

ExWoSt – Fachtagung Nachhaltige Weiterentwicklung von Gewerbegebieten

Freitag, 19. Mai 2017, Haus am Dom in Frankfurt am Main

Dokumentation

1. Begrüßung und Einführung

Die erste Fachtagung im ExWoSt-Forschungsfeld „Nachhaltige Weiterentwicklung von Gewerbegebieten“ fand am 19. Mai 2017 in Frankfurt am Main statt. Rund hundert Interessierte informierten sich über Ziele und Zwecke des Forschungsvorhabens und diskutierten gemeinsam mit den Vertreter*innen aus den Modellvorhaben über erste Erfahrungen, mögliche Konzepte sowie Beispiele aus den Niederlanden.

Markus Frank, Wirtschaftsdezernent der Stadt Frankfurt am Main, wies in seiner Begrüßung auf die Bedeutung der vorhandenen Industrie- und Gewerbebestandorte für die Städte hin. Dies gelte auch in einer Bankenstadt wie Frankfurt, in der neben dem Dienstleistungssektor das produzierende Gewerbe immer noch eine tragende Rolle spiele. Ein Drittel der Frankfurter Gewerbesteuererinnahmen sind dem Industriesektor zuzuordnen.

Bernd Breuer vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) legte in seinen einleitenden Worten die Gründe dar, die das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) in Zusammenarbeit mit dem BBSR veranlasst haben, das Forschungsvorhaben in die Wege zu leiten.

Seitens der Forschungsassistenten erläuterten Andrea Hartz, agl Hartz • Saad • Wendl, und Frank Schlegelmilch, BPW baumgart+partner, die Zielsetzung und Prozessstruktur des Forschungsfelds. Den Herausforderungen in bestehenden Gewerbegebieten aus den 1960er bis 1980er Jahren, wie u.a. Leerstände, Brachen und untergenutzte Flächen, Nutzungskonflikte, Vordringen unerwünschter Nutzungen, Erschließungs- und Verkehrsprobleme, Trading-Down-Prozesse, stellen sich die neun Modellvorhaben, die seit 2016 am ExWoSt-Forschungsfeld teilnehmen. Dabei sind die Rahmen- und Ausgangsbedingungen in den Modellvorhaben sehr unterschiedlich.

Verschiedene Fragestellungen zum ExWoSt-Forschungsfeld wurden in mehreren Gesprächsrunden mit Vertreter*innen aus den Modellvorhaben und Expert*innen aus unterschiedlichen Fachressorts diskutiert. Über die Aktivitäten vor Ort wurde aus dem Frankfurter Modellvorhaben berichtet. In einer Posterausstellung präsentierten sich alle Modellvorhaben mit ihren Zielsetzungen und Projekten. Zum Abschluss wurde ein Blick auf die staatlichen Restrukturierungsprogramme und das Gewerbegebietsmanagement in den Niederlanden geworfen.

Inhalt

1. Begrüßung und Einführung
2. Das ExWoSt-Forschungsfeld – Städtebaulicher Forschungs- und Entwicklungsbedarf in Gewerbebestandsgebieten
3. Städtebauliche Qualifizierung von Gewerbebestandsgebieten
4. Bestand hat Zukunft – Nachhaltige Gewerbegebietsentwicklung in Fechenheim-Nord und Seckbach (Frankfurt am Main)
5. Klimaschutz, Klimaanpassung und Nachhaltigkeit als Orientierung für die Gebietserneuerung
6. Gebietsmanagement in Gewerbebestandsgebieten
7. Blick in die Niederlande: Restrukturierungsprogramme und Gewerbeparkmanagement
8. Fazit und Ausblick

25. Juli 2017

Fotos: agl



Fotos: Wirtschaftsdezernent Markus Frank (links), gut besetzter Saal im Haus am Dom (rechts)

Weitere Informationen:
www.gewerbeexwost.de

Ihr direkter Kontakt:
info@gewerbeexwost.de

Zentrale Programmpunkte

Begrüßung

Gesprächsrunde: Das ExWoSt-Forschungsfeld – Städtebaulicher Forschungs- und Entwicklungsbedarf in Gewerbebestandsgebieten

Gesprächsrunde: Städtebauliche Qualifizierung von Gewerbebestandsgebieten

Vortrag: Bestand hat Zukunft – Nachhaltige Gewerbegebietsentwicklung in Fechenheim-Nord und Seckbach (Frankfurt am Main)

Posterausstellung

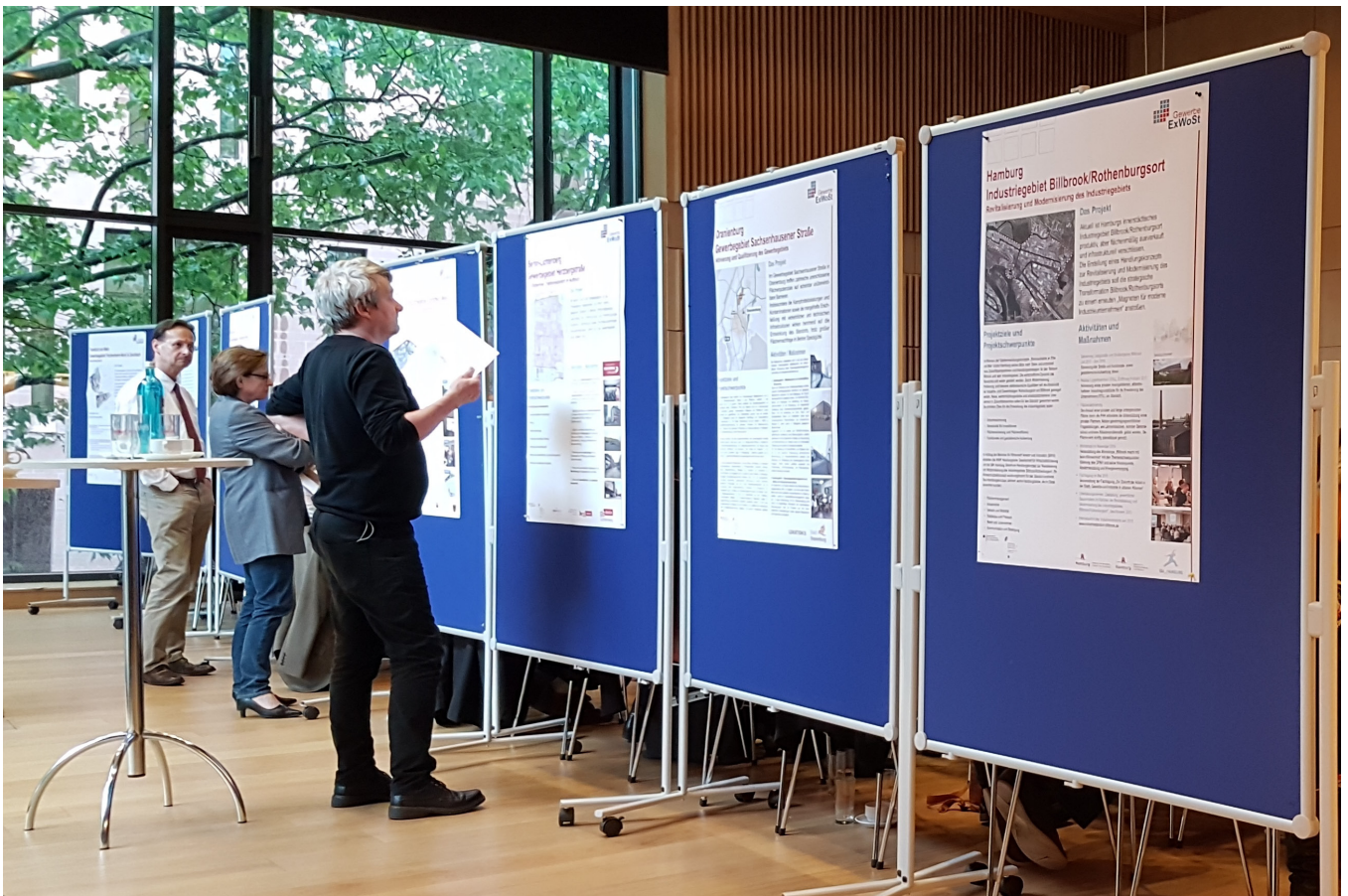
Gesprächsrunde: Klimaschutz, Klimaanpassung und Nachhaltigkeit als Orientierung für die Gebietserneuerung

Gesprächsrunde: Gebietsmanagement in Gewerbebestandsgebieten

Vortrag: Blick in die Niederlande: Restrukturierungsprogramme und Gewerbeparkmanagement

Schlusswort

Posterausstellung (Die Poster stehen auf der Webseite des BBSR zum Download bereit.)



2. Das ExWoSt-Forschungsfeld – Städtebaulicher Forschungs- und Entwicklungsbedarf in Gewerbebestandsgebieten

Gesprächsrunde mit

- Ulrich Burmeister (Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen, ARGEbau)
- Dr. Timo Munzinger (Deutscher Städtetag)
- Andrea Hartz (agl, Forschungsassistentin)
- Bernd Breuer (BBSR)

moderiert von Frank Schlegelmilch



Die erste Gesprächsrunde widmete sich der Frage, welche Bedeutung bestehende Gewerbegebiete in der Stadt besitzen und welcher Forschungs- und Entwicklungsbedarf besteht. Die Podiumsgäste waren sich einig, dass das Thema nachhaltige Weiterentwicklung von bestehenden Gewerbegebieten in den letzten Jahren verstärkt in den Fokus der Stadtentwicklung gerückt ist. Die Bedeutung der Produktionsstandorte für die wirtschaftliche Entwicklung der Städte werde erkannt. Welchen Beitrag Gewerbebestände zur Stadt- und Quartiersentwicklung sowie zur Planungs- und Baukultur leisten können, zeigt u.a. der Wettbewerb „Vorbildliche Arbeitsorte in der Stadt“, ausgelobt von der Architektenkammer und dem Stadtentwicklungsministerium Nordrhein-Westfalen.

Angesichts neuer Anforderungen u.a. an die weichen Standortfaktoren aber auch im Hinblick auf Produktionsverfahren haben sich die Rahmenbedingungen für die Entwicklung von Gewerbegebieten deutlich geändert. Daher sind neue Konzepte notwendig, die städtebauliche Qualitäten und Adressbildung, Ökonomie und Ökologie, Flächenökonomie sowie Umweltgedanken gleichermaßen berücksichtigen. Chancen werden u.a. in den Änderungen der Nachfragestruktur gese-

hen, z.B. durch Rechenzentren oder die sogenannte „Industrie 4.0“. Diese könnten eine Nutzungsmischung erleichtern und zur Lösung von Immissionskonflikten beitragen.

Der Handlungsbedarf in Gewerbebestandsgebieten ist unbestritten. So weist der Gebäudebestand aus den 1960er bis 1980er Jahren einen hohen Investitionsbedarf auf; Erneuerungsbedarf besteht auch im öffentlichen Raum. In prosperierenden Regionen sehen sich die Gewerbebestände zudem zunehmender Konkurrenz durch die Wohnnutzung gegenüber.

Das Agieren im Bestand ist schwierig; es erfordert eine intensive Kommunikation, enge Kooperation und integrative Konzepte. Bisher gebe es, beispielsweise in Nordrhein-Westfalen, kaum integrative Ansätze, an denen Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklung gleichermaßen intensiv beteiligt sind. Das Bundesland verfügt zwar über ein gutes Instrumentarium zum Flächenmanagement. Allerdings existiere, so Herr Burmeister, im Hinblick auf die Prozesssteuerung im Sinne eines Facilitymanagements für Gewerbegebiete kein gemeinsames Instrumentarium der Stadtentwicklung, der Wirtschaftsförderung sowie des Umwelt- und Klimaschutzes. Dabei wird von allen Gesprächsteilnehmer*innen eine enge Kooperation aller relevanten Akteure als äußerst wichtig angesehen: Die betroffenen Fachressorts müssten zusammenarbeiten und auch die Unternehmen vor Ort müssten aktiviert und eingebunden werden. Kommunikation wird daher als wichtiges Instrument betrachtet; dazu gehört insbesondere auch die Kommunikation zwischen den im jeweiligen Gebiet ansässigen Betrieben. Zudem sei eine enge Abstimmung zwischen Kommunen sinnvoll. Hier gelte es, neue Konzepte für eine regionale Zusammenarbeit zu entwickeln.

Ferner wurde diskutiert, inwieweit das Instrumentarium der Stadterneuerung und Städtebauförderung auf Gewerbegebiete übertragen werden kann. Einerseits wird die Verantwortung für die Quartiersentwicklung bei Gewerbegebieten immer noch als Aufgabe der Betriebe, weniger der Kommune gesehen. Andererseits zeigen erste Erkenntnisse aus dem bisherigen Forschungsprozess, dass die Sicherung und Weiterentwicklung bestehender Gewerbegebiete nicht nur bottom-up aus den Gebieten heraus erfolgen kann, sondern dass es auch – wie Beispiele aus den Niederlanden belegen – starker Impulse, z.B. durch entsprechende Förderprogramme, von staatlicher Seite bedarf.

Herr Munzinger betonte, dass die bisherigen Förderprogramme bei Gewerbegebieten allerdings an ihre Grenzen stießen. In den Bestandsgebieten gebe es viele unterschiedliche Interessenlagen. Eine sektorale Förderung sei nicht zielführend, bisher bestehe durch viele unterschiedliche Fördertöpfe zu hoher Koordinierungs- und Kommunikationsaufwand. Es seien integrierte Fördermittelansätze notwendig.

Herr Burmeister ergänzte, dass die öffentliche Hand z.B. in der Städtebauförderung nur unrentierliche Kosten fördern

könne. Zugleich erfordere die Weiterentwicklung bestehender Gewerbegebiete hohe Investitionen, z.B. in Straßeninfrastruktur oder in Flächenenerwerb, etwa um Nutzungskonflikte zu lösen. Dafür seien regionale Budgets erforderlich.

In den ExWoSt-Modellvorhaben überwiegen integrative Ansätze, häufig sind Wirtschaftsförderung oder die Fachressorts für Umweltschutz bzw. Klimaanpassung involviert. Alle Modellvorhaben setzen in ihren Konzepten auf prozessuale Elemente wie Netzwerkbildung oder die Gründung von Standortinitiativen.

Forschungsbedarf besteht insbesondere darin, übertragbare Strategien und innovative Lösungen zu finden, um daraus passende und zukunftsfähige Instrumente zu entwickeln. Dabei müssten die Adressaten klar benannt, Zuständigkeiten geregelt und Verantwortlichkeiten geklärt werden. Einig sind sich die Teilnehmenden dieser Runde in der Einschätzung, dass bestehende Gewerbegebiete in Deutschland überwiegend nicht gut aufgestellt sind, der Handlungsbedarf enorm ist und integrierte, ressortübergreifende Förderansätze erforderlich sind.

3. Städtebauliche Qualifizierung von Gewerbebestandsgebieten

Gesprächsrunde mit

- Petra Karl (Wirtschaftsförderung Stadt Augsburg), Pascal Cormont (Stadt Augsburg, Stadtplanungsamt) – Modellvorhaben Augsburg
- Birgit Schwarze (Stadt Kassel, Stadtplanungsamt) – Modellvorhaben Kassel
- Christian Kielczynski (Stadt Oranienburg, Stadtplanungsamt), Torsten Wiemken (LOKATION:S) – Modellvorhaben Oranienburg
- Henrik Freudenau (StadtRaumKonzept GmbH)
- Antje Voigt (Crossboundaries Architekten BDA, AEN e.V.)

moderiert von Andrea Hartz



Die Herausforderungen in den Gewerbebestandsgebieten liegen vielfach in der Verbesserung der Infrastruktur und Erschließung, in der Förderung der Innenentwicklung und Umsetzung eines Flächenmanagements, in der gestalterischen Aufwertung und besseren Durchgrünung. Die Frage, wie diese städtebaulichen Qualifizierungsbedarfe bewältigt werden können, steht bei fast allen Modellvorhaben auf der Agenda.

- Der Gewerbeschwerpunkt Lechhausen in Augsburg ist der größte zusammenhängende Gewerbebestandort der Stadt. Dennoch wird er kaum wahrgenommen. Die Herausforderungen – u.a. große Heterogenität, erheblicher Erneuerungs- und Qualifizierungsbedarf, Nutzungskonkurrenzen – betreffen zwar alle Fachressorts, werden jedoch nicht als gemeinsame Aufgabe betrachtet. Eine breite Stakeholder-Beteiligung, ein integriertes Entwicklungskonzept und die Umsetzung konkreter Maßnahmen, wie der Ausbau des Radwegenetzes oder ökologische und klimatische Verbesserungen, sollen eine bessere Einbindung in die Stadtstruktur und die Aufwertung des Gebiets bewirken.
- Für das Gewerbegebiet Waldau-West in Kassel wurde gemeinsam von Stadtplanung und Wirtschaftsförderung ein neuer strategisch-konzeptioneller Ansatz entwickelt. Die politische Zielsetzung, das Gewerbegebiet langfristig als solches zu sichern, manifestiert sich im Bebauungsplanaufstellungsbeschluss für das Bestandsgebiet. „Grüne Standards“ sollen helfen, das Gebiet als Industriepark zu qualifizieren. In einem partizipativen Verfahren werden insbesondere auch die Beschäftigten in die städtebauliche Qualifizierung einbezogen. Bisherige Erfahrungen zeigen, dass Unternehmen „grüne Standards“ auch als Standortvorteil sehen.
- Die Stadt Oranienburg möchte im Gewerbegebiet Sachsenhausener Straße die erheblichen städtebaulichen und stadtgestalterischen Mängel sowie die unzureichende Erschließung durch einen Bebauungsplan „in den Griff“ bekommen. Eine intensive Einbindung der Grundstückseigentümer wird dabei als wesentlicher Erfolgsfaktor betrachtet.

Die drei Gebiete zeigen das breite Spektrum von Problemen und Herangehensweisen in den Modellvorhaben. Sie machen deutlich, wie wichtig es ist, das Bewusstsein bei den Verantwortlichen für diese Problematik zu wecken und das Thema nachhaltige Entwicklung von Gewerbebestandsgebieten auf die Agenda der Stadtentwicklungspolitik zu setzen. Die Aufgabenstellungen ähneln dabei denen in anderen Stadterneuerungsgebieten, wobei neben der städtebaulichen Qualifizierung in Gewerbegebieten vor allem auch die Verbesserung der Infrastruktur eine wichtige Rolle spielt.

Herr Freudenau, Mitautor der Vorstudie zum Gewerbe-ExWoSt-Forschungsprojekt, zeigte sich über die integrierten Handlungsansätze in den Modellvorhaben erfreut. Für das

Bundesgebiet könne er jedoch noch nicht feststellen, dass der Handlungsbedarf in den bestehenden Gewerbegebieten in den letzten Jahren stärker ins fachpolitische Bewusstsein gerückt sei. Hierin sieht er eine zentrale Aufgabe dieses Forschungsprojekts.

Ein Plädoyer für mehr Mut zu Experimenten und temporären Lösungen, beispielsweise für brachliegende Erweiterungsflächen, hielt Antje Voigt, die sich als Architektin mit vielfältigen neuen Anforderungen an Gewerbebauten und Umfeldgestaltung in Gewerbegebieten befasst. Für die Freiflächengestaltung böten Naturschutz und Biodiversität ein hohes Potenzial für Identifikation und Kostenersparnis durch geringeren Pflegeaufwand. Zudem werde die Glaubwürdigkeit eines Unternehmens in der Innen- und Außenwirkung zunehmend zu einem strategischen Faktor, d.h. Architektur und Umfeldgestaltung sollten die Unternehmensphilosophie widerspiegeln.

4. Bestand hat Zukunft – Nachhaltige Gewerbegebietsentwicklung in Fechenheim-Nord / Seckbach (Frankfurt am Main)

Matthias Drop (Stadtplanungsamt der Stadt Frankfurt am Main)
 Tobias Löser (Wirtschaftsförderung Stadt Frankfurt und Projektleiter Standortentwicklung Nachhaltiges Gewerbegebiet Fechenheim-Nord / Seckbach)



Das Modellvorhaben in Frankfurt ist in eine gesamtstädtische Entwicklungsplanung eingebettet. Auf Basis eines kontinuierlichen Gewerbeflächenmonitorings der Stadt Frankfurt wurden in einem „Masterplan Industrie“ die Handlungsbedarfe für alle Gebiete ermittelt. Die „Machbarkeitsstudie zur Entwicklung eines nachhaltigen Gewerbegebietes“, die in den Jahren 2013 – 2014 vom Stadtplanungsamt gemeinsam mit einer fachübergreifenden Projektgruppe erstellt wurde,

bildet den inhaltlichen und organisatorischen Rahmen für die Entwicklung der Gewerbegebiete Fechenheim Nord und Seckbach. Von der Stadt Frankfurt werden als Anschubfinanzierung für die nächsten fünf Jahre 1,3 Millionen Euro bereitgestellt.

Ein wesentlicher Projektbaustein ist die Einrichtung eines Standortmanagements durch die Wirtschaftsförderung Frankfurt GmbH in einem Quartiersbüro vor Ort. Dieses Büro wird zugleich vom Klimaschutzmanagement des Energiereferates genutzt. Standort- sowie Klimaschutzmanager sind im Gebiet unterwegs, gehen auf die Unternehmen zu und nehmen den Dialog mit diesen auf. Die Fördermittel des Bundes werden in erster Linie dazu eingesetzt, die Mitwirkung der Unternehmen durch Netzwerkveranstaltungen vor Ort zu initiieren, die Gründung einer Standortinitiative anzustoßen und die Identifikation mit dem Gebiet durch Öffentlichkeitsarbeit zu stärken.

5. Klimaschutz, Klimaanpassung und Nachhaltigkeit als Orientierung für die Gebietserneuerung

Gesprächsrunde mit

- Dirk von Bracht (Stadt Dortmund, Umweltamt) – Modellvorhaben Dortmund
- Max Weber (Klimaschutzmanager Nachhaltiges Gewerbegebiet Fechenheim-Nord / Seckbach) – Modellvorhaben Frankfurt am Main
- Kai-Michael Dietrich (IBA Hamburg GmbH) – Modellvorhaben Hamburg
- Marion Schuchardt (STATTAU Stadtentwicklungsgesellschaft mbH – Berlin)
- Sandra Wagner-Endres (Deutsches Institut für Urbanistik, Team Wirtschaft und Innovation)

moderiert von Frank Schlegelmilch



Klimaschutz, Klimaanpassung und Nachhaltigkeit sind Aspekte, die in die Entwicklungsziele aller Modellvorhaben Eingang gefunden haben. Einige Städte haben für die Gewerbegebiete bereits Klimaschutzteilkonzepte erstellt oder beschäftigen einen Klimaschutzmanager.

- In Dortmund bildete das 2014 erstellte integrierte Klimaschutzteilkonzept Dorstfeld-West den Ausgangspunkt für das ExWoSt-Projekt. Die Themen Klimaschutz und Klimaanpassung spielen eine zentrale Rolle. Da das Klimaschutzteilkonzept allein nicht ausreicht, eine nachhaltige Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbegebiets in Gang zu setzen, soll ein integriertes Entwicklungskonzept weitergehende Maßnahmen aufzeigen. Ein Gebietsmanagement soll die Umsetzung von Maßnahmen vorantreiben und die Netzwerkbildung im Gebiet befördern. Bei einem ersten Unternehmertreffen wurde bereits der gemeinsame und damit rentable Einkauf von Ökostrom vereinbart.
- In Frankfurt am Main wurde das Klimaschutzmanagement im Gewerbegebiet Fechenheim-Nord / Seckbach schon vor der Erstellung des Klimaschutzteilkonzepts installiert. Durch die gemeinsame Nutzung des Quartiersbüros vor Ort mit dem Standortmanagement ist eine enge Kooperation zwischen Wirtschaftsförderung und städtischem Energiereferat gewährleistet. Der Klimaschutzmanager konzentriert sich auf die Beratung von Unternehmen bezüglich der bestehenden Leistungen des Energiereferats; das Klimaschutzkonzept soll vor allem überbetriebliche Maßnahmen aufzeigen. Stadtweit wird derzeit ein Abwärmekataster erstellt, das Abwärmepotenziale erfasst.
- In Hamburg wurde das integrierte Handlungskonzept für das Industrie- und Gewerbegebiet Billbrook / Rothenburgsort durch ein Klimaschutzteilkonzept ergänzt, das Reduktionspotenziale analysiert und Maßnahmenvorschläge entwickelt. Diese können verschiedenen Clustern – Klimaschutz, Städtebau, Gebäudebetrieb; Öffentlicher Personennahverkehr, Mobilität und Wirtschaftsverkehr sowie Freiraum und Klimaanpassung – zugeordnet werden. Die Einstellung eines Klimaschutzmanagers ist geplant. Gebäudebezogene Maßnahmen wurden teilweise bereits in der Vergangenheit umgesetzt. Sehr komplex sind Maßnahmen im Bereich des öffentlichen Personennahverkehrs, da hier verschiedene Fachämter betroffen sind und Finanzmittel aus unterschiedlichen Töpfen akquiriert werden müssen.

Das Stadtteilentwicklungskonzept „Green Moabit“, das Marion Schuchardt vorstellte, ist ein Beispiel für neue Ansätze des Klimaschutzes und der Klimaanpassung in einem Bestandgebiet gewerblich-industrieller Prägung. Für ein breites Spektrum an Themenfeldern, u.a. Energie, Wasser, Abfall, Mobilität, öffentliche und private Freiräume, wurden in enger Kooperation mit lokalen Akteuren Potenziale für Klimaschutz und Klimaanpassung untersucht und konkrete Maßnahmen sowie Schritte zu deren Umsetzung aufgezeigt. Das Sanierungsmanagement setzt nun im Rahmen des KfW-Programms „Energetische Stadtsanierung“ erste Maßnahmen um. Es bietet Beratung zu Energie- und Wassermanagement sowie zu Fördermöglichkeiten für Industrie und Gewerbe an, übernimmt eine Schnittstellenfunktion zur Verwaltung und kooperiert mit dem Unternehmensnetzwerk. „Green Moabit“ soll als Marke gestärkt werden, die Betriebe sollen sich stärker mit dem Standort identifizieren. Eine Besonderheit des Projekts ist die Gebietskulisse, die neben den gewerblichen Flächen auch Wohn- und Mischgebiete beinhaltet und somit auch eine Beteiligung der angrenzenden Wohnbevölkerung vorsieht.

Die Bedeutung von Klimaschutz und Klimaanpassung in Industrie- und Gewerbegebieten machte Sandra Wagner-Endres deutlich: Immerhin seien Industrie und Gewerbe mit einem Anteil von über 40% die größten Energieverbraucher in Deutschland. Der Handlungsbedarf sei somit groß. Das „Service- und Kompetenzzentrum: Kommunaler Klimaschutz“ (SK:KK) beim Deutschen Institut für Urbanistik (Difu) berät Kommunen bei der Aufstellung von Klimaschutzteilkonzepten. Hier habe sich gerade in Gewerbe- und Industriebetrieben ein umfassender Ansatz bewährt, der die Ressourceneffizienz in den Blick nimmt und Hemmnisse und Potenziale von lokalen Stoffkreisläufen untersucht. Im Hinblick auf die Umsetzung und Nachhaltigkeit von Maßnahmen könne ein Klimamanager einen wichtigen Beitrag leisten.

Die Frage, inwieweit beide Rollen – die des Gebietsmanagements und die des Klimamanagements – in einem Gebiet besetzt sein müssen, wurde intensiv diskutiert. Beide übernehmen wichtige, aber unterschiedliche Funktionen. Der Klimaschutzmanager müsse auch über technisches Know-how verfügen; die Kompetenzen des Gebietsmanagers sollten eher in der Kommunikation und im „Networking“ liegen. Wichtig sei, dass die Unternehmen einen Ansprechpartner haben, der ihr Vertrauen genießt, ihre Bedarfe und Wünsche ernst nimmt und an die richtigen Stellen weiterleitet.

6. Gebietsmanagement in Gewerbebestandsgebieten

Gesprächsrunde mit

- Uwe Luipold (Regioconsult) – Modellvorhaben Berlin
- Moritz Wolf (Zero Emission GmbH) – Modellvorhaben Karlsruhe
- Martin Stolz (InWest – Standortinitiative Ratingen Tiefenbroich/West e.V.), André Dietze (Stadt Ratingen, Wirtschaftsförderung) – Modellvorhaben Ratingen
- Anja Batke (Regionalverband FrankfurtRheinMain)
- Claudia Thomas (Working Area Improvement District Managerin, Standortinitiative Neue Neckarwiesen Esslingen SINN)

moderiert von Andrea Hartz



Ein Gebietsmanagement ist in allen ExWoSt-Modellvorhaben zentrales Element der Strategien zur Weiterentwicklung der Gebiete. Form und Ausgestaltung des Gebietsmanagements fallen dabei sehr unterschiedlich aus.

- In Berlin-Lichtenberg setzt das Gebietsmanagement bei der Aktivierung der Unternehmen an. Es soll diese bei der Selbstorganisation nachhaltiger, selbsttragender Strukturen für ein Unternehmensnetzwerk unterstützen. Weitere Aufgaben liegen in der Begleitung der Standortprofilierung sowie im Gewerbe- und Leerstandsmanagement. Statt ein Büro vor Ort vorzuhalten, geht das Gebietsmanagement zu den Unternehmen, bietet Unternehmenstreffen an und organisiert thematische Arbeitsgruppen. Als erster Erfolg kann die Gründung eines Unternehmensnetzwerks mit 13 Gründungsmitgliedern gewertet werden.
- Auch in Karlsruhe unterstützt das Gebietsmanagement die Netzwerkbildung und Kooperation unter den Unternehmen. Langfristig soll eine Standortinitiative das Gebietsmanagement ersetzen. Im Karlsruher Gewerbegebiet wurde ein Quartiersbüro eingerichtet. Dieses sucht jeweils für einen Monat Unterkunft bei einem der

ansässigen Unternehmen, mietet dort Räume an und hält so einen engen Kontakt zu den Unternehmen vor Ort.

- In Ratingen wurde bereits 2011 die Gründung einer Standortinitiative durch die Stadt initiiert. InWest – Standortinitiative Ratingen Tiefenbroich/West e.V. tritt im Modellvorhaben als Projektpartner auf. Ihre Ziele für das Gewerbegebiet sind die Erhöhung der Standortqualität, z.B. durch Glasfaserausbau, Verbesserung des Images und die Wahrnehmung von Nutzer- und Eigentümerinteressen. Seit Mai 2016 ist ein Standortmanager im Gebiet aktiv. Er hält den Kontakt zu den Unternehmen, vermittelt die Zielsetzungen des Projekts und steuert gemeinsam mit der Stadtplanung die Masterplanerstellung. Schlüsselfaktoren für den Erfolg einer Standortinitiative sind aus seiner Sicht klar definierte Ziele und greifbare Ergebnisse.

Der Regionalverband FrankfurtRheinMain hat zwischen 2012 und 2015 ein Modellprojekt zum Thema „Innenentwicklung in bestehenden Gewerbegebieten“ durchgeführt. Ein Ziel des Projektes war, über eine verbesserte Kommunikation zwischen allen Akteuren eine Veränderung der Entwicklungsperspektive in bestehenden Gewerbegebieten zu bewirken. Ein wichtiges Element stellte dabei die Gründung von selbsttragenden Standortinitiativen in den Modellgebieten dar. Allerdings war dieser Projektansatz letztlich nicht mehr zustande gekommen. Die Gründe lagen aus Sicht von Anja Batke, die das Projekt leitete, u.a. in der großen Diversität der Gebiete, einer zu geringen Zahl von Unternehmen in einigen Gebieten („Die kritische Masse fehlte.“), zu wenigen großen und damit finanzkräftigen Betrieben, dem Fehlen von institutionellen Eigentümern sowie einer hohen Zahl von Mietern, die sich für die Gebietsentwicklung kaum verantwortlich fühlten. Die Erfahrung nach Abschluss des Projekts zeige auch, dass unternehmerische Standortgemeinschaften nicht ohne Unterstützung durch die Kommunen weiterbestehen können.

Die Akteure aus den ExWoSt-Modellvorhaben bestätigten, dass die Anfangsphase zur Gründung einer Standortinitiative sehr aufwändig sei und viel Engagement von Seiten des Standortmanagements erfordere.

In Esslingen ist die Gründung der Standortinitiative Neue Neckarwiesen Esslingen am Neckar, SINN e.V., bereits sehr früh geglückt. Sie entstand 2009 aus einem Projekt der „Nationalen Stadtentwicklungspolitik“, die zunächst die Stelle für das Gebietsmanagement zu 100% förderte. Heute finanziert die Stadt 50% des Gebietsmanagements, die andere Hälfte übernimmt die Standortinitiative. Die Mitgliedsbeiträge für die Unternehmen liegen abhängig von der Mitarbeiterzahl zwischen 300,00 und 750,00 Euro im Jahr. Das Gebietsmanagement hat ein vielfältiges Aufgabenfeld, das über Breitband-Ausbau, Jobticket, Einkaufskooperationen bis hin zu

Sanierungs- und Verkehrsprojekten reicht. Wichtig sei zudem die Kommunikation zu anderen Stakeholdern, so die Gebietsmanagerin, Claudia Thomas. Die Aufträge und Anfragen kämen aus den Unternehmen. Daher sei es günstig, dass die Gebietsmanagerin ihr Büro in einem Unternehmen vor Ort habe. Den Erfolg des Gebietsmanagements in Esslingen führt sie vor allem auch darauf zurück, dass die Unternehmen darin einen Nutzen für sich erkennen könnten.

7. Blick in die Niederlande: Restrukturierungsprogramme und Gewerbeparkmanagement

Etienne Schiffelers
(Director PWF Projectmanagement BV), Niederlande



Welche Strategien im Hinblick auf die Weiterentwicklung von bestehenden Gewerbegebieten werden im europäischen Ausland verfolgt? Dieser Frage ging eine Auslandsexpertise der Forschungsassistenz nach. Beispiele für einen integrativen und ganzheitlichen Ansatz sind vor allem in Belgien und den Niederlanden zu finden. Daher warf die Fachtagung zum Abschluss der Veranstaltung einen Blick in die Niederlande. Etienne Schiffelers, Director PWF Projectmanagement BV, berichtete über Restrukturierungsprogramme und Gewerbeparkmanagement in der niederländischen Provinz Gelderland.

In den Niederlanden steht die nachhaltige Entwicklung bestehender Gewerbegebiete bereits seit Mitte der 1990er Jahre im Fokus der nationalen und provinziellen Stadtentwicklungspolitik. Untersuchungen zeigten, dass 2012 fast 30% der bestehenden Gewerbegebiete in den Niederlanden einer Revitalisierung bedurften. Ca. 18% des gewerblich genutzten Gebäudebestands stand leer. In fast 46% der Gewerbegebiete war ein Parkmanagement aktiv.

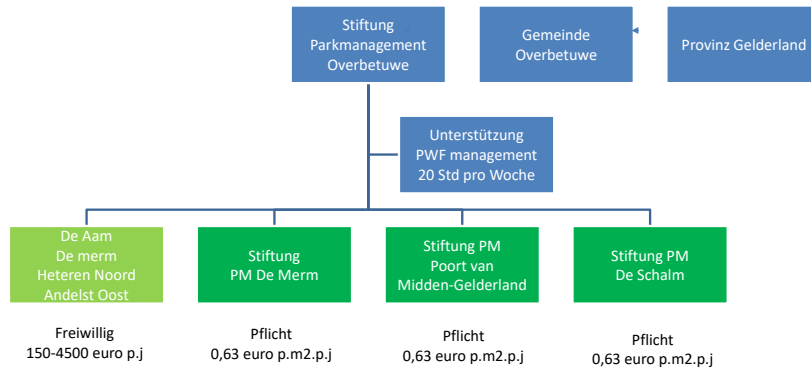
Die Provinz Gelderland legt in ihrer Provinz-Planung 2020 einen Schwerpunkt auf die Revitalisierung veralteter Gewerbegebiete durch öffentlich private Zusammenarbeit zwischen Provinz, Gemeinde und Unternehmen. Dabei soll die Qualität der Gewerbegebiete durch Parkmanagement gesichert werden. Am Beispiel der Gemeinde Overbetuwe in Gelderland zeigte Etienne Schiffelers die möglichen Organisationsformen des Parkmanagements: Verein oder Stiftung. Sie unterscheiden sich im Hinblick auf die Mitgliedschaft (freiwillig im Verein, verpflichtend in der Stiftung) und die Zahlungsmodalitäten.

Die Finanzierung des Parkmanagements übernimmt in der Investitionsphase zu 50% die Provinz und zu 50% die Gemeinde; in der Nutzungsphase zahlen die Gemeinden 25% der Kosten, die Unternehmer 75%. Projektinvestitionen werden zu 50% von der Provinz übernommen, 50% zahlen entweder die Gemeinde oder die Unternehmen. Hinzu kommen Beiträge, Versicherungen, Kosten für Banken u.ä. Insgesamt stehen über das Programm für Provinz und Gemeinde ca. 3,5 Mio. Euro für diese Maßnahmen zur Verfügung

Im Maßnahmenportfolio des Parkmanagements stehen Maßnahmen zur Erhöhung der Sicherheit, der Mobilität, der Ausbau von Glasfasernetzen und die Gebietspflege im Vordergrund. Ein Schlüssel zum Erfolg sei ein sichtbarer Start der Projekte, so dass die Beteiligten den Nutzen erkennen können. Das Parkmanagement hat kein Büro im Gebiet. Die Parkmanagementfirmen betreuen zwischen 20 und 25 Gewerbegebiete gleichzeitig. Eine Zusammenarbeit mit Spezialisten für besondere Fragestellungen habe sich bewährt.

Parkmanagement Overbetuwe (Organisation)

Verein oder Stiftung!



Brainstorming mit Unternehmern



Beispiel Parkmanagement Projekte

Sicherheit

- Pro-aktive Kamera's
 - Überwachungsdienst 24/7
 - 15% Rabatt Versicherungen
 - KVO – Zertifikat
 - PPS – Polizei und Feuerwehr
- 90% weniger Diebstahl als vorher

Mobilität

- Mehrere neue Fahrradwege
- Verbesserung Beleuchtung
- E-bike experience
- Ladestationen Fahrrad und Auto
- Car-sharing Projekte
- Kollektiver Paketservice

368 Unternehmer
1368 Mitarbeiter
21 Ladestationen für Autos

Gebietsunterhaltung/-pflege

- Eigener Service für Unterhalts- und Pflegemaßnahmen, Problemlösungen u.ä.
- Flexibler Einsatz
- Jugendprojekte
- Innovative Projekte mit LoRa

Glasfiber und SmartParcs Netz

- Schneller Internetverkehr
- 100 mb – 10 GB Wahl



- Freies LoRa-Netz
- Innovative Projekte
- Wartung Gewerbegebiet

8. Fazit und Ausblick

In seinem Fazit stellte Bernd Breuer (BBSR) fest, dass die Veranstaltung Bedeutung und Herausforderungen für die nachhaltige Weiterentwicklung von bestehenden Gewerbegebieten nochmals deutlich gemacht habe. Die Vielfalt der Ausgangskonstellationen und Aufgaben stelle hohe Anforderungen an die Strukturierung der Forschungsergebnisse. Gleichzeitig ließen die ersten Erfahrungen der Modellvorhaben, trotz unterschiedlicher Rahmenbedingungen und Problemlagen, bereits erfolgsversprechende Ansätze erkennen. Diese gelte es nun im weiteren Verlauf des Forschungsfeldes zu entfalten und systematisch auszuwerten. Voraussichtlich Anfang 2019 sollen die Ergebnisse in einer Fachkonferenz vorgestellt werden.

Herr Breuer bedankte sich bei der gastgebenden Stadt Frankfurt, den Vertreterinnen und Vertretern der Modellvorhaben, den externen Fachreferenten, der Bundesforschungsassistenz und nicht zuletzt den Teilnehmerinnen und Teilnehmern für eine gelungene und erkenntnisreiche Veranstaltung

