



Zweiter Regionaler Workshop des Projektes Creating a Setting for Investment (CSI) – Ein Umfeld für Investitionen auf Brachflächen schaffen. [Dokumentation](#)



Zweiter Regionaler Workshop des Projektes Creating a Setting for Investment (CSI) – Ein Umfeld für Investitionen auf Brachflächen schaffen

Dokumentation des Workshops am 05.12.2006 in Dortmund

Redaktionelle Bearbeitung:

Christine Ryma und Christoph Krafczyk

Veranstalter des Workshops:

Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung und
Bauwesen des Landes Nordrhein-Westfalen (ILS NRW)

und

Montan-Grundstücksgesellschaft mbH (MGG)

Herausgeber:

Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung und
Bauwesen des Landes Nordrhein-Westfalen (ILS NRW)

Fachbereich Raumordnung und Landesentwicklung

Zur Workshopreihe

Die regionalen Workshops zum Projekt „Creating a Setting for Investment“ werden vom Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung und Bauwesen und der Montan-Grundstücksgesellschaft mbH als Projektpartner durchgeführt.

Als Folge des Strukturwandels verfügen viele Städte in NRW über umfangreiche Brachflächenbestände, die ein großes Potential für die Stadtentwicklung und die Wiedergewinnung von Freiraum in den dicht besiedelten Kernräumen darstellen. Allerdings wird gerade die gewerbliche Reaktivierung der Flächen im Rahmen des wirtschaftlichen Strukturwandels durch den hohen, erforderlichen planerischen und finanziellen Aufwand erschwert.

Angesichts des oft ubiquitären Vorhandenseins klassischer, harter Standortfaktoren dürfte die Bedeutung weicher Standortfaktoren und des regionalen Image für Standortentscheidungen von Investoren zunehmen. Im Rahmen des seit 2004 laufenden durch die EU mit INTERREG IIIb-Mitteln geförderten CSI Projektes wird deshalb der Fragestellung nachgegangen, ob und in welchem Maße landschaftliche Gestaltung Investitionen auf Gewerbeflächen – ehemaligen Brachen – fördert. Dabei werden in den Partnerregionen (Sheffield, North West Yorkshire - UK, Lüttich, Wallonien - BE, Ruhrgebiet D) die Anforderungen unterschiedlicher Investorengruppen berücksichtigt.

Die regionale Workshopreihe hat das Ziel, die schon zum Teil sehr gute Kommunikation zwischen den einzelnen Akteuren dieses Themenfeldes im Ruhrgebiet zu intensivieren und anhand fortlaufender Projektergebnisse das Thema zu diskutieren. Ziel ist es nicht direkte Handlungsempfehlungen zu entwickeln; die Workshops dienen vielmehr zum Erfahrung- und Meinungsaustausch.

Inhaltsverzeichnis

Vorwort: Creating a Setting for Investment

Einführung	6
Dipl.-Ing. Christine Ryma, Fachbereich Raumordnung und Landesentwicklung, Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung und Bauwesen des Landes Nordrhein-Westfalen (ILS NRW)	
Was Investoren wirklich wollen... Ergebnisse der CSI Befragung in Gewerbegebieten im Ruhrgebiet und in den Partnerregionen	8
Dipl.-Ing. Susanne Glöckner, Montan-Grundstücksgesellschaft mbH (MGG)	
Erste Ergebnisse aus der CSI Kosten-Nutzen Analyse	15
Dr. Bernd Mielke, Fachbereich Raumordnung und Landesentwicklung, Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung und Bauwesen des Landes Nordrhein-Westfalen (ILS NRW)	
Kommentar MGG: Erfahrungen im Ruhrgebiet aus Sicht eines privaten Flächenentwicklers	25
Dipl.-Ing. Axel Köster, Leitung Produktentwicklung/ Regionalplanung, Montan-Grundstücksgesellschaft mbH (MGG)	
Kommentar eines privaten Investors: Manufactum Hoof & Partner KG	31
Bernhard Tinkloh, Geschäftsleitung Manufactum Hoof & Partner KG	
Offene Fragen und weiterer Forschungsbedarf	34
Bericht: Christine Ryma und Christoph Krafczyk, ILS NRW	
Teilnehmerliste	36
Impressum	37

Vorwort

Investitionsstandorte schaffen und sichern ist ein erklärtes Ziel der Wirtschaftsförderungen und der privaten Unternehmen im Ruhrgebiet, um sich auch in den kommenden Jahren im nationalen und internationalen Wettbewerb behaupten zu können. Das Bild einer Region, die Außendarstellung und die Qualität, rücken in diesem Prozess immer deutlicher in den Vordergrund und sind mittlerweile bei Standortentscheidungen von Unternehmen nahezu genauso wichtig wie klassische, harte Standortfaktoren. Die Reaktivierung zahlreicher Brachflächen nach dem ‚Arbeiten Im Park‘ Konzept der IBA Emscherpark verfolgte genau dieses Ziel – hochwertige, landschaftlich gestaltete Standorte für die Zukunft zu schaffen.

Die Frage, wie dieser positive Trend in Zeiten von zurückgehenden Fördermitteln weiterentwickelt werden kann und ob landschaftlich qualitativ hochwertig gestaltete Standorte direkten Einfluss auf mögliche Investitionsentscheidungen haben, ist Gegenstand des transnationalen Forschungsprojektes Creating a Setting for Investment. Ziel des Projektes ist es, Handlungsempfehlungen zur Investitionsförderung durch landschaftliche Gestaltung auf Brachflächen zu entwickeln und diese auf verschiedene Akteursgruppen zu beziehen. Zeitgleich können die Handlungsempfehlungen auf Demonstrationsflächen in den drei Partnerregionen erprobt werden.

Das ILS NRW befasst sich im Rahmen des CSI Projektes mit einer retrospektiven Betrachtung von IBA-Projekten und ihren Auswirkungen. Dabei werden in zwei unterschiedlichen Projektbausteinen eine Kosten-Nutzen-Analyse zu landschaftlicher Gestaltung auf Brachflächen sowie Interviews zum Einfluss von regionaler landschaftlicher Qualität auf Investitionsentscheidungen durchgeführt. Die Ergebnisse aus den Projektbausteinen zeigen deutlich, dass landschaftliche Qualität auf Brachflächen zur Attraktivität der Region im nationalen Wettbewerb beiträgt.

Einführung

Unsere Workshops, die in allen drei Partnerregionen stattfinden, vermitteln Ihnen die neuesten Ergebnisse aus der inhaltlichen Arbeit und generelle Informationen zur Projektarbeit. Gerne möchten wir mit Ihnen über das Themengebiet diskutieren und die Gelegenheit nutzen, Meinungen aus der Wissenschaft und Praxis zu hören. Zu diesem Zeitpunkt Anregungen zu bekommen ist gerade richtig: dieses Jahr steht schließlich auch noch die Entwicklung der Handlungsempfehlungen auf unserem Projektplan.

Folgende Punkte erläutern Ihnen noch einmal kurz die Projektzielsetzungen:

1. Bisher fehlendes Wissen zum Thema erkennen und durch neu erarbeitete Erkenntnisse die mögliche Verbindung zwischen Investitionsentscheidungen und landschaftlicher Gestaltung aufzeigen
2. Handlungsempfehlungen entwickeln und auf Demonstrationsflächen erproben
3. Bewusstsein und Verständnis für die Rolle der landschaftlichen Gestaltung stärken
4. Eine transnationale Projektpartnerschaft entwickeln → länderspezifische Planungs- und Akteurseigenschaften analysieren und auf ihre Vergleichbarkeit hin prüfen

Unsere Projektpartner sind in der Region Nord-West-Europa zu Hause. Es wurde bei dem Zusammenschluss unter den Partnern darauf geachtet, dass es einen gelungenen Mix aus Forschungseinrichtungen und Unternehmen aus der Praxis gibt. Folgende Projektpartner bilden das Projektteam CSI:

- South Yorkshire Forest Partnership (Entwicklungsagentur für South Yorkshire) in Sheffield
- Universität Sheffield
- SPI+ (Entwicklungsagentur der Provinz Lüttich)
- Universität Lüttich
- Montan-Grundstücksgesellschaft mbH (MGG)
- ILS NRW

Das CSI Projekt hat insgesamt eine Laufzeit von 4 Jahren (2004-2008). Es wird zu 48% von der EU kofinanziert und hat ein Gesamtprojektvolumen von 9,9 Mio. Euro.

Seit unserem letzten Workshop im August 2005 gibt es Projektfortschritte zu berichten. Seit Anfang 2006 hat das Projekt die aktive Forschungsphase intensiviert. Auf transnationaler Ebene wird sowohl der Einfluss von landschaftlicher Qualität auf Bodenwerte untersucht als auch der Einfluss auf Investitions- und Standortentscheidungen. In NRW untersucht das ILS NRW anhand einer retrospektiven Betrachtung zum einen die Kosten und Nutzen von landschaftlicher Qualität auf ehemaligen Brachflächen und zum anderen deren Einfluss auf Investoren innerhalb der Region. In Belgien wird außerdem großes Augenmerk auf Bürgerbeteiligungen im Planungsprozess geworfen.



Neben den regionalen Workshops gab es in diesem Jahr die CSI Zwischenkonferenz: *making places profitable*, die am 19. und 20. September in Sheffield stattfand und auch von einigen hier Anwesenden Kollegen besucht wurde. Sobald es zu dieser Veranstaltung eine Dokumentation gibt, werden wir Sie über unseren Newsletter informieren.

Alle wichtigen Informationen zu dem Projekt CSI finden Sie auf unserer Homepage:

www.environment-investment.com.

Was Investoren wirklich wollen... Ergebnisse der CSI-Befragung im Ruhrgebiet und in den Partnerregionen

Dipl.-Ing. Susanne Glöckner, Montan-Grundstücksgesellschaft mbH

Im Zusammenhang mit dem Projekt CSI wurden Unternehmer in Gewerbe- und Industriegebieten im Ruhrgebiet hinsichtlich der Bedeutung landschaftlicher Qualität für ihre Standortentscheidung befragt. Die Befragung wurde innerhalb des Projektbausteins 4.4 durchgeführt.

Die befragten Personen haben Entscheidungsbefugnisse und sind Mieter bzw. Käufer der Gewerbegrundstücke. Alle ausgewählten Gewerbe- und Industriegebiete sind im urbanen Raum auf ehemaligen Brachflächen entstanden; ein Standortmerkmal ist dabei die landschaftliche Qualität auf den Flächen. Die befragten Unternehmen decken alle relevanten Branchen des Ruhrgebiets ab (Handwerk/Produktion, Logistik, Dienstleistung, F&E, Einzelhandel und sonstige). Unter Verwendung eines einheitlichen Fragebogens wurde die Befragung auch in den Partnerregionen Lüttich und Sheffield durchgeführt. Im Ruhrgebiet wurde zusätzlich der Einfluss des regionalen Umfeldes auf Investitionsentscheidungen untersucht.

Es wurden rückblickende Fragen zur Standortwahl und Standortentscheidung und detaillierte Fragen zur aktuellen Situation auf der Fläche gestellt. Im Einzelnen wurden folgende Aspekte untersucht:

- Faktoren zur Beeinflussung des Investors hinsichtlich der landschaftlichen Qualität auf der Fläche
- Bedeutung verschiedener Landschaftselemente auf der Fläche für den Investor
- Ablauf von Standortentscheidungen und der Einfluss landschaftlicher Qualität auf diese Entscheidung
- Wahrnehmung von Flächenentwicklern hinsichtlich der Finanzierungsbereitschaft von landschaftlicher Qualität der Investoren
- Tatsächliche Finanzierungsbereitschaft von Investoren für Grüngestaltungsmaßnahmen



Was Investoren wirklich wollen...

Ergebnisse der CSI-Befragung in Gewerbegebieten im Ruhrgebiet und in den Partnerregionen
Susanne Glöckner
Montan-Grundstücksgesellschaft mbH





Montan-Grundstücksgesellschaft mbH
Ein Unternehmen im Verbund der
RAG IMMOBILIEN AG



Einbindung in den Kontext von CSI

Arbeitspaket 4.4

Bedeutung landschaftlicher Qualität für Investorenentscheidungen

- Welche Faktoren beeinflussen Wahrnehmung und Interesse der Mieter / Käufer hinsichtlich landschaftlicher Qualität des gewerblichen Umfeldes?
- Bedeutung verschiedener Landschaftselemente im gewerblichen Umfeld für Mieter / Käufer
- Ablauf von Entscheidungsprozessen von Investoren, Entwicklern und Mietern / Käufern und Einfluss landschaftlicher Qualität auf ihre Investitionsentscheidungen
- Wahrnehmung von Entwicklern hinsichtlich der Finanzierungsbereitschaft (Willingness to pay) von Mietern / Käufern für unterschiedliche Grüngestaltungsmaßnahmen
- Tatsächliche Finanzierungsbereitschaft von Mietern / Käufern für unterschiedliche Grüngestaltungsmaßnahmen



Montan-Grundstücksgesellschaft mbH



Vorgehensweise der Befragung

- Region: Ruhrgebiet: ausgewählte Gewerbe- und Industriegebiete auf ehemaligen Brachflächen
- Befragung auch in den Partnerregionen Liège (B) und South Yorkshire - Sheffield (UK)
- Verwendung eines abgestimmten, einheitlichen Fragebogens
- Zusätzlich im Ruhrgebiet: auch Untersuchung des Einflusses des regionalen Umfeldes auf Investitionsentscheidungen
- 15 Interviews mit Unternehmen unterschiedlicher Branchen
- Dauer je Interview etwa 1 – 1,5 Stunden
- Zeitrahmen: II. Q 2006 – I. Q 2007



Montan-Grundstücksgesellschaft mbH

Interviewpartner

Wer wurde befragt?

Interviewpartner:

- mit Entscheidungsbefugnissen: Geschäftsführung bzw. leitende Positionen
- Mieter, Käufer

Branchen (je 3 Interviews):

- Handwerk / Produktion
- Logistik
- Dienstleistung
- Forschung und Entwicklung
- Einzelhandel (und andere)

Montan-Grundstücksgesellschaft mbH

Gewerbegebiete für die Befragung

Gewerbepark Gladbeck-Brauck, Gladbeck

Technologiepark Eurotec, Moers

Service- und Gewerbepark Minister Stein, Dortmund

Gewerbepark Zeche Waltrup

Wissenschaftspark Rheinelbe, Gelsenkirchen

Gewerbepark Holland, Bochum

Gewerbe- und Industriegebiet Radbod, Hamm

Montan-Grundstücksgesellschaft mbH

Aufbau des Fragebogens

- Allgemeine Informationen zu Standort und Unternehmen
- Ex-Post-Analyse zum Einfluss des regionalen Umfeldes auf die Investitionsentscheidungen (Vorstellung hier nicht im Detail)
- Physisches Umfeld
- Image und Identität
- Anbindung, Erreichbarkeit
- Soziale Aspekte
- Management

Montan-Grundstücksgesellschaft mbH

Ergebnisse der Befragung: Physisches Umfeld



? Bedeutung und Bewertung vorhandener Landschaftselemente

- ⇒ Freiraumgestaltung wurde oftmals noch nicht aktiv wahrgenommen
- ⇒ Positiv: Grüngestaltung des Standortes i.O. (optischer Eindruck, Art der Gestaltung und Bepflanzung, Zusammenspiel zwischen Grüngestaltung und Gebäuden etc.)
- ⇒ Negativ: Flächenleerstand im benachbarten Umfeld, Verbesserung der quantitativen und qualitativen Parkplatzsituation, z.T. vernachlässigte Pflege, keine ausreichende Beleuchtung

? Vorstellungen eines idealen landschaftlichen Umfeldes

- ⇒ pflegeleichte Gestaltung („wenig Schnick-Schnack“), keine Vorgaben wie z.B. durch ein Gestaltungshandbuch
- ⇒ Flächen, um Pausen zu machen, um zu entspannen
- ⇒ Wasser
- ⇒ alter und junger Baumbestand (Schatten spendend, Allee)
- ⇒ Gepflegte Grünflächen, aber kein englischer Rasen



Montan-Grundstücksgesellschaft mbH

Ergebnisse der Befragung: Physisches Umfeld



? Sauberkeit (auch Lärm-, Luftbelastung, etc.)

- ⇒ Sauberkeit ist wichtig – es muss ordentlich sein
- ⇒ Verschmutzung wäre ein klarer Standortnachteil (prestigeträchtiges Umfeld)
- ⇒ Unrat = Eindruck von Verwahrlosung = Anzeichen für Kontrollverlust
- ⇒ Illegales Müllabladen oft auf benachbarten, nicht bebauten (und/oder nicht vermarkteten) Grundstücken
- ⇒ Regelung zur Pflege nicht nur privater, sondern aller Flächen erforderlich
- ⇒ Das ist ein Gewerbegebiet, da muss nicht alles geleckert sein
- ⇒ Hausmeister kümmert sich um die Pflege
- ⇒ Lärm-, Luftbelastung: wird i.d.R. nicht als problematisch angesehen; man sollte aber Fenster öffnen können



Montan-Grundstücksgesellschaft mbH

Ergebnisse der Befragung: Physisches Umfeld



? Bedeutung des Faktors Sicherheit auf dem Standort

- ⇒ Erhöhung des Unsicherheitsfaktors durch ständigen Publikumsverkehr
- ⇒ In 3 Jahren wurde bereits 5x eingebrochen
- ⇒ Wir zäunen uns nicht ein, wir wollen besucht werden
- ⇒ Soziale Kontrolle z.B. durch Spaziergänger nach Feierabend und am Wochenende
- ⇒ Sicherheit durch Gestaltung erhöhen: Keine zu dichte Begrünung, offene Gestaltung, gute Ausleuchtung
- ⇒ Schranken an Ein- und Ausfahrt der Gewerbefläche nach Feierabend, Videoüberwachung



Montan-Grundstücksgesellschaft mbH

Ergebnisse der Befragung: Image und Identität



? Einfluss auf das Image der Gewerbefläche

- ⇒ Ja, Imagewandel durch landschaftliche Qualität für die Region
- ⇒ Nein, hinsichtlich des Standortes; hier vielmehr durch Architektur, wie z.B. alte Industriegebäude, durch die Stadt, Region
- ⇒ Titel der Gewerbefläche, z.B. „Technologiepark“
- ⇒ Gewerbefläche hat überhaupt kein eigenes Image
- ⇒ Erscheinungsbild spielt für den Kundenkontakt eine große Rolle, auch durch landschaftliche Qualität (Kunden haben gesagt: das ist toll hier!)
- ⇒ Nicht immer imageverbessernd, auch im Gegenteil: „blendende Wirkung“
- ⇒ Imageverbesserung auch für die Stadt
- ⇒ „Ja klar, sonst wäre der Begriff ...-PARK unangebracht“

? Elemente, die ein Gefühl von Identität vermitteln

- ⇒ Identifikation mit der Stadt, dem Ruhrgebiet, aber kaum mit dem Standort
- ⇒ Alte Industriearchitektur, Landmarken im Umfeld
- ⇒ Produkte des Unternehmens



Montan-Grundstücksgesellschaft mbH

Ergebnisse der Befragung: Anbindung, Erreichbarkeit



? Verkehrsanbindung

- ⇒ Entscheidend für die Standortentscheidung: Anbindung an das örtliche, überörtliche Straßennetz (Bundesstraße, Autobahn)

? Erreichbarkeit von Restaurants und Versorgungseinrichtungen

- ⇒ Unwichtig (Mitarbeiter verbringen ihre Mittagspause im Betrieb)
- ⇒ Selbstversorger, Kantine, Imbisswagen
- ⇒ Das ist wichtig: Leute sollen auch mal rauskommen
- ⇒ Abwechslung
- ⇒ Erreichbarkeit von Geschäften (z.B. Supermarkt) nicht unbedingt erforderlich

? Zugänglichkeit für andere von außen

- ⇒ Nein: Verschmutzungs-, Sicherheitsprobleme
- ⇒ Eine gute Idee, z.B. für Spaziergänger (wird oft bereits genutzt)
- ⇒ „Ich finde es gut, wenn die Leute mein Gebäude sehen“ - Wir bekommen so neue Kundschaft
- ⇒ Soziale Kontrolle
- ⇒ Grün zieht an, bringt Leben auf die Fläche



Montan-Grundstücksgesellschaft mbH

Ergebnisse der Befragung: Soziale Aspekte



? Soziale Räume für Angestellte und Besucher und Nutzbarkeit des Freiraums (für Kommunikation, Erholung, Sport)

- ⇒ Nein, keine Notwendigkeit: Arbeit steht im Vordergrund, nicht die Freizeit
- ⇒ Haben wir, ich selbst habe sie aber noch nie genutzt
- ⇒ Ganz wichtig: Räume, um sich zu erholen, um abzuschalten
- ⇒ Tapetenwechsel, „damit man mal aus dem Arbeitstunnel rauskommt“
- ⇒ Offene, freie Fläche
- ⇒ Wasser, Sitzbänke
- ⇒ Sportangebote nicht unbedingt erforderlich



Montan-Grundstücksgesellschaft mbH

Ergebnisse der Befragung: Management



? Umfang und Qualität der Pflege

- ⇒ Hohe Bedeutung
- ⇒ Ungepflegte Bereiche vermitteln den Eindruck von Verwahrlosung und Unsicherheit
- ⇒ „Wenn es vergammelt ist, kommt keiner“
- ⇒ Es muss ordentlich sein, die optische Erscheinung ist wichtig
- ⇒ Darf nicht zuviel werden: „wir sind ein Industriegelände, kein Designerstudio“
- ⇒ Je pflegeleichter, desto besser
- ⇒ Extensive Pflege reicht aus: kein englischer Rasen
- ⇒ „Ein bisschen was Wildes, ein bisschen was Gepflegtes – das Wilde passt doch auch zur Wiedernutzung von Brachflächen: Sukzession“



Montan-Grundstücksgesellschaft mbH

Analyse und Bewertung der Ergebnisse



Grundsätzlich:

- Vergleichbare Ergebnisse auch aus den Partnerregionen Liège und South Yorkshire (Sheffield)
- Ein Mindestgrad für eine Grüngestaltung wird durch alle Interviewpartner befürwortet
- Die vorhandene Grüngestaltung wird zumeist als ausreichend empfunden – Kritik vielmehr hinsichtlich Pflege, Umgang mit dem Freiraum
- Im Detail sind vielfach Unterschiede (z.T. branchentypisch) erkennbar
- Dennoch wurde die Freiraumgestaltung nicht aktiv wahrgenommen, eher der gebaute Raum
- Kein Zusammenhang zwischen landschaftlicher Qualität und Unternehmenserfolg erkennbar
- => Landschaftliche Qualität hat nicht oder nur indirekt zur Standortentscheidung beigetragen – harte Standortfaktoren wie Verkehrsanbindung, Lage, Grundstückspreis waren entscheidend



Montan-Grundstücksgesellschaft mbH

Analyse und Bewertung der Ergebnisse



Im Detail:

- Unternehmen mit Kundenkontakt am Standort legen höheren Wert auf attraktive Gestaltung und optischen Eindruck
- Sicherheit und Sauberkeit ist für alle Befragten von Bedeutung, aber unterschiedliche Antworten (was ist sauber, was erzeugt Sicherheit) zeugen von eher persönlichen Einstellungen
- Das Image der Region wird durch landschaftliche Qualität beeinflusst, das der Fläche nur bedingt– vielmehr durch Elemente wie Begriffe, Architektur, Landmarken, Region
- Keine Identität durch landschaftliche Qualität – vielmehr Identifizierung mit dem Unternehmen, der Stadt, dem Ruhrgebiet; wenn vorhanden, dann Identität mit dem Standort durch historische Gebäude



Montan-Grundstücksgesellschaft mbH

Analyse und Bewertung der Ergebnisse



Branchentypische Unterschiede:

- Produktion / Handwerk und Logistik
 - Zweckmäßigkeit, optischer Eindruck (Positiver Gesamteindruck, pflegeleichte, nicht störende Gestaltung, Sauberkeit und Sicherheit, Einflussmöglichkeiten auf die private Grüngestaltung mit geringen Vorgaben, Parkmöglichkeiten, etc.)

- Dienstleistung, F&E
 - Nutzbarkeit des Freiraumes: für Mitarbeiter und für Besucher (Spaziergänger, Jogger usw.), soziale Räume für die Erholung, Erreichbarkeit von Cafés, Restaurants, Landschaftselemente wie Spazierwege, Beleuchtung, Schatten spendende Bäume, Wasserelemente, „Grün wirkt beruhigend und ist gut zum Arbeiten“

- Einzelhandel (und andere)
 - Kundschaft erreichen durch gute Sichtbarkeit und Erreichbarkeit bzw. Zugänglichkeit des Standortes für Besucher

Montan-Grundstücksgesellschaft mbH

Erste Ergebnisse aus der CSI-Kosten-Nutzen Analyse

Dr. Bernd Mielke, ILS NRW

Im Rahmen des Bausteins 4.2 des Projektes CSI werden Kosten und Nutzen von Maßnahmen der Landschaftsgestaltung von Gewerbeflächen auf ehemaligen Brachflächen im Ruhrgebiet untersucht.

Nach methodischen Überlegungen erfolgt dazu zunächst einmal ein empirischer Vergleich mit Referenzflächen ohne landschaftliche Gestaltung. Darüber hinaus wird in einem Gedankenexperiment durchgespielt, wie die Entwicklung der Projektflächen ohne landschaftliche Gestaltung hätte verlaufen können.

Ein Schwerpunkt der Analyse liegt in der Ermittlung der Nutzen landschaftlicher Gestaltung. Dabei wird zwischen „direktem Nutzen“ und „externen Effekten“ unterschieden. Direkte Nutzen beziehen sich auf die Fläche selbst, externe Effekte lassen sich im Umland der Fläche ausmachen, wie z.B. eine Erhöhung des Bodenwerts umgebender Grundstücke oder eine Verbesserung des regionalen Images. In der empirischen Analyse geht es vor allem um die Entwicklung der Bodenrichtwerte der Gewerbeflächen und ihrer Umgebung (direkter Nutzen / externer Effekt).

Nach den bisherigen Ergebnissen scheint der Einfluss der landschaftlichen Gestaltung auf den Bodenwert der Gewerbeflächen begrenzt. Der Entwickler profitiert - unter den Rahmenbedingungen des Ruhrgebiets - wenig von den Gestaltungsmaßnahmen. Die Aufwertung der Gewerbefläche und ihre Nutzungsmöglichkeit durch die Bevölkerung verbessern jedoch den Wohnwert der Umgebung und zahlen sich damit als städtebauliche Entwicklungsmaßnahme indirekt aus.



Regionales Seminar
am 5.12.2006



Nutzen und Kosten landschaftlich attraktiver Gewerbeflächen auf Brachflächen

Bericht aus einer laufenden Arbeit

Dr. Bernd Mielke
ILS NRW, Dortmund, Germany
Research Institute for Regional and Urban Development, Building and
Construction of the Federal State of North Rhine-Westphalia

1.1 Gliederung

1. Methodologische Überlegungen
2. Erste Ergebnisse



2

Ziel der Analyse

Ziel der Analyse :
Ermittlung von Nutzen und Kosten landschaftlicher Gestaltung
von Gewerbeflächen auf Brachflächen

Kein Analyseziel:
Nutzen und Kosten von Brachflächenreaktivierung insgesamt
(inkl. Bodenaufbereitung, etc.)

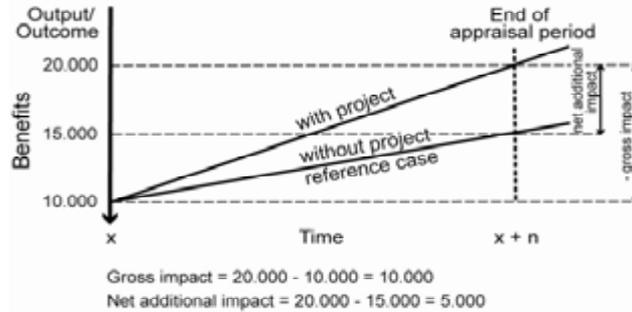


3

Wirkungsanalysen erfordern Vergleichsmaßstab

Will man den Einfluss einer Maßnahme ermitteln, muss berücksichtigt werden, was ohne die Maßnahme passiert wäre.

Assessing additionality



Source: English Partnerships 2004, modified

4

Mögliche Referenzfälle

- Reale Referenzflächen (Gewerbeflächen auf Brachflächen ohne landschaftliche Gestaltung – ansonsten vergleichbare Qualität) oder
- fiktive alternative Entwicklung der Projektfläche ohne landschaftliche Gestaltung

Fragen:

- Gibt es geeignete Referenzflächen?
- Wie realistisch sind die fiktiven Berechnungen?

5

Potentieller Nutzen landschaftlicher Qualität von Gewerbeflächen (1)

- Direkter Nutzen:
 - Höhere Verkaufspreise der Fläche
 - schnellerer Verkauf
 - Verkaufserlös der Grünfläche
 - Kostenreduzierung (z.B. für Ausgleichsmaßnahmen)
- Externe Effekte, die quantifiziert werden sollen:
 - größere Attraktivität der Umgebung (gemessen anhand der Entwicklung der Bodenrichtwerte)

6

Potentieller Nutzen landschaftlicher Qualität von Gewerbeflächen (2)

- Externer Nutzen (Beschreibung, aber keine Quantifizierung):
 - Reduktion des NIMBY-Faktors
 - Beitrag zur Verbesserung des regionalen Image'
 - Ökologische Effekte
- Externer Nutzen ohne Berücksichtigung:
 - Verbesserung der Gesundheit der Beschäftigten
 - Zahl der Arbeitsplätze



7

2 Erste Ergebnisse - Überblick

1. Kosten landschaftlicher Gestaltung
2. Nutzen
 - 2.1 Einfluss auf die Bodenwerte der Flächen
 - 2.2 Einfluss auf die Bodenwerte der Umgebung
3. Vergleich mit fiktiver Alternative

Kein Gesamtergebnis (Nutzen-Kosten-Quotient o.ä.) vorgesehen



8

2.1 Kosten landschaftlicher Gestaltung von Gewerbegebieten auf Brachflächen

	Total area ha	Commercial area ha	Green spaces ha	Costs for green spaces Mio €	Costs green spaces/ha green spaces Mio €	Costs green spaces/sqm commercial area €	cost green spaces/total costs
Bochum Holland	23	10	12	3,6	0,3	36	
Hattingen Heinrichshütte	140	95	44	11,2	0,25	12	
Castrop Erin	41	17	23	5,5	0,24	32	
Gladbeck Brauck	34	16	17	0,9	0,05	5	0,07



9

Source: LEG, MGG

2.1 Grenzen der Aussagefähigkeit der Kostendaten

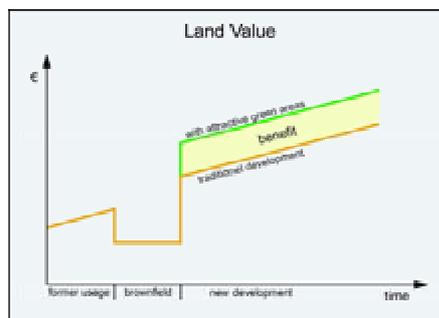
- Abhängigkeit der Kosten von Ausgangslage und Konzept, daher (grundsätzlich) keine Übertragbarkeit
- Kosten der IBA-Projekte für zukünftige Planungen nicht mehr aktuell



10

2.3 Hypothesen zum Nutzen landschaftlicher Gestaltung von Gewerbeflächen

1. Direkter Nutzen: Erzielbare Verkaufspreise der Flächen mit landschaftlicher Gestaltung liegen deutlich über denen von Flächen ohne landschaftliche Gestaltung
2. Externer Nutzen: Zunahme der Bodenwerte in der Umgebung landschaftlich gestalteter Flächen größer als bei "normalen" Gewerbegebieten



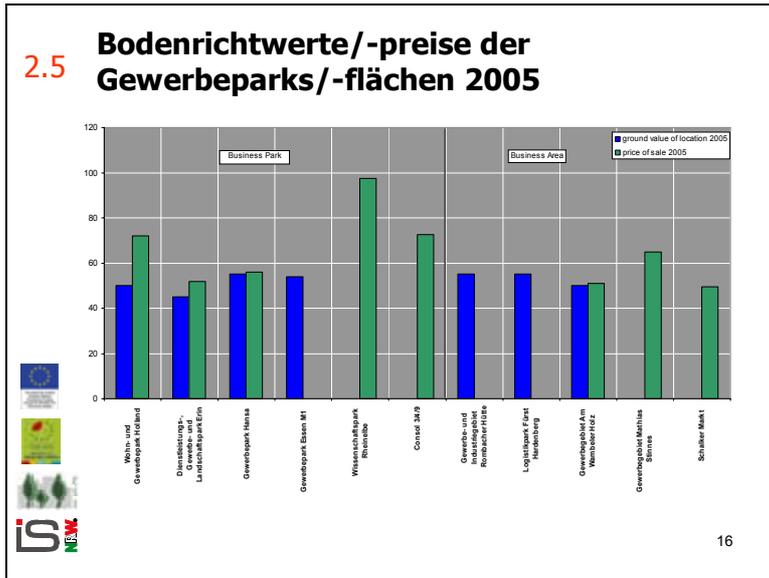
2.1 Vorgehen (1)

- Besichtigung von 19 Gewerbeflächen auf Brachflächen
- Bewertung anhand der CSI-Bewertungsmatrix) sowie anhand von Referenzfotos

- A: CSI-Bewertungsmatrix: Verbale Beschreibung von Qualitäten; Punktwerte (1 bis 4)
- für Fläche und Umgebung
 - in 5 Teilqualitäten



12

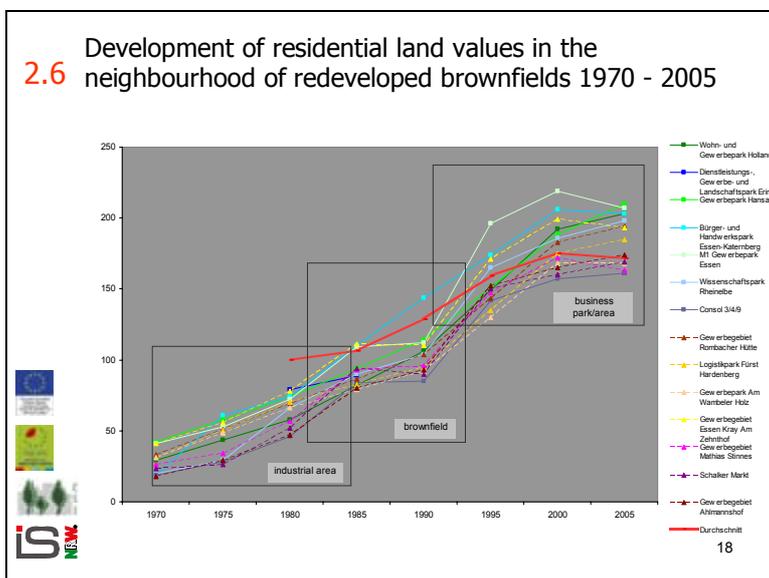


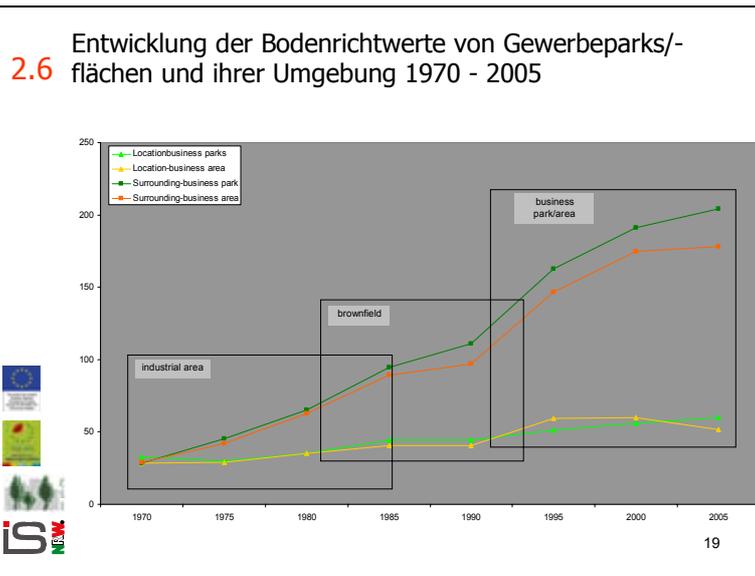
1.1 Bessere Vermarktbarkeit

Möglicherweise wichtiger Teil des Nutzens

Noch kein Ansatzpunkt für empirische Analyse

17





- ### 1.1 Vorbemerkungen zur Berechnung der fiktiven Alternativen
1. Werte sind provisorisch
 2. Hauptziel ist ein Gedankenexperiment
- 20

2.7 Direkte Kosten und Nutzen der landschaftlichen Gestaltung von Erin

Erin: 41 ha, davon 18 ha Grünfläche und 20 ha Grünfläche

	Benefits (Mio. €)	Costs (Mio. €)
Kosten der Landschaftsgestaltung		5,5
Verkaufserlös Grünfläche (provisorisch)	0,9	
Höhere Verkaufserlöse (fiktiv/provisorisch)	1,7	
Schnellerer Verkaufsprozess (fiktiv/provisorisch)	0,5	
Summe direkter Nutzen	3,1	
Nutzen-Kosten-Differenz		- 2,4

21

2.7 Fiktive Entwicklung von Erin ohne landschaftliche Gestaltung (1)

- 20 ha zusätzliche Gewerbefläche

	Benefits (Mio. €)	Costs (Mio. €)
Kosten Bodensanierung/Entwicklung für 20 ha Fläche (fictitious/provisional)		12
Ausgleichmaßnahmen (fictitious/ provisional)		1,2
Zusätzliche Einnahmen (20 ha, 50 €) (fictitious)	10	
Reduzierter Bodenwert der Umgebung (fiktiv)		2
Nutzen-Kosten-Differenz		- 5,2



22

2.7 Fiktive Entwicklung von Erin ohne landschaftliche Gestaltung (2)

- 20 ha als Reservefläche

	Benefits (Mio. €)	Costs (Mio. €)
Ausgleichmaßnahmen (fictitious/ provisional)		1,2
Externe Effekte (reduzierter Bodenwert Umgebung)		2
Nutzen Kosten Differenz		- 3,2



23

2.7 Fiktive Entwicklung von Erin ohne landschaftliche Gestaltung (3)

- Gesamtfäche bleibt Brachfläche

	Benefits (Mio. €)	Costs (Mio. €)
Kosten Sicherungsmaßnahmen		1,2
Externe Effekte (reduzierter Bodenwert Umgebung)		2
Nutzen Kosten Differenz		- 3,2

Ergebnis:
Trotz negativer Nutzen-Kosten-Bilanz könnte die aufwändige Landschaftsgestaltung die beste Alternative gewesen sein.



24

3 Vorläufige Ergebnisse

1. Vergleich mit realen Referenzflächen:

Landschaftliche Gestaltung von Gewerbegebieten auf Brachflächen

- hat wenig Einfluss auf die Bodenpreise der Gewerbeflächen, aber
- einen positiven Einfluss auf die Bodenpreise der Umgebung und
- verbessert die Vermarktungschancen (?)

2. Vergleich mit fiktiven Alternativen

Trotz negativer Nutzen-Kosten-Bilanz könnte die aufwändige Landschaftsgestaltung die beste Alternative gewesen sein.



Kommentar MGG:

Erfahrungen im Ruhrgebiet aus Sicht eines privaten Flächenentwicklers

Dipl.-Ing. Axel Köster, Montan-Grundstücksgesellschaft mbH

Landschaftliche Qualität auf Gewerbeflächen zu entwickeln ist kein Novum in der Brachflächenentwicklung. Während der Internationalen Bauausstellung Emscher Park wurde mit dem konzeptionellen Ansatz „Arbeiten im Park“ (AiP) das Ziel verfolgt, die Entwicklungs- und Vermarktungsperspektiven von Gewerbeflächen auf Brachflächen zu verbessern. Diesem Ziel liegt der Ansatz zu Grunde, ein quantitatives Gewerbeflächenangebot mit anspruchsvoller Qualität bereitzustellen, hochwertige Infrastruktur mit großzügiger Freiraumgestaltung zu kombinieren, sowie die Aufenthalts- und Arbeitsqualität der Standorte zu erhöhen. Der nachfolgende Kommentar untersucht diesen Ansatz auf seinen bisherigen Erfolg und zieht Schlussfolgerungen für das Projekt CSI.

Die Erfahrungen aus der Vermarktung der zwei AiP-Standorte Gewerbepark Gladbeck-Brauck in Gladbeck und Service- und Gewerbepark Minister Stein in Dortmund sowie dem Stadtteilzentrum Consol in Gelsenkirchen werden vorgestellt. Aus ihnen lässt sich festhalten, dass bisher lediglich harte Standortfaktoren wie Parzellierung, Verkehrsanbindung, Erschließung und Preis von Bedeutung sind. Die daraus abzuleitenden Schlussfolgerungen für das Projekt CSI lassen sich unterscheiden in „Grüngestaltung im Ansiedlungsumfeld“ und „Grüngestaltung auf der Ansiedlungsfläche“:

Für das Ansiedlungsumfeld sollte die Entwicklung landschaftlicher Elemente auf Gewerbeflächen nach Branchen differenziert werden. Bestimmte Branchen profitieren von Grüngestaltung und nutzen diese i.d.R. auch (Dienstleistung, IT, Einzelhandel). Dieses Ergebnis muss bei der weiteren Projektarbeit berücksichtigt werden. Außerdem sollte im Vorfeld geklärt werden, welcher Akteur für die Pflege und den dauerhaften Verbleib der Grüngestaltung verantwortlich ist. Höhere Grundstückspreise sind nach den bisherigen Erfahrungen nicht zu erwarten: qualitative Grüngestaltung kann eher eine schnellere Vermarktung der Fläche bewirken. Auf der Ansiedlungsfläche selbst stehen oftmals Vorgaben für die private Grüngestaltung den Interessen und dem Bebauungskonzept des Investors entgegen, die die Vermarktbarkeit hemmen können. Des Weiteren sollten auch hier die unterschiedlichen Branchen hinsichtlich der Nutzbarkeit der Freiflächen differenziert betrachtet werden und der Unterhaltungsaufwand sollte geklärt werden.



**2. Regionaler Workshop CSI am 05.12.2006
„Erfahrungen im Ruhrgebiet aus Sicht
eines privaten Flächenentwicklers“**

Axel Köster

Montan-Grundstücksgesellschaft mbH
Ein Unternehmen im Verbund der
RAG Immobilien AG

CSI Spannungsfeld 

Alles schon mal da gewesen ?

22.03.2007 Folie 2 MGG

CSI Spannungsfeld 

IBA Emscher- Park

zentrales Leitthema: „Arbeiten im Park“

Anspruch:

- quantitatives Flächenangebot mit anspruchsvoller Qualität verbinden
- hochwertige Infrastruktur kombiniert mit großzügiger Freiraumgestaltung
- Erhöhung der Aufenthalts- und Arbeitsqualität

Zielsetzung:
Verbesserung der Entwicklungs- und Vermarktungsperspektiven

22.03.2007 Folie 3 MGG

CSI Spannungsfeld 

Waren dieser Ansatz
und sein Anspruch
erfolgreich ?

22.03.2007 Folie 4 MGG

CSI Erfahrungen 

Beispiele:

22.03.2007 Folie 5 MGG

Gewerbepark Gladbeck- Brauck (Nordfläche) 



22.03.2007 Folie 6 MGG

Gewerbepark Gladbeck- Brauck (Südfläche)



22.03.2007 Folie 7 MGG

CSI Erfahrungen



Erfahrungen aus dem Projekt Gladbeck- Brauck:

- trotz hochwertiger Grüngestaltung und großzügigen Freiflächen schleppende Vermarktung über mehr als 5 Jahre
- harte Standortfaktoren waren für Ansiedlungen maßgeblich (Autobahnanbindung als „Pusher“, Erschließung, Preise, Parzellierung...)
- Flächen direkt angrenzend an Grünzonen wurden eher später vermarktet (Zufall?)
- der Ansatz „Arbeiten im Park“ war in Ansiedlungsgesprächen kein Thema

22.03.2007 Folie 8 MGG

Service- und Gewerbepark Minister Stein, Dortmund



22.03.2007 Folie 9 MGG

CSI Erfahrungen 

Erfahrungen aus dem Projekt Minister Stein, Dortmund:

- trotz Grüngestaltung und großzügigen Freiflächen schleppende Vermarktung über mehr als 10 Jahre (!)
- harte Standortfaktoren waren für Ansiedlungen maßgeblich (Preise, Parzellierung etc.)
- der Ansatz „Arbeiten im Park“ war in Ansiedlungsgesprächen bisher kein Thema

22.03.2007 Folie 10 MGG

Stadtteilzentrum Consol, Gelsenkirchen 



22.03.2007 Folie 11 MGG

CSI Erfahrungen 

Erfahrungen aus dem Projekt Stadtteilzentrum Consol, Gelsenkirchen:

- harte Standortfaktoren waren für Ansiedlungen maßgeblich (Preise, Parzellierung, Lage etc.)
- die großzügige Grüngestaltung des Standortes war in den Ansiedlungsgesprächen bisher kein Thema
- Flächen direkt angrenzend an Grünzonen wurden eher später vermarktet (Zufall?)

22.03.2007 Folie 12 MGG

CSI Schlussfolgerungen 

Schlussfolgerungen für CSI:

22.03.2007 Folie 13 

CSI Schlussfolgerungen 

Aspekt 1: Grüngestaltung im Ansiedlungsumfeld

- Die Erfahrungen aus Beispielprojekten mit grüngestalterischem Anspruch zeigen, dass dieses Umfeld für „normale“ gewerbliche Nutzung scheinbar keine Relevanz hat.
- Sie sollte Anwendung finden für ein Nutzerspektrum, dass hiervon auch bewusst profitiert und es idealerweise auch nutzt (Dienstleistungen, Wohnen, IT- Gewerbe, Einzelhandel ...).
- Im Vorfeld ist der dauerhafte Verbleib dieser Grünflächen zwischen Stadt und Entwickler (vertraglich) zu klären (privates/öffentliches Grün ?!)
- Die Zusatzinvestition in ein begrüntes Umfeld refinanziert sich nicht über höhere Preise, sondern eher über eine schnellere Vermarktung an o. g. Nutzerspektrum.

22.03.2007 Folie 14 

CSI Schlussfolgerungen 

Aspekt 2: Grüngestaltung auf der Ansiedlungsfläche

- Eine vorweggenommene Grüngestaltung auf der Ansiedlungsparzelle selber ist insofern schwierig, dass sie dem geplanten (noch unbekanntem) Bebauungskonzept des Investors nicht entgegenstehen darf.
- Die dafür herangezogene Fläche sollte den Regelungen der Bauleitplanung für GRZ und Grünzonierung auf den Parzellen entsprechen, um dauerhaft Bestand zu haben.
- Sie sollte Anwendung finden für ein Nutzerspektrum, dass hiervon auch bewusst und gewollt profitieren kann (Dienstleistungen, IT- Gewerbe, Einzelhandel ...).
- Eine großzügige Grüngestaltung birgt immer auch die Frage nach dem entstehenden Unterhaltungsaufwand für das Unternehmen (Preisabschlag ?).

22.03.2007 Folie 15 

Kommentar eines privaten Investors:**Manufactum Hoof & Partner KG**

Bernhard Tinkloh, Geschäftsleitung Manufactum Hoof & Partner KG

Die Firma „Manufactum“ versteht sich nicht bloß als Investor, sondern insbesondere als Bauherr. Aus diesem Grund ist die Wahl auf eine Brachfläche als Firmenstandort gefallen. Das Unternehmen fühlt sich bei der Gestaltung des Strukturwandels mitverantwortlich und will einen aktiven Beitrag dazu leisten.

Der Erhalt der alten Zechengebäude geschah einerseits auf Grund der besonderen Bedeutung von Denkmalschutz und Tradition, andererseits um „besondere“ Räume für das Unternehmen zu schaffen. Aus diesem Grund sind unter anderem die alten Bezeichnungen der Gebäude erhalten geblieben. So kann man heute in einer „Kaue“ statt einer „Mall“ oder ähnlichem einkaufen, wenn man die Firma Manufactum besucht. Für die heutigen Dienstgebäude wurden ebenfalls die alten Namen erhalten.

Die Räume und das Gelände der Firma werden darüber hinaus auch bereitgestellt, um traditionelle Feste wie das Barbarafest zu feiern oder Ausstellungen regionaler Künstler mit Bezug zum Bergbau oder zur Kohle zu veranstalten. Hier zeigt sich die Verbindung, die das Unternehmen mit der Region und seiner Geschichte erhalten will.

Auch die weitere Entwicklung der Fläche wird von Manufactum aktiv mit gestaltet. Die MGG plant zum Beispiel ein Landschaftsbauwerk zu errichten. Manufactum möchte sich an der Planung beteiligen, um dazu beizutragen, dass sich dieses Bauwerk in die Umgebung der Fläche und der Stadt einfügt. Dadurch soll gewährleistet werden, dass es von der Bevölkerung gut angenommen wird.

Die MGG sieht darüber hinaus vor, eine Grundwasser-Reinigungsanlage auf dem Gelände zu errichten. Es wäre von Vorteil, dass die MGG diesen Prozess veranschaulicht. Er sollte erlebbar gemacht werden, damit das Gebäude in dem die Reinigungsanlage installiert werden wird einen informativen Charakter erhält. So hat die MGG die Chance, sich und ihre Arbeit darzustellen.

Allein im Jahr 2006 haben 44 Universitäten mit verschiedensten Fachrichtungen den Standort Waltrop und die Firma Manufactum besucht. Dies zeigt das breite Spektrum des Interesses an diesem Standort und verdeutlicht, wie wichtig es ist, den Standort als Ganzes zu entwickeln.

Abschließend kann resümiert werden, dass das Konzept „Arbeiten im Park“ keinen Euphemismus darstellt. Industriekultur und Denkmalschutz sind in ihrer Bedeutung für die Region sehr wichtig und auch vermarktbar. Es sollte dazu ermutigt werden, in den Gewerbegebieten

vieles an Landschaft und an Gebäude zu erhalten. Vor allem die denkmalgeschützten Gebäude sind dies Wert, denn es ist sicher, dass dieses auch vermarktet werden kann.

Der Kommentar wird im zweiten Teil von Dr. Meinolf Bertelt-Glöß (LEG-Stadtentwicklung) ergänzt.

Da die Bürger ein Anrecht auf die Nutzung der Fläche und auch ebenso ein grundsätzliches Anrecht auf ökologische Qualitäten haben, darf der Park, der auf der Fläche in Waltrop errichtet wurde, nicht nur unter rein ökonomischen Gesichtspunkten betrachtet werden. Die Fläche der Zeche Waltrop präsentiert sich ständig voller Menschen. Selbst wenn die ansässigen Läden geschlossen sind, wird die Fläche besucht. Diese Besucher sind ein großer Gewinn für die Fläche selbst, für die Stadt und auch für die Region. Sie treiben den Strukturwandel im Ruhrgebiet aktiv voran. Sie sorgen für ein besseres Image der Fläche und der Region und verbessern somit auch ihr eigenes Lebensumfeld, da sie die Fläche, so wie sie mit ihren Qualitäten entwickelt wurde, annehmen und ihr dadurch einen wertvollen Nutzen geben. Dies zeigt sich auch in den kulturellen Aktivitäten und Festen auf der Fläche, wie dem bereits erwähnten Barbarafest oder den diverse Ausstellungen in den Gebäuden von Manufactum.

Zur Vermarktung der Flächen lässt sich sagen, dass es sich dabei um einen andauernden Lernprozess handelt, bei dem immer anfangs Ungeduld herrscht, da es bis zur endgültigen Vermarktung „ewig“ dauert. Dies war auch auf Zeche Waltrop der Fall. Wertvolle Flächen zu vermarkten ist immer schwierig, doch es gilt diese Schwierigkeiten zu überwinden. Probleme wie z.B. Altlasten oder eine lange Vermarktungsdauer sind hinderlich, letztlich ist es aber lohnenswert, diese zu überwinden. Bei Zeche Waltrop erforderte diese Situation eine ständige Rechtfertigung des Vermarktungskonzeptes vor dem Rat der Stadt, bei der wiederholt die Frage thematisiert wurde, ob die historischen Gebäude abgerissen werden sollen oder nicht. Unter diesem Druck musste das Konzept zur Entwicklung und Vermarktung immer wieder überdacht werden.

Dieses Durchhaltevermögen ist auch in einigen anderen Fällen durchaus erfolgreich. So z.B. auf Phoenix West, wo die Vermarktung ein „Selbstläufer“ geworden ist. Durch diesen Umstand kann das Vermarktungsprofil aufrecht erhalten werden und es kommen nur Interessenten auf die Fläche, die diesem Konzept gerecht werden. Der Charakter der Flächen muss auch durch die Ansiedlung geeigneter Gewerbe gewahrt werden. Eine Ansiedlung beispielsweise von Lagerbeständen oder ähnlichen Branchen ist insofern nicht sinnvoll.

Die „Arbeiten im Park“ Projekte, bei denen ähnlich gehandelt wurde, sind heute durch große Wertschöpfung und einer großen Arbeitsplatzdichte gekennzeichnet. Anfangs wurde jedoch der Fehler gemacht, Mittel nach dem „Gießkannenprinzip“ zu verteilen. Rückblickend ist dies definitiv falsch gewesen. Während „Arbeiten im Park“ sind dadurch viele Standorte ungeeig-

net entwickelt worden: ein Logistik-Standort z.B. kann grundsätzlich kein „Arbeiten im Park“ Standort sein. Logistik-Standorte sollten lieber kompakt gebaut werden, um in den Ausgleichsflächen, die zu schaffen sind, hohe Aufenthaltsqualitäten zu schaffen.

Zum Thema Wasser lässt sich ganz klar aussagen, dass Leute Wasser brauchen und es auch wollen. ‚Gelsenkirchen-Rheinelbe‘ ist der „Renner“ bei den Entwicklern, was nicht zuletzt am entwickelten Wasser-Konzept liegt.

Zum Thema Vandalismus muss gesagt werden, dass dieses heute leider einfach mit dazu gehört. Es ist eine gesellschaftliche Erscheinungsform die auch auf und durch „Arbeiten im Park“ nicht verhindert werden kann.

Insgesamt braucht man einen langen Atem, um für das Ruhrgebiet Qualitäten zu schaffen. Nötig dafür ist, dass sich so eine Entwicklung wie auf Zeche Waltrop wiederholt. Die Fläche in Waltrop wurde für die Situation im Ruhrgebiet genau richtig entwickelt.

Offene Fragen und weiterer Forschungsbedarf

Im Anschluss an die Vorträge nutzten Teilnehmer/innen und Referent/innen den Raum für eine Diskussion der vorgestellten Ansätze. Im Ergebnis sind dabei Anregungen zur weiteren Forschungs- und Projektarbeit gegeben worden. Diese Zusammenfassung erhebt nicht den Anspruch auf Vollständigkeit, sondern gibt die wichtigsten Diskussionspunkte gebündelt wieder.

Teilnehmer des Podiums:

- Susanne Glöckner, MGG
- Dr. Bernd Mielke, ILS NRW
- Bernhard Tinkloh, Manufactum, Hoof & Partner KG

Aus der Diskussion entstandene offene Fragen:

- Wie wird die Entwicklung von qualitativ hochwertigen Gewerbeflächen finanziert, wenn die Strukturhilfe der EU ausläuft? Welche Vor- und Nachteile haben die verschiedenen Instrumente wie z.B. eine Umlage?
- Welche Rolle spielen die „weichen“ Standortfaktoren bei der Wirtschaftsförderung?
- Wie stellt sich die Wirtschaftsförderung auf den Kunden ein? Wird die jeweilige Branche berücksichtigt?
- Wie wird die zeitliche Verzögerung bei der Landschaftsentwicklung berücksichtigt? Wie wird berücksichtigt, wie lange ein Baum wachsen muss, um die Fläche deutlich aufzuwerten? Wie können in dieser Hinsicht die Beispiele der IBA im Ruhrgebiet helfen?
- Welche Rolle spielt persönliches Engagement seitens der Investoren bei der Entwicklung von Qualitäten?
- Wie hoch wird privates Engagement im Vergleich zu öffentlichem Engagement eingeschätzt?
- Wie hoch wird die Glaubwürdigkeit von Unternehmern eingeschätzt, nicht nur an den „harten“ Standortfaktoren interessiert zu sein?
- Was bewirken „Strahlungseffekte“, die von qualitativ hochwertigen Flächen ausgehen und wie können diese gemessen und bewertet werden?
- Wie hoch ist die Bereitschaft der Investoren, qualitative Gestaltung über das eigene Grundstück hinaus zu finanzieren?
- Wie kann das große Potenzial der Hochschullandschaft in der Region in die Entwicklung von Qualitäten einbezogen werden?

Weitere Forschungsanregungen aus dem Plenum zur Projektarbeit:

Die Befragung von Unternehmern auf Gewerbeflächen sollte auf solchen Flächen fortgeführt werden, die ohne landschaftliche Elemente entwickelt wurden. Das „Setting“ sollte im Projekt genauer definiert werden, damit es für die Befragten bei den Interviews verständlicher wird.

Dabei sollte vor allem der Unterschied zwischen dem „Setting“ und der „landschaftlichen Gestaltung auf Gewerbegebieten“ deutlicher herausgestellt werden. Bei der Befragung sollte die „qualitative Gestaltung der Gewerbeparks“ näher untersucht werden. „Arbeiten im Park“ ist ein Qualitätsprodukt und sollte auch als Solches untersucht werden. Dabei sollte der erhöhte Preis für qualitativ entwickelte Flächen in den Hintergrund rücken.

Gewerbegebiete sollten noch deutlicher voneinander unterschieden werden. Die jeweilige Art der Fläche sollte unterschieden werden in Bezug auf: Design, Differenziertheit nach Branche, Parzellierung, kleinteilige individuelle Gestaltung; Gewerbepark, Gewerbegebiet, Mischgebiet, Landschaftspark, etc.

Der Anspruch, Qualitäten zu entwickeln, ist innerhalb der Landschaftsplanung und Flächenentwicklung in Europa weit verbreitet. Das Projekt CSI sollte sich deshalb mit seinen Ergebnissen später stark in Europa präsentieren. Die Verbindung von Arbeiten und Wohnen an einem Standort sollte vor allem für mittelständische Unternehmen näher untersucht werden. Man sollte der Frage nachgehen, ob insbesondere mittelständische Unternehmer mehr Wert auf die Entwicklung von Qualitäten legen, wenn sie die Möglichkeit bekämen, am Firmensitz zu wohnen. Diese Frage muss ebenso planungsrechtlich geklärt werden.

Bei der Vermarktung und Entwicklung von Gewerbeflächen sollten die Kosten für qualitative Gestaltung nicht gesondert betrachtet werden, sondern direkt in die Erschließungskosten einkalkuliert werden. Qualitäten zu schaffen ist mittlerweile zum Standard geworden, was bei der Gewerbeimmobilienmesse EXPO-Real sehr deutlich wird. Deshalb ist es nicht sinnvoll, qualitative Gestaltung gesondert zu berechnen. Des Weiteren sollte die Kosten-Nutzen-Rechnung überdacht werden, da Qualitätsprodukten eine andere Rentierlichkeitsrechnung zu Grunde liegt, als bei „gewöhnlichen“ Waren.

Die Möglichkeit, die innere Struktur von Gewerbeparks heterogen zu entwickeln, sollte untersucht werden. Ist es nötig ein qualitatives Konzept für den gesamten Gewerbepark zu schaffen oder ist es realistischer einzelne Parzellen bei entsprechender Nachfrage qualitativ hochwertig zu entwickeln?

Identität und Image eines Standortes können bewusst entwickelt werden. Diese werden sich dann auch auf das Umfeld auswirken. Dabei spielen auch Vermarktung und Werbung eine wichtige Rolle. Dabei kann es auch hilfreich sein, die Flächen mit einer „Story“ zu belegen. Der Anspruch des Projektes, ein Bild der aktuellen Situation zu schaffen, sollte deutlicher herausgestellt werden.

Teilnehmerliste

Name	Institution
Bertelt-Glöß, Meinolf Dr.	LEG Stadtentwicklung GmbH & Co. KG, Dortmund
Blanke-Bartz, Paul	Wirtschaftsförderung Dortmund, Projektbüro Phoenix
Blume, Johannes Ltd. Städt. Gartenbaudirektor	Regiebetrieb Stadtgrün, Dortmund
Bremer, Stefanie	Dipl. Ing. Stadt- und Regionalplanung, Universität Duisburg- Essen
Butzin, Bernhard Prof. Dr.	Institut für Geographie, Ruhr-Universität Bochum
Glöckner, Susanne	Montan-Grundstücksgesellschaft mbH, Essen
Herrlich, Ulrike	ILS NRW, Dortmund
Huls, Jérémy	SEGEFA – ULg Service d'Etudes en Géographie Economi- que Fondamentale et Appliquée, Liège
Karsch, Jürgen	Landschaftsarchitekt AKNW, Landschaft+Siedlung GBR, Recklinghausen
Köster, Axel	Leitung Strategisches Portfoliomanagement, Montan- Grundstücksgesellschaft mbH, Essen
Krafczyk, Christoph	ILS NRW, Dortmund
Kreft, Holger Dr.	bzr Hattingen
Mielke, Bernd Dr.	ILS NRW, Fachbereichsleiter FB II, Dortmund
Neumann, Larissa	Dipl.-Logist., Universität Dortmund, Lehrstuhl Verkehrssys- teme und -logistik
Nott, Doris	ILS NRW, Fachbereich V, Aachen
Porath, Ulrich	Leitung Controlling, Montan-Grundstücksgesellschaft mbH, Essen
Rehfeuter, Thomas	Produktplanung/ Produktmanagement, Montan- Grundstücksgesellschaft mbH, Essen
Ryma, Christine	ILS NRW, Fachbereich II, Dortmund
Schiffers, Daniela	Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 62, Düsseldorf
Schmoll, Benedikt	Projektbüro Ewald, Herten
Schwarze-Rodrian, Michael	HF Emscher Landschaftspark 2010, Projekt Ruhr GmbH, Essen
Tiessen, Burkhard	Wirtschaftsförderung Waltrop
Tinkloh, Bernhard	Geschäftsleitung, Manufactum Hoof & Partner KG, Waltrop
Weiß, Rainer	Kreis Wesel, EAW

Impressum

Redner/ Autoren

Christine Rymsa, Susanne Glöckner, Dr. Bernd Mielke, Axel Köster, Bernhard Tinkloh, Dr. Meinolf Bertelt-Glöß.

Redaktionelle Bearbeitung:

Christine Rymsa und Christoph Krafczyk

Herausgeber

Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung und
Bauwesen des Landes Nordrhein-Westfalen (ILS NRW)
Fachbereich Raumordnung und Landesentwicklung
Postfach 10 17 64
D-44017 Dortmund
Telefon: +49 (0)231 9051-0
Telefax: +49 (0)231 9051-155
E-Mail: poststelle@ils.nrw.de
URL: www.ils.nrw.de

Kontakt

Christine Rymsa
Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung und
Bauwesen des Landes Nordrhein-Westfalen (ILS NRW)
Fachbereich Raumordnung und Landesentwicklung
Postfach 10 17 64
D-44017 Dortmund
Telefon: +49 (0)231 9051-248
Telefax: +49 (0)231 9051-155
E-Mail: christine.rymsa@ils.nrw.de
URL: www.ils.nrw.de; www.environment-investment.com

ISBN 3-86934-014-2

Dortmund, März 2007

© ILS NRW, 2007. Alle Rechte vorbehalten.

Diese Veröffentlichung darf - auch auszugsweise und in welcher Form auch immer - nur mit schriftlicher Genehmigung des ILS NRW vervielfältigt werden.

Es ist ausdrücklich untersagt, ohne schriftliche Zustimmung des ILS NRW, Kopien dieser Veröffentlichung oder von Teilen daraus an anderer Stelle öffentlich zu präsentieren (z. B. durch „Spiegeln“ dieser Datei auf anderen WWW-Servern) oder diese inhaltlich zu verändern. Die Anfertigung einer bestimmten Anzahl gedruckter Kopien für den persönlichen Gebrauch ist unter der Bedingung der korrekten Nennung der Urheberschaft ohne ausdrückliche Genehmigung des ILS NRW gestattet. Dies gilt auch für die Anfertigung einer beschränkten Anzahl gedruckter Kopien, um diese in den Bestand einer öffentlich zugänglichen Bibliothek zu integrieren. Für den Inhalt der Beiträge sind die jeweiligen Autoren und Autorinnen verantwortlich.