

05 Recherche Standortfaktor Natur

Natur im Wohnumfeld

Natur, eine schöne Landschaft und Wohnen im Grünen sind Schlagworte, die nahezu flächendeckend von Gemeinden, Städten und Regionen im Rahmen ihres Standortmarketings verwendet werden. Insbesondere zur Sicherung der Lebens- und Wohnqualität eines Standortes gewinnt die Betonung von vielfältiger und möglichst einzigartiger Natur und Landschaft an Bedeutung, wie folgende Beispiele zeigen:

- „Hochfranken ist Lebensqualität: Ein breites Angebot an kulturellen und sozialen Einrichtungen macht die in reizvoller Landschaft gelegene Region Hochfranken lebenswert.“ (www.hochfranken.org/xist4c/web/Hochfranken_id_1006_.htm)
- „Hessen ist weit mehr als nur Wirtschaftsstandort! Hessen bietet Lebensfreude pur und Lebensqualität satt: Herzliche Menschen, idyllische Natur, romantische Dörfer, traditionelle Volksfeste, vielfältige Kultur, historische Weingüter, erholsame Heilbäder und viele tausend andere Möglichkeiten zum Erleben, Entdecken, Genießen und Entspannen – all das ist Hessen. Mit anderen Worten: Nach Hessen kommt man, um zu arbeiten. In Hessen bleibt man, um zu leben!“ (www.invest-in-hessen.de/)
- „Thun als "Stadt der Alpen" zu bezeichnen, ist keineswegs vermessen. Nur wenige Städte im Alpenbogen werden derart eindrücklich durch das Bergpanorama geprägt. Zusammen mit dem See ergibt sich eine einzigartige, landschaftliche Ambiance, die auch innerhalb der Stadt fast überall sicht- und spürbar ist. ...Die Standortvorteile gilt es nicht nur zu bewahren, sondern gezielt zugunsten des Wohnstandortes aufzuwerten.“ (www.thun.platforms.ch/richtplan/acrobat/teil_b_4.pdf)
- „Mülheim an der Ruhr gilt zu Recht als »landschaftlich schönste« Stadt im Ruhrgebiet. Ein großer Teil des Stadtgebietes, besonders im Außenbereich, wird von Wiesen und Feldern, Wald und Wasser, Parks und Gärten eingenommen.“ (www.muelheim-ruhr.de/cms/natur_und_landschaft1.html)
- „Stadt Velten: Wir sind eine Stadt umgeben und durchzogen mit einer naturräumlichen Vielfalt. Wir haben „versteckte Orte“, wie die Tonabtragungsgewässer. Wir sind der Ort des Flanierens und Entdeckens: bei jedem Besuch fällt etwas Interessantes auf. Wir wollen den Schutz der Natur sicherstellen, den Anschluss an bestehende Wanderwege sicherstellen, den Stichkanal-Havelkanal-Stumpf touristisch erfahrbar machen, den Kontrast zwischen Luch und Tonberge erlebbar machen und unsere „versteckten Orte“ schützen.“ (www.die-raumplaner.de/pdfs/Leitbilder-Velten.pdf)

Die Liste lässt sich beliebig fortsetzen. Die Rolle einer als intakt empfundenen Natur als ein wichtiger Faktor zur Sicherung der Lebensqualität - insbesondere in Städten - ist unbestritten. Nicht nur aus Sicht der Städte und Regionen, auch aus Sicht der Bevölkerung tragen Natur und Landschaft entscheidend zur Lebensqualität bei. Befragungen der Bevölkerung in Bezug auf ihre

Lebensqualität beziehen in der Regel Aspekte des Wohnens, der naturnahen Naherholungsgebiete (z. B. Parks) und der Umweltfreundlichkeit ein.

Eine Umfrage unter den Bewohnern zur Lebensqualität in den 10 größten Städten Deutschlands zeigt, dass „Viele Grünflächen“ (81%) und „Umweltfreundlich“ (54%) von der überwiegenden Mehrheit der Befragten als wichtige Aspekte der Lebensqualität angesehen werden (BAT 2008):

(vgl. auch die Ergebnisse der Gütersloher Bürgerbefragung zum Öffentlichen Grün 2004, https://ratsinfo.guetersloh.de/rimgt/document/Beschlussvorlage_363-2004.pdf).

Die Bedeutung von Freiräumen und Grünflächen für die Wohnqualität eines Standortes äußert sich

auch in den Preisen für Grundstücke und Immobilien. Ein Forschungsprojekt im Auftrag der GALK-DST 2006 (Gartenamtsleiterkonferenz beim Deutschen Städtetag) untersuchte den Einfluss von Freiraumparametern auf den Bodenrichtwert, d. h. es wurde versucht, empirische Aussagen zum Einfluss von Freiräumen und Grünflächen auf den Grundstückswert zu formulieren. Hierzu wurden Straßenzüge und Teilgebiete in 16 deutschen Mittel- und Großstädten untersucht. Im Ergebnis zeigt sich, dass neben nicht freiraumbezogenen Faktoren wie z. B. Stadtgröße und Gebietstyp insbesondere aufwändig gestaltete und sorgfältig gepflegte Grünanlagen im direkten Umfeld des Wohnstandortes den Bodenrichtwert erheblich erhöhen (Gruehn 2006).

Nicht alleine das Vorhandensein von Grün- und Freiflächen, sondern insbesondere deren Qualität trägt entscheidend zur Wohnqualität bei. Dies bestätigt auch die Aussage von Dr. Isolde Hagemann (AGB Holding). Gerade bei höherpreisigem Wohnraum spielt das Grün im direkten Umfeld eine entscheidende Rolle. "Der Wert des Grüns liegt in dem höheren Wohlbefinden der Mieter und damit für uns als Eigentümer im Erhalt der Wohnqualität und des Wohnungswertes. Das Grün ist das Kapital unserer Siedlungen, auch wenn dies nicht vollständig quantifizierbar ist." (GaLaBauReport 2006: 3). Umgekehrt bedeutet dies aber auch, dass ein Absinken der Grünqualität sehr schnell zu einer verringerten Wohnqualität und in der Konsequenz zu einer dauerhaft veränderten Sozialstruktur eines Quartiers führt.

Die nachfolgenden Karten zeigen am Beispiel der Grosstädte München und Stuttgart, dass die Bodenrichtwerte für Lagen in unmittelbarer Nähe von Grünflächen zu den Top-Lagen innerhalb einer Stadt gehören und die höchsten Grundstückspreise erzielen. In München beispielsweise erreichen die Immobilien in unmittelbarer Nähe des Englischen Gartens, der Isar und auch beim Schloss Nymphenburg Höchstpreise. In Stuttgart befinden sich die Quartiere mit den höchsten Quadratmeterpreisen angrenzend an ausgedehnte Grünflächen in kurzer Entfernung zum Stadtzentrum.

Quelle: www.immobilien-compass.de

Ein ähnliches Bild zeigt sich für Berlin. Hier liegen die Bodenpreise von Wohnquartieren, die in 100 bis 200 m Abstand von Grünflächen liegen, mit 494 Euro pro Quadratmeter mehr als doppelt so hoch wie diejenigen, die mehr als 800 Meter entfernt sind (206 Euro/m²). Die höchsten Grundstückswerte haben diejenigen Wohnflächen, die kleine Naturschutzgebiete in der Nähe haben

(Luther, Gruehn 2001). Wie kostbar öffentliches Grün ist, zeigt die Statistik der Stadt Berlin: Der Wert der etwa 400.000 Straßenbäume wird auf über eine Milliarde Euro geschätzt. Berlin verfügt über 2.600 öffentliche Grünanlagen mit einer Fläche von über 5.000 Hektar (Wohlers 2003).

Auch im internationalen Vergleich zeigt sich, dass die Nähe zu Freiflächen und Wäldern Einfluss auf die Wohn- und Grundstückspreise hat (Secretariat of the Convention on Biological Diversity 2001: 28):

Tom Bade (2003) beziffert die Immobilienwertsteigerung durch stadtnahe Natur in den Niederlanden nach Daten des Nederlands Economisch Instituut, Instituut voor Milieuvraagstukken auf 450 bis 1.350 Mio. Euro.

Vor allem in den USA gibt es für viele Regionen Studien, die den Zusammenhang zwischen Wohnungs- bzw. Grundstückspreisen und der umgebenden Natur analysieren (z. B. Bolitzer, Netusil 2000, Lutzenhiser, Netusil 2001, Irwing 2001, Anderson, West 2006). Eine Auswertung von 25 Studien aus den USA ergab, dass bei 20 von ihnen der empirische Nachweis geführt werden konnte, dass Parks und offene Landschaften zu einer Steigerung der Grundstückswerte führte. Aufgrund der kaum vergleichbaren Rahmenbedingungen wurde kein Durchschnittswert gebildet, der Autor kam aber zu dem Schluss, dass „eine Wertsteigerung von 20% als guter Ausgangspunkt genommen werden könne“ (Crompton 2001). Eine Studie von vier Parks in der Nähe von Austin, Texas, fand dafür keine signifikanten Indizien, begründete dies aber mit der ausreichenden Verfügbarkeit von Bauland, die die Grundstückspreise in dieser Umgebung niedrig hält (Nichols, Crompton 2005). Eine weitere Meta-Studie konzentriert sich auf 39 Einzelstudien aus den USA unter folgenden Fragestellungen: Fördert eine qualitativ hochwertige Landschaft (in verschiedenen Landschaftstypen unterteilt) das Bevölkerungswachstum und die wirtschaftliche Entwicklung in der Umgebung? Und welche Bedeutung hat dieser Faktor im Vergleich zu anderen (ökonomischen) Faktoren? Das Ergebnis ist, dass die Migrationsmuster durch die Landschaft fast

genauso stark beeinflusst werden wie beispielsweise durch den Steuersatz oder das Lohnniveau. Die Ergebnisse zeigen ebenfalls, dass ein Teil dieser Landschaftsqualität in Form von höheren Haus- bzw. Grundstückspreisen kapitalisiert werden kann (Waltert, Schläpfer 2007).

Natur in der Stadt erhöht aber nicht nur die Lebensqualität und steigert den Wohnwert, sie bietet durchaus auch Chancen für die Artenvielfalt, denn die städtische Nutzungs- und Strukturvielfalt sowie die Durchgrünung der Städte bietet vielfältige Rückzugsräume auf engem Raum und führt zur Einwanderung neuer Arten. Prof. Körner von der Abteilung Landschaftsbau der Universität Kassel beobachtet diesen Prozess seit Jahren: „Bekannt ist das Beispiel der Amsel, ursprünglich ein scheuer Waldvogel, seit den 1980er Jahren wandern Eichelhäher ein, gefolgt von ihrem Feind, dem Habicht, der allerdings auch vom Angebot an Stadtauben profitiert. Sogar die viel gescholtenen immergrünen Koniferengärten führen in München mittlerweile dazu, dass sich der Alpenbirkenzeisig etabliert. Ehemalige Ziergehölze bürgern sich in den Städten ein und bieten in blütenarmen Zeiten Nahrung. Insgesamt handelt es sich bei diesem Einwanderungsgeschehen keineswegs nur um Allerweltsarten oder "Opportunisten".“ Körner weiß von noch viel selteneren Einwanderern zu berichten: „Auf Berliner Stadtgebiet brüten Seeadler und bauen Biber Burgen, in Kassel geht auf dem Gelände der BUGA 1981 ein Fischadler auf die Jagd.“

Insgesamt betonen allerdings aktuelle wissenschaftliche Veröffentlichungen die starke Präsenz von Generalisten, die den städtischen Raum gut oder gar bevorzugt nutzen und den Verlust von Spezialisten. Es ist zu konstatieren, dass die Zusammenhänge zwischen biologischer Vielfalt und Städten bzw. Stadtentwicklung trotz vielfältiger Studien und Veröffentlichungen noch bruchstückhaft und durchaus ambivalent sind, denn die anhaltende Urbanisierung und das ungebremste Wachstum von Städten stellen auch eine Hauptgefährdungsursache der Biologischen Vielfalt im globalen Maßstab dar (Werner, Zahner 2009).

Natur und Landschaft als 'weiche Standortfaktoren' für Unternehmen

Nicht nur für die Bevölkerung einer Region oder einer Stadt spielen Natur und Landschaft bei der Wahl ihres Wohnstandortes eine Rolle, auch für Unternehmen können diese Faktoren einen Einfluss auf die Wahl ihres Standortes haben. Standortentscheidungen sind für Unternehmen von ausgesprochen hoher Bedeutung, weil sie ähnlich wie die Wahl der Rechtsform konstitutiven Charakter für ein Unternehmen haben. Sie sind zumeist nur unter Aufwendung erheblicher Ressourcen revidierbar und setzen somit für viele Folgeentscheidungen die Rahmenbedingungen. Standortentscheidungen sind nicht nur bei der Gründung eines neuen Unternehmens oder bei Unternehmenserweiterungen zu treffen. Auch wenn ein Unternehmen schrumpft, stehen oft Standortentscheidungen an, muss hier doch entschieden werden, welche Standorte geschlossen werden sollen. Trotz der meist hohen Kosten einer Standortverlagerung wird ein Unternehmen von Zeit zu Zeit erwägen, seinen Standort zu wechseln. Auch Bleibeentscheidungen, d. h. bewusste Neuentscheidungen für einen gegebenen Standort, nachdem alternative Möglichkeiten geprüft wurden, sind Standortentscheidungen (vgl. Grabow et al. 1995).

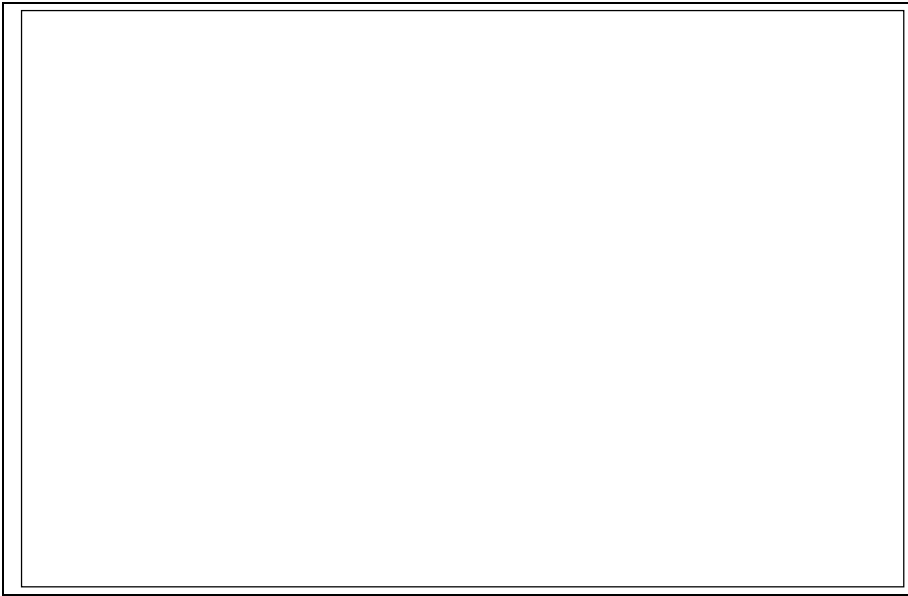
Aufgrund der schwierigen Revidierbarkeit von Standortentscheidungen beziehen die meisten Unternehmen eine Vielzahl von Kriterien in ihre Überlegungen ein und prüfen die in Betracht

kommenen Standorte diesbezüglich genau (zum Überblick Berlemann, Tilgner 2006). Grabow et al. (1995) unterscheiden zwischen harten und weichen Standortfaktoren. Zu den harten Standortfaktoren wird die Infrastrukturausstattung (Verkehrsanbindung, Steuern, Abgaben, Kaufkraft, verfügbare Arbeitskräfte, etc.) gezählt. Bei den weichen Standortfaktoren wird zwischen unternehmensbezogenen und personenbezogenen Faktoren unterschieden. Unternehmensbezogene weiche Standortfaktoren sind beispielsweise das Wirtschaftsklima, Image, die politischen Verhältnisse oder die Nähe zu Forschungseinrichtungen. Bei den personenbezogenen weichen Standortfaktoren steht die Attraktivität eines Unternehmensstandortes für seine Mitarbeiter im Vordergrund. Dies hat eine wichtige Bedeutung für den Produktionsfaktor Arbeit, da bspw. die Verfügbarkeit qualifizierter Arbeitskräfte stark mit den Lebensbedingungen in einer Region zusammenhängen kann. Deshalb könnten die Produktionsfaktoren im weiteren Sinne auch unter dem Überbegriff „Lebensqualität“ einer Region zusammengefasst werden. Die Lebensqualität einer Region wird durch eine Vielzahl von Faktoren bestimmt, unter anderem durch das kulturelle Angebot, die Aus- und Weiterbildungsmöglichkeiten, die Umweltqualität sowie die Naherholungs- und Freizeitmöglichkeiten (Grabow et al. 1995: 67ff.).

(z.B. Umfragen zur Bodenseeregion (Lebensqualität) in Bezug zur Bevölkerungsentwicklung, Baulandpreisen, wirtschaftliche Entwicklung)

Der Freizeitwert einer Region ist ein weicher Standortfaktor, der im Zuge der Angleichung harter Standortfaktoren (insb. infrastruktureller Art) an Bedeutung gewinnt. Vor allem das Führungspersonal hat hier besondere Ansprüche. Freizeitaktivitäten konzentrieren sich zum einen auf kulturelle Einrichtungen, zum anderen sind viele derartige Aktivitäten abhängig von Landschaft bzw. Freiraum in hoher Qualität im Umland der Städte (z. B. für Wandern, Gärtnern, Radfahren oder Golfen). Das Institut für Wirtschaftsforschung in Halle empfiehlt zur Verbesserung der Standortqualität für ostdeutsche Kommunen neben der Verbesserung der direkten Freizeitinfrastruktur auch die Ausweisung von Natur- und Landschaftsschutzflächen und die Festlegung dauerhaft bebauungsfreier Korridore, die Landschaftsgestaltung und -erschließung, die Expansion bestehender Naturlandschaften durch Renaturierung und Bepflanzung, die Neubepflanzung von Straßen und Feldrainen (Franz 1998). Aus Gründen der Regionalökonomie sind Freiräume mit einer hohen ästhetischen, ökologischen und sozialen Qualität eine wesentliche Voraussetzung für die Entwicklung von Ballungsräumen (Selle 1999, mit Verweis auf die städtebaulichen Leitbilder, Frankfurter GrünGürtel, IBA Emscher Park und die Grünzüge im Ruhrgebiet).

Messerli (2001) spricht hier von einem 'doppelten Paradigmenwechsel', bei dem sich zwei unterschiedliche Entwicklungen gegenseitig bestärken: Im Bereich der regionalen Wirtschaftsentwicklung gewinnen weiche Standortfaktoren an Bedeutung, während im Naturschutz das Prinzip 'Schutz durch Nutzung' an Einfluss gewinnt:



Für die Schweiz stellt Messerli fest, dass sich für einige Regionen mit dem Natur- und Landschaftsschutz als immobiler Standortfaktor eine neue Möglichkeit der Wertschöpfungsproduktion eröffnet, was auch den Boom an neuen regionalen Schutzgebieten erklärt.

Stadt-Umland Beziehungen und Naturqualität

Große Wertschätzung genießen vor allem stadtnahe Wälder. Bis zu 1.000 Menschen besuchen in Ballungsräumen jährlich einen Hektar Wald (im Bundesdurchschnitt sind dies 168 Besucher/ha). Der Erholungswert der Wälder in Deutschland wird aufgrund von Untersuchungen zur Zahlungsbereitschaft mit ca. 2,5 Milliarden Euro zzgl. circa 0,5 Milliarden Euro Ferienerholung angesetzt – mehr als 50 Euro pro Jahr und Besucher (www.waldgipfel.de – ein Überblick über empirische Studien zum Erholungswert des Waldes findet sich im Anhang zum Kapitel 'Tourismus').

Beim Thema 'Freizeitwert und Naherholung' stehen die Stadt-Umland-Beziehungen im Mittelpunkt, also die Arbeitsteilung zwischen Stadt und Land. Die Gewichte zwischen Stadt und Umland haben sich verschoben. 1800 lebte 97% der Weltbevölkerung auf dem Land, 1900 noch 86% und 1950 immerhin noch 70 %. Seit etwa 2007 leben das erste Mal in der Geschichte der Menschheit mehr Menschen in Städten als auf dem Land.

Bezogen auf Deutschland lassen sich tendenziell weiterhin Wanderungsbewegungen von der Stadt ins Umland feststellen. So wiesen insbesondere in Westdeutschland die Regionen im direkten Umfeld der Großstädte München, Berlin und Hamburg die höchsten Wanderungsgewinne aus. Auch die Regionen an den Grenzen zu den Niederlanden und Frankreich, die eher ländlich geprägt sind, wiesen einen positiven Wanderungssaldo auf.

Eine Umfrage in 6 nordrheinwestfälischen Städten untersuchte Wanderungsmotive der Bevölkerung. Auffallend hierbei ist die relative Übereinstimmung der für einen Wegzug aus der

Kommune genannten Motive. Der Wunsch im Grünen zu wohnen, ist eines der ausschlaggebenden Motive, das in vielen Städten an exponierter Stelle genannt wurde (Heitkamp 2002 S. 7):

Neben dem nach wie vor anhaltenden Trend zur Suburbanisierung zeigt sich in den letzten Jahren jedoch - zumindest für einige Regionen - eine Trendwende. Unter dem Schlagwort der "Reurbanisierung" oder der "Urban Renaissance" wird eine Rückkehr in die Städte diskutiert. Derzeit laufen sowohl Suburbanisierungs- wie auch Reurbanisierungsprozesse ab (Sturm, Meyer 2008). Für die Kernstädte in wachsenden Wohnungsmarktregionen ist die klassische Suburbanisierung weiterhin der dominierende Prozess. Wanderungsgewinner sind hauptsächlich das weitere Umland der Kernstädte sowie Kleinstädte und kleine Gemeinden. Auch in schrumpfenden Wohnungsmarktregionen sind die Stadt-Umland-Wanderungen noch nachweisbar und zielen vorrangig auf das engere Umland. Kernstädte entwickeln sich jedoch aufgrund zurückgehender Fortzüge positiv (Hirschle, Schürt 2008). Das Wachstum in den Städten resultiert daher zum einen von einer zunehmenden Tendenz zum Bleiben, d. h. ein Fortzug wird verhindert, zum anderen profitieren Kernstädte vom Zuzug junger Erwachsener zwischen 18 und 30 Jahren (Sturm, Meyer, 2008).

In der Schweiz hat die Wohnbevölkerung in den Berggebieten zwischen 1980 und 2005 von 1.5 auf 1.8 Mio. Menschen zugenommen. Dies entspricht einem Wachstum von ca. 20% (SAB 2008 – Allerdings gibt es gegenüber den städtischen Räumen und dem Voralpenland deutliche Unterschiede in der Bevölkerungsstruktur, wie beispielsweise ein höherer Altersquotient und eine Verschlechterung des Jugendquotienten. Von den Wanderungsbewegungen profitieren auch hier in erster Linie die Regionen in der Nähe von städtischen Agglomerationen. Die Berggebiete in der Schweiz sind von einem tiefgreifenden Strukturwandel betroffen, der in der übrigen Schweiz nicht (z. B. Zweit- und Ferienwohnungsboom) oder dann mit umgekehrten Vorzeichen (z. B. Abwanderung, Brain Drain) zu beobachten ist. Die damit zusammenhängenden Prozesse lassen sich nur schwer aufhalten oder sind kurzfristig nicht zu beeinflussen. Gehen die Prozesse weiter, werden sich gewisse Regionen entleeren und die Nutzung des Berggebietes wird sich verstärkt auf die regionalen Zentren konzentrieren (Simmen, Walter, Marti 2006).

Fasst man diese Wanderungstendenzen zusammen, so lässt sich vermuten, dass die Natur als Faktor des Wohnumfeldes zwar eine wichtige Rolle spielt, jedoch nur im Umfeld von Städten als ergänzendes Angebot. Die Diskussion, was dies für die Entwicklung der peripheren und eher naturräumlich gut ausgestatteten Regionen und damit für die Natur selbst bedeutet, steht noch am

Anfang.

Naturnahe Regionen und ökonomische Entwicklung

Das Umland gewinnt in dem Maße an Bedeutung, in dem die Stadt für immer mehr Menschen zum Lebensmittelpunkt wird. 1900 lebten 86 Prozent der Weltbevölkerung auf dem Land und 1950 immerhin noch 70 Prozent. Etwa 2007 lebten das erste Mal in der Geschichte der Menschheit mehr Menschen in Städten als auf dem Land (UNFPA 2007). In Deutschland lebten um 1900 noch 32,5 Mio Menschen, d. h. 58% aller Einwohner in Städten unter 5.000 Einwohnern und nur 16% in Großstädten über 100.000 Einwohner. Ende 2003 lebten noch 12,7 Millionen oder 15,4% der Bevölkerung Deutschlands in ländlichen Gebieten, aber 48,8% der Bevölkerung (40,3 Millionen) in städtischen oder dicht besiedelten Gebieten – Tendenz steigend (Statistisches Bundesamt Deutschland, Pressemitteilung Nr.237 vom 30.05.2005,

http://www.destatis.de/jetspeed/portal/cms/Sites/destatis/Internet/DE/Presse/pm/2005/05/PD05_237_129.templateId=renderPrint.psml, Deutsches Historisches Museum Berlin (ohne Jahr), <http://www.dhm.de/lemo/objekte/statistik/bevstla1/index.html>, Zahlen nach StJbDR, 1903, S. 5.

Gutman (2007) skizziert auf der Grundlage aktueller Entwicklungen den Entwurf eines neuen Stadt – Umland Vertrags: Früher war der (ungeschriebene) Vertrag zwischen Stadt und Land, dass das Land seine Arbeitskräfte und Produkte in die Stadt schickt und die Stadt beliefert das Land mit Gütern, Dienstleistungen und politischer Steuerung. Heute schickt das Land zwar immer noch Arbeitskraft und Produkte, aber diese haben in der Stadt immer weniger Wert. Noch nie war der Unterschied zwischen urbanem und ländlichem Wohlstand so groß wie heute. Dem gegenüber stehen enorme ökologische Schädigungen auf dem Land (Entwaldung, Wasser- und Bodenqualität, Verlust an Biodiversität usw.), die insbesondere durch die Rationalisierung in der Primärproduktion verursacht wurden. D. h. fallende Preise und steigende Schäden lassen den derzeit begangenen Weg als Sackgasse erscheinen. Dies ist der Ansatzpunkt für einen neuen Stadt - Umland Vertrag. Er soll die Einkommensmöglichkeiten auf dem Land verbessern, den Graben zwischen Stadt und Land verringern und die Umweltbelastungen abschwächen. Wie andere Gesellschaftsverträge auch muss er letztlich auf den Handel gründen. Gegenstand des Handels ist - neben den bisherigen Produkten aus der Primärproduktion - ein neues Produkt: das intakte und lebenswerte Umland der Städte. Ein solcher Vertrag kann wahrscheinlich nicht hoheitlich initiiert werden, vielmehr ist er das langfristige Ergebnis vieler einzelner Initiativen, die alle darauf abzielen, dass Landschaftspflege, qualitativ hochwertige und umweltverträgliche Produkte, Freizeit- und Erlebnisangebote in der Natur usw. entsprechend adäquat abgegolten werden. Gleichzeitig muss in der Stadt das Bewusstsein dafür wachsen, dass es für die Mehrkosten auch einen realen Gegenwert gibt, der den Warenkorb der Stadtbewohner bereichert (und an anderer Stelle womöglich Kosten reduziert, beispielsweise im Gesundheitsbereich). Letztlich führt eine solche Entwicklung dazu, dass der Wert von Natur und Umwelt endlich Eingang in das Bruttosozialprodukt findet (Gutman 2007).

Diese Argumentation geht weit über den ökonomischen Nutzen der Natur hinaus. Damit wird versucht, das Spannungsfeld zwischen Schutz und ökonomischer Nutzung der Natur grundsätzlich in Augenschein zu nehmen, was letztlich wiederum dazu verhelfen kann, eine

naturkonforme ökonomische Raumnutzung zu etablieren. Dabei geht das Verständnis von Raum (place) über den topographisch-physikalischen Raum (space) hinaus: es handelt sich um einen sozioemotional angeeigneten Raum, der auch Elemente des symbolischen Raums (z. B. Regionsimage), des soziokulturellen Raums und des Kooperations- und Interaktionsraums umfasst. Der Raum ist über seine geografischen Merkmale hinaus sozial konstruiert (Fürst et al. 2005). Diese 'Place making'- Prozesse spielen eine große Rolle, wenn es um konkurrierende Ansprüche an die Nutzung eines Raumes geht. Ein konkreter Ort (Place) ist auf drei Ebenen konstituiert: durch seine biophysikalischen Eigenschaften und Prozesse, durch soziale und politische Prozesse und Regeln sowie durch seine soziale und kulturelle Bedeutung. Raumnutzungskonflikte entzünden sich nicht allein an konkreten Nutzungskonflikten, sondern auch an den Bedeutungen - und den damit verbundenen Vorstellungen von angemessenem Verhalten - mit denen der jeweilige Raum aufgeladen ist. Der eine betrachtet einen bestimmten Raum unter dem Gesichtspunkt seiner Eignung als Wirtschaftsstandort, ein anderer wiederum sieht ihn mit den Augen des Ökologen. Auch wenn beide geografisch über denselben Ort sprechen, sprechen sie nicht über den gleichen Raum. Die Bedeutung des Ortes erschließt sich über alternative Nutzungsformen für verschiedene Interessen(gruppen) in unterschiedlicher Form, d. h. Konflikte über Flächennutzungen haben einerseits mit dem tatsächlichen realen Ort, andererseits aber auch mit Gruppenzugehörigkeit zu tun. (Chang et al. 2003)

Ihre konkrete Anwendung findet diese Theorie, wenn es beispielsweise um die Inwert-Setzung von Großschutzgebieten geht. Prinzipiell ist 'der Schutz der natürlichen Ressourcen' ein Gemeinschaftsgut, was Zusammenarbeit zuerst einmal schwierig macht und entsprechende Lernprozesse voraussetzt. Das kollektive Gut hat einen eher diffusen Bezug zu den meisten Akteursinteressen, Trittbrettfahrerverhalten ist einfach und sein Nutzen wird eher negativ als positiv interpretiert. Drei mögliche Ansätze erlauben trotzdem den Aufbau von Steuerungsstrukturen:

1. gemeinsame Nutzungskonzepte in Teilen von Gebieten, z.B. in Biosphärenreservaten oder Naturparks;
2. regionale Organisationen zur Förderung des Bewusstseins für den Naturschutz durch win-win-Situationen;
3. die Entwicklung von touristischen Potentialen der Schutzgebiete, z.B. durch die gezielte Entwicklung von innovativen Naturerlebnisangeboten..

In allen drei Fällen sind Lernprozesse dahingehend nötig, dass Schutzgebiete ein Bestandteil von Lebensqualität sind, dass sie in Wert gesetzt werden können und dass Natur und Landschaft emotionale Bindungen verursachen können. Die Promotoren solcher Prozesse (Kommunen, NGOs, wirtschaftliche Akteure) mit ihren teils heterogenen, teils einseitigen Interessenlagen benötigen oft Vermittler, die die Governance-Prozesse initiieren. Außerdem ist eine verbindende konstruktive Idee von der künftigen Entwicklung wichtig und die Netzwerke dürfen sich nicht zu selektiv nur auf die Akteure und Maßnahmen konzentrieren, deren (wirtschaftliches) Interesse in hohem Maß übereinstimmt. (Fürst 2006). Dass diese Zusammenarbeit zur Inwert-Setzung naturnaher peripherer Regionen funktionieren kann, zeigen verschiedene Beispiele. Zwei Schutzgebietstypen eignen sich

dafür in Deutschland besonders:

- Biosphärenreservate sind Modellregionen, in denen das Zusammenleben von Mensch und Natur beispielhaft entwickelt und erprobt wird. Sie schützen Kulturlandschaften vor zerstörenden Eingriffen und erhalten und entwickeln wertvolle Lebensräume für Mensch und Natur. Sie sorgen für ein ausgewogenes Verhältnis von menschlicher Nutzung und natürlichen Kreisläufen und tragen damit zur regionalen Wertschöpfung bei. Biosphärenreservate ermöglichen exemplarische Erkenntnisse für Forschung und Wissenschaft über die Wechselwirkungen von natürlichen und gesellschaftlichen Prozessen (Deutsches MAB Nationalkomitee 1996, Leitbild Biosphärenreservate, Europarc Deutschland 2005).
- Naturparks sind Regionen, in denen sich Mensch und Natur erholen können. Sie bewahren und entwickeln Landschaft und Natur und unterstützen einen naturverträglichen Tourismus. Sie fördern eine nachhaltige Regionalentwicklung und entwickeln Angebote zur Umweltbildung und zur Öffentlichkeitsarbeit. Damit tragen sie dazu bei, die Ansprüche der Menschen an ihre Lebens- und Wirtschaftsräume mit den Anforderungen von Landschafts- und Naturschutz in Einklang zu bringen (Leitbild Naturparks, Europarc Deutschland 2005).

Im Biosphärenreservat Schaalsee wurde zu diesem Zweck 1998 die Regionalmarke „Biosphärenreservat Schaalsee – Für Leib und Seele“ als „qualifizierte Herkunftsangabe“ (Evers, Pohl 2008) entwickelt und patentrechtlich geschützt. Die Regionalmarke ist zum einen Marketing-Instrument für Unternehmen und Produkte. Knapp 60% der beteiligten Unternehmen bewerten die Marke positiv, für den überwiegenden Teil besteht der Nutzen der Regionalmarke in der Bewerbung ihres Unternehmens und im Bereich der Netzwerkarbeit und bei ca. 12% der Unternehmen hat sich nach eigenen Angaben der Umsatz durch die Regionalmarke erhöht. Zum anderen bilden die mit der Regionalmarke ausgezeichneten über 60 Klein- und Kleinstunternehmen ein Netzwerk für eine erfolgreiche nachhaltige Regionalentwicklung. Die Vergabe der Regionalmarke erfolgt für jeweils ein Jahr nach branchenspezifischen Vergabekriterien, mit denen die Kernaussagen der Marke „Regionalität – Qualität – Umweltbewusstsein“ konkretisiert werden. Die Entscheidung zur Vergabe der Regionalmarke wird per Mehrheitsbeschluss von einem regionalen Vergabegremium getroffen. Dies setzt sich aus insgesamt neun Vertretern und Vertreterinnen, vorwiegend aus dem kommunalen Bereich, zusammen. Die Verwaltung des Biosphärenreservates besitzt ein Vetorecht (Miermeister 2004).

Auch die deutschen Nationalparke setzen verstärkt auf eine Kooperation mit wirtschaftlichen Akteuren ihrer Region: Den Begriff „Nationalpark-Partner“ prägte der Nationalpark Schleswig-Holsteinisches Wattenmeer 2003. Danach folgten ab 2005 die Nationalparks Niedersächsisches Wattenmeer, Bayerischer Wald, Müritzer See, Eifel (dort heißen sie „Nationalpark-Gastgeber“), Harz und in 2009 die Nationalparks Sächsische Schweiz, Jasmund, Vorpommersche Boddenlandschaft, Kellerwald-Edersee, Hainich sowie der Naturpark Eichsfeld-Hainich-Werratal. Diese Partner-Initiativen sind zielgerichtete und strukturierte, vertraglich geregelte Kooperationen zwischen der Verwaltung einer Nationalen Naturlandschaft und vorwiegend touristisch geprägten Betrieben, die einen direkten geographischen oder wirtschaftlichen Bezug zum Schutzgebiet haben, hohe

Qualitäts- und Umweltstandards erfüllen und in ihrer Region als Multiplikator der Schutzgebiets-Idee fungieren (Europarc Deutschland e.V., 2009).

Meistens sind derartige Marken und Netzwerke rund um touristische Aktivitäten aufgebaut (siehe weitere Beispiele im Kapitel 'Tourismus'). (Evtl. weitere Bsp. Ergänzen: Begrenzerwald: Käsetrasse, Werkraum, Zirbelkiefer-Projekt Graubünden – Zürich)

Standortfaktor – Literatur

- Anderson S T, West S E (2006): *Open space, residential property values, and spatial context*. In: *Regional Science and Urban Economics*, Vol. 36, No. 6, pp. 773-789
- Bade T (2003): *Wohin der Groschen fällt – Die ökonomische Sicht auf die Grüne Stadt*. Vortrag auf dem Symposium „Die grüne Stadt“ am 18. September 2003, IGA, Rostock, <http://www.die-gruene-stadt.de/symposium/bade.pdf>
- BAT (2008): *"Hier lässt es sich leben!" - Deutsche Städte aus Sicht der Bevölkerung*. Umfrage zur Lebensqualität in Deutschlands 10 größten Städten aus Sicht der Bewohner, BAT Stiftung für Zukunftsfragen, <http://de.statista.com/statistik/daten/studie/1067/umfrage/lebensqualitaet-in-deutschlands-grossstaedten-aus-sicht-der-bewohner/#stat>
- Berlemann M, Tilgner J (2006): *Determinanten der Standortwahl von Unternehmen – ein Literaturüberblick*. In: ifo Dresden berichtet 6/2006. pp. 14-24
- Bolitzer B, Netusil N R (2000): *The Impact of Open Spaces on Property Values in Portland, Oregon*. In: *Journal of Environmental Management*, Vol. 59, pp. 185-193
- Chang A S, Kruger L E, Daniels S E (2003): *"Place" as an Integrating Concept in Natural Resource Politics: Propositions for a Social Science Research Agenda*. In: *Society and Natural Resources*, Vol 16 (2003), pp. 87-104
- Crompton J L (2001): *The Impact of Parks on Property Values: A Review on the Empirical Evidence*. In: *Leisure Research*, Vol. 33, No. 1, pp. 1-31
- Europarc Deutschland e.V. (2005): *Leitbilder. Deutsche Nationalparks, Naturparks und Biosphärenreservate*. Nationale Naturlandschaften, http://www.europarc-deutschland.de/dateien/Leitbilder_Deutsche_Nationalparks_Biosphaerenreservate_Naturparks.pdf
- Europarc Deutschland e.V. (2009): *Webseite <http://www.nationale-naturlandschaften.de/wassindpartner-initiativen>*, Stand 29.07.2009,
- Evers S, Pohl W (2008): *Tourismus und Regionalentwicklung im Biosphärenreservat Schaalsee am Beispiel der Regionalmarke „Für Leib und Seele“*. In: Europarc Deutschland e.V. (ed.): *Erster Fortschrittsbericht Nationale Naturlandschaften*, www.naturparke.de/download/presse/73_2_de_Fortschrittsbericht_080409.pdf
- Franz P (1998): *Wie lässt sich die Naherholungsqualität der ostdeutschen Stadtregionen verbessern? Defizite und Handlungsbedarf bei einem weichen Standortfaktor*. In: *Wirtschaft im Wandel*, Vol. 15/1998, pp. 11-16, Institut für Wirtschaftsforschung Halle IWH, <http://www.iwh-halle.de/d/publik/wiwa/15-98.pdf>
- Fürst D, Lahner M, Pollermann K (2005): *Regional Governance bei Gemeinschaftsgütern des Ressourcenschutzes: das Beispiel Biosphärenreservate*. In: *Raumforschung und Raumordnung*, Vol. 5/2005, pp. 330 - 339

- Fürst, Dietrich (2006): *Regional Governance: Lernprozess zur Selbststeuerung*. In: RAUM, Vol. 63/06, pp. 28-30
- GaLaBau Report (2006): *Der Wert von Grün. Symposium „Die grüne Stadt“*, www.die-gruene-stadt.de/pdf/Oktober_2006.pdf
- Grabow B, Henckel D, Hollbach-Grömig B (1995): *Weiche Standortfaktoren*. Schriften des Deutschen Instituts für Urbanistik. Bd. 89. Stuttgart. Berlin. Köln
- Gruehn D (2006): *Bedeutung von Freiräumen und Grünflächen für den Wert von Grundstücken und Immobilien*. Forschungsbericht im Auftrag der GALK-DST, Endbericht (Kurzfassung), http://www.die-gruene-stadt.de/pdf/fvh_gruen_endbericht_kurz_0606.pdf
- Gutman P (2007): *Ecosystem services: Foundations for a new rural-urban compact*. In: Ecological Economics, vol. 62, issue 3-4, pages 383-387
- Heitkamp T (2002): *Motivlagen der Stadt-Umland-Wanderung und Tendenzen der Wohnungsnachfrage*. In: Informationen zur Raumentwicklung, Vol. 3/2002, pp. 9-14
- Hirschle M, Schürt A (2008): *Suburbanisierung...und kein Ende in Sicht? Intraregionale Wanderungen und Wohnungsmärkte*. In: Informationen zur Raumentwicklung, Vol. 3-4/2008, pp. 211-227
- Irwin E G (2001): *The Effects of Open Space on Residential Property Values*. Working Paper: AEDE-WP-0005-01, Department of Agricultural, Environmental, and Development Economics, The Ohio State University
- Körner S (2008): *Grüne Städte als Orte von Artenvielfalt*. Vortrag auf der Forumsveranstaltung "Grüne Stadt: Voraussetzung für Biodiversität" am 27. Mai 2008 in Bonn, Plaza der Vielfalt, UN Konferenz zur Biodiversität, <http://www.die-gruene-stadt.de/veranstaltungen.htm>
- Luther M, Gruehn D (2001): *Der Einfluss der Freiraumqualität auf den Bodenwert*. In: Stadt und Grün, Vol. 5/2001, pp. 320 – 324.
- Lutzenhiser M, Netusil N R (2001): *The Effect of Open Spaces at a Home's Sale Price*. In: Contemporary Economic Policy, Vol. 19, No. 3, pp. 291-298
- Messerli, P. (2001): *Natur- und Landschaftsschutz in der Regionalentwicklung*. Bern
- Miermeister A (2004): *Analyse der rechtlichen Rahmenbedingungen für die Vergabe der Regionalmarke „Biosphärenreservat Schaalsee - Für Leib und Seele“*. Unveröffentlicht
- Nicholls S, Crompton J L (2005): *Impacts of Regional Parks on Property Values in Texas*. In: Journal of Park and Recreation Administration, Vol. 23, No. 2, pp. 87-108
- Secretariat of the Convention on Biological Diversity (2001): *The Value Of Forest Ecosystems*. CBD Technical Series No. 4, p. 28, <http://www.cbd.int/doc/publications/cbd-ts-04.pdf>
- Selle K (1999): *Impuls Landschaft. Bedeutungswandel der Freiraumfrage in der Stadtentwicklung*. In: DISP, Vol. 136/137, pp. 36.46, NSL – Netzwerk Stadt und Landschaft an der ETH Zürich,

<http://www.nsl.ethz.ch:16080/index.php/en/content/download/276/1655/file/>

Simmen H, Walter F, Marti M (2006): *Den Wert der Alpenlandschaften nutzen*. Thematische Synthese zum Forschungsschwerpunkt IV "Raumnutzung und Wertschöpfung". Synthesebericht NFP 48. Zürich

Sturm G, Meyer K (2008): *"Hin und her" oder "hin und zurück" - zur Ausdifferenzierung grossstädtischer Wohnsuburbanisierung*. In: Informationen zur Raumentwicklung, Vol. 3-4/2008, pp. 229 – 243

UNFP – United Nations Population Fund (2007): *State of world population 2007*

Walter F, Schläpfer F (2007): *The Role of Landscape Amenities in Regional Development: A Survey of Migration, Regional Economic and Hedonic Pricing Studies*. Working Paper No. 0710, Socioeconomic Institute University of Zurich, www.soi.uzh.ch/research/wp/2007/wp0710.pdf

Werner P, Zahner R (2009): *Biologische Vielfalt und Städte – Eine Übersicht und Bibliographie*. BfN-Skripten 245

Wohlers P W (2003): *Neue Konzepte, neue Bäume für das öffentliche Grün*. Biologische Bundesanstalt für Land- und Forstwirtschaft, Pressemitteilung vom 28.08.2003, in: Informationsdienst Wissenschaft, <http://idw-online.de/pages/de/news68224>