



# Zukunftsfähigkeit von Gewerbegebieten

Bausteine und Best-Practice-Beispiele

### **Nutzungs- und Urheberrechte**

Die vorliegende Ausarbeitung ist durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) und andere Gesetze geschützt. Die Urheberrechte verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH (cima).

Der Auftraggeber kann die Ausarbeitung innerhalb und außerhalb seiner Organisation verwenden und verbreiten, wobei stets auf die angemessene Nennung der CIMA Beratung + Management GmbH als Urheber zu achten ist. Jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet, sofern nicht eine gesonderte Vereinbarung getroffen wird.

### **Haftungsausschluss gutachterlicher Aussagen**

Für die Angaben in diesem Gutachten haftet die cima gegenüber dem Auftraggeber im Rahmen der vereinbarten Bedingungen. Dritten gegenüber wird die Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der im Gutachten enthaltenen Informationen (u. a. Datenerhebung und Auswertung) ausgeschlossen.

### **Sprachgebrauch**

Aus Gründen der Lesbarkeit wird bei Personenbezügen die männliche Form gewählt. Die Angaben beziehen sich jedoch immer auf Angehörige aller Geschlechter, sofern nicht ausdrücklich auf ein Geschlecht Bezug genommen wird.

# Wie zukunftsfähig ist Ihr Gewerbegebiet?


	STATEMENTS	TRIFFT ZU	TRIFFT NICHT ZU
1	„Unser Gewerbegebiet überzeugt durch eine ansprechende Gestaltung.“		
2	„Es gibt ein aktives Unternehmensnetzwerk in unserem Gewerbegebiet.“		
3	„Im Gewerbegebiet gibt es ausreichende Angebote zur Mittagsverpflegung.“		
4	„Das Gewerbegebiet ist verkehrlich gut erschlossen – es gibt keine Probleme bei der Zufahrt und dem Parken für Lkw und Pkw.“		
5	„Unser Gebiet verfügt über eine leistungsfähige Breitbandversorgung.“		
6	„Unser Gewerbegebiet ist frei von nennenswerten Leerständen und untergenutzten Flächen.“		
7	„Die ansässigen Unternehmen verfügen zumeist über ausreichende eigene Erweiterungsmöglichkeiten.“		
8	„Die Mitarbeiter können problemlos mit dem Fahrrad, dem ÖPNV oder dem Auto zu ihrem Arbeitsort gelangen.“		
9	„Unternehmen und Stadt betreiben ein gemeinsames Standortmarketing.“		
10	„In unserem Gebiet wurden Projekte zur Nachhaltigkeit bereits realisiert.“		

## 10 Fragen an den Wirtschaftsförderer und den ansässigen Unternehmer


### Die Bilanz Ihres Gewerbegebietes auf dem Weg zu einem zukunftsfähigen Unternehmensstandort:

8 – 10 x :

Sie können Vorbild für andere Gebiete sein! Bleiben Sie aktiv und arbeiten Sie weiter an innovativen Lösungen zur Zukunftsfähigkeit Ihres Gebietes!

3 – 7 x :

Sie haben bereits erste Maßnahmen umgesetzt; setzen Sie Ihren Weg zu einem zukunftsfähigen Gewerbegebiet fort und nutzen Sie die Ideen und Vorschläge dieser Broschüre!

0 – 2 x :

Es besteht Handlungsbedarf, um das Gewerbegebiet für die Zukunft zu sichern. Nehmen Sie Kontakt zur Wirtschaftsförderung, Ihrer Industrie- und Handelskammer oder anderen Unternehmern im Gebiet auf!

# Inhalt

Vorwort	5
1. Problemstellung	6
2. Nutzungs- und Entwicklungshemmnisse von Gewerbegebieten im Bestand	8
2.1 Verkehr	8
2.2 Flächenverfügbarkeit und Flächenknappheit	9
2.3 Nutzungskonkurrenz	9
2.4 Fehlende Attraktivität für Arbeitnehmer und Unternehmer	10
2.5 Mangelhaftes Erscheinungsbild und Imagedefizit	11
3. Lösungsansätze	12
3.1 Gewerbebau & -flächen – modern und nachhaltig	12
3.2 Mobilität & Infrastruktur – fit für die Zukunft	14
3.3 Kooperation & Marketing – gemeinsam aktiv werden	18
3.4 Arbeiten & Leben – mehr als nur ein Arbeitsplatz	20
4. Zukunftsfähigkeit von Gewerbegebieten	24
5 Die ersten Schritte auf dem Weg zu einem zukunftsfähigen Gewerbegebiet	26

# Vorschläge, wie Sie Ihr Gewerbegebiet zukunftsfit machen

Die „gute Adresse“ ist ein wichtiger Faktor für die positive Entwicklung eines Unternehmens. Der Standort prägt das Image. Von einem modernen und attraktiven Arbeitsumfeld profitieren Unternehmen in vielerlei Hinsicht. Schnelles Internet, gute verkehrliche Erreichbarkeit oder nachbarschaftliche Unternehmensnetzwerke sind unmittelbare betriebswirtschaftliche Vorteile. Zudem präsentieren sich Betriebe in einem qualitativollen Umfeld vorteilhaft im Wettbewerb um Fachkräfte. Nicht zuletzt zieht ein funktionierendes Gewerbegebiet weitere interessante Unternehmen an – Voraussetzung für zukunftsfähige Synergiepotenziale und die langfristige Standortsicherung.

In vielen Gewerbe- und Industriearealen sind jedoch Trading-Down-Prozesse zu beobachten. Leerstände und Mindernutzungen, mangelnde städtebauliche Qualität, nicht ausreichende verkehrliche Erschließung oder herangerückte Wohnnutzungen schrecken Folgenutzer, potenzielle Mitarbeiter und Kunden ab. Dadurch leiden die Qualität und dauerhafte Sicherung des Gewerbe- oder Industriegebietes und nicht zuletzt der Wirtschaftsstandort insgesamt.

Die Broschüre benennt Bausteine und Best-Practice-Beispiele zur erfolgreichen Modernisierung und Weiterentwicklung bestehender Gewerbe- und Industriestandorte. Die Handlungsempfehlungen reichen von zügig umsetzbaren Maßnahmen bis hin zu komplexen Veränderungsprozessen.

Mit einer Checkliste können Sie prüfen, ob an Ihrem Standort Handlungsbedarf besteht. Sprechen Sie uns an, wenn Sie einen Handlungsbedarf sehen. Ihre Industrie- und Handelskammer unterstützt Sie gerne durch gezielte Gespräche in Gewerbegebieten und bei der Vermittlung von Kontakten zu kommunalen Ansprechpartnern.

Wir wünschen Ihnen eine inspirierende Lektüre und gutes Gelingen!



Jürgen Steinmetz  
Hauptgeschäftsführer  
der IHK Mittlerer Niederrhein



Ulf C. Reichardt  
Hauptgeschäftsführer  
der IHK Köln



Dr. Stefan Dietzfelbinger  
Hauptgeschäftsführer  
der Niederrheinischen IHK  
Duisburg-Wesel-Kleve zu Duisburg

# 1. Problemstellung

Die wirtschaftliche Entwicklung von Städten und Gemeinden hängt maßgeblich vom Flächenangebot vor Ort ab. Hierbei stechen vor allem zwei Faktoren hervor:

- die Attraktivität bestehender Gewerbegebiete und
- das neu zu entwickelnde Flächenangebot für Erweiterungen ansässiger Betriebe und Neuansiedlungen auswärtiger Unternehmen.

In der Vergangenheit stand vielfach die Neuausweisung und -erschließung von Gewerbegebieten im Mittelpunkt städtischer Wirtschaftsentwicklung. Ein großer Vorteil neu ausgewiesener Gewerbegebiete ist die Möglichkeit, stetig die aktuellen Nachfragestandards der Unternehmen erfüllen zu können. Diese für viele Jahrzehnte gängige Praxis gerät vor allem unter Berücksichtigung des Leitbildes der Nachhaltigkeit und des sparsamen Umgangs mit der begrenzten Ressource „Boden“ in den Hintergrund. In den Fokus der Betrachtung geraten zunehmend bestehende Gewerbegebiete, die in der Vergangenheit vielerorts einen Qualitätsverlust erlitten haben. Es besteht somit Handlungsbedarf, um die Zukunftsfähigkeit von Gewerbegebieten zu fördern.

## 1. Eine nachhaltige Stadtentwicklung erfordert einen starken Fokus auf Bestandsgebiete

Ein zentraler Aspekt nachhaltiger Stadtentwicklung ist der sparsame Umgang mit der Ressource „Boden“. Sie ist nicht nur für die Landwirtschaft von Bedeutung, sondern übernimmt auch ökologische Funktionen. Aus diesem Grund verfolgt die Bundes- und Landesregierung mit ihren Flächensparzielen eine Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme. Bevor also bisher ungenutzte Bodenflächen in Anspruch genommen werden, gilt es im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung die Bestandsgebiete zu optimieren. Bestehenden Gewerbe- und Industriegebieten kommt somit eine wichtige Bedeutung für die wirtschaftliche Entwicklung der Städte und Gemeinden zu.

## 2. In bestehenden Gewerbegebieten schlummern Flächenpotenziale

Ein Blick in bestehende Gewerbegebiete in deutschen Kommunen zeigt, dass dort häufig Flächenpotenziale vorhanden sind. Neuausweisungen von Flächen sind somit nicht der einzige Weg für eine Bereitstellung von Gewerbeflächen. Über Jahre hinweg wurde bestehenden Gewerbegebieten jedoch nur wenig Beachtung geschenkt, sodass nun in vielen Kommunen dringender Handlungsbedarf besteht, um diese Entwicklungspotenziale zu aktivieren.

## 3. Attraktive Arbeitsstandorte sind essenziell für Fachkräftesicherung und -gewinnung

Gebiete in Trading-Down-Prozessen verlieren an Attraktivität für die Arbeitnehmer und können sich auf ganze Städte oder Regionen negativ auswirken. Mögliche Folgen können die Abwanderung vorhandener und eine erschwerte Gewinnung auswärtiger Fachkräfte sein. Dies begünstigt wiederum die Abwanderung ortsansässiger Unternehmen. Gewinner sind hierbei Arbeitgeber in attraktiveren Arbeitsumgebungen.



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

#### 4. Die Funktionstüchtigkeit von bestehenden Gewerbegebieten muss gesichert werden

Auch wenn ein Gewerbegebiet nicht von Leerstand oder Mindernutzungen geprägt ist, können standortgefährdende strukturelle Defizite vorliegen. In diesen Fällen sollten frühzeitig Maßnahmen zur Standortsicherung durchgeführt werden, um einen Trading-Down-Prozess zu verhindern.

#### 5. Unternehmen und Beschäftigte stellen neue Anforderungen an ihren Unternehmensstandort

Den gesellschaftlichen und umweltpolitischen Veränderungen folgend, erfahren die Anforderungen an den Arbeitsplatz und sein Umfeld stetige Veränderungen. So steigt die Forderung nach neuen Angeboten, wie einer Kindertagesstätte oder einer Mittagsverpflegung in der Nähe des Arbeitsplatzes. Die Auflösung von traditionellen Unternehmensstrukturen durch veränderte Arbeitsprozesse oder neue betriebliche Organisationsformen werden die Arbeitsstandorte von morgen zusätzlich verändern. Hinzu kommt ein unverändertes Mobilitätsbedürfnis heutiger und zukünftiger Generationen.

#### 6. Unternehmen in einem Gewerbegebiet kennen voneinander zu wenig

Funktionierende Netzwerke bilden nicht nur für betriebliche Innovationen einen zentralen Erfolgsfaktor. Sie sind auch Voraussetzung für viele Maßnahmen zur Zukunftssicherung der Gewerbegebiete. Nur wenn Betroffene zu Akteuren werden, gelingt eine Verstärkung der Aufwertung der Gebiete. Die Schaffung von geeigneten Formen des Austausches und der Kommunikation in einem Gebiet steht daher am Anfang jedes Veränderungsprozesses.

#### 7. Bestehende Gewerbegebiete benötigen mehr Aufmerksamkeit von Planung und Wirtschaftsförderung

Verwaltung, Kommunalpolitik und Unternehmen müssen sich gemeinsam den geschilderten Herausforderungen widmen. Darüber hinaus sollten die Chancen bestehender Gewerbegebiete auch in der öffentlichen Diskussion stärkere Beachtung finden.

Es zeigt sich, dass bestehende Gewerbegebiete eine zentrale Rolle für eine nachhaltige wirtschaftliche Entwicklung der Kommunen und der mit ihnen verbundenen Unternehmen einnehmen. Diese Broschüre beleuchtet die Nutzungs- und Entwicklungshemmnisse, vor denen Bestandsgebiete stehen und zeigt Lösungsansätze auf, um die Zukunftsfähigkeit von Gewerbegebieten zu ermöglichen.



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

## 2. Nutzungs- und Entwicklungshemmnisse von Gewerbegebieten im Bestand

Die Funktionstüchtigkeit von Gewerbegebieten ist für die wirtschaftliche Entwicklung von Kommunen, aber auch für die ansässigen Unternehmen von zentraler Bedeutung. Dennoch gibt es Gewerbebestände, die aufgrund verschiedener Ursachen einen Funktionsverlust erfahren oder zumindest gefährdet sind. Unternehmerbefragungen und Befragungen kommunaler Entscheider und Stadtplaner zeigen, dass bestimmte Faktoren an verschiedensten Orten immer wieder als besonders bedeutend hervorgehoben werden.

### 2.1 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung von Gewerbegebieten ist ein zentraler Aspekt für die Standortqualität. In diesem Punkt können bestehende Gewerbegebiete häufig nicht mehr die heutigen Anforderungen erfüllen.

#### Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung muss den Bedürfnissen des jeweiligen Gewerbegebietes entsprechen. Vor allem ist eine gute Erreichbarkeit mit Pkw und Lkw essenziell. Die Zufahrt zu Bestandsgebieten ist in der Praxis oftmals nicht befriedigend. Teilweise gibt es z. B. keine ortsdurchfahrtsfreien Zufahrten oder die Haupterschließung führt durch Wohngebiete.

#### Innere Erschließung

Lieferanten und Kunden der ansässigen Unternehmen sind vielfach nicht ortskundig; umso wichtiger ist eine übersichtliche innere Erschließung und eine entsprechende Wegweisung. Eine funktionierende innere Erschließung bedeutet aber auch eine ansprechend gestaltete und in den Abendstunden gut beleuchtete Erschließung für Fußgänger und Radfahrer.

#### Parkplatzsituation

Ein häufiger Streitpunkt in Gewerbegebieten ist die Anordnung und die Gestaltung von Parkplätzen. Dies gilt sowohl für Pkw- als auch für Lkw-Stellplätze. Oft besteht ein Mangel an Stellplätzen im öffentlichen Raum, der sich durch parkende Fahrzeuge am Straßenrand außerhalb ausgewiesener Stellplätze äußert. Als Folge leiden die Funktion und das Erscheinungsbild des Standortes.

#### Nachhaltige Verkehrsformate

Die Anforderungen an die Verkehrsinfrastruktur in Gewerbegebieten unterliegen einem ständigen Wandel. Dies liegt zum Teil an der Entwicklung neuer Verkehrsformate, aber auch an einem veränderten Verkehrsverhalten der Bevölkerung. So fehlen in großen Teilen der Bestandsgebiete Bausteine zur Elektromobilität, wie etwa Ladesäulen. Auch Sharing-Angebote, sowohl aus dem Bereich des Car-Sharings als auch des Bike-Sharings, fehlen meist.

Für Mitarbeiter, die nicht mit dem Pkw zum Arbeitsplatz fahren können oder wollen, müssen Gewerbegebiete dennoch erreichbar sein. Dafür sind sowohl eine ausreichende Einbindung in das ÖPNV-Netz als auch moderne Rad- und Fußwege Voraussetzung. Dies ist in Bestandsgebieten jedoch längst keine Selbstverständlichkeit.



## 2.2 Flächenverfügbarkeit und Flächenknappheit

Flächenpotenziale in Form von Freiflächen, Leerständen oder mindergenutzten Grundstücken erweisen sich häufig als nur eingeschränkt verfügbar. Zudem bedarf es vor dem Hintergrund der Flächenknappheit eines Umdenkens: Firmenparkplätze können durch Parkdecks intensiver genutzt werden; die Aufstockung vorhandener Gebäude kann eine andere Lösung darstellen.

### Eigentumsverhältnisse

Unmittelbar verknüpft ist dies mit den Eigentumsverhältnissen. Während städtische Flächen in der Regel für Entwicklungen zur Verfügung stehen, hängt die Aktivierung von Privatflächen von der Bereitschaft der Eigentümer zum Verkauf ab. Regionale und kommunale Gewerbestudien zeigen, dass sich ein Großteil der Flächenreserven in Gewerbegebieten in privatem Eigentum befinden. Leerstände, brachliegende oder mindergenutzte Flächen sind somit zum Teil auf fehlende Entwicklungsabsichten von privaten Eigentümern zurückzuführen. Oftmals fehlt es Kommunen an gezielten Strategien zur Aktivierung von Flächen in privatem Eigentum. Die Folge ist ein erhöhter Anteil an ungenutzten Flächen, der sich negativ auf das Gesamtgefüge auswirkt.

### Sonstige Flächenaktivierungshemmnisse

Weitere Faktoren, die die Flächenknappheit an Gewerbestandorten verschärfen, sind etwa ungünstig zugeschnittene Grundstücke sowie Baulücken. Bei Altstandorten kommt die Problematik von möglichen Altlasten in Form von umfangreicheren Fundamenten oder Bodenbelastungen hinzu.

### Flächennutzungsoptimierung durch Unternehmen

Für viele Unternehmen ist der Mangel an zur Verfügung stehenden betrieblichen Erweiterungsflächen ein Problem. Die Flächensparpolitik erfordert eine optimierte Flächennutzung des Betriebsgeländes. Große Firmenparkplätze oder Hallenkomplexe können Flächenpotenziale darstellen, die es in den Blick zu nehmen gilt.

## 2.3 Nutzungskonkurrenz

Häufig konkurriert die Gewerbenutzung in gewachsenen Gewerbe- und Industriegebieten mit anderen Nutzungen. Die Risiken und Konsequenzen sind offensichtlich:

- Reduzierung der Flächen für gewerbliche Nutzungen
- Konfliktpotenzial durch unterschiedliche Ansprüche an das Umfeld
- Verdrängung des produzierenden Gewerbes, des Handwerks und der produktionsnahen Dienstleister

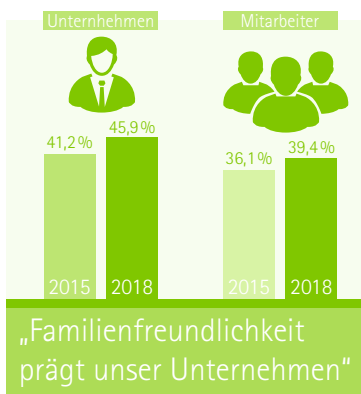
### Konkurrenz zu Wohnnutzungen

Regelmäßig treten in Gewerbegebieten Wohnnutzungen in Konflikt zu den planerisch eigentlich vorgesehenen gewerblichen Nutzungen. Durch die in Gewerbe- und Industriegebieten häufig anfallenden Emissionen (v. a. Lärm) stellen Wohnnutzungen ein besonders hohes Konfliktpotenzial dar. Als ein typischer Fall gelten „heranrückende Wohnnutzungen“, die durch Neuausweisungen von Wohngebieten in unmittelbarer Nähe zu gewerblich genutzten Standorten entstehen. Häufig geschieht dies auf ehemals gewerblich genutzten Arealen.

Ein weiteres Problem ist die Wohnnutzung innerhalb der Gewerbegebiete, die durch die Ausnahmeregelung von Betriebswohnungen in Gewerbegebieten ermöglicht wird und in der Praxis oftmals auch nach Aufgabe des Betriebes bestehen bleibt. Durch die derzeit hohe Wohnraumnachfrage ist dieses Thema aktueller denn je.

### Konkurrenz zu anderen gewerblichen Nutzungen

Neben dem Wohnen können auch gewerbliche Nutzungen untereinander in Konflikt zueinanderstehen. So konkurriert zum Beispiel der großflächige Einzelhandel häufig mit produzierenden Betrieben, Dienstleistungen oder Handwerksbetrieben um Flächen in Gewerbegebieten. In manchen Kommunen dominiert der Einzelhandel ganze Gewerbegebiete, während dem produzierenden Gewerbe nicht genügend Flächen zur Verfügung stehen. Produzierende Betriebe sehen sich in Gewerbegebieten zudem zunehmend durch die Transformierung zu einem Dienstleistungsstandort gefährdet. Auch unabhängig von der Klassifikation des Gewerbebetriebes besteht ein erhöhtes Konfliktrisiko, wenn von einem Unternehmen eine hohe Verkehrsbelastung ausgeht und damit Nachbarbetriebe beeinträchtigt.



Quelle: Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (2019): Unternehmensmonitor Familienfreundlichkeit 2019

## 2.4 Fehlende Attraktivität für Arbeitnehmer und Unternehmer

Ein entscheidender Faktor für Unternehmen ist die Gewinnung von Fachkräften. Dabei spielt die Attraktivität des Arbeitsortes eine zunehmend bedeutendere Rolle. Gleichzeitig sind die Ansprüche, die Arbeitnehmer an ihren Arbeitsort stellen, gestiegen und vielseitiger geworden. Im Fokus steht die Vereinbarkeit des Berufes mit Familie und Freizeitgestaltung. In diesem Punkt besteht oftmals Nachholbedarf.

### Ansprüche an soziale Infrastruktur und Versorgung

Neben einem funktionalen Betriebsgelände sind zunehmend auch soziale Infrastrukturen, wie das Vorhandensein von Kinderbetreuungsangeboten oder Versorgungsangebote durch Gastronomie oder Kioske zeitgemäß und werden von Arbeitnehmern gewünscht. Vielfach werden die Unternehmensstandorte diesen Ansprüchen der Beschäftigten nicht gerecht.

### Städtebauliche Qualitäten

Eine Beschränkung auf die Funktionalität eines Gewerbegebietes entspricht nicht mehr dem Zeitgeist. Ansprechende und begrünte Aufenthalts- und Pausenbereiche für die Mitarbeiter gehören zu einem attraktiven Arbeitsplatz. Auch aus dem Leitbild der Nachhaltigkeit hervorgehende ökologische Optimierungen in der Bauweise von Gebäuden, wie etwa die Begrünung einzelner Gebäude oder ressourceneffizientere Bauweisen, sind Merkmale zukunftsfähiger Gewerbegebiete.

### Zukunftsgerichtete Infrastruktur

Im Zeichen der Digitalisierung reicht die Sicherstellung der Ver- und Entsorgung mit Strom, Wasser bzw. von Abwasser allein nicht mehr aus. Eine leistungsfähige Breitbandversorgung muss heute Standard sein. Der Anteil erneuerbarer Energien kann ein weiteres Qualitätsmerkmal der Versorgung eines Gebietes darstellen. Neue Mobilitätskonzepte und -angebote können darüber hinaus einen Beitrag zur Fachkräftesicherung und -gewinnung leisten.

14%



der Gewerbegebiete in NRW haben Glasfaser

Quelle: Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen (2019): Gigabitstrategie Nordrhein-Westfalen. Aktionsplan Gewerbegebiete.

## 2.5 Mangelhaftes Erscheinungsbild und Imagedefizit

Gewerbstandorte mit Funktionsschwächen sind an ihrem wenig attraktiven Erscheinungsbild zu erkennen, das mit einem Imagedefizit einhergeht.

### Gestaltung der Betriebsgrundstücke

Gewerbegebiete weisen im Normalfall einen durchmischten Unternehmensbesatz auf. Auch die Gestaltung der Betriebsgrundstücke variiert je nach Branche und Unternehmenstyp und ist abhängig von den Ansprüchen der Unternehmen an ihre Außendarstellung. Ungeordnete und wenig gepflegte Betriebe wirken sich negativ auf das gesamte Gebiet aus. Dabei nimmt die Anzahl der Unternehmen ständig zu, die durch Ausstellungen und persönliche Besprechungen häufig Kundenbesuche haben und daher Wert auf ein repräsentatives Erscheinungsbild legen. So benötigen Betriebe nicht nur die traditionellen Werkstattflächen, sondern auch Ausstellungsflächen für die Präsentation ihrer Produkte.

### Gestaltung des öffentlichen Raumes

Üblicherweise wurde bei älteren Gewerbegebieten wenig Wert auf die städtebauliche Qualität des öffentlichen Raumes gelegt. Dabei kann ein gutes äußeres Erscheinungsbild eines Gewerbegebietes dazu beitragen, die Wahrnehmung des Standortes zu verbessern und identitätsstiftend zu sein. Dies kann beispielsweise bereits durch eine besondere Form der Bepflanzung von Verkehrswegen erfolgen.

### Leerstände/Mindernutzungen

Leerstehende Gebäude und ungenutzte oder mindergenutzte Grundstücke lassen einen negativen Eindruck bei Kunden und interessierten Unternehmen entstehen, der sich langfristig negativ auf die gesamtwirtschaftliche Entwicklung des Standortes auswirkt.

### Mängel in der Wegweisung

Wegweiser in den Gewerbegebieten sind zunächst als Orientierungshilfen für den Lieferverkehr und die Kunden gedacht. Sie prägen aber auch an der Hauptzufahrt den ersten Eindruck eines Gewerbegebietes. Unvollständige, nicht einheitliche, verschmutzte, verblichene oder beschädigte Wegweiser wirken sich negativ auf das Gesamterscheinungsbild aus.

Auch eine unzureichende Beleuchtung des öffentlichen Raumes kann die Orientierung beeinträchtigen und obendrein das Entstehen von Angsträumen begünstigen.

### Fehlende Außenwahrnehmung

Die öffentliche Wahrnehmung von Gewerbstandorten ist vor allem für die Vermarktung freier Grundstücke oder Gewerbeobjekte von hoher Bedeutung. Viele Gewerbstandorte sind jedoch in der Öffentlichkeit nicht präsent und somit für interessierte Unternehmen nicht sichtbar. Es bedarf eines aktiven Standortmarketings.

## 3. Lösungsansätze

### 3.1 Gewerbebau & -flächen – modern und nachhaltig

Zukunftsfähige Gewerbegebiete haben auch die ökologische Nachhaltigkeit im Blick. Ein moderner und nachhaltiger Gewerbebau leistet nicht nur einen Beitrag für die Umwelt, sondern kann langfristig gesehen auch finanzielle Vorteile für die Unternehmen bieten, unter anderem durch die Aufwertung des Firmenimages und eine Aufwertung des gesamten Gewerbebestandes.

#### Nachhaltige Gestaltung der Gewerbebauten

Die Unternehmer haben verschiedene konkrete Möglichkeiten, den Firmensitz ökologisch nachhaltiger zu gestalten.

#### Als Beispiele für Maßnahmen gelten:

- Dach- und Fassadenbegrünungen: Aufwertung des Mikroklimas, Dämm- und Wasserspeicherfunktion
- Entsiegelung: Fördert Versickerung von Regenwasser
- Erneuerbare Energie: Energieeinsparungen, z. B. durch Photovoltaik-Anlagen

#### Nachhaltige Gestaltung des öffentlichen Raumes in Gewerbegebieten

Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung können nicht nur auf den einzelnen Firmengrundstücken durchgeführt werden, es eignet sich auch der öffentliche Raum des Gewerbegebietes für verschiedene Projekte. Durch gemeinschaftliche Aktionen, wie beispielsweise eine gemeinsame Baumpflanzung oder das Bauen eines Insektenhotels, lassen sich zudem ökologische Aufwertungen mit der Stärkung des Unternehmernetzwerkes kombinieren.

#### Gewerbeflächen

Neben der Nachhaltigkeit beim Gewerbebau ist der Blick auch auf das Gesamtgebiet zu richten. Es gilt hier, Wege zu finden, brachliegende, untergenutzte und leerstehende Flächen zu aktivieren und somit die vorhandenen Flächenpotenziale optimal zu nutzen.

Ein aktives Flächenmanagement durch die kommunale Wirtschaftsförderung und Stadtplanung sollte beinhalten:

- umfassende Bestandsaufnahme des Gebietes mit Blick auf Strukturen, Potenziale und Restriktionen

- Informationsaustausch und Kontakt zu Eigentümern auf der Grundlage einer ständig gepflegten Unternehmensdatenbank (Informationsveranstaltungen, Eigentümerbefragungen und direkte Ansprachen)
- übergreifende Konzeptentwicklung für das Gesamtgebiet, aber auch Studien zu Einzelthemen
- Bauberatung
- Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen
- ggf. Erwerb von Schlüsselgrundstücken und Neuordnung von Teilflächen

Es gilt zu prüfen, ob Erweiterungswünsche von Unternehmen auch auf dem eigenen Firmengrundstück möglich sind. Hierbei sind verschiedene Varianten denkbar:

- Aufstocken von Gebäuden: Durch die technische Entwicklung fallen teilweise großvolumige und schwere Produktionsanlagen weg, sodass die Produktion auch in Obergeschossen möglich wird.
- Neubauten auf dem vorhandenen Gelände: durch Gemeinschaftsparkplätze außerhalb des Firmengrundstückes kann Platz für benötigte Verwaltungs-, Produktions- oder Lagerflächen geschaffen werden.
- Optimierte Nutzung bestehender Gebäude: Durch das Einziehen einer weiteren Etage in Produktionsbetrieben und Lagerhallen mit hohen Decken und andere individuelle Lösungen ergeben sich Möglichkeiten der Verdichtung im Bestand.

Ein Blick ins Ausland verdeutlicht, dass in anderen europäischen Ländern der nachhaltigen Gestaltung von Gewerbegebieten und der Architektur von Gewerbebauten schon sehr viel früher als in Deutschland Beachtung geschenkt wurde. So wurde schon Mitte der 1990er Jahre in den Niederlanden die Entwicklung „nachhaltiger Gewerbegebiete“ (nl. „duurzame bedrijventerreinen“) systematisch betrieben. Nachhaltigkeit bezog sich dabei auf die Zusammenarbeit zwischen den Betrieben bzw. mit den Behörden, die Reduzierung von Umweltbelastungen und effizientere Flächennutzungen. Die architektonische und städtebauliche Gestaltung der Gewerbegebiete hat hierdurch in den Niederlanden deutlich an Qualität gewonnen.



Quelle: Stadt Aachen (Lisa Seidel)

<b>Stadt</b>	Aachen (NRW; 247.000 Einwohner)			
<b>Projekt</b>	Gewerbegebiet Jülicher Straße			
<b>Standort und Rahmenbedingungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Das Gewerbegebiet Jülicher Straße in Aachen gehört zu den typischen innenstadtnahen, historisch gewachsenen Gewerbegebieten, die in den letzten 20 – 25 Jahren einen tiefgreifenden Strukturwandel durchlaufen haben. Verbunden war dies mit der Betriebsaufgabe mehrerer, zum Teil über 100 Jahre am Standort ansässiger Betriebe.</li> </ul>			
<b>Projektansatz</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Das Gebiet steht zum einen für einen mehrjährigen, ganzheitlichen Prozess der Revitalisierung innerstädtischer Gewerbe- und Wohnquartiere. Das Plangebiet liegt innerhalb des Stadtteils Aachen-Nord, für den die Stadt Aachen bereits 2009 die Aufnahme in das Städtebauförderprogramm „Soziale Stadt“ erreicht hat. In diesem Rahmen fand eine umfangreiche und kontinuierliche Bürgerbeteiligung statt. Die Stabilisierung der Sozialstruktur in den unmittelbar an den gewerblichen Kern angrenzenden Wohngebieten stand zunächst im Vordergrund. Heute steht Aachen-Nord für den erfolgreichen Transformationsprozess innerstädtischer Wohn- und Gewerbegebiete.</li> <li>Zum anderen kann das Gewerbegebiet Jülicher Straße aber auch als vielfältiges Beispiel für die Revitalisierung einzelner Gewerbeareale dienen: <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Stadt Aachen wandelte den im Jahr 2002 stillgelegten Schlachthof Aachen unter Wiedernutzung eines Großteils der historischen Bausubstanz zu einem modernen Gewerbequartier mit Dienstleistern, Handwerksbetrieben und Freizeitangeboten in Form einer Veranstaltungshalle und einer Gastronomie um.</li> <li>Die Eigentümer der früheren Textilmaschinenbaufirma Krantz entschlossen sich nach der Produktionsaufgabe im Jahr 1994, das Gelände in ein Center für Industrie und Service auszubauen. Bemerkenswert ist der weitgehende Erhalt der historischen Hallen; lediglich aus Erschließungsgründen wurden einzelne Hallenteile entfernt. Heute sind auf dem Gelände rd. 60 Unternehmen ansässig, darunter kleinere Dienstleister und Betriebe des produzierenden Gewerbes, aber auch z. B. ein Theater, das dort Lagerkapazitäten für Kulissen angemietet hat.</li> <li>Der Beginn der Serienfertigung des in Aachen entwickelten Elektrofahrzeuges Streetscooter erfolgte auf dem Gelände des ehemaligen Bombardier-Werkes. Auch wenn zwischenzeitlich die Produktion an anderer Stelle erfolgt, hat die Streetscooter GmbH ihren Verwaltungssitz weiterhin im Gewerbegebiet Jülicher Straße.</li> </ul> </li> </ul>			
<b>Beiträge zur nachhaltigen Standortsicherung</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Gewerbebau & -flächen	<input type="checkbox"/> Mobilität & Infrastruktur	<input checked="" type="checkbox"/> Arbeiten & Leben	<input type="checkbox"/> Kooperation & Marketing
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Das Beispiel Gewerbegebiet Jülicher Straße steht für die vielfältigen Möglichkeiten einer Nachnutzung gewerblicher Objekte: Das Spektrum reicht von der umfangreichen Totalsanierung eines Geländes (Alter Schlachthof Aachen) bis zur sehr weitgehenden Nachnutzung im Bestand (Krantz Center für Industrie und Service).</li> <li>Das Gesamtgebiet Aachen-Nord steht stellvertretend für die notwendige Bürgerbeteiligung zur Revitalisierung historischer Gewerbe- und Wohngebiete.</li> </ul>			
<b>weitere Informationen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Stadtteil Aachen-Nord: <a href="http://www.aachen.de/de/stadt_buerger/planen_bauen/stadtentwicklung/stadtviertel/aachennord/index.html">www.aachen.de/de/stadt_buerger/planen_bauen/stadtentwicklung/stadtviertel/aachennord/index.html</a>; <a href="http://www.aachen.de/DE/wirtschaft_technologie/exzellenter_standort/mia/abschluss_acnord.pdf">www.aachen.de/DE/wirtschaft_technologie/exzellenter_standort/mia/abschluss_acnord.pdf</a></li> <li>Krantz-Center für Service und Industrie: <a href="http://www.krantz-center.de/de/">www.krantz-center.de/de/</a></li> </ul>			

## 3.2 Mobilität & Infrastruktur – fit für die Zukunft

Eine gute Erreichbarkeit und eine leistungsfähige Infrastruktur sind zentrale Aspekte für einen Gewerbestandort. Auch in Zukunft werden Mobilität und Infrastruktur entscheidende Themen für die Positionierung eines Gewerbestandortes sein. Es gilt hierbei die Bedürfnisse der Unternehmen, der Arbeitnehmer und der Kunden gleichermaßen zu beachten.

### Parkraum

Zukunftsfähige Gewerbegebiete müssen Lösungen gegen unkontrolliertes Parken innerhalb des Gewerbegebietes haben, um die Funktionstüchtigkeit des Gewerbegebietes nicht zu gefährden. Hierzu können Parkraumkonzepte beitragen. Parkpaletten oder Parkhäuser schaffen neue Potenzialflächen in einem Bestandsgebiet. Während für Großbetriebe eigene Parkpaletten auf dem Betriebsgrundstück eine Option sein können, sind auch Gemeinschaftsparkpaletten eine Lösung. Durch die Verlagerung der Parkplätze werden neue Flächenpotenziale geschaffen. Vor allem in Gebieten mit einer Vielzahl an Unternehmen mit Erweiterungsbedarf kann dies ein Ansatz zur Standortsicherung sein.

### ÖPNV, Fuß- und Radverkehr

Immer weniger Arbeitnehmer verfügen über einen eigenen Pkw. Auch für diese Personen muss ein zukunftsfähiges Gewerbegebiet erreichbar sein. Vielerorts ist hierzu der Ausbau des ÖPNV-Netzes notwendig. Um für mehr Sicherheit und eine Reduzierung des Autoverkehrs im Gewerbegebiet zu sorgen, sollte die Fuß- und Radwegeanbindung und die entsprechende innere Erschließung stärker in den Fokus der Betrachtung rücken.

### Alternative Mobilität

Die Elektromobilität wird immer beliebter und auch in Zukunft wird die Nachfrage steigen. In manchen Gewerbegebieten sind bereits erste Ladesäulen in Gebrauch, jedoch gibt es viele Standorte, an denen die notwendige Infrastruktur noch fehlt. Zum Teil errichten Unternehmen auf ihrem eigenen Betriebsgelände Ladesäulen für ihre Mitarbeiter. Vielerorts werden Ladesäulen auch von den Kommunen platziert und sind öffentlich zugänglich.

Auch Sharing-Systeme können eine Bereicherung für den Gewerbestandort sein. Damit wird die Zahl der Pkws im Gebiet verringert und Kosten einzelner Unternehmen reduziert, die nur gelegentlich auf einen Pkw zurückgreifen müssen.

### Erreichbarkeit mit Pkw und Lkw

Das typische Idealbild eines Gewerbegebietes sieht die unmittelbare Lage an einer Autobahnauffahrt vor. Für Unternehmen aus den Bereichen Logistik und Distribution oder produzierende Unternehmen mit hohem Zulieferaufkommen gilt dies auch in Zukunft.

Eine gute Erreichbarkeit bildet auch für Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe oder andere lokal tätige Unternehmen einen zentralen Standortfaktor. Das Qualitätskriterium ist hier eine ortsdurchfahrtsfreie Anbindung an die nächste Autobahn oder Bundesstraße. Höhen- oder Gewichtsbegrenzungen und damit eventuell verbundene Umwege sind nicht nur für die Unternehmen, sondern auch für die betroffenen Anwohner besondere Ärgernisse.

### Technische Infrastruktur

Kommunen müssen den Unternehmen die bestmögliche technische Infrastruktur bieten. Aktuell steht bei vorhandenen Gebieten die Schaffung einer leistungsfähigen Breitbandversorgung im Vordergrund.

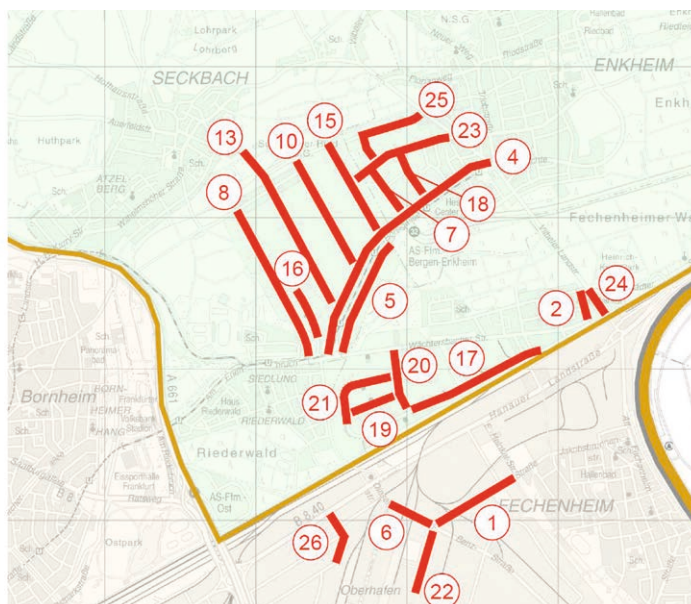
### Überbetriebliches Mobilitätsmanagement

Mit dem überbetrieblichen Mobilitätsmanagement kann die Erreichbarkeit von Gewerbegebieten durch nachhaltige Angebote verbessert werden. Es führt zu einer Optimierung des Berufspendler- und betrieblichen Verkehrs. Voraussetzung ist, dass alle Beteiligten – Unternehmen, Kommunen, Verkehrsbetriebe etc. – gemeinsam Mobilitätskonzepte entwickeln und damit das Gewerbegebiet nachhaltig stärken.

<b>Stadt</b>	<b>Frankfurt am Main</b> (Hessen; 753.000 Einwohner)			
<b>Projekt</b>	<b>Sanierungsprogramm der Industriestraßen</b>			
<b>Standort und Rahmenbedingungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• In der Stadt Frankfurt am Main gibt es mit dem Sanierungsprogramm der Industriestraßen seit dem Jahr 2018 ein Programm zur Aufwertung von Straßen an Gewerbestandorten mit einem hohen Sanierungsbedarf. Ebenfalls berücksichtigt werden hierbei Radwege. Der Schwerpunkt der zu sanierenden Straßen liegt in dem Gewerbegebiet Fechenheim-Nord/Seckbach im Osten Frankfurts.</li> <li>• Bei dem Gewerbegebiet Fechenheim-Nord/Seckbach handelt es sich um ein Pilotprojekt der Stadt Frankfurt am Main für eine nachhaltige Gewerbegebietsentwicklung. Das Gebiet wurde zudem als eines der neun Modellvorhaben des ExWoSt – Forschungsfeldes „Nachhaltige Weiterentwicklung von Gewerbegebieten“ ausgewählt.</li> </ul>			
<b>Projektansatz</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Im Gewerbegebiet Fechenheim-Nord/Seckbach wird durch eine Vielzahl an Maßnahmen zu verschiedenen Handlungsfeldern ein ganzheitlicher Ansatz zur zukunftsfähigen Weiterentwicklung des Standortes verfolgt. Eines der Handlungsfelder ist der Bereich Verkehr und technische Infrastruktur, dem das Sanierungsprogramm der Industriestraßen zugeordnet wird. Die Beseitigung der verkehrsinfrastrukturellen Mängel wird als Grundlage für eine nachhaltige Entwicklung gesehen. Das Sanierungsprogramm beschränkt sich jedoch nicht nur auf einen Gewerbestandort, sondern berücksichtigt das gesamte Stadtgebiet.</li> </ul>			
<b>Beiträge zur nachhaltigen Standortsicherung</b>	<input type="radio"/> Gewerbebau & -flächen	<input checked="" type="radio"/> Mobilität & Infrastruktur	<input type="radio"/> Arbeiten & Leben	<input type="radio"/> Kooperation & Marketing
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Stadt Frankfurt am Main trägt mit dem Sanierungsprogramm der Industriestraßen zu einer langfristigen Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit der Frankfurter Gewerbe- und Industriegebiete bei.</li> <li>• Durch das Sanierungsprogramm der Industriestraßen wird auf die verkehrsinfrastrukturellen Anforderungen, die sowohl Unternehmen als auch Arbeitnehmer an den Unternehmensstandort stellen, eingegangen. Die Gewerbe- und Industriegebiete gewinnen somit maßgeblich an Attraktivität.</li> </ul>			
<b>weitere Informationen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Konzeptpapier zum Pilotprojekt „Nachhaltiges Gewerbegebiet Fechenheim-Nord/Seckbach“: <a href="https://www.frankfurter-osten.de/wp-content/uploads/2019/01/Nachhaltiges-Gewerbegebiet_Konzeptpapier_12-2018.pdf">https://www.frankfurter-osten.de/wp-content/uploads/2019/01/Nachhaltiges-Gewerbegebiet_Konzeptpapier_12-2018.pdf</a></li> </ul>			

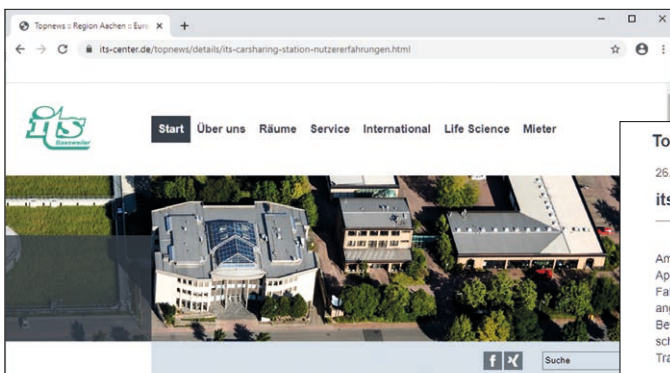
**Maßnahmenübersicht**

- 1 Adam-Opel-Straße
- 2 Bebraer Straße
- 3 Berner Straße
- 4 Borsigallee (stadtauswärts)
- 5 Borsigallee (stadteinwärts)
- 6 Karl-Benz-Straße
- 7 Edisonstraße
- 8 Flinschstraße
- 9 Franzusstraße
- 10 Friesstraße
- 11 Fritz-Klatte-Straße
- 12 Genter Straße
- 13 Gwinnerstraße
- 14 Inzesstraße
- 15 Knippstraße
- 16 Mergenthalerstraße
- 17 Orber Straße
- 18 Röntgenstraße
- 19 Salzschierler Straße
- 20 Schitzer Straße
- 21 Sontner Straße
- 22 Uhlfelder Straße
- 23 Victor-Skotosch-Straße
- 24 Vilbeler Landstraße
- 25 Voltenseestraße
- 26 Daimlerstraße



Quelle: „Investitionsprogramm Industriestraßen“ Auszug von Stadt Frankfurt am Main Bericht des Magistrats vom 23.10.2017, B342

<b>Stadt</b>	<b>Baesweiler</b> (NRW; 27.000 Einwohner)			
<b>Projekt</b>	<b>its-Carsharing-Station</b>			
<b>Standort und Rahmenbedingungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Im größten Gewerbegebiet der Stadt Baesweiler (Städteregion Aachen, 27.000 Einwohner) gibt es seit dem Jahr 2017 eine Carsharing-Station. Stationiert sind die Fahrzeuge am its-Baesweiler (Internationales Technologie- und Service-Center Baesweiler), zurzeit stehen drei Fahrzeuge zur Verfügung.</li> <li>Genutzt werden kann das Angebot sowohl von Unternehmen des Gewerbegebietes als auch von Privatpersonen.</li> <li>Der gesamte Leihvorgang findet mit Hilfe einer App digital statt – von der Validierung des Führerscheins bis zum Öffnen, Verschießen und die Rückgabe des Fahrzeuges.</li> </ul>			
<b>Projektansatz</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Es handelt sich bei dem Projekt um eine Kooperation verschiedener lokal ansässiger Firmen. Die Fahrzeuge sind im Besitz eines in Baesweiler ansässigen Autohauses, das auch als Mietwagenverleiher tätig ist. Die genutzte App MOQO Work wird von einer Firma aus Aachen bereitgestellt und das its-Baesweiler stellt den Standort. Das wirtschaftliche Risiko wird hierbei von den beteiligten Unternehmen getragen.</li> <li>Die Autos können stunden- oder tageweise, über Nacht oder für ein Wochenende gebucht werden und sind vergleichsweise günstig anzumieten.</li> </ul>			
<b>Beiträge zur nachhaltigen Standortsicherung</b>	<input type="radio"/> Gewerbebau & -flächen	<input checked="" type="radio"/> Mobilität & Infrastruktur	<input type="radio"/> Arbeiten & Leben	<input type="radio"/> Kooperation & Marketing
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Das Gebiet hat durch die Inbetriebnahme der Carsharing-Station ein modernes und nachhaltiges Mobilitätsangebot für Unternehmen und Beschäftigte hinzubekommen und somit an Attraktivität gewonnen.</li> <li>Langfristig gesehen, kann das Carsharing in der Planung der Unternehmen eine Rolle spielen und zu einer Reduzierung der eigenen (Leasing-)Fahrzeuge beitragen.</li> <li>Besonders hervorzuheben ist das Projekt aufgrund der Tatsache, dass es die Realisierung eines Carsharing-Projektes im ländlich geprägten Raum zeigt.</li> </ul>			
<b>weitere Informationen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><a href="https://its-baesweiler.moqo.de/">https://its-baesweiler.moqo.de/</a></li> </ul>			



**Topnews**  
26.07.2017 Topnews, Wirtschaftsförderung

**its Carsharing Station - Nutzererfahrungen**

Am its Center in Baesweiler werden seit April diesen Jahres Carsharing Fahrzeuge zur freien Verfügung angeboten. Mobilität rund um die Uhr für Bewohner, Firmen und Mitarbeiter - vom schicken Stadtlitfer bis zum geräumigen Transporter.

 A graphic element for the news article featuring the ITS Carsharing Station logo and two circular profile photos of individuals: Sicheng Wang and Tanja Sacchetti.

**Topnews**  
26.07.2017 Topnews, Wirtschaftsförderung

**its Carsharing Station - Nutzererfahrungen**

Am its Center in Baesweiler werden seit April diesen Jahres Carsharing Fahrzeuge zur freien Verfügung angeboten. Mobilität rund um die Uhr für Bewohner, Firmen und Mitarbeiter - vom schicken Stadtlitfer bis zum geräumigen Transporter.

 A smaller version of the graphic element from the previous block, including the ITS Carsharing Station logo and photos of Sicheng Wang and Tanja Sacchetti.

Quelle: Screenshot einer Homepage: Internationales Technologie- und Service-Center Baesweiler GmbH (its) (2020)



<b>Stadt</b>	Köln (NRW; 1.086.000 Einwohner)			
<b>Projekt</b>	Butzweilerhof – Verlängerung der Straßenbahnlinie 5			
<b>Standort und Rahmenbedingungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Seit dem Jahr 2010 ist das Kölner Gewerbegebiet Butzweilerhof, das sich auf der Fläche eines ehemaligen Flughafens befindet, an die Straßenbahnlinie 5 der Kölner Verkehrsbetriebe angeschlossen.</li> <li>• Auf einer Strecke von 1,8 km sind drei neue Haltestellen entstanden.</li> <li>• Geprägt wird das Gewerbegebiet u. a. durch die Hauptsitze der regional bedeutenden Unternehmen Net Cologne und der Sparkasse KölnBonn sowie durch das Einrichtungshaus IKEA.</li> </ul>			
<b>Projektansatz</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die im Gewerbegebiet ansässigen Unternehmen wünschten sich den Anschluss an das Schienennetz, die Erweiterung war seitens der Stadt jedoch erst nachgeordnet vorgesehen, da nur eine geringe Anwohnerzahl von der Erweiterung profitiert hätte.</li> <li>• Die Strecke wurde letztlich durch die finanzielle Unterstützung der privaten Unternehmen und ohne finanzielle Mittel der Stadt realisiert. Insgesamt haben sich rd. 30 – 40 Unternehmen aus dem Gebiet finanziell beteiligt. Die Kosten der Streckenerweiterung beliefen sich auf 18 Mio. €, von denen die Unternehmen 5 Mio. € zahlten und die Kölner Verkehrsbetriebe 13 Mio. €.</li> <li>• Treibende Kraft war der Unternehmerzusammenschluss Forum Am Butzweilerhof.</li> </ul>			
<b>Beiträge zur nachhaltigen Standortsicherung</b>	<input type="radio"/> Gewerbebau & -flächen	<input checked="" type="radio"/> Mobilität & Infrastruktur	<input type="radio"/> Arbeiten & Leben	<input type="radio"/> Kooperation & Marketing
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Zusammenschluss der Unternehmen und die öffentlich-private Partnerschaft haben die Anbindung des rd. 400 Unternehmen fassenden Gebietes mit rd. 15.000 Arbeitnehmern an das Schienennetz der KVB ermöglicht.</li> <li>• Das Projekt wirkte als Impulsgeber auf das Gebiet. Im Nachgang wurden weitere Haltestellen der Linie 5 barrierefrei umgestaltet. Zudem folgten Ansiedlungen verschiedener Unternehmen ebenso wie verschiedener Wohnprojekte an der Strecke.</li> </ul>			
<b>weitere Informationen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <a href="https://blog.kvb-koeln.de/die-neue-linie-5-eine-oeffentlich-private-partnerschaft">https://blog.kvb-koeln.de/die-neue-linie-5-eine-oeffentlich-private-partnerschaft</a></li> <li>• <a href="https://www.forum-am-butzweilerhof.de">https://www.forum-am-butzweilerhof.de</a></li> </ul>			



Quelle: Stephan Anemüller/KVB

### 3.3 Kooperation & Marketing – gemeinsam aktiv werden

Eine essenzielle Grundlage für eine erfolgreiche Transformation bestehender, in die Jahre gekommener Gewerbestandorte ist die Mitwirkungsbereitschaft der ansässigen Unternehmen. Vorhaben zur Stärkung eines Gewerbestandortes stehen und fallen mit dem Engagement der Unternehmen.

#### Unternehmensnetzwerk

Eine aussichtsreiche Möglichkeit zur Aktivierung der Unternehmer ist ein Zusammenschluss der ansässigen Betriebe zu einem aktiven Unternehmensnetzwerk. Dieser kooperative Ansatz ermöglicht eine Bündelung der vorhandenen Kräfte und kann mehr bewirken als verschiedene Einzelprojekte. Wichtig sind regelmäßige Zusammenkünfte, um einen permanenten Austausch zu verschiedenen Themen zu fördern. Aus den Treffen der Unternehmer soll die Planung und Durchführung von Projekten hervorgehen, die einen Beitrag zur Zukunftsfähigkeit des Standortes leisten und somit einen möglichst nachhaltigen Profit für Unternehmen und Wirtschaftsstandort mit sich bringen. Die in den Unternehmensnetzwerken behandelten Themen sind standortindividuell festzulegen.

#### Mögliche Themen sind:

- Vermarktung des Gewerbestandortes (Tage der offenen Tür, Homepage für das Gebiet etc.)
- gemeinsame Inanspruchnahme von Beratungsleistungen (Energieeffizienz, Abfallwirtschaft, neue Gesetzesverordnungen zu betrieblichen Themen aller Art etc.)
- Zusammenschluss bei Themen der Ressourceneffizienz (Strombestellung, Entsorgung etc.)
- Möglichkeiten zur Attraktivitätssteigerung des Standortes für Fachkräfte durch gemeinsame Maßnahmen (überbetriebliches Gesundheitsmanagement, gemeinsame Finanzierung sozialer Infrastruktur, überbetriebliches Mobilitätsmanagement etc.)
- ökologische Aufwertung des Gewerbegebietes (Optimierung der Unternehmensgrundstücke und -bauten, gemeinsame Aufenthaltsbereiche im Außenbereich etc.)

Von aktiven und engagierten Unternehmensnetzwerken können alle Unternehmen eines Standortes sowie die Kommune profitieren. Die Praxis zeigt, dass der Impuls zum Zusammenschluss von Unternehmen eines Gewerbegebietes in Form von Netzwerken oder kooperativen Projekten sowohl durch die kommunale Wirtschaftsförderung als auch durch die Gewerbetreibenden selbst kommen kann.

#### Dialog mit den Kommunen

Ein weiterer wichtiger Baustein ist der Dialog der Unternehmen mit verantwortlichen Akteuren der Kommune. Hierbei ist stets zu bedenken, dass nicht nur die ansässigen Unternehmen von Projekten, die eine nachhaltige Entwicklung des Standortes ermöglichen, profitieren, sondern auch die Kommune als Wirtschaftsstandort. Eine enge Zusammenarbeit ist wünschenswert und sollte partnerschaftlich erfolgen. Neben der lokalen oder regionalen Wirtschaftsförderung steht die zuständige Industrie- und Handelskammer unterstützend zur Seite.

#### Gewerbegebietsmanager

Die Erfahrungen von Werbegemeinschaften in Innenstädten und Stadtteilzentren haben es gezeigt: Es bedarf eines zentralen Ansprechpartners, der als „Kümmerer“ im Gebiet wirkt. Ein Gebietsmanager bündelt und koordiniert die einzelnen Aktivitäten.

#### Die Aufgaben sind vielfältig und vor allem organisatorischer Natur:

- Koordinierung von laufenden Maßnahmen
- Initiierung von neuen Projekten und Gewinnung von aktiven Unternehmern
- zentraler Ansprechpartner für Kommune und Unternehmen
- Aufbau von Projektgruppen zu verschiedenen gebiets-spezifischen Themen
- Organisation des Netzwerkes

Vor allem für die ersten Jahre eines Transformationsprozesses ist die Einrichtung eines Gebietsmanagements empfehlenswert, da so eine Instanz vorhanden ist, die die Aufrechterhaltung der Projekte garantiert. Das Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften NRW bietet unter anderem für Gewerbezentren die Möglichkeit, alle Akteure im Quartier inhaltlich und finanziell in Maßnahmen zur Umfeldverbesserung einzubinden.



Quelle: Standortinitiative Seestern Düsseldorf

<b>Stadt</b>	<b>Düsseldorf</b>			
<b>Projekt</b>	<b>(NRW; 620.000 Einwohner) Unternehmerinitiative Seestern</b>			
<b>Standort und Rahmenbedingungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• In den 1970er Jahren entstand auf der westlichen Rheinseite als City-Entlastungsstandort der Bürostandort Seestern. Mit rd. 520.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche und rd. 10.000 Beschäftigten ist der Seestern heute einer der größten Bürostandorte von Düsseldorf.</li> <li>• Trotz vorhandener Standortvorteile, wie der sehr guten ÖPNV-Anbindung und Autobahnnähe, hatte der Standort Anfang der 2010er Jahre deutliche Funktionsschwächen; der Auszug von verschiedenen Großmietern führte zum Leerstand mehrerer Büroobjekte. Der Standort entsprach nur noch eingeschränkt den Mieternachfragen, es drohte ein Imageverlust.</li> </ul>			
<b>Projektansatz</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Anfang 2010 gestartete Initiative zur Standortaufwertung und -vermarktung wurde von Anfang an vollständig durch eine Gruppe von ansässigen Unternehmern getragen.</li> <li>• Unter dem Motto „more than business“ will die Initiative nachhaltig zur Stärkung und positiven Wahrnehmung des Areals beitragen und die Marke „Seestern Düsseldorf“ über die Stadtgrenzen hinaus, national und international, etablieren.</li> <li>• Die Initiative baut auf einem von ihr finanzierten „Handlungskonzept zur städtebaulichen Neupositionierung des Seesterns“ von FSW Düsseldorf (2010) auf.</li> <li>• Die Initiative hat einen eingetragenen Verein gegründet, in dem wesentliche Immobilieneigentümer aus dem Gebiet vertreten sind; der Vorstand ist ehrenamtlich tätig. Die Maßnahmen werden über einen externen Dienstleister umgesetzt.</li> </ul>			
<b>Beiträge zur nachhaltigen Standortsicherung</b>	<input type="radio"/> Gewerbebau & -flächen	<input type="radio"/> Mobilität & Infrastruktur	<input checked="" type="radio"/> Arbeiten & Leben	<input type="radio"/> Kooperation & Marketing
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zur Netzwerkförderung werden regelmäßige Veranstaltungen und Events für die Eigentümer und die Beschäftigten im Gebiet durchgeführt (u. a. Afterwork-Treffen, Golfturnier, Grill-Event, Hotrod-Tour (Rallye der besonderen Art)).</li> <li>• Mit einem regelmäßig erscheinenden Seestern-Guide werden die Einkaufs- und Gastronomieangebote etc. innerhalb des Quartiers und in den Randbereichen vorgestellt. Weitere Informationen enthält eine kostenlose App für Smartphones.</li> <li>• Die Initiative führte erfolgreiche Gespräche zum Ausbau des ÖPNV-Angebotes durch (erhöhte Taktung der U-Bahn), sie setzt sich aktiv für die Schaffung einer Kindertagesstätte, einer Verbesserung der Nahversorgung und die städtebauliche Aufwertung des Gebietes ein.</li> </ul>			
<b>weitere Informationen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <a href="http://www.seestern-duesseldorf.de">www.seestern-duesseldorf.de</a></li> </ul>			

## Marketing

Ein entscheidender Benefit eines Unternehmensnetzwerkes ist die Möglichkeit, eine gemeinsame Marketingstrategie zu entwickeln. Hierzu sollte eine Marke gebildet werden, die durch ein Corporate Design in Form eines Logos, eines Namens und ggf. eines Slogans verbreitet wird und zu einem hohen Bekanntheitsgrad beitragen kann. Es lassen sich vor allem fünf Handlungsfelder für die Vermarktung von Gewerbebeständen formulieren:

- **Veranstaltungen:** Teilnahme und eigene Durchführung von Wirtschaftsveranstaltungen, Durchführung von Events im Gebiet für die breite Öffentlichkeit
- **Pressearbeit:** gezielte Ansprache von lokalen bzw. regional

oder überregional tätigen Journalisten, Präsenz in Medien durch regelmäßige Presseveröffentlichungen

- **Digitale Präsenz:** gemeinsamer und regelmäßig gepflegter Webauftritt als Sprachrohr und Visitenkarte des Standortes, mögliche Inhalte: Informationen zu Aktivitäten, Unternehmen, verfügbaren Flächen etc.
- **Firmenwegweisung:** einheitliche und aktuelle Wegweisung, ansprechende Gestaltung des Eingangsbereiches
- **Flächenvermarktung:** Bereitstellung von Standortinformationen, Kontaktvermittlung interessierter Mieter bzw. Käufer von Gewerbeobjekten, Netzwerkpflege zu Maklern und Immobilienunternehmen, Standortwerbung

### 3.4 Arbeiten & Leben – mehr als nur ein Arbeitsplatz

Die Bedeutung von Fachkräftesicherung und -gewinnung ist vielen Unternehmen bewusst. Um Arbeitskräfte für den lokalen Markt gewinnen zu können, sollten die Bedürfnisse der Arbeitnehmer erkannt und ihnen entsprochen werden. Weiche Kriterien, wie das Wohlfühlen im Unternehmen und eine angemessene Work-Life-Balance, sind wichtig für die Zufriedenheit der Arbeitnehmer im Beruf. Gleiches gilt für das Umfeld des Arbeitsplatzes. Hier ergeben sich für Unternehmen und Kommunen folgende Möglichkeiten:

#### Vereinbarkeit von Familie und Beruf

Die Vereinbarkeit von Familie und Beruf gewinnt für die Arbeitnehmer an Bedeutung. Aus diesem Grund wünschen sich viele Unternehmer und Arbeitnehmer Kinderbetreuungseinrichtungen innerhalb oder in unmittelbarer Nähe zum Firmensitz. Die Praxis zeigt, dass solche Einrichtungen auf Initiative der Wirtschaftsförderung oder ansässiger Unternehmen realisiert werden können.

#### Angebote der aktiven Pausengestaltung

Auch vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung während der Pausenzeiten können die Attraktivität des Arbeitgebers steigern und gleichzeitig positive Beiträge zur Gesundheit der Arbeitnehmer leisten:

- Aufenthaltsbereiche im Grünen fördern die Entspannung der Arbeitnehmer.
- Durch die Möglichkeit zur sportlichen Betätigung vor, während oder nach der Arbeitszeit, können sich Zeiteinsparungen für den Arbeitnehmer und gleichzeitig ein Beitrag zur Gesundheitsförderung ergeben; denkbar sind u. a. Fitnessgeräte im Freien oder Fitnessräume.
- Duschen und sichere Abstellmöglichkeiten für die Mitarbeiterfahrräder können nicht nur das Pkw-Aufkommen im Gebiet reduzieren und ein neues Mobilitätsverhalten induzieren. Sie können auch eine Signalwirkung für eine aktive Pausengestaltung entfalten.

#### Versorgungseinrichtungen

Durch die Schaffung von Versorgungseinrichtungen zum Beispiel in Form gastronomischer Angebote oder eines gut sortierten Kiosks steigert sich die Attraktivität des Arbeitsortes.

Die Realisierung eines gastronomischen Angebotes lässt sich durch viele Varianten organisieren:

- unternehmenseigene oder gemeinsam genutzte Kantinen, die sich nicht mehr durch die traditionellen zwei bis drei Tellergerichte, sondern durch eine ausreichende Vielfalt der Angebote auszeichnen.
- Restaurants in dem Gebiet mit auf die Bedürfnisse der Beschäftigten ausgerichteten Angeboten, u. a. kleine Speiseangebote, kurze Zubereitungszeiten, wechselnde Speisekarten.
- Convenience-Speiseangebote in Form von kleinen Speisen und Snacks durch Verkaufsstellen im Gebiet (Cafeteria, Kiosk).

Interimsweise können auch Food-Trucks und andere mobile Angebote eine gute Lösung darstellen.

Den Weg vom traditionellen Gewerbegebiet zum zukunftsfähigen Standort von Arbeiten und Leben zeigen folgende Zielvorstellungen auf:

- **modern** und **ansprechend im Erscheinungsbild**: Das häufig triste und wenig gepflegte, klassische Gewerbegebiet bedarf (städte-)baulicher und gestalterischer Veränderungen. An Bedeutung gewinnt hierbei neben dem Aspekt Sauberkeit auch die Sicherheit im Gebiet, die durch ausreichende Beleuchtung und klare Strukturen gefördert wird.
- **urban** und **lebendig**: Neue Nutzungen, Initiativen und Konzepte vereinen in dem Gebiet der Zukunft urbane Geschäftigkeit und städtische Erholungsqualitäten.
- **qualitätsvoll** und **nutzerorientiert**: Gestaltung, (Service-) Angebote und Aufenthaltsqualität des Quartiers sind auf die Nutzer ausgerichtet und genügen höheren Qualitätsansprüchen.
- **wohnnah** und **nachhaltig**: Das Ideal einer Stadt der kurzen Wege verlangt die Nähe zu den Wohnorten der Beschäftigten und entsprechende Mobilitätskonzepte. Der Gedanke der Nachhaltigkeit prägt auch den Gewerbebau und die Planung von Gewerbegebieten.

Der Gesetzgeber hat mit der Einführung des „Urbanen Gebietes (MU)“ als neuen Gebietstyp der Baunutzungsverordnung die Möglichkeit eröffnet, eine stärkere Nutzungsmischung und höhere bauliche Dichten an geeigneten Standorten zu schaffen.

<b>Stadt</b>	<b>Dortmund</b> (NRW; 570.000 Einwohner)			
<b>Projekt</b>	<b>Innovation Business Park Dorstfeld West</b>			
<b>Standort und Rahmenbedingungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Innovation Business Park Dorstfeld West befindet sich im Westen Dortmunds unmittelbar am Autobahnkreuz Dortmund-West auf der Fläche der ehemaligen Zeche Dorstfeld.</li> <li>• Auf dem 1968 entstandenen Gewerbegebiet sind rd. 5.000 Arbeitnehmer in rd. 175 Unternehmen beschäftigt.</li> <li>• Das Handlungsprogramm Klimaschutz der Stadt Dortmund aus dem Jahr 2011 hat für ein Bestandsgebiet eine energieeffiziente Umgestaltung vorgesehen. Da das Gewerbegebiet altersbedingte Nutzungs- und Entwicklungshemmnisse, wie etwa verkehrsinfrastrukturelle Schwächen, modernisierungsbedürftige Gebäude oder Nutzungskonflikte durch angrenzende Wohnbebauung, aufweist, wurde es als Modellvorhaben der Stadt Dortmund ausgewählt. Es wurde ein integriertes Klimaschutzteilkonzept für das Gewerbegebiet erarbeitet und letztlich wurde das Gebiet auch beim ExWoSt-Forschungsprogramm Nachhaltige Weiterentwicklung von Gewerbegebieten als Modellprojekt ausgewählt. In diesem Rahmen wurde ein integratives Entwicklungskonzept erarbeitet, das eine Weiterentwicklung des Klimaschutzteilkonzeptes darstellt.</li> </ul>			
<b>Projektansatz</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Es handelt sich um einen ganzheitlichen Projektansatz, bei dem neben den Themen Energieeffizienz und Klimaanpassung u. a. auch die Bestandssicherung des Gebietes und kooperative Ansätze im Fokus stehen.</li> </ul>			
<b>Beiträge zur nachhaltigen Standortsicherung</b>	<input type="radio"/> Gewerbebau & -flächen	<input checked="" type="checkbox"/> Mobilität & Infrastruktur	<input checked="" type="checkbox"/> Arbeiten & Leben	<input checked="" type="checkbox"/> Kooperation & Marketing
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• In dem Gebiet wurden bereits verschiedenste Maßnahmen zu unterschiedlichen Themengebieten zur nachhaltigen Weiterentwicklung durchgeführt.</li> <li>• Ein zentraler Aspekt war durch die Einrichtung eines Gebietsmanagements sowie die Schaffung eines Unternehmensnetzwerkes die Etablierung kooperativer und dialogorientierter Strukturen.</li> <li>• Mit der Sanierung der Haupteerschließungsstraße, der Aufwertung der ÖPNV-Haltestellen und der Errichtung eines neuen, einheitlichen Leitsystems für das Gebiet wurden verschiedene Maßnahmen zur Aufwertung der Verkehrsinfrastruktur durchgeführt.</li> <li>• In dem Entwicklungskonzept sind weitere Maßnahmen zur nachhaltigen Weiterentwicklung des Standortes enthalten, die es in Zukunft umzusetzen gilt.</li> </ul>			
<b>weitere Informationen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <a href="https://dorstfeld-west.de/projektbeschreibung-1">https://dorstfeld-west.de/projektbeschreibung-1</a></li> <li>• <a href="https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/FP/ExWoSt/Forschungsfelder/2014/Gewerbegebiete/01_Start.html">https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/FP/ExWoSt/Forschungsfelder/2014/Gewerbegebiete/01_Start.html</a></li> </ul>			



Quelle: Stadt Dortmund/Zero Emission GmbH

<b>Stadt</b>	Willich (NRW; 50.600 Einwohner)			
<b>Projekt</b>	Glückskinder Willich – international & unternehmensnah			
<b>Standort und Rahmenbedingungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Kindertageseinrichtung liegt westlich des Stadtkerns der Stadt Willich in zentraler Lage zwischen den Gewerbegebieten Stahlwerk Becker und Münchheide IV.</li> <li>Bei dem Projekt handelt es sich um eine Initiative der Stadt Willich. Die Motivation zur Schaffung des Angebotes von unternehmensnahen Plätzen zur Kinderbetreuung bestand in der Attraktivitätssteigerung des Standortes für Fachkräfte.</li> </ul>			
<b>Projektansatz</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Unternehmen aus Willich können in der Kindertageseinrichtung je nach Bedarf Plätze für die Kinder ihrer Mitarbeiter buchen. Der monatliche Betrag, den Unternehmen für einen Platz in der Einrichtung zahlen, beläuft sich auf 330 € pro Monat. Zusätzlich zahlen die Eltern der Kinder den ortsüblichen Beitrag, der sich aus einem monatlichen Essensbeitrag von 80 €, einem Trägerbeitrag von 25 € sowie dem Willicher Elternbeitrag für Kinder in Tageseinrichtungen zusammensetzt. Das Projekt wird somit von den Unternehmen mitfinanziert.</li> <li>Die Unternehmen haben ein Vorrecht auf die insgesamt 60 Betreuungsplätze. Nicht durch die Unternehmen in Anspruch genommene Plätze werden durch die Stadt Willich vergeben. Das Angebot wird somit flexibel auf den Bedarf der Unternehmen ausgerichtet und eine Auslastung der Einrichtung ist garantiert.</li> <li>Die Öffnungs- und Betreuungszeiten sind den Arbeitszeiten der Eltern angepasst (werktags von 07:00 – 18:00 Uhr). Die Kindertageseinrichtung bietet eine wöchentliche Betreuung von 45 – 55 Stunden an.</li> </ul>			
<b>Beiträge zur nachhaltigen Standortsicherung</b>	<input type="radio"/> Gewerbebau & -flächen	<input type="radio"/> Mobilität & Infrastruktur	<input checked="" type="radio"/> Arbeiten & Leben	<input type="radio"/> Kooperation & Marketing
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die unternehmensnahe Kinderbetreuung leistet einen erheblichen Beitrag zur Vereinbarkeit von Familie und Beruf.</li> <li>Durch das Projekt Glückskinder Willich ist es für die ansässigen Unternehmen möglich, ohne eigenes Risiko eine überbetriebliche Kinderbetreuung anzubieten. Dies ist ein Vorteil bei der Fachkräftegewinnung und -sicherung.</li> <li>Derzeit werden über die Hälfte der Plätze von rd. 20 Willicher Unternehmen in Anspruch genommen. Dies zeigt die hohe Nachfrage der Unternehmen für ein solches Angebot.</li> </ul>			
<b>weitere Informationen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><a href="http://www.glueckskinder-willich.de/">http://www.glueckskinder-willich.de/</a></li> </ul>			



<b>Stadt</b>	Krefeld (NRW; 227.000 Einwohner)			
<b>Projekt</b>	Campus Fichtenhain			
<b>Standort und Rahmenbedingungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bei dem Campus Fichtenhain handelt es sich um eine ehemalige Kinderfürsorgeanstalt im Süden Krefelds, die nun als Bürostandort von verschiedenen Dienstleistungsbetrieben genutzt wird. Zudem gibt es mehrere Eventlocations in dem Gebiet, die für Veranstaltungen unterschiedlichster Art gebucht werden können. Markant für den Standort sind die erhaltenen historischen Gebäude und großzügige Freiräume.</li> <li>• In unmittelbarer Nähe zum Campus Fichtenhain befinden sich mit den Gewerbegebieten Am Südpark, Industriegebiet Stahldorf, Europapark Fichtenhain und Gewerbegebiet Fichtenhain mehrere Gewerbestandorte.</li> </ul>			
<b>Projektansatz</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Im Jahr 1998 wurde eigens für den Erwerb und die Entwicklung des Standortes die Grundstücksgesellschaft der Stadt Krefeld (GGK) gegründet. Nacheinander wurden fortan die historischen Gebäude saniert und vermarktet.</li> <li>• Das Ziel des Projektes war die Entwicklung eines hochwertigen Dienstleistungsstandortes unter Erhalt der vorhandenen Bausubstanz und der städtebaulichen Qualitäten.</li> </ul>			
<b>Beiträge zur nachhaltigen Standortsicherung</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Gewerbebau & -flächen	<input type="checkbox"/> Mobilität & Infrastruktur	<input checked="" type="checkbox"/> Arbeiten & Leben	<input checked="" type="checkbox"/> Kooperation & Marketing
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Campus Fichtenhain ist ein Beispiel für nachhaltigen Gewerbebau; der historischen Bausubstanz wurde eine neue gewerbliche Nutzung zugeführt.</li> <li>• Die Entwicklung des Campus Fichtenhain strahlt auch auf die umliegenden Gebiete aus und stellt somit eine Attraktivierung des gesamten gewerblich und industriell geprägten Süden Krefelds dar. Mit der Entwicklung geht somit nicht nur eine Imageaufwertung des Areals, sondern auch der angrenzenden Gebiete einher.</li> <li>• Mit einer gastronomischen Nachnutzung der Waschküche Campus Fichtenhain wurde auf Initiative eines Unternehmers und Immobilienbesitzers eine Angebotslücke im Gebiet geschlossen.</li> <li>• Veranstaltungen, wie etwa ein gemeinsames Sommerfest, machen den Standort für Beschäftigte und Unternehmen interessant.</li> </ul>			
<b>weitere Informationen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <a href="https://www.wfg-krefeld.de/fileadmin/media/Profil/Downloads/de/Kreation/Kreation_40_-_Herbst_2019.pdf">https://www.wfg-krefeld.de/fileadmin/media/Profil/Downloads/de/Kreation/Kreation_40_-_Herbst_2019.pdf</a></li> </ul>			



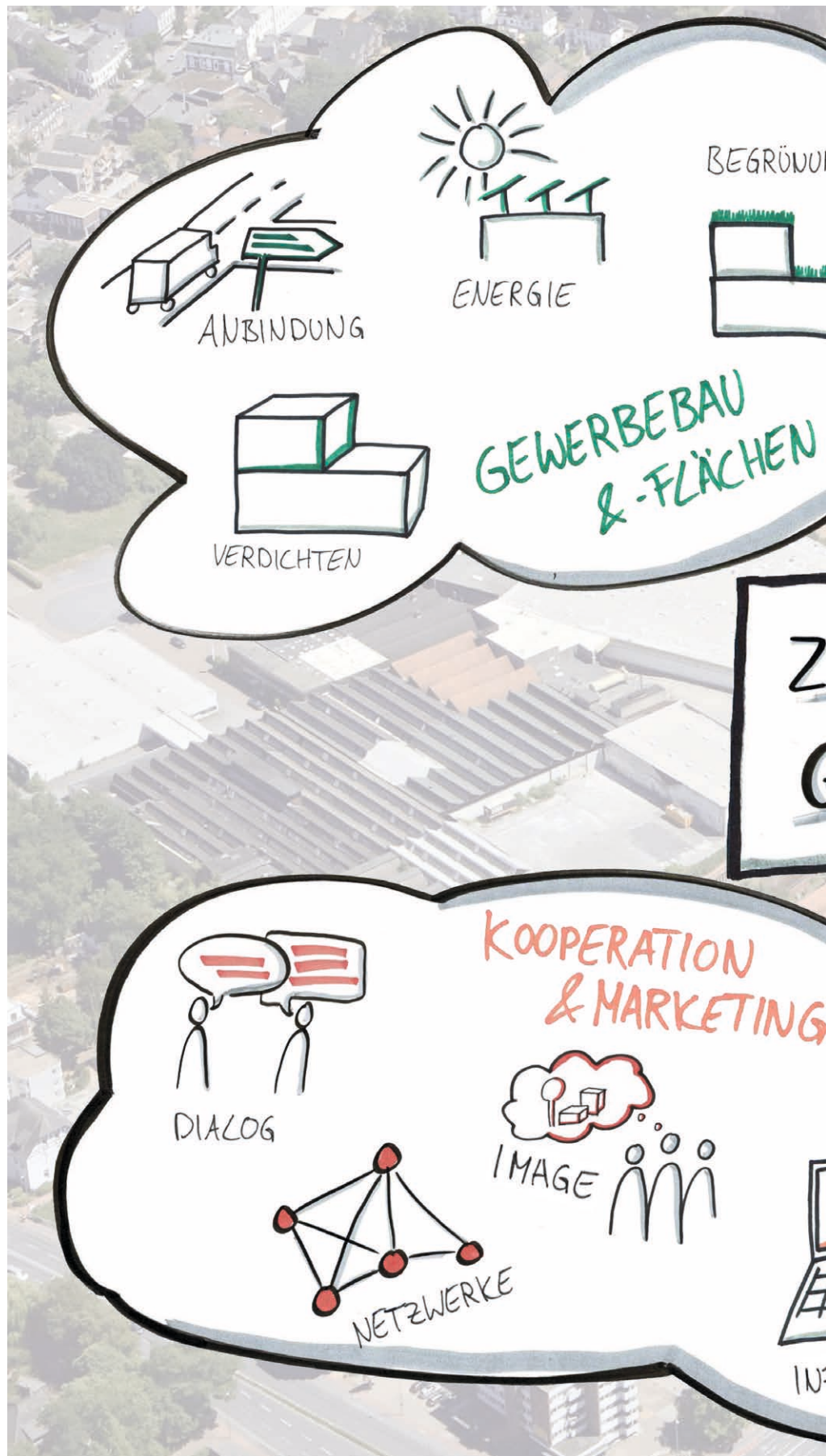
Quelle: Waschküche Campus Fichtenhain UG

## 4. Zukunftsfähigkeit von Gewerbegebieten

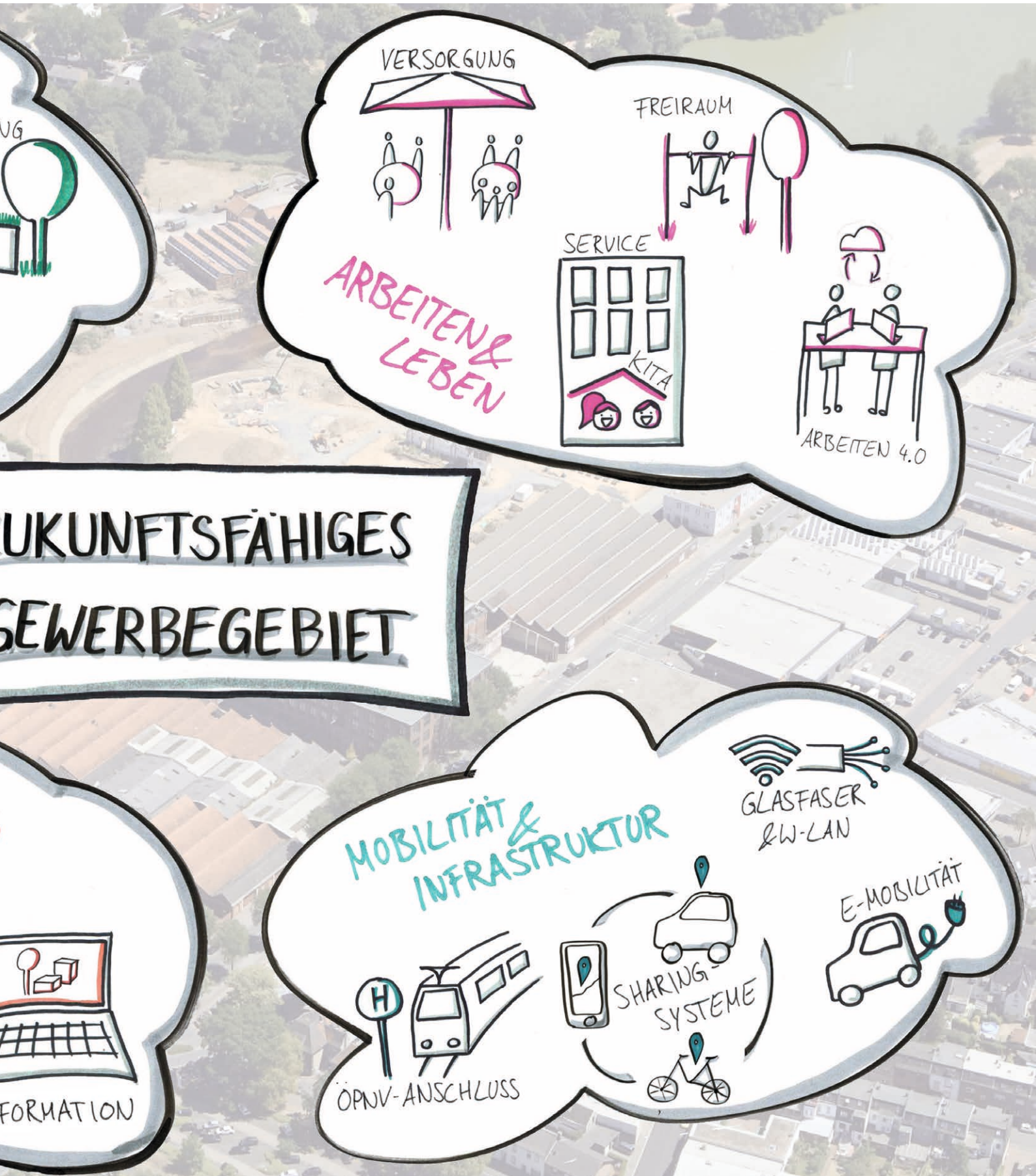
Die Praxisbeispiele haben gezeigt: Einzelne Maßnahmen können bereits wichtige Beiträge zur Aufwertung von bestehenden Gewerbegebieten und Attraktivierung der Standorte für Unternehmer und Beschäftigte leisten. Eine mittel- und langfristig angelegte Strategie zur Zukunftsfähigkeit von Gewerbegebieten erfordert jedoch gezielte Maßnahmen zu den vier zentralen Handlungsfeldern:

- Gewerbebau & -flächen – modern und nachhaltig
- Mobilität & Infrastruktur – fit für die Zukunft
- Kooperation & Marketing – gemeinsam aktiv werden
- Arbeiten & Leben – mehr als nur ein Arbeitsplatz

Insbesondere das ExWoSt-Forschungsfeld „Nachhaltige Weiterentwicklung von Gewerbegebieten“ hat hierzu wichtige Impulse und Maßstäbe für eine ganzheitliche Entwicklung von bestehenden Gewerbegebieten geliefert.







VERSORGUNG

FREIRAUM

SERVICE

KITA

ARBEITEN & LEBEN

ARBEITEN 4.0

This thought bubble contains several hand-drawn icons: an umbrella under the word 'VERSORGUNG' (provision) with two figures; a person on a high bar under 'FREIRAUM' (leisure); a building with windows under 'SERVICE' and a schoolhouse under 'KITA' (kindergarten); and two people at a desk under 'ARBEITEN 4.0'. The central text 'ARBEITEN & LEBEN' is written in pink.

# ZUKUNFTSFÄHIGES GEWERBEGBEBIET

FORMATION

This thought bubble contains a hand-drawn icon of a laptop with a bar chart on the screen, representing digital training or information.

MOBILITÄT & INFRASTRUKTUR

GLASFASER & W-LAN

SHARING-SYSTEME

E-MOBILITÄT

ÖPNV-ANSCHLUSS

This thought bubble contains icons for a train and a bus stop sign under 'ÖPNV-ANSCHLUSS' (public transport connection); a smartphone, a car, and a bicycle under 'SHARING-SYSTEME' (sharing systems); a Wi-Fi symbol and a network antenna under 'GLASFASER & W-LAN'; and an electric car under 'E-MOBILITÄT'.

## 5. Die ersten Schritte auf dem Weg zu einem zukunftsfähigen Gewerbegebiet

### Netzwerkbildung

Der erste und gleichzeitig wichtigste Schritt zur Durchführung erfolgsversprechender Maßnahmen in Ihrem Gewerbegebiet ist die **Netzwerkbildung**. Ohne die Kooperation von Unternehmern im Gebiet und städtischen Vertretern verringern sich die Erfolgsaussichten. Die Abbildung auf Seite 27 zeigt den Ablauf zur Bildung einer Netzwerkinitiative.

### IST-Analyse

Verschaffen Sie sich einen ersten Überblick über die Nutzungs- und Entwicklungshemmnisse in Ihrem Gewerbegebiet. Hierzu eignen sich **Befragungen und Gespräche mit relevanten Akteuren**. Auf Grundlage der Befragungen lassen sich der Handlungsbedarf ermitteln und Maßnahmen entwickeln. Beachten Sie, dass die Wahl der befragten Akteure entscheidend für den Erkenntnisgewinn ist:

- Eine **Befragung der ansässigen Unternehmer** gibt Aufschluss über die Mängel im Gebiet und die Bedürfnisse und Wünsche der Unternehmer.
- Durch eine **Befragung der Arbeitnehmer** erfahren Sie, welche Anforderungen die Beschäftigten an ihren Arbeitsort stellen und welche Angebote vermisst werden.
- **Gespräche mit regionalen Wirtschaftsexperten** können Aussagen zum Image des Standortes und der Bekanntheit liefern.

### Konzepterarbeitung

Vor allem in Gebieten, in denen eine Vielzahl an Projekten zur nachhaltigen Weiterentwicklung durchgeführt werden, ist eine **konzeptionelle Grundlage in Form eines Masterplans o. ä. unabdingbare Voraussetzung**. Es handelt sich hierbei um informelle Konzepte, die durch eine Aufnahme des IST-Zustandes des Gewerbegebietes **vorhandene Probleme identifizieren**. Darauf aufbauend enthalten diese Konzepte einen **Katalog an Maßnahmen**, die zu einer zukunftsfähigen Entwicklung des Gebietes beitragen. Erarbeiten Sie das Konzept gemeinsam mit Unternehmern und den Stadtplanern oder Wirtschaftsförderern Ihrer Kommune.

### Immobilien- und Standortgemeinschaft

Informieren Sie sich bei Ihrer Industrie- und Handelskammer über die Möglichkeit zur Gründung einer **Immobilien- und Standortgemeinschaft (ISG)**. Eine ISG ist ein Zusammenschluss von Immobilieneigentümern und Gewerbetreibenden, mit dem **gemeinsamen Ziel einer Aufwertung des Gebietes** durch private Projekte. Eine ISG kann sowohl freiwillig als auch auf gesetzlicher Grundlage bestehen. Der Vorteil einer gesetzlichen ISG: Die Finanzierung der Maßnahmen erfolgt durch eine Umlage unter allen Eigentümern im Gebiet. Immobilien und Standortgemeinschaften gibt es in NRW bisher vor allem in Innenstädten, obwohl der Gesetzgeber Gewerbezentren ausdrücklich als Ort für eine ISG hervorhebt. Seien Sie mutig! Bei einer aktiven und kooperativen Unternehmerschaft und engagierten Immobilieneigentümern kann das Instrument der Immobilien- und Standortgemeinschaften einen maßgeblichen Beitrag zur Zukunftsfähigkeit Ihres Gewerbegebietes liefern.

## Wollen Sie auch in Ihrer Stadt aktiv werden? Nutzen Sie die Erfahrungen der Praxis und beachten Sie die sechs zentralen Schritte zum Erfolg.

# 1

- Wer die erste Initiative ergreift, ist eigentlich Nebensache. Wichtig ist, dass einer den ersten Schritt macht. Es kann ein Unternehmer aus dem Gebiet, der Bürgermeister oder der städtische Wirtschaftsförderer sein.
- **TIPP:** Gehen Sie auf Personen aus Ihrem persönlichen Umfeld zu und suchen Sie Personen, die ebenfalls Ihr Gewerbegebiet als Unternehmensstandort zukunftsfähig gestalten wollen!

### Erste Initiative

# 2

- Aus den ersten Gesprächen bildet sich ein Initiativkreis mit wichtigen Stakeholdern. Es erfolgt eine erste Verständigung über die Ziele der Initiative; in dieser Phase kann die IHK ein geeigneter Prozessmoderator sein.
- **TIPP:** Suchen Sie sich die wichtigen Akteure, die Sie brauchen, um etwas zu bewegen. Engagierte Unternehmer gehören ebenso dazu wie der Bürgermeister oder der Wirtschaftsförderer und Vertreter relevanter Vereinigungen. Ein handlungsfähiger Kreis sollte nicht mehr als zehn Personen umfassen.

### Initiativkreis

# 3

- Mit einer klaren Zielbotschaft gilt es, die Unternehmer im Gebiet, aber auch die Lokalpolitik über die Initiative zu informieren. Ein externer Referent hilft oft, die Chancen und Möglichkeiten einer Initiative zur Zukunftssicherung des Standortes aufzuzeigen.
- **TIPP:** Bereiten Sie den Kick-Off-Termin gut vor. In der Regel haben Sie nur einen Aufschlag gut. Ablauf, Ort und Teilnehmerkreis wollen sorgfältig geplant sein.

### Kick-Off-Termin

# 4

- Die Initiative benötigt für ihre Arbeit eine konzeptionelle Grundlage: Wie soll das Gebiet 2030 aussehen? Welches sind die zentralen Handlungsfelder? Welche Prioritäten sind zu setzen?
- **TIPP:** Lassen Sie sich in Ihrem Handeln nicht nur von aktuellen Problemen leiten, entwickeln sie mit externer Unterstützung langfristige Perspektiven für das Gebiet. Alle Beteiligten werden es honorieren; mit kurzfristigen Aktionen wird keine Zukunftsfähigkeit erreicht.

### Konzeption

# 5

- Während in der Initiierungsphase ein informeller Zusammenschluss der lokalen Akteure ausreicht, ist nach dem Kick-Off-Termin zeitnah neben der Konzeption auch eine klare Regelung der Zuständigkeiten, der Finanzierung und der Entscheidungsprozesse notwendig.
- **TIPP:** Nutzen Sie die Erfahrungen anderer Städte! Nehmen Sie Kontakt zu ihnen auf und lernen Sie von den dort gewählten Lösungen. Die Vielfalt ist groß: Sie reicht von der projektbezogenen Zusammenarbeit über den eingetragenen Verein bis zur Projektstelle innerhalb der städtischen Wirtschaftsförderung.

### Gebietsmanagement

# 6

- Jede Initiative muss ihre Handlungsfähigkeit unter Beweis stellen. Starten Sie mit ein oder zwei Starterprojekten, die schnell zu realisieren sind, zugleich aber auch für die langfristigen Ziele der Initiative stehen.
- **TIPP:** Suchen Sie den Kontakt zu relevanten Akteuren in der Stadt, prüfen Sie gemeinsam die Umsetzbarkeit Ihres Maßnahmenkataloges. Nutzen Sie die Sponsoringmöglichkeiten durch das direkte Zugehen auf wichtige Personen.

### Starterprojekte



Industrie- und Handelskammer  
Mittlerer Niederrhein

## Impressum

### Herausgeber & Ansprechpartner:

#### Industrie- und Handelskammer Mittlerer Niederrhein

Silke Hauser (Umwelt, Planen und Bauen)

Nordwall 39, 47798 Krefeld

☎ 02151 635-344

@ hauser@mittlerer-niederrhein.ihk.de

#### Industrie- und Handelskammer zu Köln

Ass. jur. Claudia Schwokowski, LL.M. (Standortpolitik)

Unter Sachsenhausen 10-26, 50667 Köln

☎ 0221 1640-4100

@ claudia.schwokowski@koeln.ihk.de

#### Niederrheinische Industrie- und Handelskammer Duisburg – Wesel – Kleve zu Duisburg

Marc Sextro (Stadtentwicklung, Raumordnung, Bauleitplanung)

Mercatorstr. 22-24, 47051 Duisburg

☎ 0203 2821-221

@ sextro@niederrhein.ihk.de

### Redaktion:

Umwelt Planen und Bauen

Silke Hauser

☎ 02151 635-344

@ hauser@mittlerer-niederrhein.ihk.de

### Autoren:

CIMA Beratung + Management GmbH

Goethestraße 2, 50858 Köln

Dr. Wolfgang Haensch

☎ 02234-92965-17

@ haensch@cima.de

Tim Köster, M.Sc. Raumplanung

☎ 02234-92965-17

@ koester@cima.de

### Gestaltung:

CGW GmbH, Willich

### Druck:

Druck- und Verlagshaus Zarbock GmbH & Co. KG

### Stand:

Januar 2020

Alle Rechte liegen beim Herausgeber. Ein Nachdruck – auch auszugsweise – ist nur mit ausdrücklicher schriftlicher Genehmigung des Herausgebers gestattet. Die Nutzungs- und Urheberrechte auf Seite 2 sind zu beachten.