



**Wirtschaftsförderung
Region Stuttgart**



LANDKREIS
GÖPPINGEN

IFSR Institut für Stadt- und
Regionalentwicklung

Bestandsaufnahme und -analyse Gewerbebrachen im Landkreis Göppingen

im Auftrag der WRS

Werkstattbericht

Zukunftsgipfel Landkreis Göppingen

am 12.07.2022



Bearbeitung: Heidrun Fischer, Alfred Ruther-Mehlis, Michael Weber

Bestandsaufnahme und -analyse Gewerbebrachen im Landkreis Göppingen: Arbeitsstand

April/Mai 2022

- Abstimmung der Erhebung
- Erhebung der gewerblichen Innenentwicklungspotenziale ab 5.000 m² (Brachen, Baulücken, untergenutzte Flächen, (Teil-)Leerstände) per Luftbild und Befahrung. Flächen in 21 Gemeinden gefunden

Juni 2022

- Versand zur Validierung an 21 Städte und Gemeinden durch den Landkreis
- Rücklauf erbeten bis 01.07.2022

Stand Rücklauf Brachflächen (08.07.2021)

- 17 von 21 Städten und Gemeinden haben geantwortet und Informationen ergänzt

Ausblick

- Auswertung des kompletten Rücklaufs
- Rücksprachen mit Städten und Gemeinden
- Aufzeigen von Handlungsansätzen zur Aktivierung

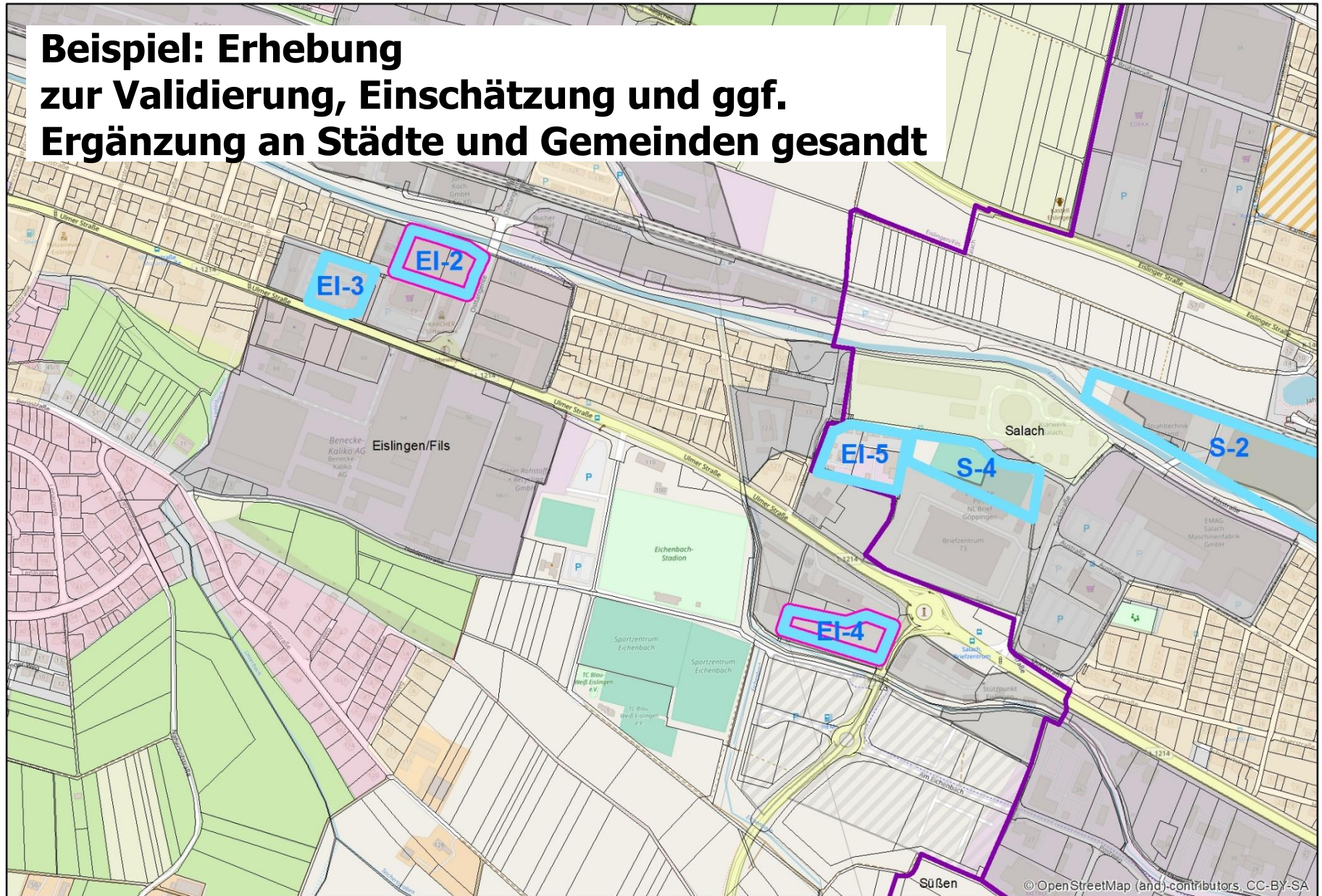
Brachenerhebung: Wesentliche Erhebungsmerkmale

Abfrage zur Validierung und weiterer Merkmale und Einschätzungen zu den 70 erhobenen Flächen über 5.000 m², ggf. Ergänzung von weiteren Flächen

- Flächen Grundstück und Gebäude
- Flächentyp
- Zeitraum der Nicht-/Unternutzung
- baulicher Zustand
- Eigentumsverhältnisse
- Baurecht
- Nutzungsart
- Perspektiven
- Verfügbarkeit
- Hemmnisse

ID in Karte	Bezeichnung (Bitte ggf. ändern oder ergänzen)	Flächen- größe Grundstück insgesamt	Flächentyp	unter- lunutzen seit	Einschätzungen zum baulichen Zustand	Eigentums- verhältnisse	Planungsrecht	Art der baulichen Nutzung	Gebäudeflächen (nach Nutzung) soweit bekannt	Nutzungsperspektive	Einschätzungen zur zeitlichen Verfügbarkeit	Hemmnisse für eine gewerbliche Nutzung	Ergänzende Informationen und Hinweise
		Fläche in m ²	Leerstand Brachfläche unter-/fehgenutztes Grundstück Baulücke	< 2 Jahre 2-5 Jahre > 5 Jahre	gut teilweise schlecht sehr schlecht/nicht nutzbar	Kommune Privateigentümer/Investor Unternehmen gemischt (privat/Kommune) Sonstiges	B-Plan vorhanden B-Plan im Verfahren kein B-Plan	GE, GEE, GI, Gle, SO, MI	Produktion/Logistik: _____qm Büroflächen: _____qm Freiflächen: _____qm sonstige Flächen: _____qm	Bspw.: kommunale Nutzungsziele, Nutzungseinschränkungen, städtische Ziele	sofort kurzfristig (< 2 Jahre) mittelfristig (2-5 Jahre) langfristig (> 5 Jahre) nicht verfügbar	Bspw.: Altlasten, keine Verkaufsbereitschaft der Eigentümer, unzweckmäßige Gebäude, Natur und Landschaft, technische Erschließung, verkehrliche Erschließung, öffentliche Akzeptanz, Nutzungskonflikte, Sonstiges	Hinweise zu: - aktueller Nutzung - Eigentümersituation - laufender Entwicklungsprozess - Hemmnissen etc
Geplante an der Steige													
GS-1	Süddt. Präzisionswerk	8.194	Unternutzung von Grundstücken (zur Prüfung)										
GS-2		6.659	Brache (zur Prüfung)										
GS-3	Niederberger	7.963	Brache (zur Prüfung)										
GS-4		4.058	Brache (zur Prüfung)										
GS-5		2.895	Brache (zur Prüfung)										
GS-6		754	(Teil-)leerstand von Gebäuden (zur Prüfung)										
GS-7		4.823	Unternutzung von Grundstücken (zur Prüfung)										
GS-8		9.953	Unternutzung von Grundstücken (zur Prüfung)										
GS-9		8.020	(Teil-)leerstand von Gebäuden (zur Prüfung)										
GS-10		3.176	Baulücke (zur Prüfung)										
weitere Flächen bekannt?													

Beispiel: Erhebung zur Validierung, Einschätzung und ggf. Ergänzung an Städte und Gemeinden gesandt



Kreisweite Vorerhebung

Potenzziale konzentrieren sich im Filstal

Erfassung Arbeitsstand 2022 05
Flächentypen
[Pink] (Teil-)bebauung von Gebäuden
[Green] Bebauung
[Blue] Brache
[Yellow] Umnutzung von Grundstücken

Ergebnisse Vorerhebung im Landkreis

Flächentyp	Anzahl Flächen
Baulücke	30 (ca. 28 ha)
Brache	11 (ca. 14 ha)
Unternutzung von Grundstücken	16
(Teil-)Leerstand von Gebäuden	14

ha-Angaben bei Unternutzungen und /Teil-)Leerständen nicht sinnvoll möglich

Flächengröße	Anzahl Flächen
bis 1 ha	47
1 ha < 2 ha	14
2 ha < 5 ha	7
5 ha < 7 ha	3

Zwischenergebnis: Baulücken

Erschlossene, bislang unbebaute Grundstücke mit vorhandenem Baurecht
(Quelle VRS)

Zwischenergebnisse:

- In der Regel länger als 5 Jahre ungenutzt
 - (bisher) keine kommunale Grundstücke
 - Sehr häufig als Erweiterungsfläche für ortsansässige / benachbarte Betriebe. Teilweise bereits in Entwicklung
 - Selten Entwicklungshemmnisse, wie HQ100, Entwässerung, Erschließung, ...
- **Für Betriebe mit Flächenbedarfen meistens nicht verfügbar**



Zwischenergebnis: Brachflächen

Flächen mit gewerblicher Vornutzung, über einen **längeren Zeitraum überwiegend ungenutzt**, **Gebäudebestand** (soweit vorhanden) i.d.R. erhebliche **Funktionsdefizite**

Weitere gewerbliche Nutzung bzw. Teilnutzung sollte grundsätzlich möglich und intendiert sein

Zwischenergebnisse:

- Erhobene Brachen sind bezüglich Lage, Umfeld, Größe, Gebäudebestand usw. sehr heterogen
- Teilweise kommunale Planungen vorliegend (Schachenmayr in Salach, Gibbs in Süßen)
- Stellenweise Konkurrenz GE zu Wohnen
- **Individuelle Aktivierung erforderlich**



Zwischenergebnis: (Teil-)Leerstände von Gebäuden

Ungenutzte oder unvermietete Gebäude
oder Gebäudeteile (wesentlicher Anteil ist ungenutzt)

Wiedernutzung erscheint in Bezug auf Struktur des Gebäudes oder Gebäudeteils **zeitnah** möglich

Zwischenergebnisse:

- Meist erst seit kürzeren Zeiträumen untergenutzt
- Häufiger in Entwicklung befindlich oder Nachfolgenutzung absehbar
- Sehr unterschiedlich bezgl. Größe, Gebäudezustand, möglicher Nutzung (Büro, Produktion,)

➤ **Harter Leerstand erfordert meist bauliche Aufwertung**



Zwischenergebnis: Unternutzung von Grundstücken

Grundstücke sind untergenutzt/mindergenutzt

quantitativ (geringe Intensität oder nur einzelne Teilbereiche beanspruchend)

und/oder

qualitativ (Nutzung entspricht nicht den kommunalen Planungszielen, bspw. Lager)

Zwischenergebnisse:

- Meistens > 5 Jahre untergenutzt
- Häufiger auch größere Flächen (1 - 2 ha)
- Lagerflächen teils in sehr guter Lage (auch wegen fehlender Alternativstandorte)
- Teilweise Erweiterungsflächen ortsansässiger / benachbarter Betriebe, kurzfristig zwischenvermietet

➤ **Aufgabe für Flächenmanagement**



Bestandsaufnahme und -analyse Gewerbebrachen

Zwischenfazit aus der Vorerhebung und vorliegenden Rückläufen

Baulücken

Für Betriebe mit Flächenbedarfen meistens nicht verfügbar

- Reservierungen, Optierungen und kommunalen Erwerb klären

Brachflächen

Sehr individuell. Meistens teilgenutzt/untergenutzt

- Individuell aktivieren. Spezifische Akteurskonstellationen berücksichtigen

(Teil-)Leerstände

Oft bereits „in Entwicklung“, Nachfolgenutzung absehbar

- Harter Leerstand erfordert meist bauliche Aufwertung

Unternutzung von Grundstücken (quantitativ und qualitativ)

Oft gewachsen oder mangels Alternative an Standort gebunden

- Flächenmanagement etablieren („Flächenkarussell“)

Flächen unterschiedlich, oft kleinteilig, auffallend viele Lagerflächen mit Potenzial zur Verlagerung und Nutzungsintensivierung (Stapelung, ...)

Potenzial für Nutzungsintensivierung durch Recycling und Upcycling von Flächen

- Öffentliche und private Akteure koordinieren, Umsetzung organisieren
- Kommunale Unterstützungen organisieren (Konzepte, Planungsrecht, kommunaler Erwerb, ...)
- Begleitend Förderungen einsetzen:
 - Flächen gewinnen durch Innenentwicklung
- Förderschwerpunkte aktuell:
 - flächeneffiziente Nutzung und Neuausrichtung von Gewerbe- und Industriegebieten
 - Flächenrecycling von Gewerbe- und Industriebrachen
- Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum ELR, Schwerpunkt Arbeit: Beratung, Investitionen
- Städtebauförderung
- regionale Förderung

