

Forschungsbericht BWPLUS

**GEWERBEFLÄCHENMANAGEMENT
im ländlichen Raum, insbesondere Bestandsmanagement**

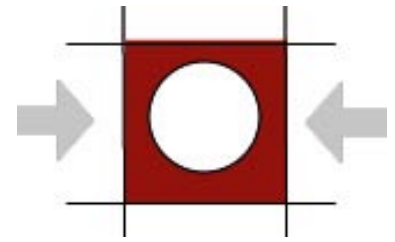
von

Günther Schöfl
Markus Schöfl
Forschungsgruppe Stadt+Umwelt Ludwigsburg

Förderkennzeichen: BWR 27002

Die Arbeiten des Programms Lebensgrundlage Umwelt und ihre Sicherung werden mit Mitteln des Landes Baden-Württemberg gefördert

Dezember 2009



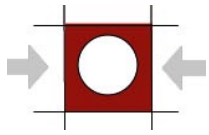
BWR 27002

GEWERBEFLÄCHENMANAGEMENT

im ländlichen Raum, insbesondere Bestandsmanagement

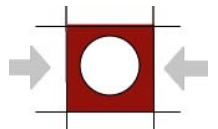
Pilotstudie zum nachhaltigen Gewerbeflächenmanagement im Ländlichen Raum Baden-Württembergs unter besonderer Berücksichtigung der ungenutzten Flächenpotenziale im Bestand





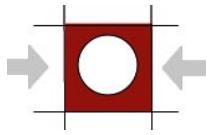
*Impressum
Professor Günther Schöfl
Dipl. Ing. Markus Schöfl
Forschungsgruppe Stadt+Umwelt*

*Blumenstraße 6
71638 Ludwigsburg
www.stadt-umwelt.de*

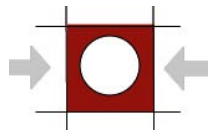


INHALT

EINFÜHRUNG	5
KAPITEL 1	
ZIELE, STRUKTUR UND FUNKTION DES KOMMUNALEN FLÄCHENMANAGEMENTS - INSBESONDERE DES GEWERBEFLÄCHENMANAGEMENTS	9
1.1 kommunales Flächenmanagements (KFM)	9
1.2 Die Spezifik des kommunalen Gewerbeflächenmanagements (KGM)	12
1.3 Gründe für die Formalisierung des KGM	16
Exkurs zum Raumbezug des Pilotprojekts	19
KAPITEL 2	
HANDLUNGSEBENEN DES KGM – AUFGABEN, METHODEN UND INSTRUMENTE	25
2.1 Die kommunale Leitebene des KGM	26
2.2 Die Umsetzungsebene – Revitalisierung von Gewerbegebieten und Inwertsetzung von Objekten	28
2.3 Die Ebene übergemeindlicher Zusammenarbeit	32
KAPITEL 3	
AUFBAU UND MONITORING DER ANGEBOTSSEITE	35
3.1 Ausgangslage und Ziele	35
3.2 Aufgaben der Angebotsseite	36
3.3 Aufbau und Instrumente der Angebotsseite	38
3.4 Checkliste der Angebotsseite	43
KAPITEL 4	
AUFBAU UND MONITORING DER NACHFRAGESEITE	47
4.1 Ausgangslage und Ziele	47
4.2 Aufgaben der Nachfrageseite	48
4.3 Aufbau und Methodik der Nachfrageseite im KGM	51
4.4 Checkliste der Nachfrageseite	52



KAPITEL 5	
MANAGEMENT	55
5.1 Ausgangslage und Ziele	55
5.2 Operationalisierung des KGM im Verwaltungshandeln	58
5.3 Management auf der Leitebene	63
5.4 Management auf der Umsetzungsebene	65
5.5 Management in übergemeindlicher Zusammenarbeit	73
5.6 Checkliste zur Einrichtung des kommunalen Gewerbeflächenmanagements	80
5.7 Innovationen	83
FAZIT	87
ZUSAMMENSETZUNG DES BEGLEITENDEN GREMIUMS	89
GLOSSAR	90
ANHANG I BEISPIELE GUTER PRAXIS	91
ANHANG II BEISPIELE FÜR BEARBEITUNGSTIEFE	103



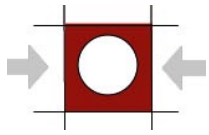
EINFÜHRUNG

Der Abschlussbericht des Projekts BWR 27002 „Gewerbeflächenmanagement im Ländlichen Raum, insbesondere Bestandsmanagement“ stützt sich auf ca. 40 Fallstudien. Sie sind in der Anlage kurz beschrieben und mit Infoquellen versehen. Zahlreiche Gespräche mit kommunalen Akteuren des Gewerbeflächenmanagements, Vertretern von Landkreisen und Regionalverbänden ergaben Einblick in den Stand der Praxis des Gewerbeflächenmanagements, die sich dynamisch entwickelt.

Für die Eingrenzung auf den Ländlichen Raum sprach der Zuwachs an Gewerbeflächen zwischen 2000-2008. Er betrug ca. 2.400 ha im Ländlichen Raum gegenüber ca. 880 ha im Verdichtungsraum und ca. 830 ha in dessen Randzone. Ein weiteres Argument war die große Zahl von Gemeinden in diesem Gebietstyp, die mit den Ergebnissen der Pilotstudie in ihren spezifischen Problemstellungen erreicht werden. Sie sind, anders als Großstädte, bei der Entwicklung neuer Verfahren und Instrumente auf Vorarbeit angewiesen. 604 Kommunen des Ländlichen Raumes im engeren Sinn und 61 in den Verdichtungsgebieten des Ländlichen Raumes sind 60% der Gesamtzahl von 1.109 Gemeinden in Baden-Württemberg. Der Ländliche Raum insgesamt stellt ca. 35% der Bevölkerung, aber ca. 69% der Fläche des Landes.

Zur Erläuterung der Flächenentwicklung in den Gemeinden sind Karten auf der Grundlage der Flächenerhebung 2008 des Statistischen Landesamtes beigelegt. Sie ergänzen die summarische Erweiterung der Gewerbeflächen um ihre räumliche Verteilung. Denn die Lage im Netz der Entwicklungsachsen und Autobahnen ist für die Beurteilung der Standortqualität ausschlaggebend.

Kommunales Flächenmanagement unter der Prämisse „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ ist in den Gemeinden des Ländlichen Raumes erst im Entstehen. Die Fallstudien zur Revitalisierung von Brachen und zur Umnutzung von Leerständen für gewerbliche Zwecke zeigen profunde Erfahrungen und professionelle Verfahren auf kommunaler Seite. Bisher kaum ausgeprägt ist eine gesamtgemeindliche Strategie des Gewerbeflächenmanagements (KGM), die auf das langfristige Ziel einer Flächenkreislaufwirtschaft ausgerichtet ist. Da von der gesamtgemeindlichen Ebene sowohl Vorgaben zur Nutzungskonzeption und zur Priorität der Umsetzungsmaßnahmen ausgehen, aber auch übergemeindliche Kooperationen dort entschieden werden, wird sie als Leitebene bezeichnet.



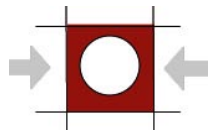
Fallstudien auf allen drei Handlungsebenen sind die Grundlage der Strukturierung und Generalisierung der des KGM. Die Ergebnisse werden im Sinne eines Leitfadens zu einer Systematik des kommunalen Gewerbeflächenmanagements gefügt.

Das 1. Kapitel beschreibt Ziele, Struktur und Funktion eines formalisierten KFM und die Spezifik des Gewerbeflächenmanagements. Für kleine und mittlere Gemeindegrößen empfiehlt sich die Formalisierung des Flächenmanagements über alle Gebietskategorien der BauNVO. Für sie effektiver ist eine übergemeindliche Organisation, wie sie der Ostalbkreis gerade aufbaut.

Flächenmanagement auf drei Handlungsebenen wird im 2. Kapitel dargestellt. Dabei bedarf die übergemeindliche Ebene in Zukunft erhöhte Aufmerksamkeit. Gewerbeflächenmanagement im interkommunalen Verbund eröffnet die Perspektive auf eine Arbeitsteilung zwischen der lokalen Eigenentwicklung für kleine und mittlere Unternehmen (KMU) am Ort und der interkommunalen Zusammenarbeit in regional und überregional bedeutsamen Gewerbegebieten (IKG) oder Gewerbeflächenpools für Raumschaften um einen zentralen Standort. Diese Arbeitsteilung soll das Konkurrenzverhalten auflösen, da es in der Vergangenheit zu erheblichen Überangeboten an Gewerbeflächen im Ländlichen Raum geführt hat. Flächenmanagement auf der Umsetzungsebene wird in der Pilotstudie in Falltypen kategorisiert.

Das Kapitel 3 beschreibt die Angebotsseite der dreigliedrigen Struktur des KGM mit den zentralen Werkzeugen der Innenentwicklung – dem GIS-basierten Kataster der minder- oder ungenutzten Gewerbeflächenpotenziale und einer internet gestützten Plattform der aktuell verfügbaren Gewerbeflächen. Letztere Aufgabe übernehmen übergemeindliche und regionale Einrichtungen des Gewerbeflächenmonitorings, wie sie die Niederlande und die Region Aachen erfolgreich praktizieren.

Die Nachfrageseite, die im 4. Kapitel in Aufbau und Anwendung erläutert wird, ist vorrangig das Gebiet der Wirtschaftsförderung. Ein Schwerpunkt ist die permanente Beobachtung des Flächenbedarfs und der flächenrelevanten Veränderungen im Gewerbebestand und Marktbeobachtung in der Raumschaft, denn die meisten Anfragen zur Ansiedlung, Verlagerung oder Ausgründung erfolgen im Umkreis von ca. 30 km.

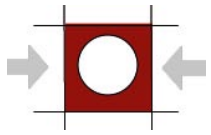


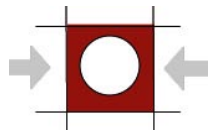
Das 5. Kapitel erfasst Methoden der Operationalisierung des Gewerbeflächenmanagements in der kommunalen Verwaltungsstruktur. In kleinen Gemeinden ist KGM Chefsache. Größere Verwaltungen regeln das Zusammenwirken der Fachbereiche Planung und Baurecht, Liegenschaften und Finanzen mit der Wirtschaftsförderung auf der Leitebene, denn KGM ist ein wichtiges Instrument der Innenentwicklung. Hier bestehen noch erhebliche Defizite in der gesamt- und übergemeindlichen Steuerung der Potenziale. Besonders wichtig ist die übergemeindliche Zusammenarbeit, denn hier bestehen vielerorts Abstimmungsdefizite in Verbindung mit erhöhtem „Flächenverbrauch“. Auf der Umsetzungsebene steht der Akteursbezug im Vordergrund.

Die Ergebnisse der Pilotstudie erschließen sich im Schnelldurchgang über die Einleitungstexte der Kapitel und über die Randhinweise zu gewünschten Detailinformationen. Die Fallstudien sind in Kurzfassung mit Quellenhinweis nach Handlungsebenen geordnet. In den Text einbezogen sind erläuternde Beispiele guter Praxis. Sie sind besonders gekennzeichnet.

Unser besonderer Dank gilt den Mitgliedern des Begleitenden Gremiums, die in drei ganztägigen Workshops die Zwischenergebnisse der Pilotstudie kritisch begleitet haben. Sie gaben wichtige Hinweise zur Abfassung als Leitfaden und auf unterschiedliche Lesegewohnheiten der Adressaten, die das Layout des Ergebnisberichts bestimmen. Unser Dank gilt auch den vielen Akteuren in den Kommunen, die uns bereitwillig Auskunft gaben und mit Material versorgt haben. Ihre Mithilfe ermöglichte die Auswertung einer großen Zahl von Fallstudien und ihre Umsetzung in einen Leitfaden. Unser Dank gilt auch der Wissenschaftlichen Begleitung durch den Projektträger Karlsruhe (PTKA-BWP) – dem Karlsruher Institut für Technologie, Campus Nord, die uns in den formalen Abläufen des BWR-Projekts 27002 unterstützt haben.

Ludwigsburg, im Dezember 2009





KAPITEL 1

ZIELE, STRUKTUR UND FUNKTION DES KOMMUNALEN FLÄCHENMANAGEMENTS - INSBESONDERE DES GEWERBEFLÄCHENMANAGEMENTS

Die Zunahme leerstehender Gebäude, ungenutzter Baugrundstücke und Brachen im Innenbereich bei gleichzeitiger Erschließung neuer Baugebiete im Außenbereich verhindert eine effektive Auslastung der Infrastruktur. Hohe Betriebs- und Unterhaltungskosten belasten den kommunalen Haushalt. In Folge erhöhen sich kommunale Gebühren. Dies gilt im Bereich Wohnen wie im Bereich Gewerbe. Zusätzliche Flächeninanspruchnahme schwächt das Ökosystem. Daher ist die Flächenkreislaufwirtschaft langfristiges Ziel einer nachhaltigen Stadt- und Gemeindeentwicklung.

1.1 KOMMUNALES FLÄCHENMANAGEMENTS (KFM)

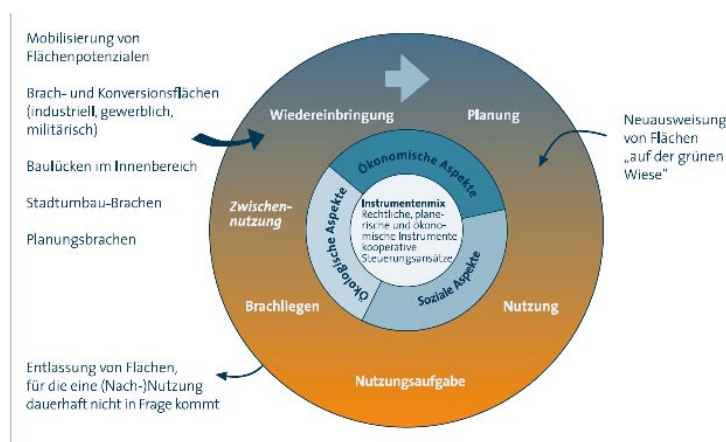
Nachhaltige Stadt- und Gemeindeentwicklung minimiert unter den demographischen Veränderungen die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich. Das KFM zielt auf Optimierung erschlossener Flächen und auf konsequente Innenentwicklung. Gewerbeflächenmanagement (KGF) ist der Teil des KFM, der die spezifischen Problemstellungen gewerblich genutzter Flächen (§8 BauNVO) zum Inhalt hat.

Gewerbeflächenmanagement ist Teil eines kommunalen Flächenmanagements aller Nutzungsarten der BauNVO

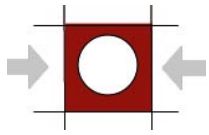
Ziele des KFM

„Kommunales Flächenmanagement ist die Strategie einer Kommune, mit Fläche und Boden effizient und wirtschaftlich umzugehen. Ziel dieser Strategie ist es, den Flächenverbrauch zu reduzieren und den Boden hinsichtlich seiner Funktionen zu schützen. Dabei werden weitgehend erprobte Vorgehensweisen und Planungsprozesse in ein zusammenfassendes Managementsystem eingebunden.“

Definition der LUBW in Bodenschutz 13, kommunales Flächenmanagement, Strategie und Umsetzung, Karlsruhe 2003



Quelle: Modell einer Flächenkreislaufwirtschaft, aus Perspektive Flächenkreislaufwirtschaft Band 3 S.11



Unter den Bedingungen des demographischen Wandels sind Trends zur Konzentration der Siedlungstätigkeit auf Ober- und Mittelzentren zu beobachten. Für die Siedlungsstruktur des ländlichen Raumes im engeren Sinne ist eine unangemessene Bevorratung und damit eine Ausweitung der Flächeninanspruchnahme kontraproduktiv. Das gilt nicht nur für die ökologische Dimension der Nachhaltigkeit. Auch kommunalwirtschaftliche Bedingungen und gesellschaftliche Folgen des Siedlungsflächenwachstums bei gleichzeitigem Funktionsverlust historischer Kerne und ungenutzten Bauflächen erfordern die Umsteuerung auf konsequente Innenentwicklung.

Ziele des KFM

Im Grundsatz zielt KFM als Instrument der Innenentwicklung auf qualitatives Wachstum der Städte und Gemeinden:

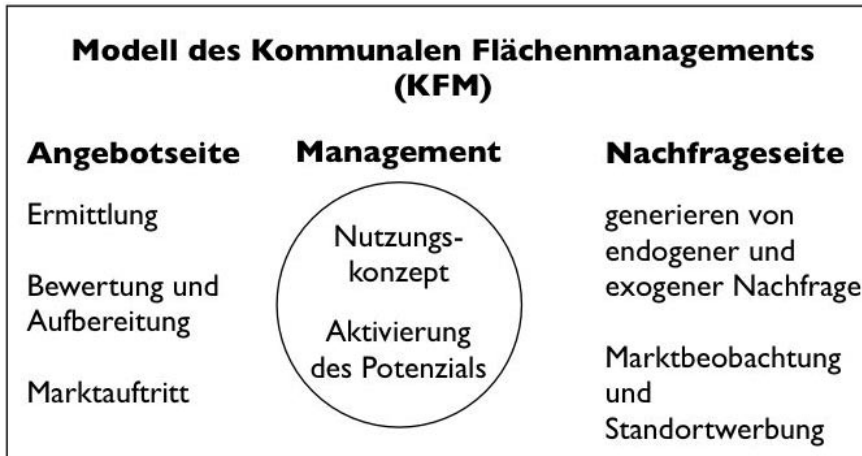
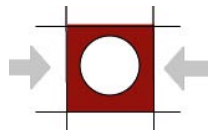
- Mobilisierung ungenutzter Potenziale für den Immobilienmarkt sowie für öffentliche Investitionen,
- Optimierung der Infrastrukturauslastung und des Maßes baulicher Nutzung (kompakte Gemeinde) durch Nachverdichtung und Nutzungsmischung (Stadt der kurzen Wege),
- städtebauliche Modernisierung und Anpassung der Infrastruktur,
- Schrittweiser Aufbau einer Flächenkreislaufwirtschaft als nachhaltiges Entwicklungsziel,
- Operationalisierung des KFM als zentrales Instrument der Innenentwicklung in den kommunalen Verwaltungen.

Dreigliedrige Struktur des KFM

Es wird ein einfaches System vorgeschlagen, das für Flächen aller Nutzungsarten der BauNVO §1(1) geeignet ist. In kleinen Gemeinden oder bei geringem Gewerbebesatz ist ein umfassendes Flächenmanagement (KFM) zu empfehlen.

Generell haben Flächenmanagementverfahren in Kommunen eine dreigliedrige Struktur:

- Auf der **Angebotsseite** ermittelt und bewertet die Kommune das Potenzial an ungenutzten Gebäuden und Bauflächen. Sie bereitet es für die Neuordnung von Gebieten und die Wiederinwertsetzung von Objekten auf und organisiert den Marktauftritt des verfügbaren Flächenangebotes.
- Auf der **Nachfrageseite** schätzt die Kommune das endogene und exogene Nachfragepotenzial ab, ermittelt dessen Flächenbedarf und die Ansprüche an die Qualität.
- Das **Management** zielt auf die Aktivierung des Innenentwicklungspotenzials. Basis dafür ist eine Nutzungskonzeption. Die Kommune koordiniert die Angebots- und Nachfrageseite und führt sie in einem iterativen Prozess zusammen.



Forschungsgruppe Stadt+Umwelt

Struktur des KFM
 Angebot bereitstellen
 Nachfrage organisieren
 Aktivierung des Potenzials
 managen

Diese generelle Struktur des Flächenmanagements wird in der kommunalen Praxis weiter differenziert. In der Regel wird nach Nutzungsarten in Wohnbauflächen (W), Gewerbeflächen (G) und Sondergebiete (S) unterschieden.

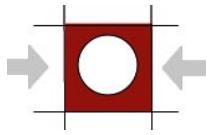
Die Differenzierung nach Nutzungsarten

Mischgebiete, in denen Gewerbe- und Wohnstandorte sich überlagern oder eng benachbart sind, erfordern dagegen ein Flächenmanagement für alle Nutzungsarten. Das gleiche gilt für Siedlungsbereiche im Umbruch, wie z.B. Stadt- und Dorfkerne, wo dem produzierenden Gewerbe und der Landwirtschaft höherwertige Nutzungen folgen.

Die Bereitstellung von ungenutzten Gebäude- und Flächenpotenzialen für Maßnahmen der Innenentwicklung – analog der Flächendisposition der vorbereiteten Bauleitplanung für die Außenentwicklung – erfordert ein eigenes Instrumentarium. Anders als Stadterneuerung und besonderes Städtebaurecht (§§ 136ff BauGB) bezieht sich das KFM analog dem FNP auf die gesamte Siedlungsfläche einer Kommune. Statt der in großen Zeitabständen angepassten Außenentwicklung in der Flächennutzungsplanung benötigt das KFM und KGM für das gesamte Siedlungsgebiet permanentes Monitoring des ungenutzten Gebäude- und Flächenpotenzials als Dispositionsfläche. Es reagiert mit „weicheren“ Methoden informeller Planung und Verwertungsstrategien auf die Entschleunigung der Stadtentwicklung unter veränderten demographischen Bedingungen ländlicher Regionen.

Die Aufgaben des KFM

Monitoring des Flächenpotenzials der Innenentwicklung auf gesamtgemeindlicher Ebene



Die wichtigsten Aufgaben des KFM sind:

- Verwaltungsinterne Entscheidungs- und Koordinationsbasis für Aufgaben der Stadtplanung und -entwicklung, der Wirtschaftsförderung und Liegenschaftsverwaltung, etc.,
- Kooperationsbasis mit externen Akteuren der Innenentwicklung („runder Tisch“) mit dem Ziel, Kräfte zu bündeln, Chancen zu kommunizieren und Konflikte zu lösen,
- Präsentation aktueller Angebote des Immobilienmarktes auch in übergemeindlicher Zusammenarbeit,
- Instrument zur Abstimmung der lokalen mit der übergemeindlichen Liegenschaftspolitik,
- kommunale Basis für das regionale Flächenmonitoring und übergemeindliche Standortentwicklung bis hin zur Bildung von regionalen Clustern.

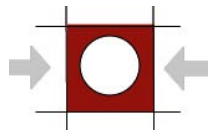
1.2 DIE SPEZIFIK DES KOMMUNALEN GEWERBEFLÄCHENMANAGEMENTS (KGM)

Spezialisierung und kürzere Lenenszyklen von Unternehmen, erfordern eine eigene Betrachtungsweise.

Angebot und Nachfrage der Gewerbeimmobilien sind hoch spezialisiert. Eine nachfrageorientierte Innenentwicklung muss daher auf einen immer differenzierteren Markt mit immer kürzeren Lebenszyklen von Produktionsstandorten reagieren.

Die Vorhaltung von Flächen und Erschließungsanlagen für endogene Nachfrage folgt dem engen Ortsbezug der Unternehmen. Bindungen an die Kunden und den Wohnort der Mitarbeiter begrenzen die Mehrzahl der Veränderungen von kleinen und mittleren Unternehmen (KMU) auf einen Radius von ca. 30 km. Zuwanderung aus größerer Distanz sind im Ländlichen Raum nur in Verdichtungsbereichen oder bei exzeptioneller Standortqualität zu erwarten. Sie sind Ergebnis von logistischer Optimierung oder Kooperationen zur Erweiterung der Fertigungstiefe.

Die scharfe Konkurrenz innerhalb einer Raumschaft um Arbeitsplätze und Gewerbesteuer bringt die Kommunen in eine nachteilige Situation gegenüber Unternehmen in Bezug auf Immobilienpreise und Forderungen an die Infrastruktur. Für die Raumschaft ist dies ein Nullsummenspiel mit erheblicher Flächeninanspruchnahme im Außenbereich und hohen Vorhaltekosten für Infrastruktur und Geländekauf bei den konkurrierenden Gemeinden.



Instrumentalisierung des KGM

Gewerbeflächenmanagement als eigenständiges, formalisiertes Instrument der Innenentwicklung ist im Entstehen. Anstoß und Hilfestellungen dazu geben Regionalverbände und Landkreise. Es steht im Spannungsfeld zwischen schneller und nachfrageorientierter Bereitstellung von Gewerbeflächen (GI, GE, MI) und kommunalwirtschaftlich effizienter Nutzung des Gewerbeflächenbestandes, zwischen interkommunaler Konkurrenz und Kooperation.

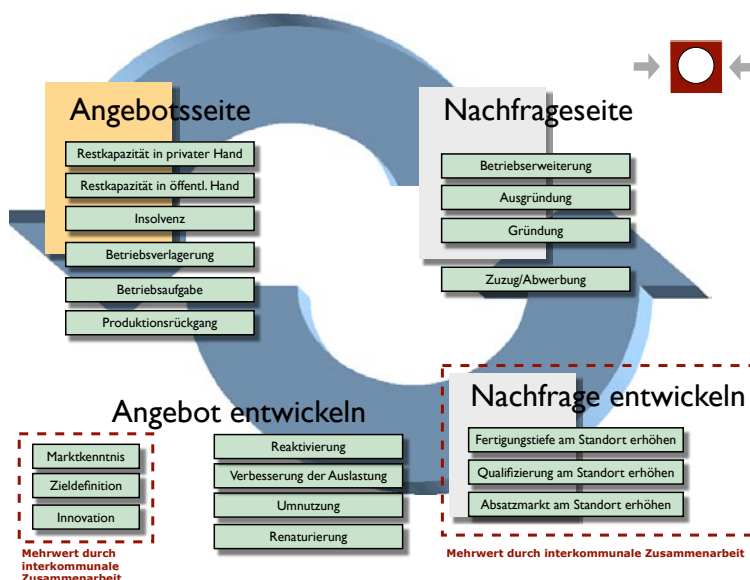
Ziele des KGF

Ökonomische, ökologische und gesellschaftliche Ziele der Gewerbeentwicklung sind Orientierungsmarken des Gewerbeflächenmanagements:

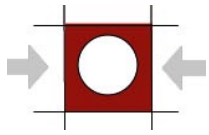
- Vorrang der Aktivierung des Gewerbeflächenbestandes vor Erweiterungen im Außenbereich,
- Optimieren der Gewerbeflächennutzung im Hinblick auf Wertschöpfung und Zahl der Arbeitsplätze pro Hektar Bruttobaufläche sowie effiziente Auslastung der Infrastruktur,
- Bodenschutzziele wie die Beseitigung von Altlasten, Schutz leistungsfähiger Böden, Vermeidung von Versiegelung und Wiederherstellung von Bodenfunktionen

sowie Ziele der übergemeindlichen Zusammenarbeit wie

- Minimieren der Flächeninanspruchnahme durch Abstimmung kommunaler und übergemeindlicher Gewerbeflächenangebote,
- Optimieren der Gewerbeflächennutzung der Raumschaft in Bezug auf Logistik, Fertigungstiefe und Nutzung von Synergien



Ein weit aufgesplittertes Angebot sowie ungesicherte Anforderungen der Nachfrage erfordern eine eigene Betrachtungsweise.



- gemeinsame Standortwerbung und Gewerbeentwicklung statt konkurrierende Flächenangebote und Abwerbung von Unternehmen.

Vor allem Gemeinden des Ländlichen Raumes im engeren Sinn sichern durch übergemeindliche Zusammenarbeit Gewerbebesatz und gewinnen Standortvorteile für Unternehmen durch ein gemeinsames Management.

Aufgaben des Gewerbeflächenmanagements

Marktfähige Flächen bereit zu stellen,

Entwicklung des eigenen Gewerbes zu erleichtern,

geeignete Flächen für Gewerbe zur Verfügung zu stellen,

Marktbeobachtung für Flächenbedarf

Die Aktivierung ungenutzter Flächenpotenziale und Wiederinwertsetzung kommunalwirtschaftlich bedeutsamer Objekte ist gleichermaßen Aufgabe der kommunalen wie interkommunalen Gewerbegebiete.

Dazu muss das aktuelle Flächenangebot den Akteuren der gewerblichen Standortentwicklung, der Wirtschaftsförderung, den Fachbereichen Planung und Baurecht, Liegenschaft und Finanzen und vor allem der Verwaltungsspitze für intermediär zu treffende Entscheidungen bereit gestellt werden. Ein weiteres Aufgabengebiet ist die Erhebung und Bewertung endogener Nachfrage. Hier ist zu prüfen, ob übergemeindliche Kooperation durch gemeinsame Nutzung

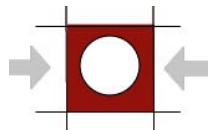
Flächenmanagement in der Großstadt

Nachhaltiges Bauflächenmanagement Stuttgart (NBS)

Ein Gemeinschaftsprojekt der Stadtverwaltung, des Instituts für Städtebau und Landesplanung der Universität Karlsruhe und der LEG Baden-Württemberg, hat Methoden und Umsetzungsstrategien für ein nachhaltiges Bauflächenmanagement erarbeitet. Innenentwicklung soll damit gefördert, optimale städtebauliche Dichte sichergestellt und die Grundfunktionen Wohnen, Arbeiten und Infrastruktur störungsfrei verortet und überlagert werden. Das NBS besteht aus drei Bausteinen:

- *Einer aktuellen Übersicht über bestehende Bauflächenpotenziale,*
- *einer fortschreibungsfähigen GIS- und datenbankgestützten Informationsplattform im Internet,*
- *einer Strategie zur Aktivierung - insbesondere privater Bauflächenpotenziale.*

Zu NBS - Ansprechpartner (Nils Krieger Stadtplanungsamt Stuttgart, Eberhardstraße 10, 70173 Stuttgart, Tel. 0711-216 6291, e-mail: nils.krieger@stuttgart.de)



von Standortvorteilen, durch Diversifizierung des Angebotsportfolios und durch Nutzung zwischenbetrieblicher Synergien Vorteile in der Wirtschaftsentwicklung der Raumschaft bringen.

Gesamtgemeindliche Ermittlung und Bewertung der Innenentwicklungspotenziale – Leerstände, Brachen, Restkapazitäten in Gewerbe- und Industriegebieten – ist eine aktuelle Aufgabe, weil

- nur auf Grundlage aktueller Informationen Entscheidungen schnell und sicher getroffen werden können,
- die zunehmende Zahl und Umfang von kommunalwirtschaftlich bedeutsamen Leerständen und Brachen kommunales Handeln erfordert,
- der Markt für Gewerbeimmobilien große Areale und Konversionsflächen nur mit kommunaler Unterstützung oder übergemeindlicher Kooperation verwerten kann,
- die Fortschreibung der vorbereitenden Bauleitplanung und staatliche Zuwendungen z.B. im ELR die Erfassung der ungenutzten Gewerbeflächenpotenziale zur Voraussetzung haben.

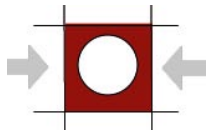
Die Inventarisierung ungenutzter Gewerbeflächen ist Teil der Problemlösungen. Ohne sorgfältige Erhebung wird der Umfang des Gewerbeflächenpotenzials für Innenentwicklung weit unterschätzt, Alternativen des Flächenrecyclings bleiben ungenutzt.

Bodenschutzkonzept Stuttgart (BOKS)

Die nachhaltige Nutzung der Ressource Boden erfordert eine politisch sanktionierte Zielsetzung, ein Bewertungssystem und eine Strategie zur Minimierung der Flächeninanspruchnahme im Außenbereich. Stuttgart steuert den haushälterischen Umgang mit Boden mit Hilfe eines 1.000 Bodenindex-Punkte umfassenden Bodenkontingents. Die Rate der Neuinanspruchnahme soll schrittweise bis 2060 auf Null reduziert werden. Das System kann auch auf kleinere Kommunen übertragen werden.

(Bodenschutzkonzept BOKS - Entwicklung und Stand der Bodenindex-Punkte - Mitteilungsvorlage an den Ausschuss für Umwelt und Technik am 30.09.2008; URBAN SMS „Newsletter No. 1“ (PDF); soil protection in urban areas (PDF).

Vorbild für überprüfbare Ziele



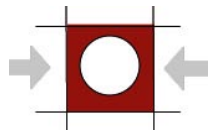
Formalisierung des KGM

1.3 GRÜNDE FÜR DIE FORMALISIERUNG DES KGM

Die Bandbreite der Anforderungen, die Betriebe an Standortqualität und -kosten, Flächengröße und -zuschnitt, an Bodenpreise, Infrastrukturausstattung, nicht zuletzt an das Arbeitskräftepotenzial und „weiche“ Standortfaktoren stellen, übertrifft die anderen Nutzungsarten bei weitem. Dies allein spricht schon für ein eigenes Management der Gewerbeflächen. Hinzu kommt die Emissionsproblematik. Dieses und hohes Verkehrsaufkommen schließen oft eine Funktionsmischung mit dem Wohnen aus. Schließlich hat der Gewerbeimmobilienmarkt eigene Gesetzmäßigkeiten, die eine spezifische Plattform für Gewerbeflächenangebote nahe legen.

Der Vorteil eines formalisierten Gewerbeflächenmanagements als Teil eines kommunalen Flächenmanagements für alle Arten baulicher Nutzung in einem georeferenzierten Informationssystem (GIS) ist in Zukunft von entscheidender Bedeutung für nachhaltige Stadt- und Gemeindeentwicklung. Dafür sprechen folgende Gründe:

- Permanent aktualisiertes, bewertetes und marktfähig aufbereitetes Potenzial als sichere Grundlage für Verwaltungsentscheidungen und Basis für nachfrageorientierte Nutzungskonzepte. Die erfolgreiche Zusammenarbeit kommunaler und privater Akteure beim Wiedereinwertsetzen der ungenutzten Potenziale wird dadurch effizienter.
- Die Beobachtung der Nachfrage durch regelmäßigen Kontakt zu den örtlichen Unternehmen, um deren Flächenbedarf zu kennen und sie bei der optimalen Nutzung ihrer Immobilien im Baurecht, bei der Infrastrukturausstattung sowie in Fragen der Erweiterungen, Verlagerungen oder Ausgründungen zu unterstützen, fördert die endogene Wirtschaftsentwicklung der Kommune.
- Nachfrage aus der Raumschaft und darüber hinaus gewinnt Orientierung durch die Präsentation eines schnell verfügbaren und breiten Angebotes an Gewerbeimmobilien in übergemeindlicher Regie.
- Das formalisierte KGM erleichtert die gesamtgemeindliche Strategie zur Optimierung der Flächennutzung, der Auslastung der Infrastruktur und hilft bei der Lösung von Nutzungskonflikten.
- Die Kenntnis der Innenentwicklungspotenziale in der Kommune und ihrer Verfügbarkeit erleichtert auch übergemeindliche Zusammenarbeit zur Steigerung des gemeinsamen Nutzens.



GISTRA, Gewerbeflächenmonitoring in der Region Aachen

Die Region Aachen in Nachbarschaft zu den Niederlanden hat durch AGIT- Aachener Gesellschaft für Innovation und Technologietransfer - ein Gewerbeflächenmonitoring als Modellvorhaben des Landes Nordrhein-Westfalen erstellen lassen. Basis ist eine parzellenscharfe Erhebung der Gewerbeflächen auf kommunaler Ebene nach allgemeinen Informationen, Verkehrsanbindung, Nutzungsstand und Veräußerungen. Die Darstellung erfolgt nach Besitzverhältnis und nach der Verfügbarkeit. Die dezentrale Erfassung im GIS durch die Kommunen ermöglicht einen aktuellen Datenbestand. Auf dieser Basis wird eine regionale Vermarktung organisiert (GISTRA) und die schrittweise Optimierung der gewerblichen Flächennutzung nach holländischem Vorbild in die Wege geleitet. In Jahresberichten (www.agit.de) wird der Zwischenstand dokumentiert. Ziel des Projekts ist die Erprobung des aus den Niederlanden übernommenen Gewerbeflächenmonitorings als Planungs- und Wirtschaftsförderungsinstrument:

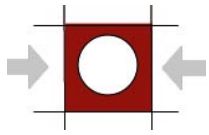
Planung, Entwicklung und Vermarktung von Gewerbestandorten werden miteinander verknüpft. Damit verbindet sich mehrfacher Nutzen:

Zitat Abschlussbericht:

- Es ist ein zeitgemäßes Arbeitsinstrument für regionsangehörige Gemeinden, Kreise und die regionalen Wirtschaftsförderungseinrichtungen mit vielfältigen Einsatzmöglichkeiten in der Wirtschaftsförderung, der räumlichen Planung, dem Liegenschaftswesen, etc.
- Durch einen tieferen Einblick in Marktentwicklungen ermöglicht und unterstützt es eine bedarfsorientierte, unternehmensnahe Entwicklung der Gewerbestandorte (quantitativ und qualitativ).
- Das genauere Wissen über Flächenveräußerungen ermöglicht realistischere Ermittlung des kommunalen / regionalen Gewerbeflächenbedarfs.
- Gewerbeflächenmonitoring bietet damit die Basis für eine innovative regionale Gewerbeflächenpolitik und eine intensivere interkommunale Zusammenarbeit.

Gewerbeflächenmonitoring kann damit ein zentraler Baustein für eine neue, unternehmens- und nachhaltigkeitsorientierte Gewerbeflächenqualitätspolitik sein. www.agit.de / www.gistra.de

Erst regionale Informationen ermöglichen Planungssicherheit



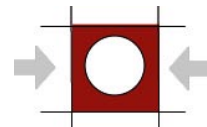
interkommunale Netzwerke

Formalisiertes Gewerbeflächenmanagement auf der kommunalen Ebene ist eine effiziente Grundlage interkommunaler Kooperationen und regionaler Wirtschaftsförderung. Die wirtschaftliche Entwicklung der Kommunen des Ländlichen Raumes wird in Zukunft weit mehr als bisher die vertrauensvolle Zusammenarbeit der Kommunen erfordern. Dazu ist gemeinsames Flächenmanagement die Basis. Erfolgreiche, übergemeindliche Kooperation muss auf einer gemeinsamen Abstimmung der Flächenpolitik beruhen. Die Bewirtschaftung des Gewerbeflächenpotenzials muss anders als in der Vergangenheit auch das Ziel minimaler Flächeninanspruchnahme in den Verträgen zur übergemeindlichen Zusammenarbeit verankern.

Gewerbepolitik gehört zu den empfindlichen Themen des interkommunalen Dialogs, der durch Konkurrenzverhalten geprägt wird. Daher sind vertrauensbildende Maßnahmen zur Vorbereitung eines übergemeindlichen Gewerbeflächenmanagements in der heutigen Situation besonders wichtig. Dazu gehören:

- Hilfestellungen übergeordneter Gebietskörperschaften,
- kommunale Netzwerke, die modellhafte Lösungen erproben – wie Gewerbeflächenpools,
- übergemeindliche Instanzen der Wirtschaftsförderung, die Kooperation und Nutzung von Synergien auf der Unternehmensseite über Gemeindegrenzen hinweg generieren und interkommunale Gewerbegebiete managen.

Mehrere Quellen berichten über erhebliche Schwierigkeiten bei der Erfassung von kommunalen Daten zum Gewerbebesatz und zu Flächenpotenzialen in den verschiedenen Stadien der Bereitstellung. Das resultiert aus den Zeiten harter Konkurrenz und profundem Misstrauens gegenüber den benachbarten Mitbewerbern. Damit wird effizientes Gewerbeflächenmonitoring von Landkreis und Regionalverband erschwert.



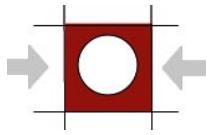
EXKURS ZUM RAUMBEZUG DES PILOTPROJEKTS

Die Dynamik der Wirtschaftsentwicklung und der Gewerbeflächenbedarf sind besonders im Ländlichen Raum im engeren Sinne abhängig von der Lage in Bezug auf regionale Entwicklungsachsen und die Nähe zu zentralen Orten. Die Standortqualität beeinflusst die Praxis des Flächenmanagements, insbesondere die Nachfrage. Die Ergebnisse der Fallstudien reagieren auf die Qualitätsunterschiede des Standortes. Zur Bewertung werden der Landesentwicklungsplan und Kartierungen zur Gewerbeflächenentwicklung auf der Datenbasis 2008 des Statistischen Landesamts Baden-Württembergs verwendet.

In den Verdichtungsbereichen des Ländlichen Raumes – zumeist auch Schnittstellen mehrerer Landesentwicklungsachsen – bestehen günstige Standortbedingungen in Bezug auf Fühlungsvorteile mit Kunden und kooperierenden Unternehmen, Logistik und Personenbeförderung, IKT-Infrastruktur und das Arbeitskräftepotenzial. Diesen Vorteilen entsprechen höhere Flächenkosten. Allerdings wird das Kostenkorrektiv der Flächeninanspruchnahme oft durch kommunale und staatliche Subventionen abgeschwächt.

Die weit aufdifferenzierten Randbedingungen der Standortqualität von Gewerbeflächen im Ländlichen Raum bestimmen in ihren unterschiedlichen Ausgangslagen die Ziele des Flächenmanagements. Die wichtigsten Einflussgrößen der Lage auf die Nachfrageseite sind:

- Die **logistische Qualität** eines Standortes in Bezug auf das Fernstraßennetz, insbesondere die Nähe von Autobahnanschlüssen. Auch der Anschluss ans Schienennetz als Transportweg für Güter und Personen hat einen positiven Einfluss, in abgeschwächter Form auch der Luftfrachtverkehr.
- Die **Informations- und Kommunikationsinfrastruktur** in Breitbandqualität kann als K.o.-Kriterium bei der Entscheidung über Gewerbestandorte gelten. Aber auch günstige Rohstoff- und Energieangebote führen zu spezifischen Standortvorteilen im Ländlichen Raum.
- Die **Leistungsfähigkeit der kommunalen Verwaltung** in Bezug auf Serviceleistungen für die Unternehmen, die Fähigkeit, Synergien zwischen den lokalen Unternehmen anzuregen und Netzwerke zu bilden.

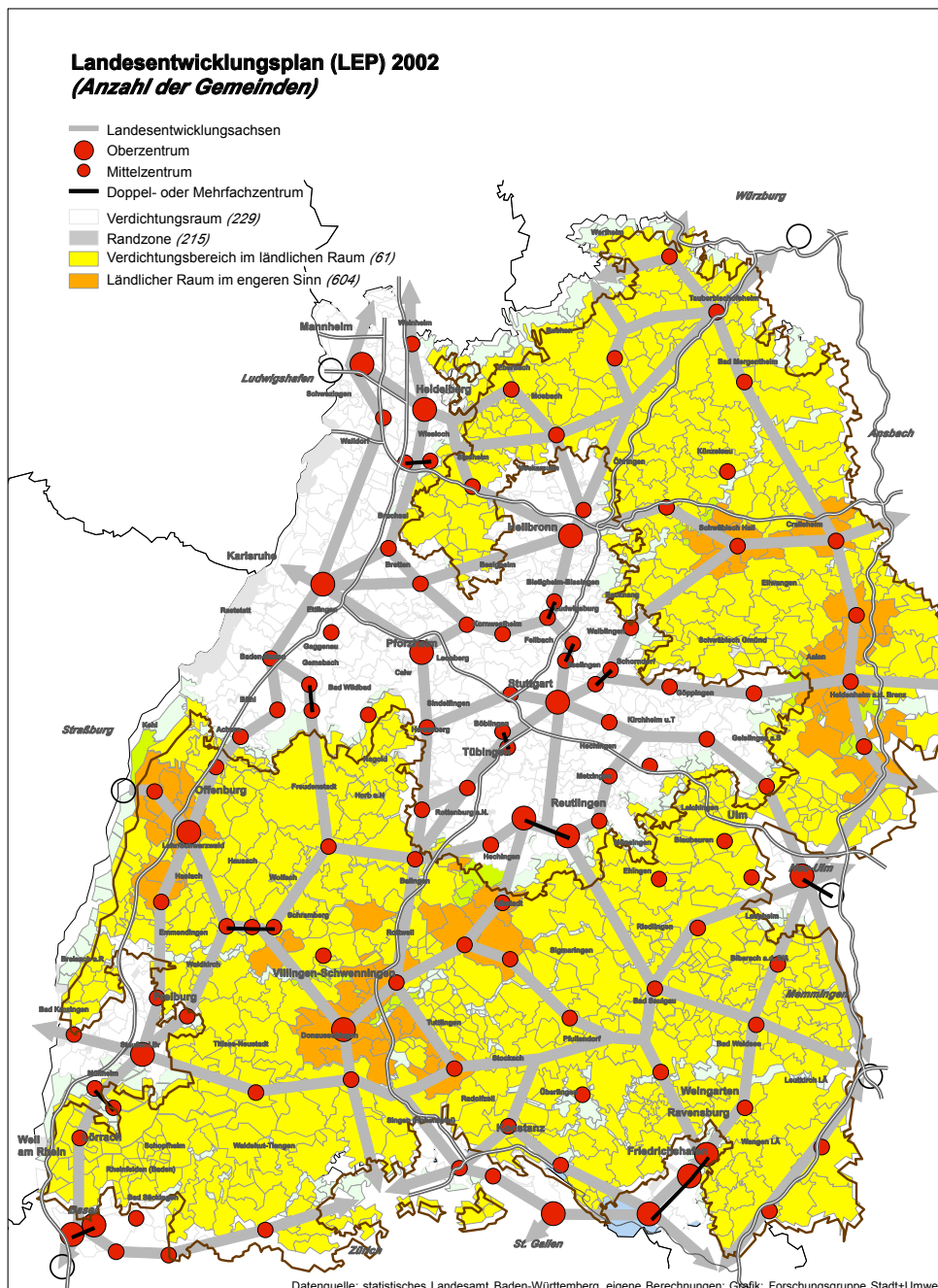
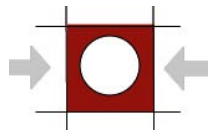


- **Große, erweiterbare Gewerbegebiete** mit einem breiten Spektrum an Unternehmen mit leistungsfähigem Management in interkommunalen Organisationsformen bieten Führungsvorteile und die Chance zur Netzwerkbildung.
- Nicht zuletzt spielt auch die **Qualität des Standorts** in der regionalen und überregionalen Wahrnehmung eine wichtige Rolle bei Standortentscheidungen.

Die Dezentralisierung der Fachhochschulstandorte und der Berufsakademien mit Einrichtungen in Mittelstädten des Ländlichen Raumes sowie der Ausbau des Technologietransfers erhöhen die Chancen der Unternehmen im Ländlichen Raum.

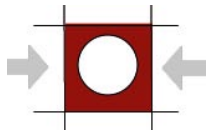
Daneben sind ein ausreichend großes und qualifiziertes Arbeitskräftepotenzial sowie Schulungs- und Qualifizierungsangebote positive Standortfaktoren. Entscheidend für den Erfolg des KGM sind die je spezifischen Bedingungen der Nachfrager. Deren räumliche Präferenzen zeigen sich in den wachsenden Flächenkontingenten um die Verdichtungsbereiche im Ländlichen Raum und entlang der Landesentwicklungsachsen. Diese Tendenz wird überlagert von peripheren Konversionsflächen und Sonderentwicklungen.

In den Kartierungen zeigen die Größe des Gewerbeflächenbesatzes und die Gewerbeflächen je Einwohner eine sehr differenzierte Struktur der Angebotsseite. Die für Baden-Württemberg typische Dezentralisierung der Wirtschaftsentwicklung an vielen Standorten, die in den Kartierungen sichtbar wird, ist Ergebnis einer langjährigen Strukturpolitik zugunsten ländlicher Regionen. Sie war in der virulenten Phase der Umstrukturierung der landwirtschaftlichen Erwerbsbasis in Beschäftigungsverhältnisse des sekundären Wirtschaftssektors auf kleinräumige Verteilung der Arbeitsplätze angelegt. Inzwischen ist die Tendenz zu dezentraler Konzentration um die Zentralorte und entlang der Autobahntrassen zu beobachten. Parallel dazu gewinnen übergemeindliche Organisationsformen für den Gewerbeflächenbesatz Einfluss auf die gemeindliche Gewerbeflächenpolitik. Diese langfristige Veränderung der Standortpräferenz der Unternehmen und der staatlichen Förderpolitik soll flächenschonend und kommunalwirtschaftlich tragfähig organisiert werden. Dazu ist kommunales Gewerbeflächenmanagement und die Ausrichtung auf den Vorrang der Innenentwicklung wirtschaftlich, ökologisch und gesellschaftlich geboten.



Lagekriterien im LEP

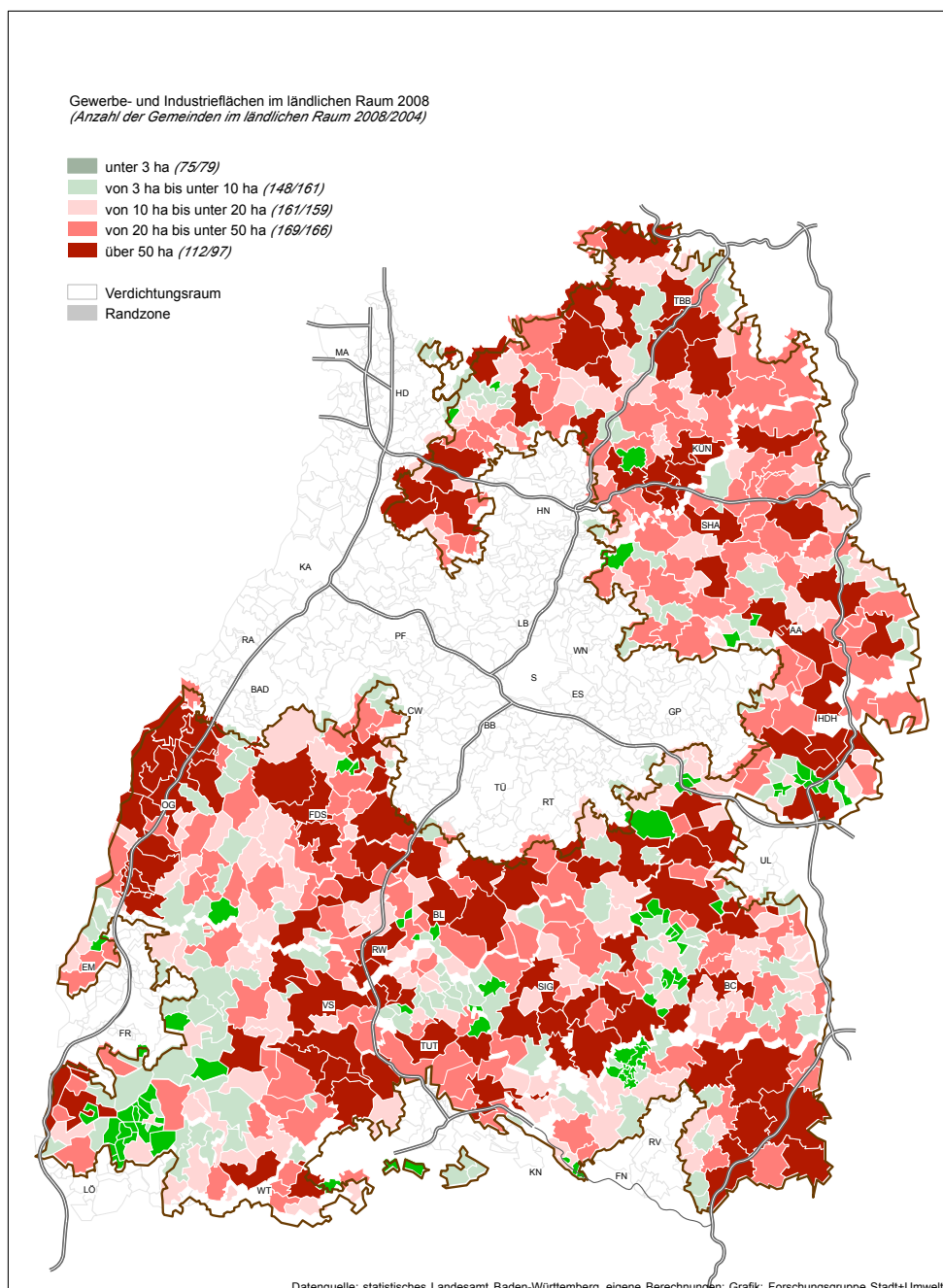
Die Lage eines Standorts im Netz der Entwicklungsachsen sowie der Ober- und Mittelzentren enthält wichtige Indikatoren zur Abschätzung der Nachfrage. Neuerdings spielen auch Datenbahnen und eine leistungsfähige IKT-Infrastruktur für die Standortwahl eine entscheidende Rolle. Daraus resultiert eine für Baden-Württemberg typische dezentrale Konzentration von Gewerbestandorten oft mit einzelnen Ansätzen zu Unternehmensnetzwerken und Clustern.

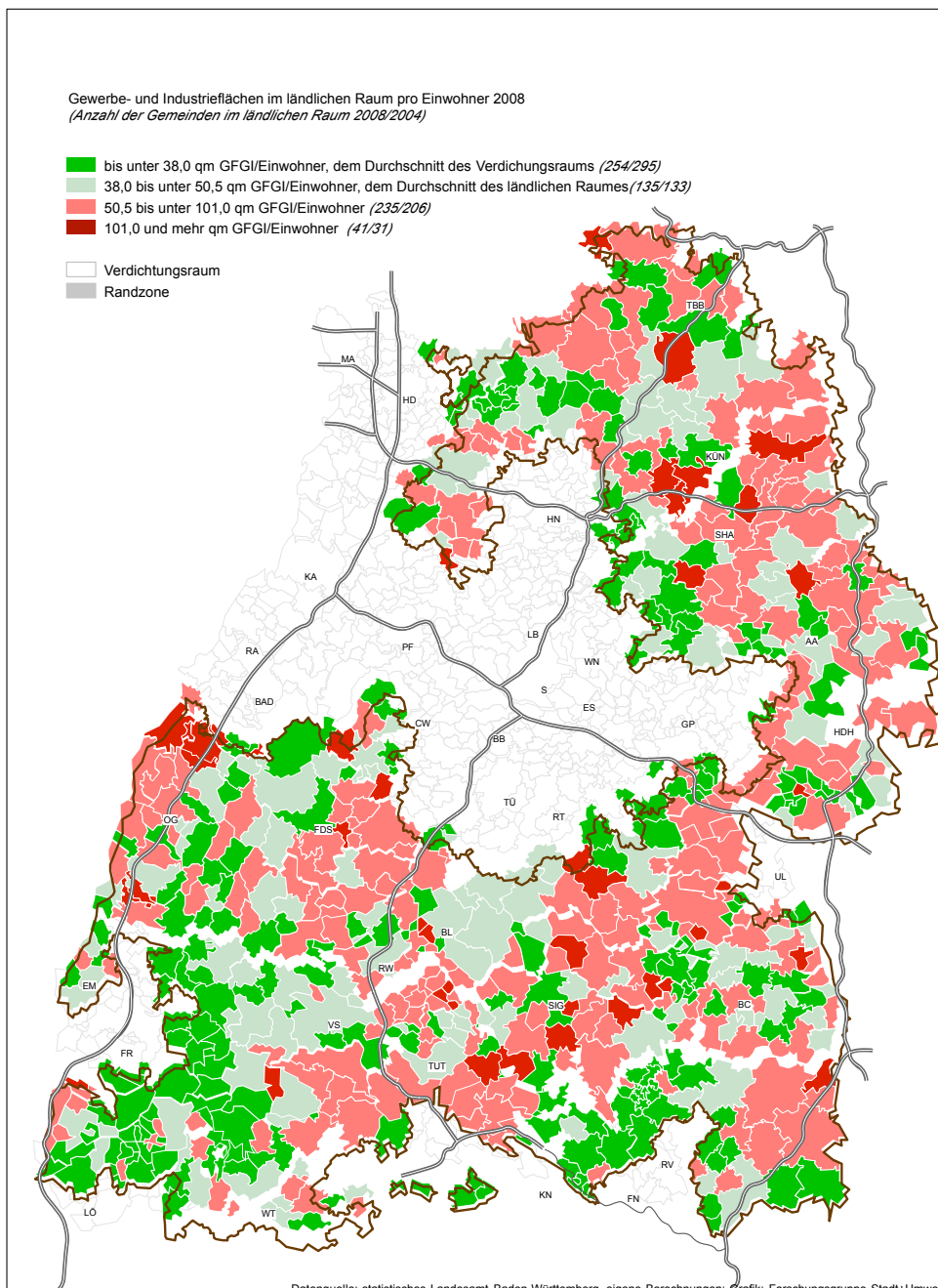
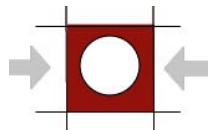


Gewerbeflächen im Ländlichen Raum

Deutlich abgenommen haben Gemeinden mit kleinen Gewerbeflächen, die das lokale Handwerk bedienen. Dagegen haben Gemeinden mit großflächigen Gewerbegebieten deutlich zugelegt. Die Untersuchung der Rhein-Neckar Region zeigt, dass viele Gemeinden über ihren Bedarf Flächen ausweisen. Das belegt auch die Totalerhebung der Gewerbeflächen der Region Mittlerer Oberrhein.

Positiv gewendet gewährleisten große Gewerbeareale in ihrer weiteren Verbreitung an Autobahnen und Entwicklungsachsen eine gute Voraussetzung für die ausreichende Versorgung des Ländlichen Raumes mit gewerblichen Arbeitsplätzen in übergemeindlicher Kooperation.

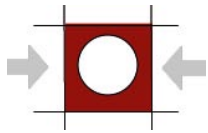




Gewerbeflächen pro Einwohner 2008

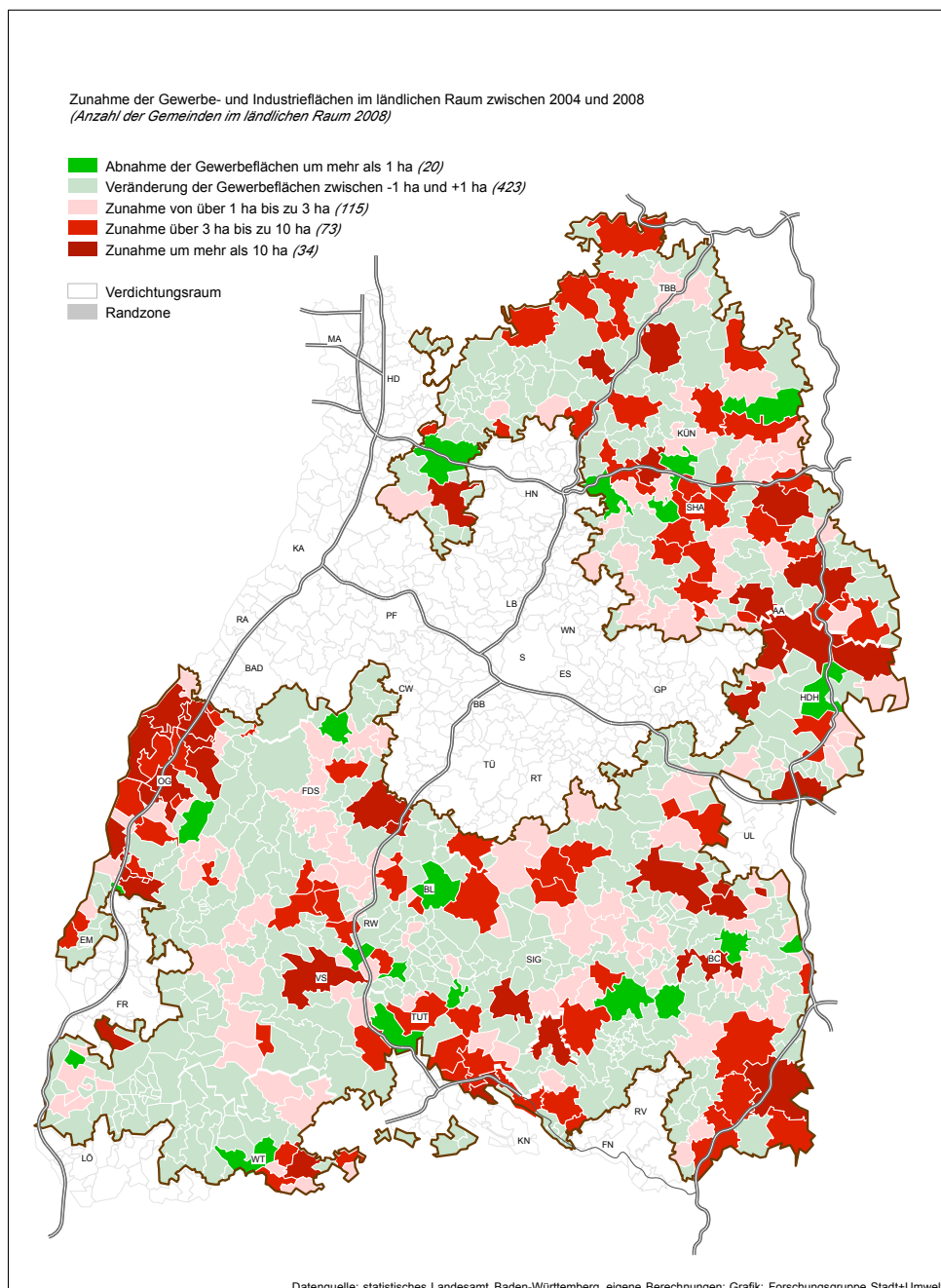
Insbesondere um die Verdichtungsgebiete und entlang der Autobahnen haben sich flächenintensive Strukturen entwickelt. Durch die demographische Entwicklung werden in Zukunft abseits von Autobahnen und Verdichtungsgebieten Arbeitskräfte zum Flaschenhals der Wirtschaftsentwicklung im Ländlichen Raum.

Denn die weit überdurchschnittliche Abwanderung der 18-25-Jährigen zu den Ausbildungsstätten im Verdichtungsraum verknappt bereits heute den Facharbeiternachwuchs in ländlich geprägten Raumschaften. Damit geht die Schere zwischen Flächenangebot und Flächennachfrage weiter auf. Notwendig sind Strategien zur Stabilisierung des Arbeitskräftepotenzials und zur Bindung der gut Qualifizierten an Unternehmen in ihrer Heimat.

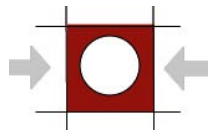


Zuwachs 2004-2008

Nur wenige Gemeinden haben 2008 weniger Gewerbeflächen als 2004. Darunter sind Balingen, Sinsheim und Heidenheim. In die Jahre gekommene Gewerbestandorte werden für Wohnzwecke umgenutzt. Die Umwidmung von Gewerbeflächen, die in den Großstädten aus Mangel an Flächen für hochwertige Nutzungen vorgenommen wird, passiert im ländlichen Raum wegen des Mangels an Nachfrage. Aus der Verteilung der Zunahme lässt sich nicht überall die Tendenz zu den günstigen Standorten ableiten. Manchmal sind Konversion militärischer Areale Ursache des Flächenzuwachses. Die Zunahme überstieg in 104 Gemeinden 3 ha, also ein Quantum, das den Eigenbedarf lokaler Unternehmen zumeist übersteigt. Daher ist systematische Erfassung von Angebot und Nachfrage grundsätzlich zu empfehlen.



Datenquelle: statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Berechnungen; Grafik: Forschungsgruppe Stadt+Umwelt



KAPITEL 2

HANDLUNGSEBENEN DES KGM – AUFGABEN, METHODEN UND INSTRUMENTE

Die Planungshoheit und damit auch die Steuerung der gewerblichen Nutzung von Siedlungsflächen obliegt nach dem Grundgesetz (Art. 28 GG) den Gemeinden. Daher ist die kommunale Ebene die Leitebene. Dort werden alle wichtigen Entscheidungen über Flächeninanspruchnahme im Außenbereich und kommunale Mitwirkung am Flächenrecycling des Innenbereichs im Gemeinderat getroffen. Von dort können Aufgaben an übergemeindliche Organisationen – Zweckverbände, Gesellschaften mbH, etc. delegiert oder öffentlich-rechtlich vereinbart werden.

Die Geringschätzung der Verpflichtung zum sparsamen Umgang mit Bauflächen führt in vielen Fällen zu erhöhter Inanspruchnahme im Außenbereich. Daher zielt diese Pilotstudie auf eine durchgängige Anwendung des § 1a BauGB auf allen Ebenen. Die LUBW hat 2003 in diesem Sinne definiert:

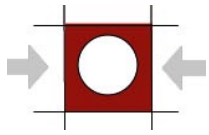
„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme der Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“

Daher ist kommunales Gewerbeflächenmanagement an Maßnahmen der Innenentwicklung – Revitalisierung von Gebieten und das Inwertsetzen der Leerstände und Brachen – auch an übergemeindlichen Flächendispositionen beteiligt. Zielsetzung, Aufgaben, Methoden und Instrumente des KGM unterscheiden sich auf drei Handlungsebenen:

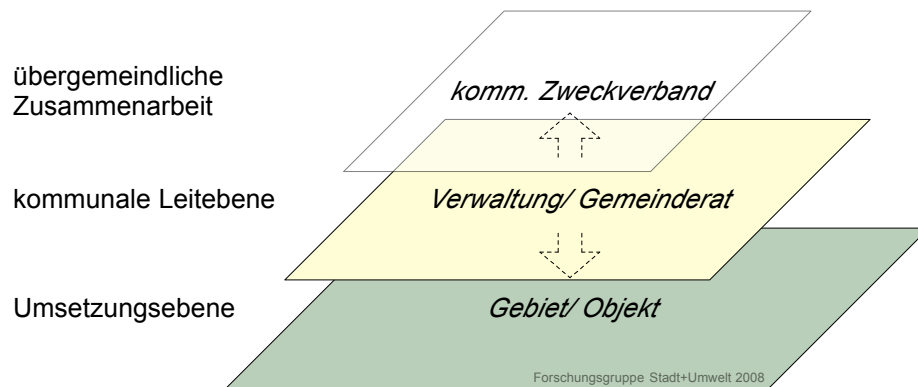
- Die **kommunale Leitebene** des KGM steuert die Gewerbeflächenpolitik für die Gesamtgemeinde. Sie entscheidet auch über Organisationsform und interkommunale Projekte des Gewerbeflächenmanagements.
- Die **Umsetzungsebene** schafft in fest umrissenen Geltungsbereichen die Voraussetzungen für die Aktivierung minder- oder ungenutzter Potenziale in Gewerbegebieten. In kommunal bedeutsamen Fällen beteiligt sich das KGM an der Inwertsetzung von Leerständen und Brachen in privater Hand.
- Die **Übergemeindliche Zusammenarbeit** zielt auf die Abstimmung der Flächenpolitik zwischen kooperierenden Kommunen. Die Entwicklung eines gemeinsamen Gewerbeflächenangebotes und seine erfolgreiche Aktivierung ist die Aufgabe einer übergemeindlichen Organisation.

Verpflichtung zu sparsamem und schonenden Umgang mit Boden im BauGB

*Quelle:
LFU, Bodenschutz 13, kommunales Flächenmanagement - Strategie und Umsetzung*



Die drei Handlungsebenen des KGM



2.1 DIE KOMMUNALE LEITEBENE DES KGM

Ein Grundsatzbeschluss des Gemeinderates soll das Prinzip „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ zur Basis des KGM und aller flächenrelevanten Entscheidungen der Kommune machen. Zum anderen soll er das Ziel der übergemeindlichen Zusammenarbeit zur Optimierung der Gewerbeflächennutzung in der Raumschaft zum Ausdruck bringen.

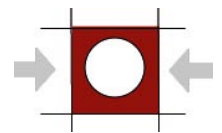
Aufgaben der Leitebene

Die wichtigsten Aufgaben der Leitebene des KGM sind:

- Aufbau und Pflege einer GIS-gestützten Plattform für das Monitoring des Gewerbebesatzes, insbesondere der ungenutzten Potenziale und ihre Aufbereitung für den Immobilienmarkt.
- Die Ermittlung und Bewertung endogener und exogener Nachfrage, Marktbeobachtung und Mitwirkung an der Standortentwicklung.
- KGM als instrumentelle Basis einer Innenentwicklungskonzeption und Strategien der Revitalisierung von Gewerbegebieten (GE, GI, MI und MD).
- Erkunden und Abwägen der Vor- und Nachteile übergemeindlicher Kooperation in der Flächenpolitik.
- Mitwirkung in einer Organisation des übergemeindlichen Flächenmanagements zur minimalen Flächeninanspruchnahme im Außenbereich.

Regelmäßige Kontaktpflege zu lokalen Unternehmen

Eine entscheidende Rolle fällt den kommunalen Kontakten mit den ansässigen Unternehmen zu. Das Wissen um Erweiterungsbedarf oder Verlagerungen, Neu- und Ausgründungen oder Betriebsaufgaben sind für das KGM von zentraler Bedeutung. Denn die meisten flächenbezogenen Entscheidungen spielen sich in den Unternehmen der Raumschaft ab. Marktbeobachtung muss den Fokus vor allem darauf ausrichten.



„Das Rathaus muss erste Anlaufstelle und Adresse für die Flächenbedürfnisse der Wirtschaft sein. Von der Beobachtung des Grundstücksmarktes über die Organisation von Gewerbeflächenbörsen bis zur räumlichen Projektentwicklung ist der kommunale Gewerbeflächenmanager gefragt!“ (Ulm, Bürgermeister Wetzig)

Der Aufbau eines KGM setzt Überzeugungsarbeit bei den kommunalen Gremien und in der Unternehmerschaft voraus. Denn die Umsteuerung auf konsequente Innenentwicklung erfordert Bewusstseinswandel bei allen Akteuren, die am KGF beteiligt sind. Dieser Prozess wird durch staatliche Förderung z.B. im Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum und in den Programmen der städtebaulichen Erneuerung begünstigt.

Notwendiger Bewusstseinswandel zugunsten aktiver Innenentwicklung

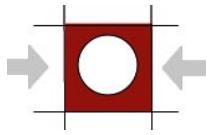
Gewerbeflächenmanagement als Instrument der Innenentwicklung in der kommunalen Praxis ist als eigenständiges Verfahren erst im Entstehen. Die gesamtgemeindliche Ermittlung und Bewertung der Innenentwicklungspotenziale in einem Potenzialkataster als GIS-Datenbank ist eine aktuelle Aufgabe nachhaltiger Stadtentwicklung.

Die Operationalisierung des KGM umfasst strategische Aufgaben der Gewerbeflächenentwicklung auf der gesamtgemeindlichen Ebene. Das Zusammenspiel von kommunaler Leitebene und Projekten der Innenentwicklung erfordert die Ausbildung eines „Werkzeugkastens des KGM“ auf der Leitebene. Denn die Umsteuerung zu nachhaltiger Stadtentwicklung erfordert eigene Methoden und Instrumente:

Operationalisierung des KGM auf der Leitebene

- das **Kataster der ungenutzten Potenziale** als Dispositionsmasse für Projekte der Innenentwicklung in einer langfristigen Perspektive,
- eine **Präsentation der aktuell verfügbaren Flächen und Objekte**, z.B. auf einer Internetplattform, die auch als übergemeindliches Werkzeug organisiert werden kann,
- ein jeweils **aktueller Status der Gewerbeflächennachfrage** als Ergebnis der permanenten Firmenkontakte, aus aktuellen Anfragen auswärtiger Unternehmen und eigener Marktbeobachtung der Wirtschaftsförderung,
- **Kommunikation der Standortqualität** und geplante Maßnahmen der Standortentwicklung als gewerbliches Profil der Kommune oder der Raumschaft, der sie angehört,
- ein **Beratungsangebot** für Unternehmen, Gründer und Ausgründungen am Ort sowie für Interessenten zur Ansiedlung. Darin enthalten sind Hilfen bei Ansiedlungs- und Erweiterungsmaßnahmen durch Zuweisung geeigneter Bauflächen.
- Die **Einrichtung eines „runden Tisches“** zur Abstimmung zwischen Kommune, Unternehmen und weiteren wichtigen Akteuren, wie Sanierungsträgern und Maklern.

Instrumente der Leitebene des KGM



Das formalisierte KFM und KGM als Zukunftsaufgabe

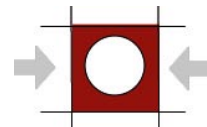
Diese Instrumente sind in verschiedenen Stadien des Aufbaus, der Erprobung und innovativer Praxis. Die vollständige Ausstattung eines solchen „Instrumentenkastens“ des gewerblichen Flächenmanagements auf kommunaler oder übergemeindlicher Ebene ist in den Gemeinden des Ländlichen Raumes eine Zielvorstellung für die nahe Zukunft.

2.2 DIE UMSETZUNGSEBENE – REVITALISIERUNG VON GEWERBEGEBIETEN UND INWERTSETZUNG VON OBJEKTEN

Erarbeiten einer Nutzungskonzeption

Die Umsetzungsebene realisiert durch Flächenrecycling und Neuordnung von Gewerbegebieten die Ziele des KGM und nutzt die Instrumente der Leitebene. Die Methodik der Entwicklung einer Nutzungskonzeption für ein erneuerungsbedürftiges Gebiet oder eine Branche mit leerstehenden Gebäuden folgt einer vielfach praktizierten Problemlösungsmethode:

- 1. Schritt: Zielfindung als Abstimmungsprozess** kommunaler Ziele mit den Verwertungszielen der Eigentümer und der potenziellen Investoren.
- 2. Schritt: Entwicklung alternativer Optionen** für Nutzungen oder Nutzungskombinationen, die auf einer SWOT-Analyse des Gebiets oder Objekts beruhen.
- 3. Schritt: Bewertung der Optionen:** Optimieren des Standorts zur gewerblichen Nutzung, Prüfung auf spezielle Nutzungsanforderungen – insbesondere auch des Immissionsschutzes, möglicher Synergien im Rahmen von Vorstudien zur Auswahl der geeigneten Nutzung.
- 4. Schritt: Testplanungen** zur Klärung unterschiedlicher Lösungsansätze und als Diskussionsbasis für die Abschätzung der städtebaulichen Möglichkeiten, der Kosten und des Nachrüstungsbedarfs der Infrastruktur.
- 5. Schritt: Erstellen der Nutzungskonzeption** mit Aussagen zum Bau- und Planungsrecht, zur Altlastenbeseitigung, zu Kosten und Finanzierung, möglichen Hemmnissen und deren Beseitigung. Schließlich sind vor allem Aussagen zur Vermarktung und Wiederinwertsetzung Teil einer Nutzungskonzeption.



Einsatz des Instrumentariums der Leitebene des KGM in Bezug auf die Generierung von Nachfrage, Standortwerbung und Marktbeobachtung bei der Erstellung von Nutzungskonzepten sind Teil des Mehrwerts, den formalisiertes und institutionalisiertes KGM auf der Umsetzungsebene einbringt.

Spezifische Instrumente der Umsetzungsebene sind:

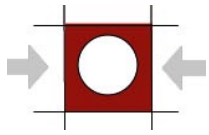
- **Neuordnungskonzeption** für die Revitalisierung und Umgestaltung defizitärer Gewerbegebiete und großer Brachen, die anhand von alternativen Testplanungen und ihrer Evaluierung entwickelt werden. Sie sind Grundlage der Bodenordnung, der bau- und planungsrechtlichen Anpassung und der Gestaltung der Infrastruktur.
- **Nutzungskonzepte** für brachgefallene Areale und Objekte einer kommunalwirtschaftlich bedeutsamen Privatimmobilie auf der Basis detaillierter Bestandsanalysen von Gebäuden, Infrastruktur und unbebauten Flächen. Auch hier gilt es, Testentwürfe für das Flächenmanagement als Erkundungen optimaler Objektnutzung zu erstellen. Sie dienen vor allem dem Interessenausgleich öffentlicher und privater Zielstellungen. Dabei sind die Erfassung und Beseitigung von Altlasten vor einer erneuten baulichen Nutzung einzubeziehen. Auch die Sicherung wertvoller Böden und die Minimierung der Bodenversiegelung als Beiträge des Bodenschutzes sind zu berücksichtigen.
- Die **Einrichtung eines „runden Tisches“** zur Koordination kommunaler und privater Anforderungen bei der Umsetzung. Die Abstimmung zwischen Kommune, Unternehmen und weiteren wichtigen Akteuren, wie Genehmigungsbehörden des Kreises, Sanierungsträgern und Maklern, sollte möglichst konzentriert erfolgen.

*Instrumente der
Umsetzungsebene*

Je kleiner die Verwaltung, um so enger ist die Verbindung zwischen Leitebene und Umsetzung. Die Akteure der Leitebene und der „Kümmerer“ auf der Umsetzungsebene sind oft identisch. Die Funktionen der gesamtgemeindlichen Steuerung und des Managements von Projekten der Umsetzung müssen dennoch in Zielsetzung, Funktion und Methodik klar getrennt werden. Die Umsetzungsebene erhält Rahmenbedingungen der Neuordnungskonzeption und die Priorität der Maßnahme als Vorgaben der Leitebene. Ihr stehen im Gegenzug deren Instrumente zur Verfügung.

*Verbindung von Leit- und
Umsetzungsebene*

Die Umsetzung erfolgt in „erprobten Vorgehensweisen und Planungsprozessen“



Aus den Fallstudien wurden folgende Falltypen zur Umsetzung des KGM in Gewerbegebieten abgeleitet:

- Neuordnung nach besonderem Städtebaurecht
- Neuordnung einer Konversionsfläche durch die Kommune/Erschließungsträger oder Zweckverband, etc.
- Neuordnung eines Ortskerns
- Neuordnung als Gemeinschaftsaufgabe von Kommune und Unternehmen
- Kommunales Inwertsetzen einer aufgegebenen Produktionsstätte

Diese Typologie der Umsetzungsebene wird an Beispielen erläutert.

Neuordnung von Gebieten nach besonderem Städtebaurecht

Die wichtigsten Verfahrenstypen der Umsetzungsebene

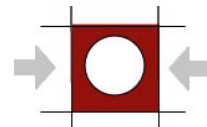
Die Beteiligung des KGM an der städtebaulichen Erneuerung von Gewerbegebieten (GE, GI) und der gewerblichen Nutzung in Mischgebieten (MI, MD) nach dem besonderen Städtebaurecht (2. Kapitel BauGB §§136) bereitet die Umsetzung konkreter Maßnahmen der Innenentwicklung in fest umrissenen Geltungsbereichen des Satzungsrechts vor.

Mit Hilfe des Landessanierungsprogramms schuf die Stadt Rottweil auf dem Areal der ehemaligen Pulverfabrik die notwendige Infrastruktur für den Gewerbepark Neckartal. In bilateraler Abstimmung mit der Rhodia AG als Eigentümerin konnten ca. 3,3 Mio. EURO für die Neuordnung des ca. 25 ha großen Areals eingesetzt werden.

Neuordnung einer Konversionsfläche

Konversionsflächen, die von einer Mittelstadt verwertet werden, bieten die Chance, für verschiedene Nutzungsarten eingesetzt zu werden. Die Kasernenbauten werden zu Wohnzwecken umgesetzt. Flächen für Dienstleister ermöglichen verträgliche Nutzungsmischung. Durch den Abbruch militärischer Anlagen werden große Flächen für das Gewerbe frei.

Für die Stadt Schwäbisch Hall als Mittelzentrum erwarb nach Abzug der US-Army ein ca. 136 ha großes Gebiet, das in Teilen zum Solpark für Gewerbeansiedlungen genutzt wird. Der benachbarte Zivilflugplatz und ein neues Straßennetz mit Anschlüssen zur A 6 haben in kurzer Zeit zu Neuansiedlungen von Zukunftsbranchen, z.B. in der Solartechnik, geführt.



Neuordnung eines Dorfkerns

Die enge Verbindung von Arbeiten, Wohnen und Gemeinschaftsfunktionen in alten Ortskernen löst sich auf. Zurück bleiben ungenutzte Gebäude in großer Zahl. Die Entwicklung verträglicher Nutzungsmischungen ist Voraussetzung für die Funktionssicherung historischer Ortskerne. Daher wird auch dieser Falltyp hier vorgestellt.

Der historische Dorfkern von Großbrinderfeld-Gerchsheim wurde im Rahmen des Modellprojekts „Eindämmung des Landschaftsverbrauchs durch Aktivierung des innerörtlichen Potenzials“ – MELAP Gegenstand einer Rahmenplanung zur Aktivierung der zahlreichen Leerstände. Neben Wohnprojekten konnte auch für einen großen Dreiseithof der Ortsmitte ein wohnverträglicher Handwerkbetrieb gewonnen werden.

Neuordnung als Gemeinschaftsaufgabe von Kommune und Unternehmen

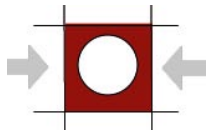
Betriebsaufgaben oder Verlagerungen großer Unternehmen setzen große Flächenpotenziale frei. Deren Reaktivierung erfordert einen Methodenmix zwischen der Neuordnung großer Flächen und der Umnutzung von Gebäudebeständen. Typisch ist hier die enge Abstimmung zwischen Kommune und Unternehmen unter Einschaltung eines Vermittlers oder eines privaten Betreibers.

In Bodelshausen standen sich die Kommune und die mit der Abwicklung des Bauwerkareals betraute Schweizer Holding feindlich gegenüber, denn die Betriebsaufgabe eines Traditionsunternehmens kostete viele Arbeitsplätze. Mit der Einschaltung eines Vermittlers und unter Mithilfe der Kommune gelang eine Neuordnung des Areals und die intensive Nutzung nahezu aller Flächen Dank der Professionalität der Fiedler Immobilien GmbH.

Kommunales Inwertsetzen einer aufgegebenen Produktionsstätte

Betriebsaufgaben sind gelegentlich auch Chancen, kommunale und gewerbliche Nutzungen zu kombinieren. Vor allem ältere Produktionsstätten in zentraler Lage bieten die Chance zur Nutzungsmischung und öffentlich-privater Kooperation.

Eine seit Beginn des 20. Jahrhunderts am Ort tätige Messwerkzeugfabrik stellte 1995 ihren Betrieb ein. Die Gemeinde übernahm das günstig gelegene Gelände. Nach der Abwägung unterschiedlicher Nutzungsoptionen entschied sich der Gemeinderat für eine kommunale und privat-gewerbliche Nutzung unter Verwendung des größten Teils der baulichen Anlagen. Eine unbebaute Fläche wurde für eine Alteneinrichtung abgetrennt.



Das Programm umfasst ein öffentlich-privates Dienstleistungsangebot („Komm-in“, KSK, Post, Cafe) Schulungsräume zur beruflichen Qualifizierung und ein Gründerzentrum als „Brutkasten“ für das Gewerbegebiet. An der Betreibergesellschaft „TeleGIS“ sind die Gemeinde, der Enzkreis und die Sparkasse Pforzheim beteiligt.

2.3 DIE EBENE ÜBERGEMEINDLICHER ZUSAMMENARBEIT

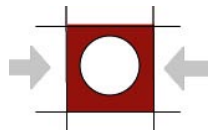
Vorteile übergemeindlicher Zusammenarbeit

Der Strukturwandel in der Erwerbsbasis des Ländlichen Raumes erfordert die Zusammenfassung der Gewerbeflächen in großen Einheiten an optimalen Standorten. Als Folge der Globalisierung, die Arbeitsplätze im Ländlichen Raum gefährdet, entwickeln sich in einigen ländlichen Regionen leistungsfähige, schnell expandierende Cluster, z.B. Medizintechnik um Tuttlingen oder Verpackungsindustrie im Landkreis Schwäbisch Hall. Diese Umstrukturierungen sollen möglichst flächenschonend erfolgen. Daher werden mittelfristig auch der Rückbau und die Renaturierung ungünstigen Gewerbebaulandes zu einer Option des übergemeindlichen Gewerbeflächenmanagements.

Übergemeindliche Kooperation im Gewerbeflächenmanagement ist eine aktuelle Aufgabe der Kommunen des Ländlichen Raumes, die Vorteile verspricht. Denn

- zukunftsfähige Unternehmen bevorzugen regional bedeutsame Gewerbegebiete mit optimaler Standortqualität, suchen Führungsvorteile und wollen Synergien eines Clusters nutzen,
- die Bündelung gemeinsamer Stärken an logistisch günstigen Schnittstellen im Verkehrsnetz ermöglicht eine überregionale Vermarktung und landesweite Profilierung eines Gewerbebestands,
- die gemeinsame Suche optimaler Standorte vermeidet ungeeignete und ökologisch sensible Standorte oder baut sie zurück,
- die Bündelung personeller und finanzieller Ressourcen und effiziente Nutzung der Infrastruktur an gemeinsam entwickelten Standorten oder gemeinsame Bewirtschaftung im Gewerbeflächenpool senken Kosten und steigern die Effektivität,
- durch Kooperation wird die Vorhaltung schnell verfügbarer Flächen wirtschaftlicher, im Umfang geringer und risikoärmer, weil ein größeres Marktsegment gemeinsam bedient wird.

Arbeitsteiliges Vorgehen im interkommunalen Gewerbe-
management



Spezifische Methoden und Konstruktionen der übergemeindlichen Zusammenarbeit sind:

Vereinbarungen zwischen den teilnehmenden Kommunen über die Arbeitsteilung in übergemeindlicher Kooperation, wobei in den Ortschaften die endogene Entwicklung den Schwerpunkt bildet, in den interkommunal verwalteten Gebieten Neuansiedlung und Betriebsverlagerungen. Die Festlegung des Prinzips Innenentwicklung vor Außenentwicklung ist in Ergänzung bestehender Verträge als verbindliche Vereinbarungen zur Minimierung der Flächeninanspruchnahme auf beiden Ebenen zu gewährleisten.

Statt Konkurrenz um Unternehmen, Kooperation zur Standortentwicklung und Sicherung der Arbeitsplätze in der Raumschaft

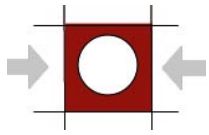
Die Einrichtung eines Gebietsmanagements für IKG mit Personalstelle und fest umrissenem Tätigkeitsfeld im Rahmen der Wirtschaftsförderung ist für die übergemeindliche Zusammenarbeit wichtig. Die Rolle des „Kümmerers“ ist in Zweckverbänden üblich, denn über das Flächenmanagement hinaus ist die Betreuung der Unternehmen, die Entwicklung von Synergien, die Organisation von Events und die Marktbeobachtung zur Einwerbung von Unternehmen im gemeinsam verwalteten Gebiet ein wichtiger Beitrag zur Standortsicherung und -entwicklung.

Zweckmäßig ist ein Gewerbeflächenmonitoring auf der Ebene von Landkreisen und Regionen, das wesentlich zur effizienten Bewirtschaftung von Flächen beitragen kann. Diesen für ländliche Regionen wichtigen Vorteilen der Kooperation steht das Konkurrenzdenken in den Verwaltungen und besonders in den kommunalen Gremien entgegen. Hier ist Überzeugungsarbeit vor allem mit wirtschaftlichen Argumenten zugunsten übergemeindlicher Kooperation zu leisten. Die Kommunen des Ländlichen Raumes müssen ihre Kapazitäten und den Einsatz von Finanzmitteln für die wirtschaftliche Entwicklung bündeln.

Eine Fehlentwicklung in den Gemeinden des Ländlichen Raumes besteht in der gleichzeitigen Flächeninanspruchnahme in den Ortschaften und im interkommunalen Gewerbegebiet. Das führt zu inakzeptablen Flächen-„verbrauch“ im Außenbereich. Diese ökonomisch und ökologisch unangemessene Tendenz der Flächenpolitik muss geändert werden. Zweckmäßig wäre:

Bündelung der Kräfte in übergemeindlicher Kooperation

- Konsequente Aktivierung der ungenutzten örtlichen Potenziale für die Eigenentwicklung der Unternehmen am Ort und der Verzicht auf Erweiterungen für Neuansiedlungen.
- Die Erweiterung kommunaler Gewerbegebiete und ihre Umwidmung zu interkommunalen Gewerbegebieten an optimalen Standorten.
- Die „virtuelle“ Bündelung und Bewirtschaftung der Gewerbeflächen in den Gemeinden einer Raumschaft als Gewerbeflächenpool.



Ein übergemeindlicher Flächenpool bietet günstige Voraussetzungen, da er zugunsten einer virtuellen Verbindung bestehender Gewerbeflächen an unterschiedlichen Standorten auf Neuausweisungen verzichtet oder stark einschränkt. Daher sollte dieser Weg durch weitere Modellvorhaben ausgelotet werden.

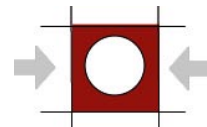
Eine andere Ausgangslage haben Konversionsgebiete. Hier sind Standort, Flächenumfang, Infrastruktur und Reste der Vornutzung vorgegeben. Die interkommunale Trägerschaft muss unter diesen Randbedingungen gestaltet werden.

Merkmale guter Praxis übergemeindlicher Kooperation

Die wichtigsten Merkmale guter interkommunaler Praxis sind:

- *gemeinsame Konzeption des Nutzungsprofils und Interessenausgleich in der Flächenpolitik,*
- *frühzeitige Einschaltung eines unabhängigen Gebietsmanagers,*
- *vertragliche Fixierung der Ziele zur Minimierung der Flächenerweiterung im Außenbereich an allen Standorten,*
- *gemeinsame Vermarktung aller Gewerbeflächen der Kooperationspartner*
- *Überprüfen der Möglichkeit, bestehende Gebiete in eine interkommunale Organisationsform umzuwidmen.*

Der Umbau der Gewerbeflächenstruktur des Ländlichen Raumes zur Allokation an günstigen Standorten in größeren Einheiten und Netzwerken in übergemeindliche Organisationen ist die wichtigste Zukunftsaufgabe.



KAPITEL 3

AUFBAU UND MONITORING DER ANGEBOTSSEITE

Innenentwicklung erfordert die aktuelle Kenntnis des Bestandes und der Qualität ungenutzter Gewerbeflächen im ganzen Siedlungsraum der Kommune, Informationen über den Grad ihrer Verfügbarkeit und die Konditionen der Vermarktung. Die Formalisierung und Aktualisierung eines Katasters auf GIS-Basis ist eine kommunale Daueraufgabe. Die Strukturierung der Angebotsseite hängt von der Größe und Verwaltungskapazität einer Gemeinde ab. Zweckmäßig sind übergemeindliche Verbände einer Raumschaft, um das Angebot zu verbreitern und aufeinander abzustimmen. Das gilt auch für die öffentliche Präsentation des marktfähigen Angebotes.

3.1 AUSGANGSLAGE UND ZIELE

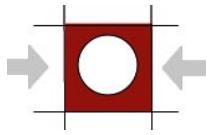
Entscheidungen in der Wirtschaft fallen schnell auf Basis differenzierter Anforderungen. Aufbereitete, sofort verfügbare Angebote erleichtern das Bestandsmanagement. Bisher wird das ungenutzte Gewerbeflächenpotenzial kaum systematisch erhoben und als Kataster regelmäßig aktualisiert. Da Information zur Innenentwicklung oft nicht in operabler Form vorliegen, erhält die marktfähige Aufbereitung von Neubauf Flächen den Vorzug. Der Versuch, in jeder Gemeinde ein größeres Kontingent an erschlossenem Neubauland vorzuhalten, ist jedoch die ineffektivste Form der Bereitstellung eines Angebotes, denn damit wird Landschaft verbraucht und wertvolle Böden zerstört. Die Vorhaltung von Gewerbeflächen belastet den kommunalen Haushalt über lange Zeit. In Verbindung mit engem Konkurrenzdenken hat das zu einer überproportionalen Flächeninanspruchnahme im Außenbereich geführt.

Notwendige Systematik des Angebotes als Kataster der Innenentwicklungspotenziale

Nachhaltige Strategien auf der Angebotsseite ermöglichen:

- schnelle und operationale Information über ungenutzte Gewerbeflächenpotenziale,
- Vorbewertung des ungenutzten Potenzials und Nutzungskonzepte zur Inwertsetzung,
- Präsentation des Angebotes z.B. im Internet mit nachfrageorientierter Ausrichtung,
- übergemeindliche Abstimmung auf Grundlage belastbarer Bewertungen.

Nachhaltigkeit als Bewertungsgrundlage



3.2 AUFGABEN DER ANGEBOTSSEITE

Nach Jahrzehnten des Siedlungswachstums und der Flächenangebote in Stadt- und Ortserweiterungen erfordert die Umsteuerung auf die nachhaltige Nutzung der Innenentwicklungspotenziale die Ausrichtung des Angebotes auf Art und Umfang der Nachfrage. Damit ist auch ein Wechsel der Methoden und Instrumente verbunden.

Nachfrageorientiertes Angebot in übergemeindlicher Abstimmung

Im kommunalen Gewerbeflächenmanagement wird dieser Wechsel zu nachfrageorientierter Steuerung der Flächenpolitik ländlicher Regionen überlagert von der Notwendigkeit zur übergemeindlichen Zusammenarbeit. Das erfordert Absprachen bei der Methodik und dem Instrumentarium des Gewerbeflächenmanagements. Die bisherige Praxis weist meist eine Doppelung von Angeboten im Außenbereich und ungenutzten Potenzialen im Innenbereich aus. Damit verbunden sind ökologische und ökonomische Nachteile. Zentrale Aufgabe der Angebotsseite des Gewerbeflächenmanagements ist daher die Innenentwicklungspotenziale nachfragegerecht aufzubereiten und dem Markt zuzuführen.

Das KGM umfasst auf der Leitebene folgende kommunalen Funktionen:

Erfassen, bewerten und aufbereiten des Potenzials zur Marktreife

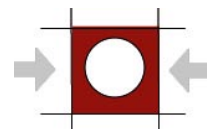
- Systematische Erfassung und Aktualisierung ungenutzter Gewerbeflächenpotenziale auf dem gesamten Gemeindegebiet sowie ihre Verortung in einem GIS-gestützten Kataster.
- Die städtebauliche und kommunalwirtschaftliche Bewertung des Potenzials auf der Grundlage einer umfassenden Konzeption der Innenentwicklung.
- Die nachfrageorientierte Präsentation des marktgerechten Potenzials, sofern sie nicht übergemeindlich organisiert wird.

Die Umsteuerung von der angebotsorientierten Außenentwicklung zur nachfrageorientierten Innenentwicklung mit dem langfristigen Ziel einer Flächenkreislaufwirtschaft braucht eine operabel aufbereitete Übersicht der disponiblen Gewerbeflächen. Die Operationalisierung der Angebotsseite ist die Grundlage einer nachhaltigen Gewerbeflächenpolitik.

Neuordnung und infrastrukturelle Verbesserung von Gebieten und Wiederinwertsetzen von Objekten

Auf der Umsetzungsebene ist die Kommune zuständig für die Erstellung, Unterhaltung und gegebenenfalls Neuordnung der Infrastruktur. Die kommunale Beteiligung präzisiert oder ändert das Baurecht. Die zentrale Bedeutung der nachhaltigen Kommunalentwicklung erweitert das öffentliche Interesse auf das Recycling von Gewerbeobjekten, die der Markt nicht allein bewältigt. Sie werden von der Kommune übernommen oder in Partnerschaft mit privaten Akteuren wieder in Wert gesetzt.

Etwa 80% des gewerblichen Immobilienhandels leistet der Markt allein. Kommunales Gewerbeflächenmanagement bei der Umsetzung von Objekten muss die Ausnahme bleiben.



Die Neuordnung von Gewerbegebieten und dem Inwertsetzen kommunal bedeutsamer Objekte gewinnen erhebliche Vorteile durch die Bereitstellung des Angebotes im GIS- Kataster:

- In den Sanierungsprogrammen von Land und Bund gründet der Sanierungsbedarf von Gewerbegebieten auf Leerständen und Brachen, Infrastrukturmängeln und Emissionen als städtebaulichen Missstände.
- Bei der Begründung des Bedarfs staatlicher Förderung im Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR) ist die Erfassung und Bewertung ungenutzter Potenziale Fördervoraussetzung.
- Für Erweiterungen ansässiger Unternehmen zeigt das KGM den Umfang disponibler Flächen an.
- Bei Ansiedlungswünschen von Unternehmen werden mit Hilfe des KGM schnelle und gut fundierte Angebote möglich.

*Vorteile eines GIS-basierten
Katasters der Potenziale*

Die **Umsetzungsebene** profitiert stark von der Präsentation des gemeindeweiten oder übergemeindlichen Potenzials an sofort verfügbaren Gewerbeimmobilien im Bestand.

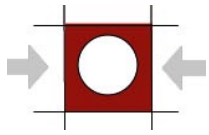
Die **übergemeindliche Abstimmung** braucht eine verlässliche kommunale Basis zur Harmonisierung des Angebotes und der Flächenpolitik in der Raumschaft oder Region. Noch sind diese Funktionen kaum entwickelt. Hemmnisse sind die scharfe Konkurrenz um Gewerbesteuer und Arbeitsplätze, daraus resultierend ein restriktiver Umgang mit Informationen zum Gewerbeflächenpotenzial. Die Vorteile gemeinsamer Standortwerbung bis hin zur übergemeindlichen Entwicklung von Gewerbeflächenpools erfordern gemeinsames Handeln.

In Zukunft sollen die übergemeindliche Aufgaben der Angebotsseite im Gewerbeflächenmonitoring und in der gemeinsamen Standortentwicklung mehr Gewicht erhalten. Denn die Kommunen des Ländlichen Raumes erkennen die Vorteile eines gemeinsamen Gewerbeflächenmonitorings:

- Ein breit aufgefächertes Angebot schnell verfügbarer Gewerbeflächen macht die Raumschaft für Unternehmen attraktiv und stimuliert die endogene Entwicklung.
- Die Nutzung von Synergien zwischen Unternehmen eines überschaubaren Wirtschaftsraums erhält durch Gewerbeflächenmonitoring eine aktuelle Grundlage.
- Kooperation bei der Vermarktung vermeidet die Nachteile unabgestimmter Konkurrenz räumlich benachbarter Anbieter.

*Vorteile übergemeindlicher Ab-
stimmung durch gemeinsames
Monitoring*

Daher ist übergemeindliches Gewerbeflächenmonitoring zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme im Außenbereich eine Zukunftsaufgabe ländlicher Regionen.



3.3 AUFBAU UND INSTRUMENTE DER ANGEBOTSSEITE

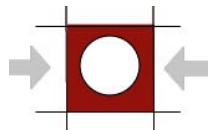
Der Aufbau der Angebotsseite des KGM ist **Aufgabe der Leitebene**. Dort sind die Instrumente – eine GIS-gestützte Datenbank zur Verortung und Aktualisierung des Innenentwicklungspotenzials und eine internet basierte Präsentation des je aktuellen Gebäude- und Flächenangebotes – zu entwickeln und auf dem aktuellen Stand zu halten.

Der GIS gestützten Datenbank kommen dabei drei Hauptaufgaben zu:

- Analyse des Ist-Zustandes mit turnusmäßiger Aktualisierung
- Information über das verfügbare Potenzial für den täglichen Gebrauch im Verwaltungshandeln
- Monitoring der Gewerbeentwicklung in den letzten Jahren.

GIS unterliegt einer permanenten Entwicklung, daher sind einige Anforderungen an den Aufbau einer Fachschale für ein Potenzialkataster vielleicht erst nach einen Update umzusetzen. Dennoch sollten bei der Erstellung bereits die notwendigen Schnittstellen eingeplant werden.

- Es sollten nur Daten erhoben werden, die benötigt werden und für die beteiligten Sachbearbeiter einen Mehrwert darstellen. Je einfacher das Datenmodell ist, desto höhere Qualität weist das Endprodukt auf.
- Daten sollten dort erhoben werden, wo sie im Normalbetrieb anfallen. Auf bereits bestehende und gepflegte Datenbanken sollte dynamisch zugegriffen werden.
- Eindeutige Zuordnung über die Flurstückskennzahl der Flächen auf der Grundlage des Automatisierten Liegenschaftskatasters (ALK). Gebäude erhalten zusätzlich eine erweiterte Kennung. Neue Flurstücke und Gebäude sollten automatisch in die Fachschale übernommen werden.
- Daten, die bereits im ALK oder ALB vorliegen sollen dynamisch erstellt werden, um die Aktualität zu gewährleisten.
- Berechnungen wie Flurstücksgröße, überbaute Fläche sollten dynamisch berechnet werden.
- Gebietsspezifische Daten wie Beschreibung der Lage, Planungsrecht, etc. sollten blockweise eingegeben werden.
- Wirtschaftsförderer nutzen meist Excel-Tabellen. Sie sind schneller und übersichtlicher zu pflegen. Im GIS sollte daher die Anwenderfreundlichkeit im Vordergrund stehen. Eine den Fachbereichen angepasste Darstellung würde die Akzeptanz deutlich erhöhen.



Georeferenziertes Informationssystem (GIS)

Die GIS selbst ist eine Ansammlung von Informationen, die gewährleistet, dass die Beteiligten auf dem gleichen Sachstand sind. Der Umfang der gesammelten Informationen sollten dem Nutzen entsprechen, nur dann ist eine permanente Aktualisierung eines Katasters gewährleistet.

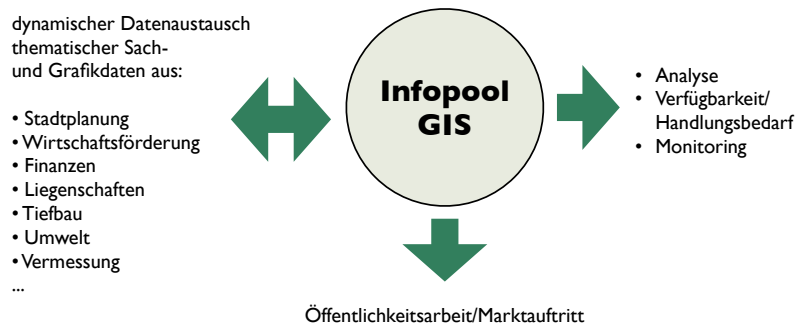
Potenzialkataster

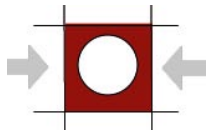
Das Potenzialkataster sollte alle gewerblichen Flächen umfassen und mit wenigen, einfach zu erhebenden Daten versehen werden. Durch die Übernahme aller GE-Flächen wird die Bedienbarkeit extrem vereinfacht, da im täglichen Gebrauch nur der Status geändert werden muss. Für den Alltag spielt die Verfügbarkeit die wichtigste Rolle, daher sollte sie zur Einfärbung dienen.

Kategorien der Grundstücke

- privat genutzt, privat ungenutzt, leerstehende Immobilie
- Optionsfläche
- sofort verfügbar, kurzfristig verfügbar, mittelfristig verfügbar
- Grünfläche
- überlagert: Privatbesitz

Zusätzlich können Flächen, die im Fokus des KGM liegen, gekennzeichnet werden.





Der Aufbau der Angebotsseite erfolgt in drei Schritten:

1. Schritt: Erfassen und Bewerten der Innenentwicklungspotenziale

Erfassen und Bewerten der ungenutzten Gewerbeflächen, der „Potenziale“, ist Grundlage für alle weiteren Entscheidungen. Sie dienen auch der Überprüfung gemeindlicher Ziele im Sinne der „Hinweise für die Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach § 6 BauGB und nach § 10 Abs. 2 BauGB“ (WMBW vom 1.1.2009).

Die Übersicht über die Qualität und den Zuschnitt der Flächen ermöglicht fehlende Angebote für die Nachfrage zu identifizieren, frühzeitig Bedarf bei expandierenden Betrieben zu erkennen und Lösungen zu suchen.

Integrierte, spezialisierte oder übergemeindliche Organisation des GIS-Katasters

Je nach Größe der Gemeinde und ihrer Verwaltungskapazität, dem Umfang des Gewerbebesatzes und der Struktur übergemeindlicher Kooperation, wird das Format und die Leistungsfähigkeit des Katasters als

- gesamtgemeindliches Instrument für alle Nutzungen in einfachem Format,
- spezialisierte GIS-Fachschaale für die beteiligten Fachbereichen, insbesondere Planung und Baurecht, Liegenschaften und Finanzen unter Einschluss der Verwaltungsspitze,
- übergemeindliches oder regionales Gewerbeflächenmonitoring als Instrument regionaler Abstimmung der Flächenpolitik, der Standortentwicklung und des überregionalen Standortmarketings,

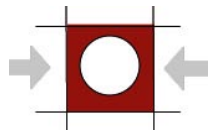
aufgebaut.

Die Operationalisierung des je geeigneten bzw. konsensfähigen Formates sollte die Erweiterung zum nächst umfassenderen Handlungsraum berücksichtigen. Denn trotz der kritischen Haltung vieler Kommunen gegenüber gemeindeübergreifenden Projekten ist ein eindeutiger Trend zu leistungsfähigen Formen der interkommunalen und regionalen Kooperation als Richtung der Innovationen im Gewerbeflächenmanagement erkennbar.

Vorteile vernetzter Information der GIS-gestützten Fachschalen

Die Ermittlung und permanente Aktualisierung des Potenzials auf GIS gestützten Fachschalen ist optimal, da die Vorteile vernetzter Informationen zum Tragen kommen können. Vorhandene Informationen anderer Datenbanken und Fachschalen, basierend auf der Flurnummer, sollten automatisiert eingepflegt werden, wie z.B. Eigentümer, Größe, Nutzung, Baurecht, Infrastruktur, Umweltdaten, etc., damit sich die Pflege auf wenige Sachdaten beschränken kann. Wie z.B. die Änderung des Status der Vermarktung oder Stand der Aufbereitung.

GIS ist bereits in vielen Städten und Gemeinden im Einsatz, auch wenn Fachschalen zum Brachflächenkataster nur selten anzutreffen sind. Als Vorstufe



können Excel-Tabellen der ungenutzten Potenziale genutzt werden. Einfache, graphische Darstellungen helfen das Problem der Leerstände, Brachen und Restkapazitäten zu veranschaulichen. Sie tragen wesentlich zur Akzeptanz der konsequenten Innenentwicklung bei. Die Erstbewertung bezieht sich auf die Eignung für Produktion, Logistik, Dienstleistung oder Handel als Nachnutzung. Der Gebäudezustand ist zu bewerten und der Verdacht auf Altlasten ist zu überprüfen – ebenso der baurechtliche Status. Die Bewertung der Gebiete bezieht sich auf städtebauliche Mängel und solche der technischen Infrastruktur, Erschließung und Parzellierung. Der planungs- und bauordnungsrechtliche Status ist zu überprüfen ebenso die Umweltqualität sowie die Qualität der Freiräume und deren Entsiegelungspotenzial. Die Aufnahme und Eingabe der Daten muss so einfach wie möglich gestaltet sein. Sie soll von Ortskundigen nach Anleitung durchgeführt werden können.

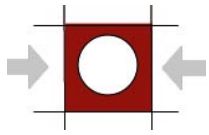
Erstbewertung ungenutzter Potenziale

2. Schritt: Aufbereitung der Potenziale

Die Revitalisierung von Gebieten und das Inwertsetzen kommunal bedeutsamer Objekte erfordern eine differenzierte Analyse und kommunale Maßnahmen zur Verbesserung der Verwertungschancen. Die Informationen aus der Ersterhebung werden fallspezifisch vertieft.

- Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer, eigene Verwertungsinteressen oder Verkaufsbereitschaft als wichtige Voraussetzungen auf der Umsetzungsebene,
- Informationen zum Altlastenverdacht aufgrund der Vornutzung, Erkundungsmaßnahmen und Abschätzung der Kosten der Altlastenbeseitigung,
- Bestandsaufnahme der kommunalen Infrastruktur von Erschließung, Ver- und Entsorgung, Kommunikationsinfrastruktur sowie Maßnahmen und Kosten zur Gewährleistung eines nachfragegerechten Angebotes umreißen den kommunalen Beitrag zur marktfähigen Aufbereitung.
- Bau- und planungsrechtliche Überprüfung als rechtliche Grundlage städtebaulicher Erneuerung von Gebieten und neuer Nutzungsmöglichkeiten einschließlich des Immissionsschusses benachbarter Anlagen erfordern gegebenenfalls satzungsrechtliche Veränderungen.
- Wertermittlung der Grundstücke und der Restwerte der baulichen Anlagen (§§ 192 BauGB) ist in Verfahren nach besonderem Städtebaurecht notwendig und als Richtwert der Preisbildung geboten.

Vertiefte Analyse des Potenzials für die Vermarktung



Diese Vorklärungen, die auch Bestandteile von erprobten Verfahren der städtebaulichen Erneuerung sind, dienen der Aktivierung des minder- oder ungenutzten Potenzials für den Markt. Denn nur schnell verfügbare Angebote innerorts ersetzen Flächenreserven in Neubaugebieten.

Statt Umnutzung von Gewerbeflächen für den tertiären Sektor und Wohnen Reaktivierung für Gewerbe

In der expansiven Phase der Stadt- und Gemeindeentwicklung wurde die Aufbereitung ungenutzter Potenziale alter Gewerbe- und Industriestandorte häufig zur Umnutzung in höherwertige und rentablere Immobilien des tertiären Wirtschaftssektors und des Wohnbaus angestrebt. Das hat die Finanzierung tiefgreifender Umstrukturierungen erleichtert. In Zukunft wird die Strukturverbesserung von Gewerbegebieten in den Programmen der städtebaulichen Erneuerung und die Wiederverwendung gewerblicher Leerstände für wiederum gewerbliche Zwecke im Vordergrund stehen. Dazu dient das Stadtumbauprogramm gemäß dem dritten Teil „Stadtumbau“ des besonderen Städtebaurechts §§ 171a.

3. Schritt: Marktauftritt des sofort verfügbaren Angebotes

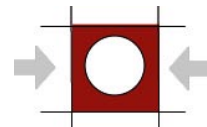
Analog der Vermarktung von Neubauland für die gewerbliche Nutzung ist auch für Immobilien im Bestand und in revitalisierten Gebieten eine schnelle Verfügbarkeit in erforderlicher Größe zu einem günstigen Preis Voraussetzung für die Entscheidungen der Unternehmen. Dieser Grad an Aufbereitung soll mit dem Marktauftritt erreicht werden.

Marktaugliche Aufbereitung

Die Präsentation des Angebotes muss berücksichtigen, dass in den meisten Fällen Nachfrage aus der Raumschaft etwa in einem Umkreis von 30 km zu erwarten ist. Betriebsverlagerungen oder der Aufbau von Zweigwerken auf große Distanz sind im Ländlichen Raum – trotz gegenteiliger Erwartungshaltung in vielen Kommunen – die Ausnahme. Die Aufbereitung zur Marktreife und die Vermarktung müssen vor allem auf die endogene Entwicklung am Ort, in der Kommune und in der Raumschaft zielen. Dort ist die kommunale Mitwirkung an einem schnell verfügbaren, nachfrageorientierten und kostengünstigen Angebot besonders gefragt.

Übergemeindliche Vermarktung

Die übergemeindliche Vermarktung des Gewerbeflächenpotenzials erhält Impulse von den Regionen und der Wirtschaftsförderung der Landkreise. Gemeinsame Internetplattformen und Messeauftritte sind Kommunikationswege, die für die Mehrzahl der Kommunen im Ländlichen Raum nur im Verbund Erfolg versprechen.



3.4 CHECKLISTE DER ANGEBOOTSSEITE

Als Entscheidungshilfen für den Aufbau der Angebotsseite werden fünf Aufgabenbereiche näher hinterfragt. Sie betreffen die beiden Instrumente – das GIS-gestützte Kataster und die Internetplattform zur Vermarktung sowie drei Arbeitsschritte.

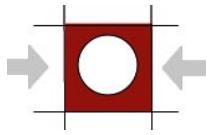
Instrumenteller Teil: Die GIS-Datenbank

Die GIS-Datenbank entspricht auch in kleinen Gemeinden dem Stand der Technik, der erreicht werden soll. Innenentwicklung auf Basis eines GIS-Katasters wird in ländlichen Regionen zunehmend an Bedeutung gewinnen, denn der Nachteil von CAD-Plänen liegt in der fehlenden Verknüpfung mit weiteren Datensätzen. GIS erleichtert die Aktualisierung und ermöglicht eine Verschneidung von Datensätzen verschiedener Fachschalen. Daher ist das geeignete Basisinstrument des KGM eine gemeindliche GIS-Datenbank.

Instrumentierung des Potenzialkatasters

Checkliste:

- Was soll die Fachschale leisten?
- Wie wird sie in der Struktur der Verwaltung vernetzt, wer ist dafür verantwortlich?
- Welche Informationen sind vorhanden, welche werden benötigt, wo ist Datenschutz zu beachten?
- Welche Vor- oder Nachteile bieten übergemeindliche Kooperation und gemeinsamer Netzbetrieb?
- Kann Externen (Planer, Unternehmen, Makler, etc.) selektiv Zugriff auf die Datenbank ermöglicht werden? Welche Teile der Datenbank sind aus Datenschutzgründen auszuschließen?



Präsentation des Potenzials für die Vermarktung

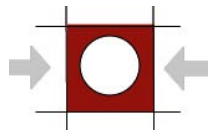
Instrumenteller Teil: Präsentation des aktuellen Angebotes, z.B. Internetpräsentation

Nahezu alle Gemeinden verfügen über eine eigene Plattform im Internet. Dort können Informationen zum Gewerbestandort, zu „weichen“ Standortfaktoren, zur Infrastrukturausstattung vermittelt werden. Unternehmen schätzen kompakte und präzise Information. Werbende Wertungen sollten für diese Adressaten durch Fakten unterlegt werden. Aktualität ist für diese Adressatengruppe zwingende Voraussetzung.

Für die Vermittlung des marktfähigen Potenzials an Gebäuden und Bauflächen gibt es professionelle Anbieter der Immobilienwirtschaft. Da die überwiegende Zahl der Vermittlungen innerhalb einer Raumschaft getätigt wird, versuchen Kreise und Regionen übergemeindliche Plattformen aufzubauen.

Checkliste:

- An wen soll sich das Angebot richten?
- Welche Medien erreichen die gewünschten Adressaten?
- Welche Inhalte sollen vermittelt werden, wo liegen Alleinstellungsmerkmale?
- Welche Vor- und Nachteile bieten übergemeindliche Angebote? Welche Ansätze oder realen Projekte zu gemeinsamen Aktionen gibt es auf Ebene des Landkreises und der Region?
- Wie sind Kosten und Nutzen der kommunalen oder übergemeindlichen Präsentation zu bewerten? Wer kann sich daran beteiligen?



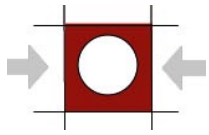
Organisatorischer Teil: Ermittlung des Innenentwicklungspotenzials

Die meisten kommunalen Akteure sind davon überzeugt, alle oder zumindest alle wichtigen Potenziale zu kennen. Daher wird die Notwendigkeit einer systematischen Erhebung besonders im Bereich der Gewerbeimmobilien oft bestritten. Das gilt in ähnlicher Form auch für andere Nutzungsarten. Das Ergebnis einer systematischen Ermittlung in einem aktualisierbaren Format überrascht und überzeugt. Da Faktoren wie Einwohnerzahl, Größe der gewerblich genutzten Flächen, Verwaltungskapazität und Dynamik der gewerblichen Entwicklung, entscheidenden Einfluss auf die Struktur der Formalisierung nehmen, werden nur grundsätzliche Problemstellungen angeführt.

Operationalisierung des GIS-gestützten Katasters in der Verwaltungsstruktur und im Verwaltungshandeln

Checkliste:

- Welch ungenutztes Potenzial und in welcher Differenzierung soll erhoben werden?
- Wozu soll die Formalisierung und Kategorisierung des ungenutzten Gewerbeflächenpotenzials dienen und wer nutzt sie für welche Zwecke?
- Wer erhebt die differenzierten Daten, wer pflegt sie, kontrolliert und aktualisiert sie?
- Wem werden welche Daten zugänglich gemacht?
- Welche Vor- und Nachteile bringt ein übergemeindlicher Austausch der Daten?
- Welchen Vorteil brächte ein umfassendes Monitoring aller Gewerbeflächen (GE, GI, MI, MD) in der Kommune als Format, das die Flächenansprüche auf Nutzungsform, Intensität der Nutzung oder Aufgabe der Nutzung registriert?
- Welche Vor- und Nachteile böte das kreisweite oder regionale Gewerbeflächenmonitoring?



Das Kataster als unverzichtbares Werkzeug konsequenter Innenentwicklung

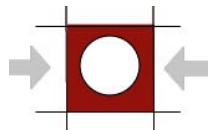
Organisatorischer Teil: Die Bewertung des Potenzials für die Innenentwicklung

Seit Erlass des Städtebauförderungsgesetzes im Jahr 1971 konzentriert sich Innenentwicklung auf förmlich festgesetzte Sanierungsgebiete. In Zukunft wird Innenentwicklung permanent im gesamten Gebiet einer Stadt oder Gemeinde kommunales Flächenmanagement im Sinne einer Flächenkreislaufwirtschaft erfordern.

Gewerbeflächen, die dynamischen Veränderungen in kaum vorhersagbarer Abfolge unterliegen, erfordern besondere Aufmerksamkeit. Veränderungen der Nutzung erzielen zum Teil erheblichen Wertzuwachs, z.B. bei der Umwandlung zu Wohn- und Geschäftsquartieren. Daraus resultiert die Verdrängung der Produktion auf Neubauflächen im Außenbereich. Daher muss die Bewertung minder- oder ungenutzter Potenziale auf Basis einer Innenentwicklungskonzeption mit dem Ziel erfolgen, innerörtliche Gewerbestandorte zu erhalten und neu zu ordnen.

Checkliste:

- Ist die gewerbliche Nutzung im Gebiet oder auf der Fläche dauerhaft gesichert? Sind Nutzungsänderungen aus kommunaler Sicht vorgesehen? Soll auf eine bauliche Nutzung zugunsten von Freiräumen verzichtet werden?
- Sind die Vorgaben zu Art und Maß gewerblicher Nutzung zu verändern, müssen weitere Festsetzungen geändert werden?
- Erfüllt das äußere Erschließungssystem die Anforderungen zukünftiger Nutzer? Entsprechen die Ver- und Entsorgung und die Kommunikationsinfrastruktur den Anforderungen? Ist Bodenordnung erforderlich?
- Stören die am Standort zulässigen Emissionswerte die Nachbarschaft? Sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich?
- Werden Options- und Erweiterungsflächen im vorhandenen Umfang benötigt oder kann nachverdichtet werden?
- Ist die Parzellenstruktur zu verändern? Sind Flächen teilbar? Können Flächen zusammengelegt werden?
- Ist der Gebäudeleerstand weiterhin verwertbar? Ist Modernisierung oder Umnutzung erforderlich?



KAPITEL 4

AUFBAU UND MONITORING DER NACHFRAGESEITE

Nachfrage ist vor allem von den heimischen Unternehmen und aus der Raumschaft zu erwarten, denn Unternehmensleitung und Mitarbeiter sind hier verankert, Kunden auf den Standort eingestellt. Der permanente Kontakt zu den Unternehmern am Ort, kommunaler Service, die schnelle Verwertung von Anfragen ansiedlungswilliger Unternehmen und Marktbeobachtung in der Raumschaft geben einen Einblick in die Nachfragesituation. Standortentwicklung und Standortwerbung flankieren die Aufgaben des KGM.

4.1 AUSGANGSLAGE UND ZIELE

Der Aufbau einer zukunftsorientierten Erwerbsbasis nach den strukturellen Veränderungen des Ländlichen Raumes in der Landwirtschaft, in Handwerk und Handel war von Beginn an eine harte Konkurrenz um Unternehmen, Arbeitsplätze und Gewerbesteuererinnahmen. Die typischen Standortvorteile des Ländlichen Raumes, günstiger Grunderwerb, billige Arbeitskräfte und leistungsfähige Infrastruktur an logistisch günstigen Standorten, haben sich weiterentwickelt.

Einfache Produktionen sind abgewandert. Die Anforderungen der Unternehmen sind heute vielfältiger und anspruchsvoller. Die mittelständische Struktur entwickelt sich weiter. International wettbewerbsfähige Cluster prägen Standorte in ländlichen Regionen. Die Optimierung „harter“ und „weicher“ Standortmerkmale zwingt zu übergemeindlicher Kooperation. Aus der Eigenentwicklung erfolgreicher Unternehmen resultiert die Forderung nach umfänglichen Erweiterungs- und Optionsflächen. Neuansiedler bevorzugen landes- und bundesweit bekannte Gewerbestandorte, die Führungsvorteile und Synergien mit anderen Unternehmen bieten. Die Anforderungen in Bezug auf Breitbandinfrastruktur, Verkehrsanbindung, aber auch „weiche“ Standortfaktoren werden höher.

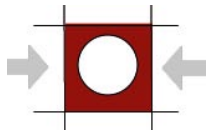
Ökologische Erfordernisse, Natur- und Landschaftsschutz begrenzen vor allem in Tallagen die Auswahl geeigneter Flächen. Unter diesen Bedingungen wird übergemeindliches Gewerbeflächenmanagement und Bestandspflege zur Deckung der lokalen Nachfrage immer wichtiger.

Endogene Nachfrage, die mit 80-90% bei weitem überwiegt, zielt auf Flächenbedarf wie:

- Entwicklungsflächen für aktuelle Erweiterungen und Optionsflächen für die Zukunft,
- Hilfestellungen bei Ansiedlungen und notwendiger Bodenordnung,
- Kommunale Beiträge zur effizienten Nutzung der Gewerbeflächen durch Anpassung der Infrastruktur, des Baurechts und Gestaltung des Umfeldes.

Der Strukturwandel im Erwerbsleben ländlicher Regionen erfordert übergemeindliche Kooperation

Lokale Nachfrage überwiegt



Höhere Ansprüche an den Standort zwingen zu übergemeindlicher Kooperation

Endogene wie exogene Nachfrage erfordern:

- Bereitstellung logistisch günstiger Standorte mit moderner Infrastruktur,
- Entwicklung großer, überregional bekannter Gewerbegebiete mit eigenem Gebietsmanagement, die den Unternehmen Synergien und Fühlungsvorteile bieten,
- Ausstattung der Standorte mit überdurchschnittlicher Qualität „weicher“ Faktoren.

Gemeindliche Bestandspflege zielt vorrangig auf Nachfrage aus der Eigenentwicklung der lokalen Unternehmen, übergemeindliche zielt auf externe Nachfrage und Nutzung der Synergien. Generelle Ziele der Nachfrageseite sind die flächenökonomische Eigenentwicklung der Unternehmen in ihrem Umfeld und die Ansiedlung von zukunftsorientierten Unternehmen.

4.2 AUFGABEN DER NACHFRAGESEITE

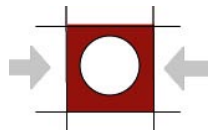
Die Vermeidung der Flächeninanspruchnahme im Außenbereich durch Bestandsmanagement erfordert die Mobilisierung endogener Potenziale. Marktbeobachtung in der Raumschaft und präzise Reaktion auf Anfragen nach Gewerbeflächen von außen erhöhen die Chancen für Ansiedlungen.

Nachfrage aus systematischer Kontaktpflege zu den ortsansässigen Unternehmen

Gerade in ländlichen Gemeinden ist zu beobachten, dass der wirtschaftliche Erfolg und die Verankerung der Unternehmen am Standort wesentlich von der Qualität des kommunalen Service bestimmt werden. Die permanente Kontaktpflege begünstigt Innenentwicklung durch kommunale Flächenbevorratung, Flächentausch oder -abtretungen als Aufgaben des KGM. Bei Betriebsschließungen können frühzeitig Nachnutzungen organisiert werden.

Die Entwicklung der ortsansässigen Unternehmen, zunehmend auch der gemeindeübergreifende Flächenbedarf international erfolgreicher Unternehmensgruppen aus dem Ländlichen Raum, schaffen Nachfrage. Typischer endogener Flächenbedarf umfasst:

- Erweiterung und Nachverdichtung auf dem Betriebsgelände oder Inanspruchnahme von Optionsflächen,
- Erweiterungen der Betriebsanlagen mit zusätzlichem Flächenbedarf in räumlicher Verbindung,
- Teilverlagerung bzw. externe Erweiterung selbständiger Betriebsteile oder Ausgründungen,
- Verlagerung und grundlegende Erneuerung der Betriebsanlagen auf neuem Standort in der Raumschaft,
- Flächen für Unternehmensgründer und Ausgründer.



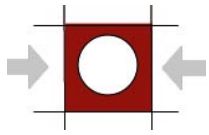
Gewerbeflächenmanagement braucht genaue Kenntnis des endogenen Bedarfs und der Veränderungen, die zur Sicherung des Gewerbebestands notwendig sind.

Abstimmung zwischen unterschiedlichen Unternehmen an einem Standort oder innerhalb einer Raumschaft bringt Führungsvorteile, optimiert Fertigungsstufen und erweitert die Fertigungstiefe. Die Bildung von Netzwerken minimiert die Logistikaufwendungen und fördert die Auslastung der Kapazitäten. Die effiziente Nutzung der Gewerbeflächen führt zu geringerer Vorhaltung von Options- und Erweiterungsflächen. Nachverdichtung und die Inanspruchnahmen von Recyclingflächen sind dabei flächensparende Maßnahmen.

Nachfrage aus übergemeindlicher Kooperation und Nutzung von Synergien

Erkunden und Werben um exogene Nachfrage sowie Standortentwicklung von zukunftsfähigen Branchen sind Aufgaben, die besser von interkommunalen Verbänden übernommen werden. Das bedeutet die Verlagerung der Gewerbeflächenpolitik und der Einwerbung von Ansiedlungen auf übergemeindliche Kooperation. Das stößt noch auf erhebliche Widerstände. Erkennbare Auswirkungen der demographischen Veränderungen und der gegenwärtigen Wirtschaftskrise werden den zu beobachtenden Bewusstseinswandel zugunsten interkommunaler Kooperation beschleunigen. Übergemeindliche Aufgaben sind:

- Analyse des Branchenprofils und der Unternehmensstruktur im Hinblick auf Synergien, die durch spezifische Ergänzungen logistische Vorteile versprechen, Wertschöpfungsketten ergänzen, Fertigungstiefe erweitern und die Struktur von Netzwerken verbessern mit dem Ziel, spezifische Nachfrage zu identifizieren und gezielt einzuwerben.
- Kontaktpflege in der Raumschaft, um frühzeitig den Flächenbedarf von Unternehmen zu erkennen und gemeinsam Lösungen zu entwickeln.
- Gründliche Recherche und gemeinsame Bewertung der eingehenden Anfragen von Unternehmen, die eine Ansiedlung planen. Übergemeindliche Absprache verhindert, dass die Kommunen gegeneinander ausgespielt werden.
- Generieren von endogener Nachfrage in einer Raumschaft, die gemeinsame Entwicklungsziele formuliert. Empfehlenswert sind dabei Strategien, die mit der Bestandspflege und dem Flächenrecycling an den vorhandenen Standorten operiert und auf Neuerschließung im Außenbereich verzichtet.
- Gemeinsame Standortwerbung um Ansiedlungen. Insgesamt wird die Nachfrage aus Fernwanderung weit überschätzt.



Gute Praxis für die Nachfrage

Öhringen: Der halbjährliche Empfang findet in wechselnden Unternehmen statt. Die Stadt hilft bei der Ausrichtung. Dadurch lernen sich die Unternehmen besser kennen.

RIO: Alle Gewerbeflächen der Zweckverbandsgemeinden zusammen ermöglichen die Finanzierung einer Halbtagskraft. Die kommunalen und interkommunalen Gewerbeflächen werden jetzt durch eine Wirtschaftsförderin gemeinsam betreut und vermarktet.

Lonza Werke, Waldshut-Tiengen: Die regionale Wirtschaftsförderung betreibt die Vermarktung der Gewerbeflächen mit Vorrang.

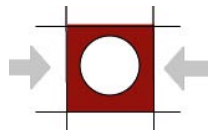
Weikersheim: Die Stadt versucht Zuliefer ihrer Unternehmen an den Standort zu holen, um Synergien zu fördern und den Standort attraktiver zu gestalten.

Regionale Standortentwicklung und -werbung als flankierende Maßnahmen

In der Arbeitsteilung zwischen gemeindlichem und übergemeindlichem Gewerbeflächenmanagement ist es Aufgabe des Zweckverbandes oder anderer übergemeindlicher Organisationsformen, exogene Nachfrage zu mobilisieren.

Regionale Cluster

Die Aktivierung von Konversionsflächen oder großer Leerstände und Brachen in ländlich geprägten Kommunen ist aus endogenen Entwicklungen der örtlichen Unternehmen nicht zu bewerkstelligen. Daher ist das Generieren exogener Nachfrage eine Aufgabe des übergemeindlichen und regionalen Gewerbeflächenmanagements, die flankierende Maßnahmen erfordert. Eine wichtige Ressource für exogene Nachfrage bietet die Organisation von Netzwerken mit der Verbesserung der Wertschöpfung und Erweiterung des Arbeitsplatzangebotes. Daher ist Standortwerbung eine Aufgabe von Raumschaften und Regionen, die auf ihre spezifischen Qualitäten, die gesuchten Ergänzungen der Branchenstruktur und das Profil von Netzwerken und Clustern verweisen.



4.3 AUFBAU UND METHODIK DER NACHFRAGESEITE IM KGM

Gewerbeflächenmanagement als intermediäre Aufgabe der kommunalen Verwaltung ordnet die Nachfrageseite und den Kontakt zu Unternehmen der Wirtschaftsförderung zu oder direkt der Verwaltungsspitze, denn die Sicherung und Entwicklung des Gewerbebestandes gilt in Kommunen des Ländlichen Raumes als Chefsache.

Systematik der Marktbeobachtung durch Kontaktpflege

Die Kontaktpflege der Kommune zu den wichtigen Unternehmen am Standort ist ganz unterschiedlich ausgeprägt. Im Bezug auf die Erhebung flächenrelevanter Informationen und ihrer Verarbeitung im Gewerbemanagement gibt es eine Vielzahl unterschiedlicher Kommunikationswege, die kaum formalisiert, zumeist jedoch personalisiert sind.

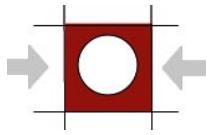
In Öhringen übernimmt der Leiter des Baurechtsamtes, der in engem Kontakt mit den Unternehmen steht, auch die Rolle des Wirtschaftsförderers im Stadtmanagement. In Rottweil erwarb sich der Wirtschaftsförderer als kommunaler Projektmanager des Gewerbeparks Neckartal profunde Kenntnisse in der Reaktivierung von Gewerbeflächen.

Die Erhebung und Aktualisierung der Ergebnisse der endogenen Nachfrageseite sollte in ähnlicher Weise formalisiert und systematisiert werden, wie das GIS-gestützte Kataster der Potenziale. Im Gegensatz zu Angeboten sind sie kurzlebig und erfordern schnelles Handeln. Die Anfragen zu Ansiedlungswünschen, die bei der Kommune eingehen, bieten die Möglichkeit einer systematischen Form der Bearbeitung auf der Ebene der Fachbereiche, die zur Operationalisierung des KGM eine fachübergreifende Koordinationsgruppe bilden. Abschließende Entscheidungen sind Sache der Verwaltungsspitze und des Gemeinderates. Dafür ist die fachbereichsübergreifende Entscheidungsvorbereitung zweckmäßig.

Gute Praxis zum systematischen Erfassen und Entwickeln von Nachfrage sollte ein gemeinsames Kataster von Angebot und Nachfrage als Zukunftsaufgabe folgende Struktur erhalten:

- Aufbau permanenter Kommunikation mit den Unternehmensleitungen in den Gewerbegebieten.
- Systematische Auswertung der Medien, der Immobilienportale im Internet und Kontaktpflege mit IHK, HWK und Vermittlern.
- Sammeln aller Informationen zu konkretem oder zukünftigem Gewerbeflächenbedarf von Unternehmen im ca. 30 km-Radius.

Das Zusammenführen der Informationen der Nachfrageseite mit der Angebotsseite und die verwaltungsinterne Auswertung von Angebot und Nachfrage muss das „Management“ leisten.



4.4 CHECKLISTE DER NACHFRAGESEITE

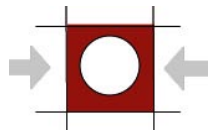
Kontaktpflege zu Unternehmen, Förderung von Synergien zwischen Betrieben und Marktbeobachtung sind Aufgabenfelder, die in den Fallstudien und Interviews als Schlüsselfunktionen der Nachfrageseite zu erkennen waren.

Kontaktpflege zu Unternehmen

Regelmäßige Besuche der Verwaltungsspitze oder des Wirtschaftsförderers bei den Unternehmern ermöglicht Einblicke in den Flächenbedarf – aber auch frühzeitige Erkenntnisse über Verlagerung oder Betriebsaufgabe, die Flächen freisetzen.

Checkliste:

- Wer pflegt Unternehmenskontakte und wie oft? Ist eine kurzfristige Information über Flächenbedarf oder freiwerdende Flächen gewährleistet?
- Wie wird diese z.T. vertrauliche Information im KGM dokumentiert und ausgewertet? Wer nimmt die Rolle des „Kümmerers“ ein?
- In welcher Form stehen die Informationen aus den lokalen Unternehmen dem Flächenmanagement zur Verfügung? Können sie gesicherter Teil der GIS-Datenbank sein?

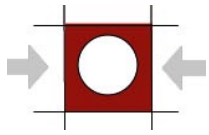


Flächenrelevante Synergien zwischen Unternehmen

Steigerung der Fertigungstiefe am Standort oder die Verlängerung von Wertschöpfungsketten haben meist Flächenbedarf zur Folge. Das Generieren von Nachfrage durch Wirtschaftsförderung trägt zur Optimierung des Gewerbestandes bei.

Checkliste:

- Wer beschäftigt sich mit der Standortentwicklung? Wie werden Betriebe zur Nutzung von Synergien angeregt? Gibt es gemeinsame Treffen der örtlichen Unternehmer? Wird Technologietransfer unterstützt?
- Welche übergemeindlichen Formen der Standortentwicklung und Wirtschaftsförderung werden regelmäßig kontaktiert? Gibt es übergemeindliche Standortentwicklung? Wer kümmert sich um Synergien, Netzwerke und Clusterbildung?
- Können die politischen Gremien für eine übergemeindliche oder regionale Zusammenarbeit in der Standortentwicklung und -werbung gewonnen werden?

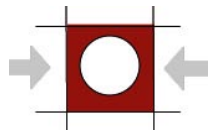


Marktbeobachtung

Da Unternehmen ihre flächenrelevanten Veränderungen vorwiegend im Nahbereich disponieren, empfiehlt sich übergemeindliche Kooperation bei der Marktbeobachtung und Standortentwicklung.

Checkliste:

- Wer ist für die Marktbeobachtung in der Raumschaft und Region zuständig?
- Welche übergemeindliche Institution (Landkreis, Region, etc.) kommt für eine gemeinsame Beobachtung des Nachfragepotenzials in Frage? Wäre ein Gewerbeflächenpool dafür geeignet?
- Welche Vor- und Nachteile werden in einer übergemeindlichen Organisation der Nachfrageseite gesehen? Welche Schlüsselpersonen oder Organisationen kämen in Frage?



KAPITEL 5

MANAGEMENT

Die Definition des Managements der LUBW ist auf das KGM übertragbar. „Weitgehend erprobte Vorgehensweisen und Planungsprozesse werden in ein zusammenfassendes Managementsystem eingebunden. Die zentrale Aufgabe des Flächenmanagements sind Abstimmungsvorgänge, um die Reduktion der Flächeninanspruchnahme und des Bodenschutzes auf allen Handlungsebenen zu verwirklichen.“ Damit wird das Nachhaltigkeitsziel der Reduktion des Flächenverbrauchs im Außenbereich zum inhärenten Bestandteil des KGM.

5.1 AUSGANGSLAGE UND ZIELE

Der fachbereichsübergreifende Charakter des Managements, der fachspezifische Aufgaben und Planungsprozesse zusammenführt, erfordert die Operationalisierung eines Koordinationsorgans relevanter Fachbereiche in der Verwaltung. Nachhaltigkeitsziele der Flächenpolitik sind in jedem Projekt der Umsetzung zu verwirklichen. Die Optimierung der Gewerbeflächennutzung unter diesen Bedingungen erfordert eine gesamtgemeindliche Strategie, Nutzungskonzeptionen für die Neuordnung von Gebieten und das Inwertsetzen von kommunal bedeutsamen Objekten. Die Reduktion der Inanspruchnahme im Außenbereich gilt auch in übergemeindlicher Kooperation als Ziel abgestimmter Flächenpolitik.

Koordination der Fachbereiche im KGM

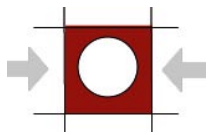
Die Umsteuerung auf nachhaltige Innenentwicklung ist in Gang gekommen. Das langfristige Ziel der Flächenkreislaufwirtschaft erfordert einen Methodenwechsel in der vorbereitenden Bauleitplanung. „Flächenmanagement“ ist darin eine wichtige Funktion der gesamtgemeindlichen Strategie zur Optimierung der Flächennutzung und zur Aktivierung minder- und ungenutzter Flächenpotenziale im Innenbereich. Eine Konzeption der Innenentwicklung als informelle Planungsstufe ist im Entstehen.

Methodenwechsel im Planungssystem

Im gewerblichen Sektor kommunaler Innenentwicklung dominierten in der Vergangenheit vor allem Transformationen vom produzierenden Gewerbe zu tertiären Nutzungen und zum Wohnen. Die verbesserte Rentabilität half Betriebsverlagerungen in neue Gewerbegebiete zu finanzieren. Damit stieg die Flächeninanspruchnahme für das Gewerbe vor allem in den Zentralorten und den Mittelstädten der Verdichtungsbereiche im Ländlichen Raum überproportional.

Neue Aufgaben der Stadterneuerung: Sanierung von Gewerbegebieten

Inzwischen wird auch im gewerblichen Sektor staatliche Förderung stärker zur Neuordnung älterer Gewerbegebiete eingesetzt. Konversionsflächen bieten die Gelegenheit zu großflächiger Gewerbenutzung im Bestand. Leerstehende Produktionsgebäude finden wieder eine gewerbliche Verwendung. Das Recyclen



für gewerbliche Zwecke verbessert die Auslastung der Infrastruktur. Die Einsicht wächst, dass die Mehrkosten für die Aufbereitung im Bestand kompensiert werden durch Vorhaltekosten und Subventionen bei der schleppenden Vermarktung von Neubauland.

Staatliche Förderung der gewerblichen Innenentwicklung

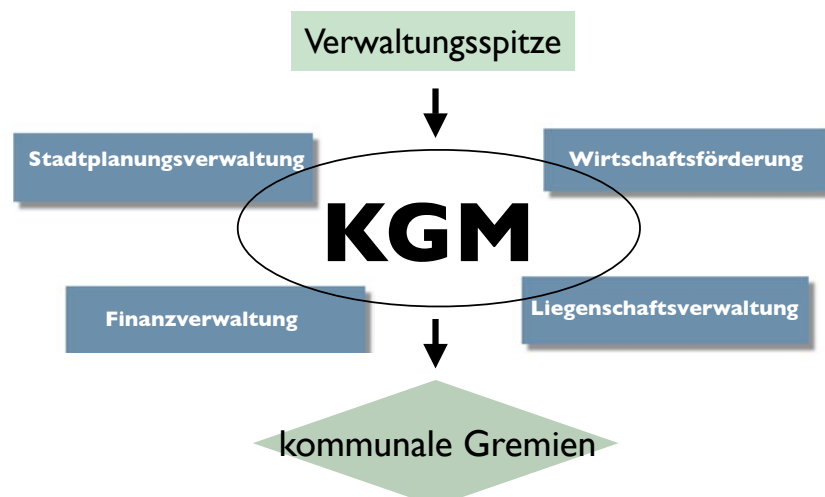
Innenentwicklung wird intensiv vom Land gefördert. Städtebauliche Erneuerung von Quartieren, Ortskernen und Stadtteilen auf der Grundlage des besonderen Städtebaurechts (zweites Kapitel, §§ 136 BauGB) ist seit über 45 Jahren erfolgreich. In den letzten Jahren wird die Neuordnung von Gewerbegebieten im Programm Stadtumbau West (SUW) für gewerbliche Nutzungen (GE, GI) aufgegriffen. Das Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR) stellt ebenfalls staatliche Zuschüsse bereit, um Innenentwicklung und das Recyclen von Gewerbeflächen im Ländlichen Raum voranzubringen. Hier wird auch übergemeindliche Zusammenarbeit gefördert. Beide Verfahren sind vorrangig auf Maßnahmen der Bestandsverbesserung ausgerichtet.

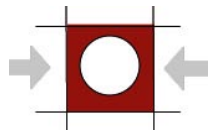
Operationalisierung des KFM und KGM als aktuelle Aufgabe der Kommunen

Die Formalisierung und Operationalisierung des gesamtgemeindlichen Gewerbeflächenmanagements waren in den Fallstudien bisher nur in Ansätzen zu beobachten. Dennoch lassen sich spezifische Zielsetzungen für den Aufbau und den Einsatz eines gemeindeweiten KGM ableiten:

- Ziel der Operationalisierung ist die Koordination der Fachinteressen unter der Prämisse reduzierter Flächeninanspruchnahme und des schonenden Umgangs mit Grund und Boden.
- Das Management hat zum Ziel, Flächennachfrage mit geeigneten Angeboten des Innenentwicklungspotenzials zusammenzuführen. Dazu werden Gewerbeflächen aufbereitet, bevorratet und vorrangig bereitgestellt, um Außenentwicklung zu vermeiden.

Koordination der Entscheidungsträger und Fachbereiche





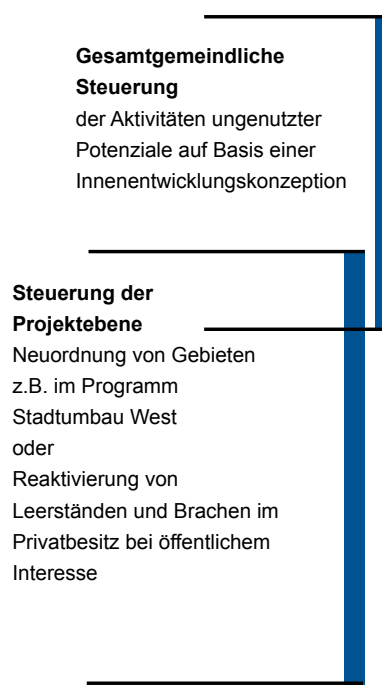
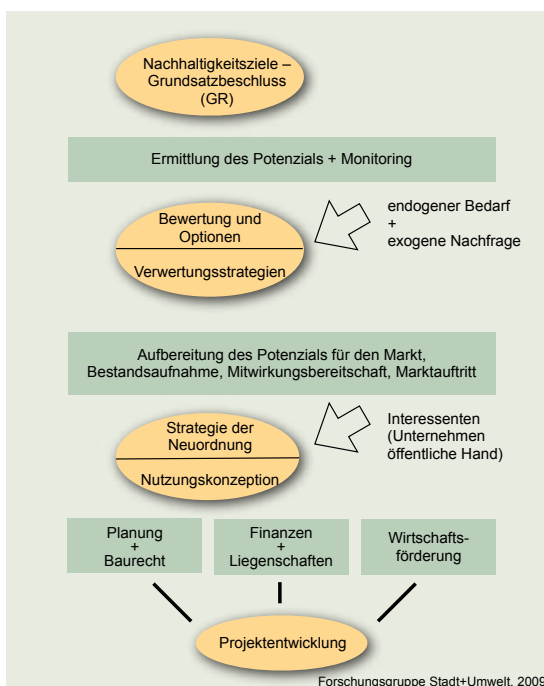
- Die Leitebene formuliert ihre Ziele in Strategien der Gewerbeflächenpolitik auch für die übergemeindliche Zusammenarbeit.

In der Umsetzung von Maßnahmen der Innenentwicklung – der Neuordnung von Gebieten und der Inwertsetzung kommunal bedeutsamer Objekte – wird die Gewerbeflächennutzung optimiert und als Nutzungskonzept formuliert. Interkommunale Abstimmung von lokalen und übergemeindlichen Verwertungs- und Ansiedlungsstrategien zielt auf die Optimierung und interkommunale Bewirtschaftung der Gewerbeflächennutzung.

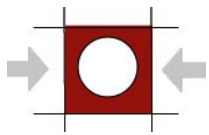
Die Funktion der Leitebene muss ausgebaut werden

Die hier formulierten Ziele des nachhaltigen KGM werden in der Praxis überlagert von den kommunalwirtschaftlichen Zielen der Gewerbesteuererinnahmen und der Arbeitsplatzentwicklung. Mangelnde Kostentransparenz bei der Vermarktung von Gewerbeflächen in Neubaugebieten erschwert den Kostenvergleich zwischen Innen- und Außenentwicklung. Vor allem Gemeinden des Ländlichen Raumes stehen einer restriktiven Gewerbeflächenpolitik kritisch gegenüber. Daher setzt nachhaltiges Flächenmanagement einen Bewusstseinswandel zugunsten konsequenter Innenentwicklung und übergemeindlicher Kooperation voraus.

Nachhaltigkeitsziele müssen stärkere Beachtung finden



Ablaufplan des KGM



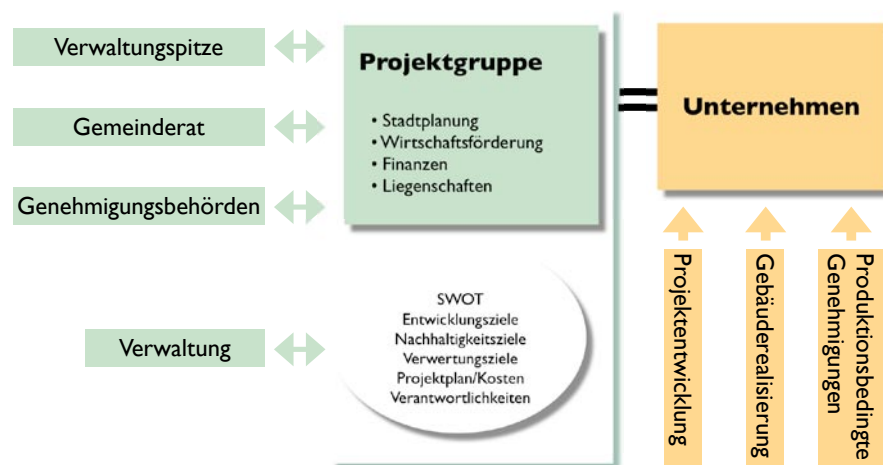
5.2 OPERATIONALISIERUNG DES KGM IM VERWALTUNGSHANDELN

Komplexität der Innenentwicklung erfordert neue Methoden der verwaltungsinternen und übergemeindlichen Kooperation

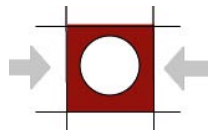
Gründe für eine Instrumentalisierung und Formalisierung des Managements liegen in der Komplexität der Recyclingprozesse und den strategischen Anforderungen des Gewerbeflächenmanagements auf dem Weg in eine Flächenkreislaufwirtschaft. Die Umsteuerung der Flächennachfrage auf das heterogene und defizitäre Potenzial an Leerständen und Brachen, minder genutzten Bauflächen und Restkapazitäten, die bereits erschlossen sind, erfordert eine gesamtgemeindliche, oft auch übergemeindliche Konzeption des Gewerbeflächenrecyclings, denn die Potenziale sind über die gesamte Siedlungsfläche der Kommune verteilt und eingebunden in ein komplexes System von Wechselwirkungen innerhalb und zwischen benachbarten Gemeinden.

Das KGM als intermediäre Aufgabe des Verwaltungshandelns der Fachbereiche wird in ganz unterschiedlicher Form praktiziert. In der Phase der Entwicklung und Einführung des KGM in die Verwaltungspraxis werden verschiedene Organisationsformen erprobt. In kleinen und mittelgroßen Gemeinden sind sie bei der Verwaltungsspitze angesiedelt. Die Einschaltung externer Experten und übergemeindlich tätiger Wirtschaftsförderer ist dort der Regelfall. Ihre Arbeit koordiniert der Verwaltungschef.

In Städten mit einer nach Fachbereichen differenzierten Verwaltungsstruktur ist die Bildung einer intermediären Lenkungsgruppe zweckmäßig. Die Stammbesetzung wird nach Bedarf erweitert. Die Operationalisierung des KGM umfasst strategische Aufgaben der Gewerbeflächenentwicklung und ihre Priorisierung



Typ „Querschnittsstruktur“

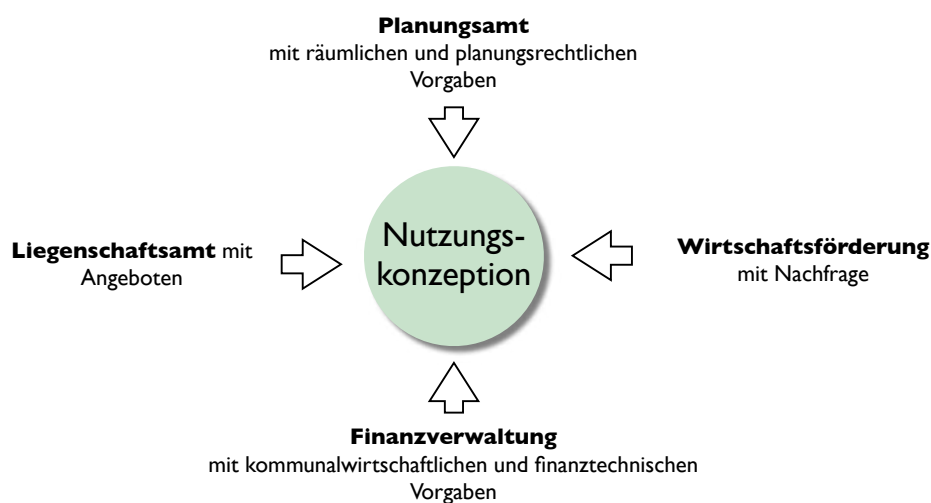


auf der gesamtgemeindlichen Ebene. Die Umsetzung der kommunalen Flächenziele erfolgt auf der Gebiets- und Objektebene.

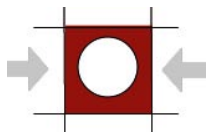
Die Rolle der Verwaltung und ihre Aufgaben ändern sich auf den verschiedenen Handlungsebenen:

- Auf der gesamtgemeindlichen Ebene dominieren hoheitliche Aufgaben und kommunalpolitische Entscheidungen. Innovative Praxis besteht in der verwaltungsinternen Abstimmung einer nachhaltigen Flächenpolitik und einer gesamt- und übergemeindlichen Strategie des Gewerbeflächenmanagements. Ziele und Maßnahmen – insbesondere die Priorität der Maßnahmen für einzelne Gewerbegebiete und -objekte – werden mit Zustimmung der kommunalen Gremien in einer Innenentwicklungskonzeption festgelegt.
- Auf der Gebietsebene müssen kommunale und unternehmerische Interessen abgestimmt werden. Schwerpunkte sind Baurecht, Bodenordnung und städtische Infrastruktur. Hier werden oft Vermittler eingeschaltet.
- Auf der Objektebene dominieren unternehmerische Interessen. Sie müssen mit kommunalen Zielen abgestimmt werden. Die Kommune stellt Dienste zur Verfügung und hilft bei der Inwertsetzung in Fällen, die der Markt nicht bewältigt.

Koordination zwischen den Handlungsebenen des KGM



Informelle Planung einer Innenentwicklungskonzeption auf der Leitebene und partieller Nutzungskonzeptionen auf der Umsetzungsebene



Neues Format vorbereitender Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan als gesamtgemeindliche, gelegentlich auch übergemeindliche Ebene der Flächendisposition bleibt für die Innenentwicklungskonzeption zu unscharf, denn er bereitet Bauleitplanung für die Außenentwicklung vor. Im Zusammenhang mit der Flächenkreislaufwirtschaft als zukünftigem Planungsmodell stellt sich die Frage nach einem neuen Format der gesamtgemeindlichen und übergemeindlichen Steuerung der Innenentwicklung – hier nach einer Konzeption der gewerblichen Innenentwicklung.

Die Flächendispositionen des KGM als zentrale Aufgabe des Managements

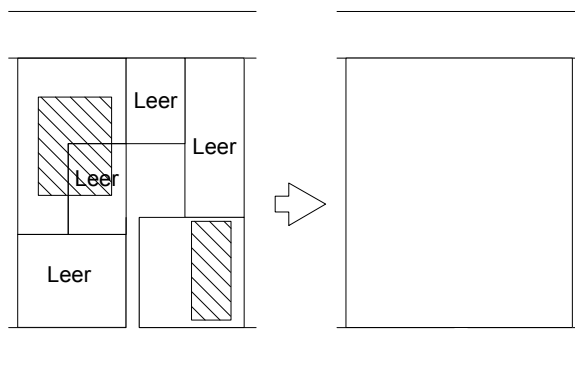
Die Steuerung der Innenentwicklung ist auf die aktuelle Information über sofort, kurz- oder mittelfristig verfügbare Flächen angewiesen und auf Kenntnis der Nachfrage. Aus den Zielen werden Nutzungsoptionen abgeleitet, die das gesamtgemeindliche Interesse formulieren und Vorgaben für die Umsetzungsebene abwägen. Die Optionen werden in einem iterativen Prozess zu einem nachfrageorientierten Nutzungskonzept weiterentwickelt. Es ist das Produkt aus den Belangen der Wirtschaftsförderung, der Stadtplanung und des Baurechts, des Liegenschafts- und Finanzwesens, in enger Abstimmung mit den Eigentümern und potenziellen Investoren. Das Management führt Angebot und Nachfrage in einer Nutzungskonzeption zusammen.

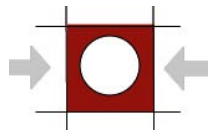
Nutzungskonzeption als informelle Planungsstufe, unterlegt durch Voruntersuchungen und Testplanungen

Die Umsetzung der Nutzungskonzeption erfordert die Bereitstellung von Flächen für Betriebserweiterungen und Neuansiedlungen im erforderlichen Umfang. Hinzu kommen Optionsflächen für die zukünftige Ausdehnung in schwer kalkulierbaren Zeiträumen. Um diese nachgefragten Flächen im Innenbereich bereitzustellen, müssen geeignete minder- oder ungenutzte Flächen neu geordnet werden.

Die Zusammenfassung kleinteiliger Flächen durch Bodenordnung, Aufkauf, Abbruch und Neuparzellierung zu größeren Einheiten.

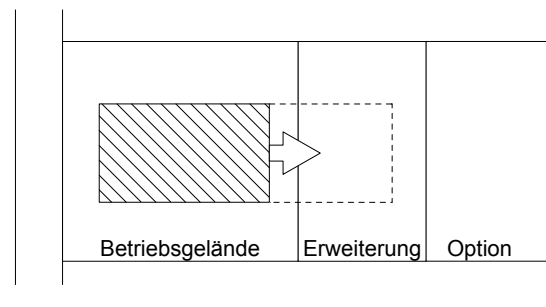
Alterung von Gewerbegebieten ist oft mit Leerstand und der Teilung der Parzellen sowie heterogenen Besitzverhältnissen verbunden. Durch Verlagerung, Aufkauf und Bodenordnung gelingt die Zusammenfassung zu größeren Einheiten, die Neuansiedlungen oder großflächigen Erweiterungen Platz schaffen.





Die Vorhaltung von später zu nutzenden Flächen bedeutet vermehrten Flächenbedarf im Vorhinein, Unsicherheit über den Zeitpunkt der Bebauung und in der Zwischenzeit geringere Auslastung der Infrastruktur, geringere Arbeitsplatzdichte und Gewerbesteuer je Hektar Nettobauland.

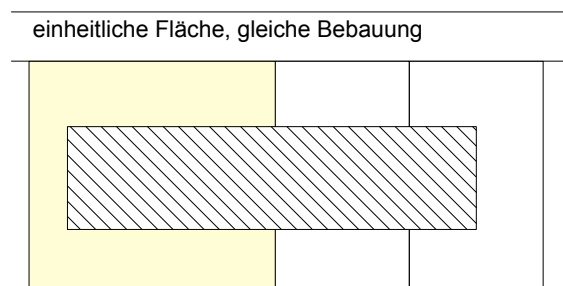
Die Bereitstellung von Erweiterungsflächen als Abwägung zukünftigen Bedarfs.



Häufig sind Betriebsaufgaben oder Insolvenzen verantwortlich für umfangreiche Industriearale, die einer neuen Verwendung zuzuführen sind. Ihre Aufbereitung gelingt durch Gliederung in kleinere Lose, die real geteilt oder im Teileigentum veräußert werden.

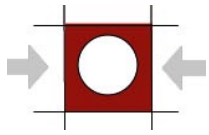
Die Aufgliederung großer Areale, die als Gesamtheit vom Markt nicht aufgenommen werden – in kleine Einheiten mit der erforderlichen Ver- und Entsorgung aus der gemeinsamen Infrastruktur.

Die Schwierigkeit liegt bei heterogenen, zusammengesetzten Gebieten in der Grenzziehung, die gleichermaßen selbständige Versorgung und Erschließung wie auch den geforderten Flächen- oder Gebäudezuschnitt berücksichtigen muss.



Bauwerkareal Bodelshausen

Das Bauwerkareal in Bodelshausen, das die Schweizerische HIAG Holding im Ganzen veräußern wollte, konnte nach Einschaltung des Vermittlers Fiedler Gewerbeimmobilien GmbH, Reutlingen durch ein komplexes Flächenmanagement zum größten Teil veräußert oder vermietet werden. Von den ca. 7,5 ha waren 3,2 ha überbaut und 3,6 ha verfügbare Bauflächen. Durch die enge Zusammenarbeit mit der Kommune gelang der Verkauf, in einigen Teilen die langfristige Vermietung des Geländes. Über die Gemeinde wurde die Erweiterungsfläche



von 3,6 ha an das größte, weltweit operierende Unternehmen am Ort zur Verfügung gestellt. Damit wurde eine geplante Erweiterung im Außenbereich in gleicher Größe aufgegeben.

Diese komplexe Organisation eines Nutzungskonzepts erfordert hohe Professionalität in der Bestandsaufnahme, in der Losbildung und in der anschließenden Vermarktung.

Losbildung auf dem Bauwerkareal in Bodelshausen



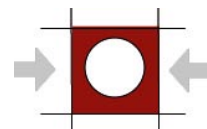
Kommunaler Zwischenerwerb und Zwischennutzung als Instrumente des KGM

Das Flächenmanagement im Bestand braucht kommunale Flächenbevorratung und -aufbereitung, um Nachfrage kurzfristig zu bedienen. Zwischennutzungen ermöglichen die Überbrückung von Leerstand. Nachteilig dabei sind längere Kündigungszeiten. Daher ist eine sorgfältige Abstimmung mit den Unternehmen am Ort und Marktbeobachtung in der Raumschaft notwendig, um mittelfristige Dispositionen zu treffen.

Die Umsetzung von Projekten der Innenentwicklung braucht den Interessenausgleich und gemeinsame Initiativen der Kommune und privater Akteure, um die komplexen Verfahren des Flächenrecyclings und die Umnutzung von Gebäuden erfolgreich zu bewältigen. Dazu hat sich die enge Kooperation aller wichtigen Akteure „am runden Tisch“ bewährt.

Bretten, Flächenkarussell

Die Stadt Bretten hat zur Optimierung der Gewerbeflächennutzung ein rollierendes System des Flächenaufkaufs und der Verlagerung entwickelt, das die Zwischennutzung der bevorrateten Flächen vorsieht. Durch ein mittelfristiges Monitoring des Flächenbedarfs der Schlüsselbetriebe erreicht sie eine dynamische Abfolge von Kauf – Zwischennutzung – Aufbereitung – Bereitstellung für eine neue gewerbliche Nutzung.



5.3 MANAGEMENT AUF DER LEITEBENE

Gesamtgemeindliches Flächenmanagement als wichtiges Instrument der Innenentwicklung wird in den Kommunen des Ländlichen Raumes als neue Aufgabe erkannt. Gemeinden mit geringem Gewerbeflächenbesatz integrieren das KGM in ein Management über alle Nutzungen und alle Ortsteile. Zur Sicherung der Erwerbsbasis ist hier übergemeindliche Kooperation in der Flächenpolitik dringend zu empfehlen.

Einrichtung eines KFM in Flächengemeinden mit geringem Gewerbebesatz

Gesamtgemeindliches Flächenmanagement Unterschneidheim

Im Rahmen des LEADER-Programms hat die Flächengemeinde Unterschneidheim ein Projekt „Eindämmung des Landschaftsverbrauchs durch Aktivierung des innerörtlichen Potenzials“ in Arbeit. Gemeinsam mit weiteren Kommunen des Ostalb-Kreises wird eine internetgestützte Datenbank der Flächenpotenziale für Wohnen und Gewerbe aufgebaut. Ziel ist eine gesamtgemeindliche Konzeption der Innenentwicklung.

Der Ostalbkreis hat das Brachflächenkataster der Gemeinde Unterschneidheim übernommen und stellt es den anderen Kommunen zur Verfügung. Das Web-basierte Tool wird auf die Bedürfnisse kleiner Kommunen angepasst. Die Darstellung orientiert sich am Nutzen für die Gemeinde. Die Information über die Verfügbarkeit der Flächen wird im täglichen Verwaltungshandeln benötigt.

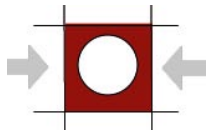
Große Kreis- und Mittelstädte in den Verdichtungsbereichen des Ländlichen Raumes profitieren von der erkennbaren Tendenz zu dezentraler Konzentration. Die daraus resultierenden Wachstumsimpulse bieten Chancen, durch konsequente Innenentwicklung, z.B. durch gewerbliche Nutzung von Konversionsgebieten, städtebauliche Erneuerung defizitärer Gewerbegebiete im Programm Stadtbau West (SUW) und Inwertsetzung von Leerständen und Brachen, um die Infrastruktur optimal zu nutzen und den Nutzwert von Gewerbeflächen im Sinne von Wertschöpfung und Arbeitsplatzdichte zu erhöhen. Denn Innenentwicklung erfordert nachfrageorientierte Planung.

Spezialisiertes KGM in Mittelstädten mit Ausstrahlung auf das Umland

Die Leitebene braucht dazu:

- Eine gewerbliche Entwicklungsstrategie, die auf der Grundlage einer umfassenden Innenentwicklungskonzeption aufbaut, um kurzfristigen Entscheidungen eine gesicherte Grundlage zu bieten und kommunale Projekte vorzubereiten.

Aufbau der Leitebene des KGM



- Ein Instrument der Flächenbevorratung und Flächenbereitstellung, das den Flächenbedarf des örtlichen Gewerbes deckt und sofort verfügbare Flächen für Ansiedlungen, Verlagerungen und Ausgründungen bereitstellt.
- Ein Koordinationsorgan um kommunale und unternehmerische Ziele abzustimmen, flächenrelevante Entwicklungen frühzeitig zu erkennen und gemeinsam Lösungen zu entwickeln.

Konflikt zwischen Transparenz und Vertraulichkeit

Die Offenlegung von kommunalen und gewerblichen Entwicklungsstrategien im Einzelnen verstößt gegen gebotene Vertraulichkeit, beeinflusst das Verhalten von Konkurrenten und enthält ein hohes Maß an fremdbestimmten Entscheidungen. Daher ist die empirische Beobachtung guter Praxis schwierig. Oft wird auf Dauer Vertraulichkeit von den Akteuren abverlangt.

Bodenbevorratung als Instrument des KGM

Eine wichtige Aufgabe des gesamtgemeindlichen Managements ist die Organisation und Instrumentierung von Zwischenerwerb und Zwischennutzungen. Denn dynamische Veränderung in den Unternehmen erfordern kommunale Unterstützung bei Erweiterungen, Ausgründungen und Ansiedlungswünschen durch die kurzfristige Bereitstellung von Flächen. Daher ist Flächenbevorratung eine wichtige Funktion des Managements.

HGE Schwäbisch Hall, Ausgründung in Eigenbetrieb

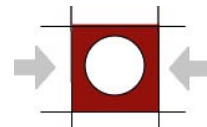
Die Haller Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft (HGE) als Eigenbetrieb der Stadt Schwäbisch Hall erwirbt und erschließt Gewerbebauland auf eigene Rechnung. In enger Abstimmung mit den Fachbereichen Stadtplanung und Liegenschaften übernimmt sie auch die Verwertung von Brachen und die Vermarktung von Gewerbeflächen.

Eine weitere Aufgabe der Leitebene ist die Koordination der kommunalen und privaten Akteure des Gewerbeflächenmanagements. Denn die Abstimmung von Zielen und die Motivation zum gemeinsamen Handeln auf einer festen Vertrauensbasis ist entscheidend für den Erfolg.

Öhringer Stadtmanagement

Das Öhringer Stadtmanagement ist eine städtische Einrichtung, die AGENDA-Geschäftsstelle und Wirtschaftsförderung der Stadt mit zwei Vertretern des Handel- und Gewerbevereins verbindet. Gewerbeflächenmanagement ist als öffentlich-private Partnerschaft organisiert. Schwerpunkte sind sowohl Einzelhandels- als auch Produktionsflächen, die durch Hilfestellungen des Stadtmanagements vermittelt werden, wenn der Eigentümer Unterstützung braucht.

Öffentlich-private Partnerschaft



Eine weitere Funktion zur intensiven Nutzung gewerblicher Flächen besteht in der Kontaktpflege zu Unternehmen. Halbjährlich wird abwechselnd in Unternehmen ein Treffen veranstaltet, das den Kontakt zwischen den Unternehmen stärkt und Synergien entwickelt.

5.4 MANAGEMENT AUF DER UMSETZUNGSEBENE

Die Akteure der Revitalisierung von Gewerbegebieten oder großen Arealen und jene, die Leerstände und Brachen wieder in Wert setzen, verfolgen nach „erprobten Vorgehensweisen und Planungsprozessen“ vor allem wirtschaftliche Ziele. Dem stehen die Nachhaltigkeitsziele – insbesondere die Vorgaben des § 1a BauGB zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden entgegen, die von der Leitebene zu vertreten sind.

Zielkonflikte des KGM

Die Partner des KGM bei der Umsetzung von Projekten der Innenentwicklung und ihre Methoden und Instrumente verfolgen jeweils eigene Ziele. Sie müssen Vorgaben ihrer Auftraggeber beachten. Daher konkurrieren Ziele des Bodenschutzes und der Minimierung des „Flächenverbrauchs“ mit einer Vielzahl anderer öffentlicher und privater Zielstellungen. Die Fallstudien belegen in der Abwägung ökonomischer und ökologischer Ziele der Nachhaltigkeit eine zunehmende Akzeptanz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden. In Toto bestehen hier immer noch erhebliche Defizite. Hier ist anwendungsorientierte Forschung zu den ökonomischen Wirkungen und ein Bewusstseinswandel der Akteure notwendig, um den Nachhaltigkeitszielen des KGM zum Durchbruch zu verhelfen.

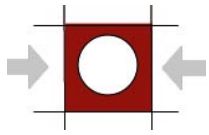
Der Akteursbezug des KGM auf der Umsetzungsebene

Im Folgenden werden Akteure, Methoden und Verfahren des Gewerbeflächenmanagements auf der Umsetzungsebene dargestellt.

In Kenntnis potenzieller Nachfrage sind Optionen der Verwertung zu prüfen und Nutzungskonzepte zu entwickeln. Das erfordert profunde Kenntnis von Verwertungsstrategien, die in Kommunen nicht vorgehalten werden kann. Daher sind Partnerschaften zwischen Kommunen und Unternehmen, die ein Vermittler koordiniert, zweckmäßige Konstruktionen bei der Verwertung großer Areale.

Vermittler zwischen Unternehmen und Kommune

Bei der Wiedernutzung großer Brachen, deren Umfang und Lage als selbständiges Gewerbegebiet zu bewerten ist, erleichtert der einheitliche Besitz die Neuordnung. Ein zentrales Problem ist die Untergliederung in marktgerechte Teile, für die Nachfrage besteht oder generiert werden kann. Die Frage nach Teilvermietung schwer vermarktbarer Bestände oder des Verbleibs von Anteilen bei den Eigentümern sind Optionen der zweiten Wahl gegenüber der schnellen



Veräußerung. Die neuen Nutzer sind zumeist KMUs, Gründer oder Ausgründungen, die aus wirtschaftlichen Gründen Gebrauchtimmobilien kaufen oder mieten. Die Verwertung erfordert professionelles Management.

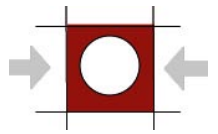
Bodelshausen, Bauwerk Areal



Die Betriebsaufgabe der Parkettfabrikation führte zum Konflikt zwischen dem Gemeinderat und dem Unternehmen. Der umsichtige Vermittler, der vom Eigentümer beauftragt wird, sucht den Interessenausgleich mit der Gemeinde. Er konnte diesen Konflikt auflösen und dank der konstruktiven Mitwirkung des Bürgermeisters eine allseits akzeptierte Lösung erreichen.

- Die Gemeinde konnte dank des Zwischenerwerbs der erschlossenen, aber un bebauten Flächen des Bauwerkareals das wichtigste Unternehmen am Standort halten und ca. 3,5 ha Bruttobauland im Außenbereich sparen.
- Der Eigentümer, eine international organisierte Holding, konnte den größten Teil des Areals an lokale Betriebe verkaufen. Außerdem behielt sie den Vertrieb für Süddeutschland auf dem Gelände und sicherte somit Arbeitsplätze.
- Eine Ausgründung übernahm die Heizzentrale und stellt für die neuen Unternehmen Strom und Wärme zur Verfügung.
- Benachbarte Unternehmen erhielten Erweiterungsmöglichkeiten.
- Ein kleiner Teil wurde langfristig an lokale Unternehmen vermittelt.

Diese Neuordnung wurde ohne tiefe Eingriffe in den Gebäudebestand und die Infrastruktur erreicht.



Die Neuordnung von Gewerbegebieten (GE und GI) oder Konversionsflächen im Rahmen eines Programms der Stadterneuerung (§§ 164a BauGB) oder des Stadtbau (§§ 171a BauGB) wird in jüngerer Zeit auch für Produktionsflächen und produktionsnahe Dienstleistungsflächen eingesetzt. In diesen Fällen wird eine kommunale Instanz oder ein Sanierungsträger als Treuhänder der Kommune tätig. Die Funktionen im Aufgabenbereich des KGM sind:

- Bodenordnung und treuhänderischer Erwerb und Verwaltung der Grundstücke und Verwaltung der Sanierungsmittel.
- Durchführen städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen.
- Verlagerung oder Veränderung von Betrieben.
- Veräußerung von Flächen unter Beachtung der Weisungen der Gemeinde.
- Aufgaben als Treuhänder der Gemeinde, die er aus dem Treuhandvermögen zu erfüllen hat.

In der Operationalisierung des KGM ist der „Kümmerer“ in die Koordinationsrunde der Fachbereiche eingebunden.

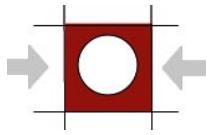
Rottweil, Gewerbepark Neckartal

Auf der Grundlage einer privat finanzierten Rahmenplanung übernahm die Stadt Rottweil mit Hilfe des Landessanierungsprogramms die Umgestaltung der Infrastruktur. Das Gebietsmanagement liegt in den Händen der Rhodia-AG als Eigentümerin. Dazu zählen auch die Altlastenerkundung und ihre Beseitigung. Ein städtebaulicher Vertrag regelt die Aufgaben und das städtische Eigentum an der neu geschaffenen Infrastruktur.

Eine Interessengemeinschaft unter Führung der Rhodia-AG bereitet die Geschichte des Areals der Pulverfabrik auf, sorgt für die Erhaltung der Industriedenkmale und entwickelt ein spezifisches Image, zu dem auch der Ausbau des Kraftwerks zu einer überregional beachteten Kulturstätte gehört. Dem Team Gewerbepark Neckartal gelingt ein ungewöhnliches Profil für eine Umnutzung altindustrieller Anlagen. Gebietsmanagement verbindet hier intelligente Nutzung eines ungünstig gelegenen Gewerbegebietes mit Imagepflege durch kulturelle Beiträge.

Die Stadt Rottweil erhielt aus dem Landessanierungsprogramm ca. 3,3 Mio. Zuschüsse für die Erneuerung der Infrastruktur. Sie verzichtete auf die Einschaltung eines Sanierungsträgers, da die wesentlichen Verhandlungsgegenstände bilaterale Problemlösungen mit dem Eigentümer Rhodia-AG betrafen. Außerdem beteiligte sich die Stadt an der Einwerbung von Unternehmen. Aus dieser Rolle des Projektmanagers im Sanierungsverfahren entstand die Funktion der städtischen Wirtschaftsförderung.

Sanierungsträger in enger Abstimmung mit der Kommunalverwaltung



*Private Betreiber von
Gewerbeparks*

Voll funktionsfähige Gewerbeflächen, die nach Verlagerung oder Insolvenz von Unternehmen wieder in Wert zu setzen sind, erhalten durch einen privaten Betreiber, der die Flächen in marktgerechte Mieteinheiten zerlegt, eine neue Nutzungsstruktur.

Wesentliche Voraussetzungen sind:

- Ein günstiger Standort für Logistik, kurze Wege für die Reisetätigkeit der eingemieteten Unternehmen und leichte Erreichbarkeit für Mitarbeiter, die im Ländlichen Raum lange Wege haben sowie eine leistungsfähige IKT-Infrastruktur am Standort.
- Eine Nutzungskonzeption, die auf das Flächenpotenzial für Produktion und unternehmensnahe Dienstleistung ausgerichtet ist.
- Eine technische Infrastruktur und ein Gebäudemanagement, das einen hohen Gebrauchswert der Mietflächen oder des Teileigentums sichert.
- Eine Belegungsstrategie, die Synergien zwischen den KMUs ermöglicht und nach außen ein scharfes Profil vermittelt.
- Ein Angebot an Dienstleistungen, die für Unternehmen, insbesondere Gründer kostengünstige Ergänzungen zur eigenen Ausstattung bedarfsgerecht ermöglicht.

Diese Verwertung setzt einen hohen Standard der Gebäude und Funktionsflächen voraus.

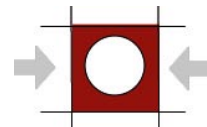
Gewerbepark A7, Westhausen

Der Betreiber, eine GbR-Gesellschaft, hat das Gelände aus der Konkursmasse eines Ausstatters für Banken erworben. Mit geringfügigen Umbaumaßnahmen werden die ca. 20.000qm Produktions- und Büroflächen vermietet. Die Auslastung gelang schon im ersten Jahr dank der Mitwirkung der Gemeinde.

Neben einer breiten Palette von KMUs in den Produktionshallen baut der Betreiber ein Zentrum für unternehmensnahe Dienstleister von regionaler Bedeutung auf. Wichtig für die Akzeptanz ist ein Gebäudemanagement in der Anlage sowie ein schneller Glasfaseranschluss. Als Vorteile der Anlage nennt der Betreiber

- *individuelle Aufteilung und großzügige Freiflächen,*
- *Beratungszentrum und Service,*
- *Synergieeffekte durch Branchenmix.*

Die gegenwärtige Krise betrifft Mieter des Automotiv Sektors. Dennoch ist die Rentabilität der Anlage gesichert.



Größere Areale, für die kein privater Betreiber gefunden wird und deren Aktivierung im kommunalen Interesse liegt, erfordern kommunale Aktivitäten des Projektmanagements. Die Verwertung für gewerbliche Zwecke oder für Gründer und Ausgründungen unterstützen die lokale Gewerbeentwicklung. Die Einrichtung eines Bauhofs oder unternehmensnaher Dienstleistungen, die von der Kommune im Sinne öffentlich-privater Partnerschaft mitgetragen werden, sind Ausnahmen. Auch bei der kommunalen Trägerschaft wird hohe Arbeitsplatzdichte und Rentabilität der angebotenen Dienste angestrebt.

Die Kommune als Verwerter und Betreiber

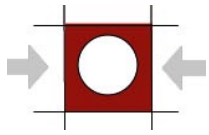
Flexibilität und schnelle Reaktion auf unternehmerische Angebote ist die Stärke kleiner effizienter Verwaltungen in den Gemeinden des Ländlichen Raumes. Allerdings setzen die eingeschränkten Investitionsmöglichkeiten Grenzen, die nur durch staatliche Förderung zu überwinden sind. Daher besteht ein heilsamer Innovationsdruck, um als Modellfall oft in Kooperation mit Landkreisen und Sparkassen neue Wege des Gewerbeflächenrecyclings zu beschreiten.

Fabrik Schweitzer, Sternenfels

Die Gemeinde Sternenfels übernahm auf eigene Rechnung und mit staatlicher Förderung aus dem Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR) eine Gewerbebrache, die über 100 Jahre in 13 Bauabschnitten entstand. Auf der Grundlage einer Machbarkeitsstudie, die verschiedene Nutzungsoptionen durchspielte, fällt der Gemeinderat die Entscheidung, weite Teile zu erhalten und umzunutzen. Ein Kopfbau ersetzt den ältesten Teil des Gebäudekonglomerates.

Ein „spine“ als innere Erschließungsachse verbindet die verschiedenen Nutzungsbereiche – Poststelle, Bankfiliale, „KOMM-in“ als öffentlich-privater Dienstleister und Schulungsräume mit dem Gründerzentrum. Träger des Dienstleistungszentrums ist TeleGIS als GmbH mit Anteilen der Gemeinde, des Landkreises und der Sparkasse. Das Gründerzentrum stützt sich in den letzten Jahren auf ein Netzwerk von Unternehmerinnen, das sich vor allem auf die Beratung und Förderung von Gründerinnen spezialisiert hat.

Für die Arbeitergemeinde war die Erhaltung der „Fabrik Schweitzer“, die seit 1907 Messwerkzeuge hergestellt hat, ein Stück Industriegeschichte der Ortschaft, das Symbolwert hat.



*Konversion in kommunaler
Regie*

Große militärische Areale oder solche der Deutschen Bahn AG bieten Kommunen Entwicklungschancen und stellen sie vor umfassende Aufgaben der Umstrukturierung im Sinne städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen im Sinne des 2. Teils des besonderen Städtebaurechts nach § 165 BauGB.

Die Einschaltung eines Eigenbetriebs erleichtert im Fall von großen Konversionsflächen die Vermarktung und die Durchsetzung von Gestaltungszielen.

Schwäbisch Hall, Solpark

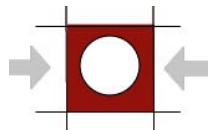
Mit dem Abzug der amerikanischen Streitkräfte erwarb die Stadt ein 136 ha großes Areal an der L 1060 auf der östlichen Anhöhe über dem Kochertal. Die Konversion umfasst nach Beseitigung der militärischen Anlagen neben großen Gewerbeflächen an den Rändern auch Dienstleistungsflächen und Wohnungen in den ehemaligen Mannschaftsgebäuden. Mit dem Ausbau des benachbarten Adolf-Würth-Flughafens und der Ostumgehung von Schwäbisch Hall mit Anschluss an die A 6 sind überregionale Verkehrsverbindungen geschaffen worden.

Die neue Erschließungsanlage und eine anspruchsvolle Grünordnung, nicht zuletzt das Haus der Wirtschaft, haben einen Rahmen für die systemische Aufsiedlung des gewerblich genutzten Teils geschaffen, der schrittweise über längere Zeiträume mit zukunftsorientierten Unternehmen der Energietechnik, des Automobil-Sektors und der Verpackungstechnik belegt wird. Die Bereitstellung von Optionsflächen sichert den Unternehmen Erweiterungsmöglichkeiten am Standort. Im Gegenzug haben sich die Unternehmen verpflichtet, hohe architektonische Ansprüche an ihre Bauten durch Wettbewerbe unter erfahrenen Industriebauarchitekten anzustreben. Damit erreichte die Stadt bisher hohe gestalterische Qualität des Gewerbestandorts.

Bei Gründerzentren wird die Umnutzung einer Brache im ELR gefördert. Außerdem beteiligen sich die Landkreise an der Verwertung, die auf eine spätere Privatnutzung abzielt, wie in Spraitbach.

Nach Betriebsverlagerung leerstehende Produktionsanlage der Index-Werke in Spraitbach

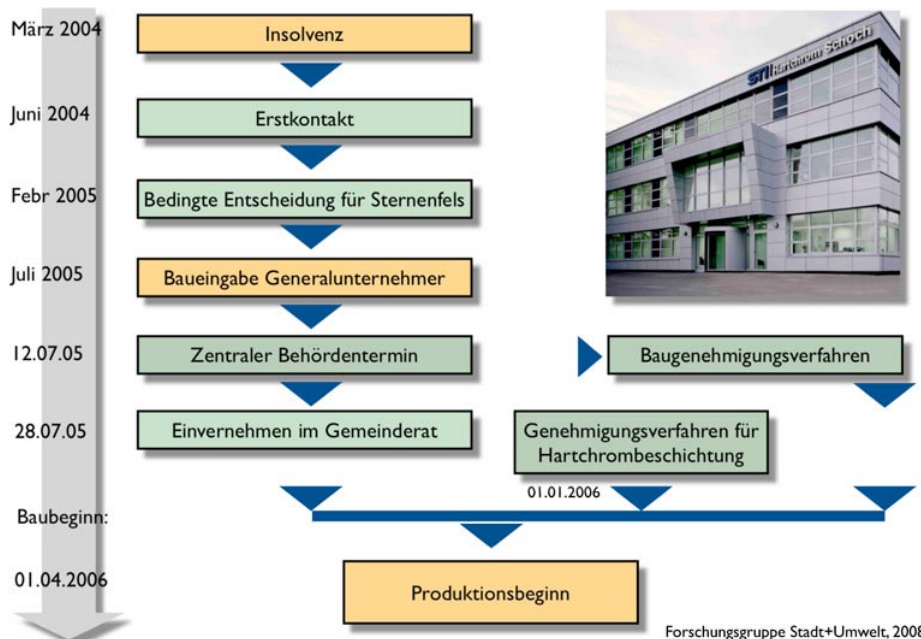
Zuerst war die Ansiedlung der Indexwerke mit einer Produktionsstätte für ca. 300 Arbeitsplätzen ein Glücksfall. Als die Produktion 1990 eingestellt wurde, stand die voll funktionsfähige Anlage aus ca. 7.000qm Produktionshallen und 670qm Büroflächen zur Disposition.

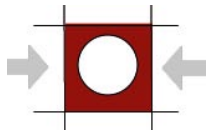


Gemeinde und Landkreis bemühten sich gemeinsam um eine Nachnutzung. Mit Hilfe des ELR konnten sie Ende der 90-er Jahre das Industriegelände erwerben. Um auch private Anteilseigner einzubeziehen, wurde für die Verwertung des Gebäudes eine GmbH gegründet. Sie vermietet ca. 7.800 qm. Vorrangige Aufgabe war der Aufbau eines Gründerzentrums. 2006 konnte die neuwertige Produktionshalle verkauft und wieder gewerblich genutzt werden.

Kommunal bedeutsame Leerstände und Brachen, die von ihren Eigentümern oder den Insolvenzverwaltern nicht wieder in Wert gesetzt werden, sind eine Gefahr für das Image von Gewerbegebieten, belasten die Effektivität der Infrastruktur und blockieren Baulandreserven. Daher liegt es im öffentlichen Interesse, die Aktivierung des Potenzials gemeinsam mit den Eigentümern in öffentlich-privater Partnerschaft zu versuchen. Die Vorteile liegen auf beiden Seiten. Die Kommune hilft bei der Schaffung von Arbeitsplätzen, erhält im Erfolgsfalle Gewerbesteuer und lastet die Infrastruktur besser aus. Das Unternehmen erreicht die Werthaltigkeit ihrer Immobilie, erhält Unterstützung bei der Reaktivierung der Branche und profitiert vom kommunalen Service z.B. bei Bauanträgen, planungsrechtlichen Verbesserungen und der infrastrukturellen Ausstattung.

Partnerschaftliche Verfahren der Branchenrevitalisierung





Partnerschaftliche Revitalisierung des Schoch-Areals in Diefenbach

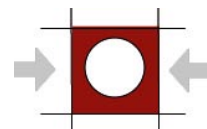
Die Produktionsanlage zur Oberflächenbeschichtung von Metallteilen war über 20 Jahre nur marginal genutzt worden. Die Insolvenz der Firma Schoch bot dem Konkurrenten STI die Möglichkeit zur Übernahme. Er hatte zwischen den Standorten Stuttgart, Feuerbach und Sternenfels-Diefenbach für seinen süddeutschen Standort zu wählen. Bedingung war der Produktionsbeginn nach einem neuen Verfahren in 9 Monaten. Dazu war erforderlich:

- *Die Bewilligung des Verfahrens und die Fertigstellung der baulichen Ergänzungen.*
- *Die Breitbandversorgung des Geländes als K.O.-Kriterium.*
- *Die Bereitstellung von Erweiterungs- und Optionsflächen durch die Gemeinde.*

Nach dem ersten Gespräch mit dem Schweizer Unternehmer entschied sich der Gemeinderat in einer Sondersitzung für die Revitalisierung unter den Bedingungen des Unternehmers.

Es wurden zwei Arbeitsgruppen gebildet für die Belange von Bodenverkehr, Baugenehmigung und der Generalunternehmung für Modernisierung des Bestandes, die bauliche Ergänzung unter Leitung des Bürgermeisters und die betrieblichen Belange der Genehmigung des neuen Verfahrens in Verantwortung des Unternehmens. Abstimmung erfolgte nur über den Bürgermeister und die Unternehmensleitung. Ein runder Tisch aller an der kommunalen Aufgabe beteiligten Behörden und privaten Akteure erledigte die Aufgaben noch vor der veranschlagten Zeit.

Entscheidend war für die Breitbandversorgung die Zusammenarbeit mit der Wasserversorgung, die eine private Nutzung ihres Funknetzes ermöglichte, sodass nur einige hundert Meter Glasfaserkabel von der Gemeinde herzustellen waren. Durch diese partnerschaftliche Lösung konnten ca. 120 neue Arbeitsplätze geschaffen werden.



5.5 MANAGEMENT IN ÜBERGEMEINDLICHER ZUSAMMENARBEIT

Die Kooperation mit übergemeindlichen oder regionalen Organisationen des Gewerbeflächenmanagements ist vor allem für kleine und mittlere Gemeinden des Ländlichen Raumes im engeren Sinne hilfreich, da sie die eigene Verwaltung entlasten und Synergieeffekte der gemeinsamen Standort- und Gewerbeentwicklung ermöglichen. Dabei zeichnet sich eine Arbeitsteilung ab. Das örtliche Handwerk, kleine Dienstleister für Unternehmen und private Haushalte mit ausgedehntem Kundenkreis oder virtueller Wertschöpfung, die kostengünstige Standorte auf dem Lande als Vorteil nutzen, werden zukünftig vor allem für die dörflichen Mischgebiete gesucht. Funktionsverluste der Ortskerne können Arbeitsstätten, die mit dem Wohnen verträglich sind, ausgleichen.

Kleine und mittelgroße Gemeinden haben Vorteile in der interkommunalen Kooperation

Kommunen mit umfänglichem Gewerbebesatz, z.B. große Kreisstädte und Mittelzentren, entwickeln eigene Strategien des Gewerbeflächenmanagements. Denn die Tendenz dezentraler Konzentration, die immer stärker in Produktion und Dienstleistung zu beobachten ist, verstärkt die Flächennachfrage an diesen Standorten. Eine typische Problemstellung ist der übergemeindliche Grenzausgleich, um bestehende Gewerbegebiete mit eigener Infrastruktur zu erweitern. Die Kooperation der Zentralorte mit ihrem Umland in Bezug auf übergemeindliche Zusammenarbeit muss weiterentwickelt werden. Dabei bietet das Modell des Gewerbeflächenpools aus kommunaler Sicht Vorteile gegenüber der Neuanlage von IKT, denn es ermöglicht das Zusammenwirken auf bestehenden Gewerbeflächen:

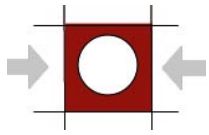
Mittelstädte bilden bereits Gewerbeschwerpunkte

- Erweiterungen besonders günstiger Standorte zu profilierten Gewerbezentren mit überregionaler Ausstrahlung, an denen sich auch kleine Gemeinden beteiligen können.
- Schnellere und risikoärmere Verwertung der Innenentwicklungspotenziale in den teilnehmenden Kommunen.
- Leistungsfähiges Management, das alle Gewerbeflächen der teilnehmenden Gemeinden betreut.
- Erschließung von Synergien für die lokalen Unternehmen bis hin zur Beteiligung am Aufbau von Netzwerken und Clustern.
- Verbesserung der Ansiedlungschancen durch den gemeinsamen Marktauftritt und durch ein diversifiziertes Angebot.

Weiterentwicklung des Modells Gewerbeflächenpool

Die funktionale Arbeitsteilung zwischen überregional wahrgenommenen Standorten und dem engmaschigen Netz lokaler Gewerbe- und Mischgebiete setzt ein leistungsfähiges Kommunikationsnetz voraus. Dessen Qualität ist schon heute ein wichtiges Kriterium für den Verbleib oder die Ansiedlung von Unternehmen im Ländlichen Raum. Der Ausbau der Breitbandversorgung oder adäquater

Breitbandversorgung entscheidend für Gewerbeentwicklung



Techniken wird die Konzentration der Unternehmen an optimal ausgestatteten Standorten beschleunigen.

Infrastruktur-Breitband

Die Breitbandversorgung von Gewerbegebieten des Ländlichen Raumes im engeren Sinn unterstützen die landesweit tätigen Versorgungsunternehmen. In Westhausen richtete die EnBW die Breitbandversorgung ein. In Sternenfels-Diefenbach stellte die Bodenseewasserversorgung ihr leistungsfähiges Funknetz zur Verfügung, um Unternehmen optimale Kommunikationsbedingungen zu ermöglichen.

Chancen der Informations- und Kommunikationstechnik für den Ländlichen Raum

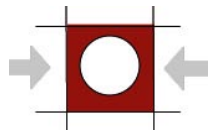
Die Informations- und Kommunikationstechnik und die virtuelle Erreichbarkeit an jedem Ort in Echtzeit ist zugleich eine Chance der Gewerbebestände im Ländlichen Raum. Hohe Wertschöpfung und Arbeitsplatzdichte durch virtuell kommunizierbare Leistungen ist auch in dezentraler Verteilung möglich. Dadurch werden interkommunale Gewerbegebiete ergänzt um ein Netzwerk zugeordneter Standorte im Flächenpool.

Vorteile des regionalen Monitorings für Clusterentwicklungen

Eine längerfristige Aufgabe von Regionalverbänden ist das Gewerbeflächenmonitoring im Zusammenhang mit der Clusterinitiative des Landes Baden-Württemberg. Vor allem ländliche Regionen mit einem vielschichtigen Konglomerat mittelständischer Unternehmen profitieren von großräumigen Verbänden. Allerdings regt sich dagegen Widerstand. Aus der Konkurrenz um die Ansiedlung von Unternehmen entstand eine Abwehrhaltung gegen die Herausgabe von Informationen. Die Abstimmung der Gewerbeflächenpolitik bis hin zum gemeinsamen Flächenmanagement wird immer noch vom Konkurrenzdenken überschattet. Die absehbare Zukunft erfordert jedoch die übergemeindliche Abstimmung des Gewerbeflächenmanagements unter Berücksichtigung aller ungenutzten Potenziale einer Raumschaft. Damit werden die Nachteile der unabgestimmten Flächenpolitik und Belastungen der kommunalen Haushalte vermieden.

Gewerbeflächenstudie des RVMO 2006

Der Regionalverband Mittlerer Oberrhein in Karlsruhe hat eine Gewerbeflächenstudie vorgelegt, die den Handlungsbedarf der Regionalplanung belegt, um die Qualität und die Standortwahl des Gewerbeflächenangebotes zu verbessern. Vor allem in kleinen Gemeinden mit unangemessenen Ausweisungen und hoher Flächeninanspruchnahme ist regionale Steuerung und das Setzen von Impulsen zu übergemeindlicher Kooperation das Ergebnis der Studie. Auch die Metropolregion Rhein-Neckar hat mit dem Projekt „Raum+“ das großräumige Flächenmanagement thematisiert.



Der Anstoß zu überregionaler Zusammenarbeit kam in der Vergangenheit häufig von vorgeordneten Gebietskörperschaften oder von Seiten der Regierung. Logistisch günstige Standorte in strukturschwachen Räumen boten Gelegenheit, die gemeinsame Entwicklung eines Gewerbegebietes zu realisieren.

*Übergemeindliche Entwicklung
strukturschwacher Räume*

Voraussetzungen für die Bündelung der Gewerbeentwicklung im interkommunalen Gewerbegebiet (IKG) sind:

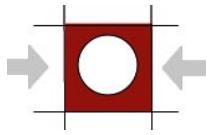
- Konzentration der Ansiedlung auf das IKG unter Verzicht der Expansion in den teilnehmenden Gemeinden.
- Förderung der Eigenentwicklung, insbesondere des Handwerks und der kleinen und mittleren Unternehmen (KMU) in den Ortschaften des Verbundes.
- Verbindliche Vereinbarungen über diese arbeitsteilige Entwicklung des Gewerbebestandes.

Dieses Modell gewerblicher Entwicklung im Ländlichen Raum i.e.S. ermöglicht überregionale Profilierung der IKG, die Beschäftigung eines Gebietsmanagers, der auch Mitgliedsgemeinden als Wirtschaftsförderer betreut und die Optimierung der Gewerbeflächennutzung bei nachhaltiger Flächenbewirtschaftung.

Zweckverbände im Landkreis Heilbronn und im Neckar-Odenwald-Kreis

Im Zabergäu wurde schon in den 70er Jahren vom Landkreis Heilbronn der Gedanke einer interkommunalen Zusammenarbeit von 20 Gemeinden initiiert. Der Landkreis beteiligte sich mit 25% an einem gemeinsamen Industriegebiet auf Gemarkung Frauenzimmern und Cleebrohn. Nachdem der Zweckverband Wirtschaftsförderung Zabergäu etabliert war, zog sich der Landkreis 1979 zurück.

Von der Landesregierung und dem Neckar-Odenwald-Kreis ging der Impuls zu einem interkommunalen Gewerbegebiet für 5 Städte und Gemeinden auf der Gemarkung Osterburken-RIO nahe der A 81 aus. Der Zweckverband regionaler Industriepark Osterburken entstand 1974. Nach 25 Jahren konnte er sich als erfolgreicher Standort mit eigenem Management präsentieren. Unterstützt durch die Wirtschaftsförderung des Neckar-Odenwald-Kreises entstanden weitere interkommunale Gewerbegebiete an verkehrsgünstigen Standorten in Mosbach, Buchen und Walldürn. Die enge Kooperation des jeweiligen Managements mit WINO – der Wirtschaftsförderung Neckar-Odenwald – trägt wesentlich dazu bei, eine Verzettelung von Gewerbeflächen zu vermeiden und die Gewerbeflächen optimal zu nutzen.



Großflächige Konversionsgebiete

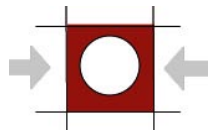
Mit dem Abzug militärischer Nutzungen aus dem Ländlichen Raum wurde die Verwertung großer Flächen für gewerbliche Zwecke zu einem Thema übergemeindlicher Zusammenarbeit. Die militärische Infrastruktur war nicht immer für gewerbliche Zwecke geeignet. Daher waren umfängliche Maßnahmen zur Aufbereitung erforderlich. Altlasten mussten beseitigt werden. Problematisch war vielfach die Abstimmung zwischen dem umfänglichen Flächenangebot durch Konversion und der Eigenentwicklung von Gewerbegebieten in den kooperierenden Gemeinden.

Oft liegen die militärischen Anlagen in dünn besiedelten Gebieten, die nicht in der Lage sind, Gewerbeansiedlungen in kurzer Zeit zu realisieren. Der Prozess der Konversion ist langfristig angelegt. Daher sind Zwischennutzung und Renaturierung Optionen des Flächenmanagements. Umnutzung der Kasernengebäude zu Wohnzwecken wirft Probleme des Immissionsschutzes bei benachbarten Gewerbeflächen auf. Allerdings haben Konversionsflächen dem Ländlichen Raum auch ganz neue Chancen der gewerblichen Entwicklung eröffnet.

Zweckverband Gewerbepark Breisgau

Neun Gemeinden des Landkreises Breisgau-Nochschwarzwald schlossen sich 1994 zu einem Zweckverband für die Verwertung des Flughafengeländes Bremgarten zusammen. Daran beteiligten sich auch der Kreis und die Stadt Freiburg. Die operativen Aufgaben übernahm die Gewerbepark Breisgau GmbH. Der Zweckverband ist daran mit 75% beteiligt, regionale Banken und die FWI (Freiburg Wirtschaftsimmobilien) mit je 5%. Von dem ca. 560 ha großen Gelände sind 250 ha als Gewerbe- und Industriegebiet ausgewiesen. Das umfangreiche Flächenpotenzial ermöglichte ökologische Ausgleichsmaßnahmen auf 80 ha. Auf dem Nettobauland sind 20% als Grünflächen zu gestalten. Das Gebiet ist an die A 5 angeschlossen und verfügt über einen Gleisanschluss und einen Sonderlandeplatz für Geschäfts- und Sportflugzeuge. Das Infrastrukturnetz des Gewerbegebietes wurde zügig ausgebaut und an den ÖPV angeschlossen.

Trotz der hohen Belastungen für die Träger des Gewerbeparks wird der Vorteil in der Bereitstellung großer, zusammenhängender Flächen gesehen, die keine der Verbandsgemeinden bieten kann. Problematisch ist der Flächenverbrauch in den Ortschaften des Zweckverbandes, die nicht nur auf Eigenentwicklung setzen.



Übergemeindliche Zusammenarbeit zur Lösung von Grenzproblemen in den Verdichtungsbereichen des Ländlichen Raumes ermöglicht den Ausbau leistungsfähiger Infrastruktur in Verbindung mit der Konzentration auf wenige, regional bedeutsame Standorte.

Grenzausgleich und Aufgabenteilung

Mit der Konzentration wird ein Interessenausgleich zwischen Gewerbestandorten und ihrem Umland erreicht. Gemeinden mit Erholungsfunktionen und Landschaftsschutz erhalten in der übergemeindlichen Bewirtschaftung zentraler Gewerbeflächen einen Ausgleich. Die disperse Anlage von Gewerbegebieten an empfindlichen Standorten kann gestoppt – gegebenenfalls auch gemeinsam zurückgebaut werden. Mit zunehmender Akzeptanz übergemeindlicher Kooperation sollen Aufgabenteilung und Optimierung von Gewerbestandorten zum Normalfall werden.

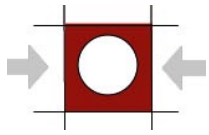
IKG Oberes Bühlertal

Produktionserweiterung und der Bau eines neuen Logistikzentrums der Kärcher AG am bestehenden Standort konnte nur durch Ausweisung neuer Gewerbeflächen umgesetzt werden. Das Gewerbegebiet schließt direkt an den Bestand an. Der größte Teil ist für die Fa. Kärcher und ihre Zulieferbetriebe reserviert. Dazu schlossen sich die Gemeinden Bühlertann, Bühlerzell und Obersontheim zu einem Zweckverband für ein interkommunales Gewerbegebiet zusammen. Die beteiligten Gemeinden verzichten dabei auf eigene Gewerbegebietsentwicklungen zugunsten des Tourismus

Haller Westen

Durch einen Gemarkungsgrenzausgleich und die Übernahme der finanziellen Lasten konnte die Gebietserweiterung des Gewerbegebiets Haller Westen umgesetzt werden. Die beteiligten Gemeinden erhalten einen Anteil an der Gewerbesteuer und für ihre Betriebe ein Ansiedlungsrecht. Gute Praxis:

- *Frühzeitige Einschaltung eines Moderators,*
- *Markungsgrenzausgleich 1:1 mit Ausgleichszahlung,*
- *Erschließung, Vermarktung, Unterhalt und Risiko bei der Stadt Schwäbisch Hall,*
- *paritätisch besetzter Beirat der Kommunen gibt Empfehlungen, die Stadt Schwäbisch Hall kann unabhängig entscheiden,*
- *Die Gemeinden Michelfeld und Rosengarten verzichten auf weitere Gewerbegebietsausweisungen, Ausnahmen bedürfen der Zustimmung der Stadt Schwäbisch Hall, eventuelle Konkurrenzsituationen werden so vermieden. Dafür werden beiden Kommunen an der Grundsteuer B und der Gewerbesteuer aus dem Gebiet beteiligt.*



Bildung eines Gewerbeflächenpools

Die gemeinsame Bewirtschaftung eines Flächenpools aus bestehenden Gewerbegebieten einer Raumschaft soll die Nachteile scharf konkurrierender Gemeinden um Ansiedlung und Verlagerung aufheben zugunsten eines abgestimmten Angebotes unterschiedlicher Flächenqualität und Standortmerkmale. Das Risiko hoher Vorhaltekosten wird verteilt, ebenso die oft starken Schwankungen unterworfenen Gewerbesteuererinnahmen.

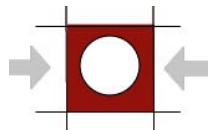
Dieser virtuelle Verbund von Gewerbeflächen an unterschiedlichen Standorten ist erst im Entstehen. Er bietet, wie oben beschrieben, Vorteile – vor allem die Chance übergemeindliche Zusammenarbeit auch ohne umfängliche Flächeninanspruchnahmen im Außenbereich zu bewältigen.

Regionaler Gewerbeflächenpool Zollern-Alb

An einer regionalen Entwicklungsachse entlang der B 27 führte die Konkurrenz um Ansiedlungen zu Störungen auf dem kommunalen Markt der Gewerbeflächen. Auf Anregung des Regionalverbandes Neckar-Alb entstand im Rahmen des REFINA-Programms mit dem Projekttitel REGENA die Konzeption eines Gewerbeflächenpools. Zehn Städte und Gemeinden entwickelten gemeinsam mit der DIALOGIK GmbH die Satzung des regionalen Gewerbeflächenpools Zollern-Alb. Ziele des Projekts sind:

- *Auswahl der wirtschaftlich und raumordnerisch besten Standorte.*
- *Optimierung der Flächennutzung, um Flächenverbrauch zu reduzieren und Freiräume zu sichern.*
- *Aufbau kooperativer Strategien der Gewerbeentwicklung und Abbau der Konkurrenzsituation.*
- *Hoher Anspruch an landschaftsplanerische und architektonische Gestaltung.*
- *Priorität für Innenentwicklung durch Nachverdichtung, Branchenrecycling und Umnutzung von Leerständen.*

Kern der Satzung des Zweckverbandes sind die Regeln für die Zusammenarbeit im Gewerbeflächenpool. Die lange Bearbeitungszeit verweist auf die schwierige Bewertung der eingebrachten Flächen. Ebenso bringt die Abgrenzung von Flächen zur Eigenentwicklung und den Poolflächen erhebliche Erschwernisse. Fragen des Verteilungsschlüssels für Ausgaben und Einnahmen bis hin zur Finanzprüfung und kartellrechtlichen Abklärungen verursachen erheblichen Aufwand.



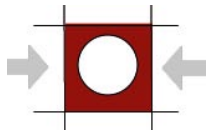
In einigen Details wird von Biesingen und Dottenhausen, zwei der zehn Kommunen, die Teilnahme kritisch gesehen. Da aber nur ein durchgängiges Band der teilnehmenden Kommunen missbräuchliche Konkurrenzen ausschließt, haben andere Kommunen ihre Zustimmung von der Beteiligung aller abhängig gemacht. In diesem Dilemma steht die Satzung bei Abschluss der Pilotstudie.

Ländliche Regionen und Raumschaften entwickeln angesichts der Konkurrenz mit Metropolregionen eigene Instrumente der Standortwerbung und Profilierung. Sie zielen auf die überregionale Wahrnehmung von Alleinstellungsmerkmalen einer Raumschaft und die Bildung von Clustern. Die Entwicklung von Netzwerken im Verbund mit Forschungs- und Entwicklungsstandorten ist schon im Gang. Mit dem Bericht „Analyse und Konzeptionelle Grundlage zur Clusterpolitik in Baden-Württemberg“ und dem „Clusteratlas“ werden auch für die Unternehmensstruktur im Ländlichen Raum neue Wege durch regionale Kooperation eröffnet.

Übergemeindliche Standortwerbung und Versuche der Clusterbildung

Packaging Valley, Kreis Schwäbisch Hall

Auf betreiben der Wirtschaftsförderung Schwäbisch Hall wurde die gemeinsame Plattform der Verpackungsindustrie 2007 gegründet. Ziel der Wirtschaftsförderung war die Ansiedlung einer Fachhochschule, regionale Kooperation der Betriebe und eine verbesserte internationale Wahrnehmung und damit eine verbesserte Ausgangslage im globalen Wettbewerb. Daher stehen gemeinsame Marketings und Messeauftritte neben Veranstaltungen und Fachtagungen im Vordergrund. Das Netzwerk soll helfen, hoch spezialisierte Fachkräfte für den Ländlichen Raum zu gewinnen. Die Mitgliederzahl ist von 15 auf inzwischen 34 Unternehmen angewachsen.



5.6 CHECKLISTE ZUR EINRICHTUNG DES KOMMUNALEN GEWERBEFLÄCHENMANAGEMENTS

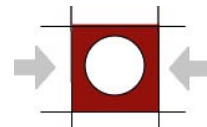
In kleinen und mittelgroßen Gemeinden ist Flächenmanagement über alle Nutzungsarten (KFM) angemessen. In Zentralorten, insbesondere Mittelstädten, ist eine Spezialisierung des Flächenmanagements zweckmäßig. Der Sektor des KGM ist aus der Erfahrung der Fallstudien vor allem für ein nachhaltiges und flächenschonendes Gewerbeflächenmanagement in übergemeindlicher Zusammenarbeit von Bedeutung. Die Basis dazu ist ein kommunales Management der Eigenentwicklung und eine Vereinbarung zur Flächenpolitik.

Zumeist wird die Bedeutung einer Formalisierung und Aktualisierung des KGM für die Innenentwicklung weit unterschätzt. Außerdem bildet der vermutete Aufwand zur Einrichtung des KGM eine schwer zu überwindende Hürde. Dennoch sollte die Notwendigkeit eines KGM vor allem in peripheren Lagen überprüft werden.

Notwendigkeit eines formalisierten KGM

Checkliste:

- Gibt es bereits verlässliche Daten zum Innenentwicklungspotenzial? Sind diese Daten den Nutzungsarten zugeordnet? Sind andere Zuordnungen im Gebrauch?
- Welchen Stand hat die GIS-Anwendung? Welchen Aufwand erzeugt die Einrichtung einer GIS-Datenbank für das minder- oder ungenutzte Bauflächenpotenzial? Ist die gesonderte Einrichtung einer Datenbank für die gewerbliche Nutzung in GE, GI, MI, MD zweckmäßig?
- Welche übergemeindlichen Kooperationen gibt es in der Gewerbeflächenpolitik? Wie ist die Haltung der Gemeinderatsgremien dazu? Welche Vor- und Nachteile hätte übergemeindliches Zusammenwirken?

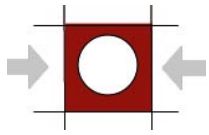


Operationalisierung des KGM in der Verwaltungsstruktur

Für den systematischen Aufbau und die Einrichtung eines permanent aktualisierten KGM in kleinen und mittleren Gemeindegrößen unter 3.000 bis 8.000 EW sollte im Verbund einer Raumschaft oder eines Landkreises erfolgen, wie ihn der Ost-Alb-Kreis gerade aufbaut. Darin ist eine Spezialisierung nach Nutzungsarten zweckmäßig. Darüber hinaus sollte das KGM in Gemeindegrößen bis 20.000 EW zwar auf der GIS-Plattform geführt, aber im übergemeindlichen Verbund mit der Raumschaft abgestimmt werden. Große Kreisstädte und Mittelzentren sollten ihrem Umland Kooperation im KGM anbieten.

Checkliste:

- Basiert die Operationalisierung des KGM auf einem Grundsatzbeschluss zum Vorrang der Innenentwicklung? Gilt dieser auch für die übergemeindliche Kooperation?
- Welchen Stellenwert hat gewerbliche Bestandspflege in Gemeinderat und Verwaltung, wer ist dafür verantwortlich? Wie wird sie in das Gewerbeflächenmanagement eingefügt?
- Welche Aufgaben übernimmt die Verwaltungsspitze in der Flächenpolitik, insbesondere im Gewerbeflächenmanagement?
- Wie arbeiten Wirtschaftsförderung, Baurechtsbehörde, planende Verwaltung, Finanz- und Liegenschaftsverwaltung in den flächenrelevanten Projekten zusammen? Gibt es turnusmäßige oder projektbezogene Abstimmungen? Ist eine Formalisierung der Koordination zweckmäßig?
- Gibt es eine Bevorratung und kommunal gesteuerte Zwischennutzung von Gewerbeflächen – insbesondere im Bestand? Wie wird das Gewerbeflächenpotenzial derzeit „gemanagt“?
- Wer ist für die Koordination der Fachbereiche im Gewerbeflächenmanagement verantwortlich?
- Wer kann die Operationalisierung des KGM auf der Leitebene übernehmen?

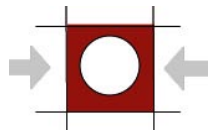


Koordination der Leitebene mit der Umsetzung bzw. der übergemeindlichen Abstimmung

Die Leitebene erfährt bisher in ihrer operationalen Struktur zu wenig Beachtung um nachhaltiges Gewerbeflächenmanagement mit dem Ziel, „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ auf allen Ebenen zu instrumentieren. Am Übergang zu nachfrageorientierter Planung hat KGM eine Schlüsselfunktion in der nachhaltigen Stadt- und Gemeindeentwicklung.

Checkliste:

- Gibt es zwischen dem FNP und der verbindlichen Bauleitplanung für Gewerbe- oder Mischgebiete informelle Planungsstufen? Wird darin Innenentwicklung gesamtgemeindlich behandelt?
- Gibt es eine Strategie des gesamtgemeindlichen Flächenmanagements und Festlegung von Prioritäten? Wird das KGM in einer Innenentwicklungskonzeption verortet und instrumentalisiert?
- Wird die Gewerbeflächenpolitik in der Raumschaft abgestimmt? Gibt es IKG und wird deren Flächenmanagement mit der Flächenpolitik der teilnehmenden Gemeinden im Hinblick auf die Minimierung der Flächeninanspruchnahme im Außenbereich koordiniert?
- Wie werden Gewerbegebiete baurechtlich betreut und an die Erfordernisse der Unternehmen angepasst? Werden Programme der Stadterneuerung beantragt und umgesetzt? Sind Sanierungsträger tätig?
- Wie werden Leerstände und Brachen in Privatbesitz wieder in Wert gesetzt? Was schafft der Markt? Sind Beiträge mehrerer Fachbereiche im KGM notwendig? Unter welchen Bedingungen werden ungenutzte Immobilien erworben oder bevorratet? Wie werden diese vermarktet?



5.7 INNOVATIONEN

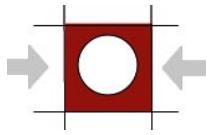
In den Kommunen des Ländlichen Raumes wurden exemplarische Lösungen des KFM oder KGM, wie sie z.B. die Stadt Stuttgart entwickelt hat und praktiziert, nicht angetroffen. Je nach Gemeindegröße und Gewerbebesatz wurden Elemente des KGM beobachtet. Die Skepsis gegen eine Formalisierung des Gewerbeflächenmanagements ist groß – „man hat alles im Blick“. Die Erfahrungen im Modellprojekt „Eindämmung des Landschaftsverbrauchs durch Aktivierung des innerörtlichen Potenzials“ – MELAP und an anderer Stelle belegen jedoch, dass nur eine systematische Erhebung und Bewertung minder- und ungenutzter Bauflächen als Grundlage konsequenter Innenentwicklung funktioniert. Daher ist die Aufklärung über den Nutzen des KGM, die Entwicklung von Pilotprojekten sowie die Demonstration von Anwendungen erforderlich.

Aufbau und Operationalisierung eines bedarfsgerechten, GIS-basierten KGM für kleine und mittlere Verwaltungsgrößen

Das Flächenmonitoring der Region Aachen, NBS in Stuttgart ergänzt um BOKS sind Instrumente, die Informationen für fundierte Entscheidungen bereitstellen und Ziele der Flächeneinsparung transparent und überprüfbar machen. Die Aufnahme aller Flächen in ein Potenzialkataster erleichtert die automatisierte Eingabe von Standardmerkmalen, in dem die entscheidenden Kriterien der Verfügbarkeit einfach zu aktualisieren sind. Zu entwickeln sind leicht handhabbare Systeme und ihre Einpassung in relevante Verwaltungsabläufe. Das Potenzialkataster soll als Web-Gis der gesamten Verwaltung zugänglich sein. Informationen werden dort eingepflegt, wo sie entstehen. Da dies ein seltener Vorgang ist, muss er selbsterklärend sein.

Entwicklungsziele

- *Aufbau eines Katasters aller gewerblich genutzten Flächen einer Kommune mit Einfärbungen des sofort oder mittelfristig verfügbaren Innenentwicklungspotenzials auf der jeweils in der Kommune verfügbaren GIS-Basis.*
- *Entwicklung eines einfachen Merkmalkatalogs des Gewerbeflächenmonitorings (Flächeninhalt, Baurecht, Nutzung nach Branchen, etc.) und seine Erprobung in unterschiedlichem Gewerbebesatz.*
- *Entwicklung und Durchführung von Pilotprojekten der Operationalisierung des KGM in unterschiedlichen Verwaltungsstrukturen mit anschließender Auswertung der Ergebnisse als Handbuch.*



Grundlegende Neuordnung alter Gewerbegebiete bis hin zum Rückbau

Stadtumbaumaßnahmen in Stadt- und Ortsteilen, die der Reaktivierung von Gewerbegebieten oder dem Rückbau von nicht mehr benötigten gewerblichen Flächen dienen, können nach § 171 a-d BauGB durchgeführt werden. Im Zuge der dezentralen Konzentration von Gewerbeflächen in übergemeindlicher Trägerschaft werden periphere Flächen frei. Für sie sieht § 171 a Abs. 3, Ziffer 5 den Rückbau vor.

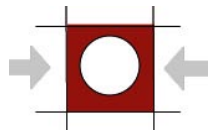
Flächen, die über lange Zeiträume durch ungünstige Teilungen, mindergenutzte Bauflächen und Brachen den heutigen Anforderungen nicht mehr genügen, sollen den Erfordernissen der Entwicklung von Bevölkerung und Wirtschaft angepasst werden. Die Gemeinden können solche Flächen durch Satzung als Stadtumbaugebiet festlegen. Ein städtebauliches Entwicklungskonzept der Gemeinde legt die erforderlichen Stadtumbaumaßnahmen fest. Die Umsetzung im Satzungsgebiet erfolgt gemäß §§ 138, 173 und 174.

Dieses Instrument des besonderen Städtebaurechts und das dafür eingesetzte Förderprogramm findet für die Belange der gewerblichen Entwicklung im Ländlichen Raum zu wenig Anwendung. Zu prüfen wäre auch Rückbau im Rahmen des ELR.

Entwicklungsziele

- *Modellhafte Neugliederung alter Gewerbegebiete wiederum für gewerbliche Zwecke nach orts- und zeitgemäßen Anforderungen der ansässigen, zu verlagernden und neu anzusiedelnden Unternehmen.*
- *Modellhafter Rückbau und standortgerechte Renaturierung von nicht mehr erforderlichen Gewerbeflächen, die auch keiner anderen baulichen Nutzung zugeführt werden können.*
- *Entwicklung eines einfachen Verfahrens zur Anwendung des besonderen Städtebaurechts nach § 171 a-d für die Aufgaben des Stadtumbaus im Zuge der Anpassung von Gewerbegebieten des Ländlichen Raumes an die Erfordernisse von Bevölkerung und Wirtschaft.*

Die Anwendung des bisher vor allem in Großstädten und großen Mittelstädten erprobten Instrumentariums auch für die spezifischen Probleme des Ländlichen Raumes erfordert die Erprobung in Pilotprojekten, die Auswertung der Erfahrung und ihre Kommunikation zu den kommunalen Akteuren.

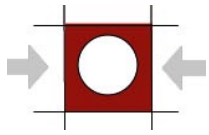


Transformation der kleinteiligen Verteilung von Gewerbeflächen zu gemeinsam verwalteten gewerblichen Zentren

Der ländliche Raum zeigt heute eine Trendwende zur dezentralen Konzentration der Gewerbegebiete an logistisch günstigen Standorten mit überregionaler Bedeutung. Das wird ergänzt um die endogene Entwicklung in den Ortschaften und Gemeinden, die vor allem Standorte für das Handwerk, den Kundenservice, die Verbindungen von Produktion und Dienstleistung bieten. In Abstimmung mit diesen örtlichen Entwicklungen soll die flächenintensive Ansiedlung und Clusterbildung im interkommunalen Verbund organisiert werden. Dazu sollten Strategien der Flächenpolitik gewählt werden, die weitgehend auf dem Recyceln ungenutzter Flächenpotenziale ausgerichtet werden. Dabei ist auszuloten, inwieweit Führungsvorteile, Kooperation und Wertschöpfung mit Hilfe der ubiquitären neuen Medien erreicht werden kann.

Entwicklungsziele

- *Aufbau eines übergemeindlichen Gewerbeflächenmanagements auf Basis vertraglicher Regelungen zur Minimierung der Flächeninanspruchnahme im Außenbereich für das gesamte Vertragsgebiet.*
- *Kooperatives Flächenmanagement als Gewerbeflächenpool aller GE und GI der Teilnehmerge Gemeinden in der Kombination überregional wahrge nommener Einheiten und spezialisierter Flächen für den Eigenbedarf in den Teilnehmerge Gemeinden.*
- *Entwicklung und Erprobung des Tätigkeitsprofils von „Poolmanagern“ für das übergemeindliche Flächenmanagement zur Betreuung der Unternehmung, Entwicklung von Netzwerken und Clustern und Beauftragten.*



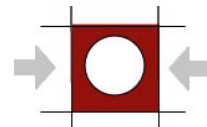
FAZIT

Die Auswertung der Flächenstatistik des Stala 2004 und 2008 ergab einen überproportional hohen Anteil an Ausweisungen von Gewerbebauland im Ländlichen Raum in Bezug auf Einwohner- und Beschäftigtenzahl. (Exkurs Raumbezug S. 19)

Gründe für die hohe Flächeninanspruchnahme

Die unangemessene Vorhaltung von Gewerbebauflächen, das Unterlassen des Flächenrecyclings und ein fehlendes Flächenmanagement im Bestand haben zu einem Überhang ungenutzter Potenziale geführt. Interviews mit kommunalen Akteuren ergaben dafür folgende Gründe:

- Ein ausreichend großes Potenzial an sofort verfügbarem Gewerbebauland gilt als Voraussetzung für angestrebte Neuansiedlungen und für den endogenen Flächenbedarf ansässiger Betriebe. Da im Ländlichen Raum Bauerwartungsland kostengünstig zu erwerben ist, halten viele Kommunen die Bodenbevorratung für kommunalwirtschaftlich vertretbar. Diese Haltung bedarf dringend einer belastbaren Überprüfung im Einzelfall.
- Die Konkurrenz um gewerbesteuerpflichtige Unternehmen zwischen den Kommunen ist Anlass zur Ausweisung großer Areale in Bebauungs- und Flächennutzungsplänen in der Hoffnung auf erfolgreiche Ansiedlungen innerhalb der eigenen Gemarkung. Die strikte Anwendung der Hinweise für die Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens des WM-BW vom 01.01.2009 bei der Bewilligung von Bauleitplänen soll die Flächeninanspruchnahme begrenzen und Flächenrecycling begünstigen.
- Die dezentrale Konzentration von Gewerbebauland an logistisch günstigen Standorten, zunehmend in übergemeindlicher Kooperation, hinterlässt in ungünstig gelegenen Ortschaften, Brachen und ungenutzte Restkapazität. Diese Verschiebung der Standortpräferenz geht zu Lasten der Flächeninanspruchnahme. Mit der Einrichtung von Gewerbeflächenpools soll das Konkurrenzverhalten abgebaut und eine effektivere Nutzung erschlossener Flächen erreicht werden.
- Die fehlende Abstimmung zwischen übergemeindlicher und innergemeindlicher Flächenpolitik führt zu Doppelausweisungen, die weit über den tatsächlichen Bedarf hinausgehen. Daher sollen übergemeindliche Kooperationen zwingende Regelungen zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme in den Teilnehmergemeinden enthalten.
- Die Kommunen überlassen häufig Leerstände und Brachen der Initiative privater Eigentümer statt aktiv die Wiederinwertsetzung zu unterstützen. Das Recyclen von ungenutzten Potenzialen muss in Zukunft Priorität vor Neuausweisungen erhalten, denn mittel- und langfristig ist Innenentwicklung kommunalwirtschaftlich günstiger als Infrastrukturerweiterung.



Unter den demographischen Veränderungen und den Tendenzen zu dezentraler Konzentration reichen die ca. 20.000 ha Gewerbeflächen im Ländlichen Raum Baden-Württembergs für die nächsten Dekaden bei weitem aus. Problematisch ist ihre kleinräumige Verteilung an suboptimalen Standorten. Die Überführung in eine übergemeindliche Struktur interkommunaler Gewerbegebiete und Gewerbeflächenpools ohne wesentliche Ausgriffe in die Landschaft ist das zentrale Problem der Kommunen im Ländlichen Raum Baden-Württembergs.

Kommunales Gewerbeflächenmanagement

Die Pilotstudie übersetzt die Ergebnisse aus ca. 40 Fallstudien guter Praxis in ein dreigliedriges System des kommunalen Gewerbeflächenmanagements:

- Aufbau und Monitoring der Angebotsseite sowie ihre Formalisierung in einem GIS-gestützten Kataster ungenutzter Potenziale der Innenentwicklung.
- Aufbau und Monitoring der Nachfrageseite in Bezug auf die Lage im Raum, den Gewerbebesatz und die Entwicklungstrends.
- Operationalisierung des Gewerbeflächenmanagements im Verwaltungshandeln und in übergemeindlichen Kooperationen.

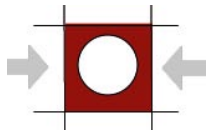
Dabei werden Aufgaben auf drei Handlungsebenen definiert:

- Die gesamtgemeindliche Leitebene als Entscheidungsebene in kommunaler Planungshoheit, verantwortlich für die Präferenz der Innenentwicklung und die Flächenpolitik in übergemeindlicher Kooperation.
- Die übergemeindliche Ebene der interkommunalen Gewerbegebiete und Gewerbeflächenpools.
- Die Umsetzungsebene, wo Gebiete oder Objekte auf der Basis von Nutzungskonzeptionen neu geordnet und wieder in Wert gesetzt werden.

Schließlich wird auf Innovationsfelder verwiesen, die eine praxisbezogene Weiterentwicklung umreißen.

Empfehlungen für die kommunale Praxis

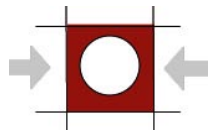
Vor allem kommunalwirtschaftliche und naturräumliche Erfordernisse sprechen für den Aufbau eines GIS-basierten Gewerbeflächenmanagements in den Kommunen und übergemeindlichen Kooperationen des Ländlichen Raumes. Dafür liefert die Pilotstudie Vorschläge des systematischen Aufbaus, ergänzt um Beispiele guter Praxis und Checklisten für die praktische Umsetzung des KGM.



Wichtige Aufgaben auf diesem Wege lassen die Fallstudien erkennen:

- Die Kommunen brauchen ein zuverlässiges Gewerbeflächenmanagement, das ihnen Daten zu Leerständen, Brachen, Restkapazitäten und Optionsflächen als Ergebnis einer Potenzialanalyse liefert unter Angabe der Nutzungsart, des Nutzungsgrades sowie der Verfügbarkeit.
- Mit der Operationalisierung des kommunalen Gewerbeflächenmanagements je nach Gemeindegröße als „Chefsache“ oder als intermediäre Koordination einschlägiger Fachbereiche machen Flächenökonomie und kommunalwirtschaftliche Optimierung der Flächennutzung zum einlösbaaren Nachhaltigkeitsziel konsequenter Innenentwicklung.
- Interkommunale Zusammenarbeit wird in Zukunft erheblich an Bedeutung gewinnen. Sie erfordert die notwendige Konzentration der Gewerbeflächen des Ländlichen Raumes an optimalen Standorten oder in Gewerbeflächenpools. Um den Ausgriff in die Landschaft zu minimieren, sollten bestehende Gewerbegebiete an günstigen Standorten in übergemeindliche Organisationsformen überführt werden. Dazu müssen die Konzepte für interkommunale Gewerbegebiete oder Gewerbeflächenpools weiterentwickelt werden.
- Übergemeindliche Zusammenarbeit erfordert die Abstimmung der Gewerbeflächenpolitik im gesamten Bestand der beteiligten Kommunen. Nur so lässt sich ein ökonomisches und ökologisches Optimum der gewerblichen Flächennutzung erzielen. Die Verpflichtung zu einer nachhaltigen Flächenpolitik muss Teil der Kooperationsvereinbarungen sein, um Fehlentwicklungen zu vermeiden.
- Innenentwicklung erfordert eine stärkere Ausrichtung der Mischgebiete auf gewerbliche Nutzungen. Damit werden wichtige Ziele der Nachhaltigkeit in der engen räumlichen Verbindung von Wohnen und Arbeiten erreicht. Der Funktionsverlust historischer Ortskerne durch den Strukturwandel in Landwirtschaft, Handel und Handwerk kann damit standortgerecht kompensiert werden. Das besondere Städtebaurecht sollte zur intensiven Nutzung und Neuordnung von Gewerbegebieten für gewerbliche Zwecke eingesetzt werden.

Die schrittweise Umsteuerung auf eine Flächenkreislaufwirtschaft und der Vorrang konsequenter Innenentwicklung muss in das Gewerbeflächenmanagement Eingang finden. Dazu müssen die kommunalen Gremien veraltetes Konkurrenzdenken ablegen und der übergemeindlichen Zusammenarbeit mit Offenheit begegnen. In diesem Sinne der Start des Portals „Interkommunale Zusammenarbeit in Baden-Württemberg“ (www.ikz-bw.de) zu begrüßen.



ZUSAMMENSETZUNG DES BEGLEITENDEN GREMIUMS

Immobilienwirtschaft:

Prof. Dr. Alfred Ruther-Mehlis, Institut für Stadt- und Regionalentwicklung in der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen, Tel-Nr. 07022-243-891/-981, e-mail: ifsr@hfwn.de

Geschäftsführer Gerhard Fiedler, Fiedler Gewerbeimmobilien GmbH, Tel-Nr. 07121-268650, e-mail: mail@fiedlergewerbeimmo.de

Standortentwicklung:

Prof. Dr. Stefan Siedentop, Institut für Raumordnung und Entwicklungsplanung Universität Stuttgart, Tel-Nr. 0711-685 66332, e-mail: stefan.siedentop@ireus.uni-stuttgart.de

Verbandsdirektor Dr. Gert Hager, Regionalverband Mittlerer Oberrhein, Tel-Nr. 0721-35502-0, Fax-Nr. 0721-35502-22

Kommunalwesen:

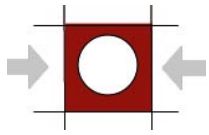
Prof. Wolfgang Hafner, Fachhochschule Kehl, Tel-Nr. 07851-894165, e-mail: hafner@fh-kehl.de, Steinbeis-TZ Kommunalwirtschaft, Tel-Nr. 07668-995008

Bürgermeister a. D. Helmut Wagner, Sternenfels, Tel-Nr. 07045-912880 oder 07051-9321 9050, Fax-Nr. 07051-9321 9051, e-mail: helmut.wagner.sternenfels@t-online.de oder: mail@oben-auf.de

Misterielle Verwaltung:

Herrn Manfred Lehle, Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz, Karlsruhe, Tel-Nr. 0721-5600-1563, E-Mail: manfred.lehle@lubw.bwl.de

Herrn Manfred Merges, Ministerium Ländlicher Raum BW, Stuttgart, Tel-Nr. 0711-1262277, E-Mail: manfred.merges@mlr.bwl.de

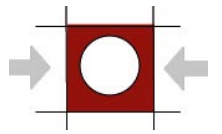


GLOSSAR

Nutzungskategorie nach BauNVO §1(2)

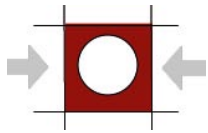
MD	Dorfgebiete
MK	Kerngebiete
GE	Gewerbegebiete
GI	Industriegebiete
SO	Sondergebiete
KMU	kleine und mittlere Unternehmen

ALK	Automatisierte Liegenschaftskarte
ALB	Automatisiertes Liegenschaftsbuch
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BOKS	Bodenschutzkonzept Stuttgart
GB	Gewerbe(-Flächen)
GIS	Geoinformationssystem
WebGIS	internetbasiertes, arbeitsplatzunabhängiges GIS
GISTRA	Gewerbeflächeninformationssystem in der Technologieregion Aachen
IKG	interkommunales Gewerbegebiet
KFM	kommunales Flächenmanagement
KGF	kommunales Gewerbeflächenmanagement
SUW	Stadtumbau West
WBS	nachhaltiges Bauflächenmanagement Stuttgart



ANHANG I BEISPIELE GUTER PRAXIS

Interkommunal
Kommunal
Gebiet
Objekt



INTERKOMMUNALE EBENE



'Gewinnerregion' Schwarzwaldbaar-Kreis, Rottweil, Tuttlingen

www.gewinnerregion.de

Wirtschaftsförderungsverbund aus drei Landkreisen. Ziel ist die Bestandspflege zur Zukunftssicherung, Imagepflege für ein gezieltes Innen- und Außenmarketing und die ständige Ausrichtung auf neue Märkte zur Attraktivitätssteigerung der Region für Investoren. **Gute Praxis:** regionale Zusammenarbeit, Generieren von Nachfrage, Aktivierungsstrategie.



Medical Valley, Hechingen

www.bioregio-stern.de; *Wirtschaftsbeauftragter Hans Marquart*

Initiative der Stadt Hechingen einer gemeinsamen Standortinitiative medizintechnischer Unternehmen aus Hechingen, Hirrlingen, Jungingen und Rangendingen. Sie hat die Stärkung der Innovations- und Angebotskräfte der im Raum ansässigen medizintechnischen Unternehmen zum Ziel. Die Standortinitiative wurde durch den Regionalverband Neckar-Alb als Moderator und das ISW der Steinbeis Stiftung (Stuttgart) als Berater unterstützt. Ein Ziel des Clusters ist die Entwicklung im Gewerbegebiet „Gewerbepark Hechingen Nord“. **Gute Praxis:** Entwicklung des Clusters mit Moderation und Standortwerbung, Entwicklung eines interkommunalen Gewerbegebiets.



'Weltzentrum der Medizintechnik', Tuttlingen

www.tuttlingen.de; *Oberbürgermeister Michael Beck*

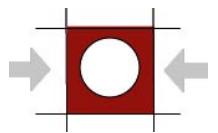
Initiative der Stadt Tuttlingen für eine gemeinsame Standortinitiative. 500 Betriebe sind im Bereich Medizintechnik tätig. Die Initiative hat eine Forschungsk Kooperation mit der Hochschule Tübingen und dem Landkreis aufgebaut (MITT eV), in Kooperation mit der Hochschule Reutlingen die INTERNATIONAL BUSINESS SCHOOL TUTTLINGEN gegründet. Als Außenstelle der Hochschule Feuchtwangen wird derzeit ein Hochschulcampus auf einer Gewerbebrache in der Innenstadt umgesetzt. **Gute Praxis:** Standortwerbung, Zusammenarbeit mit der lokalen Wirtschaft, Aktivierung des Potenzials.



Packaging Valley, Schwäbisch Hall

www.packaging-valley.com; *1. Vorsitzende Bernd Hansen*

Das Cluster wurde von der Wirtschaftsförderung angeregt als gemeinsame Plattform für Personalgewinnung sowie den Erfahrungsaustausch im Bereich Wissenschaft und Forschung. Die gewachsene Industriestruktur mit über 40 Verpackungsmaschinenherstellern und Zulieferbetrieben, darunter zahlreiche Weltmarktführer, hat 2007 den Verein „Packaging Valley Germany e.V.“ gegründet. **Gute Praxis:** Einführung zukunftsreicher Strukturen im Bereich Nachfrage, Aktivierungsstrategie.

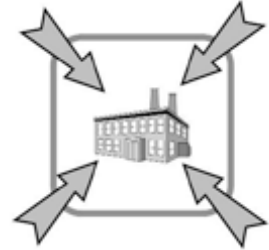


INTERKOMMUNALE EBENE

Regionaler Gewerbeflächenpool, Zollern-Alb

www.balingen.de; Bürgermeister Reinhold Schäfer

Der Flächenpool besteht aus bereits erschlossenen Gewerbeflächen. Für die interkommunale Zusammenarbeit werden keine neuen Flächen benötigt. Notwendige Flächen werden in Zukunft gemeinsam an bereits bestehenden Standorten erschlossen. Neben der Flächenoptimierung zur Reduzierung des Flächenverbrauchs können Handlungspotenziale aufgebaut werden, die eine Kommune weder alleine noch im herkömmlichen interkommunalen Verbund erreichen kann. Die Gründung des Zweckverbandes steht. **Gute Praxis:** Moderation, Regeln der Bewertung, Regeln der Zusammenarbeit, Vermarktung des Bestandes ohne Neuausweisung als Zielstellung, Aktivierungsstrategie.



RIO, Osterburken

www.osterburken.de; Bürgermeister Jürgen Galm

Erschließung einer Industriefläche an einer verkehrlich günstig gelegenen Stelle. Der Industriepark wurde auf Betreiben des Landkreises 1987 als erstes interkommunales Gewerbegebiet im Ländlichen Raum Baden-Württembergs gegründet und inzwischen zweimal erweitert. Für die Erschließung konnten hohen EU und ELR Mittel eingeworben werden. **Gute Praxis:** Fünf Kommunen, Landkreis und Wirtschaftsförderung „WISO“ entwickeln und verwalten gemeinsam einen günstigen Industriestandort, Standortmanagement.



Haller Westen, Schwäbisch Hall

www.schwaebischhall.de; FBL Klaus Lindenmeyer

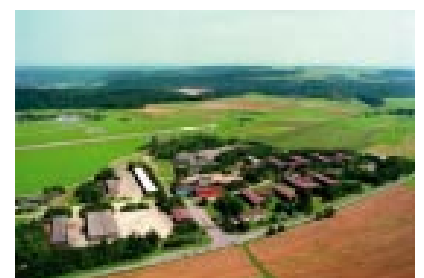
Gewerbegebietserweiterung über drei Gemeindegrenzen, ein Markungsgrenzausgleich überträgt die Fläche auf Schwäbisch Hall. Die beiden Gemeinden erhalten landwirtschaftliche Flächen, eine Ausgleichszahlung und Beteiligung an den Einnahmen aus dem Gebiet. Ein Beirat sichert ein Mitspracherecht aller Beteiligten. **Gute Praxis:** moderierter Prozess, Lastenverteilung, Mitspracherecht bei Neuerschließung von Gewerbeflächen in den kleineren Gemeinden.

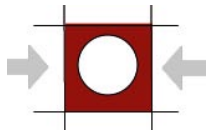


take-off GewerbePark, Neuhausen ob Eck und Tuttlingen

www.take-off-park.de; Geschäftsführer Herbert Baur

Ehem. Flugplatz der Hubschrauberstaffel, Erwerb 1997 durch den Zweckverband. Die Fläche wurde in drei Teile aufgeteilt: Den Flughafen, die GE-Gebiete Nord und Süd. Der Süden mit den ehemaligen Kasernengebäuden wird kleinräumlich erschlossen, der Norden ist dem großflächigen Gewerbe vorbehalten. Derzeit sind 60 Unternehmen mit 600 Mitarbeiter auf dem Gelände **Gute Praxis:** Erschließungssystematik, Aufiedlungskonzeption, Altlastenbeseitigung, Intergration in vorhandenem Cluster, „Medizintechnik“, Vermarktung, Management.





INTERKOMMUNALE EBENE



Interkommunales Gewerbegebiet, Buehlertann

www.buehlertann.de; Bürgermeister Hans Weiss

Erweiterungsfläche für die Firma Kärcher. Die Erweiterung erfolgte im Anschluss an den Bestand. Die Gemeinden des Buehlertals haben sich für einen gemeinsamen Gewerbebestandort zu einem Zweckverband zusammengeschlossen. Die mehr touristisch geprägten Orte, konnte somit entlastet werden. **Gute Praxis:** Gemeinsame Entwicklung an günstigstem Gewerbebestandort.



Gewerbepark Breisgau, Eschbach

www.gewerbepark-breisgau.de; Geschäftsführer Markus Riester

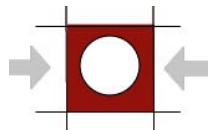
Die gemeinsame Nutzung des ca. 550 ha großen Militärflugplatzes mit einem Anteil von ca. 250 ha Gewerbe- und Industriegebiet (netto 147 ha) ist besonders für flächenintensive Produktions- und Logistikanlagen geeignet. Die Nachfrage diesen Typs kann in den Teilnehmergemeinden nicht lokalisiert werden. Dieses Marktsegment erfordert längere Auf-siedlungszeit. Das erzeugt erhebliche finanzielle Belastungen bei den Teilnehmern des Zweckverbandes. **Gute Praxis:** Form des Managements und der Ausbau einer umfassenden Infrastruktur, Standortmarketing.



IGZ Raum Lahr GmbH, Lahr

www.igz-lahr.de; Geschäftsführer Markus Ibert

IGZ (Industrie- und Gewerbezentrum Raum Lahr GmbH) entstand als Konversionsfläche im Jahr 1995. Der Zweckverband aus 11 Gemeinden und dem Kreis haben für die Vermarktung eine GmbH gegründet. Sie agiert als Dienstleister für die Eigentümer des 580 Hektar großen, organisatorisch dreigeteilten Gesamtareals. Neben der Flugbetriebsfläche ist im Westteil ein ca. 300 Hektar großes Industriegebiet, dessen Eigentümer der Zweckverband „IGP Raum Lahr“ ist, während sich das ca. 70 Hektar umfassende Gebiet im Osten im Eigentum der Stadt Lahr befindet. Die IZG übernimmt die Entwicklung und den Verkauf der Flächen. Sie bietet dazu ein umfassendes Dienstleistungsangebot für die angesiedelten Unternehmen. **Gute Praxis:** Konstruktion der Gesellschaftsform, Dienstleistung, eingeschränkte Neuausweisung, Standortwerbung, endogene Entwicklung, Aktivierungsstrategie.



INTERKOMMUNALE EBENE

InterKom, Altensteig

www.altensteig.de; Bürgermeister Gerhard Feeß

Interkommunale Gewerbegebietserweiterung im Anschluss an den Bestand. Die Erweiterung wurde notwendig, nachdem die in Altensteig angesiedelte Firma Boysen expandieren wollte. In Zusammenarbeit mit Bad Wildbad sowie den benachbarten Gemeinden Simmersfeld, Enzklösterle und Seewald konnten auch die kleineren Gemeinden am wirtschaftlichen Erfolg teilhaben. **Gute Praxis:** Zusammenarbeit mit kleineren Gemeinden zur Sicherung der Wirtschaftskraft in der Raumschaft, Flächeneinsparung, Aktivierungsstrategie.



i_PARK TAUBERFRANKEN GmbH, Lauda-Königshofen

www.lauda-koenigshofen.de; Bürgermeister Thomas Maertens

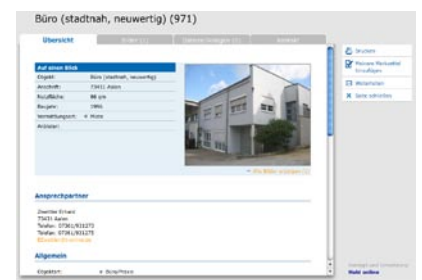
Privatwirtschaftlich organisiertes interkommunales Gewerbegebiet, Gesellschafter sind „Klingholz Zwei GmbH & Co. KG“ und der „Zweckverband Industriepark ob der Tauber“, Kauf der ehemaligen Tauberfranken-Kaserne, 20 ha Fläche, ab 2007 moderne Büro- und Verwaltungsflächen von 15 qm bis 1.400 qm, verschieden große Seminar- und Veranstaltungsräume. **Gute Praxis:** PPP-Projekt, Serviceangebot, Aktivierungsstrategie.

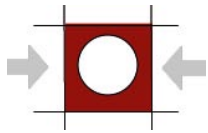


WIRO Gewerbeobjekte - und Flächen, Region Ostwürttemberg

www.ostwuerttemberg.de; Geschäftsführerin Dr. Ursula Bilger

Das Immobilienportal der Region Ostwürttemberg ist als Liste aufgebaut. Interessenten können kostenlos recherchieren und sich direkt mit dem jeweiligen Ansprechpartner des Wunschobjektes in Verbindung setzen. Anbieter haben die Möglichkeit, Ihre Gewerbeobjekte kostenlos zu inserieren. **Gute Praxis:** Schnelle Übersicht und gute Suchfunktion, aktueller Marktauftritt, Standortwerbung.





INTERKOMMUNALE EBENE

Börsen- und Privatobjektstabelle (Daten)
Adresse: 91 30 0001 02-16, Postfach Schwäbisch-Hall
Gesamtfläche: ca. 370 m ²
Beschreibung: Großzügiges Produktions- und Bürogebäude im Industriegebiet in Schwäbisch-Hall (Kernort) (Nähe Bahnhof Hohenstadt). Das Gebäude ist jährlich mittels Zertifikatengängen und möglich. Große Parkfläche am Gebäude.
Eingetragen am: 08.08.2007

Börsen- und Privatobjektstabelle (Daten)
Adresse: Metzgerstraße 15, 74382 Künzberg/L
Gesamtfläche: 200 m ²
Beschreibung: Mehrzweckbau, Büro, Seminarraum, Verkaufsräume ausgestattet mit Teppichboden, Zentralküche, Küche, Dusche + WC, mit Lagerflächen für Last PKW im Freizeitzentrum Künzberg/Lage.
Eingetragen am: 11.08.2008

Börsen- und Privatobjektstabelle (Daten)
Adresse: Dorfplatz 10, 74382 Schwäbisch-Hall
Gesamtfläche: 1.475 m ²

Kreis Schwäbisch Hall Gewerbeflächen- und Immobiliendatenbank der WFG

www.wfgsha.de; Geschäftsführer Helmut Wahl

Die Börse für Gewerbeimmobilien wird mit regelmäßig erscheinenden Zeitungsanzeigen bekannt gemacht. Wer keinen direkten Zugang zum Internet hat, erhält über die WFG den Ausdruck der gewünschten Immobilienangebote. Für die Präsentation berechnet die WFG eine einmalige Kostenpauschale. Die Löschung erfolgt erst nach schriftlicher Mitteilung des Auftraggebers. **Gute Praxis:** Kreisweites, aktuelles Angebot, Standortwerbung.



Brachflächenkataster Ostalbkreis

www.unterschneidheim.de; Bürgermeister Nikolaus Ebert

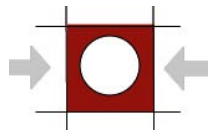
Das Brachflächenkataster, basiert auf der Zusammenarbeit der Gemeinde Unterschneidheim mit der EnBW, weitere Gemeinden folgten, schließlich übernahm der Landkreis. Derzeit haben zehn Gemeinden ein gemeinsames Brachflächenkataster. Das GIS wird gemeinsam weiterentwickelt. **Gute Praxis:** Frühe Einführung eines gemeinsamen Katasters, Konsens im Flächensparen, lange Praxis.

Gewerbeflächenpool im Aufbau

Interkommunale Standortgemeinschaften in der Region Schwarzwald-Baar-Heuberg

www.regionalverband-sbh.de

Der Regionalverband Schwarzwald-Baar-Heuberg hat – ähnlich wie die Region Neckar-Alb – die Bildung von regionalen Gewerbeflächenpools angeregt. Im Dezember 2009 fanden die ersten Besprechungen statt. Zwei Raumschaften haben sich gebildet um die Städte Villingen-Schwenningen und Schramberg. Zurzeit läuft eine Bestandserhebung des Instituts für Stadt- und Regionalentwicklung an der Hochschule Nürtingen-Geislingen.



KOMMUNALE EBENE

Hier USH - KFM

Stadtmanagement Öhringen

www.oehringen.de; Wirtschaftsförderer Albert Küchel

Vier Vertreter aus Handel, Gewerbe und Verwaltung bilden den City-Manager. Die Stadt betreibt ein Flächenmanagement, um Leerstände von Verkaufs-, Produktions- und Lagerflächen zu verringern sowie die Umsetzung von Betrieben und Sanierung bestehender Gewerbegebiete auf den Weg zu bringen. Um den Kontakt zwischen den Unternehmen zu intensivieren, werden halbjährlich Treffen in einem der Betriebe mit Unterstützung der Stadt durchgeführt. **Gute Praxis:** Umsiedlung und Betreuung von Unternehmen, Operationalisierung des Flächenmanagements im Verwaltungshandeln, Aktivierungsstrategie, Synergien zwischen Unternehmen.



HGE Haller Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft, Schwäbisch Hall

www.schwaebischhall.de; Geschäftsführer Eberhard Neumann

Gründung der GmbH 2003. Die Stadt Schwäbisch Hall ist alleiniger Gesellschafter. Die HGE übernimmt Verwaltung, Projektierung, Erschließung und Verkauf städtischer Immobilien und Grundstücke. Sie tritt auch als Bauträger auf. Größere Projekte, wie die Reaktivierung des Soleparks als städtisches Konversionsgebiet, können dadurch refinanziert werden. **Gute Praxis:** Kommunale Flächen- und Gebäudeverwaltung, Projektentwicklung und Vermarktung, Service, Standortwerbung, umfassendes Management.

Solepark



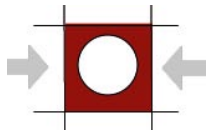
Falsches Bild - SWH !

Ortskernentwicklung, Gerchsheim

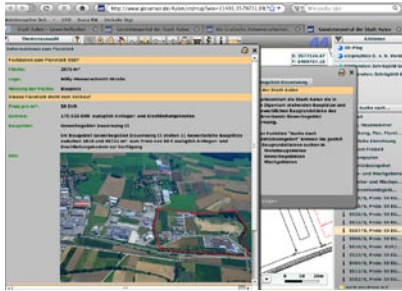
www.grossrinderfeld.de; Bürgermeister Weis

Der MELAP-Modellort Gerchsheim im Einzugsbereich der A 81 war an den Rändern dynamisch gewachsen, während sich im Ortskern die Leerstände häufen. Der problematische Funktionsverlust der historischen Mitte und das umfängliche Innenentwicklungspotenzial war Gegenstand einer gut fundierten Rahmenplanung sowie der Aktivierung von Leerständen und Gewerbebrachen. **Gute Praxis:** Umfassende Rahmenplanung, Ermittlung des Potenzials, Strategie zur Aktivierung von Leerständen und ungenutztem Bauland.





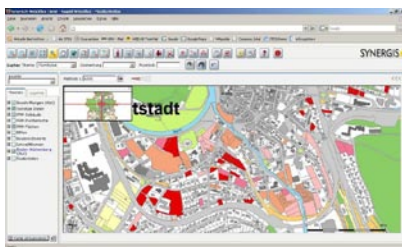
KOMMUNALE EBENE



Aalen

www.aalen.de; Wirtschaftsbeauftragter Hartmut Bellinger

Internet basierte GIS Oberfläche, mit einem Suchraster für Gewerbeflächen. Der Internetauftritt der Stadt Aalen ist im Rahmen des Wettbewerbs „Internet für Alle“ mit dem ersten Preis ausgezeichnet worden. Für die ausgewählte Fläche erscheinen Hintergrundinformationen in einer Sprechblase. Zudem können verschiedene Informationsebenen aufgerufen werden. **Gute Praxis:** Kontextmenü mit Hintergrundinformation, Zusammenfassung aller wichtigen Daten, Informationstiefe für den Marktauftritt, Standortwerbung, Managementqualität.



COMPASS am Beispiel Nagold, STEG

www.steg-compass.de; Geschäftsführer Timo Munzinger

Umfassende Stadtplanungssoftware auf GIS Basis mit der Fachschale Flächen- und Gebäudemanagement. Internetbasierter Zugriff auf den zentralen Server bei der STEG oder alternativ auf eigenem Server. **Gute Praxis:** Monitoring des umfassenden Katasters, Aufbereitung des Potenzials, intermediäres Management.

RICHOLFSTRASSE 82



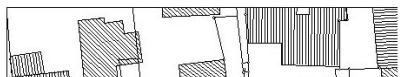
BESCHREIBUNG UND LAGE

Das Objekt umfasst ein Wohngebäude (Fachwerk), mit Garten. Im Wohngebäude ist Wasser- und Stromanschluss vorhanden. Eine Sanierung des Wohngebäudes ist notwendig. Die Wohnfläche beträgt ca. 70 m².

Kaufpreis ist Verhandlungssache.

EIGENTÜMER

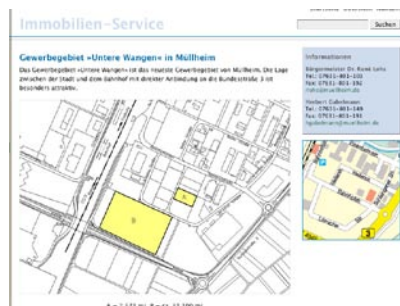
Franz und Walter Hauer. Telefon 09971 / 7179 (Franz Hauer) oder Walter Hauer Telefon 09466 / 457, E-Mail HauerWalter@t-online.de



Wertheim

www.wertheim.de; Oberbürgermeister Stefan Mikulicz

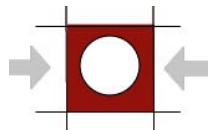
Unterteilung in Gewerbeimmobilien Innenstadt und nach Stadtteilen und Ortschaften. Unter Wirtschaft sind zudem allgemeine Informationen zu den einzelnen Gewerbegebiete als PDF herunterzuladen. Der Kontakt erfolgt über die Stadtverwaltung. **Gute Praxis:** Übersichtlicher Seitenaufbau der Hintergrundinformationen zu den einzelnen Angeboten im Kataster, Marktauftritt, Aktivierungsstrategie.



Müllheim Gewerbegebiete

www.muellheim.de; Bürgermeister Dr. René Lohs

Das Angebot der Stadt Müllheim im Bereich Gewerbeflächen beschränkt sich auf gemeindeeigene Bauplätze, die nach Gewerbe- und Industrie-fläche unterteilt sind. **Gute Praxis:** Schnelle übersichtliche Darstellung aller relevanten Fakten in Wort und Bild, Monitoring, Marktauftritt, Nutzungskonzeption.



GEBIET

SPRAIT - TECH GmbH, Spraitbach

www.spraitbach.de; Geschäftsführer Jürgen Bitzer

Gebaut als Produktionsstätte der INDEX AG wurde der Standort 1990 aufgegeben. Die Standortschließung hatte weitere Abwanderungen zur Folge. Die Gemeinde stand vor der Frage, wie die neuwertige Produktionshalle und der Bürokomplex wieder in Wert gesetzt werden kann. Die Einrichtung eines Gründerzentrums schien erfolgversprechend. Die Gemeinde (97,07%) konnte zusammen mit dem Landkreis (2,93%) und hoher ELR Förderung den Besitz Ende der 90er Jahre erwerben und zum Gründerzentrum ausbauen. Um die Beteiligung des Landkreises und später weiterer Kapitalgeber zu ermöglichen wurde die Rechtsform der GmbH gewählt. Das Gründerzentrum wird von der Gemeinde und dem Kreis gemeinsam getragen und erhielt einen Zuschuss in Höhe von 1,7 Millionen Euro. Von den ehemals 300 Arbeitsplätzen sind wieder 90 neu eingerichtet. Die vermietbare Fläche beträgt ca. 7.800 qm. Die neuwertige Produktionshalle konnte 2006 verkauft werden. **Gute Praxis:** Aufbereitung, Anpassung des Komplexes an Handwerksbetriebe, Vermarktung großer Produktionshallen, Management insgesamt.



Tuchfabrik im "Kämmerle", Rohrdorf

www.gemeinde-rohrdorf.de; Bürgermeister Joachim Flik

Reaktivierung der Gewerbebranche „Kämmerle“ durch gewerbliche Betriebe und den gemeindlichen Bauhof. **Gute Praxis:** Erfassung und Aufbereitung, Management der Gewerbeansiedlung im dörflichen Umfeld.



Bauwerk-Areal, Bodelshausen

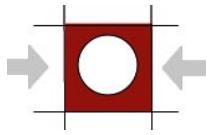
www.bodelshausen.de; Bürgermeister Uwe Ganzenmüller

2003 Stilllegung, des Werks, 2005 Projektentwicklung des Eigentümers unter Einbindung der Gemeinde, die im Gegenzug auf Gewerbegebietserweiterungen auf andere Flächen verzichtet. Um einem bestehenden Gewerbebetrieb die Erweiterung zu ermöglichen, wurden öffentliche Straßen verlegt.

Die Verwertung des Geländes nach den Erfordernissen des endogenen Bedarfs, der neben dem Erwerb auch die Vermietung in Abschnitten, das Weiterbestehen von Unternehmensteilen und die Ausgründung der Energiezentrale als eigenes Unternehmen vorsieht, war erfolgreich.

Marktbeobachtung, Verkauf, Verpachtung und Vermietung waren erfolgreich dank der Kompetenz und des Verhandlungsgeschicks des Vermittlers. Hier liegt der Schlüssel für das zügige Wiederinwertsetzen des Areals. Der enge Kontakt des Bürgermeisters mit den örtlichen Unternehmen verschaffte ihm einen Überblick über deren Raumbedarf. **Gute Praxis:** Aufbereitung des Areals für die Nachfrage, Verwertungskonzepte, lokale Vermarktung, exzellentes Management.





GEBIET



GewerbePark A7, Westhausen

www.gewerbePark-az.de; Geschäftsführer Wolfgang Dambacher

2003 Insolvenz des Unternehmens. 2006 konnte ein neuer Betreiber mit einem überzeugenden Konzept gefunden werden, der den GewerbePark auf privatwirtschaftlicher Basis managt. Neben hochwertigen Büroflächen werden belastbare Hallen auf 20 000qm Fläche angeboten. Auf dem Gelände ist ein Beraterzentrum mit unternehmensnahen Dienstleistern und ein umfassendes Serviceangebot des Betreibers angesiedelt. **Gute Praxis:** Aufbereitung durch privaten Betreiber, Management und Service.



GewerbePark Neckar, Rottweil

www.gewerbePark-neckartal.com; Wirtschaftsförderer der Stadt Rottweil, Herr Walz

Aufgabe des Produktionsstandorts 1994. Seit Jahrhunderten wurde auf dem Areal Schwarzpulver hergestellt. Ende des 19ten Jahrhunderts wurde mit der industriellen Produktion begonnen. In den 20er Jahren des letzten Jahrhunderts sind von namhaften Architekten viele Bauten erstellt worden, die heute unter Denkmalschutz stehen. Zuletzt wurde auf dem Gelände Nylon produziert. Auf der Grundlage eines Rahmenplans des Eigentümers wurde ein städtebaulicher Vertrag mit der Stadt geschlossen. Sie übernahm die Infrastruktur, das Quartiersmanagement übernahm der Eigentümer. Eine weitere Gruppe bildete sich aus den neuen Besitzern der denkmalgeschützten Gebäude. **Gute Praxis:** Rahmenplan als Verhandlungsgrundlage, städtebaulicher Vertrag für Kompetenzverteilung, Altlastensanierung, Denkmalschutz, Interessensgemeinschaft als Imageträger, Ansiedlung von Kultur als Aktivierungsstrategie. Einsatz des Landessanierungsprogramms zur Neuordnung als Gewerbegebiet.



GewerbePark Hochrhein "Lonza-Werke" Waldshut-Tiengen

www.gewerbeParkhochrhein.de; Geschäftsführer Dr. Eschenmoser

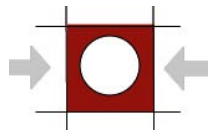
Stilllegung der Chemieproduktion 1993, 1996/7 begann die Altlastensanierung, Die Stadt gab 2003 mit dem Eigentümer eine Entwicklungskonzeption in Auftrag. 2004 begann der Rückbau. Nur wenige Gebäude blieben erhalten. Sie prägen den Standort. 2006 trat der Bebauungsplan in Kraft. **Gute Praxis:** Aufbereitung der Altlastensanierung, Entwicklungskonzept endogener und exogener Nachfrage, Ansiedlung Zoll, grenzüberschreitende Zusammenarbeit, Managementqualität.



Solpark, Schwäbisch Hall

www.schwaebischhall.de; Leiter Herr Neumann

Konversion eines Militärflughafens. Die Qualität der Aufsiedlung wurde durch Wettbewerbe gewährleistet. Die Vermarktung erfolgte zuerst an den Zufahrten ins Gebiet, dadurch wurde bereits bei der Aufsiedlung eine ansprechende Dichte erreicht. Im Gebiet sind Wirtschaftsförderung, Kammern und Beratungsdienstleistungen untergebracht. **Gute Praxis:** Aufsiedlungsstrategie, Erscheinungsbild, Service und Ansiedlung Unternehmensnaher Dienstleister - Aktivierungsstrategie.



OBJEKT

Schoch, Sternenfels

www.sternenfels.de; Geschäftsführer Matthias Tannebaum

Insolventes Galvanisierungsunternehmen wurde vom Konkurrenten übernommen. Es musste zwischen zwei Standorten oder Neubau unter Zeitdruck entschieden werden. Die Gemeinde Sternenfels reagierte schnell und organisierte kurzfristig die Planungen und baurechtlichen Voraussetzungen sowie die Koordination mit den übergeordneten Behörden, um die notwendigen Genehmigungen termingerecht zu erhalten. **Gute Praxis:** Flächenbereitstellung, Kontakt Betrieb/Verwaltung/GR, Managementkonzept, Organisation der Behörden, Schaffung leistungsfähiger IKT-Infrastruktur.



Wi.Z, Aalen

www.wiz-aalen.info; Centermanager Hartmut Bellinger

Neubebauung einer Gewerbebrache mit hoher baulicher Dichte und innovativem Parkierungskonzept, Symbiose von Kultur und Dienstleistung. Wirtschaftszentrum „WIZ“ in Aalen besteht aus sechs Gebäude mit einer Nutzfläche von 10.000qm. **Gute Praxis:** Aufbereitung und Vermarktung, endogener Bedarf, Nutzungskonzeption, verdichtetes Bauen, Infrastruktur für umliegendes Gewerbe.



Sioux-FOS Center, Schrozberg

www.stadt-schrozberg.de; Bürgermeister Klemens Izsak

Ehemaliger Produktionsstandort der Schuhindustrie. Durch den Branchenmix unterschiedlicher Firmen aus Handel-, Gewerbe- und Dienstleistungsunternehmen konnte die Stadt ihre Standortqualität verbessern. **Gute Praxis:** Organisation des endogenen Bedarfs als Mischungskonzept der Nutzungen, Beseitigung Leerstand.



„Fabrik Schweizer“ Sternenfels

www.sternenfels.de; Bürgermeisterin Sigrid Hornauer

Reaktivierung der Gewerbebrache auf der Grundlage einer Machbarkeitsstudie. Die geordnete Aufgabe der Produktion von Schieblehren im Ortszentrum eröffnete der Gemeinde alternative Entwicklungsmöglichkeiten. Die Nutzungsmischung, Sparkassenfiliale, Poststelle öffentliche Dienstleistungen und Gründerzentrum hat für die Ortsmitte neue Impulse geschaffen. **Gute Praxis:** Aufbereitung durch Umnutzung, Erhalt des Gewerbestandorts, Angebotsbündelung von öffentlicher und privater Dienstleistungen, Standortsicherung für die Gemeinde.

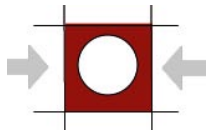


Regio Tip, Pfullendorf

www.regiotip.de; Bürgermeister Thomas Kugler

Das regionale Gründerzentrum ist auf zwei Standorte verteilt. Der Strukturwandel hinterließ unter anderem das Gefängnis und die Wirkwarenfabrik Keinath als Leerstände, die zu aktivieren waren. Die Konzeption ruht auf drei Säulen, Gründerzentrum, Wirtschaftsförderung und Tele-servicecenter und ist in Kooperation mit dem Land BW und der Telekom AG entstanden. Es bietet neben einem Callcenter modern ausgestattete Schulungsräume im High-Tech Bereich. **Gute Praxis:** Aufbereitung und Reaktivierung von Leerständen, regionale Vermarktung, Nutzungskonzeption und Nutzungsvielfalt.





OBJEKT



Zapp Areal, Schwäbisch Gmünd

www.schwaebisch-gmuend.de; Wirtschaftsförderung Klaus Arnholdt

Ehemalige Produktionsstätte der Textilindustrie, wird als Wirtschafts- und Gründerzentrum genutzt. Es bietet Gemeinschaftseinrichtungen sowie Betreuungs- und Beratungsangebote und ist in das Gründernetzwerk von Ostwürttemberg mit eingebunden. Derzeit sind ca. 30 Firmen angesiedelt. **Gute Praxis:** Aufbereitung und Vermarktung von Leerständen, Reaktivierung zur Gestaltung des Strukturwandels, Managementfunktionen.



Textilbrache, Obernheim

www.obernheim.de; Bürgermeister Georg Maier

Der Standort konnte durch Produktionsvertiefung mittelfristig gesichert werden. Nach Insolvenz sind die ersten Versuche mit Bebauungsplannentwurf und Vermarktung durch Insolvenzverwalter gescheitert. Der expandierende Betrieb auf der gegenüberliegenden Straßenseite zeigte schließlich Interesse. Durch Aufhebung der Straße konnte eine effiziente Betriebserweiterung erreicht werden. Die trennende Straße blieb erhalten. **Gute Praxis:** Standortsicherung, Aktivierungsstrategie als intelligente Produktionsorganisation, Umsetzung in enger Abstimmung mit der Gemeinde.

Flury Hof, Gerchsheim

www.grossrinderfeld.de; Bürgermeister Weis



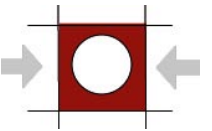
Ein großer, leerstehender Dreiseithof in der historischen Mitte von Gerchsheim war im Rahmen von MELAP als öffentliche Einrichtung der Dorfgemeinschaft vorgesehen. Das ließ sich nicht verwirklichen. Daraufhin wurden gewerbliche Nutzungen zur Inwertsetzung verfolgt. In der Konkurrenz zwischen einem Dienstleister und einem Handwerker war Letzterer erfolgreich. **Gute Praxis:** Umnutzung eines Leerstandes zu gewerblichen Zwecken im Dorfkern, kommunales Management.



Gewerbepark Salem GbR, Salem

www.gewerbepark-salem.de;

Privat betriebener Gewerbepark für Existenzgründer und Jungunternehmer mit Beteiligung der Gemeinde auf Gewerbebrache. 2001-2007 mit ELR-Förderung erbaut. Gemeinde und Investor haben je 125 000 Euro Rücklagen für Mietausfall bereitgestellt. Davon musste die Kommune bisher 60.000 Euro ausgeben. Der Gewerbepark beherbergt zur Zeit 22 Firmen und war 2007 zu 93% ausgelastet. **Gute Praxis:** PPP Projekt für Standortsicherung, Marktauftritt, Generieren von Nachfrage, Aktivierungsstrategie.

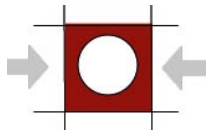


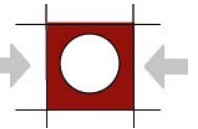
Lager, Produktion



ANHANG II BEISPIELE FÜR BEARBEITUNGSTIEFE

Bodelshausen
Großrinderfeld
Obernheim
Osterburken
Sternenfels
Waldshut-Tiengen





KOMMUNAL

FALLSTUDIE BAUWERKAREAL BODELSHAUSEN, LKR TÜBINGEN - REAKTIVIERUNG EINES INDUSTRIEAREALS

Umnutzung bzw. Verkauf unbebauter Flächen des ca. 7,5 ha großen Bauwerkareals im Gewerbegebiet „West“ an der Hechinger Straße (K 6931) in Bodelshausen.

Problemaufriss:

Mitte 2003 stellte die Bauwerk Parkett GmbH ihren Produktionsbetrieb in Bodelshausen ein. Nur noch eine kleine Vertriebsabteilung mit Lager verbleibt hier. Ziel des Unternehmens war der Verkauf des gesamten Areals.

Das Ende eines seit 1952 stetig wachsenden Unternehmens, das 1995 ca. 360 Mitarbeiter beschäftigte, war für die Gemeinde Bodelshausen ein herber Verlust. Vorausgegangen war die Übernahme von Firmenanteilen durch den schwedischen Konzern Gustav Kähr. 1997 übernahm der Baukonzern „Skanska“ das Werk für seine Parkett-Aktivitäten. 2000 wurde an die schweizerische Hiag Holding und Nordic Capital Fonds verkauft. Diese versuchten, die Anlage als Ganzes zu veräußern. Sie ersuchten die Gemeinde um Unterstützung. Nach dem Verlust an Arbeitsplätzen und Gewerbesteueraufkommen war der Bürgermeister dazu nicht bereit. Diese Konfrontation fand die Fiedler Gewerbeimmobilien GmbH, Reutlingen vor, als sie von den Eigentümern mit der Verwertung des Geländes beauftragt wurde.

Ermittlung und Bewertung des Potenzials

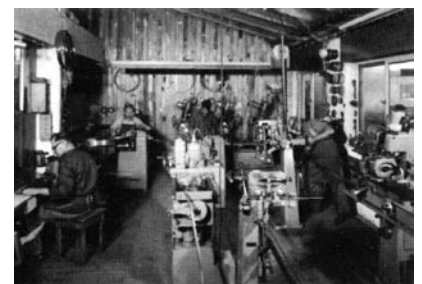
Die über 5 Dekaden in mehreren Bauabschnitten entstandene Produktionsanlage hatte ein umfangreiches Holzlager und Erweiterungsflächen. Ca. 32.000 qm waren überbaut, 36.800 qm ungenutzte Baufläche. Hinzu kommen weitere Optionsflächen zugunsten eines früheren Eigentümers.

In einer ersten Erhebung wurden der Gebäudebestand und die baurechtliche Situation kartiert. Der südliche und östliche Teil des Areals ist Gewerbegebiet (GE) mit Festsetzungen wie GFZ 0,8, BMZ 2,2 bzw. 2,0, 7 IV bzw. III, max. 14 m. Der Kernbereich ist als Industriegebiet (GI) ausgewiesen mit den Festsetzungen GFZ 0,8, BMZ 9,0, 7 IV. Dort gelten Lärmbelastungsgrenzen von 70 dB (A) Tag und Nacht.

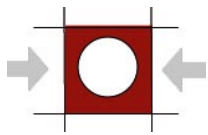
Die sehr sorgfältige Erhebung der Bestandsdaten war hier wichtig, als Informationsbasis für die Entwicklung unterschiedlicher Verwertungsoptionen.



Das Bauwerk-Areal und die Nachbarunternehmen aus der Luft



Modell für eine Aufteilung des Grundstücks in mehrere Verkaufseinheiten



Klärung der Marktfähigkeit



Der Versuch, für das gesamte Gelände einen Käufer zu finden, scheiterte. Auf eine Anzeigenaktion in überregionalen Tageszeitungen kam überhaupt keine Reaktion. Danach war dem Vermittler gelungen, die Konfrontation zwischen Kommune und Eigentümern aufzulösen. Damit eröffneten sich lokale Verwertungsmöglichkeiten. Außerdem bestanden bereits Mietverhältnisse mit der „Holz und Energie GmbH“. Die Energiezentrale und die Verwertung von Holz wurde von ehemaligen Mitarbeitern in eigener Regie weitergeführt.

Mit Hilfe des BM wurde endogener Bedarf als geeignete Form der Verwertung mobilisiert. Die Aufteilung des Areals in Abschnitte, die unabhängig zu erschließen sind, ermöglichte Vermarktungserfolge bei Verkauf und Vermietung.

Die Kommune beteiligte sich mit dem Zwischenerwerb einer ca. 3 ha großen Baufläche, die sie als Dispositionsfläche für ihre Gewerbepolitik benötigte. Das ersparte ihr die Ausweisung eines neuen Gewerbegebietes.

Die Erkenntnis aus der Marktsondierung bestätigte frühere Erfahrungen des Vermittlers: Die Nachfrage ist in 80% der Fälle auf die Gemeinde oder die nähere Umgebung - ca. 30 km (Pendlerdistanz) - beschränkt.

Eine zweite Erkenntnis zur Marktfähigkeit von Branchen erschließt sich erst durch eine sorgfältige Bestandsanalyse der verkehrlichen und technischen Infrastruktur: Selbständige Zufahrten und Zugänge sowie Brandabschnitte sind Voraussetzungen für die Vermietung oder den Verkauf in kleinen Abschnitten. Dafür wiederum besteht in ländlich geprägten Raumschaften mit überwiegend mittelständischen Unternehmen permanenter Bedarf.

Bestandserhebung und Aufbereitung des Potenzials

Nach der Entscheidung für eine abschnittsweise Vermarktung und der Akzeptanz der Mietnutzung durch die Eigentümer war es notwendig, die je einzelnen Abschnitte nach den wichtigsten Verwertungskriterien der Nachnutzer zu analysieren.

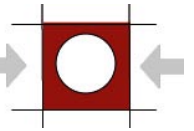
Die Bestandserhebung erfolgt in Schritten, denn die exakte Bauaufnahme ist mit erheblichen Kosten verbunden. Zur allgemeinen Orientierung für Interessenten wird die Erstanalyse auf ca. 30 A4-Seiten zusammengefasst.

Lager, Produktion (6)



Lager, Produktion (4)





Exogener Bedarf

Die Suche nach einem Erwerber von außen stand zuerst im Mittelpunkt der Verwertungsabsichten der neuen Eigentümer. Dazu beauftragten sie die Fiedler Gewerbeimmobilien GmbH, Reutlingen als Vermittler. Versuche über Annoncen in der überregionalen Presse schlugen fehl. Schließlich wurde der Versuch der Veräußerung des gesamten Geländes ganz aufgegeben.

Endogener Bedarf

Die Verwertung des Geländes nach den Erfordernissen des endogenen Bedarfs, der neben dem Erwerb auch die Vermietung in Abschnitten, das Weiterbestehen von Unternehmensteilen und die Ausgründung der Energiezentrale als eigenes Unternehmen vorsieht, war schließlich erfolgreich.

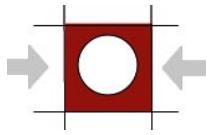
Marktbeobachtung, Verkauf, Verpachtung und Vermietung waren erfolgreich dank der Kompetenz und des Verhandlungsgeschicks des Vermittlers. Hier liegt der Schlüssel für das zügige Wiederinwertsetzen des Areals.

Der enge Kontakt des Bürgermeisters mit den örtlichen Unternehmen verschaffte ihm einen Überblick über deren Raumbedarf. Er hatte an der Verwertung des Geländes trotz der Frontstellung des Gemeinderates gegen die neuen Eigentümer großes Interesse. Erst durch die Einschaltung der Fiedler Gewerbeimmobilien GmbH entkrampfte sich das Verhältnis zwischen Kommune und Investoren. Dazu trug der Fehlschlag einer Veräußerung des gesamten Baulandareals wesentlich bei, der den Weg für eine Veräußerung oder Vermietung in Abschnitten freigab.

Das größte Unternehmen am Ort - „Marc Cain“ (exklusive Damenmode) - wollte seinen Firmensitz um ein weiteres Outlet-Center erweitern. Dafür waren kurzfristig keine Bauflächen in Bodelshausen verfügbar. Auch andere Gründe bewogen das Unternehmen, die Verlagerung nach Norddeutschland zu erwägen. Der sofort bebaubare Teil des Bauwerkareals, der Marc Cain von der Gemeinde angeboten wurde, führte zum Verbleib des Firmensitzes in Bodelshausen.

Werbende Standortkommunikation

In der Broschüre der Fiedler Gewerbeimmobilien GmbH gibt es Kurzinformationen zum Standort wie Zentralität, Wirtschaftsstruktur, Kultur und Bildung. Die Wende zur endogenen Nutzung erforderte keine weitere Standortwerbung.



Im Folgenden werden die Stationen des Gewerbeflächenmanagements knapp zusammengefasst:

Kommunale Zieldefinition

- Die Nutzung der unbebauten Erweiterungsfläche und Lagerflächen für den bestehenden Baulandbedarf in der Gemeinde, im besonderen für den Erweiterungsbedarf von „Marc Cain“, war oberstes Ziel.
- Für die Erhaltung von Betriebsteilen des Parkett-Vertriebs sprachen beschäftigungspolitischen Erfordernissen.
- Die Nutzung der vorhandenen Produktionsstätten durch ansässige Unternehmen ermöglicht die Verschiebung weiterer Gewerbegebieterschließungen um Jahre.

Optionen der Inwertsetzung

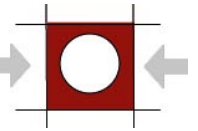
Die grundsätzliche Dissens zwischen den Eigentümern und der Gemeinde Bodelshausen über die Verwertung des Bauwerkareals konnte erst durch die Einschaltung eines sachkundigen Vermittlers ausgeräumt werden. Danach beschränkten sich die Optionen auf die kleinteilige Verwertung des Areals und seines Gebäudebestandes. Grundsätzlich waren abzuklären:

- Verkauf von Bauflächen an die Gemeinde
- Erhalt von Vertriebseinrichtungen der Parkettmarke „Nybron“
- Verkauf von Gebäuden zur Verwertung in Produktion und Lager
- Vermietung von Nutzflächen als Zwischenlösung
- Ausgründung der Energiezentrale
- Auf diesen Optionen baut die Strategie der Aktivierung des Potentials auf.

Strategie der Aktivierung

Die Verwertungsstrategie war ein Kompromiss zwischen der Eigentümerin mit dem Ziel der schnellen Verwertung und den kommunalen Zielen der nachhaltigen Befriedigung des endogenen Bedarfs. Die intensive Nutzung der Infrastruktur und angemessene Arbeitsplatzdichte, auch die nachhaltige Sicherung des Konzernsitzes von „Marc Cain“ am Ort, bestimmten die Aktivierungsstrategie der Gemeinde.

Typisch für viele vergleichbare Fälle im Ländlichen Raum sind die konträren Strategien des schwedischen Eigners „Skanska“ und der wirtschaftlich prosperierenden Gemeinde Bodelshausen. Gewerbeflächenmanagement hat für den Baukonzern die Liquidierung des Standortes zum Ziel. Die Gemeinde zielt auf die Auslastung der Infrastruktur und



erfolgreiche Wertschöpfung auf dem erschlossenen Bauland. Der vom Eigentümer eingesetzte Vermittler empfiehlt eine Strategie „Verkauf oder Vermietung in Teilen“, die der Kommune entgegenkommt. Damit gewinnt er ihre Kooperationsbereitschaft und die Öffnung zu den potenziellen Käufern oder Mietern am Ort.

Die Einschaltung der Fiedler Gewerbeimmobilien GmbH ermöglichte die erfolgreiche Neuordnung des Bauwerkareals mit kommunaler Unterstützung. Der mühsame Weg der Teilvermarktung und zwischenzeitlichen Vermietung (2,60 EURO bis 3,50 EURO Produktion/Lager) stärkte die lokale Wirtschaft und sicherte den Verbleib und die Ausweitung der Aktivitäten von „Marc Cain“ als wichtigem Arbeitgeber und Steuerzahler für die Gemeinde.

Nutzungskonzeption

Typisch für die kleinteilige Verwertungsstrategie ist die stufenweise Entwicklung der Nutzungskonzeption. Die einfache Flächenerhebung nach Bauabschnitten und Zugangswegen mündet in den Teilflächenplan als Grundlage der Aktivierungsstrategie.

Wesentlich tiefergehend ist die Bauaufnahme und haustechnische Bestandsplanung, die den Kauf- und Mietverträgen zugrunde liegt. Sie ist wesentlich kostenintensiver.

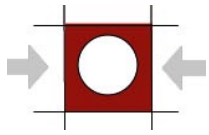
Die Konkretisierung der Nutzungskonzeption als Ergebnis von Kosten-Nutzen-Abwägungen wird hier optimiert, wie die Ausgründung der Energiezentrale verdeutlicht.

Der hohe Energiebedarf der Parkettproduktion und Holzabfälle als Energiequelle werden nach Wegfall der Produktion obsolet. Die zu diesem Zeitpunkt voll funktionsfähige Energiegewinnung wird neu geregelt und von 2 ehemaligen Mitarbeitern einschließlich Anlagen – auch zur Holz Trocknung – übernommen. Die neuen Kunden sind Abnehmer von Wärme und elektrischer Energie aus dem ganzen Gebiet sowie Holzlieferanten, die ihre Produkte hier trocknen lassen.

Erfolgreiche Umsetzung der Nutzungskonzeption

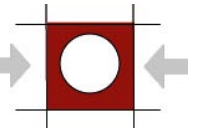
Hierbei wäre eine Kommune wie Bodelshausen überfordert. Daher war die Einschaltung eines kompetenten Vermittlers der entscheidende Schritt für die erfolgreiche Umsetzung.

- Ein wichtiger Erfolg des KGM war der Verbleib der Vertriebsabteilung der schwedischen Produkte des Skanska-Konzerns in Süddeutschland in den vorhandenen Verwaltungsgebäuden.
- Die Ausgründung der Energiezentrale mit Trockenräumen und



- Holzlagerung war Ergebnis der Vermittlertätigkeit.
- Der Zwischenerwerb des Reservebaulandes durch die Gemeinde hatte zum Ziel, eine Neuausweisung von Gewerbebauland zurückzustellen und Einfluss zu nehmen auf die Verwertung. Das gelang mit dem Neubau des Outlet-Centers von „Mac Cain“ für die Gemeinde.
 - Der Verkauf von Grundstücksteilen an benachbarte Unternehmen ergänzt die Verwertung unbebauter Flächen durch Verkauf.
 - Schließlich konnten Produktions- und Lagerflächen, die nicht zu veräußern waren, kurz- und mittelfristig an örtliche Unternehmen vermietet werden.

Damit ist die Fläche wieder in Wert gesetzt. Vor allem die Kommune konnte aus der erfolgreichen Tätigkeit der Fiedler Gewerbeimmobilien GmbH erheblichen Nutzen ziehen. Das Ziel des Skanska-Konzerns wurde auf dem Umweg der „portionsweisen“ Verwertung durch Eigenutzung, Verkauf und zwischenzeitlicher Vermietung erreicht.



KOMMUNAL

FALLSTUDIE GROSSRINDERFELD-GERCHSHEIM, MAIN-TAUBER-KREIS KOMMUNALES FLÄCHENMANAGEMENT IM RAHMEN VON MELAP

Problemaufriss:

Das ehemalige Bauerndorf Gerchsheim (ca. 1.550 EW), 1167 erstmals erwähnt, liegt naturräumlich im Tauberland neben der A 81, zu der die Umgehungsstraße L 578 führt. Die Nähe zu Würzburg, der Autobahnanschluss und der Strukturwandel in der Landwirtschaft haben weit ausgreifende Ortserweiterungen ausgelöst mit der Folge, dass der dicht bebaute Ortskern Funktionen verlor. Die Revitalisierung der historischen Mitte, die Aktivierung des umfänglichen Innenentwicklungspotenzials zu Lasten weiterer Außenentwicklung ist das Ziel des Modellprojekts „Eindämmung des Landschaftsverbrauchs durch Aktivierung des innerörtlichen Potenzials“ (Link zu www.melap-bw.de).

Angebot:

Im Rahmen der Antragstellung für MELAP (Link zu Broschüre) ermittelten Schirmer-Architekten und Stadtplaner (Link zu Schirmer) in vorbildlicher und anschaulicher Weise **das gesamte, ungenutzte Bauflächenpotenzial auf zwei Maßstabsebenen**. Ungenutzte Flächenpotenziale im Ortskern unter Abgrenzung des Maßnahmensgebietes für MELAP (Abb. S. 51) wurden nach folgenden Kategorien erhoben:

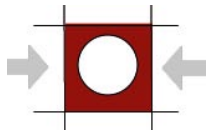
- Bisher unbebaute Freiflächen
- Leerstehende Wohngebäude
- Potenzieller Leerstand (hochaltrige Bewohner)
- Ungenutzte Wirtschaftsbauten
- Untergenutzte Wirtschaftsbauten

Dieses Innenentwicklungspotenzial wird erweitert durch unbebaute Grundstücke in den Erweiterungsgebieten und Ausweisungen des Flächennutzungsplans.

Eine **Bewertung dieses umfangreichen Flächenpotenzials** erfolgte im Rahmen der Bürgerbeteiligung. Das Ergebnis war ein Strukturplan auf Basis einer SWOT-Analyse, in dem die städtebaulichen Ziele verortet und wichtige Veränderungsbereiche definiert wurden.

Die Bewertung der Flächenpotenziale erfolgt unter dem Gesichtspunkt einer verringerten Wohndichte im historischen Kern und der Freihal-





zung von Flächen entlang des Bachlaufs. Danach ergeben sich Potenziale im Ortskern durch Baulücken der Erweiterungen und die FNP-Ausweisungen.

Eine sehr detaillierte Rahmenplanung gibt Aufschluss über die **Umsetzung des ermittelten und bewerteten Flächenpotenzials in Wohneinheiten**. Das Innenentwicklungspotenzial entspricht nach Einschätzung der Planer ca. 150 Bauplätzen.

Ein wichtiger Schritt zur **Aufbereitung des Potenzials** für den Markt war die Ermittlung der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer im Ortskern. Der **Engpass bei der Aktivierung** des Potenzials liegt nicht nur in Gerchsheim bei Hemmnissen, Leerstände und das erschlossene Bauland dem Immobilienmarkt zuzuführen. In den Ortskernen sind dies:

- Hohe steuerliche Belastungen beim Verkauf von Betriebsvermögen
- Immobilien als Wertanlage aus der Erfahrung, dass ihr Wert bisher stetig gestiegen ist
- Festhalten am Familienbesitz aus Familientradition
- Ungelöste Bodenordnung bzw. unsicheres Baurecht
- Zu hohe Preisvorstellungen beim Verkauf – die Sanierungskosten werden vom Verkäufer nicht angemessen berücksichtigt.

Diese **Hemmnisse erfordern kommunale Strategien** der Motivation zu privaten Investitionen. Bürgerinformation und die Verbreitung der Erkenntnis, dass die Aktivierung des Potenzials für den Werterhalt der Immobilien und bezahlbare Infrastrukturleistungen notwendig ist.

Die **Marktvorbereitung** erfolgte auf drei unterschiedlichen Wegen:

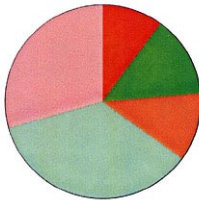
- Die Gemeinde geht mit der Gestaltung des öffentlichen Raumes in Vorleistung und schafft Anreize für private Investitionen (10 WE in Neubauten, 23 Modernisierungen im Ortskern in 5 Jahren).
- Über die Ortslagenflurneueordnung konnten bessere Voraussetzungen für zeitgemäÙes Wohnen im Ortskern geschaffen werden.
- Die Gemeinde kauft in der alten Ortslage leerstehende Anwesen auf, bricht nicht verwertbare Bausubstanz ab und bietet auf Anfrage Grundstücke für 50-65 EURO/qm (Vergleich Erweiterungsgebiet ca. 110 EURO/qm) zum Verkauf (derzeit 3 Plätze für 4 WE).

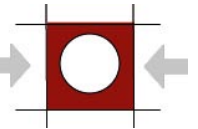
Nachfrage:

Die inaugurierte Zielgruppe für den Wohnbau sind junge Haushalte aus dem Ort und Zuwanderer aus dem Verdichtungsraum Würzburg. Außerdem wurde betreutes Wohnen im Alter als Teil eines kommunalen Projekts „Flury-Hof“ ins Auge gefasst. Im Zuge der Rahmenpla-

FLÄCHENPOTENZIALE IM ORTSKERN

- FNP 29%
- Baulücken 36%
- Freiflächen 11%
- Leerstände 10%
- Scheunen 14%





nung wird eine Abschätzung des Bedarfs vorgenommen:

Jährlich 10 Bauplätze zur Hälfte aus der Verminderung der Belegungsdichte um 1% pro Jahr (endogener Bedarf) und dem Einwohnerzuwachs um 1% pro Jahr (exogener Bedarf), also 50 Bauplätze in der Laufzeit des Modellprojekts. Damit könnte auf die Erschließung weiterer Wohnbaugebiete verzichtet werden. Die vorgesehene Erschließung der im FNP ausgewiesenen Wohnbaufläche (Bruttobauland von 4,5 ha für 65 Bauplätze) wird aufgegeben.

Die Abschätzung der Nachfrage verteilt sich wie folgt auf die unterschiedlichen Potenziale:

Leerstehende Hauptgebäude	8 WE
Leerstehende Nebengebäude	10 WE
Freiflächen im Ortskern	8 WE
Baulücken in den Erweiterungen	<u>25 WE</u>
	51 WE

Dem oben ermittelten exogenen und endogenen Bedarf steht dieses geschätzte Innenentwicklungspotenzial in etwa gleicher Größe gegenüber.

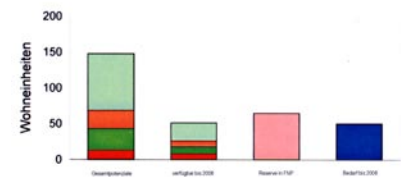
Der Wegfall der Eigenheimzulage und der demographisch bedingte Nachfragerückgang haben die Voraussetzungen der Abschätzung des Bedarfs in der 5-jährigen Laufzeit des Modellprojekts drastisch verändert.

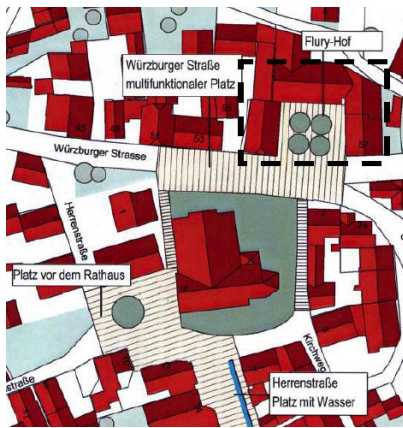
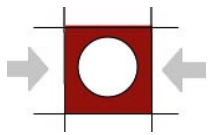
Management, Gerchsheim:

In Gerchsheim war bis zur Teilnahme an der MELAP-Ausschreibung keines der Programme „Dorfentwicklung“ und danach „Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum“ – ELR in Anspruch genommen worden. Daher waren zur Aktivierung des umfangreichen Innenentwicklungspotenzials erhebliche kommunale Vorleistungen notwendig.

Die **Aktivierungsstrategie** geht von einer breit angelegten Rahmenplanung aus, die auf anschauliche Weise Veränderungsbereiche des Ortskerns in alternativen Nutzungskonzepten untersucht. Bildhaft gestaltete Angebote für bauliche Ergänzungen, Umnutzungen und die qualitätsvolle Gestaltung des öffentlichen Raumes sollten die Bürgerschaft und Zuwanderer zur Investition auf den Innenentwicklungsflächen motivieren.

Am Anfang steht die Aufwertung des öffentlichen Raumes in der historischen Würzburger Straße, der Herrenstraße und des Platzes vor Kirche und Rathaus. Dabei spielt die Umnutzung einer großen leer-





stehenden Hofanlage (Flury-Hof) eine wichtige Rolle. Die Vorreiterrolle der Gemeinde war der entscheidende Impuls für private Investitionen.

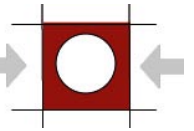
Die im Modellprojekt MELAP verlangte „**Entwicklungskonzeption**“ wurde hier als ausführliche Detailplanung von Veränderungsschwerpunkten angelegt. Auf dieser breiten Planungsbasis werden die Einsparung von Bauland und die Aktivierung des Innenentwicklungspotenzials abgeschätzt. Die anschauliche Gestaltung von Verbesserungen des öffentlichen Raumes und der Infrastruktur war Voraussetzung für private Investitionen im Ortskern.

Eine **örtliche Steuerungsgruppe** aus Ortschaftsräten und interessierten Bürgern vermittelten zwischen privaten und gemeindlichen Interessen. Sie boten Bauwillige über staatliche Förderung. Im Modellprojekt hat diese die Aktivierung des Innenentwicklungspotenzials wesentlich beschleunigt. Sie wurde als Gesamtsumme für 5 Jahre eingeplant und nach Bedarf zügig bewilligt.



Gewerbliche Nutzungen wurden zunächst nachrangig behandelt. Erst nach dem Scheitern einer öffentlichen Verwendung wurde der Flury-Hof zu einem Handwerksbetrieb umgenutzt, ein Beleg für die Notwendigkeit, in Zukunft der Ansiedlung wohnverträglicher Gewerbebetriebe bei der Revitalisierung der Ortskerne größeres Gewicht beizumessen.





KOMMUNAL

FALLSTUDIE OBERNHEIM, ZOLLERNALB-KREIS – KOMMUNALES FLÄCHENMANAGEMENT IM RAHMEN VON MELAP UND ELR

Problemaufriss:

Die Einheitsgemeinde Obernheim (ca. 1.500 EW) auf ca. 800m ü.N.N. am Heuberg gelegen war Standort der Textilindustrie rings um Albstadt. Die ungünstigen Bedingungen für die Landwirtschaft erforderten Arbeitsplätze in der Textilproduktion als Haupteinverberbsquelle. Aus der bäuerlichen Tradition besteht der historische Teil der Ortschaft aus Eindachhöfen mäßiger Größe.

Da in den Jahrzehnten nach dem zweiten Weltkrieg gute Verdienstmöglichkeiten für Männer und Frauen im Textilgewerbe bestanden, gaben die meisten Haushalte die Landwirtschaft auf. Viele junge Haushalte zogen in die Neubaugebiete. Im Ortskern nahm der Leerstand von Eindachhöfen kritische Ausmaße an. Mit dieser Problematik, dem Leerstand von 49 bäuerlichen Anwesen und einer Konzeption zu ihrer Umnutzung zu Wohnzwecken bewarb sich die Gemeinde in MELAP.

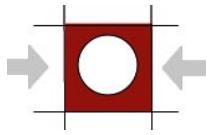
Ihre Entwicklungskonzeption konzentriert sich auf das Wiedereinwertsetzen des umfangreichen Leerstands, da 30 Jahre Dorferneuerung die Aufwertung der historischen Mitte, die Gestaltung des öffentlichen Raumes weitgehend abgeschlossen hatte.

Angebot:

In einem Leerstandskataster werden der Standort und wichtige Merkmale für die Wiedereinwertsetzung sowie Grundrisse und Ansichtsfotos erfasst. Dieser erweiterte Katalog war Grundlage der 60 Interessentengespräche, die neben der Modernisierung des Wohnteils und Umnutzung der Wirtschaftsräume auf die Nachrüstung der energetischen Effizienz zum Niedrigenergiehausstandard besonderen Wert legte. Die harten Winter auf dem Heuberg (800m ü.HN) sind ein wichtiger Grund für diese Kombination von Flächenmanagement und Energieeffizienz aus flankierender Maßnahme.

Die Aufarbeitung des Leerstandsangebotes konzentriert sich auf die 3 Grundtypen des am Ort gebräuchlichen Eindachhofes. Ein Katalog der Bauelemente enthält Kostenindikatoren auf Basis von Standarddetails der Modernisierung und Steigerung der Energieeffizienz (Quell Architekt Rau, Albstadt).

Dieser Bauelementekatalog wird ergänzt um Testentwürfe zur Anpassung der Hofstelle an heutige Wohnprogramme. Damit bietet die



Gemeinde als kostenloser Vermittler ein spezifisches Programm zur Inwertsetzung des ungenutzten Innenentwicklungspotenzials im MELAP-Büro auf dem Rathaus an.

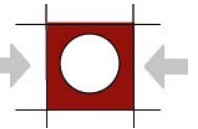
Nachfrage:

Die Aufmerksamkeit, die das Modellprojekt MELAP nach einer Anlaufzeit von etwa einem Jahr in den Medien erreichte, vergrößert den Kreis der Nachfrager. Dennoch kommt der Großteil der Anfragen aus dem Ort. Die Interessenten erhalten eine kostenlose Beratung durch das Dreierteam Stadtverwaltung Bürgermeister Maier – Stadtplaner Dipl.-Ing. Kraut, Albstadt – Architekt Dipl.-Ing. Rau, Albstadt. Für alle weiteren Auskünfte an Bauherren und seinen Architekten, die vor allem die Kosten und die Energieeffizienz betreffen, erfolgt eine Vergütung nach Zeit.

Management:

Das MELAP-Projekt Obernheim steht in einer langen Reihe von Strukturverbesserungen der historischen Mitte. Es konnte daher seine Förderpolitik auf das gravierendste Problem, die große Zahl leerstehender Eindachhöfe, konzentrieren. Dieser Teil des kommunalen Flächenmanagements ist Chefsache des Bürgermeisters. Er „managet“ das MELAP-Büro, wirbt Interessenten ein, führt erste Gespräche persönlich. Diese Rolle erweitert er auch auf den gewerblichen Sektor. Die Aufgabe der Textilproduktion hinterlässt auch auf diesem Sektor Leerstände. Auch dort mobilisiert er staatliche Förderung und sorgt für die angemessene Aufbereitung der Innenentwicklungspotenziale.

Diese Konzentration der zentralen Managementaufgaben beim Bürgermeister und die von ihm bestellten Experten ist typisch für kleine Verwaltungen.



INTERKOMMUNALE ZUSAMMENARBEIT

FALLSTUDIE REGIONALER INDUSTRIEPARK OSTERBURKEN-RIO, NECKAR-ODENWALD-KREIS - INTERKOMMUNALES FLÄCHENMANAGEMENT

Der Industriepark wurde auf Anregung der Landesregierung und Betreiben des Rhein-Neckar-Kreises 1984 als erstes interkommunales Gewerbegebiet im Ländlichen Raum Baden-Württembergs gegründet. Der Zweckverband besteht aus den Kommunen Adelsheim, Osterburken, Ravenstein, Rosenberg, Seckach. Er erhielt im Ziel-II Gebiet für die Erschließung EU- und ELR-Förderung.

Problemaufriss:

Der Strukturwandel in Landwirtschaft, Handel und Handwerk erfordert in den ländlich geprägten Gemeinden des Baulandes und des Odenwaldes den Aufbau einer neuen Erwerbsbasis. Die geringe Siedlungsdichte zwang zur Konzentration der gewerblichen Aktivitäten an günstig gelegenen Standorten. Dieses Konzept für Ziel-II Gebiete des Ländlichen Raumes wurde zuerst an der A 81 auf der Gemarkung Osterburken, Gewinn Birkenäcker, realisiert. Zitat aus der Satzung:

„Die Stadt Adelsheim, die Stadt Osterburken, die Stadt Ravenstein und die Gemeinden Rosenberg und Seckach bilden zum Zwecke der Gewerbe- und Industrieansiedlung auf einem auf Gemarkung Osterburken liegenden gemeinsamen Erschließungsgebiet einen Zweckverband im Sinne des Gesetzes über kommunale Zusammenarbeit“.

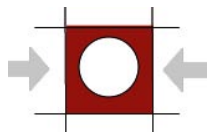
Die ursprüngliche Planung umfasste ca. 32 ha. Bis 2002 wurden ca. 25 ha erschlossen. Zu diesem Zeitpunkt hatten sich 24 Firmen mit ca. 530 Arbeitsplätzen angesiedelt. Die Bebauungspläne RIO II A und RIO II B runden das Gewerbegebiet auf ca. 50 ha ab. Heute umfasst RIO 27 Unternehmen.

Dieser Ansiedlungserfolg wurde wesentlich befördert durch Landes- und EU-Mittel. Allein für den Abschnitt RIO II stellte das MLR im Jahr 2002 783.000 EURO = 40% der förderfähigen Gesamtkosten von 1,8 Mio. EURO zur Verfügung. Daneben werden auch die einzelnen Ansiedlungen gefördert. (Allein 2006 waren dies ca. 300.000 EURO)

Nicht zu unterschätzen ist der Beitrag der Wirtschaftsförderungsgesellschaft des Neckar-Odenwald-Kreises bei der Einwerbung von Unter-



Zweckverband RIO
 Regionaler Industriepark Osterburken
 Marktplatz 3
 74706 Osterburken
 Telefon 06291/4 01-20
 Telefax 06291/4 01-30
 e-Mail rio@osterburken.de
 www.osterburken.de/rio



nehmen und staatlicher Förderung. Seit Juni 2008 ist eine Wirtschaftsförderin allein für RIO und die 5 Kommunen des Zweckverbandes in Teilzeit tätig. Damit gewinnt auch das Gewerbeflächenmanagement eine neue Qualität. Denn wie auch in anderen interkommunalen Gewerbegebieten zu beobachten war, werden endogener Flächenbedarf und exogene Nachfrage zeitnah erfasst und in das Flächenmanagement eingebracht. Allein 2006 wurden 9 Anfragen bearbeitet.

Die Abstimmung zwischen kommunaler Flächenpolitik und dem Flächenmanagement des gemeinsamen Industrieparks RIO ist in der Satzung des Zweckverbandes nicht geregelt. In den Aufbaujahren sorgte die Solidarität der 5 Bürgermeister für die Vorrangstellung von RIO. Später hat eine Kommune die günstigen Förderbedingungen der EU in Zielgebieten 2 und das Strukturprogramm des MLR für die Ausweisung eines großflächigen Gewerbegebietes genutzt. Das Gebiet blieb bis heute ohne Ansiedlung, da die Anbindung an die A 81 erst im nächsten Jahrzehnt erfolgen soll. Nach dem Wechsel dieses Bürgermeisters herrscht wieder solidarisches Verhalten in Bezug auf größere Ansiedlungen.

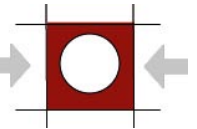
Die Gewerbeflächen für Eigenentwicklungen liegen im alleinigen Ermessen der 5 Teilnehmergemeinden. Es gilt jedoch die nicht formalisierte Regel, dass RIO den Vorzug erhält. Die inzwischen fast 25-jährige Entwicklung des RIO wird von den Akteuren als Erfolgsgeschichte gewertet. Die neu eingestellte Wirtschaftsförderin plant eine Modernisierungsinitiative zum 25-jährigen Jubiläum.

Angebot:

RIO verfügt derzeit über 3 ha erschlossenes Gewerbebauland. Für weitere 12 ha ist Planungsrecht geschaffen worden, wie in der Satzungsänderung von 2003 vorgesehen. Bisher ist nur ein Leerstand, eine Lagerhalle, wegen zu hohen Mietforderungen zu verzeichnen.

Weitere Neuerschließungen im 2. Bauabschnitt erfolgen nur nach Bedarf. Dadurch werden die Kosten der Vorhaltung der mit Baurecht versehenen Fläche gering gehalten. Der Zuschnitt der Grundrisse und die Führung der Erschließung kann zum Zeitpunkt des Verkaufs den Unternehmenswünschen angepasst werden. Die landwirtschaftliche Zwischennutzung verringert die Vorhaltekosten.

Die Standortwerbung übernimmt für die 4 interkommunalen Standorte des Neckar-Odenwald-Kreises die Wirtschaftsförderung WiNO des Kreises. Außerdem bietet die Plattform der Metropol-Region Rhein-Neckar unter www.standorte-rhein-neckar.de RIO.



Nachfrage:

Die Nachfrage stützt sich zu ca. 2/3 auf das Gebiet selbst und das Gebiet des Zweckverbandes. 1/3 sind Anfragen von außerhalb. Im Jahr 2006 gab es 9 Anfragen. 3 wurden von den Unternehmen weiter verfolgt. Zwei davon planen die Ansiedlung. Im selben Jahr haben 3 Unternehmen zusammen 4,3 Mio. investiert und erhielten dabei 425.000 EURO Zuschüsse der EU und aus dem ELR.

Erst mit der Einstellung der Wirtschaftsförderin kann die eigene Bedarfserhebung innerhalb des Zweckverbandes organisiert werden, können eigene Marktbeobachtungen stringent verfolgt werden.

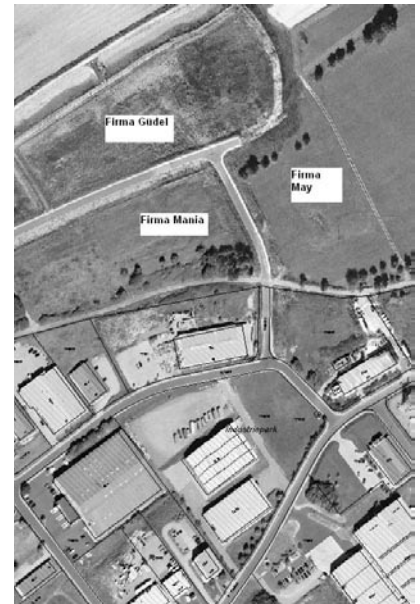
Management:

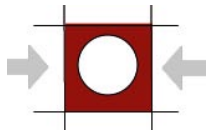
Die Satzung des Zweckverbandes ist auf die Planung und Erschließung von Gewerbebauland nach Vorgaben des Flächennutzungsplans ausgerichtet. Ziele des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a BauGB) sind nur über die Aufgaben eines Planungsverbandes impliziert. Die relevanten Teile der Satzung lauten:

§3 Aufgaben des Zweckverbandes:

(1) Der Verband plant und erschließt das gemeinsame Industriegebiet auf Gemarkung Osterburken, siedelt dort Betriebe an und unterhält die dafür erforderlichen öffentlichen Einrichtungen sowie die Erschließung kraft Gesetzes oder Vereinbarung nicht an deren Trägern obliegt. Auf Beschluss der Verbandsversammlung plant, errichtet und verwaltet er ein Gewerbe- und Gründerzentrum im RIO mit dem Ziel der Ansiedlung von Betrieben und Existenzgründern. Der Verband ist für gemeinsame Wirtschaftsförderungs- und Touristikprojekte zuständig, die er auf Basis von Projektbeschlüssen der Verbandsversammlung hin konzeptionell unersucht bzw. vorbereitet und/oder umsetzt.

(2) Der Verband übernimmt für den Industriepark Osterburken die Aufgaben eines Planungsverbandes im Sinne vom § 205 des Baugesetzbuches. Er tritt insoweit für die Aufstellung und Durchführung (Umlegung) des Bebauungsplans an die Stelle der Stadt Osterburken. Er stellt nach Anhö-





zung der Stadt Osterburken für den Industriepark einen Bebauungsplan auf und führt ihn durch.

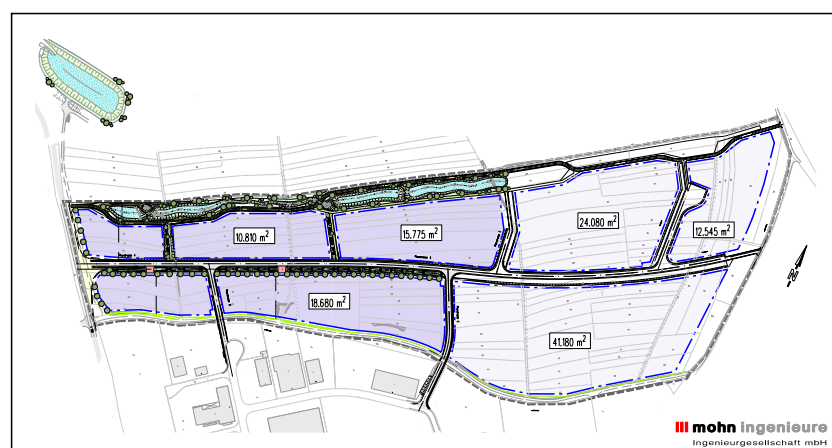
Gute Praxis Management:

Fünf Kommunen, Landkreis und Wirtschaftsförderung entwickeln gemeinsam einen günstigen Industriestandort

- Initiative des Landkreises überzeugt 5 Kommunen,
- Einwerbung von Fördermitteln durch den Landkreis überzeugt schließlich die Gemeinden,
- Sehr disziplinierte Konzentration auf das gemeinsame Gewerbegebiet in den Anfangsjahren,
- Sehr gute Zusammenarbeit zwischen Wirtschaftsförderung der Landkreises und dem Zweckverband.,
- Das Gebiet wurde zu Beginn bevorzugt vermarktet.

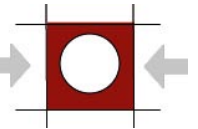
Umsetzung Management:

- Positives Beispiel langjähriger erfolgreicher interkommunaler Zusammenarbeit., so lange nur die Gründungsmitglieder den Zweckverband vertreten.
- Nach der dritten Erweiterung auf 50ha fast vollständig aufgesiedelt,
- Gute Praxis ist labil, da neue Bürgermeister eigene kommunale Interessen verfolgen,
- Erfolg der bevorzugten Vermarktung wird durch andere Gemeinden beendet,
- nach 30 Jahren steht eine städtebauliche Erneuerung an., Dafür sind keine Vorkehrungen getroffen



mohn ingenieure
Ingenieurgesellschaft mbH

FBocherer_2002_28-10-2007



OBJEKT

STERNENFELS SCHOCH AREAL

Die ehemalige Firma Schoch hatte zwei Niederlassungen in Stuttgart Feuerbach und in Sternenfels-Diefenbach. Vom Niedergang der Firma war Sternenfels besonders betroffen. Versuche der Gemeinde, Teilvermietung zu erreichen, sind gescheitert. Schließlich wurde die Firma Schoch von ihrem Konkurrenten aufgekauft, der die Produktion auf einen Standort konzentrieren wollte. Nach dem Umbau wurde die Produktion 2006 begonnen und der Standort ist gesichert.

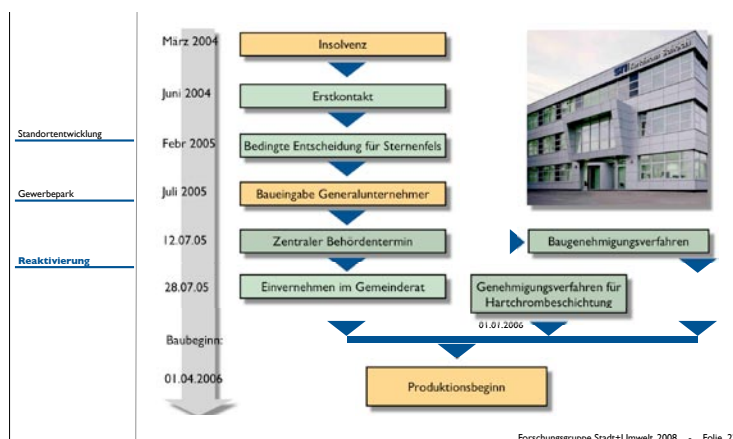
Management: Der Konkurrenzkampf zweier Standorte wurde für den Standort Sternenfels entschieden.

Gute Praxis Management

- Aufbau einer Beziehung zum neuen Besitzer,
- Koordination und schnelles Handeln bei Umbau für die geplante Produktion,
- Glasfaseranschluss im ländlichen Raum über Funkstrecke.

Nach dem ersten Treffen mit den Bürgermeister wurde das Management in den Gemeinderat eingeladen und musste ihr Vorhaben erläutern. Der feststehende Produktionsbeginn konnte durch die Koordination aller Beteiligten Behörden von der Gemeinde eingehalten werden. Für die Entscheidung dürften auch die Verwertbarkeit der Liegenschaften mit eine Rolle gespielt haben, die in Stuttgart-Feuerbach wesentlich günstiger waren.

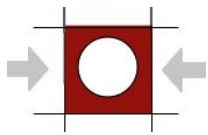
Die Gemeinde konnte sich auf ihre langjährige Entwicklung eines wirtschaftsfreundlichen Klimas berufen. Besondere Leistung der Verwaltung: 2008 konnte die Schoch AG über eine Richtfunkstrecke an das Glasfasernetz angeschlossen werden.



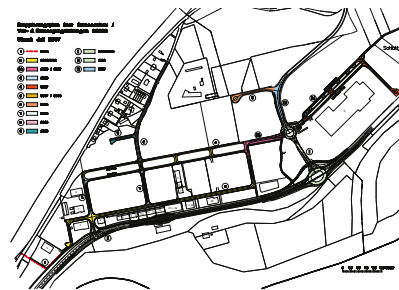
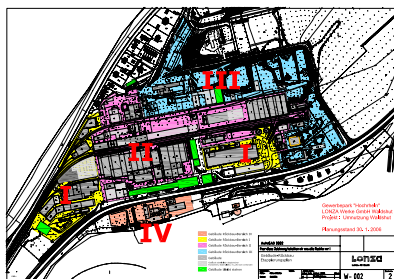
Sigrid Hornauer
Bürgermeisterin

Rathaus Sternenfels,
Maulbronner Straße 7

Telefon: 07045/970-4020
Telefax: 07045/970-4015
hornauer@sternenfels.org



GEBIET



GEWERBEPARK HOCHRHEIN "LONZA-WERKE" WALDSHUT-TIENGEN

Der Betreiber des Gewerbegebiets Hochrhein GmbH ist aus den ehemaligen Lonza Werke GmbH hervorgegangen. Nach der Stilllegung der Produktion 1993 wurde ab 1996/7 mit der Altlastensanierung durch den Eigner begonnen. Ab 2001 entwickelt die Stadt mit Lonza eine Konzeption, die der Gemeinderat billigte. Auf der Grundlage eines städtebaulichen Entwurfs kann 2004 mit dem Rückbau und der Neuerschließung des Geländes begonnen werden. Lonza investiert weitere 17 Mill EURO. 2006 tritt der Bebauungsplan in Kraft. **Angebot:** Seit 1913 bestand die 1994 stillgelegte Chemiefabrik. Die Chemieproduktion hinterließ Altlasten. Eine schnelle Vermarktung ist gescheitert.

Gute Praxis Angebot

- Altlastensanierung,
- Privater Gewerbepark mit Miet- und Kaufoptionen,
- Verbot für Einzelhandel,

Umsetzung: Auf der Grundlage der Konzeption wird das Werk ab 2004 zurückgebaut. Ab 2005 erfolgt die Erschließung. Bei der Altlastensanierung wurden fast alle Gebäude abgerissen, Bodenplatten und Fundamente entsorgt, die Gleisanlagen demontiert. Die wenigen erhaltenen Gebäude sind saniert und werden vermietet. Sie prägen heute den Gewerbepark. Die Nachfrage nach Mietflächen ist größer als das Angebot. Für Möbelhaus und Baumarkt wurde der Bebauungsplan geändert.

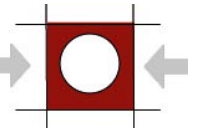
Management: Als privat betriebener Gewerbepark ist die schnelle Umsetzung entscheidend. Ein umfassender Service für Ansiedler und Kooperation mit der WSW verbessert die Nachfrage

Gute Praxis Management

- Kooperation Stadt, Betreiber und WSW, Vermarktung durch WSW
- Zollstelle/Grenzübergreifende Zusammenarbeit
- alternative Energieversorgung, mit Grundwasserwärme und Solarfeld
- umfassende Unternehmensberatung und Aufbau ansiedlungsrelevanter Standortfaktoren

Umsetzung: Die Zusammenarbeit musste erst wachsen. Auf der Basis einer städtebaulichen Voruntersuchung wurde die Entwicklung dann gemeinsam vorangetrieben. Das Gewerbeparkmanagement übernahm der Manager der neu gegründeten Lonza GmbH. Als wichtiger Standortfaktor erweist sich der Zoll und die umfassende Betreuung der Ansiedler durch das private Management.

Dr. Walter Eschenmoser
Gewerbepark Hochrhein GmbH
Alfred-Nobel-Straße 7
D-79761 Waldshut-Tiengen
Telefon +49 (0) 7751 874611
Telefax +49 (0) 7751 874625
w.eschenmoser@gewerbeparkhochrhein.de



ROTTWEIL - AUFBEREITUNG INTERNET

Gewerbeflächenmanagement

Was ist neu?
zum Landesportal
Darstellung ändern

DAS MINISTERIUM

Handlungsfelder

- Interkommunal
- Kommunal
- Gebiet
- Objekt

Prozessbausteine

Angebot

- Ermittlung/Bewertung
- Aufbereitung
- Marktvorbereitung

Nachfrage

- endogener Bedarf
- exogener Bedarf
- Marktbeobachtung

Management

- Grundsatzbeschluss
- Optionen
- Strategie
- Nutzungskonzept
- Umsetzung

Informationsverwaltung - GIS

Beispiele

Umweltministerium

Rottweil Gewerbepark Neckartal
Reaktivierung einer 90 ha großen Industriebrache, mit Altlasten und Denkmalschutzauflagen

Der Gewerbepark Neckartal ist ein historisch gewachsenes Industrieareal, in dem namhafte Architekten Zeugnisse vergangener Industriearchitektur hinterlassen haben. Die Pulverfabrikation kann bis ins Mittelalter verfolgt werden. Das Werk wurde nach den Kriegen demontiert und nach dem 2. Weltkrieg teilweise gesprengt. Ab 1950 wurde am Standort zuerst Kunstseide dann Nylon produziert. Als 1994 die Produktion eingestellt wurde, war das Areal eine Mischung aus Brachen, verfallenden Ruinen, lang leerstehenden Gebäuden und genutzten Produktionshallen, einer Teilweise maroden Infrastruktur und vielen Altlasten.

Erst die Kooperation des Eigentümers mit der Stadt, brachte das vergessene Industrieareal voran. Auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrags, hat die Stadt die Infrastruktur erneuert, der Eigner die Altlasten beseitigt. Es konnten viele denkmalgeschützte Gebäude erhalten, umgenutzt und renoviert werden. Sie bilden heute das besondere Image des Gebiets. Das alte Kraftwerk ist heute ein überregional bekannter Veranstaltungsort.

Heute ist das Industrieareal trotz der schlechten Anbindung an das regionale Verkehrsnetz ein angesehener Gewerbestandort mit 400 neue Arbeitsplätzen und einer Auslastung von bis zu 90%.

SUCHE

Suchbegriffe

Historie:

- bis 1945 Pulverfabrik, dann Kunstseide und ab den 60er Jahren Nylonproduktion der Firma Rhodia AG. 1994 wurde der Betrieb eingestellt.
- 1994 Stilllegung der Fabrik, Abverkauf einzelner Gebäude an private Investoren zur Eigennutzung.
- 1996 Rahmenplan durch den Besitzer der Rhodia AG als Verhandlungsgrundlage mit der Kommune
- 1998 Stadt wird Projektpartner, es erfolgt eine Teilung der Aufgabenbereiche, die Fläche wird Sanierungsgebiet nach §165 BauGB
- ab 1998 Altlastenerkundung und Vermessung durch Rhodia AG, Erneuerung der Infrastruktur durch die Kommune.
- 2002 Gründung Team „Gewerbepark Neckartal“ als Vertretung der Nutzer
- 2005 Baurecht nach FNP und Bebauungsplan
- 2007 Abschluss der kommunalen Maßnahmen

Gewerbeflächenmanagement

Was ist neu?
zum Landesportal
Darstellung ändern

DAS MINISTERIUM

Handlungsfelder

- Interkommunal
- Kommunal
- Gebiet
- Objekt

Prozessbausteine

Angebot

- Ermittlung/Bewertung
- Aufbereitung
- Marktvorbereitung

Nachfrage

- endogener Bedarf
- exogener Bedarf
- Marktbeobachtung

Management

- Grundsatzbeschluss
- Optionen
- Strategie
- Nutzungskonzept
- Umsetzung

Informationsverwaltung - GIS

Beispiele

Umweltministerium

Gewerbepark Neckartal, Rottweil

Problemstellung	<ul style="list-style-type: none"> Denkmalschutz, 40 betroffene Gebäude, teilweise nicht mehr zu erhalten Altlasten abgelegene Lage baufällige Infrastruktur
Vormutung	Industrie Pulverherstellung bis ca. 1945 Kunstseide und Nylon bis 1994
Neue/geplante Nutzung	Gewerbe und Industrie Erschließung der Aue für Naherholung Vermietung/Verkauf für Gewerbe, Handel und Kultur
Kenndaten	Größe des Areals 90 ha
Lösungsrelevante Ansätze	<ul style="list-style-type: none"> Bildung einer Interessengemeinschaft durch Abverkauf/Verpachtung einzelner Grundstücke. Sanierung Denkmal geschützter Gebäude verbessert das Image und macht das Gebiet bekannt. privat finanziert Rahmenplan als Verhandlungsgrundlage mit der Stadt. PPP Projekt zwischen Rhodia AG und Stadt, die Rhodia AG behält Grundstücke und übernimmt das Gebietsmanagement, die Stadt übernimmt die Infrastruktur und vermittelt zwischen Rhodia AG und Interessenten, erhält dafür 30 Baugrundstücke, klare Aufteilung der Kompetenzen. Sanierungsgebiet mit Förderung aus Landesfinanzierungsmitteln (2,3 Mio EURO), Modernisierungszuschüsse für Sanierungs- und Renovierungsvorhaben
Kritische Anmerkungen	Die Stadt Rottweil besitzt inzwischen 4 Gewerbegebiete. Zusätzlich wurden 100 ha neue interkommunale Gewerbefläche ausgewiesen. Der Gewerbepark Nord wird nachrangig behandelt

SUCHE

Suchbegriffe

Bezeichnung: Gewerbepark Neckartal

Ausweisung: Gewerbegebiet

Fläche: 900.000 m²

Grundstückspreis: 30,-35,-€

Mietpreis: 2-4,-€

Erschließung: geplant

Grundflächenzahl: -

max. Gebäudehöhe: -

Distanz zur Autobahn: 6,0 km

Gleisanschluss: nein

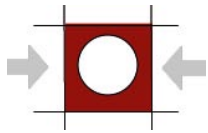
Gasversorgung: ?

Glasfaser/DSL: ???

Sonstiges: Fläche ca. 20.000 m² im Bestand, ca. 20.000 m² bebaubar, ca. 40 Gebäude mit Denkmalschutzauflagen, Anschluss an ÖPNV mit Rufbus

Eigentümer: Rhodia AGI

Kontaktadresse: Dipl. Ing. Arnd Zachrich Neckartal 202 78628 Rottweil Telefon 0741 / 495 303 Fax 0741 / 4 25 54 E-Mail: gewerbepark.neckartal@eu.rhodia.com



ROTTWEIL - AUFBEREITUNG INTERNET

Gewerbeflächenmanagement

Was ist neu? zum Landesportal Darstellung ändern

DAS MINISTERIUM

- Handlungsfelder
 - Interkommunal
 - Kommunal
 - Gebiet
 - Objekt
- Prozessbausteine
 - Angebot
 - Ermittlung/Bewertung
 - Aufbereitung
 - Marktvorbereitung
 - Nachfrage
 - endogener Bedarf
 - exogener Bedarf
 - Marktbeobachtung
 - Management
 - Grundsatzbeschluss
 - Optionen
 - Strategie
 - Nutzungskonzept
 - Umsetzung
- Informationsverwaltung - GIS
- Beispiele

Umweltministerium

ANGEBOT

- Abverkauf/Verpachtung einzelner Grundstücke während des Produktionsauslaufs erweist sich als Glücksfall.
- privat finanzierter Rahmenplan mit Erschließungs- und Nutzungskonzeption als Verhandlungsgrundlage mit der Stadt.
- PPP Projekt zwischen Rhodia AG und Stadt auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrags mit eindeutiger Aufgabenteilung
- Abbruch und Altlastensanierung verlaufen parallel zur Erneuerung der Infrastruktur, die Organisation und Überwachung der Maßnahmen wird durch den Eigentümer vorgenommen.

Der Verkauf einzelner Denkmal geschützte Gebäude beginnt schon während des Produktionsauslaufs. Die neuen Besitzer restaurieren die Gebäude. Die weitere Vermarktung stagniert, deshalb entschließt sich die Rhodia AG einen Rahmenplan in Auftrag zu geben.

Auf der Grundlage eines fertigen Rahmenplans werden erfolgreich Gespräche mit der Stadt geführt. Auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrags werden die Kompetenzen und Aufgaben genau festgelegt. Die Rhodia AG behält die Grundstücke und Gebäude, sie organisiert und betreut die Gesamtmaßnahme. Die Stadt übernimmt die Infrastruktur samt den Kosten für die Erneuerung und erhält für ihre Aufwendungen 30 Baugrundstücke zum Ausgleich. Finanziert wird das Projekt nach dem besonderen Städtebaurecht. Die Aufsiedlung erfolgt zum größten Teil nach §34 BauGB. Erst der 2005 verabschiedete Bebauungsplan sichert den Ansiedlungswilligen das Baurecht.

SUCHE

Suchbegriffe

Bezeichnung: Gewerbepark Neckartal

Ausweisung: Gewerbegebiet
Fläche: 900.000 m²
Grundstückspreis: 30-35,-€
Mietpreis: 2-4,-€
Erschließung: geplant
Grundflächenzahl: -
max. Gebäudehöhe: -
Distanz zur Autobahn: 6,0 km
Gleisanschluss: nein
Gasversorgung: ?
Glasfaser/DSL: ??

Sonstiges:
Fläche ca. 20.000 m² im Bestand, ca. 20.000 m² bebaubar, ca. 40 Gebäude mit Denkmalschutzauflagen, Anschluss an ÖPNV mit Rufbus

Eigentümer: Rhodia AGI

Kontaktadresse:
Dipl. Ing. Arnd Zachrich
Neckartal 302
78628 Rottweil
Telefon 0741 / 495 303
Fax 0741 / 4 25 54
E-Mail:
gewerbepark.neckartal@eu.rhodia.com

Gewerbeflächenmanagement

Was ist neu? zum Landesportal Darstellung ändern

DAS MINISTERIUM

- Handlungsfelder
 - Interkommunal
 - Kommunal
 - Gebiet
 - Objekt
- Prozessbausteine
 - Angebot
 - Ermittlung/Bewertung
 - Aufbereitung
 - Marktvorbereitung
 - Nachfrage
 - endogener Bedarf
 - exogener Bedarf
 - Marktbeobachtung
 - Management
 - Grundsatzbeschluss
 - Optionen
 - Strategie
 - Nutzungskonzept
 - Umsetzung
- Informationsverwaltung - GIS
- Beispiele

Umweltministerium

Gewerbepark Neckartal, Rottweil

NACHFRAGE

- Bildung einer Interessengemeinschaft durch Abverkauf/ Verpachtung einzelner Grundstücke. Sanierung Denkmal geschützter Gebäude verbessert das Image und macht das Gebiet bekannt. Die Interessengemeinschaft bereitet die Geschichte des Areals auf und machte sie der Öffentlichkeit zugänglich. Aus dem persönlichen Umfeld generiert sich weitere Nachfragen.
- Sanierungsgebiet mit Förderung aus Landesfinanzmitteln (3,3 Mio EURO), Modernisierungszuschüsse für Sanierungs- und Renovierungsvorhaben.

Das Beispiel der Pulverfabrik in Rottweil zeigt, dass gute Industriearchitektur für die Vermarktung entscheidende Vorteile bringt. Die gewachsene Industrielandschaft mit der großen Anzahl an hervorragenden Baudenkmalern ist eine Grundlage für gute Vermarktung des Gebiets. Die Erstbesiedlung durch neue gewerbliche Nutzer während der auslaufenden Produktion bildet die ungeplante(?) Keimzelle für das neue Image des Areals. Die Identifikation geht so weit, dass sich eine Interessengemeinschaft gebildet hat, die neben der historischen Aufarbeitung auch Öffentlichkeitsarbeit und Führungen durch das Areal anbietet. Neue Unternehmen konnten somit aus dem Bekanntheitsgrad des Areals gewonnen werden, das der Erfolg des umgebauten Kraftwerks zu einer überregional bekannten Kulturstätte zusätzlich verstärkt.

Ein weiterer Aspekt sind die steuerlichen Vorteile des Sanierungsgebiets sowie die Mischung aus Miete oder Erwerbs der Gebäude, die für eine breitere Nachfrage Anreize schafft.

SUCHE

Suchbegriffe

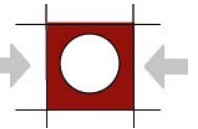
Bezeichnung: Gewerbepark Neckartal

Ausweisung: Gewerbegebiet
Fläche: 900.000 m²
Grundstückspreis: 30-35,-€
Mietpreis: 2-4,-€
Erschließung: geplant
Grundflächenzahl: -
max. Gebäudehöhe: -
Distanz zur Autobahn: 6,0 km
Gleisanschluss: nein
Gasversorgung: ?
Glasfaser/DSL: ??

Sonstiges:
Fläche ca. 20.000 m² im Bestand, ca. 20.000 m² bebaubar, ca. 40 Gebäude mit Denkmalschutzauflagen, Anschluss an ÖPNV mit Rufbus

Eigentümer: Rhodia AGI

Kontaktadresse:
Dipl. Ing. Arnd Zachrich
Neckartal 302
78628 Rottweil
Telefon 0741 / 495 303
Fax 0741 / 4 25 54
E-Mail:
gewerbepark.neckartal@eu.rhodia.com



ROTTWEIL - AUFBEREITUNG INTERNET

Gewerbeflächenmanagement

Was ist neu?
zum Landesportal
Darstellung ändern

DAS MINISTERIUM

- **Handlungsfelder**
 - Interkommunal
 - Kommunal
 - Gebiet
 - Objekt
- **Prozessbausteine**
 - Angebot**
 - Ermittlung/Bewertung
 - Aufbereitung
 - Marktvorbereitung
 - Nachfrage**
 - endogener Bedarf
 - exogener Bedarf
 - Marktbeobachtung
 - Management**
 - Grundsatzbeschluss
 - Optionen
 - Strategie
 - Nutzungskonzept
 - Umsetzung
- **Informationsverwaltung - GIS**
- **Beispiele**

Umweltministerium

Gewerbepark Neckartal, Rottweil

Management

- Für die Rhodia AG übernimmt der ehemalige Betriebs- und Werksleiter Zappich des Werks das Quartiersmanagement und koordiniert die Sanierung,
- städtebaulicher Vertrag klärt die Aufgaben und Kompetenzen zwischen Stadt und dem Konzern. Die Stadt hilft bei der Vermarktung durch die örtliche Wirtschaftsförderung
- Es bildet sich eine Interessengemeinschaft Team Gewerbepark Neckartal.

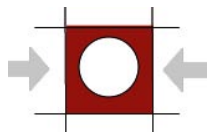
Für den Erfolg der Reaktivierung war ausschlaggebend, dass zwischen der Stadt und dem Eigner trotz unterschiedlicher Interessenslagen eine win-win Situation gefunden werden konnte. Während für die Stadt die Zugänglichkeit vom Neckartal und der Erhalt des Industriedenkmal in den Vordergrund stellt, ist für die Rhodia AG die Vermarktung der Gebäude im Vordergrund. Die Belastung der Stadt wurde durch 30 Bauplätze kompensiert.

Für die Prozesssicherheit war es von Vorteil, dass die Projektentwicklung, Koordination der Altlastensanierung und Erneuerung der Infrastruktur sowie die Vermarktung sich durchgängig in einer Hand befand. So konnten Abstimmungsprobleme zwischen den unterschiedlichen Interessengruppen minimiert werden. Aufgabenverteilung und die Kompetenzen wurden mit einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

Die Integration der Interessengemeinschaft Team Gewerbepark Neckartal in den Prozess bildete eine neue Herausforderung, wurde durch die konstruktive Mitarbeit des Teams jedoch gelöst.

SUCHE

suchen



SCHWÄBISCH HALL - AUFBEREITUNG INTERNET



GEWERBEFLÄCHENMANAGEMENT im Ländlichen Raum

THEORIE

HANDLUNGSEBENE

Interkommunal
Kommunal
Projekt

FALLTYP

unbebaute Fläche
Recycling
Neuordnung

BEISPIELE

ARBEITSHILFEN

GLOSSAR

LITERATUR



Haller Westen, Schwäbisch Hall

Interkommunales Gewerbegebiet als Gewerbegebietserweiterung über Gemarkungsgrenzen

Gute Praxis:

- **Frühzeitige** Einschaltung eines Moderators,
- **Markungsgrenzausgleich** 1:1 mit Ausgleichszahlung,
- Erschließung, Vermarktung, Unterhalt und Risiko bei einer Kommune,
- **paritätisch besetzter Beirat** der Kommunen gibt Empfehlungen, die Stadt Schwäbisch Hall kann unabhängig entscheiden,
- Die Gemeinden Michelfeld und Rosengarten **verzichten auf weitere Gewerbegebietserweiterungen**, Ausnahmen bedürfen der Zustimmung der Stadt Schwäbisch Hall, eventuelle Konkurrenzsituationen werden so vermieden. Dafür werden beiden Kommunen an der Grundsteuer B und der Gewerbesteuer aus dem Gebiet beteiligt.

Die Erweiterung des Gewerbegebiets Stadttheide war nach einer städtebaulichen Voruntersuchung nur über die Gemarkungsgrenze der Stadt Schwäbisch Hall möglich. Als neutraler Partner wurde Professor Giebler von der KE hinzugezogen. Der geplante Zweckverband scheiterte jedoch an der fehlenden Finanzkraft der kleineren Gemeinden. Die Lösung brachte ein Markungsgrenzausgleich. Die gesamte Fläche befindet sich danach vollständig auf der Markung der Stadt Schwäbisch Hall. Die Gemeinden Michelfeld und Rosengarten erhalten im Gegenzug landwirtschaftlich genutzte Flächen im Verhältnis 1:1 mit zusätzlich einen einmaligen Ausgleichsbetrag. Die Stadt Schwäbisch Hall trägt das Risiko für Finanzierung, Vermarktung und ist für das Planungsrecht verantwortlich. Die HGE (Haller Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft mbH) wird Eigentümer der Flächen und übernimmt Entwicklung und Erschließung des Gewerbegebiets zusammen mit dem Ausgleichsbetrag.

Vom 5. bis zum 9. Jahr ab der ersten Erschließungsmaßnahme erhalten die Gemeinden jährlich einen festen Betrag, danach sind Anteile aus den Einnahmen der Grundsteuer B und der Gewerbesteuer des betreffenden Gebiets vorgesehen.

Bezeichnung:

Interkommunaler Gewerbepark
- Projekt

Daten

Ausweisung: Gewerbegebiet
Fläche: 470.000 m²
Grundstückspreis: -
Erschließung: geplant
Grundflächenzahl: -
max. Gebäudehöhe: -
Distanz zur Autobahn: 10,0 km
Gleisanschluss: nein
Gasversorgung: ja
Glasfaser/DSL Ja/Ja
Sonstiges:
Fläche ca. 470.000 m².
Flächenzuschnitt
ab 3.000 - 10.000 m².
Trinkwasserversorgung,
Abwasserentsorgung
und freie Klärkapazität.

Eigentümer:

Stadt Schwäbisch Hall
Kontaktadresse:
Stadtverwaltung
Wirtschaftsförderung
Klaus Lindenmeyer
74523 Schwäbisch Hall