Management Summary – Kurzbericht

Gewerbeflächenkonzept für das Gewerbegebiet Lister Damm/ Am Listholze

1 Anlass

Die Landeshauptstadt Hannover hat auf der Grundlage eines gesamtstädtischen integrierten Gewerbeflächenkonzeptes „Leitlinien für die Gewerbeflächenentwicklung 2012 bis 2020“ entwickelt. Diese basieren auf der Erkenntnis, dass vier Fünftel der kurzfristigen Flächenpotenziale im Bestand, d.h. in integrierten heterogenen Nutzungsstrukturen klassischer Gewerbegebiete zu generieren sind, sofern es gelingt, bestehende Flächenpotenziale zu aktivieren. Daher hat der Fachbereich Wirtschaft, Bereich Wirtschaftsförderung der Landeshauptstadt Hannover das Quartier Lister Damm/Am Listholze als Pilotprojekt ausgewählt und ARCADIS beauftragt, ein integriertes Gewerbeflächenkonzept zu entwickeln.

1.1 Das Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet weist eine Gesamtgröße von ca. 85,5 ha auf. Es liegt im nordöstlichen Stadtgebiet von Hannover im zentrumsnahen Stadtteil List. Die für die Erstellung des Gewerbeflächenkonzeptes relevanten Flächen liegen zwischen dem Mittellandkanal im Norden und der Podbielskistraße im Süden. Im Westen wird das Untersuchungsgebiet von der Tannenbergallee Allee, im Osten von der Günther-Wagner-Allee begrenzt.

1.2 Herangehensweise

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurden vorliegende verbindliche und informelle Planungen gesichtet und bewertet. An Hand einer Immobilienkurzanalyse wurden die vorhandenen Standortpotenziale und -risiken analysiert. Durch eine Bestandskartierung wurden infrastrukturelle Voraussetzungen der Erschließung geprüft und Flächen mit Fehl- und Mindernutzungen ebenso erfasst wie städtebauliche Missstände. Zur Vertiefung der kartierten Flächenüberhänge- und Bedarfe wurden alle Gewerbebetriebe und Nutzer sowie Eigentümer von Schlüsselimmobilien zu ihrer beabsichtigten wirtschaftlichen Entwicklung in Bezug auf deren Flächenrelevanz befragt. Dazu wurden 335 Gewerbetriebe ermittelt.

Die Auswertung der durchgeführten Befragung ergab Anhaltspunkte zur Wichtigkeit infrastruktureller Angebote, zu umweltspezifischen Belangen und zur Quantifizierung und Bewertung von Flächenpotenzialen. Weitere 32 Eigentümer von für die Entwicklung des Gebietes strategisch wichtigen Flächen wurden als Stakeholder identifiziert und gezielter befragt. Parallel dazu wurden Experteninterviews mit Vertretern von Wirtschaftsverbänden und Fachbereichen der LHH geführt. Begleitend wurden in einem Expertenworkshop mit wichtigen Akteuren die ersten konzeptionellen Ansätze für ein Entwicklungskonzept überprüft. In einem Szenarienworkshop mit den Vertretern der Fachbereiche wurden die dargestellten Entwicklungsmöglichkeiten und Maßnahmen zur Nachverdichtung und Umstrukturierung kritisch diskutiert. Dabei wurde die Ausrichtung des

vorliegenden Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes auf Basis von Vertiefungsbereichen mit einer zeitlichen Priorisierung festgelegt.

2 Ergebnisse

2.1 Ermittlung Flächenpotenziale

Das 85,5 ha umfassende Untersuchungsgebiet gliedert sich planungsrechtlich in folgende Nutzungskategorien: 34,81 ha (41 %) Gewerbebauflächen und 11,94 ha (14 %) Wohnbauflächen und Flächen für soziale Infrastruktur (Schulen, Polizei, Kirchen). Die im Flächennutzungsplan (FNP) ausgewiesenen Mischbauflächen im Umfang von 14,11 ha (16 %) werden teilweise ausschließlich gewerblich oder fast ausschließlich zu Wohnbauzwecken mit Gewerbe in den Erdgeschossbereichen genutzt. Die Flächen am Mittellandkanal werden zukünftig voraussichtlich ausschließlich zu Wohnbauzwecken genutzt werden. Die öffentlichen Grünflächen umfassen einen Flächenanteil von 5,92 ha (6,92 %) und werden von Kleingartenanlagen mit 5,74 ha (6,7 %) ergänzt. Die Erschließungsflächen umfassen 12,46 ha (14,56 %) der Untersuchungsgebietsfläche.

In der ermittelten Flächenbilanz zeigt sich im Verhältnis zur Gesamtgröße des Untersuchungsgebietes ein relativ geringes Flächenpotenzial von ca. 11,9 ha für eine gewerbliche Entwicklung. Nach Abzug von geplanter Wohnnutzung im Umfang von 2,1 ha verbleiben lediglich 9,8 ha für weitere gewerbliche Nutzungen. Darüber hinaus ist der Teil der Flächen, der an zukünftige Wohnnutzungen grenzt, aufgrund potenzieller Immissionskonflikte nur eingeschränkt gewerblich nutzbar. Für ausgewiesene gewerbliche Nutzungen im Bestand wurden daher lediglich 1,7 ha an Flächen in städtischem Grundbesitz ermittelt, die damit leicht aktivierbar sind. Die besondere Herausforderung für eine Entwicklung liegt somit in der Aktivierung der privaten Flächen (8,1 ha) oder der Nutzungsänderung anderer Flächen aus dem Eigentum der Landeshauptstadt (7,8 ha).

2.1.1 Tendenzen des Gewerbe- und Industrieflächenbedarfs

Durch die Befragung von 367 Betrieben und Eigentümern im Untersuchungsgebiet wurde festgestellt, dass Flächennachfragen im Bestand vorhanden sind. Auf der Grundlage einer für Umfragen guten Rückläuferquote von 31,6 % wurden ein Flächenbedarf zwischen 2,2 – 4,5 ha sowie ein Flächenüberhang von 2,5 – 5,0 ha festgestellt. Der Flächennachfrageschwerpunkt liegt bei Grundstücksflächen <1.000 m² sowie Flächen zwischen 1.000 und 5.000 m². Die ermittelte Flächennachfrage und der Bedarf sind nahezu ausgeglichen. Bereits ohne Berücksichtigung möglicher weiterer Bedarfe aus dem Quartier könnte eine Nachfrage von außerhalb nicht befriedigt werden. Dieser kann ohnehin nur begegnet werden, wenn eine Mobilisierbarkeit von Privateigentum gelingt.

2.1.2 Arbeitsmarktpotenzial

Im Hinblick auf Flächenbedarfe und/oder Überhänge wurden die Betriebe befragt, ob betriebliche Veränderungen durch Verkleinerungen oder Vergrößerungen geplant seien. Hierzu haben 77 % der

Betriebe geantwortet, dass keine Vergrößerung geplant sei. 23 % der Betriebe gaben an, eine Vergrößerung zu planen. Durch die überwiegende Struktur der Kleinbetriebe erklärt sich die Auswertung bezüglich der Betriebsveränderungen. Keiner der Betriebe sieht eine Verkleinerung seiner Betriebsgröße vor.

In der Befragung wurden auch die Auswirkungen einer geplanten Betriebsveränderung durch Verkleinerung oder Vergrößerung angefragt. Die Antwortoptionen einer Stabilisierung der Beschäftigtenzahl wurden von 59 % der Befragten gewählt. Was durch die angestrebte Stabilisierung der Beschäftigtenzahl unterstrichen wird. Eine Reduzierung der Beschäftigtenzahl wurde nicht angegeben. Dagegen führten 19 % der befragten Betriebe an, dass Neueinstellungen vorgesehen seien, so dass dieses Arbeitsmarktpotenzial nur aktiviert werden kann, wenn es der Landeshauptstadt Hannover gelingt, Gewerbeflächen zur Verfügung zu stellen.

2.2 Mitwirkungsbereitschaft

Die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer ist unterschiedlich ausgeprägt, eine Steuerung der gewerblichen Entwicklung wurde jedoch von einer Vielzahl der Nutzer und Eigentümer begrüßt und ein Mehrwert durch die Schaffung von Synergien erkannt. Während einige Betriebe einen Flächenüberhang durch nicht mehr betriebsnotwendige Flächen aufweisen, haben andere dringenden Flächenbedarf. Hier ist ein Informationsaustausch dringend angezeigt. Auch sind einige Eigentümer bereit, am Standort für andere Nutzer zu investieren, um die Flächenpotenziale besser nutzen zu können.

Eine Bereitschaft zum Verkauf von Flächen verneinten zum jetzigen Zeitpunkt ein Drittel der Befragten. Lediglich drei Eigentümer beabsichtigen kurzfristig (0-4 Jahre) zu verkaufen und zwei weitere langfristig (>10 Jahre). Diese Haltung kann sich verändern, sofern Visionen bzw. Szenarien für eine zukunftsfähige Entwicklung der gewerblichen Flächen aufgezeigt werden. Allerdings wurde auch offensichtlich, dass eine Verkaufsbereitschaft maßgeblich vom städtebaulichen Entwicklungsdruck und einer spekulativen Wertschöpfung abhängt. Daher ist eine stadtentwicklungspolitische Positionierung dringend zu empfehlen. Nur wenn der Bestand gesichert ist und Bodenwertspekulationen ausgeschlossen werden, kann es gelingen, weitere Flächen zu arrondieren. Im Weiteren hat die Untersuchung gezeigt, dass für die Flächenaktivierung Umstrukturierungs- und Neuordnungsszenarien sowie die Einteilung in Teilbereiche erforderlich ist, um mögliche Flächenarrondierungen identifizieren zu können.

2.3 Standortprofilbildung

Die städtebauliche, ökologische und gestalterische Qualität von Gewerbegebieten fand in der Vergangenheit oft nur wenig Aufmerksamkeit. Die vorwiegend unter betriebswirtschaftlichen Aspekten entwickelten Gebiete erfüllten Basisanforderungen an preisgünstiges Bauland, leistungsfähige Infrastruktur, Marktnähe usw. Im stärker werdenden Städtewettbewerb erlangen über die Basis-

anforderungen hinaus gehende sozial-ökologische Anforderungen besonders an wohnortnahen Gewerbestandorten zunehmend an Bedeutung. Neben qualitativen Aspekten wie Aufenthaltsqualität, Qualität des Betriebsumfeldes, städtebauliche Qualität und Gebäudegestaltung sind die ökologischen Funktionen gewerblicher Freiräume bzw. -flächen zunehmend in das Interesse gerückt. (vgl. Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung e.V.). Darüber hinaus gewinnen die wirtschaftlichen Aspekte nachhaltiger Entwicklung an Bedeutung.

Eine Standortprofilbildung ist dann erfolgreich, wenn es gelingt, die Stärken eines Quartiers zu nutzen und auf Basis der endogenen Potentiale seine Wirtschaftskraft auszubauen. Zur Profilierung des Untersuchungsgebietes sind daher Maßnahmen zu entwickeln, die der Stärkung des Untersuchungsgebietes und seiner Wirtschaftskraft, seiner Attraktivität für produzierendes Gewerbe zur wohnortnahen Versorgung und damit der Schaffung von Arbeitsplätzen in kleinen und mittelständischen Unternehmen dienen. Darüber hinaus soll der Wert des durchmischten Gebietes für seine sehr unterschiedlichen Nutzer gesichert und ausgebaut werden. Um eine Annäherung an das positiv besetzte Image des Wohngebietes List zu erreichen, soll eine behutsame Aufwertung der gewerblich genutzten Flächen stattfinden.

2.4 Leitbild integriertes und nachhaltiges Gewerbegebiet

Für die Profilierung des Gebietes mit seinen Qualitäten und Schwächen ist die Entwicklung eines Leitbildes von wesentlicher Bedeutung. Es bietet die Möglichkeit, die Entwicklung dieses Teiles der Stadt zukunftsweisend zu gestalten. Als wichtiger Beitrag zur Imagebildung wirkt ein Leitbild positiv auf die Wahrnehmung des Gebietes sowie die Vermarktung von Flächen und unterstreicht den Strukturwandel. Hierbei wird es nicht, wie im benachbarten Pelikanviertel darum gehen, einen Alt-industriestandort für zeitgemäße wirtschaftliche Nutzungen (quartäre Dienstleistungen) nutzbar zu machen, sondern vorrangig vielmehr entsprechend der Lagequalitäten produzierendes Gewerbe und wohnortnahes Handwerk (kleine und mittelständische Unternehmen) im Bestand zu sichern und Perspektiven zu eröffnen. Allerdings bedeutet dies nicht, dass alles bleibt wie es ist, sondern dass bestehende Gewerbe zukunftsträchtig ausgerichtet und aufgewertet bzw. ergänzt werden, um so das darin liegende Arbeitsplatzpotenzial aktivieren zu können.

Die vorhandene Gemengelange in einem gewachsenen innerstädtischen Quartier zeigte auf, dass im Bestand kein klares Profil vorzufinden ist und das Untersuchungsgebiet als Gewerbegebiet nicht positiv wahrgenommen wird. Zur Standortprofilbildung werden daher im Folgenden verschiedene Maßnahmen und Leuchtturmprojekte aufgezeigt, die zu einem klaren Profil unter dem **Leitbild eines integrierten und nachhaltigen Gewerbegebietes** zusammengeführt werden. Gestalterische Optionen, die bauliche Nachverdichtung, die Schaffung zusätzlicher Erschließungen, die Nutzung regenerativer Energien sowie die Beseitigung von Blockaden und Engpässen können allesamt zu einer Imageverbesserung und Aufwertung beitragen und damit als Beitrag zur besseren Vermarktung und einer dringend benötigten Profilierung gesehen werden. Auch eröffnet die Reaktivierung von Bestandsflächen der Landeshauptstadt wichtige Entwicklungsperspektiven und kann einen wesentlichen Beitrag zur Erreichen der Klimaschutzziele liefern. Empfohlen wird, diese Maßnahmen in

einem Klimaschutzteilkonzept zusammen zu fassen und anschließend durch die Stadt umzusetzen und zu steuern. Die Entwicklung eines nachhaltigen Gewerbegebietes in den Bestandsstrukturen ist eine besondere Herausforderung, die nur mit Unterstützung der öffentlichen Hand umsetzbar sein wird. Hier sind Steuerungs- und Beratungsleistungen erforderlich, insbesondere auch, um den Interessensausgleich herzustellen und die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer und Bestandsnutzer zu fördern. Es ist zwingende Voraussetzung für das weitere Vorgehen.

Leitbild: integriertes nachhaltiges Gewerbegebiet - Teilziele

- Nutzung endogener Potenziale, „Stärken stärken“ (Automotive und Energie)
- Initialisierung eines Leuchtturmprojektes (Energiebunker)
- Erhalt der Vielfältigkeit, Systematisierung der Durchmischung (Handwerker-, Gewerbe-, und Energiehof u.a.)
- Nutzung der Identifikation verschiedene Nutzergruppen mit dem Gebiet
- Erhalt und Stärkung als integriertes Gewerbegebiet (Lage, Anbindung, Vernetzung)
- Ausbau nachhaltiger Strukturen als Grundlage für Klimaschutzteilziele
- Nachverdichtung, Neustrukturierung und Flächenarrondierung
- Verbesserung der Gestaltqualitäten

Anknüpfend an die Nachhaltigkeitsbestrebungen der Landeshauptstadt Hannover wird daher als übergeordnetes Thema für das Leitbild die Entwicklung eines nachhaltigen Gewerbegebietes empfohlen mit dem Ziel, nachhaltiges Handeln für eine ökonomische Optimierung zu nutzen. Dieses Leitbild kann als Modell für die Entwicklung weiterer Gewerbeflächen in Stadt und Region dienen. Die Grundlage dafür wird ein Klimaschutzteilkonzept bilden, und neben einer Vernetzung der Betriebe mit regelmäßigem Austausch sollte das Konzept eine übergeordnete Koordination durch ein Gewerbegebiets- und Klimaschutzmanagement umfassen.

2.5 Vertiefungsbereiche

Um für das Gewerbeflächenkonzept Strategien zur Flächenaktivierung zu entwickeln, wurde die vertiefende Betrachtung von Teilbereichen, den sog. Vertiefungsbereichen, erforderlich. Diese erweiterte Tiefenschärfe zeigt schnell, dass es keine Einheitsstrategie für das gesamte Untersuchungsgebiet in der Größe von 85,5 ha geben kann. Allerdings können auf der Grundlage des Leitbildes eines nachhaltigen Gewerbegebietes gebietsübergreifende Handlungsfelder identifiziert werden, die auf unterschiedliche Maßnahmen und Inhalte in den Teilbereichen auszurichten sind.

2.6 Handlungsfelder zur Standortprofilbildung

Es ist Teil der Aufgabenstellung dieser Untersuchung, die Standortprofilbildung abzubilden und Maßnahmen zur Verbesserung des vorhandenen Profils vorzuschlagen. Hierzu wurden vier wesentliche Handlungsfelder heraus gearbeitet, die vertiefend beleuchtet wurden. Einerseits ist der **Branchenmix in einem Gewerbegebiet** maßgeblich für das Standortprofil. Im Weiteren sind die

Gestaltqualität der Baukörper und die **räumlichen Strukturen** prägend für ein Gebiet. Neben vorhandenen oder fehlenden Raumkanten kann den Zufahrten zu einem Gewerbegebiet als Torsituationen eine raumbildende Bedeutung beigemessen werden. Ergänzt wird die Baustruktur von städtebaulichen Dominanten oder sogenannten **Landmarks**. Als weitere Aspekte einer Standortprofilbildung ist die Gestaltqualität des öffentlichen Raumes, der Straßenräume und Grünflächen sowie der Gebäude und Beschilderungen Bestandteil der Wahrnehmung eines Standortes. Schließlich tragen alle zuvor genannten Aspekte zum **Image eines Standortes** bei und stellen somit einen weichen Standortfaktor dar.

Alle abgeleiteten Maßnahmen basieren folglich auf der Nutzung der in der Analyse herausgearbeiteten endogener Potenziale wie dem vorhandenen Branchenmix, der etablierten Durchmischung des Gewerbes im Quartier mit Wohnen und sozialer Infrastruktur, vorhandenen Landmarks und einer guten Verkehrsanbindung.

2.6.1 Handlungsfeld Branchenmix - Systematisierung der gewerblichen Durchmischung

In dem vorhandenen Branchenmix im Untersuchungsgebiet dominieren hinsichtlich der Anzahl der Betriebe mit einem Anteil von 52 % die Firmen der Dienstleistungsbranche, es folgen Baugewerbe, Handel, KFZ-Betriebe und Handwerk mit jeweils 6 - 9 % sowie Industriebetriebe mit 3 %.

In der Flächenrelevanz und damit auch in der Wahrnehmung des Untersuchungsgebietes dominieren die flächenintensiven Betriebe der KFZ-Branche wie Autohäuser, Autovermieter und Werkstätten. Eine weitere Clusterbildung ist aus Sicht der Gewerbetreibenden mehrheitlich zwar nicht erforderlich, doch wird die wesentliche Flächennachfrage aus dem Bestand generiert. Daher ist der Nachfrage in räumlicher Nähe zu bestehenden Nutzungsstrukturen ein Angebot entgegen zu setzen. Somit soll es zu einer Erweiterung bestehender Nutzungen in kleinräumlichen Konzentrationsbereichen kommen. Mit thematischen Höfen (z.B. Gewerbehof, Handwerkerhof, Energiehof u.a.) soll eine Systematisierung der gewerblichen Durchmischung etabliert werden, die die bestehende Heterogenität als endogenes Potenzial nutzt, als Qualität sichert und weiter entwickelt.

2.6.2 Handlungsfeld Gestaltqualität der Baukörper / Baustruktur

Eine gestalterische Profilierung und die Aufwertung des Gebäudebestandes sollten nicht restriktiv über eine Gestaltungssatzung, sondern proaktiv als Beratung z.B. mit einer Gestaltungsfibel als Anregung und Leitfaden gelenkt werden. Die bauliche Qualität von Neubauten sollte über Beratungsleistungen gelenkt werden.

Auch die Qualität der Freiräume wie die Gestaltung von Straßenräumen, eine Aufwertung vorhandener Grünachsen, die Gestaltung geplanter Grünflächen und eine einheitliche Freiraum-möblierung sollte Bestandteil weiterführender Planungen und der Gestaltfibel sein.

2.6.2.1 Nachverdichtung im Bestand

Die im Rahmen der Untersuchung aufgezeigten Brachflächen sind durch unterschiedliche Maßnahmen zu aktivieren (Neuordnung und Umnutzung im Bestand, Schaffung zusätzlicher Erschließung, Aufhebung der Sackgassensituation Mengendamm u.a.). Aufgrund der verhältnismäßig

geringen Potenziale an Freiflächen wird ein wesentlicher Ansatz, Flächenbedarfe zu decken, in einer Nachverdichtung untergenutzter Flächen liegen. Mit den in den Vertiefungsbereichen aufgezeigten Möglichkeiten zur Verdichtung wird darüber hinaus ein Gegengewicht gebildet zu dem deutlich spürbraren Entwicklungsdruck von außen durch Wohn- und Dienstleistungsnutzungen.

2.6.2.2 Konzentrationen der Gewerbeansiedlung, Teilflächen und Zentrum

Zur Stärkung der Wahrnehmung als zusammenhängendes Gewerbegebiet und, daraus resultierend, zur Stärkung des Gesamtprofils soll ein Zusammenwachsen der bisherigen Gewerbeflächen-konzentrationen an inneren Erschließungsachsen durch bauliche Maßnahmen unterstützt werden. So sollte die Möglichkeit der Herstellung einer Straßenverbindung zwischen Mengendamm und Am Listholze geprüft werden. Durch inhaltlich sinnvolle Besetzungen kann in diesem Bereich ein zukunftsweisendes Quartierszentrum etabliert werden (z.B. modularer Handwerkerhof mit dezentraler Energieversorgung durch ein Blockheizkraftwerk oder Geothermie; Mobilitätsstation für E-Mobilität; Energiehof zur Fertigung von Briketts aus Laub u.a.).

2.6.3 Handlungsfeld Landmarks

Einprägsame, signifikante Landschaftsformationen oder markante Gebäude werden in der Stadt- und Landschaftsplanung als „landmarks“ bezeichnet. Sie helfen bei der Orientierung im Landschafts- bzw. Stadtraum und können durch inhaltliche Besetzung als Wahrzeichen zur Imagebildung herangezogen werden.

2.6.3.1 Leuchtturmprojekt Energiebunker

Der ehemalige Luftschutzbunker an der Kreuzung der Straße Am Listholze mit dem Grünzug / Pastor-Jaeckel-Weg ist als Hochbunker neben der Brücke über den Mittellandkanal eines der einprägsamsten Bauwerke im Untersuchungsgebiet. Da die Kosten für einen Abbruch des Bauwerkes im Verhältnis zum Flächengewinn in einem denkbar ungünstigen Verhältnis stünden, sollte der Bunker als “ landmark“ genutzt und - in Abstimmung mit dem privaten Eigentümer - einer neuen Nutzung im Sinne des Leitbildes zugeführt werden.

Da eine überwiegende Wohnnutzung planungsrechtlich nicht zulässig und aus Sicht der Gewerbegebietsentwicklung nicht möglich ist und damit eine der nach bisherigen Erfahrungen wenigen wirtschaftlich darstellbaren Nutzungen ausfällt, bietet sich alternativ eine Entwicklung als Leuchtturmprojekt der Stadt an, verbunden mit der Ausschöpfung von Fördermöglichkeiten. Es wird deshalb der Umbau des Bunkers zu einem regenerativen Kraftwerk mit Wärmespeicher vorgeschlagen. Analog zum „Energiebunker“ in Hamburg Wilhelmsburg, einem Projekt, das im Rahmen der IBA 2013 realisiert wurde, kann mit einer intelligenten Verknüpfung von Energieer-zeugung aus verschiedenen Energieträgern wie Biogas, Hackschnitzeln und der Nutzung von Abwärme aus benachbarten Gewerbebetrieben der ehemalige Hochbunker Teil der dezentralen Energiepolitik der Stadt Hannover werden. Eine Solarhülle auf dem Dach und an der Fassade bietet - neben der Möglichkeit Strom zu erzeugen - die Chance, ein weithin sichtbares Zeichen für den Wandel im Gewerbegebiet zu setzen.

2.6.4 Handlungsfeld Image - Netzwerkbildung der Gewerbetreibenden

Zur Sicherung der Klimaschutzziele eines nachhaltigen Gewerbegebietes, zur Erarbeitung und Durchführung von Maßnahmen, zur Steuerung ihrer Finanzierung sowie zur Durchführung von Partizipationsverfahren sind die Erstellung eines Klimaschutzteilkonzeptes und die Einsetzung eines Klimaschutzmanagements notwendig.

Ebenso wichtig ist es, ein Netzwerk von interessierten Gewerbetreibenden zu bilden mit regelmäßigen Treffen wie Firmenfrühstück oder Unternehmerstammtisch. So können durch den Austausch von Informationen zu Flächenbedarfen oder -überhängen sowie der Einrichtung einer Flächenbörse die Flächennutzung im Gebiet optimiert und Anreize zur Nachverdichtung geschaffen werden. Die Koordination der Netzwerkbildung sollte durch das Gebietsmanagement erfolgen.

In der Zusammenarbeit von Gebietsmanagement und Gewerbetreibenden können Lösungen gefunden werden, beispielsweise für die Erschließung von schwer zugänglichen Teilflächen, die über die Möglichkeiten von planrechtlichen Verfahren weit hinausgehen.

Es wird darüber hinaus empfohlen, im Zusammenhang mit der Imagebildung ein Logo, einen Übersichtsplan und ein Leitsystem für das Gewerbegebiet zu entwickeln.

2.7 Ressourcenbereitstellung und Fördermittelcheck

Die zahlreichen Maßnahmen zur Aufwertung und Profilbildung des bestehenden Gewerbegebietes werden ohne die Bereitstellung personeller und finanzieller Ressourcen nicht umsetzbar sein. Die Untersuchung hat eindrucksvoll aufgezeigt, dass zwar eine große Zufriedenheit der ansässigen Betriebe festzustellen ist, doch das Arbeitsplatzpotenzial nur unzureichend aktiviert werden kann, wenn keine öffentliche Intervention erfolgt und das Quartier weiterhin sich selbst überlassen bleibt. Eine Adressbildung erfordert die Umsetzung von Maßnahmen, die zum Teil nicht vordergründig im originären Interesse der Betriebe liegt (z.B. Gestaltqualität). Auch erfordern die Vernetzung, der Informationsaustausch sowie die Beratungsleistungen bei Vorhaben personelle Kapazitäten beispielsweise durch einen Gewerbegebietsmanager- oder einen Klimaschutzmanager.

Zur Ausschöpfung finanzieller Synergien mit bestehenden Fördermitteln wurde ein Fördermittelcheck für die aufgestellten Maßnahmen durchgeführt. Im weiteren Planungsprozess sind die Maßnahmen auf ihre Realisierbarkeit sowie Förderfähigkeit detaillierter zu prüfen. Insbesondere sollen auf diesem Wege die für die Betriebe unrentierlichen Kosten abgefedert und Anreize zur Aufwertung geschaffen werden. Von den bereits genannten Maßnahmen können auf Quartiersebene nachfolgende förderfähig sein: Die Erarbeitung eines Klimaschutzteilkonzeptes, die Reaktivierung von unrentierlichen Maßnahmen (z.B. Energiebunker), die Koordination und Steuerung der Gewerbegebietsentwicklung und Aufwertung durch einen Gewerbegebiets- und Klimaschutzmanager, die Netzwerkbildung zum Informationsausbau (z.B. Einrichtung eines Firmenfrühstücks, Flächenbörse; Flächentausch), das Monitoring zur Einhaltung der Klimaschutzziele durch einen Klimaschutzmanager.

3 Fazit

Qualitativ sind im Untersuchungsgebiet zahlreiche Ansätze zur Aktivierung der endogenen Potenziale vorhanden. Eine vollumfängliche Aktivierung privater Flächen ist kurzfristig sicherlich kritisch zu bewerten, so dass neben der Aufwertung und Neuordnung des Quartiers eine Umnutzung bisher anderweitig genutzter Flächen unumgänglich erscheint, um den Arbeitsstandort Hannover weiter auszubauen. Dies zeigte sich eindrucksvoll in der Befragung, in der die Auswirkungen der Flächennachfrage im Hinblick auf die Beschäftigtenzahlen abgefragt wurden. Bei drei Fünftel der Betriebe ist eine betriebliche Erweiterungsmöglichkeit für die Stabilisierung der Beschäftigtenzahlen erforderlich. Ein weiteres Fünftel beabsichtigt Neueinstellungen.

Es ist allerdings offensichtlich, dass ohne eine gesteuerte Entwicklung und öffentliche Intervention eine dauerhafte Aufwertung des Quartiers nicht zu erzielen sein wird. Zwar werden verschiedene Brachen inzwischen bebaut und es sind hochwertige Dienstleistungsstandorte rund um das Pelikanviertel und dem VHV-Platz entstanden, doch zeigen viele andere Bereiche einen städtebaulichen Handlungsbedarf auf, unabhängig von der hohen Zufriedenheit der Nutzer und Eigentümer mit der Lage und den infrastrukturellen Voraussetzungen. Zugleich ist offensichtlich, dass es zahlreiche Fehl- und Mindernutzungen der Liegenschaften gibt, die, wenn sie sich selbst überlassen bleiben, in absehbarer Zeit keinen Beitrag zur Aufwertung leisten werden. Daher sind zur Steuerung der notwendigen Prozesse für eine Aufwertung, Flächenaktivierung und Ausschöpfung der Arbeitsmarktpotenziale finanzielle und personelle Ressourcen bereit zu stellen.

Abschließend ist zu konstatieren, dass es sich hier um ein Gewerbeflächenkonzept handelt, dessen Zielstellung eine inhaltliche Orientierung darstellt und als ein Steuerungsinstrumentarium zur Bestandssicherung und Stärkung der Gewerbebetriebe, der produzierenden Firmen und des wohnortnahen Handwerks dienen soll. Eine Revitalisierung der Leerstände sowie der fehl- und untergenutzten Gewerbeflächenbereiche ist dringend anzuraten. Insbesondere da die Landeshauptstadt Hannover eine Strategie der Nachhaltigkeit verfolgt und der Innenentwicklung vor Außenentwicklung den Vorzug gibt. Dabei bietet die anzutreffende Gemengelage im Bestand gute Voraussetzungen, hier anzuknüpfen.

ARCADIS empfiehlt daher, in Fortsetzung des eingeleiteten Prozesses eine Gewerbegebiets-entwicklung zielgerichtet zu steuern. Eine Reaktivierung der Teilflächen ergibt sich dabei aus den aufgezeigten Maßnahmen in den Vertiefungsbereichen. Der integrative Ansatz durch die fachbereichsübergreifende Zusammenarbeit ist dabei erster Ansatzpunkt und Grundlage für weitere Abstimmungsprozesse. Im Interesse der Wirtschaftsförderung und der Planbarkeit der Betriebe sind verlässliche Planungsaussagen zur weiteren Stadtentwicklung erforderlich. Die aufgezeigten Handlungsfelder und Maßnahmen basieren auf den Planungen und Beschlüssen der Landeshauptstadt Hannover und können die Grundlage für den neuen „Gewerbepark List“ bilden.