

# Entwurf Endbericht

**Berichtszeitraum:** 15.12.2015 bis 15.10.2018

**Laufzeit:** Bewilligungszeitraum lt. Zuwendungsbescheid

**Modellvorhaben**                      **Augsburg – Integrierte Gebietsentwicklung „Augsburg Umweltpark“**

Aktenzeichen:                              SWD – 10:04:05-14:10006

Zuwendungsempfänger  
(Projektträger)                              **Stadt Augsburg, Wirtschaftsförderung Stadt Augsburg**

Ansprechpartner::                        Herr Karl Bayerle

Straße, Ort:                                 Rathausplatz 1, 86150 Augsburg

Tel.:    0821 324-1570                      E-Mail:    wirtschaftsfoerderung@augzburg.de

**Zusammenarbeit mit anderen Stellen/ Ämtern/ Institutionen:**

Institution, Name:                        **Stadt Augsburg, Stadtplanungsamt, Team Stadtentwicklung und Flächennutzungsplanung, Frau Ulrike Bosch**

Forschungsprogramm:                      Experimenteller Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt)

Projekt / Thema:                            Nachhaltige Weiterentwicklung von Gewerbegebieten

Aktenzeichen                                AZ 10.04.04-14.100

Bearbeiter im BBSR/  
BMUB                                        Bernd Breuer, Mechthild Renner  
Gina Siegel

Laufzeit                                        von 12/2015 – 12/2018

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Kurzfassung</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Ziele und Aufgabenstellung des Modellvorhabens</b> .....	<b>4</b>
2.1	Anlass und Ziele des Projekts .....	4
2.2	Akteure und Organisationsstruktur.....	5
2.3	Projektaufbau / Projektbausteine .....	7
2.4	Erwartete Ergebnisse.....	8
<b>3</b>	<b>Ausführliche Darstellung der Ergebnisse entsprechend den Projektbausteinen/ Teilprojekten des Modellvorhabens</b> .....	<b>10</b>
3.1	Projektbaustein 1: Integriertes Gebietsentwicklungskonzept .....	10
3.2	Projektbaustein 2: Strukturkonzept Gewerbe, Bordelle und Vergnügungsstätten.....	12
3.3	Projektbaustein 3: Netzwerkausbau und Gebietsmanagement.....	13
<b>4</b>	<b>Reflexion und Resümee</b> ..... Fehler! Textmarke nicht definiert.	
<b>5</b>	<b>Verstetigung</b> .....	<b>16</b>
<b>6</b>	<b>Relevante Handlungsansätze im Modellvorhaben</b> .....	<b>17</b>
6.1	Übergreifende Handlungsansätze.....	17
6.1.1	Stadtregionale und gesamtstädtische Integration .....	17
6.1.2	Städtebauliche Erneuerung.....	18
6.1.3	Flächenentwicklung .....	19
6.2	Sektorale Handlungsansätze .....	20
6.2.1	Wirtschaftliche Entwicklung.....	20
6.2.2	Bewältigung von Erreichbarkeits- und Verkehrsproblemen .....	21
6.2.3	Stärkung/ Entwicklung von (Nah-)Versorgungsstrukturen und sozialer Infrastruktur .....	23
6.2.4	Verbesserung der Informations- und Telekommunikationsinfrastruktur.....	24
6.2.5	Erhöhung der Ressourceneffizienz und Verbesserung des Klimaschutzes.....	25
6.2.6	Risikoversorge und Klimaanpassung.....	25
6.2.7	Berücksichtigung von Umwelt- und Naturschutz.....	26
6.3	Prozess- und akteursbezogene Handlungsansätze / Governance .....	27
6.3.1	Politische Einbindung und verwaltungsinterne Kooperation .....	27
6.3.2	Kommunikation und Beteiligung.....	28
6.3.3	Kooperation und Netzwerkbildung .....	27
6.3.4	Etablierung eines Gebietsmanagements .....	28
<b>7</b>	<b>Reflexion und Empfehlungen</b> .....	<b>30</b>
7.1	Wirkungen, Hemmnissen und Erfolgsfaktoren .....	30
7.2	Empfehlungen für gebietsbezogene Handlungs- und Kooperationsansätze.....	32

7.3	Übergreifende Erkenntnisse und Empfehlungen für die städtebauliche Praxis und Politik .....	33
7.4	Empfehlungen an die Bundesebene .....	34
<b>8</b>	<b>Anhang .....</b>	<b>35</b>
8.1	Schlüsseldokumente .....	35
8.2	Veröffentlichungen zum Projekt .....	36
8.3	Terminübersicht .....	38
8.4	Extern vergebene Aufträge .....	43
8.5	Kosten- und Finanzierungsplan.....	43
<b>9</b>	<b>Literaturverzeichnis .....</b>	<b>43</b>

## EINLEITUNG

### 1 Kurzfassung

Im Stadtteil Augsburg Lechhausen bietet sich die Chance, das Gewerbequartier Lechhausen Nord weiterzuentwickeln. Als größter Gewerbebestandort Augsburgs weist Lechhausen bedeutende Stärken und Potentiale auf, die es zu nutzen gilt. Zusammen mit dem Umweltpark und den neu zu entwickelnden Gewerbeflächen südlich der Derchinger Straße will die Stadt Augsburg den Gewerbeschwerpunkt Lechhausen als einen sich ergänzenden, attraktiven Wirtschaftsstandort sichern und profilieren. Durch die Initiative aller Beteiligten wurden während der Projektlaufzeit wichtige Impulse gesetzt.

In einem transparenten und breiten Diskurs mit Unternehmen und Immobilieneignern sowie interessierten Bürgern, lokal Handelnden, Fachverwaltung, politischen Mandatsträgern und Medienvertretern wurde ein Entwicklungskonzept erarbeitet. Es bildet die Grundlage für eine städtebauliche Qualifizierung, ökologische wie stadtklimatische Aufwertung sowie für eine nachhaltige Standortentwicklung mit besserer stadtstruktureller Integration des Gebiets.

Im Entwicklungskonzept wurde die Installation eines Gebietsmanagements empfohlen. Aufgrund der positiven Erfahrungen mit den Initiativen aus dem Stadtteilmanagement hat sich die Stadt Augsburg für die Beauftragung eines externen Gebietsmanagements für maximal drei Jahre (bis Februar 2021) entschieden - idealerweise bis sich ein selbsttragendes Gebietsmanagement „aus der Mitte“ der Akteure vor Ort etabliert hat.

Die Aufgabenschwerpunkte der CIMA Beratung + Management umfassen Unterstützung der während der Projektlaufzeit etablierten Gremien Aktivkreis und Arbeitsgruppe bei Netzwerkarbeit, Leerstands- und Flächenmanagement, Marketing und Öffentlichkeitsarbeit sowie weiterer Projektarbeit.

Ziel der Stadt Augsburg ist es, den Aufbau des Gebietsmanagements und aus der Zusammenarbeit hervorgehende Ideen und Vorhaben auch über die Projektlaufzeit hinaus weiter zu unterstützen.

### 2 Ziele und Aufgabenstellung des Modellvorhabens

#### 2.1 Anlass und Ziele des Projekts

Der Wirtschaftsraum Augsburg ist führend in den Bereichen der Hightech-Innovation, Mechatronik & Automation, Luft- und Raumfahrt, Faserverbundtechnologie, Umwelttechnologie sowie Informations- und Kommunikationstechnologie. An der östlichen Peripherie Augsburgs sowie nordwestlich der Stadt finden sich Gewerbe-Agglomerationen aus verschiedenen Gewerbeparks sowie Gewerbe- und Industrieflächen. Als Standortvorteil für das Planungsgebiet ist die räumliche Nähe zu weiteren wichtigen Wirtschaftsstandorten Augsburgs zu sehen. Nördlich befindet sich der 'Augsburg Airpark'. Das 'Gewerbegebiet Derching' (im Landkreis Aichach-Friedberg) liegt nordöstlich des Planungsgebiets. Im Süden befindet sich das Gewerbequartier 'Südtiroler Straße' sowie weitere Gewerbeareale in Lechhausen Süd. Unmittelbar benachbart zum Gewerbequartier Lechhausen Nord befindet sich der 'Augsburg Umweltpark' sowie eine Erweiterungsfläche.

Ziel der Augsburger Gewerbeflächenpolitik ist es, auch mittel- und langfristig ein ausreichendes und differenziertes Angebot für Neuansiedlungen und Erweiterungen bereitzustellen. Neben der Entwicklung der im Flächennutzungsplan vorgesehenen Gewerbeflächen, rücken mit steigender Sensibilisierung für Umweltbelange und Nachhaltigkeit seit einigen Jahren auch die Potenziale bestehender Industrie- und Gewerbegebiete verstärkt ins Blickfeld der Stadtentwicklung.

Seit 2014 wird erstmalig ein Stadtentwicklungskonzept (STEK) mit mittel- bis langfristigen Perspektiven für Augsburg erarbeitet. Neben seiner strategischen Ausrichtung dient das STEK auch der Harmonisierung sektoraler Fachkonzepte und -planungen, sucht mögliche Synergien und bemüht sich um Ausgleich etwaiger Zielkonflikte. Die Analysen für das STEK ergaben für den Gewerbeschwerpunkt Lechhausen Nordost Defizite und Risiken für dessen künftige Entwicklung, die die vorhandenen Stärken und Chancen des Gebiets, wie z.B. die besondere Lagegunst, deutlich überlagerten:

- fehlende stadträumliche Qualitäten durch Modernisierungsrückstände im Baubestand und öffentlichen Raum
- Flächenbrachen und Leerstände bei konstant hoher Flächennachfrage, insbesondere für spezifische Nutzergruppen (wie z.B. kleinen Handwerksbetrieben)
- fehlende Vernetzung und mangelhafte Ausstattung von Frei- und Grünräumen
- unzureichende Erschließung mit dem öffentlichen Nahverkehr
- Zunahme von Nutzungen, die in Konkurrenz zur eigentlichen Gewerbenutzung und in Konflikt mit weiteren Nutzungen stehen (z.B. angrenzender Wohnbebauung an das Quartier)
- Imageverlust des Quartiers

Das Gewerbequartier Lechhausen Nord, als Teil des Gewerbeschwerpunkts Augsburg Nordost, das vorrangig in den 1960er bis 1980er Jahren entstanden ist, befindet sich in der Nähe des Flughafens Augsburg, ca. 4 km nordöstlich der Augsburger Innenstadt und des Lechs. Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 144 ha. Im Norden und Osten grenzt es an den 'Augsburg Umweltpark' (190 ha), einen Standort mit Branchenschwerpunkt Umwelttechnologien. Im Süden grenzt eine potentielle Erweiterungsfläche für Gewerbe an, im Westen erstreckt sich ein Wohngebiet (vgl. Anlage Integrierte Gebietsentwicklung A Umweltpark\_A1\_27-07-2016).

Im Fokus des Projektantrags stand daher die Übertragung des Profilansatzes „Umweltpark Augsburg“ auf das angrenzende Bestandsgebiet. Ziel war es, das Profil des Branchenschwerpunktes sowie eine entsprechende Identifikation der Nutzer des Gebiets weiter auszubauen.

Ein integriertes Gebietsentwicklungskonzept sollte strategische Ansätze und innovative Impulsmaßnahmen aufzeigen, die neben der städtebaulichen Qualifizierung, der stadtstrukturellen Integration des Gebiets und der Entwicklung, Aufwertung und Vernetzung von Freiräumen durch Übertragung des 'Umweltpark'-Konzeptes zu einem ökologisch wie ökonomisch tragfähigen Gebietsprofil führen.

## 2.2 Akteure und Organisationsstruktur

### Projektbeirat (Lenkungsgruppe):

- Entscheidungsträger/-innen und Interessensvertreter/-innen, die vom Projektergebnis betroffen sind:
  1. jeweils ein Stellvertreter der Fraktionen und Ausschussgemeinschaften:
    - CSU, SPD, Bündnis 90/Die Grünen, CSM, Pro Augsburg
    - Ausschussgemeinschaft Freie Wähler/Die Linke/ÖDP/Polit-WG, (Ausschussgemeinschaft AfD/WSA)
  2. Vertreter Verwaltung, Projektleitung (Wirtschaftsförderung, Stadtentwicklung, Amt für Grünordnung und Naturschutz, Umweltamt, TBA, siehe Steuerungsrunde)
  3. Einzelne Vertreter Wirtschaft, Immobilieneigentümer, siehe Aktivkreis
- Einberufung eines Projektbeirats im Februar 2016 mit der Erarbeitung des Entwicklungskonzepts
- Aufgaben:
  - Informelle Abnahme von Zwischenberichten und Projektergebnissen
  - Diskussion und Feedback bei Meilenstein-Sitzungen

- Projektmarketing im eigenen Bereich
  - Erteilung von Arbeitsaufträgen an das Projekt
- Zwischenzeitlich ist der Projektbeirat faktisch in den Aktivkreis integriert! Insbesondere den Fraktionsmitgliedern wurde hier die Möglichkeit zur Information und Mitwirkung eingeräumt.

### **Steuerungsrunde (Projektteam):**

- An der Umsetzung der Projektaufgabe Beteiligte:
1. Wirtschaftsförderung (Bayerle, Räder, Karl)
  2. Stadtplanungsamt, Stadtentwicklung (Bosch, Cormont, Schäferling)
  3. Weitere Teilnehmer (abhängig von den aktuellen Projektschwerpunkten): Amt für Grünordnung und Naturschutz (Kopp), Umweltamt (Koch, Schott), StaplA (Lurz), Tiefbauamt, Stadtwerke
- Aufgaben:
- fachliche Bearbeitung der Projekt-Aufgaben
  - fachliche Definition der Arbeitspakete und Meilensteine
  - Benennen von Personen, die in den Arbeitspaketen mitarbeiten
  - Erarbeitung der fachlichen Bestandteile der Projektberichte
  - Verantwortung für das fachliche Ergebnis
  - Integration der Ergebnisse aus bearbeiteten Arbeitspaketen
  - Teilnahme an Projektteam-Sitzungen (interne Jour-Fixe)

### **Aktivkreis (Wirtschaft, Immobilien):**

- Ausgewählte lokale (ExWoSt-Projektgebiet) Akteure und andere Schlüsselpersonen und Multiplikatoren:
1. Gewerbetreibende
  2. Immobilieneigentümer
  3. Kammern und sonst. Wirtschaftsvertreter
  4. KUMAS - Kompetenzzentrum Umwelt e. V., Umwelttechnologie-Cluster Bayern e.V., Umwelt-Technologisches Gründerzentrum
  5. jeweils ein Stellvertreter der Fraktionen und Ausschussgemeinschaften (s.o.)
  6. Vertreter Verwaltung, Projektleitung (Wifö, Stadtentwicklung < Steuerungsrunde)
  7. Sonst. Vertreter der Referate/Fachämter (abhängig von den aktuellen Projektschwerpunkten)
- Aufgaben:
- Teilnahme an Workshops zur Ausarbeitung des Integrierten Entwicklungskonzepts
  - Verstärkung des Diskurses und der Kooperationsbereitschaft über die Konzeptentwicklung hinaus, Etablierung eines Gebietsmanagements)
- Zwischenzeitlich existiert ein „Aktivkreis“ und eine „Arbeitsgruppe“ mit Sprecher.

Die städtischen Referate und Dienststellen stehen in engem Austausch miteinander. Bei referatsübergreifenden internen Fachgesprächen sowie den (teil-)öffentlichen Veranstaltungen im Rahmen der Erarbeitung des Gebietsentwicklungskonzepts waren stets unterschiedliche relevante Ansprechpartner aus der Fachverwaltung beteiligt. Insbesondere die Vertreter von Stadtplanungsamt, Stadtentwicklung, Umweltamt und Amt für Grünordnung werden auch im Rahmen der Aktivitäten des Gebietsmanagements regelmäßig informiert und eingebunden und stehen durch die eng mit ExWoSt verknüpften Projekte Rahmenplanung Gewerbegebiet Südlich der Derchinger Straße, Stadtentwicklungskonzept, Energieberatung bzw. Stadtgrün Wertschätzen im engen Austausch miteinander.

Die Steuerungsrunde wird auch künftig vorwiegend die seitens der Stadt Augsburg zu verantwortenden Maßnahmen und Projekte im Sinne des Entwicklungskonzepts koordinieren, während die Initiative für Projekte im Aktivkreis von den privaten Akteuren – begleitet von den städtischen Vertretern – ausgehen wird.

Hervorzuheben ist eine aktive Positionierung der Zweiten Bürgermeisterin und Wirtschafts- und Finanzreferentin, die 2017 mit der Anerkennung des ExWoSt-Modellvorhabens als eines von 5 künftig priorisierten Themen der Wirtschaftsförderung diesem besonderen Nachdruck verliehen hat – sowohl innerhalb der Verwaltung als auch in der Öffentlichkeit.

### 2.3 Projektaufbau / Projektbausteine

Als wesentlicher Projektbaustein für Gewerbe-ExWoSt definiert wurde die Erstellung eines Integrierten Gebietsentwicklungskonzepts, das auch Anknüpfungspunkt für den Baustein Netzwerkausbau und Gebietsmanagement darstellt. Den Ausbau der Netzwerkstrukturen sollten intensives Marketing und Öffentlichkeitsarbeit begleiten. Aus dem durch die Stadt Augsburg bereits im Vorfeld des Modellvorhabens in Auftrag gegebenen Strukturkonzept Gewerbe, Bordelle und Vergnügungsstätten sollten Schlussfolgerungen für das Projektgebiet herausgearbeitet werden.

Das **Integrierte Gebietsentwicklungskonzept** greift Erkenntnisse und Entwicklungsziele des in Erarbeitung befindlichen Stadtentwicklungskonzeptes (STEK) auf. Das ExWoSt-Untersuchungsgebiet wurde deshalb zu einem Pilotprojekt für das STEK erklärt. Zentrale Themen der Stadtentwicklung werden in Pilotprojekten zusammengefasst und fokussiert hervorgehoben. Sie stehen exemplarisch für die räumliche und fachliche Konkretisierung von im STEK formulierten Zielen und Maßnahmen und zeigen Lösungswege für deren pragmatische Umsetzung auf. In diesem Sinne mussten die im STEK formulierten unterschiedlichen handlungsfeldbezogenen Ziele und Maßnahmen konkretisiert und unterschiedliche sektorale Fachaussagen (ISEK, Einzelhandelskonzept, Nahverkehrsplan usw.) integriert werden. Mit Hilfe des Integrierten Gebietsentwicklungskonzepts sollten die festgestellten Defizite behoben und die Ziele der Stadtentwicklung gebietsbezogen umgesetzt und erprobt werden.

Unter Berücksichtigung der bereits seitens der Wirtschaftsförderung gepflegten Netzwerkstrukturen mit den im Gebiet ansässigen Unternehmen und Eigentümern – zuletzt vornehmlich im Bereich Umweltpark – galt es, diese weiter auszubauen und zu intensivieren (Projektbaustein **Netzwerkausbau und Gebietsmanagement**); im Rahmen von Gewerbe-ExWoSt aber schwerpunktmäßig mit Blick auf die im alten Bestandsgebiet ansässigen Eigentümer und Unternehmen. Zielsetzung war, mit Unternehmen und Immobilieneigentümern im Gewerbegebiet zusammenzuarbeiten, um die Qualität „ihres“ Gebiets zu verbessern. Ansatzpunkte sind die konkreten Probleme - die im Gebietsentwicklungskonzept priorisiert werden - und bereits aktivierte Kooperationsmöglichkeiten vor Ort. Im Zuge des Modellvorhabens soll sich eine Standortgemeinschaft bzw. ein Gebietsmanagement etablieren, die/das auch losgelöst von der Initiative der öffentlichen Verwaltung agiert. In Form von Arbeitskreisen können Themen wie eine bessere Verkehrlenkung und ÖPNV-Anbindung, Zwischennutzungskonzepte, Gewerbeflächenbörse, gemeinsame Kinderbetreuungseinrichtungen, Standortmarketing und Öffentlichkeitsarbeit (z.B. Corporate Identity, Tag der offenen Tür) bis hin zu ambitionierten Projekten, etwa im Bereich Energie mit zwischenbetrieblichem Strommanagement (z.B. Nutzung von Abwärme) vorangetrieben werden. Die Arbeit der Gebietsgemeinschaft sollte sich langfristig überwiegend durch Beiträge der Standortunternehmen finanzieren können.

Die Zielsetzung im Rahmen des Projektbausteins **Marketing und Öffentlichkeitsarbeit** bestand darin, in Zusammenarbeit mit den Unternehmen und Eigentümern einen Maßnahmenkatalog von geeigneten Marketinginstrumenten zu erarbeiten. Die Stärkung der Standortvorteile und deren zielgerichtete Kommunikation an die jeweilige Zielgruppe standen dabei im Vordergrund.

Die Stadt Augsburg hatte auf der Grundlage eines Stadtratsbeschlusses vom 27.2.2014 unter Federführung des Kriminalpräventiven Rats ein externes Büro mit der Erstellung eines Bordellstruktur- und Vergnügungsstättenkonzepts

und einer Gewerbeflächenstrukturuntersuchung für die Stadt Augsburg (gesamtes Stadtgebiet) beauftragt. Das Planungsbüro hat aufgrund der damaligen Brisanz in dem das Modellvorhaben betreffenden Gebietsumfang (Bordellneuan siedlungen, verwaltungsgerichtliches Verfahren gegen einen Aufstellungs- und Änderungsbeschluss und eine Veränderungs sperre) das Gewerbegebiet Lechhausen vorab untersucht. Für künftige Standortentscheidungen sollten Schlussfolgerungen erarbeitet werden, wie die Ansiedlung „artfremder“ Nutzungen im Projektgebiet und gesamtstädtisch mit bauleitplanerischen bzw. bauordnungsrechtlichen Sofortmaßnahmen gesteuert werden können (Projektbaustein **Strukturkonzept Gewerbe, Bordelle und Vergnügungstätten**).

## 2.4 Erwartete Ergebnisse

Für das ExWoSt-Projektgebiet ergaben sich unter Zugrundelegung der angestrebten Strategie Übertragung des Profilsatzes „Umweltpark Augsburg“ auf den Altbestand mit dem Fokus Umwelttechnologien bzw. umweltaffine Standortqualitäten folgende Projektziele:

- Netzbildung und Stärkung von Kooperationsansätzen, Zusammenarbeit im Bereich Umwelttechnologien (z.B. Standortgemeinschaften zur gemeinsamen Nutzung von Ab-/ Fernwärme, Abfallmanagement, Logistik, gemeinsame IT- und Kommunikationsstruktur etc.) und insbesondere gemeinsame Standortidentifikation und Außendarstellung
- Städtebauliche Sanierung öffentlicher Räume und (an den Rändern) multifunktionale Öffnung des Gebiets zu benachbarten Wohnquartieren durch Ausbau sozialer Infrastrukturen (z.B. Kinderbetreuungseinrichtungen) und gewerbeaffiner Dienstleistungen („Mittagslandschaft“, Versorgungseinrichtungen)
- ökologische/stadtklimatische Aufwertung, Ergänzung und freizeitorientierte Vernetzung von Grün- und Freiräumen
- Abbau/Vermeidung von Nutzungskonflikten und Umkehr von beginnenden Trading-down-Prozessen, insbesondere durch Entstehung eines „Rotlichtviertels“
- Nachnutzung von Flächenbrachen/Leerständen und Steigerung der Flächeneffizienz zur Vermeidung eines weiteren Flächenverbrauchs
- energetische Optimierung und optische Aufwertung des Gebäudebestandes (Initiiert durch z.B. „aufsuchende Beratung“ - Leitprojekt aus dem städt. Klimaschutzkonzept)
- (arbeitnehmerfreundliche) Stärkung der Erschließung des Gebiets durch den Umweltverbund
- (ökologisches) Management von Grund- und Niederschlagswasser/ Siedlungsentwässerung („wassersensible Stadtentwicklung“)

Mit dem Entwicklungskonzept wurde das Ziel verfolgt, neben der städtebaulichen Qualifizierung, der stadtstrukturellen Integration des Gebiets und der Entwicklung, Aufwertung und Vernetzung von Freiräumen ein ökologisch wie ökonomisch tragfähiges Gebietsprofil durch Übertragung des 'Umweltpark'-Konzeptes zu entwickeln. Es sollten beispielhafte Lösungsmodule/Cluster und innovative Konzepte für die Profilierung des alten Gewerbeschwerpunkts in Verflechtung mit dem bestehenden Umweltpark und dem Erweiterungsbereich entwickelt werden.

Zu den mit dem Projekt verbundenen Erwartungen und Nutzen aus Sicht der Gewerbetreibenden zählten eine Verbesserung bzw. Anpassung der Gebietseigenschaften an zeitgemäße der Standort- und Betriebsbedingungen, Unterstützung, Information und Abstimmung zu Schwerpunktthemen durch das Gebietsmanagement, sowie ein Werterhalt oder eine mögliche Wertsteigerung bei Flächen und Immobilien, Imageaufwertung im Gebiet und Vorteile bei der Mitarbeiterakquise durch attraktives Umfeld und Arbeitsbedingungen. Für die Beschäftigten: Verbesserung der Umfeldqualität, z. B. durch Aufenthaltsmöglichkeiten am Mittag und ausgebaute Pendelverbindungen für Bus und Rad. Für die Bewohner des Stadtteils Lechhausen: verbesserte Nachbarschaft, erhöhte Nutzbarkeit des Gewerbegebiets z.B. für Freizeit Zwecke in den Grünverbindungen, ein Imagegewinn für den Stadtteil sowie möglicherweise der Werterhalt oder gar -steigerung bei Flächen und Immobilien. Die Stadtgesellschaft Augsburgs kann von einer neuen

Nutzbarkeit des Gewerbegebiets, dessen Imagegewinn und Beitrag zur Profilierung als Umweltstadt profitieren. Das Gebiet wird wichtige Funktionen für die Stadt (Umweltschutz, Optimierung von Verkehrsströmen, Arbeitsplatzhalt und -ausbau...) erfüllen und zur Erprobung der städtischen Fachkonzepte dienen.

## ERGEBNISSE DES MODELLVORHABENS

### 3 Ausführliche Darstellung der Ergebnisse entsprechend den Projektbausteinen/ Teilprojekten des Modellvorhabens

#### 3.1 Projektbaustein 1: Integriertes Gebietsentwicklungskonzept

Das Gebietsentwicklungskonzept wurde in einem transparenten und breiten Diskurs mit Unternehmen und Immobilieneignern sowie interessierten Bürgern, lokal Handelnden, Fachverwaltung, politischen Mandatsträgern und Medienvertretern erarbeitet. Es bildet die Grundlage für eine städtebauliche Qualifizierung, ökologische wie stadtklimatische Aufwertung sowie für eine nachhaltige Standortentwicklung mit besserer stadtstruktureller Integration des Gebiets.

Das "Entwicklungskonzept Gewerbequartier Lechhausen Nord" wurde seitens des Planungsbüros Herwarth + Holz, Berlin im Juli 2017 fertiggestellt und ist Grundlage für das zukünftige Vorgehen.

Herwarth + Holz erarbeitet bereits das Stadtentwicklungskonzept (STEK) und verfügt über gute Kenntnisse des gesamten Untersuchungsraums sowie der Struktur der Augsburger Stadtverwaltung. Aus der gemeinsamen Bearbeitung des STEKs und des Entwicklungskonzepts Gewerbequartier Lechhausen Nord konnten direkte Querbezüge genutzt werden.

Im Februar 2016 wurde ein Projektbeirat berufen. Entscheidungsträger/innen und Interessensvertreter/innen, die vom Projektergebnis betroffen sind, und insbesondere politische Entscheidungsträger sollten in die Projektarbeit zum Modellvorhaben mit einbezogen werden, um eine einheitliche Kommunikation, Information und Steuerung über die gesamte Laufzeit zu gewährleisten. Der Projektbeirat ist faktisch in den Aktivkreis integriert worden. Insbesondere den Fraktionsmitgliedern wurde hier die Möglichkeit zur Information und Mitwirkung eingeräumt. Über verschiedene Veranstaltungsformate, z. B. Workshops, Netzwerk- und Informationsveranstaltungen, Quartiersspaziergang wie auch Firmenbesuche erfolgte eine enge Einbindung der interessierten Bürger/innen, der Verwaltung, der Gewerbetreibenden und Grundstückseigentümer im Gebiet, von sonstigen Multiplikatoren, Presse etc.

In einem umfassenden Analyseteil nimmt es das Profil des Gebietes, seine Stärken, Schwächen, Chancen und Potenziale sowie die planerischen Rahmenbedingungen ins Visier.

Basierend auf den Analyseergebnissen beleuchtet das Konzept vier hypothetische Entwicklungsszenarien und wägt diese jeweils in ihrem Aufwand und den Auswirkungen ab:

- Lechhausen Nord – Ein klassisches Gewerbegebiet
- Lechhausen Nord – Ein Gewerbepark
- Lechhausen Nord – Ein Umwelttechnologieschwerpunkt
- Lechhausen Nord – Ein gemischt urbanes Stadtquartier

Bei den aus der Umsetzung eines Szenarios resultierenden, durch Unternehmen oder Eigentümer zu realisierenden Maßnahmen handelt es sich in allen Szenarien um Empfehlungen, die im Einzelfall unter dem Vorbehalt einer weiteren Stadtratsentscheidung und gesicherter Finanzierung stehen. Grundsätzlich sollen durch die Umsetzung von Maßnahmen Grundstückseigentümer im Gebiet sowie die ansässigen Unternehmen nicht finanziell belastet werden.

Szenario 1 geht davon aus, dass die durch das GewerbeExWoSt-Projekt angestoßene Weiterentwicklung des Gebiets nicht weiter vorangetrieben wird.

Bei Szenario 2 wird der Standort durch eine aktive Zusammenarbeit lokaler Akteure und Stadtverwaltung weiterentwickelt. Das Gewerbequartier Lechhausen Nord bleibt im Ergebnis ein Standort mit großer Branchenvielfalt in Gewerbe-/Industrie- und Dienstleistungsfunktionen.

Szenario 3 geht über Aufwertungsmaßnahmen in größerem Umfang hinaus von der Ausweitung des Umweltprofils des bestehenden Umweltparks (nordöstlich der Bgm.-Wegele-Straße) und der Entwicklung eines zusammenhängenden Umweltschwerpunkts Augsburg Nord-Ost aus.

Szenario 4 sieht eine Ausweitung von Wohn- und Freizeitnutzungen sowie Handel im Quartier und die sukzessive Entwicklung eines gemischt urbanen Stadtquartiers vor.

Szenarien in der Zusammenschau – Empfehlung:

Nach der vergleichenden Bewertung der vier Szenarien wird das Szenario 2 'Lechhausen Nord – Ein Gewerbepark' als Grundmodell für die weitere Entwicklung des Quartiers präferiert. Ausschlaggebend hierfür ist insbesondere, dass das Szenario für das heutige Gewerbequartier eine realistische und zukunftsfähige Entwicklung aufzeigt, die einerseits mit den bereits vorhandenen Qualitäten in Einklang steht, andererseits mit einem für alle Beteiligten (öffentlich wie privat) vertretbaren Aufwertungsaufwand erreicht werden kann. Gezielte Aufwertungsmaßnahmen verbessern die Funktionsfähigkeit, das Erscheinungsbild und damit verbunden auch das Image des Gebietes.

Um den Status Quo entsprechend Szenario 1 zu halten, wären seitens der öffentlichen Hand vermutlich kontinuierlich 'Reparatur-Investitionen' erforderlich. Perspektivisch bestünde u.a. die Gefahr, dass leerstehende Gebäude und Brachflächen aufgrund der städtebaulichen und grundstücksbezogenen Defizite keiner erneuten Nutzung zugeführt werden können und das Bild des Quartiers nachhaltig negativ prägen. Das Gewerbequartier bliebe lediglich für wenig anspruchsvolle Nutzungen attraktiv und der Abwertungsprozess setzt sich fort.

Das Szenario 3 wäre mit umfangreichen Erstinvestitionen zur Einleitung des Profilverwandels verbunden, die über die Investitionen im Szenario 2 deutlich hinausgehen. Aufgrund der Gebietsgröße des Augsburg Umweltpark, dem geplanten Erweiterungsgebiet und dem Gewerbequartier Lechhausen Nord besteht bei einer begrenzten Flächennachfrage umweltaffiner Unternehmen überdies die Gefahr, dass sich Betriebe anderer Sparten ansiedeln, die in der Zusammenschau eine Profilbildung als Umweltschwerpunkt konterkarieren. Auch die Diskussion mit den Unternehmen vor Ort zuletzt im „Aktivkreis“ im Mai 2017 (siehe Begründung zu 3) führte zu dem Ergebnis, dass aufgrund der heterogenen Branchenstruktur kein Konsens hinsichtlich eines Umweltprofils erzielt werden kann.

Das Szenario 4 wäre mit einem grundlegenden Stadtumbau verbunden, da die gesamte Infrastruktur nicht länger gewerblich, sondern wohnbaulich-gemischt ausgerichtet werden müsste. Im Abgleich mit Neubaugebieten werden sich im Bestandsgebiet aufgrund des bereits vorhandenen Gebäudebestands für die dominierenden Nutzungen Wohnen und Gewerbe nur schwer überzeugende Standortbedingungen erreichen lassen. Aufgrund der Nutzungsmischung kann es in Teilbereichen zu Konflikten und Unverträglichkeiten kommen. Die verstärkte Mischung von Wohnen, Gewerbe und Handel kann auch zu einer Schwächung des Stadtteilzentrums Lechhausen führen. Die Verdrängung von klassischen Gewerbebetrieben ginge einher mit einem nicht ausgeglichenen Verlust an Gewerbeflächen im Gebiet. Um die mittel- bis langfristige Nachfrage auch nach gewerblichen Flächen decken zu können, sollten die bestehenden Flächenpotenziale ausgeschöpft werden.

Die Rückmeldungen der umfangreichen Öffentlichkeitsbeteiligung haben gezeigt, dass eine Übertragung des Umweltprofils nicht tragfähig ist. Für den gesamten Gewerbeschwerpunkt Augsburg Ost/Lechhausen erscheint eine Profilbildung zielführend, die auf die dort bereits vorhandene diversifizierte Firmen- und Branchenstruktur abstellt. Dem ist auch der Wirtschaftsförderungs-, Beteiligungs- und Liegenschaftsausschuss in der Sitzung am 29.11.2017 gefolgt.

Vor dem Hintergrund der umfassenden Analysen definiert das EK Ziele, entwickelt Maßnahmen und setzt Prioritäten in den Handlungsfeldern „Lage und Verkehr“, „Nutzung und Bebauung“, „Grün und Umwelt- sowie Klimaverträglichkeit“.

Die Aufstellung des Entwicklungskonzepts hat eine erste Kooperationsmaßnahme mit dem städtischen Umweltamt hervorgebracht, die für den Handlungsbereich Verbesserung der energetischen Qualität des Gewerbequartiers empfohlen wurde (siehe Punkt 6.2.5).

Durch die enge Zusammenarbeit mit dem Amt für Grünordnung, Naturschutz und Friedhofswesen (AGNF) konnte ein gemeinsames Pilotprojekt für „Natur auf Zeit“ entwickelt werden, das den Aspekt gestalterische und funktionale Aufwertung der Grünflächen aufgreift (siehe Punkt 6.2.7).

Im Entwicklungskonzept wurde außerdem die Installation eines Gebietsmanagements empfohlen (siehe Punkt 3.3).

Parallel zur Umsetzung von Maßnahmen im Bereich des Gewerbequartiers Lechhausen Nord (Altbestandsgebiet) sind wesentliche Zielsetzungen des Entwicklungskonzepts auch bei der Weiterentwicklung des Umweltparks bzw. der südlichen Erweiterung des Gewerbeschwerpunkts berücksichtigt.

### **3.2 Projektbaustein 2: Strukturkonzept Gewerbe, Bordelle und Vergnügungsstätten**

In den letzten Jahren war die Zahl der Baugesuche rund um prostitutive Nutzungen im Stadtgebiet sprunghaft angestiegen. Die bisherigen Bemühungen zur Steuerung der Problematik mittels Bebauungsplänen im Einzelfall waren für sich genommen erfolgreich, stoßen aber bezogen auf eine gesamtstädtische Betrachtung an ihre Grenzen. Deshalb hat der Stadtrat am 27.02.2014 zur städtebaulichen und ordnungspolitischen Steuerung die Erarbeitung eines Bordellstruktur-Konzeptes beschlossen. Im August 2015 wurde durch das Ordnungsreferat ein externes Planungsbüro mit der Konzepterarbeitung (Bordell- und Vergnügungsstättenkonzept) beauftragt. Der „Endbericht“ vom 11.11.2016 ist nach Auffassung der Bauverwaltung – auch aus rechtlichen Gründen - nicht umsetzbar. Abweichend von der Beauftragung sind die Vorschläge nicht ausreichend abgestimmt mit den bisherigen städtischen Planungen, Konzepten und Stadtratsbeschlüssen (u.a. Stadtsanierung/Städtebauförderung, Stadtentwicklungskonzept, Einzelhandelsentwicklungskonzept, Grundsatzbeschluss zur Steuerung von Spielhallen und Wettbüros, ExWoSt-Modellvorhaben), weshalb die vorgenommene Definition von Positivstandorten zu widersprüchlichen Ergebnissen führen würde. In der Konsequenz - unter Berücksichtigung der Vorarbeiten des externen Planungsbüros – wird ein rein bauplanungsrechtliches Konzept zur Steuerung von Bordellen, bordellartigen Betrieben und sexbezogenen Vergnügungsstätten weiterverfolgt. Ausgangspunkt ist weiterhin die Überlegung, dass Bordelle und bordellartige Betriebe den Gewerbegebieten vorbehalten bleiben sollen. Sämtliche anderen Gebietskategorien sollen vor der Ansiedlung geschützt bleiben und ggf. durch bauleitplanerische Steuerung geschützt werden. Bordelle und bordellartige Betriebe sollen des Weiteren nicht in besonders hochwertigen Gewerbegebieten, sowie in Bereichen, welche sich aktuell bereits in Aufwertung befinden (z.B. GewerbeExWoSt) und/oder Maßnahmen des besonderen Städtebaurechts (Sanierung, Stadtumbau) unterliegen, angesiedelt werden. Nicht in Betracht kommen sollen prostitutive Nutzungen zudem in Bereichen, welche vorwiegend dem produzierenden und verarbeitenden Gewerbe vorbehalten bleiben sollen. Im Umkehrschluss stehen die restlichen verbleibenden Gewerbegebiete grundsätzlich als Potentialflächen zur Ansiedlung von Bordellen und bordellartigen Betrieben zur Verfügung, wobei eine einzelfallbezogene Detailbetrachtung eines Standortes im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auch zu einem anderen Ergebnis führen kann.

Für die Praxis hat der Bau- und Konversionsausschuss am 22.06.2017 – bestätigt vom Stadtrat in der Sitzung am 29.06.2017 – durch Grundsatzbeschluss oben beschriebenes Prüfschema zugrunde gelegt, das in der Bauleitplanung (Anhang Textteil) und im Rahmen der städtebaulichen Begutachtung in Bauordnungsverfahren auch konsequent angewandt wird. Eine gerichtliche Überprüfung fand bislang nicht statt.

Im Gewerbequartier Lechhausen Nord sind für den Bereich Steinerne Furt im Februar und Juni 2018 Nutzungsänderungen für Prostitutionsstätten von Antragstellern eingegangen, die beide in das Modellvorhaben eingebunden bzw. hinsichtlich dessen Zielsetzungen informiert waren.

Zur planungsrechtlichen Steuerung von Vergnügungsstätten wird weiterhin der seit 2011 zur Verfügung stehende Grundsatzbeschluss des Augsburger Stadtrates herangezogen, der in den gerichtlichen Verfahren bislang nicht kritisiert wurde.

### 3.3 Projektbaustein 3: Netzwerkausbau und Gebietsmanagement

Die Etablierung eines Gebietsmanagements wurde in Zusammenarbeit mit der Universität Augsburg vorbereitet. Das erste Treffen, zu dem alle an einem Gebietsmanagement Interessierten eingeladen wurden, fand am 10.05.2017 statt. Das Interesse an einem Gewerbegebietsmanagement und die Erwartungen an dessen Aufgaben waren bereits im zweiten Workshop zum Entwicklungskonzept abgefragt worden. Im Workshop am 10.05.2017 („Aktivkreis“) wurden Handlungsempfehlungen für eine im Gebiet geeignete Form des Gebietsmanagements vorgestellt und diskutiert.

Maßgebliche Akteure im Aktivkreis sind in erster Linie ansässige Unternehmer/innen aller Branchen aus dem Gebiet, aber auch Eigentümer/innen und Einrichtungen wie das Umwelttechnologische Gründerzentrum (UTG) oder das bifa Umweltinstitut. Viele von ihnen bringen sich stark und aktiv ein, andere sehen den Handlungs- und Finanzierungsbedarf ausschließlich bei der Stadt Augsburg.

Beim ersten Aktivkreistreffen hat man sich darauf verständigt, noch eine Arbeitsgruppe mit rund 5-7 Aktiven auszugründen, die relevante Themen weiterverfolgt bzw. zur Information an den Aktivkreis aufbereitet, um in der großen Runde strukturierter arbeiten bzw. entscheiden zu können. Die erste Sitzung der Arbeitsgruppe fand am 26.6.2017 statt. Aus dem Kreis der Unternehmer wurde ein Sprecher der Arbeitsgruppe ernannt, mit dem ein regelmäßiger Austausch auch außerhalb der Sitzungen stattfindet (telefonisch, per E-Mail und persönliche Treffen).

Mögliche Organisationsformen wurden im Rahmen des ersten Treffens der „kleinen“ Arbeitsgruppe (rund 10 engagierte Akteure) am 26.06.2017 diskutiert. Seitens der Anwesenden wurde keine Organisationsform favorisiert. Die Wirtschaftsförderung Stadt Augsburg hat sich aufgrund der positiven Erfahrungen mit externen Gebietsmanagern im Rahmen von Stadtteil-ISEKen dazu entschieden, einen externen Gebietsmanager zu beauftragen, der das Unternehmernetzwerk bis Anfang 2021 betreuen wird.

Die Wirtschaftsförderung hatte Ende August 2017 sechs Büros zur Angebotsabgabe für das Gebietsmanagement am Gewerbestandort Augsburg Lechhausen aufgefordert, von denen sich drei an der Ausschreibung beteiligten. Die Absagen der weiteren Büros wurden mit mangelnden personellen Kapazitäten und Projektmitteln begründet.

Von den drei Angeboten entsprach eines nicht dem vorgegebenen Budgetrahmen von 45.000,00 Euro und konnte auch inhaltlich nicht überzeugen.

Nach den durchgeführten Gesprächen mit den beiden Finalbewerbern hat die Wirtschaftsförderung im März 2018 die CIMA Management + Beratung GmbH, München mit dem Gebietsmanagement betraut. Die Finanzierung wird von der Stadt Augsburg übernommen. Die zuständige Wirtschafts- und Finanzreferentin hat sich entschieden, mit einem Zuschuss in Höhe von 45.000, -- Euro für drei Jahre ein positives Signal an die Unternehmer zu senden.

Seit März 2018 begleiten Herr Christian Hörmann und Frau Solveig Lüthje von der CIMA München das Gebietsmanagement und werden künftig in enger Zusammenarbeit mit der Wirtschaftsförderung die Kommunikation und Beteiligung steuern sowie die Gremien Arbeitsgruppe und Aktivkreis weiterführen.

Die CIMA wird mit rund 13 Stunden/Monat die Unternehmen vor Ort bei Netzwerkarbeit, Leerstands- und Flächenmanagement, Marketing und Öffentlichkeitsarbeit begleiten. Der Beauftragungszeitraum beginnend ab dem 1. März beträgt drei Jahre.

Bei den Aufgabenschwerpunkten handelt es sich um:

- Regelmäßige Information zu Projekten und Maßnahmen
- Sammeln von Ideen und Anregungen – Ansprechpartner und Interessenvertretung für die Akteure vor Ort
- Koordinieren und Moderieren – Unterstützung von gemeinschaftlichem Handeln
- Initiieren und Begleiten von Projekten – Förderung der öffentlich-privaten Zusammenarbeit
- Initialisierung von themen- und projektbezogenen Arbeitsgruppen
- Beteiligung der Öffentlichkeit durch Presse- und Öffentlichkeitsarbeit

Aufgrund des begrenzten Arbeitszeitkontingents und der nicht absehbaren Akzeptanz werden von der CIMA keine Sprechzeiten vor Ort eingerichtet. Im Rahmen der Kommunikation des Gebietsmanagements Augsburg Ost werden die Kontaktdaten (E-Mail, Tel.) von Frau Lühje als Gebietsmanagerin und Herrn Hörmann als Projektleiter und Büroleiter der CIMA sowie der Wirtschaftsförderung (Frau Räder) veröffentlicht. Die Wirtschaftsförderung ist bislang sowohl organisatorisch als auch konzeptionell noch stark in die Kommunikation involviert (z.B. Versand von Einladungen über den Verteiler der Wirtschaftsförderung). Allerdings können auch bei den Vertretern der CIMA bereits Rückmeldungen insbesondere über E-Mail verzeichnet werden. Die Einbindung erfolgt jedoch im Wesentlichen über den Austausch in der Gremienarbeit (Aktivkreis/Arbeitsgruppe) und sonstige Veranstaltungen (Unternehmerfrühstück).

Mit den rd. 30 Teilnehmern des Aktivkreis Gebietsmanagement die CIMA hat sich bei der zweiten Sitzung am 15. März 2018 auf vier Hauptprojekte verständigt, die nun priorisiert werden:

- Homepage für das Gewerbegebiet Augsburg Ost: Ein gemeinsamer Auftritt für Kommunikation und Information nach außen und innen. Geplante Inhalte: Unternehmerverzeichnis, Flächenportal, Anbindung, Mittagstischangebote etc.
- Unternehmerfrühstück: Einmal pro Quartal bei wechselnden Unternehmensgastgebern. Inhalte: Information, Austausch, Ausbildung einer Interessensgemeinschaft, Initiierung von Projekten.
- Flächenmanagement: Bündelung und Veröffentlichung der zur Verfügung stehenden Flächen

Es ist noch nicht geklärt, in welcher Form dieses betrieben wird. Idealerweise wird es in ein gesamtstädtisches Flächenmanagement integriert. Die Planungen hierfür sind derzeit allerdings noch nicht ausreichend fortgeschritten. Der Vorschlag seitens der CIMA ein Flächenportal zu betreiben, auf dem Verkäufe und Gesuche ähnlich wie bei am Markt etablierten Webplattformen eingestellt werden können, wurde bei der letzten Arbeitsgruppensitzung kritisch gesehen (Arg.: Immoscout u.ä. Anbieter sind hier bereits erfolgreich, weshalb es kein weiteres Angebot bedarf bzw. dieses vermutlich nicht angenommen wird).

### **3.4 Projektbaustein 4: Marketing und Öffentlichkeitsarbeit**

Im Rahmen des Projektbausteins Marketing und Öffentlichkeitsarbeit wurde in Zusammenarbeit mit den Unternehmen und Eigentümern ein Maßnahmenkatalog von geeigneten Marketinginstrumenten erarbeitet. Die Stärkung der Standortvorteile und deren zielgerichtete Kommunikation standen dabei im Vordergrund.

Die Universität Augsburg wurde Ende 2016 damit beauftragt, zunächst im Rahmen des ersten Aktivkreistreffens eine Diskussion zur Planung einer Innen- und Außenkommunikation vorzubereiten und zu moderieren. Die Ergebnisse

aus der Diskussion sind dann in ein 10-monatiges universitäres Seminar eingeflossen, aus dem weitere Leistungen hervorgegangen sind, wie die Konzeption eines medialen Auftritts, die Entwurfsentwicklung für kampagnengeeignete Kommunikationsmittel und ein Design für alle Bausteine. Die Umsetzung und Herstellung der Kommunikationsmittel (z.B. Druck von Broschüren und Flyern) war nicht Teil der Leistung.

Mit der Umsetzung der empfohlenen Marketingmaßnahmen wurde die CIMA Beratung + Management im Rahmen des Gebietsmanagements beauftragt. Die Umsetzung einer Webseite sowie eines Veranstaltungsformats (Unternehmerfrühstück) konnte im Projektzeitraum bereits realisiert werden.

## 4 Reflexion und Resümee

Ausgehend von dem im Zuwendungsantrag zugrunde gelegten Zeitplan hat sich die konzeptionelle Erarbeitung des Entwicklungskonzepts Lechhausen Nord deutlich verzögert. Die Erarbeitung unter Einbeziehung von Unternehmen und Immobilieneignern sowie interessierten Bürgern, lokal Handelnden, Fachverwaltung, politischen Mandatsträgern und Medienvertretern in einem umfangreichen Beteiligungsprozess erstreckte sich nach Erhalt des Zuwendungsbescheids für das ExWoSt-Modellvorhaben bis zum Beschluss des Konzepts im Wirtschaftsförderungs-Beteiligungs- und Liegenschaftsausschuss am 29.11.2017 auf fast zwei Jahre.

Der zeitliche Rahmen für das Entwicklungskonzept Gewerbequartier Lechhausen Nord musste aufgrund des erhöhten Informationsbedarfes gegenüber den lokalen Akteuren angepasst werden. Beim ersten Unternehmerworkshop im Mai 2016 äußerten einige Teilnehmer deutlich ihre Bedenken an der Sinnhaftigkeit und Umsetzbarkeit des Vorhabens, da sie als ansässige Unternehmer die Strukturen des Quartiers als intakt bewerteten. Im Rahmen von intensiven Gesprächen von Wirtschafts- und Finanzreferat, Wirtschaftsförderung und Stadtplanung konnten die Bedenken bei den Gesprächspartnern weitestgehend ausgeräumt bzw. der Anpassungsbedarf des Gebiets an neue Herausforderungen wie z.B. der stadtklimatischen oder Starkregenprävention vermittelt werden. Durch die Vielzahl der dadurch durchführbaren unterschiedlichen Beteiligungs- und Veranstaltungsformate und der intensiven Abstimmung mit Fachverwaltung und Fachkonzepten hat die zeitliche Streckung letztlich ein Mehr an inhaltlicher Qualität, Transparenz und Akzeptanz ermöglicht.

Anknüpfend an den Fortschritt des Entwicklungskonzepts erfolgte der Auftakt zur Etablierung des Gebietsmanagements erst im Mai 2017. Angesichts der anfänglich zögerlichen Akzeptanz des Modellvorhabens bei den beteiligten Gewerbetreibenden kann dieser Ablauf kritisch hinterfragt werden. Vor dem Hintergrund der Erfahrungen im Gewerbegebiet Lechhausen Nord erscheint es sinnvoll, den konzeptionellen Entwicklungsansätzen die Ausbildung einer Interessengemeinschaft/eines Gebietsmanagements vorzuschalten und somit die Beteiligten von Anfang an mit „ins Boot“ zu holen sowie ggf. auch spezifische Interessen zu bündeln. Bezogen auf die Prozesseffizienz kann dies bedeuten, dass letztlich schneller ein Konsens erzielt werden kann sowie Mittel eingespart werden können.

Ziel war es, im Projektzeitraum bereits erste Sofortmaßnahmen umzusetzen. Ziele und Maßnahmen im Sinne des Entwicklungskonzeptes, die bereits erreicht bzw. begonnen wurden, sind der Aufbau eines Gebietsmanagements, ein Energieberatungsangebot und Angebot zur naturnahen Betriebsflächengestaltung. Ein besonderer Fokus wird weiterhin auf dem Ausbau der Radwege liegen

## 5 Verstetigung

Die im Zuge des Entwicklungskonzepts festgelegten Empfehlungen für Leitziel und Maßnahmen sollen in den nächsten Jahren nach Möglichkeit umgesetzt werden. Das Konzept unterteilt die Maßnahmen in kurz-, mittel- und langfristige Priorität. Maßgeblich für Umsetzung der Prioritäten werden verschiedene Erfolgsfaktoren sein:

- Kooperation mit der zuständigen Fachverwaltung:  
Für weitere im Entwicklungskonzept aufgeführte Maßnahmen - insbesondere mit städtischer Verantwortlichkeit – muss nach Ansicht der Projektverantwortlichen die Sensibilisierung und Mobilisierung der Verwaltung weiter aufrechterhalten werden, damit eine tatsächliche Umsetzung von Maßnahmen gewährleistet werden kann. Priorisiert werden soll demnach noch in 2018 die Evaluierung der Radwegsituation und -förderung im ExWoSt-Gebiet (Status quo und bereits abgeschlossene Maßnahmen, in Umsetzung oder in Planung befindliche Maßnahmen, weiter anzustrebende Maßnahmen, Schnittstellen zum Masterplan nachhaltige und emissionsfreie Mobilität, Kommunikation und Marketing Radverkehrserschließung ExWoSt-Gebiet).
- Sensibilisierung der politischen Mandatsträger:  
Die vereinzelt Rückmeldungen von Referenten und Stadträten lassen den Schluss zu, dass die Modellfunktion des Gebiets Lechhausen Nord noch nicht ausreichend verinnerlicht wurde bzw. die im Entwicklungskonzept verankerten Ziele und Maßnahmen nicht hinlänglich bekannt sind. Außerdem gilt es, die Gewerbeflächenqualifizierung gegenüber anderen, oftmals als drängender empfundenen konkurrierenden Themen (z.B. bezahlbares Wohnen, Integration, Mobilität) zu behaupten und in den Kontext einer sparsamen Flächenverbrauchsentwicklung und hoher Ressourceneffizienz einzustellen. Hier wird weitere Überzeugungsarbeit und ein Ausbau von Kooperationen und Allianzen (z.B. mit dem Umweltamt, Abt. Bodenschutz) erforderlich sein. Neben der bereits erfolgenden Einbindung in den Aktivkreis ist angedacht, im Rahmen der Fertigstellung einer „Natur auf Zeit“- Fläche und damit einhergehend „Sichtbarkeit“ des Konzepts eine Veranstaltung vor Ort bzw. eine Gebietsbegehung durchzuführen. Die Positionierung des Gebietsmanagements kann ebenfalls Einfluss auf die Vertreter der Stadtpolitik haben. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass sich dieses auch gegenüber der Politik als geschlossene Interessensgemeinschaft mit klaren Zielen und Forderungen aufstellt.
- Erweiterung Unternehmernetzwerk:  
Damit die Interessen des Gebietsmanagements erfolgreich in Maßnahmen und Projekte münden können, soll der Kreis der aktiv Beteiligten nach Möglichkeit noch erweitert werden. Dies wird im Wege der gezielten Ansprache und Aufforderung zur Beteiligung an Maßnahmen erfolgen. So ist insbesondere bei der Anlage der „Natur auf Zeit“-Fläche eine Mitwirkung der Betriebe erforderlich (Finanzierung von Gestaltungselementen, Pflege und Unterhalt, Beschilderung). Übergeordnetes Ziel wird sein, den Mehrwert der Zusammenarbeit im Gebietsmanagement vermitteln zu können. Das Gebietsmanagement wird bis Anfang 2021 von der CIMA München begleitet.
- Stadtentwicklungskonzept:  
Als Pilotprojekt des in Aufstellung befindlichen Stadtentwicklungskonzepts ist die besondere Bedeutung des Fokusraumes Lechhausen Nord und der räumlichen und fachlichen Konkretisierung der im Entwicklungskonzept formulierten Zielen und Maßnahmen gesichert. In diesem Zusammenhang gilt es, die Priorisierung des ExWoSt-Gebiets auch im Rahmen künftiger Fachkonzepte, z.B. Masterplan nachhaltige und emissionsfreie Mobilität, zu verankern.

Im zeitlichen Kontext zum ExWoSt-Modellvorhaben ist auch die Rahmenplanung für das Gewerbegebiet südlich der Derchinger Straße erfolgt. Erfahrungen aus dem Forschungsprogramm konnten/können somit in die Rahmenplanung/Bauleitplanung einfließen und berücksichtigt werden (u.a. ökologische Zielsetzungen wie Renaturierung des Siebenbrunnenbachs, hoher Grünflächenanteil, Stärkung des Grün- und Biotopverbundes). Noch in diesem Jahr soll die Ausschreibung der Bauleitplanung durch das Stadtplanungsamt erfolgen. Aktuell wird die

Neuausweisung von Gewerbeflächen in Lechhausen gesamtstädtisch kontrovers diskutiert. Seitens der Bürger, einzelner Stadträte sowie Naturschützer werden Vorbehalte gegen die Planungen südlich der Derchinger Straße vorgebracht. Argumentiert wird unter anderem mit der Vermeidung von zusätzlicher Flächenversiegelung. Außerdem sollten hier nach Ansicht der Bevölkerung Wohnbauflächen anstelle von zusätzlichem Gewerbe entstehen (siehe auch Anlagen 20180607\_AZ\_In\_Lechhausen\_entsteht\_ein\_neues\_Gewerbegebiet, 180802\_AZ\_VorOrt\_Rahmenplanung).

Seitens der Wirtschaftsförderung wird argumentiert, dass der laut Gewerbeflächenstrukturuntersuchung vom November 2016 prognostizierte Gewerbeflächenbedarf anzeigt, dass für die Zukunft weitere Flächen für Gewerbenutzungen vorgehalten bzw. entwickelt werden müssen. Ein kurzfristig verfügbares Flächenangebot, mit dem nicht nur Entwicklungsbedürfnisse ansässiger Betriebe gelöst werden können, sondern auch die Ansiedlung neuer Betriebe gesteuert wird, bildet ein zentrales Handlungselement der Kommune. Ein Rückgriff auf Branchen oder mindergenutzte Gebieten alleine reicht nicht aus, um den Wirtschaftsstandort Augsburg zu sichern und weiterzuentwickeln. Die privaten Eigentümer sind häufig aus diversen Gründen nicht ohne weiteres bereit, die Flächen zu veräußern/ anzubieten (z.B. steuerliche Gründe, Langzeitinvest etc.). Außerdem wird übersehen, dass sich bei nicht ausreichenden Flächenpotentialen in Augsburg bei gegebener Nachfrage Gewerbeentwicklungen dann ins Umland verlagern – mit deutlich negativeren Konsequenzen wie erhöhtes Mobilitätsaufkommen oder geringeren Gewerbesteuererträgen.

## ÜBERTRAGBARE ANSÄTZE UND SCHLUSSFOLGERUNGEN FÜR DAS FORSCHUNGSFELD

### 6 Relevante Handlungsansätze im Modellvorhaben

#### 6.1 Übergreifende Handlungsansätze

##### 6.1.1 Stadtregionale und gesamtstädtische Integration

###### Stadtentwicklungskonzept Augsburg

Die Stadt Augsburg erstellt derzeit ein neues Stadtentwicklungskonzept (STEK) als wichtige Grundlage für die geplante Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung und zur Koordination sektoraler Fachplanungen und Konzepte.

Zentrale Themen der Stadtentwicklung werden in Pilotprojekten zusammengefasst und fokussiert hervorgehoben. Sie stehen exemplarisch für die räumliche und fachliche Konkretisierung von im STEK formulierten Zielen und Maßnahmen und zeigen Lösungswege für deren pragmatische Umsetzung auf. Als erstes Pilotprojekt identifiziert wurde die Integrierte Gebietsentwicklung „Augsburg Umweltpark“ (GewerbeExWoSt).

Über die Einbindung des ExWoSt-Vorhabens in den Erarbeitungsprozess des STEK ist eine enge Abstimmung mit den übrigen städtischen Planungen, Vorhaben und Konzepten und Entwicklungsvorstellungen von weiteren Beteiligten sichergestellt. Hierzu zählt auf der stadtrationalen Ebene bspw. auch der Austausch mit der regionalen Wirtschaftsförderungsgesellschaft Regio Augsburg Wirtschaft.

###### Rahmenplanung für den Umweltpark II

Die Erkenntnisse des ExWoSt-Vorhabens wurden bei der Rahmenplanung für die Erweiterung des Gewerbegebiets südlich der Derchinger Straße berücksichtigt (siehe Punkt 6.1.3).

### Augsburg Umweltpark

Die Überlegung, das Standortmarketingkonzept des Umweltpark Augsburg (Profilierung als Umweltkompetenzzentrum in Bayern) auf das ExWoSt-Gebiet zu übertragen, wurde inzwischen verworfen.

Im Rahmen des Entwicklungskonzepts wurde dieses sogenannte Szenario 3 nicht weiterverfolgt, weil umfangreiche Erstinvestitionen zur Einleitung des Profilverwandels als Umweltschwerpunkt erforderlich wären, der aufgrund der Gebietsgröße und bei begrenzter Nachfrage umweltaffiner Unternehmen kaum realisierbar scheint.

### Bordellstruktur- und Vergnügungsstättenkonzept

(siehe Punkt 3.2)

Weitere regionale und stadtweite Konzepte, deren Aussagen für das Gewerbegebiet Lechhausen Nord Relevanz besitzen:

- Zukunftsleitlinien für Augsburg, 2015 - normatives Wertegerüst und Zielsetzungen für eine nachhaltige Entwicklung, die auch für Lechhausen Nord relevant sind
- Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Augsburg, Fortschreibung 2016: Standorte im Gebiet werden als dezentrale Standorte ausgewiesen mit regional wirksamen Angebot, zukünftig: Ausschluss von innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel in diesem Bereich
- Augsburger Biodiversitätskonzept, 2009: relevant sind Ausführungen zu den Themen Gebäude als Lebensraum (Wanderfalke) sowie Biotopverbund, Vernetzung (Einbeziehung von Straßenbegleitgrün, Gleisanlagen und Außenanlagen von Gebäuden in den Magerrasenverbund)
- Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, Stadt Augsburg, 2013: Aussagen zu Arten, Biotopen, Umweltsituation, Belastungen u.a.;
- Regionales Klimaschutzkonzept für den Wirtschaftsraum Augsburg, 2012: u.a. Leitprojekt: energetische Optimierung von Gewerbegebieten
- Klimaschutzprogramm 2020, 2016: Reduzierung CO<sub>2</sub>
- Energienutzungsplan, 2012: Erzeugungspotenzial des Gebiets z.B. für Photovoltaik, Identifizierung optimaler Energieversorgung für das Gebiet
- Solarkonzept Augsburg, 2010
- Solardachflächenkataster, 2012
- Lärmaktionsplan der Stadt Augsburg, 2013
- Nahverkehrsplan für den Nahverkehrsraum Augsburg 2015plus, 2015
- Projekt 'Fahrradstadt 2020', 2014: die wichtigen Erschließungsstraßen des Planungsgebiets (östliche Gebietsgrenze sowie Querverbindungen) werden als innergemeindliche Radhauptverbindung dargestellt, Radweg entlang des Siebenbrunnenbachs, im Planungsgebiet ist als Teil einer innergemeindlichen Radverkehrsverbindung dargestellt. In einem Bürgerworkshop am 02.07.2014 wurde u.a. die Entwicklung von Fahrradwegen nach Lechhausen als Arbeitsweg benannt
- Sport- und Bäderentwicklungsplan, 2017: Bedeutung von Grün- und Freiräumen für Sport und Bewegung
- Masterplan nachhaltige und emissionsfreie Mobilität (in Aufstellung)

### **6.1.2 Städtebauliche Erneuerung**

Das Entwicklungskonzept Gewerbequartier Lechhausen Nord benennt zur städtebaulichen und funktionalen Aufwertung die folgenden Maßnahmen:

- Erarbeitung von Gestaltungsempfehlungen
- Sanierung öffentlicher Räume und Verbesserung der Nutzungs- und Aufenthaltsqualität
- Identifizierung des Sanierungsbedarfs im Gebäudebestand

Einen Beitrag, um die Sanierung im Gebäudebestand voranzutreiben, bildet das städtische Angebot „Das Energieplus für Augsburg Unternehmen - kosteneffizient und umweltschonend“ für Unternehmen in Augsburg-Ost (siehe Punkt 6.2.5).

Weitere Empfehlungen zur städtebaulichen Aufwertung erfolgen im Rahmen der städtebaulichen Begutachtung und Beratung bei Bauanträgen. Insbesondere das Stadtplanungsamt ist mit den Inhalten des Entwicklungskonzepts vertraut und achtet auf die Einhaltung der städtebaulichen und gestalterischen Ziele des Entwicklungskonzepts soweit dies praktisch möglich ist.

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen und der Einsatz der Städtebauförderung werden vorerst nicht priorisiert bzw. ist deren Umsetzung derzeit nicht absehbar.

### 6.1.3 Flächenentwicklung

Die Einführung eines Flächenmanagements im Bestand wird insbesondere auch vor dem Hintergrund der lokalpolitischen Forderung nach einem Stopp der Flächenversiegelung eine unausweichliche Aufgabenstellung sein. Das Stadtplanungsamt erarbeitet derzeit ein gesamtstädtisches Wohnbau- und Gewerbeflächenkonzept (BAUKO) sowie Flächenressourcenmanagement (FRM) zur Aktivierung von Flächenpotentialen entlang bestehender Siedlungsachsen und unter der Prämisse "Innen- vor Außenentwicklung". In diesem Zusammenhang wurden Potenziale für die Innenentwicklung ermittelt, z.B. Grundstücke mit Baurecht (Baulücken), ehemalige Industrie- und Gewerbeflächen, leerstehende Wohngebäude oder Bauernhöfe sowie Flächen, auf denen An- oder Ausbauten möglich sind. Aktuell wird die Umsetzung von Strategien zur Aktivierung von Bauflächen, z.B. im Wege der Eigentümeransprache vorbereitet. Diese könnten kleinräumig im Projektgebiet Lechhausen Nord erprobt werden.

Vorerst sollen etwaige seitens der Eigentümer/Makler zur Verfügung gestellten Flächenangebote auf der Webseite [www.augsburg-ost.de](http://www.augsburg-ost.de) gesammelt werden. Derzeit ist noch nicht geklärt, wie dies technisch umgesetzt werden kann. In der Arbeitsgruppensitzung wurde angeregt, Inhalte von bestehenden Webseiten, z.B. Immobilienscout, in die Website des Gebietsmanagements zu integrieren, um den Pflegeaufwand gering zu halten. Laut Auskunft der CIMA, die für die Konzeption und Pflege der Webseite verantwortlich ist, sei die Implementierung von Schnittstellen aus Kostengründen vorerst nicht rentabel. Daher wird es zunächst eine manuell eingepflegte Liste für alle Objekte/Datensätze mit bis zu 5 Datenfeldern pro Objekt (für Suchende relevante Kerninformationen) sowie Verlinkung auf das jeweilige Exposé der Maklerwebsite oder auf Immoscout24 geben. Sollte der Pflegeaufwand zu groß werden, muss diese Lösung aber voraussichtlich neu abgewogen werden.

Für das Gewerbegebiet südlich der Derchinger Straße (Erweiterung Augsburg Umweltpark) wurde ein Rahmenplan erarbeitet und am 16.05.2018 im Wirtschaftsförderungs-, Beteiligungs- u. Liegenschaftsausschuss vorgestellt. Der Rahmenplan bildet das Grundgerüst für die weitere städtebauliche Entwicklung und spiegelt den umweltaffinen Gedanken wider, der durch eine Grüne Mitte, die Gestaltung der Straßenräume und extensive Grünbereiche im Umfeld des Umweltparks sichtbar gemacht werden soll.

Die vorläufige Bezeichnung als „Umweltpark II“ rührte aus Anfangsüberlegungen, eine Gebiets-/Markenprofilierung über das Thema Umweltpark zu erreichen. Dem lag auch eine entsprechende Hypothese in der Anfangsphase des Forschungsprojekts „ExWoSt Nachhaltige Weiterentwicklung des Gewerbeschwerpunktes Lechhausen Nord“ zugrunde. Allerdings haben die Ergebnisse des Entwicklungskonzeptes Lechhausen Nord sowie die Rückmeldungen der umfangreichen Öffentlichkeitsbeteiligung gezeigt, dass eine Übertragung des Umweltparadigmas nicht tragfähig ist. Nach den zwischenzeitlich im Rahmen der Bearbeitung des Gewerbeschwerpunktes Lechhausen Nord - einschließlich der Teilräume Augsburg Umweltpark und dem Entwicklungsgebiet „Südlich der Derchinger Straße“ - erlangten Erkenntnissen, ist für den gesamten Gewerbeschwerpunkt Augsburg Ost/Lechhausen eine Profilbildung zielführend, die auf die dort bereits vorhandene diversifizierte Firmen- und Branchenstruktur abstellt.

Eine Entscheidung des Stadtrates steht noch aus. Aktuell ist nicht absehbar, inwieweit die Erweiterung planerisch weiterverfolgt werden kann, da seitens der Stadtpolitik vermehrt Stimmen laut werden, die sich gegen die Neuausweisung von Gewerbeflächen richten und eine stärkere Innenentwicklung fordern, wie Sie im Rahmen des städtischen Flächenressourcenmanagements sowie im Wege der Aktivitäten mit dem Gebietsmanagement vorbereitet werden.

## 6.2 Sektorale Handlungsansätze

### 6.2.1 Wirtschaftliche Entwicklung

Das Entwicklungskonzept Gewerbequartier Lechhausen Nord benennt Maßnahmen zur Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit des Gebietes:

- Schärfung des Profils im Wege eines Flächenmanagements und umfassender Beratung der Unternehmen und Investoren:

Im Hinblick auf die Neuentwicklung des ehemaligen BayWa-Areals in der Steinernen Furt zu einem Handwerkerhof wurde diese Einflussnahmemöglichkeit im Rahmen eines internen Jour Fixe-Termins am 25.10.2017 abgestimmt, um die weitere Kommunikation mit dem Eigentümer (Fa. Solidas) vor dem Hintergrund der Vorgaben des neuen Entwicklungskonzepts auszuloten. Im Ergebnis musste festgehalten werden, dass nach dem geltenden Planungsrecht (Bebauungsplan Nr. 641 von 1978) insbesondere im Hinblick auf die Entwicklung betrieblicher Grünflächen keine besonderen Vorgaben seitens der Genehmigungsbehörde gemacht werden. Im Ergebnis müsse daher im Rahmen einer frühzeitigen Bauberatung unter Hinzuziehung der städtischen Grünordnung auf eine freiwillige Umsetzung durch den Bauherrn hingewirkt werden. Mittel- bis langfristig ist konsequenterweise eine Anpassung des Planungsrechts auch in diesem Kontext empfehlenswert. Ergänzend könnte der Aspekt der Freiwilligkeit durch eine stärkere Sensibilisierung von Unternehmen und Immobilieneigentümern für den Nutzen von betrieblicher Grünflächengestaltung gefördert werden (z.B. im Wege des städtischen Projekts „Stadtgrün wertschätzen“). Im Falle des ehemaligen BayWa-Areals wird es im Zuge der Ende Oktober/Anfang November beginnenden Baumaßnahmen ein Gespräch mit der verantwortlichen Projektmitarbeiterin geben, die Hinweise für eine naturnahe Gestaltung von Betriebsflächen geben kann.

Die Schließung des Ledvance-Standortes bis September 2019 und die Nachnutzung der Flächen in der Steinernen Furt wird in Kürze Anlass für eine umfassende Einflussnahme liefern. Zur Vermarktung und Entwicklung der Flächen finden bereits Gespräche statt. Fest steht derzeit nur, dass seitens der Stadt weiterhin eine gewerbliche Entwicklung stattfinden soll.

- Profilbildung und gezielte Marketingaktivitäten (mit Corporate Identity)

Mit der Entwicklung eines Leitbildes für das Quartier wurde die Universität Augsburg beauftragt, die mit den lokalen Akteuren im Rahmen des ersten Treffens des Aktivkreises am 10.5.2017 über das Gebietsimage und ein geeignetes Label diskutiert hat. Aufgrund der heterogenen gewerblichen Strukturen konnte kein Konsens hinsichtlich der angedachten Übertragung des Umweltpark-Images auf das Gesamtgebiet erzielt werden. Beim Treffen der Arbeitsgruppe am 27.11.2017 wurden Logo und Claim „Augsburg Ost – der stärkste Gewerbebezirk in bayerisch Schwaben“ vorgestellt und von den Beteiligten verabschiedet. Hintergrund ist, dass die Universität Augsburg zum Ergebnis gekommen war, dass im Regierungsbezirk Schwaben kein anderes Gewerbegebiet eine vergleichbare Unternehmensdichte aufweist. Um dem insgesamt sehr heterogenen Profil an Unternehmen im Gebiet gerecht zu werden und möglichst jedem Betrieb gerecht zu werden, erschien dieser Claim am tragfähigsten. Gleichzeitig wird die Lage mit dem wesentlichen und alle Betriebe vereinenden Standortvorteil der Verkehrsanbindung kommuniziert.

Um das Profil des Gebietes als qualifizierter Gewerbestandort zu schärfen, sind gezielte Marketingaktivitäten mit plakativer Innen- und Außenwirkung erforderlich. Der Maßnahmenplan zur Markenentwicklung umfasst insbesondere die Schaltung einer Webseite für das Gebiet. Die Erstellung der Webseite ist zwischenzeitlich von der CIMA München übernommen worden. Weitere Maßnahmen könnten nach den bisherigen Überlegungen z.B. ein Corporate Design oder ein Sommerfest im Gewerbegebiet sein.

## 6.2.2 Bewältigung von Erreichbarkeits- und Verkehrsproblemen

Gemäß Entwicklungskonzept empfohlene Maßnahmen zum Ausbau des Umweltverbunds:

- Optimierung der Buslinienführung und -taktung in Zusammenarbeit mit den Stadtwerken Augsburg (swa): Mit Umsetzung der Planungen zur Busnetzoptimierung wurde das Angebot der swa-Buslinien 46 und 48, die das Wohngebiet und das Gewerbegebiet in einem Fahrzeugumlauf bedienten überarbeitet. Das Gewerbegebiet wird seit Dez. 2016 nur mehr von der swa-Buslinie 48 bedient und nur noch zu Zeiten, in denen im Gewerbegebiet Nachfrage besteht. Nach der Umstellung wurde im April 2017 eine Befragung unter den Betrieben und deren Beschäftigten durchgeführt (Rücklauf mit 493 Fragebögen, insgesamt nahmen Beschäftigte aus 64 Unternehmen teil, davon füllten 36 Unternehmen selbst einen spezifischen Fragebogen für Unternehmen aus). Die Ergebnisse rechtfertigen das ausgedünnte Angebot:
  - Jedes Unternehmen bietet mehr kostenfreie Parkplätze als benötigt für Mitarbeiter und Besucher an.
  - 58% der Befragten nutzen täglich das Auto, 25% nutzen täglich den ÖPNV für ihren Weg zur Arbeit. Als Haupthinderungsgründe wurden das umständliche Umsteigen, die schlechte Abstimmung auf Arbeitsbeginn und -ende, lange Umsteigezeiten, schlechter Takt und zu hoher Fahrpreis genannt.
  - Nur eine Rückmeldung mit konkretem Änderungsvorschlag zum Fahrplan (Fa. Greif zum späteren Betriebsbeginn an Samstagen seit Dez. 16; es konnte im Wege der automatischen Fahrgastzählung aber keine entsprechende Nachfrage gemessen werden; zwischenzeitlich hat der Betrieb die Forderung zurückgezogen)
  - Geringe Bereitschaft der Unternehmen, ein Jobticket anzubieten (Die Mitarbeiter des Vertragspartners eines mit der swa abzuschließenden Firmen-Abo-Vertrags können ein Abo erwerben, das vom Arbeitgeber bezuschusst wird. Voraussetzung ist jedoch, dass sich mindestens 50 Mitarbeiter für die Nutzung des Firmen-Abos entscheiden, was bei kleineren und mittleren Unternehmen oft nicht erreicht wird.)
  - Durch die Anpassung mit der Buslinie 48, die seit Dez. 16 im Rahmen der Busnetzoptimierung vorgenommen wurde, ist im Ergebnis keine erhebliche Änderung bei Betriebszeiten, Taktung, Umsteigezeiten erfolgt. Es konnten – auch im Wege der automatischen Fahrgastzählung – keine entsprechenden Nutzerzahlen ermittelt werden, die eine umfangreiche Anpassung rechtfertigen würden. Durch eine Verlagerung der Umsteigehaltestelle konnte die Anschlussmöglichkeit in die Innenstadt und zum Hauptbahnhof optimiert werden, da es von dort nun eine Direktverbindung zum HBF gibt, die allerdings bislang wenig bekannt ist.
  - In Abstimmung mit der Wirtschaftsförderung haben die Stadtwerke eine Fahrgastinformation erarbeitet, die insbesondere die Umsteigebeziehungen und Verbindungsmöglichkeiten HBF/Innenstadt Augsburg und Gewerbegebiet Lechhausen aufzeigt (siehe Anlage 7256\_SWA\_V\_Folder\_FGI\_Linie\_48\_V04).
  - Bei der Aktivkreissitzung am 15.3.2018 wurde angeregt, ob sich für den Mindest-Umsatz von 50 Abos beim Abschluss eines Firmen-Abo-Vertrags nicht eine Regelung finden ließe, wie diese Voraussetzung zugunsten von kleineren Betrieben gelockert werden kann. Inzwischen wurde eine Absenkung auf 25 Stück vom Augsburger Verkehrsverbund (Aufgabenträger für 24 im Verbund tätige Verkehrsunternehmen) beschlossen (auch wenn der offizielle Tarifantrag zur Änderung noch gestellt werden muss - vsl. zum 01.01.2019) und kann für Interessierte bereits kommuniziert werden. Ein Zusammenschluss ist weiterhin nur bei verbundenen Unternehmen oder Tochterunternehmen möglich, die dem Firmen-Abo-Vertrag eines Vertragspartners beitreten können.

- Da weiterhin einzelne Rückmeldungen zur ÖPNV-Anbindung eingehen, wird die Stadt Augsburg zusammen mit den Stadtwerken auch künftig regelmäßig die Buslinienführung und -taktung evaluieren müssen. Es ist nicht auszuschließen, dass die Nachfrage durch eine Erhöhung der Abnahme von Firmen-Abos oder durch einen Mitarbeiterzuwachs im Gebiet noch gesteigert werden kann (z.B. Nachnutzung Ledvance, Bürogebäude Centron, (ehem. Weltbild) und Neuansiedlung BMW-Autohaus nördlich der Bgm.-Wegele-Straße) und sich dadurch neuer Handlungsbedarf ergibt.
- Vernetzung des Gebiets mit Stadt und Umgebung, insbesondere durch neue Rad- und Fußwege  
Um das Gewerbequartier Lechhausen Nord sowie den Umweltpark Augsburg besser mit dem Radverkehr erschließbar zu machen, sind im Kontext des Projekts „Fahrradstadt 2020“ wichtige Lückenschlüsse im gesamtstädtischen Netz erfolgt, die sich auch auf die Erreichbarkeit bzw. die Qualität der Wegeverbindung beziehen. Dies sind u.a. die Herstellung einer durchgängigen West-Ost-Achse für den Radverkehr durch die gesamte Innenstadt und die lückenlose Weiterführung auf eigenen Radverkehrsanlagen bis in das Stadtteilzentrum Lechhausen. Auch wenn ein letzter Abschnitt durch die Wohngebiete Lechhausens (mit entsprechender Beschilderung) noch fehlt, steigert dies die Attraktivität des Radverkehrs für Pendler und Besucher des Gewerbebeschwerpunktes aus dem Zentrum und dem südwestlichen Stadtgebiet Augsburgs.
- Schaffung von neuen Radwegen und Radstellplätzen:  
Umgesetzt wurden im ExWoSt-Gebiet/Umweltpark bislang folgende Maßnahmen:
  - Ausbau Radweg Meraner Straße – Derchinger Straße, vgl. Anlage Neuer Radweg im Süden des Projektgebiets
  - MAN-Brücke, Ausbau beidseitig 2,90m breite Radwege
  - Derchinger Straße: Querungshilfe auf Höhe Aulzhausener Straße am Übergang zum Zweirichtungsradweg
  - Feldweg zwischen Mühlhauser Straße und Ulstettstraße (Realisierung aus Bebauungsplan)Für 2019 sind weitere Maßnahmen in Planung: Der Ausbau des Benedikt-Kern-Weges zum Fuß- und Radweg wird im Zuge des Neubaus des Handwerkerhofes „Die Höfe“ auf dem ehemaligen BayWa-Areal durchgeführt. Die Stadt hat zu diesem Zweck vom Grundstückseigentümer eine Teilfläche erworben. Damit wird eine wichtige Nord-Süd-Achse für den Radverkehr im Gebiet realisiert. Beim Termin am 26.09.2018 mit dem Tiefbauamt wurde die Radwegsituation und -förderung im ExWoSt-Gebiet evaluiert. Man hat sich auf folgende weitere Schritte verständigt:
  - Für weitere Maßnahmen ist eine stärkere gesamtstädtische Priorisierung erforderlich, wofür derzeit kein Anhaltspunkt vorhanden ist.
  - Bisher liegen nur wenige Daten zum Pendlerverhalten vor. Bis Ende 2020 soll der Masterplan nachhaltige und emissionsfreie Mobilität fertiggestellt sein. Im Zuge des dabei zu erstellenden Wirtschaftsverkehrsplan wird eine Unternehmensbefragung gemacht. Neben den bisher vorgesehenen Daten zu Unternehmensverkehr und Logistik könnten hier auch Daten zum Pendlerverkehr abgefragt werden.
  - Die Wirtschaftsförderung wird die Unternehmer auch stärker für Maßnahmen sensibilisieren, mit denen sie von Arbeitgeberseite den Radverkehr fördern können, z.B. Stellplätze, Jobradangebot, Dienst-Pedelecs, und die Möglichkeit zur Zertifizierung durch den ADFC.
  - Das Stadtplanungsamt prüft Möglichkeiten des Ausbaus im Wege der Städtebauförderung.
- Ausbau des Carsharings/Leihfahrrad-Angebots:  
Seit Juni 2017 wird im Norden des Gebiets im Bereich Umweltzentrum, Am Mittleren Moos 48, ein Carsharing-Standort mit einem Fahrzeug von den Stadtwerken betrieben. Die Auslastung blieb hinter den Erwartungen zurück, weshalb das Fahrzeug zum 30.09.2018 vom Standort abgezogen und an einen anderen, 2 km entfernten Standort verlegt wird, an dem großer Bedarf (Nähe Wohngebiet) besteht. Trotz anfänglicher Euphorie und hohen Bedarfsrückmeldungen wurde lag die Auslastung lediglich bei durchschnittlich 11 % gegenüber 30% bei den 56

anderen Standorten. Eine Mindestauslastung von 30 % sei laut Auskunft der Stadtwerke Augsburg (swa) zwingend erforderlich, um keine Verluste zu erzielen. Genutzt wurde das Angebot offenbar ausschließlich von zwei Firmen.

Geplant ist, dass die Wirtschaftsförderung bei einer der nächsten Veranstaltungen (Aktivkreis/Unternehmerfrühstück) noch einmal auf das Angebot und die Rahmenbedingungen hinweist. Hieran würde sich auch ein Mitarbeiter der swa für weitere Informationen beteiligen. Während das Sharing-Angebot im Privatbereich sehr gut angenommen wird, steckt die Nutzung durch Unternehmen noch in den Kinderschuhen und muss intensiver kommuniziert werden.

### 6.2.3 Stärkung/ Entwicklung von (Nah-)Versorgungsstrukturen und sozialer Infrastruktur

Gemäß Entwicklungskonzept empfohlene Maßnahmen:

- Entwicklung eines Quartiers für unternehmens- und haushaltsnahe Dienstleistungen im westlichen Bereich der Steinernen Furt

Im Bereich der Steinernen Furt, westlich des Siebenbrunnenbachs, wird die Entwicklung eines Quartiers mit arbeitsplatz- und wohnortversorgendem Gewerbe empfohlen (keine Änderung des Planungsrechts erforderlich). Soziale und gesundheitsorientierte Einrichtungen, wie Kindergarten, Arztpraxen und eine Apotheke aber auch unternehmens- und haushaltsnahe Dienstleistungen, wie Steuerberatungsbüros, Unternehmensberatungen, Werbeagenturen, IT-Unternehmen, eine Poststelle oder ein Friseur, könnten hier zu einer guten Verflechtung von Wohnen und Gewerbe beitragen. Hier ist allerdings vorerst von einer mittel- bis langfristigen Umsetzungsperspektive auszugehen.

- Verbesserung des gastronomischen Mittagsangebotes sowie des Nahversorgungsangebotes

Eine Verbesserung des Nahversorgungsangebotes im Gebiet für kleinere Einkäufe ist auf die Vereinbarkeit mit der Zielsetzung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes zu prüfen.

Im Hinblick auf das gastronomische Angebot wurde eine Übersicht der im Gebiet vorhandenen Angebote erarbeitet, die in die Webseite integriert wird. Nach Ansicht der Wirtschaftsförderung sollte die Kommunikation bestehender Angebote priorisiert werden. Zuletzt ist Anfang 2017 im Bereich der Meraner Straße eine Bäckerei mit Restaurant, Bar und Drive In für das Bäckerei-Sortiment eröffnet worden, der werktags ab 6 Uhr bis 23 Uhr sowie am Wochenende geöffnet hat. Im August 2017 ist zudem in der Bgm.-Wegele-Straße eine Bäckerei mit Café und Salatbar eröffnet worden. Der Betrieb eines Foodtrucks am Centron-Bürogebäude, Steinernen Furt musste 2017 aufgrund unzureichender Nachfrage nach wenigen Monaten wieder eingestellt werden.

Der Empfehlung der Verbesserung des Nahversorgungsangebotes im Gebiet für kleinere Einkäufe stehen derzeit die Zielsetzungen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes entgegen, da im Gebietsumfang lediglich ein dezentraler Standort ausgewiesen ist.

Sortimente des Nahversorgungsbedarfs sind gemäß dem städtischen Einzelhandelskonzept in dezentralen Lagen nicht zur Neuansiedlung vorgesehen. Explizit ist der Wortlaut: „An dezentralen Standorten ist die Ansiedlung von Sortiment des Nahversorgungsbedarfs als Hauptsortiment nicht zulässig.“

Zur Verbesserung der Nahversorgung des Gebietes ergeben sich in Abstimmung mit dem verantwortlichen gutachterlichen Büro lediglich folgende Ansatzpunkte:

- Aufwertung und Ausbau der umliegenden Stadtteilzentren, Nahversorgungszentren oder Bereiche lokaler Versorgungsfunktion
- Prüfung von direkt angrenzenden Ansiedlungen außerhalb des dezentralen Sonderstandortes „Gewerbegebietes Augsburg-Ost“. Solche Solitärstandorte müssen als städtebaulich integriert gelten und prioritär eine klare Wohnumfeldversorgungsfunktion aufweisen, damit sie in einer Einzelfallprüfung abwägungsfähig wären.

- Sonderfall Annexhandel: Bei Gewerbebetrieben sind an ihrer Betriebsstätte bzw. dem Firmensitz auf untergeordneter Fläche Verkaufsflächen zulässig. Beispiel: Bäckereiproduktion kann untergeordnet auch in Gewerbegebieten Warenverkauf betreiben (Einzelfallprüfung nötig).

Eine Neuansiedlung von „kleineren“ Nahversorgungsbetrieben innerhalb des Gebietes ist nicht möglich, da es im juristischen Sinne kein geeignetes Differenzierungsmerkmal unterhalb der Großflächigkeitsschwelle von 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche gibt und die Stadt deshalb keine Ausnahmen machen kann. Ansonsten wäre eine negative Präzedenzwirkung nicht ausgeschlossen. Der klassische Nahversorgungsbedarf als Volumenkauf, der häufig mit dem Auto oder dem Fahrrad auf dem Rückweg nach der Arbeit erledigt wird, sollte konzeptkonform in den dafür vorgesehenen Versorgungsbereichen stattfinden.

Eine Möglichkeit wäre, zusammen mit den Unternehmen am Standort Modelle zu entwickeln, wie sich für alle Zielgruppen zugängliche Kantinen und sonstige Gastronomien auf die Versorgung der Arbeitnehmer im Gebiet einstellen und zusätzlich zum Vor-Ort-Verzehr stärker auf To-Go-Ware zum Sofortverzehr abstellen. Diese Varianten könnten im Rahmen der Aktivkreissitzungen mit den Beteiligten vor Ort diskutiert und geprüft werden.

- Förderung von Sport und Bewegung

Um die Wahrnehmung von Sportangeboten zu erhöhen, bieten sich Kooperationen zwischen Unternehmen und dem DJK-Augsburg-Lechhausen 1920 e.V. an. Angedacht ist, dass der künftige Gebietsmanager die Bereitschaft bei den Unternehmen abfragt und z.B. ein gemeinsamer Lauftreff etabliert werden kann. In diesem Zusammenhang wird die nutzerfreundliche Aufwertung von geeigneten Grünflächen eine Rolle spielen.

- Verbesserung des Kita-Angebotes

Die Unterversorgung mit Kinderbetreuungsplätzen in Lechhausen hat dazu geführt, dass unterschiedliche Grundstücke zur Etablierung von Kindertageseinrichtungen geprüft wurden. Das städtische Amt für Kinder, Jugend und Familie sieht den Bedarf für eine Kita mit einer Krippe und zwei Kindergartengruppen. Im Rahmen einer Task Force wurden Standorte geprüft. In der Steinernen Furt konnte eine private Immobilie für einen Kindergarten mit Krippe gefunden werden, die auch gut vom Wohngebiet erreichbar ist. Eine Eröffnung ist noch in 2019 geplant. Für das Centron, Steinerne Furt, werden seit dem Frühjahr Gespräche über eine Kindertagesstätte geführt. Die Planungen könnten bereits 2019 umgesetzt werden, sofern die Akquise weiterer Büromieter bis Ende 2018 planmäßig verläuft.

Bei einer Befragung der Unternehmen nach dem Interesse an der Einrichtung eines Betriebskindergartens konnte keine Rückmeldung erzielt werden.

#### 6.2.4 Verbesserung der Informations- und Telekommunikationsinfrastruktur

Mit dem Ausbau der digitalen Infrastruktur, insbesondere des Breitbandanschlusses, wurden die Standortvorteile im Gebiet vergrößert und die Entwicklungsmöglichkeiten für Unternehmen verbessert. 2016 entschieden die Stadtwerke Augsburg und der regionale Telekommunikations-Anbieter m-net, u.a. das Gewerbegebiet Lechhausen eigenwirtschaftlich, d.h. ohne staatliche Förderung, mit Breitbandtechnologie zu erschließen. Mit Hilfe der Beraterleistungen des Bundes wurde eine Markterkundung hinsichtlich der tatsächlichen technischen Breitbandversorgung im Stadtgebiet und für sinnvolle Erschließungsgebiete durchgeführt. Die seit November 2017 veröffentlichten Ergebnisse zeigen eine flächendeckende Versorgung im Gewerbegebiet mit  $\geq 100$  Mbit/s. Die vielfach geäußerte Unzufriedenheit seitens der ansässigen Unternehmen beruht demnach nachweislich darauf, dass das erforderliche Angebot an Telekommunikationsleistungen zwar vorhanden ist, aber häufig aus Gründen der Preisgestaltung von den Unternehmen nicht abgerufen wird. Die Information über das vorhandene Leistungsangebot wird über die Webseite für das Gebietsmanagement erfolgen.

### 6.2.5 Erhöhung der Ressourceneffizienz und Verbesserung des Klimaschutzes

Die Auswertung der Workshops zum Entwicklungskonzept hat ergeben, dass in Bezug auf Grünstrukturen, Umwelt- und Klimaverträglichkeit seitens der Unternehmen kein Handlungsbedarf gesehen wird.

Die Abteilung Klimaschutz im Umweltamt der Stadt Augsburg verfügt seit Oktober 2016 über einen Klimaschutzmanager. Mit diesem findet eine enge Zusammenarbeit statt, aus der ein Thermografie-Spaziergang im April 2017 sowie das städtische Angebot „Das Energieplus für Augsburger Unternehmen“ hervorgegangen sind.

Die in der Vergangenheit bereits erfolgte Energieberatung für Hauseigentümer („Energiekarawane“) in Augsburg wird in 2018 auf Gewerbebetriebe ausgeweitet. Im Januar 2018 wurde die Pilotphase mit acht Unternehmen im ExWoSt-Projektgebiet Lechhausen Nord abgeschlossen. Ziel ist, mit einer gezielten Beratungskampagne Unternehmen für die Energie-/Effizienzberatung zu gewinnen. Beim ersten Unternehmerfrühstück des Gebietsmanagements Augsburg Ost am 18.6.2018 wurde das städtische Angebot „Das Energieplus für Augsburger Unternehmen - kosteneffizient und umweltschonend“ von den Vertretern von Umweltreferat und Klimaschutzmanagement vorgestellt. Zum Auftakt stehen für Unternehmen in Augsburg-Ost (Gewerbegebiete Lechhausen-Nord und Umweltpark) 20 kostenfreie Beratungen zur Verfügung. Die Beratung kann im Zeitraum Juli bis September 2018 abgerufen werden. Daran anschließend ist ein umsetzungsorientiertes Informations- und Begleitprogramm geplant.

Das Umweltamt hat sich beim ifeu-Institut Heidelberg als Pilot-Kommune im Projekt „KöP“ - Klimaschutz in öffentlichen Projekten beworben und sich – unter dem Aspekt, dass im Bereich Wirtschaft großer Handlungsbedarf für den Klimaschutz in Augsburg besteht – für eine Teilnahme mit dem Schwerpunkt Wirtschaft entschieden.

Durch die Integration von Klimaschutz in nicht hauptsächlich klimabezogene, öffentliche Projekte sollen bisher ungenutzte Potentiale zur Akteurseinbindung und THG-Minderung realisiert werden. In den sechs Pilotkommunen soll KöP als effektiver Bestandteil erfolgreichen Projektmanagements innerhalb und außerhalb der kommunalen Verwaltung beispielhaft etabliert werden. Ein umfangreiches Toolkit, das Instrumente zur Identifikation, Bewertung und Umsetzung von Klimaschutz-Maßnahmen sowie Arbeitsmittel für Workshops und Beteiligung im KöP-Prozess enthält, wird entwickelt, erprobt und für die breite Anwendung zur Verfügung gestellt (Laufzeit 1/2018 bis 12/2020; Auftraggeber: Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit), siehe auch <https://www.ifeu.de/projekt/klimaschutz-in-oeffentlichen-projekten/>

Bei einem ersten Treffen am 17.5.2018 mit den Projektverantwortlichen wurde angeregt, aufgrund der vorhandenen Untersuchungen und Grundlagen (Entwicklungskonzept, Gebietsmanagement) das ExWoSt-Projektgebiet für die Aktivitäten heranzuziehen. Das ifeu-Institut sichtet derzeit die Unterlagen und bewertet die weiteren Vorschläge. Eine Entscheidung über das weitere Vorgehen steht derzeit noch aus.

Mit den projektbezogenen Kooperationen der Wirtschaftsförderung mit dem Umweltamt und dem Amt für Grünordnung und Naturschutz kann ein wirksamer Beitrag zu Sensibilisierung von Unternehmern/Eigentümern für Umwelt- und Klimamaßnahmen erzielt werden.

Eine Verbesserung der energetischen Qualität des Gewerbequartiers könnte durch den Ausbau des Fernwärmenetzes und die Werbung für den Anschluss erreicht werden (Sachstand: Ausbau geplant; Information denkbar, sobald Details bekannt und öffentlich).

### 6.2.6 Risikovorsorge und Klimaanpassung

Auch in Bezug auf mögliche Risiken wie Starkregen oder Hitze infolge des Klimawandels zeigt sich eine nur sehr schwach ausgeprägte Sensibilisierung durch die Unternehmerschaft. Neben der Umsetzung eines ersten Teilschnitts zur Renaturierung des Siebenbrunnenbachs mit der Möglichkeit, anfallendes Niederschlagswasser einzu-

leiten, ist die Einrichtung eines Niederschlagswassermanagements zur Vermeidung lokaler Überflutungen (mit gezielter Beratung von Unternehmen und Eigentümern bei Neuansiedlung oder Erweiterung durch die Fachämter) anzustreben. Die Erhöhung insbesondere des privaten Grünanteils zur Vermeidung urbaner Hitzeinseln und Verbesserung der kleinräumigen Luftzirkulation und –qualität bleibt vor dem Hintergrund mangelnder planungsrechtlicher Festsetzungen schwierig (siehe bereits unter 6.2.1). Noch unzureichend untersucht wurden die enormen Potentiale für Grünbedachungen im Gebiet. Eine Verknüpfung von ökologischer, klimatischer und Retentionsfunktion mit wirtschaftlichen Ertragsaussichten (z.B. landwirtschaftliche Produktion, Nutzung als Erholungsfläche/ Kleingarten, Einsparungen Niederschlagswassergebühr) kann hier möglicherweise zu einer Wahrnehmungsänderung beitragen.

### 6.2.7 Berücksichtigung von Umwelt- und Naturschutz

Die Sensibilisierung von Grundstückseigentümern und Unternehmen für die Entwicklung und Qualifizierung von Grünflächen erfolgt derzeit im Wege der Kooperation mit dem Projekt „Stadtgrün wertschätzen“. Durch die enge Zusammenarbeit mit dem Amt für Grünordnung, Naturschutz und Friedhofswesen (AGNF) konnte ein gemeinsames Pilotprojekt für „Natur auf Zeit“ entwickelt werden, das nicht nur auf „Naturschutz“ abzielt. Auf Initiative der Eigentümerfamilie Keller, die über eine rund 5.000 m<sup>2</sup> Gewerbefläche verfügt, die derzeit brachliegt, wurde geprüft, wie diese temporär als Grünfläche mit Anpflanzungen, Sitzgelegenheit und urban gardening-Elementen ausgestaltet werden kann. Angestrebt wird eine „Natur auf Zeit“-Lösung, die bis zum Zeitpunkt einer gewerblichen Erschließung einen ökologischen Lebensraum und Aufenthaltsbereich für die Bevölkerung bietet. Ziel ist, das Modell, sofern es erfolgreich betrieben werden kann, auch auf andere Flächen zu übertragen. Es handelt sich hierbei um ein Pilotmodell, bei dem sich die Stadt Augsburg nicht nur mit den fachlichen, sondern auch rechtlichen Rahmenbedingungen für eine Naturschutznutzung auseinandersetzt, die nach Möglichkeit die wirtschaftliche Entwicklungsmöglichkeit des Eigentümers nicht beeinträchtigt. Fachlich bringt sich hierbei eine Mitarbeiterin des städtischen AGNF ein, die seit Februar 2018 für das BMBF-Verbundprojekt „Stadtgrün wertschätzen“ tätig ist. Um mögliche (weitere) Kooperationen zwischen Gewerbetreibenden und dem AGNF der Stadt Augsburg anzuregen, wurde im Rahmen des Projekts ein öffentlich-rechtlicher Vertrag (ÖRV) entworfen. Dieser ÖRV soll es den Gewerbetreibenden durch eine Ausnahmegenehmigung erlauben, auch im Falle der Ansiedlung von geschützten Arten ihr Gelände für eine Bebauung nutzen zu können. Das Grundstück soll als „Grünes Schaufenster“ für die Gestaltung von weiteren Flächen dienen.

Damit könnten die Unternehmen zum Schutz und zur Erhaltung der Vielfalt von Arten und Lebensräumen beitragen und auch zur Zufriedenheit ihrer Belegschaft, die die Flächen zum Beispiel während ihrer Mittagspause oder für gemeinsame Aktivitäten nutzen können. Wie gut dies angenommen wird, wird sich in Lechhausen noch zeigen. Genutzt wurde und wird im Rahmen der Ausgestaltung des Areals jedenfalls bislang die Chance mit der Nachbarschaft, mit dem regionalen Naturschutz und den Naturschutzbehörden ins Gespräch zu kommen.

Zwischenstand August 2018: Der Eigentümer hat die Fläche bis auf weiteres zurückgezogen: Der aktuelle, mit der Regierung von Schwaben abgestimmte Vertragsentwurf bietet nicht die gewünschten Spielräume, um das Projekt für den Investor ausreichend interessant zu gestalten (insbesondere die Verpflichtung, etwaige Arten auf eigene Kosten anzusiedeln); das AGNF will das Projekt weiterführen und den Entwurf des hierfür ausgearbeiteten öffentlich-rechtlichen Vertrags sowie der Gestaltungsplanungen für eine Alternativfläche zur Verfügung stellen; eine neue Fläche/ein neuer Kooperationspartner muss jedoch noch gefunden werden; das AGNF bietet im Gebiet darüber hinaus Beratungen zur naturnahen Gestaltung der Betriebsflächen an; beim nächsten Unternehmerfrühstück am 20.11.2018 sollen alle Angebote vorgestellt werden. Mit zwei konkreten Interessenten (Mediengruppe PRESSEDRECK/Augsburger Allgemeine Zeitung, Solidas Immobilien/ehem. BayWa-Areal) stehen demnächst Gespräche an.

Für die Maßnahmen zur Vorbereitung der Flächen und Bepflanzung müssten allerdings Spenden der Unternehmer etc. akquiriert werden, da aus dem „Stadtgrün wertschätzen“-Projekt keine Mittel zur Finanzierung bereitgestellt werden können. Lediglich die Beratung wird von der Projektmitarbeiterin kostenlos angeboten. (weitere Informationen siehe Anlage Vermerk\_AGNF\_Natur\_auf\_Zeit\_26.7.2018)

Für weitere Beratungsangebote würden sich die ermittelten Dachbegrünungspotentiale im Gebiet anbieten. Hierfür gibt es derzeit aber noch keine konkreten Umsetzungsperspektiven.

## 6.3 Prozess- und akteursbezogene Handlungsansätze / Governance

### 6.3.1 Politische Einbindung und verwaltungsinterne Kooperation

Die Bewerbung als ExWoSt-Modellvorhaben wurde vom Stadtrat beschlossen. In der Sitzung des Wirtschaftsförderungs-, Beteiligungs- und Liegenschaftsausschusses am 14.10.2015 wurde die Projektdurchführung begrüßt und die Verwaltung zur Stellung des Projektantrags und der Durchführung von Maßnahmen ermächtigt sowie zu regelmäßigen Berichten verpflichtet.

In der Sitzung des Wirtschaftsförderungs-, Beteiligungs- und Liegenschaftsausschusses am 29.11.2017 wurde das Entwicklungskonzept und die Weiterentwicklung des Gebiets beschlossen („Szenarien“ Endbericht).

Über die Einbindung der Fraktionsvertreter in die Aktivitäten des Aktivkreises findet eine regelmäßige Information und Beteiligung statt.

Ein Informationstransfer wird darüber hinaus im Wege der Aktivitäten im Rahmen der Konzeption des Stadtentwicklungskonzepts gewährleistet (Arbeitskreis und Lenkungsgruppe STEK).

### 6.3.2 Kooperation und Netzwerkbildung

Der Planungsprozess zur Erarbeitung des Entwicklungskonzepts war in einen transparenten und breiten Diskurs mit Unternehmen und Immobilieneignern sowie interessierten Bürgern, lokal Handelnden, Experten der Verwaltung, politischen Mandatsträger und Medienvertretern eingebunden und umfasste:

- verwaltungsinterne Abstimmungen, u.a. Steuerungsunden, eine Referatsbeteiligung und Fachgespräche sowie die Zusammenarbeit mit Vertretern des Stadtrates (Projektbeirat)
- die Präsentation und Diskussion des Entwicklungskonzeptes in politischen Gremien
- die breite Öffentlichkeitsbeteiligung über zwei Workshops (Betroffene und Fachöffentlichkeit), einen Quartiersspaziergang sowie eine Informations- und Diskussionsveranstaltung (Stadtöffentlichkeit).

Ergänzt wurde dieser Dialogprozess durch regelmäßige von der Wirtschaftsförderung durchgeführte Firmenbesuche im Gebiet, im Rahmen derer über das Projekt informiert wurde.

Hieran anknüpfend fand in Kooperation mit der Universität Augsburg das erste Treffen des Aktivkreises am 10.05.2017 statt, zu dem alle an einem Gebietsmanagement Interessierten eingeladen wurden. Mit rund 30 Teilnehmern hatte man die von der Universität Augsburg und der Wirtschaftsförderung initiierten Impulse zum Thema Gebietsmanagement und Gebiets-/Standortimage diskutiert. Hier hatte man sich darauf verständigt, eine Arbeitsgruppe mit rund 5-7 Aktiven zu gründen, die relevante Themen weiterverfolgt bzw. zur Information aufbereitet. In der ersten Sitzung der Arbeitsgruppe am 26.6.2017 wurden Aufgaben und Organisationsformen eines Gebietsmanagements vorgestellt. Seitens der Arbeitsgruppe sollte es vorerst bei einem losen Zusammenschluss der Akteure bleiben, der mittelfristig in einen Verein übergehen kann.

Zwischenzeitlich sind die Mitglieder der Arbeitsgruppe insgesamt an 5 Terminen zusammengekommen, um über Gebietsimage, Webseiteninhalte und weitere Maßnahmen zu diskutieren und die Inhalte für die Aktivkreissitzungen vorzubereiten. Bei der letzten Sitzung am 29.8.2018 wurde angeregt, weitere Akteure zur Mitarbeit aufzufordern, um den Kreis der Mitwirkenden zu erweitern. Ursprünglich war zwar nur ein kleiner Kreis vorgesehen, dessen Arbeitsfähigkeit aber auch dann gewährleistet sein soll, wenn einzelne Vertreter an Sitzungen verhindert sind. Aus Sicht der Beteiligten gebe es überdies noch weitere aktive und an einer nachhaltigen Gebietsentwicklung interessierte Unternehmer, die zur Mitwirkung gewonnen werden können. Die Mitglieder der Arbeitsgruppe haben sich bereit erklärt, weitere Mitglieder bei Gelegenheit anzusprechen.

Eine weitere Überlegung, die im Rahmen der Maßnahmenpriorisierung angestellt wurde, war, Arbeitsgruppensitzungen zu den künftigen Schwerpunktthemen (Infrastruktur, Mobilität und Nutzung und Bebauung) zu veranstalten und hierfür neue Unternehmensvertreter abhängig vom Interesse am jeweiligen Thema zu gewinnen, die dann auch durch Mitarbeiter im Betrieb vertreten werden können (z.B. Verantwortliche für IT).

Der Empfehlung aus dem Entwicklungskonzept, die Kooperationen mit den umweltaffinen Netzwerken vor Ort weiter auszubauen, wird über das Beratungsangebot des städtischen Umweltamts sowie die Einbindung der Akteure des Gründerzentrums UTG, Kumas, e.V., Bifa Umweltinstituts und UmweltCluster Bayern im Rahmen des Aktivkreises entsprochen.

Kommunikationsleitfaden:

Für die verwaltungsinterne Kommunikation von u.a. Projektgegenstand, Projektzielen und –abläufen und Projektbeteiligten hat die Wirtschaftsförderung einen Kommunikationsleitfaden erstellt, der einen Überblick im Hinblick auf das „Wer arbeitet was wann wo warum wozu wie mit wie viel?“ zu schaffen versucht und um die verschiedenen Maßnahmen und Ziele zu koordinieren.

### 6.3.3 Kommunikation und Beteiligung

Die Kommunikation der Aktivitäten verlief über die Kanäle Pressemitteilungen, E-Mail-Newsletter der Wirtschaftsförderung und Einladungen sowie Informationen an alle Unternehmen im Projektgebiet Lechhausen Nord (einschließlich Augsburg Umweltpark). Die Einbindung der Akteure in die zwischenzeitlich etablierten Gremien Aktivkreis und Arbeitsgruppe erfolgt über E-Mail-Verteiler für diese Personenkreise.

Kennzeichnend für die weitere Kommunikation ist zwischenzeitlich die Verwendung der Gebietsbezeichnung „Augsburg Ost“ mit dem Logo und Claim „Augsburg Ost – Der stärkste Gewerbebezirk in Bayerisch-Schwaben“.

Einen wichtigen Beitrag zur Bekanntmachung der Aktivitäten wird künftig die Webseite [www.augsburg-ost.de](http://www.augsburg-ost.de) liefern, die nicht an den städtischen Webauftritt angebunden sein wird, um möglichst losgelöst von städtischen Vorgaben zu Datenschutz und Corporate Design wirken zu können.

Daneben wird das erfolgreich erprobte Format Unternehmerfrühstück einmal pro Quartal fortgesetzt. Hierzu werden alle Gebietsakteure zu einem Gastgeber im Gebiet (z.B. Unternehmen mit entsprechenden Räumlichkeiten) eingeladen. Der Ablauf sieht einen Fachvortrag, ggf. eine Betriebsbesichtigung und einen informellen Austausch im Nachgang vor (Dauer ca. 2 Stunden von 8 bis 10 Uhr). Um die Organisation kümmert sich die Wirtschaftsförderung in Abstimmung mit dem Gebietsmanagement/der Arbeitsgruppe. Die Einladung erfolgt im Namen der Wirtschaftsreferentin und der CIMA München.

Beim Unternehmerfrühstück am 18.6.2018 waren über 50 Gäste bei der Firma RIEGA Miele (Kücheneinrichtung und Haushaltsgeräte) in der Bgm.-Wegele-Straße zu Gast. Vorgestellt haben sich die Vertreter der CIMA sowie das Umweltamt zusammen mit dem Ingenieurbüro Strobel, das mit dem städtischen Energieberatungsangebot beauftragt wurde.

Als weiteres Thema eingeplant ist vorerst die Vorstellung der Aktivitäten aus dem Projekt „Stadtgrün wertschätzen“. Auf den Wunsch aus der Arbeitsgruppe hin, eine Plattform für die Betriebe zu schaffen, sich untereinander vorzustellen, soll beim nächsten Unternehmerfrühstück ein „elevator pitch“ stattfinden.

### 6.3.4 Etablierung eines Gebietsmanagements

Durch die Etablierung eines Gebietsmanagements sollen die lokalen Akteure (Unternehmen, Immobilieneigentümer, Bürger) gestärkt und in die gestalterische, funktionale und energetische Qualifizierung des Gewerbegebiets einbezogen werden.

Die Gremien Aktivkreis und Arbeitsgruppe haben sich bereits im Vorfeld der Beauftragung eines Gebietsmanagements bewährt und werden ihre Arbeit zusammen mit der CIMA Beratung + Management fortführen.

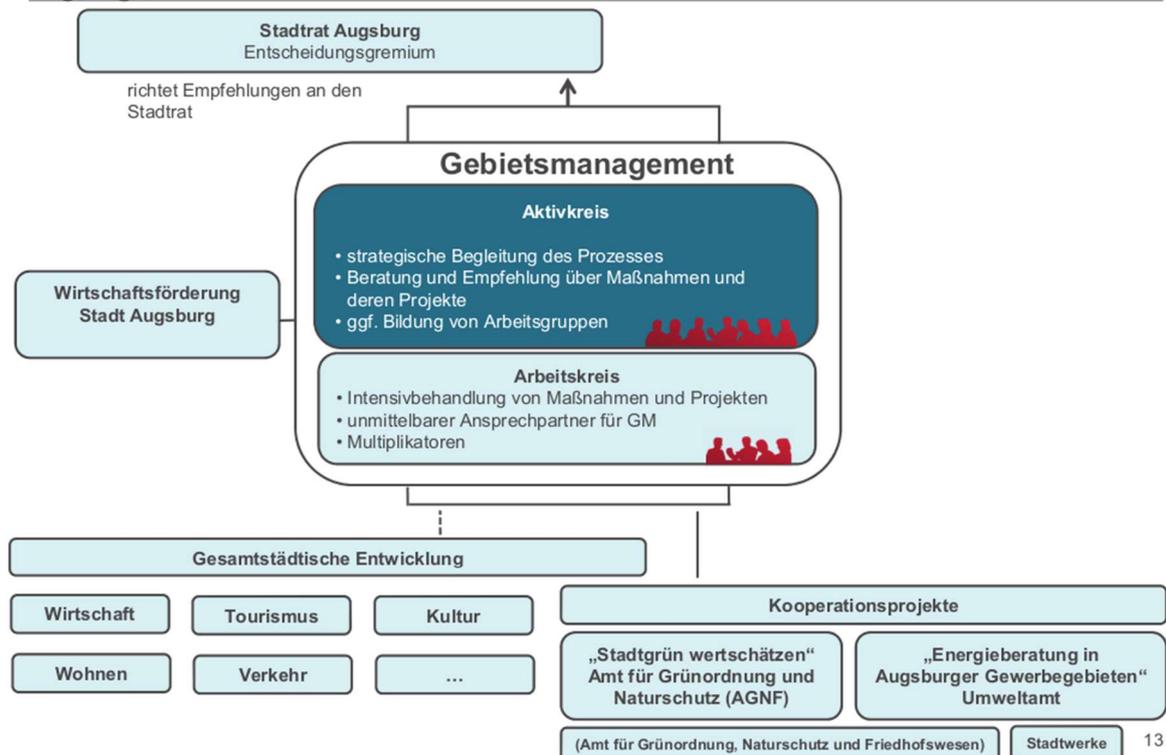
Für die Zusammenarbeit gelten insbesondere folgende wichtige Rahmenbedingungen:

- Die Stadt Augsburg geht davon aus, dass sich das Gebietsmanagement in den nächsten Jahren verselbständigen muss, d.h. einer oder mehrere Akteure übernehmen die Koordination bzw. beauftragen selbst eine(n) Mitarbeiter(in). Entsprechende Bereitschaft wurde von Einzelnen bereits angedeutet.
- Die Stadt Augsburg motiviert die Akteure dazu, sich zu organisieren und mit einem Gebietsmanagement zusammenzuarbeiten, indem Sie für einen begrenzten Zeitraum und ein begrenztes Budget einen Verantwortlichen finanziert.
- Da aufgrund des begrenzten Arbeitszeitkontingents und der nicht absehbaren Akzeptanz keine Sprechzeiten vor Ort eingerichtet werden, wird die Wirtschaftsförderung bis auf weiteres sowohl organisatorisch als auch konzeptionell stark in die Aktivitäten des Gebietsmanagements involviert bleiben.
- Das Gebietsmanagement gewährleistet, dass die Mitglieder des Aktivkreises in gleichberechtigter und konstruktiver Weise zusammenarbeiten. Insbesondere soll im Kern eine sachliche Zusammenarbeit sichergestellt sein; politische Aspekte sollen möglichst ausgeblendet werden.

## Struktur Gebietsmanagement

CIMA.

Organigramm



## 7 Reflexion und Empfehlungen

### 7.1 Wirkungen, Hemmnissen und Erfolgsfaktoren

#### (1) Welchen kurz- bzw. langfristigen Nutzen haben die Unternehmen, die Kommunen und andere Betroffene von Aufwertungsstrategien im Rahmen einer nachhaltigen Weiterentwicklung von Gewerbegebieten?

Gezielte Aufwertungsmaßnahmen verbessern die Funktionsfähigkeit, das Erscheinungsbild und damit verbunden auch das Image des Gebietes. Verbesserungen in geringerem Umfang, wie die Verbesserung der ÖPNV-Verbindungen, die Beseitigung von Straßen- und Gehwegschäden oder die Schließung von Lücken im Radwegenetz tragen zwar zur Funktionsfähigkeit des Gewerbegebietes bei. Bei überwiegend auf harte Standortfaktoren ausgerichteten Aufwertungsmaßnahmen besteht allerdings die Gefahr, dass leerstehende Gebäude und Brachflächen aufgrund der städtebaulichen und grundstücksbezogenen Defizite keiner erneuten Nutzung zugeführt werden können und das Bild des Quartiers nachhaltig negativ prägen. Das Gewerbequartier bleibt weiterhin attraktiv für wenig anspruchsvolle Nutzungen und der Abwertungsprozess setzt sich fort. Das Gewerbequartier wird vor allem von jenen Unternehmen fokussiert, die bevorzugt Wert auf harte Standortvorteile legen, wenig investieren möchten und keine hohen Qualitätsansprüche an ihre Umgebung stellen. Dies könnte zur Folge haben, dass sich Klagen der bereits ansässigen Unternehmenschaft häufen und ihre Unzufriedenheit mit dem Gebietsprofil ansteigt. Insofern trägt der durch das ExWoSt-Vorhaben angestoßene integrierte und umfassende Sanierungsansatz dazu bei, Boden- und Immobilienwerte sowie die Produktions- und Verkaufsbedingungen für Unternehmen dauerhaft zu erhalten bzw. zu verbessern. Attraktive Standortbedingungen steigern die Investitionsbereitschaft ansässiger Unternehmen und binden diese langfristig an den Standort. Damit sinkt auch die Fluktuation, was stabilere „Nachbarschaften“ und eine bessere soziale Kontrolle befördert sowie eine höhere Identifikation und Engagementbereitschaft ermöglicht.

Die Ansiedlung von ergänzenden unternehmensbezogenen Dienstleistern und die Entwicklung einer attraktiven 'Mittagslandschaft' mit gastronomischen und anderen arbeitsplatznahen Versorgungsangeboten, werten die Aufenthaltsqualität im Gebiet auf. Funktionale, energetische und gestalterische Modernisierungen des Gebäudebestands sowie die Qualifizierung der öffentlichen und betriebseigenen Grün- und Freiflächen verbessern die positive Außenwirkung und -wahrnehmung des Gewerbequartiers. Die Bündelung von Maßnahmen zur Klimaanpassung im Quartier trägt zu einer wahrnehmbaren Verbesserung des Mikroklimas ebenso bei wie zur Vermeidung von Schadensereignissen durch Starkregen, wodurch die Produktivität gesteigert und das Risiko von Produktionsausfällen gemindert wird, aber auch Kosten gespart werden (z.B. Energiebedarf zur Kühlung, Niederschlagswassergebühr). Durch diese Anpassungen wird das Gewerbequartier für neue Herausforderungen fit gemacht. Gleichzeitig verbessern sich die Attraktivität des Gebiets und die Arbeitsbedingungen für Arbeitnehmer, was sich positiv auf das Personalmanagement auswirkt.

Unternehmen mit höheren Repräsentationsansprüchen und höheren Anforderungen an Standortimage und Unternehmensumfeld (z.B. Unternehmen mit Schwerpunkt nachhaltige Produktion sowie Service/Dienstleistungen) lassen sich bevorzugt dort nieder, wo sie eine umweltorientierte und innovative Umgebung und eine Nachbarschaft mit ähnlich orientierten Unternehmen vorfinden. Freiwerdende und brachliegende Gewerbeflächen sowie leerstehende Gebäude können mit Unterstützung eines Gebietsmanagements sukzessive an interessierte Unternehmen vermittelt werden.

#### (2) Wie verändern sich Bewusstsein und Bereitschaft der lokalen Akteure zu einer nachhaltigen Gewerbegebietenentwicklung?

Einige der Teilnehmer des 1. Workshops im Mai 2016 äußerten deutliche Bedenken an der Sinnhaftigkeit und Umsetzbarkeit des Vorhabens, da sie als ansässige Unternehmer die Strukturen des Quartiers als intakt bewerteten. Darüber hinaus fürchteten sie eine durch die Stadt aufgezwungene Planung und infolgedessen hohen Kosten, die auf die Anlieger umgelegt werden. In persönlichen Gesprächen und im Rahmen von Firmenbesuchen konnten die

Bedenken bei den Gesprächspartnern weitestgehend ausgeräumt werden. Parallel konnte darauf hingewirkt werden, das nötige Problembewusstsein und Problemverständnis zu verbessern (z.B. in Bezug auf Trading-down-Entwicklungen, steigende Risiken durch Klimawandelfolgen, höhere Anforderungen an das Arbeitsumfeld bei der Personalakquise). Inzwischen wird vermehrt erkannt, dass eine Intervention im Gebiet im Sinne der Unternehmerschaft und proaktiv erfolgt, d.h. bevor absehbare Defizite zu schwerwiegend werden.

Allgemein wurde ein verstärkter Informationsbedarf deutlich, dem im Hinblick auf besonders sensible Themenfelder auch weiterhin gezielt begegnet wird: Nach Abschluss der in Auftrag gegebenen Breitbandstudie kann insbesondere der gute Istzustand belegt werden. Im Nachgang zur ÖPNV-Befragung wurde eine Fahrgastinformation erstellt, die einen Beitrag zur Auflösung des Images der schlechten Anbindung leisten kann.

Der Faktor Information nimmt allgemein im Prozess eine tragende Rolle ein, da er zum einen das Signal „Es passiert etwas“ weitergibt. Durch stetige Information hierüber steigt das Vertrauen der lokalen Akteure in das Projekt und Stadtverwaltung als Initiator. Zum anderen fühlen sich die Unternehmen im Gebiet mitgenommen und zeigen sich vermehrt offen für eine Beteiligung am Aufbau des Gebietsmanagements.

Mit dem Projektstart von „Stadtgrün wertschätzen“ zum 01.11.2016 wird verstärkt daran gearbeitet, den derzeit unterschätzten Nutzen von Grün im Bewusstsein der Stadtgesellschaft und -politik zu verankern. Die Unternehmen für die Maßnahmen aus dem Entwicklungskonzept zu gewinnen, die Aspekte der Grünplanung und (Freiraum-)Gestaltung zum Inhalt haben, wird vermutlich die größte Herausforderung darstellen. Die Umsetzung des „Natur auf Zeit“-Projekts kann – eine umfangreiche Beteiligung der Anlieger und öffentlichkeitswirksame Bewerbung vorausgesetzt – ein guter Einstieg sein. Das Gebietsmanagement fungiert als Interessenvertretung und Vermittler für Unternehmen, verbessert die Kommunikation zwischen Stadt, Unternehmen und weiteren Institutionen und beteiligt sich an der Profilierung des Gebiets. Die Unternehmen tragen ihre Ideen und Bedürfnisse an das Gebietsmanagement heran und nehmen Einfluss auf dessen Arbeit. Je mehr dies über gemeinsame Projekte verstetigt und gefördert wird, desto mehr festigt sich ein Netzwerk unter den im Gewerbequartier ansässigen Unternehmen, das von einem starken Wir-Gefühl getragen ist. Dadurch ein positives Gebietsimage und 'Branding' des Gebietes erreicht. Dies hat wiederum zur Folge, dass weitere Beteiligte gewonnen sowie weitere Projekte initiiert werden können.

### (3) Worin bestehen Hemmnisse und Erfolgsbedingungen für die nachhaltige Gewerbegebietsentwicklung, und wie lassen sich die Hemmnisse überwinden bzw. Erfolgsfaktoren kreieren?

Neben der bereits unter (2) beschriebenen Befürchtung vieler Unternehmen, von der Stadt „zur Kasse“ gebeten zu werden, ist die hohe Komplexität und der integrierte Charakter von Wirkungen und Zusammenhängen zu bestimmten Sachverhalten eine große Herausforderung. Problemzusammenhänge müssen dabei nicht nur in – leicht verständliche – Einzelbausteine unterteilt werden; elementar ist vielmehr, Handlungsstrategien und Maßnahmen in eine betriebswirtschaftliche Logik zu überführen und jeweils den individuellen unternehmerischen Nutzen herauszustellen: Nicht der Schutz des globalen Klimas ist für den Unternehmer relevant, sondern dass sich durch mehr Grün (im öffentlichen und privaten Raum, am Gebäude) Kosten für die Gebäudekühlung einsparen lassen. Nicht der Erhalt der Funktionsfähigkeit der kommunalen Entwässerungssysteme ist ausschlaggebend für das betriebliche Engagement, sondern die Vermeidung von Produktionsausfällen und die Gewährleistung der Erreichbarkeit für Lieferanten und Kunden im Überflutungs- oder Hochwasserfall. Weiterhin ist für den Unternehmer wichtig, dass nicht er alleine für Kosten aufzukommen hat, die - letztlich - auch eine hoheitliche Aufgabe darstellen (wie eben die kommunale Entwässerung), sondern durch die öffentliche Hand mit Förderprogrammen oder Kostenbeteiligungen unterstützt wird – eben wenn eine grüne Retentionsfläche auf Privatfläche dazu beiträgt, teure Ausbaumaßnahmen der Entwässerungsinfrastrukturen zu vermeiden. Hierzu sind für die Zukunft aber geeignete Kooperations- und Finanzierungsstrukturen aufzuzeigen, die entsprechenden gesetzlichen Regelungen und Bedingungen zu präzisieren und das Verwaltungshandeln effizient und einfach zu gestalten.

Ein grundsätzliches Hemmnis für die nachhaltige Entwicklung von Gewerbegebieten stellt sich aktuell durch die Konkurrenz des (bezahlbaren) Wohnens als drängendes Thema für die Kommunalpolitik, wodurch (politische und gesellschaftliche) Aufmerksamkeit und Ressourceneinsatz sehr stark gebunden werden. Zusätzlich drängen auch Flächen-eigner in Gewerbegebieten vermehrt dazu, Flächen in Wohnraum umzuwandeln.

Als sehr positiv wurde hingegen die Relevanz als vom Bund gefördertes Projekt wahrgenommen. Dies ist zunächst nicht ausreichend erkannt bzw. kommuniziert worden. Dass Augsburg – und das Gewerbequartier im Besonderen – jedoch bundesweit im Fokus steht und hier etwas „Modellhaftes“ erprobt wird, wird durchaus als schmeichelhaft und motivierend empfunden. Die Teilnahme von Vertretern von Bundesinstituten oder Bundesministerien entfaltet hierbei eine zusätzliche Signalwirkung – die sich im Übrigen auch verwaltungsimern in Bezug auf Informationstransfer, Handlungsbedürfnis und Konzeptentwicklung als sehr förderlich gezeigt hat. Das große Interesse, die Begleitung und die direkte Teilnahme der Zweiten Bürgermeisterin (und zugleich Wirtschafts- und Finanzreferentin) war darüber hinaus ebenso ein wesentlicher Treiber dafür, die Bedeutung des Vorhabens herauszustellen.

## 7.2 Empfehlungen für gebietsbezogene Handlungs- und Kooperationsansätze

- (4) Welche betrieblichen, baulichen, städte- und landschaftsbaulichen, verkehrlichen, technischen und organisatorischen Maßnahmen bzw. Verfahren sind geeignet, die nachhaltige Weiterentwicklung von Gewerbegebieten voranzutreiben?
- Betriebliche Anpassungsprozesse sind insbesondere dann möglich und erfolgversprechend, wenn ein Unternehmen seinen Gebäudebestand erneuern, erweitern oder sanieren möchte und hiermit einen eigenen – freiwilligen - Beitrag zur nachhaltigen Weiterentwicklung des Gebiets leistet.
  - Eine wichtige Initialfunktion nimmt die Sanierung und Weiterentwicklung des öffentlichen Raumes ein. Hierzu zählt die städtebauliche Gestaltung ebenso wie die Planung und Ausstattung von Grünräumen. Die Maßnahmen sollten aber in engem Austausch mit der lokalen Unternehmerschaft erfolgen, um Zielsetzungen besser vermitteln zu können, Akzeptanz zu befördern und insbesondere auch unternehmerisches Handeln auszulösen. Die Erfahrungen in Augsburg zeigen, dass das Instrument des integrierten Quartierskonzepts sich hier als sehr geeignet erweist, da es vielfältige Maßnahmen in unterschiedlichen Handlungsfeldern zusammenführt und Gesamtzusammenhänge aufzeigt. Wichtig dabei ist, eine klare Umsetzungsperspektive zu bestimmen (mit zumindest einigen, kurz- oder mittelfristig erreichbaren Maßnahmen) und die politische Unterstützung für das Vorhaben und die beteiligte Unternehmerschaft herauszustellen.
  - Zusätzlich erweisen sich (temporäre) feste organisatorische Strukturen wie regelmäßige Arbeitskreise, Beiräte oder das Gebietsmanagement mit eindeutigen Ansprechpartnern als unabdingbar.
- (5) Wie ist die nachhaltige Weiterentwicklung von Gewerbegebieten in gesamtstädtische bzw. stadregionale Analysen, Konzepte und Strategien einzubinden?

Die Einstellung der Gewerbegebietsentwicklung in einen übergeordneten Rahmen wie das STEK hat sich in Augsburg als sehr vorteilhaft herausgestellt. Einerseits konnte bereits auf eine breite Argumentationsbasis für den identifizierten Handlungsbedarf sowie etablierte Koordinationsstrukturen zurückgegriffen werden. Andererseits wird die räumliche wie inhaltliche Integration des Gebiets und von Zielsetzungen in den gesamtstädtischen und regionalen Kontext sichergestellt, d.h. Zielkonflikte können vermieden und Synergien identifiziert und genutzt werden. Indem die Gebietsentwicklung als Modellvorhaben mit exemplarischen Charakter auch für andere Augsburger Gewerbegebiete durchgeführt wird, wird die Fokussierung auf den Gewerbeschwerpunkt Lechhausen bislang auch von den Akteuren aus anderen Gebietskulissen und den Wirtschaftsverbänden positiv begleitet

- (6) Wie lassen sich die maßgeblichen Akteure für eine nachhaltige Entwicklung in Gewerbebestandsgebieten mobilisieren und für eine zielorientierte Kooperation gewinnen?

Eine frühzeitige Einbindung und Mobilisierung insbesondere einzelner Aktiver durch Anbahnung eines direkten persönlichen Kontakts wirkt als Türöffner für eine größere Gesamtheit. Hier hat die Stadt Augsburg gute Erfahrungen gemacht mit einzelnen Beteiligten, z.B. Herrn Dr. Keller, der als Vertreter der Eigentümergesellschaft Keller & Hosp zwischenzeitlich auch als Sprecher der Arbeitsgruppe zur Verfügung steht. Maßgeblich für dessen Engagement ist der bereits seit Jahren bestehende persönliche Kontakt mit der Wirtschaftsförderung und ein umfangreicher Immobilienbesitz im Gebiet. Ausschlaggebend für die Mobilisierung und zielorientierte Kooperation ist, wie auch die Aktivität der weiteren in Lechhausen Beteiligten zeigt:

- Bereits bestehender Kontakt zur Wirtschaftsförderung bzw. andere städtische Dienstleister: Idealerweise wurde bereits flächendeckend Netzwerkarbeit betrieben, z.B. im Wege eines Gebietsmanagements. Hier hat die Stadt Augsburg durch regelmäßige Unternehmensveranstaltungen aber auch Unternehmensservice bei Neuansiedlungen, Erweiterungen und Verwaltungsverfahren Vorarbeit geleistet, durch die ein vertrauensvoller Kontakt zu einigen Unternehmern entstanden ist.
  - Erkennbarer persönlicher Vorteil: Für die Unternehmer muss erkennbar sein, welcher Vorteil für sie aus der Gebietsentwicklung erwachsen kann. Dies bedeutet, dass im Kooperationsprozess möglichst frühzeitig auch Maßnahmen priorisiert werden sollten, deren Umsetzung vor dem Hintergrund finanzieller Ressourcen aber auch faktischer Machbarkeit kurzfristig möglich erscheint. Die Priorisierung sollte unabhängig von gesamtstädtischen Konzepten von den Beteiligten im Gebiet vorgenommen bzw. verabschiedet werden. Damit wird das Signal gesetzt „Es passiert etwas“, aber nicht über die Köpfe der Betroffenen vor Ort hinweg.
  - Verbundenheit mit dem Gebiet: Die Erfahrung hat gezeigt, dass sich vor allem die Unternehmer mobilisieren lassen, die mit dem Gebiet räumlich besonders stark verbunden sind, sei es durch umfangreichen Immobilienbesitz, der zumeist mit einem wirtschaftlichen Interesse zusammenhängt (Interesse an Nachnutzung von freien Mietflächen, an Kaufinteressenten etc.) oder auch durch die private Verbundenheit als Bürger oder Einwohner im Heimatort.
- (7) Welche Voraussetzungen begünstigen das Zusammenwirken der lokalen Wirtschaftsakteure? Welche Bedingungen sind für eine erfolgreiche öffentlich-private Kooperation zu schaffen? Wie sind adäquate Kooperationsformen auszugestalten?
- Neben einer sehr aktiven und aufsuchenden Begleitung von Unternehmen und Flächeneigentümern durch die Stadtverwaltung (insbes. Wirtschaftsförderung Stadt Augsburg) erweist sich in Augsburg vor allem das Engagement und Entwicklungsinteresse lokal verwurzelter Unternehmer als wichtige Voraussetzung. Diese Unternehmer, die Stadtverwaltung sowie forschungsnahe Unternehmen und deren Kooperation mit Augsburger Hochschulen bilden Netzwerk-Keimzellen, die über ihre Vorbildfunktion dann auch initiiierend auf weitere Wirtschaftsakteure wirken. Eine (positive) mediale Berichterstattung, wie durch die Lokalzeitung und Wirtschaftsmagazine erfolgt, verstärkt diese Wirkung.
  - Öffentlich-private Kooperationen brauchen feste Formate und Ansprechpartner („Kümmerer“), die einem Netzwerk auch ein „Gesicht“ geben. Bisher unklar ist, wie mit möglichen (finanziellen) Ressourcen künftig umzugehen ist. Im Falle der regelmäßigen Netzwerktreffen ist immerhin vereinbart worden, dass diese abwechselnd bei den beteiligten Unternehmen stattfinden können.

### 7.3 Übergreifende Erkenntnisse und Empfehlungen für die städtebauliche Praxis und Politik

- (8) Welche Konzepte, Maßnahmen und Verfahren sind auf andere Projekte der nachhaltigen Weiterentwicklung von Gewerbegebieten übertragbar?
- Integrierte Zusammenführung sektoraler Entwicklungsansätze (neben Wirtschaftsförderung und Gewerbeplanung auch Stadtplanung, Verkehrsplanung, Grünflächenentwicklungsplanung, Sozialplanung, Sport- und Bäderentwicklungsplanung, Ver- und Entsorgung)

- Umsetzung des Gebietsentwicklungskonzepts über Fachressorts und sektorale Planungen

(9) Welche Erkenntnisse sind verallgemeinerbar? Worin bestehen die Schwerpunkte des städtebaulichen Handlungsbedarfs, welche Methoden und Instrumente sind generell für die Bewältigung der Aufgaben nachhaltiger Gewerbegebietsentwicklung geeignet?

Ein Schwerpunkt des städtebaulichen Handlungsbedarfs liegt in einer neuen Herangehensweise in Bezug auf die Entwicklung von Gewerbegebieten. Auch diese benötigen hohe Qualitäten und Standards, die sich an denen einer Quartiersentwicklung orientieren und ggf. auch erst neu definiert werden müssen (z.B. Gestaltungsvorgaben, Ausstattung mit Grün- und Freiflächen, Erschließung mit dem Umweltverbund, Förderung der Quartiersidentität, Schaffung von Quartiersplätzen etc.).

In diesem Sinne müssen die inhaltlichen Aussagen und Ansprüche von Bebauungsplänen – vor allem bei Bestandsgebieten – neu überdacht werden. Integrierte (teilräumliche) Konzepte und Rahmenpläne stellen dabei eine wesentliche Hilfe dar. Ergänzende Beteiligungsformate erhöhen dabei Transparenz, Qualität und Akzeptanz und setzen wichtige Initiierungsimpulse frei.

#### 7.4 Empfehlungen an die Bundesebene

(10) Welche Schlüsse lassen sich für die stadtentwicklungspolitischen Zuständigkeiten des Bundes, insbesondere für die Informationspraxis, Rechtssetzung und Förderpolitik auf den Gebieten des Städtebaus und der Stadtentwicklung ziehen?

Der Bund sollte sowohl materiell-inhaltlich wichtige Hinweise für die Gestaltung und Ordnung von Gewerbegebieten stärker vermitteln und deren Bedeutung herausstellen als auch die Fördermöglichkeiten für Gewerbegebiete stärken.

Gerade vor dem Hintergrund integrierter und multifunktionaler Lösungsansätze bedarf es der rechtlichen und förderpolitischen Klärung, wie solche Maßnahmen im Zusammenspiel von öffentlicher und privater Hand zeit- und ressourceneffizient umzusetzen sind; hier sind insbesondere auch die z.T. vielfältigen Zuständigkeiten innerhalb von Kommunalverwaltungen kritisch zu hinterfragen, z.B. in Bezug auf die multifunktionale Eigenschaft einer Grünfläche auf Privatgrund (ökologische, klimatische, entwässerungstechnische, Image- und Erholungsfunktion).

## 8 Anhang

### 8.1 Schlüsseldokumente

Tabelle 1: Übersicht der Schlüsseldokumente

Dokumente	Beschreibung
Entwicklungskonzept Gewerbequartier Lechhausen Nord Juli 2017	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Planerische Leitlinien für das Gewerbequartier Lechhausen Nord, die Chancen und Perspektiven für seine nachhaltige Qualifizierung eröffnen</li> <li>• Folgende Entwicklungsziele werden verfolgt: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit des Gewerbegebietes (Flächenangebot, Erscheinungsbild, Infrastruktur, weiche Standortfaktoren zur Mitarbeiterakquise, etc.)</li> <li>- Umkehrung vorhandener Abwertungsprozesse</li> <li>- Beseitigung von Leerständen und Steigerung der Flächeneffizienz durch Nachverdichtung</li> <li>- Entwicklung eines ökonomisch und ökologisch tragfähigen Profils für das Gewerbequartier</li> <li>- Abbau und Vermeidung von Nutzungskonflikten</li> <li>- Verbesserung der Erschließung des Gebietes im Umweltverbund (innerhalb des Gebietes sowie vom Umland aus)</li> <li>- Stärkung der Nutzbarkeit des Gebietes für Anwohner aus den benachbarten Wohnquartieren</li> <li>- Städtebauliche Aufwertung und Sanierung der öffentlichen Räume, Erhöhung der Aufenthaltsqualität</li> <li>- Aufwertung des Gebäudebestandes durch energetische, funktionale und gestalterische Optimierung</li> <li>- Ökologisches Management von Grund- und Niederschlagwasser</li> <li>- Erhöhung der Standortidentifikation durch Netzwerkbildung und Stärkung von Kooperationsansätzen, insbesondere im Bereich der Umwelttechnologie</li> <li>- Schärfung des Gebietsprofils</li> <li>- Einsatz eines Gebietsmanagements</li> </ul> </li> <li>• Anlagen 171221_Bericht_final, 171221_Anhang_final</li> </ul>
Stadtentwicklungskonzept (STEK) Augsburg 2014/laufend	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Das Stadtentwicklungskonzept soll fachübergreifende Strategien und Leitbilder für die Entwicklung der Gesamtstadt formulieren, Schwerpunktthemen inhaltlich und räumlich vertiefen sowie in Leit- und Pilotprojekten für strategisch wichtige Teilräume konkretisieren.</li> <li>• Bisher ist das GewerbeExWoSt-Projekt Integrierte Gebietsentwicklung „Augsburg Umweltpark“ als Pilotprojekt definiert worden.</li> <li>• Die Aussagen des STEK fließen in die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung ein und entfalten somit ihre rechtliche Verbindlichkeit in der nachfolgenden Bauleitplanung sowie in weiteren sektoralen Fachkonzepten.</li> <li>• Die Erarbeitung des STEK folgt dem Grundsatzbeschluss des Stadtrats vom 26. Mai 2011.</li> <li>• In der Entwicklungsphase (2014-2017) wurden die Grundlagen des STEK erarbeitet.</li> <li>• In der Konkretisierungsphase (2018) erfolgt die weitere Ausarbeitung des Handlungskonzepts mit der Bestimmung von Zukunftsthemen, die wesentliche räumliche und thematische Schwerpunkte und Herausforderungen der Stadtentwicklung benennen.</li> <li>• In der Realisierungsphase (2019) wird die Umsetzung der Pilotprojekte vorbereitet.</li> <li>• <a href="http://www.stadtentwicklung-augsburg.de">www.stadtentwicklung-augsburg.de</a></li> </ul>
Rahmenplan Umweltpark II Südlich Derchinger Straße	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wesentliche Zielsetzungen des Entwicklungskonzepts werden auch bei der südlichen Erweiterung des Gewerbeschwerpunkts berücksichtigt.</li> <li>• Die Rahmenplanung für das neue Gewerbegebiet südlich der Derchinger Str. setzt hohe ökologische, stadtklimatische und städtebauliche Ansprüche. Darüber hinaus sollen in einer multifunktionalen Quartiersmitte zusätzliche, gewerbeaffine Dienstleistungen und Infrastrukturen (z.B. Gastronomie, Kita) bereitgestellt und die Einbindung in das städtebauliche Umfeld insbesondere auch durch hochwertige Rad- und Fußwege befördert werden.</li> <li>• Anlage 342_170606_Endbericht RP Derchinger Straße</li> </ul>

## 8.2 Veröffentlichungen zum Projekt

Tabelle 2: Übersicht Veröffentlichungen und Produkte

Dokumente	Beschreibung
<b>Allgemeine Maßnahmen</b>	
Beschlussvorlage BSV/15/03478 im Wirtschaftsförderungs-, Beteiligungs- und Liegenschaftsaus-schuss 14.10.2015	<ul style="list-style-type: none"> <li>Projektgrundlage für die Verwaltung: Das städtische Gremium begrüßt die Projektdurchführung. Die Verwaltung wird zur Stellung des Projektantrags und der Durchführung von Maßnahmen ermächtigt, sowie zu regelmäßigen Berichten verpflichtet.</li> <li>Anlage BSV_15_03478</li> </ul>
Beschlussvorlage BSV/17/01063 im Wirtschaftsförderungs-, Beteiligungs- und Liegenschaftsaus-schuss 20.12.2017	<ul style="list-style-type: none"> <li>Beschluss des Entwicklungskonzepts</li> <li>Zustimmung zur Empfehlung, das Gewerbequartier gemäß dem Grundmodell von „Szenario 2 – Lechhausen Nord – Ein Gewerbepark“ weiterzuentwickeln</li> <li>Zustimmung zur Beauftragung eines Gebietsmanagers und Weiterentwicklung des Gebiets in Zusammenarbeit mit dem Gebietsmanagement</li> <li>Anlage BSV_17_01063_Entwicklungskonzept Gewerbequartier Lechhausen Nord_ExWoSt</li> </ul>
Interner Kommunikationsleitfaden Juni2016	<ul style="list-style-type: none"> <li>Internes Dokument zur Verdeutlichung für die Dienststellen und zur Abstimmung der Kommunikation</li> <li>Anlage 20160729_ExWoSt-Kommunikationsleitfaden_Weiterentwicklung</li> </ul>
Integrierte Gebietsentwicklung „Augsburg Umweltpark“ 27.07.2016	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aktualisierung des Lageplans mit den Umgriffen der drei Teilgebiete</li> <li>Umbenennung von „Altes Bestandsgebiet“ in „Gewerbequartier Lechhausen Nord“</li> <li>Ausweitung der geplanten Erweiterung des Umweltparks auf 109 ha</li> <li>Anlage Integrierte Gebietsentwicklung A Umweltpark_A3_27-07-2016</li> </ul>
Internet www.wirtschaft.augs-burg.de 09/2016	<ul style="list-style-type: none"> <li>Optimierung der Suchanfragen für „ExWoSt“ auf www.augsburg.de</li> </ul>
Beiträge Wirtschaftsmagazin	<ul style="list-style-type: none"> <li>Anlage Wirtschaftsmagazin_2.2017_Pilotprojekte_STEK</li> <li>Anlage Wirtschaftsmagazin_1.2018_Gebietsmanagement_A_Ost</li> <li>Anlage Wirtschaftsmagazin_2.2018_Augsburg_Ost</li> </ul>
A <sup>3</sup> Immobilienmarktreport 2016/2017 und 2017/2018	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bericht der Regio Augsburg Wirtschaft GmbH zum Immobilienmarkt in der Region A<sup>3</sup> (Stadt Augsburg, Landkreis Augsburg, Landkreis Aichach-Friedberg)</li> <li>Kurzvorstellung wichtiger Immobilienprojekte</li> <li>Auszug in Anlage Immobilienmarktreport_Wirtschaftsraum_Augsburg_2016_17</li> <li>Auszug in Anlage Immobilienmarktreport_Wirtschaftsraum_Augsburg_2017_18</li> </ul>
Internet www.wirtschaft.augs-burg.de 03/2017	<ul style="list-style-type: none"> <li>Optimierung der Suchanfragen für „ExWoSt“ auf www.augsburg.de</li> </ul>
Internet <a href="http://www.stadtentwicklung-augsburg.de">www.stadtentwicklung-augsburg.de</a> 10/2017	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kurzvorstellung des Modellvorhabens als STEK-Pilotprojekt</li> <li>Modellvorhaben als namentlich genanntes Projekt sowie weitere Zielsetzungen des Modellvorhabens Gegenstand des Online-Dialogs 2 zur Stadtentwicklung Augsburg (18.10.-14.11.17)</li> </ul>
Allgemeine Presseartikel	<ul style="list-style-type: none"> <li>Redaktionelle Artikel in der Augsburger Allgemeinen Zeitung, Stadtzeitung und dem Ahoch3 Immobilien-Magazin, Online-Beiträge, Newsletter</li> </ul>
<b>1. Workshop mit Unternehmen und Eigentümern</b>	
Unterlagen zum 1. Workshop mit Unternehmer/innen und Eigentümer/innen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Anlage 1605_1. Workshop am 02.05.2016_Dokumentation aktualisiert.pdf</li> </ul>

02.05.2016/abgeschlossen	
<b>2. Workshop mit Unternehmen und Eigentümern</b>	
2. Workshop mit Unternehmer/in- nen und Eigentümer/innen 26.10.2016	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anlage 1610_2. Workshop am 26.10.2016_Dokumentation.pdf</li> <li>• Anlage 1610_2. Workshop am 26.10.2016_Facebook.jpg</li> <li>• Anlage 1610_Wirtschaftsportal Augsburg 2. Workshop</li> </ul>
<b>Stadtforum zur Bürgerbeteiligung</b>	
Einladung zum Stadtforum 07.10.2016	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anlage Stadtforum am 17.11.2016_Dokumentation mit Präsentation.pdf</li> <li>• Presseartikel B4B Schwaben vom 18.11.2017</li> </ul>
<b>Aktivkreis Gebietsmanagement</b>	
1. Treffen Aktivkreis zum Gebiets- management 10.05.2017	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1. Treffen Aktivkreis am 10.05.2017_www.wirtschaft.augsburg_Auftaktveranstaltung für die Entwick- lung eines Gebietsmanagements</li> <li>• 1. Treffen Aktivkreis am 10.05.2017_Einladung.pdf</li> <li>• 1. Treffen Aktivkreis am 10.05.2017_Präsentation.pdf</li> <li>• 1. Treffen Aktivkreis am 10.05.2017_Protokoll.pdf</li> <li>• 1. Treffen Aktivkreis am 10.05.2017_Pressemitteilung_Entwicklung des Gewerbegebiets Lechhau- sen Nord geht in eine neue Phase.pdf</li> <li>• 1. Treffen Aktivkreis am 10.05.2017_www.wirtschaft.augsburg_Entwicklung des Gewerbegebiets Lechhausen Nord geht in eine neue Phase</li> </ul>
2. Aktivkreissitzung 15.03.2018	<ul style="list-style-type: none"> <li>• cima_Augsburg Ost_2. Aktivkreissitzung_15.03.2018 - Präsentation</li> <li>• cima_Augsburg Ost_2. Aktivkreissitzung_15.03.2018 – Protokoll</li> <li>• Umsetzungsplan – Flächenmanagement</li> <li>• Umsetzungsplan – Homepage</li> <li>• Umsetzungsplan – Mittagstisch</li> <li>• Umsetzungsplan - Unternehmerfrühstück</li> </ul>
3. Aktivkreissitzung 30.11.2018	
<b>Arbeitsgruppe Gebietsmanagement</b>	
1. Arbeitsgruppe Gebietsmanage- ment 26.06.2017	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anlage 1706 Arbeitsgruppe GM 26.06.2017_Präsentation.pdf</li> <li>• Anlage 1706 Arbeitsgruppe GM 26.06.2017_Protokoll Ergebnisse.pdf</li> </ul>
2. Arbeitsgruppensitzung 27.11.2017	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anlage Präsentation AG Gebietsmanagement</li> </ul>
4. Arbeitsgruppensitzung 27.07.2018	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anlage 27.07.2018 - 4. Arbeitsgruppensitzung Augsburg Ost – Protokoll</li> </ul>
5. Arbeitsgruppensitzung 27.07.2018	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anlage 29.08.2018 - 5. Arbeitsgruppensitzung Augsburg Ost - Protokoll</li> </ul>
<b>Gebietsmanagement CIMA München</b>	
Webseite Online seit 22.09.2018	<a href="http://www.augsburg-ost.de">www.augsburg-ost.de</a>
Begrüßungsmail CIMA 11.04.2018	Information an alle Betriebe im Gebiet in Lechhausen Nord einschließlich Augsburg Umweltpark Anlage Gebietsmanagement_Augsburg_Ost_Begrüßungsmail_cima

Unternehmerfrühstück 18.06.2018 und 20.11.2018	Fotos Anlagen Unternehmerfrühstück_20180618_I bis Unternehmerfrühstück_20180618_VII
--	---

### 8.3 Terminübersicht

Tabelle 3: Terminübersicht

Termine	Themen / Fragen
Wirtschaftsförderungs-, Beteiligungs- und Liegenschaftsausschuss 14.10.2015	<ul style="list-style-type: none"> <li>Beratung und Beschlussfassung des ExWoSt-Modellvorhabens im städtischen Gremium</li> <li>Die Durchführung wird begrüßt. Die Verwaltung wird zur Stellung des Projektantrags und der Durchführung von Maßnahmen ermächtigt, sowie zu regelmäßigen Berichten verpflichtet.</li> </ul>
Präsentation Projektvorstellung 12/2015	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vorstellung des GewerbeExWoSt-Projekts und dessen Projektbausteinen, Einordnung in die gesamtstädtische Strategie, aktueller Status</li> <li>Gesellschafterversammlung Besitzgesellschaft Umwelttechnologisches Gründerzentrum (UTG) am 11.12.2015</li> <li>Buga-Aufsichtsratssitzung am 18.12.2015</li> </ul>
AK Prostitution 14.12.2015	<ul style="list-style-type: none"> <li>Präsentation von Zwischenergebnissen des Bordellstruktur- und Vergnügungsstättenkonzepts und der Gewerbestrukturuntersuchung</li> <li>Vorstellung der Ist-Analyse Gewerbegebiete</li> </ul>
Umweltausschuss mit Beratungspunkt zum Projekt „Stadtgrün wertschätzen“ 25.01.2016	<ul style="list-style-type: none"> <li>Beratung und Beschlussfassung des Projekts „Stadtgrün wertschätzen“ im städtischen Gremium. Die Durchführung wird begrüßt. Die Verwaltung wird zur Stellung des Projektantrags und der Durchführung von Maßnahmen ermächtigt, sowie zu regelmäßigen Berichten verpflichtet.</li> <li>Förderantrag zum Thema "Nachhaltige Transformation urbaner Räume": Stadtgrün wertschätzen vom 15.02.2016, Antragsteller Stadt Augsburg, Amt für Grünordnung, Naturschutz und Friedhofswesen;</li> <li>Ziele sind Bewertung, Management und Kommunikation als Schlüssel für eine klimaresiliente und naturnahe Grünflächenentwicklung</li> <li>Die Verknüpfung mit dem ExWoSt-Vorhaben besteht in der Vermittlung, dass sich Maßnahmen zur Verbesserung der Biodiversität, zum Biotopverbund und zur Klimaanpassung sowohl für die Gebietsentwicklung allgemein als auch für deren Nutzer rechnen.</li> </ul>
Wirtschaftsförderungs-, Beteiligungs- und Liegenschaftsausschuss 27.01.2016	<ul style="list-style-type: none"> <li>mündlicher Sachstandsbericht</li> </ul>
AK STEK 01.02.2016	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vorstellung und Diskussion ExWoSt-Vorhaben und dessen Bausteinen als Pilotprojekt des STEK</li> <li>Herleitung der Auswahl aus bisherigem Analyse- (STEK-SWOT) und Entwicklungsprozess (STEK-Entwicklungskonzept)</li> </ul>
1. Steuerungsrunde Herwarth + Holz 01.02.2016	<ul style="list-style-type: none"> <li>Konkretisierung der Aufgabenstellung und zu erbringender Leistungen, Kommunikationsschnittstellen und Terminen, sowie Vorgespräch von Ämter- und Bürgerbeteiligungen, geplante Gründung des Projektbeirats</li> <li>Diskussion zur Gebietsbezeichnung</li> </ul>
Projektbeirat KW8/2016	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vorstellung des GewerbeExWoSt-Projekts und dessen Projektbausteinen, aktueller Status</li> <li>Einberufung eines Projektbeirats, Benennung von Vertretern der Stadtratsfraktionen</li> <li>Funktion: Entscheidungsträger/innen und Interessensvertreter/innen, die vom Projektergebnis betroffen sind, sollen in die Projektarbeit zum Modellvorhaben mit einbezogen werden und um eine einheitliche und umfassende Kommunikation, Information und Steuerung über die gesamte Laufzeit zu gewährleisten</li> <li>Eine Erweiterung um weitere Beteiligte ist vorgesehen, u. a. Vertreter der Verwaltung, der ansässigen Gewerbetreibenden und der Immobilieneigentümer</li> </ul>
Präsentation AK Umwelt-Wirtschaft 23.02.2016	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vorstellung des GewerbeExWoSt-Projekts und dessen Projektbausteinen, aktueller Status</li> </ul>
2. Steuerungsrunde Herwarth + Holz 01.03.2016	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ortsbegehung</li> <li>Teilnehmer: Herwarth + Holz, Wirtschaftsförderung, Stadtplanungsamt</li> </ul>
Referatsrunde mit Herwarth + Holz	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erörterung der bestehenden Situation, Identifizierung der Handlungsbedarfe mit Vertretern der Fachdienststellen</li> </ul>

Termine	Themen / Fragen
05.04.2016	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aktuelle Themen bzw. Vorhaben sind Bordellstruktur- und Vergnügungsstättenkonzept mit Gewerbeflächenstrukturuntersuchung und Unterbringung von Asylbewerbern</li> <li>• Erste Darstellung von Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken (SWOT) des Gewerbequartiers Lechhausen Nord</li> <li>• Erörterung von Leitzielen zur zukünftigen Gebietsentwicklung sowie geeigneter Projekte und Maßnahmen</li> </ul>
AK Prostitution 07.04.2016	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lage im Milieu, Veränderungen in der Augsburger Szene</li> <li>• Neufassung des Prostituiertenschutzgesetzes</li> <li>• Information zum aktuellen Sachstand BSK und Absprache im Vorfeld der Präsentation durch Planer Dr. Donato Acocella am 25.04.2016</li> </ul>
AK Prostitution 25.04.2016	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Präsentation Zwischenergebnisse Bordellstruktur- und Vergnügungsstättenkonzept durch Dr. Acocella</li> <li>• Vorschlag zur Ermittlung planungsrechtlich zulässiger Bereichen von Bordellen und Vergnügungsstätten; mögliche Herangehensweise: Zulässigkeit nur dort, wo bereits Prägung vorliegt: Bordelle, Fehlprägungen, keine sozialen Nutzungen in der Nachbarschaft</li> <li>• Weiterhin offene Fragen: Ist dort eine ausnahmsweise Zulässigkeit für Bordelle möglich oder müssen diese allgemein zulässig sein? Was soll mit bestehenden Bordellen in Negativzonen geschehen?</li> <li>• Absprache wesentlicher Ziele: Sicherung von Gewerbe- und Industrieflächen für produzierendes Gewerbe und Handwerk</li> </ul>
1. Workshop mit Unternehmer/innen und Eigentümer/innen 02.05.2016	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zielgruppe sind Unternehmen und Eigentümer aus dem Bestandsgebiet (ohne Umweltpark). Es wurden insg. 414 Einladungen per Mail und Post versendet, es nahmen 73 Personen teil.</li> <li>• Ziel der Veranstaltung war der Austausch mit Unternehmern und Eigentümern aus dem Bestandsgebiet zu Herausforderungen, Qualitäten und Perspektiven ihres Gebiets hinsichtlich der drei Themengruppen „Lage und Verkehrsinfrastruktur“, „Nutzungs- und Gebäudestruktur“ sowie „Grünstruktur und Umwelt- und Klimaverträglichkeit“.</li> <li>• Als unmittelbare Anlieger haben die Teilnehmer sehr genaue Kenntnis davon, was von den ansässigen wie den ansiedlungswilligen Unternehmern und Eigentümern als Stärken und Schwächen des Gebiets bewertet wird. Auf Grundlage des im Rahmen des Entwicklungskonzepts gemeinsam erarbeiteten Leitbilds und Maßnahmenplans sollen durch Etablierung eines Gebietsmanagements konkrete Maßnahmen eingeleitet werden, die auf längere Sicht einen Beitrag zur wirtschaftlich zukunftsfähigen, sozial- und umweltverträglichen Entwicklung des Gebiets liefern.</li> <li>• Der Workshop wurde vom Planungsbüro Herwarth+Holz moderiert. Die Beteiligung erfolgte über das Konzept eines Welt-Cafés. An drei Stationen waren jeweils ein Plan des Gebiets und die bereits von der Fachverwaltung herausgearbeiteten Stärken und Schwächen zu den drei Themengebieten angebracht. In jeweils 20 Minuten konnten die Teilnehmer die angegebenen Stärken und Schwächen kommentieren und erweitern sowie Ziele/Perspektiven und Maßnahmen formulieren, wie diese Ziele erreicht werden können. Die Tische wurden von jeweils zwei Moderatoren aus der Fachverwaltung bzw. von Herwarth+Holz betreut.</li> <li>• Nach anfänglich lebhafter Diskussion und Klarstellung der Aufgabe und Zielsetzung bzw. Einbettung des Vorhabens als Forschungsmodellprojekt des Bundes, fand eine sehr sachliche und problemorientierte Auseinandersetzung statt. Dabei wurden die identifizierten Stärken und Schwächen teils bestätigt, teilweise wurde ihnen nur ein geringerer Stellenwert eingeräumt. Die prägnantesten Punkte wurden im Anschluss von den Moderatoren der Gesprächsrunden im Plenum vorgestellt und von den Teilnehmenden kommentiert.</li> </ul>
Firmenbesuche/persönliche Gespräche Juli-September 2016	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die unternehmerischen Meinungen sind wichtig, um einen transparenten und konsensfähigen Entwicklungsprozess zu gewährleisten. Sie geben Hinweise auf die Themen, die im 2. Workshop behandelt werden sollen. Zudem kann einzelfallbezogen auf (städtische) Unterstützungs- und Beratungsangebote wie Ökoprot-Klub, Stadtgrün wertschätzen, Energiekarawane etc. hingewiesen werden. Mit den Gesprächen will die Verwaltung zeigen, dass sie sich für die Belange der Unternehmer interessiert. Es sollen Vorbehalte gegen das Projekt abgebaut und die Unterstützer bestärkt werden.</li> <li>• Es wurden über 70 Unternehmer/innen und Eigentümer/innen im Bestandsgebiet ein Firmenbesuch angeboten. Die Auswahl für die Firmenbesuche wurde innerhalb des Bestandsgebiets eingegrenzt auf Unternehmen, die zugleich Eigentümer sind, besondere Unternehmen, die nur Mieter sind und Eigentümer wichtiger Flächen, die kein Unternehmen vor Ort betreiben. Je nach Kenntnisstand erhielten Teilnehmer des 1. Workshops, Nichtteilnehmer und bisher nicht informierte Unternehmen und Eigentümer/innen verschiedene Anschreiben. Es wurden insg. 20 Firmenbesuche für Frau Weber, Herrn Bayerle, die Standortberatung und das Stadtplanungsamt vereinbart.</li> <li>• Häufige Themen waren ein Gebietsmanagement, Mobilität, Parkmöglichkeiten, mangelnde Attraktivität der Grünflächen, Glasfaserausbau, Asyl.</li> </ul>

Termine	Themen / Fragen
Stadteilarbeitskreis Lechhausen 19.09.2016	<ul style="list-style-type: none"> <li>Projektvorstellung für die Aktionsgemeinschaft Lechhausen e.V. im Vorfeld zum Quartiersspaziergang am 07.10.2016</li> </ul>
Informationsveranstaltung für die Fraktionen 04.10.2016	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zielgruppe sind über den Projektbeirat hinaus alle Mitglieder der Fraktionen und der Ausschussgemeinschaft.</li> <li>Zum Ablauf des ersten Drittels der dreijährigen Projektlaufzeit möchten die Wirtschaftsförderung und das Stadtplanungsamt die Stadträtinnen und Stadträte als Entscheidungsträger/-innen und Interessensvertreter/-innen über den aktuellen Sachstand des Modellvorhabens informieren. Die Verwaltung wird die Fragen der Anlieger aufgreifen und Einzelheiten zu den Hintergründen des Modellvorhabens und dem weiteren Vorgehen im Rahmen des Projekts erläutern.</li> <li>Mit steigender Präsenz des Themas auf den Kanälen der Wirtschaftsförderung und ggf. auch in den Medien, kommen die Bürger/innen möglicherweise mit Fragen auf ihre politischen Vertreter zu. Die Informationsveranstaltung soll für solche Gelegenheiten ein Grundwissen und Grundverständnis bilden.</li> <li>Aktueller Stand und Planung des GewerbeExWoSt-Projekts, Information zu den Bedenken mancher lokaler Akteure</li> </ul>
Quartiersspaziergang 07.10.2016	<ul style="list-style-type: none"> <li>Insg. 29 ausgewählte Vertreter/innen von Organisationen aus Lechhausen, z. B. Aktionsgemeinschaften, Vereine, Kirchen, Netzwerker und der Fachverwaltung nahmen teil.</li> <li>Neben den Multiplikatoren hat auch die Fachverwaltung beim Spaziergang die Möglichkeit, sich zu bestimmten Themen zu informieren und auszutauschen.</li> </ul>
2. Workshop mit Unternehmer/innen und Eigentümer/innen 26.10.2016	<ul style="list-style-type: none"> <li>66 Vertreter von Unternehmen und Eigentümern aus dem Bestandsgebiet und Umweltpark; der Einladungsverteiler entspricht den Teilnehmern des 1. Workshops plus Adressen aus dem Umweltpark, die schon jetzt Interesse am Prozess zeigen und bereit sind, sich einzubringen. Darüber hinaus wird in den Kalendern der Wirtschaftsförderung und der Regio Augsburg Wirtschaft GmbH auf die Veranstaltung hingewiesen und es erfolgte eine Presseeinladung.</li> <li>Aus den Ergebnissen des 1. Workshops wurden Handlungsbedarfe formuliert, die von den Teilnehmern priorisiert wurden. Die Einschätzungen der Teilnehmer fließen in das EK ein, für welches nach den Veranstaltungen im November/Dezember Ziele und ein Leitbild formuliert werden. Die Formulierung von Zielen/Leitbildern ist für einen solchen Workshop zu komplex. Später soll durch die Etablierung eines Gebietsmanagements und ggf. Umsetzung konkreter Maßnahmen auf längere Sicht ein Beitrag zur wirtschaftlich zukunftsfähigen, sozial- und umweltverträglichen Entwicklung des Gebiets geliefert werden.</li> </ul>
Stadtforum zur Bürgerbeteiligung 17.11.2016	<ul style="list-style-type: none"> <li>Austausch mit der interessierten Stadtöffentlichkeit zu deren Bedenken, Wünschen und Vorteilen aus dem ExWoSt-Prozess</li> <li>Teilnehmer sollen bewerten, welche Maßnahmen/Ziele ihnen als Bürger/innen mittel- bis langfristig besonders wichtig sind bzw. welche ihrer Ansicht nach nicht weiterverfolgt werden sollen</li> </ul>
14.02.2017	Dritte Steuerungsrunde Entwicklungskonzept Teilnehmer: Herwarth + Holz, Wirtschaftsförderung, Stadtplanungsamt
ÖPNV-Umfrage im Gewerbe-ExWoSt-Gebiet 22.03.2017	<p>Als Reaktion auf die Anforderungen der Fahrgäste aus dem Gewerbe- und Industriegebiet Lechhausen, sowie dem benachbarten Wohngebiet wurden die Streckenführung und die Taktung der erschließenden Buslinien zum 11.12.2016 verändert. Anschließend sollte mit der Befragung der ansässigen Unternehmen und deren Beschäftigten die für eine künftige Angebotsoptimierung erforderliche Datenbasis verbessert werden.</p> <p>Rückmeldung war bis 22.05.2017 erbeten, der Zeitraum wurde jedoch bis 23.06.2017 verlängert. Insgesamt wurden 493 Fragebogen zurückgeschickt.</p> <p>Auswertung erfolgte durch die Stadtwerke Augsburg</p> <p>Presse: 61_20170301_AZ_Wie das veränderte Busnetz ankommt.pdf 62_20170316_AZ_vor Ort_Die neue Linie 48 sorgt für Diskussionen</p> <p>Sonstige Anlagen: Umfrage ÖPNV Lechhausen - Schreiben der Bürgermeisterin Weber.pdf Umfrage ÖPNV Lechhausen für Beschäftigte_Fragebogen ÖPNV Lechhausen_2017.pdf Umfrage ÖPNV Lechhausen für Unternehmen_Fragebogen ÖPNV Lechhausen_2017.pdf Umfrage ÖPNV Lechhausen_Pressemitteilung vom 28.03.2017.pdf Umfrage ÖPNV Lechhausen_www.wirtschaft.augsburg_Umfrage zum ÖPNV-Angebot im Gewerbegebiet Lechhausen Umfrage ÖPNV Lechhausen_Facebook-Erinnerung am 17.05.2017.png 2017-08-31-Bericht zur Befragung der Unternehmen und Beschäftigten im GWG Lechhausen.pdf</p>
Thermografie-Spaziergang im Gewerbe-ExWoSt-Gebiet 06.04.2017	Das Umweltamt möchte Gewerbebetriebe bei der Erschließung von energetischen Einsparpotentialen unterstützen und bietet deshalb an, im Rahmen eines kostenlosen Thermografie-Spaziergangs Wärmebilder der Gebäudehülle oder zur Qualitätssicherung in der Produktion aufzunehmen.

Termine	Themen / Fragen
	Der Auftakt für die Spaziergänge fand mit knapp 10 Teilnehmern im Gewerbe-ExWoSt-Gebiet statt. Anlage Thermografiespaziergang_www.wirtschaft.augsburg_Thermografie-Spaziergang im Gewerbequartier Lechhausen Nord_Berichterstattung
8. AK STEK und 4. LG STEK 25. und 26.04.2017	AK = verwaltungsinterner Arbeitskreis LG = Lenkungsgruppe mit OB, Referenten und Mitgliedern der im Stadtrat vertretenen Fraktionen Rückblick, aktueller Stand, Weiterbearbeitung und weiteres Vorgehen beim STEK Vorstellung aktueller Stand des Pilotprojekts Gewerbe-ExWoSt Anlage Einladung, Präsentation und Protokoll anfügen
1. Treffen Aktivkreis zum Gebietsmanagement 10.05.2017	Kooperationen der Akteure im Umgriff von Gewerbe-ExWoSt und darüber hinaus sollen durch den Aufbau eines Gebietsmanagements gestärkt und verselbstständigt werden. Die Universität Augsburg stellte erprobte und erfolgreiche Formen des Gebietsmanagements, sowie verschiedene Organisationsformen vor. Anschließend wurde mit den lokalen Akteuren diskutiert, wie die in Augsburg bestehenden Strukturen beim Stadtteilmanagement ggf. adaptiert werden können und welches Standortimage durch ein Gebietsmanagement vermittelt werden soll. Hinsichtlich eines Namens für das Gebiet zeigte sich, dass sich die Unternehmer des Bestandsquartiers nicht unbedingt dem Umweltpark zugehörig fühlen, der etablierte Name Umweltpark jedoch beibehalten werden soll. Insgesamt nahmen 31 Personen teil, davon 9 von Universität und Wirtschaftsförderung. Die 22 lokalen Akteure beschlossen die Gründung einer Arbeitsgruppe mit 5-7 Mitgliedern, um im kleinen Rahmen an verschiedenen Themen wie Organisationsform und Image weiterzuarbeiten. Anlagen: siehe Tabelle 2
1. Fachtagung ExWoSt in Frankfurt/Main 18./19.05.2017	Auf und neben dem Podium wurde mit Vertretern der anderen Modellvorhaben u. a. über die städtebauliche Qualifizierung von Gewerbegebieten und den Aufbau eines Gebietsmanagements diskutiert. Teilnehmer: Wirtschaftsförderung, Stadtplanungsamt
Bau- und Konversionsausschuss 22.06.2017 und Stadtratssitzung am 29.06.2017	Grundsatzbeschluss zur Steuerung von Bordellen, bordellartigen Betrieben und sexbezogenen Vergnügungsstätten im Stadtgebiet von Augsburg sein; Beschluss Vorentwurf STEK Anlagen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Steuerung von Bordellen BSV_17_00321 Beschlussvorlage.pdf</li> <li>• Steuerung von Bordellen BSV_17_00321 Beschluss</li> <li>• Steuerung von Bordellen BSV_17_00321 Beschlussvorlage Anlage</li> <li>• 1706 STEK Vorentwurf BSV_17_00473_Beschlussfassung</li> <li>• 1706 STEK Vorentwurf BSV_17_00473_Beschlussvorlage.pdf (und Anlagen)</li> </ul>
1. Treffen Arbeitsgruppe Gebietsmanagement 26.06.2017	Beim 1. Treffen des Aktivkreises bildete sich eine Arbeitsgruppe, um im kleinen Rahmen an verschiedenen Themen wie Organisationsform und Image weiterzuarbeiten und die Ergebnisse der großen Runde zu präsentieren. Die Arbeitsgruppe kam zu dem Ergebnis, vorerst in losem Zusammenschluss zu arbeiten und empfiehlt später die Gründung eines Vereins als sinnvolle Organisationsform. Es ist geplant, sich stärker mit den bestehenden Strukturen der Aktionsgemeinschaft Lechhausen e.V. zu vernetzen.
Studentisches Seminar Abschlusspräsentation 18.07.2017	Im Rahmen des Auftrags der Uni Augsburg fand ein studentisches Seminar statt, in welchem ermittelt wurde, welche Medienservices und Werbeelemente für den Gewerbebestandort besonders geeignet sind.
Aufforderung zur Angebotsabgabe - Gebietsmanager für den Gewerbebestandort Lechhausen August 2017	Sechs Büros wurden zur Abgabe eines Angebots für das Gebietsmanagement aufgefordert, von denen drei ein Angebot unterbreitet haben; davon konnten zwei den vorgegebenen Budgetrahmen von 45.000,00 Euro einhalten. Anlage Aufforderung zur Angebotsabgabe - Gebietsmanager für den Gewerbebestandort Lechhausen.pdf
Referatsbeteiligung zum Konzeptentwurf 04.09.2017	Vor Beschlussfassung durch den Ausschuss wurden die Referenten um Prüfung des Konzeptentwurfs, sowie die Angabe daraus abgeleiteter, konkreter Maßnahmen bis zum 01.09.2017 gebeten. Diese werden als Aufträge an die Verwaltung in die Beschlussvorlage aufgenommen.
Informationsveranstaltung für die Fraktionen 19.10.2017	Zielgruppe sind über den Projektbeirat hinaus alle Mitglieder der Fraktionen und der Ausschussgemeinschaft. Vorabinformation vor Beschlussfassung durch den Ausschuss
Dienststellenaustausch zum Bauvorhaben Steinerne Furt am 25.10.2017	Dienststellenaustausch zum Bauvorhaben Handwerkerhof Steinerne Furt (ehemaliges BayWa-Areal) Teilnehmer: Wirtschaftsförderung, Stadtplanungsamt, Amt für Grünordnung, Bauordnungsamt, Tiefbauamt Verkehrsplanung, Stadtentwässerung

Termine	Themen / Fragen
	Umgang mit Empfehlungen aus dem Entwicklungskonzept bei Bauvorhaben
2. Treffen Arbeitsgruppe Gebietsmanagement 27.11.2017	Vorstellung von Image und Claim „Augsburg Ost – Der stärkste Gewerbebezirk in Bayerisch-Schwaben“ durch die Universität Augsburg sowie eines Maßnahmenpakets für die weitere Kommunikation und insbesondere einer Webseitengestaltung Anlage Präsentation AG Gebietsmanagement
Arbeitstreffen Umweltamt 28.11.2017	Vorstellung aufsuchendes Energieberatungsangebot für kleine und mittlere Gewerbebetriebe Pilotphase in Lechhausen Nord
Wirtschaftsförderungs-, Beteiligungs- und Liegenschaftsausschuss 29.11.2017	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beschluss des Entwicklungskonzepts</li> <li>• Zustimmung zur Empfehlung, das Gewerbequartier gemäß dem Grundmodell von „Szenario 2 – Lechhausen Nord – Ein Gewerbepark“ weiterzuentwickeln</li> <li>• Zustimmung zur Beauftragung eines Gebietsmanagers und Weiterentwicklung des Gebiets in Zusammenarbeit mit dem Gebietsmanagement</li> </ul>
Wirtschaftsförderungs-, Beteiligungs- und Liegenschaftsausschuss 20.12.2017	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ergebnisbericht Gewerbeflächenstrukturuntersuchung für die Stadt Augsburg</li> <li>• Im Rahmen der Beauftragung zur Erstellung des Bordellstruktur- und Vergnügungsstättenkonzepts erhielt das Büro Dr. Accocella von der Wirtschaftsförderung im Oktober 2015 den Auftrag zur Erstellung einer Gewerbeflächenstrukturuntersuchung (GeSU) als wesentliche Beurteilungsgrundlage für ein Bordellstrukturkonzept.</li> </ul>
Angebotsvorstellung Ausschreibung Gebietsmanagement 11.01.2018	Angebotsvorstellung der beiden Finalisten
Pressegespräch Augsburger Allgemeine 01.02.2018	
3. Arbeitsgruppensitzung 23.02.2018	Vorstellung Christian Hörmann, CIMA München, Ausblick auf die möglichen gemeinsamen Aktivitäten
3. Projektwerkstatt in Augsburg 26./27.02.2017	
2. Aktivkreissitzung 15.03.2018	Vorstellung Christian Hörmann und Solveig Lühje, CIMA München, Ausblick auf die geplanten Aktivitäten; Vortrag Herr Dr. Underberg, Stadtwerke Augsburg
Begrüßungsmail CIMA 11.04.2018	Information an alle Betriebe im Gebiet Lechhausen Nord einschließlich Augsburg Umweltpark
Pressegespräch Stadtzeitung 20.04.2018	
Pressemitteilung 04.06.2018	Neues Gebietsmanagement Augsburg Ost Anlagen Berichterstattung AZ, Stadtzeitung, b4b Schwaben
Besprechung Webseite 07.06.2018	Rahmenbedingungen Homepage <a href="http://www.augsburg-ost.de">www.augsburg-ost.de</a> , insbesondere Hosting, Gestaltung Beteiligte: CIMA, Wirtschaftsförderung, städt. Hauptabteilung Kommunikation
1. Unternehmerfrühstück Augsburg Ost 18.06.2018	Im RIEGA Miele Center, Bgm.-Wegele-Straße
Pressegespräch Stadtzeitung 18.06.2018	
4. Arbeitsgruppensitzung 27.07.2018	Zwischenstand Inhalte Webseite
5. Arbeitsgruppensitzung 29.08.2018	Zwischenstand Inhalte Webseite, Maßnahmenpriorisierung
3. Aktivkreissitzung 30.11.2018	Vorstellung Webseite, Maßnahmenpriorisierung
2. Unternehmerfrühstück 20.11.2018	
Arbeitsgruppen-/Aktivkreissitzung Januar 2019	

## 8.4 Extern vergebene Aufträge

Tabelle 4: Auftragsübersicht

Aufträge	Kurzbeschreibung
<p>Erarbeitung eines integrierten Entwicklungskonzepts Herwarth + Holz Planung und Architektur, Berlin Auftragssumme 49.758,84 € 05.02.2016</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gegenstand dieses Vertrages war die Erarbeitung eines integrierten Entwicklungskonzeptes „Alter Gewerbeschwerpunkt Augsburg Ost“ für die Stadt Augsburg entsprechend dem Grundsatzbeschluss des Wirtschaftsförderungs-, Beteiligungs- und Liegenschaftsausschusses vom 14.10.2015 und auf Grundlage des Angebots vom 07.12.2015 (vgl. Anlagen 7.1 bis 7.4)</li> <li>• Die Erarbeitung des Integrierten Entwicklungskonzeptes wurde fachübergreifend in einem kooperativen Verfahren, unter Beteiligung externer Fachleute, von Stellen der Stadtverwaltung, von einschlägigen Einrichtungen, und der interessierten Öffentlichkeit erarbeitet.</li> <li>• Beschluss des Entwicklungskonzeptes am 27.11.2017</li> <li>• Weiterentwicklung des Gewerbequartiers gemäß den Empfehlungen des Konzeptes als Gewerbestadt mit heterogener Branchenstruktur („Szenario 2“) in Zusammenarbeit mit dem Gebietsmanagement</li> <li>• Anlage BSV_17_01063_Entwicklungskonzept Gewerbequartier Lechhausen Nord_ExWoSt</li> <li>• Anlage 171221_Bericht_final</li> <li>• Anlage 171221_Anhang_final</li> </ul>
<p>Netzwerkaufbau und Aufbau eines Gebietsmanagements sowie Standortmarketing und Imagebildung Universität Augsburg, Lehrstuhl für Humangeografie, PD Dr. Markus Hilpert Auftragssumme 21.866,25 € 19.01.2017</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modul 1 umfasste Netzwerkaufbau und Aufbau eines Gebietsmanagements mit Stakeholderanalyse, Akteursaktivierung (Aktivkreis), Benchmarking, Festlegen der Innen- und Aussenkommunikation, Implementierung des Gebietsmanagements und Einführung des Gebietsmanagers</li> <li>• Modul 2 umfasste Standortmarketing und Imagebildung mit Definition des angestrebten Images (in Zusammenarbeit mit dem Aktivkreis), universitären Seminaren und die Aufstellung eines Maßnahmenplans zur Markenentwicklung</li> <li>• Die Zielvorgaben des integrierten Entwicklungskonzeptes von Herwarth + Holz waren als Grundlage des Standortmarketings zur Profilierung und Vermarktung des Gewerbestandorts zu beachten.</li> <li>• Anlage Gebietsmanagement_Vertrag Uni Augsburg_final</li> </ul>
<p>Gebietsmanager für den Gewerbestandort Augsburg Lechhausen CIMA Beratung + Management GmbH, München Auftragssumme: 45.000,-- € Laufzeit: März 2018 – Februar 2021</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die CIMA wird mit rund 13 Stunden/Monat die Unternehmen vor Ort bei Netzwerkarbeit, Leerstands- und Flächenmanagement, Marketing und Öffentlichkeitsarbeit begleiten</li> <li>• Mit den rd. 30 Teilnehmern des Aktivkreises Gebietsmanagement die CIMA sich bei der zweiten Sitzung am 15. März 2018 auf vier Hauptprojekte verständigt, die nun priorisiert werden:</li> <li>• Homepage für das Gewerbegebiet Augsburg Ost: Ein gemeinsamer Auftritt für Kommunikation und Information nach außen und innen. Geplante Inhalte: Unternehmerverzeichnis, Flächenportal, Anbindung, Mittagstischangebote etc.</li> <li>• Unternehmerfrühstück: Einmal pro Quartal bei wechselnden Unternehmensgastgebern. Inhalte: Information, Austausch, Ausbildung einer Interessensgemeinschaft, Initiierung von Projekten.</li> <li>• Flächenmanagement: Bündelung und Veröffentlichung der zur Verfügung stehenden Flächen.</li> <li>• Anlage Aufforderung zur Angebotsabgabe - Gebietsmanager für den Gewerbestandort Lechhausen</li> <li>• Anlage cima_Angebot_Gebietsmanager_Lechhausen_2017</li> <li>• Anlage Vertrag_GM_cima</li> </ul>

## 8.5 Kosten- und Finanzierungsplan

Aufgrund seiner zentralen Bedeutung für die Gesamtentwicklung Augsburgs ist das Projekt „Nachhaltige Weiterentwicklung des Gewerbequartiers Lechhausen Nord“ ein Pilotprojekt und wichtiger Baustein des Stadtentwicklungskonzeptes, dessen Fachkonzepte im Gewerbegebiet Lechhausen exemplarisch für die Gesamtstadt erprobt und umgesetzt werden sollen.

Grundlage für das zukünftige Vorgehen ist das "Entwicklungskonzept Gewerbequartier Lechhausen Nord" des Planungsbüros Herwarth + Holz, das den Auftrag in Höhe von 49.758,84 Euro erhalten hat. Die enge Abstimmung zwischen den Fachämtern und der Dialog mit Unternehmen, Eigentümern und Anliegern im Gewerbegebiet sind seit Beginn ein zentrales Element für die weiteren Prozessschritte und wurden im Verlauf noch intensiviert. Das hat den zeitlichen Aufwand erhöht und die Fertigstellung des Entwicklungskonzepts verzögert. Durch die Beauftragung des Büros Herwarth + Holz, das sich bereits für die Erarbeitung des Stadtentwicklungskonzepts verantwortlich zeichnet, konnten aber Synergien genutzt werden (Bsp.: Das Büro war bereits vor Ort, so dass keine zusätzlichen Reisekosten erzeugt werden mussten; die Mitarbeiter waren bereits mit den standortbezogenen Fakten vertraut). Das überarbeitete Konzept wurde am 29.11.2017 durch den Wirtschaftsförderungs-, Beteiligungs- und Liegenschaftsausschuss zur Beschlussfassung bestätigt.

Auf das Entwicklungskonzept bauen Maßnahmen des Standortmarketings zur Profilierung und Vermarktung des Gewerbebestands auf, mit deren Konzeption der Lehrstuhl für Humangeografie der Universität Augsburg (Auftragssumme insgesamt 21.866,25 Euro) beauftragt wurde. Der Auftragnehmer konnte dabei auf die Ergebnisse der 2013 durchgeführten Standort-, Zielgruppen- und Konkurrenzanalysen des Umweltparks im Rahmen des Marketingkonzepts "Heartbeat of Green Production" und zwei Masterarbeiten zu Formen des Gebietsmanagements zurückgreifen. Mit der Einbindung engagierter Unternehmen und Immobilieneigner in einen Aktivkreis wurden zudem die Weichen für den Auf- und Ausbau von Netzwerkstrukturen zur Etablierung eines Gebietsmanagements bereits gestellt.

Die Wirtschaftsförderung Stadt Augsburg hat sich aufgrund der positiven Erfahrungen mit externen Gebietsmanagern im Rahmen von Stadtteil-ISEKen dazu entschieden, einen externen Gebietsmanager zu beauftragen, der das Unternehmensnetzwerk bis Anfang 2021 betreuen soll. Die Wirtschaftsförderung Stadt Augsburg hat die CIMA Management + Beratung GmbH mit dem Gebietsmanagement betraut, die Arbeitsgruppe und Aktivkreis gemeinsam mit der Wirtschaftsförderung weiterführen wird. Es ist davon auszugehen, dass das Gebietsmanagement davon profitieren wird, dass die Ansprechpartner Herr Hörmann und Frau Lüthje in Lechhausen durch Ihre bisherigen Aktivitäten bereits personell vernetzt und dem Vernehmen nach anerkannt sind. Herr Hörmann verfügt nach den bisherigen Erfahrungen über die Fähigkeit, auch heterogene Akteurskonstellationen – wie sie gerade im Projektgebiet vorzufinden sind – souverän zu moderieren.

Die CIMA kann mit dem von der Stadt in Aussicht gestellten Budgetrahmen in Höhe von insgesamt 45.000 Euro für drei Jahre mit rund 13 Stunden/Monat die Unternehmen vor Ort begleiten bei Netzwerkarbeit, Leerstands- und Flächenmanagement und insbesondere Marketing und Öffentlichkeitsarbeit im Wege der Umsetzung der relevanten Kommunikationsmaßnahmen. Der Beauftragungszeitraum - beginnend ab dem 1. März - beträgt drei Jahre.

Aufgrund des begrenzten Arbeitszeitkontingents ist die Wirtschaftsförderung sowohl organisatorisch als auch konzeptionell weiterhin stark in die Kommunikation involviert (z.B. Versand von Einladungen über den Verteiler der Wirtschaftsförderung). Die Kosten für die auf den Förderzeitraum entfallenden Quartale in 2017 in Höhe von voraussichtlich rund 12.000 Euro werden über die Projektförderung verrechnet. Die weiteren Kosten wird die Stadt Augsburg übernehmen.

## 9 Literaturverzeichnis

- 7256\_SWA\_V\_Folder\_FGI\_Linie\_48\_V04
- 20180607\_AZ\_In\_Lechhausen\_entsteht\_ein\_neues\_Gewerbegebiet
- 180802\_AZ\_VorOrt\_Rahmenplanung
- Vermerk\_AGNF\_Natur\_auf\_Zeit\_26.7.2018
- 171221\_Bericht\_final
- 171221\_Anhang\_final



- 342\_170606\_Endbericht RP Derchinger Straße
- BSV\_15\_03478
- BSV\_17\_01063\_Entwicklungskonzept Gewerbequartier Lechhausen Nord\_ExWoSt
- 20160729\_ExWoSt-Kommunikationsleitfaden\_Weiterentwicklung
- Integrierte Gebietsentwicklung A Umweltpark\_A3\_27-07-2016
- Wirtschaftsmagazin\_2.2017\_Pilotprojekte\_STEK
- Wirtschaftsmagazin\_1.2018\_Gebietsmanagement\_A\_Ost
- Wirtschaftsmagazin\_2.2018\_Augsburg\_Ost
- Immobilienmarktreport\_Wirtschaftsraum\_Augsburg\_2016\_17
- Immobilienmarktreport\_Wirtschaftsraum\_Augsburg\_2017\_18
- Anlagen Auszug Immobilienmarktreport 2016/2017 und 2017/2018
- 1605\_1\_Workshop am 02.05.2016\_Dokumentation aktualisiert.pdf
- 1610\_2\_Workshop am 26.10.2016\_Dokumentation.pdf
- 1610\_2\_Workshop am 26.10.2016\_Facebook.jpg
- 1610\_Wirtschaftsportal Augsburg 2. Workshop
- Stadtforum am 17.11.2016\_Dokumentation mit Präsentation.pdf
- Presseartikel B4B Schwaben vom 18.11.2017
- 1. Treffen Aktivkreis am 10.05.2017\_www.wirtschaft.augsburg\_Auftaktveranstaltung für die Entwicklung eines Gebietsmanagements
- 1. Treffen Aktivkreis am 10.05.2017\_Einladung.pdf
- 1. Treffen Aktivkreis am 10.05.2017\_Präsentation.pdf
- 1. Treffen Aktivkreis am 10.05.2017\_Protokoll.pdf
- 1. Treffen Aktivkreis am 10.05.2017\_Pressemitteilung\_Entwicklung des Gewerbegebiets Lechhausen Nord geht in eine neue Phase.pdf
- 1. Treffen Aktivkreis am 10.05.2017\_www.wirtschaft.augsburg\_Entwicklung des Gewerbegebiets Lechhausen Nord geht in eine neue Phase
- 1706 Arbeitsgruppe GM 26.06.2017\_Präsentation.pdf
- 1706 Arbeitsgruppe GM 26.06.2017\_Protokoll Ergebnisse.pdf
- 27.07.2018 - 4. Arbeitsgruppensitzung Augsburg Ost – Protokoll
- 29.08.2018 - 5. Arbeitsgruppensitzung Augsburg Ost – Protokoll
- Präsentation AG Gebietsmanagement
- Gebietsmanagement\_Augsburg\_Ost\_Begrüßungsmail\_cima
- 61\_20170301\_AZ\_Wie das veränderte Busnetz ankommt.pdf
- 62\_20170316\_AZ vor Ort\_Die neue Linie 48 sorgt für Diskussionen
- Umfrage ÖPNV Lechhausen - Schreiben der Bürgermeisterin Weber.pdf
- Umfrage ÖPNV Lechhausen für Beschäftigte\_Fragebogen ÖPNV Lechhausen\_2017.pdf
- Umfrage ÖPNV Lechhausen für Unternehmen\_Fragebogen ÖPNV Lechhausen\_2017.pdf
- Umfrage ÖPNV Lechhausen\_Pressemitteilung vom 28.03.2017.pdf
- Umfrage ÖPNV Lechhausen\_www.wirtschaft.augsburg\_Umfrage zum ÖPNV-Angebot im Gewerbegebiet Lechhausen
- Umfrage ÖPNV Lechhausen\_Facebook-Erinnerung am 17.05.2017.png
- 2017-08-31-Bericht zur Befragung der Unternehmen und Beschäftigten im GWG Lechhausen.pdf
- 1704\_Thermografiespaziergang\_www.wirtschaft.augsburg\_Thermografie-Spaziergang im Gewerbequartier Lechhausen Nord\_Berichterstattung
- Steuerung von Bordellen BSV\_17\_00321 Beschlussvorlage.pdf
- Steuerung von Bordellen BSV\_17\_00321 Beschluss



- Steuerung von Bordellen BSV\_17\_00321 Beschlussvorlage Anlage
- 1706 STEK Vorentwurf BSV\_17\_00473\_Beschlussfassung
- 1706 STEK Vorentwurf BSV\_17\_00473\_Beschlussvorlage.pdf (und Anlagen)
- Gebietsmanagement\_Vertrag Uni Augsburg\_final
- Aufforderung zur Angebotsabgabe - Gebietsmanager für den Gewerbebestandort Lechhausen
- cima\_Angebot\_Gebietsmanager\_Lechhausen\_2017
- Vertrag\_GM\_cima

#### Allgemeine Pressartikel:

- 63\_1704\_Videointerview B4B Schwaben mit Bürgermeisterin Eva Weber
- 64\_1705\_Videointerview B4B Schwaben mit Wirtschaftsförderer Karl Bayerle
- 18\_05\_30\_Pressemitteilung\_Neues Gebietsmanagement\_Augsburg Ost
- 2018-02-03\_Augsburger\_Allgemeine\_(Stadt)\_Baywa\_weicht\_Gewerbehof
- 2018-06-04\_AZ\_(Stadt)\_Gebietsmanagement
- 180907\_AZ\_VorOrt\_KitaSteinerneFurt
- 20180301 AZ Im Osten mehr Grünes
- PDA-08022018-AZ@ABO\_1-004\_OST (Anstelle der BayWa entstehen die Höfe)
- 20160512\_AZ\_Firmen fordern Hausaufgaben statt Höhenflüge
- 20160604\_AZ\_Konzepte für übermorgen
- 20161012\_Augsburg direkt\_Im Fokus - Das Gewerbequartier Lechhausen Nord
- 20161105\_AZ Immobörse\_Fit für die Zukunft
- 20161124\_AZ Vor Ort Lechanzeiger\_Stadtforum
- 20170317\_AZ\_Wie Stadt und Sex-Branche miteinander ringen
- 20170322\_AZ\_Die Stadt muss mehr Industrie-Brachen nutzen
- 20170622\_AZ\_Stadt fällt mit Bordell-Konzept auf die Nase

#### Fotos und Karten:

- Integrierte Gebietsentwicklung A Umweltpark\_A1\_27-07-2016.
- Neuer Radweg im Süden des Projektgebiets
- Luftbilder (Auswahl):
- MMA\_0252\_Gewerbeschwerpunkt Lechhausen Richtung Südosten
- MMA\_0264\_ExWoSt Richtung Südosten
- MMA\_0302\_Gewerbeschwerpunkt Lechhausen mit A8 Richtung Süden
- MMA\_0306\_Umweltpark und ExWoSt nach Süden
- MMA\_0474\_ExWoSt Süd

#### Web:

<https://wirtschaft.augsburg.de/unternehmerservice/gewerbeflaechenentwicklung/lechhausen-nord-exwost/>

<https://augsburg-ost.de/>

<https://www.stadtzeitung.de/augsburg-city/lokales/stadtforum-zum-gewerbegebiet-lechhausen-nord-d17422.html>

<https://www.stadtzeitung.de/augsburg-nordost/lokales/ein-gewerbegebiet-wird-aufgewertet-d59722.html>

[https://www.b4bschwaben.de/b4b-nachrichten/augsburg\\_artikel,-augsburg%C2%A0haelt-am-gewerbegebiet-lechhausen-nord%C2%A0fest- arid,252796.html](https://www.b4bschwaben.de/b4b-nachrichten/augsburg_artikel,-augsburg%C2%A0haelt-am-gewerbegebiet-lechhausen-nord%C2%A0fest- arid,252796.html)



[https://www.b4bschwaben.de/b4b-nachrichten/augsburg\\_artikel,-gewerbegebiet-lechhausen-nord-unternehmer-setzen-prioritaeten- arid,159943.html](https://www.b4bschwaben.de/b4b-nachrichten/augsburg_artikel,-gewerbegebiet-lechhausen-nord-unternehmer-setzen-prioritaeten- arid,159943.html)

[https://www.b4bschwaben.de/b4b-nachrichten/augsburg\\_artikel,-betriebsabwanderung-aufhalten-das-soll-sich-im-augsburger-gewerbegebiet-lechhausen-nord-aendern- arid,160484.html](https://www.b4bschwaben.de/b4b-nachrichten/augsburg_artikel,-betriebsabwanderung-aufhalten-das-soll-sich-im-augsburger-gewerbegebiet-lechhausen-nord-aendern- arid,160484.html)

[https://www.b4bschwaben.de/b4b-wissen/gewerbebau\\_artikel,-warum-ist-das-gewerbegebiet-lechhausen-nicht-attraktiv-genug-eva-weber- arid,250933.html](https://www.b4bschwaben.de/b4b-wissen/gewerbebau_artikel,-warum-ist-das-gewerbegebiet-lechhausen-nicht-attraktiv-genug-eva-weber- arid,250933.html)

[https://www.b4bschwaben.de/b4b-wissen/gewerbebau\\_artikel,-gewerbegebiet-lechhausen-dialog-ist-kein-reines-wunschkonzert- arid,251002.html](https://www.b4bschwaben.de/b4b-wissen/gewerbebau_artikel,-gewerbegebiet-lechhausen-dialog-ist-kein-reines-wunschkonzert- arid,251002.html)

[https://www.b4bschwaben.de/b4b-nachrichten/augsburg\\_artikel,-handwerkerhof%C2%A0fuer-rund-40-unternehmen-entsteht-in-augsburg- arid,253269.html](https://www.b4bschwaben.de/b4b-nachrichten/augsburg_artikel,-handwerkerhof%C2%A0fuer-rund-40-unternehmen-entsteht-in-augsburg- arid,253269.html)

[https://www.b4bschwaben.de/b4b-nachrichten/augsburg\\_artikel,-gewerbegebiet-lechhausen-nord-startet-neue-entwicklungsphase- arid,251320.html](https://www.b4bschwaben.de/b4b-nachrichten/augsburg_artikel,-gewerbegebiet-lechhausen-nord-startet-neue-entwicklungsphase- arid,251320.html)

[https://www.b4bschwaben.de/b4b-nachrichten/augsburg\\_artikel,-lechhauser-unternehmen-vernetzen-sich-kuenftig-staerker- arid,254151.html](https://www.b4bschwaben.de/b4b-nachrichten/augsburg_artikel,-lechhauser-unternehmen-vernetzen-sich-kuenftig-staerker- arid,254151.html)

<https://www.stadtzeitung.de/augsburg-nordost/lokales/zufrieden-ueber-deb-stand-des-projekts-bei-1-unternehmer-fruehstueck-vl-dr-franz-werner-keller-christian-hoermann-eva-weber-rainer-erben-solveig-luethje-und-alexndra-raeder-foto-bloechl-m242059,59722.html>