

## Zukunftsfähigkeit von Gewerbegebieten



© peshkkov - stock.adobe.com

Eine „gute Adresse“ ist ein wichtiger Standortfaktor für ein Unternehmen: Gewerbegebiete mit modernem Umfeld, schnellem Internet, guter Verkehrsanbindung und nachbarschaftlichen Unternehmensnetzwerken locken Kunden wie auch potenzielle Mitarbeiter an. Dagegen sorgen Leerstände, mangelnde städtebauliche Qualität oder schlechte ÖPNV-Anbindung häufig für schlechte Noten bei Folgenutzern, Beschäftigten und Kunden.

In diesem Beitrag geben wir Hinweise darauf, wie Sie erkennen können, ob Ihr Unternehmensstandort zukunftsfähig ist und Tipps, für eine erfolgreiche Modernisierung und Weiterentwicklung von Gewerbegebieten.

### Welche Nutzungs- und Entwicklungshemmnisse können in den Gewerbegebieten auftreten?

Die Funktionstüchtigkeit von Gewerbegebieten ist für die wirtschaftliche Entwicklung für Sie als ansässiges Unternehmen, aber auch für Kommunen 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.

#### 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. Mängel treten dabei häufig in der Erreichbarkeit des Gewerbegebiets mit Pkw und Lkw auf, wie auch bei dem Stellplatzangebot im öffentlichen Raum, der Anbindung an das ÖPNV-Netz und dem Angebot an Bausteinen für die Elektromobilität.

## 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 zur Bewältigung von fehlenden Erweiterungsflächen darstellen.

## Nutzungskonkurrenz

Häufig konkurriert die Gewerbenutzung in gewachsenen Gewerbe- und Industriegebieten mit anderen Nutzungen, wie beispielsweise einer benachbarten Wohnbebauung. 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.

## 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. Die Ansprüche, die Arbeitnehmer an ihren Arbeitsort stellen, sind gestiegen und vielseitiger geworden. Im Fokus steht die Vereinbarkeit des Berufes mit Familie und Freizeitgestaltung. Dabei ist unter anderem das Vorhandensein von Kinderbetreuungsangeboten, Gastronomiebetrieben und Kiosken, wie auch begrünter Aufenthalts- und Pausenbereichen von Bedeutung. Für Unternehmen ist zudem eine gute Breitbandverfügbarkeit und neue Mobilitätskonzepte für den Waren-, Kunden- und Mitarbeiterverkehr wichtig. In diesem Punkt besteht oftmals in älteren Gewerbegebieten Nachholbedarf.

## Mangelhaftes Erscheinungsbild und Imagedefizit

Gewerbestandorte mit Funktionsschwächen sind oft an ihrem wenig attraktiven Erscheinungsbild zu erkennen, das mit einem Imagedefizit einhergeht. Dies betrifft sowohl Betriebsgrundstücke als auch den öffentlichen Raum. Ungeordnete und wenig gepflegte Betriebe wirken sich dabei negativ auf das gesamte Gebiet aus. Auch leerstehende oder mindergenutzte Grundstücke lassen einen negativen Eindruck bei Kunden und interessierten Unternehmern zurück. Im öffentlichen Raum wurde in den älteren Gewerbegebieten zudem wenig Wert auf die städtebauliche Qualität gelegt. Dabei kann ein gutes äußeres Erscheinungsbild eines Gewerbegebietes dazu beitragen, die Wahrnehmung des Standortes zu verbessern und identitätsstiftend zu sein.

Wir empfehlen Ihnen, in einem ersten Schritt die Nutzungs- und Entwicklungshemmnisse zu identifizieren. Dabei kann Ihnen die Checkliste in der IHK-Broschüre „Zukunftsfähigkeit von Gewerbegebieten“ helfen. Mit dieser können Sie prüfen, ob an Ihrem Standort Handlungsbedarf besteht.

## Welche Lösungsansätze gibt es?

Sofern Sie für Ihren Unternehmensstandort Nutzungs- und Entwicklungshemmnisse identifiziert haben, raten wir Ihnen, diese mit konkreten Maßnahmen anzugehen. Maßnahmenbeispiele haben wir für Sie in unserer IHK-Broschüre „Zukunftsfähigkeit von Gewerbegebieten“ zusammengefasst. Die Maßnahmen betreffen vier wesentliche Themenschwerpunkte.

## **Gewerbebau & -fläche - modern und nachhaltig**

Zukunftsfähige Gewerbegebiete haben heute 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.

Potenziale für eine ökologisch nachhaltige Gestaltung bieten sich bezogen auf den Gewerbebau, den öffentlichen Raum im Gewerbegebiet, als auch bezogen auf die Gewerbeflächen. Beispielsweise können Sie mit einer Dach- und Fassadenbegrünung oder der Installation von Photovoltaik-Anlagen Ihre Gebäude ökologisch aufwerten. Durch gemeinschaftliche Aktionen im öffentlichen Raum, wie beispielsweise eine gemeinsame Baumpflanzaktion, lassen sich zudem ökologische Aufwertungen mit der Stärkung des Unternehmensnetzwerkes kombinieren. Neben der Nachhaltigkeit beim Gewerbebau und im öffentlichen Raum sollte der Blick auch auf das Gesamtgebiet gerichtet werden. Es gilt hier, Wege zu finden, brachliegende, untergenutzte und leerstehende Flächen zu aktivieren und somit vorhandene Flächenpotenziale zu nutzen. Dazu ist es unter anderem wichtig, dass eine umfassende Bestandsaufnahme des Gebiets mit Blick auf Struktur, Potenziale und Restriktionen erfolgt.

Sofern Sie Erweiterungswünsche haben, empfehlen wir Ihnen zu prüfen, ob diese auch auf Ihrem eigenen Firmengrundstück umsetzbar sind. Denkbar wäre beispielsweise das Aufstocken von Gebäuden. Durch technische Entwicklungen fallen teilweise großvolumige und schwere Produktionsanlagen weg, sodass die Produktion auch in den Obergeschossen möglich wird. Zudem kann durch Gemeinschaftsparkplätze außerhalb des Firmengrundstückes Platz für benötigte Verwaltungs- Produktions- oder Lagerflächen geschaffen werden. Auch durch die optimierte Nutzung bestehender Gebäude ergeben sich Flächenpotenziale. Durch das Einziehen einer weiteren Etage in Produktionsbetriebe und Lagerhallen mit hohen Decken besteht ebenfalls die Möglichkeit der Verdichtung im Bestand.

## **Mobilität & Infrastruktur - fit für die Zukunft**

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

Möglichkeiten der Aufwertung bieten sich unter anderem in einem zukunftsweisenden Parkraumkonzept. Parkpaletten oder Parkhäuser schaffen neue Potenzialflächen im Bestandsgebiet. Während für Großbetriebe eigene Parkpaletten auf dem Betriebsgrundstück eine Option sein können, sind auch Gemeinschaftsparkpaletten eine Lösung. Zudem spielt eine gute ÖPNV-Anbindung und das Vorhandensein von Fuß- und Radwegen eine Rolle, da vor allem in großstädtischen Lagen immer weniger Arbeitnehmer über ein eigenes Auto verfügen. Kunden und Lieferverkehre können sich im Lauf der Zeit verändert haben und neue

Anforderungen stellen. Insgesamt sollte die Verkehrsinfrastruktur den Bedürfnissen der örtlichen Unternehmen und Ihrer Mitarbeiter entsprechen und zukunftsgerichtet weiterentwickelt beziehungsweise ausgebaut werden. Auch die Elektromobilität wird immer beliebter. In einigen Gewerbegebieten sind bereits erste Ladesäulen in Gebrauch, jedoch gibt es viele Standorte, an denen die notwendige Infrastruktur noch fehlt.

## **Kooperation & Marketing - gemeinsam aktiv werden**

Eine essenzielle Grundlage für eine erfolgreiche Erneuerung 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.

Daher ist für die Erneuerung der Zusammenschluss von ansässigen Betrieben zu einem aktiven Unternehmensnetzwerk besonders wichtig. In kontinuierlich stattfindenden Treffen können Projekte für das Gewerbegebiet geplant und umgesetzt werden. Durch die Hinzunahme eines Gebietsmanagers kann die Durchführung der Projekte garantiert werden. Dabei sind der Dialog und ein abgestimmtes Vorgehen mit der jeweiligen Kommune entscheidend. Auch ein gutes Marketing in Form von zum Beispiel einem gemeinsamen Logo bzw. Corporate Design, Veranstaltungen und Pressearbeit trägt zur Verbesserung und Aufwertung des gesamten Gebiets bei.

## **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 unterschiedliche Möglichkeiten. Wichtig sind zum Beispiel Kinderbetreuungseinrichtungen innerhalb oder in unmittelbarer Nähe zum Firmensitz, Aufenthaltsbereiche für die Pausengestaltung und gastronomische Angebote.

## **Wie sehen die ersten Schritte auf dem Weg zu einem zukunftsfähigen Gewerbegebiet aus?**

Nachdem Sie sich über mögliche Lösungsansätze informiert haben, stellt sich nun die Frage, wie Sie diese strukturiert umsetzen können.

## **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. In der Broschüre „Zukunftsfähigkeit von Gewerbegebieten“ wird der Ablauf zur Bildung einer Netzwerkinitiative aufgezeigt.

## IST-Analyse

Um einen ersten Überblick über die Nutzungs- und Entwicklungshemmnisse in Ihrem Gewerbegebiet zu erhalten, eignen sich Befragungen und Gespräche mit relevanten Akteuren. Dies können benachbarte Unternehmen, deren Mitarbeiter oder regionale Wirtschaftsexperten, wie zum Beispiel die Wirtschaftsförderung oder Ihre örtliche IHK, sein. Auf Grundlage der Befragungen lassen sich Handlungsbedarfe ermitteln und Maßnahmen entwickeln.

## Konzepterarbeitung

Vor allem in Gebieten, in denen eine Vielzahl an Projekten durchgeführt werden, ist eine konzeptionelle Grundlage in Form eines Masterplans oder ähnlichem unabdingbare Voraussetzung. Solche informellen Konzepte identifizieren durch eine Aufnahme des IST-Zustandes vorhandene Probleme des Gewerbegebietes. Darauf aufbauend enthalten sie einen Katalog an konkreten Maßnahmen, die zu einer zukunftsfähigen Entwicklung des Gebietes beitragen. Das Konzept sollte gemeinsam von Unternehmern, Stadtplanern und Wirtschaftsförderern erarbeitet werden. Klären Sie vorab, ob und in welcher Höhe die Kommune die Kosten hierfür übernimmt. Sprechen Sie auch Ihre örtliche IHK an.

## 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.

Gemeinsam mit den Kommunen in unserem IHK-Bezirk setzen wir uns für zukunftsfähige Gewerbegebiete ein. Gerne nehmen wir Ihre Anregungen entgegen. Sprechen Sie uns bei Bedarf an!

## Downloads

- Leitfaden "Zukunftsfähigkeit von Gewerbegebieten"

## Ansprechpartner

### Silke Hauser

Telefon: +49 2151 635-344

Telefax: +49 2151 635-44344

E-Mail:



Industrie- und Handelskammer  
Mittlerer Niederrhein

Nordwall 39  
47798 Krefeld

## Dokument-Infos

Webcode: 23177

Ausdrucksdatum: 15.05.2021