



Industrie- und Handelskammer
Nordschwarzwald

Leitfaden

Nachhaltige Gewerbe- und Industriegebiete der Zukunft



Inhaltsverzeichnis

1	Vorwort	1
2	Nachhaltige Gewerbe- und Industriegebiete der Zukunft – Empfehlungen der IHK Nordschwarzwald	2
3	Anforderungen an das Gewerbe- und Industriegebiet der Zukunft	
3.1	Ein abgestimmter regionaler Prozess zur nachhaltigen Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung sichert die Zukunftsfähigkeit des Wirtschaftsstandortes	4
3.2	Wirtschaftliche Leitbilder der Kommunen bilden verlässliche Grundlagen für langfristige Investitionsentscheidungen	6
3.3	Interkommunale Gewerbegebiete ermöglichen eine höhere Standortqualität und wirken der Zersiedelung entgegen	8
3.4	Frühzeitige Beteiligung aller gesellschaftlichen Gruppen schafft eine von Vertrauen und Akzeptanz getragene rechtssichere Entwicklung	10
3.5	Flächeneffiziente Gestaltung durch bauliche Verdichtung, gemeinschaftliche Nutzungen, zentrale Einrichtungen des ruhenden Verkehrs und Konzentration ökologischer Flächen minimieren den Landschaftsverbrauch	12
3.6	Nachhaltiges Bauen, optimierte Energiekonzepte und innovative Maßnahmen gewährleisten Energie- und Ressourceneffizienz	14
3.7	Integrierte Mobilität und Logistik berücksichtigen die Anbindung an ÖPNV und zentrale Verkehrsachsen, Quartiersparkhäuser, Car- Sharing-Systeme und Angebote für alternativen Individualverkehr	18
3.8	Basisangebote von Kinderbetreuung sowie Sozial-, Freizeit- und Nahversorgungseinrichtungen erhöhen die Standortattraktivität	22
3.9	Die Einrichtung eines übergeordneten Gewerbegebietsmanagements ist für die Ziel- und Qualitätssicherung unerlässlich	24
3.10	Die Standortqualität sowie innovative Preis-, Gebühren- und Umlagesysteme stützen die Wettbewerbsfähigkeit und haben Vorbildcharakter	26
4	Anhang	
4.1	Empfehlungen der IHK Nordschwarzwald: Checkliste zur Etablierung des Gewerbe- und Industriegebietes der Zukunft	28
4.2	Wirtschaftsstruktur und Flächenbedarf in der Region Nordschwarzwald	30
4.3	Entwicklungsachsen der Region	32

Ohne attraktive Gewerbe- und Industriegebiete in ausreichender Größe wäre eine prosperierende Wirtschaft heute undenkbar. Diese ist wiederum eine Grundvoraussetzung dafür, bestehende Arbeitsplätze zu sichern und neue zu schaffen. Nur ein hoher Grad an Beschäftigung gewährleistet eine gute Wertschöpfung und steigert die Kaufkraft in einer Region. Unternehmen benötigen attraktive Möglichkeiten für Wachstum und Veränderung, um ihre Wettbewerbsfähigkeit zu erhalten. Allerdings sind Gewerbe- und Industrie Flächen knapp bemessen und stoßen nicht immer auf positive Resonanz.

Mit dem Leitfaden »Nachhaltige Gewerbe- und Industriegebiete der Zukunft« möchte die Industrie- und Handelskammer dazu beitragen, dass bei der nachhaltigen Ausgestaltung künftiger Gewerbe- und Industriegebiete in der Region verstärkt ökologische, soziale sowie auch qualitative Kriterien berücksichtigt werden. Die IHK rückt neue, zukunftsorientierte Gesichtspunkte in den Fokus und möchte damit einen gesellschaftlichen Diskussionsprozess anstoßen.

Der Leitfaden soll die **Kommunen** im Dialog mit Gremien und Bürgern dabei unterstützen, eine höhere Akzeptanz zu schaffen. Er soll jedoch auch als Orientierungshilfe bei der Bewertung der Planungsinhalte dienen, Lösungsansätze für Nutzungskonflikte liefern und den Blick auf die wirtschaftliche Notwendigkeit der Industrieentwicklung in der Region Nordschwarzwald lenken. Den **Bürgern** gibt er eine Informationsbroschüre an die Hand, die neben den wirtschaftlichen Grenzen aufzeigt, was im Sinne der Nachhaltigkeit möglich ist. Last but not least soll der Leitfaden den **Unternehmen** dabei helfen, mögliche Standorte für Ansiedlungen nach den vorgestellten nachhaltigen Kriterien zu bewerten sowie Anreize und Mehrwerte aufzeigen, die neben den rein materiellen Betrachtungen bei einer Ansiedlung immer wichtigere Faktoren darstellen.

Mit dem Leitfaden will die IHK Nordschwarzwald einen intensiveren Dialog zwischen den Kommunen bei der Entwicklung des Wirtschaftsstandortes anregen. Dabei geht es um die Wahl der richtigen Standorte, um Anbindung an Verkehrsstraßen, Breitbandversorgung und soziale Einrichtungen, aber auch darum, die Interessen der vor Ort arbeitenden Menschen zu berücksichtigen. Interkommunale Gewerbe- und Industriegebiete, die sich an den Entwicklungsachsen der Region orientieren, sind weitaus besser geeignet, diese Merkmale zu erfüllen. Ihre zehn Empfehlungen sind aus Sicht der IHK Nordschwarzwald eine wesentliche Grundlage für die künftige räumliche und wirtschaftliche Entwicklung in der Region.

Die IHK Nordschwarzwald setzt damit den Mitte 2014 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.

1. Ein abgestimmter regionaler **Prozess zur nachhaltigen Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung** sichert die Zukunftsfähigkeit des Wirtschaftsstandortes
2. **Wirtschaftliche Leitbilder der Kommunen** bilden verlässliche Grundlagen für langfristige Investitionsentscheidungen
3. **Interkommunale Gewerbegebiete** ermöglichen eine höhere Standortqualität und wirken der Zersiedelung entgegen
4. **Frühzeitige Beteiligung aller gesellschaftlichen Gruppen** schafft eine von Vertrauen und Akzeptanz getragene rechtssichere Entwicklung
5. **Flächeneffiziente Gestaltung** durch bauliche Verdichtung, gemeinschaftliche Nutzungen, zentrale Einrichtungen des ruhenden Verkehrs sowie Konzentration ökologischer Flächen minimieren den Landschaftsverbrauch
6. Nachhaltiges Bauen, optimierte Energiekonzepte und innovative Maßnahmen gewährleisten **Energie- und Ressourceneffizienz**
7. **Integrierte Mobilitäts- und Logistikkonzepte** berücksichtigen die Anbindung an ÖPNV und zentrale Verkehrsachsen, Quartiersparkhäuser, Carsharing-Systeme und Angebote für alternativen Individualverkehr
8. Basisangebote von Kinderbetreuung sowie Sozial-, Freizeit- und Nahversorgungseinrichtungen erhöhen die **Standortattraktivität**
9. **Die Einrichtung eines übergeordneten Gewerbegebietsmanagements** ist für die Ziel- und Qualitätssicherung unerlässlich
10. Die Standortqualität sowie innovative Preis-, Gebühren- und Umlagesysteme stützen die **Wettbewerbsfähigkeit und haben Vorbildcharakter**



FINAL SALES



	DAT	BID	ASK	PRO
39	IAN	€ 942,00	€ 348,00	€ 820,00
223	FEB	€ 685,00	€ 920,00	€ 784,00
264	MAR	€ 993,00	€ 604,00	€ 934,00
437	APR	€ 228,00	€ 202,00	€ 555,00
934	MAY	€ 468,00	€ 685,00	€ 386,00
933	IUN	€ 609,00	€ 963,00	€ 974,00
691	JUL	€ 617,00	€ 240,00	€ 575,00
801	AUG	€ 939,00	€ 858,00	€ 645,00
107	SEP	€ 654,00	€ 248,00	€ 941,00
930	OCT	€ 911,00	€ 952,00	€ 802,00
374	NOV	€ 829,00	€ 715,00	€ 715,00
104	DEC	€ 748,00	€ 542,00	€ 557,00

Manganese
Aluminum
Chrome
Nickel
Bauxite
Cotton
Flax

Wool	E
Wool	GT
Sateen	A
Silk	AX
Oil	F
Gas	GT
Electric power	C



Gold	A	Manganese
Platinum	B	Aluminum
Silver	A	Chrome
Copper	A	Nickel
Steel	D	Bauxite
Beryllium	A	Cotton

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

Einbindung aller Beteiligten notwendig

Sämtliche Beteiligten – Bürger, Kommunen, Gebietskörperschaften und potenzielle Nutzer – müssen frühzeitig in den Planungsprozess eingebunden werden. Je früher dies stattfindet, desto erfolgreicher wird die gesamte Entwicklung des Gebietes sein.

Integrierte Konzepte gefragt

Es gilt, wirtschaftliche Anforderungen und zukunftsorientierte Nachhaltigkeitsfaktoren in Einklang zu bringen. Die Akzeptanz der Bevölkerung ist nur zu erreichen, wenn die Ressourcen geschont, Kosteneinsparpotenziale identifiziert und der größtmögliche Nutzen für die Region erreicht werden.

Pflichtenheft wichtiges Steuerungsinstrument

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

Wertzuwachs

- ▶ 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.
- ▶ Zukunftssichere Industrie- und Gewerbegebiete und damit die Entwicklung von regionalen Premiumstandorten bieten dem Nutzer einen Mehrwert. Dieser kann u. a. durch folgende Faktoren gebildet und geschärft werden:
 - Klare branchenmäßige Ausrichtung und Profilierung
 - Lage und Erreichbarkeit
 - Nachhaltigkeitsfaktoren
 - Soziale Komponenten

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

Regionale Premiumstandorte entwickeln

MEHRWERT:

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

BEISPIELE

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



Wirtschaftliche Leitbilder der Kommunen bilden verlässliche Grundlagen für langfristige Investitionsentscheidungen

Leitbild bestimmt Ausrichtung

Unternehmen brauchen Verlässlichkeit. Insofern ist ein klares Leitbild der Kommunen mit verlässlichen Aussagen hinsichtlich standortrelevanter Eckpunkte eine elementare Voraussetzung für die erfolgreiche Standortentwicklung.

Potenzialanalyse und Zielfindung unerlässlich

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

Individueller Zuschnitt möglich

Aufgrund der Potenzialanalyse und der damit verbundenen Zielfindung können sich für einzelne Kommunen individuelle Eck- und Schwerpunkte ergeben. Im Anschluss rücken Betriebstypen, -größen und spezifische Erfordernisse in den Blickpunkt.

Wertzuwachs

- ▶ Vor dem Hintergrund des Wettbewerbs der Kommunen um die guten Wirtschaftsadressen hilft ein Leitbild dabei, Stärken und Entwicklungsperspektiven eines Standortes aufzuzeigen.
- ▶ Potenzielle Nutzer des Gewerbegebietes erhalten verbindliche Informationen und können die Konsequenzen für die Entwicklung des Unternehmens fundiert überprüfen.
- ▶ Transparenz und Verbindlichkeit werden die Entscheidungsprozesse verkürzen und die Qualität ihrer Resultate erhöhen.

Wirtschaftliche Leitbilder der Kommunen bilden verlässliche Grundlagen für langfristige Investitionsentscheidungen

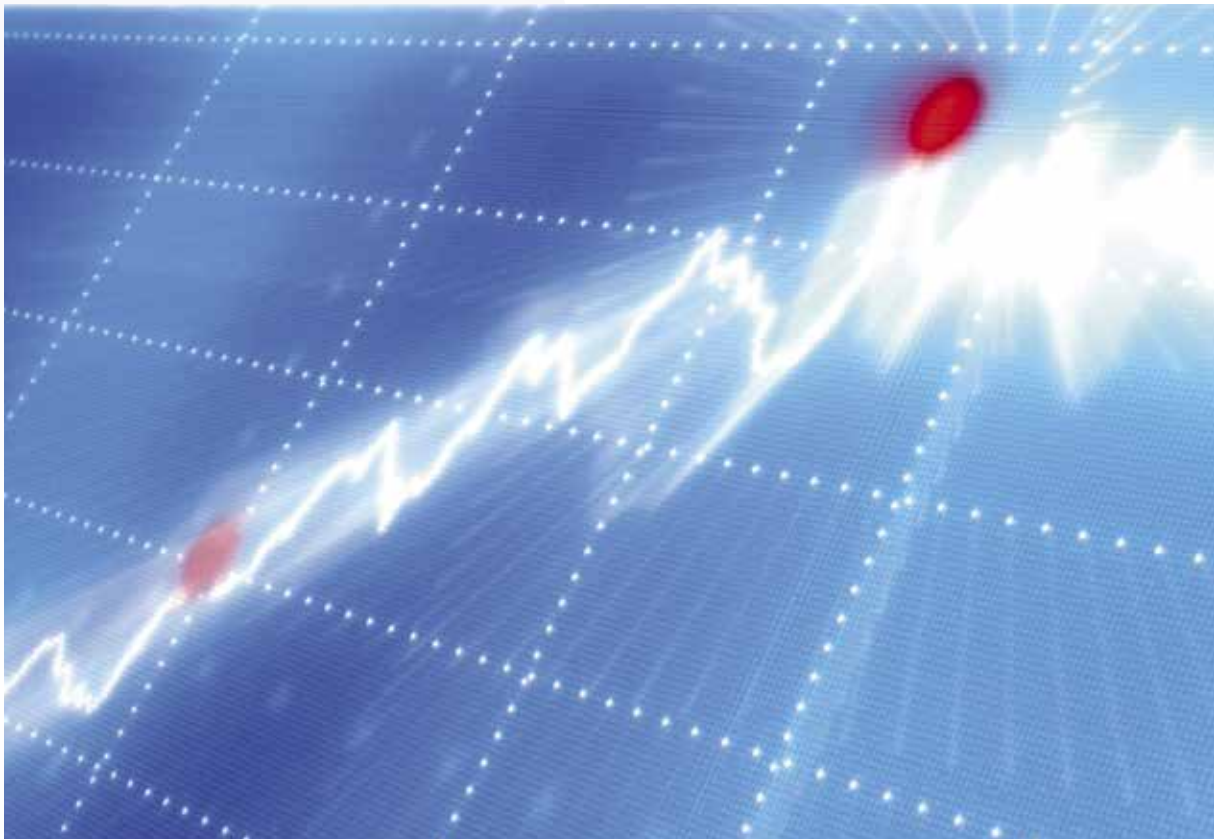
Wirtschaftliches Leitbild

MEHRWERT:

- ▶ Das Gewerbegebiet passt in eine langfristige Entwicklungsperspektive einer Kommune
- ▶ Potenzielle Nutzer wissen, »worauf sie sich einlassen«
- ▶ Höhere Transparenz
- ▶ Besser abgestimmte Entscheidungen
- ▶ Positive Außenwirkung und wirtschaftliche Effekte

BEISPIELE

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



Interkommunale Gewerbegebiete ermöglichen eine höhere Standortqualität und wirken der Zersiedelung entgegen

Zusammenarbeit liefert vielfältige Synergien

Die Grenzen einer Kommune können bei der politischen Vorgabe, den Flächenverbrauch zu reduzieren, nicht mehr ausschlaggebend für die Entwicklung von Gewerbe- und Industriegebieten sein. Aber auch aus wirtschaftlichen und qualitativen Gesichtspunkten heraus ist es nicht zielführend, Gebiete in einer Region kleinteilig auszuweisen. Ziel muss der maximale Nutzen für alle Beteiligten sein. Ein wichtiger Faktor ist dabei die Größe und der Zuschnitt des Gebietes. Viele Anforderungen an Infrastruktur und zusätzliche Services sind nur in größeren Einheiten wirtschaftlich. Durch Bündelung der Kräfte mehrerer Kommunen können Infrastruktur und Einrichtungen nicht nur in einer höheren Qualität, sondern auch zu günstigeren Kosten erstellt und betrieben werden.

Orientierung an Entwicklungsachsen steht im Fokus

Die Entwicklungsachsen einer Region sind eine wichtige Orientierungshilfe. Dabei sollten nicht die Gemarkungsgrenzen einzelner Kommunen über Lage und Flächengröße eines Gewerbegebietes entscheiden.

Wertzuwachs

- ▶ Interkommunale Gewerbe- und Industriegebiete generieren wertvolle Synergien und bestmögliche Standortbedingungen.
- ▶ Hierdurch sind ein optimaler Mitteleinsatz und eine hohe Standortqualität gewährleistet.
- ▶ Zudem ergeben sich positive Effekte hinsichtlich des Flächenverbrauchs und des Ressourcenschutzes.
- ▶ Durch größere Flächeneinheiten lassen sich notwendige Erschließungen platzsparender und effektiver gestalten.
- ▶ Ab einer bestimmten Größenordnung können Serviceeinrichtungen wie Kinderbetreuungen, Lkw-Servicestationen, Erholung und Mittagsversorgung wirtschaftlich betrieben werden.
- ▶ Es entsteht ein größeres Potenzial, Ausgleichsverpflichtungen einzulösen.

Interkommunale Gewerbegebiete ermöglichen eine höhere Standortqualität und wirken der Zersiedelung entgegen

Interkommunale Gewerbegebiete

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 Gewerbestandorte
- ▶ Konzentration auf Entwicklungsschwerpunkte und Entwicklungsachsen
- ▶ Nutzung von Öko-Konten für Gesamtgebiete



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

Besondere Herausforderungen annehmen

Aufgrund ihrer Lage, Struktur und städtebaulicher bzw. architektonischer Qualität haben Gewerbe- und Industriegebiete häufig ein wenig ansprechendes Erscheinungsbild. Geeignete Maßnahmen, um die Akzeptanz und positive Wahrnehmung zu erhöhen, sind in erster Linie kooperative Planungsverfahren sowie die frühzeitige Beteiligung von Bürgern und Betroffenen.

Öffentlichkeit an der Gesamtentwicklung beteiligen

Gewerbe- und Industriegebiete sind maßgebliche Bestandteile von Stadtbild und -entwicklung – sie unterliegen stetigen Veränderungsprozessen. Dabei sind Transparenz und Offenheit zentrale Faktoren zur Unterstützung einer harmonischen Entwicklung. Die Öffentlichkeit sollte deshalb mittels einer geeigneten Kommunikationsstrategie regelmäßig über die Bestandssituation und über geplante Veränderungen informiert werden.

Konflikte offen darstellen und bewältigen

Offene Prozesse ermöglichen es, mit Konflikten, Vorurteilen und Ängsten konstruktiv umzugehen. Durch eine systematische Aufarbeitung von Konfliktpotenzialen lassen sich häufig tragfähige Kompromisslösungen erarbeiten – gegebenenfalls unter Hinzuziehung von Gutachtern oder Moderatoren. Entsprechende Prozesse müssen jedoch auch Grenzen und Möglichkeiten einer Beteiligung aufzeigen. Darüber hinaus müssen sie in klare Vereinbarungen münden, die eine verlässliche Planungsgrundlage bieten.



Wertzuwachs

- ▶ Der gemeinsame Anspruch von Kommunen und Unternehmen, offene Beteiligungs- und Planungsverfahren durchzuführen, schafft Vertrauen.
- ▶ Die Unternehmer können Notwendigkeiten und Zwänge von betrieblichen Entscheidungen vermitteln und realistische Daten zur Umweltbelastung liefern. Damit tragen sie maßgeblich zur Konsensbildung bei.
- ▶ Prozesse und Argumente müssen auch innerhalb des Unternehmens transparent werden, damit sich die Mitarbeiter stärker identifizieren und als Multiplikatoren gewonnen werden können.
- ▶ Qualität bei Architektur, Freiräumen und städtebaulichen Strukturen bietet die Möglichkeit, Leben und Arbeiten stärker zu vernetzen und damit die positive Wahrnehmung zu verstärken.
- ▶ In der Summe entstehen eine hohe Nutzerzufriedenheit und eine positive Imagewirkung für das gesamte Gebiet.

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

Akzeptanz und Qualität

MEHRWERT:

- ▶ Öffentliche 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«
- ▶ Vernetzung mit Umfeld und Landschaft
- ▶ Mitarbeiter als Botschafter einsetzen

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

Flächen konsequent nutzen

Wesentlicher Faktor des effizienten Umgangs mit Fläche ist die bauliche Dichte. Grundsätzlich sollte daher das Maß der baulichen Nutzung an die baurechtlich zulässige Maximalgrenze gehen. Durch entsprechende Vorgaben könnten Ansiedlungswillige bei der Grundstücksvergabe begünstigt werden, wenn sie im Gegenzug besonders flächensparende Maßnahmen ergreifen. So könnten ggf. höhere Baukosten ausgeglichen werden und die Kommunen würden im Gegenzug von einer besseren Flächenausnutzung profitieren.

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 wesentliche Rolle.

Innerstädtisches Wohnen fördern

Nachverdichtung im innerstädtischen Bereich eignet sich nur bedingt dazu, Gewerbeflächen zu schaffen – es ergeben sich häufig erhebliche Konflikte mit dem bestehenden Wohnumfeld. In diesem Fall empfiehlt sich grundsätzlich eine konsequente innerstädtische Wohnnutzung. Falls sich durch spezifische Bedingungen eine Nachverdichtung im innerstädtischen Bereich dennoch anbietet, müssen Situation und Entwicklungsspielraum des Gewerbes in den Bebauungsplänen eindeutig und planungssicher beschrieben werden.

Verkehrs- und Erschließungsflächen minimieren

Erschließungs- und Verkehrsflächen beanspruchen einen großen Flächenanteil. Zentrale Einrichtungen für den ruhenden Verkehr und die Verknappung des öffentlichen Raumes sowie ein strukturiertes Wegenetz können diese Flächen minimieren.

Einrichtungen gemeinsam nutzen

Ob Parkplätze und -häuser, Kantinen oder Sport- und Freizeiteinrichtungen: Die gemeinsame Nutzung spart zum einen Geld und ermöglicht zum anderen eine höhere Auslastung der betreffenden Einrichtungen. Doch in erster Linie werden hierdurch weniger Flächen baulich versiegelt.



Wertzuwachs

- ▶ Bei geringerem Flächenbedarf der gewerblichen Vorhaben müssen auch weniger Flächen für den Ausgleich herangezogen werden. Dies reduziert sowohl den Aufwand als auch die allgemeinen Erschließungskosten.
- ▶ Gewerbe- und Industriegebiete der kurzen Wege fördern wertsteigernde Faktoren wie Aufenthaltsqualität und Kommunikation (Campus-Idee).
- ▶ Modulare und mehrgeschossige Bauweisen ermöglichen auch im Hochbau kurze Wege und mehr Flexibilität in der unternehmerischen Entwicklung.
- ▶ Die Kombination klimatischer Aspekte wie Frischluftschneisen mit ergänzenden Grünflächen auf Dächern oder Fassaden kann thermische Effekte reduzieren.

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

Optimierung des Flächenverbrauchs

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 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

Nachhaltiges Bauen, optimierte Energiekonzepte und innovative Maßnahmen gewährleisten Energie- und Ressourceneffizienz

Beim Bau auf Nachhaltigkeit achten

Durch optimierte Bauweisen lassen sich erhebliche Einsparungen erzielen. Mittel- bis langfristige Effekte wie Betriebskostensparnisse und Flexibilität in der Flächennutzung über den gesamten Lebenszyklus hinweg sind jedoch noch bedeutender, da Erneuerungsinvestitionen in Infrastruktur und Gebäude verringert werden können.

Nachhaltiges Bauen hängt von folgenden Parametern ab:

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

Energie- und Stoffkreisläufe nutzen

Gebietsbezogene Wasser- und Abwassermanagementsysteme sind Eckpunkte einer tragfähigen Nachhaltigkeitsstrategie. Austauschprojekte zwischen Unternehmen können initiiert werden. Abhängig von Branchen und deren Nutzungsanforderungen können diese Potenziale unterschiedlich genutzt werden – z. B. durch Wärmegewinnung aus Abwassernetzen. Hierfür sind entsprechende organisatorische und rechtliche Rahmenbedingungen notwendig.

Werte langfristig erhalten

Alle technisch-wirtschaftlichen Synergieeffekte tragen auch zum Werterhalt der Infrastrukturen, Anlagen und Gebäude bei. Zudem können die Kommunen durch die Standortbindung und Schaffung von Wettbewerbsvorteilen ihre Einnahmen langfristig sichern.

CO₂-Neutralität anstreben

Die rechtzeitige Einbindung der ansässigen oder neu anzusiedelnden Unternehmen ermöglicht eine konsequente Aufklärung und Beteiligung. Die CO₂-Neutralität ist dabei auf unterschiedlichen Wegen zu erreichen – z. B. durch höhere Energieeffizienz oder regenerative Energieerzeugung.





Wertzuwachs

- ▶ Optimierte Systemplanungen durch Verknüpfung von Funktionen und Abläufen innerhalb eines Gebietes bringen 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 zukunftsorientiertes Standortprofil erhöht die Wettbewerbsfähigkeit der Kommunen.
- ▶ Unternehmen profitieren bei der Fachkräftesuche und -sicherung von einem modernen Umfeld.
- ▶ Gute Infrastrukturen und Serviceleistungen sichern langfristigen Werterhalt für Unternehmen.
- ▶ Leitinvestitionen haben Vorbild-Charakter und sind Wegbereiter für neue Maßstäbe. Unternehmen wie auch der gesamte Wirtschaftsraum machen überregional von sich reden.

Nachhaltiges Bauen, optimierte Energiekonzepte und innovative Maßnahmen gewährleisten Energie- und Ressourceneffizienz

Energie- und Wertstoffeffizienz

MEHRWERT:

- ▶ Minimierung von 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
- ▶ Service-Leistungen wie Fuhrpark, Wärme, Entsorgung

Integrierte Mobilität und Logistik berücksichtigen Anbindung an ÖPNV und zentrale Verkehrsachsen, Quartiersparkhäuser, Carsharing-Systeme und Angebote für alternativen Individualverkehr

Gewerbegebietsmanagement unterstützt Unternehmen

Verkehrsvermeidung, -verlagerung und -verbesserung bilden die drei wesentlichen Eckpfeiler innovativer Verkehrskonzepte. Die Unternehmen werden bei der individuellen Ausgestaltung moderner Logistik- und Carsharing-Systeme vom Gewerbegebietsmanagement begleitet. Die orts-durchfahrtsfreie Anbindung an Autobahnen sichert eine störungsfreie und ungehinderte Erreichbarkeit. Parallel dazu ist eine gute ÖPNV-Erschließung ein wichtiger Beitrag zur Förderung des Umweltverbundes.

Zentrale Parkhäuser und Parkplatz-Sharing schaffen Platz

Grundlegende Regeln für das Parken im Industrie- und Gewerbegebiet der Zukunft:

- ▶ Quartiersparkhäuser schaffen Platz für produktive Leistung.
- ▶ Zentrale, mehrgeschossige Parkieranlagen sind mit Service-einrichtungen wie Ladestationen für E-Fahrzeuge (Pedelects, Elektroautos) und Fahrradreparatureinrichtungen ausgerüstet.
- ▶ Parkplatz-Sharing erleichtert das Parken für Mitarbeiter.
- ▶ Eine Neuausrichtung kommunaler Stellplatzsatzungen liefert wirtschaftliche Anreize.

Integriertes Lieferverkehrsmanagement bringt Vorteile

Grundlegende Regeln für den Lieferverkehr im Industrie- und Gewerbegebiet der Zukunft:

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





Wertzuwachs

- ▶ 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.
- ▶ Carsharing und Flottenmanagement reduzieren den Flächenbedarf und sparen Betriebskosten.
- ▶ Zentrale Lkw-Parkeinrichtungen reduzieren den Flächenbedarf im Straßenraum und auf dem Betriebsgelände der Unternehmen. Kostenintensive Serviceeinrichtungen (z. B. e-Mobil-Ladeeinrichtungen, Lkw-Fahrerservice) werden gemeinsam betrieben.

Integrierte Mobilität und Logistik berücksichtigen die Anbindung an ÖPNV und zentrale Verkehrsachsen, Quartiersparkhäuser, Carsharing-Systeme und Angebote für alternativen Individualverkehr

Mobilität und Logistik

MEHRWERT:

- ▶ Störungsfreie Erreichbarkeit durch direkte Autobahnanbindung
- ▶ Reduzierung des Flächenbedarfs durch zentrale mehrgeschossige Parkeinrichtungen
- ▶ Minimierung des Ressourcenverbrauchs durch individuelle Logistikkonzepte
- ▶ Best Practice und Synergien für Unternehmen
- ▶ Imageverbesserung durch aktive CO₂-Reduzierung
- ▶ Kostenersparnis durch ausgelagertes Flottenmanagement
- ▶ Flächensparnis durch Parkraummanagement für Pkw und Lkw

BEISPIELE

- ▶ Straßenbegleitenden Parkraum minimieren
- ▶ Zentrale Parkhäuser mit gutem Wegenetz
- ▶ Parkhaus mit Lade- und Serviceeinrichtungen für e-Mobilität
- ▶ Flottenmanagement outsourcen und
- ▶ Corporate-Carsharing
- ▶ 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

Basisangebote von Kinderbetreuung sowie Sozial-, Freizeit- und Nahversorgungseinrichtungen erhöhen die Standortattraktivität

Bessere Auslastung und Größenvorteile sparen Kosten

Gemeinsam genutzte Service-Einrichtungen wie Kinderbetreuungen, Kantinen, Sport- und Freizeitangebote, hochwertige Aufenthaltsbereiche mit hoher ökologischer Funktion sowie Nahversorgungseinrichtungen für den kurzfristigen Bedarf führen durch bessere Auslastung und Größenvorteile zur unmittelbaren Kostenreduktion für die Unternehmen. Einerseits werden Doppelstrukturen vermieden, andererseits können wertvolle Synergien bei Planung und Bau entstehen.

Attraktive Außenbereiche bieten Entspannungszonen

Joggingstrecken, Fitnessparcours und Ruheinseln schaffen vielfältige Bewegungs- und Erholungsmöglichkeiten, die für die meisten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter einen beträchtlichen Mehrwert darstellen. Diese Bereiche eignen sich ausgezeichnet für den Übergang zwischen Gewerbegebiet und freier Landschaft.

Unternehmensbeteiligung hilft beiden Seiten

Schon in der Entwicklungsphase sind für Organisation und Planung geeignete Rahmenbedingungen zu schaffen und die Bereitschaft der Unternehmen einzufordern. Dabei gilt es, einen Betreiber zu finden und die Kostenbeteiligung der Unternehmen bereits bei der Vergabe der Gewerbegrundstücke vertraglich festzulegen.

Wertzuwachs

- ▶ Den Kosten für die Unternehmen durch höhere Erschließungsbeiträge und Umlage der Aufwendungen für die Gemeinschaftseinrichtungen steht ein positiver Imageeffekt gegenüber.
- ▶ Hohe Aufenthaltsqualität und attraktive Kommunikationsmöglichkeiten bilden wertsteigernde Faktoren.
- ▶ Zeitgemäße Infrastrukturen und Serviceleistungen fördern den langfristigen Werterhalt für Unternehmen. Zudem verstärkt das innovative Standortprofil deren Bindung an den jeweiligen Standort.

Basisangebote von Kinderbetreuung sowie Sozial-, Freizeit- und Nahversorgungseinrichtungen erhöhen die Standortattraktivität

Soziale Einrichtungen gemeinsam nutzen

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 Kommunen

BEISPIELE

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



Die Einrichtung eines übergeordneten Gewerbegebietsmanagements ist für die Ziel- und Qualitätssicherung unerlässlich

Gewerbeparkmanagement spielt tragende Rolle

Im Sinne eines Kümmerers bildet der Gewerbeparkmanager die Schnittstelle zwischen Verwaltung, Politik, Unternehmen, Bürgern und Markt. Er unterstützt die Unternehmen bei genehmigungsrelevanten Vorgängen und überwacht die Einhaltung der Vorgaben des Gewerbegebietes.

Partnerschaften sichern den Dialog

Das Parkmanagement kann auch Träger bzw. Betreiber von zentralen Einrichtungen wie Kantine, Parkhaus oder Kindergarten sein. Das Gewerbeparkmanagement muss zudem mit weitreichenden Kompetenzen ausgestattet sein.

Eine wichtige Aufgabe ist es, Partnerschaften zu schaffen und die Ansiedlung gezielt zu steuern – damit Synergien entstehen und Konflikte vermieden werden können. Daher kommt dem Management auch eine beratende Rolle zu, um den unterschiedlichen Branchen und Nutzungen die besten Entwicklungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung des Nachhaltigkeitsanspruchs zu bieten. Die Einflussnahme im Sinne der Zielsetzung eines nachhaltigen Gewerbegebietes ist dadurch möglich.

Wertzuwachs

- ▶ Die Vergabe nach einheitlichen Standards sorgt für Vertrauen und Planungssicherheit.
- ▶ Unternehmer werden bei bürokratischen Vorgängen entlastet.
- ▶ Das Image des Gewerbegebietes bleibt durch das Controlling dauerhaft auf einem hohen Niveau.
- ▶ Zentral organisierte Aktivitäten bringen unmittelbare wirtschaftliche Vorteile für die Unternehmen.
- ▶ Gepflegte und bezahlbare zentrale Einrichtungen erhöhen die Attraktivität des Standortes im Bezug auf die Mitarbeiterbindung und -akquisition.

Die Einrichtung eines übergeordneten Gewerbegebietsmanagements ist für die Ziel- und Qualitätssicherung unerlässlich

Gewerbeparkmanagement

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



Die Standortqualität sowie innovative Preis-, Gebühren- und Umlagesysteme stützen die Wettbewerbsfähigkeit und haben Vorbildcharakter

Anreize helfen mehr als Restriktionen

Ansiedlungswillige gewinnen bei der Grundstücksvergabe durch ein gestaffeltes Preismodell, das besonders flächensparende Maßnahmen honoriert und zu nachhaltigem Verhalten motiviert. Hierdurch können höhere Baukosten ausgeglichen werden und die Kommunen profitieren von einer besseren Flächenausnutzung.

Imagebildung schafft Werte

Da zukunftsorientierte Unternehmen nicht nur technologisch, sondern auch sozial agieren, ist der sorgsame Umgang mit Ressourcen ein wichtiger Baustein der Identitäts- und Imagebildung eines Standorts.

Die Imageeffekte kommen dem gesamten Wirtschaftsstandort zugute und Unternehmen profitieren bei der Fachkräftesuche bzw. -sicherung von einem attraktiven Umfeld.

Wertzuwachs

- ▶ Ein innovatives Standortprofil erhöht die Wettbewerbsfähigkeit der Kommunen und verstärkt die Standortbindung der Unternehmen.
- ▶ Unternehmen profitieren bei der Fachkräftesuche und -sicherung. Infrastrukturen und Serviceleistungen sichern den langfristigen Werterhalt für Unternehmen.
- ▶ Leitinvestitionen sind Wegbereiter mit Vorbild-Charakter. Unternehmen wie auch der gesamte Wirtschaftsraum bringen sich dadurch überregional ins Gespräch.
- ▶ Hohe Aufenthaltsqualität und attraktive Kommunikationselemente fördern die Wertsteigerung.

Die Standortqualität sowie innovative Preis-, Gebühren- und Umlagesysteme stützen die Wettbewerbsfähigkeit und haben Vorbildcharakter

Wettbewerbsfähigkeit und Vorbildcharakter

MEHRWERT:

- ▶ Erhöhte Wettbewerbsfähigkeit durch innovatives Standortprofil
- ▶ Langfristiger Werterhalt durch Service und Infrastruktur
- ▶ Positiver Einfluss auf die Mitarbeiterbindung und -akquisition
- ▶ Wertsteigerungen durch hohe Aufenthaltsqualität und Kommunikationselemente

BEISPIELE

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



Empfehlungen der IHK Nordschwarzwald: Checkliste zur Etablierung des Gewerbe- und Industriegebietes der Zukunft

1. *Ein abgestimmter regionaler Prozess zur nachhaltigen Gewerbe- und Industrie-
flächenentwicklung sichert die Zukunftsfähigkeit des Wirtschaftsstandortes*
 - ▶ Transparenz in der Standortauswahl sowie nachvollziehbare Entscheidungen schaffen Vertrauen
 - ▶ Politischer Konsens hilft dabei, gewerbliche Entwicklungsräume auszuweisen
 - ▶ Richtige Standortwahl ermöglicht nachhaltige Lösungen
2. *Wirtschaftliche Leitbilder der Kommune bilden verlässliche Grundlagen für
langfristige Investitionsentscheidungen*
 - ▶ Das Gewerbegebiet passt in eine langfristige Entwicklungsperspektive
 - ▶ Potenzielle Nutzer wissen, worauf sie sich »einlassen«
 - ▶ Höhere Transparenz und Qualität der Entscheidungen
 - ▶ Bessere Außenwirkung und positive wirtschaftliche Effekte
3. *Interkommunale Gewerbegebiete ermöglichen eine höhere Standortqualität
und wirken der Zersiedelung entgegen*
 - ▶ Politischer Konsens unterstützt Ausweisung von gewerblichen Entwicklungsräumen
 - ▶ Regionale Schwerpunkte können sich zu Premiumstandorten entwickeln
 - ▶ Flexible und wirtschaftliche Lösungen kompensieren ungleiche Lasten
 - ▶ Attraktive Größen werden möglich
 - ▶ Belegung kann schnell und wirtschaftlich erfolgen
4. *Frühzeitige Beteiligung aller gesellschaftlichen Gruppen schafft eine von Vertrauen
und Akzeptanz getragene rechtssichere Entwicklung*
 - ▶ Öffentliche Beteiligungsprozesse unterstützen Genehmigungsverfahren
 - ▶ Frühzeitige Einbindung der Bürger schafft Vertrauen
 - ▶ Gesteigerte Attraktivität fördert Mitarbeiterbindung und -identifikation
 - ▶ Hohe Nutzerzufriedenheit kommt allen Beteiligten zugute
 - ▶ Integration in vorhandene Strukturen kann behutsam erfolgen
 - ▶ Positive Imagewirkung unterstützt die Unternehmen und den Wirtschaftsstandort
5. *Flächeneffiziente Gestaltung durch bauliche Verdichtung, gemeinschaftliche Nutzungen,
zentrale Einrichtungen des ruhenden Verkehrs sowie Konzentration ökologischer Flächen
minimieren den Landschaftsverbrauch*
 - ▶ Verpflichtung zu mehrgeschossiger Bebauung
 - ▶ Maximierung des baulichen Nutzungsgrads und der Vorgaben von Mindestnutzungskennzahlen
 - ▶ Zentrale Lkw-Stellplätze mit Serviceeinrichtungen und Rampenmanagement
 - ▶ Gemeinsames Parkraum- und Flottenmanagement
 - ▶ Nutzerorientierte Bündelung von Funktionen / Campus
 - ▶ Vorhabensbezogener Bebauungsplan zur Intensivierung. Nachverdichtung der Grundstücksausnutzung durch die Gemeinde

6. *Nachhaltiges Bauen, optimierte Energiekonzepte und innovative Maßnahmen gewährleisten Energie- und Ressourceneffizienz*
 - ▶ 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 berücksichtigen die Anbindung an ÖPNV und zentrale Verkehrsachsen, Quartiersparkhäuser, Carsharing-Systeme und Angebote für alternativen Individualverkehr*
 - ▶ Minimierung des straßenbegleitenden Parkraums
 - ▶ Zentrale Parkhäuser mit gutem Wegenetz
 - ▶ Parkhaus mit Lade- und Serviceeinrichtungen für e-Mobilität
 - ▶ Outsourcing des Flottenmanagements und Etablierung von Corporate-Carsharing
 - ▶ Parkplatz-Sharing
 - ▶ Zentrale Lkw-Stellplätze mit Serviceeinrichtungen und Rampenmanagement
 - ▶ Individuell zugeschnittene Mobilitäts- und Logistikkonzepte (z.B. 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. *Basisangebote von Kinderbetreuung sowie Sozial-, Freizeit- und Nahversorgungseinrichtungen erhöhen die Standortattraktivität*
 - ▶ Flexible Kinderbetreuung
 - ▶ Kantine
 - ▶ Kleiner Supermarkt
 - ▶ Sport- Freizeiteinrichtungen
 - ▶ Ökologisch hochwertige Vernetzung mit Umfeld und Landschaft: Freiräume für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (Jogging- und Fitnessparcours, Ruhebereiche)
9. *Die Einrichtung eines übergeordneten Gewerbegebietsmanagements ist für die Ziel- und Qualitätssicherung unerlässlich*
 - ▶ Gewerbeparkmanagement sorgt für Vertrauen und Planungssicherheit
 - ▶ Qualitative Vorteile durch Imageverbesserung in einem nachhaltigen Gewerbegebiet
 - ▶ Quantitative Vorteile durch zentrale Einrichtungen
 - ▶ Positiver Einfluss auf Mitarbeiterakquisition und -bindung
10. *Die Standortqualität sowie innovative Preis-, Gebühren- und Umlagesysteme stützen die Wettbewerbsfähigkeit und haben Vorbildcharakter*
 - ▶ Gestaffeltes Preismodell als Anreiz für nachhaltiges Verhalten
 - ▶ Kommunen profitieren von besserer Flächenausnutzung
 - ▶ Identitäts- und Imagebildung durch sorgsamen Umgang mit Ressourcen
 - ▶ Leitinvestitionen als Wegbereiter mit Vorbild-Charakter

Wirtschaftsstruktur und Flächenbedarf in der Region Nordschwarzwald

Die Region Nordschwarzwald ist geprägt von dem Ballungsraum im und um das Oberzentrum Pforzheim, großen Flächen ländlichen Raums sowie den Gewerbe- und Industriezentren im Süden um die Mittelzentren Nagold, Freudenstadt und Horb. Das produzierende Gewerbe dominiert mit 43 % der Beschäftigten (ca. 82.000) die Region und deren Wertschöpfung. Die in der Region etablierten Cluster »Hochform – Präzisionstechnik« und »Innonet – Kunststoff« spiegeln die dominanten Branchen wider.

Vor diesem Hintergrund ist es für die Entwicklung der Region Nordschwarzwald von entscheidender Bedeutung, dass produzierende Unternehmen ausreichende und attraktive Möglichkeiten haben, ihre Wachstumspotenziale auszunutzen. Um ein Gespür für den Bedarf an Gewerbe- und Industrieflächen zu bekommen, hat die IHK eine Befragung der 658 größten Unternehmen, die aufgrund ihres Geschäftszwecks typischerweise in einem Gewerbe- oder Industriegebiet siedeln, hinsichtlich ihres zukünftigen Bedarfes durchgeführt.

Von den 118 Unternehmen, die sich beteiligt haben, zeigt mehr als jedes dritte (37%) einen Bedarf an zusätzlichen Gewerbeflächen in den nächsten 5 Jahren an. Dieser kann bei mehr als jedem zweiten Unternehmen (56 %) nur durch zusätzlichen Flächenerwerb realisiert werden. Der externe Flächenbedarf liegt bei mehr als der Hälfte der Unternehmen über 5 ha.

Eine einfache Hochrechnung auf alle angeschriebenen Unternehmen zeigt den enormen Flächenbedarf, den die Region in den nächsten Jahren befriedigen muss, wenn sie eine Abwanderung verhindern will – er liegt bei über 400 ha. Zu ähnlichen Ergebnissen kommt das Gewerbeflächenkonzept der Stadt Pforzheim aus dem November 2014. Die Studie beziffert allein den Bedarf der Stadt in den nächsten 15 Jahren auf über 100 ha.

Die Befragung zeigt weiterhin, dass den Unternehmern die Nähe des neuen Standortes zum bisherigen wichtig ist. Besonderen Wert legen sie zudem auf den ÖPNV-Anschluss, die Qualität der Verkehrsanbindung und die Versorgung ihrer Mitarbeiter in der Mittagszeit.





Entwicklungsachsen der Region

Das System der Entwicklungsachsen soll als Netz leistungsfähiger, gebündelter Verkehrs- und Versorgungsinfrastruktur zur ausgewogenen Raumentwicklung in der Region beitragen. 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, die in der Region Nordschwarzwald im Regionalplan enthalten sind: Sie sollen den betreffenden Kommunen in der gesamten Region angemessene Entwicklungsperspektiven offen halten. Das Gleiche gilt für die sogenannten Achsenstandorte: Städte und Gemeinden, denen eine verstärkte Siedlungsentwicklungsfunktion zukommt.

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 können Mittel konzentrierter eingesetzt und eine höhere Akzeptanz in der Bevölkerung wie auch in der Wirtschaft erreicht werden.

Impressum

Herausgeber:

Industrie- und Handelskammer Nordschwarzwald
Dr.-Brandenburg-Str. 6
75173 Pforzheim
Telefon 07231 201-0
Telefax 07231 201-158
service@pforzheim.ihk.de
www.nordschwarzwald.ihk24.de

Layout:

design werkstatt Pforzheim
Gaby Aab-Stender

Druck:

apldruck Pforzheim

Fotos:

Ingram Image

© 2015

Industrie- und Handelskammer Nordschwarzwald

Alle Rechte vorbehalten

Nachdruck und Vervielfältigung auf Papier und elektronischen Datenträgern
sowie Einspeisung in Datennetze nur mit Genehmigung des Herausgebers.

Alle Angaben wurden mit größter Sorgfalt erarbeitet und zusammengestellt.

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Inhaltes sowie für zwischenzeitliche
Änderungen übernimmt die Industrie- und Handelskammer Nordschwarzwald
keine Gewähr.



Industrie- und Handelskammer
Nordschwarzwald

Industrie- und Handelskammer
Nordschwarzwald
Dr.-Brandenburg-Straße 6
75173 Pforzheim

Telefon 07231 201-0
Telefax 07231 201-158
info@pforzheim.ihk.de
www.nordschwarzwald.ihk24.de