

## Protokoll zum Kick-Off der AG Fläche am 28.06.2017

Technologiezentrum Konstanz/ Blarerstr. 56, 14.00 – 16.00 Uhr

### 1. Begrüßung

### 2. Einführung Handlungsprogramm Wirtschaft 2030

#### Fragen zum Flächenbedarf :

- Anzahl der Anfragen: neu ankommende Anfragen werden dem Kalenderjahr zugeordnet
- Herkunft der flächennachfragenden Unternehmen
  - o Überwiegend Konstanz, Ausnahme Handel (Nachfragen von großen Filialketten)
- Flächenbedarf über 2013 ermittelten Wert des Gewerbeflächenkonzepts hinaus angestiegen

### 3. Zusammenfassung der Ergebnisse des Starter-Workshops

Vorstellung der Ergebnisse des Starter-Workshops

### 4. Grundlagen der Gewerbeflächenentwicklung

#### 4.1. Best Practice – wie gehen andere Städte vor?

Vorstellung Best Practice der Städte Heidelberg, Stuttgart und Ludwigsburg

#### 4.2. Erste Analyse und Bewertung der Konstanzer Gewerbegebiete (aktiver Teil)

- a) Darstellung von Branchenschwerpunkten auf Schwarzplan von Konstanz/Stadtteilen (siehe Anlage 1)
- b) Anmerkungen, Ideen und Vorschläge zu den Gewerbegebieten (siehe Anlage 2 u. Anlage 3)
- c) Ergebnisse Brainstorming
  - Stadtteile Dettingen, Litzelstetten, Dingelsdorf, Wallhausen sowie Wollmatingen: keine Branchenschwerpunkte in der Wahrnehmung der Teilnehmer
  - Ex-Siemensareal: Potenzial als Quartier der Zukunft könnte u.a. auch für Gewerbe und evtl. Handwerk geeignet sein



- Schwerpunkt in den Gewerbegebieten:
  - o Altstadt: Handel und Gastronomie
  - o Stromeyersdorf: Software, Web & IT
  - o Rheingarten (Billenweiher)/Seerhein: Übernachtungen/Tagungen und Tourismus
  - o Bereich Campus Konstanz (Grubwiesen): LifeScience, Health Care, Nutrition.
  - o Ober- u. Unterlohn: Handwerk

## 5. Diskussion:

### 5.1. Stadtteile

- In Dettingen, Dingelsdorf u. Wallhausen gibt es bereits ausgewiesene Gewerbegebiete
- Fehlende Anbindung Schienenverkehr erschwert Erreichbarkeit und mindert Attraktivität der Fläche
- Ziel: ÖPNV muss ausgebaut und besser vernetzt werden (z.B. Radmitnahme, Kooperation Umland, max. 45 Min. Pendlerzeit Haustür-Haustür)
- Flächen in der Kernstadt sind wegen zentraler, urbaner Lage und guter ÖPNV Anbindung deutlich öfter nachgefragt

### 5.2. Gründerszene

- Gründer finden kaum bezahlbare Flächen; es gibt keine auf Gründer zugeschnittenen Konzepte z.B. Staffelmiete, ortsübliche Mieten können Unternehmen am Anfang nicht bezahlen
  - ➔ Teilweise Verlust von Existenzgründern ins Umland
- Bedarf nach Spezialflächen kann nicht vollständig durch das Technologiezentrum gedeckt werden
  - ➔ Ziel: Entwicklung unterstützen und später von starken Unternehmen Gewerbesteuerereinnahmen generieren

### 5.3. Handwerk

- Konzentration der Flächenbedarfe auf Industriegebiet, insbesondere Unter- u. Oberlohn
  - ➔ Lösung der Flächenbedarfe mit Handwerker- und Gewerbehof
- Kaum Bedarf an Flächen in Außenstadtteilen
- Nähe vom Handwerk zu den Wohngebieten wichtig



#### 5.4. Wohnen & Arbeiten

- Aktuelles Baurecht: Trennung der Gebiete - entweder Wohnen oder Arbeiten
- Aktuelle Entwicklung: durch Digitalisierung immer mehr Formen der Arbeit, die nicht als Arbeiten wahrgenommen werden → weniger/ keine Nutzungskonflikte
- Frage: Welche planungsrechtlichen Möglichkeiten gibt es, um die Nutzungstrennung aufzuheben? Wo kann das umgesetzt werden? Welche Flächen können noch entwickelt werden?
- Standortdiskussion zu: Kleingartensiedlung, Landeplatz, Brachflächen entlang der Reichenaustraße, Mainaustraße, Hockgraben, Brückenkopf am Schänzle
- Vorreiter Brückenkopf-Nord als urbanes Gebiet entwickeln - Beschluss liegt bereits vor
- Problem: auch in Zukunft immissionsbelastetes Gewerbe notwendig
  - Wohnen genießt baurechtlich hohen Schutz und kann Gewerbe einschränken
- saubere Branchen wie die IT sollten nicht aus Wohngebieten herausgehalten werden
- Flächenneuausweisung erfordert lange Planungsverfahren
- Vorhandene „ideale“ Flächenpotentiale scheitern oft am fehlenden Interesse der Eigentümer
  - Handlungsfeld: Wie können Inhaber/Eigentümer motiviert werden, ihre Flächen dem Markt zur Verfügung zu stellen?

#### 5.5. Flächenentwicklung

- Konzept TZK für Entwicklung von Wohnen + Arbeiten vorhanden, wurde noch nicht umgesetzt
  - Knappe Flächenverfügbarkeit erhöht Qualitätsanforderungen
  - durch brachliegende und untergenutzte Flächen verliert Konstanz Gewerbesteuereinnahmen
  - Bewusstsein stärken, dass Konstanz Oberzentrum ist und bleiben will
- Ergebnis: akribisch Flächen durchschauen und mit Zielsetzung hinterlegen
- Problem: mehr Personal für Planung u. Umsetzung notwendig
- Entwicklung: Wie entwickelt sich die Arbeitswelt? Wie müssen sich entsprechend die Gebäude entwickeln? Idee: Flexible Hüllen und Nutzungsflexibilität der Gebäude



### 5.6. Weitere Wünsche – Woran müssen wir arbeiten

- Zielgruppen festlegen: Welche Zielgruppen streben wir an? - Wir können nicht jeden erfassen.

#### Gründung:

- Angebote für Start-Up-Branche erweitern: aktuell fast nur kleine Büros von 40–60 m<sup>2</sup>
- Großes Gründerpotenzial durch Hochschulen –halten und Abwanderung verhindern

#### Vision:

- Strategie für die nächsten 10 Jahre? Wie viel Fläche wollen wir bis wann für was schaffen?, siehe Gewerbeflächenentwicklungskonzept
- Vision ohne Restriktionen: weißen Stadtplan nutzen, über Bedürfnisse jedes einzelnen hinaus denken  
→ Vision statt Sammlung von Minibedürfnissen / Interessenskonflikte überwinden
- Strategie für die nächsten 10 Jahre?
- Übergeordnete Vision für Konstanz: Was will ich sein? Schwerpunkt setzen - Einkaufsstadt, Tourismusstadt, Konferenzstadt? – Herausragende Eigenschaft versus Mittelmäßigkeit
- Unkonventionelle Wege: Konstanz ist Studentenstadt, IT-Stadt, Stadt für Start-Ups – Können sich Handwerker Konstanz noch leisten? Ist es das Ziel von Konstanz mittel- und langfristig Handwerker in der Stadt zu halten? → Was braucht Konstanz wirklich?
- kreativ denken, ohne Scheuklappen – Wo wollen wir hin?
- Vorhandene Flächen neu denken
- Wunsch nach 3 Spuren, an denen parallel gearbeitet wird:
  - **Spur 1: Was können wir sofort tun?**
  - **Spur 2: Was können wir mittel- bis langfristig tun?** (z.B. Eigentümer dazu bewegen Gewerbeflächenpotentiale umzusetzen) **Was ist unsere Vision?**
  - **Spur 3: Das unmögliche Denken**
- Große Zustimmung für die vorgeschlagenen 3 Spuren



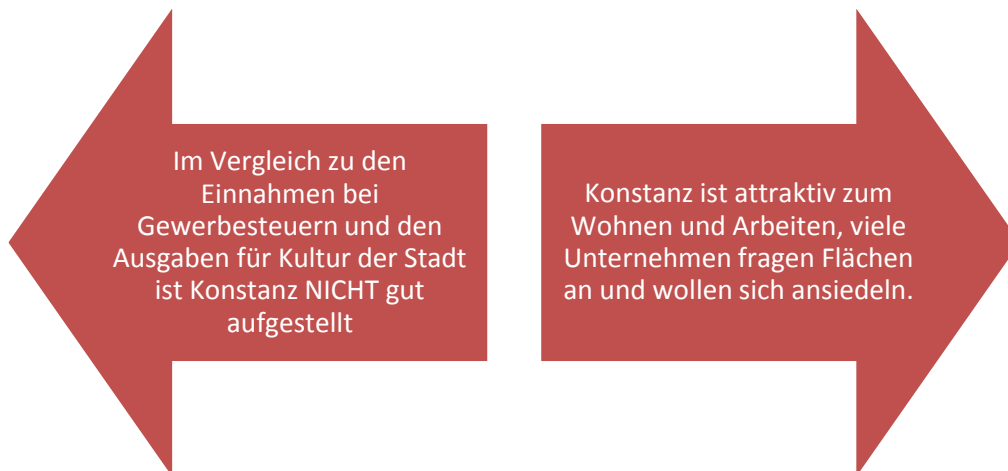
### Strategische Ausrichtung :

- Fokus von Konstanz auf Qualität (qualitativ hohe Arbeitsplätze mit innovativen Firmen )
  - o aber reiner Fokus auf IT nicht möglich, weil Konstanz Handwerk braucht
  - o konkrete Handlungsvorschläge erstellen und an Politik weitergeben
- Planung: Wo kann man welche Schwerpunkte setzen?
- Auffüllen der Begriffe: Kultur, Natur, Wirtschaft/Wissenschaft mit konkreten Inhalten  
Gemeinsames Vorgehen benötigt.

### Lebensqualität

- Flächenoptionen sind vorhanden (Verdichten, Neuentwicklung etc.), jede versiegelte Fläche braucht auch Ausgleichsflächen, Lebensqualität erhalten, lohnt es sich zu verdichten?  
→ Ziel: lebenswertes Konstanz einschließlich Grünflächen
- Gefahr: Gewerbesteuermaximierung auf Kosten der Lebensqualität (Umwelt)

**Bestehender Konflikt:** Ist Konstanz heute gut aufgestellt? → Uneinigkeit der Teilnehmer



### **6. Abschlussfeedback und Ausblick**

- Offenheit bringt uns voran! Wir brauchen klare Meinungen, die man auch so vertreten darf.

### Organisatorisch:

- Offener Versand von E-Mails datenschutzrechtlich abgesegnet von allen Teilnehmern
- Vorschlag nächster Termin: 27.09.2017

17.07.2017 / M. Hunn





## Anlagen:

### Anlage 1: Darstellung von Branchenschwerpunkten in Konstanz u. den Stadtteilen

#### Branchenliste

DI – Dienstleistung, Verwaltung, Kammern

HG – Handel u. Gastronomie

IT – Software, Web & IT

MA – Maschinen- u. Anlagenbau mit Schwerpunkt Optik-, Zeichen- Bilderkennung, Prüf- und Senosortechnik

MK – Medien- u. Kreativwirtschaft

LS- LifeScience, Healthcare, Nutrition

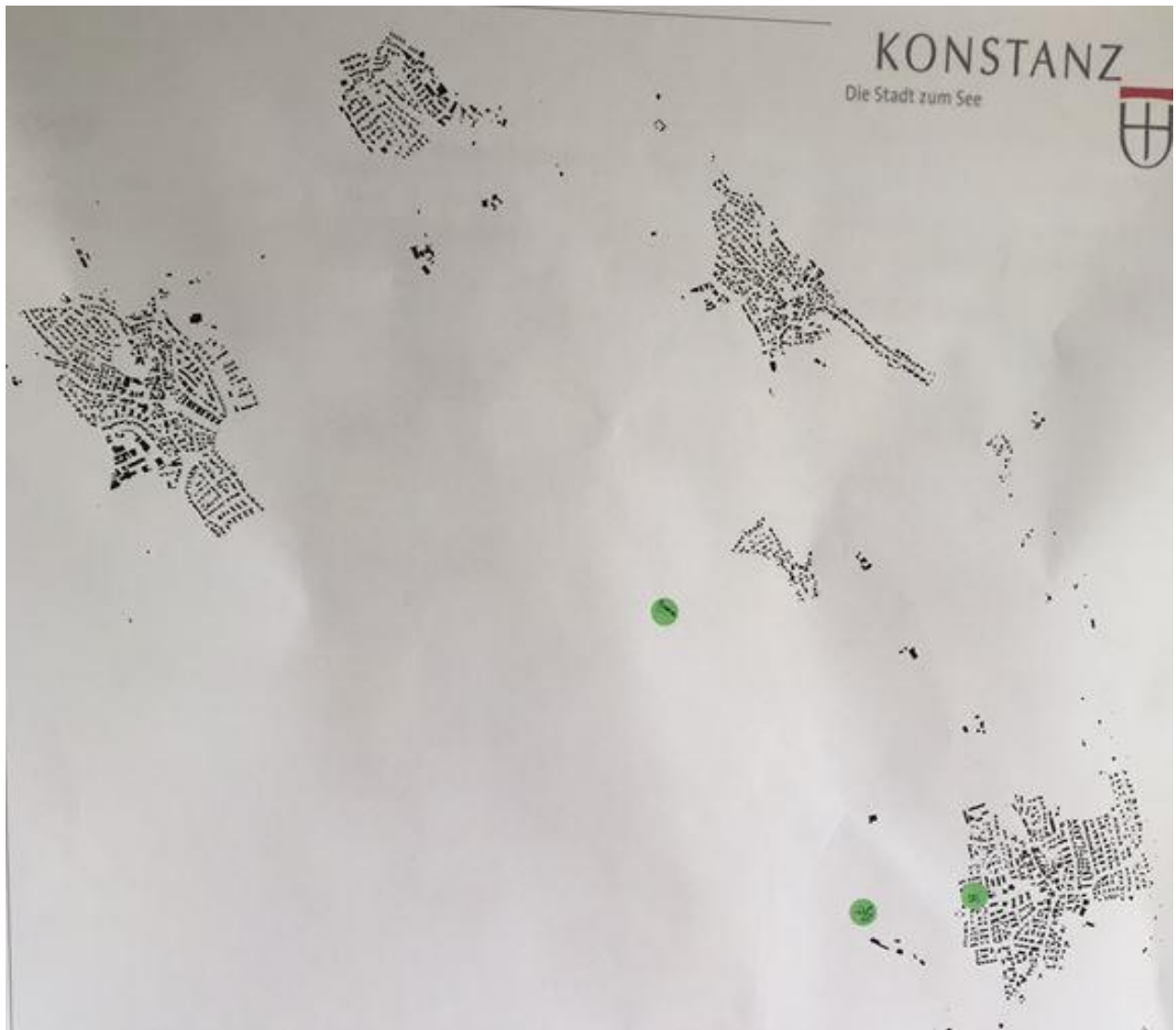
UE – Umwelt u. Energie

ÜT – Übernachtungen/Tagungen u. Tourismus

KFZ – Kraftfahrzeug

HA - Handwerk





Anlage 2: Anmerkungen, Ideen u. Vorschläge zu den Konstanzer Gewerbegebiete

<b>Konstanz</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verdichten und in die Höhe ausweiten</li> <li>- Potential liegt im Bestand: systematisch weiterentwickeln – auch in die Höhe</li> <li>- Fahrradverkehr über Radweg B33 verbessern</li> </ul>
<b>Billenweiher (Rheingarten)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bindeglied zwischen Wohn-/Arbeitsquartier Reichenaustr. u. Wohn-/Arbeitsquartier Stromeyer</li> <li>➔ Unbedingt aufwerten</li> </ul>
<b>Unterlohn</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Potential: Mix Wohnen + Gewerbe</li> <li>- Attraktive Lage ohne guten ÖPNV</li> <li>- Flächen für innovative Branchen nutzen</li> <li>- Zu viele Hotels</li> <li>- Branche: CarEmotion</li> </ul>
<b>Oberlohn</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Es fehlt ein Konzept</li> <li>- Potential liegt im Bestand – systematisch weiterentwickeln</li> </ul>
<b>Bücklestraße/ Ex-Siemens</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Potential für Quartier der Zukunft ➔ nutzen</li> <li>- Möglicher Standort für Handwerk u. Gewerkschaft</li> <li>- Wohnen + Arbeiten</li> </ul>
<b>Stromeyersdorf</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sehr attraktive Wohnflächen (mit Kleingartenwachstumsfläche) für Wohn-/Arbeitsquartier</li> <li>- Open Work Spaces</li> <li>- Großes Entwicklungspotential, im hochwertigen Bereich</li> </ul>
<b>Dettingen/ Weiherstraße</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fehlende Einbindung in Landschaft</li> <li>- Potential für Handwerk mit mittlerem Flächenbedarf?</li> </ul>
<b>Dingelsdorf/ Weidstaud</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Potential für Handwerk mit mittlerem Flächenbedarf?</li> <li>- Handwerk, Handel</li> </ul>
<b>Wallhausen/ Hafen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Potential für Handwerk mit mittlerem Flächenbedarf?</li> </ul>
<b>Grubwiesen</b>	-keine Nennungen-
<b>Weiherhof/ Schänzle-Nord</b>	-keine Nennungen-





Anlage 3: Ideen, Potentiale u. Handlungsbedarfe

