



Gewerbegebiet

Daniel Zwicker-Schwarm

4. April 2019

Gewerbegebiete zukunftsfähig entwickeln - Strategien und Instrumente für die kommunale Praxis

Veranstaltung «Gewerbeflächen: Wirtschaftsstark und zukunftsfähig», Groß-Gerau

Gliederung

1. Welche Megatrends prägen die Gewerbeflächenentwicklung?
2. Wie sehen „zukunftsfähige“ Gewerbegebiete aus?
3. Vom Einzelstandort zur Region – welche Strategien und Instrumente gibt es?
4. Gewerbegebiete zukunftsfähig entwickeln: Fünf Thesen zur Diskussion

1. Welche Megatrends prägen die Gewerbeflächenentwicklung?

Megatrends und Gewerbeflächenentwicklung (1)



Demografischer Wandel

Abnehmendes Erwerbspersonenpotenzial und Wettbewerb um die besten Köpfe

- Bedeutungszuwachs von Arbeitsplatzgestaltung und Arbeitsumfeld (z. B. KITAS, Gastronomie, Nahversorgung, ÖPNV).



Wissensbasierte Ökonomie

Bedeutung offener und systemischer Innovationsprozesse wächst und damit auch die Nähe zu FuE, Zulieferern, Kunden

- Verzahnung von Flächenentwicklung mit Wirtschafts- und Innovationspolitik; räumliche Gestaltung, die Begegnung und Wissensaustausch unterstützt.



Klima- und Ressourcenschutz/Nachhaltigkeit

Notwendiger Übergang zu einer postfossilen und klimaverträglichen Wirtschaftsweise

- Kommunen müssen Nachhaltigkeitsstandards in der Flächenentwicklung verankern (z.B. Flächeneffizienz, Einsatz ern. Energien).

Megatrends und Gewerbeflächenentwicklung (2)



Digitalisierung

Disruptiver Wandel von Arbeits-/Produktionsweisen und Geschäftsmodellen

- Neue Anforderungen an IKT-Infrastrukturen, Flexibilität und Ermöglichung neuer Immobilienkonzepte (z.B. Coworking).



Gesellschaftlicher Wandel/Wertewandel

Akzeptanz für Flächenverbrauch und betriebliche Investitionen geht zurück

- Kommunen müssen über neue Formen der Beteiligung und Akzeptanzgewinnung bei der Flächenentwicklung nachdenken.



Globalisierung und Regionalisierung

Entörtlichung von Eigentümerstrukturen und unternehmensinterner Standortwettbewerb

- Kommunen müssen in regionaler Arbeitsteilung eine optimale Palette an Standortqualitäten entwickeln.

2. Wie sehen „zukunftsfähige“ Gewerbegebiete aus?

Beispiel: Millennium Park (Lustenau, A)



- **Gewerbepark-Entwicklung** auf der «grünen Wiese» (10 ha, ca. 50 Unternehmen, 650 Mitarbeiter, Mischung aus unternehmensnahen Dienstleistern und Produktion)
- **Autobahnnaher Standort** im Vorarlberger Rheintal
- **ÖPP** (Öffentlich-Private-Partnerschaft) zwischen Entwickler/Investor und Standortgemeinde
- **Masterplan** 1997 (u.a. städtebauliches Konzept, Grünraum, Verkehr, Branchen); Weiterentwicklung 2016 (u.a. Coworking, Nahversorgung, Boarding House)
- **Standortmanagement** vor Ort: Immobilienlösungen, Infrastrukturbetrieb, Vernetzungen

Bildnachweis: PRISMA Unternehmensgruppe

Beispiel: Millennium Park, Lustenau (A)



Gemeinsame Infrastrukturen:
Seminarräume, Kita, Fitness,
Gastronomie



Bildnachweis: PRISMA Unternehmensgruppe

Beispiel: Millennium Park, Lustenau (A)



Grünraumkonzept sichert
Aufenthaltsqualität und schafft
Einheitlichkeit trotz
Nutzungsvielfalt



Bildnachweis: PRISMA Unternehmensgruppe

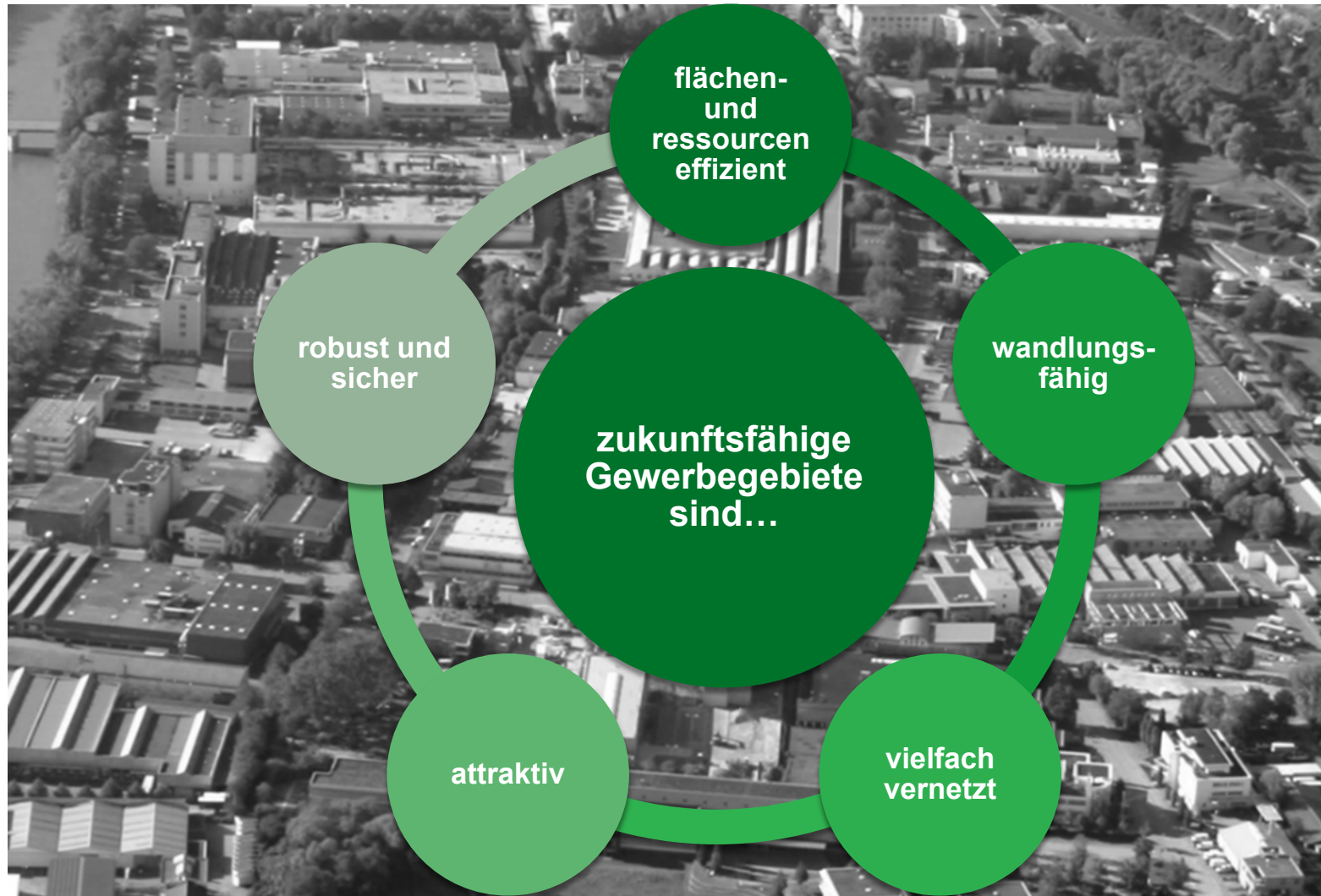
Beispiel: Millennium Park, Lustenau (A)



**«Competence Center
Rheintal»:** Millenium Park als
überregionale Plattform für
Unternehmen und Institutionen
im Bereich Innovationsförderung



Bildnachweis: PRISMA Unternehmensgruppe



Quelle: Stadt Karlsruhe (2014): Unternehmensstandorte zukunftsfähig entwickeln (Autoren: Hollbach-Grömig, B.; Zwicker-Schwarm, Difu)

3. Vom Einzelstandort zur Region – welche Strategien und Instrumente gibt es?

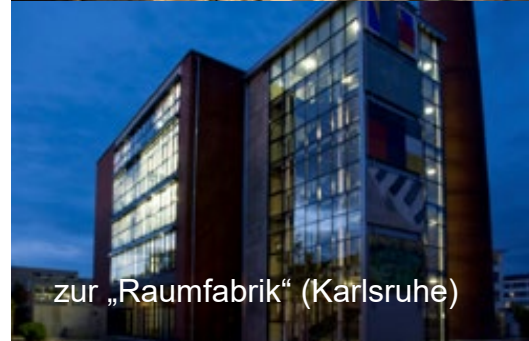
Handlungsebene Einzelstandort: **Intelligente Flächennutzung begleiten und mitgestalten**



Ersatzneubau mit
mehrgeschossiger Produktion
(Walter Knoll, Herrenberg)



Nachverdichtung im
Bestand



Nachnutzung von
Gewerbeimmobilien
und -arealen



spezielle Flächen-
angebote
(TGZs, Handwerkerhöfe,
Coworking, FabLabs...)

Eigene Darstellung nach: Quelle: Stadt Karlsruhe (2014); a.a.O.

Handlungsebene Einzelstandort: **Intelligente Flächennutzung begleiten und mitgestalten**

Kommunale Instrumente



Information, Kommunikation und Prozessmanagement

Nachverdichtung im Bestand



Flächenaufbereitung

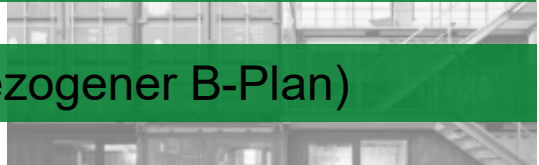
Aktive Liegenschaftspolitik (z.B. Zwischenerwerb)

Planung und Baurecht (z.B. vorhabenbezogener B-Plan)

Nachnutzung von
Gewerbeimmobilien
und -arealen

Trägerschaft

Förderung und fiskalische Anreize



spezielle Flächen-
angebote
(TGZs, Handwerkerhöfe,
Coworking, FabLabs...)

Eigene Darstellung nach: Quelle: Stadt Karlsruhe (2014); a.a.O.

Handlungsebene Bestandsgebiete: Standortgemeinschaften und Gebietsmanagement



Kooperation von Immobilieneigentümern, Unternehmen, Beschäftigten und Kommune

Instrumente:
Standortgemeinschaften
als organisierter Zusammenschluss von Eigentümern und Nutzern;

Gebietsmanager als «Kümmerer» und Schnittstelle zwischen Eigentümern, Nutzern, Beschäftigten und Stadtverwaltung.

Beispiel: Verein Areal St.Gallen West – Gossau Ost (ASGO)



- **Bestehendes Gewerbegebiet** (280 ha, 200 Unternehmen, produktions- u. handelsgeprägt)
- seit 2011: Gemeinsame Projekte im Bereich **Energie- und Ressourceneffizienz:** Erfahrungsaustausch und Aufbau Abwärmenetz
- 2017: Ausweitung der Kooperation auf Standortentwicklung insgesamt: Gründung **Verein ASGO** (35 Mitglieder: Unternehmen, Standortkommunen, Wirtschaftsvereine)
- Koordination durch **Geschäftsstelle** (externes Büro); Jahresbudget ca. 100 TEUR
- **Ziele:** Standortattraktivität steigern, Imageprofil schaffen; gemeinsame Bearbeitung Querschnittsthemen wie Arealentwicklung, Standortmarketing, Mobilität, Energieversorgung.
- **Umsetzung:** Vision und Masterplan für zukünftige Entwicklung; thematische Arbeitsgruppen; Veranstaltungen

Quelle: Schläpfer, A.; (2019): Präsentation Fokusgruppe Standort- u Gebietsmanagement am 16.1.2019, Konstanz

Handlungsebene Kommune/Kreis

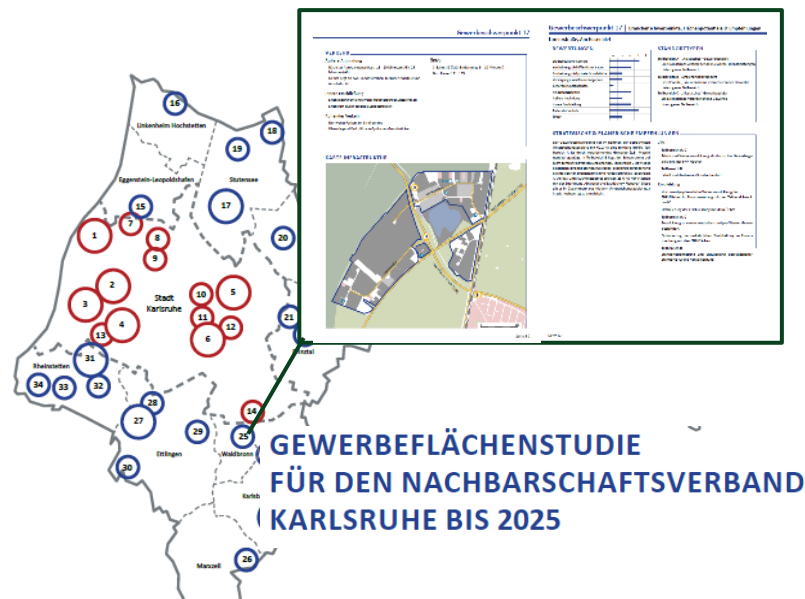
Bedarfsgerechte Gewerbeflächenentwicklung

- Standortfaktoren von Unternehmen differenzieren sich im Zuge des technologisch-ökonomischen Strukturwandels aus.
- Kommunen und Regionen müssen eine breite Palette unterschiedlicher Standortqualitäten bereithalten.

Beispiel: Standorttypen im Gewerbeflächenkonzept Heidelberg



Handlungsebene Kommune/Kreis: Gemeindeübergreifende Gewerbeflächenkonzepte



Was?

- Gemeinsame Analyse und Strategie Gewerbeflächenentwicklung für einen Teilraum in interkommunaler Kooperation (z.B. Landkreis)
- Analyse und Prognose Flächenbedarfe und Flächenangebot - Ableitung von Massnahmen
- Berücksichtigung betrieblicher Standortanforderungen: Gruppierung Potenzialflächen/Bestandsgebiete hinsichtlich geeigneter Nutzungen
- Region: Initiative, fachliche Unterstützung, Förderung

Warum?

- Gemeinsame Wissensbasis zu Angebot und Bedarfen
- Grundlage für abgestimmte Flächenaktivierung und -profilierung
- idealerweise Basis für weitergehende regionale Kooperation



Logistik-standorte



einfache Gewerbeflächen



Standorte für produzierendes Handwerk



höherwertige Gewerbeflächen (Gewerkepark)



Wissenschafts/Technologie-standorte



Interkommunale Kooperationsmodelle: Unterschiedliche Intensitäten



4. Gewerbegebiete zukunftsfähig entwickeln: Fünf Thesen zur Diskussion



Gewerbegebiete zukunftsfähig entwickeln: Fünf Thesen

1. Die Standortbedarfe der Unternehmen werden vielfältiger - Kommunen müssen in regionaler Arbeitsteilung ein breitgefächertes Flächenangebot entwickeln.
2. Die Bedeutungszunahme von Wissen, Kreativität und die Konkurrenz um qualifizierte Fachkräfte verändert Standortfaktoren: Standortgestaltung, Image, attraktives Arbeitsumfeld und Führungsvorteile gewinnen an Bedeutung.
3. Auf kommunaler Ebene besteht die Notwendigkeit einer vorausschauenden und regional abgestimmten Gewerbeflächenpolitik auf Grundlage belastbarer Informationen zu Flächenangebot und Flächenbedarfen sowie daraus abgeleiteten Entwicklungsstrategien.
4. Der Schwerpunkt der Gewerbeflächenentwicklung verschiebt sich von der „grünen Wiese“ auf die Bestandsentwicklung, d.h. die Qualifizierung bzw. Profilierung von Bestandsgebieten und Einzelstandorten.
5. Dabei sind eine enge Kooperation von Eigentümern, Nutzern, Immobilienwirtschaft und Kommunen sowie neue Instrumente und Qualifikationen auf kommunaler Ebene notwendig (z.B. Gebietsmanagement, aktive Liegenschaftspolitik).