

**Herzlich willkommen !**



# Gewerbegebiete 4.0

Fokusgruppe Standort- und  
Gebietsmanagement



## Planerische Steuerung des Nutzungswandels in kleinteiligen Gewerbegebieten: Stromeyersdorf und Unterlohn in Konstanz



# Gewerbegebiete 4.0

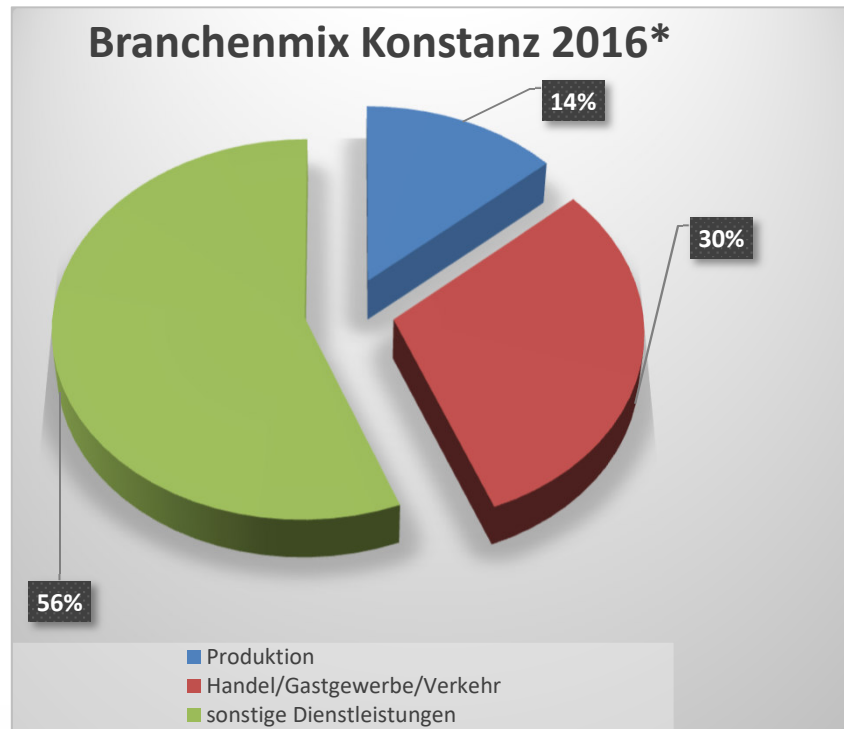
## Inhalt

- 1. Wirtschaftsstandort Konstanz  
& Handlungsprogramm Wirtschaft**
- 2. Gewerbegebiet Unterlohn**
- 3. Wirtschaftspark Stromeyersdorf**
- 4. Fazit und Ausblick**



# 1. Wirtschaftsstandort Konstanz & Handlungsprogramm Wirtschaft

- **Strukturwandel/De-Industrialisierung/Tertiärisierung weitgehend abgeschlossen**



- **Life Science & Healthcare/Nutrition**
- **Software, Web & IT**
- **Maschinen- und Anlagenbau / Optik**
- **Umwelt & Energie**
- **Medien & Kreativwirtschaft**
- **Dienstleistungen, Verwaltungen**
- **Handel und Gastronomie**
- **Übernachtung/Tagung & Tourismus**  
(rd. 10% d. Wertschöpfung)

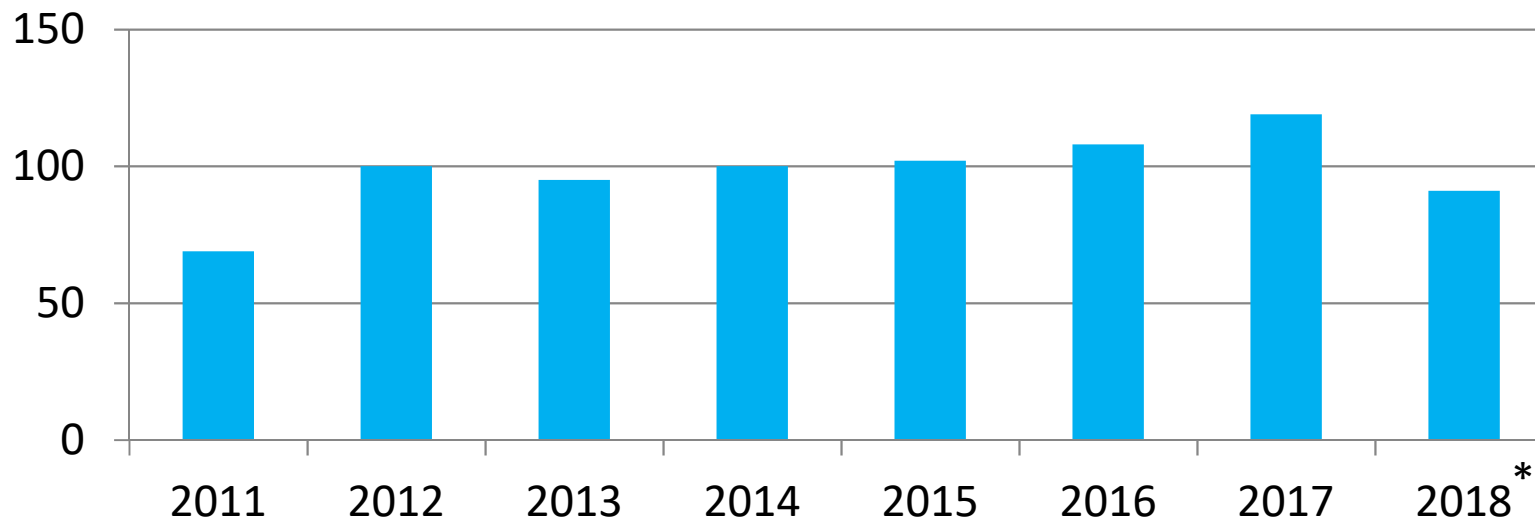




# 1. Wirtschaftsstandort Konstanz

- **Flächenknappheit und Nutzungskonkurrenz Wirtschaft, Handel, Wohnen, Übernachtungen/Tourismus**

Anzahl Flächenanfragen an die Wirtschaftsförderung Stadt Konstanz



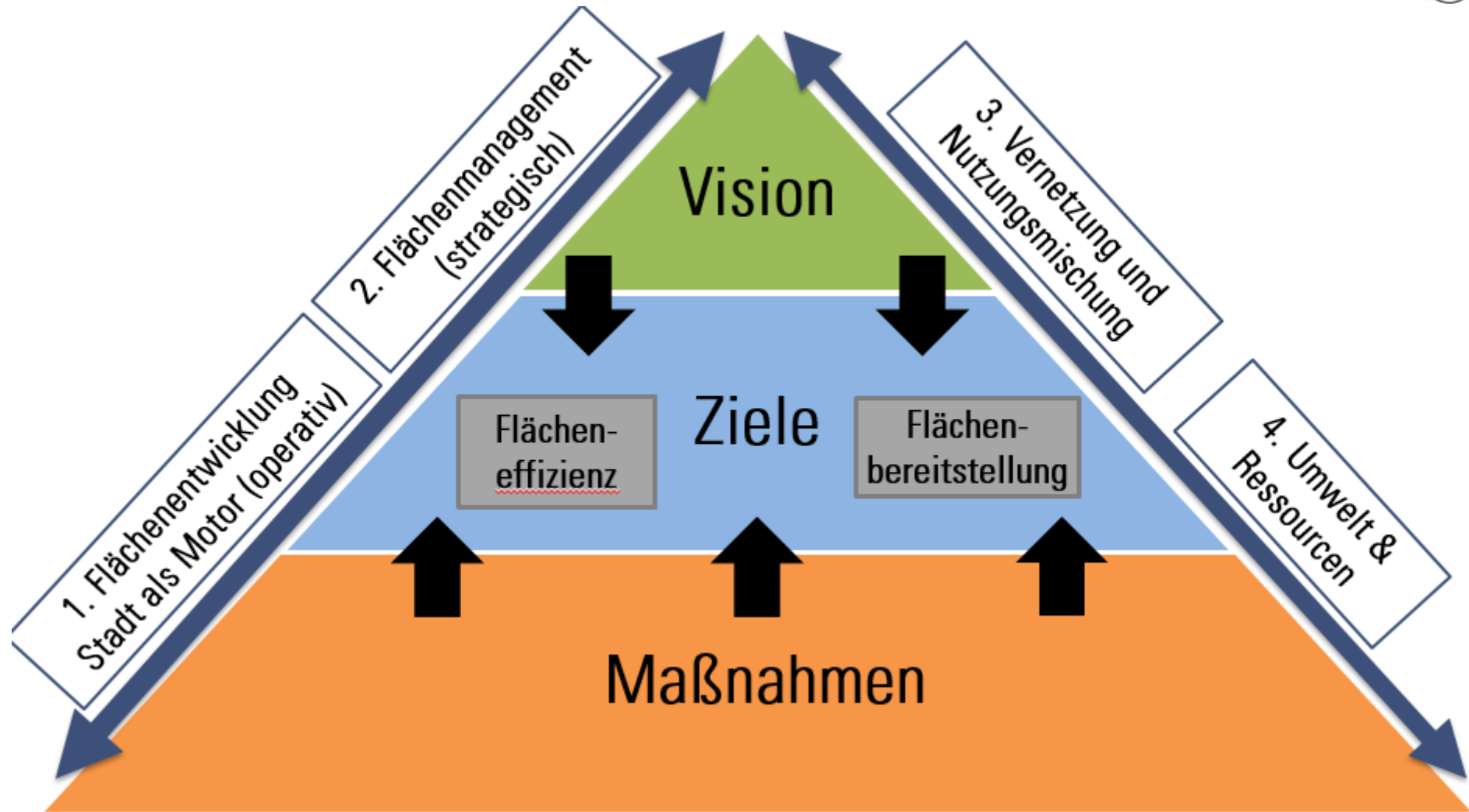
Nachfrage Flächengröße 2018: von **26,1 ha\***

davon **13,8 ha Lager/Produktion**

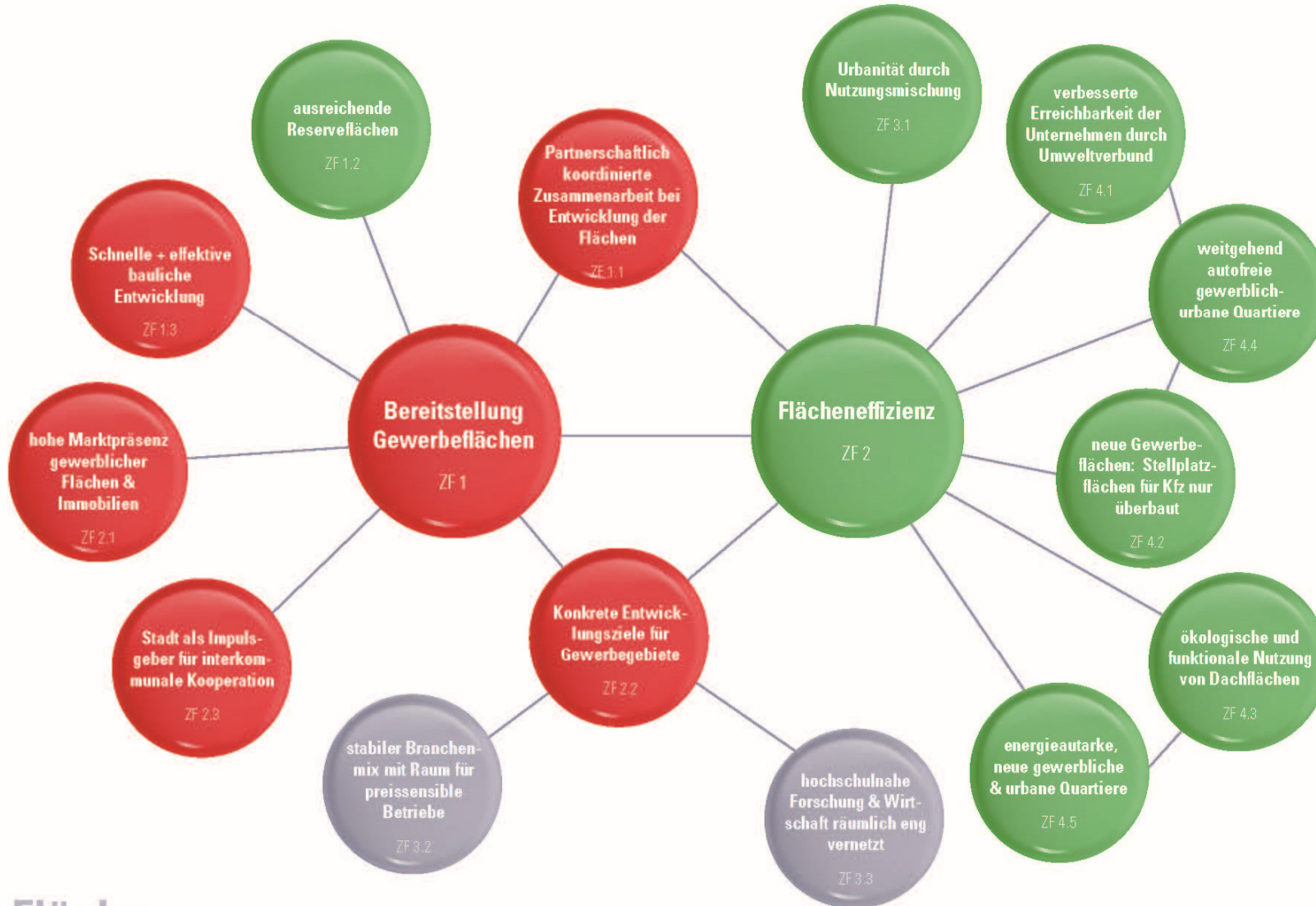
\*Vorläufiges Ergebnis



# 1. Handlungsprogramm Wirtschaft 2030 Handlungsfeld „Flächenpolitik und Geostrategie“



# Ziele Flächenpolitik und Geostrategie



## Fläche

dringlich

strategisch-langfristig

ergänzend







Stromeyersdorf

Unterlohn

Industriegebiet





## Betriebe und sv-Beschäftigte in den Gebieten Unterlohn und Stromeyersdorf in den Jahren 2007 und 2016



### Unternehmensregister - Bezugsjahr 2007 und 2016

	Betriebe		sv Beschäftigte	
	2007	2016	2007	2016
Unterlohn	201	226	1.292	1.315
Stromeyersdorf	103	172	761	1.347
östlich Stromeyersdorf-Straße	12	31	72	164
<b>zusammen</b>	<b>316</b>	<b>429</b>	<b>2.125</b>	<b>2.826</b>

### Veränderung 2016 geg 2007

	Betriebe		sv Beschäftigte	
	2007	2016	2007	2016
Unterlohn	25	12%	23	2%
Stromeyersdorf	69	67%	586	77%
östlich Stromeyersdorf-Straße	19	158%	92	128%
<b>zusammen</b>	<b>113</b>	<b>36%</b>	<b>701</b>	<b>33%</b>

Quelle: Unternehmensregister, Stat. Landesamt Baden Württemberg



## 2. Gewerbegebiet Unterlohn



### Unterlohn

Arbeiten & Einkaufen am Premium Naturreservat

- Büro- und Lagerflächen mit zahlreichen Modernisierungen
- beste Verknüpfungen zwischen Arbeit, Einkauf und Erholung
- gelegen am Wollmatinger Ried, dem größten Naturreservat des deutschen Bodenseeufer (767ha)



# Herausforderungen Unterlohn

- typisches GE der 70er Jahre
- hohe Durchmischung (Wohnen und Gewerbe + innerhalb des Gewerbes)
- Betriebsaufgaben / Generationenwechsel
- Bodenspekulation und Umnutzung in Wohnen



# Steuerung der Flächenentwicklung

## Maßnahme Entwicklungsflächen und Strukturkonzepte

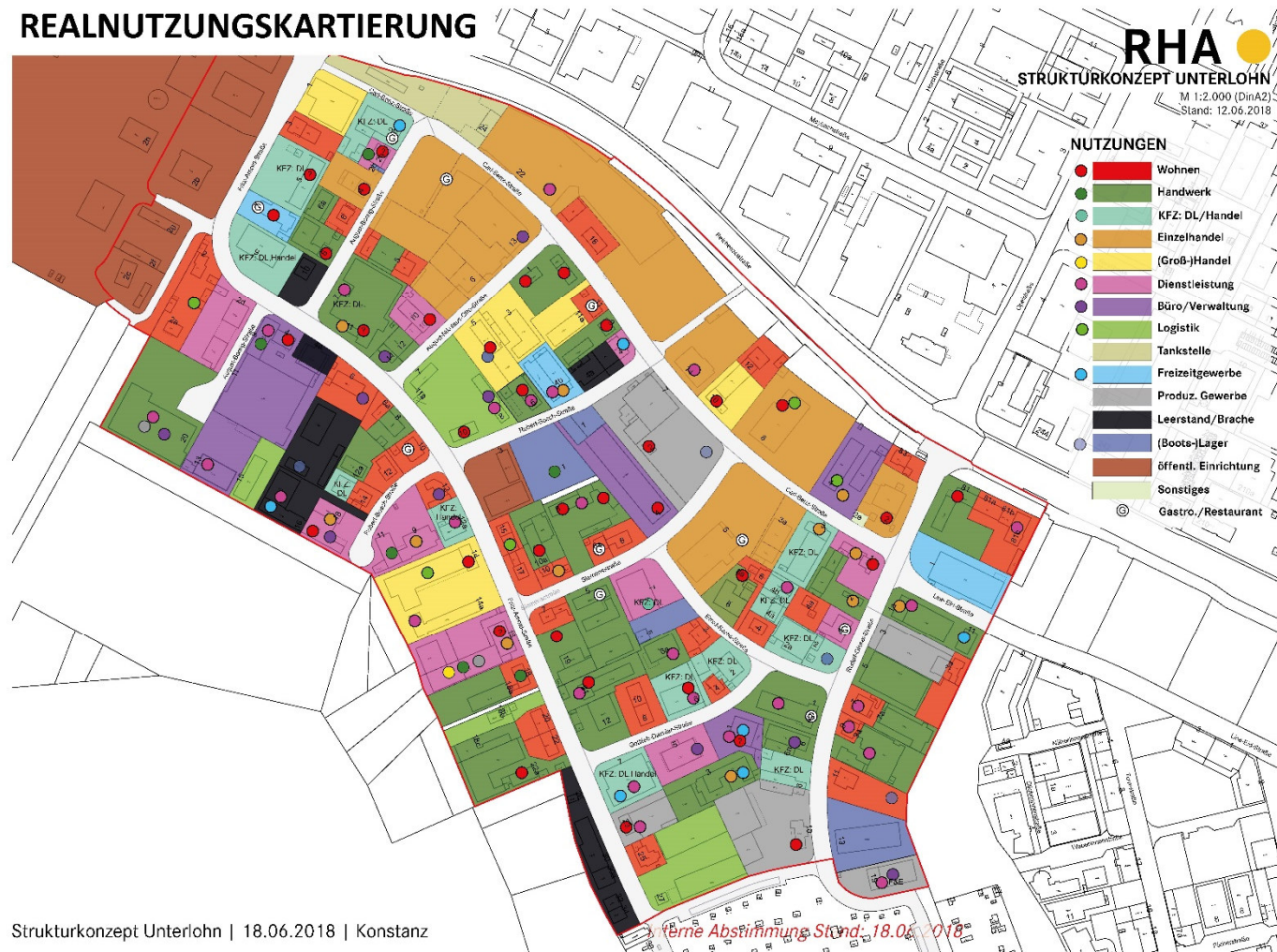
Identifizierung von Entwicklungsflächen und Erstellung von Strukturkonzepten (MF2.2)	
Ziel: Konkrete Entwicklungsziele für Gewerbegebiete und gewerblich-urbane Quartiere sind definiert und werden kontinuierlich angepasst (ZF 2.2).	
Die unterschiedlichen gewerblichen Areale im Stadtteil Industriegebiet (Unterlohn, Oberlohn, Stromeyersdorf, Grubwiesen-Göldern, Verkehrslandeplatz) werden strukturell untersucht und mit Entwicklungszielen hinterlegt. Anfragen können damit räumlich strategisch zugeordnet werden und die Abstimmung mit den jeweiligen Grundstückseigentümern sowie die weitere Flächenentwicklung werden beschleunigt.	
Zielgruppe	Unternehmen
Verantwortlichkeit	Stadt (Dez.III/ASU/WF)
Ressourcen/Budget	in Verbindung mit Gewerbeflächenmanagement (MF1.1)
Laufzeit/Zeitraumen	2019-2025, Unterlohn und Verkehrslandeplatz bereits in Bearbeitung
Evaluation	Umsetzung bis 2025





# 2. Gewerbegebiet Unterlohn Entwurf Strukturkonzept – Nutzungen

## REALNUTZUNGSKARTIERUNG



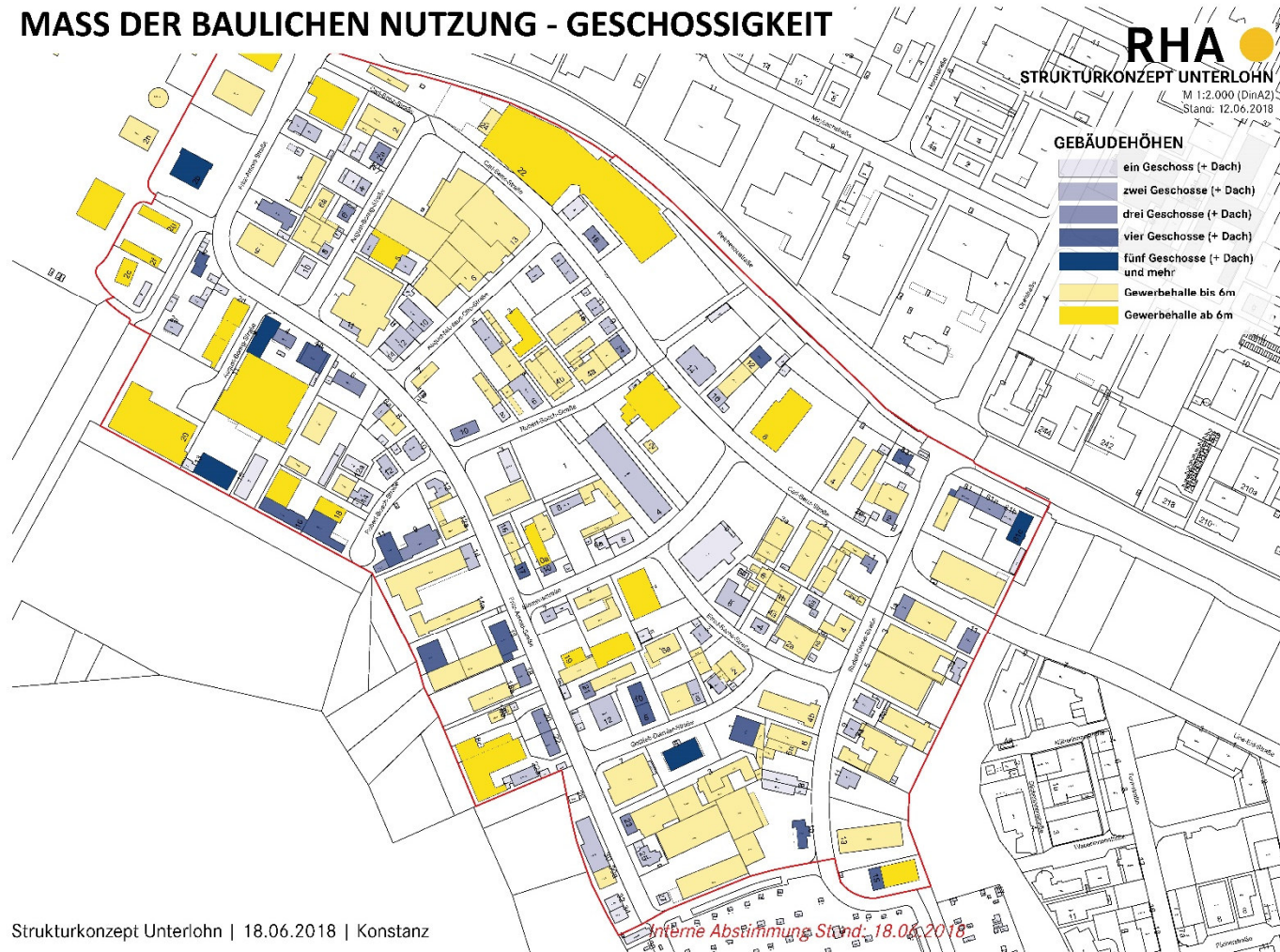
Strukturkonzept Unterlohn | 18.06.2018 | Konstanz

Änderung Abstimmung Stand: 18.06.2018



# 2. Gewerbegebiet Unterlohn Entwurf Strukturkonzept - Geschossigkeit

## MASS DER BAULICHEN NUTZUNG - GESCHOSSIGKEIT

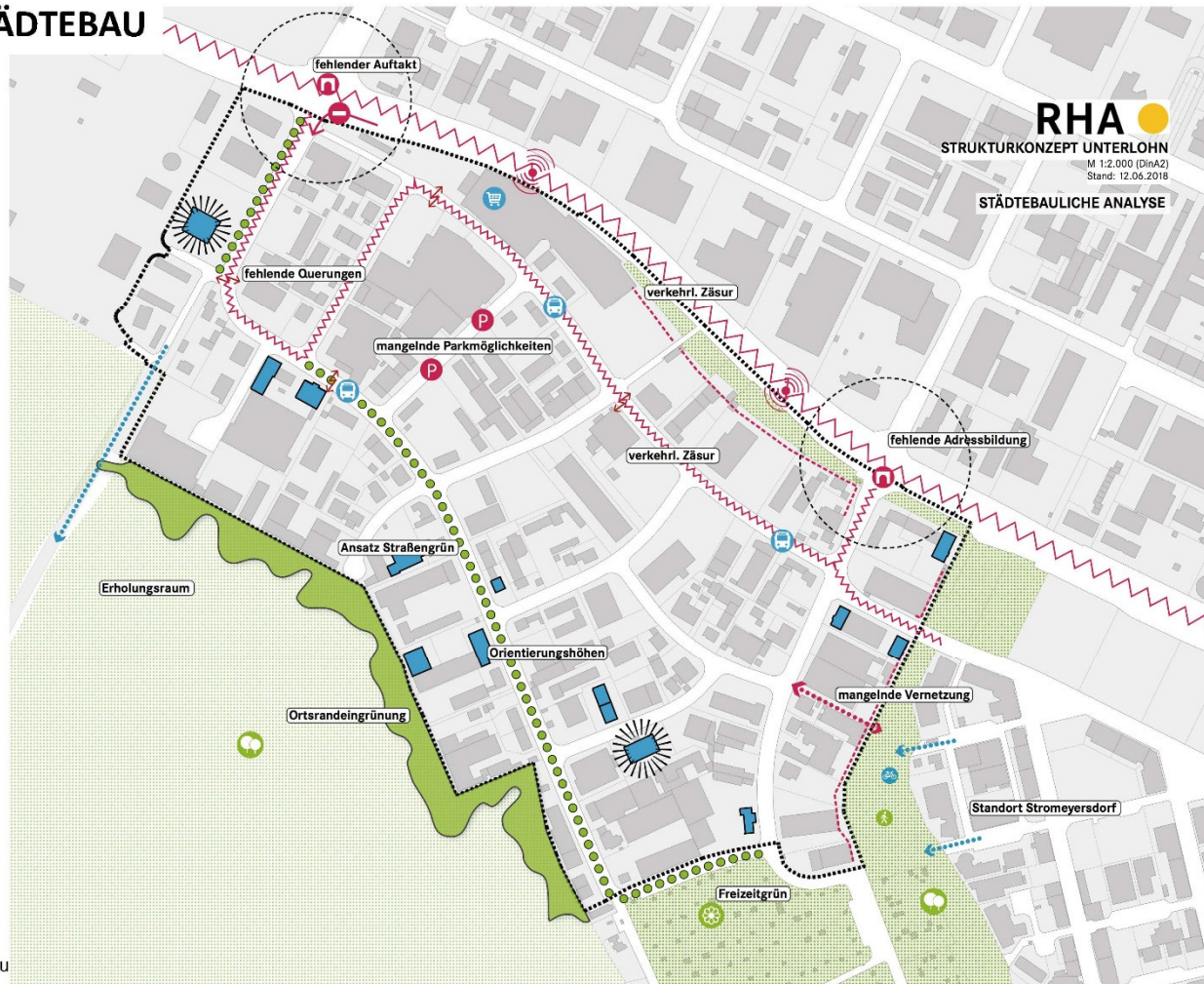




# 2. Gewerbegebiet Unterlohn

## Entwurf Strukturkonzept - Städtebau

### STÄDTEBAU



Struktu

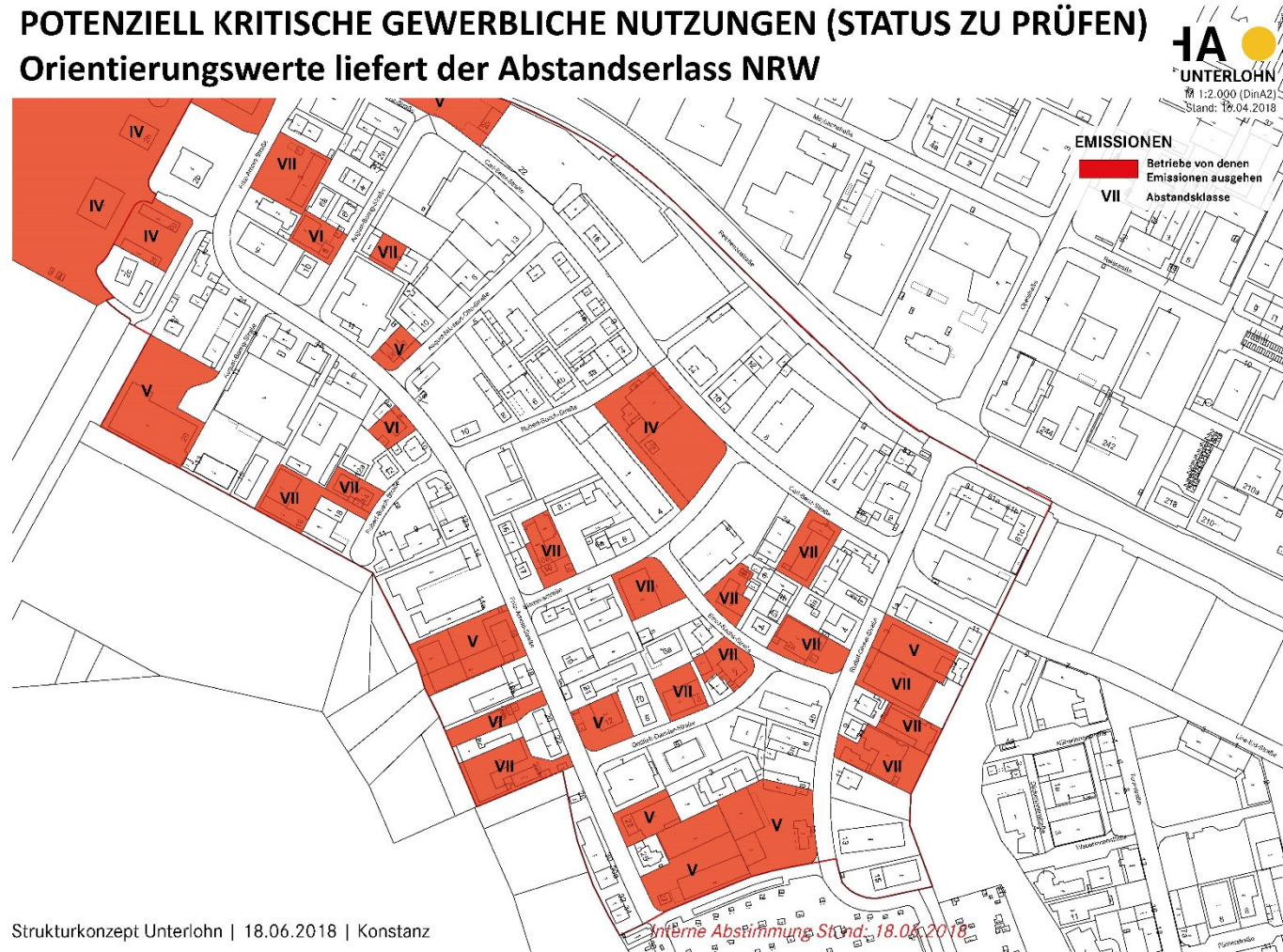
-  Hochpunkt
-  Orientierungshöhen
-  Bushaltestelle
-  Fahrradweg
-  Einkaufsmöglichkeit
-  Fuß- und Radwegeverbindung
-  Erholungsgrün
-  Freizeitgrün
-  Fußweg durchs Grüne
-  Ansatz Straßengrün
-  Ortsrandeigrünung
-  Erholungsraum
-  Fehlende Querungsmöglichkeit
-  Straßenverkehrslärm
-  Mangelnde Vernetzung
-  Fehlender Auftakt
-  Verkehrliche Zäsur
-  Mangelnde Parkmöglichkeiten
-  Fehlende Linksabbiegerspur



# 2. Gewerbegebiet Unterlohn

## Entwurf Strukturkonzept - Emissionen

POTENZIELL KRITISCHE GEWERBLICHE NUTZUNGEN (STATUS ZU PRÜFEN)  
Orientierungswerte liefert der Abstandserlass NRW



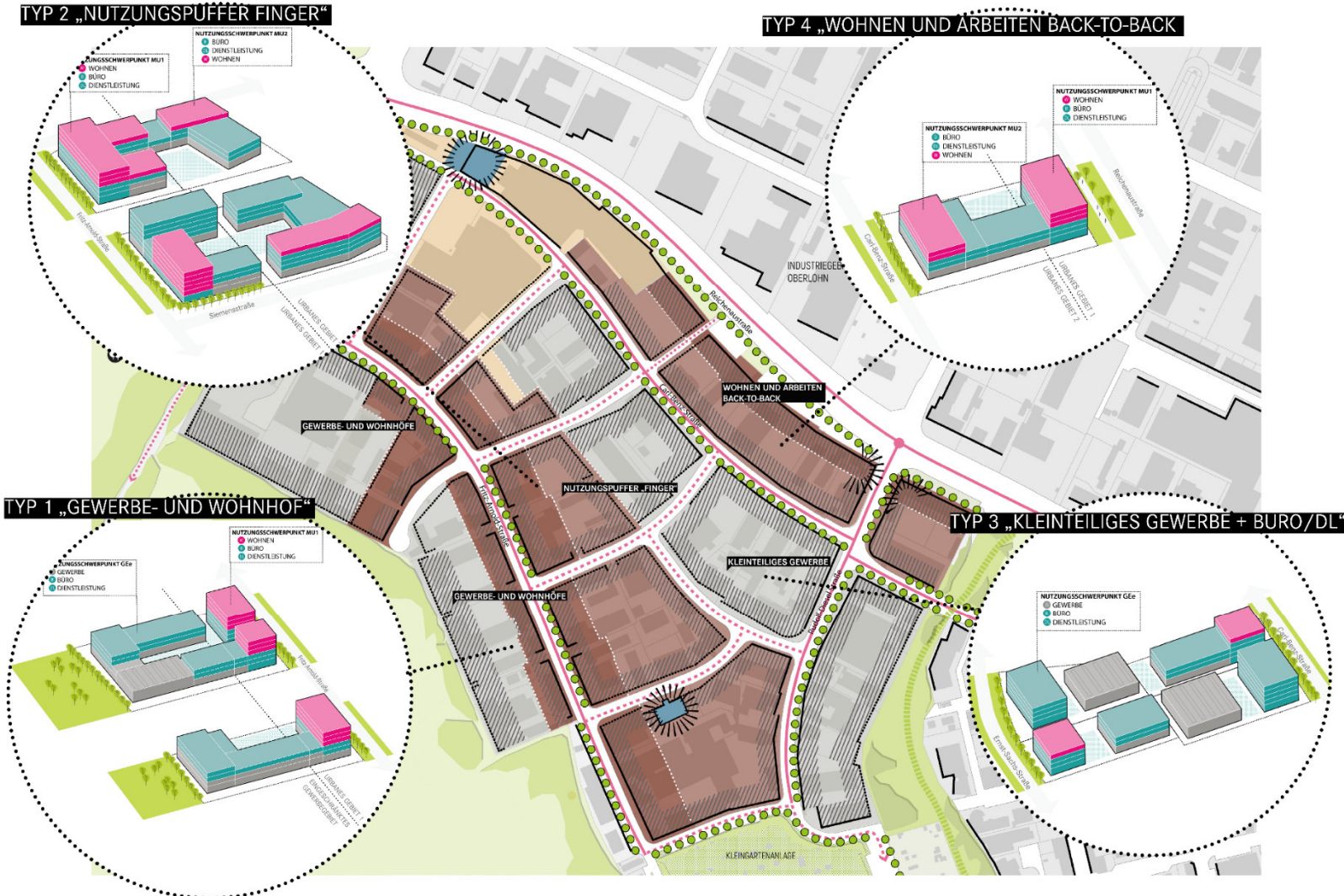
Strukturkonzept Unterlohn | 18.06.2018 | Konstanz





# 2. Gewerbegebiet Unterlohn

## Entwurf Strukturkonzept - Typologien



# Steuerung der Flächenentwicklung

## Maßnahme Wirtschaftsflächenkataster

<b>Aufbau und Pflege eines Wirtschaftsflächenkatasters (MF2.1)</b>	
Ziel: Hohe Markttransparenz von Angebot und Nachfrage gewerblicher Flächen und Immobilien (ZF 2.1)	
Sowohl das Angebot als auch die hohe Nachfrage nach gewerblichen Flächen sind bislang kaum transparent. Ein digitales Wirtschaftsflächenkataster dient als Informationsinstrument und Arbeitsgrundlage der mit Flächen befassten Abteilungen der Stadtverwaltung. Kernelemente sind Informationen über Flächenangebot und Flächennachfrage, sowie vertrauliche bzw. firmenbezogene Daten. Das Wirtschaftsflächenkataster erhöht die Effizienz innerhalb und außerhalb der Verwaltung und dient als zusätzliches Kommunikationstool für private Eigentümer und Unternehmen auf Angebots- und Nachfrageseite.	
Zielgruppe	Konstanzer Unternehmen, Bürgerschaft, Stadtverwaltung
Verantwortlichkeit	Stadt (WF)
Ressourcen/Budget	in Verbindung mit Gewerbeflächenmanagement (MF1.1)
Laufzeit/Zeitraumen	Ab 2019
Evaluation	Inbetriebnahme



# Planerische Steuerung Unterlohn

1. **Strukturkonzept** soll Rahmen vorgeben für  
...Festlegung von Entwicklungszielen  
...Bauleitplanung
2. Nutzung von Flächenpotenzialen – intensive **Kommunikation**  
**Überzeugungsarbeit** mit Eigentümern + Wirtschaft über  
baurechtl. Vorgaben Machbarkeit, Kosten-Nutzen
3. Aufbau von **selbsttragenden Strukturen / Initiativen** im  
Unterlohn/Industriegebiet / **Standortgemeinschaft(en)**

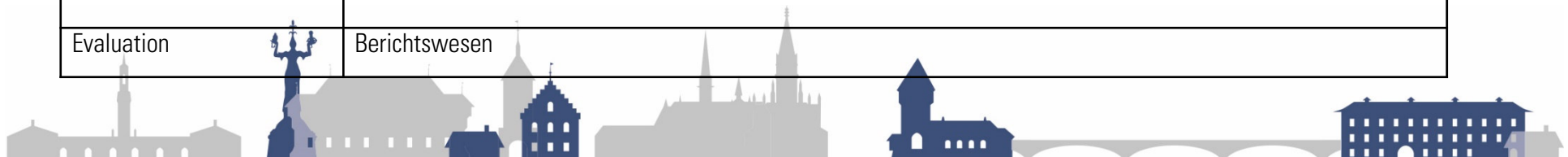
**Hauptziel: Sicherung und Schaffung hoher Qualität**



# Steuerung der Flächenentwicklung

## Maßnahme Gewerbeflächenmanagement & Flächenmanager

Intensivierung und Umsetzung eines Gewerbeflächenmanagements über einen Flächenmanager (MF1.1)	
Ziel: Verwaltung, Eigentümer und Unternehmen arbeiten bei der Entwicklung von Wirtschaftsflächen partnerschaftlich koordiniert zusammen (ZF1.1).	
Für ein aktives und erfolgsversprechendes Gewerbeflächenmanagement bedarf es zunächst einer umfassenden Identifikation von entwicklungsfähigen Bestandsflächen. Private Eigentümer als Anbieter einerseits und Unternehmen andererseits bedürfen neben der Ansprache einer kontinuierlichen Prozessbegleitung mit enger Einbindung in die Verwaltung. Das Ziel dieser Maßnahme sind die Aktivierung privater Flächenpotenziale sowie eine Erhöhung der Flächeneffizienz.	
Zielgruppe	Ansässige Unternehmen und Privateigentümer von Flächen
Verantwortlichkeit	Stadt (WF/Dez. III)
Ressourcen/Budget	zusätzliche Ressourcen mit Kompetenzen Architektur, Stadtplanung, Wirtschaft, Immobilien erforderlich
Laufzeit/Zeitraumen	aufgrund von Flächenknappheit und gestiegener Anforderungen ab 2019ff, Reduzierung ab 2025 bei Marktreife größerer kommunaler Flächen (Hafner)
Evaluation	Berichtswesen





# 3. Wirtschaftspark Stromeyersdorf



## Vorzeigegebiet Stromeyersdorf

Von der Zeltfabrik zum HighTec Standort

- Gewerbegebiet mit Flair
- Konversion vom ehem. Textilstandort (Zeltfabrik Stromeyer)
- jung und dynamisch
- Büroflächen in historisch-urbanem Umfeld
- traditionelle und gehobene Gastronomie im Umfeld für Beschäftigte und Kunden
- Informationstechnologie als Branchenschwerpunkt / Konstanzer „Silicon Village“



# Wirtschaftspark Stromeyersdorf Bebauungsplan











# Planerische Steuerung Stromeyersdorf

## - erfolgreiche Bestandsentwicklung

...Vergaben in Abstimmung mit Wirtschaftsförderung

...geringe Fluktuation

...zahlreiche Kontakte durch Unternehmensnetzwerke

...Firmenbesuche



## - Gebiets- und Flächenmanagement damit (fast) Selbstläufer

- beständige Anpassung an neue Anforderungen  
(Höhenentwicklung, Hotelausschluss etc.)





## Fazit und Ausblick

- “junge“ und „alte“ Gewerbegebiete mit unterschiedlichen Herausforderungen
- **Strukturkonzept(e)** als Vorstufe für weitere, individuell festzulegende Ziele und Maßnahmen
- Stadt Konstanz als **Ideen- und Impulsgeber / Moderator**
- **Unternehmensinitiativen** sind notwendig
- NUR ganzheitliche Ansprache und Betrachtung der Unternehmen führt zum Erfolg (Energie, Ressourceneffizienz, Architektur, Gebäude und Freiraumplanung, Wirtschaftlichkeit)
  - > Gebietsmanagement muss Synergien bilden
  - > Bündelung über einen/ wenige Ansprechpartner/ Flächenmanager
  - > Ausstattung mit Kompetenzen notwendig, Verlässlichkeit und Vertrauen sind essentiell





**Vielen Dank !**

**Noch Fragen ?**



Bernd Stephan

Stellv. Leitung Wirtschaftsförderung

Stadt Konstanz

Untere Laube 30 // D-78462 Konstanz

+49 (0) 7531 900 - 630

[bernd.stephan@konstanz.de](mailto:bernd.stephan@konstanz.de)

[www.konstanz.de](http://www.konstanz.de)

