

Gewerbegebiete 4.0



Gewerbegebiete 4.0 - Wettbewerbs- & zukunfts-fähige Unternehmensstandorte im Bodenseeraum

Anregungen für die Praxis



Impressum –

Eckdaten zum Projekt

Beteiligte Projektpartner:

HTWG – Hochschule für Technik, Wirtschaft
und Gestaltung Konstanz (Projektleitung),

OST - Ostschweizer Fachhochschule und
Universität St. Gallen

–

Projektlaufzeit: 01.01.2018 - 31.12.2020

–

Projektteam & Redaktion:

HTWG Konstanz

Prof. Dr. Thomas Stark, stark@htwg-konstanz.de

Nicole Conrad, nicole.conrad@htwg-konstanz.de

OST - Ostschweizer Fachhochschule

Prof. Dr. Dirk Engelke, IRAP, dirk.engelke@ost.ch

Martin Schlatter, martin.schlatter@ost.ch

Universität St.Gallen

Daniel Zwicker-Schwarm, IMP-HSG,

daniel.zwicker-schwarm@unisg.ch

–

Ein herzliches Dankeschön an die studentischen MitarbeiterInnen

Neele Ploschke, Melanie Rickenbach, Claudia Hirsekorn,

Lennart Hamm, Lena Kurzel und Laura Soeder.

–

Icon Design: Julian Ehrenstrasser

Satz & Layout: Emin Hasirci, designstudio-eminent.de

–

© 2022

Inhalt

- 5 Einleitung**
- 7 Rahmenbedingungen und Herausforderungen**
- 9 Vision:** Gewerbegebiete der Zukunft
- 11 Handlungsfelder** zukunftsfähiger Gewerbegebiete
- 13 Regionale Ebene** - Regionales Gewerbeflächenmanagement aufbauen
- 17 Bau** - Gebäude & Infrastruktur ressourceneffizient, nachhaltig & klimaresilient bauen
- 23 Energie** - Erneuerbare Energien & Energieeffizienz stärken
- 29 Mobilität** - Nachhaltige Mobilität fördern
- 35 Wissensökonomie** - Wissensaustausch & Innovationsprozesse unterstützen
- 39 Digitalisierung** - Digitalisierung gezielt einsetzen
- 43 Lebensorte** - Gewerbegebiete als Lebensorte entwickeln
- 47 Prozessgestaltung** - Ganzheitlich planen & bauen
- 49 Management** - Standort- & Gebietsmanagement aufbauen

- 53 Ausblick**
- 55 Zum Hintergrund:** Das Projekt Gewerbegebiete 4.0



Einleitung

Daniel Zwicker-Schwarm

Die internationale Bodenseeregion ist ein dynamischer Wirtschaftsraum mit einer starken, wissensintensiven Industrie. Die Digitalisierung verändert Produktionsweisen und Arbeitsformen, aber auch die Anforderungen an die Planung und das Management attraktiver Unternehmensstandorte. Gleichzeitig führt das anhaltende Wirtschafts- und Bevölkerungswachstum in der Region vielfach zu Nutzungskonflikten: Mit seiner einzigartigen Natur- und Kulturlandschaft unterliegt der Bodenseeraum in besonderem Maße den Erfordernissen einer nachhaltigen, auf Innenentwicklung und Flächeneffizienz ausgerichteten Siedlungsentwicklung. Damit sind die räumlichen Optionen für neue Gewerbestandorte vielerorts begrenzt und mit hohen qualitativen Anforderungen verbunden.

Vor dem Hintergrund der oben beschriebenen Forschungsbedarfe wurden im Projekt Gewerbegebiete 4.0 die folgenden Fragen bearbeitet:

- Welche Merkmale und Qualitäten zeichnen vor dem Hintergrund des technologisch-digitalen Wandels aus einer ökonomischen, architektonischen und raumplanerischen Perspektiv wettbewerbs- und zukunftsfähige Unternehmensstandorte und Gewerbegebiete im Bodenseeraum aus?
- Welche innovativen Strategien, Instrumente und Handlungsempfehlungen auf betrieblicher, gebietsbezogener, kommunaler und regionaler Ebene, können vor dem Leitbild der Nachhaltigkeit die Entwicklung wettbewerbs- und zukunftsfähiger Unternehmensstandorte und Gewerbegebiete im Bodenseeraum befördern?
- Mit welchen Informations- und Kommunikationsformen können Politik, Verwaltung und Unternehmen bedarfsgerecht über gute Beispiele der Standort- und Gewerbegebietsentwicklung informiert und ihren planerischen Entscheidungen unterstützt werden?

Im Projekt wurden neun Handlungsfelder identifiziert, die dafür von Bedeutung sind. Sie beinhalten jeweils ein Bündel an Maßnahmen. Wesentliche Rahmenbedingungen und Erfolgsfaktoren für die Umsetzung wurden an Fallbeispielen herausgearbeitet. Diese Broschüre soll der interessierten Fachöffentlichkeit einen kurzgefassten Überblick über die zentralen Ergebnisse des Projekts geben. Der Schwerpunkt liegt auf der Darstellung der Handlungsfelder für die Entwicklung zukunftsfähiger Gewerbegebiete. Dazugehörige Maßnahmen und Praxisbeispiele werden kurz dargestellt. Im Rahmen des Projekts wurde ein Webtool als interaktive Wissensdatenbank erarbeitet. Unter www.gewerbegebiete-der-zukunft.info werden die in dieser Broschüre angerissene Handlungsfelder, Maßnahmen und Beispiele umfangreich dargestellt.

Gewerbegebiete und Unternehmensstandorte

Überall im Bodenseeraum ist es vorrangig die Aufgabe der Kommunen, Flächen für die Ansiedlung von Industrie, Handwerk, Handel und unternehmensnahen Dienstleistungen zu planen, zu entwickeln und zu vermarkten. Im Projekt wurde für solche Gebiete die in Deutschland gebräuchliche Bezeichnung Gewerbegebiet verwendet. In der Schweiz und Österreich werden dafür die Begriffe Arbeitszone bzw. Betriebsgebiet genutzt. Unter Unternehmensstandort wiederum wurde im Projekt der „Mikrostandort“, d.h. die physische Gestalt einer Betriebsstätte verstanden, die je nach Funktionen Verwaltungsgebäude, Fabrikations- und Logistikflächen, Forschungslabore etc. umfasst und der meist von privaten Bauherren entwickelt wird. Ein Gewerbegebiet beinhaltet in der Regel zahlreiche solcher Unternehmensstandorte.



Rahmenbedingungen und Herausforderungen

Daniel Zwicker-Schwarm

Die Entwicklung von Gewerbegebieten und Unternehmensstandorten im Bodenseeraum geschieht vor dem Hintergrund langfristiger Entwicklungstrends in Ökologie und Klima, Wirtschaft und Technik, Politik und Gesellschaft. Diese Trends sind wichtige Rahmenbedingungen für die wesentlichen Akteure der Gewerbeflächenentwicklung: Kommunen und Regionen als Träger der räumlichen Planung und Entwickler von Gewerbegebieten einerseits und Unternehmen mit ihren Beschäftigten als Bauherren und Nutzer konkreter Unternehmensstandorte bzw. Gewerbeimmobilien andererseits.

Aus der Analyse von Trendreports und regionalen Foresightstudien – für den Bodenseeraum sind insbesondere die Ergebnisse des IBH-Regionalprojekts Bodensee 2030 zu nennen¹ (vgl. Scherer 2016) – konnten eine Reihe solcher langfristiger Entwicklungstrends identifiziert werden. Mit Hilfe von Interviews mit Expert*innen aus Verwaltung, Wirtschaft und Verbänden wurden Herausforderungen erhoben, die sich für die Entwicklung von Gewerbegebieten und Unternehmensstandorten ergeben. Die nachfolgende Übersicht gibt einen Überblick über die maßgeblichen Entwicklungstrends, wesentliche Merkmale und damit verbundene Herausforderungen für die Gebiets- und Standortentwicklung.

¹Vgl. www-zukunft-bodensee.eu

Übersicht 1:

Entwicklungstrends, Merkmale und Herausforderungen der Gebiets- und Standortentwicklung

Entwicklungstrends	Merkmale (Auswahl)	Herausforderungen Gewerbegebiete
Demografischer Wandel	Abnehmendes Erwerbspersonenpotenzial & Wettbewerb um die besten Köpfe in Konkurrenz zu Metropolregionen.	Bedeutungszuwachs von Arbeitsplatzgestaltung & -umfeld (z.B. Kinderbetreuung, Gastronomie, Nahversorgung, ÖPNV).
Wissenbasierte Ökonomie	Bedeutung offener & systemischer Innovationsprozesse wächst und damit auch die Nähe zu Standorten von Forschung und Entwicklung, Zulieferern, Kunden.	Verzahnung von Flächenentwicklung mit Wirtschafts- & Innovationspolitik; räumliche Gestaltung, die Begegnung & Wissensaustausch unterstützt.
Klima- und Ressourcenschutz	Notwendiger Übergang zu einer postfossilen, klimaverträglichen und klimaresilienten Wirtschaftsweise.	Kommunen müssen Nachhaltigkeitsstandards & Klimaresilienz in der Flächenentwicklung verankern (z.B. Flächeneffizienz, Nutzung von Regenwasser, erneuerbarer Energien).
Digitalisierung	Disruptiver Wandel von Arbeits- & Produktionsweisen sowie Geschäftsmodellen	Neue Anforderungen an IKT-Infrastrukturen, planerische Flexibilität & Ermöglichung neuer Immobilienkonzepte (z.B. Coworking).
Gesellschaftlicher Wandel/ Wertewandel	Akzeptanz für Flächenverbrauch und betriebliche Investitionen geht zurück.	Kommunen müssen neue Formate der Information, Bürgerbeteiligung & Akzeptanzgewinnung bei der Flächenentwicklung umsetzen.
Globalisierung und Regionalisierung	Entörtlichung von Eigentümerstrukturen und unternehmensinterner Standortwettbewerb.	Kommunen müssen in regionaler Arbeitsteilung eine optimale Palette an Standortqualitäten entwickeln.

Quelle: Erweiterte Darstellung nach Scherer (2016)

Die Vision: Gewerbegebiete der Zukunft

Daniel Zwicker-Schwarm & Nicole Conrad

Im Projekt wurden Expert*innen aus Politik, Verwaltung, Wirtschaft, Wissenschaft und Interessenverbänden in rund 30 Interviews und mehreren Workshops auch zu ihrer persönlichen Vision eines „Gewerbegebiets der Zukunft“ befragt. Die Antworten zeigen, aus welcher unterschiedlichen Perspektiven die Gestaltung zukunftsweisender Gewerbegebiete und Unternehmensstandorte betrachtet wird.

Gewerbegebiete der Zukunft sind:

**...attraktive, imagerträchtige
Arbeitsorte und Lebensräume.**

**...grüne, lebendige Orte mit einer
hohen ökologischen Wertigkeit.**

**...vielfach vernetzt, multifunktional,
flexibel und von adäquater Dichte.**

**...räumlich gut in die Stadt integriert
und verkehrlich intelligent angebunden.**

...Orte für Austausch, Kreativität und Innovation.

**...Orte, an denen sich unternehmerisches
Handeln frei entfalten kann.**

Deutlich wird, dass diese Vision auf viele der oben angesprochenen Herausforderungen Bezug nimmt: Etwa auf die im Zuge des gesellschaftlichen Wandels veränderten Erwartungen an Arbeitsplatzgestaltung und Arbeitsumfeld, die Berücksichtigung des Ressourcen- und Klimaschutzes in der Flächenentwicklung oder die räumlichen Anforderungen einer auf Wissen und Innovation ausgerichteten Wirtschaftsweise.

Im Hinblick auf die räumliche Orientierung von Gewerbegebieten lassen sich zwei konkurrierende Perspektiven ausmachen, die sich aber nicht zwingend widersprechen. Einerseits wird eine stärkere Integration von unternehmerischen Aktivitäten in die Stadt im Sinne nutzungs-gemischter Strukturen befürwortet. Andererseits werden die Vorteile einer klaren, funktionsräumliche Trennung hervorgehoben, die auf die Minimierung von Nutzungskonflikten und großen Spielräumen für unternehmerisches Handeln setzt. Ein Lösungsansatz kann dabei in einer Typisierung von Gebieten liegen, in der auf die unterschiedliche Verträglichkeit verschiedener Unternehmen bzw. Branchen geachtet wird.



Handlungsfelder zukunftsfähiger Gewerbegebiete

Daniel Zwicker-Schwarm & Nicole Conrad

Wie lassen sich die in der Vision Gewerbegebiete 4.0 beschriebenen Qualitäten bei der Planung neuer Gewerbegebiete und der Entwicklung neuer Unternehmensstandorte umsetzen? Und: Wie können bereits bestehende Gebiete oder Firmenareale in diese Richtung qualifiziert und weiterentwickelt werden? Im Projekt wurden neun Handlungsfelder herausgearbeitet, die dafür von Bedeutung sind. Sie beinhalten jeweils ein Bündel an Handlungsempfehlungen. Wesentliche Rahmenbedingungen und Erfolgsfaktoren für die Umsetzung wurden an Fallbeispielen herausgearbeitet. Nachfolgend werden diese neun Handlungsfelder kurz skizziert und teilweise mit Anwendungsbeispielen illustriert.

Übersicht 3: Alle Handlungsfelder im Überblick, eigene Darstellung →



Regionale Ebene



Bau



Energie



Mobilität



Management



Wissensökonomie



Digitalisierung



Lebensorte



Prozess



Regionale Ebene – Regionales Gewerbeflächen- management aufbauen


Daniel Zwicker-Schwarm

Worum geht es?

Ein gesamthafter Ansatz der Gewerbeflächenentwicklung auf regionaler und kommunaler Ebene ist eine wichtige Voraussetzung für wettbewerbs- und zukunftsfähige Gewerbegebiete im Bodenseeraum. So können – etwa in Regionalplänen – aus übergeordneter Perspektive geeignete Standorte und Flächenqualitäten für notwendige Neuentwicklungen festgelegt und die Entwicklung von Bestandsgebieten und vorgenutzten Arealen gefördert werden. Auch die verschiedenen Formen der interkommunalen Zusammenarbeit (z.B. interkommunale Gewerbegebiete) können einen wichtigen Beitrag leisten, um in Zeiten des technologischen Wandels und zunehmender Flächenkonkurrenz ein bedarfsgerechtes Flächenportfolio bereitzustellen.

Warum ist dieses Handlungsfeld wichtig?

- Der technologisch-ökonomische Strukturwandel verändert die Standortanforderungen von Unternehmen und verschärft den Standortwettbewerb.
- Regionen und Kommunen müssen ein bedarfsgerechtes Spektrum an Flächen anbieten: von klassischen Industrie- und Logistikstandorten bis hin zu «urbanen» Standorten.
- Ein solches Standortportfolio kann im Bodenseeraum vielfach nur in regionaler und interkommunaler Arbeitsteilung angeboten werden.
- Gewerbeflächenmanagement auf regionaler und kommunaler Ebene ist dafür ein wichtiger Baustein. Wesentliche Inhalte sind: Informationen über die bestehenden Flächenpotenziale, die Strategieentwicklung und Planung, kooperative Ansätze zwischen Region und Kommunen sowie ein Monitoring der regionalen Flächenentwicklung.

- 
- Auch interkommunale Kooperation kann dazu beitragen, Standortentscheidungen zu optimieren, Flächenkonkurrenzen zu reduzieren, Lasten und Nutzen der Flächenentwicklung zu teilen und Größenvorteile zu nutzen.

Was ist das Ziel?

Entwicklung eines Flächenspektrums, das den sich verändernden Standortanforderungen von Unternehmen gerecht wird und über eine geschickte Profilierung und Arbeitsteilung zu einer nachhaltigen und flächensparenden Siedlungsentwicklung beiträgt.

Welche Maßnahmen gehören zu diesem Handlungsfeld?

- Gewerbeflächenkonzepte erstellen
- Regionale Schwerpunkte für Gewerbeflächen festlegen
- Planung, Flächenmanagement und Monitoring verknüpfen
- Interkommunalen Gewerbeflächendialog initiieren
- Interkommunale Gewerbegebiete umsetzen
- Regionale Flächenpools bilden



Beispiel: Regionale Arbeitszonenbewirtschaftung Kanton St.Gallen

Mit der Arbeitszonenbewirtschaftung wurde im Kanton St.Gallen in enger Kooperation zwischen Raumentwicklung und Wirtschaftsförderung ein umfassendes Management von Gewerbeflächen auf kantonaler Ebene eingeführt. Kennzeichnend ist die Verknüpfung von Flächeninformationen (systematische Analyse von Flächenpotenzialen), verbindlicher Planung (Definition von Entwicklungsschwerpunkten von kantonaler und regionaler Bedeutung) und der aktiven Begleitung und Förderung von konkreten Arealentwicklungen durch kantonale Stellen in intensiver Zusammenarbeit mit den beteiligten Kommunen.

<https://asgo.ch>



© Alpenpanorama, IBT GmbH Fotograf: Achim Mende



**Beispiel: Regionalplan Bodensee-Oberschwaben:
Schwerpunkte für Industrie und Gewerbe**

Im Entwurf für den neuen Regionalplan Bodensee-Oberschwaben – die Region umfasst die Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen – werden erstmals regional bedeutsame Schwerpunkte für Industrie und Gewerbe festgelegt. Diese gebietsscharf beschriebenen Flächen bieten sowohl aus infrastruktureller Sicht als auch bezüglich zu erwartender Umweltauswirkungen die besten Ansiedlungsbedingungen. Die meisten dieser Schwerpunkte sollen gemeinsam mit anderen Kommunen entwickelt werden. Statt vieler Einzelstandorte, kann mit diesem Instrument die Flächenentwicklung auf wenige, aus regionaler Perspektive optimale Standorte konzentriert werden.

<https://www.rvbo.de>





Bau — Gebäude und Infrastruktur ressourceneffizient, nachhaltig und klimaresilient bauen

Nicole Conrad

Worum geht es?

Der Bau und Umbau von Gewerbegebieten und Unternehmensstandorten bietet ein großes Potenzial für die Gestaltung und Aufwertung des Siedlungsraums in der Bodenseeregion. Vielversprechende Beispiele für Innovationen im Baubereich zeigen, dass ein Umdenken nicht nur die dringend notwendigen ökologischen Veränderungen in Umwelt- und Landschaftsschutz herbeiführen kann, sondern dass damit auch viele positive wirtschaftliche und gesellschaftliche Effekte erzielt werden können.

Warum ist dieses Handlungsfeld wichtig?

Obwohl die Perspektive der Nachhaltigkeit inzwischen gesamtgesellschaftlich als wesentlich anerkannt ist, wird das Bauen noch zu wenig ganzheitlich betrachtet und werden bspw. klimatische, ökologische und gesellschaftliche Effekte selten in Standort- und Gestaltungsentscheidungen integriert. Noch herrscht ein mangelndes Problembewusstsein gegenüber den negativen Folgen der fortschreitenden Siedlungsentwicklung. Flächen- und Ressourceneffizienz und eine klimaschonende und klimaresiliente Bauweise müssen auch in der Bodenseeregion zukünftig noch stärker in den Fokus rücken.

In Deutschland ist die Bauwirtschaft für über 50% des Abfallaufkommens verantwortlich. Gebäude wurden und werden selten nachhaltig und klimaresilient geplant, Baustoffe bisher nur im Ausnahmefall wirklich sinnvoll wieder- oder weiterverwendet.

Durch den Klimawandel und damit verbundene Extremwetter-Ereignisse kommen in Zukunft hohe Kosten auf die Region und die Kommunen zu, die es abzumildern gilt. Um zukunftsweisende Entwicklungen zu befördern, müssen diese und weitere relevante Aspekte in die Planung integriert werden.

Was ist das Ziel?

Ziel ist es, bei Erhalt der Prosperität in der Region den Einsatz von Energie, Material und Boden deutlich effektiver zu gestalten und zur Wahrung des Landschaftsbilds und zur Sicherung der Lebensgrundlagen zukunftsfähige Gewerbegebiete und Unternehmensstandorte ressourceneffizient, nachhaltig und klimaresilient zu entwickeln.

Welche Maßnahmen gehören zu diesem Handlungsfeld?

Flächeneffizienz:

- Nachnutzung und Nachverdichtung von Bestandsgebieten und Unternehmensstandorten
- Flächensharing, Nutzungsüberlagerung und Nutzungsmischung

Ressourcenmanagement und Nachhaltigkeit:

- Ressourceneffizient bauen und Gebiete zertifizieren
- Geschlossene Ressourcen-Kreisläufe etablieren

Klimaresilienz:

- Klimaschutzfunktionen des Naturraums erhalten und fördern
- Gebiete und Gebäude klimaresilient gestalten





Beispiel Stromeyersdorf, Konstanz

Das direkt am Seerhein gelegene Areal einer ehemaligen Zeltfabrik konnte auf Grundlage eines integrierten städtebaulichen Planungs- und Handlungskonzepts zu einem modernen Gewerbepark für Handwerk und unternehmensnahe Dienstleistungen weiterentwickelt werden. Teile des ehemaligen Gebäudebestandes wurden erhalten und werden gewerblich weitergenutzt, wesentliche Teile des Areals wurden allerdings freigeräumt, erschlossen und neu bebaut. Heute sind dort 170 Unternehmen mit rund 1.300 Beschäftigten angesiedelt. Ziel des Projekts war es, ein Modell zu entwickeln, das den Ansprüchen einer ökologisch orientierten Wiedernutzung einer Gewerbebrache gerecht wird und einen Ausgleich zwischen ökologischen Anforderungen und ökonomischen Interessen erzielt. Die Vermeidung oder Reduzierung von Schadstoffen und Lärmemissionen, die Erhaltung der Grundwasser- und Luftqualität, der Landschafts- und Naturschutz sowie der Schutz von Kultur- und Sachgütern waren dabei ebenso wichtige Themen wie ein schlüssiges Verkehrskonzept, stadtgestalterische Ansprüche an das Gewerbegebiet oder die Abstimmung mit potenziellen Investoren bereits im Vorfeld. Insgesamt ist im Laufe der Jahre ein Gebiet mit hoher architektonischer Qualität entstanden. Besonders die zentrumsnahe, urbane Lage am Wasser sowie der Wasserturm Stromeyersdorf mit Konferenzräumen können zu einem positiven Image des Standorts beitragen.





© Stromeyersdorf, Stadt Konstanz/abgelichtet Medienproduktion



Beispiel VAUDE, Outdoor-Ausrüster in Tettngang-Obereisenbach

An Stelle eines Neubaus entschied sich die Fa. VAUDE für den Umbau und die Erweiterung des bestehenden Firmensitzes. Diese Revitalisierung des Bestands mit Nutzflächengewinn erfüllt höchste Ansprüche an Nachhaltigkeit und ist DGNB-Silber zertifiziert.

Die Flächeneffizienz wird über flexibel nutzbare Multi-Space-Büros mit differenzierten Arbeitsplatzstrukturen, Rückzugsmöglichkeiten, Kommunikationsbereichen etc. gesteigert.

Elemente der ehemaligen Lagerhalle wurden wiederverwendet und Teile der neuen Stahlkonstruktion aus recyceltem Abbruch-Material gefertigt. Große Mengen naturbelassenen Holzes wurden innen und außen verbaut und damit CO₂ dauerhaft im Gebäude gespeichert.

Auf der befestigten Außenfläche wurde Drainpflaster verlegt, der bestehende Innenhof wurde entsiegelt, sodass Regenwasser versickert. Einige Parkplätze wurden durch eine Magerwiese ersetzt. Ein Monitoring dokumentiert den Erfolg der umgesetzten Maßnahmen.

<https://www.vaude.com/de-DE/Unternehmen>



© Multispacebüro, VAUDE



Energie – Erneuerbare Energien und Energieeffizienz stärken

Nicole Conrad

Worum geht es?

Insbesondere produktionsgeprägte Gewerbegebiete und Unternehmensstandorte sind meist große Energieabnehmer. Sie haben über großflächige Gebäudehüllen, ihre Lage am Siedlungsrand und die gute infrastrukturelle Anbindung aber auch ein enormes Potenzial für mehr Energieeffizienz und Energieeinsparung – etwa durch intelligente Netze und Energiespeicherung. Gleichzeitig bestehen hier gute Voraussetzungen für die dezentrale Erzeugung erneuerbarer Energie. Vielfältige Beispiele für energetische Innovationen in Gewerbegebieten zeigen, dass diese nicht nur zu den dringend notwendigen Veränderungen bezüglich Klima- und Umweltschutz sondern auch zur Sicherung der Energieversorgung und zu betrieblichen Kostenvorteilen beitragen können.

Warum ist dieses Handlungsfeld wichtig?

Den Einsatz fossiler Energieträger und die daraus resultierenden klimaschädlichen Emissionen belasten Mensch und Umwelt und sind maßgeblich für den fortschreitenden Klimawandel verantwortlich. Ein steigender Bedarf an Energie und ihre häufig immer noch wenig effiziente Nutzung beschleunigen diese Entwicklung.

Was ist das Ziel?

Ziel ist eine möglichst vollständige Versorgung mit erneuerbarer Energie für Gebäudebetrieb, Produktion und Mobilitätsanforderungen, die bestenfalls vor Ort erzeugt und gespeichert werden kann. Der Bedarf an Energie muss durch ihren verantwortungsvollen und effizienten Einsatz möglichst geringgehalten werden.

Welche Maßnahmen gehören zu diesem Handlungsfeld?

- Intelligente Netze aufbauen / Synergien nutzen
- Energieeffizienz in Betrieb und Produktion steigern
- Erneuerbare Energie produzieren und speichern



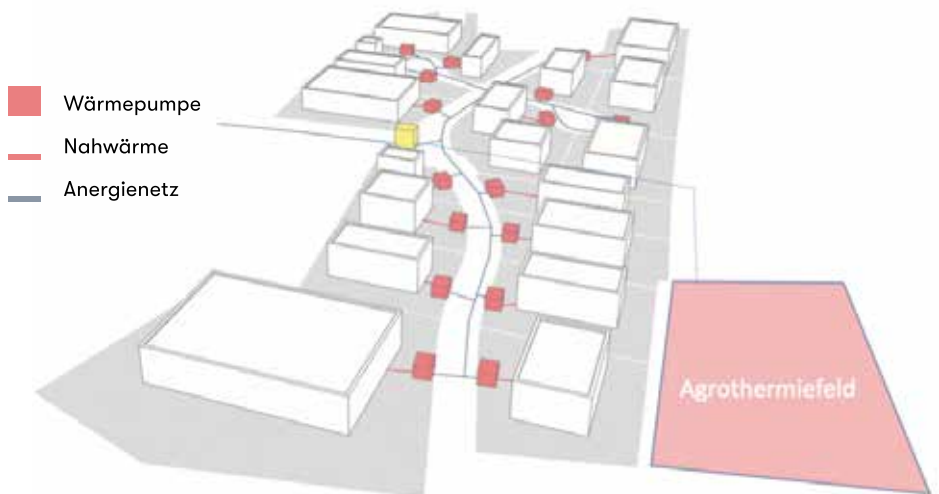
Beispiel: Gewerbegebiet Blurado, Radolfzell

Ziel des neuen Businessparks ist es, durch die Installation von Photovoltaikanlagen und eines kalten Nahwärmenetzes, das Gebiet vollständig ohne fossile Energieträger zu versorgen. Bei dieser Technologie wird das Energiepotenzial benachbarter landwirtschaftlicher Flächen durch die Verlegung von Wärmekollektoren in etwa 2 Meter Tiefe genutzt (Agrothermie) und über Wärmepumpen die benötigten Temperaturen für Heizung und Warmwasser erzeugt. Die oberirdischen Flächen können wie bisher genutzt werden. Die Kombination von kaltem Nahwärmenetz und Photovoltaik reduziert zudem den Flächenbedarf, da Heizräume und Brennstofflager überflüssig werden, und ermöglicht eine sommerliche Kühlung der Betriebsräume.

<https://blurado.de>

Wärmenetz

Fokus: Wärmequelle für
Anergienetz aus Agrothermie

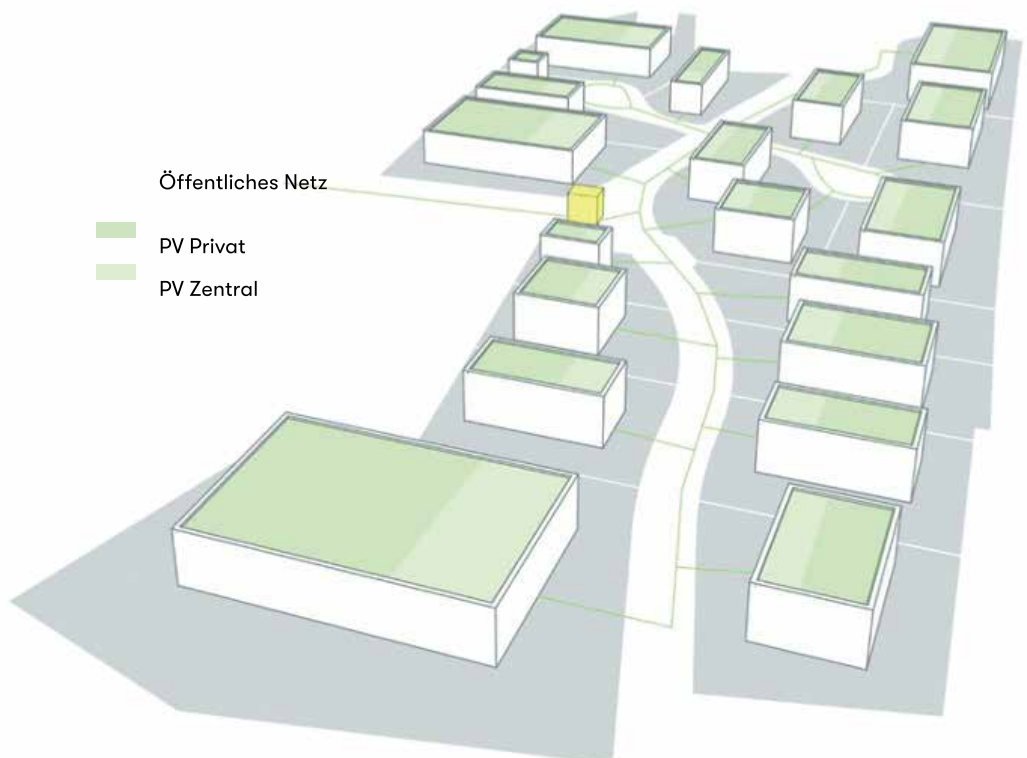




Stromnetz

Solare Aktivierung der
Dachflächen (vollflächig)

Gegebenenfalls Differenzierung
nach privaten Flächen und
Gemeinschaftsflächen





Energie –

Erneuerbare Energien und Energieeffizienz stärken

Beispiel: Energie-Plus-Gewerbegebäude Spiegel Medizintechnik, Fridingen Donau

Für das Gewerbegebäude der Firma Spiegel Medizintechnik produziert die integrierte Photovoltaikanlage mehr Energie, als im Unternehmen für alle Prozesse, Belichtung und Wärmeerzeugung benötigt wird und speist die Überschüsse ins Netz ein. Das in Holzbauweise erstellte Gebäude nutzt unter anderem Prozessabwärme und Betonkernaktivierung, um den Heizwärmebedarf zu minimieren. Dies wird zusätzlich durch eine sehr gut gedämmte Gebäudehülle, eine hocheffiziente Wärmepumpe und einer Lüftung mit Wärmerückgewinnung unterstützt.

<http://www.spiegel-med.de>



© Spiegel Medizintechnik, Wolfgang Scheide



Mobilität — Nachhaltige Mobilität fördern

Nicole Conrad

Worum geht es?

Mobilität ist ein zentraler Aspekt für die wirtschaftlichen Prozesse in der Bodenseeregion. Dies gilt sowohl in Bezug auf die vielfältigen Warenströme als auch im Hinblick auf die Erreichbarkeit von Unternehmensstandorten durch Mitarbeitende, Kunden und Geschäftspartner.

Warum ist dieses Handlungsfeld in der Bodenseeregion wichtig?

Aktuell wird die Region durch die negativen Auswirkungen von Mobilität, allen voran durch die Verbrennung fossiler Energieträger erzeugten Emissionen, beeinträchtigt. Auch wird immer deutlicher, dass die eingesetzten finanziellen und materiellen Ressourcen, sowohl für die Fahrzeuge als auch für die benötigte Infrastruktur, nicht optimal genutzt sind und dass hier ein deutlicher Veränderungs- und Innovationsbedarf besteht.

Für die zukunftsweisende Entwicklung von Gewerbegebieten in der Bodenseeregion ist es wichtig, bestehende Engpässe bei der Anbindung von Standorten zu beseitigen und auf Verkehrsüberlastung und Abhängigkeit vom Transport auf der Straße zu reagieren. Gerade im Bodensee-Hinterland und den peripheren Räumen ist der ÖPNV häufig schlecht ausgebaut und die Abhängigkeit vom motorisierten Individualverkehr hoch. Die genutzten Verkehrsmittel belasten die Region mit klima- und gesundheitsschädlichen Emissionen (CO₂, NO_x, Lärm...).

Was ist das Ziel?

Zügige Warenströme, gute Erreichbarkeit und klimafreundliche, vielfältige und bedürfnisgerechte Mobilitätsangebote müssen mit innovativen Konzepten umgesetzt werden, um die hohe Attraktivität des Standorts Bodensee auch weiterhin zu gewährleisten. Zukunftsfähige Gewerbegebiete schaffen die infrastrukturellen Voraussetzungen und bieten Dienstleistungen an, um neue, auch digital gestützte Mobilitäts- und Logistikkonzepte, Sharing-Modelle und den Einsatz neuer Antriebssysteme zu ermöglichen.

Welche Maßnahmen gehören zu diesem Handlungsfeld?

- Ein gebietsbezogenes Mobilitäts-Konzept erstellen und in kommunale sowie regionale Mobilitätskonzepte einbetten
- Anreize zur Umsetzung klimaneutraler Mobilität schaffen
- Alternative Formen betrieblicher Mobilität und Logistik nutzen





Beispiel BODAN Großhandel für Naturkost GmbH

Das Unternehmen BODAN Großhandel für Naturkost in Überlingen reduziert mit Hilfe innovativer Technologien den CO₂ Ausstoß der LKW-Flotte und senkt stetig den Diesel-Verbrauch. Mehrere Hybrid- und Gas-LKW sind bereits in Betrieb, auch die Kühlung der Flotte wird sukzessive auf klimafreundlichere Methoden umgestellt. Die Mitarbeitenden haben die Möglichkeit über die Firma E-Bikes zu leasen (Job-Rad) und es stehen auf dem Gelände Ladestationen für E-Bikes und E-Autos zur Verfügung.

<https://www.bodan.de>





© BODAN





Beispiel VAUDE, Outdoor-Ausrüster in Tettng-Obereisenbach

Die Bähnle-Linie: Die Firma VAUDE initiierte in Kooperation mit dem Regionalen Verkehrsverbund, dem Landkreis und einem örtlichen Busunternehmer eine Berufspendler-Verbindung, die den Betrieb und damit den Ortsteil Obereisenbach an den nächsten Bahnhof sowie den Stadtverkehr Tettng anbindet. Diese bietet eine durchgängige stündliche Taktung zwischen 7 und 18 Uhr. Zudem wird die Nutzung des Busses durch die Firma finanziell gefördert. Auch die Anreise mit dem Rad oder in Fahrgemeinschaften wird über das „Mobilitätslotto“, bei dem regelmäßig Preise verlost werden, attraktiv gemacht. Radfahrer finden eine umfangreiche Infrastruktur vor, von Fahrradgarage, über Reparaturwerkstatt, Umkleiden und Duschen, bis hin zu kostenlosem „Betanken“ privater E-Bikes und Job-Rad Leasingangeboten.

<https://www.vaude.com/de-DE/Unternehmen>



© Calitexican



© VAUDE



Wissensökonomie – Wissensaustausch und Innovationsprozesse unterstützen

Daniel Zwicker-Schwarm

Worum geht es?

Wissensaustausch innerhalb und zwischen Unternehmen und Beschäftigten. Sie fördern Kreativität und Innovationsprozesse z.B. durch ihre räumliche Gestaltung und geeignete Nutzungskonzepte.

Warum ist dieses Handlungsfeld in der Bodenseeregion wichtig?

Mit der zunehmenden Wissensorientierung der Wirtschaft verändern sich die Wertschöpfungsprozesse und Geschäftsmodelle von Unternehmen und damit auch ihre Standortanforderungen. So müssen Gewerbestandorte künftig den Wissensaustausch im Unternehmen und darüber hinaus ermöglichen. Zukunftsfähige Gewerbegebiete müssen daher durch ihre Gestaltung, ihren Nutzungsmix und die Vernetzung der Standortunternehmen ein räumliches Umfeld für den Wissensaustausch schaffen und innovative Arbeitsformen wie Coworking ermöglichen. Auch die thematische Positionierung von Gebieten durch spezialisierte Forschungs- und Transfereinrichtungen oder als Basis in regionalen Technologie- und Branchennetzwerke oder Clusteraktivitäten können einen Beitrag zu Wissensaustausch und Innovation leisten.



Was ist das Ziel?

Durch den Aufbau von innovationsfördernden Rahmenbedingungen die Nachhaltigkeit und Zukunftsfähigkeit der Gewerbegebiete im Bodenseeraum fördern.

Welche Maßnahmen gehören zu diesem Handlungsfeld?

- Räumliches Umfeld für den Wissensaustausch schaffen
- Innovative Arbeitsformen ermöglichen
- Gebiete thematisch positionieren und Clusterentwicklung fördern



© PRISMA Unternehmensgruppe



Beispiel: Campus Vorarlberg

Campus V ist ein Standort für Wirtschaft, Wissen und Kreativität, der gemeinsam von der Stadt Dornbirn, der FH Vorarlberg und einem privaten Investor rund um das bestehende Hochschulareal entwickelt wurde. Das Konzept zielt darauf ab, Unternehmen, Freelancern, Startups und Institutionen eine räumliche und inhaltliche Plattform zu bieten und Wirtschaft, Wissenschaft, Forschung und Kreativwirtschaft miteinander zu vernetzen. Dazu wurden im unmittelbaren Umfeld der FH Vorarlberg auf gewerblich vorge nutzten Flächen neue Büroflächen und ergänzende Infrastruktur (Gastro nomie, überbetriebliche Kinderbetreuung) entwickelt. Ein Coworking Space bietet flexibel anmietbare Räumlichkeiten. Mit der Postgarage entsteht dort zudem ein spezielles Raum- und Beratungsangebot für Gründer und junge Unternehmen. Auch das Netzwerk designforum Vorarlberg bespielt mit seiner Geschäftsstelle, Veranstaltungen und Ausstellungen den Standort und trägt zu dessen thematischen Positionierung und Vernetzung bei.

<https://www.prisma-zentrum.com/standorte/vorarlberg/campus-v-dornbirn>



© PRISMA Unternehmensgruppe

Beispiel: Startfeld (St.Gallen)

Startfeld wurde 2010 als Netzwerk für Innovationen und Start-ups „rund um den Säntis“ von der Universität St.Gallen, der Fachhochschule St.Gallen, der Empa sowie der Stadt St.Gallen und der St.Galler Kantonalbank gegründet. In seinem Innovationszentrum stellt Startfeld Start-ups und KMU auf 5.500 m² Räume für konzentriertes Arbeiten, Teamwork, Sitzungen und Events bereit. Dafür wurde die Liegenschaft einer ehemaligen Druckerei bedarfsgerecht umgebaut. Neben verschiedenen Veranstaltungs- und Besprechungsräumen finden sich flexibel anmietbare Projektbüros, Einzelbüros und Co-Working-Arbeitsplätze. Im „Makerspace“ des Innovationszentrums sind u.a. 3D-Scanner, 3D-Printer und ein Laser-Cutter vorhanden. Wesentlicher Erfolgsfaktor für die dynamische Entwicklung des Innovationszentrums ist das Zusammenwirken von flexiblem Raumangebot, Beratungs- und Unterstützungsangeboten sowie die Einbindung in Fach- und Fördernetzwerke.

<https://www.startfeld.ch>



© Startfeld



Digitalisierung – Digitalisierung gezielt einsetzen

Dirk Engelke & Martin Schlatter

Worum geht es?

Die Digitalisierung bewirkt bei den Unternehmen eine stärkere Verzahnung von Geschäftsprozessen, insbesondere von Produktion und Entwicklung. Auch erweitert sich die Wertschöpfung um produktionsnahe Dienstleistungen. Bestehende Geschäftsmodelle werden ergänzt und verdrängen zuweilen die Produktion, wie die Plattformökonomie zeigt. Zum Dritten wird durch die Digitalisierung das Customizing verstärkt ermöglicht. Kundenspezifische Anpassungen von Serien bewirken u.a. kleinteiligere und stärker frequentierte Logistikketten.

Mit der Digitalisierung ergeben sich zudem ganz neue Möglichkeiten der datengestützten Kontrolle (Monitoring) und Steuerung von Energieverbräuchen und -Effizienzpotenzialen, von Rohstoffmanagement und Ressourcenverbrauch, von alternativen Mobilitätskonzepten und Beteiligungsformaten.

In Bezug auf das Management von Gewerbegebieten bedeutet Digitalisierung zweierlei. Zum einen verändern sich in einer zunehmend digitalen Wirtschaft die unternehmerischen Aktivitäten in Gewerbegebieten ständig - etwa in Form neuer Geschäftsmodelle oder Wertschöpfungsketten. Zum anderen eröffnen sich neue, digital gestützte Möglichkeiten für ein Standort bzw. Gebietsmanagement.

Warum ist dieses Handlungsfeld in der Bodenseeregion wichtig?

Auch in einer digitalisierten Wirtschaft wird eine produktionsbasierte Wertschöpfung von Bedeutung sein. Daher ist auch langfristig eine Gewerbe- und Industrienutzung politisch zu verankern sowie raumplanerisch zu sichern. Neben dem Ausbau der digitalen Basisinfrastruktur geht es darum, erstens durch stärker „nutzungsbasierte„ Steuerungsinstrumente mehr Flexibilität bei der Gebietsentwicklung zu ermöglichen und zweitens Testzonen für neue, digital gestützte Technologieanwendungen einzurichten, z.B. intelligente Mobilitäts- oder Energiekonzepte.

Was ist das Ziel?

Es gilt, Digitalisierung gezielt einzusetzen, um Gewerbegebiete wettbewerbsfähig zu machen, in denen eine analoge und digitale produktionsbasierte Wertschöpfung ermöglicht wird. Durch raumplanerische und organisatorische Maßnahmen sind die Voraussetzungen zu schaffen, dass die Digitalisierung gezielt, effektiv und zeitnah zu einer nachhaltigen und zukunftsgerichteten Entwicklung beitragen kann.

Welche Maßnahmen gehören zu diesem Handlungsfeld?

- Digitale Infrastrukturen aufbauen oder ergänzen
- Flexibilität bei der Gebietsentwicklung ermöglichen
- Transformationsprozesse für den technologisch-ökonomischen Wandel initiieren



Beispiel: Flexible Planung V-Zug Areal

Der Schweizer Haushaltsgeräte-Hersteller V-Zug plant seine Produktion vollständig zu digitalisieren und baut das Firmenareal in Zug zu einem nutzungsgemischten, vertikal hochverdichteten Innovationsstandort um. Um bei dieser bis zum Jahr 2040 vorgesehenen Arealentwicklung heute noch unbekannte Entwicklungen auch der digitalen Transformation berücksichtigen zu können, wurde eine flexible Bauleitplanung umgesetzt. Für jedes Baufeld wurden darin Mantellinien sowie das mögliche Nutzungsspektrum festgelegt. Die konkreten Nutzungen und baulichen Kubaturen können dann aber den jeweiligen Anforderungen der zukünftigen Nutzer angepasst werden.

<https://techclusterzug.ch>



© Hosoya Schaefer Architects AG, Zürich



Beispiel: Areal St.Gallen West-Gossau Ost

St.Gallen West-Gossau Ost ist mit einer Fläche von rund 280 Hektar eine der größten Arbeitszonen der Ostschweiz. Die Unternehmen, Standortkommunen sowie deren Wirtschaftsvereinigungen haben einen Verein gegründet, um das Areal zukunftsfähig weiterzuentwickeln. Die gemeinsam erarbeitete und verabschiedete Entwicklungsagenda setzt den Rahmen und definiert Ziele und Vorgehen. Mit der Inbetriebnahme von „Pilot-/Testzonen“ wird ein Lernprozess initiiert, der die Anwendung neuer Technologien erprobt, bevor sie in der Breite Anwendung finden. Dieses agile Vorgehen ist für die Raumplanung innovativ. Über Pilot-/Testzonen kann relativ zeitnah getestet werden, ob neue Technologien für gewisse Teile oder gewisse Unternehmen des Gewerbegebiets den gewünschten Nutzen erbringen (siehe auch S. 51).

<https://asgo.ch>



Lebensorte — Gewerbegebiete als Lebensorte entwickeln

Nicole Conrad

Worum geht es?

Die wissensorientierte Wirtschaft der Bodenseeregion muss sich im Wettbewerb um Fachkräfte mit Metropolregionen messen. Arbeitsplatzgestaltung und Arbeitsumfeld sind wichtige Kriterien für die Personalrekrutierung, Arbeitszufriedenheit und Gesundheit. Eine adäquate städtebauliche und architektonische Gestaltung und infrastrukturelle Ausstattung trägt dazu bei, Gewerbegebiete und Unternehmensstandorte zu attraktiven Orten der Arbeit zu machen. Dabei schafft eine naturnahe Gestaltung von Firmengeländen und öffentlichen Freiflächen Orte für die Kurzzeiterholung und leistet einen Beitrag zur Biodiversität.

Warum ist dieses Handlungsfeld in der Bodenseeregion wichtig?

Bestehende Gewerbegebiete im Bodenseeraum und darüber hinaus leiden häufig unter vielfältigen städtebaulichen Mängeln. Durch ihre Ausrichtung rein auf die technische Funktionalität und die dementsprechende Gestaltung sind sie von der Bevölkerung meist gemieden und werden als „notwendiges Übel“ hingenommen.

Durch die negativen Auswirkungen auf Umwelt, Natur und Klima trifft der projektierte Bau neuer Gebiete fast grundsätzlich auf die Gegenwehr von Anwohnern und Naturschutzorganisationen, bei zeitgleich großem Bedarf an gewerblich nutzbaren Flächen. Bei einer konventionellen Überbauung führt die Inanspruchnahme von Flächen für Gewerbegebiete durch Versiegelung und Beeinträchtigung von Wasser, Luft und Boden bei Bau und Betrieb zur Zerstörung natürlicher Lebensräume und dem Verlust von Biodiversität. Zudem sind Gewerbegebiete und Unternehmensstandorte häufig nicht so geplant, dass die sozialen und gesundheitlichen Bedürfnisse der Nutzer befriedigt werden.

Was ist das Ziel?

Eine zukunftsfähige Gestaltung von Gewerbegebieten und Unternehmensstandorten erhält und verbessert die natürlichen Lebensgrundlagen, sie schützt und sichert Biodiversität und schafft die Rahmenbedingungen zur Etablierung nachhaltiger, sozialer sowie baulicher Strukturen, die die Gesundheit der Nutzer fördern und damit auch Fehlzeiten reduzieren und Produktivität steigern. Zukunftsfähige Gebiete bieten zudem den attraktiven Rahmen für die Darstellung einer fortschrittlichen Firmenphilosophie durch eine hohe Qualität der Innen- und Außenräume, in denen das Wohlbefinden der Beschäftigten und Kunden eine zentrale Rolle spielen.

Welche Maßnahmen gehören zu diesem Handlungsfeld?

- Attraktive Arbeitsorte entwickeln
- Naturnahe Gestaltung von Gebiet und Unternehmensstandort
- Aktiver Schutz von Natur und Artenvielfalt sowie Wasser, Luft und Boden



Beispiel: VAUDE, Sportartikelhersteller in Tettang-Obereisenbach

Die Firma VAUDE gestaltet seinen Unternehmensstandort naturnah und schützt aktiv Natur und Artenvielfalt. Nach der Erarbeitung eines Biodiversitätskonzepts wurde der bestehende Bachlauf renaturiert, ein Löschteich naturnah gestaltet, Dächer wurden begrünt. Eine neu angelegte Magerwiese sowie Nistmöglichkeiten erhöhen die Artenvielfalt auf dem Firmengelände. Die Arbeitsplätze und Freiräume sind für die Mitarbeitenden attraktiv gestaltet. Hochwertig und ergonomisch ausgestattete Arbeitsplätze, Sportmöglichkeiten sowie ein betriebliches Gesundheitsmanagement fördern die Gesundheit der Mitarbeitenden. Das offene Büroflächenkonzept und vielfältige Arbeitsplätze im Freien sowie eine auch durch Externe nutzbare Infrastruktur wie ein Kinderhaus, ein Kletterareal und eine Bio-Kantine tragen zur Mitarbeiterzufriedenheit sowie zur Attraktivität von VAUDE als Arbeitgeber bei.

<https://www.vaude.com/de-DE/Unternehmen/>



© VAUDE

Beispiel: Millennium Park, Lustenau

Der Millennium Park ist ein knapp sechs Hektar großer Gewerbepark mit rund 50 Unternehmen und über 650 Beschäftigten im Vorarlberger Rheintal. Der Standort wurde von einem privaten Immobilienunternehmen in enger Kooperation mit der Standortgemeinde Lustenau auf Grundlage eines gemeinsam erarbeiteten Masterplans entwickelt. Wichtiger Bestandteil des Konzepts ist ein umfangreiches Angebot an zentral vorgehaltenen Infrastrukturen und Dienstleistungen für alle Unternehmen, Beschäftigten und Besucher dieses „Wirtschaftsparks“. Dazu gehören neben Besprechungs- und Veranstaltungsräumlichkeiten auch mehrere Restaurants, ein Fitnessstudio sowie die ganztägig geöffnete Kindertagesstätte „KIMI“. Seit kurzem steht Unternehmen am Standort ein Hotel für die Unterbringung von Geschäftskunden zur Verfügung. Regelmäßige Veranstaltungen und Events ergänzen dieses Angebot.

<https://www.lustenau.at/de/wirtschaft/topstandort-lustenau/betriebsgebiet-millennium-park>



© PRISMA Unternehmensgruppe



Prozessgestaltung – Ganzheitlich planen und bauen

Nicole Conrad

Worum geht es?

Für die zukunftsweisende Gestaltung von Gewerbegebieten und Unternehmensstandorten ist es wichtig, die unterschiedlichen Perspektiven – regionale, kommunale und einzelbetriebliche Ebene – zu betrachten und zu integrieren. Hierfür können weitreichende Kommunikations- und Beteiligungsprozesse genutzt werden. Auch ist es für die Planung förderlich, die unterschiedlichen Nutzer, Betroffenen, Planer, Fachplaner und ausführenden Gewerke zu einem möglichst frühen Zeitpunkt an der Planung zu beteiligen.

Warum ist dieses Handlungsfeld in der Bodenseeregion wichtig?

Traditionell sind Planungsprozesse wenig interdisziplinär und wenig integrativ. So werden Nutzer und andere Planer häufig erst spät in den Planungsprozess eingebunden, was dazu führt, dass das Potential der Planung nicht vollends ausgeschöpft wird.

Was ist das Ziel?

Um eine höchstmögliche Qualität von Gewerbegebieten und Unternehmensstandorten zu erreichen, sollte deren Entwicklung als ein interdisziplinärer und „ko-kreativer“ Prozess gestaltet werden, der alle Betroffenen an der Planung beteiligt

Welche Maßnahmen gehören zu diesem Handlungsfeld?

- Den Planungsprozess integral und partizipativ gestalten
- Spezifische Planungsaspekte frühzeitig integrieren und Innovation fördern
- Qualität durch Transparenz und Monitoring sichern

Beispiel: Blurado Radolfzell

Gleich zu Beginn wurden Mitarbeitende verschiedener Ämter der Stadt Radolfzell in den Planungsprozess aktiv eingebunden. Dieses Planungsteam blieb im Verlauf bestehen und ermöglichte so eine sinnvolle und frühzeitige integrative Betrachtung und Bearbeitung unterschiedlicher Themenschwerpunkte. Ein Leitthema wurde entwickelt: Blurado wird der erste in Deutschland zu 100% mit regenerativen Energien versorgte Businesspark werden. Hierfür wurden, auch in Zusammenarbeit mit Umweltverbänden und Hochschulen, zukunftsweisende Konzepte für Ökologie, Mobilität, Vergabeverfahren und besonders für Energiegewinnung und -nutzung entwickelt und in Form einer Machbarkeitsstudie modellhaft durchgerechnet.

<https://blurado.de>



Management – Standort- und Gebietsmanagement aufbauen

Daniel Zwicker-Schwarm

Worum geht es?

Zukunftsfähige Gewerbegebiete profitieren von leistungsfähigen Managementkapazitäten, die Mehrwerte für Unternehmen, Flächeneigentümer und Beschäftigte realisieren und auf veränderte Anforderungen im Gebiet und seiner Umwelt reagieren (z.B. Verbesserung Image, Gestaltung, Infrastruktur). Solche Managementkapazitäten können bei Neuentwicklungen etwa in Form eines fest institutionalisierten Standortmanagements eingerichtet sein. Bei Bestandsgebieten kann im Zusammenwirken von Unternehmen, Eigentümern und Kommune ein Gebietsmanagement auch nachträglich aufgebaut werden.

Warum ist dieses Handlungsfeld in der Bodenseeregion wichtig?

Viele Gewerbegebiete in der Bodenseeregion sind mittlerweile „in die Jahre gekommen“: Hier treffen städtebauliche Probleme, Nutzungskonflikte und Erfordernisse des nachhaltigen Wirtschaftens auf gewandelte Erwartungen und Erfordernisse von Unternehmen und ihren Beschäftigten an ein attraktives Arbeitsumfeld.

In diesem Zusammenhang gewinnen kooperative Instrumente wie Standortgemeinschaften an Bedeutung, um die kommunalen Ressourcen und das Engagement von Unternehmen und Flächeneigentümern bei der Weiterentwicklung bestehender Gewerbegebiete zu „zukunftsfähigen“ Unternehmensstandorten zusammen zu bringen.



Was ist das Ziel?

Nachhaltige und zukunftsfähige Gewerbegebiete im Bodenseeraum durch Aufbau von Managementkapazitäten zur Neuentwicklung oder auch Weiterentwicklung von Gewerbegebieten planen und umsetzen.

Welche Maßnahmen gehören zu diesem Handlungsfeld?

- Standortgemeinschaft initiieren
- Gebietsmanagement einrichten
- Flächen durch Entwicklungsgesellschaft entwickeln
- Gebietsbezogenes Entwicklungskonzept erarbeiten



Beispiel: Verein Areal St.Gallen West – Gossau Ost (ASGO)

2017 schlossen sich zahlreiche Unternehmen, die Wirtschaftsvereine sowie die Städte St.Gallen und Gossau zu einem Verein Areal St.Gallen West - Gossau Ost (ASGO) zusammen, um das rund 280 Hektar große Gewerbegebiet weiter zu entwickeln. Für die Koordination wurde ein externes Büro als Geschäftsstelle beauftragt. Zahlreiche Unternehmen haben an der Entwicklungsstrategie für das Gebiet mitgewirkt und engagieren sich zu deren Umsetzung in Arbeitsgruppen zu Themen wie Energie, Mobilität oder Digitalisierung. Ein gemeinsames Abwärmenetz konnte 2019 in Betrieb genommen werden.



© Verein ASGO

Beispiel: Strukturkonzept Unterlohn

Das seit den 1970er-Jahren entwickelte Konstanzer Gewerbegebiet Unterlohn weist eine hohe Durchmischung von Wohnen und Gewerbe auf. Durch einen neuen Bebauungsplan soll die gewerbliche Nutzung gesichert werden. Als Grundlage hat die Stadt mit einem externen Planungsbüro ein Strukturkonzept erstellt. Hierfür wurden die bestandsgeschützten Gewerbe und Wohnnutzungen und das Maß der baulichen Nutzung der einzelnen Grundstücke erfasst, der Störgrad der bestehenden Betriebe erhoben und die Verträglichkeit der umliegenden Nutzungen geprüft. Darauf aufbauend wurden Handlungsempfehlungen sowie Vorschläge zur städtebaulichen Aufwertung, Nachverdichtung und Art der baulichen Nutzung erarbeitet. Dazu gehören auch Vorschläge für neue Gebäudetypen mit unterschiedlichen Anteilen und räumlichen Anordnungen von Gewerbe, Büro, Dienstleistungen und Wohnen. Die wirtschaftlichen Akteure im Plangebiet wurden durch Veranstaltungen am Planungsprozess beteiligt. Eine weitere Beteiligung der Akteure und Öffentlichkeit fördert die Transparenz des Projekts. Das Strukturkonzept wird als Prototyp für die Entwicklung weiterer Bestandsgebiete in Konstanz angesehen. Ein kommunales Flächenmanagement soll zukünftig dazu beitragen, dass die Flächeneigentümer die im Strukturkonzept vorgesehenen Entwicklungsperspektiven und baulichen Verdichtungsmöglichkeiten bei ihren privaten Investitionen berücksichtigen.

<https://www.konstanz.de/service/pressereferat/pressemitteilungen/raum+fuer+neue+formen+des+arbeitens>

Ausblick

Daniel Zwicker-Schwarm & Nicole Conrad



Gewerbegebiete und Unternehmensstandorte haben grundsätzlich ein enormes Potenzial, zu einer nachhaltigen, wettbewerbs- und zukunftsfähigen Bodenseeregion beizutragen. Dafür ist aber sowohl in Kommunen wie auch in Unternehmen ein Umdenken bei der Gestaltung und der Weiterentwicklung von Gewerbegebieten und Unternehmensstandorten notwendig. In der Bodenseeregion und darüber hinaus gibt es bereits viele gute Beispiele für neue Handlungsansätze und Vorgehensweisen, die Anregungen für die Praxis bieten.

Nachhaltiges Planen und Bauen, die Nutzung der Chancen der Digitalisierung und das Standort- und Gebietsmanagement sind die zentralen Aspekte auf dem Weg zu zukunfts- und wettbewerbsfähigen Gewerbegebieten. Dabei gilt es in der Umsetzung, durch angepasste Lösungen unterschiedlichen Gegebenheiten, Standortprofilen und -potenzialen gerecht zu werden.

Expertinnen und Experten aus Verwaltung, Unternehmen und Verbänden aus der Region haben ähnliche Vorstellungen und Bilder bezüglich der Gestaltung von zukunftsfähigen Gewerbegebieten und Unternehmensstandorten. Ein Umsteuern hin zu einer gemeinsamen Vision des „Gewerbegebiets der Zukunft“ erscheint daher durchaus möglich.

Die Entwicklung neuer und die Weiterentwicklung bestehender Gebiete muss dabei zukünftig verstärkt in regionaler Arbeitsteilung und interkommunaler Abstimmung erfolgen, um solche gemeinsamen Qualitätsstandards zu schärfen und Kompetenzen und Ressourcen für die Entwicklung und Qualifizierung optimaler Standorte zu fokussieren.

Viele Praxisakteure aus Kommunen, Wirtschaft und Verbänden haben – etwa im Rahmen der thematischen Fokusgruppen und der Abschlussveranstaltung „Forum Gewerbegebiete 4.0“ – ihr Interesse an einem weiteren bodenseeweiten Dialog zu Fragen der zukunftsfähigen Gewerbegebietsentwicklung unterstrichen. Daher werden die Projektbeteiligten auch mit Unterstützung der IBH den Wissenstransfer und die Wissenskommunikation zu diesem Themenkreis fortsetzen.



Infobox Webtool

Die im Forschungsprojekt Gewerbegebiete 4.0 erarbeiteten Inhalte und Informationen, weitere Best Practice Beispiele, ausführlich beschriebene Handlungsempfehlungen und verschiedene Ideen zur Umsetzung sind abrufbar unter:

www.gewerbegebiete-der-zukunft.info

Zum Hintergrund: Das Projekt Gewerbegebiete 4.0

Im Projekt „Gewerbegebiete 4.0 – Wettbewerbs- und zukunftsfähige Unternehmensstandorte im Bodenseeraum“ hat ein interdisziplinäres Forscherteam der HTWG Konstanz, der OST - Ostschweizer Fachhochschule sowie der Universität St.Gallen im Zeitraum 2018-2020, gefördert durch die Internationale Bodensee-Hochschule (IBH), neue Anforderungen an wettbewerbs- und zukunftsfähige Unternehmensstandorte herausgearbeitet.

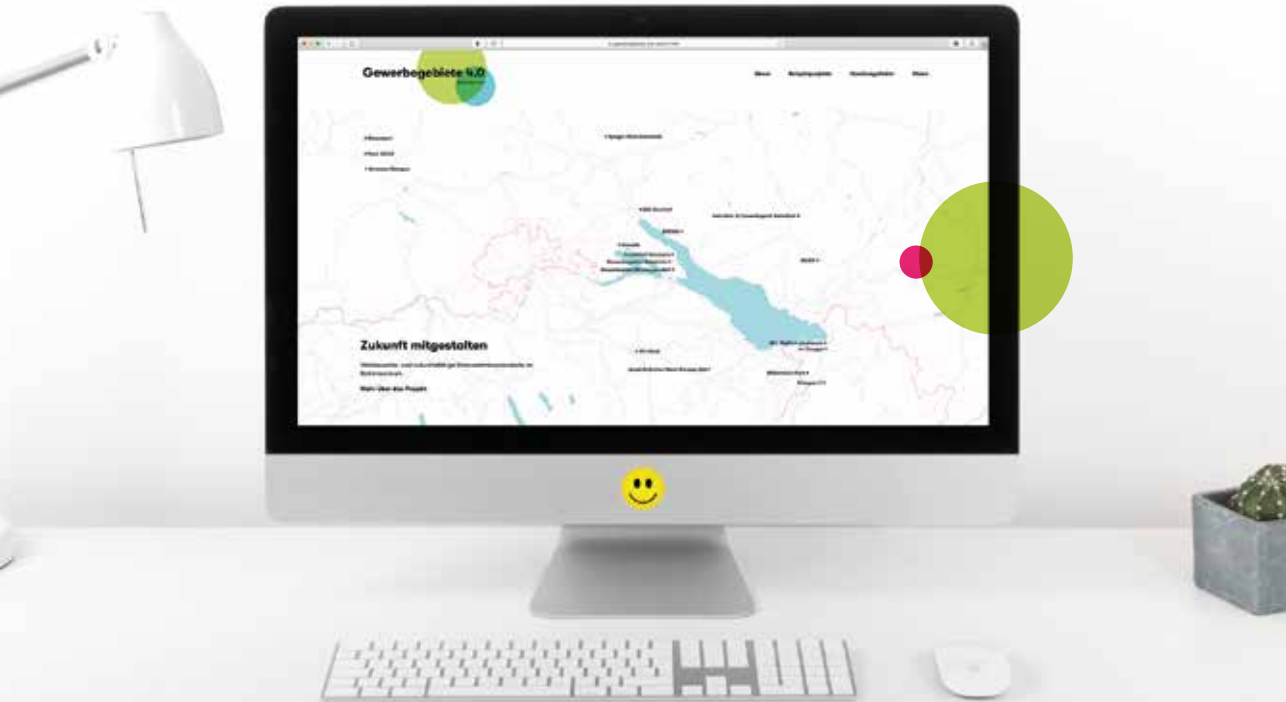
Das Projekt gliederte sich in fünf Arbeitspakete:

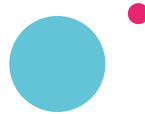
1. Analyse der Entwicklungstrends und Herausforderungen: Literaturanalyse und Befragung von über 30 Expertinnen und Experten aus dem Bodenseeraum aus Verwaltung, Wirtschaft und Verbänden.
2. Aufbereitung regionaler „Good Practice“: Fallstudien zu über 20 Umsetzungsbeispielen (Gewerbegebiete, Gewerbebauten, Ansätzen der kommunalen und regionalen Kooperation).
3. Erarbeitung von innovativen Handlungsansätzen: Durchführung von drei Fokusgruppen zu den Themen „Nachhaltigkeit im Gewerbegebiet“, „Standort- und Gebietsmanagement“ sowie „Digitalisierung und Gewerbegebiete“ unter Beteiligung von über 60 Praxisakteuren aus der Region.
4. Typologie und Web-Tool Gewerbegebiete 4.0: Zusammenführung und zielgruppengerechte Aufbereitung der Projektergebnisse u.a. in Form eines Web-Tools.
5. Wissenstransfer: Durchgehende Begleitung des Projekts durch ein Sounding Board und Abschlussveranstaltung Forum Gewerbegebiete 4.0.

**Schauen Sie
doch mal vorbei!**



gewerbegebiete-der-zukunft.info





- ■ ■ Internationale
- ■ ■ Bodensee
- ■ ■ Hochschule

Dieses Projekt wurde gefördert von der
Internationale Bodensee-Hochschule IBH

info@bodenseehochschule.org
www.bodenseehochschule.org

