

ExWoSt Modellvorhaben

Nachhaltige Weiterentwicklung von Gewerbegebieten

„Aktivierung und Qualifizierung des Gewerbegebietes Sachsenhausener Straße“



Darstellung der zentrumnahen Lage

Durchführung

LOKATION: S - Torsten Wiemken, Irina Wöhl

Projektzeitraum & -gebiet

Dezember 2015 - laufend
Oranienburg

Auftraggeber & Ansprechpartner

Stadtplanungsamt Oranienburg
Schloßplatz 1
16515 Oranienburg

Christian Kielczynski
Tel.: (03301) 600 753
Email: kielczynski@oranienburg.de

■□□□ Projektziele

Das Forschungsprogramm „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau“ (ExWoSt) ist ein Programm des Bundes, das innovative Planungen und Maßnahmen zu wichtigen städtebau- und wohnungspolitischen Themen initiiert. Aus den Erfahrungen sollen Hinweise für die Weiterentwicklung der Städtebau- und Wohnungspolitik abgeleitet und der Wissenstransfer unterstützt werden. Das Gewerbegebiet Sachsenhausener Straße in Oranienburg ist eines von insgesamt 11 Modellvorhaben.

Das Gewerbegebiet liegt nördlich des Oranienburger Stadtzentrums und ist durch die Sachsenhausener Straße in zwei Teilräume unterteilt. In dem insgesamt rund 41 ha großen Gebiet variieren die Grundstücksgrößen und Gebäudetypen stark. Erhebliche Teile des Gebiets sind von Unternutzungen und Leerständen geprägt. Verschiedene Gebäude und Freiflächen werden gegenwärtig als Lagerflächen bzw. Abstellplätze genutzt, was der zentralen Lage im Stadtgebiet nicht angemessen ist. Die Stadt Oranienburg hat sich bereits im INSEK zur Gewerbeflächenentwicklung als zentrales Vorhaben der Stadtentwicklung bekannt. Aufgrund der geringen Potenziale zur Neuausweisung im Stadtgebiet ist die Innenentwicklung in den Fokus gerückt.

Oranienburg möchte mit dem Gesamtvorhaben das Gewerbegebiet einerseits im Bestand sichern, aber auch unter- bzw. fehlgenutzte Flächen im Bestand für

die Unternehmensentwicklung von Bestandsunternehmen und Akquise neuer Unternehmen profilieren und aktivieren. Das Projekt soll modellhaft aufzeigen, wie künftig Flächenbedarfe verstärkt durch Innenentwicklung gedeckt werden können. Das Gebiet soll insgesamt – auch aufgrund seiner zentralen Lage im Stadtgefüge - attraktiver gestaltet und als „modernes“, zusammenhängendes Gewerbegebiet wahrnehmbar werden.

▣▣▣ Leistungen

Die Maßnahmen untergliedern sich in die zwei übergeordneten Handlungsfelder Städtebauliche und wirtschaftliche Erneuerung sowie Gewerbegebietsmanagement und Aufbau von Kooperationsstrukturen auf.

1. Handlungsfeld – Städtebauliche und wirtschaftliche Erneuerung

- Durch die Erarbeitung einer Ansiedlungsstrategie wurden zunächst Nachfragepotenziale identifiziert und geeignete Maßnahmen entwickelt die unter Beteiligung der Grundstückseigentümer umgesetzt werden. Zur räumlichen Bündelung von Nutzungen und Ausbildung von Kooperationsvorteilen ist die Entwicklung und begleitende Umsetzung eines (Handwerker)Gewerbehofes geplant. Dieser soll die Ansiedlung von Solo-, Klein- und Kleinstbetrieben fördern und unterstützen sowie auch Existenzgründern Räumlichkeiten und erforderliche Services an einem zentral im Stadtgebiet gelegenen Standort bieten.
- Ausgehend von der parallel zum ExWoSt-Vorhaben stattfindenden Aufstellung eines Bebauungsplans, werden gemeinsam mit den Eigentümern Ansätze zur Neuordnung und Nachverdichtung des Gebiets sowie zur individuellen Entwicklung der einzelnen Grundstücke erarbeitet.
- Die hohe Belastung mit Kampfmitteln und Altlasten bzw. die für eine bauliche Entwicklung erforderliche Bescheinigung der Kampfmittelfreiheit standen der Aktivierung und Entwicklung des Gewerbegebiets bisher entgegen. Hierfür werden Leitfäden erarbeitet und Finanzierungs-, Ko-Finanzierungs- und Rückzahlungsmodelle entwickelt und erprobt.

2. Handlungsfeld - Gewerbegebietsmanagement und Aufbau von Kooperationsstrukturen

- Um Eigentümer und Nutzer während des Standortentwicklungsprozesses aktiv zu begleiten und eine erste Anlaufstelle sowie einen zentralen Ansprechpartner im Gebiet zu schaffen, wurde ein Gewerbeflächenmanagement aufgebaut. In enger Abstimmung mit der Stadtverwaltung wird zudem die regelmäßige Information der verschiedenen Akteursgruppen über die Projekte und ihre Ziele, anstehende Veranstaltungen sowie aktuelle Maßnahmen und Ergebnisse durchgeführt.

▣▣▣ Weiterführende Informationen

www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/FP/ExWoSt/exwost_node.html



Eigentümerworkshop zum Bebauungsplan 112



IST-Situation im Gewerbegebiet

Partnerschaft für Standortentwicklung
Sanderstraße 29/30
12047 Berlin

Tel. 030.49 90 51 80
Fax 030.69 81 58 81
Mail mail@lokation-s.de
Web www.lokation-s.de