

KONZEPT REGIONALBEDEUTSAMER GEWERBESTANDORTE FÜR DEN GROßRAUM BRAUNSCHWEIG



BILDQUELLE: GEORG CONSULTING

BRAUNSCHWEIG, 12. FEBRUAR 2018

ACHIM GEORG
MARCO GAFFREY
JOCHEN WEIAND

BFR
Büro für Regionalanalyse

**GEORG
CONSULTING**
Immobilienwirtschaft | Regionalökonomie

INHALT

1 HINTERGRUND UND AUFGABE

2 VORSTELLUNG DER BÜROS

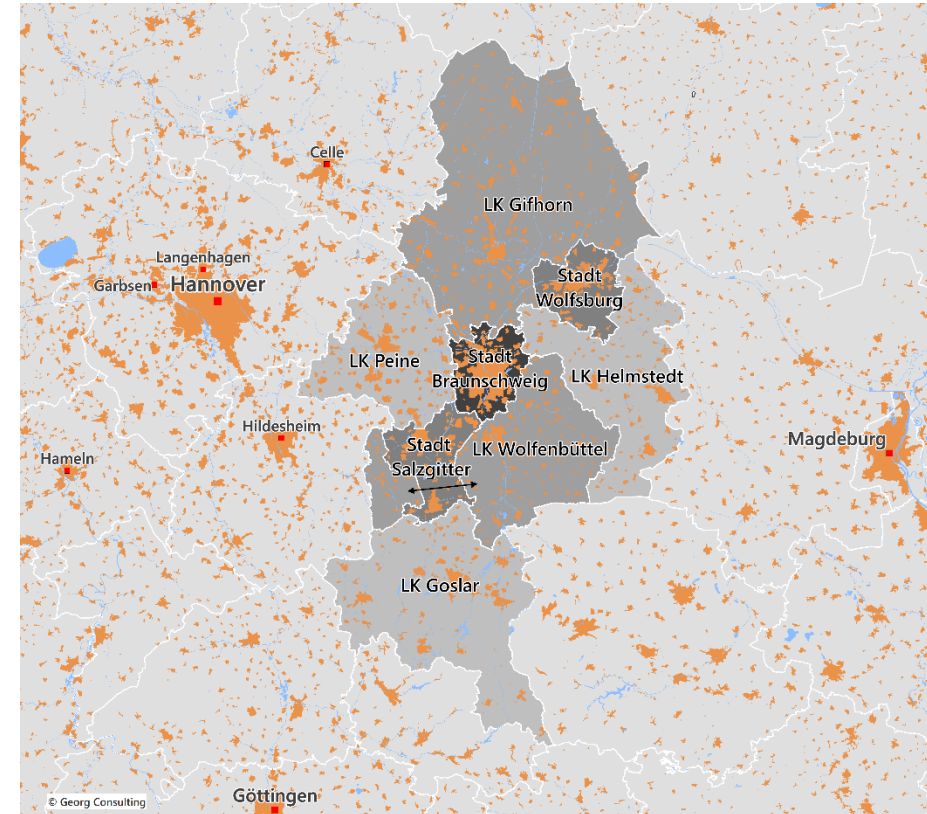
3 ARBEITSPROGRAMM

4 AUSBLICK

1. HINTERGRUND UND AUFGABE

AUSGANGSLAGE UND AUFGABE

- | Das Angebot an verfügbaren Gewerbeflächen ist in der Region Braunschweig knapp
- | Insbesondere für solche Vorhaben, die flächenintensiv sind, viele Emissionen produzieren oder besondere Lage- und Standortanforderungen haben, stehen vielfach kaum mehr Flächen zur Verfügung.
- | Die Erarbeitung eines Konzepts für regionalbedeutsame Gewerbestandorte (KOREG) dient u. a. als Grundlage für die Ausweisung neuer sowie zur bedarfsgerechten Erweiterung bestehender „größerer Standorte“.
- | Das Konzept trägt zu einem übergeordneten Leitbild einer nachhaltigen regionalen Raumentwicklung bei.



QUELLE: GEORG CONSULTING (2019).

1. HINTERGRUND UND AUFGABE

UNSER AUFGABENVERSTÄNDNIS, U. A.:

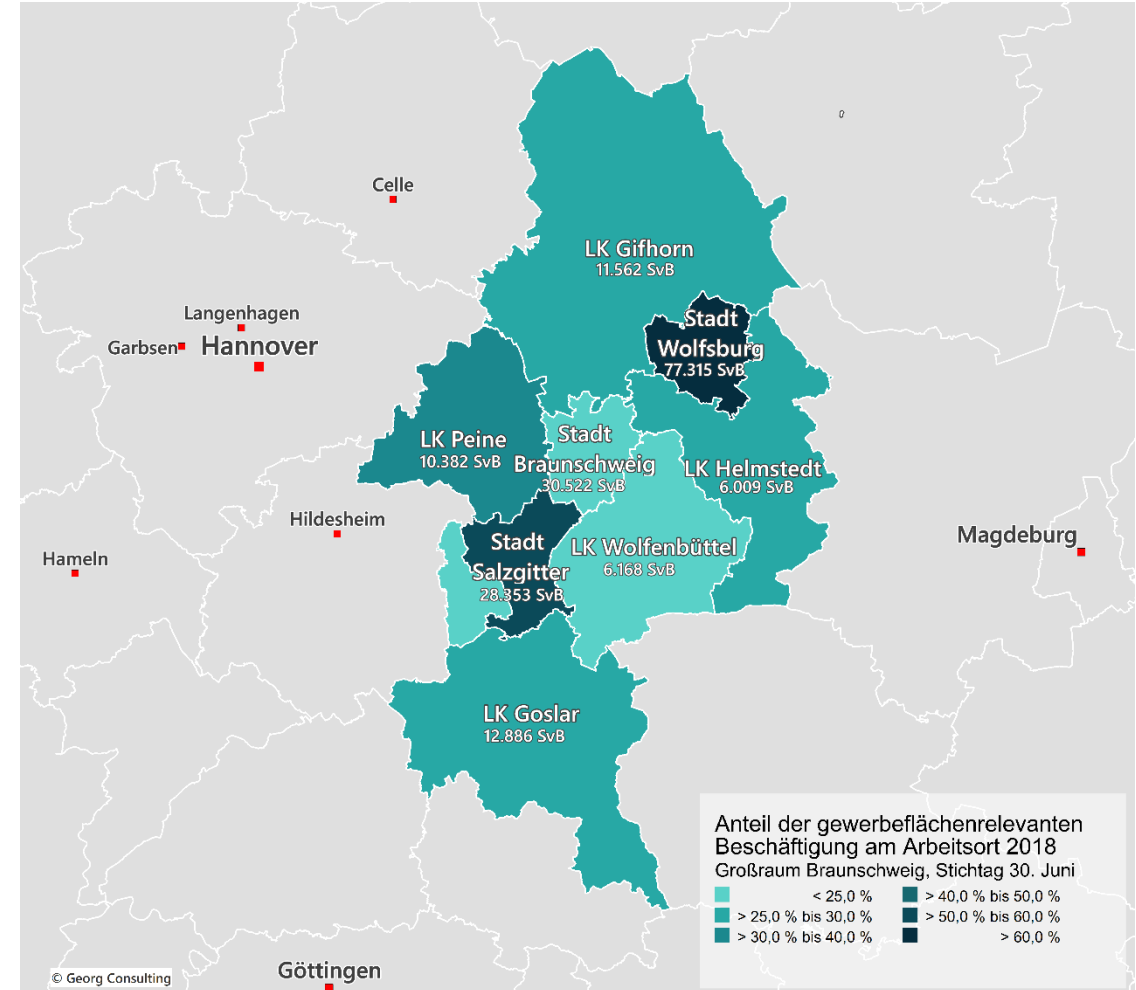
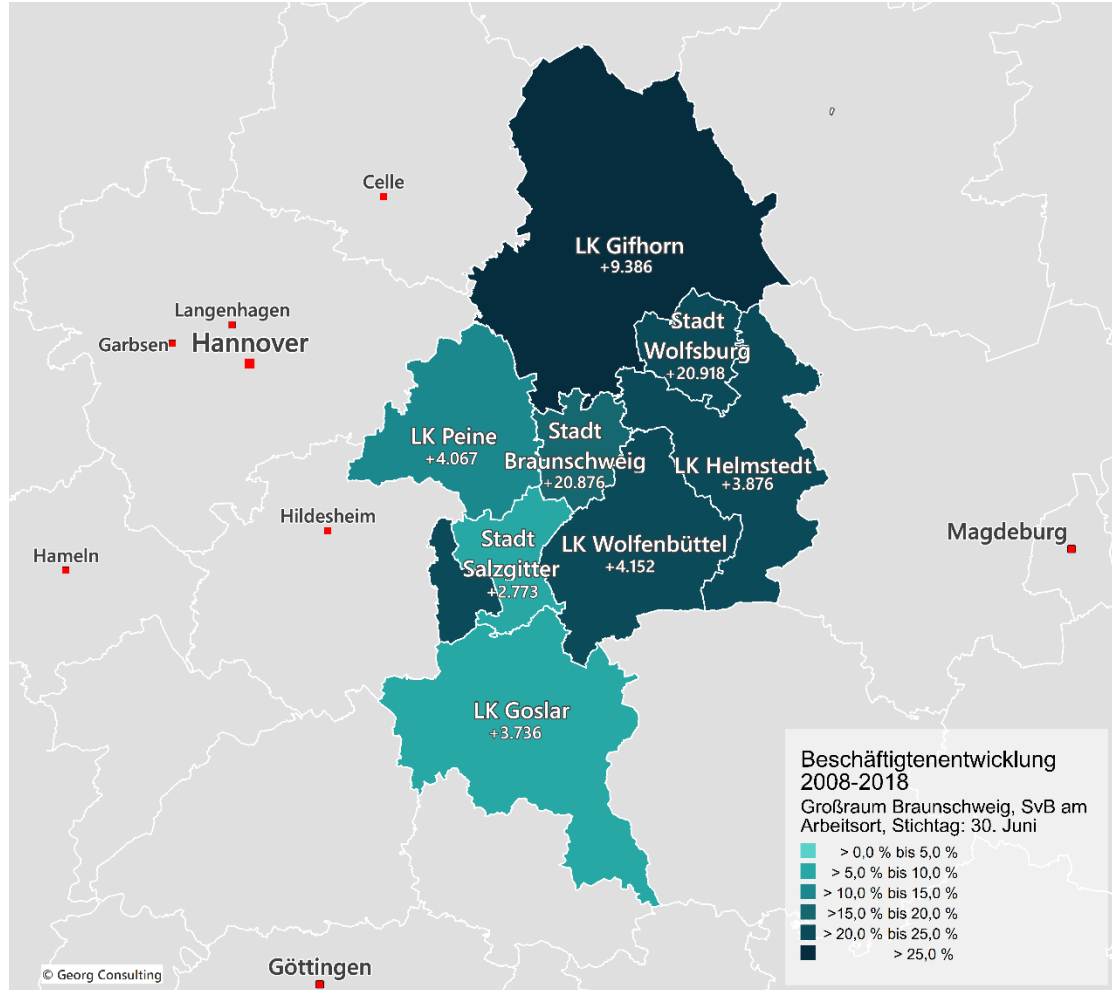
- | Unabhängige Gutachter mit hoher Fachkompetenz im Bereich Gewerbeflächen – Einbringung von umfassendem Know How
- | Enge Verknüpfung des regionalen bzw. der teilregionalen Wirtschaftsstandorte/s mit dem Gewerbeflächenstandort – teilregional völlig unterschiedliche Rahmenbedingungen
- | Berücksichtigung vorliegender Gutachten und Prognosen – dennoch eigenständige (grobe) Berechnungen zum Flächenbedarf
- | Einbringung auch von Standortvorschlägen durch die Akteure
- | Gemeinsame Entwicklung von Standortkriterien für regionale bedeutsame Standorte
- | Nachvollziehbarer Strategieansatz zur Ausweisung überregional bedeutsamer Standorte (bedarfsgerecht, Orientierung an den Standortanforderungen von Unternehmen, Vermeidung intraregionaler Konkurrenz/Stärkung kommunaler Kooperation)



QUELLE: GEORG CONSULTING (2019).

1. HINTERGRUND UND AUFGABE

BESCHÄFTIGTENENTWICKLUNG UND GEWERBEFLÄCHENRELEVANTE BESCHÄFTIGUNG



1. HINTERGRUND UND AUFGABE

UNSER METHODENANSATZ UND MEILENSTEINE

Analyse der sozioökonomischen Rahmenbedingungen

Orientierungsrahmen der Gewerbeflächennachfrage 2035

Kriterienkatalog für regional bedeutsame Standorte

Ermittlung von Potenzialstandorten/-flächen

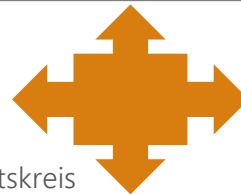
Januar 2019

Einbindung Akteure über verschiedene Beteiligungsformate

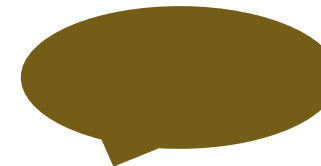
Fachgespräche mit den regionalen und kommunalen Akteuren



Arbeitskreis



Workshop
Standortkriterien



Oktober 2019

1. HINTERGRUND UND AUFGABE

FUNKTION DES ARBEITSKREISES

- | Arbeitskreis ist zentral: Vertreter der Regionen, Städte, ausgewählte Kommunen, Kammern, Regionalverband etc.
- | Abstimmung und Diskussion von Zwischenergebnissen
- | Abstimmung Ergebnisse und Konzept regional bedeutsamer Standorte



2. VORSTELLUNG DER BÜROS

ARBEITSGEMEINSCHAFT

- | Die Erarbeitung des Konzepts setzt ein Spektrum von unterschiedlichen Kompetenzen und Erfahrungen voraus.
- | Die Aufgabenstellung wird von der folgenden Arbeitsgemeinschaft bearbeitet:
 - *Georg Consulting Immobilienwirtschaft | Regionalökonomie* (Hamburg) u. a. mit Kompetenzen im Bereich Wirtschaftsstrukturanalysen, Gewerbeflächenkonzepte-, analysen und -prognosen sowie regionale Entwicklungskonzepte
 - *BFR Büro für Regionalanalyse* (Dortmund) u. a. mit Kompetenzen im Bereich Gewerbeflächenanalyse, Flächenkataster und GIS für Industrie- und Gewerbeflächen
- | Die beiden Büros haben bereits mehrfach miteinander kooperiert, sodass die Zusammenarbeit erprobt ist. Die Projektleitung *Georg Consulting*.

2. VORSTELLUNG DER BÜROS

TÄTIGKEITSFELDER GEORG CONSULTING



IMMOBILIENWIRTSCHAFT	REGIONALÖKONOMIE	BETEILIGUNG
WOHNUNGSMARKT UND SOZIALIMMOBILIEN	BRANCHEN UND CLUSTER	WORKSHOPS
SERVICED APARTMENTS	GEWERBEFLÄCHEN	REGIONALKONFERENZEN
HOTELMARKT	ENTWICKLUNGSKONZEPTE	ÖFFENTLICHKEITSARBEIT
EINZELHANDEL UND BÜROMARKT	WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG	MODERATION

Georg Consulting erstellt bundesweit Gewerbeflächen-
gutachten und regionalökonomische Studien:

- Gewerbeflächenbedarfsprognosen
- Gewerbeflächenkonzepte
- Nutzungs- und Vermarktungskonzepte
- Großvolumige Unternehmensbefragungen
- Regionalwirtschaftliche Effekte
- Standortpolitische Leitlinien der
Gewerbeflächenentwicklung

Bundesweit mehr als 2.500 Gewerbegebiete/-standorte
analysiert und bewertet.

Im Rahmen der Analysen und Gutachten werden auch
Moderations-, Beteiligungs- und Öffentlichkeitsarbeit
geleistet.

2. VORSTELLUNG DER BÜROS

PROJEKTTEAM



Achim Georg (Geschäftsführer)
Diplomgeograf



Marco Gaffrey (Consultant)
M. Sc. Stadtplanung



Ulrike Biermann (Consultant)
M. Sc. Wirtschaftswissenschaften



Prof. Dr. Matthias Ross
(Freier Mitarbeiter)
Diplomvolkswirt

Georg Consulting



Constantin Bodenstedt
(studentischer Mitarbeiter)
B. Sc. Volkswirtschaftslehre

Regionalbedeutsame Gewerbestandorte in der Region Braunschweig



Thies-Gerrit Schwarz
(studentischer Mitarbeiter)
B. Sc. Stadtplanung

2. VORSTELLUNG DER BÜROS

ZAHLREICHE PROJEKTERFAHRUNGEN

Gewerbeflächengutachten Hamburg 2025

- | Unternehmensbefragung (5.000 Unternehmen)
- | Standorttypologie der Nachfrage
- | Gewerbeflächenprognose (quantitativ-qualitativ)



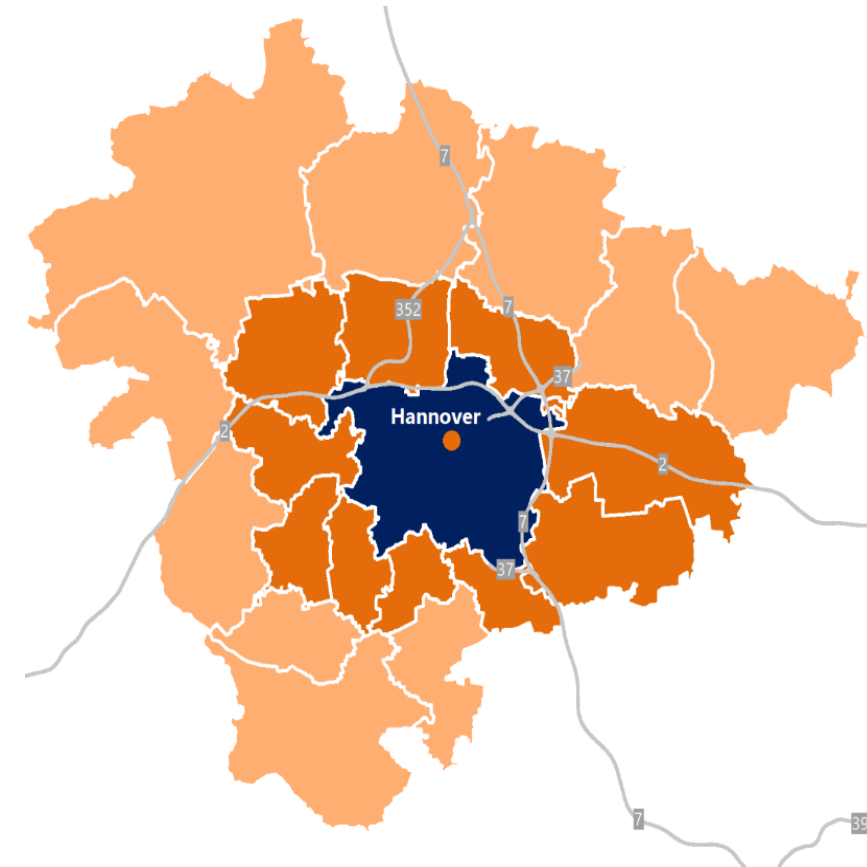
BILDQUELLE: WWW.LEBUREAUEXPORT.FR

2. VORSTELLUNG DER BÜROS

ZAHLREICHE PROJEKTERFAHRUNGEN

Qualitatives Gewerbeflächenmonitoring Region Hannover

- | Wirtschaftsstrukturelle Kenndaten für 21 Standortkommunen und die Region Hannover
- | Erfassung und Bewertung Flächenangebot
- | Entwicklung einer Standorttypologie des Flächenangebots
- | Statistische Reichweite des Flächenangebots
- | Bedeutung von Gewerbestandorten (lokal, regional, überregional)
- | Leitlinien der zukünftigen Gewerbeflächen-entwicklung Abstimmung mit 21 Kommunen



BILDQUELLE: WWW.GEORG-IC.DE
BILDQUELLE: WWW.GEORG-IC.DE

2. VORSTELLUNG DER BÜROS

ZAHLREICHE PROJEKTERFAHRUNGEN

Freiheit Emil Emscher

Wirtschaftliche Vision für mehrere hundert Hektar ehemaliger Montanflächen

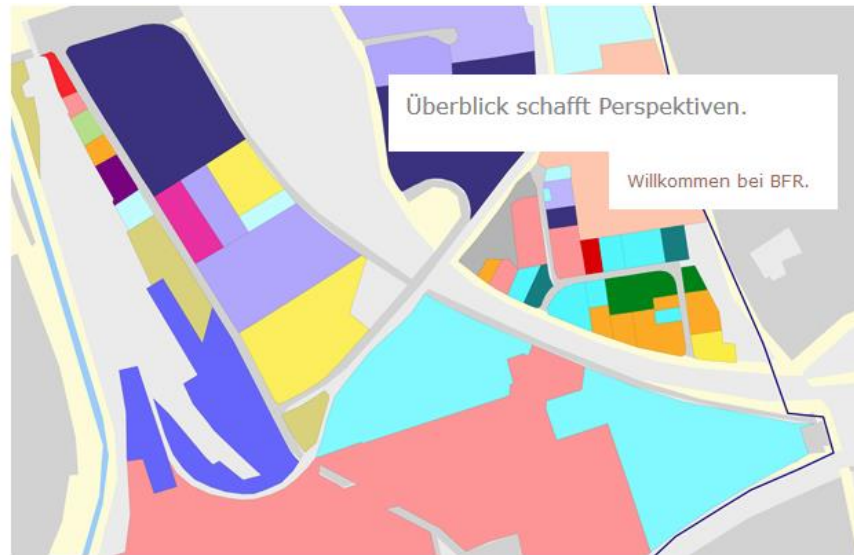
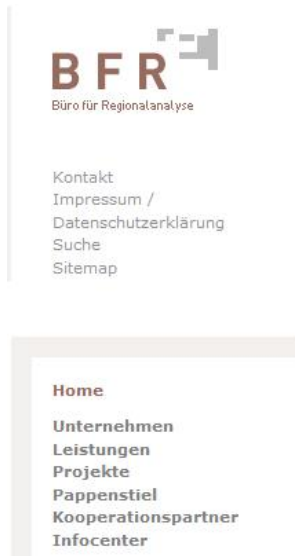
- | Interkommunaler Projektansatz der Städte Essen und Bottrop
- | Sichtung und Bewertung der Gewerbeflächenpotenziale (Potenziale und Restriktionen)
- | Analyse der Trends der Gewerbeflächenvermarktung
- | Analyse der Wirtschaftsstruktur Essens und Bottrops
- | Points of Interests für die Vermarktung
- | Zielgruppen und Nutzungsideen
- | Gesamtvision und Marketingansätze



BILDQUELLE: WWW.FREIHEIT-EMSCHER.DE

2. VORSTELLUNG DER BÜROS

TÄTIGKEITSFELDER BFR



Umfassende Erfahrung im Bereich GIS

Unsere methodischen Standards der GIS-gestützten Bearbeitung orientieren sich am Umgang mit großen Datenmengen und komplexen Analysen.

Unterstützung:

BFR in allen planerischen Phasen, die außerhalb Ihres Kerngeschäfts stehen.

Beratung und Betreuung

Von der begleitenden Beratung bis zur Erarbeitung und Realisierung umfassender Konzepte profitieren Sie von unseren hohen Standards bei der Informationsgewinnung und Informationsverarbeitung.

Umsetzung

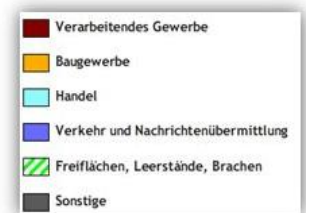
Die umfassende Betreuung unserer Kunden von der Vision bis zur Umsetzung ihrer Vorhaben beinhaltet die zuverlässige Lösung sämtlicher Planungsfragen von regionaler bis auf kommunale Ebene.

2. VORSTELLUNG DER BÜROS

ZAHLEICHE PROJEKTERFAHRUNGEN

ruhrAGIS Gewerbeflächenmonitoring

- | Flächendeckende Informationen zur Nutzung von Gewerbeflächen für 11 Städte und 4 Kreise
- | Inkl. Erfassung Freiflächen, Leerstände und Brachen
- | Aufbau und Implementierung WEB-GIS
- | Informationen zur Verfügbarkeit und zu Restriktionen



BILDQUELLE: WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG METROPOLERUHR

2. ARBEITSPROGRAMM

Analyse der soziökonomischen
Rahmenbedingungen

Grundlagen und
Orientierungsrahmen der
Gewerbeflächennachfrage
(2035)
(quantitativ und qualitativ)

Ermittlung und Bewertung
von Potenzialflächen inkl.
Erweiterungsflächen
(regional bedeutsame Standorte)



Kommunikation, Moderation, Abstimmung

2. ARBEITSPROGRAMM

Analyse der soziökonomischen Rahmenbedingungen, u. a.:

- | Siedlungsstruktur und Verflechtungen
- | Demografische Entwicklung
- | Wirtschaftsstruktur und Beschäftigtenentwicklung (z. B. Schwerpunktbranchen, Wachstumsbranchen, Schrumpfungsbranchen)
- | Wissensintensive Beschäftigung
- | Gewerbeflächenrelevante Beschäftigung
- | Arbeitsmarkt und Qualifikation der Arbeitskräfte
- | Bestribsstättenentwicklung
- | Gewerbean- und abmeldungen
- | Wertschöpfung und Produktivität

**Implikation für die
Gewerbeflächenversorgung**

2. ARBEITSPROGRAMM

Exkurs: Wer fragt überhaupt Gewerbeflächen nach?

WiFö-Index Gewerbe von Georg Consulting

NACHFRAGEGRUPPEN NACH GEWERBEFLÄCHEN	II. QUARTAL 2018	III. QUARTAL 2018	VERÄNDERUNG ANTEIL GESAMTNACHFRAGE II. Q 2018 / III. Q 2018
	%	%	%-PUNKTE
HANDWERK, KLEINGEWERBE	24,4	22,3	-2,1
MITTELSTAND PRODUKTION	28,9	31,6	+2,7
GRÖßERE UNTERNEHMEN	6,7	7,5	+0,7
LOGISTIK, DISTRIBUTION & GROßHANDEL	14,2	17,5	+3,2
GROßFLÄCHIGER EINZELHANDEL	2,4	3,1	+0,7
EXISTENZGRÜNDER	3,0	1,4	-1,6
MITTELSTAND TECHNOLOGIE	2,1	2,6	+0,5
DIENSTLEISTER	18,3	14,0	-4,3
SONSTIGE	0,0	0,0	+ -0,0

GRUNDSTÜCKS- GRÖßE	II. QUARTAL 2018	III. QUARTAL 2018
HEKTAR	%	%
< 0,2	21,1	22,5
> 0,2 – 0,5	33,7	31,6
> 0,5 – 1,0	14,3	19,6
> 1,0 – 3,0	19,5	21,1
> 3,0	11,4	5,3

2. ARBEITSPROGRAMM

Orientierungsrahmen der Gewerbeflächennachfrage (2035), u. a.:

- | Verbrauchsorientiertes, regionalspezifisches Nachfragemodell
- | Erweiterung des Modells um „konjunkturbezogener Orientierungsrahmen der Flächennachfrage“
- | Zusätzliche Analyse Baufertigstellungen
- | Auswertung bestehender Konzepte und Prognosen – Abgleich von Ergebnissen

Quantitativ:
Netto- und Bruttoflächenbedarf

Qualitativ:
Nachfrage nach Standorttypen

**Nachfrage nach regional
bedeutsamen Standorten**

2. ARBEITSPROGRAMM

Mögliche Standorttypen, u. a.:

- | Handwerk und Kleingewerbe (lokal bedeutsame Standorte)
- | Produktion (Industrie und Gewerbe) (regional- und überregional bedeutsame Standorte)
- | Untertyp Produktion: Wissensintensives Gewerbe
- | Logistik (großflächig) (regional und überregional bedeutsame Standorte)
- | Dienstleistungen und Sondernutzungen (lokal, regional und überregional bedeutsame Standorte)



**Spezifische Standort-
und Grundstücksanforderungen**



**Logistik auch
angebotsorientiert
denken!?**

2. ARBEITSPROGRAMM

Ermittlung und Bewertung regional bedeutsame Standorte (inkl. Erweiterungsflächen), u.a.:

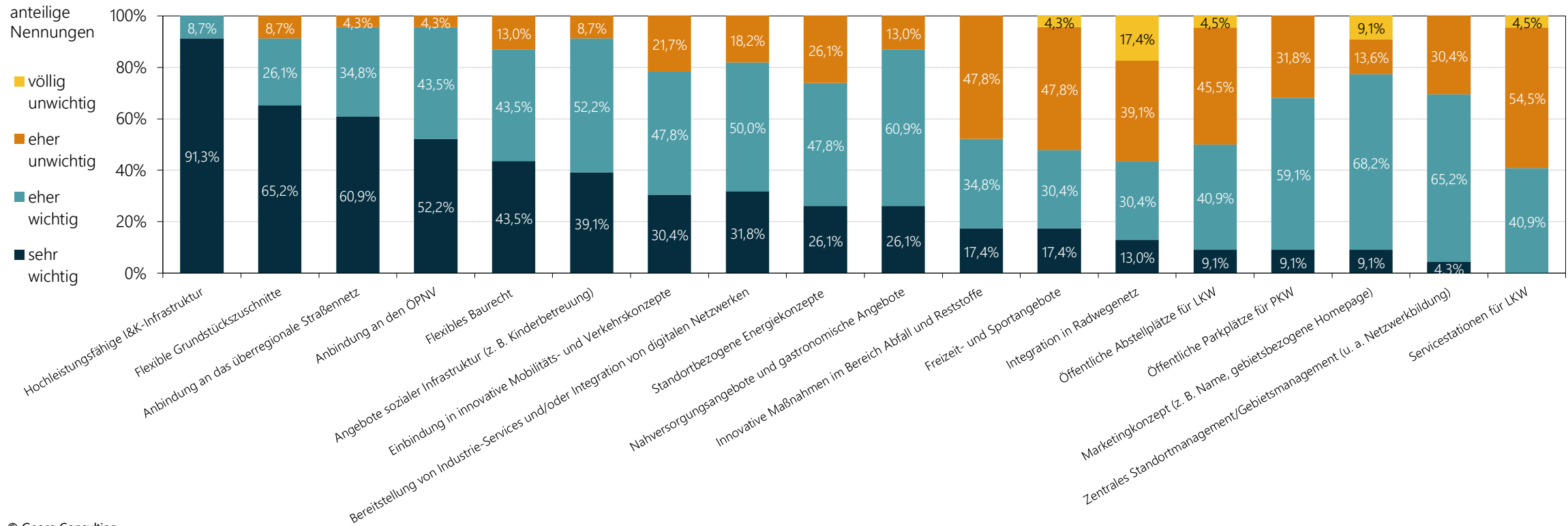
- | Lage im Raum und Größenordnung
- | Lageeigenschaften (Autobahnnähe, Hafen, Siedlungsraum, etc.)
- | Verkehrliche Erreichbarkeit und Anschlussmöglichkeiten (z. B. ortsdurchfahrtsfrei)
- | Einordnung des Standortes in den gesamtstädtischen bzw. regionalen Kontext
- | Raumordnerische Belange und Aspekte

**GIS-gestützte
Verarbeitung und
Darstellung der Informationen**

**Regionalwirtschaftlicher Beitrag der Standortentwicklung
Klimaschutz und Energieumbau
Industrie- und Gewerbegebiete der Zukunft**

2. ARBEITSPROGRAMM

Exkurs Industrie- und Gewerbegebiete der Zukunft – Bundesweite Befragung WiFös



© Georg Consulting

2. ARBEITSPROGRAMM

Fachgespräche und Begleitung u.a.:

- | Gespräche in den Städten und Kreisen (u. a. Wifös. Planung etc.)
- | Begleitende Arbeitsgruppe – Abstimmung Meilensteine und Diskussion Zwischenergebnisse

Zeitraumen:

- | Ca. 10 Monate
- | Ergebnisse wahrscheinlich im Oktober 2019

3. AUSBLICK

Ergebnisse u.a.:

- | Schaffung von Transparenz zur Flächennachfrage und zum regionalen Flächenpotenzial (Angebot)
- | Identifizierung von Gewerbeflächenstandorten/-potenzialen für die regionale, überregionale und internationale Ansiedlung
- | Argumentative Unterstützung der regionalen Akteure im Hinblick auf neue bedeutende und bedarfsgerechte Gewerbestandorte
- | Möglichkeiten der Kooperation bei der Flächenentwicklung und -vermarktung
- | Vermeidung/Reduzierung intrakommunaler Konkurrenz, verbesserte regionale und kommunale Zusammenarbeit
- | Andere Regionen arbeiten im Hinblick auf die Gewerbeflächenentwicklung bereits seit Jahren/Jahrzehnten zum Nutzen aller erfolgreich zusammen

KONTAKT



Georg Consulting Immobilienwirtschaft | Regionalökonomie
Bei den Mühlen 70
20457 Hamburg

georg@georg-ic.de
Tel. 040 300 68 37 0
Fax 040 300 68 37 20
www.georg-ic.de

BFR Büro für Regionalanalyse
Hörder Rathausstr. 15
44263 Dortmund
www.buero-fuer-regionalanalyse.de

Tel. 0231 8 63 25 95
weiand@b-f-r.eu