



Planquadrat Dortmund

Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur
Gutenbergstraße 34, 44139 Dortmund
☎ 0231/557114-0 ☎ 0231/557114-99



Stadt Bergisch Gladbach Der Bürgermeister

Stadt Bergisch Gladbach · 51439 Bergisch Gladbach

«FADRZ1»
«FADRZ2»
«STRASSE»
«PLZ»«ORT»

II-2 Stadtentwicklung | Kommunale Verkehrsplanung

Rathaus Bensberg
Wilhelm-Wagener-Platz
Auskunft erteilt:
Charlotte Brincker
Telefon: 02202/14 1290
Telefax: 02202/14 1363
Mail: info@stadtentwicklung-gl.de

18. Januar 2011

Betriebsbefragung im Rahmen des Stadtentwicklungskonzepts (ISEK 2030)

Sehr geehrt«PERSANR»

in der Stadt Bergisch Gladbach wird ab Ende 2011 der Flächennutzungsplan neu aufgestellt. In diesem Zusammenhang hat die Stadt im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK 2030) auch die Bearbeitung eines Gewerbekonzeptes in Auftrag gegeben. Vor dem Hintergrund des wirtschaftlichen Strukturwandels sucht Bergisch Gladbach nach Lösungen, um sich künftig als innovativer Wirtschaftsstandort profilieren und attraktive Gewerbeflächen für unterschiedliche Branchen bereithalten zu können. Erarbeitet wird das Gewerbekonzept durch das Dortmunder Büro Planquadrat bis voraussichtlich Sommer 2011.

Zurzeit werden alle Gewerbegrundstücke aufgesucht und überprüft. So können wirtschaftliche Veränderungen im Stadtgebiet erfasst und die künftigen Anforderungen an Gewerbeflächen ermittelt werden. Diese Erhebung soll durch eine Betriebsbefragung ergänzt werden, um ein möglichst umfassendes Bild über die Nutzbarkeit der Gewerbestandorte, ihre Erschließung und ihre Eignung zu erhalten. Hier können Sie sich also äußern, wie es aus Ihrer Sicht um die Gewerbeflächen in Bergisch Gladbach bestellt ist, wie zufrieden Sie mit Ihrem Standort sind, oder was aus Ihrer Sicht verbessert werden sollte. Einige Fragen beziehen sich auf mögliche neue Standorte. Die Betriebsbefragung wird von der Industrie- und Handelskammer zu Köln, der Kreishandwerkerschaft Bergisches Land sowie der Handwerkskammer Köln und der Rheinisch-Bergischen Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH unterstützt.

Gewerbeflächen stellen für unsere Stadt ein zentrales Instrument der Stadtentwicklung und für die Betriebe eine wichtige Entwicklungsgrundlage dar. Ich möchte Sie deshalb herzlich bitten, uns mit Ihrer Antwort zu unterstützen! Das Ausfüllen des Fragebogens wird etwa 30 Minuten erfordern. Sollten Sie auf einzelne Fragen keine Antwort haben, fahren Sie bitte mit den nachfolgenden Fragen fort. Für eventuelle Rückfragen bitten wir Sie um die Angabe Ihrer Adresse. Selbstverständlich werden Ihre Angaben vertraulich behandelt. Bitte schicken Sie den Fragebogen möglichst bald an das Büro Planquadrat Dortmund, Gutenbergstraße 34 in 44139 Dortmund, oder per Fax an 0231/557114-99.

Vorab mit bestem Dank für Ihre Teilnahme
Mit freundlichen Grüßen

Ihr

Lutz Urbach

Internet:
www.bergischgladbach.de

Bankverbindungen:
Kreissparkasse Köln
Bankleitzahl 370 502 99
Konto 312 000 015

VR-Bank Bergisch Gladbach
- Overath - Rösrath e.G.
Bankleitzahl 370 626 00
Konto 370 2425 017

Allgemeine Öffnungszeiten:
Montag bis Freitag 8:30–12:30 Uhr,
Donnerstag 14:00–18:00 Uhr
Abweichende Öffnungszeiten
sind oben vermerkt.

Gewerbeflächen in Bergisch Gladbach

Gewerbe- und Produktionsflächen

Das Ausfüllen des Fragebogens wird etwa 30 Minuten erfordern. Sollten Sie auf einzelne Fragen keine Antwort haben, fahren Sie bitte mit den nachfolgenden Fragen fort.

Bitte beachten Sie: Füllen Sie diesen Fragebogen nur für die Adresse aus, die im Anschreiben genutzt wurde. Für Verwaltungs- oder Vermögensgesellschaften brauchen Sie **keinen Fragebogen** auszufüllen. Bitte schicken Sie in diesem Falle **das Anschreiben** (das Ihre Adresse enthält) mit einem entsprechenden Vermerk an Planquadrat Dortmund zurück.

Bitte schicken Sie den Fragebogen möglichst bald an folgende Adresse zurück:

Planquadrat Dortmund, Gutenbergstraße 34, 44139 Dortmund oder per Fax 0231/557114-99. Für Rückfragen stehen Herr Bonny und Herr Mücke (0231/557114-0) zur Verfügung.

1. Name des Betriebes/Anschrift des Standortes:

 Straße: _____
 Ortsteil: _____ PLZ: _____

2. Ansprechpartnerin/Ansprechpartner:

_____ ☎ (_____) / _____

3. In welcher Branche/in welchem Handwerk ist Ihr Betrieb tätig?

(z.B. Maschinenbau, Großhandel, Chemie, Elektroinstallation usw.)

4. Ist Ihr Betrieb an diesem Standort ...

- ein nicht verflochtenes selbstständiges Einzelunternehmen ₁
 - Hauptsitz eines Unternehmens mit Zweigniederlassungen ₂
 - eine Tochtergesellschaft eines deutschen Unternehmens ₃
 - eine Tochtergesellschaft eines ausländischen Unternehmens ₄
- Wenn Ihr Betrieb eine Tochtergesellschaft ist, wo befindet sich der Hauptsitz (Stadt/Land)?
- _____

5. Wer sind Ihre wesentlichen Kunden?

(Mehrfachnennungen sind möglich)

- private Haushalte ₁
- kleine und mittlere Unternehmen ₂
- Großunternehmen ₃
- öffentliche Einrichtungen ₄

6. Aus welchem Umkreis kommt die Mehrzahl Ihrer Kunden bzw. Auftraggeber? (Bitte geben Sie nur eine Antwort)

- bis zu 20 km ₁ zwischen 20 und 50 km ₂
- zwischen 50 und 100 km ₃ aus Deutschland insges. ₄
- internationale Kunden ₅

7. Zahl der Beschäftigten (einschl. Teilzeit, Auszubildende)

Stand 30.06.2009 _____
 Stand 30.06.2010 _____

Besteht für Ihren Betrieb eine besondere Nachfrage nach qualifizierten Beschäftigten (Beschäftigte mit Fach- und Hochschulabschluss)?

Ja ₁ Nein ₂

Können Sie für Ihren Bedarf genügend qualifizierte Arbeitskräfte rekrutieren?

Ja ₁ Nein ₂

Was sind die größten Schwierigkeiten bei der Rekrutierung des qualifizierten Personals? (Nennen Sie einige Stichworte)

Mit welcher jährlichen Beschäftigtenentwicklung (insgesamt) rechnen Sie in den nächsten Jahren? Bitte nennen Sie uns Ihre Erwartung in Prozent pro Jahr _____

8. Wie würden Sie Ihren Betrieb im Branchenvergleich beschreiben?

Falls eine Position für Sie ohne Bedeutung ist, markieren Sie die letzte Spalte.

Im Vergleich zur Branche ...

	höher	durchschnittlich	niedriger	trifft nicht zu
ist der Forschungsaufwand	<input type="radio"/> ₁	<input type="radio"/> ₂	<input type="radio"/> ₃	<input type="radio"/> ₄
ist das Wachstum des Umsatzes	<input type="radio"/> ₁	<input type="radio"/> ₂	<input type="radio"/> ₃	<input type="radio"/> ₄
sind die Sozialleistungen	<input type="radio"/> ₁	<input type="radio"/> ₂	<input type="radio"/> ₃	<input type="radio"/> ₄
sind die Kontakte zum Kunden	<input type="radio"/> ₁	<input type="radio"/> ₂	<input type="radio"/> ₃	<input type="radio"/> ₄
ist der Export	<input type="radio"/> ₁	<input type="radio"/> ₂	<input type="radio"/> ₃	<input type="radio"/> ₄
ist die Qualifikation der Beschäftigten	<input type="radio"/> ₁	<input type="radio"/> ₂	<input type="radio"/> ₃	<input type="radio"/> ₄
ist die Produktqualität	<input type="radio"/> ₁	<input type="radio"/> ₂	<input type="radio"/> ₃	<input type="radio"/> ₄

9. Wann und wo wurde Ihr Betrieb gegründet?

Gründungsjahr: _____
 Stadt: _____

Wenn Ihr Betrieb nicht in Bergisch Gladbach gegründet wurde, seit welchem Jahr ist Ihr Standort in Bergisch Gladbach? _____

10. Wie verlief Ihr letzter Standortwechsel?

Es gab zwischen **2005** und heute keinen Standortwechsel fahren Sie in diesem Fall mit Frage 11 fort.

Wenn der Standortwechsel **nach 2005** erfolgte ...

Wie lange hat der Suchprozess gedauert? ca. _____ Monate

Welche Mittler oder Berater haben Sie bei der Standortwahl eingeschaltet?

Steuerberater ₁ Bank..... ₂

Rechtsanwälte/Makler ₃

Architekten ₄

Wirtschaftsförderung ₅ sonstige ₆

Von wo aus haben Sie verlagert?

(nennen Sie bitte die Postleitzahl und die Straße)

Standortbeschreibung

11. Sind Sie Eigentümer oder Mieter Ihrer Flächen?

Ich bin Eigentümer bzw. meine Familie (weiter mit **Frage 13**) ₁

Ich bin Mieter (weiter mit **Frage 12**) ₂

12. Welche Miete zahlen Sie für Ihre Fläche?

nur ausfüllen, wenn Sie Mieter sind

_____ €/m² (ohne Nebenkosten)

Wie groß ist Ihre Mietfläche? _____ m²

Wie schätzen Sie diese Miete (unter Berücksichtigung von Lage und Qualität) ein?

eher niedriger als ortsüblich ₁

eher höher als ortsüblich ₂

ortsüblicher Durchschnitt ₃

weiter mit **Frage 14**

13. Über welche Grundstücksfläche verfügen Sie an Ihrem Standort? (eine sorgfältige Schätzung ist ausreichend)

Gesamtfläche Ihres Betriebsgrundstücks _____ m²

Wie groß sind Ihre Reserveflächen? _____ m²

14. Wie verteilt sich Ihre Flächennutzung auf die wichtigsten Funktionen? (eine sorgfältige Schätzung ist ausreichend)

Produktion/Fertigung: _____ %

Logistik/Lager: _____ %

Verwaltung/Büros _____ %

Labor/F&E, Konstruktion: _____ %

Sonstiges: _____ %

zusammen 100 %

15. Arbeiten Sie in mehreren Schichten?

Ja ₁ Nein ₂
Wenn, ja wie viele Schichten/Tag? _____

16. Werden Sie in absehbarer Zeit Betriebsflächen aufgeben und ggf. (unter-) vermieten/verpachten?

Ja ₁
für ein Untermieterverhältnis ₁ Grundstücksverkauf ₂
Wie viel m²? _____ In welchem Jahr? _____
Nein ₃

17. Haben Sie aufgrund Ihrer betrieblichen Emissionen besondere Standortanforderungen?

Ja ₁ Nein ₂

wenn ja,

gab es bezüglich Ihrer Emissionen schon **Auseinandersetzungen mit den Nachbarn?** Ja ₁ Nein ₂

Bei welchen Emissionen? _____

Bewertung des aktuellen Standortes

18. Entspricht Ihre aktuelle Nutzfläche Ihren Vorstellungen hinsichtlich ...

... der Raum- bzw. Flächenaufteilung
 in vollem Maße mit Einschränkungen unzureichend

... der Repräsentation/Außendarstellung
 in vollem Maße mit Einschränkungen unzureichend

... der technischen Ausstattung/Qualität ihrer Räume
 in vollem Maße mit Einschränkungen unzureichend

In welchem Jahr wurde das Gebäude, in dem sich Ihr Betrieb befindet, errichtet? (eine sorgfältige Schätzung ist ausreichend)

geschätztes Baujahr: _____

Erwarten Sie, dass Ihre Flächen durch die gleiche oder eine ähnliche Nutzung weiter genutzt werden, wenn Sie den Standort verlassen?

Ja ₁ Nein ₂

19. Haben Sie Werks- oder Zulieferverkehr mit schweren Lkw?

Ja ₁ Nein ₂

Wenn ja, in welchem Umfang? _____ Lkw/Woche

20. Wie ist ihr unmittelbares betriebliches Umfeld hinsichtlich der verkehrlichen Infrastruktur beschaffen?

es erfüllt meine Ansprüche ₁

es ist optimal ₂

es kommt immer wieder zu kritischen Situationen ₃

21. Wie schätzen Sie folgende Faktoren an Ihrem derzeitigen Standort ein?

Bitte bewerten Sie die **Qualität** Ihres Standortes mit den Schulnoten 1 = sehr gut bis 5 = mangelhaft. Bitte tragen Sie im zweiten Block ein, welche **Bedeutung** die Standortfaktoren für Sie haben (sehr wichtig, mittel und unwichtig). Sie können auch Zwischenurteile wählen.

	Qualität					Bedeutung		
	1	2	3	4	5	sehr wichtig	mittel	unwichtig
Autobahnanbindung	<input checked="" type="radio"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Flughafenanbindung	<input type="radio"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Image der Stadt Bergisch Gladbach	<input checked="" type="radio"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Kommunikationsnetz (Breitband)	<input type="radio"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Zugang zu Service (Anwälte, Unternehmensberatung)	<input checked="" type="radio"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Angebot an Arbeitskräften	<input type="radio"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Flächenangebot im Stadtgebiet	<input checked="" type="radio"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Image des Gewerbegebietes	<input type="radio"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Immissionsbelastung des Grundstücks	<input checked="" type="radio"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Erschließung des Gebietes	<input type="radio"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Zugang zu Zulieferern	<input checked="" type="radio"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Zugang zu Kunden	<input type="radio"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Auffindbarkeit des Betriebes	<input checked="" type="radio"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Potenzial an Fach- und Führungskräften	<input type="radio"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				

22. Wir geben Ihnen nun eine Anzahl von Meinungen vor. Bitte kreuzen Sie die Aussagen an, die ihres Erachtens für Ihre Situation bzw. Ihren Standort zutreffen.

- Es ist am Standort meines Betriebes häufig unsauber.....
- Die Nutzungen (verschiedene Betriebsarten und Büros) ergänzen sich positiv
- Mein Standort wird durch andere "schmutzige" oder "vernachlässigte" Betriebe gestört.....
- Der Standort ist für meine Mitarbeiter günstig (Mittagessen, kleine Erledigungen in der Mittagspause).....
- Es ist hier eng, und die Erschließung reicht nicht aus.....
- Das Gewerbegebiet/Viertel empfinde ich insgesamt als modern.
- Das Gebiet/Viertel ist für meine Kunden unattraktiv.....
- Die Immissionen im Umfeld sind für meinen Betrieb störend.....
- Die Stellplatzversorgung auf dem eigenen Grundstück für Kunden/Mitarbeiter ist unzureichend
- Mein Standort wird durch eine vernachlässigte Wohnbebauung gestört
- Meine Kunden bewerten den Standort in seiner städtebaulichen Gestalt positiv.....
- Die Entwicklungsmöglichkeiten an meinem Standort sind eingeschränkt.....
- Die Infrastruktur in meinem Gebiet ist unzureichend.....
- Die benachbarte Wohnbebauung schränkt die betriebliche Entwicklung ein

23. Wie bewerten Sie den aktuellen Standort Ihres Betriebes? (bitte machen Sie nur eine Angabe)

- er wird den Anforderungen des Betriebes **ohne Einschränkung** gerecht
- er wird den Anforderungen **fast immer** gerecht
- er ist ohne Vor- und Nachteile **brauchbar**
- er ist mit einigen **Einschränkungen** brauchbar
- er wird im Grunde den Anforderungen des Betriebes **nicht gerecht**

Neue Standorte

24. Haben Sie in den nächsten fünf Jahren Bedarf an zusätzlichen Gewerbeflächen?

- Ja
- Nein, **es besteht kein Flächenbedarf**

Wenn Flächenbedarf besteht...

wie groß ist die zusätzliche **Nutzfläche**? _____ m²

Ist hierzu eine Verlagerung des Betriebes erforderlich?

- Ja.....
- Nein.....

Wenn ja, wie groß sollte dann die neue **Nutzfläche (insgesamt)** sein? _____ m²

Welche betriebliche Funktion hat den Flächenbedarf ausgelöst? (Mehrfachantworten sind möglich)

- Büro/Verwaltung.....
- Forschung & Entwicklung.....
-Produktion/Fertigung
- keine dieser Funktionen bzw. Gründe.....
- sondern: _____

25. Würden Sie die erforderlichen neuen Flächen ...

- lieber mieten
- oder lieber kaufen

Was ist für Sie der zentrale Grund? _____

26. Wäre für Sie ein Gewerbehof eine Alternative zu einem Gewergrundstück?

Ja O₁ Nein O₂

Falls ja, hätten Sie in diesem Fall spezielle Anforderungen an Lage und Ausstattung eines Gewerbehofes?

Würden Sie die Fläche in einem Gewerbehof lieber mieten O₁ oder lieber als Teileigentum kaufen O₂

Falls nein, was spricht aus Ihrer Sicht gegen einen Gewerbehof?

Wie beurteilen Sie die Geschossbauweise eines Gewerbehofes?

positiv O₁ absolut negativ O₂
das kann ich gegenwärtig nicht entscheiden O₃

27. Was sind Ihre zentralen Gesichtspunkte bei der möglichen Standortwahl (es sind drei Nennungen möglich)

- Verbleib in Standortnähe..... O₁
- ein Standort in direkter Nähe zur Innenstadt O₂
- ein Standort in direkter Nähe zum Autobahnanschluss..... O₃
- ein Standort im Mischgebiet O₄
- ein Standort, der sich für Fremde leicht auffinden lässt O₅
- ein Standort mit verwandten Branchen in Ihrer Nähe O₆
- ein Standort, den man sofort/ohne Verzögerung nutzen kann..... O₇

28. Können Sie sich einen Standort außerhalb der Stadt Bergisch Gladbach vorstellen?

auf keinen Fall ① ② ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦ ist gut möglich

29. Wir haben Ihnen in der folgenden Tabelle neun alternative Standorte aufgelistet. Sie unterscheiden sich in vier Faktoren. Jeder dieser Faktoren hat drei unterschiedliche Ausprägungen. Beim Faktor Lage wird beispielsweise unterschieden nach der Nähe zur Autobahn, einem siedlungsnahen Standort (Bensberg oder Stadtmitte) sowie einem peripheren Standort in Bergisch Gladbach. Alle übrigen – nicht genannten – Standortfaktoren sind gleich. Wir bitten Sie Ihre Präferenzen in diese Tabelle einzutragen. Geben Sie der aus Ihrer Sicht besten Kombination den Rang 1, der zweitbesten Alternative den Rang 2 usw. Bitte bewerten Sie alle neun Standorte.

lfd. Nr.	Lage	Umfeld	Architektur	Preis je m ²	Rang ↓
1	eine vor allem autobahnbezogene Lage	vor allem Betriebe gleicher oder ähnlicher Branche	eine einfache, funktionale Architektur, (Trapezblech-Stil) der Gebäude	90 €	
2	eine vor allem autobahnbezogene Lage	gemischte Nutzungen von den Dienstleistungen bis zum Verarbeitenden Gewerbe und Logistik	mindestens eine repräsentative Seite der Gebäude sollte zum Straßenraum bestehen	120 €	
3	eine vor allem autobahnbezogene Lage	mit Verbindung zum urbanen Umfeld mit Dienstleistungen, Gastronomie, Hotels, Freizeiteinrichtungen, Einzelhandel und auch Wohnungen	eine hochwertige repräsentative Architektur der Betriebsgebäude im Sinne einer Corporate	160 €	
4	eine möglichst siedlungsnah Lage in Stadtmitte oder Bensberg	vor allem Betriebe gleicher oder ähnlicher Branche	mindestens eine repräsentative Seite der Gebäude sollte zum Straßenraum bestehen	160 €	
5	eine möglichst siedlungsnah Lage in Stadtmitte oder Bensberg	gemischte Nutzungen von den Dienstleistungen bis zum Verarbeitenden Gewerbe und Logistik	eine hochwertige repräsentative Architektur der Betriebsgebäude im Sinne einer Corporate	90 €	
6	eine möglichst siedlungsnah Lage in Stadtmitte oder Bensberg	mit Verbindung zum urbanen Umfeld mit Dienstleistungen, Gastronomie, Hotels, Freizeiteinrichtungen, Einzelhandel und auch Wohnungen	eine einfache, funktionale Architektur, (Trapezblech-Stil) der Gebäude	120 €	
7	am Siedlungsrand wie beispielsweise im Bereich Herkenrath oder einem ähnlichen Standort	Betriebe gleicher oder ähnlicher Branche	eine hochwertige repräsentative Architektur der Betriebsgebäude im Sinne einer Corporate	120 €	
8	am Siedlungsrand wie beispielsweise im Bereich Herkenrath oder einem ähnlichen Standort	gemischte Nutzungen von den Dienstleistungen bis zum Verarbeitenden Gewerbe und Logistik	eine einfache, funktionale Architektur, (Trapezblech-Stil) der Gebäude	160 €	
9	am Siedlungsrand wie beispielsweise im Bereich Herkenrath oder einem ähnlichen Standort	mit Verbindung zum urbanen Umfeld mit Dienstleistungen, Gastronomie, Hotels, Freizeiteinrichtungen, Einzelhandel und auch Wohnungen	mindestens eine repräsentative Seite der Gebäude sollte zum Straßenraum bestehen	90 €	

Hiermit ist unsere Befragung abgeschlossen. Wir möchten Ihnen auch im Namen Stadt Bergisch Gladbach herzlich für Ihre Unterstützung danken. Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an Planquadrat Dortmund (Herr Mücke oder Herr Bonny), ☎ 0231/557114-0 und Fax 0231/557114-99; Planquadrat Dortmund, Gutenbergstraße 34, 44139 Dortmund.