

Modernisierung von Gewerbegebieten – eine integrative Aufgabe

ERSTE WISSTRANS-FORTBILDUNGSVERANSTALTUNG AM 18. SEPTEMBER 2008 IN ESSLINGEN

Unter dem Titel „Alte Gewerbegebiete und moderne Ansprüche – Wege zu einer effizienten Flächennutzung“ fand am 18. September 2008 in Esslingen a. N. die erste WissTrans-Fortbildungsveranstaltung statt. WissTrans steht für ein neues, innovatives Fortbildungskonzept im Bereich Flächenrecycling und Flächenmanagement, das Präsenzveranstaltungen und E-Learning verbindet. Das Weiterbildungsangebot wird derzeit von *VE-GAS*, Versuchseinrichtung zur Grundwasser- und Altlastensanierung an der Universität Stuttgart, und dem Geografischen Institut der Ruhr-Universität Bochum im Rahmen des REFINA-Forschungsprogramms des Bundesministeriums für Bildung und Forschung (BMBF) entwickelt.

Rund 90 Personen, im Wesentlichen Wirtschaftsförderer und Stadtplaner, nahmen an der eintägigen Veranstaltung teil. Die große Resonanz auf das Seminarangebot bestätigte, dass die Modernisierung von Gewerbegebieten aktuell eine Herausforderung für viele Kommunen darstellt.

In Baden-Württemberg gibt es zahlreiche Gewerbegebiete aus den 1960er, 70er und 80er Jahren, die nicht mehr den aktuellen Ansprüchen von Unternehmen genügen. Eine unzureichende verkehrliche Infrastruktur, bauliche Mängel und Leerstände führen zu einem Negativ-Image, aufgrund dessen viele Investoren Flächen in neu erschlossenen Gewerbe- und Industriegebieten bevorzugen – ein Faktor, der auch zum Flächenverbrauch von derzeit rund 10 ha pro Tag in Baden-Württemberg beiträgt.

Ministerialrat Stefan Gloger vom Umweltministerium Baden-Württemberg berichtete über die Erhebungen von Gewerbeflächenpotenzialen im Land: Es ist bereits ein Überangebot an gewerblich nutzbaren Flächen vorhanden. Dabei liegen rund 3.000 ha Flächenpotenziale für Gewerbeflächen allein im Innenbereich.

Kritisch wurde zu Beginn der Veranstaltung aus unterschiedlichen Perspektiven die Frage beleuchtet, inwiefern eine Ertüchtigung von Gewerbegebieten erforderlich ist.

Die Ausgangslage, die sich für fast alle Kommunen ähnlich erweist, schilderte Prof. Reschl von der LBBW Kommunalentwicklung: der demografische Wandel, der Strukturwandel in der Wirtschaft und ökologische Erfordernisse sind aktuell die Herausforderungen, die Konsequenzen für die Stadtplanung und Wirtschaftsförderung haben. Insbesondere der wirtschaftliche Strukturwandel fordert neue Qualitäten bei der Aktivierung von Gewerbebrachen, so Prof. Reschl. Flächen für Produktion sind hierzulande kaum mehr gefragt. Bei einer Ertüchtigung von Gewerbegebieten fehlen daher oftmals die Adressaten und neuen Zielgruppen, wenn eine Kommune sich gegen die Ansiedlung von Logistik-Unternehmen oder großflächigem Einzelhandel entscheidet. Der Esslinger Stadtplaner Wolfgang Ratzer propagierte in diesem Zusammenhang eine Strategie der Stadterneuerung in untergenutzten Gewerbegebieten, die eine Mischung der Nutzungen Arbeit, Bildung, Wohnen, Freizeit und Versorgung bewirkt. Mit



der Maßzahl „Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte pro Hektar“ stellte Rutzer auch eindrucksvoll dar, wie gering die Flächenproduktivität in alternden Gewerbegebieten sein kann.

Dass Gewerbegebiete der veränderten Nachfrage angepasst werden müssen, bestätigte auch Matthias Lutz von der Wirtschaftsförderung Region Stuttgart GmbH. Bei den Gewerbegebieten der fünfziger, sechziger und siebziger Jahre steht dieser Strukturwandel vielfach noch bevor, erläuterte Lutz und wies darauf hin, dass diese vorhandenen Gebiete zig Millionen Euro investiertes öffentliches und privates Kapital verkörpern. Der Strukturwandel kann daher nicht durch Neubau auf der grünen Wiese bewältigt werden. Vielmehr forderte der Wirtschaftsförderer, dass Städte und Gemeinden sich intensiv um die Vermarktung auch von privaten Bestandsobjekten kümmern und warb für die Nutzung des Immobilienportals der Wirtschaftsförderung Region Stuttgart sowie für eine intensive Zusammenarbeit von Stadtplanung und Wirtschaftsförderung.

Auch wenn es laut Anselm Hilsheimer von der LBBW Kommunalentwicklung GmbH keine Patentrezepte gibt, zeigte der Projektentwickler dennoch Wege der Revitalisierung alternder Gewerbegebiete auf. In einem theoretischen Abriss stellte er bewährte Vorgehensweisen, Interessen beteiligter Akteure sowie Organisationskonzepte vor und betonte die gemeinschaftliche Kommunikationsaufgabe von Wirtschaftsförderung und Stadtplanung bei der Gewerbeentwicklung. Antworten auf die Fragen der Finanzierung gab daraufhin Christiane Kalka vom Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg mit Informationen zur Städtebauförderung und städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen. Anhand von konkreten Beispielen aus Baden-Württemberg zeigte sie auf, wie Fördermittel eingesetzt werden konnten.

Den theoretischen Grundlagen folgten vier ausführlich erläuterte Fallbeispiele aus der Region Stuttgart. Thomas Deißler von der Gemeinde Neuhausen a.d.F. zeigte anschaulich die Strategien und Lösungen für das im Umbau begriffene Gewerbegebiet „Bernhäuser Straße“. Als Vorsitzender der Wirtschafts- und Industrievereinigung Stuttgart machte Prof. Günter Sabow deutlich, wie ein Zusammenschluss der Unternehmer eines Gewerbegebiets dieses aktiv mitgestalten und konstruktiv zur Standortentwicklung beitragen kann. Einen Einblick, unter welchen oft komplexen Rahmenbedingungen eine Erneuerung von Gewerbegebieten umzusetzen ist, gab die Leonberger Baubürgermeisterin Inge Horn mit ihrem Vortrag über das Gewerbegebiet „Hertich“. Erschwerend wirkt sich oftmals die starke Konkurrenzsituation einerseits innerhalb der Region, andererseits zwischen gewerblichen Bestands- und Neubaugebieten aus.

Abschließend stellte Prof. Franz Pesch vom Architekturbüro pesch & partner architektenstadtplaner Stuttgart die wirtschaftliche und städtebauliche Umbruchsituation am Standort „Neckarwiesen“ in Esslingen dar – mit 205 ha eines der größten Gewerbegebiete der Region. Zur Behebung der Strukturprobleme und effizienten Nutzung der großen vorhandenen Potenziale wird der Umbau im Bestand durch das Bund-Länderprogramm Stadtumbau West gefördert. Ziele sind u.a. neben der Aufwertung des öffentlichen Raums und einer verbesserten Erschließung auch die Aktivierung vorhandener Flächenpotenziale und die Verbesserung der Außenwirkung. Dabei sieht Pesch die Zusammenarbeit aller Betroffenen, Stadt und Grundstückseigentümer, als notwendige Daueraufgabe.

Dr. Bettina Schug, Sachverständigenbüro Ertel, stellte in ihrem Beitrag „Marketing von Leer-



standsflächen“ das neue webbasierte Lernangebot ELNAB vor, das innerhalb des WissTrans-Projektes entwickelt wird. Im Rahmen eines E-Learning-Kurses kann sich der Nutzer umfassend zum Thema Marketing weiterbilden. E-Learning ermöglicht zeitlich und räumlich unabhängiges Lernen, auch der finanzielle Aufwand ist gering. Derzeit kann das Angebot kostenfrei genutzt werden unter www.elnab.de.

Die nächste WissTrans-Veranstaltung ist für den 22. Januar 2009 geplant. Thema dieser Veranstaltung: „Instrument Regionaler Gewerbeflächenpool – Intelligentes Flächenmanagement mit Risikoausgleich“. Weitere Informationen hierzu sind unter www.flaechen-bilden.de abrufbar.

Alexandra Denner

Dr. Volker Schrenk

VEGAS, Universität Stuttgart

E-Mail: alexandra.denner@iws.uni-stuttgart.de