

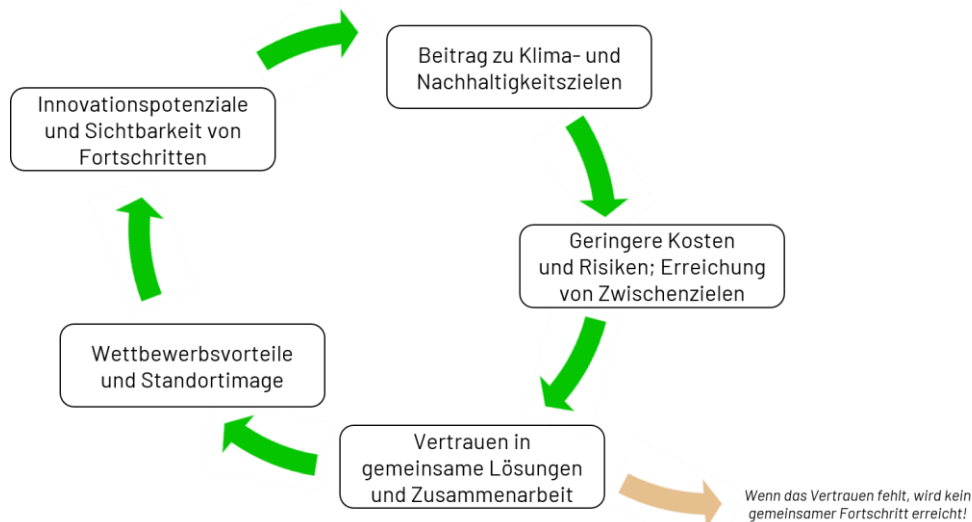
# ZUKUNFTSFÄHIGE GWERBEPARKS

## Vom Leitbild zur Umsetzung

### Einleitung

Nachhaltige Gewerbeparks entwickeln sich zunehmend zu einem strategischen Instrument moderner Standortentwicklung. Kommunen stehen unter Druck, Klimaziele, Flächenentwicklung und wirtschaftliche Attraktivität miteinander zu verbinden. Unternehmen wiederum erwarten planbare Energiekosten, zukunftsfähige Infrastrukturen und verlässliche Rahmenbedingungen. Ein nachhaltiger Gewerbepark kann genau an dieser Schnittstelle ansetzen.

**Nachhaltigkeit wird dann ein wirksamer Standortvorteil, wenn Kommune und Wirtschaft nicht nebeneinander agieren, sondern im Vertrauen zu- und untereinander gemeinsame Projekte mit messbaren Fortschritten entwickeln.**








### Warum Nachhaltigkeit bzgl. Standortattraktivität an Bedeutung gewinnt

Die Anforderungen an Gewerbestandorte verändern sich spürbar. Klimaschutz, Energieversorgung, Mobilität, Kreislaufwirtschaft und Flächeneffizienz werden zunehmend zu wirtschaftlichen Standortfaktoren. Gleichzeitig steigen regulatorische Anforderungen, beispielsweise durch Wärmeplanung, Energieeffizienzgesetze oder Nachhaltigkeitsberichterstattung.

- Steigende Energie- und Infrastrukturkosten
- Wachsende Anforderungen an Klimaschutz und Dekarbonisierung
- Wettbewerb um Fachkräfte und attraktive Standorte
- Zunehmender Bedarf an resilienten und kooperativen Infrastrukturen
- Förderkulissen für Energie-, Mobilitäts- und Innovationsprojekte

## Typische Handlungsfelder im nachhaltigen Gewerbestadt

Gewerbestädte entfalten ihr Potenzial insbesondere dann, wenn ökologische und gesellschaftliche Ziele zwischen Kommune und Betrieben integriert gedacht werden – das bedeutet konkret: nicht ideell, sondern wirtschaftlich! Viele Maßnahmen wirken demzufolge nicht isoliert, sondern erzeugen durch Kooperation zusätzliche Synergien für Unternehmen und Kommune. Die folgenden Handlungsfelder zeigen beispielhaft, wie gemeinsame Infrastrukturen, Prozesse und Services zur Zukunftsfähigkeit eines Standorts beitragen können.

Themenfeld	Maßnahmen	Nutzen
 Energie	PV-Anlagen, Nahwärme, Speicher, gemeinsamer Energieeinkauf	Kostenreduktion & Versorgungssicherheit
 Mobilität	Carsharing, Ladeinfrastruktur, Shuttle, Mikro-Hubs	Weniger Verkehr & höhere Attraktivität
 Kreislaufwirtschaft	Materialaustausch, Abfalllogistik, Ressourcennutzung	Kosteneinsparung & CO <sub>2</sub> -Reduktion
 Flächennutzung	Shared Services, gemeinsame Lager- oder Freiflächen	Effizienzsteigerung
 Soziale Aspekte	Mitarbeiterangebote, Aufenthaltsqualität, Netzwerke	Fachkräftebindung

## Erfolgsfaktoren bei der Umsetzung

Erfolgreiche Projekte zeichnen sich weniger durch Technologie als durch Governance und Umsetzbarkeit aus. Im Mittelpunkt steht das Bottom-Up-Prinzip: Die Unternehmen im Gewerbestadt werden nicht nur „beteiligt“, sondern die konkreten unterschiedlichen betrieblichen Herausforderungen und Zielsetzungen sind Ausgangslage für das Leitbild des Gewerbestadts.

### GREEN FLAGS

- ▶ Bottom-Up Ansatz
- ▶ Konkrete Umsetzungsroadmap
- ▶ Messbare KPIs statt Symbolpolitik
- ▶ Wirtschaftlichkeit als Voraussetzung für Nachhaltigkeit
- ▶ Modulare Entwicklung statt Masterplan-Utopie
- ▶ Einzeloptimierung zulassen, Synergien ableiten

### RED FLAGS

- ▶ Top-Down Ansatz
- ▶ Nachhaltigkeit ohne Business Case
- ▶ Leitbild ohne Governance
- ▶ Technologieoffenheit fehlt
- ▶ Überregulierung
- ▶ Zu komplexe Anforderungen / große Vision für KMU

## Praxisbeispiel PV-Anlage Eigenversorgung vs. geteilte Versorgung vs. kommunale Versorgung

1

### Eigenversorgung

Zwei Nachbarbetriebe bauen & betreiben eine eigene PV-Anlage mit jeweils 100 kWp Leistung, um den Eigenstrombedarf (~80 MWh p.a.) sicher zu decken.

Der Überschuss, insbesondere an Wochenenden, wird eingespeist oder die Anlage ist außer Betrieb.



Investitionskosten je Betrieb  
Installation PV-Anlage: 110.000 € (1.100 € / kWp)  
Betriebskosten: 1.650 € p.a. (1,5%)

Aktuelle Verbrauchskosten Strom p.a.: 26.400 € (0,33 € / kWh)

ROI: 4,2 Jahre

Ersparnis nach Amortisation: 24.750 € p.a.

- + Unabhängigkeit von Dritten
- Hoher Anteil Anschlusskosten
- Einzelkämpfe in Bezug auf Genehmigungsverfahren

2

### Geteilte Versorgung

Zwei Nachbarbetriebe bauen & betreiben eine gemeinsame PV-Anlage mit 200 kWp Leistung, um den Eigenstrombedarf (jeweils ~80 MWh p.a.) sicher zu decken.

Der Überschuss, insbesondere an Wochenenden, wird eingespeist oder die Anlage ist außer Betrieb.



Investitionskosten Projekt:  
Installation PV-Anlage: 180.000 € (900 € / kWp) – 90.000 € je Betrieb  
Betriebskosten: 2.700 € p.a. (1,5%) – 1.350 € p.a. je Betrieb

Aktuelle Verbrauchskosten Strom p.a.: 26.400 € (0,33 € / kWh)

ROI: 3,4 Jahre

Ersparnis nach Amortisation: 25.050 € p.a.

- + Synergien (Kosten: Planung, Installation, Anschluss; Genehmigung)
- Wer ist „Betreiber“ → Wer trägt das Risiko?
- Mangelndes Vertrauen in langfristige Abhängigkeit

3

### Kommunale Versorgung

Investitionskosten Kommune:  
Installation PV-Anlage: 180.000 € (900 € / kWp)  
Installation Smart-Meter: 10.000 €  
Vertrags-/Betreibermodell PPA: 10.000 €  
Gesamtinvestition: 200.000 €

Finanzierungs- und Betriebskosten  
50% Förderung, 50% Finanzierung (Solarkredit, 4% Zins, 15 Jahre)  
Finanzierungskosten auf 15 Jahre: 132.000 €  
Betriebskosten auf 15 Jahre: 40.500 € (2.700 € p.a.)  
**Gesamtkosten auf 15 Jahre: 172.500 €**

PPA mit den beiden Betrieben, 15 Jahre Laufzeit, Strompreis =  
Finanzierungs- und Betriebskosten = **0,06 € / kWh**

**Ersparnis je Betrieb (ab Inbetriebnahme): 21.600 € p.a.**

- + Kein Streit um Betreiber-/Haftungs-/Risikogesichtspunkte in den Betrieben
- + Kommune als geeigneter Partner im Hinblick auf langfristiges Bestehen / Vertrauen
- + Keine Investitionskosten im Betrieb, sofort wirksame Kostenreduktion
- + Langfristige, kalkulierbare Preisstabilität
- + Stärkere Bindung der Gewerbebetriebe an die Kommune (= „attraktiver Standort“)
- + 100% Amortisation der Finanzierung – nahezu kein Risiko
- + Profitabilität über Versorgung an Wochenenden und nach den 15 Jahren Amortisation realisierbar

Die Kommune baut & betreibt eine Freiflächen PV mit 200 kWp Leistung und liefert den Strom mittels PPA (Power Purchase Agreement) an die beiden Betriebe.

Am Wochenende kann die PV-Anlage den erhöhten Strombedarf des Wohnquartiers mit abdecken, anstatt die Betriebe zu versorgen.



## Fazit und Handlungsempfehlungen

Nachhaltige Gewerbe Parks sind kein reines Umweltprojekt. Sie sind ein Instrument zur Sicherung von Wettbewerbsfähigkeit, Standortattraktivität und Zukunftsfähigkeit. Die größten Potenziale entstehen dort, wo Kommunen und Unternehmen gemeinsam konkrete Projekte entwickeln – insbesondere in den Bereichen Energie, Mobilität und Infrastruktur.

1. Mit einem gemeinsamen Leitbild starten
2. Frühzeitig Unternehmen und Stadtwerke einbinden
3. Quick-Wins identifizieren und sichtbar machen
4. Förderkulissen strategisch nutzen
5. Governance früh definieren, Vertrauen aufbauen und stärken!

## Interesse an weiterem Austausch oder einer Umsetzungsplanung? Kommen Sie auf uns zu!



### Stephan Müller

Geschäftsführer bei 3 Level Consulting

„Nachhaltige Gewerbeparks sind mehr als ein ökologisches Konzept – **sie sind ein Hebel für zukunftsfähige Standortentwicklung.**

Entscheidend ist, dass Kommune und Unternehmen nicht nebeneinander agieren, sondern aus einem gemeinsamen Zielbild konkrete, sichtbare Projekte entwickeln.“

### 3 Level Consulting GmbH Nachhaltigkeitsberatung

Einsteinstraße 59 · 89077 Ulm  
[www.3-level.de](http://www.3-level.de)

Kooperationspartner der

### Johannes Müller Wirtschaftsberatung GmbH & Co. KG

Holtkampstraße 8 · 32257 Bünde  
[www.mueller-beratung.de](http://www.mueller-beratung.de)