

Zukunftsorientierte Standorte: neue Wege der Flächennutzung

Kongress Kommunale Wirtschaftsförderung NRW 2019

Gewerbeflächen neu denken – Herausforderungen, Strategien, Chancen

25.September 2019 Düsseldorf

Dipl. Geogr. Ulrike Wolf

wiss. Mitarbeiterin / wiss. Referentin der Institutsleitung

Deutsches Institut für Urbanistik

Megatrends und ihre räumlichen Auswirkungen

Globalisierung

Urbanisierung

Nachhaltigkeit

Digitalisierung

Demogr. Wandel

Wertewandel

Ökonom. Wandel

New Work

Räumliche Disparitäten, wachsende Großstädte:
Flächenknappheit, Flächenkonkurrenz, Verdrängung

Verkehrszunahme

neue Formen gewerblicher Nutzungen
(Open Creative Labs)

neue Formate der Kooperation im Innovationsprozess
(Cross-Innovation, Open Innovation, Co-Creation)

weiche Standortfaktoren
(Lebensqualität, Sicherheit, städtebauliche Attraktivität)

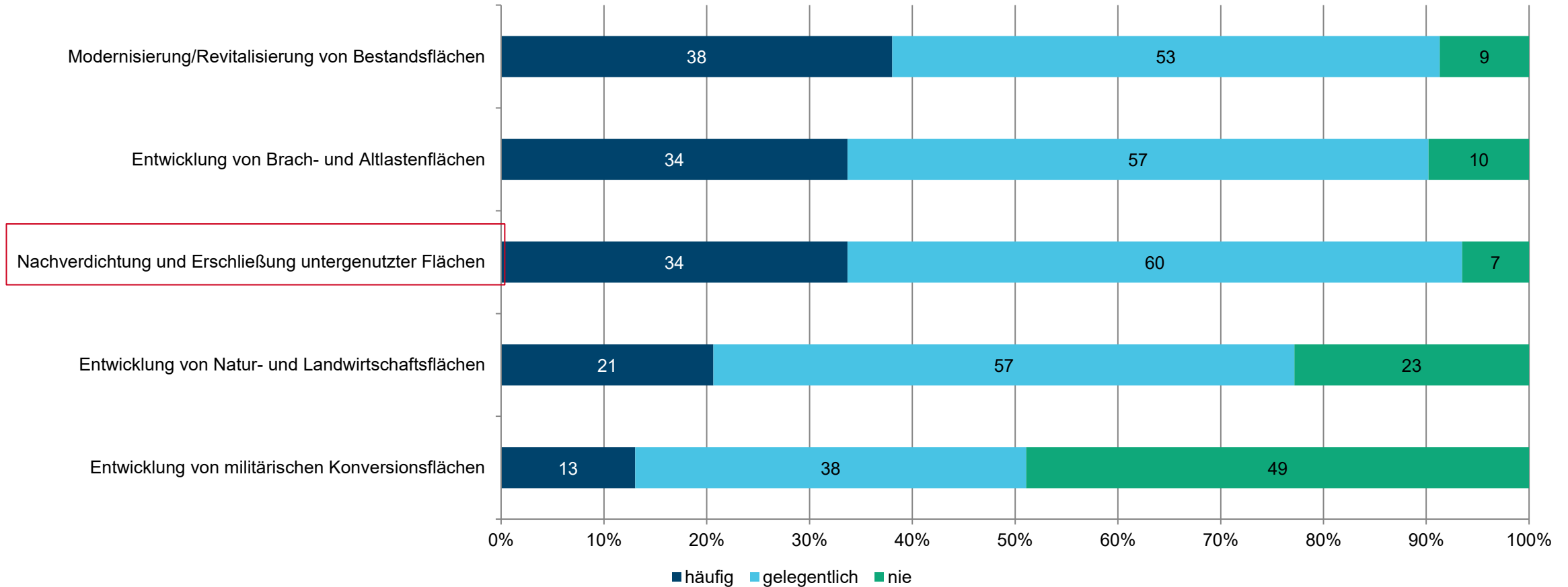
Neubewertung der Industrie
(wissensintensiv, individualisiert, qualitätsorientiert)

Nachfrage nach kleinteiligen Industrie- und Gewerbeflächen
in integrierten,utzungsgemischten Lagen

Ausdifferenzierung der Flächennachfrage

Nachverdichtung ist aktuell wichtiges Thema bei der Gewerbeflächenentwicklung

Umfang der Gewerbeflächenentwicklung



N = 92



Neue Wege der Flächennutzung

Flächensparen ist kein Selbstzweck

Erreichung kommunaler
Nachhaltigkeitsziele
(SDG's)

Ökonomisch

- Kosten-Nutzen-Relation
- Auslastung, Effizienz

Ökologisch

- Erhalt Natur-/Erholungsräume
- Mikroklima

Sozial

- Erreichbarkeit, Mobilitätsaufwand

Stadtentwicklung

- Infrastrukturkosten
- Lebendige Ortsteile und Stadtkerne

attraktiver
Unternehmens-
standort

Flächensparen – strategische Bausteine



1. Intelligente Flächennutzung

Flächen und Gebäude den aktuellen Anforderungen am Standort anpassen durch:

- Nachverdichtung durch Nutzung/ Neubebauung von Reserveflächen und Baulücken
- Abriss/Neubau
- Aufstocken vorhandener Bauten
- An- und Erweiterungsbauten
- Optimierung im Gebäude (Innenverdichtung, Raum-im-Raum-System)
- weitere Qualifizierung wie: Dachbegrünung/ Entsiegelung, energetische Sanierung u.v.a.m.



1. Intelligente Flächennutzung

Vorteile für Unternehmen:

- Neubau/Umbau statt Umzug:
Ersparnis von Zeit und Kosten für Umorientierung und Umzug,
- Erhalt der Standortvorteile,
- Qualifizierung der Flächen ermöglicht zusätzliche Kosteneinsparungen (Abwasser, Klimatisierung) und Wertsteigerung

Vorteile für die Kommune:

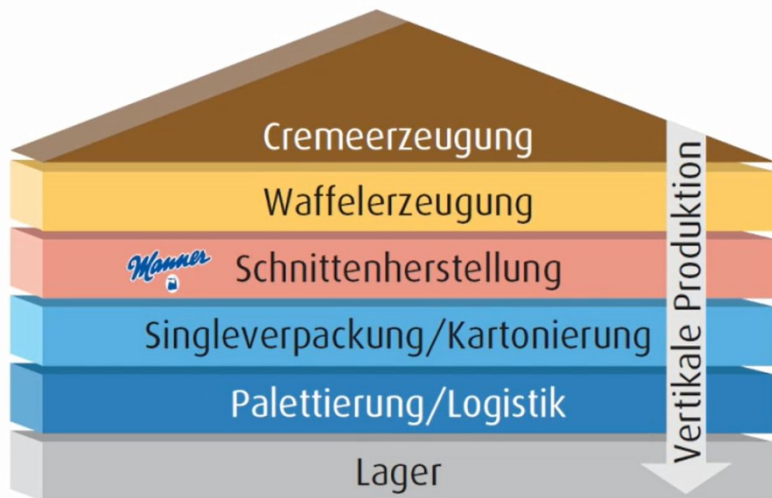
- keine Erschließung neuer Flächen,
- optimale Auslastung der Infrastrukturen und damit Versorgungssicherheit,
- Beitrag zu Nachhaltigkeitszielen (Flächenverbrauch, Versiegelungsgrad etc.).



2. Flächensparendes Bauen

Optimale Grundstücksausnutzung erzielen durch:

- vertikale, kompakte und mehrgeschossige Gebäude
- geschickte Anordnung der Gebäude und Nebenflächen (z.B. Stell- und Lagerflächen um Wege und Flächenbedarfe zu reduzieren)



Quelle: <http://www.smartcitiesconsulting.eu/vertikale-produktion/>



2. Flächensparendes Bauen

Vorteile für Unternehmen

- geringere Grundstückskosten: ideal genutzte Grundfläche
- geringere Baukosten: bei mehrgeschossigen Gebäuden
- geringere laufende Kosten: Steigerung der Energieeffizienz (Nutzfläche/Außenfläche)
- rationelle Betriebsabläufe durch kurze Wege

Vorteile für Kommunen

- optimale Auslastung der Infrastrukturen und damit Versorgungssicherheit
- keine Erschließung neuer Flächen
- Beitrag zu Nachhaltigkeitszielen



Quelle: <https://standort.allgaeu.de>

2. Flächensparendes Bauen

Beispiel BHS-Sonthofen GmbH

- Ausgangssituation: Betriebsgelände ist von Gewerbe- und Wohngebieten umschlossen
Weiterentwicklung des Betriebs muss auf begrenztem Unternehmensgelände stattfinden
- Maßnahmen: Nachnutzung, Umnutzung, flexibles Bauen, vertikales Bauen



3. Nachhaltiges Bauen

Nachhaltigkeit wird zunehmend zum Unternehmenswert, denn sie kann sich auch wirtschaftlich rechnen:

- ganzheitliche/systemische Betrachtung (ökologische, ökonomische, soziokulturelle, funktionale und technische Aspekte,
- langfristige Orientierung,
- Lebenszyklusbetrachtung von der Planung bis zur Nachnutzung/ Drittverwertung
- flexible, multifunktionale Nutzungen
- Ressourceneffizienz



3. Nachhaltiges Bauen

Vorteile für Unternehmen

- geringere Bewirtschaftungskosten
- Marketing- und Imagevorteile
- Umnutzungsfähigkeit
- Wertsteigerung, Mietsteigerungspotential
- gesteigerte Attraktivität als Arbeitsort

Vorteile für Kommunen

- Lebensqualität und Attraktivität des Standortes
- positives Image der Kommune
- Beitrag zur Erreichung von Nachhaltigkeitszielen
- geringeres Risiko des Leerstandes

Firmensitz Flexim in Berlin-Marzahn

HOLZ-BETON-HYBRID MIT LOWTECH-NACHHALTIGKEITSKONZEPT

Sie werden beispielsweise in Wasserkraftwerken eingesetzt oder können der Prognose von Flutwellen in Bächen und Flüssen dienen: Ultraschall-Durchflussmessgeräte, auf deren Entwicklung und Herstellung sich die Firma *Flexim* spezialisiert hat. Die stete Expansion des Unternehmens mit Sitz im Berliner Stadtteil Marzahn, machte eine deutliche Vergrößerung für Produktion, Verwaltung, Forschung und Schulung erforderlich. Unweit ihres Hauptstandorts sind nun die ersten zwei von insgesamt sechs Baukörpern fertiggestellt. ZRS Architekten Ingenieure aus Berlin konzipierten sie als stufenweise erweiterbare und miteinander verknüpfte Holz-Beton-Hybridbauten mit vier bzw. fünf Geschossen. Ihre Bruttogeschossfläche beträgt zusammen rund 13.700 Quadratmeter.



Quelle: <https://www.baunetzwissen.de/nachhaltig-bauen/objekte/gewerbe-industrie/>

Beispiel Dichte: Das Münchner Gewerbehofprogramm

Verdichtete Bauweise

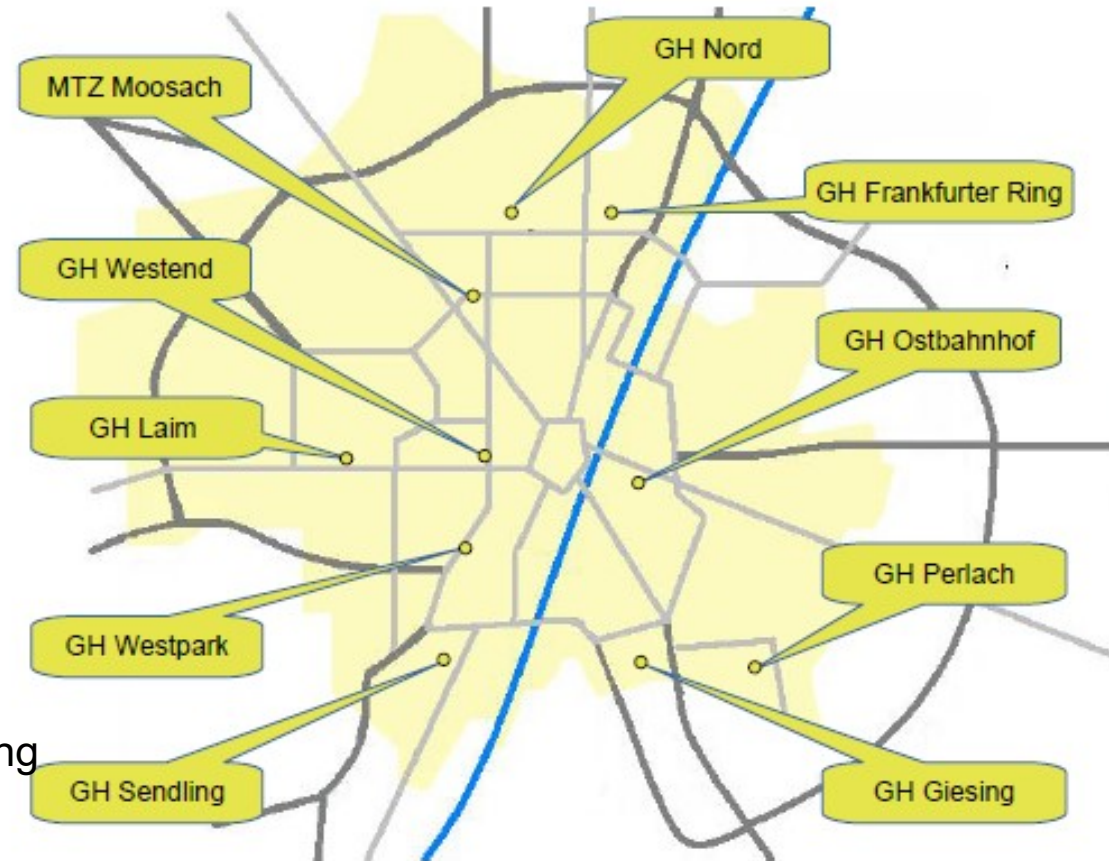
- Ausnutzung der Grundfläche
- Kostenersparnisse

Energiepolitik

- Photovoltaik-Anlagen
- Fernwärme
- Energieeffizienz
- Öko-Zertifizierungen

Lebendige Stadtteile

- Wohnortnahe Versorgung
- Nutzungsmischung



Gewerbehof Ostbahnhof
Betreiber: MGS mbH /
Vermietbare Fläche:
25.900 m² / 62
Betriebe



Gewerbehof Laim
Betreiber: MGH mbH / Vermietbare Fläche: ca.
11.000 m² / 67 Betriebe



MTZ
Flexible Konditionen
und Beratung für junge
Hightech-Firmen

Beispiel Nutzungsmischung: Werksviertel München

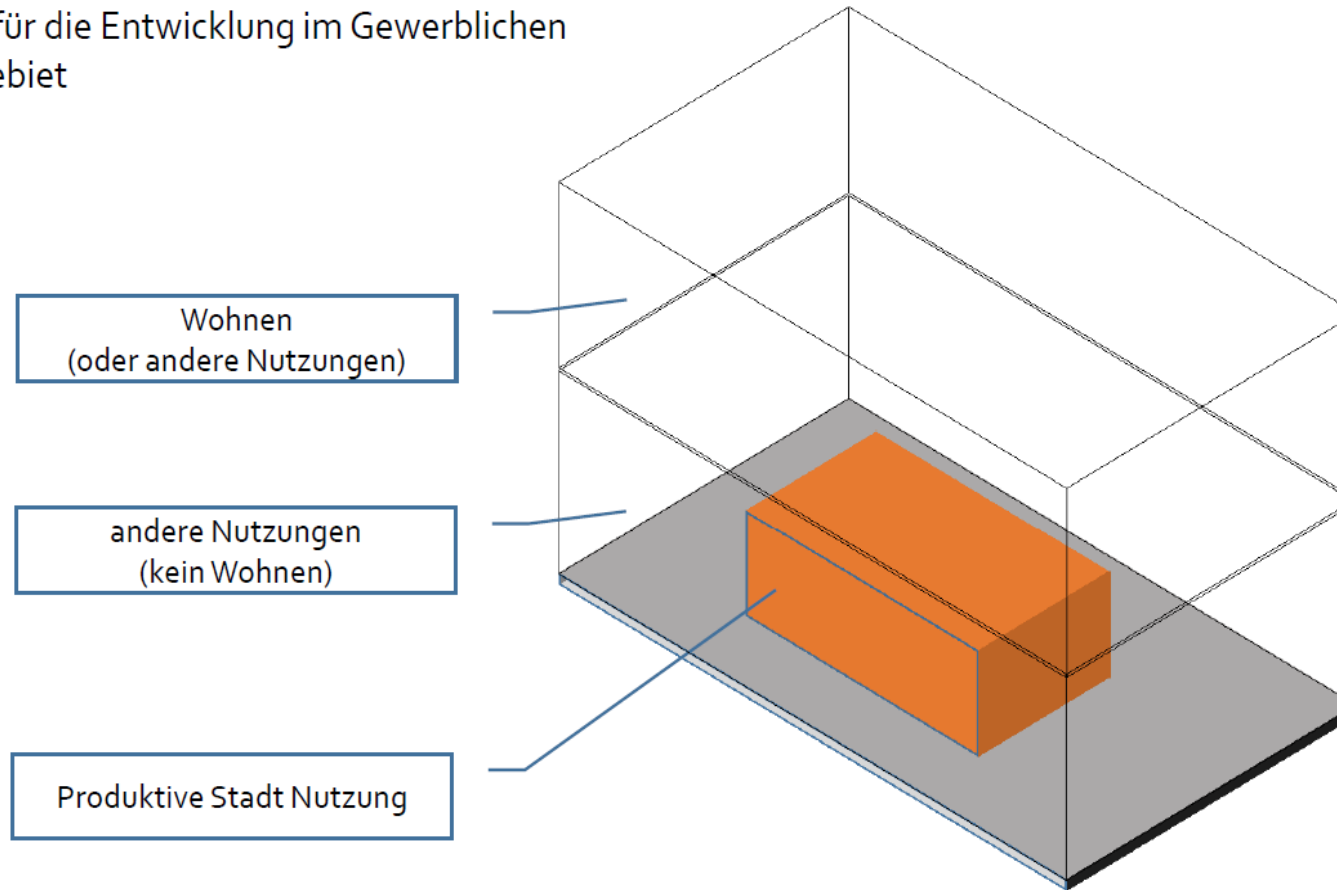
Einbindung von Gewerbestandorten in Quartiere/ Erprobung der neuen Gebietskategorie „urbanes Gebiet

- Quartiersbezogene Versorgungskonzepte (Energie, Mobilität etc.)
- Multifunktionalität
- Abstufung unterschiedlicher Nutzungen
- Erprobung von Lösungen zum Immissionsschutz



Mischgebiete : Nutzungsmischung im Gebäude

Prinzip für die Entwicklung im Gewerblichen
Mischgebiet



Synergien durch:

- gemeinsame Nutzung von Besprechungsräumen
- gemeinsamer Empfangsservice
- Flexible Raumnutzungen

4. Nachnutzung von Gewerbeflächen

Alternative zum Neubau, wenn:

- Vermarktbarkeit der Flächen
- Realisierbarkeit der angestrebten Nutzungen

Vorteile für Unternehmen

- Kostenersparnis
- gute Erschließung
- attraktiver Standort in integrierter Lage

Vorteile für Kommunen

- Erschließung neuer Flächen wird verhindert
- Auslastung vorhandener Infrastrukturen
- Stärkung und ggf. Aufwertung des Standortes



5. Kooperationen im Gebiet

Qualifizierung von bestehenden Gewerbestandorten

- Gemeinsame Nutzung von Flächen/Räumen
- Angebot und Nachfrage vor Ort zusammen bringen
- flexible Flächenangebote



Weitere Zwecke der Kooperation vor Ort:

Netzwerke als Wachstums- und Innovationsmotor und zur Stärkung der regionalen Wertschöpfung

- Bündelung von Kommunikation und Marketing am Standort
- Vernetzung mit Start-ups, Forschungseinrichtungen und Nachbarbetrieben
- Gemeinsame Aufwertung des Standortes



Handlungsfelder der Kommunen

Handlungsfelder der Kommune



Kostenrechner für kommunale Flächenplanung

- Übersicht über verschiedene Modelle: <http://www.allianz-fuer-die-flaeche.nrw.de/Kosten-Nutzen-Modelle-273.html>

Planungs- und Baurecht der Kommunen

- Vorgaben zur flächensparenden Bebauung im Bebauungsplan
- Handlungsspielräume gewähren (Höhenbegrenzungen, Abstandsregelungen, Nutzungsrechte)
- vorhabenbezogener Bebauungsplan
- Bestandsschutz für Einzelstandorte



Planen in Zeiten leerer Kassen
Kosten-Nutzen-Modelle als Bausteine
einer nachhaltigen Stadt- und
Regionalentwicklung



Handlungsfelder der Kommune

Liegenschaftspolitik und Flächeninformation

- Flächensicherung für Gewerbe
- Rechtliche und finanzielle Voraussetzungen für Flächenerwerb der Kommune (z.B. Vorkaufsrecht) schaffen
- Zwischenerwerb von Grundstücken z.B. zur Konzeptvergabe (z.B. nach Nachhaltigkeitskriterien)
- Aufbereitung von Brachen
- Vertragliche Regelungen über flächensparende und nachhaltige Bauweisen beim Verkauf
- Nachhaltiges Flächenmanagement

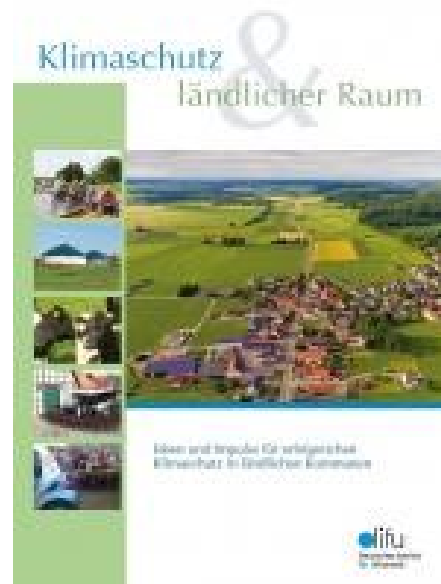
„Flächenmanagement“ koordiniert die kontinuierliche Nutzung von Gewerbeflächen. Veränderungen in der Unternehmenslandschaft sollen frühzeitig erkannt, frei werdende Gewerbestandorte weiter oder neu genutzt werden. Der Landkreis Osnabrück entwickelt dafür gemeinsam mit Wissenschaftlern ein „Frühwarnsystem“.

olog im Landkreis Osnabrück, 2018

Handlungsfelder der Kommune

Anreize für flächensparendes Bauen

- Gestaltung von kommunalen Gebühren und Beiträgen
- Beratung und Unterstützung bei Fördermittel-Akquise
- Förderungen im Rahmen der Kommunalrichtlinie Klimaschutz
- Förderdatenbank BMWi
- KfW-Programme
- DGNB-Zertifizierung





Fazit

Vision des Unternehmensstandortes der Zukunft

- flächen- und ressourceneffizient
- wandlungsfähig
- vielfach vernetzt
- attraktiv als Arbeitsort
- robust und sicher

Kompass Flächensparen



Der Weg zu zukunftsorientierten Unternehmensstandorten



Paradigmenwechsel



Instrumentenmix



Wertezuwachs

... eine gemeinsame Zukunftsaufgabe



Danke für Ihre Aufmerksamkeit.



Kontakt

Dipl. Ing. Sandra Wagner-Endres
Deutsches Institut für Urbanistik gGmbH
Tel: +49 30 39001 154
Email: wagner-endres@difu.de