

# Strategien für die Transformation von Gewerbeflächen in Ostwürttemberg - STRAteGO

Teil 1: Transformation von Gewerbegebieten

Teil 2: Strategien und Maßnahmen für Regionen und Kommunen

Teil 3: Strategien und Maßnahmen für Betriebe



[www.ostwuerttemberg.org](http://www.ostwuerttemberg.org)



**Schwäbisch Gmünd**  
Zwischen Himmel und Erde



**Regionalverband**  
Ostwürttemberg










„Wenn wir die Welt des 21. Jahrhunderts und das gute Leben mit acht bis zehn Milliarden Menschen auf dieser Erde neu denken wollen, dann heißt das zuallererst: Wirtschaft neu zu denken – und sie auch tatsächlich neu zu gestalten.“ (Göpel 2020)<sup>1</sup>

## Einführung<sup>2</sup>

Unternehmen haben die Fähigkeit, Technologien zu entwickeln, Prozesse zu verbessern und nachhaltige Praktiken zu fördern. Damit können Sie eine entscheidende Rolle bei der Transformation zu einer nachhaltigen Zukunft spielen und einen positiven Effekt auf Wirtschaft und Gesellschaft haben. Gleichzeitig können sie so zu ihrem eigenen wirtschaftlichen Erfolg beitragen und gesellschaftliche Verantwortung übernehmen.

Gewerbegebiete unterstützen die Unternehmen, indem sie Zugang zu Flächen und Infrastruktur bieten. Um diese Gebiete nachhaltiger und zukunftsfähiger zu gestalten, spielen die Unternehmen eine große Rolle. Der Handlungsleitfaden bietet praktische Lösungen und Antworten auf wichtige Fragen zur Transformation bestehender und neuer Gewerbegebiete, um diese durch unternehmerische Strategien und Maßnahmen nachhaltiger und zukunftsfähiger zu gestalten.

Der Leitfaden ist in zwei Teile gegliedert, die jeweils vier spezifische Fragen zur Transformation bestehender und neuer Gewerbegebiete beantworten. Zum Schluss werden mögliche Fördermöglichkeiten aufgezeigt.

1. Transformation von bestehenden Gewerbegebieten		
	Warum kann eine Transformation im Bestand notwendig werden?	1.A. Die Entstehung
	Was spricht für eine Transformation im Bestand statt Verlagerung?	1.B. Die Motivation
	Welche Maßnahmen können Unternehmen im Bestand umsetzen?	1.C. Der Maßnahmenkatalog
	Wie können Unternehmen im Gebiet kooperieren?	1.D. Das Gebietsmanagement
2. Transformation von neuen Gewerbegebieten		
	Wann ist eine Transformation in neuen Gewerbegebieten sinnvoll?	2.A. Die Motivation
	Was sollten Unternehmen bei der Planung beachten?	2.B. Die Planung
	Welche Maßnahmen können Unternehmen umsetzen?	2.C. Der Maßnahmenkatalog
	Was sollten Unternehmen in der operativen Phase beachten?	2.D. Die operative Phase
3. Fördermöglichkeiten		
	Wo bekommen Unternehmen Fördermittel für die Transformation?	3. Fördermittel

<sup>1</sup> Aus: Economists4future. Verantwortung übernehmen für eine bessere Welt. Göpel, M.; Hochmann, L.; Schneidewind, U. (Hg.), 2020.

<sup>2</sup> Anmerkung zur Sprache: Es wurden überwiegend grammatikalische Formen gewählt, die weibliche und männliche Personen gleichermaßen einschließen. War dies nicht möglich, wurde zwecks besserer Lesbarkeit und aus Gründen der Vereinfachung nur eine geschlechtsspezifische Form verwendet.

# 1. Transformation in bestehenden Gewerbegebieten

## 1.A. [Die Entstehung] Warum kann eine Transformation im Bestand notwendig werden?

Mit fortschreitender Nutzung eines Gewerbegebiets kann es vorkommen, dass es nicht mehr den Anforderungen an Zukunftsfähigkeit, Nachhaltigkeit und Resilienz entspricht. Konfrontiert mit beschränkten Erweiterungsmöglichkeiten, veralteter Infrastruktur und Nutzungskonflikten können die Unternehmen vor der Entscheidung stehen, ihren Betrieb an einen anderen Standort zu verlegen.

Mit der Nutzung eines Gewerbegebiets über Jahrzehnte kann es passieren, dass seine Grenzen erreicht werden. Auf der einen Seite kann es sein, dass es den Anforderungen an Nachhaltigkeit, Resilienz und Klimaanpassung nicht mehr gerecht wird. Auf der anderen Seite kann es vorkommen, dass das Gewerbegebiet durch begrenzte Möglichkeiten zur Erweiterung, veraltete Infrastruktur, Konflikte mit anderen Nutzungen und alte Baubestimmungen den technischen und

räumlichen Bedürfnissen der Unternehmen nicht mehr gerecht wird.

Aufgrund dieser Faktoren, die das Wachstum eines Unternehmens beeinträchtigen können, stellt sich für das Unternehmen die Frage, ob es sinnvoll wäre, den Betrieb an einen neuen Standort zu verlegen, wo es unter weniger Einschränkungen wachsen kann.

## 1.B. [Die Motivation] Was spricht für eine Transformation im Bestand statt Verlagerung?

Eine Transformation im Bestand bietet zahlreiche Vorteile wie Kosteneffizienz, Ressourcenschonung, Werterhalt von Immobilien, Imagesteigerung und Übernahme sozialer Verantwortung. Es kann eine effiziente und nachhaltige Lösung darstellen, um das Geschäft zu verbessern, ohne den Standort wechseln zu müssen.

Auch wenn die Transformation eines bestehenden Gewerbegebiets auf den ersten Blick umständlich erscheinen mag, bietet sie den Unternehmen zahlreiche Vorteile.

- Durch Modernisierung und Maßnahmen zur Steigerung von Nachhaltigkeit und Resilienz können die Werte der Grundstücke und Immobilien erhalten und gesteigert werden.
- Die Transformation schützt bereits getätigte Investitionen gegenüber Wetterereignissen.
- Energiesparmaßnahmen, CO<sub>2</sub>-Reduktion und Energiegewinnung auf dem eigenen Grundstück senken die Betriebskosten.
- Im Vergleich zu einer Verlagerung ist eine Transformation im Bestand oft kostengünstiger, da keine neuen Gebäude oder Flächen erworben werden müssen.
- Darüber hinaus kann die Beibehaltung des bestehenden Standorts zur Erhaltung der Belegschaft bzw. der Lieferantenkette und zur Erhöhung der Kundenbindung beitragen.

- Eine Transformation im Bestand kann auch zur Nachhaltigkeit beitragen, da Ressourcen geschont, bestehende Gebäude und Flächen wiederverwendet werden.
- Es vermeidet zudem Unsicherheiten, die bei einer Verlagerung auftreten können, wie z. B. Bürgerproteste oder Verzögerungen durch erhöhte rechtliche Anforderungen.
- Außerdem kann es zur Imagesteigerung des Gebiets bzw. Unternehmens, Schaffung von Vertrauen bei Mietern und Investoren, Erhöhung der Zufriedenheit der Gebäudenutzer und gesteigerte Aufenthaltsqualität beitragen.

Es wird empfohlen, die Transformation des Gebiets nicht erst bei Umweltschäden oder wirtschaftlichen Verlusten zu beginnen, sondern stattdessen als Investition in die zukünftige Leistungsfähigkeit zu betrachten, um das Gebiet auf künftige Entwicklungen vorzubereiten und es zukunftssicher zu machen.

### 1.C. [Der Maßnahmenkatalog] Welche Maßnahmen können Unternehmen im Bestand umsetzen?

Der Maßnahmenkatalog kann Maßnahmen zur Reduzierung des ökologischen Fußabdrucks, Schaffung eines attraktiven Arbeitsumfelds, Energieeffizienz, Verbesserung der Mobilität und des Umfelds enthalten. Je nach Bedarf kann der Katalog Maßnahmen wie Begrünung, Regenwassermanagement, Energieaudits, Mobilitätsmanagement und Verbesserung des äußeren Erscheinungsbildes enthalten.

Der Maßnahmenkatalog für die Transformation von Beständen kann aus unternehmerischer Sicht verschiedene Handlungsfelder beinhalten. Die Wahl der Maßnahmen hängt von der spezifischen Situation und Größe des Unternehmens ab.

Bei der Gestaltung des Maßnahmenkatalogs für die Bestandstransformation gibt es einige Aspekte, die hilfreich sein können. Zunächst kann es sinnvoll sein, die Maßnahmen in einen Nachhaltigkeitsplan des Unternehmens zu integrieren und langfristig umzusetzen. Hierbei ist es wichtig, das "Window of

Opportunity" zu nutzen, um beispielsweise bei Hallenerweiterungen oder Heizanlageinbau weitere Maßnahmen umzusetzen. Zudem kann es lohnenswert sein, Maßnahmen in Zusammenarbeit mit benachbarten Betrieben zu konzipieren und ein Beratungsgespräch mit der kommunalen Verwaltung zu führen, um Synergien und Unterstützung zu generieren.

Hier werden einige wichtige Maßnahmen aus den fünf Hauptkategorien, die bereits im ersten Teil dieser Publikation erwähnt wurden, aufgelistet.



#### Handlungsfeld „Ökologische Anpassung“

Maßnahmen zur Reduzierung des ökologischen Fußabdrucks und zur Erhöhung der Resilienz:

- Aufwertung der betrieblichen Grünflächen,
- Begrünung von Randstreifen entlang von Mauern und Gebäuden,
- Entsigelung von wenig genutzten Flächen und
- Regenwassermanagement durch Rückhaltung, Nutzung und Versickerung.



#### Handlungsfeld „Soziales“

Maßnahmen zur Schaffung eines attraktiven Arbeitsumfelds:

- Schaffung von attraktivem Arbeitsumfeld,
- Gesundheitsförderung durch die Gestaltung sowie
- Verbesserung der Vereinbarkeit von Familie und Beruf.



#### Handlungsfeld „Energetische Sanierung“

Maßnahmen zur Energieeffizienz und Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen:

- Durchführung eines Energieaudits,
- erneuerbare Energien, z. B. Photovoltaik- oder Blockheizkraftwerk,
- energieeffiziente Beleuchtung (z. B. mit LED-Technik),
- Wärmedämmung für Betriebsgebäude,
- Nutzung von Solarthermie für Wärme und Warmwasser und
- Photovoltaikanlagen für Stromerzeugung.



### Handlungsfeld „Nachhaltige Mobilität“

Maßnahmen zur Verbesserung der Mobilität für Belegschaft und Lieferverkehr:

- Errichtung eines betrieblichen Mobilitätsmanagements,
- Förderung der Nutzung von öffentlichen Verkehrsmitteln, Shuttle-Dienste, Fahrrad durch Job-Tickets oder gemeinschaftliche betriebliche Aktivitäten,
- Errichtung von Stellplätzen, Car-, Roller- und Fahrrad-Sharing und
- Errichtung von Ladestationen für Elektrofahrzeuge.



### Handlungsfeld „Städtebauliche Qualifizierung“

Maßnahmen für die Verbesserung der Funktionalität und des Umfelds:

- bei Bedarf Verdichtung im Bestand durch Anbauten oder Aufstockungen,
- bei Überangebot, Bereitstellung von leerstehenden Immobilien und -flächen für geeignete Zwischennutzung und
- Verbesserung des äußeren Erscheinungsbildes des Betriebsgebäudes und -geländes.

#### 1.D. [Das Gebietsmanagement] Wie können Unternehmen im Gebiet kooperieren?

Unternehmen sollten im Gebiet kooperieren, um Synergien zu nutzen, Kosteneffizienz zu erreichen, das Image des Gebiets zu verbessern und gemeinsame Investitionen zu tätigen wie beispielsweise in E-Ladeinfrastruktur, Kita, Kantine oder überbetriebliches Mobilitätsmanagement. Ein Gebietsmanagement kann die Zusammenarbeit koordinieren und neue Impulse geben.

Unternehmen tendieren dazu, ihre Aktivitäten unabhängig zu gestalten und nur geringe Abhängigkeiten zu schaffen. Daher sehen sie das Gewerbegebiet häufig nur als Standort für die eigene Produktion. Die Nachbarschaft und die anderen Betriebe im Gebiet spielen in diesem Kontext keine oder sogar eine negative Rolle.

Mit der Transformation bestehender Gewerbegebiete können die einzelnen Unternehmen zwar viel erreichen. Durch eine gebietsweite Zusammenarbeit können jedoch noch größere Vorteile und Synergien genutzt werden wie zum Beispiel Kosteneffizienz durch gemeinsame Planung und Umsetzung oder die Realisierung von Maßnahmen, die für ein einzelnes Unternehmen zu aufwendig sein könnten. Einige Beispiele für Maßnahmen, die auf Gebietsebene realisiert werden könnten, sind:

- Gebietskita oder -kantine,
- besseres Erscheinungsbild durch gemeinsame Wegeführung,

- überbetriebliches Mobilitätsmanagement mit verschiedenen Angeboten wie Carsharing, Rad-Sharing, E-Ladeinfrastruktur, Parkraummanagement oder Logistik-Hub,
- Vermarktung überschüssiger Wärme, Kälte oder Strom innerhalb des Gebietes sowie
- gemeinsame Raum- und Flächenbörse.

Eine Koordination der Zusammenarbeit im Gebiet kann durch ein Gebietsmanagement oder eine Standortinitiative erfolgen. Diese kann eine Koordination der Maßnahmen übernehmen, als Verbindung zwischen den Unternehmen, Eigentümern und der Verwaltung fungieren, Beratung während der Planung anbieten und unternehmerische Zusammenarbeit stärken. Zudem kann sie die Organisation von gemeinsamen Nutzungen übernehmen. Weitere Informationen finden Sie im ersten Teil dieser Veröffentlichung.

## 2. Transformation von neuen Gewerbegebieten

### 2.A. [Die Motivation] Wann ist eine Transformation in neuen Gewerbegebieten sinnvoll?

Nachhaltig gestaltete Unternehmenssitze oder Betriebsstätten bieten ökologische und wirtschaftliche Vorteile. Sie schützen Ressourcen, führen zu Wettbewerbsvorteilen, verbessern Image und Umsatz und führen zu zufriedenen Kunden und Mitarbeitenden sowie nicht zuletzt zu Kostenreduzierung.

Eine nachhaltige Gestaltung eines neuen Gewerbegebiets oder eines Unternehmenssitzes bietet nicht nur ökologische, sondern auch wirtschaftliche Vorteile. Ein Unternehmen, das seinen Fokus auf Nachhaltigkeit und Umweltschutz richtet, trägt zum Schutz der natürlichen Ressourcen bei und kann dadurch Wettbewerbsvorteile, bessere Kundenbindung, ein verbessertes Image und höhere Umsätze erwarten. Insbesondere junge Kunden und Arbeitnehmende

legen immer größeren Wert auf das ökologische Profil eines Unternehmens. Darüber hinaus können ökologische Maßnahmen wie Energieproduktion durch Photovoltaikanlagen oder Dachbegrünung langfristig Kosten reduzieren. Es ist auch wichtig, die sozialen Aspekte des Umbaus zu berücksichtigen, um eine starke Identifikation von Fachkräften und Kunden mit dem Unternehmen zu fördern.

### 2.B. [Die Planung] Was sollten Unternehmen bei der Planung beachten?

Bei der Standortwahl sollten neben den harten Faktoren wie Verkehrsanbindung usw. weitere qualitative Aspekte wie Image, Nachhaltigkeit, Energieversorgung und Mobilitätskonzept berücksichtigt werden. In der Planungsphase sollten frühzeitig Kosteneffizienz, Nachhaltigkeit und Komfort mitbedacht werden.

**Standortwahl:** Bei der Standortauswahl für eine neue Betriebsstätte oder Niederlassung sollte nicht nur auf die üblichen Faktoren wie Verkehrsanbindung, Arbeitskräfteverfügbarkeit, Infrastruktur und Steuervorteile geachtet werden. Es kann auch sinnvoll sein, qualitative Aspekte zu berücksichtigen, z. B.:

- Hat das Gebiet ein positives Image (nachhaltig, grün o. ä.)?
- Wurden nachhaltige Aspekte im Gebiet berücksichtigt?
- Sind innovative Ansätze für nachhaltige Energieversorgung vorgesehen?
- Ist ein nachhaltiges Mobilitätskonzept geplant?
- Sind soziale Dienstleistungen und Infrastruktur für neue Arbeitskräfte vorhanden?

**Planung:** Die besten Chancen, ein Gebäude hinsichtlich Kosteneffizienz, Nachhaltigkeit und Komfort zu verbessern, liegen in der Planungsphase. Mit fortschreitender Realisierung nehmen diese Chancen ab.

Daher sollten bei der Planung der Betriebsgelände und -stätten frühzeitig die folgenden Aspekte berücksichtigt werden:

- flächensparende Bauweise z. B. durch Mehrgeschossigkeit,
- nachhaltige Mobilität durch Shared-Mobility und geeignete Flächen für das Abstellen von Fahrrädern, E-Ladestationen usw.,
- solarenergetisch optimierte Bauweise durch geeignete Dachneigung und Firstausrichtung und möglichst geringe gegenseitige Verschattung,
- ökologische Grüngestaltung durch bestmögliche Erhaltung der bestehenden Grün- und Baumstrukturen und Realisierung der Ausgleichsflächen als Mauerbegrünung und Blühwiesen auf eigenem Grundstück und
- energieeffiziente Gebäude durch Verwendung von effizienten Baumaterialien, Gebäudehüllen, Heiz-, Kühl- und Beleuchtungssystemen.

## 2.C. [Der Maßnahmenkatalog] Welche Maßnahmen können Unternehmen umsetzen?

Der Maßnahmenkatalog bezieht sich auf die fünf Hauptbereiche ökologische Anpassung, Soziales, Energieeffizienz, Mobilität und Städtebau und beinhaltet Maßnahmen wie Grüninfrastruktur, Regenwassermanagement, Dach- und Fassadenbegrünung, nachhaltige Baumaterialien, attraktive Angebote für Mitarbeitende, Verwendung von erneuerbaren Energiequellen, Fahrradparkplätze und Ladesäulen für Elektrofahrzeuge.

Der Maßnahmenkatalog für ein Neubauprojekt kann viele relevante Handlungsfelder aus unternehmerischer Sicht behandeln. Es ist selbstverständlich, dass nicht in jedem Bauprojekt alle erwähnten Maßnahmen realisiert werden können. Die Maßnahmenliste versteht sich als Anregung für die Bauherren.

Hier wird eine Auswahl der wichtigsten Maßnahmen aus den fünf Haupthandlungsfeldern, die bereits im ersten Teil der Publikation erwähnt wurden, aufgeführt.



### Handlungsfeld „Ökologische Anpassung“

- **Grüninfrastruktur:**
  - Erhalt bestehender Baumstrukturen,
  - Bepflanzung mit heimischen Bäumen und Sträuchern,
  - Begrünung von Randstreifen entlang von Mauern und Gebäuden,
  - naturnahe Hecken, die einen Lebensraum für Tiere bieten und
  - Anlage von Blühwiesen und Blühstreifen, die mit möglichst wenigen Eingriffen zu pflegen sind.
- **Regenwassermanagement:**
  - Beschränkung von versiegelten Außenflächen und Verwendung von wasserdurchlässigen Pflasterungen überall, wo möglich,
  - Anlage von versickerungsfähigen Flächen und Regenrückhalteräumen inkl. Retentionsmulden oder Rigolen sowie
  - Nutzung des Regenwassers zur Bewässerung oder für Toilettenspülung.
- **Dach- und Fassadenbegrünung:**
  - bei Gebäuden mit nicht massiver Bauweise extensive Begrünung mit geringem Dachaufbau durch Anpflanzung von pflegeleichten Gräsern, Moosen und Kräutern,
  - bei Gebäuden mit massiver Bauweise intensive Begrünung unter Berücksichtigung der erforderlichen Pflege und
  - Fassadenbegrünung durch Kletter- und Rankpflanzen oder durch Verwendung vertikaler Begrünungsmodule, um attraktives Aussehen, Feinstaubbindung, Dämmungsverbesserung des Gebäudes und Senkung der direkten Umgebungstemperatur im Sommer zu erreichen.
- **Wahl des Baumaterials:**
  - Auswahl wiederverwendbarer und regenerativer Baustoffe wie Ton, Holz, Kies und Mauerziegel, Lehmputz, Dämmung mit natürlichen Materialien und ökologischen Farben, idealerweise aus der Region, da die Wahl des Baumaterials für die Nachhaltigkeit von großer Bedeutung ist.



### Handlungsfeld „Soziales“

Für die meisten Unternehmen werden diese Maßnahmen am effizientesten, wenn diese gebietsweit realisiert werden können:

- attraktives Gastronomieangebot,
- Kinderbetreuung,
- Basisangebote von Sozial-, Freizeit- und Nahversorgungseinrichtungen für den kurzfristigen Bedarf der Belegschaft und
- Sozial-/Sanitarräume für LKW-Fahrer.



### Handlungsfeld „Energieeffizienz“

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) legt Mindestanforderungen für Neubauten fest, die erfüllt werden müssen. Auf lange Sicht ist es für Unternehmen rein ökonomisch betrachtet vorteilhaft, Gebäude zu bauen, die diese Standards übertreffen. Damit spart man über die Lebensdauer des Gebäudes erhebliche Summen. Folgende Maßnahmen können dabei helfen:

- **Energetische Qualität der Gebäudehülle und Ausstattung:** Neben Ausrichtung des Gebäudes können auch energiesparende Konzepte für Dämmung, Heiz- und Kühlsysteme, Raumluf- und Beleuchtungstechnik und Warmwasserbereitung entworfen werden.
- **Erneuerbare Energien:** Diese werden in der Regel in Neubauprojekten durch Photovoltaikanlagen auf dem Dach realisiert. Die Kombination mit Dachbegrünung ist möglich und sogar vorteilhaft. Fassaden- und Mauern-Photovoltaik sind auch möglich, wegen der Neigung aber weniger effizient als Dach-Photovoltaik. Die Verwendung von Kleinwindkraftanlagen ist noch selten, aber dennoch möglich.
- **Energiespeicher:** Eine Möglichkeit, überschüssige erneuerbare Energie oder Abwärme zu speichern und bei Bedarf zu nutzen, ohne sie im öffentlichen Netz billig einspeisen zu müssen, besteht darin, Wärme-Solar- und Stromspeicher einzusetzen. Diese Technologien werden mittlerweile auch in neuen Gewerbegebieten öfter eingesetzt, um Energie in einem größeren Maßstab zu speichern.



### Handlungsfeld „Nachhaltige Mobilität“

Ein nachhaltiges betriebliches Mobilitätsmanagement kann folgende Maßnahmen beinhalten:

- Einrichtung eines Shuttle-Busses zum nächsten ÖPNV-Haltepunkt,
- Bereitstellung von Ladesäulen für E-Cars,
- Förderung der Radnutzung durch: Ladestationen für E-Bikes, gesicherte und beleuchtete Abstellflächen, Fahrradwerkstatt und Umkleidemöglichkeiten und
- Förderung der Shared-Mobility durch ein betriebliches/überbetriebliches Verleihsystem für Fahrräder, E-Bikes oder E-Cars.





## Handlungsfeld „Städtebauliche Qualität“

- Flächensparen durch Mehrgeschossigkeit inkl. das Stapeln von Nutzungen, Tiefgarage oder Parkhaus,
- attraktive und nachhaltige Architektur sowie
- Schaffung von naturnahen Außenflächen mit Aufenthaltsqualität:
  - attraktive, hochwertige Pausenflächen kombiniert mit ökologischer Funktion,
  - Einrichtung von Verschattungselementen und
  - Schaffung von Oberflächen mit geringer Wärmeleit- & Wärmespeicherfähigkeit.

**2.D. [Die operative Phase] Was sollten Unternehmen in der operativen Phase beachten?**

**Betriebliches Nachhaltigkeitsmanagement:** In der operativen Phase empfiehlt es sich, ein internes betriebliches Energie- und Nachhaltigkeitsmanagement einzurichten. Dessen Ziel ist es, langfristig positive Auswirkungen auf die Umwelt, die Gesellschaft und das Unternehmen selbst zu erzielen. Die Hauptaufgaben bestehen darin, Energie- und Stoffströme zu erfassen, zu bewerten und Maßnahmen zur besseren Ressourcennutzung abzuleiten, umzusetzen und letztlich Kosten einzusparen.

**Nachbarschaftliche Synergien:** Zudem können mehrere Gewerbebetriebe in unmittelbarer Nähe zueinander beispielsweise gemeinsame Zufahrtsflächen für Stellplätze nutzen oder gemeinsam eine Cafeteria oder Ähnliches errichten.

**Gewerbegebietsmanagement:** Darüber hinaus kann die Beteiligung in einem Gewerbegebietsmanagement, das eine große Bandbreite von Aufgaben übernehmen kann, hilfreich sein. Unter anderem kann ein Gebietsmanagement folgende Aufgaben übernehmen:

**1. Überbetriebliches Mobilitätsmanagement:**

- Einrichtung einen Shuttle-Busses zum nächsten ÖPNV-Haltepunkt,
- durchgängige, beleuchtete Rad- und Gehwege,

- die Einrichtung von Mobilitätshubs (Haltestellen für einen Shuttle-Bus mit Radparkplätzen, E-Ladestationen usw.),
- gemeinsames Parkraummanagement,
- zentrale Warenanlieferung oder Logistik-Hubs,
- Bereitstellung von Ladesäulen für E-Cars,
- Förderung der Shared-Mobility durch ein überbetriebliches Verleihsystem für Fahrräder, E-Bikes oder E-Cars und
- gemeinsames Parkhaus.

**2. Management-Aufgaben:**

- Verwaltung von gemeinschaftlichen Infrastrukturen (Kita, Kantine, Parkhaus etc.),
- Einführung von Managementsystemen oder Zertifizierungsmöglichkeiten,
- Unterstützung bei der Beantragung von Fördermitteln und
- Angebot und Koordination von Beratungsangeboten.

**3. Nutzung von Synergien:**

- Erleichterung der Kommunikation zwischen den angesiedelten Unternehmen und nach außen,
- Optimierung von Energieströmen und zentralen Energie- und Wärmespeichern und
- Etablierung einer Raum- und Flächenbörse.

### 3. Förderungsmöglichkeiten

Unternehmen können Fördermittel für Nachhaltigkeit und zukunftssträchtige Transformationen in den Bereichen Energieeffizienz, erneuerbare Energien, Klimaschutz, Elektromobilität und Umwelttechnologie beantragen. Hierbei kann es sich um Investitionszuschüsse, Tilgungszuschüsse, Darlehen oder steuerliche Vergünstigungen handeln.

Da die Förderkulisse in diesem Bereich dynamisch ist, werden hier nur einige Beispiele genannt, die Unternehmen betreffen. Genaue Informationen zu den verfügbaren Fördermitteln können bei den zuständigen Förderinstitutionen erfragt werden wie beim Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA), Bundesministerium für Umwelt (BMU), der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) oder den Landesministerien für Wirtschaft, Umwelt und Energie.

**Bundesförderungen:** Die Bundesregierung bietet verschiedene themenbezogene Förderprogramme für Unternehmen im Bereich Umweltschutz, Nachhaltigkeit, Sanierung von Nicht-Wohngebäuden, Elektromobilität oder Energieeffizienz:

- Umweltinnovationsprogramm: Förderung der erstmaligen, großtechnischen Umsetzung innovativer technologischer Verfahren mit Umweltentlastungspotenzial,
- Nationale Klimaschutzinitiative: verschiedene Programme und Projekte für wirksame Klimaschutzmaßnahmen, u. a. hocheffiziente kleine Kraft-Wärme-Kopplung-Anlagen (Mini-KWK) sowie gewerbliche Kälte- und Klimaanlage,
- KfW-Umweltprogramm – Umweltschutz in Unternehmen: Förderung aller Investitionen, die dazu beitragen, die Umweltsituation zu verbessern,
- KfW-Energieeffizienzprogramm: Neubau, Ersterwerb und Sanierung energieeffizienter Betriebsstätten.

Eine aktuelle Übersicht der Förderprogramme kann auf den Internetauftritten des BAFA oder KfW

eingesehen werden (Stichwort: Förderprogramme für Unternehmen).

**Landesförderungen:** Das Land Baden-Württemberg hat eigene Förderprogramme aufgelegt, die sich allgemein für die Transformation von Gewerbegebieten eignen oder sich auf bestimmte Themen wie den Einsatz erneuerbarer Energien konzentrieren:

- Zukunft Altbau Baden-Württemberg
- Umwelttechnik Baden-Württemberg
- Energieeffiziente Wärmenetze
- Klimaschutz-Plus-Förderprogramm
- Kombi-Darlehen Mittelstand mit Klimaprämie

Auch über das Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR) können mittelständische Unternehmen, die in ländlich geprägte Orte in Baden-Württemberg investieren, einen Zuschuss für Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen erhalten. Dazu zählen Erweiterung bestehender Betriebe, Neuansiedlung von Unternehmen, Standortverlagerung aus Gemengelage, Umnutzung bestehender Gebäude oder Reaktivierung von Gewerbebrachen.

Über die Förderdatenbank ([kea-bw.de](http://kea-bw.de)) des Landes findet man die aktuellen Förderangebote (Stichwort: Förderprogramme für Unternehmen).

Beratung erhält man u. a. bei den folgenden Stellen:

- Regionale Kompetenzstellen Energieeffizienz (BW),
- Kompetenzzentrum Wärmewende (BW),
- Kompetenzzentrum Abwärme (BW),
- Bundesstelle für Energieeffizienz (BfEE).

## Weiterführende Literatur

Gewerbegebiete der Zukunft – Maßnahmenkatalog für die nachhaltige Entwicklung von neuen Gewerbeflächen. Wirtschaftsförderung für den Kreis Unna (Hg.), 2020.

Leitfaden: Gewerbegebiete der Zukunft. Regionale Kooperation Westküste (Hg.), 2020.

Leitfaden: Nachhaltige Gewerbe- und Industriegebiete der Zukunft. Industrie- und Handelskammer Nordschwarzwald (IHK), 2015.

Nachhaltige Mobilität in Kommunen: Handlungsempfehlungen zum Einsatz von Elektromobilität. Sächsische Energieagentur – SAENA GmbH (Hg.), 2019.

Nachhaltige Gewerbeflächenentwicklung: Leitfaden für Unternehmen. Stadt Bocholt (Hg.), 2020.

Zukunftsfähigkeit von Gewerbegebieten: Bausteine und Best-Practice-Beispiele. Industrie- und Handelskammer Mittlerer Niederrhein (Hg.), 2020.

# Impressum

## Herausgeber

Regionalverband Ostwürttemberg

Bahnhofplatz 5

73525 Schwäbisch Gmünd

Telefon: +49 (0) 7171 92764-0

Telefax: +49 (0) 7171 92764-15

info@ostwuerttemberg.org

www.ostwuerttemberg.org

## Projektbearbeitung

ProRaum Consult

Dr. Hany Elgendy

Degenfeldstr. 3

76131 Karlsruhe

elgendy@pro-raum-consult.com

www.pro-raum-consult.com

## Projektbegleitung

Regionalverband Ostwürttemberg

Thomas Eble, Verbandsdirektor

Christina Wilkens

Jonas Wolf

Stadt Schwäbisch Gmünd

Julius Mihm, Bürgermeister

Alexander Groll

IHK Ostwürttemberg

Erhard Zwettler



Baden-Württemberg

MINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND WOHNEN

Das Vorhaben wird vom Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg gefördert und ist ein Projekt im Rahmen des Förderprogramms „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“.

[www.ostwuerttemberg.org](http://www.ostwuerttemberg.org)



Industrie- und Handelskammer  
Ostwürttemberg



Schwäbisch Gmünd  
Zwischen Himmel und Erde



Regionalverband  
Ostwürttemberg