

Thema: Bestimmung der Nutzungseignung von Gewerbeflächen für eine differenzierte Standortentwicklung

INHALTSANGABE

AUSGANGSPUNKT / ZIEL

Die wirtschaftliche Entwicklung einer Gemeinde hängt stark von der Standortqualität der gewerblichen Bauflächen ab. Die Ansprüche daran sind nicht einheitlich, sondern unterscheiden sich zwischen verschiedenen homogenen Nutzergruppen. Entsprechend dem raumordnungspolitischen Ziel einer Minimierung zusätzlichen Flächenverbrauchs gilt es, die bestehenden Areale unter Berücksichtigung ihrer Eignung optimal auszunutzen. Die Gestaltung des städtischen Raumes erfordert aber auch Überlegungen bezüglich einer optimalen Verteilung der Gewerbeflächen in räumlicher, preislicher und funktionaler Hinsicht. Durch die Einbindung dieser kommunalpolitischen Prämissen in eine Strategie der differenzierten Standortentwicklung soll schließlich die Steuerung der gewerblichen Flächennachfrage erfolgen. Um ein attraktives Angebot an geeigneten Flächen für Investoren zu schaffen, müssen zunächst die Standortpotenziale, d.h. die Stärken und Schwächen der Standorte, und die spezifischen Nutzungsanforderungen der relevanten Zielgruppen herausgearbeitet werden. Anschließend lassen sich diese Aussagen dafür verwenden, die für einen Standort optimale Nutzung zu ermitteln. Ein Schwerpunkt der Arbeit war es, in Ermangelung eines praktikablen Verfahrens eine Methodik zur nutzerspezifischen Eignungsprüfung von gewerblichen Bauflächen zu entwickeln und dieses an realistischen Beispielen (Gewerbstandorte in der Stadt Leipzig) zu erproben. Dem Entscheidungsträger in der Kommune soll auf dieser Basis ein Instrumentarium in die Hand zu geben, mit dem die kommunalpolitische Strategie einer differenzierten Standortentwicklung unterstützt werden kann.

INTERDISZIPLINÄRE ANSÄTZE

- Die Thematik ist interdisziplinär angesiedelt; sie berührt insbesondere folgende Fachbereiche:
- Stadt- und Raumentwicklung (Erarbeitung von Grundlagen für die kommunalpolitische Strategie „Differenzierte Standortentwicklung“),
 - Informationsmanagement (Erarbeitung der methodischen Basis für ein multikriterielles entscheidungsunterstützendes System bzw. Expertensystem; strukturierte Generierung, Verarbeitung und Darstellung von entscheidungsrelevanten Informationen),
 - Public Real Estate Management (Ansätze für ein transparentes und effizientes Immobilien- und Liegenschaftsmanagement der Öffentlichen Hand).

INNOVATIVER GEHALT

Die Bestimmung geeigneter Nutzungen für gewerbliche Bauflächen kann nur durch eine detailgenaue Untersuchung der Wechselbeziehungen zwischen Standortanforderungen und -gegebenheiten erfolgen. Im Mittelpunkt der Überlegungen steht ein zumindest im Ansatz verfolgter qualitativer, verbal-argumentativer Bewertungsprozess, der auf kriterienbezogenen Einzelbewertungen, d.h. Paarvergleichen, fußt. Mit der Festlegung von Transformations- und Aggregationsregeln nach dieser Logik und klar definierten Zielen und Prämissen werden subjektive Bestandteile aus der Bewertung weitgehend herausgenommen.

- Die Arbeit beinhaltet u.a. folgende innovative Aspekte:
- Erarbeitung eines der Problematik angepassten nutzwertanalytischen Verfahrens, welches auf Erkenntnissen der 3. Generation der Nutzwertanalyse basiert,
 - Schaffung eines Ausgleichs zwischen einer Minimierung der Subjektivität (verbal-argumentative Bewertungsbestandteile) und einer Maximierung der Flexibilität (Veränderung von Parametern entsprechend den kommunalpolitischen Prämissen) in der Anwendung des Verfahrens,
 - strukturierte Aufbereitung des Entscheidungsproblems und Aufzeigen von Wegen und Möglichkeiten zur Zielerreichung sowie von potenziellen Schwachstellen,
 - tiefgreifende Analyse von Standortanforderungen definierter Zielgruppen (branchenspezifisch) und Standorteigenschaften (vor allem von Flächen in integrierten Lagen),
 - Vorschlag einer zweckmäßigen visuellen Darstellungsform der Analyseergebnisse.

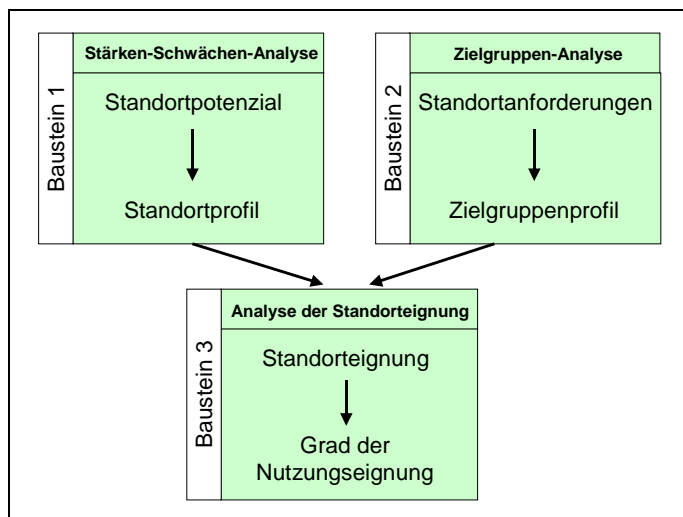
LÖSUNGSANSATZ UND METHODODIK

Methodische Ansätze zur Optimierung der qualitativen Auslastung von Gewerbeflächen

Bei der Entwicklung des Verfahrens wurden sowohl Elemente etablierter Methoden zur Standortbeurteilung als auch neue nutzwertanalytische Ansätze mit verbal-argumentativen Bewertungsbestandteilen eingearbeitet, die einen flexiblen Interpretationsspielraum zulassen. Grundlage bildet ein detaillierter, hierarchisch aufgebauter Kriterienkatalog. Inhaltlich setzt sich das Verfahren aus drei Bausteinen zusammen (siehe Abbildung):

1. einer *Stärken-Schwächen-Analyse* zur Bestimmung des Standortpotenzials (visuelle Darstellung mittels Standortprofil),
2. einer *Zielgruppenanalyse* zur Ermittlung der Standortanforderungen (visuelle Darstellung mittels Zielgruppenprofil) und
3. einer *Analyse der Standorteignung* (Klassifikation der Standorte durch Grade der Nutzungseignung).

Abbildung: Bausteine des Verfahrens zur Standortbeurteilung



Es erfolgt zunächst eine strikte Trennung zwischen Potenzialen und Anforderungen, was aufgrund der unterschiedlichen Zielsysteme der beteiligten Akteure – Kommune als Flächenanbieter und Unternehmen als Flächennachfrager – sinnvoll ist. Die Analyse der Standorteignung untersucht schließlich anhand von Paarvergleichen die Wechselwirkung zwischen Kriterien des Standortpotenzials und der Standortanforderung. Sie orientiert sich am kommunalen Zielsystem, in dem eine optimale, qualitative Flächenausnutzung angestrebt ist.

Das für die vorliegende Problematik geeignete nutzwertanalytische Verfahren lässt sich charakterisieren hinsichtlich:

- seines *Transformationsvorganges* in ein System ordinaler Skalen von zwei bis drei Wertebereichen und entsprechenden Zuordnungsregeln (Bausteine 1 und 2) sowie
- des *Aggregationsvorganges* in ein System von Paarvergleichen und ungewichteter, linear-additiver Aggregation (Baustein 3).

Die Besonderheit der Methodik und gleichzeitig der größte Unterschied zur traditionellen, nutzwertanalytischen Standortbewertung liegt insbesondere darin, dass die Ergebnisse aus zwei getrennten Transformationsvorgängen (Stärken-Schwächen- und Zielgruppenanalyse) in eine Aggregationsvorschrift eingebracht werden. Es bedarf also eines beide Seiten verbindenden Verfahrensschrittes, bei dem man durch eine vergleichende Betrachtung auf Kriterienebene zu einer Aussage gelangt. Dies wird durch ordinale Paarvergleiche von Kriterien der Potenzial- und

Anforderungsseite erreicht, bei denen der Grad der Übereinstimmung ermittelt wird. Dabei lassen sich drei Feststellungen machen:

- Potenzial und Anforderung stimmen überein,
- das Potenzial ist größer als die Anforderung oder
- das Potenzial ist kleiner als die Anforderung,

jeweils bezogen auf ein Kriterium und einen Standort. Die Aussagen über den Grad der Übereinstimmung beim Paarvergleich werden schließlich in Punktwerte transformiert. Diese stellen kriterienbezogene Teilnutzwerte dar, womit die Differenzen zwischen den Ausprägungen auf Potenzial- und Anforderungsseite bewertet werden. Der Nutzen ist demnach am größten, wenn eine Übereinstimmung auf beiden Seiten feststellbar ist. Die im Ergebnis des Paarvergleichs bereitstehenden Teilnutzwerte werden zu einem Gesamtnutzwert für den Standort aggregiert.

Interpretation der Ergebnisse

In Abhängigkeit von den Ansprüchen an das Ergebnis stehen dem Anwender verschiedene Interpretationsmöglichkeiten offen. In der Arbeit erfolgt eine Separation der Ergebnisse, d.h. die Alternativen werden in mehrere Klassen nach definierten Abgrenzungsregeln eingeteilt. Dabei stellt die erste Klasse diejenige dar, die die besten Alternativen enthält. Bei der Separation muss die Standorteignung nicht fixiert werden auf diejenigen Zielgruppen, die aus der Analyse mit dem höchsten Nutzwert hervorgehen, sondern es werden verschiedene Nutzungen innerhalb einer Toleranzgrenze für zulässig erklärt. Diese Klasseneinteilung entspricht den *Graden der Nutzungseignung*.

VERFAHRENSRELEVANZ

Eine Strategie der differenzierten Standortentwicklung kann u.a. folgende Zielsetzungen beinhalten:

- Optimierung des Gewerbeflächenangebotes in einer Kommune nach räumlichen, zeitlichen und funktionalen Aspekten,
- quantitative und vor allem qualitative Auslastung der Gewerbeareale,
- Steuerung der Flächennachfrage entsprechend den Prämissen der Kommune.

Die Arbeit liefert die methodische Grundlage zu dem Aspekt „qualitative Auslastung der Gewerbeareale“. Sie ermöglicht es, die Standorte hinsichtlich ihrer zielgruppenspezifischen Eignung zu analysieren. Auf dessen Grundlage können den Entscheidungsträgern schließlich Empfehlungen für eine Neuausweisung und Bestandsentwicklung von Gewerbeflächen sowie eine aktive Angebotspolitik der Wirtschaftsförderung gegeben werden.

„Leben und Arbeiten in der Stadt“ verbessert sich dann, wenn z.B. infolge einer gezielten Anwendung einer Strategie der differenzierten Standortentwicklung der Neufächenverbrauch minimiert wird, bestehende Branchen revitalisiert werden und Mischstrukturen (Wohnen, Arbeiten, Versorgen, Erholen im Quartier) in einer „Stadt der kurzen Wege“ entstehen. Die Arbeit soll dazu einen kleinen Beitrag liefern.

IDENTIFIZIERTE DEFIZITE

Bei der Aufstellung des Verfahrens und deren anschließende Erprobung ist deutlich geworden, dass es Grenzen gibt zwischen dem Verfolgen detaillierter Ziele in der kommunalen Planungspraxis und der Vereinfachung von realen Gegebenheiten im Modell. Eine genaue und tiefgründige Betrachtung der Motive der Standortwahl von definierten Zielgruppen und der Potenziale von Gewerbeflächen mit dem Ziel, identische Muster herauszufinden, kann nicht mit einer Methodik geschehen, die, mit Rücksicht auf eine möglichst schnelle und unkomplizierte praktische Anwendung, von vereinfachten Annahmen ausgeht. Es besteht ein Widerspruch zwischen dem Verfolgen einer Strategie der differenzierten Standortentwicklung, welche detaillierte Informationen zur Eignung der Standorte für einzelne Zielgruppen benötigt, und einem komplexitätsreduzierten Planungsprozess. Ausgehend von der Zielsetzung der zu lösenden Aufgabe muss demzufolge eine Grundsatzentscheidung über die Aufstellung eines zweckmäßigen Instrumentariums getroffen werden.