



# Gewerbegebiete der Zukunft

Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die Flächensituation in der Metropole Ruhr  
 9.12.2021, IHK zu Kiel/RK Westküste, Dr. Paul Raab



Wir fördern Wirtschaft



Landesprogramm Wirtschaft: Gefördert durch die Europäische Union - Europäischer Fonds für regionale Entwicklung (EFRE), den Bund und das Land Schleswig-Holstein

Schleswig-Holstein. Der echte Norden.



## Gewerbegebiete der Zukunft

Projektgesellschaft:

**Norderelbe**

Eine Gesellschaft der WEP und  
der oggb: Wirtschaftsförderung

### Auftraggeberin:

Projektgesellschaft Norderelbe mbH  
Regionalmanagement Regionale  
Kooperation Westküste  
Viktoriastr. 17  
25524 Itzehoe  
Tel. 04821 17888-0  
Fax. 04821 17888-11  
[www.pg-norderelbe.de](http://www.pg-norderelbe.de)



### Auftragnehmer:

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

**Förderung:** Das Projekt wird finanziert mit Mitteln des Regionalbudgets Westküste 2017-2020 und durch die Industrie- und Handelskammer zu Flensburg und die Industrie- und Handelskammer zu Kiel. Das Regionalbudget Westküste wird gefördert aus dem Landesprogramm Wirtschaft.

Wir fördern Wirtschaft



Landesprogramm Wirtschaft: Gefördert durch  
die Europäische Union - Europäischer Fonds  
für regionale Entwicklung (EFRE), den Bund  
und das Land Schleswig-Holstein

Schleswig-Holstein. Der echte Norden.

## Agenda

- I. Übergeordnete Entwicklungen
- II. Projekt Leitfaden
- III. Anbindung, Erschließung, Verkehr
- IV. Städtebauliche Aspekte
- V. Ver- und Entsorgung
- VI. Soziale und Bildungsinfrastruktur



## I. Übergeordnete Entwicklungen



### Digitalisierung, Mobilität, Arbeitswelt, Klima

machen auch vor Gewerbegebieten nicht Halt:

- Bessere Möglichkeiten zur Ressourceneffizienz
- Neue Antriebstechniken und Fahrzeugnutzungen
- Tertiäre Tätigkeiten im sekundären Sektor nehmen zu: Anforderungen an Grundstücke und Gebäude wandeln sich. Aufenthaltsqualität.
- Erneuerbare Energien nutzen, Energieeinsparungen im Gebäudebestand



## II. Projekt Leitfaden



### Regionale Kooperation Westküste

- Kreise Pinneberg, Steinburg, Dithmarschen und Nordfriesland; IHKs Flensburg und zu Kiel; Wirtschaftsförderer der Kreise; RK seit 2012
- 2015: Gewerbeflächenentwicklungskonzept, seitdem Monitoring
- 2017: Wir wissen, wo wir Flächen über 5 ha ausweisen wollen. Aber wie sollen die aussehen? → Start für „Gewerbeflächen der Zukunft“
- Regionale Kooperation als ideale Plattform für ausgeglichenes Vorgehen, da Kreise, Wirtschaftsförderung und Wirtschaft an einem Tisch sitzen

## Effiziente Logistik, alternative Mobilitätskonzepte, Rad- und Fußwege

- Verkehre in einem Gewerbegebiet intelligent steuern. Z. B. Aufbau eines (!) logistischen Knotens zur Anlieferung, den Rest erledigen autonom fahrende Carrier.
- Alternative Mobilitätskonzepte: Flächensparend bauen, nur noch ein Parkhaus für alle statt Parkplätze auf jedem Grundstück. Dann Car-to-X, also E-Scooter, autonom fahrende Minibusse, Fahrrad usw.
- Rad- und Fußwege attraktiv (auch für Besucher) gestalten. Z. B. s. Bild.: Wegetrennung durch Pflanzen, viel Grün, Versickerungsflächen einbeziehen (s. Bild: Tiefbeete)



Bildquelle: Eigene Zeichnung Georg Consulting 2020

### Flächeneffizienz, räumliche Integration

- Unterscheiden: Gewerbeparks – lockere Bebauung mit hohem Grünflächenanteil (Arbeiten im Park) – kleine und mittelständische Unternehmen
- Großunternehmen, kombinierte Produktions- und Logistikstandorte: „gestapeltes Gewerbe“, s. Bild. Reagiert auf knappe Gewerbeflächenpotenziale und Forderungen, neue gewerbliche Flächenentwicklungen nicht oder nur deutlich reduziert zu betreiben.
- Aber: auch gestapeltes Gewerbe kann durch entsprechende Grünelemente so homogen wie möglich in die Landschaft eingepasst werden.



Bildquellen: Garbe Industrial Real Estate (2020); DVZ Deutsche Verkehrs-Zeitung 17. Sept. 2019.

### Flächeneffizienz, räumliche Integration

- Gewerbepark – Campuskonzept: Gliederung nach Tätigkeitsfeldern, z. B.
  - Blau: Technologieorientierte Unternehmen
  - Gelb: Dienstleister
  - Rotbraun: Forschungs- und/oder Bildungseinrichtung(Auswahl der drei nur beispielhaft)



Bildquelle: Eigene Darstellung, Georg Consulting (2020).



### Energieversorgung, Stoffkreisläufe

- Energie- und Wärmeversorgung: Windenergie, Photovoltaik, BHKW, Biomasse – beste Voraussetzungen in Schleswig-Holstein
- Abwärme nutzen
- Abfall und Sekundärprodukte erfassen, ggf. Grundstoffe für andere Produktionen daraus identifizieren.
- Ganzheitliche Reststoffverwertung (z. B. thermische Abluftreinigung)
- Brauchwassernutzung

### Kitas, Ausbildungszentren, ggf. Hochschulen/Forschungseinrichtungen

- Vereinbarkeit von Familie und Beruf: Entweder den Arbeitsplatz an die Kita holen (Home Office) oder die Kita an die Arbeit holen. Beispiele: Kita „Gewerbezwerg“ Lübeck, Kita „Stubenwald“, Bensheim.
- Bildungseinrichtungen: Ausbildungszentren/wirtschaftsnahe Bildungseinrichtungen bieten sich an, bis hin zu Dualen Hochschulen.
- Forschungseinrichtungen: selten, kommt aber vor – Fraunhofer ISIT in Itzehoe, European XFEL in Schenefeld

## Checkliste im Leitfaden der Regionalen Kooperation Westküste (<https://www.rk-westküste.de/themen/projekte/leitfaden-gewerbegebiete-der-zukunft/>)

**CHECKLISTE FÜR DIE ENTWICKLUNG EINES NEUEN GEWERBEGETBIETES**

<b>Standortaspekte Ziel- bzw. Nutzergruppen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Definition von Ziel- und Nutzergruppen</li> <li>o Definition von Zielbranchen</li> </ul>
<b>Nutzungs- und Vermarktungskonzept</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Erarbeitung eines Nutzungskonzepts</li> <li>o Erarbeitung eines Vermarktungskonzepts (Name und Logo für das Gewerbegebiet)</li> </ul>
<b>Äußere Anbindung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Anbindung an das überregionale Straßennetz</li> <li>o Anbindung an das regionale Straßennetz</li> <li>o Ausreichendes Charakteristik der nächsten Bundesverkehrswege</li> <li>o Sonstige Anbindungsmöglichkeiten (Hafen, Bahn, Flughafen)</li> <li>o Modale Umschlagsmöglichkeiten</li> <li>o ÖPNV-Anbindung vorhanden bzw. möglich</li> </ul>
<b>Innere Erschließung &amp; flexible Grundstückszuschnitte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Erschließung orientiert sich am Nutzungskonzept</li> <li>o Innere Erschließung ermöglicht flexible Grundstückszuschnitte</li> </ul>
<b>Verkehr</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o ÖPNV-Haltestellen im Gebiet</li> <li>o ausreichende Stell- und Abstellplätze für PKW und LKW</li> <li>o Standortmanagement</li> <li>o Serviceeinrichtungen für LKW</li> </ul>
<b>Bauleitungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Integration in das vorhandene Bauleitungsnetz</li> <li>o Leitlinien für Flächen</li> <li>o Leitlinien für S-Straße und E-Richter</li> </ul>
<b>Fußwege</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Attraktive Fußwege innerhalb des Gebiets</li> <li>o Naturerlebniswege für die Fußwege</li> </ul>
<b>Innovative Mobilität</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Innovative Lösungen für Lieferdienste</li> <li>o Car-Sharing-Stationen</li> <li>o Innovatives ÖPNV-Konzept</li> <li>o Infrastruktur für E-Mobilität</li> <li>o Autonome Abgabe von Paketen und/oder kleine Lieferfahrzeuge</li> </ul>
<b>Städtebauliche Attraktivität und Gestaltung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Städtebauliche Vorgaben zur Erreichung einer ansprechenden Ortsqualität</li> <li>o Funktionale Gestaltung (Ortsstruktur, Wegepunkte, Wasserflächen, u. a. zur Strukturierung des Gebietes und zur Abgrenzung von Nutzungszuschnitten und/oder Funktionen und Merkmalen)</li> <li>o Schaffung von Außenbereichs- und Außenbereichsflächen</li> <li>o Geringe Flächenversiegelung</li> <li>o Dach- und Fassadenbegrünung</li> <li>o Anbindung von angrenzender Unternehmens- und einzelner Architektur</li> </ul>
<b>IBC-Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Leistungsfähige IBC-Infrastruktur, die auch den zukünftigen Ansprüchen gerecht wird</li> </ul>
<b>Energieversorgung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Versorgung mit erneuerbarer Energie</li> <li>o Anträge zur Fotovoltaik-Deckung (z. B. Baulandgemeinschaftergemeinschaften, gezieltes Flächenmanagement)</li> <li>o Gemeinsames Energiemanagement (z. B. gemeinsamer Anlauf vor Strom und Wärme)</li> </ul>

36

**CHECKLISTE FÜR DIE ENTWICKLUNG EINES NEUEN GEWERBEGETBIETES**

<b>Standortaspekte Ziel- bzw. Nutzergruppen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Definition von Ziel- und Nutzergruppen</li> <li>o Definition von Zielbranchen</li> </ul>
<b>Nutzungs- und Vermarktungskonzept</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Erarbeitung eines Nutzungskonzepts</li> <li>o Erarbeitung eines Vermarktungskonzepts (Name und Logo für das Gewerbegebiet)</li> </ul>
<b>Äußere Anbindung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Anbindung an das überregionale Straßennetz</li> <li>o Anbindung an das regionale Straßennetz</li> <li>o Ort-durchfahrtsfreie Erreichbarkeit der nächsten Autobahnanschlussstelle</li> <li>o Sonstige Anbindungsmöglichkeiten (Hafen, Bahn, Flughafen)</li> <li>o Modale Umschlagsmöglichkeiten</li> <li>o ÖPNV-Anbindung vorhanden bzw. möglich</li> </ul>
<b>Innere Erschließung &amp; flexible Grundstückszuschnitte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Erschließung orientiert sich am Nutzungskonzept</li> <li>o Innere Erschließung ermöglicht flexible Grundstückszuschnitte</li> </ul>
<b>Verkehr</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o ÖPNV-Haltestellen im Gebiet</li> </ul>

<b>Energieeffizienz</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Nutzung von Abwärme</li> <li>o Energieeffiziente Gebäude</li> </ul>
<b>Abfall und Wertstoffwirtschaft</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Zentrale Sammlung und Sortierung von Abfällen</li> <li>o Recycling- und Wertstoffhöfe</li> <li>o Hochwertige Wertstoffwirtschaft</li> </ul>
<b>Regenwassermanagement</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Geländegestaltung mit natürlichen Wassereinsparungsmöglichkeiten (Staudämmen und Baumgrünflächen)</li> </ul>
<b>Genossenschaft und Nahversorgung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Attraktiver Geschäftsstandort (z. B. U. gemeinsame „Gabelstapler“)</li> <li>o evtl. Nahversorgung</li> <li>o evtl. multifunktionale Servicestelle</li> </ul>
<b>Soziale und Bildungseinrichtungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Kinderbetreuung im Gebiet möglich</li> <li>o evtl. Anbindung von (gewerblicher) Bildungseinrichtungen</li> <li>o evtl. Anbindung von Forschungsinstitutionen</li> </ul>
<b>Standortmanagement &amp; Standortprofilierung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Implementierung eines Standortmanagements und von Marken</li> <li>o Umsetzung Vermarktungskonzept zur Standortprofilierung (Logo, Homepage, Marketing etc.)</li> </ul>
<b>Räumliche Orientierung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Leitlinien und Wegweiser</li> </ul>
<b>Förderinstrumente</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Prüfung der Fördermöglichkeiten</li> </ul>

## Weiteres Vorgehen

- Pressekonferenz der RK Westküste am 17.02.2021; weitere Verbreitung durch RK Westküste bei Kommunen; Information in Politik, Verwaltung und Wirtschaftsförderung  
(Wirtschaftsausschüsse der Kreise, Vollversammlungen der IHKs, Gemeindegremien, KiWi Kieler Wirtschaftsförderung, Einbettung in Veranstaltungsreihe der RK für Kommunen zu Gewerbeflächen)
- Anreize für Kommunen schaffen – Fördermöglichkeiten? Diskussion auf Landesebene nötig. → Leitfaden auf SH skalieren.

**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**