



Dr. Donato Acocella
Stadt- und Regionalentwicklung

Gewerbeflächenentwicklungskonzept für die Stadt Weingarten

beschlossen durch den Gemeinderat am 26.09.2016

Bericht: Stand 30.04.2016



Teichstraße 14 ▪ 79539 Lörrach ▪ T 07621 91550-0 ▪ F 07621 91550-29
Arndtstraße 10 ▪ 44135 Dortmund ▪ T 0231 534555-0 ▪ F 0231 534555-29
Peter-Vischer-Straße 17 ▪ 90403 Nürnberg ▪ T 0911 817676-42 ▪ F 0911 817676-43
info@dr-acocella.de ▪ www.dr-acocella.de



Bearbeiter:
Dr. rer. pol. Donato Acocella
Dr. rer. pol. Rainer Kahnert

Lörrach/ Dortmund/ Nürnberg,
30.04.2016/23.06.2016



INHALTSVERZEICHNIS:

KURZFASSUNG.....	1
<u>1 AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG</u>	6
<u>2 LAGE IM RAUM, STRUKTURELLE DATEN</u>	7
<u>3 ALLGEMEINE TENDENZEN DER WIRTSCHAFTLICHEN ENTWICKLUNG</u>	10
3.1 STRUKTURWANDEL UND TERTIÄRISIERUNG.....	11
3.2 INTERNATIONALISIERUNG DER WIRTSCHAFT UND KAPITALMOBILITÄT	14
3.3 TECHNOLOGISCHE VERÄNDERUNGEN IM PRODUZIERENDEN GEWERBE UND IM DIENSTLEISTUNGSSEKTOR	17
3.4 DEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNGEN	22
3.5 PERSPEKTIVEN DER ZUKÜNFTIGEN ENTWICKLUNG	24
3.6 RÄUMLICHE AUSPRÄGUNG UND BETRIEBLICHE MOBILITÄT	28
3.7 FOLGERUNGEN FÜR DIE KOMMUNALE GEWERBEFLÄCHENENTWICKLUNG/ -POLITIK.....	30
<u>4 STRUKTURANALYSE: BESCHÄFTIGUNGSENTWICKLUNG IN WEINGARTEN ZWISCHEN 2007 UND 2014</u>	34
4.1 GESAMTBETRACHTUNG.....	34
4.2 VERARBEITENDES GEWERBE	36
4.3 BAUGEWERBE	39
4.4 HANDEL	39
4.5 VERKEHR UND LAGEREI	40
4.6 DIENSTLEISTUNGEN.....	41
4.7 ZUSAMMENFASSUNG	49
<u>5 ERMITTLUNG DES BEDARFES AN GEWERBLICHEN BAUFLÄCHEN IN WEINGARTEN</u>	51
5.1 MODELLTHEORETISCHE BEDARFSRECHNUNG.....	51
5.2 BEDARFSRECHNUNG	57
5.2.1 GIFPRO-STANDARDMODELL.....	57
5.2.2 TBS-GIFPRO	58
5.2.3 FLÄCHENBEDARF NACH NACHFRAGEKATEGORIEN	62
5.2.4 ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE.....	64
<u>6 BEDARFSERMITTLUNG – UNTERNEHMENSBEFRAGUNG</u>	66
6.1 ERGEBNISSE DER UMFRAGE	67
6.2 BRANCHENZUGEHÖRIGKEIT	68
6.3 BESCHÄFTIGTE	69
6.4 GENEHMIGUNGSPFLICHTIGE ANLAGEN UND MEHRSCICHTBETRIEB	71
6.5 BETRIEBSFLÄCHEN	73
6.6 BESCHÄFTIGTENDICHTE	73
6.7 NUTZUNGSARTEN IN DER NACHBARSCHAFT	74
6.8 KONFLIKTE MIT NACHBARN UND BEHÖRDEN	75



6.9	ERWEITERUNGSABSICHTEN AM STANDORT	76
6.10	BETRIEBSVERLAGERUNGEN UND STANDORTGRÜNDUNGEN	78
6.11	QUALITÄTEN UND DEFIZITE DES STANDORTES WEINGARTEN	83
6.12	HOCHRECHNUNG DES FLÄCHENBEDARFES	85
7	ANGEBOTSANALYSE	86
7.1	ANGEBOT AN GEWERBLICHEN BAUFLÄCHEN IN WEINGARTEN - QUANTITATIVER ASPEKT ...	86
7.1.1	VERFÜGBARE GEWERBEFLÄCHEN	87
7.1.2	FLÄCHENRESERVEN	87
7.1.3	BRACHFLÄCHEN UND LEERSTÄNDE	87
7.1.4	FREISETZUNGEN IM UNTERSUCHUNGSZEITRAUM	88
7.1.5	SUMMENBETRACHTUNG FLÄCHENANGEBOT	88
7.2	DAS ANGEBOT AN GEWERBLICHEN BAUFLÄCHEN - QUALITATIVER ASPEKT	89
7.2.1	GEWERBEGEBIET WELTE-NORD	89
7.2.2	GEWERBEGEBIET WELTE	90
7.2.3	GEWERBEGEBIET BECHTERS	90
7.2.4	GEWERBEGEBIET BAIENFURTER ÖSCH	91
7.2.5	GEWERBEGEBIET TRAUBEN	91
7.2.6	ETTISHOFER STRASSE	92
7.2.7	HÄHNLEHOF/RIEDSTRASSE	93
7.2.8	STADTESCH	93
7.2.9	ZUSAMMENFASSUNG	94
8	VERGLEICH VON FLÄCHENNACHFRAGE UND FLÄCHENANGEBOT	96
9	HANDLUNGSKONZEPT UND MASSNAHMENVORSCHLÄGE	99
9.1	ÜBERLEGUNGEN ZU EINER LANGFRISTIGEN GEWERBEFLÄCHENPOLITIK	99
9.2	RAHMENBEDINGUNGEN EINES GEWERBEFLÄCHENKONZEPTES	109
9.3	EMPFEHLUNGEN	110



ABBILDUNGSVERZEICHNIS:

Abb. 1: Wirtschaftsstruktur Weingarten und Vergleichsräume 2014	34
Abb. 2: Wirtschaftsstruktur Weingarten 2007 und 2014.....	35
Abb. 3: Beschäftigungsentwicklung in der Gesamtwirtschaft 2007 bis 2014	35
Abb. 4: Beschäftigungsentwicklung 2007 bis 2014 - absolut.....	36
Abb. 5: Beschäftigungsentwicklung im Verarbeitenden Gewerbe 2007 bis 2014	37
Abb. 6: Beschäftigungsentwicklung im Druck- und Verlagswesen 2007 bis 2014	38
Abb. 7: Beschäftigungsentwicklung im Maschinenbau 2007 bis 2014	38
Abb. 8: Beschäftigungsentwicklung im Baugewerbe 2007 bis 2014.....	39
Abb. 9: Beschäftigungsentwicklung im Handel 2007 bis 2014	40
Abb.10: Beschäftigungsentwicklung im Bereich Verkehr und Lagerei 2007 bis 2014	40
Abb. 11: Beschäftigungsentwicklung im Dienstleistungssektor 2007 bis 2014	41
Abb. 12: Beschäftigungsentwicklung im Dienstleistungssektor (absolut) 2007 bis 2014.....	42
Abb. 13: Struktur des Dienstleistungssektors 2014 im Vergleich	42
Abb. 14: Beschäftigungsstruktur in Dienstleistungssektor 2007 und 2014	43
Abb. 15: Beschäftigungsentwicklung im Gastgewerbe 2007 bis 2014	44
Abb. 16: Beschäftigungsentwicklung im Sektor Information und Kommunikation 2007 bis 2014	44
Abb.17: Beschäftigungsentwicklung im Sektor Finanz- und Versicherungsdienstleistungen	45
Abb. 18: Beschäftigungsentwicklung im Bereich freiberufliche wirtschaftliche	46
Abb. 19: Beschäftigungsentwicklung im Bereich sonstige wirtschaftliche Dienstleistungen	46
Abb. 20: Beschäftigungsentwicklung im Bereich Erziehung und Unterricht 2007 bis 2014.....	47
Abb. 21: Beschäftigungsentwicklung im Bereich Gesundheits- und Sozialwesen 2007 bis 2014	48
Abb. 22: Beschäftigungsentwicklung im Bereich Kunst/Unterhaltung/Erholung 2007 bis 2014	48
Abb. 23: Beschäftigungsentwicklung im Bereich sonstige Dienstleistungen 2007 bis 2014.....	49
Abb. 24: Handwerkerzentrum Schiffahrter Damm in Münster.....	115

TABELLENVERZEICHNIS:

Tab. 1: Flächenbedarfsberechnung bis 2030 - GIFPRO-Standard.....	58
Tab. 2: Gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigten nach TBS-GIFPRO.....	59
Tab. 3: Gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte nach TBS-GIFPRO	60
Tab. 4: Gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte nach TBS-GIFPRO	60
Tab. 5: Gewerbeflächennachfragende Beschäftigte bis 2030 nach TBS-GIFPRO	61
Tab. 6: Gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigten nach TBS-GIFPRO.....	61
Tab. 7: TBS-GIFPRO: Flächenanteile der Nachfragergruppen nach Gebietskategorien .	63
Tab. 8: Verteilung der gewerblichen Flächennachfrage nach Nutzergruppen und	63



KURZFASSUNG

Im Februar 2015 beauftragte die Stadt Weingarten das Büro Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung mit der Erarbeitung eines Gewerbeflächenkonzeptes. Anlass war die weitgehende Erschöpfung der gewerblichen Flächenvorräte bei sehr begrenzten Möglichkeiten zur Ausweisung neuer Bauflächen. In dem hier vorgelegten Konzept wird dargestellt,

- welche gewerbliche Flächenbedarfe in Weingarten zu erwarten sind,
- in welchem Umfang diese Bedarfe durch das derzeitige Flächenangebot abgedeckt werden können,
- in welchem Maße ein Bedarf an zusätzlichen gewerblichen Bauflächen besteht, welche Empfehlungen zum zukünftigen Umgang mit der Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen und der Nutzung der bestehenden Gewerbestandorte gegeben werden.

Strukturanalyse

Weingarten ist im Vergleich zu Baden-Württemberg durch einen deutlich geringeren Anteil des Verarbeitenden Gewerbes (-8 Prozentpunkte) und höheren Anteilen des Handels und des Sektors Verkehr und Lagerei (+5,1 Prozentpunkte) geprägt. Der Anteil des Dienstleistungssektors ist mit dem Landeswert identisch.

Gravierende Veränderungen haben sich in den Jahren zwischen 2007 und 2014 nicht ergeben. Der Anteil des Verarbeitenden Gewerbes hat sich von 24,7% auf 22,4% reduziert, auch die Anteile von Baugewerbe und Handel sind leicht zurückgegangen, während sich der Anteil des Dienstleistungssektors und vor allem des Bereiches Verkehr und Lagerei (+3 Prozentpunkte) erhöht hat.

Bei der Beschäftigungsentwicklung ist zwischen 2007 und 2014 eine Zunahme um 1.406 Arbeitsplätze (+13,7%) festzustellen, die in erster Linie auf Beschäftigungszunahmen im Dienstleistungssektor (+816 Beschäftigte, +18%) und im Bereich Verkehr und Lagerei (+349 Beschäftigte, +46,4%) zurückzuführen sind. Das Verarbeitende Gewerbe und das Baugewerbe sind demgegenüber deutlich geringer gewachsen. Allerdings gibt es in Weingarten keinen Sektor ohne Beschäftigungszunahme.



Insgesamt ergibt sich eine vergleichsweise starke Stellung des Verarbeitenden Gewerbes; der reduzierte Anteil an der Beschäftigung ist lediglich auf stärkere Wachstumsraten anderer Wirtschaftsbereiche zurückzuführen. Dementsprechend wird auch in Zukunft mit einer erheblichen Flächennachfrage von Seiten des Verarbeitenden Gewerbes zu rechnen sein.

Für die gewerbliche Flächenpolitik in Weingarten bedeutet dies, dass durch den strukturellen Wandel der Wirtschaft keine Entlastung bei der Flächennachfrage zu erwarten ist; vielmehr wird durch die Strukturanalyse bestätigt, dass für die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung auch weiterhin in hohem Maße gewerbliche Bauflächen nachgefragt werden.

Flächenbedarf

Der gewerbliche Flächenbedarf bis zum Jahr 2030 wurde über zwei unterschiedlichen Modellrechnungen (GIFPRO-Standard und TBS-GIFPRO) sowie über eine Umfrage unter den gewerbeflächennachfragenden Betrieben ermittelt.

Die Ergebnisse der unterschiedlichen Ansätze zur Ermittlung des gewerblichen Flächenbedarfes sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Methode	GIFPRO-Standard	TBS-GIFPRO	Umfrage
Nettobauflächen	162.000 m ²	485.910 m ²	241.770 m ²
Erschließungsflächen	40.500 m ²	121.480 m ²	60.440 m ²
Gesamtbedarf brutto	202.500 m ²	607.390 m ²	302.210 m ²

Die gewählten Methoden liefern deutlich auseinanderliegende Werte zwischen 20,2 ha und 60,7 ha Bruttobauland. Dabei liegen die Ergebnisse der Modellrechnungen sehr deutlich auseinander. Dies ist in erster Linie auf den Dynamikfaktor im TBS-GIFPRO-Modell zurückzuführen, der die expansiven Entwicklungen der Vergangenheit in die Zukunft fortschreibt und dabei vor allem im Bereich Verkehr/Lagerei deutlich überhöhte Bedarfswerte ermittelt.

Dies wird auch durch einen Vergleich des Bedarfs nach unterschiedlichen Nutzergruppen auf der Basis der Modellrechnungen verdeutlicht:



Gewerbeflächenbedarf nach Nutzergruppen

Wirtschaftsgruppe	GIFPRO Standard	TBS-GIFPRO	Differenz
Verarbeitendes Gewerbe	80.295 m ²	155.365 m ²	75.070 m ²
Baugewerbe	12.393 m ²	3.750 m ²	- 8.643 m ²
Handel	20.448 m ²	22.750 m ²	2.302 m ²
Verkehr/Logistik	32.742 m ²	273.840 m ²	241.098 m ²
Dienstleistungen	16.328 m ²	30.350 m ²	14.022 m ²

Es fällt auf, dass die wesentlichen Abweichungen beim Flächenbedarf in den Sektoren Verkehr/Logistik und Verarbeitendes Gewerbe auftreten. Insbesondere der Flächenbedarf für den Logistiksektor kann auch nicht annähernd auf der Gemarkung Weingartens gedeckt werden.

Angebotssituation

Das verfügbare und aktivierbare gewerbliche Flächenangebot in Weingarten zum Stichtag 31.12.2015 stellt sich wie folgt dar:

- § Verfügbar waren zu diesem Zeitpunkt noch rd. 17.500 m² im Gewerbegebiet Welte-Nord¹.
- § Aktivierbare Brachflächen und Nachverdichtungen sind allenfalls auf dem Areal Schuler-Nord in einer nicht konkretisierbaren Größenordnung möglich.
- § Wiedernutzbar aus Verlagerungen im Untersuchungszeitraum sind bis 2030 insgesamt rd. 32.900 m².

Damit summiert sich das gesamte verfügbare und aktivierbare Flächenangebot in Weingarten bis 2030 auf 50.400 m² oder knapp 5 ha, zu denen ggf. noch Flächen in unbekannter Größenordnung auf dem Areal Schuler-Nord treten können.

¹ Die Flächen sind mittlerweile verschiedenen Interessenten angeboten und werden spätestens Mitte 2016 verkauft sein



Flächenangebot Stadt Weingarten

Verfügbarkeit	Standort(e)	Größe	Summe
sofortige/ kurzfristige Verfügbarkeit	Welte-Nord	17.800 m ²	17.800 m ²
Brachflächen	Schuler-Nord	unbekannt	2
Freisetzungen	Verschiedene Standorte		32.900 m ²
Gesamtsumme			50.400 m² (5 ha)

Quelle: Stadt Weingarten, Homepage Stadt Weingarten, eigene Berechnungen

Verglichen mit dem ermittelten Bedarf – wobei hier von den Werten der Umfrage ausgegangen wird – ergibt sich in der Summe bis 2030 ein Defizit von rd. 130.000 m² Nettobauplächen. Dieser Bedarf kann allenfalls zu einem kleinen Teil im Bestand gedeckt werden, für den überwiegenden Teil des Bedarfes sind Neuausweisungen gewerblicher Bauflächen notwendig.

Handlungsempfehlungen

Für die zukünftige Flächenpolitik können die folgenden Empfehlungen gegeben werden.

1. Es müssen stärkere Anstrengungen zur Aktivierung ungenutzter bzw. brachliegender gewerblichen Standorte unternommen werden.
2. Nicht aktivierbare Flächen sollten aus der Bilanz genommen werden und dies auch durch Änderung der planungsrechtlichen Grundlagen bestätigt werden.
3. Zur Deckung des Flächenbedarfes sind Neuausweisungen gewerblicher Bauflächen nötig.
4. Die bestehende und nicht ohne weiteres zu behebbende Flächenknappheit muss dazu führen, dass zukünftige Flächenvergaben nur noch selektiv vorgenommen werden. Dabei wird sowohl nach Branchen als auch nach der Nutzungsintensität (Mindestdichte von Beschäftigten) vorgegangen werden müssen.
5. Die Flächenengpässe sind nicht ohne das Umland zu lösen, das aber seinerseits unter Flächenengpässen leidet. In jedem Fall werden gemeinsame Lösungen gesucht werden müssen.
6. Die Gewerbestandorte sind möglichst von nichtgewerblichen Nutzungen freizuhalten.

² Die Flächen sind verschiedenen Nutzern zugesagt und werden bis Mitte 2016 verkauft sein



7. Die Umwidmung gewerblicher Flächen zu Wohnungsbau oder anderen Nutzungen sollte angesichts der begrenzten Möglichkeiten zur Kompensation derartiger Verluste und zur Ausweisung neuer Flächen äußerst zurückhaltend betrieben werden.
8. Für kleinteilige Nutzungsanfragen sollten Formen des Verdichteten Gewerbebaus realisiert werden.
9. Es sollte ein Flächenmonitoring eingeführt werden, das eine kontinuierliche Information über Flächenreserven und Flächenengpässe liefert.



1 AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG

Im Frühjahr 2015 beauftragte die Stadt Weingarten das Büro Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung mit der Erarbeitung eines Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes. Dieses Konzept soll die langfristig orientierte konzeptionelle Grundlage für die zukünftige Entwicklung und Nutzung gewerblicher Bauflächen bilden und eine fundierte fachspezifische Grundlage für die anstehende Überarbeitung des Flächennutzungsplanes darstellen.

In dem hier vorgelegten Konzept wird dargestellt, in welcher Größenordnung und durch welche Nachfragergruppen gewerbliche Flächenbedarfe in Weingarten zu verzeichnen sind, in welchem Umfang diese Bedarfe durch das derzeitige Flächenangebot abgedeckt werden können und in welchem Maße ein Bedarf an zusätzlichen gewerblichen Bauflächen besteht. Weiterhin wird aufgezeigt, welche Nutzungsperspektiven die in Weingarten bestehenden Gewerbestandorte verzeichnen und welchen Beitrag sie für die zukünftige Gewerbeflächenpolitik - auch vor dem Hintergrund nachfragerdifferenzierter Standortanforderungen - leisten können. Zudem werden für die Standorte mit Flächenpotenzial unterschiedliche Perspektiven der Nutzung und die Folgen für die Bedarfsdeckung und die Handlungsfähigkeit der kommunalen Wirtschaftsförderung aufgezeigt.



2 LAGE IM RAUM, STRUKTURELLE DATEN

Die Stadt Weingarten liegt im südlichen Baden-Württemberg und bildet zusammen mit der Nachbarstadt Ravensburg und der Stadt Friedrichshafen das gemeinsame Oberzentrum der Region Bodensee-Oberschwaben.

Die amtliche **Bevölkerungszahl** von Weingarten betrug zum Stichtag 31.12.2015 24.994 Einwohner. Seit dem Jahr 1991 liegt diese Zahl in Weingarten über 23.000 und ist seit diesem Zeitpunkt mit geringen Schwankungen stabil. Der aktuelle Bevölkerungsstand ist die bisher höchste erreichte Zahl.

Die **Beschäftigungsentwicklung** in Weingarten ist ausführlich in Kapitel 4 dargestellt.

Die **Arbeitsplatzdichte** beträgt in Weingarten knapp 450 Arbeitsplätze je 1.000 Einwohner (Stand 31.12.2014). Der Vergleichswert für Baden-Württemberg liegt bei 386 Arbeitsplätzen je 1.000 Einwohner, für den Landkreis Ravensburg bei 438, für den Gemeindeverband Mittleres Schussental bei 548 Arbeitsplätzen und für die Nachbarstadt Ravensburg bei 638 Arbeitsplätzen je 1.000 Einwohner. Damit liegt die Arbeitsplatzdichte in Weingarten zwar über dem Landesdurchschnitt und auch knapp über dem Wert für den Landkreis Ravensburg, aber deutlich unter den Werten für den Gemeindeverband und die benachbarte Stadt Ravensburg.

Die **Pendlerbeziehungen** von Weingarten zum Stand 30.06.2011 weisen Pendlerzahlen von 10.750 Einpendlern und 7.216 Auspendlern auf. Dies entspricht einer Einpendlerquote von 78% und einer Auspendlerquote von knapp 72%. Hauptquellorte der Einpendler sind Ravensburg (2.149), Baienfurt (818), Bad Waldsee (565), Baidt (496), Fronreute (359), Friedrichshafen (357), Wolpertswende (333) und Berg (322). Ravensburg stellt allein rd. 23%, die zehn wichtigsten Quellorte stellen rd. 58% aller Einpendler.

Hauptzielorte der Auspendler sind Ravensburg (3.840), mit sehr deutlichem Abstand gefolgt von Friedrichshafen (482), Baienfurt (276), Berg (255), Bad Waldsee (190) und Baidt (155). Die zehn wichtigsten Zielorte stellen knapp 80% der Auspendler;



allein Ravensburg ist Zielort für 53% aller Auspendler. Die Auspendlerströme verlaufen also deutlich zielgerichteter als die Einpendler-beziehungen.

Verkehrsinfrastruktur

In das überregionale Verkehrsnetz ist Weingarten eher schlecht angebunden. Die nächste Autobahnanschlussstelle ist die Anschlussstelle Wangen an der A 96 München-Lindau in 22 km Entfernung (23 Min. Fahrzeit), alternativ die B 30 Richtung Ulm und über die B 28 an die Anschlussstelle Senden (91 km, rd. 1 h Fahrzeit).

Nach Westen in Richtung Bodensee / Stuttgart bestehen nur Verbindungen über Bundesstraßen. Die Fahrzeit bis zur Anschlussstelle Stockach der A 96 ist auf rd. 1 h zu veranschlagen.

Im Bahnverkehr ist Weingarten über den am Rande des Stadtgebietes gelegenen Bahnhof Weingarten/Berg mit einer Regionalbahn angebunden, die im Stundentakt zwischen Aulendorf und Friedrichshafen verkehrt. Anschlüsse bestehen in Ravensburg an Interregioexpress-Verbindungen in stündlichem Takt nach Ulm und nach Friedrichshafen und von hier stündlich nach Lindau bzw. zweistündlich nach Basel sowie an eine IC-Verbindung täglich. Die Anbindung an das IC/ICE-Netz ist in Ulm (ca. 70 Min. Fahrzeit mit Umsteigen in Ravensburg) gegeben. Der Bahnhof Ravensburg ist von Weingarten mit mehreren Buslinien direkt zu erreichen.

Der nächstgelegene Flughafen ist Friedrichshafen in 20 km Entfernung, mit dem Individualverkehr und dem Regionalexpress in jeweils rd. 20 Minuten erreichbar. Die nächstgelegenen internationalen Flughäfen sind Stuttgart (164 km), München (207 km) und Zürich (174 km), jeweils in knapp 2 h Fahrzeit mit dem Individualverkehr erreichbar.

Breitbandanschluss

Die Kapazität der Telekommunikationsinfrastruktur hat sich in den letzten Jahren von einem ubiquitären und damit zu vernachlässigendem Standortfaktor zu einem der wichtigsten Faktoren mit regional sehr unterschiedlicher Ausprägung entwickelt. Verantwortlich sind hierfür die massiv gestiegenen Anforderungen an die Kommunikation per Internet. Unternehmen empfinden unzureichende Kapazitäten mittlerweile als wesentlichen Standortnachteil, der vereinzelt schon zu Standort-



wechseln führt. Gefordert wird derzeit als Mindestanforderung VDSL mit einer Kapazität von 50 Mb/s; Vertreter von Wirtschaftsverbänden gehen davon aus, dass dies in naher Zukunft auf mindestens 100 Mb/s steigen wird³.

Vor diesem Hintergrund bieten die meisten Gewerbestandorte in Weingarten eine ausreichende Kapazität. In den Gewerbestandorten nördlich der Innenstadt ist VDSL mit 100 mb/s verfügbar, im Süden im Bereich Hähnlehofstraße/Riedstraße ist dies im Frühjahr 2016 der Fall. Unitymedia (Kabel BW) bietet VDSL Highspeed mit bis zu 200 mb/s nur im Bereich Riedstraße an, das Angebot ist aber in den anderen Gewerbegebieten in Weingarten nicht verfügbar.

³ Ergebnisse aus jüngsten Unternehmensbefragungen zeigen, dass mittlerweile drei Viertel aller Betriebe eine Kapazität von 100 Mb/ s und mehr verlangen



3 ALLGEMEINE TENDENZEN DER WIRTSCHAFTLICHEN ENTWICKLUNG

Die wirtschaftliche Entwicklung in einer Stadt oder einer Region wird in wesentlichem Maße von den grundlegenden Trends der wirtschaftlichen Entwicklung bzw. von den strukturellen Veränderungen der wirtschaftlichen Basis bestimmt. Es handelt sich dabei zum einen um Veränderungen der äußeren Rahmenbedingungen, zum anderen um Veränderungen innerhalb der Wirtschaft, durch welche die Art und Weise der gewerblichen Leistungserstellung modifiziert wird. Diese Veränderungen entwickeln sich nehmen Einfluss auf die langfristigen Entwicklungsperspektiven der deutschen Wirtschaft und damit auch auf Umfang, Struktur und Verteilung der gewerblichen Flächennachfrage.

Die konkrete Ausprägung dieser gesamtwirtschaftlichen Trends ist von den räumlichen Gegebenheiten (Lage im Raum, Einbindung in überregionale Verkehrs- und Kommunikationsnetze, regionale Branchenstruktur) abhängig und wird von Entwicklungen und Entscheidungen auf einzelbetrieblicher Ebene beeinflusst. Im Ergebnis bilden sich veränderte Perspektiven der zukünftigen wirtschaftlichen Entwicklung auf regionaler bzw. kommunaler Ebene, die sich auf die Verteilung der wirtschaftlichen Aktivitäten im Raum und damit auf die Raum- und Siedlungsstruktur auswirken können.

Der Einfluss der kommunalen Ebene sowohl auf diese Entwicklungstrends als auch die Reaktion der Wirtschaftssubjekte auf diese Veränderungen ist begrenzt. Nichtsdestoweniger ist die Kenntnis dieser Entwicklungstendenzen wichtig für die strategische Ausrichtung der kommunalen Wirtschaftsförderungsaktivitäten, insbesondere für die kommunale Gewerbeflächenpolitik als dem Bereich, in dem die Kommune die stärksten Einflussmöglichkeiten auf die lokale wirtschaftliche Entwicklung hat.

Die Entwicklung wird insbesondere von den folgenden Faktoren beeinflusst:

- Struktureller Wandel in der Wirtschaft, gekennzeichnet vor allem durch eine veränderte Verteilung von Wertschöpfung und Beschäftigung zugunsten des tertiären Sektors;
- steigender Bedarf des Produzierenden Gewerbes an Dienstleistungen;



- technologische und organisatorische Veränderungen im Produzierenden Gewerbe sowie der Einfluss der Informations- und Kommunikationstechnologien;
- zunehmende Internationalisierung der Produktion/ Leistungserstellung und eine gesteigerte internationale Kapitalmobilität;
- gesellschaftliche und soziale Veränderungen.

3.1 STRUKTURWANDEL UND TERTIÄRISIERUNG

Die deutlichste Ausprägung des strukturellen Wandels ist zweifellos die Bedeutungszunahme des Dienstleistungssektors.

Die quantitative Bedeutung des Verarbeitenden Gewerbes nimmt bereits seit langer Zeit über alle konjunkturellen Zyklen hinweg kontinuierlich ab. Lag 1984 der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Dienstleistungssektor an allen sozialversicherungspflichtig Beschäftigten erstmals bei über 50%, ist dieser Anteil bis 1998 auf 59,8% und bis 2014 auf 73,5% gestiegen. Das Verarbeitende Gewerbe stellt demgegenüber nur noch 20,3% aller Beschäftigten⁴. Vergleichbare Tendenzen finden sich auch bei der Bruttowertschöpfung; hier beträgt der Anteil des Verarbeitenden Gewerbes im Jahr 2014 22,2%, während der Dienstleistungssektor (ohne Handel/ Verkehr/ Gastgewerbe) einen Anteil von 53,1% aufweist⁵.

Dies gilt nicht nur in sektoraler Betrachtungsweise, d.h. bezogen auf die Branchen,, sondern auch in funktionaler Sicht, d.h. bezogen auf die real ausgeübten Tätigkeiten. Die Fertigungsberufe haben mit -15,2% zwischen 1990 und 1998 fast ebenso stark abgenommen wie die Beschäftigung im Verarbeitenden Gewerbe generell. 1987 verrichteten 64,6% der Beschäftigten Dienstleistungstätigkeiten, bis 1995 stieg ihr Anteil auf 69,3%⁶. In einzelnen Städten in Metropolregionen kann dieser Anteil bis zu 95% betragen. Innerhalb des Verarbeitenden Gewerbes entfallen mittlerweile nur noch rd. ein Drittel aller Tätigkeiten auf die eigentliche Herstellung und der Hauptteil auf die Erbringung von Dienstleistungen. Der gegenüber anderen Indust-

⁴ Statistisches Bundesamt: Entwicklung der Erwerbstätigen

⁵ Statistisches Bundesamt; www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesamtwirtschaftUmwelt/VGR/Inlandsprodukt/Tabellen/BWSBereichen.html

⁶ Weidig, I.: Sektoraler Strukturwandel und Beschäftigungsentwicklung. Die Arbeitslandschaft im Jahr 2010, in: Informationen zur Raumentwicklung, 11-12/1999, S. 737ff.



riestaaten scheinbare Rückstand beim Strukturwandel zur Dienstleistungsgesellschaft ist daher in erster Linie ein statistisches Phänomen⁷.

Dementsprechend ist die Entwicklung der Dienstleistungen in der Summe durch eine starke Dynamik geprägt, die in der Vergangenheit hohe Zuwächse aufwies. Besonders starkes Wachstum verzeichneten dabei die produktionsorientierten Dienstleistungen, während sich die haushaltsorientierten Dienstleistungen zwar langsamer, aber auf der Basis einer hohen absoluten Beschäftigung entwickelten.

Über die rein quantitativ geringer werdende Beschäftigung hinaus übt das Verarbeitende Gewerbe aber erheblichen Einfluss auf die Beschäftigungsentwicklung im Dienstleistungssektor aus. Mit zunehmender Ausdifferenzierung der Produktion entsteht im Verarbeitenden Gewerbe ein steigender Bedarf an Dienstleistungen, die in Form von Informationen in unterschiedlichen Phasen in den Produktionsprozess eingeführt werden. Beispiele hierfür sind Informationen über

- den technischen Fortschritt und die Verwendbarkeit neuer Entwicklungen auf der betrieblichen Ebene zur Verbesserung des Produktes/des Produktionsprozesses;
- sich ausdifferenzierende rechtliche Vorgaben (Normen, Grenzwerte, Haftungsfälle) und deren Anforderungen an die Ausgestaltung des Produktes bzw. die Rahmenbedingungen seiner Verwendung;
- Veränderungen in sozialen bzw. gesellschaftlichen Bereichen und deren Auswirkungen auf die Ausgestaltung und Verwendbarkeit des jeweiligen Produktes⁸;
- Marktentwicklungen und Nachfrageveränderungen.

All diese Entwicklungen erfordern einen ständig steigenden Bedarf an Informationen, die wiederum Einfluss auf die Organisation von Produktionsprozessen, die Ausgestaltung der Produkte und deren Anwendung/ Einsatz nehmen.

⁷ Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (Hg.): Keine Dienstleistungslücke in Deutschland, DIW-Wochenbericht 14/96, S. 221 ff. Dies kann so weit gehen, dass Produktionsaktivitäten vollkommen aufgegeben werden und der Betrieb sich zum Engineering-Unternehmen wandelt, das zwar statistisch nach wie vor unter "Industrie" fungiert, de facto aber nur noch Entwicklungs- und Beratungsleistungen erbringt und die Produktion von anderen Unternehmen - und häufig auch an anderen Orten - vorgenommen wird.

⁸ Ein Beispiel hierfür kann der angeblich unter jungen Leuten zu beobachtende Trend sein, dass der Besitz eines Autos als Statussymbol vom Besitz des neuesten und leistungsfähigsten Smartphones abgelöst wird und in der Folge auch ein Rückgang der der Autoverkäufe in dieser Gruppe zu beobachten ist.



Die genannten Dienstleistungen werden zwar in hohem Maße innerhalb der Unternehmen selbst erbracht, sie sind aber auch in unterschiedlichem Maße auf "Zulieferung" von außerhalb des Unternehmens angewiesen. In der Summe ergibt sich hierdurch ein sehr vielfältiges Tätigkeitsfeld für die Anbieter produktionsorientierter Dienstleistungen, deren Angebot wiederum für die Konkurrenzfähigkeit von Unternehmen des Verarbeitenden Gewerbes von existenzieller Bedeutung ist.

Diese zunehmende sektorale und funktionale Tertiärisierung mit einer besonderen Bedeutung der höherwertigen produktionsorientierten Dienstleistungen wird seit einiger Zeit als eine Entwicklung zur Wissens- bzw. Informationsgesellschaft bezeichnet. Dabei gewinnt bei der Leistungserstellung sowohl im Produzierenden Gewerbe als auch im Dienstleistungssektor Wissen bzw. das Umsetzen von Wissen in Informationen und das Einspeisen dieser Informationen in den Prozess der Leistungserstellung an Bedeutung. Im Ergebnis sorgt dies für eine zunehmende Zahl von informationellen Zulieferungen, die wiederum Anforderungen an die Informationsverarbeitungskapazität der Unternehmen stellen.

In diesem Rahmen werden besonders hohe Wirkungen von speziellen Bereichen des Dienstleistungsgewerbes erwartet, bei denen ein besonderer Einfluss auf die Entwicklung des Produzierenden Gewerbes erwartet, möglicherweise auch nur erhofft oder vermutet wird. War dies in den 90er Jahren der Begriff "Multimedia" und zu Beginn dieses Jahrtausends die Internet-Wirtschaft, wird derzeit in hohem Maße auf die sog. "Kreativwirtschaft" gesetzt. Die Begriffe bleiben dabei ebenso vage definiert⁹ wie der Einfluss dieser Bereiche auf andere Wirtschaftsbereiche bzw. die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung nur unzureichend belegt werden kann¹⁰.

Ungeachtet dessen, dass gerade auch aus der begrifflichen Unbestimmtheit der jeweiligen Trends bzw. Moden sich viele Hoffnungen, die an diese Entwicklungen geknüpft waren, nicht erfüllt haben, bleiben doch vereinzelt neue Wirtschaftsberei-

⁹ Zur Frage der Abgrenzung insbesondere der Kreativwirtschaft vgl. v. Streit, A.: Märkte, Innovationen und Arbeit in der Kultur- und Kreativwirtschaft, in: Bundesinstitut für Bau, Stadt- und Raumforschung (Hg.), Kultur- und Kreativwirtschaft in Stadt und Region, Bonn o.J. S. 18ff. Es fällt auf, dass ein sehr großer Teil der sog. Kreativwirtschaft durch die Zusammenfassung bereits bestehender Aktivitäten in anderen Branchen entsteht, so dass das "Neue" an der Kreativwirtschaft eher die veränderte Zuordnung ist.

¹⁰ v. Streit, a.a.O.



che, stärker aber noch Veränderungen in bestehenden Wirtschaftsbereichen als Resultat. Beispiele sind aus dem Bereich Multimedia als originäre Entwicklung der Bereich der Computerspiele, während indirekte Effekte eher im Bereich der Medienwirtschaft (Fernsehen, Kino, Musik) oder in der Werbung entstanden sind. In der Internetwirtschaft sind ebenfalls eine Reihe neuer Unternehmen mit neuartigen Leistungsangeboten entstanden, stärker noch sind aber andere Branchen (auch hier v.a. die Medienwirtschaft durch Entmaterialisierung der Produkte, aber vor allem der Handel) verändert worden.

Dabei müssen die Effekte nicht unbedingt am Ort der Nachfrage entstehen; gerade die Nachfrage nach produktionsorientierten Dienstleistungen ist durch überregionale Geschäftsbeziehungen geprägt¹¹. Zumindest eine direkte funktionale Beziehung wird nur in Ausnahmefällen belegt werden können; stärker kann möglicherweise ein indirekter Einfluss sein¹².

3.2 INTERNATIONALISIERUNG DER WIRTSCHAFT UND KAPITALMOBILITÄT

Die Internationalisierung der Wirtschaft und damit die überregionale bzw. internationale Mobilität von Kapital ist ebenfalls eine seit langer Zeit ablaufende Entwicklung, hat aber in den letzten Jahren durch eine Reihe von Ereignissen zusätzliche Impulse erhalten und scheint darüber hinaus generell eine neue Qualität einzunehmen. Hier sind neben der Herstellung der deutschen Einheit zu Beginn der 90er Jahre und der Schaffung des EU-Binnenmarktes vor allem die politische und wirtschaftliche Öffnung Osteuropas, die Integration der osteuropäischen Staaten in die EU und die Entwicklung und allmähliche Ausweitung des gemeinsamen Währungsraumes zu nennen.

¹¹ Vgl. für die Nachfrageseite Brake, K./ Bremm, H.J.: Dienstleistungen und regionale Entwicklung, o.O. 1993 und für die Angebotsseite Strambach, S., Wissensintensive unternehmensorientierte Dienstleistungen: Netzwerke und Interaktion, Münster 1995, die beide belegen, dass ein wesentlicher Teil der Dienstleistungsnachfrage nicht im lokalen Umfeld, sondern überregional nachgefragt wird und umgekehrt auch die Anbieter höherwertiger Dienstleistungstätigkeiten sich überregional orientieren.

¹² Kunzmann, K.R.: Ausblick: Kultur- und Kreativwirtschaft in Metropolregionen - eine neue Leidenschaft. In: Märkte, Innovationen und Arbeit in der Kultur- und Kreativwirtschaft, in: Bundesinstitut für Bau, Stadt- und Raumforschung (Hg.), Kultur- und Kreativwirtschaft in Stadt und Region, Bonn o.J. S. 18ff.



All diese Ereignisse haben sowohl die Optionen der Standortwahl als auch die Anlagemöglichkeiten für Kapital erheblich ausgeweitet. Damit ging auch eine Veränderung der Standortwertigkeiten in Deutschland einher.

Vor allem mit der Öffnung Osteuropas wurden durch die Kombination von Vorteilen der Entwicklungsländer (geringere Lohnkosten) mit Vorteilen der Schwellenländer (vergleichsweise gut entwickelte Infrastruktur) und der Industrieländer (gut ausgebildete Arbeiterschaft) und vor allem mit einer bestechenden räumlichen Nähe zu den Absatzmärkten Westeuropas erhebliche Veränderungen der wirtschaftlichen Strukturen erwartet¹³. Diese Euphorie hat sich mittlerweile wieder gelegt, da die osteuropäischen Länder nicht nur mit erheblichen Qualitätsproblemen zu kämpfen hatten, sondern auch und vor allem die unstabilen institutionellen Rahmenbedingungen (politische Stabilität und Berechenbarkeit, widersprüchliche und spontane Veränderungen der gesetzlichen Rahmenbedingungen) von vielen Betrieben beklagt wurden und teilweise auch wieder zu einem Rückzug ausländischer Investoren geführt haben. Viele dieser Probleme sind mit der Aufnahme dieser Länder in die EU und der damit zwingend verbundenen Angleichung der rechtlichen Rahmenbedingungen gelöst bzw. entschärft worden. Damit ergeben sich immer wieder Optionen der Verlagerung von Produktionen an vermeintlich günstigere Standorte¹⁴. Eine langfristige und umfassende Entwicklung hat sich bisher aber nur an Standorten mit einer industriellen Tradition durchgesetzt¹⁵.

Viele Investoren haben sich von den vermeintlichen Vorteilen dieser Standorte blenden lassen und die Kosten der Steuerung unterschätzt. Das Fraunhofer-Institut für Systemtechnik und Innovationsforschung hat in mehreren Studien dargestellt, dass Auslandsverlagerungen von Produktionen nur in einem Teil der Fälle die Erwartungen erfüllt haben, in vielen anderen Fällen aber die Overheadkosten deutlich unterschätzt wurden. Dementsprechend sind auch Rückverlagerungen von Produktio-

¹³ Hirsch-Kreinsen, H., Schulte, A.: Einführung: Standortentscheidungen zwischen Globalisierung und Regionalisierung, in: Hirsch-Kreinsen, H., Schulte, A., Standortbindungen. Unternehmen zwischen Globalisierung und Regionalisierung, Berlin 2000.

¹⁴ Vgl. dazu beispielsweise die Verlagerung der Handyproduktion von Nokia von Bochum nach Rumänien.

¹⁵ Die erfolgreiche Neupositionierung der Marke Skoda kann hier als Beispiel dienen. Wesentlich hierfür war zwar der Technologietransfer des VW-Konzerns, eine hohe Bedeutung hatte aber auch die industrielle Kompetenz und Tradition Tschechiens, die vom industriellen Herzen Österreich-Ungarns vor dem 1. Weltkrieg über die starke Stellung der Tschechoslowakei zwischen den Kriegen und im Ostblock und die damit verbundene Ausbildungstradition hat.



nen zu beobachten; es wird berichtet, dass auf je drei Verlagerungen eine Rückverlagerung bzw. eine Neuverteilung der Aktivitäten zwischen altem und neuem Standort kommt¹⁶. Damit zeichnen sich Perspektiven einer Arbeitsteilung zwischen osteuropäischen oder außereuropäischen und deutschen Standorten ab, die im Prinzip zur Sicherung deutscher Standorte beitragen können, dies jedoch in der Regel um den Preis eines Verlustes einfacherer Tätigkeiten.

Über die Entwicklungen innerhalb Europas hinaus hat die Internationalisierung unter dem Stichwort Globalisierung auch andere Bereiche der Welt erfasst. Dieser Trend beinhaltet nicht nur die internationalen Verlagerungen der Produktionskapazitäten, sondern auch die Verlagerungen von Dienstleistungstätigkeiten, die vor allem durch den rasanten technischen Fortschritt der Telekommunikationsmöglichkeiten erleichtert worden sind¹⁷ und nicht zuletzt und als möglicherweise wichtigster Aspekt die zunehmende Abhängigkeit von internationalem Kapital und dessen Anlagebedingungen und Renditeanforderungen in Relation zur Internationalisierung der Finanzmärkte.

Die Auswirkungen dieser Entwicklungen liefen unter dem Stichwort "shareholder value" und bezogen sich auf eine Steigerung des Unternehmensgewinns, verbunden mit einer höheren Gewinnausschüttung an die Kapitaleigner und insbesondere einer nachhaltigen Steigerung des Börsenwertes. Im Kontext dieser Entwicklungen hat sich eine spezielle Erscheinung des Kapitaleinsatzes entwickelt, die unter dem Stichwort "Heuschrecken" bekannt geworden ist. Gegenstand dieser Entwicklungen ist der Ankauf tatsächlich oder vermeintlich unterbewerteter Unternehmen und deren anschließende Restrukturierung, oftmals auch Aufteilung. Letztendliches Ziel ist der Wiederverkauf, ggf. der Verkauf von Teilen des Unternehmens oder der Börsengang, so dass mit vergleichsweise geringem Kapitaleinsatz ein enormer Gewinn möglich ist.

Mit dieser Strategie wächst über den Druck zur Kosteneinsparung auch der Einfluss der Kapitalgeber auf die Unternehmensstrategie, sowohl hinsichtlich der Unternehmensstruktur (Zerlegung und Verkauf von Einzeleinheiten) als auch hinsicht-

¹⁶ Kinkel, Steffen: Erfolgsfaktor Standortplanung, Heidelberg 2004.

¹⁷ Beispiele hierfür sind Call-Center an Billigstandorten oder Ansätze zum Lernen von Fremdsprachen per Internet.



lich der Standortpolitik und der Lokalisierung von Produktionen. Neben den Produktionskosten im engeren Sinne bilden hierbei auch die allgemeinen finanziellen Rahmenbedingungen (z.B. Besteuerung) ein wichtiges Entscheidungskriterium. Entsprechend nimmt die Konkurrenz um mobiles Kapital massiv zu. Hierdurch wird nicht nur das Neuansiedlungspotenzial in der Bundesrepublik deutlich reduziert bzw. umgeleitet, auch auf bestehende Standorte sind Auswirkungen in Form der Verlagerung einzelner Produktionsschritte zu erwarten. Vor allem die Neuansiedlung von Betrieben wird im Hinblick auf Produktionsstätten wahrscheinlich deutlich abnehmen bzw. sich in andere Regionen verlagern, während Distributions- und Servicezentren an Bedeutung zunehmen werden.

Vergleichbare Entwicklungen finden sich auch im Dienstleistungssektor. Begünstigt durch technische Entwicklungen ist ein wichtiges Kennzeichen der Dienstleistungen, die örtliche und zeitliche Übereinstimmung von Erbringung und Verbrauch, zumindest teilweise außer Kraft gesetzt, während andere Kriterien wie z.B. Kostenfaktoren an Bedeutung zunehmen.

Neben den Auswirkungen auf die Unternehmenspolitik ist vor allem die lokale Ebene auch in einer zweiten Weise betroffen. Die Möglichkeit, Kapital zwischen Unternehmensstandorten in mehreren Ländern zu verschieben bzw. die Kapitalverflechtungen auf internationaler Ebene neu zu strukturieren führt zu einer finanztechnischen Verschiebung von Gewinnen in Länder mit einer niedrigen Steuerquote, während die Unternehmensteile in Ländern mit einer hohen Steuerquote auf diese Weise nominell keine Gewinne machen. Hiervon ist besonders die Bundesrepublik betroffen; erhebliche Ausfälle bei der Gewerbesteuer und auch bei der Körperschaftsteuer sind die Folge. Insbesondere für Städte mit international tätigen Unternehmen bedeutet dies Steuerausfälle in nicht unerheblicher Höhe, die auch bei gut laufender Konjunktur die Einnahmeverbesserungen beschränken.

3.3 TECHNOLOGISCHE VERÄNDERUNGEN IM PRODUZIERENDEN GEWERBE UND IM DIENSTLEISTUNGSSEKTOR

Durch die Abnahme der Fertigungstätigkeiten und die Zunahme tertiärer Funktionen auch in Industrieunternehmen finden im Produzierenden Gewerbe schon seit Mitte der 80er Jahre Veränderungen statt, die ausgehend von der zunehmenden Integra-



tion der Mikroelektronik und der Entwicklung der computerunterstützten, später der computerintegrierten Fertigung und seit neuestem der Entwicklung zur "smarten Fabrik" nicht nur Veränderungen in der Produktionstechnik, sondern vor allem auch Veränderungen der Produktionsorganisation beinhalten. Innerhalb der einzelnen Entwicklungen lassen sich bestimmte Grundmuster erkennen, die sich unter den folgenden Stichworten zusammenfassen lassen:

- **Beschleunigung**, d.h. die Neuorganisation der Produktionsprozesse zur Reduzierung von Leerlauf und der Effektivitätssteigerung mit dem Hauptziel einer Kostenreduzierung und einer schnelleren Reaktionsfähigkeit auf sich ändernde Marktbedingungen. Dies betrifft nicht nur die Produktion selbst, sondern auch die Betriebsorganisation. Interessanter Nebeneffekt ist eine höhere Leistungsfähigkeit der vorhandenen Produktionsanlagen und damit eine Effizienzsteigerung auf gegebener Fläche.
- **Vertaktung**, d.h. eine Intensivierung der Verflechtungen zwischen Zulieferer und Abnehmer, durch produktionsgenaue Zulieferung, die hohe Anforderungen an die technische und zeitliche Zuverlässigkeit der Zulieferungen stellt. Räumliche Nähe ist dabei nicht zwingend erforderlich, hat jedoch Vorteile und wird zumindest teilweise explizit verlangt.
- **Reduzierung und Intensivierung von Verflechtungen**, d.h. die Reduzierung der Lieferbeziehungen auf wenige Zulieferer bei gleichzeitiger Aufwertung einiger Zulieferer zu Systemlieferanten, deren Einbindung in Entwicklungsprozesse und Übernahme wesentlicher Aufgaben wie Konstruktion und Entwicklung, Qualitätssicherung, Lagerung und Disposition durch die Zulieferer bzw. spezialisierte Logistikunternehmen.
- **Größenbeschränkung**, d.h. eine Reduktion der optimalen Größe einer Fabrik als Folge bzw. Voraussetzung relativ höherer Leistungsfähigkeit und größerer Flexibilität.

In Folge dieser Entwicklungen wird das Produzierende Gewerbe schneller reaktionsfähig auf Marktveränderungen und erheblich leistungsfähiger. Damit verbunden



ist in der Regel auch eine Erhöhung der Flächenproduktivität, d.h. ein stärkerer Output bei gegebenen Anlagen. Dies beinhaltet, dass der Flächenbedarf für Produktionsausweitungen tendenziell sinken kann¹⁸.

Damit ist auch ein Impuls zur Reduzierung der betrieblichen Mobilität gegeben, da innerhalb bestehender Standorte Flächenreserven entstehen und Produktionsausweitungen am gegebenen Standort durch Umbau bzw. Umorganisation möglich sind. Gleichzeitig ermöglicht dies eine Rückverlagerung von Produktionen und die Aufgabe von Zweigstandorten, die in früheren Zeiten einer betrieblichen Expansion entstanden sind¹⁹.

Die tendenziell flächensparenden Effekte dieser Entwicklungen setzen sich aber nur allmählich durch. Voraussetzung hierfür ist ein ausreichend großer Spielraum zur Umstrukturierung auf dem gegebenen Betriebsgelände, der möglichst wenig durch flexibilitätsbeschränkende Faktoren - z.B. Rücksichtnahme auf störungsempfindliche Umgebungsnutzungen, denkmalgeschützte Gebäude etc. - beeinträchtigt wird. Umgekehrt stehen derartige Faktoren einer betrieblichen Neuorganisation entgegen und können im Einzelfall zu einer Aufgabe des Standortes führen.

Ein nicht unwichtiger Nebeneffekt ist eine Veränderung der Zeitstrukturen. Mit der Kapitalintensität der Produktionsanlagen wächst das Interesse an verlängerten Maschinenlaufzeiten. Frühere Entwicklungen zur Verkürzung der individuellen Arbeitszeit bei gleichzeitiger Verlängerung der Maschinenlaufzeiten sind mittlerweile von Tendenzen zu einer erneuten Verlängerung der Arbeitszeiten überlagert. Damit verbunden ist der Einsatz von Arbeitszeitkonten, die nicht nur einen flexiblen Einsatz des Arbeitskräftepotenzials, sondern auch Kostenreduzierungen über den Fortfall von Überstundenzuschlägen zur Folge hat. Hinzu tritt ein zunehmender Einsatz von Leiharbeitskräften, die als betrieblicher Flexibilitätspuffer eingesetzt werden und die Ansätze zu flexiblen Arbeitszeitmodellen abgelöst haben.

¹⁸ Viele der in der Fachpresse zitierten Beispiele für betriebliche Neuorganisationen sind daher auch dadurch gekennzeichnet, dass durch die Neuorganisation der Produktion Flächen außer Funktion gesetzt werden.

¹⁹ Ein aktuelles Beispiel aus Weingarten ist die Schließung des Standortes der Fa. Schuler



In räumlicher Hinsicht bedeutet dies, dass Fläche nicht nur durch Technik (d.h. leistungsfähigere Produktionsanlagen), sondern auch durch Zeit (d.h. längere Ausnutzung der bestehenden Anlagen) ersetzt bzw. kompensiert werden kann. Die ohnehin durch die technische Entwicklung gesteigerte Flächenproduktivität kann also durch zeitliche Modifikationen zusätzlich forciert werden und zusätzliche (potenziell) flächensparende und mobilitätsreduzierende Wirkungen entfalten.

Auf der anderen Seite wird durch die zeitintensivere Nutzung von Produktionsanlagen - und damit einer längeren Produktionszeit im Gewerbe - die Verträglichkeit des Gewerbes mit anderen Nutzungen, die durch Umweltschutzmaßnahmen bzw. umweltfreundlichere Produktionsverfahren gerade erst vergrößert werden konnte, wieder reduziert. Verantwortlich sind hierfür neben der verlängerten Produktionszeit vor allem der Beschäftigten- und Lieferverkehr (just in time). Eine stärkere Trennung von Wohn- und Gewerbegebieten dürfte daher zukünftig wieder bedeutsamer werden und wird auch von vielen Betrieben gefordert. Dies bedeutet allerdings auch eine reduzierte Entwicklungsfähigkeit integrierter Standorte zumindest für gewerbliche Nutzungen.

Auch im Dienstleistungssektor ist ein zunehmender Einfluss technologischer Veränderungen auf die Entwicklung zu erkennen. Mit großem Abstand vor allen anderen Faktoren kommt dem Einfluss der Informations- und Kommunikationstechnologien höchste Bedeutung zu, da sie neue Arbeitsweisen in Vertrieb, Marketing und Service ermöglichen.

Die Wirkungen sind allerdings ambivalent: Auf der einen Seite ergeben sich in erheblichem Maße neue Tätigkeitsfelder, beispielsweise in den Telekommunikationsbranchen selbst, der Nutzung dieser Kommunikationswege für das Angebot neuer Dienstleistungen (internet-economy, Computer- und Online-Spiele) sowie des Einsatzes dieser Infrastruktur zur Leistungssteigerung in bestehenden Branchen (z.B. Datenversand im Druck-/Mediengewerbe).

In der Summe treten die Vorteile dieser Technologie vor allem in den Branchen in Erscheinung, die auf nicht oder nur begrenzt automatisierbaren Leistungen wie Kreativität, Beratung oder Betreuung beruhen. Allerdings zeigen einige dieser Bereiche (z.B. das Telekommunikationswesen) bereits die Kennzeichen reifer Märkte,



in denen es zur Konsolidierung und Konzentration auf der Anbieterseite kommt²⁰ und damit zwangsläufig auch Beschäftigungsreduzierungen eintreten werden.

Auf der anderen Seite eröffnet sich ein erhebliches Rationalisierungspotenzial, das sich vor allem in traditionellen Branchen des Dienstleistungssektors findet, indem z.B.

- vorher von den Firmen erbrachte Leistungen auf den Kunden übertragen werden (z.B. Selbstabwiegen im Supermarkt, Bankautomaten),
- neue Vertriebs- und Servicewege unter Einsparung von Personal entwickelt werden (telebanking, Direktbanken)
- oder Produkte "entmaterialisiert" werden (ebook, Musik, Nachrichten).

Betroffen sind hiervon beispielsweise der Handel oder das Bankwesen, aber auch das Druck- und Mediengewerbe mit einer deutlichen Reduzierung der Auflage von Zeitungen oder Zeitschriften.

Nur marginal betroffen sind von diesen Entwicklungen bestimmte nicht oder kaum automatisierbare haushaltsorientierte Dienstleistungen wie Betreuung und Pflege (Gesundheits- und Sozialwesen), Gastronomie oder Unterhaltung/ Animation. Diese Bereiche zeigen sich eher resistent gegenüber Rationalisierungsbemühungen, sind auf der anderen Seite aber auch durch ein hohes Maß an prekären Beschäftigungsverhältnissen geprägt.

Der zunehmende Einsatz der Kommunikationstechnologien wiederum steigert die Anforderungen an die technische Leistungsfähigkeit, die mit der gegebenen Infrastruktur nicht mehr generell gewährleistet ist. Damit kann ein bisher als ubiquitär und raumneutralisierend angesehener Standortfaktor wieder zu einem Engpass werden²¹ und erneut raumdifferenzierende Wirkung entfalten, indem die besser ausgebauten Verdichtungsräume Standortvorteile bekommen.

²⁰ Siehe hierzu die vor kurzem vollzogene Fusion von E-plus und O2, die im E-Netz nur noch einen Anbieter verbleiben lässt. Diese Entwicklung ist auch in der Beschäftigungsstatistik ablesbar, wo sich in der Kategorie 61 „Telekommunikation“ in vielen Orten rückläufige Beschäftigungszahlen finden

²¹ Für viele Unternehmen reicht ein normales ISDN- oder DSL-Angebot längst nicht mehr aus (Zitat: "Im Internet geht es hier zu wie auf einem Feldweg"). Umfragen in jüngster Zeit in verschiedenen Gemeinden in Süddeutschland haben ergeben, dass mittlerweile VDSL mit 16 Mb/ s als Mindeststandard angesehen wird, die Mehrzahl der Betriebe aber Übertragungswerte mit 50 oder 100 Mb/ s bevorzugt.



3.4 DEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNGEN

Veränderungen der Bevölkerungsstruktur nehmen ebenfalls Auswirkungen auf die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung. Hier sind in erster Linie eine Abnahme der Bevölkerung sowie eine deutliche Verschiebung der Altersgruppen zu nennen.

Hinsichtlich der allgemeinen Bevölkerungsentwicklung schwanken die Prognosen zwischen einem Zuwachs der Bevölkerung bis 2020 und einem nachfolgenden Rückgang bis 2050 um etwa 12 Mio. Einwohner²² und einem Bevölkerungsrückgang schon bis zum Jahr 2020. Die jüngste Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes geht von einem Bevölkerungsrückgang um 14 Millionen bis 2060 aus²³. Ursache für diese Entwicklung ist ein bereits seit langem bestehender und sich noch verstärkender Sterbeüberschuss, der durch Zuwanderungen nicht kompensiert werden kann²⁴.

Neben den quantitativen Auswirkungen werden auch gravierende strukturelle Veränderungen dahingehend erwartet, dass die Haushaltsgrößen kleiner werden²⁵ und die Anteile der älteren Bevölkerungsgruppe steigen²⁶.

Mit einem steigenden Durchschnittsalter wird auch eine erhebliche Veränderung der Altersstruktur der Beschäftigten einhergehen. Auch die Zahl der Erwerbspersonen wird abnehmen, wiewohl die Beschäftigung in den letzten Jahren deutlich gestiegen ist.

Diese Entwicklungen werden bereits seit einiger Zeit in ihren Auswirkungen vor allem im Hinblick auf die Funktionsfähigkeit der sozialen Sicherungssysteme, aber auch in Bezug auf die Wohnungswirtschaft und die Auslastung der sozialen und

²² Statistisches Bundesamt Deutschland: Bevölkerungsentwicklung Deutschland bis zum Jahr 2050.

²³ Statistisches Bundesamt, 13. Koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung, Stand 30.12.2014 www.destatis/DE/ZahlenFakten/GesellschaftStaat/Bevoelkerung/Bevoelkerungsvorausberechnung/Tabelle/Altersgruppenbis2060.html

²⁴ Dies scheint durch aktuelle Entwicklungen widerlegt; es bleibt aber abzuwarten, ob und in welchem Maße die gegenwärtigen Flüchtlingsströme tatsächlich zu einer veränderten Bevölkerungsentwicklung beitragen werden

²⁵ So wird der Anteil der 1- und 2-Personen-Haushalte bis zum Jahr 2020 von 69,5% auf 73,2 % steigen, während der Anteil der 4- und mehr-Personen-Haushalte von 15,9% auf 13,5 abnehmen wird.

²⁶ Der Anteil der unter 20jährigen wird bis 2060 um knapp zwei Prozentpunkte abnehmen, der Anteil der über 60jährigen um 4,5 Prozentpunkte steigen, der Anteil der über 80jährigen sich fast verdreifachen. Vgl. 13. Koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung, a.a.O.



technischen Infrastruktur intensiv diskutiert. Die wirtschaftlichen Effekte, die mit einer Abnahme der Bevölkerungszahl und einer Veränderung der Altersstruktur verbunden sind, werden hingegen erst allmählich wahrgenommen. Derzeit lassen sich die möglichen Auswirkungen wie folgt skizzieren:

- **Nachfrageverhalten:** Vor allem die Veränderungen von Altersstruktur und Haushaltsgröße werden Auswirkungen auf das Einkaufsverhalten und insbesondere die Nachfrage nach bestimmten Dienstleistungen haben. Offensichtlich ist dies bei einer verstärkten Nachfrage nach Gesundheits- und Pflegeleistungen, aber auch von haushaltsbezogenen Dienstleistungen (Reinigungsdienste, Gastronomie) bei Ein- und Zwei-Personen-Haushalten.
- **Kaufkraftveränderung:** Bei einem Bevölkerungsrückgang reduzieren sich auch das Kaufkraftvolumen und damit die generelle Nachfrage in einer Stadt oder einer Region. Mittelfristig wird als weitere Folge eine Reduzierung des Einzelhandelsangebotes und des haushaltsorientierten Dienstleistungsangebotes vor allem in gering besiedelten Räumen, möglicherweise auch verbunden mit größeren Problemen bei der Sicherung der Nahversorgung zu verzeichnen sein.
- **Verknappung von Arbeitskräften:** Der Bevölkerungsrückgang und die Veränderung der Altersstruktur gehen vor allem zu Lasten der Personen im erwerbsfähigen Alter. In der Folge wird mit einer Verknappung vor allem qualifizierter Arbeitskräfte und Auszubildender zu rechnen sein, der manche Regionen als Wirtschaftsstandort unattraktiv machen kann. Möglicherweise kann diese Entwicklung auch zusätzliche Impulse für die Verlagerung von Unternehmen oder Produktionen ins Ausland auslösen.
- **Reduzierung von Unternehmen:** Parallel zur Verknappung von Arbeitskräften wird es zu Nachfolgeproblemen vor allem bei kleinen inhabergeführten Betrieben kommen und eine große Zahl von Betriebsschließungen nach sich ziehen²⁷.

²⁷ Bei verschiedenen Umfragen zum Gewerbeflächenbedarf in den letzten Jahren konnte festgestellt werden, dass die Antwortvorgabe "Diese Umfrage ist für mich nicht von Belang, weil ich das Unternehmen in den nächsten Jahren aus Altersgründen aufgeben werde" von bis zu 5% aller Antwortenden angekreuzt wurde.



Damit sind die wirtschaftlichen Auswirkungen ambivalent:

- Einerseits ergibt sich für die Wirtschaft die Chance, neue Absatzmöglichkeiten für neue Produkte und neue Leistungsangebote zu erschließen und bestehende Leistungsangebote, z.B. an veränderte Anforderungen alter Menschen, anzupassen. Entsprechende Chancen werden sich vor allem in der Verbrauchsgüterindustrie und im Dienstleistungssektor ergeben.
- Auf der anderen Seite stellt die Alterung der Gesellschaft auch eine Herausforderung für die Wirtschaft dar, indem sich die Personalrekrutierung im Gegensatz zu bisherigen Verhaltensweisen stärker auf ältere Arbeitnehmer oder auf die Forcierung der Einwanderung konzentrieren muss²⁸.
- Umgekehrt können aber auch für zukünftige Standortveränderungen von Betrieben die Altersstruktur in einer Stadt oder einer Region und der Anteil jüngerer Menschen eine größere Rolle bei der Standortwahl spielen. Eine aktive Familienpolitik, die großes Gewicht auf die Vereinbarung von Familie und Beruf legt und die damit die Entscheidung für Kinder leichter macht, kann damit eine große Bedeutung für die langfristige wirtschaftliche Attraktivität und Entwicklungsfähigkeit bekommen²⁹.

3.5 PERSPEKTIVEN DER ZUKÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Für die Zukunft ist davon auszugehen, dass die strukturelle Veränderung der Wirtschaft in Form einer fortschreitenden sektoralen und funktionalen Tertiärisierung weiter fortschreiten wird. Diese Entwicklung wird aber zumindest teilweise insofern auch durch Veränderungen in der statistischen Zuordnung beeinflusst, als es entweder durch Neudefinition der betrieblichen Tätigkeitsschwerpunkte mit daraus folgender statistischer Neuorientierung oder durch Ausgründung oder Auslagerung von Betriebsteilen zu statistischen „Umbuchungen“ kommen kann, ohne dass sich die realen Tätigkeiten verändern. Auch die weiter fortschreitende technische Entwicklung trägt durch ihre steigende Leistungsfähigkeit und dem damit verbundenen Rationalisierungspotenzial zu einem weiteren Beschäftigungsrückgang bei.

²⁸ Die seit kurzem laufende verstärkte Anwerbung von Arbeitnehmern und Auszubildenden aus europäischen Krisenländern (Spanien, Portugal, Griechenland) ist auch unter dem Aspekt der Verknappung von Arbeitskräften zu sehen.

²⁹ Hinzuweisen ist auf die in den letzten Jahren oftmals als Beispiel zitierte Gemeinde Laer im Münsterland, wo eine umfassend ausgebaute Kinderbetreuung mit einer deutlich höheren Geburtenquote einhergeht.

Allerdings ist auch immer wieder zu beobachten, dass durch Technologiesprünge ganze, bis dahin vielleicht sogar in ihrem Markt führende Unternehmen von der Entwicklung abgekoppelt werden und in Schwierigkeiten geraten. Über die internationalen Verflechtungen können damit weltweite Auswirkungen auf die Standorte dieser Unternehmen entstehen³⁰. Dies kann bei Veränderungen in Basistechnologien ganze Branchen betreffen³¹.

Das Verarbeitende Gewerbe bleibt aber ungeachtet einer statistisch zurückgehenden Bedeutung von großem Einfluss auf die Entwicklung der Gesamtwirtschaft, da über die weiter steigende Nachfrage nach Dienstleistungen als "Zulieferung" für den Produktionsprozess auch die Entwicklung im Dienstleistungssektor zu einem erheblichen Teil vom Verarbeitenden Gewerbe beeinflusst wird.

Die in den letzten Jahren aggressiv vorangetriebene Internationalisierung der Produktion bzw. Leistungserstellung wird sich vermutlich mit reduzierter Geschwindigkeit fortsetzen. Desillusionierungen über die realen Ersparnisse bei Produktionsverlagerungen werden ergänzt durch eine zunehmende Erkenntnis über lokale bzw. regionale Potenziale und Bindungen und deren Bedeutung für die Betriebsentwicklung. Die Chancen, Produktionen in Deutschland zu halten bzw. sogar zurückzuholen, dürften damit steigen.

Die internationale Kapitalverflechtung wird allerdings steigen und vielfältiger werden: Zu den bisher dominierenden Unternehmen aus Industrieländern treten in zunehmendem Maße Unternehmen aus Schwellenländern. Mit diesen Verflechtungen geht zum einen eine Lockerung von Standortbindungen einher, zum anderen können andere Wertmaßstäbe bei Standortentscheidungen zur Geltung kommen.

³⁰ Ein aktuelles Beispiel hierfür ist die Firma Nokia, zu Beginn des Jahrtausends noch führender Anbieter von Mobiltelefonen, die aber bei der Entwicklung von bedienungsfreundlichen Smartphones im Gefolge des iPad den Anschluss an die Marktentwicklung verloren hatte und mittlerweile an Microsoft verkauft wurde. Die Verlagerung der Mobiltelefonproduktion von Bochum nach Cluj/ Rumänien hat diese Entwicklung auch nicht aufhalten können; das Werk in Rumänien ist mittlerweile geschlossen. Vergleichbares ist ebenfalls beim lange Zeit Marktzweiten Motorola - jetzt verkauft an Google - zu sehen.

³¹ Dies kann z.B. eine Folge der Entwicklung und des zunehmenden Einsatzes von Elektroautos sein. Benötigen die Hybridautos noch einen höheren Aufwand bei der Synchronisation beider Motoren, fallen bei reinen Elektroautos komplette Bauelemente (z.B. das Getriebe) fort. Damit können ganze Bereiche der Zulieferindustrie obsolet werden.



Die Prognosen über die Entwicklung des Dienstleistungssektors sind in den letzten Jahren zurückhaltender geworden. Es wird zwar nach wie vor nicht angezweifelt, dass sich der Anteil der Dienstleistungstätigkeiten im Bundesdurchschnitt langfristig auf einen Wert von 80% oder höher entwickeln wird, dies wird jedoch eher auf Bedeutungsverschiebungen in Folge eines Schrumpfens des sekundären Sektors zurückgeführt als auf hohe absolute Zuwächse im Dienstleistungsgewerbe. Betriebs- oder branchenbezogen wird es eine Beschäftigungszunahme zwar nach wie vor geben, sie wird aber voraussichtlich durch negative Entwicklungen in anderen Branchen saldiert.

Eine hohe absolute Zahl kann auch durch eine Zunahme von Teilzeitarbeit und geringfügiger Beschäftigung erreicht werden. Damit wird zwar die Zahl der Arbeitsplätze erhöht, das Arbeitsvolumen kann aber gleichbleiben oder sich sogar verringern.

Eine besonders dezidierte Position hinsichtlich der Beschäftigungsentwicklung im Dienstleistungssektor vertritt Thome, der das Rationalisierungspotenzial bei einem konsequenten Einsatz der Informations- und Kommunikationstechnologien auf 6,5 Millionen Arbeitsplätze veranschlagt³². Wenn dies auch eine Extremposition darstellt, bei der die Rationalisierungsmöglichkeiten bis zum letzten ausgelotet werden und sich in der Realität gerade wegen der arbeitsmarktpolitischen Auswirkungen nicht bzw. allenfalls sehr langfristig durchsetzen wird, so verdeutlicht sie doch das Potenzial an Arbeitsplätzen, die zur Disposition gestellt werden können.

Thome identifiziert den überwiegenden Teil des Rationalisierungspotenzials in Bereichen die eher zu den traditionellen Branchen des Dienstleistungssektors gehören, wie der Handel, das Kredit- und Versicherungsgewerbe oder der öffentliche Sektor. Betroffen sind somit in erster Linie haushaltsorientierte Dienstleistungen. Unmittelbar personenbezogene Dienstleistungen wie z.B. Bewirtung, Reinigung, Betreuungstätigkeiten werden sich hingegen weiterhin positiv entwickeln. Auch die Beschäftigung der produktionsorientierten Dienstleistungen, die in der Vergangenheit besonders starke Zuwächse erzielt haben, wird voraussichtlich in Zukunft wei-

³² Thome, R.: Arbeit ohne Zukunft? München 1997



ter ansteigen. Dies betrifft insbesondere die höherwertigen produktionsorientierten Dienstleistungen.

Bei den haushaltsorientierten Dienstleistungen wiederum stößt eine Expansion auf systembedingte Grenzen, die bereits in den 60er Jahren beschrieben wurden³³. Danach ist der entscheidende Kostenfaktor für haushaltsorientierte Dienstleistungen die Arbeitskosten. Hohe Löhne in den entsprechenden Branchen führen daher zwangsläufig zu hohen Preisen und damit zu einer reduzierten Nachfrage (ggf. auch zu Substitution in Eigenleistung). Hält man hingegen die Löhne niedrig, um die Nachfrage zu erhöhen, führt dies dazu, dass eine zunehmende Zahl von Arbeitnehmern zu geringen Löhnen erhält, um sich die entsprechenden Dienstleistungen leisten zu können³⁴. In diesem Bereich sind daher nur noch in begrenztem Maße Wachstumseffekte zu erwarten. Der jüngst beschlossene Mindestlohn könnte entsprechende Effekte des Fortfalls gering bezahlter Arbeitsplätze hervorrufen. Die gesetzlichen Regelungen sind aber noch zu neu, als dass belastbare Aussagen getroffen werden können.

Der Umsatzanteil des Online-Handels insbesondere in einigen zentrenrelevanten/ -prägenden Sortimenten (z.B. Bücher, Medien) wird weiter ansteigen. Dies ging bisher jedoch zumindest zum Teil eher zu Lasten des klassischen Versandhandels und weniger des stationären Handels. Zukünftig ist eine nach Sortimenten unterschiedliche Entwicklung zu erwarten, wobei voraussichtlich deutlich steigende Umsatzanteile - zumindest relativ betrachtet - in innenstadtprägenden Sortimenten (s.o.), in nahversorgungsrelevanten Sortimenten (z.B. Drogerieartikel/ Kosmetik, Medikamente und Lebensmittel/ Delikatessen/ Wein) sowie auch in überwiegend nicht innenstadt-/ zentrenrelevanten Sortimenten, z.B. Möbel und Dekoration sowie DIY (Heimwerkerbedarf), zu verzeichnen sein werden.

³³ Gershuny, J.I.: Die Ökonomie der nachindustriellen Gesellschaft, zit. nach: Häußermann, H., Siebel, W., Dienstleistungsgesellschaften, Frankfurt 1995.

³⁴ Die seit einigen Jahren laufende Diskussion um Niedriglöhne, der Einsatz von geringfügigen Beschäftigungsverhältnissen und die steigende Zahl von "Aufstockern", d.h. Arbeitnehmern, die Löhne unterhalb der Sozialhilfesätze erhalten, sind ebenfalls Ausprägungen einer solchen Entwicklung.



3.6 RÄUMLICHE AUSPRÄGUNG UND BETRIEBLICHE MOBILITÄT

Die bisher feststellbaren oder potenziellen räumlichen Auswirkungen der beschriebenen Entwicklungen sind unterschiedlich, überlagern sich teilweise, sind auch gegenläufig und können sich aufheben oder neutralisieren. Eindeutige Muster sind noch nicht erkennbar, viele Entwicklungen sind eher durch spezifische Firmenstrategien geprägt als dass sie als einzelfallübergreifende oder allgemeingültige Tendenzen gelten können.

Dennoch lassen sich zumindest näherungsweise Aussagen über räumliche Wirkungen der beschriebenen Entwicklungstendenzen machen. So ist festzustellen, dass die Tertiärisierung der Wirtschaft zwar in allen Raumkategorien zu identifizieren ist, in den Agglomerationen jedoch besonders stark verläuft. Häufig geht dies zu Lasten des Produzierenden Gewerbes in diesen Räumen, das auf Grund der besseren Verwertbarkeit der Flächen durch andere Nutzungen verdrängt wird. Hiervon profitieren in erster Linie die Ballungsrandzonen - die Zielraum für agglomerationsinterne Verlagerungen sind - und der ländliche Raum in erster Linie durch Verlagerung von Produktionen über den Ausbau bestehender Standorte, teilweise auch durch die Schließung von Zweigstandorten und die Rückverlagerung von Produktionen. Nicht auszuschließen ist, dass die derzeit in vielen ländlichen Räumen vorzufindenden niedrigeren Arbeitslosenquoten nicht zuletzt durch solche Produktionsverlagerungen bedingt sind.

Die Frage nach einer notwendigen räumlichen Nähe von Produzenten und Zulieferern mit entsprechenden Auswirkungen auf die betriebliche Mobilität - entweder mobilitätshemmend durch die Bindung an bestehende Kunden oder mobilitätsfördernd durch den Zwang, verlagernden Kunden zu folgen - lässt sich nicht eindeutig entscheiden. Strategien der weltweiten Beschaffung stehen Ansätze zur Konzentration von Zulieferern in unmittelbarer räumlicher Nähe gegenüber. Neue Produktionskonzepte verlangen zunächst nicht räumliche Nähe, sondern produktionsgerechte und taktgenaue Zulieferung, die nicht nur durch räumliche Nähe, sondern auch durch zwischengeschaltete Logistikunternehmen erreicht werden kann. Tendenzen einer erneuten Bildung von Betriebsagglomerationen sind zwar vorzufinden, können daher aber noch nicht verallgemeinert werden.

Zumindest ist jedoch aus produktionstechnischer Sicht eine potenziell größere Standortunabhängigkeit von Betrieben und vor allem von Produktionen festzustellen; vor allem die Veränderungen in den exogenen Rahmenbedingungen erhöhen die Möglichkeiten zur räumlichen Mobilität von Kapital und damit den Freiheitsgrad bei der betrieblichen Standortwahl und der Verlagerung von Produktionen. Bei wissensintensiven Produktionen/Leistungserstellungen wiederum kann räumliche Nähe und eine damit ermöglichte hohe Kontaktfrequenz wegen des erforderlichen schnellen Informationsaustausches in diesen Branchen immer noch von Bedeutung sein, wenngleich auch hier die Entwicklung der Informationstechnologien (Internet/email) eine Lockerung dieser Verflechtungen mit sich bringt.

Standortentscheidungen schließlich beinhalten nicht nur die Neugründung oder die Verlagerung von Betrieben, sondern auch den Ausbau oder die Schrumpfung eines Standortes auf Kosten anderer Standorte sowie die Aufgabe eines Standortes bzw. die Schließung eines Betriebes und schließlich auch die Übernahme oder den Verkauf eines bestehenden Betriebes/Betriebsteils. Bemerkenswert ist dabei, dass 25% der Standortentscheidungen die Aus-/Verlagerung von Betriebsteilen und weitere 12% den Ausbau auf Kosten anderer Standorte beinhalten. Hier zeigt sich auch also ein erhebliches Potenzial an Mobilität von Produktionen innerhalb bestehender Standorte. Nimmt man die Erkenntnis hinzu, dass der überwiegende Teil eines Zuwachses an Arbeitsplätzen aus dem Betriebsbestand kommt, so wird ein bisher unterschätzter Einflussfaktor der möglichen wirtschaftlichen Entwicklung sichtbar³⁵.

Die Gewerbeflächenpolitik bildet dabei eines der wichtigsten Handlungsfelder der kommunalen Wirtschaftsförderung, differenziert sich aber ebenfalls aus und muss beispielsweise über die reine Flächenbereitstellung hinaus zielgruppenspezifische Angebote z.B. für Existenzgründer, technologieorientierte oder dienstleistungsgeprägte Betriebe entwickeln. Neben dem "klassischen" Verlagerer treten der ansässige konzernangehörige Betrieb, dessen Entwicklungsräume es zu sichern gilt, um im Konzernverbund Investitionsentscheidungen zugunsten des eigenen Standortes beeinflussen zu können, sowie der Gründer, der zunächst nur kleine Flächen braucht,

³⁵ Grabow, B., Henckel, D., Hollbach-Grömig, B.: Weiche Standortfaktoren. Schriften des Deutschen Instituts für Urbanistik, Band 89, Stuttgart/Berlin/Köln 1995



mittelfristig aber möglicherweise stark wachsen wird, als Adressaten der Gewerbeflächenpolitik hinzu.

Die Politik der Betriebsansiedlung hingegen trifft nach wie vor auf eine eng begrenzte Klientel bei gleichzeitig hoher Konkurrenz der Flächen- bzw. Standortanbieter. Erfolge sind daher i.d.R. begrenzt.

3.7 FOLGERUNGEN FÜR DIE KOMMUNALE GWERBEFLÄCHENENTWICKLUNG/ -POLITIK

Die geschilderten Entwicklungen lassen für die Handlungsmöglichkeiten der kommunalen Gewerbeflächenpolitik einige wesentliche Schlussfolgerungen zu:

- **Die Notwendigkeit von Standortveränderungen wird geringer:** Die Anstrengungen zur Erhöhung der betrieblichen Leistungsfähigkeit am gegebenen Standort durch produktionstechnische oder -organisatorische Innovationen oder durch Veränderungen der Nutzungszeiten ermöglichen einen höheren Output auf gegebener Fläche. Produktionssteigerungen sind also grundsätzlich auch ohne flächenmäßige Ausdehnung der Betriebe möglich; expandierende Betriebe haben außer der Option der Standortverlagerung in höherem Maße die Möglichkeit, Wachstum durch Leistungssteigerung am bestehenden Standort zu realisieren. Damit kann auf lange Sicht die Zahl der betrieblichen Standortwechsel reduziert werden.

Hinzu kommt, dass sich auch die räumliche Orientierung der Mobilität verändert und gegenwärtig eine Tendenz weg vom Standort Deutschland zu erkennen ist. Zwar hat sich in den letzten Jahren gezeigt, dass besonders das nach Osteuropa verlagerebare Potenzial deutlich geringer ist als ursprünglich erwartet. Auch sind neue Verflechtungen zwischen osteuropäischen und deutschen Standorten zu erkennen, die auch die Produktion in Deutschland konkurrenzfähiger machen. Dennoch werden hierdurch die ohnehin begrenzten Chancen für Betriebsansiedlungen oder -erweiterungen an deutschen Standorten deutlich reduziert. Wirtschaftliche Entwicklung wird noch stärker als bisher aus dem Bestand erfolgen.

Eine Entscheidung zum Standortwechsel wird dabei in erster Linie von Unzulänglichkeiten des bestehenden Standortes (push-Faktoren) und (vermeintlichen) Vorteilen des vorgesehenen neuen Standortes (Pull-faktoren, z.B. geringere Lohnkos-

ten) sowie Überlegungen zur Markterschließung (Notwendigkeit der Präsenz in bestimmten Märkten) bestimmt. Fördermittel spielen bei dieser Entscheidung kaum eine Rolle, da sie andere negative Standortfaktoren nicht kompensieren können. Ist allerdings eine Entscheidung zum Standortwechsel gefallen, können Fördermittel bei der Auswahl unter mehreren Standortalternativen durchaus von Bedeutung sein.

- **Der kommunale Einfluss auf betriebliche Standortentscheidungen sinkt:** Entscheidungen über Betriebsverlagerungen, Betriebsneugründungen oder auch über den Aus- oder Abbau von Standorten werden in zunehmendem Maß von der lokalen Ebene abgekoppelt und auf überlokaler Ebene (um nicht zu sagen: aus globaler Perspektive) getroffen. Die Analyse und Vorauswahl möglicher neu einzurichtender, auszubauender oder aufrechtzuerhaltender Standorte wird ohne Beteiligung lokaler Entscheidungsträger getroffen; diese werden erst in einem sehr späten Stadium der Standortentscheidung informiert bzw. kaum einbezogen. Umgekehrt heißt dies, dass viele Kommunen Gegenstand von Standortprüfungen oder Standortüberprüfungen sein können, ohne dass dies wahrgenommen wird³⁶.
- **Relevant für Standortentscheidungen ist die Region:** Betriebliche Standortentscheidungen richten sich in der Regel auf einen Makrostandort, d.h. eine bestimmte Region oder einen bestimmten Großraum, dessen Standortqualitäten mit anderen Großräumen verglichen werden. Auch die wesentlichen Entscheidungen über die grundsätzliche Standortwahl fallen auf dieser regionalen Ebene. Der genaue Mikrostandort, d.h. die Standortkommune oder die konkrete Fläche, ist dabei zunächst zweitrangig, zumal die wesentlichen Standortbedingungen nicht an administrative Grenzen gebunden sind und auch andere Verflechtungen, z.B. Arbeitsmarktverflechtungen auf überlokaler Ebene orientiert sind. Eine einzelne Stadt/ Gemeinde und ihre Bevölkerung kann daher auch von den Standortqualitäten ihrer Nachbarkommunen profitieren, wird aber in der externen Wahrnehmung auch mit den Gegebenheiten der Nachbarkommunen zusammen gesehen. Eine Abkoppelung einer einzelnen Stadt/ Gemeinde von der Gesamtsituation einer Region

³⁶ Als ein Beispiel kann die Entscheidung des BAFS-Konzerns Ende der 90er Jahre, den Standort Münster (damals: Lacke und Farben) zum Kompetenzzentrum für Oberflächenbehandlungen (Coatings) auszubauen, genannt werden. Die Entscheidung zugunsten Münsters fiel wegen der dort vorhandenen Flächenreserven, die einen großzügigen Ausbau zuließen. Die Stadt Münster erfuhr von dieser Entscheidung aus der Tagespresse.



ist daher nicht möglich, die Konkurrenz um Betriebsansiedlungen daher nicht nur ein Nullsummenspiel, sondern kann bei Berücksichtigung der von den Betrieben verlangten Vorleistungen oder Gegenleistungen sogar ein Verlustgeschäft sein.

Im Grundsatz gilt dies auch für innerregionale Verlagerungen. Die Betriebe sind einerseits ohnehin auf Grund von Marktverflechtungen oder Bindungen an Arbeitskräfte an die Region gebunden und verlagern im Normalfall nur über kurze Distanzen, bei denen es aber von geringer Bedeutung ist, ob dabei administrative Grenzen überschritten werden. Der Effekt eines solchen Wechsels der Standortkommune innerhalb einer Region ist ebenfalls gering, da die Belegschaft ohnehin mitgenommen wird und neue Arbeitsplätze nicht für Arbeitskräfte aus der Kommune reserviert sind.

- **Die Standortanforderungen des Gewerbes differenzieren sich aus:** Die Unverträglichkeit unterschiedlicher Nutzungen erhöht sich auch innerhalb des Gewerbes. Dabei sind nicht nur gegenseitige gestalterische Beeinträchtigungen möglich, z.B. hohe Investitionen einzelner Betriebe in die gestalterische Qualität ihrer Gebäude, die durch andere Nutzungen beeinträchtigt oder entwertet werden, sondern auch Beeinträchtigungen der Produktion selbst, z.B. hochempfindliche oder hochpräzise Fertigungen vs. stark schmutz- bzw. schwingungserzeugende Produktionen oder lärm-/ geruchsintensive Produktionen vs. Büro-tätigkeiten. Hieraus ergibt sich, dass Betriebe mit unterschiedlichen Standortanforderungen oder besonderen Störungsempfindlichkeiten auseinandergehalten, d.h. an unterschiedlichen Standorten untergebracht werden müssen.

Für die kommunale Flächenpolitik ergeben sich hieraus vor allem drei Schlussfolgerungen:

- **Die Stadt/ Gemeinde muss die Möglichkeit zur schnellen Reaktion auf betriebliche Problemlagen haben:** Das zentrale Handlungselement der Kommune bei betrieblichen Problemlagen ist die Sicherung eines ausreichenden Entwicklungsspielraums. Dies ist vor allem mit einem ausreichenden gewerblichen Flächenangebot verbunden, mit dem nicht nur Entwicklungsprobleme ansässiger Be-



triebe gelöst werden können, sondern das auch eine entscheidende Voraussetzung für die Ansiedlung neuer Betriebe darstellt.

- **Das Flächenangebot muss auch qualitativ ausreichend differenziert sein:** Die unterschiedlichen Standortanforderungen unterschiedlicher gewerblicher Flächennutzer verlangen sowohl ein entsprechend differenziertes Flächenangebot als auch eine selektive Flächenvergabe- bzw. -belegungspolitik. Eine Kommune oder eine Region braucht daher nicht nur einen einzelnen Gewerbestandort, sondern ein Spektrum unterschiedlicher Flächen mit jeweils spezifischen Lage- und Umgebungsqualitäten. Aus diesen Flächeneigenschaften wiederum resultiert eine Vorauswahl der anzusiedelnden Betriebe, die sowohl die bevorzugte Ansiedlung bestimmter Betriebe auf bestimmten Flächen als auch den expliziten Verzicht auf die Ansiedlung bestimmter Betriebsarten beinhalten kann. Dieses Spektrum darf dabei nicht nur hochwertige Standorte beinhalten, sondern muss auch einen ausreichenden Flächenvorrat für sogenannte Problemnutzungen - also real oder potenziell umweltbelastende oder umgebungsbeeinträchtigende Nutzungen - enthalten.
- **Die Flächenbereitstellung ist nicht an das Stadt-/ Gemeindegebiet gebunden:** Sowohl bei Betriebsneansiedlungen als auch bei Betriebsverlagerungen sind auch Standortfaktoren außerhalb des Stadt-/ Gemeindegebietes von Bedeutung. Arbeitsmarktverflechtungen reichen ohnehin über das Gebiet einer Kommune hinaus und umfassen vor allem im ländlichen Raum ausgedehnte Bereiche. Die Standortwahl der Betriebe ist daher nicht an administrative Grenzen gebunden. Flächenbedarf muss nicht zwangsläufig innerhalb einer Stadt/ Gemeinde befriedigt werden, sondern es kann auch auf Angebote im Umland zurückgegriffen werden. Dies kann sich besonders dann empfehlen, wenn in einer Kommune relative oder absolute Engpässe bei der Flächenbereitstellung bestehen. Es kann aber auch sinnvoll sein, im Rahmen einer differenzierten Standortentwicklung bestimmte Flächennachfrager gezielt auf Flächenangebote im Umland zu leiten.



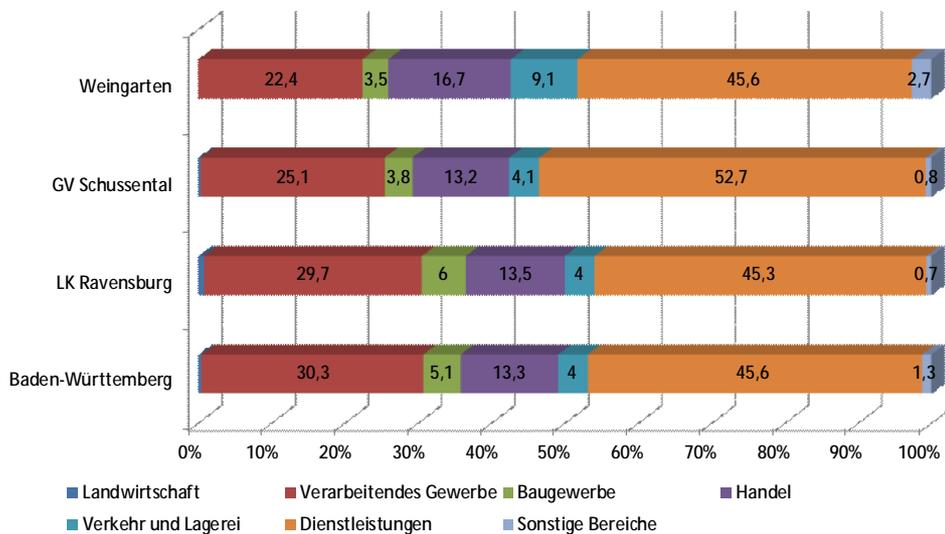
4 STRUKTURANALYSE: BESCHÄFTIGUNGSENTWICKLUNG IN WEINGARTEN ZWISCHEN 2007 UND 2014

Grundlage der folgenden Analyse bilden Daten zur Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Weingarten, dem Gemeindeverband Mittleres Schussental, dem Landkreis Weingarten und dem Land Baden-Württemberg. Die analysierte Datenreihe umfasst die Jahre 2007 bis 2014; eine länger zurückreichende Zeitreihe ist nicht möglich, weil die Änderung der Systematik der Wirtschaftszweige im Jahr 2008 (WZ 2008) erhebliche Umgruppierungen in der Zuordnung der Wirtschaftszweige und die Schaffung neuer Hauptgruppen mit sich gebracht hat, so dass die entsprechenden Daten nicht mit den Daten der WZ 2007 kompatibel sind.

4.1 GESAMTBETRACHTUNG

Weingarten hat im Vergleich zu Baden-Württemberg, zum Landkreis und zum Gemeindeverband einen höheren Anteil des Handels und vor allem des Bereiches Verkehr und Lagerei; das Verarbeitende Gewerbe ist unterdurchschnittlich vertreten, der Anteil des Dienstleistungssektors liegt im Durchschnitt, ist aber geringer als im Gemeindeverband.

Abb. 1: Wirtschaftsstruktur Weingarten und Vergleichsräume 2014

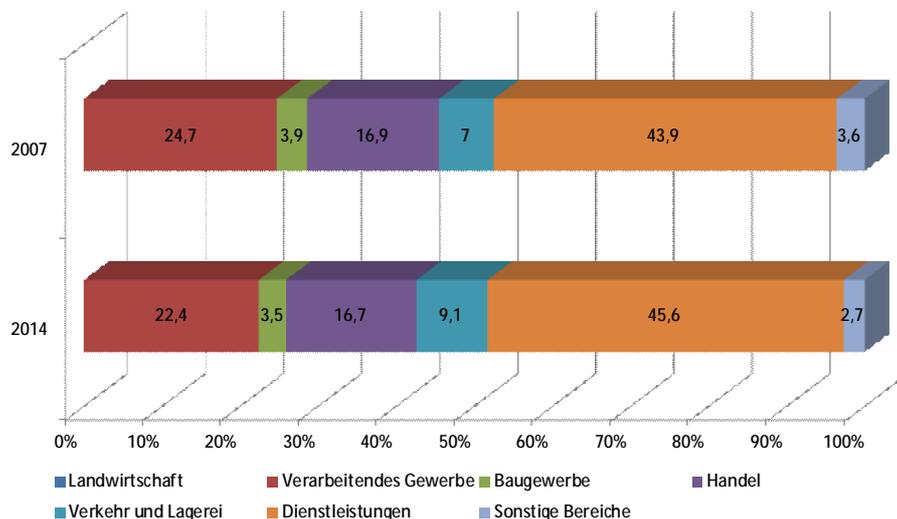


Quelle: Eigene Berechnung auf Basis von Daten der Arbeitsagentur

Gravierende Veränderungen haben sich in den Jahren zwischen 2007 und 2014 nicht ergeben. Der Anteil des Verarbeitenden Gewerbes hat sich geringfügig reduziert,

gewachsen sind die Anteile des Bereiches Verkehr und Lagerei sowie des Dienstleistungssektors. Die Veränderungen sind allerdings nur gering.

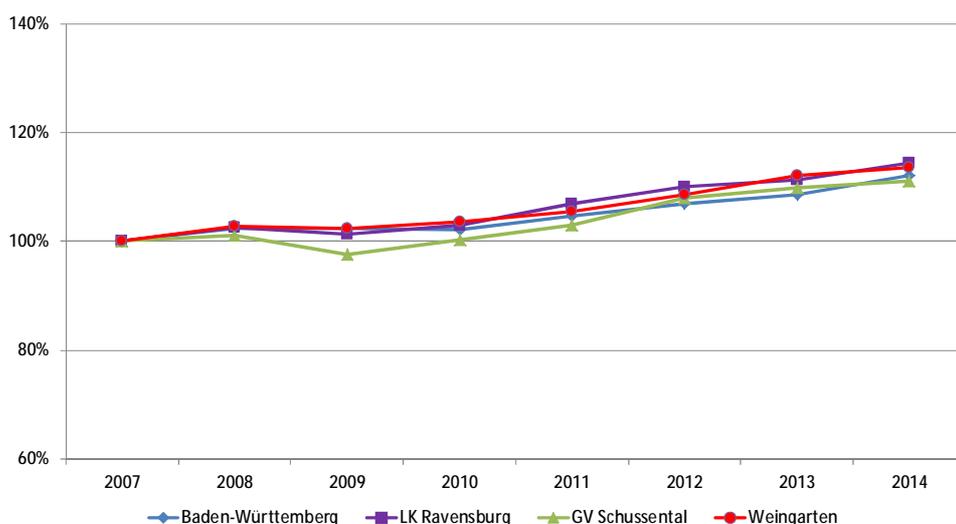
Abb. 2: Wirtschaftsstruktur Weingarten 2007 und 2014



Quelle: Eigene Berechnung auf Basis von Daten der Arbeitsagentur

Die Betrachtung im Zeitverlauf zeigt, dass sich Weingarten in den letzten Jahren in erstaunlichem Maße parallel zu den Vergleichsräumen entwickelt hat. Die Abweichungen sind minimal und nur zwischen 2011 und 2012 leicht unterdurchschnittlich. Im Endergebnis liegt die Entwicklung nur leicht unter derjenigen des Landkreises Ravensburg, aber über dem Land und dem Gemeindeverband.

Abb. 3: Beschäftigungsentwicklung in der Gesamtwirtschaft 2007 bis 2014

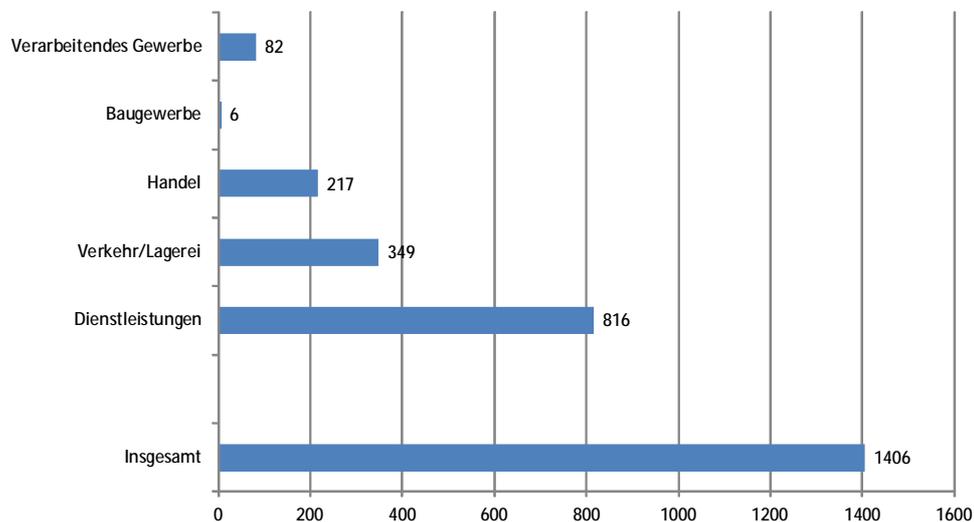


Quelle: Eigene Berechnung auf Basis von Daten der Arbeitsagentur



Bei der Beschäftigungsentwicklung ist zwischen 2007 und 2014 eine Zunahme um 1.406 Arbeitsplätze (+13,7%) festzustellen, die in erster Linie auf Beschäftigungszunahmen im Dienstleistungssektor (+816 Beschäftigte, +18%), im Bereich Verkehr/Lagerei (+349 Beschäftigte, +46,4%) und im Handel (+217 Beschäftigte, +12,5%) zurückzuführen sind. Im Verarbeitenden Gewerbe (+82 Beschäftigte, +3,2%)³⁷ und im Baugewerbe (+6 Beschäftigte, +1,5%) ist die Entwicklung ebenfalls positiv, wenn auch in erheblich geringerem Ausmaß. Auffällig ist, dass keine Hauptgruppe Beschäftigungsverluste aufweist, wenn auch zwischen 2008 und 2010 Beschäftigungseinbrüche stattfanden, die aber in der Folgezeit wieder (über-)kompensiert wurden.

Abb. 4: Beschäftigungsentwicklung 2007 bis 2014 - absolut



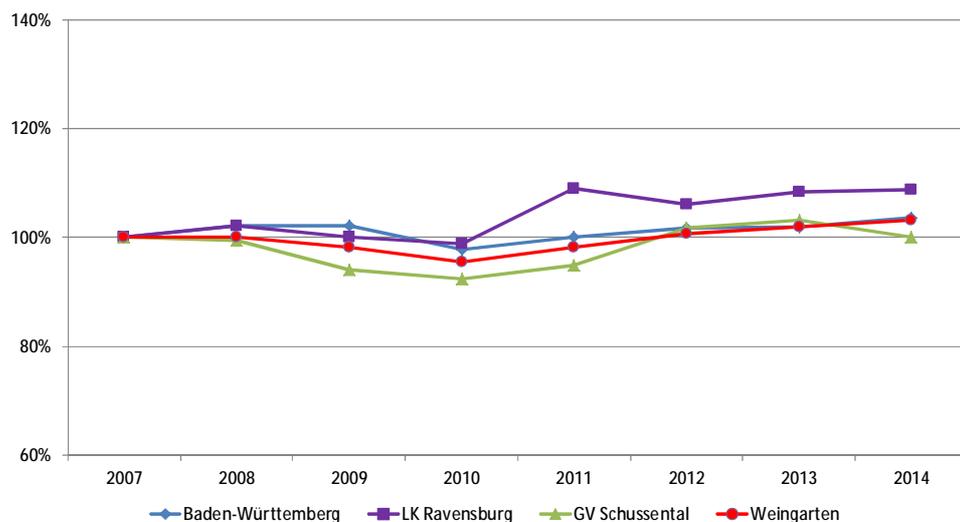
Quelle: Eigene Berechnung auf Basis von Daten der Arbeitsagentur

4.2 VERARBEITENDES GEWERBE

In der Entwicklung des Verarbeitenden Gewerbes ist die Entwicklung vor allem gegenüber dem Landkreis deutlich unterdurchschnittlich, bis 2012 aber auch gegenüber der Landesentwicklung. Zwischen 2008 und 2010 findet ein leichter Beschäftigungsabbau um rd. 110 Arbeitsplätze, der aber zwei Jahre später schon wieder deutlich überkompensiert wurde.

³⁷ In diesen Zahlen kommen die Beschäftigungsveränderungen durch die Stilllegung des Standortes Schuler allerdings noch nicht zum Ausdruck.

Abb. 5: Beschäftigungsentwicklung im Verarbeitenden Gewerbe 2007 bis 2014



Quelle: Eigene Berechnung auf Basis von Daten der Arbeitsagentur

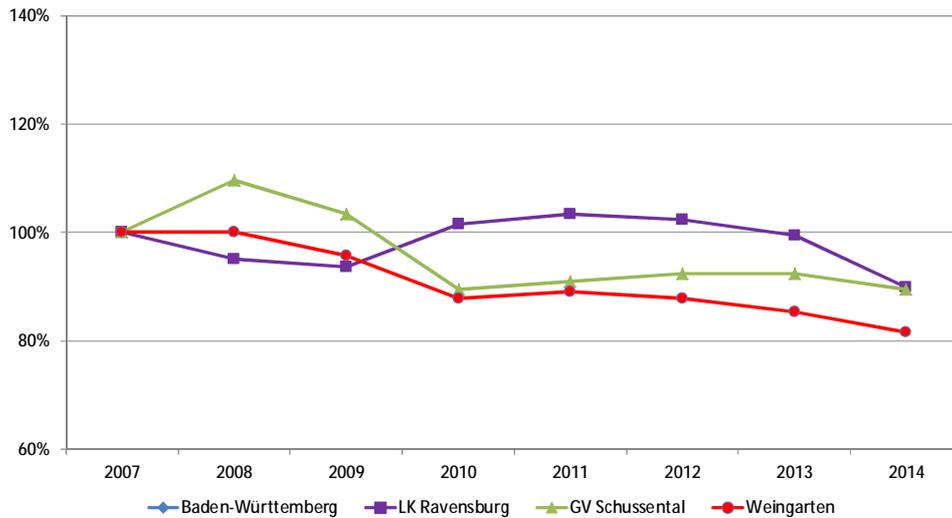
Eine strukturelle Analyse des Verarbeitenden Gewerbes in Weingarten ist nur teilweise durchführbar, weil außer dem Druck- und Verlagsgewerbe, dem Maschinenbau und dem Bereich „Herstellung sonstiger Waren“ (aber auf einer absolut sehr kleinen Basis) keine Branche mit ihren Beschäftigungszahlen dokumentiert ist. Im Gegensatz zu vielen anderen Gemeinden halten sich die Auswirkungen in Weingarten aber in engen Grenzen; alle anderen Branchen haben in 2007 nur 492 (19,3%) und in 2014 598 Beschäftigte (18,2%), so dass auf die einzelnen Branchen absolut nur geringe Beschäftigungszahlen entfallen. Eine Ausnahme scheint die **Herstellung von Metallerzeugnissen** zu sein, die in 2007 noch 254 Beschäftigte, entsprechend knapp 10% aller Beschäftigten des Verarbeitenden Gewerbes, ausmacht, dann aber im darauf folgenden Jahr fast 180 Arbeitsplätze verliert und ab 2010 nicht mehr ausgewiesen ist. Auch die Branche „**Herstellung sonstiger Waren**“ ist mit 16 Beschäftigten in 2008 und 21 Beschäftigten in 2014 von nur sehr geringer Bedeutung.

Dementsprechend lassen sich nur das Drucks- und Verlagswesen und der Maschinenbau im Detail betrachten.

Das **Druck- und Verlagswesen** ist in Weingarten erst seit 2008 ausgewiesen, entwickelt sich seit diesem Zeitpunkt aber negativ und verliert bis 2014 insgesamt 30 Beschäftigte, entsprechend einer Abnahme von 18,3%. Der Anteil an der Gesamtbeschäftigung des Verarbeitenden Gewerbes fällt von 6,4% auf 5,1%



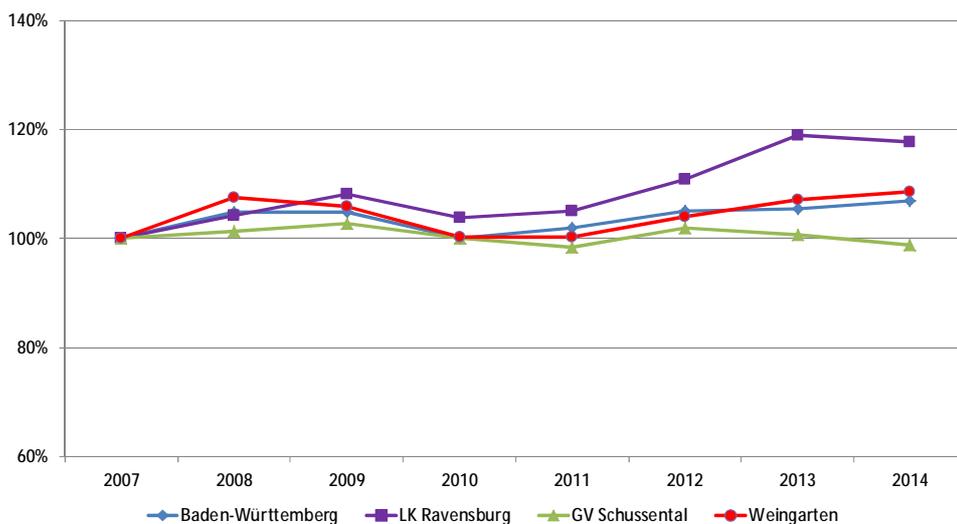
Abb. 6: Beschäftigungsentwicklung im Druck- und Verlagswesen 2007 bis 2014



Quelle: Eigene Berechnung auf Basis von Daten der Arbeitsagentur

Der **Maschinenbau** ist mit 1.780 Beschäftigten in 2007 und 1.934 Beschäftigten in 2014 (70% bzw. 74% aller Beschäftigten des Verarbeitenden Gewerbes) die dominierende Branche in Weingarten. Trotz des Zuwachses von rd. 150 Beschäftigten ist die Entwicklung nicht linear positiv; einer Beschäftigungszunahme zwischen 2007 und 2008 steht ein Rückgang bis 2010 und einer darauf folgenden erneuten Beschäftigungszunahme gegenüber. Die Entwicklung ist dabei gegenüber dem Landkreis deutlich unterdurchschnittlich.

Abb. 7: Beschäftigungsentwicklung im Maschinenbau 2007 bis 2014

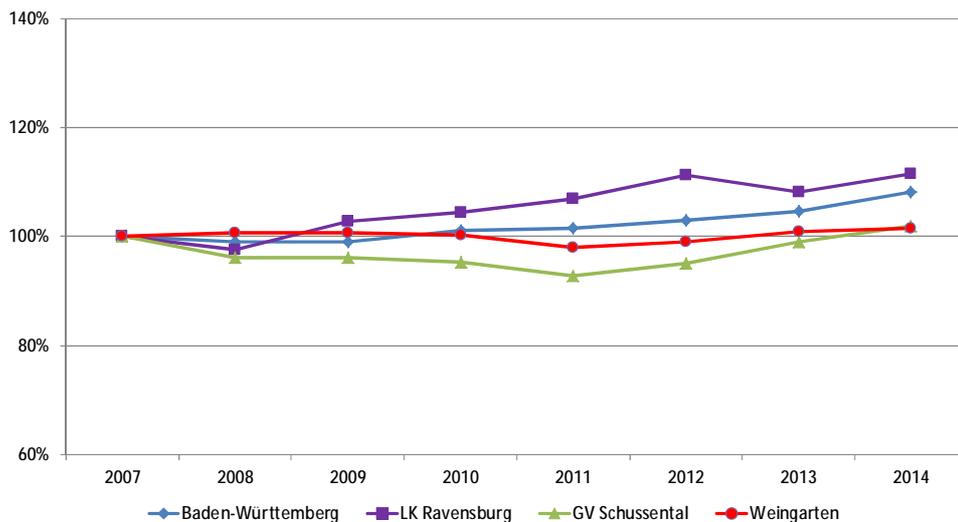


Quelle: Eigene Berechnung auf Basis von Daten der Arbeitsagentur

4.3 BAUWERBE

Die Beschäftigung im Baugewerbe stagniert in Weingarten und ist damit in der Entwicklung schlechter als im Landkreis und in Baden-Württemberg. Die Beschäftigung schwankt zwischen 391 (2011) und 405 (2014) und unterliegt damit minimalen Veränderungen im Zeitverlauf.

Abb. 8: Beschäftigungsentwicklung im Baugewerbe 2007 bis 2014



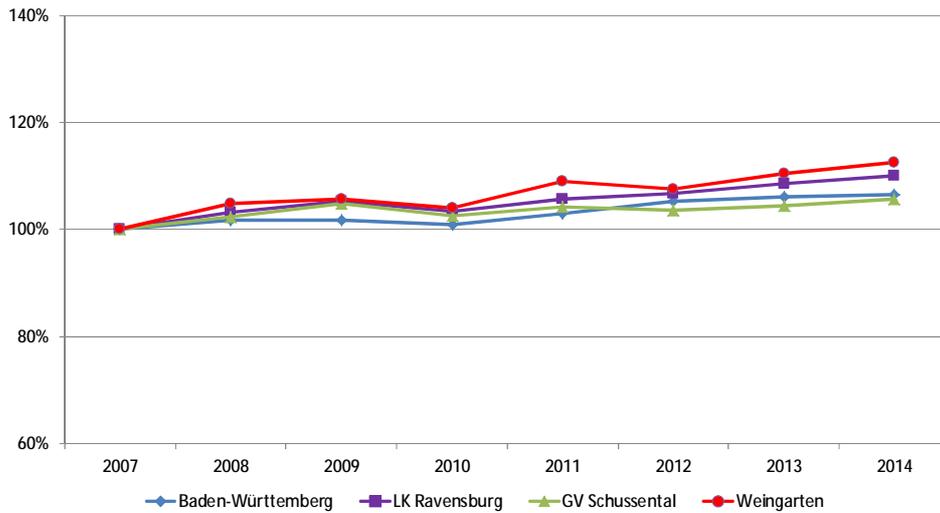
Quelle: Eigene Berechnung auf Basis von Daten der Arbeitsagentur

4.4 HANDEL

Die Entwicklung im Handel verläuft in Weingarten positiv und besser als in den Vergleichsräumen. Die positive Entwicklung ist allerdings in erster Linie auf den Großhandel zurückzuführen, der um 22,4% (entsprechend 181 Arbeitsplätze) wächst, wohingegen der Einzelhandel deutlich geringer expandiert (+43 Arbeitsplätze +7%) und der Kfz-Handel (-7 Arbeitsplätze) sogar geringfügig schrumpft.



Abb. 9: Beschäftigungsentwicklung im Handel 2007 bis 2014

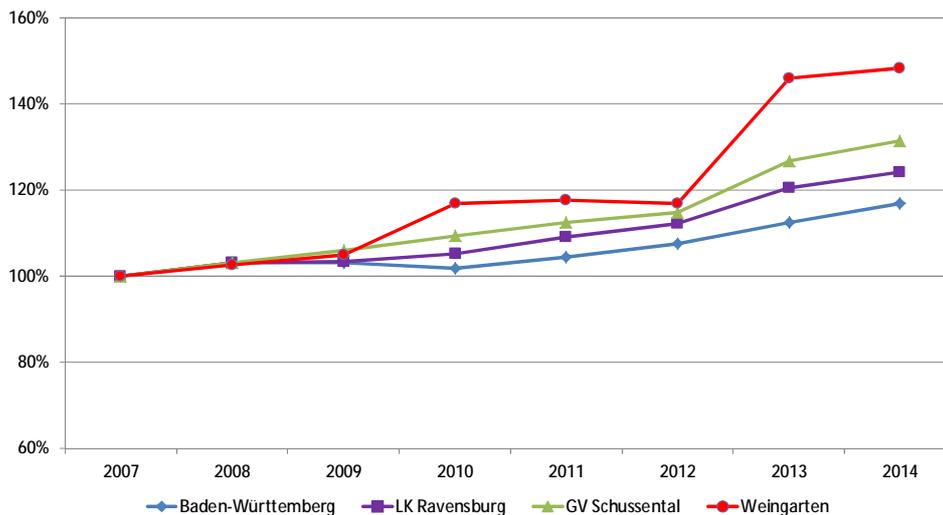


Quelle: Eigene Berechnung auf Basis von Daten der Arbeitsagentur

4.5 VERKEHR UND LAGEREI

Der Sektor Verkehr und Lagerei nimmt in Weingarten eine lebhaftere und insbesondere ab 2012 deutlich positive Entwicklung, die die Entwicklung der Vergleichsräume weit hinter sich lässt. Insgesamt nimmt die Beschäftigung in diesem Sektor um fast die Hälfte zu (+349 Arbeitsplätze, +48,4%). Damit erhöht sich auch der Beschäftigungsanteil dieses Sektors um fast drei Prozentpunkte.

Abb.10: Beschäftigungsentwicklung im Bereich Verkehr und Lagerei 2007 bis 2014



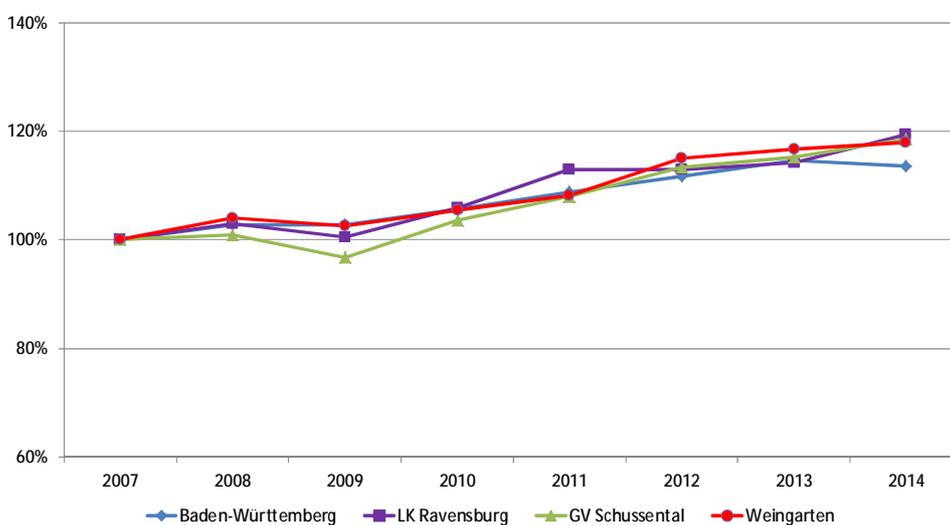
Quelle: Eigene Berechnung auf Basis von Daten der Arbeitsagentur

4.6 DIENSTLEISTUNGEN

Auch im Dienstleistungssektor lässt sich die Entwicklung erst ab 2007 beobachten, da mit der Umstellung der Wirtschaftssystematik Bereiche des Verarbeitenden Gewerbes und des Sektors Verkehr und Nachrichten dem Dienstleistungssektor zugeordnet werden und damit ein Systembruch in der Entwicklung eintritt.

Die Entwicklung zeigt einen linearen Anstieg, der teils günstiger als in den Vergleichsräumen verläuft, teils hinter deren Entwicklung zurückbleibt, im Endergebnis aber gleichauf mit den Vergleichsräumen liegt.

Abb. 11: Beschäftigungsentwicklung im Dienstleistungssektor 2007 bis 2014

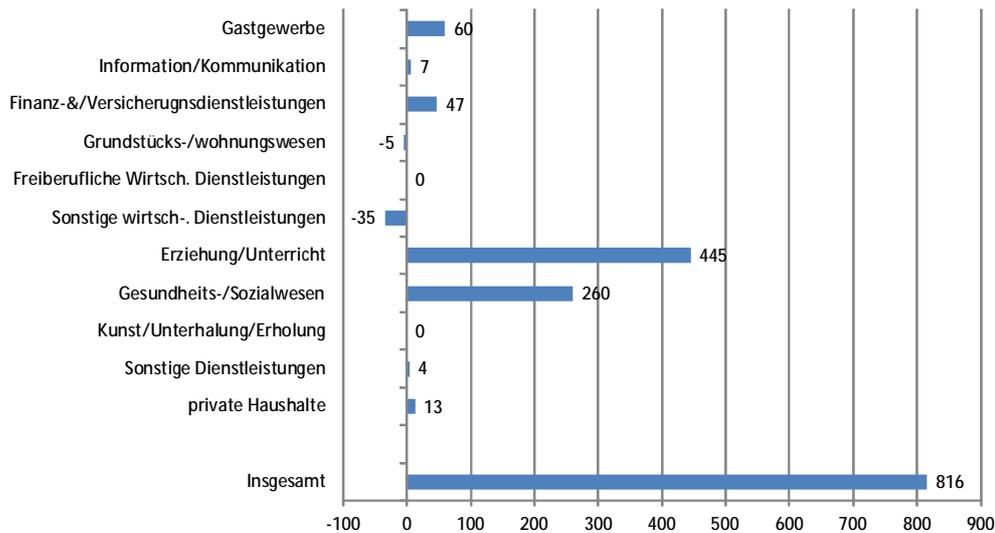


Quelle: Eigene Berechnung auf Basis von Daten der Arbeitsagentur

Insgesamt nimmt die Beschäftigung im Dienstleistungssektor um 816 Arbeitsplätze (+18%) zu. Die positive Entwicklung ist aber nicht durchgängig; so haben die sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen (-35 Beschäftigte, -5,2%) und das Grundstücks- und Wohnungswesen (-5 Beschäftigte, -25%) eine rückläufige Entwicklung. Als Wachstumsträger erweist sich insbesondere der Bereich Erziehung und Unterricht (+445 Beschäftigte, +60%), gefolgt vom Gesundheits- und Sozialwesen (+260 Arbeitsplätze, +23%) und dem Gastgewerbe (+60 Arbeitsplätze, +26,7%). Bemerkenswert ist, dass der andernorts sehr expansive Sektor der freiberuflichen wirtschaftlichen Dienstleistungen in Weingarten stagniert.



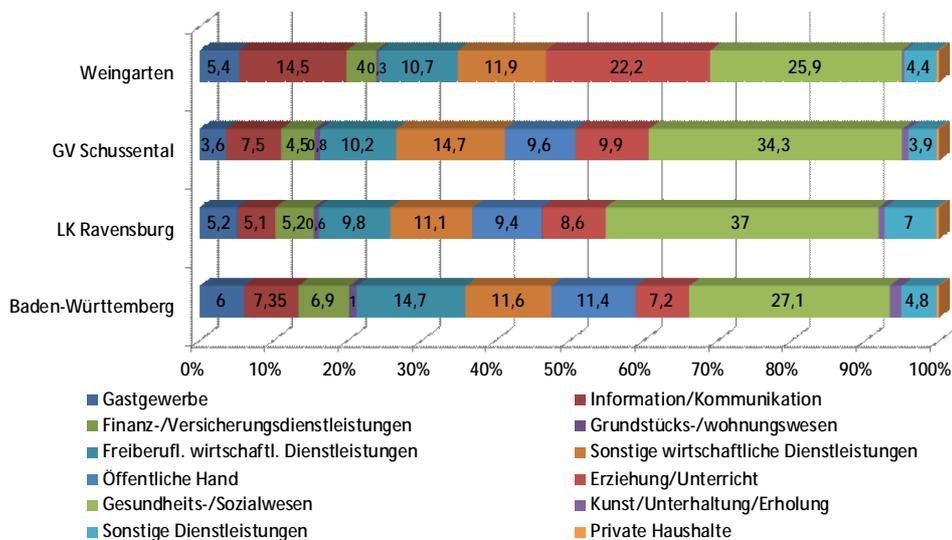
Abb. 12: Beschäftigungsentwicklung im Dienstleistungssektor (absolut) 2007 bis 2014



Quelle: Eigene Berechnung auf Basis von Daten der Arbeitsagentur

Im Verhältnis zu den Vergleichsräumen ist in Weingarten vor allem das Gesundheits- und Sozialwesen überdurchschnittlich vertreten, daneben auch die sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen. Eine unterdurchschnittliche Bedeutung vor allem im Verhältnis zum Land haben dagegen die Sektoren Information und Kommunikation, Freiberufliche wirtschaftliche Dienstleistungen, die Finanz- und Versicherungsdienstleistungen sowie der Bereich Erziehung und Unterricht.

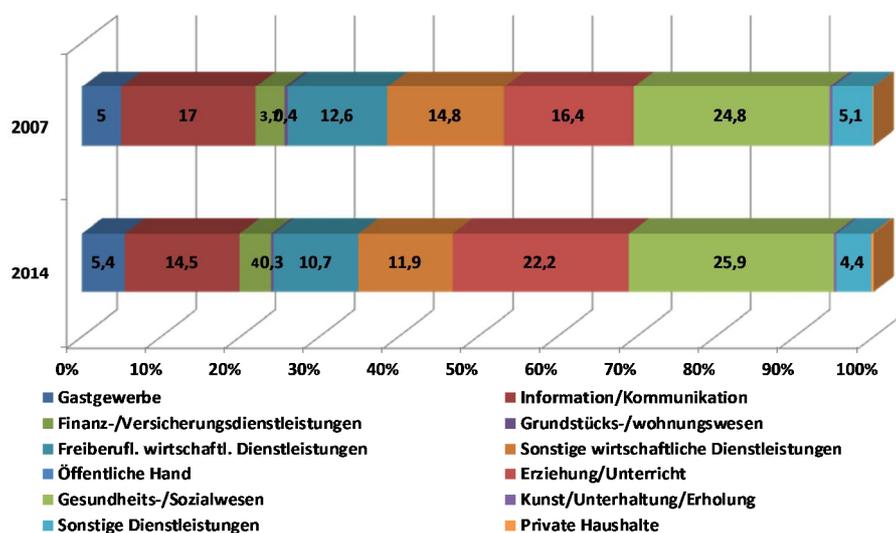
Abb. 13: Struktur des Dienstleistungssektors 2014 im Vergleich



Quelle: Eigene Berechnung auf Basis von Daten der Arbeitsagentur

Strukturell wird der Dienstleistungssektor in Weingarten von den Bereichen „Erziehung und Unterricht“ und „Gesundheits-/Sozialwesen“ bestimmt, wobei besonders der Bereich „Erziehung und Unterricht“ weit überdurchschnittlich vertreten ist und in den letzten Jahren seinen Anteil deutlich ausdehnen konnte. Deutlich überdurchschnittlich ist auch der Sektor Information/Kommunikation vertreten, während die Finanz- und Versicherungsdienstleistungen, der Bereich Kunst/Unterhaltung/Erholung und insbesondere die freiberuflichen wirtschaftlichen Dienstleistungen unterrepräsentiert sind, wobei letztere ebenso wie die sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen seit 2007 Beschäftigungsanteile verloren haben.

Abb. 14: Beschäftigungsstruktur in Dienstleistungssektor 2007 und 2014



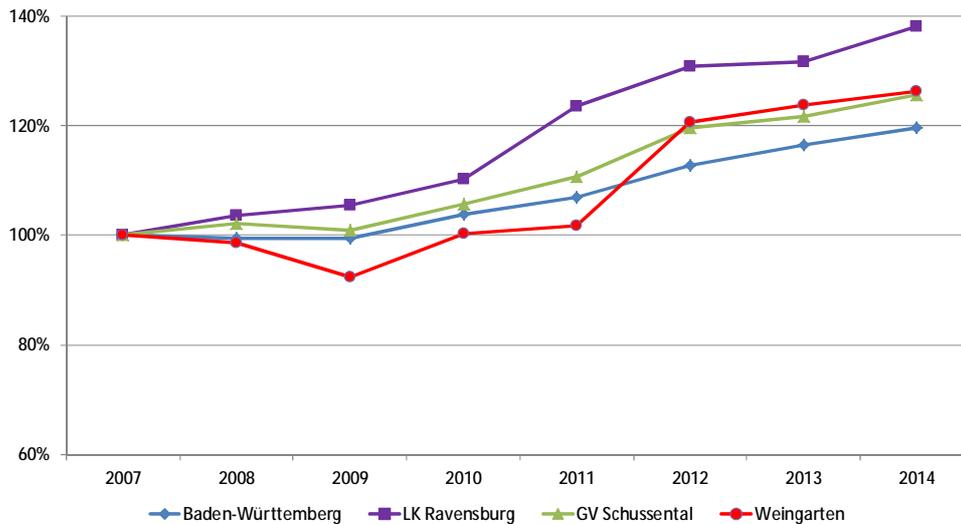
Quelle: Eigene Berechnung auf Basis von Daten der Arbeitsagentur

Innerhalb des Dienstleistungssektors finden sich die folgenden Entwicklungen:

Das **Gastgewerbe** bleibt in Weingarten bis 2011 deutlich hinter der Entwicklung der Vergleichsräume zurück, legt dann deutlich zu und kann die Lücke zum Land und zum Gemeindeverband schließen. Die Entwicklung des Landkreises wird aber nicht erreicht.



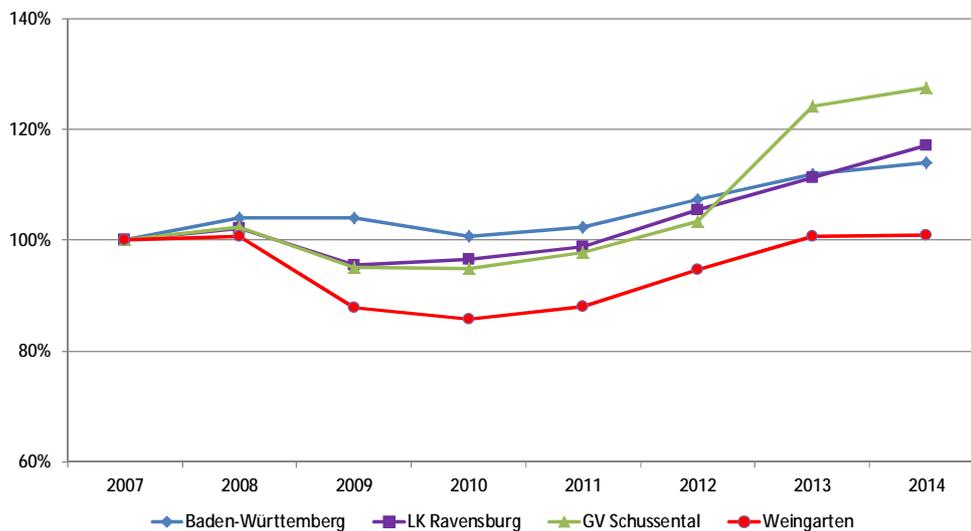
Abb. 15: Beschäftigungsentwicklung im Gastgewerbe 2007 bis 2014



Quelle: Eigene Berechnung auf Basis von Daten der Arbeitsagentur

Der Sektor **Information und Kommunikation** entwickelt sich in Weingarten trotz seiner absolut großen Bedeutung deutlich unterdurchschnittlich. Ein Beschäftigungseinbruch zwischen 2007 und 2009 um 110 Beschäftigte wird in den Folgejahren nur langsam und nur zum Teil aufgeholt, wobei Weingarten deutlich hinter den Vergleichsräumen zurückbleibt.

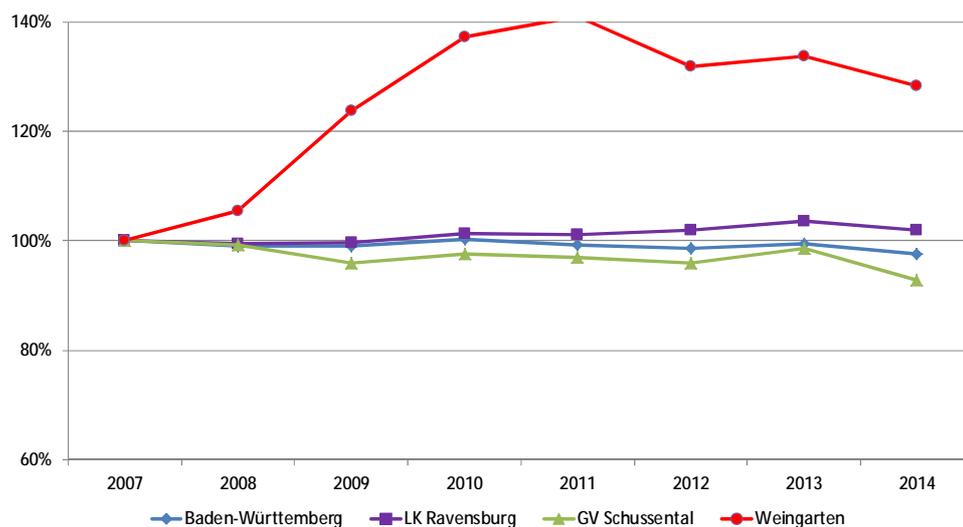
Abb. 16: Beschäftigungsentwicklung im Sektor Information und Kommunikation 2007 bis 2014



Quelle: Eigene Berechnung auf Basis von Daten der Arbeitsagentur

Bei den **Finanz- und Versicherungsdienstleistungen** findet in Weingarten bis 2011 zunächst eine starke Beschäftigungsexpansion statt (+60 Arbeitsplätze), danach sind bis 2014 leichte Abnahmen zu beobachten. Im Trend bleibt Weingarten trotzdem deutlich über den Vergleichsräumen.

Abb.17: Beschäftigungsentwicklung im Sektor Finanz- und Versicherungsdienstleistungen 2007 bis 2014



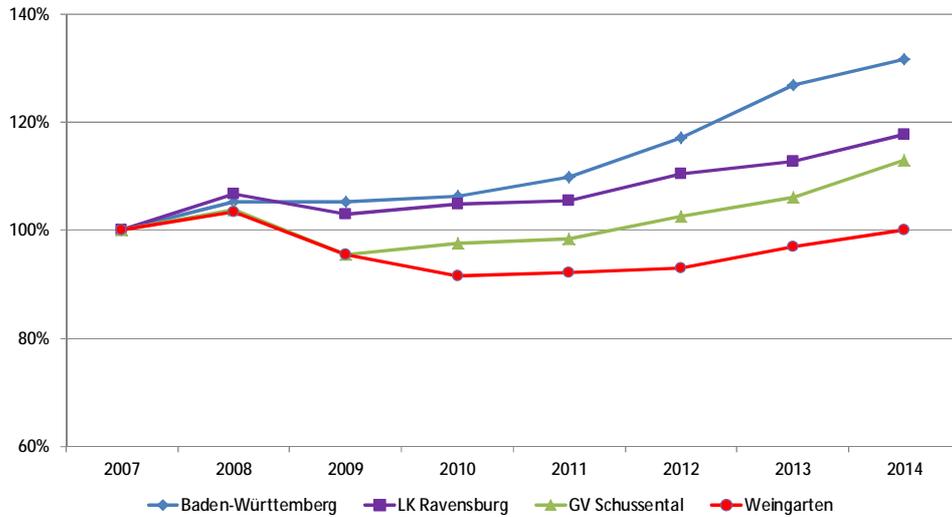
Quelle: Eigene Berechnung auf Basis von Daten der Arbeitsagentur

Der Bereich **Grundstücks- und Wohnungswesen** wird in Weingarten nicht durchgängig dokumentiert.

Bei den **freiberuflichen wirtschaftlichen Dienstleistungen** findet sich in Weingarten ein Einbruch zwischen 2008 und 2010, der danach von einem Anstieg der Beschäftigtenzahlen gefolgt wird. Die Verluste werden wieder aufgeholt, im Endergebnis wird allerdings genau der Ausgangswert von 2007 erreicht. Weingarten entwickelt sich damit deutlich unterdurchschnittlich.



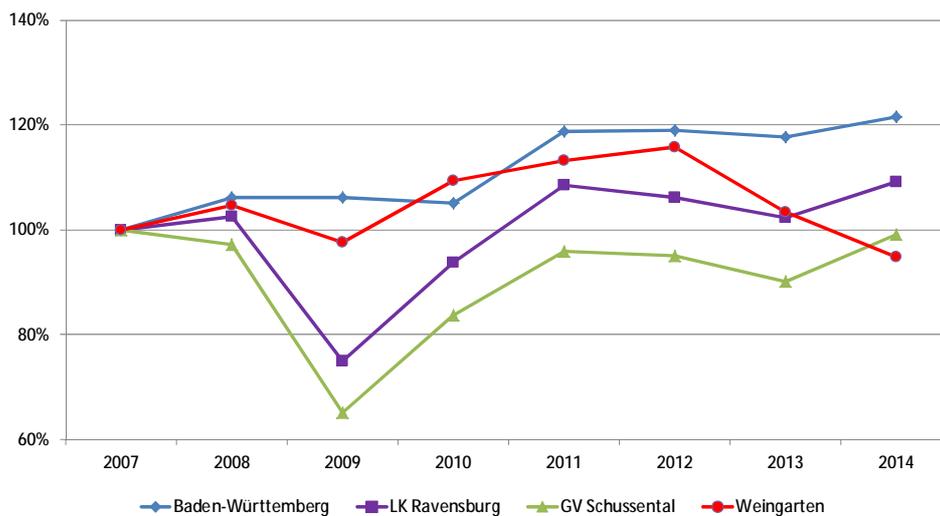
Abb. 18: Beschäftigungsentwicklung im Bereich freiberufliche wirtschaftliche Dienstleistungen 2007 bis 2014



Quelle: Eigene Berechnung auf Basis von Daten der Arbeitsagentur

Bei den **sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen** ist ein umgekehrter Trend zu beobachten. Der scharfe Einbruch von 2008 findet in Weingarten nicht statt. Im Gegenteil nimmt die Beschäftigung bis 2012 zu, bricht aber danach deutlich ein und verliert 130 Arbeitsplätze. Damit liegt Weingarten im Endergebnis unter den Vergleichsräumen.

Abb. 19: Beschäftigungsentwicklung im Bereich sonstige wirtschaftliche Dienstleistungen 2007 bis 2014

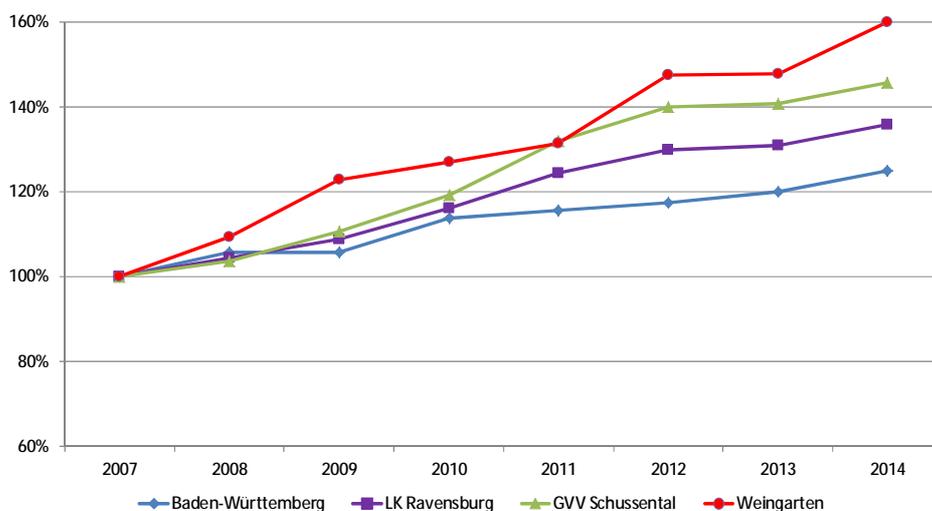


Quelle: Eigene Berechnung auf Basis von Daten der Arbeitsagentur

Der Bereich der **Gebietskörperschaften und Sozialversicherungen** kann nicht dokumentiert werden, da für Weingarten keine Zahlen vorliegen.

Im Bereich **Erziehung und Unterricht** ist die Entwicklung in Weingarten außerordentlich positiv und im Verhältnis zu den Vergleichsräumen weit überdurchschnittlich. Weingarten kann von 2007 bis 2014 seine Beschäftigung linear steigern und hat einen Gesamtzuwachs von rd. 60%.

Abb. 20: Beschäftigungsentwicklung im Bereich Erziehung und Unterricht 2007 bis 2014

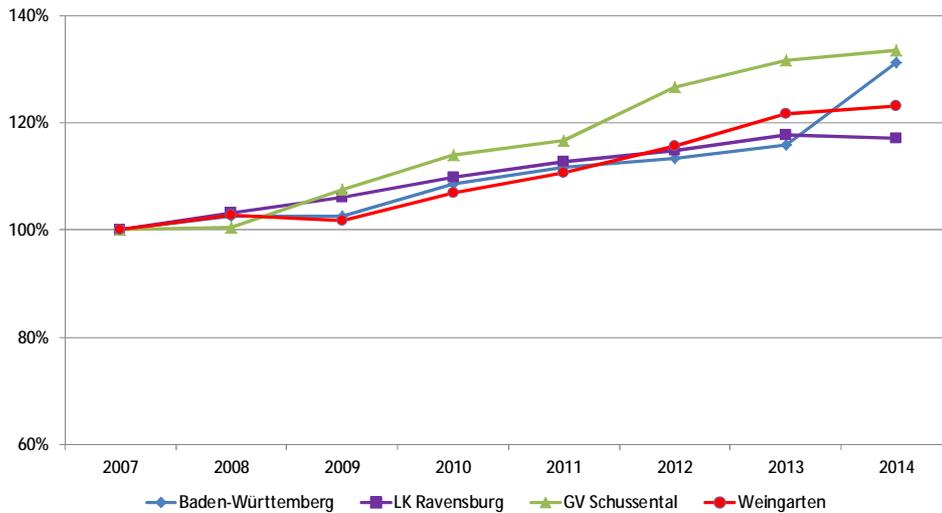


Quelle: Eigene Berechnung auf Basis von Daten der Arbeitsagentur

Im Bereich **Gesundheits- und Sozialwesen** ist die Beschäftigungsentwicklung ebenfalls positiv, aber deutlich verhaltener. Weingarten hat zwar Zuwächse, die in absoluten Zahlen auch deutlich ausfallen, insgesamt verläuft die Entwicklung aber verhaltener als im Land, im Gemeindeverband und auch in der Stadt Ravensburg.



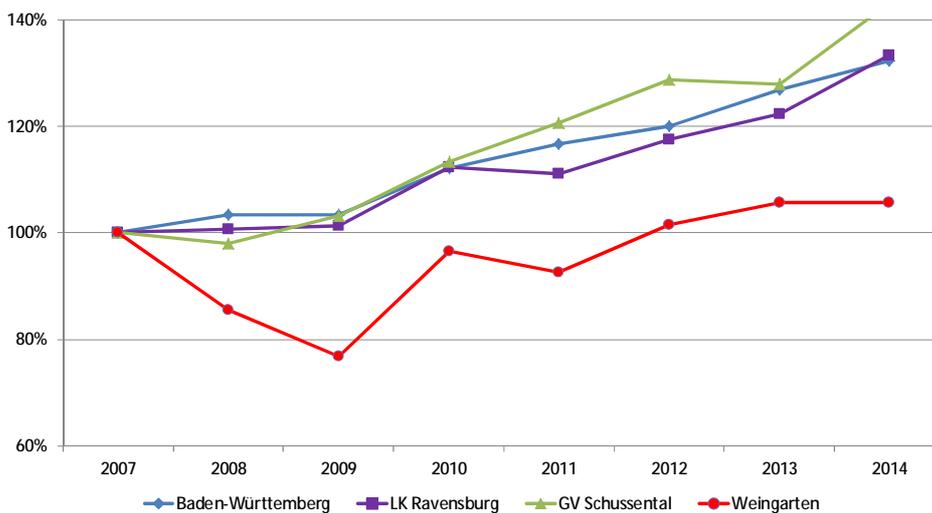
Abb. 21: Beschäftigungsentwicklung im Bereich Gesundheits- und Sozialwesen 2007 bis 2014



Quelle: Eigene Berechnung auf Basis von Daten der Arbeitsagentur

Eine wechselhafte Entwicklung nimmt die Beschäftigung im Bereich **Kunst/ Unterhaltung/Erholung**. Nach einem Beschäftigungseinbruch zwischen 2007 und 2009 ist zunächst ein Zuwachs bis 2010, ein erneuter leichter Rückgang bis 2011 und seitdem ein kontinuierlicher Zuwachs festzustellen. In der Summe ist die Beschäftigungsentwicklung zwar positiv, Weingarten wird aber von allen Vergleichsräumen deutlich hinter sich gelassen.

Abb. 22: Beschäftigungsentwicklung im Bereich Kunst/Unterhaltung/Erholung 2007 bis 2014

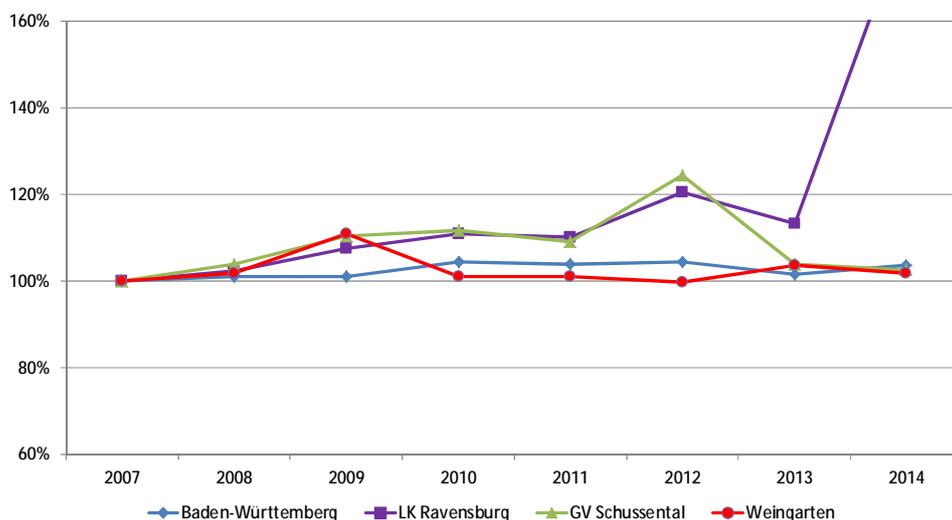


Quelle: Eigene Berechnung auf Basis von Daten der Arbeitsagentur

Im Bereich der **sonstigen Dienstleistungen** ist die Entwicklung in Weingarten eher stagnierend. Ein Zuwachs zwischen 2007 und 2009 geht bis 2010 wieder verloren,

danach bleibt die Beschäftigungszahl mit geringen Schwankungen stabil. Dies ist auch im Land und im Endergebnis auch im Gemeindeverband so, im Landkreis ist aber eine starke und ab 2013 explosive Expansion zu beobachten.

Abb. 23: Beschäftigungsentwicklung im Bereich sonstige Dienstleistungen 2007 bis 2014



Quelle: Eigene Berechnung auf Basis von Daten der Arbeitsagentur

4.7 ZUSAMMENFASSUNG

Die Analyse der aktuellen Wirtschaftsstruktur in Weingarten und die Entwicklung der letzten Jahre zeigt eine vergleichsweise stabile Stellung des Verarbeitenden Gewerbes, dessen Anteil an der Beschäftigung sich zwar reduziert, in der Summe aber trotzdem wächst und dabei auch Rückschläge in einzelnen Branchen, vor allem in der Herstellung von Metallerzeugnissen, kompensiert. Dementsprechend wird auch in Zukunft mit einer erheblichen Flächennachfrage von Seiten des Verarbeitenden Gewerbes zu rechnen sein.

Überdurchschnittlich positiv ist die Entwicklung im Bereich Verkehr und Lagerei und damit korrespondierend auch im Großhandel. Dies überrascht angesichts der beengten Verhältnisse in Weingarten und wird sich in Zukunft wohl nicht weiter fortsetzen können.

Irritierend ist auch die Entwicklung im Dienstleistungssektor. Das Wachstum ist zum weit überwiegenden Teil auf den Sektor Erziehung und Unterricht zurückzuführen; es kann davon ausgegangen werden, dass diese Effekte in erster Linie von den Hoch-



schulen kommen. Die wirtschaftsnahen Bereiche des Dienstleistungssektor, d.h. in erster Linie die Bereiche Information und Kommunikation, freiberufliche wirtschaftliche Dienstleistungen und sonstige wirtschaftliche Dienstleistungen, entwickeln sich jedoch unterdurchschnittlich bzw. schrumpfen sogar.

Für die gewerbliche Flächenpolitik in Weingarten bedeutet dies, dass durch den strukturellen Wandel der Wirtschaft keine Entlastung bei der Flächennachfrage zu erwarten ist; vielmehr wird durch die Strukturanalyse bestätigt, dass für die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung auch weiterhin in hohem Maße gewerbliche Bauflächen nachgefragt werden.



5 ERMITTLUNG DES BEDARFES AN GEWERBLICHEN BAUFLÄCHEN IN WEINGARTEN

Zur Ermittlung der Nachfrage nach Gewerbe- und Industrieflächen gibt es grundsätzlich drei Methoden:

- Eine umfassende **schriftliche Befragung** der Nachfrager von Gewerbeflächen (in erster Linie Handwerk und Verarbeitendes Gewerbe, Großhandel und Verkehrsgewerbe). Diese Vorgehensweise liefert im Allgemeinen gute und differenzierte Ergebnisse, ist aber sehr zeit- und kostenaufwendig. Ein Nachteil dieser Methodik ist außerdem, dass sie sich ausschließlich an die bereits in der zu untersuchenden Gemeinde ansässigen Betriebe richtet und damit Bedarfsanmeldungen und Flächennachfragen von außerhalb nicht erfassen kann.
- Eine **modelltheoretische Bedarfsberechnung**, bei der der zu erwartende Flächenbedarf für einen definierten Zeitraum auf der Basis der Beschäftigtenzahlen mittels bestimmter Verlagerungs- bzw. Neuansiedlungsquoten berechnet wird. Vorteil des Verfahrens ist der vergleichsweise geringe Arbeitsaufwand; Nachteil ist, dass Durchschnittswerte ermittelt werden, die im Zeitverlauf stark schwanken können. Allerdings können die Parameter des Modells durch die Nutzung lokalspezifischer Werte an die örtlichen Verhältnisse angepasst werden, sofern entsprechende Daten auf lokaler Ebene vorliegen.
- Eine **Fortschreibung der Flächenverkäufe** in einer Kommune unter Verwendung eines Durchschnittswerts für einen Vergangenheitszeitraum. Hierbei wird davon ausgegangen, dass sich die Flächenverkäufe in einer Kommune - von einzelnen sporadisch auftretenden Ausreißern sehr großer Flächenverkäufe abgesehen - auf einem vergleichsweise gleichmäßigem Niveau bewegen und sich nur langsam verändern.

In Weingarten kamen die Modellrechnung in zwei Varianten sowie eine Unternehmensbefragung zum Einsatz. Im Folgenden werden die Ergebnisse der Modellrechnungen in unterschiedlichen Varianten dargestellt. Die Ergebnisse der Unternehmensbefragung werden in Kap. 6 beschrieben.

5.1 MODELLTHEORETISCHE BEDARFSRECHNUNG

Das Modell zur Gewerbe- und Industrieflächenbedarfsprognose (GIFPRO) wurde 1980 im Auftrag des Regierungspräsidenten Arnsberg entwickelt, um die seinerzeit regel-



mäßig auftretenden Flächenüberschreitungen auf ein realistisches Maß zurückzuführen³⁸. Entsprechend dieser Zielsetzung setzt das Modell nicht auf eine - prognostizierte oder angestrebte - Entwicklung der Erwerbspersonenzahlen, sondern auf die real zu erwartende Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen. Dabei werden die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in einer Gemeinde als Datengrundlage genommen, mittels (einheitlicher) Ansiedlungs- und Verlagerungsquoten die mobilen, d.h. flächennachfragenden Beschäftigten ermittelt und über arbeitsplatzspezifische Flächenkennziffern der zu erwartende Flächenbedarf bestimmt. Die Bedarfsbestimmung erfolgt für ein Jahr und wird auf den Prognosezeitraum hochgerechnet.

Die notwendigerweise in den Modellannahmen getroffenen Vereinfachungen - insbesondere die Verlagerungs- und Ansiedlungsquoten, aber auch die Bestimmung der gewerbeflächenbeanspruchenden Beschäftigten und die Flächenkennziffer - wurden in der Vergangenheit häufig als zu stark nivellierend kritisiert. Eine grundsätzlich mögliche Anpassung an lokalspezifische Gegebenheiten, die von den Modellannahmen abweichen, scheitert in der Regel an fehlenden Daten auf der lokalen Ebene. Dennoch hat es in den letzten Jahren Versuche gegeben, das Modell stärker ausdifferenzieren und damit realitätsnäher zu machen. Eine Modifikation des Modells wurde vom Deutschen Institut für Urbanistik am Beispiel der Stadt Potsdam entwickelt³⁹. In dieser Version werden die Unternehmen gemäß ihrer Branchenzugehörigkeit zu insgesamt acht Betriebsgruppen zusammengefasst und für diese Gruppen jeweils ein spezifischer arbeitsplatzbezogener Flächenbedarf bestimmt. Dieser Vorgehensweise liegt die Überlegung zugrunde, dass in bestimmten Branchen (z.B. Logistik, Großhandel) der Flächenbedarf je Beschäftigten weitaus höher ist als z.B. im Dienstleistungssektor oder im Handwerk und mit einer differenzierten Betrachtungsweise der nivellierende Aspekt des GIFPRO-Standardmodells vermieden und lokale Besonderheiten der Branchenstruktur besser berücksichtigt werden können. Darüber hinaus wird für expansive Branchen eine Trendfortschreibung der Beschäftigungsentwicklung vorgenommen und in das Modell integriert. Mit diesen Veränderungen bemüht sich das Modell um eine größere Realitätsnähe, verliert dabei aber an Transparenz und erfordert komplexere Rechenschritte.

³⁸ Bauer, M., Bonny, H.W., Flächenbedarf für Industrie und Gewerbe - Bedarfsrechnung nach GIFPRO. Dortmund 1986.

³⁹ Vgl. Zwicker-Schwarm, D. Stadtentwicklungskonzepte für Gewerbeflächen, difu-Impulse 4/2010, Berlin 2010.

5.1.1. Zur Methodik der Bedarfsprognose GIFPRO-Standardmodell

Der Bedarf an zusätzlichen gewerblichen Bauflächen resultiert vor allem aus der Nachfrage mobiler Betriebe. Dabei ist zu differenzieren nach

- **Neuansiedlungsbedarf** (interkommunale Mobilität) incl. Neugründungen, d.h. Flächeninanspruchnahme durch Betriebe, die von außerhalb in die Kommune zuwandern bzw. neu gegründet werden;
- **Verlagerungsbedarf**, d.h. Flächeninanspruchnahme durch Betriebe, die innerhalb einer Kommune ihren Standort wechseln.

Zentrale Element der Modellkonstruktion sind zwei Werte:

- Die Zahl der Arbeitsplätze, die in der Gemeinde verlagert bzw. neu angesiedelt werden;
- Der Flächenbedarf je verlagertem oder neu angesiedeltem Arbeitsplatz.

Für die Zahl der verlagerten und neu angesiedelten Arbeitsplätze werden bei der Modellentwicklung empirisch ermittelte Quoten verwendet, die auf die Beschäftigten in denjenigen Wirtschaftsabteilungen bezogen werden, die in erster Linie Industrie- und Gewerbeflächen beanspruchen. Die Quoten basieren auf der Statistik der Arbeitsagentur, in der die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten erfasst sind.

Auf Grund des unterschiedlichen Maßes, in dem die einzelnen Wirtschaftsabteilungen gewerbliche Bauflächen nachfragen, werden die Beschäftigten entsprechend ihrer Wirtschaftsabteilung mit einer Standardquote gewichtet.

- Bei den Beschäftigten, die den Wirtschaftsabteilungen Verarbeitendes Gewerbe, Baugewerbe und Verkehr und Lagerei zuzurechnen sind, kann davon ausgegangen werden, dass die entsprechenden Unternehmen nahezu ausschließlich Gewerbeflächen beanspruchen. Die Beschäftigten dieser Unternehmen gehen daher zu jeweils 100% in die weiteren Berechnungen mit ein.
- Im Handel werden die Beschäftigten der Untergruppen Großhandel und Kfz-Handel berücksichtigt. Im Allgemeinen stellen diese Bereiche 50% aller Beschäftigten im



Handel. Bei Vorliegen entsprechender Werte können auch die realen Beschäftigtenzahlen berücksichtigt werden⁴⁰.

- In einer Fortentwicklung des Modells wird außerdem der Dienstleistungssektor mit 10% der Beschäftigten einbezogen.

In der Modellkonzeption wird für die **Ansiedlungsquote** ein Wert von 0,15 Beschäftigten pro 100 gewerbeflächenbeanspruchenden Personen und für die **Verlagerungsquote** ein Wert von 0,7 Beschäftigten pro 100 gewerbeflächenbeanspruchenden Personen empfohlen.

Der Schritt von den mobilen - flächennachfragenden - Beschäftigten zur nachgefragten Fläche erfolgt über eine **Flächenkennziffer**, angegeben in m² pro Beschäftigten. Dieser Größe kommt im Rahmen des GIFPRO-Modells ein entscheidender Stellenwert zu. Im Standardmodell wird von einer durchschnittlichen Flächenkennziffer von 225 m²/ Beschäftigten ausgegangen⁴¹; dieser Wert kann, sofern entsprechende Werte auf lokaler Ebene vorliegen - den örtlichen Gegebenheiten angepasst werden.

Aus der Multiplikation der Beschäftigtenzahlen mit der Flächenkennziffer ergibt sich die zu erwartende Flächeninanspruchnahme aller gewerbeflächenbeanspruchenden Branchen pro Jahr. Diese Zahl wird als Durchschnittswert angesetzt und auf den Prognosezeitraum hochgerechnet.

Im Modell berücksichtigt wird auch, dass infolge von Betriebsverlagerungen, Betriebsstillegungen, Produktionseinschränkungen etc. auch Freisetzungen von Industrie- und Gewerbeflächen vorkommen und diese Flächen zumindest teilweise für eine neue gewerbliche Nutzung wieder verwendet werden können. Hierfür wird eine Freisetzungsquote verwendet, die mit der Verlagerungsquote identisch ist. Da nicht davon ausgegangen werden kann, dass alle freigesetzten Flächen wieder einer gewerblich-industriellen Verwendung zugeführt werden können, wird auf der Basis

⁴⁰ In der eigentlichen Modellkonzeption wurden noch die Wirtschaftsbereiche Handel, Verkehr und Nachrichtenübermittlung mit jeweils 40% der Beschäftigten berücksichtigt. Nach der Neuordnung der Systematik der Wirtschaftszweige und vor allem der Aufteilung der Hauptbranchen Verkehr und Nachrichten mussten hier Modifikationen in der Modellstruktur vorgenommen werden.

⁴¹ Vgl. Bauer/Bonny, a.a.O., S. 59.



entsprechender Erhebungsergebnisse eine Quote von 25% für gewerbliche Zwecke wiedernutzbarer Flächen zu Grunde gelegt⁴².

Der entsprechende Wert wird bei der Bestimmung des Flächenangebotes und des eventuell vorhandenen Fehlbedarfes an gewerblichen Bauflächen mit berücksichtigt.

TBS-GIFPRO

In der trendbasierten Variante des GIFPRO-Modells (TBS GIFPRO) besteht die Ermittlung der flächennachfragenden (flächenrelevanten) Beschäftigten aus zwei Elementen:

- Zunächst erfolgt eine Aufteilung der Beschäftigten in insgesamt acht unterschiedliche Betriebsgruppen. Für diese Betriebsgruppen werden mit gruppenspezifischen Quoten die gewerbeflächenbeanspruchenden Beschäftigten ermittelt.

Im Einzelnen werden folgende Gruppen gebildet und mit den folgenden Beschäftigtenquoten in die Berechnung einbezogen:

- | | |
|--|--|
| - Emissionsintensives Verarbeitendes Gewerbe | mit 100% der Beschäftigten; |
| - emissionsarmes Verarbeitendes Gewerbe | mit 90% der Beschäftigten; |
| - Baugewerbe | mit 90% der Beschäftigten; |
| - Logistik, Lagerhaltung | mit 100% der Beschäftigten; |
| - Forschung, Entwicklung, Medien | mit 30% der Beschäftigten; |
| - Einzelhandel, Kfz-Handel | mit 30% (Einzelhandel) bzw. 70% (Kfz-Gewerbe) der Beschäftigten; |
| - wirtschaftsnahe Dienstleistungen | mit 20% der Beschäftigten; |
| - sonstige Dienstleistungen | mit 10% der Beschäftigten. |

- Die neuangesiedelten und verlagerten Arbeitsplätze werden mit differenzierten Quoten ermittelt. Entsprechend dem Modell des Difu wird für die Neuansiedlungen eine Quote von 0,15 je 100 Beschäftigte für die gewerblichen Branchen und 0,77 je 100 Beschäftigte für die Dienstleistungsbranchen, für die Verlagerung eine einheitliche Quote von 0,7 je 100 Beschäftigte angesetzt.

⁴² Die übrigen Flächen werden in der Regel von anderen Nutzungen (vor allem Wohnen, aber auch Einzelhandel, Dienstleistungen oder öffentliche Nutzungen, vereinzelt auch Grünflächen) in Anspruch genommen.



- Ergänzend wird die Beschäftigungsentwicklung in den einzelnen Branchen bis 2030 hochgerechnet. Hier wird aus der Entwicklung der Vergangenheit eine jahresdurchschnittliche Veränderung ermittelt und auf den Betrachtungszeitraum hochgerechnet. Im Fall von Beschäftigungsabnahmen wird die Trendentwicklung auf 50% reduziert. Arbeitsplätze durch Neuansiedlungen werden mit dieser Trendentwicklung zusammengefasst⁴³. Übertrifft die Beschäftigungsabnahme aus der Trendfortschreibung die Neuansiedlungen, wird die Quote auf Null gesetzt.
- Die trendbasierte Entwicklung ergibt zusammen mit den zu verlagernden Arbeitsplätzen für jede Betriebsgruppe die Gesamtzahl der flächennachfragenden Arbeitsplätze. In Abweichung vom klassischen GIFPRO-Modell erfolgt die Berechnung in einem Arbeitsschritt für den gesamten Betrachtungszeitraum. Diese Zahlen dienen als Grundlage für die Ermittlung der flächennachfragenden Beschäftigten aus Neuansiedlungen und Verlagerungen.
- Die Beschäftigtenzahlen werden mit gruppenspezifischen Flächenkennziffern multipliziert, um den jeweiligen Flächenbedarf zu ermitteln. Im Einzelnen werden angesetzt:
 - emissionsintensives Verarbeitendes Gewerbe: 200 m²/Beschäftigten;
 - emissionsarmes Verarbeitendes Gewerbe: 150 m²/Beschäftigten;
 - Baugewerbe: 75 m²/Beschäftigten;
 - Logistik, Lagerhaltung: 250 m²/Beschäftigten;
 - Forschung, Entwicklung, Medien: 150 m²/Beschäftigten;
 - Einzelhandel, Kfz-Handel: 250 m²/Beschäftigten;
 - wirtschaftsnahe Dienstleistungen: 100 m²/Beschäftigten;
 - sonstige Dienstleistungen: 50 m²/Beschäftigten.
- Die Addition der Bedarfswerte für die einzelnen Gruppen ergibt den Gesamtbedarf an Nettobauflächen für den Betrachtungszeitraum.

⁴³ Auf die Berücksichtigung des Modells von Vallee wurde verzichtet, weil methodische Bedenken gegen den Ansatz bei den Faktoren Verkehr und Lagerei sowie Großhandel bestehen.

5.2 BEDARFSRECHNUNG

Von den dargestellten Modellvarianten kamen in Weingarten zwei Versionen zum Einsatz⁴⁴:

- Das GIFPRO-Standardmodell als Basisberechnung.
- Das vom Deutschen Institut für Urbanistik entwickelte TBS-GIFPRO-Modell.

5.2.1 GIFPRO-STANDARDMODELL

Das GIFPRO-Standardmodell ergibt für Weingarten die folgenden Ergebnisse:

Basierend auf der Statistik der Arbeitsagentur existieren in Weingarten zum Stichtag 30.06.2014 insgesamt 5.605 gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte. Diese Zahl setzt sich zusammen aus

- 2.624 Beschäftigte im Verarbeitenden Gewerbe (100% der in diesem Bereich Beschäftigten),
- 405 Beschäftigte im Baugewerbe (100% der in diesem Bereich Beschäftigten),
- 1.070 Beschäftigten im Bereich Verkehr und Lagerei (100% der in diesem Bereich Beschäftigten),
- 972 Beschäftigte im Bereich Handel (50% der in diesen Bereichen Beschäftigten),
- 534 Beschäftigte im Dienstleistungssektor (10% der in diesem Bereich Beschäftigten).

Die Ansiedlungs- und Verlagerungsquoten werden gemäß dem GIFPRO-Modell mit 0,7 je 100 Beschäftigten (Verlagerung) und 0,15 je 100 Beschäftigten (Ansiedlungen) angesetzt. Damit ergeben sich pro Jahr insgesamt 48 mobile und flächenrelevante Arbeitsplätze, davon

- 39 Arbeitsplätze durch Verlagerungen und
- 9 Arbeitsplätze durch Neuansiedlungen.

Bei einem angenommenen arbeitsplatzspezifischem Flächenbedarf von 225 m² je Beschäftigten ergibt dies eine jahresdurchschnittliche Flächennachfrage von 10.800 m², davon



- 8.775 m² durch Verlagerungen und
- 2.025 m² durch Ansiedlungen.

Für den gesamten Betrachtungszeitraum 2016 bis 2030 (15 Jahre) ergibt sich ein Gesamtbedarf von **162.000 m² (16,2 ha)** Nettobauland.

Für eine Ausweisung in Bauleitplänen sind noch Erschließungsflächen hinzuzurechnen, die mit einem Durchschnittswert von 25% der Nettobauflächen veranschlagt werden können. Dies entspricht einem Zusatzbedarf von 40.500 m² (4 ha). Der Gesamtbedarf steigt auf **202.500 m² Bruttobauland** oder **20,2 ha**.

Tab. 1: Flächenbedarfsberechnung bis 2030 - GIFPRO-Standard

Flächennachfrage von Neuansiedlungen p.a.	2.025 m ²
Flächennachfrage von Verlagerungen p.a.	8.775 m ²
Gesamtnachfrage p.a. (Nettobauland)	10.800 m ²
Bedarf 2015-2030 (16 Jahre; Nettobauland)	162.000 m ²
25% Zuschlag für nicht nutzbare Flächen	40.5000 m ²
Gesamtbedarf 2015-2030 (Bruttobauland)	202.500m² (20,2 ha)

Quelle: Eigene Berechnungen

5.2.2 TBS-GIFPRO

Die Berechnungen nach dem TBS-GIFPRO-Modell ergeben für Weingarten zum Stichtag 30.06.2014 insgesamt **5.629 gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte**.

Tab. 2: Gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigten nach TBS-GIFPRO

Betriebsgruppe	Gesamtbeschäftigtenzahl	Quote in %	Gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte
Emissionsintensives Verarbeitendes Gewerbe	1.469	100	1.469
Emissionsarmes Verarbeitendes Gewerbe	1.275	90	1.147
Baugewerbe	405	90	365
Logistik, Lagerhaltung	1.070	100	1.070
Forschung, Entwicklung, Medien	nicht identifizierbar ⁴⁵	30	
Einzelhandel, Kfz-Handel	965	30/70	411
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	3.185	20	637
Sonstige Dienstleistungen	5.300	10	530
Insgesamt (gerundet)			5.629

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Methodik des Deutschen Instituts für Urbanistik und Zahlen der Arbeitsagentur

Unter Verwendung der modellspezifischen Verlagerungs- bzw. Ansiedlungsquoten ergibt sich auf der Basis dieser Zahlen für den gesamten Betrachtungszeitraum eine Summe von 58 mobilen Beschäftigten pro Jahr, davon

- 18 Beschäftigten aus Neuansiedlungen,
- 40 Beschäftigte aus internen Verlagerungen.

Im Gegensatz zum klassischen GIFPRO-Modell lassen sich diese Zahlen auf Betriebsgruppen aufschlüsseln:

⁴⁵ Die entsprechenden Branchen werden in Weingarten nicht mit ihren Beschäftigtenzahlen ausgewiesen.



Tab. 3: Gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte nach TBS-GIFPRO

Betriebsgruppe	Beschäftigte	Mobile Beschäftigte p.a.		
		Verlagerungen	Neuan-siedlungen	Zus.
Emissionsintensives Verarbeitendes Gewerbe	1.469	10,3	2,2	12,5
Emissionsarmes Verarbeitendes Gewerbe	1.147	8	1,7	9,7
Baugewerbe	365	3,5	0,5	4
Logistik, Lagerhaltung	1.070	7,5	1,6	9,1
Forschung, Entwicklung, Medien				
Einzelhandel, Kfz-Handel	411	2,9	3,2	6,1
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	637	4,5	4,9	9,4
Sonstige Dienstleistungen	530	3,7	4,1	7,8
Insgesamt (gerundet)	5.629	40	18	58

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Methodik des Deutschen Instituts für Urbanistik und Zahlen der Arbeitsagentur

Zu diesen mobilen Beschäftigten sind die Wachstums- bzw. Schrumpfungseffekte aus der Trendfortschreibung zu rechnen. Die Berechnung anhand der Entwicklung in der Vergangenheit ergibt für die Entwicklung bis 2030 die folgenden Werte:

Tab. 4: Gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte nach TBS-GIFPRO

Betriebsgruppe	Beschäftigten-entwicklung bis 2030
Emissionsintensives Verarbeitendes Gewerbe	305
Emissionsarmes Verarbeitendes Gewerbe	303
Baugewerbe	12
Logistik, Lagerhaltung	983
Forschung, Entwicklung, Medien	
Einzelhandel, Kfz-Handel	42
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	54
Sonstige Dienstleistungen	269
Insgesamt (gerundet)	2.184

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Methodik des Deutschen Instituts für Urbanistik und Zahlen der Arbeitsagentur

Für die Ermittlung der flächennachfragenden Beschäftigten sind Struktureffekt, Neuansiedlungseffekt und Verlagerungsfälle zusammenzuzählen. Ist der Struktureffekt negativ, weil die Beschäftigungsabnahme aus der Trendfortschreibung die Neuansiedlungen übertreffen, wird die Quote für den Struktureffekt auf Null ge-



setzt. Die entsprechende Berechnung ergibt für das Zieljahr 2030 die folgenden Ergebnisse:

Tab. 5: Gewerbeflächennachfragende Beschäftigte bis 2030 nach TBS-GIFPRO

Betriebsgruppe	Struktur-Effekt	Neuan-siedlungen	Verlage-rungen	Flächennachfragende Beschäftigte insgesamt (gerundet)
Emissionsintensives Verarbeitendes Gewerbe	272	33	154	459
Emissionsarmes Verarbeitendes Gewerbe	277	26	120	423
Baugewerbe	4	8	38	50
Logistik, Lagerhaltung	959	24	112	1.095
Einzelhandel, Kfz-Handel	0	48	43	91
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	0	74	67	141
Sonstige Dienstleistungen	208	61	56	325
Insgesamt (gerundet)	1.720	274	590	2.584

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Methodik des Deutschen Instituts für Urbanistik und Zahlen der Arbeitsagentur

Diese Zahlen werden mit gruppenspezifischen Flächenkennziffern multipliziert, um den jeweiligen Flächenbedarf zu ermitteln.

Tab. 6: Gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigten nach TBS-GIFPRO

Betriebsgruppe	Gewerbeflächennach-fragende Beschäftigte (gerundet)	Flächen-kennziffer	Flächenbedarf in m ²	Anteil in %
Emissionsintensives Verarbeitendes Gewerbe	459	200	91.800	17
Emissionsarmes Verar-beitendes Gewerbe	423	150	63.450	126
Baugewerbe	50	75	3.750	1
Logistik, Lagerhaltung	1.095	250	273.750	60
Einzelhandel, Kfz-Handel	91	250	22.750	4
Wirtschaftsnahe Dienst-leistungen	141	100	14.100	7,7
Sonstige Dienstleistun-gen	325	50	16.250	11
Insgesamt (gerundet)			485.850 (48,6a)	

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Methodik des Deutschen Instituts für Urbanistik und Zahlen der Arbeitsagentur



In der Summe ergibt sich aus diesen Berechnungen ein Gesamtbedarf bis 2030 von 48,6 ha netto, der sich durch einen Zuschlag von 25% nicht nutzbarer Flächen (insgesamt rd. 12,2 ha) auf rd. 58,8 ha Bruttobauland erhöht.

5.2.3 FLÄCHENBEDARF NACH NACHFRAGEKATEGORIEN

Das TBS-GIFPRO-Modell ermöglicht es über die reine Bedarfsermittlung hinaus auch eine Differenzierung nach Nachfragergruppen vorzunehmen und diese differenzierte Nachfrage auch auf Standorte unterschiedlicher Qualität aufzuschlüsseln. Damit kann der rein quantitative Vergleich von Angebot und Nachfrage um eine Differenzierung nach qualitativen Kriterien ergänzt werden.

Für die einzelnen Nachfragerkategorien wurden in der Modellrechnung die folgenden Bedarfe ermittelt:

- Emissionsintensives Verarbeitendes Gewerbe: 91.800 m²
- Emissionsarmes Verarbeitendes Gewerbe: 63.450 m²
- Baugewerbe: 3.750 m²
- Logistikgewerbe: 273.840 m²
- Einzelhandel, Kfz-Handel: 22.750 m²
- wirtschaftsnahe Dienstleistungen: 14.100 m²
- sonstige Dienstleistungen: 16.250 m²

Bei einer Aufteilung der Flächennachfrage gemäß dem TBS-GIFPRO-Modell auf die unterschiedlichen Standortqualitäten ergibt sich ein Flächenbedarf gemäß der folgenden Tabelle:



Tab. 7: TBS-GIFPRO: Flächenanteile der Nachfragergruppen nach Gebietskategorien

Nachfrager	einfaches Gewerbegebiet	Höherwertiges Gewerbegebiet	Standort für Prod. Handwerk	Logistikstandort	Einzelhandelsstandort	Bürostandort
Emissionsintensives Gewerbe	80%		20%			
Emissionsarmes Gewerbe		60%	20%			20%
Baugewerbe	80%		20%			
Logistik, Lagerhaltung				100%		
Forschung, Entwicklung, Medien		50%				50%
Einzelhandel, Kfz-Gewerbe	10%				90%	
Wirtschaftliche Dienstleistungen		90%				10%
Sonstige Dienstleistungen		90%				10%

Quelle: Deutsches Institut für Urbanistik

Gemäß der ermittelten Nachfrage dieser Gruppen lässt sich die Flächennachfrage wie folgt aufteilen:

Tab. 8: Verteilung der gewerblichen Flächennachfrage nach Nutzergruppen und Gebietskategorien

Nachfrager	einfaches Gewerbegebiet	Höherwertiges Gewerbegebiet	Standort für Prod. Handwerk	Logistikstandort	Einzelhandelsstandort	Bürostandort
Emissionsintensives Gewerbe	73.480 m ²		18.370 m ²			
Emissionsarmes Gewerbe		38.109 m ²	12.703 m ²			12.703 m ²
Baugewerbe	3.000 m ²		750 m ²			
Logistikgewerbe				273.840m ²		
Einzelhandel, Kfz-Gewerbe	2.275 m ²				20.475m ²	
Wirtschaftliche Dienstleistungen		12.690 m ²				1.410 m ²
Sonstige Dienstleistungen		14.625 m ²				1.625 m ²
Summe	78.755 m²	65.424 m²	31.823 m²	273.840 m²	20.475 m²	15.738 m²

Quelle: eigene Berechnungen



5.2.4 ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE

Die Ergebnisse der unterschiedlichen Ansätze zur Ermittlung des gewerblichen Flächenbedarfes sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Tabelle 9: Ermittlung des gewerblichen Flächenbedarfes – Ergebnisse

	GIFPRO Standard	TBS-GIFPRO
Summe Flächenbedarf p.a.	10.800 m ²	32.394 m ²
Flächenbedarf 2016 – 2030 (15 Jahre)	162.000 m ²	485.910 m ²
25 v.H. Zuschlag Erschließungsflächen	40.500 m ²	121.477 m ²
Summe Flächenbedarf 2016-2030 (brutto)	202.500 m² (20,2 ha)	607.387 m² (67,3 ha)

Die Ergebnisse der unterschiedlichen Modellrechnungen ergeben sehr weit auseinander liegende Werte zwischen 20,2 ha und 67,3 ha Bruttobauland. Die Ursachen für diese Differenzen lassen sich über einen Vergleich des Bedarfs nach unterschiedlichen Nutzergruppen ermitteln:

Tab. 10: Gewerbeflächenbedarf nach Nutzergruppen

Wirtschaftsgruppe	GIFPRO Standard	TBS-GIFPRO	Differenz
Verarbeitendes Gewerbe	80.295 m ²	155.365 m ²	75.070 m ²
Baugewerbe	12.393 m ²	3.750 m ²	- 8.643 m ²
Handel	20.448 m ²	22.750 m ²	2.302 m ²
Verkehr/Logistik	32.742 m ²	273.840 m ²	241.098 m ²
Dienstleistungen	16.328 m ²	30.350 m ²	14.022 m ²

Quelle: Eigene Berechnungen

Es zeigt sich, dass der Mehrbedarf im TBS-GIFPRO-Modell in erster Linie aus dem Bedarf des Logistiksektors resultiert, der im TBS-GIFPRO-Modell etwa achtfach höher ausfällt als im GIFPRO-Standardmodell. Einen erheblich höheren Bedarf weist auch das Verarbeitende Gewerbe auf. In beiden Fällen ist der Mehrbedarf durch die



positive Entwicklung in der Vergangenheit und deren Fortschreibung in die Zukunft bestimmt. Demgegenüber fallen die Mehrbedarfe für den Einzelhandel und den Dienstleistungsbereich eher gering aus.



6 BEDARFSERMITTLUNG – UNTERNEHMENSBEFRAGUNG

Neben der modelltheoretischen Berechnung wurden im Rahmen einer Unternehmensumfrage alle gewerbeflächenrelevanten Betriebe nach ihrer aktuellen Situation und dem zu erwartenden Flächenbedarf befragt.

Die Befragung richtete sich an alle gewerbeflächenrelevanten Betriebe in Weingarten; erfasst wurden die Betriebe

- des Produzierenden Gewerbes;
- des Baugewerbes;
- der gewerbeflächenrelevanten Betriebe des Handwerks (d.h. ohne Ladenhandwerk),
- das Kfz-Gewerbes und des Zweiradhandels;
- des Großhandels;
- des Transport- und Logistikgewerbes
- der gewerbeflächenrelevanten Dienstleistungsunternehmen.

Von der Befragung wurden folgende Betriebsgruppen ausgenommen:

- **Großflächige Einzelhandelsbetriebe:** Der Flächenbedarf dieser Gruppe wird in dieser Untersuchung in Übereinstimmung mit dem Auftraggeber explizit nicht behandelt. Da das Adressmaterial u.U. noch Einzelhandelsbetriebe enthalten konnte, wurde im Zuge der Umfrage überprüft, ob es sich um irrtümlicherweise angeschriebene Einzelhandelsbetriebe oder um Betriebe des Handwerks bzw. der Kfz-Branche, die sich selbst als Einzelhändler bezeichnen, handelte. Die als Einzelhandelsbetriebe identifizierten Adressen wurden ausgesondert.
- **Betriebe des Ladenhandwerks** (z.B. Bäcker, Metzger, Eishersteller). Diese Betriebe treten in der Regel nicht als Nachfrager von Gewerbeflächen auf, sondern nehmen Standorte in den Einzelhandelsbereichen oder Wohnbereichen in Anspruch und sind daher ebenfalls nicht gewerbeflächenrelevant.
- **Sonstige Gewerbeflächennachfrager:** Dabei handelt es sich um eine sehr heterogene Gruppe von Betrieben, die nicht unbedingt einen Standort in einem Gewerbegebiet benötigen, jedoch dort häufig vorzufinden sind. Bei-



spielhaft sind zu nennen: Kommerzielle Freizeiteinrichtungen (Tenniscenter, Bowlingcenter, Fitnesscenter etc.), Diskotheken, gemeinnützige Einrichtungen, öffentliche Betriebe etc. Eine Erfassung dieser Betriebe ist sehr schwierig und mit herkömmlichen Befragungen nicht zu leisten, da sich diese Betriebe auch nicht immer eindeutig abgrenzen lassen.

Das Adressmaterial wurde von der Industrie- und Handelskammer Bodensee-Oberschwaben und der Handwerkskammer Ulm zur Verfügung gestellt, vom Auftragnehmer überprüft und, soweit erkennbar, um noch enthaltene Adressen des Einzelhandels und des „Ladenhandwerks“ (Kosmetiker, Augenoptiker etc.) bereinigt. Insgesamt wurden 398 Betriebe angeschrieben. Die Befragung erfolgte in zwei Runden im Juni 2015 und im September 2015

6.1 ERGEBNISSE DER UMFRAGE

Bis zum Berichtszeitpunkt sind insgesamt 149 Antworten eingetroffen. Dies entspricht einer Rücklaufquote von 37,4% und kann als ein sehr guter Wert angesehen werden.

Der Fragebogen enthielt als erste Frage die Möglichkeit, sich als von der Umfrage nicht betroffen zu deklarieren. Mit dieser Frage sollten einerseits auch Betriebe zu einer Rückmeldung bewegt werden, die ansonsten aus Desinteresse nicht geantwortet hätten, gleichzeitig der Grund für dieses Desinteresse (z.B. explizit kein Flächenbedarf in absehbarer Zeit) erfasst werden. Diese Frage führte allerdings auch dazu, dass die nachfolgenden Fragen insbesondere zu den strukturellen Daten der Betriebe nur von einem Teil der Unternehmen beantwortet wurden. Bei der Auswertung der einzelnen Fragen muss daher von jeweils individuellen Grundgesamtheiten ausgegangen werden.

Von den 149 antwortenden Betrieben gaben 114 Betriebe (entsprechend 76,5%) an, dass sie diese Umfrage aus verschiedenen Gründen nicht betrifft. Dieser Wert ist nicht außergewöhnlich hoch; bei anderen Umfragen in den letzten Jahren wurden zum Teil deutlich höhere Quoten vorgefunden⁴⁶.

⁴⁶ Dinslaken (2009): 88%; Ettlingen (2006): 85,4%; Kehl (2005): 89,3%; Ravensburg (2008): 75%; Bielefeld (2015): 86%; Überlingen (2015) 83,1%



Im Einzelnen wurde die Frage wie folgt beantwortet:

- 97 Betriebe (65%) gaben ohne nähere Erklärung an, auf absehbare Zeit keinen Flächenbedarf zu haben;
- 7 Betriebe (5%) gaben an, den Betrieb in naher Zukunft aus Altersgründen bzw. einer bevorstehenden Verrentung aufzugeben;
- 8 Betriebe (7%) gaben sonstige Gründe an. Hierbei wurden im Einzelnen genannt:
 - Reduktion des Betriebs aus Altersgründen;
 - nur Betrieb einer Photovoltaikanlage;
 - Betrieb 2006 nach Schönebeck verlagert, Halle an Fitnesscenter vermietet;
 - keinen Übernehmer gefunden;
 - Erbauseinandersetzungen.
- Jeweils ein Betrieb (zusammen 1,3%) gab als Doppelnennung „keinen Flächenbedarf“ und „sonstige Gründe“ bzw. „keinen Flächenbedarf“ und „Aufgabe aus Altersgründen“ an.

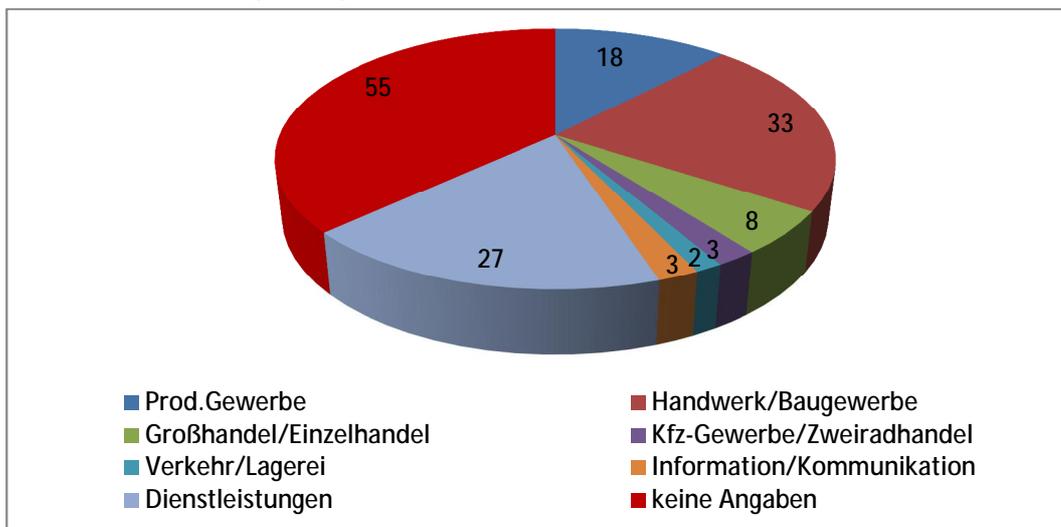
6.2 BRANCHENZUGEHÖRIGKEIT

94 Betriebe machten Angaben zu ihrer Branchenzugehörigkeit. Dabei wurden in sieben Fällen mehr als eine Branche angegeben, was auf ein differenziertes Leistungsangebot hindeutet, das z.B. nicht nur handwerkliche Arbeiten, sondern auch Beratungsleistungen umfasst. Von den Nennungen entfielen

- | | |
|-------------------------------------|---------------------|
| • auf das Verarbeitende Gewerbe | 18 Nennungen (12%), |
| • auf Baugewerbe und Handwerk | 33 Nennungen (22%), |
| • auf Großhandel und Einzelhandel | 8 Nennungen (5%), |
| • auf Kfz-Gewerbe und Zweiradhandel | 3 Nennungen (2%), |
| • auf Verkehr und Lagerei | 2 Nennungen (1%), |
| • auf Information und Kommunikation | 3 Nennungen (2%), |
| • auf Dienstleistungsbetriebe | 27 Nennungen (18%). |

55 Betriebe (37%) machten keine Angabe zu ihrer Branchenzugehörigkeit.

Abb. 24: Branchenzugehörigkeit der antwortenden Betriebe in %

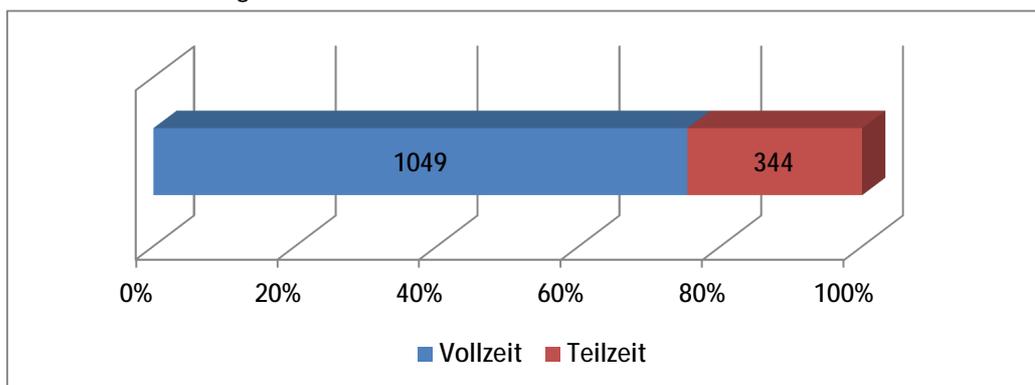


Quelle: Unternehmensbefragung Weingarten 2015

6.3 BESCHÄFTIGTE

Angaben zur Beschäftigung machten 76 Betriebe; insgesamt beschäftigen diese Betriebe 1.393 Beschäftigte, davon 1.049 Beschäftigte in Vollzeit und 344 in Teilzeit.

Abb. 25: Beschäftigte nach Arbeitszeit



Quelle: Unternehmensbefragung Weingarten 2015

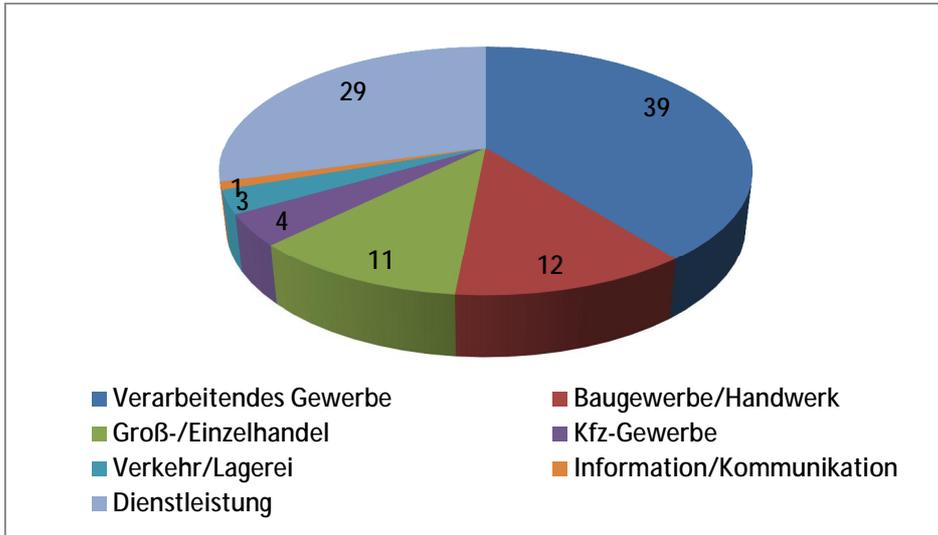
Die Beschäftigten verteilen sich auf die Branchen wie folgt:

- Verarbeitende Gewerbe 549 Beschäftigte (39%),
- Baugewerbe und Handwerk 172 Beschäftigte (13,6%),
- Großhandel und Einzelhandel 157 Beschäftigte (11%),
- Kfz-Gewerbe und Zweiradhandel 58 Beschäftigte (4%),



- Verkehr und Lagerei 36 Beschäftigte (3%),
- Information und Kommunikation 7 Beschäftigte (0,5%),
- Dienstleistungsbetriebe 410 Beschäftigte (29%).

Abb. 26: Anteil der Branchen an der erfassten Beschäftigung in %

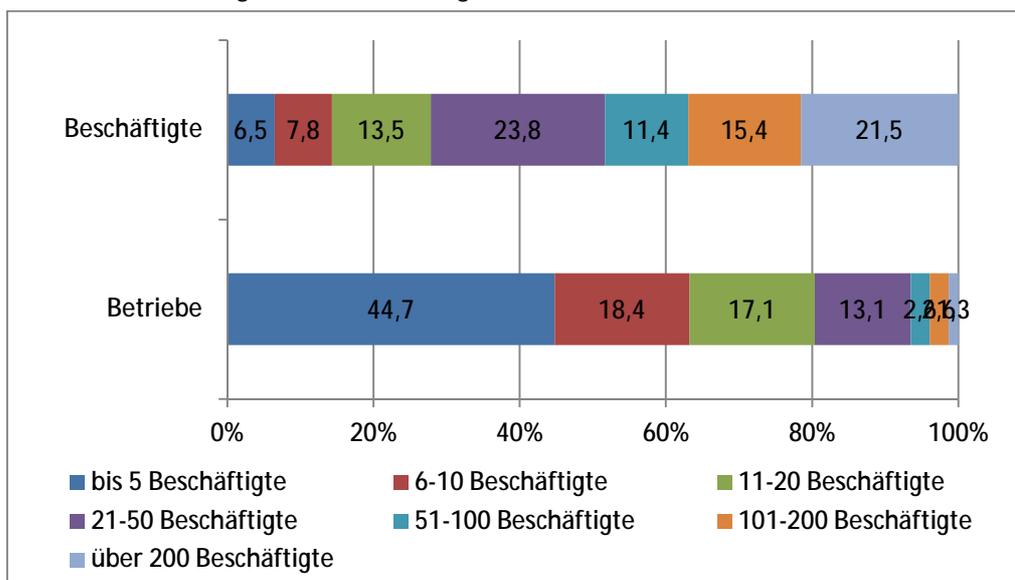


Quelle: Unternehmensbefragung Weingarten 2015

Im Hinblick auf die Größenklassen der Betriebe entfallen

- 91 Beschäftigte (6,5%) auf 36 Betriebe (44,7%) mit bis zu 5 Beschäftigten,
- 108 Beschäftigte (7,7%) auf 14 Betriebe (18,4%) mit 6 bis 10 Beschäftigten,
- 188 Beschäftigte (13,5%) auf 13 Betriebe (17,1%) mit 11 bis 20 Beschäftigten,
- 332 Beschäftigte (23,8%) auf 10 Betriebe (23,1%) mit 21 bis 50 Beschäftigten,
- 159 Beschäftigte (11,4%) auf 2 Betriebe (2,6%) mit 51 bis 100 Beschäftigten,
- 215 Beschäftigte (15,4%) auf zwei Betriebe (2,6%) mit 101 bis 200 Beschäftigten,
- 300 Beschäftigte (21,5%) auf einen Betrieb mit mehr als 200 Beschäftigten.

Abb. 27: Beschäftigte nach Betriebsgrößenklassen



Quelle: Unternehmensbefragung Weingarten 2015

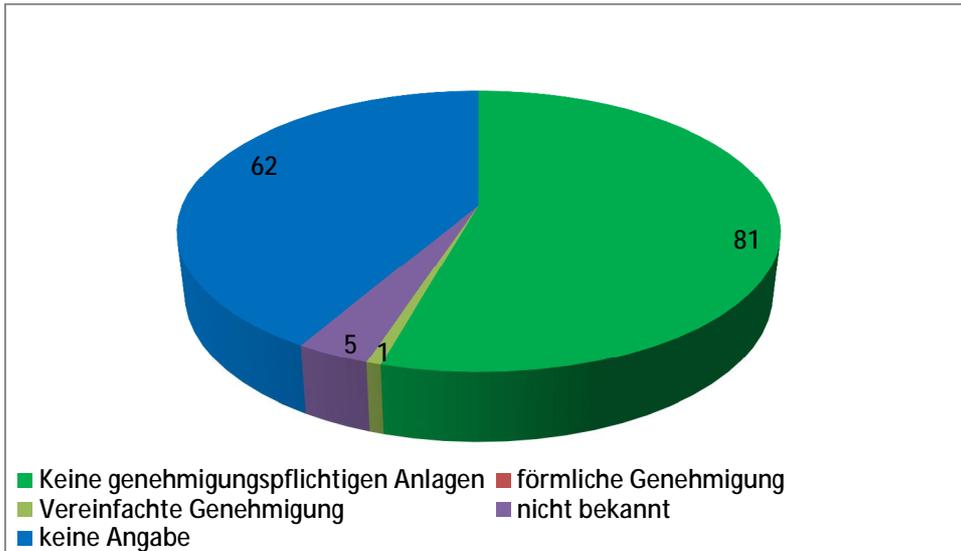
6.4 GENEHMIGUNGSPFLICHTIGE ANLAGEN UND MEHRSCICHTBETRIEB

Angaben zur Existenz genehmigungspflichtiger Anlagen wurden von 87 Betrieben gemacht. Dabei gaben 81 Betriebe an, keine genehmigungspflichtigen Anlagen zu betreiben, 1 Betrieb hat Anlagen, die im vereinfachten Verfahren genehmigt werden müssen. 5 Betrieben ist nicht bekannt, ob in ihrem Betrieb genehmigungspflichtige Anlagen existieren, 62 Betriebe machten keine Angaben.

Bemerkenswert ist dabei, dass kein Betrieb angab, Anlagen zu betreiben, die in einem förmlichen Verfahren nach dem 4. BImSchG genehmigt werden müssen.



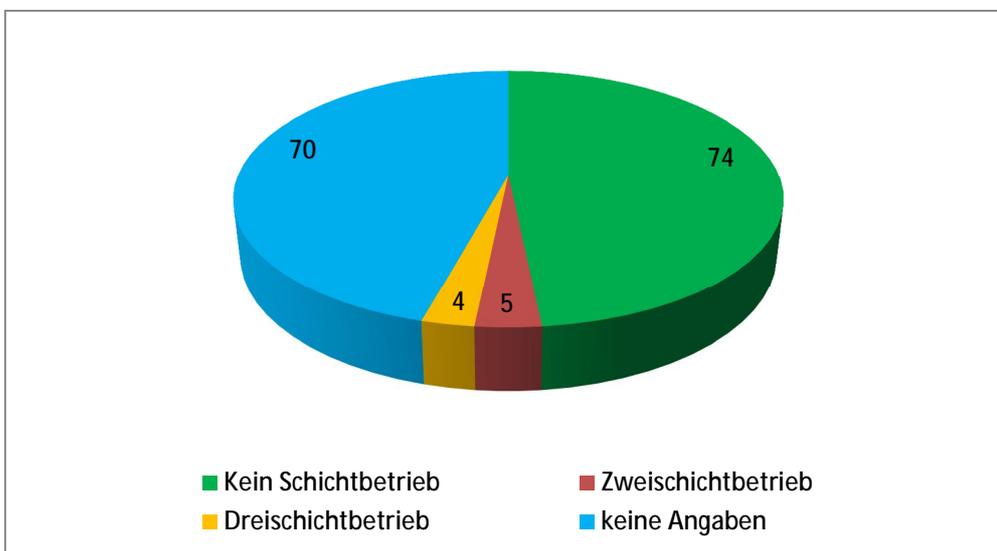
Abb. 28: Genehmigungspflichtige Anlagen



Quelle: Unternehmensbefragung Weingarten 2015

Von den 83 Betrieben, die auf die Frage nach Schichtbetrieb antworteten, gaben 74 an, nicht im Schichtbetrieb zu arbeiten. 5 Betriebe arbeiten im Zweischichtbetrieb und 4 Betriebe im Dreischichtbetrieb. 66 Betriebe machten zu dieser Frage keine Angaben.

Abb. 29: Schichtbetrieb



Quelle: Unternehmensbefragung Weingarten 2015

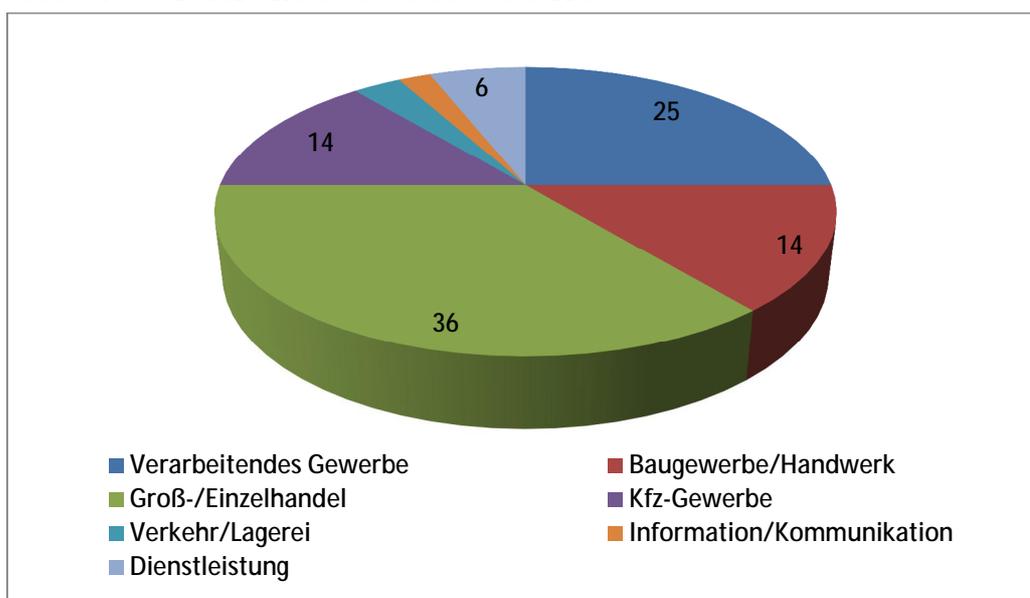
6.5 BETRIEBSFLÄCHEN

Angaben zu den Grundstücksflächen wurden von 54 Betrieben gemacht.

Insgesamt belegen die antwortenden Betriebe 107.315 m² oder rd. 10,7 ha. Davon entfallen

- auf das Verarbeitende Gewerbe 26.396 m² (25%),
- auf Baugewerbe und Handwerk 15.259 m² (14%),
- auf Groß- und Einzelhandel 38.630 m² (38%),
- auf Kfz-Gewerbe/Zweiradhandel 15.460 m² (14%),
- auf den Bereich Verkehr und Lagerei 3.700 m² (4%),
- auf den Bereich Information/Kommunikation 1.750 m² (2%),
- auf das Dienstleistungsgewerbe 6.123 m² (7%).

Abb. 30: Anteil der erfassten Flächen nach Branchen



Quelle: Unternehmensbefragung Weingarten 2015

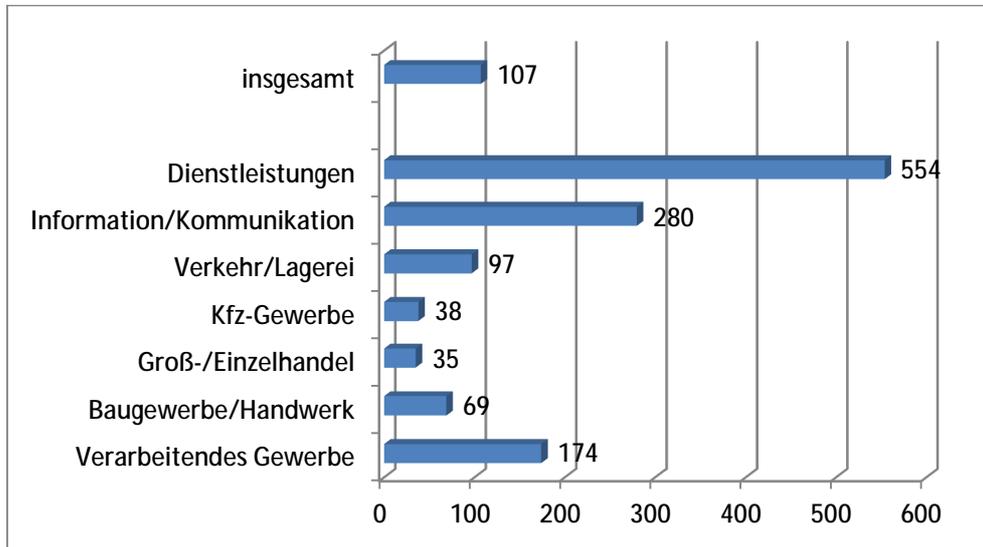
6.6 BESCHÄFTIGTENDICHTE

Die Betriebe der einzelnen Branchen nutzen ihre Flächen in sehr unterschiedlicher Intensität. Unter Einbeziehung der betrieblichen Reserveflächen liegt der Flächenbedarf je Arbeitsplatz zwischen 18 m²/Beschäftigten (Dienstleistungen) und 290 m²/Beschäftigten (Groß-/Einzelhandel), entsprechend 554 bzw. 34 Beschäftigte je ha. Der Durchschnittswert ist auf 93 m²/Beschäftigten zu veranschlagen, entsprechend



107 Beschäftigte/ha. Damit weist Weingarten eine weit überdurchschnittliche Nutzungsintensität bzw. Beschäftigungsdichte auf⁴⁷.

Abb. 31: Beschäftigungsdichte nach Branchen (Beschäftigte/ha)



Quelle: Unternehmensbefragung Weingarten 2015

6.7 NUTZUNGSARTEN IN DER NACHBARSCHAFT

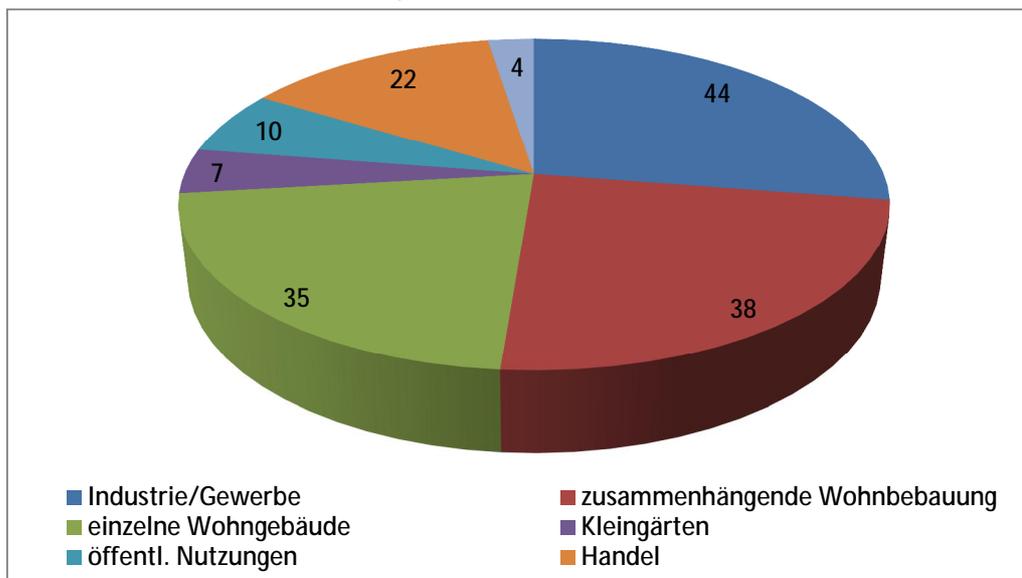
Zur Ermittlung latenter Standortgefährdungen wurde im Zuge der Unternehmensbefragung nach den Nutzungsarten in der unmittelbaren Nachbarschaft eines jeden Betriebs gefragt. So kann sich eine latente Standortgefährdung von Betrieben z.B. durch die Nähe zu Wohngebäuden bzw. Wohnbereichen ergeben. Diese unmittelbare Nähe kann die Entwicklung eines Betriebes auch dann beeinträchtigen, wenn er in einem planungsrechtlich ausgewiesenem Industrie- bzw. Gewerbegebiet liegt.

Diese Frage wurde von 77 Betrieben beantwortet, wobei Mehrfachnennungen möglich waren. Im Einzelnen gaben 44 Betriebe (57%) an, dass sich in unmittelbarer Nähe des Betriebs gewerblich/industrielle Nutzungen befinden; 38 Betriebe (49%) nannten zusammenhängende Wohnbebauung, 35 Betriebe (45%) einzelne Wohngebäude (zu denen allerdings auch betriebsgebundenes Wohnen zählen kann). Kleingärten wurden von 7 Betrieben (9%), schutzbedürftige öffentliche Einrichtungen von

⁴⁷ Aus Untersuchungen des Auftragnehmers in den letzten Jahren können folgende Vergleichswerte genannt werden: Überlingen 175 m²/Beschäftigten, Bielefeld 179 m²/Beschäftigten, Nürtingen 143 m²/Beschäftigten, Winnenden 188 m²/Beschäftigten

10 Betrieben (13%) und Handelsnutzungen (die sich allerdings auch in Gewerbegebieten befinden können) von 22 Betrieben (29%) genannt. Vier Betriebe nannten darüber hinaus andere Nutzungen; in zwei Fällen war dies Landwirtschaft und in je einem Fall Hotel/Camping, Holzfachhändler, Spielplatz, Ärztehaus, Wohn- und Geschäftshaus, Lager- und Verteilzentrum.

Abb. 32: Nachbarschaftsnutzungen



Quelle: Unternehmensbefragung Weingarten 2015

6.8 KONFLIKTE MIT NACHBARN UND BEHÖRDEN

Die Frage nach möglichen Problemen mit der Nachbarschaft oder mit Behörden wurde von 8 Betrieben mit „ja“ beantwortet. 68 Betriebe machten keine Angaben, 73 Betriebe gaben ausdrücklich an, keine Probleme zu haben.

Im Einzelnen wurden folgende Probleme genannt:

- Belästigungen durch Jugendliche⁴⁸,
- Schneeräumung frühmorgens,
- Parkprobleme⁴⁹,

⁴⁸ „Jugendliche, die abends sich auf dem Parkplatz treffen/ MC Donalds Müll u. laute Musik; Polizei macht nichts/ Mitarbeiter fühlen sich belästigt“

⁴⁹ „keine Probleme mit der Nachbarschaft. Wenn das Geschäftsauto vor dem Haus parkt, gibt es immer wieder mal Strafzettel. Wollten die Garage um ca. 80 cm verbreitern, damit das Geschäftsauto untergebracht werden kann. Dies ist jedoch abgelehnt worden.“



- Nachbarschaftsbeschwerden/ Strafzettel wegen Parken vor dem Institut,
- Blockade von Ein- und Ausfahrten,
- Pflege der unbebauten Grundstücke, Winter + Sommer,
- keine Baugenehmigung.

In einem Fall wurden keine näheren Erläuterungen gegeben.

Schwierigkeiten mit Investitionen treten in den genannten Fällen offenbar in mehreren Fällen auf. So geben zwei Betriebe an, dass Investitionen zwar Schwierigkeiten bereiten, aber am bestehenden Standort vorgenommen werden sollen, während zwei andere Betriebe ihre Investitionen an einem anderen Standort vornehmen wollen.

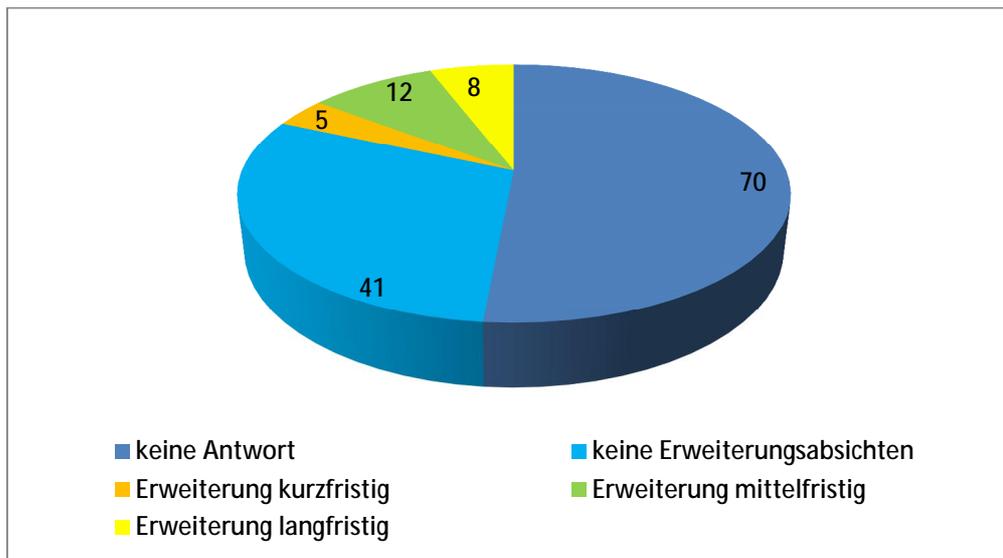
6.9 ERWEITERUNGSABSICHTEN AM STANDORT

Angaben zu Erweiterungsabsichten machten insgesamt 66 Betriebe. Davon

- haben 41 Betriebe auf absehbare Zeit keine Erweiterungsabsichten,
- planen 5 Betriebe eine kurzfristige Erweiterung (innerhalb der nächsten 12 Monate),
- wollen 21 Betriebe mittelfristig – d.h. innerhalb der nächsten 3 Jahre – ihren Betrieb erweitern,
- und haben 8 Betriebe eine langfristige Erweiterung in der Perspektive.

70 Betriebe haben auf diese Frage nicht geantwortet; für diese Betriebe ist davon auszugehen, dass sie ebenfalls auf absehbare Zeit keine Erweiterungspläne haben.

Abb. 33: Erweiterungsabsichten in %



Quelle: Unternehmensbefragung Weingarten 2015

Zu den Möglichkeiten der Erweiterung auf dem eigenen Betriebsgrundstück machten 48 Betriebe Angaben. Zu dieser Frage haben sich teilweise auch Betriebe geäußert, die keine Erweiterungsabsichten haben. Davon ist eine Erweiterung

- bei 8 Betrieben problemlos möglich,
- bei 7 Betrieben bei baulichen Änderungen möglich,
- bei 6 Betrieben mit planungsrechtlichen Veränderungen möglich.

16 Betriebe können Erweiterungen nicht mehr auf dem eigenen Betriebsgrundstück vornehmen weil ausreichende Flächenreserven fehlen, bei einem Betrieb muss der Immissionsschutz berücksichtigt werden, bei 2 Betrieben sind Verkehrsprobleme gegeben und bei 10 Betrieben stehen sonstige Gründe einer Erweiterung entgegen. Als solche sonstigen Gründe werden genannt

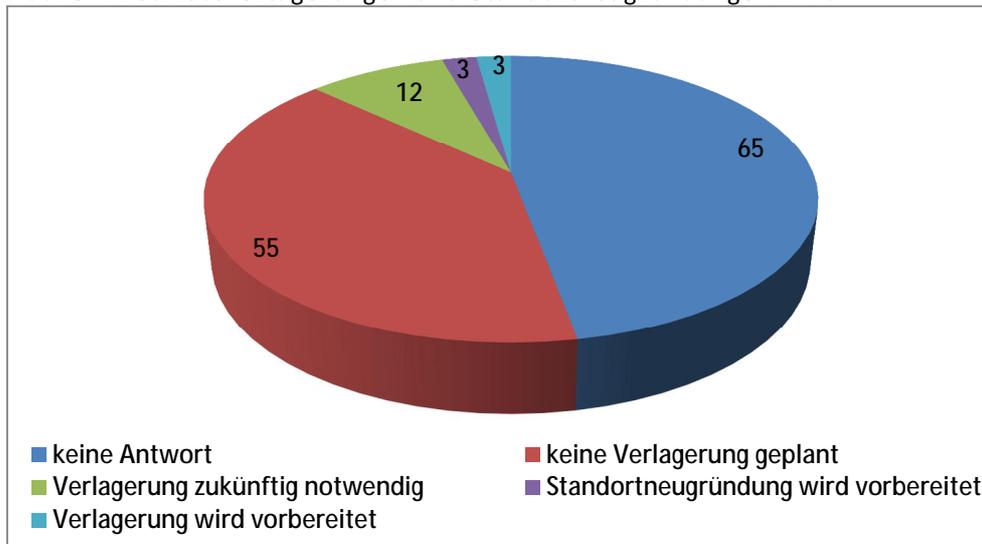
- wird nicht benötigt / kein Bedarf (2 Nennungen)
- Bauliche Anpassung für Produkte notwendig;
- wird gerade erweitert;
- Lage im Wohngebiet;
- Wird abgerissen und Wohnungen gebaut;
- Kein Platz;
- Müsste angrenzendes Baugrundstück/Gebäude erwerben.



6.10 BETRIEBSVERLAGERUNGEN UND STANDORTGRÜNDUNGEN

Hinsichtlich der Planungen für eine Betriebsverlagerung oder eine Standortneugründung haben 65 Betriebe diese Frage nicht beantwortet. 55 Betriebe gaben an, dass keine entsprechenden Absichten bestünden. 14 Betriebe sehen eine Standortverlagerung oder Neugründung als zukünftig notwendig an, jeweils drei Betriebe bereiten eine Standortneugründung bzw. eine Verlagerung derzeit vor.

Abb. 34: Betriebsverlagerungen und Standortneugründungen in %



Quelle: Unternehmensbefragung Weingarten 2015

Die entsprechenden Standortverlagerungen bzw. Neugründungen sollen bei vier Betrieben kurzfristig, bei 6 Betrieben mittelfristig und bei 8 Betrieben wahrscheinlich langfristig erfolgen. Ein Betrieb sieht den Verlagerungsbedarf als kurz- bis mittelfristig, drei Betriebe als mittel- bis langfristig an.

16 Betriebe wollen die neuen Flächen kaufen, ein Betrieb will die Fläche mieten, für 11 Betriebe ist grundsätzlich beides denkbar. 11 Betriebe geben an, die benötigten Flächen bereits im Eigentum zu haben. 104 Betriebe machen zu dieser Frage keine Angaben.

Einen Standort in einem Gewerbehof können sich 21 Betriebe vorstellen, 29 Betriebe sehen diese nicht als Alternative an. Gründe hierfür wurden nur vereinzelt angegeben; genannt wurden

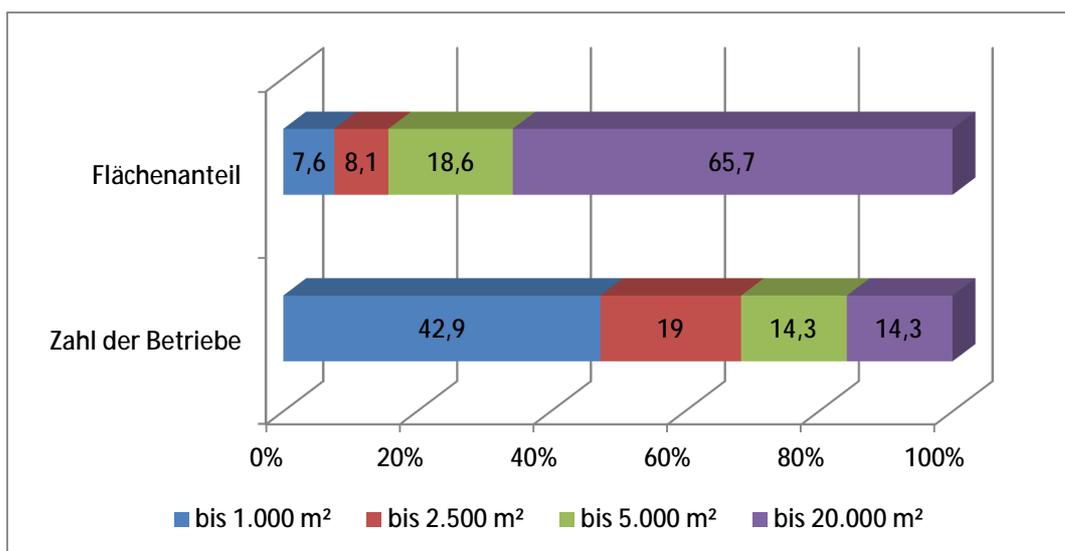
- gibt Abstimmungsprobleme,
- Friseur braucht Laufkundschaft,
- Flächenangebot ggf. zu gering,
- Dreischichtbetrieb / Schwere Maschinen,
- Kleinstgewerbe im eigenen Haus,
- „kann ich mir nicht vorstellen“,
- Mit Neubau mehr Gestaltungs- und Erweiterungsmöglichkeiten,
- Als Fotograf hauptsächlich outdoor unterwegs.

Die Anforderungen an einen möglichen neuen Standort werden wie folgt formuliert:

Grundstücksgröße: Insgesamt wird von 21 Betrieben ein Flächenbedarf von zusammen 80.590 m² oder rd. 8 ha formuliert. Diese Nachfrage verteilt sich auf unterschiedliche Größenklassen wie folgt:

- bis 1.000 m² 9 Grundstücke mit zusammen 6.090 m² Fläche,
- bis 2.500 m² 4 Grundstücke mit zusammen 6.500 m² Fläche,
- bis 5.000 m² 3 Grundstücke mit zusammen 15.000 m² Fläche,
- bis 20.000 m² 5 Grundstücke mit zusammen 53.000 m² Fläche,

Abb. 35: Flächennachfrage (Anteile in %)



Quelle: Unternehmensbefragung Weingarten 2015



Als bevorzugte **Lage des neuen Standortes** wurden genannt

- in 25 Fällen Weingarten,
- in 7 Fällen (alternativ) in einer Nachbargemeinde,
- in einem Fall außerhalb des Großraumes Weingarten,
- in zwei Fällen allgemein Gewerbegebiet.

Hinsichtlich der **Verkehrsanbindung** werden in 25 Fällen Parkmöglichkeiten und in sieben Fällen ÖPNV-Anschluss gefordert. Dies drückt offenbar einen besonderen Engpass beim ruhenden Verkehr aus, der auch mit der hohen Nutzungsdichte korrespondiert. Autobahnanschluss wird in keinem Fall gefordert, offenbar in Erkenntnis und Akzeptanz der nicht gegebenen Möglichkeiten.

Die Anforderungen an die **planungsrechtlichen Ausweisungen** sind sehr unterschiedlich formuliert. Offenbar drückt sich auch hier das bestehende Bewusstsein über die begrenzten Möglichkeiten in Weingarten aus. So verlangen

- § 3 (11,1%) Betriebe mit Bedarf von zusammen 35.000 m² (43,3%) ein Industriegebiet (GI),
- § 6 (22,2%) Betriebe mit Bedarf von zusammen 1.890 m² (2,3%) ein Gewerbegebiet (GE),
- § 6 (22,2%) Betriebe mit Bedarf von zusammen 6.200 m² (7,7%) ein Mischgebiet (MI),
- § 5 (18,5%) Betriebe mit Bedarf von zusammen 33.000 m² (41%) ein Industrie- oder Gewerbegebiet,
- § 4 Betriebe (14,8%) mit zusammen 3.500 m² (4,3%) ein Gewerbe- oder Mischgebiet,
- § 3 Betriebe (11,1%) mit zusammen 1.000 m² (1,2%) Industrie-, Gewerbe- oder Mischgebiet.

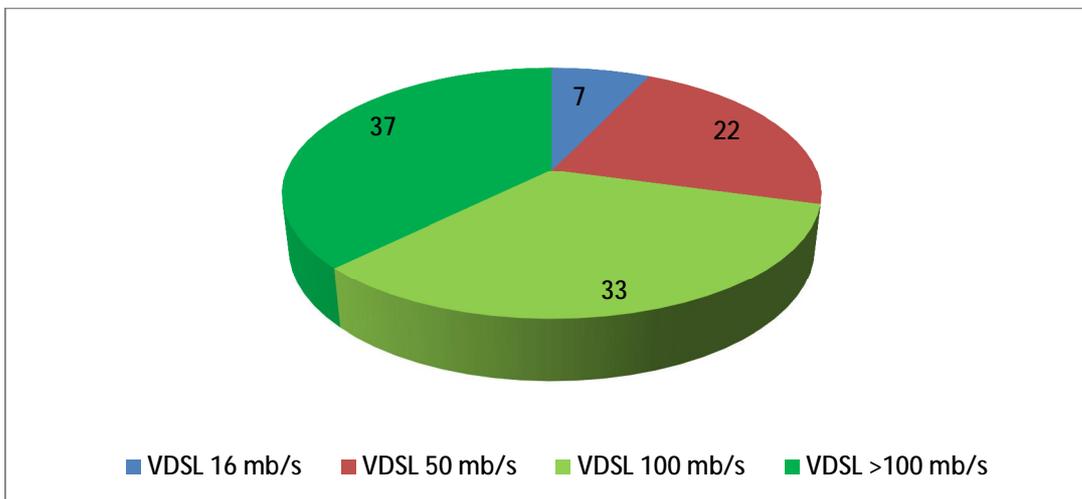
Anforderungen an den Breitbandanschluss wurden von 27 Betrieben benannt. Sie betragen

- § bei 2 Betrieben (7,4%) VDSL mit 16 mb/s
- § bei 6 Betrieben (22,2%) VDSL mit 50 mb/s
- § bei 9 Betrieben (33,3%) VDSL mit 100 mb/s

§ 10 Betriebe (37%) verlangen VDSL mit mehr als 100 mb/s

Damit verlangen rd. 70% der antwortenden Betriebe eine Leistungsfähigkeit des Breitbandanschlusses von 50 mb/s und mehr.

Abb. 36 Leistungsanforderungen an den Breitbandanschluss in %



Quelle: Unternehmensbefragung Weingarten 2015

Besondere Anforderungen an die Umgebung eines möglichen neuen Standortes wurden dahingehend formuliert, dass

- 14 Betriebe keine besonderen Anforderungen haben,
- 7 Betriebe keine störungsempfindlichen Nutzungen in der Nachbarschaft wünschen,
- 6 Betriebe keine Betriebe mit störungsempfindlicher Produktion wünschen,;
- 2 Betriebe keine Betriebe mit hohen Emissionen wünschen,
- 3 Betriebe keine Betriebe mit hohem Verkehrsaufkommen wünschen,
- 3 Betriebe eine attraktive Gebietsgestaltung wünschen.

Interessant ist hier, dass eine große Zahl von Nennungen auf die Abwesenheit störungsempfindlicher Nachbarn entfällt. Es ist leider nicht festzustellen, ob dies auf schlechte Erfahrungen am bisherigen Standort zurückzuführen ist oder aus dem Bewusstsein der potenziellen Störungsträchtigkeit der eigenen Leistungserstellung entsteht.



Hinsichtlich der **infrastrukturellen Ausstattung** wünschen

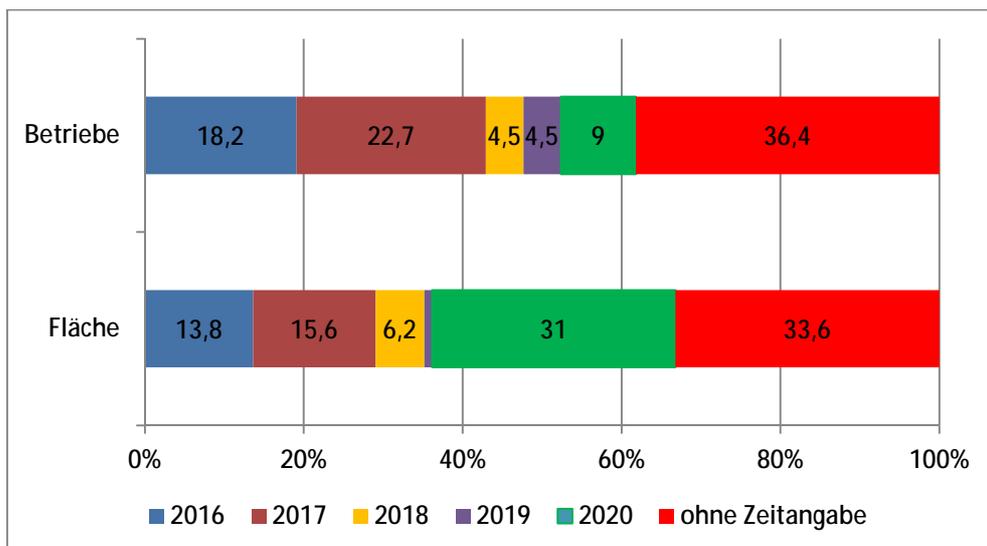
- 4 Betriebe Restaurants/Gaststätten,
- 4 Betriebe Einkaufsmöglichkeiten,
- 3 Betriebe Post/Bank/Sparkasse,
- 3 Betrieb Kindergarten/Kinderbetreuung,
- 2 Betrieb Sport-/Freizeiteinrichtungen,
- 3 Betriebe nennen sonstige Anforderungen (Breitbandanschluss, öffentliche Parkplätze für Mitarbeiter, Grünflächen, möglichst alter Baumbestand, Parkplätze/Verkehrsverbindungen).

Im Vergleich zu anderen Untersuchungen werden vergleichsweise wenige Anforderungen genannt. Dies mag auch damit zusammenhängen, dass die Innenstadt von Weingarten vergleichsweise schnell zu erreichen ist und infrastruktureller Bedarf hier gedeckt werden kann. Umgekehrt kommen in den Antworten teilweise auch sehr individuelle Vorstellungen („alter Baumbestand“) zum Ausdruck.

Zum **Zeitpunkt der Flächenbereitstellung** haben 9 Betriebe Angaben gemacht. Davon benötigen ihre Flächen

- „so bald wie möglich“ 1 Betrieb ohne Flächenangabe
- in 2016 4 Betriebe mit 11.090 m²
- in 2017 5 Betriebe mit 12.600 m²
- in 2018 1 Betrieb mit 5.000 m²
- in 2019 1 Betrieb mit 800 m²
- in 2020 2 Betriebe mit 25.000 m².
- ohne Zeitangabe 8 Betriebe mit 26.100 m²

Abb. 37: Zeitpunkt des Flächenbedarfes (Angaben in %)



Quelle: Unternehmensbefragung Weingarten 2015

6.11 QUALITÄTEN UND DEFIZITE DES STANDORTES WEINGARTEN

Zu den **Qualitäten des Standortes Weingarten** wurden insgesamt von 19 Betrieben Faktoren genannt.

An erster Stelle wird die zentrale Lage mit 9 Nennungen betont. Dies bezieht sich sowohl auf die zentrale Lage Weingartens im Schussental (2 Nennungen), die Nähe zu Ravensburg (1 Nennung), aber auch die Lage des Unternehmens innerhalb des Stadtgebietes und die dadurch bedingten kurzen Wege (auch für Mitarbeiter).

An zweiter Stelle folgt mit vier Nennungen die gute Verkehrsanbindung und die Parksituation, beides jeweils zweimal genannt, in einem Fall mit der Ergänzung „keine/geringe Parkgebühren“.

Ansonsten werden Einzelfaktoren genannt, unter anderem

- die gute Qualifikation der Mitarbeiter,
- Lokale Bindungen („weil wir Weingartner sind und bleiben wollen“, „reizende Stadt mit schwindenden Qualitäten“),
- Verbindungen zu anderen Unternehmen am Ort.

Defizite werden von 28 Unternehmen benannt (45 Einzelnennungen).



Mit deutlichem Abstand vor allen anderen Faktoren (12 Nennungen) stehen Klagen über die lokale Politik und die lokale Verwaltung an erster Stelle. Wenn auch allgemein zu erwarten ist (und in jeder Umfrage dieser Art vorgefunden werden kann), dass Unternehmen an der kommunalen Administration Kritik üben, so überrascht diese Häufung dennoch; üblicherweise stehen andere Faktoren an der Spitze der Kritikliste. Die Kritik bezieht sich dabei zum Teil auf als zu hoch empfundene Steuern (2 Nennungen) und hohe Gewerbeflächenpreise (4 Nennungen), ansonsten aber auch die lokale Politik generell. Genannt werden unter anderem

- „Man hat in Weingarten keinerlei Planungssicherheit, da der Stadt jährlich etwas Neues einfällt“,
- Keine Abstufung Gewerbegebiet/Wohngebiet,
- Abkehr von vorhandenen Standards, z.B. Kinderbetreuung,
- „Wenig Flexibilität und Unterstützung, die eigene Immobilie für den Betrieb optimal und möglichst kostengünstig zu gestalten“,
- Lange Genehmigungsverfahren,
- Bauplatzvergabeverfahren nicht transparent,
- Zu hohe Bürokratisierung,
- Keine flexible Busanbindung RV-Baindt, Bahnhof,
- „Stadtverwaltung achtet zu wenig auf Qualität im Stadtmarketing“,
- „Unbeliebte Innenstadt, unkooperative Verwaltung – Vergabe von Grundstücken!“

Wenn sich diese Kritikpunkte mangels detaillierterer Erläuterungen auch nur in Einzelfällen nachvollziehen bzw. auf konkrete Vorfälle zurückführen lassen und davon auszugehen ist, dass die meisten der oben aufgeführten Punkte auf Einzelfälle einer als ungerecht empfundenen Behandlung zurückzuführen sein dürften, so deutet die Summe der Nennungen doch auf ein eher gestörtes Verhältnis zwischen Kommune und Betrieben hin.

Mit deutlichem Abstand an zweiter Stelle folgen Klagen über ein unzureichendes und zu teures Flächenangebot (4 Nennungen), gefolgt von

- Verkehrsproblemen (vor allem eine unzureichende Parkplatzsituation),



- Attraktivitätsdefiziten (geringe Einkaufsmöglichkeiten, rücklaufender Altbaumbestand, unbeliebte Innenstadt),
 - Infrastrukturdefiziten (Datenverfügbarkeit, LTE-Netz, Breitbandversorgung),
- mit jeweils drei Nennungen.

Einzelnennungen beziehen sich schließlich auf den Wohnungsmangel und ein unzureichendes Angebot für junge Leute.

6.12 HOCHRECHNUNG DES FLÄCHENBEDARFES

Die Umfrage unter den gewerbeflächennachfragenden Betrieben hat einen Bedarf von 80.590 m² ergeben, der sich auf die Jahre 2016 bis 2020, also auf einen Zeitraum von 5 Jahren, verteilt.

Dies ergibt einen jahresdurchschnittlichen Bedarf von 16.118 m².

Hochgerechnet auf den Untersuchungszeitraum bis 2030 (15 Jahre) ergibt sich daraus ein Gesamtbedarf von 241.770 m² oder rd. 24,2 ha Nettobauflächen. Unter Einschluss von 25 v.H. Erschließungsflächen (60.442 m²) folgt daraus ein Gesamtbedarf an Bruttobauland von 302.212 m² bzw. 30,2 ha.



7 ANGEBOTSANALYSE

7.1 ANGEBOT AN GEWERBLICHEN BAUFLÄCHEN IN WEINGARTEN - QUANTITATIVER ASPEKT

Das gewerbliche Flächenangebot in einer Gemeinde lässt sich grundsätzlich in vier Kategorien aufgliedern:

- In die erste Kategorie fallen die gewerblichen Bauflächen in bestehenden (neu entwickelten) Gewerbegebieten, die sich in öffentlichem oder privatem Besitz befinden und sofort verkaufbar bzw. kurzfristig aktivierbar sind.
- Die zweite Kategorie beinhaltet Flächenreserven im Flächennutzungsplan, die zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht erschlossen sind und kein Planungsrecht haben. Ihre gewerbliche Nutzung ist grundsätzlich durch den Flächennutzungsplan gesichert, das genaue Ausmaß der nutzbaren Flächen und die vorgesehene Nutzungsstruktur müssen allerdings noch am Einzelfall konkretisiert werden.
- Die dritte Kategorie erfasst Brachflächen, Leerstände und ungenutzte Flächenreserven in bestehenden Gewerbegebieten. Diese Flächen sind möglicherweise auf Grund der Besitzverhältnisse, ihres Erscheinungsbildes, aufstehender Gebäude sowie ggf. vorhandener Bodenbelastungen nicht ohne weiteres nutzbar, werden von den Eigentümern aus unterschiedlichen Gründen möglicherweise auch nicht an den Markt gebracht. Sie stellen jedoch ebenfalls einen wesentlichen Teil des gewerblichen Flächenangebotes dar-
- Die vierte Kategorie bilden Freisetzungen im Prognosezeitraum, d.h. Flächen, die als Folge innerstädtischer Verlagerungen freigesetzt werden, für eine erneute gewerbliche Nutzung geeignet sind und deren Nutzung häufig über den freien Markt, d.h. Verkauf oder Vermietung von Privat an Privat, erfolgt. Es wird davon ausgegangen, dass von den freigesetzten Flächen lediglich 25% wieder gewerblich genutzt werden und 75% einem Nutzungswandel zu Wohnen, Dienstleistungen oder Einzelhandel unterliegen.

In Weingarten stellen sich die einzelnen Kategorien sehr übersichtlich dar:



7.1.1 VERFÜGBARE GEWERBEFLÄCHEN

Verfügbare Gewerbeflächen existieren in Weingarten nur noch in Form einzelner Grundstücke im Gewerbegebiet Welte-Nord mit zusammen 17.800 m². Darüber hinaus sind derzeit keine verfügbaren Flächen vorhanden⁵⁰.

7.1.2 FLÄCHENRESERVEN

Aktivierbare Flächenreserven stellen zunächst rd. 45.000 m² gewerblich nutzbare Bauflächen im Gewerbegebiet Welte dar, die sich in Privatbesitz befinden. Die Flächen wären grundsätzlich kurzfristig bebaubar, derzeit besteht bei den Besitzern aber keine Verkaufsbereitschaft, so dass die Flächen eher zum mittelfristig aktivierbaren Potenzial gerechnet werden müssen.

Über die derzeit in Nutzung befindlichen Flächen hinaus bestehen derzeit keine weiteren gewerblichen Flächenreserven im Flächennutzungsplan.

7.1.3 BRACHFLÄCHEN UND LEERSTÄNDE

Als Brachflächen bzw. zukünftig brachfallende Flächen sind in Weingarten in erster Linie die Flächen der Fa. Schuler anzusehen. Die Situation dieser Flächen stellt sich allerdings ziemlich komplex dar:

Auf dem südlichen Teil des Firmenareals zwischen Schussenstraße und Abt-Hyller-Straße wird die Produktion im Laufe des Jahres 2017 aufgegeben. Das Unternehmen hat eine private Firma damit beauftragt, ein Nutzungskonzept für die Flächen zu erarbeiten. Das Konzept selbst liegt derzeit noch nicht vor; es ist zu erwarten, dass die zukünftige Nutzung aus einer Mischung aus Wohnen, Einzelhandel und Bürodienstleistungen bestehen soll. Gewerbliche Nutzungen werden allenfalls in Form von Dienstleistungsbetrieben möglich sein, so dass mit diesem Areal kein Beitrag zur Deckung des gewerblichen Flächenbedarfes geleistet werden kann.

⁵⁰ Die Flächen sind mittlerweile ebenfalls verschiedenen Interessenten zugesagt und damit nicht mehr auf dem Markt. Sie bleiben trotzdem in der Bilanz, weil sie zum Stichtag 31.12.2015 noch nicht vergeben waren und mit ihrem Verkauf ein Teil des ermittelten Bedarfes gedeckt wird.



Offen ist derzeit noch, ob und inwieweit der nördliche Teil des Areals zwischen Schussenstraße, Gartenstraße und Lägelerstraße ebenfalls zur Disposition steht. Das zur Diskussion stehende Areal ist außerdem sehr extensiv genutzt und außer von der Fa. Schuler von einer Reihe anderer dort eingemieteter Betriebe belegt. Für eine Neuordnung der Nutzungen und die Gewinnung zusätzlich nutzbarer Flächen wäre ungeachtet der Freigabe- und Abgabeabsichten der Fa. Schuler eine umfangreichere und damit kosten- und zeitaufwendige Neuordnung des Areals, verbunden mit der Umsiedlung oder Umsetzung derzeit dort untergebrachter Firmen, erforderlich. Damit kann das Areal allenfalls als mittel- bis langfristig verfügbar eingestuft werden. Im Fall einer (Teil-)Aufgabe und einer Verdichtung der gegenwärtigen Nutzung könnten dort bis zu 50.000 m² aktiviert werden.

Weitere zukünftig (wieder) gewerblich nutzbare Brachflächen sind in Weingarten nicht vorhanden.

7.1.4 FREISETZUNGEN IM UNTERSUCHUNGSZEITRAUM

Die Flächennachfrage durch innerstädtische Verlagerungen führt auf der anderen Seite auch zu Freisetzungen der zuvor von den verlagerten Betrieben genutzten Grundstücke. Diese stehen zumindest teilweise für eine erneute gewerbliche Nutzung zur Verfügung. Im GIFPRO-Modell wird von einer Wiedernutzungsquote von 25% der freigesetzten Flächen ausgegangen. Für die Ermittlung der freigesetzten Flächen wird auf die Verlagerungsquote des lokalen GIFPRO-Modells Bezug genommen; danach werden jährlich in Weingarten 8.775 m² gewerblich genutzte Flächen bzw. Grundstücke freigesetzt. Bezogen auf den Betrachtungszeitraum ergibt dies eine Flächenfreisetzung von 131.625 m². Davon können 25%, entsprechend 32.900 m² für eine erneute gewerbliche Nutzung angesetzt werden.

7.1.5 SUMMENBETRACHTUNG FLÄCHENANGEBOT

In der Summe ergeben sich damit hinsichtlich des Flächenangebotes die folgenden maximal aktivierbaren und nutzbaren Flächen:



Tab.11: Flächenangebot Stadt Weingarten

Verfügbarkeit	Standort(e)	Größe	Summe
sofortige/ kurzfristige Verfügbarkeit	Welte-Nord	17.800 m ²	17.800 m ² ⁵¹
Brachflächen	Schuler-Nord	unbekannt	2
Freisetzungen	Verschiedene Standorte		32.900 m ²
Gesamtsumme			50.400 m² (5 ha)

Quelle: Stadt Weingarten, Homepage Stadt Weingarten, eigene Berechnungen

7.2 DAS ANGEBOT AN GEWERBLICHEN BAUFLÄCHEN - QUALITATIVER ASPEKT

Über die reine Identifikation verfügbarer und potenziell nutzbarer gewerblicher Flächen hinaus werden im folgenden die Gewerbegebiete in Weingarten hinsichtlich ihres derzeitigen Zustandes, ihrer Belegungsstruktur sowie der zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten und Verbesserungsmöglichkeiten analysiert.

Die Analyse dient dazu,

- § die Stabilität der Gewerbegebiete einzuschätzen, mögliche Anzeichen für Abwertungs- oder Erosionstendenzen festzustellen und die Notwendigkeit für stabilisierende Maßnahmen einzuschätzen;
- § die städtebauliche Qualität und damit die Attraktivität des Standortes zu bewerten und die Notwendigkeit von Verbesserungsmaßnahmen – auch zum langfristigen Funktions- und Werterhalt der Standorte – zu prüfen;
- § Empfehlungen zur weiteren Entwicklung der Standorte und zu möglichen Maßnahmen der Flächenaktivierung und der städtebaulichen Aufwertung zu formulieren.

7.2.1 GEWERBEGEBIET WELTE-NORD

Das Gewerbegebiet Welte-Nord liegt am nördlichen Stadtrand unmittelbar an der L 314 als nördlicher Umgehungsstraße von Weingarten. Der Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz erfolgt über die L 314 und die L 317 an die B 30/B 32.

Das Gebiet ist ein relativ junger Standort in Weingarten, die Besiedlung ist noch nicht abgeschlossen, derzeit sind noch rd. 17.000 m² verfügbar. Die Nutzungsstruktur ist zum größeren Teil von größeren Betriebseinheiten des Produzierenden

⁵¹ Die Flächen sind verschiedenen Nutzern zugesagt und werden bis Mitte 2016 verkauft sein



Gewerbes und des Logistiksektors bestimmt; lediglich im Norden an der Josef-Beyer-Straße befinden sich kleinere Betriebseinheiten. Die Bebauung der Grundstücke ist eher großzügig, was aber zum guten Erscheinungsbild des Gebietes beiträgt. Insgesamt ist das Gebiet einer der besseren Standorte in Weingarten.

7.2.2 GEWERBEGEBIET WELTE

Das Gewerbegebiet Welte befindet sich unmittelbar westlich des Gewerbegebietes Welte-Nord, von diesem durch einen Sportplatz getrennt. Die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz erfolgt über die Weltestraße als zentraler Erschließungsachse an die L 314.

Im Gegensatz zum Gebiet Welte Nord ist das Gebiet Welte deutlich durch kleinbetriebliche Nutzungen und eine vergleichsweise dichte Bebauung geprägt. Die Nutzungsstruktur ist gemischt und weist Handwerk, Produzierendes Gewerbe, Logistik und Dienstleistungsbetriebe auf. Das städtebauliche Erscheinungsbild ist solide, allerdings ohne besondere städtebauliche Qualitäten. Im nördlichen Teilbereich des Gebietes sind noch größere Flächen ohne Nutzung, diese Flächen befinden sich allerdings in privatem Besitz und sind derzeit nicht verfügbar.

7.2.3 GEWERBEGEBIET BECHTERS

Das Gewerbegebiet Bechters befindet sich im nördlichen Stadtgebiet von Weingarten und wird von der Waldseer Straße und der Mochenwanger Straße begrenzt. Das Gebiet ist ein eher kleiner Standort. Der Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz erfolgt über die unmittelbar nördlich gelegene L 314 zur B 30/ B 32.

Das Gebiet ist sehr dicht bebaut und weist praktisch keine Freiflächen oder Grünflächen auf; jedoch finden sich auf einzelnen Grundstücken größere Abstell- bzw. Lagerflächen, die ggf. eine begrenzte weitere Verdichtung zulassen. Die Nutzung ist kleinteilig strukturiert und von einer Mischung aus Handwerk, Kleingewerbe, Kfz-Gewerbe und verschiedenen Dienstleistungsbetrieben geprägt. Ein Schwerpunkt ist nicht erkennbar, dementsprechend hat das Gebiet auch keine strukturelle Identität. Städtebaulich ist das Gebiet von allenfalls durchschnittlicher Qualität ohne städtebauliche Problemfälle, aber auch ohne höherwertige Gestaltung. Defizite bestehen



vor allem im öffentlichen Raum, wo eine Grüngestaltung und auch Parkmöglichkeiten fast vollständig fehlen.

7.2.4 GEWERBEGEBIET BAIENFURTER ÖSCH

Das Gewerbegebiet Baienfurter Ösch grenzt unmittelbar westlich an das Gebiet Bechters an und wird von diesem durch die Waldseer Straße getrennt. Der Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz erfolgt über die unmittelbar am Gebiet verlaufende L 314.

Das Gebiet ist von der Nutzung her eher heterogen und teilt sich in zwei unterschiedliche Teilbereiche auf. Während der Bereich zwischen Danziger Straße und Brandenburger Straße überwiegend von Betrieben des Verarbeitenden Gewerbes und den Großhandels genutzt wird, ist der Bereich zwischen Danziger Straße und Waldseer Straße stärker von Dienstleistungsnutzungen geprägt. Hier ist auch eine deutlich bessere städtebauliche Qualität festzustellen, während der Teilbereich zwischen Danziger Straße und Brandenburger Straße von einer dichten Überbauung und einer allenfalls durchschnittlichen städtebaulichen Qualität bestimmt wird. Städtebauliche Missstände sind nicht festzustellen, allerdings weisen einzelne Grundstücke eine extensive Bebauung und damit eine tendenzielle Unternutzung auf. Räumlicher Entwicklungsspielraum ist nicht vorhanden, desgleichen bestehen keine brachliegenden Flächen oder Leerstände.

7.2.5 GEWERBEGEBIET TRAUBEN

Das Gewerbegebiet Trauben befindet sich südlich der Gewerbegebiete Bechters und Baienfurter Ösch, deutlich näher an der Innenstadt von Weingarten und an mehreren Seiten von Wohnnutzung umgeben. Der Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz erfolgt über die Waldseer Straße bzw. die Niederberger Straße an die L 314 / L 317.

Das Gebiet wird in entscheidendem Maße von den Produktionsstätten der Fa. Schuler geprägt, die auf ihren Grundstücken vor allem im östlichen Teil noch andere Betriebe untergebracht hat, die dort als Mieter/Pächter ansässig sind. Dabei ist vor allem im Bereich zur Bahnhofstraße eine eher extensive Flächenausnutzung mit



großen Abstellflächen festzustellen, während die übrigen Bereiche des Gebiets von einer hohen Nutzungs- und Überbauungsdichte gekennzeichnet sind.

Räumlicher Entwicklungsspielraum existiert derzeit nicht, jedoch lassen die Unternutzungen auf dem Gelände darauf schließen, dass das Areal zumindest nicht vollständig von der derzeitigen Produktionsnutzung benötigt wird.

Im Zuge der Produktionsverlagerungen der Fa. Schuler ist möglich, derzeit aber noch offen, ob auch dieses Areal aufgegeben wird. In diesem Fall dürfte eine umfassende Neuordnung anstehen, die allerdings detaillierte Untersuchungen der Standort-situation, der freizusetzenden Flächen, der Nachnutzungsmöglichkeiten bestehender Gebäude sowie des Verbleibs der Unternutzungen auf dem Areal zum Inhalt haben müsste. In jeden Fall wird das Areal erst mittelfristig für neue gewerbliche Nutzungen zur Verfügung stehen.

7.2.6 ETTISHOFER STRASSE

Der Gewerbebereich Ettishofer Straße befindet sich nordwestlich der Innenstadt von Weingarten. Der Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz erfolgt über die Niederbieger Straße an die L 314/317 und an die B 32.

Das Gebiet ist im Gegensatz zu anderen gewerblichen Standorten in Weingarten in hohem Maße durch Einzelhandelsnutzungen bestimmt. So findet sich im Bereich nördlich der Niederbieger Straße ein größerer Bereich, der früher offenbar gewerblich genutzt war, jetzt aber aus einer Ansammlung unterschiedlicher Einzelhandelsnutzungen, teilweise verbunden mit Systemgastronomie, besteht. Ähnliches findet sich im südlichen Bereich des Gebietes an der Ettishofer Straße, wo sich mehrere Discounter und ein Betrieb der Systemgastronomie befinden. Nördlich der Ettishofer Straße befindet sich wiederum ein größerer Betrieb des Maschinenbaus, der mit seiner industriellen Nutzung angesichts der strukturellen Veränderungen im Umfeld fast wie ein Fremdkörper wirkt.

Räumliches Entwicklungspotenzial ist nicht gegeben. Leerstände und Brachflächen bestehen nicht.



7.2.7 HÄHNLEHOF/RIEDSTRASSE

Der Gewerbereich Hähnlehofstraße/Riedstraße erstreckt sich westlich der Hähnlehofstraße zwischen der Spieglerstraße im Norden und der Ulmer Straße im Süden. Der Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz erfolgt über die Ulmer Straße an die B 30.

Während der Bereich an der nördlichen Hähnlehofstraße und um die Riedstraße überwiegend von kleingewerblichen Nutzungen geprägt ist und eine akzeptable, teilweise gute städtebauliche Qualität aufweist, ist der südliche Bereich am Birkenweg und südlich der Lindenstraße in starkem Maße von Bürodienstleistungen und einem Betrieb des Kfz-Gewerbes geprägt. Die städtebauliche Qualität ist hier deutlich besser als in den übrigen Gewerbestandorten.

Der Bereich weist zwar teilweise eine extensive Flächennutzung auf, Brachliegenden Flächen oder Leerstände sind allerdings nicht vorhanden, ebenso existieren keine Nachverdichtungsmöglichkeiten. Räumlicher Entwicklungsspielraum besteht daher nicht.

7.2.8 STADTESCH

Der Gewerbebereich Stadtesch befindet sich im südlichen Stadtgebiet von Weingarten unmittelbar an der Grenze zu Ravensburg. Das Gebiet wird begrenzt von Ulmer Straße und Ravensburger Straße als wichtige Durchgangsstraßen im Süden und Westen sowie Hähnlehofstraße und Sauterleutestraße als Erschließungsstraßen im Westen und Norden. Die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz erfolgt über die Ulmer Straße und die B 32 an die B 30 Richtung Ulm.

Dominierende Nutzung im Gebiet ist ein Verbrauchermarkt, der mit den zugeordneten Parkflächen einen wesentlichen Teil der Flächen in Anspruch nimmt und eine eher extensive Nutzung darstellt. Dieser Betrieb ist umgeben von verschiedenen Betrieben des Handwerks, des Kfz-Gewerbes und des Dienstleistungssektors, vereinzelt auch eingestreuter Wohnnutzung. Der Teilbereich zwischen Ravensburger Straße und der den Standort erschließenden Franz-Beer-Straße wiederum ist durch teilweise durchaus repräsentative Dienstleistungsgebäude sowie Kfz-Gewerbe gekennzeichnet. Wenn auch die Bauzeile entlang der Ravensburger Straße einen posi-



tiven Eindruck macht, ist das restliche Gebiet doch eher willkürlich bebaut, teilweise mit eher extensiv genutzten Grundstücken und von mäßiger städtebaulicher Qualität. Trotz der teilweise extensiven Flächennutzung besteht kein räumlicher Entwicklungsspielraum. Eine nachhaltige Neuordnung des Geländes könnte größere Flächengewinne ergeben, ließe sich aber wohl nur nach Verlagerung des Verbrauchermarktes erreichen.

7.2.9 ZUSAMMENFASSUNG

Die Gewerbegebiete in Weingarten sind zwar in relativ kleine Einheiten unterteilt, bilden in der Realität aber drei große weitgehend zusammenhängende Bereiche:

- Einen Bereich im Norden der Stadt, bestehend aus den Gebieten Welte, Welte-Nord, Bechters und Baienfurter Ösch;
- einen zentralen Bereich nördlich der Innenstadt, bestehend aus den Gebieten Trauben und Ettishofer Staße;
- Einen Bereich im Südwesten der Stadt an der Grenze zu Ravensburg, bestehend aus den Gebieten Stadtesch und Hähnlehofstraße.

Diese drei Bereiche weisen auch unterschiedliche Strukturen auf:

- Der Bereich im Norden ist überwiegend gewerblich-industriell geprägt;
- Der zentrale Bereich ist zwar (noch) durch die Schuler-Werke dominiert, lässt aber schon einen strukturellen Wandel in Richtung Einzelhandelsnutzungen erkennen;
- Der südliche Bereich ist deutlich stärker durch Dienstleistungsnutzungen und Einzelhandel bestimmt, während die gewerblichen Nutzungen eher in den Hintergrund rücken.

Mit Ausnahme der Gebiete Welte und Welte-Nord sind sämtliche Gebiete voll belegt und weisen auch keine Leerstände auf. Dementsprechend besteht bis auf die in Kap. 7.1. benannten Flächen auch kein weiterer räumlicher Entwicklungsspielraum; eine Ausnahme bildet vielleicht der Sportplatz im Gebiet Welte-Nord. Auffallend ist auch eine hohe Dichte der Flächenausnutzung auf der überwiegenden Zahl der



Grundstücke; auch dies ist ein Indikator für die begrenzten Möglichkeiten der gewerblichen Entwicklung in Weingarten.

Das städtebauliche Niveau der meisten Gebiete in Weingarten ist begrenzt; die Gestaltung kann in den meisten Fällen als „zweckmäßig“ beschrieben werden. Lediglich in den Gebieten Welte und Welte-Nord ist eine etwas höhere Qualität realisiert worden. Umgekehrt finden sich aber auch keine städtebaulichen Mißstände.

Räumliche Entwicklungsspielräume sind kaum vorhanden; auch eine Ausdehnung der Gebiete ist kaum möglich. Im Norden bildet die L 314 eine deutliche Zäsur und eine klare Abgrenzung des Siedlungsraumes und dürfte kaum übersprungen werden können. Im Süden wäre ggf. eine Abrundung des Gebietes Riedstraße/ Hähnlehofstraße möglich, hier sind aber die naturräumlichen Restriktionen genau zu prüfen.



8 VERGLEICH VON FLÄCHENNACHFRAGE UND FLÄCHENANGEBOT

Die Ermittlung der voraussichtlichen Flächennachfrage bis 2030 kam in den verschiedenen Methoden zu den folgenden Ergebnissen:

- Das GIFPRO-Standardmodell ergab einen Flächenbedarf von 162.000 m² Nettobauflächen bzw. 202.500 m² Bruttobauland.
- Das TBS-GIFPRO-Modell ergab einen Bedarf von 485.910 m² Nettobauland bzw. 607.390 m² Bruttobauland.
- Die Umfrage ergab in der Hochrechnung des angemeldeten Flächenbedarfes einen Wert von 241.770 m² Nettobauflächen bzw. 302.210 m² Bruttobauland.

Methoden	GIFPRO-Standard	TBS-GIFPRO	Umfrage
Nettobauflächen	162.000 m ²	485.910 m ²	241.770 m ²
Erschließungsflächen	40.500 m ²	121.480 m ²	60.440 m ²
Gesamtbedarf brutto	202.500 m ²	607.390 m ²	302.210 m ²

Von diesen Werten dürften wohl die Ergebnisse des TBS-GIFPRO-Modells deutlich überhöht sein, da sie im Wesentlichen auf einer in Weingarten ohnehin nicht realisierbaren Fortschreibung der Beschäftigungsentwicklung aus der Vergangenheit insbesondere des Logistiksektors beruhen. Dieser Bereich ist allein für rd. 27 ha des gewerblichen Flächenbedarfes, entsprechend rd. 56% des insgesamt ermittelten Bedarfes verantwortlich. Unter den gegebenen räumlichen Rahmenbedingungen in Weingarten ist dieser Bedarf weder zu realisieren noch kann eine entsprechende Entwicklung des Logistiksektors erwünscht sein.

Die Bedarfswerte aus dem GIFPRO-Standardmodell und der Umfrage differieren um rd. 40.000 m² für 15 Jahre, d.h. rd. 2.600 m² pro Jahr. Dies ist eine vergleichsweise kleine Differenz. Für die weitere Berechnung wird hier von einem Mittelwert zwischen beiden Ergebnissen, d.h. 182.000 m² Nettobauland (entsprechend rd. 12.150 m² pro Jahr) bzw. 227.500 m² Bruttobauland ausgegangen.

Dem steht scheinbar ein verfügbares und aktivierbares Flächenangebot in Weingarten von insgesamt rd. 146.000 m² Nettobauflächen gegenüber.



Diese Zahl muss bei einer näheren Prüfung aber deutlich eingeschränkt werden:

- Die Flächen im Gewerbegebiet Welte sind zwar im Flächennutzungsplan und auch im Bebauungsplan als gewerbliche Baufläche ausgewiesen, eine Aktivierung ist aber in 20 Jahren seit der Rechtskraft des Bebauungsplanes nicht gelungen. Eine Aktivierung in näherer Zukunft ist daher äußerst zweifelhaft; im Gegenteil kann es „ehrlicher“ sein, die entsprechenden Flächen aus der Bauleitplanung wieder herauszunehmen.
- Die Flächenpotenziale auf dem nördlichen Schuler-Areal sind hinsichtlich ihrer Aktivierung ebenfalls unsicher. Grundsätzlich sind hier Verdichtungsmöglichkeiten gegeben, die Zugriffsmöglichkeiten auf diese Fläche sind aber derzeit noch unsicher, ebenso ist das tatsächlich aktivierbare Flächenpotenzial schwer einzuschätzen.

Beide Standorte können bei einem Vergleich von Nachfrage und Angebot daher nur eingeschränkt berücksichtigt werden.

Für die Bilanz ist daher zunächst nur von einem Angebot von 50.700 m² (17.800 m² im Gewerbegebiet Welte-Nord und 32.900 m² durch Freisetzungen im Untersuchungszeitraum) auszugehen. Die Flächenpotenziale im Gewerbegebiet Welte bleiben in dieser Bilanz aufgrund nicht möglicher Aktivierbarkeit außer Betracht und müssen in dieser Konsequenz durch eine Änderung der Bauleitpläne zurückgestuft werden.

Damit ergibt sich ein Flächendefizit von 132.000 m² Nettobauland bzw. 165.000 m² Bruttobauland.

Ein Teil dieses Bedarfes kann durch Verdichtungen auf dem Areal Schuler-Nord gedeckt werden, die entsprechenden Flächen sind derzeit aber nicht realistisch zu quantifizieren. Dementsprechend wird der überwiegende Teil des ermittelten Bedarfes durch Neuausweisungen gedeckt werden müssen. Dieser Bedarf wird mit rd. 13 ha Nettobauflächen bzw. rd. 16,5 ha Bruttobauland anzusetzen sein.



Kategorie	Flächenangebot	Verbleibender Bedarf
Flächenbedarf insgesamt (Nettobauflächen)		182.000 m ²
Bedarfsdeckung Welte-Nord	17.800 m ²	164.200 m ²
Bedarfsdeckung Flächenfreisetzungen	32.900 m ²	131.300 m ²
Bedarfsdeckung Schuler- Nord	???	131.300 m ²

Verglichen mit den Bedarfswerten des TBS-GIFPRO-Modells ergäbe sich ein Fehlbedarf von zumindest 53 ha Nettobauflächen. Dieser Wert macht deutlich, dass entsprechende Bedarfe auch nicht annähernd in Weingarten zu decken sind und daher auch nicht Grundlage für ein Gewerbeflächenkonzept sein können.

9 HANDLUNGSKONZEPT UND MASSNAHMENVORSCHLÄGE

9.1 ÜBERLEGUNGEN ZU EINER LANGFRISTIGEN GEWERBEFLÄCHENPOLITIK

Vor dem Hintergrund, dass die gewerbliche Entwicklung im stetigen Widerspruch zwischen der Notwendigkeit der wirtschaftlichen Daseinsvorsorge und einem endlichen Spielraum an Flächen steht, werden im Folgenden einige grundsätzliche Überlegungen angestellt, die

- den langfristigen und allgemeinen Umgang mit dem Bedarf an gewerblichen Bauflächen und
- die zukünftige Entwicklung von gewerblichen Bauflächen zum Gegenstand haben.

1. Der Bedarf an gewerblichen Flächen wird außer durch die Nachfrage auch durch politische Zielsetzungen bestimmt.

ie Basis einer jeden Bedarfsberechnung gewerblicher Flächen ist die für einen bestimmten Zeitraum erwartete Nachfrage. Die Folgerung, dass diesem Bedarf auch möglichst entsprochen werden muss, ist allerdings eine politische Prämisse. Dieser liegt der Anspruch zugrunde, einer möglichst hohen Zahl von derzeitigen oder auch perspektivischen Erwerbstätigen einen Arbeitsplatz zu bieten. Die Versorgung der lokalen Bevölkerung mit Arbeitsmöglichkeiten wird somit als ein Ziel der Daseinsvorsorge angesehen.

Da von öffentlicher Seite keine direkten Eingriffe in den Prozess der Schaffung von (gewerblichen) Arbeitsplätzen möglich sind, wird versucht, durch indirekte Maßnahmen und Angebote, v.a. Flächenbereithaltung sowie infrastrukturelle Angebote, Beratungsleistungen und teilweise auch Finanzierungshilfen, die räumliche Verteilung von Arbeitsplätzen zugunsten der jeweiligen Kommune zu beeinflussen.

Jedoch stößt jede Kommune bei der Siedlungsflächenentwicklung an ihre räumlichen Grenzen, zumal auf Grund topographischer und anderer geographischer sowie naturräumlicher Beschränkungen etc. nur ein Teil der jeweiligen Gemarkung für Siedlungsflächen zur Verfügung steht. Je geringer der noch verfügbare und entwickelbare Vorrat an Siedlungsflächen einer Kommune ist, desto selektiver muss eine weitere Flächennutzung bei zudem zeitlicher Streckung erfolgen.



Daraus resultiert (u.a.) ein Zielkonflikt zwischen der Versorgung der Bevölkerung mit Arbeitsmöglichkeiten und dem Erhalt räumlicher Entwicklungsspielräume für andere Nutzungen. Dieser Konflikt kann grundsätzlich dahingehend gelöst werden, dass auf die Bereitstellung gewerblicher Flächenangebote zugunsten anderer Ziele und/oder Nutzungen (z.B. einer Wohnentwicklung oder der Wahrung von Naturräumen) verzichtet wird. Eine derartige Entscheidung ist aber (kommunal)politisch oftmals problematisch. Die Aufrechterhaltung bzw. Wahrnehmung von Optionen zur Schaffung von Arbeitsplätzen wie auch sonstige Maßnahmen zur Förderung der Arbeitsplatzentwicklung besitzt einen hohen Stellenwert, dem häufig andere Ziele nachgeordnet werden.

Dennoch kann in den meisten Kommunen nicht mehr jeder geäußerte Flächenbedarf im gewerblichen Bereich, aber auch in anderen Bereichen, z.B. bei Wohnbauflächen, befriedigt werden. Die Flächennachfrage muss dann abgewiesen und ein entsprechender Bedarf in anderen, z.B. benachbarten Kommunen gedeckt werden. Diese Situation kann durch eine zurückhaltende Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen und eine selektive Flächenvergabe an ausgewählte Nutzer, die z.B. zur Image- und Adressbildung einer Kommune sowie eines einzelnen Standortes beitragen, entschärft werden.

In Weingarten ist diese Situation vor allem durch grundsätzliche Restriktionen der Siedlungsflächenausweisung aufgrund begrenzter Gemeindefläche und hoher Bevölkerungsdichte bei gleichzeitiger expansiver Entwicklung der Beschäftigung charakterisiert. Dies führt zu erheblichen Nutzungskonkurrenzen, bei der sich häufig renditeträchtigere Nutzungen (Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistungen) durchsetzen. Erkennbar ist dies auch bei der gegenwärtigen Diskussion um die Wiedernutzung des Schuler-Geländes sowie die vergleichsweise hohe Besetzung gewerblicher Bauflächen durch Einzelhandel. Dies geht deutlich zu Lasten der Entwicklungsmöglichkeiten des Gewerbes.

2. Der Gewerbeflächenbedarf wird außer durch die Nachfrage der Wirtschaft auch durch planerische Maßnahmen bestimmt und ist häufig verdeckter Bedarf anderer Nutzungen.

Der Gewerbeflächenbedarf in einer Kommune äußert sich nur bedingt in der Ansiedlung zusätzlicher Betriebe. I.d.R. handelt es sich um Verlagerungen innerhalb einer Kommune bzw. um interkommunale oder regionale Verlagerungen. Der weit überwiegende Teil der gewerblichen Flächennachfrage resultiert somit i.d.R. aus Betrieben, die bereits in der Kommune bzw. in der Region ansässig sind und an ihrem bestehenden Standort keine Entwicklungsmöglichkeiten haben.

Diese Verlagerungsbedarfe entstehen aus einzelbetrieblichen räumlichen Engpässen und/ oder auch aus einer notwendigen Rücksichtnahme auf benachbarte störungsempfindliche Nutzungen, insbesondere Wohnnutzungen. Gestiegene Umweltnormen und nicht zuletzt gestiegene Ansprüche an ein störungsfreies Wohnumfeld sorgen dafür, dass gewerbliche Nutzungen mit Lärm- oder sonstigen Emissionen in entsprechend geprägten Siedlungsbereichen keine Entwicklungsmöglichkeiten mehr finden und ihren städtebaulich integrierten Standort verlassen müssen. Die Verlagerung erfolgt i.d.R. an einen Gewerbestandort ohne störungsempfindliche Nutzungen in der Nachbarschaft, d.h. in ein entsprechendes GE- oder sogar GI-Gebiet.

Derartige Verlagerungsbedarfe werden teilweise durch planerische Maßnahmen, z.B. zur Stärkung der Wohnfunktion in gemischt genutzten Bereichen, zusätzlich forciert. Das - grundsätzlich positiv zu bewertende - Ziel der Verbesserung von Wohnverhältnissen gerät in Konflikt mit den Interessen wirtschaftlicher Nutzungen und wird meist zu Lasten dieser Nutzungen, d.h. durch eine Entmischung der Nutzungen und Auslagerung der gewerblichen Nutzungen, gelöst. Die freiwerdenden Flächen wiederum werden i.d.R. nicht für eine erneute gewerbliche Nutzung verwendet.

Das in Kapitel 4 dargestellte Modell zur Prognose des Gewerbeflächenbedarfes geht bei Verlagerungen von einer Wiedernutzungsquote aufgegebener Standorte von 25% aus. Im Umkehrschluss heißt dies, dass im Fall von Verlagerungen ein großer Teil der vormals gewerblich genutzten Flächen für andere Nutzungen verwendet wird, z.B. für Wohnen, Gemeinschaftseinrichtungen, Einzelhandel, Dienstleistungen etc. Diese Nutzungen decken ihren Flächenbedarf somit in einem gewissen Maße auch zu



Lasten des Gewerbes. Gewerblicher Flächenbedarf auf Grund von Verlagerungsnotwendigkeiten ist damit zu einem Teil auch verdeckter Bedarf anderer Nutzungen.

Bezogen auf Weingarten ist dies aktuell nicht durch Umnutzung gewerblicher Bereiche zu anderen Nutzungen zu erkennen. Allerdings stellen die Einzelhandelsnutzungen in gewerblichen Bereichen einen entsprechenden Hinweis dar. Auch das sog. privilegierte Wohnen (Betriebsleiter-/inhaberwohnungen) kann auf lange Sicht ein Problem darstellen. Zukünftig sollte verstärkt darauf geachtet werden, Wohnnutzung in Gewerbegebieten nicht zuzulassen.

3. Der Strukturwandel der Wirtschaft sorgt für eine Reduzierung und Umverteilung der gewerblichen Flächennachfrage.

Die noch immer zunehmende Tertiärisierung der Wirtschaft (vgl. Kap. 3) wird sich perspektivisch in einem geringeren Bedarf an gewerblichen Bauflächen und einem höheren Bedarf an Bürostandorten oder höherwertigen Gewerbebeständen (Gewerbeparks) niederschlagen, wobei die bereits stattgefundene Entwicklung in vielen Kommunen dem zu erwartenden Bedarf an Bürostandorten im Übermaß vorgegriffen zu haben scheint. Die o.g. Entwicklung wird seit geraumer Zeit erwartet bzw. vorhergesagt und ist teilweise auch eingetroffen. In der Praxis drückt sich dies zum einen in einer zunehmenden Besetzung von Gewerbegebieten durch Dienstleistungsbetriebe aus; zum anderen findet sich auch eine negative Bilanz des Bestands gewerblicher Bauflächen: Abgänge aus dem Bestand, bedingt durch Betriebsaufgaben und Umnutzung, werden nur teilweise durch zusätzliche Flächen ersetzt. Vereinzelt sind Fälle vorzufinden, wo im Zuge von Neuaufstellungen von Flächennutzungsplänen mehr Flächenausweisungen zurückgenommen als zusätzliche Flächen ausgewiesen werden.

Diese Entwicklung beschränkt sich meist auf große Städte bzw. Zentren von Ballungsräumen/ Metropolregionen. Sie geht zudem oftmals mit einer räumlichen Verlagerung des Gewerbeflächenbedarfes einher, indem Produktionen aus den großen Städten und Ballungsräumen heraus verlagert und an anderen Standorten lokalisiert werden. Die neuen Standorte befinden sich im Ausland bzw. in weniger verdichteten Gebieten der Ballungsräume oder in ländlichen Räumen außerhalb dieser. Letztend-



lich verschiebt sich der Gewerbeflächenbedarf - insbesondere des Produzierenden Gewerbes - der großen Städte und Ballungszentren nach außen.

Diese Verschiebung ist zumindest auch Ausdruck einer funktionalen Arbeitsteilung von Ballungsräumen/ Metropolregionen, indem die Kernstädte und -räume vermehrt hoch- und höherwertige tertiäre Arbeitsplätze, z.B. für den Bereich Forschung und Entwicklung, bereitstellen, während das Umland die Standorte für gewerbliche Nutzungen wie das traditionelle Produzierende Gewerbe vorhält. Langfristig ist zu erwarten, dass sich diese Entwicklung über die Kerne der Ballungsräume/ Metropolregionen in das engere Umland ausweitet und hier - vorrangig an Siedlungs- und Bildungsschwerpunkten - ebenfalls für eine stärkere Tertiärisierung mit der Folge eines geringeren Gewerbeflächenbedarfes und eines Abdrängens der gewerblichen Nutzungen in das weitere Umland sorgt.

In Weingarten ist zwar eine zunehmende Tertiärisierung festzustellen, diese findet aber in deutlich stärkerem Maße in der Nachbarstadt Ravensburg statt. In Weingarten wird diese Entwicklung vor allem vom Sektor Erziehung und Unterricht (d.h. vor allem von den Hochschulen) getragen und konzentriert sich damit auf ausgewählte Bereiche der Stadt. Das Verarbeitende Gewerbe wiederum ist erstaunlich stabil. Dementsprechend werden trotz des hohen Bedeutungsanteils des tertiären Sektors nach wie vor klassische Gewerbestandorte benötigt.

4. Die einzelkommunale Betrachtung von Bedarf und Bedarfsdeckung an Gewerbeflächen entspricht nicht den realen Verflechtungen.

Die Aktionsradien der Bevölkerung haben sich seit langem über kommunale Grenzen hinaus ausgedehnt. Die Analyse von Pendlerverflechtungen zeigt, dass nur ein Teil der Einwohner einer Kommune dort auch seinen Arbeitsplatz hat, während umgekehrt die Arbeitsplätze in einer Stadt zu einem wesentlichen Teil von den Bewohnern benachbarter/ umliegender Kommunen in Anspruch genommen werden. Die Gleichsetzung von Arbeitsplätzen und Erwerbstätigen in einer Stadt oder Gemeinde entspricht nicht der Realität.

Analog zu diesen übergemeindlichen Arbeitsmarktverflechtungen sind zwar auch Betriebe häufig an einen bestimmten Raum bzw. eine bestimmte Region gebunden,



nicht aber in gleichem Maße an eine bestimmte Kommune. Verlagerungen erfolgen im Allgemeinen über geringe Distanzen; es spielt dabei jedoch nur eine marginale Rolle, ob dabei Gemeindegrenzen überschritten werden. Von Bedeutung ist hier oftmals u.a. die Größe eines Betriebs: Kleine, gefestigte Betriebe - d.h. keine start-up-Unternehmen - weisen i.d.R. eine hohe Bindung an einen Standort innerhalb einer Kommune auf. Demgegenüber verzeichnen größere/ große Betriebe bei Verlagerungen vergleichsweise häufig eine überdurchschnittlich hohe räumliche Flexibilität. Zurückgeführt werden kann dies z.B. auf den höheren Aufwand einer Verlagerung sowie die geringere Auswahl an Standorten.

Korrespondierend dazu muss im Grundsatz auch der Gewerbeflächenbedarf und die Bedarfsdeckung auf übergemeindlicher Ebene betrachtet werden. Ein Flächendefizit einer Kommune kann daher auch durch das Angebot in umliegenden Kommunen oder auch gemeinsam mit diesen mittels interkommunaler Gewerbegebiete kompensiert werden. Zu unterscheiden sind in diesem Zusammenhang auch der originäre Flächenbedarf einer Kommune und der im überörtlichen Kontext entstehende Flächenbedarf.

In Weingarten sind diese Verflechtungen vor allem innerhalb des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental deutlich erkennbar. Für das Problem mangelnder Gewerbeflächen kann das Umland allerdings keine Entlastung bieten; im Gegenteil sind auch in den anderen Gemeinden Flächenknappheiten und auf längere Sicht Flächendefizite erkennbar. Allerdings muss bei allen Versuchen zur Lösung des Problems die überlokale Perspektive – was auch eine Deckung des einzelgemeindlichen Flächenbedarfes auf der Gemarkung der Nachbargemeinden beinhalten kann – stärkeres Gewicht erhalten.

5. Die Handlungsoption "Flächenzugriff" ist die effektivste Steuerungsmöglichkeit der gewerblichen Standortentwicklung, steht einer Kommune aber nur in begrenztem Maße zur Verfügung.

Die effektivste Steuerung der Entwicklung in einem Gewerbegebiet erfolgt über Flächenverfügbarkeit und -vergabe. Der Eigentümer einer Fläche entscheidet unter Beachtung rechtlicher Rahmenbedingungen letztendlich, an wen er eine Fläche verkauft. Kommunen mit einem entsprechenden, möglichst vielfältigen Flächenangebot



haben weitreichende Möglichkeiten, eine Auswahl unter möglichen Nutzern am einzelnen Standort zu treffen und damit Art und Intensität der Flächennutzung an diesem entscheidend zu beeinflussen.

Diese Aussage hat uneingeschränkte Gültigkeit - jedoch nur im Fall der Erstbesiedlung. Verlässt der Erstnutzer den Standort, erfolgt i.d.R. ein Verkauf von Privat an Privat, ohne dass die Kommune in diesen Prozess der Eigentümer- und vielfach auch Nutzungsveränderung einbezogen ist. Es bestehen zwar grundsätzlich Möglichkeiten, diesbezüglich anhaltend Kontrollfunktion ausüben zu können (z.B. durch Vergabe in Erbpacht statt Verkauf) oder diese sich im Falle eines Eigentümerwechsels zu sichern (z.B. durch Vorkaufsrechte). Diese Vorgehensweisen sind aber mit hohen finanziellen Belastungen für die Kommune verbunden:

- Bei Einlösung eines Vorkaufsrechtes ist eine Kommune möglicherweise gezwungen, ein Grundstück zu einem tendenziell überhöhten Kaufpreis zu erwerben, der im Falle eines Weiterverkaufes nicht wieder erzielt werden kann.
- Im Falle der Grundstücksvergabe mittels Erbpacht wird die Refinanzierung einer Gewerbegebietsentwicklung (Erschließungskosten) über den Verkaufspreis unmöglich gemacht. Erbpacht ist darüber hinaus auch nicht für jeden Gewerbebetrieb eine akzeptable Alternative zu einem Grundstückskauf, da Grundstück und Gebäude i.d.R. als Sicherheit für spätere Kredite dienen.
- Auf der anderen Seite können Erbpachtkonstruktionen zur Aktivierung gewerblich nutzbarer Flächen beitragen, wenn Eigentümer betroffen sind, die nicht oder nur sehr ungern ihr Grundeigentum verkaufen wollen. Dies ist z.B. bei Grundstücken der Fall, die der Kirche gehören, kann aber auch auf andere Eigentümer zutreffen.

Nur wenige Kommunen sind in der Lage und unter Berücksichtigung anderer Aufgaben auch prinzipiell bereit, derart "verlorene Kosten" zu tragen, wenngleich dadurch Kosten zur Revitalisierung und/ oder Neuordnung eines einem Trading-Down-Prozess unterworfenen Gewerbegebietes vermieden werden können. Sinnvoll sind in jedem Fall Versuche, über Vermittlungstätigkeiten (wie seitens der Wirtschaftsförderung einer Kommune i.d.R. praktiziert) freie oder freiwerdende Grundstücke und/ oder Gebäude einem neuen gewerblichen Nutzungszyklus zuzuführen. Bei der Erstbesiedlung von neuen Gewerbegebieten oder größeren Erweiterungen sollte die



Vergabe im Sinne einer Adressbildung jedoch definitiv durch die jeweilige Kommune erfolgen.

Die Stadt Weingarten hat ein Defizit sowohl an verfügbaren als auch an aktivierbaren Flächen. Brachflächen und Leerstände sind in Weingarten selten und können daher keinen nennenswerten Beitrag zur Deckung des Flächenbedarfes leisten. Bei größeren Standortaufgaben - wie aktuell das Schuler-Areal - führen die mit der Nutzungsveränderung verbundenen Ertragserwartungen dazu, dass Flächeneigentümer eigene Vermarktungsbemühungen unternehmen, die nicht immer mit dem Zielen und Erfordernissen der Stadtentwicklung übereinstimmen. Angesichts der Flächenknappheiten wird sich die Stadt zukünftig verstärkt um eine Sicherung gewerblich nutzbarer Flächen kümmern müssen.

6. Die kommunalen Entwicklungsmöglichkeiten werden durch zeitliche Streckung und sparsame/ gezielte Inanspruchnahme des verfügbaren Flächenvorrates möglichst weit offengehalten. Hierfür stehen grundsätzlich mehrere Möglichkeiten zur Verfügung.

Sowohl aus ökologischer als auch aus ökonomischer Sicht werden bei einem begrenzten Flächenvorrat ein möglichst zurückhaltender Umgang und eine möglichst intensive Nutzung als grundsätzlich richtig erachtet. Dazu bestehen im Grundsatz zwei Möglichkeiten:

- Die Nachnutzung und -verdichtung brachliegender, ungenutzter oder untergenutzter Grundstücke zu forcieren und damit gewerbliche Flächennachfrage in den Bestand zu lenken.
- In neu entwickelten bzw. zu entwickelnden Gewerbegebieten eine hohe Nutzungsdichte bzw. Beschäftigtendichte zu erzielen und somit über eine intensive Grundstücksausnutzung die Flächennachfrage zu reduzieren.

Überlegungen zur Nachnutzung und Nachverdichtung richten sich in erster Linie an Flächenreserven im Bestand. Dies betrifft

- bislang ungenutzte, z.B. als Entwicklungsreserve vorgehaltene Flächen,
- brachliegende Grundstücke, auf denen die bisherige gewerbliche Nutzung aufgegeben wurde,



- sowie auch Flächen, die eher extensiv genutzt werden und bei denen beispielsweise eine bauliche Nachverdichtung möglich wäre.

Jedoch bestehen hinsichtlich einer derartigen Nachverdichtungsstrategie auch erhebliche Probleme und Hemmnisse:

- Betriebsflächen, die als Entwicklungsreserven vorgehalten werden, dienen als Spielraum für eine mögliche zukünftige Expansion des Betriebes am bestehenden Standort. Ob und in welchem Zeitraum derartige Reserven genutzt werden, ist kaum vorherzusagen. Selbst eine langfristige Nicht-/ Unternutzung - z.B. als ausgedehnte Pkw-Stellplatzfläche für Betriebsangehörige - ist häufig zu beobachten. Die (kurzfristige) Verfügbarkeit eines solchen Entwicklungsspielraums kann zudem gerade bei Unternehmen mit Betrieben an mehreren Standorten Entscheidungen über die Verortung von Investitionen beeinflussen. Ungenutzte Entwicklungsreserven können daher allenfalls bedingt als Verdichtungspotenzial angesehen werden.
- Brachliegende Flächen sind nur mit Einverständnis des Eigentümers oder nach erfolgtem Verkauf des bisherigen Nutzers für eine erneute Nutzung verfügbar. Der Verkauf der Flächen lässt sich aber ebenso wie eine erneute Nutzung durch den Eigentümer nicht erzwingen. Teilweise besteht seitens des Eigentümers grundsätzlich weder ein Interesse an einem aktiven Engagement zur Wiedernutzung noch an einem Verkauf. Teilweise wird explizit auf eine Nutzungsänderung zugunsten einer renditeträchtigeren Nutzung - z.B. Einzelhandel oder Vergnügungstätten wie z.B. Spielhallen - spekuliert. Dadurch orientieren sich Preisvorstellungen an höheren Erträgen als sie mit einer gewerblichen Nutzung erzielbar wären. Die Kommune kann auch hier keinen direkten Einfluss nehmen, sondern allenfalls durch entsprechende rechtliche Vorgaben (planerisch) nicht gewollte Nutzungen ausschließen.
- Keine direkte Möglichkeit zur Einflussnahme der Kommune besteht auch hinsichtlich der Nachverdichtung extensiv genutzter Grundstücke, da entsprechende Maßnahmen einen Eingriff in die ausgeübte Nutzung des Eigentümers darstellen und gegen dessen Willen in keinem Fall durchzusetzen sind.

Dennoch sollte seitens der Kommune, i.d.R. der Wirtschaftsförderung, nachdrücklich versucht werden, eine intensive(re) Nutzung zu erreichen und "frei" gewordene



Standorte wieder einer Nutzung zuzuführen. Die Mitwirkung(sbereitschaft) des Eigentümers ist dabei jedoch letztendlich eine unerlässliche Voraussetzung, selbst ein hohes Engagement kommunaler Stellen stellt keine Erfolgsgarantie dar.

Bezüglich Nachverdichtungsbestrebungen einer Kommune ist zwar zu berücksichtigen, dass hierfür im gewerblichen Bereich Grenzen bestehen⁵². Dennoch lassen sich verschiedene Maßnahmen realisieren, mit denen eine intensive Nutzung des verfügbaren gewerblichen Flächenvorrates und damit grundsätzlich eine Reduzierung des Flächenbedarfes erreicht werden kann. Exemplarisch sind hier Folgende zu nennen:

- Vorgaben für eine bestimmte Minstdichte bei der Grundstücksnutzung, d.h. eine Grundstücksvergabe erfolgt nur an Betriebe, die eine an vorgegebenen Dichtewerten orientierte Zahl von Arbeitsplätzen schaffen,
- Realisierung von Formen des verdichteten Gewerbebaus (Gewerbereihenhäuser o.ä.), die eine höhere Ausnutzung der Grundstücksfläche zur Folge haben,
- Umlenkung der Nachfrage auf Mietflächen und Standortgemeinschaften.

Insbesondere die Aufstellung von Mindestanforderungen für die Vergabe von Grundstücken - v.a. eine Minstdichte von Arbeitsplätzen - bedingt eine entsprechend starke Stellung der Kommune auf dem regionalen Flächenmarkt. Dabei ist es hilfreich bzw. erforderlich, unter mehreren ansiedlungswilligen Betrieben auswählen bzw. Grundstücke ggf. auch über einen längeren Zeitraum ungenutzt lassen zu können, wenn die zu einem bestimmten Zeitpunkt an einer Ansiedlung interessierten Betriebe nicht den definierten Vorgaben entsprechen.

In Weingarten sorgen die begrenzten Ausdehnungsmöglichkeiten bereits jetzt für eine hohe Flächenausnutzung. Eine Steigerung wäre allenfalls durch spezielle Formen des verdichteten Gewerbebaus möglich (vgl. Kap. 8.3).

⁵² Neben der verkehrlichen Zugänglichkeit eines Grundstücks sind hier insbesondere ausreichende Erweiterungsmöglichkeiten der angesiedelten Betriebe zu berücksichtigen, damit nicht jede notwendige betriebliche Erweiterung zu einem Verlagerungsbedarf führt.



9.2 RAHMENBEDINGUNGEN EINES GEWERBEFLÄCHENKONZEPTES

Entsprechend den vorherigen Überlegungen sind für die Entwicklung des Gewerbeflächenkonzeptes Weingarten die folgenden Rahmenbedingungen zu berücksichtigen:

Die gewerbliche Nutzung entwickelt sich in den letzten Jahren erstaunlich stabil. Die dominierenden Branchen sind ebenfalls stabil bis expansiv, strukturelle Veränderungen wurden bisher gut kompensiert.

Das verarbeitende Gewerbe hat in Weingarten zwischen 2007 und 2014 in der Summe 82 Beschäftigte hinzugewonnen. Dabei konnte ein zwischenzeitlicher Rückgang von rd. 100 Beschäftigten überwunden und überkompensiert werden. Im Vergleich zu der Entwicklung in anderen Städten weist das Verarbeitende Gewerbe in Weingarten damit eine hohe Stabilität und Dynamik auf. Die dominierenden Branchen zeigen, soweit statistisch ausgewiesen, nur geringe Beschäftigungsverluste oder sogar Zuwächse. Diese Entwicklung lässt weitere positive Effekte für die Zukunft erwarten und könnte auch die zu erwartenden Beschäftigungsverlusten aus der Verlagerung der Schuler-Produktion kompensieren.

Das gewerbliche Flächenpotenzial ist weitgehend ausgereizt.

Die im vorhergehenden Abschnitt erwähnte positive Entwicklung hat dazu geführt, dass in Weingarten kaum noch gewerbliche Bauflächen verfügbar sind. Weingarten stößt derzeit an kaum überwindbare flächenmäßige Entwicklungsgrenzen. Die Prognose des Gewerbeflächenbedarfes lässt bis 2030 ein Defizit zwischen 3 und 8 ha, bei Zugrundelegung einer extensiven Beschäftigungsentwicklung vor allem im Logistiksektor von 34 ha erwarten, für das derzeit und in absehbarer Zukunft keine Deckungsmöglichkeiten auf dem Gemeindegebiet bestehen. Dies kann zu einer stärkeren Selektion unter den flächennachfragenden Betrieben führen.

Das Umland bietet keine Ausweichmöglichkeiten.

Die Prüfung des Flächenangebotes und des zu erwartenden Bedarfes im Gemeindeverband hat ein allgemeines Flächendefizit ergeben. Weingarten kann also nicht damit rechnen, dass der Flächendruck durch Abwanderungen ins unmittelbare Umland gemildert wird. Wenn es zu Abwanderungen kommt, werden diese über



größere Distanzen erfolgen und ggf. auch den regionalen Arbeitsmarkt verlassen⁵³. Eine Entspannung kann derzeit und auf mittlere Sicht nur begrenzt und nur durch die Wiedernutzung aufgebener gewerblicher Standorte (Stora/Baienfurt, Schuler/Weingarten) erfolgen.

Dem Verlust gewerblicher Bauflächen durch Umnutzung muss politisch und planerisch entgegengewirkt werden.

Weingarten hat zwar in den letzten Jahren kaum gewerbliche Bauflächen an andere Nutzungen verloren, bei der bevorstehenden Umnutzung des Schuler-Areals droht aber ein erheblicher und kaum zu kompensierender Verlust. Eine ohnehin bestehende Knappheitssituation wird durch diesen Fortfall zusätzlich verschärft. Angesichts der begrenzten Möglichkeiten zur Ausweisung neuer gewerblicher Bauflächen wird zukünftig ein Schwerpunkt der kommunalen Planung darauf liegen müssen, den Nutzungswandel und die Umwidmung gewerblicher Bauflächen möglichst zu verhindern. Dies gilt besonders im Falle eines Freizuges des nördlichen Schuler-Areals.

9.3 EMPFEHLUNGEN

Für die zukünftige Flächenpolitik können daher die folgenden **Empfehlungen** gegeben werden.

Es müssen stärkere Anstrengungen zur Aktivierung der ungenutzten bzw. brachliegenden gewerblichen Standorte unternommen werden.

Angesichts der begrenzten Möglichkeiten zur Ausweisung neuer Flächen gewinnt die Wiedernutzung aufgebener Standorte an Gewicht. Dies betrifft nicht nur größere zusammenhängende Flächen, sondern auch einzelne freigezogene Grundstücke. Hier sollte es Ziel sein, den im Flächenbedarfsmodell angelegten Wert von 25 v.H. Wiedernutzung zu steigern. Ein mögliches Instrument dazu kann eine (ggf. auch gemeindeübergreifende) Immobilienbörse für gewerbliche Standorte sein, mit der zumindest die Transparenz über das „Gebrauchtangebot“ erhöht werden kann. Das Beispiel Stora in Baienfurt zeigt außerdem, dass es sich bei einzelnen Standorten empfehlen kann, mit privaten Akteuren (Flächenentwicklern) zusammenzuarbeiten.

⁵³ Die Standortverlagerung des Wohnmobilerstellers Carthago von Ravensburg nach Aulendorf ist ein bezeichnendes Beispiel

Die Entwicklungsperspektiven und Aktivierungsmöglichkeiten für das Areal Schuler Nord sollten konkretisiert werden.

Das derzeit von der Fa. Schuler (teil-)genutzte Gelände zwischen Schussenstraße und Lägelerstraße stellt einen wichtigen Bereich für die zukünftige Gewerbeflächenpolitik in Weingarten dar. Das Gelände ist zumindest auf Teilflächen extensiv genutzt, Nutzungen der Fa. Schuler werden möglicherweise aufgegeben bzw. in ihrem Umfang reduziert, durch Neuordnungen und/oder Nachverdichtungen könnten grundsätzlich erhebliche Flächenpotenziale aktiviert werden. Über die konkreten Möglichkeiten und Rahmenbedingungen existieren jedoch nur wenig Informationen. Es wird daher vorgeschlagen, in einem ersten Schritt die Istsituation des Areals und die Perspektiven der unterschiedlichen Nutzer zu erfassen und auf dieser Basis ein Konzept für eine Neuordnung des Geländes zu entwerfen, mit dem im folgenden mit Flächeneigentümern und Nutzern ein Prozess zur Neuordnung gestartet werden kann.

Nicht aktivierbare Flächen sollten aus der Bilanz genommen werden und dies auch durch Änderung der planungsrechtlichen Grundlagen bestätigt werden.

Im Gewerbegebiet Welte-Nord konnten seit etwa 20 Jahren rd. 45.000 m² als gewerbliche Baufläche ausgewiesene Flächen nicht aktiviert werden. Angesichts dieses langen Zeitraumes erscheint es zweifelhaft, ob diese Flächen überhaupt ihrer vorgesehenen Nutzung zugeführt werden können. Eine nicht vollziehbare planungsrechtliche Ausweisung macht allerdings keinen Sinn, belastet im Gegenteil die kommunale Flächenbilanz. Es wird daher vorgeschlagen, der nicht möglichen Aktivierung dadurch Rechnung zu tragen, dass diese Grundstücke aus dem betreffenden Bebauungsplan herausgenommen werden und auch eine entsprechende Korrektur im Flächennutzungsplan erfolgt. Angesichts des Alters des Bebauungsplanes ist eine entschädigungslose Rückstufung nach § 42 BauGB möglich.

Zur Deckung des Flächenbedarfes sind Neuausweisungen gewerblicher Bauflächen nötig.

Unter Berücksichtigung der nicht aktivierbaren und der für eine gewerbliche Nutzung fortfallenden Flächen ist ein Flächenbedarf von rd. 13 ha Nettobauflächen ermittelt worden. Eine Deckung dieses Bedarfes im Bestand ist nach derzeitigem



Stand nicht möglich. Es ist daher notwendig, im Rahmen der Regionalplanung und der Flächennutzungsplanung einen entsprechenden Flächenbestand zumindest planerisch zu sichern. Die konkrete gewerbliche Nutzung kann, wenn eine Aktivierung größerer Flächen im Bestand gelingt, entsprechend reduziert werden.

Die bestehende und nicht ohne weiteres zu behebbende Flächenknappheit muss dazu führen, dass zukünftige Flächenvergaben nur noch selektiv vorgenommen werden. Dabei wird sowohl nach Branchen als auch nach der Nutzungsintensität (Mindestdichte von Beschäftigten) vorgegangen werden müssen.

Angesichts der potenziell hohen Nachfrage und des begrenzten Angebotes wird nicht mehr jeder Betrieb an jedem Standort und manche Betriebe möglicherweise zukünftig gar nicht bedient werden können. Dies trifft in Weingarten vor allem auf den sich zuletzt dynamisch entwickelnden Logistiksektor zu, betrifft aber auch Betriebe mit einem hohen Lageranteil (Recyclinggewerbe, Baustofflager, ggf. auch Großhandel). Bei entsprechenden Flächenanfragen sollte die Bedeutung des Betriebes für die regionale Wirtschaft geprüft und ggf. auch Abwanderungen in Kauf genommen werden. In einer weiteren Stufe können auch andere Branchen (Verarbeitendes Gewerbe, Baugewerbe) entsprechenden Prüfungen unterworfen und die Flächenvergabe z.B. an bestimmte Arbeitsplatzdichten gebunden werden. Hier kann beispielsweise eine Mindestdichte von 50 Arbeitsplätzen/ha beim Verarbeitenden Gewerbe und 90 Arbeitsplätzen/h bei Dienstleistungsnutzungen im Endausbau als Schwellenwert gewählt werden.

Die Flächenengpässe sind nicht ohne das Umland zu lösen, das aber seinerseits unter Flächenengpässen leidet. In jedem Fall werden gemeinsame Lösungen gesucht werden müssen.

Ein wesentlicher Teil der Nachfrage nach Gewerbeflächen wird von den bereits im Gemeindeverband ansässigen Unternehmen generiert. Von diesen werden nicht nur Standorte in der Belegenheitsgemeinde, sondern auch in den Nachbargemeinden geprüft. Dementsprechend sind auch die Flächenangebote in den Nachbargemeinden ein Potenzial zur Deckung des Flächenbedarfes in Weingarten. Abwanderungen sollten daher nicht um jeden Preis verhindert werden, es sollte aber versucht werden, derartige Betriebe zumindest innerhalb des Gemeindeverbandes zu halten. Die Entwicklung von Flächenangeboten in den Nachbargemeinden (zu denken ist hier

vor allem an das interkommunale Gewerbegebiet Baienfurt/Baindt) liegt daher auch im Interesse von Weingarten. Da aber auch in den anderen Gemeinden des Gemeindeverbandes auf lange Sicht Flächenengpässe herrschen werden, ist eine abgestimmte Flächenpolitik zu empfehlen. Dies kann auch beinhalten, dass sich Weingarten auch institutionell an gemeindeübergreifenden Gewerbegebieten beteiligt - sowohl mit finanziellen Ressourcen (Ankauf, Erschließung etc.) als auch mit personellen Kapazitäten. Die genauen Modalitäten der Beteiligung wären im Einzelfall am konkreten Projekt zu klären.

Darüber hinaus kann es sich auf lange Sicht empfehlen, sämtliche gewerblichen Standorte innerhalb des Gemeindeverbandes zumindest konzeptionell zusammenzufassen und den einzelnen Standorten bestimmte Schwerpunktfunktionen (Produzierendes Gewerbe, Kfz-Gewerbe, Handwerk) zuzuweisen. Damit kann auf die spezifischen Standorteigenschaften und -potenziale der unterschiedlichen Gebiete Rücksicht genommen und für die Gebiete jeweils eine spezifische Identität entwickelt werden, die auch zukünftige Wiedernutzungen aufgebener Standorte leichter macht.

Die Gewerbestandorte sind möglichst von nichtgewerblichen Nutzungen freizuhalten.

Um den Flächenverbrauch zu reduzieren, wird empfohlen, bei der zukünftigen Entwicklung neuer gewerblicher Standorte bestimmte Nutzungen nicht oder nur in Ausnahmefällen zuzulassen. Dies betrifft in Weingarten insbesondere Einzelhandelnutzungen, Vergnügungsstätten, aber auch betriebsgebundene Wohnungen, die, wenn überhaupt, nur noch in baulicher Einheit mit dem zugehörigen Betrieb zugelassen werden sollten.

Die Umwidmung gewerblicher Flächen zu Wohnungsbau oder anderen Nutzungen sollte angesichts der begrenzten Möglichkeiten zur Kompensation derartiger Verluste nur noch äußerst zurückhaltend betrieben werden.

In der Vergangenheit wurden vereinzelt vormals gewerblich genutzte Flächen zu Wohnungsbau, Einzelhandel oder Bürodienstleistungen umgenutzt. Derartige Nutzungsveränderungen können im Einzelfall sinnvoll sein, in der Summe aber zu einem kaum kompensierbarem Verlust an gewerblichen Bauflächen führen. Es wird daher



empfohlen, entsprechende Umnutzungen zukünftig im Einzelfall genau zu prüfen und freiwerdende gewerbliche Bauflächen möglichst wieder einer neuen gewerblichen Nutzung zuzuführen.

Für kleinteilige Nutzungsanfragen sollten Formen des Verdichteten Gewerbaus realisiert werden.

Es handelt sich dabei um kompakte, teilweise zusammenhängende Baukörper, die von einem Bauträger in Abstimmung mit den zukünftigen Nutzern entworfen und an die Nutzer verkauft werden. Entsprechende Vorbilder sind in Göppingen (Gewerbepark Voralb) und in Münster (Handwerkerzentrum Schiffahrter Damm, Loddenheide) realisiert worden. In allen genannten Fällen werden statt einer Nutzung durch freistehende Gebäude Gebäudekomplexe realisiert, die mit einem deutlich geringeren Flächenbedarf einhergehen.

- In Göppingen sind auf einem Grundstück von rd. 10.000 m² insgesamt zehn Betriebe in zwei Gebäuden zu je fünf Betrieben untergebracht. Die individuelle Grundstücksgröße reicht dabei von 390 m² bis 650 m².
- Das Handwerkerzentrum Schiffahrter Damm in Münster wurde als ein – städtebaulich/gestalterisch sicherlich noch verbesserungsfähiger - Standort für Kleinbetriebe mit geringem individuellem Flächenbedarf realisiert. Die Erstellung erfolgte durch einen Bauträger, der das Areal in individueller Abstimmung mit den Nutzern entwickelt hat. Die Wirtschaftsförderung Münster trat in erster Linie als Koordinator auf, der Interessenten mit dem Investor zusammengebracht und die Abstimmung zwischen den Akteuren moderiert hat.

Abb. 24: Handwerkerzentrum Schiffahrter Damm in Münster



Quelle: Stadt Münster

- Auf Grund dieses sehr gut angenommenen Vorbildes wurde im Rahmen der Wiedernutzung des Kasernengeländes Loddenheide in Münster ein ähnliches Konzept entwickelt, bei dem ebenfalls von einem Bauträger Gewerbereihenhäuser als Doppelhäuser im Rohbau vorab erstellt und Handwerksbetrieben zum Kauf angeboten wurden. Von insgesamt zehn geplanten Gebäuden wurden bisher sechs Gebäude fertiggestellt.

Bemerkenswert an diesen Projekten ist die hohe Nutzungsdichte, da die Konzepte an den i.d.R. geringen Betriebsflächenbedürfnissen der Kleinbetriebe ansetzen und vor allem die nicht für Betriebszwecke benötigten Grundstücksflächen minimieren. Erweiterungsmöglichkeiten sind zumindest in Münster vorgesehen und auf Grund der Bauweise (Betonfertigteile bzw. Holzständerbauweise) leicht möglich.

Es sollte ein Flächenmonitoring eingeführt werden, das eine kontinuierliche Information über Flächenreserven und Flächenengpässe liefert.

Die Zahlen für den zukünftig zu erwartenden Flächenbedarf liegen je nach Methode und je nach Nachfragergruppe unterschiedlich weit auseinander. Dies ist teilweise auf den speziellen Bedarf einzelner Nachfragergruppen unter den Bedingungen einer expansiven Entwicklung zurückzuführen; aber auch im Verarbeitenden Gewerbe weisen die Prognosen ein breites Spektrum auf. Es wird daher vorgeschlagen, ein Flächenmonitoring ähnlich wie im Großraum Aachen einzuführen, mit dem sowohl in seiner Gesamtheit auch kleinräumig als auch im Hinblick auf spezielle



Flächegegebenheiten (Größe, Qualität) Nachfrage und Angebot detailliert erfasst und anhand der Flächenvergaben fortgeschrieben werden. Damit kann die Prognose anhand der realen Flächennachfrage überprüft und das Angebot ggf. angepasst werden, auch sind innerhalb des Angebotes qualitative Differenzierungen im Verbrauch und eine daraus folgende notwendige Anpassung des Angebotes erkennbar. Soweit möglich, sollte dieses Monitoring auf die Ebene des Gemeindeverbandes ausgedehnt werden.