zwischen 2009 und 2012 sogar innerhalb derselben Gemeinde erfolgt sind.

Die Anforderungen, die an Gewerbeflächen gestellt werden, sind aufgrund der zunehmenden Ausdifferenzierung der Produktion und der Dienstleistungen der Wirtschaftsunternehmen vielfältig und können nicht pauschal erfüllt werden. In vielen aktuellen Studien zur Gewerbeflächenentwicklung (bspw. Gewerbeflächenstudie für den Nachbarschaftsverband Karlsruhe, Wirtschaftsflächenkonzept Heidelberg) werden unterschiedliche Standort- bzw. Gebietstypen abgeleitet, die Anforderungen bestimmter Betriebstypen und Branchen am besten erfüllen können:

- Klassisches Gewerbegebiet
- Industriegebiet
- Gewerbepark
- Bürostandort
- „urbaner“ Standort (Nutzungsmischung, auch Wohnen)
- Technologiestandort
- Einzelhandelsstandort
- Sonderstandort (z.B. Hafen, Kraftwerk, Logistikstandort)³.

Die folgende Abbildung zeigt beispielhaft die Kompatibilität verschiedener Betriebstypen innerhalb eines urbanen Gewerbebestandorts.

Verträglichkeit von Nutzergruppen	Betriebe emissionsarm	Betriebe, nicht emissionsarm	Büros und Praxen	Hotels	Wohnungen
Betriebe, emissionsarm					
Betriebe, nicht emissionsarm					
Büros und Praxen					
Hotels					
Wohnungen					

Quelle: Eigene Darstellung

Abbildung 16 Verträglichkeit verschiedener Nutzergruppen an einem urbanen Standort

Hinsichtlich der Bedeutung der verschiedenen Qualitätsaspekte und Standortfaktoren ist weder eine Verallgemeinerung noch eine abschließende Zuordnung zu einem bestimmten Gebietstyp möglich. Allerdings sind bestimmte Qualitätsaspekte für bestimmte Gebietstypen von

³ Typisierung in Anlehnung an CIMA 2012.

besonderer Bedeutung. Beispielsweise spielen für Technologiestandorte eine sehr leistungsfähige Breitbandversorgungen oder für Logistikstandorte die überregionale Verkehrsanbindung eine entscheidende Rolle.

Unterschiedliche Ausprägungen der geforderten Qualitäten ergeben sich auch durch die Lage im Raum, die topographischen Ausgangsbedingungen oder die regionsbezogene Branchenstruktur. Neue Anforderungen, wie beispielsweise nachhaltige Energieversorgung, qualifizierte Kinderbetreuung, neue Mobilitätsangebote und Nahversorgung spielen je nach Perspektiven, Branchen und Betriebstypen sowie je nach Standorten, Regionen und Raumtypen eine wichtiger werdende Rolle.

Zu den branchenbedingten Anforderungen zählt beispielsweise, dass Handwerksbetriebe meist kleinere Grundstückszuschnitte in Kundennähe und teilweise eine belastbare Umgebung bzgl. Immissionen benötigen. Technologieunternehmen suchen meist die Nachbarschaft zu Forschungseinrichtungen, benötigen ein ruhiges Umfeld und eine ideale Breitbandversorgung und legen Wert auf das Image des Gewerbestandortes. Logistikbetriebe dagegen suchen Flächen > 2 ha mit kurzen Entfernungen zu einem Autobahnanschluss und ggf. zu weiteren Verkehrsträgern wie der Bahn. Die Verträglichkeit von Nutzungen innerhalb der Gebiete ist daher ebenfalls sehr differenziert zu betrachten. Problematisch sind z.B. Emissionen von Industriebetrieben, genauso wie die insbesondere in älteren Gewerbegebieten häufig noch Bestandsschutz genießenden Wohngebäude bzw. -nutzungen oder die sich im Umfeld großer Unternehmen ansiedelnden Dienstleister wie z.B. Autoreparatur und Imbissbuden mit zum Teil negativen Effekten für das Erscheinungsbild. In den gewachsenen Strukturen älterer Gewerbegebiete der 60er- bis 80er Jahre ist das Konfliktpotenzial tendenziell höher.

Betriebs- und / oder eigentümerbedingte Gründe sind ebenfalls sehr spezifisch, wie die folgenden Beispiele zeigen: Die Unternehmen möchten in der Regel am Betriebsstandort erweitern, die zentrale Anforderung ist daher die Nähe zum bisherigen Betriebsstandort. Wenn Unternehmen, die mehrere Standorte haben, die Aktivitäten an einem Standort vereinen wollen, benötigen sie dafür besonders große Flächen (Beispiel THALES, Ditzingen). Wenn deutsche Tochterunternehmen z.B. von US-Konzernen neue Standorte in der Region suchen, kommen in der Regel nur Mietflächen in Frage („no bricks on the balance sheet“). Wenn ein familiengeführtes Traditionsunternehmen aus Baden-Württemberg ein zusätzliches Werk errichten möchte, kommt als Standort häufig ausschließlich die Heimatgemeinde in Frage. Bestimmte Betriebe legen zudem auf einen Standort mit Sicht-/Fernwirkung innerhalb des Gewerbegebietes besonderen Wert.

7.2 Städtebauliche, unternehmensbezogene und prozessuale Qualitätsaspekte

Da für einzelne Gebietstypen oder Branchen keine allgemeingültigen Qualitäten festgelegt werden können, wurden die wichtigsten Aspekte zusammengestellt, die bei der Konzeption neuer bzw. Weiterentwicklung oder Aufwertung bestehender Gewerbegebiete bedacht werden müssen. An dieser Zusammenstellung orientieren sich auch der Potenzial-Check sowie Qualitäts-Check, die beide als Hilfestellung für Standort- und Gebietsbewertungen für Kommunen im Rahmen dieses Projekts entwickelt wurden (vgl. dazu Kap. 7.4 und Anhang 7).

Zur Konkretisierung und Validierung der im Rahmen der Interviews, Recherchen und Befragungen gewonnen Erkenntnisse wurde am 5. Dezember 2014 im Ministerium für Verkehr und

Infrastruktur ein Expertenworkshop durchgeführt. An diesem Workshop wurden Einschätzungen und Erfahrungen zu Qualitätsaspekten einer flächensparenden Gewerbegebietsentwicklung von Experten aus kommunaler und regionaler Praxis, Wissenschaft und Wirtschaft anhand von Beispielen und Impulsreferaten vorgestellt, gemeinsam diskutiert und weiterentwickelt.

Schwerpunktthemen waren die folgenden Leitfragen zu Qualitätsaspekten:

- Welche Qualitätsmerkmale gewährleisten – auch langfristig – eine gute Akzeptanz und Auslastung von Gewerbeflächen?
- Welche Aspekte in organisatorischer, prozessualer, städtebaulicher und unternehmensbezogener Hinsicht spielen eine wesentliche Rolle?
- Wie wichtig sind sog. weiche lokale und regionale Standortmerkmale?
- Ist die Spezialisierung von Gewerbeflächen ein erfolgsversprechender Weg oder sind eher „Alleskönner“ mit flexiblem Ansatz gefragt?
- Wo ergeben sich Zielkonflikte?

Nachfolgend werden die wesentlichen Qualitätsaspekte von Gewerbeflächen im Überblick und differenziert nach städtebaulichen, unternehmerbezogenen sowie organisatorischen bzw. prozessualen Kriterien aufgezeigt. Die Ergebnisse der Diskussion im Workshop fließen dabei als Erläuterungen zu den einzelnen Qualitätsaspekten ein.

Tabelle 11 Qualitätsaspekte von Gewerbeflächen - städtebaulich

Qualitätsaspekt	Ergänzende Hinweise aus dem Workshop „Qualitätsaspekte“
Größe des Gebietes insgesamt und der Einzelgrundstücke Grundstückszuschnitte	Größe und Gesamtumfang an Flächen müssen sich am Bedarf von Unternehmen orientieren. Unternehmen benötigen i.d.R. einen flexiblen Erweiterungsspielraum. Es müssen ausreichend Flächen für Erweiterungsmöglichkeiten am Standort vorgesehen werden. Grundlage dafür sind: ein offener Dialog mit Unternehmen, eine nach qualitativen Aspekten differenzierte Bedarfsermittlung.
Nutzungsmischung Zonierung innerhalb des Gebietes	Wohnnutzung in Gewerbegebieten führen nicht selten zu Konflikten. Für manche Branchen (z.B. für Handwerker) kann eine mögliche Wohnnutzung in Gewerbegebieten ein wichtiges Qualitätskriterium sein. Um Konfliktpotenzial zu vermeiden sollte bei Neuausweisung von Flächen eine Wohnnutzung nur innerhalb des gleichen Gebäudes zugelassen werden. Eine Nutzungsmischung kann bei Neuausweisungen teilweise gesteuert werden, Die Entwicklung in Bestandsgebieten ist vor allem über intensiven Dialog steuerbar.

	Eine Zonierung der Nutzungen innerhalb des Gebietes kann ggf. zur Qualitätssicherung beitragen. In der Praxis ist eine solche Zonierung allerdings meist schwierig umzusetzen.
Städtebauliche Dichte, Potenzial für mehrgeschos- sige Bauweise	Mit einer hohen städtebaulichen Dichte kann erreicht werden, dass die vorhandenen Flächen besonders effizient genutzt werden. Eine hohe städtebauliche Dichte kann i.d.R. nur erreicht werden, wenn Entwicklungsflächen knapp sind und der Kostendruck entsprechend hoch ist. Die Umsetzbarkeit hängt stark von der Art der Branche, der Betriebsstätte und den Standortalternativen ab.
Innere und äußere Erschließung	Kurze Wege, eine übersichtliche Erschließung und ausreichend dimensionierte Straßen sind wichtige Qualitätskriterien. Bestandsgebiete durch Änderungsplanung inkl. ggf. kommunalem Zwischenerwerb anpassen
Verkehrsanbindung (Arbeitnehmer, Wirtschaftsverkehr, ÖPNV)	Die Anbindung an das regionale Straßenverkehrsnetz (Autobahn, ausgebaute Bundesstraße) ist - unabhängig von Branchen oder Betriebsstrukturen - in der Regel ein wesentlicher Standortfaktor. Ganzheitliche Mobilitätskonzepte, funktionierende Verknüpfungspunkte unterschiedlicher Verkehrsträger, Car-Sharing-Angebote und ein leistungsfähiger ÖPNV sind Standortfaktoren, die zukünftig eine wachsende Bedeutung haben werden.
Ganzheitliches, innovatives Energiekonzept, Nutzung regenerativer Energien	Innovative Energieversorgung, Synergieeffekte zwischen den Unternehmen nutzen, gebietsbezogene Versorgung aufbauen. Ziel: Kostensenkung, Image.
modularer Aufbau i.S. von Flexibilität:	Eine möglichen Anpassung an sich verändernde Arbeitsprozesse bedingen ein robustes städtebauliches Grundkonzept.
Architektonische und städtebauliche Gestaltung / Qualität.	Aus Sicht der Unternehmen sind Bestandsgebäude häufig nicht zukunftsfähig. Unternehmer präferieren deshalb meist einen Neubau Punktuelle Gestaltung und Aufwertung durch „Landmarks“.
Aufenthaltsqualität im Gebiet	Nachfragegerechte Möglichkeiten für Freizeit und Pausenzeiten anbieten, inkl. Gastronomie, ggf. Sport oder Bewegungsangebote, kreativitätsfördernde Außenbereiche
Unterschiedliche Lebenszyklen mitplanen	Gewerbegebiete, Immobilien und Unternehmen haben unterschiedliche Lebenszyklen: Nachnutzung von Gebäuden sollten bereits bei der Konzeption berücksichtigt werden (unternehmensneutrale Gebäude bauen) Bei Verlagerung von Unternehmen sollte die Kommune die Nachnutzung der Altstandorte aktiv begleiten.

Die folgenden Fotos verdeutlichen die unterschiedlichen Gestaltungs-/Erscheinungsniveaus und den Wettbewerb zwischen den Gewerbegebieten.



Quelle: Eigene Darstellung

Abbildung 17 Erscheinungsbild von Gewerbegebieten

Tabelle 12 Qualitätsaspekte von Gewerbeflächen - unternehmensbezogen

Qualitätsaspekt	Ergänzende Hinweise aus dem Workshop „Qualitätsaspekte“
Lage, Nähe zum bestehenden Betrieb	Die kleinräumige Lage, ggf. auch innerhalb des Gebietes ist für Betriebe wichtig (Bedeutung von Erreichbarkeit, Sichtbarkeit, Nähe zu anderen Unternehmen) Die Lage innerhalb der Region ist wichtig für Mitarbeiter
Planungsrechtliche Sicherheit und Flexibilität	Die Verfügbarkeit der Flächen (bspw. für Betriebserweiterungen am Standort) wird seitens der Unternehmen als sehr wichtiger Qualitätsaspekt genannt Planungssicherheit und Akzeptanz in der Öffentlichkeit sind Bedingung für Investitionsbereitschaft
Berücksichtigung baulicher Branchenerfordernisse	z.B. Ebenerdigkeit, zulässige Gebäudehöhen, Tragfähigkeiten. Häufig ungenügende bauliche Qualität von Bestandsobjekten, daher Präferenz von Neubau
Flexibilität	z. B. Business-Parks mit Mietangeboten wichtig für Kleinunternehmer / Handwerker / Gründer
Branchenbezug / Clusterbildung	Klare Profilierung des Gewerbestandortes, z.B. thematisch, oder bewusst „Alleskönner“.
Art und Dimensionierung Infrastrukturen	Wichtigster Qualitätsaspekt ist die Breitbandanbindung. Ggf. über kommunale Lösung / Stadtwerke als Provider anbieten.

	Verkehrsanbindung nach wie vor wichtig.
Preis	<p>Priorität: Kaufobjekte vor Mietobjekten, Neubau vor Sanierung.</p> <p>Wiedernutzung von Gebäuden: Umbau wird aufgrund hoher Vorgaben (z.B. EnEV) immer teurer. Wirtschaftlich rechnet sich häufig nur Abriss und Neubau oder auf großen Flächen Wohnungsbau = Vernichtung von GE-Flächen.</p>

Darüber hinaus gibt es „weiche“ lokale Standortmerkmale, die für die Unternehmen wichtig sind:

- Netzwerke, Forschungsmilieu
- Nähe zu vorhandenen Unternehmen
- Fachkräftepotenzial, Mitarbeiterverfügbarkeit
- Bildungsangebot
- Kinderbetreuung
- Freizeitqualität
- Wohnungsmarkt
- Institutionelle Verankerung des Nachhaltigkeitsgedanken in der öffentlichen Verwaltung
- Ortsbindung / -Affinität von Entscheidungsträgern („Heimatafaktor“)
- kurze Wege (physisch, mental und psychologisch).

Neben den o.g. genannten städtebaulichen und unternehmensbezogenen Aspekten spielt für die Schaffung von qualitätsvollen Gewerbegebieten der Entwicklungsprozess eine ebenso wichtige Rolle. Denn nur wenn die Gebietsentwicklung in die (inter-)kommunale Entwicklungsplanung eingebunden ist und alle relevanten Gebiets- und Planungsakteure eingebunden sind, kann ein nachhaltiges Gewerbegebiet entwickelt werden, das langfristig von einer hohen Qualität geprägt ist, die den Bedürfnissen der Unternehmen und der Kommunen entspricht.

Tabelle 13 Qualitätsaspekte von Gewerbeflächen - organisatorisch und prozessual

Qualitätsaspekt	Ergänzende Hinweise aus dem Workshop „Qualitätsaspekte“
Aktives Flächenmanagement	<p>Ist interdisziplinäre Aufgabe von Planung, Liegenschaften und Wirtschaftsförderung: Kommunikation und Kooperation innerhalb der Verwaltung und mit Unternehmen und Grundstückseigentümern erforderlich, verantwortlich ist Kommune.</p> <p>Kommunale und private Aktivitäten stärker vernetzen</p>

	<p>Im Einzelfall kann der Zwischenerwerb strategisch bedeutsamer Flächen durch die Kommune sinnvoll sein</p> <p>Bei Verlagerung von Unternehmen sollte die Kommune die Nachnutzung der Altstandorte aktiv begleiten.</p>
Einbindung in interkommunale Strategien	Abstimmung innerhalb geeigneter Raumschaft (interkommunal, regional)
Einbindung in eine integrative Gewerbeflächenentwicklungsplanung mit fachlich fundierter Bedarfsabschätzung	Grundlage für Kenntnis und Steuerung der Qualität: Kontinuierliche, gebietsbezogene Beobachtungen, Unternehmensbefragungen und Gebietsgespräche.

7.3 Fazit zu Qualitätsaspekten zukünftiger Gewerbeflächen

Die zunehmende Bedeutung eines kontinuierlichen „Gewerbeflächendialogs“, der über bisherige bilaterale Gespräche zwischen z. B. Kommunen und Gewerbebetrieben, Betriebsbefragungen oder Unternehmergesprächen bzw. runden Tischen hinausgeht – wie sie unbestritten zum Teil bereits stattfinden – ist der wesentliche Ansatzpunkt für eine Qualitätsoffensive zur Bereitstellung nachfragegerechter Gewerbeflächen. Das gilt umso mehr für die Aufwertung und Weiterentwicklung bestehender Gewerbegebiete, wo eine Vielzahl betroffener Akteure an einen Tisch zu bringen sind und nur so bisher nicht erkannte Synergieeffekte genutzt werden können.

Die Erfahrung zeigt, dass einmalige Befragungen von Unternehmen bzw. Betrieben nur deutlich begrenzte Informationsgewinne ergeben (s. Kap. 4). Zudem sind die Aktivitäten zwischen Kommunen und den Unternehmen / Eigentümern sowie der Unternehmer untereinander bisher zu wenig vernetzt. Kommunen / Verwaltungen müssen sich hier klar als Ansprechpartner und Moderator für die Unternehmen positionieren. Zielführend ist der Aufbau eines auf Kontinuität angelegten, umfassenden Kommunikationsprozesses mit folgenden Kernpunkten:

- Auf Dauer angelegtes Kommunikationskonzept, aktive Rolle von Kommune und Unternehmen, kontinuierliche Ermittlung der Potenziale und Bedürfnisse. Die Qualität des Dialoges entscheidet über Verwendbarkeit der Ergebnisse für Gebietsentwicklung.
- Kombination von persönlichen Kontakten mit schriftlichen Befragungen.
- Aufbau eines Frühinformationssystems, z.B. bei Veränderungen bei Gewerbesteuerzahlungen oder bei der Gesellschafterstruktur.
- Abstimmung innerhalb der Raumschaft.

In Hinblick auf die zukünftige Entwicklung von neuen und bestehenden Gewerbebeständen und deren Qualitäten ergeben sich aus der Recherche und Fachdiskussion im Rahmen des Projekts folgende Ansatzpunkte:

- Weiter wichtig bleiben: Erweiterungsmöglichkeiten am Standort, sowie Standorte für Logistik, Infrastrukturen wie Breitbandversorgung und Verkehrsanbindung,...

- Wichtiger werden: Energieversorgung, Standortimage, Stoffstrommanagement, Angebot an qualifizierten Arbeitskräften, ...
- Bei Neuentwicklung oder Weiterentwicklung von bestehenden Standorten ist auf deren Anpassungsfähigkeit (Resilienz) zu achten.

Die unterschiedlichen Anforderungen erfordern ein differenziertes, möglichst interkommunal / regional abgestimmtes Vorgehen von kommunaler und regionaler Planung und Wirtschaftsförderung sowie Unternehmen und ggf. Projektentwicklern. Innerhalb der einzelnen Raumschaften ist eine Spezialisierung erforderlich: Die ausdifferenzierte Wirtschaft erfordert ein passfähiges, flexibles Angebot an Flächen und Infrastrukturen. Zusätzlich sind Gestaltungsreserven erforderlich, die auch die kurzfristigen und nicht planbaren Bedürfnisse erfüllen können. Das ist (fast) nur auf der übergemeindlichen Ebene leistbar.

Für die nationale / internationale Angebotsorientierung ist ein sehr dosiertes und regional abgestimmtes Angebot als Flexibilitätsreserve erforderlich. Gleichzeitig sind die „Alleskönner“ unverzichtbar, d.h. die Gewerbegebiete des Alltags für Handwerk und lokale Dienstleister.

Bedingung für die Entwicklung markt- und nachfragegerechter Gebiete ist ein kontinuierlicher Gewerbedialog zur Klärung der Qualitätsanforderungen. Grundlage hierfür ist eine Kombination von regelmäßigen persönlichen Kontakten mit schriftlichen Befragungen. Darauf aufbauend kann ein Gewerbeinformationssystem aufgebaut werden, das Informationen zu den Betrieben, Flächen, Leerständen und absehbaren Umstrukturierungen enthält. Zusätzlich kann ein Frühwarnsystem für die Prävention entwickelt werden, das z.B. auf Veränderungen bei Gewerbesteuerzahlungen oder bei der Gesellschafterstruktur reagiert. Wichtig ist die gegenseitige Information und Abstimmung innerhalb der Raumschaft. Durch einen solchen umfassenden Dialogprozess können fundierte Erkenntnisse über den kurz-, mittel- und langfristigen Bedarf an Gewerbeflächen in qualitativer und quantitativer Hinsicht gewonnen werden.

Der im Rahmen des Projekts entwickelte indikatorengestützte Qualitäts-Check für neue Gewerbegebiete (siehe Kap. 7.4 und Anhang 7) kann ein wichtiges Instrument für die kommunalen Verwaltungen bilden, ihre Gebietsentwicklungsplanungen auf Basis fundierter und überprüfbarer Qualitätskriterien durchzuführen und Orientierung und Transparenz in Entscheidungsprozessen zu erlangen. Der ebenfalls aus den Projektergebnissen entwickelte Potenzial-Check für bestehende Gewerbegebiete ist weniger als Vergleich von Standorten untereinander, sondern vielmehr als Instrument zur Qualitätsverbesserung und Aufwertung von einzelnen Bestandsgebieten geeignet. In beiden Fällen führen der intensive Dialog und die Auseinandersetzung mit dem Gebiet und dem Kontext zu einer Qualitätssicherung der Gewerbegebietsentwicklungsplanung.

7.4 Potenzial-Check für bestehende Gewerbegebiete und Qualitäts-Check für neue Gewerbegebiete

Mit Hilfe von standardisierten Bewertungstools (siehe Anhang 7) werden die im Rahmen der Studie erarbeiteten Qualitätskriterien für die Gewerbegebietsentwicklung operationalisiert, so dass eine Gewichtung und Bewertung der relevanten Kriterien vorgenommen werden kann. Mit diesem Instrument können die Kommunen aus einem umfangreichen Kriterienkatalog die für ihre Situation relevanten Kriterien auswählen und individuell gewichten und bewerten. Die Eingabedaten basieren auf Grundlageninformationen, die die Kommunen für ihre Bauleitplanung bereits erhoben haben bzw. im Fortgang des Prozesses noch erheben müssten.

Für den Vergleich von neuen Gewerbegebieten bzw. zur Unterstützung bei der Auswahl zwischen mehreren potenziellen Gebieten (Qualitätscheck für neue Gewerbegebiete) werden Informationen zu städtebaulichen Aspekten, wie z.B. Siedlungsstruktur, Standort bzw. Lage, zu Erschließungsaspekten (Verkehr, Ver- und Entsorgung), betrieblichen Aspekten, sowie sozialen, ökologischen und kommunalwirtschaftlichen Aspekten, wie z.B. Infrastrukturversorgung im Gebiet oder in dessen Umfeld, Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere sowie Effizienz und Folgekosten des Gebietes erhoben. Den einzelnen Kriterien werden entsprechend ihrer Ausprägung jeweils Punkte zugeordnet. Der Gewichtungsfaktor der Kriterien innerhalb des Themenfeldes und die Gewichtung der Themenfelder untereinander kann für jede Standortprüfung individuell zugeschnitten werden. Der Qualitätscheck gewährleistet einen transparenten Vergleich von alternativen Standorten in einer Kommune bzw. Raumschaft, um Standorte zu ermitteln, die unter den betrachteten Qualitätsaspekten am besten für die nachhaltige Gewerbegebietsentwicklung geeignet sind.

Der Potenzial-Check für bestehende Gewerbegebiete ist weniger als Vergleich von Standorten untereinander, sondern vielmehr als Instrument zur Qualitätsverbesserung von Bestandsgebieten geeignet. Er ist als Hilfsmittel für die kommunalen / regionalen Planer und Wirtschaftsförderer gedacht, um Ansatzpunkte für die Optimierung der Standorte, aber auch der Rahmenbedingungen im Umfeld zu ermitteln. Neben der Beschreibung verschiedener Aspekte, wie z.B. Erscheinungsbild des Gebietes, Verkehr / Mobilität, Nutzungen, Infrastrukturen, rechtliche Rahmenbedingungen, natürliche Gegebenheiten, Potenzialflächen inkl. einer kurzen Gesamteinschätzung werden diese Aspekte verbal-argumentativ bewertet, Aufwertungspotenziale identifiziert und Zielsetzungen definiert. Auf dieser Basis können dann gezielt konkrete Handlungsansätze festgelegt werden, um Maßnahmen zur Aufwertung des Gebietes abzustimmen und vorzubereiten.

Beide Gewerbegebiets-Checks sind als Hilfsmittel für die kommunalen Verwaltungen gedacht, ihre Gebietsentwicklungsplanung auf Basis fundierter Qualitätskriterien durchzuführen. Bereits die Ermittlung und / oder Zusammenstellung der Daten führt dazu, sich mit den Gebieten intensiv auseinanderzusetzen. Dies erfolgt nicht nur isoliert für die einzelnen Gebiete, sondern zur Bearbeitung ist die Betrachtung und Analyse der Flächen im städtischen und regionalen Kontext erforderlich. Zur Ermittlung der Daten ist gleichzeitig ein intensiver Dialog mit den relevanten Akteuren verschiedener Abteilungen innerhalb der eigenen Verwaltung und mit anderen Institutionen auf kommunaler und regionaler Ebene sowie den Unternehmen im Gebiet bzw. den ansiedlungswilligen Interessenten erforderlich. Dieser Kommunikationsprozess trägt zur Etablierung einer Kommunikationsstruktur innerhalb und mit den Akteuren bei, die auf Dauer zu einer laufenden Qualitätssicherung beitragen kann.

8 Modul: Darstellung beispielhafter gewerblicher Standortentwicklungen und -strategien

In 13 Steckbriefen werden gewerbliche Entwicklungen und ganzheitliche Entwicklungsstrategien dargestellt, in denen innovative Strategien und beispielhafte Maßnahmen auf unterschiedlichen räumlichen Ebenen und von verschiedenen Akteuren erfolgreich umgesetzt wurden oder aktuell umgesetzt werden.

Folgende Beispiele wurden ausgewählt.

Brachenaktivierung	
Revitalisierung Adolff-Areal in Backnang	Betriebliche Konversion, Denkmalschutz, Mietangebote, Management, Service, Vermeidung von Betriebsumzügen
Revitalisierung Bauwerk-Areal in Bodelshausen	Betriebliche Konversion, ländlicher Raum, größere zusammenhängende Flächen für lokale und regionale Bedarfe, regeneratives Energiekonzept
Aufwertung/Qualifizierung bestehender Gewerbegebiete	
Aufwertung / Qualifizierung Gewerbegebiet Süd in Ditzingen	Umfassender Neu- und Umbau der Erschließung, Branchenrevitalisierung, Orientierung am lokalen Flächenbedarf, gefördert durch Städtebauförderung
Aufwertung / Qualifizierung Gewerbegebiet Neckarwiesen in Esslingen	Qualitätsverbesserung öffentlicher Raum, Brachflächenprävention, Gewerbegebietsdialog, gefördert durch Städtebauförderung
Industriegebiet „Am Kruppwald / An der Knippenburg“ in Bottrop	Modellgebiet im Rahmen der Nationalen Stadtentwicklungspolitik 2008-2010, Qualifizierung bestehendes Gewerbegebiet (GI und GE) unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten unter dem Begriff „Zero Emission Park“
Modernisierung Gewerbegebiet Süd in Walldorf	Modernisierung Bestandsgebiet (GI und GE): Umfassendes Konzept zur Revitalisierung, gefördert durch „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“

Interkommunale Zusammenarbeit	
Stadtentwicklungsverband Ulm / Neu-Ulm	Gewerbeflächen- und Gewerbesteuerpool, Raumbesichtigung in den Gewerbegebieten, regelmäßige Betriebsbefragungen
Technologiepark Tübingen -Reutlingen	Interkommunales Zusammenarbeiten an zwei Standorten, Gewerbesteuerpool, öffentliche Mietangebote, Gründerförderung
Strategieansätze für die Gewerbeflächenentwicklung	
Restrukturierung bestehender Gewerbegebiete, Niederlande	Umfassende landesweite Strategie inkl. gesetzliche Verankerung und Finanzierungsprogramme zur Aufwertung von Gewerbegebieten
Gewerbliches Flächenmanagement der Region Ruhr	Gewerbeflächen-/Gewerbesteuerpool, Raumbesichtigung, Beseitigung von Nutzungsrestriktionen bei Bestandsflächen
Gewerbeflächenstudie für den Nachbarschaftsverband Karlsruhe	Interkommunal, integrativer Ansatz, Konturierung, Differenzierung
Integriertes Wirtschaftsflächenkonzept Stadt Heidelberg	Integrativer Ansatz, Konturierung, Differenzierung
Innenentwicklung in bestehenden Gewerbegebieten (PIG), RV FrankfurtRhein-Main	Projekt zur Aufwertung von Gewerbegebieten im Verbandsgebiet

8.1 Brachenaktivierung

- Revitalisierung Adolff-Areal in Backnang
- Revitalisierung Bauwerk-Areal in Bodelshausen



Fallbeispiel – Revitalisierung des Eugen-Adolff-Areals und Etablierung eines Dienstleistungs- und Gewerbeparks in der Stadt Backnang

Lage des Areals	In der Kernstadt von Backnang (ca. 35.500 Einwohner), Rems-Murr-Kreis
Luftbild	 <p>Quelle: Backnanger Kreiszeitung (BKZ)</p>
Projektzeitraum	1989 Standortschließung, ab 1990 Revitalisierung
Struktur des Areals	Gewerbeareal: GE und GI; 73.000 qm Grundstücksfläche, ca. 62.000 qm Geschossflächen; Denkmalschutz
Anlass / Defizite	Leerstehendes Gewerbeareal, umfangreiche mehrgeschossige Produktions- und Lagerflächen
Ziele	Revitalisierung einer gewerblichen Brachfläche, nachhaltiges Immobilien-Investment und denkmalgerechte Sanierung
Handlungsfelder / Maßnahmen und Instrumente	<ul style="list-style-type: none"> – Erwerb durch Investor, langfristig angelegtes Engagement – Entwicklung eigenständiger Mietbereiche für Gewerbe-, Industrie- und Dienstleistungsbereiche – Intensive Abstimmung mit den Denkmalbehörden – Umfangreiche Investitionen in die vorhandenen Gebäude – Ansiedlung des Kompetenznetzwerks BITZ mit Schwerpunkt Telekommunikation und Software-/Datentechnik gemeinsam mit der Stadt Backnang – Entwicklung eines Gewerbeparkkonzepts
Akteure	DIBAG Industriebau, Stadt Backnang, lokale Unternehmen
Finanzierung / Förderung	Investor



Hemmnisse / Restriktionen	<ul style="list-style-type: none"> – umfangreiche mehrgeschossige Produktions- und Lagerflächen und geringer Anteil an Freiflächen – Einschränkungen durch Denkmalschutz – Büroflächennachfrage in der Stadt Backnang eher gering
Planungsstand	Der überwiegende Teil der Gebäudeflächen (ca. 80%) konnte inzwischen revitalisiert werden.
Innovationsaspekt	<i>Kompetenznetzwerk, Teilungskonzept, Gewerbeparkkonzept</i>
Erfolgsfaktoren	<ul style="list-style-type: none"> – <i>Ansiedlung des Kompetenznetzwerks BITZ mit Schwerpunkt Telekommunikation und Software-/Datentechnik gemeinsam mit der Stadt Backnang</i> – <i>Investitionsbereitschaft auch für Gründer und Start-Ups</i>
Übertragbarkeit der Strategien und Instrumente	<i>Möglich</i>
Ansprechpartner	Sven Kübler, DIBAG Industriebau AG, Regionalniederlassung Südwest, Heilbronner Straße 362, 70469 Stuttgart, Tel: (0711) 8147370
Quellen	wabw.uni-hohenheim.de/71111 www.bitz-backnang.de/netzwerk.html
Ansichten im Gebiet	



Fallbeispiel – Revitalisierung des Gewerbeareals der Firma Bauwerk in der Gemeinde Bodelshausen

Lage des Areals	Im Südwesten der Gemeinde Bodelshausen (ca. 5.700 Einwohner), Landkreis Tübingen
Luftbild	
Projektzeitraum	2003 Stilllegung des Werks, 2005 – 2011 Revitalisierung
Struktur des Areals	Gewerbeareal: ca. 7,5 ha, GE und GI, bebaute und unbebaute Teilflächen in Bodelshausen (ländlich geprägte Gemeinde)
Anlass / Defizite	Leerstehendes Gewerbeareal, mit Gebäuden, die speziell auf den Betrieb eines Parkettwerks zugeschnitten waren und dessen Infrastruktur auf <i>einen</i> Großbetrieb ausgelegt war.
Ziele	Revitalisierung einer gewerblichen Brachfläche
Handlungsfelder / Maßnahmen und Instrumente	<ul style="list-style-type: none"> – Detaillierte Bestandserhebung zu Gebäuden, Gebäudeinfrastruktur, rechtlichen Rahmenbedingungen, etc. – Ermittlung der Bedarfssituation in der Region – Entwicklung eines Nutzungskonzepts mit Teilungskonzept – Inhaltliche und organisatorische Abstimmungen mit der Gemeindeverwaltung – Vermietung von Teilflächen nach Realisierung von Gebäudeanpassungen – Ausgründung der Heizzentrale (Holzhackschnitzel-Kraftwerk) und Contracting-Vereinbarung für den Gewerbepark – Zurückstellung der Neuentwicklung eines Gewerbegebietes im Außenbereich seitens der Gemeinde – Zwischenerwerb von unbebauten Grundstücksflächen durch die Gemeinde – Teilverkäufe von bebauten und unbebauten Grundstücksflächen an Unternehmen aus dem Ort
Akteure	Gemeinde Bodelshausen, HIAG AG, lokale Unternehmen, Fiedler Immobilienentwicklung, Institut für Stadt- und Regionalentwicklung an der Hochschule Nürtingen-Geislingen
Finanzierung / Förderung	Eigentümer, Gemeinde, gefördert aus dem Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR)



Hemmnisse / Restriktionen	<ul style="list-style-type: none"> – Unmut über die Schließung des Großbetriebes, der zum Bruchfall des Areals geführt hatte – Für den Eigentümer stand zunächst der Gesamtverkauf des Areals an einen Käufer im Vordergrund
Planungsstand	Revitalisierung des Gesamtareals ist erfolgt
<i>Innovationsaspekt</i>	<i>Abgestimmtes Vorgehen von Grundstückseigentümer und Gemeinde, regeneratives Energiekonzept</i>
<i>Erfolgsfaktoren</i>	<ul style="list-style-type: none"> – <i>Bedarfsorientierung</i> – <i>Entwicklung eines Nutzungskonzepts mit einem Teilungskonzept</i> – <i>Zusammenarbeit von Grundstückseigentümer und Gemeinde</i>
<i>Übertragbarkeit der Strategien und Instrumente</i>	<i>möglich</i>
Ansprechpartner	Gerhard Fiedler, Fiedler Immobilienentwicklung GmbH, Tel: (07121) 268650, mail@fiedler-immobilienentwicklung.de
Quellen	www.fachdokumente.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/96011/BWR270 02%20Schlussbericht.pdf?command=downloadContent&filename=BWR27002%20Schlussbericht.pdf&FIS=203
Ansichten im Gebiet	 <p>Quelle: Hank+Hirth Architekten</p>

8.2 Aufwertung/Qualifizierung bestehender Gewerbegebiete

- Aufwertung / Qualifizierung Gewerbegebiet Süd in Ditzingen
- Aufwertung / Qualifizierung Gewerbegebiet Neckarwiesen in Esslingen
- Industriegebiet „Am Kruppwald / An der Knippenburg“ in Bottrop
- Modernisierung Gewerbegebiet Süd in Walldorf

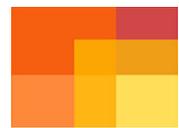


Fallbeispiel – Aufwertung/Qualifizierung des Gewerbegebietes Süd in Ditzingen

Lage des Gebiets	Im Süden der Stadt Ditzingen (ca. 24.400 Einwohner), Baden-Württemberg
Lageplan	 <p>Quelle: Stadt Ditzingen</p>
Projektzeitraum	Städtebauförderung seit 2006
Struktur des Gebiets	Das Gewerbegebiet Süd umfasst eine Gesamtfläche von 80 ha, das Sanierungsgebiet 23 ha. Das Gewerbegebiet ist geprägt vom Maschinenbau (Fa. Trumpf).
Anlass	<p>In den verschiedenen Bereichen bestehen unterschiedliche Defizite:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Bereich Siemensstraße / Beutenbachweg: ungeordnete und uneinheitliche Bebauung, fehlendes Entwicklungspotential, Prägung durch mehrspurige Straße ohne Begrünung, Fahrradweg und Parkstreifen – Bereich Schuckertstraße: geringe städtebauliche Qualität, ungeordnete Bebauung, teilweise Müll-Abstellplätze auf freien Flächen, hohe Anzahl von nicht gewerbetypischen Nutzungen, zu wenig geordnete Parkierungsflächen, Straßenbreite nicht ausreichend für Anlieferung und Parkierung, Gefahr der Abwertung durch brachfallende Flächen im Nordbereich, minderwertige Nutzung – Bereich Johann-Maus-Straße: ungeordnete Parkierung, teilweise Modernisierungsbedarf an Gebäuden – Bereich „Stütze“ (Bereich Dornierstraße): Uneinheitlich bebaut, teilweise Mängel im Erscheinungsbild – Bereich Bahnhof: Anzahl Stellplätze zu gering, schlechte Busverkehr-Abwicklung, Bahnstufunterführung unattraktiv, un-/untergenutzte Gebäude



Ziele	<ul style="list-style-type: none"> – Attraktives Erscheinungsbild des Gewerbegebietes – Leistungsfähige Verkehrserschließung – Reduzierung des Flächenverbrauchs durch Innenentwicklung
Handlungsfelder / Maßnahmen und Instrumente	<ul style="list-style-type: none"> – Integriertes Stadtentwicklungskonzept „Ditzingen – Süd“ und Rahmenplan „Bahnhof – Gewerbegebiet Süd“ – Funktionale und gestalterische Aufwertung des Gewerbegebietes – Profilierung des Gewerbegebietes – Zwischenerwerbe und Förderung von Rückbauten – Verbesserung der Grundstückszuschnitte und der Verkehrsinfrastruktur – Schaffung von Erweiterungsflächen für Unternehmen im Gebiet – Förderung und Unterstützung von privaten Ordnungs- und Modernisierungsmaßnahmen – Ausbau des Busverkehrs in das Gewerbegebiet (u.a. Fa. Trumpf und Fa. Thales) und Aufwertung des Bahnhofsumfeldes für eine bessere Busanbindung
Akteure	Stadt Ditzingen, Grundstückseigentümer, Land Baden-Württemberg, Bundesrepublik Deutschland, Baldauf Architekten und Stadtplaner
Finanzierung / Förderung	Stadt Ditzingen, Grundstückseigentümer, Bund-Länder Sanierungs- und Entwicklungsprogramm (SEP)
Hemmnisse / Restriktionen	Teileigentumssituationen, Wohnungseigentum
Planungsstand	Umsetzung
<i>Innovationsaspekt</i>	<i>Verbesserte ÖPNV-Anbindung eines Gewerbegebietes und Vernetzung mit der Innenstadt</i>
<i>Erfolgsfaktoren</i>	<i>Integriertes Entwicklungskonzept, prosperierende Unternehmen</i>
<i>Übertragbarkeit der Strategien und Instrumente</i>	<i>möglich</i>
Ansprechpartner	Karl Schill, Abteilungsleiter Liegenschaften und Wirtschaftsförderung, Stadt Ditzingen, Am Laien 1, 71254 Ditzingen, Tel: (07156) 164186
Quellen	www.ditzingen.de/index.php?id=551 www.ditzingen.de/index.php?id=633



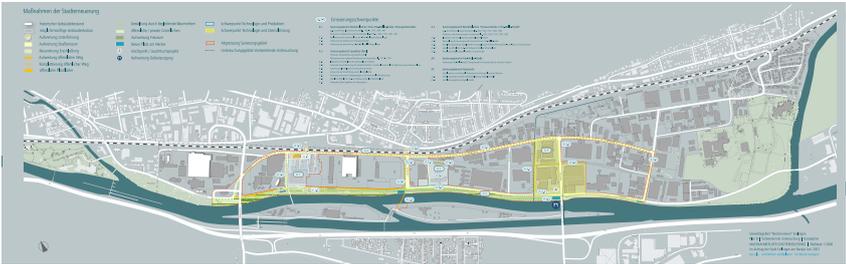
Ansichten im Gebiet



Quelle: Stadt Ditzingen



Fallbeispiel – Aufwertung/Qualifizierung des Gewerbegebietes Neckarwiesen in Esslingen

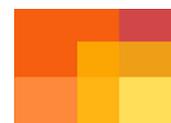
Lage des Gebiets	Im Südosten der Stadt Esslingen (ca. 91.500 Einwohner)
Lageplan	 <p>Quelle: Stadt Esslingen</p>
Projektzeitraum	Städtebauförderung seit 2008
Struktur des Gebiets	<p>Das Gewerbegebiet Neckarwiesen ist das größte Gewerbegebiet der Stadt und umfasst eine Gesamtfläche von 200 ha. Im Gebiet sind mehr als 120 Unternehmen ansässig. Der Gewerbebestandort ist in seiner städtebaulichen Struktur heterogen: Großflächige Gebäudekomplexen oder Betriebshallen befinden sich neben kleineren Gebäuden.</p> <p>Das Sanierungsgebiet umfasst 28 ha.</p>
Anlass	<ul style="list-style-type: none"> – Nutzungsmängel (Brachen, Leerstände, Mindernutzungen) und Gestaltungsdefizit – Funktionsmängel im Straßenraum, insbesondere im Bereich von Anschluss- und Kreuzungspunkten, in der Verkehrslenkung und Orientierung und im ruhenden Verkehr – Konflikträchtige Parkierungssituation: Der öffentliche Raum wird durch den ruhenden Verkehr von PKWs und LKWs dominiert. – Gestaltungsdefizite im öffentlichen Raum. Die Durchgängigkeit des öffentlichen Raums ist in Teilbereichen sehr eingeschränkt. – Ungenutzte Freiraumqualitäten am Neckarufer – Unzureichende Verknüpfungen für Fuß- und Radverkehr zu den angrenzenden Stadtquartieren sowie ein Mangel an Querverbindungen im Gebiet – Barrierewirkung der Bahngleise und Immissionsbelastung durch Bahnverkehr – Unzureichende räumliche und gestalterische Ausbildung der Gebietseingänge – Fehlende Raumkanten in vielen Bereichen aufgrund der heterogenen Bebauungsstruktur – Nutzungskonflikte im öffentlichen Raum durch abgestellte Zugmaschinen und Aufleger – Nutzungskonflikte in den Übergangsbereichen zwischen Gewerbe- und Wohnnutzung
Ziele	<ul style="list-style-type: none"> – Zukunftsfähiges Standortprofil mit Stabilisierung und Intensivierung der vorhandenen Nutzungsvielfalt (hochwertige Produktionsbetriebe, Forschung und Entwicklung, Dienstleistung, lokale Betriebe / Handwerk) – Aktivierte Flächenpotenziale



	<ul style="list-style-type: none"> – Qualifizierter Gebäudebestand – Verbesserte Erschließung – Verbesserte Wegeverbindungen – Aufgewerteter öffentlicher Raum und Freiräume – Verbesserte Außenwirkung des Standorts / Image
Handlungsfelder / Maßnahmen und Instrumente	<ul style="list-style-type: none"> – Freiräumen und Neuordnung un- bzw. mindergenutzter Flächen – Verlagerung für den Standort ungeeigneter Nutzungen (z.B. Güterumschlag / Logistik) – Neuparzellierung zur Qualifizierung der Grundstücke für differenzierte Nutzeransprüche – Bereitstellung geeigneter Flächenangebote zur Bestandssicherung – Modernisierung und Instandsetzung des Gebäudebestands – Aufwertung der Gebietseingänge – Verbesserung der Verkehrssituation, z.B. durch Kreisverkehr – Funktionale und gestalterische Aufwertung der Straßenräume (Parkierung, Straßenbeläge, Beleuchtung) – Neuordnung der Parkierungssituation im öffentlichen Raum (PKW / LKW) – Ausbau und verbesserte Vernetzung der vorhandenen ÖPNV-Angebote sowie Aufwertung der S-Bahn-Haltepunkte – Verknüpfung mit dem überörtlichen Fuß-/Fernradweg entlang des Neckars, Verbesserung der Fuß- und Radwegeverbindungen innerhalb des Gewerbegebiets, Ausbau und Stärkung der Querungsmöglichkeiten in Nord-Süd-Richtung – Verknüpfungen zu angrenzenden Stadtquartieren (z.B. Bahnquerungen nach Oberesslingen und Zell, Brückenschlag Neckarinseln/Sirnau, Anbindung Innenstadt) – Einheitliches Möblierungs- und Beleuchtungskonzept – Ergänzende Freizeit- und Erholungsangebote (z.B. Neckarpromenade, Neckarinseln, Quartiersplätze) – Entwicklung eines zentralen gemeinsamen Gebietsauftritts (Öffentlichkeitsarbeit, Standortwerbung, Beschilderung, Namensgebung, Gestaltung hochwertiger Werbeflächen) – Nutzung vorhandener Stärken und bedeutender Cluster (Automobil- und Maschinenbau-Cluster) – Verstärkte Kommunikation und Zusammenarbeit der Unternehmen im Gebiet sowie deren Beteiligung bei der Gebietsentwicklung, Gründung der Standortinitiative Neue Neckarwiesen SINN e.V. mit 40 Mitgliedern aus dem Gebiet
Akteure	Stadt Esslingen, Grundstückseigentümer, Land Baden-Württemberg, Bundesrepublik Deutschland, Pesch & Partner Architekten Stadtplaner
Finanzierung / Förderung	Stadt Esslingen, Grundstückseigentümer, Städtebauförderung aus dem Bund-Länder-Programm „Stadtumbau West“, Förderung der Anlaufphase der Standortinitiative Neue Neckarwiesen aus Mitteln der Nachhaltigen Stadtentwicklungspolitik (NSP)
Hemmnisse / Restriktionen	Größe des Gebietes



Planungsstand	Umsetzung
<i>Innovationsaspekt</i>	<i>Verstärkte Kommunikation und Zusammenarbeit der Unternehmen im Gebiet sowie deren Beteiligung bei der Gebietsentwicklung, Gründung der Standortinitiative Neue Neckarwiesen SINN e.V.</i>
<i>Erfolgsfaktoren</i>	<i>Gesamtkonzept, Engagement der Unternehmen</i>
<i>Übertragbarkeit der Strategien und Instrumente</i>	<i>möglich</i>
Ansprechpartner	Stadt Esslingen, Referat Wirtschaftsförderung, Rathausplatz 2, 73728 Esslingen am Neckar, Tel: (0711) 35122603
Quellen	www.esslingen.de/Lde/start/es_themen/Gewerbegebiet+Neckarwiesen.html www.sinn-es.de
Ansichten im Gebiet	   <p>Quelle: Stadt Esslingen</p>



Fallbeispiel – Qualifizierung Industriegebiet „Am Kruppwald / An der Knippenburg“, Stadt Bottrop

Lage des Gebiets	Innenstadtrand, ca. 2,5 km südlich des Stadtzentrums der Stadt Bottrop (116.000 EW), Nordrhein-Westfalen
Luftbild, Ausschnitt des Gebiets	 <p>Quelle: Amt für Wirtschaftsförderung der Stadt Bottrop</p>
Entstehungszeit des Gebiets	ab 1960 - 1970
Struktur des Gebiets	ca. 102 ha, GI und GE, 250 kleine bis mittlere Betriebe, ca. 2.500 Beschäftigte
Anlass / Defizite	<ul style="list-style-type: none"> – Mangelhafte Verkehrsanbindung und Zufahrtssituation im Gebiet – Hohe Verkehrsbelastung im Gebiet (ursprünglich stark auf Bahnandienung ausgelegt) – Keine Erweiterungsmöglichkeiten und kaum Nachverdichtungsmöglichkeiten im Gebiet – Lage des Gebiets innerhalb dicht bebauter Wohngebiete
Ziele	<p>Qualifizierung des bestehenden Industrie-/Gewerbegebietes zu einem nachhaltigem Standort; u.a. nach dem Prinzip:</p> <p>Reduktion der schädlichen ökologischen, ökonomischen und sozialen Nebenwirkungen in Industrie- und Gewerbegebieten; im Idealfall auf null = zero (Label zero emission park); u.a. städtebauliche Aufwertung, Verbesserung der Verkehrssituation im Gebiet und bei der Zuführung.</p>
Handlungsfelder / Maßnahmen und Instrumente	<ul style="list-style-type: none"> – Im „zero emission park“ Projektverbund Unterzeichnung der „Bürgermeistererklärung“ zu Beginn mit der Verpflichtung, das Modellvorhaben an wichtigen Grundkriterien auszurichten (z.B. Minimierung des Flächenverbrauchs, Entwicklung lokaler Wertschöpfungsketten, Beteiligung aller relevanten Personengruppen) – Handlungsfelder sind städtebauliche Planung, Verkehrsplanung, Stoffstrommanagement, Nachhaltigkeitsmanagement, Datenkommunikation + Netzwerke sowie flexible Kinderbetreuung



	<ul style="list-style-type: none"> – Förderung der Kommunikation und Kooperation der Unternehmen im Gebiet → Interessengemeinschaft IG Kruppwald und Knippenberg: 26 Unternehmen, die sich regelmäßig treffen – Erhebung der Pendlerwege zum Arbeitsplatz unter CO²-Minderungsaspekten, Aufbau einer Pendlerbörse – Unternehmenskooperationen im Bereich Energie und Abfall sowie bei der Beschaffung und Bildung von Fahrgemeinschaften – Bau Vertikal-Windradanlage 2011 als CO²-Minderungsmaßnahme – Energetische Vernetzung der Unternehmen im Gewerbegebiet mit benachbarten Wohngebiet geplant
Akteure	Bürgermeister, Stadtverwaltung, Unternehmen, wissenschaftliche Begleitung durch u.a. Hochschulen und ILS Dortmund, Innovation City Management GmbH, private Eigentümer, Wohnungsbaugesellschaft
Finanzierung / Förderung	<p>Als Zero Emission Park im Rahmen des Projekts „Nachhaltige Gewerbeflächenentwicklung in NRW“</p> <p>Modellprojekt im Rahmen der Nationalen Stadtentwicklungspolitik 2008-2010</p> <p>Inzwischen Innovation-City Projektgebiet und im Programm EnEff Stadt</p>
Hemmnisse / Restriktionen	<p>Kontinuierliche Entwicklung des Gebiets durch auslaufende und neu zu gewinnende Förderprogramme nicht gewährleistet, was zu „Kommunikationsdurststecken“ führt. Gewünschtes institutionalisiertes Quartiersmanagement konnte bisher nicht realisiert werden.</p> <p>Eigenengagement der Unternehmen zu regelmäßigen Treffen und Kooperationsprojekten ist von Personen abhängig, sodass auch hier teilweise mangelnde Kontinuität besteht.</p>
Planungsstand	Maßnahmen im Rahmen des Zero Emission Park Modellprojekts sowie der Nachhaltigen Gewerbeflächenentwicklung NRW abgeschlossen. Konkrete Umsetzungsmaßnahmen erfolgen aktuell im Rahmen weiterer Programme wie z. B. Innovation –City Projekt und EnEff Stadt.
Innovationsaspekt	<i>Nachhaltige Gewerbegebietsentwicklung unter dem Motto „Zero Emission“ als Katalysator für Kooperation der Unternehmer im Gebiet und die Umsetzung konkreter Maßnahmen, u.a. Analyse der Zuliefer- und Berufspendlerströme als neue Qualität an Informationen zum Gewerbegebiet; daraufhin Bildung einer Pendlerbörse etc.</i>
Erfolgsfaktoren	<p><i>Bildung eines Unternehmertreffs als Basis für gut vernetzte Unternehmen, die inzwischen eine Vielzahl von gemeinsamen Maßnahmen auf den Weg gebracht haben (z. T. dann als Selbstläufer innerhalb der Unternehmerschaft).</i></p> <p><i>Kontinuierliche Betreuung und Mitgestaltung des Kommunikationsprozesses.</i></p>
Übertragbarkeit der Instrumente	<i>möglich, insbesondere Erfahrungen mit der Vernetzung der Unternehmen</i>



Ansprechpartner	Martin Reimers, Stadt Bottrop, Tel: (02941) 793355, martin.reimers@bottrop.de
Quellen	<ul style="list-style-type: none">– MKULNV 2010: Ein Modellprojekt stellt sich vor Nachhaltige Gewerbeflächenentwicklung in NRW:– http://www.eneff-stadt.info/de/pilotprojekte/projekt/details/bottrop-welheimer-mark-energetische-optimierung-eines-mischgebiets-auswohnen-industrie-und-gewer/– Innovation City Projekt Ruhr: http://www.icruhr.de/index.php?id=64
Ansichten im Gebiet	 <p>Zufahrt ins Gebiet (Quelle: BMVBS 2009)</p>  <p>Treffpunkt Imbiss im Gebiet (Quelle: BMVBS 2009)</p>





Fallbeispiel – Modernisierung Gewerbegebiet-Süd, Stadt Walldorf

Lage des Gebiets	Im Südwesten der Stadt Walldorf (ca. 14.800 Einwohner, ca. 18.000 Beschäftigte), Rhein-Neckar-Kreis
Luftbild	
Entstehungszeit des Gebiets	ab ca. 1950
Struktur des Gebiets	<p>GE und GI, in Teilbereichen hoher Anteil Wohnen, wichtigste Branchen sind Informationstechnologie (SAP), Druckindustrie (HDM), Farben und Lacke, Schmierstofftechnik, Bau-gewerbe und Dienstleister</p> <p>Neben zwei Großunternehmen ca. 450 kleine und mittlere Unternehmen</p>
Anlass / Defizite	<ul style="list-style-type: none"> – Großes, heterogenes Gewerbegebiet mit stark unterschiedlichen Modernisierungsgraden – Fehlende Flächen für Neu- und Umsiedlung im Gebiet – Wiedernutzung von Bestandsgebäuden wird von Interessenten nicht nachgefragt, führt zu trading-down-Prozess von Teilbereichen im Gebiet – Gewachsene Wohnnutzung im Gebiet – überhöhte Preisvorstellungen erschweren die Umnutzung der Flächen
Ziele	<p>Modernisierung und Weiterentwicklung eines großen, heterogenen Gewerbebestandes, Instrumente für schnelle Mobilisierung von Flächen entwickeln.</p>
Handlungsfelder / Maßnahmen und Instrumente	<ul style="list-style-type: none"> – Bestandserhebung zu Nutzungsarten (Differenzierung bei Gewerbe, Wohnen), Erschließung – Unternehmens- und Eigentümerbefragung via Fragebogen – Leitbildkonzept mit räumlicher Differenzierung nach Gewerbegebietstyp und Ausbau einer Infrastrukturachse in Diskussion – Kombination verschiedener Handlungsfelder in Diskussion: <ol style="list-style-type: none"> 1. linear: Optimierung und Erschließung (Mittlerschließung, Sanierungsgebiet), 2. flächig: Grunderwerb und Entwicklung



	(städtischer Haushalt, Bodenfonds), 3. punktuell: Gestaltung (landmarks / Identität)
Akteure	Stadt Walldorf, LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH
Finanzierung / Förderung	Förderprogramm „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“, Ministerium für Verkehr und Infrastruktur, Baden-Württemberg; ggf. Sanierungsgebiet geplant, Posten im städtischen Haushalt bzw. Bodenfonds vorgesehen
Hemmnisse / Restriktionen	<ul style="list-style-type: none"> – sehr begrenzte räumliche Entwicklungsmöglichkeiten – Abhängigkeit von Entwicklungszielen der Privateigentümern – Interessenten bevorzugen „einfache“ / durch Vornutzung unbelastete Flächen, Bestandsgebäude entsprechen nicht den energetischen und betrieblichen Anforderungen, Umbau erscheint zu aufwändig für kleine und mittlere Unternehmen
Planungsstand	Bestandsaufnahme und Konzeptentwicklung abgeschlossen, nach Diskussion mit Gemeinderat zunächst pragmatischer Einstieg über kommunalen Grunderwerb
<i>Innovationsaspekt</i>	<i>Umfassendes Konzept mit Leitbild, gezielten Handlungsansätzen und konkreten Umsetzungsinstrumenten, u.a. Aufwertung durch Infrastrukturachse, Grundstückserwerb durch Kommune (geplant)</i>
<i>Erfolgsfaktoren</i>	<i>zu früh für eine Beurteilung</i>
<i>Übertragbarkeit der Strategien und Instrumente</i>	<i>Bei Anpassung an die lokalen Rahmenbedingungen Übertragung des Grundprinzips möglich</i>
Ansprechpartner	<ul style="list-style-type: none"> – Marc Massoth, Wirtschaftsförderer der Stadt Walldorf, Tel: (06227) 351020, marc.massoth@walldorf.de – Jürgen Mühlbacher, LBBW KE, Tel: (0711) 64542125, juergen.muehlbacher@lbbw-im.de – Anselm Hilsheimer, LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH, Tel: (0711) 64542143, anselm.hilsheimer@lbbw-im.de
Quellen	http://www.walldorf.de/2010/?seite=2713
Ansichten im Gebiet	 <p>Quelle: Vortrag Massoth 05.12.2014</p>

8.3 Interkommunale Zusammenarbeit

- Stadtentwicklungsverband Ulm / Neu-Ulm
- Technologiepark Tübingen-Reutlingen



Fallbeispiel – Stadtentwicklungsverband Ulm/Neu-Ulm

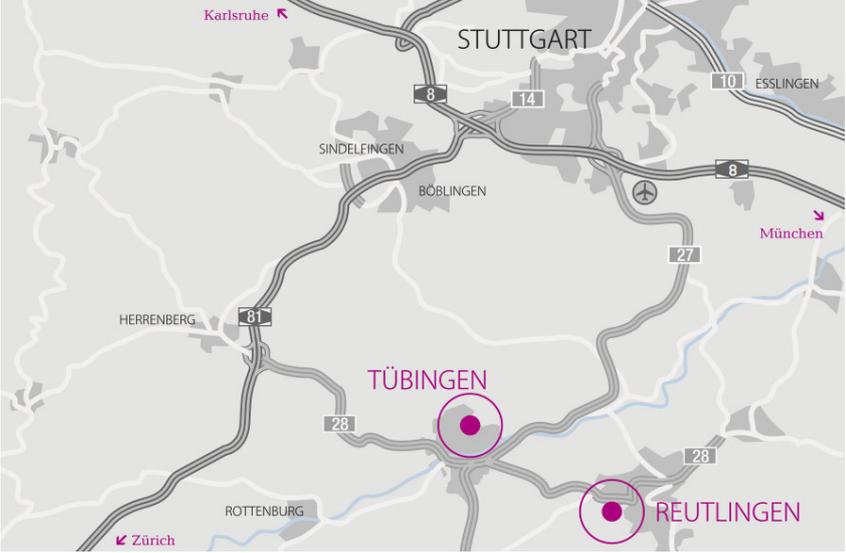
<p>Lage des Gebiets</p>	<p>Stadtgebiet von Ulm (Baden-Württemberg) und Neu-Ulm (Bayern) mit insgesamt ca. 185.000 Einwohner</p>
<p>Lageplan</p>	<p>Quelle: SEV Ulm/Neu-Ulm</p>
<p>Struktur</p>	<p>Zweckverband für den Wirtschaftsraum Ulm/Neu-Ulm, Sitz: Neu-Ulm, seit 2000</p>
<p>Anlass</p>	<p>Konkurrenzsituation bei gewerblichen Ansiedlungen</p>
<p>Ziele</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Keine negative Konkurrenz – Gestärkte Wettbewerbsfähigkeit – Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen – Gestärktes regionales Bewusstsein – Gemeinsame Flächenentwicklung unter ökologischen und städtebaulichen Rahmenbedingungen
<p>Handlungsfelder / Maßnahmen und Instrumente</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Aktive Bodenvorratspolitik bei Gewerbeflächen – Gewerbeflächenportal für unbebaute Gewerbegrundstücke und für Bestandsobjekte – Gewerbesteuerpool – Unterstützung bei Betriebsverlagerungen – Gemeinsame Bestandspflege – Regelmäßige Raubeobachtung in den einzelnen Gewerbegebieten – Regelmäßige Betriebsstättenbefragungen – Gemeinsames Standortmarketing (Internet, Messeauftritte) – Hoheitliche Aufgaben (z.B. Bauleitplanung) und Vollzugsaufgaben für Gewerbeflächen werden von den beiden Städten gemeinsam bzw. abgestimmt wahrgenommen



Akteure	<p>Stadtentwicklungsverband Ulm/Neu-Ulm, Stadt Ulm, Stadt Neu-Ulm.</p> <p>Kooperationspartner des Stadtentwicklungsverbandes sind die Städte und Gemeinden Blaustein, Dornstadt, Nersingen und Elchingen</p>
Finanzierung / Förderung	durch die beteiligten Gemeinden
Hemmnisse / Restriktionen	unterschiedliche Landesgesetzgebungen
Planungsstand	Umsetzung
<i>Innovationsaspekt</i>	<i>Gesamtheitlicher Ansatz zur Weiterentwicklung eines Wirtschaftsraums, Gewerbeflächen- und Gewerbesteuerpool</i>
<i>Erfolgsfaktoren</i>	<i>Umfangreiche und positive bestehende Kooperationserfahrungen in den Bereichen Energieversorgung, Abwasserreinigung, Tourismus, Regionalmarketing, Existenzgründerförderung, Großveranstaltungen (Donaufest), gemeinsame Freizeiteinrichtungen (Donaufreibad, Eislaufenanlage, Freizeitbad, Multifunktionshalle)</i>
<i>Übertragbarkeit der Strategien und Instrumente</i>	<i>möglich, positive Kooperationserfahrungen wirken befördernd</i>
Ansprechpartner	Bernd Neidhart, Wirtschaftsbeauftragter Stadt Neu-Ulm – Stabsstelle Immobilienmanagement/Wirtschaftsförderung/ Stadtentwicklungsverband, Augsburgstr. 15, 89231 Neu-Ulm, Tel: (0731) 70501350
Quellen	www.stadtentwicklungsverband.ulm.de
Ansichten im Gebiet	 <p>Quelle: SEV Ulm/Neu-Ulm</p>



Fallbeispiel – Technologiepark Tübingen-Reutlingen (TTR)

Lage des Gebiets	Technologiepark an zwei Standorten (Stadt Tübingen und Stadt Reutlingen)
Lageplan	 <p>Quelle: TTR GmbH</p>
Projektbeginn	2001
Struktur	<ul style="list-style-type: none"> – Technologie- und Gewerbepark an zwei Standorten in Tübingen und Reutlingen, vor allem für Firmen aus der Bio-, Nano-, Medizin- und Informationstechnologie sowie der Mobilitäts- und Energiebranche; Angebot v.a. von Büroflächen, Rein- und Reinräumen – Enge Kooperation mit der Universität Tübingen und der Hochschule Reutlingen sowie deren Instituten – Interkommunale Zusammenarbeit mit Gewerbesteuerpool
Anlass	Mangel an geeigneten Mietangeboten für Technologieunternehmen
Ziele	Wirtschaftsförderung im Technologiebereich
Handlungsfelder / Maßnahmen und Instrumente	<ul style="list-style-type: none"> – Moderne und hoch funktionale Mietflächenangebote – Gründerförderung – Bündelung von Kompetenzen und Schaffung von Synergieeffekten durch Cluster-Bildung – Gewerbepark-Management
Akteure	TTR GmbH, L-Bank, Technologieförderung Reutlingen-Tübingen GmbH, Stadt Reutlingen, Stadt Tübingen
Finanzierung / Förderung	L-Bank, Stadt Reutlingen, Stadt Tübingen
Hemmnisse / Restriktionen	Längere Anlaufzeit
Planungsstand	Erweiterungen geplant



<p><i>Innovationsaspekt</i></p>	<p><i>Moderne und hoch funktionale Mietflächenangebote für High-Tech-Unternehmen</i></p>
<p><i>Erfolgsfaktoren</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> – Hochschulnähe – Vorhandene Nachfrage und mangelndes Angebot
<p><i>Übertragbarkeit der Strategien und Instrumente</i></p>	<p><i>vor allem an Hochschulstandorten möglich</i></p>
<p><i>Ansprechpartner</i></p>	<p>TTR GmbH, Gerhard-Kindler-Straße 6, 72770 Reutlingen, Tel: (07121) 9097990</p>
<p><i>Quellen</i></p>	<p>www.ttr-gmbh.de</p>
<p><i>Ansichten im Gebiet</i></p>	<div data-bbox="504 797 1350 1272" data-label="Image"> </div> <p data-bbox="504 1283 1174 1319">Standort im Gewerbegebiet Mark West, Reutlingen</p> <div data-bbox="504 1335 1350 1809" data-label="Image"> </div> <p data-bbox="504 1821 994 1856">Standort Obere Viehweide, Tübingen</p> <p data-bbox="504 1872 762 1908">Quelle: TTR GmbH</p>

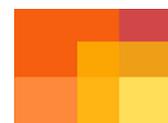
8.4 Strategieansätze für die Gewerbeflächenentwicklung

- Restrukturierung bestehender Gewerbegebiete, Niederlande
- Gewerbliches Flächenmanagement der Region Ruhr
- Gewerbeflächenstudie für den Nachbarschaftsverband Karlsruhe
- Integriertes Wirtschaftsflächenkonzept Stadt Heidelberg
- Innenentwicklung in bestehenden Gewerbegebieten (PIG),
Regionalverband FrankfurtRheinMain



Fallbeispiel – Restrukturierung bestehende Gewerbegebiete (Niederlande)

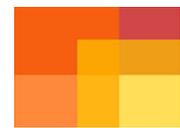
Lage des Projektegebiets	Niederlande gesamt, Beispiel Provinz Noord-Holland
Abbildung	
Projektzeitraum	seit 2009
Struktur	<p>Start mit 21 Pilotprojekten zur nachhaltigen Entwicklung von Gewerbegebieten im Rahmen des nationalen Programms „Mooi Nederland“ 2009 - 2011.</p> <p>Inhaltliche, vertragliche und gesetzliche Regelungen zwischen Staat, Provinzen und Gemeinden mit fortlaufender Anpassung. Spezifische Ausgestaltung der Programme je Provinz.</p>
Anlass / Defizite	Flächenknappheit und gleichzeitig 15.800 ha veraltete Gewerbegebiete der 1960er und 1970er Jahre.
Ziele	<ul style="list-style-type: none"> – Vermeidung von Zersiedlungseffekten durch Neuausweisung – Revitalisierung im Bestand (Alterungsprozesse aufhalten, Werte sichern, Leerstände vermeiden, unansehnliche Zustände beseitigen, Image heben) – Interesse der Unternehmen aktivieren, u.a. Gründung von Public-Private-Partnerships – Provinz Noord-Holland: Angebot an Gewerbegebieten/-flächen sowohl quantitativ als auch qualitativ so gut wie möglich an die Nachfrage anpassen, im Rahmen regionaler Abstimmung
Handlungsfelder / Maßnahmen und Instrumente	<ul style="list-style-type: none"> – 2009 landesweite Taskforce, um Problemlösungsbedarf bei Gewerbegebieten und weitere Schwerpunkte zu klären. – „Vereinbarung Gewerbegebiete 2010 - 2020“, die Prinzipien, Rollen und Aufgaben der Zusammenarbeit zwischen Staat, Provinzen und Kommunen festlegt. – Seit 2011 sind Provinzen für regionale Wirtschaftspolitik inkl. Koordination der Gewerbebestände zuständig, deshalb Gesetz „Unterstützung Restrukturierung und intelligenten Raumgebrauch in Gewerbegebieten“. – Restrukturierungsprogramme werden von den meisten Provinzen mit



	<p>den jeweiligen Gemeinden entwickelt; Entscheidung welche Gewerbegebiete restrukturiert werden, liegt bei Gemeinde.</p> <ul style="list-style-type: none"> – 2009 Gesetz über „Gewerbeinvestitions-Zonen“, um öffentlich-private Zusammenarbeit und Einführung des Parkmanagements sowie finanzielle Beteiligung der Unternehmen zu fördern. – Gewerbeinvestitions-Zone ist räumlich abgegrenztes Gebiet, in dem Betriebe eine privatrechtliche Organisation (z.B. vergleichbar in D Verein, gGmbH) einrichten, um Aufenthaltsqualität (Freiraum, Sicherheit, städtebauliche Qualität, etc.) zu verbessern. – Parkmanagement wird gefördert, um sicherzustellen, dass Kommune und Unternehmen gemeinsam an der Entwicklung der Bestandsgebiete arbeiten. Mehrere Kommunen erarbeiten unter Regie der Provinz Entwicklungsprinzipien. Die Unternehmen schließen sich zu Unternehmervereinigung zusammen und dienen dem Parkraummanagement als kontinuierlicher Ansprechpartner. Bei Standortneuentwicklung ist Parkmanagement verpflichtend in Kauf-/Mietvertrag integriert; erfolgt zum großen Teil durch private Consulter oder private bzw. staatseigene Entwicklungsgesellschaften. – Provinzialer Strukturplan für Noord-Holland zur Abstimmung der Planung, der Realisierung, dem Unterhalt und der Restrukturierung von Gewerbegebieten. – Es gilt Prinzip der regionalen Kooperation, der nachhaltigen Entwicklung und der Vermeidung von Überangebot in der Region. – Restrukturierungsprogramm für Gewerbegebiete der Provinz 2014-2017 mit Finanzierungsansatz für physische Maßnahmen und prozessbezogene Maßnahmen (z.B. Gewerbeparkmanagement). – Monitoring der Gewerbegebiete auf Grundstücksniveau mit jährlicher Aktualisierung der Gemeinden durch Betriebsbefragungen sowie Aussagen zu „Alterungsgrad“ und Restrukturierungsmaßnahmen. – Bodenpreisvereinheitlichung in zwei regionalen Gewerbegebietsprogrammen als Ansatz im Test.
Akteure	Staat, Provinz Noord-Holland, Gemeinden, Projektbüro Restrukturierung Gewerbegebiete (PHB) der Metropolregion Amsterdam, Entwicklungsbetrieb Noord-Holland Noord (ONHN), Gewerbeparkmanagement, private Unternehmen
Finanzierung / Förderung	Kommunen sind ggf. auch finanziell an Einführung und Organisation Parkmanagement beteiligt. Unternehmenskooperation in Rechtsform ist Voraussetzung für externes Parkraum- bzw. Gebietsmanagement.
Hemmnisse / Restriktionen	Engagement der Unternehmen ist zurückhaltend.
Planungsstand	laufend
<i>Innovationsaspekt</i>	<i>Umfassende landesweite Strategie inkl. gesetzlicher Verankerung, Institutionalisierung und Finanzierungsprogramme, letztlich auf Provinzebene verankert, zur Aufwertung von Gewerbegebieten im regionalen Bezug</i>



Erfolgsfaktoren	<ul style="list-style-type: none"> – Räumliche Nähe der Unternehmen am Gewerbestandort – Ökonomischen Nutzen der Kooperation und des nachhaltigen Handelns aufzeigen 																																
Übertragbarkeit der Strategien und Instrumente	<p>Aufgrund von zum Teil anderen rechtlichen, organisatorischen und planerischen Rahmenbedingungen in den Niederlanden nur eingeschränkt übertragbar; interessant aufgrund umfassender Handlungsstrategie und pragmatischen Lösungsansätzen, die als Impulse genutzt werden können.</p>																																
Ansprechpartner	<p>Je nach Provinz und Region unterschiedlich</p>																																
Quellen	<ul style="list-style-type: none"> – http://www.noord-holland.nl/web/Themas/Economie/Bedrijventerreinen-en-Kantoren/Herstructurering-bedrijventerreinen-HIRB.htm Provincie Noord-Holland: Duurzame bedrijfsterrinen 2010 Provincie Noord-Holland: HIRB Duurzaamheid. Projecten 2014 – ILS – Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung (Hrsg.) 2012: Nachhaltige Gewerbegebietsentwicklung in Nordrhein-Westfalen Abschlussbericht zur wissenschaftlichen Begleitforschung, Dortmund 																																
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Nr.</th> <th>Aanvrager</th> <th>Project</th> <th>Subsidie</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Gemeente Zaanstad</td> <td>Een energieke toekomst voor de NoordZaan, Noorderveld en Molletjesveer e.o.</td> <td>€ 24.575</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Gemeente Amsterdam/Ontwikkelingsbedrijf</td> <td>Haalbaarheidsonderzoek Parkmanagement De Heining</td> <td>€ 25.000</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Gemeente Uithoorn</td> <td>GebiedsESCo Bedrijventerrein Uithoorn</td> <td>€ 25.000</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>Gemeente Zaanstad</td> <td>Duurzaamheidsoperatie 2014-2015 Zaanstad</td> <td>€ 9.900</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>Gemeente Beverwijk</td> <td>Duurzaam Beheerhaven De Pijp</td> <td>€ 25.000</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>Gemeente Weesp</td> <td>Ondernemersplan Abbott/Van Houten Industriepark</td> <td>€ 11.250</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>Gemeente Heerhugowaard</td> <td>Quickscan warmtenet bedrijventerrein de Zandhorst Heerhugowaard</td> <td>€ 15.000</td> </tr> </tbody> </table> <p>Ausschnitt: geförderte Projekte um Umstrukturierungsprozesse zu unterstützen</p>	Nr.	Aanvrager	Project	Subsidie	1	Gemeente Zaanstad	Een energieke toekomst voor de NoordZaan, Noorderveld en Molletjesveer e.o.	€ 24.575	2	Gemeente Amsterdam/Ontwikkelingsbedrijf	Haalbaarheidsonderzoek Parkmanagement De Heining	€ 25.000	3	Gemeente Uithoorn	GebiedsESCo Bedrijventerrein Uithoorn	€ 25.000	4	Gemeente Zaanstad	Duurzaamheidsoperatie 2014-2015 Zaanstad	€ 9.900	5	Gemeente Beverwijk	Duurzaam Beheerhaven De Pijp	€ 25.000	6	Gemeente Weesp	Ondernemersplan Abbott/Van Houten Industriepark	€ 11.250	7	Gemeente Heerhugowaard	Quickscan warmtenet bedrijventerrein de Zandhorst Heerhugowaard	€ 15.000
Nr.	Aanvrager	Project	Subsidie																														
1	Gemeente Zaanstad	Een energieke toekomst voor de NoordZaan, Noorderveld en Molletjesveer e.o.	€ 24.575																														
2	Gemeente Amsterdam/Ontwikkelingsbedrijf	Haalbaarheidsonderzoek Parkmanagement De Heining	€ 25.000																														
3	Gemeente Uithoorn	GebiedsESCo Bedrijventerrein Uithoorn	€ 25.000																														
4	Gemeente Zaanstad	Duurzaamheidsoperatie 2014-2015 Zaanstad	€ 9.900																														
5	Gemeente Beverwijk	Duurzaam Beheerhaven De Pijp	€ 25.000																														
6	Gemeente Weesp	Ondernemersplan Abbott/Van Houten Industriepark	€ 11.250																														
7	Gemeente Heerhugowaard	Quickscan warmtenet bedrijventerrein de Zandhorst Heerhugowaard	€ 15.000																														

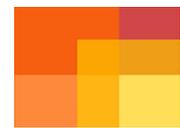


Fallbeispiel – Gewerbliches Flächenmanagement der Region Ruhr

Lage des Projektgebiets	Verbandsgebiet der Region Ruhr, Nordrhein-Westfalen, 53 Städte und Gemeinden mit insg. über 5. Mio. Einwohner
Lageplan	 <p>Quelle: Wirtschaftsförderung Metropolregion Ruhr</p>
Projektzeitraum	ab 2010
Struktur	Regional abgestimmtes Instrument zur Analyse und zielgerichteten Mobilisierung gewerblich-industrieller Flächen, initiiert durch die Wirtschaftsförderung der Region Ruhr.
Anlass / Defizite	Konkurrenzsituation bei gewerblichen Ansiedlungen
Ziele	Bereitstellung ausreichender und geeigneter Gewerbe- und Industrieflächen.
Handlungsfelder / Maßnahmen und Instrumente	<ul style="list-style-type: none"> – Digitaler Gewerbeflächenatlas ruhrAGIS mit Informationen zu den gewerblich-industriell genutzten Flächen in der Metropole Ruhr, insbesondere zu Ansiedlungsflächen (freie Baugrundstücke, Leerstände und Brachen inklusive Verfügbarkeit und Eignung) – Zusammenführung von Daten zur gewerblich-industriellen Flächennutzung, insbesondere zur Abstimmung von verfügbaren Gewerbeflächen und der Ansiedlung von Arbeitsplätzen – Regelmäßiges Monitoring – Vertiefende Analyse der Restriktionen bzgl. Verfügbarkeit und Nutzbarkeit von Flächen – Erprobung von Werkzeugen zur Mobilisierung von Potenzialflächen, v.a. Eigentümergespräche, gemeinsame Projektentwicklungen mit Hilfe des Flächenfonds NRW, Zwischenerwerb und Entwicklung durch den Grundstücksfonds NRW



Akteure	Regionalverband Ruhr, Wirtschaftsförderung Metropolregion Ruhr, Städte und Gemeinden der Region
Finanzierung / Förderung	Regionalverband, Kommunen, Land
Planungsstand	Umsetzung
<i>Innovationsaspekt</i>	<ul style="list-style-type: none"> – <i>Umfangreiche Informationsbasis zu Gewerbeflächen und zur Gewerbeflächennutzung</i> – <i>vertiefende Analyse der Restriktionen bzgl. Verfügbarkeit und Nutzbarkeit der Flächen</i> – <i>Erprobung von Werkzeugen zur Mobilisierung der Potenzialflächen</i>
<i>Erfolgsfaktoren</i>	<i>Positive Kooperationserfahrungen</i>
<i>Übertragbarkeit der Strategien und Instrumente</i>	<i>Möglich, vor allem auf regionaler Ebene</i>
Ansprechpartner	Martina Behrens, Wirtschaftsförderung metropol Ruhr GmbH, Kronprinzenstraße 6, 45128 Essen, Tel: (0201) 632 4880
Quellen	business.metropolruhr.de/wir-ueber-uns/aus-unserer-arbeit/gewerbliches-flaechenmanagement-ruhr.html
Ansichten im Gebiet	 <p>Quelle: Wirtschaftsförderung Metropolregion Ruhr</p>



Fallbeispiel – Gewerbeflächenstudie für den Nachbarschaftsverband Karlsruhe bis 2025

<p>Lage des Projektgebiets</p>	<p>Nachbarschaftsverband Karlsruhe (NVK) mit den Städten und Gemeinden: Karlsruhe, Ettlingen, Stutensee, Rheinstetten, Pfinztal, Karlsbad, Eggenstein-Leopoldshafen, Waldbronn, Linkenheim-Hochstetten, Weingarten, Marxzell</p> <p>ca. 465.000 Einwohner und rd. 220.000 Beschäftigte (2012)</p>
<p>Übersichtskarte</p>	<p>Übersicht der untersuchten Standorte. Quelle: CIMA 2012</p>
<p>Wirtschaftsstruktur im Projektgebiet</p>	<p>Wachstumsstarker Wirtschaftsraum im Südwesten von Deutschland, Zunahme von Forschungs- und Technologieunternehmen.</p>
<p>Anlass / Defizite</p>	<p>Gewerbeflächenbedarfsplanung für die Stadt und den Nachbarschaftsverband Karlsruhe mit Zeithorizont 2025. Zusammen mit zwei anderen Studien Basis für die Fortschreibung des aktuellen Flächennutzungsplans.</p>
<p>Ziele</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Beurteilung von Nachfrage (Prognose bis 2025) und Angebot inkl. Ableitung von strategischen Aussagen zur zukünftigen Gewerbeflächenentwicklung und Handlungsempfehlungen – Bestandsaufnahme und Bewertung des Gewerbeflächenbestandes und flächenbezogene Zielaussagen – Überprüfung der Nutzbarkeit der alten Planungsflächen im FNP, ggf. Ermittlung von geeigneten Tauschflächen im Verbandsgebiet. Ziel: Flächen sparen



Handlungsfelder / Maßnahmen und Instrumente	<p>34 bestehende Gewerbegebiete im NVK wurden in quantitativer und qualitativer Hinsicht untersucht:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Welche Flächen (Baulücken, Brachen oder betriebliche „Reserveflächen“) lassen sich in bestehenden Gewerbegebieten nutzen? Bewertung der Eignung, Erschließung, technischen Infrastruktur, Lage. – Erstellung einer branchenspezifischen und auf den NVK abgestimmten Bedarfsprognose für jede Gemeinde. Trendbasiertes Verfahren mit Methodenmix aus Analyse der bisherigen Nachfrage und geeigneten Modellrechnungen. <p>Gesamtbeurteilung von Angebot und Nachfrage sowie Ableitung von standortübergreifenden und standortbezogenen Handlungsempfehlungen.</p> <p>Themenfelder für die standortübergreifenden Empfehlungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Aufgaben der Wirtschaftsförderung und der Flächenvermarktung – Die Rolle der Stadtplanung – Aktive kommunale Liegenschaftspolitik – Interkommunale Gewerbegebiete
Akteure	Nachbarschaftsverband Karlsruhe, Vertreter der beteiligten Kommunen, Unternehmer, Grundstückseigentümer
Finanzierung / Förderung	Nachbarschaftsverband Karlsruhe, Förderung aus dem Programm „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Baden-Württemberg
Hemmnisse / Restriktionen	<ul style="list-style-type: none"> – Einschränkungen der Nutzungsmöglichkeiten von Flächenpotenzialen im bestehenden FNP verringert das zukünftige Flächenpotenzial. – Individuelle Entwicklungsabsichten von Grundstückseigentümern, so dass ein theoretisch denkbarer Flächentausch auf große praktische Widerstände stößt. – Andere Potenzialflächen (z.B. Bahnflächen) werden z.T. ohne größere Einflussmöglichkeiten des Verbandes für sonstige Nutzungen weiterentwickelt. – Langwierige, aber notwendige, interkommunale Kooperationsprozesse erschweren eine zielgerichtete Angebotsplanung. – Schlüsselgrundstücke können in einigen Fällen nicht bereitgestellt werden.
Planungsstand	<p>Konzepterarbeitung ist abgeschlossen und dient als Grundlage für die Erarbeitung der Fortschreibung des Flächennutzungsplans „Gewerbe“ (im Verfahren).</p> <p>Studie ist bisher noch nicht als Grundlage für ein Monitoring-System im gesamten Nachbarschaftsverband etabliert. Grund: Baulückenbestand einfach zu pflegen, Dynamik bei Leerständen aber sehr hoch, teilweise Kapazitätsengpässe. Stadt Karlsruhe mit aktuellem Flächenstatus durch eigenes Flächenmanagement.</p>
Innovationsaspekt	<ul style="list-style-type: none"> – <i>Interdisziplinäre Bearbeitung ermöglicht Verknüpfung von unternehmensrelevanten bzw. wirtschaftsförderungs-orientierten Aspekten mit</i>



	<p><i>städtebaulichen und stadträumlichen Ansprüchen.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – <i>Grundstücksscharfe Analyse der bestehenden und geplanten Gewerbeflächen ermöglicht qualitative und quantitative Aussagen zu vorhandenen Flächenpotenzialen. Identifizierung von Tauschflächen für Flächennutzungsplanverfahren, um die für die zukünftigen Ansprüche (Unternehmen und Kommunen) bestmöglich geeigneten Flächen in die Flächennutzungsplanung einzubringen. Ziel: Flächen gewinnen.</i> – <i>Systematische Erhebung aller Gewerbestandorte und ihrer Potenziale zur Vermarktung der kommunalen und privaten Flächen nutzen, internes Informationsinstrument und Basis für regelmäßiges Monitoring.</i>
<i>Erfolgsfaktoren</i>	<ul style="list-style-type: none"> – <i>Systematische, einheitliche Erhebung und Bewertung der Flächenpotenziale durch externen Gutachter. Dadurch Versachlichung der Argumentationsbasis über Flächennutzung. Wichtiger Einstieg in die Flächennutzungsplanung.</i> – <i>Langfristige Sicherung eines qualitativ und quantitativ ausgewogenen Flächenangebotes im Rahmen der FNP-Fortschreibung durch Austausch von entbehrlichen durch marktkonforme Flächen.</i>
<i>Übertragbarkeit der Strategien und Instrumente</i>	<i>Möglich, ggf. methodische Anpassung in Abhängigkeit der Größe / Rahmenbedingungen der Raumschaft erforderlich.</i>
<i>Ansprechpartner</i>	<ul style="list-style-type: none"> – Planungsstelle des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe, Lammstr. 7, 76133 Karlsruhe, Tel: (0721) 1336111, www.nachbarschaftsverband-karlsruhe.de – Cima, Eupener Straße 150, 50933 Köln, Tel: (0221) 93729620 www.cima.de – Planquadrat Elfers Geske Krämer Part. G., Platz der deutschen Einheit 21, 64293 Darmstadt, Tel: (06151) 819690, www.planquadrat.com
<i>Quellen</i>	<p>Gewerbeflächenstudie für den Nachbarschaftsverband Karlsruhe bis 2025. Cima Beratung + Management und Planquadrat Elfers Geske Krämer Part. G., 2012</p> <p>Interview mit Nachbarschaftsverband Karlsruhe, 21.4.2015.</p>



Gebietssteckbriefe
Analyse der
Bestandsflächen

Gewerbeflächen in einer Größenordnung von ca. 2.318 ha wurden in Hinblick auf ihren städtebaulichen Kontext, verkehrliche Erschließung, Versorgungseinrichtungen, Beherbergungsangebote, Kindertagesstätten und Flächenpotentiale untersucht.

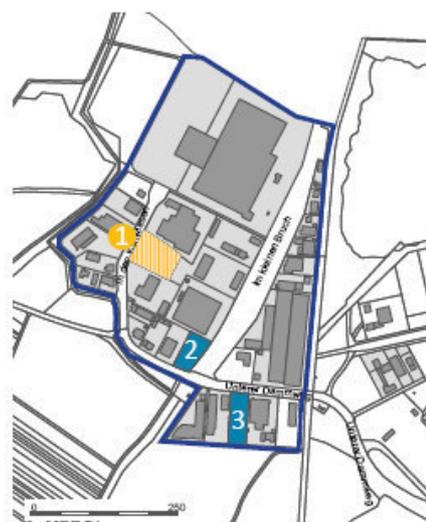
Ausschnitt aus Beispiel Nr. 7, Karlsruhe-Neureut:



KARTE INFRASTRUKTUR



KARTE FLÄCHENPOTENTIALE



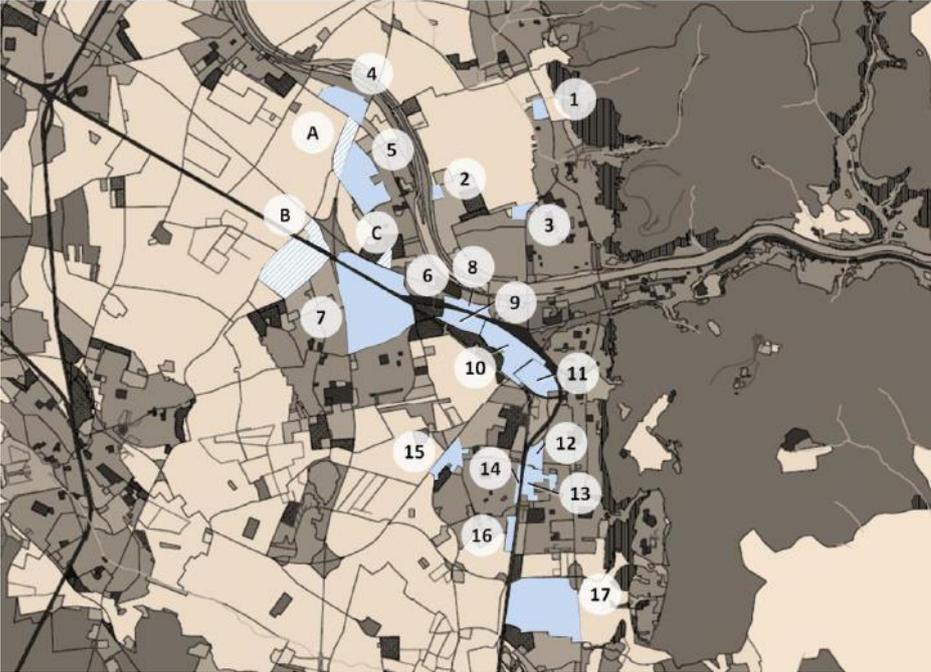
FLÄCHENPOTENTIALE

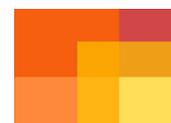
Nr.	Anzahl Flurstücke	Größe	Eigentum	Bebauungsplan	Aktivierbarkeit
1	1	0,4 ha	kommunal, Verkauf bereits beschlossen	1982 / G1 / GRZ: 0,8 / BMZ: 8,0 / III	kurzfristig
2	1	0,2 ha	privat	1982 / G1 / GRZ: 0,8 / BMZ: 8,0 / III	mittelfristig
3	1	0,3 ha	privat	1982 / GE / GRZ: 0,8 / BMZ: 2,0 / III	mittelfristig
Gesamt		0,9 ha			
		kurzfristig	0,4 ha		
		mittelfristig	0,5 ha		
		langfristig	0,0 ha		

Quelle: Cima 2012

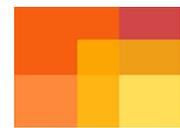


Fallbeispiel – Integriertes Wirtschaftsflächenkonzept Stadt Heidelberg

Lage des Projektgebiets	Stadt Heidelberg, im Nordwesten Baden-Württembergs, ca. 150.000 Einwohner, ca. 80.470 Beschäftigte
Übersichtskarte	 <p>Übersicht der untersuchten Standorte. Quelle: CIMA 2012</p>
Wirtschaftsstruktur im Projektgebiet	<p>Dienstleistungssektor 83%, Produzierendes Gewerbe 17%.</p> <p>Schwerpunkte: Forschungs- und Bildung, Gesundheits- und Sozialwesen, Unternehmensberatung, Verlagswesen, verarbeitendes Gewerbe.</p>
Anlass / Defizite	<ul style="list-style-type: none"> – Kaum Flächenreserven mehr vorhanden, Restflächen sind nur in geringem Umfang kurzfristig verfügbar oder Qualitäten entsprechen nicht den sich verändernden Standortanforderungen der expandierenden oder ansiedlungsinteressierten Unternehmen. – Neben den klassischen Gewerbebetrieben auch hoher Anteil an Arbeitsplatzanbietern aus Wissenschaft, Forschung und Lehre, die eine erhebliche Flächennachfrage auf Nicht-GE-Flächen generieren. – Daher Reaktion und Anpassung bei Flächenbereitstellung erforderlich. Wo, in welchem Umfang, in welcher Qualität? – Welche Konsequenzen ergeben sich aus dem für 2015 geplanten Abzug der amerikanischen Streitkräfte?
Ziele	<p>Ziele der Wirtschaftsflächenpolitik:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Zukunftsorientierte Flächenpolitik für Wirtschaft sowie Bildungs- und Forschungseinrichtungen: Ausreichend und nachfragegerecht <p>Ziele des Wirtschaftsflächenkonzeptes:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Wesentliche Rahmenbedingungen und darauf bezogene Anforderungen an zukunftsfähige Unternehmensstandorte formulieren, z.B. durch den Wandel der Arbeitsformen, landes- und regionalplanerischer Vorgaben sowie spezifische Bedingungen des Standortes Heidelberg



	<ul style="list-style-type: none"> – Transparenz über das Potenzial an Gewerbeflächen schaffen (Erhebung und Bewertung) – den voraussichtlichen Flächenbedarf bis zum Jahr 2025 aufzeigen (Szenario Status Quo und Chancen), und darauf aufbauend flächenbezogene und übergeordnete Handlungsempfehlungen zur zukünftigen Ausgestaltung der Gewerbeflächenentwicklung aufzeigen
Handlungsfelder / Maßnahmen und Instrumente	<ul style="list-style-type: none"> – Strategische Ziele des Wirtschaftsflächenkonzeptes (z.B. Bestandspflege vor Ansiedlungspolitik) – Übergeordnete Handlungsstrategien der Gewerbeflächenpolitik (z.B. differenzierte Flächenqualitäten und Standortprofilierung) – Empfehlungen zur Entwicklung der Flächenpotenziale im Bestand (Vorhalten von klassischen Flächen durch Maßnahmen in Bestandsgebieten, Ankäufe privater Grundstücke, gezielte Aufwertung von Gebieten) – Modell der räumlichen Entwicklung der Wirtschaftsflächen im Stadtgebiet, insbesondere FNP- und Konversionsflächen
Akteure	Stadt Heidelberg, Unternehmer, Grundstückseigentümer, Metropolregion Rhein-Neckar, Beratungsbüros
Finanzierung / Förderung	Stadt Heidelberg
Hemmnisse / Restriktionen	Umsetzung abhängig von Entwicklungsabsichten der Grundstückseigentümer, knappe personellen Ressourcen für Einzelprojekte, hoher zeitlicher Vorlauf bei der Umsetzung konkreter Projekte
Planungsstand	Konzepterarbeitung abgeschlossen, Umsetzung in Arbeit
<i>Innovationsaspekt</i>	<p>– <i>Bewusstseins-schaffung in Politik und Planung, dass ein Angebot differenzierter Flächen-Qualitäten notwendig ist.</i></p> <p><i>Integriertes Konzept mit:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – <i>spezifischer, grundstücksscharfer Analyse der bestehenden und geplanten Gewerbegebiete sowie der Innenentwicklungsreserven und Konversionsflächen: quantitative und qualitative Erhebung der Potenzialflächen mit Klassifizierung des Standorttyps und Handlungsempfehlungen</i> – <i>spezifische Flächenbedarfsprognose auf Basis allgemeiner und standortbezogener Rahmenbedingungen für Status-Quo-Szenario und Chancen-Szenario, Differenzierung von Standorttypologien</i> – <i>Modell zur räumlichen Entwicklung der Wirtschaftsflächen inkl. gebietsbezogenen Handlungsempfehlungen</i>
<i>Erfolgsfaktoren</i>	<p><i>Konkrete Aussage zur Bereitstellung des quantitativen und qualitativen Flächenbedarfs: Flächenpolitik der Stadt kann direkt reagieren und zielgerichteten Planungsprozess in Gang setzen.</i></p> <p><i>Ressourcen- und Prozessoptimierung ermöglicht zielgerichtete Flächenbereitstellung für Unternehmen.</i></p>



<p><i>Übertragbarkeit der Strategien und Instrumente</i></p>	<p><i>Möglich, ggf. methodische Anpassung in Abhängigkeit der Größe / Rahmenbedingungen der Raumschaft erforderlich.</i></p>																																																																																														
<p>Ansprechpartner</p>	<p>– Cima, Eupener Straße 150, 50933 Köln, Tel: (0221) 93729620, www.cima.de. – Difu, Zimmerstraße 13-15, 10969 Berlin, Tel: (030) 39001154, www.difu.de.</p>																																																																																														
<p>Quellen</p>	<p>Wirtschaftsflächenkonzept Stadt Heidelberg. Cima Beratung + Management GmbH in Zusammenarbeit mit Difu Deutsches Institut für Urbanistik gGmbH; 2012</p>																																																																																														
<p>Gebietssteckbriefe Analyse der Bestandsflächen</p>	<p>Beispiel: Gewerbegebiet „Im Weiher“, Heidelberg-Handschuhsheim</p>  <table border="1" data-bbox="475 1019 1375 1182"> <thead> <tr> <th colspan="5">Flächenpotenziale im Bestand</th> </tr> <tr> <th>Nr.</th> <th>Größe (m² netto), ca. Angabe</th> <th>Eigentumsverhältnisse</th> <th>Planungsrecht</th> <th>Aktivierbarkeit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>1.500</td> <td>privat</td> <td>GE-Gebiet</td> <td>kurzfristig</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>3.300</td> <td>privat</td> <td>GE-Gebiet</td> <td>kurzfristig</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>1.500</td> <td>privat</td> <td>GE-Gebiet</td> <td>kurzfristig</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" data-bbox="475 1205 1375 1377"> <thead> <tr> <th colspan="2">Gesamtüberblick Flächenpotenziale</th> <th>ha (brutto)</th> <th>ha (netto)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">Potenzialflächen</td> <td>kurzfristig</td> <td>0,9 ha</td> <td>0,6 ha</td> </tr> <tr> <td>mittelfristig</td> <td>0,0 ha</td> <td>0,0 ha</td> </tr> <tr> <td>langfristig</td> <td>0,0 ha</td> <td>0,0 ha</td> </tr> <tr> <td>nicht verfügbar</td> <td>0,0 ha</td> <td>0,0 ha</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Gesamt</td> <td>0,9 ha</td> <td>0,6 ha</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" data-bbox="475 1400 1375 1668"> <thead> <tr> <th>Bewertungen</th> <th>--</th> <th>-</th> <th>0</th> <th>+</th> <th>++</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Erscheinungsbild öffentlicher Raum</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Erscheinungsbild private Grundstücke</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>äußere Erschließung</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>innere Erschließung</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>ruhender Verkehr</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>ÖPNV</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" data-bbox="475 1691 1375 1859"> <thead> <tr> <th colspan="2">Empfehlungen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Standorttyp</td> <td>Mischung aus „Einzelhandelsstandort“ und „klassischem Gewerbegebiet“</td> </tr> <tr> <td>Handlungsempfehlungen</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> Mobilisierung der vorhandenen Potenzialflächen (Einzelgrundstücke) unter Beachtung der Auflagen durch angrenzende Wohnbebauung </td> </tr> </tbody> </table> <p>Quelle: Cima 2012</p>	Flächenpotenziale im Bestand					Nr.	Größe (m ² netto), ca. Angabe	Eigentumsverhältnisse	Planungsrecht	Aktivierbarkeit	1	1.500	privat	GE-Gebiet	kurzfristig	2	3.300	privat	GE-Gebiet	kurzfristig	3	1.500	privat	GE-Gebiet	kurzfristig	Gesamtüberblick Flächenpotenziale		ha (brutto)	ha (netto)	Potenzialflächen	kurzfristig	0,9 ha	0,6 ha	mittelfristig	0,0 ha	0,0 ha	langfristig	0,0 ha	0,0 ha	nicht verfügbar	0,0 ha	0,0 ha	Gesamt		0,9 ha	0,6 ha	Bewertungen	--	-	0	+	++	Erscheinungsbild öffentlicher Raum						Erscheinungsbild private Grundstücke						äußere Erschließung						innere Erschließung						ruhender Verkehr						ÖPNV						Empfehlungen		Standorttyp	Mischung aus „Einzelhandelsstandort“ und „klassischem Gewerbegebiet“	Handlungsempfehlungen	<ul style="list-style-type: none"> Mobilisierung der vorhandenen Potenzialflächen (Einzelgrundstücke) unter Beachtung der Auflagen durch angrenzende Wohnbebauung
Flächenpotenziale im Bestand																																																																																															
Nr.	Größe (m ² netto), ca. Angabe	Eigentumsverhältnisse	Planungsrecht	Aktivierbarkeit																																																																																											
1	1.500	privat	GE-Gebiet	kurzfristig																																																																																											
2	3.300	privat	GE-Gebiet	kurzfristig																																																																																											
3	1.500	privat	GE-Gebiet	kurzfristig																																																																																											
Gesamtüberblick Flächenpotenziale		ha (brutto)	ha (netto)																																																																																												
Potenzialflächen	kurzfristig	0,9 ha	0,6 ha																																																																																												
	mittelfristig	0,0 ha	0,0 ha																																																																																												
	langfristig	0,0 ha	0,0 ha																																																																																												
	nicht verfügbar	0,0 ha	0,0 ha																																																																																												
Gesamt		0,9 ha	0,6 ha																																																																																												
Bewertungen	--	-	0	+	++																																																																																										
Erscheinungsbild öffentlicher Raum																																																																																															
Erscheinungsbild private Grundstücke																																																																																															
äußere Erschließung																																																																																															
innere Erschließung																																																																																															
ruhender Verkehr																																																																																															
ÖPNV																																																																																															
Empfehlungen																																																																																															
Standorttyp	Mischung aus „Einzelhandelsstandort“ und „klassischem Gewerbegebiet“																																																																																														
Handlungsempfehlungen	<ul style="list-style-type: none"> Mobilisierung der vorhandenen Potenzialflächen (Einzelgrundstücke) unter Beachtung der Auflagen durch angrenzende Wohnbebauung 																																																																																														

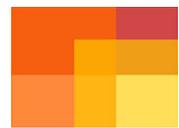


Fallbeispiel – Innenentwicklung in bestehenden Gewerbegebieten (PIG)

Lage des Projektgebiets	13 Kommunen im Regionalverbandsgebiet FrankfurtRheinMain: Groß-Gerau, Kronberg, Rodgau, Dreieich, Eppstein, Hattersheim, Steinbach, Bischofsheim, Hainburg, Morfelden-Walldorf, Heusenstamm, Maintal und Oberursel
Abbildung Lage Verband	
Projektzeitraum	Pilotprojekt 2012 - 2014, beteiligte Kommunen mit Gewerbegebieten aus den 1960er Jahren
Struktur des Projekts	Regionales Kooperationsprojekt des Regionalverbands FrankfurtRheinMain mit 13 Kommunen, mit denen Kooperationsvereinbarungen zur Verbesserung der Entwicklungsperspektiven in den älteren Gewerbegebieten geschlossen wurden. Betreuung der Projektkommunen durch Planungsbüros, deren Kosten sich Kommune und Verband zu je 50 % teilen. Erfahrungsaustausch über gemeinsame Workshops.
Anlass / Defizite	In die Jahre gekommene Gewerbegebiete mit überalterter Infrastruktur und Bausubstanz, sich häufenden Nutzungskonflikten und fehlenden modernen Standortbedingungen (z. B. Breitbandversorgung)
Ziele	<p>Die Wettbewerbschancen der Gebiete erhöhen und Eigentümer und Gewerbetreibende motivieren, Probleme außerhalb des Einflussbereichs der Kommunen anzugehen und zu investieren.</p> <p>Den sorgsamen Umgang mit Bauflächen fördern, um Neuausweisungen zu vermeiden und für werthaltige Nutzungen der bereits erschlossenen Flächen zu sorgen.</p>



Handlungsfelder / Maßnahmen und Instrumente	<ul style="list-style-type: none"> – „Schlüssel zu einem Veränderungsprozess in älteren Gewerbegebieten liegt in der Kommunikation zwischen Kommune und den Grundstückseigentümern und Gewerbetreibenden“ – Je Gebiet Diskussionsveranstaltung (z.B. Werkstattgespräch, Standortkonferenz) – Befragung der ansässigen Unternehmen zur Standortzufriedenheit – Stärken- und Schwächen-Analyse des Gebietes – Entwicklung von Handlungsansätzen zur Aufwertung der Gebiete – Gegenseitiger Erfahrungsaustausch der Kommunen und Büros
Akteure	Regionalverband, Kommunen, Planungsbüros, Grundstückseigentümer, Gewerbetreibende
Finanzierung / Förderung	Kostenübernahme von 50 % der Honorarkosten der beratenden Planungsbüros durch Verband.
Hemmnisse / Restriktionen	„Der Leidensdruck für Initiative und Engagement der Kommunen muss groß sein.“
Planungsstand	Pilotprojekt ist abgeschlossen, Prozesse in den Kommunen dauern an
<i>Innovationsaspekt</i>	<p><i>Qualität und Wettbewerbschancen von bestehenden Gewerbegebieten über Initiierung eines Kommunikationsprozesses zwischen Kommune, Grundstückseigentümern und Unternehmern zu verbessern.</i></p> <p><i>Konzertierte Aktion auf Initiative des Regionalverbandes in Zusammenarbeit mit Kommunen sowie Beratung der Kommunen und Organisation des Erfahrungsaustauschs zwischen den Beteiligten.</i></p>
<i>Erfolgsfaktoren</i>	<ul style="list-style-type: none"> – <i>Offenheit für unterschiedliche Sichtweisen, da nicht alle Akteure im Gebiet Missstände und Mängel sehen</i> – <i>Vertrauen vor Ort (wieder) aufbauen mit Verlässlichkeit der Rahmenbedingungen und spürbaren Verbesserungen inkl. Finanzierungszusagen (auch im Kleinen)</i> – <i>Klare planerische Zielvorstellungen der Kommune bevor man auf Grundstückseigentümer und Unternehmen zugeht</i> – <i>Verantwortung für die Entwicklung in der Vergangenheit mit übernehmen (Kommune)</i> – <i>Zugkräftigen Anlass für Kommunikation definieren (z.B. anstehende Baumaßnahme, Straßenverkehr)</i> – <i>Kommunikationsprozess zielgruppengerecht zuschneiden</i> – <i>Am Veränderungsprozess dranbleiben, durch „Kümmerer“ nach Startphase</i> – <i>Für schnelle Erfolgserlebnis sorgen und gleichzeitig Langfristperspektive nicht verlieren</i> – <i>Erwartungsmanagement – Erfolg misst sich nicht nur am Erreichten, sondern auch an den geweckten Erwartungen, Öffentlichkeitsarbeit an kleinen Schritten auslegen</i>
<i>Übertragbarkeit der Strategien und Instrumente</i>	<i>Möglich, sowohl auf Bestandsgebiete in Kommunen als auch als Initiative bzw. Modellprojekt eines regionalen Verbundes, da praxisnaher Ansatz und hohe Varianz aufgrund der hohen Anzahl beteiligter Kommunen.</i>



Ansprechpartner	Anja Batke, Bereich Kommunale Projekte, Regionalverband FrankfurtRheinMain, Tel: (069) 25771512, batke@region-frankfurt.de
Quellen	www.region-frankfurt.de/Projekte/Regionale-Kooperationsprojekte/Pilotprojekt-Innenentwicklung-in-bestehenden-Gewerbegebieten
Ansichten aus den Gebieten	 <p>Problemsituationen in Gewerbegebieten in Bischofsheim und Steinbach (Quelle: Regionalverband FrankfurtRheinMain)</p>

Quellenhinweise

AGIT: Gewerbeflächen-Monitoring-Bericht für die Region Aachen, 2012

BBSR: Nachhaltige Entwicklung von Gewerbegebieten im Bestand, Endbericht, 2014.

CIMA Beratung und Management GmbH: Wirtschaftsflächenkonzept Stadt Heidelberg, 2012

CIMA Beratung und Management GmbH, Planquadrat Elfers Geskes Krämer Part.G.dwb (Hrsg.): Gewerbeflächenstudie für den Nachbarschaftsverband Karlsruhe bis 2025. Prognose der Gewerbeflächennachfrage bis 2025 im Bereich des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe. Beurteilung von Nachfrage und Angebot – Strategische Ausrichtung der zukünftigen Gewerbeflächenentwicklung – Handlungsempfehlungen (Teil 1) und Gebietssteckbriefe (Teil 2), 2012

Datko, T.: Gewerbeflächenentwicklung in der Region Freiburg seit 2000. Magister-Arbeit, 2007

Deutsches Institut für Urbanistik: Stadtentwicklungskonzepte für Gewerbeflächen. Das Beispiel der Landeshauptstadt Potsdam, Berlin 2010

Deutsches Institut für Urbanistik: Standortfaktoren im Wandel? Erkenntnisse aus der Forschung zu Standortfaktoren und Standortwahl von Unternehmen, Berlin 2011

Entwicklungsagentur Rheinland-Pfalz e.V.: Pilotprojekt „Potenziale für eine nachhaltige Entwicklung in Gewerbe- und Industriegebieten in Rheinland-Pfalz“. Abschlussbericht 2011

Hüttenhain, B.: Stadtentwicklung und Wirtschaft. Strategien und Handlungsansätze zur Entwicklung von Gewerbebeständen, Detmold 2012.

IHK Bodensee-Oberschwaben: Prognose des Gewerbeflächenbedarfs bis 2020, 2012

IHK Region Stuttgart: Studie „Wie attraktiv sind Standorte in der Region Stuttgart?“, 2013

ILS NRW: Interkommunale Gewerbegebiete in Deutschland. Grundlagen und Empfehlungen zur Planung, Förderung, Finanzierung und Organisation, Vermarktung. Dortmund 2006

ILS NRW (Hrsg.): Nachhaltige Gewerbegebietsentwicklung in Nordrhein-Westfalen. Abschlussbericht zur wissenschaftlichen Begleitforschung. Bearb.: Frank Betker, Myriam Rawak et.al., Aachen 2012

Jörissen, J und Coenen, R, Instrumente zur Steuerung der Flächennutzung, Auswertung einer Befragung der interessierten und betroffenen Akteure, Büro für Technikfolgenabschätzung beim Deutschen Bundestag, 2004

Stadt Karlsruhe (Hrsg.): Unternehmensstandorte zukunftsfähig entwickeln. Bearb.: Deutsches Institut für Urbanistik, Karlsruhe 2014.

Krumm, Rainer, Die Baulandausweisungsumlage als preisstuernder Ansatz zur Begrenzung des Flächenverbrauchs, in Informationen zur Raumentwicklung, 4/5.2005, Hrsg.: BBSR

Müller, H. u.a. (Hrsg.): Stadtentwicklung rückwärts! Branchen als Chance? Aufgaben, Strategien und Projekte. Dortmund 2003

Nachhaltiges Regionales Siedlungsflächenmanagement in der Region Stuttgart, Schlussbericht des Forschungsprojektes MORO-RESIM, Verband Region Stuttgart, 2005

Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern. Gewerbegebiete. Beispiele, Instrumente und Strategien. München 1996

Regierungspräsidium Karlsruhe (o.J.): Monitoring Flächenverbrauch am Beispiel der Region Mittlerer Oberrhein 2000-2010. Pilotprojekt zur Erfassung der Neuausweisung von Bauflächen im Außenbereich

Regionalverband Ostwürttemberg (Hrsg.): Elgendy Dr. H., Bodmer S., Michels S.: Fläche gewinnen in Ostwürttemberg: Erhebung und Bewertung des Siedlungsflächenpotenzials für eine zukunftsfähige Entwicklung der Städte und Gemeinden, 2011

Schöfl, G. u.a.: Kommunales Gewerbeflächenmanagement im Ländlichen Raum, insbesondere Bestandsmanagement. BWR 27002. Ludwigsburg 2009

Verband Region Stuttgart (Hrsg.): Nachhaltiges regionales Siedlungsflächenmanagement in der Region Stuttgart. Schlussbericht der Forschungsprojekts MORO-RESIM. Schriftenreihe Verband Region Stuttgart, November 05, Nummer 23, 2005

Verband Region Stuttgart, Wirtschaftsförderung Region Stuttgart GmbH (Hrsg.): Gewerbeflächenkarte Region Stuttgart, 2011

Wirtschaftsförderung Region Ruhr, Gewerbliches Flächenmanagement Region Ruhr Marktberichte I, II und III, 2011 - 2014

Wirtschaftsministerium und Umweltministerium Baden-Württemberg (Hrsg.): Nachhaltiges grenzüberschreitendes Siedlungsflächenmanagement. Regions- und Nationalgrenzen überschreitendes Kooperationsprojekt. Schlussbericht des Kooperationsprojektes Raum+. o.J.

Wolf, Veronika: „Zero-Emission-Park – länderübergreifendes Modellprojekt zur Entwicklung von nachhaltigen Gewerbegebieten“. Bericht Projektleitung zum Modellprojekt „Zero-Emission Park“, Remscheid 2011