

**IfSR**  
Institut für  
Stadt- und  
Regional-  
Entwicklung  
an der  
Hochschule  
Nürtingen-  
Geislingen

## **Gewerbeflächen in Baden-Württemberg: Zu viele und am falschen Standort?**

Alfred Ruther-Mehlis



# Zur Einstimmung



## Günstige Gewerbebauplätze in Autobahnnähe

*nur 3 km  
zur Autobahn*

Direkter Kontakt:  
Bürgermeister Franko Kopp  
Tel. 07337/9630-80  
Franko.Kopp@nellingen.de  
www.nellingert-alb.de



---

## Baden-Württemberg 2015: Überangebote an Gewerbebauland





## Baden-Württemberg 2015: Knappheit an Gewerbebauland



# Negative Anmutung?



# Positive Anmutung?





# Kommunale Perspektive: Wie viel Fläche wird benötigt?



Welche Rolle spielen Preis, Größe, Zuschnitt, Lage, Infrastruktur, Image, Planung, ...?



# Gewerbeflächenpotenziale in Baden-Württemberg

## Datenverfügbarkeit und -aussagekraft

---

- eine Vielzahl von Erhebungen ist vorhanden, meist einmalige Erfassungen ohne Fortschreibung
- jedoch keine flächendeckende, systematische Erhebung auf Gemeindeebene in Baden-Württemberg
- große Unterschiede in Vollständigkeit und Qualität: unterschiedliche Definitionen, Aggregationsniveaus, Erhebungszeiträume  
→ Flächenwerte sind nur eingeschränkt vergleichbar
- kaum (aktuelle) Angaben zur Qualität bzw. Verfügbarkeit der Potenzialflächen
- in Stadtkreisen tendenziell gute Datenlage (auch hinsichtlich Aktualität und Verfügbarkeit der Flächen)



# Qualitätsaspekte: Wer hat welche Ansprüche an GE-Flächen?

## Unternehmen:

- Zur Betriebsstätte passende Lage, gute Infrastruktur
- Zeitnahe Verfügbarkeit, geeignete Grundstücksgrößen
- Nutzbarkeit
- Günstiger Preis
- Verfügbare Arbeitskräfte/Fachkräfte
- ...



## Land, Regionen und Kommunen:

- Wirtschaftliche Entwicklung ermöglichen
- Flächensparen
- Raumordnerische und stadtplanerische Steuerung(smöglichkeiten)
- ...

## Kommunen:

- Geringe Gestehungskosten
- Lokale Impulse, z.B. Clusterbildung
- Positive Sekundäreffekte (Gewerbe- und Grundsteuer, Arbeitsplätze, Einwohnerzuwachs, etc.)
- Attraktives Erscheinungsbild, wenig Störungen
- Akzeptanz in Politik und Zivilgesellschaft



# Nutzergruppen

---

- Produzierendes Gewerbe
- Logistik
- Handwerk
- Wissensintensive Unternehmen
- Kundennahe Dienstleister
- Start Ups
- ...
- Auch: hybride und sich wandelnde Nutzergruppe
  - z.B. aktuelle Squeezing-out-Prozesse: Logistik auslagern wg. Tarifverträgen mit separater Liegenschaft und Rechtsform unter Beibehaltung der räumlichen Nähe zur Produktion
  - z.B. Urban Production



# Gewerbeparks Mal Spezialisten – mal Alleskönner?

" Wir sind schon oben.  
Und Du? "

Gewerbepark   
Schwäbische Alb

Startseite Gewerbepark Aktuelles Zweckverband Downloads Firmen Kontakt

Top Standort  
Top Anbindung  
Top Preis  
Top Zukunft  
Top Lage  
Top Infrastruktur

Suchen...  
Suchen...

Mitglied der

 Innovationsregion Ulm

 Region Stuttgart

**Top Standort im starken Wirtschaftsraum Baden Württemberg.**

Der Gewerbepark Schwäbische Alb liegt im Herzen Baden Württembergs, dem Bundesland, in dem Erfolg, Forschungsstärke und Erfindergeist Tradition haben. Investieren Sie in einem unternehmerfreundlichen Umfeld, das offen für Ihre Ideen und Innovationen ist.

- Geislingen an der Steige wird im Regionalplan der Region Stuttgart die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen. Die Stadt mit 27.000 Einwohnern liegt in einem Einzugsgebiet mit über 300.000 Einwohnern.

**BRAUCHT  
JEDER.  
MAG  
KEINER.**

## Sonderthema: Großansiedlungen

- Großansiedlungen von Gewerbe sind selten
- Oft: „Entweder will sie jeder oder keiner“  
je nach Ausprägung/Auswirkung, aber nicht nach Erforderlichkeit  
(Großfabrikation, Großenergieanlagen, Verkehrsinfrastruktur,  
Touristik, Testeinrichtungen, Logistik, ...)
- Politische, partizipative und planerische Vorbereitung erforderlich
- Erfordert oft interkommunale  
und regionale Koordination
- Bislang kaum Anreizsysteme  
für Standortkommunen, die  
regionale Lasten übernehmen  
(„regionale Nachteils-  
ausgleich-Umlage“?)
- Prognostizierbar? Nein!





# Gleichzeitig: Notwendigkeit des Alltäglichen

Standorte für

- Alltagsbedarfe (Relevanz der Verkehrsanbindung!)
- Lagerflächen, Logistikflächen (Trend: Squeezing out)
- Abpufferung von Spitzenbedarfen
- Nutzungen, die (fast) keiner mag (oft mit Emissionen verbunden!)
- ...





# In welchem Umfang werden GE-Flächen benötigt?

## „Hinweispapier“ Gewerbeflächenbedarf

- Plausibilitätsprüfung der Bauflächennachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB
- Grundlagen der Prüfung des Gewerbeflächenbedarfes:
  - „Ein pauschaler Flächenansatz (bezogen auf Raumkategorie/ zentralörtliche Funktion, Wohnbaufläche oder Einwohnerzahl) ist wegen der Differenziertheit gewerblicher Bedarfsansprüche nicht geeignet. ...“
  - Der prognostizierte Flächenbedarf muss daher im Einzelfall nachvollziehbar dargestellt und begründet sein.“
- „Darstellung und Begründung des zusätzlichen Flächenbedarfs für Neuansiedlungen unter Darlegung der angewandten Berechnungsmethode der Flächenbedarfsprognose, ...“

**Was bedeutet das ???**



# Ermittlungen zur GE-Flächenentwicklung: Stand in Forschung und Praxis

---

## Probleme:

- Leitprozesse der Flächennachfrage nicht abbildbar  
→ keine Prognose der Wirtschaftsleistung als Berechnungsgrundlage
- Keine Marktbetrachtungen (auch Politik fehlt) → nur Bedarfsmodelle
- GIFPRO (Gewerbe- und Industrieflächenbedarfsprognose)  
→ nicht kleinräumlich anwendbar, Datengrundlagen veraltet
- Trendextrapolationen (EW, Bauen) → Scheinkausalitäten
- Befragungen → v.a. kurzfristige und lokale Perspektiven abbildbar

## Stand der Prognostik:

- Ergebnisse als Probabilistik (Eintreffwahrscheinlichkeit) wenig valide
- Geringe zeitliche Reichweite
- Sehr bedingte kleinräumliche und lokale Anwendbarkeit
- **Deshalb: Orientierung am tatsächlichen Geschehen**



# Zentrale Basis des Flächenbedarfs: Betriebsbestand

- Die Gewerbeflächennachfrage kommt überwiegend aus den Regionen selbst ( **$\geq 80 - 90 \%$** )
- Oft Flächenengpässe an begünstigten Standorten und freie Flächen in anderen Lagen
- Hohe betriebliche Bindung an Standort (Grundstück, Gebäude, Maschinen, Mitarbeiter, ...)
- Weiterentwicklung am Ort oft beste Lösung (wirtschaftlich und ökologisch)
- Typische Probleme im Gebiet oder am Ort
  - Flächenknappheit
  - Gemengelage



1. Investorenforum  
Rems-Murr-Kreis  
17. Oktober 2015  
10:00 - 12:00 Uhr  
LUDWIG-MAXIMILIANS-STRASSE 1  
71634 LUDWIGSBURG  
Telefon: 07141 140-111





## Ermittlungen zur GE-Flächenentwicklung: Handlungsansätze

---

- Berücksichtigung vorhandener Flächenpotenziale durch Bestandsaufnahme, -analyse, Monitoring  
→ Flächensparen, Aktivierung
- Berücksichtigung lokaler und regionaler Spezifika zu Branchen und Dynamik durch Befragungen, Dialog, Workshops  
→ lokale und regionale betriebliche Bedarfe
- Berücksichtigung kommunaler Ziele statt wenig valider Probabilistik oder statisch abgeleiteter Bedarfswerte  
→ Praktikabilität, Realismus  
(auch wer auf Sicht fährt, braucht eine Straßenkarte und ein Ziel)

5. Haben Sie Erweiterungsabsichten?

Ja  Nein

(Wenn Nein, bitte weiter mit Frage 10)

6. Wie sehen Ihre Flächenbedarfe für Ihre Erweiterungsabsichten aus?

Flächenarten	Wann benötigen Sie die Flächen?	Flächen		Können Sie diesen Bedarf auf Ihrem Betriebsgelände decken?
		Grundstücksfläche	Nutzfläche	
Flächen für Produktion	<input type="checkbox"/> in 1 – 2 Jahren	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
	<input type="checkbox"/> in 3 – 5 Jahren	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
	<input type="checkbox"/> in 6 oder mehr Jahren	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Flächen für Lager / Logistik	<input type="checkbox"/> in 1 – 2 Jahren	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
	<input type="checkbox"/> in 3 – 5 Jahren	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
	<input type="checkbox"/> in 6 oder mehr Jahren	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Flächen für Dienstleistung / Büro	<input type="checkbox"/> in 1 – 2 Jahren	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
	<input type="checkbox"/> in 3 – 5 Jahren	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
	<input type="checkbox"/> in 6 oder mehr Jahren	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Flächen für Handwerk / Werkstatt	<input type="checkbox"/> in 1 – 2 Jahren	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
	<input type="checkbox"/> in 3 – 5 Jahren	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
	<input type="checkbox"/> in 6 oder mehr Jahren	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Fläche für Handel	<input type="checkbox"/> in 1 – 2 Jahren	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
	<input type="checkbox"/> in 3 – 5 Jahren	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
	<input type="checkbox"/> in 6 oder mehr Jahren	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Flächen für Sonstiges (bitte nennen):	<input type="checkbox"/> in 1 – 2 Jahren	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
	<input type="checkbox"/> in 3 – 5 Jahren	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
	<input type="checkbox"/> in 6 oder mehr Jahren	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein

7. Wenn Sie zusätzliche Flächen für Ihre Erweiterungsabsichten benötigen:

Suchen Sie zusätzliche Flächen zur Miete / zum Kauf?

zur Miete  zum Kauf  beides möglich

Anmerkungen: \_\_\_\_\_

8. Welche Standorte kommen für Ihre Erweiterung / Umsiedlung in Frage?

(Mehrfachnennungen möglich)

- in unmittelbarer Nähe Ihres Betriebes  in derselben Gemeinde  
 in einer Nachbargemeinde  in der übrigen Wirtschaftsregion Bruchsal  
 Standort ist ortsunabhängig  \_\_\_\_\_

9. Würden nach einem eventuellen Umzug Gewerbeflächen frei?  Ja  Nein

Wenn Ja, welche und wie viel Flächen stünden dann zur Verfügung und welche Nutzung wäre möglich?

10. Hat Ihr Betrieb Gewerbeflächen, die heute schon nicht mehr benötigt werden?  Ja  Nein

Wenn Ja, welche und wie viel Flächen stehen zur Verfügung und welche Nutzung ist möglich?



- Betriebsstättenbefragung als aktuelle Grundlage unverzichtbar
- Bedarfe und Potenziale erfragen
- Quantitäten und Qualitäten erheben

**Komponentenmodell****Ermittlung des zukünftigen Bedarfs an GE-Flächen**

<b>Komponente</b>		<b>Kurzerläuterung</b>	<b>Bsp. in ha</b>
<b>1</b>	Flächenpotenzial zum Ausgangszeitpunkt gesamt	Ohne betrieblich gebundene Reserveflächen, Grundlage zur Ermittlung von 2., <u>nicht</u> mitzurechnen	-10,0
<b>2</b>	Darunter aktivierbares Flächenpotenzial	Erhebungen, Dialog, Erfahrungswerte zur Aktivierung	-4,0
<b>3</b>	Zugänge an Flächenpotenzial	Zusätzlich verfügbare werdende Flächen im Ermittlungszeitraum (nicht mehr benötigte Reserveflächen, ...)	-5,0
<b>4</b>	Flächenersatzbedarf	Ersatz für abgängige Gewerbeflächen, z.B. durch Umwidmung in Wohnbaufl., Einzelfallbetrachtung erford.	+1,0
<b>5</b>	Endogener, empirisch ermittelter Flächenbedarf	Befragung lokaler Betriebe, zu plausibilisieren mit lokalen Fachleuten, hochrechnen auf Ermittlungszeitraum	+12,0
<b>6</b>	Lokale Flächenreaktionsreserve f. endogene Bedarfe	Erfahrungswerte aus Bezugszeitraum, empirisch ableitbar (Grundstückskäufe, Baugenehmigungen)	+2,0
<b>7</b>	Lokale F-Reaktionsreserve für externe Ansiedlungen	Erfahrungswerte aus Bezugszeitraum, Abhängigkeit von politischen Zielen und Maßnahmen, Raumordnung	+1,0
<b>8</b>	Lokale Impulsreserve für komm. Gestalt.spielräume	Bspw. kommunale Förderung von Leitbranchen, Gründerzentrum, Plausibilität nachzuweisen	+2,0
<b>9</b>	Überlokal abgedeckter Flächenbedarf	Bspw. durch Beteiligung an interkommunalen Gewerbeflächen auf anderer Gemarkung	-3,0
<b>10</b>	Überlokaler Flächenbedarf, lokal abzudecken	Bspw. durch Beteiligung an interkommunalen GE-Flächen auf eigener Gemarkung (Bonus?)	+5,0
<b>Gesamter Zusatzbedarf an gewerblichen Bauflächen</b>		<b>(inter-) kommunales Gewerbeflächenmanagement</b>	<b>+10,0</b>



## Entgegen dem Trend: Platz lassen!

- Gebiete nicht fertigbauen, nicht alle Flächenpotenziale aktivieren, nicht alle Lücken schließen
- Gebiete brauchen Fluktuationsreserven, Wachstumsreserven, Manövriermasse für Flächenmanagement
- Mut zur Lücke oft ökonomisch und ökologisch günstiger als Betriebsverlagerung wg. Flächenengpässen





## Platz da?!

### **Gewerbeflächen in Baden-Württemberg: Zu viele und am falschen Standort?**

#### **Es kommt drauf an. Grobe Tendenz:**

Je kleiner und ländlicher die Gemeinden, desto häufiger gibt es „überschüssige“ Gewerbeflächen, die mancherorts nur inselhaft genutzt sind, teils auch über etliche Jahre.

Dies bedeutet auch wirtschaftlich eine Belastung für Kommunen.



Quelle: Stadt Walldorf



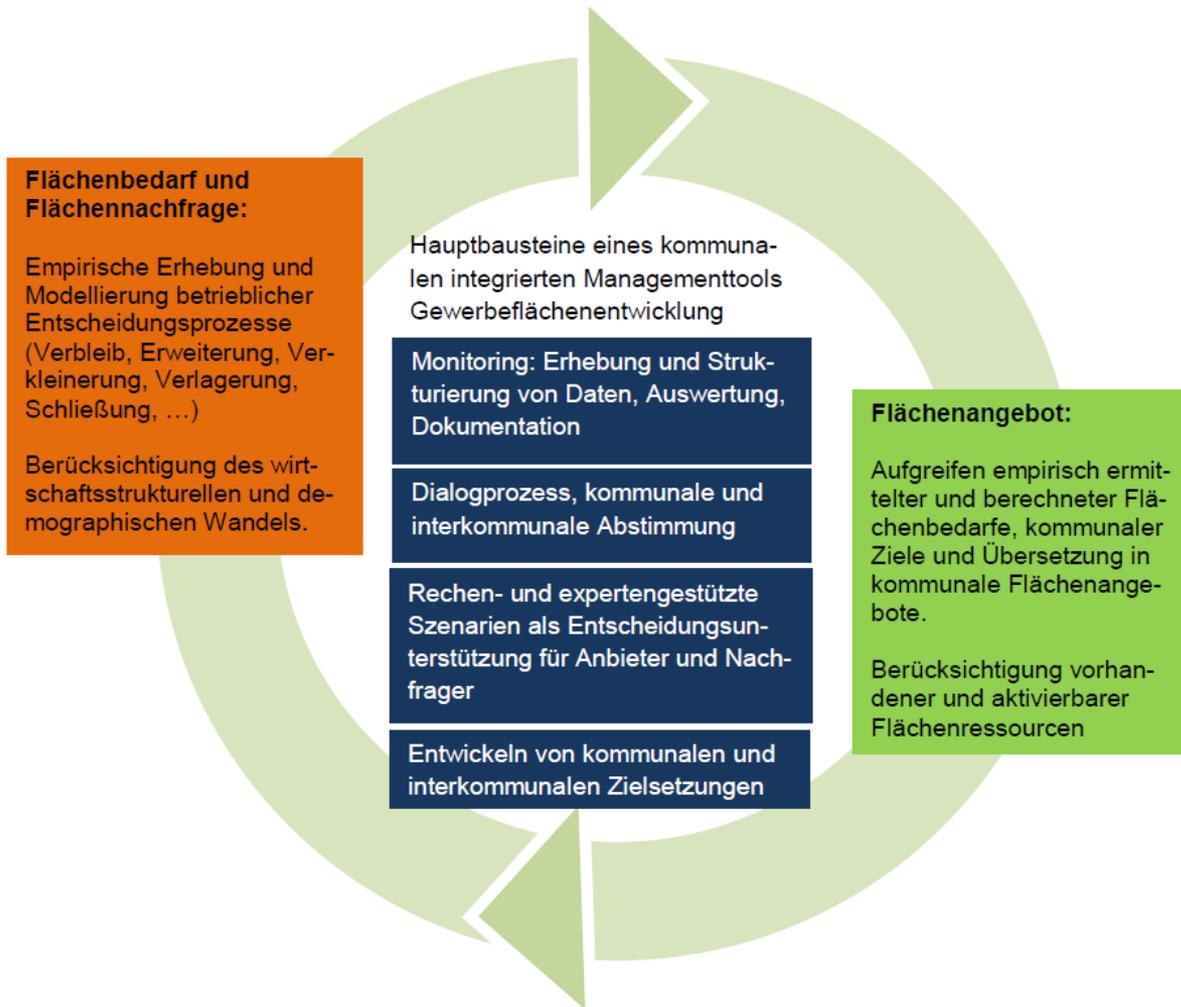
## Versuch eines handlungsbezogenen Fazits

---

- Bedarfsabschätzung als Arbeitsgrundlage → evaluieren, fortschreiben
- (pro-)aktives Flächenmanagement inkl. aktive Liegenschaftspolitik, auch interkommunal, initiieren, etablieren, „leben“
- Gebiete nicht „fertigbauen“, Resilienz einplanen
- Interkommunale Kooperation ausloten, v.a. für Spezialbedarfe („regionale Nachteilsausgleich-Umlage“?)
- Über das einzelne Gebiet hinaus denken
- Bestandspflege ist Schwerpunkt (auch interkommunal machbar)
- Dauerhafter Dialog: Kommune – Unternehmen – Bürgerschaft
- Instrumente sind vorhanden (Gebietsmanagement, aktive Liegenschaftspolitik), es mangelt z.T. an deren Anwendung
- **Unternehmen fordern fach- und gemeindeübergreifende Ansätze zur Sicherung und Weiterentwicklung von Gewerbestandorten.**
- **Kombination aus Makro, Meso- und Mikro-Standort ist für den Erfolg eines Standortes entscheidend. Hierzu gehören auch die Akteure dieser Ebenen.**



# Zu viel – zu wenig GE-Flächen? Beides! Strategische Synchronisierung von Nachfrage und Angebot



## Paradoxon:

Flächen schonen durch gezielte Flächennutzung und gezielte Flächenbereitstellung statt Angebotsplanung

- **Kommunen:** Siedlungsflächenmanagement, ggf. kommunale Grundstücksgesellschaft und Projektentwicklung
- **Land:** räumliche Steuerung durch aktualisierten Landesentwicklungsplan