



*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

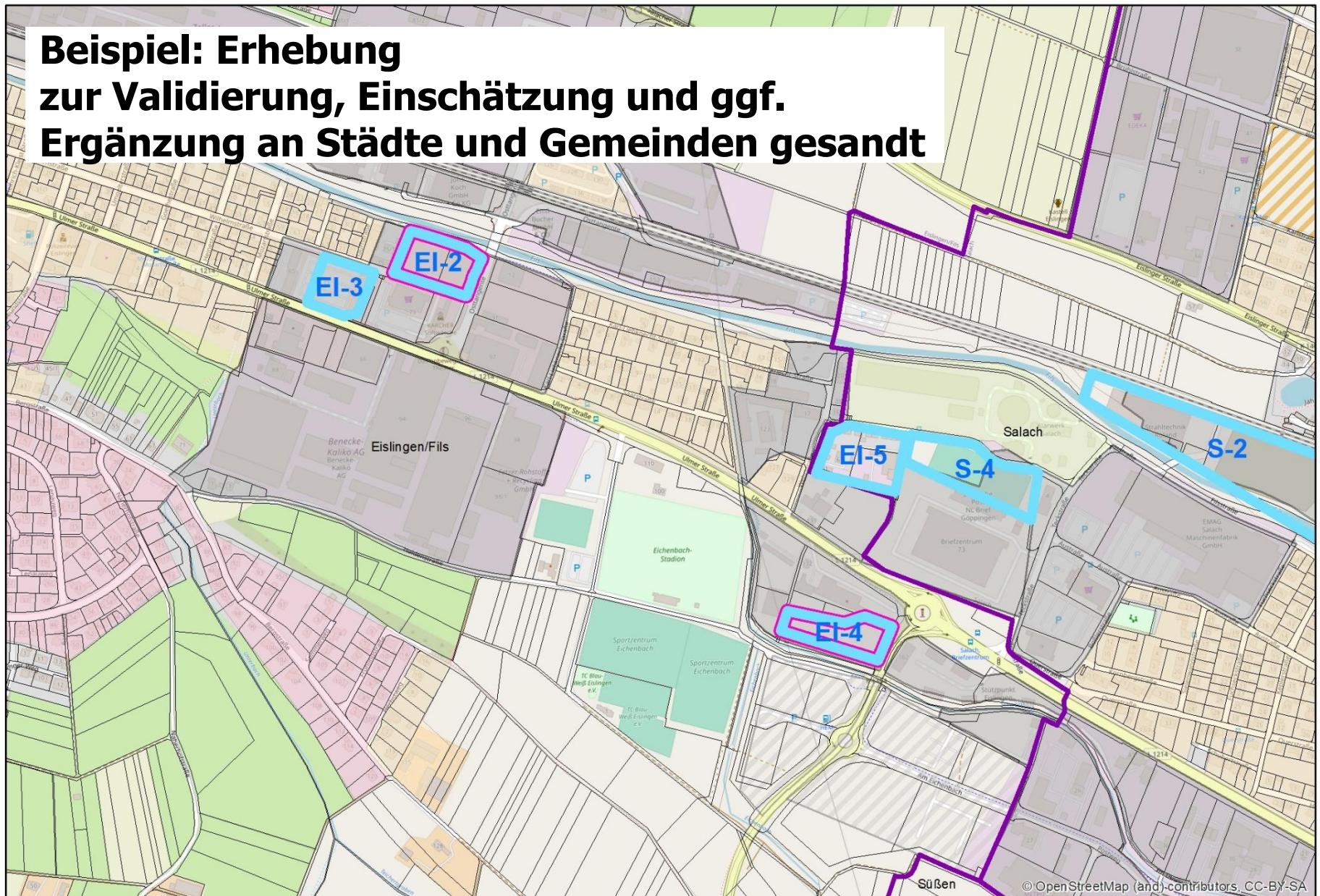
Brachenerhebung: Wesentliche Erhebungsmerkmale

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

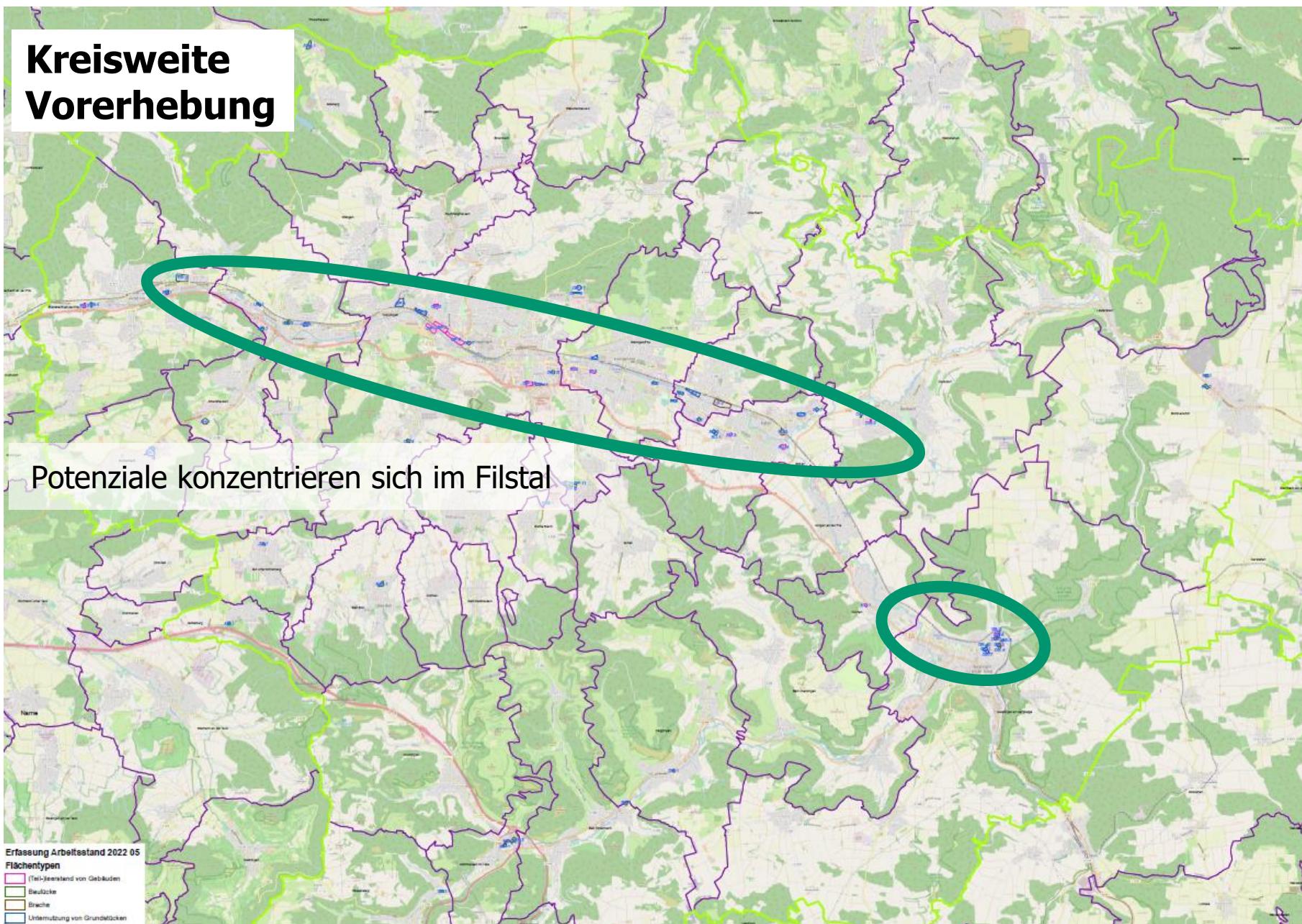
- Flächen Grundstück und Gebäude
- Flächentyp
- Zeitraum der Nicht-/Unternutzung
- baulicher Zustand
- Eigentumsverhältnisse
- Baurecht
- Nutzungsart
- Perspektiven
- Verfügbarkeit
- Hemmnisse

ID in Karte	Bezeichnung (Bitte ändern oder ergänzen)	Flächengröße Grundstück insgesamt	Flächentyp	unter-/ungenutzt seit	Einschätzungen zum baulichen Zustand	Eigentumsverhältnisse	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-/fehlgenutztes Grundstück Baulücke	< 2 Jahre 2-5 Jahre > 5 Jahre	gut teils/teils schlecht sehr schlecht/nicht nutzbar	Kommune Privateigentümer/Investor Unternehmen gemischt (privat/Kommune) Sonstiges	B-Plan vorhanden B-Plan im Verfahren kein B-Plan	GE, GE, GI, Gie, SO, MI	Produktion/Logistik: _____ qm Büroflächen: _____ qm Freiflächen: _____ qm sonstige Flächen: _____ qm	Bspw.: kommunale Nutzungsziele, Nutzungseinschränkungen, städtebauliche Ziele	sofort kurzfristig (< 2 Jahre) mittelfristig (2-5 Jahre) langfristig (> 5 Jahre) nicht verfügbar	Bspw.: Atlasiten, 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
Geislingen an der Steige													
GS-1	Südlt. 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



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 Entwicklungshemmisse, wie HQ100,
Entwässerung, Erschließung, ...
- **Für Betriebe mit Flächenbedarf
meistens nicht verfügbar**



Zwischenergebnis: Brachflächen

Flächen mit gewerblicher Vornutzung, über einen **längerem 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

