



FLÄCHEN SPAR OFFENSIVE

Gewerbeentwicklungen der Zukunft

flächeneffizient und nachhaltig

Ein Praxisleitfaden für Unternehmen,
Projektentwickler, Planungsbüros und
Kommunen.

Einführung	4
Sinnvoll stapeln. Gewerbe, Handel, Logistik und Wohnen auf mehreren Ebenen.	5
Vorteile durch Flächensparen	6
Erweiterungen an bestehenden Unternehmensstandorten	7
Revitalisierung von Bestandsgebäuden/-flächen	12
Neue flächeneffiziente Gewerbeflächen – Sicht der Unternehmen	18
Neue flächeneffiziente Gewerbeflächen – Sicht der Kommunen	21
Erhebung von Gewerbeflächenpotenzialen und deren Vermittlung	24
Prozess- und Planungskultur: Nachhaltiges Bauen ist Teamarbeit	26
Beteiligte am Modellprojekt Gewerbe	27

Einführung

Bayern ist ein dynamisch wachsender Wirtschaftsstandort, der sich durch wettbewerbsstarke Unternehmen, eine hohe Innovationskraft, eine konsequente Standortpolitik und eine hohe Lebensqualität auszeichnet. Um diese Qualitäten für die Zukunft zu sichern und gleichzeitig eine ökonomisch, ökologisch und sozial nachhaltige Entwicklung des Freistaats zu gewährleisten, ist die Ermöglichung der Erweiterung bzw. der Neuansiedelung von Unternehmen bei gleichzeitig effizienter Nutzung der vorhandenen Landesflächen von hoher Bedeutung.

►► Warum Flächensparen?

Ökonomisch	Ökologisch	Sozial
Folgekosten für kommunale Infrastrukturleistungen	Schutz von Lebensräumen von Tieren und Pflanzen	Erhalt attraktiver Ortskerne durch Nutzung innerörtlicher (Gewerbe)Potenzialflächen
Rund 30 %* der Gewerbegebiete haben eine negative fiskalische Bilanz	Erhalt charakteristischer Kulturlandschaft	Sicherung von Freiräumen für Freizeit und Erholung
Werterhalt innerörtlicher Immobilien	Verlust der Filter- und Pufferfunktion der Böden bei Versiegelung (Hochwassergefahr)	Spielräume für Orts- und Freiraumentwicklung künftiger Generationen
Lebendige Ortskerne als Wettbewerbsvorteil für die Ansiedlung von Unternehmen	Auswirkungen auf lokales Mikroklima (Hitzeinseln)	
Erhalt landwirtschaftlicher Produktionsfläche		

Nachhaltiges Wirtschaften wird für Unternehmen zunehmend zu einem zentralen Wettbewerbsfaktor. Neben transparenten Lieferketten, dem sparsamen Umgang mit natürlichen Ressourcen, der Müllvermeidung und ähnlichen Maßnahmen, ist dabei auch die nachhaltige Gestaltung des Unternehmensstandortes wichtig für das grüne Unternehmensprofil. Nachhaltig meint dabei nicht nur den Einsatz erneuerbarer Energien oder die (Fassaden-)Begrünung, sondern auch eine effiziente Flächennutzung. Boden und Fläche sind endliche Güter, die eine zentrale Rolle für das Klima, den Wasserhaushalt, die Ernährung und einen vielfältigen Lebensraum spielen. Innovative flächeneffiziente Konzepte bieten häufig sogar wirtschaftliche Vorteile für Unternehmen, der Planungsprozess kann insbesondere bei der Erweiterung am eigenen Standort oder bei der Revitalisierung von Bestandsflächen beschleunigt werden.

Gewerbegebiete prägen ihr Umfeld deutlich und schränken auch die Nutzbarkeit benachbarter Grundstücke ein. Es kann zu Konflikten mit Wohnnutzungen kommen, auch der Freizeit- und Erholungswert und die Biodiversität der Standorte werden beeinflusst. Gewerbeflächen haben in den letzten fünf Jahren rund ein Viertel der Flächenneuanspruchnahme in Bayern verursacht.

Dieser Leitfaden soll Unternehmen, Projektentwicklern, Planern und Kommunen mit Planungstipps und Praxisbeispielen bei Ihren Überlegungen zu nachhaltigen und flächeneffizienten Gewerbeentwicklungen unterstützen.

*) [rechnen-sich-wohn-und-gewerbegebiete](https://www.rechnen-sich-wohn-und-gewerbegebiete.de) — Gertz Gutsche Rügenapp ([ggr-planung.de](https://www.ggr-planung.de))

Sinnvoll stapeln. Gewerbe, Handel, Logistik und Wohnen auf mehreren Ebenen.

Längst ist es möglich – und zugleich Ansporn für Innovation – Gewerbeflächen mehrgeschossig funktional anzuordnen und dadurch erforderliche Flächen für Konstruktion und Erschließung signifikant zu reduzieren. Qualitativ können auf diese Weise multifunktionale, kommunikative Gewerbeeinheiten entstehen, die synergetisch von der räumlichen Nähe profitieren. Zugleich kann bei hochwertiger Gestaltqualität die Innovationsfähigkeit und das CI der Unternehmen hervorgehoben werden. Wird Einzelhandel auf mehreren Ebenen angeordnet und gegebenenfalls mit weiteren Nutzungen kombiniert, lassen sich vergleichbare Einsparungen beim Flächengebrauch erzielen. Zugleich können kurze Wege und Tageslicht sinnvoll genutzt und soziale Qualität in einer ‚Marktplatzatmosphäre‘ aufgewertet werden. Sinnvoll stapeln bedeutet auch, Restflächen mit weiteren Funktionen zu aktivieren und Teile des öffentlichen Raums zur entlasten. So können z.B. Energieerzeugung oder Spielflächen auf Flachdächern angeordnet oder verdichtetes Wohnen und Parken so kombiniert werden, dass flexible, gemischte und kommunikative Strukturen entstehen.

►► Zurück in die Zukunft!

Heutige Gewerbegebiete sind vielfach durch eingeschossige Hallen- und Flachbauten geprägt. Allenfalls Räumlichkeiten für Büroarbeitsplätze werden gestapelt. Das war nicht immer so: Bis in die 1950er-Jahre waren für viele Produktionsunternehmen Geschossbauten üblich. Dadurch konnten die Fabrikgebäude besser in städtische Strukturen integriert werden. Eine solche kompakte Bauweise wird heute – unter neuen Vorzeichen und in moderner Gestalt – wieder interessant.

►► Gewerbegebiete müssen keine tristen und hässlichen Orte sein. Der Zweck heilt die Form? Nein.

Entscheidend ist nicht allein, wieviel Fläche gebraucht wird, sondern wie Flächenverbrauch mit ökologischen, ökonomischen und sozialen Qualitäten verknüpft wird. Ein sorgsamer Umgang mit Fläche und wirtschaftliche Entwicklung können miteinander verbunden werden. Die Schaffung von Qualitäten bei Flächenverbrauch setzt nachhaltige Impulse, auch beim Gewerbebau.

Vorteile durch Flächensparen

►► Vorteile für Unternehmen

- ▶ **Wirtschaftliche Vorteile:** Flächeneffiziente Konzepte können wirtschaftliche Vorteile für Unternehmen bieten, u. a. durch geringere Grundstückskosten, Baukosten und laufende Kosten.
- ▶ **Beschleunigter Planungsprozess:** Der Planungsprozess kann insbesondere bei der Erweiterung am eigenen Standort oder bei der Revitalisierung von Bestandsflächen beschleunigt werden (bestehendes Planungsrecht).
- ▶ **Optimierung der Betriebsabläufe:** Innovative Konzepte, insbesondere in Verbindung mit zunehmender Automatisierung, können neben der Flächeneffizienz auch zur Optimierung der Betriebsabläufe und damit zum Sinken von Produktionskosten führen.
- ▶ **Aufwertung des Standortes:** Durch die Weiterentwicklung bestehender Unternehmensgebäude oder die Revitalisierung von Bestandsimmobilien kommt es zu einer Aufwertung des Standorts – auch für die Arbeitnehmer. Weitere Maßnahmen, wie energetische Sanierungen oder Umgestaltungen des Außenbereichs zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität, werden häufig damit verbunden.
- ▶ **Sicherung von Erweiterungsmöglichkeiten:** Eine flächenoptimierte Gestaltung verbessert die Erweiterungsmöglichkeiten bei weiterem Wachstum.
- ▶ **Nachhaltigkeit als Wettbewerbsfaktor:** Ein nachhaltiges Image wird zunehmend zu einem zentralen Wettbewerbsfaktor – eine nachhaltige und damit auch flächeneffiziente Gestaltung des Unternehmensstandorts ist hierfür ein wichtiger Baustein.

►► Vorteile für Kommunen, Bürger und die Umwelt

- ▶ **Stärkung der Innenorte:** Die Nachverdichtung von Unternehmensstandorten und die Reaktivierung von Bestandsimmobilien/-flächen bieten wichtige Entwicklungspotenziale, die zudem lebendige und attraktive Innenorte stärken.
- ▶ **Minimierung der Folgekosten:** Minimierung von Folgekosten für kommunale Haushalte – rund 30 %* der neuen Gewerbegebiete in Deutschland verursachen mehr Kosten als sie Mehreinnahmen ermöglichen.
- ▶ **Klimatologische und hydrologische Vorteile:** Die Vermeidung einer zunehmenden Versiegelung wirkt sich positiv auf das lokale Mikroklima und auf die Versickerungskapazität bei Starkregenfällen aus – im Zuge des Klimawandels werden diese Aspekte zukünftig noch verstärkt an Bedeutung gewinnen.
- ▶ **Sicherung der Erholungsnutzung:** Die Freihaltung siedlungsnaher Freiräume sichert die Erholungsnutzung für die Bewohner und schützt zugleich den Entwicklungsspielraum künftiger Generationen.
- ▶ **Nachhaltigkeit als Standortfaktor:** Für Kommunen ist Nachhaltigkeit heutzutage ein wichtiger Standortfaktor. Eine entsprechende Unternehmenserweiterungs- bzw. Ansiedlungspolitik ist somit kein Entwicklungshemmnis, sondern fördert ein zukunftsfestes Image der Gemeinde.

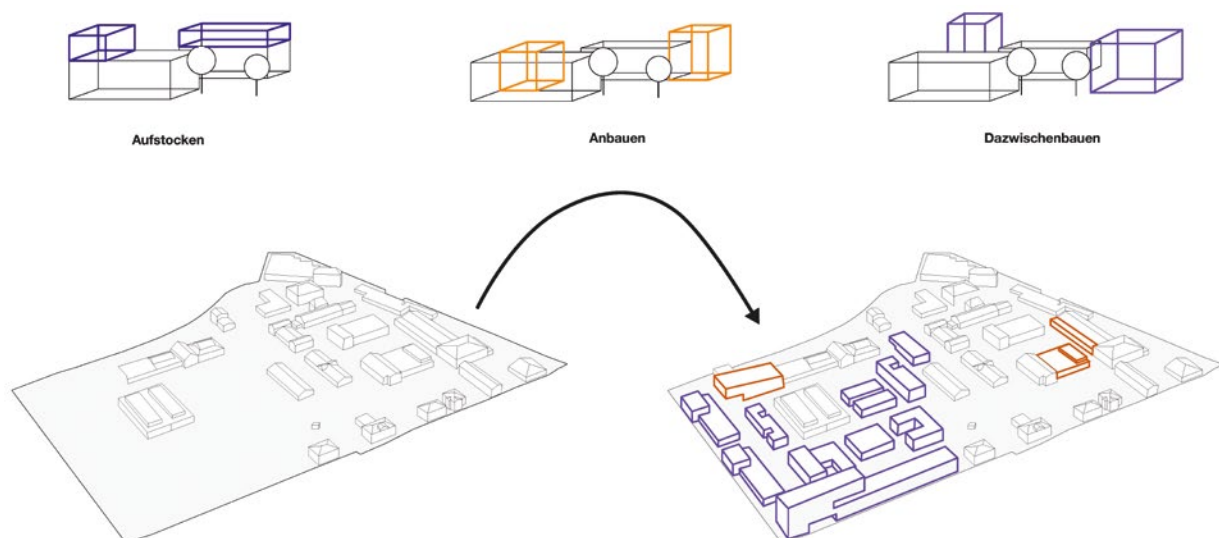
*) rechnen-sich-wohn-und-gewerbegebiete — Gertz Gutsche Rümenapp (ggr-planung.de)

Erweiterungen an bestehenden Unternehmensstandorten

Die bayerische Wirtschaft floriert – das hat zur Folge, dass auch die Flächenbedarfe der Unternehmen steigen. Ziel sollte es sein, eine Erweiterung an bestehenden Unternehmensstandorten zu forcieren. Das spart nicht nur Geld und Zeit, sondern ist auch noch nachhaltig!

► Möglichkeiten der Umsetzung

- ▶ Erweiterung vorhandener Gebäude, insb. durch Stapelung
- ▶ Nachverdichtung des Betriebsgeländes, Ausschöpfen des vorhandenen Baurechts (Maß der baulichen Nutzung, Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, etc.)
- ▶ Umgestaltung von Stellplätzen z.B. Verlagerung in die Höhe oder Tiefe, multifunktionale Nutzung von Parkplatzflächen durch Solarcarports
- ▶ Intensivierung der Gebäudenutzung, erhöhter Automatisierungsgrad bei betrieblichen Abläufen/ Prozessen kann Flächeninanspruchnahme reduzieren



Quelle: Förster, Agnes, Stephanie Wenzel, Alain Thierstein, Lukas Gilliard, Lea Scholze, Leila Unland and Bernadette Brunner (2017): Gewerbe & Stadt. Gemeinsam Zukunft gestalten. München: Studio | Stadt | Region, Technische Universität München, Seite 30.

► Vorteile für Unternehmen

- ▶ Arbeitskräfte können am Standort bleiben
- ▶ Nutzung bestehender Infrastruktur
- ▶ Baumaßnahmen sind häufig schneller und günstiger
- ▶ Vermeidung neuer Konflikte z.B. mit bisher unbetroffenen Anwohnern



Gewerbliche Regionalförderung

Im Rahmen der gewerblichen Regionalförderung kann der Freistaat für Vorhaben, die die Wettbewerbs- und Anpassungsfähigkeit der Wirtschaft stärken bzw. neue Arbeitsplätze schaffen oder vorhandene sichern, kleineren und mittleren Unternehmen aus den Bereichen Industrie, Handwerk, Tourismus und sonstige Dienstleistungen Fördergelder gewähren. **Förderfähige Investitionen sind u.a. die Erweiterung einer bestehenden Betriebsstätte, die grundlegende Modernisierung einer Betriebsstätte, die Übernahme einer stillgelegten oder von Stilllegung betroffenen Betriebsstätte einschließlich etwaiger zusätzlicher Investitionen und die Errichtung einer neuen Betriebsstätte.** Die Durchführung des Vorhabens muss von volks- und regionalwirtschaftlichem sowie struktur- und arbeitsmarktpolitischen Interesse sein.

Nutzen Sie die Fördergelder für eine nachhaltige und flächeneffiziente Entwicklung Ihres Unternehmens! Eine frühzeitige Beratung bei der jeweiligen Regierung kann hierbei weiterhelfen; Förderanträge sind vor Maßnahmenbeginn einzureichen.

Weitere Informationen:

►► [Richtlinie zur Durchführung des bayerischen regionalen Förderprogramms für die gewerbliche Wirtschaft](#)

Sonderprogramm „Energieeffizienz und Erneuerbare Energien in Unternehmen“

Das Sonderprogramm im Rahmen der bayerischen Regionalförderung (BRF und GRW) fördert Investitionsvorhaben, die zu einer signifikanten Reduzierung des Primärenergieverbrauchs führen. Förderfähige Maßnahmen sind u.a. die energieeffiziente Sanierung von Gebäuden oder der Neubau von energieeffizienten Gebäuden. Für Investitionen, die die besonderen Energieeffizienzkriterien erfüllen, wird – unter Einhaltung der beihilferechtlich zulässigen Höchstfördersätze – auf die regulären regierungsspezifisch gewährten Subventionen ein Bonus von zusätzlich bis zu 5 Prozentpunkten gewährt.

Weitere Informationen:

►► [Beiblatt Sonderprogramm „Energieeffizienz und Erneuerbare Energien in Unternehmen“](#)



Planungstipps

Ein frühzeitiger Austausch zwischen Unternehmen und Kommunen bzw. den entsprechenden Genehmigungsbehörden ist ein wichtiger Erfolgsfaktor. Die Kommune kann Unterstützungsleistungen anbieten, sei es in der Beratung zu den Nutzungsmöglichkeiten oder in der baurechtlichen Ermöglichung einer intensiveren Grundstücksausnutzung – maßgeblich ist hier aber auch das Interesse und das Engagement der Flächen- bzw. Immobilieneigentümer.

- ▶ Bauvoranfrage: Im Rahmen einer Bauvoranfrage können wichtige Fragen, z.B. zur Bebaubarkeit eines Grundstücks, zu Art und Maß der baulichen Nutzung oder auch zu Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Anforderungen und zu Ausnahmen und Befreiungen von Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans, frühzeitig rechtsverbindlich geklärt werden.
- ▶ Vorhabenbezogener Bebauungsplan / Vorhaben – und Erschließungsplan: Wenn Bauvorhaben sich nicht in die bereits vorhandene Bebauung in einem unbebauten Innenbereich gemäß § 34 Abs. 1 BauGB einfügen, ist der Erlass eines Bebauungsplans notwendig. „Die Gemeinde kann durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise [...] verpflichtet [...]“ (§ 12 Abs. 1 BauGB). Bei Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans kann die Verfahrensdauer meist deutlich reduziert werden, auch die Kosten für die Investoren sind meist deutlich geringer als die daraus resultierenden wirtschaftlichen Vorteile.
- ▶ Bebauungsplanänderung: Eine qualitätsvolle Nachverdichtung kann von Seiten der Kommunen durch Änderung der Festlegungen in den Bebauungsplänen, insbesondere zur geltenden Geschossflächenzahl, erreicht werden. Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (§ 20 Abs. 2 BayNVO).
- ▶ Bestandsschutz: Auch, wenn bestehende Gewerbeflächen an Standorten liegen, die heute keine Genehmigung mehr erhalten würden, so sind bei diesen im Rahmen des Bestandsschutzes in gewissem Umfang Unterhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen möglich.

Ob eine intensivere Nutzung von Bestandsimmobilien, beispielsweise durch die Integration von Raum-in-Raum-Systemen oder durch Erweiterungen in Form von Stapelung möglich ist, muss im Einzelfall untersucht werden. Verschiedene Faktoren spielen dabei eine Rolle: Statische Aspekte, Brandschutzvorgaben, Immissionsschutzrechtliche Vorgaben, etc. Eine frühzeitige Beratung durch Architektinnen und Architekten bzw. Bauingenieurinnen und Bauingenieure kann die technische und rechtliche Machbarkeit und die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens klären.



**Praxisbeispiel:
TQ-Systems, Gut Delling**

Das Technologieunternehmen TQ-Systems hat sich seit seiner Gründung 1994 auf den Flächen des Gut Dellings weiterentwickelt und räumlich deutlich vergrößert: Zu Beginn stand eine Vier-Zimmer-Wohnung, zeitnah wurden weitere Räume des Gutshofs renoviert und angemietet, auch die Ställe, Maschinenhallen und Scheunen wurden mit der Zeit zu Büroräumen, Produktionshallen und einer Kantine umgenutzt. Aufgrund des starken Wachstums des Unternehmens wurde 2008 auf dem Gelände des Guts ein neues, zusätzliches Produktions- und Verwaltungsgebäude errichtet – mit Platz für 300 Arbeitsplätze. Insgesamt arbeiten mittlerweile rund 630 Mitarbeiter für TQ, das Unternehmen nutzt die Flächen des Guts Delling fast vollständig.

Produktions- & Verwaltungsgebäude
„Gut Delling“ in Seefeld (standortportal.bayern)

Foto: TQ-Systems GmbH

**Praxisbeispiel:
Wieland-Werke AG, Ulm**

Das Metallverarbeitungsunternehmen hat die Kapazitätsengpässe am Produktionsstandort aufgrund von statischen Beschränkungen nicht durch Aufstockung, sondern durch die effizientere Nutzung der vorhandenen Gebäudeflächen gelöst. Dafür wurden Raum-in-Raum-Systeme in Modulbauweise genutzt, die Büros, technische Anlagen, Werkstätten und Sozialräume fassen. Die betriebsinternen Abläufe konnten durch kürzere Wegstrecken verbessert werden, was zu einer deutlichen Kosteneinsparung von rund 20 % geführt hat. Gleichzeitig konnten die Baumaßnahmen während des laufenden Betriebs in nur wenigen Wochen umgesetzt werden und die Modulbauweise eröffnet auch in Zukunft die Möglichkeit der flexiblen Nutzung der Raum-in-Raum-Systeme.

Stadt Karlsruhe (2014): Unternehmensstandorte zukunftsfähig entwickeln. Flächenpotenziale gewinnen – nachhaltig bauen – Synergien nutzen.



**Praxisbeispiel:
Innovationszentrum der Max
Bögl Bauunternehmung, Sengenthal**

Das ehemalige Bahnhofsgelände wurde unter Beibehaltung seines Charakters durch Neubauten ergänzt. Der Komplex dient zur Präsentation von innovativen Betonprodukten und als Schulungszentrum. Inmitten des weitläufigen Ausstellungsgeländes bildet ein Ensemble aus Alt- und Neubauten, die über eine bahnsteigähnliche Plattform miteinander verbunden sind, das Zentrum der Anlage.

Bögl Gierer Architekten GmbH

Foto: Michael Heinrich

Revitalisierung von Bestandsgebäuden/-flächen

Leerstehende Gewerbeimmobilien, Brachflächen und Baulücken bieten ein großes Potenzial für die Ansiedlung neuer Unternehmen, insbesondere da sie sich häufig an (infrastrukturell) etablierten Standorten befinden. Genauso wie die Anforderungen der Unternehmen an die Standorte sehr unterschiedlich sind, so sind es auch die zur Verfügung stehenden Innenentwicklungspotenziale. Hier gilt es Angebot und Nachfrage zielgerichtet zusammenzuführen – einen ersten Überblick bieten das Standortportal Bayern und die Interaktive Kompetenzkarte von Invest in Bavaria. Eine direkte Kontaktaufnahme zwischen interessierten Unternehmen und den in Frage kommenden Kommunen kann zielführend sein, insbesondere, wenn die Kommunen ein entsprechendes Flächenmanagement im Bereich Gewerbeflächen betreiben und einen aktuellen Überblick über die (kurzfristig) verfügbaren Gewerbeflächenpotenziale haben. Zur Vermeidung technischer und ökonomischer Risiken, die durch die Nachnutzung von Bestandsgebäuden/-flächen entstehen können, ist eine frühzeitige Einbindung entsprechender Experten sinnvoll. Unsere Planungstipps geben erste Hinweise auf Themen, die beachtet werden sollten.



Planungstipps

- ▶ **Altlasten:** Einige ehemalige Industrieanlagen weisen Altlasten auf – das kann sowohl den Boden, das Grundwasser, aber auch die Gebäude betreffen. Die Kosten für die Ermittlung der Flächen werden in der Regel vom Freistaat übernommen. Detailuntersuchungen und die ggf. notwendigen Sanierungen müssen regelmäßig vom Verursacher getragen werden. Sind diese nicht feststellbar oder nicht zahlungsfähig, so werden die Kosten von den öffentlichen Haushalten getragen. Zahlreiche Beispiele für gelungenes Flächenrecycling zeigen die Machbarkeit entsprechender Projekte.

▶▶ [Positivbeispiele zum Flächenrecycling – LFU Bayern](#)

- ▶ **Denkmalschutz:** Steht die für die Umnutzung vorgesehene Immobilie unter Denkmalschutz, so müssen besondere fachliche, rechtliche und finanzielle Aspekte berücksichtigt werden. Die Unteren Denkmalschutzbehörden (Landratsämter, kreisfreie Städte, Große Kreisstädte) und das Landesamt für Denkmalpflege beraten hierzu umfassend. Die Sanierung von Denkmalschutzobjekten kann durch Zuschüsse, Darlehen der öffentlichen Hand oder durch Steuervorteile finanziell unterstützt werden.

▶▶ [Denkmalschutz, Beratung von Denkmaleigentümern – BayernPortal \(freistaat.bayern\)](#)

- ▶ **Technische Eignung der Immobilie:** Ob eine Immobilie für die gewünschte Nachnutzung (ohne aufwendigen Umbau) geeignet ist, kann eine frühzeitige Beratung durch Architektur- und Bauingenieurbüros klären. Hier müssen insbesondere Aspekte des Brandschutzes und der Statik berücksichtigt werden. Auch eine energetische Ertüchtigung der Gebäude ist für die Nachnutzung zumeist Voraussetzung.

- ▶ **Kommunale Unterstützung der Nachnutzung:** Auch hier gilt, wie bei der Nachverdichtung von Bestandsstandorten, dass die Kommune durch baurechtliche Maßnahmen, u.a. durch die Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung, die Nachnutzung von Bestandsimmobilien bzw. -flächen erleichtern kann. Eine frühzeitige Kommunikation und Beratung ist hierbei hilfreich.

▶▶ [Informationen und Rechtsberatung, www.bay-gemeindetag.de](#)



Bayern: Energiekredit Gebäude

Gefördert werden Maßnahmen an gewerblich genutzten Nichtwohngebäuden bzw. Gebäudeteilen sowie damit in Zusammenhang stehende energetische Fachplanungs- und Baubegleitungsleistungen von kleinen und mittleren Unternehmen der gewerblichen Wirtschaft. Es können nur Vorhaben berücksichtigt werden, die einen Zuwendungsbescheid oder eine Förderzusage auf Basis der Bundesförderrichtlinien zur BEG im Bereich Nichtwohngebäude (BEG NWG) oder Einzelmaßnahmen (BEG EM) erhalten.

Weitere Informationen:

▶▶ [Merkblatt Energiekredit Gebäude \(lfa.de\)](#)

KfW-Umweltprogramm

Mit dem KfW-Umweltprogramm werden Investitionen von Unternehmen in Umweltschutz und Nachhaltigkeit gefördert. Der Förderkredit kann u.a. für die Sanierung von Flächen bzw. Altlasten eingesetzt werden. Aber auch Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel (z.B. Schutz vor Starkregen oder Hitzebelastungen) und die naturnahe Umgestaltung von Firmengeländen wird unterstützt.

Weitere Informationen:

▶▶ [KfW-Umweltprogramm \(240, 241\) | KfW](#)



Förderung für Kommunen

Städtebauförderung/Dorferneuerung

Um die Gemeinden bei der Belebung ihrer Ortskerne und beim Flächensparen noch intensiver zu unterstützen, hat die Bayerische Staatsregierung die Förderinitiativen „Innen statt Außen“ und „Flächenentsiegelung“ ins Leben gerufen. Mit der Förderinitiative „Innen statt Außen“ wird besonderes Engagement hinsichtlich der städtebaulichen Innenentwicklung, insbesondere durch die Beseitigung von innerörtlichen Leerständen und die Vermeidung von gegenläufigen neuen Flächenausweisungen, belohnt. Mit der Förderinitiative „Flächenentsiegelung“ erhalten die Gemeinden durch eine bayerische Entsiegelungsprämie gezielte Unterstützung, befestigte oder brachliegende Flächen dauerhaft zu entsiegeln und ggf. für neue Nutzungen zu aktivieren und zurückzugewinnen.

Weitere Informationen:

▶▶ www.stmb.bayern.de

Regionalmanagement

Die Förderung von Projekten Regionaler Initiativen dient der Schaffung bzw. Erhaltung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen im Freistaat. Durch maßgeschneiderte Lösungen wird den regionalen Herausforderungen, u.a. im Hinblick auf das Thema Flächensparen, begegnet. Sowohl im Rahmen der Regelförderung (Regionale Initiativen – Handlungsfeld Siedlungsentwicklung), als auch durch die Sonderförderung „Flächensparen“ werden entsprechende Projekte zur Innenentwicklung – auch im Bereich Gewerbe – finanziell unterstützt.

Weitere Informationen:

▶▶ www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/regionalmanagement



Förderdatenbanken

- ▶▶ [Fördernavi Flächensparen | Landesentwicklung Bayern \(landesentwicklung-bayern.de\)](#).
- ▶▶ [Förderfibel Umweltschutz und Energie \(bayern.de\)](#).
- ▶▶ [BMWK – Förderdatenbank des Bundes \(bmwi.de\)](#)

► Übersicht zu Nachnutzungsmöglichkeiten unterschiedlicher Gewerbeimmobilien

Standorte	Objekt-eigenschaften	Lage	Nachnutzungs-möglichkeiten	Typische Nachnutzer
Ehemalige Produktionsstandorte	Gewachsene Strukturen (gründerzeitlich) Oftmals großflächige Areale (+/- 3 ha Nutzfläche) Unterschiedliche Gebäudetypen (Produktions-, Lager-, Büroflächen) Teilweise mehrgeschossig Hohe Bodenbelastbarkeit Hohe Raumhöhen	Häufig innerstädtische, integrierte Lage Gute infrastrukturelle Anbindung Heterogene Nachbarschaft (Wohn-/Gewerbemix) Oft Gleisnähe	Hoch (nach Umnutzung) Aufteilung (vom Einzelnutzer zum Nutzer-Mix) Umnutzung (z.B. Produktions- und Lagerflächen zu Büroflächen) Umbau, Ergänzung, Sanierung notwendig Entwicklung in Phasen Intensive Betreuung Mieter	Dienstleister, leichte Produktion
Große Produktionsimmobilien	Modernere Flächen (+/- 2ha Nutzfläche) Nutzerspezifisch entwickelt, aber teilbar Oftmals Krananlagen Höhe Produktionsflächen 4–8 m	Gewerbegebiet Autobahnnähe Etablierte infrastrukturelle Lage Nachbarschaft Gewerbe/Industrie	Mittel Ggf. Aufteilung (vom Einzelnutzer zum Nutzer-Mix) Entwicklung in Phasen Intensive Betreuung Mieter	(leichte) Produktion
Moderne Logistikimmobilien	Hallenhöhe 8–12 m Großzügige Andienungshöfe/Rangierflächen und Abstellflächen Weites Stützraster (mind. 12,50 m)	Autobahnnähe (ohne Ortsdurchfahrt) Erweiterungsflächen	Hoch Nachnutzbarkeit bzw. Aufteilbarkeit in der Regel bereits berücksichtigt	Logistik, Großhandel
Bestandslogistikimmobilien	Baujahr vor Jahr 2000 Hallenhöhe 5–8 m Stützabstand unter 10 m	Autobahnnähe Gewachsenes Gewerbegebiet Keine Erweiterungsflächen	Mittel Ggf. Aufteilung (vom Einzelnutzer zum Nutzer-Mix) U. U. Ersatzneubau wirtschaftlicher	Logistik, Großhandel
Forschung und Entwicklung	Campus-Charakter Flächenzuschnitte und Andienungsmöglichkeiten sehr nutzerspezifisch Hohe Technikkosten	Gewerbegebiete Flughafen- und Autobahnnähe Gute ÖPNV-Anbindung	Gering Nutzerspezifische Gestaltung der Immobilie: limitierte Zielgruppe Hohe Kosten beim Umbau von Labor- in Büroflächen (und umgekehrt)	FuE, Dienstleister
Klassische Gewerbestandorte	(+/-1 ha Nutzfläche) Hallenflächen und Büroflächen (mehrgeschossig) Intelligente Erschließung Ausreichend Stellplätze	Meist in Gewerbegebieten der 1970er- und 80er-Jahre Oft Ein- oder Ausfallstraße ÖPNV Homogene Nachbarschaft Gewerbe/Handel	Hoch Teilweise Investitionen in Bausubstanz notwendig	Dienstleister, leichte Produktion, Kuriertransport

Quelle: Stadt Karlsruhe (2014) nach Bulwiengesa AG (2010)



Praxisbeispiel: Wohnen auf dem Supermarkt, Uttenreuth

Im Jahr 2020 hat die IHK Nürnberg für Mittelfranken den „IHK-Immobilienpreis“ unter dem Motto „Nachhaltige Flächenentwicklung“ vergeben. Ziel war es, Gewerbeprojekte zu prämiieren, die einen effizienten Umgang mit der Fläche aufweisen und damit einen zentralen Beitrag

für eine nachhaltige Stadtentwicklung leisten. Einer der Preisträger ist ein Projekt in Uttenreuth von Gräßel-Architekten. Auf einer zentral gelegenen Revitalisierungsfläche soll bis Sommer 2024 ein viergeschossiger Gebäudekomplex entstehen, der eine multifunktionale Nutzungsmischung ermöglicht: Einzelhandel, Wohnen, Gewerbe und Arztpraxen. Dabei wird das Konzept der Nachhaltigkeit nicht nur in Bezug auf die effiziente Ausnutzung der Fläche konsequent umgesetzt, sondern auch durch Begrünung des Innenhofs und der Dachflächen, durch Einhaltung hoher Energiestandards und den Einsatz regenerativer Energien. Rund ein Drittel der notwendigen Parkplätze sollen in eine Tiefgarage verlagert werden. Das Projekt stärkt auch das Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot im Umfeld und fördert somit die Attraktivität des Dorfkentrums.

Foto: Gräßel-Architekten



Praxisbeispiel: Eybl Austria GmbH, Krems

Das Unternehmen aus der Automobilzuliefererbranche hat im Rahmen der Übernahme durch die Prevent Group eine Neuausrichtung, auch in Bezug auf die Nutzung der Bestandsimmobilie in Krems, erfahren. Eine alte Fabrikhalle und das bestehende Hochregallager wurden hierfür in ein neues Logistikzentrum umgewandelt. Durch das Einziehen einer Geschossdecke konnte eine zusätzliche Nutzfläche von 2500 m², u.a. für Labore und Büroräume, geschaffen werden. Auf dem Dach des Hochregallagers wurde zudem ein Dachgarten als Außenbereich geschaffen. Auch das heutige Forschungs- und Entwicklungszentrum ist durch ein neues Nutzungskonzept für eine ehemalige Fabrikhalle entstanden – trotz laufenden Betriebs konnte die Umbaumaßnahme in nur fünf Monaten umgesetzt werden. Durch das Einziehen einer Geschossdecke konnte die Nutzfläche verdoppelt werden – ganz ohne zusätzliche Flächen versiegeln zu müssen.

Architekten ATP

Foto: ATP architekten ingenieure



Praxisbeispiel: **Revitalisierung des Winterling-Areals, Röslau**

Um die riesigen Gebäudebrachen der Winterling-Porzellan AG zu revitalisieren, schlossen sich die Kommunen Arzberg, Kirchenlamitz, Röslau und Schwarzenbach a.d. Saale zusammen und gründeten mit Unterstützung der Städtebauförderung das Kommunalunternehmen Winterling Immobilien. Ziel ist die Nachnutzung der bestehenden Gebäude, aber auch die Neuteilung der Grundstücke, die Ordnung der Erschließungen und die Beseitigung der Altlasten, um die Flächen einer neuen Nutzung zuführen zu können. Der Umbauprozess wird bis zu zehn Jahre in Anspruch nehmen, gleichzeitig konnten aber bereits Mieter für Teilbereiche der Winterling-Areale gefunden werden.

Masterplan: Kuchenreuther Architekten

Foto: FLORIAN MIEDL, Selb

Neue flächeneffiziente Gewerbeflächen – Sicht der Unternehmen

Gibt es keine Erweiterungsmöglichkeiten am eigenen Standort oder wollen sich Unternehmen neu in Bayern ansiedeln und finden keine geeignete Bestandsimmobilie bzw. -fläche, so ist die Bebauung neuer Gewerbeflächen notwendig. Auch hier können viele Stellhebel ergriffen werden, um die Neugestaltung – auch unter ökonomischen Gesichtspunkten – nachhaltig zu gestalten. Stapelung und multifunktionale Flächennutzung können die Flächeninanspruchnahme deutlich reduzieren und auch die Nutzung von Erneuerbaren Energien und die Begrünung von Außenflächen stärkt die Nachhaltigkeitsbilanz der Unternehmen. Informationen über geeignete Grundstücke erhalten Sie u.a. über das Standortportal Bayern und die Interaktive Kompetenzkarte von Invest in Bavaria. Auch in diesem Fall ist die frühzeitige und enge Kommunikation mit der in Frage kommenden Kommune ein wichtiger Baustein für eine erfolgreiche Neuansiedelung.



Foto: stock.adobe.com – ©Tiberius Gracchus/illustrez-vous/thomasknospe

► Möglichkeiten der Umsetzung

- In die Höhe/Tiefe bauen, Nutzungen stapeln
- Intelligente Parkraumgestaltung, z.B. als Tiefgarage, Parkhaus
- Multifunktionale Flächennutzung, z.B. Solarcarports, PV auf Gebäudedächern, Dachgärten
- Gemeinsame Nutzungen mit anderen Stakeholder, z.B. Sozialräume/Kantinen, die von anderen Unternehmen mitgenutzt werden können
- Mehrzwecknutzung durch andere Stakeholder

► Vorteile für Unternehmen

- Geringere Grundstückskosten
- Ggf. Geringere Baukosten durch kompakteren (und flexibleren) Baukörper
- Geringere laufende Kosten



Planungstipps

Stapelung von Nutzungen:

Je nach Nutzungsart des Gebäudes ist eine Stapelung von Funktionen leichter möglich – lassen Sie sich hierzu von Architektur- und Bauingenieurbüros entsprechend beraten. Büroräumlichkeiten lassen sich ohne Probleme stapeln, auch bei Produktions- und insbesondere Logistiktutzungen ist im Zuge der zunehmenden Automatisierung eine Gestaltung in die Höhe einfacher möglich. Neben der innerbetrieblichen Prozessgestaltung, müssen dabei bauliche Aspekte wie die Bodenbeschaffenheit, Traglasten, die Beleuchtungssituation, etc. beachtet werden.



Praxisbeispiel:

Neue flächeneffiziente Firmenzentrale, DINZLER Kaffeerösterei, Irschenberg

Kreativ und achtsam haben die Architekten die großen Baumassen in den landschaftlich sensiblen Irschenberg integriert. Der weithin sichtbare Hauptbaukörper passt mit seiner Holzfassade perfekt in das Landschaftsbild. Der größte Teil der Kubatur wurde in den Hang hinein gebaut und mit Gründächern gedeckt. Die fünfgeschossige Bauweise spart Fläche und bietet gleichzeitig genug Platz für die Gastronomie mit den zugehörigen Nebenräumen, die Schau-Rösterei, Seminarräume und eine betriebliche Kinderkrippe. Nachhaltigkeit wird hier großgeschrieben – auch beim Thema Energiesparen.

werkbureau_Architekten + Stadtplaner

Foto: Werkbureau_Architekten + Stadtplaner

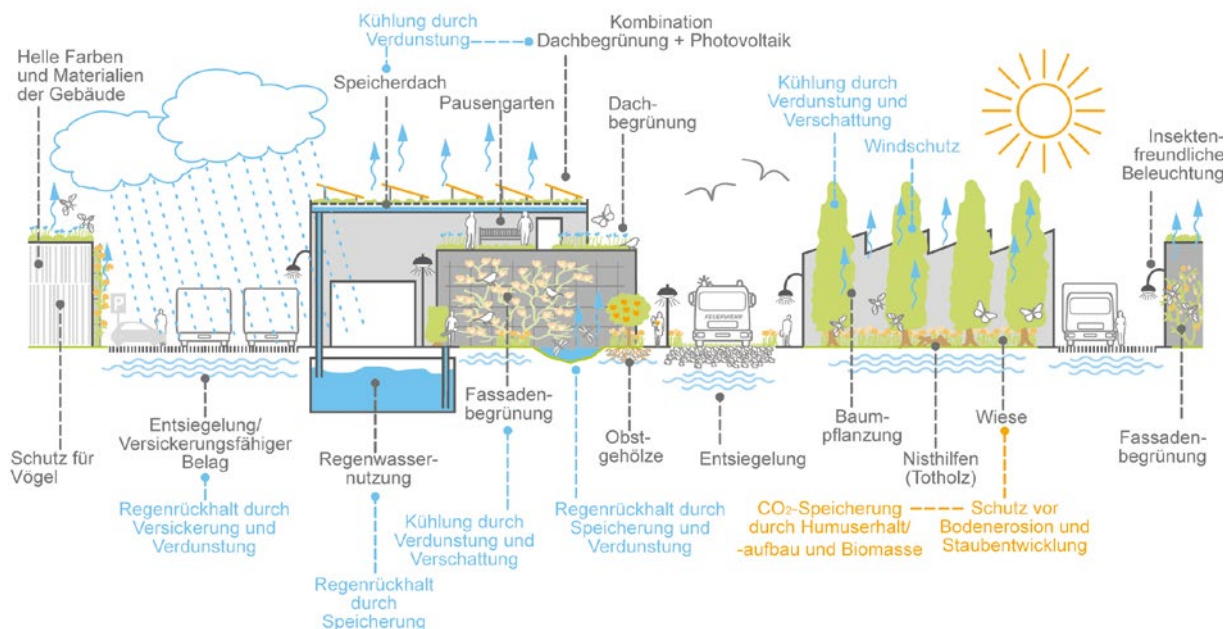


Praxisbeispiel: Four Parx, Hamburg

Der Four Parx im Hamburger Hafen ist die erste auf zwei Ebenen gleichwertig nutzbare Logistikimmobilie in Deutschland. Erforderlich ist dafür eine spezielle Konzeption der Statik sowie der Gründung des zweigeschossigen Gebäudes. Die insgesamt 102.000 m² Logistikflächen teilen sich auf zwei Ebenen auf. Die Bodenbelastung im Erdgeschoss beträgt 5t/m², im Obergeschoss 3t/m², sodass beide Etagen flexibel als Logistikflächen nutzbar sind. Beide Ebenen sind 10 m hoch. Neben der Logistikfläche umfasst der Gebäudekomplex auch noch 9.000 m² Büro- und 12.000 m² Mezzaninfläche. Die obere Ebene ist über eine 12 m hohe und mit bis zu 45 t belastbare Rampe erschlossen. Die Rampe führt auf eine zwischen den Hallen gelegene Rangierplattform mit Ladebrücken. Für eine flächeneffiziente Nutzung wurde zudem unterhalb der 60 m breiten Rangierplattform ein Parkdeck errichtet, das Platz für 200 Autos bietet.

Foto: FOUR PARX GmbH

Neue flächeneffiziente Gewerbeflächen – Sicht der Kommunen



Quelle: © Sandra Sieber, TU Darmstadt | 2021

Ein vorausschauender Umgang mit Fläche ist wichtig – für die nachhaltige Ausweisung neuer Gewerbeflächen ist somit die Frage des tatsächlichen Bedarfs zentral. Dafür ist auf der einen Seite ein kontinuierlicher Dialog mit den Unternehmen vor Ort bezüglich ihrer konkreten Erweiterungsvorhaben wichtig, regelmäßige Unternehmensbefragungen können hierfür hilfreich sein. Auf der anderen Seite ist eine interkommunale Abstimmung von Anfragen im Bereich von Neuansiedlungen ein wichtiger Baustein, um zu viel Flächenneuanspruchnahme zu vermeiden. Unternehmen fragen häufig bei mehreren (benachbarten) Kommunen gleichzeitig an, Nachfrage und Bedarf dürfen also nicht gleichgesetzt werden.

Ein wichtiges Instrument um die Gewerbeflächenentwicklung einer Kommune progressiv zu steuern, ist ein strategisches Gewerbeflächenentwicklungskonzept. Die Kommune kann sich hier Gedanken über die Branchenstruktur, die gewünschte (langfristige) Entwicklung der Raumstruktur, geeignete Standorte und die potentiellen Auswirkungen auf Wohnraumnachfrage und Infrastruktur machen. Eine aufeinander abgestimmte Entwicklung schont die kommunalen Haushalte, schützt die Lebensqualität der Einwohner und sichert Flächenpotenziale für künftige Generationen.

Interkommunale Kooperation bei der Entwicklung von Gewerbeflächen bietet die Chance geeignete Standorte gemeinsam zu entwickeln und dabei einen interkommunalen Wettbewerb um die Ansiedlung neuer Unternehmen zu vermeiden - auch hierdurch kann die Flächenneuanspruchnahme verringert werden und gleichzeitig reduzieren sich die Kosten und Risiken für die einzelnen Kommunen.

►► Möglichkeiten der Umsetzung

- ▶ Vorhabenbezogener Bebauungsplan: Hier können verschiedene Festlegungen getroffen werden, die die nachhaltige Ausrichtung der Gewerbeflächen steuern. Dies betrifft u. a. Festlegungen zum ruhenden Verkehr, zur Mehrgeschossigkeit, zur Multifunktionalität (Photovoltaik auf Dächern) und zu verschiedenen ökologischen Aspekten (Fassaden-/Dachbegrünung, Regenwassermanagement).
- ▶ Nachhaltige Infrastrukturelle Anbindung: Konzepte zur Minimierung des Erschließungsaufwands verringern die Versiegelung, zudem ermöglicht eine Anbindung an den ÖPNV und an das regionale Radverkehrsnetz eine klimaschonende Anreise von Beschäftigten und Kunden.
- ▶ Unterstützungsmöglichkeiten der Kommunen: Kommunen haben neben den Festlegungen im Bebauungsplan weitere Möglichkeiten auf eine nachhaltige Gestaltung von Gewerbegebieten hinzuwirken. Ein wichtiger Schritt ist die Erstberatung der Unternehmen, für die Verstetigung des Prozesses und regelmäßig neue Impulse kann zudem ein begleitendes Gebietsmanagement hilfreich sein. Dieses kann die Vernetzung und Zusammenarbeit der Unternehmen im Bereich der Nachhaltigkeit fördern. Weitere Möglichkeiten zur Unterstützung der Nachhaltigkeitsbemühungen der Unternehmen können kommunale Förderprogramme sein, beispielsweise für die Neuanlage von Grünflächen.

Praxisbeispiel:

Interkommunales Gewerbegebiet Prombach, Markt Perlesreut und Markt Röhrnbach

Mit dem Gewerbepark Prombach sind die Marktgemeinden Perlesreut und Röhrnbach ganz neue Wege gegangen. Der interkommunale Gewerbepark war der erste im ländlichen Raum in ganz Niederbayern. Auf einer Gesamtfläche von rund 75.000 m bieten sich beste Voraussetzungen für Unternehmen verschiedenster Branchen.

Die Gründung des Zweckverbandes Gewerbepark Prombach zwischen den beteiligten Marktgemeinden ist ein weiterer nachhaltiger Baustein im Handlungsfeld „Interkommunales Flächenmanagement“. Der Markt Röhrnbach und der Markt Perlesreut gehen von nun an einen gemeinsamen nachhaltigen Weg beim Erwerb, der Erschließung und der Vermarktung des Gewerbegebiets und verhindern damit einen kommunalen Flächenwettbewerb für die Ansiedlung neuer Unternehmen.



Praxisbeispiel: Öko-Plus-Gewerbegebiet „Ziegelberg“, Markt Langquaid

Im Jahr 2020 ist im Markt Langquaid der Startschuss für das Öko-Plus-Gewerbegebiet „Ziegelberg“ gefallen, das Ökologie und Ökonomie in Einklang bringen soll. Die rund 3 Hektar große Fläche grenzt an ein bestehendes Gewerbegebiet an. Im Rahmen der Bauleitplanung sind verschiedene Festlegungen getroffen worden, die die nachhaltige Gestaltung des Baugebiets garantieren sollen. Zur Verringerung der Flächenneuanspruchnahme wird Mehrgeschossigkeit (Kellergeschoss) gefördert, gleichzeitig wird die multifunktionale Nutzung der Dach- und Fassadenflächen (Photovoltaik bzw. Begrünung) forciert. Auch bei der Gestaltung des Straßenraums wird auf eine Reduktion der Straßenquerschnitte und auf eine möglichst geringe Versiegelung, beispielsweise durch versickerungsfähige Rad- und Fußwege oder Parkplätze, geachtet. Die Gemeinde bemüht sich darüber hinaus um die Anlage einer ÖPNV-Haltestelle. Zudem wird auf die gezielte Auswahl von nachhaltigen Baumaterialien und auf eine intensive Begrünung des Gewerbegebietes Wert gelegt. Auch bei der Energieversorgung setzt die Kommune auf Erneuerbare Energien. Die ökologische Gestaltung des Gewerbegebietes scheint kein Hemmschuh, sondern im Gegenteil ein bedeutendes Kaufargument gewesen zu sein – die Nachfrage hat das Angebot deutlich überstiegen. Und die Unternehmen berichten, dass die Ansiedlung in dem Öko-Plus-Gewerbegebiet für sie nicht mit höheren Kosten einhergegangen ist – sodass am Ende alle Beteiligten profitieren.

Foto: Markt Langquaid

Erhebung von Gewerbeflächenpotenzialen und deren Vermittlung

Ein zentrales Instrument für die Steuerung einer nachhaltigen kommunalen Entwicklung von Wohn- und Gewerbeflächen ist das Flächenmanagement. Hierbei können Innenentwicklungspotenziale, wie Leerstand, Unternutzung, Brachflächen und Baulücken, systematisch erfasst und ausgewertet werden. Ein regelmäßiges Monitoring der Innenentwicklungspotenziale ist wichtige Grundlage für zielgerichtete Aktivierungsstrategien.

Digitale Erfassungs- und Darstellungsinstrumente, insbesondere Geoinformationssysteme, sind wichtige Grundlagen für ein verwaltungsfreundliches Flächenmanagement. Das Landesamt für Umwelt stellt den Kommunen dafür beispielsweise die kostenlose „Flächenmanagement-Datenbank“ zur Verfügung. Die erfassten Flächen können sowohl über kommunale Kanäle als beispielsweise auch über das Standortportal Bayern und die Interaktive Kompetenzkarte von Invest in Bavaria vermarktet werden. Die Erfassung und Vermittlung von Flächenpotenzialen ist zeit- und kostenaufwendig – die interkommunale Zusammenarbeit ermöglicht die Nutzung von Synergien.



Praxisbeispiel: Leerstandsmanagement, Landkreis Schweinfurt

Das durch das Bayerische Wirtschaftsministerium geförderte Konversionsmanagement des Landkreises Schweinfurt setzt ein Leerstandsmanagement von gewerblichen Flächen und Immobilien um. Dafür wurden 2021 neben eine Online-Umfrage zu Anzahl und Art der gewerblichen Leerstände auch Interviews mit interessierten Bürgermeisterinnen und Bürgermeistern sowie Bauamtsmitarbeitenden durchgeführt.

- ▶▶ Landratsamt Schweinfurt –
Konversionsmanagement
(landkreis-schweinfurt.de)

Foto: Konversionsmanagement Landkreis Schweinfurt



Kooperatives Leerstandsmanagement, Oberfranken

Die Landkreise Bayreuth, Hof und Wunsiedel im Fichtelgebirge sowie die kreisfreien Städte Bayreuth und Hof engagieren sich gemeinsam gegen den Leerstand bei Wohn- und Gewerbeimmobilien in den Ortskernen. Der Projekttraum ist überwiegend ländlich geprägt und durch eine regional differenzierte,

aber insgesamt negative Bevölkerungsentwicklung und alternde Bevölkerungsstruktur gekennzeichnet. Neben einer Leerstandsdatenbank, sowie kommunalen Plattformen für Leerstandsimmobilien, wurde die Broschüre „Sanierungs- und Baukompass“ veröffentlicht und Eigentümer sowie Kaufinteressenten können sich im Rahmen einer Sanierungserstberatung informieren. Die Kräfte werden auch bei der hybriden Vortragsreihe „Fundiert informiert“ gebündelt – Themen sind dabei beispielsweise der Denkmalschutz, energetische Sanierungen und die Wohnberatung. Das Projekt wird vom Bayerischen Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie im Rahmen der Förderrichtlinie Landesentwicklung unterstützt.

- ▶▶ Leerstandsmanagement Landkreis Hof
- ▶▶ Leerstandsmanagement Landkreis Wunsiedel
- ▶▶ Leerstandsmanagement Landkreis Bayreuth

Foto: Sanierungs- und Baukompass (Stadt Hof)



Interkommunale Leerstandsvermittlung, Kommunale Allianz Kahlgrund-Spessart

Aktiv die Zukunft gestalten – das ist das Ziel der Kommunalen Allianz Kahlgrund-Spessart. Die 10 Gemeinden stellen sich im Rahmen des Programms der integrierten ländlichen Entwicklung (StMELF) gemeinsam den aktuellen Herausforderungen der lokalen Flächen – und Immobilienwertentwicklung in den Ortskernen und haben mit dem Portal „Hausnummer frei“ eine erfolgreiche Plattform zur Vermittlung von Leerständen und Baulücken für Wohn- und Gewerbebenutzungen geschaffen.

- ▶▶ hausnummer-frei.de

Büro der ILE Kahlgrund-Spessart

Foto: Spessart-Mainland, Holger Leute

Prozess- und Planungskultur: Nachhaltiges Bauen ist Teamarbeit

Architekten und Ingenieure aller Fachrichtungen, Handwerker, bauausführende Unternehmen, rohstoffgewinnende Unternehmen, Vertreter der öffentlichen Hand und Wirtschaftsunternehmen, die als Bauherrn Bau- und Innovationsprozesse veranlassen – sie alle gestalten unsere geplante und gebaute Umwelt.

Bei innovativen, flächensparenden Gewerbebauprojekten verfolgen sie das gemeinsame Ziel, die Umwelt als lebens- und liebenswerten Raum zu erhalten, weiterzuentwickeln und für die Zukunft zu gestalten. Die Qualität der Bauwerke, ihre Einpassung in die Umgebung, die Achtung und Weiterentwicklung der natürlichen und besiedelten Landschaft, der nachhaltige Umgang mit Rohstoffen und Bauprodukten prägen unsere Umwelt und unsere Gesellschaft. Sie sind ein Abbild und Ebenbild unserer Zeit und haben in der Zukunft Bestand.

Bestmöglich kann dies nur gelingen, wenn alle am Bau Beteiligten als Team – interdisziplinär, lokal, regional und international – zusammenarbeiten. Ein geordneter Planungsprozess verlangt klare und faire Zielvorgaben, die möglichst am Anfang – bevor die Architekten und Ingenieure mit der Planung beginnen – feststehen müssen. Eine sehr wichtige Aufgabe im Planungs- und Bauprozess kommt somit den Bauherren zu: Sie müssen möglichst genau ihre Anforderungen, Bedürfnisse und Ziele für die geplante Maßnahme definieren und dabei eine angemessene Honorierung der Planenden und Ausführenden neben allen übrigen gesetzlichen Rahmenbedingungen im Blick haben.

Eine qualitätsvolle und effiziente Planung durch Architekten und Ingenieure, die als unabhängige Berater und Treuhänder des Bauherrn an eine verbraucherschützende Berufsordnung gebunden sind, ist wesentliche Basis für einen innovativen Gewerbebau.

Auch eine nachhaltige Planungskultur in Verwaltungen ist ein wichtiger Baustein für gelingende Projekte - Planung ist komplex und kann durchaus ressourcenintensiv sein, aber die Ergebnisse machen deutlich, dass sich die Anstrengungen der Gemeinden lohnen.

Architekturwettbewerbe und transparente Vergabeverfahren, die die Trennung von Planung und Ausführung und damit Unabhängigkeit von wirtschaftlichen Interessen Einzelner sicherstellen, sind die notwendigen qualitäts- und projektorientierten Werkzeuge zur Ermittlung der besten Lösungen hinsichtlich Funktion, Ökonomie und Ästhetik für das jeweilige Gewerbebauprojekt. In vom Auftraggeber mit Hilfe von Experten formulierten Wettbewerbsvorgaben werden die wesentlichsten Parameter für das zukünftige Gebäude festgelegt. Werden Flächeneffizienz und Nachhaltigkeit bereits bei Errichtung und für den Betrieb von Projektbeginn an mit als Entscheidungskriterium herangezogen, trägt dies maßgeblich zum Projekterfolg bei!

►► Baukultur beginnt dementsprechend mit einer guten, nachhaltigen Verfahrenskultur.

Beteiligte am Modellprojekt Gewerbe



Bayerisches Staatsministerium für
Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie

Bayerisches Staatsministeriums für
Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie

www.stmwi-bayern.de



Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr

Bayerisches Staatsministeriums für
Wohnen, Bau und Verkehr

www.stmb-bayern.de



München und
Oberbayern

Industrie- und Handelskammer für
München und Oberbayern

www.ihk-muenchen.de/de



invest
in
bavaria

Invest in Bavaria

www.invest-in-bavaria.com



Bayerische
Ingenieurekammer-Bau
Körperschaft des öffentlichen Rechts

Bayerische Ingenieurekammer-Bau

bayika.de

Bayerische
Architektenkammer



Bayerische Architektenkammer

www.byak.de



Röslau: Gewerbepark gGU Winterling Immobilien (vorne im Bild) in Umbauphase und Scherdel Druckfedertechnik
Foto: Medienagentur Jahreiß, Hohenberg a.d.Eger



Herausgeber



Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie
Prinzregentenstraße 28 - 80538 München - Postanschrift 80525 München
Tel. 089 2162-0 - Fax 089 2162-2760
info@stmwi.bayern.de - www.stmwi.bayern.de
Gestaltung: Technisches Büro im StMWi

Inhaltliche Zusammenstellung:
StMWi - Abteilung Landesentwicklung - Referat Raumordnung und Fachplanung

Druck:
Technisches Büro im StMWi - Gedruckt auf umweltzertifiziertem Papier
(Blauer Engel oder gleichwertigem Zertifikat)

Barrierefreiheit:
Dieses Dokument erfüllt die Vorgaben gemäß BITV 2.0

Stand: Juni 2022

Hinweis

Diese Druckschrift wird im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit der Bayerischen Staatsregierung herausgegeben. Sie darf weder von Parteien noch von Wahlwerbern oder Wahlhelfern im Zeitraum von fünf Monaten vor einer Wahl zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden.

Dies gilt für Landtags-, Bundestags-, Kommunal- und Europawahlen. Missbräuchlich ist während dieser Zeit insbesondere die Verteilung auf Wahlveranstaltungen, an Informationsständen der Parteien sowie das Einlegen, Aufdrucken und Aufkleben von parteipolitischen Informationen oder Werbemitteln. Untersagt ist gleichfalls die Weitergabe an Dritte zum Zwecke der Wahlwerbung. Auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl darf die Druckschrift nicht in einer Weise verwendet werden, die als Parteinahme der Staatsregierung zugunsten einzelner politischer Gruppen verstanden werden könnte. Den Parteien ist gestattet, die Druckschrift zur Unterrichtung ihrer eigenen Mitglieder zu verwenden.

Die Druckschrift wurde mit großer Sorgfalt zusammengestellt. Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Inhalts kann dessen ungeachtet nicht übernommen werden.



BAYERN | DIREKT ist Ihr direkter Draht zur Bayerischen Staatsregierung.

Unter **Telefon 089 122220** oder per E-Mail unter **direkt@bayern.de** erhalten Sie Informationsmaterial und Broschüren, Auskunft zu aktuellen Themen und Internetquellen sowie Hinweise zu Behörden, zuständigen Stellen und Ansprechpartnern bei der Bayerischen Staatsregierung.



Bayerisches Staatsministerium für
Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie
www.stmwi.bayern.de