



# Gewerbeflächenentwicklung in Mittelfranken

Gewerbeflächenpotenziale erschließen

Bild: GettyImages/Madmaxer

August 2018



**IHK** Industrie- und Handelskammer  
Nürnberg für Mittelfranken



Industrie- und Handelskammer  
Nürnberg für Mittelfranken

**AUFTRAGGEBER:**

Industrie- und Handelskammer  
Nürnberg für Mittelfranken

Ulmenstraße 52  
90443 Nürnberg  
Postanschrift: 90331 Nürnberg  
T +49 911 1335-335  
F +49 911 1335-150335  
[www.ihk-nuernberg.de](http://www.ihk-nuernberg.de)

**AUFTRAGNEHMER:**

Georg Consulting  
Immobilienwirtschaft | Regionalökonomie

Bei den Mühren 70  
20457 Hamburg  
T 040 300 68 37 0  
F 040 300 68 37 20  
[www.georg-ic.de](http://www.georg-ic.de)

**VERFASSER:**

Achim Georg (Ansprechpartner)  
Ulrike Biermann  
Thies Gerrit Schwarz

## Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung .....	4
2 Trends der Gewerbeflächenachfrage .....	7
3 Umfang und Spektrum der Gewerbeflächennachfrage .....	9
4 Probleme der Gewerbeflächenentwicklung.....	11
5 Standortanforderungen Nachfragegruppen .....	13
5.1 Technologieorientierte mittelständische Unternehmen.....	13
5.2 Produktionsorientierte mittelständische Unternehmen .....	13
5.3 Logistik- und Transportunternehmen .....	14
5.4 Größere Unternehmen .....	15
5.5 Wirtschaftsnahе Dienstleistungsunternehmen .....	15
5.6 Handwerksunternehmen und Kleingewerbe.....	16
5.7 Standortanforderung der Nachfragegruppen.....	16
6 Handlungs- und Lösungsansätze .....	18
6.1 Schaffung von Handlungsspielräume durch öffentliche Flächen .....	18
6.2 Flächenmobilisierung als ressortübergreifende Aufgabe.....	19
6.3 Verbessern der Informationen zur Flächenkulisse .....	19
6.4 Qualifizierung von Flächen und Standorten .....	21
6.5 Zukunftssicherung durch Nachhaltigkeit und Nutzungsmischung.....	25
6.6 Kooperation statt Konkurrenz.....	26
7 Praxisbeispiele .....	28
7.1 Flächenmanagement im Wirtschaftsband A9.....	28
7.2 Interkommunale Kooperation im Gewerbepark Mittelfranken Süd gKU ....	30
7.3 Flächenmonitoring in der Region Hannover .....	31
7.4 Urbanes Gebiet als neuer Baugebietstypus .....	33
8 Standorttypologien Mittelfranken .....	35
8 Schlussbetrachtung.....	38
9 Quellenverzeichnis .....	40

## 1 Einleitung

Mittelfranken umfasst eine Fläche von 7.245 Quadratkilometern, auf der in fünf kreisfreien Städten und sieben Landkreisen mehr als 1,7 Mio. Menschen leben. Trotz des bundesweiten demografischen Wandels gehört Mittelfranken zu den Regionen mit Bevölkerungswachstum.

Der IHK Nürnberg für Mittelfranken sind insgesamt rund 145.000 Mitgliedsunternehmen aus Industrie, Handel und Dienstleistung zugehörig, darunter rund 33.000 eingetragene Unternehmen und 110.000 Betriebe ohne Handelsregistereintrag. Damit gehört die IHK Nürnberg für Mittelfranken zu den mitgliederstärksten Kammern in Deutschland. Mit dem internationalen Albrecht Dürer Airport Nürnberg, guten Autobahnverbindungen an die großen Wirtschaftsräume Deutschlands und Europas, den Schienenknotenpunkten im Eurocity- sowie im ICE-Hochgeschwindigkeitsnetz sowie dem modernsten Güterverkehrszentrum (GVZ) Süddeutschlands verfügt Mittelfranken über eine gut ausgebaute Infrastruktur.

Stark ist Mittelfranken in den Branchen Verkehr und Logistik, Automotive, Information und Kommunikation, Medizin und Gesundheit, Energie und Umwelt, Neue Materialien sowie Automation und Produktionstechnik. Ferner ist es Deutschlands Produktions- und Handelszentrum für Spielwaren. Hier findet jährlich die größte und bedeutendste Spielwarenmesse der Welt statt.

### **Gewerbeflächenversorgung von hoher Bedeutung für Mittelfranken**

In der Region Mittelfranken sind rund 276.000 Menschen in den direkt gewerbeflächenabhängigen Wirtschaftszweigen (Industrie, Logistik, Baugewerbe) beschäftigt. Darunter entfallen rund

- 202.000 Beschäftigte auf die Industrie (Verarbeitendes Gewerbe),
- 36.000 Beschäftigte auf das Baugewerbe,
- 38.000 Beschäftigte auf die Logistik (Verkehr und Lagerei).

Die meisten Beschäftigten in den gewerbeflächenabhängigen Wirtschaftszweigen verzeichnete im Jahr 2017 mit 80.000 Menschen Nürnberg, gefolgt von dem Landkreis Ansbach mit rund 32.000, Erlangen mit rund 30.000, dem Landkreis Erlangen-Höchstadt mit knapp 29.000 und dem Landkreis Nürnberger Land mit rund 23.800 Menschen.

Der Anteil der Beschäftigten in den Wirtschaftszweigen Verarbeitendes Gewerbe, Baugewerbe und Verkehr & Lagerei fällt in einigen Landkreisen Mittelfrankens teilweise hoch aus, wie zum Beispiel in den Landkreisen Erlangen-Höchstadt und Ansbach (vgl. Tabelle 1). In diesen beiden Landkreisen ist jeder zweite Arbeitsplatz von Gewerbeflächen abhängig. In den Großstädten Mittelfrankens (Nürnberg, Fürth und Erlangen) ist jeder dritte bis vierte Arbeitsplatz den gewerbeflächenabhängigen Wirtschaftszweigen zuzuordnen. Relativ betrachtet, steht in Mittelfranken rund jeder dritte Arbeitsplatz in unmittelbarem Zusammenhang mit Gewerbeflächen.

Die Gewerbeflächenentwicklung in Mittelfranken sollte sich generell an den Bedarfen der ansässigen und wachsenden Unternehmen, insbesondere der gewerbeflächenab-

hängigen Wirtschaftszweige orientieren (bedarfsgerechte Flächenentwicklung). Darüber hinaus müssen zur Fortentwicklung der regionalen Wirtschaftsstruktur Gewerbebaugrundstücke auch für ansiedlungswillige Unternehmen von außerhalb zur Verfügung stehen. Da Unternehmen bei Expansionsvorhaben und/oder Ansiedlungsvorhaben in aller Regel zeitnah agieren, sollte in einem gewissen Umfang stets ein Pool an kurzfristig bebaubaren Gewerbeflächen zur Verfügung stehen.

Tabelle 1: Anteil der direkt gewerbeflächenabhängigen Beschäftigung (verarbeitendes Gewerbe, Baugewerbe, Verkehr und Lagerei) an der Gesamtbeschäftigung am Arbeitsort, 2017.

KREIS/STADT	ANTEIL GWERBEFLÄCHEN- ABHÄNGIGE BESCHÄFTIGUNG IN PROZENT
LK Erlangen-Höchststadt	56,9
LK Ansbach	53,1
LK Nürnberger Land	44,1
LK Roth	43,7
LK Fürth	42,2
LK Weißenburg-Gunzenhausen	41,9
LK Neustadt an der Aisch-Bad Windsheim	41,5
Stadt Schwabach	33,9
Stadt Erlangen	33,6
Stadt Fürth	30,6
Stadt Ansbach	27,6
Stadt Nürnberg	26,1
<b>Mittelfranken</b>	<b>35,5</b>

Quellen: Statistik der Bundesagentur für Arbeit (2018); Georg Consulting (2018).

### **Innovative Lösungen für Flächenprobleme**

Trotz der aufgezeigten hohen Bedeutung der Gewerbeflächenvorsorge für den regionalen Wirtschaftsstandort machen sich in Mittelfranken deutliche Gewerbeflächenengpässe bemerkbar. Dem zunehmend knapper werdenden Flächenangebot steht eine anhaltend hohe Gewerbeflächennachfrage gegenüber (vgl. Kapitel 3). Wie eine durchgeführte Befragung unter kommunalen Akteuren (Wirtschaftsförderer, Planer) in den Stadt- und Landkreisen Mittelfrankens deutlich macht, gibt es verschiedene Gründe für das zunehmend knappe Gewerbeflächenangebot (vgl. Kapitel 2). Wirtschaftsförderer und Planer sind somit gefordert, innovative Lösungen für die zunehmende Flächenproblematik zu entwickeln und umzusetzen.

Vor dem skizzierten Hintergrund möchte die IHK Nürnberg für Mittelfranken die regionalen und lokalen Akteure mit Fachinformationen zur Gewerbeflächenentwicklung unterstützen. So werden in der vorliegenden Kurzexpertise wichtige Entwicklungstrends der Flächennachfrage und Gestaltungsoptionen der Flächenentwicklung aufgezeigt. Beispielhafte Lösungsansätze werden mit Bezug auf kommunale gute Praxis erläutert. Im Ergebnis der vorliegenden Fachinformation stehen thesenartige Handlungsansätze für eine bedarfs- und zukunftsgerichtete Gewerbeflächenversorgung in Mittelfranken.

Die Lösungsansätze wurden im Rahmen eines Gewerbeflächenkongresses, der im Juni 2018 in Nürnberg stattfand, mit mehr als 130 Teilnehmern aus der Region diskutiert.

Abbildung 1: Gewerbeflächenkongress Mittelfranken



Quelle: IHK Nürnberg für Mittelfranken / Fuchs (2018).

## 2 Trends der Gewerbeflächennachfrage

Die Gewerbeflächennachfrage in Deutschland wird von zahlreichen gesellschaftlichen und ökonomischen Trends beeinflusst. Diese Trends beeinflussen auch die Unternehmen in Mittelfranken und wirken sich auf die Gewerbeflächennachfrage in Mittelfranken aus.

### **Fortschreitende Internationalisierung der Märkte**

Nach wie vor schreitet die Internationalisierung der Märkte und damit die räumlich funktionale Arbeitsteilung fort. Infolgedessen nimmt der internationale Standortwettbewerb weiter zu. Die Region Mittelfranken wird sich somit zukünftig einem noch schärferen Standortwettbewerb ausgesetzt sehen. Ein Angebot an gut ausgebildeten Arbeitskräften sowie ein attraktives Flächenangebot für Unternehmensansiedlungen sind wichtige Standortfaktoren, um im überregionalen und internationalen Standortwettbewerb bestehen zu können.

### **Anhaltender wirtschaftlicher Strukturwandel**

Der wirtschaftliche Strukturwandel hält unvermindert an und führt unter anderem zu einem Bedeutungszuwachs von wissens- und forschungsintensiven Wirtschaftszweigen. Insbesondere die sogenannten wissensintensiven Industrien, wie etwa der Maschinenbau, die Medizintechnik und Elektronik, die in Mittelfranken stark präsent sind, stellen hohe Anforderungen an Gewerbeflächenstandorte (verkehrliche Anbindung, städtebauliche Qualität, Infrastrukturausstattung).

Infolge des anhaltenden wirtschaftlichen Strukturwandels hat sich in den letzten Jahren auch die Nachfrage nach Gewerbeflächen deutlich verändert. So lässt sich beobachten, dass sich der Gewerbeflächenbedarf von der Beschäftigtenentwicklung, mit Ausnahme der Logistik, abkoppelt. Die Gewerbeflächennachfrage wird im Wesentlichen durch die konjunkturelle Entwicklung, durch spezifische Branchen- und/oder Unternehmenskonjunkturen sowie Produktivitätsfortschritte und die damit verbundenen neuen Produktionsprozesse und Logistikmodelle bestimmt.

Die Ansiedlung von Großunternehmen findet in Deutschland nur noch in seltenen Ausnahmefällen statt. Mittelständische Unternehmen und Betriebe des Handwerks haben die Großunternehmen als wichtige Nachfragegruppe abgelöst. Daher werden, mit Ausnahme der Flächennachfrage durch die Logistik und dem großflächigen Einzelhandel, schwerpunktmäßig kleine bis mittelgroße Grundstücke (2.000 bis 6.000 m<sup>2</sup>) nachgefragt. Circa 80 Prozent der Nachfrage nach Gewerbeflächen gehen auf die Expansion der ansässigen Unternehmen und der Ansiedlung von Unternehmen aus einem Umkreis von etwa 20 bis 30 Kilometern zurück. Überregionale Ansiedlungen stehen vor allem im Zusammenhang mit der Logistik, dem großflächigen Einzelhandel und Dienstleistungsunternehmen.

### **Zunehmende Digitalisierung**

Die zunehmende Digitalisierung führt zu neuen Produktionsmethoden (z. B. additive Fertigungsmethoden) und Logistikkonzepten. Produktionsprozesse werden effizienter und emissionsärmer. Transport- und Distributionsleistungen können noch zielgenauer

gesteuert werden. Moderne industrielle Produktion, zum Beispiel in Form der Herstellung von Kleinserien oder Prototypen, ist zunehmend „stadtverträglich“ und hat nur noch geringe oder keine negativen Auswirkungen auf andere urbane Funktionen. Mit der Digitalisierung steigen jedoch die Anforderungen an bestehende und geplante Gewerbegebiete im Hinblick auf eine leistungsfähige Informations- und Kommunikationsinfrastruktur. Neue emissionsarme Produktionsmethoden und der wachsende Anteil der tertiären Tätigkeiten innerhalb der Industrie führen dazu, dass Gewerbegebiete sauberer, grüner, attraktiver und urbaner werden.

### **Veränderung der Arbeitswelt**

Auch die Arbeitswelt wird sich aufgrund der Digitalisierung deutlich verändern. Durch die zunehmende Vernetzung werden dezentrale Arbeitsstrukturen und -prozesse unterstützt. Dieser Trend wird sich positiv auf die ohnehin wachsenden freiberuflichen Tätigkeiten auswirken. Freiberufler stellen eine wachsende Zielgruppe für die Vermarktung von Gewerbeflächen dar. Besonders mischgenutzte Standorte für integriertes Arbeiten und Wohnen dürften in diesem Kontext an Bedeutung gewinnen. Die neue Planungskategorie „Urbanes Gebiet“ (MU) erweitert zudem den Spielraum für die Nutzungsmischung.

### **Umbrüche bei Energie und Klima**

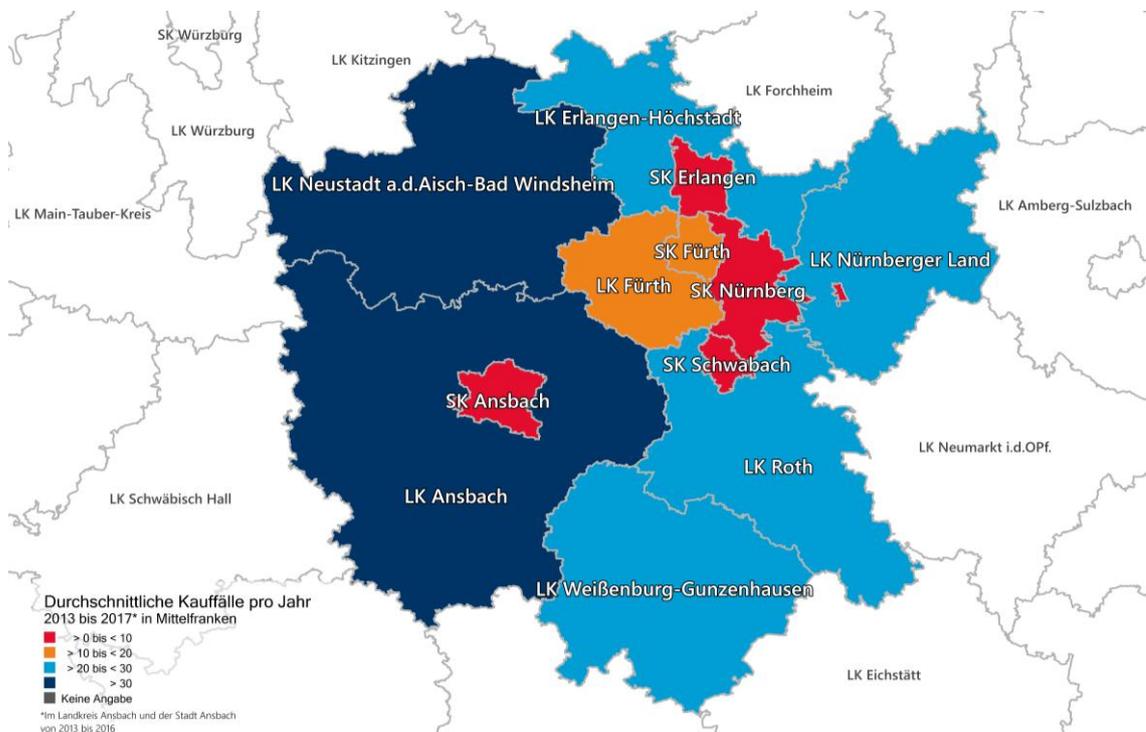
Durch die veränderte Energie- und Klimapolitik werden sich nicht nur die Rahmenbedingungen für Unternehmen, sondern auch die Anforderungen an Gewerbestandorte verändern. Einzelbetriebliche Maßnahmen gliedern sich im Idealfall in innovative Standortkonzepte für Energieeffizienz und Klimaschutz ein.

### 3 Umfang und Spektrum der Gewerbeflächennachfrage

Die Gewerbeflächennachfrage in Mittelfranken ist hoch. So wurden im Zeitraum von 2013 bis 2017 im Durchschnitt über 210 Kauffälle pro Jahr registriert und knapp 114 Hektar Gewerbeflächen jährlich veräußert. Dabei zeigen sich insbesondere in den flächenmäßig großen Landkreisen hohe Flächenumsätze mit Gewerbebaugrundstücken (vgl. Abbildung 2).

Würde der jährliche Flächenumsatz mit Gewerbebaugrundstücken in die Zukunft projiziert, bräuchte die Region Mittelfranken bis zum Jahr 2025 über 900 Hektar (netto) an neuen Gewerbeflächen. Das würde einem Bruttobauland von schätzungsweise 1.200 Hektar entsprechen.

Abbildung 2: Durchschnittliche Zahl der Kauffälle pro Jahr für Gewerbebaugrundstücke im Zeitraum 2013 bis 2017



Quellen: Gutachterausschüsse der Landkreise und kreisfreien Städte (2018); Georg Consulting (2018).

#### Vielfältiges Nachfragespektrum

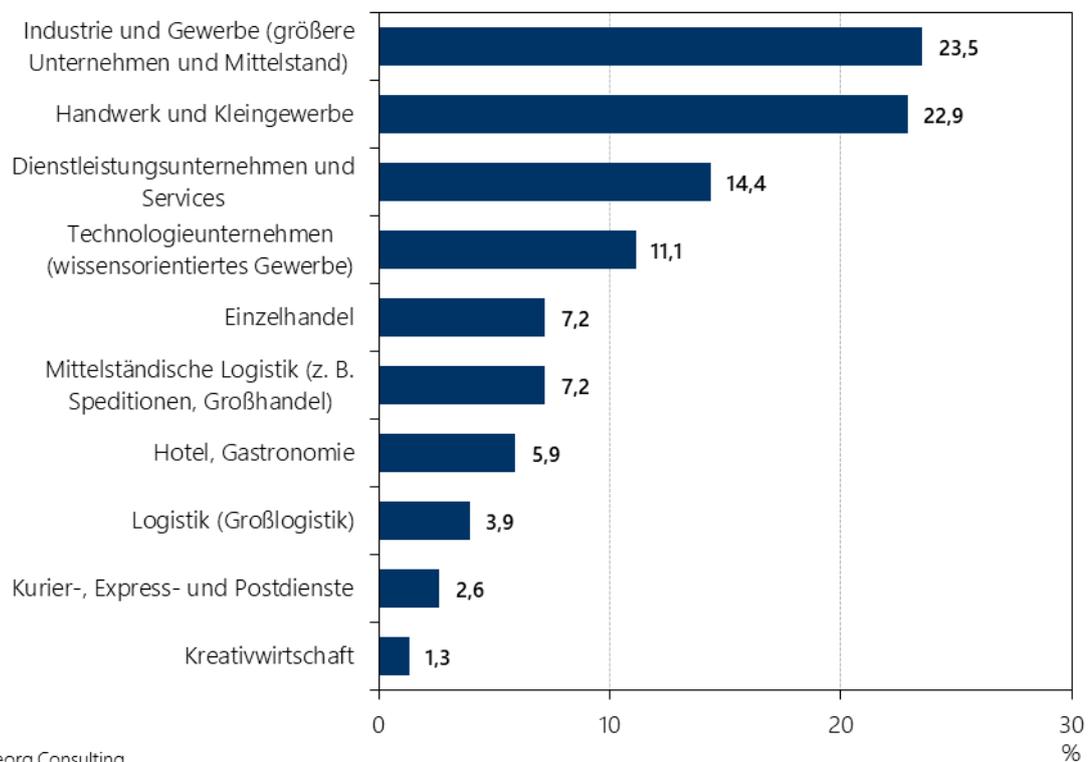
Im Rahmen für die vorliegende Fachinformation wurde eine Kommunalbefragung in Mittelfranken durchgeführt.<sup>1</sup> Hierbei wurde unter anderem erfasst, welche Art von Unternehmen derzeit Gewerbegrundstücke in Mittelfranken nachfragen. Im Ergebnis der

<sup>1</sup> Die Kommunalbefragung Mittelfranken fand Anfang des Jahres 2018 statt. Von den insgesamt 55 angesprochenen kommunalen und regionalen Akteuren (Planer, Wirtschaftsförderer) haben 42 an der Befragung teilgenommen (76 %). Die hohe Rücklaufquote ist ein Zeichen dafür, dass das Thema der Gewerbeflächenentwicklung in Mittelfranken eine große Bedeutung hat.

Befragung zeigte sich, dass überwiegend produzierende Unternehmen und Handwerksbetriebe Gewerbebaugrundstücke nachfragen (vgl. Abbildung 3). Etwas mehr als 14 Prozent der befragten kommunalen Akteure gab an, dass auch Dienstleistungsunternehmen Gewerbebaugrundstücke suchen. Rund jede zehnte Nachfrage kam von technologieorientierten Unternehmen.

Weitere wichtige Nachfragegruppen waren der großflächige Einzelhandel (7,2 %), Speditionen und Großhandel, Hotel- und Gastronomiebetriebe, großflächige Logistik, Kurier-, Express- und Paketdienste (KEP-Dienste) wie auch die Kreativwirtschaft.

Abbildung 3: Kommunalbefragung Mittelfranken – Welche Art von Unternehmen fragen schwerpunktmäßig Gewerbebaugrundstücke nach? (Angaben der Befragten in Prozent – Mehrfachnennungen)



Quelle: Kommunalbefragung Mittelfranken; Georg Consulting (2018).

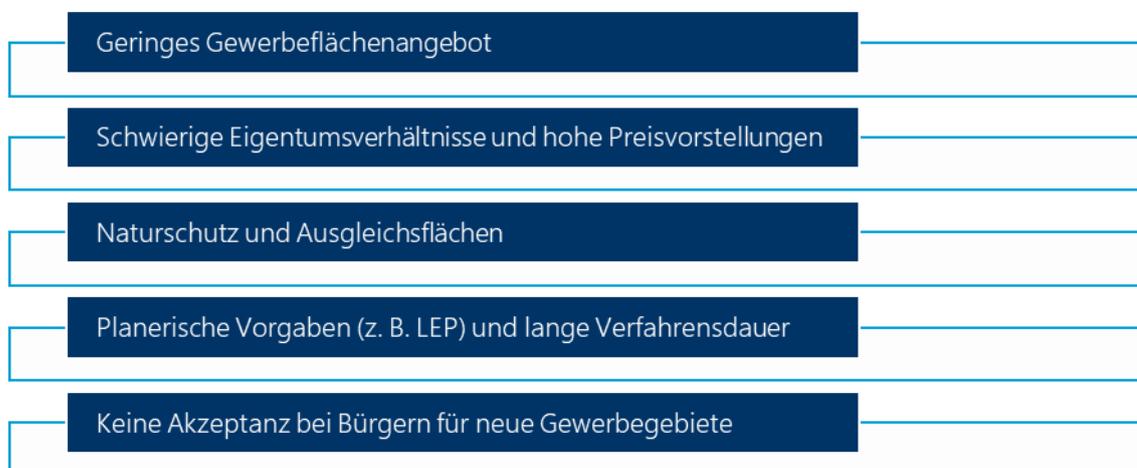
## 4 Probleme der Gewerbeflächenentwicklung

Im Rahmen der Kommunalbefragung wurden auch die aktuellen Probleme der Gewerbeflächensituation in Mittelfranken thematisiert. Von den Befragten wurde festgestellt, dass sich aufgrund der anhaltend hohen Gewerbeflächennachfrage ein zunehmender Mangel an Gewerbebaugrundstücken abzeichnet. Fast 90 Prozent der antwortenden Akteure haben auf dieses Defizit hingewiesen.

Gründe für das Defizit an Gewerbeflächen sind eine fehlende Verkaufsbereitschaft seitens der Flächeneigentümer und hohe Preisvorstellungen. Aber auch Auflagen zum Naturschutz und die Schaffung von Ausgleichsflächen wirken sich restriktiv auf die Gewerbeflächenentwicklung aus. Ferner sind nach Angaben der Befragten planerische Vorgaben, wie zum Beispiel das sogenannte Anbindungsgebot, mit ursächlich für ein zu geringes Gewerbeflächenangebot. Dessen Lockerung könnte unter anderem die Bereitschaft und Entwicklung von interkommunalen Gewerbeflächenstandorten erhöhen.

Des Weiteren wird die lange Verfahrensdauer bei der Entwicklung von neuen Gewerbegebieten, die ihrerseits häufig aus einem Interessenkonflikt zwischen Wohnen und Gewerbe resultiert, als Problem gesehen. Und schließlich wird auf die fehlende Akzeptanz der Bürger/innen für neue Gewerbeflächen als wachsendes Hindernis bei der Entwicklung neuer Gewerbegebiete hingewiesen.

Abbildung 4: Probleme der Gewerbeflächenentwicklung in Mittelfranken



Quelle: Kommunalbefragung Mittelfranken; Georg Consulting (2018).

Über 80 Prozent der antwortenden Kommunen entwickeln Gewerbeflächen und/oder vermarkten Gewerbebaugrundstücke anhand von bestimmten Kriterien. So wird die Flächenentwicklung überwiegend an Standorten vollzogen, wo sich entweder ein großer Teil der Flächen im kommunalen Besitz befindet und/oder die Flächen verkehrsgünstig im Raum liegen und Emissionen (z. B. Lärm) möglich sind. Im günstigsten Fall erfüllen neue Gewerbestandorte alle drei genannten Kriterien.

Einige Kommunen in Mittelfranken wenden branchenbezogene Kriterien bei der Vermarktung von Gewerbeflächen an. So gibt es Gewerbestandorte, die auf bestimmte Branchen bzw. Nutzergruppen ausgerichtet sind. Aber auch der Ausschluss von bestimmten Branchen (z. B. Logistik, Einzelhandel) ist gängige Praxis. Eine Fokussierung auf Branchen oder der Ausschluss bestimmter Nutzergruppen erfolgt meistens dann, wenn ein besonderes Standortprofil angestrebt wird. Dabei erfolgt die Profilierung durch entsprechende Planungsvorschriften, die allerdings nicht zu restriktiv sein dürfen, da sonst Ansiedlungen erschwert werden.

Die Vergabe von Gewerbebaugrundstücken wird nicht selten an die Zahl der mit der Ansiedlung verbundenen Arbeitsplätze, das Investitionsvolumen oder die Gewerbesteuer geknüpft. Während das Investitionsvolumen in aller Regel ein einmaliger Effekt ist, stellen die Zahl der Arbeitsplätze und die Höhe der Gewerbesteuer dynamische Effekte dar, die sich im Zeitverlauf verändern. Die Arbeitsplatzdichte und das Gewerbesteueraufkommen können sich mit zunehmender Reife eines Unternehmens deutlich erhöhen.

Die Entscheidung über die Ansiedlung eines Unternehmens sollte daher nicht nur anhand dieser Parameter erfolgen, sondern auf einzelfalltypischen Entscheidungen basieren, die die Entwicklungsperspektiven der ansiedlungswilligen Unternehmen berücksichtigt.

## 5 Standortanforderungen der Nachfragegruppen

Unternehmen können Nachfragegruppen nach Gewerbeflächen zugeordnet werden. In den Nachfragegruppen sind Unternehmen mit ähnlichen Standortanforderungen zusammengefasst. Die Standortaspekte der Nachfragegruppen werden nachfolgend erläutert.<sup>2</sup> Die Kenntnis zu den Standortaspekten der wichtigsten Nachfragegruppen ist zentral für die Entwicklung marktgerechter Gewerbegebiete. Die Nachfragegruppen werden im Kapitel 7 sogenannten Standorttypen zugeordnet.

### 5.1 Technologieorientierte mittelständische Unternehmen

Zum sogenannten technologieorientierten Mittelstand zählen beispielsweise der Maschinenbau, die Elektrotechnik und Medizintechnik. Technologieorientierte Unternehmen sind aufgrund der hohen Kapitalintensität relativ standorttreu. Sie benötigen eine Standortregion mit einem großen Pool an (hochqualifizierten) Facharbeitskräften. Sie sind erfahrungsgemäß vergleichsweise stark exportorientiert und daher auf eine gute überregionale und internationale Erreichbarkeit, d. h. auf die Nähe zu einem IC-/ ICE-Haltepunkt oder einem internationalen Flughafen, angewiesen. Zum Teil gibt es auch traditionell bedingte Unternehmensstandorte in peripher gelegenen Regionen und Standorten.

Der Zugang zu Forschung und Entwicklung ist ein weiteres wichtiges übergreifendes Standortkriterium. Technologieorientierte mittelständische Unternehmen fragen erfahrungsgemäß Flächengrößen zwischen 0,3 bis 0,6 Hektar nach, im Einzelfall auch darüber. In aller Regel lässt sich ein relativ hoher Anteil von Büronutzung gegenüber Produktions- und Logistikflächen feststellen.

Meist haben die Unternehmen des technologieorientierten Mittelstands hohe Standort- und Grundstücksanforderungen. Sie bevorzugen Grundstücke mit guter Sichtbarkeit. Die Unternehmen platzieren sich gern in Bereichen mit einem höheren Grünflächenanteil und einem nicht störenden Umfeld („Arbeiten im Park“-Konzepte). Dafür werden zum Teil auch niedrigere Grundflächenzahlen (0,6) akzeptiert. Zugleich haben technologieorientierte Unternehmen einen höheren Anspruch an die Architektur. Vielfach wird die Architektur als „Visitenkarte“ des Unternehmens verstanden. Aufgrund der vergleichsweise höheren Anforderungen sind technologieorientierte mittelständische Unternehmen bereit, vergleichsweise höhere Grundstückspreise zu zahlen.

### 5.2 Produktionsorientierte mittelständische Unternehmen

Produzierende mittelständische Unternehmen agieren oft als Zulieferer der Industrie. Das können z. B. Betriebe der Metallver/-bearbeitung, der Ernährungswirtschaft oder Druckereien sein. Der Übergang von produzierenden zu technologieorientierten Unternehmen ist fließend und eine Einordnung ist nur in der Einzelfallbetrachtung möglich.

---

<sup>2</sup> Die Ausführungen basieren auf großvolumigen Unternehmensbefragungen mit mehreren tausend Unternehmen von Georg Consulting in deutschen Städten (u. a. Hamburg, Krefeld, Mönchengladbach, Lorsch, Viernheim) zu Standortfaktoren und Grundstücksaspekten.

Dennoch lassen sich grundlegende Unterschiede hinsichtlich des Standortverhaltens von produzierenden und technologieorientierten Unternehmen feststellen.

Unternehmen des produzierenden Mittelstands zeigen sich deutlich mobiler. Sie sind in den vergangenen Jahrzehnten teilweise den geringeren Arbeitskosten in Osteuropa und Asien gefolgt. Dieser Trend ist indessen abgeflacht und stellenweise sogar gestoppt oder invertiert.

Produktionsorientierte mittelständische Unternehmen benötigen ebenfalls ein ausreichendes Fachkräftepotenzial und eine gute verkehrliche Erreichbarkeit. Die Arbeitskosten als Standortfaktor fallen hier jedoch relativ stärker ins Gewicht als bei Technologieunternehmen. Im Schwerpunkt werden ebenfalls Grundstücke zwischen 0,3 bis 0,6 Hektar nachgefragt (im Einzelfall auch darüber). Mittelständische Produktionsunternehmen fungieren oft als Zulieferer für größere Unternehmen, so dass nicht selten die Nähe zum Kunden gesucht wird. Bei produzierenden Unternehmen ist der Büroflächenanteil meist geringer als bei Technologieunternehmen. Entsprechend ist der Anteil an Produktions-, Hallen- und Lagerflächen größer.

Für mittelständische produktionsorientierte Unternehmen eignen sich auch Grundstücke in der sogenannten „zweiten Reihe“. Dafür zahlen Unternehmen des produktionsorientierten Mittelstands, bezogen auf den Durchschnittspreis eines Standortes, eher durchschnittliche Grundstückspreise. Die favorisierte Grundflächenzahl bewegt sich zwischen 0,6 und 0,8. Produzierende Unternehmen benötigen, wie die Logistik, meist die Erlaubnis für einen 24-Stundenbetrieb.

### 5.3 Logistik- und Transportunternehmen

Logistik- und Transportunternehmen fragen verkehrlich sehr gut angeschlossene Standorte nach. Sie suchen entweder die Nähe zu den Absatzmärkten (z. B. Wirtschaftszentren) oder zu den Beschaffungsmärkten (z. B. Häfen, landwirtschaftliche Produktionsgebiete) und siedeln sich bevorzugt in Regionen mit einer hohen Verkehrszentralität an. Wichtig sind, je nach Funktion der Logistik, die gute lokale bis regionale Erreichbarkeit (zum Beispiel für Kurier-, Express-Paket-Dienste<sup>3</sup> oder die Lebensmittel-distribution) oder die überregionale bis internationale Erreichbarkeit anderer Wirtschaftszentren (bei Gütertransportlogistik) sowie die Verfügbarkeit von Arbeitskräften.

Eine zunehmende Bedeutung für Logistik gewinnen die Standorte mit Möglichkeiten zum kombinierten Ladeverkehr (Straße-Schiene/Straße-Schiene-Hafen). Logistikstandorte bzw. -parks befinden sich meist direkt an der Autobahn oder in der Nähe einer Anschlussstelle. Wichtig für Logistikunternehmen ist eine ortsdurchfahrtsfreie Erreichbarkeit einer Autobahnanschlussstelle.

Logistikunternehmen fragen je nach Funktion unterschiedlich große Grundstücke nach. Für die Funktion als „Logistikpark/GVZ Güterverkehrszentrum“ sind grundsätzlich große zusammenhängende und/oder zusammenlegbare Grundstücke (5 bis >25 ha) notwendig. Die gewünschte Grundflächenzahl für Logistik liegt bei 0,8 bis 1,0. Der Grundstückspreis ist aufgrund der nachgefragten großen Grundstücke ein relevanter Ent-

---

<sup>3</sup> kurz: KEP-Dienste

scheidungs faktor. Diesem werden aber die Kosten für den laufenden Betrieb (Transportkosten, Arbeitskosten, Gewerbesteuer) gegenübergestellt. Genauso ausschlaggebend wie der Preis sind ein flexibles Baurecht und die schnelle Flächenverfügbarkeit. Die Erlaubnis für einen 24-Stundenbetrieb ist erfahrungsgemäß für einen erfolgreichen Logistikstandort zwingend geboten.

Die KEP-Dienste profitieren vom wachsenden Online-Handel und präferieren innerstädtische Standorte mit guter Anbindung an zentrale städtische Verkehrsachsen. Wichtig ist ein stau- und ampelfreier Zugang sowie im Idealfall eine Linksabbiegerspur zum Betriebsstandort. Es sollten keine Einschränkungen vorliegen, z. B. durch nahe Wohnbebauung, die die verkehrliche Andienung des Standortes beeinträchtigen würden. Nachgefragt werden meist Grundstücke in der Größenordnung zwischen einem bis drei Hektar oder auch Immobilien (Hallen) zur Miete. Bei Miet- bzw. Bestandsimmobilien sind barrierefreie Zugänge zu Umschlagsflächen wichtig.

## 5.4 Größere Unternehmen

Größere Unternehmen haben je nach Art des Unternehmens (Dienstleistung, Technologie, Produktion, etc.) unterschiedliche Standort- und Grundstücksanforderungen. Wichtig sind eine gute verkehrliche Erreichbarkeit und der Anschluss an das Hochgeschwindigkeitseisenbahnnetz über einen ICE-Haltepunkt, die Nähe zu einem internationalen Flughafen und einen ausreichend großen Pool an Arbeitskräften. Größere Unternehmen verbinden ihre Standorte bzw. Standortentscheidungen meist mit Funktionen, beispielsweise nationale oder internationale Hauptsitze, Produktionsstandorte, regionale Niederlassungen zur Erschließung von Marktpotenzialen.

Oftmals werden große Grundstücke von über fünf Hektar nachgefragt. Die Grundflächenzahl richtet sich nach der jeweiligen Funktion des Betriebsstandortes. Da Großunternehmen größere Grundstücke nachfragen, verfügen sie über eine gewisse Verhandlungsmacht und zahlen meist nur durchschnittliche bis unterdurchschnittliche Grundstückspreise (bezogen auf den Durchschnittspreis eines Standortes).

## 5.5 Wirtschaftsnahe Dienstleistungsunternehmen

Wirtschaftsnahe Dienstleistungsunternehmen wie zum Beispiel Wirtschaftsprüfer, Steuerberater, Rechtsanwälte sowie Werbe- und Marketingagenturen sind auf die Wirtschaftszentren fokussiert. Wichtig ist die gute Erreichbarkeit von Autobahnen, Flughäfen und IC-/ ICE-Bahnhöfen. Die Anbindung der Standorte an den öffentlichen Personennahverkehr ist ebenfalls bedeutsam. Ebenfalls von großer Bedeutung sind ein ausreichender Pool an Arbeitskräften sowie Kunden- und Unternehmensnetzwerke. Dienstleistungsunternehmen bevorzugen in aller Regel ein urbanes Umfeld. Sie tendieren meist zu zentralen urbanen Standortlagen oder speziellen, verkehrsgünstig gelegenen Büroparks.

Sofern sich wirtschaftsnahe Dienstleister in Gewerbegebieten ansiedeln (Eigennutzungen oder Mietflächen), bevorzugen sie Standortbereiche und Grundstücke mit hoher Qualität (Sichtbarkeit, störungsfreies Umfeld, hoher Grünflächenanteil, etc.). Dafür sind

diese Unternehmen auch bereit, überdurchschnittlich hohe Grundstückspreise zu zahlen. Dienstleistungsunternehmen haben meist höhere architektonische Ansprüche und siedeln sich gern an markanten Stellen eines Gebiets an. Eine Grundflächenzahl zwischen 0,4 bis 0,6 wird in aller Regel akzeptiert.

Eine Besonderheit stellen serviceorientierte und technische Dienstleistungen dar (z. B. Reparatur-, Wartungs- und Servicedienste). Sie haben ähnliche Standortvoraussetzungen wie das Handwerk oder der Mittelstand, agieren meist in einem definierten Markt- oder Kundengebiet und sind auch in ländlich geprägten Regionen zu finden.

## 5.6 Handwerksunternehmen und Kleingewerbe

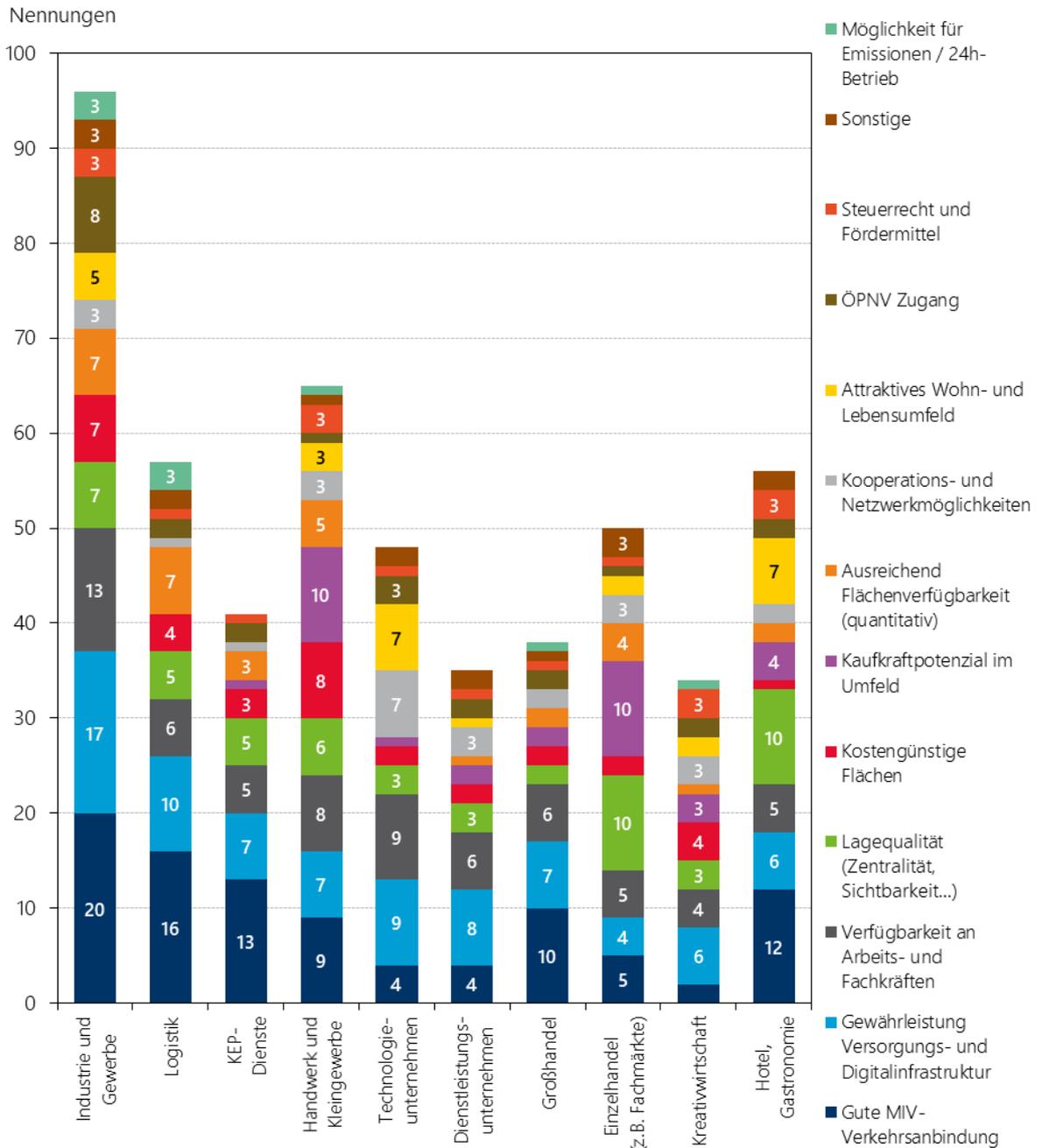
Handwerksunternehmen agieren lokal bis regional. Dabei beträgt der Aktionsradius meist nicht mehr als 50 Kilometer. Handwerksunternehmen fragen kleine Grundstücke (0,1 bis ca. 0,3 ha) nach. Sofern Handwerksunternehmen nicht auf eine Kundenfrequenz angewiesen sind, wie etwa das Sanitär-, Klima- und Heizungshandwerk, sind sie auch in der „zweiten Reihe“ von Gewerbegebieten angesiedelt. Handwerksunternehmen und kleinere Gewerbebetriebe zahlen eher unterdurchschnittliche Grundstückspreise.

## 5.7 Standortanforderung der Nachfragegruppen

Im Rahmen der Kommunalbefragung in Mittelfranken wurden die Akteure ebenfalls nach Standortfaktoren zu ausgewählten Nachfragegruppen befragt. Die Ergebnisse machen deutlich, dass eine digitale Infrastruktur, die Verfügbarkeit von Fachkräften sowie die verkehrliche Erreichbarkeit für alle aufgeführten Nachfragegruppen mehr oder weniger stark bedeutend sind (vgl. Abbildung 5).

Preisgünstige Gewerbeflächen sind vor allem für Handwerk und Kleingewerbe wichtig. Die Lage ist insbesondere für die Sondernutzungen Einzelhandel, Hotel und Gastronomie ein wichtiger Standortaspekt. Kooperations- und Netzwerkmöglichkeiten sind insbesondere für technologieorientierte Unternehmen bedeutsam. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr wurde am häufigsten für die Nachfragegruppe Industrie und Gewerbe genannt.

Abbildung 5: Standortaspekte ausgewählter Nachfragegruppen nach Gewerbeflächen



© Georg Consulting

Quelle: Kommunalbefragung Mittelfranken; Georg Consulting (2018).

## 6 Handlungs- und Lösungsansätze

Wie erläutert, gehören zu den größten Flächenproblemen in Mittelfranken das zu geringe Gewerbeflächenangebot, eine fehlende Verkaufsbereitschaft von Flächen durch die Eigentümer, die Notwendigkeit zur Bereitstellung von Ausgleichsflächen, Auflagen zum Naturschutz, restriktive planerische Vorgaben sowie wachsende Ressentiments gegenüber neuen Gewerbegebieten von Seiten der Bürger. Im Rahmen des Gewerbeflächenkongresses der IHK Nürnberg für Mittelfranken im Juni 2018 wurden Lösungsbeispiele für unterschiedliche Flächenproblematiken aufgezeigt und diskutiert. Diese werden nachfolgend in Form von theseartigen Lösungsansätzen erläutert und durch Praxisbeispiele ergänzt.

### 6.1 Handlungsspielräume durch öffentliche Flächen

Im Rahmen der Kommunalbefragung in Mittelfranken wurde von den meisten Akteuren ein knappes Gewerbeflächenangebot konstatiert. Das knappe Gewerbeflächenangebot beruht zum Teil auf der fehlenden Verkaufsbereitschaft von Flächen privater Eigentümer. Das betrifft sowohl erschlossene Baugrundstücke, deren Verkauf nicht selten aus Spekulationsgründen unterbleibt, als auch den Verkauf von Rohbauland (meist landwirtschaftliche Flächen) für die Entwicklung neuer Gewerbegebiete. Was im Bereich der Wohnbaulandentwicklung gute Praxis ist, könnte verstärkt auch im Bereich der Gewerbeflächenentwicklung angewendet werden. Bei der Entwicklung neuer Wohngebiete ist der Ankauf von Rohbauflächen durch die Gemeinde und die anschließende Entwicklung und Veräußerung der Baugrundstücke ein gängiges und erprobtes Verfahren.

Um Gewerbeflächen schneller entwickeln sowie um Spekulationen eindämmen zu können, müssen die kommunalen Akteure in die Lage versetzt werden, auf dem Flächenmarkt aktiv eingreifen zu können. Dies erfordert rechtliche Instrumente, wie zum Beispiel ein im städtebaulichen Vertrag geregeltes Ankaufsrecht sowie die Bereitstellung von Finanzmitteln zum Flächenerwerb. Geeignete Maßnahmen sind zudem der Ankauf von sogenannten „Schlüsselgrundstücken“, die zentral für die Erschließung eines neuen Gewerbegebietes sind sowie der strategische Flächenerwerb von Rohbauland. Der strategische Flächenerwerb sollte sich jedoch nicht nur auf Gewerbeflächen beziehen, sondern auch Ausgleichsflächen berücksichtigen. Ein Portfolio an Ausgleichsflächen ist ein wichtiges Instrument der Gewerbeflächenmobilisierung.

Ein Portfolio an öffentlichen Flächen gewährleistet, dass Unternehmen Grundstücke zur Ansiedlung unabhängig vom Marktverhalten Dritter zur Verfügung gestellt werden können. Flächen im öffentlichen Besitz können im Sinne von standortpolitischen Zielvorstellungen vermarktet werden. So ist es auf diesen Flächen möglich, über strategisch angesetzte Preise besondere Nachfrager zu berücksichtigen. Diese Möglichkeit ist gerade für Handwerksunternehmen und Kleingewerbe relevant, für die ein „günstiger Kaufpreis“ einen wichtigen Standortfaktor darstellt.

## 6.2 Flächenmobilisierung als ressortübergreifende Aufgabe

Angesichts der hohen Flächennachfrage und des knappen Flächenangebots in Mittelfranken hat die Mobilisierung von Gewerbeflächen eine hohe Bedeutung. Ökologische Aspekte und ein mangelndes Verkaufsinteresse der Grundstückseigentümer stehen, wie dargelegt, einer Mobilisierung oftmals im Weg. Erst aus dem Zusammenspiel der Baureifmachung restriktionsfreier Flächen und des Verkaufsinteresses stehen Gewerbeflächen dem Markt zur Verfügung.

Die Aktivierung von Gewerbeflächen erfordert Aktivitäten, die über die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens deutlich hinausgehen. Der Konfliktbewältigungsaufwand im Rahmen der Bauleitplanverfahren hat sich infolge einschlägiger Rechtsprechung in den letzten Jahren deutlich erhöht. In einzelnen Fällen können Flächendarstellungen des Flächennutzungsplans möglicherweise nur umgesetzt werden, wenn Ausgleichsflächen für artenschutzrechtliche Eingriffe entweder im Gebiet selbst, in der Nachbarschaft oder auch außerhalb des kommunalen Gebiets planungsrechtlich gesichert und oft auch erworben werden müssen. Ferner ist die Eigentümerstruktur von Standortbereichen für Gewerbeflächen oft stark heterogen und kleinteilig zersplittert. Entsprechend der Grundstücksstruktur ist meist ein aufwendiges Bodenordnungsverfahren erforderlich.

In aller Regel werden die einzelnen Verfahrensschritte zur Entwicklung von Gewerbeflächen nacheinander durchgeführt. Mit Hilfe einer ressortübergreifenden und parallelen Bearbeitung von Verfahrensschritten könnten neue Gewerbegebiete schneller und lösungsorientierter entwickelt werden.

Nicht selten behindert ein Engpass bei Ausgleichsflächen die Flächenmobilisierung. Mit Hilfe eines regionalen Flächenpools für Ausgleichsflächen könnten Ausgleichsmaßnahmen einfacher und schneller umgesetzt werden.

Angesichts des zunehmend knapperen Flächenangebots rückt die Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen und Brachflächen stärker in die Diskussion. Die Erfahrungen zeigen, dass sich die Akzeptanz für Neuausweisungen von Gewerbeflächen in der Kommunalpolitik erhöht, wenn parallel Konzepte für die Innenentwicklung und die Revitalisierung erarbeitet werden. Jedoch zeigen die Erfahrungen auch, dass die Innenentwicklung und Nachverdichtung in aller Regel den Gewerbeflächenbedarf alleine nicht decken können. Oftmals fehlen auch wichtige Informationen über die Quantität und Qualität von Innenentwicklungspotenzialen (vgl. Kapitel 5.3).

## 6.3 Verbesserung der Informationen zur Flächenkulisse

Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Gewerbeflächen in Mittelfranken und einem zunehmend begrenzten Flächenangebot ist eine kontinuierliche Marktbeobachtung notwendig, um auf sich abzeichnende Flächenengpässe besser, d. h. frühzeitig reagieren zu können. Wichtig ist es daher, die Informationen über die Flächenkulisse zu verbessern. Mit dem Aufbau und der Pflege eines systematischen Gewerbeflächenmonitorings könnten die notwendigen Flächeninformationen gewonnen und Monitoringergebnisse in die Planungsprozesse implementiert werden.

Im Rahmen eines systematischen Flächenmonitorings sollten das kurz- bis mittelfristig verfügbare Flächenangebot wie auch das längerfristige Flächenpotenzial hinsichtlich seines Status und seiner Entwicklungsmöglichkeiten erfasst und bewertet werden. Das heißt, dass neben den quantitativen Flächeninformationen auch Flächenrestriktionen und nutzungsrelevante Informationen aufgenommen werden. Ebenso sollten Innenentwicklungs- und Brachflächen ein Bestandteil eines Flächenmonitorings sein.

Die erfassten Flächenquantitäten und -qualitäten könnten mit den Standortanforderungen wichtiger Nachfragegruppen bzw. der vorgeschlagenen Standorttypologie für Mittelfranken (vgl. Kapitel 7) abgeglichen werden, so dass Erkenntnisse darüber gewonnen werden, für welche Art von Unternehmen sich die erfassten Flächen überhaupt eignen.

Wichtige Aspekte, die ein Flächenmonitoring berücksichtigen sollte sind z. B.:

- Größe des Standortes bzw. der Grundstücke
- Standortlage und Anbindung (z. B. Nähe zur nächsten Autobahnanschlussstelle, Gleisanschluss, ÖPNV)
- Eigentümeraspekte (öffentlich, privat)
- Planungsstatus (B-Plan, B-Plan-Verfahren, Flächen im FNP, Vorschaustandort außerhalb des FNP)
- Restriktionen (Anteil restriktionsfreier Flächen)
- Verfügbarkeit nach Zeithorizont (kurz-, mittel- und langfristig)
- Ansiedlungsspektrum nach Standorttypen

Werden die Flächeninformationen zum Beispiel mit wichtigen Daten zu den Beschäftigten verknüpft, entstehen daraus wesentliche Erkenntnisse zur Bedeutung von Branchen in den Gewerbegebieten. Erfolge städtebaulicher Entwicklung, zum Beispiel im Sinne von Adressbildung, können so nachvollzogen werden und in zukünftige Diskussionen einfließen.

Ein systematisches Flächenmonitoring hilft ferner, den zukünftigen Bedarf an Neuausweisungen von Gewerbeflächen bedarfsgerecht einzuschätzen. Indem Flächenprognosen dem aktuellen und im Zeitverlauf verfügbaren (restriktionsfreien) Flächenangebot gegenübergestellt werden, kann der Zusatzbedarf an Flächen ermittelt werden. Sofern Flächenprognosen differenziert nach Standorttypen vorgenommen werden, kann ermittelt werden, für welche Art von Unternehmen Gewerbeflächen zukünftig benötigt werden.

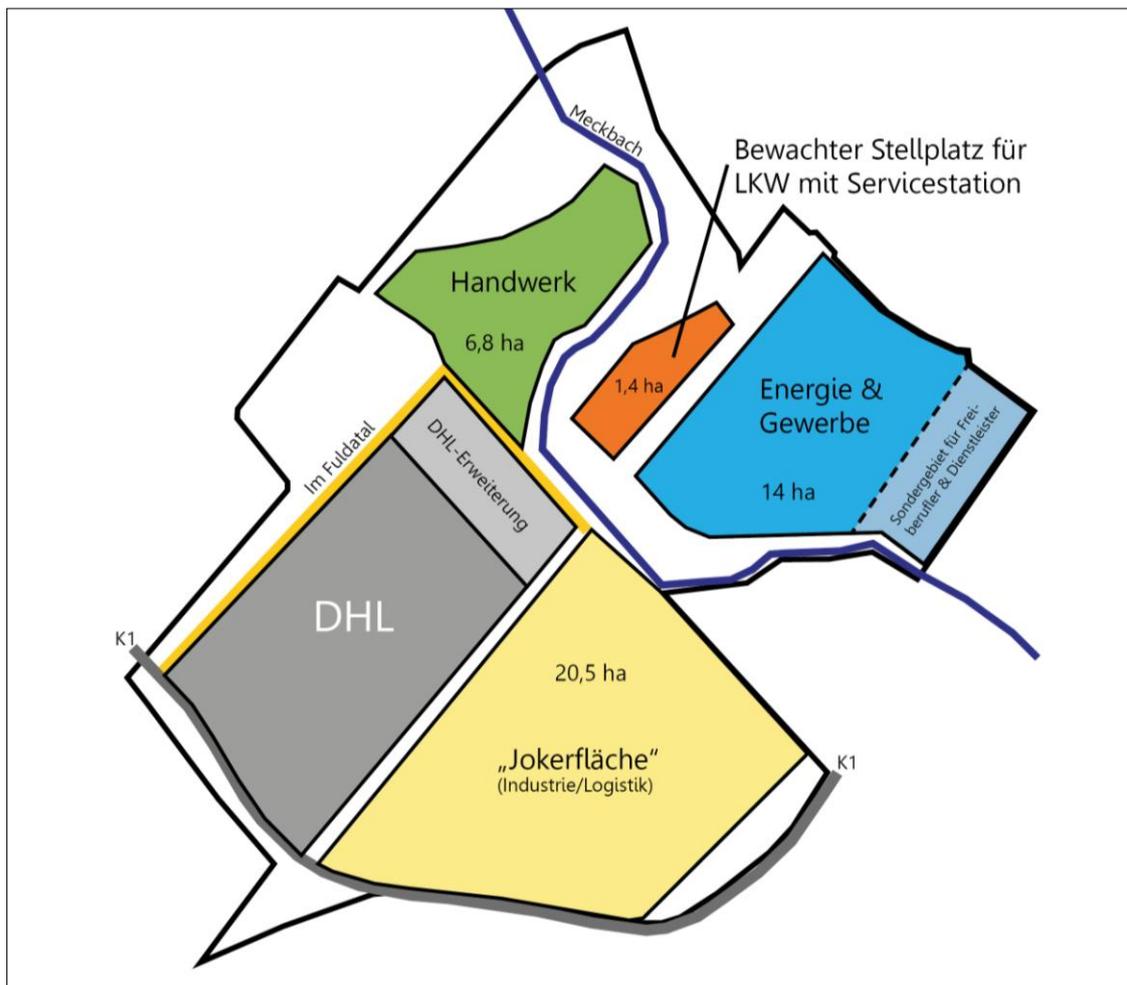
Landesweite Informationen zum Thema Gewerbeflächen liefert das BIHK-Standortportal Bayern. Hier kann u. a. nach Gewerbegebieten gesucht werden. Auch können regionale Standortinformationen abgerufen werden. Damit die Möglichkeiten des Portals hinreichend genutzt werden können, muss es laufend aktualisiert und gepflegt werden.

## 6.4 Qualifizierung von Flächen und Standorten

Infrastruktur, Grundstückspreise und Bebauungspläne reichen für die Positionierung von Gewerbeflächen alleine nicht mehr aus. Nicht selten erwarten Unternehmen einen Mehrwert beim Grundstückskauf bzw. der Ansiedlung. Daher sollten Gewerbegebiete mit entsprechenden Profilen entwickelt werden, die die besonderen Standort- und Nutzungsqualitäten herausarbeiten.

Zur Profilierung von Gewerbegebieten, sowohl von neuen als auch von bestehenden Gebieten, tragen in erster Linie infrastrukturelle und städtebauliche Aspekte bei. Bei größeren Gewerbegebieten eignen sich Nutzungskonzepte dazu, Standortbereiche für die unterschiedlichen Arten von Unternehmen zu entwickeln. Auf diese Weise werden Nutzungskonflikte zwischen den anzusiedelnden Unternehmen vermieden oder minimiert. Ein gutes Beispiel hierfür ist das Nutzungskonzept für den Unternehmenspark Bad Hersfeld, der Flächen für Logistik, Industrie, Mittelstand und Handwerk vorsieht.

Abbildung 6: Beispiel für ein Nutzungs- und Vermarktungskonzept zur Standortprofilierung und Standortkonflikten (Unternehmenspark Bad Hersfeld)

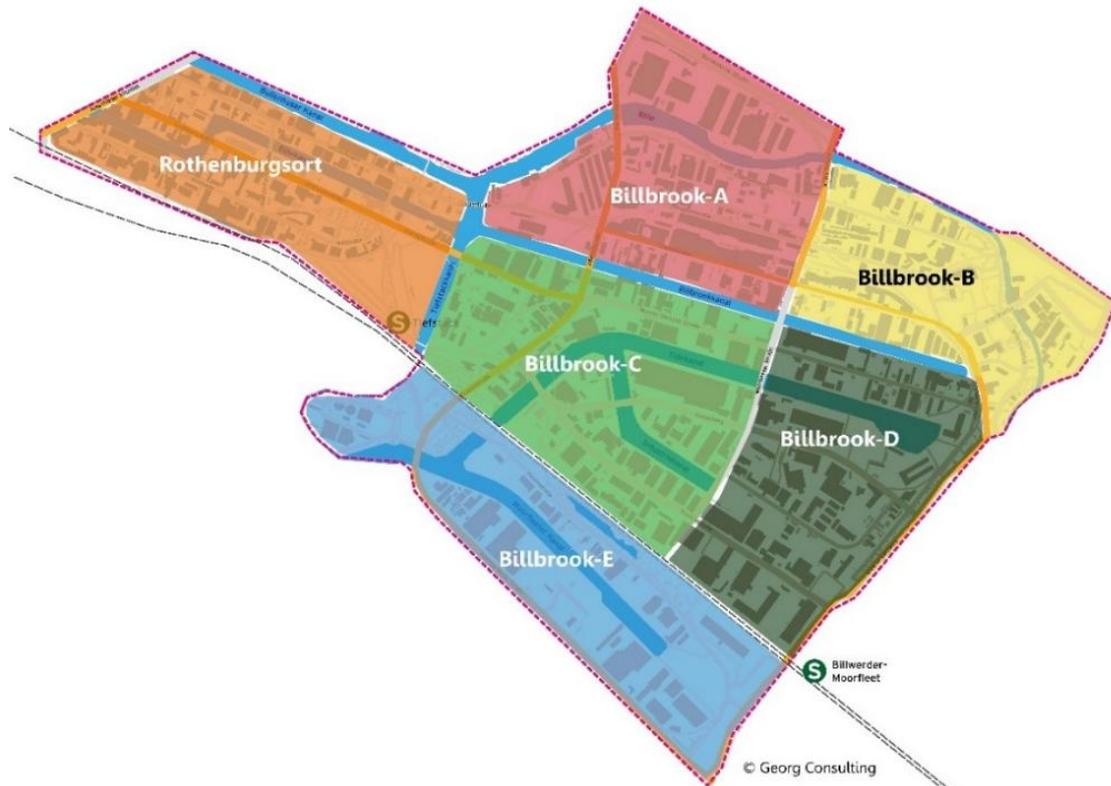


Quelle: Georg Consulting (2015).

Bei größeren Standorten trägt ein differenziertes Preisgefüge dazu bei, die Vermarktung zu optimieren. Wie ausgeführt, haben die einzelnen Nachfragegruppen eine unterschiedliche Zahlungsbereitschaft. Für Handwerk und Kleingewerbe sind nicht selten günstige Preise notwendig. Über die Ansiedlung von Unternehmen mit höherer Zahlungsfähigkeit kann aber eine Quersubventionierung erfolgen, so dass sich Gewerbegebiete in der Summe wirtschaftlich akzeptabel entwickeln lassen. Bei größeren Standorten ist es daher sinnvoll, auf einen Einheitspreis, der für alle Unternehmen gilt zu verzichten. Zielführend ist die Erstellung eines standortbezogenen Preisspiegels für die unterschiedlichen Unternehmen bzw. Nutzergruppen.

Bei größeren Standorten erleichtert eine Zonierung die Orientierung für Mitarbeiter und Kunden. Eine Zonierung könnte sich am Straßennetz des Gewerbegebietes oder an den Standortbereichen für die unterschiedlichen Standorttypen orientieren. Mit der Aufstellung von Hinweistafeln und Wegweisern werden die im Gebiet ansässigen Unternehmen stärker wahrgenommen und sind für Kunden besser zu finden. Die Standortqualitäten eines Gewerbegebietes können durch Namensgebung, Standortlogo, Standort-Homepage und ein Standort-Exposés kommuniziert werden. Auch die Entwicklung von zielgruppenorientierten Veranstaltungsformaten (z. B. Unternehmensstammtischen oder Standortkonferenzen) trägt zur Imagebildung von Gewerbegebieten bei.

Abbildung 7. Beispiel für eine Zonierung im Bestandsgebiet Hamburg-Billbrook



Quelle: Georg Consulting (2016).

### **„Industrie- und Gewerbegebiete der Zukunft“**

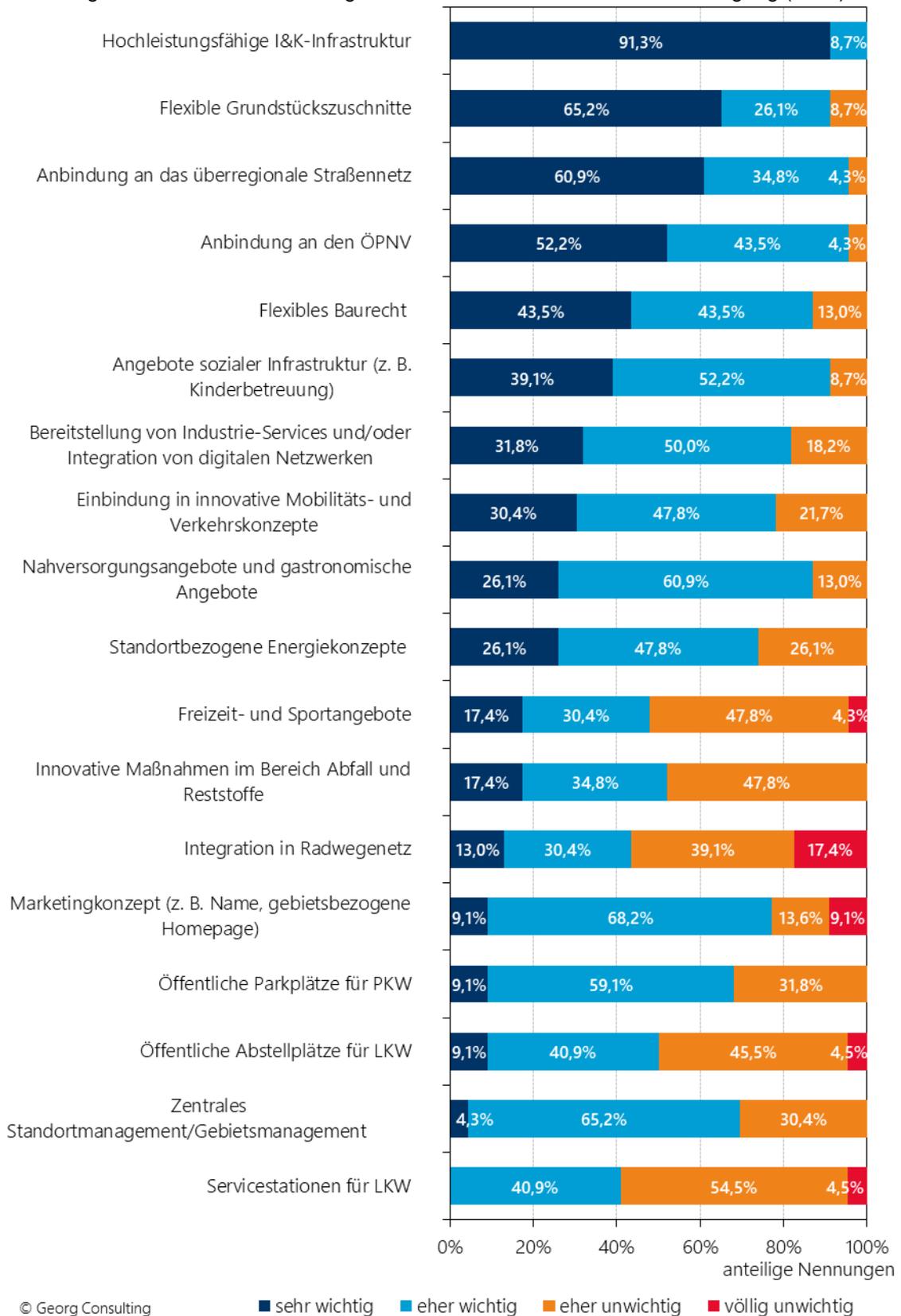
Im Zusammenhang mit der Qualifizierung von Gewerbegebieten kann auf eine von Georg Consulting durchgeführte bundesweite Befragung bei regionalen Wirtschaftsförderern zu den Standortaspekten moderner Gewerbegebiete hingewiesen werden (vgl. Abbildung 8). So verfügen moderne Gewerbegebiete über eine leistungsfähige I&K-Infrastruktur, die auch zukünftigen technologischen Entwicklungen gerecht werden muss. Nachhaltiges Bauen, optimierte Energiekonzepte und innovative Maßnahmen zur Abfall- und Kreislaufwirtschaft tragen zur Energie- und Ressourceneffizienz von modernen Gewerbegebieten bei.

Ferner verfügen moderne Gewerbegebiete über ein städtebaulich attraktives Erscheinungsbild mit Grün- und Aufenthaltsflächen im öffentlichen Raum sowie einem Anschluss an das ÖPNV-Netz. Sie sind in innovative Logistik- und Mobilitätskonzepte integriert.

Betreuungsangebote für Kinder, Freizeit- und Sportangebote sowie Nahversorgungsmöglichkeiten sind bedeutende Infrastrukturangebote moderner Gewerbebestände. Die Unternehmen moderner Gewerbegebiete sind miteinander vernetzt und profitieren von einer konsequenten Standortprofilierung.

Die aufgeführten Aspekte moderner Industrie- und Gewerbegebiete sollten nicht nur bei der Entwicklung von neuen Standorten Berücksichtigung finden. Zahlreiche ältere Gewerbebestände befinden sich in einem Transformationsprozess und haben mit Standortproblemen zu kämpfen (z. B. Leerstände, mindergenutzte Grundstücke, Parkraumproblem). Eine wichtige Aufgabe ist es daher, neben der Neuentwicklung von Gewerbegebieten, bestehende Standorte „fit für die Zukunft“ zu machen.

Abbildung 8: Industrie und Gewerbegebiete der Zukunft – Bundesweite Befragung (2018)



Quelle: Georg Consulting (2018).

## 6.5 Zukunftssicherung durch Nachhaltigkeit und Nutzungsmischung

Das Thema Ressourcen- und Energieeffizienz ist für moderne Gewerbegebiete ein wichtiges Zukunftsthema. In Gewerbegebieten gibt es vielfältige Möglichkeiten, Ressourcen sparsamer einzusetzen. Vor allem dann, wenn Synergien zwischen den Unternehmen und/oder zwischen dem Gewerbegebiet und angrenzenden Quartieren genutzt werden.

Ressourcen- und energieeffiziente Gewerbegebiete zeichnen sich u. a. durch die Nutzung regenerativer Energien, die Nutzung von Prozess- und Abwärme, die Optimierung von Materialströmen sowie die Nutzungen von Wertstoffen aus Abfällen aus. Ergänzende Maßnahmen auf betrieblicher Ebene sind die Modernisierung der Strom- und Heizwärmeversorgung sowie die Gebäudesanierung. Die Implementierung des Effizienzgedankens setzt eine enge Zusammenarbeit mit Ver- und Entsorgungsunternehmen sowie die Sensibilisierung der im Gebiet ansässigen Unternehmen voraus.

Die Digitalisierung führt u. a. zu neuen Fertigungsmethoden (z. B. additive Verfahren wie dem 3D-Druck). Mit den neuen Fertigungsmethoden ist nicht selten eine Reduzierung von Ressourcenverbrauch, Flächenbedarf und Emissionen verbunden. Dadurch ergeben sich, wie einleitend bereits erwähnt, neue Möglichkeiten für die Integration von Industrie und Gewerbe im städtischen Umfeld. In diesem Zusammenhang wird dann oftmals von Urbaner Produktion gesprochen. Diese beinhaltet zum Beispiel die Herstellung von Prototypen oder Kleinserien. Bezogen auf Unternehmen ist dann von sogenannten Smart Factories die Rede. Die Technologie Stiftung Berlin hat für die Bundeshauptstadt Produktgruppen definiert, die sich für Urbane Produktion eignen (vgl. Tabelle 2).

Die emissionsarmen Fertigungsmethoden erweitern die Möglichkeiten für mischgenutzte Standorte für Wohnen und Arbeiten. Mit der neuen Planungskategorie Urbanes Gebiet wird diesen Möglichkeiten bereits Rechnung getragen. In Urbanen Gebieten sind eine höhere bauliche Dichte sowie eine höhere vertikale Nutzungsmischung möglich (vgl. Kapitel 6.4).

Tabelle 2: Berliner Beispiele für Produktgruppen für Urbane Produktion

Produktgruppe	Produktbeispiele	Innerstädtische Produktion (MI, GE)	Produktion im Industrie- und Gewerbegebiet (GE, GI)
Halbzeuge, Prototypen, Verpackungen, Gehäuse, Ersatzteile	Produktentwicklung und Prototypenbau	+	○
	Baupläne herunterladen und im nächsten „Fabberstore“ ausdrucken	+	-
Serielle Produktion z. B. Maschinenbau	Antriebsmotoren, Turbinen, etc.	-	+
	3D Drucker, Roboter	○	○
High-Tech, Lasertechnik, Medizintechnik, Pharma	Zahnersatz oder Prothetik	+	+
	Orthopädieprodukte/ Medizinprodukte	+	+
	Pharmazeutische Produkte	-	+
Lebens- und Pflegemittel	Mini-Brauereien, Urban-Gardening, Schokolade	+	○
	Kaffee, Bier, Gebäck, Drogeriewaren	○	+
High-End-Nischenprodukte und Einzelstücke	Bekleidung, Schuhe, Parfüm, Möbel, Brillen, etc.	+	-
Elektro- und Telekommunikationsprodukte	Leuchten, Leuchtmittel, IKT-Hardware	○	+

+ geeignet; o bedingt geeignet; - nicht geeignet

Quelle: Technologie Stiftung Berlin. Produktion in der Stadt (2016); Georg Consulting (2018).

## 6.6 Kooperation statt Konkurrenz

Im Zusammenhang mit dem intraregional unterschiedlichen Flächenangebot in Mittelfranken könnten die Kommunen im Bereich der Gewerbeflächenentwicklung und -vermarktung stärker als bisher miteinander kooperieren. Neben der Entwicklung interkommunaler Gewerbegebiete wäre es sinnvoll, regional und überregional bedeutsame Standorte gemeinsam zu entwickeln. Hierzu könnten sich zwei oder mehrere Kommunen an einer entsprechenden Standortentwicklung beteiligen. Geeignete Organisationsformen wären hierfür zu prüfen (z. B. Zweckvereinbarung, Zweckverband, PPP-Modelle, Projektentwicklungsgesellschaften).

Ziel der gemeinsamen kommunalen und/oder regionalen Gewerbeflächenentwicklung ist es Flächenengpässe und die Abwanderung von expandierenden Unternehmen zu vermeiden sowie angebotsorientiert Flächen für Neuansiedlungen zur Verfügung stellen zu können. Gleichzeitig eröffnen sich durch die kooperative Flächenentwicklung größere finanzielle und personelle Handlungsspielräume für die Kommunen.

Eckpunkte einer kooperativen regionalen Gewerbeflächenpolitik in Mittelfranken könnten u. a. sein:

- Entwicklung teilregionaler Gewerbeflächenkonzepte für die interkommunale und regionale Flächenplanung
- Entwicklung von Organisationsmodellen für regional bedeutsame Gewerbeflächenstandorte bzw. interkommunale Gewerbegebiete
- Erstellung eines regionalen Flächenpools zur Lösung von Flächenengpässen in einigen Kommunen und/oder Teilräumen
- Gemeinsamer Pool von Ausgleichsflächen, um die Gewerbeflächenentwicklung zu beschleunigen

Die Bereitschaft zur interkommunalen Gewerbeflächenentwicklung steigt erfahrungsgemäß, wenn der Nutzen jeder einzelnen Teilnehmergemeinde deutlich herausgearbeitet wird. Die Entwicklung von interkommunalen Gewerbegebieten muss deshalb eingebunden werden in die jeweilige Perspektive der Ortsentwicklungsziele der einzelnen Gemeinden. Zentral ist ferner die Schaffung eines „Wir-Gefühls“, was die Kommunikation untereinander und miteinander begünstigt. Der Planungsprozess sollte als interaktiver Beteiligungsprozess gestaltet sein und sowohl auf der örtlichen als auch der überörtlichen Ebene Plattformen für Gespräche und Abstimmungen aufbauen. Ein gemeinsames Logo für einen interkommunalen Standort symbolisiert das gemeinsame Handeln.

## 7 Praxisbeispiele

Die thesenartigen Lösungsansätze werden nachfolgend mit Praxisbeispielen unterlegt. Im Rahmen des Gewerbeflächenkongresses Mittelfranken wurden diese von verschiedenen Gastrednern vorgestellt. Dabei ging es schwerpunktmäßig um die Themen:

- Interkommunale und regionale Zusammenarbeit
- Flächenmobilisierung und Flächenmanagement
- Flächenmonitoring
- Nutzungsmischung Wohnen und Gewerbe

### 7.1 Flächenmanagement im Wirtschaftsband A9

Zum sogenannten Wirtschaftsband A9 Fränkische Schweiz gehören 18 Kommunen. Die beteiligten Kommunen liegen im südlichen Teil des bayerischen Regierungsbezirkes Oberfranken in den Landkreisen Forchheim und Bayreuth. Das Wirtschaftsband definiert den ländlich geprägten Raum zwischen den Ballungsräumen der kreisfreien Stadt Bayreuth und dem Städtedreieck Nürnberg/Fürth/Erlangen. Elementar ist die durch das Wirtschaftsband verlaufende Autobahn 9, die unter anderem Berlin und München verbindet. Die Gewerbeflächenentwicklung in den einzelnen Kommunen stand vor zentralen Herausforderungen wie z. B.:

- Steigende Standortanforderungen von Unternehmen
- Vergrößerte Suchradien der unternehmerischen Standortwahl
- Zunehmender Wettbewerbsdruck
- Steigende Kosten der Gewerbeflächenentwicklung
- Ungebrochenes Wachstum des Flächenverbrauchs
- Teils erschöpfte Flächenpotenziale für neue Gewerbeflächen
- Kaum Möglichkeit zum Profilieren von einzelnen Kommunen im Wettbewerb der Region

Die 18 Kommunen haben sich daher zu einer interkommunalen Kooperation hinsichtlich der Gewerbeflächenentwicklung und -vermarktung zusammengeschlossen. Zentrale Ausgangspunkte der Kooperation sind die Kombination einer gemeinschaftlich organisierten Zusammenfassung aller im Kooperationsgebiet liegenden Gewerbeflächen sowie die gemeinsame Entwicklung und Schaffung von Ausgleichsflächen.

Der Gewerbeflächenpool umfasst Vorschau- und Entwicklungsflächen im kommunalen Eigentum. Auf der Online-Plattform des Wirtschaftsbandes kann direkt auf den interkommunalen Gewerbeflächenpool zugegriffen werden, sodass mögliche Interessenten unverbindlich und direkt Informationen zu potenziellen Ansiedlungsflächen bekommen können. Diese Informationen umfassen neben den direkten Ansprechpartnern auch die baurechtlichen Rahmendaten und Verfügbarkeiten, Größe, Eigentümerstruktur, Altlasten, Erschließungsdetails sowie Entfernungen zu wichtigen Verkehrsanschlüssen und

Institutionen im Umfeld. Die Kommunen des Wirtschaftsbandes folgen somit beispielhaft dem vorgeschlagenen Handlungsansatz „Verbessern der Informationen zur Flächenkulisse“ (vgl. Kapitel 6.3). Die von jeder Kommune in den gemeinsamen Pool eingebrachten Gewerbeflächen werden hinsichtlich ihrer Wertigkeit beurteilt und bestimmen den Poolanteil der jeweiligen Kommune. Ein Fünftel der gesamten Gewerbesteuererinnahmen wird entsprechend der kommunalen Anteile am Flächenpool aufgeteilt.

Abbildung 9: Gewerbeflächenpool Wirtschaftsband A9



Quelle: RRV (2014); Georg Consulting (2018).

Die gemeinschaftliche Ausweisung von Ausgleichsflächen erfolgt im Rahmen des interkommunalen Kompensationsmanagements. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden hierbei in ein interkommunales Gesamtkonzept eingegliedert, sodass eine möglichst funktionale, räumliche und zeitliche Verknüpfung zwischen Eingriff und Ausgleich stattfinden kann.

Bekanntermaßen ist die Fränkische Schweiz ein bedeutendes Urlaubsgebiet in Bayern und bietet attraktive naturräumliche Qualitäten für Touristen und Anwohner. Durch das Kompensationsmanagement kann sichergestellt werden, dass lokale Naturräume erhalten und ökologisch gestärkt werden können. Auf der anderen Seite werden die Flächen vorrangig gewerblich entwickelt, die möglichst geringe Eingriffe darstellen. Durch die ständige Verfügbarkeit an Ausgleichsflächen können Ausweisungsverfahren beschleunigt werden. Auch hinsichtlich des beschriebenen Handlungsansatzes „Flächenmobilisierung als ressortübergreifende Aufgabe“ (vgl. Kapitel 6.2) ist der interkommunale Zusammenschluss des Wirtschaftsbandes A9 Fränkische Schweiz als beispielhaft zu betrachten.

Neben Kooperationen hinsichtlich Flächenmobilisierung und Flächenmanagement werden im Wirtschaftsband weitere interkommunale Konzepte entwickelt, die ökonomische und infrastrukturelle Vorteile bringen sollen. Als Beispiele dienen hierbei das entwickelte Rad- und Landwirtschaftswegenetz sowie ein Energiekonzept für die südliche Fränkische Schweiz.

## 7.2 Interkommunale Kooperation im Gewerbepark Mittelfranken Süd gKU

Die im Landkreis Roth gelegenen Kommunen Georgensgmünd und Röttenbach sowie die Stadt Spalt haben sich im gemeinsamen Kommunalunternehmen „Gewerbepark-Mittelfranken-Süd gKU“ zusammengeschlossen, um Gewerbeflächen effektiver entwickeln und damit den gemeinsamen Wirtschaftsstandort stärken zu können. Der Gewerbepark Mittelfranken Süd wird in Georgensgmünd realisiert. Während Georgensgmünd die Gewerbeflächen und einen vergleichsweise hohen (regionalen) Bekanntheitsgrad bietet, verfügt die Stadt Spalt über ein großes Potenzial für mögliche Ausgleichsflächen.

Vorgehaltene, ausgewiesene Gewerbeflächen waren in den drei südlich von Nürnberg gelegenen und an der Kooperation beteiligten Kommunen nahezu aufgebraucht. Hinzu kommt, dass in den Jahren vor der kommunalen Kooperation ein starker Preiswettbewerb bezüglich der Gewerbeflächen zwischen den drei beteiligten Kommunen stattfand.

Die interkommunale Kooperation sollte verbesserte Möglichkeiten für die Flächenentwicklung schaffen, einen sparsameren Flächenverbrauch ermöglichen sowie finanzielle Ressourcen in den einzelnen Kommunen schonen, Konflikte der Flächenentwicklung mindern und dem Preiswettbewerb Einhalt gebieten. Durch die Zusammenarbeit der drei Kommunen sollten gegenüber der getrennten Gewerbegebietsentwicklung mindestens 15 Prozent der personellen und sachlichen Ausgaben eingespart werden.

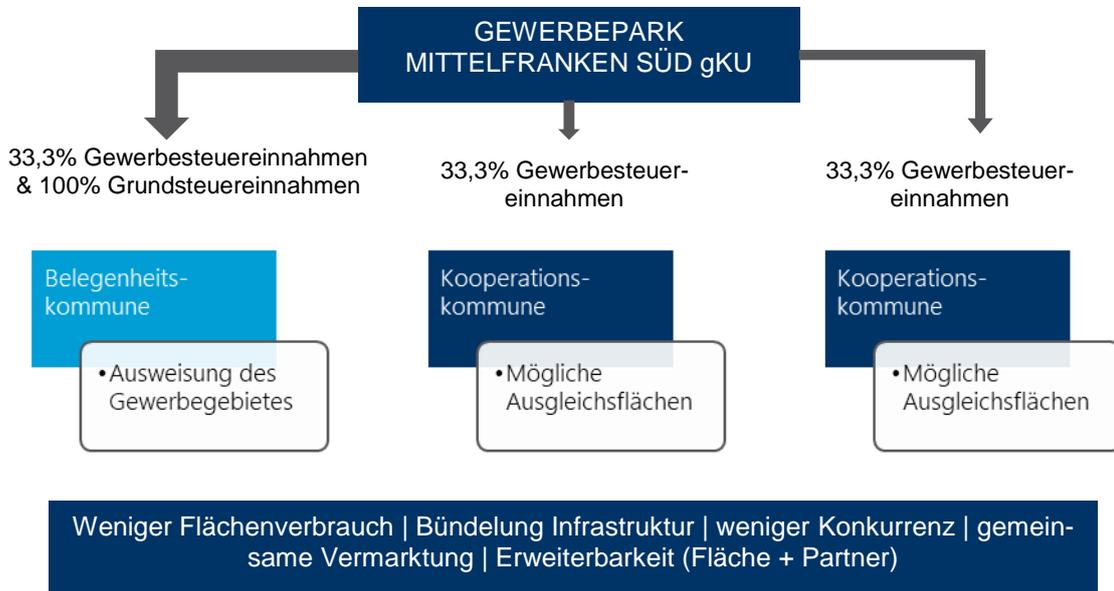
Die Praxis interkommunaler Zusammenarbeit ist vielfältig. Gemeinsame Gewerbegebiete stehen dabei aber bislang noch nicht im Vordergrund und die wenigen bereits bestehenden Beispiele sind als Zweckverband organisiert. Demgegenüber haben sich die erwähnten drei Gemeinden zur Ausgestaltung ihres Zusammenwirkens für die Rechtsform des gemeinsamen Kommunalunternehmens (gKU, rechtlich selbständige Anstalt öffentlichen Rechts) entschieden, weil es mit seiner klar unternehmerischen Ausrichtung für Aufgaben, deren Erfüllung schnelles und flexibles Handeln erfordert, noch geeigneter erscheint als der Zweckverband.

Die drei Kommunen haben sich an dem gemeinsamen Kommunalunternehmen gleichberechtigt beteiligt. So brachte jede der Kommunen 150.000 Euro als Starteinlage auf. Die erforderlichen Investitionen zur Entwicklung des Gewerbegebiets werden auf die Kommunen gleichmäßig verteilt. Auch die Gewerbesteuer wird zu gleichen Teilen erhoben. Lediglich die Grundsteuer verbleibt als finanzieller Ausgleich für die Aufwendungen in der Belegenheitsgemeinde.

Georgensgmünd, als Standortgemeinde des neuen Gewerbeparks, erhält ein Drittel der Gewerbesteuer- und die vollen Grundsteuereinnahmen und verbessert die eigene Repräsentation als Wirtschaftsstandort. Die Kommunen Röttenbach und Spalt erhalten ebenfalls jeweils ein Drittel der Gewerbesteureinnahmen, ohne eigene Flächen mobilisieren zu müssen und profitieren von der vergleichsweise hohen regionalen Bekanntheit von Georgensgmünd.

Die Erschließung des Gewerbeparks ist für 2018/2019 geplant. Die Kommunen sind offen für benachbarte Gemeinden, die sich dem Projekt anschließen und den Wirtschaftsstandort zukünftig gemeinsam vermarkten möchten.

Abbildung 10: Finanzverteilung, Vorteile und Ziele des gKU



Quelle: Gewerbeplatz Mittelfranken Süd gKU (2018); Georg Consulting (2018).

### 7.3 Flächenmonitoring in der Region Hannover

Als ein positives Beispiel für die regionale Kooperation und der Implementierung eines regionalen Flächenmonitorings gilt die Region Hannover. Die Region Hannover wurde 2001 aus den Kommunen des bisherigen Landkreises Hannover und der bisher kreisfreien Stadt Hannover gebildet, zugleich wurden der Landkreis Hannover und der Kommunalverband Großraum Hannover aufgelöst. Die Region Hannover übernahm auch Aufgaben der damaligen Bezirksregion Hannover (mit Hannover insgesamt 21 Kommunen). Mit dem „Regionalen Gewerbeflächenkonzept 2004 wurde erstmals eine Bestandsaufnahme und Bewertung der Gewerbeflächenentwicklungspotenziale in den Kommunen der Region Hannover vorgenommen. Seitdem führt die Region ein regelmäßiges Flächenmonitoring durch. Seit dem Jahr 2013 wurden im Rahmen des Flächenmonitorings auch potenziell wiedernutzbare Gewerbebrachen erfasst. Die systematische Beobachtung des Gewerbeflächenmarktes trägt dazu bei, mögliche Flächenengpässe frühzeitig zu erkennen.

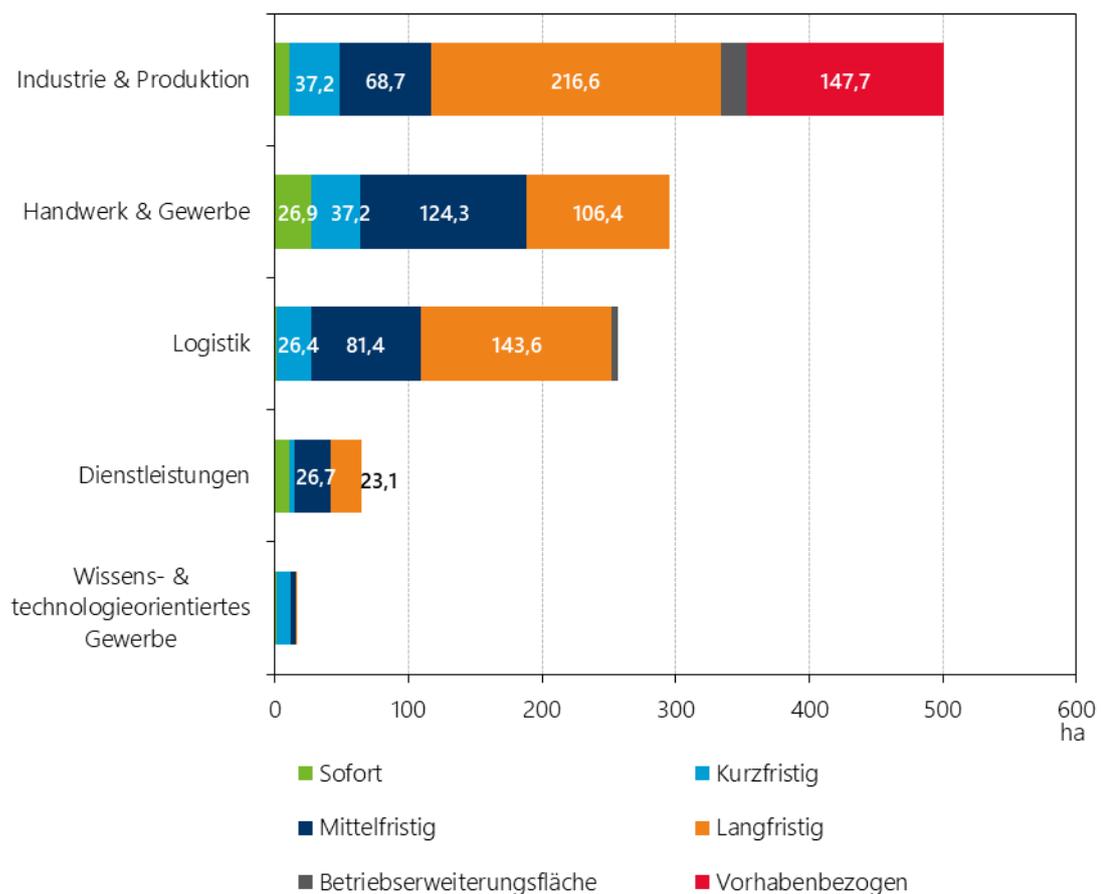
Das aktuelle Flächenmonitoring der Region Hannover aus dem Jahr 2017 hat mit Unterstützung von Georg Consulting erstmals auch qualitative Aspekte berücksichtigt. Erfasst und bewertet wurden rund 150 Standorte nach der

- Art der Flächen (Bestandsgebiete, Flächenpotenziale mit Planungsgrundlage, Vorschaufläche ohne Planungsgrundlage, Brachflächen, Innentwicklungspotenziale)

- Planungsgrundlage (z. B. rechtskräftiger B-Plan, B-Plan in Aufstellung, Flächennutzungsplan)
- Eignung für Ansiedlungen (Standorttypen z. B. für Industrie, Handwerk, Logistik, Dienstleistung)
- Bedeutung (lokal, regional, überregional)
- Zeitlichen Verfügbarkeit (kurz-, mittel-, langfristig).

Die Analyse der Flächenpotenziale wurde unter intensiver Beteiligung der Kommunen erarbeitet. Im Ergebnis des Flächenmonitorings steht ein quantitativ-qualitatives Mengengerüst, welches eine wertvolle Datengrundlage für zukünftige Flächenentwicklungen in der Region und in den Gemeinden darstellt. Auf der Basis des Flächenmonitorings wurde ein Positionspapier und eine Argumentationsgrundlage für die zukünftige Gewerbeflächenentwicklung in der Region Hannover erarbeitet und mit 21 Kommunen abgestimmt.

Abbildung 11: Flächenmonitoring – Gewerbeflächenpotenzial nach zeitlicher Verfügbarkeit der Standorttypen in der Region Hannover



© Georg Consulting

Quelle: Georg Consulting (2018).

## 7.4 Urbanes Gebiet als neuer Baugebietstypus

Mit dem sogenannten Urbanen Gebiet (MU) steht eine relativ neue Planungskategorie zur Verfügung. Nach der Zweckbestimmung dienen Urbane Gebiete dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss dabei nicht gleichwertig sein. Damit unterscheiden sich die Urbanen Gebiete von Mischgebieten und Kerngebieten. In Mischgebieten verlangt die Rechtsprechung eine Gleichwertigkeit der Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe. Bei den Urbanen Gebieten wird auf die Erforderlichkeit eines ausgeglichenen Nutzungsmix ausdrücklich verzichtet.

Hierdurch bietet der neue Baugebietstyp mehr Flexibilität bei der Zusammensetzung der einzelnen Nutzungsarten. Kerngebiete wiederum dienen schon von ihrer Zweckbestimmung her nicht dem Wohnen, wohingegen die Förderung des innerstädtischen Wohnungsbaus gerade erklärtes Ziel der Urbanen Gebiete ist. Mit dem neuen Baugebietstyp beabsichtigt der Gesetzgeber also, eine vorhandene Lücke in den Gebietskategorien der Baunutzungsverordnung zu schließen und eine nutzungsgemischte „Stadt der kurzen Wege“ mit einer höheren Bebauungsdichte (Nachverdichtung) zu verwirklichen.

Tabelle 3: Baurechtliche Kennzahlen Urbanes Gebiet, Mischgebiet und Kerngebiet

	Urbanes Gebiet (MU)	Mischgebiet (MI)	Kerngebiet (MK)
Grundflächenzahl	0,8	0,6	1,0
Geschossflächenzahl	3,0	1,2	3,0
TA-Lärm	63 dB (A) tags 45 dB (A) nachts	60 dB (A) tags 45 dB (A) nachts	60 dB (A) tags 45 dB (A) nachts

Quelle: GIF (2017); Georg Consulting (2018)

Urbane Gebiete bieten sich zunächst für die klassischen Konversionsflächen an, insbesondere wenn diese im innerstädtischen Umfeld liegen. Im Grundsatz gelten auch für Urbane Gebiete die klassischen Spielregeln kooperativer Planungen, um die verschiedenen Akteure vor Ort zu einer gemeinsamen Vorstellung über die jeweilige Ausgestaltung des Urbanen Gebietes zu bewegen. Dazu gehört eine frühzeitige transparente Bürgerbeteiligung sowie die aktive Vermittlung der jeweiligen Perspektiven der Beteiligten. So kann das kommunal Gewünschte mit dem immobilienökonomisch Sinnvollen verbunden werden. Ziel sollte sein, eine nachhaltige Mischung zum Nutzen aller zu erzielen, die letztlich auch die langfristige Stabilität des Quartiers begründet. Das Urbane Gebiet bietet die Chance gerade auch freiwerdende innerstädtische Flächen in schwierigen Gemengelagen zu attraktiven gemischten Quartieren zu entwickeln.

Die Stadtplanung Nürnberg erarbeitet eine sogenannte „Nürnberger Liste“, in der Unternehmenstypen und Gewerbearten definiert werden, die für ein Urbanes Gebiet geeignet sind. Branchenlisten werden hingegen als ungeeignet betrachtet. Urbane Gebiete wie an der Züricher Straße in Nürnberg verfolgen die Ziele:

- Städtebauliche Konflikte zu bewältigen (u. a. Lärmschutz)

- Funktionale Nachhaltigkeit durch eine attraktive Nutzungsmischung sicherzustellen (Erhaltung und Fortentwicklung der Funktionsfähigkeit von Standorten und Quartieren)
- Gestalterische und städtebauliche Qualitäten durch eine auf den jeweiligen Ort bezogene, ausgewogene und qualitätsvolle Planung zu erreichen.

Nach den Erfahrungen der Stadtplanung Nürnberg ist es dabei wichtig, Parteien und Akteure zusammenzubringen, Kräfte zu bündeln und unterschiedliche Interessen auszuutarieren.

Die Festlegung eines Urbanen Gebiets kann für die Städte und Gemeinden auch deshalb attraktiv sein, weil aufgrund der stärkeren Konzentration von Wohnen und Gewerbe möglicherweise das Verkehrsaufkommen reduziert wird. Unternehmen, Arbeitnehmer und Verbraucher rücken enger zusammen, Wege verkürzen sich und für das Gewerbe ergeben sich bessere Absatzmöglichkeiten. In städtebaulicher Hinsicht sind aufgrund der verdichteten Bauweise Flächeneinsparungen zu erwarten. Durch die Urbanen Gebiete wird sich das Urbane Leben im Wortsinne stärker entwickeln.

Welche Vor- und Nachteile sich für Wirtschaft und Bevölkerung letztendlich wirklich ergeben, bleibt abzuwarten. Beachtung verdient die Frage, wie sich die verschärfte Lärmsituation auf die Gesundheit und die Lebensqualität auswirken. Vor diesem Hintergrund werden die Städte und Gemeinden sorgfältig zu prüfen haben, wie sie mit der Festsetzung von Urbanen Gebieten umgehen wollen und wie stark dieser neue Gebietstypus tatsächlich gebraucht wird.

## 8 Standorttypologien Mittelfranken

Um Gewerbegebiete zielgruppenorientiert entwickeln und profilieren zu können, werden die relevanten Standortanforderungen der aufgezeigten Nutzergruppen einer „Standorttypologie“ zugeordnet (vgl. Tabelle 4 sowie Abbildungen 12 und 13).

Tabelle 4: Standorttypen

NACHFRAGEGRUPPEN	STANDORTTYPOLOGIE
Technologieorientierte Unternehmen (Mittelstand und Großunternehmen)	Standorttyp für wissens- und technologieorientiertes Gewerbe  (emissionsarm) <u>Untertyp:</u> Technologiepark
Produktionsorientierte Unternehmen (Mittelstand und Großunternehmen)	Standorttyp Industrie und Produktion (klassisches Gewerbe)
Logistikunternehmen	Standorttyp Logistik <u>Untertyp:</u> Citylogistik
Dienstleistungsunternehmen	Standorttyp Dienstleistungspark <u>Untertyp:</u> Büropark
Handwerksunternehmen und Kleingewerbe	Standorttyp Handwerk und Kleingewerbe <u>Untertyp:</u> Handwerkerhof
Einzelhandel	Standorttyp Fachmärkte

Quelle: Georg Consulting (2018)

Wird das Gewerbeflächenangebot im Rahmen eines kommunalen und/oder regionalen Flächenmonitorings erfasst, kann dieses den Standorttypen zugeordnet werden. Werden gleichzeitig Gewerbeflächenbedarfsprognosen durchgeführt, die die zukünftige Nachfrage ebenfalls auf die einzelnen Standorttypen differenziert darstellt, können Aussagen über die zukünftigen qualitativen Flächenbedarfe getroffen werden. Dieses ist eine wichtige Voraussetzung dafür, neue Gewerbeflächen bedarfsgerecht zu entwickeln und den Flächenverbrauch zu reduzieren. Die Standorttypologie ist damit ein praktisches Planungsinstrument und dient als Orientierung für die Gewerbeflächenentwicklung in Mittelfranken.

Abbildung 12: Standorttypologien

<b>STANDORTTYPLOGIEN</b>	
<p><b>LOGISTIKSTANDORT</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verfügbarkeit GI-/GE-Flächen (Größe: ab 20 ha)</li> <li>• Grundstücksgrößen bis 5 ha und größer</li> <li>• Erweiterungsmöglichkeiten</li> <li>• Nähe oder direkte Autobahnanbindung (ortsdurchfahrtsfrei); ÖPNV-Anschluss</li> <li>• Gute (ortsdurchfahrtsfreie) Erreichbarkeit von. bzw. Nähe von Hafen, Flughafen, GVZ o. ä.</li> <li>• Grundflächenzahl 0,8 bis 1,0</li> <li>• 24-Stundenbetrieb</li> <li>• I&amp;K Infrastruktur („schnelles Internet“)</li> <li>• Möglichkeit für Emissionen (konfliktfreies Umfeld)</li> </ul> <p><b>ZIEL- UND NACHFRAGEGRUPPEN:</b> Größere Logistikbetriebe, größere Speditionen und Großhandelsbetriebe, KEP-Dienste</p> <p><b>UNTERTYP: CITYLOGISTIK</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gute Anbindung an zentrale städtische Verkehrsachsen (stau- und ampelfreier Zugang, Linksabbiegerspur)</li> <li>• Vorhandensein von Grundstücken (ca. 1 bis 3 ha) oder von mietbaren Immobilien</li> <li>• Barrierefreie Zugänge zu Umschlagsflächen bei Bestandsimmobilien</li> <li>• Keine Umfeldrestriktionen (z. B. durch nahe Wohnbebauung)</li> </ul>	<p><b>STANDORT FÜR WISSENS- UND TECHNOLOGIEORIENTIERTES GEWERBE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verfügbarkeit GE-Flächen (Größe: ab 5 ha)</li> <li>• Grundstücksgrößen meist zwischen 0,3 bis 1,0 ha</li> <li>• Gute Erreichbarkeit Autobahn, Flughafen, ICE-Haltepunkt, ÖPNV-Anschluss</li> <li>• Grundflächenzahl 0,3 bis 0,8</li> <li>• Attraktive Gebietsgestaltung (evtl. mit hohem Grünflächenanteil)</li> <li>• I&amp;K Infrastruktur („schnelles Internet“)</li> <li>• u. U. attraktives, urbanes Umfeld</li> </ul> <p><b>ZIEL- UND NACHFRAGEGRUPPEN:</b> Technologieorientierte Unternehmen mit hohem Dienstleistungsanteil, Dienstleister (Büros), ergänzende Nutzungen (Hotel, Freizeit, Sport)</p> <p><b>UNTERTYP: TECHNOLOGIEPARK</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verfügbarkeit von Mietflächen (Büro, Werkstätten, Labore)</li> <li>• Gute Erreichbarkeit Autobahn, Flughafen, ICE-Haltepunkt, ÖPNV-Anschluss</li> <li>• Möglichkeiten für Ansiedlungen (Größe: ab 5 ha)</li> <li>• Attraktive Gestaltung (evtl. hoher Grünflächenanteil, ergänzende Nutzungen (Hotel, Freizeit, Sport))</li> <li>• I&amp;K Infrastruktur („schnelles Internet“)</li> <li>• Zielgruppen: Technologie- und Gründerzentren, Ankerinstitute, Büroparks, High Tech Unternehmen (Smart Factories)</li> </ul>
<p><b>Dienstleistungsstandort</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verfügbarkeit GE-Flächen (Größe: ab 3 ha) – sonst MI-, MK-Flächen</li> <li>• Grundstücksgrößen meist zwischen 0,3 bis 1,0 ha</li> <li>• Gute verkehrliche Erreichbarkeit Autobahn, Flughafen, ICE-Haltepunkt, guter ÖPNV-Anschluss (möglichst S-Bahn/Stadtbahn)</li> <li>• Grundflächenzahl 0,3 bis 0,6</li> <li>• Attraktive Gebietsgestaltung (evtl. mit hohem Grünflächenanteil)</li> <li>• I&amp;K Infrastruktur („schnelles Internet“)</li> <li>• u. a. attraktives Umfeld (urbanes Umfeld)</li> </ul> <p><b>ZIEL- UND NACHFRAGEGRUPPEN:</b> Unternehmensbezogene und technische DL, Vertriebsunternehmen, Hauptsitze, teilweise auch Kreativwirtschaft, ergänzende Nutzungen (Hotel, Freizeit, Sport)</p> <p><b>UNTERTYP: BÜRO- UND GEWERBEPARK</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verfügbarkeit von Mietflächen (Büro, teilweise auch Werkstattflächen und Lagerflächen)</li> <li>• Gute Erreichbarkeit (Autobahn, Flughafenumfeld)</li> <li>• Grundstücksgröße: ab 1 ha</li> <li>• Dienstleister, Kreativwirtschaft, Service und Vertrieb (auch Großhandel)</li> </ul>	<p><b>STANDORT FÜR HANDWERK UND KLEINGEWERBE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verfügbarkeit GE-Flächen (Größe: ab 3 ha)</li> <li>• Grundstücksgrößen meist zwischen 0,2 bis 0,5 ha</li> <li>• Gute verkehrliche Erreichbarkeit (Straße, ÖPNV)</li> <li>• Bei kundenorientiertem Handwerk auch gute Sichtbarkeit</li> <li>• Grundflächenzahl 0,6 bis 0,8</li> <li>• Störungsfreies Umfeld</li> <li>• Möglichkeiten für (Lärm-)Emissionen</li> <li>• Urbanes Umfeld für nicht störendes Handwerk</li> <li>• I&amp;K Infrastruktur („schnelles Internet“)</li> </ul> <p><b>ZIEL- UND NACHFRAGEGRUPPEN:</b> Handwerksunternehmen, Kleingewerbe inkl. Werkstätten, Kfz-Gewerbe, kleiner Großhandel, KEP-Dienste, serviceorientierte und technische Dienstleister</p> <p><b>UNTERTYP: HANDWERKERHOF BZW. -PARK</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verfügbarkeit von Mietflächen (Büro, Werkstätten, Lagerflächen)</li> <li>• Gute Erreichbarkeit, auch mit dem ÖPNV</li> <li>• Grundstücksgröße: 1 bis 2 ha</li> <li>• Ca. 12.000 bis 20.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche</li> <li>• Zielgruppen: Kleine Handwerksunternehmen (u. a. Existenzgründer), serviceorientierte und technische Dienstleister</li> </ul>

## STANDORTTPOLOGIEN

### HANDELSSTANDORT

- Verfügbarkeit SO-Flächen, evtl. MK-Flächen (Größe ab 1 ha)
- Grundstücksgrößen abhängig vom Betriebstyp
- Gute verkehrliche Erreichbarkeit (PKW), auch ÖPNV-Anschluss (oftmals Ein- und Ausfallstraßen)
- Gute Sichtbarkeit/Wahrnehmung
- Attraktive Gebietsgestaltung
- I&K Infrastruktur („schnelles Internet“)
- Fachmärkte oftmals im Entree von Gewerbegebieten

#### ZIEL- UND NACHFRAGEGRUPPEN:

Handelsunternehmen (Einzelhandel: Nahversorgung, Fachmärkte, Verbrauchermärkte), KFZ-Gewerbe, kundenorientiertes Handwerk (Service & Ausstellung)

### INDUSTRIE- UND PRODUKTIONSSTANDORT

- Verfügbarkeit GI-/GE-Flächen (Größe: ab 5 ha, gesamter Standort)
- Flexible Grundstücksgrößen
- Erweiterungsmöglichkeiten
- Gute Erreichbarkeit Autobahnanbindung (wenn möglich ortsdurchfahrtsfrei), gut ausgebaute Bundesstraße, ÖPNV-Anschluss
- Grundflächenzahl 0,8 bis 1,5
- 24-Stundenbetrieb
- I&K Infrastruktur („schnelles Internet“)
- Möglichkeit für Emissionen (konfliktfreies Umfeld)

#### ZIEL- UND NACHFRAGEGRUPPEN:

Mittelständische und größere produzierende Unternehmen  
Ergänzend: kleinteiliger Großhandel, Speditionen, KEP-Dienste, größere Handwerksbetriebe

Quelle: Georg Consulting (2018).

## 8 Schlussbetrachtung

Für Mittelfranken besteht die schwierige Aufgabe, bei einer teilträumlich differenzierten Gewerbeflächennachfrage und einem knappen Flächenangebot ausreichend Gewerbebaugrundstücke zur Verfügung zu stellen. Nicht selten stehen Flächenpotenziale in einigen Kommunen und/oder Teilräumen Flächenengpässen in anderen Kommunen und Teilregionen gegenüber. Im Zusammenhang mit der intraregional unterschiedlichen Flächen- und Infrastrukturausstattung sollten die Kommunen im Bereich der Gewerbeflächenentwicklung und -vermarktung stärker als bisher miteinander kooperieren.

Eckpunkte einer stärkeren kooperativen regionalen Gewerbeflächenpolitik in Mittelfranken könnten u. a. sein:

- Entwicklung teilregionaler Gewerbeflächenkonzepte
- Verständigung auf regionale Vorrangstandorte und Realisierung dessen
- Entwicklung von Organisationsmodellen für interkommunale Gewerbegebiete
- Erstellung von Flächenpools zur Lösung von Flächenengpässen
- Kooperative Bereitstellung von Ausgleichsflächen
- Initiierung von Modellvorhaben für die Innenentwicklung und Nachverdichtung

Ein dringliches Problem in Mittelfranken stellt die Flächenmobilisierung dar. Die Konkurrenz zwischen den einzelnen Flächennutzungen (z. B. Gewerbe, Wohnen, Verkehr, Erholung, Landwirtschaft) erschwert erfahrungsgemäß die Akzeptanz und Mobilisierung finanzieller Mittel für gewerbliche Flächenentwicklungen. Vielfach werden Flächen für Wohnen priorisiert. Bei einem zu knappen bzw. nicht bedarfsgerechten Gewerbeflächenangebot droht jedoch die Abwanderung von Unternehmen. Damit verbunden wäre ein Verlust an Arbeitsplätzen, Wertschöpfung, Gewerbesteuern und auch Kaufkraft.

Für Mittelfranken ist die (permanente) Sicherstellung eines quantitativ-qualitativ differenzierten Gewerbeflächenportfolios essentiell. Als erfolgreicher Wirtschaftsstandort muss Mittelfranken Flächen für alle aufgezeigten und erläuterten Standorttypen anbieten können. Dies schließt Standorte für Logistik mit ein. Ohne eine leistungsfähige Logistik kann eine Wirtschaftsregion auf Dauer nicht erfolgreich sein. Die Entwicklung von Standorten mit verschiedenen Lage- und Flächenqualitäten ist daher notwendig und erlaubt es, Gewerbegebiete konsequent und gemäß ihrer Standorttypologie für erfolgreiche Unternehmensansiedlungen zu profilieren. Damit wird auch das Risiko von Fehlentwicklungen minimiert.

Die Chancen die sich durch neue emissionsarme Produktionsmethoden und den neuen Baugebietstyp Urbanes Gebiet ergeben, sollten aktiv für mischgenutzte Standorte (integriertes Arbeiten und Wohnen) genutzt werden. In diesem Zusammenhang wäre eventuell die Entwicklung und Realisierung von Modellvorhaben sinnvoll. Integrierte Standorte für Wohnen und Gewerbe können dabei eng mit den Themen Innenentwick-

lung und Nachverdichtung verknüpft werden. Eine stärkere und frühzeitigere Einbindung der Öffentlichkeit bei der Gewerbeflächenentwicklung könnte die Akzeptanz von neuen Gewerbegebieten deutlich erhöhen.

## 9 Quellenverzeichnis

Titelbild: Gettyimages/Madmaxer

Abbildung 1: Gewerbeflächenkongress Mittelfranken: Industrie- und Handelskammer Nürnberg für Mittelfranken / Fuchs (2018): Gewerbeflächenkongress der IHK Nürnberg für Mittelfranken am 28.06.2018.

Abbildung 2: Durchschnittliche Zahl der Kauffälle pro Jahr für Gewerbebaugrundstücke im Zeitraum 2013 bis 2017: Gutachterausschüsse der Landkreise und kreisfreien Städte in Mittelfranken (2018); Georg Consulting (2018).

Abbildung 3: Nachfrager nach Gewerbeflächen in Mittelfranken (Mehrfachnennungen, in Prozent aller gegebenen Antworten): Georg Consulting (2018): Kommunalbefragung zum Thema aktueller Probleme der Gewerbeflächenentwicklung in Mittelfranken, durchgeführt von Georg Consulting im Auftrag der IHK Nürnberg für Mittelfranken.

Abbildung 4: Probleme der Gewerbeflächenentwicklung in Mittelfranken: Georg Consulting (2018).

Abbildung 5: Standortaspekte ausgewählter Nachfragegruppen nach Gewerbeflächen: Georg Consulting (2018): Kommunalbefragung zum Thema aktueller Probleme der Gewerbeflächenentwicklung in Mittelfranken, durchgeführt von Georg Consulting im Auftrag der IHK Nürnberg für Mittelfranken.

Abbildung 6: Beispiel für ein Nutzungs- und Vermarktungskonzept zur Standortprofilierung und Standortkonflikten (Unternehmenspark Bad Hersfeld): Georg Consulting (2015).

Abbildung 7. Beispiel für eine Zonierung im Bestandsgebiet Hamburg-Billbrook: Georg Consulting (2016).

Abbildung 8: Industrie und Gewerbegebiete der Zukunft – Bundesweite Befragung (2018): Georg Consulting (2018): Bundesweite Befragung zum Thema aktueller Probleme der Gewerbeflächenentwicklung.

Abbildung 9: Gewerbeflächenpool Wirtschaftsband A9: RRV – Forschungsstelle für Raumanalysen, Regionalverwaltung und Verwaltungspraxis (2014): Regionaler Gewerbeflächenpool im Wirtschaftsband A9 – Fränkische Schweiz. Online abrufbar unter: [http://www.bole.bgu.tum.de/fileadmin/w00brh/www/pdfs/allgemein/bot\\_2014/bot14\\_06\\_maier.pdf](http://www.bole.bgu.tum.de/fileadmin/w00brh/www/pdfs/allgemein/bot_2014/bot14_06_maier.pdf); Georg Consulting (2018) .

Abbildung 10: Finanzverteilung, Vorteile und Ziele des gKU: Gewerbepark Mittelfranken Süd gKU (2018): Gewerbepark Mittelfranken Süd gKU; Georg Consulting (2018).

Abbildung 11: Flächenmonitoring – Gewerbeflächenpotenzial nach zeitlicher Verfügbarkeit der Standorttypen in der Region Hannover: Georg Consulting (2018): Flächenmonitoring in der Region Hannover.

Abbildung 12: Standorttypologien: Georg Consulting (2018).

Tabelle 1: Anteil der direkt gewerbeflächenabhängigen Beschäftigung (Verarbeitendes Gewerbe, Baugewerbe, Verkehr und Lagerei) an der Gesamtbeschäftigung am Ar-

beitsort, 2017.: Statistik der Bundesagentur für Arbeit (2018): Individueller Datensatz; Georg Consulting (2018).

Tabelle 2: Berliner Beispiele für Produktgruppen für Urbane Produktion: Technologie Stiftung Berlin (2016): Produktion in der Stadt. Online abrufbar unter: [https://www.technologiestiftung-berlin.de/fileadmin/daten/media/publikationen/161005\\_production\\_in\\_der\\_stadt.pdf](https://www.technologiestiftung-berlin.de/fileadmin/daten/media/publikationen/161005_production_in_der_stadt.pdf); Georg Consulting (2018).

Tabelle 3: Baurechtliche Kennzahlen Urbanes Gebiet, Mischgebiet und Kerngebiet: GIF – Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung E.V. (2017): Urbanes Gebiet. Online abrufbar unter: <https://www.gif-ev.de/onlineshop/download/direct,328>; Georg Consulting (2018).

Tabelle 4: Standorttypen: Georg Consulting (2018).

Breitenfelder, Michael (2018): Wirtschaftsband A9 – Präsentation im Rahmen des Gewerbeflächenkongresses der IHK Nürnberg für Mittelfranken (28.06.2018).

Fassbender, Peter (2018): Erfahrungen mit dem neuen Baugebietstypus - Präsentation im Rahmen des Gewerbeflächenkongresses der IHK Nürnberg für Mittelfranken (28.06.2018).

Georg Consulting (2018): Kommunalbefragung zum Thema aktueller Probleme der Gewerbeflächenentwicklung in Mittelfranken, durchgeführt von Georg Consulting im Auftrag der IHK Nürnberg für Mittelfranken.

Georg Consulting (2018): Bundesweite Befragung zum Thema aktueller Probleme der Gewerbeflächenentwicklung.

Georg Consulting (2017): Qualitatives Gewerbeflächenmonitoring für die Region Hannover.

Georg Consulting (2016): Hamburg-Billbrock/Rothenburgsort – Standortanalyse eines gewachsenen Industriestandortes.

Georg Consulting (2015): Nutzungs- und Vermarktungskonzept für einen Gewerbestandort bei Bad Hersfeld.

Gutachterausschuss des Landkreises Ansbach (2018): Anzahl der Kauffälle, Flächenumsatz in Quadratmeter und Geldumsatz in Euro der Gewerbebaugrundstücke im Zeitraum 2013 – 2017.

Gutachterausschuss des Landkreises Erlangen-Höchstadt (2018): Anzahl der Kauffälle, Flächenumsatz in Quadratmeter und Geldumsatz in Euro der Gewerbebaugrundstücke im Zeitraum 2013 – 2017.

Gutachterausschuss des Landkreises Fürth (2018): Anzahl der Kauffälle, Flächenumsatz in Quadratmeter und Geldumsatz in Euro der Gewerbebaugrundstücke im Zeitraum 2013 – 2017.

Gutachterausschuss des Landkreises Neustadt an der Aisch – Bad Windsheim (2018): Anzahl der Kauffälle, Flächenumsatz in Quadratmeter und Geldumsatz in Euro der Gewerbebaugrundstücke im Zeitraum 2013 – 2017.

Gutachterausschuss des Landkreises Nürnberger Land (2018): Anzahl der Kauffälle, Flächenumsatz in Quadratmeter und Geldumsatz in Euro der Gewerbebaugrundstücke im Zeitraum 2013 – 2017.

Gutachterausschuss des Landkreises Roth (2018): Anzahl der Kauffälle, Flächenumsatz in Quadratmeter und Geldumsatz in Euro der Gewerbebaugrundstücke im Zeitraum 2013 – 2017.

Gutachterausschuss des Landkreises Weißenburg – Gunzenhausen (2018): Anzahl der Kauffälle, Flächenumsatz in Quadratmeter und Geldumsatz in Euro der Gewerbebaugrundstücke im Zeitraum 2013 – 2017.

Gutachterausschuss der kreisfreien Stadt Ansbach (2018): Anzahl der Kauffälle, Flächenumsatz in Quadratmeter und Geldumsatz in Euro der Gewerbebaugrundstücke im Zeitraum 2013 – 2017.

Gutachterausschuss der kreisfreien Stadt Erlangen (2018): Anzahl der Kauffälle, Flächenumsatz in Quadratmeter und Geldumsatz in Euro der Gewerbebaugrundstücke im Zeitraum 2013 – 2017.

Gutachterausschuss der kreisfreien Stadt Fürth (2018): Anzahl der Kauffälle, Flächenumsatz in Quadratmeter und Geldumsatz in Euro der Gewerbebaugrundstücke im Zeitraum 2013 – 2017.

Gutachterausschuss der kreisfreien Stadt Nürnberg (2018): Anzahl der Kauffälle, Flächenumsatz in Quadratmeter und Geldumsatz in Euro der Gewerbebaugrundstücke im Zeitraum 2013 – 2017.

Gutachterausschuss der kreisfreien Stadt Schwabach (2018): Anzahl der Kauffälle, Flächenumsatz in Quadratmeter und Geldumsatz in Euro der Gewerbebaugrundstücke im Zeitraum 2013 – 2017.

Högner, Wolfgang (2018) – IHK Gremium Ansbach: Telefoninterview zur Gewerbeflächenentwicklung in Mittelfranken.

Janowiak, Wolfgang (2018) – IHK Gremium Schwabach: Telefoninterview zur Gewerbeflächenentwicklung in Mittelfranken.

Knienieder, Gerhard (2018) – IHK Gremium Nürnberger Land: Telefoninterview zur Gewerbeflächenentwicklung in Mittelfranken.

Siegler, Patrick (2018) – IHK Gremium Erlangen: Telefoninterview zur Gewerbeflächenentwicklung in Mittelfranken.

Von Schlenk-Barnsdorf, Joachim (2018) – IHK Gremium Landkreis Roth: Telefoninterview zur Gewerbeflächenentwicklung in Mittelfranken.

Schwarz, Ben (2018): Gewerbepark Mittelfranken Süd gKU - Präsentation im Rahmen des Gewerbeflächenkongresses der IHK Nürnberg für Mittelfranken (28.06.2018).



Industrie- und Handelskammer  
Nürnberg für Mittelfranken