



# Flächenmanagement System für demografiefeste Wirtschaftsstandorte



## Neue Lösungen für Städte und Regionen aus der Fördermaßnahme „Kommunen innovativ“

Das Forschungsteam von „Flächenmanagement“ entwickelte ein System für die kontinuierliche Nutzung von Gewerbeflächen. Veränderungen in der Unternehmenslandschaft werden frühzeitig erkannt, frei werdende Gewerbestandorte weiter oder neu genutzt. Damit lässt sich wirtschaftlicher Wandel steuern. Das Bundesministerium für Bildung und Forschung (BMBF) förderte das Projekt im Rahmen von „Kommunen innovativ“. Diese Fördermaßnahme unterstützt Kommunen, die im Verbund mit Wissenschaft nachhaltige Strategien für Ortsentwicklung, Infrastruktur und öffentliche Dienstleistungen erforschen und anwenden. Ihr Fokus: Ein verantwortungsvoller Umgang mit Ressourcen.

### Die Projektziele

Der Landkreis Osnabrück will mit nachhaltigem Flächenmanagement seinen wirtschaftlichen Wandel demografiefest gestalten. Dazu sollen potenzielle altersbedingte Unternehmenswechsel oder Geschäftsaufgaben frühzeitig erkannt und eine Nachfolge geregelt werden. So bleiben einerseits die Wirtschaftsstandorte samt Arbeitsplätzen erhalten, andererseits werden Gewerbeimmobilien und -flächen gesichert.

Für dieses nachhaltige Flächenmanagement entwickelte die Osnabrücker Land-Entwicklungsgesellschaft (oleg), unterstützt durch das Ecolog-Institut für sozial-ökologische Forschung und Bildung Hannover, ein Frühwarnsystem für die Wirtschafts- und Gewerbebranche. Partnerinnen im Forschungsprojekt waren die Gemeinden des Landkreises sowie Sparkassen und Kammern.

Zum Frühwarnsystem des Projekts „Flächenmanagement“ gehören ein Flächenkataster, eine Optimierung des Nachfolgeprozesses sowie Nachnutzungskonzepte für Beispielflächen. Erstmals wurden dafür Zusammenhänge zwischen demografischem Wandel und wirtschaftlicher Zukunft in der Region erforscht.

### Die Projektergebnisse

#### Das Frühwarnsystem

Das entstandene Frühwarnsystem erkennt frühzeitig diejenigen Unternehmen, in denen kurz- und mittelfristig eine Nachfolge ansteht. Basis ist ein GIS-Gewerbeflächenkataster, das auch brachliegende Flächen, Leerstände, Unternutzungen und Baulücken enthält.

Das Frühwarnsystem berücksichtigt das Alter der Geschäftsführenden, die bisherige Entwicklung des Unternehmens nach Beschäftigtenzahl und Umsatz sowie die

mittelfristige Entwicklung der entsprechenden Branche. Anhand dieser Faktoren können die Fachleute der öffentlichen Hand Prioritäten für die Steuerung des wirtschaftlichen Wandels setzen, z. B. durch frühzeitige Beratung der entsprechenden Unternehmen.

#### *Nachnutzungskonzepte*

Das Forschungsteam analysierte zudem, wie ein Netzwerk aus Fachleuten der öffentlichen Hand und aus Fachleuten aus Finanz- und Steuerbranche zweckgerichtet arbeiten kann. Der gegenseitige Austausch und die Kommunikation über Unternehmensnachfolge und geplante Unternehmensschließungen ist u. a. beim Veräußern von Immobilien und Grundstücken bzw. deren Wertsteigerung effizient. Dazu wurden beispielhafte Nachnutzungskonzepte erarbeitet.

Das entwickelte Vorgehen ist auch für andere Regionen und deren Wirtschaftsförderung nutzbar. Ein Leitfaden bündelt Arbeitsschritte und Erkenntnisse.

#### **Die Projektmethodik**

Informationsbasis des Projekts waren Recherche und Analyse von Datenbanken, Experteninterviews und eine schriftliche Unternehmensbefragung, ergänzt durch eine an die Delphi-Methode angelehnte Ermittlung von regionalen branchenbezogenen Entwicklungen. Daraus wurde das Risiko fehlender Nachfolge für jedes Unternehmen eingeschätzt. Für das entwickelte Frühwarnsystem wurden die quantitativen und qualitativen Erkenntnisse verknüpft.

Ein GIS-Flächenkataster für den Landkreis Osnabrück, das auf einer Luftbildauswertung, einem Altlastenkataster, einer Befahrung von Zweifelsfällen und Gesprächen mit Gemeindevertretern basiert, schafft eine Übersicht über die Flächenpotenziale und ihre Eigentümer.

Workshops generierten weiteres Wissen und sensibilisierten zugleich die Fachleute des Gewerbeflächenmarktes aus Beratungs- und Service-Institutionen, Makler- und Steuerbüros und Anwaltskanzleien.

Weiteren Entwicklungsbedarf sehen die Projektbeteiligten zur Frage, welche öffentlichen Instrumente mit Wertsteigerungspotenzial für Betriebsimmobilien konform zur Beihilferichtlinie der EU sind. Beispiele sind bauplanungsrechtliche Aufwertung, Erstellung von Nachnutzungskonzepten sowie Verbesserung der Infrastruktur.

#### **Fördermaßnahme**

Kommunen innovativ

#### **Projekttitlel**

Flächenmanagement – Verringerung des Flächenverbrauchs durch ein vorausschauendes Monitoring der Auswirkungen des demografischen Wandels auf den Flächenbedarf und einem nachhaltigen Flächenmanagement im Bereich von Gewerbeflächen

#### **Projektbeteiligte**

Ecolog-Institut für sozial-ökologische Forschung und Bildung, Hannover; Stadt Georgsmarienhütte; Gemeinde Wallenhorst; Stadt Bremen Bereich Wirtschaft, Arbeit und Häfen; Hauptverband Osnabrücker Landvolk; IHK Osnabrück – Emsland – Grafschaft Bentheim; Landwirtschaftskammer Bremen; Landwirtschaftskammer Niedersachsen; Niedersächsische Landgesellschaft (NLG); Sparkasse Osnabrück; Kreissparkasse Melle; Kreissparkasse Bersenbrück; Landkreis Vechta; Landkreis Osnabrück; Osnabrücker Land-Entwicklungsgesellschaft (oleg); WIGOS GmbH

#### **Laufzeit**

01.07.2017–30.06.2020

#### **Förderkennzeichen**

033L187

#### **Fördervolumen des Verbundes**

308.100 Euro

#### **Weitere Informationen**

kommunen-innovativ.de  
fona.de  
oleg.de

## Impressum

#### **Herausgeber**

Bundesministerium für Bildung und Forschung (BMBF)  
Referat Ressourcen, Kreislaufwirtschaft; Geoforschung,  
53170 Bonn

#### **Stand**

April 2020

#### **Redaktion und Gestaltung**

Wissenschaftliches Begleitvorhaben KomKomIn;  
Projektträger Jülich (PtJ), Forschungszentrum Jülich GmbH

#### **Bildnachweis**

Eckhard Wiebrock