



---

# Strategisches Gewerbeflächenentwicklungskonzept für den Verwaltungsraum Biberach

---



**imakomm AKADEMIE GmbH**  
Ulmer Str. 130  
73431 Aalen  
[www.imakomm-akademie.de](http://www.imakomm-akademie.de)

Projektleitung:  
Dr. Peter Markert  
Charlotte Schweyer M. Eng.

Aalen/Biberach, im Oktober 2015

## Vorwort

Die Stadt Biberach an der Riß (im Folgenden: Stadt Biberach) hat – in Abstimmung und im Auftrag der Verwaltungsgemeinschaft Biberach – die imakomm AKADEMIE GmbH, Aalen, im Oktober 2014 mit der Erarbeitung eines „**Strategischen Gewerbeflächenentwicklungskonzepts für den Verwaltungsraum Biberach**“ beauftragt.

Betrachtungsraum der Analyse sind die Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Biberach sowie die Gemeinde Schemmerhofen. Die Verwaltungsgemeinschaft setzt sich zusammen aus der Stadt Biberach und den Gemeinden Attenweiler, Eberhardzell, Hochdorf, Maselheim, Mittelbiberach, Ummendorf und Warthausen. Die aus der Analyse abzuleitende Strategie fokussiert vereinbarungsgemäß ausschließlich den Verwaltungsraum.

Das Konzept soll die

- a) Grundlage für die künftige **Fortschreibung des Flächennutzungsplanes** für die Gemeinden des Verwaltungsraums darstellen.
- b) Gleichzeitig soll es die **Grundlage für die gewerbliche Regionalplanfortschreibung „Donau-Iller“** sein.
- c) Zudem soll das Konzept Aussagen zu einem **möglichen Bedarf eines interkommunalen Industriegebiets** machen.

Mit dieser Dokumentation liegen die komprimierten Analyseergebnisse und die Strategie vor. Bestandteil der Dokumentation ist der gesonderte Anhang „Steckbriefe und Suchräume Gewerbeflächen“.

Wir bedanken uns an dieser Stelle ausdrücklich für die gute und zielgerichtete Zusammenarbeit bei allen Beteiligten, stellvertretend insbesondere auch bei den Projektleitern von Seiten der Stadt Biberach, Herrn Baubürgermeister Dipl.-Ing. Christian Kuhlmann und Stadtplanungsamtsleiterin Frau Dipl. Ing. Carola Christ.

*Dr. Peter Markert / Charlotte Schweyer M. Eng, Aalen / Stuttgart, im Oktober 2015*

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Die Ausgangssituation.....</b>	<b>6</b>
<b>1.1</b>	<b>Ausgewählte Rahmenbedingungen des Wirtschaftsstandorts „Verwaltungsraum Biberach“ und Schemmerhofen.....</b>	<b>6</b>
1.1.1	Lage und Erreichbarkeit.....	6
1.1.2	Ausgewählte Indikatoren zum Wirtschaftsstandort.....	7
<b>1.2</b>	<b>Zentrale Aussagen zum Wirtschaftsraum: SWOT-Profil.....</b>	<b>11</b>
<b>1.3</b>	<b>Konsequenzen .....</b>	<b>13</b>
<b>2</b>	<b>Ansatz des Konzeptes .....</b>	<b>16</b>
<b>2.1</b>	<b>Zentrale Fragestellungen .....</b>	<b>16</b>
<b>2.2</b>	<b>Ziele .....</b>	<b>16</b>
<b>2.3</b>	<b>Methodik.....</b>	<b>17</b>
2.3.1	Methodische Herausforderungen.....	17
2.3.2	Gewählter Ansatz .....	18
<b>2.4</b>	<b>Der Projektablauf .....</b>	<b>20</b>
<b>2.5</b>	<b>Systematik wesentlicher Begriffe.....</b>	<b>22</b>
<b>3</b>	<b>Die Analyse der Angebotssituation: Gewerbeflächenbestand, Planungsflächen und Potenzialflächen .....</b>	<b>24</b>
<b>3.1</b>	<b>Gewerbeflächenbestand .....</b>	<b>24</b>
3.1.1	Vorbemerkungen .....	24
3.1.2	Zentrale Daten.....	24
3.1.3	Weitere Erkenntnisse.....	26
<b>3.2</b>	<b>Planungsflächen (im aktuellen FNP dargestellte Flächen) .....</b>	<b>26</b>
3.2.1	Vorbemerkungen .....	26
3.2.2	Zentrale Daten.....	27
3.2.3	Weitere Erkenntnisse.....	27
<b>3.3</b>	<b>Potenzialflächen .....</b>	<b>28</b>
3.3.1	Vorbemerkungen .....	28
3.3.2	Zentrale Daten.....	29
3.3.3	Differenzierte Daten.....	29
<b>4</b>	<b>Die Bedarfe: Abschätzung künftiger Ansiedlungsdynamik im Verwaltungsraum .....</b>	<b>33</b>
<b>4.1</b>	<b>Vorbemerkungen .....</b>	<b>33</b>
<b>4.2</b>	<b>Quantitative Bedarfsanalysen.....</b>	<b>34</b>
4.2.1	Bedarfsanalyse 1: Näherungswerte aus GIFPRO.....	34
4.2.2	Bedarfsanalyse 2: Verifizierung durch Unternehmensangaben: Unternehmergespräche .....	35
4.2.3	Bedarfsanalyse 3: Auswertung Anfragen nach Gewerbeflächen / Bisherige Ansiedlungsdynamik (Nachfrage) .....	36
<b>4.3</b>	<b>Quantitative Bedarfsanalysen – Korrektiv .....</b>	<b>37</b>

4.3.1	Vorbemerkung .....	37
4.3.2	Exkurs: Industrie 4.0 .....	38
4.3.3	Zentrale Daten .....	38
<b>4.4</b>	<b>Qualitative Bedarfsanalyse: Standortanforderungen der Unternehmen .....</b>	<b>39</b>
4.4.1	Vorbemerkungen .....	39
4.4.2	Grundsätzliche Standortanforderungen von Gewerbebetrieben .....	40
4.4.3	Standortanforderungen der Unternehmen vor Ort / im VWR Biberach .....	41
<b>5</b>	<b>Synopse aus Angebot und Nachfrage: Implikationen für die Strategie .....</b>	<b>44</b>
5.1	Übersicht gesamt und nach Flächengrößen .....	44
5.2	Planerische Komponenten: Einwohner-Relation als Korrektiv .....	47
5.3	Implikationen für die Strategie .....	49
<b>6</b>	<b>Die Strategie: Künftige Gewerbeflächenentwicklung im Verwaltungsraum Biberach .....</b>	<b>51</b>
<b>6.1</b>	<b>Grundsatzstrategie .....</b>	<b>51</b>
6.1.1	Vorbemerkung .....	51
6.1.2	Übersicht .....	52
6.1.3	Die vier Säulen .....	53
<b>6.2</b>	<b>Die vier Säulen im Detail .....</b>	<b>55</b>
6.2.1	Innenentwicklung: Hofstellen .....	55
6.2.2	Gewerbeflächenentwicklung am Ort/in der Gemeinde .....	56
6.2.3	Interkommunales Gewerbegebiet IGE .....	59
6.2.4	Interkommunales Industriegebiet IGI .....	63
<b>7</b>	<b>Die Umsetzung: Empfehlungen I .....</b>	<b>66</b>
<b>7.1</b>	<b>Umsetzungsempfehlungen Gesamtstrategie .....</b>	<b>66</b>
7.1.1	Inhalte .....	66
7.1.2	Zeitvorgaben, Betriebsprofile .....	67
<b>7.2</b>	<b>Umsetzungsempfehlungen Interkommunale Gewerbebestandorte (IGE) .....</b>	<b>68</b>
<b>8</b>	<b>Die Umsetzung: Empfehlungen II .....</b>	<b>70</b>
<b>8.1</b>	<b>Standardisierung der Erfassung der Flächendynamik .....</b>	<b>70</b>
<b>8.2</b>	<b>Abstimmungsstrukturen .....</b>	<b>70</b>
<b>8.3</b>	<b>Strategische Ausrichtung der Flächenentwicklung vor Ort in den Gemeinden .....</b>	<b>70</b>
<b>9</b>	<b>Anhang .....</b>	<b>73</b>
<b>9.1</b>	<b>Steckbriefe der Gewerbegebiete/Planungsflächen und Suchräume .....</b>	<b>73</b>
<b>9.2</b>	<b>Übersicht Flächenbilanzen .....</b>	<b>73</b>
<b>9.3</b>	<b>Erläuterungen zur Methodik GIFPRO .....</b>	<b>101</b>

---

# Die Ausgangssituation

---

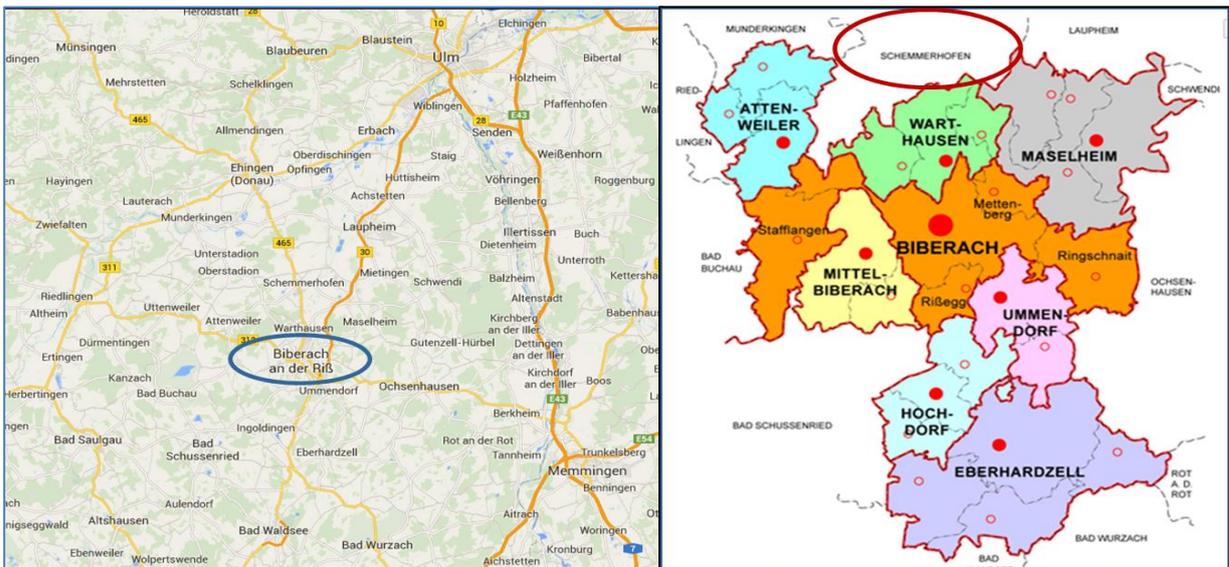
## 1 Die Ausgangssituation

### 1.1 Ausgewählte Rahmenbedingungen des Wirtschaftsstandorts „Verwaltungsraum Biberach“ und Schemmerhofen

#### 1.1.1 Lage und Erreichbarkeit

Das Gebiet der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Biberach (im Folgenden: Verwaltungsraum Biberach), bestehend aus der **Stadt Biberach (Mittelzentrum)** und den Gemeinden Attenweiler, Eberhardzell, Hochdorf, Maselheim, Mittelbiberach, Ummendorf und Warthausen (sowie Schemmerhofen als Gemeinde außerhalb des Verwaltungsraumes) liegt rund 45 km südlich von Ulm. Mit einer Größe von rund 300 km<sup>2</sup> weist er für seine Lage im „**Ländlichen Raum im engeren Sinne**“<sup>1</sup> eine **überdurchschnittliche Wirtschaftsstärke** auf. Geprägt wird der wirtschaftsstarke Raum u.a. durch seine günstige **Lage an der B30**. **Besonderheit:** Zahlreiche große, weltweit agierende Unternehmen mit entsprechend vielen klein- und mittelständischen Zulieferern im Umland prägen den **dynamischen Wirtschaftsstandort**.

#### Grafik: Lage und Gemeinden des Verwaltungsraums Biberach und Schemmerhofen



Quelle: Kartengrundlage FNP VWG Biberach und googlemaps, bearbeitet durch imakomm AKADEMIE, 2015.

<sup>1</sup> Quelle: Landesentwicklungsplan 2002.

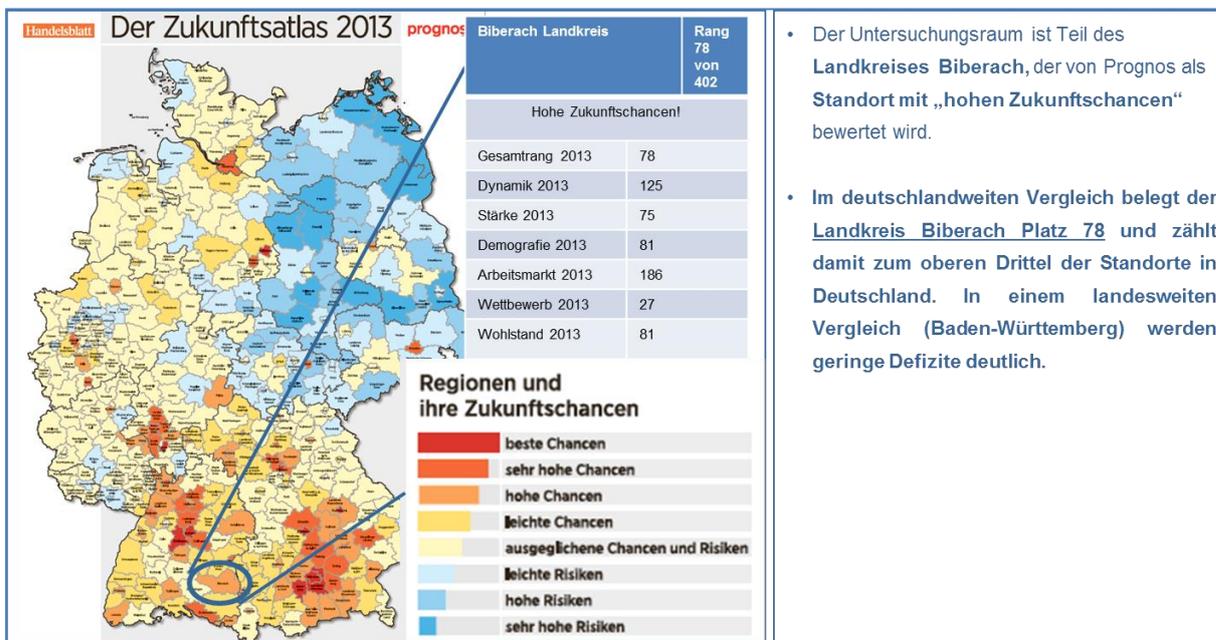
### 1.1.2 Ausgewählte Indikatoren zum Wirtschaftsstandort

Im Rahmen der Gewerbeflächenentwicklung und insbesondere bei der Berechnung für künftige Bedarfe spielen verschiedenste Indikatoren eine Rolle. Zu nennen sind insbesondere die Beschäftigtenzahlen sowie deren Entwicklung und Prognose. Einige ausgewählte Indikatoren, welche die Gewerbeflächenentwicklung beeinflussen, sollen im Folgenden betrachtet werden.

#### 1. Annäherung: Einordnung des Landkreises Biberach

Der Verwaltungsraum inklusive der Gemeinde Schemmerhofen sind Teil des Landkreises Biberach. Der Landkreis wird in einem deutschlandweiten Vergleich als ein Wirtschafts- und Lebensraum mit „hohen Zukunftschancen“ bezeichnet (vergleiche Grafik). Insbesondere die „Zukunftsfähigkeit“ wird von verschiedenen Institutionen (Prognos AG, Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung) als weit überdurchschnittlich und „top“ in ganz Deutschland eingestuft. Hintergrund dieser Einstufung ist die geringe Arbeitslosenquote, die auch im deutschlandweiten Vergleich zu den niedrigsten Quoten überhaupt gehört (im Jahr 2013 sogar die niedrigste überhaupt). Es herrscht quasi Vollbeschäftigung.

#### Grafik: Prognos Zukunftsatlas: Standortbewertung Landkreis Biberach



- Der Untersuchungsraum ist Teil des **Landkreises Biberach**, der von Prognos als Standort mit „hohen Zukunftschancen“ bewertet wird.
- Im deutschlandweiten Vergleich belegt der **Landkreis Biberach Platz 78** und zählt damit zum oberen Drittel der Standorte in Deutschland. In einem landesweiten Vergleich (Baden-Württemberg) werden geringe Defizite deutlich.

Quelle: Prognos AG, Zukunftsatlas, 2013.

## 2. Der Untersuchungsraum (komprimierte Strukturanalyse)

### Überblick zu einzelnen Daten:

Die folgende Grafik beschreibt den Untersuchungsraum (= Verwaltungsraum und Schemmerhofen) im Vergleich zum Landkreis und zum Land Baden-Württemberg:

### Grafik: Statistische Daten des Verwaltungsraums Biberach und Schemmerhofen

Statistische Daten des Untersuchungsraumes			
Indikator	Untersuchungsraum	Landkreis Biberach	Land Baden-Württemberg
Bevölkerungsstand 2012 absolut *)	64.915	187.747	10.569.111
Bevölkerungsentwicklung vergangene 7 Jahre (%)	-0,4	0,6	1,0
Bevölkerungsentwicklung 2009 bis 2030 (Prognose) (%)	+2,1	+2,2	-0,6
Bevölkerungsanteil der 65-jährigen und älteren an der Gesamtbevölkerung (2012)	17,2	13,0	14,3
Ausländeranteil (%) 2012	4,3 (ohne Attenweiler)	6,4	12,5
Einpendler / Auspendler Saldo 2013 *)	23.002 / 16.773 6.229	18.250 / 20.871 -2.621	- -
Kaufkraft (Euro / Einwohner) 2009 ***)	23.136	25.949	27.075

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2015.

### Arbeitslosenquote:

Auch der Untersuchungsraum weist eine äußerst geringe **Arbeitslosenquote von 3,8%**<sup>2</sup> (Landkreis Biberach 3,4%) auf. Sie ist die Niedrigste in Baden-Württemberg und eine der Niedrigsten in ganz Deutschland. Dies erstaunt umso mehr, handelt es sich doch bei dem Verwaltungsraum um ländlichen Raum im engeren Sinne.

<sup>2</sup> Arbeitslosenquote in Prozent bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen der Stadt Biberach. Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Statistik, Stand: Dezember 2014.

Hinweis: Daten zu Arbeitslosenquoten sind erst ab 15.000 zivilen erwerbstätigen Beschäftigten erhältlich. Somit ist die Arbeitslosenquote nur für die Stadt Biberach verfügbar, kann jedoch auf die Gemeinden des Verwaltungsraums annähernd übertragen werden, da auch hier durch die starke Wirtschaftsstruktur ein vergleichbarer Wert angenommen wird.

Pendlersaldo:

Der positive Pendlersaldo kann als weiterer Indikator für die Wirtschaftsstärke herangezogen werden. Der Raum ist ein wichtiger Wirtschaftsstandort mit Bedeutungsüberschuss auch für das Umland.

Branchenstruktur:

Die folgende Grafik bewertet Wirtschaftsbranchen nach ihrem Zukunfts- und Wachstumspotenzial allgemein und gibt die Relevanz dieser Branchen für die Gewerbeflächenentwicklung an. Sie kennzeichnet schließlich, welche Branchen speziell im Verwaltungsraum relevant, sprich nennenswert vorhanden sind.

Es zeigt sich: **Zahlreiche Zukunftsbranchen, insbesondere im Produktions- und Fertigungsbereich und damit mit Gewerbeflächennachfrage (statt reiner Büroflächennachfrage) sind im Verwaltungsraum Biberach und Schemmerhofen stark vertreten. Zudem handelt es sich aber auch um Branchen mit hohem Bedarf an (hoch) qualifiziertem Personal. Allein schon auf Basis dieser ersten Einordnung kann eine hohe Nachfrage nach Gewerbeflächen heute und auch künftig vermutet werden.**

**Grafik: Übersicht Branchenbewertung**

Branche	Zukunfts- und Wachstumspotenzial (Bedeutung als Zukunftsbranche von 0 bis +++)	Relevanz der Branche für Gewerbeflächenentwicklung (x) = eingeschränkt	Relevanz im Verwaltungsraum Biberach
Nahrungs- und Genussmittel	0	x	-
Druck- und Verlag	0	x	-
Gummi und Kunststoffe	++	x	X
Metallerzeugnisse	+	x	X
MMStR-Technik/Optik	+++	x	X
Maschinenbau	+++	x	X
Kraftwagen und Teile	++	x	
Recycling	+	x	X
Hochbau		x	-
Landverkehr und Transport	++ (Logistik)	x	X
Lagerei	++ (Logistik)	x	X
Handel und Rep. KFZ		x	
Forschung & Entwicklung	+++	x	X
DL für Informationstechnologie	+++	(x)	-
Chemieindustrie	++	x	X
Pharma	+++	x	X

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2015.

Speziell die Stadt Biberach beherbergt große prosperierende Unternehmen mit vielen Arbeitsplätzen und einer enormen Nachfrage nach Zulieferleistungen. Dabei gilt:

- In dem hohen Beschäftigungsanteil der vier Großunternehmen Boehringer Ingelheim, Handtmann, Liebherr und KaVo von über 44% zeigt sich aber auch die Gefahr, dass

sich schwächere Firmenkongjunktoren dieser Unternehmen unmittelbar auf die Steuereinnahmen der Stadt und die Zahl der Arbeitsplätze in Biberach auswirken.

- Wenngleich die Branchenstruktur über Pharmazie, Produktion, Maschinenbau und Weitere eine Vielfalt aufweist und **die klassischen „Zukunftsbranchen“ vor Ort vertreten** sind, so ist dennoch der Erhalt der Unternehmen für die Wirtschaftsstärke des Raumes wesentlich. Auch, da zahlreiche **Zulieferer im Umland eine gewisse Anhängigkeit** zu den großen Unternehmen aufweisen. Umso wichtiger ist es, die Strukturen vor Ort zu stärken, um diese Wirtschaftskraft zu erhalten.
- Der gute Bildungs- und Wissenschaftsstandort mit Schulen auf allen Stufen, Kindergärten, verschiedensten Studiengängen an der Biberacher Hochschule für Bauwesen, Wirtschaft und Pharmazeutische Biotechnologie zeichnen den Wirtschaftsstandort durch eine gute Infrastruktur aus.

## 1.2 Zentrale Aussagen zum Wirtschaftsraum: SWOT-Profil

Das SWOT-Profil des Wirtschaftsraumes (Verwaltungsraum und Schemmerhofen) fasst die wesentlichen Stärken und Schwächen (= beeinflussbare Faktoren des Wirtschaftsstandortes) sowie Chancen und Risiken (nur wenig / nur langfristig beeinflussbare Faktoren des Wirtschaftsstandortes) zusammen. Basis sind statistische Daten sowie im Rahmen des Projektes durchgeführte Unternehmensgespräche.

**Grafik: SWOT-Profil des Wirtschaftsstandorts**

<p><b>Stärken</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Demographische Entwicklung (+1% von '08 - '13, Durchschnitt im Verwaltungsraum) ****</li> <li>• Beschäftigtenentwicklung (+9% von '08 - '13, Durchschnitt im Verwaltungsraum) ****</li> <li>• Große prosperierende Unternehmen, die auch am Standort investieren***</li> <li>• Weiche Standortfaktoren (bspw. Bildungs-/Ausbildungssituation)*</li> <li>• B30; Anbindung, auch an Flughäfen, Stgt., Muc., Fra.*</li> <li>• Anfragen für Gewerbeflächen insbesondere im kleinteiligen Bereich (&lt;0,5 ha)* **</li> <li>• Güterverkehrsanbindung*</li> </ul>	<p><b>Schwächen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wenige adäquate Gewerberäume / Erweiterungsmöglichkeiten insbesondere bei Innenentwicklung* ***</li> <li>• „Wachsen“ am Standort aufgrund gewachsener Strukturen oft nicht möglich*</li> <li>• Überregionale Infrastruktur (insbesondere Ost-West Verbindung)*</li> <li>• Digitale Infrastruktur insbesondere im ländlicheren Raum*</li> <li>• In einigen Teilbereichen: Hochwasserschutz*</li> </ul>
<p><b>Chancen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Geeignetes Flächenangebot für Unternehmen durch künftige Gewerbeflächenentwicklung schaffen</li> <li>• Geeignete Grundlagen für wirtschaftliche Weiterentwicklung schaffen</li> <li>• Teilweise noch Flächenreserven für Gewerbeflächenentwicklung vorhanden* **</li> <li>• Möglichkeiten der Kooperation der ansässigen Unternehmen mit der Hochschule (bspw. Bereiche Biotechnologie, Pharmazie)*</li> </ul>	<p><b>Risiken</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• In Teilen: Abhängigkeit des gesamten Wirtschaftsraumes von ansässigen großen Unternehmen*</li> <li>• Fehlen adäquater Gewerberäume/Erweiterungsflächen am Standort zwingen Unternehmen über Zweitstandorte nachzudenken*</li> <li>• Vor allem abseits B30: Häufig Nutzungskonflikte durch eingeschränkte Erreichbarkeit (über Wohngebiete etc..) *</li> </ul>

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2015.

Es zeigt sich:

- Deutlich wird die **starke Beschäftigtenentwicklung von +9% im Zeitraum 2009 bis 2013**. Diese ist – auch bezogen auf die Lage im ländlichen Raum – u.a. auf die **großen florierenden Unternehmen** (Liebherr, Handtmann, Boehringer Ingelheim, KA&VO etc.) am Standort zurückzuführen. Diese stellen gleichzeitig die Basis für die zahlreichen klein- und mittelständischen Unternehmen dar, die häufig als Zulieferer am Standort existieren. **Es bestehen enge Verflechtungen**. Wichtige Grundlage der wirtschaftlichen Prosperität des Raums ist die **B30**, die eine gute verkehrliche Anbindung des Raums gewährleistet und auch durch die Unternehmen als **wesentlicher Standortfaktor** genannt wird.
- Demgegenüber stehen die oft **fehlenden Entwicklungsmöglichkeiten** der Unternehmen am Standort. Diese sind, insbesondere aufgrund der „**gewachsenen Unternehmensstrukturen**“ in den Gemeinden und am Standort und dadurch starke Standortbindung, sehr wichtig. Das Vorhalten geeigneter Entwicklungsflächen scheint auf Basis dieses Befundes wichtig. Als Risiko zeigt sich vor allem das Fehlen adäquater Gewerbeflächen. Dies zeigt sich durch die häufigen **Nutzungskonflikte** (eingeschränkte Erreichbarkeit, Nutzungskonflikte mit angrenzender Wohnbebauung etc.) am bestehenden Firmenstandort.

### 1.3 Konsequenzen

#### Erkenntnisse aus der Ausgangssituation:

- Die Wirtschaft im Verwaltungsraum Biberach ist stark und wird sich auch künftig – allein schon auf Basis von Prognosen der aufgezeigten Rahmendaten – weiter dynamisch entwickeln. Dies ist besonders bemerkenswert aufgrund des ländlichen Umfeldes.
- Es zeigt sich auch: Den Kommunen im Untersuchungsraum liegen dauerhaft zahlreiche Anfragen nach Gewerbeflächen vor. Das liegt unter anderem daran, dass sich einzelne **Unternehmensstandorte derzeit** in Gewerbegebieten **ohne Entwick-**

**lungsmöglichkeiten** befinden. Hinzu kommen weitere **Anfragen von Unternehmen außerhalb des Verwaltungsraums**.

- **Das Potenzial für Gewerbeflächen im Flächennutzungsplan (FNP) ist mittlerweile weitestgehend ausgeschöpft – noch nicht verbaute Flächen sind meist nicht mehr verfügbar oder entsprechen den Standortanforderungen von Unternehmen nicht.** Zudem können zahlreiche im Flächennutzungsplan ausgewiesene Planungsflächen aufgrund der Lage in Hochwasserschutzgebieten bzw. Überschwemmungsgebieten oder auch fehlender Verkaufsbereitschaft seitens der privaten Eigentümer nicht entwickelt werden. Gleichzeitig bekunden Großunternehmen und häufig auch kleine und mittelständische Bestandsunternehmen immer wieder Interesse an Erweiterungsflächen. Zwar liegen genaue Zahlen nicht vor, jedoch kann insgesamt eine Flächenknappheit konstatiert werden.

Vor diesem Hintergrund und angesichts der angestrebten Generalfortschreibung des Flächennutzungsplans im Verwaltungsraum Biberach bedarf es daher der **Erarbeitung eines Konzeptes**

- zur **Bestands- und Bedarfsermittlung** für Gewerbeflächen (GE und GI), welches Angebots- respektive Nachfrageüberhänge aufzeigt,
- Entwicklungsflächen für Gewerbe und Industrie in den Kommunen definiert
- und zugleich mögliche **regionale (interkommunale) Gewerbestandorte im Regionalplan** der Region Donau-Iller empfiehlt.

---

## **Ansatz des Konzeptes**

---

## 2 Ansatz des Konzeptes

### 2.1 Zentrale Fragestellungen

Folgende zentrale Fragestellungen sind vereinbarungsgemäß zu lösen:

1. Aufgrund der prosperierenden Wirtschaft im Untersuchungsraum und aufgrund bekannter Flächenengpässe nicht nur bei großen Unternehmen am Standort Stadt Biberach: **Frage nach aktuellen und künftigen konkreten Flächenbedarfen = Quantifizierung des Bedarfes im Zeitablauf bis 2030.**
2. Frage, inwiefern das bestehende Angebot (freie Flächen im Bestand und Planungsflächen gemäß Flächennutzungsplan) überhaupt noch zur Verfügung stehen und inwieweit das bestehende Angebot in Quantität und Qualität (= Vereinbarkeit mit Standortanforderungen der Unternehmen) die Nachfrage auch abdecken kann (**Frage nach Angebots- respektive Nachfrageüberhang bzw. nach Kongruenz von Angebot und Nachfrage**).
3. **Frage, ob interkommunale Gewerbestandorte notwendig und sinnvoll sind? Falls ja: Frage nach einer logischen Verortung solcher Standorte.**

### 2.2 Ziele

Ziel des Projektes „Strategisches Gewerbeflächenentwicklungskonzept für den Verwaltungsraum Biberach“ ist es, eine **belastbare Entscheidungsgrundlage für die künftige abgestimmte Gewerbeflächenentwicklung im Verwaltungsraum Biberach** zu erarbeiten, und diese als Bedarfsnachweis und Planungsgrundlage für die gewerbliche Flächennutzungsplanfortschreibung heranzuziehen. Das Konzept liefert demnach:

- Differenzierte Prognosedaten zu Nachfrageentwicklung nach Gewerbe- und Industrieflächen.

- Klare Hinweise zur Kongruenz von Angebot und Nachfrage (differenziert nach Flächengrößenkategorien).
- Eine Deduktion von Gewerbestandorten – kommunal und ggf. interkommunal – anhand standardisierter Kriterien.

## 2.3 Methodik

### 2.3.1 Methodische Herausforderungen

Der Bedarf an einem Gewerbeflächenentwicklungskonzept ist nicht allein im Verwaltungsraum Biberach gegeben. Gleichwohl scheint eine fundierte Quantifizierung der Gewerbeflächenentwicklung generell schwierig, die Basis der Entwicklungen dabei unsicher. Beispiele:

- Anders als im Bereich der Einzelhandelssteuerung fehlen weitestgehend belastbare Kennziffern, die zumindest zur Annäherung an den jeweiligen Bedarf an Flächen dienen könnten.
- Mathematische Verfahren, die Indikatoren wie die bisherige Beschäftigtenentwicklung, die Arbeitslosenquote usw. mit einzelnen Koeffizienten vermengen und daraus den künftigen Gewerbeflächenbedarf ableiten, stehen (teilweise zurecht) in der Kritik: Die Berechnungsmodalitäten sind intransparent („black box“), die Modelle schreiben vergangene Entwicklungen einfach in der Zukunft fort usw.
- Künftige Trends – genannt sei stellvertretend das Phänomen „Industrie 4.0“ – sind in ihrer Wirkung auf die Nachfrage nach Industrie- und Gewerbeflächen noch kaum bekannt oder werden bei entsprechenden Gutachten / Konzepten lediglich verbal benannt, aber nicht wirklich berücksichtigt.

### 2.3.2 Gewählter Ansatz

Das gesamte methodische Vorgehen:

Die folgende Grafik zeigt die einzelnen methodischen Schritte im Rahmen der Konzepterarbeitung:

**Grafik : Der Methodenmix**

	Ansatz:	Wie?	Auswahl?
Analyse	Bestandsaufnahme bestehender Gewerbegebiete und Planungsflächen	1. Vor-Ort-Begehung, Dokumentation in Steckbriefen 2. Abfrage zur Verfügbarkeit bei den Bürgermeister/Innen	Kompletterhebung
	Komprimierte Strukturanalyse	Komprimierte Analyse (statistischer) Daten des Verwaltungsraums Biberach	-
Prognose	Expertengespräche	Persönlich/Telefonisch	Vier große Unternehmen aus Biberach, je ein Unternehmen aus den Gemeinden des Verwaltungsraumes (Vorschläge durch die jeweiligen Bürgermeister/Innen). Gespräche mit den Bürgermeistern.
	Bedarfsanalyse via komparativer Verfahren und Evaluation dieser	1. Berechnung nach Grundmodell 2. Abfrage der Anfragen nach Gewerbeflächen bei den Bürgermeister/Innen und eigene Auswertung	Kompletterhebung
Umsetzung	Abstimmungstermine mit den wesentlichen Akteuren	Vor Ort in Biberach	1. Bürgermeister/Innen (3 Termine inkl. Klausurtagung) 2. RP-Tübingen und RV Donau-Iller (2 Termine) 3. Abstimmungsgespräche mit dem Auftraggeber (2 Termine)
	Vorstellung des Gesamtkonzepts in kommunalpolitischen Gremien		

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2015.

### Überblick zu Berechnungsverfahren der Bedarfsanalyse:

Vor dem Hintergrund der genannten methodischen Herausforderungen wurde folgender Ansatz gewählt:

1. **Parallele Anwendung komparativer Verfahren:** Mit verschiedenen Verfahren wurden Bedarfe prognostiziert. Ergebnis zunächst: Unterschiedliche Bedarfswerte. Die einzelnen Ergebnisse wurden dann evaluiert, Annahmen verändert und erneut „durchgerechnet“. Somit konnten verfahrensimmanente Schwächen minimiert werden.
2. **Evaluation von Berechnungen durch Abstimmung mit Zielgruppen und Entscheidungsträgern:** Zwischenergebnisse der Analysen / Berechnungen wurden mit konkreten Bedarfsangaben von Unternehmen, mit den kommunalen Entscheidungsträgern (Erfahrungswerte zu Flächenanfragen in der jeweiligen Kommune) und mit Raumordnungsbehörden (Regionalverband, Regierungspräsidium) hinterfragt und abgestimmt.

### Details zu 1. (Parallel Anwendung komparativer Verfahren):

Folgende Berechnungsverfahren wurden angewandt:

- Ein Verfahren zur Annäherung des statistisch ableitbaren unternehmensseitigen Flächenbedarfes in den kommenden Jahren ist das so genannte **GIFPRO –Modell** (Gewerbe- und Industrieflächenprognosemodell).
- Qualitative Bedarfsabschätzungen auf Basis von **Gesprächen mit den Verwaltungsspitzen und ausgewählten Unternehmen.**
- **Auswertung bisheriger Anfragen** nach Gewerbeflächen und Trendexploration.

**Korrektur der unterschiedlichen Bedarfswerte / Prognosewerte aufgrund künftiger Wirtschaftsentwicklungen** (generelle Flächeneinsparung, Abnahme von Flächennachfragen nach Branchen, die in den kommenden Jahren „bedient“ werden = Sättigungserscheinungen, Flächeneinsparungen aufgrund von Trends wie „Industrie 4.0“, usw.).

## 2.4 Der Projektablauf

Die folgende Grafik stellt die Details des Projektablaufs dar.

Darin ersichtlich:

- Insbesondere bei der Abschätzung des künftigen Gewerbeflächenbedarfs fand nicht nur eine Methodik Anwendung. Vielmehr wurden komparative Verfahren parallel angewandt, Ergebnisse daraus immer wieder rechnerisch und mit den Akteuren vor Ort evaluiert.
- Ein Bestandteil des Ansatzes und explizit auch im Projektablauf stellte die Evaluation der Methodik mit den Kommunen und auch der Raumordnungsebene dar. Damit ist gewährleistet, dass Bedarfswerte auf Basis einer akzeptierten Methodik abgeleitet wurden.
- Zielgruppen – sowohl die Kommunen als auch die Unternehmen – wurden soweit als möglich eingebunden.
- Der lehrbuchhafte Ablauf – Analyse, Planung, Umsetzung, Kontrolle – wurde bewusst und vereinbarungsgemäß durchbrochen: Bereits in der Analysephase wurden strategische Überlegungen angestellt, in der Strategiephase wurde bereits über Maßnahmen (Umsetzung) diskutiert.
- Schließlich geht das Gewerbeflächenentwicklungskonzept für den Verwaltungsraum auch bewusst über ein solches hinaus – es wurden beispielsweise auch Überlegungen zur Inwertsetzung von Hofstellen als Standorte für Kleingewerbe und/oder Wohnraum diskutiert.

**Grafik : Der Projektaufbau: Inhalte und Methodik**

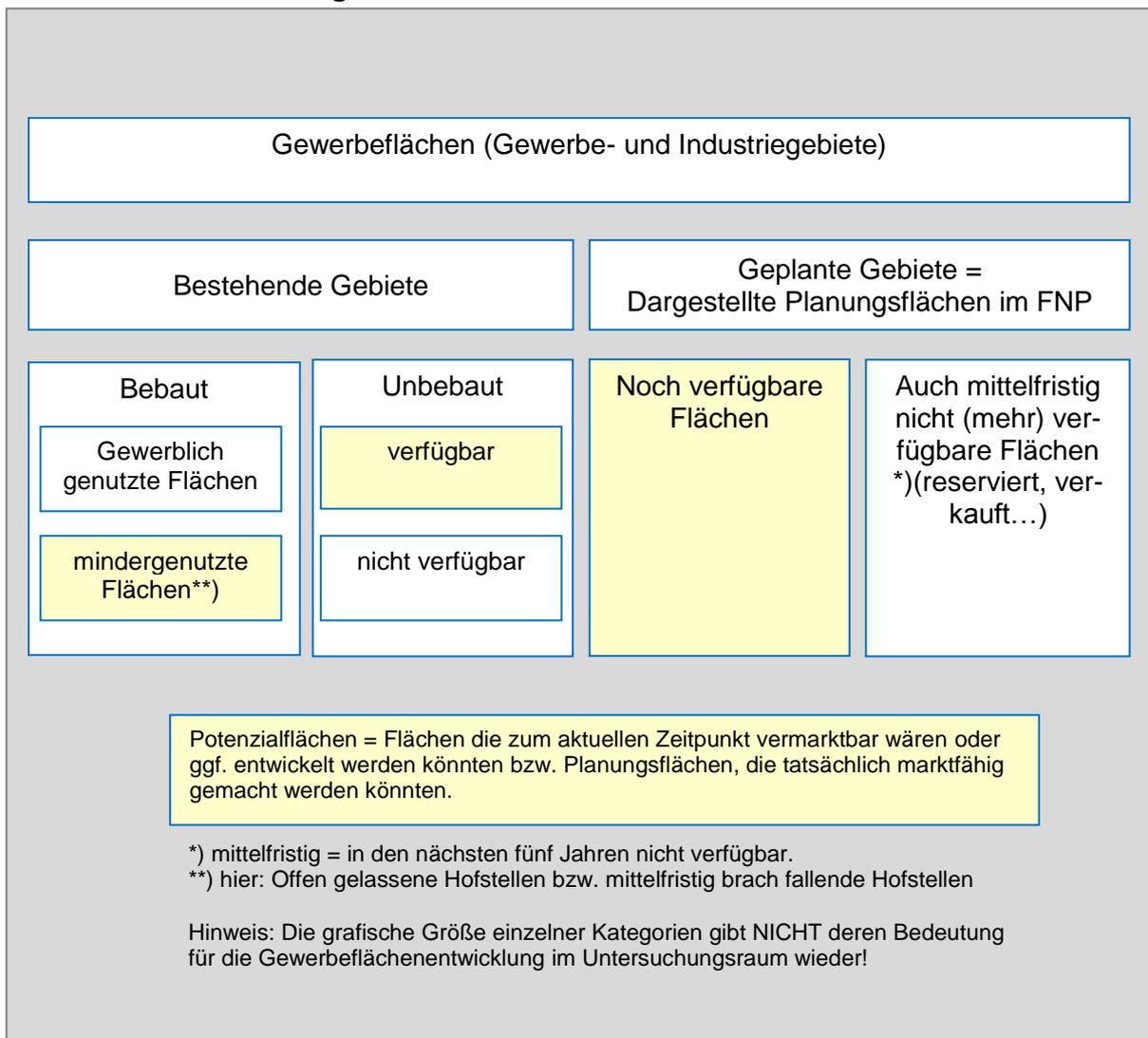
<b>ANALYSE</b>	<p><b>Strukturanalyse</b> Komprimierte Analyse (statistischer) Daten</p>	<p><b>Bestandsaufnahme</b> Gewerbegebiete // Potenzialflächen = <b>Steckbriefe</b></p>	<p><b>Expertengespräche</b> Rd. 20 Gespräche mit Unternehmen und Bürgermeistern</p>	<p><b>Bedarfsanalyse 1.</b> GIFPRO Berechnung: Grundmodell</p>
	<p><b>Bedarfsanalyse 2.</b> Abfrage der Anfragen bei den Bürgermeister/innen und eigene Auswertung</p>	<p><b>SWOT – Profil</b> Gesamtverwaltungsraum</p>	<p><b>Abstimmungen Analyse und Methodik 1</b> Auftraggeber // Bürgermeister/innen</p>	<p><b>Abstimmungen Analyse und Methodik 2</b> Auftraggeber // RP/RVDI</p>
<p><b>SYNOPSIS:</b> Gegenüberstellung Angebot und Nachfrage Qualitative und quantitative Verifizierung</p>				
<b>STRATEGIE</b>	<p><b>Vier Säulen - Strategie</b> 1. Hofstellen 2. GE-Entwicklung am Ort 3. IGE 4. IGI</p>	<p><b>Planerisches Konzept</b> Räumliche Standortsuche und Feinanalyse: Standortkonzept mit Umsetzungsempfehlungen</p>	<p><b>Abstimmungen Strategie</b> 1. Klausurtagung mit den Bürgermeister/innen 2. RP/RVDI // Auftraggeber // Bürgermeister/innen</p>	<p><b>Vorstellung des Konzepts</b> in kommunalpolitischem Entscheidungsgremium</p>
	<p><b>Umsetzung I.</b> Übersicht Umsetzungsempfehlungen Strategie</p>	<p><b>Umsetzung I.</b> 1. Gewerbeflächenentwicklung am Ort 2. IGE-Standorte 3. IGI-Standort</p>	<p><b>Umsetzung II.</b> Abstimmung/ Kommunikation</p>	<p><b>Umsetzung II.</b> Gemeindeentwicklungskonzeption/Hofstellen</p>
<b>UMSETZUNG</b>				

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2015.

## 2.5 Systematik wesentlicher Begriffe

Die folgende Übersicht zeigt die wesentlichen Begrifflichkeiten des Konzepts auf. Sie dient der Verständlichkeit und einheitlichen Sprache im gesamten Konzept.

### Grafik : Wesentliche Begriffe



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2015.

---

## **Die Analyse der Angebotssituation: Gewerbeflächenbestand, Planungsflä- chen und Potenzialflächen im Verwaltungsraum Biberach und Schemmerhofen**

---

### 3 Die Analyse der Angebotssituation: Gewerbeflächenbestand, Planungsflächen und Potenzialflächen

#### 3.1 Gewerbeflächenbestand

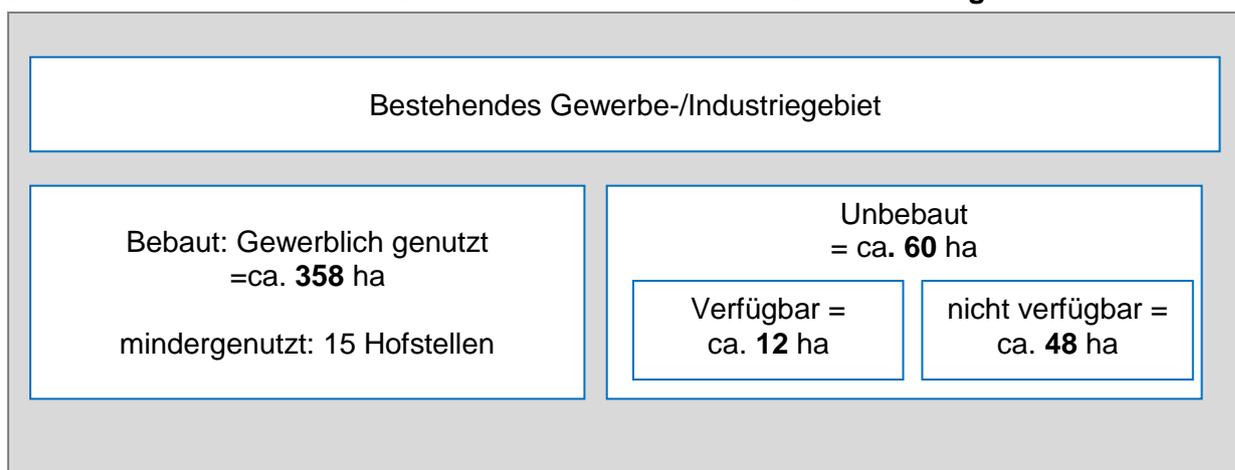
##### 3.1.1 Vorbemerkungen

Um eine zielgerichtete Analyse des künftigen Bedarfs an Gewerbeflächen und damit eine bedarfsorientierte Fortschreibung des Flächennutzungsplanes für den Verwaltungsraum zu erreichen, wurde der Bestand an Gewerbeflächen (= **Bestehende Gewerbe- und Industriegebiete sowohl bebaut als auch un bebaut<sup>3</sup>**) im Rahmen einer **Vor-Ort Begehung** erfasst und dokumentiert. Im Anschluss wurde **der erfasste Bestand durch die Abfrage bei den Bürgermeister / innen validiert**.

Der verifizierte Bestand an Gewerbeflächen stellt die Grundlage für die Fortschreibung des Flächennutzungsplans dar, da die noch un bebauten und verfügbaren Gewerbeflächen etwaige künftige Nachfrage / Bedarfe abdecken könnte.

##### 3.1.2 Zentrale Daten

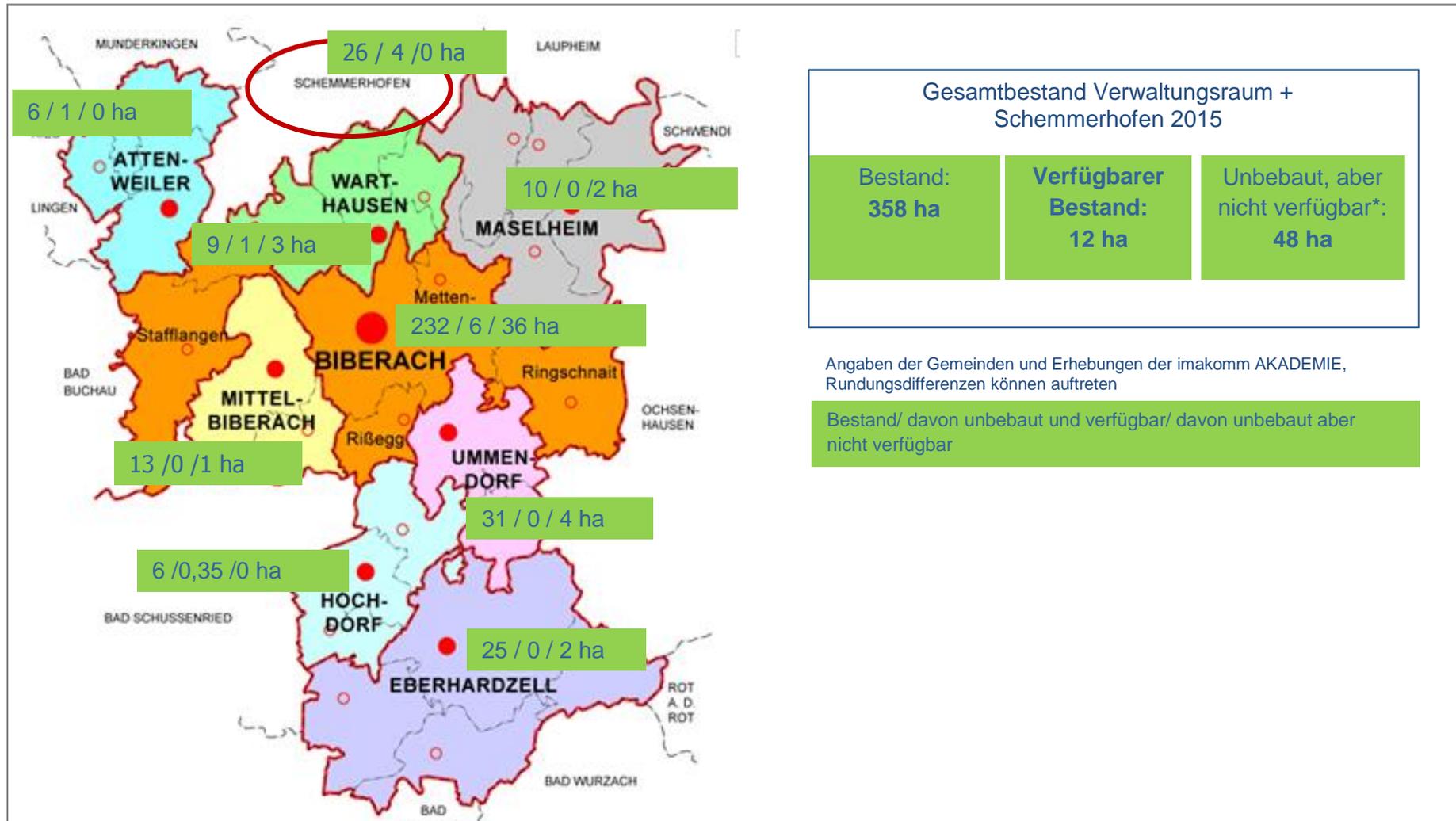
**Grafik : Zentrale Daten zum Gewerbeflächenbestand im Untersuchungsraum**



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2015.

<sup>3</sup> Vereinbarungsgemäß wurden Mischgebiete, auch jene, die gewerblich geprägt sind, nicht mit berücksichtigt.

**Grafik: Ungefährer Bestand an Gewerbeflächen im Jahr 2015 im Verwaltungsraum und Schemmerhofen**



Gesamtbestand Verwaltungsraum + Schemmerhofen 2015		
<b>Bestand:</b> 358 ha	<b>Verfügbarer Bestand:</b> 12 ha	<b>Unbebaut, aber nicht verfügbar*:</b> 48 ha

Angaben der Gemeinden und Erhebungen der imakomm AKADEMIE, Rundungsdifferenzen können auftreten

Bestand/ davon unbebaut und verfügbar/ davon unbebaut aber nicht verfügbar

Hinweis: Die Bestandsdaten der Stadt Biberach (bestehende Gebiete und Planungflächen) wurden nachträglich von der Stadtverwaltung korrigiert. Diese wurden von der imakomm AKADEMIE so übernommen. Quelle: imakomm AKADEMIE, 2015.

### 3.1.3 Weitere Erkenntnisse

Neben den bestehenden Gewerbegebieten können untergenutzte Flächen als Potenziale zur Entwicklung von Gewerbeflächen eingestuft werden. Durch die Lage der Gemeinden des Verwaltungsraumes im ländlichen Raum kommen dabei aufgegebene Hofstellen vom Grundsatz her als **Innenentwicklungspotenzial** für kleingewerbliche Nutzungen in Betracht. Diese wurden im Rahmen der Bestandsaufnahme ebenfalls betrachtet. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass zwar einige (15 Stück) **leer stehende Hofstellen** vorhanden sind, diese allerdings nicht für eine gewerbliche Entwicklung in Frage kommen.

## 3.2 Planungsflächen (im aktuellen FNP dargestellte Flächen)

### 3.2.1 Vorbemerkungen

Neben den bestehenden Gewerbe- und Industriegebieten (Gewerbeflächenbestand) verfügen die Kommunen über weitere Gewerbeflächen, die aktuell zwar als solche noch nicht genutzt werden und unbebaut sind, die allerdings aufgrund bauleitplanerischer Festlegungen in der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung = FNP) als solche „reserviert“ sind.

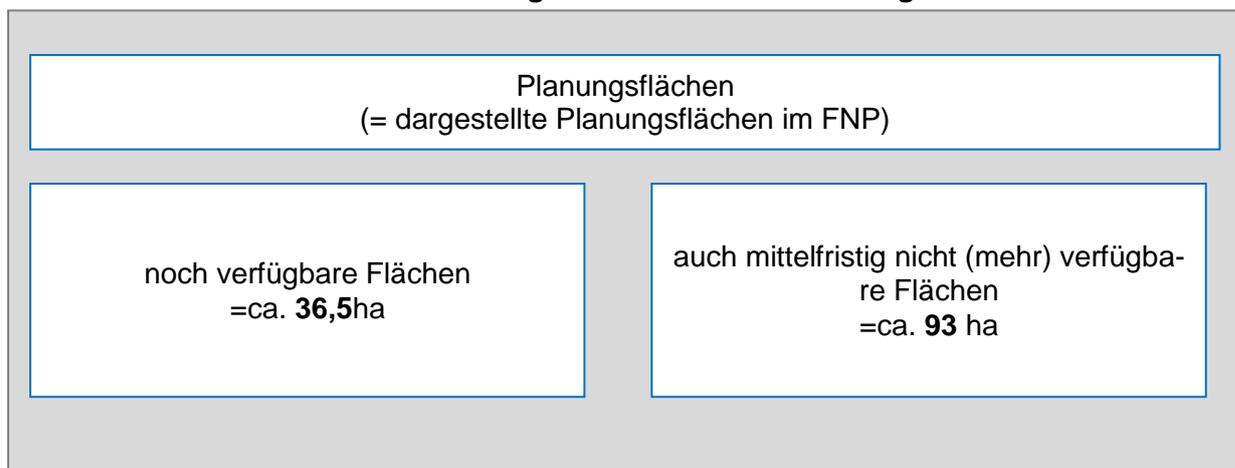
Die Erfassung dieser Flächen erfolgt analog zur Bestandserfassung bestehender Gewerbe- und Industriegebiete, also sowohl durch vor-Ort-Begehungen als auch durch Verifizierung der erfassten Daten durch die einzelnen Kommunen.

Als „auch mittelfristig nicht (mehr) verfügbar“ gekennzeichnet sind jene Flächen, die auch in den nächsten fünf Jahren nicht zur Verfügung stehen.

In einer Strategie wird es darum gehen, die Planungsflächen, welche auch mittelfristig nicht entwickelt werden können, im Rahmen der Flächennutzungsplanfortschreibung an anderer Stelle darzustellen, um diese entsprechend dem Bedarf auch verfügbar zu machen.

### 3.2.2 Zentrale Daten

**Grafik : Zentrale Daten zu den Planungsflächen im Untersuchungsraum**



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2015.

### 3.2.3 Weitere Erkenntnisse

Der Flächennutzungsplan des Verwaltungsraums Biberach 2020 weist aktuell noch **gewerbliche Planungsflächen** in den Kommunen des Verwaltungsraumes aus. Deutlich wird jedoch, dass diese teilweise aufgrund unterschiedlicher Hemmnisse, wie beispielsweise der Lage in Überschwemmungsgebieten oder nicht vorhandener Verkaufsbereitschaft seitens der Eigentümer, oftmals nicht entwickelt werden können. Somit sind sie auf dem Markt sowohl kurz- als auch mittel- bis langfristig **nicht** für die Entwicklung ansässiger Unternehmen oder auch Neuansiedlungen **verfügbar**. Diese Flächen machen mittlerweile einen erheblichen Anteil an allen Planungsflächen im Gebiet aus.

### 3.3 Potenzialflächen

#### 3.3.1 Vorbemerkungen

Für die künftige Gewerbeflächenentwicklung sind insbesondere zwei der bisher betrachteten Flächenkategorien von besonderer Bedeutung:

- Flächen, die **bereits erschlossen, jedoch noch nicht bebaut** wurden (= verfügbare und unbebaute Flächen in bestehenden Gewerbe- und Industriegebieten) sowie
- **Flächen, die im Flächennutzungsplan dargestellt und noch verfügbar sind.**

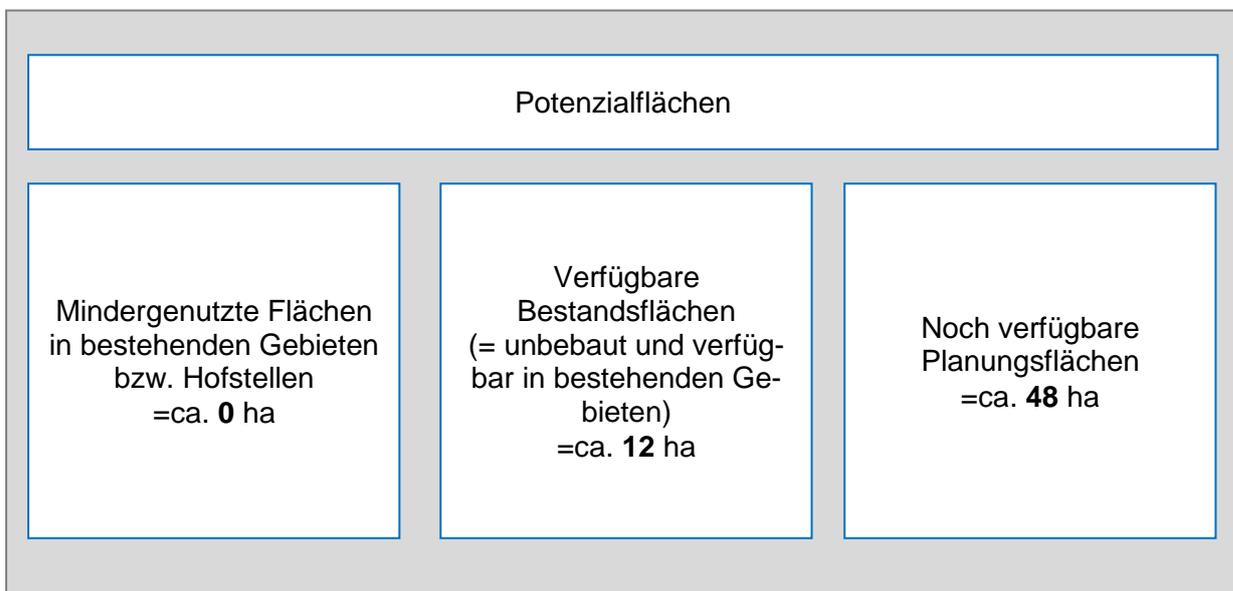
Zu berücksichtigen ist in beiden Fällen: Potenzialflächen, insbesondere Planungsflächen, können nicht selten deshalb nicht tatsächlich entwickelt und damit dem Markt zugeführt werden, da beispielsweise

- eine Verkaufsbereitschaft und/oder Investitionsbereitschaft der Eigentümer fehlt,
- lagebedingt Flächen nicht nachgefragt werden,
- naturschutzrechtliche Belange gegen eine Entwicklung als GE-Fläche sprechen.

Es konnte bereits gezeigt werden: Für den Verwaltungsraum Biberach bestehen alle drei genannten Faktoren als Hinderungsgrund bei der Flächenvermarktung, in Gebieten abseits der B 30 insbesondere der lagebedingte Nachteil von Flächen.

### 3.3.2 Zentrale Daten

**Grafik : Zentrale Daten zu den Potenzialflächen im Untersuchungsraum**

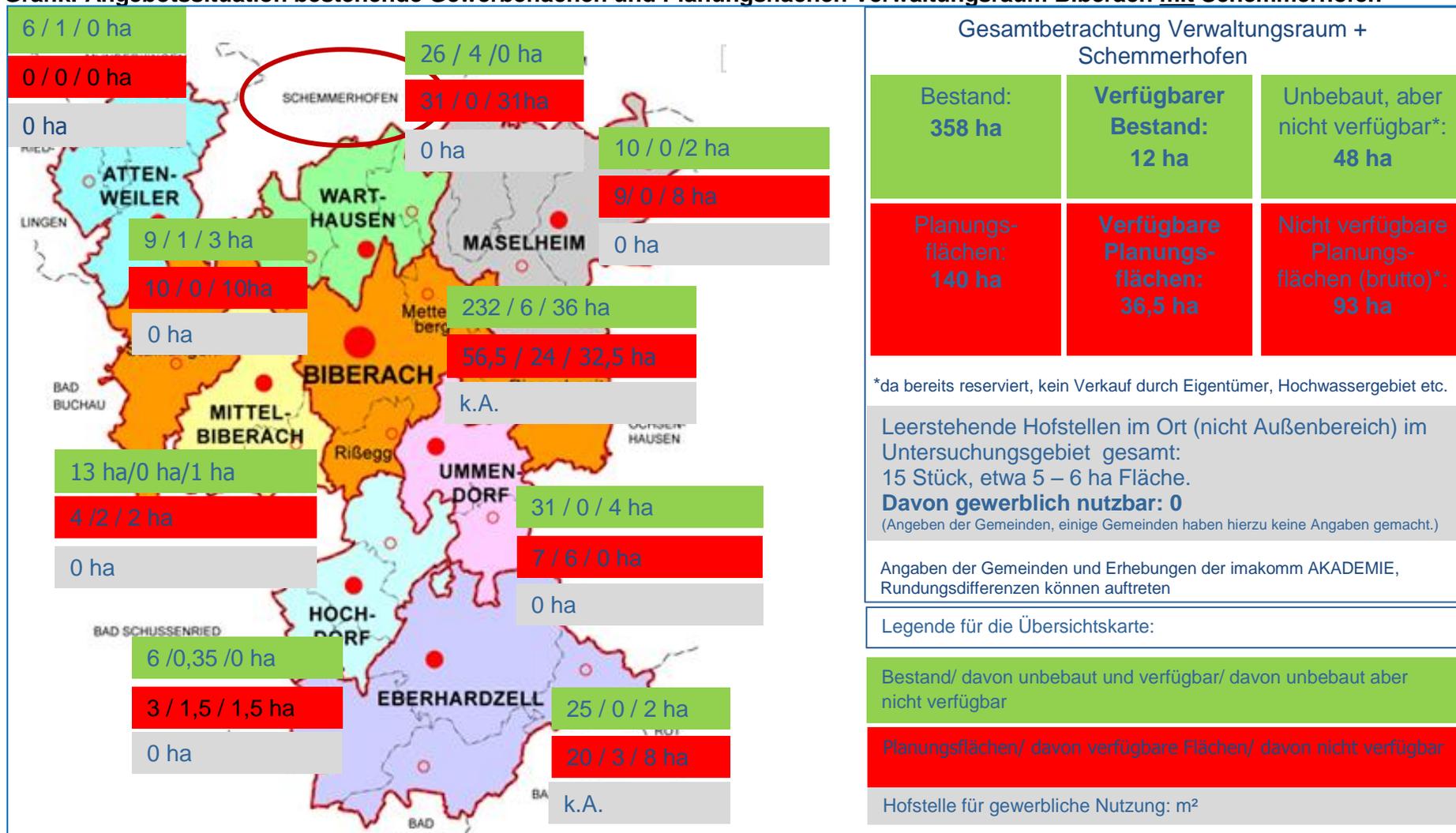


Quelle: imakomm AKADEMIE, 2015.

### 3.3.3 Differenzierte Daten

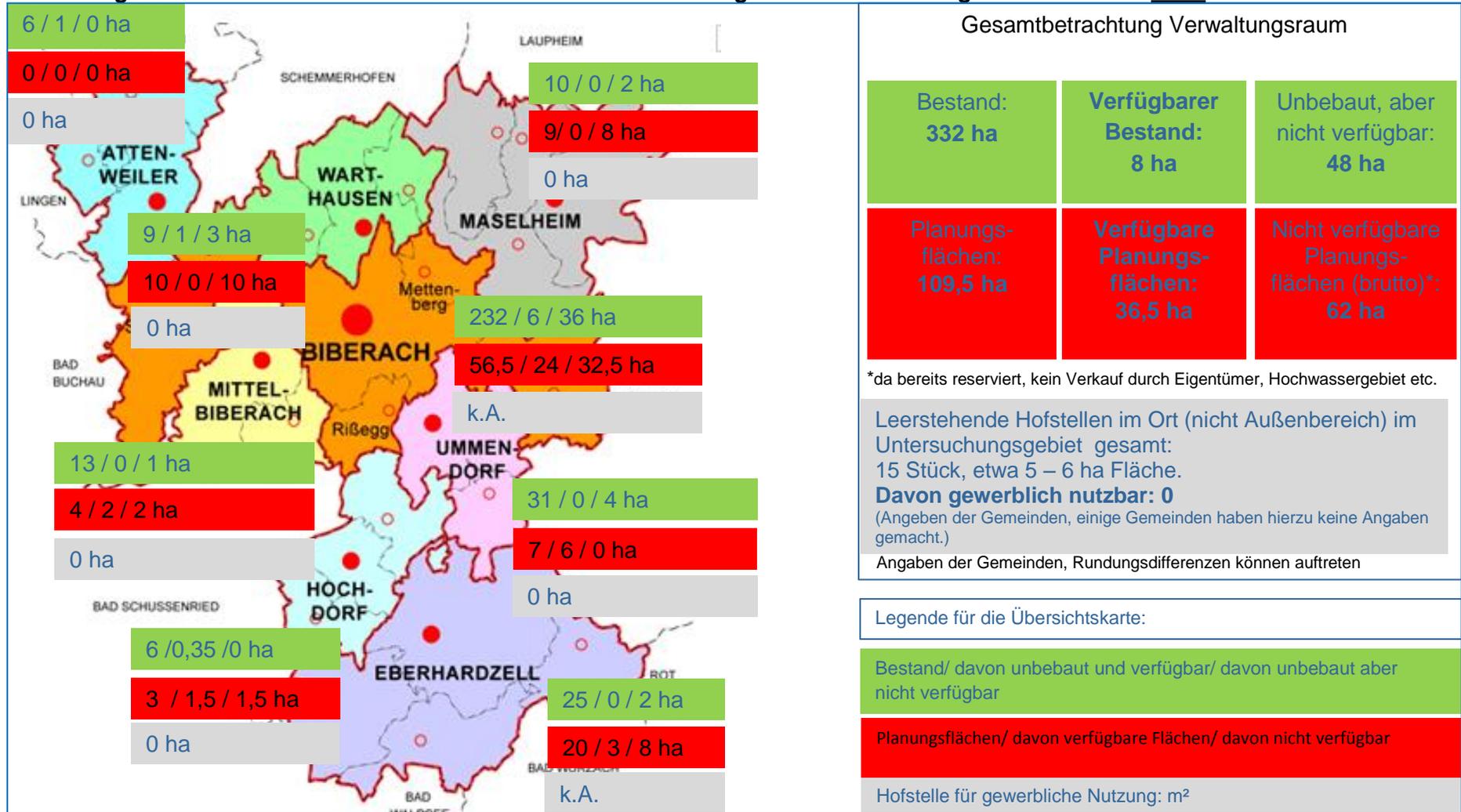
Die folgenden Abbildungen stellen den **Bestand an Gewerbeflächen und gewerblichen Planungsflächen** dar. Dabei wird unterschieden zwischen Gewerbeflächen, die bereits bebaut sind (358 ha inklusive Schemmerhofen) und entwickelten Gewerbeflächen, die noch un bebaut und damit verfügbar sind (12 ha inklusive Schemmerhofen). Zudem wurden die un bebauten und nicht verfügbaren Gewerbeflächen erfasst (48 ha inklusive Schemmerhofen). Ebenfalls erfasst wurden die bestehenden Planungsflächen (140 ha inklusive Schemmerhofen), die davon kurz - mittelfristig verfügbaren Planungsflächen (36,5 ha inklusive Schemmerhofen) sowie die nicht verfügbaren Planungsflächen (93 ha inklusive Schemmerhofen), die im Rahmen der nächsten Flächennutzungsplanfortschreibung an anderer Stelle zu verorten sind.

**Grafik: Angebotssituation bestehende Gewerbeflächen und Planungsflächen Verwaltungsraum Biberach mit Schemmerhofen**



Hinweis: Die Bestandsdaten der Stadt Biberach (bestehende Gebiete und Planungsflächen) wurden nachträglich von der Stadtverwaltung korrigiert. Diese wurden von der imakomm AKADEMIE so übernommen. Quelle: imakomm AKADEMIE, 2015.

**Grafik: Angebotssituation bestehende Gewerbeflächen und Planungsflächen Verwaltungsraum Biberach ohne Schemmerhofen**



Hinweis: Die Bestandsdaten der Stadt Biberach (bestehende Gebiete und Planungsflächen) wurden nachträglich von der Stadtverwaltung korrigiert. Diese wurden von der imakomm AKADEMIE so übernommen. Quelle: imakomm AKADEMIE, 2015.

---

## **Die Bedarfe: Abschätzung künftiger Ansiedlungsdynamik**

---

## 4 Die Bedarfe: Abschätzung künftiger Ansiedlungsdynamik im Verwaltungsraum

### 4.1 Vorbemerkungen

Für eine erfolgreiche Wirtschaftsentwicklung sind quantitativ ausreichende und qualitativ den Standortanforderungen der Unternehmen entsprechende Flächenangebote eine Grundvoraussetzung.

#### Quantitative Bedarfsermittlung:

Um den künftigen Bedarf nach Gewerbeflächen möglichst realistisch abzubilden, **wurden drei Herangehensweisen zur Bedarfsberechnung (Methodenmix 3-Fach-Plausibilität)** angewendet:

1. Die GIFPRO-Berechnung,
2. persönliche Gespräche mit Unternehmen/Bürgermeister/Innen sowie
3. die Auswertung von Anfragen nach Gewerbeflächen in den Gemeinden des Verwaltungsraumes.

Aus dem Mittelwert der genannten Herangehensweisen wurde schließlich der **Bedarf nach Gewerbeflächen für den Zeitraum 2015 bis 2030** berechnet. Die Ergebnisse der jeweiligen Herangehensweisen sowie der resultierende Gesamtbedarf werden am Ende des Kapitels übersichtlich dargestellt.

#### Qualitative Bedarfsermittlung:

Hierbei werden Erkenntnisse aus Experten- und Unternehmensgesprächen zu Standortanforderungen an Flächen berücksichtigt.

Hinweis: Die folgende Bedarfsbetrachtung berücksichtigt die Gemeinden des Verwaltungsraums Biberach. Vereinbarungsgemäß wird bei der Bedarfsermittlung und auch bei der Strategie die Gemeinde Schemmerhofen nicht direkt berücksichtigt.

## 4.2 Quantitative Bedarfsanalysen

### 4.2.1 Bedarfsanalyse 1: Näherungswerte aus GIFPRO

- Methodik: Bereits 1979 / 1980 wurde das Modell GIFPRO bzw. Gewerbe- und Industrieflächenbedarfsprognose zur Berechnung des vorläufigen Gewerbeflächenbedarfs entwickelt. Im Jahr 1985 entstand das heutzutage gängige GIFPRO-Grundmodell in Zusammenarbeit mit dem Institut für Landes- und Stadtentwicklung in Nordrhein-Westfalen. Mit Hilfe des Modells lässt sich der Gewerbe- und Industrieflächenbedarf einer Kommune für einen Planungszeitraum von circa zehn bis fünfzehn Jahren berechnen.
- Die Berechnungen des GIFPRO-Modells basieren auf einem nachfrageorientierten Ansatz und beziehen Kennziffern wie bspw. die Verlagerungs- und Ansiedlungsquote von Unternehmen mit ein. Das GIFPRO-Modell bietet in seiner Handhabung und Berechnung diverse Vor- und Nachteile. Vor allem aber berechnet das Modell sehr konservative Werte, die insbesondere im dynamischen Verwaltungsraum Biberach nicht als adäquat bezeichnet werden können. Daher wurde im Rahmen der Berechnung für den Verwaltungsraum der GIFPRO-Wert um Angaben zu Anfragen nach Gewerbeflächen und weiteren Korrektiven ergänzt.
- Die **Übersicht am Ende des Kapitels** zeigt die **Näherungswerte aus dem GIFPRO-Modell für die einzelnen Gemeinden des Verwaltungsraumes** übersichtlich auf.
- Im Anhang befindet sich eine Erläuterung zum GIFPRO-Modell. Für den Gesamtverwaltungsraum ergibt sich aus der **GIFPRO-Berechnung ein Gewerbeflächenbedarf von 75 ha** in den kommenden 15 Jahren (2015 bis 2030).

#### Ergebnis:

 **Bedarf nach GIFPRO: rd. 75 ha von 2015 - 2030**

#### 4.2.2 **Bedarfsanalyse 2: Verifizierung durch Unternehmensangaben: Unternehmengespräche**

- Als **weitere Annäherung** an die Bedarfsberechnung der Gewerbeflächen sowie zur Definition möglicher Gewerbestandorte mit den wichtigsten Standortanforderungen der Unternehmen im Verwaltungsraum, wurden **zwölf Gespräche mit Unternehmen aus allen Gemeinden** des Verwaltungsraumes geführt.
- Hieraus konnten die **individuellen Planungen** (= Flächenbedarfe, Erweiterungsabsichten, Standortanforderungen, usw.) abgeleitet und neben der individuellen auch die allgemeine Nachfrage nach Gewerbeflächen aus der jeweiligen Gemeinde in Erfahrung gebracht werden.
- Konkrete Angaben zum künftigen Flächenbedarf konnten im Rahmen der Unternehmengespräche insbesondere auch durch die großen Unternehmen in Biberach erhoben werden. Diese formulierten einen kurz- bis mittelfristigen Bedarf von rund 10 – 17 ha an zusammenhängender Industriegebietsfläche. Insgesamt ergibt sich ein Bedarf von 35 –40 ha für Industriegebietsflächen.
- Die Auswahl der Unternehmen fand durch die Bürgermeister/Innen der Gemeinden auf Basis der Betriebsgrößen statt. Sie verfolgte zudem das Ziel, diese als „Multiplikatoren“ zu befragen, um eine Einschätzung der jeweiligen Standorte sowie zur jeweiligen Nachfrage zu erhalten. Die **Ergebnisse** flossen u.a. in der Anwendung des Methodenmixes **in die Bedarfsberechnung** mit ein und führten zu Standortanforderungen bzw. -empfehlungen für neue Gewerbestandorte. Inhalte der Gespräche waren u.a.
  - Unternehmensstandort: Betriebliche Veränderungen, Chancen, Hemmnisse
  - Gewerbegebiet: Chancen, Hemmnisse
  - Gemeindegebiet insgesamt als Wirtschaftsstandort: Dynamik, Ansiedlungsdruck
  - Verwaltungsraum als Wirtschaftsstandort: Attraktive Gewerbelagen

Mit den folgenden Unternehmen wurden Unternehmengespräche geführt.

**Grafik: Übersicht Unternehmengespräche im Verwaltungsraum Biberach und Schemmerhofen**

Gemeinde	Unternehmen
Attenweiler	ILS IndustrieLackierservice Süd GmbH
Warthausen	Manz GmbH Stahlbau und Schlosserei
Maselheim	Grimm GmbH bauen & verputzen
Ummendorf	Reich Fenstervisionen GmbH & Co. KG
Eberhardzell	Holzwerk Schneider GmbH
Hochdorf	medica-Medizintechnik GmbH
Mittelbiberach	EMB Elektromaschinenbau GmbH
Schemmerhofen	Stegmaier GmbH Textile Solutions
Biberach	Liebherr GmbH, Handtmann Holding GmbH & Co. KG, Boehringer Ingelheim Pharma GmbH & Co. KG, Cellofoam GmbH & Co.KG

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2015.

#### 4.2.3 Bedarfsanalyse 3: Auswertung Anfragen nach Gewerbeflächen / Bisherige Ansiedlungsdynamik (Nachfrage)

- Die **dritte Herangehensweise** der Bedarfsberechnung stellt die **Auswertung von Anfragen nach Gewerbeflächen aus den vergangenen 5 Jahren (2009 – 2014)** dar. Diese wurden bei den Bürgermeister/Innen der Gemeinden im Verwaltungsraum – ergänzend zu persönlichen Gesprächen zur Dynamik sowie Chancen und Hemmnisse der Gewerbeentwicklung – abgefragt und ausgewertet.
- Dabei wurde unterschieden zwischen den **Anfragen aus dem Ort/Gemeinde und Anfragen von außerhalb** (= außerhalb des Verwaltungsraumes). Weiter wurde abgefragt, aus welcher Branche die Anfragen kamen, um in der Strategie entsprechende Gebietscharakteristiken zu berücksichtigen. Somit ergibt sich eine dritte Annäherung an den Bedarf nach Gewerbeflächen, der rechnerische **Wert ergibt 120 – 130 ha in den vergangenen 5 Jahren.**
- Um den Mehrfachanfragen der Unternehmen nach Gewerbeflächen für die Prognoserechnung zu begegnen (= Anfragen in den jeweiligen Kommunen gehen nicht selten auf ein und dasselbe Unternehmen zurück) wurden diese nur mit je 1/3 der Anfragen rechnerisch berücksichtigt und durch die qualitativen Aussagen der Gespräche mit den Unternehmern/Bürgermeistern angepasst.

- Für die Prognose ergibt sich somit ein Wert von **120 – 130 ha für die kommenden 15 Jahre im gesamten Verwaltungsraum** (2015 bis 2030). Für die einzelnen Gemeinden und den Verwaltungsraum ergeben sich differenzierte Werte, die an späterer Stelle dargestellt werden.

Für den Gesamtverwaltungsraum ergibt sich für die Fortschreibung unter Einbezug des Abschlags durch die Mehrfachanfragen der Unternehmen folgender Wert:



**Prognose auf Basis der Auswertung von Anfragen  
gesamt: rd. 120 - 130 ha von 2015- 2030**

**Hinweis:** Die Auswertung der Anfragen nach Gewerbeflächen hat für die Gemeinden sehr unterschiedliche Werte hervorgebracht. Ursache ist eine sehr unterschiedliche Dokumentation der Anfragen nach Gewerbeflächen in den jeweiligen Gemeinden. Im Rahmen von Abstimmungsgesprächen mit dem zuständigen Regierungspräsidium Tübingen, dem Regionalverband Donau-Iller sowie den Bürgermeister/Innen des Verwaltungsraumes wurde der Bedarf um ein weiteres Korrektiv ergänzt, siehe Kapitel 5.2. Planerische Komponenten: Einwohner-Relation als Korrektiv.

### 4.3 Quantitative Bedarfsanalysen – Korrektiv

#### 4.3.1 Vorbemerkung

Auf Basis der komparativen Ansätze zur Bedarfsermittlung (Prognose) resultiert ein **tendenziell zu hoher Nachfragewert**. Gründe: **Trends, wie „Industrie 4.0“** oder auch der aktuellen Ansiedlungstau (verursacht durch die bestehende Flächenknappheit im Verwaltungsraum) der ansässigen Unternehmen und dadurch erhöhte aktuelle Anfragenwerte nach Flächen im Verwaltungsraum bleiben bei den Bedarfsabschätzungen unberücksichtigt.

Um eine realistische Annäherung an Prognosewerte zu erreichen, müssen neben der bisherigen Bedarfsbetrachtung auch die künftigen Trends in der Gewerbeflächenentwicklung berücksichtigt werden.

#### 4.3.2 Exkurs: Industrie 4.0

Hierbei handelt es sich nach der Mechanisierung, Industrialisierung sowie der Automatisierung um eine neue (4.) industrielle Revolution, bei der als zentrales Element sogenannte *Cyber Physische Systeme* (CPS) im Vordergrund stehen. Durch diese intelligenten, sich selbst steuernden Objekte mittels indirekt einsetzbarer (Funk-) Internetverbindungen werden zukünftig neue Produktions- aber auch Logistikformen den Wettbewerb entscheidend beeinflussen.

Aufgrund einer immer bedeutenderen punktgenauen (on-demand) Nachlieferung, einer weiter steigenden Automatisierung von Prozessen wie auch einer intelligenteren Flächennutzung kann zukünftig davon ausgegangen werden, dass ein deutlich geringerer (um etwa 20%) Flächenbedarf benötigt wird.<sup>4</sup>

#### 4.3.3 Zentrale Daten

Aus der **komparativen Herangehensweise zur Prognose** (Methodenmix GIFPRO, Auswertung der Anfragen nach Gewerbeflächen sowie den Gesprächen mit den Unternehmen/Bürgermeister/Innen) und der Berücksichtigung weiterer Trends wurde ein Mittelwert gebildet, der als realistische Bedarfsannäherung **einen Prognosewert von**

<b>ca. 120 -130 ha Flächenbedarfe für den Zeitraum von 2015 – 2030</b>
--

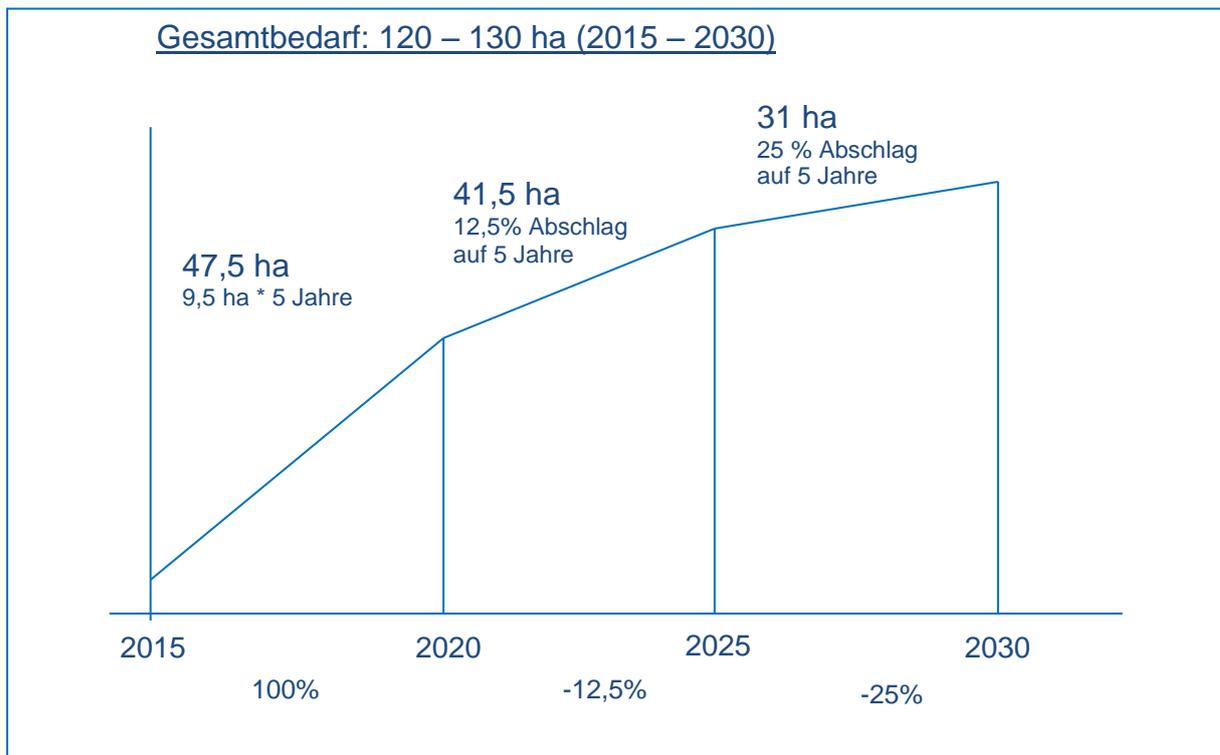
für den Verwaltungsraum insgesamt ergibt.

Die Besonderheit der Berechnung: Durch eine degressive Abstufung der Prognosewerte (aufgrund der Einbeziehung der veränderten Nachfrage nach Gewerbeflächen u.a. durch Industrie 4.0 ab dem Jahr 2020) zeigt sich der Bedarf im Zeitraum von 2015 bis 2030 im Verwaltungsraum stetig, aber ab dem Jahr 2020 leicht „abnehmend“.

---

<sup>4</sup> Vgl. Maschinenmarkt, 2007; Dr. Wieselhuber & Partner, Geschäftsmodell-Innovation durch Industrie 4.0, 2015. Vergleiche dazu auch Aussagen beispielsweise von Daimler-Benz zu künftigen (reduzierten) Flächennachfragen.

**Grafik: Übersicht Flächenbedarf im Verwaltungsraum 2015 – 2030 mit degressivem Abschlag**



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2015.

**4.4 Qualitative Bedarfsanalyse: Standortanforderungen der Unternehmen**

**4.4.1 Vorbemerkungen**

Standortanforderungen entscheiden maßgeblich über die Attraktivität und Eignung von bestehenden Gewerbegebieten sowie Planungsflächen für Unternehmen. Anders ausgedrückt: Die Erfüllung von Standortanforderungen durch eine Fläche entscheidet darüber, ob und inwiefern die Fläche tatsächlich marktfähig ist.

Vor diesem Hintergrund kann es nicht verwundern, dass Standorte nicht selten noch unbebaute Bestandsflächen und/oder noch verfügbare Planungsflächen aufweisen, diese aber dennoch nicht einer Nutzung zugeführt werden können.

Folgerichtig werden hier zunächst die allgemeinen Standortanforderungen systematisiert, um dann zu analysieren, welche speziell im Untersuchungsraum besonders relevant sind.

#### 4.4.2 Grundsätzliche Standortanforderungen von Gewerbebetrieben

Die örtlichen Standortbedingungen sind entscheidend für die Entwicklung, das Fortbestehen und mögliche Neuansiedlungen von Unternehmen. Grundsätzliche Standortanforderungen von Betrieben an Gewerbeflächen sind in nachfolgender Grafik zusammengestellt. Es wurde dabei versucht, sich auf die wichtigsten wirtschaftlichen Faktoren zu konzentrieren.

##### Grafik: Relevante Standortanforderungen von Gewerbebetrieben



Quelle: Eigene Darstellung nach: Dr. Renn et al., 2004.

- Unter dem **Flächenangebot** sind sowohl **Flächengröße**, **Baugrundeignung** aber auch der Erschließungszustand des Gebiets subsummiert.
- Zu den **Agglomerationseffekten** zählen die Nähe zum Absatzmarkt, Netzwerke, Nähe zu Bildungs- und Forschungseinrichtungen sowie Führungsvorteile beispielsweise zu Unternehmen der selben Wertschöpfungskette.

- Als **Infrastrukturausstattung** gilt nicht nur die Anbindung an das Verkehrsnetz sondern beispielsweise auch die Breitbandanbindung und Zusammenarbeit mit der örtlichen Verwaltung.<sup>5</sup>

Im Rahmen der strategischen Gewerbeflächenentwicklung ist es zielführend, die Standortanforderungen von Gewerbebetrieben zu berücksichtigen, um ein **nachfrageorientiertes Angebot** zu schaffen, welches den Bedürfnissen von Unternehmen entspricht.

#### 4.4.3 Standortanforderungen der Unternehmen vor Ort / im VWR Biberach

Die Standortanforderungen an sich sowie deren Gewichtung variieren selbstverständlich, vor allem je nach Branchenzugehörigkeit des Unternehmens.

Im Rahmen von persönlichen **Gesprächen mit den Unternehmen** im Verwaltungsraum (sowohl kleine, mittlere als auch große Unternehmen aus verschiedenen Branchen) und den **Bürgermeister/Innen** wurden die **wichtigsten Standortanforderungen** abgefragt. Diese geben im Rahmen der künftigen Flächennutzungsplanfortschreibung wichtige Hinweise zu Lage, Anbindung und weiteren Kriterien etwaiger neuer Flächen, um attraktive Räume für gewerbliche Entwicklung zu schaffen.

Als **wichtigste Standortanforderungen** wurden genannt:

- **Erweiterungsmöglichkeiten.**

Dazu: Gewünscht werden Erweiterungsmöglichkeiten zu allererst am bestehenden Standort – dies sowohl aus Überlegungen zu internen Abläufen als auch aus Kostengründen. Zweigbetriebsgründungen werden nicht favorisiert.

Allerdings geben einzelne Unternehmen an, aufgrund fehlender Erweiterungsmöglichkeiten am bestehenden Standort in der Vergangenheit tatsächlich Zweigbetriebsstandorte eröffnet zu haben, anstatt am bestehenden Standort zu erweitern.

Gleichwohl geben weitere Unternehmen an, aufgrund logistischer Überlegungen hin zum Kunden sich Standorte an der Verkehrsachse, der B 30, zu wünschen.

---

<sup>5</sup> Dr. Renn et al 2004: Modellprojekt Regionaler Gewerbeflächenpool Neckar-Alb, S.28f.

- **Breitbandanbindung ist Standortfaktor!** (insbesondere in den „abgelegeneren“ Gewerbegebieten). Anders formuliert: Branchenübergreifend nimmt die Bedeutung des Standortfaktors „Infrastruktur“ im Sinne von Breitbandanbindung aber auch Erreichbarkeit des Kunden und verbundener Unternehmen im Untersuchungsraum weiter zu.
- **Gute Erreichbarkeit/Anbindung B30** (ohne Konflikt mit Wohnnutzung) – allerdings wohl in den Gemeinden des Verwaltungsraumes durchaus Konflikte.
- **Ebene Grundstücksflächen**
- **ÖPNV-Anschluss** (Regio-S-Bahn: Pendler/Arbeitskräfte)
- **Teils Güterverkehrsanschluss** (Schiene am Firmengelände, insbesondere große Unternehmen aus Biberach).

---

## **Synopse aus Angebot und Nachfrage: Implikationen für die Strategie**

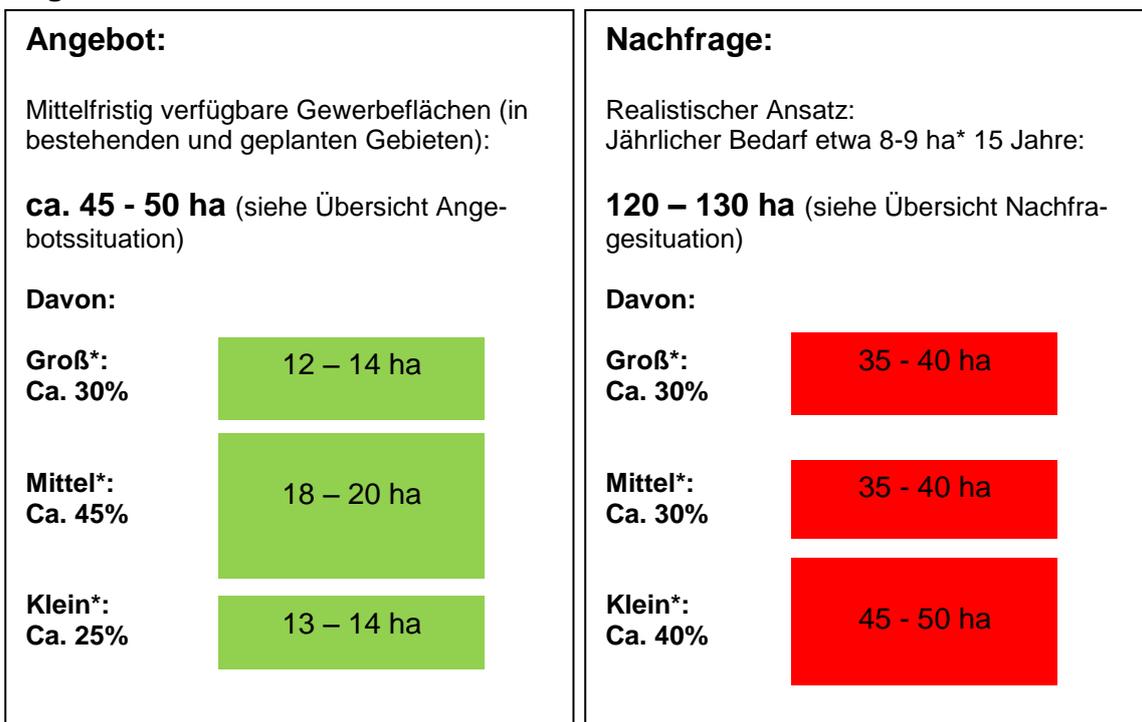
---

## 5 Synopse aus Angebot und Nachfrage: Implikationen für die Strategie

### 5.1 Übersicht gesamt und nach Flächengrößen

- Insgesamt besteht ein **Nachfrageüberhang in den nächsten 10 bis 15 Jahren**, weil weniger Flächen verfügbar sind als nachgefragt werden (etwa nur 40% der Nachfrage sind rechnerisch abdeckbar). Dabei zeigt sich insbesondere bei kleineren Flächen ein deutlicher Nachfrageüberhang.
- Die Übersicht verdeutlicht, dass auch die nachgefragten Flächengrößen nicht dem aktuellen Angebot entsprechen. Für die kategorisierten Größen lassen sich folgende Aussagen treffen.
  1. **Großflächig:** Erweiterungsbedarf kurz- bis mittelfristig: ca. 35 - 40 ha: **Derzeit nicht bedienbar.**
  2. **Mittelgroß:** Nachfrageüberhang v.a. bei Flächengrößen von ganz grob ca. **1 ha** // Nachfrage nach besseren **Standortfaktoren, v.a. B30**. Diese sollten möglichst zunächst vor Ort bedient werden.
  3. **Kleinflächig: Größter Nachfrageüberhang**, sollte idealerweise durch Arrondierungen vor Ort bedient werden.

**Grafik: Angebots- und Nachfragesituation in Bezug auf Flächengrößen im Verwaltungsraum Biberach**



Quelle: Bürgermeistergespräche, Unternehmensgespräche, Angaben der Gemeinden, eigene Erhebungen imakomm AKADEMIE, 2015.

Die folgende Übersicht verdeutlicht die Nachfrage und Herkunft der Anfragen nach den jeweiligen Flächengrößen.

**Grafik: Angebots- und Nachfragesituation in Bezug auf Flächengrößen im Verwaltungsraum Biberach**

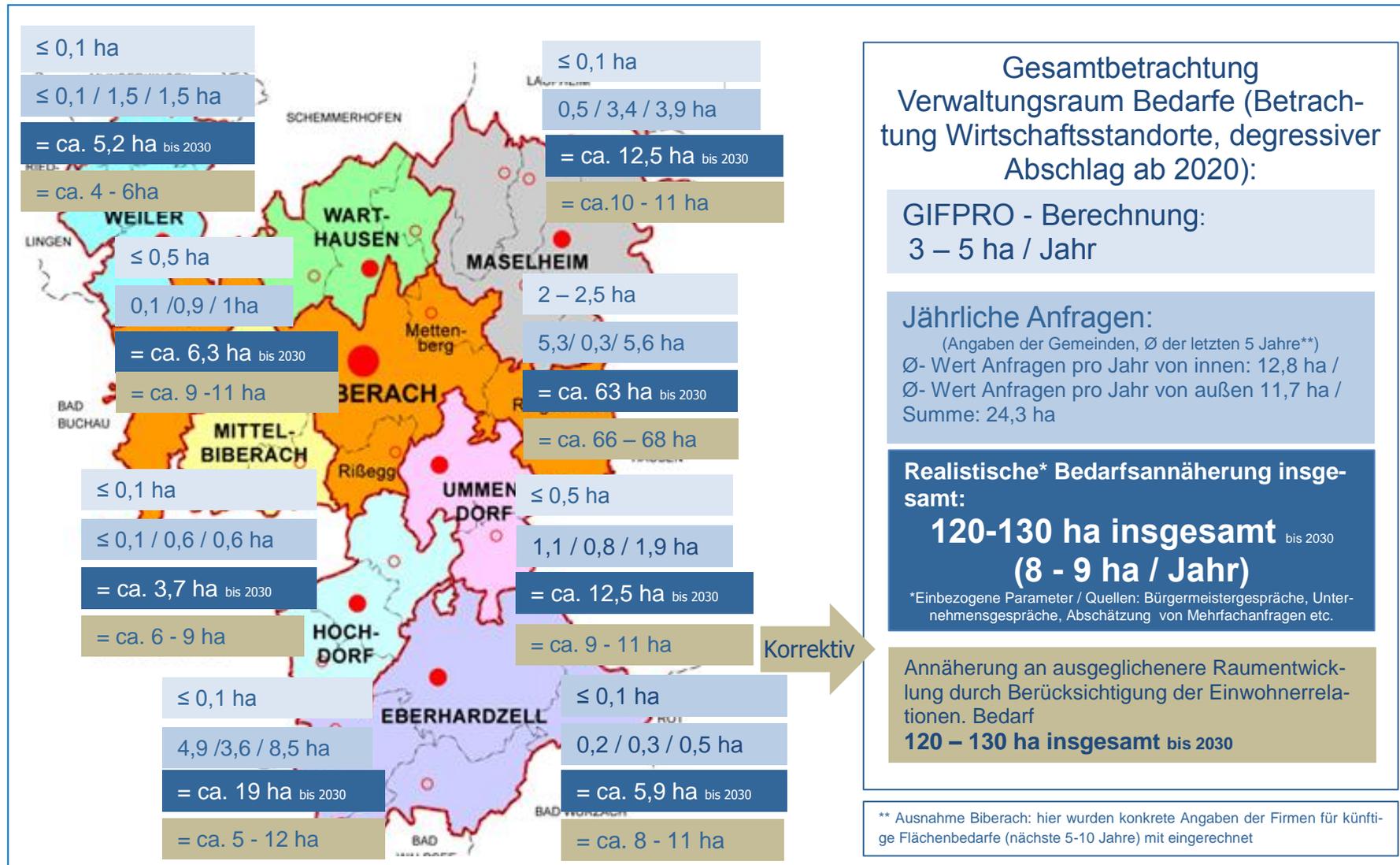
	<b>Bestand</b>	<b>Verfügbare Flächen = Potenzialflächen (kurz- und mittelfristig)</b>	<b>Nachfrage (pro Jahr)</b>	<b>Anmerkungen</b>
<b>Groß (&gt; 5 ha)</b>		<b>12 – 14 ha</b> (aber nicht zusammenhängend)	<b>2-3 ha</b>	Anfragen fast ausschließlich von großen Unternehmen aus der Stadt Biberach
<b>Mittel (zwischen 0,51 und 5 ha)</b>		<b>18 – 20 ha</b>	<b>2-3 ha</b>	Nachfragen von innen und gelegentlich von außen (= Gemeinden außerhalb des Verwaltungsraums) vorhanden
<b>Klein (&lt; 5 ha)</b>		<b>13 – 14 ha</b>	<b>3-4 ha</b>	Zahlreiche Anfragen sowohl von innen als auch außen in nahezu allen Gemeinden des Verwaltungsraums
<b>Gesamt</b>	<b>Ca. 332 ha</b>	<b>Ca. 40 - 45 ha</b>	<b>Ca. 8-9 ha</b> (in 15 Jahren rechnerisch: 120- 130 ha)	

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2015, auf Basis der Gespräche mit den Bürgermeister/Innen und Unternehmen, Angaben der Gemeinden sowie eigene Bewertung durch Erhebung und Analyse.

## 5.2 Planerische Komponenten: Einwohner-Relation als Korrektiv

- Die Prognose hat gezeigt, dass die Nachfrage in allen Teilbereichen vorhanden ist, besonders stark jedoch entlang der B30 aufgrund der guten, überörtlichen Erreichbarkeit. So ist die Anzahl der Anfragen nach Gewerbeflächen in den Gemeinden entlang der B 30 im Vergleich zu den „abgelegeneren“ Gemeinden deutlich höher.
- Im Verwaltungsraum zeigt sich je nach Lage im Raum – als Indikator ist insbesondere die Entfernung zur B30 zu nennen – eine sehr unterschiedliche Nachfrage nach Gewerbeflächen. Hinzu kommt, dass die Gemeinden die Anfragen nach Gewerbeflächen teils wenig dokumentieren und somit teilweise sehr geringe / respektive sehr hohe Anfragenwerte erreicht wurden.
- Um den zum teils stark variierenden Prognosewerten der Gemeinden entgegenzutreten und eine **gleichwertige Entwicklung im Raum zu gewährleisten**, wurde der Gesamtbedarf an Gewerbeflächen für den Verwaltungsraum mit einem **Korrektiv** versehen, der auf der **Einwohnerzahl der Gemeinden basiert**.
- Hierzu wurde der **Gesamtbedarf an Gewerbeflächen im Verwaltungsraum (120 – 130 ha von 2015 bis 2030)** prozentual auf die Einwohnerzahl verteilt. So ergibt sich ein Korridor aus berechneten und so planerisch „verteilten“ Potenzialen, der **eine gleichwertigere Gewerbeentwicklung** gewährleistet.

**Grafik: Übersicht Prognosewerte für die jeweiligen Gemeinden und Gesamtbetrachtung für den Verwaltungsraum Biberach**



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2015.

### 5.3 Implikationen für die Strategie

Die Ergebnisse der Analyse sollten unter folgenden Prämissen in der künftigen Gewerbeflächenentwicklungsstrategie im Verwaltungsraum berücksichtigt werden:

1. **Gleichwertige Raumentwicklung.** Dies schlägt sich nieder in einem Korrektiv/Umverteilung der Bedarfsdaten.
2. Nur abgestimmte Entwicklung außerhalb nicht zentraler Orte möglich (in Kooperation mit dem Mittelzentrum Biberach). Daher muss künftig ein starker Fokus auf der **Abstimmung im Verwaltungsraum** liegen.
3. **Arbeitsteilung der Gewerbegebiete** auf Basis der analysierten unterschiedlichen Bestände und Bedarfe nach Flächengrößen.
4. Die **Entwicklungsstrategie** berücksichtigt nicht nur **quantitative Aspekte sondern auch qualitative Standortanforderungen** der Unternehmen. Dies muss sich niederschlagen unter anderem in der **räumlichen Anordnung von etwaigen interkommunalen Standorten**.

---

# **Die Strategie: Künftige Gewerbeflächenentwicklung im Verwaltungsraum Biberach**

---

## 6 Die Strategie: Künftige Gewerbeflächenentwicklung im Verwaltungsraum Biberach

### 6.1 Grundsatzstrategie

#### 6.1.1 Vorbemerkung

Im Rahmen regelmäßiger Abstimmungen wurden die Konzepterstellung und die Strategie iterativ mit dem Auftraggeber, den Bürgermeister/Innen des Verwaltungsraumes sowie den zuständigen Raumordnungsbehörden (Regierungspräsidium Tübingen und Regionalverband Donau-Iller) abgestimmt.

Im Rahmen einer **Klausurtagung (01. Juli 2015) mit den Bürgermeister/Innen des Verwaltungsraumes** wurden die Analysedaten, die jeweiligen Bedarfsprognosen sowie die Strategie abgestimmt und erläutert. Konkret wurden die **Angaben zu bestehenden Gewerbegebieten** (bebaut/verfügbar/nicht verfügbar) und zu **Planungsflächen** (bereits bebaut/verfügbar/nicht verfügbar) durch die Bürgermeister/Innen **verifiziert** und die konkrete **räumliche Verortung** neuer Planungsflächen zur Fortschreibung der Flächennutzungspläne erreicht. Diejenigen Flächen, die entsprechend dem prognostizierten Bedarf nicht am Ort/in den Gemeinden verortet werden konnten, wurden als möglicher **Flächenanteil in ein interkommunales Gewerbegebiet** gegeben, dessen mögliche Standortalternativen ebenfalls diskutiert wurden. Im Ergebnis wurde durch die Klausurtagung ein abgestimmtes Konzept erreicht und die Flächenangaben (ha) sowie auch mögliche Gewerbestandorte (am Ort/in den Gemeinden und auch IGE-Standorte) gemeinsam erarbeitet und abgestimmt.

**Ergebnis: Sowohl die Daten als Basis für die Strategie als auch die Strategie selbst wurden gemeinsam mit den betroffenen Kommunen aber auch mit der Raumordnungsebene abgestimmt.**

## 6.1.2 Übersicht

Die **Strategie der künftigen Gewerbeflächenentwicklung** im Verwaltungsraum basiert auf vier Säulen:

1. Diese berücksichtigen die **Innenentwicklungspotenziale**, die sich für eine mögliche Gewerbeflächenentwicklung ergeben (offen gelassene Hofstellen).
2. Als zweite Säule wird die **Gewerbeflächenentwicklung am Ort bzw. in den Gemeinden** berücksichtigt, um die bestehenden und ansässigen Betrieben am Firmenstandort entsprechende Erweiterungs- und damit Wachstumsmöglichkeiten zu geben (Gewerbeflächenentwicklung am Ort/Gemeinden). Hierbei wird es sich im Sinne einer Arbeitsteilung eher um Betriebe, die Erweiterungen nachfragen bzw. klein- bis mittelfgroße Flächennachfragen handeln.
3. Da durch die starke Nachfrage nach Gewerbeflächen (durch bereits ansässige Unternehmen, aber auch Zulieferer der ansässigen Unternehmen) nicht alle Erweiterungs- und Ansiedlungsanfragen berücksichtigt werden können, stellt die dritte Säule der Strategie die **Entwicklung möglicher interkommunaler Standorte dar (IGE)**. Denn: Vor Ort in der jeweiligen Gemeinde können (a) entsprechende Flächengrößen fallweise nicht angeboten werden und (b) Standortfaktoren – vor allem die marktorientierte Nähe zur Verkehrsachse (B 30) – nicht bieten.
4. Davon losgelöst zeigt sich eine starke Nachfrage nach großflächigen Industriestandorten der großen, weltweit agierenden Unternehmen am Standort Biberach, welche das Rückgrat des Wirtschaftsstandorts mit zahlreichen Zulieferern bilden. Daher stellt ein **Interkommunales Industriegebiet (IGI)** die vierte Säule der Strategie dar, die sich auf die Flächenbedarfe der wichtigen ansässigen Großunternehmen beziehen und dabei die spezifischen Standortanforderungen berücksichtigt. In einem IGI sind zudem aber auch Flächen für notwendige Zulieferbetriebe vorzuhalten.

Die planerische Konkretisierung der Strategie soll dabei eine zumindest annähernd gleichwertige **räumliche Verteilung der Gewerbeflächen** im Verwaltungsraum gewährleisten, um Entwicklungsmöglichkeiten, sowohl bezüglich des Bestandserhalts und der damit verbundenen Erweiterung von Unternehmensstandorten als auch der Berücksichtigung der Standortanforderungen, zu ermöglichen.

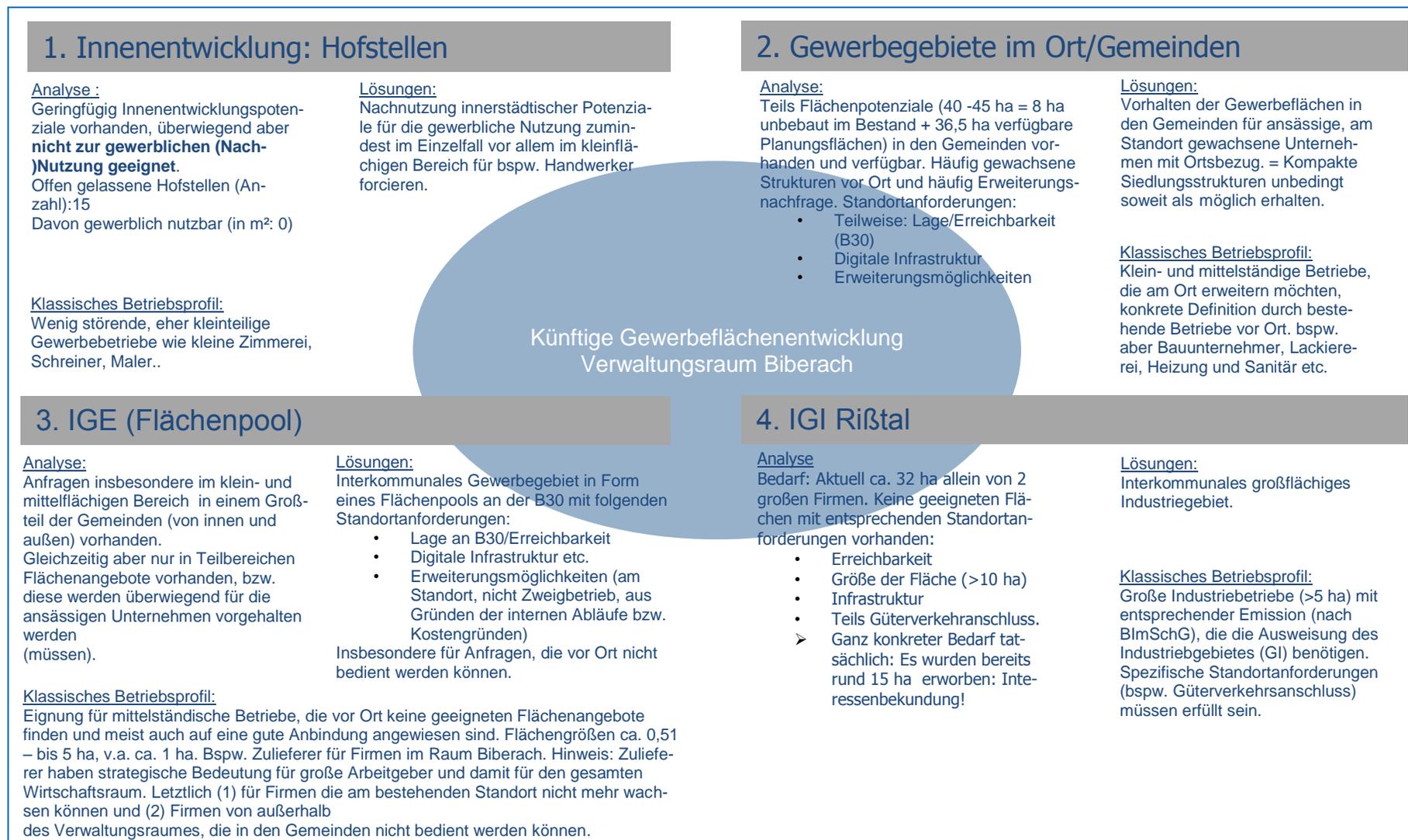
### 6.1.3 Die vier Säulen

Aus den spezifischen Analyseergebnissen sowie den räumlichen Gegebenheiten ergibt sich die folgende **Strategie mit vier wesentlichen Säulen**:

- (1) Innenentwicklung (Hofstellen),
- (2) Entwicklung der Gewerbeflächen in den Gemeinden, insbesondere als Erweiterungsmöglichkeit für die ansässigen Unternehmen,
- (3) mögliche interkommunale Gewerbestandorte zur Befriedigung der Nachfrage von Unternehmen außerhalb der Verwaltungsraumes,
- (4) großflächiges interkommunales Industriegebiet.

Die Abbildung zeigt die vier Säulen der Strategie.

## Grafik: Vier Säulen der Strategie für die Gewerbeflächenentwicklung im Verwaltungsraum Biberach



Quelle: Gespräche mit den Bürgermeister und imakomm AKADEMIE 2015.

## 6.2 Die vier Säulen im Detail

### 6.2.1 Innenentwicklung: Hofstellen

Die erste Säule der Strategie sieht die **Nachnutzung von offen gelassenen Hofstellen** innerhalb der Gemeinden vor, um der Innenentwicklung Rechnung zu tragen.

#### Hintergrund:

Die Analyse hat jedoch gezeigt, dass die **Hofstellen als theoretisches Potenzial** für eine gewerbliche Nach- oder Umnutzung zwar zur Verfügung stehen, **für eine praktische Nutzung allerdings nicht geeignet** sind. Gründe:

- Die Lage innerhalb der zusammenhängenden Bebauung (Immissionsschutz) sowie die starke Nachfrage nach Wohnnutzung und entsprechender (preislicher) Verfügbarkeit lässt die gewerbliche Nutzung im Allgemeinen nicht zu.
- Zudem zeigen bestehende Gemeindeentwicklungspläne (ELR, MELAP etc.) als Zielvorstellung für die offen gelassenen Hofstellen eine Wohnnutzung, die im Rahmen der allgemeinen Gemeindeentwicklungskonzeption weiter verfolgt werden sollte.

#### Ansatz:

Die Möglichkeit gewerblicher Um- bzw. Nachnutzung soll also künftig in Betracht gezogen werden, **soweit die Rahmenbedingungen des Standorts dies störungsfrei zulassen**. **Der Fokus** soll dabei auf wenig störendem, kleinteiligem Gewerbe, wie Maler, Zimmerer etc. liegen.

Das Standortprofil im Rahmen der Arbeitsteilung der Flächenentwicklung im Verwaltungsraum:

<b>1. Innenentwicklung: Hofstellen</b>	
<u>Analyse :</u> Geringfügig Innenentwicklungspotenziale vorhanden, überwiegend aber <b>nicht zur gewerblichen (Nach-) Nutzung geeignet.</b> Offen gelassene Hofstellen (Anzahl):15 Davon gewerblich nutzbar (in m <sup>2</sup> : 0)	<u>Lösungen:</u> Nachnutzung innerstädtischer Potenziale für die gewerbliche Nutzung zumindest im Einzelfall vor allem im kleinflächigen Bereich für bspw. Handwerker forcieren.  <u>Klassisches Betriebsprofil:</u> Wenig störende, eher kleinteilige Gewerbebetriebe wie kleine Zimmerei, Schreiner, Maler..

Quelle: imakomm AKADEMIE 2015.

Räumliches Potenzial:

In der Strategie werden die Hofstellen allerdings kaum zur Befriedigung von Gewerbeflächenachfrage führen.

 <b>Nutzung Hofstellen im Ort: rd. 0 ha</b>
--

**6.2.2 Gewerbeflächenentwicklung am Ort/in der Gemeinde**

Die zweite Säule der Strategie fokussiert die **Gewerbeflächenentwicklung am Ort/in den Gemeinden.**

Hintergrund:

- Aus der Analyse haben sich rund **40 – 45 ha Flächenpotenziale** im gewerblichen Bereich im gesamten Verwaltungsraum ergeben. Die detaillierte Analyse der Flächenpotenziale hat zudem gezeigt, dass diese oft **nicht den Standortanforderungen der Unternehmen entsprechen.** Es hat sich gezeigt, dass insbesondere die Lage bzw. **Erreichbarkeit der B30**, eine gute digitale Infrastruktur und vor allem aber die **betrieblichen Erweiterungsmöglichkeiten am Ort** zentrale Standortfaktoren

sind. Denn als Besonderheit sind die Unternehmensstrukturen zu nennen, die häufig am Ort gewachsen sind und sowohl einen individuellen Bezug zum Standort, als auch der Mitarbeiter zum Standort aufzeigen. Daraus ergibt sich eine starke **Standortbindung**, die sich vor allem beim **häufig vorhandenen Erweiterungsbedarf der Unternehmen wesentlich** zeigt.

Ansatz:

- Das Ziel des Bestandserhalts der Unternehmen erfordert somit Erweiterungsmöglichkeiten für die bestehenden Betriebe am Ort. So können aus Unternehmenssicht unwirtschaftliche Zweigbetriebe und in der Folge erhöhte Logistikbelastungen vermieden werden.
- Auch vor dem Hintergrund der kompakten, durchmischten Siedlungsstrukturen soll als klares **Ziel** formuliert sein, die Gemeinden im Verwaltungsraum durch den **Erhalt und Entwicklungsmöglichkeiten der Betriebe am Ort** nachhaltig zu stärken, indem vor allem für die bestehenden Betriebe gewerbliche Erweiterungsflächen (Eigenentwicklung lokaler Betriebe) vorgehalten werden. Dabei soll sich die Entwicklung der Gewerbeflächen überwiegend **als Arrondierungen zeigen bzw. im Siedlungszusammenhang** in den Außenbereich hineingehen.
- Als klassische Betriebsprofile eignen sich, orientiert an den Bestandsbetrieben, **klein- und mittelständige (Handwerks-)Betriebe**, die am Ort erweitern möchten, wie beispielsweise Bauunternehmer. Vorgesehene Flächengrößen belaufen sich auf **<1 ha. Flächenbedarfe sollten hier kurz- bis mittelfristig zur Verfügung gestellt werden.**

## Das Standortprofil im Rahmen der Arbeitsteilung der Flächenentwicklung im Verwaltungsraum:

### 2. Gewerbegebiete im Ort/Gemeinden

#### Analyse:

Teils Flächenpotenziale ( 40-45 ha = 8 ha unbebaut im Bestand + 36,5 ha verfügbare Planungsflächen) in den Gemeinden vorhanden und verfügbar. Häufig gewachsene Strukturen vor Ort und häufig Erweiterungsnachfrage. Standortanforderungen:

- Teilweise: Lage/Erreichbarkeit (B30)
- Digitale Infrastruktur
- Erweiterungsmöglichkeiten

#### Lösungen:

Vorhalten der Gewerbeflächen in den Gemeinden für ansässige, am Standort gewachsene Unternehmen mit Ortsbezug. = Kompakte Siedlungsstrukturen unbedingt soweit als möglich erhalten.

#### Klassisches Betriebsprofil:

Klein- und mittelständige Betriebe, die am Ort erweitern möchten, konkrete Definition durch bestehende Betriebe vor Ort. bspw. aber Bauunternehmer, Lackiererei, Heizung und Sanitär etc.

Quelle: imakomm AKADEMIE 2015.

### Räumliches Potenzial:

Im Rahmen der Klausurtagung wurden mit den Bürgermeister/Innen als Grundlage zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes individuell neue gewerbliche Planungsflächen erörtert und festgehalten. Auf Basis des prognostizierten Bedarfs konnten insgesamt rund 60 – 65 ha gewerbliche Planungsflächen am Ort/in den Gemeinden verortet werden.



Verortung Planungsflächen am Ort: rd. 60-65 ha

### Die konkreten Standorte:

- Die konkreten Standorte je Kommune sind dokumentiert im gesonderten Anhang des Dokuments „Steckbriefe“. Diese Suchräume dienen der Orientierung bei der weiteren kommunalen Gewerbeflächenentwicklung.

### 6.2.3 Interkommunales Gewerbegebiet IGE

#### Hintergrund:

- Da die starke Nachfrage nach Gewerbeflächen insbesondere für größere Flächenansprüche und gemäß den Standortanforderungen durch die Unternehmen nicht einzig durch die Entwicklung in den Gemeinden gedeckt werden kann, stellt die dritte Säule der Strategie die **Ausweisung von interkommunalen Gewerbegebieten (IGE)** dar.

#### Ansatz:

- Ziel der Ausweisung interkommunaler Gewerbebestandorte ist einerseits die Bündelung von Gewerbegebieten, die dem marktseitigen Bedarf entsprechen, andererseits die sinnvolle und nachhaltige Entwicklung von Flächen, die auch im regionalplanerischen Kontext vertretbar sind.
- Die IGEs sollen insbesondere die Nachfrage von Unternehmen aus dem Verwaltungsraum bzw. von außerhalb decken, die keine Ansiedlungs- oder Entwicklungsmöglichkeiten am Ort mehr haben. Priorisiert werden in möglichen IGE-Standorten **mittlere Betriebsgrößen und Flächenansprüche**.
- Wichtige **Standortanforderungen an das IGE** stellen die Anbindung an die **B30, eine gute digitale Infrastruktur und Erweiterungsmöglichkeiten am Standort** dar.
- Die überwiegend nachgefragten **Flächengrößen** belaufen sich auf ca. 0,51 – bis 5 ha, vor allem aber **ca. 1 ha**.
- Da die dritte Strategiesäule des IGE auf der prioritär (kurz- bis mittelfristig) geplanten Entwicklung der Gewerbegebiete am Ort/in den Gemeinden aufbaut und zudem mit einem größeren Eingriff in Natur und Landschaft verbunden ist, ist diese **zeitlich als langfristig** einzustufen.
- Wichtig sind diese Flächenangebote insbesondere für die Zulieferer großer Firmen im Raum Stadt Biberach. Hinweis: Zulieferer haben strategische Bedeutung für große Arbeitgeber und damit für den gesamten Wirtschaftsraum. Letztlich (1) für Firmen die

am bestehenden Standort nicht mehr wachsen können und (2) Firmen von außerhalb des Verwaltungsraumes, die in den Gemeinden nicht bedient werden können.

### Das Standortprofil im Rahmen der Arbeitsteilung der Flächenentwicklung im Verwaltungsraum:

#### 3. IGE (Flächenpool)

##### Analyse:

Anfragen insbesondere im klein- und mittel-flächigen Bereich in einem Großteil der Gemeinden (von innen und außen) vorhanden. Gleichzeitig aber nur in Teilbereichen Flächenangebote vorhanden, bzw. diese werden überwiegend für die ansässigen Unternehmen vorgehalten werden (müssen).

##### Klassisches Betriebsprofil:

Eignung für mittelständische Betriebe, die vor Ort keine geeigneten Flächenangebote finden und meist auch auf eine gute Anbindung angewiesen sind. Flächengrößen ca. 0,51 – bis 5 ha, v.a. ca. 1 ha. Bspw. Zulieferer für Firmen im Raum Biberach. Hinweis: Zulieferer haben strategische Bedeutung für große Arbeitgeber und damit für den gesamten Wirtschaftsraum. Letztlich (1) für Firmen die am bestehenden Standort nicht mehr wachsen können und (2) Firmen von außerhalb des Verwaltungsraumes, die in den Gemeinden nicht bedient werden können.

##### Lösungen:

Interkommunales Gewerbegebiet in Form eines Flächenpools an der B30 mit folgenden Standortanforderungen:

- Lage an B30/Erreichbarkeit
- Digitale Infrastruktur etc.
- Erweiterungsmöglichkeiten (am Standort, nicht Zweigbetrieb, aus Gründen der internen Abläufe bzw. Kostengründen)

Insbesondere für Anfragen, die vor Ort nicht bedient werden können.

Quelle: imakomm AKADEMIE 2015.

### Räumliches Potenzial:

- Aus der Analyse sowie durch die Klausurtagung mit den Bürgermeister/Innen des Verwaltungsraumes hat sich ein **Flächenbedarf von rd. 15 – 20 ha für interkommunale Gewerbestandorte** ergeben.



Bedarf IGE: rd. 15 – 20 ha

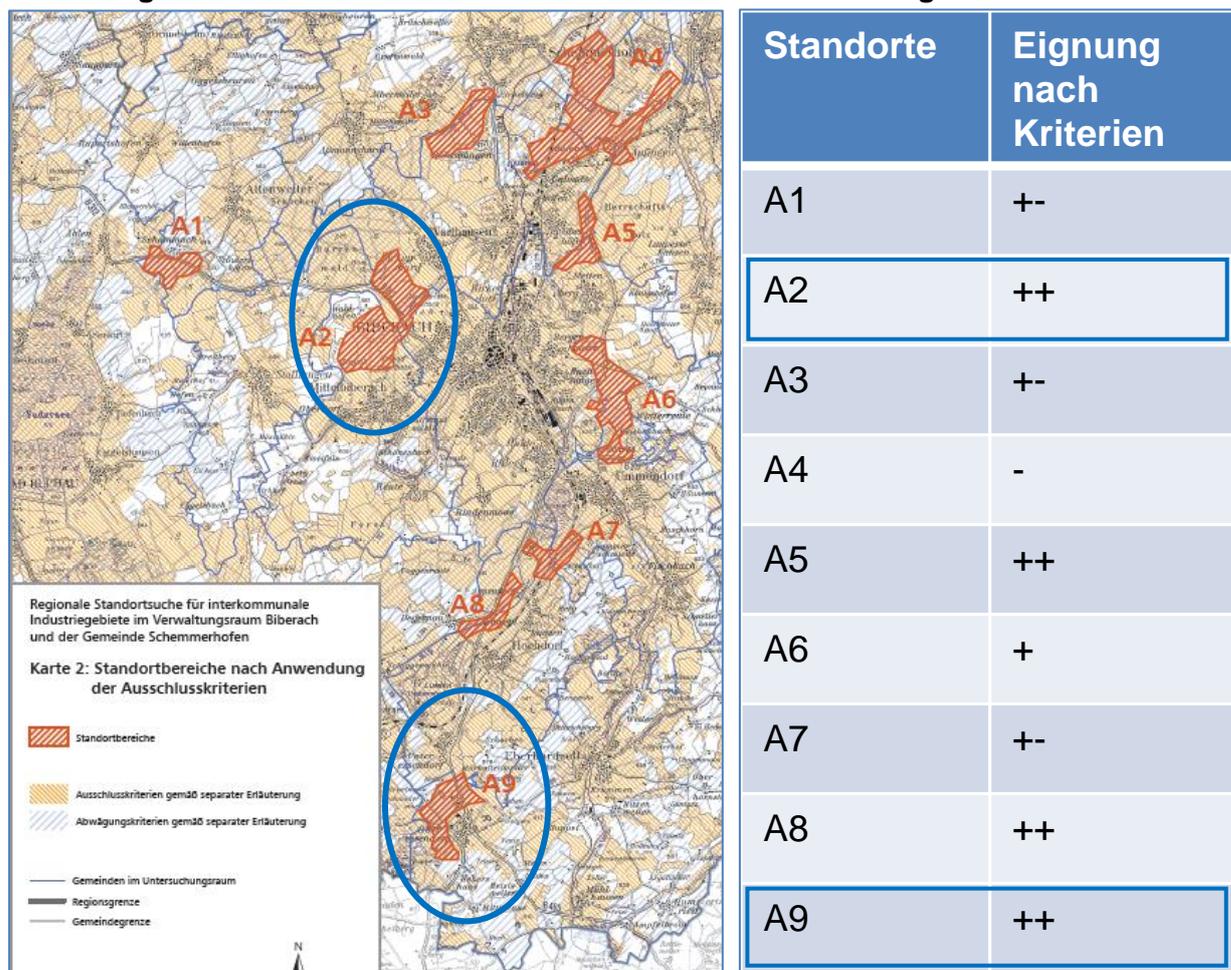
### Die konkreten Standorte:

- Im Rahmen der Klausurtagung mit allen Bürgermeister/Innen des Verwaltungsraumes wurden mögliche interkommunale Gewerbestandorte diskutiert, die ggf. im Rahmen der Regionalplanfortschreibung als regionale Gewerbeschwerpunkte in Betracht kommen. Grundlage für die Standortdiskussion stellten die durch den Regionalver-

band Donau-Iller vorgeprüften Standorte für ein mögliches interkommunales Industriegebiet dar.

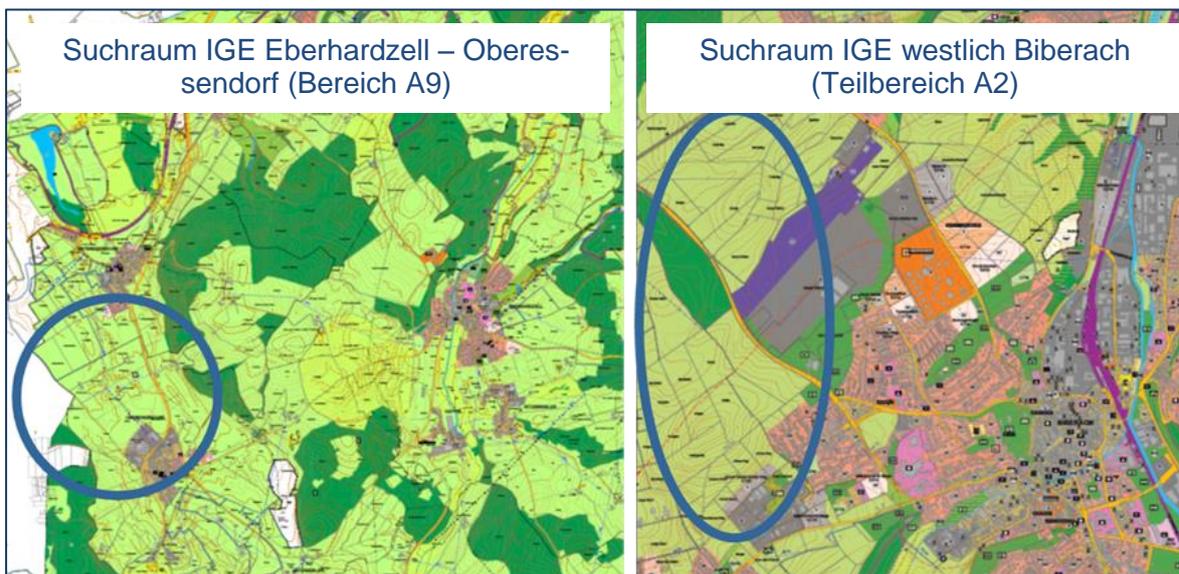
- Wesentliche **Kriterien für die Standortsuche** waren folgende Kriterien:
  - Lage/Erreichbarkeit Bundesstraße
  - Topografie
  - Flächengröße
  - Erweiterungsmöglichkeiten
  - Berücksichtigung von Ausschlusskriterien, bspw. Naturschutz, Puffer zu Wohngebieten etc.
  
- Aus Basis der genannten Standortkriterien wurden zwei mögliche „Suchräume“ definiert. Diese konkretisieren auch das **räumliche Konzept**, welches eine **gleichwertige Entwicklungsmöglichkeit in allen Teilbereichen des Verwaltungsraumes** aufzeigt.
  
- **Die Auswahl der zwei Suchräume A2 und A9 erfolgte hauptsächlich aufgrund der guten Lage/Anbindung an die B30 sowie die Möglichkeit der Arrondierung bzw. Anschluss an Bestandsgebiete. Sie sind als Empfehlung für mögliche interkommunale Standorte zu verstehen, müssen jedoch durch den Regionalverband Donau-Iller weitergehend auf Eignung, wie die Anbindung an den ÖPNV/Regio-S-Bahn, geprüft werden.** Daher erfolgt keine genaue Abgrenzung möglicher Gewerbeschwerpunkte sondern die Ausweisung von groben „Suchräumen“, die weiter untersucht werden müssen.

**Grafik: Mögliche interkommunale Gewerbestandorte im Verwaltungsraum Biberach**



Quelle: RV-DI, bearbeitet durch die imakomm AKADEMIE 2015.

**Grafik: Mögliche interkommunale Gewerbestandorte – die deduktiv abgeleiteten zwei Suchräume**



Quelle: Kartengrundlage: FNP VWG Biberach, bearbeitet durch imakomm AKADEMIE 2015.

#### 6.2.4 Interkommunales Industriegebiet IGI

##### Hintergrund:

- Die vierte Säule der Strategie stellt das **IGI (interkommunales Industriegebiet)** dar. Diesem kommt im Gesamtkonzept für die Gewerbeflächenentwicklung des Verwaltungsraumes erhebliche Bedeutung zu, da die Entwicklungsmöglichkeiten der großen ansässigen Unternehmen für den Erhalt der außerordentlichen Wirtschaftskraft des Verwaltungsraumes das Rückgrat bildet.

##### Ansatz:

- Aus der Analyse ergibt sich ein konkreter Flächenbedarf der ansässigen großen Unternehmen, **die Flächengrößen von bis zu 15 ha** nachfragen.
- Da diese im Verwaltungsraum **nicht in annähernder zusammenhängender Größe vorhanden** sind, wird empfohlen, ein interkommunales Industriegebiet (IGI) zu errichten.
- Der Flächenbedarf beläuft sich entsprechend der Bedarfsberechnung und den Gesprächen mit großen ansässigen Unternehmen **kurz bis mittelfristig** (kurzfristig= im nächsten Jahr, mittelfristig = in den nächsten 1 bis 5 Jahre, langfristig =in den nächsten 5-10 Jahren) **auf ca. 40 ha**.
- Als Besonderheit der Standortanforderungen kann die **Anbindung an den Güterverkehr** und gleichzeitig auch die Anbindung an das **überregionale Schienenverkehrsnetz (Regio S-Bahn/Pendler)** genannt werden. Zudem besteht auch bei den Standortanforderungen großer Unternehmen die **starke Nachfrage nach einer unmittelbaren Anbindung an die B30**. So kann auch die verkehrliche Belastung für Anlieger und damit mögliches Konfliktpotenzial in Bezug auf Immissionen reduziert werden.

## Standortprofil im Rahmen der Arbeitsteilung der Flächenentwicklung im Verwaltungsraum:

4. IGI Rißtal	
<p><u>Analyse</u> Bedarf: Aktuell ca. 32 ha allein von 2 großen Firmen. Keine geeigneten Flächen mit entsprechenden Standortanforderungen vorhanden:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Erreichbarkeit</li><li>• Größe der Fläche (&gt;10 ha)</li><li>• Infrastruktur</li><li>• Teils Güterverkehrsanschluss.</li><li>➤ Ganz konkreter Bedarf tatsächlich: Es wurden bereits rund 15 ha erworben: Interessenbekundung!</li></ul>	<p><u>Lösungen:</u> Interkommunales großflächiges Industriegebiet.</p> <p><u>Klassisches Betriebsprofil:</u> Große Industriebetriebe (&gt;5 ha) mit entsprechender Emission (nach BImSchG), die die Ausweisung des Industriegebietes (GI) benötigen. Spezifische Standortanforderungen (bspw. Güterverkehrsanschluss) müssen erfüllt sein.</p>

Quelle imakomm AKADEMIE 2015.

### Räumliches Potenzial:

 Bedarf IGI: rd. 40 ha
--

### Die konkreten Standorte:

- Auf Basis der Analyseergebnisse des Strategischen Gewerbeflächenentwicklungskonzepts für den Verwaltungsraum Biberach wurde bereits die Standortsuche für ein mögliches IGI durch den zuständigen Regionalverband Donau-Iller begonnen und erste Standortalternativen analysiert und priorisiert.
- Aufgrund der nachgefragten Flächengrößen sowie weiterer Standortanforderungen, unter Berücksichtigung von Eignungskriterien wie dem Anschluss an den Güterverkehr, Bundesstraße und Autobahn und gleichzeitig Ausschlusskriterien wie Naturschutzgebiete, starke Topografie sowie Abstand zu Wohnbebauung, ergaben sich für den IGI-Standort einige mögliche Standorte.
- Als Empfehlung wird bisher der **Standort „Rißtal“** gegeben, da hier die höchste Eignung auf Basis der Unternehmensanforderungen und gleichzeitig der Berücksichtigung der Ausschlusskriterien erreicht wurde. Da Ziele der Raumordnung berührt werden, ist ein Zielabweichungsverfahren unumgänglich. Die Realisierung des IGI hat oberste Priorität und soll mittelfristig erfolgen.

---

## **Die Umsetzung: Empfehlungen**

---

## 7 Die Umsetzung: Empfehlungen I

### 7.1 Umsetzungsempfehlungen Gesamtstrategie

#### 7.1.1 Inhalte

- Die folgende Übersicht fasst die **Umsetzungsempfehlungen in Bezug auf die flächenmäßige Verteilung der Strategieschwerpunkte** zusammen. Deutlich wird, dass die Hälfte **des für den Gesamtverwaltungsraum prognostizierten Bedarfes im Ort/in den Gemeinden** (zweite Strategiesäule) verortet werden kann.
- Im **Sinne nachhaltiger und effizienter Strukturen werden zwei interkommunale Standorte benötigt**. Der Bedarf möglicher IGEs zeigt sich rechnerisch bei aktuell 15 – 20 ha. Dieser Wert ist jedoch als „Untergrenze“ anzusehen, da die Darstellung der künftigen gewerblichen Planungsflächen am Ort/in den Gemeinden (an der Klausurtagung erarbeitet) ggf. weitere Bedarfe für das IGE aufzeigen wird, da Standortanforderungen nicht gewährleistet werden können.
- Das IGI berücksichtigt den Bedarf von rd. 40 ha der großen ansässigen Unternehmen, die quasi das „Rückgrat“ des starken Wirtschaftsraumes bilden.

#### Grafik: Übersicht Gesamtbedarf und Verteilung nach den Strategieschwerpunkten

Flächenbedarf 2015 – 2030 (Achtung: Differenzen bei Verortung, daher Summen bei +/- 5ha Differenz)	Größe in ha
Gesamtbedarf VWR BC...	120 –130 ha*
... davon mögliche Erweiterungsflächen am Ort	60 – 65 ha**
... davon Gesamtbedarf interkommunale Standorte...	55 – 60 ha**
...davon IGI	rd. 40 ha*
...davon IGE(s)	15 – 20 ha**

Quelle: \* Eigene Berechnung, \*\*Ergebnis der Klausurtagung mit den Bürgermeistern des VWR BC 01.07.2015, imakomm AKADEMIE 2015.

### 7.1.2 Zeitvorgaben, Betriebsprofile

- Die folgende Übersicht zeigt auf, nach welcher **zeitlichen Priorität die Strategie** umgesetzt werden sollte. Ebenso beinhaltet sie **Aussagen zum Umgang mit Anfragen** (von innerhalb des Verwaltungsraums sowie von außerhalb) nach Gewerbeflächen und deren räumlicher Verteilung (am Ort/in den Gemeinden bzw. im IGE und IGI). Zudem werden die **Betriebsprofile** dargestellt, die bei der Ansiedlungsentscheidung als Grundsatz-Strategie angewendet werden sollen.

**Grafik: Übersicht Umsetzungsempfehlung Strategieschwerpunkte**

	Kurzfristig	Mittelfristig	Langfristig	Ø Flächengröße	Für Anfragen von Innen/Außen	Betriebsprofile
<b>Innenentwicklung // Hofstellen</b>	X	X		Kleinflächig: bis 0,51 ha	Innen (aus der Gemeinde)	Wenig störende, kleinteilige Gewerbebetriebe
<b>Gewerbegebiete im Ort // Gemeinde</b>	X	X		Kleinflächig: bis 0,51 ha	Innen (aus der Gemeinde)	Klein- bis mittelständische Betriebe (wie am Ort ansässig), bspw. Bauunternehmer
<b>IGE</b>		X	X	Klein- bis mittelflächig 0,51 – 5 ha, v.a. ca. 1 ha	Von außen (ggf. aus den Gemeinden, wenn keine Erweiterungsflächen mehr am Ort vorhanden sind)	Mittelständische Betriebe, die am Ort keine Erweiterungsmöglichkeit haben und Zulieferer, die in den Gemeinden nicht bedient werden können
<b>IGI</b>	X	X		Großflächig > 5ha (ebenso mittlere Zulieferer bei Just in Sequence Produktion)	Innen (ansässige große Unternehmen) + Zulieferer von außen	Große emittierende Industriebetriebe (nach BImSchG), ggf. mittlere Betriebe berücksichtigen, die unmittelbare Nähe zu Großunternehmen benötigen

Quelle imakomm AKADEMIE 2015.

## 7.2 Umsetzungsempfehlungen Interkommunale Gewerbestandorte (IGE)

- Der Entwicklung interkommunaler Standorte liegt grundsätzlich eine **langfristige Entwicklungsperspektive** zugrunde. Flächen in den IGEs sollen vorwiegend für **mittlere Betriebe** (durchschnittliche Flächengröße 0,51 – 5 ha, vor allem aber 1 ha) vorgehalten werden, die als Neuansiedlung im Verwaltungsraum anfragen oder am Ort keine Erweiterungsflächen haben.
- Vor dem Hintergrund einer flächensparenden Siedlungsentwicklung des Landesentwicklungsplans und der gleichzeitigen Nachfrage nach Flächenbedarf tendiert die derzeitige Situation bei Gewerbe- und Industrieflächen bei Kommunen immer mehr zu einer **gemeinsamen Planung, Erschließung und Vermarktung von Gewerbeflächen über Gemeindegrenzen hinweg**.<sup>6</sup> Dabei können einerseits hohe Kosten bei den Vorleistungen für die Schaffung eines Gewerbegebietes vermieden werden und andererseits lassen sich bei einer gemeinsamen Vermarktung und Akquise der Grundstücke immense Einsparungen verzeichnen. Weitere Vorteile von IGEs können zudem darin gesehen werden, dass vor dem eingangs beschriebenen politischem Hintergrund Flächen nicht nur gespart werden können, sondern diese auch attraktiver entwickelt und dadurch die eigene Position im Standortwettbewerb weiter gestärkt wird.<sup>7</sup>
- Bei der Entwicklung eines interkommunalen Gewerbegebietes sind neben der Belegenheitsgemeinde, bzw. den -gemeinden, also die Gemeinde oder die Gemeinden, auf deren Gemarkung später das IGE liegen soll, weitere Akteure von wichtiger Bedeutung. Neben den an dem IGE zusätzlich beteiligten Gemeinden besitzt die örtliche Regionalplanung sowohl beratend als auch durch finanzielle Fördermittel eine initiiende und maßgebliche Funktion. Die Rolle von Bürgern, Versorgungsunternehmen sowie interessierten Betrieben unterscheiden sich in der Entwicklung von IGEs derweil im Allgemeinen nicht von der Entwicklung eines Gewerbegebietes einer einzelnen Gemeinde.<sup>8</sup>
- Sowohl **durch bereits erschlossene Flächen und nichterschlossene Flächen, als auch mit Geldeinlagen** kann eine Gemeinde **Zugang zu einem Pool** erhalten, wo-

---

<sup>6</sup> IRR 2011: Gewerbeflächen- und Gewerbesteuerverbund, S.5

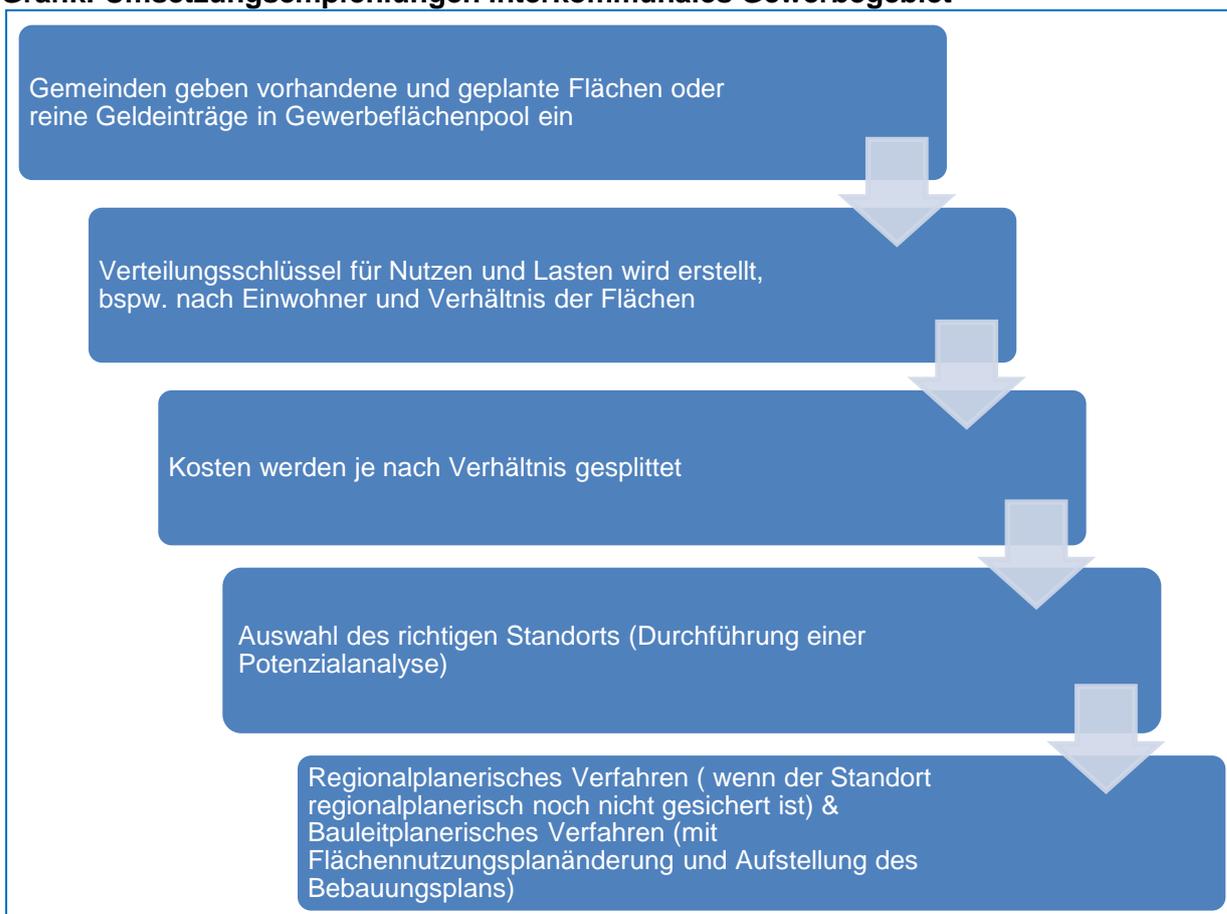
<sup>7</sup> Schirmer 2004: Arbeitstagung interkommunale Gewerbegebiete, S. 3 f.

<sup>8</sup> Kahnert/Rudowsky 1999: Interkommunale Gewerbegebiete, S.19 ff.

hingegen eine Bewertung des Flächenpools mithilfe von verschiedenen Eignungskriterien (wie z.B. Flächengröße, Hangneigung, Entfernung zum Straßen- und Schienennetz) unabkömmlich ist. Durch diese Kriterien wird später die **Verteilung der Kosten und Erlöse** der jeweiligen Kommune am Flächenpool bestimmt.<sup>9</sup> Es folgen Empfehlungen und Hinweise für sinnvolle Verfahrensschritte hin zu einer kooperativen Flächenentwicklung.

- **Hinweis:** Durch das im Rahmen der Prognosewerte erstellte Korrektiv (Verteilungsschlüssel des Gewerbeflächenbedarfs insgesamt im Verwaltungsraum über das Einwohnerverhältnis) ist die erneute Verteilung der Gewerbeflächen über den Verteilungsschlüssel „Einwohnerverhältnis“ nicht möglich, da dieser sonst „doppelt angewendet“ wird. Es empfiehlt sich also der Verteilungsschlüssel über Flächengrößen.

#### Grafik: Umsetzungsempfehlungen interkommunales Gewerbegebiet



Quelle: imakomm AKADEMIE 2015.

<sup>9</sup> Dr. Renn et al. 2004: Modellprojekt Regionaler Gewerbeflächenpool Neckar-Alb, S.27 ff.

## 8 Die Umsetzung: Empfehlungen II

### 8.1 Standardisierung der Erfassung der Flächendynamik

- Um die angedachten IGE-Standorte sowie weitere Flächen vor Ort tatsächlich umsetzen zu können, **sollte die Flächendynamik (hier: Entwicklung der Nachfrage / Bedarfe) systematisch und einheitlich dokumentiert werden.** Hierfür können die im Rahmen des Konzeptes verwendeten Erhebungsschemata (vergleiche Analysekapitel) verwendet werden.
- Im Rahmen regelmäßiger Abstimmungen sollten die sich daraus ergebenden **Flächenbilanzen anhand der nun bestehenden Arbeitsvorlage aktualisiert werden.**

### 8.2 Abstimmungsstrukturen

- Um eine abgestimmte Gewerbeflächenentwicklung auch in Zukunft zu gewährleisten, wird empfohlen, **regelmäßige Abstimmungstermine, bspw. in Form einer Klausurtagung**, mit den Beteiligten Akteuren (Bürgermeister/Innen, Wirtschaftsförderer, Stadtplaner etc.) jährlich durchzuführen. So kann auf die sonst eher langfristige Flächenentwicklung auch zeitnah reagiert werden und die **Gewerbeflächenpolitik** im Verwaltungsraum Biberach bleibt - **bedarfs- und nachfrageorientiert - abgestimmt.**

### 8.3 Strategische Ausrichtung der Flächenentwicklung vor Ort in den Gemeinden

Unabhängig von der Entwicklung der Wirtschaftsstandorte empfehlen wir die Nutzung der Innenentwicklungspotenziale (Hofstellen) durch Gemeindeentwicklungskonzeptionen.

Die **Hofstellen stellen theoretisches Innenentwicklungspotenzial** dar. Die Analyse und auch die Abstimmung mit lokalen Akteuren zum künftigen Umgang mit diesem Potenzial haben jedoch gezeigt, dass die Hofstellen für eine gewerbliche Nach- oder Umnutzung **praktisch nicht geeignet** sind. Die Lage innerhalb der zusammenhängenden Bebauung (Immissionsschutz) sowie die starke Nachfrage nach Wohnnutzung und entsprechender (preislicher) Verfügbarkeit lässt die gewerbliche Nutzung im Allgemeinen nicht zu.

Um dieses Potenzial dennoch zu nutzen, sollen die Hofstellen/Innenentwicklungspotenziale im Rahmen von Gemeindeentwicklungsplänen mit Nutzungsempfehlungen aufgenommen werden. Zudem zeigen die im Verwaltungsraum bereits bestehenden Gemeindeentwicklungspläne (ELR, MELAP etc.) als Zielvorstellung für die offen gelassenen Hofstellen eine Wohnnutzung, die im Rahmen der allgemeinen Gemeindeentwicklungskonzeption weiter verfolgt werden sollte.

Dennoch soll routinemäßig die Möglichkeit einer gewerblichen Nachnutzung der Hofstellen durch die Gemeinden geprüft werden, soweit die Rahmenbedingungen des Standorts dies störungsfrei zulassen. Der Fokus gewerblicher Nutzung soll dabei auf wenig störendem, kleinteiligem Gewerbe, wie Maler, Zimmerer etc. liegen.

---

# Anhang

---

## 9 Anhang

### 9.1 Steckbriefe der Gewerbegebiete/Planungsflächen und Suchräume

Die **Steckbriefe** bestehender Gewerbegebiete sowie von Planungsflächen und die **Ergebnisse der Klausurtagung** (Suchräume für mögliche künftige neue gewerbliche Planungsflächen, Ergebnisübersicht) werden in einem **gesonderten Dokument „Steckbriefe und Suchräume Gewerbeflächen“** zu Verfügung gestellt. Die Inhalte (Flächengrößen, Verfügbarkeiten etc.) basieren auf eigener Erhebung und wurden mit den Bürgermeistern des Verwaltungsraums abgestimmt.

### 9.2 Übersicht Flächenbilanzen

Im Folgenden werden die **Flächenbilanzen** (sowohl Bestands- als auch Planungsflächen) **für den Gesamtverwaltungsraum** inklusive Schemmerhofen sowie ohne Schemmerhofen in der Übersicht dargestellt.

Folgend wird für jede Gemeinde **eine individuelle Flächenbilanz** aufgezeigt und die **Dynamik des Standorts** anhand von ausgewählten Kriterien bewertet (Basis sind die Steckbriefe der Gewerbegebiete als Teil des „Strategischen Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes für den Verwaltungsraum Biberach“ sowie eine Erhebung und Bewertung durch die imakomm AKADEMIE).

Abschließend wird **das Ergebnis** des strategischen Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes für jede Gemeinde (die Zahl (ha) der **verorteten künftigen Planungsflächen am Ort/in** der Gemeinde als auch **mögliche Flächen (ha) für ein IGE**) dargestellt.

Verwaltungsraum Biberach **mit** Schemmerhofen – Übersicht

<b>Gewerbegebiete (GE / GI), bestehend und geplant nach FNP</b>	<b>Größe gesamt</b>	<b>Davon unbebaut und kurzfristig verfügbar*</b>	<b>Davon mittel-fristig verfügbar*</b>	<b>nicht verfügbar*</b>	<b>Kategorie</b> (durchschnittliche Größe der unbebauten Flächen**)	<b>Anmerkungen (Chancen / Hemmnisse der Vermarktung)**</b>
Bestehende Gewerbegebiete	358 ha	7 ha	5 ha	48 ha		
Geplante Gewerbegebiete	140 ha	0 ha	36,5 ha	93 ha		

Verwaltungsraum Biberach **ohne** Schemmerhofen – Übersicht

<b>Gewerbegebiete (GE / GI), bestehend und geplant nach FNP</b>	<b>Größe gesamt</b>	<b>Davon unbebaut und kurzfristig verfügbar*</b>	<b>Davon mittel-fristig verfügbar*</b>	<b>nicht verfügbar*</b>	<b>Kategorie</b> (durchschnittliche Größe der unbebauten Flächen**)	<b>Anmerkungen (Chancen / Hemmnisse der Vermarktung)**</b>
Bestehende Gewerbegebiete	332 ha	3 ha	5 ha	48 ha		
Geplante Gewerbegebiete	109,5 ha	0 ha	36,5 ha	62 ha		

\* Quelle: Gespräche mit den Bürgermeistern/Klausurtagung

\*\*) Quelle: Eigene Daten, gewonnen durch Erhebung



## Gemeinde Attenweiler – Übersicht

Gewerbegebiete (GE / GI), bestehend und geplant nach FNP	Größe gesamt	Davon unbebaut und kurzfristig verfügbar**	Davon Mittelfristig verfügbar**	nicht verfügbar**	Kategorie (durchschnittliche Größe der unbebauten Flächen**)	Anmerkungen (Chancen/ Hemmnisse der Vermarktung)**
Bestehende Gewerbegebiete	6,25 ha	1,1 ha	0 ha	0ha	---	Bodenrichtwert 29 €/m <sup>2</sup> , bebaute Fläche im OT Oggelsbeuren
Geplante Gewerbegebiete						

\* Quelle: Regionalverband Donau-Iller (2009): Regionale Standortsuche Industriegebiet: Liebherr / Friedsped / Handtmann, Anlage 4, S. 3ff

\*\* Quelle: Gespräche mit dem Bürgermeister

\*\*\*) Quelle: Eigene Daten, gewonnen durch Erhebung

## Gemeinde Attenweiler – Dynamik Gesamtstandort

	Rechnerischer jährlicher Bedarf an unbebauter Gewerbefläche*	Innenentwicklung – Leerstehende Hofstellen/ davon zur gewerblichen Nutzung** (Anzahl und m <sup>2</sup> )	Anfragen der letzten 5 Jahre „von außen“ **	Anfragen der letzten 5 Jahre „von innen“**	Subjektive Einschätzung Gesamtstandort aus Unternehmensicht***
<b>Dynamik Gesamtstandort:</b>	< 0,1 ha	<i>Keine gewerblich nutzbaren Hofstellen vorhanden – Innenentwicklung wird momentan im Gemeindegebiet betrieben.</i>	OT Oggelsbeuren keine Nachfragen, in Attenweiler regelmäßige Nachfrage (monatlich) aus der Umgebung nach ca. 1.500 m <sup>2</sup> GE (überwiegend aber Lagerflächen nachgefragt, die Gemeinde so nicht bedienen möchte)	Wenig Nachfragen nach Gewerbeflächen von Unternehmern aus dem Ort.	Aufgrund peripherer Lage eher Standort für Kleinunternehmen und Handwerksbetriebe. Einige infrastrukturelle Herausforderungen für Unternehmen vorhanden.

\* Rechnerischer Bedarf an Gewerbeflächen, Berechnung nach Gifpro-Modell. Die Berechnung dient lediglich der Annäherung des Bedarfes und muss zwingend qualitativ evaluiert werden.

\*\* Quelle: BM-Gespräche, Verwaltungsraum \_ Schemmerhofen, Warthausen, Maselheim, Biberach, Attenweiler, Mittelbiberach, Ummendorf, Hochdorf, Eberhardzell

\*\*\* Quelle: Unternehmensgespräche, Einschätzung imakommAKADEMIE aus Vor-Ort Begehung

### Kurz-Bewertung Gewerbestandort Attenweiler:

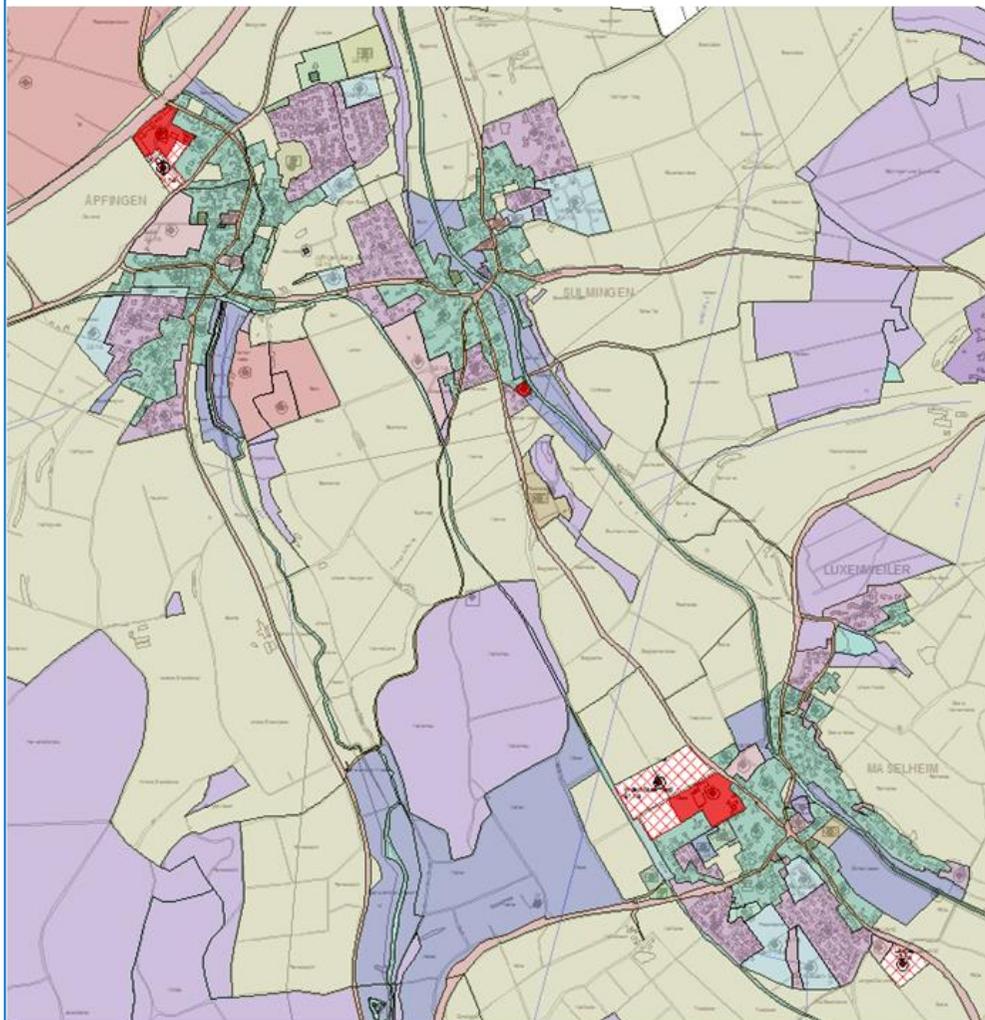
Periphere Lage, schwierige (digitale wie verkehrliche) infrastrukturelle Situation.

Eher wenig relevante Gewerbeflächenanfragen, Bedarf kann momentan noch gedeckt werden. Es werden überwiegend kleinflächige Gewerbestandorte angefragt und auch angeboten.

## Ergebnis Attenweiler

- Bedarf Prognose, auf Basis der Analyse: 5,2 ha (nach Berechnung nach Einwohnerrelation: 4 ha)
- Summe an Planungsflächen, die Sie in der Klausurtagung in ihrer Gemeinde (in der Klausurtagung als Suchräume bezeichnet) verortet haben: 3,7 ha
- Summe an Planungsflächen, die Sie in ein etwaiges IGE geben: Rein rechnerisch keine.
- Hinweis: Theoretisch könnte komplette Gewerbeflächenentwicklung vor Ort realisiert werden. Allerdings schwierig, da nicht in jedem Suchraum die Standortanforderungen der Unternehmen erfüllt werden können.

## Gemeinde Maselheim



Maselheim mit den Teilorten Äpfingen und Sulmingen

Gemeinde Maselheim – Übersicht						
Gewerbegebiete (GE / GI), bestehend und geplant nach FNP	Größe gesamt	Davon unbebaut und kurzfristig verfügbar*	Davon mittelfristig verfügbar*	Unbebaut, aber nicht verfügbar*	Kategorie (durchschnittliche Größe der unbebauten Flächen**)	Anmerkungen (Chancen / Hemmnisse der Vermarktung)**
Bestehende Gewerbegebiete	11,24 ha	0,3 ha	0 ha	2 ha	Kategorie 2 (mittelgroß)	GE nur in Maselheim und Äpfingen, Bodenrichtwert 45 €/m <sup>2</sup> , bestehende Potentialfläche ist komplett „verplant“
Geplante Gewerbegebiete	10,69 ha	0 ha	0 ha	10,69 ha	Kategorie 1-2 (kleinflächig bis mittelgroß)	Fläche noch nicht erschlossen, Fläche ist ehem. Kiesabbaugebiete

\* Quelle: Gespräche mit dem Bürgermeister/Klausurtagung  
 \*\*\*) Quelle: Eigene Daten, gewonnen durch Erhebung

Gemeinde Maselheim – Dynamik Gesamtstandort					
Dynamik Gesamtstandort:	Rechnerischer jährlicher Bedarf an unbebauter Gewerbefläche*	Innenentwicklung – Leerstehende Hofstellen/ davon zur gewerblichen Nutzung** (Anzahl und m <sup>2</sup> )	Anfragen der letzten 5 Jahre „von außen“ ** (Ø-Wert ergibt sich aus angegebener Spanne von Flächengrößen)	Anfragen der letzten 5 Jahre „von innen“ ** (Ø-Wert ergibt sich aus angegebener Spanne von Flächengrößen)	Subjektive Einschätzung Gesamtstandort aus Unternehmersicht***
	< 0,1 ha	0	30 (Ø: 0,57 ha) (Branche: Spedition, Logistik, Handwerker) Äpfingen: Nachfragen ca. 12 Stück im Jahr von Unternehmen aus der Region / und aus Maselheim, Nachfrage nach mittelgroßen Flächen	10 (Ø: 0,02 ha) (Branche: Handwerker) Nachfragen aus der Gemeinde werden in den nächsten Jahren steigen.	Sehr begrenzte Entwicklungsmöglichkeiten bei gleichzeitigem Anspruch aus der Gesamtgemeinde für die kommende n 10 Jahre: 1 ha GE-Fläche. Bestand der GE-Flächen in Maselheim eher kleinflächig.

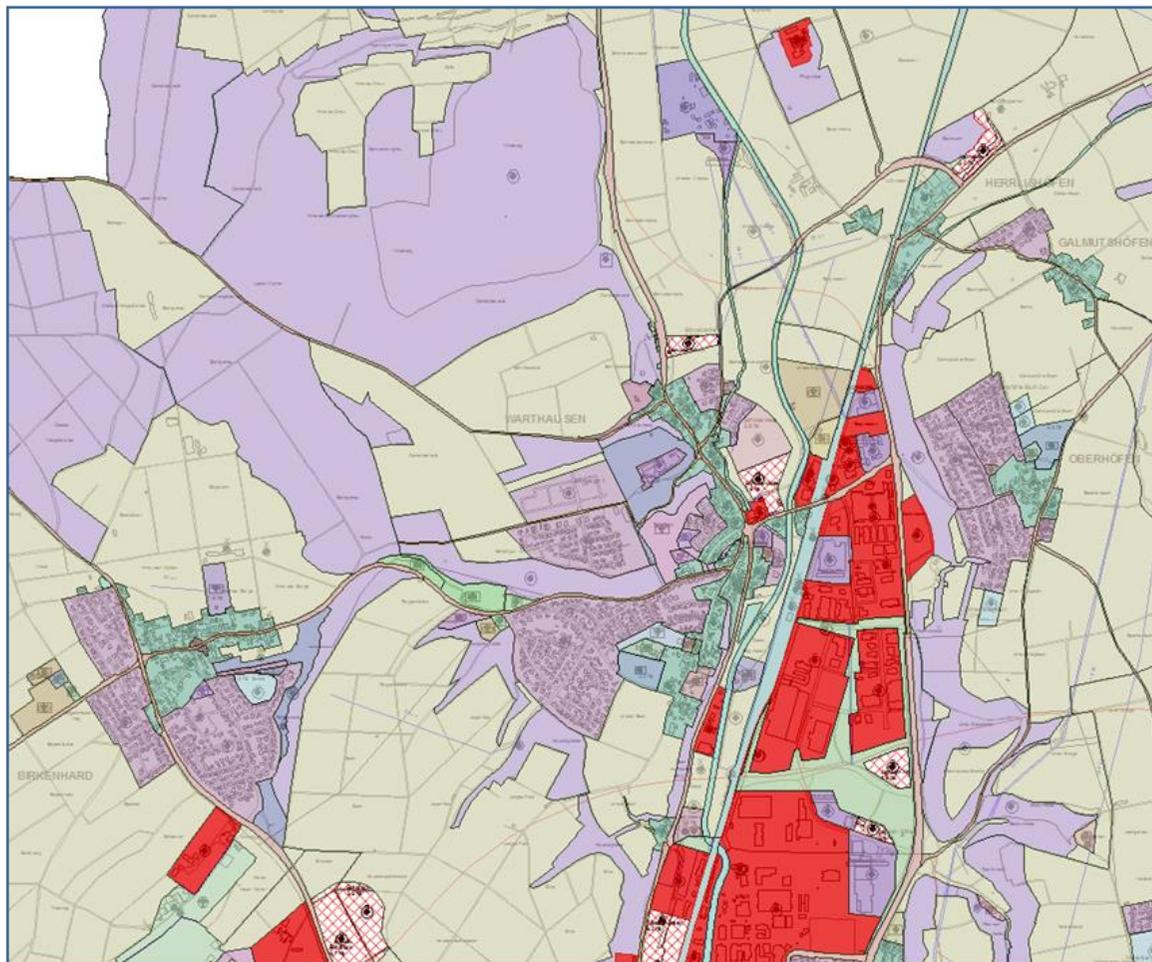
\* Rechnerischer Bedarf an Gewerbeflächen, Berechnung nach Gifpro-Modell. Die Berechnung dient lediglich der Annäherung des Bedarfes und muss zwingend qualitativ evaluiert werden.  
 \*\* Quelle: BM-Gespräche, Verwaltungsraum \_ Schemmerhofen, Warthausen, Maselheim, Biberach, Attenweiler, Mittelbiberach, Ummendorf, Hochdorf, Eberhardzell  
 \*\*\* Quelle: Unternehmergegespräche, Einschätzung imakommAKADEMIE aus Vor-Ort Begehung

**Kurz-Bewertung Gewerbestandort Maselheim:** Starke Nachfrage aus der Region. Gewerbliche Gebiete überwiegend voll. Gute verkehrliche Anbindung als positiver Standortfaktor. Aus Unternehmersicht sind weitere Flächen vorzuhalten, um den ansässigen, meist klein- mittelständischen Unternehmen Entwicklungsmöglichkeiten vorzuhalten. Überwiegend kleinflächige Nachfrage

## Ergebnis Maselheim

- Bedarf Prognose, auf Basis der Analyse: 12,5 ha (Nach Berechnung nach Einwohnerrelation ca. 10 – 11 ha)
- Summe an Planungsflächen, die Sie in der Klausurtagung in ihrer Gemeinde (in der Klausurtagung als Suchräume bezeichnet) verortet haben: 5 ha
- Summe an Planungsflächen, die Sie in ein etwaiges IGE geben: 7,5 ha

## Gemeinde Warthausen



Warthausen mit den Teilorten Birkenhard, Höfen, Röhrwangen

Gemeinde Warthausen – Übersicht						
Gewerbegebiete (GE / GI), bestehend und geplant nach FNP	Größe gesamt	Davon unbebaut und kurzfristig verfügbar*	Davon mittelfristig verfügbar*	Unbebaut aber nicht verfügbar*	Kategorie (durchschnittliche Größe der unbebauten Flächen**)	Anmerkungen (Chancen/ Hemmnisse der Vermarktung)**
Bestehende Gewerbegebiete	9,8 ha	0,12 ha	0 ha	0 ha	Kategorie 1 (klein)	GE Schachen vollständig verkauft. Freie GE-Fläche gegenüber L267
Geplante Gewerbegebiete	9,6 ha	0 ha	2,6 ha	7 ha	Kategorie 1-2 (kleinflächig bis mittelgroß)	Aktuell suchen 4 Unternehmen aus der Gemeinde selbst Erweiterungsflächen. Zudem ein Unternehmen aus Biberach, das erweitern möchte.

\* Quelle: Gespräche mit dem Bürgermeister/Klausurtagung  
 \*\*) Quelle: Eigene Daten, gewonnen durch Erhebung

Gemeinde Warthausen – Dynamik Gesamtstandort					
	Rechnerischer jährlicher Bedarf an unbebauter Gewerbefläche*	Innenentwicklung – Leerstehende Hofstellen/ davon zur gewerblichen Nutzung** (Anzahl und m²)	Anfragen der letzten 5 Jahre „von außen“ **	Anfragen der letzten 5 Jahre „von innen“ **	Subjektive Einschätzung Gesamtstandort aus Unternehmer-sicht ***
<b>Dynamik Gesamtstandort:</b>	< 0,5 ha	0	1 (Ø: 0,5 ha) (Branche: Lebensmittelmarkt) Aktuelle Anfrage: ein Unternehmen aus Biberach. Anfragen insbesondere aus dem Bereich Handwerk, IT, Lager, Messtechnik.	5 (Ø: 0,85 ha) (Branche: Handwerker, Dienstleister) Regelmäßig Anfragen von Warthausener Unternehmen. Nachfragen aus der Gemeinde werden in den nächsten Jahren steigen. Unternehmen haben wenig Entwicklungsmöglichkeiten aber Bedarf ist da.	Sehr begrenzte Entwicklungsmöglichkeiten bei gleichzeitig sehr guten Standortbedingungen (Anbindung). Keine großflächigen Flächenangebote (>1 ha).

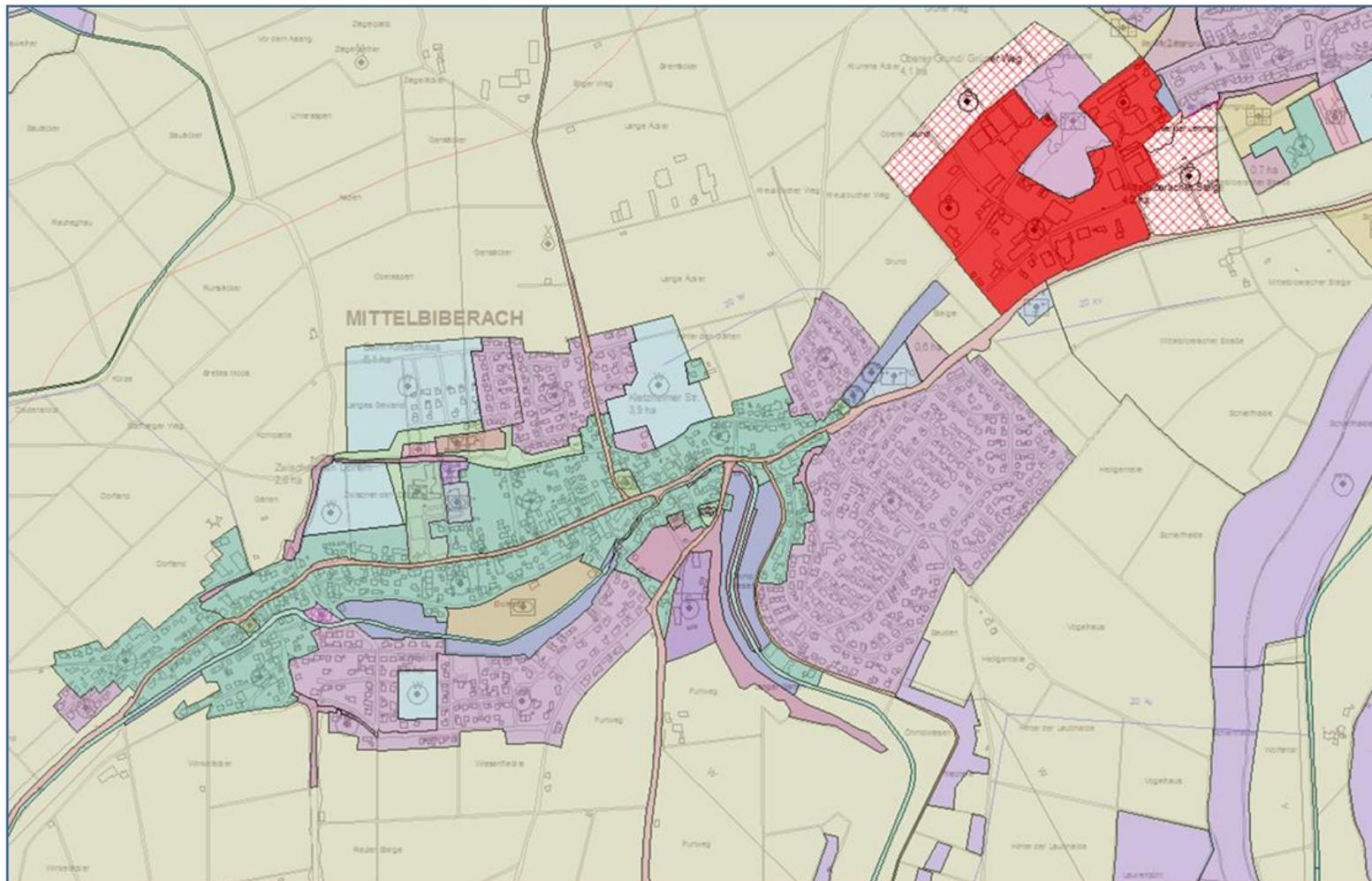
\* Rechnerischer Bedarf an Gewerbeflächen, Berechnung nach Gifpro-Modell. Die Berechnung dient lediglich der Annäherung des Bedarfes und muss zwingend qualitativ evaluiert werden.  
 \*\* Quelle: BM-Gespräche, Verwaltungsraum \_ Schemmerhofen, Warthausen, Maselheim, Biberach, Attenweiler, Mittelbiberach, Ummendorf, Hochdorf, Eberhardzell  
 \*\*\* Quelle: Unternehmerversprache, Einschätzung imakommAKADEMIE aus Vor-Ort Begehung

**Kurz-Bewertung Gewerbestandort Warthausen:**  
 Sehr gute Lage durch schnelle Erreichbarkeit über B30. Kaum Entwicklungsmöglichkeiten für die Betriebe über kleinflächiges Angebot hinaus. Nachfrage stetig da, insbesondere aufgrund Nähe zu Biberach und schnelle Anbindung B 30.

## Ergebnis Warthausen

- Bedarf Prognose, auf Basis der Analyse: 6,3 ha (Nach Berechnung nach Einwohnerrelation ca. 9 – 11 ha)
- Summe an Planungsflächen, die Sie in der Klausurtagung in ihrer Gemeinde (in der Klausurtagung als Suchräume bezeichnet) verortet haben: 4 ha
- Summe an Planungsflächen, die Sie in ein etwaiges IGE geben: Rein rechnerisch keine.
- Hinweis: Theoretisch könnte komplette Gewerbeflächenentwicklung vor Ort realisiert werden. Allerdings schwierig, da nicht in jedem Suchraum die Standortanforderungen der Unternehmen erfüllt werden können.

# Gemeinde Mittelbiberach



Mittelbiberach

Gemeinde Mittelbiberach – Übersicht						
Gewerbegebiete (GE / GI), bestehend und geplant nach FNP	Größe gesamt	Davon unbebaut und kurzfristig verfügbar**	Davon mittelfristig verfügbar**	Unbebaut aber nicht verfügbar**	Kategorie (durchschnittliche Größe der unbebauten Flächen**)	Anmerkungen (Chancen/ Hemmnisse der Vermarktung)**
Bestehende Gewerbegebiete	13,05 ha	0 ha	0 ha	1,05 ha	Kategorie 1 und 2 (mittelgroß)	Bodenrichtwert 53€/m <sup>2</sup> , alle Gewerbebestandorte verkauft/belegt.
Geplante Gewerbegebiete	4,1 ha	0 ha	2,5 ha	1,6 ha	Kategorie 1-2 (kleinflächig bis mittelgroß)	In Planung: Kauf von 4,1 ha Entwicklungsfläche für Unternehmen aus dem Ort. (Problem: Erwerb landwirtschaftlich genutzter Flächen schwierig)

\* Quelle: Regionalverband Donau-Iller (2009): Regionale Standortsuche Industriegebiet: Liebherr / Friedsped / Handmann, Anlage 4, S. 3ff  
 \*\* Quelle: Gespräche mit dem Bürgermeister  
 \*\*) Quelle: Eigene Daten, gewonnen durch Erhebung

Gemeinde Mittelbiberach – Dynamik Gesamtstandort					
	Rechnerischer jährlicher Bedarf an unbebauter Gewerbefläche*	Innenentwicklung – Leerstehende Hofstellen/ davon zur gewerblichen Nutzung** (Anzahl und m <sup>2</sup> )	Anfragen der letzten 5 Jahre „von außen“**	Anfragen der letzten 5 Jahre „von innen“**	Subjektive Einschätzung Gesamtstandort aus Unternehmensicht***
<b>Dynamik Gesamtstandort:</b>	< 0,1 ha	7 (18.300m <sup>2</sup> )/ gewerblich nutzbar: 0 (Anmerkung: Leerstehende Hofstellen werden wohnwirtschaftlichen Zwecken zugeführt, da in Mittelbiberach eine hohe Nachfrage nach Wohnraum besteht, der durch Neubaugebiete nicht gedeckt wird (Innenbereichsverdichtung))	Eher geringe Nachfrage, da eher Wohnstandort, weniger attraktiv für Gewerbe aufgrund eher schlechter Ost-West-Anbindung.	Ca. 10 (keine genauen Angabe möglich, Flächengrößen klein bzw. mittelgroß) Branche: Handwerk, Dienstleister, produzierendes Gewerbe GE-Flächen nun alle verkauft, insbesondere nach letzter Erweiterung eines mittelgroßen Betriebs. Maschinenbaubranche stark in Mittelbiberach.	Kaum Erweiterungspotenziale auf Gemarkung vorhanden. Sicherung von Erweiterungsflächen nötig. Anfragen in den kommenden 10 Jahren von innen und außen, dadurch Verdopplung der GE Flächen. Erweiterungsflächen von 15.000m <sup>2</sup> Produktion/Lager/Büro geplant.

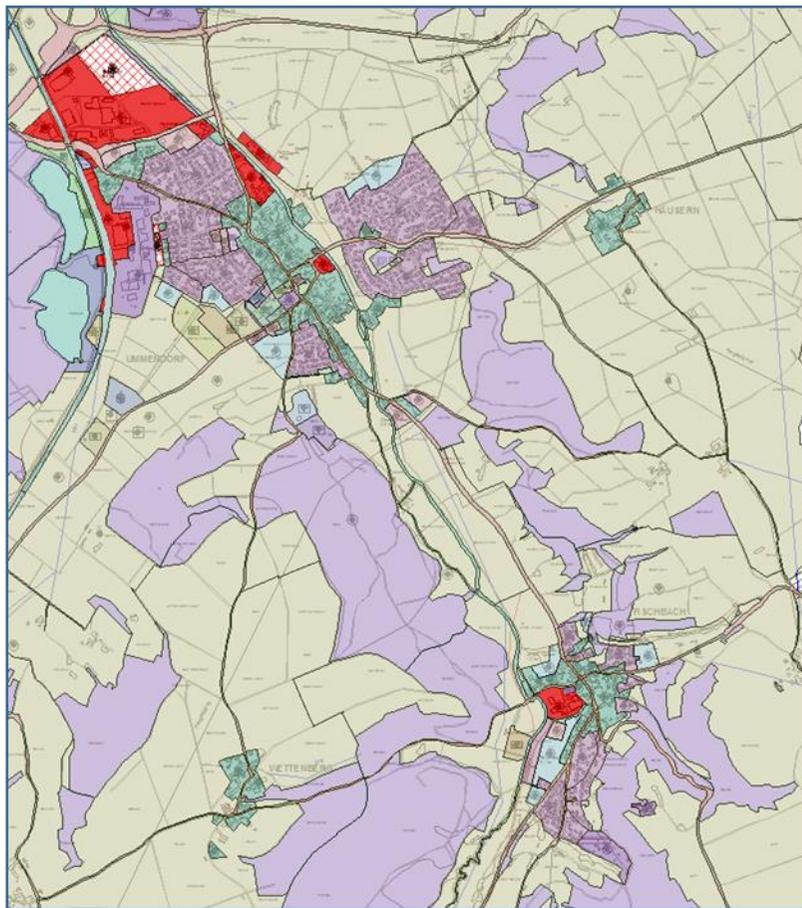
\* Rechnerischer Bedarf an Gewerbeflächen, Berechnung nach Gipro-Modell. Die Berechnung dient lediglich der Annäherung des Bedarfes und muss zwingend qualitativ evaluiert werden.  
 \*\* Quelle: BM-Gespräche, Verwaltungsraum \_ Schemmerhofen, Warthausen, Maselheim, Biberach, Attenweiler, Mittelbiberach, Ummendorf, Hochdorf, Eberhardzell  
 \*\*\* Quelle: Unternehmernesspräche, Einschätzung imakomm AKADEMIE aus Vor-Ort Begehung

**Kurz-Bewertung Gewerbebestandort Mittelbiberach: Alle Gewerbeflächen sind verkauft. Bodenrichtwert der Gemeinde: 53€/m<sup>2</sup>. Nachfrage und Bedarf v.a. durch ansässige Unternehmen vorhanden. In Planung: Entwicklung von 4,1 ha Gewerbeflächen durch Gemeinde für Bestand, angrenzend an bestehendes Gewerbegebiet. Zudem attraktiver Wohnstandort, der sich durch seine unmittelbare Nähe zu Biberach auch durch positive weiche Standortfaktoren (Schulen, weitere Angebote) auszeichnet.**

## Ergebnis Mittelbiberach

- Bedarf Prognose, auf Basis der Analyse: 3,7 ha (nach Berechnung nach Einwohnerrelation: ca. 6 - 9 ha)
- Summe an Planungsflächen, die Sie in der Klausurtagung in ihrer Gemeinde (in der Klausurtagung als Suchräume bezeichnet) verortet haben: 4 ha
- Summe an Planungsflächen, die Sie in ein etwaiges IGE geben: Rechnerisch keine.
- Hinweis: Theoretisch könnte komplette Gewerbeflächenentwicklung vor Ort realisiert werden. Allerdings schwierig, da nicht in jedem Suchraum die Standortanforderungen der Unternehmen erfüllt werden können.

## Gemeinde Ummendorf



Ummendorf mit dem Teilort Fischbach

Gemeinde Ummendorf – Übersicht						
Gewerbegebiete (GE / GI), bestehend und geplant nach FNP	Größe gesamt	Davon unbebaut und kurzfristig verfügbar*	Davon mittelfristig verfügbar*	Unbebaut aber nicht verfügbar*	Kategorie (durchschnittliche Größe der unbebauten Flächen**)	Anmerkungen (Chancen/ Hemmnisse der Vermarktung)**
Bestehende Gewerbegebiete	33,39 ha	0 ha	0 ha	3,28 ha	-	Positive Entwicklung der Gebiete, kaum noch erschlossene Gewerbeflächen frei.
Geplante Gewerbegebiete	6,5 ha	0 ha	6,3 ha	0 ha	Kategorie 2-3 (mittelgroß und groß)	Im GE-Gebiet Espach IV hat Fa. Liebherr konkretes Interesse (6ha) . Weitere Flächen sollen Bedarf aus Gemeinde decken.

\*Quelle: Gespräche mit dem Bürgermeistern/Klausurtagung  
 \*\*\*) Quelle: Eigene Daten, gewonnen durch Erhebung

Gemeinde Ummendorf – Dynamik Gesamtstandort					
	Rechnerischer jährlicher Bedarf an unbebauter Gewerbefläche *	Innenentwicklung – Leerstehende Hofstellen/ davon zur gewerblichen Nutzung** (Anzahl und m²)	Anfragen der letzten 5 Jahre „von außen“ **	Anfragen der letzten 5 Jahre „von innen“ **	Subjektive Einschätzung Gesamtstandort aus Unternehmensicht***
<b>Dynamik Gesamtstandort:</b>	< 0,5 ha	Leerstehende Hofstellen: 3 (15.500 m²) / davon gewerblich nutzbar: 0	8 (Ø: 0,5 ha) (Branchen: Produktion, Dienstleistung) Anfragen meist aus Region, Flächengröße 2.000 – 20.000 ha/m² im Bereich verarbeitendes Gewerbe, Logistik großflächig und Büroflächen, Gerüstbauer, Landschaftsgärtner kleinteilig.	28 (Ø: 0,2 ha) (Branchen: Dienstleistung, Produktion) Aufgrund Strategie der Gemeinde der bevorzugten Betrachtung von ansässigen Unternehmen kann ein konstanter Bedarf von Innen heraus angenommen werden. Durchschnittliche Flächennachfrage aus Unternehmensicht.	Sehr positiver Standort durch gute Anbindung, allerdings keine Potenzialflächen mehr vorhanden. Erweiterungsabsichten der Betriebe am Standort durchschnittlich bis wenig ausgeprägt.

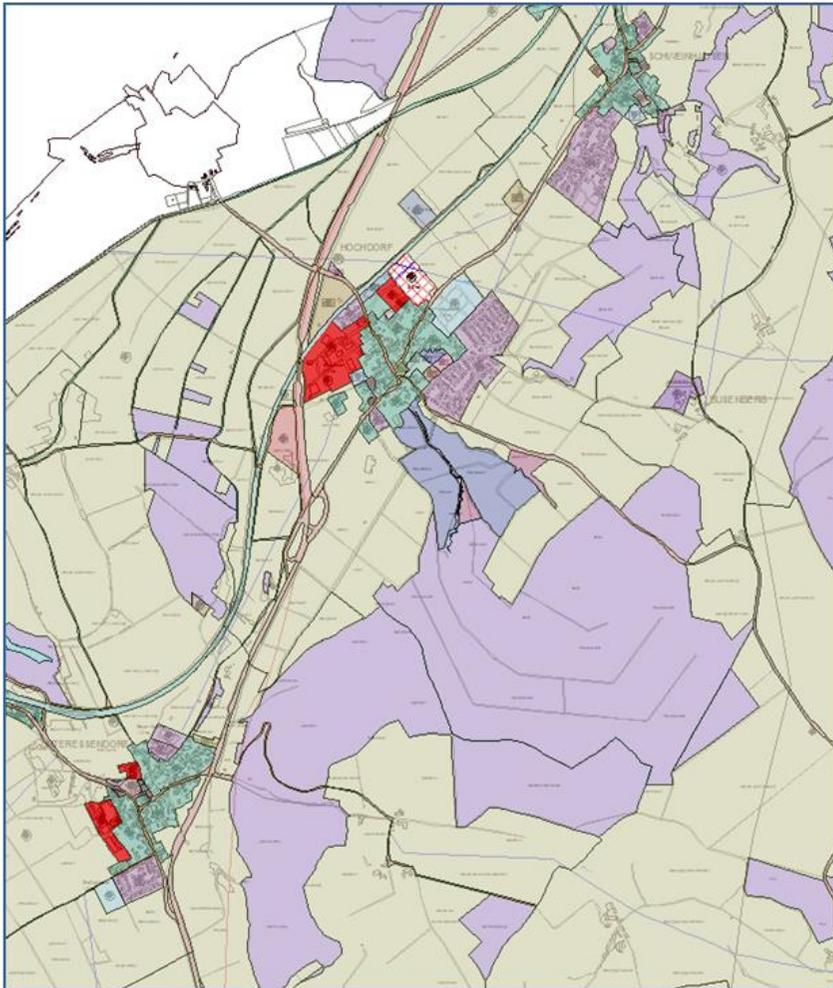
\* Rechnerischer Bedarf an Gewerbeflächen, Berechnung nach Gifpro-Modell. Die Berechnung dient lediglich der Annäherung des Bedarfes und muss zwingend qualitativ evaluiert werden.  
 \*\* Quelle: BM-Gespräche, Verwaltungsraum \_ Schemmerhofen, Warthausen, Maselheim, Biberach, Attenweiler, Mittelbiberach, Ummendorf, Hochdorf, Eberhardzell  
 \*\*\* Quelle: Unternehmensgespräche, Einschätzung imakommAKADEMIE aus Vor-Ort Begehung

**Kurz-Bewertung Gewerbestandort Ummendorf: Attraktiver Standort aufgrund guter Anbindung (Straße/Schiene), große Nachfrage. Strategie der Gemeinde: Prioritär Befriedigung der ansässigen Unternehmen, sekundär Anfragen aus Biberach/überregional. Keine weitere Flächenausweisung im Gemeindegebiet gewünscht.**

## Ergebnis Ummendorf

- Die Gemeinde Ummendorf hat keine geeigneten Suchräume am Ort!
- Somit kann rein rechnerisch der gesamte Bedarf im möglichen IGE verortet werden.
- Bedarf Prognose, auf Basis der Analyse: 12,5 ha (Nach Berechnung nach Einwohnerrelation ca. 9 – 11 ha)
- Summe an Planungsflächen, die Sie in der Klausurtagung in ihrer Gemeinde (in der Klausurtagung als Suchräume bezeichnet) verortet haben: 0 ha
- Summe an Planungsflächen, die Sie in ein etwaiges IGE geben: 6,2 ha

## Gemeinde Hochdorf



Hochdorf mit den Teilorten Schweinhausen und Unteressendorf

Gemeinde Hochdorf – Übersicht						
Gewerbegebiete (GE / GI), bestehend und geplant nach FNP	Größe gesamt	Davon unbebaut und kurzfristig verfügbar**	Davon mittelfristig verfügbar**	Unbebaut aber nicht verfügbar::	Kategorie (durchschnittliche Größe der unbebauten Flächen**)	Anmerkungen (Chancen / Hemmnisse der Vermarktung)**
Bestehende Gewerbegebiete	6,3 ha	0,35 ha	0 ha	0 ha	Kategorie 1 (kleinflächig)	
Geplante Gewerbegebiete	3,3 ha	0	3,3 ha	0 ha	Kategorie 1 (kleinflächig)	Gebiete müssen für Vermarktung/Verkauf erschlossen sein (wirtschaftliche Gründe aus Unternehmersicht).

\* Quelle: Regionalverband Donau-Iller (2009): Regionale Standortsuche Industriegebiet: Liebherr / Friedsped / Handtmann, Anlage 4, S. 3ff  
 \*\* Quelle: Gespräche mit dem Bürgermeistern  
 \*\*) Quelle: Eigene Daten, gewonnen durch Erhebung

Gemeinde Hochdorf – Dynamik Gesamtstandort					
	Rechnerischer jährlicher Bedarf an unbebauter Gewerbefläche*	Innenentwicklung – Leerstehende Hofstellen/ davon zur gewerblichen Nutzung** (Anzahl und m²)	Anfragen der letzten 5 Jahre „von außen“ **	Anfragen der letzten 5 Jahre „von innen“***	Subjektive Einschätzung Gesamtstandort aus Unternehmersicht***
<b>Dynamik Gesamtstandort:</b>	< 0,1 ha	5 leerstehende Hofstellen (ca. 20.000 m²) // davon gewerblich nutzbar: 0	6 (Ø: 3,0 ha) (Branche: Handwerk, Dienstleister) Hohe Nachfrage von außen, da sehr gut erschlossen.	7 (Ø: 3,5 ha) (Branche: Handwerk, Dienstleister) Anfragen aus der Gemeinde bis auf 2 Betriebe eher im kleinflächigen Bereich. Wichtig für Anfragen: Erschlossene Flächen müssen vorhanden sein, da sonst zu unwirtschaftlich für Betriebe. Im Vergleich zu den Umlandgemeinden stark erhöhte Nachfrage anzunehmen (Unternehmergespräch)	Standortentwicklung schwierig, da begrenzte Flächenangebote. Zweitstandorte als Alternative. Sehr gute Entwicklungschancen durch Lage direkt an B30

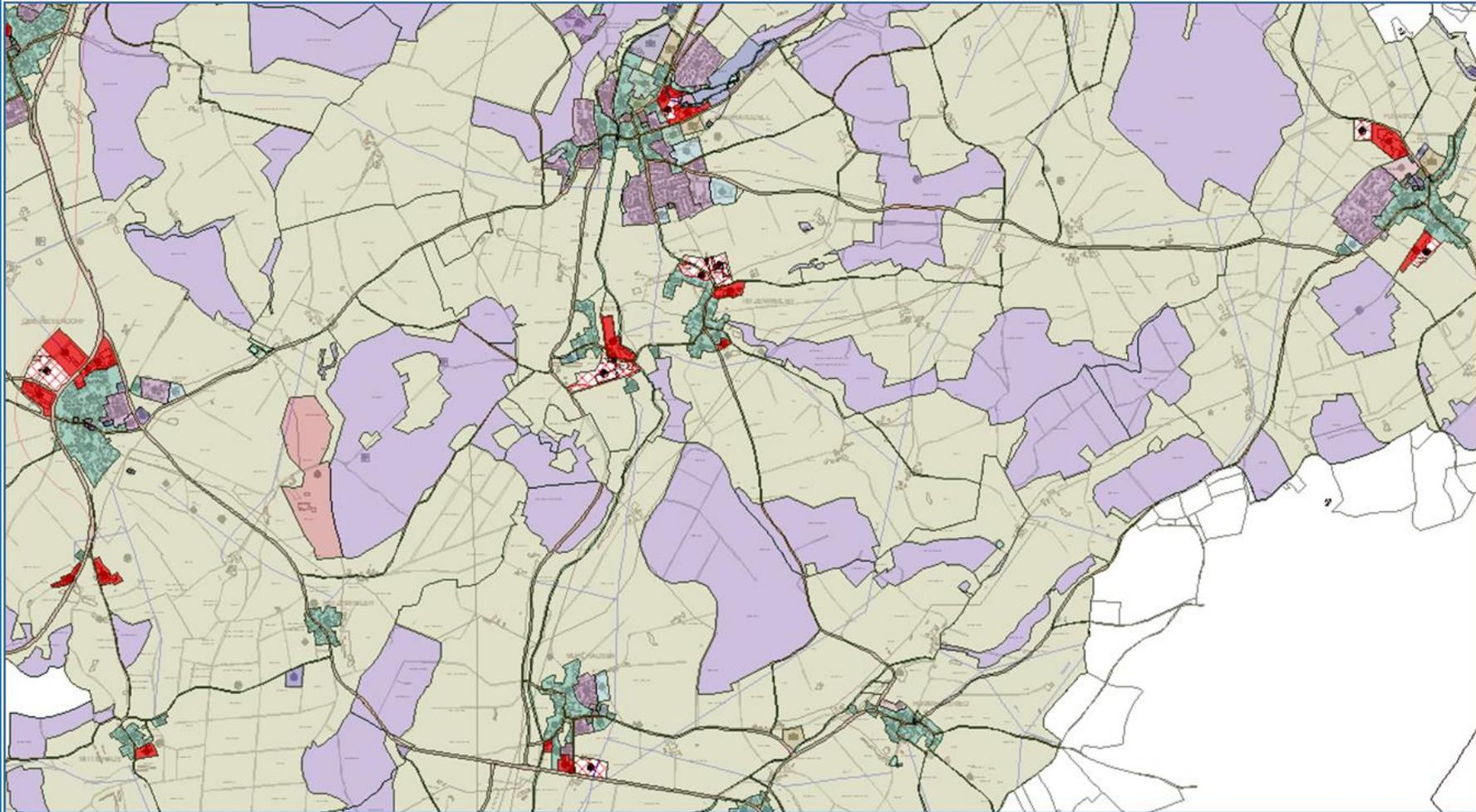
\* Rechnerischer Bedarf an Gewerbeflächen, Berechnung nach Gifpro-Modell. Die Berechnung dient lediglich der Annäherung des Bedarfes und muss zwingend qualitativ evaluiert werden.  
 \*\* Quelle: BM-Gespräche, Verwaltungsraum \_ Schemmerhofen, Warthausen, Maselheim, Biberach, Attenweiler, Mittelbiberach, Ummendorf, Hochdorf, Eberhardzell  
 \*\*\* Quelle: Unternehmergespräche, Einschätzung imakommAKADEMIE aus Vor-Ort Begehung

**Kurz-Bewertung Gewerbestandort Hochdorf:** Sehr attraktiver Gewerbestandort aufgrund sehr guter Lage/Erschließung und Wahrnehmbarkeit von B30. Gezielte Gewerbeflächenentwicklung in Hochdorf und Teilort Unteressendorf, Ausschluss in sonstigen Ortsteilen.

## Ergebnis Hochdorf

- Bedarf Prognose, auf Basis der Analyse: 19 ha (Nach Berechnung nach Einwohnerrelation ca. 5 – 12 ha)
- Summe an Planungsflächen, die Sie in der Klausurtagung in ihrer Gemeinde (in der Klausurtagung als Suchräume bezeichnet) verortet haben: 10,5 ha
- Summe an Planungsflächen, die Sie in ein etwaiges IGE geben: 5,2 ha

## Gemeinde Eberhardzell



Eberhardzell mit den Teilorten Füramoss, Oberessendorf und Mühlhausen, Kappel und Ritzenweiler

Gemeinde Eberhardzell – Übersicht						
Gewerbegebiete (GE / GI), bestehend und geplant nach FNP	Größe gesamt	Davon unbebaut und kurzfristig verfügbar **	Davon mittelfristig verfügbar **	Unbebaut aber nicht verfügbar **	Kategorie (durchschnittliche Größe der unbebauten Flächen*)	Anmerkungen (Chancen / Hemmnisse der Vermarktung)**
Bestehende Gewerbegebiete	26,5 ha	0 ha	0 ha	2,2 ha	Kategorie 1 (kleinflächig)	Gewerbestandorte meist gewachsene Strukturen, dadurch oft kein Erweiterungspotenzial am Standort bzw. Nutzungskonflikte Wohnen mit gewerblichem Lärm/Licht. Ortsteile an der B30 stark bevorzugt. Bodenrichtwerte rd. 35 – 45€/m <sup>2</sup> . Zudem viele Gewerbeflächen im Privatbesitz.
Geplante Gewerbegebiete	19,4 ha	0 ha	2,7 ha	8,2 ha	Kategorie 1 (kleinflächig)	Im Ortsteil Mühlhausen 2,4 ha Potenzialfläche, Erschließung dort jedoch schwierig.

\* Quelle: Regionalverband Donau-Iller (2009): Regionale Standortsuche Industriegebiet: Liebherr / Friedsped / Handmann, Anlage 4, S. 3ff  
 \*\* Quelle: Gespräche mit dem Bürgermeister  
 \*\*) Quelle: Eigene Daten, gewonnen durch Erhebung

Gemeinde Eberhardzell – Dynamik Gesamtstandort					
Dynamik Gesamtstandort:	Rechnerischer jährlicher Bedarf an unbebauter Gewerbefläche*	Innenentwicklung – Leerstehende Hofstellen/ davon zur gewerblichen Nutzung** (Anzahl und m <sup>2</sup> )	Anfragen der letzten 5 Jahre „von außen“ **	Anfragen der letzten 5 Jahre „von innen“ **	Subjektive Einschätzung Gesamtstandort aus Unternehmensicht***
	< 0,1 ha	Keine Angaben der Gemeinde vorliegend	3 (Ø: < 0,5 ha****) (Branche: Verpackung, Metallverarbeitung, Lebensmittelhandel)	2 (Ø: < 0,5 ha****) (Branche: Handwerk, Metallverarbeitung)	Keine Entwicklungsmöglichkeiten im großflächigen Bereich, sowohl am Standort als auch bei weiteren im Gemeindegebiet. Sehr positiv: gute Anbindung/Lage an B 30. Verlagerung weiterer Betriebe aus Gemeinde aufgrund fehlenden Flächenangebots.

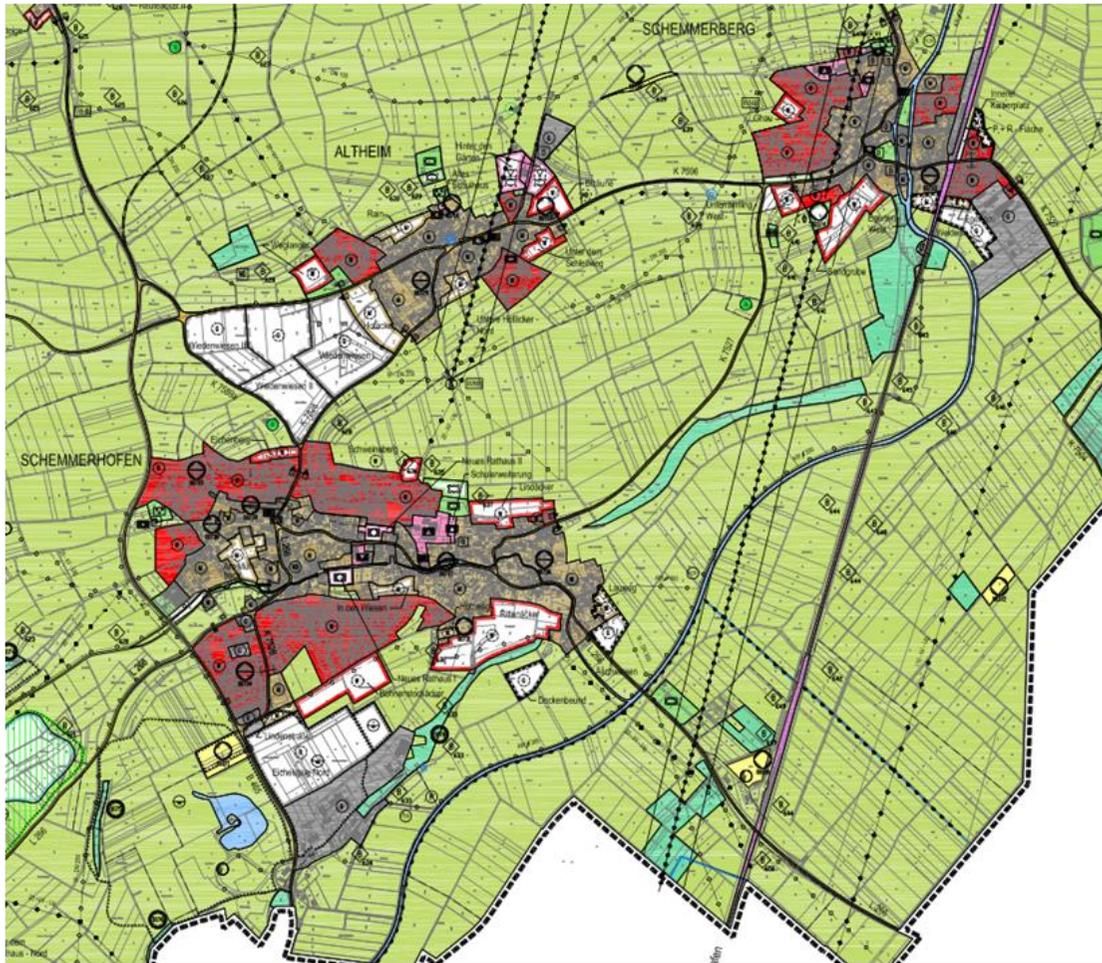
\* Rechnerischer Bedarf an Gewerbeflächen, Berechnung nach Gifpro-Modell. Die Berechnung dient lediglich der Annäherung des Bedarfes und muss zwingend qualitativ evaluiert werden.  
 \*\* Quelle: BM-Gespräche, Verwaltungsraum \_ Schemmerhofen, Warthausen, Maselheim, Biberach, Attenweiler, Mittelbiberach, Ummendorf, Hochdorf, Eberhardzell  
 \*\*\* Quelle: Unternehmergegespräche, Einschätzung imakommAKADEMIE aus Vor-Ort Begehung  
 \*\*\*\* qualitative Daten als Durchschnittswert angegeben

**Kurz-Bewertung Gewerbestandort Eberhardzell:** Zahlreiche kleinere gewachsene Gewerbestandorte mit entsprechend geringer Entwicklungsmöglichkeit am Standort. Durch Nähe zu Wohnnutzung häufig Nutzungskonflikte. Allgemein sehr guter und gefragter Standort durch Lage direkt an B30. Potenzialflächen werden für bestehende Unternehmen verwendet, allerdings keine Potenziale mehr vorhanden. Entwicklung vorhabenbezogener Bebauungspläne, um individuellen Ansprüchen durch gewachsene Strukturen gerecht zu werden.

## Ergebnis Eberhardzell

- Bedarf Prognose, auf Basis der Analyse: 5,9 ha (Nach Berechnung nach Einwohnerrelation 8 - 11 ha)
- Summe an Planungsflächen, die Sie in der Klausurtagung in ihrer Gemeinde (in der Klausurtagung als Suchräume bezeichnet) verortet haben: 18 ha
- Summe an Planungsflächen, die Sie rein rechnerisch in ein etwaiges IGE geben könnten: Rechnerisch keine.
- HINWEIS: Die Summe der Suchräume übersteigt den rechnerischen Bedarf vor Ort. Theoretisch könnte komplette Gewerbeflächenentwicklung vor Ort realisiert werden. Allerdings schwierig, da nicht in jedem Suchraum die Standortanforderungen der Unternehmen erfüllt werden können.

## Gemeinde Schemmerhofen



Gemeinde Schemmerhofen mit den Teilorten Altheim und Schemmerberg

Gemeinde Schemmerhofen – Übersicht						
Gewerbegebiete (GE / GI), bestehend und geplant nach FNP	Größe gesamt	Davon un bebaut und kurzfristig verfügbar **	Davon mittelfristig verfügbar**	Un bebaut aber nicht verfügbar::	Kategorie (durchschnittliche Größe der un bebauten Flächen**)	Anmerkungen (Chancen/ Hemmnisse der Vermarktung)**
Bestehende Gewerbegebiete	26 ha	4,25 ha	0 ha	0 ha	Überwiegend Kategorie 1 (klein) und Kategorie 2 (mittelgroß)	Keine GE-Flächen mehr im Ortsteil Altheim, Schemmerberg und Alberweiler. Lediglich noch Potenziale in Privatbesitz
Geplante Gewerbegebiete	31,2 ha	0,25 ha	0 ha	30,95 ha	Kategorie 1 (kleinflächig)	16- 20 ha als Gewerbeflächen ausgewiesen, allerdings an Stelle, wo keine Gewerbeflächenentwicklung gewünscht ist aufgrund Nutzungskonflikten mit Wohnen

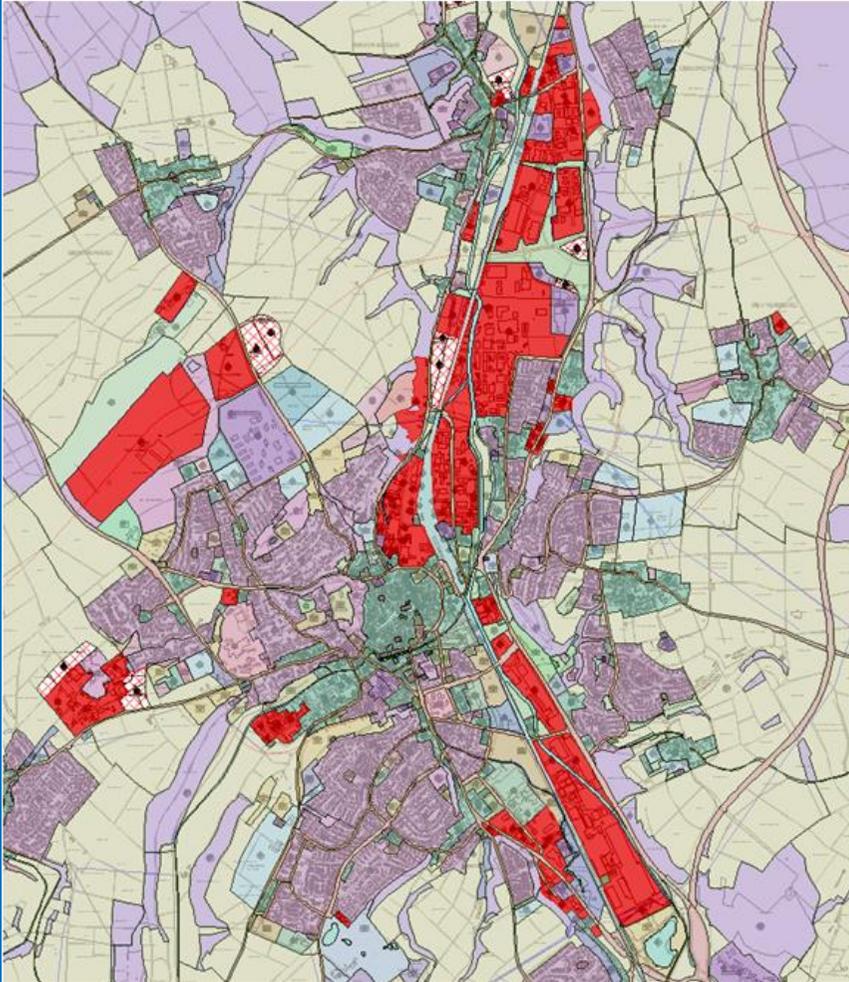
\* Quelle: Regionalverband Donau-Iller (2009): Regionale Standortsuche Industriegebiet: Liebherr / Friedsped / Handmann, Anlage 4, S. 3ff  
 \*\* Quelle: Gespräche mit dem Bürgermeister  
 \*\*) Quelle: Eigene Daten, gewonnen durch Erhebung

Gemeinde Schemmerhofen – Dynamik Gesamtstandort					
	Rechnerischer jährlicher Bedarf an un bebauter Gewerbefläche*	Innenentwicklung – Leerstehende Hofstellen/ davon zur gewerblichen Nutzung** (Anzahl und m²)	Anfragen der letzten 5 Jahre „von außen“ **	Anfragen der letzten 5 Jahre „von innen“ **	Subjektive Einschätzung Gesamtstandort aus Unternehmensicht ***
Dynamik Gesamtstandort:	< 0,1 ha	0 (MI)	3 (Ø: 0,5 ha) (Branche:Handwerk, Gewerbe, Dienstleistung) Aktuelle Anfrage für 6.000 – 8.000m² in Ingerkingen. Auch anfragen aus näherer Umgebung.	5 (Ø: 0,5 ha) (Branche: Handwerk, Gewerbe, Dienstleistung) Regelmäßige Anfragen ansässiger Unternehmen, auch für Zweitstandort.	Attraktiver Standort aufgrund schneller Erreichbarkeit und Anbindung. Allerdings keine Erweiterungsflächen sowie mangelhafte Internetanbindung.

\* Rechnerischer Bedarf an Gewerbeflächen, Berechnung nach Gifpro-Modell. Die Berechnung dient lediglich der Annäherung des Bedarfes und muss zwingend qualitativ evaluiert werden.  
 \*\* Quelle: BM-Gespräche, Verwaltungsraum \_ Schemmerhofen, Warthausen, Maselheim, Biberach, Attenweiler, Mittelbiberach, Ummendorf, Hochdorf, Eberhardzell  
 \*\*\* Quelle: Unternehmernesspräche, Einschätzung imakommAKADEMIE aus Vor-Ort Begehung

**Kurz-Bewertung Gewerbestandort Schemmerhofen: Attraktiver Standort durch Lage und schnelle Erreichbarkeit. Allerdings Hemmnisse im Bereich Breitbandanbindung sowie Erweiterungsflächen, ebenso Hochwasserproblematik bei möglichen Erweiterungsflächen. Einige private Flächen noch vorhanden, aber überwiegend im kleinteiligen Bereich. Kommunale erschlossene Gebiete überwiegend ausgeschöpft.**

## Stadt Biberach



Stadt Biberach – Übersicht						
Gewerbegebiete (GE / GI), bestehend und geplant nach FNP	Größe gesamt	Davon unbebaut und kurzfristig verfügbar *	Davon mittelfristig verfügbar*	Unbebaut aber nicht verfügbar*	Kategorie (durchschnittliche Größe der unbebauten Flächen**)	Anmerkungen (Chancen / Hemmnisse der Vermarktung)**
Bestehende Gewerbegebiete	232,17 ha	0,65 ha	5 ha	35,66 ha	Kategorie 1 bis 3 (klein, mittelgroß und groß)	Recht günstige GE-Preise 46 – 62 €/m <sup>2</sup> . Große Nachfrage aber recht voll.
Geplante Gewerbegebiete	56,5 ha	0 ha	24,02 ha	32,48 ha	Kategorie 2 bis 3 (mittelgroß bis groß)	Bsp. GE-Flughafen, bereits vorab verkauft/reserviert. Insbesondere großflächige Nachfragen durch große Unternehmen

\* Quelle: Gespräche mit dem Bürgermeistern/Klausurtagung  
 \*\*) Quelle: Eigene Daten, gewonnen durch Erhebung

Stadt Biberach – Dynamik Gesamtstandort					
	Rechnerischer jährlicher Bedarf an unbebauter Gewerbefläche*	Innenentwicklung – Leerstehende Hofstellen/ davon zur gewerblichen Nutzung** (Anzahl und m <sup>2</sup> )	Anfragen der letzten 5 Jahre „von außen“ **	Anfragen der letzten 5 Jahre „von innen“**	Subjektive Einschätzung Gesamtstandort aus Unternehmenssicht ***
Dynamik Gesamtstandort :	Mittlerer Bedarf (0,51 – 5 ha)	k.A.	Geringere Nachfrage „von außen“ als „von innen“ → Prognose: etwa 0,3 ha jährlicher Bedarf für die Nachfragen von außen.	Konkreter Flächenbedarf zweier großer Firmen im Stadtgebiet: ca. 30 ha in den nächsten 5 – 10 Jahren. Flächennachfragen weiterer Firmen in den vergangenen 3-4 Jahren: etwa 5-6 ha. insgesamt → Durchschnittlicher jährlicher Flächenbedarf für die kommenden Jahre etwa ha 5,3 ha	Sehr begrenzte Entwicklungsmöglichkeiten, da großflächige Bedarfe aber kaum Flächen vorhanden sind. Schwierig Unternehmen am Standort zu halten, „Hamsterkäufe“ nötig, dass überhaupt Unternehmensstandort BC bei Expansionsbedarf behalten werden kann.

\* Rechnerischer Bedarf an Gewerbeflächen, Berechnung nach Gifpro-Modell. Die Berechnung dient lediglich der Annäherung des Bedarfes und muss zwingend qualitativ evaluiert werden.  
 \*\* Quelle: BM-Gespräche, Verwaltungsraum „Schemmerhofen, Warthausen, Maselheim, Biberach, Attenweiler, Mittelbiberach, Ummendorf, Hochdorf, Eberhardzell  
 \*\*\* Quelle: Unternehmensgespräche, Einschätzung imakommAKADEMIE aus Vor-Ort Begehung

**Kurz-Bewertung Gewerbestandort Biberach:**  
 Gewerbeflächenentwicklung fokussiert sich auf große Unternehmen mit teils immensem Flächenanspruch, der an keinem der bestehenden Standorte entwickelt werden kann. Erhalt großer Unternehmen aber essentiell auch für Erhalt der Zulieferer im Umland. Nichtbefriedigung von Gewerbeflächenansprüchen der vergangenen Jahre führte bereits zu Abwanderung/Zweitstandorten. Lage Biberachs an der B30 als Herz der Entwicklung zu betrachten.

## Ergebnis Biberach

- Bedarf Prognose, auf Basis der Analyse: 63 ha (Nach Berechnung nach Einwohnerrelation ca. 66 – 68 ha)
- Summe an Planungsflächen, die Sie in der Klausurtagung in ihrer Gemeinde (in der Klausurtagung als Suchräume bezeichnet) verortet haben: 5 ha
- Summe an Planungsflächen, die Sie in ein etwaiges IGE geben: 34 ha

### 9.3 Erläuterungen zur Methodik GIFPRO

#### Gewerbe- und Industrieflächenprognose (GIFPRO-Modell)

Das klassische Gewerbe- und Industrieflächenprognose-Modell (GIFPRO) wurde bereits 1979 bzw. 1980 entwickelt. Beim GIFPRO-Modell oder auch ILS-GIFPRO handelt es sich um eine *nachfrageorientierte* Berechnung des Gewerbe- und Industrieflächenbedarfs einer Kommune. 1985 entstand das GIFPRO-Modell in Zusammenarbeit der Universität Dortmund und dem Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes Nordrhein-Westfalen (ILS) in seiner heutigen Form<sup>10</sup>. Mit Hilfe des GIFPRO-Modells lässt sich der Gewerbeflächenbedarf einer Kommune für einen Planungszeitraum von circa zehn Jahren berechnen<sup>11</sup>. Entscheidend für die Bestimmung des Flächenbedarfs ist die Arbeitsmarktentwicklung und somit die Nachfrage nach gewerblichen und industriellen Flächen für Unternehmen. Der zukünftige Gewerbeflächenbedarf errechnet sich über drei verschiedene Elemente der Nachfrage nach Gewerbeflächen:

- Flächenbedarf durch Neugründung von Unternehmen
- Flächenbedarf durch Verlagerung von Betrieben (intrakommunal)
- Flächenbedarf durch Neuansiedlung von Betrieben (interkommunal)<sup>12</sup>

Essentielle Bestandteile bei der Berechnung eines GIFPRO-Modells sind, die im Folgenden näher erläuterten, Quoten und Kennziffern:

Die Zahl der **gewerbeflächenbeanspruchende Personen** setzt sich zusammen aus der Anzahl der gewerbeflächenbeanspruchenden Beschäftigten und der Anzahl der gewerbeflächenbeanspruchenden Arbeitslosen. Um die Anzahl der gewerbeflächenbeanspruchenden Beschäftigten zu berechnen greift man auf die statistischen Daten der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zurück. Bei der Anzahl der gewerbeflächenbeanspruchenden Arbeitslosen wird auf die, von der Agentur für Arbeit herausgegebene Arbeitslosenquote zurückgegriffen. Unter gewerbeflächenbeanspruchenden Arbeitslosen versteht man die Anzahl der Arbeitslosen, die im Falle einer Beschäftigung Gewerbeflächen beanspruchen würden.<sup>13</sup>

Die **Verlagerungsquote** beschreibt die Verlagerung eines Betriebs innerhalb einer Kommune, d.h. man spricht von der intrakommunalen Verlagerung eines Betriebs.

---

<sup>10</sup> CIMA Beratung + Management GmbH (2012), S. 114f. Wirtschaftsflächenkonzept Stadt Heidelberg, Köln. Berlin.

<sup>11</sup> Bauer, M., Bonny, H.W. (1987), S. 99.

<sup>12</sup> Vallée, D. (2012), S. 24f.

<sup>13</sup> Bauer, M., Bonny, H.W. (1987), S. 53f.

Die **Ansiedlungs- bzw. Neuansiedlungsquote** beschreibt die Neuerrichtung von Unternehmen, d.h. eine interkommunale Verlagerung der Unternehmen.<sup>14</sup>

Die **Flächenkennziffer (FKZ)** ist eine zentrale Kennziffer bei der Berechnung eines GIFPRO-Modells. Sie umfasst die Fläche, die ein Beschäftigter in der Industrie oder im Gewerbe bei der Produktion einnimmt.

Die **Freisetzungs- bzw. Stilllegungsquote** beschreibt die, in Folge von Unternehmensstilllegungen und / oder Betriebsverlagerungen freigesetzten Beschäftigten.

Die **reduzierte Flächenkennziffer** beschreibt den Anteil der Fläche, der durch Betriebsstilllegungen oder Unternehmensverlagerungen frei wird. Man geht davon aus, dass rund 50 Prozent der freiwerdenden Flächen erneut für einen Verkauf zur Verfügung stehen.

*Vorteile* eines GIFPRO-Modells:

Eine einfache Handhabung des Modells reduziert die Komplexität und dadurch erlangt man gleichzeitig eine bessere Nachvollziehbarkeit der Eingabegrößen und des Outputs. Das GIFPRO-Modell kommt in der Praxis bereits seit längerer Zeit zum Einsatz. Außerdem ermöglicht das Modell Ergebnisse, auch wenn keine spezifischen Daten eingegeben werden. Zusätzlich hierzu bietet das Modell die Möglichkeit verschiedene Quoten und Kennziffern gemäß der örtlichen Datenlage zu variieren<sup>15</sup>.

*Nachteile / Kritikpunkte / Probleme* eines GIFPRO-Modells:

Essentielle Komponenten des GIFPRO-Modells wurden auf Grundlage von Quellen ermittelt, die heutzutage nicht mehr zur Verfügung stehen. Zudem zeigt sich, dass die mit einfließenden Quoten und Kennziffern bereits älter als 20 Jahre sind. Die Fundierung dieser Datengrundlage gestaltet sich eher schwierig und könnte nur durch umfangreiche empirische Erhebungen durchgeführt werden. Ein weiterer Kritikpunkt des GIFPRO-Modells ist, dass neben grundlegenden Trends der Wirtschaftsentwicklung ebenfalls keine spezifischen Standorteffekte berücksichtigt werden. Die gesamten Abschätzungen im Modell beruhen auf statischen Annahmen. Die, im Modell einfließenden, sozialversicherungspflichtig Beschäftigten decken nur einen Teil der gewerbeflächenbeanspruchenden Beschäftigten ab<sup>16</sup>.

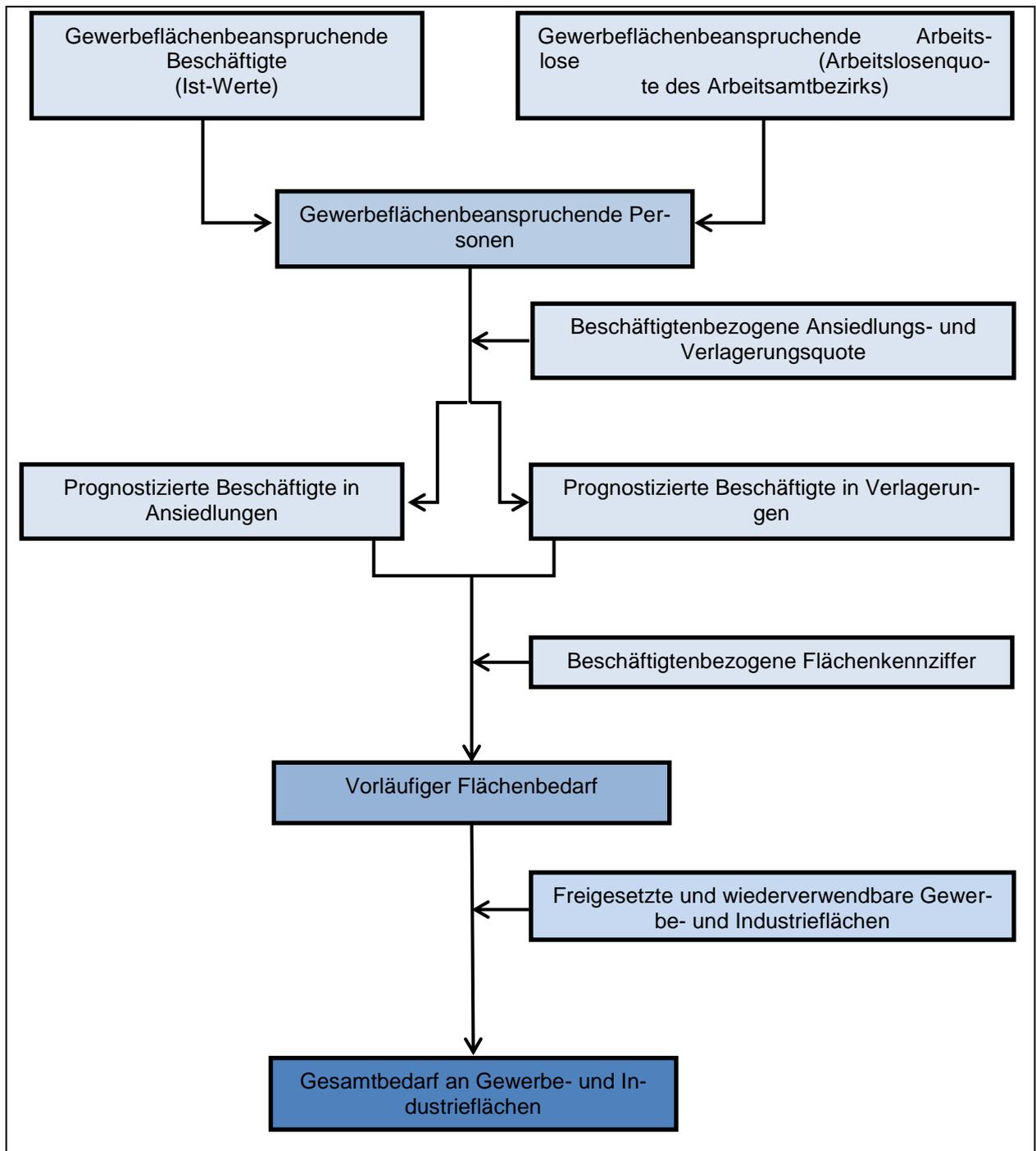
---

<sup>14</sup> Bauer, M., Bonny, H.W. (1987), S. 55.

<sup>15</sup> Vallée, D. (2012), S. 25.

<sup>16</sup> Vallée, D. (2012), S. 26.

**Grafik: Fließschema für ein GIFPRO-Modell**



Quelle: Bauer, M., Bonny, H.W. (1987), S. 52 verändert