

Ende des Flächenfraßes und nun ...

Zukunft von Wirtschaft und Arbeit in Neuss
Transformation durch Digitalisierung, Struktur- und Klimawandel

Hanns Werner Bonny

10.Juni.2022

Sie wissen, alle Menschen sind gleich, aber die Zahl der Zwillinge in diesem Saal ist gering. Nachfolgend gehe ich davon aus, dass alle Unternehmen gleich sind, aber auch hier sind nur sehr selten Zwillinge zu entdecken.

Meine Aussagen sind daher als ein Bericht meiner/unserer Erfahrungen zu werten. Sie werden sich als Bürger, Politiker oder Unternehmen aus diesem kleinen Blumenstrauß die für sie und ihre Situation passende „Blume“ herauspflücken. Es sind Anstöße und Beispiele, die einen Prozess anregen sollen.

Wir befinden uns seit zwei oder drei Jahrzehnten in einer neuen Wandlungsphase. Es wird eine Digitalisierung geben, aber nicht eine wie sie gegenwärtig häufig beschrieben wird. Es wird ein Mangel an ausgebildeten Arbeitskräften (in allen Qualifikationsstufen) geben, aber ebenfalls nicht, so wie es sich heute darstellt. Es wird eine Globalisierung geben und auch diese wandelt sich. Seit 2000 etwa geht die klassische Form des Outsourcings zurück – und die innerbetriebliche Wertschöpfung der produzierenden Unternehmen erhöht sich offenbar wieder.

Nimmt man die Literatur der 1950er und 1960 Jahre zur Hand sieht man die Abweichungen zwischen den Erwartungen und der tatsächlichen Entwicklung. Ein Teil dieser „Abweichungen“ ist aus der „Abwehrhaltung“ entstanden. Und manche gesellschaftliche und technische Entwicklung hat sich einfach nicht eingestellt.

Übersicht

1. Der Blick auf wirtschaftliche Situation NRW, Rhein-Kreis Neuss und Stadt Neuss
2. Investitionen des Verarb. Gewerbes in Flächen
3. Der Prozess der Flächennutzung
4. Die aktuellen Herausforderungen
5. Welche Möglichkeiten oder Was tun?

H. W. Bonny 2022

Ich gehe von der wirtschaftlichen Entwicklung aus. Flächenbedarf entsteht aus der wirtschaftlichen bzw. unternehmerischen Entwicklung. Höhere Umsätze, andere Technologien usw. lösen ggf. Flächenbedarf aus.

Auf der Basis der SV-Beschäftigten wird die Situation der Stadt Neuss skizziert. Dies ist nur ein einfacher Indikator und keine vollständige Analyse.

Mit der wirtschaftlichen Entwicklung verbunden sind Investitionen. Gezeigt wird die Entwicklung der Investitionen in Grundstücke (ohne Gebäude) und in Maschinen und Anlagen in Euro.

Hieraus lassen sich konkrete Hinweise zur Flächenentwicklung gewinnen, da die durch die Unternehmen erworbene Grundstücke für betriebliche Zwecke genutzt werden.

Der dritte Punkt wertet die tatsächlichen Bauleistungen (in Form der Nutzfläche) für Fabrik- und Werkstattgebäude sowie Handels- und Lagergebäude für die Stadt Neuss aus.

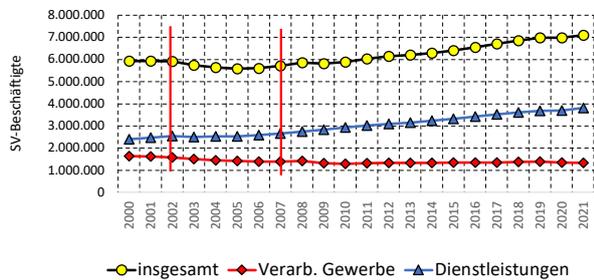
Diese Angaben zeigen konkreter als die Investitionsstatistik die Flächensituation in der Stadt Neuss.

Zu diesem Indikator gehört auch die Abriss-Statistik: Wie viele Fabrik-, Werkstatt-, Handels- und Logistikflächen werden in jedem Jahr aufgegeben.

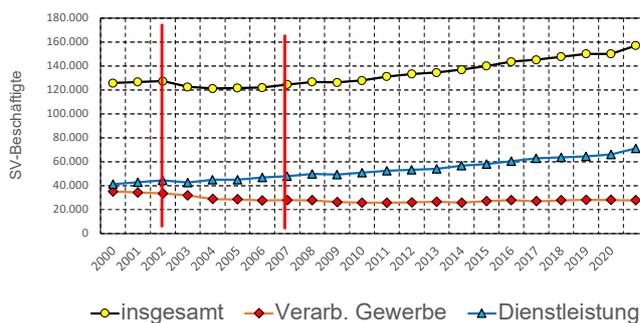
Auf dieser Basis beleuchte ich den Prozess der Flächennutzung. Wie lange wird eine Produktionsfläche genutzt, was passiert mit ihr nach 30 oder 40 Jahren und wer bekommt evtl. das aufgegebene Grundstück? Welchen Lebenslauf einer Gewerbefläche kann man beobachten?

Schließlich geht es um Möglichkeiten, wenn das Herkömmliche nicht mehr geht.

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in Nordrhein-Westfalen



Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte im Rhein-Kreis Neuss



H. W. Bonny 2022

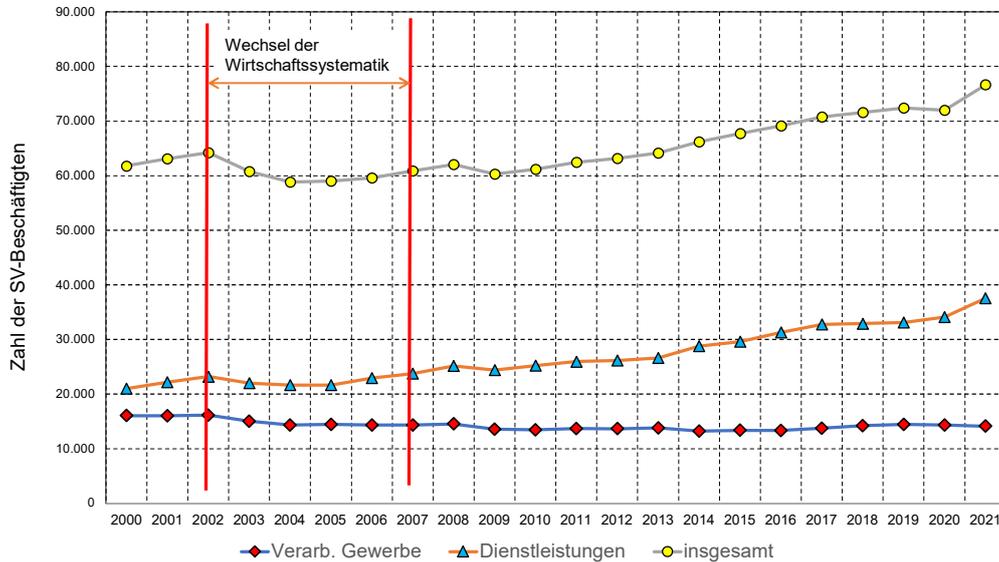
Die Grafik zeigt die Beschäftigung der letzten zwanzig Jahre in NRW. Die Entwicklung zwischen 2000 und 2021 ist insgesamt positiv. Nichts besonderes. Sie kennen es. Die Dienstleistungen sind weiterhin der wichtigste Wirtschaftszweig mit einem deutlichen „Aufstieg“. Die Zahl der Beschäftigten im Verarbeitende Gewerbe geht allerdings nicht mehr eindeutig zurück. Seit 2008 kann man von einer Stagnation sprechen.

Für den Rhein-Kreis Neuss sieht die Situation ähnlich aus. Die Entwicklung ist für Dienstleistungen eindeutig positiv und im Verarbeitenden Gewerbe ist eine Stagnation gegeben.

Die „Stagnation“ muss in Anführungsstriche gesetzt werden, da dies eigentlich ein Erfolg ist.

Unsere letzte dokumentierte Krise von 2008 zeigt u. a. folgende Daten. Das Verarbeitende Gewerbe verlor in Frankreich und Großbritannien zwischen 9 und 13 Prozent der Beschäftigten. In der Schweiz nahm die Zahl der Beschäftigten in diesem Wirtschaftsbereich noch im rd. 3 Prozent zu und in Deutschland betrug der Verlust nur 0,3 Prozent.

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in der Stadt Neuss



H. W. Bonny 2022

... und auch für die Stadt Neuss ist eine ähnliche Entwicklung wie im Land und Kreis zu beobachten.

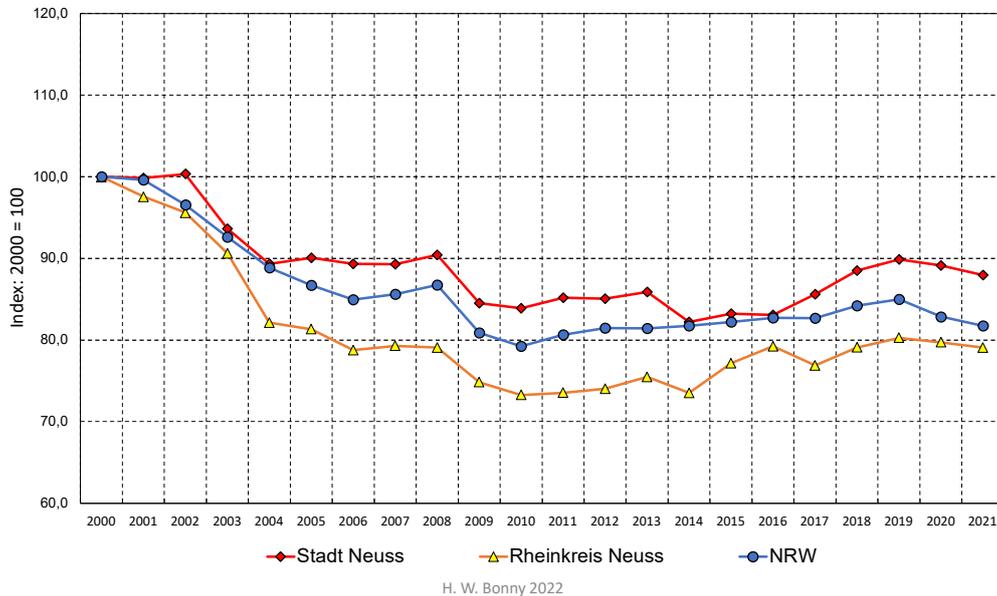
Die Zahl der Beschäftigten in den Dienstleistungen hat sich zwischen 2000 und 2021 um 16.571 erhöht. Das sind heute 78,6 Prozent mehr als 2000.

Im Verarbeitenden Gewerbe gab es zwischen 2000 und 2021 einen Verlust von 1.938 Beschäftigten. Aber seit 2008 ist eine stabile Entwicklung mit geringfügigen Veränderungen zu beobachten. Das Niveau von 2008 wurde 2021 nur um 398 unterschritten (= -2,7 Prozent).

Die Messgröße Beschäftigte verschleiert etwas den Wandel im Verarbeitenden Gewerbe. Es gibt heute – wie ich schon andeutete – keine Werkstatt und kein Betrieb die so aussehen wie im Jahr 2000. Die Produkte und das Qualifikationsspektrum der Beschäftigten haben sich verändert und sicher auch die Kundenstruktur.

Ein Punkt ist unter anderem die innere Tertiärisierung. Nur noch sehr kleine Betriebe erledigen ihre Buchhaltung, Arbeitsvorbereitung oder die Konstruktionsarbeit durch den Inhaber nach dem Sonntagnachmittagskaffee.

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Verarbeitendes Gewerbe



Diese Grafik, eine Index-Darstellung, zeigt die die Veränderungen im Verarbeitenden Gewerbe für die drei Gebietskulissen.

Die rote Linie gibt die Entwicklung der Stadt Neuss wider, blau dargestellt ist die Entwicklung in Nordrhein-Westfalen und gelb im Rhein-Kreis Neuss.

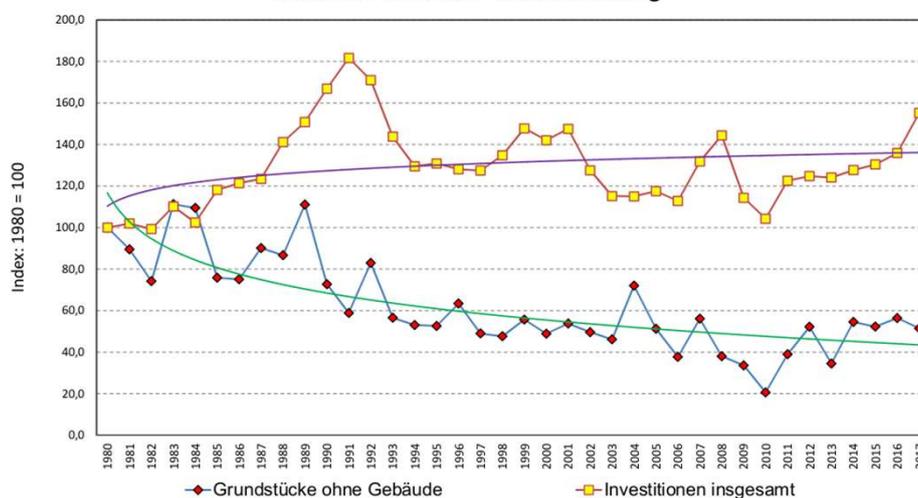
Die Stadt Neuss hatte in den letzten 20 Jahre eine im Vergleich günstige Entwicklung im Verarbeitenden Gewerbe.

Zwischenresümee (1)

- Die wirtschaftliche Entwicklungsverlauf der Stadt Neuss war im Vergleich zum Rhein-Kreis Neuss und dem Land Nordrhein-Westfalen günstig.
- Die Beschäftigungsentwicklung ist auch im Verarbeitenden Gewerbe (der Branche mit der zentrale Gewerbeflächen-Nachfrage!) stagnierend bis leicht positiv.
- Angesichts der gegenwärtig Form der weltwirtschaftlichen Arbeitsteilung und der Produktivitätsentwicklung, ist weiterhin mit einer Stagnation oder einem geringen Rückgang der Beschäftigung im Verarbeitenden Gewerbe zu rechnen.

H. W. Bonny 2022

Investitionen (insgesamt) und Grundstücke ohne Gebäude Nordrhein-Westfalen - Indexdarstellung



H. W. Bonny 2022

Die Daten dieser Grafik sind leider etwas älter.

Der Ausgangspunkt ist das Jahr 1980 und das letzte Beobachtungsjahr ist 2017. Dargestellt sind für NRW (als Index) die betrieblichen Investitionen insgesamt und die Investitionen in **Grundstücke ohne Gebäude** für das Verarbeitende Gewerbe.

Die Investitionsentwicklung im Verarbeitenden Gewerbe ist insgesamt seit 1980 bis heute – wenn auch mit Schwankungen – positiv bzw. ansteigend.

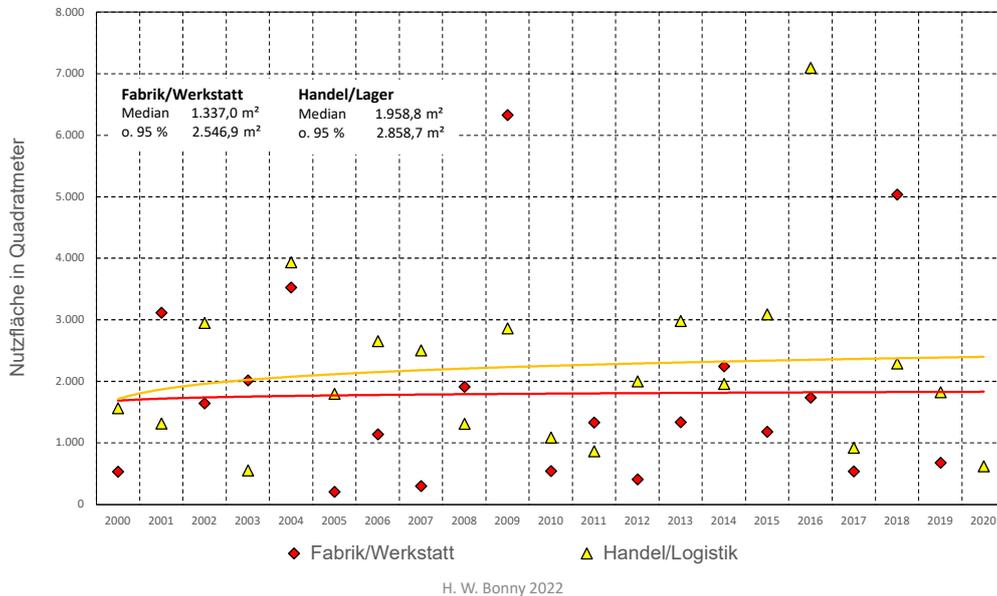
Die Aufwendungen der Betriebe für Grundstücke sind im gleichen Zeitraum zurückgegangen. Die Investitionen im Jahre 1980 wurden auf 100 gesetzt Jahr. Seit dieser Zeit gehen die Aufwendungen für unbebaute Grundstücke (mit einigen Auf und Abs) zurück. Das Niveau lag 2017 bei etwa 50 Prozent von 1980.

Es werden mehrere Faktoren auf diese Ergebnis eingewirkt haben. Einmal kann es simpel die unterschiedlichen Preisentwicklung zwischen dem Boden und den Maschinen/Anlagen sein. Gleichzeitig hat sich in diesem Zeitraum die Zahl der Betriebe verringert (Strukturwandel), sodass die Nachfrage nach Flächen absolut geringer wurde. Man kann auch unterstellen, dass die Betriebe, auch ausgelöst durch die Digitalisierung, heute ein anderes Produktionskonzept fahren, sodass ein geringer Flächenbedarf entstanden ist. Hinzu kommt die Beobachtung, dass viel häufiger als vor einigen Jahrzehnt die Unternehmen Grundstücke mieten/pachten. In Städten wie Köln und München betrifft es mehr als die Hälfte der Betriebe. Die Mieten sind in der Buchhaltung Betriebskosten und keine Investitionen.

Für die Stadt Neuss ist die Entwicklung nicht so eindeutig. Die verfügbaren Daten zeigen eine Vielzahl von Ausreißer. Von einem Jahr auf das andere schwankt der Wert der Investitionen

insgesamt und in Flächen um das mehrfache.

Fabrik/Werkstatt- und Handel/Lagerflächen in der Stadt Neuss



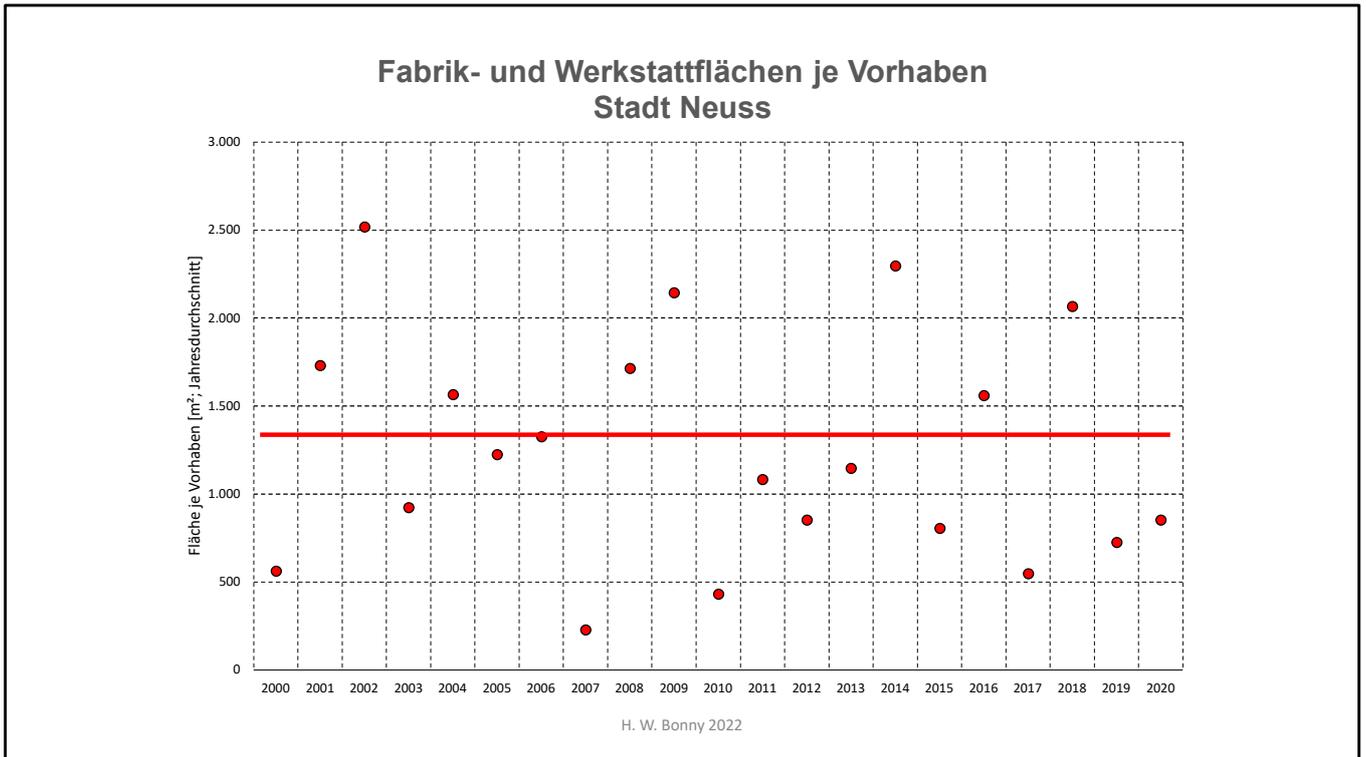
Diese Grafik zeigt die tatsächlich erstellten **Nutzflächen** in Fabriken/Werkstätten (rot markiert) sowie Handels/Lagerflächen (gelb markiert) in der Stadt Neuss. Die Daten stammen aus der Baufertigstellungsstatistik. Es ist eine Statistik der Bauleistungen. Zu den Gewerbeflächen im Sinne des Baugesetzbuches besteht aber eine enge Korrelation.

Diese Quelle weist zwei Einschränkungen auf. Erstens sind die Flächen keine Grundstücke (ihre Erfassung wurde 1995 eingestellt – auch Verwaltungen müssen rationalisieren). Die tatsächliche genutzte Fläche = Grundstücksfläche muss daher um die Fläche der Konstruktion und die unbebaute Fläche erhöht werden. Nach unseren Stichproben ist eine Werterhöhung um etwa 60 bis 70 Prozent notwendig.

Zum Zweiten: In dieser Statistik der Bauleistungen sind auch Fabrik- und Werkstattflächen außerhalb der Gewerbegebiete nach den §§ 8 und 9 BauNVO enthalten. Allerdings wird nach dem Schwerpunktprinzip vorgegangen. Das heißt, kleine Betriebe (Goldschmiede) im Erdgeschoss eines Wohngebäudes werden der Hauptnutzung des Gebäudes zugeschlagen und sind in diesen Daten nicht enthalten. Im Falle von Handel/Lagerflächen ist es etwas schwieriger. Man muss zugestehen, dass eine Grauzone gegeben ist – aber ein realistischer Anhaltspunkt.

Das Ergebnis selbst ist eindeutig. In den letzten zwanzig Jahren (2000 bis 2020) sank die neu erstellte Nutzfläche in Fabrik- und Werkstattgebäude ab. Hiermit wird die Tendenz der Investitionsstatistik bestätigt. Es ist ein realer Rückgang gegeben.

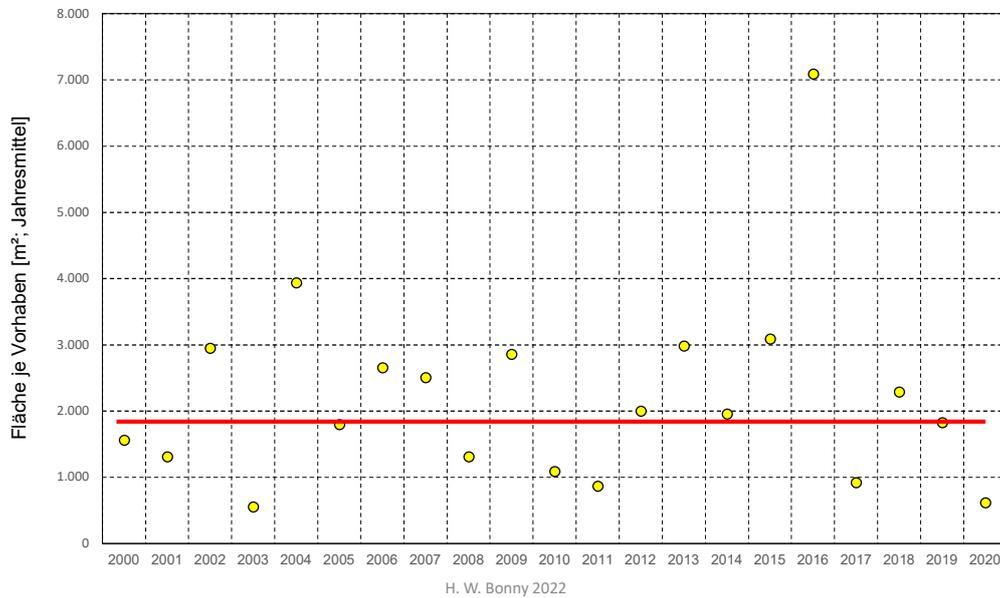
Die Flächen für Handel (meist großflächige Betriebe) und Logistik haben – leicht steigend – eine moderate Größenordnung.



Diese Grafik zeigt ebenfalls nur eine Annäherung. Der Datenschutz ermöglicht keine exakte Ermittlung der „durchschnittlichen“ Nutzfläche je Vorhaben. Die Fläche je Vorhaben wurde aus der Flächensumme eines Jahres und der Anzahl der Vorhaben ermittelt.

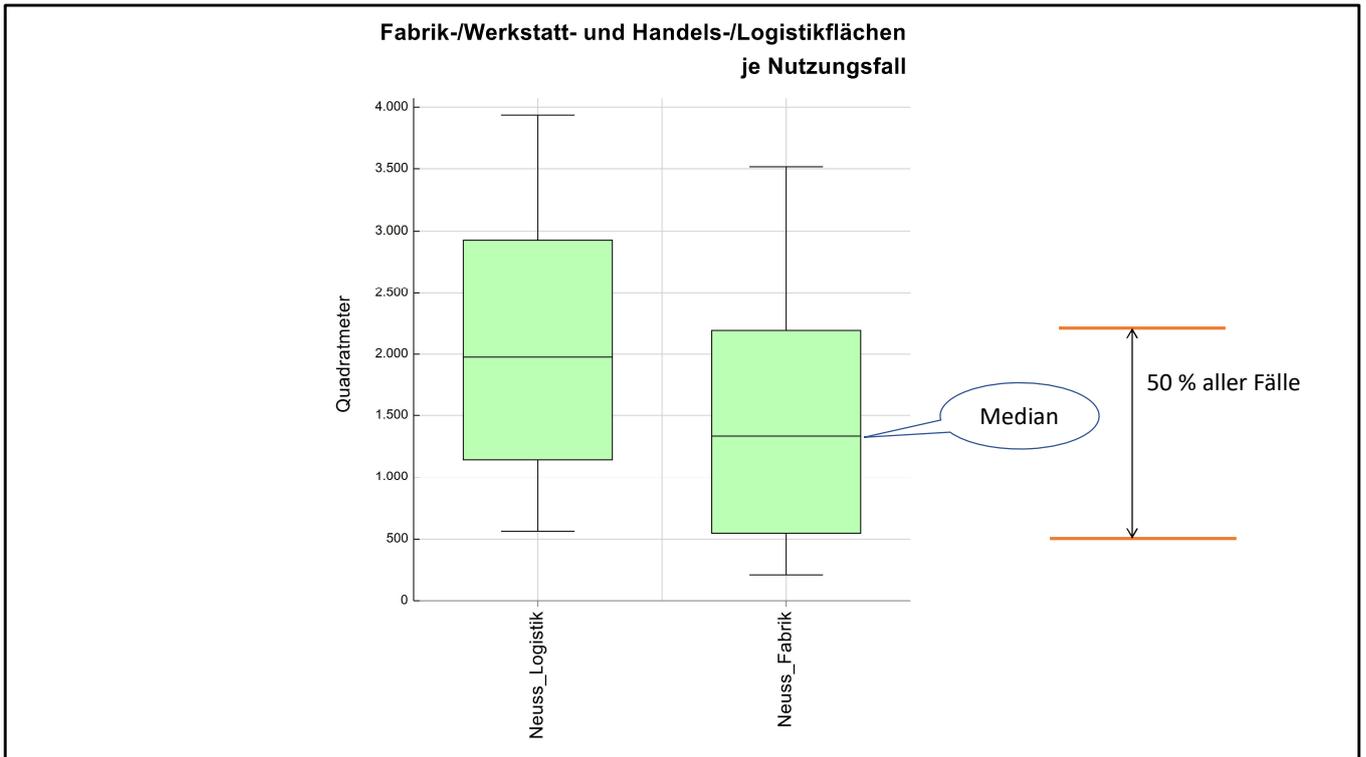
Die rote Linie zeigt den Median über den Zeitraum 2000 bis 2020. Der Median ist 1.337 m²: Er ist ein mittlerer Wert, von den 20 Werten sind zehn Ereignisse größer als der Median und zehn Ereignisse kleiner als der Median. Real sind dies Grundstücke zwischen 3.500 und 5.000 m².

Handel- und Lager/Logistikflächen je Vorhaben Stadt Neuss



Die Grafik zeigt den gleichen Zusammenhang wie die Abbildung zu vor. Die waagerechte Linien zeigt den Median von 1.958 m² von.

Für Statistiker zeigt die nächste Folie die Streuung und den Median sowie den Mittelwert.



Dieses sind Box-Plot Diagramm für die Stadt Neuss zeigt die Streuung der Nutzflächen

Die Mittellinie der Box zeigt den Median (= 50 Prozent-Anteil) der Nutzflächen. Im im Fall der Stadt Neuss heißt dies...

	Fabrik	Handel/Logistik
Arithm. Mittelwert	1.788,0	2.200,2
Median	1.337,0	1.958,8
+ 95	2.546,9	2.858,7

- Die hier genannten Flächenwerte sind nur **ein Ausschnitt** des Bedarfs bzw. der realisierten Nachfrage.
- Jedes Unternehmen hat bei einem Flächenbedarf die Möglichkeit (oder den Zwang) sich zu entscheiden.
 - kaufe ich ein Grundstück auf der „Grünen Wiese“ (WiFö – privat)
 - kaufe ich ein aufgelassenes Grundstück/Gebäude (privat – privat)
 - miete ich ein aufgelassenes Betriebsgebäude/Grundstück (privat – privat)
 - miete ich die benötigte Flächen in einem Gewerbehof oder ähnlichem (WiFö/privat – privat)
 - werde ich Untermieter auf einer Teilflächen eines vorhandenen Betriebes (privat – privat)
- Nur für die erste Position liegen Daten über die ungefähre Größenordnung vor. Die weiteren Positionen (vor allem die gemieteten Flächen) werden nicht erfasst. Hierüber weiß man insgesamt sehr wenig
- In der Gewerbeflächenpolitik müssen aber diese gegenwärtig noch „unsichtbaren“ Flächen und ihre Entwicklung zunehmend beachtet werden.

H. W. Bonny 2022

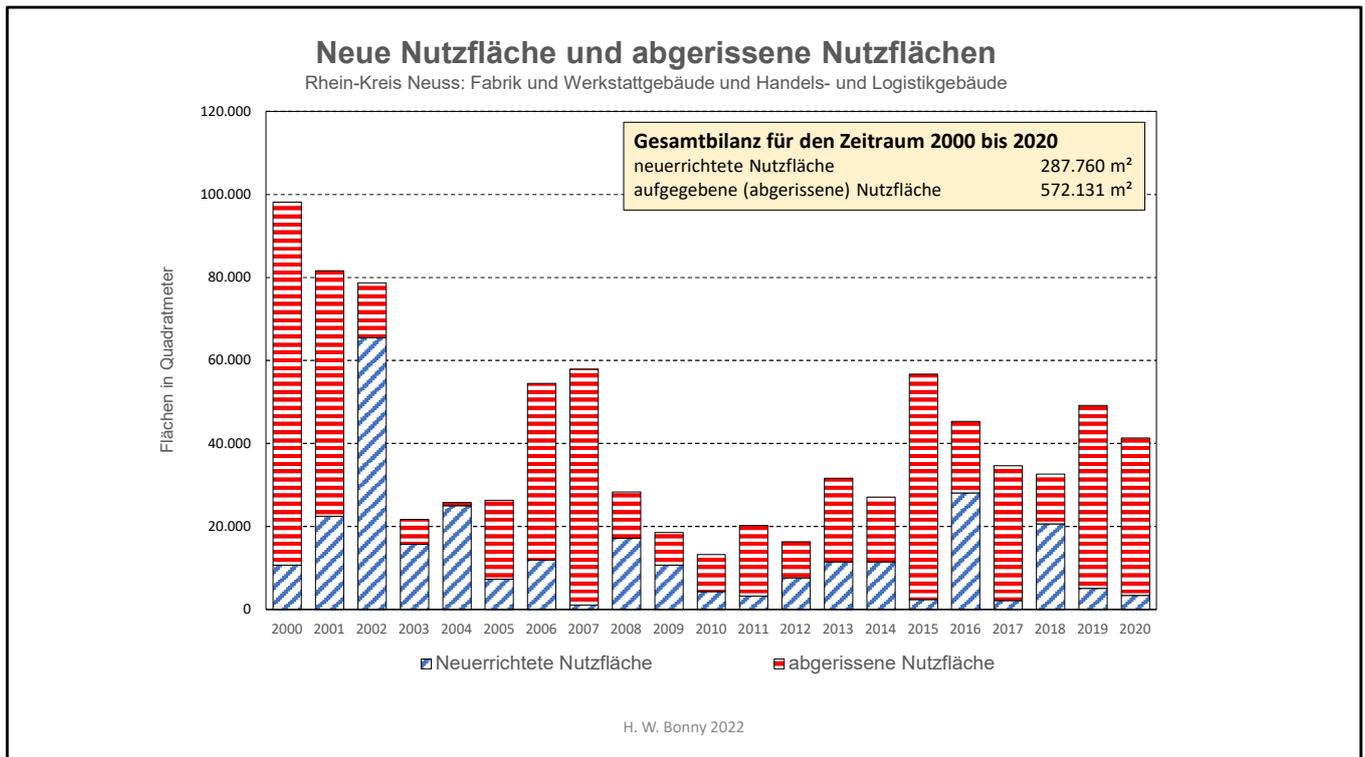
Vieles ist eine Frage des Preises ...

Beispiel Stuttgart: Mehrgeschossige Gebäude für handwerksähnliche Unternehmen
(Elektrotechnik, Malerhandwerk, Tischler usw.)

Leistungsfähiger Aufzug (1.000 Mp/m²)

Hinreichend breite Flure

Gewerbe mit sperrigen oder hohen Lasten siedeln im EG und entsprechend andere in den weiteren Obergeschossen



Die Baufertigstellungsstatistik erfasst nicht nur den Flächenzugang, sondern auch den Abgang. Sowohl für die Errichtung eines Gebäudes als auch für den Abriss benötigt man eine Genehmigung und einen Sicherheitsnachweis.

Hier ist der Anspruch an den Datenschutz (durch die geringe Fallzahlen) noch etwas höher, da es sich oft nur um wenige Maßnahmen pro Jahr in Städten der Größenordnung von Neuss handelt. Die Daten beziehen sich daher auf den gesamten Rhein-Kreis Neuss.

Das Ergebnis zeigt aber die grundsätzliche Konstellation. Die aufgegebene Nutzflächen sind in häufiger Jahren größer als die neuerrichteten Nutzflächen. Das Ergebnis ist plausibel. Auch Liegenschaften bzw. Gebäude verschleifen. Die Literatur zur Fabrikplanung rechnet mit 30 bis 40 Jahre. Wenn man an die ältesten Gewerbegebiete und die dort errichteten Gebäude denkt, die zwischen 1960 und 1980 entstanden sind, gibt es schon Standorte mit Alterserscheinungen. Insgesamt ist auch mit einer Schließungsrate von rd. 6 % (im Verarbeitendes Gewerbe) aus wirtschaftlichen Gründen, Alter, Gesundheit etc. zu rechnen.

Für die Stadt München haben wir in einem Projekt diese Daten genauer untersucht (mit Hilfe des Bauordnungsamtes – Bau- und Abrissgenehmigungen). Die Verhältnisse waren in etwa Ähnlich: umfangreicher Abgang und daran gemessen ein geringerer Neubau. In einem Drittel der Fälle kam es zur Wiedernutzung der leergefallenden Fläche durch neue Produktionsgebäude. Je höher der Grundstückspreis im Umfeld des Abrisses war, umso geringer die gewerbliche Wiedernutzung

Eine typische Situation ... Ziel des Abriss ... einige Wohnblocks



H. W. Bonny 2022

Das Bild spricht für sich ...

Die geräumte Fläche resultiert aus einer Restrukturierung des benachbarten Betriebes ... bei steigendem Umsatz – durch neue Technologie induziert – ein geringer Flächenbedarf.



Wird ein Betrieb aufgegeben ...

entstehen solche Bilder und vielfach solche Nutzungsverhältnisse, aber keine Standorte für emittierende Betriebe ...

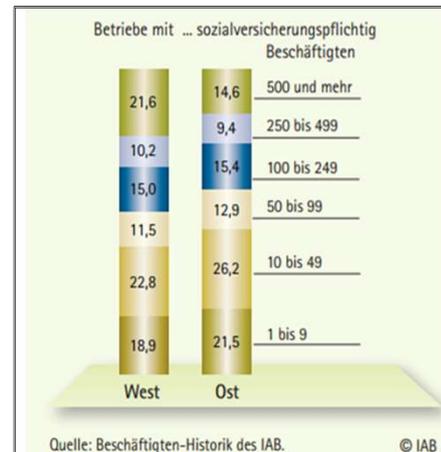
Statistik

Die Mehrzahl der Unternehmen (dies sind kleine und mittlere, inhabergeführte Unternehmen) haben eine Lebenszeit von rd. 30 bis 40 Jahre.

Die Produktionsgebäude werden selten älter als 50 Jahre.

Die Infrastruktur des Gebäudes (Elektrik, Wasserversorgung etc.) hat etwa 10 bis 15 Jahre Bestand.

Das Produktion-Equipment wird dabei mehr oder weniger alle 5 bis 6 Jahre erneuert (Produktwechsel, technischer Fortschritt ...).



H. W. Bonny 2022

... vieles ist eine Frage des Betriebsinhabers. Man sieht das etwas mehr als 40 Prozent der Betriebe weniger als 50 Beschäftigte aufweisen.

Viele Unternehmen dieser Größenordnung sind familiengeführt. Hier stellt sich (wie auch unsere Gespräche immer wieder zeigten) für den Inhaber – wenn der 60igste Geburtstag nicht mehr weit ist – die Frage, wer wird mein Nachfolger?

Die Kinder studieren Kunstgeschichte, Medizin oder arbeiten in großen Konzernen und haben um 18:00 Uhr Feierabend.

In dieser tendenziell unsicheren Situation, werden unmerklich auch die Investitionen geringer. ... auch die Pflege bleibt allmählich aus. Es schadet nicht den Umsätzen oder den Gewinnen, aber es entsteht ein Substanzverlust.

Deutlich wird auch, dass der Kern des Betriebes – natürlich in Abhängigkeit von der Branchen – alle 5 bis 7 Jahre ein neues Equipment benötigt.

Dies fordert auch schon mal neue Gebäudehüllen oder andere Standortfaktoren oder ein neues Image oder auch andere Flächen ...

Zwischenresümee (2)

Vorab: Für kleine Gebietseinheiten (wie die Stadt Neuss) ist die Streuung/Schwankung sehr groß bzw. jeder Sonderfall bringt die Statistik durcheinander.

- Die Nutzflächen betragen zwischen 2000 und 2020 für Fabrik- und Werkstattgebäuden im Mittel 1.788,4 m² und in den Handels- und Lagergebäuden 2.200,0 m². Der Median war 1.337,0 m² und 1.958,8 m². Die Situation entspricht dem allgemeinen Investitionsverhalten.
- Die Abbruch-Statistik zeigt, dass in manchen Jahren die aufgegebene/abgebrochene Nutzfläche (für die eine Genehmigung erforderlich ist) größer als die neu erstellte Nutzfläche ist.
Detailuntersuchung in einer anderen, größeren Stadt zeigen, dass nur ein knappes Drittel der Fläche wieder für gewerbliche Vorhaben genutzt wird.

H. W. Bonny 2022

Rendite durch Nutzungsänderung

		Neue Nutzung						
		Landwirtschaft	Produktion	Einzelhandel	Dienstleistung	Wohnen	Infrastruktur	Brache
alte Nutzung	Landwirtschaft		+	++	++	++	(+)	-
	Produktion	-		++	+	+(+)	(+)	(-)
	Einzelhandel	--	--		0	0	(-)	--
	Dienstleistung	--	--	0		(+)	(+)	--
	Wohnen	--	-	+	(+)		(+)	--
	Infrastruktur	--	0	+(+)	+	+		(-)
	Brache	--	+	++	++	++	(+)	

H. W. Bonny 2022

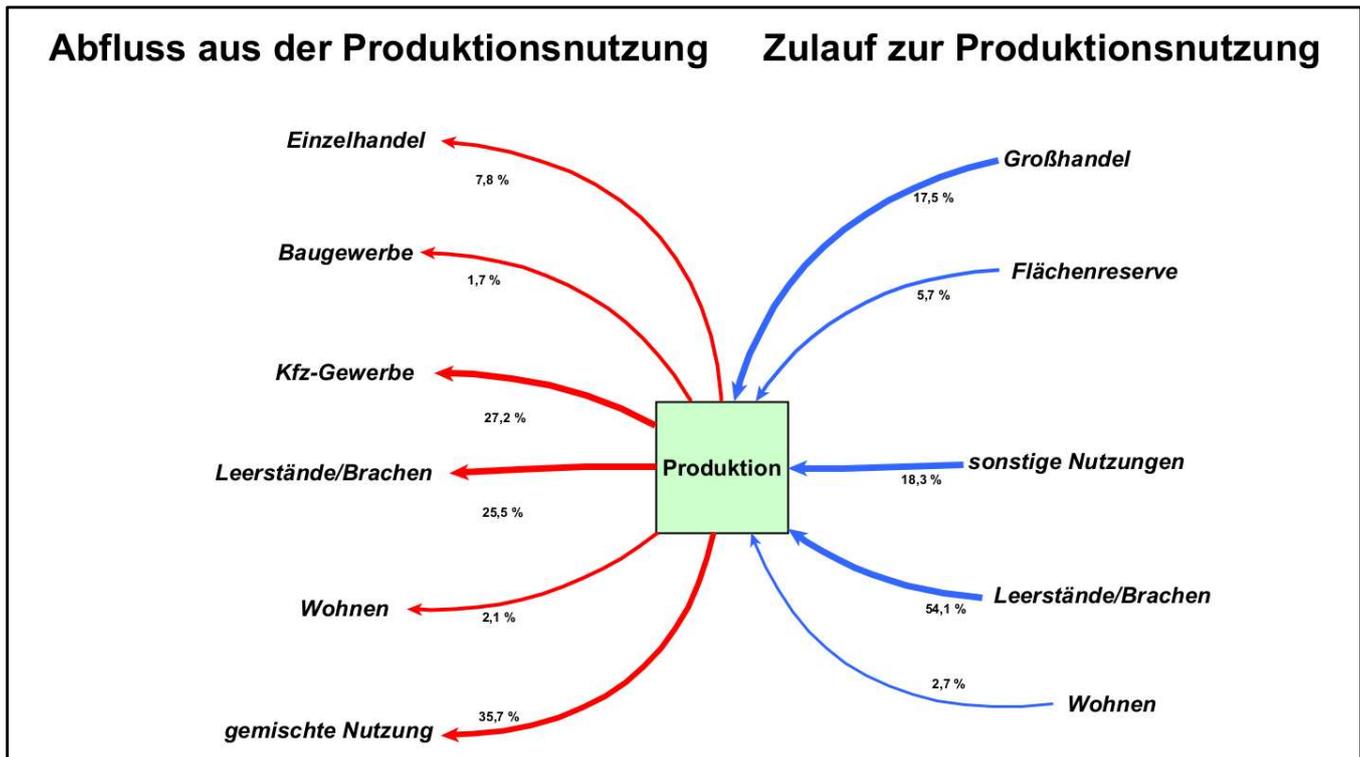
Die Tabelle zeigt die immobilienwirtschaftliche Position der verschiedenen Nutzungen.

Die Produktion ist eine Nutzung, **deren Aufgabe vielfach Profit abwirft.**

Der Bedarf der anderen Nutzungen (Dienstleistungen, Freizeit, Vergnügen, Kirchen usw.) ist in den letzten 30 bis 40 Jahren erheblich gewachsen. Gleichzeitig hat sich die Innenstadt in mancher Beziehung zum Anlage-Depot entwickelt (urbano-Stil).

Der Verkauf der gewerblichen Immobilien (im hier diskutierte Sinne) ist bei der Fortführung des Betriebes ein guter Schluck ohne Zins und anderer Nachteile. Je höher der Ertrag aus dem Grundstücksgeschäft umso besser.

Auch für den Käufer (= Dienstleister) ist ein Geschäft. Angesichts der gegebene Mobilität der Kunden und der Skaleneffekte der Flächengröße sind die im Vergleich zum Verarb. Gewerbe höheren Preise immer noch günstiger als in der Innenstadt.



Im Detail ...

Im Abstand von vier Jahren wurde untersucht, welche Nutzungen/Grundstücke wurden durch die Produktion genutzt und welche Produktionsgrundstücke wurde mit einer anderen Nutzungen belegt.

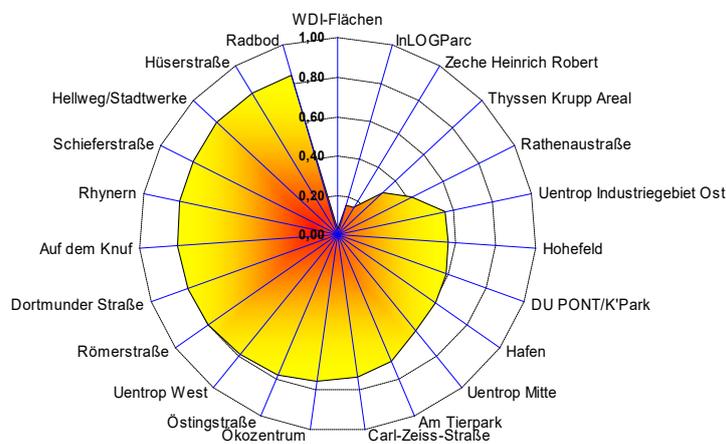
Auffällig ist das die Produktion ihren größten **Zufluss aus den Leerständen (Erbschaft, Kauf oder Miete ??)** erhielt. Den geringsten Anteil trug die planmäßigen Flächenreserve bei (Bebauungsplan, neue Gewerbegebiete).

Produktionsflächen wiederum wurden vielfach Leerstände, durch das Kfz-Gewerbe und für gemischte Nutzungen genutzt. Diese gemischten Nutzungen sind oft „Untermietverhältnisse“. Man kann sie als spontane, ungeplante Gewerbebedürfnisse bezeichnen.

Die übrigen Nutzungen (von Wohnen bis Einzelhandel) haben eine geringere Bedeutung.

Flächennutzungsmuster der Gewerbegebiete in Hamm

Simpson-Index auf der Basis der Grundstücksfläche



H. W. Bonny 2022

In Untersuchungen zur Entwicklung der Gewerbegebiet (§ 30 BauGB bzw. §§ 8 und 9 BauNVO) stellt man aktuell eine bunte Mischung von Nutzungen fest.

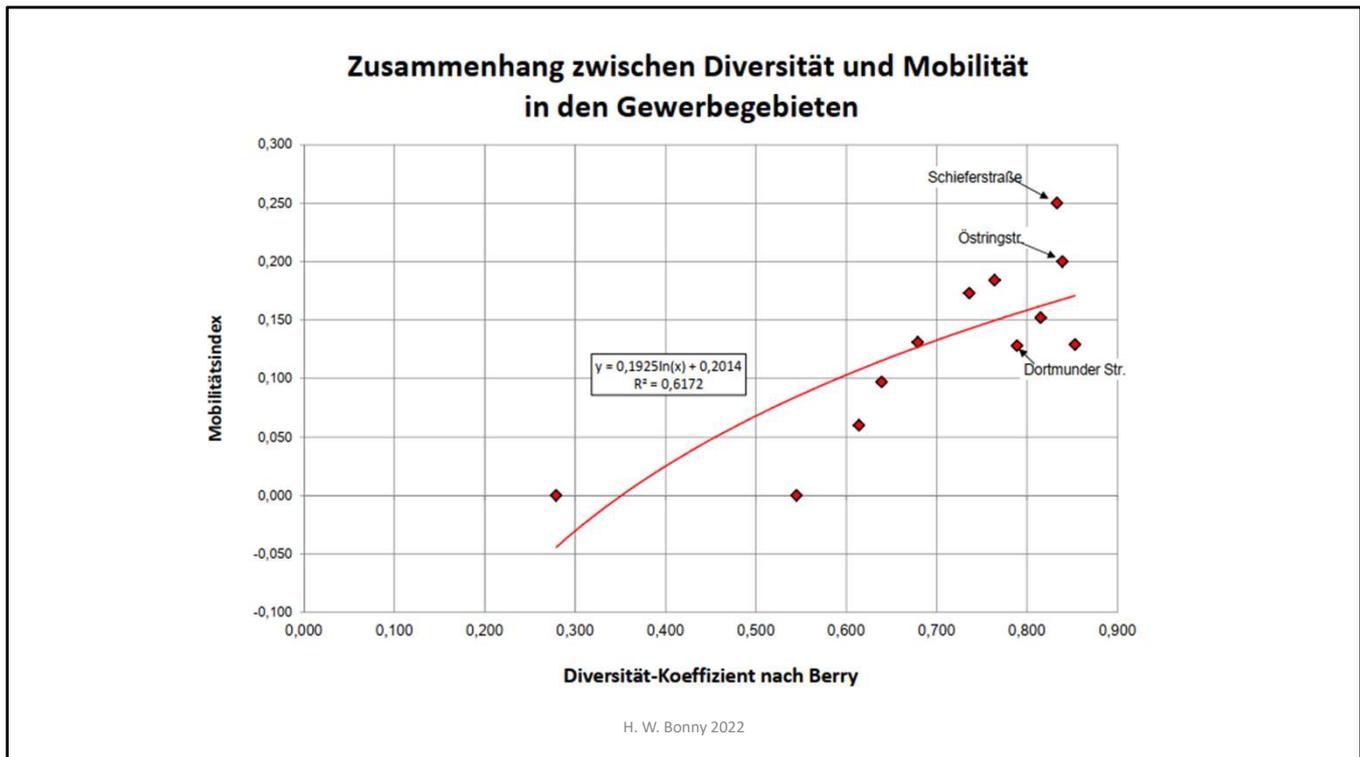
Wie immer diese entstanden ist. Manche produzierende Betriebe entwickeln sich zum Handelshaus oder zum Ingenieurbüro. Auch die „Untermietverhältnisse“ sind auf den nicht selbst genutzten Restflächen häufiger Dienstleistungen als eine Werkstatt oder ein Lagergebäude. Hinzu kommen natürlich auch Dienstleistungen auf einem eigenen Grundstück (wie oben geschildert).

Zum Teil wird dies – wie schon dargestellt – durch die Immobilienwirtschaft ausgelöst (geringer Preis als in der Innenstadt und stellt **letztlich die Frage nach den Standortvorteilen der Innenstadt**).

Wir haben diese Mischung gemessen und ihrer Veränderung zwischen den vier Jahren. Das Ergebnis:

- die Mischung in den §§ 8 und 9 Gebieten nimmt zu. Je älter die Gebiete umso größer ist der Mischungsindex (hierbei spielen Betriebsaufgaben eine wichtige Rolle).

Nur in monostrukturierten Gebieten (Chemischen Industrie oder Großlogistik) sind die Veränderungen und Nutzungsmischungen gering.



Diese Grafik zeigt die Nutzungsänderungen bzw. Betriebsmobilität in Abhängigkeit von der Diversität/Nutzungsmischung.

In einigen Untersuchungen erwies sich, dass es in den Gebieten eine Art von Mobbing gab. Die Mischung zwischen Nutzungen führt zu Konflikten. Die Dienstleister mit relativ vielen Beschäftigten auf kleinen Flächen, stellen ihre Fahrzeuge auf der Straße ab. Ein großer Lkw für das Produzierende Gewerbe hat damit erhebliche Schwierigkeiten. Die Prod.-Betriebe werden schlecht erreichbar.

Die produzierenden Betriebe gelten zudem oft als schmutzig/laut und sind nach Ansicht der Dienstleister nicht schön.

Dienstleister bekommen nach meinem Eindruck auf häufiger politische Unterstützung. Die meisten Ratsmitglieder kommen aus dieser Branche. Schlosser, Mauerer, Ingenieure etc. sind im Rat oft selten.

Eine Prozesssteuerung durch Working Area Improvement Disktrikt (WIB)

	Private Immobilienbesitzer und Selbstnutzer	Institutionelle Immobilieneigentümer (z.B. Fonds)	Gewerbetreibende Mieter
Chancen	<ul style="list-style-type: none"> In der Regel das größte persönliche Interesse an einer positiven Standortentwicklung Hohe Standorttreue Im Vergleich stärkster emotionaler Bezug, Verantwortungsgefühl 	<ul style="list-style-type: none"> Die Immobilie und deren Marktchancen stehen im Mittelpunkt der Geschäftstätigkeit Können Budgets für die Finanzierung von Standortinitiativen mobilisieren 	<ul style="list-style-type: none"> Stehen Maßnahmen, die sich kurzfristig positiv auf das Unternehmen und das Umfeld auswirken in der Regel positiv gegenüber
Grenzen	<ul style="list-style-type: none"> Der eigene Gewerbebetrieb steht im Mittelpunkt Der Anreiz, Freizeit und Geld in die Aufwertung zu stecken ist zwar größer als bei einem Mieter, aber begrenzt. 	<ul style="list-style-type: none"> Wenn Immobilien Teil eines großen Portfolio sind, das häufig den Besitzer wechselt, kann es schwierig sein einen Ansprechpartner zu finden. 	<ul style="list-style-type: none"> Motivation für ein starkes Engagement oder langfristige Investitionen in den Standort ist geringer als bei den Eigentümergruppen

Diller 2017

H. W. Bonny 2022

Zwischenresümee (3)

Es wirken mehrere Prozesse auf die Gewerbeflächen ein.

1. Grundstücksmarkt: fast jede Nutzung ist besser als eine Gewerbenutzung (und der Grundstückseigentümer weiß dies)
2. Je stärker ein Gebiet „gemischt“ ist, um so leichter erfolgt eine Umnutzung, das heißt die Produktion/Logistik werden verdrängt und ihre Flächen mit Handel, Dienstleistungen etc. belegt.
3. Dieser Prozess setzt sich langsam aber stetig fort, da in jedem Gebiet ... aus welchen Gründen auch immer ... die Dienstleistung eindringt und die Produktion (emittierend und oft schmutzig) herausgedrängt wird oder durch den möglichen Gewinn bei der Grundstücksaufgabe das Gebiet verlässt.
4. Ein alternative Trendverlauf ist mit der Bildung eines WIB durch die Initiative die Unternehmen im Gebiet (mit Unterstützung der Wirtschaftsförderung/Planung) möglich.

... und Flächen, die nicht genutzt/betreut werden

... nehmen die nebenstehende Form an.

Mit diesem Zustand werden Unternehmen vertrieben. Ganz allmählich (es dauert oft mehrere Jahre) wird das Gewerbegebiet insgesamt aufgegeben.



H. W. Bonny 2022

4. Die aktuellen Herausforderungen

- Die Industrie, die ursprünglich den Prinzipien der 'economies of scale' folgte, wird durch eine Industrie mit einer spezialisierten, individuellen Produktion abgelöst. Es wird/ist eine "Industrie", die sich durch die **Integration der Dienstleistungen in das Produkt** und den produktbezogenen Service (Ausbildung, Wartung, Update etc.) auszeichnet, um sich gegen die Wettbewerber aus Asien zu wappnen.
- Mit der technischen Entwicklung wird die **sinnliche Wahrnehmbarkeit der Produktqualität immer geringer**. Die Leistung der Produkte und die Qualitäten sind zum Zeitpunkt des Erwerbs oft "unsichtbar" bzw. nur ein Versprechen. Der Käufer muss im Vertrauen auf das Unternehmen handeln.
- Vor diesem Hintergrund sind die Betriebe immer häufiger daran interessiert im **semiotischen Sinne Zeichen durch ihre Gebäude** etc. zu setzen. Sie erwarten, dass die Kunden die (ästhetische) Qualität des betrieblichen Auftritts und die Anmutung des Standortes auf das Unternehmen und das Produkt übertragen.

H.. Bonny 2022

- Ein weiterer Gesichtspunkt resultiert aus der Veränderung der Arbeit. Nicht mehr die Stückzahl ist als Arbeitsergebnis dominant, sondern das ganzheitliche Engagement der Beschäftigten. **Das Unternehmen und seine Beschäftigten müssen die Balance zwischen dem Kunden- und dem Unternehmensinteresse finden und wahren.**

Dieser komplexe Prozess kann nicht ausschließlich über die Anweisung der Unternehmensleitung erzeugt oder gesteuert werden.

Es bedarf einer **größeren Selbstkoordination der Beschäftigten**. Diese Selbstkoordination wird auch durch die ästhetische Qualität des Umfeldes, der Gebäude und den betrieblichen Auftritt angeregt und unterstützt.

- Die Banken und sonstigen Kredit-/Kapitalgeber sehen immer wieder Insolvenzen und versuchen ihr **Risiko durch ein Grundstück des Kreditnehmers auszugleichen**. Sie „treiben“ die Unternehmen in den Grundbesitz.

H. W. Bonny 2022

Diese Entwicklungen bestimmen den Wert und die Nachhaltigkeit der Gewerbegebiete. Ein Gemisch aus Schrotthalden, industriellen Biotopen und wechselnden Maßstäben erschweren eine konsistente Gewerbeflächenpolitik erheblich. Die unterschiedlichen Bedürfnisse/Diversität sind nicht nur ein gesellschaftliches Thema sondern wirkt immer stärker auf die Belange des Städtebau und der Gewerbeplanung ein.

Es ist ein Puzzle bzw. eine Puzzle-Forschung.

Gewerbegebiete als Zeichen (Semiotik)



H. W. Bonny 2022

Das alte Industrieschloss (Textilbetriebe, Maschinenbau ...) aus dem 19. Jahrhundert signalisiert – neben den technischen Bedürfnissen – einen politischen Anspruch ...

- die Bedeutung als Unternehmer (neben dem Adel)
- die Herrschaft über den Arbeiter
- die Potenz/Macht gegenüber dem Wettbewerber demonstrieren

Die neue Architektur (seit den 1980er und 1990er Jahren) signalisiert Kompetenz, Sorgfalt aber auch Bindung.

Die Adressaten dieser Botschaft sind

- Kapitalgeber
- Kunden und
- Beschäftigte

Ein deutlicher Beleg

...

Zitat:

Kammüller, Geschäftsführer, ist überzeugt, dass sich jede Mark auszahlen wird: etwa durch eine produktive Arbeitsatmosphäre und einem Imagegewinn bei den Kunden.

Kammüller: **"Wer erstklassige Produkte erdenken und herstellen will, braucht eine Umgebung, die Kreativität und Motivation fördert ... die ... Fabriken [sind] nicht mehr als bloße funktionale Hüllen für die Produktion zusehen"**.

Die Arbeitsstätten sollen auch Kompetenz und Selbstverständnis des Unternehmens ausdrücken. **"Wenn Kunden hier sehen, wie sauber und klar strukturiert bei uns gearbeitet wird, schafft das Vertrauen in die Zuverlässigkeit des Produktes"**, ist Kammüller überzeugt.

Wirtschaftswoche 25.05.2000, S. 211

H. W. Bonny 2022

Zwischenresümee (4)

Die Nutzungsentwicklung eines Gewerbegebietes und eines Produktionsgrundstückes ist komplex. Die langsame Entwicklung (10, 20 und auch mehr Jahre) für verschiedene Phänomene und Zustände machen eine Einschätzung/Einordnung oft schwierig (Puzzle-Forschung).

Nach mehr als 30 Jahren in diesem Geschäft und vielen Interviews/Gesprächen mit Inhabern wird deutlich, dass Zufälle aber auch die strukturellen Belange eine große Rolle spielen.

Dies umfasst die politische Strategie der Räte, der Administration (Planung und Wirtschaftsförderung), der Banken und Kapitalgeber sowie die persönliche Perspektiven des Unternehmers.

H. W. Bonny 2022

Viele Entscheidungen haben Kosten- bzw. Preis- und Standortreaktionen zur Folge.

Hierauf reagieren die Unternehmen. Wer beispielsweise subventionierte Gewerbeflächen nutzen kann lässt sich auf keinen Konflikt ein, sondern verlagert.

Auch eine innerbetriebliche Reorganisation ist leichter durch einen Neubau/neuen Standort zu realisieren als im laufenden Geschäft (als OP am offenen Herz).

Probleme in der Innenstadt lassen sich für viele Unternehmen leichter lösen, wenn sie in ein Gewerbegebiet ziehen (geringe Preise, weniger Rücksichtnahme auf den Nachbarn, die Hoffnung auf billige Stellplätze und für einen Teil der Belegschaft und die Unternehmensleitung besser Erreichbarkeit usw.)

5. Was kann man tun?

Aufmerksam sein:

Die Baufertigstellungsstatistik (Neubau, Abriss) deutet ein beispielsweise ein Potenzial an, dass die Stadtplanung und die Betriebe nutzen müssen.

Nicht jedes aufgegebene Grundstück eignet sich zur Wiedernutzung, aber die Erfahrung zeigt, dass mehr Möglichkeiten gegeben sind als man an den Knöpfen abzählen kann.

Hinzu kommt, dass man mehr über die gewerblichen Mietfälle wissen muss.

- Was passiert, wenn neue Grundstücke sehr selten werden?
- Wie erhält man attraktive Mietflächen?

- **Bauleitplanung á la München**

Die „einfachste“ Lösung: Die Unternehmen müssen mit der Errichtung ihres Produktionsgebäude die maximal zulässige Fläche auf ihrem Grundstück **sofort** schaffen (= GRZ , GFZ, Gebäudehöhe). Es soll keine Pferdekoppel oder eine Plantage für die Lieblingsäpfeln entstehen. Flächen (Produktion und Verwaltung) die auf absehbarer Zeit nicht selbst genutzt werden, werden vermietet (ein Weg Mietflächen schaffen). Dieses Vorgehen ist nicht immer konfliktfrei. Es erwies sich aber als praktikabel und nützlich.

- **Unternehmensstrategie**

In einer Untersuchung wurde die Frage gestellt, warum haben sie seit dreißig Jahren keinen weiteren Flächen benötigt? Wächst ihr Unternehmen nicht?

Es erwies sich, dass etwa die Hälfte der Betriebe bei ihrer Entwicklung darauf achteten, mit ihrer Entscheidungen zum Unternehmenswachstum keinen Flächenbedarf oder Standortwechsel auszulösen.

Sie veränderten ihre Produktpalette, ihre Lieferketten und investierten in flächensparenden Sondermaschinen und scheuten keinen Geschossbau.

H. W. Bonny 2022

Ein Beispiel:

Wie im Jurassic Park *St 21.06.2011*

Das historische BMW-Stammwerk in München ist keine Fabrik wie andere – es steht mitten in der Stadt, ist eng produziert in mehreren Etagen und die Autoarbeiter kommen mit dem Omnibus

Ein Ingenieur würde es so sagen: Die Grundfläche pro gebautem Auto ist in diesem Werk gering im Vergleich zu anderen Werken von BMW – etwa im bayerischen Dingolfing oder im US-amerikanischen Spartanburg. Beide wurden auf der grünen Wiese konzipiert und können jederzeit ausgebaut werden.

→ Anders München. Grundstücksfläche 400 000 Quadratmeter, produziert werden die über 200 000 Autos pro Jahr aber auf 700 000 Quadratmetern. Das heißt: In München produziert man auf mehreren Etagen gleichzeitig. Eine ganz besondere Situation mit ganz besonderen Herausforderungen.

sonst einen Parkplatz - und dafür ist mitten in München kein Platz. Unter dem Werk, da wo im Krieg mal ein Tunnelsystem als Bunker für die Arbeiter angelegt

Über-Kopf-Arbeit war gestern. Heute gibt es die Schwenkmontage.

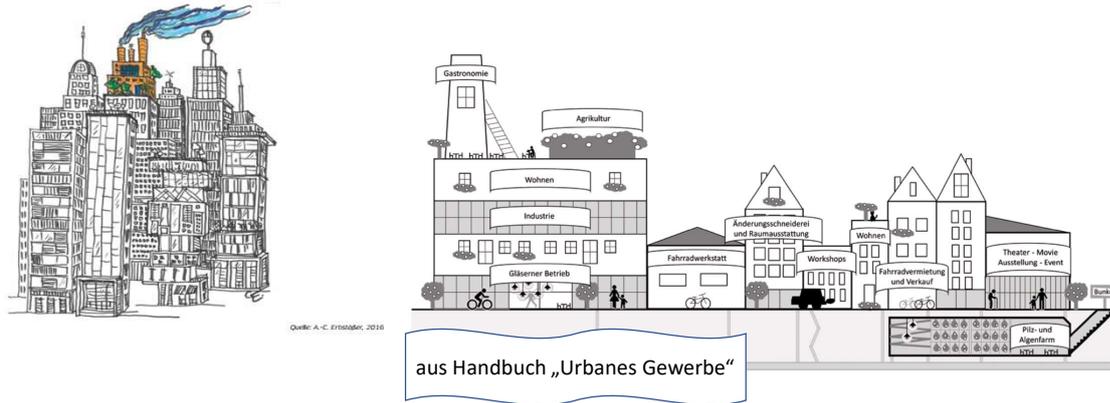
→ wurde, soll demnächst eine BMW-eigene U-Bahn verkehren und Teile für den Karosseriebau transportieren. Das erspart einen Großteil der Logistik per Bus auf dem Werksgelände.

H. W. Bonny 2022

Die U-Bahn zwischen den Betriebsteilen in München wurde inzwischen erstellt.

• Geschosßbau

In den letzten Jahrzehnten sind wiederholt Studien und Beispiele entstanden die zeigen, dass ein Geschosßbau wirtschaftlich ist. Nicht für Schiffswerften, aber für die meisten Betriebe ist es eine prüfenswerte, relevanten Alternative.



Die gesamte Frühindustrialisierung erfolgte im Geschosßbau, damals mussten die Arbeitskräfte in unmittelbarer Nähe wohnen. Es gab noch keine öffentlichen Verkehrsmittel im relevanten Umfang. Ein Teil des Werkwohnungsbaus ist hierdurch entstanden.

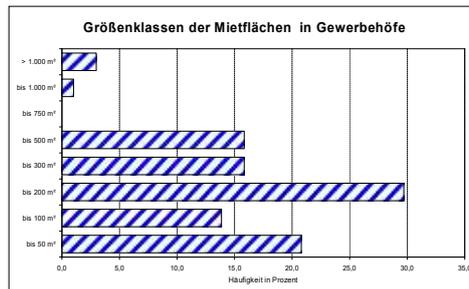
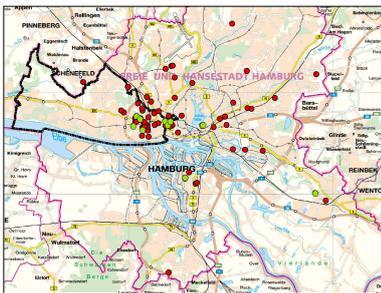
Beispiel München: BMW

Beispiel Düsseldorf: Daimler

Beispiel Berlin: Kreuzberg

• Gewerbehöfe

Gewerbehöfe bieten Mietflächen für Neugründungen und kleine und mittlere Betriebe. Die Praxis zeigt, dass viele dieser Unternehmen nur kleine Flächen benötigen. Zwei Drittel der Unternehmen kommen mit weniger als 500 m² Nutzfläche aus. Gewerbehöfe reduzieren den Verkehr (integrierte Lage) und sind auch immobilienwirtschaftlich lukrativ (wenn sie in der öffentlichen Hand bleiben).



H. W. Bonny 2022

Die Beispiele in München und Hamburg zeigen, dass ein relevanter Anteil der Flächen in der öffentlichen Hand auch einen positiven Einfluss auf die Preisgestaltung der privaten Anbieter hat.

Zwischen 6.000 und 10.000 m² Nutzfläche erfreut den Kämmerer.

- **Mietflächen/-gebäude für Betriebe (Erbpacht)**

Betriebsbefragungen zeigen seit einiger Zeit, dass die Unternehmen häufig nicht mehr Eigentümer der genutzten Grundstücke sind. In Köln oder München beträgt ihr Anteil über fünfzig Prozent.

Zum Teil weichen sie einem grundsätzlichen Dilemma aus: Gebäude und Equipment altern. Eigentümer sind stärker gebunden als Mieter.

a) In der Chemie-Industrie wurde der Immobilienbesitz und die gesamte Infrastruktur inzwischen häufig in ein eigenes Unternehmen ausgegliedert. Alle Unternehmen des Chemieparks zahlen Miete und „Nebenkosten“ (Abwasserbeseitigung nach Verschmutzung, Energie, Wasserdampf usw.). Diese Infrastrukturgesellschaften lassen sich auch verkaufen. Jüngst erwarb Gelsenwasser und eine schweizerische Lebensversicherung das Areal von Behring/Biontech (Marburg).

b) private Vermietung durch Grundstückseigentümer in Warteposition auf den Dienstleister, aber auch aus vielfältigen anderen Gründen.

H. W. Bonny 2022

Hierdurch können die Betriebe ohne größere Umstände den Standort wechseln. Auch Kooperation eingehen mit Unternehmen eines andern Konzerns. Bislang erwies sich diese Form als äußerst flexibel ...

... und man kann beobachten, dass die Gebiete/Gebäude besser ausgelastet sind (Mieteinnahmen steigen).

Es gibt keinen Zauberspruch und kein Patent

- Man muss sich die **Verantwortung** zwischen Unternehmen, Kommune und Gesellschaft **teilen und klarstellen**. Die bestehenden **Standorte und Gewerbegebiet müssen** in jeder Hinsicht (Technik, Gebäude, Umfeld, Erschließung, Nutzungsstruktur) von allen **gepflegt** und **geschützt** werden.
- Es gibt auch Veränderungen der Nachfrage – Geschossbau, technisch bedingte Flächenreduktion, neues Produktions-Layout – und die Mittel der Bauleitplanung können/müssen konsequenter genutzt werden.
- Die Gewerbehöfe sind vor allem für kleinere und mittlere Betriebe eine vielfach erfolgreich genutzte Strategie. Unternehmen die aufgeben oder den Standort wechseln, hinterlassen auf jeden Fall ein wiederverfügbares nutzbares Grundstück bzw. Fläche, wenn es nur gepachtet ist.
- Generell sollte man anstreben keine städtischen Grundstücke zu verkaufen. Erbpacht mit einem klar definierten Heimfall-Recht sollte in der Entwicklung die Regel werden...

H. W. Bonny 2022

Neue Lösung verstoßen gegen alte Gewohnheiten ...

... und oft gegen alte Rechte/Interessen

Grundstückslose Unternehmen entsprechen zum Beispiel nicht den Interessen der Banken/Kapitalgeber

Städtische Gewerbehofgesellschaften führen zu ideologischen Kämpfen (wozu Marktwirtschaft)

Was man vermeiden sollte – solche Situationen



H. W. Bonny 2022

H. W. Bonny 2022