



NACHHALTIGES FLÄCHEN- MANAGEMENT

im Landkreis Osnabrück



Warum gibt es Handlungsbedarf?

Der demografische Wandel und dessen Folgen wurden bereits in vielen Facetten diskutiert. Weniger Beachtung fand dabei bisher das Thema, dass mit der alternden Bevölkerung auch das Durchschnittsalter in der Führungsetage und damit die Zahl notwendiger Unternehmensübergaben steigt.

Das Problem: Nicht immer wird die Übergabe rechtzeitig organisiert und gleichzeitig verringert sich die Zahl möglicher Nachfolger. Diese Situation führt zu einer ansteigenden Zahl von Brachflächen durch unfreiwillige Schließung von Unternehmen mangels Unternehmensnachfolge. Zum einen.

Zum anderen schließen Betriebe geplant, weil die weitere Entwicklung des Unternehmens bzw. der entsprechenden Branche von der (alten) Geschäftsführung negativ eingeschätzt wird, es wird kein Nachfolger gesucht. Diese an sich negative Situation generiert auf der anderen Seite Flächenpotenziale, die von Unternehmen genutzt werden können.

Und: Selbst bei erfolgreicher Übergabe eines Unternehmens an einen Nachfolger können Flächenpotenziale entstehen, da häufig Teile der Betriebsfläche nicht mehr benötigt werden.



Das bestehende Problem des möglichen Brachfalls von Betriebsflächen kann zu einer Chance gewendet werden!

Eine Befragung von Unternehmern im Landkreis Osnabrück ergab:

Nur **1/3** der Unternehmen nutzen die Betriebsfläche zu 100 % und **60 %** der Unternehmen nutzen die Betriebsfläche zu über 75 %. Zu diesen Flächenpotenzialen hinzuzurechnen sind die Leerstände und Brachflächen.

Die Themen Unternehmensnachfolge, geplante Betriebsaufgabe und Flächenpotenziale für die Wirtschaft gehören folglich zusammen. Wird dieser Zusammenhang mehr beachtet und aktiv nach Lösungen gesucht, können **folgende Ziele** erreicht werden.



- Erhalt von regionalen Betrieben und ihrer Arbeitsplätze
- Chancen für Gründer als Nachfolger oder als Nachnutzer der Immobilie
- Sicherung einer kontinuierlichen Flächennutzung
- Geringere Neuerschließung von Gewerbeflächen
- Erhalt landwirtschaftlicher Nutzfläche
- Aufwertung unternutzter Flächen
- Beitrag zur Erreichung des Flächensparziels
- Schonung ökologisch wertvoller Gebiete
- Generierung von Flächen zur ökologischen Aufwertung bestehender Gewerbegebiete

Um die Ziele zu erreichen, bedarf es **vier bestimmter Bausteine**, welche im Projekt entwickelt und genutzt wurden:

- 01 Aufbau eines Früherkennungssystems
- 02 Aufbau und Nutzung eines Flächenkatasters
- 03 Sensibilisierung von Wirtschaftsakteuren
- 04 Erstellen von Nutzungskonzepten

01 Aufbau eines Früherkennungssystems

Der Aufbau eines Früherkennungssystems besteht aus drei Bausteinen: Zunächst müssen die erforderlichen Daten beschafft und gefiltert werden. Parallel ist die zukünftige regionale Branchenentwicklung zu ermitteln. Beide Bausteine sollten anschließend in einem übersichtlichen Nachfolgebarometer zusammengeführt werden, aus dem eine Priorisierung von Unternehmen für die aktive Ansprache ableitbar ist.



Datengewinnung

Für den Aufbau eines Früherkennungssystems ist die Beschaffung einer geeigneten Datenbank notwendig, in der alle regional vorhandenen Unternehmen erfasst sind. Im Projekt des Landkreises Osnabrück wurde auf die MARKUS-Datenbank des Unter-

nehmens Creditreform zurückgegriffen. Aber auch andere Anbieter ermöglichen die Bereitstellung solcher Daten. Die Daten sollten neben der Firma und Adresse folgende Merkmale umfassen:

- das Alter der geschäftsführenden Person
- Entwicklung Umsatz
- Entwicklung Mitarbeiter
- die Branche

Ermittlung branchenspezifischer Entwicklungen

Für die Bestimmung der Wahrscheinlichkeit eines Brachfallens von Betriebsflächen ist es weiter notwendig, die regionale Branchenentwicklung zu ermitteln. Denn entwickelt sich eine Branche in naher Zukunft in der Region negativ, so ist die Wahrscheinlichkeit eines Brachfalls höher als bei positiver Entwicklung.

Vorhandene Analysen zur allgemeinen Entwicklung von Branchen in Deutschland geben gute Anhaltspunkte, müssen jedoch auf die regionalen Gegebenheiten überprüft werden. Daher ist es nützlich für die Abschätzung regionaler Branchenentwicklungen regionale Wirtschaftsexperten einzubeziehen. Denn diese verfügen über auf die Region bezogenes Branchenwissen und über Wissen zu regionalen, nationalen internationalen Faktoren, die die regionale Entwicklung „ihrer“ Branche beeinflussen.

Aufbereitung der Daten

Zur Reduzierung der Anzahl von Unternehmen für die Ansprache empfiehlt sich eine Filterung der Daten nach Flächengröße und Lage in einem Gewerbegebiet. Aus den abgerufenen Daten und der Branchenentwicklung wird eine Kennzahl zur Priorisierung der Ansprache entwickelt.



02 Aufbau/Nutzung eines Flächenkatasters

Ergänzend sinnvoll ist ein Brachflächenkataster, in dem die aus der Früherkennung abgeleiteten Unternehmen eingetragen werden. Das Flächenkataster kann neben potenziell brachfallenden Flächen auch vorhandene Brachen aufzeigen.

Für den Aufbau eines neuen Flächenkatasters müssen Luftbilder ausgewertet werden, eine Befahrung von (Zweifels)Flächen erfolgen, sowie ergänzend Gespräche mit Gemeindevertretern zu einzelnen Flächen geführt werden. Das Kataster sollte Grundstücksscharf alle notwendigen Merkmale der Fläche und des Unternehmens enthalten.

Befahrung

Eine luftbildgestützte Auswertung der Brachflächen ermöglicht keine umfassende Analyse. Daher ist es sehr nützlich, zusätzlich alle Gewerbegebiete der Region zu befahren und die vermuteten Problemflächen zu besichtigen. Diese Vorgehensweise bietet den Vorteil, dass neben der vollständigen Erfassung aller relevanten Grundstücke weitere Informationen erhoben werden können, wie etwa der Gebäudezustand.

Gespräche mit Gemeindevertretern

Sinnvoll zur Ermittlung von ergänzenden Informationen sind Gespräche mit Gemeindevertretern. Diese kennen Flächeneigentümer in vielen Fällen persönlich. Daher sind ihnen unter Umständen weitere Informationen zur Brache bekannt.

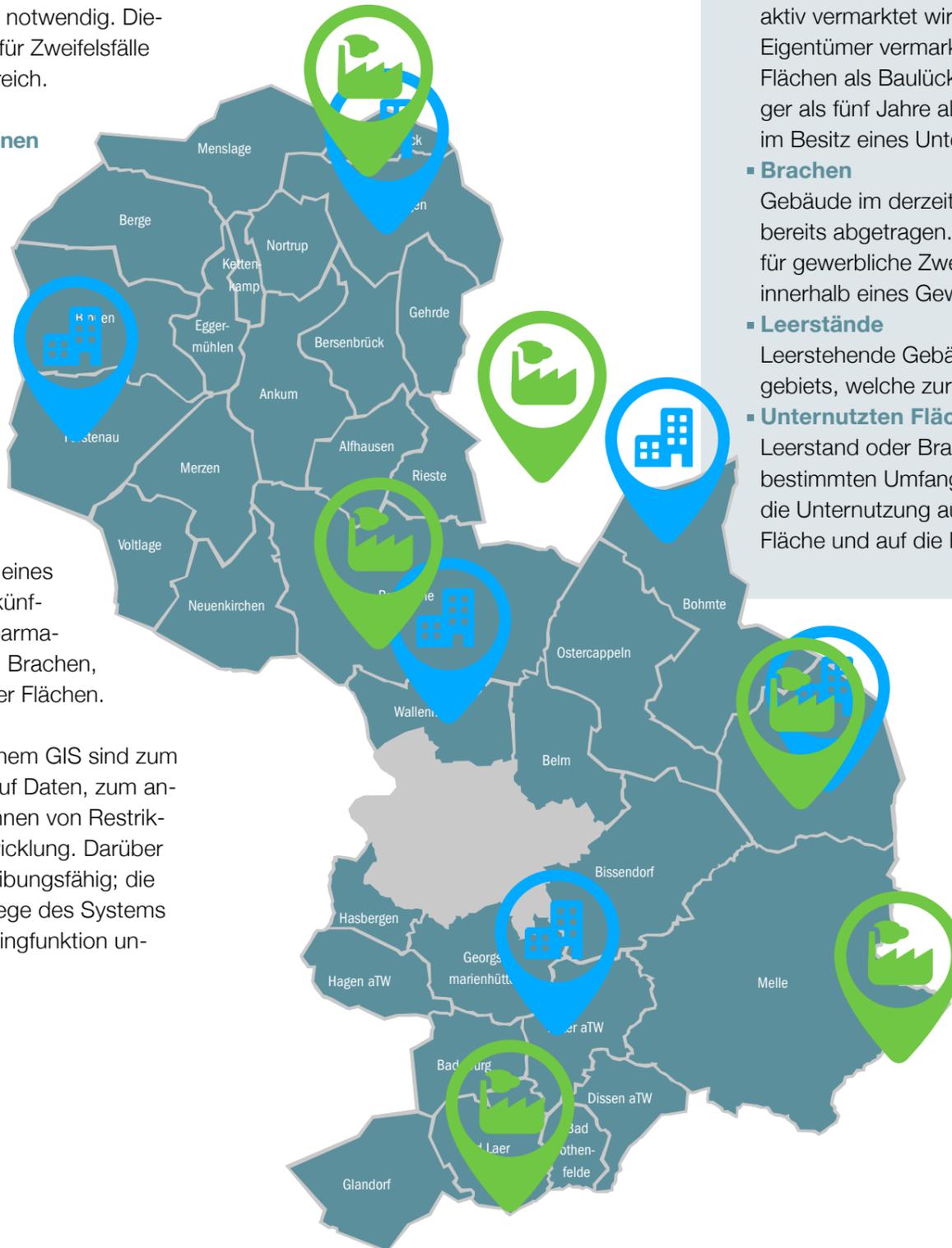
Da die Informationen der Gemeindevertreter jedoch nicht immer aktuell sind, ist darüber hinaus eigenes Nachhaken notwendig. Dieses Vorgehen ist vor allem für Zweifelsfälle nach der Datenanalyse hilfreich.

Erfassung aller Informationen in einem GIS

Ein weiterer Schritt ist, alle Informationen mittels eines Geoinformationssystems (GIS) zu erfassen. Dabei wird anhand des Luftbilds, der Adresse und des Flurstückes der genaue Ort und Umfang der Potenzialflächen erfasst.

Nebeneffekt der Erstellung eines GIS zur Früherkennung zukünftiger Brachen ist die Sichtbarmachung aktueller Baulücken, Brachen, Leerstände und unternutzter Flächen.

Vorteile der Erfassung in einem GIS sind zum einen der schnelle Zugriff auf Daten, zum anderen das frühzeitige Erkennen von Restriktionen bei der Flächenentwicklung. Darüber hinaus ist ein GIS fortschreibungsfähig; die Daten bleiben bei guter Pflege des Systems aktuell, was für die Monitoringfunktion unabdingbar ist.



Welche Flächen werden erfasst?

▪ Baulücken

Unbebaute Fläche > 1000m² innerhalb eines gültigen Bebauungsplans (GE oder GI), welche nicht aktiv vermarktet wird oder mittelfristig durch den Eigentümer vermarktet werden soll. Zudem werden Flächen als Baulücken bezeichnet, welche sich länger als fünf Jahre als Reservefläche ohne Nutzung im Besitz eines Unternehmens befindet.

▪ Brachen

Gebäude im derzeitigen Zustand nicht nutzbar oder bereits abgetragen. Die Fläche wurde jedoch zuvor für gewerbliche Zwecke genutzt oder befindet sich innerhalb eines Gewerbegebietes.

▪ Leerstände

Leerstehende Gebäude innerhalb eines Gewerbegebietes, welche zur Nutzung zur Verfügung stehen.

▪ Unternutzten Flächen

Leerstand oder Brache, welche aber in einem bestimmten Umfang genutzt wird. Dabei kann sich die Unternutzung auf den Umfang der Nutzung der Fläche und auf die Flächenproduktivität beziehen.



03 Sensibilisierung von Wirtschaftsakteuren

Zusätzlich sinnvoll ist eine Sensibilisierung der mit der Unternehmensnachfolge verbundenen Wirtschaftsakteure anzustoßen. Ziel der Sensibilisierung ist, dass das Freifallen einer Betriebsfläche oder Teilen derselben frühzeitig den öffentlichen Flächenakteuren „gemeldet“ wird, um weitere Schritte zur Flächenentwicklung planen und durchführen zu können.

Eine erste Meldung über die Möglichkeit einer freiwerdenden Immobilie sollte dabei schon zu Beginn des Nachfolgeprozesses erfolgen. Mindestens ein Jahr, besser zwei Jahre vor der Schließung des Unternehmens sollte der öffentliche Flächenakteur dann über die konkretisierte Nachnutzungssuche für das Gebäude informiert werden.

Betriebsimmobilien werden bei der Planung der Unternehmensnachfolge oder der geplanten Schließung eines Betriebes aus Altersgründen häufig wenig beachtet. Dabei ist die Betriebsimmobilie oft einer der Garanten der finanziellen Alterssicherung des aufgebenden Unternehmers. Chancen für eine schnelle Vermarktung oder zu einer Erhöhung des Verkaufserlöses oder des Pachtzinses werden nicht genutzt, und es entstehen Brachflächen bzw. ungenutzte Flächenpotenziale.

Ziel der Sensibilisierung von Flächenakteuren ist daher die frühe Meldung einer Flächenutzungsaufgabe bei Betriebsaufgabe aus Altersgründen, auch von Teilflächen. Die Meldung sollte an einen Flächenakteur der öffentlichen Hand erfolgen, wie Entwicklungsgesellschaften, Wirtschaftsförderungs-



gesellschaften oder die Bauleitplanung. Nur bei früher Meldung können Schritte zur Flächenentwicklung geplant und durchgeführt werden, die zu einem schnellen Verkauf oder Verpachtung führen bzw. den Immobilienwert erhöhen können.

Damit eine frühe Meldung erfolgt, müssen die Unternehmen und ihre Beratungsakteure erstens den Nutzen erkennen und zweitens erkennen, dass die Vorteile einer frühen Meldung für ein Unternehmen nur dann entstehen können, wenn die freiwillige Meldung möglichst Jahre vor Aufgabe oder Übergabe des Unternehmens erfolgt. Notwendig ist daher eine Sensibilisierung der Unternehmen und der Beratungsakteure sowie der Makler.

1. Sensibilisierung für eine rechtzeitige Planung der Unternehmensnachfolge, damit es im besten Fall nicht zu Nutzungsaufgaben durch hohes Alter der Geschäftsführung kommt.
2. Sensibilisierung für den Immobilienaspekt einer Betriebsaufgabe, so dass es seitens des Unternehmens oder eines Beratungsakteurs eine frühzeitige Meldung frei fallender Flächen an öffentliche Flächenakteuren erfolgt.

Um Wirkung zu entfalten, ist es sinnvoll, dass die handelnden Akteure voneinander Wissen und im besten Fall als Kooperationspartner agieren.

04 Erstellen von Nutzungskonzepten

Durch die vorherigen Bausteine sind zahlreiche Freiflächen bekannt, für die nun möglichst eine neue Nutzung gefunden werden soll.

Betriebsflächen aus der Früherkennung sowie alle anderen Flächen, wie Brachen, untergenutzte Flächen, Leerstände und Baulücken können in einer Tabelle zusammengefasst und bewertet werden. Grundlage hierfür ist ein Bewertungsbogen, der alle Informationen geordnet und übersichtlich für die anschließende Bewertung nach Eigenschaften und möglichen Hindernissen für die angestrebte Entwicklung der Fläche aufnimmt.

Für die Entwicklung einer Fläche ist es unabdingbar, mit den Flächeneigentümern über die Entwicklungsmöglichkeiten zu sprechen, möglichst zusammen mit Nachnutzungsinteressenten. Nützlich sind hierfür Nutzungskonzeptionen auf der Basis der Analyse des Makro- und Mikrostandorts, wie im Grundstücksgeschäft üblich.

Es ist gut für die Veräußerung der Betriebsfläche oder Teilen davon, wenn es konzeptionelle Überlegungen zur flächenbezogenen



Entwicklung und Nutzung in Nutzungsvarianten gibt, inkl. Optionen zur Zusammenlegung, Teilung, Flächentausch, Zwischenutzung.

Die Erstellung eines detaillierten Nachnutzungskonzeptes bedarf der Zusammenarbeit von aktuellem und zukünftigem Flächennutzer sowie der Flächenakteure der öffentlichen Hand. Je nach Vorhaben kann es auch sinnvoll sein, die Anlieger der Fläche informell einzubeziehen wodurch die Akzeptanz erhöht und die Wahrscheinlichkeit von Klagen gegen eine Nachnutzung verringert wird.

Nachdem die Kontaktaufnahme mit dem betreffenden Unternehmen erfolgt ist, ist zunächst zu klären, ob für die Betriebsfläche bereits eine Änderung der angestrebten Nutzung in der flächenbezogenen Planung angestrebt wird.

Der Prozessschritt „**Nutzungskonzepte**“ kann von öffentlichen Flächenakteuren initiiert werden und sollte alle notwendigen Akteure einbeziehen.

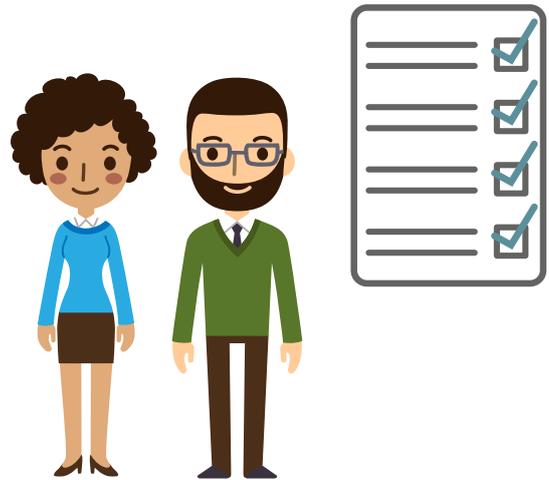


Das Projekt „Nachhaltiges Flächenmanagement“ zielt auf die Verhinderung neuer und Reaktivierung alter Brachflächen.

Um die Ziele des Projektes zu erreichen, wurden geeignete Instrumente im Projekt entwickelt, die zudem ineinander greifen und Synergien abbilden.

In einem ersten Schritt wurde die Erstellung eines Brachflächenkatasters umgesetzt. Das bietet eine umfängliche Übersicht über die vorhandenen Flächenpotentiale. Das Frühwarnsystem erweitert das Kataster um die Flächen, die in Zukunft bei fehlendem Nachfolger brachfallen könnten. Um alle Kanäle zur Information über Brachflächen zu aktivieren, wurde zusätzlich auch eine Sensibilisierung der Wirtschaftsakteure durchgeführt. Ziel der Sensibilisierung der Wirtschaftsakteure ist es, alle Personen, die Informationen zur leerstehenden Immobilien und Brachflächen haben, auf die Tätigkeit der oleg aufmerksam zu machen. Durch die Zusammenarbeit können Brachflächen noch besser verhindert und wiedergenutzt werden.

Durch die drei umgesetzten Bausteine ist es gelungen, ein möglichst umfassendes Bild zu den freien Immobilien und Brachen im Landkreis Osnabrück zu schaffen.



Weit über 100 Unternehmen und Flächen-eigentümer konnten bisher im Projekt kontaktiert werden wodurch wiederum zahlreichen Unternehmen auf der Suche nach einem neuen Standort eine Immobilie angeboten werden konnte. Die im Projekt entwickelten Lösungen sollen auch zukünftig genutzt werden. Die Bausteine des Projektes sind dabei problemlos auf andere Kommunen und Landkreise übertragbar.

Weitere Informationen finden Sie auf der Seite <https://kommunen-innovativ.de/> und www.oleg.de



GEFÖRDERT VOM



Bundesministerium
für Bildung
und Forschung

