

NACHHALTIGE GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIETE DER ZUKUNFT



INHALTSVERZEICHNIS

1. VORWORT	3
2. EMPFEHLUNGEN DER IHK NORDSCHWARZWALD	4
3. ANFORDERUNGEN AN DAS GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET DER ZUKUNFT	8
3.1. Ein abgestimmter regionaler Prozess zur nachhaltigen Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung sichert die Zukunftsfähigkeit des Wirtschaftsstandortes.	8
3.2. Wirtschaftliche Leitbilder der Kommunen bilden verlässliche Grundlagen für langfristige Investitionsentscheidungen.	10
3.3. Interkommunale Gewerbegebiete ermöglichen eine höhere Standortqualität und wirken einer Zersiedelung entgegen.	12
3.4. Frühzeitige Beteiligung aller gesellschaftlichen Gruppen schafft eine von Vertrauen und Akzeptanz getragene rechtssichere Entwicklung.	14
3.5. Flächeneffiziente Gestaltung durch bauliche Verdichtung, gemeinschaftliche Nutzungen, zentrale Einrichtungen des ruhenden Verkehrs und Konzentration ökologischer Flächen minimieren den Landschaftsverbrauch.	16
3.6. Energie- und Ressourceneffizienz durch nachhaltiges Bauen, optimierte Energiekonzepte und innovative Maßnahmen.	18
3.7. Integrierte Mobilität und Logistik durch Anbindung an ÖPNV und zentrale Verkehrsachsen, Quartiersparkhäuser, Car-Sharing-Systeme und Angebote für alternativen Individualverkehr.	20
3.8. Standortattraktivität durch Basisangebote von Kinderbetreuung und Sozial-, Freizeit- und Nahversorgungseinrichtungen.	22
3.9. Einrichtung eines übergeordneten Gewerbegebietsmanagements zur Ziel- und Qualitätssicherung.	24
3.10. Wettbewerbsfähigkeit und Vorbildcharakter durch Standortqualität, innovative Preis-, Gebühren- und Umlagesysteme.	26
4. ANHANG	28
4.1. Checkliste Prüfsteine für das Gewerbegebiet der Zukunft	28
4.2. Entwicklungsachsen der Region	30

VORWORT ZUM LEITFADEN

Ohne ausreichende und attraktive Gewerbe- und Industriegebiete keine prosperierende Wirtschaft. Denn in erster Linie ist es die Wirtschaft, die bestehende Arbeitsplätze sichert und neue schafft. Arbeitsplätze sorgen für Wertschöpfung und Kaufkraft in einer Region. Um die Wettbewerbsfähigkeit zu erhalten, müssen den Unternehmen attraktive Möglichkeiten für Wachstum und Veränderung geboten werden. Gewerbe- und Industrieflächen stellen jedoch ein knappes Gut dar, das zudem starke Emotionen hervorruft. Mit dem vorliegenden Leitfaden „Nachhaltige Gewerbe- und Industriegebiete der Zukunft“ trägt die Industrie- und Handelskammer Nordschwarzwald mit neuen und zukunftsorientierten Aspekten dazu bei, dass im Sinne einer nachhaltigen Ausgestaltung zukünftiger Gewerbe- und Industriegebiete in der Region verstärkt ökologische, soziale und qualitative Kriterien Eingang finden und stößt damit einen gesellschaftlichen Diskussionsprozess an.

Der Leitfaden ist als Entscheidungshilfe für **Kommunen** im Dialog mit Gremien und Bürgern angelegt, um mehr Akzeptanz im Rahmen der Bürgerbeteiligung zu schaffen. Er soll aber auch Orientierung bei der Bewertung der Planungsinhalte ermöglichen, Lösungsansätze für Nutzungskonflikte vorschlagen und den Blick auf die wirtschaftliche Notwendigkeit der Industrieentwicklung in der Region Nordschwarzwald lenken. Den **Bürgern** soll er als Informationsbroschüre dienen, die aufzeigt, was im Sinne der Nachhaltigkeit möglich ist und wo die wirtschaftlichen Grenzen liegen. Die **Unternehmen** soll der Leitfaden dabei unterstützen, mögliche Standorte für Ansiedlungen nach den vorgestellten nachhaltigen Kriterien zu bewerten sowie Anreize und Mehrwerte aufzuzeigen, die neben den rein materiellen Betrachtungen bei einer Ansiedlung zunehmend wichtige Faktoren darstellen.

Mit dem Leitfaden wollen wir einen intensiveren Dialog zwischen den Kommunen bei der Entwicklung des Wirtschaftsstandortes anregen. Es geht um die Wahl der richtigen Standorte, um Anbindung an Verkehrsstraßen, Breitbandversorgung, soziale Einrichtungen und die Berücksichtigung der berechtigten Interessen der dort arbeitenden Menschen. Interkommunale Gewerbe- und Industriegebiete, die sich an den Entwicklungsachsen der Region orientieren, sind besser geeignet, diese Merkmale zu erfüllen. Die zehn Empfehlungen sind aus Sicht der IHK wesentliche Grundlage für die künftige räumliche Entwicklung in der Region.

Wir setzen damit den von der Industrie- und Handelskammer Nordschwarzwald angestoßenen Dialog zwischen den gesellschaftlichen Gruppen, den Kommunen, den Bürgern und der Wirtschaft über die Stellung und die Entwicklung von Industrie und produzierendem Gewerbe in der Region fort.

EMPFEHLUNGEN DER IHK NORDSCHWARZWALD



FLÄCHENEFFIZIENTE GESTALTUNG durch bauliche Verdichtung, gemeinschaftliche Nutzungen, zentrale Einrichtungen des ruhenden Verkehrs und Konzentration ökologischer Flächen minimieren den Landschaftsverbrauch.



Ein **ABGESTIMMTER REGIONALER PROZESS** zur nachhaltigen Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung sichert die Zukunftsfähigkeit des Wirtschaftsstandortes.



INTERKOMMUNALE GEWERBEGEBIETE ermöglichen eine höhere Standortqualität und wirken einer Zersiedelung entgegen.



Einrichtung eines **ÜBERGEORDNETEN GEWERBEGEBIETSMANAGEMENTS** zur Ziel- und Qualitätssicherung.



FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG ALLER GESELLSCHAFTLICHEN GRUPPEN schafft eine von Vertrauen und Akzeptanz getragene rechtssichere Entwicklung.



ENERGIE- UND RESSOURCENEFFIZIENZ durch nachhaltiges Bauen, optimierte Energiekonzepte und innovative Maßnahmen.



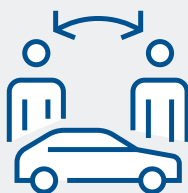
WIRTSCHAFTLICHE LEITBILDER der Kommunen bilden verlässliche Grundlagen für langfristige Investitionsentscheidungen.



STANDORTATTRAKTIVITÄT durch Basisangebote von Kinderbetreuung und Sozial, Freizeit- und Nahversorgungseinrichtungen.



WETTBEWERBSFÄHIGKEIT UND VORBILDCHARAKTER durch Standortqualität, innovative Preis-, Gebühren- und Umlagesysteme.



INTEGRIERTE MOBILITÄT UND LOGISTIK durch Anbindung an ÖPNV und zentrale Verkehrsachsen, Quartiersparkhäuser, Car-Sharing-Systeme und Angebote für alternativen Individualverkehr.

3.1. Ein abgestimmter regionaler Prozess zur nachhaltigen Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung sichert die Zukunftsfähigkeit des Wirtschaftsstandortes.

EINBINDUNG ALLER BETEILIGTEN NOTWENDIG

Alle Beteiligten – Bürger, Kommunen, Gebietskörperschaften und potenzielle Nutzer – müssen frühzeitig in den Planungsprozess eingebunden werden.

PFLICHTENHEFT WICHTIGES STEUERUNGSMITTEL

Die konkrete Standortprüfung richtet sich nach einem Pflichtenheft, das alle Aspekte eines kooperativen Beteiligungsprozesses berücksichtigt und systematisch abarbeitet.

INTEGRIERTE KONZEPTE GEFRAGT

Wirtschaftliche Anforderungen und zukunftsorientierte Nachhaltigkeitsfaktoren müssen in Einklang gebracht werden. Eine Akzeptanz der Bevölkerung kann nur erwartet werden, wenn nachgewiesen wird, dass eine Optimierung des Ressourcenverbrauchs bei maximalem Nutzen für die Region erreicht wurde.

MEHRWERTE

- Zukunftssichere Industrie- und Gewerbegebiete bieten dem Nutzer einen Mehrwert durch ein innovativ gestaltetes Standortprofil. Das Standortprofil kann z.B. durch folgende Faktoren gebildet und geschärft werden:
 - Klare branchenmäßige Ausrichtung und Profilierung
 - Lage und Erreichbarkeit
 - Nachhaltigkeitsfaktoren
 - Soziale Komponenten
 - Profilbildung durch innovatives Standortmarketing (Entwicklung von regionalen Premiumstandorten)



REGIONALE PREMIUMSTANDORTE ENTWICKELN

ZIELBESCHREIBUNG

Ein abgestimmter regionaler Prozess zur nachhaltigen Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung sichert die Zukunftsfähigkeit des Wirtschaftsstandortes.

MEHRWERT

- Transparenz in der Standortauswahl
- Politischer Konsens unterstützt Ausweisung von gewerblichen Entwicklungsräumen
- Die richtige Standortwahl ermöglicht nachhaltige Lösungen (Energie, Verkehr)
- Nachvollziehbare, bewertbare Standortentscheidungen
- Behutsame Integration in vorhandene Strukturen
- Positive Imagewirkung für Unternehmen und Wirtschaftsstandort

BEISPIELE

- Regionale Gewerbeflächen-Entwicklungsstrategie unter Einbindung der Öffentlichkeit erarbeiten
- Ortsdurchfahrtsfreie Autobahnanbindung und sehr gute ÖPNV-Anbindung
- Entwicklungsschwerpunkte an den Landesentwicklungsachsen



3.2. Wirtschaftliche Leitbilder der Kommunen bilden verlässliche Grundlagen für langfristige Investitionsentscheidungen.

LEITBILD BESTIMMT AUSRICHTUNG

Unternehmen brauchen Verlässlichkeit. Insofern ist ein klares Leitbild der Kommune, das für Unternehmen verlässliche Aussagen hinsichtlich standortrelevanter Eckpunkte beschreibt, eine elementare Voraussetzung für eine erfolgreiche Standortentwicklung.

GEWERBEGEBIETE MASSSCHNEIDERN

Aufgrund der Potenzialanalyse und der damit verbundenen Zielfindung können sich für einzelne Kommunen individuelle Eck- und Schwerpunkte ergeben, die eine Fokussierung auf bestimmte Betriebstypen, -größen oder spezifische kommunale Erfordernisse ermöglichen.

POTENZIALANALYSE UND ZIELFINDUNG

Nicht jede Kommune kann in beliebigem Umfang geeignete Gewerbegebiete ausweisen. Eine an regionalen Entwicklungsszenarien ausgerichtete Analyse und Bewertung ist deshalb unbedingt erforderlich.

MEHRWERTE

- Vor dem Hintergrund des Wettbewerbs der Kommunen um die guten Wirtschaftsadressen unterstützt ein Leitbild das Aufzeigen der Stärken und der Entwicklungsperspektiven eines Standortes.
- Die potenziellen Nutzer des Gewerbegebietes erhalten verbindliche Informationen und können fundiert die Konsequenzen für die Entwicklung des Unternehmens überprüfen.
- Diese Transparenz und Verbindlichkeit wird die Entscheidungsprozesse verkürzen und die Qualität der Entscheidungen erhöhen.



WIRTSCHAFTLICHES LEITBILD

ZIELBESCHREIBUNG

Wirtschaftliche Leitbilder der Kommune bilden verlässliche Grundlagen für langfristige Investitionsentscheidungen.

MEHRWERT

- Das Gewerbegebiet passt in eine langfristige Entwicklungsperspektive einer Kommune
- Potenzielle Nutzer wissen, „auf was sie sich einlassen“
- Das Gewerbegebiet passt in eine langfristige Entwicklungsperspektive einer Kommune
- Höhere Transparenz
- Bessere Entscheidungen
- Besser abgestimmte Entscheidungen
- Positive Außenwirkung und wirtschaftliche Effekte

BEISPIELE

- Erarbeitung und Veröffentlichung des Leitbildes
- Einbindung von Bürgern und Unternehmern in die Erarbeitung
- Verankerung des Leitbildes bei der Ausschreibung des Gewerbegebietes



3.3. Interkommunale Gewerbegebiete ermöglichen eine höhere Standortqualität und wirken einer Zersiedelung entgegen.

ZUSAMMENARBEIT LIEFERT VIELFÄLTIGE SYNERGIEN

Die Grenzen der Kommune können bei der politischen Vorgabe zur Reduzierung des Flächenverbrauchs nicht mehr ausschlaggebend für die Entwicklung von Gewerbe- und Industriegebieten sein. Aber auch aus wirtschaftlichen und qualitativen Gesichtspunkten heraus ist es nicht zielführend, kleinteilig in einer Region Gebiete auszuweisen.

DIE ORIENTIERUNG AN DEN ENTWICKLUNGSACHSEN SOLLTE IM FOKUS STEHEN

Die Entwicklungsachsen einer Region sind eine wichtige Orientierungshilfe. Die Lage und die Flächengröße eines Gewerbegebietes sollte dabei nicht von den Gemarkungsgrenzen einzelner Kommunen bestimmt werden.

MEHRWERTE

- Interkommunale Gewerbe- und Industriegebiete generieren spürbare Synergien und optimale Standortbedingungen.
- Sie gewährleisten einen optimalen Mitteleinsatz und eine hohe Standortqualität.
- Sie haben positive Effekte hinsichtlich des Flächenverbrauchs und des Ressourcenschutzes.
- Durch größere Flächeneinheiten lassen sich notwendige Erschließungen platzsparender und effektiver gestalten.
- Serviceeinrichtungen wie Kinderbetreuungen, Servicestationen, Erholung und Mittagsversorgung lassen sich erst ab einer bestimmten Größenordnung wirtschaftlich betreiben.
- Erhöhung der Möglichkeiten, Ausgleichsverpflichtungen einzulösen.



INTERKOMMUNALE GEWERBEGEBIETE

ZIELBESCHREIBUNG

Interkommunale Gewerbegebiete ermöglichen eine höhere Standortqualität und wirken einer Zersiedelung entgegen.

MEHRWERT

- Politischer Konsens unterstützt Ausweisung von gewerblichen Entwicklungsräumen
- Bildung regionaler Schwerpunkte / Premiumstandorte
- Flexible und wirtschaftliche Lösungen zur Kompensation und Ausgleich von ungleichen Lasten (z. B. Verkehr, Lärm, etc.)
- Attraktive Größen werden möglich
- Schnelle und wirtschaftliche Belegung

BEISPIELE

- Aufbau interkommunaler Flächenpools
- Entwicklung interkommunaler Gewerbebestände
- Konzentration auf Entwicklungsschwerpunkte und Entwicklungsachsen
- Nutzung von Öko-Konten für Gesamtgebiete



13



3.4. Frühzeitige Beteiligung aller gesellschaftlichen Gruppen schafft eine von Vertrauen und Akzeptanz getragene rechtssichere Entwicklung.

BESCHREIBUNG AUFGABE UND HERAUSFORDERUNG

Gewerbe- und Industriegebiete haben oftmals aufgrund von Lage, Struktur sowie städtebaulicher und architektonischer Qualität ein negatives Erscheinungsbild. Die Akzeptanz und positive Wahrnehmung sollte erhöht werden. Geeignete Maßnahmen hierfür sind insbesondere kooperative Planungsverfahren und frühzeitige informelle Beteiligung von Bürgern und Betroffenen.

ÖFFENTLICHKEIT IST TEIL DER GESAMTENTWICKLUNG

Gewerbe- und Industriegebiete sind maßgebliche Bestandteile eines Stadtbildes und der Stadtentwicklung. Sie unterliegen stetigen Veränderungs- und Entwicklungsprozessen. Transparenz und Offenheit sind zentrale Faktoren zur Unterstützung von harmonischen Veränderungsprozessen. Die Öffentlichkeit sollte daher durch eine geeignete Kommunikationsstrategie regelmäßig über die Bestandssituation und über geplante Veränderungsprozesse informiert werden.

KONFLIKTE OFFEN DARSTELLEN UND BEWÄLTIGEN

Offene Prozesse ermöglichen es, mit Konflikten, Vorurteilen und Ängsten konstruktiv umzugehen. Durch eine systematische Aufarbeitung von Konfliktpotentialen, gegebenenfalls unter Hinzuziehung von Gutachtern oder Moderatoren, können häufig tragfähige Kompromisslösungen angeboten werden. Entsprechende Prozesse müssen aber auch Grenzen und Möglichkeiten einer Beteiligung aufzeigen. Sie müssen darüber hinaus in klare Vereinbarungen münden, die eine verlässliche Planungsgrundlage darstellen.

MEHRWERTE

- Durch einen gemeinsamen Anspruch von Kommunen und Unternehmen, offene Beteiligungs- und Planungsverfahren durchzuführen, wird Vertrauen geschaffen.
- Die Unternehmer können Notwendigkeiten und Zwänge von betrieblichen Entscheidungen vermitteln, realistische Daten zur Umweltbelastung liefern und tragen damit zu einer Konsensbildung bei.
- Die Transparenz der Prozesse und Argumente muss auch im Unternehmen stattfinden, damit sich die Mitarbeiter stärker identifizieren können und als Multiplikatoren gewonnen werden.
- Qualität aus Sicht der städtebaulichen Strukturen, Architektur und Freiraum bieten die Möglichkeit, Leben und Arbeiten stärker zu vernetzen und damit die positive Wahrnehmung zu verstärken.
- Es entsteht eine hohe Nutzerzufriedenheit und eine positive Imagewirkung für das Gebiet.



AKZEPTANZ UND QUALITÄT

ZIELBESCHREIBUNG

Frühzeitige Beteiligung aller gesellschaftlichen Gruppen schafft eine von Vertrauen und Akzeptanz getragene rechtssichere Entwicklung.

MEHRWERT

- Informelle Beteiligungsprozesse unterstützen Genehmigungsverfahren
- Frühzeitige Einbindung der Bürger schafft Vertrauen
- Erhöhung der Attraktivität fördert Mitarbeiterbindung und -identifikation
- Schaffung von hoher Nutzerzufriedenheit
- Behutsame Integration in vorhandene Strukturen
- Positive Imagewirkung für Unternehmen und Wirtschaftsstandort

BEISPIELE

- Strukturierter Prozess mit professioneller Moderation (z. B. Bürgerforum, Bürgerbefragung)
- Frühzeitige und regelmäßige Information über z. B. Gestaltungsvorgaben für Freiräume und Gebäude sowie Umweltbelastung
- Aktive Öffentlichkeitsarbeit, Feste etc. / „Gläserne Fabrik“
- Nutzung von Öko-Konten für Gesamtgebiete
Vernetzung mit Umfeld und Landschaft
Mitarbeiter als Botschafter einsetzen



3.5. Flächeneffiziente Gestaltung durch bauliche Verdichtung, gemeinschaftliche Nutzungen, zentrale Einrichtungen des ruhenden Verkehrs und Konzentration ökologischer Flächen minimieren den Landschaftsverbrauch.

FLÄCHEN EFFIZIENT NUTZEN

Wesentlicher Faktor des effizienten Umgangs mit Fläche ist die bauliche Dichte. Grundsätzlich sollte daher das Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl oder Baumassenzahl sowie Geschossigkeit bzw. bauliche Höhe) an die baurechtlich zulässige Maximalgrenze gehen. Durch entsprechende Vorgaben könnten Ansiedlungswillige bei der Grundstücksvergabe begünstigt werden, wenn im Gegenzug besonders flächensparende Maßnahmen ergriffen werden. So könnten ggf. höhere Baukosten ausgeglichen werden und Kommunen profitieren im Gegenzug von einer besseren Flächenausnutzung.

Die Kombination aus städtebaulicher Verdichtung durch mehrgeschossige Bauweise und Integration von Nutzungen ist eng verbunden mit der Systemplanung für Infrastrukturen. Auch hier spielt die Kombination passender Branchen und sich ergänzender Nutzungssegmente eine Rolle.

NACHVERDICHTEN UND INNERSTÄDTISCHES WOHNEN FÖRDERN

Nachverdichtung im innerstädtischen Bereich eignet sich nur bedingt zur Schaffung von Gewerbeflächen. Regelmäßig ergeben sich erhebliche Konflikte mit dem bestehenden Wohnumfeld. Insofern empfiehlt sich in diesen Fällen häufig eine konsequente innerstädtische Wohnnutzung.

Soweit sich durch spezifische Situationen eine Nachverdichtung im innerstädtischen Bereich dennoch anbietet, muss die Situation und der Entwicklungsspielraum des Gewerbes in der Gestaltung der Bebauungspläne eindeutig und mit hinreichender Planungssicherheit beschrieben werden.

VERKEHRS- UND ERSCHLIESSUNGSFLÄCHEN MINIMIEREN

Erschließungs- und Verkehrsflächen beanspruchen einen großen Flächenanteil. Durch zentrale Einrichtungen für den ruhenden Verkehr und die Verknappung des öffentlichen Raumes sowie ein strukturiertes Wegenetz können diese Räume minimiert werden.

EINRICHTUNGEN GEMEINSAM NUTZEN

Die gemeinsame Nutzung von Einrichtungen, seien dies Parkplätze/-häuser, Kantinen oder Sport- und Freizeiteinrichtungen, sparen zum einen Geld und bieten zum anderen die Möglichkeit einer höheren Auslastung der Einrichtungen, sind aber vor allem dazu geeignet, weniger Flächen baulich zu versiegeln.

MEHRWERTE

- Werden weniger Flächen für gewerbliche Vorhaben benötigt, müssen auch weniger Flächen für den Ausgleich herangezogen werden. Dies spart Kosten und Aufwand und reduziert die allgemeinen Erschließungskosten.
- Gewerbe- und Industriegebiete der kurzen Wege ermöglichen wertsteigernde Aspekte wie Aufenthaltsqualität und Kommunikation (Campus-Idee).
- Modulare und mehrgeschossige Bauweisen ermöglichen auch im Hochbau kurze Wege und Flexibilität in der unternehmerischen Entwicklung.
- Durch die Kombination von klimatischen Aspekten wie Frischluftschneisen und Ergänzung von Grünflächen auf Dächern und Fassaden können zusätzliche thermische Effekte reduziert werden.
- Es entsteht eine hohe Nutzerzufriedenheit und eine positive Imagewirkung für das Gebiet.



OPTIMIERUNG DES FLÄCHENVERBRAUCHS

ZIELBESCHREIBUNG

Flächeneffiziente Gestaltung durch bauliche Verdichtung, gemeinschaftliche Nutzungen, zentrale Einrichtungen des ruhenden Verkehrs und Konzentration ökologischer Flächen minimieren den Landschaftsverbrauch.

MEHRWERT

- Effiziente Erschließungsstrukturen sparen Kosten
- Verknüpfung von Funktionen, Abläufen durch Mehrgeschossigkeit sowie effiziente Flächennutzung
- Kurze Wege und gemeinsame Nutzung von Einrichtungen
- Privates Grün wird „halböffentlich“
- Positive Außenwirkung und wirtschaftliche Effekte

BEISPIELE

- Verpflichtung zur mehrgeschossigen Bebauung
- Maximierung des Maßes der baulichen Nutzbarkeit und Vorgaben von Mindesnutzungskennzahlen
- Zentrale der Lkw-Stellplätze mit Serviceeinrichtungen und Rampenmanagement
- Gemeinsames Parkraummanagement / Flottenmanagement
- Nutzerorientierte Bündelung von Funktionen / Campus
- Vorhabensbezogener Bebauungsplan zur Intensivierung / Nachverdichtung der Grundstücksausnutzung durch die Gemeinde



3.6. Energie- und Ressourceneffizienz durch nachhaltiges Bauen, optimierte Energiekonzepte und innovative Maßnahmen.

PRINZIPIEN DES NACHHALTIGEN BAUENS

Nachhaltiges Bauen wird von folgenden Parametern beeinflusst:

- optimierte Energie- und Stoffkreisläufe
- optimierte Betriebskosten
- flexible Flächennutzung durch Systembauweise
- langlebige und wiederverwertbare Baustoffe

ENERGIE- UND STOFFKREISLÄUFE NUTZEN

Gebietsbezogene Wasser- und Abwassermanagementsysteme sind Eckpunkte einer Nachhaltigkeitsstrategie. Austauschprojekte zwischen Unternehmen können initiiert werden, um Angebote zu schaffen. Abhängig von Branchen und deren Nutzungsanforderungen können diese Potenziale unterschiedlich genutzt werden (z. B. Wärmegewinnung aus Abwassernetzen). Hierfür sind entsprechende organisatorische und rechtliche Rahmenbedingungen zu schaffen.

WERTE LANGFRISTIG ERHALTEN

Alle technisch-wirtschaftlichen Synergieeffekte führen auch zu einem Werterhalt der Infrastrukturen, Anlagen und Gebäuden. Durch die Standortbindung und Schaffung von Wettbewerbsvorteilen können zudem die Kommunen langfristig ihre Einnahmen sichern.

CO₂-NEUTRALITÄT ANSTREBEN

Die rechtzeitige Einbindung der ansässigen oder neu anzusiedelnden Unternehmen ermöglicht konsequente Aufklärung und Beteiligung. Die CO₂-Neutralität kann dabei auf unterschiedlichen Wegen erreicht werden, z. B. höhere Energieeffizienz, regenerative Energieerzeugung etc.

MEHRWERTE

- Optimierte Systemplanungen durch Verknüpfung von Funktionen und Abläufen innerhalb eines Gebietes haben unmittelbare wirtschaftliche Vorteile.
- Die gemeinsame Entwicklung und Planung mit den Unternehmen ermöglicht eine Orientierung an den Nutzerbedürfnissen und bietet gleichzeitig die Chance, die innovativen Anforderungen an nachhaltige Gewerbegebiete einzubringen.
- Ein innovatives Standortprofil erhöht die Wettbewerbsfähigkeit der Kommune.
- Unternehmen profitieren bei der Fachkräftesuche und -sicherung von einem innovativen Umfeld.
- Infrastrukturen und Service-Leistungen erzeugen langfristigen Werterhalt für Unternehmen.
- Leitinvestitionen haben Vorbild-Charakter und sind Wegbereiter für neue Maßstäbe. Unternehmen wie auch der gesamte Wirtschaftsraum werden bekannt und bringen sich überregional ins Gespräch.



ENERGIE- UND WERTSTOFFEFFIZIENZ

ZIELBESCHREIBUNG

Energie- und Ressourceneffizienz durch nachhaltiges Bauen, optimierte Energiekonzepte und innovative Maßnahmen

MEHRWERT

- Minimierung Ressourcenverbrauch im Gebiet
- Nutzung neuer Technologien zur Reduktion von Belastungen (absorbierende Fassaden etc.)
- Kosteneinsparungen in Bau und Betrieb sowie Nutzung von wirtschaftlichen Größenvorteilen durch optimierte Bauweisen und Flexibilität in der Flächennutzung
- Lebenszyklusbetrachtungen verringern Erneuerungsinvestitionen in Gebäude und Infrastruktur
- Optimierter CO₂-Footprint
- Vermeidung von Doppelstrukturen im Gebiet
- Positive Außenwirkung und wirtschaftliche Effekte
- Langfristige Werterhaltung der Immobilien
- Langfristige Sicherung kommunaler Einnahmen durch attraktives Gebiet

BEISPIELE

- Ausbau von modularen und flexiblen Infrastrukturen
- Gemeinsame Nutzung von Energie- und Wertstoffströmen
- Gebietsbezogene Wasser- und Abfallmanagementsysteme
- DGNB-Zertifizierung von Planung und Bau
- Green Building Zertifizierung
- Verwertung von Bauteilen
- Technologieführerschaft durch Leitinvestitionen
- Prozessoptimierungen im Unternehmen durch Service-Leistungen wie Fuhrpark, Wärme, Entsorgung



3.7. Integrierte Mobilität und Logistik durch Anbindung an ÖPNV und zentrale Verkehrsachsen, Quartiersparkhäuser, Car-Sharing-Systeme und Angebote für alternativen Individualverkehr.

Verkehrsvermeidung, Verkehrsverlagerung, Verkehrsverbesserung sind die drei wesentlichen Eckpfeiler innovativer Verkehrskonzepte.

ZENTRALE PARKHÄUSER, PARKPLATZ-SHARING SCHAFFEN PLATZ

Parken im Industrie und Gewerbegebiet der Zukunft gestaltet sich nach folgenden Regeln:

- Quartiersparkhäuser schaffen Platz für produktive Leistung.
- Zentrale mehrgeschossige Parkieranlagen sind mit Serviceeinrichtungen zum Aufladen von E-Fahrzeugen (Pedelecs, Elektroautos) und Fahrradreparaturstationen ausgerüstet.
- Parkplatzsharing erleichtert das Parken für Mitarbeiter
- Eine Neuausrichtung kommunaler Stellplatzsatzungen schafft Anreize

LIEFERVERKEHR MANAGEN

Der Lieferverkehr im Industrie- und Gewerbegebiet der Zukunft folgt diesen Regeln:

- Zentral gelegene Lkw-Parkflächen, die in das Rampenmanagement der Unternehmen eingebunden sind.
- Versorgungs- und Waschräume für Lkw-Fahrer

MEHRWERTE

- Best Practise und Synergien für Unternehmen
- Imageverbesserung durch aktive CO₂-Reduzierung
- Kostenersparnis durch outgesourctes Flottenmanagement
- Flächenersparnis durch Parkraummanagement für PKW und LKW



MOBILITÄT UND LOGISTIK

ZIELBESCHREIBUNG

Integrierte Mobilität und Logistik durch Anbindung an ÖPNV und zentrale Verkehrsachsen, Quartiersparkhäuser, Car-Sharing-Systeme und Angebote für alternativen Individualverkehr

MEHRWERT

- Sehr gute Anbindung an den ÖPNV verbessert die Erreichbarkeit der Mitarbeiter und erhöht den Einzugsbereich für Arbeitskräfte
- Förderung des Umweltverbundes reduziert Flächenbedarf, spart Infrastrukturkosten und fördert die Gesundheit der Mitarbeiter.
- Störungsfreie Erreichbarkeit durch direkte Autobahnanbindung
- Reduzierung des Flächenbedarfs durch zentrale mehrgeschossige Parkeinrichtungen
- Car-Sharing und Flottenmanagement reduzieren den Flächenbedarf und sparen Betriebskosten
- Zentrale LKW-Parkeinrichtungen reduzieren Flächenbedarf im Straßenraum und auf den Betriebsgelände der Unternehmen
- Kostenintensive Serviceeinrichtungen (z. B. e-Mobilladeeinrichtungen, Lkw-Fahrerservice) werden gemeinsam betrieben
- Minimierung des Ressourcenverbrauchs durch individuelle Logistikkonzepte

BEISPIELE

- Straßenbegleitenden Parkraum minimieren
- Zentrale Parkhäuser mit gutem Wegenetz
- Parkhaus mit Lade- und Serviceeinrichtungen für e-Mobilität
- Flottenmanagement outsourcen und CorporateCarsharing
- Parkplatz-Sharing
- Zentrale Lkw-Stellplätze mit Serviceeinrichtungen und Rampenmanagement
- Individuell zugeschnittene Mobilitäts- und Logistikkonzepte (Rampenmanagement, Kreislaufsysteme für Verpackungen und Transportbehälter)
- Organisation von Erfa-Kreisen
- Service-Leistungen wie Fuhrpark, Wärme, Entsorgung
- Ortsdurchfahrtsfreie Autobahnanbindung und sehr gute ÖPNV-Anbindung
- Unternehmen unterstützen Ihre Mitarbeiter bei der Nutzung des Umweltverbundes
- Abgestimmte Schichtzeiten verhindern Parkplatz-Belegungsspitzen



3.8. Standortattraktivität durch Basisangebote von Kinderbetreuung und Sozial-, Freizeit- und Nahversorgungseinrichtungen.

BESSERE AUSLASTUNG UND GRÖßENVORTEILE SPAREN KOSTEN

Gemeinsam genutzte Service-Einrichtungen, wie Kinderbetreuung, Kantine, Sport- und Freizeitangebote, hochwertige Aufenthaltsbereiche mit hoher ökologischer Funktion sowie Nahversorgungseinrichtungen für den kurzfristigen Bedarf erzeugen durch bessere Auslastung und Größenvorteile unmittelbare Kostenvorteile für die Unternehmen. Es werden Doppelstrukturen werden vermieden. Synergien bei Planung und Bau können genutzt werden.

ORGANISATION UND PLANUNG

Hierfür sind entsprechende organisatorische und rechtliche Rahmenbedingungen bereits in der Entwicklungsphase zu schaffen und die Bereitschaft der Unternehmen einzufordern. In der Regel muss ein Betreiber gefunden werden und die Kostenbeteiligung der Unternehmen bereits bei der Vergabe der Gewerbegrundstücke vertraglich abgesichert werden.

FITNESS UND ERHOLUNG

In Außenbereichen bieten Joggingstrecken, Fitnessparcours und Ruheinseln vielfältige Bewegungs- und Erholungsmöglichkeiten, die für viele Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen einen großen Mehrwert darstellen. Diese Bereiche können sehr gut im Übergang zwischen Gewerbe- und Industriegebiet und freier Landschaft angelegt werden.

MEHRWERTE

- Den höheren Kosten für die Unternehmen durch Umlage der Aufwendungen für die Gemeinschaftseinrichtungen und höhere Erschließungsbeiträge steht ein hoher Imageeffekt entgegen.
- Hohe Aufenthaltsqualität und Kommunikation sind wertsteigernde Aspekte.
- Infrastrukturen und Serviceleistungen erzeugen langfristigen Werterhalt für Unternehmen. Das innovative Standortprofil verstärkt die Bindung der Unternehmen an den Standort.



SOZIALE EINRICHTUNGEN GEMEINSAM NUTZEN

ZIELBESCHREIBUNG

Standortattraktivität durch Basisangebote von Kinderbetreuung und Sozial-, Freizeit- und Nahversorgungseinrichtungen

MEHRWERT

- Kostenersparnis durch bessere Auslastung und Verbundeffekte
- Bindung und Attraktivität für Fachkräfte steigern
- Vermeidung von Doppelstrukturen im Gebiet
- Positive Imagewirkung für Unternehmen, prägend für Standort-Identität, Standortmarke
- Reduzierung des Flächenbedarfs durch zentrale Einrichtungen
- Erhöhung der Standortwettbewerbsfähigkeit der Kommune

BEISPIELE

- Flexible Kinderbetreuung
- Kantine
- Kleiner Supermarkt
- Sport- und Freizeiteinrichtungen
- Ökologisch hochwertige Vernetzung mit Umfeld und Landschaft mit Freiräumen für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (Jogging- und Fitnessparcour, Ruhebereiche)



3.9. Einrichtung eines übergeordneten Gewerbegebietsmanagements zur Ziel- und Qualitätssicherung.

GEWERBEPARKMANAGEMENT VON BEGINN AN

Der Gewerbeparkmanager im Sinne eines Kümmerers ist die Schnittstelle zwischen Verwaltung, Politik, Unternehmen, Bürgern und Markt.

TRÄGER, BETREIBER, BERATER

- Das Parkmanagement kann auch Träger/Betreiber von zentralen Einrichtungen wie Kantine, Parkhaus, Kindergarten sein.
- Eine wichtige Aufgabe ist die Schaffung von Partnerschaften und die Steuerung der Ansiedlung, damit Synergien entstehen und ggf. Konflikte vermieden werden.

MEHRWERTE

- Die Vergabe nach einheitlichen Standards schafft Vertrauen und Planungssicherheit.
- Zentral organisierte Aktivitäten ermöglichen einen unmittelbaren wirtschaftlichen Vorteil der Unternehmen.



GEWERBEPARK-MANAGEMENT

ZIELBESCHREIBUNG

Einrichtung eines übergeordneten Gewerbegebietsmanagements zur Ziel- und Qualitätssicherung

MEHRWERT

- Vertrauen und Planungssicherheit
- Qualitative Vorteile durch Verbesserung des Images in einem nachhaltigen Gewerbegebiet
- Quantitative Vorteile durch zentrale Einrichtungen
- Positiver Einfluss auf die Mitarbeiterbindung und -akquisition

BEISPIELE

- Gewerbeparkmanager ist GF einer Entwicklungs- und Betreibergesellschaft.
- Aktuelle Informations- und Weiterbildungsangebote
- Transport von Best Practice
- Aktive Rolle bei der Bildung von Kooperationen



25



3.10. Wettbewerbsfähigkeit und Vorbildcharakter durch Standortqualität, innovative Preis-, Gebühren- und Umlagesysteme.

RESTRIKTIONEN KOMPENSIEREN

Ansiedlungswillige können bei der Grundstücksvergabe durch ein gestaffeltes Preismodell begünstigt werden, das besonders flächensparende Maßnahmen honoriert und zu einem nachhaltigen Verhalten motiviert. Höhere Baukosten können so ausgeglichen werden und Kommunen profitieren von einer besseren Flächenausnutzung.

UNTERNEHMENS- UND STANDORTIMAGE SCHAFFEN WERTE

In der Summe sind Aspekte der Ressourcenschonung wichtige Bausteine in der Identitäts- und Imagebildung für einen Standort, da zukunftsorientierte Unternehmen sowohl technologisch, als auch sozial agieren.

Ein innovatives Standortprofil erhöht die Wettbewerbsfähigkeit der Kommune. Imageeffekte kommen dem gesamten Wirtschaftsstandort zu Gute. So profitieren Unternehmen bei der Fachkräftesuche und -sicherung von einem attraktiven Umfeld.

MEHRWERTE

- Erhöhte Wettbewerbsfähigkeit der Kommune durch innovatives Standortprofil.
- Unternehmen profitieren bei der Fachkräftesuche und -sicherung.
- Infrastrukturen und Service-Leistungen erzeugen langfristigen Werterhalt für Unternehmen.
- Leitinvestitionen haben Vorbild-Charakter und sind Wegbereiter für neue Maßstäbe. Unternehmen wie auch der gesamte Wirtschaftsraum werden bekannt und bringen sich überregional ins Gespräch.
- Innovatives Standortprofil verstärkt Standortbindung der Unternehmen durch hohe Aufenthaltsqualität und Kommunikationselemente.



WETTBEWERBSFÄHIGKEIT UND VORBILDCHARAKTER

ZIELBESCHREIBUNG

Wettbewerbsfähigkeit und Vorbildcharakter durch Standortqualität, innovative Preis-, Gebühren- und Umlagesysteme

MEHRWERT

- Innovatives Standortprofil erzeugt erhöhte Wettbewerbsfähigkeit
- Langfristiger Werterhalt durch Service und Infrastruktur
- Positiver Einfluss auf die Mitarbeiterbindung und -akquisition
- Hohe Aufenthaltsqualität und Kommunikationselemente schaffen Wertsteigerungen

BEISPIELE

- Geringere Grundstückskosten als Gegenleistung für höhere Anforderungen bei der Flächenausnutzung
- Infrastrukturen und Serviceleistungen mit Mehrwert für Unternehmen des Gebietes
- Kostenbeteiligung am gemeinsamen Parkhaus
- Höhere ökologische Qualität der Freiflächen
- Kommunikationsinseln und Fitnessparcours



4.1 Checkliste „Prüfsteine zur Etablierung des Gewerbe- und Industriegebietes der Zukunft“

1. Ein abgestimmter regionaler Prozess zur nachhaltigen Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung sichert die Zukunftsfähigkeit des Wirtschaftsstandortes.

- Transparenz in der Standortauswahl
- Politischer Konsens unterstützt Ausweisung von gewerblichen Entwicklungsräumen
- Die richtige Standortwahl ermöglicht nachhaltige Lösungen
- Nachvollziehbare, bewertbare Standortentscheidungen

2. Wirtschaftliche Leitbilder der Kommunen bilden verlässliche Grundlagen für langfristige Investitionsentscheidungen.

- Das Gewerbegebiet passt in eine langfristige Entwicklungsperspektive
- Potentielle Nutzer wissen, „auf was sie sich einlassen“
- höhere Transparenz
- Bessere Entscheidungen
- Besser abgestimmte Entscheidungen
- Positive Außenwirkung und wirtschaftliche Effekte

3. Interkommunale Gewerbegebiete ermöglichen eine höhere Standortqualität und wirken einer Zersiedelung entgegen.

- Politischer Konsens unterstützt Ausweisung von gewerblichen Entwicklungsräumen
- Bildung regionaler Schwerpunkte/Premiumstandorte
- Flexible und wirtschaftliche Lösungen zur Kompensation und zum Ausgleich von ungleichen Lasten
- Attraktive Größen werden möglich
- Schnelle und wirtschaftliche Belegung

4. Frühzeitige Beteiligung aller gesellschaftlichen Gruppen schafft eine von Vertrauen und Akzeptanz getragene rechtssichere Entwicklung.

- Informelle Beteiligungsprozesse unterstützen Genehmigungsverfahren
- Frühzeitige Einbindung der Bürger schafft Vertrauen
- Erhöhung der Attraktivität fördert Mitarbeiterbindung und -identifikation
- Schaffung hoher Nutzerzufriedenheit
- Behutsame Integration in vorhandene Strukturen
- Positive Imagewirkung für Unternehmen und Wirtschaftsstandort

5. Flächeneffiziente Gestaltung durch bauliche Verdichtung, gemeinschaftliche Nutzungen, zentrale Einrichtungen des ruhenden Verkehrs und Konzentration ökologischer Flächen minimieren den Landschaftsverbrauch.

- Verpflichtung zur mehrgeschossigen Bebauung
- Maximierung des Maßes der baulichen Nutzbarkeit und Vorgaben von Mindestnutzungskennzahlen
- Zentrale Lkw-Stellplätze mit Serviceeinrichtungen und Rampenmanagement
- Gemeinsames Parkraummanagement/ Flottenmanagement
- Nutzerorientierte Bündelung von Funktionen/ Campus
- Vorhabensbezogener Bebauungsplan zur Intensivierung/Nachverdichtung der Grundstücksausnutzung durch die Gemeinde

6. Energie- und Ressourceneffizienz durch nachhaltiges Bauen, optimierte Energiekonzepte und innovative Maßnahmen.

- Ausbau von modularen und flexiblen Infrastrukturen
- Gemeinsame Nutzung von Energie- und Wertstoffströmen
- Gebietsbezogene Wasser- und Abfallmanagementsysteme
- DGNB-Zertifizierung von Planung und Bau
- Green Building Zertifizierung
- Verwertung von Bauteilen
- Technologieführerschaft durch Leitinvestitionen
- Prozessoptimierungen im Unternehmen
- Serviceleistungen wie Fuhrpark, Wärme, Entsorgung

7. Integrierte Mobilität und Logistik durch Anbindung an ÖPNV und zentrale Verkehrsachsen, Quartiersparkhäuser, Car-Sharing-Systeme und Angebote für alternativen Individualverkehr.

- Straßenbegleitenden Parkraum minimieren
- Zentrale Parkhäuser mit gutem Wegenetz
- Parkhaus mit Lade- und Serviceeinrichtungen für e-Mobilität
- Flottenmanagement outsourcen und CorporateCarsharing
- Parkplatz-Sharing
- Zentrale LKW-Stellplätze mit Serviceeinrichtungen und Rampenmanagement
- Individuell zugeschnittene Mobilitäts- und Logistikkonzepte (Rampenmanagement, Kreislaufsysteme für Verpackungen und Transportbehälter, ...) – Organisation von Erfa-Kreisen
- Ortsdurchfahrtsfreie Autobahnanbindung und sehr gute ÖPNV-Anbindung
- Unternehmen unterstützen ihre Mitarbeiter bei der Nutzung des Umweltverbundes
- Abgestimmte Schichtzeiten verhindern Parkplatz-Belegungsspitzen

8. Standortattraktivität durch Basisangebote von Kinderbetreuung und Sozial-, Freizeit- und Nahversorgungseinrichtungen.

- Flexible Kinderbetreuung
- Kantine
- Kleiner Supermarkt
- Sport- und Freizeiteinrichtungen
- Ökologisch hochwertige Vernetzung mit Umfeld und Landschaft mit Freiräumen für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (Jogging- und Fitnessparcour, Ruhebereiche)

9. Einrichtung eines übergeordneten Gewerbegebietsmanagements für Ziel- und Qualitätssicherung.

- Vertrauen und Planungssicherheit
- Qualitative Vorteile durch Verbesserung des Images in einem nachhaltigen Gewerbegebiet
- Quantitative Vorteile durch zentrale Einrichtungen
- Positiver Einfluss auf Mitarbeiterbindung und -akquisition

10. Wettbewerbsfähigkeit und Vorbildcharakter durch Standortqualität, innovative Preis-, Gebühren- und Umlagesysteme.

- Gestaffeltes Preismodell als Anreiz für nachhaltiges Verhalten
- Kommunen profitieren von besserer Flächenausnutzung
- Identitäts- und Imagebildung durch sorgsamem Umgang mit Ressourcen
- Leitinvestitionen als Wegbegleiter mit Vorbild-Charakter



BRISOL
TIRU 234082
2261
MAXGROSS 30 000 kg
TARE WT 7 000 kg
PAULAD 25 000 kg
CU CAP 24 000 kg

18

4.2 Entwicklungsachsen der Region

Das System der Entwicklungsachsen trägt zu einer leistungsfähigen, gebündelten Verkehrs- und Versorgungsinfrastruktur und damit zu einer ausgewogenen Raumentwicklung in der Region bei. Zur Sicherung einer ausgewogenen Raumstruktur und Vermeidung einer unregelmäßigen flächenhaften Ausbreitung der Verdichtung soll die Siedlungsentwicklung, also auch der Ausbau neuer Gewerbe- und Industriegebiete, möglichst entlang der Entwicklungsachsen geführt werden. Entwicklungsachsen sind in der Region Nordschwarzwald im Regionalplan enthalten:

Durch die Festlegung und Ausweisung der Entwicklungsachsen und der sogenannten Achsenstandorte (Städte und Gemeinden, denen dadurch eine verstärkte Siedlungsentwicklungsfunk-

tion zukommt) sollen in der gesamten Region den entsprechenden Kommunen angemessene Entwicklungsperspektiven offen gehalten werden.

Zielsetzung bei den Entwicklungsachsen ist, dass es bei der Ausweisung geeigneter Industrie- und Gewerbeflächen in Zukunft verstärkt zu einer übergemeindlichen Zusammenarbeit in Form von interkommunalen Gewerbegebieten kommt. Davon profitieren die Kommunen, die nicht in der Lage sind, selbst entsprechende Flächen auszuweisen. Durch die Ausweisung von interkommunalen Industrie- und Gewerbeflächen kann der Mitteleinsatz konzentrierter erfolgen und eine höhere Akzeptanz in der Bevölkerung und in der Wirtschaft erreicht werden.

**INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER
NORDSCHWARZWALD**

Dr.-Brandenburg-Straße 6
75173 Pforzheim

Telefon 07231 201-0
info@pforzheim.ihk.de
www.ihk.de/nordschwarzwald



Gewerbe- und Industriegebiete nachhaltig ausgestalten: So kann es gelingen, die wenigen für Gewerbeentwicklung geeigneten Flächen sinnvoll, nachhaltig und effizient zu entwickeln:

www.gewerbegebiete-der-zukunft.de



Wirtschaftsregion Nordschwarzwald: Zwischen reichlich Grün finden sich hochspezialisierte Marktführer der unterschiedlichsten Branchen, die clever und erfinderisch mit unternehmerischen Herausforderungen umgehen. Zu aktuellen standortpolitischen Themen und Projekten in der Region:

www.ihk.de/nordschwarzwald/wirtschaftsregion

