

Das Zittauer Aktionsprogramm

Investitionsstandort Stadt

Katrin Ihle

Erlauben Sie mir, die Überlegungen zum Investitionsstandort Stadt mit einigen Worten zum Standort Sachsen einzuleiten. Ich denke, Sie werden mir zustimmen, daß die Beurteilung durch potentielle Investoren ein wichtiges Kriterium für die Einschätzung von Standorten ist:

- In einer Umfrage der Zeitschrift Capital in Zusammenarbeit mit dem Institut für Demoskopie Allensbach im Jahr 1998 haben 82 % der befragten westdeutschen Manager Sachsen als das neue Bundesland mit den besten Investitionsbedingungen bewertet. Damit liegt der Freistaat Sachsen in der Bewertung deutlich vor allen anderen neuen Ländern.
- In einer von einem Zusammenschluß führender wirtschaftswissenschaftlicher Institute durchgeführten Prognose des Wirtschaftswachstum für 83 Regionen der Europäischen Union im Zeitraum 1996-2002 rangiert Sachsen an zweiter Stelle hinter der Republik Irland.

Und noch ein Hinweis auf die Qualität des Wirtschaftsstandortes Sachsen:

Eine Bund-Länder-Arbeitsgruppe hat zur Abgrenzung der Prioritäten von GA-Fördergebieten in den neuen Ländern die Arbeitsmarktreionen anhand verschiedener Indikatoren verglichen und eine Rangfolge festgelegt.

Diese Indikatoren sind:

- durchschnittliche (Gesamt-)Arbeitslosigkeit 1996-1998,
- Einkommen der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten pro Kopf 1997,
- Infrastrukturindikator,
- Erwerbstätigenprognose bis 2004.

In der so ermittelten Rangliste der Arbeitsmarktreionen hat es 1998 gegenüber 1996 Veränderungen gegeben, die das Erstarken und die Wachstumschancen sächsischer Regionen belegen:

- Innerhalb von drei Jahren sind neben Leipzig und Dresden drei weitere Arbeitsmarktreionen in die Gruppe der rangstärksten Regionen vorgestoßen. Das sind Chemnitz, Pirna und Grimma.
- Von den 15 strukturstärksten Arbeitsmarktreionen in Ostdeutschland liegen allein fünf in Sachsen.
- Auf der anderen Seite befinden sich nur drei sächsische Arbeitsmarktreionen (Görlitz, Annaberg und Löbau-Zittau) unter den 32 Regionen, die als strukturschwächer eingestuft werden.

Aus regionalwirtschaftlicher Sicht kann davon ausgegangen werden, daß regionale Entwicklungsprozesse in der Regel nur dann erfolgreich verlaufen konnten, wenn

- eine gut funktionierende Infrastruktur,
- eine günstige Siedlungsstruktur
- ein ausreichendes und qualifiziertes Arbeitskräftepotential,
- eine gute Lage und Erreichbarkeit,
- eine ausreichende Ausstattung mit unternehmensnahen Dienstleistungen,
- günstige Faktorenpreise,
- ein gutes Image bzw. ein gutes "Wirtschaftsklima" sowie
- ein ausreichendes Flächenangebot

vorhanden waren. Dabei spielt es für das Unternehmen in erster Linie keine Rolle, ob der angebotene Standort sich auf einem neu erschlossenen Gewerbegebiet befindet oder ob es sich um eine eventuelle Nachnutzung auf einer revitalisierten Industriebrache handelt.

Dies alles bedeutet jedoch nichts, wenn der Markt für den Absatz der Produkte nicht vor der Tür liegt, die Kaufkraft des Umlandes ungenügend ist. Die Infrastruktur und das Umfeld können wirklich gut entwickelt sein, wenn der Absatz nicht gesichert ist, laufen jegliche Anreize ins Leere.

Die vielen Jahre aktive Ansiedlungspolitik in Sachsen haben immer wieder zu der Erkenntnis geführt, daß es absolut nicht vorhersehbar ist, für welchen Standort sich ein Investor letztendlich entscheidet. Gerade das Beispiel der Ansiedlung von Porsche in Sachsen zeigt ganz deutlich, daß es oft bis zuletzt offen ist, ob ein Unternehmen sich in einer großen Stadt oder in einem Ort, wo es Alleinstellung genießt, ansiedelt.

Dem o.g. Unternehmen wurden z.B. acht sächsische Standorte angeboten. Zuerst interessierte es sich für kleinere Orte, an denen das Unternehmen eine herausragende Stellung inne hätte. Später jedoch entschied es sich aus logistischen Gründen für einen Standort in Westsachsen, auf dem Gebiet einer Stadt, die selbst eine besondere Attraktivität ausstrahlt.

Andererseits hat sich Toyota/Denso für Straßgräbchen entschieden, einem Standort, wo weder die Nähe zu anderen japanischen Unternehmen noch eine Stadt mit besonderen Merkmalen gegeben war, sondern "nur" die Trumpfkarte "einziges bedeutendes Unternehmen am Platz" gezogen werden konnte.

Manchmal ist aber auch die Existenz einer Hochschule mit Ausbildung und Forschung in einer speziellen Fachrichtung, manchmal die Existenz einer internationalen Schule oder die allgemeine Lebensqualität ausschlaggebend.

Allein an diesen Beispielen ist erkennbar, daß eine Lenkung von Investitionen im gewerblich-industriellen Bereich, wenn überhaupt, dann nur marginal möglich ist. Zuteilungen von Investitionen, wie sie manchmal gefordert werden, sind demnach überhaupt nicht möglich.

So deutlicher das Interesse der Staatsregierung auch ist, besonders in strukturschwächeren Regionen Unternehmen anzusiedeln, so klar ist doch die Aussage: Die Entscheidung trifft allein das Unternehmen, der Investor und nur er!

Was kann dann durch die Städte und Gemeinden sowie der Staatsregierung getan werden, um zumindest eine Chance auf Investitionen in der entsprechenden Kommune zu haben?

Wichtig ist, daß ein attraktives Unternehmensumfeld für ansiedlungswillige und entwicklungsfähige Unternehmen geschaffen wird. Dazu gehört u.a. die Bereitstellung von wirtschaftsnaher Infrastruktur, wie das Angebot von erschlossenen bzw. kurzfristig erschließbaren sowie bezahlbaren Gewerbe- und Industriegebietsgrundstücken, die gesicherte Wasserver- und Abwasserentsorgung und natürlich die verkehrliche Anbindung der Standorte. Eine Stadt kann hierbei durchaus Vorteile gegenüber dem ländlichen Raum aufweisen. Beispielsweise

- liegen die Wasserpreise bzw. Abwassergebühren auf einem geringeren Niveau,
- ist das Angebot an Medien oft größer und damit auch das Preisangebot anders,
- die verkehrliche Infrastruktur ist oft besser entwickelt,
- eine Reihe von unternehmensnahen Dienstleistern befinden sich in der Nähe,
- darüber hinaus ist das Angebot an weiteren weichen Standortfaktoren - was vor allem für ausländische Investoren oft eine Rolle spielt - wie Schulen, kulturelles Umfeld usw. besser.
- Hochschulen und wichtige Bildungseinrichtungen befinden sich eher in den Städten - dies ist für einige Investoren wichtig, um ihren Bedarf an qualifizierten Mitarbeitern zu decken. Die gemeinsame Bearbeitung von Forschungsprojekten spielt hierbei eine Rolle.

Natürlich gibt es auch Faktoren, die gegen die Stadt sprechen:

- oft sind es die höheren oder zu hohen Grundstückspreise,
- die Logistik ist für Unternehmen mit hohem Verkehrsaufkommen schwierig,
- die Verwaltungswege sind eher länger oder komplizierter.

Der Freistaat Sachsen hat ungeachtet der prioritären Förderung von Vorhaben der einzelgewerblichen Wirtschaft der Entwicklung und Förderung von Maßnahmen der wirtschaftsnahen Infrastruktur in der Vergangenheit eine erhebliche Bedeutung zugemessen und die Städte und Gemeinden mit erheblichen Mitteln finanziell unterstützt.

Gestatten Sie mir, daß ich an dieser Stelle beispielhaft kurz auf einige Zahlen eingehe, die sich für die Umsetzung der Gemeinschaftsaufgabe "Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur" ergeben. Der Freistaat Sachsen gewährte seit Beginn der Förderung 1990 bis zum 30.09.1999 für 14368 Vorhaben der wirtschaftsnahen Infrastruktur Zuschüsse in Höhe von ca. 15 Mrd. DM. Auf den Regierungsbezirk Dresden, in dem wir uns heute befinden, entfallen davon ca. 5.000 Vorhaben mit einem Zuschußvolumen von ca. 5 Mrd. DM.

Insofern kann man davon ausgehen, daß in den vergangenen Jahren durch die Städte und Gemeinden - mit

Unterstützung des Freistaates Sachsen - gute Voraussetzungen für die Entwicklung einer ansprechenden, die Standortattraktivität verbessernde Infrastruktur geschaffen wurden.

Allerdings - hier muß eine Einschränkung gemacht werden - konnten an diesem o.g. Förderprogramm große Städte wie Leipzig und Dresden weniger teilhaben, da diese prosperierenden Zentren, den Indikatoren für das Programm folgend, nicht als strukturschwach einzuordnen sind und demnach nicht Priorität genossen.

Die anderen Städte Sachsens werden in die Förderung von Vorhaben der wirtschaftsnahen Infrastruktur mit dem Ziel der Verbesserung der Standortattraktivität der GA einbezogen. Wenngleich die strukturschwächeren Regionen, die eher überwiegend nicht zum verdichteten Raum gehören, Priorität der Förderung genießen. Auch aus diesem Förderprogramm versucht der Freistaat Sachsen, den Abbau wirtschaftlicher Disparitäten und die Schaffung von dauerhaften Arbeitsplätzen zu unterstützen.

Das Thema des Forums beinhaltet ja nicht die allgemeine Wirtschaftsförderung in den Städten, sondern stellt zielgerichtet insbesondere die erneute Nutzung von "Altflächen" in den Mittelpunkt. Auf diesem Gebiet ist der Freistaat Sachsen nicht besser oder schlechter als alle anderen.

Seit einigen Jahren wird außerordentlicher Wert darauf gelegt, daß Neuerschließungen auf der so genannten "Grünen Wiese", die zu Beginn der 90er Jahre wichtig und notwendig waren, nur im Einzelfall in Betracht gezogen werden. Dies gilt dann, wenn keine nachnutzbaren Altstandorte jeglicher Art, mögen sie ehemals industriell, landwirtschaftlich oder militärisch genutzt worden sein, vorhanden sind oder wenn ein für die Kommune, die Region und den Freistaat Sachsen außerordentlich bedeutender Investor aus irgendwelchen Gründen nicht auf einer Brache investieren will oder kann.

Zu Beginn der Umstrukturierung der Wirtschaft in Sachsen war es zwingend notwendig, Gewerbeflächen zeitnah zur Verfügung zu stellen. Brachen waren in diesem Umfang zu diesem Zeitpunkt aus unterschiedlichsten Gründen nicht entsprechend nutzbar. Hier spielten vermutete und entdeckte Altlasten, offene Eigentumsfragen und Einzelstandortprobleme eine große Rolle. Obwohl in der Zwischenzeit bereits eine Vielzahl von Altstandorten reaktiviert bzw. umgenutzt wurden, ist die Frage der Brachen noch nicht gelöst.

In einem Pilotprojekt der Staatsregierung zur Brachenrevitalisierung werden Erhebungen am Fallbeispiel Chemnitzer Land durchgeführt. Dabei trat zu Tage, daß von den 1991 in diesem Landkreis gezählten ca. 250 Brachen noch 85 aktuell sind. Auf Grund kommunaler und privater Initiativen konnten unter Nutzung von Förderprogrammen also bereits viele Fälle gelöst werden. Die wirklich komplizierten Brachen blieben allerdings erhalten.

Die Analyse der Eigentumsverhältnisse zeigt bei diesem Beispiel die Dominanz des privaten Eigentums (70 %) und der TLG (26 %). Kommunales Eigentum, das Voraussetzung für eine Vielzahl von Förderprogrammen ist, ist damit vernachlässigbar gering (4 %). Darüber hinaus wurde festgestellt, daß nur ca. 12 % der untersuchten Brachen Selbstläufer sind, d.h. die planungsrechtliche Situation ist eindeutig, Nachfrage besteht. 26 % der Brachen haben zumindest ein Entwicklungspotential, d.h., tragfähig erscheinende Projektvorschläge liegen vor. Der überwiegende Teil (62 %) wird als kurzfristig ohne erkennbare Entwicklungsmöglichkeiten eingeschätzt. Dies liegt entweder an der schlechten Lage, an hohen baulichen bzw. ökologischen Belastungen oder ganz einfach an fehlender Perspektive.

Transformiert man diese Zahl auf die Brachen des gesamten Freistaates, das sind allein ca. 6.000 die größer als 1.000 m² sind, so wird ersichtlich, vor welcher außerordentlichen Herausforderung die Städte und Gemeinden sowie der Freistaat Sachsen stehen.

Die o.g. Eigentumsprobleme und die fehlende Nachnutzung erschweren es dem Freistaat, mit dem vorhandenen Instrumentarium die Kommune zu unterstützen. Dies gilt insbesondere dann, wenn wir bei der schon angesprochenen Gemeinschaftsinitiative Fördervoraussetzungen haben, wie:

- Trägerschaft für die Maßnahmen von Kommunen, kommunalen Verbänden oder nicht auf Gewinnerzielung ausgerichtete juristische und natürliche Personen
- kommunales Eigentum an den Flächen - zumindest öffentlicher Flächen
- Vorliegen konkreter Investitionsvorhaben von förderfähigen Unternehmen.

Ist die Reaktivierung von Brachen allgemein schon schwierig, so stehen die Städte mit Brachen im Innenstadtbereich noch vor einem weiteren Problem. Diese Altstandorte sind für eine erneute gewerblich-industrielle Nutzung nur bedingt geeignet. Die Immobilien entstanden zu einem Zeitpunkt, als die Mobilität noch

nicht so ausgeprägt war. Heute sieht das anders aus. Auf Grund der vorhandenen Mobilität werden Unternehmensstandorte eher an die Peripherie von Städten gelegt.

Die gewerblich-industrielle Nutzung von Innenstadtstandorten ist deshalb eher seltener zu finden. Eine absolute Ausnahme bildet hier die gläserne Fabrik von VW in Dresden. Da bedingen jedoch Produkt, Zielgruppe und Unternehmensgestaltung eine Innenstadtlage. Hierfür wurde im übrigen - ungeachtet aller, vor allem verkehrstechnischer Probleme - ein Altstandort reaktiviert und neu genutzt.

Weitere Faktoren, warum die Innenstadtbrachen für die o.g. Zielgruppe weniger in Betracht kommen, sind weniger die Altlastenproblematik, sondern eher Fragen der Auflagen und Restriktionen, die sich aus den unterschiedlichsten Rechtsgrundlagen ergeben, Grundstückspreise oder auch verkehrstechnische Probleme, die sich u.a. auch in höheren Kosten als an der Peripherie oder auf Gewerbegebieten auf der "Grünen Wiese" niederschlagen.

Innenstadtstandorte werden schwerpunktmäßig vor allem für das Dienstleistungsgewerbe, insbesondere das industrienähe Dienstleistungsgewerbe interessant sein. Voraussetzung ist natürlich auch hier, daß das Umfeld stimmt.

Der Freistaat Sachsen ist auch weiterhin bereit, mit den vorhandenen Instrumentarien die Revitalisierung von Altstandorten in Städten, aber nicht nur da, zu unterstützen. Voraussetzung ist jedoch, daß sinnvolle Maßnahmen auch entsprechend beantragt werden und die Städte in der Lage sind, den finanziellen Eigenteil aufzubringen. Hier ist es Sache der Stadt selbst, die prioritären Ziele der kommunalen Entwicklung festzulegen, Strategien zu erarbeiten und Maßnahmenpakete zu schnüren. Durch intelligente Lösungen sollte es möglich sein, die verschiedensten Finanzierungsquellen und Förderprogramme so zu kombinieren, daß trotz der leeren Kassen der Städte wichtige prioritäre Maßnahmen umgesetzt werden können.

Natürlich wäre es den Städten recht, wenn noch mehr Fördermittel für Beräumung von Brachen und Begrünung usw. ausgereicht werden könnten. Dem Wirtschaftsministerium stehen jedoch nur Mittel zur Verfügung, die direkt und indirekt auf die Ansiedlung von Unternehmen und damit auf die Schaffung von Dauerarbeitsplätzen wirken.

Ein dänisches Sprichwort sagt: "Gute Pflege, nicht ein schöner Stall, machen ein gutes Pferd." Übertragen bedeutet dies: Es wird deutlich, daß die Schaffung einer guten Infrastruktur nur ein Teil der Wahrheit ist. Die Investoren bedürfen der "guten Pflege". Dies beinhaltet, daß Ansiedlungsvorhaben Chefsache sein sollten. Da die Nachfrage von Investoren trotz der guten Ausgangsbedingungen in Sachsen noch nicht überhand nahm, bedürfen und erwarten Investoren intensivste Betreuung. Aufgaben wie schnellstmögliche Klärung von Genehmigungsfragen, Begleitung bei Behördengängen, bis hin zum After-Investment-Service sollten kein Fremdwort sein und gerade von den Städten aktiv betrieben werden. Die Stadt, die dies bieten kann, wird auch künftig bei Investitionsentscheidungen gute Karten haben.