

Eigentümergebiet im Nachhaltigen Gewerbegebiet Fechenheim-Nord/Seckbach

Welche Anforderungen haben die Grundstückseigentümer an den Standort? Wie lange sind Sie bereits im Gewerbegebiet angesiedelt? Welche Ziele verfolgen Sie mit ihrem Eigentum? Diese und andere zentrale Fragen bildeten den Ausgangspunkt für die Konzeption und Durchführung einer Eigentümerbefragung im Rahmen des Projektes „Nachhaltiges Gewerbegebiet Fechenheim-Nord/Seckbach“. Im Zeitraum vom 15. Januar bis 15. März 2018 wurden 231 Grundstückseigentümer, Erbbauberechtigte und Verwalter angeschrieben, mit der Bitte einen rund 11 Fragen umfassenden Bogen auszufüllen und an die CIMA Beratung + Management GmbH zurückzuschicken. Mit einer Rücklaufquote von rund 25% wurde eine kritische Masse erreicht, um die nachfolgenden Ergebnisse als repräsentativ für den Standort zu definieren.

Abb. 01: Allgemeine Informationen zur Eigentümerbefragung



Verschickt an 231 Grundstückseigentümer, Erbbauberechtigte, Verwalter



15. Januar bis 15. März 2018



57 Antworten (24,7 % Rücklauf)



rd. 90 % sind Grundstückseigentümer, weitere 9 % Erbbauberechtigte sowie 1 Grundstücksverwalter

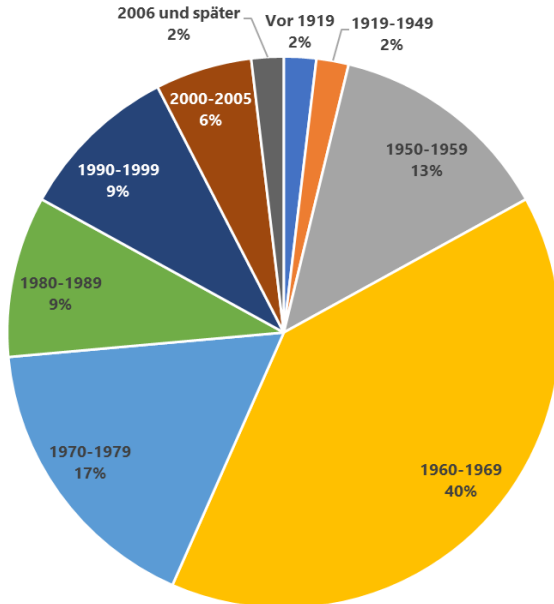


rd. 61 % mehr als 15 Jahre im Besitz der Fläche, weitere rd. 18 % 9 - 15 Jahre

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH 2018

Der erste Themenkomplex im Rahmen der Eigentümerbefragung beinhaltete einen allgemeinen Fragenatz. Hierbei wurden im Wesentlichen die Art und der Zeitraum des Eigentumsverhältnisses (s. Abb. 01) sowie die derzeitige Nutzung des Eigentums ermittelt. Zudem wurde auch gezielt nach dem Zustand einer potenziellen Immobilie auf dem Grundstück gefragt. Hierzu zählte neben dem Baujahr der Immobilie auch der letzte Sanierungsstand. Hier zeigt sich deutlich, dass die Bausubstanz überwiegend in den 1960er Jahren erbaut worden sind (rund 40%). Demzufolge wird angesichts der Tatsache, dass eine Immobilie eine typische Lebensdauer von rund 50 Jahren aufweist, in diesem Gebiet in den kommenden Jahren ein gewisser Sanierungsbedarf erwartet. Auch der geringe Anteil an Neubauten von rund 8% ab dem Jahr 2000 verstärkt diese Annahme. Darüber hinaus zeigt sich eine recht ausgeglichene Altersklassenstruktur im Gebiet, mit der Ausnahme, dass jeweils lediglich 2% vor 1919 bzw. zwischen 1919 und 1949 gebaut wurden.

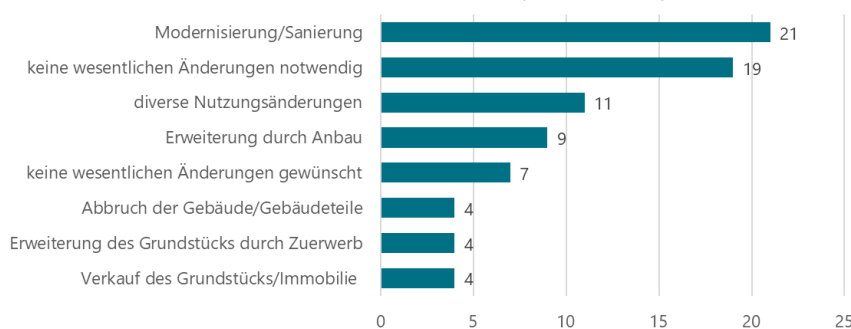
Abb. 02: Altersklassenstruktur des Gebäudebestandes (N=53)



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH 2018

Im Fokus des zweiten Themenkomplexes (Frage 6 bis 8) standen die Pläne und Absichten der Befragten ihr Eigentum betreffend. Im Ergebnis zeichnete sich bezüglich der Absichten für die kommenden 5 Jahre ein unterschiedliches Bild ab, wobei darauf hingewiesen werden muss, dass die Befragten Mehrfachnennungen angeben konnten. Auf der einen Seite möchte ein Großteil der Befragten Modernisierungs- und/oder Sanierungsmaßnahmen durchführen. Wohingegen ein wesentlicher Teil der Befragten keine grundlegenden Änderungen für notwendig erachtet. Diese Tatsache lässt darauf schließen, dass die Eigentümer und Nutzer mit dem derzeitigen Zustand des Grundstücks und/oder der Immobilie zufrieden sind. Diverse Nutzungsänderungen sowie Erweiterungen durch einen Anbau werden hingegen nicht ausgeschlossen, haben jedoch keine gesteigerte Priorität.

Abb. 03: Absichten für die nächsten 5 Jahre (n=53, x=79)

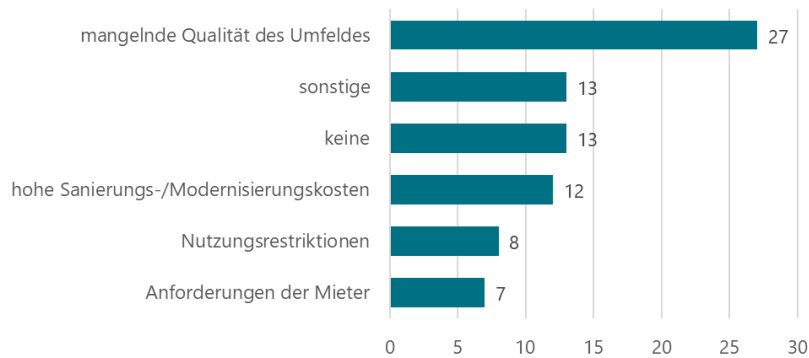


Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH 2018

Die Frage nach den Hindernissen beim Erhalt und der Weiterentwicklung des Eigentums zeigen die Wichtigkeit der Arbeit des Standortmanagements sowie der Standortinitiative und helfen überdies die Handlungsbedarfe vor Ort zu konkretisieren. Besonders die mangelnde Qualität des Umfeldes stellt die Befragten vor Herausforderungen bei der Bestandserhaltung und Entwicklung ihres Eigentums. Verbesserungsbedarf besteht vor allem bei der Bereitstellung der notwendigen Infrastruktur. Hier fehlt es sowohl in technischer als auch städtebaulicher Hinsicht. Das Image des Umfeldes wird von den befragten Unternehmen ebenfalls als verbesserungswürdig empfunden. Weitere Gründe den Befragten konnten unter „sonstige“ genannt werden. Hierbei wird deutlich, wie problematisch die technische und verkehrliche Infrastruktur im Nachhaltigen Gewerbegebiet derzeit ist. Insbesondere die eingeschränkte verkehrliche Erreichbarkeit scheinen einen Großteil der Eigentümer von weiteren Investitionen abzuhalten. Hohe

Sanierungs- und Modernisierungskosten sowie planerische Nutzungsrestriktionen stellen zudem ein essentielles Investitionshindernis dar. Gleichzeitig wird jedoch deutlich, dass ein Teil der Befragten keine Hindernisse sieht, weshalb hier darauf geschlossen werden kann, dass diese auch in den kommenden Jahren entsprechende Maßnahmen umsetzen werden. Zudem ist erstaunlich, dass Restriktionen seitens Denkmalschutz keine Auswirkungen auf die Entscheidung der Eigentümer ausüben.

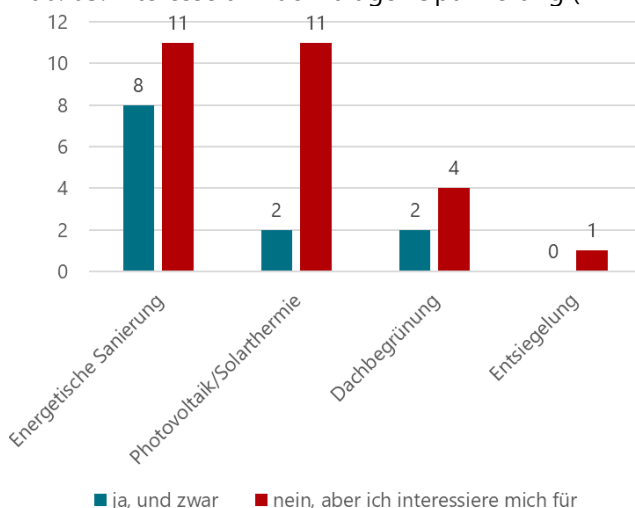
Abb. 04: Hindernisse beim Erhalt und der Weiterentwicklung des Eigentums (n=53, x=80)



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH

Die letzte Frage des zweiten Themenkomplexes befasste sich mit dem Interesse der Befragten, ihre Flächen bzw. Immobilien unter nachhaltigen Aspekten zu optimieren. Zwölf Befragte haben bereits Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen, hauptsächlich im Bereich der energetischen Sanierung. Auch bei denjenigen, die bisher keine Optimierungsmaßnahmen durchgeführt haben, besteht ein großes Interesse daran, ihr Eigentum hinsichtlich energetischer Sanierung sowie der Nutzung von regenerativen Energien aufzuwerten. Diese beiden Aspekte beinhalten im Grundsatz auch das größte Kosteneinsparungspotenzial für den Nutzer und somit für den Eigentümer, welches jedoch zunächst mit gewissen Investitionen verbunden sind. Zudem kann hierdurch die Lebensdauer einer Immobilie verlängert werden. Knapp die Hälfte der Befragten hat jedoch weiterhin kein Interesse, ihr Eigentum unter nachhaltigen Aspekten zu optimieren. Hier besteht Bedarf, durch die Arbeit des Standortmanagements sowie der Standortinitiative, Eigentümer von den Vorteilen einer solchen Modernisierung zu überzeugen.

Abb. 05: Interesse an nachhaltiger Optimierung (n=11, x=12 bzw. n=20, x=27)

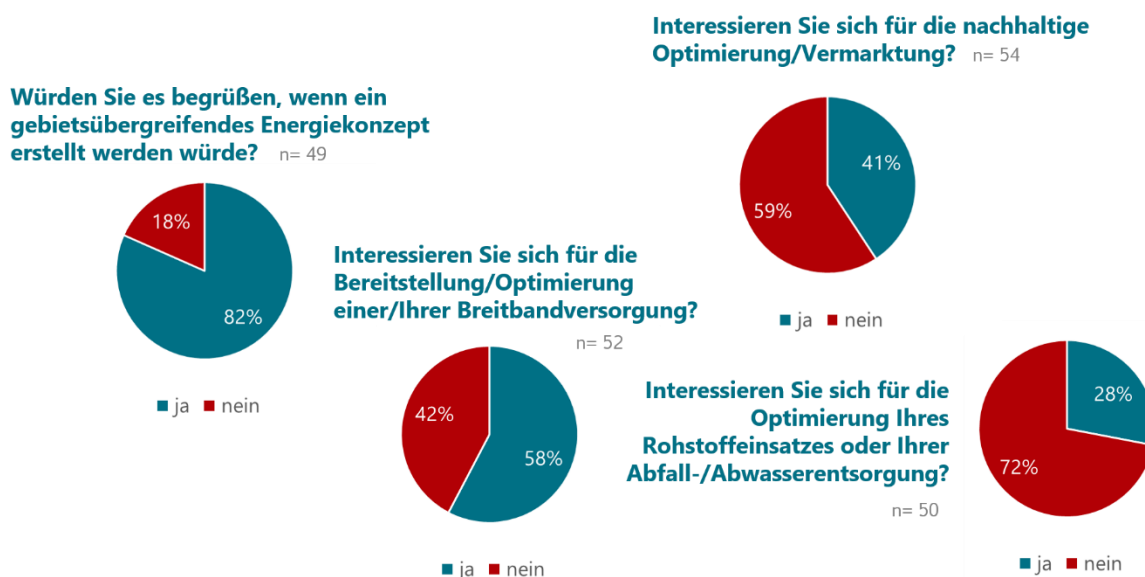


Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH

Der letzte Themenkomplex der Eigentümerbefragung beleuchtet das Interesse der Befragten an potenziellen Angeboten des Standortmanagements. Erfragt wurde hierbei unter anderem, inwieweit ein gebietsübergreifendes Energiekonzept bei den Eigentümern Anklang findet und welche konkreten Beratungsangebote für diese interessant erscheinen. Ziel war es, mit diesen Fragen, die Ausrichtung des

Standortmanagements für bestimmte Themen und Aufgabenbereiche weiter zu schärfen. Rund 82% der Eigentümer sprachen sich herbei für die Erstellung eines Energiekonzeptes aus. Hierbei wird die Wichtigkeit des Gesamtkonzepts deutlich, welches letztlich die Grundlage für eine erfolgreiche Arbeit legen kann. Die Frage nach spezifischen Angeboten zu den Themen Breitbandversorgung, Vermarktung des Angebotes sowie Optimierung des jeweiligen Rohstoffeinsatzes weist hingegen ein sehr differenziertes Bild auf. So fällt das Interesse hinsichtlich der Verbesserung der technischen Infrastruktur zwar weitestgehend positiv, jedoch gegenüber Beratungsangeboten für individuelle Angebote (Vermarktung/ Rohstoffeinsatz) eher gering aus. Die Vermutung liegt nahe, dass zumindest das Angebot hinsichtlich der Optimierung des Rohstoffeinsatzes stärker den eigentlichen Nutzer tangiert als den Eigentümer, der im Gewerbegebiet oftmals nicht direkter Nutzer der Fläche ist. Rund 28 der 57 Rückmeldungen gaben dabei an, Eigennutzer der Fläche zu sein, wobei dies in Teilen auch nur einen kleineren Flächenanteil umfasst.

Abb. 06: Interesse gegenüber potenziellen Angeboten des Standortmanagements



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH

Insgesamt stieß die Eigentümerbefragung auf reges Interesse, welches sich in einer hohen Rückmeldequote offenbart. Dies zeigt auf der einen Seite, inwieweit die bisherige Arbeit des Standortmanagements Erfolg hatte. Gleichzeitig jedoch, wo ein gewisses Steigerungspotenzial vorhanden ist. Schlussendlich lässt sich feststellen, dass die Eigentümerbefragung eine Vielzahl an wichtigen Informationen hervorgebracht hat, die es dem Standortmanagement ermöglicht, die derzeitige Situation gezielter zu verstehen. Zum anderen können dadurch entsprechende Angebote konzipiert und umgesetzt werden. Diese lassen sich aus dem Zustand der Immobilien und des Standortes sowie den Anforderungen der Befragten identifizieren. Hierbei gilt es insbesondere, die vorherrschende Qualität des Umfeldes zu verbessern, um die Investitionsfreudigkeit der Eigentümer zu steigern. Die Aufgabe des Standortmanagements und der Standortinitiative ist es folglich, weiter für das Projekt und das Gebiet zu werben, den Kontakt mit den Nutzern und Eigentümern zu suchen und gezielte Beratungs- und Serviceangebote anzubieten.

Informationsveranstaltung für Eigentümer am 06.06.2018

Am 06.06.2018 fanden sich rund 60 Eigentümerinnen und Eigentümer sowie Unternehmerinnen und Unternehmer in der Kantine der frankfurter werkgemeinschaft (fwg) ein, um sich über den aktuellen Stand und die vielfältigen Serviceangebote im Nachhaltigen Gewerbegebiet Fechenheim-Nord/Seckbach zu informieren. Die Konzeption der Veranstaltung beruhte auf den zuvor erläuterten Befragungsergebnissen.

Nach einer kurzen Begrüßung durch den Standortmanager Tobias Löser, begrüßte auch der Geschäftsführer der Wirtschaftsförderung Frankfurt Oliver Schwebel alle Teilnehmerinnen und Teilnehmer nochmals herzlich. Zudem skizzierte er den bisherigen Projektablauf, indem er unter anderem wichtige Meilensteine, Erfolge und die Bedeutung des Projektes für den Standort und die Stadt Frankfurt hervorhob. Auch Tobias Löser griff anschließend diese Inhalte nochmals auf und verwies auf wichtige Höhepunkte, wie den vier Unternehmer-Werkstätten, den Impulsveranstaltungen oder den Besuch des Baden-Württembergischen Ministerpräsidenten.

Im Anschluss an die einführenden Worte erläuterte Maximilian Burger von der CIMA Beratung + Management GmbH die zentralen Ergebnisse der Eigentümerbefragung.

Anschließend erläuterte Matthias Genth vom Stadtplanungsamt Frankfurt den Sinn und Zweck sowie den aktuellen Projektstand des parallel laufenden Projektes „Grün statt Grau – Gewerbegebiete im Wandel“. Ziel des Projektes ist es unter anderem das Industrie- und Gewerbegebiet Fechenheim-Nord/Seckbach planerisch und städtebaulich mit Blick auf das Stadtklima zu beleuchten und zu optimieren.

An diesen Themen setzte auch Frau Mohr vom Umweltamt der Stadt Frankfurt an, in dem sie auf die Vorteile der Begrünung der Grundstücke und Gebäude, sowohl in monetärer als auch klimatischer Hinsicht verwies. Insbesondere die Förderkonditionen entsprechender Vorhaben durch das Förderprogramm „Klimaanpassung“ der Stadt Frankfurt standen hierbei im Fokus.

Doch nicht nur die Themen Städtebau, Klima und Umwelt sollten den weiteren Verlauf der Veranstaltung prägen. Die 1. Vorsitzende, der am 03. Mai gegründeten „Standortinitiative -FFN“ (Frankfurter Osten nachhaltig), Frau Stella Stilgenbauer stellte die Arbeit der Standortinitiative vor, welche im Rahmen des Gesamtprozesses einen zentralen Baustein darstellt. Die Initiative will sich zukünftig um verschiedene Themen kümmern und sie mit viel Engagement gegenüber Dritten äußern und vermarkten.

Anschließend wurden zudem die Themen Glasfasernetzausbau im Gebiet, die Dienstleistungen des Kompetenzzentrums Immobilien der Wirtschaftsförderung Frankfurt, das Programm für kreative Räume RA-DAR sowie das geplante Klimaschutzteilkonzept für das Gebiet, welches durch die Zero Emission GmbH entwickelt wird, erörtert. Jeweils im Anschluss der einzelnen Vorträge wurden auf Rückfragen aus dem Plenum die entsprechenden Anregungen diskutiert.

Nach einigen kurzen abschließenden Worten durch Herrn Tobias Löser klang der Abend gemeinsam bei leckeren Speisen und Getränken aus.



Begrüßung durch Oliver Schwebel



Tobias Löser: Das Projekt Nachhaltiges Gewerbegebiet



Maximilian Burger (cima): Ergebnisse der Eigentümerbefragung



Stella Stilgenbauer: Standortinitiative FFN



Matthias Genth (Stadtplanungsamt): „Grün statt Grau – Gewerbegebiete im Wandel“



Sebastian Handke: RADAR



Lara-Maria Mohr (Umweltamt): Förderprogramm des Umweltamtes



Moritz Wolf (Zero Emission GmbH): Klimaschutzteil-konzept

Weitere Informationen und Ansprechpartner unter:

www.Nachhaltiges-Gewerbegebiet.de

oder

www.Frankfurter-Osten.de

Anlagen: Fragebogen und 1. Anschreiben