

# Sitzungsvorlage Nr. 210/2018

Ausschuss für Wirtschaft, Infrastruktur und  
Verwaltung  
am 12.09.2018



zur Beschlussfassung

**- Öffentliche Sitzung -**

09.08.2018

073 - WIV-Ö - 210/2018

## Zu Tagesordnungspunkt 4

### **Gewerbe- und Industrieflächen Region Stuttgart - Maßnahmenbericht,**

u. a. Antrag der FDP-Fraktion vom 18.10.2017 und Antrag der Fraktion Freie Wähler vom 20.10.2017

#### **I. Sachbericht**

##### **1. Statusbericht zur Gewerbeflächensituation**

Im vergangenen Jahr hat die Wirtschaftsförderung Region Stuttgart GmbH (WRS) die beiden Berichte zur Gewerbeflächensituation sowie zu möglichen Ansätzen des regionalen Gewerbeflächenmanagements vorgestellt (Gewerbe- und Industrieflächen Region Stuttgart 2017 - Analyse und Entwicklungstrends, Ausschuss für Wirtschaft, Infrastruktur und Verwaltung, Sitzungsvorlage Nr. 130/2017; Gewerbe- und Industrieflächen Region Stuttgart 2017 - Umsetzungsinstrumente und Maßnahmen für das regionale Gewerbeflächenmanagement, Regionalversammlung, Sitzungsvorlage Nr. 63/2017).

Die vorliegende Vorlage behandelt den Status Quo und die weitere Vorgehensweise der Regionalen Gewerbeflächenstrategie. Dabei werden neben den beiden oben genannten Anträgen auch die bereits in 2017 erledigten Anträge, u. a. der CDU-Fraktion vom 22.10.2014 und 24.10.2016 und der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen vom 24.10.2016, berücksichtigt.

Aus der Analyse und Prognose der Angebots- und Nachfragesituation<sup>1</sup> in der Region Stuttgart wurde deutlich, dass trotz eines bereits hohen Innenentwicklungsanteils von über 30 Prozent in den nächsten Jahren jeweils rund 110 ha an neuen Gewerbeflächen benötigt werden. Nominell steht zwar ein ausreichendes planerisch gesichertes Gewerbeflächenpotenzial<sup>2</sup> zur Verfügung. Die Aktivierung dieser Flächen durch die Städte und Gemeinden erfolgt jedoch aus unterschiedlichen Gründen nicht in dem erforderlichen Umfang, so dass in der Region kurz- und mittelfristig kein ausreichendes Gewerbeflächenangebot zur Verfügung steht.

Für die kommenden Jahre besteht daher die Gefahr eines Rückgangs von größerflächigen Unternehmenserweiterungen, von Investitionen in den Aufbau neuer Geschäftsfelder sowie von Unternehmensansiedlungen. Dies stellt für die Wirtschaftsentwicklung der Region Stuttgart ein erhebliches Risiko dar, da die industriellen Megatrends Digitalisierung, Elektromobilität und neue Mobilitätskonzepte für die Unternehmen in der Region bereits jetzt und insbesondere in den kommenden Jahren mit wichtigen strategischen Standortentscheidungen verbunden sind. Steht hierfür kein geeignetes Flächenangebot zur Verfügung, drohen zentrale Zukunftsentwicklungen an der Region Stuttgart auf Dauer vorbei zu gehen. Flächenfreisetzungen im Bestand, die durch den möglichen Wegfall nicht mehr wettbewerbsfähiger Produktionsbereiche entste-

<sup>1</sup> Bezogen auf großflächige Grundstücke und Gewerbeflächenbedarfe ab 5.000 m<sup>2</sup> (0,5 ha) Fläche (Auswertungszeitraum: 2012-2016)

<sup>2</sup> Der Begriff „Flächenpotenzial“ umfasst im Kontext dieser Vorlage (a) Flächen, die in Flächennutzungsplänen bereits als gewerbliche Fläche ausgewiesen, aber noch nicht umgesetzt sind, sowie (b) Flächen in Regionalen Gewerbeschwerpunkten, die in Flächennutzungsplänen noch nicht als gewerbliche Fläche ausgewiesen sind.

hen können, werden voraussichtlich erst längerfristig wirksam und kommen daher mit hoher Wahrscheinlichkeit zu spät für kurz- und mittelfristig anstehende Standortentscheidungen zum Aufbau neuer Technologie- und Geschäftsfelder.

Die aktuelle Fortschreibung der Angebots- und Nachfragedaten aus der Gewerbeflächenanalyse 2017 bestätigt im Wesentlichen die für den Zeitraum 2012-2016 getroffenen Grundaussagen zur Gewerbeflächen-situation in der Region Stuttgart:

- Die WRS hat für das Jahr 2017 eine Nachfrage nach neuen Gewerbebauflächen von rund 85 ha erfasst. Dieser Wert liegt zwar um rund 20 % unterhalb des für den Zeitraum 2017-2020 prognostizierten Bedarfes von rund 110 ha pro Jahr. Nicht enthalten ist darin jedoch die direkte Flächennachfrage bei den Kommunen, über die die WRS keinen hinreichenden Überblick hat<sup>3</sup>. Es besteht damit ein anhaltend hoher Bedarf an gewerblichen Neubauf Flächen in der Region Stuttgart.
- Die Innenentwicklungsquote<sup>4</sup> lag 2017 mit rund einem Drittel der realisierten Nachfrage im Durchschnitt der Jahre 2012-2016 und bleibt somit auf hohem Niveau.
- Das von der WRS aktuell erfasste Angebot an sofort bebaubaren Gewerbegrundstücken liegt mit rund 101 ha<sup>5</sup> leicht über dem Flächenbestand von 2017 (ca. 97 ha<sup>6</sup>). Dies zeigt einerseits, dass innerhalb des vergangenen Jahres in einem gewissen Umfang auch wieder neue Flächen an den Markt gekommen sind. Andererseits ist erkennbar, dass es sich bei einem Teil der verfügbaren Flächen um einen Angebotsbestand handelt, der sich hinsichtlich räumlicher oder qualitativer Kriterien nicht mit der aktuellen Nachfragestruktur deckt. Im Ergebnis kann ein erheblicher Anteil der ermittelten Gewerbeflächen-nachfrage in der Region Stuttgart nach wie vor nicht bedient werden.

Die aktuellen Angebots- und Nachfragedaten des Jahres 2017 zeigen somit, dass der Befund einer problematischen Gewerbeflächensituation in der Region Stuttgart weiterhin Gültigkeit hat. Sie untermauern damit die anhaltende Notwendigkeit aktiver Maßnahmen des regionalen Gewerbeflächenmanagements.

Die Entwicklung von Gewerbeflächen stößt in der Region Stuttgart vielerorts auf Hemmnisse – gerade auch dort, wo sie, wie im Falle der ausgewiesenen Regionalen Gewerbeschwerpunkte, regionalplanerisch besonders erwünscht ist. Ergebnis dieses Flächenaktivierungsproblems sind sowohl teilräumliche Angebots-lücken als auch Angebotsengpässe im Hinblick auf bestimmte Flächenbedarfssegmente. Dies gilt mittlerweile nicht mehr allein für große Flächenbedarfe für Produktion und Logistik, sondern mehr und mehr auch für größere Verwaltungs-, Forschungs- und Entwicklungsstandorte.

Damit steht die Region Stuttgart bei der Gewerbeflächenversorgung vor vielfältigen Herausforderungen: Innenentwicklungspotenziale und bereits planerisch gesicherte Flächen müssen in verstärktem Maße aktiviert werden. In einzelnen Teilräumen der Region stehen jedoch auch bei einer Realisierung aller vorhandenen Potenziale nicht ausreichend Flächen zur Verfügung. In diesen Bereichen müssen auch neue Flächenansätze angegangen werden. Darüber hinaus ist es erforderlich, für größere strategische Ansiedlungsprojekte einzelne, qualitativ herausragende Standorte zu entwickeln (strategische Vorhaltestandorte).

Ein besonderer Schwerpunkt der Gewerbeflächenanalyse 2017 lag auf der Fragestellung, welche Auswirkungen der technologische und ökonomische Transformationsprozess auf die künftige Entwicklung der Gewerbeflächenbedarfe sowie auf mögliche Flächenfreisetzungen in der Region Stuttgart haben wird. Dies erfolgte im Rahmen einer Befragung von 38 Experten aus Unternehmen, Verbänden, Immobilienwirtschaft, Wissenschaft und Wirtschaftsförderung.

---

<sup>3</sup> Aus Praktikabilitätsgründen wurde für die Fortschreibung der Angebots- und Nachfragedaten für das Jahr 2017 keine erneute Kommunenbefragung durchgeführt.

<sup>4</sup> Projektrealisierung auf eigener Fläche bzw. im Bestand

<sup>5</sup> Stand: Juli 2018

<sup>6</sup> Stand: April 2017

Die befragten Experten gehen davon aus, dass der Strukturwandel mittel- bis langfristig zu einer Veränderung der Bedarfsstruktur bei Gewerbeflächen führen wird. Wegfallende Technologien, veränderte Geschäftsmodelle und zu erwartende Veränderungen der regionalen Unternehmenslandschaft werden in den nächsten Jahren auch zu Flächenfreisetzungen führen. Im Ergebnis gelangen die Experten allerdings zu der weitgehend einheitlichen Einschätzung, dass mögliche langfristig zu erwartende Flächenfreisetzungen und die prognostizierten kurz- bis mittelfristigen Bedarfe der Unternehmen nicht synchron zueinander verlaufen. Dementsprechend bescheinigen die Befragungsteilnehmer der Region Stuttgart eine kurz- bis mittelfristige Angebotslücke. Dezidierte Einschätzungen zu Art, Standort oder Zeitpunkt möglicher Flächenfreisetzungen waren jedoch gerade von den befragten Unternehmensvertretern nicht zu erlangen.

In einer Diskussionsrunde mit Immobilienverantwortlichen großer Unternehmen aus der Region Stuttgart im Mai 2018 haben VRS und WRS die Freisetzungsthematik angesprochen. Dabei wurde zwar deutlich, dass die Unternehmen perspektivische Flächenfreisetzungen „auf dem Schirm haben“, dass diese Frage aktuell aber durch die akuten kurz- und mittelfristigen *zusätzlichen* Flächenbedarfe der Unternehmen eindeutig überlagert wird. Deutlich wurde in der Diskussion insbesondere auch, dass von den Unternehmen aus unternehmenspolitischen Gründen keine Aussagen zu betrieblichen Flächenfreisetzungsszenarien zu erwarten sind. Eine vertiefende Untersuchung von Flächenfreisetzungsszenarien auf regionaler Ebene wird daher mit großer Wahrscheinlichkeit nur zu sehr wenigen konkret verwertbaren Ergebnissen führen.

Das Fraunhofer-Institut für Arbeitswirtschaft und Organisation (IAO) hat in einer aktuellen Studie die Auswirkungen der Elektromobilität auf die Beschäftigung in der Antriebsstrangherstellung in Deutschland untersucht. Das Herunterbrechen der Ergebnisse der IAO-Studie auf die Region Stuttgart ist auf Basis der zugrundeliegenden Datenstruktur nicht möglich. Die WRS wird zu den Auswirkungen der Elektromobilität eine eigene Studie in Auftrag geben. Absehbar ist jedoch, dass diese Untersuchung zwar Anhaltspunkte zur Betroffenheit von Unternehmen und Arbeitsplätzen in der Region ergeben wird, nicht jedoch zu möglichen flächenbezogenen Auswirkungen.

Neben dem zeitlichen Auseinanderfallen von Flächenfreisetzungen und Flächenbedarfen haben die im vergangenen Jahr befragten Experten insbesondere auch die Frage der Kompatibilität heutiger Immobilientypen und Standorte mit den veränderten künftigen Anforderungen der Unternehmen angesprochen. Nicht zuletzt aufgrund der zunehmenden Diversität der Anforderungen an Flächengrößen, Flächenqualitäten und Standortfaktoren erscheinen immobilienwirtschaftliche Revitalisierungskonzepte „auf Vorrat“ nur eingeschränkt zielführend. Die WRS regt daher an, sich der Thematik in erster Linie von der Bedarfsseite her zu nähern, um im Falle tatsächlicher künftiger Flächenfreisetzungen zu einer realistischen Einschätzung möglicher Nachnutzungsperspektiven zu gelangen und um Kommunen und Eigentümer entsprechend zielgerichtet beraten zu können.

Konkret schlägt die WRS vor, gemeinsam mit Partnern aus Wirtschaft und Wissenschaft im Rahmen eines strategischen „Gewerbeflächendialogs“ zukunftsorientierte immobilienwirtschaftliche Szenarien zu entwickeln, die die Auswirkungen neuer Arbeits- und Produktionsformen auf künftige Gewerbeflächenbedarfe in der Region Stuttgart vertieft untersuchen (s. Punkt 3., Maßnahme 5: Regionaler Gewerbeflächendialog). Solche Bedarfsszenarien werden von Kommunen im Zuge von Gewerbegebietsentwicklungen und -revitalisierungen, aber auch von Seiten der Immobilienwirtschaft zunehmend bei der WRS nachgefragt. Inwieweit die Region angesichts eines hohen Professionalisierungsgrades der Immobilienmarktakteure selbst eine aktive Rolle bei der Schaffung konkreter Flächenangebote spielen kann und soll, wäre grundsätzlich zu diskutieren.

## **2. Statusbericht zu Instrumenten und Maßnahmen**

Die Universität St.Gallen hat in ihrem Bericht zu Umsetzungsinstrumenten und Maßnahmen mögliche Ansätze eines regionalen Gewerbeflächenmanagements aufgezeigt. Darin werden planerische, finanzielle

und organisatorische Instrumente sowie Instrumente der Information und Kommunikation dargestellt. Der Schwerpunkt des vorgestellten Instrumentenkataloges liegt dabei auf den Zielsetzungen einer verbesserten Aktivierung der vorhandenen planerisch gesicherten Flächenpotenziale sowie auf der Sicherung neuer Flächen für spezifische regionalbedeutsame Flächenbedarfe.

Aus dem Bericht der Universität St.Gallen wird deutlich, dass die vorgeschlagenen Instrumente auf der regionalen Handlungsebene überwiegend eine indirekte Wirkung entfalten, da die Entscheidungshoheit zur Ausweisung von Gewerbeflächen in letzter Konsequenz auf der kommunalpolitischen Ebene angesiedelt ist. Das regionale Flächenmanagement muss daher darauf ausgerichtet sein, unterstützende Impulse für die kommunale Flächenaktivierung zu setzen. Hier sind insbesondere Maßnahmen der Beratung, der Informationsvermittlung und ggf. der finanziellen Förderung angesprochen. Innerhalb der gegebenen formalen Grenzen können regionale Ansätze jedoch auch unmittelbare Wirkungen entfalten. Dies gilt für die Regionalplanung sowie für mögliche Formen einer regionalen Beteiligung an neuen Gewerbegebietsentwicklungen.

Neben formal-rechtlichen Grenzen (regionale Kompetenzen) sind auch die Ressourcenbedarfe zu berücksichtigen, die je nach Ausgestaltung möglicher finanzieller Instrumente (regionales Förderprogramm) oder organisatorischer Ansätze (regionale Beteiligung an Gewerbegebieten) erhebliche Größenordnungen annehmen können. Ein herausragendes Kriterium für den Einsatz regionaler Flächenmanagementinstrumente wird letztlich immer die Zielsetzung sein, mit den angesprochenen Kommunen einvernehmliche Ansätze zu entwickeln.

Der Verband Region Stuttgart (VRS) und die Wirtschaftsförderung Region Stuttgart GmbH (WRS) sind mit ihren jeweiligen Aufgabenschwerpunkten gemeinsam Träger einer regionalen Gewerbeflächenstrategie. Dementsprechend haben VRS und WRS den von der Universität St.Gallen vorgestellten Instrumentenkatalog gemeinsam bewertet und priorisiert. Nach übereinstimmender Bewertung von VRS und WRS kann es nicht zielführend sein, in einem sehr breiten Ansatz alle gutachterlich vorgeschlagenen Instrumente gleichzeitig und gleichberechtigt aufzugreifen. Ein solches „Prinzip Gießkanne“ wäre weder ressourcenseitig darstellbar, noch könnte es den teils sehr spezifischen Ausgangs- und Problemlagen an den einzelnen Standorten gerecht werden.

In den Sondierungsgesprächen, die mit Immobilien- und Rechtsexperten zu einer Machbarkeitsstudie zum Instrumentenkatalog der Universität St.Gallen geführt wurden, wurde sehr schnell deutlich, dass eine abstrakte Prüfung regionaler Steuerungsinstrumente jenseits des konkreten Einzelfalles aufgrund der Komplexität und der Diversität der jeweiligen Problemlagen in den Kommunen keinen praktikablen Ansatz darstellt. Im Ergebnis sehen VRS und WRS daher die Notwendigkeit einer Schwerpunktbildung bei der Definition von Instrumenten zur Umsetzung der regionalen Gewerbeflächenstrategie. Dazu wurden folgende Leitlinien formuliert:

- Orientierung an den Kernaufgaben und -kompetenzen von VRS und WRS (regionalplanerische Kompetenz, Kommunalberatungskompetenz, Immobilienmarktkompetenz, Modellprojektförderung)
- Schwerpunktsetzung auf Zielgruppen, Teilräume bzw. Einzelstandorte mit besonders dringlichem regionalbedeutsamem Handlungsbedarf
- Konzentration auf zeitnah umsetzbare (Pilot-)Projekte
- Pragmatische Entwicklung von fallbezogenen Handlungsansätzen
- Flankierende zielgruppenspezifische Informations- und Kommunikationsmaßnahmen

Der von der Universität St.Gallen vorgeschlagene Ansatz, mögliche regionale Vertrags-, Förder-, Beteiligungs- oder Ausgleichsmodelle in einer breit angelegten Machbarkeitsstudie vertieft zu untersuchen, wurde dementsprechend auf die Prüfung konkreter projektbezogener Fragestellungen verengt (s. Punkt 3., Maßnahme 1: Strategischer regionaler Vorhaltestandort).

Im Ergebnis wurden von VRS und WRS im ersten Schritt folgende konkrete Maßnahmenansätze einer regionalen Gewerbeflächenstrategie für regionalbedeutsame Flächenbedarfe ab einer kritischen Flächengröße von ca. 2 ha entwickelt:

### **Handlungsschwerpunkt Gewerbeflächensicherung: Regionalplanerische Maßnahmen und neue Gewerbeflächenansätze**

#### **Maßnahme 1: Strategischer regionaler Vorhaltestandort**

*Entwicklung eines strategischen regionalen Vorhaltestandortes für regionalbedeutsame Investitionsprojekte des technologischen und ökonomischen Wandels*

#### **Maßnahme 2: Weiterentwicklung der regionalen Gewerbeflächenkulisse**

*Bedarfsorientierte Überprüfung und Weiterentwicklung der regionalbedeutsamen Gewerbeflächenkulisse*

### **Handlungsschwerpunkt Gewerbeflächenaktivierung: Unterstützung der kommunalen Aktivierung von Gewerbegebiets- und Innenentwicklungspotenzialen**

#### **Maßnahme 3: Kommunenansprache, Aktivierungsberatung und -förderung (einzelfallbezogen)**

*Einzelfallbezogene Unterstützung der kommunalen Flächenaktivierung bei regionalbedeutsamen Gewerbegebieten und Innenentwicklungsflächen, auch finanzieller Art, z.B. über das Kofinanzierungsprogramm „Wirtschaft und Tourismus“ (WuT)*

#### **Maßnahme 4: Kommuneninformation und Erfahrungsaustausch (kommunenübergreifend)**

*Informationsangebote und Kommunikationsplattform für Kommunen (Informationsveranstaltungen, Erfahrungsaustausch, Vermittlung von Methodenwissen und Marktinformationen)*

### **Handlungsschwerpunkt Gewerbeflächenkonzept: Kommunikation und Grundlagen**

#### **Maßnahme 5: Regionaler Gewerbeflächendialog**

*Institutionalisierter fachlicher Austausch mit Unternehmen, Verbänden, Immobilienwirtschaft, Wissenschaft, Politik, Kommunen und Öffentlichkeit (Entwicklung regionaler Gewerbeflächenszenarien und modellhafter Umsetzungsprojekte, zielgruppenspezifische Kommunikation)*

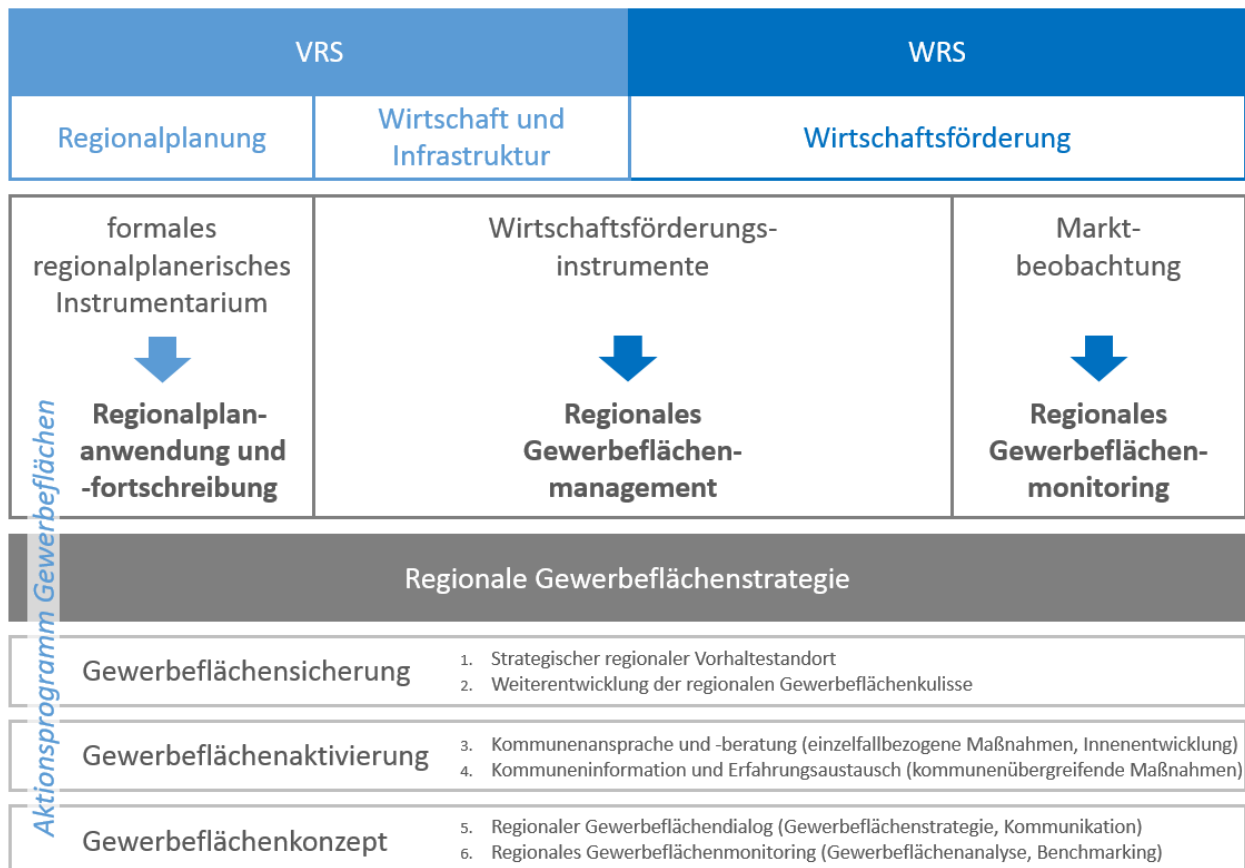
#### **Maßnahme 6: Regionales Gewerbeflächenmonitoring**

*Fortlaufende Marktbeobachtung und -analyse (Angebots- und Nachfrageanalyse, Benchmarking)*

Im Rahmen der konzeptionellen Vorarbeiten zu diesem Maßnahmenkatalog wurden auch bereits erste Umsetzungsschritte eingeleitet (s. Punkt 3: Umsetzungsmaßnahmen der regionalen Gewerbeflächenstrategie).

Parallel dazu wurden die regionalplanerischen Handlungsoptionen vom Verband Region Stuttgart (VRS) in einem „Aktionsprogramm Gewerbeflächen“ zusammengefasst (Behandlung im kommenden Planungsausschuss). Dieses vertieft die planerische Perspektive der Flächenbereitstellung und greift dabei auch auf

Erfahrungen aus dem „Aktionsprogramm Wohnen“ des VRS zurück. Das „Aktionsprogramm Gewerbeflächen“ ist ein integraler Bestandteil der gemeinsamen Gewerbeflächenstrategie von VRS und WRS und akzentuiert diese im Hinblick auf die spezifisch planerischen Handlungsoptionen des Verbands Region Stuttgart (problemsensitive Regionalplananwendung, Flächensicherung – auch für strategische Vorhaltestandorte für regionalbedeutsame Gewerbeansiedlungen). Diese sind ebenso wie die im „Aktionsprogramm Gewerbeflächen“ benannten flankierenden Maßnahmen im Bereich Grundlagen und Benchmarking, Information, Beratung und Unterstützung, Interessenvertretung und fachlicher Austausch sowie Anreize und Impulse voll in die Handlungsfelder und Maßnahmen der regionalen Gewerbeflächenstrategie von VRS und WRS integriert.



Regionale Gewerbeflächenstrategie: Aufgabenstruktur, Handlungsfelder und Maßnahmen

### 3. Umsetzungsmaßnahmen der regionalen Gewerbeflächenstrategie

**Handlungsschwerpunkt Gewerbeflächensicherung: Regionalplanerische Maßnahmen und neue Gewerbeflächenansätze**

#### **Maßnahme 1: Strategischer regionaler Vorhaltestandort**

*Entwicklung eines strategischen regionalen Vorhaltestandortes für regionalbedeutsame Investitionsprojekte des technologischen und ökonomischen Wandels*

Ausgehend von den nachhaltigen Herausforderungen, die Digitalisierung, Elektromobilität und neue Mobilitätskonzepte an den Standort Region Stuttgart stellen, wurde in der Gewerbeflächenanalyse 2017 die Notwendigkeit einer Flächenvorhaltung für strategische Projekte zur Umsetzung bzw. Ansiedlung neuer Technologien und Geschäftsmodelle als zentrales Handlungsfeld abgeleitet. Soweit für diese strategischen

Sonderbedarfe vorhandene Flächenpotenziale nicht oder nicht in der erforderlichen Geschwindigkeit bereitgestellt werden können, müssen hierfür neue Standortansätze geprüft werden. Die sehr hohen Anforderungen, die ein solcher strategischer Vorhaltestandort an Infrastruktur und Standortqualität sowie an die Mindestgröße (mind. 10-20 ha) stellt, machen ein selektives Vorgehen bei der Standortidentifikation erforderlich.

Um im Bedarfsfall ausreichend schnell handlungsfähig zu sein, ist es notwendig, einen solchen Standort planerisch und konzeptionell so weit vorzubereiten, dass die Fläche zeitnah bzw. innerhalb eines verbindlichen Zeitrahmens zur Verfügung gestellt werden kann. Dies beinhaltet insbesondere die Schaffung von Planungsrecht, die Sicherstellung der eigentumsrechtlichen Verfügbarkeit sowie die Klärung der Erschließung.

Aus dem strategischen Bedarf der Region Stuttgart für einen solchen regionalen Vorhaltestandort sowie aus der Notwendigkeit, die Fläche unter Umständen auch langfristig vorhalten zu müssen, leitet sich eine aktive Rolle der Region ab. Diese ergibt sich nicht zuletzt auch aus der Erfordernis, die regionalen Zielsetzungen und Kriterien abzusichern, die an die Definition regionalbedeutsamer strategischer Projekte zu stellen sind.

Vor diesem Hintergrund haben VRS und WRS die Entwicklung eines strategischen regionalen Vorhaltestandortes als ein erstes zentrales Pilotprojekt im Rahmen des regionalen Gewerbeflächenmanagements definiert. Da VRS und WRS bei der Bereitstellung von Gewerbeflächen bislang nicht über die regionalplanerische Kompetenz oder über eine beratende Funktion für die Kommunen hinausgegangen sind, bedarf es für die mögliche Definition eines solchen neuen regionalen Handlungsfeldes zunächst einer vertiefenden Prüfung der Rahmenbedingungen.

Die WRS hat dazu eine Organisationsprüfung grundsätzlicher regionaler Beteiligungsmöglichkeiten bei der Entwicklung eines strategischen Vorhaltestandortes in Auftrag gegeben. Diese wird derzeit durch eine auf Kommunalrecht spezialisierte Rechtsanwaltskanzlei durchgeführt. Inhalt der Untersuchung ist die Bewertung alternativer Szenarien einer regionalen Beteiligung an einer Gewerbegebietsentwicklung nach formalrechtlichen, planungsrechtlichen, finanziellen, steuerlichen und organisatorischen Gesichtspunkten. Als grundsätzliche Beteiligungsansätze werden vertragliche Regelungen, Zweckverbandslösungen oder privatrechtliche Gesellschaftsformen geprüft.

Wie oben ausgeführt wurde der Vorschlag einer umfangreichen Machbarkeitsuntersuchung, die sich an dem sehr breiten Spektrum an Maßnahmenvorschlägen der Universität St.Gallen ausgerichtet hätte, damit zunächst auf die Prüfung möglicher Ansätze für die Realisierung eines regionalen Vorhaltestandortes als konkretes Pilotprojekt des regionalen Gewerbeflächenmanagements verengt. Dies stellt aus Sicht von VRS und WRS einen pragmatischen Ansatz dar, der einerseits auf eine konkrete regionale Aufgabenstellung mit hoher Priorität ausgerichtet ist und der sich andererseits an der erforderlichen Konzentration der regionalen Ressourcen orientiert.

Mit dem Ergebnis der rechtlich-organisatorischen Prüfung werden die Voraussetzungen für die weitere regionalpolitische Abstimmung sowie ggf. für weitergehende standortbezogene Überlegungen vorliegen. Da eine Herangehensweise, die sich zunächst auf rein abstrakte Überlegungen zu möglichen Instrumenten beschränkt, wenig zielführend erscheint, sind VRS und WRS parallel zur laufenden Organisationsprüfung bereits in erste Vorüberlegungen zur Definition eines möglichen (Pilot-)Standortes eingetreten und haben dazu auch bereits erste Sondierungsgespräche mit Kommunen geführt. Diese Gespräche sollen nun weiter vertieft und konkretisiert werden.

Die Ergebnisse der Organisationsprüfung und der standortbezogenen Überlegungen werden dem Ausschuss in einer eigenen Beschlussvorlage vorgestellt. Zentraler Maßstab für alle instrumentellen oder standortbezogenen Überlegungen ist es, tragfähige Grundlagen für ein einvernehmliches und partnerschaftliches gemeinsames Vorgehen von Region und möglichen Standortkommunen zu schaffen.

## **Maßnahme 2: Weiterentwicklung der regionalen Gewerbeflächenkulisse**

### *Bedarfsorientierte Überprüfung und Weiterentwicklung der regionalbedeutsamen Gewerbeflächenkulisse*

Neben der Flächensicherung für besondere Flächenbedarfe des technologischen und wirtschaftlichen Wandels bleibt die Sicherstellung von Entwicklungsmöglichkeiten sowohl für die mittelständische Wirtschaft als auch für die großen Leitunternehmen in der Region Stuttgart eine zentrale Herausforderung. Unbestritten muss die Priorität hier auf der Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen sowie von planerisch bereits gesicherten Flächenpotenzialen, insbesondere in den Regionalen Gewerbeschwerpunkten, liegen.

Neben den vielfältigen Hemmnissen, die eine Aktivierung dieser Flächenpotenziale durch die Kommunen erschweren, stellt sich mit zunehmender Häufigkeit auch die Frage nach der Übereinstimmung der vorhandenen Flächenpotenziale mit den sich wandelnden Anforderungen der Unternehmen. Erkennbar ist, dass veränderte Nutzungs- und Standortanforderungen der Unternehmen eine zunehmende räumliche, quantitative und qualitative Fokussierung der Flächenbedarfe mit sich bringen. Beispielhaft zu nennen sind hier zum einen großflächige, verkehrsgünstig gelegene, baurechtlich möglichst wenig eingeschränkte Standorte für „robuste“ Nutzungen der Produktions- oder Distributionslogistik. Zum anderen sind dies zentral gelegene, qualitativ hochwertige, „urbane“ Standorte für Verwaltung sowie Forschung und Entwicklung.

Aufgrund der engen räumlichen Verknüpfung mit bestehenden Werksstandorten bei der Produktionslogistik bzw. aufgrund der eingeschränkten räumlichen Mobilität der bestehenden Mitarbeiter konzentrieren sich die Flächenbedarfe der Unternehmen in aller Regel auf einen relativ eng umrissenen räumlichen Kontext. Es stellt sich daher nicht alleine die Frage nach dem Umfang der regionalen Flächenpotenziale. Vielmehr geht es vermehrt um die Frage, ob die *richtigen* Flächen in der richtigen Größenordnung und in der richtigen Qualität zur richtigen Zeit am richtigen Standort zur Verfügung stehen. Angesichts einer veränderten Bedarfslage der Unternehmen und einer zunehmenden räumlichen Konzentration der Nachfrage im Bereich der industriellen Kernzonen und entlang der Hauptverkehrsachsen der Region Stuttgart muss geprüft werden, ob die regionale Gewerbeflächenkulisse, insbesondere im Bereich der regionalen Nachfrageschwerpunkte, nicht nachjustiert werden muss.

Angesichts der prekären Angebotssituation, vor allem bei großflächigen Standorten, führt die WRS aktuell eine vertiefende einzelstandortbezogene Flächenanalyse mit Schwerpunktsetzung im Bereich der regionalen Hauptverkehrsachsen durch. Diese beinhaltet die Erstellung von Größen-, Eignungs- und Verfügbarkeitsprofilen für planerisch gesicherte, jedoch noch nicht realisierte Potenzialflächen ab einer regionalbedeutsamen Größenordnung von mindestens 2 ha zusammenhängend bebaubarer Fläche. Auf dieser Grundlage können konkrete Aussagen darüber getroffen werden, an welchen Standorten, in welchem Umfang, in welcher Größe, für welche Nutzungen und in welchem zeitlichen Rahmen Flächen für größere regionalbedeutsame Projekte zur Verfügung stehen können bzw. ob eine Realisierung der einzelnen Flächenpotenziale aus heutiger Sicht überhaupt realistisch erscheint. Die so ermittelten Statusinformationen zu den einzelnen Gewerbegebietspotenzialen werden anschließend mit der jeweiligen Kommune rückgekoppelt.

Ziel ist es, aus regionaler Sicht Prioritäten abzuleiten, für welche Standorte aufgrund ihres Eignungsprofils und aufgrund der Einschätzung der Realisierungschancen vordringlich einzelstandortbezogene Aktivierungsansätze entwickelt werden sollten (s. Maßnahme 3: Kommunenansprache, Aktivierungsberatung und -förderung). Darüber hinaus können daraus Handlungsbedarfe abgeleitet werden, in welchen Teilräumen und für welche Nutzungsschwerpunkte gegebenenfalls auch neue Flächenansätze erforderlich sind.

Aus der Gewerbeflächenanalyse 2017 haben sich bereits deutliche Anhaltspunkte ergeben, dass in den regionalen Nachfrageschwerpunkten auch bei bestmöglicher Aktivierung der bereits planerisch gesicherten Flächenpotenziale mittel- bis langfristig keine ausreichende Angebotsreserve zur Verfügung stehen wird. Angesichts der sehr langen Entwicklungszeiträume bis zur Baureife eines Gewerbegebietes besteht daher



die Notwendigkeit, parallel zu den Bemühungen zur Flächenaktivierung zeitnah auch mögliche neue Flächenansätze zu prüfen. Aus regionalplanerischer Sicht wird es in diesem Kontext darum gehen zu prüfen, ob neue Ansätze für weitere Regionale Gewerbeschwerpunkte erforderlich sind. Letztendlich wird nach erfolgter Abstimmung mit potenziellen Belegenheitsgemeinden durch die zuständigen Gremien zu entscheiden sein, ob diese Überlegungen ggf. in eine entsprechende Teiländerung des Regionalplans münden sollen.

Dass ein regionalplanerischer Ansatz allein keine Erfolgsgarantie für die Schaffung eines konkreten Flächenangebotes bietet, zeigt die im August 2016 in Kraft getretene Änderung des Regionalplans, mit der vier Regionale Gewerbeschwerpunkte im Landkreis Ludwigsburg („A 81-Nord“) neu ausgewiesen wurden, deren flächendeckende Umsetzung aktuell jedoch nicht absehbar ist (Planungsausschuss, Sitzungsvorlage Nr. 271/2018).

Bei möglichen neuen Flächenansätzen wird es daher verstärkt darum gehen, Ansätze zu entwickeln, die verbindliche Vereinbarungen mit den jeweiligen Belegenheitskommunen zu einer zeitnahen Umsetzung eines Regionalen Gewerbeschwerpunktes bzw. zur Vorhaltung definierter Flächen für regionalbedeutsame Ansiedlungsprojekte beinhalten. Konkrete Standortansätze und Inhalte möglicher Vereinbarungen müssen einzelfallspezifisch mit den jeweiligen Belegenheitskommunen abgestimmt und letztendlich in den regionalen und kommunalen Gremien beschlossen werden.

### **Handlungsschwerpunkt Gewerbeflächenaktivierung: Unterstützung der kommunalen Aktivierung von Gewerbegebiets- und Innenentwicklungspotenzialen**

#### ***Maßnahme 3: Kommunenansprache, Aktivierungsberatung und -förderung (einzelfallbezogen)***

*Einzelfallbezogene Unterstützung der kommunalen Flächenaktivierung bei regionalbedeutsamen Gewerbegebieten und Innenentwicklungsflächen, auch finanzieller Art, z.B. über das Kofinanzierungsprogramm „Wirtschaft und Tourismus“ (WuT)*

Die Verfügbarmachung bestehender Innenentwicklungspotenziale stellt bei allen Ansätzen zur Flächenaktivierung die erste Handlungspriorität dar. Aufgrund der großen Flächennachfrage und des damit einhergehenden hohen Grundstückspreisniveaus besteht in der Region Stuttgart bereits heute eine hohe Innenentwicklungsdynamik. Dies wird durch den sehr hohen Innenentwicklungsanteil von rund einem Drittel der umgesetzten Gewerbeflächennachfrage dokumentiert. Vor allem an zentralen und verkehrlich sehr gut erschlossenen Standorten besteht eine hohe Eigendynamik bei der Nachnutzung brachfallender oder nachverdichtungsfähiger Flächen. Erkennbar ist jedoch auch ein zunehmender Druck, vormals gewerblich genutzte Areale in Flächen für nichtgewerbliche Nutzungen, vorzugsweise für Wohnen, umzuwandeln.

Größere Potenziale sind insbesondere noch in Gewerbegebieten in weniger zentralen Lagen zu erkennen. VRS und WRS begleiten daher aktiv kommunale Ansätze zur Aufwertung von Gewerbegebieten, zu einer höherwertigen Nutzung bestehender Standorte sowie zum flächensparenden Bauen.

Das regionale Instrumentarium umfasst

- die Beratung der Städte und Gemeinden bei der Entwicklung von Gewerbebranchen
- die Beratung der Städte und Gemeinden bei der Aufwertung „in die Jahre gekommener“ Gewerbegebiete und bei der Neuausrichtung von Bestandsgebieten im Hinblick auf zukunftsorientierte Standortqualitäten
- die Förderung und Begleitung kommunaler und teilräumlicher Modellprojekte zur Revitalisierung von Gebieten, zum Gebietsmanagement oder zur Flächenaktivierung

- die Bereitstellung des Immobilienportals Region Stuttgart als Vermarktungsplattform für Bestandsobjekte im Sinne einer „Innenentwicklungsbörse“ (u.a. recherchierbare Immobilientypen „Zwischennutzung“ und „Entwicklungsflächen im Bestand“)
- das Angebot von Veranstaltungen und des Erfahrungsaustauschs (s. Maßnahme 4: Kommuneninformation und Erfahrungsaustausch)

Bei aller Priorität, die der Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen eingeräumt werden muss, ist jedoch auch klar, dass eine Vielzahl von Flächenbedarfen, insbesondere aus der Industrie, nicht auf bestehenden Brachflächen abgedeckt werden kann. Dies ergibt sich aus den spezifischen Anforderungen, die Investitionsprojekte an Lage, Verkehrsanbindung, Infrastruktur, Größe, Bebaubarkeit, Konfliktfreiheit (hinsichtlich angrenzender Nutzungen) oder Kosten der Baureifmachung sowie an die zeitliche Verfügbarkeit von Flächen stellen. Zur Bereitstellung von Gewerbebauflächen „auf der grünen Wiese“, insbesondere für größerflächige Bedarfe, gibt es daher auch in der Region Stuttgart letztlich keine Alternative.

Gewerbegebiete, die regionalplanerisch abgestimmt bzw. in rechtsgültigen Flächennutzungsplänen enthalten sind und damit bereits Gegenstand umfassender Beteiligungsverfahren waren, die in kommunalen Gremien bereits Mehrheiten fanden und die letztendlich auch durch die übergeordneten Behörden genehmigt wurden, stellen in der Region Stuttgart ein beachtliches Flächenpotenzial dar. Allerdings fehlt es vielfach an der Aktivierung der Flächen durch die Städte und Gemeinden.

Die Hemmnisse, die die Realisierung solcher Gebiete erschweren oder gar verhindern, sind vielschichtiger Natur. Als objektive Aktivierungshemmnisse sind zu nennen: mangelnde Verkaufsbereitschaft der Eigentümer, Fehlen geeigneter Ersatz- bzw. Ausgleichsflächen, Überlastung bestehender Verkehrsinfrastrukturen, finanzielle Restriktionen und planungsrechtliche Hemmnisse (z.B. lange Verfahrensdauer, umfangreiche fachplanerische Erfordernisse u.a. bei Artenschutz und Emissionsschutz, bürokratische Anforderungen an den Flächenbedarfsnachweis). In einigen Kommunen ist allerdings auch eine fehlende Aktivierungsbereitschaft zu erkennen. Gründe hierfür sind u.a. Widerstände aus der Bürgerschaft bzw. fehlende politische Mehrheiten für die Entwicklung regionalbedeutsamer Flächenpotenziale, eine nachrangige Priorität, die der gewerblichen Entwicklung der eigenen Gemeinde eingeräumt wird, oder die Bewertung des Verbrauchs von Kulturland bzw. von Eingriffen in Natur, Landschaft und Klima als zu gravierend.

Die Vielzahl der Hemmnisse macht deutlich, dass es für eine regionale Flächenaktivierungsstrategie keinen Königsweg gibt. VRS und WRS sehen daher die Notwendigkeit, die anstehenden Hemmnisse mit der jeweiligen Belegenheitskommune im Einzelfall zu analysieren und auf gemeinsamer Basis fallspezifische Ansätze zu entwickeln.

Die Beratung der Kommunen bei der Ausweisung von Gewerbegebieten und bei der Aktivierung von Gewerbebrachen ist ein fester Bestandteil der Kommunenservices von VRS und WRS. Die Beratung der Kommunen „auf Anforderung“ muss allerdings stärker als bisher durch eine gezielte aktive Ansprache von Kommunen, die über größere nicht aktivierte Flächenpotenziale verfügen, flankiert werden. VRS und WRS werden daher die aktive Kommunenansprache verstärken und dabei schwerpunktmäßig an den bestehenden Flächenpotenzialen in den Regionalen Gewerbeschwerpunkten anknüpfen. Als Grundlage für die Festlegung von teilräumlichen bzw. einzelgebietsbezogenen Handlungsprioritäten können die Größen-, Eignungs- und Verfügbarkeitsprofile herangezogen werden, die von der WRS zu den einzelnen Gewerbegebietspotenzialen erstellt werden (s. Maßnahme 2: Weiterentwicklung der regionalen Gewerbeflächenkulisse).

Über die regionalplanerische Beratung durch den VRS bei der Vorbereitung und Durchführung formeller Planungsverfahren hinaus kann die Region Kommunalverwaltung und -politik insbesondere bei der Einschätzung der Flächenbedarfssituation, bei der Bewertung möglicher Nutzungsszenarien sowie bei der Erarbeitung einer standortpolitischen Argumentation unterstützen. Diesbezüglich bieten VRS und WRS den Kommunen eine aktive Begleitung der Entscheidungsfindung in den kommunalen Gremien und im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung an.

Mögliche Ansätze zu einer allgemeinen, umfassenden finanziellen Förderung kommunaler Maßnahmen der Flächenaktivierung sind vor dem Hintergrund der oftmals sehr unterschiedlich gelagerten Einzelfallkonstellationen zu betrachten. Dabei wäre einerseits zu prüfen, inwieweit finanzielle Restriktionen ein grundlegendes Flächenaktivierungshemmnis darstellen. Zum anderen wäre ein grundsätzlicher regionalpolitischer Konsens darüber herzustellen, ob und unter welchen Voraussetzungen eine bedeutsame Einzelfallförderung (z.B. im Falle einer besonders kostenintensiven verkehrlichen Erschließung eines Gewerbegebietes von überragender regionaler Bedeutung) als Baustein eines regionalen Gewerbeflächenmanagements generell in Betracht käme.

Der VRS fördert, begleitet und initiiert über das bestehende Kofinanzierungsprogramm „Wirtschaft und Tourismus“ (WuT) kommunale und teilräumliche pilothafte Modellprojekte. Angesprochen sind darin explizit auch modellhafte kommunale Ansätze, die sich im Kontext der Aktivierung von Gewerbeflächen sowie der Entwicklung von Gewerbebranchen bewegen. Das Programm unterstützt zum einen die Schaffung neuer Kooperationsformen in der Wirtschaftsförderung (z.B. gemeinsame dauerhafte Zusammenarbeit, Standortmarketing, Ausgleichs- und Beteiligungsmodelle). Zum anderen leistet es einen Kofinanzierungsbeitrag zu interkommunalen Ansätzen der Revitalisierung von Gewerbegebieten sowie zur Entwicklung regionalbedeutsamer Industrie- und Logistikgebiete (z.B. gemeinsames Gebietsmanagement, interkommunale Gewerbeflächenkonzepte, gemeinsame Flächenaktivierungsstrategie, innovative Formen der Akzeptanzsicherung, Projekte der Gebietsqualifizierung, Nachverdichtung oder Gewerbebranchenentwicklung).

#### **Maßnahme 4: Kommuneninformation und Erfahrungsaustausch (kommunenübergreifend)**

*Informationsangebote und Kommunikationsplattform für Kommunen (Informationsveranstaltungen, Erfahrungsaustausch, Vermittlung von Methodenwissen und Marktinformationen)*

Über die einzelfallspezifische Ansprache und Beratung von Kommunen hinaus sehen VRS und WRS in einem noch regelmäßigeren und intensiveren fachlichen Austausch zwischen Region und Kommunen und zwischen den Kommunen untereinander einen wichtigen begleitenden Ansatz. Das Angebot von Veranstaltungen für kommunale Zielgruppen wie der Reihe „Netzwerkgespräche Kommunale Wirtschaftsförderung“ gehört bislang bereits zum festen Repertoire von VRS und WRS. In Anbetracht der großen Tragweite, die die Gewerbeflächenproblematik für die regionale Wirtschaftsentwicklung hat, müssen Fragestellungen der Gewerbeflächenaktivierung allerdings noch stärker als bisher in den Fokus rücken. Allerdings wird es wenig zielführend sein, den Kommunen eine „frontale“ Informationsvermittlung anzubieten. Vielmehr muss es darum gehen, mit den Kommunen zu einem dialogorientierten Austausch über neue lösungsorientierte Handlungsansätze, praktische Erfahrungen und Erfolgsfaktoren („Good Practice“) zu gelangen. Ziel ist es, aus den gemeinsamen Fachveranstaltungen mit Kommunen und externen Fachexperten jeweils auch eine schriftliche Handreichung, etwa zu Instrumenten der kommunalen Baulandaktivierung oder zu Ansätzen der Innenentwicklung bzw. des flächensparenden Bauens, abzuleiten, die im Nachgang allen Kommunen zur Verfügung gestellt werden kann.

Die Einbindung sozialer Netzwerke im Internet kann die Durchführung einzelner Veranstaltungen ergänzen und den Erfahrungsaustausch verstetigen. Als gemeinsame Plattform kann die von der WRS initiierte XING-Gruppe „Wirtschaftsförderer-Netzwerk Region Stuttgart“ dienen.

Rückgrat des fachlichen Austausches mit den Kommunen bleiben jedoch die regionalen Veranstaltungsangebote. Dabei müssen insbesondere die Auswahl konkreter problemorientierter Sachthemen, die konsequente Einbeziehung von Praxisbeispielen und das Angebot dialogorientierter Formate im Mittelpunkt stehen.

Bereits durchgeführte und geplante Veranstaltungen sind:

- 15.12.2017 *Netzwerkgespräch Kommunale Wirtschaftsförderung: Gewerbeflächenentwicklung in der Region Stuttgart – Maßnahmen zur Sicherung eines zukunftsfähigen Wirtschaftsstandorts (WRS)*  
Vorstellung der Studien „Gewerbe- und Industrieflächen 2017“ und Rückkopplung mit den Kommunen
- 17.07.2018 *Fachtagung „Vom Plan zum Kran“ – Aktivierungsbausteine bei der Baulandentwicklung (VRS)*  
Vorstellung und Diskussion beispielhafter Lösungen für konkrete Probleme bei der Baulandentwicklung (Schwerpunkt: Wohnbauflächenentwicklung)
- 24.07.2018 *Gewerbeflächendialog Region Stuttgart – Flächen sparen im Gewerbebau (WRS, Architektenkammer)*  
Vorstellung von Best-Practice-Beispielen zum flächensparenden Bauen und zur Innenentwicklung  
(Für die Veranstaltung wurde erstmals ein neues Veranstaltungsformat mit dialogorientierten „Werkstatt-Runden“ gewählt.)
4. Quartal 2018 *Gewerbeflächendialog Region Stuttgart – Aktivierung von Gewerbeflächen (VRS, WRS – in Planung)*  
Fach- und Dialogveranstaltung zu zentralen Fragestellungen der Gewerbeflächenaktivierung (Flächenaufkauf, Ersatz- und Ausgleichsflächen, Verkehrserschließung und Infrastruktur, Bürgerakzeptanz)

## **Handlungsschwerpunkt Gewerbeflächenkonzept: Kommunikation und Grundlagen**

### ***Maßnahme 5: Regionaler Gewerbeflächendialog***

*Institutionalisierter fachlicher Austausch mit Unternehmen, Verbänden, Immobilienwirtschaft, Wissenschaft, Politik, Kommunen und Öffentlichkeit (Entwicklung regionaler Gewerbeflächenszenarien und modellhafter Umsetzungsprojekte, zielgruppenspezifische Kommunikation)*

Die Frage nach den Grundlagen des wirtschaftlichen Wohlstandes der Region Stuttgart ist im Kern von gesamtgesellschaftlicher Bedeutung und reicht somit über den engeren regional- und kommunalpolitischen Kontext hinaus. Neben zentralen Wohlstandsfaktoren wie Innovationsfähigkeit, Gründerkultur, Fachkräfteverfügbarkeit und Infrastruktur stellt die Verfügbarkeit von Gewerbeflächen eine der grundlegenden Ressourcen dar, die die Entwicklungsmöglichkeiten des Wirtschaftsstandortes entscheidend definieren. Dass die Bewahrung der natürlichen Lebensgrundlagen und eine hohe Lebensqualität für die Region Stuttgart gleichermaßen bedeutsame Zukunftsfaktoren darstellen, ist dabei eine unbestrittene Tatsache.

In der Abwägung dieser Zukunftsfaktoren gilt es allerdings, die Leistung der Unternehmen als Wohlstandsträger unserer Gesellschaft wieder stärker in den Fokus der öffentlichen Diskussion zu rücken. Dies gilt umso mehr vor dem Hintergrund grundlegender Transformationsprozesse, vor denen die regionale Wirtschaft steht und die auch neue Anforderungen an regional- und kommunalpolitisches Handeln, an die Qualität der Infrastruktur und nicht zuletzt auch an die Verfügbarkeit von Gewerbeflächen stellen. Ein positives Bewusstsein von Bürgern und Politik für die zentrale Bedeutung der Wirtschaft für die Zukunftsfähigkeit der Region ist daher auch eine wichtige Grundlage für regional- und kommunalpolitische Entscheidungen.

Mit der Initiierung eines „Gewerbeflächendialogs Region Stuttgart“ verfolgen VRS und WRS die Zielsetzung, in einen engeren Austausch mit flächenrelevanten Akteuren aus Wirtschaft, Verwaltung und Politik zu kommen. Angesprochen sind insbesondere Unternehmen, Verbände, Immobilienwirtschaft, Wissenschaft, Landespolitik und Kommunen bis hin zu einer breiteren Öffentlichkeit. Ziel ist dabei ausdrücklich

nicht, ein weiteres Forum für eine umfassende Strategie- und Zukunftsdiskussion zu initiieren. Vielmehr soll es dabei darum gehen, die spezifischen Zukunftsherausforderungen an die regionale Gewerbeflächenpolitik zunächst auf der Fachebene herauszuarbeiten und die Ergebnisse dann in die kommunal-, regional- und landespolitische Diskussion einzuspeisen.

*- Entwicklung von Zukunftsszenarien zu Gewerbeflächenbedarfen, Standortanforderungen und Immobilienmarktentwicklungen in der Region Stuttgart sowie einzelner modellhafter Umsetzungsprojekte -*

Im Rahmen des „Gewerbeflächendialogs Region Stuttgart“ sollen schwerpunktmäßig perspektivische Fragestellungen der Gewerbeflächenentwicklung adressiert werden: u.a. Fragestellungen zu den Auswirkungen neuer Arbeits- und Produktionsformen auf künftige Gewerbeflächenbedarfe, zu den Anforderungen an neue Flächenkonzepte des technologischen und ökonomischen Wandels sowie zu ganzheitlichen Aspekten des Zusammenwirkens von Gewerbe, Wohnen, „urbaner“ Infrastruktur und Verkehr. Darüber hinaus geht es auch um die Diskussion erforderlicher Verbesserungen von Rahmenbedingungen und Prozessen der Gewerbeflächenaktivierung sowie um mögliche akteursübergreifende Instrumente des regionalen Gewerbeflächenmanagements. Nicht zuletzt sollen aus diesem dauerhaften, institutionalisierten Dialog im besten Fall auch einzelne Umsetzungsprojekte entstehen können, die als Pilotprojekte Vorbilder für alle Akteure in der Region sein können.

Die immobilienwirtschaftliche Fachdiskussion wurde am 04.05.2018 mit einer Expertenrunde aus Immobilienverantwortlichen größerer Unternehmen und aus Vertretern der Universität Stuttgart eingeleitet. Nachdem zunächst relevante Themen für einen regionalen Gewerbeflächendialog abzustecken waren, wird es im nächsten Schritt darum gehen, die Fachdiskussion um die oben genannten weiteren relevanten Interessengruppen zu erweitern und zu verstetigen.

Der „Gewerbeflächendialog Region Stuttgart“ kann darüber hinaus auch als Schnittstelle zur Internationalen Bauausstellung IBA 2027 StadtRegion Stuttgart fungieren und fachliche Impulse zu Diskussionsansätzen und zu Projekten mit gewerblichem Fokus einbringen. Dies wird in enger Abstimmung mit der IBA-Geschäftsstelle erfolgen. Weitere Ansätze im Sinne einer Zukunftswerkstatt zu Gewerbeflächenkonzepten der Zukunft verfolgt die WRS durch die Mitveranstaltung des „Vitra Workhackathons Stuttgart“ (Kreativwerkstatt zu innovativen Arbeitswelten der Zukunft) am 12./13.07.2018 in der Forschungsfabrik Arena2036 der Universität Stuttgart und des Kongresses „Raumwelten - Plattform für Szenografie, Architektur & Medien“ am 14.-16.11.2018 in Ludwigsburg.

*- Kommunikation, Networking und Interessenvertretung -*

Ein zweiter Aspekt des „Gewerbeflächendialogs Region Stuttgart“ besteht in der Kommunikation fachlicher Informationsgrundlagen nach außen. Ziel ist es, der Regional- und Kommunalpolitik Bewertungsgrundlagen an die Hand zu geben, die politische Entscheidungsprozesse zur kommunalen Flächenbereitstellung unterstützen können. Dabei geht es ausdrücklich nicht um eine einseitige Informationsvermittlung, die einem unreflektierten Flächenverbrauch das Wort reden soll, sondern um die Vermittlung von Sachinformationen, die die Bewertung regionalwirtschaftlicher, planerischer und immobilienwirtschaftlicher Rahmenbedingungen, insbesondere auch mit Blick auf die Zukunftswirkung politischer Entscheidungen, unterstützen sollen.

Unter dem Dach des „Gewerbeflächendialogs Region Stuttgart“ werden darüber hinaus verschiedene Aktivitäten der politischen Netzwerkarbeit und Interessenvertretung gebündelt. So findet derzeit auf regionsübergreifender Ebene ein politischer Abstimmungsprozess mit der Arbeitsgemeinschaft Regionaler Wirtschaftsförderungen in Baden-Württemberg und mit der Arbeitsgemeinschaft Wirtschaftsförderung des Städtetags Baden-Württemberg statt, an dem die WRS zentral beteiligt ist. Dieser soll auf der Grundlage eines ersten Entwurfes, der von der Arbeitsgruppe des Städtetages erarbeitet wurde, in ein abgestimmtes Arbeitspapier zur Flächen- und Wirtschaftsentwicklung münden. In diesem Kontext fand im April 2018 auf

Arbeitsebene auch bereits eine erste Konsultation mit Vertretern des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg zu grundsätzlichen Fragestellungen der Gewerbeflächenpolitik statt.

#### **Maßnahme 6: Regionales Gewerbeflächenmonitoring**

*Fortlaufende Marktbeobachtung und -analyse (Angebots- und Nachfrageanalyse, Benchmarking)*

Mit der flächendeckenden systematischen Erhebung von Angebots- und Nachfragedaten durch die WRS sind bereits wichtige Grundlagen für ein regionales Gewerbeflächenmonitoring geschaffen worden. Das regionale Gewerbeflächenmonitoring ermöglicht eine laufende Beobachtung und Bewertung der Gewerbeflächensituation und gibt somit wichtige Impulse für künftige flächenpolitische Entscheidungen auf regionaler und auf kommunaler Ebene. Die Daten zur regionalen Gewerbeflächennachfrage und zum Gewerbeflächenangebot in der Region Stuttgart werden im Rahmen des regionalen Gewerbeflächenmonitorings kontinuierlich fortgeschrieben. Dazu findet auch eine regelmäßige Rückkopplung mit den Kommunen statt.

Fundierte Aussagen zur regionalen Gewerbeflächensituation stellen im regionalplanerischen Prozess eine zentrale Grundlage für die Bewertung durch die übergeordneten Genehmigungsbehörden des Landes dar. Erste Ansätze eines systematischen Flächenmonitorings sind bereits in die Begründung der 2016 rechtskräftig gewordenen Regionalplanänderung zur Ausweisung von vier neuen Regionalen Gewerbeschwerpunkten im Landkreis Ludwigsburg („A 81-Nord“) eingeflossen. Die Daten des regionalen Flächenmonitorings bildeten auch die Basis für die 2017 von der WRS vorgelegte fundierte Gewerbeflächenanalyse. Die WRS wird der Regionalpolitik und den Kommunen künftig in einem regelmäßigen Gewerbeflächenmonitoringbericht über die Entwicklung der regionalen Gewerbeflächensituation Bericht erstatten. Ergänzende qualitative Vergleichsanalysen, z.B. im Vergleich mit europäischen Automotive-Standorten, ergänzen die Grunddaten des regionalen Flächenmonitorings um Aussagen zur Wettbewerbsposition der Region Stuttgart (Benchmarking).

#### **4. Ausblick**

Die nachhaltig angespannte Situation auf dem regionalen Gewerbeflächenmarkt verdeutlicht die Dringlichkeit eines abgestimmten Handelns von Kommunen und Region. Klar ist aber auch, dass es aufgrund der Komplexität der Aufgabenstellungen und der Langfristigkeit der Prozesse keine einfachen Lösungen mit schnellen Ergebnissen geben wird. Die Erfahrungen des regionalplanerischen Ansatzes, der im Bereich „A 81-Nord“ bereits im Jahr 2012 angegangen wurde, haben gezeigt, dass letztendlich wohl nur eine Kombination von mehreren Instrumente zu einem positiven Ergebnis führen kann. Hier stehen die Kommunen, der Verband Region Stuttgart und die Wirtschaftsförderung Region Stuttgart GmbH gemeinsam in der Verantwortung.

Das vorgestellte regionale Instrumentarium stellt aus Sicht des VRS und der WRS einen schlüssigen Ansatz im Rahmen der gegebenen regionalen Handlungsoptionen dar. Es bildet die Herausforderungen an die für die Zukunftssicherung des Standortes zentrale Aufgabe der Gewerbeflächenvorsorge jedoch mit Sicherheit nicht abschließend ab. Die Weiterentwicklung und Optimierung der Instrumente des regionalen und des kommunalen Gewerbeflächenmanagements wird daher für die kommenden Jahre eine dauerhafte Aufgabenstellung bleiben. Entscheidend für die „Durchschlagskraft“ regionaler Maßnahmen ist nicht zuletzt auch der politische Konsens darüber, welche Aufgaben und Kompetenzen der Region im Bereich des Gewerbeflächenmanagements zugeordnet werden - also darüber, was die regionale Ebene leisten *soll* und letztlich auch leisten *kann*.

Über das regionale Gesamtgefüge aus Unternehmen, Kommunen und regionalen Institutionen hinaus sehen VRS und WRS auch im Land Baden-Württemberg einen wichtigen Ansprechpartner bei der Formulierung gemeinsamer Handlungsprioritäten zur Sicherstellung einer bedarfsgerechten Gewerbeflächenversorgung und der dafür erforderlichen infrastrukturellen und planungsrechtlichen Voraussetzungen.

Ein wesentlicher Erfolgsfaktor wird in Zeiten tiefgreifender technologischer und wirtschaftlicher Transformationsprozesse in einer stärkeren Einbeziehung der Bürgerschaft in die Diskussion über die Grundlagen der wirtschaftlichen Entwicklung der Region Stuttgart bestehen. Ohne das erforderliche Maß an Verständnis für die großen Herausforderungen, vor denen die Unternehmen und der Standort Region Stuttgart insgesamt stehen, und ohne die notwendige Akzeptanz und positive Einstellung der Bürger gegenüber den technologischen, wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Leistungen der Wirtschaft unserer Region werden alle kommunalen und regionalen Gewerbeflächenansätze letztendlich nicht von Erfolg gekrönt sein.

## II. Beschlussvorschlag

1. Der Ausschuss für Wirtschaft, Infrastruktur und Verwaltung nimmt den Bericht zur Gewerbeflächensituation und zu den Instrumenten und Maßnahmen des regionalen Gewerbeflächenmanagements zur Kenntnis.
2. Der Ausschuss für Wirtschaft, Infrastruktur und Verwaltung beschließt, die skizzierten Umsetzungsmaßnahmen der regionalen Gewerbeflächenstrategie mit folgenden Schwerpunkten umzusetzen:
  - (1) *Strategischer regionaler Vorhaltestandort*: Entwicklung eines strategischen regionalen Vorhaltestandortes für regionalbedeutsame Investitionsprojekte des technologischen und ökonomischen Wandels
  - (2) *Weiterentwicklung der regionalen Gewerbeflächenkulisse*: Bedarfsorientierte Überprüfung und Weiterentwicklung der regionalbedeutsamen Gewerbeflächenkulisse
  - (3) *Kommunenansprache, Aktivierungsberatung und -förderung*: Einzelfallbezogene Unterstützung der kommunalen Flächenaktivierung bei regionalbedeutsamen Gewerbegebieten und Innenentwicklungsflächen
  - (4) *Kommuneninformation und Erfahrungsaustausch*: Informationsangebote und Kommunikationsplattform für Kommunen
  - (5) *Regionaler Gewerbeflächendialog*: Institutionalisiertem fachlichem Austausch, Entwicklung regionaler Gewerbeflächenszenarien und modellhafter Umsetzungsprojekte, Kommunikationsmaßnahmen
  - (6) *Regionales Gewerbeflächenmonitoring*: Fortlaufende Marktbeobachtung und -analyse
3. Der Ausschuss für Wirtschaft, Infrastruktur und Verwaltung beschließt, vorbehaltlich des Haushaltsbeschlusses der Regionalversammlung, der Wirtschaftsförderung Region Stuttgart GmbH (WRS) für das Haushaltsjahr 2019 einmalig Mittel für vertiefende Machbarkeitsuntersuchungen zur Realisierung eines regionalen strategischen Vorhaltestandortes (*Maßnahme 1*) und für die Entwicklung von Zukunftsszenarien im Rahmen des regionalen Gewerbeflächendialogs (*Maßnahme 5*) in Höhe von 140.000 Euro (inkl. MwSt.) zur Verfügung zu stellen.
4. Dem Ausschuss für Wirtschaft, Infrastruktur und Verwaltung wird über die weitere Umsetzung der in Punkt 3. dieser Vorlage genannten Maßnahmen berichtet und werden wichtige Entscheidungen zur Beschlussfassung vorgelegt.
5. Die Anträge der FDP-Fraktion vom 18.10.2017 und der Fraktion Freie Wähler vom 20.10.2017 werden für erledigt erklärt.