

„Quadratisch, praktisch, gut – wird bei uns nicht umgesetzt“

Bericht zur Online-Veranstaltung Nachhaltige Gewerbegebietsentwicklung

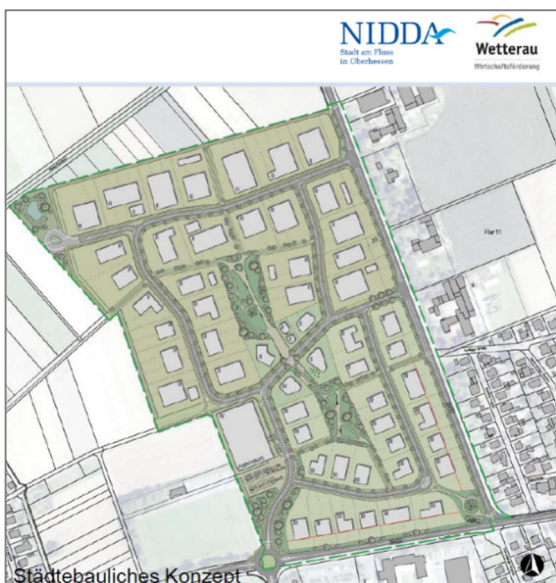
Zum vierten Mal richtete das Flächensparmanagement der Regierung von Unterfranken eine Online-Veranstaltung zum Schwerpunkt Nachhaltige Gewerbegebietsentwicklung aus. Am 13.03. standen „interkommunale Planung“ und „Brachflächenrecycling“ im Vordergrund. Dass der Bedarf an Impulsen zu diesem Thema weiterhin hoch ist, zeigte die Anzahl von rund 90 zugeschalteten Personen. „Industrie- und Gewerbeflächen spielen eine große Rolle für den Flächenverbrauch“, betonte Flächensparmanagerin Anne Weiß in ihrer Begrüßung. „Nach der Nutzung Wohnen nehmen sie den zweitgrößten Stellenwert ein. Wenn wir hier eine effizientere und nachhaltigere Bodennutzung erreichen können, gibt es viel zu gewinnen.“ Sie erklärte allerdings auch, dass interkommunale Gewerbegebiete in Unterfranken bislang noch eine Seltenheit darstellen, trotz zahlreicher Synergieeffekte.

IGO GREEN: Der Gewerbepark für morgen geplant im Wetteraukreis

Umso gespannter wurde der erste Vortrag aus dem Wetteraukreis (Hessen) erwartet. Dort schlossen sich unter der Federführung der Stadt Nidda 6 Kommunen zusammen, um gemeinsam einen ca. 19 Hektar großen Gewerbepark zu entwickeln. Das Projekt steckt noch in der Planungsphase. „Aktuell hält uns die Archäologie auf, die derzeit am Graben

ist“, erklärte Thorsten Eberhardt, Bürgermeister der Stadt Nidda. Es gibt jedoch schon einen [Video-clip](#), der zu Beginn des Vortrages gezeigt wurde. Das Bauleitplanverfahren sei weit gediehen, berichtete Eberhardt. Der Satzungsbeschluss soll im kommenden Juni fallen. Aber auch der Ankauf der Flächen laufe, mittlerweile seien 70-80 Prozent der Grundstücke im Eigentum des Zweckverbandes. Wenn alles glatt läuft, sei die Vermarktung ab dem 3./4. Quartal 2025 möglich. Unter anderem werde das Projekt auf der Expo Real präsentiert. „Darauf freuen wir uns“, so der Bürgermeister.

Wie es zu der Idee des gemeinsamen Gewerbeparks kam und welches Leitbild dahintersteckt, erklärte Bernd-Uwe Domes von der Wirtschaftsförderung Wetterau GmbH. Alles sei mit einem Studienprojekt der Justus-Liebig-Universität gestartet, dann sei eine Machbarkeitsstudie erstellt worden. Es wurden mehrere Hochschulen eingebunden, um ein Konzept zu entwerfen. Dieses sieht viele nachhaltige Kriterien vor: Einen hohen Grünanteil mit zentraler Parkanlage, Fuß- und Radwegeverbindungen, nachhaltige Baustoffe, Regenwasserversickerung vor Ort u.v.m. Für die Ansiedlung müssen sich Unternehmen bewerben und werden anhand eines Kriterienkatalogs ausgewählt. Ziel sei es, Akzeptanz vor Ort und ein attraktives Arbeitsklima zu



Links: Das städtebauliche Konzept des geplanten interkommunalen Gewerbeparks Oberhessen. Rechts: Präsentation von IGO GREEN auf der EXPOREAL durch Vertreter aus dem Wetteraukreis.

Quelle: Zweckverband Interkommunaler Gewerbepark Oberhessen

erzeugen, um Bildungsabwanderung entgegenzuwirken. „Wir wollen Unternehmen anziehen, die sich mit dem nachhaltigen Konzept identifizieren. Es soll ein Innovationsökosystem im ländlichen Raum geschaffen werden“, so Domes.

Projektmanager Oliver Nowak führte die Details näher aus und bekräftigte: „Es soll kein losgelöster Sonderbau auf der grünen Wiese entstehen. Quadratisch praktisch gut, wie es woanders geplant ist, wird bei uns nicht umgesetzt.“ Natürlich sei es immer ein Balanceakt, Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit unter einen Hut zu bringen. Aber das grüne Image diene auch der Vermarktung. Bei Vollausslastung sollen irgendwann ca. 2.000 Menschen in dem Gewerbepark arbeiten. Daher seien auch ein gastronomisches Angebot und ein guter ÖPNV-Anschluss essentiell. Die einzunehmende Gewerbesteuer wird nach einem transparenten Schlüssel auf die Mitgliedskommunen verteilt. Im Anschluss wurden über den Chat viele Fragen gestellt.

Auf AEG und Beim BAST: Zwei Beispiele des Flächenrecyclings in Nürnberg

Im zweiten Vortrag behandelte Stadtplanerin Kristina Vogelsang konkrete Projekte der gewerblichen Konversion in Nürnberg. Was kann sich aus brachgefallenen Produktionsstätten im Sinne des Flächenrecyclings entwickeln? Mit ihrer langjährigen Erfahrung stellt Vogelsang fest: „In die Planung und Gestaltung von Wohngebieten wird oft viel Liebe und Mühe gesteckt. Bei Gewerbegebieten ist das nicht so.“ Fallen sie allerdings brach und werden bewusst neu genutzt, dann geschieht eine Aufwertung des Quartiers. Beispiel: das ehemalige AEG-

Gelände, das westlich der Kernstadt von Nürnberg verkehrstechnisch gut angebunden liegt. Bereits 2007 war die Produktion aufgegeben worden, ein Investor kaufte das Areal. Der südliche Teil des Geländes wurde zuerst revitalisiert, hier befinden sich jetzt zum Beispiel Bürogebäude, die Kulturwerkstatt, verschiedene gastronomische Angebote wie ein Sushi-Restaurant oder eine Kaffeerösterei, Fitnessräume u.v.m. Der nördliche Bereich wurde zunächst durch Künstler, Handwerker und Logistik zwischengenutzt. Aktuell befindet er sich in der Umwandlung, auch viel neuer Wohnraum soll entstehen. Kristina Vogelsang gab Einblicke in den Masterplan zum Quartier, in den vorgesehenen Gestaltungsleitfaden und die Entwicklungsziele. Zudem ging sie auf eine zweite Konversion im entfernteren Ortsteil Buch ein („Beim BAST“). Auch hier soll ein autoarmes, lebenswertes Quartier als Chance für den kleinen Ort entstehen. Wichtig sei es laut Vogelsang, die Menschen bei der Ausgestaltung frühzeitig mitzunehmen, damit sich Identifikation mit dem neuen Stadtteil entwickeln kann.

Die Veranstaltung wurde diesmal im Rahmen der Themenreihe „[Gewerbeentwicklung der Zukunft](#)“ umgesetzt.



Links: Luftbild des AEG-Geländes von Osten aus gesehen. Rot markiert das AEG-Nordareal. © Hajo Dietz / Nürnberg Luftbild
Rechts oben: Visualisierung des künftigen Quartiers auf dem AEG-Nordareal. © MIB Coloured Fields GmbH | Rechts unten: Rahmenplan für das AEG-Nordareal: 3D-Ansicht von Norden aus gesehen. © Gehl Architects | Quelle: [Webseite](#) Stadt Nürnberg