



Neues Gewerbeflächenkonzept für die Metropolregion Hamburg GEFEK II

Inhalt

- I Anlass der Ausschreibung
- II Leistungsbeschreibung

I Anlass der Ausschreibung

Die Träger der Metropolregion Hamburg (MRH) verfolgen das Ziel, die MRH, insbesondere in wirtschaftlicher Hinsicht, national und international weiter zu stärken. Die Verfügbarkeit geeigneter Gewerbeflächen wird in der MRH als eine entscheidende Voraussetzung dafür gesehen, die dynamische Entwicklung des Wirtschaftsstandortes auch in Zukunft sicherzustellen. Dies gilt sowohl für die Leitbranchen der Metropolregion als auch für Unternehmen aus anderen Branchen und für Handwerksbetriebe.

Die im April 2011 fertig gestellte Gewerbeflächenkonzeption für die Metropolregion Hamburg (GEFEK I), die die MRH in ihrer damaligen geographischen Ausdehnung umfasst, trägt als Entscheidungsgrundlage und Orientierungshilfe für die jeweiligen Wirtschaftsförderungseinrichtungen wesentlich zur Verbesserung ihrer Effizienz und Effektivität bei und stärkt dadurch die Wettbewerbsfähigkeit der Region.

Im Jahr 2012 ist eine Erweiterung der MRH erfolgt. Als neue Mitglieder sind die (Land-)Kreise Ludwigslust-Parchim (Bereich Altkreis Ludwigslust), Nordwestmecklenburg, Ostholstein und die kreisfreien Städte Hansestadt Lübeck und Neumünster der MRH beigetreten. Vor diesem Hintergrund soll nun ein neues Gewerbeflächenkonzept (GEFEK II) erstellt werden, dessen Betrachtungsraum sich auf die neue Gesamtfläche der MRH nach der geographischen Erweiterung erstreckt.

Aufbauend auf GEFEK I ist nunmehr ein zentrales Ziel, ein regelmäßiges, dauerhaftes Gewerbeflächenmonitoring in der MRH zu etablieren. Ein Verfahren dafür ist nun zu entwickeln. Zudem steht der Relaunch des Gewerbeflächeninformationssystems GEFIS aus dem Jahr 2009 an, dessen Erweiterung um die Mitglieder, die 2012 der MRH beigetreten sind, bereits abgeschlossen ist.

- GEFEK schafft den gemeinsamen Rahmen für die handelnden Akteure in Planung und Wirtschaftsförderung. Außerdem stellt es die konzeptionelle Grundlage für GEFIS und für ein Gewerbeflächenmonitoring dar.
- GEFIS als Online-Informationssystem verbessert vor allem den Informationszugang der Unternehmen und Investoren zu verfügbaren Gewerbeflächen in der MRH und ist damit ein wesentliches Marketinginstrument.
- Das künftige Gewerbeflächenmonitoring soll die quantitative und qualitative Bestandsentwicklung der Gewerbeflächen erfassen und als Grundlage für einen künftigen Dialogprozess über die Gewerbeflächenentwicklung in der MRH dienen. Ziel ist eine noch qualifiziertere, nachhaltigere Gewerbeflächenentwicklung in der MRH. Daher wird dem Gewerbeflächenmonitoring eine besonders große Bedeutung beigemessen.

Mit diesen Instrumenten zur Gewerbeflächenentwicklung und -vermarktung wird die nationale und internationale Wahrnehmung der MRH als herausragender, vielfältiger Wirtschaftsstandort nochmals unterstrichen. Zudem wird die Vermarktung von Gewerbeflächen vor Ort in den (Land-)Kreisen und Kommunen sowie die Kooperationen zwischen den MRH-Mitgliedern unterstützt.

II Leistungsbeschreibung

Am 7. Februar 2014 hat der Lenkungsausschuss der MRH folgende Eckpunkte für ein GEFEK II beschlossen:

- „Erhebung der Bestandsflächen in GEFEK für die Neumitglieder der MRH,
- Aktualisierung der Bestandsflächen in GEFEK für die bisherigen Mitglieder der MRH (auf freiwilliger Basis),
- Verfahren für ein regelmäßiges Gewerbeflächenmonitoring, ein Verfahren für den Austausch über Veränderungen bei Nachfrage und Angebot.
- Der Lenkungsausschuss hält es außerdem für wünschenswert, eine Differenzierung der vorhandenen Flächen nach unterschiedlichen Qualitäten vorzunehmen.“

Um ein Monitoring gewährleisten zu können, soll zudem eine Nachfrageprognose auf Basis der bestehenden Gewerbeflächenentwicklungskonzepte¹ erstellt werden.

A) Nachfrageprognose und Angebotsflächen

1. Nachfrageprognose

Eine Grundlage des zu erarbeitenden Gewerbeflächenkonzeptes und Monitoringsystems bildet die Abschätzung der voraussichtlichen Nachfrageentwicklung der MRH gesamt und nach Teilräumen der Region. Dazu sind auf der Nachfrageseite die Erkenntnisse aus den bereits vorhandenen Konzepten (GEFEK I sowie weitere teilräumliche Entwicklungskonzepte) zu nutzen.

Konkret sollen dazu die Zahlen zu Nachfrageprognosen aus den vorliegenden Konzepten entnommen werden. Dabei sind die Angaben des jeweils aktuellsten Konzepts zu nutzen. Liegen für Teilräume der MRH bis 2012 keine aktuelleren Konzepte vor bzw. enthalten diese keine Nachfrageprognose, sind die Zahlen aus GEFEK I zu verwenden. Liegen bei den Mitgliedern, die der MRH 2012 beigetreten sind, keine Konzepte vor oder enthalten diese keine Nachfrageprognose, sind diese Angaben durch Extrapolation zu ergänzen. Dem Auftraggeber ist die so erstellte Nachfrageprognose als Gesamtübersicht zur Verfügung zu stellen.

Ferner soll auf Basis dieser Gesamtübersicht eine Nachfrageprognose bzw. Nachfrageabschätzung für das Gesamtgebiet der MRH erstellt werden. Dabei können auch Prognosekorridore zur Anwendung kommen.

Eine eigene, neu erstellte Nachfrageprognose und die Entwicklung einer neuen, eigenen Methodik sind nicht gewünscht. Im Ergebnis ist ein kohärenter Referenzrahmen für die Entwicklung der Flächen-nachfrage im zeitlichen und regionalen (räumlichen) Kontext zu erstellen.

Branchenspezifische Standortanforderungen

Die diversen (gesamt- und teilräumlichen) Gewerbeflächenkonzepte in der MRH enthalten umfangreiche Informationen zu den verschiedenen, branchenspezifischen Standortanforderungen von Unternehmen. Diese bereits vorliegenden Informationen sollen so zusammengeführt werden, dass sie für eine differenziertere Betrachtung der Flächenqualitäten in der MRH geeignet sind. Neue, eigene Umfragen bei Unternehmen sind daher nicht erforderlich.

¹ Diese in der Anlage aufgelisteten Gewerbeflächenkonzepte und Gutachten werden, ebenso wie ggf. erforderliche Plangrundlagen, nach der Auftragsvergabe übergeben.

2. Angebotsflächen

2.1 Kriterienraster

Zur Erhebung der Angebotsflächen erarbeitet der Dienstleister, im Folgenden Auftragnehmer genannt, einen Fragebogen bzw. ein Erhebungsverfahren mit einem einheitlichen Kriterienraster. Dazu sind zunächst die im Folgenden beschriebenen konkreten Vorgaben für das Kriterienraster zur Aufnahme der Flächen umzusetzen. Zudem sind bereits vorhandene Ansätze sowohl in Bezug auf die vorliegenden Gutachten und Konzepte als auch auf die vorhandene technische Infrastruktur (vgl. Abschnitt C) zu beachten. Zusätzlich wird der Vorschlag des Auftragnehmers zu einem Kriterienraster in einem Workshop einer breiten Fachöffentlichkeit der MRH vorgestellt (vgl. Punkt 2.2).

Die anschließend auf Basis des gebildeten Kriterienrasters zusammengeführten bzw. erhobenen Daten bilden den Datenpool für weitere Analysen, für einen Austausch und für ein späteres Monitoring.

Kriterienraster für aufzunehmende Flächen	
Die Attribute bzw. die flächen-, nachfrage- und standortbezogenen Indikatoren werden aus GEFEK I übernommen, sofern in dieser Tabelle bzw. in der Leistungsbeschreibung insgesamt keine davon abweichenden Vorgaben gemacht werden. Der Auftragnehmer kann weitere Vorschläge zu den Attributen (z. B. „Vorhandensein eines Breitbandanschlusses“ oder „Zurzeit in Nutzung: gewerblich genutzt / nicht gewerblich genutzt / nicht genutzt“) machen, insbesondere im Hinblick auf ein künftiges Monitoring, auf den anstehenden Relaunch von GEFIS sowie im Hinblick auf eine künftige Vermarktung der Gewerbeflächen.	
Flächenattribute	Ausprägungen
Bauleitplanerische Ausweisungen	1. Übernahme aus GEFEK I 2. Es soll keine Aufnahme von Büro- und Einzelhandelsflächen erfolgen.
Eigentumsverhältnisse	1. öffentliche Flächen und 2. private Flächen (soweit Daten zu privaten Flächen vorliegen) Erläuterung: - Es sind, so weit möglich, zu jeder Fläche die vollständigen Kontaktdaten des Ansprechpartners anzugeben.
Flächengröße	- FHH und Oberzentren: ab 1 ha (als zusammenhängende Fläche) - Region: ab 5 ha (als zusammenhängende Fläche)
Verfügbarkeit	1. Verfügbarkeit sofort, Baurecht vorhanden, voll erschlossen, im Verkauf / Baugenehmigung sofort möglich 2. Verfügbarkeit mittelfristig, Verfügbarkeitsvoraussetzungen müssen noch erarbeitet werden, erste Schritte sind bereits erfolgt (Erläuterung: Es besteht die Absicht, diese Flächen innerhalb der nächsten fünf Jahre im Verkauf anzubieten.) 3. Verfügbarkeit mittel- bis langfristig; Fläche im FNP = Potenzialfläche (vgl. GEFEK I und Hamburger Gutachten)
Weitere Attribute zu Flächenqualitäten	1. Gewerbeimmobilien 2. Umsätze und Nutzungswandel Erläuterung: - Zur Ausgestaltung sind Vorschläge des Auftragnehmers erwünscht.
Flächentypologie / Portfoliokonzept	Der Auftragnehmer soll eine geeignete Typisierung/Typologisierung von Flächenqualitäten bzw. ein geeignetes Portfoliokonzept vorschlagen. Grundlage sollen die bestehenden Gewerbeflächenkonzepte und die darin enthaltenen Typisierungen sein.

2.2 Workshop zur Vorbereitung der Datenerhebung

Art und Umfang der zu erhebenden Daten spielen für den Prozessaufwand zur Datenerhebung und -pflege eine ausschlaggebende Rolle. Daher ist es erforderlich, eine breite Fachöffentlichkeit in der MRH mit den relevanten Akteuren in Form eines Workshops in die Diskussion, insbesondere zum Prozess der Erhebung, einzubinden. Dazu stellt der Auftragnehmer seinen Vorschlag zu den zu erhebenden Daten, insbesondere zur Typisierung, sowie zur Datenerhebung vor der endgültigen Festlegung auf einem Workshop der FAG Siedlungsentwicklung, der FAG Wirtschaft, dem Wirtschaftsförderungsrat etc. vor. Um eine angemessene Vorbereitung aller Adressaten auf diesen Workshop sicher zu stellen, muss der Vorschlag zu Art und Umfang des Datenpools mit ausreichend Vorlauf an die MRH-Geschäftsstelle (8 Wochen) und von dort an die Teilnehmer (6 Wochen) zugemailt werden.

(Darüber hinaus werden die Teilnahme an mindestens drei Sitzungen der UAG GEFEK II der Metropolregion Hamburg sowie eine Abschlusspräsentation erwartet, vgl. Abschnitt III Formalia.)

B) Konzeptvorschläge

Begleitend soll der Auftragnehmer ein Raster zur Ausweisung aktueller Premiumflächen zur überregionalen Vermarktung definieren sowie konzeptionelle Vorschläge für ein Gewerbeflächenmonitoring und für einen Dialogprozess zur Gewerbeflächenentwicklung in der MRH entwickeln. Als Grundlage für diesen Dialogprozess soll er auf Basis der erhobenen Daten konkrete Handlungsansätze definieren.

1. Premiumflächen

Der Auftragnehmer soll auf Basis der flächen-, standort- und nachfragebezogener Indikatoren für Premiumflächen aus GEFEK I und in Verschränkung mit den Ansätzen des Hamburger Gutachtens / Typisierung ein Raster zur Ausweisung von überregional bedeutsamen und Premiumflächen für die überregionale Vermarktung vorschlagen.

2. Monitoring

Ein Gewerbeflächenmonitoring bietet die Möglichkeit zur systematischen und kontinuierlichen Beobachtung von Bestand, Entwicklung und Verkauf von Gewerbeflächen. Es schafft eine größere Transparenz auf dem Gewerbeflächenmarkt und unterstützt Kreise und Kommunen bei der Planung, Entwicklung und Vermarktung von Gewerbestandorten. Als wichtigem Instrument zur weiteren Stärkung der Metropolregion Hamburg als Wirtschaftsstandort wird ihm eine große Bedeutung beigemessen.

Der Lenkungsausschuss der MRH hat am 7. Februar 2014 beschlossen, dass ein Verfahren für ein regelmäßiges, dauerhaftes Gewerbeflächenmonitoring sowie ein Verfahren für den Austausch über Veränderungen bei Gewerbeflächenangebot und -nachfrage für die MRH entwickelt werden sollen. Das Monitoring soll den Wirtschaftsförderern und Planern der Metropolregion Hamburg als Instrument und Informationsgrundlage für eine zukunftsichere, nachhaltige Gewerbeflächenentwicklung dienen. Unterstützt durch einen kontinuierlichen Austausch soll eine noch intensivere Zusammenarbeit in der Gewerbeflächenentwicklung erreicht werden.

Der Auftragnehmer soll einen Vorschlag / Vorschläge für ein Monitoring-Verfahren entwickeln.

- Das künftige Gewerbeflächenmonitoring soll die quantitative und qualitative Bestandsentwicklung der Gewerbeflächen erfassen. Das Vorliegen von relevanten Informationen zu Flächen in einem anwendbaren IT-Format (Monitoring) soll die Grundlage schaffen für:
 - Kommunikation/Austausch und strategische Überlegungen sowohl auf Ebene der MRH als auch zwischen den einzelnen Teilnehmern,
 - ein effektiveres Marketing (z. B. durch WEB-Darstellung, Präsentationen, spezielle Vermarktungs-Tools) der MRH als Gesamtheit und bedarfsbezogen von einzelnen Flächen/Gewerbegebieten
- Dabei ist die Verknüpfung mit vorhandenen technischen Infrastrukturen erforderlich (vgl. Abschnitt C).
- Auch die Frequenz der Datenaktualisierung und -pflege etc. ist vom Auftragnehmer vorzuschlagen (falls sich kein kontinuierlicher Data Flow etablieren lässt).
- Hinweise zu best practice-Beispielen und zu Arbeitsweisen für ein überregionales Monitoring, die sich in anderen, möglichst grenzüberschreitenden (Metropol-)Regionen bewährt haben, sind erwünscht.
- Grundsätzlich ist auch ein modularer Aufbau eines Monitorings für die MRH über einen Zeitraum von mehreren Jahren hinweg denkbar, bei dem die qualitativen Ansprüche und die Tiefe der Zusammenarbeit stetig wachsen. Daher soll der Auftragnehmer die entsprechenden Vor- und Nachteile sowie ggf. konkrete Möglichkeiten und Stufen eines modularen Aufbaus darstellen.

Der auf Basis von GEFEK II bei den bisherigen sowie bei den neuen MRH-Mitgliedern zusammengeführte bzw. erhobene Datenpool stellt die Grundlage für das Monitoring dar. Die Daten sollen problemlos in das spätere Monitoring-System eingespeist werden können. Daher müssen die Daten vom Auftragnehmer in einem geeigneten Datenbankformat und in geeigneter Datenstruktur zur Verfügung gestellt werden. Die Art der Datenerhebung sowie der Prozess sind vom Auftragnehmer entsprechend konzeptionell zu entwickeln und anzupassen.

Die technische Umsetzung des Monitorings ist nicht Gegenstand dieses Auftrags.

3. Identifikation konkreter Handlungsansätze und Vorschläge zu einem Dialogprozess

Ferner soll der Auftragnehmer einen Vorschlag / Vorschläge für einen Dialogprozess über Veränderungen bei Gewerbeflächenangebot und -nachfrage entwickeln.

Als Grundlage dafür und mit dem Ziel, eine gemeinsame Handlungsfähigkeit herzustellen, soll der Auftragnehmer die im Zuge von GEFEK II geschaffene Datengrundlage einmalig analysieren. Auf dieser Informationsbasis soll er verbindende (mehrere Flächen/Kreise/Länder betreffende) bzw. besonders prägende oder zukunftsrelevante Themen und Problemstellungen identifizieren, die Ausgangspunkt bzw. Gegenstand der künftigen Zusammenarbeit bei der Gewerbeflächenentwicklung in der MRH sein können (z. B. nachfrageorientierte Ausstattung von Gewerbeflächen, Revitalisierung von Brachen etc.).

Diese Themen und Problemstellungen

- sollen für möglichst viele Akteure in der MRH von möglichst großer Bedeutung sein,
- müssen potenziell von den Akteuren in der MRH zu bearbeiten und zu lösen sein und
- sollen auf (politische) Akzeptanz stoßen.

Dazu ist eine Abstimmung mit den Wirtschaftsförderern und (Regional-)Planern erforderlich.

Ein kontinuierlicher Austausch bzw. ggf. eine interkommunale Abstimmung in der MRH könnte z. B. konkrete Zielsetzungen zu diesen Themen und die Erarbeitung von Lösungen für gemeinsame Probleme zum Gegenstand haben.

Die technische Umsetzung bzw. die Betreuung des Austauschs ist nicht Gegenstand dieses Auftrags.

C) Vorhandene technische Infrastrukturen

Es ist erforderlich, auf vorhandenen technischen Infrastrukturen aufzubauen, die Verzahnung mit dem Online-Gewerbeflächeninformationssystem GEFIS herzustellen und die Möglichkeiten des GeoPortals MRH bzw. der MRH-GDI einzubinden.

1. Gewerbeflächeninformationssystem GEFIS

GEFIS ist das Gewerbeflächeninformationssystem der MRH und seit April 2009 online (<http://metropolregion.hamburg.de/gefis/>). Durch eine Erweiterung des Systems könnte GEFIS ggf. künftig für das geplante Monitoring genutzt werden (vgl. GISTRA – Gewerbeflächeninformationssystem in der Technologieregion Aachen).

Im Idealfall soll GEFIS als bestehendes System weiter genutzt werden – sowohl als Gewerbeflächenportal der MRH für die Öffentlichkeit als auch, in einem zu ergänzenden passwortgeschützten Bereich, für interne Abstimmungen, für die Planung und für ein gemeinsames Monitoring. Da GEFIS jedoch eines generellen Relaunchs sowie eines erheblichen Ausbaus für ein Monitoring bedarf, besteht eine grundsätzliche Offenheit auch gegenüber alternativen Systemen. Zum jetzigen Zeitpunkt wird von einer Ausschreibung für GEFIS II inkl. Monitoring-Funktion ausgegangen.

Einerseits ist vor diesem Hintergrund bei der Definition von Art und Umfang des Datenpools, bei der Entwicklung des einheitlichen Kriterienrasters sowie bei den Vorschlägen für ein Monitoring-Verfahren in allen Punkten zu beachten, dass später die Verknüpfung zu GEFIS (ggf. einschl. Relaunch) gegeben sein muss. Dabei ist konzeptionell zu entwickeln, wie GEFIS dazu ggf. inhaltlich und technisch weiterentwickelt werden und wie eine Befüllung und Datenpflege erfolgen soll.

Andererseits können jedoch auch alternative technische Lösungen und Systeme für ein neues Gewerbeflächeninformationssystem und für das Monitoring vorgeschlagen werden. Eine wichtige technische Voraussetzung ist, dass das System bzw. die Datenbank und ihre Funktionalitäten nachträglich erweitert werden kann.

Die technische Umsetzung der zu erarbeitenden Vorschläge ist nicht Gegenstand dieses Auftrags.

2. Geoportal der MRH

Die Grundlage für das Geoportal der MRH (www.geoportal.metropolregion.hamburg.de) wurde 2007 durch ein Verwaltungsabkommen der Träger der MRH gelegt. Ziel ist, Geobasis- und Geofachdaten einschließlich Diensten, die für die verschiedenen Akteure der MRH von Relevanz sind, MRH-weit in einer einheitlichen Geodateninfrastruktur verfügbar zu machen (GDI-MRH). Die Möglichkeiten der GDI-MRH, angesiedelt beim Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung der Stadt Hamburg, sollen, sofern möglich und sinnvoll, für GEFEK II, GEFIS II und ein Monitoring genutzt werden.