

Zwischenruf

Wie integrieren und qualifizieren wir Gewerbegebiet im Bestand?

**Vorstudie zum ExWoSt-Forschungsfeld
Nachhaltige Weiterentwicklung von Gewerbegebieten (2014)**

Henrik Freudenau

Dipl.-Ing. Raumplanung | Stadtplaner AKNW
Geschäftsführender Gesellschafter

STADTRAUMKONZEPT GmbH

„Wirtschaft und Regionale Gewerbeflächenentwicklungskonzepte in Schleswig-Holstein“
Fachtagung der Staatskanzlei am 04. November 2016 in Kiel

Ausgangslage

Bestehende Industrie- und Gewerbegebiete

- bilden die **räumliche Basis für** einen Großteil unsere **Unternehmen** und **Arbeitsplätze**,
- sind entscheidend für den Erfolg von Wirtschaftsstandorten.

Viele **bestehende Gewerbegebiete sind in die Jahre gekommen:**

- sie haben städtebauliche und freiraumplanerische **Misstände**,
- entsprechen ökologisch und energetisch **nicht mehr** dem **Stand der Technik**,
- ihre Infrastruktur hat **funktionale Mängel**.

Zielsetzung

Bei der **Erneuerung bestehender Gewerbegebiete** geht es vorrangig darum,

- diese zu **stabilisieren**, **aufzuwerten** und damit **langfristig zukunftsfähig** zu machen und
- und dabei eine **Balance** zwischen **wirtschaftlicher Tragfähigkeit**, **ökologischer Verträglichkeit** und **sozialer Gebrauchsfähigkeit** herzustellen.

Dazu bedarf es eines ganzheitlichen, **integrierten Handlungskonzeptes** und der **intensiven Beteiligung** der Unternehmen und Immobilieneigentümern.

Aufgabe der ExWoSt-Studie

- Relevanzeinschätzung
zur nachhaltigen Entwicklung von Gewerbegebieten im Bestand
- Identifizierung von Herausforderungen und Potenzialen
- Präzisierung (städtebaulicher) von Handlungsfeldern
- Konzeptbausteine für ein ExWoSt-Forschungsfeld

Vorgehen

- Ausführliche Literatur- und Internetrecherche
- Kommunalbefragung (befragt wurden alle 686 Städte ab 20.000 EW)
- Experteninterviews mit Vertretern aller Bundesländer
- Fallstudien von 8 Gewerbegebieten
- Workshop mit kommunalen Vertreter*innen

Auswertung bisheriger Ansätze

- ExWoSt-Projekte „Stadterneuerung in Gewerbegebieten“ (1989-1997)
- Erneuerung von Gewerbegebieten – Modellprojekte in Baden-Württemberg (ab 1992)

▪ Nachhaltigkeitsstrategie Schleswig-Holstein (2001)

Zukunftsfeld: Nachhaltige Gestaltung und Bewirtschaftung von Gewerbegebieten

- Revitalisierung von Industrie- und Konversionsflächen
- Nachhaltige Gewerbegebietsgestaltung bei Neuerschließung
- Bestandspflege von Gewerbegebieten durch ein Gewerbegebietsmanagement
 - Handels- und Gewerbeverein Ki-West e.V.
- Nordrhein-Westfalen: Modellprojekt zur nachhaltigen Gewerbeflächen-entwicklung in Nordrhein-Westfalen (2006-2012)
- Industriegebiet Am Kruppwald & An der Knippenburg in Bottrop
- Zero Emission Park – länderübergreifendes Modellprojekt zur Entwicklung nachhaltiger Gewerbegebiete (2008-2010)
- Zwischenbetriebliches Stoffverwertungsnetzwerk im Heidelberger Industriegebiet Pfaffengrund (1996-1998)
- Erneuerung des Gewerbegebietes Neckarwiesen in Esslingen
- ...

www.ki-west.com

Suchen

KI WEST
Handel und Gewerbe Kiel-West

HOME | MITGLIEDER | AKTUELL | VORTEILSAKTIONEN | MITGLIED WERDEN | ÜBER UNS | IMPRESSIONEN

Suche

GE Grasweg / Holzkoppelweg

Als innerstädtisches Gewerbegebiet spielt das Herzstück unseres Vereins eine besondere Rolle in Kiel: Gut zu erreichen von Stadt und Autobahn.

« »

Willkommen auf der Website von KI-WEST.

Entstanden aus einer kleinen Interessengemeinschaft
mehrerer Unternehmen im Gewerbegebiet Holz-koppelweg / Grasweg ist inzwischen ein Verein mit mehr als 40 Mitgliedern geworden. Neben gemeinsamen Einkäufen (z.B. Strom, Heizöl, etc.) werden gemeinsame Veranstaltungen geplant und durchgeführt. Einmal im Monat trifft man sich beim Stammtisch, um Kontakte zu pflegen und informativen Vorträgen zuzuhören. Und auch im Dialog mit unseren Politikern und öffentlichen Ämtern hat sich schon herausgestellt, dass man mehr erreicht, wenn man zusammen an einem Strang zieht Lernen Sie uns kennen.

Wir freuen uns, wenn wir auch Sie auf einer unserer [Veranstaltungen](#) begrüßen dürfen.

Termine und Veranstaltungen

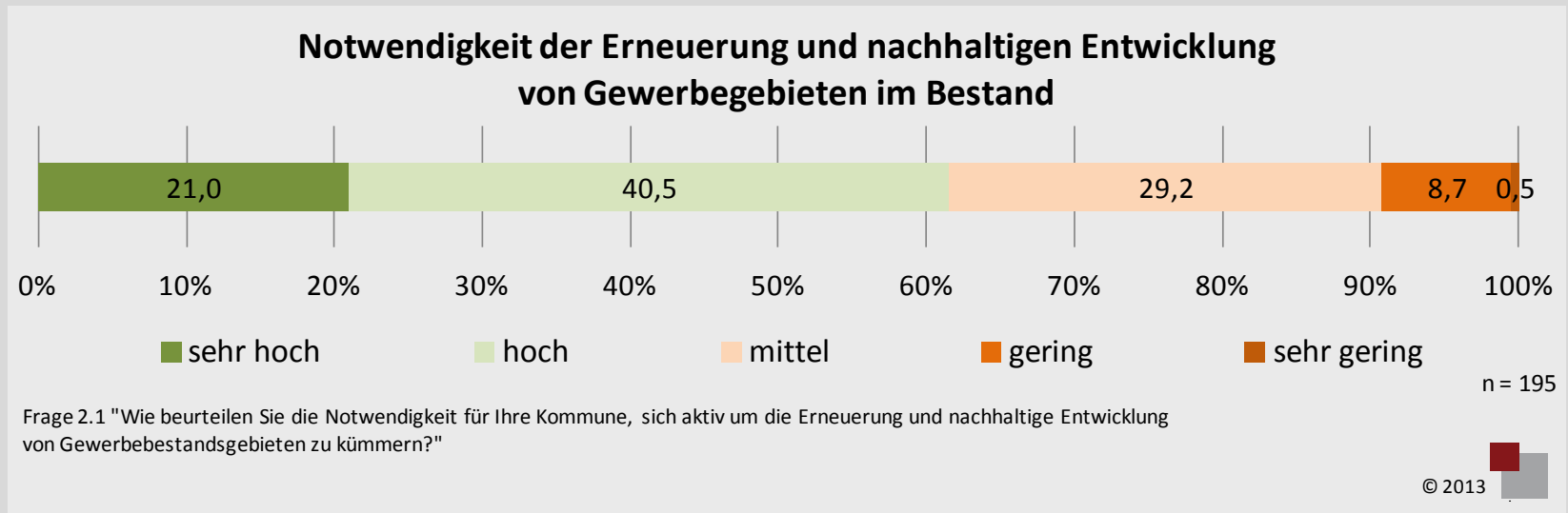
After Work Talk
14. September 2016, Beginn 18.00 Uhr, Gewerbehof Holz-koppelweg 33, 24118 Kiel »

[Terminarchiv »](#)

Kommunalbefragung

- befragt wurden alle 686 deutschen Städte ab 20.000 Einwohnern (21 in SH)
- Einschätzungen der Kommunen zur Notwendigkeit, zu Handlungsfeldern und Hemmnissen einer nachhaltigen Entwicklung von Gewerbegebieten im Bestand
- Rücklauf von 205 bzw. 29,9 % ermöglicht belastbare Aussagen (7 bzw. 33,3% in SH)
- mit der Kommunalbefragung liegt nun ein guter bundesweiter Überblick zur Relevanzeinschätzung der Kommunen hinsichtlich der nachhaltigen Entwicklung und Erneuerung von Gewerbegebieten im Bestand vor
- das Problembewusstsein ist in den Kommunen eindeutig vorhanden
- die festgestellte Diskrepanz zwischen erkannter Notwendigkeit und fehlender Umsetzung kann ein Beleg für Schwierigkeiten bei der Bewältigung dieses Themas sein

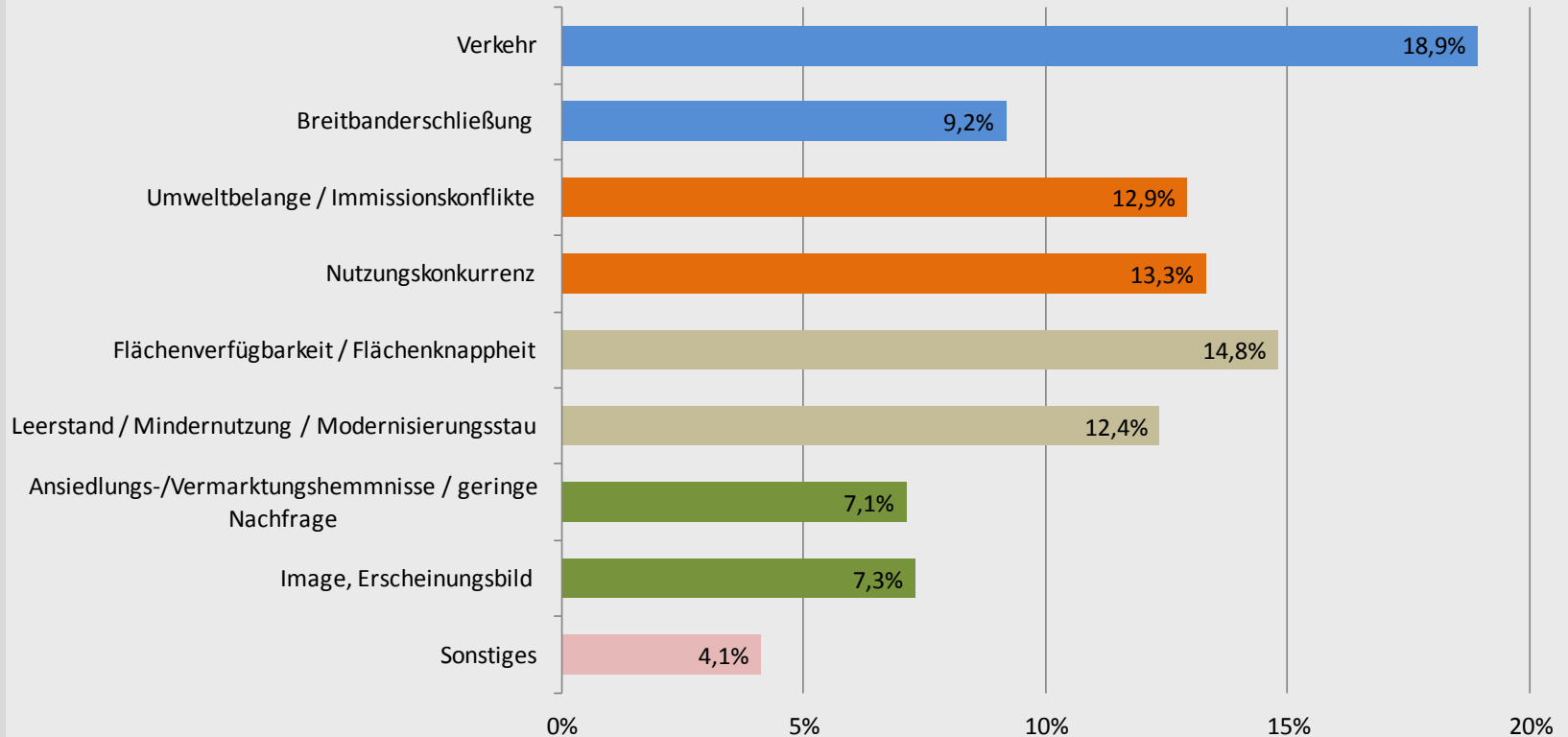
Relevanz bestätigt



- Die deutliche Mehrheit der Kommunen (61,5%) beurteilt die Notwendigkeit, sich aktiv um die Erneuerung von Gewerbegebieten im Bestand zu kümmern, mit hoch bis sehr hoch. (in SH 57%)

Kommunalbefragung

Problemlagen in bestehenden Gewerbe- und Industriegebieten



n=190

maximal drei Nennungen möglich, 534 Nennungen insgesamt

Frage 3.1 "Bitte denken Sie an die bestehenden Gewerbe- und Industriegebiete in Ihrer Kommune. Welche drei wichtigsten Probleme fallen Ihnen spontan ein?"

Fallstudien

Gemeinsame Problemfelder aus den meisten Fallstudien:

- Innere Erschließung
- Nutzungskonflikte und Lärmemissionen
- Bausubstanz
- Leerstände
- Flächenverfügbarkeit / -zuschnitte
- Erscheinungsbild

Berücksichtigung von vier Gewerbegebietstypen

- A. Integriertes Gewerbegebiet mit kleinteiliger Mischnutzung
- B. Klassisches Gewerbegebiet mit vorwiegend kleinteiliger Nutzung
- C. Klassischer Gewerbe- und Industriestandort mit großflächigen Nutzungen
- D. Sondergebiet



Projekte im Bestand bergen enorme Potenziale

- Durch die Bindung lokaler Unternehmen, die Deckung der endogenen Nachfrage und die Ansiedlung externer Unternehmen die **Wirtschaftsstrukturen verbessern** und **Arbeitsplätze sichern**. (Wohlstand)
- Durch Wiedernutzung von Leerständen und die Aufwertung von Mindernutzungen die **Neuinanspruchnahme von Fläche verringern**. (Innenentwicklung)
- Durch städtebauliche und freiraumplanerische Gestaltung die **Attraktivität** und das **Image steigern**. (Standortqualität)
- Durch soziale Einrichtung die **Zufriedenheit der Mitarbeiter erhöhen**. (Lebensqualität)
- Durch Steigerung der Effizienz zur **Reduktion des Energieverbrauchs beitragen**. (Energieeffizienz)
- Durch Abwehrmaßnahmen die **Folgen des Klimawandels mildern**. (Folgekosten)
- Durch Stoffstrom- und Abfallmanagement die **Entsorgungskosten senken** und **Abfall vermeiden**. (Rohstoffverwertung)

Zusammenfassende Erkenntnisse

- Projekte im Bestand sind **keine einfachen Projekte** und benötigen relativ **lange Zeit**, um zu sichtbaren Modernisierungsimpulsen zu kommen.
- Kombination aus **öffentlich-räumlichen** und **privat-betrieblichen** Erneuerungsmaßnahmen
- **Öffentliche Impulse** durch Stadterneuerungsmaßnahmen
- Private Investitionen bedürfen einer **Mobilisierungsstrategie von Unternehmen.**
- **Gewerbegebietsmanagement** unverzichtbar
- **Netzwerk** dialogoffener Unternehmen unabdingbar
- **Bewusstseinsbildung** gegenüber Zielen und Maßnahmen starten
- Nachhaltigkeitsziele müssen zu **betriebswirtschaftlichen Vorteilen** führen

ExWoSt-Modellvorhaben (2016-2018)



**Die Pflege und Erneuerung bestehender
Gewerbegebiete ist Wirtschaftsförderung pur!**

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

Henrik Freudenau

Dipl.-Ing. Raumplanung | Stadtplaner AKNW

Geschäftsführender Gesellschafter

STADTRAUMKONZEPT GmbH

www.stadtraumkonzept.de