

Beratungsfolge	Sitzung am	Status	Zuständigkeit
Verwaltungsausschuss	07.07.2023	öffentlich	Beschlussfassung

Weiteres Vorgehen Gewerbe-, Brach und Leerstandflächen im Landkreis Göppingen

I. Beschlussantrag

1. Das Gremium nimmt Kenntnis von den Abstimmungen der Projektgruppe mit den Städten und Gemeinden zur Erarbeitung von Handlungsansätzen für die Gewerbe- und Brachflächenaktivierung im Landkreis Göppingen.
2. Das Gremium beauftragt die Verwaltung, auf Grundlage der Abstimmungsergebnisse die kommunalen Unterstützungsbedarfe bei der Brachflächenentwicklung im Austausch mit den Kommunen projektorientiert zu vertiefen und daraus abgeleitete Handlungsansätze der Kreisverwaltung zu entwickeln.

II. Sach- und Rechtslage, Begründung

1.) Ausgangslage

In der Sitzung des VA am 02.12.2022 wurde der Ergebnisbericht zur kreisweiten Erhebung der Gewerbeflächenpotentiale, Brach- und Leerstandsflächen im Landkreis Göppingen von der Projektgruppe, bestehend aus Vertreter*innen der Wirtschaftsförderung Region Stuttgart GmbH, dem Verband Region Stuttgart, dem Institut für Stadt- und Regionalentwicklung und der Kreiswirtschaftsförderung, vorgestellt (BU VA 2022/185).

Das Gremium hat dem damaligen Beschlussantrag zugestimmt und damit die Verwaltung beauftragt, auf Grundlage der Erhebungsergebnisse zum IST-Stand der Gewerbeflächensituation im Landkreis mit den Städten und Gemeinden sowie der bestehenden Projektgruppe das weitere Vorgehen zur Erarbeitung von Handlungsansätzen zur Gewerbe- und Brachflächenaktivierung im Landkreis Göppingen abzustimmen und dem Gremium auf dieser Grundlage einen Verfahrensvorschlag (im zweiten Quartal 2023) vorzulegen.

Mit dieser BU wird das Gremium über die bisherigen Aktivitäten der Projektbegleitgruppe zur Erarbeitung von Handlungsansätzen und über die vorgeschlagenen Schritte zur weiteren Umsetzung informiert.

2.) Kommunale Projektbegleitgruppe

Der VA hat die Verwaltung in seiner Sitzung am 02.12.2022 beauftragt, gemeinsam mit Vertretern von Städten und Gemeinden aus dem Landkreis sowie mit dem Verband Region Stuttgart (VRS) und der Wirtschaftsförderung Region Stuttgart GmbH (WRS) einen Vorschlag zum weiteren Verfahren zu erarbeiten und dem Gremium vorzulegen.

Dazu wurde eine Projektbegleitgruppe mit kommunalen Vertretern eingerichtet. In dieser kommunalen Projektbegleitgruppe waren die Gemeinde Gingen an der Fils sowie die Städte Ebersbach an der Fils, Eislingen/Fils, Geislingen an der Steige und Göppingen vertreten. Teilnehmer waren Oberbürgermeister bzw. Bürgermeister sowie die kommunal Zuständigen für Wirtschaftsförderung und für Stadtplanung.

Die Kommunale Projektbegleitgruppe ist zu drei gemeinsamen Sitzungen mit der Projektgruppe (Kreiwirtschaftsförderung, VRS und WRS) zusammengekommen (Abb. 1). Bei der Bürgermeisterversammlung am 27.06.2023 wurden die von der Kommunalen Projektbegleitgruppe und der Projektgruppe erarbeiteten Verfahrensvorschläge in einem breiteren kommunalen Rahmen diskutiert. Die Ergebnisse der kommunalen Rückkopplung in der Bürgermeisterversammlung werden in der Sitzung des VA am 07.07.2023 mündlich vorgestellt.

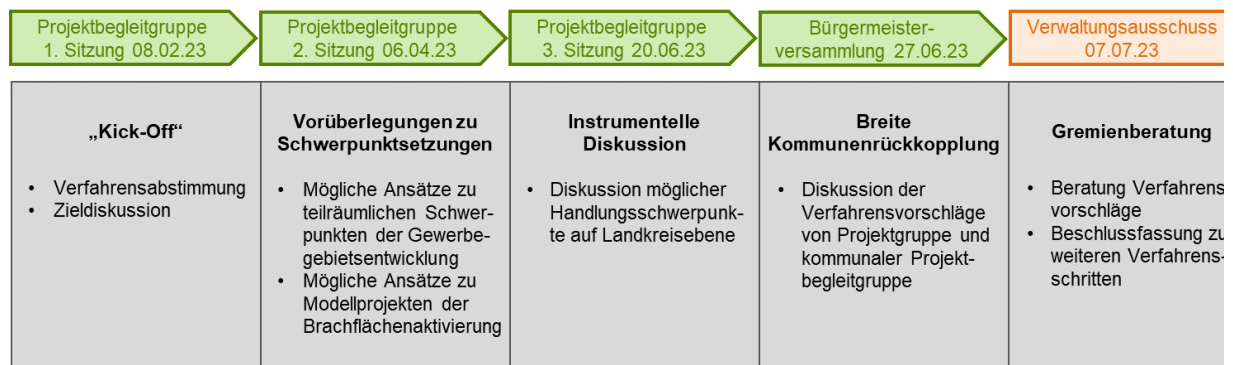


Abbildung 1: Konzeption Gewerbe- und Brachflächenentwicklung im Landkreis Göppingen / Kommunale Projektbegleitgruppe: Beratungsschritte (Quelle: WRS 2023)

Die Kommunale Projektbegleitgruppe hat sich entsprechend des Auftrages des VA vom 02.12.2022 im Wesentlichen mit drei Fragestellungen zu Handlungsansätzen der Gewerbe- und Brachflächenentwicklung im Landkreis Göppingen auseinandergesetzt:

Flächenbezogene Vertiefung	(1) Mögliche Ansätze zu teilkommunalen Schwerpunkten der Gewerbegebietsentwicklung (Punkt 3.2.) (2) Mögliche Ansätze zu Modellprojekten der Brachflächenaktivierung (Punkt 4.)
Instrumentelle Vertiefung	(3) Mögliche instrumentelle Ansätze auf Landkreisebene (Punkt 5.)

Die Projektgruppe und die Projektbegleitgruppe haben sich in einem ersten Schritt intensiv mit möglichen Projektansätzen der Gewerbe- und Brachflächenentwicklung auf Landkreisebene auseinandergesetzt. Im Wesentlichen ging es um die Fragestellung der räumlichen Perspektive und um die Definition von Kriterien für mögliche Projektansätze. Im Ergebnis schlägt die Projektbegleitgruppe eine differenzierte Vorgehensweise für die Außenentwicklung und für die Innen-/Bestandsentwicklung vor (Abb. 2):

Außenentwicklung	- Fokussierung auf Teilräume mit langfristiger Angebotslücke (Punkt 3.2.)
Innen-/Bestandsentwicklung	- Fokussierung auf Modellprojekte, die einerseits Unterstützungsbedarfe aufweisen, andererseits jedoch auch eine realistische Perspektive für eine erfolgreiche Flächenaktivierung haben (Punkt 4.) - (Empfehlung zur Definition von Kriterien für die Auswahl von Modellprojekten s. Punkt 4.1.)

	sinnvoll	diskussionsbedürftig	nicht sinnvoll	
Orientierung an Teilräumen	✗	✗	✗	<i>nur Außenentwicklung</i> Fokussierung auf Teilräume mit langfristiger Angebotslücke
Auswahl von Modellkommune(n)	✗	✗	✗	stattdessen: Fokussierung auf Teilräume mit Angebotslücke (<i>Außen</i>) bzw. auf Modellprojekte mit Umsetzungsperspektive (<i>Bestand</i>)
Definition von Modellprojekten	✗	✗	✗	<i>nur Bestandsentwicklung</i> Fokussierung auf Modellprojekte mit realistischer Umsetzungsperspektive
Mindestflächengröße <i>als Auswahlkriterium für Modellprojekte</i>	✗	✗	✗	<i>nur Bestandsentwicklung</i> Kritische Größe grundsätzlich sinnvoll, jedoch Schwelle nicht zu hoch ansetzen (ggf. auch < 2 ha)
Nutzungsseignung <i>als Auswahlkriterium für Modellprojekte</i>	✗	✗	✗	<i>nur Bestandsentwicklung</i> Differenzierte Betrachtung nach Nutzungseignungen/-zielen, z.B. Produktion, Handel (jeweils Vertiefung mit Kommune erforderlich)
Verfügbarkeiten <i>als Auswahlkriterium für Modellprojekte</i>	✗	✗	✗	<i>nur Bestandsentwicklung</i> Erste Priorität auf mittelfristige (2-5 J.), zweite Priorität auf langfristige (> 5 J.) Realisierungsperspektive von Bestandsflächen
Hemmnisse, Handlungsbedarfe <i>als Auswahlkriterium für Modellprojekte</i>	✗	✗	✗	<i>nur Bestandsentwicklung</i> keine Priorisierung bestimmter Problemkonstellationen möglich (objektspezifisch mit Kommune abzustimmen)
„Call of Interest“ für Modellprojekte	✗	✗	✗	Diskussion in BM-Versammlung 27.06.23: breite Abfrage Kommuneninteresse an Einbringung Modellprojekte durchführen?

Abbildung 2: Konzeption Gewerbe- und Brachflächenentwicklung im Landkreis Göppingen / Kommunale Projektbegleitgruppe – Bewertung von Projektansätzen und -kriterien (Quelle: WRS 2023)

3.) Außenentwicklung

3.1.) Aktivitäten des Landkreises zum Gewerbepark Aichelberg

Am 21.02.23 wurde die Durchführung eines Bürgerentscheides zum interkommunalen Gewerbegebiet Aichelberg öffentlich bekannt gegeben. Die Planungen der Gemeinde Aichelberg sahen im Vorfeld des Bürgerentscheids drei Bürgerinformationsveranstaltungen vor:

Einen Bürgerinformationsabend am 09.03.23, einen moderierten Ortsspaziergang durch den möglichen Gewerbestandort am 01.04.23 und einen zweiten Bürgerinformationsabend am 28.04.23. Die kurzfristig gegründete Interessensgemeinschaft „Kein Gewerbepark Aichelberg“ führte eine Bürgerinformationsveranstaltung am 25.04.23 durch.

Nach Bekanntgabe des Bürgerentscheides nahm die Kreisverwaltung Kontakt mit der Gemeinde auf, um Unterstützungsmaßnahmen durch den Landkreis für die geplanten Bürgerinformationsveranstaltungen anzubieten. Am ersten Bürgerinformationsabend nahm die Kreiswirtschaftsförderin teil und bei den weiteren Veranstaltungen war der Kreis durch den Ersten Landesbeamten (ELB) und die Kreiswirtschaftsförderin vertreten. Herr ELB Heinz bezog als Ansprechpartner der Kreisverwaltung bei Planungs- oder Genehmigungsfragen der Bürgerschaft Stellung. Frau Malec stellte – gemeinsam mit Herrn Prof. Dr. Ruther-Mehlis – die Ergebnisse der kreisweiten Erhebung der Gewerbeflächenpotentiale dar und verwies auf die wirtschaftlichen und ökologischen Aspekte eines nachhaltigen und interkommunalen Gewerbegebietes in Zeiten der Transformation und des Strukturwandels (siehe Anlage).

Am Bürgerentscheid gaben 660 der 1077 Stimmberechtigten eine gültige Stimme ab. Mit 367 Stimmen entschied sich die Mehrheit gegen die Entwicklung des interkommunalen und nachhaltigen Gewerbegebietes in Aichelberg. Der Planungsausschuss des Verbandes Region Stuttgart beschloss in seiner Sitzung am 14.06.23 die Einstellung des Regionalplanänderungsverfahrens.

3.2.) Mögliche Ansätze zu teilträumlichen Schwerpunkten der Gewerbegebietsentwicklung

Im Zuge der Gewerbeflächenanalyse wurde eine erste Einschätzung des potenziellen Gewerbeflächenbedarfs auf Basis regionalplanerischer Ermittlungs- und Bewertungsmaßstäbe durchgeführt. Diese Einschätzung berücksichtigte die eruierten Entwicklungshemmnisse ebenso wie Bereiche mit besonders hohem Handlungsbedarf bezüglich mangelndem Gewerbeflächenangebots.

Zunächst soll nun eine prioritäre Teilraumbetrachtung von Gemeinden bzw. Verwaltungsräumen mit signifikanten Angebotslücken und erkennbaren Versorgungsdefiziten an gewerblichen Bauflächen erfolgen. Auf Basis erster Auswertungsansätze aus dem Flächenmonitoring sind gezielte Kommunengespräche vorgesehen (Auftakt im GVV Eislingen-Ottenbach-Salach; Federführung auf regionaler Ebene: VRS)

Zielstellung für die Kommunengespräche soll sein:

- Prüfung möglicher bedarfsgerechter Gewerbeflächenentwicklungen
- Kommunale und regionale Perspektiven darstellen und abgleichen
- Mögliche Handlungserfordernisse identifizieren
- Spielräume für gewerbliche Entwicklungen ausloten und ggf. gemeinsame Lösungsansätze entwickeln
- Begleitung bauleitplanerischer Ansätze

Zentrale Leitplanken, insbesondere mit Blick auf flächenwirksame Ansätze sind:

- Intensität und Auswirkungen potenzieller Eingriffe reduzieren
- Klimaresilienz von Beginn an mitdenken
- Potenzielle Nutzungskonkurrenzen thematisieren und frühzeitig koordinieren

Gemeinsam mit den Kommunen können Konzepte erarbeitet werden, die zum einen den oben genannten Kriterien Rechnung tragen und zum anderen nachhaltige städtebauliche Entwicklungsmöglichkeiten aufzeigen.

4.) Innen-/Bestandsentwicklung

4.1.) Mögliche Kriterien für Modellprojekte

Im Gegensatz zu der empfohlenen Teilraumfokussierung im Bereich der Außenentwicklung empfiehlt die Kommunale Projektbegleitgruppe im Bereich der Bestandsentwicklung eine Fokussierung auf einzelne Modellprojekte. Das Hauptaugenmerk ist dabei auf solche Innenentwicklungspotenziale zu legen, die zwar einerseits Unterstützungsbedarfe aufweisen, andererseits jedoch auch eine realistische Perspektive für eine erfolgreiche Flächenaktivierung für gewerbliche Nutzungen haben. Die konkrete instrumentelle Herangehensweise im Rahmen von Modellprojekten ist Gegenstand weiterer instrumenteller Überlegungen (Punkt 5.).

Als Maßstab für die Auswahl von Modellprojekten zur Aktivierung von Brach- bzw. Leerstandsflächen werden folgende Kriterien – bei jeweils differenzierter Kriterienanwendung – empfohlen (Abb. 2):

Mindestflächengröße	- Grundstücksgröße ab 2 ha als grobe Orientierungsgröße - jedoch keine Festlegung einer starren Mindestgröße
Nutzungsseignung	- Prioritätensetzung auf Innenentwicklungspotenziale mit Eignung für Produktionsnutzungen - jedoch keine starre Festlegung von Nutzungsseignungen/-zielen (grundsätzliche Vorgabe: Möglichkeit gewerblicher Nutzung) - differenzierte Vertiefung mit jeweiliger Kommune erforderlich
Zeitliche Verfügbarkeitsperspektive	- Prioritätensetzung auf Innenentwicklungspotenziale mit mittelfristiger Realisierungsperspektive (2-5 Jahre) bzw. mittlerem Komplexitätsgrad - in zweiter Priorität Innenentwicklungspotenziale mit langfristiger Realisierungsperspektive (> 5 Jahre) bzw. hohem Komplexitätsgrad
Hemmnisse, Handlungsbedarfe	- keine Empfehlung einer Priorisierung

	nach spezifischen Problemkonstellationen bzw. Hemmnissen - Problemlagen sind objektspezifisch mit jeweiliger Kommune abzustimmen und hinsichtlich möglicher Handlungsansätze zu bewerten
--	---

4.2.) Mögliche Ansätze zur Identifizierung von Modellprojekten

Auf der Basis der erarbeiteten Empfehlung zu möglichen Kriterien für Modellprojekte der Bestandsflächenaktivierung hat die Kommunale Projektbegleitgruppe zwei alternative Vorgehensweisen zur Identifikation von Modellprojekten diskutiert:

Datenbasierter analytischer Ansatz	- Vorbewertung der Innenentwicklungspotenziale auf der Grundlage der vom Institut für Stadt- und Regionalentwicklung (IfSR) 2022 erhobenen Monitoringdaten - Durchführung einer vertiefenden Bewertung und Qualifizierung der einzelnen Flächenpotenziale im Dialog mit der jeweiligen Standortkommune im Rahmen einer selektiven Kommunenansprache
Abfragebasierter Ansatz („Call of Interest“)	- breite Abfrage des Kommuneninteresses an der Einbringung von Modellprojekten

Datenbasierter analytischer Ansatz

Die Kommunale Projektbegleitgruppe hat es für zweckmäßig erachtet, auf der Basis der vom IfSR 2022 erhobenen Monitoringdaten eine Vorstrukturierung der Innenentwicklungspotenziale durchzuführen. Ziel dieser Vorgehensweise ist es, zu einer Einschätzung zu gelangen, welche der im Zuge des Brachflächenmonitorings erhobenen Innenentwicklungsflächen sich potenziell für die Definition eines Modellprojektes eignen könnten und im nächsten Schritt mit der jeweiligen Standortkommune weiter qualifiziert und bewertet werden sollten.

Diese Vorstrukturierung wurde von der WRS in Form einer Portfolioanalyse durchgeführt. Der Analyse wurden zwei der von der Kommunalen Projektbegleitgruppe empfohlenen Kriterien (Punkt 4.1.) zugrunde gelegt, die schließlich miteinander verschnitten wurden:

Kriterium 1: Zeitliche Verfügbarkeitsperspektive (x-Achse)	
< 2 Jahre	- tendenziell „Selbstläufer“ - tendenziell niedrige Priorität
2-5 Jahre	- tendenziell mittlere Komplexität - tendenziell hohe Priorität
> 5 Jahre	- tendenziell (sehr) hohe Komplexität

	- tendenziell mittlere Priorität
unklar	- „Beobachtungsfall“ (im Portfolio mit „(t?)“ gekennzeichnet)

Kriterium 2: Grundstücksgröße (y-Achse)	
< 2 ha	- tendenziell niedrigere bis mittlere Priorität
2-5 ha	- tendenziell mittlere bis hohe Priorität
> 5 ha	- tendenziell sehr hohe Priorität

Die Gesamtbewertung im Rahmen der Portfolioanalyse geht von folgenden Annahmen aus:

- Die Priorität einer Bestandsfläche steigt aus Sicht ihrer gesamträumlichen Bedeutsamkeit mit zunehmender Grundstücksgröße.
- Die Priorität einer Bestandsfläche ist aus Sicht der Realisierungsperspektive bzw. des Handlungserfordernisses
 - bei einem mittelfristigen Zeithorizont (implizit: bei mittlerer Komplexität) am höchsten einzustufen,
 - bei einem langfristigen Zeithorizont (implizit: bei hoher bis sehr hoher Komplexität) niedriger,
 - bei einem kurzfristigen Zeithorizont (implizit: bei geringer Komplexität/„Selbstläufer“) am niedrigsten.

Die daraus abgeleitete Empfehlung der Kommunalen Projektbegleitgruppe geht dementsprechend dahin, dass bei der Auswahl von Modellprojekten im ersten Schritt tendenziell ein Schwerpunkt auf möglichst große Brachflächen mit mittlerer Komplexität gelegt werden sollte. Adressiert werden damit insbesondere Flächenwirkung sowie Notwendigkeit und zeitnahe Effekt von Unterstützungsmaßnahmen.

Dabei soll es ausdrücklich nicht um ein starres Bewertungsschema bzw. um eine Vorwegnahme einer kreispolitischen Entscheidung zur Definition von Modellprojekten gehen, sondern lediglich um eine Priorisierung, welche Bestandsflächen gemeinsam mit der jeweiligen Standortkommune zunächst genauer „unter die Lupe genommen“ werden sollten. Handlungsleitend war dabei aus Sicht der Kommunalen Projektbegleitgruppe und der Projektgruppe die Zielsetzung, auf der Handlungsebene zeitnah voranzukommen.

In der Portfolioanalyse wurden 17 Innenentwicklungspotenziale ab einer Grundstücksgröße von 0,9 ha vorbewertet. Darstellerisch nicht berücksichtigt wurden 6 Innenentwicklungspotenziale zwischen 0,5 ha und 0,9 ha sowie die vom IfSR für die weitere Analyse ausgeschiedenen 41 bereits vermarkteten bzw. nicht verfügbaren Flächen.

Im Ergebnis (Abb. 3) wurde folgende Vorbewertung von Prioritäten für die weitere Vertiefung von Brachflächen vorgenommen:

Priorität 1	- 2 große Innenentwicklungspotenziale mit mittlerem Zeithorizont/mittlerer Komplexität
Priorität 2	- 1 größeres Innenentwicklungspotenzial mit langfristigem Zeithorizont/hoher Komplexität - 3 kleinere Innenentwicklungspotenziale mit mittlerem Zeithorizont/mittlerer Komplexität
Priorität 3	- 2 größere Innenentwicklungspotenziale mit kurzfristigem Zeithorizont/niedriger Komplexität (ggf. „Selbstläufer“, jedoch mit hoher Flächenbedeutung) - 5 kleinere Innenentwicklungspotenziale mit langfristigem Zeithorizont/hoher Komplexität
ohne Priorisierung	- 4 kleine bis mittlere Innenentwicklungspotenziale mit kurzfristigem Zeithorizont/niedriger Komplexität (ggf. „Selbstläufer“)

Darstellerisches Ergebnis des Portfolioansatzes:

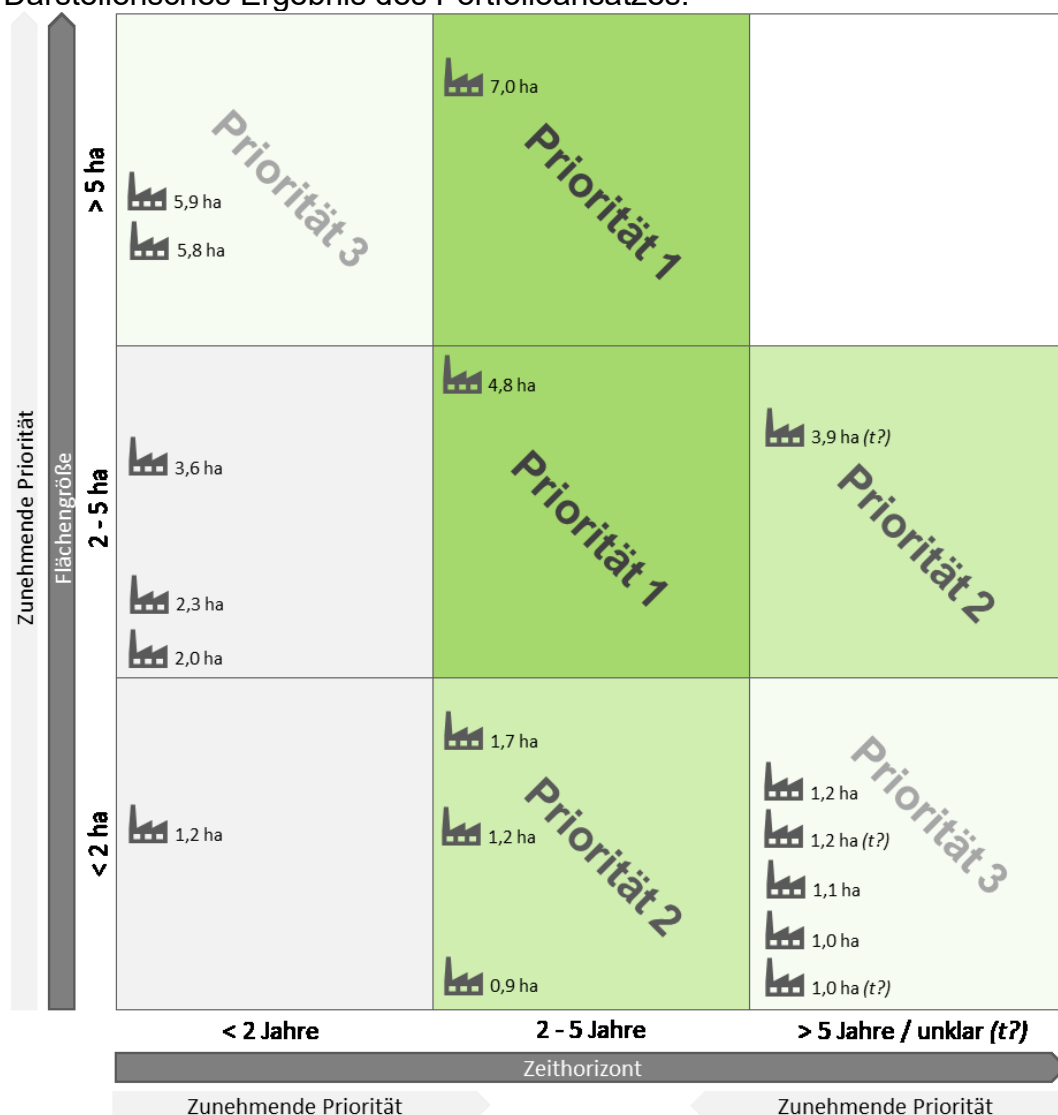


Abbildung 3: Konzeption Gewerbe- und Brachflächenentwicklung im Landkreis Göppingen / Kommunale Projektbegleitgruppe – Vorbewertung der Innenentwicklungspotenziale nach möglicher Priorität für ein Modellprojekt (Quelle: WRS 2023)

Selektive Kommunenansprache

Die Kommunale Projektbegleitgruppe hat den von der Projektgruppe aus Kreiswirtschaftsförderung, VRS und WRS vorgeschlagenen Ansatz der Prioritätenbildung nach Größe und Zeithorizont/Komplexität und der anschließenden Kommunenansprache nach abnehmender Priorität der einzelnen Innenentwicklungspotenziale bestätigt.

Im Rahmen einer selektiven Kommunenansprache geht es darum, die priorisierten Flächenpotenziale im Dialog mit der jeweiligen Standortkommune einer vertiefenden Bewertung und Qualifizierung zu unterziehen. Mit diesem Vorgehen wird die Zielsetzung verfolgt, konkrete Projektansätze der Brachflächenaktivierung zu identifizieren. Auf dieser Grundlage wurden bereits erste Gespräche mit betroffenen Standortkommunen geführt.

Dieser auf den Ergebnissen der systematischen Gewerbe- und Brachflächenanalyse 2022 fußende kriterienbasierte Ansatz zur Priorisierung von Innenentwicklungspotenzialen stellt ausdrücklich keine Vorwegnahme kreispolitischer Entscheidungen zur möglichen Definition von Modellprojekten der Brachflächenaktivierung dar. Ebenso wenig wird damit einer möglichen breiten Kommunenbeteiligung bei der Auswahl möglicher Modellprojekte vorgegriffen.

Identifizierung von Pilotprojekten als Vorstufe zu Modellprojekten

Eine wesentliche Schwierigkeit bei der Konkretisierung von Modellprojekten besteht in dem hohen Abstimmungsbedarf mit der jeweiligen Standortkommune und insbesondere mit den mehrheitlich privaten Eigentümern, die letztendlich ihre Zustimmung und ihre Kooperationsbereitschaft zu einem modellhaften Ansatz bekunden müssen. Umgekehrt bedarf es für die Gewinnung von Modellprojekten der Innaussichtstellung konkreter Unterstützungs- bzw. Förderangebote. Aufgrund der sehr unterschiedlichen Problemlagen vor Ort sind die jeweiligen Handlungserfordernisse in der Regel jedoch sehr individuell auf den einzelnen Standort auszurichten.

Vor diesem Hintergrund ergibt sich die Notwendigkeit einer zweistufigen Herangehensweise:

- In einem ersten Schritt sollen erste Pilotprojekte im Sinne eines pragmatischen Projekteinstiegs bzw. eines „Learning by Doing“-Ansatzes identifiziert werden.
- Aus den Pilotprojekten sollen vertiefte Kenntnisse zu Entwicklungshemmnissen, typischen Problemkonstellationen und konkreten Unterstützungsbedarfen auf der Objektebene gewonnen werden.
- Aus den gewonnenen Erfahrungen sollen schließlich mögliche konkrete objektbezogene Unterstützungsansätzen des Landkreises, die aus kommunaler Sicht einen echten Mehrwert darstellen und bereits bestehende kommunale Handlungsansätze sinnvoll ergänzen können, abgeleitet werden.
- Auf dieser Grundlage können im zweiten Schritt dann konkrete Modellprojekte angegangen werden.

Pilotprojekt	Testprojekt zur Gewinnung von Erfahrungswerten zu Problemstellungen, Handlungsbedarfen und Instrumenten (<i>Explorativer bzw. „Learning by Doing“-Ansatz</i>)
Modellprojekt	Modellhaftes Umsetzungs- bzw. Förderprojekt auf der Grundlage eines definierten Unterstützungs- bzw. Förderinstrumentariums (<i>Umsetzungs- bzw. Förderansatz</i>)

Die weiteren Gespräche mit den Kommunen sollen sich daher zunächst insbesondere auch darauf konzentrieren, geeignete Pilotprojekte zu identifizieren. Diese Gespräche werden voraussichtlich bis zu den Sommerferien 2023 abgeschlossen sein und dann in einen Gremienvorschlag zur Definition von ersten pilothaften Projekten münden. Selbstverständlich werden diese Überlegungen in der Kommunalen Projektbegleitgruppe und in der Bürgermeisterversammlung abgestimmt.

„Call of Interest“

Die Kommunale Projektbegleitgruppe hat die Empfehlung ausgesprochen, eine mögliche offene Interessenabfrage bei den Kommunen zur Einbringung von Modellprojekten („Call of Interest“) im Rahmen der Bürgermeisterversammlung am 27.06.2023 auf breiterer Basis zu abzustimmen. Dies ist insbesondere auch vor dem Hintergrund zu diskutieren, dass in einem ersten Schritt zunächst noch konkrete Projekterfahrungen auf Landkreisebene anhand ausgewählter Pilotansätze gesammelt werden sollen. Über das Ergebnis der Diskussion wird dem VA am 07.07.2023 mündlich berichtet.

5.) Mögliche instrumentelle Ansätze auf Landkreisebene

Im Rahmen der instrumentellen Vertiefung möglicher Handlungsansätze auf Landkreisebene stehen u.a. folgende Fragestellungen im Raum:

- Welche Instrumente sind auf welcher Handlungsebene verfügbar?
- Welche Instrumente fehlen?
- Welche Instrumente sind unmittelbar flächenaktivierungswirksam?
- Welche Instrumente bringen den Beteiligten (Kommunen, Eigentümern) einen Mehrwert gegenüber dem Status Quo? (keine Redundanzen zu bestehenden Instrumenten)

Aus dem Gesamtportfolio möglicher Instrumente des Gewerbeflächenmanagements (s. BU VA 2022/185) wurde zunächst eine Bewertung der Instrumente nach ihrem unmittelbaren Objektbezug und nach dem erforderlichen Ressourcenaufwand durchgeführt (Abb. 4):

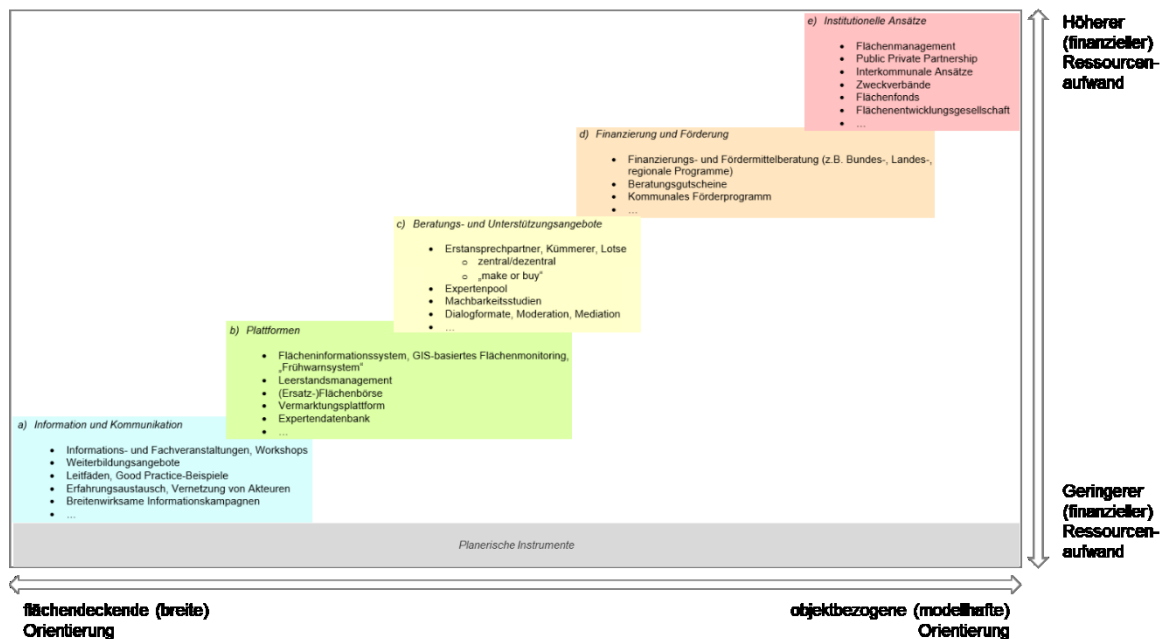


Abbildung 4: Konzeption Gewerbe- und Brachflächenentwicklung im Landkreis Göppingen / Kommunale Projektbegleitgruppe – Bewertung von möglichen Instrumenten des Gewerbeflächenmanagements nach Objektbezug und Ressourcenaufwand (Quelle: WRS 2023)

Planerische Instrumente im Bereich Außenentwicklung – Teilraumbetrachtungen bzw. Kommunengespräche in Bereichen mit erkennbaren Versorgungsdefiziten

Im Hinblick auf gewerbliche Entwicklungen im Außenbereich liegt der Fokus zunächst auf dem planerischen Instrumentarium, insbesondere auf der regionalplanerischen Ebene und im Dialog mit den Kommunen.

Auf die Darstellung zu Teilraumbetrachtungen bzw. Kommunengesprächen in Bereichen mit erkennbaren Versorgungsdefiziten unter Abschnitt 3.2. wird verwiesen.

Instrumentelle Ansätze für Modellprojekte im Bereich Innen-/Bestandsentwicklung – Erarbeitung eines objektbezogenen Instrumentariums im Rahmen von Pilotprojekten

In der vertiefenden Diskussion von Projektgruppe und Kommunalen Projektbegleitgruppe wurde deutlich, dass sich eine instrumentelle Diskussion letztendlich an den konkreten Problemlagen vor Ort orientieren muss. Aus diesem Grund wurde einer objektorientierten Vertiefung der Handlungsbedarfe bei den vom IfSR erhobenen Innenentwicklungspotenzialen eine vorrangige Bedeutung beigemessen. Ziel ist es, aus der Priorisierung und vertiefenden Bewertung der Brach- und Leerstandsflächen im Dialog mit den Kommunen spezifische Problemstellungen der Bestandsflächenaktivierung herauszuarbeiten und pilothaft geeignete objektbezogene Handlungsansätze abzuleiten (Punkt 4.2.).

In ersten Gesprächen mit betroffenen Standortkommunen zu möglichen Aktivierungsansätzen für Brachflächen ist bereits die Schwierigkeit erkennbar geworden, selbst auf der Basis einer unmittelbar objektbezogenen Betrachtungsweise konkrete instrumentelle Ansätze auf Landkreisebene herauszuarbeiten. Eine klare „Anforderung“ spezifischer Maßnahmen des Landkreises von Seiten der Kommunen lässt sich aus den bislang geführten kommunalen Gesprächen noch nicht ableiten. Allerdings ist auf Seiten der kommunalen Gesprächspartner eine Offenheit für kollaborative Ansätze auf kommunaler, Landkreis- und regionaler Ebene erkennbar.

Vor diesem Hintergrund ist der oben dargestellte Verfahrensvorschlag zu sehen, zunächst am Beispiel eines oder mehrerer ausgewählter Innenentwicklungspotenziale pilothaft instrumentelle Ansätze zu entwickeln („Learning by Doing“-Ansatz). Dieser in erster Linie explorativ ausgerichtete Ansatz verfolgt die Zielsetzung, im Ergebnis der pilothaften Erfahrungen „am Objekt“ einen möglichen Ansatz zur Unterstützung von Modellprojekten auf der Basis eines konkretisierten Instrumentariums (z.B. finanzielle Förderung) auszuarbeiten.

Ein möglicher Modellansatz auf Landkreisebene bedarf insofern noch eines weiteren konzeptionellen Vorlaufes im Dialog mit den Kommunen. Der bereits eingeschlagene Weg, individuelle Kommunengespräche auf der Grundlage einer Flächenpriorisierung zu führen, zielt entsprechend in diese Richtung.

Regionales Instrumentarium zur Kofinanzierung von Modellprojekten

Der Verband Region Stuttgart verfügt aktuell über zwei Förderprogramme, die grundsätzlich für die Förderung von Modellprojekten im Bereich der Gewerbe- und Brachflächenentwicklung einschlägig sind. Bei beiden Programmen handelt es sich um Kofinanzierungsprogramme, bei denen kommunale Maßnahmen vom Verband Region Stuttgart anteilig mitfinanziert werden (bis zu einem Kofinanzierungsanteil von 50%).

Kofinanzierungsprogramm Wirtschaft und Tourismus

Im Rahmen des „Programms zur Kofinanzierung von regionalen Modellprojekten und Kooperationen im Bereich Wirtschaft und Tourismus“ werden explizit auch modellhafte Maßnahmen zur Revitalisierung von Gewerbegebieten, zur Unterstützung regional bedeutsamer Industrie- und Logistikgebiete (z.B. gemeinsames Gebietsmanagement, interkommunale Gewerbeflächenkonzepte oder Flächenaktivierungsstrategien, innovative Projekte der Akzeptanzsicherung, Brachenreaktivierung, Gebietsqualifizierung oder Nachverdichtung) gefördert.

Das Kofinanzierungsprogramm Wirtschaft und Tourismus ist auf die Förderung *konzeptioneller* Ansätze (z.B. Machbarkeitsstudien, Partizipationsansätze) und deren *Umsetzung* in einem interkommunalen Kontext ausgerichtet. Förderfähig sind Kosten für die Beauftragung von Dienstleistern, die Umsetzung von Maßnahmen sowie auch Kosten für die Einrichtung einer Personalstelle, z.B. für ein Brachflächenmanagement auf interkommunaler Basis bzw. auf Landkreisebene.

Das Kofinanzierungsprogramm Wirtschaft und Tourismus wurde bislang jährlich neu ausgeschrieben. 2023 stehen Kofinanzierungsmittel in Höhe von insgesamt 662.250 Euro zur Verfügung. Über die Fortführung des Programms nach der Ausschreibungsrunde 2023 (diese läuft noch bis zum 21.07.2023) wird im Oktober 2023 abgestimmt.

Kofinanzierungsprogramm zur Aktivierung von Gewerbeflächen

Das „Kofinanzierungsprogramm zur Sicherung und Aktivierung regionalbedeutsamer Gewerbeflächen“ unterstützt kommunale Maßnahmen sowohl der Aktivierung regionalbedeutsamer Gewerbe- und Industrieflächen als auch der Umstrukturierung von Gewerbeflächen im Bestand.

Das Kofinanzierungsprogramm zur Aktivierung von Gewerbeflächen ist insbesondere auf die Förderung investiver Maßnahmen (incl. ggf. erforderlicher Gutachten) ausgerichtet – mit der Maßgabe, dass durch die geförderte Maßnahme vorhandene signifikante Hemmnisse für die Baulandentwicklung beseitigt und zusätzliche baureife Gewerbeflächen geschaffen werden.

Hierzu können beispielsweise Maßnahmen der Erschließung und Bodenordnung, des Arten- und Lärmschutzes oder zur Optimierung der Geländeausnutzung gehören. Weitere mögliche Maßnahmen können z.B. Nachnutzungskonzepte oder Projekte zur Akzeptanzsicherung sein.

Das Kofinanzierungsprogramm ist für den Förderzeitraum von 2019 bis 2023 mit jährlich ca. 600.000 EUR Kofinanzierungsmitteln ausgestattet (aufgrund nicht abgerufener Mittel können aller Voraussicht nach auch über das Jahr 2023 hinaus noch Förderanträge gestellt werden).

Regionale Förderprogramme im Kontext der Gewerbe- und Brachflächenkonzeption im Landkreis Göppingen

Die Empfehlung der Kommunalen Projektbegleitgruppe geht dahin,

- in die Umsetzung möglicher Projektansätze der Gewerbe- und Brachflächenaktivierung die grundsätzliche Möglichkeit einer regionalen Kofinanzierung von Maßnahmen zur Beseitigung konkreter Aktivierungshemmnisse aktiv einzubeziehen (*Kofinanzierungsprogramm zur Aktivierung von Gewerbeflächen*),
- das *Kofinanzierungsprogramm zur Aktivierung von Gewerbeflächen* auf Landkreisebene aktiv bei den Kommunen zu bewerben,
- mit den Kommunen mögliche kommunenübergreifende instrumentelle Ansätze (interkommunal oder auf Landkreisebene) zu diskutieren (*Kofinanzierungsprogramm Wirtschaft und Tourismus*)

Übergreifende Instrumente (Information, Vernetzung, Beratung/Management)

Da die Priorität zunächst auf teilraum- bzw. objektorientierte Maßnahmen gelegt werden soll (Teilraumbetrachtung bei Außenentwicklung bzw. Pilot-/Modellprojekte

der Bestandsentwicklung), hat die Kommunale Projektbegleitgruppe keine vertiefende Diskussion zu breit angelegten flächenübergreifenden Maßnahmen geführt.

In einer Ad hoc-Priorisierung durch die Kommunale Projektbegleitgruppe werden jeweils vier Handlungsfelder der Innen-/Bestandsentwicklung und der Außenentwicklung zur vertieften Diskussion mit den Kommunen vorgeschlagen (Abb. 5).

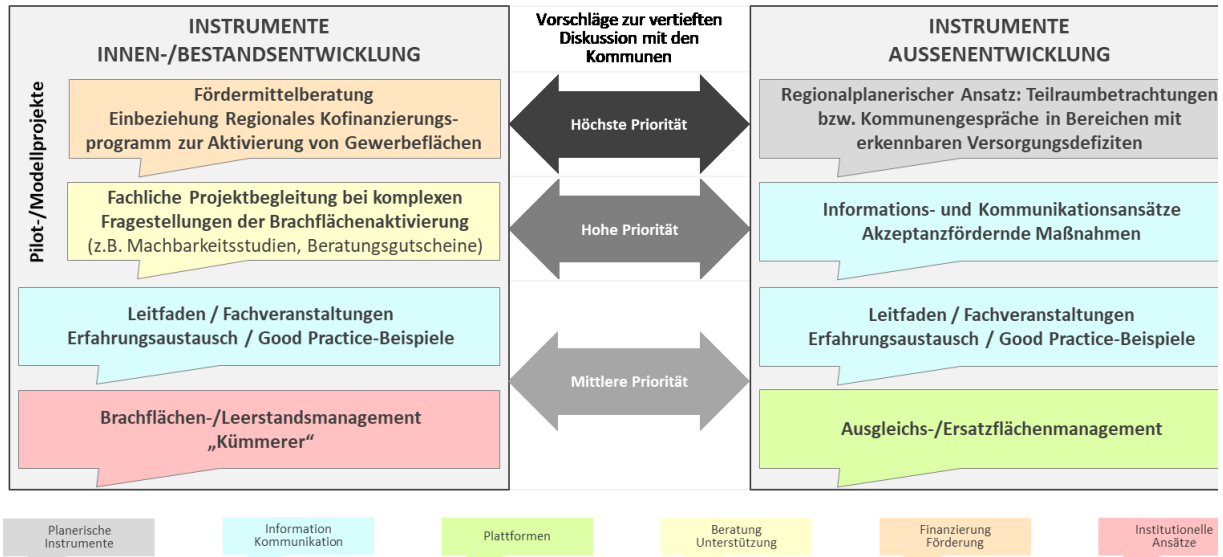


Abbildung 5: Konzeption Gewerbe- und Brachflächenentwicklung im Landkreis Göppingen / Kommunale Projektbegleitgruppe – Vorschläge zur vertieften Diskussion von instrumentellen Ansätzen (Quelle: WRS 2023)

Wesentlich für die letztendliche Bewertung von Instrumenten auf Landkreisebene ist jedoch auch bei objektübergreifenden Maßnahmen die Objektperspektive – also die Fragestellung, inwiefern auch übergreifende Maßnahmen wie Informations- oder Beratungsangebote einen möglichst konkreten Beitrag zur Problemlösung vor Ort leisten können.

Daher empfiehlt die Kommunale Projektbegleitgruppe, die vorliegenden instrumentellen Überlegungen im Dialog mit den betroffenen Kommunen aus deren ganz konkreter Objekt- und Problemperspektive vertieft zu diskutieren. Dies soll zunächst im Rahmen der weiteren avisierten Kommunengespräche sowie der daraus abzuleitenden Pilotprojekte erfolgen. Perspektivisch wäre die Einrichtung einer operativen Arbeitsgruppe aus kommunalen Fachvertretern zu diskutieren.

Kontext: Regionales Projekt „Nachhaltige Gewerbegebiete im Bestand“

Zeitlich parallel zur Entwicklung einer Gewerbe- und Brachflächenkonzeption für den Landkreis Göppingen entwickeln VRS und WRS aktuell ein regionales Projekt „Nachhaltige Gewerbegebiete im Bestand“. Das Projekt, das sich derzeit noch in der Konzeptionsphase befindet, verfolgt die Zielsetzung, die Anpassung bestehender Gewerbeflächen an veränderte Nutzungsanforderungen zu unterstützen. Neben der qualitativen Aufwertung von Bestandsgebieten liegt ein spezifisches Augenmerk

auch auf dem Aspekt der Erhöhung der Flächeneffizienz von Gewerbegebieten durch Flächenaktivierung im Bestand bzw. Nachverdichtung. Somit weist das Projekt deutliche Schnittstellen zur Zielsetzung der Brachflächenaktivierung im Landkreis Göppingen auf.

In einem Workshop zum Projekt „Nachhaltige Gewerbegebiete im Bestand“ wurden gemeinsam mit kommunalen Vertretern sieben Handlungsempfehlungen erarbeitet (Abb. 6).

Kommunenexploration „Nachhaltige Gewerbegebiete im Bestand“: Kommunale Handlungsempfehlungen für die Region Stuttgart		
Community-Building	Regionales Kommunen-Netzwerk	• Plattform für den Erfahrungsaustausch zwischen Kommunen
Help Desk Energie	Ansprechpartnerstruktur für energetische Maßnahmen	• Vermittlung von Expertenwissen zu Energiethemen in Unternehmen hinein • Good Practice-Beispiele aus Unternehmen (Kooperation, Vernetzung)
Kollaboratives Wissensmanagement	Interaktive Wissensplattform	• Wissensaufbau und -vermittlung als „Open Innovation“-Ansatz (vs. klassische Informationsvermittlung) • „How To“ und Good Practice-Beispiele
Modellansätze Musterlösungen	Erarbeitung modellhafter Ansätze	• Erstellung Studien zu grundsätzlichen instrumentellen Ansätzen (Planungsrecht, Bodenordnung etc.)
Förderinstrumente	Regionales Förderprogramm	• Niederschwelliger regionaler Förderansatz für kommunale Modellansätze
Politische Kommunikation	Kommunikationsoffensive Ökologische & Ökonomische Resilienz	• Ganzheitliche Diskussion ökologischer und ökonomischer Handlungserfordernisse • Interessensvertretung ggü. Gesetzgeber
Regionale Infrastruktur	Fokus Regionale Energieinfrastruktur und Mobilität	• Regionales Konzept für Energieversorgung/Energiesicherheit • Verzahnung mit regionaler Verkehrs-/Mobilitätsinfrastruktur

Abb. 6: Kommunenexploration „Nachhaltige Gewerbegebiete im Bestand“: Kommunale Handlungsempfehlungen für die Region Stuttgart (Quelle: WRS 2023)

Aufgrund der erkennbaren Schnittstellen bietet sich eine Verzahnung der Projekte an und wird dem Landkreis Göppingen von Seiten des VRS und der WRS als Träger des Projekts „Nachhaltige Gewerbegebiete im Bestand“ auch ausdrücklich angeboten.

6.) Verfahrensvorschläge der Kommunalen Projektbegleitgruppe und der Projektgruppe

Zusammenfassend empfehlen die Kommunale Projektbegleitgruppe und die Projektgruppe aus Kreiswirtschaftsförderung, VRS und WRS dem VA die folgenden weiteren Verfahrensschritte:

1. Weiterführung der von der Projektgruppe bereits initiierten Schritte auf teilräumlicher und kommunaler Ebene:

1.1 Außenentwicklung: Teilraumbetrachtungen bzw. Kommunengespräche in Bereichen mit erkennbaren Versorgungsdefiziten

mit der Zielsetzung:

- Prüfung möglicher bedarfsgerechter Gewerbeflächenentwicklungen
- Kommunale und regionale Perspektiven darstellen und abgleichen
- Mögliche Handlungserfordernisse identifizieren
- Spielräume für gewerbliche Entwicklungen ausloten und ggf. gemeinsame Lösungsansätze entwickeln
- Begleitung bauleitplanerischer Ansätze

1.2 Innen-/Bestandsentwicklung: Selektive Kommunenansprache auf der Grundlage der durchgeführten Priorisierung der Innenentwicklungspotenziale

mit der Zielsetzung:

- identifizieren von Pilotprojekten
- pilothafte Entwicklung instrumenteller Ansätze der Brachflächenaktivierung im Sinne eines „Learning by Doing“-Prozesses
- Ausarbeitung eines Konzepts zur Unterstützung von Modellprojekten auf der Basis eines konkretisierten Instrumentariums
- Prüfung einer breiten Interessensabfrage bei den Kommunen zur Einbringung von Modellprojekten („Call of Interest“)

2. Verzahnung mit regionalen Förderinstrumenten und Flächenmanagementprojekten

2.1 Regionales Kofinanzierungsprogramm zur Aktivierung von Gewerbeflächen

- Aktive Einbeziehung des *Regionalen Kofinanzierungsprogramms zur Aktivierung von Gewerbeflächen* im Kontext möglicher Pilot-/Modellprojekte, insbesondere im Hinblick auf die Möglichkeit einer regionalen Kofinanzierung von investiven Maßnahmen zur Beseitigung konkreter Aktivierungshemmnisse
- Aktives Bewerben des *Regionalen Kofinanzierungsprogramms zur Aktivierung von Gewerbeflächen* bei den Kommunen durch den Landkreis

2.2 Kofinanzierungsprogramm Wirtschaft und Tourismus

- Vertiefende Diskussion möglicher kommunenübergreifender instrumenteller Ansätze (interkommunal oder auf Landkreisebene) mit den Kommunen, insbesondere im Hinblick auf die Möglichkeit einer regionalen Kofinanzierung von konzeptionellen bzw. strukturellen umsetzungsorientierten Maßnahmen der Gewerbe- und Brachflächenaktivierung.

2.3 Projekt „Nachhaltige Gewerbegebiete im Bestand“

- Verzahnung des Gewerbe- und Brachflächenkonzepts des Landkreises Göppingen mit dem regionalen Projekt *Nachhaltige Gewerbegebiete im Bestand*
3. Einrichtung einer operativen Arbeitsgruppe aus kommunalen Fachvertretern zur vertiefenden konzeptionellen Diskussion von Instrumenten der Gewerbe- und Brachflächenaktivierung auf Landkreisebene, insbesondere der von der Kommunalen Projektbegleitgruppe zur vertiefenden Diskussion mit den Kommunen vorgeschlagenen weiteren Instrumente

im Bereich Außenentwicklung:

- Informations- und Kommunikationsansätze / Akzeptanzfördernde Maßnahmen der Gewerbeflächenentwicklung
- Erstellung eines Leitfadens, Durchführung von Fachveranstaltungen und Organisation eines regelmäßigen Erfahrungsaustausches zur Vermittlung von Fachinformationen und Good Practice-Beispielen
- Etablierung eines Ausgleichs-/Ersatzflächenmanagements

im Bereich Innen-/Bestandsentwicklung:

- Angebot einer Fördermittelberatung
- Angebot einer fachlichen Projektbegleitung bei komplexen Fragestellungen der Brachflächenaktivierung (z.B. auch in Form von Machbarkeitsstudien, ggf. gefördert durch Beratungsgutscheine)
- Erstellung eines Leitfadens, Durchführung von Fachveranstaltungen und Organisation eines regelmäßigen Erfahrungsaustausches zur Vermittlung von Fachinformationen und Good Practice-Beispielen
- Einrichtung eines Brachflächen-/Leerstandsmanagements bzw. -kümmerers

III. Handlungsalternative

Aus Sicht der Verwaltung keine.

IV. Finanzielle Auswirkungen / Folgekosten

Ein konkretes Angebot zur Umsetzung von Handlungsansätzen für die Aktivierung von Brachflächen liegt bislang nicht vor. Ggf. notwendige Haushaltsmittel für die Erarbeitung von Maßnahmen zur Unterstützung der Kommunen bei der Gewerbeflächenentwicklung und – reaktivierung können aus dem Budget der Kreiswirtschaftsförderung 2023 gedeckt werden.

V. Zukunftsleitbild/Verwaltungsleitbild - Von den genannten Zielen sind berührt:

Zukunfts- und Verwaltungsleitbild	Übereinstimmung/Konflikt				
	1 = Übereinstimmung, 5 = keine Übereinstimmung				
	1	2	3	4	5
Zukunft der Wirtschaft	x	☐	☐	☐	☐
Außenwirkung	☐	x	☐	☐	☐

gez.
Edgar Wolff
Landrat