

Die Bedeutung verfügbarer Gewerbeflächen aus
der Sicht eines Unternehmers

Kleinteilige Flächenentwicklung für Handwerk und
Gewerbe in Dortmund

Michael Kopka
MAGSYS magnet systeme GmbH
Alte Schmiede - Huckarde - 4. Nov 2003

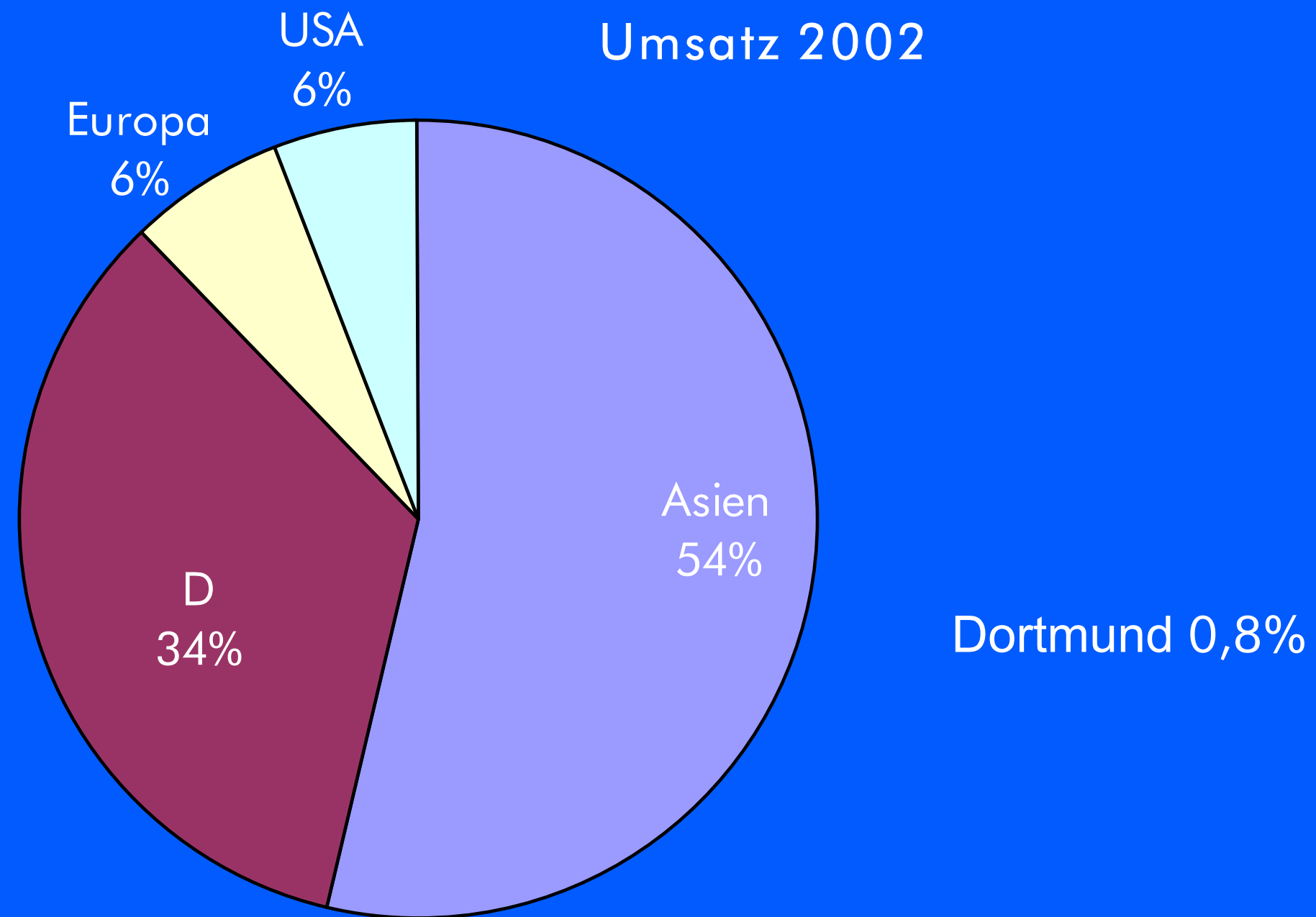


Vorstellung des Unternehmens

- Anbieter von Anlagen und Geräten zur Bearbeitung von Permanent-Magneten
- 6 Jahre am Markt
- Umsatz 2002: 2.1 Mio. Euro
- Internationale Ausrichtung
- Umsatzverteilung 2002



Vorstellung des Unternehmens



Die Bedeutung verfügbarer Gewerbeflächen aus der Sicht eines Unternehmers
Kleinteilige Flächenentwicklung für Handwerk und Gewerbe in Dortmund



Vorstellung des Unternehmens

- Anbieter von Anlagen und Geräten zur Bearbeitung von Permanent-Magneten
- 6 Jahre am Markt
- Umsatz 2002 2.1 Mio. Euro
- Internationale Ausrichtung
- Umsatzverteilung 2002
- Niederlassung in den USA Chicago und Singapore
- Mitarbeiter heute : 16 in Dortmund



Vorstellung des Unternehmens

- Standort im Gewerbegebiet Hansa
- Einzug vor fast einem Jahr
- Planung 6 Monate
- Bauzeit 7,5 Monate
- Kosten < 1 Mio. Euro
- Grundstücksfläche rund 2500 m²
- Rund 1000 m² Geschossfläche



Vorstellung des Unternehmens



Die Bedeutung verfügbarer Gewerbeflächen aus der Sicht eines Unternehmers
Kleinteilige Flächenentwicklung für Handwerk und Gewerbe in Dortmund

MAGSYS magnet
systeme



Auswahlkriterien für den Unternehmens-Standort

- Kosten
- Lage
- Verfügbarkeit und Entwicklung der Fläche
- Infrastruktur
- Auflagen
- Erweiterbarkeit
- Weiche Faktoren
- Marketing



Auswahlkriterien für den Unternehmens-Standort

- Kosten
 - Investitionskosten
 - Grundstückskauf
 - Zusätzliche Kosten aus Bauauflagen oder Lage
 - Laufende Kosten
 - Gewerbesteuer
 - Sonstige Kosten (z.B. Energiekosten, Lohnniveau usw.)



Auswahlkriterien für den Unternehmens-Standort

- Kosten
- Lage
 - Geografische Lage
 - Kundennähe
 - Möglichst am Wohnort der Mitarbeiter
 - Standort Zulieferer



Auswahlkriterien für den Unternehmens-Standort

- Kosten
- Lage
- Verfügbarkeit und Entwicklung der Fläche
 - Verbindlicher Bebauungsplan muss vorliegen
 - Fläche muss kaufbar sein
 - Fläche muss bebaubar sein (Projektzeitraum 12..18 Monate)
 - Altflächen müssen vollständig saniert sein
 - Nutzung grundsätzlich sinnvoll
 - Warum sollen neue Nutzer die Nachteile in Kauf nehmen?
 - Verantwortung bei Vornutzer bzw. Entwickler
 - Flächen müssen frei von (Alt)Rechten Dritter sein



Auswahlkriterien für den Unternehmens-Standort

- Kosten
- Lage
- Verfügbarkeit und Entwicklung der Fläche
- Infrastruktur
 - Verkehrsanbindung
 - Straßenanbindung
 - Öffentlicher Nahverkehr
 - Bezogen auf die konkrete Fläche
 - Sind Fußwege, Radwege, Grünanlagen fertig gestellt ?
 - Parkflächen
 - Erschließung
 - Elektro, Wasser, Abwasser, Gas
 - Kommunikationsanbindung (Glasfasernetz)

Die Bedeutung verfügbarer Gewerbeflächen aus der Sicht eines Unternehmers
Kleinteilige Flächenentwicklung für Handwerk und Gewerbe in Dortmund



Auswahlkriterien für den Unternehmens-Standort

- Verfügbarkeit und Entwicklung der Fläche
- Infrastruktur
- Auflagen
 - Politische
 - Nutzungseinschränkung
 - z.B. überregionale Vertriebsgebiete
 - Umweltschutzaspekte
 - Schallschutz
 - Niederschlagswasser / Versickerung (teilweise widersprüchlich)
 - Gestaltungsvorschriften
 - Geschoss-Anzahl und Höhe
 - Fassade, Begrünung
 - Führt in der Regel zu höheren Kosten



Auswahlkriterien für den Unternehmens-Standort

- Kosten
- Lage
- Verfügbarkeit und Entwicklung der Fläche
- Infrastruktur
- Auflagen
- Erweiterbarkeit (Wachstum)
 - Ist ein späterer Ausbau möglich ?
 - In der Fläche
 - In der Höhe



Auswahlkriterien für den Unternehmens-Standort

- Auflagen
- Erweiterbarkeit
- Weiche Faktoren (Soft facts)
 - Attraktivität der Lage
 - Nachbarschaft / Unternehmen und Wohnflächen
 - ‚Sichere‘ Lage
 - Repräsentativer Auftritt (Imagebildung) / abhängig vom Unternehmen
 - Technologie / Themenpark / Clusterbildung
 - Universitäts- / FH Nähe
 - Theater / Museen / Konzerthaus
 - Erreichbare Einkaufsgelegenheiten (täglicher Bedarf)
 - Erreichbare Gastronomie
 - Sportstätten
 - Arbeitsmarktlage / Mitarbeiter



Auswahlkriterien für den Unternehmens-Standort

- Kosten
- Lage
- Verfügbarkeit und Entwicklung der Fläche
- Infrastruktur
- Auflagen
- Erweiterbarkeit
- Weiche Faktoren (Soft facts)
 - Attraktivität der Lage
 - Nachbarschaft / Unternehmen und Wohnfläche
 - Erreichbare Einkaufsgelegenheiten (täglicher Bedarf)

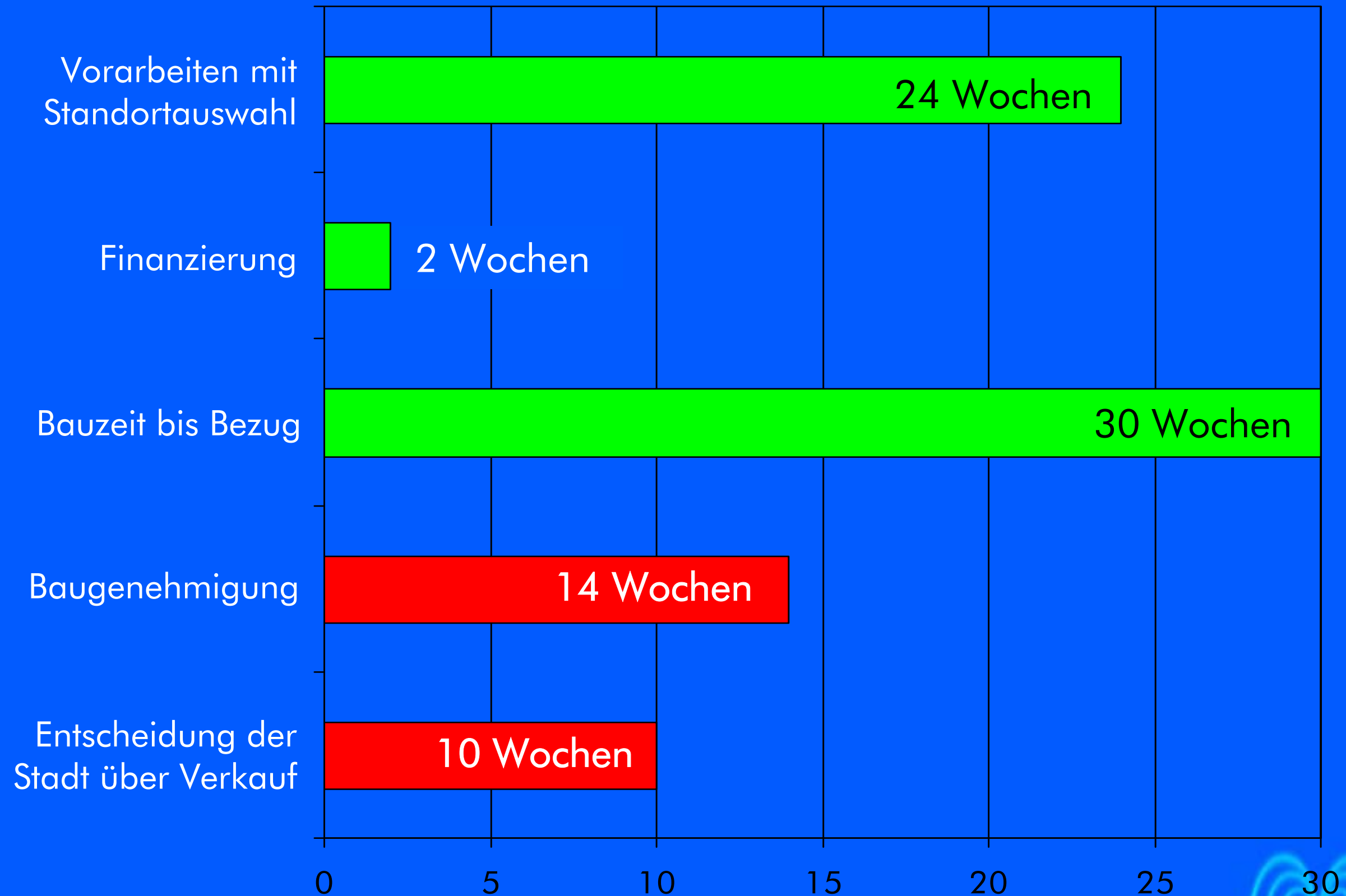


Auswahlkriterien für den Unternehmens-Standort

- Infrastruktur
- Auflagen
- Erweiterbarkeit
- Weiche Faktoren
- Marketing
 - Stadt Dortmund (Wirtschaftsförderung); LEG; Projektges. Minister Stein....
 - Der Unternehmer als Kunde
 - Beratung / Informieren
 - Kenntnis über den Zustand der Flächen
 - Aktuelle, professionelle Unterlagen; vergleichende Übersichten; detaillierte, vollständige Dokumentationen incl. Bebauungsplan; Zusammenfassung für Fachplaner
 - Zügige Abwicklung



Auswahlkriterien für den Unternehmens-Standort



Die Bedeutung verfügbarer Gewerbeflächen aus der Sicht eines Unternehmers
Kleinteilige Flächenentwicklung für Handwerk und Gewerbe in Dortmund

Auswahlkriterien für den Unternehmens-Standort

- Infrastruktur
- Auflagen
- Erweiterbarkeit
- Weiche Faktoren
- Marketing
 - Stadt Dortmund (Wirtschaftsförderung); LEG; Projektges. Minister Stein....
 - Der Unternehmer als Kunde
 - Beratung / Informieren
 - Kenntnis über den Zustand der Flächen
 - Aktuelle, professionelle Unterlagen; vergleichende Übersichten; detaillierte, vollständige Dokumentationen incl. Bebauungsplan; Zusammenfassung für Fachplaner
 - Zügige Abwicklung



Auswahlkriterien für den Unternehmens-Standort

- Kosten
- Lage
- Verfügbarkeit und Entwicklung der Fläche
- Infrastruktur
- Auflagen
- Erweiterbarkeit
- Weiche Faktoren
- Marketing

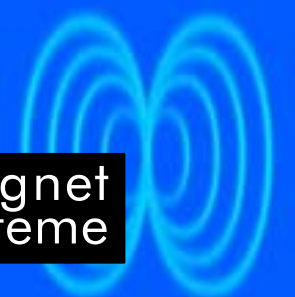


Offene Fragen

Warum haben wir uns in Dortmund angesiedelt ?

Sind die heutigen Planungshorizonte zu lang ?

Wie flexibel kann Stadt - Planung sein ?





Die Bedeutung verfügbarer Gewerbeflächen aus der Sicht eines Unternehmers
Kleinteilige Flächenentwicklung für Handwerk und Gewerbe in Dortmund

MAGSYS magnet
systeme

