

Kerstin Meyer, Lars Sievers

„Gewerbegebiete und regionale Steuermodelle der Zukunft“

Themenabend des Jungen Forums der ARL am 2. November 2021

Der Schwerpunkt des dritten Themenabends, der aus dem Barcamp des Jungen Forums der ARL „Planer*innen für die Zukunft“ hervorging und von der Arbeitsgruppe „Gewerbeflächen, Steuern, regionale Modelle und Strukturwandel“, organisiert wurde, legte den Fokus auf die Bestandsentwicklung von Gewerbegebieten in Deutschland. Zuvor wurden planungspraktische Sichtweisen aus der Schweiz und Österreich mit einem Fokus auf der Neuplanung von Gewerbeflächen betrachtet.

Der dritte Themenabend nahm die Schnittstelle Wissenschaft/Praxis und das Forschungsfeld der „Nachhaltigen Weiterentwicklung von Bestandsgewerbegebieten verstärkt in den Blick“. Als Referentinnen konnten Ida Frenz, vom Büro BPW Stadtplanung Bremen und ehemalige Projektmitarbeiterin des Forschungsprojekts „Nachhaltige Weiterentwicklung von Gewerbegebieten“ und Dr. Anke Valentin, Mitglied der Geschäftsführung im Wissenschaftsladen Bonn e. V. (WILA Bonn) sowie Mitarbeiterin im Forschungsprojekt „Grün statt grau – Gewerbegebiete im Wandel“ gewonnen werden.

Forschungsprojekt „Nachhaltige Weiterentwicklung von Gewerbegebieten“

Eröffnet wurde der Themenabend mit der Präsentation von Ida Frenz zum Forschungsprojekt „Nachhaltige Weiterentwicklung von Gewerbegebieten“, welches im Rahmen des Forschungsprogramms „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt) im Auftrag des Bundesministeriums des Innern, Bau und Heimat (BMI) und betreut vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) gefördert wurde. In neun Modellvorhaben wurden von 2016 bis 2019 neue Ansätze zur Gewerbegebietenentwicklung im Bestand erprobt. Während des Forschungsprojektes ermöglichten vier Projektwerkstätten den Wissensaustausch zwischen den Modellvorhaben.

Dabei wurden allgemeine Tendenzen im Gewerbebereich deutlich:

1. Grundsätzlich besteht eine anhaltende Nachfrage für Gewerbeflächen und Gewerbegebiete, jedoch ist der Ausbau auf der „grünen Wiese“ in Anbetracht eines hohen Flächenverbrauchs und einem nachhaltigen Umgang mit der Ressource Boden keine nachhaltige Lösung.
2. Zugleich gibt es einen sinkenden Flächenbedarf in der Industrie aufgrund neuer Produktionstechnologien.

3. Darüber hinaus gewinnt „Urbane Produktion“ im Bereich der Gewerbeplanung wieder an Bedeutung, da Unternehmen eine integrierte städtische Lage und die Nähe zum ihren Kundinnen/Kunden schätzen.
4. Die Erreichbarkeit spielt bei der Standortwahl von Unternehmen eine große Rolle.

Ein wichtiger Baustein bei der Auswahl der Modellvorhaben war ein most-different-case-Design, das heißt, dass es sich um möglichst verschiedene Gewerbetypen (bspw. kleinteilig gemischt oder großflächig monostrukturiert) handelte und die verantwortlichen Gewerbegebietsmanagements jeweils durch unterschiedliche Handlungsansätze charakterisiert waren. Darauf aufbauend wurden verschiedene Problemlagen von Bestandsgebieten charakterisiert:

- Gewerbegebiete standen lange nicht im Fokus einer nachhaltigen Bestandsentwicklung, da Neuausweisungen über die Planung lange ohne Restriktionen möglich waren.
- Daraus ergeben sich für Bestandsgebiete Probleme wie Sanierungsstaus, Umweltkonflikte sowie Planungsdefizite in den Gebieten bspw. durch unzureichende Festsetzungen in Bebauungsplänen oder veraltete B-Pläne.
- Gewerbefremde Nutzungen wie bspw. Wohnen, durch Glaubensgemeinschaften oder die Nutzung durch den Einzelhandel, die sich in den Gebieten etabliert haben, führen zu Nutzungskonflikten.

Um den Herausforderungen begegnen zu können, konnten verschiedene Maßnahmen und Ansätze identifiziert werden. Ida Frenz erläuterte hierzu, dass die Aufstellung eines Entwicklungskonzepts mit verschiedenen Maßnahmen eine bedeutende Rolle für die nachhaltige Bestandsentwicklung von Gewerbegebieten spielt. Hierbei kommt dem Klimaschutz und -anpassung oftmals die wesentliche Rolle zu. Für das Modellvorhaben in Karlsruhe wurde beispielsweise zusätzlich über eine dezidierte Bestandsaufnahme und -analyse versucht, Potenziale zur Nachverdichtung und Aufstockung im Bestand zu identifizieren. Viele der Modellvorhaben setzten zudem ein Gebietsmanagement ein, um den wachsenden Anforderungen an eine nachhaltige Bestandsentwicklung gerecht zu werden. Letztere fungieren oft als Bindeglied zwischen Unternehmen, Verwaltung und Politik, wobei die Ausgestaltung der Aufgaben sehr vielfältig sind und sich je nach Standort und Problemlage z. T. deutlich voneinander unterscheiden. Zu den Aufgaben des Gebietsmanagements zählen beispielsweise gemeinsame Ortsbegehungen mit Unternehmen und Planungsbüros oder auch die Sensibilisierung von Akteuren und Stakeholdern für die Problemlagen und Defizite der Gewerbegebiete. Netzwerkveranstaltungen können hier eine vertrauensvolle Zusammenarbeit begründen und eine aktive Einbindung der Unternehmen fördern. Dies wiederum schafft zusätzlich Sicherheit und Beständigkeit, Im Falle der Beendigung der Arbeit des Gebietsmanagements, weil dieses nicht mehr durch die Wirtschaftsförderung gestellt wird. Andere Themenschwerpunkte, die in den Modellvorhaben untersucht wurden, betrachteten beispielsweise die Erarbeitung eines Klimaschutzkonzepts, Maßnahmen zur Erhöhung der allgemeinen Aufenthaltsqualität (z.B. Pausenort für LKW-Fahrer/innen), sowie der Erprobung von Mobili-

tätskonzepten mit Shuttleservices oder Fahrradwegen. So zeigt sich, dass die Palette an Maßnahmen um eine nachhaltige Bestandsentwicklung in Gewerbegebieten anzustoßen in ihrer Dimension und Ausgestaltung sehr unterschiedlich sein kann.

Als Fazit resümierte Frau Frenz, dass es ein politisches Interesse an Gewerbegebieten im Bestand geben und eine neue Art der Zusammenarbeit zwischen Stadtplanung und Wirtschaftsförderung unter Einbindung des Umweltamts etabliert werden müsse. Notwendig für die Sanierung von Gebieten sei überdies die Bereitstellung von finanziellen Ressourcen. Bisher gibt es keine Förderprogramme zur nachhaltigen Bestandsentwicklung von Gewerbegebieten. Sofortmaßnahmen sind jedoch ein wichtiges Mittel, um auch im Bestand auf Nachhaltigkeit hinzuwirken. Hierbei ist die aktive und gezielte Einbindung von Politik und Unternehmen ein bedeutender Schritt, um einen effizienten Mix aus informellen und formellen Maßnahmen zu entwickeln, und eine Verstärkung des Prozesses anzustoßen.

Forschungsprojekt „Grün statt Grau“

Das Projekt „Grün statt Grau – Gewerbegebiete im Wandel“ ist ein Verbundprojekt im Rahmen des Forschungsprogramms „Nachhaltige Transformation urbaner Räume“, und wurde bis Januar 2022 durch das Bundesministerium für Bildung und Forschung (BMBF) gefördert. Es wurden verschiedenen Städte beteiligt. Dr. Anke Valentin stellte eingangs fest, dass gewerbliche Bestandsgebiete einen wesentlichen Vorteil gegenüber Neuplanungen haben: die angesiedelten Unternehmen kennen sich untereinander, wodurch grundsätzlich die Bedingungen zur vertrauensvollen und kooperativen Zusammenarbeit gegeben sind. Die wichtigsten Handlungsebenen des Forschungsprojekts bezogen sich auf die kommunale Ebene, die Ebene des einzelnen Gewerbegebiets sowie auf die Ebene der dort ansässigen Unternehmen. Frau Valentin unterstrich, dass es wichtig sei, diese verschiedenen Bezugsebenen zusammenzudenken, um eine integrierte Betrachtung anzustoßen. Im Bereich der Maßnahmen sieht sie insbesondere Begrünung als wesentlichen Baustein, um dem Grad der steigenden Flächenversiegelung und der Umweltbelastungen durch Hitze und Starkregen entgegenzuwirken und vorsorgend planerisch tätig zu werden. Im Forschungsprojekt konnten darüber hinaus die Eingangsbereiche von Gewerbegebieten als wichtige Bereiche für Aufwertungsmaßnahmen identifiziert werden, um durch Qualifizierungs- und Aufwertungsmaßnahmen gut auf bestehende Herausforderungen einzugehen. Zusammenfassend konnten folgende Schwerpunkte auf den unterschiedlichen Handlungsebenen erkannt werden:

- **Gebietsidentität:** Zentral ist die Schaffung einer allgemeinen Aufenthaltsqualität innerhalb der Gebiete und die Einbindung von Firmen und Unternehmen zur Gestaltung des Raums und der Flächen, um eine gemeinsame Identität zu schaffen.
- **Freiraumstruktur:** Wichtige Elemente sind Pflanzung und Pflege von Bäumen, die Integration von neuen grün-blauen Strukturen in Gebieten und deren Vermarktung in der Presse, um zum Nachahmen anzuregen.

- **Stadtklimawandel im Gebiet /Klimaanpassung:** Versickerungsfähige Flächen und die Gestaltung naturnaher Retentionsräume dienen zur Vorsorge bei Starkregen und der allgemeinen Nutzungsaufwertung.

Diskussion „Nachhaltige Bestandsentwicklung von Gewerbegebieten in Deutschland“

Nach den beiden Impulsvorträgen fand eine angeregte Diskussion zum thematischen Schwerpunkt des Themenabends statt, die im Folgenden zusammengefasst dargestellt wird:

1. Wie kann die **Bestandsentwicklung** gegenüber der Grünen-Wiese-Entwicklung **attraktiver gestaltet werden?**

Insgesamt sollten bestehende Gewerbegebiete als wichtiger Teil intrakommunaler Gesamtkonzepte gesehen werden – grüne Infrastruktur sollte als integrierendes und verbindendes Element stärker genutzt werden. Oft fehlt die Betrachtung der Bestandsgewerbegebiete, weil Planungsämter den Konflikt mit den ansässigen Unternehmen scheuen. Wichtig wären eine integrative Nutzung und multifunktionales Denken und Handeln. Klimaschutz und -anpassung sind Themen mit wachsender Bedeutung, die neben klassischen Aufgaben insbesondere bei der Sanierung von bestehenden Gewerbegebieten beachtet werden müssen.

2. Worin sind die wesentlichen **Meilensteine** im Vorgehen **zur nachhaltigen Bestandsentwicklung** zu sehen?

Zunächst muss geprüft werden, welche Mittel die Kommune zur Verfügung hat. Danach erfolgt die Aufstellung eines Handlungskonzepts und eine Analyse, welches Gewerbegebiet welche Handlungserfordernisse aufzeigt. Anschließend müssen Prioritäten gesetzt werden. Idealerweise wird dabei ein/e Gebietsmanager/in eingestellt, um hinsichtlich der Förderlandschaft und der Einwerbung von Fördermitteln zu vernetzen und zu beraten.

3. Welche **planerischen Strategien, Instrumente und Maßnahmen** werden zur Lösung der Herausforderungen / Hindernisse maßgeblich **eingesetzt?**

Das Finden individuell an das Gebiet angepasster Lösungen ist wichtig. Die Einführung eines Gebietsmanagements, sowie die Kooperation zwischen Unternehmen, Verwaltung, Politik war in den meisten Fällen ein wichtiger Baustein für die Qualifizierung von Bestandsgebieten. Weitere Maßnahmen bestanden im Ausschluss verschiedener Nutzungen, wie bspw. Vergnügungs- oder Spielstätten) über entsprechende Festsetzungen im B-Plan. Des Weiteren kann der Kaufpreis von Flächen reduziert werden, wenn Nachhaltigkeitsmaßnahmen ergriffen werden. Anreize sind ein wichtiges Element. Auch eine Baumschutzsatzung kann aufgestellt werden.

4. Was sind zentrale **Aufgaben** eines **Gebietsmanagements?**

Die Aufgaben des Gebietsmanagements umfassen zunächst den Netzwerkaufbau durch Auftaktveranstaltungen und die direkte Ansprache von Schlüsselunternehmen. Das Gebietsmanagement sollte jederzeit in einem Büro auffindbar und ansprechbar sein, damit die Unternehmen sich an das Gebietsmanagement wenden können.

5. Wie können **Gewerbegebiete zukunftsfähig** entwickelt werden?

Die Gebiete sollten möglichst grün gestaltet sein; das heißt Aufenthaltsqualität ist wichtig. Da die Projekte in der Regel sehr kurze Laufzeiten haben, sollte prioritär mit den Unternehmen zusammengearbeitet werden, die sehr engagiert sind. Dabei sollten Gewerbegebiete gut zugänglich und keine blinden Flecken im Stadtgebiet sein. Auch die Mobilität und Erreichbarkeit spielen eine große Rolle für die Attraktivität von Gewerbegebieten. Es müssen Konzepte umgesetzt werden die flächensparend sind.

6. Welche Rolle spielten **Förderungen**, sowohl für die Investitionen im **öffentlichen** Bereich als auch auf den **privaten** Firmenarealen?

Nicht investive Maßnahmen wie Gebietskonzepte und Gebietsbetreuung können öffentlich gefördert werden.

7. Was sind gute **Beispiele aus der Praxis**?

- Grünes Kraftwerk, Frankfurt am Main (Hessen): Klimaschutzkonzept <https://frankfurter-osten.de/start-frei-fuer-das-gruene-kraftwerk/>
- Bestandsaufnahme aller Gewerbegebiete in den Niederlanden: <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2020/nachhaltige-weiterentwicklung-gewerbegebiete.html?nn=2539296>
- Fabrikerweiterung im urbanen Raum neben einer Passivhaussiedlung in Fellbach (Baden-Württemberg): <https://urbaneproduktion.ruhr/beispiel/wittenstein-bastian/>
- Flächen zu reduzierten Preisen, wenn zusätzliche Nachhaltigkeitsmaßnahmen umgesetzt werden, bietet Bocholt (NRW): <https://www.bocholt.de/wirtschaft/gewerbeflaechenimmobilien/gewerbegebiete/nachhaltige-gewerbeflaechenentwicklung/>
- Klimaneutrales Gewerbegebiet in Holzbauweise auf dem ehem. Gelände eines Textilunternehmens, der Lauffenmühle in Lörrach (Baden-Württemberg): <https://www.loerrach.de/bauprojekte/Lauffenmuehle> oder <https://www.youtube.com/watch?v=5lCIBossTSw> (ab Min. 9 inkl. Ton)

Fazit des Themenabends

Die Entwicklung von zielgerichteten Konzepten und Strategien, die Anwendung geeigneter planerischer Instrumente und die integrierte Umsetzung von Maßnahmen auf unterschiedlichen Maßstabsebenen sind wichtige Bausteine, damit Aspekte der Nachhaltigkeit künftig verstärkt in die Bestandsentwicklung von Gewerbegebieten einfließen kann. Hierzu ist insbesondere die vertrauensvolle Zusammenarbeit von Wirtschaftsförderung, Planung und Privaten notwendig, um eine nachhaltige Entwicklung in den Gebieten anzustoßen. Dazu kann ein Gebietsmanagement

einen wichtigen Beitrag leisten. Spezifische Maßnahmen betreffen beispielsweise die Integration von Grünstrukturen in stark versiegelten Räumen, um die Aufenthaltsqualität in den Gewerbegebieten zu verbessern und dort wo es möglich ist, sollten monofunktionale Strukturen aufgebrochen und zu multifunktionellen Räumen weiterentwickelt werden. Hierdurch werden belebtere Orte im Stadtraum geschaffen, die für viele attraktiv und zugänglich sind. Insgesamt sind dabei je Gebiet die verschiedenen Problemlagen zu identifizieren, um individuelle Lösungen zur nachhaltigen Bestandsentwicklung zu entwickeln.

Das Junge Forum der ARL dankt den Referentinnen des Themenabends herzlich für die Bereitschaft ihre Forschungsarbeiten und effiziente Ansätze zur nachhaltigen Gewerbeflächenentwicklung im Rahmen der Themenreihe vorzustellen und mit den Teilnehmenden zu diskutieren.

Ansprechpersonen im Jungen Forum:

Kerstin Meyer
Institut Arbeit und Technik
Tel. +49 209 1707 113
kmeyer@iat.eu

Lars Sievers
TU Dortmund/ Stadt- und Regionalplanung
Tel. +49 231 755 5149
lars.sievers@tu-dortmund.de