

Lage, Lage, Lage

Der Standort ist zwar nicht alles, aber ohne den passenden Standort kann sich ein Objekt nicht erfolgreich entwickeln.

Als unsere Großväter sich für ihren Standort entschieden, wussten sie, dass die Standortwahl überlebensentscheidend war. Entsprechend aufwendig war die Suche. In unserer technisierten Welt scheinen diese alten Tugenden zum einen in Vergessenheit zu geraten; zum anderen sind Investoren regelmäßig auf vorgegebene Standorte festgelegt, die von den ausweisenden Kommunen oft schon suboptimal gewählt oder planungsrechtlich ungenügend aufgestellt wurden. Damit sind erfolgsrelevante Nachbarschafts- und Naturkonflikte vorprogrammiert. Jeder kennt die alte Bauernregel unserer Vorfahren, die im Osten neue Landwirtschaftsflächen kultivierten: dem Ersten den Tod, dem Zweiten die Not, dem Dritten das Brot. Dies besagte, dass die Inkulturnahme und die erfolgreiche Bewirtschaftung eine Generationenaufgabe ist. Schaut man sich heutige Immobilien- und Industrieobjekte an, so zeigen die Erfahrungen der letzten beiden Jahrzehnte, dass man diese alte Regel heute regelmäßig umdrehen muss. Während der Erste noch die volle Nutzungsfähigkeit seines Objektes wirtschaftlich ausschöpfen kann, kämpft der Zweite z. B. durch heranrückende sensible Nutzungen bereits mit Nutzungseinschränkungen und ersten behördlichen Auflagen. Dabei währt die Freude über den Bestandsschutz meist nur kurz. Spätestens, wenn Unternehmenserweiterungen oder Produktionsänderungen nicht mehr von der Fachbehörde genehmigt werden, erkennt man die schwindende Wirtschaftlichkeit des Standortes. Der wirtschaftliche Tod trifft den Dritten, der durch kostenträchtige behördliche Auflagen, Nachbarschaftsklagen oder wiederholte Auswirkungen von Elementarrisiken (Hochwasser, Hangrutschungen etc.) nicht mehr in der Lage ist, rentabel zu arbeiten.

Abbildung 1 zeigt den Workflow zum professionellen Umgang mit umweltinduzierten Standortrisiken. Dabei durchlaufen Neugründungen die Teile 1 und 2, während für Bestandsobjekte nur der Teil 2 relevant ist.

Mit diesen Arbeitsschritten finden sie den richtigen Standort und erhalten seinen Wert:

1. Planung

a) Formulierung Ihrer Zielkriterien

Legen Sie schriftlich fest, welche Anforderungen Ihre Nutzung an den Standort stellt und welche Prüfkriterien hierfür erfüllt sein müssen. Stufen Sie die Anforderungen nach ihrer Wichtigkeit ein.

b) Bestimmen der störenden Standorteigenschaften

Versuchen Sie alle störenden Einflüsse, die die erfolgreiche Nutzung beeinträchtigen könnte, zu ermitteln. Überlegen Sie sich, welche Folgen und Gegenmaßnahmen diese für Ihre geplante Nutzung auslösen würden.

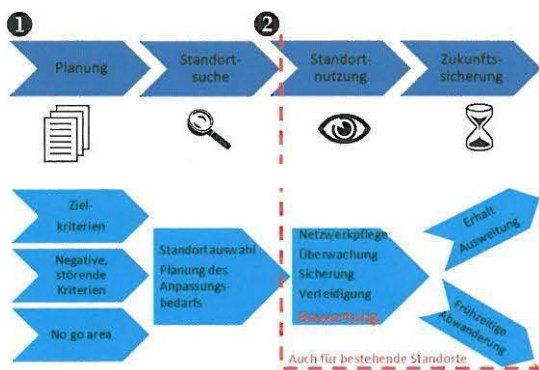
c) No-Go-Areas

Für jede Nutzung gibt es Ausschlusskriterien, die eine erfolgreiche Nutzung unmöglich machen oder aber so hohe Folgekosten auslösen würden, dass die Wirtschaftlichkeit nicht mehr gegeben ist.

2. Standortsuche

Für die Standortsuche arbeiten Sie nun konsequent Ihre in der Planungsphase (1) erstellte Prüfliste ab. Alle No-Go-Areas (1c) und oft auch deren nähere Umgebung scheiden von vornherein aus, auch wenn evtl. noch so verlockende Aspekte interessant erscheinen mögen. Einen mangelhaften Standort kann man nicht heilen!

Sollten Sie keinen Idealstandort (1a) finden, dann bewerten Sie den notwendigen Anpassungsbedarf entsprechend der eventuell vorhandenen Negativkriterien (1b). Seien Sie bei der Bewertung der technisch-organisatorischen Anpassungen oder den eventu-



Workflow für die Suche, Auswahl und Erhalt von Standorten
(Quelle: eigene Darstellung)

eilen wirtschaftlichen Folgen stets konservativ. Eine zu optimistische Bewertung könnte die Gesamtwirtschaftlichkeit Ihres Standortes im Nachhinein gefährden.

3. Standortnutzung

In der aktiven Nutzung des Standortes gilt es, stets wachsam zu sein. Eigentümer oder langfristiger Pächter zu sein, eine Genehmigung zu haben oder „alle“ Vorschriften einzuhalten, gibt keine Garantie für dauerhafte, uneingeschränkte Nutzbarkeit eines Standortes. Klinken Sie sich in lokale Netzwerke ein, um frühzeitig eventuell für Ihre Nutzung negative Entwicklungen mitzubekommen. Überwachen Sie aktiv alle planungsrechtlichen Vorgänge an Ihrem Standort und um Ihren Standort herum. Schnell rücken sensible oder störende Nutzungen an Ihr Objekt heran und lösen dann Daueraufwendungen (z. B. Lärmschutz), Nutzungseinschränkungen (z. B. Nachtbetriebsverbot) oder Entwertungen (z. B. Zugängerschwerung für Kunden) aus.

Sollten sich negative Entwicklungen abzeichnen, so liegt es an Ihnen, Ihre Interessen hart und konsequent zu verteidigen. Ein einmal geschwächter Standort wird auf Dauer von wirtschaftlichen Einbußen gekennzeichnet sein.

Für filialisierende Unternehmen ist ein bewertender Standortvergleich dringend empfohlen. Nur die vergleichende Bewertung der zahlreichen Erfolgsfaktoren und Standortkriterien sorgt dafür, dass das Management gezielt Mittel und Handlungsdruck steuern kann. Eine „Gießkannenreaktion“ wird den hochdiversen Standorteigenschaften nicht gerecht.

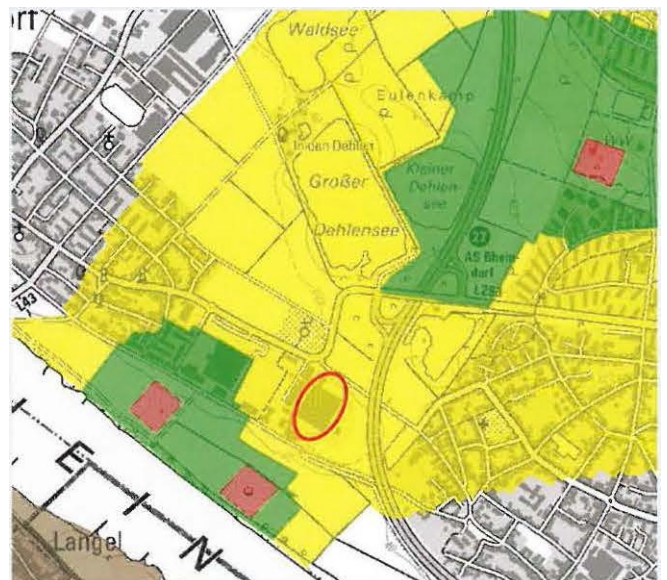
4. Aktive Zukunftssicherung

Die Absicherung Ihrer Interessen verlangt klare Entscheidungen und Engagement. Unterstützen Sie die Entwicklung Ihres Areals in Ihrem Sinne, damit alle für Ihre Nutzung positiven Eigenschaften ausgeweitet oder zumindest gesichert werden. Können Sie sich gegen für Sie negative Entwicklungen nicht wehren, dann entscheiden Sie sich frühzeitig für eine Abwanderung. So können Sie noch mit vorhandener wirtschaftlicher Kraft Ihre Verhandlungsstärke mit der Kommune nutzen und eigenständig über Ihren neu zu wählenden Standort entscheiden.

Beispiele für erfolgskritische Standorteigenschaften

Bestandsschutz ist eine gerne von Behörden gegebene Beruhigungsspielle für gutgläubige Unternehmen. Aber es hilft Ihnen wenig, wenn Sie das was Sie bisher getan haben, auch weiterhin dürfen, jedoch Ihnen bereits schon die Produktions- oder Gebäu-

deerweiterungen und damit die Anpassung an wirtschaftliche Veränderungen versagt wird. Daher müssen Sie mit aller Kraft gegen für Sie negative planungsrechtliche Änderungen oder heranrückende sensible oder störende Nutzung aktiv vorgehen. Die Ausweisung von Schutzgebieten für den Trinkwasser- oder Naturschutz hat direkte Auswirkungen auf die Ausübung Ihrer bisherigen Nutzungsrechte. Insbesondere Wasserschutzgebiete führen zu massiven Einschränkungen. Seien Sie selbstbewusst und wirken Sie auf die Planungen ein. Gleiches würde übrigens auch eine Kommune tun, um zu verhindern, dass Straßen in kommunaler Obhut in ein Trinkwasserschutzgebiet fallen und damit teure Vorsorgemaßnahmen notwendig würden. Naturrisiken sind vermeintlich unausweichlich. Leider ist das Naturrisikopotential aller Regionen nicht stabil. Dies zeigte sich insbesondere an der Veränderung der Hochwasserrisiken in den letzten drei Jahrzehnten.



Beispiel für Produktionshallen mit Lage im Wasserschutzgebiet (Quelle: Kartenserver des Umweltministeriums Nordrhein-Westfalen)

Klimawandel und Flächenversiegelung führten zu einer Veränderung des Abflussverhaltens der Gewässer. Ehemals hochwassersichere Standorte sind zwischenzeitlich überflutungsgefährdet. Aber auch nachlässige Kommunen, die die Berechnung der Überflutungszonen in Talbereichen nicht angepasst haben, weisen hochwassergefährdete Standorte für gewerbliche Nutzungen aus. Für die Betroffenen bedeutet dies nicht selten die Unversicherbarkeit ihrer Objekte. Kommt es dann regelmäßig zu Überflutungen, werden Instandhaltung und zuverlässige Bedienung Ihrer Kunden eine wirtschaftliche Dauerbelastung auslösen.

Aber auch direkt menschengemachte Naturrisiken führen zu gefährdeten Standorten. So treten z. B. in den Bergbaufolgelandschaften massive Standortveränderungen auf. In der Rheinland sind tausende von Gebäuden vom Wiederanstieg des Grundwassers

betroffen, der zu vernässten Kellern führt und Neubauten durch den Bedarf einer „weißen Wanne“ verteuert. In den östlichen Braunkohlelandschaften treten dramatische Instabilitäten des Untergrundes auf, die zu Erdfällen und Böschungsbrüchen führen. Auch heute noch sind Standortmängel durch Hinterlassenschaften des zweiten Weltkriegs gegeben. Heute längst nicht mehr sichtbare Bombentrichter und Blindgängereinschläge bergen Detonations- und Altablagerungsrisiken, die in Baurisiken, massive Baufortschrittsverzögerungen oder Betriebsunterbrechungen umschlagen können. Hier kann nur eine historische Luftbildanalyse einen Einblick in Vergangenes geben, das heute noch Auswirkungen haben kann.



Die maßstabsgerechte und entzerrte Auswertung historischer Luftbilder zeigt exakt die Areale, die von Bombentreffern in Mitleidenschaft gezogen wurden (Quelle: eigene Auswertung und Darstellung)

Internationale Standortrisiken

Während Deutschland zu einem der stabilsten ökologischen Räume der Welt gehört, dessen Belastung durch Elementarissen noch vergleichsweise gering ist und dessen Ökosysteme eine enorme Regenerationsfähigkeit haben, sieht dies in anderen Räumen der Erde völlig anders aus. International agierende Unternehmen müssen hierauf ein besonderes Augenmerk werfen. Obschon bereits in Deutschland das Angebot an sicheren Standorten nicht unbeschränkt ist, fehlt im Ausland regelmäßig jegliche nachhaltige Standortbewertung. Hier ist der Investor und Unternehmer auf sich selbst gestellt.

Klimarisiken

Unabhängig von den allgegenwärtigen Wetterkatastrophen oder der Volatilität von Jahreszeiten, stellt bereits das typische Lokalklima besondere Anforderungen an die Produktion. So wird ein Metallverarbeiter im Nordwesten Chinas, einer der stark beworbenen Entwicklungsregionen des Landes, mit trockener und ständig staubiger Außenluft rechnen müssen. Er wird zwar vor Flugrost relativ sicher sein, jedoch bedeutet dies massiv erhöhte Kosten für die Zuluftreinigung, damit die feinen Stäube nicht eine deutliche Qualitätseinbuße in den Produktionsräumen auslösen. Andererseits gibt's in der Mitte und dem Südosten Chinas Standorte mit so hoher Luftfeuchtigkeit, dass IT-Produzenten gerade die gegenteiligen Probleme haben.

Georisiken

Erdbeben, Hangrutschungen, Überflutungen oder Trockenfallen

von Wasserversorgungen sind in anderen Teilen der Welt überproportional häufiger als in Mitteleuropa. Dabei ist nicht nur die Bedrohung des eigenen Standortes relevant, sondern insbesondere auch die Unterbrechung der Lieferketten. In solchen Regionen wirkt sich die Abhängigkeit von Lieferanten oder die Beeinträchtigung der sicheren Belieferung von Kunden deutlich aus. Diese Lieferketten bedürfen damit neben der rechtlich-technisch-wirtschaftlichen Betrachtung insbesondere auch einer standortkundlichen Betrachtung.



Starkregenereignisse sind in nicht-mitteleuropäischen Klimaregionen regelmäßig von Extremereignissen geprägt, die deren komplette Infrastruktur zerstören können (Quelle UMR)

Ver- und Entsorgungsrisiken

Allseits bekannt ist das Blackout-Risiko bei der Stromversorgung. Aber auch die Anordnung von Stromsperrungen durch Lokalregierungen zum Schutz des Stromnetzes bedeutet eine Anlagenstilllegung und damit eine Minderung der geplanten Produktionsstunden. Emissions- und abfallrelevante Produktionen werden zudem gerne im Zuge von politischen Meinungsänderungen an bisher zulässigen Standorten für unerwünscht erklärt. Dies hat z. B. die südchinesische Provinz Guandong vorexerziert und damit eine Abwanderung produzierender Unternehmen ausgelöst. Beharrende, insbesondere ausländische Unternehmen waren und sind mit massiven Umweltschutzaufgaben konfrontiert. In allen dargestellten nationalen und internationalen Fällen, ist eine dezidierte Standortanalyse der einzige Weg zur Vermeidung erfolgskritischer Standorteigenschaften. Nur das frühzeitige Erkennen, der bewusste Umgang mit Standortschwächen und die klar begründete Entscheidung für oder gegen einen Standort münden in eine nachhaltige und wirtschaftlich erfolgreiche Standortnutzung.

Prof. Dr. Christoph Eipper

Envi Experts

Praunstr. 22, 90489 Nürnberg

christoph.eipper@envi-experts.de, 0911-36061980

Die Envi Experts sind Kooperationspartner der FUNK-Gruppe