



# Gewerbebestandsgebiete nachhaltig entwickeln

Erkenntnisse des ExWoSt- Forschungsfeldes  
„Nachhaltige Weiterentwicklung von  
Gewerbegebieten“

**Andrea Hartz**  
agl Saarbrücken  
[www.agl-online.de](http://www.agl-online.de)

# Das ExWoSt-Vorhaben

The cover features a dark blue background with white text. At the top left is the logo of the Federal Ministry of the Interior, Building and Home Affairs. At the top right is the logo for Gewerbe ExWoSt. The main title is 'Bestehende Gewerbegebiete nachhaltig weiterentwickeln' followed by 'Konzepte, Strategien und Handlungsansätze'. Below this, it says 'Erkenntnisse aus dem ExWoSt-Forschungsfeld'. At the bottom, there is an aerial photograph of an industrial and commercial district.

Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat

Gewerbe ExWoSt

## Bestehende Gewerbegebiete nachhaltig weiterentwickeln

Konzepte, Strategien und Handlungsansätze

Erkenntnisse aus dem ExWoSt-Forschungsfeld

The cover has a white top section with the logo of the Federal Institute for Building, Urban and Spatial Research (BBSR) and its affiliation with the Federal Office for Building, Urban and Spatial Research. Below this is a dark blue section with the title 'Nachhaltige Weiterentwicklung von Gewerbegebieten' and 'Ergebnisbericht zum ExWoSt-Forschungsfeld'. The bottom half features a photograph of a bus stop with a sign that says 'STRASSENPAUSE'.

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung  
im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung

## Nachhaltige Weiterentwicklung von Gewerbegebieten

Ergebnisbericht zum ExWoSt-Forschungsfeld



Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat



Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung

im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung



agl Hartz • Saad • Wendl  
Landschafts-, Stadt- und Raumplanung

BPW | baumgart+partner  
stadt - und regionalplanung

[https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/programme/exwost/Forschungsfelder/2014/Gewerbegebiete/01\\_Start.html](https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/programme/exwost/Forschungsfelder/2014/Gewerbegebiete/01_Start.html)

# ExWoSt-Modellvorhaben

Im Forschungsprogramm „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau“ (ExWoSt) werden innovative Planungen und Maßnahmen zu wichtigen städtebau- und wohnungspolitischen Themen gefördert.

## Gewerbe-ExWoSt

- » Umgang mit Gewerbebestandsgebieten
- » Neun Modellvorhaben
- » Dezember 2015 – Dezember 2019

## Inhalt

- » Flächenressourcen in Gewerbegebieten
- » Herausforderungen bei Bestandsgebieten
- » Ansatzpunkte einer nachhaltigen Entwicklung
- » Handlungsfelder
- » Gewerbegebietsmanagement

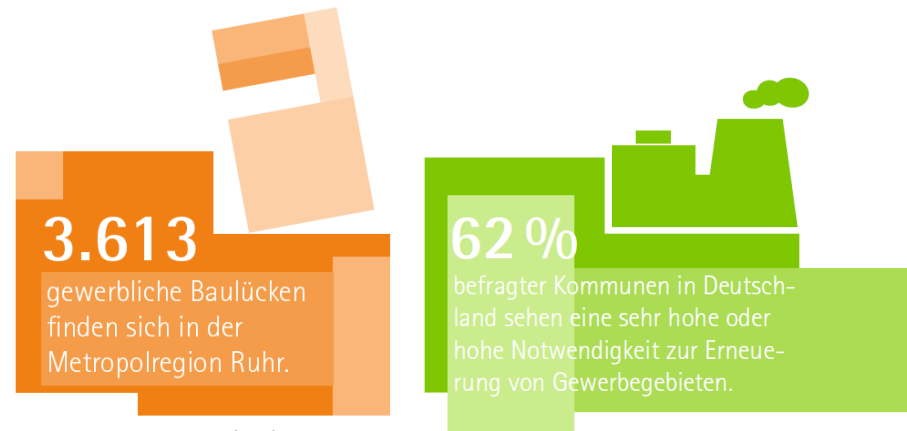


# Flächenressourcen in Gewerbebestandsgebieten

## Flächennutzungen in Deutschland 2022

- » Siedlungsfläche: rund 33.800 km<sup>2</sup>
- » Wohnbaufläche: rund 14.160 km<sup>2</sup>
- » Industrie-/Gewerbefläche: rund 6.313 km<sup>2</sup>

(Quelle: Destatis 2023)

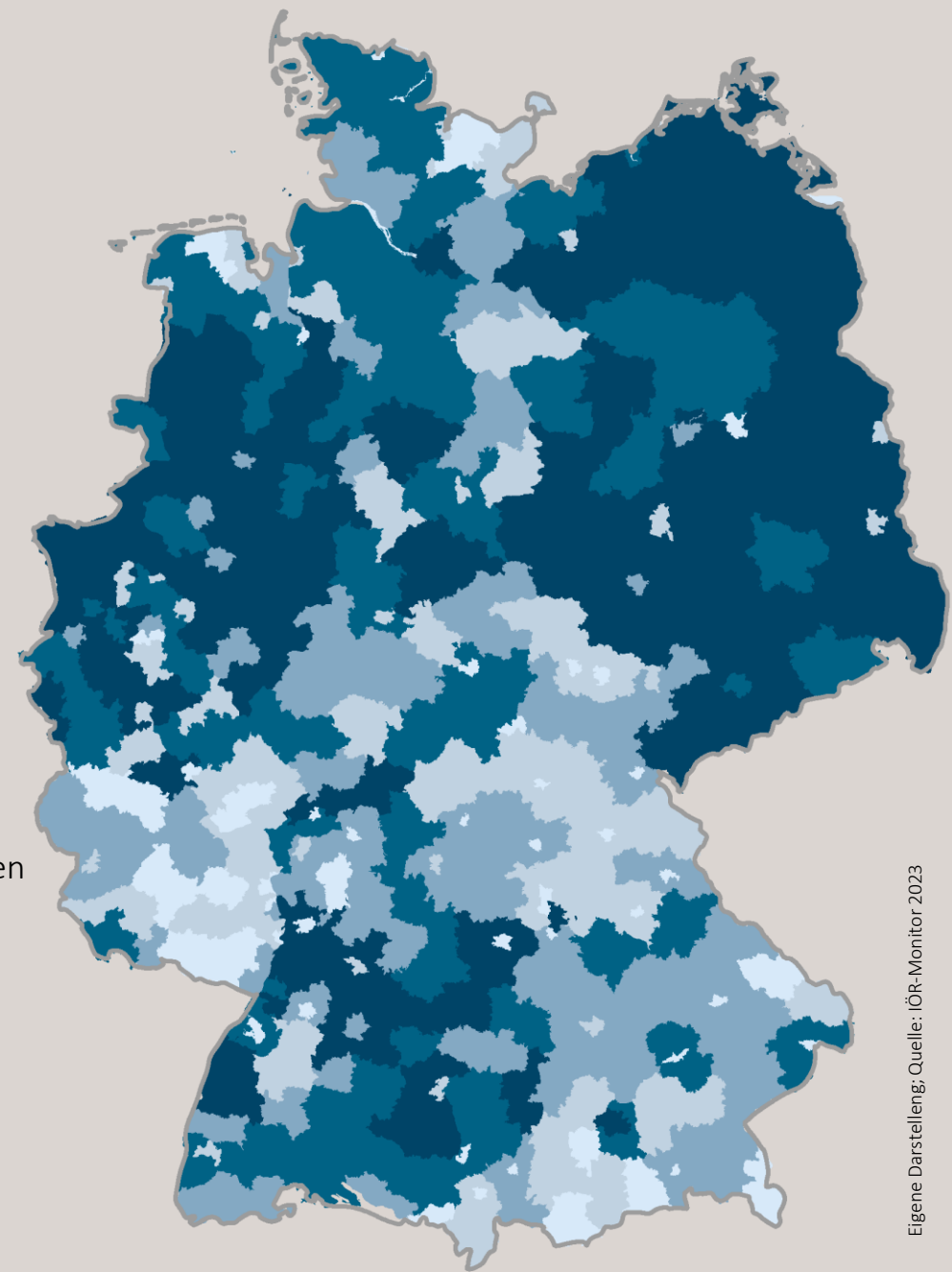
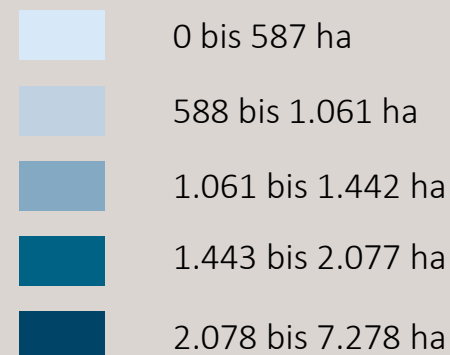


Quelle: Regionalverband Ruhr (2018): ruhrFIS-  
Flächeninformationssystem Ruhr. Erhebung der  
Siedlungsflächenreserven und Inanspruchnahme,  
Essen

Quelle: StadtRaumKonzept (2014): Endbericht ExWoSt-  
Forschungsvorhaben Nachhaltige Entwicklung von  
Gewerbegebieten im Bestand

(Quelle: CIMA 2020: 6, 7)

Gewerbeflächen in den Kreisen  
in ha (Einteilung in Quintile)



Eigene Darstellung; Quelle: IÖR-Monitor 2023

# Die Modellvorhaben ... mit erheblichen Flächenressourcen



Augsburg - Lechhausen



Berlin-Lichtenberg - Herzbergstraße



Dortmund - Dorstfeld West



Frankfurt - Fechenheim-Nord/Seckbach



Hamburg - Billbrook/Rothenburgsort



Karlsruhe - Grünwinkel



Kassel - Waldau-West



Oranienburg - Gewerbepark Mitte



Ratingen - Tiefenbroich/West

# Herausforderungen bei der Flächenaktivierung

- » Tatsächliche Verfügbarkeit von Flächen, da Flächenpotenzial überwiegend in Privatbesitz
- » Besondere Eigentümerabsichten, fehlende Entwicklungsabsichten von Eigentümer:innen, komplizierte Eigentumsverhältnisse
- » Kleinteilige Nutzungsstrukturen und ungünstig zugeschnittene Grundstücke
- » Restriktionen wie Lärm, Hochwasserschutz, Altlasten, Kampfmittel oder (Reste von) Bestandsgebäuden, die für eine Nach-/Umnutzung zu marode oder ungeeignet sind
- » Negatives Image, mangelhaftes Erscheinungsbild

Kleinteilige und vielfältige Nutzungsstruktur in den Gewerbegebieten Seckbach und Fechenheim-Nord in Frankfurt am Main



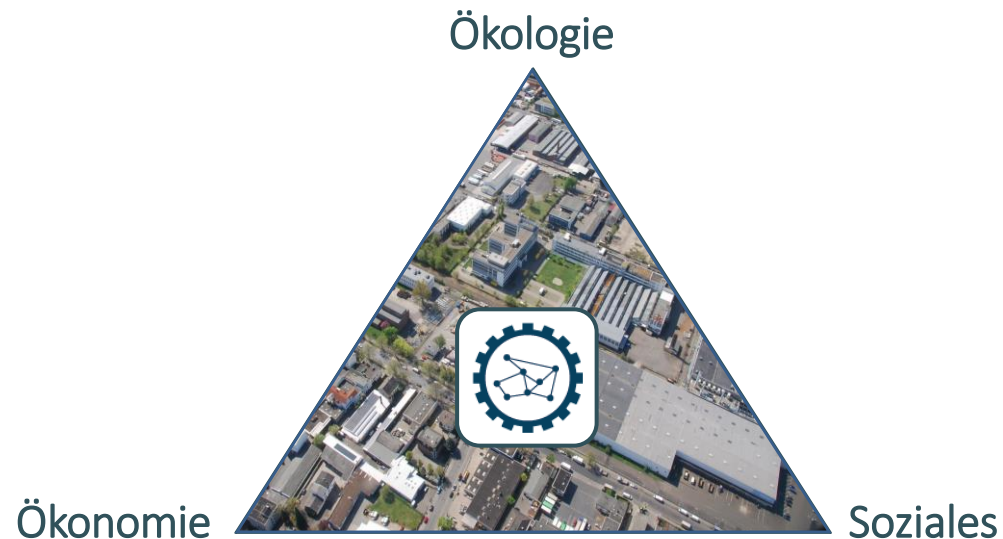
# Vielfältige Defizite und Herausforderungen

- » **Stadtstrukturelle Defizite:** mangelnde Funktionalität im Zusammenspiel mit anderen Gewerbestandorten
- » **Städtebauliche Defizite:** sanierungsbedürftige Bausubstanz, fehlende stadträumliche Qualitäten
- » **Funktionale Defizite:** Mindernutzungen, Leerstände und Brachen, Fehlnutzungen, dysfunktionalen Räumen
- » **Interne Nutzungskonflikte:** Belastungen durch Lärm, Schadstoffe, Staub und Erschütterungen
- » **Nachbarschaftskonflikte:** Flächenkonkurrenzen innerhalb der Gebiete
- » **Umweltkonflikte:** Hochwassergefahren, Gefährdungen von Schutzgütern und Biodiversität, Altlasten...
- » Mängel in der **internen Erschließung** und Parkierungsproblemen
- » Schwierige **verkehrliche Anbindung** und schlechte Verknüpfung mit dem überörtlichen Verkehrsnetz
- » **Imageprobleme** und Trading-down-Prozesse
- » **Planungsdefizite** bei fehlenden oder nicht angepassten Bebauungsplänen



# Ansatzpunkte für eine nachhaltige Entwicklung von Gewerbebestandsgebieten

Dem Nachhaltigkeitsverständnis im ExWoSt-Vorhaben lag ein ganzheitlicher Ansatz zugrunde, der die wirtschaftliche Tragfähigkeit, ökologische Verträglichkeit und soziale Gebrauchsfähigkeit gleichrangig für die Gebietsentwicklung berücksichtigt. Eine nachhaltige Entwicklung als übergeordnetes Ziel kann dabei als Schnittstelle zwischen öffentlichen und privaten Interessen gelten.



→ die produktive Stadt

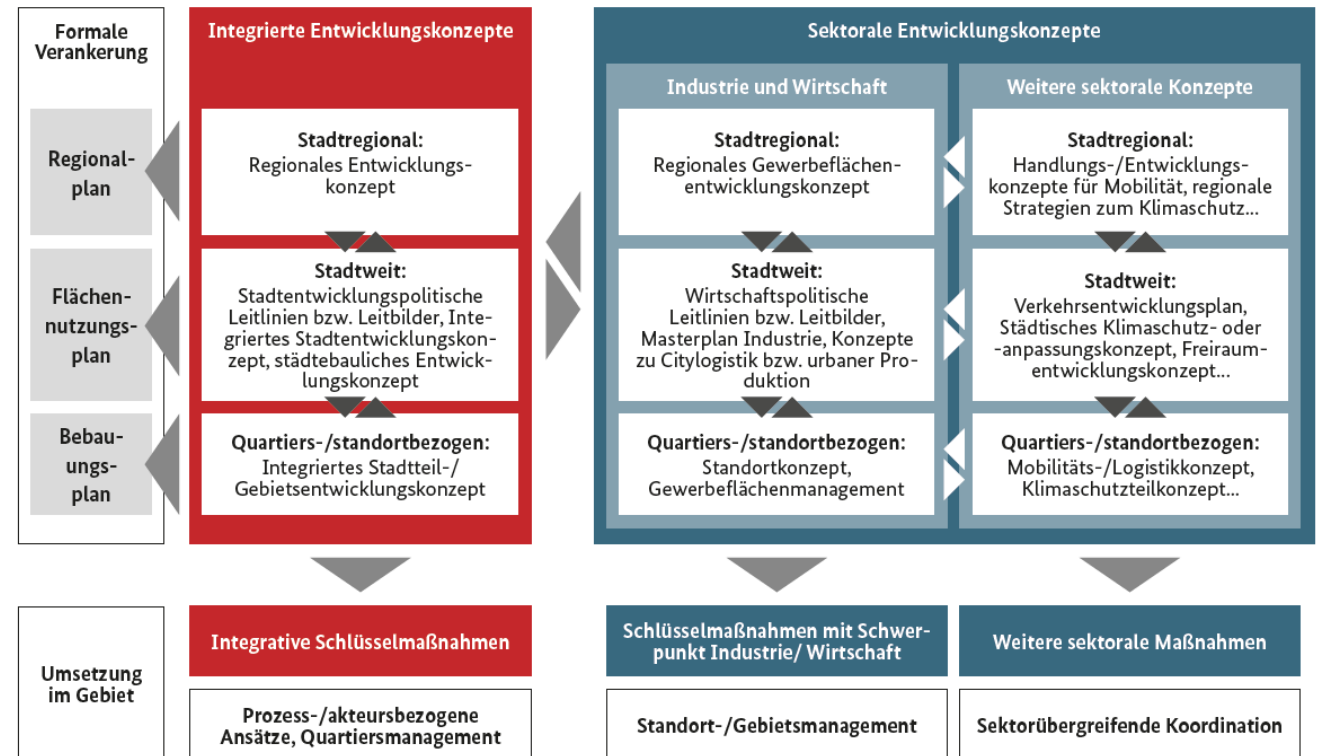


→ neue Arbeitswelten



# Strategische und koordinierte Ausrichtung der Gewerbeflächenentwicklung in Stadt und Region

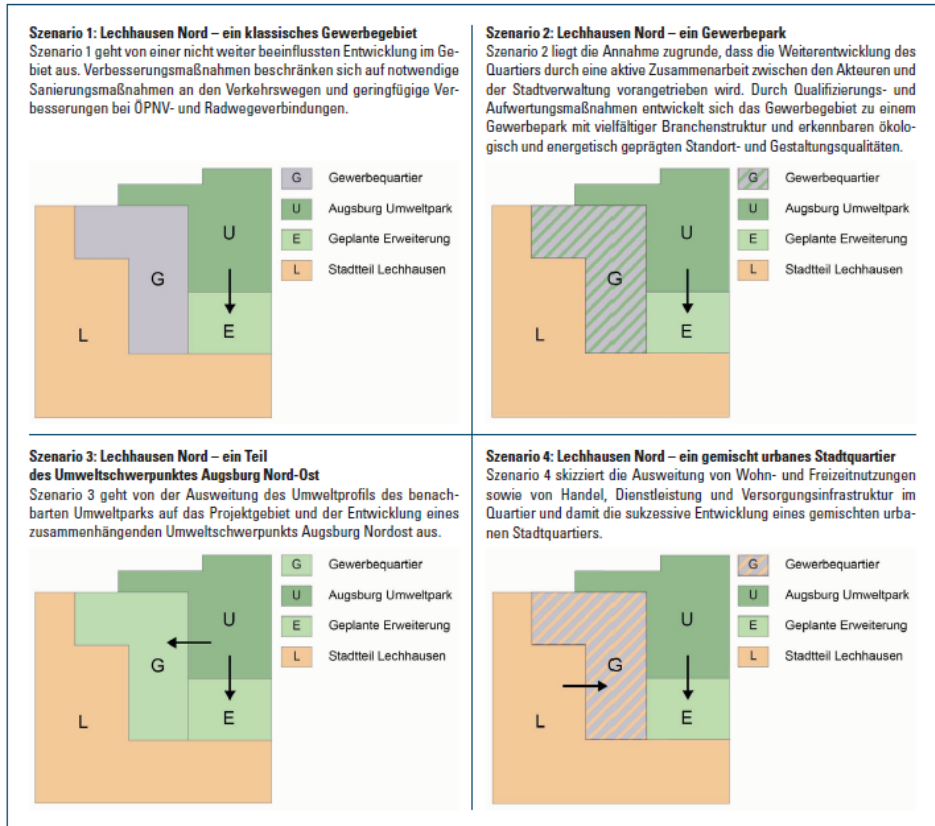
- » Bauleitplanerische und raumordnerische Sicherung von geeigneten Flächen für Gewerbe und Industrie
- » Strategien und Konzepte für eine nachhaltige Entwicklung auf allen Ebenen: (stadt)regional, stadtweit und quartiersbezogen
- » Einbettung von Zielen und Strategien eines Qualifizierungs- und Anpassungsprozesses für die nachhaltige Entwicklung in ein integriertes standortbezogenes Konzept
- » Klares politisches Bekenntnis, eine effektive Ämterkoordination, ein angemessenes Gewerbegebietsmanagement und eine Mitwirkung der Akteure vor Ort



# Gewerbegebiete im stadtweiten bzw. stadtregionalen Kontext

## Augsburg

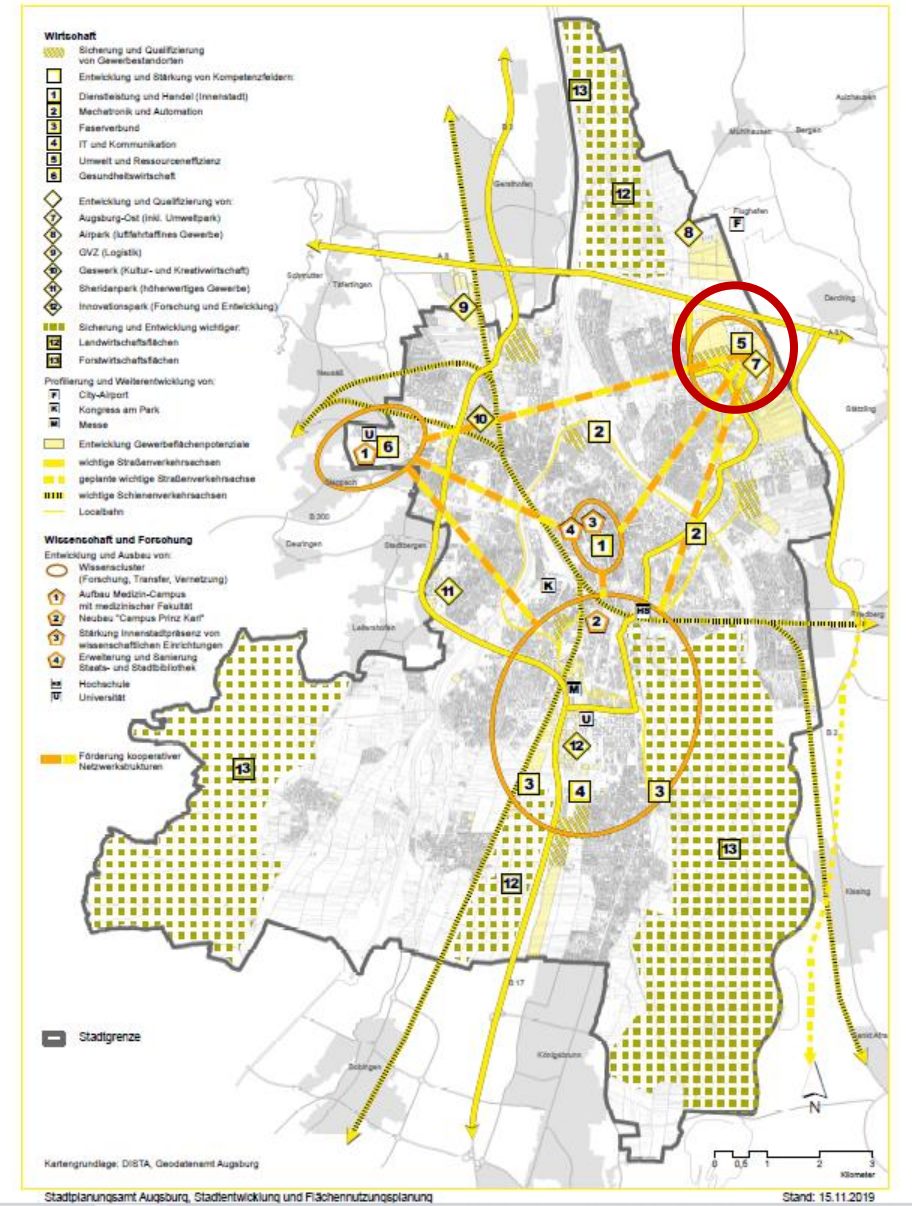
(Weiter-)Entwicklung spezifischer 'Themen-Gewerbegebiete' (z.B. Airpark, Umweltpark, Sheridanpark, Innovationspark, Güterverkehrszentrum) mit jeweils eigener Gebietsprofilierung und entsprechenden Standortvorteilen



Vier Szenarien für den Gewerbeschwerpunkt Lechhausen im Augsburger Osten

## Themen-Gewerbegebiete

- ◆ Entwicklung und Qualifizierung von: Augsburg-Ost (inkl. Umweltpark)
- ◆ 7 Airpark (luffahrttaffines Gewerbe)
- ◆ 8 GVZ (Logistik)
- ◆ 9 Gaswerk (Kultur- und Kreativwirtschaft)
- ◆ 10 Sheridanpark (höherwertiges Gewerbe)
- ◆ 11 Innovationspark (Forschung und Entwicklung)
- ◆ 12



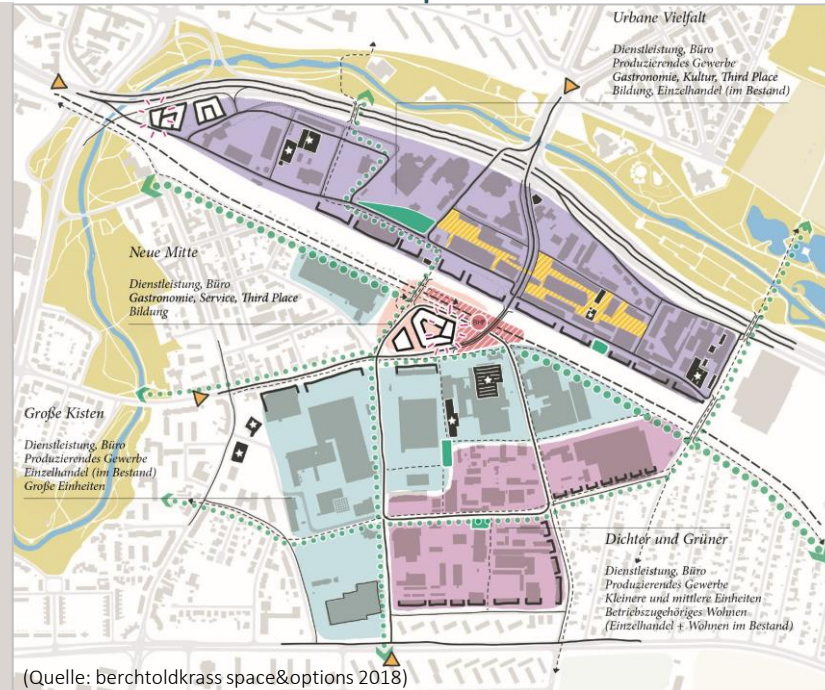
# Ziele und Strategien für eine nachhaltige Qualifizierung

Das Ziel: eine arbeitsteilige, profilierte Entwicklung

- » Gewerbe stärken
- » Mischen possible
- » Sachen möglich machen, die in der Mitte nicht gehen!
- » Lage ins Bewusstsein bringen

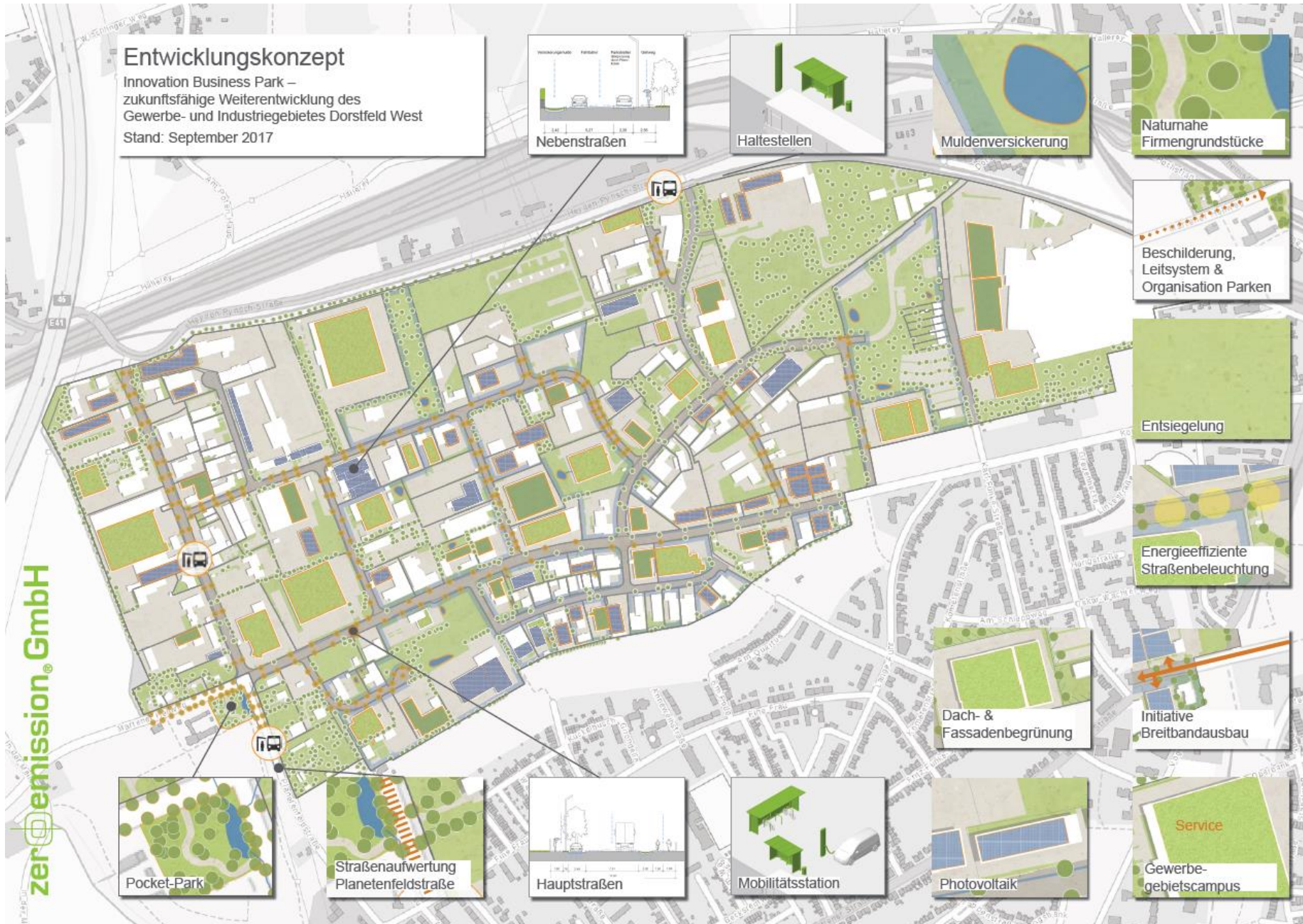
Aus Stadterneuerungsprozessen für die Entwicklung von Gewerbebestandsgebieten lernen und das **besondere Städtebaurecht** zum Einsatz bringen.

## Städtebaulicher Rahmenplan Karlsruhe



## Das dynamische Band in Karlsruhe





## Dortmund: Entwicklungskonzept – Handlungsoptionen

# Handlungsfelder

Was ist konkret zu tun?



## Städte- und landschaftsbauliche Entwicklung

- städtebauliche Schwerpunkte setzen
- Gestaltqualität einfordern
- Straßenräume strukturieren, gestalterisch aufwerten
- öffentliche/private Grün- und Freiräume aufwerten
- Quartiere funktional und räumlich vernetzen

Vorschlag für einen Erneuerungsschwerpunkt im Karlsruher Modellvorhaben (Quelle: berchtoldkrass space&options 2018)



## Flächenentwicklung

- Flächenpotenziale erfassen
- Flächen/Immobilien mobilisieren und vermarkten
- Boden- und Immobilienpolitik durch die öffentliche Hand betreiben
- Nachverdichten
- Zwischennutzungen organisieren

Systemschnitt zur Stapelung von Nutzungen im „Huckepackbahnhof“ in Hamburg (Quelle: HENN Architekten 25.4.2019)



## Wirtschaftliche Entwicklung

- Standort für gewerbliche/industrielle Produktion sichern
- Ansiedlungsstrategie verfolgen
- Gewerbestandort profilieren
- Innovationen und Anpassungsprozesse fördern
- Standortvorteile durch gebietsinterne Unternehmenskooperation schaffen

Neue Wegweisung zum Gewerbegebiet Herzbergstraße in Berlin-Lichtenberg (Quelle: regioconsult)



Systemskizze für eine Neuordnung des Straßenraums im Modellvorhaben der Stadt Frankfurt am Main (Quelle: agl/bst 2014: 51)

## Verkehr und Erschließung

- öffentlichen Verkehr und Umweltverbund konsequent ausbauen
- Anbindung und interne Erschließung der Gebiete optimieren
- Situation des ruhenden Verkehrs verbessern
- Wirtschaftsverkehr intelligent und umweltschonend organisieren
- betriebliche Mobilitätsmaßnahmen auf den Weg bringen



## Informations- und Kommunikationstechnologie

- Informationen zur Breitbandversorgung bereitstellen
- Angebot zur Breitbandversorgung ausbauen
- Ausbau- und Anschlusskosten von Breitband reduzieren

Initiative „Ratingen Digital“ im Ratinger Modellvorhaben (Quelle: Stadt Ratingen)



## Soziale Infrastruktur und Nahversorgung

- Nahversorgung im Gewerbegebiet verbessern
- den Bedarf an sozialer Infrastruktur ausloten und diese ggf. bereitstellen

After-Work-Lauftreff im Modellvorhaben Waldau-West in Kassel (Quelle: Wirtschaftsförderung Region Kassel GmbH 24.4.2019)



## Ressourceneffizienz und Klimaschutz

- Rahmen für Maßnahmen zum Klimaschutz setzen
- Energieeffizienz von Gebäuden/Betrieben erhöhen
- Energieeffizienz auf Quartiersebene verbessern
- Projekte zum Stoffstrommanagement initiieren

Plakat zur Initiative „Gemeinsam „Grünen Strom“ bestellen! im Dortmunder Modellvorhaben (Quelle: Stadt Dortmund 2017)



Beispielanlage zur Regenabkopplung und Versickerung im Dortmunder Modellvorhaben (Quelle: Stadt Dortmund)

## Risikovorsorge und Klimaanpassung

- Grundlagen schaffen, aufklären und informieren
- bauleitplanerisches Instrumentarium für Risikovorsorge und Klimaanpassung einsetzen
- thermische Belastung im Gewerbegebiet und den Betrieben reduzieren
- Vorsorgemaßnahmen gegenüber hochwasser- oder starkregenbedingten Überflutungen ergreifen
- Resilienz gegenüber extremen Wetterereignissen stärken



## Umwelt- und Immissionsschutz

- Umweltbelastungen und Nutzungskonflikte erfassen
- Maßnahmen zur Emissionsminderung auf betrieblicher Ebene anregen, anstoßen oder fördern
- Nutzungszonierung/-verlagerung initiieren
- Immissionsschutz-Regelungen in B-Plänen verankern
- Lösungen im Umgang mit Störfallrisiken, Altlasten und Kampfmitteln finden

Leitfaden zur Erlangung der Kampfmittelfreiheitsbescheinigung im Oranienburger Modellvorhaben (Quelle: Stadt Oranienburg 2017: 3)



Naturnahe Betriebsflächengestaltung im Augsburger Modellvorhaben (Quelle: Birgit Köpp)

## Naturschutz und Biodiversität

- Potenzialanalyse und Flächenauswahl für Naturschutzmaßnahmen vorbereiten
- Anteil an naturnahen Grünräumen und -strukturen erhöhen
- Versiegelung auf Wegen, Parkplätzen und Lagerflächen minimieren
- ökologische Pflegekonzepte umsetzen



# Nachverdichten und Stapeln

Neue Büroräume auf Betriebsgebäude (Böblingen)



(Quelle: Stadt Karlsruhe 2017)

Nachverdichtungspotenziale nutzen  
(Gewerbequartier  
Grünwinkel, Karlsruhe)



(Quelle: berchtoldkrass space&options 2018)

„Neuer Huckepackbahnhof“ (Hamburg):  
Gestapeltes Gewerbe und urbane Produktion



(Quelle: HafenCity Hamburg GmbH/  
Billebogen Entwicklungsgesellschaft/  
HENN Architekten/ Stuhmann/BBEG)

# Standorte auf nachhaltige Mobilität ausrichten

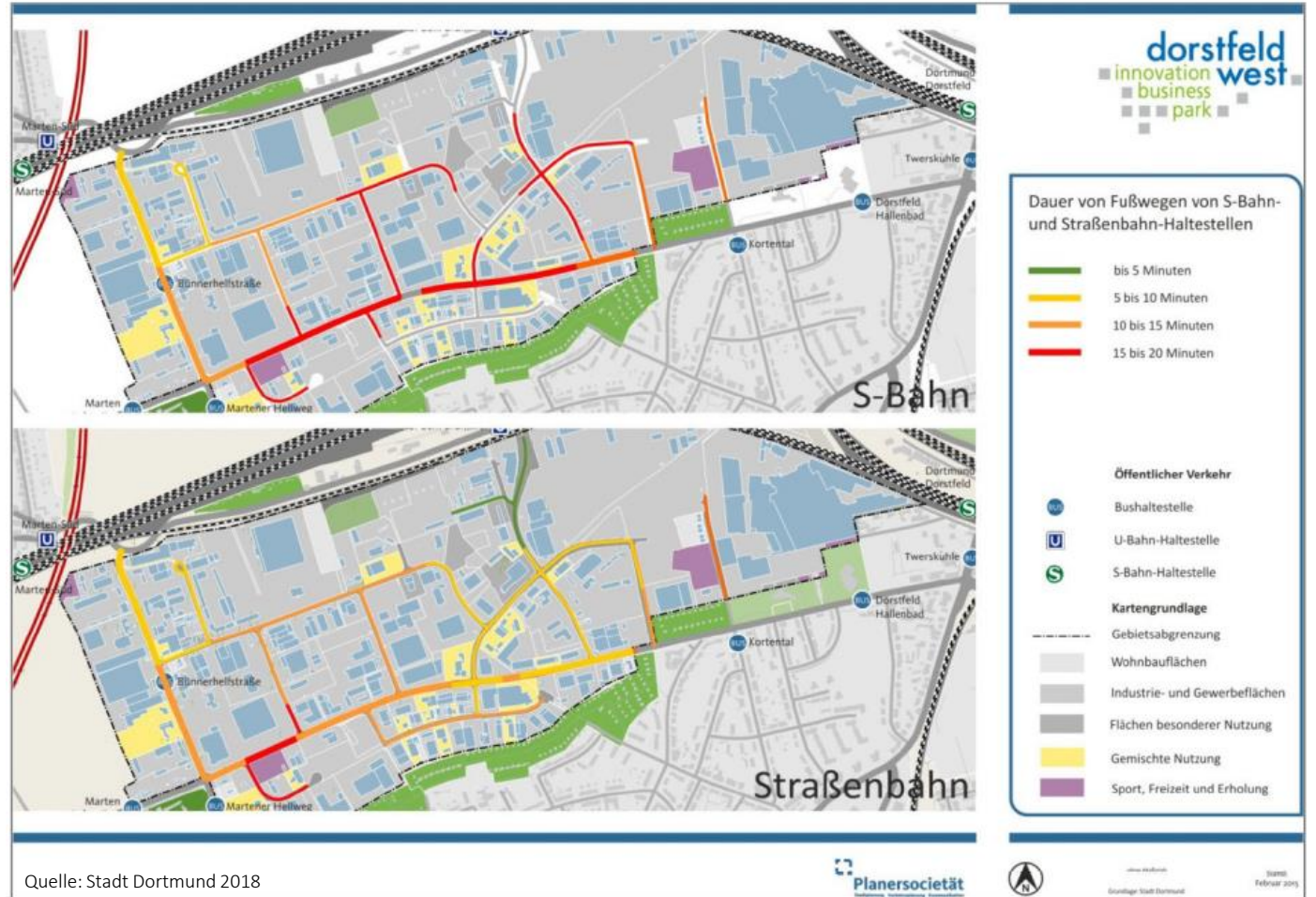
Reaktivierung der Westbahn zur Anbindung von Ratingen-Tiefenbroich



Lkw-Vorstauplatz zur Regelung des ruhenden Verkehrs (Hamburg)



Erreichbarkeit mit dem ÖPNV von Dortmund Dorstfeld-West





# Ressourcen schonen

Klima- und Ressourcenschutz bedeutet vor allem

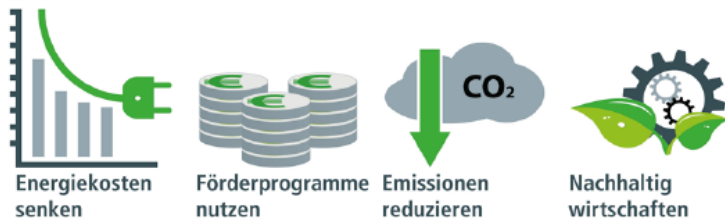
- » energieeffizientes Bauen vorantreiben
- » Gemeinsam Ressourcen effizienter nutzen
- » erneuerbare Energien fördern

Beratungsangebote und Vernetzungsinitiativen

## Klimaschutzmanager im Gewerbegebiet Fechenheim-Nord und Seckbach in Frankfurt am Main

Die Stadt Frankfurt am Main hat für fünf Jahre einen Klimaschutzmanager eingestellt, der die Erstellung des Klimaschutzteilkonzepts für das Projektgebiet koordiniert und Energieberatungen organisiert. Er ist in einem gemeinsamen Büro mit dem Gebietsmanagement im Projektgebiet präsent, was einen direkten Zugang zu den Unternehmen und ein gemeinsames Vorgehen gewährleistet.

### Kostenlose und individuelle Energieberatung für das nachhaltige Gewerbegebiet!



Quelle: Wirtschaftsförderung Frankfurt GmbH 2018: 54



## Gemeinsam „Grünen Strom“ bestellen!

Zusammen mehr erreichen - fürs Klima und den Geldbeutel!  
Durch eine gemeinsame Angebotsanfrage erzielen Sie bessere Konditionen für Strom aus erneuerbaren Energien.

Als Energieverbraucher können Sie Ihren Strombedarf entweder aus fossilen Energieträgern decken oder auf zukunftsfähige erneuerbare Energien setzen. Der Bezug von Grünem Strom verursacht im Gegensatz zum herkömmlichen Strom nur einen Bruchteil der CO<sub>2</sub> Emissionen. Je nach Ihrem aktuellem Stromvertrag können sich bei einer gemeinsamen Angebotsanfrage auch Kostenvorteile ergeben – ohne das Investitionen getätigt werden müssen. Organisation und Koordination der gemeinsamenAnfrage wird vom

Gebietsmanagement übernehmen. Die Anfrage wird bei 3 Versorgern vorgenommen, die ausschließlich in erneuerbare Energien investieren sowie dem lokalen Dortmunder Versorger DEW 21.

Im Gewerbegebiet wurden 2015 22.040 MWh/a Strom verbraucht, diese verursachten 11.563 t CO<sub>2</sub> Emissionen. Bei Umstellung auf Grünen Strom sinken die Emissionen auf 834 t und das Gebiet hätte schon 32% CO<sub>2</sub> eingespart!

Abfrage des Strombedarfs im Gebiet

Gemeinsame Angebotsabfrage bei Versorgern

Weiterleitung der einzelnen Angebote an Unternehmen

Individueller Vertragsabschluss zw. Unternehmen & Versorger

Das Gebietsmanagement organisiert eine Bedarfsabfrage. Bei Interesse teilen Sie uns unverbindlich Ihren jährlichen Strombedarf mit - selbstverständlich werden Ihre Daten vertraulich behandelt. Das Gebietsmanagement bündelt die Bedarfe zu einer Anfrage an 4 Stromversorger. Die eingehenden Angebote der Versorger werden vom Gebietsmanagement an Sie weitergeleitet. Sie vergleichen die Tarife und wenn ein passendes Angebot dabei ist, schließen Sie einen Stromlieferungsvertrag mit dem Versorger ab.

GEBIETSMANAGEMENT | Herr Roman Wolf | T. 0173 / 3071790 | roman-wolf@zeroemissiongbh.de | www.dorstfeld-west.de

Projektbearbeitung  
zer::emission GmbH

Unterstützt von:  
Handwerkskammer Dortmund

Gefördert durch:  
Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Klimaschutz  
Gewerbe ExWoSt  
Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung

Im Auftrag der:  
Stadt Dortmund

(Quelle: Stadt Dortmund 2017)





# Resilienz erhöhen

Risikovorsorge und Klimaanpassung bedeuten:

- » Gefahren und Risiken reduzieren,
- » (Klimawandel)Vorsorge treffen und
- » die Resilienz der Gebiete erhöhen.



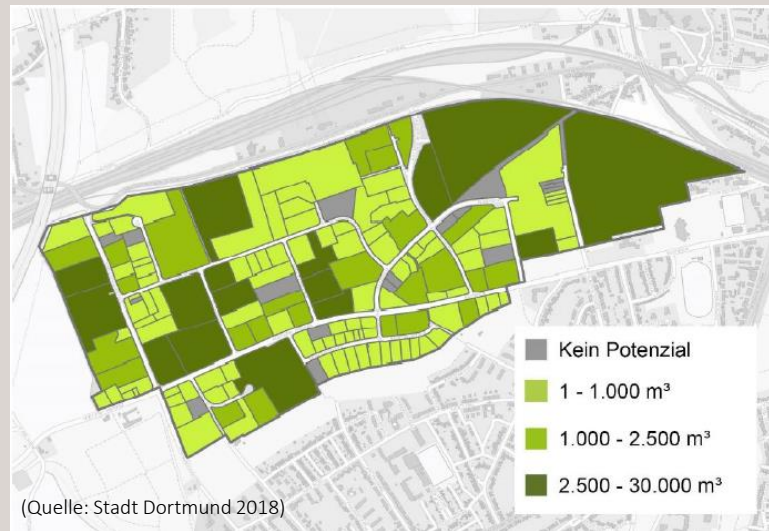
Quelle: StädteRegion Aachen, 2012

## Gewerbegebiet Dorstfeld-West, Dortmund



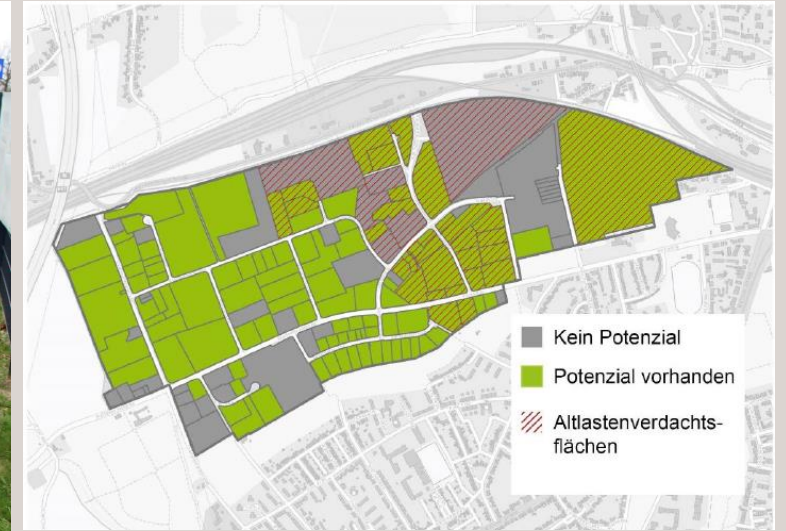
(Quelle: Stadt Dortmund)

Potenzial zum Regenwasserrückhalt auf intensiv begrünten Dachflächen

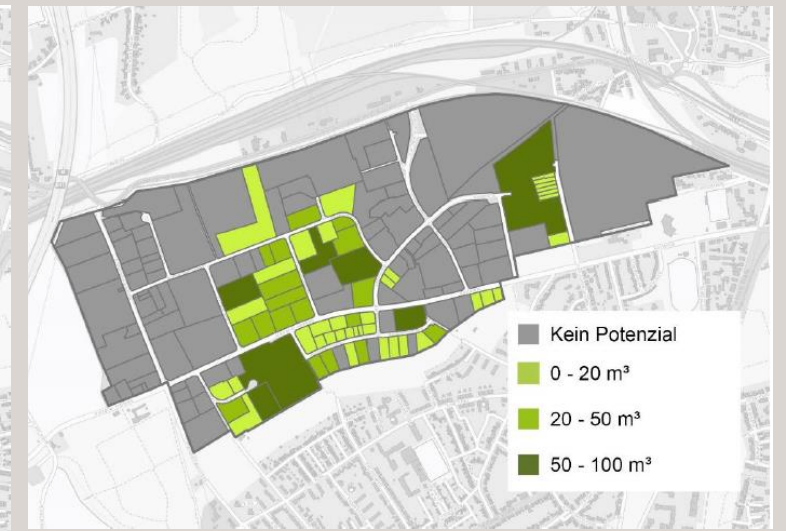


(Quelle: Stadt Dortmund 2018)

## Potenzial zur Entsiegelung

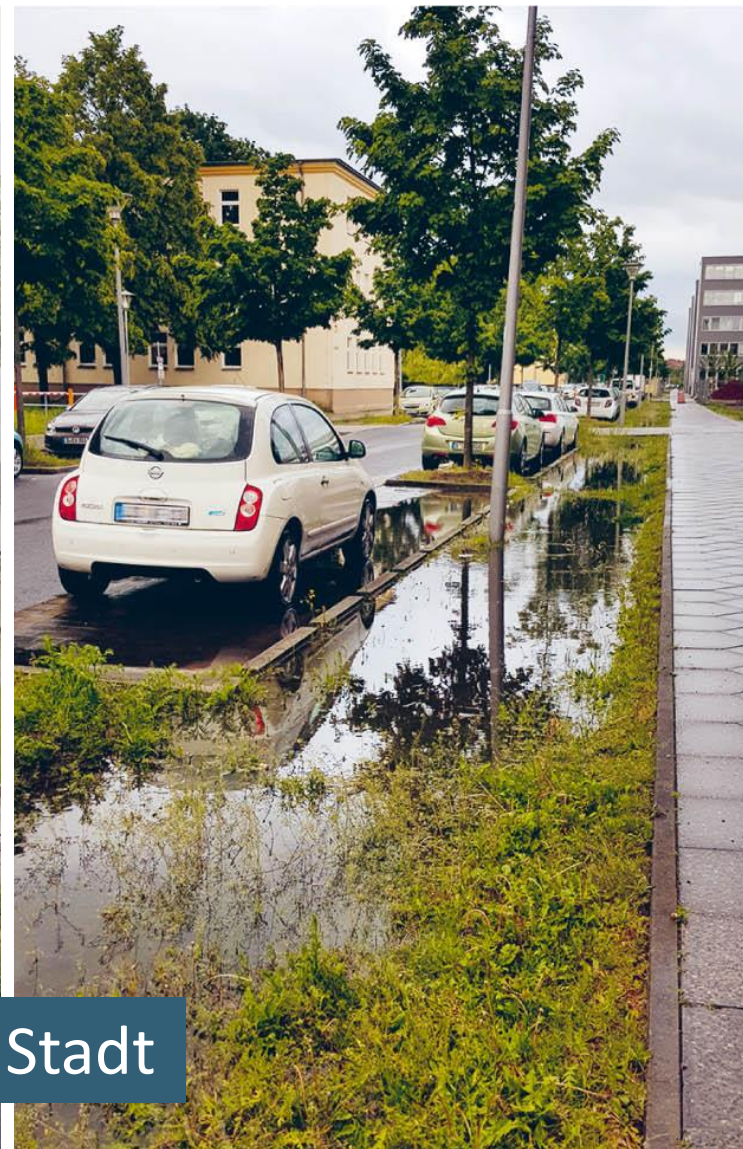
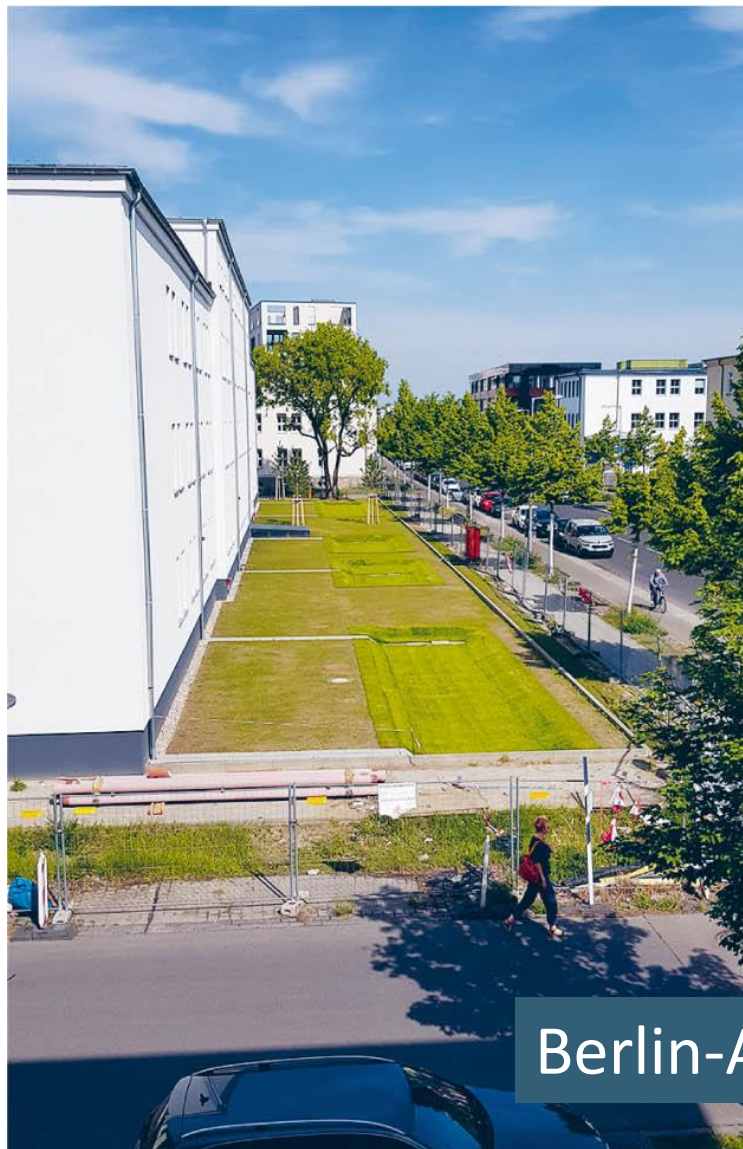


Potenzielle Muldenversickerung sowie Darstellung der benötigten Muldengröße





# Ressourcen schonen, Resilienz erhöhen



Berlin-Adlershof: wassersensible Stadt

(Quelle: agl 2019)



# Qualitäten schaffen

## Straßenpause in Hamburg Billbrook



(Quelle: IBA Hamburg GmbH/atelier le balto, 2016)



## Öffentliche Räume aufwerten, Quartiere vernetzen



(Quelle: Ulrich Hartung gmbh 2018)



(Quelle Stadt Augsburg)

## Gestaltqualität einfordern, Gebäude und Betriebsgelände



(Quelle: IBA Hamburg GmbH)



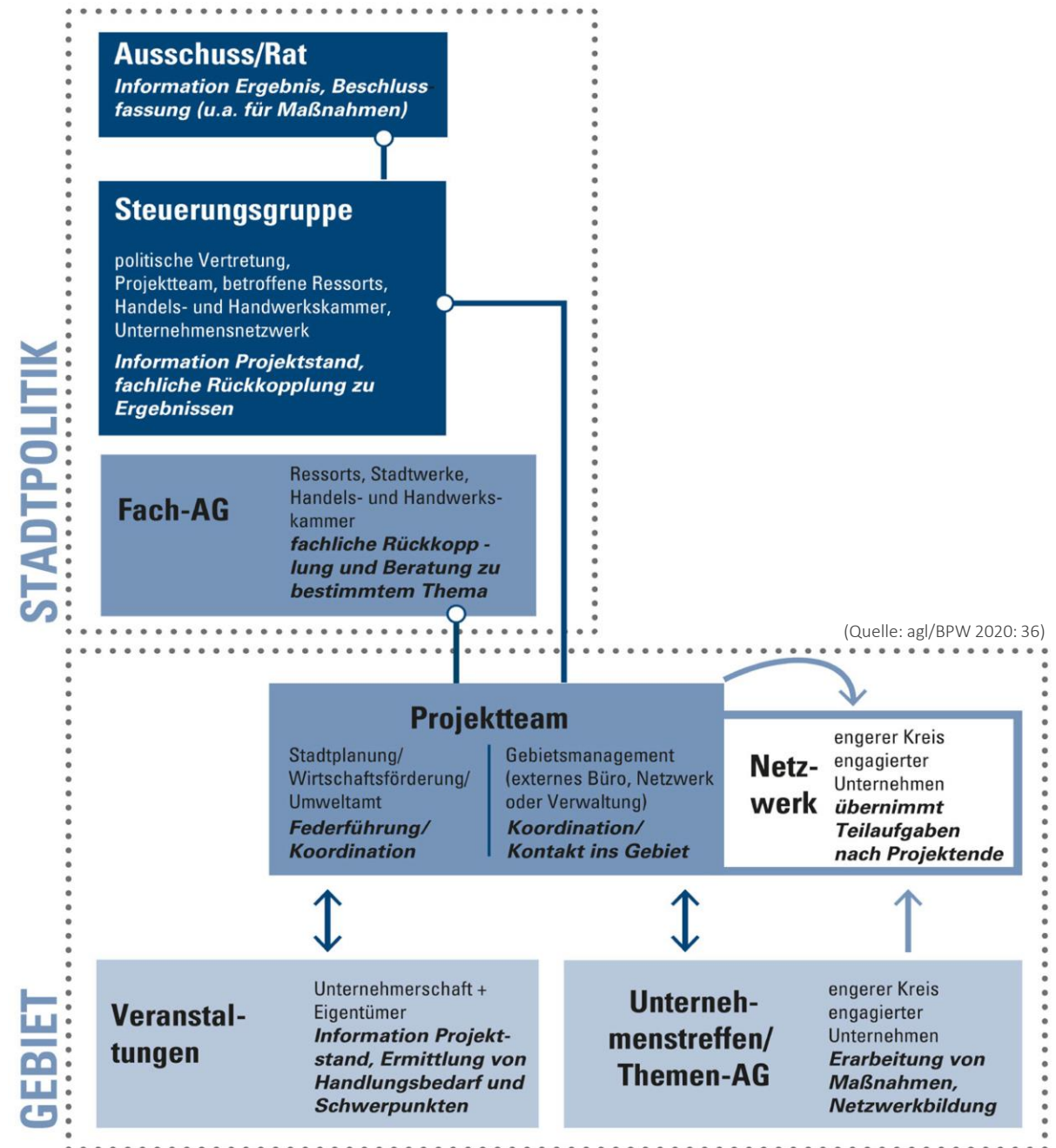
(Quelle: Stadt Dortmund)



# Governancestrukturen aufbauen

Die langfristigen, komplexen Qualifizierungsprozesse in Gewerbebestandsgebieten erfordern angemessene Governancestrukturen:

- » effektive **Ämterkoordination**,
- » dauerhaftes **Gewerbegebietsmanagement** und
- » aktive **Unternehmensnetzwerke**.



# Gewerbebebietsmanagement

„high end“

Quartiersbüro mit Standort- und Klimaschutzmanager, z. B. in Frankfurt am Main



Wanderndes Quartiersbüro in Räumen von Unternehmen, z. B. in Karlsruhe



„low budget“

Externer Ansprechpartner ohne Büro im Gebiet, z. B. Oranienburg



# Aktuelle Entwicklungen

- » KoOpRegion - Kommunale Kooperationsoptionen für die nachhaltige Flächennutzung in der Region Nordschwarzwald, Fördermaßnahme „Stadt-Land-Plus“ des BMBF; Laufzeit 2020 – 2025, darin u.a. Gewerbegebiete der Zukunft
- » Nabu, Flächenagentur Baden-Württemberg (2021): Flyer: UnternehmensNatur Baden-Württemberg. Firmengelände blühen auf
- » IHK Arbeitsgemeinschaft Rheinland-Pfalz (2023): Online-Veranstaltungsreihe „Wie Gewerbegebiete zukunftsfähig werden“ – Aufwertung von Bestandsgebieten als ein Themenschwerpunkt
- » IHK Arbeitsgemeinschaft Rheinland-Pfalz (2023): Positionspapier „Gewerbeflächen zukunftsfähig gestalten“, S. 1: „Da die Neuausweisung von Gewerbeflächen mit immer größeren Hürden verbunden ist, gewinnt künftig auch die Nachverdichtung und Qualifizierung bestehender Gewerbegebiete weiter an Bedeutung, ...“

- » IHK Mittelere Niederrhein, Köln und Niederrheinische Industrie- und Handelskammer (2020): Zukunftsfähigkeit von Gewerbegebieten – ein Leitfaden mit Best-Practice-Beispielen und Bausteinen zur Modernisierung und Weiterentwicklung bestehender Gewerbe- und Industriestandorte





# Gewerbebegebiere nachhaltig entwickeln

Erfolgsfaktoren: langer Atem und viel Engagement



(Bildquellen: ExWoSt-Modellvorhaben)