



Dr. Donato Acocella
Stadt- und Regionalentwicklung

Gewerbeflächenentwicklungskonzept Überlingen



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. Rainer Kahnert

Lörrach / Dortmund/ 26.04.2016



INHALTSVERZEICHNIS:

1	<u>VORBEMERKUNG</u>	1
2	<u>LAGE IM RAUM</u>	2
3	<u>STRUKTURANALYSE: BESCHÄFTIGUNGSENTWICKLUNG IN ÜBERLINGEN ZWISCHEN 2007 UND 2014</u>	5
3.1	GESAMTBETRACHTUNG.....	5
3.1.1	Verarbeitendes Gewerbe	8
3.1.2	Baugewerbe	9
3.1.3	Handel.....	10
3.1.4	Verkehr und Lagerei.....	11
3.1.5	Dienstleistungen.....	11
3.2	ZUSAMMENFASSUNG	20
4	<u>ERMITTLUNG DES BEDARFES AN GEWERBLICHEN BAUFLÄCHEN IN ÜBERLINGEN</u>	21
4.1	MODELLTHEORETISCHE BEDARFSRECHNUNG - GRUNDLAGEN.....	22
4.2	BEDARFSRECHNUNG	26
4.3	GIFPRO-STANDARDMODELL	26
4.4	TBS-GIFPRO	28
5	<u>UNTERNEHMENSBEFRAGUNG</u>	32
5.1	BETEILIGUNG UND BETROFFENHEIT	33
5.2	BRANCHENZUGEHÖRIGKEIT	34
5.3	BESCHÄFTIGTE	35
5.4	GENEHMIGUNGSPFLICHTIGE ANLAGEN UND SCHICHTBETRIEB.....	37
5.5	BETRIEBSFLÄCHEN.....	39
5.6	BESCHÄFTIGTENDICHTE	40
5.7	NUTZUNGSARTEN IN DER NACHBARSCHAFT	41
5.8	KONFLIKTE MIT NACHBARN UND BEHÖRDEN	42
5.9	ERWEITERUNGSABSICHTEN AM STANDORT	43
5.10	BETRIEBSVERLAGERUNGEN UND STANDORTGRÜNDUNGEN	44
5.11	QUALITÄTEN UND DEFIZITE	49
5.12	HOCHRECHNUNG DES FLÄCHENBEDARFES	50
6	<u>DER GEWERBLICHE FLÄCHENBEDARF IN ÜBERLINGEN – VERGLEICH DER ERGEBNISSE</u>	52
7	<u>DAS FLÄCHENANGEBOT IN ÜBERLINGEN – DER QUANTITATIVE ASPEKT</u>	54
8	<u>VERGLEICH ANGEBOT – NACHFRAGE</u>	57
9	<u>DAS FLÄCHENANGEBOT IN ÜBERLINGEN – DER QUALITATIVE ASPEKT</u>	58
9.1	NUßDORFER STRASSE/ALTE NUßDORFER STRAÙE	58
9.2	OBERRIED.....	59
10	<u>MASSNAHMENKONZEPT UND HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN</u>	67
10.1	ÜBERLEGUNGEN EINER LANGFRISTIGEN GEWERBEFLÄCHENPOLITIK	67
10.2	HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN	77



ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Wirtschaftsstruktur Überlingen und Vergleichsräume 2014	6
Abb. 2: Wirtschaftsstruktur Überlingen 2007 und 2014	6
Abb. 3: Beschäftigungsentwicklung in der Gesamtwirtschaft 2007 bis 2014	7
Abb. 4: Beschäftigungsentwicklung 2007 bis 2014	7
Abb. 5: Beschäftigungsentwicklung im Verarbeitenden Gewerbe 2007 bis 2014.....	8
Abb. 6: Beschäftigungsentwicklung im Baugewerbe 2007 bis 2014	10
Abb. 7: Beschäftigungsentwicklung im Handel 2007 bis 2014	10
Abb. 8: Beschäftigungsentwicklung im Bereich Verkehr und Lagerei 2007 bis 2014 ...	11
Abb. 9: Beschäftigungsentwicklung im Dienstleistungssektor 2007 bis 2014	12
Abb. 10: Struktur des Dienstleistungssektors 2014 – Überlingen und Vergleichsräume	12
Abb. 11: Struktur des Dienstleistungssektors in Überlingen 2007 und 2014.....	13
Abb. 12: Beschäftigungsentwicklung im Dienstleistungssektor 2007 bis 2014 - absolut	14
Abb. 13: Beschäftigungsentwicklung im Gastgewerbe 2007 bis 2014	15
Abb. 14: Beschäftigungsentwicklung im Bereich Information und Kommunikation 2007 bis 2014	15
Abb. 15: Beschäftigungsentwicklung im Grundstücks- und Wohnungswesen 2007 bis 2014	16
Abb. 16: Beschäftigungsentwicklung im Bereich Freiberufliche wirtschaftliche Dienstleistungen 2007 bis 2014	17
Abb. 17: Beschäftigungsentwicklung im Sektor Sonstige wirtschaftliche Dienstleistungen	17
Abb. 18: Beschäftigungsentwicklung im Bereich Gebietskörperschaften und Sozialversicherungen 2007 bis 2014.....	18
Abb. 19: Beschäftigungsentwicklung im Bereich Erziehung und Unterricht 2007 bis 2014	18
Abb. 20: Beschäftigungsentwicklung im Gesundheits- und Sozialwesen 2007 bis 2014.	19
Abb. 21: Beschäftigungsentwicklung im Bereich Kunst/Unterhaltung/Erholung 2007 bis 2014.....	19
Abb. 22: Beschäftigungsentwicklung im Bereich Sonstige Dienstleistungen 2007 bis 2014	20
Abb. 23: Branchenzugehörigkeit der antwortenden Betriebe in %	35
Abb. 24: Beschäftigte nach Arbeitszei.....	35
Abb. 25: Anteil der Branchen an der erfassten Beschäftigung in %.....	36
Abb. 26: Beschäftigte nach Betriebsgrößenklassen	37
Abb. 27: Genehmigungspflichtige Anlagen.....	38
Abb. 28: Schichtbetrieb	38
Abb. 29: Anteil der erfassten Flächen nach Betriebsarten in %	39
Abb. 30: Beschäftigtendichte nach Branchen (Beschäftigte/ha)	40
Abb. 31: Nachbarschaftsnutzungen (Zahl der Nennungen)	41
Abb. 32: Probleme mit der Nachbarschaft (Zahl der Nennungen)	42
Abb. 33: Erweiterungsabsichten in %.....	43
Abb. 34: Betriebsverlagerungen und Standortneugründungen in %.....	44
Abb. 35: Flächennachfrage.....	46
Abb. 36: Leistungsanforderungen an den Breitbandanschluss in %	48



Abb. 37: Handwerkerzentrum Schiffahrter Damm in Münster	80
---	----

TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 1: Flächenbedarfsberechnung bis 2025 - GIFPRO-Standard	27
Tab. 2: Gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigten nach TBS-GIFPRO	28
Tab. 3: Gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte nach TBS-GIFPRO	29
Tab. 4: Gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte nach TBS-GIFPRO	29
Tab. 5: Gewerbeflächennachfragende Beschäftigte bis 2030 nach TBS-GIFPRO.....	30
Tab. 6: Gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigten nach TBS-GIFPRO	31
Tab. 7: Flächenbedarfsberechnung bis 2030 – TBS-GIFPRO	31
Tab. 8: Flächenbedarf bis 2030 – Vergleich der Ergebnisse.....	52
Tab. 9: Flächenreserven und Flächenpotenziale in Überlingen	56

KARTENVERZEICHNIS

Karte 1: Untergliederung des Gewerbebereiches Oberried	60
Karte 2: Nutzungsstruktur des Gewerbebereiches Oberried	60
Karte 3: Nutzungsstruktur des Gewerbebereiches Langäcker	64



1 VORBEMERKUNG

Im Januar 2015 beauftragte die Stadt Überlingen das Büro Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung mit der Erarbeitung eines Konzeptes zur Gewerbeflächenentwicklung. 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.

Der hier vorgelegte Bericht stellt zunächst eine Analyse der Wirtschaftsstruktur in Überlingen und die Entwicklung in den letzten Jahren dar, bestimmt im folgenden den zukünftigen Bedarf an gewerblichen Bauflächen mittels einer modelltheoretischen Berechnung sowie einer Umfrage unter den gewerbeflächenrelevanten Betrieben in Überlingen und fasst die Ergebnisse beider Methoden in einer gemeinsamen Prognose bis zum Jahr 2030 zusammen.

Im weiteren Fortgang werden die bestehenden gewerblichen Standorte in Überlingen beschrieben und auf ihre Entwicklungsperspektiven analysiert sowie die verfügbaren und aktivierbaren gewerblichen Flächenreserven in Überlingen zusammengefasst, mit dem zu erwartenden Bedarf verglichen und ein bestehendes Defizit an gewerblich nutzbaren Flächen bestimmt. Abschließend werden Vorschläge für die zukünftige Gewerbeflächenpolitik in Überlingen entwickelt.



2 LAGE IM RAUM

Die Stadt Überlingen ist ein Mittelzentrum in der Region Bodensee-Oberschwaben mit Versorgungsfunktion für die umliegenden Gemeinden. Die amtliche **Bevölkerungszahl** betrug zum Stichtag 31.12.2014 22.224 Einwohner. Seit dem Jahr 2000 ist die Zahl der Einwohner um 1.433, entsprechend rd. 6,5% gestiegen. Das Statistische Landesamt erwartet in einer Bevölkerungsvorausschätzung bis zum Jahr 2030 eine Bevölkerungszahl von 22.512 und damit nur einen sehr geringen Anstieg.

Die **Beschäftigungsentwicklung** in Überlingen ist ausführlich in Kap. 4 dargestellt.

Die **Arbeitsplatzdichte** beträgt in Überlingen zum Stichtag 30.06.2014 434 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte je 1000 Einwohner. Der entsprechende Wert für den Bodenseekreis liegt bei 416 Beschäftigten, für Baden-Württemberg bei 398 Beschäftigten je 1000 Einwohner. Dieser überdurchschnittliche Wert belegt die Arbeitsmarktzentralität Überlingens.

Die **Pendlerbeziehungen** in Überlingen sind eher dispers strukturiert. Bei den Auspendlern stellen die 10 wichtigsten Zielorte rd. 50% aller Auspendler, bei den Einpendlern rd. 62%. Auffällig ist, dass die Kategorie „sonstige Orte“ bei den Auspendlern an zweiter und bei den Einpendlern an sechster Stelle steht. Dies belegt eine hohe räumliche Verteilung der Pendlerbeziehungen. Die Auspendlerquote beträgt rd. 48%, die Einpendlerquote 60,6%. Insgesamt pendeln 3062 Arbeitskräfte nach Überlingen ein, während 1.490 Überlinger in anderen Orten arbeiten. Der Einpendlerüberschuss beträgt dementsprechend 1.572.

Wichtigste Zielorte für Auspendler sind Friedrichshafen (485), Konstanz (250), Owingen (234), Stockach (213) und Salem (205).

Die wichtigsten Herkunftsorte für Einpendler sind Owingen (772), Salem, (725) und Uhdlingen-Mühlhofen (713), mit deutlichem Abstand gefolgt von Stockach (393) und Frickingen (308). Der regionale Charakter des Arbeitsmarktes von Überlingen wird damit deutlich.



Verkehrsinfrastruktur

In das überregionale Verkehrsnetz ist Überlingen - wie fast alle Gemeinden am Bodensee - eher schlecht eingebunden. Die nächste Anschlussstelle an das Autobahnnetz ist Stockach-Ost an der A 98 in knapp 16 km Entfernung (rd. 13 Minuten Fahrzeit). Die Erreichbarkeit wird durch einen hohen Anteil von Schwerlastverkehr am Verkehrsaufkommen und einen in der Regel nur zweispurigen Ausbau des Straßennetzes erschwert.

Im Bahnverkehr ist Überlingen im Zweistundentakt per IRE mit Basel und Friedrichshafen/Ulm verbunden, daneben besteht eine Regionalbahnverbindung im Stundentakt zwischen Radolfzell und Friedrichshafen. Anschluss an das ICE-/IC-Netz bestehen in Ulm und Basel-Bad (jeweils 90 Minuten Fahrzeit) sowie zweistündlich in Singen (30 Minuten Fahrzeit) nach Zürich bzw. Stuttgart.

Der nächste Flughafen ist Friedrichshafen, mit der Bahn in 30 Minuten und mit dem Kfz in knapp 45 Minuten erreichbar. Interkontinentale Flughäfen befinden sich in Stuttgart (170 km, 1h 45m Fahrzeit) und Zürich (101 km, 1h 15m Fahrzeit).

Breitbandanschluss

Die Kapazität der Telekommunikationsinfrastruktur hat sich in den letzten Jahren von einem 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 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 Gewerbestandorte in Überlingen derzeit zumindest im Festnetz nur begrenzte Kapazitäten. Die maximal verfügbare Übertragungskapazität beträgt VDSL mit 50 Mb/s, in Kombination mit Mobilfunk sind

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



auch 100 mb/s gegeben. Damit kann das Angebot derzeit als noch ausreichend, zukünftig aber als nicht bedarfsgerecht eingestuft werden.

3 STRUKTURANALYSE: BESCHÄFTIGUNGSENTWICKLUNG IN ÜBERLINGEN ZWISCHEN 2007 UND 2014

Grundlage der folgenden Analyse bilden Daten zur Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Überlingen, dem Bodenseekreis und Baden-Württemberg, die von der Arbeitsagentur erhoben wurden. Die analysierte Datenreihe umfasst die Jahre 2007 bis 2014. Eine entsprechende Zeitreihe für alle Branchen 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 und die entsprechenden Daten nicht mit den Daten der WZ 2003 kompatibel sind.

3.1 GESAMTBETRACHTUNG

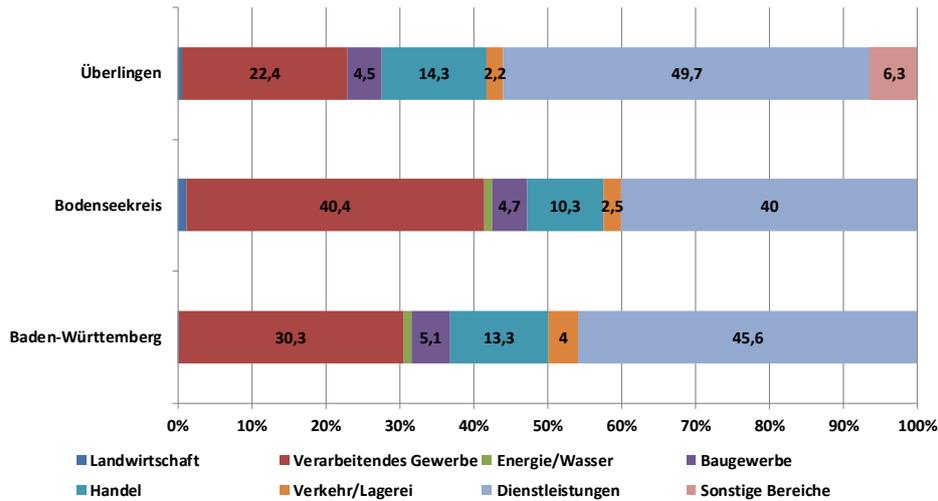
Überlingen ist im Vergleich zum Landkreis und zu Baden-Württemberg durch einen deutlich unterdurchschnittlichen Anteil des Verarbeitenden Gewerbes und einem entsprechend hohem Anteil des Dienstleistungssektors geprägt. Insbesondere im Verhältnis zum Bodenseekreis beträgt der Anteil des Verarbeitenden Gewerbes in Überlingen nur knapp die Hälfte. Allerdings ist dabei auch zu berücksichtigen, dass rd. 6% der Beschäftigten keinem Wirtschaftsbereich zugeordnet werden konnten und ein großer Teil dieser Beschäftigten zu Branchen des Verarbeitenden Gewerbes zu rechnen ist, bei denen die Beschäftigtenzahl aus Datenschutzgründen (zu geringe Besetzung der Branche) nicht genannt wird². Der Anteil des Verarbeitenden Gewerbes in Überlingen ist im Übrigen etwa so hoch wie in Ravensburg und fast dreimal so hoch wie in Konstanz.

Von den anderen Wirtschaftsbereichen ist der Handel überdurchschnittlich, der Bereich Verkehr und Lagerei unterdurchschnittlich und das Baugewerbe durchschnittlich vertreten. Damit stellt sich Überlingen als eine deutlich vom Dienstleistungssektor geprägte Stadt dar, in der produzierende und verarbeitende Tätigkeiten gleichwohl noch wichtige Rolle spielen.

² Die andere wesentliche Branche, bei der die Beschäftigtenzahl nicht genannt wird, ist der Sektor Gebietskörperschaften und Sozialversicherungen, der in Überlingen praktisch nur mit der Gemeindeverwaltung vertreten ist.



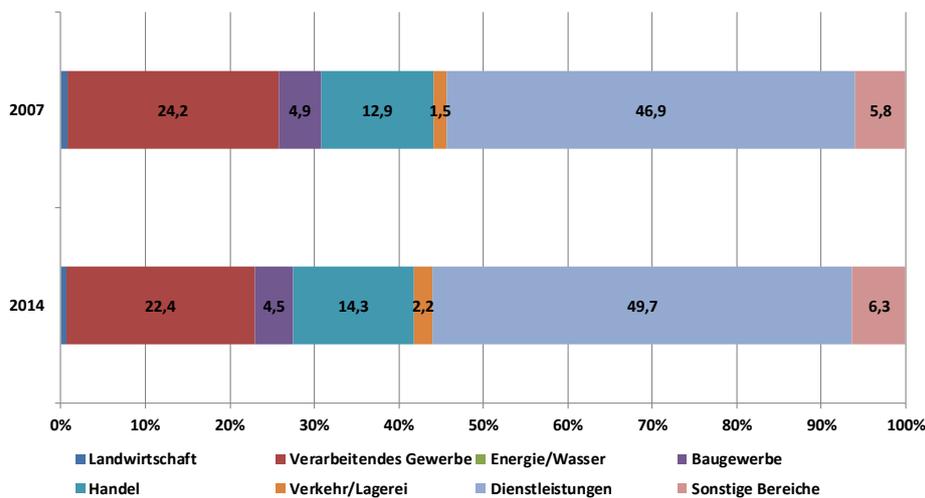
Abb. 1: Wirtschaftsstruktur Überlingen und Vergleichsräume 2014



Quelle: Eigene Berechnung auf Basis von Daten der Arbeitsagentur

In den Jahren zwischen 2007 und 2014 haben sich nennenswerte Veränderungen nur im Verarbeitenden Gewerbe - mit einem Rückgang von 5,7 Prozentpunkten - und im Dienstleistungssektor - mit einer Zunahme von 4 Prozentpunkten - ergeben. Handel und Verkehr/Lagerei haben leicht zugenommen, das Baugewerbe hat seinen Anteil leicht reduziert, die Landwirtschaft ihre Beschäftigung halbiert. Die Veränderungen halten sich allerdings in engen Grenzen.

Abb. 2: Wirtschaftsstruktur Überlingen 2007 und 2014

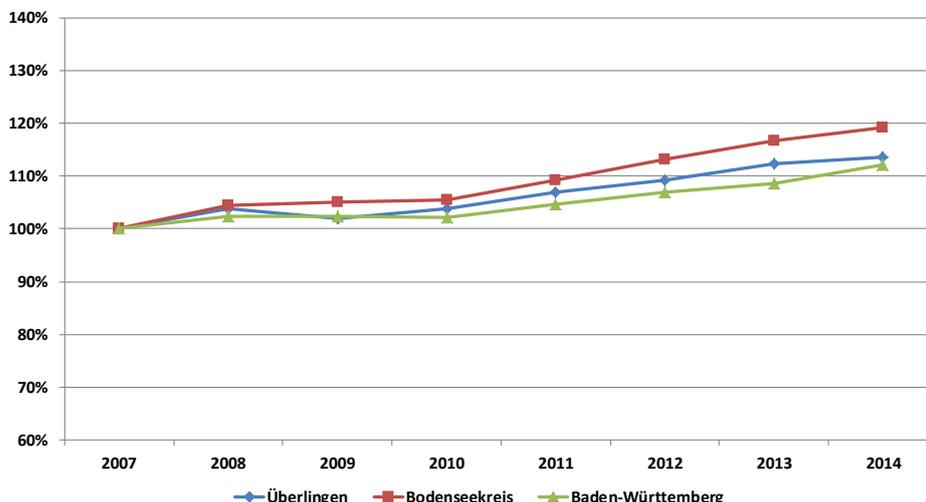


Quelle: Eigene Berechnung auf Basis von Daten der Arbeitsagentur

Die Betrachtung im Zeitverlauf zeigt, dass sich die drei analysierten Räume – Überlingen, der Bodenseekreis und Baden-Württemberg - ohne große Abweichungen

weitgehend parallel entwickeln. Überlingen liegt dabei im Endergebnis über dem Landesdurchschnitt, aber z.T. deutlich unter der Entwicklung im Bodenseekreis.

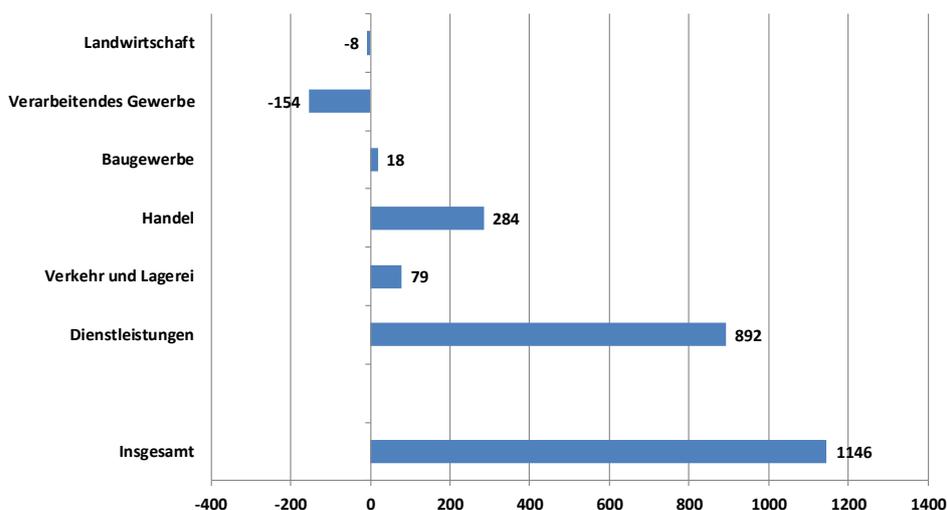
Abb. 3: Beschäftigungsentwicklung in der Gesamtwirtschaft 2007 bis 2014



Quelle: Eigene Berechnung auf Basis von Daten der Arbeitsagentur

Bei der Beschäftigungsentwicklung ist bei den Hauptbranchen zwischen 2007 und 2014 insgesamt eine Zunahme der Beschäftigung um 1.146 Arbeitsplätze (+13,5%) festzustellen. Der überwiegende Teil dieser Zunahme fand im Dienstleistungssektor statt (+892 Beschäftigte, +20,2%), während das Verarbeitende Gewerbe 154 Arbeitsplätze (-6,7%) verlor. Im Baugewerbe war ein Zuwachs von 18 Arbeitsplätzen (+4,3%), im Handel von 254 Arbeitsplätzen (+25,9%) und im Bereich Verkehr und Lagerei von 79 Arbeitsplätzen (+60,3%) festzustellen.

Abb. 4: Beschäftigungsentwicklung 2007 bis 2014



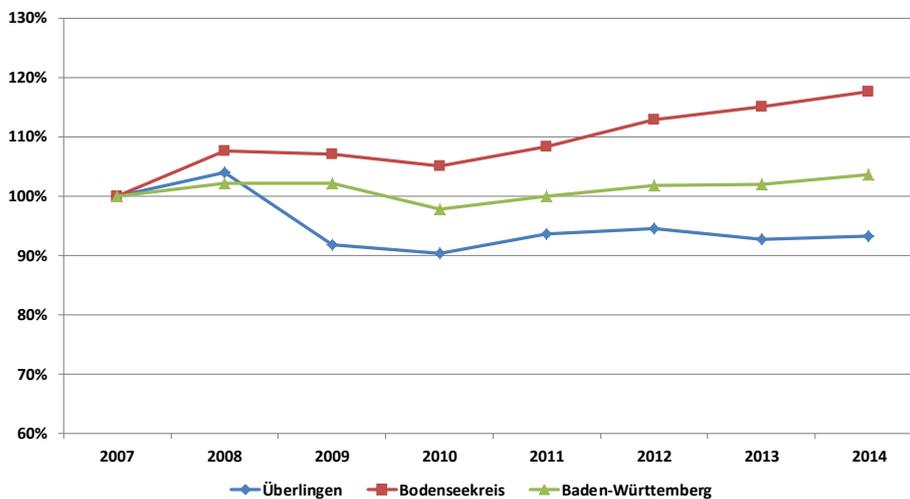
Quelle: Eigene Berechnung auf Basis von Daten der Arbeitsagentur



3.1.1 Verarbeitendes Gewerbe

Deutlich anders als bei der Gesamtbeschäftigung verläuft die Entwicklung im Verarbeitenden Gewerbe. Überlingen verliert in den Jahren 2008 bis 2010 in erheblichem Maße Beschäftigung im Verarbeitenden Gewerbe (-300 Beschäftigte)³ und kann dies in den folgenden Jahren nur zu einem geringen Teil aufholen. Der Bodenseekreis hat im gleichen Zeitraum ebenfalls leichte Rückgänge (-650 Beschäftigte), legt in den folgenden Jahren mit einem Zuwachs von über 3.500 Beschäftigten aber deutlich zu. Im Land ist die Entwicklung verhaltener, aber positiver als in Überlingen.

Abb. 5: Beschäftigungsentwicklung im Verarbeitenden Gewerbe 2007 bis 2014



Quelle: Eigene Berechnung auf Basis von Daten der Arbeitsagentur

Aussagen zur strukturellen Zusammensetzung des Verarbeitenden Gewerbes sind nicht möglich, da für die überwiegende Zahl der Branchen des Verarbeitenden Gewerbes für Überlingen aus Datenschutzgründen keine Beschäftigungszahlen - oder nur für einzelne Jahre - genannt werden. Dies gilt für

- das Ernährungs- und Tabakgewerbe,
- das Textil- und Bekleidungs-gewerbe,
- das Holzgewerbe,
- die Herstellung von Papier und Pappe,
- das Druck- und Verlags-gewerbe,

³ Lt. Auskunft lokaler Akteure kann dies auf die Betriebsverlagerung der Kramer-Werke von Überlingen nach Pfullendorf zurückzuführen sein.



- die Chemische Industrie,
- die Gummi- und Kunststoffverarbeitung,
- den Bereich Glas/Keramik/Steine und Erden,
- die Herstellung von Metallerzeugnissen,
- das Kfz-Gewerbe,
- den sonstigen Fahrzeugbau,
- die Herstellung von Möbeln.

Für wenige Branchen werden zumindest für einzelne Jahre Beschäftigungszahlen genannt, die einen ungefähren Rückschluss auf die Bedeutung dieser Branche in Überlingen zulassen. So werden

- für die **Herstellung von Metallerzeugnissen** zwischen 2007 und 2009 Beschäftigungszahlen zwischen 222 und 240 angegeben;
- für die **Herstellung von elektrischen Ausrüstungen** im Jahr 2007 46 und im Jahr 2014 21 Beschäftigte genannt, wobei zwischen diesen Zeitpunkten Zahlen fehlen;
- für den **Maschinenbau** zwischen 2009 und 2014 Beschäftigungszahlen zwischen 49 (2010) und 60 (2014) angegeben.

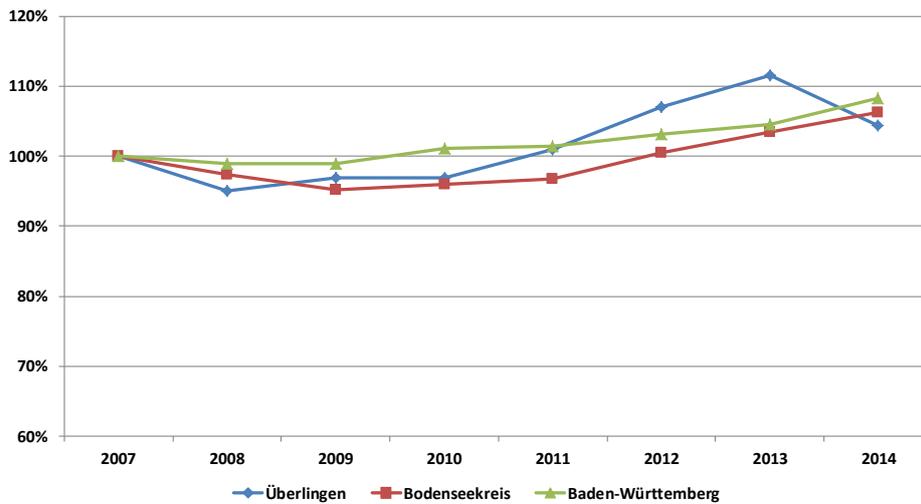
Eine kontinuierliche Zeitreihe steht lediglich für den Bereich „Herstellung von sonstigen Waren“ zur Verfügung.

3.1.2 Baugewerbe

Die Beschäftigung im Baugewerbe ist in Überlingen seit 2007 mit geringen Schwankungen im Wesentlichen stabil; die Beschäftigtenzahlen schwanken zwischen 400 und 430, mit einem positiven Ausreißer in 2013 mit 462 Beschäftigten. Im Land und im Bodenseekreis verläuft die Entwicklung bis 2007 im Wesentlichen parallel, danach kann der Bodenseekreis seine Beschäftigung weitgehend halten.



Abb. 6: Beschäftigungsentwicklung im Baugewerbe 2007 bis 2014

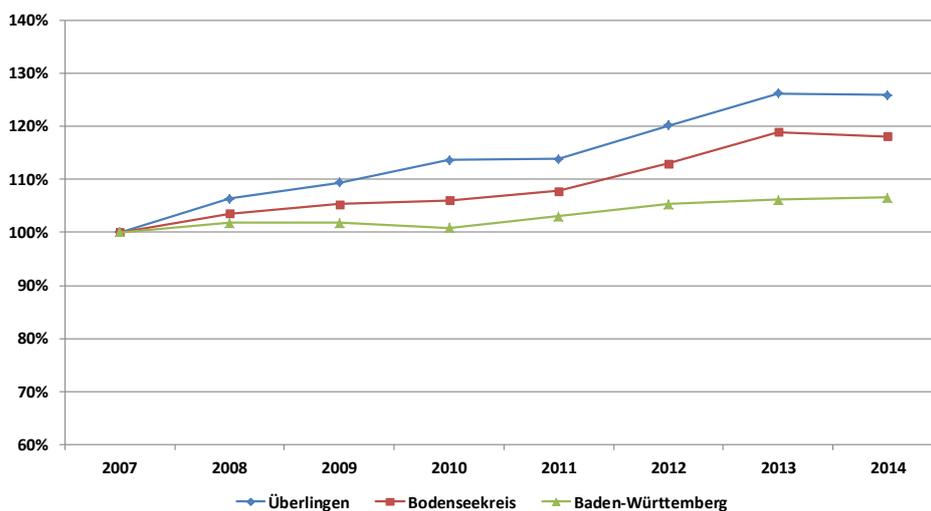


Quelle: Eigene Berechnung auf Basis von Daten der Arbeitsagentur

3.1.3 Handel

Im **Handel** zeigt Überlingen eine deutlich überdurchschnittliche und positive Beschäftigungsentwicklung, die zwischen 2007 und 2014 zu einem Zuwachs von 290 Beschäftigten (+26,2%) führt. Im letzten Jahr stagniert die Entwicklung allerdings. Der Bodenseekreis und das Land haben ebenfalls Beschäftigungszuwächse, die prozentual aber geringer ausfallen als in Überlingen.

Abb. 7: Beschäftigungsentwicklung im Handel 2007 bis 2014

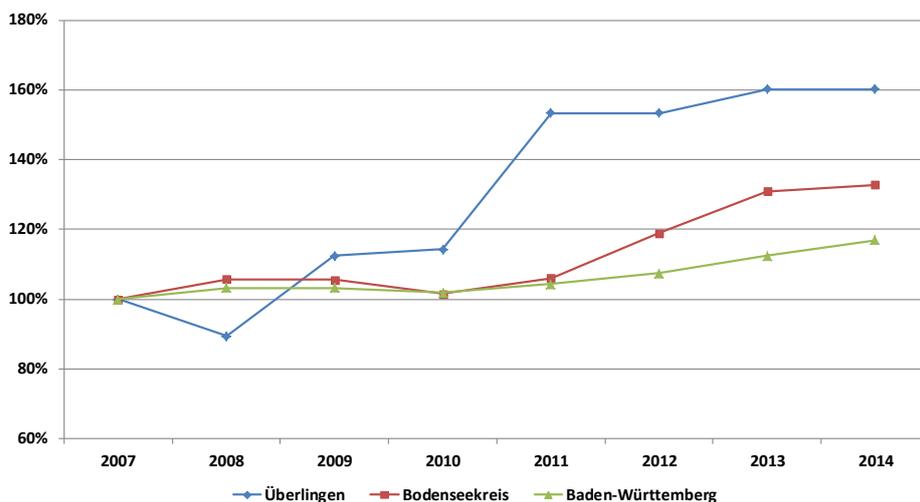


Quelle: Eigene Berechnung auf Basis von Daten der Arbeitsagentur

3.1.4 Verkehr und Lagerei

Der Sektor Verkehr und Lagerei hat sich seit 2007 in Überlingen sehr positiv entwickelt, die Beschäftigung nahm um 79 Arbeitsplätze (+60%) zu⁴. Im Land und im Bodenseekreis werden diese Zuwächse nicht annähernd erreicht.

Abb. 8: Beschäftigungsentwicklung im Bereich Verkehr und Lagerei 2007 bis 2014



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis von Daten der Arbeitsagentur

3.1.5 Dienstleistungen

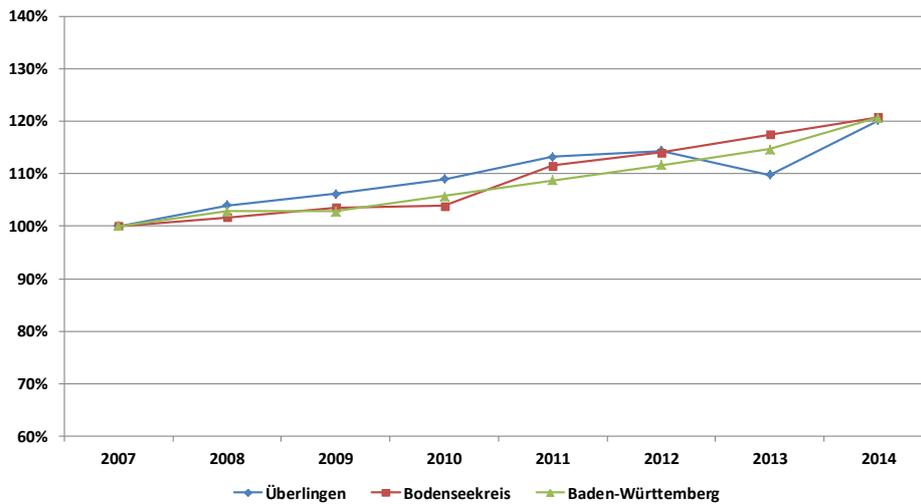
Auch im Dienstleistungssektor lässt sich die Entwicklung erst ab 2007 beobachten, da mit der Umstellung der Wirtschaftssystematik Bereiche des Verarbeitenden Gewerbes und des Sektors Verkehr und Nachrichten dem Dienstleistungssektor zugeordnet werden und damit ein Systembruch in der Entwicklung eintritt.

Sowohl in Überlingen als auch im Landkreis und im Land Baden-Württemberg ist eine durchgängig positive Entwicklung vorzufinden. Die Beschäftigung nimmt zwischen 2007 und 2014 um rd. 20% zu, entsprechend einem Zuwachs von knapp 900 Arbeitsplätzen. In dieser Bilanz ist nicht die Entwicklung des Bereiches Finanz- und Versicherungsdienstleistungen berücksichtigt, für den nur in 2007 und 2014 Zahlen genannt sind, der in diesem Zeitraum aber einen Zuwachs von 100 Arbeitsplätzen, entsprechend 40%, hat.

⁴ Dies wird auf die Inbetriebnahme des MTU-Ersatzteillagers im Gewerbegebiet Langäcker zurückgeführt.



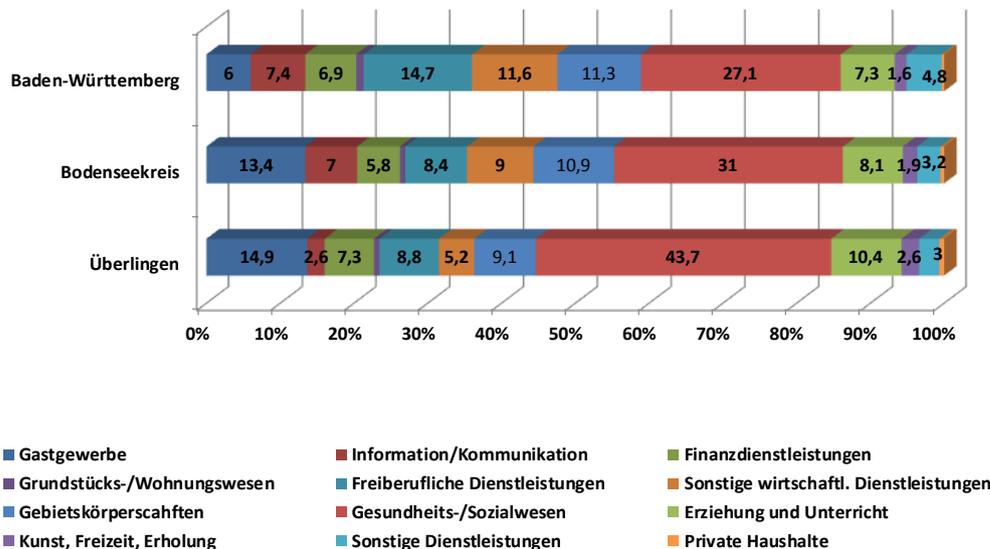
Abb. 9: Beschäftigungsentwicklung im Dienstleistungssektor 2007 bis 2014



Quelle: Eigene Berechnung auf Basis von Daten der Arbeitsagentur

Strukturell ist der Dienstleistungssektor in Überlingen durch weit überdurchschnittliche Anteile der Sektoren „Gastgewerbe“ und „Gesundheits-/Sozialwesen“ gekennzeichnet. Eine überdurchschnittliche Bedeutung haben ebenfalls die Bereiche „Finanz-/Versicherungsdienstleistungen“ und „Erziehung und Unterricht“. Alle anderen Branchen, insbesondere die wirtschaftsbezogenen Dienstleistungen, haben eine z.T. deutlich unterdurchschnittliche Bedeutung.

Abb. 10: Struktur des Dienstleistungssektors 2014 – Überlingen und Vergleichsräume

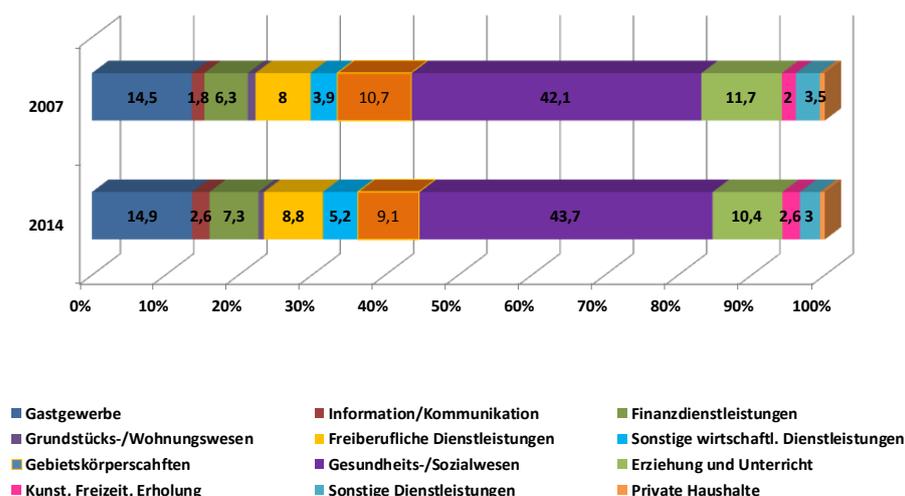


Quelle: Eigene Berechnung auf Basis von Daten der Arbeitsagentur

Zwischen 2007 und 2014 haben sich eher geringe Verschiebungen ergeben. Die wirtschaftsbezogenen Dienstleistungen - „Information und Kommunikation“, „Frei-

berufliche wirtschaftliche Dienstleistungen“ und „Sonstige wirtschaftliche Dienstleistungen“ - haben ihre Anteile um insgesamt rd. drei Prozentpunkte ausdehnen können, auch das Gesundheits- und Sozialwesen sowie die Finanz- und Versicherungsdienstleistungen haben ihre Anteile erhöht. Bedeutung verloren haben demgegenüber der öffentliche Sektor, der Bereich Erziehung und Unterricht sowie die sonstigen Dienstleistungen. Diese Anteilsverschiebungen sind in erster Linie auf unterschiedlich starke Wachstumsprozesse zurückzuführen.

Abb. 11: Struktur des Dienstleistungssektors in Überlingen 2007 und 2014



Quelle: Eigene Berechnung auf Basis von Daten der Arbeitsagentur

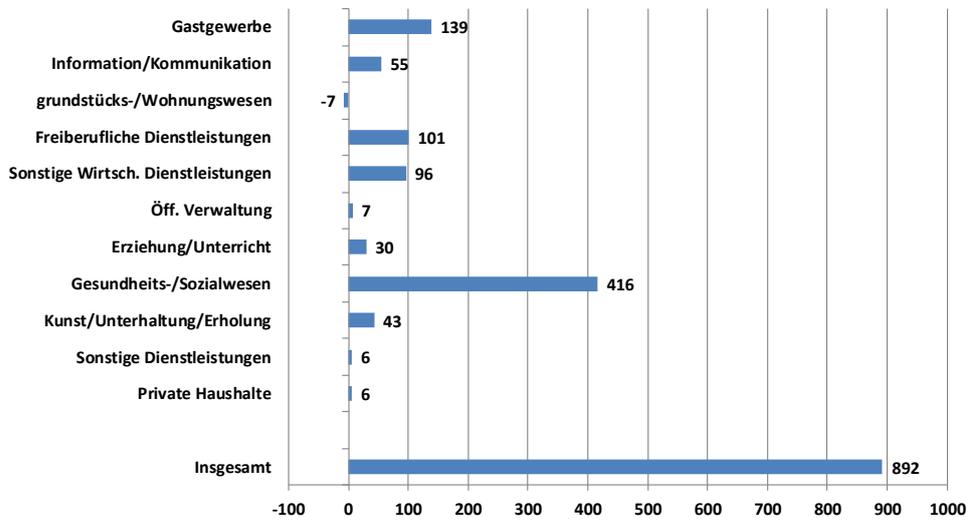
Bei der branchendifferenzierten Analyse der Beschäftigungsentwicklung zeigt sich die zwar einheitlich positive, aber sehr unterschiedliche Entwicklung des Dienstleistungssektors in Überlingen. Das stärkste absolute Wachstum weisen die Sektoren

- Gesundheits-/Sozialwesen + 416 Arbeitsplätze;
- Gastgewerbe + 139 Arbeitsplätze;
- Freiberufliche Dienstleistungen + 109 Arbeitsplätze;
- Sonstige wirtschaftliche Dienstleistungen + 101 Arbeitsplätze;
- Finanz- und Versicherungsdienstleistungen + 100 Arbeitsplätze

auf, während beispielsweise die Beschäftigung in den Sektoren Gebietskörperschaften/Sozialversicherungen und sonstige Dienstleistungen kaum gewachsen ist und das Grundstücks- und Wohnungswesen sogar leichte Beschäftigungsverluste zu erleiden hatte (-7 Arbeitsplätze).



Abb. 12: Beschäftigungsentwicklung im Dienstleistungssektor 2007 bis 2014 - absolut



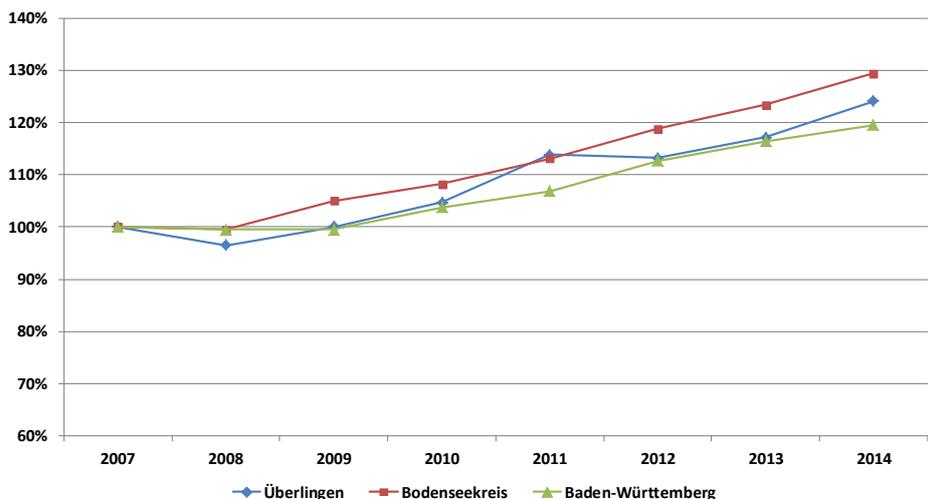
Quelle: Eigene Berechnung auf Basis von Daten der Arbeitsagentur

Prozentual liegt das stärkste Wachstum in den Sektoren „Information/Kommunikation“ (+78,6%), „sonstige wirtschaftliche Dienstleistungen“ (+62%), „Kunst/Unterhaltung/Erholung“ (+53%) sowie „freiberufliche wirtschaftliche Dienstleistungen“ (+31,5%). Sehr gering fiel das Wachstum im öffentlichen Sektor (+1,6%) und bei den sonstigen Dienstleistungen (+4,3%) aus.

Innerhalb des Dienstleistungssektors finden sich die folgenden Entwicklungen:

Das **Gastgewerbe**, in Überlingen ohnehin stark vertreten, entwickelt sich seit 2007 deutlich positiv, wird von der weitgehend parallel laufenden Entwicklung im Landkreis aber übertroffen.

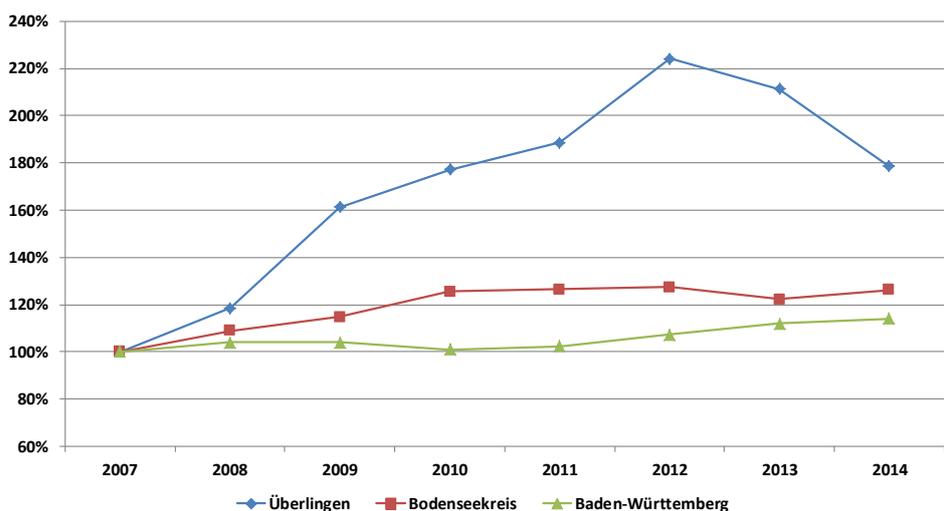
Abb. 13: Beschäftigungsentwicklung im Gastgewerbe 2007 bis 2014



Quelle: Eigene Berechnung auf Basis von Daten der Arbeitsagentur

Der Sektor **Information und Kommunikation** nimmt bis 2012 eine stürmische Entwicklung, bei der die Beschäftigtenzahlen mehr als verdoppelt werden. Danach bricht die Entwicklung ein, bis 2014 gehen 32 Arbeitsplätze wieder verloren. Dennoch werden der Bodenseekreis und das Land weit hinter sich gelassen. Wesentlicher Träger dieser Entwicklung ist der Teilbereich „Erbringung von Dienstleistungen der Informationstechnologie“, der knapp 80% der Beschäftigten dieses Sektors stellt.

Abb. 14: Beschäftigungsentwicklung im Bereich Information und Kommunikation 2007 bis 2014



Quelle: Eigene Berechnung auf Basis von Daten der Arbeitsagentur

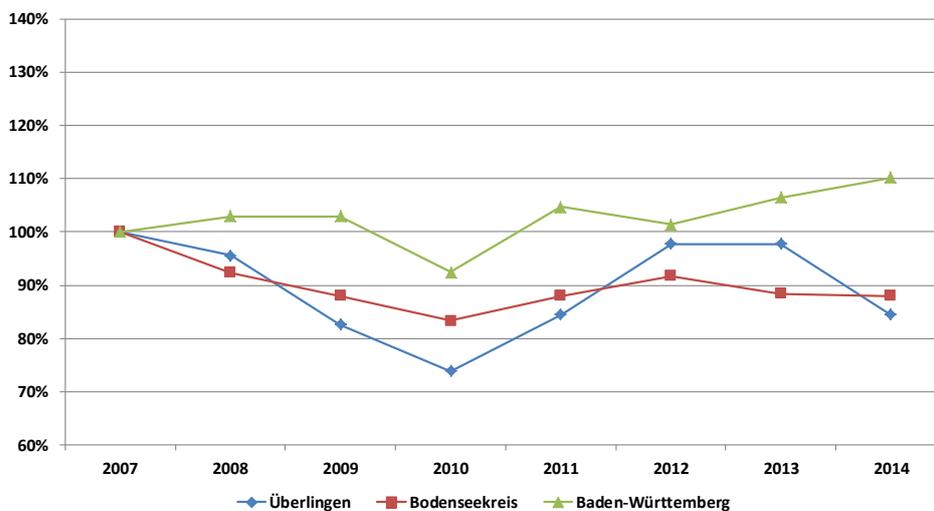
Im Sektor **Finanz und Versicherungsdienstleistungen** liegen Beschäftigungszahlen nur für die Jahre 2007 und 2014 vor. In diesem Zeitraum steigert der Sektor



allerdings seine Beschäftigung um 40% bzw. 100 Arbeitsplätze. Dieser Zuwachs ist weit höher als auf Landes- oder Kreisebene.

Das **Grundstücks- und Wohnungswesen** ist die einzige Branche des Dienstleistungssektors in Überlingen mit einem Beschäftigungsrückgang, der zunächst zwischen 2007 und 2010 eintritt, danach bis 2012 wieder kompensiert wird und ab 2012 wieder erfolgt.

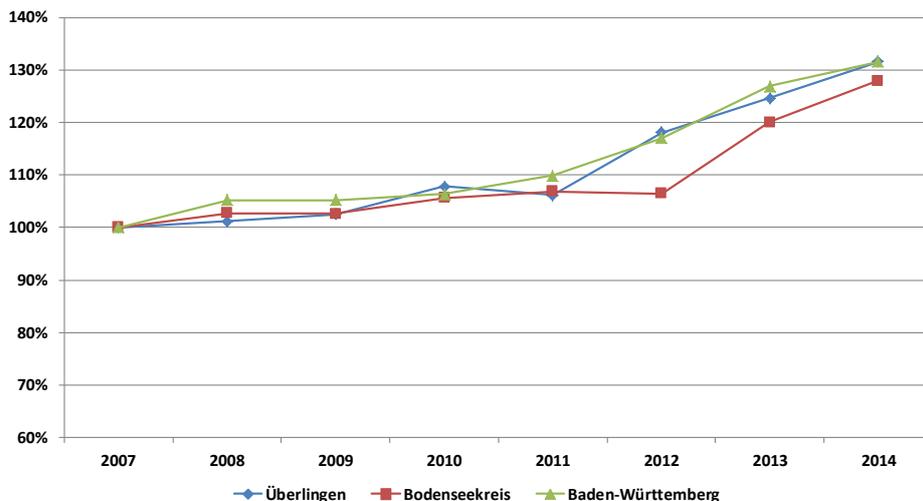
Abb. 15: Beschäftigungsentwicklung im Grundstücks- und Wohnungswesen 2007 bis 2014



Quelle: Eigene Berechnung auf Basis von Daten der Arbeitsagentur

Die **freiberuflichen wirtschaftlichen Dienstleistungen** entwickeln sich weitgehend parallel zur Entwicklung im Land und im Bodenseekreis. Überlingen liegt in der Bilanz gleichauf mit der Landesentwicklung. Eine „aufholende“ Entwicklung findet in Überlingen daher nicht statt, die Zunahme des Beschäftigungsanteils ist auf unterdurchschnittliche Entwicklungen in anderen Branchen zurückzuführen.

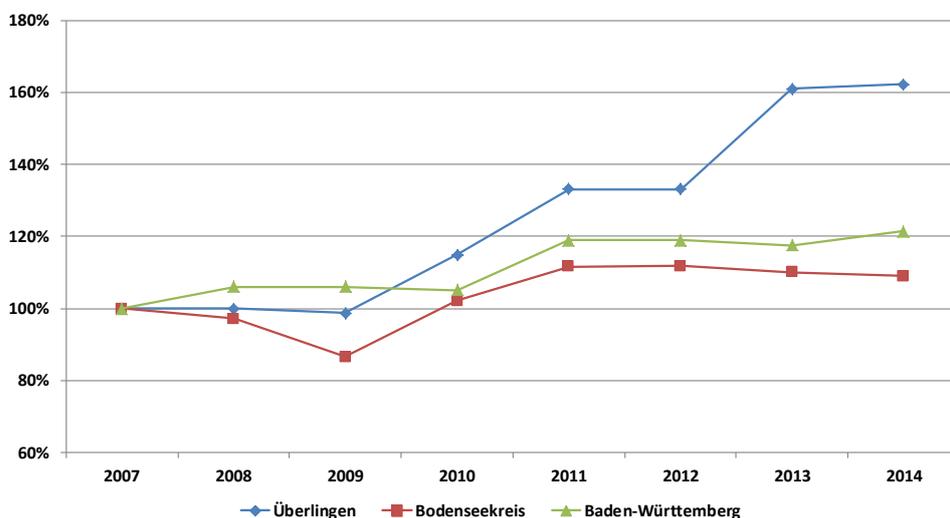
Abb. 16: Beschäftigungsentwicklung im Bereich Freiberufliche wirtschaftliche Dienstleistungen 2007 bis 2014



Quelle: Eigene Berechnung auf Basis von Daten der Arbeitsagentur

Bei den **sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen** ist die Situation anders. Hier kann sich Überlingen mit einer weit überdurchschnittlichen Entwicklung ab 2008 deutlich von den Vergleichsregionen absetzen.

Abb. 17: Beschäftigungsentwicklung im Sektor Sonstige wirtschaftliche Dienstleistungen 2007 bis 2014

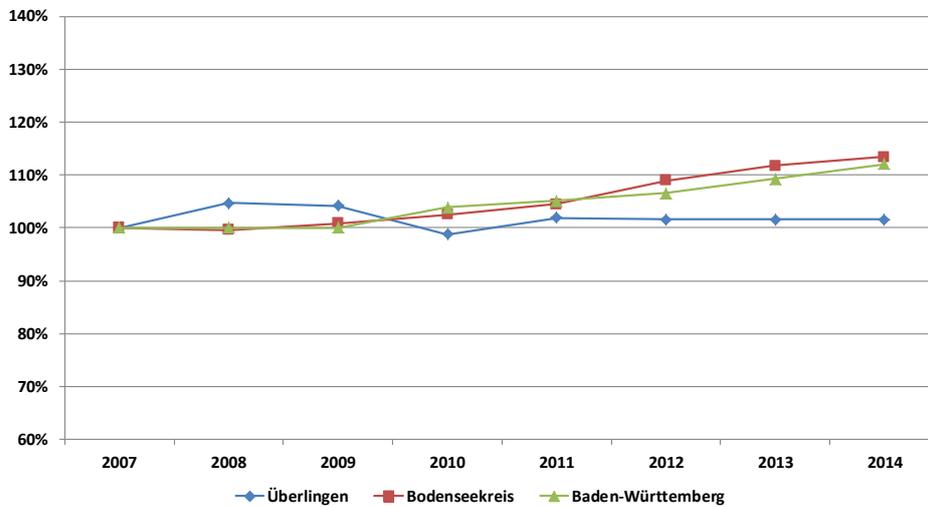


Quelle: Eigene Berechnung auf Basis von Daten der Arbeitsagentur

Der Bereich **Gebietskörperschaften und Sozialversicherungen** - d.h. die öffentliche Verwaltung – nimmt in Überlingen eine eher stagnative Entwicklung. Im Bodenseekreis und im Land ist die Entwicklung deutlich expansiver.



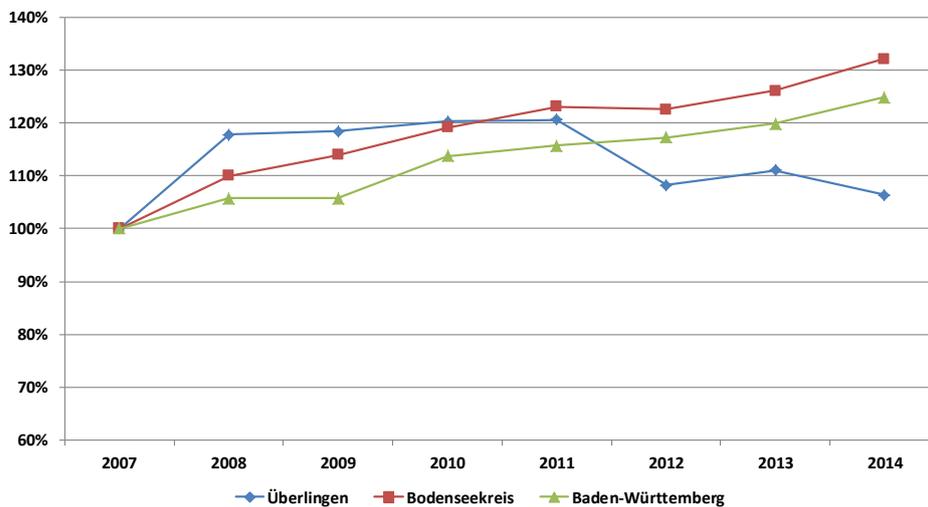
Abb. 18: Beschäftigungsentwicklung im Bereich Gebietskörperschaften und Sozialversicherungen 2007 bis 2014



Quelle: Eigene Berechnung auf Basis von Daten der Arbeitsagentur

Im Bereich **Erziehung und Unterricht** entwickelt sich die Beschäftigung in Überlingen zwar bis 2009 positiv, danach aber rückläufig, mit einer Beschäftigungsabnahme um 67 Arbeitsplätze bis 2014. Überlingen liegt damit gegenläufig zum allgemein ansteigenden Trend im Bodenseekreis und im Land.

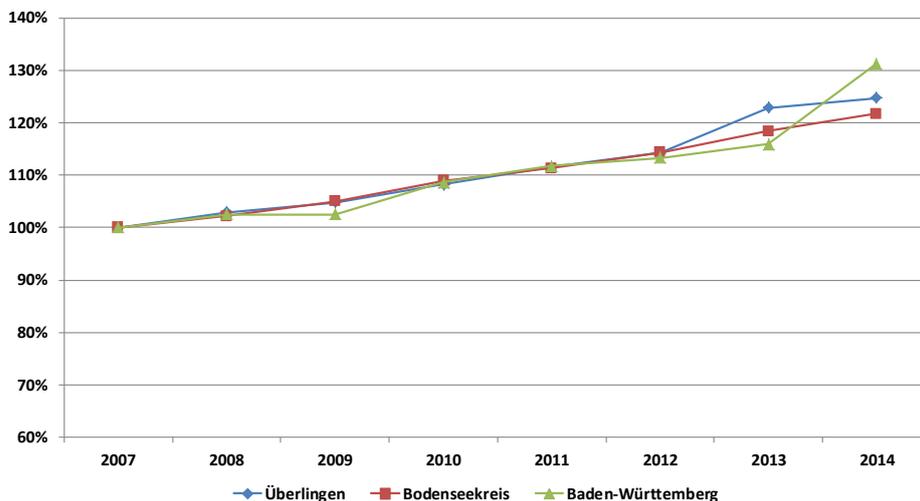
Abb. 19: Beschäftigungsentwicklung im Bereich Erziehung und Unterricht 2007 bis 2014



Quelle: Eigene Berechnung auf Basis von Daten der Arbeitsagentur

Im **Gesundheits- und Sozialwesen** ist bis 2012 eine fast identische Entwicklung von Kommune, Kreis und Land festzustellen; erst gegen Ende des Betrachtungszeitraums expandiert dieser Sektor in Baden-Württemberg stärker als in Überlingen und im Bodenseekreis.

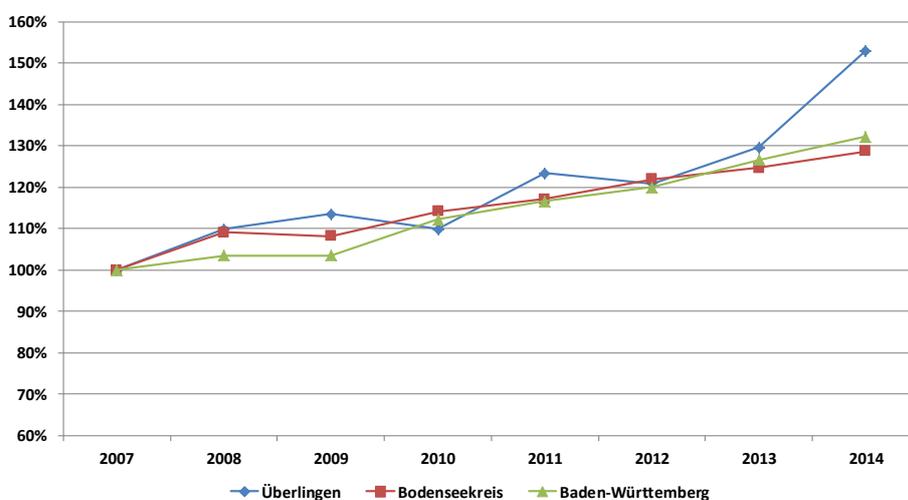
Abb. 20: Beschäftigungsentwicklung im Gesundheits- und Sozialwesen 2007 bis 2014



Quelle: Eigene Berechnung auf Basis von Daten der Arbeitsagentur

Der Bereich **Kunst, Unterhaltung und Erholung** ist ein Sektor, in dem die Entwicklung in Überlingen bis 2014 kontinuierlich positiv und parallel zum Bodenseekreis und zum Land verläuft, dann aber stark ansteigt. Es bleibt abzuwarten, ob sich dies als Trend fortsetzt oder – wie häufig andernorts zu beobachten – lediglich eine befristete Entwicklung sein wird.

Abb. 21: Beschäftigungsentwicklung im Bereich Kunst/Unterhaltung/Erholung 2007 bis 2014

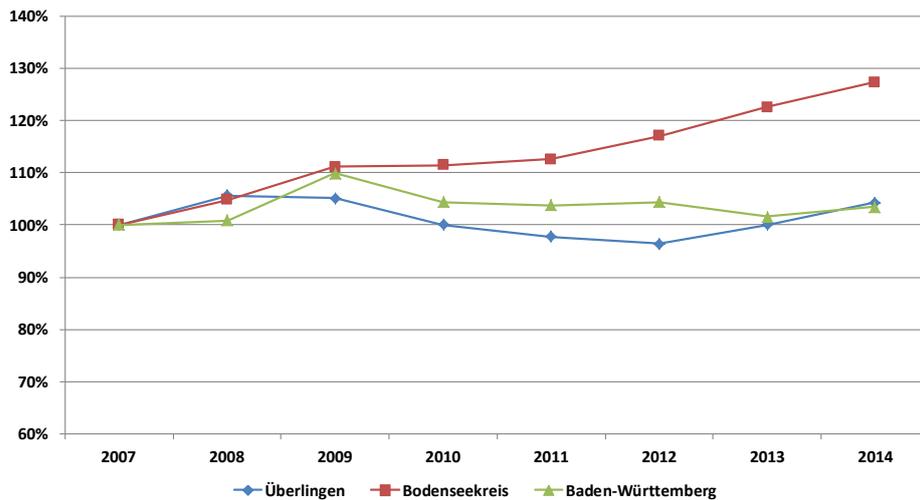


Quelle: Eigene Berechnung auf Basis von Daten der Arbeitsagentur



Bei den **sonstigen Dienstleistungen** ist eine unterdurchschnittliche Entwicklung festzustellen: ab 2008 bis 2012 erfolgt eine Beschäftigungsabnahme, dann wieder ein Beschäftigungsaufbau. Die Entwicklung in Überlingen verläuft schlechter als im Landkreis, wo eine deutliche Beschäftigungszunahme um fast 30% festzustellen ist.

Abb. 22: Beschäftigungsentwicklung im Bereich Sonstige Dienstleistungen 2007 bis 2014



Quelle: Eigene Berechnung auf Basis von Daten der Arbeitsagentur

3.2 ZUSAMMENFASSUNG

Trotz der scheinbaren Dominanz des Dienstleistungssektors ist der Beschäftigungsanteil dieses Wirtschaftszweiges in Überlingen geringer als in einigen anderen Städten des Bodenseeraumes (Ravensburg, Konstanz), während das Verarbeitende Gewerbe einen vergleichsweise hohen Beschäftigungsanteil hat⁵. Seit 2009 ist die Beschäftigtenzahl im Verarbeitenden Gewerbe überdies stabil. Differenzierte Aussagen zu den einzelnen Branchen sind aufgrund fehlender Detaillierung des Zahlenmaterials nicht möglich.

Im Dienstleistungssektor dominiert zahlenmäßig das Gesundheits- und Sozialwesen mit über 43% aller Beschäftigten des Dienstleistungssektors, was weit über den Zahlen der Vergleichsräume - und auch anderer Städte am Bodensee - liegt. Expansiv sind hingegen vor allem der Bereich Information und Kommunikation sowie die sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen.

⁵ Der Anteil ist beispielsweise um das Dreifache höher als in Konstanz



4 ERMITTLUNG DES BEDARFES AN GEWERBLICHEN BAUFLÄCHEN IN ÜBERLINGEN

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. 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.

In Überlingen kamen sowohl die Modellrechnung in zwei Varianten als auch eine Umfrage unter den gewerbeflächenrelevanten Unternehmen zum Einsatz. Die Vorgehensweise und die Ergebnisse bei der Modellrechnung sind nachfolgend beschrieben; die Ergebnisse der Unternehmensbefragung werden in Kapitel 5 dargestellt.



4.1 MODELLTHEORETISCHE BEDARFSRECHNUNG - GRUNDLAGEN

Das Modell zur Gewerbe- und Industrieflächenbedarfsprognose (GIFPRO) wurde 1980 im Auftrag des Regierungspräsidenten Arnsberg entwickelt, um die seinerzeit regelmäßig auftretenden Flächenüberschreitungen auf ein realistisches Maß zurückzuführen⁶. 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 auf Grund fehlender Daten auf der lokalen Ebene. Dennoch hat es in den letzten Jahren Versuche gegeben, das Modell stärker auszudifferenzieren und damit realitätsnäher zu machen.

- Eine Weiterentwicklung des Modells wurde in einem Gutachten von Prof. Dirk Vallee (RWTH Aachen) vorgenommen⁷. Die Modifikation setzt an den Indikatoren "Gewerbeflächenbeanspruchender Beschäftigter" und "Flächenkennziffer" an und verwendet anstatt des im Allgemeinen verwendeten GIFPRO-Durchschnittswertes wirtschaftsgruppenspezifische Quoten und Kennziffern. Die grundsätzliche Rechenmethode des Modells bleibt allerdings unverändert.

⁶ Bauer, M., Bonny, H.W., Flächenbedarf für Industrie und Gewerbe - Bedarfsrechnung nach GIFPRO. Dortmund 1986.

⁷ Vgl. Vallee, D., Witte, A., Brandt, T., Bischof, T., Bedarfsberechnung für die Darstellung von Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) und Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen (GIB) in Regionalplänen, Entwurf zum Abschlussbericht, Aachen Februar 2012.

- Eine andere Modifikation wurde vom Deutschen Institut für Urbanistik am Beispiel der Stadt Potsdam entwickelt⁸. 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.
- Schließlich besteht die Möglichkeit, das Modell durch die Verwendung lokalspezifischer Werte für die Ansiedlungs- und Verlagerungsquoten und/ oder die Flächenkennziffer realitätsnäher zu gestalten. Dies setzt jedoch voraus, dass entsprechenden Werte auf lokaler Ebene existieren bzw. im Rahmen einer Flächenbedarfsanalyse ermittelt werden können.

4.1.1. 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.

⁸ Vgl. Zwicker-Schwarm, D. Stadtentwicklungskonzepte für Gewerbeflächen, difu-Impulse 4/2010, Berlin 2010.



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.

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 werden⁹.
- 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 **Verlage-**

⁹ 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.



rungsquote 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 ausgegangen¹⁰; 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 entsprechender Erhebungsergebnisse eine Quote von 25% für gewerbliche Zwecke wiedernutzbarer Flächen zu Grunde gelegt¹¹.

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

¹⁰ Vgl. Bauer/Bonny, a.a.O., S. 59.

¹¹ 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.



4.2 BEDARFSRECHNUNG

Von den dargestellten Modellvarianten kamen in Überlingen das GIFPRO-Standardmodell als Basisberechnung sowie das vom Deutschen Institut für Urbanistik entwickelte TBS-GIFPRO-Modell zum Einsatz. Letzteres unterliegt insofern gewissen Einschränkungen, als für die Bildung der Betriebsgruppen eine differenzierte Beschäftigungsstatistik mit einer detaillierten Aufschlüsselung auf Branchen vor allem im Verarbeitenden Gewerbe in Überlingen aus Datenschutzgründen nicht vorliegt. Hilfsweise wurden die nicht nach Branchen dargestellten Beschäftigten unter einer Gruppe „Sonstige Branchen“ zusammengefasst und jeweils zur Hälfte den Branchen „emissionsintensives Gewerbe“ und „emissionsarmes Gewerbe“ zugeordnet.

4.3 GIFPRO-STANDARDMODELL

Das GIFPRO-Standardmodell ergibt für Überlingen die folgenden Ergebnisse:

Basierend auf der Statistik der Arbeitsagentur existieren in Überlingen zum Stichtag 30.06.2014 insgesamt **3.966 gewerbeflächenrelevante Beschäftigte**. Diese Zahl setzt sich zusammen aus

- 2.157 Beschäftigte im Verarbeitenden Gewerbe (100% der in diesem Bereich Beschäftigten),
- 432 Beschäftigte im Baugewerbe (100% der in diesem Bereich Beschäftigten),
- 691 Beschäftigte im Bereich Handel (50% der in diesem Bereich Beschäftigten),
- 210 Beschäftigte im Bereich Verkehr und Lagerei (100% der in diesem Bereich Beschäftigten),
- 476 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 **34 mobile und flächenrelevante Arbeitsplätze**, davon



- 28 Arbeitsplätze durch Verlagerungen,
- 6 Arbeitsplätze durch Neuansiedlungen.

Bei einem angenommenen arbeitsplatzspezifischem Flächenbedarf von 225 m² je Beschäftigten ergibt dies eine **jahresdurchschnittliche Flächennachfrage von 7.650 m²**, davon

- 6.300 m² durch Verlagerungen,
- 1.350 m² durch Ansiedlungen.

Für den gesamten Betrachtungszeitraum 2016 bis 2030 (15 Jahre) ergibt sich ein Gesamtbedarf von **114.750 m² (11,5 ha) Nettobauland**.

Für eine Ausweisung in Bauleitplänen sind noch Erschließungsflächen hinzuzurechnen, die mit einem Durchschnittswert von 25 v.H. der Nettobauflächen veranschlagt werden können. Dies entspricht einem Zusatzbedarf von 28.688 m² (2,9 ha). Dementsprechend steigt der Gesamtbedarf auf **143.438 m² Bruttobauland** oder **14,3 ha**.

Tab. 1: Flächenbedarfsberechnung bis 2025 - GIFPRO-Standard

Flächennachfrage von Neuansiedlungen p.a.	1.350 m ²
Flächennachfrage von Verlagerungen p.a.	6.300 m ²
Gesamtnachfrage p.a. (Nettobauland)	7.650 m ²
Bedarf 2016-2030 (15 Jahre; Nettobauland)	114.750 m ²
25% Zuschlag für nicht nutzbare Flächen	28.688 m ²
Gesamtbedarf 2016- 2030 (Bruttobauland)	143.438 m² (14,3 ha)

Quelle: Eigene Berechnungen



4.4 TBS-GIFPRO

Die Berechnungen nach dem TBS-GIFPRO-Modell ergeben für Überlingen zum Stichtag 30.06.2014 insgesamt **3.658 gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte**.

Tab. 2: Gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigten nach TBS-GIFPRO

Betriebsgruppe	Gesamtbeschäftigtenzahl	Quote in %	Gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte
Emissionsintensives Verarbeitendes Gewerbe	743	100	743
Emissionsarmes Verarbeitendes Gewerbe	1.413	90	1.272
Baugewerbe	432	90	389
Logistik, Lagerhaltung	210	100	210
Forschung, Entwicklung, Medien	nicht identifizierbar ¹²	30	
Einzelhandel, Kfz-Handel	989	30/70	368
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	1.840	20	368
Sonstige Dienstleistungen	3.080	10	308
Insgesamt (gerundet)			3.658

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 38 mobilen Beschäftigten pro Jahr, davon

- 12 Beschäftigten aus Neuansiedlungen,
- 26 Beschäftigte aus internen Verlagerungen.

Im Gegensatz zum klassischen GIFPRO-Modell lassen sich diese Zahlen aufgrund der differenzierten Betrachtung des Modells auf Betriebsgruppen aufschlüsseln:

¹² Die entsprechenden Branchen werden in Überlingen nicht mit ihren Beschäftigtenzahlen ausgewiesen.



Tab. 3: Gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte nach TBS-GIFPRO

Betriebsgruppe	Beschäftigte	Mobile Beschäftigte p.a.		
		Neuan-siedlungen	Verlage-rungen	Zus.
Emissionsintensives Verar-beitendes Gewerbe	743	1,1	5,2	6,3
Emissionsarmes Verarbei-tendes Gewerbe	1.272	1,9	8,9	10,8
Baugewerbe	389	0,6	2,7	2,2
Logistik, Lagerhaltung	210	0,3	1,6	1,9
Forschung, Entwicklung, Me-dien				
Einzelhandel, Kfz-Handel	368	2,8	2,6	5,4
Wirtschaftsnahe Dienst-leistungen	368	2,8	2,6	5,4
Sonstige Dienstleistungen	308	2,4	2,2	4,6
Insgesamt (gerundet)	3.659	11,9	25,8	37,7

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	5
Emissionsarmes Verarbeitendes Gewerbe	52
Baugewerbe	51
Logistik, Lagerhaltung	134
Forschung, Entwicklung, Medien	
Einzelhandel, Kfz-Handel	127
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	282
Sonstige Dienstleistungen	183
Insgesamt (gerundet)	784

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 Neuansiedlungen auf Null gesetzt.



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	0	17	78	95
Emissionsarmes Verarbeitendes Gewerbe	21	29	134	184
Baugewerbe	46	9	41	96
Logistik, Lagerhaltung	129	5	22	156
Forschung, Entwicklung, Medien				
Einzelhandel, Kfz-Handel	82	43	39	164
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	187	43	39	269
Sonstige Dienstleistungen	145	36	34	215
Insgesamt (gerundet)	610	182	387	1.179

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	Gewerbeflächennachfragende Beschäftigte (gerundet)	Flächenkennziffer	Flächenbedarf in m ²	Anteil in %
Emissionsintensives Verarbeitendes Gewerbe	95	200	19.000	11,1
Emissionsarmes Verarbeitendes Gewerbe	184	150	27.600	16,1
Baugewerbe	96	75	7.200	4,2
Logistik, Lagerhaltung	156	250	39.000	22,7
Forschung, Entwicklung, Medien				
Einzelhandel, Kfz-Handel	164	250	41.000	23,9
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	269	100	26.900	15,7
Sonstige Dienstleistungen	215	50	10.750	6,3
Insgesamt (gerundet)	1.179		171.450 (17,1 ha)	

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 rd. 17,2 ha netto, der sich durch einen Zuschlag von 25% nicht nutzbarer Flächen (insgesamt rd. 4,3 ha) auf rd. 21,5 ha Bruttobauland erhöht.

Tab. 7: Flächenbedarfsberechnung bis 2030 – TBS-GIFPRO

Flächennachfrage von Neuansiedlungen	26.130 m ²
Flächennachfrage von Verlagerungen	145.900 m ²
Bedarf 2016-2030 (15 Jahre; Nettobauland)	172.030 m ²
25% Zuschlag für nicht nutzbare Flächen	43.007 m ²
Gesamtbedarf 2016- 2030 (Bruttobauland)	215.310 m² (21,5 ha)

Quelle: Eigene Berechnungen



5 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 die Betriebe

- des Produzierenden Gewerbes;
- des Baugewerbes;
- der gewerbeflächenrelevanten Betriebe des Handwerks (d.h. ohne Ladenhandwerk);
- des 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 behandelt¹³. 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.

¹³ Der entsprechende Bedarf dieser Nutzergruppe wurde in einem separat erstellten Einzelhandelskonzept bestimmt.



- **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 und auch bei der Nachfrage berücksichtigt werden müssen. Beispielhaft 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 352 Betriebe angeschrieben.

5.1 BETEILIGUNG UND BETROFFENHEIT

Bis zum Berichtszeitpunkt sind insgesamt 136 Antworten eingetroffen. Dies entspricht einer Rücklaufquote von 38,6% 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 136 antwortenden Betrieben gaben 113 Betriebe, entsprechend 83,1% an, dass sie diese Umfrage aus verschiedenen Gründen nicht betrifft. Dieser Wert ist



nicht außergewöhnlich hoch; vergleichbare Quoten wurden in den letzten Jahren auch bei anderen Umfragen¹⁴ vorgefunden.

- 101 Betriebe (89,4%) gaben ohne nähere Erklärung an, auf absehbare Zeit keinen Flächenbedarf zu haben.
- 3 Betriebe (2,6%) gaben an, den Betrieb in naher Zukunft aus Altersgründen bzw. einer bevorstehenden Verrentung aufzugeben.
- 5 Betriebe (4,4%) gaben sonstige Gründe an. Hierbei wurden in einzelnen genannt:
 - Reduktion des Betriebs aus Altersgründen;
 - nur Betrieb einer Photovoltaikanlage;
 - Betrieb verlagert, Halle vermietet;
 - keinen Übernehmer gefunden;
 - Erbauseinandersetzungen.
- Jeweils zwei Betriebe (zusammen 3,5%) gaben als Doppelnennung „keinen Flächenbedarf“ und „sonstige Gründe“ bzw. „keinen Flächenbedarf“ und „Aufgabe aus Altersgründen“ an.

5.2 BRANCHENZUGEHÖRIGKEIT

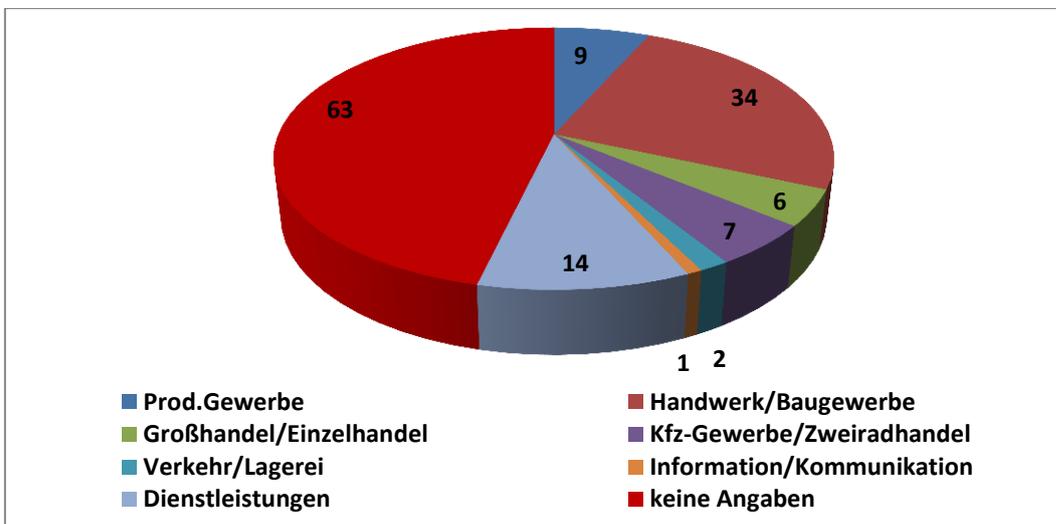
73 Betriebe (53%) machten Angaben zu ihrer Branchenzugehörigkeit. Dabei wurden in sieben Fällen mehr als eine Branche angegeben, was auf ein differenziertes Leistungsangebot hindeutet, das z.B. nicht nur handwerkliche Arbeiten, sondern auch Beratungsleistungen umfasst. Von den Nennungen entfielen

- | | |
|-------------------------------------|--------------------|
| • auf Baugewerbe und Handwerk | 34 Nennungen (25%) |
| • auf Dienstleistungsbetriebe | 14 Nennungen (10%) |
| • auf das Verarbeitende Gewerbe | 9 Nennungen (7%) |
| • auf Kfz-Gewerbe und Zweiradhandel | 7 Nennungen (5%) |
| • auf Großhandel und Einzelhandel | 6 Nennungen (4%) |
| • auf Verkehr und Lagerei | 2 Nennungen (2%) |
| • auf Information und Kommunikation | 1 Nennung (1%) |

¹⁴ Dinslaken (2009): 88%; Ettlingen (2006): 85,4%; Kehl (2005): 89,3%; Ravensburg (2008): 75%; Bielefeld (2015): 86%.

63 Betriebe (47%) machten keine Angabe zu ihrer Branchenzugehörigkeit.

Abb. 23: Branchenzugehörigkeit der antwortenden Betriebe in %

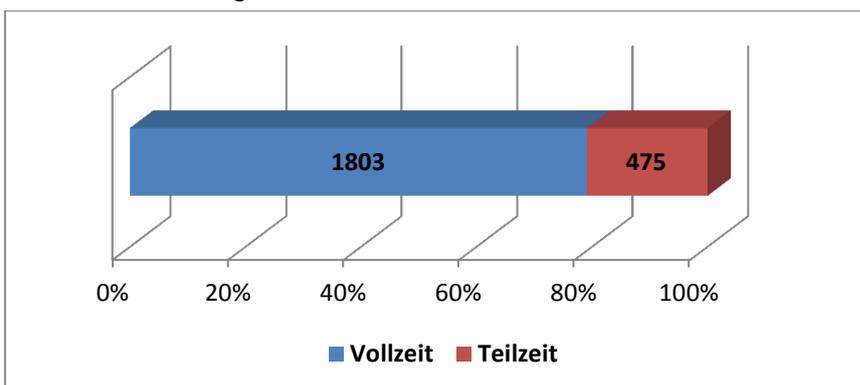


Quelle: Unternehmensbefragung Überlingen 2015

5.3 BESCHÄFTIGTE

Angaben zur Beschäftigung machten 64 Betriebe; insgesamt beschäftigen diese Betriebe 2.278 Beschäftigte, davon 1.803 Beschäftigte in Vollzeit und 475 in Teilzeit.

Abb. 24: Beschäftigte nach Arbeitszei



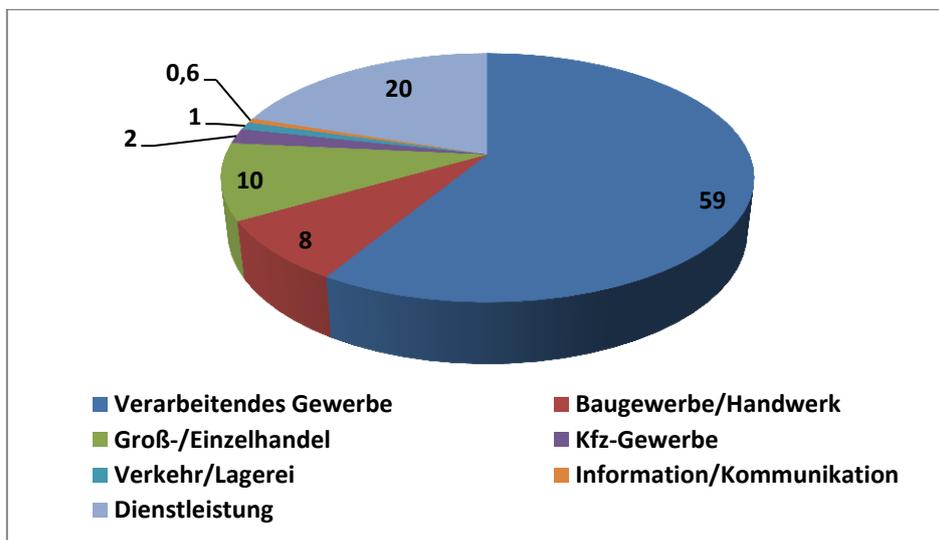
Quelle: Unternehmensbefragung Überlingen 2015

Die Beschäftigten verteilen sich auf die Branchen wie folgt:



• Verarbeitendes Gewerbe	1.345 Beschäftigte (59%)
• Dienstleistungsbetriebe	454 Beschäftigte (20%)
• Großhandel und Einzelhandel	232 Beschäftigte (10%)
• Baugewerbe und Handwerk	183 Beschäftigte (8%)
• Kfz-Gewerbe und Zweiradhandel	48 Beschäftigte (2%)
• Information und Kommunikation	13 Beschäftigte (0,6%)
• Verkehr und Lagerei	3 Beschäftigte (0,1%)

Abb. 25: Anteil der Branchen an der erfassten Beschäftigung in %

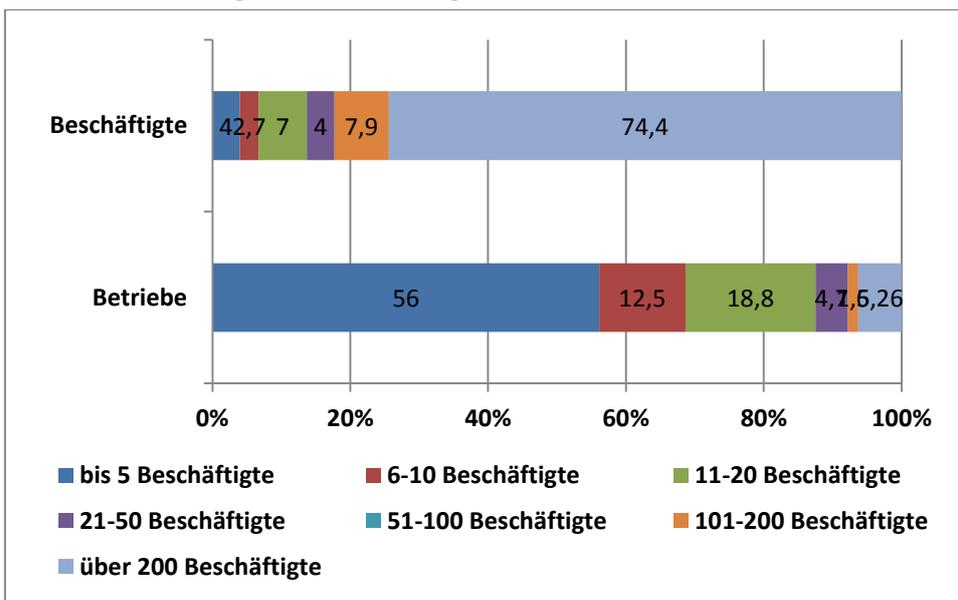


Quelle: Unternehmensbefragung Überlingen 2015

Im Hinblick auf die Größenklassen der Betriebe entfallen

- 92 Beschäftigte (4%) auf 36 Betriebe (56,2%) mit bis zu 5 Beschäftigten;
- 61 Beschäftigte (2,7%) auf 8 Betriebe (12,5%) mit 6 bis 10 Beschäftigten;
- 159 Beschäftigte (7%) auf 12 Betriebe (18,8%) mit 11 bis 20 Beschäftigten;
- 90 Beschäftigte (4%) auf 3 Betriebe (4,7%) mit 21 bis 50 Beschäftigten;
- 180 Beschäftigte (7,9%) auf einen Betrieb (1,5%);
- 1696 Beschäftigte (74,4%) auf vier Betriebe (6,25%) mit mehr als 200 Beschäftigten.

Abb. 26: Beschäftigte nach Betriebsgrößenklassen



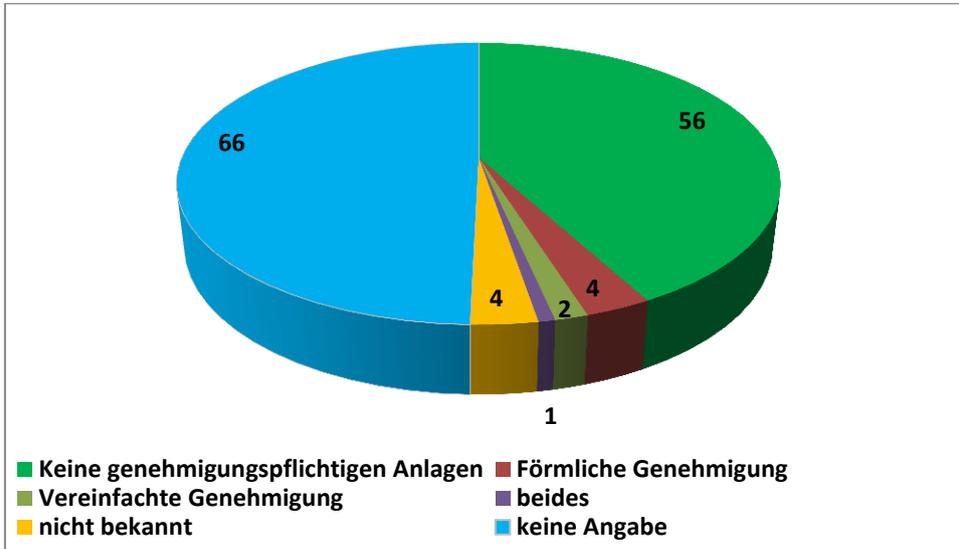
Quelle: Unternehmensbefragung Überlingen 2015

5.4 GENEHMIGUNGSPFLICHTIGE ANLAGEN UND SCHICHTBETRIEB

Angaben zur Existenz genehmigungspflichtiger Anlagen nach dem Bundesimmissionschutzgesetz wurden von 66 Betrieben gemacht. Dabei gaben 56 Betriebe an, keine genehmigungspflichtigen Anlagen zu betreiben, 3 Betriebe haben Anlagen, die im förmlichen Verfahren und zwei Betriebe Anlagen, die im vereinfachten Verfahren genehmigt werden müssen. Ein Betrieb gab an, Anlagen zu betreiben, die sowohl förmlich als auch vereinfacht genehmigt werden können. 4 Betrieben ist nicht bekannt, ob in ihrem Betrieb genehmigungspflichtige Anlagen existieren.



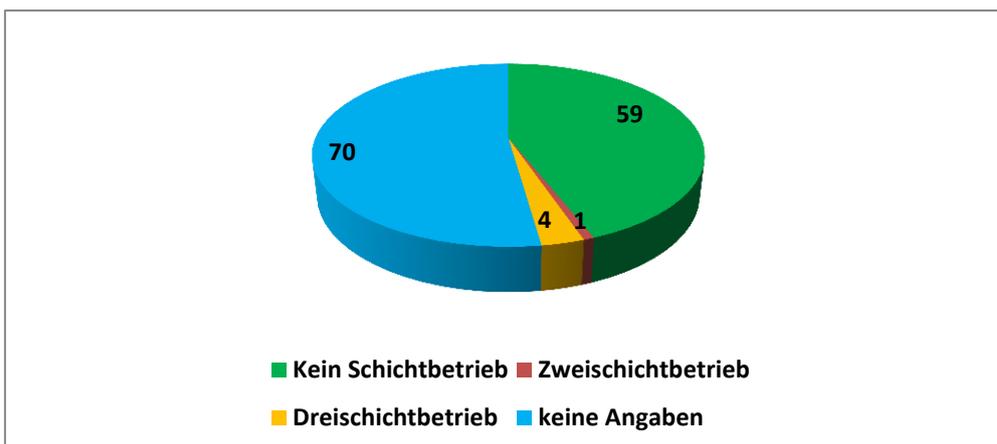
Abb. 27: Genehmigungspflichtige Anlagen



Quelle: Unternehmensbefragung Überlingen 2015

Von den 63 Betrieben, die auf die Frage nach Schichtbetrieb antworteten, gaben 59 an, nicht im Schichtbetrieb zu arbeiten. Ein Betrieb arbeitet im Zweischichtbetrieb und 4 Betriebe im Dreischichtbetrieb. 70 Betriebe machten zu dieser Frage keine Angaben.

Abb. 28: Schichtbetrieb



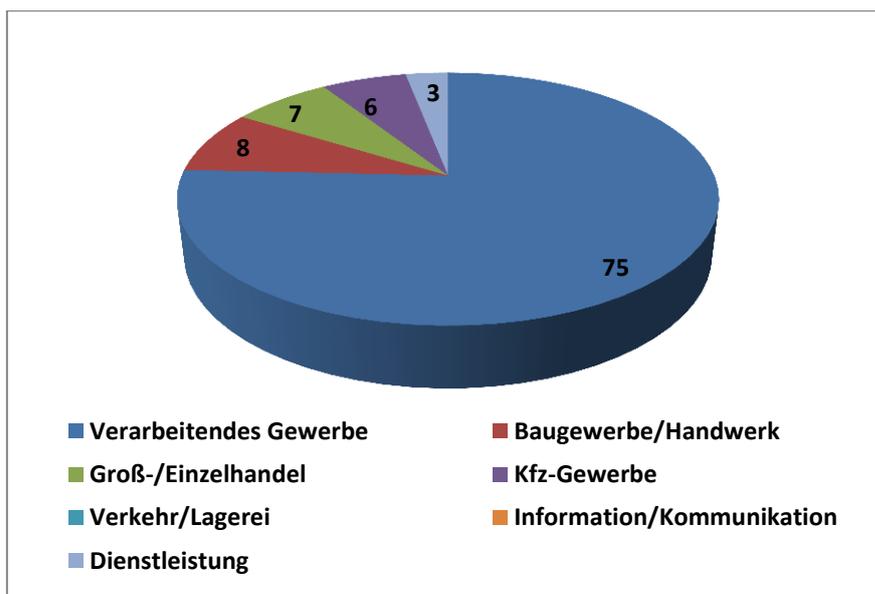
Quelle: Unternehmensbefragung Überlingen 2015

5.5 BETRIEBSFLÄCHEN

Angaben zu den Grundstücksflächen wurden von 47 Betrieben gemacht. Insgesamt belegen die antwortenden Betriebe 315.362 m² oder rd. 31,6 ha. Davon entfallen

• auf das Verarbeitende Gewerbe	236.875 m ² (75%)
• auf Baugewerbe und Handwerk	23.911 m ² (8%)
• auf Groß- und Einzelhandel	23.102 m ² (7%)
• auf Kfz-Gewerbe und Zweiradhandel	20.000 m ² (6%)
• auf das Dienstleistungsgewerbe	10.344 m ² (3%)
• auf den Bereich Verkehr und Lagerei	1.000 m ² (0,3%)
• auf den Bereich Information und Kommunikation	170 m ² (0,05%)

Abb. 29: Anteil der erfassten Flächen nach Betriebsarten in %



Quelle: Unternehmensbefragung Überlingen 2015

Von den 31,6 ha Gesamtflächen der antwortenden Unternehmen entfallen

• auf bebaute/überbaute Flächen	61.679 m ² (19,6%);
• auf Verkehrs- und Lagerflächen	131.425 m ² (41,7%);
• auf nicht genutzte potenzielle Reserveflächen	85.187 m ² (27%);
• auf sonstige bzw. nicht aufgeschlüsselte Flächen	37.101 m ² (11,8%).



Von den potenziellen Reserveflächen sind nach Einschätzung der Betriebe

- 78.600 m² überbaubar,
- 2.300 m² als Lagerfläche oder Verkehrsfläche nutzbar.

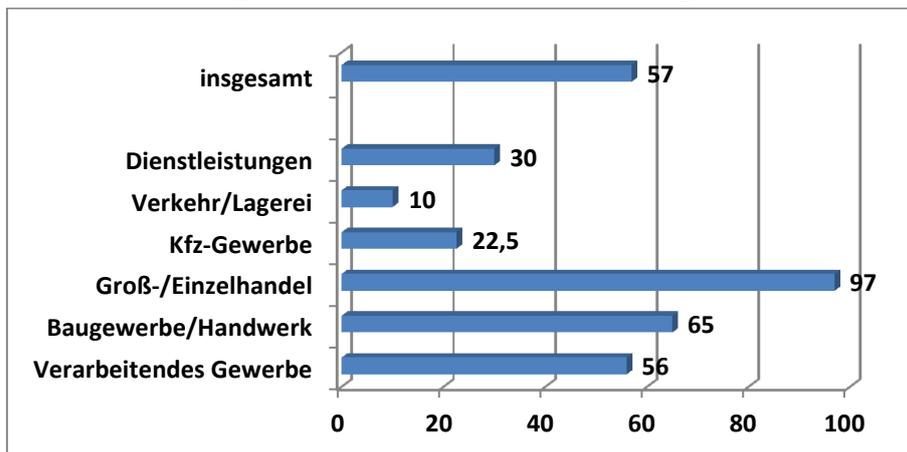
Damit verfügen die Betriebe in Überlingen noch über einen erheblichen Flächenanteil, der für betriebsinterne Erweiterungen genutzt werden kann.

5.6 BESCHÄFTIGTENDICHTE

Die Betriebe der einzelnen Branchen nutzen ihre Flächen in sehr unterschiedlicher Intensität. Unter Einbeziehung der betrieblichen Reserveflächen liegt der Flächenbedarf je Arbeitsplatz zwischen 103 m²/Beschäftigten (Groß-/Einzelhandel) und 444 m²/Beschäftigten (Kfz-Gewerbe), entsprechend 100 bzw. 24 Beschäftigten je ha. Die Extremwerte 12 m²/Beschäftigten (ein Unternehmen aus dem Bereich Information/Kommunikation) und 1000 m²/Beschäftigten (ein Unternehmen aus dem Logistikbereich) bleiben hier außer Betracht.

Der Durchschnittswert ist auf 175 m²/Beschäftigten zu veranschlagen, entsprechend 57 Beschäftigte/ha.

Abb. 30: Beschäftigtendichte nach Branchen (Beschäftigte/ha)



Quelle: Unternehmensbefragung Überlingen 2015

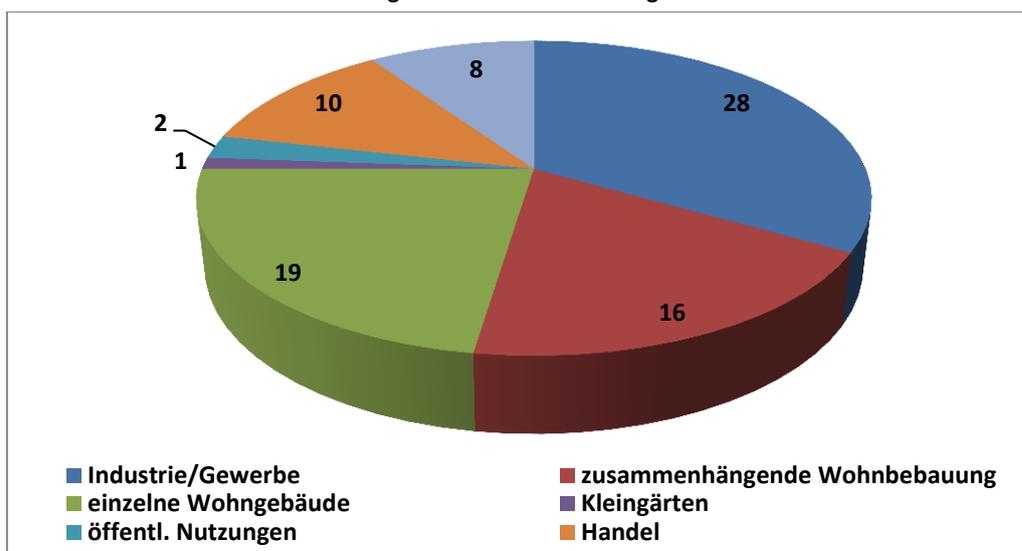
5.7 NUTZUNGSARTEN IN DER NACHBARSCHAFT

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 ausgewiesenen Gewerbegebiet liegt.

Diese Frage wurde von 57 Betrieben beantwortet. Dabei gaben 16 Betriebe (28%) an, dass sich in unmittelbarer Nähe des Betriebs zusammenhängende Wohnbebauung befindet; 19 Betriebe (33%) nannten einzelne Wohngebäude (zu denen allerdings auch betriebsgebundenes Wohnen zählen kann). Kleingärten und schutzbedürftige öffentliche Einrichtungen haben eine deutlich geringere Bedeutung; hier wurden eine (Kleingärten) bzw. zwei Nennungen (öffentliche Einrichtungen) gegeben. 8 Betriebe nannten darüber hinaus andere Nutzungen; im Einzelnen waren dies

- in zwei Fällen Landwirtschaft
- in je einem Fall Gastgewerbebetrieb, Holzfachhändler, Spielplatz, Ärztehaus, Wohn- und Geschäftshaus sowie Lager- und Verteilzentrum.

Abb. 31: Nachbarschaftsnutzungen (Zahl der Nennungen)



Quelle: Unternehmensbefragung Überlingen 2015



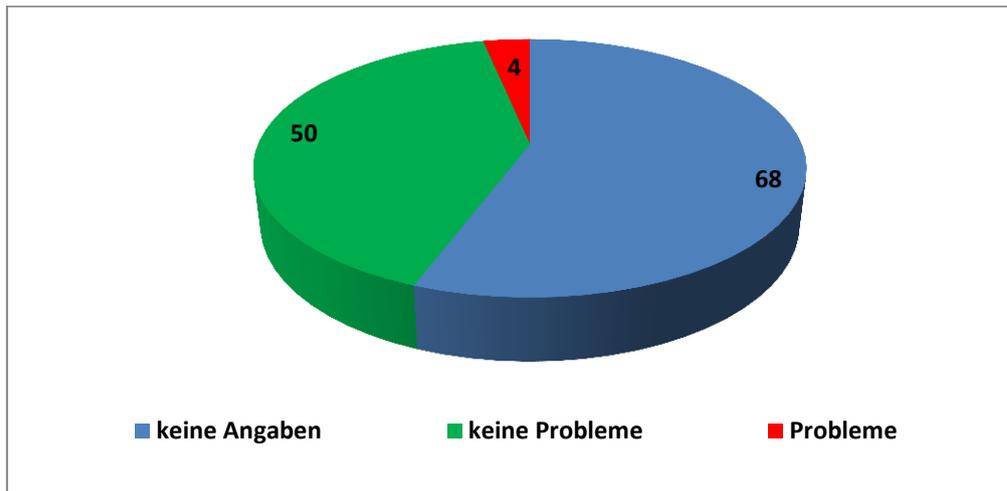
5.8 KONFLIKTE MIT NACHBARN UND BEHÖRDEN

Die Frage nach möglichen Problemen mit der Nachbarschaft oder mit Behörden wurde von 4 Betrieben mit „ja“ beantwortet. 72 Betriebe machten keine Angaben, 60 Betriebe gaben ausdrücklich an, keine Probleme zu haben.

Im Einzelnen traten folgende Probleme auf (eine Mehrfachnennung):

- Stapler (vermutlich Betrieb von Staplerfahrzeugen);
- Rauch aus Holzfeuerung;
- Verkehrsüberlastung (kein öffentlicher Parkraum für LKWs);
- Überfahrtsrecht;
- Lärm.

Abb. 32: Probleme mit der Nachbarschaft (Zahl der Nennungen)



Quelle: Unternehmensbefragung Überlingen 2015

Schwierigkeiten mit Investitionen treten in den genannten Fällen nicht auf. Allerdings wurden in insgesamt 11 anderen Fällen Schwierigkeiten genannt. Diese Schwierigkeiten beziehen sich allerdings nicht auf konkrete Konflikte, sondern offenbar auf generell Schwierigkeiten für Investitionen am Standort Überlingen. Im Einzelnen

- bewertet ein Betrieb Investitionen am Standort Überlingen als problemlos möglich;
- geben 5 Betriebe an, dass Investitionen zwar Schwierigkeiten bereiten, aber am jetzigen Standort vorgenommen werden sollen;

- nehmen zwei Betriebe Investitionen an einem anderen Standort vor;
- haben drei Betriebe Investitionen vorerst zurückgestellt.

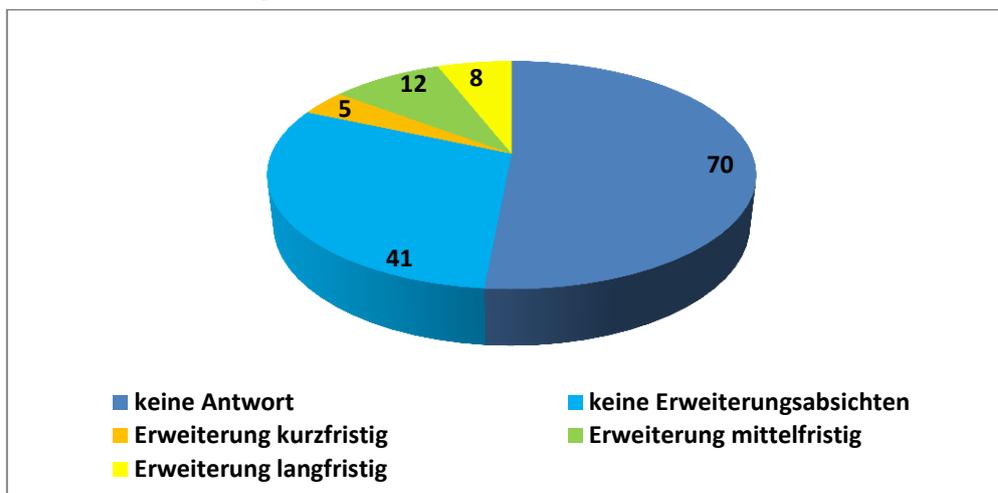
5.9 ERWEITERUNGSABSICHTEN AM STANDORT

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 damit davon auszugehen, dass sie ebenfalls auf absehbare Zeit keine Erweiterungspläne haben.

Abb. 33: Erweiterungsabsichten in %



Quelle: Unternehmensbefragung Überlingen 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.

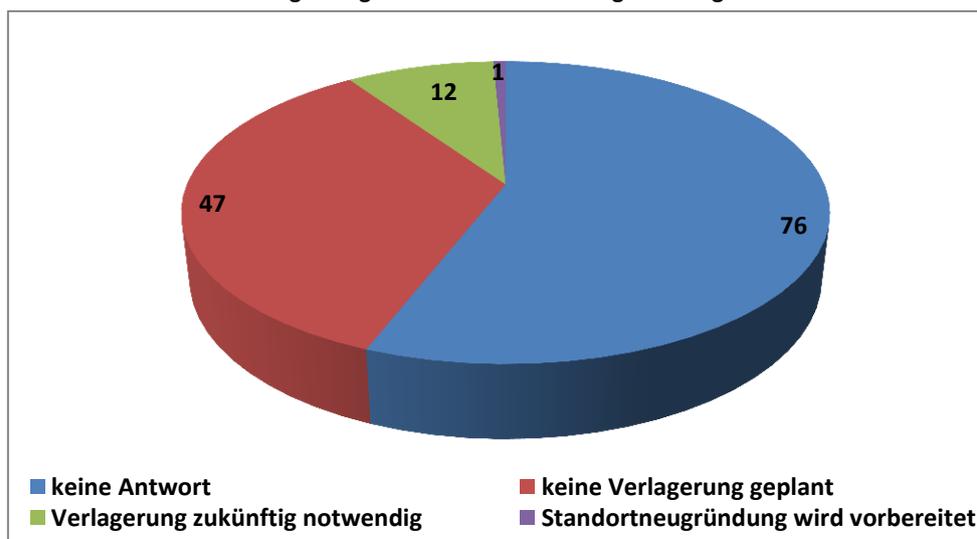
Als solche sonstige Gründe werden genannt:

- 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.

5.10 BETRIEBSVERLAGERUNGEN UND STANDORTGRÜNDUNGEN

Hinsichtlich der Planungen für eine Betriebsverlagerung oder eine Standortneugründung haben 76 Betriebe diese Frage nicht beantwortet. 47 Betriebe gaben an, dass keine entsprechenden Absichten bestünden. 12 Betriebe sehen eine Standortverlagerung oder Neugründung als zukünftig notwendig an, ein Betrieb bereitet derzeit eine Standortneugründung vor.

Abb. 34: Betriebsverlagerungen und Standortneugründungen in %



Quelle: Unternehmensbefragung Überlingen 2015



Die entsprechenden Standortverlagerungen sollen bei einem Betrieb kurzfristig, bei 7 Betrieben mittelfristig und bei 4 Betrieben wahrscheinlich langfristig erfolgen. Ein Betrieb sieht den Verlagerungsbedarf als kurz- bis mittelfristig an.

11 Betriebe wollen die neuen Flächen kaufen, ein Betrieb will die Fläche mieten, für 7 Betriebe ist grundsätzlich beides denkbar. 12 Betriebe geben an, die benötigten Flächen bereits im Eigentum zu haben. 104 Betriebe machen zu dieser Frage keine Angaben¹⁵.

Einen Standort in einem Gewerbehof können sich 13 Betriebe vorstellen, 23 Betriebe sehen diese nicht als Alternative an. Gründe hierfür wurden nur vereinzelt angegeben; genannt wurden

- Sicherheits-, Verkehrs- u. Umweltbedingungen;
- „...wir auch ein Wohnhaus dazu bauen wollen“;
- zu produktspezifisch, Kunden müssen schnell und ohne Behinderung an- und abfahren können;
- eigener Betrieb am Standort;
- kein Bedarf;
- habe meine eigenen Vorstellungen;
- Ich habe ein Lager das für meine Bedürfnisse völlig ausreicht;
- keine separate Zufahrt möglich.

Die Anforderungen an den - bzw. an einen möglichen - neuen Standort werden wie folgt formuliert:

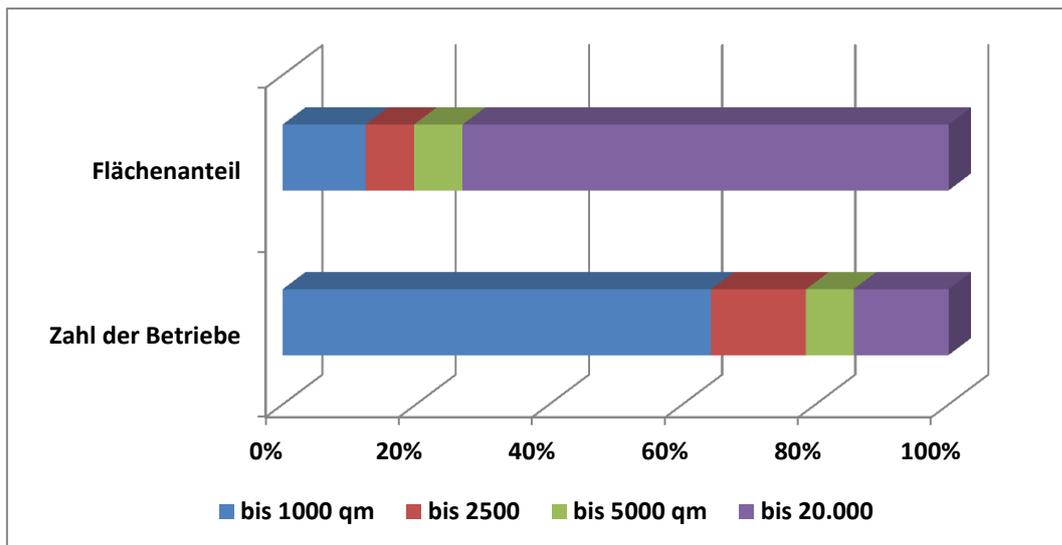
Grundstücksgröße: Insgesamt wird von 14 Betrieben ein Flächenbedarf von zusammen 43.800 m² oder rd. 4,3 ha formuliert. Diese Nachfrage verteilt sich auf unterschiedliche Größenklassen wie folgt:

¹⁵ Diese Zahlen können mißverständlich sein; tatsächlich haben aber mehr Betriebe auf diese Frage geantwortet als Verlagerungsbedarf benannt haben. Dies wird wohl so zu verstehen sein, dass die antwortenden Betrieb auch bei keinem konkreten Veränderungsbedarf ausreichend Flächenreserven für mögliche Erweiterungen haben.



- bis 1.000 m² 9 Grundstücke mit zusammen 5.100 m² Fläche;
- bis 2.500 m² 2 Grundstücke mit zusammen 3.000 m² Fläche;
- bis 5.000 m² 1 Grundstück mit 3.000 m² Fläche;
- bis 20.000 m² 2 Grundstück mit zusammen 30.000 m² Fläche.

Abb. 35: Flächennachfrage



Quelle: Unternehmensbefragung Überlingen 2015

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

- in zwei Fällen allgemein Gewerbegebiet;
- in vier Fällen allgemein Industriegebiet/Stadtrand;
- in vier Fällen explizit Oberried;
- in je einem Fall Kernstadt, Nußdorf, Bonndorf und Ottomühle.

Mit Bezug auf einen anderen Ort wurde nur in einem Fall Owingen genannt.

Ein Standort außerhalb des Großraumes Überlingen wurde in keinem Fall genannt.

Hinsichtlich der **Verkehrsanbindung** wurden nur in zwei Fällen Antworten gegeben; hier wird die Entfernung zur Autobahn einmal mit 3 km, einmal mit 5 km angegeben. Im Hinblick auf den Zeitaufwand geben die gleichen Betriebe 3 Minuten bzw. 10 Minuten Fahrzeit an. Alle anderen Betriebe geben auf diese Frage keine Antwort. Gewünscht werden außerdem



- Parkmöglichkeiten von 14 Betrieben;
- ein ÖPNV-Anschluss von 2 Betrieben;
- ein Bahnanschluss von keinem Betrieb.

Hinsichtlich **der planungsrechtlichen Ausweisungen** verlangen

- zwei Betriebe mit Bedarf von zusammen 21.500 m² ein Industriegebiet,
- 11 Betriebe mit Bedarf von zusammen 17.100 m² ein Gewerbegebiet,
- zwei Betriebe mit Bedarf von zusammen 1.200 m² ein Mischgebiet,
- ein Betrieb (Bedarf 1.000 m²) nennt alternativ ein Gewerbegebiet oder ein Mischgebiet,
- ein Betrieb nennt Industriegebiet, Gewerbegebiet und Mischgebiet.

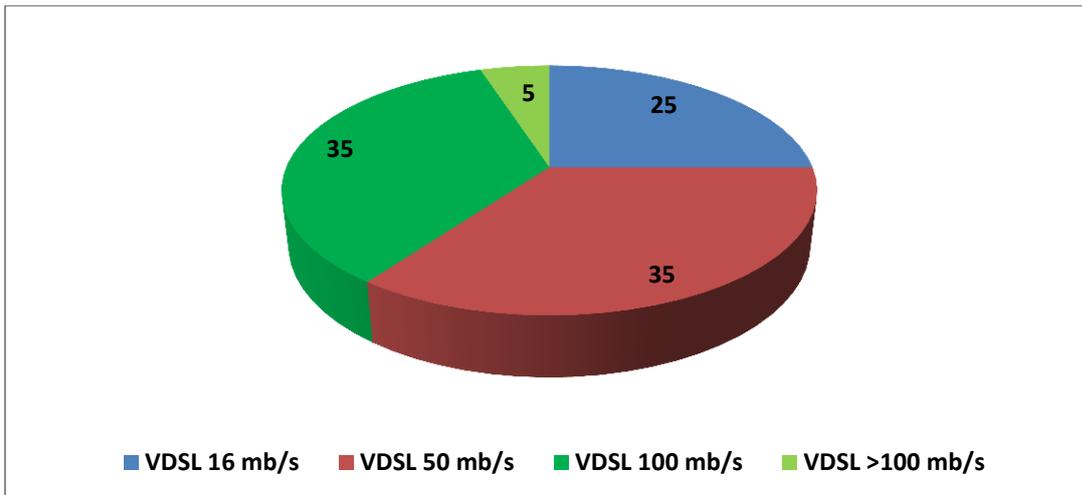
Die **Anforderungen an den Breitbandanschluss** wurden nur von 20 Betrieben benannt. Sie betragen

- bei 5 Betrieben VDSL mit 16 mb/s
- bei 7 Betrieben VDSL mit 50 mb/s
- bei 7 Betrieben VDSL mit 100 mb/s
- ein Betrieb verlangt VDSL mit mehr als 100 mb/s

Im Vergleich zu anderen Umfragen - wo bis zu zwei Drittel der Betriebe eine Leistungsfähigkeit des Breitbandanschlusses von 100 mb/s und mehr verlangt haben - zeigen sich die Betriebe in Überlingen eher bescheiden bei den Anforderungen an die Telekommunikation. Es ist zu fragen, ob hier der zukünftige Bedarf der Leistungsfähigkeit nicht unterschätzt wird.



Abb. 36: Leistungsanforderungen an den Breitbandanschluss in %



Quelle: Unternehmensbefragung Überlingen 2015

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

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

Alle anderen Betriebe haben diese Frage nicht beantwortet.

Hinsichtlich der **infrastrukturellen Ausstattung** wünschen

- 5 Betriebe Restaurants/Gaststätten;
- 4 Betriebe Einkaufsmöglichkeiten;
- 6 Betriebe Post/Bank/Sparkasse;
- 1 Betrieb Kindergarten/Kinderbetreuung;
- 1 Betrieb Sport-/Freizeiteinrichtungen;
- 1 Betrieb nennt sonstige Anforderungen (breite Straßen mit LKW-Stauraum).



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

- bis Ende 2015 1 Betrieb;
- in 2016 2 Betriebe;
- in 2017 2 Betriebe;
- in 2018 3 Betriebe;
- in 2020 1 Betrieb.

5.11 QUALITÄTEN UND DEFIZITE

Zu den **Qualitäten des Standortes Überlingen** wurden insgesamt 26 Faktoren von 19 Unternehmen genannt.

Mit deutlichem Abstand wurden vor allem Faktoren der Attraktivität und der Lebensqualität genannt (15 Nennungen), im Einzelnen wurden das attraktive Umland, der hohe Freizeitwert, die Lebensqualität durch Seenähe, der Standort Bodensee genannt, in einzelnen Fällen mit ausdrücklichem Bezug auf die Attraktivität für Mitarbeiter (und damit ein wichtiges Argument zur Arbeitskräftegewinnung).

An zweiter Stelle folgt mit fünf Nennungen die gute Verkehrsanbindung, angesichts der generell problematischen Verkehrssituation am Bodensee eher überraschend. Die Nennung zusätzlicher Faktoren („kurze Wege“) lässt vermuten, dass sich hier vor allem Betriebe geäußert haben, die auf die Binnenversorgung orientiert sind.

Ansonsten werden Einzelfaktoren genannt, unter anderem

- die gute Breitbandversorgung;
- qualifizierte Fachkräfte vor Ort;
- Kundennähe;
- noch keine Problemviertel;
- Unterstützung der Verwaltung;
- viele Partnerunternehmen vor Ort.



Defizite werden von 23 Unternehmen benannt (45 Einzelnennungen).

Mit Abstand an erster Stelle (14 Nennungen) stehen Verkehrsprobleme; genannt werden hier die allgemein hohe Belastung, die schlechte Verkehrsführung für LKW und Parkprobleme.

In der Bedeutung folgen mit insgesamt 5 Nennungen zum einen (zu hohe) Abgaben und Gebühren; ebenfalls 5 Nennungen erhält die Gewerbeflächensituation. Moniert werden hier allgemein fehlende Angebote, die schlechte Aufteilung und fehlende Grundstücke für Kleinbetriebe.

Jeweils viermal werden genannt

- die Infrastruktur allgemein (ohne nähere Differenzierung);
- die Parksituation;
- die mangelnde Unterstützung der Wirtschaft durch die lokale Politik.

Einzelnennungen entfallen auf

- das Kulturangebot;
- zu wenig Großbetriebe mit Mitarbeitern mittleren Alters;
- hohe Grundstückspreise;
- hohe Mietpreise;
- keine Unterstützung für Kleinbetriebe;
- schlechte Einkaufsmöglichkeiten;
- Konzerthalle, Jugendtreff.

5.12 HOCHRECHNUNG DES FLÄCHENBEDARFES

Die Umfrage unter den gewerbeflächennachfragenden Betrieben hat einen Bedarf von 43.800 m² ergeben, der sich auf die Jahre 2015 bis 2020 - also auf einen Zeitraum von 6 Jahren - verteilt.

Dies ergibt einen jahresdurchschnittlichen Bedarf von 7.300 m².



Hochgerechnet auf den Untersuchungszeitraum bis 2030 (15 Jahre) ergibt sich daraus ein Gesamtbedarf von 109.400 m² oder gut 10 ha Nettobauflächen. Unter Einschluss von 25 v.H. Erschließungsflächen (27.375 m²) folgt daraus ein Gesamtbedarf an Bruttobauland von **136.775 m²** bzw. **13,7 ha**. Zu berücksichtigen ist, dass dieser Bedarf nur innerörtliche Verlagerungen berücksichtigt und der Flächenbedarf für Neuansiedlungen damit nicht erfasst wird.



6 DER GEWERBLICHE FLÄCHENBEDARF IN ÜBERLINGEN – VERGLEICH DER ERGEBNISSE

Die modelltheoretische Berechnung nach dem GIFPRO-Standardmodell hat einen Flächenbedarf von **114.750 m²** Nettobauland bis 2030 ergeben; davon entfallen

- auf innerstädtische Verlagerungen 94.500 m² (9,5 ha);
- auf Neuansiedlungen 20.250 m² (2 ha).

Die TBS-GIFPRO-Variante kommt auf einen Bedarf von 172.030 m² Nettobauland, von dem 26.130 m² auf den Bedarf von Neuansiedlungen und 145.900 m² auf internen Bedarf entfallen.

Die Umfrage unter den gewerbeflächennachfragenden Betrieben hat einen Bedarf von **116.800 m²** ausschließlich für innerstädtische Verlagerungen und Erweiterungen bestehender Betriebe ergeben.

Um hierbei auch den zukünftigen Flächenbedarf durch Neuansiedlungen einzubeziehen, wurde zu den Umfrageergebnissen ein auf den Quoten des GIFPRO-Modells (0,15 neuangesiedelte Arbeitsplätze je 100 Beschäftigte/Jahr) basierender Zuschlag hinzugerechnet. Damit summiert sich der Bedarf auf 132.114 m² (13,2 ha) Nettobauflächen bzw. 165.142 m² (16,5 ha) Bruttobauland.

Tab. 8: Flächenbedarf bis 2030 – Vergleich der Ergebnisse

Methode	GIFPRO Standard	TBS-GIFPRO	Umfrage
Verlagerungen (netto)	94.500 m ²	145.900 m ²	118.800 m ²
Neuansiedlungen (netto)	20.250 m ²	26.130 m ²	25.457 m ²
Zwischensumme (netto)	114.750 m²	172.030 m²	144.257 m²
25. v.H. Zuschlag	28.688 m ²	43.007 m ²	36.064 m ²
Summe	143.438m² (14,3 ha)	215.037 m² (21,5 ha)	180.321 m² (18 ha)

Die Werte des GIFPRO-Standardmodells und der Umfrage differieren mit knapp 30.000 m² Nettobauflächen für einen Betrachtungszeitraum von 15 Jahren, die Werte der beiden GIFPRO-Modelle um rd. 60.000 m². Die hohen Werte des trendbasierten



TBS-GIFPRO-Modells sind vor allem auf den Bedarf für Logistikenutzungen und Einzelhandelsnutzungen zurückzuführen, die sich in der Vergangenheitsentwicklung vergleichsweise dynamisch gezeigt haben. Die Umfrageergebnisse liegen etwa in der Mitte beider Modellrechnungen. Für die weitere Analyse wird daher von den Bedarfswerten der Umfrage ausgegangen.



7 DAS FLÄCHENANGEBOT IN ÜBERLINGEN – DER QUANTITATIVE ASPEKT

Das verfügbare und aktivierbare gewerbliche Flächenangebot in Überlingen ist gering. Innerhalb des Stadtgebietes sind vor allem aufgrund der topografischen Situation, aber auch aufgrund des Nutzungsschwerpunktes auf Wohnen und touristische Einrichtungen praktisch keine Flächen verfügbar, eventuell noch bestehende gewerbliche Nutzungen unterliegen einem starken Druck auf Umwandlung zu Wohnbauzwecken. Dementsprechend konzentrieren sich sowohl die derzeit gewerblich genutzten Bereiche als auch die potenziell für eine gewerbliche Nutzung aktivierbaren Flächen auf drei Standorte:

- Der Bereich Alte Nußdorfer Straße / Nußdorfer Straße;
- Den Bereich Oberried im Hinterland jenseits der B 31;
- Das Gewerbegebiet Langäcker an der L 200 Richtung Pfullendorf.

Im Bereich an der Nußdorfer Straße ist lediglich ein Grundstück von knapp 4.000 m² verfügbar. Das ehemalige Kramer-Areal an der Alten Nußdorfer Straße ist zwar noch in Nutzung, es ist aber damit zu rechnen, dass diese Nutzung mittelfristig aufgegeben wird. Eine Umnutzung zu Wohnzwecken ist wahrscheinlich; dies steht auch im Einklang mit den Zielen des Regionalplanes, der eine Verlagerung gewerblicher Nutzungen aus der Uferzone favorisiert. Die gewerbliche Nutzung in den bestehenden Gebäuden im östlichen Teil des Areals (Askaniaweg) erscheint stabil, bietet aber nur geringen flächenmäßigen Entwicklungsspielraum.

Im Bereich Oberried hingegen sind an mehreren Punkten Potenziale für eine gewerbliche Nutzung gegeben:

- **Verfügbare Flächen:** Hier sind zwei Areale zu nennen. Zum einen hat die Stadt Überlingen vor kurzem ein größeres Grundstück im Bereich Friedrich-Blersch-Straße/Lore-Voith-Straße von einem privaten Betrieb erworben, das eine Größe von rd. 55.000 m² hat, von denen aufgrund einer notwendigen inneren Erschließung wohl 44.000 m² gewerblich genutzt werden können. Zum anderen ist im Gewerbebereich Langäcker die Option eines Betriebs auf



ein Grundstück ausgelaufen, so dass dort nunmehr rd. 24.200 m² gewerbliche Bauflächen zur Verfügung stehen. Damit summieren sich die verfügbaren Flächen im Besitz der Stadt auf 68.200 m² oder knapp 7 ha.

Ausgeklammert bleiben hierbei die Grundstücke an der Straße „Zur Weierhalde“, die für eine Erweiterung des Einkaufszentrums La Piazza vorgesehen sind.

- **Private Flächenangebote:** Im Bereich Oberried existieren derzeit Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 3.430 m², die sich in privatem Besitz befinden, derzeit aber nicht gewerblich genutzt werden und damit im Grundsatz für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung stehen.

Ein weiteres Potenzial stellt das Gelände der Ottomühle dar, das sich derzeit in einem sehr ungeordneten und untergenutztem Zustand befindet und auf dem im Rahmen einer Neuordnung und Nachverdichtung Flächen für eine gewerbliche Nutzung aktiviert werden können. Hier wird zunächst nur von rd. 3.350 m² aktivierbarer Flächen ausgegangen, bei einer Neuordnung des gesamten Bereiches könnten ggf. noch größere Potenziale aktiviert werden.

- **Brachflächen und Leerstände:** Nach dem Verkauf eines lange Zeit leerstehenden Standortes an der Heiligenbreite existieren in Überlingen derzeit keine gewerblichen Brachflächen.
- **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 Überlingen 6.300 m² gewerblich genutzte Flächen bzw. Grundstücke freigesetzt. Bezogen auf den Betrachtungszeitraum ergibt dies eine Flächenfreisetzung von 94.500 m². Davon



können 25%, entsprechend 23.625 m² für eine erneute gewerbliche Nutzung angesetzt werden.

Damit summieren sich die verfügbaren und aktivierbaren Flächen auf zusammen 102.585 m² oder rd. 10,3 ha.

Tab. 9: Flächenreserven und Flächenpotenziale in Überlingen

Verfügbare Flächen im Besitz der Stadt	Friedrich-Blersch-Straße	44.000 m ²
	Langäcker	24.200 m ²
Private Flächen	Nußdorfer Straße	3.980 m ²
	Oberried	3.430 m ²
	Ottomühle	3.350 m ²
Freisetzungen im Untersuchungszeitraum		23.625 m ²
Summe		102.585 m²



8 VERGLEICH ANGEBOT – NACHFRAGE

Die Analyse des Flächenbedarfes bis 2030 hat einen Bedarf zwischen knapp 115.000 und 172.000 Nettobauflächen ergeben. Für die Prognose wird von dem - auch von der Umfrage gestützten - mittleren Wert von 144.000 m² ausgegangen.

Dem steht ein vorhandenes und aktivierbares Angebot von knapp 103.000 m² gegenüber. Ausgehend von der oben genannten Nachfrage würde das ermittelte Angebot rechnerisch knapp 11 Jahre, also etwa bis 2026 reichen.

Es verbliebe bis 2030 ein Fehlbedarf von 41.000 m² Nettobauflächen bzw. 51.250 m² Bruttobauland, der außerhalb der jetzigen gewerblichen Bereiche gedeckt werden muss. Angesichts der begrenzten Möglichkeiten in Überlingen zur Neuausweisung gewerblicher Bauflächen liegt es nahe, für diesen Bedarf die Kooperation mit Owingen zu suchen und den Fehlbedarf auf dieser Gemarkung zu decken. Dabei sollte die Kooperation früh gesucht werden, um bereits während der Verfügbarkeit von Flächen in Überlingen eine Standortalternative zu haben, auf die bestimmte Betriebe, die in Überlingen nur mit Schwierigkeiten untergebracht werden können, umgeleitet werden können.



9 DAS FLÄCHENANGEBOT IN ÜBERLINGEN – DER QUALITATIVE ASPEKT

Die gewerblich genutzten Bereiche in Überlingen verteilen sich im Wesentlichen auf drei Standorte:

- Im Ortsteil Nußdorf befinden sich zwei große industriell genutzte Standorte, von denen ein Standort hinsichtlich der Nutzung langfristig stabil sein dürfte, bei dem zweiten Standort aber auf mittlere Sicht eine Nach-/Umnutzung ansteht.
- Der zentrale, aus mehreren Teilgebieten bestehende gewerbliche Bereich von Überlingen (Oberried) befindet sich nördlich der Innenstadt auf den Bodenseehöhen jenseits der B 31 entlang der L 200 und ist damit deutlich vom Kerngebiet der Stadt abgesetzt.
- Zu nennen ist des weiteren das Gewerbegebiet Langäcker, das noch jenseits des Gewerbebereiches Oberried an der L 200 Richtung Pfullendorf liegt.

9.1 NUßDORFER STRASSE/ALTE NUßDORFER STRAÙE

Die gewerblich genutzten Bereiche von Nußdorf befinden sich entlang der Alten Nußdorfer Straße. Dabei handelt es sich zum einen um den Standort eines großen Betriebes des metallverarbeitenden Gewerbes im Bereich Nußdorfer Straße/Rengoldshauser Straße, in dessen Umfeld sich einzelne weitere gewerbliche Nutzungen befinden. Der Standort ist vollständig in Nutzung, die Nutzung erscheint auch langfristig stabil, räumlicher Entwicklungsspielraum besteht mit Ausnahme eines Grundstückes von rd. 4.000 m² nicht.

Den zweiten gewerblichen Standort bildet ein großes Areal (Kramer-Areal) zwischen der Nußdorfer Straße und der Bahnlinie Radolfzell-Friedrichshafen, das derzeit (noch) von einem Maschinenbaubetrieb genutzt wird, mittelfristig aber wohl aufgegeben wird und in diesem Fall eine Nachnutzung für Wohnzwecke wahrschein-



lich ist¹⁶. Östlich davon haben sich am Askaniaweg in einem Teil der bestehenden Gebäude eine Reihe von Betrieben - Produzierendes Gewerbe, Handwerk, Großhandel, Dienstleistungen - als Zwischennutzer niedergelassen; diese Nutzung hat sich mittlerweile verfestigt und wird wohl längerfristig Bestand haben.

Weitere gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten bestehen in diesem Bereich nicht.

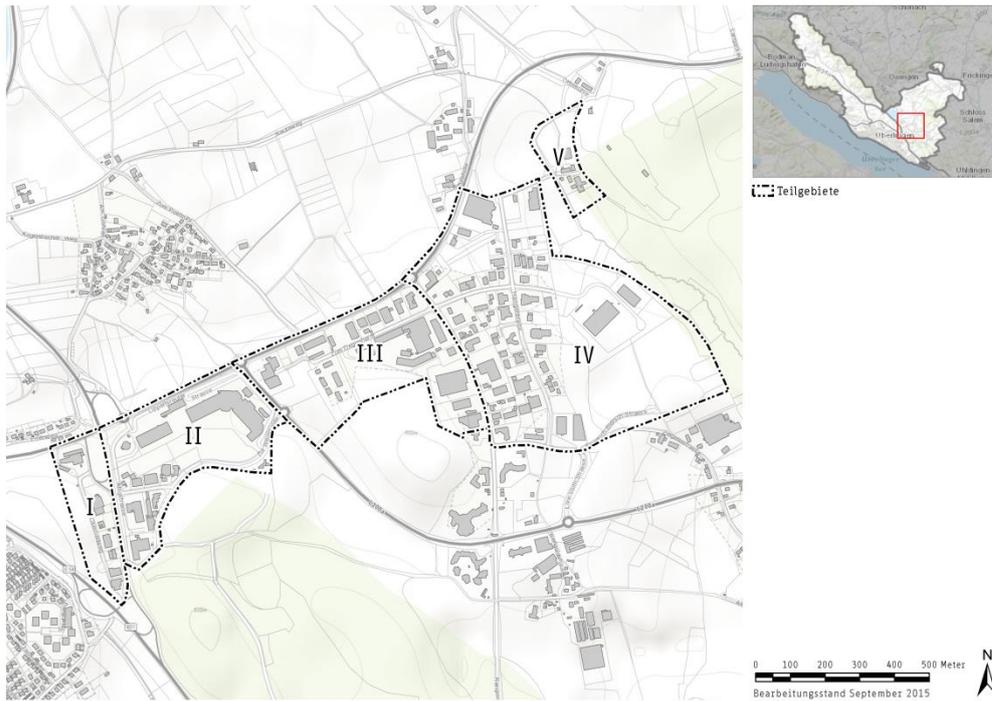
9.2 OBERRIED

Der Gewerbebereich Oberried befindet sich außerhalb der Kernstadt von Überlingen unmittelbar an der B 31 / B 31n als zentrale Verkehrsachse zwischen Friedrichshafen/Überlingen und Stockach/Singen. Aufgrund der Lage direkt an der B 31n und dem derzeitigen Ausbau des Anschlusses ist eine für die regionalen Verhältnisse ausgezeichnete Verkehrsanbindung gegeben. Der Standort besteht aus mehreren Teilbereichen unterschiedlichen Entwicklungsdatums und unterschiedlicher Nutzungsstruktur; die Untergliederung ergibt sich aus der nachfolgenden Karte 1. Die Nutzungsstruktur des Gebietes ist in Karte 2 dargestellt. Die einzelnen Teilbereiche werden im Folgenden beschrieben.

¹⁶ Dies steht auch im Einklang mit den Vorgaben des Regionalplanes, nach denen „...im Uferbereich des Bodensees zur Verlagerung der Siedlungsentwicklung die Verlegung oder die Teilverlegung von Gewerbe- und Industriebetrieben in seeferne Bereiche – vor allem bei Erweiterungsvorhaben anzustreben (ist)“

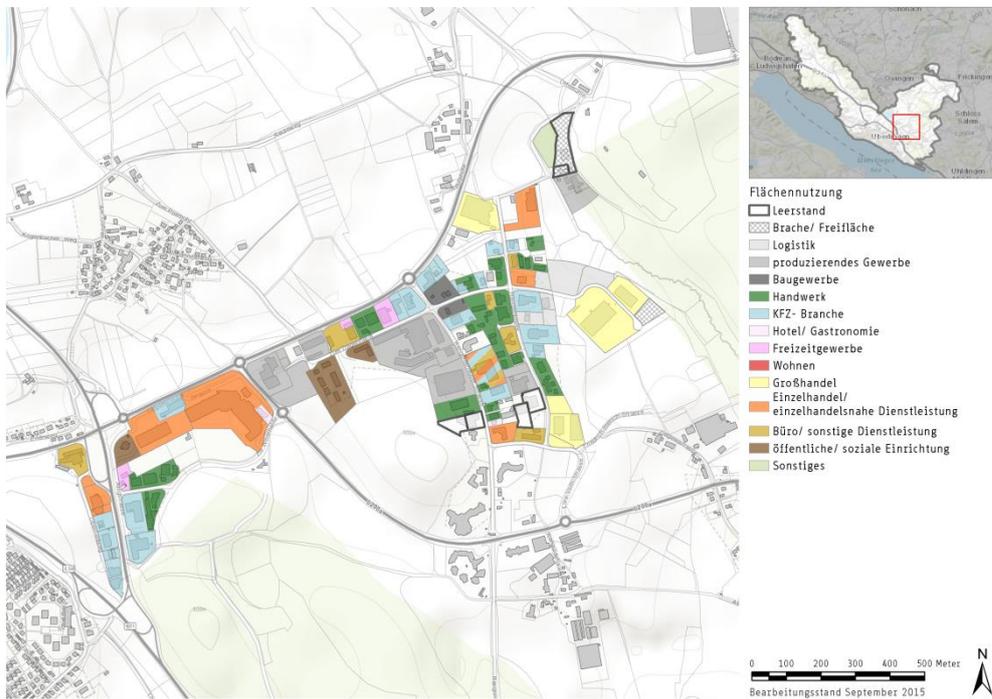


Karte 1: Untergliederung des Gewerbebereiches Oberried



Quelle: Eigene Erhebungen, Stand April 2015; Kartengrundlage: Stadt Überlingen

Karte 2: Nutzungsstruktur des Gewerbebereiches Oberried



Quelle: Eigene Erhebungen, Stand April 2015; Kartengrundlage: Stadt Überlingen



Bereich I: Dieser Teilbereich umfasst den Bereich entlang des Oberriedweges zwischen B 31 und B 31n. Die B 31n bildet dabei eine deutliche Zäsur zu den übrigen Gewerbebereichen.

Der Teilbereich ist von der Nutzung durch Betriebe des Kfz-Gewerbes dominiert, daneben finden sich ein Discounter sowie ein Bürogebäude mit einzelnen Ladenlokalen (Videoverleih). Räumliche Entwicklungsspielräume existieren nicht, der Teilbereich ist voll belegt. Die städtebauliche Qualität ist eher durchschnittlich, wozu auch der vergleichsweise große Anteil von Verkehrs- und Abstellflächen auf den Grundstücken beiträgt. Das Gebiet erscheint voll funktionsfähig ohne funktionale Defizite, städtebaulicher Handlungsbedarf besteht nicht.

Bereich II: Dieser Teilbereich umfasst das Areal zwischen der B 31n und der L 200a. Die Nutzung ist überwiegend durch Einzelhandelsbetriebe - Einkaufszentrum La Piazza, Müller, Dänisches Bettenlager, OBI Baumarkt - bestimmt, daneben finden sich vor allem an der Abigstraße verschiedene gewerbliche und handwerkliche Nutzungen sowie im südlichen Bereich der Abigstraße Kfz-Gewerbe. Neben diesen Nutzungen existieren eine freikirchliche Einrichtung sowie eine Spielhalle.

Der Standort wird städtebaulich durch die großmaßstäblichen Baukörper der Einzelhandelsnutzungen und nicht zuletzt durch die Parkflächen dominiert und ist daher von eher begrenzter städtebaulicher Qualität. Die gewerblichen Nutzungen liegen eher im Schatten des Einzelhandels und spielen daher auch in der Wahrnehmung nur eine geringe Rolle. Das Gebiet weist außer dem erheblichen Verkehrsaufkommen und der verbesserungsfähigen Zufahrt zum Einkaufszentrum allerdings keine funktionalen oder städtebaulichen Defizite auf, so dass auch kein städtebaulicher Handlungsbedarf besteht.

Räumlicher Entwicklungsspielraum besteht im südlichen Teilbereich des Geländes an der Straße „Zur Weierhalde“; große Teile des dort noch nicht genutzten Areals sind aber für eine Erweiterung des Einkaufszentrums vorgesehen. Für gewerbliche Nutzungen im engeren Sinne bestehen daher in diesem Teilbereich keine Entwicklungsmöglichkeiten.



Bereich III: Dieser Teilbereich erstreckt sich zwischen der L 200a und der Rengoldshauser Straße und ist durch die Straße „Zum Degenhardt“ erschlossen.

Die Nutzungsstruktur ist im Wesentlichen von zwei größeren Betrieben des Produzierenden Gewerbes - einem Metallbauunternehmen und einem Hersteller von Dämmstoffen - bestimmt. Daneben findet sich vor allem an der Straße „Zum Degenhardt“ ein eher heterogenes Konglomerat unterschiedlicher gewerblicher Nutzungen - Kfz-Gewerbe, Fitnesscenter, Großhandel, Handwerk, Verleih von Baugeräten -, so dass das Gebiet zumindest strukturell keine Identität hat. Städtebaulich weist das Gebiet zumindest nach innen einen durchschnittlichen Standard auf, der von einzelnen höherwertigen Gebäuden nicht beeinflusst wird; nach außen, insbesondere zur L 200, macht das Gebiet vor allem aufgrund des Abstellens (bzw. der Präsentation) von Baugeräten und Kfz bei den betreffenden Firmen eine eher ungeordneten Eindruck. Räumlicher Entwicklungsspielraum besteht nicht, das Gelände ist mit Ausnahme eines größeren Grundstücks im westlichen Bereich der Straße „Zum Degenhardt“ - das allerdings als Erweiterungsreserve des benachbarten Metallbaubetriebes dient - voll belegt.

Das Gebiet ist ohne funktionale und städtebauliche Defizite, städtebaulicher Handlungsbedarf besteht nicht.

Bereich IV: Dieser Teilbereich erstreckt sich zwischen Rengoldshauser Straße und Heiligenbreite, mit einer Ausdehnung entlang des östlichen Teils der Straße „Zum Degenhardt“. Im Süden wird das Gebiet durch die Friedrich-Blersch-Straße begrenzt.

Die Nutzungsstruktur ist sehr vielfältig und umfasst eine weite Spanne von Betrieben des Produzierenden Gewerbes, Handwerks, Baugewerbes, Großhandels, Verkehrsgewerbes, Kfz-Handels, Dienstleistungen/Büronutzungen und Einzelhandel. Die Mischung der einzelnen Nutzungen ist hoch, Nutzungsschwerpunkte haben sich nicht herausgebildet. Hoch ist auch die Nutzungsintensität; die Mehrzahl der Grundstücke wird intensiv baulich genutzt, teilweise stehen die Gebäude in zweiter Baureihe, vor allem entlang der Heiligenbreite. Vereinzelt finden sich aber auch Grundstücke mit einer eher extensiven Nutzung; zu nennen sind beispielsweise ein Bauunter-



nehmen im Bereich Zum Degenhardt/Rengoldshauser Straße oder ein Abstellplatz für ein Logistikunternehmen im Bereich Zum Degenhardt/ Heiligenbreite. Die extensive Nutzung der Grundstücke ist in diesen Fällen betriebsbedingt; eine Verdichtung der Nutzung wäre wünschenswert, wäre aber nur durch eine Verlagerung der Betriebe zu erreichen.

Städtebaulich ist das Gebiet von unterschiedlicher Qualität; teilweise finden sich durchaus hochwertige Gebäude, vor allem an der Heiligenbreite und an der Friedrich-Blersch-Straße. Teilweise ist die Grundstücksnutzung aber auch eher ungeordnet und stellt eine deutliche Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes dar.

Räumlicher Entwicklungsspielraum besteht in Teilbereichen; so finden sich vereinzelte freie Grundstücke von allerdings geringer Größe im Bereich der Rengoldshauser Straße sowie im östlichen Bereich der Straße „Zum Degenhardt“, die aufgrund ihrer Größe aber allenfalls für Erweiterungen angrenzender Betriebe geeignet sind. Zu nennen ist vor allem das bereits an anderer Stelle erwähnte, vor kurzem von der Stadt Überlingen erworbene freie Areal im Bereich der Friedrich-Blersch-Straße. Hier kann ein Areal von mehr als 5 ha Bruttobauland grundsätzlich für eine Nutzung aktiviert werden, wobei zunächst eine innere Erschließung und Parzellierung erfolgen müsste. Das Gebiet eignet sich sowohl für großmaßstäbliche Ansiedlungen als auch für eine kleinteilige Vergabe; allerdings werden hier insofern Prioritäten gesetzt werden müssen, als beide Optionen gleichzeitig nicht nutzbar sind. Im Fall einer kleinteiligen Nutzung des Geländes können sich auch Formen des verdichteten Gewerbebaus empfehlen, wie sie in Kap. 10.3 beschrieben sind.

Bereich V: Dieser Bereich umfasst das Gebiet der sog. „Ottomühle“ östlich des Gewerbebereiches IV. Das Gebiet ist extensiv und ungeordnet genutzt und wird von einem Betrieb des Baugewerbes dominiert. Im nördlichen Bereich findet sich ein sehr ungeordneter Bereich, in dem Autos, Baumaschinen und -material sowie andere Gegenstände abgestellt sind. Diesem Teil schließt sich nach Süden ein Grundstück mit einer Lagerhalle an, die ebenfalls zu Abstell- und Ablagerzwecken genutzt wird; östlich angrenzend befindet sich das Entsorgungszentrum Füllenwaid.



Der ganze Bereich macht einen überdurchschnittlich ungeordneten und teilweise verfallenen Eindruck und stellt in seinem gegenwärtigen Zustand einen städtebaulichen Missstand dar. Bei einer konzeptionellen Neuordnung wären neben den ungenutzten Flächen auch die derzeit zu Abstellzwecken genutzten Flächen aktivierbar; möglicherweise ließen sich auch Teilflächen des Entsorgungszentrums durch eine Verdichtung der derzeitigen Nutzung aktivieren. Insgesamt ließen sich hier in nennenswertem Maße zusätzliche gewerbliche Nutzflächen gewinnen und ein deutlich verbessertes städtebauliches Erscheinungsbild erreichen.

9.3 Gewerbebereich Langäcker

Dieser Bereich befindet sich deutlich abgesetzt von den übrigen Gewerbebereichen an der L 200 Richtung Pfullendorf. Der Standort ist mit nur zwei Betrieben belegt, einem Hersteller von Elektronikbauteilen und einem Logistikunternehmen. Derzeit noch freie Flächen sind teilweise durch eine Option eines Unternehmens belegt, eine andere Option ist ausgelaufen, so dass an diesem Standort nunmehr rd. 24.200 m² Bauflächen zur Verfügung stehen, deren Nutzung sowohl durch einen größeren Betrieb als auch durch eine kleinteilige Vergabe der Flächen möglich ist. Aus Sicht des Gutachters wird empfohlen, diese Flächen für einen gewissen Zeitraum für eine mögliche Nutzung durch einen größeren Betrieb vorzuhalten.

Karte 3: Nutzungsstruktur des Gewerbebereiches Langäcker



Quelle: Eigene Erhebungen, Stand April 2015; Kartengrundlage: Stadt Überlingen



Städtebaulich macht das Gelände aufgrund der erst vor kurzem erfolgten Besiedlung, der teilweise hochwertigen Bebauung und der Eingrünung des Geländes einen guten Eindruck. Dieses Niveau sollte auch bei zukünftigen Ansiedlungen zumindest gehalten werden.

9.4 Zusammenfassung

Von den in Überlingen existierenden Gewerbebereichen muss der Bereich an der Nußdorfer Straße als auf den gegenwärtigen Bestand festgeschrieben angesehen werden. Das dort bestehende Unternehmen ist stabil, Erweiterungsabsichten sind nicht bekannt. Das Areal des Betriebs bietet überdies das Potenzial für betriebsinterne Expansions- und Umstrukturierungsmöglichkeiten.

Das ehemalige Kramer-Areal zwischen Nußdorfer Straße und der Bahnlinie wird im Falle der Aufgabe der gewerblichen Nutzung wahrscheinlich zu Wohnungsbau umstrukturiert werden. Ein Problem, das in der zukünftigen Detailplanung zu lösen sein wird, ist die Integration der bestehenden gewerblichen Nutzungen im Bereich Askaniaweg. Derzeit ist von einer langfristigen Stabilisierung und Professionalisierung des gewerblichen Bereiches auszugehen. Zweifellos besteht in Überlingen Bedarf nach kleinen Mietflächen, so dass ein entsprechendes Angebot auch längerfristig auf Nachfrage stoßen dürfte.

Im Gewerbebereich Oberried waren durch die abschnittsweise Entwicklung keine Möglichkeiten für die Bildung spezieller Quartiere oder eine Sortierung der Betriebe möglich. Eine Entzerrung der Nutzungen wäre nur über Verlagerungen einzelner Betriebe möglich und kann nicht forciert werden, sollte aber bei ohnehin anstehenden Verlagerungen verfolgt werden. Dabei wären vor allem die Einzelhandelsnutzungen außerhalb des Quartiers Oberried II zu verlagern und ggf. in diesem Bereich zu konzentrieren. Bei Aufgabe sollten wiederum keine erneute Einzelhandelsnutzung erfolgen. Extensive Nutzungen sollten möglichst verdichtet werden, was aber ebenfalls nur im Zuge umfangreicherer betrieblicher Veränderungen möglich ist, da keine Standortalternativen bestehen.



Eine Schlüsselfunktion nimmt der Bereich der Ottomühle ein, für den sich unterschiedliche Perspektiven insofern ergeben, als der Bereich zum einen als eigenständiges Quartier entwickelt werde, zum anderen aber auch eine Auffangfunktion für aus den übrigen Bereichen herauszulagernde Betriebe wahrnehmen kann, deren Grundstücke dann intensiver genutzt werden können. Ausführliche Ausführungen dazu werden in Kap. 10.2 gemacht.



10 MASSNAHMENKONZEPT UND HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

10.1 ÜBERLEGUNGEN 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.

Die 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 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 Überlingen ist dies vor allem aufgrund der topografischen Situation und aufgrund der begrenzten Möglichkeiten der Siedlungsflächenausdehnung der Fall. Dementsprechend wird bei zukünftigen Flächenvergaben eine stärkere Selektion unter den Nachfragern erfolgen müssen. Vor allem Logistiktutzungen und Einzelhandel werden zukünftig nur noch in Ausnahmefällen bedient werden können.

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 5 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.

In Überlingen ist dies in deutlich geringerem Maße der Fall. Verlagerungen aufgrund gegenseitiger Unverträglichkeit der Nutzungen können in Einzelfällen eine Rolle spielen, werden in der Umfrage jedoch nicht explizit genannt. In den Gewerbegebieten selbst spielen Wohnnutzungen nur eine sehr geringe Rolle,



andere gebietsfremde Nutzungen kommen mit Ausnahme des Einzelhandels ebenfalls nur in geringem Maße vor. Auch zukünftig sollten verfügbare Flächen in Gewerbegebieten bzw. innerhalb gewerblicher Bauflächen den eigentlich dort vorgesehenen Nutzern - Produzierendes/Verarbeitendes Gewerbe, Baugewerbe/Handwerk, Groß-/Kfz-Handel u.Ä., Logistik-/Lagerbetrieben sowie nicht publikumsorientierten Dienstleistern - vorbehalten werden.

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. Letztendlich 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 Überlingen ist dies nur begrenzt festzustellen. Zwar findet sich an einzelnen Standorten im Gewerbebereich Oberried eine gewisse Konzentration tertiärer Nutzungen (vor allem an der Rengoldshauser Straße und an der Friedrich-Blersch-Straße), dies sind jedoch Einzelfälle.

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 Verla-



gerungen 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 Überlingen kommt diese vor allem in den engen Verbindungen zur Nachbargemeinde Owingen zum Ausdruck. Owingen ist sowohl der wichtigste Zielort als auch der wichtigste Quellort für Pendlerbewegungen. Flächenangebote in den Umlandgemeinden sind daher nicht allein eine Konkurrenz für Überlingen, sondern haben zumindest teilweise auch eine entlastende Funktion für die Pendlerbeziehungen und können grundsätzlich auch dazu beitragen, Flächenengpässe in Überlingen zu entschärfen.

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.

Dies ist in Überlingen in jüngster Zeit eindrucksvoll bestätigt worden, indem durch den Ankauf einer nicht mehr benötigten betrieblichen Flächenreserve und dem Auslaufen einer Option Flächen verfügbar gemacht worden sind, auf die bisher kein Zugriff bestand. Die Handlungsoptionen der Kommune haben sich damit erheblich verbessert.



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 Nutzungs- 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-Stellplätze 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 nur 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 Vergnügungsstätten 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 bestehen¹⁷. 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 Mindestdichte bei der Grundstücksnutzung, d.h. eine Grundstücksvergabe erfolgt nur an Betriebe, die eine an vorgegebenen Dichte-

¹⁷ 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.



werten 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 Mindestdichte 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.

7. Bei der Entwicklung von Gewerbegebieten werden zukünftig in stärkerem Maße Kriterien der Nachhaltigkeit Berücksichtigung finden müssen.

Gewerbegebiete sind lange Zeit vor allem unter dem Gesichtspunkt einer möglichst schnellen Flächenvergabe entwickelt worden und nach Abschluss der Besiedlung nicht weiter beachtet. Dementsprechend sind Nutzungsveränderungen, Umnutzungen und nicht zuletzt trading-down-Prozesse typische Situationen im Lebenszyklus von Gewerbegebieten.

Diese Perspektive verändert sich, vor allem angesichts zunehmender Schwierigkeiten, neue Flächen entwickeln zu können. Gesichtspunkte einer langfristigen Funktionsfähigkeit und eines langfristigen Werterhaltes von Gewerbegebieten gewinnen an Aufmerksamkeit, korrespondierend dazu finden sich entsprechende privatwirtschaftlich organisierte Aktivitäten zur Steigerung der Umweltverträglichkeit des Gewerbes, bei denen vor allem Kosteneinsparungen durch umweltverträgliche Gebietsentwicklungen und -erneuerungen eine Rolle spielen. Nachhaltigkeit spielt bei dieser Entwicklung im Sinne

- einer **nutzungsstrukturellen Nachhaltigkeit** (Sicherung der Funktion dieser Gebiete als Standort für gewerbliche (d.h. produzierende) Nutzungen);
- einer **städtebaulichen Nachhaltigkeit** (Verhinderung von Alterungs- und Verfallsprozessen durch kontinuierliche Instandhaltung und Erneuerung sowie durch kontinuierliche Pflege des Umfeldes);
-



- teilweise auch einer **ökologischen Nachhaltigkeit** (Sicherung bestehender ökologischer Qualitäten, Energie-, Ressourcen- oder Abfalleinsparungen durch eine umweltbezogene Vernetzung der Betriebe, Flächeneinsparung durch Reduzierung der betrieblichen Mobilität)

eine zunehmende Rolle. Durch die Schaffung und Sicherung städtebaulicher und ökologischer Qualitäten sollen langfristig attraktive Standorte entstehen, die auch bei Veränderungen in der Nutzerstruktur ihre Qualitäten erhalten (d.h. Selbsterneuerungspotenzial entwickeln). Dies gilt sowohl für die Entwicklung neuer Standorte als auch für die Erneuerung und Aufwertung bestehender Standorte.

Entsprechende Projekte sind noch vergleichsweise selten (Esslingen, Bottrop, Münster), gewinnen aber an Bedeutung und werden auch auf Landesebene (Projekte zur nachhaltigen Gewerbegebietsentwicklung in Nordrhein-Westfalen, Modellvorhaben des Bundes) gefördert.

10.2 HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

Für eine zukünftig nachhaltige Gewerbeflächenpolitik können daher folgende Empfehlungen gegeben werden.

Selektion bei den Ansiedlungen nach Nutzungsintensität und städtebaulicher Qualität

Das begrenzte Angebot an gewerbliche Nutzflächen führt zwangsläufig dazu, dass nicht mehr jeder Nachfrager mit jeder Fläche bedient werden kann, sondern dass eine Selektion unter flächennachfragenden Betrieben erfolgen muss. Kriterien können dabei sein:

- **Die Branchenzugehörigkeit:** Einzelhandelsbetriebe sollten außer im Bereich des Einkaufszentrums La Piazza nur noch an integrierten Standorten zugelassen werden. Dazu können auch aufgegebene Betriebsgrundstücke im Innenbereich genutzt werden; im Gewerbebereich sollten allerdings keine Einzelhandelsbetriebe mehr zugelassen werden. Ebenso kann auch eine stärkere Selektion bei büroflächenorientierten Dienstleistungsbetrieben Verfahren werden



- **Die Arbeitsplatzdichte:** Es sollten nur Betriebe angesiedelt werden, die eine bestimmte Beschäftigtendichte erreichen. Anzustreben wäre dabei eine Dichte von 50 Arbeitsplätzen/ha Nettobaufläche. Bei Betrieben, die geringere Werte erreichen, muss eine Einzelfallprüfung vorgenommen werden.

Entwicklung des Standortes Friedrich-Blersch-Straße/Lore-Voith-Straße

Die dort befindlichen und von einem ansässigen Betrieb nicht mehr benötigten Erweiterungsflächen spielen eine zentrale Rolle bei der Deckung des zukünftigen Flächenbedarfes in Überlingen. Der kürzlich stattgefundene Erwerb dieser Flächen setzt die Stadt nicht nur in die Lage, ein Areal zu entwickeln, mit dem der Flächenbedarf mehrerer Jahre befriedigt werden kann, sondern auf diesen Flächen auch einen Standort zu entwickeln, der städtebaulich höherwertig ausfällt als die bestehenden gewerblichen Bereiche. Hinsichtlich der dort anzusiedelnden Nutzer sollte eine stärkere Selektion betrieben und auch Konzepte zum verdichteten Gewerbebau berücksichtigt werden

Neuordnung des Standortes Ottomühle mit unterschiedlichen Optionen

Ähnlich wie der Bereich Diehl Erweiterung hat auch der Standort Ottomühle eine hohe Bedeutung bei der zukünftigen Gewerbeflächenentwicklung in Überlingen. Im gegenwärtigen Zustand ist der Standort ein städtebaulicher Missstand, der nur deshalb nicht negativ auf Überlingen zurückschlägt, weil der Standort eher verborgen liegt und von außen nicht einsehbar ist. Die aktuelle Situation ist trotzdem nicht akzeptierbar. Das aktivierbare Flächenpotenzial ist bei einer Gesamtgröße des Areals von rd. 22.000 m² eher begrenzt, die Fläche kann trotzdem eine wichtige Funktion erfüllen. Dabei sind grundsätzlich zwei Entwicklungsperspektiven denkbar:

- Der Standort wird als „normaler“ Gewerbestandort vorrangig für kleinbetriebliche Nutzungen entwickelt. Dabei sind auch Vergnügungsstätten zulässig, die ggf. den Anreiz für eine Aktivierung der Flächen erhöhen können. Grundsätzlich denkbar sind auch Projekte des verdichteten Gewerbebaus, mit denen eine intensive Grundstücksausnutzung erreicht werden kann.
- Der Standort wird als Ausweich- bzw. Auffangstandort für Betriebe genutzt, die in den bestehenden gewerblichen Bereichen eine extensive und/oder städtebaulich unattraktive Flächennutzung betreiben, so dass deren gegen-



wärtig genutzte Grundstücke einer höherwertigen Nutzung zugeführt werden können. Vorstellbar ist dies beispielsweise für Transportunternehmen, die größere Grundstücke vorrangig als Abstellfläche nutzen. In diesem Fall würde sich zwar die Nutzungsqualität des Bereiches Ottomühle nicht wesentlich verbessern, aber im Bestand Entwicklungsspielraum geschaffen werden.

Voraussetzung für die Realisierung einer dieser Alternativen ist allerdings die Aktivierung der Flächen. Die entsprechenden Chancen können derzeit nicht beurteilt werden.

Kooperation mit Owingen und Sipplingen

Die Deckung des ermittelten Flächenbedarfes auf Überlinger Gemarkung wird nur teilweise möglich sein. Die vorhandenen und aktivierbaren Flächenvorräte reichen nicht aus, es verbleibt ein Fehlbedarf von knapp 4 ha Nettobauflächen, Neuausweisungen sind nur schwer möglich. Es erscheint daher notwendig, zumindest einen Teil des gewerblichen Flächenbedarfes auf den Gemarkungen anderer Gemeinden zu decken. Hierfür bietet sich in erster Linie eine Kooperation mit Owingen und Sipplingen auf Owinger Gemarkung an; Owingen kann grundsätzlich in ausreichendem Maße Flächen bereitstellen, Sipplingen hat praktisch keinen eigenen Entwicklungsspielraum, so dass auch dort Interesse an einer übergemeindlichen Zusammenarbeit gegeben sein müsste.

Es wird daher vorgeschlagen, mit Owingen und Sipplingen eine Kooperation zur Entwicklung eines gemeinsamen gewerblichen Standortes zu erörtern. Die Rahmenbedingungen und die konkreten Konditionen der Kooperation können im Verlauf der Konkretisierung des Projektes vereinbart werden.

Klärung der Perspektiven der gewerblichen Nachnutzung am Askaniaweg

Auf dem ehemaligen Kramer-Areal in Nußdorf sind eine Reihe gewerblicher Bauten von unterschiedlichen gewerblichen Betrieben genutzt. Sofern über die langfristigen Perspektiven der Nachnutzung noch keine Vorstellungen bestehen, sollte mit dem Eigentümer und/oder dem Betreiber/Vermieter das Gespräch gesucht werden, um die langfristigen Perspektiven des Standortes zu bestimmen.



Intensivierung der Flächennutzung

Vor allem bei der Erschließung neuer Flächen (Ottomühle, Diehl) kann sich die Realisierung von Formen des verdichteten Gewerbebaus empfehlen. Mit dieser Struktur kann eine deutlich höhere Nutzungsdichte und vorgegebene Ziele der städtebaulichen Gestaltung leichter erreicht 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 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. 37: 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 - Gewerbehäuser 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.

Intensivierung der Betreuung der Betriebe – Institutionalisierung der Wirtschaftsförderung

Die überdurchschnittlich hohe Beteiligung der Überlinger Betriebe an der Unternehmensbefragung ist auch Ausdruck eines Kommunikationsbedarfes, ggf. auch eines Betreuungsbedarfes. Dies kommt auch in den Antworten zum Ausdruck, insbesondere in der mehrfach genannten fehlenden Unterstützung der Wirtschaft durch die lokale Politik als Defizit des Standortes Überlingen. Parallel dazu erhöhen sich die Aufgaben insbesondere in der Gewerbeflächenpolitik, aber auch in der zukünftigen Betreuung der Unternehmen. Es werden daher hier mehrere Maßnahmen vorgeschlagen, mit denen die Kommunikation und Abstimmung zwischen der Kommune und der lokalen Wirtschaft intensiviert werden sollen:

- **Installation eines zentralen Ansprechpartners:** Auf der Homepage der Stadt Überlingen findet sich kein Ansprechpartner, an den sich ansässige oder auch auswärtige Unternehmen mit Interesse am Standort Überlingen wenden können. Hier sollte - innerhalb der Verwaltung, ggf. auch durch zusätzliches Personal - eine Person mit den entsprechenden Zuständigkeiten betraut und auch in ihrer Funktion nach außen dargestellt werden.
- **Regelmäßige Gespräche:** Es wird angeregt, mit den Unternehmen vorrangig am Standort Oberried in regelmäßigen Abständen (ca. 2-3mal im Jahr) Gespräche zu führen, um die Befindlichkeiten am Standort und ggf. bestehende (betriebsübergreifende) Probleme frühzeitig identifizieren zu können



und Maßnahmen zur Problemlösung frühzeitig entwickeln zu können. Diese Gespräche können sich an einen konkreten Anlass anlehnen (z.B. Breitbandausstattung im Gewerbegebiet, Entwicklungen im Bereich La Piazza), sollten zumindest für einen Teil des Treffens auch inhaltsoffen angelegt sein, um den Unternehmen Gelegenheit zu geben, ihre Anliegen vorzubringen.

- **Ausschusssitzungen bei Betrieben:** In vielen Städten werden Sitzungen kommunaler Ausschüsse - insbesondere des für Wirtschaftsförderungsfragen zuständigen Ausschusses - in unregelmäßigen Abständen bei Betrieben durchgeführt. Dies ist in der Regel mit einer Besichtigung des Betriebes und einem Informationsaustausch mit dem Inhaber/der Geschäftsführung verbunden und sorgt damit zum einen für eine bessere Kenntnis der lokalen Politik über die lokale Wirtschaft, vertieft zum anderen die Kontakte zwischen Wirtschaft und Politik und kann ggf. auch bei der Wirtschaft für ein größeres Verständnis über politische Prozesse und die dabei einzuhaltenden rechtlichen Rahmenbedingungen führen. Es wird daher vorgeschlagen, auch in Überlingen derartige „Sitzungen außer Haus“ ein- bis zweimal im Jahr durchzuführen.