



creating a setting for investment

## **Landschaftliche Qualität für Gewerbestandorte**

Übersetzung der Broschüre: Economic landscapes



**„Es ist möglich, die wirtschaftliche Entwicklung über Grünstrukturen zu fördern und Standorte so als Umfeld für Investitionen zu schaffen.“**

**Gideon Amos, Direktor Town & Country Planning Association (UK)**

**„Das Lebensumfeld ist eine wichtige Komponente für das Wohlbefinden jedes Einzelnen und ein bedeutender Faktor für die sozioökonomische Entwicklung.“**

**Wallonische Regierung, Zukunftsvertrag für Wallonien (BE)**



# Inhaltsverzeichnis



<b>1 Vorwort</b> .....	<b>4</b>
<b>2 Praktische Umsetzung: Leitlinien für politische Entscheidungsträger und Fachleute</b> .....	<b>5</b>
<b>3 Creating a Setting for Investment</b> .....	<b>6</b>
} Warum ist dieses Projekt wichtig: der Handlungsbedarf	
} Empfehlungen für die Zukunft	
} Das CSI Projekt	
} Die internationale Dimension	
<b>4 Kurzdarstellung der Forschungsarbeit</b> .....	<b>9</b>
<b>5 Leitlinien zur Schaffung von Investitionen: Landschaftsqualität als wirtschaftlicher Vorteil</b> .....	<b>10</b>
} Der Faktor Landschaftsqualität: Regionale Identität fördern	
} Initiativen auf lokaler Ebene: der erste Eindruck zählt	
} Maßnahmen auf Standortebe- ne	
} Fachgerechte und langfristige Pflege der Landschaftsqualität erreichen	
} Optimierung der wirtschaftlichen Chancen	
} Einbindung der Bevölkerung	
<b>6 Kontaktadressen, weitere Informationen</b> .....	<b>22</b>



© LEG FÜR INVESTITIONEN UND ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT NORDRHEIN-WESTFALEN GMBH

HOCHWERTIGE LANDSCHAFTSGESTALTUNG IM DIENSTLEISTUNGS- UND GEWERBEPARK ERIN, CASTROP RAUXEL, DEUTSCHLAND

# I. Vorwort

„Unsere Herausforderung besteht darin zu gewährleisten, dass sowohl unsere natürlichen als auch baulichen Güter auf nachhaltige Weise den größtmöglichen Beitrag zur regionalen, nationalen und internationalen Wirtschaft erbringen.“

*Es besteht keine Frage, dass qualitativ hochwertige Landschafts- und Umfeldgestaltung dazu beiträgt, aufstrebende Wirtschaftszweige zu entwickeln – Landschaftsgestaltung zieht neue Investoren an, bewahrt die lokalen Vorzüge und erfüllt Gemeinden mit Stolz für ihre Ortschaften. Leider ist der Beleg zur Unterstützung dieses Allgemeinverständnisses jedoch nicht sehr hieb und stichfest.*

*Unsere Herausforderung besteht darin zu gewährleisten, dass sowohl unsere natürlichen als auch baulichen Güter auf nachhaltige Weise den größtmöglichen Beitrag zur regionalen, nationalen und internationalen Wirtschaft erbringen. Entscheidungsfindungen werden immer mehr vom Klimawandel, dem wirksamen Einsatz der Ressourcen, dem Trend zu einer höheren Lebensqualität und einem besseren*

*Verständnis der ökonomischen, sozialen und ökologischen Funktionen der grünen Infrastruktur beeinflusst. Nachhaltigkeit bietet große Chancen, es bedarf jedoch einer Berücksichtigung aller unserer Tätigkeits- und Einflussbereiche.*

*Die Entwicklung von Projekten, in denen neue wirtschaftliche Chancen geschaffen werden und die anspruchsvollen Landschaften zum Vorteil von Menschen, Gewerbe und Umgebung anerkennen und nutzen, sind deshalb von immer größerer Relevanz.*

*Creating a Setting for Investment (CSI) geht genau darauf ein. Zum ersten Mal verfügen wir über Belege und Aussagen, die das erhärten, was Wissenschaftler und einige andere Akteure bereits erkannt haben – die vitale Verflechtung unserer Ökonomie, der Allgemeinheit und von aufgewerteten Landschaften.*

*Erstmals verfügen wir über ein breites Spektrum an Informationen sowie über eine umfassende Studie darüber, wie die Qualität unserer Landschaft verbessert werden kann, um die wirtschaftliche Lebensfähigkeit eines Wirtschaftsstandortes zu optimieren. Aus diesen Ergebnissen können wir lernen und achten somit auf unsere kostbaren Umweltressourcen und werten die Lebensqualität unserer lokalen Gemeinschaften auf.*

*Ganz gleich, ob als politischer Entscheidungsträger, Experte für Stadterneuerung, Praktiker, Planer oder Investor: wir müssen genau hinsehen und auf die Ergebnisse dieses wichtigen Projektes reagieren.*

**Tom Riordan**  
Direktor, Yorkshire Forward

# 2. Praktische Umsetzung; Leitlinien für politische Entscheidungsträger und Fachleute

**CSI empfiehlt die nachfolgenden Leitlinien und Maßnahmen zur Optimierung der regionalen und lokalen Landschaftsqualität und zum Nutzen der vielseitigen Vorteile solcher Verbesserungen im Hinblick auf eine höhere Wettbewerbsfähigkeit und einen stärkeren wirtschaftlichen Fortschritt. Die Leitlinien und deren Zielgruppen werden ausführlich im Hauptteil des vorliegenden Handbuchs beschrieben.**



- Zur Steigerung der Wettbewerbsfähigkeit von Städten und Regionen sollten Akteure auf allen Ebenen Strategien für eine regionale oder gebietsorientierte Landschaftsverbesserung erarbeiten.
- Regionale Strategien, die die Verbesserung der Landschaftsqualität einschließen, sollten mit einer Marketingstrategie verknüpft werden, die das neue Image der Region transportiert und somit die neue Lebensqualität herausstellt.
- Regionale und lokale Strategien und Aktionspläne sollten darauf ausgerichtet sein, dass die positiven Standortfaktoren gestärkt werden und die als negativ eingestuften Elemente, insbesondere entlang der Verkehrskorridore und im Sichtfeld zentraler Ein-/Ausfahrten und Wirtschaftszentren, beseitigt werden.
- Lokale Maßnahmen zur landschaftlichen Aufwertung sollten im Rahmen eines strategischen, gebietsübergreifenden Konzepts zur Stärkung des regionalen Marketingimages durchgeführt werden. Zur Steigerung positiver wirtschaftlicher Effekte von Landschaftsgestaltungen sollte bei der Gestaltung der Flächen Priorität auf Eingansbereiche und Zufahrtsstraßen gelegt werden, an denen ein sehr anspruchvolles Landschaftsbild den guten ersten Eindruck vermittelt.
- Um die Vermarktung der Fläche zu verbessern, sollten Flächenentwickler in die landschaftliche Qualität auf der Fläche selbst und in der direkten Umgebung investieren.
- Standort-Masterpläne, die ein strategisches Konzept zur Schaffung einer Standortidentität unter Einbeziehung einer hohen Landschaftsqualität ermöglichen und die auch die dauerhafte Pflege berücksichtigen, sollten im Vorfeld der Entwicklungsprojekte erarbeitet werden.
- Planer sollten mit Projektentwicklern zusammenarbeiten, um flexible Leitlinien für die Gestaltung zu vereinbaren, so dass die neuen Entwicklungsprojekte einen positiven Beitrag zum Image des Standortes und der Region leisten und die wirtschaftliche Wettbewerbsfähigkeit steigern. Die Umsetzung der Planung sollte diese Leitlinien unterstützen und anspruchsvolle Ziele im Hinblick auf die Landschaftsqualität unterstützen, unter Umständen auch mittels Auflagen für Baugenehmigungen.
- Entwicklungskonzepte, die zu einer umfassenden Verbesserung der landschaftlichen Qualität in der Region beitragen, vor allem durch die Verbindung geeigneter, gut angelegter Baumbepflanzung und der Reaktivierung von Brachflächen, sollten besonders unterstützt werden.
- Institutionen sollten zusammenarbeiten, um geeignete Maßnahmen zur Berücksichtigung der Management- und Sicherheitsanforderungen auf bestehenden und neuen Entwicklungsstandorten umzusetzen.
- Projektentwickler sollten stärker in die Aufwertung der Landschaftsqualität investieren, um kurzfristig Chancen höherer Mieteinnahmen und langfristig einen Anstieg der Grundstückpreise zu erreichen.
- Projektentwickler sollten mit Stadtplanern und Kommunen zusammenarbeiten, um einen Impuls für die Verbesserung der Umgebung über die Standortebene hinaus und übergreifend in das lokale Gebiet und die Region zu setzen. Dies sollte auch finanzielle Beiträge umfassen, wenn der Immobilienmarkt mithilfe solcher Aufwertungsmaßnahmen höhere Kapitalwerte erlaubt.
- Öffentliche Investitionen sind notwendig, um die Landschaftsqualität auf und in der Nähe gewerblicher Standorte zu verbessern – daraus entstehen Wettbewerbsvorteile für die Stadt bzw. die Region, die nicht unmittelbar vom einzelnen Projektentwickler wahrgenommen werden.
- Damit Pläne mit landschaftlicher Qualität, die zur Verbesserung der Lebensqualität vor Ort beitragen, erfolgreich sind, müssen die Ideen und Bedenken der Bürger als wertvoll angesehen werden; diese sollten so früh wie möglich im Rahmen der Entwicklung eines Vorhabens einbezogen werden.



## 3. Creating a Setting for Investment

### 3.1 Warum ist dieses Projekt wichtig: der Handlungsbedarf

**Fünf Jahre nach dem Start des CSI Projektes war das Bewusstsein über den Zusammenhang zwischen qualitativ hochwertiger Landschaftsgestaltung und dem Wirtschaftswachstum der Region nie größer. Der ganzheitliche Ansatz unter Einbindung von Maßnahmen, die die Wirtschaft, die Umwelt und die Städte/ Kommunen betreffen, steht ganz oben auf der Agenda aller Beteiligten, angefangen bei Führungskräften in der Wirtschaft und Politikern bis zur Bevölkerung. Dies wurde besonders deutlich durch die Göteborg-Strategie – die eine nachhaltige ökonomische, soziale und ökologische Entwicklung vorsieht – und den Einfluss der vor kurzem wieder neu eingeführten Lissabon-Strategie mit der Zielsetzung, Europa „bis zum Jahre 2010 als dynamischste und wettbewerbsfähigste wissensbasierte Wirtschaftsregion der Welt zu entwickeln, die die Fähigkeit eines nachhaltigen Wirtschaftswachstums besitzt, mehr und bessere Arbeitsplätze bietet sowie einen größeren, sozialen Zusammenhalt, verbunden mit einem umweltfreundlichen Vorgehen“.**

Qualitativ hochwertige Landschaftsgestaltung spielt eine wichtige Rolle wenn es darum geht, Städte und Regionen wettbewerbsfähig zu gestalten und zur Lebensqualität der Allgemeinheit und vor allem der Arbeitnehmer beizutragen. Standortorientierte Investitionsentscheidungen werden von zahlreichen Faktoren geprägt, wie qualifizierten Arbeitskräften, der Nähe zu den Märkten, der Verkehrsinfrastruktur und Lieferketten. Diese Entscheidungen hängen auch davon ab, ob das Image des Gebietes bzw. der Region als zukunftsfähiges Umfeld zum Leben, Arbeiten und somit auch für Investitionen wahrgenommen wird.

In Westeuropa ist die wachsende Bedeutung der wissensbasierten Wirtschaft weit verbreitet. In vielen Ländern sind Regionen, die durch den Rückgang traditioneller Industrien (z.B. der Montanindustrie) mit Hinterlassenschaften aus unattraktiven Umgebungen und verlassenem, vernachlässigten Brachflächen geprägt sind, darum bemüht, neue Entwicklungskonzepte zu fördern und auf diesem entscheidenden „Wissensmarkt“ in den Wettbewerb zu treten.

Standorte mit hoher Lebensqualität in den Bereichen „Leben“ und „Arbeiten“ ziehen hoch qualifizierte, mobile und anspruchsvolle Angestellte, wie sie von den wissensbasierten Unternehmen gesucht werden, an und haben hier einen Wettbewerbsvorteil. In Gebieten mit einem Überangebot an gewerblichen Immobilien müssen Städte, Regionen und private Flächenentwickler neue Wege beschreiten, um ihre Standorte und das weitere Umfeld für Investitionen zu verbessern. Alle Akteure, die am Prozess der Revitalisierung und der Wirtschaftsentwicklung in diesen Industrieregionen beteiligt sind, sollten ihren Beitrag unter Berücksichtigung der Verbindung zwischen Wirtschaft und qualitativ hochwertiger Landschaftsgestaltung erbringen. Diese Zusammenhänge sind jedoch bei weitem nicht einfach und ihre Komplexität muss für die erfolgreiche Durchführung solcher Maßnahmen und Veränderungen verstanden werden.

Es wurde jedoch noch keine grundlegende Arbeit zur Bewertung des Stellenwertes der Landschaftsqualität im Vergleich zu anderen

Investitionsfaktoren durchgeführt. In Strategiepapieren werden Zusammenhänge zwischen Wirtschaftsentwicklung, qualitativ hoher Landschaftsgestaltung und Lebensqualität mitunter hergestellt, jedoch gibt es zurzeit nur unzureichende Beweise, um diesen Kontext zu belegen. Diverse bedeutende Publikationen erläutern die Vorteile einer hohen Umweltqualität im wirtschaftlichen Kontext, keine untersucht jedoch den Einfluss der Landschaft auf die Investitions- und Entwicklungsprozesse und den Wert gewerblicher Immobilien. Gleichwohl besteht in der Wissenschaft bisher noch ein Mangel an Verständnis und Belegen darüber, wie die landschaftliche Qualität tatsächlich die Wahl der Investoren beeinflusst und welche Vorteile durch ihren Beitrag zur Aufwertung der Standorte für Investoren erbracht werden. Ohne einen solchen Hintergrund ist es schwierig, Strategien zur Schaffung eines Umfeldes für Investitionen in Politik und Praxis zu verankern.

## Umweltqualität & qualitative Landschaftsgestaltung

Es handelt sich hierbei um miteinander verknüpfte, jedoch verschiedenartige Konzepte. Die Umweltqualität betrifft in erster Linie physikalische Einflussfaktoren wie Luftqualität, Erzeugung von Treibhausgasen, Erreichbarkeit nachhaltiger Verkehrsträger, Abfallentsorgung, Wasserqualität und Artenvielfalt. Die qualitative Landschaftsgestaltung dagegen ist ein ganzheitliches Konzept, eine komplexe Summe ökologischer, sozialer und ökonomischer Faktoren, die auf der Ebene des Standortes, des Umfeldes, im lokalen und regionalen Bereich berücksichtigt werden müssen, wobei jeder einzelne dieser Faktoren in einem gewissen Zusammenhang zur Lebensqualität und zu den Standortentscheidungen von Investoren steht. CSI hat sechs Einflussfaktoren für die Landschaftsqualität auf Gewerbestandorten als „Forschungsfelder“ identifiziert: die physikalische Umgebung, Image und Identität, die Erreichbarkeit und die verkehrliche Anbindung, wirtschaftliche Aspekte, soziale Aspekte sowie das Management. Dies ermöglicht eine Erforschung individueller Komponenten, Bewertungen/Vergleiche der Qualität und der Verbesserungsmaßnahmen.

Das Projekt **Creating a Setting for Investment** (CSI), kofinanziert mit europäischen Fördermitteln des Interreg IIIB Programms, hat das Ziel, den Einfluss von Landschaftsmaßnahmen auf das Wirtschaftswachstum aufzuzeigen um so den Mangel an Beweisen zu beseitigen.

Aus den Bemühungen der Regionen in Deutschland, Belgien und Großbritannien – die vom postindustriellen Niedergang betroffen sind – die Wirtschaftsentwicklung durch Schaffung eines positiven Images mittels einer ansprechenden Landschaftsgestaltung voranzutreiben – die wiederum eine bessere Lebensqualität mit sich bringen kann – lernt das Projekt CSI. Letztlich trägt es zur Umsetzung einer nachhaltigen, ausgewogenen Entwicklung bei und vereint die oft widersprüchlichen Zielsetzungen des wirtschaftlichen Wohlstandes und des Umweltschutzes.

## 3.2 Erkenntnisse für die Zukunft

Die vorliegende Broschüre stellt die wichtigsten gewonnenen Erkenntnisse aus dem Projekt **Creating a Setting for Investment** vor. Die aus der Forschungsarbeit und den praxisorientierten Demonstrationsstandorten stammenden Untersuchungsergebnisse haben zu wichtigen Schlussfolgerungen geführt, die sowohl für Entwicklungsagenturen, regionale politische Entscheidungsträger, Umweltagenturen und weitere Akteure aus der Planung und Umsetzung von Landschaftsverbesserungs-Programmen von besonderer Bedeutung sind. Die Ergebnisse sind aber auch für Grundstückseigentümer und Projektentwickler des privatwirtschaftlichen Sektors, Projektleiter, Immobilienfachleute und Vermögensverwalter, lokale Stadtplanungsämter sowie lokale, regionale und nationale Politiker nützlich.

Kurzbeschreibungen der Forschungsarbeit und der wichtigsten Ergebnisse werden zusammen mit Beispielen einiger Fallstudien zusammengefügt. Sie zeigen die „Leitlinien zur Schaffung von Investitionen: Landschaftsqualität als wirtschaftlicher Vorteil“ auf, eine Reihe von geeigneten Verfahren und Strategien zur Schaffung eines attraktiven Umfeldes für Investitionen. Diese Leitlinien erläutern, wie die wirtschaftliche Entwicklung erfolgreich mit Verbesserungen der Landschaftsqualität vereinbart werden kann; sie tragen dazu bei, dass Ressourcen die bestmögliche Wirkung erzielen und sichern die Rentabilität von Projekten zur Revitalisierung von Standorten.

## 3.3 Das CSI Projekt

Das Projekt **Creating a Setting for Investment** hat in einem Zeitraum von 5 Jahren die Verbindungen zwischen Landschaftsqualität, den Standortentscheidungen von Investoren und Immobiliennutzern sowie den Grundstückspreisen an Standorten zur Entwicklung gewerblicher Immobilien untersucht. Gefördert wurde dieses Projekt mit einem Umfang von 10 Mio. Euro durch das Interreg IIIB Programm für Nordwest-Europa; Yorkshire Forward (regionaler Entwicklungsträger für Yorkshire & the Humber), das britische *Department for Communities and Local Government*, die wallonische Region Belgiens, die Montan-Grundstücksgesellschaft mbh (MGG) sowie das Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung (ILS) haben die notwendige Kofinanzierung aufgebracht. An dem Projekt nahmen Partner in Großbritannien, Deutschland und Belgien teil.

Der Kern des CSI Projektes ist die innovative Forschung. Sie umfasst die Untersuchung von Grundstückswerten, Investitionsentscheidungen, landschaftlicher Qualität und Bürgerbeteiligung. Ziel der Forschungsarbeit war die Erarbeitung und gemeinsame Nutzung von Erkenntnissen und Belegen darüber, wie qualitativ hochwertige Landschaftsgestaltung gewerbliche Investitionen sichern kann.

Die CSI-Demonstrationsflächen veranschaulichen nachhaltige Revitalisierungsansätze mithilfe praktischer Landschaftsverbesserungen. Sie haben das Ziel, attraktive Orte für Gewerbe und Investitionen zu schaffen und dienen als Fallstudien der guten Praxis.

Das Projekt schafft **Aufmerksamkeit und Verständnis** für die Rolle, die landschaftliche Qualität bei der Förderung einer nachhaltigen Brachflächenreaktivierung spielt. Vor allem der Einfluss landschaftlicher Qualität auf Standortentscheidungen und auf die nachhaltige Quartiersentwicklung wird aufgezeigt und Entscheidungsträger sollen durch die Ergebnisse beeinflusst werden.



## 3.4 Die internationale Dimension

**Auch wenn Nordwest-Europa bereits eine der stärksten Wirtschaftsregionen der Welt ist, können durch die Reaktivierung von Brachflächen und weiteren lokalen Quartieren mit Erneuerungsbedarf zusätzliche Chancen zur Sicherung und Steigerung von Investitionen geschaffen werden. Mehrere Problembereiche, die grenzüberschreitend wahrgenommen werden, greift das CSI Projekt auf. Es geht um den ungleichen Wettbewerb zwischen großen Metropolregionen, dem Druck auf Stadtrandzonen als Folge der Zersiedelung, sowie um das mangelnde Verständnis für die Vorteile von Landschaftsqualität auf die Wirtschaftsentwicklung.**

Die CSI Partner arbeiten in ausgewählten Regionen, die von einem vergleichbaren postindustriellen Niedergang betroffen sind. Während der Umsetzung konnte das Projekt von der Mitwirkung aller Projektpartner profitieren. Das Team wurde von South Yorkshire Forest Partnership, einer regionalen Wirtschaftsförderungsagentur aus Großbritannien geleitet. South Yorkshire Forest Partnership ist in die Stadtverwaltung von Sheffield eingegliedert und bringt dort öffentliche, private und Bürger-Organisationen zusammen, um Sanierungsmaßnahmen durch Verbesserungen der grünen Infrastruktur zu realisieren.

Durch ihren bedeutenden internationalen Ruf und ihre Erfahrung als Expertisezentren für Forschung haben die Universität von Sheffield



in Großbritannien, die Universität von Lüttich in Belgien und das ILS in Deutschland große Fortschritte in der Erarbeitung einer umfassenden Basis an Erkenntnissen und Beweisen in Bezug auf die Themenstellung des Projektes erzielt. SPI+ (Services Promotion Initiatives en Province de Liège), die Entwicklungsagentur für den Großraum Lüttich in Belgien, und die MGG (Montan-Grundstücksgesellschaft mbH), Grundstückseigentümer, -entwickler und -verwalter sowie Flächendienstleister für ehemalige Industrieareale aus Deutschland, haben darüber hinaus ihr Fachwissen im Bereich der wirtschaftlichen und industriellen Entwicklung eingebracht.

Jeder Partner brachte zusätzlich ein Netzwerk weiterer Subpartner und Kontakte mit ein, die durch ihre Bereitschaft zur fachlichen Unterstützung und durch Beiträge für die Entwicklung und Durchführung des Projektes eine unschätzbare Hilfe darstellten.



1-4: DIESE COMPUTERBASIERTE VISUALISIERUNGEN ZEIGEN UNTERSCHIEDLICHE QUALITÄTSSTUFEN VON LANDSCHAFTSQUALITÄT UND WURDEN INTENSIV IN DER CSI FORSCHUNGSARBEIT GENUTZT.

# 4. Kurzdarstellung der Forschungsarbeit

Das CSI Projekt hat die nachfolgend aufgeführten Forschungsmaßnahmen entwickelt, um herauszufinden, welche Aspekte der Landschaftsqualität den größten Einfluss auf Standortentscheidungen ausüben, welche Akteure oder gewerblichen Branchen am stärksten beeinflusst werden und auf welcher Planungsebene der Einfluss am größten ist. Die Herausforderung lag darin, die Rolle der Landschaftsqualität in der Vielzahl von Faktoren, die die Investitionsentscheidungen beeinflussen, genau zu definieren. Der Schwerpunkt der Forschung lag folglich auf gewerblichen Standorten und auf Unternehmen, die an wissenschaftlichen Tätigkeiten beteiligt sind. Computervisualisierungen ermöglichten die Beurteilung alternativer Szenarien für Landschaftsqualität.

- **Grundstückspreise** – Internetgestützte Befragung von Immobiliengutachtern zur Quantifizierung des Einflusses landschaftlicher Qualität auf die Grundstücksbewertung von Industriebranchen am Stadtrand, für die eine gewerbliche Entwicklung und Folgenutzung vorgesehen ist.
- **Retrospektive Kosten-Nutzen-Analyse** – Anhand ehemaliger Industrieareale, die im Rahmen des *Arbeiten im Park* Konzeptes der IBA Emscher Park saniert und reaktiviert wurden, wird der Einfluss der Landschaftsqualität sowohl direkt auf dem Areal als auch in dessen Umgebung ermittelt.
- **Einfluss der landschaftlichen Qualität auf Standortentscheidungen von Investoren** – quantitative und qualitative Informationen zur Verbesserung der Kenntnisse über die Art und Weise, in der Landschaftsfaktoren die Standortwahl der Investoren, Projektentwickler und Immobiliennutzer beeinflussen.
- **Einfluss des regionalen Umfeldes auf die Investitionsentscheidungen** – Die Studie untersucht den Einfluss des regionalen Umfeldes auf das regionale Image und auf die Standortwahl von Investoren – vornehmlich durch eine retrospektive Betrachtung der *Arbeiten im Park* Flächen.
- **Wahrnehmung und Einbindung der Bürger** – In Belgien wurden Befragungen von Bürgern durchgeführt, um zu verstehen, wie sie den Einfluss von Landschaftsqualität (in Gewerbegebieten) auf ihre Lebensqualität wahrnehmen und um die beste Methode zur Bürgerbeteiligung in dem Entwicklungsprozess des Standortes zu ermitteln.

- **Fallstudien** – Durch diese Studien, mitunter auch durch CSI Demonstrationsstandorte, wird die Rolle der Landschaftsqualität in einer guten wirtschaftlichen und sozialen Stadtentwicklung identifiziert.

## Der Gewerbeimmobilienmarkt

Die institutionelle Struktur eines Immobilienmarktes – in Bezug auf die Akteure und deren Rolle – beeinflusst sein Verhalten und auch die Reaktion auf politische Initiativen. Es bestehen signifikante Unterschiede zwischen den Immobilienmärkten in Belgien, Deutschland und Großbritannien. In Großbritannien erfolgt beispielsweise der Grossteil der Flächenentwicklung für industrielle Nutzungen durch den privaten Sektor, wohingegen in Belgien (in der Region Wallonien) die meisten Industrieflächen durch die öffentliche Hand entwickelt werden. In Nordrhein-Westfalen und dem Ruhrgebiet ist der öffentliche Sektor stark auf dem gewerblichen Immobilienmarkt tätig. Gewerbeflächen auf vormals landwirtschaftlich genutztem Land werden in erster Linie von den Kommunen entwickelt, jedoch ist auch der Privatsektor, vor allem die großen Grundbesitzer (wie beispielsweise die Folgeunternehmen der Montanindustrie) und private Projektentwickler, die Grundstücke kaufen, erschließen, verkaufen oder vermieten, aktiv an der Reaktivierung von Brachflächen beteiligt.

Im Allgemeinen erwarten Investoren und Projektentwickler, auf die landschaftliche Qualität **direkt auf der Fläche** Einfluss ausüben zu können. Dort, wo ein anderer Akteur, wie beispielsweise eine Behörde, bereits die Gestaltung der Landschaft beeinflusst hat, kann dies als ein Vor- oder Nachteil wahrgenommen werden, je nach der Art der durchgeführten Landschaftsmaßnahmen und je nachdem, ob die vorgesehene Nutzung des Investors am Standort davon beeinträchtigt wird oder nicht. Das weitere **Umfeld der Standorte** und die Art und Qualität der **Nachbarschaft (lokale Ebene)** und der **Region**, in der die Immobiliennutzer und Beschäftigten leben und arbeiten, kann normalerweise nicht von einem einzigen Standortinvestor beeinflusst werden, im Gegensatz zum öffentlichen Sektor. Dieser kann mittels geeigneter regionaler Strukturen diesen Einfluss ausüben.



## Ebenen

Landschaftliche Qualität funktioniert auf und beeinflusst folgende räumliche Ebenen:

- **Region:** die Region, in der Investoren einen Standort suchen
- **Lokale Ebene:** die Stadt/Gemeinde, in der die Investitionen umgesetzt werden und in der Investoren und Beschäftigte arbeiten und leben
- **Umfeld:** die direkte Umgebung der Fläche: die angrenzenden Wohn- oder Gewerbegebiete, die von der Fläche sichtbar sind
- **Standort:** die Fläche selbst, auf die der Investor, Bauunternehmer oder Immobiliennutzer entweder direkten Einfluss hat oder an der er in irgendeiner Form einen Anteil besitzt

## Akteure

**Mit den folgenden 5 Akteursgruppen hat sich das CSI Projekt maßgeblich beschäftigt – neben der Stadt als Genehmigungsbehörde und Vertreterin der Interessen des Allgemeinwohls. Ein Akteur (sowohl privat als auch öffentlich) kann mehrere Rollen innehaben, beispielsweise als Eigentümer und Immobiliennutzer oder als Eigentümer und Projektentwickler.**

- **Grundstückseigentümer:** Sie kontrollieren die für das Bauprojekt zu einem bestimmten Zeitpunkt zur Verfügung stehenden Grundstücke;
- **Projektentwickler:** Sie entwickeln den Standort oder die Grundstücke innerhalb eines Standorts und behalten entweder das Bauprojekt als Investition oder verkaufen es an einen Investor weiter
- **Investoren:** Sie kaufen die Bauprojekte der Projektentwickler, um so die Kapitalrendite zu generieren. Die Rendite wird durch die Vermietung / die Veräußerung des Eigentums an Käufer/Pächter erzielt
- **Käufer/Pächter:** Sie nutzen die Immobilie für ihre täglichen Geschäftstätigkeiten und können von der Erhöhung des Marktwertes, falls das Gewerbegebiet im Wert steigt, Nutzen ziehen
- **Immobilienwertermittler:** Sie beeinflussen den Entwicklungsprozess, in dem sie die verschiedenen Akteure über die Grundstückspreise, Mieten und Investitionsrenditen auf der Grundlage von Angebot und Nachfrage auf dem Immobilienmarkt beraten



# 5. Leitlinien zur Schaffung von Investitionen: Landschaftsqualität als wirtschaftlicher Vorteil



## 5.1 Der Faktor Landschaftsqualität: regionale Identität fördern

Ein starkes regionales Image stellt einen maßgebenden Faktor im komplexen Entscheidungsprozess zur Ansiedlung wissensbasierter Unternehmen dar. Während isoliert an zwei oder drei Standorten durchgeführte Landschaftsverbesserungen im Zuge der Reaktivierung von Brachflächen keinen signifikanten Einfluss auf das Wirtschaftswachstum der Region oder den Immobilienmarkt haben, ist eine grundlegende wirtschaftliche Veränderung festzustellen, wenn die Landschaftsverbesserungen systematisch als Teil einer regionalen Strategie durchgeführt werden, wie dies im Ruhrgebiet der Fall war.

Die Landschaftsqualität trägt wesentlich dazu bei, wie Menschen bestimmte Regionen wahrnehmen. Entwicklungsstrategien, die das regionale Image und die Identität – einschließlich des industriellen Erbes – und damit verbunden auch die Lebensqualität aufwerten, haben eine große Strahlkraft und tragen dazu bei, die qualifizierten Fachkräfte, die für wissensbasierte Unternehmen und natürlich auch für andere Gewerbebetriebe unerlässlich sind, vor Ort zu halten. Ein Arbeitsprogramm zur Verwirklichung umfassender Aufwertungsmaßnahmen sollte Kernbestand einer regionalen Strategie sein.

**Zur Steigerung der Wettbewerbsfähigkeit von Städten und Regionen sollten die regionalen Behörden, Entwicklungsagenturen, lokalen Behörden, Bauträger, privaten Grundeigentümer und Projektentwickler Strategien für eine regionale oder gebietsorientierte Landschaftsverbesserung erarbeiten.**

Solche Strategien sollten darauf ausgerichtet werden, das regionale Image und die Identität aufzuwerten und mit gezielten Maßnahmen qualitativ hochwertige Orte zum Leben und Arbeiten zu schaffen. Das verbessert sowohl die Standort- wie auch die Lebensqualität. In Regionen mit einem großen Flächenangebot wird die Reaktivierung von Brachflächen nicht immer prioritär behandelt. In diesen Regionen sollten Ansätze zum Flächenmanagement und zur Verbesserung der Wettbewerbschancen von Industriebrachen ins Auge gefasst werden.

**Regionale Strategien, die die Verbesserungen der Landschaftsqualität einschließen, sollten mit einer Marketingstrategie verknüpft werden, um mithilfe verbesserter Landschafts- und Lebensqualität einen Imagegewinn zu erzielen.**

Das positive Image, das durch qualitativ hochwertige Landschaftsverbesserungen vermittelt wird, spielt auch eine wichtige Rolle für das Vertrauen der Betriebe in die Zukunftschancen eines Quartiers oder einer Region. Die Wahrnehmung eines Gebietes wird

von positiven und negativen Elementen beeinflusst. Dabei können Aspekte des Standortes, Umfeldes und der regionalen Ebene eine Rolle spielen. Zu den positiven Faktoren zählen beispielsweise ein gepflegtes Erscheinungsbild, die Qualität und Quantität der gepflanzten Bäume und die Zugänglichkeit der Landschaft. Vernachlässigte Landschaftsbestandteile und heruntergekommene bzw. auffällige Flächen bzw. Brachflächen wirken in der Wahrnehmung der Immobiliennutzer dagegen abstoßend. Dabei spielt das, was von den Haupteinfahrstraßen aus sichtbar ist sowie die Darstellung der Region in den Medien eine besondere Rolle.

**Regionale Strategien und Konzepte sollten darauf ausgerichtet sein, dass die positiven Standortfaktoren gestärkt werden und die als negativ eingestuften Elemente, insbesondere entlang der Verkehrskorridore und im Sichtfeld zentraler Ein-/Ausfahrten und Wirtschaftszentren, beseitigt werden.**



**„Gibt man ihnen die Wahl, werden die (Leute) sich dafür entscheiden, in einer angenehmen Umgebung zu leben und zu arbeiten, und das Gleiche gilt für Unternehmen und Gewerbe. Sie werden einfach gestaltete Umgebungen meiden und lieber ... in Gebiete mit einer hohen Lebensqualität investieren – so sind die Märkte“**

**Walisische Entwicklungsagentur**

## **FALLSTUDIE: Arbeiten im Park**

Die IBA Emscher Park hat durch das Konzept *Arbeiten im Park* einen tiefgreifenden Wandel der Arbeits- und Lebensqualität im Ruhrgebiet eingeleitet. Die Sanierung von 500 ha Brachfläche in 22 qualitativ hochwertige Gewerbegebiete hat eine wichtige Rolle zur Aufwertung der Region – sowohl ökonomisch als auch ökologisch – gespielt:

- Dank der Reaktivierung montanindustrieller Brachen werden weniger landwirtschaftlich genutzte Flächen für gewerbliche Standorte benötigt
- Ein Umfeld mit hoher Qualität entspricht den Wünschen der dort arbeitenden und lebenden Bevölkerung
- Der Mangel an öffentlichen Freiräumen im angrenzenden urbanen Umfeld wird behoben; oftmals dienen über 50% der Standorte in ihrer endgültigen Nutzung als Grünflächen.

- Die Wiedernutzung denkmalgeschützter Gebäude und die Erhaltung des industriellen Erbes verstärken die regionale Identität und die Attraktivität der Standorte.

Die Realisierung qualitativ hochwertiger Landschaften auf den einzelnen Standorten – einschließlich naturnaher Parklandschaften, Wasser- und Grünflächen, flächensparenden Erschließungen sowie ökologischer Entsorgungssysteme – dient zur Förderung und Steigerung der wirtschaftlichen Wettbewerbsfähigkeit der Region und zur Schaffung notwendiger Voraussetzungen für interregionale und internationale (private) Investitionen und zur Schaffung neuer Arbeitsplätze. Bei einer von dem CSI Projekt durchgeführten Befragung haben 90% der auf den Standorten angesiedelten Unternehmen bestätigt, dass das Image des Areals signifikant aufgewertet wurde und dass sich die hohe Landschaftsqualität positiv auf die Wahrnehmung des Ruhrgebietes in anderen Teilen Deutschlands mit langfristig erkennbarem Nutzen für das Unternehmen ausgewirkt hat.



ATTRAKTIV GESTALTETE ZUFAHRTSBEREICHE HABEN EINEN POSITIVEN EINFLUSS

## 5.2 Initiativen auf lokaler Ebene: der erste Eindruck zählt

Auf lokaler Ebene beeinflusst die Landschaftsqualität die Wahrnehmung eines Investors im Hinblick auf die Eignung eines Standortes. Ein Areal mit hochwertiger Landschaftsqualität wird als attraktiver Standort für die Beschäftigten und für die Besucher empfunden. Dabei haben bestimmte Landschaftselemente durchweg eine höhere Bedeutung als andere: Der erste Eindruck ist entscheidend – demzufolge sind anspruchsvolle Landschaftsgestaltungen an den Einfahrten und entlang der Zufahrtsstrassen besonders wichtig, um ein positives Gebietsimage zu erzeugen.

Die Erreichbarkeit über die Straße zählt zu den wichtigsten Standortfaktoren. Die Landschaftsqualität in diesem Kontext ist daher von besonderer Relevanz. Weiter wird die Nutzbarkeit der Landschaft sowohl von den Beschäftigten als auch von den Unternehmen als wichtig eingestuft. Auch öffentliche Freiräume im Umfeld sind wichtige Faktoren für die Qualität und das Image der Fläche und sollten im Rahmen einer standortbezogenen Strategie berücksichtigt werden, um die Wahrnehmung durch die Öffentlichkeit zu verbessern, so genannte „Nimby“ Reaktionen zu vermindern und den Entwicklungsprozess zu erleichtern.

**Die lokalen Behörden sollten die Durchführung einzelner Verbesserungsmaßnahmen des Landschaftsbildes und neuer Bauprojekte im Rahmen eines gebietsweiten strategischen**

**Ansatzes koordinieren, so dass ein spezifisches, kohärentes und vermarktungsfähiges Profil geschaffen wird, das wiederum zu einem neuen regionalen Image beiträgt. Zur Optimierung des positiven Effektes von Maßnahmen zur Landschaftsgestaltung auf die Investoren, die Angestellten und die Besucher sollte den Verbindungsstrassen und Zufahrten wegen der Bedeutung des guten ersten Eindrucks Priorität gegeben werden.**

Bei Standortentwicklungen müssen auch soziale Aspekte berücksichtigt werden, denn wenn keine Akzeptanz der Öffentlichkeit für den Wert eines Entwicklungsprojektes vorhanden ist, besteht die Gefahr von Vandalismus und negativen Effekten für den unternehmerischen Erfolg. Die Projektentwickler und örtlichen Behörden müssen sich daher damit befassen, wie die lokale Bevölkerung in die Projekte einbezogen werden kann. Nur so ist ein langfristiger Erfolg gewährleistet.



1



2

„Das Profil eines Standortes ist das, was für die Investoren wichtig ist ... ist ein Raum gut für Investoren, dann ist er es auch für die Menschen der Stadt“

Professor Anne Power,  
London School of Economics



## FALLSTUDIE: Der Manvers Sanierungsplan, Rotherham

Der 280 Hektar große Sanierungsstandort Manvers liegt im Dearne Tal, in der Nähe des Vogelschutzreservates Old Moor. Die Maßnahmen von Yorkshire Forward und den örtlichen Behörden haben ein riesiges Areal vernachlässigter Brachflächen in ein erfolgreiches Gewerbe- und Wohngebiet umgenutzt.

Das Manvers Areal, vormals ein Standort für Schwerindustrien wie Zechen, Müllhalden und Bahnanlagen, wurde in einem Zeitraum von über 20 Jahren von der Rotherham MBC saniert. Im Ergebnis wurden ein 160 ha großes Industrie- und Gewerbegebiet sowie eine Fläche von 120 ha für Naherholungszwecke und Freizeiteinrichtungen geschaffen.

Mit dem Plan sollten die 8000 Arbeitsplätze, die mit der Zechenstilllegung verloren gingen, ersetzt werden und eine qualitativ hochwertige Landschaft als Umfeld für die Revitalisierung und Entwicklung geschaffen werden.

Es wurden neue Infrastrukturen zur Erhöhung der Kapazität der verkehrlichen und technischen Erschließung geschaffen. Ein fester Bestandteil dieses Projektes war eine qualitativ hochwertige Landschaftsgestaltung entlang der Straßenkorridore. Vier Gewerbegebiete wurden ausgewiesen; die Standorte wurden vom Rotherham Investment Development Office vermarktet und verkauft. Weiterhin wurden öffentliche Flächen für Freizeitnutzungen mit See und einem Golfplatz geschaffen, wofür der englische Landschaftsarchitekturpreis (Civic Trust Landscape award) im Jahre 2000 verliehen wurde.

Bis heute wurden private Mittel von über £350,000,000 (ca. 440 Mio €) investiert. Dadurch wurden ca. 9000 Arbeitsplätze geschaffen. Mit der Fertigstellung einer neuen Wasserfront können weitere 1000 bis 1500 Arbeitsplätze geschaffen werden.



1: BROOKFIELDS PARK IN MANVERS (UK) IN 2005

2: BROOKFIELDS PARK NACH DER FERTIGSTELLUNG DER DURCH DAS CSI PROJEKT GEFÖRDERTEN LANDSCHAFTSMAßNAHMEN IM JAHR 2007



BAUMBEPFLANZUNGEN SIND EINFACHE ABER EFFEKTIVLE LANDSCHAFTSAUFWERTUNGEN

## 5.3 Maßnahmen auf Standortebeine

Die Ergebnisse von CSI zeigen, dass Investoren Landschaftsqualität zur Unterscheidung zwischen einzelnen Standorten nutzen. Ein Standort mit hoher Landschaftsqualität wird im Vergleich zu anderen Standorten mit sonst gleichwertigen Standortfaktoren, etwa im Hinblick auf Grundstückspreise, Parkplätze, Verkehrsanbindungen, Nähe zu den Märkten und Verfügbarkeit qualifizierter Mitarbeiter, positiver bewertet. In Großbritannien, Belgien und Deutschland lassen sich Investoren eher an einem Standort mit qualitativ ansprechendem Umfeld als einem Standort mit geringer Umgebungsqualität nieder. Dies betrifft vor allem wissensbasierte Unternehmen.

**Zur Verbesserung der Vermarktungschancen sollten Projektentwickler mehr in eine qualitativ anspruchsvolle Landschaftsgestaltung der Standorte und ihres direkten Umfeldes investieren, um ein geeignetes Profil für die Unternehmen, die sich dort ansiedeln sollen, zu schaffen.**

**Die Projektentwickler sollten zusammen mit Landschaftsarchitekten einen Masterplan erarbeiten, der als strategischen Ansatz die Schaffung einer Standortidentität mit einer hohen Landschaftsqualität ermöglicht.**

**Dabei sollten auch Pflege und Instandhaltung berücksichtigt werden. Dies gilt für die Reaktivierung von Brachflächen, die Sanierung bestehender Gewerbebestände und die Entwicklung neuer Gewerbegebiete.**

Die Landschaftsqualität auf der Standortebeine muss erstens Mindestanforderungen im Hinblick auf die notwendigen Funktionen erfüllen (z.B. Parkplätze und Zufahrt für Autos) und auch ein positives Image vermitteln. Kunden und Angestellten vermittelt ein attraktives Umfeld aber auch ein positives Bild vom Erfolg des Unternehmens. Vernachlässigte Zonen in der Nähe eines Standortes können zu größeren Leerständen oder Problemen bei der Wiedernutzung führen. Darüber hinaus kann im Falle größerer Leerstände der Mangel an sozialer Kontrolle zu Vandalismus und Kriminalität führen.

Für die Investoren ist die Qualität und Quantität der Bepflanzungen (insbesondere die richtige Wahl von Bäumen) einer der Hauptfaktoren, die zu einem positiven Image führen. Oft besteht zunächst eine Kluft zwischen den (vergleichbar niedrigen) Erwartungen der Investoren im Hinblick auf die Landschaftsqualität und den Vorstellungen seitens der Gestalter, Planer oder

politischen Entscheidungsträger. Wenn die Investoren jedoch über die Möglichkeiten zur Landschaftsgestaltung informiert werden, präferieren sie oft Gestaltungskonzepte, die weit über die „Norm“ hinausgehen.

Die Projektentwickler sind der Meinung, dass die Verschönerung des äußeren Umfeldes einen Standort für die potentiellen Investoren attraktiver macht und zu einer größeren Nachfrage führen kann, so dass die Vermietung schneller vorangeht. Ihre Haltung gegenüber der Landschaftsgestaltung orientiert sich jedoch oft eher an herkömmlichen Vorstellungen. Um sie für anspruchsvollere Lösungen zu gewinnen, ist Überzeugungsarbeit seitens der lokalen und regionalen Behörden nötig.

**Die Planer sollten mit den Projektentwicklern zusammenarbeiten und flexible Leitlinien für die Gestaltung vereinbaren, so dass neue Gebäude einen positiven Beitrag zum Image des Standorts und der Region leisten und die wirtschaftliche Wettbewerbsfähigkeit erhöhen. Die Umsetzung der Planung sollte diese Leitlinien unterstützen und anspruchsvolle Ziele im Hinblick auf die Landschaftsqualität unterstützen, gegebenenfalls mittels Auflagen für Baugenehmigungen.**

## FALLSTUDIE: Langthwaite Grange, Wakefield, West Yorkshire



1



2



3



1-3: DIESE COMPUTERBASIERTE VISUALISIERUNGEN VON UNTERSCHIEDLICHEN LANDSCHAFTSGESTALTUNGSTYPEN WURDEN IN DER CSI FORSCHUNGSARBEIT ANGEWENDET UM PRÄFERENZEN VON AKTEURSGRUPPEN ZU ERMITTELN.

4: LANGTHWAITE GRANGE (UK) IN 2005

5: SO SIEHT DIESE FLÄCHE HEUTE AUS



4



5

Zwei Qualitätsmerkmale sind bei der Schaffung eines qualitativ hochwertigen Umfeldes für Unternehmen besonders wichtig: umfangreiche geeignete und gut gestaltete Pflanzungen, insbesondere von Bäumen, sowie ein hohes Niveau der langfristigen Pflege und Instandhaltung. Beides sollte bei der Planung und Gestaltung neuer Projekte von Beginn an berücksichtigt werden.

**Maßnahmen zur Aufwertung der Landschaftsqualität im Zusammenhang mit der Reaktivierung von Brachflächen sollten im Besonderen gefördert werden. Die gewählten Volksvertreter sollten die Planer in ihren Zielen für die Schaffung höherer Qualität unterstützen – auch in Regionen in denen die Schaffung von Arbeitsplätzen prioritär ist.**

Die Gestaltung der Landschaft sollte nicht schematisch erfolgen. Vielmehr sollte jeder Standort ein eigenes Profil aufweisen und dem Charakter des Standortes und seiner Umgebung gerecht werden.

Eine anspruchsvolle Gestaltung der markanten Elemente des Standortes, vor allem der Zufahrten kann sich als kostenaufwendig erweisen. Dafür können weniger augenfällige Flächenbereiche extensiv angelegt werden. Oft kommen Maßnahmen zur Verbesserung der Landschaftsqualität nicht nur dem Standort, sondern auch den benachbarten Wohngebieten zu Gute. Da in diesem Fall nur ein Teil der Vorteile der Maßnahmen dem Projektentwickler zu Gute kommen, sollte auch eine öffentliche Finanzierung in Betracht gezogen werden.

Langthwaite Grange ist ein 57 Hektar großes Industriegelände in Wakefield (UK). Der Standort und die benachbarten Ortschaften waren von der Wirtschaftskrise in den 80er Jahren schwer betroffen. Dies hatte zu Unsicherheit, einem Anstieg der Kriminalität und Umweltproblemen geführt. Die Unternehmen hatten das Areal verlassen und neue Investitionen wurden von der Kriminalität und dem negativen Image abgeschreckt. Aus dem Stand ergriffene Versuche zur Sanierung des Geländes stießen bei den Unternehmen auf abweisende und zynische Reaktionen.

Im Jahre 2005 entwickelte die Entwicklungsagentur für Wakefield die Vision einer „dynamischen Industriefläche ohne Kriminalität und mit attraktiver Umwelt, die Arbeitsplätze für die vor Ort lebenden Menschen schafft und die die lokale Wertschöpfungskette verstärkt“.

Um dieses Programm zu fördern, wurde ein Kosten- und Investitionsplan aufgestellt, der zur Beschaffung von Fördermitteln in Höhe von über £1,2 Millionen (~1,5 Mio €) für die Standortaufwertung führte (einschließlich einer Summe von £90.000 (113.000 €), die von den ansässigen Unternehmen zugesagt wurde). Es wurden öffentliche Veranstaltungen durchgeführt und ein Unternehmensverband mit dem Ziel gegründet, das langfristige Engagement der Unternehmen für die Zukunft des Standorts

sicherzustellen. Weiterhin wurde ein Projektleiter eingestellt, um die Kommunikation zwischen den Unternehmen und den Baufirmen zu erleichtern. Zusätzlich wurden illegale Müllkippen beseitigt und ein Programm zur Bepflanzung und Begrünung in die Wege geleitet. Auch Maßnahmen zur Verbesserung der Sicherheit wurden durchgeführt und Verbesserungen an den Zufahrtsstraßen für Fußgänger und Autofahrer sowie an den Standortgrenzen vorgenommen. Schließlich wurden Beschilderungen an der Einfahrt zum Standort und an den Hauptzufahrtsstraßen aufgestellt.

Die Maßnahmen zur landschaftlichen Aufwertung haben dazu beigetragen, das Image des Standortes zu verbessern und ein Bild von Sicherheit und Gepflegtheit zu vermitteln, so dass die Lebensqualität der Immobiliennutzer und ihrer Angestellten sowie die der örtlichen Gemeinschaft erhöht wurden. Die neuen und bereits ansässigen Investoren haben ein deutlich gestiegenes Vertrauen zum Standort bekundet, was zur Ansiedlung von 16 weiteren Unternehmen geführt hat, die Investitionen in Höhe von über £12 Millionen (~ 14,7 Mio €) geleistet und 200 neue Arbeitsplätze geschaffen haben. Die Kriminalität ist in einem Zeitraum von 12 Monaten um 70% gesunken und 68% der dort ansässigen Unternehmen wurden beitragszahlende Mitglieder des Unternehmensverbandes.



„Ein vielfältiges und attraktives Umfeld trägt zur Lebensqualität bei und hilft aus der Region einen attraktiven Standort zum Leben und Investieren zu machen.“

Yorkshire and the Humber, Regionale Wirtschaftsstrategie

## 5.4 Fachgerechte und langfristige Pflege der Landschaftsqualität erreichen

Geringer Pflegeaufwand am Standort und vernachlässigte Brachflächen in Standortnähe vermitteln ein negatives Image, machen einen schlechten Eindruck auf potentielle Interessenten und führen zu Vertrauensverlusten. Die Untersuchungsergebnisse und Demonstrationsstandorte des CSI-Projektes zeigen, dass Maßnahmen zur Aufwertung der landschaftlichen Qualität dazu beitragen können, negative Ketten aus Vernachlässigung, geringer Landschaftsqualität und unsozialem Verhalten dort aufzuhalten, wo sie sich entwickeln konnten. Es hat sich gezeigt, dass die Aufwertung der Landschaftsqualität insbesondere dann erfolgreich ist, wenn sie mit einem umfassenden Maßnahmenkonzept zur Verbesserung der Sicherheit, mit einer Verwaltung und der Einbeziehung der örtlichen Gewerbetreibenden und der Anwohner verknüpft ist. Langfristige Pflege und Instandhaltung mit hoher Qualität erfordern neues Wissen darüber, wie sie umzusetzen ist und es ist sinnvoll und notwendig, aus den Erfahrungen anderer zu lernen.

**Die Zusammenarbeit der Akteure trägt dazu bei, dass geeignete Maßnahmen für Sicherheit und Pflege getroffen werden. Alle vorhandenen Entwicklungsprojekte mit unzureichender Pflege und Sicherheitsproblemen sollten gemeinsam ins Visier genommen werden, um sichtbare Verbesserungen der Landschaftsqualität zu erreichen. Für neue Projekte für Gewerbestandorte sollten Maßnahmen**

**vorgesehen werden, die eine hohe Qualität für Pflege und Verwaltung langfristig gewährleisten.**

Es stehen zahlreiche Instrumente und Verfahren zur Verfügung, um diese Ziele zu erreichen, wie zum Beispiel Partnerschaften zwischen den Nutzern des Standortes oder ein zusätzlicher finanzieller Beitrag zur Finanzierung des Pflege- und Verwaltungsaufwandes in Pacht- und Mietverträgen für die Gewerbetreibenden.

**Projektentwickler und Standortnutzer sollten in der Auswahl und Beauftragung der Pflege- und Managementaufgaben sorgfältig vorgehen, insbesondere dann, wenn die Pflege ein innovatives Vorgehen erfordert (z.B. nachhaltige Stadtentwässerung oder Teilflächen mit natürlicher Vegetation).**

Es gibt private Unternehmen, die sich auf das Management von Gewerbe- und Industrieparks und -immobilien spezialisiert haben, sowie Beispiele freiwilliger Organisationen und Verbände des Privatsektors, die spezialisierte Unternehmen für die Durchführung dieser Tätigkeiten in anderen Bereichen ausgründen. Hier können die britischen Praxisbeispiele herangezogen werden.



## Einige gute Praxisbeispiele aus dem CSI-Projekt

**Die an den CSI-Investitionsstandorten durchgeführten innovativen Managementstrategien liefern Ansätze, die Pilotprojekte anderer Regionen und Länder inspirieren können.**

Die deutschen Standorte Gneisenau und Ewald zeigen, wie Flächenentwickler, Grundstückseigentümer, die lokalen Behörden und die Käufer einen partnerschaftlichen Ansatz wählen können, um die Frage des Pflege- und Managementaufwandes für die Freiflächen erfolgreich anzugehen; die Grundstückseigentümer und -entwickler MGG führte auf allen Standorten vorab vereinbarte Maßnahmen zur Landschaftsgestaltung mit geringem Pflegeaufwand durch. Eigentum und dauerhafter Managementaufwand der Grün- und Freiflächen im öffentlichen Raum wurden an die Stadt übertragen. Landschaftsmaßnahmen auf veräußerten Privatgrundstücken einzelner Eigentümer wurden durch die entsprechenden Käufer der Einzelgrundstücke gepflegt.

In Großbritannien wurde nach erfolgreicher Sanierung und Entwicklung durch die regionale Entwicklungsagentur das Eigentum der drei größten öffentlichen Waldflächen an die Land Restoration Trust (LRT) übertragen. LRT wurde aus einer Partnerschaft der English Partnerships, Groundwork, der Forstbehörde und der Umweltagentur geschaffen und ist kostenpflichtig zuständig für die dauerhafte Pflege und das Management der Standorte. Sie trägt so dazu bei, gemäß den Zielen der Regierungspolitik, durch die Bereitstellung von Flächen zur öffentlichen Nutzung eine höhere Lebensqualität zu schaffen.

Auf kleineren Standorten in Großbritannien wie beispielsweise Wincobank und Parkwood Springs wird die Pflege von den lokalen Behörden in Partnerschaft mit örtlichen Gemeinschaften über Arbeitsgruppen und lokale Freundesgruppen durchgeführt. Die Pflege der Landschaftsmaßnahmen des Stocksbridge-Projektes wird dagegen von einer Bürgerinitiative mit finanzieller Unterstützung durch den Grundeigentümer übernommen.

SPI+, regionale Entwicklungsagentur der belgischen CSI-Standorte, hat sich erfolgreich auf eine Vereinbarung verständigt, nach der alle Nutzer des Standortes Trooz jeweils die auf ihren Grundstücken durchgeführten Landschaftsmaßnahmen pflegen, wohingegen am Standort Ans ein geteiltes Gemeinschaftseigentum gebildet wird. Die Freiflächen befinden sich im gemeinschaftlichen Eigentum der Anlieger und die Pflege wird von allen Miteigentümern gemeinsam finanziert.



## 5.5 Optimierung der wirtschaftlichen Chancen

Die Landschaftsqualität des unmittelbaren als auch des weiteren Umfeldes eines Gewerbegebietes kann zum Anstieg des Mietpreisniveaus führen, den die Nutzer bereit sind zu zahlen. Manche Immobiliennutzer messen der landschaftlichen Qualität einen höheren Stellenwert bei als andere und äußern ihre Bereitschaft, für Gewerberäume in einem Gebiet mit sehr anspruchsvoller Landschaftsgestaltung eine höhere als die Durchschnittsmiete zu zahlen. Andere wiederum sind zwar nicht dazu bereit einen höheren Mietpreis für höhere Qualität zu zahlen, erwarten dennoch aber für Räumlichkeiten in einem Umfeld mit geringer Landschaftsqualität niedrigere Mietpreise. Immobiliennutzer sind auch der Auffassung, dass eine höhere Landschaftsqualität positive Auswirkungen auf die Angestellten hat und sich ihre Zufriedenheit erhöht, mit positivem Einfluss auf die Produktivität. Eine höhere landschaftliche Qualität erleichtert den Verkauf oder die Vermietung der Standorte und Gewerberäume und die Immobiliennutzer sind eher bereit, am Standort zu bleiben.

Der Einfluss solcher Maßnahmen zur Aufwertung der Landschaftsqualität auf den Mietpreis kann den Kapitalwert solcher Standorte langfristig anheben. Wenn der Kapitalwert die Kosten der Landschaftsmaßnahmen übersteigt, sind Projektentwickler eher dazu bereit, Investitionen für die landschaftliche Qualität durchzuführen. In der Regel hat der Projektentwickler auf landschaftliche Maßnahmen im unmittelbaren Umfeld und der weiteren Umgebung keinen direkten Einfluss, obwohl eine Kostenbeteiligung möglich und erstrebenswert sein sollte. In Regionen mit einem Flächenüberangebot und geringer Nachfrage können die im Zuge der Brachflächensanierung und -entwicklung entstandenen Kosten die messbaren Erlöse übersteigen, auch wenn – volkswirtschaftlich betrachtet – weit höhere Kosten entstehen können, wenn keine Maßnahmen ergriffen werden. Dieser Effekt der Beschränkung der Kapitalwerte im Umfeld geringer Landschaftsqualität gibt Hinweise darauf, dass es im Interesse des Projektentwicklers ist, sich entweder auf Standorten niederzulassen, die bereits Merkmale einer anspruchsvollen Landschaftsqualität aufweisen (auch wenn hier der Grundstückspreis höher ist), oder dass er landschaftliche Qualität im Umfeld unterstützt oder schafft, selbst wenn die öffentliche Hand den Prozess der Umsetzung lenken muss.

Diese Wechselbeziehungen sind komplex und der Einfluss der Landschaftsqualität auf die Grundstückspreise spiegelt dies wider. Obwohl die Grundstückswertermittler anfangs davon ausgegangen sind, dass die verbesserte landschaftliche Qualität auf Gewerbebeständen ehemaliger Brachflächen zu einem Anstieg der Grundstückspreise führen würde, haben die quantitative Untersuchungen tatsächlich keinen Preisanstieg in diesen Bewertungen gezeigt. Dies lässt entweder darauf schließen, dass der standardisierte Wertermittlungsprozess den Einfluss von landschaftlichen Maßnahmen nicht angemessen berücksichtigt oder dass der Einfluss im Vergleich zu den anderen Faktoren zu gering ist, um gegenüber dem ermittelten Grundstückswert einen deutlichen Unterschied auszumachen. Es bestehen aber, wie bereits erwähnt, erkennbare wirtschaftliche Vorteile auf regionaler Ebene, basierend auf der gestiegenen Zuversicht der Investoren und der aufgewerteten Sichtweise der vormals industriellen Regionen aufgrund der Verbesserungen der Landschaftsqualität.



Standorte mit anspruchsvoll gestalteten Freiflächen werten das Umfeld für Investitionen als weiche Standortfaktoren auf. Besonders signifikant ist jedoch der unmittelbare positive Einfluss der neuen qualitativ hochwertigen landschaftlichen Flächen auf den Wohnungsmarkt in der Umgebung. Anstelle der Abwärtsspirale des Niedergangs entsteht eine Aufwärtsspirale im Zuge der Imageverbesserung und höherer Lebensqualität, die der ganzen Region zugute kommt.

**Projektentwickler sollten auf Standortebene in verstärktem Umfang in Maßnahmen zur Aufwertung der Landschaftsqualität investieren, um frühzeitig positive Voraussetzungen zur Steigerung der Mieteinnahmen und langfristig Chancen zum Anstieg der Grundstückspreise zu schaffen.**

**Seitens der Projektentwicklung sollte auch eine Zusammenarbeit mit der Stadtplanung und der Bevölkerung angestrebt werden, um so Impulse für die Verbesserung des Umfeldes über die Standortebene hinaus und auf die lokale Ebene und die Region zu generieren. Sofern durch die verbesserte Landschaftsqualität höhere Kapitalwerte erzielt werden können, kann es sich hierbei um Beiträge finanzieller Art handeln.**

**Die Behörden sollten die Tatsache anerkennen, dass Verbesserungen der Landschaftsqualität für private Projektentwickler nicht unbedingt direkte oder unmittelbare wirtschaftliche Vorteile erbringen, besonders nicht in ehemaligen Industrieregionen. Hier sind öffentliche Investitionen erforderlich, um das Image und die Qualität des lokalen Umfeldes von Brachflächen und der Region aufzuwerten und Vertrauen in die Region zu stärken.**

**„Das Umfeld ist ein Indikator der Stärke der lokalen Wirtschaft und fördert somit Investitionen“**

Pieda/DETR

## FALLSTUDIE: Gneisenau, Dortmund

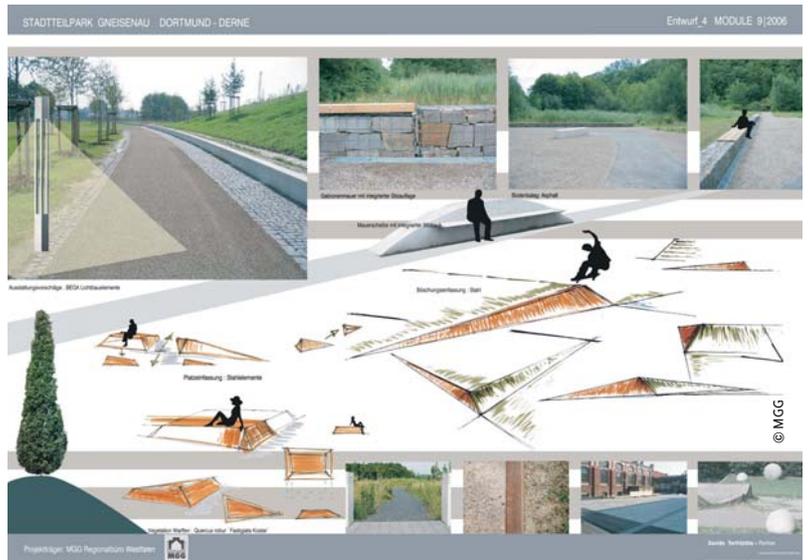
Um dem postindustriellen wirtschaftlichen Niedergang und dem damit verbundenen Arbeitsplatzabbau im Dortmunder Stadtteil Derne zu begegnen, vereinbarten der Flächenentwickler und Grundstückseigentümer MGG und die Stadt, die dort gelegene industrielle Brachfläche für gewerbliche Folgenutzungen zu revitalisieren. Ziel war es, 350 bis 400 neue Arbeitsplätze zu schaffen und das Stadtteilzentrum neu zu beleben.

Der Standort umfasst ein örtliches Einkaufszentrum und einen Dienstleistungsriegel, einen 1,6 Hektar großen Stadtteilpark, grüne Infrastruktur (als vernetzte Grünverbindungen) sowie einen Bereich für einen Garten- und Baumarkt.

Der Stadtteilpark soll die ökologische Qualität des Standortes verbessern sowie den Stadtteil und dessen Image aufwerten, verbunden außerdem mit positiven Effekten für die Vermarktung des Standortes und die lokale Wirtschaft.

Aus wirtschaftlicher Sicht war das Projekt Gneisenau erfolgreich – innerhalb eines kurzen Zeitraums konnte das neue Einkaufszentrum vollständig vermietet werden. Dies hat neue Betriebe unter anderem dazu veranlasst, sich entlang der angrenzenden Hauptstrasse niederzulassen.

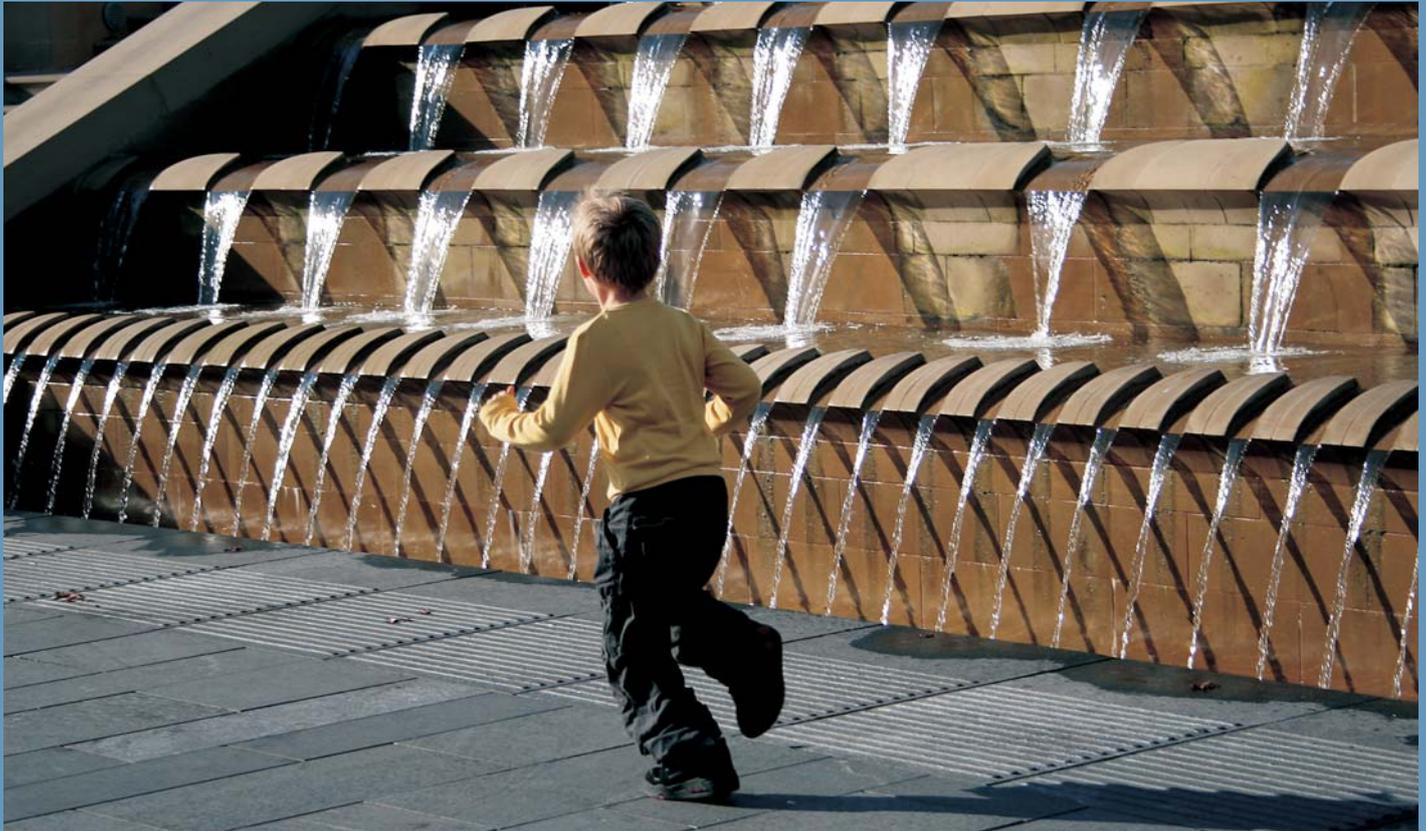
Die Gestaltung des Stadtteilparks hat die ehemalige Bergbaubrache in einen attraktiven Ort mit gut gestalteten Freiräumen verwandelt, der an das Industrieerbe und die lokale Identität durch die Einbindung vorhandener Denkmäler anknüpft. Das öffentliche Interesse für das Projekt ist groß und darüber hinaus wurde die Lebensqualität auf allen Ebenen verbessert, verbunden mit positiven Effekten für die lokale Wirtschaft.



1-3: LANDSCHAFTSDSIGN FÜR DEN STADTTTEILPARK AUF GNEISENAU, DORTMUND



Perspektive Stadtteilplatz



BÜRGERBETEILIGUNG HILFT BEI DER GESTALTUNG VON FLÄCHEN

## 5.6 Einbindung der Bevölkerung

Die Einbindung der Bevölkerung in den Revitalisierungsprozess ist von grundlegender Bedeutung – sowohl im Hinblick auf die Erzielung akzeptabler und beständiger Entwicklungskonzepte als auch zur Erfüllung der gesetzlichen Anforderungen für die Beteiligung der Öffentlichkeit am Planungsprozess.

Wie bereits am Konzept *Arbeiten im Park* gezeigt, können Gewerbestandorte mit hoher Landschaftsqualität Einfluss auf die Wohnungsmarktpreise in der Nachbarschaft ausüben. Investitionen zur landschaftlichen Aufwertung können daher in einer Gesamtbetrachtung für die Allgemeinheit sehr nützlich sein. Im Umfeld ehemaliger Industriebrachen, für die gewerbliche Folgenutzungen vorgesehen sind, reagiert die Bevölkerung oftmals empfindsam auf die Entwicklungsmaßnahmen und auf für sie relevante mögliche Auswirkungen.

Die Ergebnisse des CSI-Projektes beinhalten ausführliche Beispiele über praktikable Ideen und Perspektiven der Bevölkerung, um attraktive Projekte zu realisieren. So haben sich Visualisierungen für die Darstellung von Szenarien der Folgenutzung als sehr nützlich und als Hilfe erwiesen, um durch die Einbindung der Bevölkerung bessere Ergebnisse zu erzielen.

**Die Planungsbehörden und Projektentwickler sollten berücksichtigen, die Bevölkerung im Umfeld der zu revitalisierenden Brachflächen möglichst frühzeitig einzubinden. Ziel ist dabei nicht nur, gesetzliche**

**Anforderungen zu erfüllen, sondern auch erfolgreiche und qualitativ anspruchsvolle Projekte zu fördern, die zum Wohlbefinden der Allgemeinheit und der Nachbarschaften beitragen.**

Experten aus der Praxis sollten ein Programm zur Bürgerbefragung während des Projektverlaufes erarbeiten und zur Verfügung stellen. Hierbei sollte auf spezielle Techniken zurückgegriffen werden, beispielsweise die Visualisierung von Vorschlägen, um mögliche Ergebnisse zu erläutern und die Bevölkerung zur Diskussion anzuregen. Diese Befragungen sollten aussagekräftig sein und die zuständigen Verantwortlichen sollten dafür Sorge tragen, dass die Einwände und Sichtweisen der Bürger in den endgültigen Vorschlägen tatsächlich Berücksichtigung finden. Von Bedeutung ist, dass die Wünsche der Bürger im Hinblick auf den öffentlichen Raum, zum Beispiel für Grünflächen und Erschließung, sowie die Interessen der Projektentwickler und Immobiliennutzer z.B. hinsichtlich Image und Sicherheit, aufeinander abgestimmt werden. Zahlreiche Beispiele aus CSI zeigen, dass ein solcher Ausgleich erfolgreich geschaffen werden kann. Hilfreich ist es darüber hinaus, nach Abschluss des Projektes eine Bewertung unter Beteiligung der Bürger durchzuführen. Auf diesem Wege können zügig und frühzeitig Probleme identifiziert und angegangen werden und dies kann auch ein Werkzeug für die Einbindung der Bevölkerung in das dauerhafte Management der Grünflächen sein.



1-3: AKTIVITÄTEN UND EVENTS BRINGEN BÜRGER UND  
LANDSCHAFTSGESTALTUNG EINANDER NÄHER

4: DIESE VISUALISIERUNG WURDE BEI EINER BÜRGERBEFRAGUNG  
GENUTZT



1



2



3



4

## Beispiele aus CSI zur Bürgerbeteiligung

Bei dem Projekt **Gneisenau** wurde die Öffentlichkeit frühzeitig in den Planungsprozess einbezogen. Die Projektleiter knüpften Kontakte zur Bevölkerung und unterstützten deren aktive Beteiligung, um ablehnende Sichtweisen im Entwicklungsprozess vorzubeugen. Die Stadt Dortmund, der Grundstückseigentümer und der Projektentwickler des Einkaufszentrums veranstalteten mehrere öffentliche Versammlungen, um den Projektfortschritt und die nächsten Schritte zu erläutern. Dies hat dazu geführt, dass ein Großteil der Bevölkerung das Projekt unterstützt hat.

Der Schwerpunkt des Projektes **Parkwood Springs** in Sheffield lag in der Schaffung einer sicheren und öffentlich zugänglichen Grünfläche in einem vernachlässigten Bereich, umgeben von Wohnsiedlungsbereichen und industrieller Nutzungen. Ziel der Maßnahmen war die Aufwertung aller Teilbereiche; ein konkretes Maßnahmenkonzept an den zentralen Ein- und Ausfahrten des Standortes wurde durch ein Programm von Befragungen, Workshops und Festen ergänzt, um den Nutzen der Grünräume sowohl für die Bürger als auch für die Unternehmen aufzuzeigen. Hierzu zählte ein Kommunikationskonzept, um das Profil von Parkwood Springs als qualitativ hochwertigen Grünraum und als Umfeld für Investitionen hervorzuheben. Darüber hinaus wurden zur Anregung der Unternehmen *Tage der offenen Tür* und Wettbewerbe veranstaltet, um das Umweltschutzbewusstsein zu stärken und eine dauerhafte Kultur für eine Umweltverantwortung zu erleichtern.



Im belgischen **Ans** wurden mit Hilfe einer öffentlichen Befragung im Vorfeld der Entwicklung eines neuen Gewerbegebietes die Bürger auf die Maßnahmen zur Umnutzung vorbereitet und die aus der Sicht der Bevölkerung einhergehenden Herausforderungen auf dem Standort identifiziert. Es stellte sich heraus, dass für die Bürger insbesondere die Schaffung eines Ausgleichsbeckens im hinteren Bereich des Standortes von Interesse war, weshalb der Landschaftsarchitekt dieses als zentrales Landschaftselement mit Holzsteg, Bänken und Wegen einsetzte. Zu Beginn der Arbeit äußerten die Anwohner der Wohnungen und Häuser hinter dem Standort ihre Besorgnis darüber, dass sie den Platz verlieren könnten, der ihnen zuvor als Spiel- und Begegnungsbereich gedient habe. Da der Erhalt guter Beziehungen mit der Bevölkerung einen prioritären Stellenwert einnahm, reagierte das Planungsteam mit der Schaffung eines kleinen grünen Hügels als Barriere zwischen den Privatgärten und dem Gewerbegebiet und als geschütztes Freizeitareal für die Anwohner.





# 6. Kontaktadressen: weitere Informationen

Die nachfolgend aufgeführten **technischen Berichte**, welche die Methoden der Forschungsarbeit und die Forschungsergebnisse ausführlich beschreiben, sind in der Sektion „Forschung“ der CSI Website [www.environment-investment.com](http://www.environment-investment.com) zu finden.

Einfluss der Landschaftsqualität auf die **Grundstückspreise**:

- *Forschungsmaßnahme 4.1: Grundstückspreise – Universität Sheffield*
- *Forschungsmaßnahme 4.1: Grundstückspreise – Universität Lüttich*

**Kosten-Nutzen-Analyse** auf aufgewerteten, ehemaligen Brachflächenstandorten.

- *Forschungsmaßnahme 4.2: Kosten und Nutzen der Landschaftsqualität in Gewerbeparks auf ehemaligen Industriebrachen im Ruhrgebiet – ILS*

**Einfluss der landschaftlichen Qualität auf die Entscheidung von Investoren**

- *Forschungsmaßnahme 4.4.1: Vorbereitende Interviews mit Nutzern von Gewerbeimmobilien in Belgien – Universität Lüttich*
- *Forschungsmaßnahme 4.4.1: Vorbereitende Interviews mit Nutzern von Gewerbeimmobilien im Ruhrgebiet – MGG*
- *Forschungsmaßnahme 4.4.1: Vorbereitende Interviews mit Nutzern von Gewerbeimmobilien in Großbritannien – Universität Sheffield*
- *Forschungsmaßnahme 4.4.2: Einfluss der Landschaftsqualität auf die Entscheidungen von Investoren – Universität Lüttich*
- *Forschungsmaßnahme 4.4.2: Einfluss der Landschaftsqualität auf die Entscheidungen von Investoren – Universität Sheffield*

- *Forschungsmaßnahme 4.4.3: Wahrnehmungen und Interessen der Nutzer von Büroimmobilien – Universität Lüttich*
- *Forschungsmaßnahme 4.4.3: Wahrnehmungen und Interessen der Nutzer von Büroimmobilien – Universität Sheffield*

**Einfluss des regionalen Umfeldes auf Investorenentscheidungen**

*Forschungsmaßnahme 4.5: Einfluss der Landschaftsqualität im regionalen Umfeld auf die Entscheidungen von Investoren – ILS*

**Wahrnehmung der Bevölkerung** im Hinblick auf den Nutzen landschaftlicher Aufwertungsmaßnahmen im Zusammenhang mit der wirtschaftlichen Entwicklung.

*Forschungsmaßnahme 4.6: Einbindung der Bürger auf lokaler Ebene – Universität Lüttich*

**Die Fallstudien** zur guten Praxis bei der Umsetzung und Pflege der Landschaftsverbesserungen auf Entwicklungsstandorten finden sich auf der Website unter der Sektion „Demonstrationsflächen“:

- *Wath Manvers, Rotherham (UK)*
- *Green Park, Reading (UK)*
- *Langthwaite Grange, Wakefield (UK)*
- *Gladbeck Brauck, Gladbeck, Ruhrgebiet (D)*
- *Gneisenau, Dortmund, Ruhrgebiet (D)*
- *Ewald, Herten, Ruhrgebiet (D)*
- *Henricot, Court-Saint-Etienne (B)*
- *Belle Ile, Lüttich (B)*
- *Perrier-Cheniot, Courcelles (B)*



## CSI-PARTNER UND KONTAKTADRESSEN

### Federführender Partner:

#### South Yorkshire Forest Partnership / Stadtverwaltung Sheffield (UK)

Richard Walker / Maria Wilding

t: +44 (0) 114 257 1199

e: richard.walker@syforest.co.uk

e: maria.wilding@syforest.co.uk

#### Universität Sheffield (UK)

Mel Burton

t: +44 (0) 114 222 0601

e: mel.burton@sheffield.ac.uk

#### Services Promotion Initiatives en province de Liège (BE)

Jérôme Samain

t: +32 (0)4 2301287

e: jerome.samian@spi.be

#### Universität Lüttich (BE)

Jacques Teller

t: +32 (0)4 3669499:

e: jacques.teller@ulg.ac.be

Jean-Marie Halleux

t: +32 (0)4 3665327

e: jean-marie.halleux@ulg.ac.be

#### ILS – Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung gGmbH (D)

Christine Ryma-Fitschen

t: +49 (0)231 9051 218

e: christine.rymsa-fitschen@ils.nrw.de

#### RAG Montan-Immobilien GmbH (vormals MGG) (D)

Thomas Rehfeuter

t: +49 (0)201 177 1792

e: thomas.rehfeuter@rag-montan-immobilien.de

**SOUTH YORKSHIRE**  
*forest*  
A National *community forest* Partner



The  
University  
Of  
Sheffield.



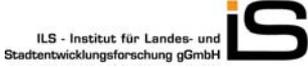
Université  
de Liège

ILS - Institut für Landes- und  
Stadtentwicklungsforschung gGmbH **IS**





Partner



Geldgeber



Supported by



Department for Communities and Local Government



creating a setting for investment  
**Landschaftliche Qualität für Gewerbestandorte**