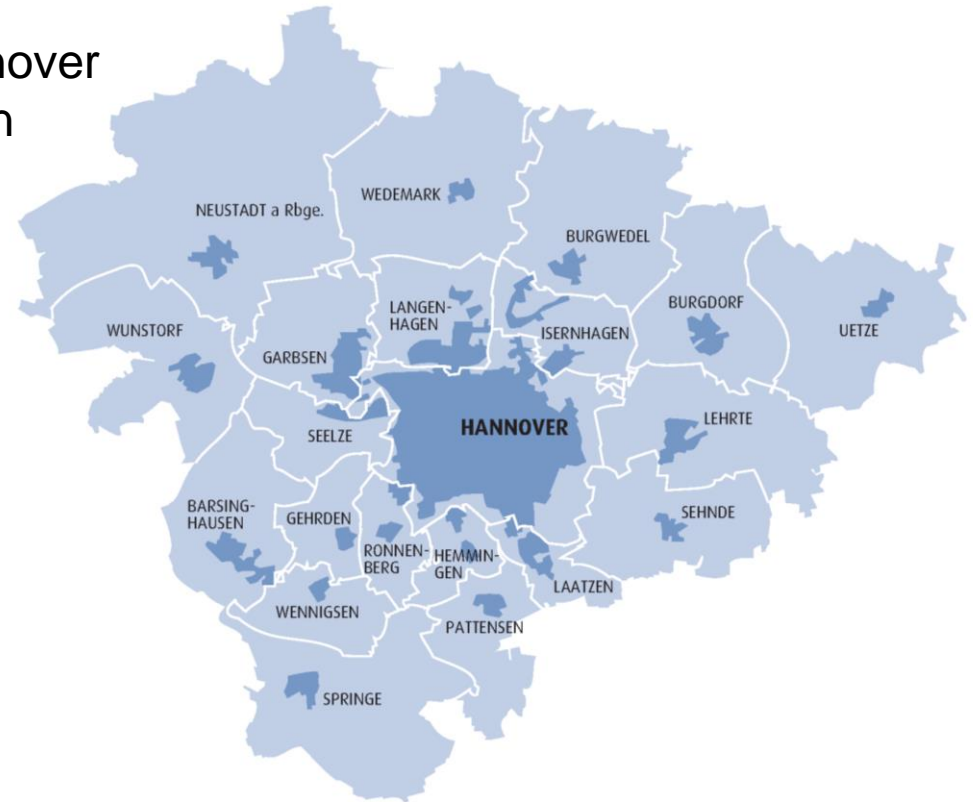


Gewerbeflächenmonitoring Herausforderungen und Chancen



Einleitung: Region Hannover Wirtschaftsregion und Verwaltungsstruktur

- Zusammenschluss der Landeshauptstadt Hannover und der 20 umliegenden Städte/Gemeinden
- Bevölkerung: 1,15 Mio. Einwohner
- 480 Tsd. sozialversicherungspflichtig Beschäftigte



Zielsetzung des Gewerbeflächenmonitorings Anlass und Problemstellung des GEK 2004

- Daten zum Flächenumsatz nicht vollständig und systematisch erhoben
- Fehlender Abgleich mit verfügbarem Angebot
- „Ad-hoc-Neuausweisungen“ / Jede Kommune fährt „auf Sicht“
 - Entwicklung nicht marktgerechter Standorte
 - keine regional abgestimmte Planung des (lokalen) Eigenbedarfes und häufige Konflikte mit der Regionalplanung
 - Regionaler Bedarf (z.B. Logistik, FuE) bleibt unberücksichtigt



Zielsetzung des Gewerbeflächenmonitorings – Grundverständnis und Nutzen der Zusammenarbeit

- Frühwarnsystem für Angebotslücken in Teilregionen bzw. für bestimmte Nutzergruppen
- Stärkere Ausrichtung der Flächenentwicklungsplanung am tatsächlichen (mittelfristigen) Bedarf und verbesserte Ressourcensteuerung durch marktgerechte Flächenbevorratung in entsprechender Qualität
- Kommunal und regional abgestimmte B-Planverfahren durch einheitliche Bewertungsraster für Gewerbegebiete
- Entscheidungsgrundlage für die Förderung regional bedeutsamer Flächenentwicklungen durch die Region (bspw. im Rahmen des Logistik- und Brachflächenkonzeptes)
- Zielgerichtete Vermarktung von Gewerbeflächen an (über-) regional bedeutsame Nutzergruppen (bspw. Logistik)

Inhalte des Gewerbeflächenmonitorings Datengrundlagen

- **Gewerbeflächennachfrage (Umsatz und Anfragen)**
 - Quantitative Daten (Volumina nach Lage in Kommunen/Gewerbegebieten, Kaufpreise), Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung / Katasteramt
 - Ergänzung qualitativer Daten (Nutzergruppen, Herkunft) und Auswertung der Grundstücksanfragen durch lokale Wirtschaftsförderer und den Unternehmensservice der Wirtschaftsförderung Region Hannover
- **Gewerbeflächenangebot**
 - Ausweisungen in B- und F-Plänen einschließlich Gewerbebrachen (Angaben der Kommunen, d.h. lokale Wirtschaftsförderung/ Planungs- bzw. Bauämter)
 - Vorschauflächen: Beabsichtigte Neuausweisungen (Angaben der Kommunen und ggf. fachliche Diskussion auf regionaler Ebene vor Aufnahme in das Monitoring)

Inhalte des Gewerbeflächenmonitoring Datenstruktur und Auswertungstiefe

- **Gewerbeflächenumsatz**
 - Zeitreihe Flächenumsatz in ha seit 1992
 - Differenzierung nach Größenklassen
 - Regionale Verteilung des Umsatzes (Teilregionen, Kommunen)
 - Umsatz nach Verkehrsanbindung BAB, ÖPNV / zeitliche Entwicklung
 - Umsatz nach Preisgruppen / zeitliche Entwicklung
 - Umsatz nach Herkunft der Käufer (regionale Reichweite)
 - Umsatz nach Nutzergruppen / Branchen
- **Gewerbeflächenanfragen**
 - Status der Anfragen
 - Verteilung auf Größenklassen
 - Standortanforderungen
 - Regionale Reichweite der Anfragen

Inhalte des Gewerbeflächenmonitoring Datenstruktur und Auswertungstiefe

- **Gewerbeflächenangebot F- und B-Pläne**
 - › Zu-/Abgang im Vergleich zum Vorjahr
 - › Verfügbarkeit / Vermarktungsreife
 - › Regionale Verteilung (Teilregionen, Kommunen)
 - › Verkehrsanbindung BAB, ÖPNV
 - › Nutzungsmöglichkeiten nach Festsetzung BauNVO
 - › Differenzierung nach Preisgruppen
- **Potenziell wiedernutzbare Gewerbebrachen**
 - › Ehemalige Nutzung, Zustand/Restriktionen (Bebauung, Altlasten)
 - › Regionale Verteilung (Teilzonen)/ Vergleich zum GE-Angebot
 - › Verkehrsanbindung BAB, ÖPNV / Vergleich zum GE-Angebot
 - › Stand der Erschließung / Vergleich zum GE-Angebot
- **Planungsabsichten für Neuausweisungen (Vorschauflächen)**
 - › Zu-/Abgang im Vergleich Vorjahr
 - › Verkehrsanbindung BAB, ÖPNV
 - › Zeithorizont der Realisierung (F-/B-Plan)

Methodik der Erhebung des Gewerbeflächenmonitorings

Validität der Datenquellen und Probleme der Datenerfassung

■ Gewerbeflächenumsatz

- › Quantitativer Umsatz, regionale Zuordnung (Katasteramt): keine Adressangaben, nur Ortsteile/GE-Gebiete (Datenschutz), private und öffentliche Verkäufe
- › Nutzergruppen und Herkunft (Kommunen): Daten meist nur zu kommunalen Verkäufen

■ Gewerbeflächenanfragen

- › Rund 200 p.a., davon 1/3 über Region Hannover, 2/3 Kommunen
- › Dokumentation / Meldung durch Kommunen freiwillig und daher lückenhaft

■ Gewerbeflächenangebot und -verfügbarkeit

- › Meldung kommunaler Flächen bzw. B- und F-Plan-Flächen erfolgt verlässlich
- › Meldung privater Flächen tlw. lückenhaft (Nachfassen erforderlich)
- › Gewerbebrachen: friktioneller Leerstand, Mindernutzung oder „echte“ Brache?
- › Ergänzung durch regelmäßige Hallen- und Leerstandserhebung
- › keine systematische kartographische Erfassung (privater) Flächen durch die Kommunen, Verwendung GIS noch nicht in allen Kommunen
- › Grundproblem in den Kommunen: Planer arbeiten mit Planungs- und Erschließungsstatus, Wirtschaftsförderer mit Verkaufstatus

Gewerbeflächenmonitoring in der Region Hannover Ausblick und Perspektiven

- Integration aller Monitoring-Datengrundlagen über eine zentrale Gewerbeimmobiliendatenbank (seit 2016)
<http://gewerbeimmobilien.region-hannover.de>
 - Profile aller B- / F-Planflächen, Brach- und Vorscheuflächen
 - GIS-Kartierung aller öffentlichen B- und F-Planflächen, der Hallen- und Leerstandserhebung (BulwienGesa) und vollständiges Breitbandkataster
 - Vereinfachte automatisierte Zusammenstellung von Flächenexposés
 - Erfassung aller (regionalen) Gewerbeflächenanfragen

- Integriertes Regionales Gewerbeflächenentwicklungskonzept 2017:
Detailliertere Bewertung der Flächenqualitäten und aktive Kommunikation der zunehmenden Flächenengpässe in Richtung Politik und Regionalplanung!



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

