



Dr. Donato Acocella
Stadt- und Regionalentwicklung

Regionale Kooperation im Gemeindeverband Mittleres Schussental



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





INHALTSVERZEICHNIS:

1	AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG	1
2	LAGE IM RAUM, STRUKTURELLE DATEN	4
3	DER BEDARF AN GEWERBLICHEN BAUFLÄCHEN IM GEMEINDE-VERBAND	9
3.1	MODELLTHEORETISCHE BEDARFSRECHNUNG	10
3.2	BEDARFSRECHNUNG	12
3.2.1	Ravensburg	12
3.2.2	Weingarten	13
3.2.3	Baienfurt/Baindt/Berg	13
3.2.4	Zusammenfassung	15
4	FLÄCHENANGEBOT IM GEMEINDEVERBAND	17
4.1.1	Verfügbare Gewerbeflächen	18
4.1.2	Aktivierbare Flächen im Flächennutzungsplan	18
4.1.3	Freisetzungen im Untersuchungszeitraum	20
4.1.4	Summenbetrachtung Flächenangebot	20
5	VERGLEICH ANGEBOT – NACHFRAGE	21
6	GESAMTBILD: FLÄCHENBEDARF UND FLÄCHENANGEBOT IM GEMEINDEVERBAND	23
7	EMPFEHLUNGEN ZUR ZUKÜNFTIGEN GEWERBEFLÄCHENPOLITIK	24



Tabellenverzeichnis:

Tab. 1: Pendlerverflechtungen im Gemeindeverband.....	7
Tab. 2: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 2014 in den Gemeinden des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental	14
Tab. 3: Gewerbeflächenrelevante Beschäftigte 2014 in den Gemeinden Baienfurt, Baidt, Berg	14
Tab. 4: Flächenbedarfsberechnung Baienfurt/Baidt/Berg bis 2030 - GIFPRO-Standard.....	15
Tab. 5: Gewerblicher Flächenbedarf in den Gemeinden des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental bis 2030.....	16
Tab. 6: Verfügbare Gewerbeflächenreserven im Gemeindeverband	18
Tab. 7: Aktivierbare Flächenpotenziale im Gemeindeverband	19
Tab. 8: Summe Gewerbeflächenpotenziale im Gemeindeverband	20
Tab. 9: Bilanz von Bedarf und Angebot nach Gemeinden (GIFPRO-Standard)	21
Tab. 10: Bilanz von Bedarf und Angebot nach Gemeinden (GIFPRO-Standard)	22

Abbildungsverzeichnis:

Abb. 1: Verhältnis Bevölkerung und Beschäftigte im Gemeindeverband	4
Abb. 2: Beschäftigungsentwicklung in den Gemeinden des Gemeindeverbandes 2007 bis 2014 (prozentual)	5
Abb. 3: Arbeitsplätze je 1000 Einwohner in den Gemeinden des Gemeindeverbandes	6





1 AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG

Im Februar 2015 beauftragte die Stadt Ravensburg das Büro Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung mit der Fortschreibung des Gewerbeflächenkonzeptes aus dem Jahr 2008. Im März erfolgte eine Beauftragung der Stadt Weingarten zur Erarbeitung eines Gewerbeflächenkonzeptes. Angesichts der engen räumlichen und funktionalen Verflechtungen sowohl zwischen diesen beiden Städten als auch mit den benachbarten Gemeinden Baienfurt, Baidt und Berg lag es nahe, die Betrachtung für alle Gemeinde insgesamt vorzunehmen und damit ein Bild der gewerblichen Entwicklung und der gewerblichen Flächensituation für den gesamten Gemeindeverband Mittleres Schussental vorzunehmen.

Eine entsprechende Ausweitung der bestehenden Aufträge wurde im Juli 2015 vorgenommen. Die Ausweitung bezog sich auf

- die Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfes für alle Gemeinden mittels Modellrechnungen;
- die Bestimmung und Analyse des verfügbaren und aktivierbaren Flächenangebotes;
- den Vergleich von Bedarf und Angebot sowohl für den Gemeindeverband in seiner Gesamtheit als auch für die einzelnen Gemeinden;
- die Erarbeitung von Handlungsempfehlungen für die zukünftige Gewerbe-flächenpolitik im Gemeindeverband.

Grundlage für diese Arbeitsschritte bildeten

- die Auswertung von statistischen Informationen;
- die laufenden Erhebungen und Analysen im Rahmen der Gutachten für Ravensburg und Weingarten;
- Gespräche mit den Bürgermeistern in Baienfurt, Baidt und Berg;
- Erhebungen in den bestehenden Gewerbegebieten der drei Gemeinden.



Dem Auftrag liegen die folgenden Überlegungen zugrunde:

Sowohl Unternehmen als auch die Bevölkerung haben ihre Aktionsräume seit langem über die Grenzen ihrer Standort- bzw. Heimatgemeinde ausgedehnt. Bei der Bevölkerung drückt sich dies unter anderem in einer überlokalen Orientierung bei der Arbeitsplatzsuche, alternativ auch bei der Wohnungssuche und damit in den Pendlerzahlen aus. In der Regel wird nur noch ein geringer Teil der in einer Gemeinde existierenden Arbeitsplätze von den eigenen Bürgern in Anspruch genommen; selbst eine Metropole wie Stuttgart hat einen Auspendleranteil von 40%.

Ebenso orientieren sich Betriebe sowohl bei Neuansiedlungen als auch bei Verlagerungen seit langem übergemeindlich. Bei Neuansiedlungen richten sich betriebliche Standortentscheidungen in der Regel auf einen Makrostandort, d.h. eine bestimmte Region oder einen bestimmten Großraum, dessen Standortqualitäten mit anderen Großräumen verglichen werden. 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. Eine einzelne Kommune 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 Kommune von der Gesamtsituation einer Region ist daher nicht möglich. Dementsprechend ist auch die Konkurrenz benachbarter Gemeinden um Betriebsansiedlungen nicht nur ein Nullsummenspiel, sondern kann - wenn man die in einer solchen Konkurrenzsituation von den Betrieben verlangten Vorleistungen oder Gegenleistungen berücksichtigt - sogar ein Verlustgeschäft sein.

Im Grundsatz gilt dies auch für innerregionale Verlagerungen. Zwar sind Betriebe bei solchen Standortwechseln insofern distanzempfindlich, als aufgrund von Marktverflechtungen oder Bindungen an Arbeitskräfte Verlagerungen nur über geringe Distanzen stattfinden; dabei ist jedoch nachrangig, ob administrative Grenzen überschritten werden. Der Effekt eines solchen Wechsels der Standortkommune innerhalb einer Region ist ebenfalls gering, da die Belegschaft ohnehin mitgenommen wird.

Die kommunale Ebene muss daher berücksichtigen,

- dass bei Betriebsneuansiedlungen und -verlagerungen auch Standortfaktoren außerhalb des Stadt-/ Gemeindegebietes von Bedeutung sind;
- dass Arbeitsmarktverflechtungen über das Gebiet einer Kommune hinaus-reichen und vor allem im ländlichen Raum ausgedehnte Bereiche umfassen;



- dass eine gewerbliche Flächennachfrage nicht zwangsläufig innerhalb einer Stadt/ Gemeinde gedeckt werden muss, sondern auch auf Angebote im Umland zurückgegriffen werden kann.

Letzteres kann sich besonders dann empfehlen, wenn in einer Kommune relative oder absolute Engpässe bei der Flächenbereitstellung bestehen und zumindest ein Teil der gewerblichen Flächennachfrager ohnehin auf Standorte im Umland zurückgreifen würde. Es kann aber auch sinnvoll sein, im Rahmen einer differenzierten Standortentwicklung bestimmte Flächennachfrager gezielt auf Flächenangebote im Umland zu leiten. Eine dritte Perspektive geht dahin, Standorte im Umland in das eigene Angebot einzubeziehen, wenn diese günstigere Standort-gegebenheiten - z.B. eine gute Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz, eine leichtere Bebaubarkeit aufgrund topografischer Gegebenheiten - als das Angebot in der eigenen Gemarkung bieten. Schließlich können auch Restriktionen der Flächenentwicklung (Größe des Gemeindegebietes, Ausschöpfung der baulich nutz-baren Flächen, naturräumliche Restriktionen) eine Gemeinde in die Lage bringen, auf das Flächenangebot der Nachbarschaft zurückgreifen zu müssen.

Diese Entwicklung kann den Marktkräften überlassen bleiben, d.h. die Betriebe suchen sich selbst ihren Standort. Die Kommunen in einem bestimmten räumlichen Umgriff können auch gezielt um Betriebe aus der Nachbarschaft werben und damit eine aktive Standortkonkurrenz in Gang setzen, ggf. sogar gezielt das eigene Flächenangebot für eine solche Standortkonkurrenz ausbauen. Sinnvoller im Hinblick auf den kommunalen Mitteleinsatz und die kommunale Siedlungsentwicklung ist es jedoch, Flächenentwicklung und Flächenvergabe/Flächennutzung zumindest abgestimmt, möglichst aber in einer inhaltlichen Koordination und einer kooperativen Vorgehensweise vorzunehmen.



2 LAGE IM RAUM, STRUKTURELLE DATEN

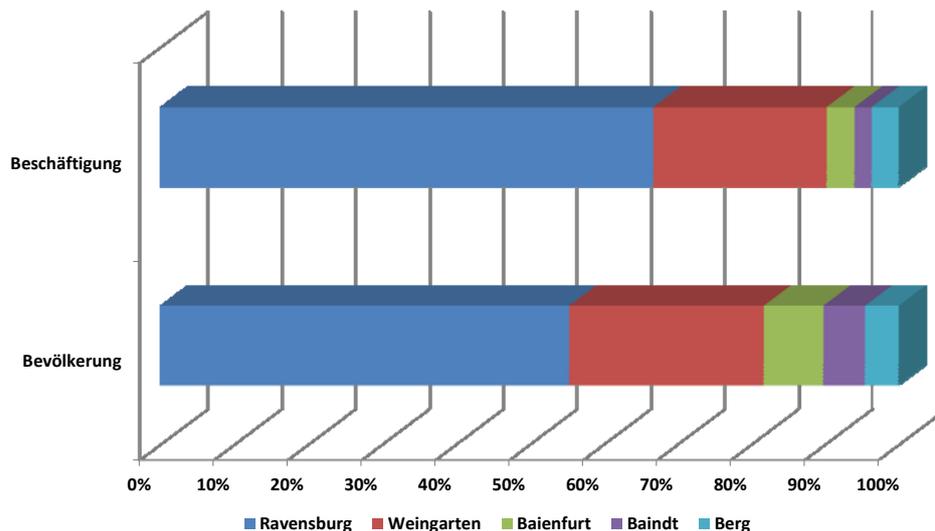
Der Gemeindeverband Mittleres Schussental liegt im südlichen Baden-Württemberg und besteht aus den Städten Ravensburg und Weingarten sowie den Gemeinden Baienfurt, Baidnt und Berg. Ravensburg und Weingarten bilden zusammen mit der Stadt Friedrichshafen das gemeinsame Oberzentrum der Region Bodensee-Oberschwaben.

Die amtliche **Bevölkerungszahl** des Gemeindeverbandes betrug zum Stichtag 31.12.2014 89.236 Einwohner. Die Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg erwartet bis zum Jahr 2030 einen weiteren Anstieg um rd. 2,8% auf 91.500 Einwohner.

Beschäftigungsentwicklung: Zum Stichtag 30.06.2014 hatte der Gemeindeverband 49.670 Beschäftigte. Davon entfallen

- auf Ravensburg 33.145 Beschäftigte (66,8%),
- auf Weingarten 11.639 Beschäftigte (23,5%),
- auf Baienfurt 1.870 Beschäftigte (3,8%),
- auf Baidnt 1.143 Beschäftigte (2,3%),
- auf Berg 1.819 Beschäftigte (3,7%).

Abb. 1: Verhältnis Bevölkerung und Beschäftigte im Gemeindeverband



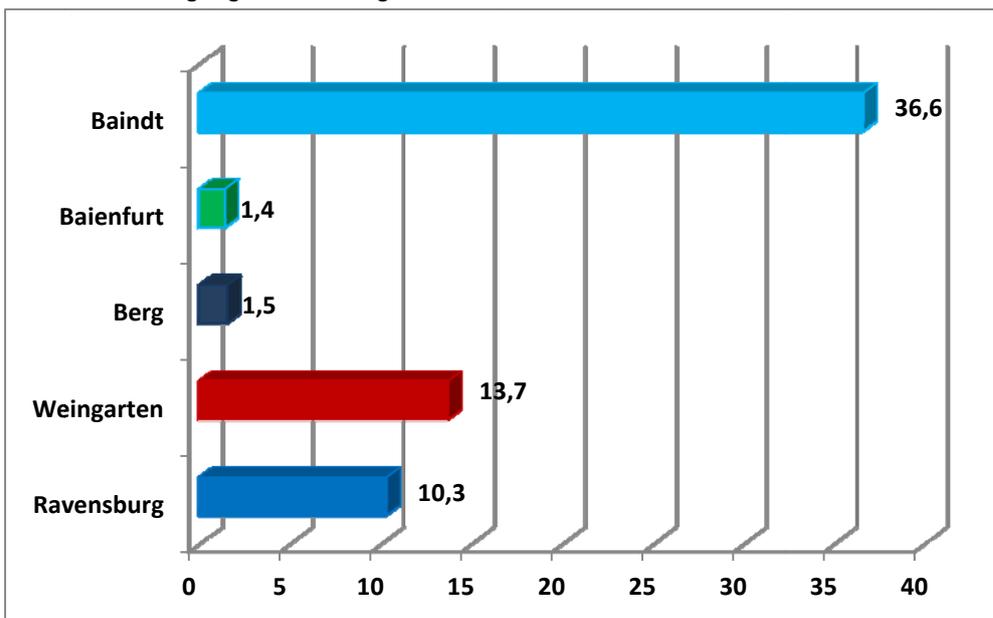
Quelle: Eigene Berechnung auf Basis von Daten der Arbeitsagentur und des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg

Die Beschäftigtenzahl im Gemeindeverband ist zwischen 2007 und 2014 um 11,2%, entsprechend 4.990 Arbeitsplätze gestiegen. In den einzelnen Gemeinden stellte sich die Entwicklung wie folgt dar:



- Ravensburg: + 3.112 (+ 10,3%);
- Weingarten: + 1.406 (+ 13,7%);
- Baienfurt: + 26 (+ 1,4%);
- Baidt: + 419 (+ 36,6%);
- Berg: + 27 (+1,5%).

Abb. 2: Beschäftigungsentwicklung in den Gemeinden des Gemeindeverbandes 2007 bis 2014 (prozentual)



Quelle: Eigene Berechnung auf Basis von Daten der Arbeitsagentur

Die **Arbeitsplatzdichte** beträgt für den Gemeindeverband in seiner Gesamtheit 548 Arbeitsplätze je 1.000 Einwohner. Der Vergleichswert für Baden-Württemberg liegt bei 386 Arbeitsplätzen je 1.000 Einwohner, für den Landkreis Ravensburg bei 438. Die hohe Beschäftigungsdichte im Gemeindeverband wird aus diesen Zahlen deutlich.

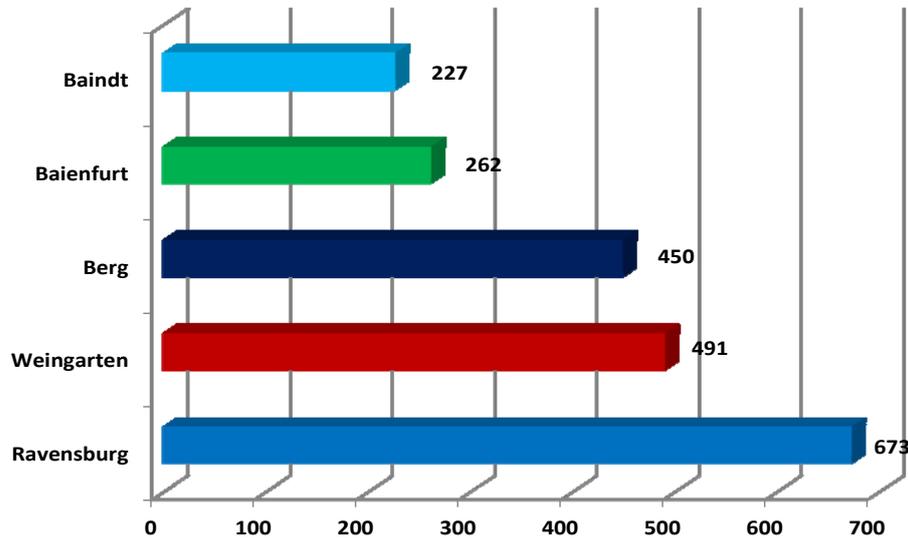
Innerhalb des Gemeindeverbandes beträgt die Arbeitsplatzdichte

- in Ravensburg 673,
- in Weingarten 491,
- in Baienfurt 262,
- in Baidt 227,
- in Berg 450



Arbeitsplätze je 1.000 Einwohner. Damit wird sowohl die Dominanz von Ravensburg als Arbeitsmarkt als auch die eher wohnortbestimmte Struktur von Baienfurt und Baidt deutlich.

Abb. 3: Arbeitsplätze je 1000 Einwohner in den Gemeinden des Gemeindeverbandes



Quelle: Eigene Berechnung auf Basis von Daten der Arbeitsagentur

Die **Pendlerbeziehungen** im Gemeindeverband weisen zum Stand 30.06.2011 eine sehr hohe interne Verflechtung aus. Der Anteil der Gemeinden des Gemeindeverbandes an den Einpendlern liegt zwischen 24,9% (Ravensburg) und 49,3% (Berg), der Anteil der Auspendler liegt zwischen 32,8% (Ravensburg) und 72,9% (Berg). Außer den Gemeinden des Gemeindeverbandes sind lediglich Friedrichshafen, Bad Waldsee und - für Ravensburg - Meckenbeuren wichtige Ziel- oder Quellorte.



Tab. 1: Pendlerverflechtungen im Gemeindeverband

	Anteile der Gemeinden des GMS an Einpendlern	Anteile der Gemeinden des GMS an Auspendlern
Baienfurt	45,5	71,2
Baindt	46,5	71,1
Berg	49,3	72,9
Ravensburg	24,9	32,8
Weingarten	37,7	62,8

Verkehrsinfrastruktur

In das überregionale Verkehrsnetz ist der Gemeindeverband eher schlecht eingebunden. 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, ca. 1 h 8 min Fahrzeit). Nach Westen und Süden in Richtung Bodensee/Stuttgart bestehen nur Verbindungen über Bundesstraßen.

Im Bahnverkehr ist Ravensburg mit einem Regionalexpress in stündlichem Takt an Ulm und hier an das IC/ICE-Netz angebunden. Stündliche Verbindungen bestehen ebenfalls nach Friedrichshafen und von hier jeweils zweistündlich nach Lindau und Basel. Weingarten, Berg und Baienfurt (über den Ortsteil Niederbiegen) haben lediglich eine stündliche Anbindung über die BOB nach Aulendorf bzw. Friedrichshafen mit IRE-Anschlüssen an diesen Stationen.

Der nächstgelegene Flughafen ist Friedrichshafen in 16 km Entfernung, mit dem Individualverkehr in 22 Minuten und mit dem Regionalexpress in ca. 10 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 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 Standortwechseln 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 wird¹.

Vor diesem Hintergrund bieten die meisten Gewerbestandorte im Gemeindeverband derzeit noch eine ausreichende Kapazität. In fast allen Standorten ist VDSL mit 50 mb/s, in Ravensburg und Weingarten auch 100 mb/s gegeben; Unitymedia/Kabel BW bietet zumindest in Ravensburg und Weingarten an fast allen Standorten Internet mit bis zu 200 mb/s an, ist aber in den kleinen Orten nicht vertreten.

¹ Ergebnisse aus jüngsten Unternehmensbefragungen zeigen, dass mittlerweile drei Viertel aller Betriebe eine Kapazität von 100 Mb/ s und mehr verlangen



3 DER BEDARF AN GEWERBLICHEN BAUFLÄCHEN IM GEMEINDE-VERBAND

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 Durchschnittswertes 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. Nachteil dieser Methode ist, dass private Flächenverkäufe nicht erfasst werden; dies kann in der Mehrzahl der Kommunen allerdings vernachlässigt werden, da sich auf dem Gewerbeflächenmarkt die weitaus überwiegende Zahl der Verkäufe direkt zwischen Nutzer und Kommune vollzieht.

Bei der Bedarfsermittlung für den Gemeindeverband ist zu berücksichtigen, dass für die Städte Ravensburg und Weingarten bereits separate Untersuchungen zur Ermittlung des gewerblichen Flächenbedarfes durchgeführt wurden. Daher können die Bedarfszahlen für diese Städte hier übernommen werden. In Ravensburg erfolgte die Ermittlung durch Modellrechnungen sowie durch eine Fortschreibung der Flächenvergaben aus der Vergangenheit, in Weingarten wurde zusätzliche eine Befragung unter den potenziellen gewerblichen Flächennachfragern durchgeführt.

Für die Gemeinden Baidt, Baienfurt und Berg müssen separate Bedarfsermittlungen durchgeführt werden. Dies geschieht ebenfalls durch eine Modellrechnung. Aufgrund der Gemeindegrößen und der datenschutzrechtlichen Bestimmungen liegen für alle drei Gemeinden nicht nur keine ausreichend differenzierten Beschäftigungszahlen für einzelne Branchen, sondern teilweise auch keine Zahlen für die Hauptgruppen vor. Die entsprechenden Zahlen müssen daher berechnet werden, hierzu wird auf die Zahlen



für den Gemeindeverband in seiner Gesamtheit zurückgegriffen die um die entsprechenden Werte für Ravensburg und Weingarten reduziert werden.

3.1 MODELLTHEORETISCHE BEDARFSRECHNUNG

Das Modell zur Gewerbe- und Industrieflächenbedarfsprognose (GIFPRO) wurde 1980 im Auftrag des Regierungspräsidenten Arnsberg entwickelt, um die seinerzeit regelmäßig auftretenden Flächenüberausweisungen auf ein realistisches Maß zurückzuführen². 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 - ins-besondere 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 auf Grund fehlender Daten auf der lokalen Ebene.

3.1.1. Zur Methodik der Bedarfsprognose

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.

Zentrales 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.

² Bauer, M., Bonny, H.W., Flächenbedarf für Industrie und Gewerbe - Bedarfsrechnung nach GIFPRO. Dortmund 1986.



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** und **Baugewerbe** 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 werden³.
- Im Bereich **Verkehr/Lagerei** wiederum sind die Beschäftigten zu 100% anzusetzen.
- 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 Flächenkenn-ziffer von 225 m²/ Beschäftigten ausgegangen⁴; dieser Wert kann, sofern entsprechende Werte auf lokaler Ebene vorliegen, den örtlichen Gegebenheiten angepasst werden.

³ 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.

⁴ Vgl. Bauer/Bonny, a.a.O., S. 59.



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, Betriebsstilllegungen, 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 entsprechender Erhebungsergebnisse eine Quote von 25% für gewerbliche Zwecke wiedernutzbarer Flächen zu Grunde gelegt⁵.

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

3.2 BEDARFSRECHNUNG

3.2.1 Ravensburg

Für Ravensburg hat die Modellrechnung nach dem GIFPRO-Standardmodell einen Bedarf von 403.125 m² Nettobauland bzw. 503.906 m² Bruttobauland ergeben. Das TBS-GIFPRO-Modell⁶ ergab einen Bedarf von 678.975 m² Nettobauflächen bzw. 849.719 m² Bruttobauland. Eine Hochrechnung der Flächenvergaben der letzten Jahre erbrachte einen Bedarf von 619.200 m² Nettobauflächen bzw. 774.000 m² Bruttobauland.

Von diesen Bedarfswerten sind die Ergebnisse des TBS-GIFPRO-Modells mit Vorsicht zu betrachten, da sie in erster Linie auf der Trendfortschreibung einer in der Vergangenheit sehr expansiven Entwicklung beruhen. Die Fortschreibung der Flächenvergaben hat dagegen höheres Gewicht, da hiermit eine real existierende Nachfrage belegt wird. Der zukünftige Bedarf wird daher eher zwischen den Ergebnissen des GIFPRO-Standardmodells und der Fortschreibung der Flächenvergaben liegen. Dementsprechend wird hier der Mittelwert zwischen beiden Ergebnisse zugrundegelegt

⁵ 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.

⁶ In Ravensburg und Weingarten wurde mit dem TBS-GIFPRO-Modell eine zusätzliche Variante gerechnet. Dieses vom Deutschen Institut für Urbanistik am Beispiel der Stadt Potsdam entwickeltes Modell weist eine stärkere Differenzierung nach Branchen sowie spezielle Flächenkennziffern für unterschiedliche Betriebsgruppen auf und integriert über eine Fortschreibung der Entwicklung in der Vergangenheit auch die Trendentwicklung der Branchen in das Modell.



Für Ravensburg wird daher von einem Bedarf bis 2030 von 511.162 m² Nettobauplächen bzw. 638.952 m² Bruttobaupland ausgegangen.

3.2.2 Weingarten

In Weingarten hat die Modellrechnung nach dem GIFPRO-Standardmodell einen Bedarf von 162.000 m² Nettobaupland bzw. 202.500 m² Bruttobaupland ergeben. Das TBS-GIFPRO-Modell ergab einen Bedarf von 485.901 m² Nettobauplächen bzw. 607.390 m² Bruttobaupland. Die Umfrage unter den gewerbetätigen nachfragenden Betrieben hat einen hochgerechneten Bedarf bis 2030 von 241.912 m² für Verlagerungen ergeben, der durch Berücksichtigung von Neuansiedlungen auf 141.770 m² Nettobauplächen bzw. 302.210 m² Bruttobaupland steigt.

Ähnlich wie in Ravensburg können die Ergebnisse des TBS-GIFPRO-Modells als überhöht angesehen werden, da sie in erster Linie auf der Trendfortschreibung einer in der Vergangenheit sehr expansiven Entwicklung vor allem im Logistiksektor beruhen. Der real zu erwartende Bedarf wird daher eher zwischen den Ergebnissen des GIFPRO-Standardmodells und der Umfrage liegen.

Für Weingarten wird daher ein Bedarf von 182.000 m² (18,2 ha) Nettobauplächen bzw. 227.500 m² (22,7 ha) Bruttobaupland angenommen.

3.2.3 Baienfurt/Baindt/Berg

Das GIFPRO-Standardmodell ergibt für die Gemeinden Baindt, Baienfurt und Berg die folgenden Ergebnisse:

Basierend auf der Statistik der Arbeitsagentur existieren in den drei Gemeinden zum Stichtag 30.06.2014 insgesamt 6.099 Beschäftigte, davon

- 1.582 Beschäftigte im Verarbeitenden Gewerbe,
- 737 Beschäftigte im Baugewerbe,
- 528 Beschäftigte im Handel,
- 555 Beschäftigte im Bereich Verkehr und Lagerei,
- 2.697 Beschäftigte im Dienstleistungssektor.



Tab. 2: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 2014 in den Gemeinden des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental

	insgesamt	Ravensburg	Weingarten	Baienfurt, Baidt, Berg
Verarbeitendes Gewerbe	12.476	8.270	2.624	1.582
Baugewerbe	1.879	1.037	105	737
Handel	6.571	4.089	1.954	528
Großhandel/Kfz-Handel				
Verkehr/Lagerei	2.026	401	1.070	555
Dienstleistungen	26.158	18.125	5.336	2.697
Summe				6.099

Quelle: eigene Berechnungen

Aus diesen Zahlen ergeben sich insgesamt **3.408 gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte**. Diese Zahl setzt sich zusammen aus

- 1.582 Beschäftigte im Verarbeitenden Gewerbe (100% der in diesem Bereich Beschäftigten),
- 737 Beschäftigte im Baugewerbe (100% der in diesem Bereich Beschäftigten),
- 264 Beschäftigte im Handel (50% der in diesem Bereich Beschäftigten),
- 555 Beschäftigte im Bereich Verkehr und Lagerei (100% der in diesem Bereich Beschäftigten),
- 270 Beschäftigte im Dienstleistungssektor (10% der in diesem Bereich Beschäftigten).
-

Tab. 3: Gewerbeflächenrelevante Beschäftigte 2014 in den Gemeinden Baienfurt, Baidt, Berg

	Beschäftigte	Quote	gewerbeflächenrelevant
Verarbeitendes Gewerbe	1.582	100	1.582
Baugewerbe	737	100	737
Handel	528	50	264
Verkehr/Lagerei	555	100	555
Dienstleistungen	2.697	10	270
Summe	6.099		3.408

Quelle: Eigene Berechnungen

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 **29 mobile und flächenrelevante Arbeitsplätze**, davon

- 24 Arbeitsplätze durch Verlagerungen und
- 5 Arbeitsplätze durch Neuansiedlungen.



Bei einem angenommenen arbeitsplatzspezifischem Flächenbedarf von 225 m² je Beschäftigten ergibt dies eine jahresdurchschnittliche Flächennachfrage von **6.525 m²**, davon

- 5.400 m² durch Verlagerungen und
- 1.125m² durch Ansiedlungen.

Für den gesamten Betrachtungszeitraum 2015 bis 2030 (16 Jahre) ergibt sich ein Gesamtbedarf von **104.400 m² (10,4 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 26.100 m² (2,6 ha). Der Gesamtbedarf steigt auf **130.500 m²** Bruttobauland oder rd. 13 ha.

Tab. 4: Flächenbedarfsberechnung Baienfurt/Baindt/Berg bis 2030 - GIFPRO-Standard

Flächennachfrage von Neuansiedlungen p.a.	1.125 m ²
Flächennachfrage von Verlagerungen p.a.	5.400 m ²
Gesamtnachfrage p.a. (Nettobauland)	6.525 m ²
Bedarf 2015-2030 (16 Jahre; Nettobauland)	104.400 m ²
25% Zuschlag für nicht nutzbare Flächen	26.100 m ²
Gesamtbedarf 2015-2030 (Bruttobauland)	130.500 m² (13ha)

Quelle: Eigene Berechnungen

3.2.4 Zusammenfassung

Die Zusammenfassung der Bedarfswerte für die Gemeinden des Mittleren Schussentals ergibt einen Gesamtbedarf von 797.526 m² Nettobauflächen (79,8 ha). Hinzu treten 25 v.H. Erschließungs- und Ausgleichsflächen in einem Gesamtumfang von 199.390 m² (20 ha), so dass sich der Gesamtbedarf an Bruttobauland auf **996.917 m² oder 99,7 ha** summiert.



Tab. 5: Gewerblicher Flächenbedarf in den Gemeinden des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental bis 2030

	Ravensburg	Weingarten	Baienfurt/ Baindt/Berg	Zusammen
Flächenbedarf bis 2030 – Nettobauflächen	511.162 m ²	182.000 m ²	104.400 m ²	797.526 m²
25.v.H. Erschließungs-/ Ausgleichsflächen	127.790 m ²	45.500 m ²	26.100 m ²	199.390 m²
Flächenbedarf bis 2030 - Bruttobauland	638.952 m ² (64 ha)	227.500 m ² (22,7 ha)	130.500 m ² (13 ha)	996.916 m² (99,7 ha)

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis von Daten der Arbeitsagentur



4 FLÄCHENANGEBOT IM GEMEINDEVERBAND

Das Angebot an gewerblichen Bauflächen im Gemeindeverband teilt sich grundsätzlich in insgesamt vier Kategorien auf:

- 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 zwar 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 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.

Die einzelnen Kategorien werden nachfolgend detaillierter beschrieben.



4.1.1 Verfügbare Gewerbeflächen

In **Ravensburg** sind lediglich im neu entwickelten Gewerbegebiet zwischen Bavendorf und der Ravensburger Weststadt Grundstücke mit einer Gesamtgröße von 32.600 m² verfügbar.

In **Weingarten** sind noch einzelne Grundstücke mit einer Gesamtgröße von 17.800 m² verfügbar.

In **Baienfurt** bietet das derzeit in Entwicklung befindliche Gelände einer ehemaligen Papierfabrik noch verfügbare Flächen, die sich nach Auskunft des Projektentwicklers auf zusammen 20.000 m² belaufen.

In **Baindt** sind derzeit noch einzelne Grundstücke mit knapp 20.000 m² verfügbar.

In **Berg** werden die noch verfügbaren Flächen auf zusammen 5.000 m² beziffert, die allerdings derzeit für die Entwicklung eines ansässigen Großbetriebs reserviert sind.

Damit beläuft sich das aktuell verfügbare Flächenangebot im Gemeindeverwaltungs-verband auf zusammen 95.400 m² oder rd. 9,5 ha.

Tab. 6: Verfügbare Gewerbeflächenreserven im Gemeindeverband

Gemeinde	Verfügbare Flächen
Ravensburg	32.600 m ²
Weingarten	17.800 m ²
Baienfurt	20.000 m ²
Baindt	20.000 m ²
Berg	5.000 m ²
zusammen	95.400 m ²

4.1.2 Aktivierbare Flächen im Flächennutzungsplan

Über die in Kap 4.1.1. genannten Flächen können die folgenden Standorte für eine gewerbliche Nutzung entwickelt bzw. umgewidmet werden:



- **Ravensburg:** Hier kann das Gewerbegebiet Karrer um eine Fläche von knapp 30.000 m² ha brutto bzw. 24.000 m² netto erweitert werden. Ferner ist im Bereich Ulmer Straße / Bleicher Straße ein Areal von rd. 15.000 m² für eine gewerbliche Nutzung aktivierbar. Damit summieren sich die aktivierbaren Flächen in Ravensburg auf 39.000 m² oder knapp 4 ha.
- **Weingarten:** Flächenpotenzial stellen zum einen rd. 45.000 m² gewerbliche Bauflächen in privatem Besitz ungenutzt. Die Nutzbarkeit dieser Flächen ist allerdings aufgrund fehlender Verkaufsbereitschaft der Eigentümer nicht gegeben; seit Aufstellung des entsprechenden Bebauungsplanes im Jahr 1996 ist es nicht gelungen, diese Flächen der gewerblichen Entwicklung. Die Flächen werden wahrscheinlich auch zukünftig nicht verfügbar gemacht werden können. Mögliche weitere Flächenpotenziale können ggf. durch Nachverdichtung auf einem derzeit extensiv genutzten gewerblichen Areal (Schuler-Nord) gewonnen, eine Quantifizierung ist derzeit aber nicht möglich.
- **Baienfurt:** Als Potenzial ist in erster Linie ein geplantes interkommunales Gewerbegebiet (zusammen mit der Gemeinde Baidt) zu sehen. Das Gebiet ist in einer Größe von 25-30 ha Bruttobauland (entsprechend ca. 20-24 ha Nettobauland) zwischen den Ortsteilen Mehliß und Niederbiegen geplant, die Fläche ist sowohl im Flächennutzungsplan als auch im Regionalplan ausgewiesen. Die Entwicklung des Standortes scheiterte bislang allerdings an der fehlenden Verkaufsbereitschaft der Eigentümer.
- **Baidt:** Für Baidt ist das oben erwähnte interkommunale Gewerbegebiet mit Baienfurt zu nennen.
- **Berg:** Grundsätzlich sind an verschiedenen gewerblichen Standorten noch Abrundungen möglich, mit denen sich nach Angaben der Stadt ca. 30.000 m² gewerblicher Bauflächen aktivieren lassen. Weiteres, derzeit aber nicht quantifizierbares Potenzial ließe sich ggf. im Bereich der ehemaligen Kasernen aktivieren. Darüber hinaus bestehen keine gewerblich nutzbaren Entwicklungspotenziale.

In der Summe ergibt sich damit für den Gemeindeverband ein Potenzial an aktivierbaren Flächen von 289.000 m² oder rd. 29 ha.

Tab. 7: Aktivierbare Flächenpotenziale im Gemeindeverband

Gemeinde	Verfügbare Flächen
Ravensburg	39.000 m ²
Weingarten	---
Baienfurt / Baidt	220.000 m ²
Berg	30.000 m ²
zusammen	289.000 m ²



4.1.3 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 GIFPRO-Modells für den Gemeindeverband in seiner Gesamtheit Bezug genommen; danach werden jährlich 33.500 m² gewerblich genutzte Flächen bzw. Grundstücke freigesetzt. Bezogen auf den Betrachtungszeitraum ergibt dies eine Flächenfreisetzung von 536.000 m². Davon können 25%, entsprechend 134.000 m², für eine erneute gewerbliche Nutzung angesetzt werden.

4.1.4 Summenbetrachtung Flächenangebot

In der Summe ergibt sich damit für den Gemeindeverband ein verfügbares bzw. aktivierbares Flächenangebot von 624.600 m² oder rd. 62,5 ha:

Tab. 8: Summe Gewerbeflächenpotenziale im Gemeindeverband

Flächenkategorie	Summe Flächen
Verfügbare Flächen	95.400 m ²
Aktivierbare Flächen	289.000 m ²
Freisetzungen im Untersuchungszeitraum	134.000 m ²
Summe	518.400 m ²

Diese Summe ist aber entscheidend abhängig von der Entwicklung des inter-kommunalen Gewerbegebietes zwischen Baienfurt und Baidt mit einer Größe von rd. 22 ha Nettobaufächen. Eine wesentliche Rolle spielen außerdem private Flächen in Weingarten mit rd. 45.000 m². Ohne diese Flächen würde sich das Angebot im Gemeindeverband nur auf knapp 30 ha belaufen.



5 VERGLEICH ANGEBOT – NACHFRAGE

Die Ermittlung des voraussichtlichen Bedarfes an gewerblichen Bauflächen im Gemeindeverband Mittleres Schussental hat einen Wert von knapp 80 ha Nettobauflächen ergeben. Dem steht ein verfügbares und aktivierbares Angebot von rd. 52 ha Nettobauflächen gegenüber. Rein rechnerisch bliebe zur Deckung des ermittelten Bedarfs ein Defizit von rd. 282.000 m² oder rd. 28 ha.

Für die einzelnen Gemeinden ergibt sich dabei das folgende Bild⁷:

Tab. 9: Bilanz von Bedarf und Angebot nach Gemeinden (GIFPRO-Standard)

Gemeinde	Bedarf (gerundet)	Verfügbare Flächen	Überschuss / Defizit
Ravensburg	511.000 m ²	156.600 m ²	-354.400 m ²
Weingarten	182.000 m ²	50.400 m ²	- 131.600 m ²
Baienfurt / Baintdt / Berg	104.400 m ²	310.392 m ²	205.992 m ²
Zusammen	797.400 m ²	517.392 m ²	- 280.008 m ²

In dieser Rechnung haben vor allem Ravensburg, aber auch Weingarten ein relativ hohes Defizit. Baienfurt, Baintdt und Berg haben hingegen einen deutlichen Flächenüberschuss, der sich aber in erster Linie aus den geplanten interkommunalen Gewerbegebiet Baienfurt/Baintdt ergibt. Bei einzelgemeindlicher Betrachtungsweise hat auch Berg einen geringen Fehlbedarf. Das rechnerische Überangebot in den kleinen Gemeinden des Gemeindeverbandes kann zwar den ermittelten Bedarf auch nicht vollständig decken, aber immerhin einen erheblichen Teil des Fehlbedarfes in Ravensburg und Weingarten zu kompensieren.

Die Bedarfsdeckung ist darüber hinaus entscheidend von der Realisierung des interkommunalen Gebietes Baienfurt/Baintdt abhängig. Ohne diese Flächen - die in der Angebotskalkulation mit rd. 22 ha enthalten sind - würde sich ein noch größeres Defizit von bereits im GIFPRO-Standardmodell ein Defizit von rd. 50 ha ergeben. Deutlich wird auch, dass für die Deckung des gewerblichen Flächenbedarfes der Gemeindeverband in erster Linie auf die Flächenpotenziale der kleinen Gemeinden im Norden angewiesen ist.

⁷ Hierbei wurde das gemeinsame Gewerbegebiet Baienfurt/Baintdt rechnerisch je zur Hälfte auf die beiden beteiligten Gemeinden aufgeteilt



Tab. 10: Bilanz von Bedarf und Angebot nach Gemeinden (GIFPRO-Standard)

Gemeinde	Bedarf (gerundet)	Verfügbare Flächen	Überschuss / Defizit
Ravensburg	511.000 m ²	156.600 m ²	-354.400 m ²
Weingarten	182.000 m ²	50.400 m ²	- 131.600 m ²
Baienfurt / Baidt / Berg	104.400 m ²	90.392 m ²	- 14.008 m ²
Zusammen	797.400 m ²	517.392 m ²	- 500.008 m ²



6 GESAMTBILD: FLÄCHENBEDARF UND FLÄCHENANGEBOT IM GEMEINDEVERBAND

Die Ermittlung des gewerblichen Flächenbedarfes im Gemeindeverband Mittleres Schussental hat einen Bedarf von knapp 80 ha Nettobauflächen ergeben.

Dem steht ein aktuelles Angebot von rd. 9,5 ha gegenüber, das durch aktivierbare Potenzialflächen von knapp 29 ha und wiedernutzbare Flächen im Bestand von 13,4 ha auf insgesamt rd. 52 ha gesteigert werden kann.

Dieses Angebot würde ausreichend, den ermittelten Bedarf bis 2030 etwa zu zwei Dritteln bzw. rechnerisch bis etwa 2025 zu decken.

In dem Angebot ist aber mit dem interkommunalen Gewerbegebiet Baienfurt/Baindt (ca. 220.000 qm) ein Projekt enthalten, deren Realisierung bzw. Realisierbarkeit aufgrund fehlender Verkaufsbereitschaft der privaten Flächeneigentümer nicht gesichert ist. Fällt dieses Projekt aus, ist die Bedarfsdeckung nicht mehr gewährleistet.

Darüber hinaus zeigt sich, dass Ravensburg und Weingarten auch bei Aktivierung aller ihrer Potenziale nicht in der Lage sein werden, den auf ihrem Gemeindegebiet entstehenden Flächenbedarf zu decken. Vielmehr sind sie auf die bestehenden und aktivierbaren Flächenpotenziale in den Nachbargemeinden angewiesen. Dies wird zwangsläufig zu einer Umverteilung der gewerblichen Aktivitäten im Gemeindeverband und zu einer Stärkung der gewerblichen Funktionen in den kleinen Gemeinden führen.

Des Weiteren wird für den Gemeindeverband in seiner Gesamtheit eine Strategie für den Umgang mit bestimmten Flächennachfragern erarbeitet werden müssen. In erster Linie ist dabei an das Logistikgewerbe zu denken, das mit rd. 41 ha einen erheblichen Teil der Flächennachfrage verursacht. In reduziertem Maße gilt dies auch für die Nachfrage von Seiten des Einzelhandels. Selbst innerhalb des Verarbeitenden Gewerbes können Selektionen unter den flächennachfragenden Betrieben notwendig werden.

Schließlich muss generell auf eine höhere Flächenausnutzung bei der Entwicklung neuer Gewerbebestände hingearbeitet werden. Extensive Freiflächen oder größere Parkplatzflächen werden zukünftig nicht mehr möglich sein. Dabei ist allerdings darauf zu achten, dass nicht eine Verlagerung der Flächeninanspruchnahme in den öffentlichen Raum – z.B. durch die Nutzung des Straßenraumes für Parkzwecke oder als Ausweichstellplatz für Schwerlastverkehr – erfolgt.



7 EMPFEHLUNGEN ZUR ZUKÜNFTIGEN GEWERBEFLÄCHENPOLITIK

Die Empfehlungen für die zukünftige Flächenpolitik im Gemeindeverband überschneiden sich in wesentlichen Teilen mit den Empfehlungen, die im Rahmen der Gutachten für Ravensburg und Weingarten gegeben werden. Dies ist zwangs-läufig, da in allen Gemeinden mehr oder weniger die gleiche Situation eines langfristigen Flächenengpasses gegeben ist, der dazu zwingt, sorgfältig und sparsam mit dem verfügbaren und aktivierbaren Flächenangebot umzugehen.

Darüber hinaus ergeben sich aber auch verschiedene Empfehlungen, die auf eine Abstimmung oder Zusammenarbeit

- beim Umgang mit gewerblichen Flächennachfragern generell und bestimmten Nachfragergruppen im Besonderen,
 - bei der zukünftigen Flächenentwicklung und Flächenvergabe,
 - bei entsprechenden institutionellen Kooperationen
- orientiert sind.

Die entsprechenden Empfehlungen sind nachfolgend aufgeführt.

Strategische Empfehlungen

1. Stärkere Anstrengungen zur Potenzialaktivierung: Die Aktivitäten zur Entwicklung bestimmter Standorte - zu denken ist hier in erster Linie an das interkommunale Gewerbegebiet Baienfurt/Baindt - müssen intensiviert werden. Das Projekt scheint in letzter Zeit aufgrund des geringen Bedarfes in diesen Gemeinden geringere Priorität genossen zu haben, dazu mag auch die Entwicklung des Stora-Geländes beigetragen haben, das den Flächendruck in den nördlichen Gemeinden deutlich verringert hat. Angesichts der Bedeutung des Standortes für die Entwicklung des Gesamttraumes wird sich das Engagement wieder erhöhen müssen. Dabei wird auch über den Einsatz spezieller städtebaulicher Instrumente (Entwicklungsmaßnahme) nachgedacht werden müssen.

2. Stärkere Anstrengungen zur Wiedernutzung aufgegebener Standorte: Angesichts der begrenzten Möglichkeiten zur Ausweisung neuer Flächen gewinnt die Wiedernutzung aufgegebener 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. gewerblicher Wiedernutzung zu steigern. Ein mögliches Instrument dazu kann eine gemeindeübergreifende Immobilienbörse für gewerbliche Standorte sein, mit der zumindest die



Transparenz über das „Gebrauchangebot“ erhöht werden kann. Das Beispiel Stora zeigt außerdem, dass es sich bei einzelnen Standorten empfehlen kann, mit privaten Akteuren (Flächenentwicklern) zusammenzuarbeiten.

3. **Bereinigung des Flächenportefeuilles:** Sofern es auch auf lange Sicht nicht möglich sein sollte, bestimmte für eine gewerbliche Entwicklung vorgesehene Bauflächen zu aktivieren, sollte geprüft werden, ob für diese Flächen nicht die Ausweisung aufgehoben bzw. gegen andere leichter aktivierbare Flächen getauscht werden sollte. Dies gilt beispielsweise für die gewerblichen Bauflächen im Gewerbegebiet Welte-Nord in Weingarten, deren Aktivierung in den letzten 20 Jahren nicht gelungen ist.

4. **Abstimmung und Information im Umgang mit flächennachfragenden Betrieben:** 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. Dabei ist es für die Belegenheitsgemeinde wichtig, über diese Abwanderungsabsichten informiert zu sein. Notwendig ist, dies um zum einen ggf. ein alternatives Flächenangebot machen zu können, zum anderen aber auch, um Einfluss auf die Verwertung des bisherigen Grundstückes nehmen zu können. Hier sollte es im GMS zur Praxis werden, bei Anfragen aus anderen Gemeinden die jeweilige Gemeinde zu informieren und ggf. eine gemeinsame Haltung gegenüber dem flächennachfragenden Unternehmen einzunehmen.

5. **Selektive Flächenvergabepolitik:** 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 zum Beispiel auf Logistikbetriebe, aber auch auf Betriebe mit einem hohen Lageranteil (Recyclinggewerbe, Baustofflager) zu. 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 kann auch das Verarbeitende Gewerbe entsprechenden Prüfungen unterworfen und die Flächenvergabe z.B. an bestimmte Arbeitsplatzdichten gebunden werden.

6. **Institutionelle Beteiligung von Ravensburg und Weingarten an speziellen Projekten:** Diese beiden Städte haben kaum eine Möglichkeit, den zu erwartenden Flächenbedarf auf ihrer Gemarkung zu decken und sind auf Standorte in den Nachbargemeinden angewiesen. Es kann daher sinnvoll sein, dass sich Ravensburg und Weingarten auch institutionell an gemeindeübergreifenden Gewerbegebieten beteiligen – 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.



7. **Gemeinsame Anlaufstelle für Neuansiedlungen:** Vor allem bei Neuansiedlungen von außerhalb des Gemeindeverbandes greift in der Regel die Konkurrenz der Gemeinden, obwohl dies bei den gegebenen Arbeitsmarktverflechtungen ebenso ein Nullsummenspiel ist wie Verlagerungen innerhalb der Region. Es wird daher vorgeschlagen, für derartige Neuansiedlungen eine zentrale Anlaufstelle zu schaffen, die unabhängig von einem einzelgemeindlichen Standort die Unterbringmöglichkeiten des Flächennachfragers prüft und für eine adäquate Unterbringung im GMS sorgt.

8. **Flächenmonitoring:** Die Zahlen für den zukünftig zu erwartenden Flächenbedarf liegen je nach Methode 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 Flächengegebenheiten (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.

Flächenbezogene Empfehlungen

9. **Reduzierung der Umwidmung gewerblich genutzter Flächen:** In den Gemeinden des Gemeindeverbandes werden in nicht unerheblichem Maße vormals gewerblich genutzte Flächen zu Wohnungsbau, Einzelhandel oder Bürodienstleistungen umgenutzt. Diese Nutzungsveränderungen mögen im Einzelfall sinnvoll sein, führen aber in der Summe zu einem nicht oder nur begrenzt kompensierbarem Verlust an gewerblichen Bauflächen. Es wird daher empfohlen, entsprechende Umnutzungen zukünftig im Einzelfall genau zu prüfen und freiwerdende gewerblichen Bauflächen möglichst wieder einer neuen gewerblichen Nutzung zuzuführen.

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



11. **Funktionale Schwerpunktsetzung und Arbeitsteilung:** Es kann sich empfehlen, sämtliche gewerblichen Standorte innerhalb des Gemeindeverbandes zu-mindest 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 aufgegebener Standorte leichter macht.
12. **Verdichteter Gewerbebau für kleinteilige Nutzungsanfragen:** 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 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.

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.