



Stadt
Oranienburg



Oranienburg
Gewerbepark Mitte



EXWOST-MODELLVORHABEN
GEWERBEPARK MITTE
ORANIENBURG

STANDORT
BROSCHÜRE

Impressum

Herausgeber:

Stadt Oranienburg
Stadtplanungsamt
Dezernat III - Stadtentwicklung
Schloßplatz 1 | Haus II
16515 Oranienburg

Amtsleitung | Christian Kielczynski
Tel: (03301) 600 753
Mail: kielczynski@oranienburg.de

Auftragnehmer:

LOKATION:S
Partnerschaft für Standortentwicklung
Liepe+Wiemken Dipl. -Ingenieure
Sanderstraße 29/30
12047 Berlin
Tel.: 030.49905180
mail@lokation-s.de

Bearbeiter:

Tina Steinke, Lea Ouardi, Torsten Wiemken

Quellen:

S.8-10: BBSR-Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hg.) 2016: Nachhaltige Entwicklung von Gewerbegebieten, in: Ex-Wost-Information 49/1 - 04/2016, S. 4-5.

Alle Bilder LOKATION:S, außer S.5, S.25 Planergemeinschaft, Luftbilder: Bing.com

Icons und Piktogramme: designed by  freepik.com

STANDORT BROSCHÜRE GEWERBEPARK MITTE ORANIENBURG

- DAS PROJEKTGEBIET
- WAS IST EXWOST?
- ANLASS DES MODELLVORHABENS
- DER BEBAUUNGSPLAN „SACHSENHAUSENER STRASSE“
- DIE ERSCHLIEßUNGSSTRAßE - FLUCH ODER SEGEN?
- DAS GEBIETSMANAGEMENT UND SEINE AUFGABEN
- ZOOM INS GEBIET
- GEWERBEHOFWORKSHOP
- ERGEBNISSE

Stand: Dezember 2018



**Alexander
Laesicke**

Bild: Matthias Jurisch, Stadt Oranienburg

Bürgermeister Oranienburg

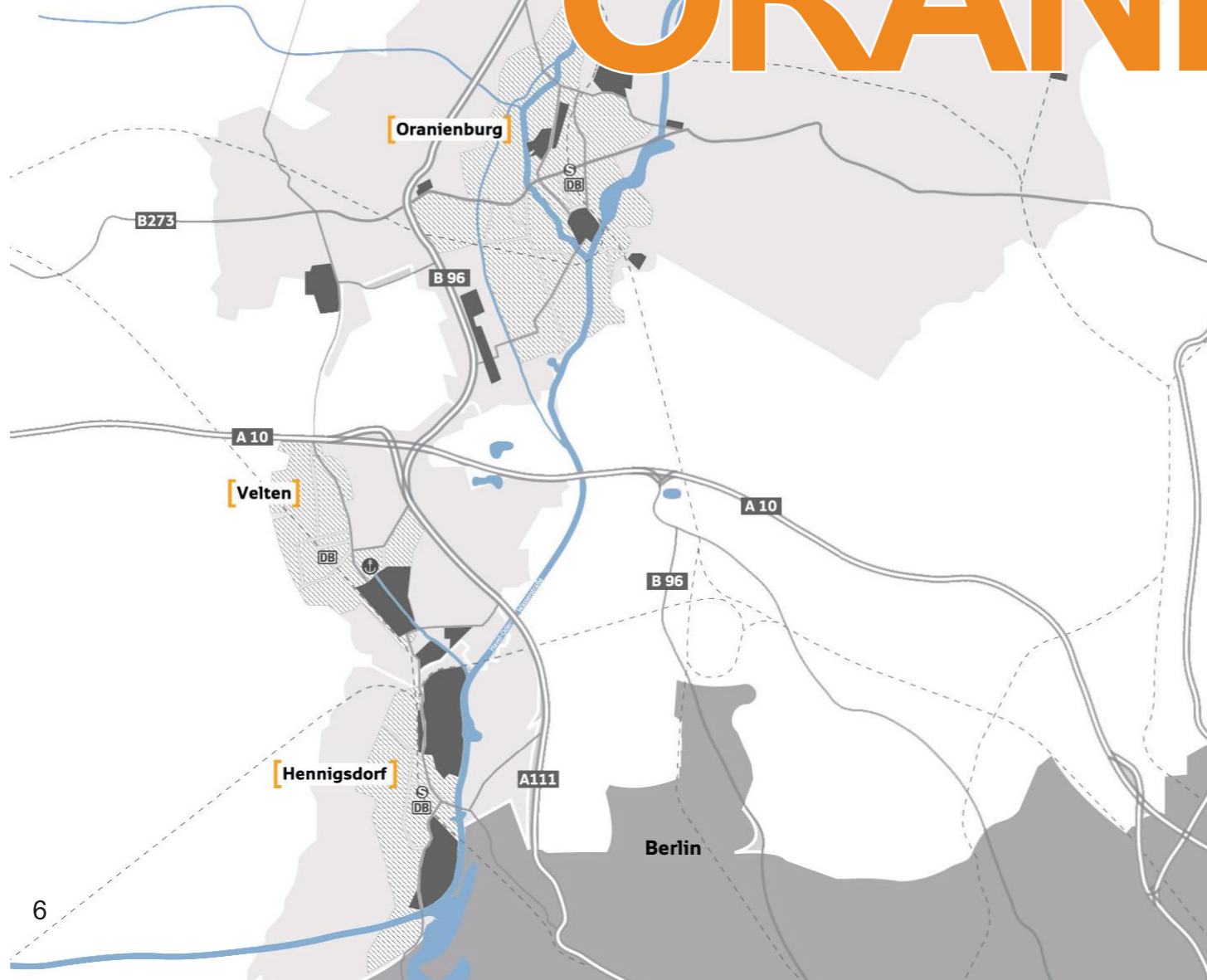
*Liebe Unternehmerinnen und Unternehmer,

Oranienburg wächst in einer Geschwindigkeit, die unsere Stadt noch nicht kannte. So müssen wir uns ganz neuen Herausforderungen stellen: Wohnraum oder Kitaplätze müssen neu geschaffen werden, die verkehrliche Dichte steigt und Flächen werden teurer, wenn sie überhaupt noch verfügbar sind. Dabei möchte ich aber auch betonen, dass uns damit Luxusprobleme belasten. Oranienburg ist eben gefragt.

Deshalb müssen wir uns Gedanken darüber machen, wie wir bestehende Flächen aufwerten, natürlich auch Gewerbeflächen. Einer der Ansätze ist das ExWoSt-Modellvorhaben »Aktivierung und Qualifizierung des Gewerbeparks Mitte«. Die Lage des historischen Gewerbestandortes ist zentral, dafür birgt er aber auch viel Potential etwa hinsichtlich der Neuordnung von Grundstücksgrenzen oder der Beseitigung von Altlasten. Gemeinsam mit allen Akteuren vor Ort, wollen wir den begonnenen Weg fortsetzen und den Standort entwickeln, um sein Potential zu heben. Es lohnt sich.

Alexander Laesicke
Bürgermeister der Stadt Oranienburg

STANDORT ORANIENBURG



DIE GRÜNE STADT AN DER HAVEL ZÄHLT ZU DEN BELIEBTESTEN TOURISTISCHEN ZIELEN IM LAND BRANDENBURG.

EINWOHNER **45.500**

ÜBER **1.700** KLEINE UND MITTLERE BETRIEBE

ARBEITSLOSENQUOTE VON **4,6%**



**TEIL DES REGIONALEN
WACHSTUMSKERNS
ORANIENBURG-
HENNIGSDORF-VELTEN**

Was ist ExWost?

Die neun Modellvorhaben

Ausgangslage und Problemstellung

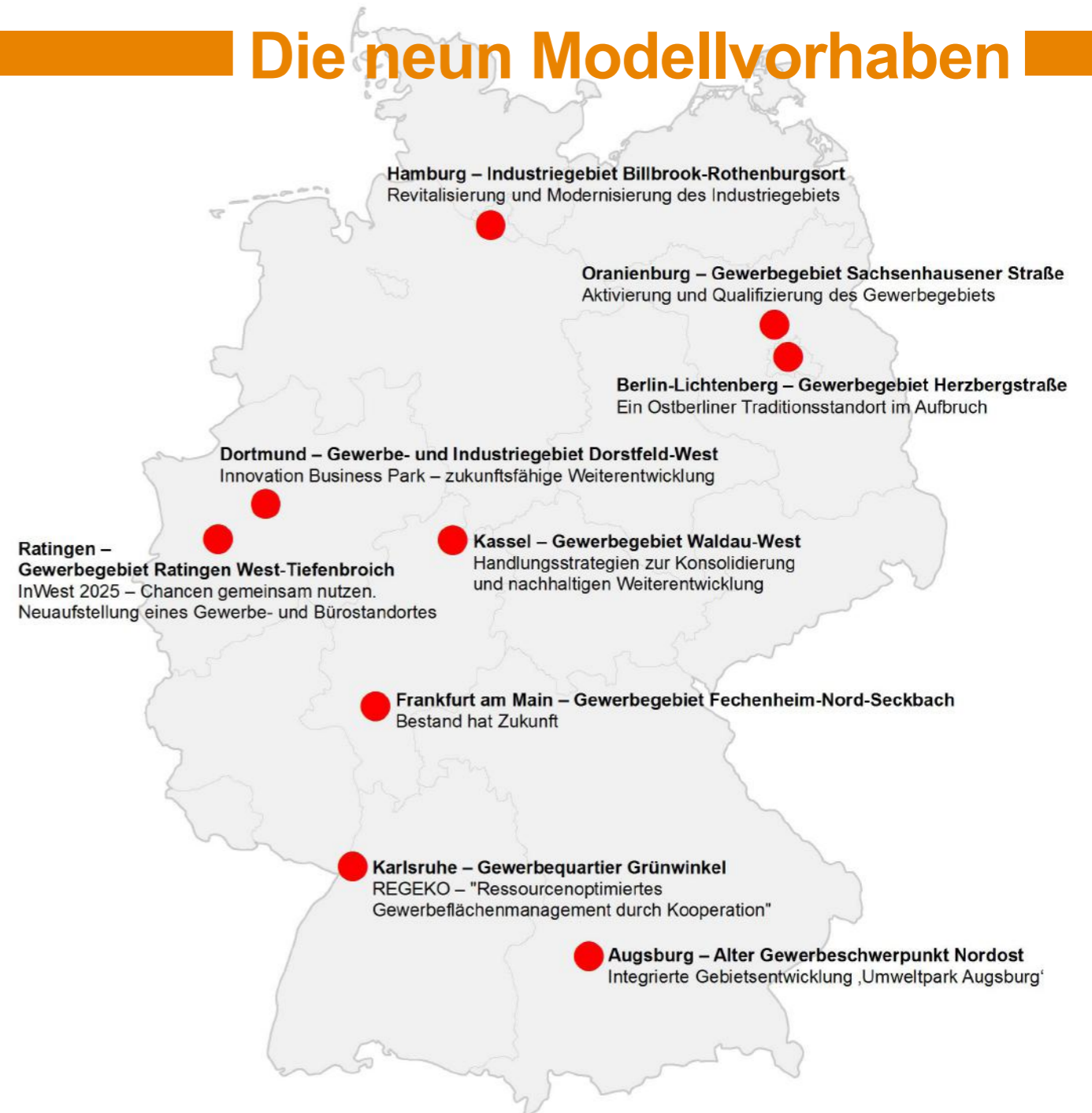
Viele Jahre konzentrierte sich die Ansiedlungspolitik der Kommunen auf die Erschließung neuer Gewerbestandorte. Diese lockten mit günstiger Erschließung, bedarfsorientierten Grundstücksgrößen und -zuschnitten sowie großer Gestaltungsfreiheit auch viele Betriebe aus bestehenden, innerstädtischen Gewerbegebieten an. Eine stetig zunehmende Flächeninanspruchnahme an den Siedlungsrändern durch Industrie und Gewerbe ist die Folge. In vielen Ballungsräumen stoßen weitere Flächenausweisungen inzwischen auf umweltrechtliche Grenzen und gesellschaftliche Widerstände. Hier setzte das ExWost-Forschungsfeld „Nachhaltige Entwicklung von Gewerbegebieten im Bestand“ an, das den Fokus auf die Bestandsgebiete in integrierten Lagen legt. Der Blick geht dabei auf:

- Gewerbe-/ Industriegebiete mit großbetrieblichen Strukturen
- Gewerbegebiete mit überwiegend kleinen bis mittleren Gewerbebetrieben und Handwerk
- Gewerbemischgebiete mit unterschiedlichen Gewerbearten und heterogenen Strukturen

Die Gewerbebestandsgebiete aus den 1960er bis 1980er Jahren sind zumeist am Ende ihres ersten Entwicklungszyklus angelangt. Sie weisen Nutzungskonflikte, Engpässe in der Flächenverfügbarkeit wie auch Leerstände bzw. Mindernutzungen auf. Zudem führen Umweltbelastungen, Modernisierungsrückstände, Mängel in der Freiraumgestaltung, Defizite in der Verkehrserschließung etc. oftmals dazu, dass die Bestandsgebiete ihre Funktion und Rolle im kommunalen und regionalen Zusammenspiel der Gewerbebestandorte nicht mehr angemessen erfüllen können.

Zielsetzung und Forschungsleitfragen

Das übergeordnete Ziel des Bundes besteht in einer wirtschaftlich zukunftsfähigen, sozial- und umweltverträglichen Entwicklung der Gewerbegebiete. Mit dem ExWoSt-Forschungsfeld „Nachhaltige Weiterentwicklung von Gewerbegebieten“ greift der Bund die beschriebenen Herausforderungen auf. Von besonderem Erkenntnisinteresse ist dabei, wie die städtebauliche Erneuerung von Gewerbegebieten über die Verbesserung stadträumlicher Bedingungen hinaus zugleich zur Umwelt- und Klimaverträglichkeit beitragen kann. In diesem Sinne wurden in den neun Modellvorhaben städtebauliche und verfahrensbezogene Ansätze entwickelt, praktisch erprobt und ausgewertet. Die Durchführung der städtebaulichen Modellvorhaben diente letztlich dem Zweck, auf Basis realer Praxiserfahrungen die Forschungsleitfragen zu beantworten.



Was wird erforscht?

Auf Basis der Erkenntnisse aus den städtebaulichen Modellvorhaben sowie begleitender Recherchen zur Städtebaupraxis sollen folgende Forschungsleitfragen beantwortet werden:

... zu Ausgangslagen, Perspektiven und Bedeutung von Gewerbegebieten

Wie sind die Entwicklungsperspektiven bestehender Gewerbegebiete; worin bestehen die wesentlichen Defizite sowie Potentiale?

... zu Handlungs- und Kooperationsansätzen

Welche betrieblichen, baulichen, verkehrlichen, technischen und organisatorischen Maßnahmen sind geeignet, die Weiterentwicklung von Gewerbegebieten voranzutreiben?

Wie ist die nachhaltige Weiterentwicklung von Gewerbegebieten in Analysen, Konzepte und Strategien der Gesamtstadt und der Region einzubinden?

... zu Wirkungen, Hemmnissen und Erfolgsfaktoren

Welchen Nutzen haben die Unternehmen, die Kommunen und andere Betroffene von Aufwertungsstrategien im Rahmen einer nachhaltigen Weiterentwicklung von Gewerbegebieten?

... zu Konsequenzen für die städtebauliche Praxis und Politik

Welche Konzepte, Maßnahmen und Verfahren sind auf andere Projekte der nachhaltigen Weiterentwicklung von Gewerbegebieten übertragbar?

EXWOST ORANIENBURG IN ZAHLEN

KOORDINATION & STEUERUNG MODELLVORHABEN

STADTPLANUNGSAMT ORANIENBURG
SCHLOSSPLATZ 1
16515 ORANIENBURG

CHRISTIAN KIELCZYNSKI
TEL.: (03301) 600 753
EMAIL: KIELCZYNSKI@ORANIENBURG.DE

ZEITRAUM

DEZEMBER 2015 - DEZEMBER 2018

FÖRDERSUMME BUND

150.000 € BRUTTO

LEISTUNGEN

1. *HANDLUNGSFELD* – STÄDTEBAULICHE UND WIRTSCHAFTLICHE ERNEUERUNG

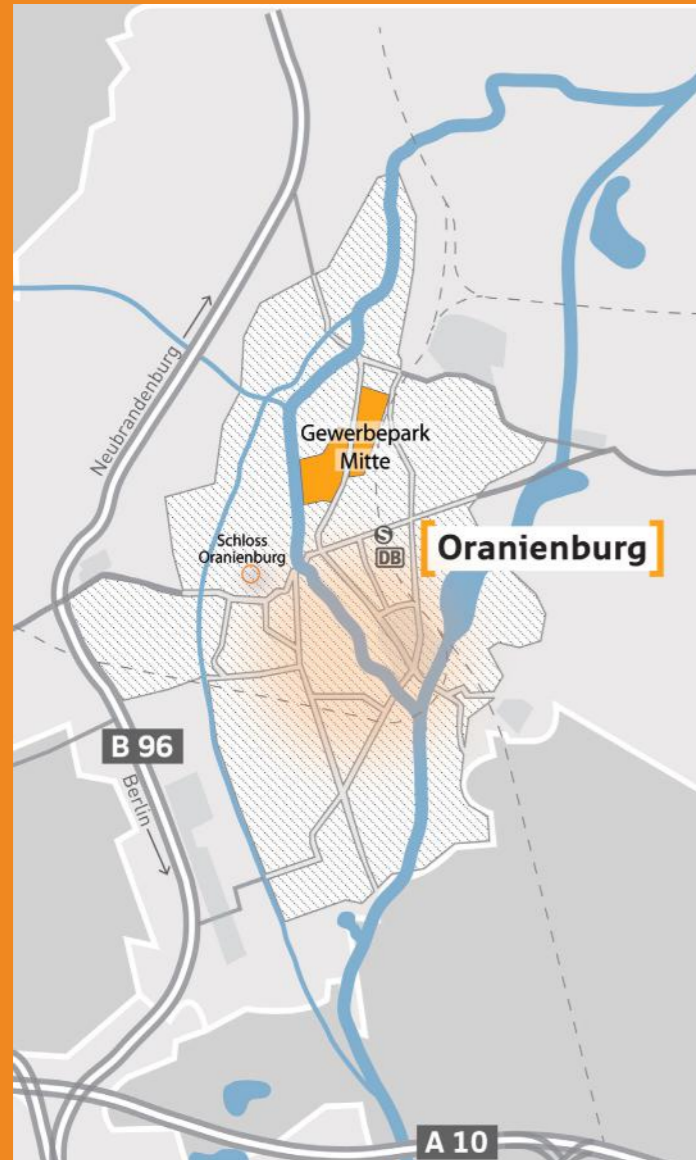
2. *HANDLUNGSFELD* - GEWERBEGEBIETSMANAGEMENT UND AUFBAU VON KOOPERATIONSSTRUKTUREN

LOKALE FORSCHUNGSASSISTENZ & GEBIETSMANAGEMENT

LOKATION:S - TORSTEN WIEMKEN, LEA OUARDI
PARTNERSCHAFT FÜR STANDORTENTWICKLUNG
SANDERSTRASSE 29/30
12047 BERLIN
TEL.: 030.49 90 51 80
EMAIL.: MAIL@LOKATION-S.DE



Das Projektgebiet



Das Gewerbegebiet Sachsenhausener Straße, nun Gewerbepark Mitte, liegt nördlich des Oranienburger Stadtzentrums. In dem rund 41 ha großen Gebiet sind kleinteilige, eingeschossige Klinkerbauten und Schuppen ebenso zu finden, wie größere Lager- und Produktionshallen sowie ein Bürokomplex. Auf den Flächen waren zu Projektbeginn 53 Unternehmen ansässig. Neben mehreren kleinteiligen Dienstleistungsunternehmen, dienstleistungsnahen Handwerksbetrieben, zwei Autohäusern, einigen kleinen Werkstätten, Reifen- und Fahrzeughändlern und Großhandelseinrichtungen (Bau- und Sanitärbedarf), handelte es sich hierbei auch um größere produzierende Unternehmen aus den Bereichen Metallverarbeitung (METAG) und Fahrzeugbau (Strehlow) sowie bis Ende des Jahres 2016 Kunststoff/ Chemie (Pneu Laurent). Erhebliche Teile des Gebiets waren jedoch bereits zu Projektbeginn von Unternutzungen und Leerständen geprägt. Die Erschließung erfolgt für einen Großteil der Grundstücke und der dort ansässigen Nutzung direkt über die Sachsenhausener Straße. Durch verschiedene Verkäufe hat sich seit den 1990er Jahren eine kleinteiligere Eigentümerstruktur herausgebildet. Durch die Verkäufe von Teilflächen sind neue Probleme in der Erschließung sowie der Ver- und Entsorgung einzelner Flächen entstanden.



Größere Lager- und Produktionshallen sowie ein Bürokomplex aus der 2. Hälfte des 20. Jahrhunderts



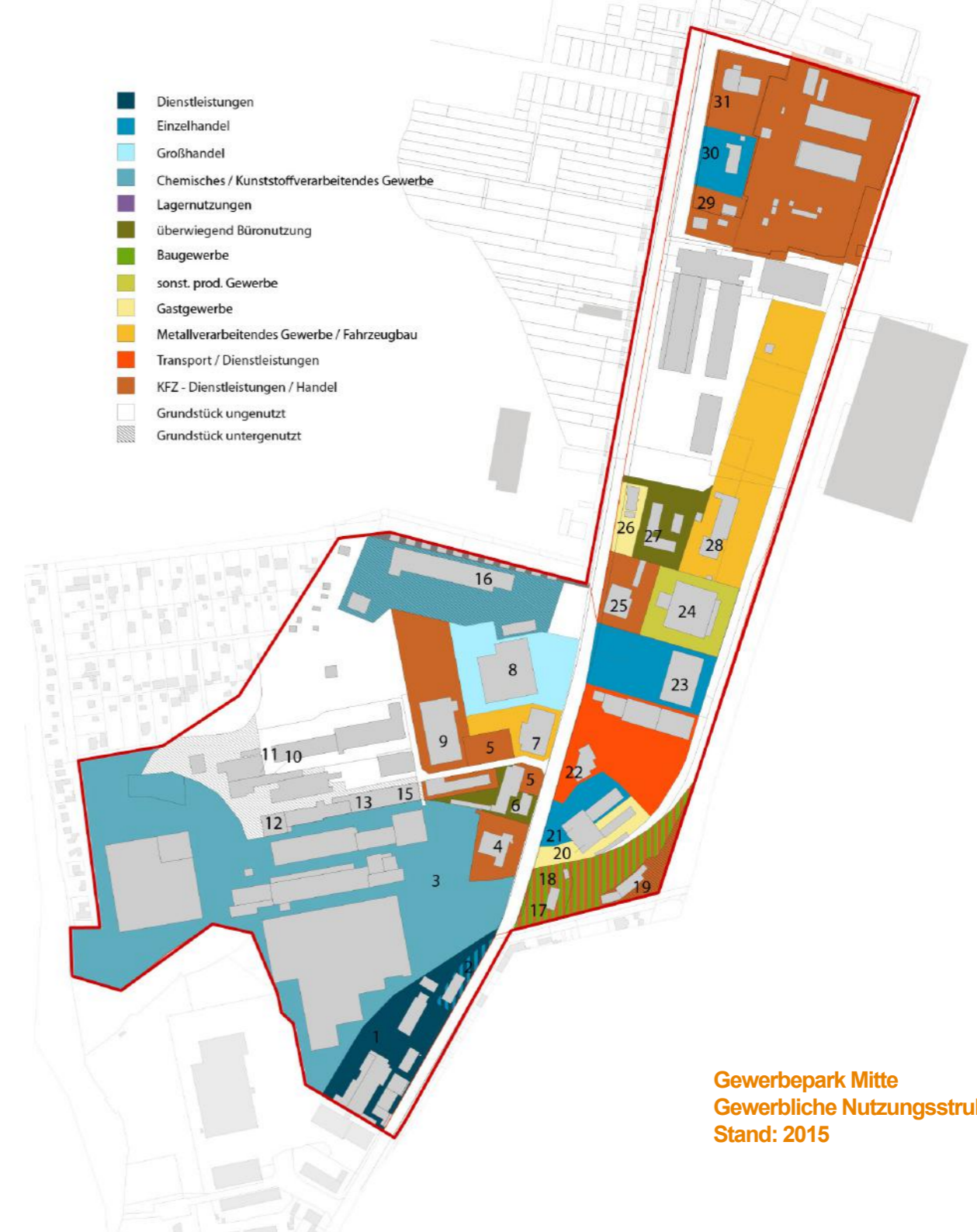
Das Modellvorhaben

Ziel der Stadt Oranienburg war und ist es, den Gewerbepark Mitte einerseits im Bestand zu sichern, aber auch unter- bzw. fehlgenutzte Flächen im Bestand für die Unternehmensentwicklung von Bestandsunternehmen und die Ansiedlung neuer Unternehmen zu profilieren und zu aktivieren. Das Modellvorhaben sollte dabei aufzeigen, wie künftig Flächenbedarfe verstärkt durch Innenentwicklung gedeckt werden können. Das Gewerbegebiet soll insgesamt – auch aufgrund seiner zentralen Lage im Stadtgefüge – attraktiver gestaltet und als „modernes“, zusammenhängendes Gewerbegebiet wahrnehmbar werden.

Im Rahmen einer Analyse der bestehenden technischen Infrastrukturen sowie der gesicherten und fehlenden Wege- und Leitungsrechte für die verschiedenen Flurstücke im Gewerbegebiet wurde deutlich, dass sich die Erschließungssituation nur durch die Errichtung zusätzlicher öffentlicher Straßen grundlegend verbessern lässt, u.a. da die Stadtwerke Oranienburg als Leitungsträger nur öffentliche Straßen erschließen und nicht auf Privatgrundstücken aktiv werden. In dem parallel zum ExWoSt-Modellvorhaben aufgestellten Bebauungsplan wurde daher eine neue öffentliche Erschließung des Teilbereichs westlich der Sachsenhausener Straße aufgenommen.

Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan (Offenlegung erfolgt voraussichtlich Ende 2018) bildet die planerische Grundlage für weitere Schritte zur Neuordnung des Gebiets und zur Verbesserung der Erschließung. Die Eigentümer wurden im Rahmen des kooperativen Verfahrens frühzeitig in die Planungen zur erforderlichen Neuerschließung eingebunden und stehen dem Vorhaben grundsätzlich positiv gegenüber. Zudem wurde eine Umlegungsstudie in Auftrag gegeben, die Vorschläge zur Neuordnung der Grundstücke in Vorbereitung auf ein mögliches Umlegungsverfahren entwickeln soll.

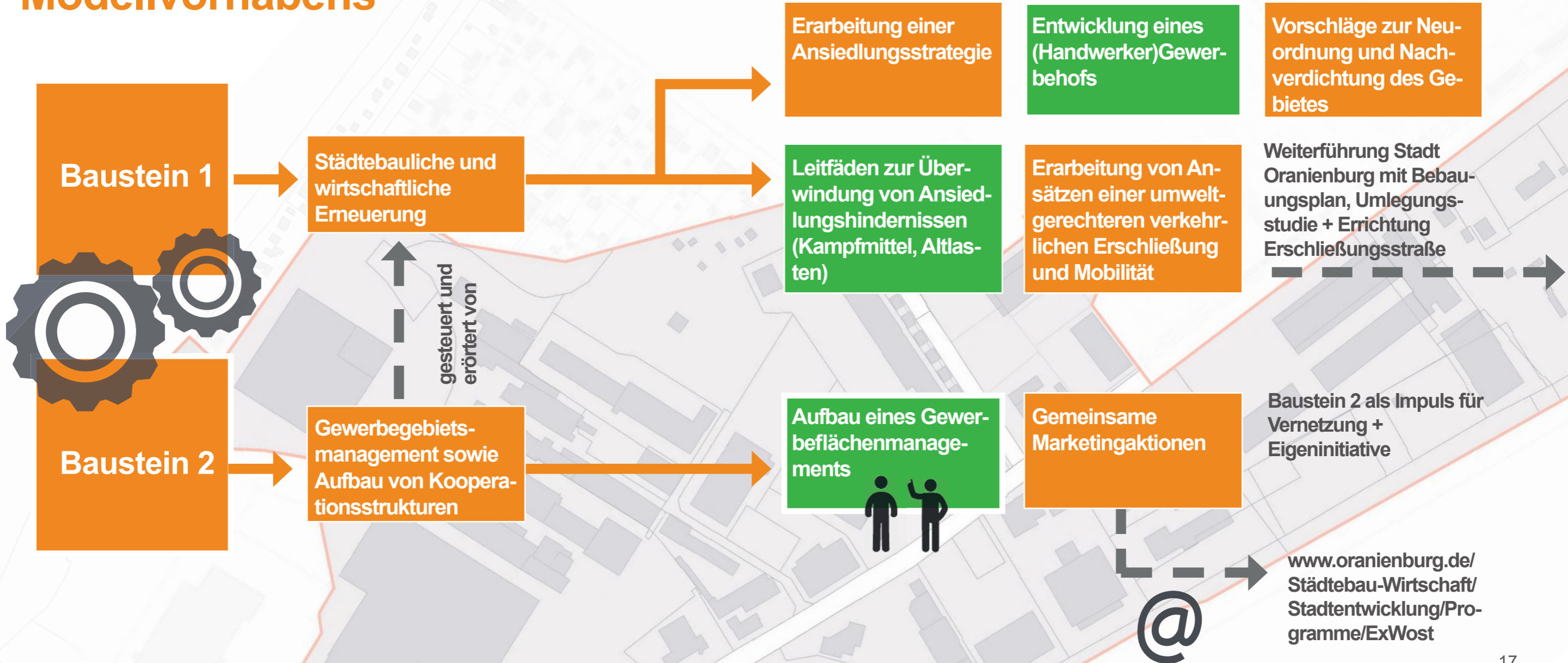
Die Standortanalyse der Nachfragesituation sowie auch die Flächengesuche, die die Stadt Oranienburg innerhalb der vergangenen Jahre erreicht haben, zeigen einerseits eine kleinteilige Nachfrage nach Büro-, Produktions- und Lagerflächen sowie andererseits eine Nachfrage nach größeren Logistikflächen. Gerade für kleinteilige Nutzungen sind Teile des vorhandenen Gebäudebestands (Produktions- und Lagerhallen, aber auch Büroflächen) durchaus geeignet. Diese Nutzungen suchen zudem verstärkt nach zentraler gelegenen Standorten, die auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln aus dem benachbarten Berlin gut zu erreichen sind. Daher wurde im Rahmen des Modellvorhabens auch die bereits seit längerer Zeit in Oranienburg bestehende Idee eines (Handwerker-)Gewerbehoofs gemeinsam mit interessierten Eigentümern ausdifferenziert.



Gewerbepark Mitte
Gewerbliche Nutzungsstruktur
Stand: 2015

Die Projektbausteine des Modellvorhabens

ZAHNRAD-PRINZIP



■ Gewerbegebietsmanagement



Der Aufbau eines Gewerbegebietsmanagements sollte die Voraussetzungen für eine aktive Begleitung der Eigentümer und ansässigen Unternehmen während des gesamten Standortentwicklungsprozesses schaffen. Ziel war es, eine **erste Anlaufstelle** sowie einen **zentralen Ansprechpartner im Gebiet** einzurichten, der neben der Aktivierung, Beratung und Unterstützung der Eigentümer und Gewerbebetriebe, vor allem auf den **Aufbau von langfristig tragfähigen Kooperationsstrukturen** innerhalb des Gebiets hinwirken sollte. Zudem war vorgesehen, dass das Gebietsmanagement, in Abstimmung mit der Stadtverwaltung, eine aktive Öffentlichkeitsarbeit zur Information der verschiedenen Akteursgruppen sowie der Bewohnerinnen und Bewohner über das Projekt und seine Ziele, anstehende Veranstaltungen sowie aktuelle Maßnahmen und Ergebnisse vornehmen sollte.

Zu den fortlaufenden Aufgaben des Gebietsmanagements gehörten bedarfsorientierte **Austauschgespräche mit den verschiedenen Eigentümern** zu den Entwicklungsperspektiven für ihre Grundstücke sowie zu möglichen Aktivierungsstrategien und Unterstützungsbedarfen. Darüber hinaus erfolgte eine intensive Beratung einzelner Eigentümer insb. zur Herstellung von Kampfmittelfreiheit als zentrale Voraussetzung für eine zukünftige Entwicklung der Flächen (Nutzungsänderungen, Baugenehmigungen etc.). Vor allem mit einigen Schlüsseleigentümern wurde an konkreten **Strategien zur Erlangung der Kampfmittelfreiheit**, aber auch zur Neuordnung von Grundstücksverhältnissen und –zuschnitten, der privatrechtlichen Sicherstellung der Erschließung sowie den Entwicklungsperspektiven für verschiedene Gebäude und Teilflächen gearbeitet.

“

Workshops mit Eigentümern zum Vorentwurf Bebauungsplan



”



“

Leitfaden zur Kampfmittelfreiung

”

”

Standortprofil des Gewerbeparks Mitte im Regionalen Wachstumskern Oranienburg-Hennigsdorf-Velten

“

**Die Tätigkeiten des Gewerbegebietsmanagements in 3 Jahren
ExWoSt „Nachhaltige Weiterentwicklung von Gewerbegebieten“
in Oranienburg**



Der Bebauungsplan



Bebauungsplan 112 „Gewerbegebiet Sachsenhausener Straße“

Grundlage:

Standortstudie, Recherche, Analysen und Gespräche mit allen Akteuren

Übergeordnetes Ziel:

Langfristige Sicherung / Entwicklung des Gebiets als Gewerbestandort sowie stagnierende Entwicklung des Gebietes aktiv vorantreiben

Verfahren:



Aufstellungsbeschluss (Herbst 2015)

Voraussetzungen für Sicherung und Überplanung des Gewerbegebiets



frühzeitige Beteiligung (Frühjahr 2017)

parallel: Workshop mit Eigentümern und ansässigen Unternehmen mit anschließenden Einzelgesprächen
= dialogorientierte Vorgehensweise



Satzungsbeschluss

(voraussichtlich bis Jahresende 2019)

Ziele und Festsetzungen

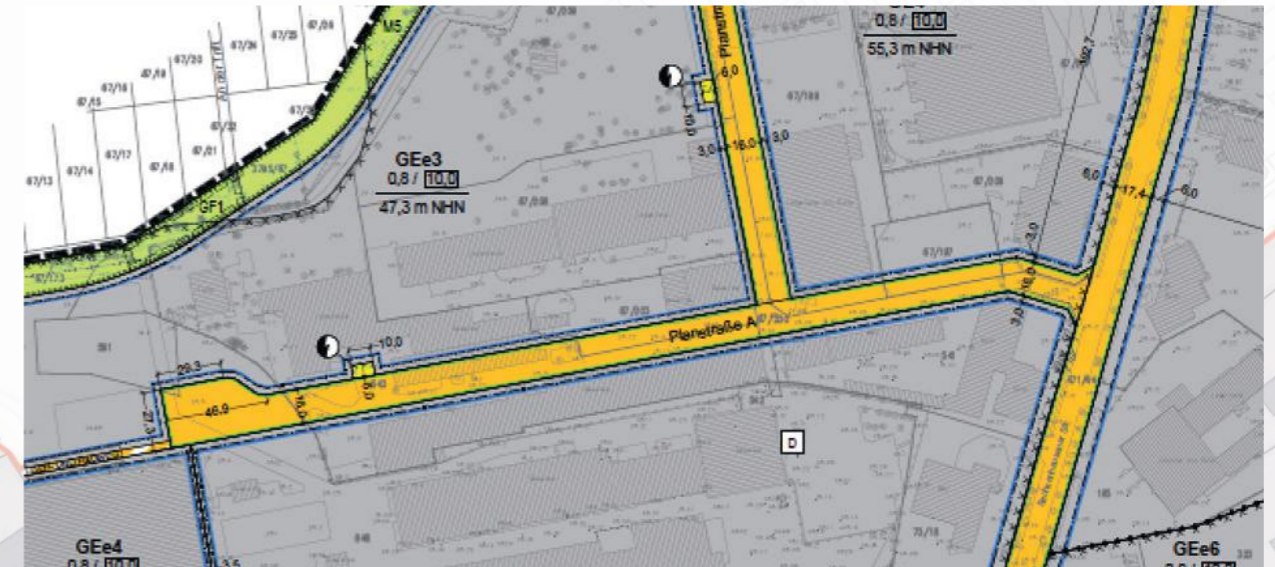
- Neue öffentliche Erschließungsstraßen (westlicher Teil)
- Verbesserung der verkehrlichen und technischen Erschließung der rückwärtigen Bereiche und somit Voraussetzungen für gewerbliche Entwicklung schaffen
- Radwege entlang der Erschließungsstraße & Anbindung an Havelufer-Radweg - Verbesserung der radverkehrlichen Erreichbarkeit
- Individuelle Absprachen zw. Unternehmen und Eigentümern - Flächentausch und -erwerb zur Arrondierung bzw. Bereinigung der Grundstücke

Die Erschließungsstraße

Im Bebauungsplan ist unter anderem eine neue Erschließungsstraße festgesetzt, um die verkehrliche Erschließung insbesondere der im rückwertigen Bereich des Gebiets gelegenen Grundstücke zu verbessern.

Durch zahlreiche Verkäufe seit den 1990er Jahren hat sich mit der Zeit eine kleinteilige Eigentümerstruktur herausgebildet, die zu Problemen der Erschließung und der Ver- und Entsorgung führt (derzeit Erschließung zum Teil nur über Grundstücke Dritter oder private Erschließungsstraßen gegeben). Eine Verbesserung der Situation ist nur durch die Errichtung zusätzlicher öffentlicher Straßen möglich, die zugleich zu einer Verbesserung der Investitionsvoraussetzungen führt.

Um eine zeitnahe Herstellung der neuen Erschließung zu ermöglichen, führte das Gewerbegebietsmanagement Gespräche mit Eigentümern der betroffenen Grundstücke, mit dem Ziel eines freihändigen Erwerbs der nötigen Flächen durch die Stadt Oranienburg. Parallel dazu wird ein Umlegungsverfahren für den Zeitraum nach Offenlegung des Bebauungsplans geprüft, um eine grundlegende Neuordnung der Grundstückszuschnitte zu erreichen. Seit Herbst 2018 erarbeitet die Stadt eine Umlegungsstudie dessen Ergebnisse Anfang 2019 vorgestellt werden. Sollte es keine Einigung im Sinne einer freiwilligen Umlegung geben, wird die Neuordnung der Grundstücksverhältnisse der Flächen durch ein gesetzliches Umlegungsverfahren angestrebt. Der Flächenerwerb konnte nicht schnell genug abgeschlossen werden, sodass kein Bau der Straße bis Ende der Förderperiode erfolgen konnte.



Ideen- und Expertenworkshop zur Gewerbehofentwicklung Oranienburg



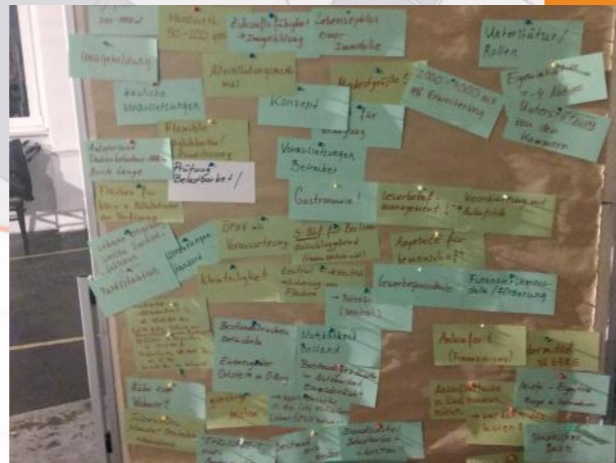
Führung der Teilnehmer durch die Atelierräume des Oranienwerks



Marco Bartsch, Leiter des Oranienwerks, berichtet von dessen Entstehungsgeschichte



Anschließende Einführungsvorträge zu Gewerbehöfen in München und Hamburg



Workshopergebnisse zu den Themen „Existenz- und Gründerzentrum“ und „Handwerker- und Gewerbehof“



Der Ideen- und Expertenworkshop im Dezember 2018 im Oranienwerk bildet den Auftakt zur Gewerbehofentwicklung in Oranienburg

Der Workshop bildete den erfolgreichen Auftakt zu den anstehenden Planungen und Vorbereitungen für die Errichtung eines neuen Gewerbehofes bzw. Gründerzentrums in der Kreisstadt. Den Ausgangspunkt bildet der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Errichtung eines Gründerzentrums vom 15.10.2018. „Ein neuer Gewerbehof in Oranienburg – ob im Bestand oder als Neubau – kann der starken Nachfrage nach Gewerbeflächen in Oranienburg entgegenkommen und zur Attraktivität unserer Stadt als Wohn- und Arbeitsstandort beitragen,“ bekräftigte auch Oranienburgs Bürgermeister Alexander Laesicke, der in die Veranstaltung einleitete, die Bedeutung einer solchen Projektentwicklung für die Zukunft der gesamten Stadt.

Inhalte des Workshops:

- Inputvorträge zu der Entwicklung verschiedener Gewerbehöfe von:

Marco Bartsch, Oranienwerk in Oranienburg
 Gerhard Forster, Gewerbehöfe München
 Hans von Bülow, Handwerkerhof Ottensen in Hamburg

- Workshop „Entwicklung eines Existenz- und Gründerzentrums“
- Workshop „Entwicklung eines Handwerker- und Gewerbehofes“
- Diskussionen zu Themen wie Standortanforderungen, Ansprüche an Gebäude, Voraussetzungen vom Betreiber, bauliche Voraussetzungen, Finanzen, Unterstützer und Konzepte



Ehem. Pneu Laurent Reifen GmbH

Mit ihrer Entscheidung zur Standortschließung der Laurent Reifen GmbH zum Ende des Jahres 2016 hat sich eine veränderte Schwerpunktsetzung im Modellprojekt ergeben. Das Unternehmen suchte bereits frühzeitig in enger Abstimmung mit der Kommune nach Nachnutzungsmöglichkeiten und Entwicklungsperspektiven für die Flächen. Gemeinsam mit dem Geschäftsführer der Laurent Reifen GmbH, die auch Eigentümerin der Flächen war, wurden die Rahmenbedingungen und Perspektiven einer Nachnutzung untersucht und diskutiert. Insbesondere die Idee der Entwicklung eines (Handwerker-) Gewerbehofs stieß beim Eigentümer auf Interesse, da die vorhandenen Gebäudestrukturen und Infrastrukturen sich zumindest im nördlichen Teilbereich des Areals für eine solche, eher kleinteilige Nachnutzung anbieten würden. Hier konnten im Rahmen des Modellprojekts bspw. durch die Recherche von Beispielen und die Analyse von Nachfragepotenzialen erste Grundlagen für eine entsprechende Entwicklung gelegt werden. Zudem erfolgte u.a. die gemeinsame Diskussion von zukünftigen Erschließungsmöglichkeiten mit den Stadtwerken und weiteren Partnern der Gebietsentwicklung. Letztendlich kam es zu einem Verkauf des gesamten Areals. Im Bieterprozess konnte sich ein Oranienburger Immobilienentwickler durchsetzen. Der neue Eigentümer konnte im Jahresverlauf 2018 Teile der erstellten Vorarbeiten nutzen und an einzelne Ideen und Ansatzpunkte aus den Jahren 2015 und 2016 anknüpfen.



Für verschiedene Teilareale gibt es eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung aus dem Jahr 2001. Hierzu zählt die Logistikhalle sowie die im Jahr 2001 errichtete Produktionshalle. Für die alte Produktionshalle sowie einige Nebenflächen im vorderen Teil gibt es keine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung. Auch wenn dort keine Verdachtspunkte vorhanden sind, muss hier laut KMBD eine kostenintensive Suche vorgenommen werden.

Mittlerweile stehen die Hallen der ehemaligen Pneu Laurent Reifen GmbH leer und sollen vom neuen Eigentümer zukünftig an Logistikunternehmen vermietet werden.

Lage der ehemaligen Pneu Laurent Reifen GmbH im Gewerbepark Mitte



ERGEBNISSE

- Bereits frühzeitig im Modellvorhaben ist eine Aktivierung der zentralen Eigentümer und Unternehmen gelungen. Der kooperative Ansatz und die intensive Einbeziehung der Unternehmen und Eigentümer in den Standortentwicklungsprozess stießen bei diesen auf grundsätzliches Interesse.
- Der Bebauungsplan und die geplanten Maßnahmen zur Erschließung als auch Ansätze zur Profilierung des Standorts wurden von den Eigentümern mitgetragen, zudem wurden die Ideen zur nachhaltigen Gewerbegebietsentwicklung von den Eigentümern aufgegriffen und eigenständig in ihre Planungen zur Flächenentwicklung übertragen bzw. mit diesen verknüpft.
- Im Laufe der Zeit ist zudem ein Vertrauensverhältnis zwischen Eigentümern, Gebietsmanagement und Stadtverwaltung entstanden, das den Austausch untereinander sowie die Abstimmung und Umsetzung von Planungen und Projekten erheblich erleichtert und zielführender gestaltet. Die Entwicklung dieses Vertrauensverhältnisses beruhte im Wesentlichen auch darauf, dass die Eigentümer die Ziele der Stadt kennen, verstehen und auch mittragen.

- Wesentliches Hemmnis für die kooperative Entwicklung des Gebiets mit den Eigentümern sind weiterhin das Fehlen von Kampfmittelfreiheitsbescheinigungen und die sehr hohen Anforderungen an die Kampfmittelsuche durch den KMDB. Die damit verbundenen Kosten lassen sich kaum durch die Vermietung oder den Verkauf der Grundstücke erwirtschaften, zumal darüber hinaus insbesondere im westlichen Bereich erhebliche Altlasten vermutet werden bzw. auch bereits bekannt sind. Hierbei handelt es sich jedoch um eine spezifische Oranienburger Problematik, die in diesem Maße auch in den westdeutschen Großstädten nicht auftritt bzw. hier aufgrund der um ein vielfaches höheren Grundstückspreise kein wesentliches Investitions- und Entwicklungshemmnis darstellt.
- Die eingeschränkte finanzielle Handlungsfähigkeit einiger Eigentümer sowie die von ihnen verfolgten sehr kleinteiligen Erneuerungs- und Entwicklungsstrategien hemmen ebenfalls die erhoffte Aufwertung und Belebung des Gewerbegebiets.



