Institut für Systemisches Management
und Public Governance

Universität St.Gallen

"From insight to impact"



Daniel Zwicker-Schwarm

5. Dezember 2019

Konzepte für intelligente Flächennutzung – ein Überblick

20. IHK Symposium Wirtschaftsförderung für Kommunen, München

1. Welche Megatrends prägen die Entwicklung von Unternehmensstandorten?



Quelle: Eigene Darstellung



Quelle: Eigene Darstellung

2. Intelligente Flächennutzung: Lösungen für die Praxis

Kann der Flächenbedarf am eigenen Standort gedeckt werden?

- Optimierung von Betriebsabläufe und unaufwändige bauliche Maßnahmen (Einbauten).
- Bebauung von Reserveflächen und Restflächen.
- Aufstockung von Betriebsgebäuden.

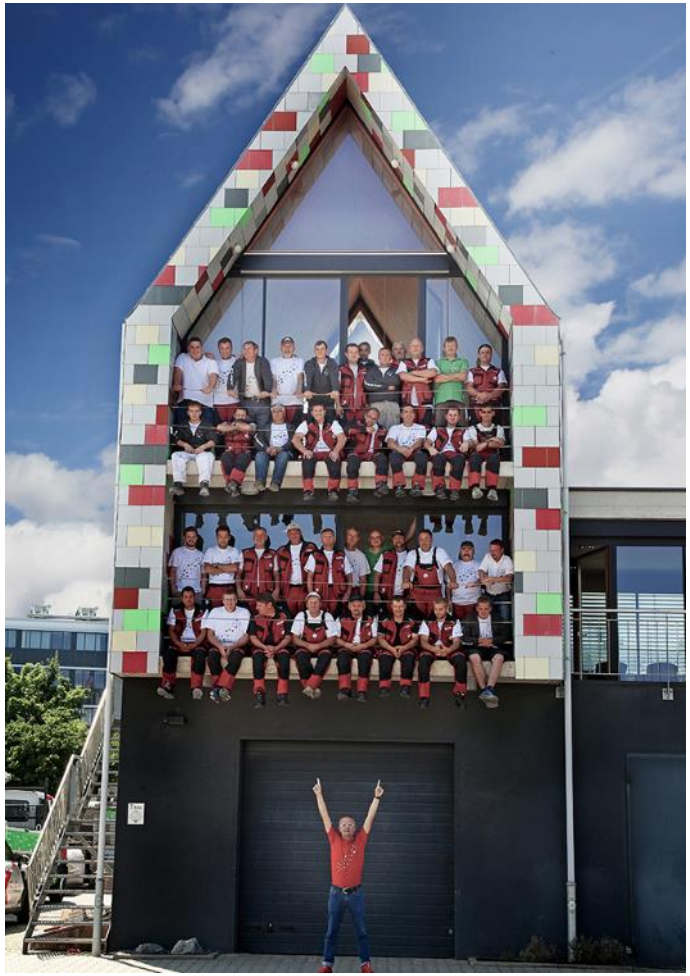
Vorteile

- Standortvorteile können weiter wahrgenommen werden.
- Getätigte Investitionen können weiter genutzt werden.
- Mitarbeiter brauchen sich nicht räumlich umzuorientieren.
- Oft finanziell günstiger und schneller zu realisieren als Neubau.

Aufstockung (Bauunternehmen Sklarski, Böblingen)



Aufstockung (Bauunternehmen Sklarski, Böblingen)



- Neuer Flächenbedarf durch Firmenwachstum.
- Hohe Grundstückspreise am Standort machen Verlagerung unrealistisch.
- Zulässige Grundfläche am Standort bereits ausgereizt.
- Lösung: Aufstockung eines vorhandenen Flachbaus durch markantes Spitzgiebelhaus um 110 m^2 Bürofläche.
- Fassade aus farbigen Zementfaserplatten als Kontrast zur "typischen" Gewerbe-architektur.

➢ *Fazit: Aufstockung ermöglicht Verbleib und Wachstum am Standort.*

Quelle: Sklarski Bau, Böblingen.

Kann der Flächenbedarf in Bestandsimmobilien gedeckt werden?

- Nachnutzung einzelner Gewerbebauten
- mittlere bis große Gewerbeareale (verschiedenen Gebäudetypen, Flächenqualitäten etc.)

Von der Nähmaschinenfabrik zur RaumFabrik (Karlsruhe)



Quelle: RaumFabrik Vermietungsgesellschaft mbH & Co. KG Durlach o.J.

Von der Nähmaschinenfabrik zur RaumFabrik (Karlsruhe)



- Umbau und Sanierung des Areals nach dem Ende der Nähmaschinen-produktion in den 1990er Jahren
- Profilierung als Bürostandort unter Nutzung der vorhandenen Gebäude für ca. 70 Unternehmen mit 2.000 Mitarbeitern
- Nachverdichtung des Areals durch Aufstockung und Neubau weiterer Bürogebäude
- schrittweise nutzerspezifische Entwicklung
- funktionale Verknüpfung zwischen Stadtteil KA-Durlach und RaumFabrik

Quelle: RaumFabrik Vermietungsgesellschaft mbH & Co. KG Durlach o.J.

Nachnutzung von Gewerbearealen

Vorteile

- Nutzung neuer Flächen nicht erforderlich
- Vorhandene Infrastrukturen können besser ausgelastet werden
- Innerstädtische Bereiche können gestärkt werden

Voraussetzungen/Hemmnisse

- Konsens über Entwicklungsziele Kommune – Eigentümer
- Lösung technischer, rechtlicher, immobilienmarktlicher Heraus-forderungen durch geeignete Nutzungskonzepte, z.B.:
  - Mehrgeschossigkeit: Erschließung, Tragfähigkeit
  - Raumtiefen: Beleuchtung, Belüftung, Brandschutz
  - Altlasten, Denkmalschutz…

Kann der Flächenbedarf durch die flächensparende Bebauung eines anderen Gewerbegrundstückes gedeckt werden?

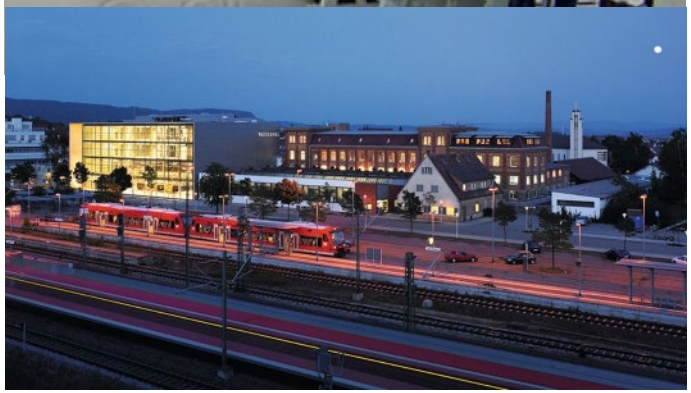
- Bebauung von Reservegrundstücken, Baulücken und vorgenutzten Grundstücken.
- hohe Ausnutzung der Grundfläche (kompakte und mehrgeschossige Bauweise).
- reduzierter Flächenbedarf für Gebäude, Wege und Nebenflächen (z.B. Parken).

Stapelung von Funktionen (Walter Knoll AG, Herrenberg)



Stapelung von Funktionen (Walter Knoll AG, Herrenberg)





- Hersteller hochwertiger Polster- und Büromöbel
- Neubau im Rahmen der Neuordnung eines traditionsreichen, städtebaulich markant gelegenen Firmenareals
- Stapelung von Funktionen nach statischen Anforderungen:
  - UG: Tiefgarage
  - EG: Polsterei
  - 1. OG: Näherei, Montage
  - 2. OG: Verwaltung
  - 3. OG: Ausstellung

➢ *Fazit: Flächensparen wird durch intelligente, vertikale Anordnung der Nutzungen möglich*

Quelle: Walter Knoll AG & Co. KG

Mehrgeschossige Produktion (Rimowa GmbH, Köln)



Mehrgeschossige Produktion (Rimowa GmbH, Köln)





- Unternehmenswachstum zwingt zur Standortverlagerung und Neubau
- Zweigeschossige Produktion von Koffern: Kleinmaschinen, großer Handarbeitsanteil
- Reduzierter Flächenbedarf durch Optimierung von Produktionsabläufen und Lagerhaltung
- Umsetzung Corporate Architecture durch kofferähnliche Form der Gebäude

➢ *Fazit: Einsparungen von Grundstücks-, Bau- und Betriebskosten durch effiziente Anordnung von Produktion und Lagerung*

Foto: Gatermann + Schossig (o.), Oliver Schmauch für Handelsblatt

Flächensparendes Bauen aus Unternehmenssicht

Vorteile

- geringere Grundstückskosten und Unterhaltungsaufwendungen
- u.U. rationellere Betriebsabläufe und bessere Erweiterungsmöglichkeiten

Voraussetzungen/Hemmnisse

- „Stapelbarkeit“ der Nutzungen: Büronutzung unproblematisch - mehrgeschossige Produktion voraussetzungsvoll:
  - insbesondere Produktion hochwertiger Güter mit niedriger Transportintensität, niedrigem Gewicht und langen Arbeitsprozessen
  - optische, feinmechanische, elektronische Industrie, Lebens- und Genussmittelindustrie
- Technische Anforderungen: Geeignete Traglasten; Vermeidung Maschinenschwingungen; intelligente Beleuchtungskonzepte
- Förderliche Rahmenbedingungen: hohe Grundstückskosten; technologischer Wandel; Tertiärisierung, „urbane“ Fühlungsvorteile

⇨ *Wenige Praxisbeispiele für mehrgeschossige Produktion im Neubau*

Können Aspekte des nachhaltigen Bauens berücksichtigt werden?

- Ganzheitliche Betrachtung ökologischer, ökonomischer, soziokultureller, funktionaler und technischer Aspekte.
- Integrativer Planungsprozess: interdisziplinäres Planungsteam; Beteiligung der zukünftigen Nutzer(innen), Öffentlichkeitsbeteiligung.
- Lebenszyklusbetrachtung: Planung, Realisierung, Betrieb und Rückbau.



In Bayern gibt es 180 von nach dem System der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) zertifizierte Gebäude

Nachhaltiges Bauen (Vaude Sport GmbH & Co. KG, Tettnang)



Nachhaltiges Bauen (Vaude Sport GmbH & Co. KG, Tettnang)





- DGNB-zertifizierter Um- und Neubau einer Firmenzentrale (+3.000 m^2 Bürofläche)
- Umsetzung offener Raumkonzepte (Multi-Space-Büros)
- Einsatz erneuerbarer Energien und recyclebarer Baustoffe
- Naturnahe Grünflächen und Kletterwand auf ehemaligem Parkplatz
- Kompensation: nachhaltiges Mobilitätskonzept (Firmen E-Bikes, Shuttle-Service statt PKW)

➢ *Fazit: Ganzheitlicher Ansatz einer intelligenten Flächennutzung mit Fokus auf optimierte Arbeitsprozesse und Arbeitsplatzattraktivität*

3. Kommunale Instrumente zur Förderung einer intelligenten Flächennutzung

Intelligente Flächennutzung – Kommunale Instrumente

Planung und Baurecht
z.B. flächensparende Bebauungskonzepte

Flächeninformation und -vermarktung
z.B. Flächenkataster, Marketing (Web etc.)

Flächenaufbereitung
z.B. Erschließung, Beräumung, Sanierung

Aktive Liegenschaftspolitik
z.B. Bodenordnung, Zwischenerwerb

Beratung und Prozessgestaltung
z.B. Gestaltungshandbücher, Investorenberatung

Förderung u. Anreize
z.B. Gebühren (Abwasser), Fördermittelakquise, Wettbewerbe

Gewerbeflächenkonzepte

- Kommunen und Regionen müssen eine breite Palette unterschiedlicher Standortqualitäten bereithalten.
- Fachkonzept: Potenzialerhebung, Bedarfsabschätzung, Profilierung von Flächenpotenzialen – Wirtschaftsförderung und Stadtplanung gemeinsam!
- Klein- und Mittelstädte: in regionaler Kooperation angehen!

Beispiel: Standorttypen im Gewerbeflächenkonzept Heidelberg



Logistik-standorte



einfache Gewerbe-flächen



Standorte für produzieren-des Handwerk



höherwertige Gewerbe-flächen (Gewerbepark)



Wissen-schafts/ Technologie-standorte



Urbane, nutzungs-gemischte Standorte

Mantik, U.; Zwicker-Schwarm, D. (2013): Das Heidelberger Wirtschaftsflächenkonzept, in Zwicker-Schwarm, D. (Hrsg.) : Wirtschaftsflächen der Zukunft, Berlin.

Kooperation im Gebiet
Verein Areal St.Gallen West – Gossau Ost (ASGO)



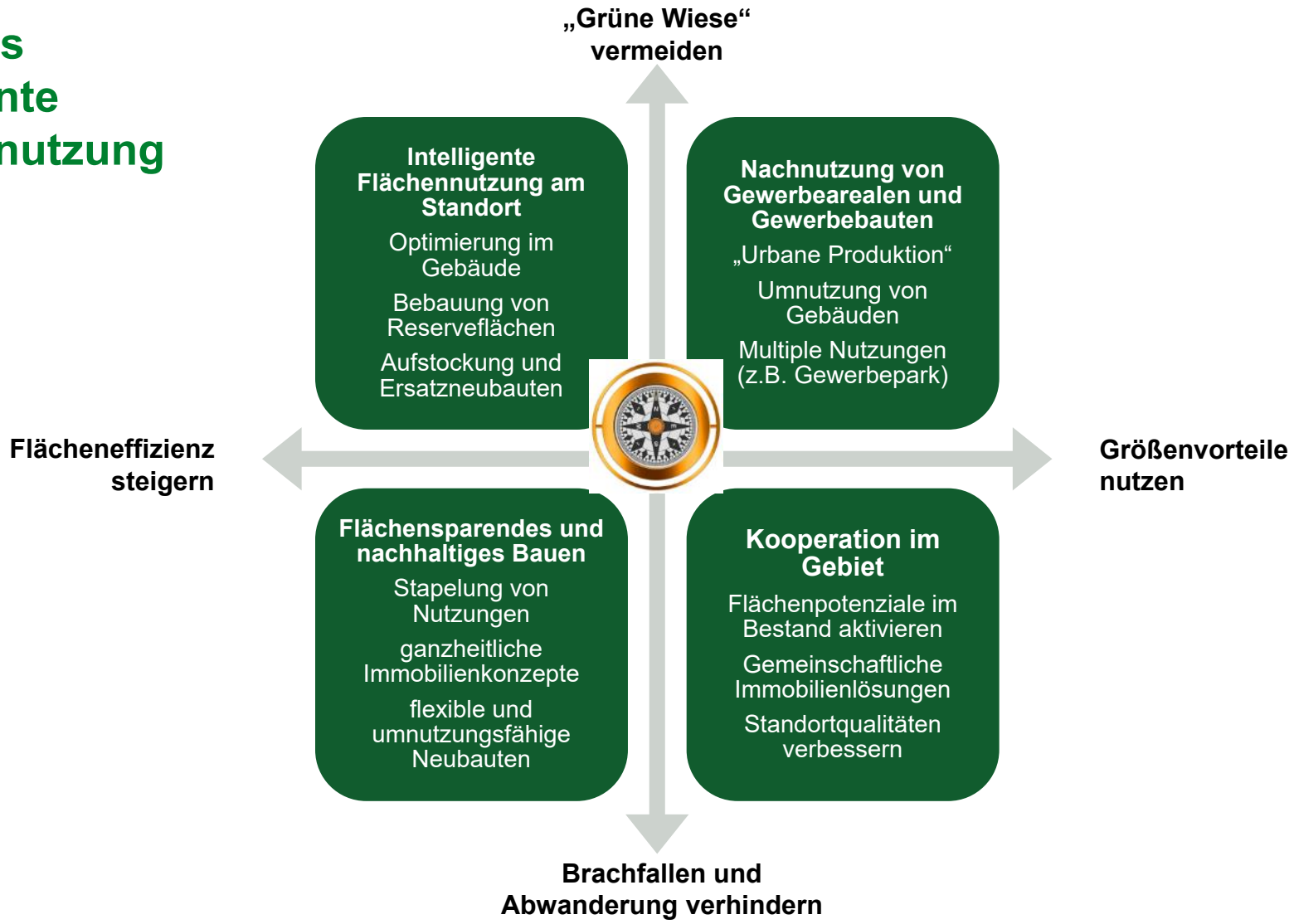
- **Bestehendes Gewerbegebiet** (280 ha, 200 Unternehmen, produktions- u. handelsgeprägt)
- seit 2011: Gemeinsame Projekte im Bereich **Energie- und Ressourceneffizienz**: Erfahrungsaustausch und Aufbau Abwärmenetz
- 2017: Ausweitung der Kooperation auf Standortentwicklung insgesamt: Gründung **Verein** ASGO (35 Mitglieder: Unternehmen, Standortkommunen, Wirtschaftsvereine)
- Koordination durch **Geschäftsstelle Gebietsmanagement** (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

4. Intelligente Flächennutzung – ein erstes Fazit

Institut für Systemisches Management
und Public Governance
Universität St.Gallen

Kompass Intelligente Flächennutzung



Intelligente Flächennutzung aus Unternehmenssicht

1. Intelligente Flächennutzung kann im Bestand, im Neubau oder auch gemeinsam im Gewerbegebiet realisiert werden.
2. Flächensparendes Bauen gelingt, wenn es im weitesten Sinne betriebswirtschaftlich darstellbar ist, weil es zur Optimierung von Betriebsabläufen und zur Standortattraktivität beiträgt (z.B. Lage, Mitarbeiterbindung, Image).
3. Intelligente Flächennutzung leistet einen Beitrag zu nachhaltigem Wirtschaft und betrieblichen Nachhaltigkeitsstrategien.

Intelligente Flächennutzung aus kommunaler Sicht

1. Kommunen können durch Planung und Baurecht, aktive Liegenschafts-politik, Beratung und Begleitung die intelligente Flächennutzung auf betrieblicher Ebene entscheidend mitbefördern.
2. Dabei sind eine enge Kooperation mit Eigentümern, Nutzern und Immobilienwirtschaft aber auch neue Instrumente und Qualifikationen notwendig (z.B. Gebietsmanagement).
3. Eine vorausschauende und regional abgestimmte Gewerbeflächenpolitik bildet den notwendigen Rahmen für eine intelligente Flächennutzung durch die Unternehmen.

Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



Kontakt

Daniel Zwicker-Schwarm

daniel.zwicker-schwarm@unisg.ch

Weitere Beispiele im Handbuch:
Stadt Karlsruhe (Hrsg.):
Unternehmensstandorte
zukunftsfähig entwickeln