

KONVERSION FLUGPLATZ GÜTERSLOH DIALOG MIT DER WIRTSCHAFT



BILDQUELLE. WWW.GEWERBEPARK-FLUGPLATZ-GT.DE

ERGEBNISBERICHT, APRIL 2023

Diese Studie wurde aus Mitteln des Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) gefördert.



EUROPÄISCHE UNION
Investition in unsere Zukunft
Europäischer Fonds
für regionale Entwicklung



EFRE.NRW
Investitionen in Wachstum
und Beschäftigung



Georg Consulting
Lerchenstraße 28a
22767 Hamburg
T 040 300 68 37 0
F 040 35 67 48 48
www.georg-ic.de

ANSPRECHPARTNER:
Achim Georg
Timur Omurzakov



INHALTSVERZEICHNIS

ZUSAMMENFASSUNG	4
1 EINLEITUNG.....	7
2 DER PROJEKTSTANDORT	8
3 DER WIRTSCHAFTSSTANDORT.....	10
4 DIE GEWERBEFLÄCHENSITUATION.....	14
5 ZUKUNFT DER PRODUKTION.....	17
5.1 AUTOMOBILINDUSTRIE	17
5.2 MASCHINENBAU	18
5.3 CHEMISCH-PHARMAZEUTISCHE INDUSTRIE.....	18
5.4 ERNÄHRUNGSINDUSTRIE	19
5.5 ELEKTROBRANCHE	20
5.6 FABRIK DER ZUKUNFT	20
5.7 PRAXISBEISPIELE MODERNER FABRIKEN.....	21
6 INDUSTRIE UND GEWERBEGEBIETE DER ZUKUNFT	24
7 STANDORTANFORDERUNGEN VON UNTERNEHMENSTYPEN.....	26
8 ECKPUNKTE STANDORTKONZEPT	33
8.1 UNTERNEHMENSTYPEN UND BRANCHEN DER ANSIEDLUNG	34
8.2 INNENERSCHLIEßUNG & STÄDTEBAULICHE GESTALTUNG	35
8.3 ENERGIE UND KLIMA.....	38
8.4 VERKEHR UND MOBILITÄT	39
8.5 GASTRONOMIE UND SOZIALE INFRASTRUKTUR.....	42
9 GROBES STANDORTKONZEPT UND NUTZUNGSVARIANTEN	43
 QUELLENNACHWEIS	



ZUSAMMENFASSUNG

Hintergrund und Aufgabe

Für den ehemaligen britischen Militärflugplatz in Gütersloh sollte unter intensiver Einbeziehung von regionalen Akteuren:innen ein Standortprofil unter Berücksichtigung kleiner und mittlerer Unternehmen (KMU) für die gewerbliche Nachnutzung des Areals erarbeitet werden. Für den Beteiligungsprozess wurde eine Workshop-Reihe mit insgesamt vier Veranstaltungen mit Vertretern:innen der lokalen/regionalen Wirtschaft durchgeführt.

Regionaler Wirtschaftsstandort

Die Entwicklung der Zahl der Beschäftigten verlief im Kreis Gütersloh überdurchschnittlich positiv. Im Zeitraum von 2011 bis 2020 stieg die Zahl der Beschäftigten um rund 27 Prozent. Die positive Entwicklung ist nicht zuletzt auf die dynamische Entwicklung im Bereich der sogenannten direkt gewerbeflächenabhängigen Wirtschaftszweige zurückzuführen. Hier betrug der Zuwachs sogar rund 38 Prozent.

Die Analyse zur Wirtschaftsstruktur und Beschäftigtenentwicklung zeigt ferner, dass es einen hohen Beschäftigtenanteil in diesen Bereichen gibt. Damit wird deutlich, dass die Zukunftsfähigkeit des Kreises Gütersloh bzw. der Region überdurchschnittlich stark von einer quantitativ und qualitativ ausreichenden Gewerbeflächenvorsorge abhängt. Die positive Entwicklung im Bereich der sogenannten wissensintensiven Industrien unterstreicht u. a. die Entwicklung qualitativ hochwertiger Gewerbeflächen.

Gewerbeflächensituation

Die Nachfrage nach Gewerbeflächen im Kreis Gütersloh ist hoch. In den letzten Jahren wurden jährlich rund 24 Hektar an Gewerbeflächen vermarktet. Die Nachfrage kam sowohl von expandierenden Bestandsunternehmen als auch von ansiedlungswilligen neuen Unternehmen von außerhalb.

Das Flächenangebot ist mittlerweile stark begrenzt, sodass zahlreiche Anfragen nicht mehr bedient werden können. Die Gefahr von Abwanderungen expandierender Unternehmen steigt. Es fehlen vor allem größere Grundstücke. Vor diesem Hintergrund kommt der Aktivierung von Flächen des ehemaligen Militärflugplatzes eine hohe Bedeutung zu, auch wenn die Flächen verkehrlich nicht optimal angebunden sind. Der Flächendruck in der Region ist so hoch, dass Unternehmen auch verkehrlich nicht optimal angebundene Flächen akzeptieren.

Zukunft der Produktion

Die zunehmende Digitalisierung verändert in zahlreichen Branchen die Art der Produktion. Im Rahmen der vorliegenden Studie wurden daher die wichtigsten Trends in den fünf umsatzstärksten Branchen in Deutschland skizziert.

Die Fabrik der Zukunft im Allgemeinen ist vor allem auf Effizienz ausgerichtet. Angesichts der globalen wirtschaftlichen Verwerfungen zeichnet sich ein Trend zu regionaleren Wertschöpfungsketten ab. Das betrifft vor allem die Beschaffungsseite und wirkt sich auf die Lieferketten aus. Früher galten z. B. Lagerbestände als „böse“, weil sie Kapital binden. Die Bestandshaltung wird angesichts der Erfahrungen der letzten



Jahre jedoch wieder wichtiger. Weniger „just in time“ bedeutet auch weniger LKW-Verkehr. Plattformen für Logistikdaten und der entsprechende Datenhandel erlauben ferner die Steuerung und Koordination der Lieferketten. Leerfahrten werden zukünftig soweit wie möglich vermieden.

Ferner wird die Fabrik der Zukunft angesichts des Energieumbaus und des wachsenden Klimaschutzes dem Ziel einer „klimaneutralen Produktion“ folgen. Das bedeutet auch, dass stärker als bisher versucht wird, Rest- und Abfallstoffe aus der Produktion wieder zu verwerten.

Industrie- und Gewerbegebiete der Zukunft

Während sich auf der einen Seite die Art der Produktion und damit auch die produktionsorientierte Logistik ändert, steigen auf der anderen Seite die Ansprüche an neue Gewerbegebiete. Innovative und moderne Gewerbestandorte sind optimalerweise an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angebunden. Die innere Erschließung sollte so konzipiert werden, dass flexible Grundstückszuschnitte möglich sind. Für den ruhenden Verkehr sind ausreichende Park- und Abstellmöglichkeiten zu schaffen. Moderne Gewerbestandorte sind ferner an den ÖPNV angebunden und in das öffentliche Radwegenetz integriert. Für den Individual- und Lieferverkehr sollten innovative Lösungen und Konzepte geschaffen bzw. umgesetzt werden.

Moderne Gewerbestandorte verfügen über eine I&K-Infrastruktur, die nicht nur den Anforderungen von heute, sondern auch denjenigen von morgen und übermorgen gerecht wird. Die Gebiete werden überwiegend durch erneuerbare Energien versorgt. Die Unternehmen in einem „Gewerbegebiet der Zukunft“ gehen, u. a. unter der Berücksichtigung von Energie- und Stoffkreisläufen, effizient mit Ressourcen um.

Moderne Gewerbestandorte sind naturnah gestaltet, sodass Regenwasser weitestgehend auf natürlichem Wege versickern kann. Sie fügen sich in die urbane Umgebung oder Landschaft ein und weisen nicht zuletzt ein attraktives städtebauliches Erscheinungsbild auf. Ferner verfügen sie über attraktive Angebote im Bereich Gastronomie und Kinderbetreuung. Je nach Art und Lage des Gebietes zählen auch Bildungseinrichtungen und Nahversorger zum Ansiedlungsspektrum.

Standortvision und Ausblick

Auf der Basis der vorliegenden Erkenntnisse hat Georg Consulting zwei grobe Nutzungskonzepte (Varianten) für den Projektstandort entwickelt. Grundlage der Nutzungsvarianten sind die unterschiedlichen Unternehmenstypen mit ihren unterschiedlichen Standortanforderungen und damit verbunden schwerpunktmäßig nachgefragten Grundstücksgrößen. Generell sind die Grundstücke so konzipiert, dass sie zu noch größeren Einheiten zusammengelegt werden können.

Der Projektstandort wurde in Zonen bzw. Bereiche für drei unterschiedliche Unternehmenstypen eingeteilt:

- Mittelständische produzierende und/oder technologieorientierte Unternehmen (KMU)
- Größere produzierende Unternehmen



- Handwerk & Kleingewerbe (KMU)

Die Varianten unterscheiden sich z. T. hinsichtlich der räumlichen Verteilung der Unternehmenstypen auf dem Standort (vgl. Kapitel 9) sowie der Größenordnung der einzelnen Bereiche (vgl. nachfolgende Tabelle).

TABELLE I: STANDORTVARIANTEN

UNTERNEHMENSTYP	STANDORTVARIANTE I GRÖßE IN HA (BRUTTO)	STANDORTVARIANTE II GRÖßE IN HA (BRUTTO)
MITTELSTÄNDISCHE PRODUZIERENDE UND/ODER TECHNOLOGIEORIENTIERTE UNTERNEHMEN (KMU)	29,35	19,14
GRÖßERE PRODUZIERENDE UNTERNEHMEN	47,72	58,64
HANDWERK & KLEINGEWERBE (KMU)	18,63	18,63
SUMME	95,70	96,41

QUELLEN: GEORG CONSULTING (2020).

Mit der Unterteilung der Projektstandortes in unternehmenstypische Bereiche soll einerseits den unterschiedlichen Standort- und Grundstücksanforderungen der Unternehmenstypen Rechnung getragen sowie andererseits Konfliktsituationen zwischen diesen vermieden werden.



1 EINLEITUNG

Der Kreis Gütersloh ist stark vom Abzug der britischen Streitkräfte betroffen. Das britische Militär hat neben der Kaserne „Mansergh Barracks“ und mehreren Wohnstandorten seine Streitkräfte auch von dem Flugplatzgelände „Princess Royal Barracks“ abgezogen. Da sich die betroffenen Flächen über die Grenzen der Stadt Gütersloh hinaus auch auf die Stadt Harsewinkel sowie die Gemeinde Herzebrock-Clarholz erstrecken, wurde beschlossen, den Konversionsstandort im Rahmen einer interkommunalen Zusammenarbeit zu entwickeln bzw. nachzunutzen.

Am 26.01.2017 wurde die Gewerbepark Flugplatz Gütersloh GmbH gegründet. Die Stadt Gütersloh hält 70 Prozent der Anteile an der GmbH, die Stadt Harsewinkel 20 Prozent und die Gemeinde Herzebrock-Clarholz 10 Prozent. Ziel ist die Entwicklung u. a. eines interkommunalen Gewerbegebietes auf dem ehemaligen Flugplatzgelände mit insgesamt 100 bis 120 Hektar Fläche. Der überwiegende Teil des Flugplatzes soll als Freiraum weiterentwickelt und weitestgehend für Naturschutzzwecke gesichert werden.

Im Jahr 2012 wurde bereits eine Bürgerbeteiligung durchgeführt und im Jahr 2016 ein integriertes Handlungskonzept für die Nachnutzung des gesamten Standortes erstellt. Nunmehr soll unter der intensiven Einbeziehung der lokalen und regionalen Wirtschaft ein Standortprofil und grobes Nutzungskonzept für den geplanten Gewerbepark auf dem Projektstandort erarbeitet werden.

In die Erarbeitung des Standortprofils wurden die lokalen und regionalen Akteure:innen über insgesamt vier Workshops aktiv eingebunden:

- Der erste Workshop widmete sich dem regionalen Wirtschaftsstandort sowie der regionalen Gewerbeflächensituation. Er fand am 22.09.2021 statt.
- Der zweite Workshop widmete sich dem Thema „Zukunft der Produktion“ und fand am 8.12.2021 statt.
- Der dritte Workshop wurde am 24.11.2022 durchgeführt und widmete sich dem Thema der „Industrie- und Gewerbegebiete der Zukunft“.
- Im vierten Workshop am 26.01.2023 wurden Eckpunkte für ein Nutzungskonzept erarbeitet, wobei die verkehrliche Anbindung und das Thema Mobilität stark im Fokus standen.

Gemäß der thematischen Workshop-Reihe stellt das zweite Kapitel (nach der Einleitung) den Projektstandort vor. Das dritte Kapitel befasst sich mit dem regionalen Wirtschaftsstandort. Im vierten Kapitel erfolgt ein fokussierter Blick auf die Gewerbeflächensituation in der Region. Das fünfte Kapitel widmet sich Trends in der Produktionswirtschaft. Im sechsten Kapitel werden die Aspekte von „Gewerbegebieten der Zukunft“ erörtert. Das siebte Kapitel skizziert die Standortanforderungen von Unternehmenstypen. Das achte und letzte Kapitel beinhaltet schließlich das Nutzungskonzept für den Projektstandort.



2 DER PROJEKTSTANDORT

Der Kreis Gütersloh ist stark vom Abzug der britischen Streitkräfte betroffen. Das britische Militär hat neben der Kaserne „Mansergh Barracks“ und mehreren Wohnstandorten seine Streitkräfte auch von dem Flugplatzgelände „Princess Royal Barracks“ abgezogen. Da sich die betroffenen Flächen über die Grenzen der Stadt Gütersloh hinaus auch auf die Stadt Harsewinkel sowie die Gemeinde Herzebrock-Clarholz erstrecken, wurde beschlossen, den Konversionsstandort im Rahmen einer interkommunalen Zusammenarbeit zu entwickeln bzw. nachzunutzen.

Am 26.01.2017 wurde die Gewerbepark Flugplatz Gütersloh GmbH gegründet. Die Stadt Gütersloh hält 70 Prozent der Anteile an der GmbH, die Stadt Harsewinkel 20 Prozent und die Gemeinde Herzebrock-Clarholz 10 Prozent. Ziel ist die Entwicklung u. a. eines interkommunalen Gewerbegebietes auf dem ehemaligen Flugplatzgelände mit insgesamt 120 Hektar Fläche. Der überwiegende Teil des Flugplatzes soll als Freiraum weiterentwickelt und weitestgehend für Naturschutzzwecke gesichert werden.

Der Projektstandort liegt an der B 513, die Gütersloh mit Harsewinkel verbindet. Die Entfernung zur Gütersloher Innenstadt beträgt rund sieben Kilometer. Die nächste Autobahnanschlussstellen an die A 2 befinden sich in 11 Kilometer Entfernung (Anschlussstelle Gütersloh) sowie in 15 Kilometer Entfernung (Anschlussstelle Rheda-Wiedenbrück). Die Anschlussstellen sind nicht ortsdurchfahrtsfrei erreichbar. Seit Jahren ist eine Westumgehung Güterslohs („Querspange West“) angedacht. Über eine Westumgehung wäre der Projektstandort gut angeschlossen. Ob die „Umgehung“ tatsächlich realisiert wird, kann gegenwärtig nicht abschließend eingeschätzt werden.

Das geltende Planungsrecht sieht für den Projektstandort eine Bebauung des nördlichen Teils des ehemaligen Flugplatzes vor. Das Rollfeld und der südliche Teil des Projektstandortes dürfen nicht bebaut werden. Unter Umständen können diese Flächen auch als Kompensationsflächen für die Bebauung des nördlichen Teils des Projektstandortes herangezogen werden.

Planungsrechtlich ist der nördliche und zu überbauende Bereich als Standort für emittierende Industrie- und Gewerbenutzungen und emittierende öffentliche Nutzungen sowie jeweils zuzuordnende Anlagen vorgesehen.

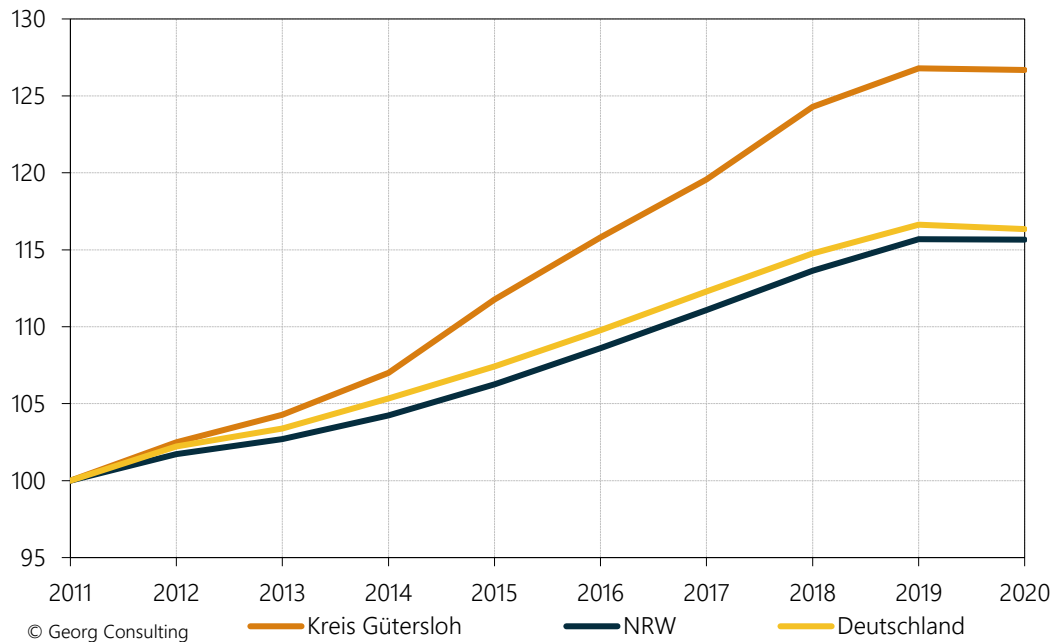


3 DER WIRTSCHAFTSSTANDORT

Der Kreis Gütersloh ist stark vom Abzug der britischen Armee im Kreis Gütersloh betroffen. Dennoch zeigt sich eine deutlich positive Beschäftigtenentwicklung im Kreis. So stieg die Zahl der Beschäftigten im Zeitraum von 2011 bis 2020 um über 38.400 auf 182.285 Beschäftigte an. Der relative Zuwachs lag bei 26,7 Prozent. Bundesweit lag der Zuwachs bei „lediglich“ 16,3 Prozent.

ABBILDUNG 2: BESCHÄFTIGTENENTWICKLUNG

Index 2011 = 100

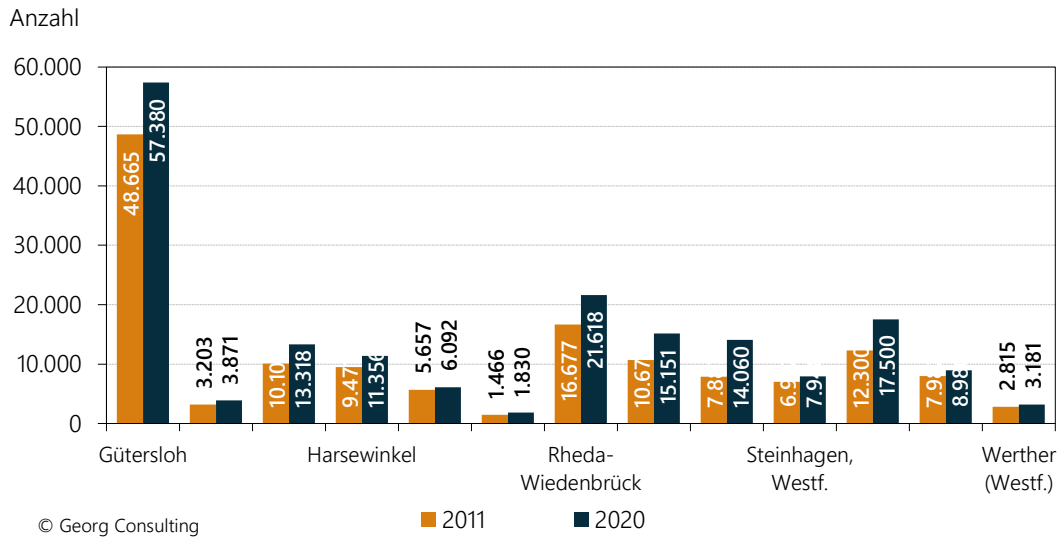


QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2021); GEORG CONSULTING (2023).

Auch auf der kommunalen Ebene zeigt sich in allen ausgewählten Kommunen der Region im Zeitraum von 2011 bis 2020 ein mehr oder weniger starkes positive Beschäftigungswachstum (vgl. Abb. 3).



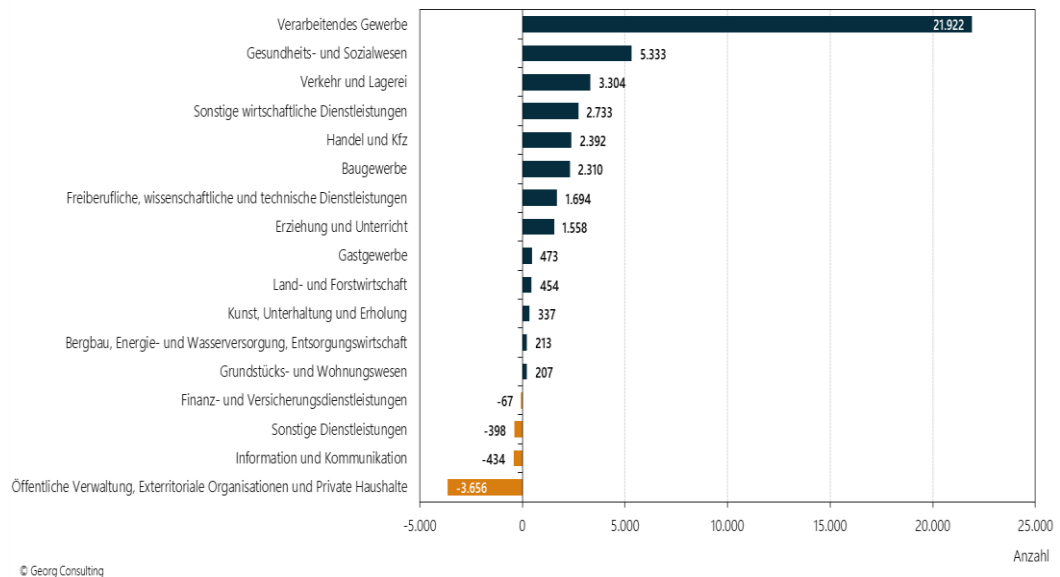
ABBILDUNG 3. BESCHÄFTIGTENENTWICKLUNG AUF KOMMUNALER EBENE IM KREIS GÜTERSLOH



QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2021); GEORG CONSULTING (2023).

Wird die Beschäftigtenentwicklung im Kreis differenziert nach Wirtschaftszweigen betrachtet, so zeigt sich u. a. ein starker Zuwachs im Verarbeitenden Gewerbe und im Bereich Verkehr und Lagerei sowie nicht zuletzt auch im Baugewerbe (vgl. Abb. 4). Auf diese drei direkt von Gewerbeflächen abhängigen Wirtschaftszweige entfielen 71,7 Prozent des gesamten Beschäftigungszuwachs im Betrachtungszeitraum.

ABBILDUNG 4: BESCHÄFTIGTENENTWICKLUNG IM KREIS GÜTERSLOH NACH WIRTSCHAFTSZWEIGEN (2022 BIS 2020).



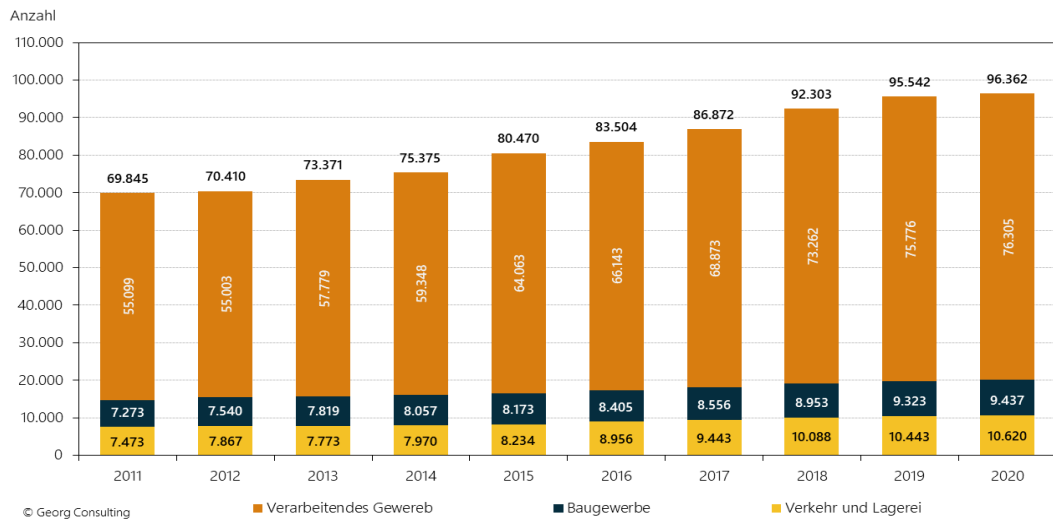
QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2021); GEORG CONSULTING (2023).

Die stark positive Beschäftigtenentwicklung in den direkt gewerbeflächenabhängigen Wirtschaftszweigen macht die Bedeutung einer ausreichenden und vorsorgenden Gewerbeflächenversorgung für den regionalen Wirtschaftsstandort deutlich.



Der Zuwachs in den direkt gewerbeflächenabhängigen Wirtschaftszweigen lag im Kreis Gütersloh im Zeitraum 2011 bis 2020 bei 37,9 Prozent. Mittlerweile ist mehr als jeder zweite Beschäftigte im Kreis Gütersloh in den relevanten drei Wirtschaftszweigen tätig.

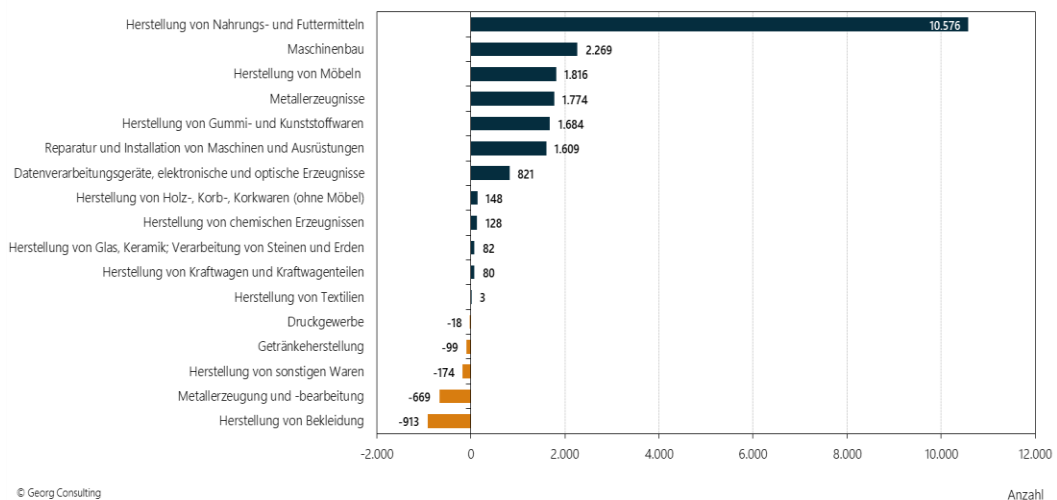
ABBILDUNG 5: BESCHÄFTIGUNGSENTWICKLUNG IN DEN DIREKT GEWERBEFLÄCHENABHÄNGIGEN WIRTSCHAFTSZWEIGEN



QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2021); GEORG CONSULTING (2023).

Innerhalb des Verarbeitenden Gewerbes gab es im Kreis Gütersloh starke Zuwächse im Bereich des Nahrungs- und Futtermittelgewerbes, im Maschinenbau, bei der Herstellung von Möbeln, im Bereich Bearbeitung von Metallerzeugnissen, bei der Herstellung von Gummi- und Kunststoffwaren sowie im Bereich Reparatur und Installation von Maschinen und Ausrüstungen (vgl. Abb. 6). Deutliche Beschäftigungsverluste verzeichneten hingegen die Textilindustrie sowie die Metallerzeugung und -bearbeitung.

ABBILDUNG 6: BESCHÄFTIGTENENTWICKLUNG INNERHALB DES VERARBEITENDEN GEWERBES (2011 BIS 2020).

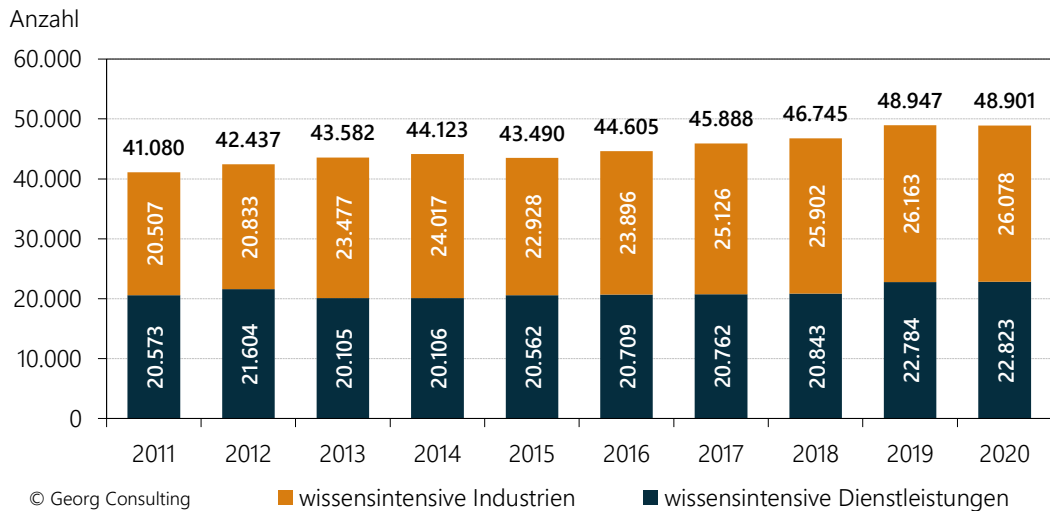


QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2021); GEORG CONSULTING (2023).



Rund 27 Prozent der Beschäftigten im Kreis Gütersloh arbeiten in den sogenannten wissensintensiven Wirtschaftszweigen. Während sich die Beschäftigung in diesen Bereichen im Kreis Gütersloh im Zeitraum von 2011 bis 2020 um über 27 Prozent erhöhte, betrug der Zuwachs in NRW „lediglich“ 2,8 Prozent und deutschlandweit 10,2 Prozent.

ABBILDUNG 7: BESCHÄFTIGTENENTWICKLUNG IN DEN WISSENSINTENSIVEN WIRTSCHAFTS-ZWEIGEN IM KREIS GÜTERSLOH (2011 BIS 2020)



QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2021); GEORG CONSULTING (2023).

Von den 27 Prozent der Beschäftigten, die in den wissensintensiven Bereichen arbeiten entfällt rund die Hälfte auf die sogenannten wissensintensiven Industrien. Zu den wissensintensiven Industrien zählen z. B. der Maschinenbau, der Automobilbau und seine Zulieferer sowie die chemische und pharmazeutische Industrie. Der Beschäftigtenzuwachs in den wissensintensiven Industrie lag im Zeitraum von 2011 bis 2022 bei 17,2 Prozent.

Zwischenfazit

Die Entwicklung der Zahl der Beschäftigten verlief im Kreis Gütersloh überdurchschnittlich positiv. Die positive Entwicklung ist nicht zuletzt auf die dynamische Entwicklung im Bereich der direkt gewerbeflächenabhängigen Wirtschaftszweige zurückzuführen.

Die Analyse zur Wirtschaftsstruktur und Beschäftigtenentwicklung zeigt ferner, dass es einen hohen Beschäftigtenanteil in diesen Bereichen gibt. Damit wird deutlich, dass die Zukunftsfähigkeit des Kreises Gütersloh bzw. der Region überdurchschnittlich stark von einer quantitativ und qualitativ ausreichenden Gewerbeflächenvorsorge abhängt.

Die positive Entwicklung im Bereich der sogenannten wissensintensiven Industrien unterstreicht u. a. die Entwicklung qualitativ hochwertiger Gewerbeflächen.



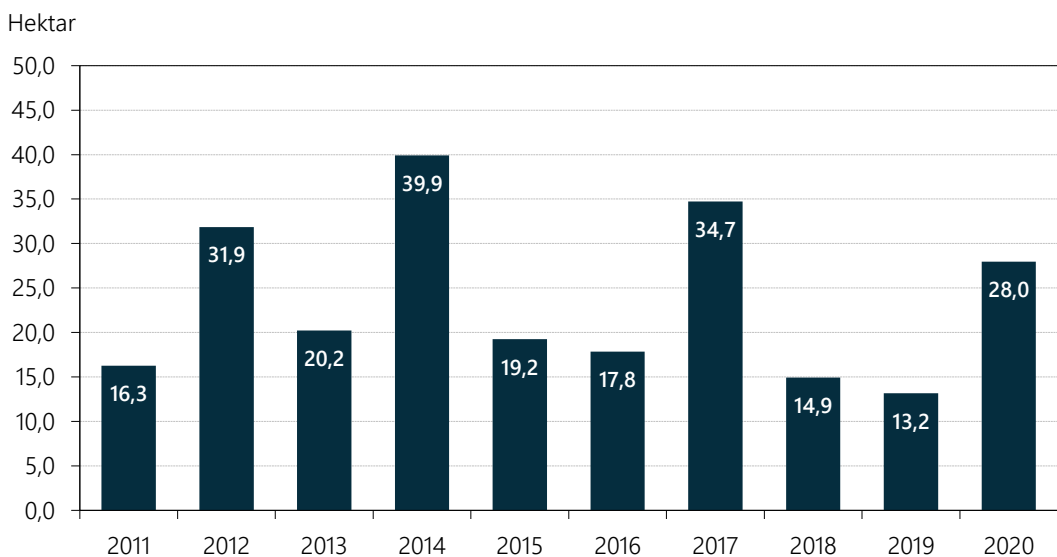
4 DIE GEWERBEFLÄCHENSITUATION

Im Zeitraum von 2011 bis 2020 wurden im Kreis Gütersloh rund 391 Kauffälle für Gewerbebaugrundstücke registriert. Das entspricht durchschnittlich 39 Kauffällen pro Jahr. Rund 41 Prozent der Kauffälle entfiel auf Grundstücke in der Größenordnung von 0,2 bis unter 0,5 Hektar. Diese Größenspanne spricht schwerpunktmäßig für eine Vermarktung an Handwerk und Kleingewerbe. Der Anteil von kleinen Grundstücken unter 0,2 Hektar betrug 27,6 Prozent. Zum Teil wird es sich bei diesen Veräußerungen auch um Erweiterungsflächen gehandelt haben.

Bei 13,6 Prozent der Kauffälle handelte es sich um Veräußerungen von Grundstücken über einem Hektar. Dies spricht für die Ansiedlung von mittelständischen und größeren produzierenden Unternehmen sowie von Logistikbetrieben.

Mit den Kauffällen war ein Flächenumsatz in der Größenordnung von 236,1 Hektar verbunden, was einem jährlichen Flächenumsatz von 23,6 Hektar entspricht. Wie die nachfolgende Abbildung veranschaulicht, verlief der Flächenumsatz stark schwankend. Im ersten Jahr der Covid 19-Pandemie (2019) gab es mit 13,2 Hektar den geringsten Flächenumsatz im Betrachtungszeitraum. Hohe Flächenumsätze von jeweils über 30 Hektar pro Jahr wurden in den Jahren 2012, 2014 und 2017 erzielt.

ABBILDUNG 8: GEWERBEFLÄCHENUMSATZ IM KREIS GÜTERSLOH



© Georg Consulting

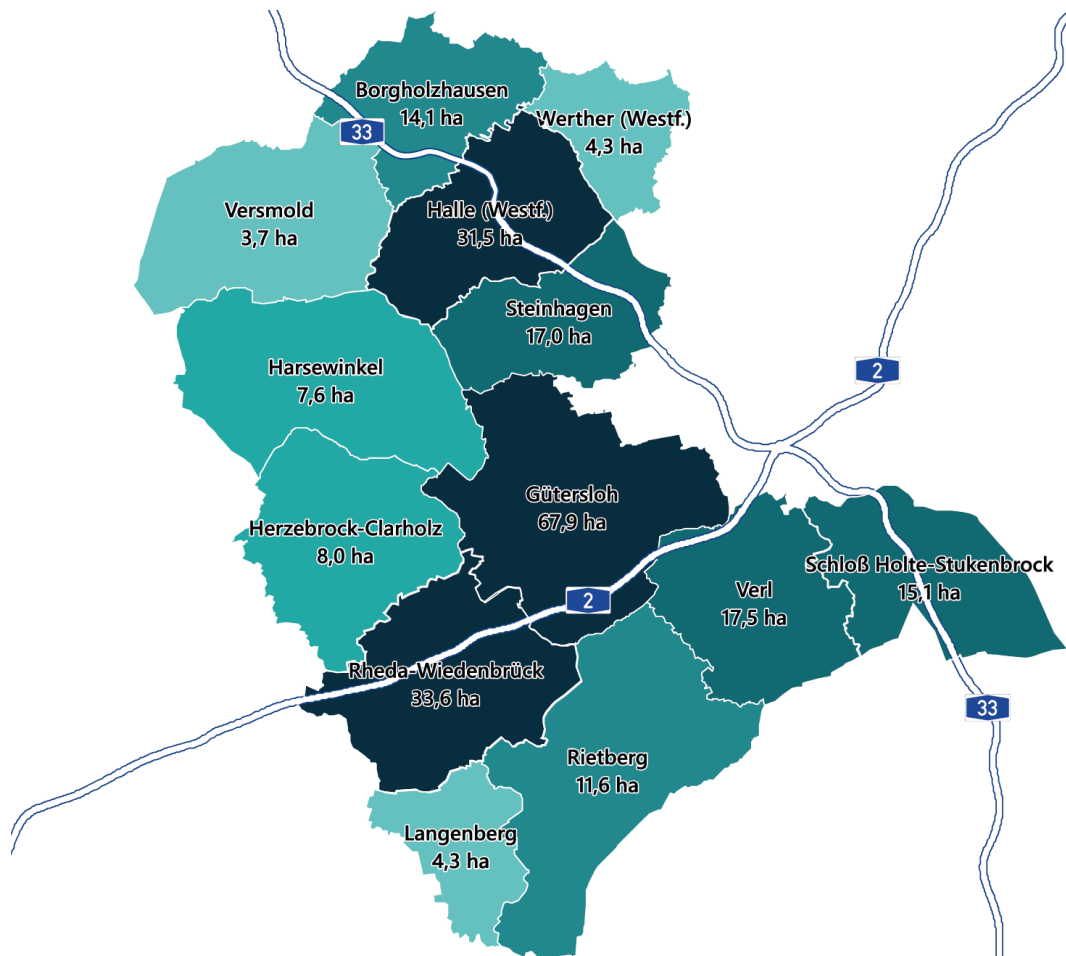
QUELLEN: GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IM KREIS GÜTERSLOH (2021); GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IN DER STADT GÜTERSLOH (2021); GEORG CONSULTING (2023).

Bei der Betrachtung der Flächenumsätze auf kommunaler Ebene zeigt sich eine Konzentration des Flächenumsatzes auf die autobahnnahen Gemeinden (vgl. Abb. 9).

Den höchsten Flächenumsatz im Betrachtungszeitraum verzeichnete Gütersloh mit rund 68 Hektar (Anteil von 28,6 %), gefolgt von Rheda-Wiedenbrück (33,6 ha) und Halle (Westfalen) mit 31,5 Hektar.



ABBILDUNG 9: GEWERBEFLÄCHENUMSATZ IM ZEITRAUM 2011 BIS 2020 AUF KOMMUNALER EBENE



QUELLEN: GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IM KREIS GÜTERSLOH (2021); GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IN DER STADT GÜTERSLOH (2021); GEORG CONSULTING (2023).

Dem hohen Flächenumsatz im Kreis steht laut Aussagen der regionalen Akteure ein immer knapper werdendes Flächenangebot gegenüber. Insbesondere autobahnahe Flächen sind so gut wie nicht mehr vorhanden. Die Nachfrage nach Gewerbeflächen kommt laut Aussage der Wirtschaftsförderung sowohl von expandierenden Unternehmen aus dem Kreis als auch von Unternehmen von außerhalb, die einen Standort in der Region suchen.

Zwischenfazit

Die Nachfrage nach Gewerbeflächen im Kreis Gütersloh war in den letzten zehn Jahren überdurchschnittlich hoch. Der Kreis Gütersloh steht dabei auch im Fokus von überregionalen Ansiedlungen. Dies hat dazu geführt, dass sich das Flächenangebot weiter stark reduziert hat, und dass es kaum noch vermarktungsfähige Flächen gibt. Insbesondere ist das Angebot an größeren Baugrundstücken gering bzw. nicht mehr vorhanden. Bei jedem siebten bis achten Kauffall handelte es sich um Veräußerungen von über einem Hektar. Vor diesem Hintergrund kommt der Aktivierung von Flächen des ehemaligen Militärflugplatzes eine hohe Bedeutung zu, auch wenn die Flächen verkehrlich nicht optimal angebunden sind. Der Flächendruck in der Region ist so hoch, dass Unternehmen auch verkehrlich nicht optimal angebundene Flächen



akzeptieren würden. Vor dem skizzierten Hintergrund müssten für die potenziellen Gewerbeflächen am Flugplatz innovative Mobilitätslösungen entwickelt werden.



5 ZUKUNFT DER PRODUKTION

Produktionsprozesse verändern sich laufend. Ursächlich hierfür sind Innovationen und der Trend, die Produktivität stetig zu verbessern. Die zunehmende Digitalisierung bzw. die sogenannte „künstliche Intelligenz“ wird die Produktionsprozesse deutlich verändern. Veränderungen in der Arbeitswelt, die teilweise Rückbesinnung auf regionale Lieferketten sowie innovative Mobilitätslösungen sind weitere Aspekte, die sich auf die „Produktion von morgen“ auswirken dürften.

Nach Angaben eines Finanz- und Branchendienstleisters (IG Gruppe) sind die folgenden Branchen die umsatzstärksten Branchen in Deutschland:

- Automobilindustrie
- Maschinenbau
- Chemisch-pharmazeutische Industrie
- Ernährungsindustrie
- Elektrotechnikbranche

Für diese Branchen, werden nachfolgenden die wichtigsten Trends beschrieben.

5.1 AUTOMOBILINDUSTRIE

Die Automobilindustrie ist nahezu vollständig automatisiert. Trotzdem stehen die Automobilproduzenten und Zulieferer unter einem enormen Transformationsdruck. Autonomes Fahren, das E-Auto, die Vernetzung sowie ein sich änderndes Kundenverhalten zwingen die Hersteller, sich zum Mobilitätsdienstleister zu wandeln. Schon 2025 werden bis zu 40 Prozent des Umsatzes durch Geschäftsmodelle außerhalb der eigentlichen Fahrzeugproduktion kommen.

Die Zahl der Zulieferer wird abnehmen, da ein E-Auto über deutlich weniger Komponenten verfügt als ein herkömmliches Fahrzeug. Zukünftig wird das Fahrzeug softwaregetrieben sein und hunderte Millionen Programmierzeilen enthalten. In diesem Ökosystem werden digitale Services, Konnektivität und Daten in einem sicheren Ende-zu-Ende-Ansatz verknüpft. Dazu muss die Automobilindustrie neue Kompetenzen aufbauen, neue Allianzen schmieden und verstärkt in IT- und Kommunikationstechnologien investieren. Neben der Umstellung auf E-Mobilität wird auch das Thema „autonomes Fahren“ an Bedeutung gewinnen.

Im Hinblick auf die Gewerbeflächennachfrage lässt sich aus den Trends eine eher verhaltene Gewerbeflächennachfrage ableiten. Sollten Automobilzulieferer in Folge des Transformationsprozesses vom Markt verschwinden, führt diese Entwicklung teilweise auch zur Flächenfreisetzung. Demgegenüber dürfte der Bedarf an IT-Dienstleistungen steigen und damit die Nachfrage nach Büroflächen.



5.2 MASCHINENBAU

Um sich auf internationalen Märkten weiterhin eine gute Wettbewerbsposition zu erhalten, setzen deutsche Maschinenbau-Unternehmen zunehmend auf lokale Standorte weltweit. Zum einen sollen damit Vertrieb und Service sowie teilweise auch die Produktion nah am Abnehmer sein. Zum anderen ist die Nähe zu Forschung und Entwicklung wichtig, um die immer höher werden Ansprüche an Benutzerfreundlichkeit und Design bei Kunden zu erfüllen.

Mit einer hohen Orientierung an Kundenansprüchen hat sich der deutsche Maschinen- und Anlagenbau auch bisher eine in Untersegmenten führende Wettbewerbsstellung gesichert, vor allem bei Nahrungsmittel- und Verpackungsmaschinen, Landtechnik, Reinigungssystemen, Druck- und Papiertechnik sowie Holzbearbeitungsmaschinen.

Europäische Märkte, Nordamerika und Asien werden auch künftig im Fokus für den Absatz deutscher Maschinen- und Anlagenbauer stehen. Neben der Beobachtung von Megatrends wie Dekarbonisierung, Automatisierung, Digitalisierung und der Aufbau von resilienten Lieferketten wird es individuelle Entwicklungen auf möglichen Zielmärkten geben.

Ferner zeichnet sich ein Trend dahingehend ab, dass sich die Entwicklung und Herstellung von Prototypen auf Deutschland konzentriert und die serielle Fertigung von Maschinen z. T. in den Zielländern erfolgt. Additive Fertigungsmethoden verändern auch die Produktionsmöglichkeiten im Maschinenbau.

Im Kontext der zunehmenden Digitalisierung und dem Bedeutungsgewinn der „Künstlichen Intelligenz“ ist der Maschinen- und Anlagenbau eine Schlüsselbranche. Von innovativen, gut aufgestellte Maschinen- und Anlagenbauern wird daher auch zukünftig eine Gewerbeflächennachfrage zu erwarten sein.

5.3 CHEMISCH-PHARMAZEUTISCHE INDUSTRIE

Die chemisch-pharmazeutische Industrie ist eine Querschnittsbranche und betrifft zahlreiche Innovations- und Technologiefelder. Der Chemie- und Pharmastandort Deutschland steht vor großen Herausforderungen. Die Disruptionen im Umfeld der Chemie verstärken sich. Produktionsprozesse werden immer stärker digitalisiert und nachhaltiger. Letzteres trifft insbesondere auch für die Produkte zu.

Digitalisierung verändert die Branche insbesondere durch eine neue Qualität und Tiefe der Verbindung von physischer Welt (wie Anlagen und Produkte) mit der digitalen Welt (Daten). Für die chemische Industrie eröffnet diese Vernetzung zahlreiche Möglichkeiten zur Effizienzsteigerung und für Geschäftswachstum. Diese Möglichkeiten reichen von transparenten und optimierten Prozessen bis hin zu neuen digitalen Geschäftsmodellen. Daten werden somit zu einem „Rohstoff“ für die Wertschöpfung der Chemie und Pharmazie.



Innovations- und Produktthemen in der chemischen und pharmazeutischen Industrie sind z. B.:

- Neue Beschichtungen, Dichtungs- und neue Klebstoffe
- Alternative Treibstoffe
- Industrielle Biotechnologie
- Bio-Kunststoffe
- Neue Medikamente

Die chemische und pharmazeutische Industrie ist einer der innovativsten Industrien in Deutschland. Insbesondere vor dem Hintergrund der Entwicklung neuer Produkte dürfte von der Branche eine anhaltende Gewerbeflächennachfrage ausgehen.

5.4 ERNÄHRUNGSINDUSTRIE

Nachhaltigkeit und Transparenz sind die wichtigsten Trends in der Branche. Angefangen bei der Frage des Tierwohls über regionale Produkte bis hin zu nachhaltigen Verpackungslösungen. Die Trends betreffen die Produzenten und Händler gleichermaßen. Es kristallisiert sich zunehmend heraus, dass langfristig nur Erfolg haben wird, wer transparent und glaubhaft nachhaltig auf allen Wertschöpfungsstufen agiert. Die Regulatorik setzt neben dem Konsumentenverhalten entsprechende Rahmenbedingungen, die Geschäftsmodelle in den kommenden Jahren strategisch auszurichten.

Im Vergleich zu anderen Branchen, etwa dem Modehandel, ist die Online-Penetration im Bereich der Fast Moving Consumer Goods (FMCG), also Lebensmittel und Drogerieartikel, noch gering. Spätestens seit dem ersten Lockdown im Frühjahr 2020 ist der Online-Handel mit FMCG jedoch aus der Nische getreten.

Liquid Evolution, High Protein, Low Carb, zuckerreduzierte Produkte. Die Liste mit Schlagwörtern zum Thema gesunde Ernährung lässt sich beliebig fortführen. Die Quintessenz ist, dass Verbraucher zunehmend Wert auf eine gesunde und ausgewogene Ernährung legen und sich bewusst über Inhaltsstoffe und Nährwerte informieren. In der Folge gewinnen beispielsweise alkoholfreie und zuckerreduzierte Getränke oder mit Proteinen angereicherte Molkereierzeugnisse Marktanteile mit zweistelligen Wachstumsraten.

Ältere Verbrauchergruppen werden an Marktanteilen gewinnen und für Lebensmittelunternehmen noch mehr an Bedeutung gewinnen, wenn es darum geht geeignete Produkte zu entwickeln. Kleinere Verpackungseinheiten für Ein-Personen-Haushalte werden zunehmen. Das Verpackungsdesign wird sich hinsichtlich guter Lesbarkeit und einfacher Handhabung verändern. Zudem wird die einfache Portionierung des Lebensmittels und die unkomplizierte Wiederverschließbarkeit der Verpackung ein wichtiger Bestandteil.

Für immer mehr Konsumenten ist es wichtig, dass Ihr Essen zu ihrer Gesundheit beiträgt. Functional Food, also Lebensmittel mit zusätzlichen Inhaltsstoffen anzureichern, die positive Effekte auf die Gesundheit des Konsumenten erzielen sollen, ist schon seit einigen Jahren ein Trend. Daher spielt auch die Frische der Lebensmittel eine wichtige Rolle.



Da der Bedarf an sicheren und gesunden Lebensmitteln wächst, ist auch im Bereich der Nahrungsmittelindustrie von einem stetig vorhandenem Gewerbeflächenbedarf auszugehen.

5.5 ELEKTROBRANCHE

Heute noch „State of the Art“, morgen bereits ein alter Schuh: Egal ob Industrielösungen oder Consumer Electronics, der technologische Wandel dreht das Rad in der Elektronikindustrie immer schneller. Bereits heute macht die Branche fast 40 Prozent ihres Umsatzes mit Produkt- oder Sortimentsneuheiten – Tendenz steigend. Erschwerend kommt hinzu, dass selbst hochinnovative Features mittlerweile so schnell kopiert werden, dass sie sich nicht dauerhaft als Wettbewerbsvorteil eignen.

Weder ein besonders breites noch ein hochspezialisiertes Produktportfolio wird in Zukunft ausreichen, um sich im Wettbewerb zu behaupten. Unternehmen, die Technologiesprünge zeitnah (und kosteneffizient) in marktreife Innovationen umsetzen, liegen im Wettbewerb vorn. Nur wer dynamisch Entwicklungskompetenzen aufbaut, in Forschung investiert und seine Produktionsprozesse fit macht für kurze Produktzyklen und kleinere Losgrößen bleibt somit konkurrenzfähig. Die Branche hat gute Wachstumschancen. Wachstumstreiber in der Elektronikbranche sind u. a.:

- Umstieg auf die E-Mobilität (Automobilelektronik)
- Energieumbau
- Digitalisierung bzw. Industrie 4.0
- Big Data

Die schnellen Produktzyklen führen nicht selten zur Anpassung von (Produktions-) Prozessen, was wiederum eine gewerbliche Flächennachfrage nach sich ziehen kann.

5.6 FABRIK DER ZUKUNFT

Die Fabrik der Zukunft ist im Hochlohnland Deutschland vor allem auf Effizienz ausgerichtet. Angesichts der globalen wirtschaftlichen Verwerfungen zeichnet sich ein Trend zu regionaleren Wertschöpfungsketten ab. Das betrifft vor allem die Beschaffungsseite und wirkt sich auf die Lieferketten aus.

Früher galten Lagerbestände als „böse“, weil sie Kapital binden. Die Bestandshaltung wird angesichts der Erfahrungen der letzten Jahre jedoch wieder wichtiger. Weniger „just in time“ bedeutet auch weniger LKW-Verkehr.

Ferner wird die Fabrik der Zukunft angesichts des Energieumbaus und des wachsenden Klimaschutzes dem Ziel einer „klimaneutralen Produktion“ folgen. Der effiziente Einsatz von Material, Energie und anderen natürlichen Ressourcen wird damit selbstverständlich.

Die Produktion wird zunehmend datentechnisch erfasst. Ein „digitaler Zwilling“ der Fabrik wird der neue Normalzustand sein. Die Daten werden strukturiert gesammelt, über alle Systemebenen integriert und unter Nutzung von künstlicher Intelligenz



auswertbar. Damit können Veränderungen in den Produktionsprozessen vorab simuliert werden.

Die Digitalisierung wird Auftragsabwicklungs- und Logistikprozesse signifikant verbessern, weil unter anderem die Logistikdaten durch das Internet der Dinge und den neuen Mobilfunkstandard 5G in Echtzeit analysiert werden können.

Plattformen für Logistikdaten und der entsprechende Datenhandel erlauben die Steuerung und Koordination der Lieferketten. So wird zum Beispiel die CO₂-Kalkulation oder die gemeinsame Nutzung von Transportmitteln einfacher und die Rückführungslogistik besser. Leerfahrten werden zukünftig soweit wie möglich vermieden.

5.7 PRAXISBEISPIELE MODERNER FABRIKEN

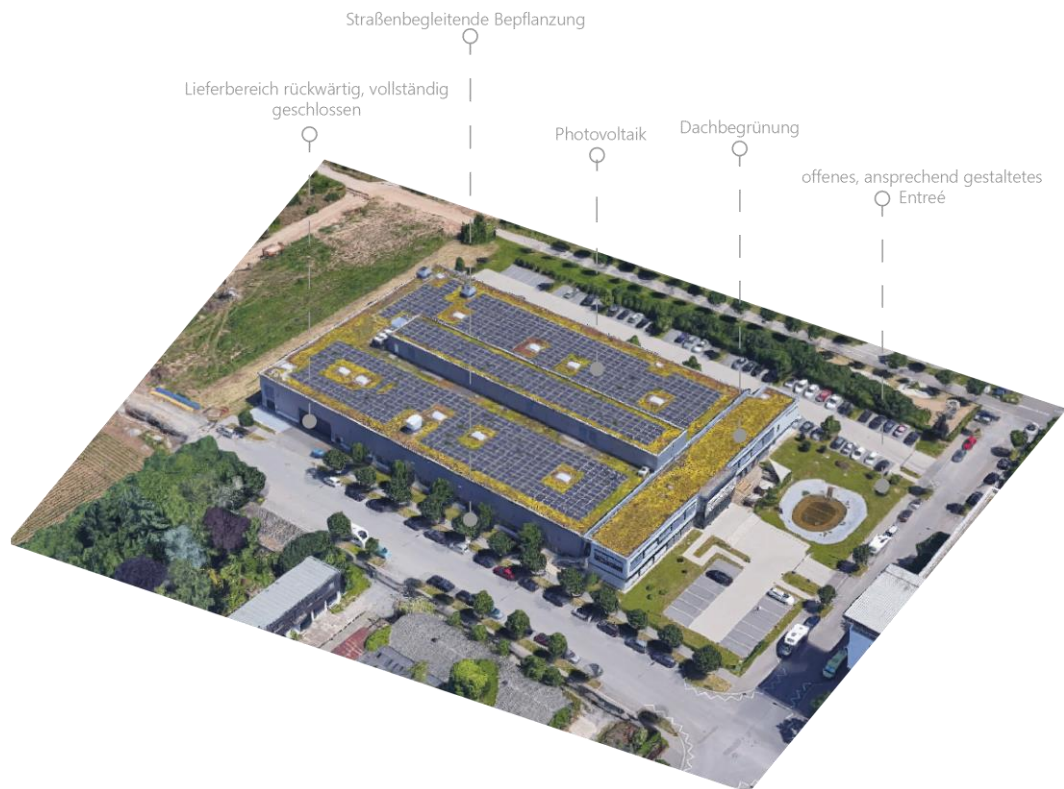
Die Wittenstein SE dient mit ihrer Fabrik in Stuttgart-Fellbach als Referenzprojekt für nachhaltigen und urbanen Fabrikbau. Das Fabrikgebäude zeigt, dass emissionsarmes Produzieren in größerem Umfang durch eine Kombination aus neuen technischen Möglichkeiten und baulichen Maßnahmen möglich ist. Das Werk wurde von der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB) mit dem Platin-Zertifikat ausgezeichnet. Die hochmoderne Produktionsstätte für Verzahnungen befindet sich in unmittelbarer Nähe eines Wohngebiets. Sie ist geräusch- und emissionsarm, ökologisch und ökonomisch zukunftsweisend. In dem richtungsweisenden Gebäude findet der komplette Wertschöpfungsprozess im Radius von 30 Metern statt – von der Idee bis zum fertigen Produkt.

Aus Gebäude- und Maschinenteknik ist ein Gesamtkonzept mit geringstmöglichem Ressourcenverbrauch und einer umweltbewussten Produktionsweise (eingeschlossen Reduktion von Lärm, Abgas, Abfall, CO₂-Ausstoß, Wasser und Abwasser) entstanden.

Das Gebäude selbst ist ein Hybrid-Gebäude, weil sich im Erdgeschoss die Produktion sowie produktionsnahe Büros befinden und im ersten Obergeschoss Verwaltungsbüros. Das Dachgeschoss dient der Energieerzeugung mittels Photovoltaik.



ABBILDUNG 10: MODERNE PRODUKTIONSSTÄTTE DER WITTENSTEIN SE



QUELLE: GOOGLE MAPS (2023); GEORG CONSULTING (2023).

Die Produktionsniederlassung der Hettich Holding (Möbelbeschläge) im Kreis Herford umfasst auf zwei Geschossen und vier Höhenebenen rund 24.500 Quadratmeter. Ein außenliegendes Tragwerk ermöglicht eine nahezu stützenfreie Produktionshalle und reduziert das zu belüftende und beheizende Innenraumvolumen.

Über die Lüftungsanlagen wird ein Wärmerückgewinnungsgrad von mehr als 80 Prozent erreicht. Der Primärenergiebedarf gegenüber Referenzgebäuden nach EnEV 2016 wird um mehr als 46 Prozent unterschritten. Die Energie für Heizung und Warmwasser stammt zu mehr als 60 Prozent aus der Produktionsabwärme. Rund 25 Prozent des Gesamtenergiebedarfs des Gebäudes wird von der PV-Anlage auf dem Dach gedeckt.



ABBILDUNG 11: MODERNE PRODUKTIONSSTÄTTE DER HETTICH HOLDING



QUELLE: BANZ + RIECKS (2023).

Der Projektentwickler Garbe Logistik hat ein Konzept für eine mischgenutzte moderne Gewerbeimmobilie entwickelt. Das Konzept sieht vor, dass Logistik, Produktion und Büro innerhalb eines Gebäudes gestapelt werden, wobei die gewerbliche Nutzungen die Logistikflächen einrahmen. Mit dem Konzept ist eine effizientere Nutzung der knappen Ressource Boden sowie eine höhere Arbeitsplatzdichte pro Hektar verbunden. Das könnte sich auch positiv auf das Gewerbesteueraufkommen auswirken.

ABBILDUNG 12: INDUSTRIAL CUBE VON GARBE LOGISTIK



QUELLE: DVZ (2021).



6 INDUSTRIE UND GEWERBEGEBIETE DER ZUKUNFT

Genauso wie das Fabrikgebäude der Zukunft smarter und nachhaltiger sein wird, weisen moderne Gewerbegebiete Eigenschaften auf, die zu mehr Ressourceneffizienz, höherer städtebaulicher Qualität und einer attraktiveren Infrastrukturausstattung führen. Vor dem skizzierten Hintergrund erläutern wir nachfolgend wesentliche Aspekte von „Gewerbegebieten der Zukunft“.

„Gewerbegebiete der Zukunft“ sind optimaler Weise an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angebunden. Die innere Erschließung ist so konzipiert, dass flexible Grundstückszuschnitte möglich sind. Für den ruhenden Verkehr gibt es ausreichend Park- und Abstellmöglichkeiten. „Gewerbegebiete der Zukunft“ sind an den ÖPNV angebunden und in das Radwegenetz integriert. Für den Individual- und Lieferverkehr bestehen innovative Mobilitätskonzepte.

„Gewerbegebiete der Zukunft“ verfügen über eine I&K-Infrastruktur, die nicht nur den Anforderungen von heute, sondern auch denjenigen von morgen und übermorgen gerecht wird. Die Gebiete werden im Idealfall durch erneuerbare Energien versorgt. Die Unternehmen in einem „Gewerbegebiet der Zukunft“ gehen, u. a. unter Nutzung von Energie- und Stoffkreisläufen, effizient mit Ressourcen um.

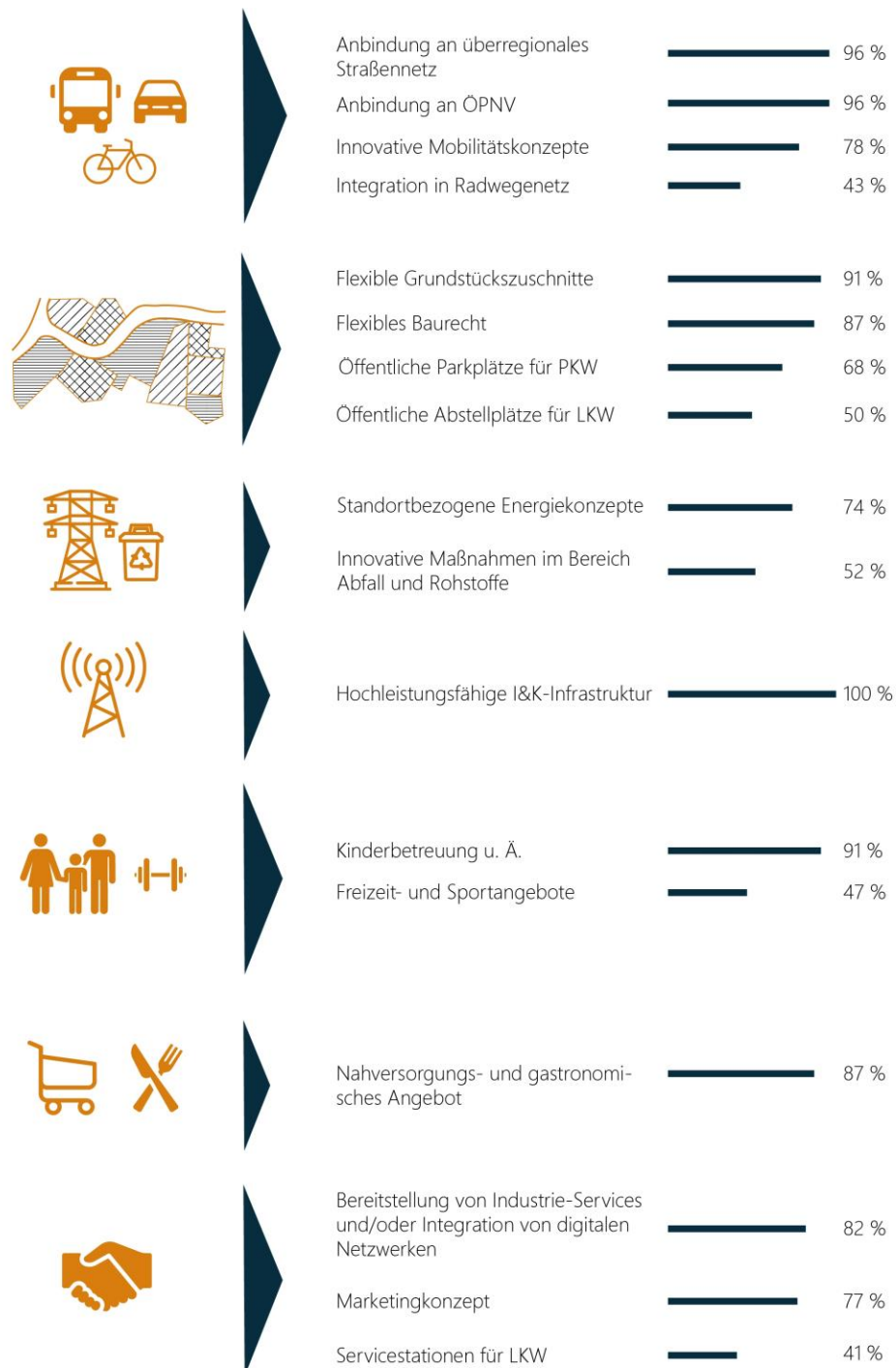
„Gewerbegebiete der Zukunft“ sind naturnah gestaltet, sodass Regenwasser weitestgehend auf natürlichem Wege versickern kann. Sie fügen sich in die urbane Umgebung oder Landschaft ein und weisen nicht zuletzt ein attraktives städtebauliches Erscheinungsbild auf. Die räumliche Integration ist aber nicht losgelöst von den gewerbeflächenrelevanten Planungskategorien (GI-, GE-, SO-Gebiet) und damit von den zulässigen baurechtlichen Nutzungen zu betrachten. „Gewerbegebiete der Zukunft“ verfügen über attraktive Angebote im Bereich Gastronomie und Kinderbetreuung. Je nach Art und Lage des Gebietes zählen auch Bildungseinrichtungen und Nahversorger zum Ansiedlungsspektrum.

Jedes Gewerbegebiet hat seine individuellen Standortbedingungen und Besonderheiten. Diese sind durch eine entsprechende städtebauliche Gestaltung erlebbar zu machen und im Rahmen einer gezielten Vermarktungsstrategie zu kommunizieren. Moderne Gewerbegebiete sollten daher über ein professionelles Standortmanagement, ein Logo sowie über eine eigene Homepage verfügen.

Die Einschätzungen zu „Gewerbegebieten der Zukunft“ werden u. a. durch eine bundesweite Befragung von Georg Consulting aus dem Jahr 2019 bei den Wirtschaftsförderungen aller Stadt- und Landkreise in Deutschland gestützt bzw. untermauert (vgl. Abb. 13).



ABBILDUNG 13: DEUTSCHLANDWEITE BEFRAGUNG DER WIRTSCHAFTSFÖRDERER ZU DEN ASPEKTEN VON „GEWERBEGEBIETEN DER ZUKUNFT“





7 STANDORTANFORDERUNGEN VON UNTERNEHMENSTYPEN

Um die Eignung des Projektstandortes für unterschiedliche Unternehmenstypen einschätzen zu können, werden die Standort- und Grundstücksanforderungen derselben kurz beschrieben.

7.1 UNTERNEHMENSTYP „INDUSTRIE & PRODUKTION“

Wichtig ist die gute verkehrliche Erreichbarkeit. Je nach Art und Größe des Unternehmens sind der Anschluss an einen IC-/ICE-Haltepunkt, die Nähe zu einem internationalen Flughafen sowie ein quantitativ und qualitativ ausreichend großes Arbeitskräftepotenzial. Großunternehmen benötigen in aller Regel sogenannte Agglomerationsvorteile, die erfahrungsgemäß nur von Oberzentren erfüllt werden. Größere Unternehmen verbinden ihre Standortentscheidungen meist mit Funktionen (z. B. Standort für ein deutsches oder europäisches Headquarter, Produktionsstandorte, regionale Niederlassungen zur Erschließung von Marktpotenzialen, Servicestandorte zur Betreuung von Kunden etc.).

Meist werden Grundstücke von über ein oder zwei Hektar nachgefragt. Die Grundflächenzahl richtet sich nach der jeweiligen Funktion des Betriebsstandortes. Da Großunternehmen größere Grundstücke nachfragen (Verhandlungsmacht), zahlen sie bezogen auf den Durchschnittspreis eines Standortes meist durchschnittliche bis unterdurchschnittliche Grundstückspreise.

Insbesondere größeren Industrieunternehmen ist gemein, dass sie über eine umfangreiche Zahl an Büroarbeitsplätzen verfügen und meist auch F&E-Aktivitäten ausüben. Ferner rufen sie eine mehr oder weniger starke logistische Nachfrage hervor, da Logistik zunehmend einfache Tätigkeiten innerhalb des Produktionsprozesses übernimmt.

ABBILDUNG 14: BEISPIEL – UNTERNEHMENSTYP „INDUSTRIE & PRODUKTION“



QUELLE: WWW.ZANGER-GMBH.DE



Eignung Projektstandort

Der Projektstandort ist grundsätzlich gut für die Ansiedlung von größeren produzierenden Unternehmen geeignet. Das relativ große Flächenpotenzial stellt einen wesentlich „Faustpfand“ dar, ebenso die Nähe bzw. gute Anbindung an die Gütersloher Innenstadt über die B 513. Wie erwähnt, gibt es eine permanent hohe Nachfrage auch nach größeren Gewerbebaugrundstücken in der Region bei gleichzeitig zunehmender Flächenknappheit. Insofern dürften in der Region auch Standorte akzeptiert werden, die nicht als autobahnnahe eingestuft werden können. Mit einem innovativen Mobilitäts- und ÖPNV-Konzept lässt sich dieser relative Standortnachteil zudem minimieren.

7.2 UNTERNEHMENSTYP „LOGISTIK“

Logistik- und Transportunternehmen siedeln sich bevorzugt in Regionen mit einer hohen Verkehrszentralität an. Wichtig sind, je nach Funktion der Logistik, die gute innerregionale Erreichbarkeit (z. B. für sogenannte KEP-Dienste – Kurier-, Express- und Postdienste, oder die Lebensmitteldistribution) und/oder die gute überregionale Erreichbarkeit von anderen Wirtschaftszentren, etwa im Rahmen einer LKW-Tagesfahrt 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 oder in der Nähe einer Autobahnanschlussstelle.

Logistikunternehmen fragen z. T. Baugrundstücke zur Eigennutzung nach. Zunehmend werden jedoch Logistikhallen von Projektentwicklern errichtet und zur Miete (Logistikhallen, Businessparks mit Büro-, Service- und Lagerflächen zur Miete) angeboten.

Logistikunternehmen benötigen je nach Funktion unterschiedlich große Grundstücke (ca. 5 bis 20 ha). Die optimale Grundflächenzahl für Logistik liegt bei 0,8. Der Grundstückspreis ist aufgrund der großen nachgefragten Grundstücke ein relevanter Entscheidungsfaktor. Dem Grundstückspreis werden aber die Kosten für den laufenden Betrieb (Transportkosten, Arbeitskosten, Gewerbesteuer) gegenübergestellt. Ein 24-Stundenbetrieb an sieben Tagen ist erfahrungsgemäß für einen erfolgreichen Logistikstandort zwingend geboten.



ABBILDUNG 15: BEISPIEL – UNTERNEHMENSTYP LOGISTIK



QUELLE: WWW.IZ.DE

Eignung Projektstandort

Der Projektstandort ist eher nachrangig für Logistik geeignet. Logistik bevorzugt erfahrungsgemäß Standorte mit guter Anbindung an die Autobahn und/oder multimodalen Umschlagsanlagen. Je nachdem, welche produzierenden Unternehmen sich auf dem Standort ansiedeln, ist es aber durchaus wahrscheinlich, dass sich Unternehmen der produktionsorientierten Logistik (keine Konsumgüterlogistik) ebenfalls für den Standort interessieren. Auch mittelständische Speditionen könnten Interesse für den Standort haben ebenso wie ein Hub für KEP-Dienste (Kurier-, Express- und Postdienste).

7.3 UNTERNEHMENSTYP „WISSESORIENTIERTES GEWERBE“

Mit diesem Standorttyp ist schwerpunktmäßig der technologieorientierte Mittelstand gemeint (z. B. Maschinenbauunternehmen, medizintechnische Unternehmen, Elektronikindustrie – teilweise High-Tech-Unternehmen). Unternehmen des wissensorientierten Gewerbes fragen schwerpunktmäßig Baugrundstücke zur Eigennutzung an.

Der technologieorientierte Mittelstand ist aufgrund der hohen Kapitalintensität in aller Regel relativ standorttreu. Er gehört damit nicht zu den überregional mobilen Ansiedlungsgruppen. Er benötigt eine Standortregion mit einem hohen Facharbeitskräftepotenzial (hoher Anteil an Hochqualifizierten). Technologieorientierter Mittelstand ist erfahrungsgemäß auf eine gute überregionale und internationale Erreichbarkeit (Anschluss oder Nähe zu einem IC-/ICE-Haltepunkt, internationalem Flughafen etc.) angewiesen.

Der Zugang zu Forschung und Entwicklung ist ein weiteres wichtiges übergreifendes Standortkriterium. Der technologieorientierte Mittelstand fragt eher überschaubare Flächengrößen zwischen 0,2 bis 0,6 Hektar (im Einzelfall auch darüber) nach. In aller



Regel lässt sich ein relativ hoher Anteil von Büronutzung gegenüber Produktions- und Logistikflächen feststellen. Meist haben die Unternehmen hohe Standort- und Grundstücksanforderungen. Sie bevorzugen Standorte und Grundstücke mit guter Sichtbarkeit. Die Unternehmen platzieren sich gern in Bereichen mit einem höheren Grünflächenanteil und einem nicht störenden Umfeld („Arbeiten im Park“-Konzepte). Insofern werden zum Teil auch niedrigere Grundflächenzahlen (0,3 bis 0,6) für das eigene Grundstück akzeptiert. Zugleich hat der technologieorientierte Mittelstand einen höheren Anspruch an die Architektur (Architektur als „Visitenkarte“ des Unternehmens). Daher tendieren die Unternehmen zu markanten und/oder gut sichtbaren Stellen in einem Gebiet.

ABBILDUNG 16: BEISPIEL – UNTERNEHMENSTYP „WISSENSINTENSIVES GEWERBE“



QUELLE. WWW.INDUSTRIEBAU-ONLINE.DE

Eignung Projektstandort

Der Projektstandort ist gut für wissensorientiertes Gewerbe geeignet. Damit sind technologie-orientierte Unternehmen, wie z. B. Unternehmen des Maschinenbaus und der Medizintechnik, gemeint. Über dem nahegelegenen Bahnhof Bielefeld bestehen gute Verbindungen über das deutsche IC-ICE-Netz. Die nächsten Flughäfen Münster/Osnabrück, Paderborn/Lippstadt und Hannover sind in kurzen Fahrzeiten (ca. 50 bzw. 90 Fahrminuten) gut zu erreichen.

Unternehmen des wissensorientierten Gewerbes könnten imagebildend für den Standort werden. Allerdings stellen sie auch höhere Anforderungen an die städtebauliche Qualität des Projektstandortes.

7.4 UNTERNEHMENSTYP „DIENSTLEISTUNGSUNTERNEHMEN“

Dienstleistungsunternehmen (z. B. IT-Unternehmen, Wirtschaftsprüfer & Steuerberater, Consulting-Unternehmen, Ingenieurbüros, Rechtsanwälte, Werbe- und Marketingagenturen) sind stark auf die Wirtschaftszentren (Metropolen) fokussiert. Sie



benötigen, ebenfalls wie größere, produzierende und/oder Technologieunternehmen, die sogenannten Agglomerationsvorteile von Metropolen. Wichtig ist die gute Erreichbarkeit von Autobahnen, Flughäfen und IC-/ICE-Haltepunkten.

Von ebenso hoher Bedeutung sind das Arbeitskräftepotenzial und Kunden-/Unternehmensnetzwerke. Dienstleistungsunternehmen benötigen in aller Regel ein urbanes Umfeld. Neben der bevorzugten innerstädtischen Lage, siedeln sich große Dienstleister aber auch gerne in sogenannten Büroparks und/oder in Gewerbegebieten an, die über eine hohe städtebauliche Attraktivität verfügen (z. B. „Arbeiten-im-Park-Konzepte“).

Insbesondere große Dienstleistungsunternehmen fragen Baugrundstücke auch zur Eigennutzung nach. Dennoch ist Flächennachfrage von Dienstleistern schwerpunktmäßig auf Mietflächen ausgerichtet. Neben dem innerstädtischen Büromietflächenangebot realisieren Projektentwickler in Gewerbegebieten Büro- und Gewerbeparks.

In Gewerbegebieten bevorzugen Dienstleistungsunternehmen Standortbereiche und Grundstücke mit hoher Qualität (Sichtbarkeit, störungsfreies Umfeld, hoher Grünflächenanteil). Dafür sind sie bereit höhere Grundstückspreise als im Durchschnitt zu zahlen. Dienstleistungsunternehmen haben meist höhere architektonische Ansprüche und setzen sich gern an markante Stellen eines Gebiets. Eine Grundflächenzahl zwischen 0,4 bis 0,6 wird in aller Regel akzeptiert.

Eignung Projektstandort

Grundsätzlich ist es denkbar, dass sich auch Dienstleistungsunternehmen an dem Standort ansiedeln. Dienstleistungsunternehmen sind in aller Regel arbeitsplatzintensiv, sodass diese eine gute Anbindung an den ÖPNV benötigen. Generell bevorzugen Dienstleistungsunternehmen jedoch stärker integrierte und urbane Standortlagen.

Eine Besonderheit stellen serviceorientierte und technische Dienstleistungen dar (z. B. Reparatur-, Wartungs- und Servicedienste). Sie haben ähnliche Standortvoraussetzungen wie das Handwerk oder der Mittelstand und agieren meist in einem definierten Markt- und Kundengebiet. Für serviceorientierte und technische Dienstleistungen kommt der Projektstandort generell in Frage.

7.5 UNTERNEHMENSTYP „HANDWERK & KLEINGEWERBE“

Handwerksunternehmen agieren lokal bis regional und sind auf ein ausreichendes privates und/oder gewerbliches Kundenpotenzial angewiesen. Der Aktionsradius beträgt meist nicht über 50 Kilometer. Handwerksunternehmen fragen kleine Grundstücke (ca. 0,1 bis 0,3 ha) nach.

Sofern Handwerksunternehmen nicht auf eine Kundenfrequenz, wie z. B. das Sanitär-, Klima- und Heizungshandwerk, angewiesen sind, können sie auch in der „zweiten Reihe“ von Gewerbegebieten platziert werden. Handwerksunternehmen zahlen bezogen auf den Durchschnittspreis des Standortes erfahrungsgemäß eher unterdurchschnittliche Grundstückspreise.



ABBILDUNG 17: BEISPIEL 1 – UNTERNEHMENSTYP „HANDWERK & KLEINGEWERBE“



QUELLE: WWW.SCHREINEREI-BINANZER.DE

ABBILDUNG 18: BEISPIEL 2 – UNTERNEHMENSTYP „HANDWERK & KLEINGEWERBE“



QUELLE: WWW.VORHOLZ-HAWRAN.DE

Eignung Projektstandort

Handwerk und Kleingewerbe agiert in aller Regel regional bzw. in einem regionalen Marktgebiet. Der Projektstandort ist für die Ansiedlung von Handwerk und Kleingewerbe gut geeignet. Vom Projektstandort aus kann z. B. ein großes Marktgebiet abgedeckt werden (Münster, Osnabrück, Minden, Paderborn).

7.6 STANDORTEIGNUNGSPROFIL

Im Abgleich mit den Standortanforderungen der unterschiedlichen Unternehmenstypen zeigt, dass der Projektstandort, mit Ausnahme von Teilen der Logistik und der Dienstleistungen, für alle anderen Unternehmenstypen gut geeignet ist. In der



Summe ergeben sich somit gute Vermarktungspotenziale bzw. Ansiedlungsmöglichkeiten.

Wenn der Standort für eine Vielzahl an Unternehmenstypen vermarktet werden soll, müssen jedoch die unterschiedlichen Anforderungen und unterschiedliche Größe der Baugrundstücke berücksichtigt werden. Daher könnte eine Zonierung des Projektstandortes für die verschiedenen Unternehmenstypen bzw. Nutzergruppen sinnvoll sein.

TABELLE 1: STANDORTEIGNUNG PROJEKTSTANDORT FEM

UNTERNEHMENSTYP	STANORTEIGNUNG	FLÄCHEN- BZW. IMMOBILIENTYP
INDUSTRIE & PRODUKTION	+++	Nachfrage nach Grundstücken
LOGISTIK	+	Nachfrage nach Grundstücken und Mietflächen
WISSENSORIENTIERTES GEWERBE (KMU)	+++	Nachfrage nach Grundstücken
Dienstleistungsunternehmen (KMU)	++	Nachfrage nach Grundstücken und Mietflächen
HANDWERK & KLEINGEWERBE (KMU)	+++	Nachfrage nach Grundstücken; vereinzelt auch nach Mietflächen

QUELLE: GEORG CONSULTING (2023).



8 ECKPUNKTE STANDORTKONZEPT

Die Teilnehmer:innen des Workshop-Verfahrens haben im letzten Workshop zentrale Eckpunkte für eine umsetzungsorientierte Standortvision formuliert. Die Eckpunkte der Visionen beziehen sich auf die verschiedenen Themenfelder der Standortentwicklung. Diese lauten:

Unternehmenstypen und Branchen der Ansiedlung

- Ansiedlung eines Großunternehmens als Anker (Impuls für andere Unternehmen)
- Errichtung eines Handwerkerzentrums mit flexiblen Flächeneinheiten
- Errichtung eines Info-Center mit Seminarräumen und Implementierung eines Standortmanagements

Städtebauliche Gestaltung

- Flexible Grundstücksgrößen
- Hohe städtebauliche Qualitäten – hohe Aufenthaltsqualität für Mitarbeiter und Besucher
- Nachhaltiges Standortkonzept („Industrie- und Gewerbegebiet der Zukunft“)
- Ökologische Baustandards

Energie und Klima

- Versorgung des Projektstandorts mit regenerativ erzeugter Energie
- Hohe Energieeffizienz
- Nutzung von Abwärme und Reststoffen
- Klimaresiliente Gestaltung der Projektstandortes

Verkehr und Mobilität

- Mobilitäts-Hub
- Quartiergarage (Parkhaus) oder Parkdecks
- Standortbezogenes Logistikkonzept – Vermeidung von Leerfahrten
- ÖPNV-Anbindung und Radwege

Gastronomische und soziale Infrastruktur

- Ansiedlung von Gastronomiebetrieben
- Errichtung einer Kita

Nachfolgend werden die Eckpunkte kurz erläutert.



8.1 UNTERNEHMENSTYPEN UND BRANCHEN DER ANSIEDLUNG

Im Kapitel 7 wurde bereits erläutert, für welche Unternehmenstypen der Standort in Frage kommt. Ein wichtiger Impuls für die erfolgreiche Vermarktung des Projektstandortes wäre die imagerträchtige Ansiedlung eines größeren Industrieunternehmens. Die Erfahrungen zeigen: Sobald das erste Unternehmen angesiedelt ist, folgen schnell andere Unternehmen. Wichtig dabei ist, dass das erste größere Unternehmen an die „richtige Stelle“ auf dem Standort platziert wird. Konfliktsituationen mit der Ansiedlung weiterer Unternehmen sollten bedacht und ausgeschlossen werden.

Um Konfliktsituationen zwischen den unterschiedlichen für den Projektstandort in Frage kommenden Unternehmenstypen zu vermeiden, sollte der Standort in Zonen aufgeteilt werden. Die jeweiligen Zonen sind dann schwerpunktmäßig den jeweiligen Unternehmenstypen vorenthalten. Da die jeweiligen Unternehmenstypen unterschiedliche Grundstücksgrößen nachfragen, ergeben sich unterschiedliche Anforderungen an die Innenerschließung des Projektstandortes. Die Baufelder bzw. Grundstücke sollten so eingeteilt werden, dass sie flexibel zusammengelegt werden können. Die typischen Größen sind:

- Größere Unternehmen – Baufelder mit jeweils über 2,0 Hektar (zusammenlegbar)
- Mittelständische Unternehmen (KMU) – Baufelder mit jeweils über 0,5 Hektar (zusammenlegbar)
- Handwerk und Kleingewerbe (KMU) – Baufelder mit jeweils über 0,3 Hektar (zusammenlegbar)

Einen weiteren Impuls für die Vermarktung des Projektstandortes könnte ein Handwerkerzentrum darstellen. Es böte Werkstatt- und Büroflächen zur Miete an. Im Handwerkerzentrum könnte Flächen für ein zentrales Standortmanagement sowie auch Seminarräume zur Anmietung untergebracht werden.

ABBILDUNG 19: MODERNES HANDWERKEZENTRUM – QUERSCHNITT MIETEINHEITEN (DARMSTADT-DIEBURG)

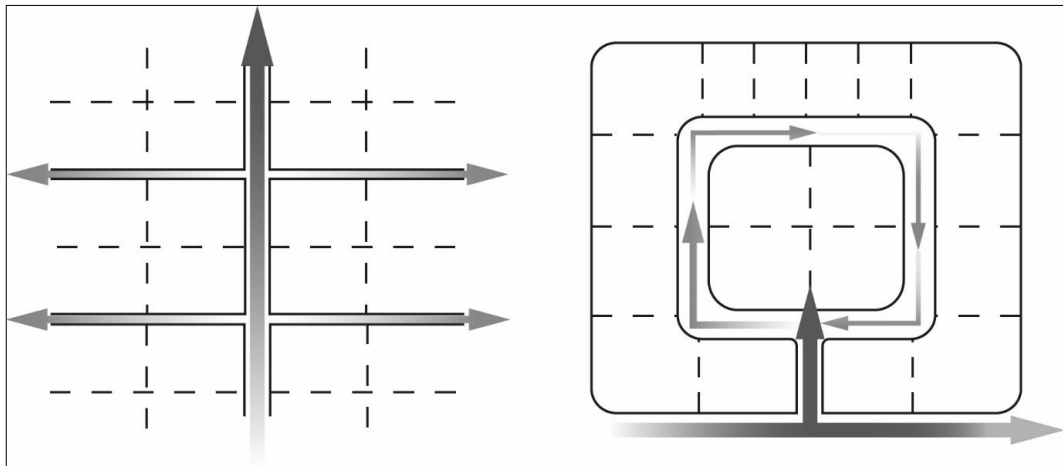


QUELLE: MERKUR THORHAUER GMBH & CO. KG (2023).

8.2 INNENERSCHLIEßUNG & STÄDTEBAULICHE GESTALTUNG

Die Innerschließung sollte sich, wie erwähnt, an den Zonen für die unterschiedlichen Unternehmenstypen orientieren. Die Grundstücke und Baufelder sollten dabei so konzipiert sein, dass sie problemlos geteilt oder zusammengelegt werden können.

ABBILDUNG 20: RASTER FÜR FLEXIBLE GRUNDSTÜCKSZUSCHNITTE



QUELLE: GEORG CONSULTING (2023).

Wie bereits erläutert, haben sich die städtebaulichen Ansprüche an Gewerbegebiete erhöht. In „Gewerbegebieten der Zukunft“ ist der öffentliche Raum viel stärker als früher „bewusst geplant und gestaltet“. Themen wie „Aufenthaltsqualität“ und „Standortimage“ für die Unternehmen und ihre Kunden und Mitarbeiter gewinnen massiv an Bedeutung. Neben dem eigenen Betriebsgebäude und -gelände stellt das „Gewerbegebiet der Zukunft“ die „Visitenkarte“ der ansässigen Unternehmen dar.

Bedeutende Gestaltungselemente für Gewerbegebiete sind u. a. Grünräume. Sie eignen sich als raumbildende Elemente und bieten sich dabei als natürliche Abgrenzung zwischen den einzelnen Betriebsstandorten an. Einzuhaltende Mindestabstände zwischen Gebäuden können als Ausgleichsflächen gestaltet werden. Ferner können mit Hilfe von Grünflächen die verschiedenen Verkehrswege voneinander abgegrenzt werden (z. B. Abtrennung zwischen Straßen und Radwegen und/oder Fußwegen). Die Fußwege im Gewerbegebiet müssen nicht zwingendermaßen gepflastert sein. Es bietet sich auch hier eine naturnahe Gestaltung z. B. mit Sand, Kies oder Mulch an. Auch können fehlende Raumkanten durch Grünelemente ersetzt bzw. erzeugt werden. Mit Hilfe von Grünzügen kann ebenfalls der Übergang zwischen einem Gewerbegebiet und dem Siedlungsraum gestaltet werden. Dann dienen Grünzüge als Sicht- und/oder Lärmschutz sowie als optische Abtrennung. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass „Gewerbegebiete der Zukunft“ naturnah gestaltet werden.

Wenn „Gewerbegebiete der Zukunft“ den Anspruch haben, naturnah gestaltet zu werden, sollte sich dieser Anspruch auch bei der Gestaltung der Betriebsgelände bemerkbar machen. Mit entsprechenden Gestaltungsmaßnahmen im Außenbereich lassen sich attraktive Lösungen sowohl für das Kleinklima und den Natur- und



Artenschutz (z. B. kleine Teiche, Regenwassersickermulden) als auch für die Aufenthaltsqualität für Mitarbeiter (Pausenbereiche im Freien).

ABBILDUNG 21: BEISPIEL FÜR EINE NATURNAHE AUßENGESTALTUNG EINES BETRIEBSGELÄNDES



QUELLE: WWW.SIELMANN-STIFTUNG.DE

Jedes Gewerbegebiet hat seine individuellen Standortbedingungen und Besonderheiten, die durch die städtebauliche Gestaltung herausgearbeitet werden können. „Gewerbegebiete der Zukunft“ induzieren eine „spezifische Gebietskultur“, die durch ein entsprechendes Erscheinungsbild für die Unternehmen und die Kunden und Mitarbeiter der Unternehmen nicht nur sichtbar, sondern auch erlebbar wird. Die attraktive und naturnahe Gestaltung der einzelnen Betriebsgelände trägt wesentlich zur Gebietskultur bei.

Energie und Ressourcen sparen – das gelingt auch über das zirkuläre Bauen. Dabei zählt im weiteren Sinn auch dazu, Abfallprodukte zu verwenden, die aus dem Abriss eines Gebäudes stammen. Der 2019 entstandene Alnatura Campus ist ein Vorzeigebispiel für das profitable Recycling von Materialien. Als Terrain hat sich die Bio-Supermarktkette ein ehemaliges Kasernengebäude im Südwesten Darmstadts ausgewählt und dort auf 55.000 Quadratmetern ein klimaneutrales Gebäude mit Stampflehmfassade errichtet.



ABBILDUNG 22: KILMA-NEUTRALER ALNATURA-CAMPUS



QUELLE: ALNATURA GMBH.DE

Auch die Logistikimmobilien von Alnatura Unser zeichnen sich durch umweltschonende Materialien und einen energieeffizienten Betrieb aus. Als gutes Beispiel kann auf das Logistikzentrum in Lorsch hingewiesen werden:

- Die Fassade und Regale des vollautomatisierten Hochregallagers bestehen aus 5 000 Kubikmeter PEFC-zertifiziertem Holz aus deutschen, österreichischen und tschechischen Wäldern
- Durch eine gute Dämmung und Versenkung des Lagers um 2,5 Meter ins Erdreich kann auf eine künstliche Klimatisierung und Beheizung verzichtet werden
- Auf dem Dach befindet sich eine Photovoltaikanlage, die Strom in das örtliche Stromnetz einspeist und damit umgerechnet 250 Vier-Personen-Haushalte mit Strom versorgt

ABBILDUNG 23. LOGISTIKIMMOBILIE VON ALNATURA IN LORSCH



QUELLE: ALNATURA GMBH.DE



8.3 ENERGIE UND KLIMA

Die Energieversorgung für den Projektstandort käme idealerweise aus regenerativen Quellen. Regenwasser sollte versickern können, was Schäden bei Starkregen vermindert oder sogar verhindert. Abfälle sollten soweit wie möglich vermieden und Reststoffe gesammelt und wiederverwertet werden.

Energie- und Wärmeversorgung

Aufgrund der hohen Energiemenge, die mit einer Windenergieanlage auf kleiner Fläche bereitgestellt wird, stellt diese einen wesentlichen Bestandteil für eine lokale, regenerative Versorgung dar. Der Betrieb einer Windenergieanlage in einem oder in unmittelbarer Nähe eines Gewerbegebietes ist mit überschaubaren Einschränkungen möglich.

Die Stromproduktion mit Photovoltaikanlagen ist nahezu auf jedem (Hallen-)Dach möglich, sofern die statischen Verhältnisse der Dachkonstruktion ausreichend bemessen sind. Fotovoltaikanlagen können von den Unternehmen selbst errichtet und zur überwiegenden Stromselbstnutzung betrieben werden. Es ist aber auch vorstellbar, dass die Dächer für den Bau von Photovoltaikanlagen durch Dritte zur Verfügung gestellt werden.

Strom- und Wärmeerzeugung nach dem Prinzip der Kraft-Wärme-Kopplung (Sektorenkoppelung) erfolgt vorwiegend mithilfe von Blockheizkraftwerken (BHKW). Für Gewerbegebiete und die dort ansässigen Unternehmen sind BHKW deshalb interessant, da gleichzeitig Strom und Wärme gewonnen werden kann, was effizienter und ökologischer ist als die getrennte Erzeugung. Die parallele Erzeugung von Wärme und Strom führt zu einem Gesamtwirkungsgrad, der bis zu 90 Prozent betragen kann. In großen Gewerbegebieten lassen sich BHKW als Herzstück des Nahwärmenetzes einsetzen.

Sogenannte Biomasse-Heizkraftwerke gelten als CO₂-neutral. In solchen Heizkraftwerken werden nachwachsende Rohstoffe eingesetzt. Durch den Verbrennungsprozess wird nur die Menge Kohlenstoff freigesetzt, welche die Pflanzen im Verlauf ihres Wachstums selbst aufgenommen haben. Der regenerativ erzeugte Strom kann direkt im Industrie- bzw. Gewerbegebiet genutzt werden. Eine solche Direktvermarktung gibt den Unternehmen eine hohe Transparenz bei ihrem Strombezug. Je nach Bedarf kann überschüssiger regenerativ erzeugter Strom auch zur Erwärmung von Wasser verwendet werden, um somit Erdgas oder Öl einzusparen („Power-to-Heat“-Anlagen).

Neben der Erzeugung von Energie im Gewerbegebiet oder in dessen Nachbarschaft kann ein gemeinsamer Strom- und/oder Wärmeeinkauf der auf dem Standort anzusiedelnden Unternehmen erstrebenswert sein, da durch einen optimierten Energieeinkauf die Wettbewerbsfähigkeit und Wirtschaftlichkeit der ansässigen Unternehmen gestärkt und erhöht werden kann.



Abwärme und Energieeffizienz

Abwärme entsteht in nahezu allen Produktionsprozessen in der Industrie. Potenziale weisen z. B. Heizanwendungen wie Öfen auf. Auch wenn Wärme über Abgasrohre für den Fertigungsprozess abgeführt werden muss, ergeben sich nutzbare Potenziale. Ferner liefern Druckluft- oder Kälteerzeugungskompressoren signifikante Mengen an Abwärme. Viele Betriebe nutzen diese Potenziale bereits umfangreich für die eigene Gebäudeheizung oder speisen sie in andere Prozesse ein.

Der effiziente Umgang mit Energie ist ein weiterer wichtiger Beitrag für den Klimaschutz. Ebenso wie Wohngebäude können Gewerbebauten, trotz ihrer weitaus größeren Komplexität, energieeffizient geplant und gebaut werden, so dass erhebliche Mengen an Energie eingespart werden können.

Regenwassermanagement

Für ein optimales Regenwassermanagement sind Versiegelungen in Gewerbegebieten soweit als möglich zu vermeiden. Ein geringer Versiegelungsgrad entspricht, wie dargelegt, den naturnahen Ansprüchen der „Gewerbegebiete der Zukunft“.

Sickermulden, Kiesrinnen und Regenwasserteiche im öffentlichen Raum eines Gewerbegebietes und/oder auf den Betriebsgeländen sind wirksame naturnahe Maßnahmen zur Reduzierung der negativen Folgen bei Starkregen. Bei bewachsenen Mulden oder Kiesmulden kann sich das Regenwasser über eine Bodenvertiefung sammeln und langsam versickern. Kleinteiche halten als natürliches Reservoir ebenfalls das Regenwasser zurück.

Regenwassermulden und Teiche können gleichzeitig als „grüne Pausenbereiche“ im Freien gestaltet und genutzt werden. Um Schäden durch Starkregen zu vermeiden, können sogenannte Rigolentunnel errichtet werden. Diese speichern auch extreme Wassermengen. Das Regenwasser wird durch entsprechende Zuläufe unterirdisch in Rigolen zwischengespeichert und kann anschließend langsam in das Grundwasser versickern.

8.4 VERKEHR UND MOBILITÄT

Effiziente Logistik

Mit der zunehmenden Digitalisierung steigen auch die Möglichkeiten der digitalen Vernetzung. Hierdurch können logistische Verkehre in einem Gewerbegebiet effizient und verkehrsmindernd gesteuert werden. Grundlage hierfür ist eine intensive Netzwerkarbeit mit den Unternehmen sowie die Kenntnisse ihrer logistischen Bedarfe. In modernen Gewerbegebieten sind „Leerfahrten“ zu vermeiden.

Eine Zukunftsversion für moderne Gewerbegebiete ist die Nutzung eines gemeinsamen HUB durch alle Paketzusteller und die Bedienung der sogenannten „letzten Meile“ durch autonom fahrende Carrier. Als HUB wird in diesem Zusammenhang ein „logistischer Knoten“ verstanden.

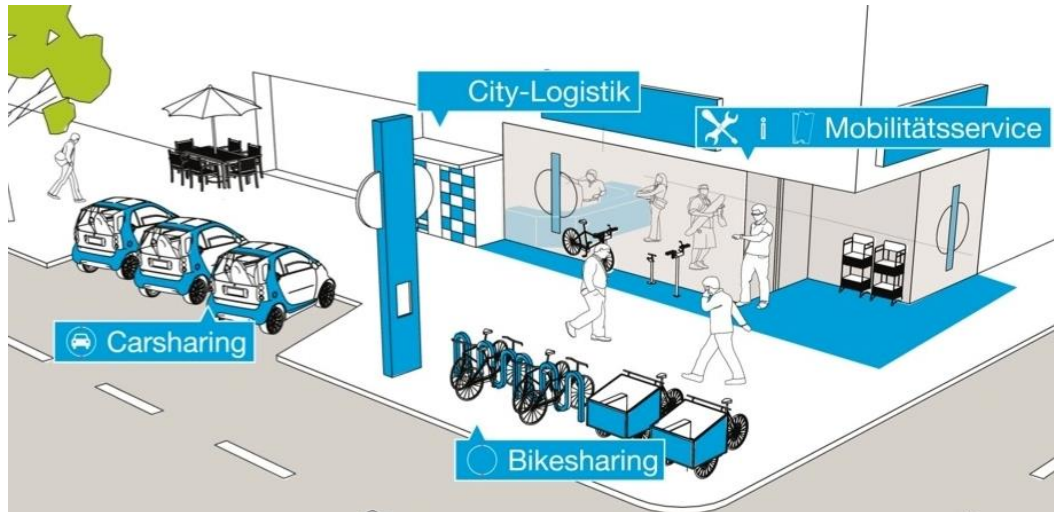


Innovative Mobilitätskonzepte

In der Bevölkerung zeigt sich, wie bereits erwähnt, eine wachsende Akzeptanz für alternative Fahrzeugkonzepte (z. B. Car-Sharing). Im Zuge dessen schreitet die digitale Vernetzung unterschiedlicher Verkehrsträger und der Infrastruktur – vor allem in den Großstädten – voran, wie Car-to-X-Technologien (Car-to-Car und Car-to-Infrastructure zeigen. „Gewerbegebiete der Zukunft“ sollten daher über eine entsprechende Infrastruktur, wie etwa Ladesäulen oder Parkplätze für Car-Sharing-Anbieter, verfügen.

Der Projektstandort ist an inaktive Bahngleise angebunden. Evtl. macht eine Aktivierung dieser Gleise Sinn. Die Entscheidung darüber ist abhängig über die Art der Unternehmen; die sich auf dem Standort ansiedeln (Warentransport über Gleise).

ABBILDUNG 24: BEISPIEL FÜR EINEN MOBILITÄTS-HUB



QUELLE: ARGUS STADT UND VERKEHR PARTNERSCHAFT MBB.

ÖPNV-Anbindung sowie Rad- und Fußwege

Ein wesentliches infrastrukturelles Merkmal moderner Gewerbegebiete ist ihre Anbindung an den ÖPNV (z.B. Bus), wobei sich die Taktung an den Arbeitszeiten der sogenannten Schlüsselunternehmen im Gebiet orientieren sollte. Zukünftig sind auch autonom fahrende Kleinbusse oder sogenannte Cabs denkbar (vgl. MONOCAB).

Projekt MONOCAB: Um alternative und innovative Mobilitätskonzepte im ländlichen Raum zu schaffen, schlossen sich die Technische Hochschule OWL und der Verein Landeseisenbahn Lippe e. V. mit zwei Projekt-Konzepten zusammen und arbeiten gemeinsam an der Entwicklung des MONOCABS. Hierbei handelt es sich um eine selbstfahrenden Kabine auf den Schienen der historischen eingleisigen Eisenbahnstrecke zwischen Lemgo und Extertal. Und nicht nur eine: Denn es wird viele davon geben, die in beiden Richtungen auf einem Gleis fahren – gleichzeitig! Denn MONOCAB fährt dank Gyroskoptechnik stereo: als kreiselstabilisierte Einschienebahn. Die MONOCABS können wie ein Paternoster im ständigen Umlauf fahren – und wie Taxis für die individuelle Fahrt ins Dorf oder in die Stadt bestellt werden. Einfach per App, rund um die Uhr, 365 Tage im Jahr.



Auch die Anbindung des Projektstandortes an ein bestehendes Radwegenetz wäre zielführend. Bei größeren Gebieten mit einer hohen Zahl an Arbeitskräften am Standort könnten u. U. Fahrradverleihstationen eingerichtet werden. Dabei sollte auch an eine Ladeinfrastruktur für E-Bikes und E-Scooter gedacht werden. Die fußläufige Erreichbarkeit von Unternehmen innerhalb eines Gebietes kann über attraktiv gestaltete Fußgängerwege ermöglicht werden. Meistens werden diese parallel zur Straßeninfrastruktur angelegt. Fußwege in einem Gewerbegebiet müssen nicht zwingendermaßen gepflastert sein. Es bietet sich teilweise auch eine naturnahe Gestaltung z. B. mit Sand, Kies oder Mulch an.

Ruhender Verkehr und Parkmöglichkeiten

Moderne Gewerbegebiete verfügen, neben den firmeneigenen PKW-Stellplätzen, über eine ausreichende Anzahl an PKW-Stellplätzen. Entweder müssen PKW-Stellplätze begleitend am Straßenrand bereitgestellt werden oder es werden zentrale Parkeinrichtungen (Parkhäuser und/oder Parkdecks) erstellt. Bei der Errichtung von Parkhäusern stellt sich die Frage, wer die Kosten für die Errichtung und den Betrieb übernimmt. Unter Umständen müssten die Investitionen in ein Parkhaus und die Kosten für den laufenden Betrieb umgelegt werden auf die Unternehmen am Standort. Zentrale Parkhäuser werden vor allem bei größeren Büroquartieren errichtet; hier lassen sie sich auch wirtschaftlich durch Externe betreiben.

Eine Alternative zu einem zentralen Parkhaus stellt die Errichtung mehrerer Parkdecks dar. Die Parkdecks sind wesentlich günstiger zu errichten und erfordern keine professionelle Betreuung. An ihrer Errichtung könnten die Unternehmen am Standort beteiligt werden.

ABBILDUNG 25: BEISPIEL FÜR EIN PARKDECKS



QUELLE: HUBER-PARKHAUSBAU



8.5 GASTRONOMIE UND SOZIALE INFRASTRUKTUR

Bei der Entwicklung von größeren Gewerbestandorten sollte Gastronomieangebote von Beginn an mitgedacht werden. Ebenso wichtig für die Mitarbeiter:innen am Standort wäre ein Angebot an Nahversorgung. Hierbei geht es nicht um die Ansiedlung eines Nahversorgers im klassischen Sinne. Ein entsprechendes überschaubares Angebot (kleiner Laden) könnte z. B. im Kontext der Errichtung eines Mobilität-Hubs oder des Handwerkerzentrums mitgedacht werden.

Bei größeren Gewerbegebieten ist es zielführend, Kita-Plätze im Gebiet anzubieten. Ein gutes Beispiel hierfür ist die AWO-Kindertagesstätte im Gewerbegebiet in Bensheim.

ABBILDUNG 26: KINDERTAGESSTÄTTE DER AWO IM GEWERBEGEBIET „CAMPUS STUBENWALD“ (KREIS



BERGSTRASSE)

QUELLE: WWW.KITA-STUBBENWALD.DE, HOMEPAGE AUFGERUFEN AM 9.MÄRZ 2023.



9 GROBES STANDORTKONZEPT UND NUTZUNGSVARIANTEN

Auf der Basis der vorliegenden Erkenntnisse hat Georg Consulting zwei grobe Nutzungskonzepte (Alternativen) für den Konversionsstandort entwickelt. Grundlage der Nutzungsvarianten sind die unterschiedlichen Unternehmenstypen mit ihren unterschiedlichen Standortanforderungen und damit verbunden Grundstücksgrößen. Generell sind die Grundstücke so konzipiert, dass sie zu noch größeren Einheiten zusammengelegt werden können.

Der Konversions- bzw. Projektstandort wurde in Zonen bzw. Bereiche für drei unterschiedliche Unternehmenstypen eingeteilt:

- Mittelständische produzierende und/oder technologieorientierte Unternehmen
- Größere produzierende Unternehmen
- Handwerk & Kleingewerbe

Bei beiden Varianten verfügt der Projektstandort über knapp 100 Hektar (brutto) und ist über zwei Anbindungen an die B 513 angeschlossen.

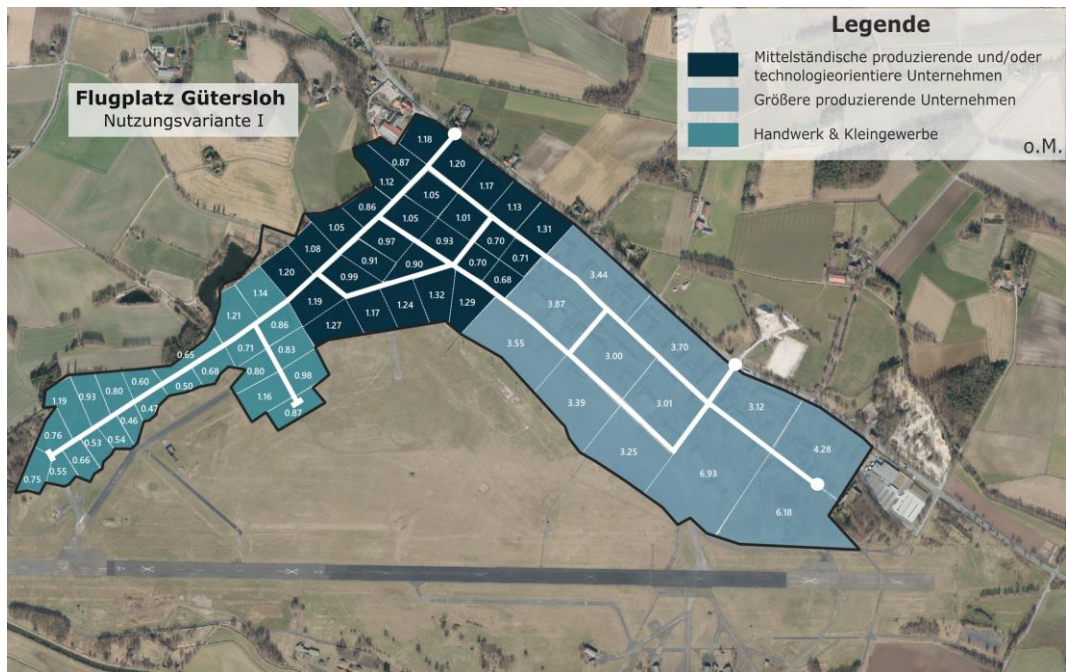
In der Variante I wird die Zone für mittelständische Unternehmen im nördlichen Teil des Projektstandortes verortet. Der Bereich wird über die nördliche Anbindung an die B 513 erschlossen und umfasst ca. 29,35 Hektar (brutto). Die Grundstücksgrößen bewegen sich hier zwischen 0,68 bis 1,31 Hektar. Im Entree dies Standortbereichs könnte ein Mobilitäts-Hub sowie ein Parkdeck realisiert werden.

Südwestlich an diesen Bereich schließt sich eine Zone für Handwerk & Kleingewerbe an (ca. 18,63 ha, brutto). Hier bewegen sich die Grundstücksgrößen zwischen 0,46 bis 1,21 Hektar. In diesem Bereich könnte auch ein Handwerkerzentrum (mit Mietflächen) realisiert werden.

Südöstlich an die Zone für mittelständische Unternehmen schließt sich der Bereich für die Ansiedlung von größeren produzierenden Unternehmen an. Dieser Bereich verfügt über eine weitere Anbindung an die B 513. Im Entree dieses Bereichs sollte ein zweiter Mobilitäts-Hub errichtet werden, ebenso wie ein (größeres) Parkdeck. Der Bereich umfasst in der Variante I 47,72 Hektar (brutto). Die Grundstücksgrößen bewegen sich in der Spanne von 3,00 bis 6,93 Hektar (vgl. Abb. 27).



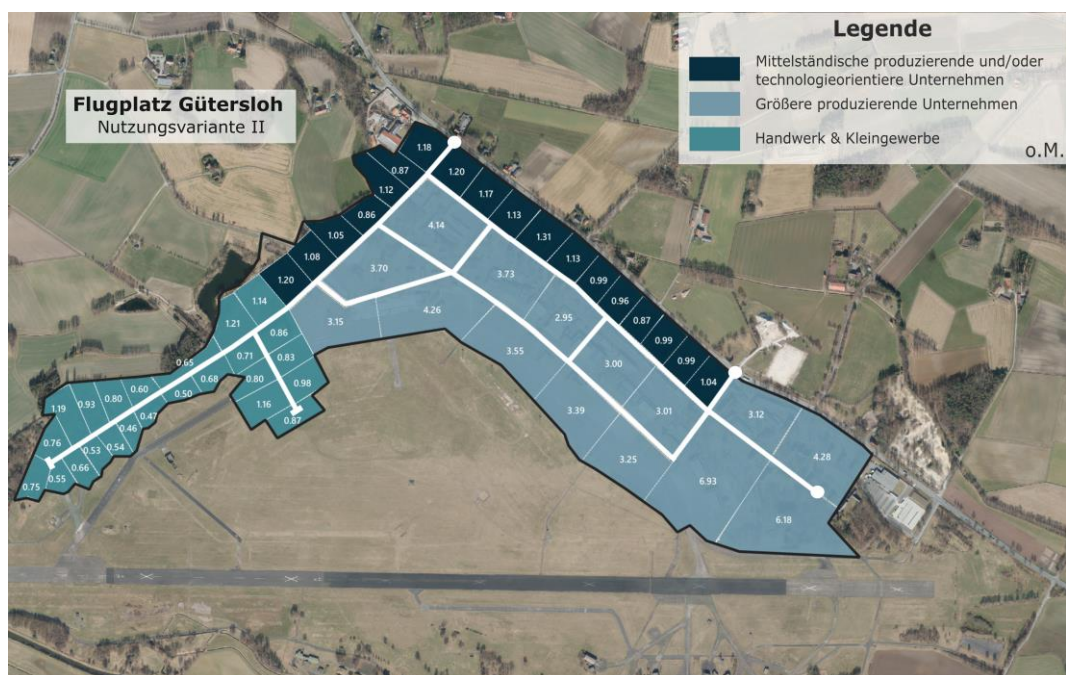
ABBILDUNG 27: GROBES STANDORTKONZEPT – VARIANTE I



QUELLE: GEORG CONSULTING (2023).

In der Variante II ist der Bereich für Handwerk & Kleingewerbe identisch mit dem entsprechenden Bereich der Variante I. Die mittelständischen Unternehmen werden in der Variante II entlang der B 513 sowie entlang der nördlichen Innenerschließung platziert. In der Summe stehen 19,14 Hektar (brutto) für diesen Unternehmenstyp zur Verfügung. Die Spanne der Grundstücksgrößen beträgt hier 0,87 bis 1,20 Hektar.

ABBILDUNG 28: GROBES STANDORTKONZEPT – VARIANTE I



QUELLE: GEORG CONSULTING (2023).



Rund 58,64 Hektar (brutto) entfallen in dieser Standortvariante auf den Unternehmenstyp „größere produzierende Unternehmen“. Die Grundstücke variieren hier zwischen 3,0 und 6,93 Hektar. Auch in Variante II sollten in den Entrees des Standortes (Anbindung an die B 513) Mobilitäts-Hubs und Parkdecks errichtet werden.

Wichtig bei der Umsetzung einer der Varianten ist es, dass von Beginn an, die ansiedlungswilligen Unternehmen in den Bereich platziert werden, der für sie vorgesehen ist. Dadurch werden städtebauliche Prinzipien gestärkt, das Erscheinungsbild insgesamt attraktiviert und Nutzungskonflikte zwischen den einzelnen Unternehmertypen werden vermieden.



QUELENNACHWEIS

Alnatura: Fotos Alnatura Campus und Logistikzentrum Lorsch

Argus Stadt und Verkehr Partnerschaft: Foto Mobilitäts-Hub

Banz + Riecks: Foto der Produktionsstätte der Hettich Holding

Bezirksregierung Detmold: Planunterlagen

Bundesagentur für Arbeit: Daten zur Beschäftigung

Deloitte: Trends in der chemisch-Pharmazeutischen Industrie, Homepage aufgerufen im Februar 2023

Deloitte: Trends in der Elektrobranche, Homepage aufgerufen im Februar 2023

Deutsche Verkehrszeitung DVZ: Foto Industrial Cube (2021)

Ernst & Young: Trends in der deutschen Automobilindustrie, Homepage aufgerufen im Februar 2023

Georg Consulting: Bundesweite Befragung zu Gewerbegebieten der Zukunft (2019)

Gewerbepark Flugplatz Gütersloh GmbH: Bildmaterial und Standortinformationen

Google Maps: Luftbild Fabrik Wittenstein

Grean GmbH: Fabrik der Zukunft, Homepage aufgerufen im Februar 2023

Gutachterausschuss des Kreises Gütersloh: Daten zum Vermarktungsgeschehen mit gewerblichen Baugrundstücken

Huber Parkhausbau: Foto für Parkdeck

IHK Stuttgart: Trends im deutschen Maschinenbau, Homepage aufgerufen im Februar 2023

IG Gruppe: Die umsatzstärksten Branchen in Deutschland, Homepage aufgerufen im Februar 2023

IKK Bank: Trends in der Ernährungsindustrie, Homepage aufgerufen im Februar 2023

Immobilienzeitung IZ: Foto Unternehmenstyp Logistik

Industriebau online: Foto Unternehmenstyp Wissensintensives Gewerbe

Kita Stubbenwald: Homepage aufgerufen im März 2023

Merkur Thorhauer: Foto Handwerkerzentrum

Sielmann Stiftung: Foto Betriebsgelände

Schreinerei Binanzer: Foto Unternehmenstyp Handwerk & Kleingewerbe

Vorholz-Hawran: Foto Unternehmenstyp Handwerk & Kleingewerbe

Zanger GmbH: Foto Unternehmenstyp Industrie & Produktion