



Qualitative Gewerbegebietsentwicklung

Eine häufig gestellte Frage im Zusammenhang mit **Gewerbeflächenkonzepten** ist die nach der nötigen Bearbeitungstiefe bei der **Bestandserfassung**. Trotz höherer Kosten empfiehlt die cima i.d.R. eine präzise Auseinandersetzung mit dem Gewerbeflächenbestand. Idealerweise ab einer Größenordnung von einem Hektar durch **Vollerhebung vor Ort**. Die wesentlichen Gründe hierfür sind:

1. Anforderungen an Nachhaltigkeit. Erst wenn die Potenziale im Bestand durch Nachverdichtung, die Möglichkeit der Nachnutzung von Leerständen oder die Beseitigung von Fehlnutzungen sauber abgearbeitet sind, existiert eine gesicherte Argumentationsbasis für die Ausweisung neuer Standorte. Hier versäumte Arbeit muss häufig im Rahmen der Beschlussfassung mühsam und unvollständig nachgearbeitet werden. Dies bezieht sich nicht nur auf bebaute, sondern auch auf bisher unbebaute Flächen. Je nach Marktfähigkeit des Mikrostandortes können auch

Flächentauschpotenziale auf Basis einer guten Bestandsaufnahme Bestandteil der Konzeption werden.

2. Einschätzung von Teilmärkten. Nur die detaillierte Auseinandersetzung mit dem Bestand kann die Eignung einzelner Standorte für Teilmärkte korrekt abbilden. So können in einem einzigen Gewerbegebiet Eignungsbereiche für Büro-, Handwerks- und Logistiktungen nebeneinander vorhanden sein.

3. Individualisierung der Netzwerke. Nur wenn man die Betriebe kennt, können auch spezialisierte Netzwerke erkannt, spezifische Standortfaktoren gefördert und passgenaue Positionierungsempfehlungen gegeben werden.

4. Verfügbarkeit aktueller Unternehmensdatenbanken. Selbst Kommunen mit einer gut aufgestellten Wirtschaftsförderung verfügen nur selten über umfassende Unternehmensdatenbanken. Mit diesem

Trau dem,
was Du siehst.

Uwe Mantik, cima

Instrument kann die Wirtschaftsförderung viel zielgerichteter Bestandpflege betreiben und die Kommune schlägt mit der Beauftragung des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes gleich zwei Fliegen mit einer Klappe.

5. Grundlage für Monitoringkonzept. Die Prognosemodelle werden auch in der Gewerbeflächenentwicklung immer wieder optimiert. Am Ende des Tages bleibt aber auch die beste Prognose ein Modell und als solches ein vereinfachtes Abbild der Realität. Mit einer entsprechenden Datenbasis, können in regelmäßigen Abständen mit wenig Aufwand, Entwicklungstrends auf Ebene des Makro- und Mikrostandortes identifiziert und Handlungsansätze modifiziert werden. mantik@cima.de

Bei der Konzeption eines gemeinsamen Handlungsrahmens und der Erarbeitung innovativer Entwicklungsziele für zukunftsfähige Gewerbegebiete steht die Identifikation von Funktionsverlusten und städtebaulichen Missständen im Mittelpunkt der Untersuchung. Die detaillierte Auseinandersetzung mit dem Besitz in den jeweiligen Gebieten ist dabei zentraler Bestandteil der Untersuchung. Aktuelle Immobilien- und Unternehmensdatenbanken der Bestandsgebiete stellen einen unverzichtbaren Baustein für die Basisanalyse dar. Die Datenbanken enthalten vorzugsweise Angaben zur Grundstückgröße, Bebauungsintensität, Bau-

struktur, Baualter, Nutzungsschwerpunkten, Gebäudetypen und -zustand usw.. Die qualitative Gewerbegebietsanalyse umfasst zusätzlich eine umfangreiche Infrastrukturanalyse, ein Leerstandskataster und eine Potenzialflächenanalyse. Erst auf dieser Grundlage können gemeinsame Ziele, Nutzungsempfehlungen, konkrete Maßnahmenpakete und ein spezifischer Fahrplan für das entsprechende Gebiet entwickelt werden.

wirtschaftsfoerderung.cima.de