



**Fokussiert auf die Zukunft
von Stadt und Land.
Seit 1988.**

Gewerbeflächenkonzept für die Stadt Lindau (Bodensee)

Stadt+Regionalentwicklung
Handel
Marketing
Digitale Stadt
Management
Wirtschaftsförderung
Immobilien

CIMA Beratung + Management GmbH
Brienner Straße 45 80333 München
T 089-55 118 154
F 089-55 118 250
cima.muenchen@cima.de
www.cima.de

Bearbeitung: Christian Hörmann
Kerstin Mahrenholz
Vesna Simeunovic

München, April 2023

Nutzungs- und Urheberrechte

Die vorliegende Ausarbeitung ist durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) und andere Gesetze geschützt. Die Urheberrechte verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH (cima).

Der Auftraggeber kann die Ausarbeitung innerhalb und außerhalb seiner Organisation verwenden und verbreiten, wobei stets auf die angemessene Nennung der CIMA Beratung + Management GmbH als Urheber zu achten ist. Jegliche - vor allem gewerbliche - Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet, sofern nicht eine gesonderte Vereinbarung getroffen wird.

Veranstalter von Vorträgen und Seminaren erwerben keinerlei Rechte am geistigen Eigentum der cima und ihrer Mitarbeiter. Inhalte von Präsentationen dürfen deshalb ohne schriftliche Genehmigung nicht in Dokumentationen jeglicher Form wiedergegeben werden.

Haftungsausschluss gutachterlicher Aussagen

Für die Angaben in diesem Gutachten haftet die cima gegenüber dem Auftraggeber im Rahmen der vereinbarten Bedingungen. Dritten gegenüber wird die Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der im Gutachten enthaltenen Informationen (u.a. Datenerhebung und Auswertung) ausgeschlossen.

Inhaltsverzeichnis

1	Einführung	6
1.1	Ausgangssituation und Zielsetzung.....	6
1.2	Unser Auftrag	7
1.3	Informationen, Methodik und Definitionen	8
2	Gewerbeflächen – Trends und Tendenzen.....	9
3	Der Wirtschaftsraum Lindau	13
3.1	Zentralörtliche Funktion, großräumige Lage und Erreichbarkeit	13
3.2	Rahmenbedingungen.....	14
3.2.1	Bevölkerungsstruktur und -entwicklung	14
3.2.2	Pendler*innensaldo.....	15
3.3	Wirtschaftsstruktur	17
3.3.1	Wirtschaftsstruktur im Überblick.....	18
3.3.2	Branchenportfolio-Analyse	21
3.3.3	Shift-Share-Analyse	23
3.4	Planungsrechtliche Ausgangslage	26
4	Standortfaktoren und Standorttypen	29
4.1	Gewerbliche Standortwahl	29
4.2	Gewerbliche Standortkriterien.....	31
4.3	Gewerbliche Standorttypen.....	32
4.4	Zusammenfassung	34
5	Gewerbeflächen in Lindau	37
5.1	Gesamtstädtischer Überblick.....	37
5.2	Steckbriefe der Gewerbegebiete.....	39
5.3	Suchräume in Lindau.....	51
6	Gewerbeflächenbedarf in Lindau 2035	57
6.1	Prognosemodell und Methodik	57
6.2	Beschäftigtenprognose Lindau 2035	58
6.3	Auswertung der amtlichen Bautätigkeitsstatistik und der kommunalen Grundstücksverkäufe	62
6.4	Qualitative Faktoren: Unternehmensbefragung und Kriseneinfluss Corona	63
6.5	Absoluter Gewerbeflächenbedarf bis 2035.....	64
7	Bilanzierung	66
8	Strategie und Handlungsempfehlungen	70
8.1	Handlungsempfehlungen im Bestand	70
8.2	Gezielte Flächen- und Standortentwicklung (potenzielle Gewerbeflächen)	72
8.3	Qualifizierung von Standorten.....	73

8.4	Kooperative Standortförderung	74
9	Anhang	76
9.1	Begriffsbestimmung	76
9.2	Methodik.....	77

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Unser Auftrag im Überblick – Leistungsphasen des Gewerbeflächenentwicklungskonzepts.....	7
Abbildung 2:	Zentrale Faktoren des Wunsch-Arbeitsplatzes verschiedener Altersgruppen*	10
Abbildung 3:	Handlungsfelder – Nachhaltige Gewerbegebiete.....	11
Abbildung 4:	Trends und Strukturwandel erfordern planerische Antworten.....	12
Abbildung 5:	Bevölkerungsentwicklung der Stadt Lindau (2012 – 2022, Stand: 30.06.).....	15
Abbildung 6:	Herkunft der Einpendler*innen in Lindau (Stadt), Top10	16
Abbildung 7:	Arbeitsorte der Auspendler*innen der Stadt Lindau, Top10	17
Abbildung 8:	Entwicklung der Beschäftigtenzahlen (SvB) am Arbeitsort in Lindau 2007 – 2022	18
Abbildung 9:	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort im Vergleich 2011 – 2021.....	19
Abbildung 10:	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftsbereichen 2021.....	20
Abbildung 11:	Arbeitskräfteveränderung (SvB) am Arbeitsort in Lindau 2012 – 2021 in absoluten Zahlen.....	21
Abbildung 12:	Branchenportfolio-Analyse Lindau	22
Abbildung 13:	Shift-Share-Analyse für Lindau (Zeitraum 2016 – 2021), in absoluten Zahlen (Anzahl Beschäftigte).....	25
Abbildung 14:	Standortanforderungen verschiedener Unternehmenstypen	35
Abbildung 15:	Gewerbegebiete in Lindau	38
Abbildung 16:	Suchräume in Lindau	52
Abbildung 17:	Methodik der Gewerbeflächenprognose im Überblick.....	57
Abbildung 18:	Aufbau des Trendmodells.....	59
Abbildung 19:	Im Trendmodell verwendete Flächenkennziffern (FKZ)	60
Abbildung 20:	Trendprognose der SvB 2035 nach Unternehmenstypen.....	61
Abbildung 21:	Baufertigstellungen für neue Nichtwohngebäude nach Art (Anzahl) sowie Übersicht im Verlauf des betrachteten Zeitraums 2015-2021.....	62
Abbildung 22:	Flächenbedarfe nach Standorttypen bis ins Zieljahr 2035.....	65
Abbildung 23:	Flächenpotenziale nach Standorten in der Übersicht.....	66
Abbildung 24:	Gegenüberstellung der ermittelten Bedarfe (2035) und vorhandenen Baulandpotenzialen.....	68
Abbildung 25:	Wesentliche Handlungsfelder in den Bestandsgebieten.....	70
Abbildung 26:	Klassifizierung der Wirtschaftszweige	76
Abbildung 27:	Klassische und fremdartige Nutzungen im Gewerbegebiet (exemplarische Zuordnung)	77

1 Einführung

1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung

Die Stadt Lindau (Bodensee)¹ verzeichnet insgesamt eine starke Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen, der jedoch zunehmend knapper werdende, sofort nutzbare Flächen gegenüberstehen. In der Vergangenheit konnten zunehmend weniger neue Gewerbe- und Industrieflächen entstehen, die bestehenden Flächenpotenziale sehen sich häufig einer nicht entwicklungsbereiten Eigentümerschaft oder weiteren Hindernisse (z.B. durch Leerstände, Altlasten) gegenüber. Hinzu kommt eine hohe Flächenkonkurrenz mit weiteren Belangen (Wohnen, Landwirtschaft, Naturschutz) in einer bereits topographisch schwierigen Lage. Der entsprechende Handlungsspielraum bei der (Neu-) Ansiedlungs- und Erweiterungspolitik ist demnach eingeschränkt.

Weitere Erfordernisse und Chancen der Befassung mit dem Thema Gewerbeflächenpolitik resultieren u.a. aus der notwendigen Neuaufstellung/Fortschreibung des Flächennutzungsplans, der konkrete Flächenbedarfe quantifiziert und verortet erfordert. Daneben muss die Qualifizierung, Nachverdichtung und ggf. Neu-Ordnung bestehender GE-/GI sowie MI-Flächen zur Forcierung der Innenentwicklung eine zentrale Rolle in der Stärkung der Stadt Lindau als Standort für qualifiziertes Gewerbe spielen. Die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes bietet dabei Chancen, den ermittelten quantitativen Bedarf einerseits auch unter der Prämisse einer ressourcenschonenden Planung (Flächensparen) in die Fläche zu bringen und andererseits im Zuge der Fortschreibung ebenso über Qualitätsansprüche und Zielgruppenkonformität bei der Flächenausweisung zu sprechen.

Vor diesem Hintergrund lässt die Stadt Lindau für eine vorausschauende und integrierte Gewerbeflächenpolitik die Ziele und Handlungserfordernisse der künftigen Gewerbeflächenentwicklung im Rahmen des vorliegenden Gewerbeflächenentwicklungskonzepts erarbeiten.

Folgende wesentliche Anforderungen und Aspekte sind dabei u.a. zu bearbeiten:

- Ermittlung des aktuellen und zukünftigen Bedarfs an Gewerbeflächen in Lindau durch bestehende Unternehmen und Neuansiedlungen.
- Herleitung wesentlicher Standortanforderungen, die für Ansiedlungen erfüllt sein müssen und Ausweisung entsprechender potenzieller Entwicklungsflächen.
- Zielgerichtete räumliche Planung von Gewerbeflächen

Das Untersuchungsdesign für das vorliegende Gewerbeflächenentwicklungskonzept umfasst dabei folgende Themengebiete:

- Analyse der Wirtschaftsstruktur und -entwicklung sowie der Standortpotenziale der Stadt Lindau:
 - Welche strukturellen Merkmale zeichnen die Wirtschaft in Lindau aus?
 - Welche Branchen haben sich vergleichsweise dynamisch entwickelt?
 - Wo sind rückläufige Entwicklungen festzustellen?
 - Welche Entwicklungen sind zukünftig zu erwarten?
 - Welches sind die wesentlichen Kernzielgruppen der künftigen Gewerbeentwicklung in Lindau?
- Einbindung und Aktivierung der Gewerbetreibenden:
 - Wie sehen ihre konkreten Flächenbedarfe in Bezug auf Qualität und Quantität aus?
 - Welche Anforderungen haben sie an die Gewerbeflächenpolitik der Stadt?
- Analyse der Gewerbeflächen der Stadt Lindau:

¹ Für eine bessere Lesbarkeit im Folgenden: Lindau

- Wie sieht die gesamtstädtische Wirtschaftsflächenbilanz aus?
- Wie hoch ist der zukünftige Bedarf an Gewerbeflächen in Lindau?
- Welche Entwicklungsflächen kommen zur mittel- und langfristigen Sicherstellung eines ausreichenden Flächenangebotes in Frage?
- Wie können die Gewerbegebiete im Bestand qualitativ weiterentwickelt werden?
- Schlussfolgerungen für die gewerbliche Flächenentwicklung in Lindau:
 - Welche gutachterlichen Empfehlungen ergeben sich aus der Analyse für die Fortschreibung des Flächennutzungsplans und eine entsprechende Ausweisung von Gewerbeflächen sowie die praktische Arbeit der Stadtverwaltung?
 - Welche Handlungsfelder bedürfen einer politischen Entscheidung?

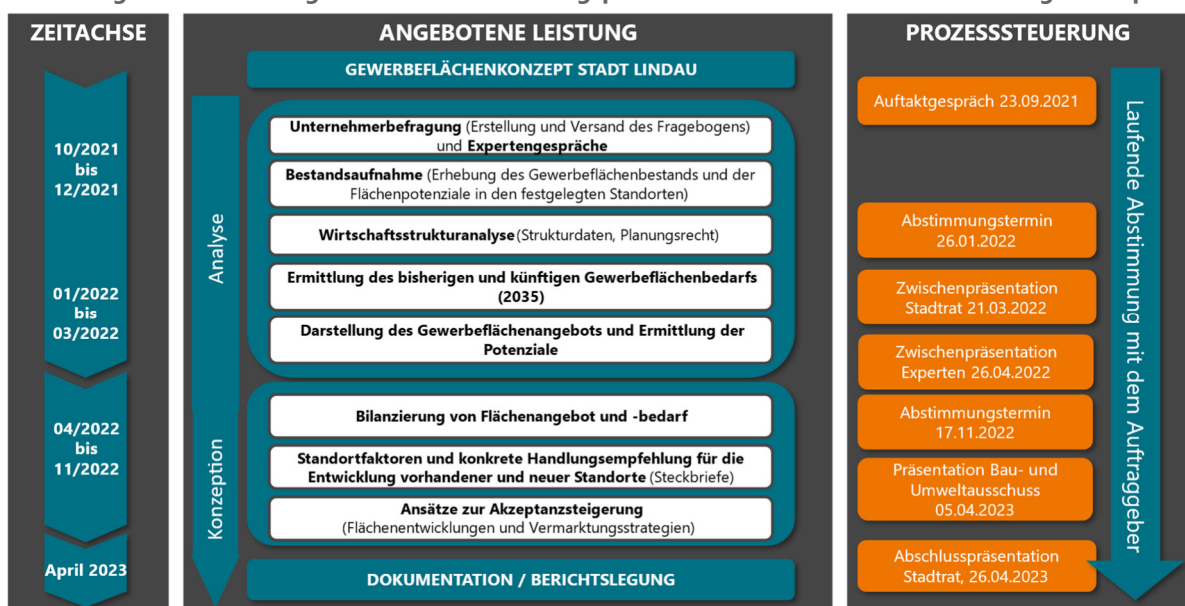
1.2 Unser Auftrag

Im Rahmen der Erstellung des Gewerbeflächenentwicklungskonzepts wurden folgende Untersuchungsschritte durchgeführt:

- Durchführung einer schriftlichen Unternehmerbefragung
- Standortbegehungen der Gewerbegebiete vor Ort
- Analyse des Wirtschaftsstandortes und des Gewerbeflächenangebots
- Analyse und Prognose der Nachfrage nach Gewerbeflächen
- Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage
- Prognose der Beschäftigtenentwicklung nach Wirtschaftsabschnitten
- Strategische Leitlinien, Handlungs- und Maßnahmenkonzept der Gewerbeentwicklung

Das vorliegende Gewerbeflächenentwicklungskonzept für die Stadt Lindau wurde in enger Abstimmung mit der Wirtschaftsförderung, der Bauverwaltung und den lokalen Akteuren (Politik, Unternehmer*innen etc.) entwickelt.

Abbildung 1: Unser Auftrag im Überblick – Leistungsphasen des Gewerbeflächenentwicklungskonzepts



Quelle: eigene Darstellung, CIMA Beratung + Management GmbH 2023

1.3 Informationen, Methodik und Definitionen

Dem vorliegenden Bericht liegen einige spezifische Begrifflichkeiten zu Grunde, deren eindeutige Definition notwendig ist, um Fehlinterpretationen zu vermeiden. Diese werden im Anhang erläutert. Zusätzlich dazu werden unklare Begriffe im Fließtext tlw. über Fußnoten und Lesehinweise ergänzt.

Ebenso finden sich im Anhang Erläuterungen zur Methodik der Erstellung eines Gewerbeflächenentwicklungskonzepts.

2 Gewerbeflächen – Trends und Tendenzen

Zur Beschreibung der Situation von Unternehmen und Gewerbebetrieben und der daraus folgenden Flächeninanspruchnahme lässt sich zunächst ein Blick auf die aktuell in Deutschland vorherrschenden Megatrends werfen. Hierbei lassen sich

- 1.) Ökonomischer und technischer Wandel,
- 2.) Demographischer Wandel,
- 3.) Wertewandel und Individualisierung,
- 4.) Globalisierung und Mobilität,
- 5.) Klimawandel und Nachhaltigkeit sowie
- 6.) Digitalisierung und Virtualisierung identifizieren.

Diese zeigen den Rahmen auf und wirken in unterschiedlicher Tiefe auf die Standortentscheidungen und letztendlich Gewerbeflächennachfrage in der Stadt Lindau hin.

Demographischer Wandel und Wandel der Arbeitswelten

Der demographische Wandel hat unmittelbare Auswirkungen auf das verfügbare Arbeitskräftepotenzial. Der Fachkräftemangel ist mittlerweile in nahezu allen Branchen zu spüren, viele Unternehmen können nicht in der Form expandieren, wie sie es gerne wollten, da schlichtweg das Personal fehlt. Aktuelle Studien zeigen noch keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Flächennachfrage, aber in Gesprächen mit Unternehmer*innen stellt sich die Suche nach qualifizierten Mitarbeiter*innen als ein zentrales Hindernis in der weiteren Expansion dar.

Mit der demographischen Entwicklung gehen auch soziale Veränderungen einher, die sich vorrangig indirekt auf die Wirtschaftsstruktur und Rauminanspruchnahme für wirtschaftliche Zwecke auswirken. So lässt sich in den vergangenen Jahrzehnten beobachten, dass beispielsweise die Bindung einzelner Bewohner*innen oder Mitarbeiter*innen an die „eigene“ Stadt bzw. das Unternehmen tendenziell nachlässt (z. B. höhere Fluktuation der Beschäftigten). Die Ursachen sind nicht nur konjunkturell und betriebsintern zu suchen, sondern in wachsendem Maße auch durch verändertes Verhalten der Beschäftigten (z. B. Selbstverwirklichungsziele) zu begründen, so dass die Arbeitswelt der Wissensgesellschaft zu einem Mix aus Arbeitseinsätzen bei verschiedenen Arbeitgeber*innen, Weiterbildungen und erhöhten Freizeitansprüchen wird.

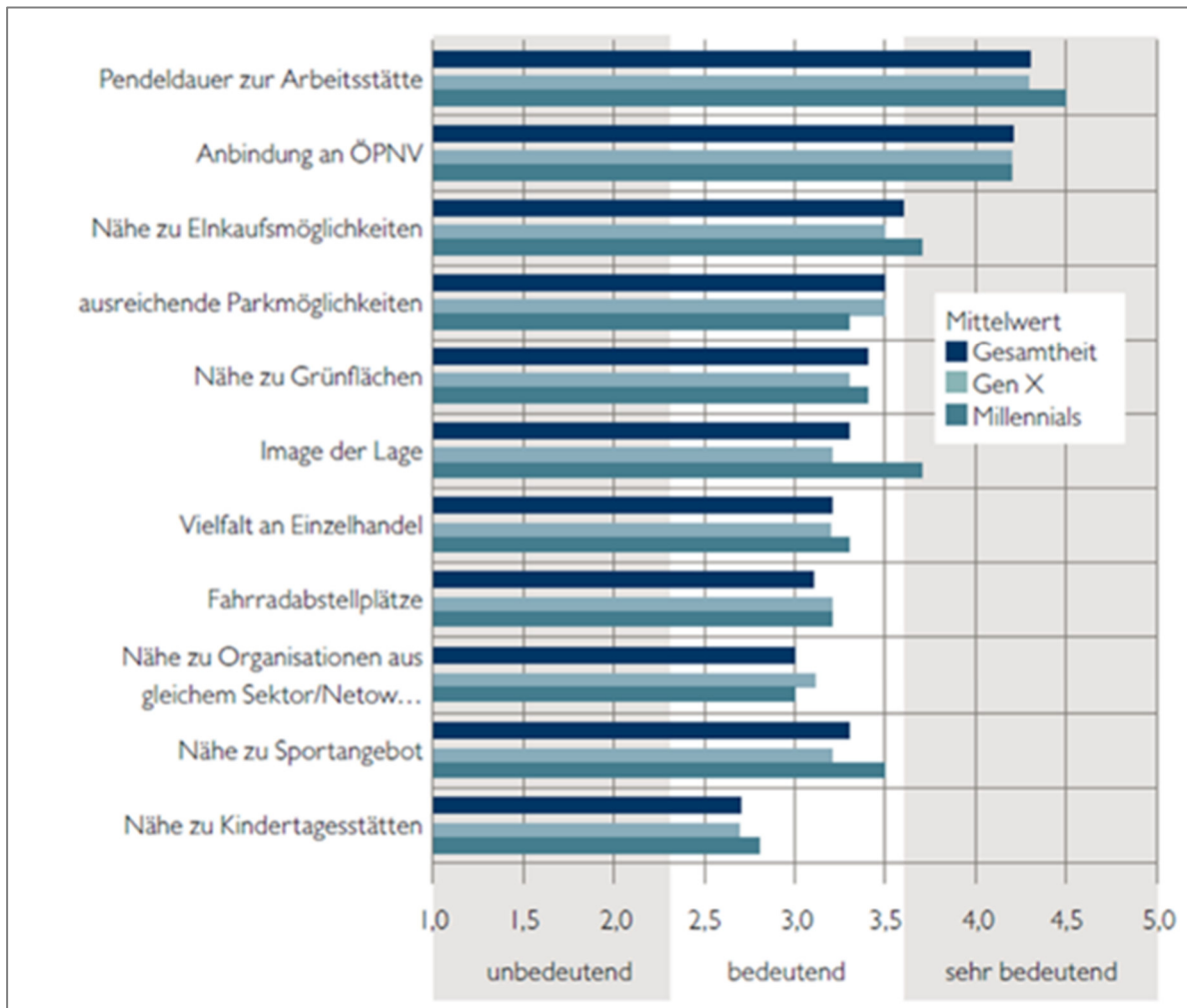
Damit verbunden sind auch zunehmende qualitative Anforderungen an die Gestaltung von Arbeitsorten, was wiederum Auswirkungen auf die Ansiedlungs-/ Investitionsentscheidungen und die Personalpolitik der Unternehmen hat. Dieser Prozess geht mit der Tertiärisierung der Wirtschaft einher, die sich sowohl auf einen wachsenden Anteil des Dienstleistungssektors insgesamt als auch auf die Zunahme von Dienstleistungstätigkeiten innerhalb der Produktion bezieht.

Die steigenden Anforderungen der Mitarbeiter*innen, die im Zuge der Fachkräftesicherung weiter an Relevanz gewinnen, betreffen ebenso das unmittelbare, wie auch das mittelbare Umfeld des Arbeitsplatzes. Aktuelle Befragungen (vgl. Abbildung 2) zeigen z.B., dass sich der Wunsch-Büroarbeitsplatz oftmals in einem anregenden, urbanen Umfeld befindet, welches die Anforderungen der Einzelnen zu befriedigen vermag.

Beispielsweise sollte die Distanz zwischen Wohnort und Arbeitsstätte möglichst gering und die Parkplatzsuche mit wenig Aufwand verbunden sein. Idealerweise liegt zugleich eine hervorragende ÖPNV-Anbindung vor, so dass gänzlich auf die Nutzung des (eigenen) Pkw verzichtet werden kann. Auch die Ansprüche an die Umfeld- und Straßenraumgestaltung wachsen, wobei sich Attraktivität und Image der Lage durch Faktoren wie die Nähe zu (öffentlichen) Grünflächen, ein reiches gastronomisches

Angebot im direkten Umfeld sowie einen Städtebau auszeichnet, der den Repräsentationsbedürfnissen der Betriebe (z.B. hinsichtlich Architektur/ Stadtgestalt) gerecht wird. Im Wettbewerb um qualifizierte Arbeitskräfte rücken daher zunehmend weiche Standortfaktoren (vgl. Kapitel 4.2) in den Fokus der Unternehmen.

Abbildung 2: Zentrale Faktoren des Wunsch-Arbeitsplatzes verschiedener Altersgruppen*



Anmerkung: * Generation X (Gen X): Geburtsjahrgänge ab 1965 bis 1980; Millennials: Geburtsjahrgänge zwischen 1980 und 2000.

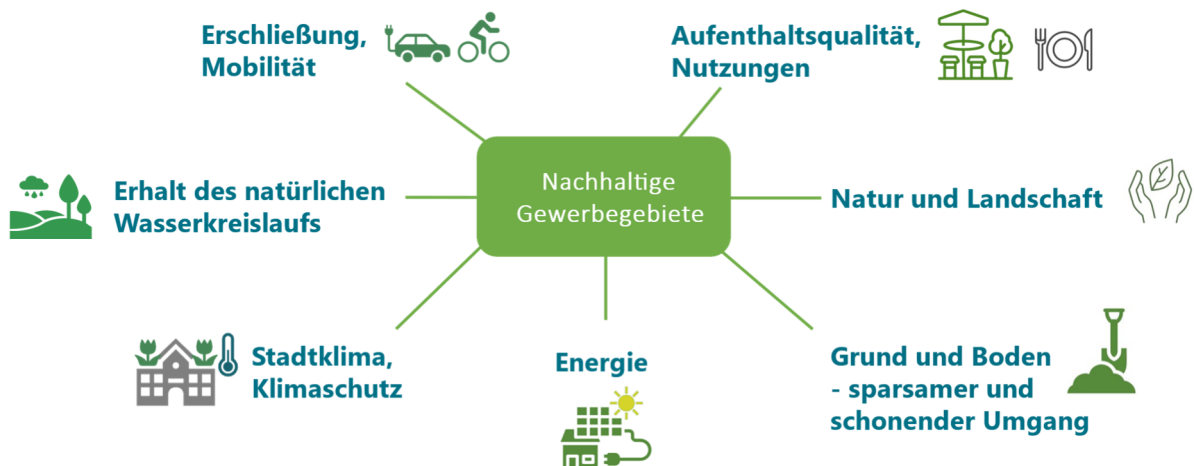
Quelle: Catella Research (2017): Der Arbeitsplatz der Zukunft. Ergebnisse einer Umfrage zum Zusammenhang zwischen Arbeit und Büronutzung

Im Hinblick auf die funktionsräumliche Verteilung von Arbeitsplätzen im Stadtgefüge, wie etwa im Zuge der neuerdings wieder viel diskutierten Zunahme von Homeoffice-Arbeitsplätzen und damit möglicherweise einhergehenden abnehmenden Flächenbedarfen, muss zunächst festgehalten werden, dass entsprechende Prognosen schon vor mehr als 15 Jahren erstellt wurden (Auswirkungen von „Telearbeit“), sich allerdings nie in dem erwarteten Maße erfüllt haben. Aller Voraussicht nach wird es künftig zwar immer häufiger ein Nebeneinander verschiedener Arbeitsformen und auch -räume geben. Der unmittelbare Kontakt im räumlichen Aufeinandertreffen der Mitarbeitenden (z.B. im Büro) bleibt jedoch weiterhin relevant, dementsprechend ist auch im Informationszeitalter kein Verlust der Nachfrage auf dem Gewerbeflächenmarkt anzunehmen. Die Ausgestaltung der Räumlichkeiten (insb. Flexibilisierung von Einheiten) ist jedoch deutlich im Umbruch.

Nachhaltigkeit im Fokus

Des Weiteren müssen bei der Flächenentwicklung, aber zusehends auch in der Standortqualifizierung, verstärkt nachhaltige Themen in den Fokus rücken. Die Gestaltung von „grünen“ Gewerbegebieten mit besonderem Fokus auf den aus kommunaler Sicht in der Bauleitplanung steuerbaren Handlungsfeldern (vgl. Abbildung 3) nimmt eine immer größere Bedeutung in der Standortentwicklung ein.

Abbildung 3: Handlungsfelder – Nachhaltige Gewerbegebiete



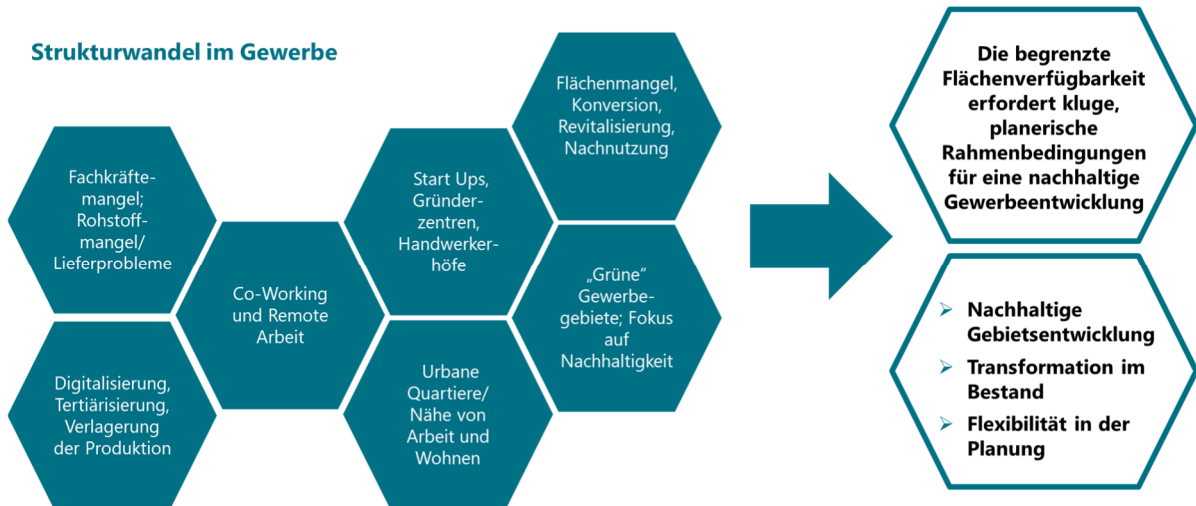
Quelle: eigene Darstellung, CIMA Beratung + Management GmbH 2022

Bei der (Neu-)Entwicklung von Gewerbebeständen kann der Fokus auf Umweltverträglichkeit und eine nachhaltige Entwicklung - alles, was über die gesetzlichen Anforderungen hinausgeht - in Bezug auf Bebauung, Nutzung, Energie- und Wärmeversorgung etc. einen wichtigen Beitrag zum Umwelt- und Klimaschutz leisten sowie für eine höhere Akzeptanz in der Bevölkerung und gute Vermarktungsmöglichkeiten für Unternehmen sorgen. Dabei bedeutet „nachhaltiges Bauen“ zugleich auch „flexibles Bauen“ in Bezug auf die Nutzungsmöglichkeiten und eine Diversifizierung der Zielgruppen. Die weitreichendste Wirkung bei der Innenentwicklung ist dem flächensparenden, v.a. mehrgeschossigen, Bauen zuzuschreiben. Dies bezieht sich ebenso auf Produktionsgebäude, wie auch auf Parkplätze und anderweitige Verkehrserschließungen. Im Dienstleistungssektor ist die mehrgeschossige Nutzung typisch. Mehrgeschossiges Bauen im Verarbeitenden Gewerbe ist hingegen eher bei der Produktion hochwertiger Güter mit niedriger Transportintensität, geringem Gewicht und langen Arbeitsprozessen möglich. Mehrgeschossige Lösungen im Zuge einer Nachverdichtung sind bspw. auch bei Handwerksunternehmen und Kleingewerbe denkbar. Passende Angebote können z.B. über Gewerbehöfe, Handwerkerzentren oder auch Gewerbeparks geschaffen werden.

Eine Nachverdichtung im Bestand bietet sich ebenfalls an, um eine Standortverlagerung zu vermeiden, denn i.d.R. suchen Unternehmen im Falle zusätzlicher Flächenbedarfe oder Modernisierungserfordernisse vorrangig nach Möglichkeiten am aktuellen Betriebsstandort. So können im Falle einer Selbstnutzung auch die Aufstockung vorhandener Gebäude, An- und Erweiterungsbauten, ein Dachgeschossausbau oder zuletzt auch ein Abriss und Neubau größerer Gebäude sinnvoll sein. Möglichkeiten zur Verdichtung können v.a. durch persönliche Eigentümer*innengespräche in Erfahrung gebracht bzw. vermittelt werden. Insofern lässt sich nur in Kombination von kooperativen Strategien, Informations- und Beratungsangeboten sowie rechtlichen Vorgaben eine effektive Nachverdichtung erzielen. Förderprogramme können dabei unterstützend wirken. Möglicherweise sind auch die Festsetzungen des B-Plans anzupassen (z.B. als vorhabenbezogener B-Plan). Aus kommunaler Sicht besteht hier Handlungsspielraum in der Ausgestaltung der Bauleitplanung, bei der Vergabe kommunaler Liegenschaften (Vergabekriterien, ergänzende städtebauliche Verträge) sowie in der modellhaften Entwicklung von kommunalen Projekten oder einem Vorbildcharakter bei öffentlichen Bauvorhaben. Aber

auch im Bereich der Mobilität kann ein gesamtstädtisches, attraktives Angebot einen wichtigen Beitrag leisten (z.B. Stadtbussystem, Ladeinfrastruktur für die E-Mobilität, Anbindung an das Radverkehrsnetz).

Abbildung 4: Trends und Strukturwandel erfordern planerische Antworten



Quelle: eigene Darstellung, CIMA Beratung + Management GmbH 2022

Teil des Themenfelds der Nachhaltigkeit, aber auch aus Kostengesichtspunkten relevant, ist die zuverlässige und günstige Versorgung mit Energie. Hierbei gewinnt verstärkt die kleinräumige Energieerzeugung und -verwertung an Bedeutung. Durch Wind-, Wasser- oder Sonnenenergie lassen sich ergänzt durch geeignete Speichereinrichtungen auch im gewerblichen Bereich lokal die benötigten Bedarfe decken. Geothermie oder die Einrichtung eines eigenen Blockheizkraftwerkes sind weitere Möglichkeiten, die Unternehmen verstärkt zum Einsatz bringen, um teils autark zu werden oder einen Beitrag zur Energiewende zu leisten, und damit das eigene Image zu stärken. Betriebsübergreifende Lösungen in der Energieerzeugung sind nur dann attraktiv, wenn das Erzeugungs-, Speicher- und Verteilsystem so organisiert wird, dass keine zusätzlichen Netzentgelte anfallen. Im vergangenen Jahr ist ausgelöst durch die Energie- und Gaskrise aufgrund des Kriegsgeschehens in der Ukraine die Nachfrage nach eigenen Versorgungslösungen auch im gewerblichen Bereich noch einmal gestiegen.

3 Der Wirtschaftsraum Lindau

3.1 Zentralörtliche Funktion, großräumige Lage und Erreichbarkeit

Die Stadt Lindau, am Bodensee gelegen und an Österreich angrenzend, umfasst auf einer Fläche von rd. 3.306 Hektar² ca. **25.950 Einwohner*innen**³. Sie ist Große Kreisstadt des gleichnamigen Landkreises und am südwestlichen Rand des bayerischen Regierungsbezirks Schwaben gelegen.

Zusammen mit Bregenz (Österreich) hat Lindau als Oberzentrum sowohl eine wichtige lokale als auch regionale **Versorgungs- und Entwicklungsfunktion** zu erfüllen. Laut dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern „(...) sollen [Oberzentren] auf Grund ihrer räumlichen Lage, ihrer funktionalen Ausstattung und ihrer Potenziale die großräumige, nachhaltige Entwicklung aller Teilräume langfristig befördern.“⁴ Als „regional bedeutsamen Bildungs-, Kultur-, Verwaltungs-, Wirtschafts- und Wissenschaftszentren“⁵ kommt ihnen eine Versorgungsfunktion nicht nur für sich selbst, sondern auch für das Umland zu.

Darüber hinaus ist Lindau als Oberzentrum auch ein bedeutender **Gewerbestandort**, der einerseits Arbeitsplätze für die Stadt- wie auch die (benachbarten) Landkreisbewohner*innen bereitstellt und andererseits auch wichtige Einnahmen über die anfallenden Gewerbesteuern generiert. Die in Lindau ansässigen Firmen weisen einen vielfältigen Branchenmix auf und umfassen dabei sowohl innovative Hightech-Branchen wie auch regionalen Wein- und Obstanbau. Je nach Branche sind die Betriebe regional, national aber auch international tätig. Eine Vielzahl an Firmen ist zudem langjährig in Lindau ansässig.

Die Stadt profitiert von ihrer Lage im Dreiländereck Deutschland-Österreich-Schweiz und einer guten verkehrlichen Erreichbarkeit. Wichtige Verkehrsachsen stellen die Bundesstraße B12, welche eine Verbindung in Richtung Kempten schafft, sowie die B31 dar, welche als Ost-West-Achse eine schnelle Anbindung an Friedrichshafen und über die B308 Anschluss an Lindenberg im Allgäu gewährleistet. Zudem bieten die B12 und B31 über die Anschlussstellen Lindau und Sigmarszell eine Anbindung an die Autobahn A96, welche die Stadt mit der Landeshauptstadt München verbindet. Im Südosten der Stadt Lindau geht die A96 in die A14 über und stellt den Anschluss nach Österreich sicher.

Zudem bestehen regelmäßige Zugverbindungen nach München sowie über Bregenz nach Zürich. Durch die Flotte der Bodensee-Schifffahrten ist Lindau zusätzlich mit weiteren Standorten am Bodensee verbunden, darunter Friedrichshafen, Bregenz in Österreich und Rohrschach in der Schweiz.

Der knapp 20 km entfernte Flughafen Bodensee-Airport Friedrichshafen komplettiert das Verkehrsspektrum in der Region und trägt als wichtiger Standortfaktor ebenfalls zur Attraktivität und wirtschaftlichen Entwicklung Lindaus bei.

Aufgrund der Lage am Bodensee sowie im Allgäu stellt der Tourismus einen wichtigen Wirtschaftsfaktor der Stadt dar. Die Altstadt Lindaus liegt auf einer Insel im Bodensee und zieht mit ihrem mittelalterlichen Charakter, historischem Erbe und ihrer Aufenthaltsqualität zahlreiche Besucher*innen an. Die große Kreisstadt bietet darüber hinaus ein reichhaltiges Kultur- und Freizeitprogramm und stellt aufgrund der Lage am Bodensee sowie im Allgäu insbesondere im Sommer eine beliebte Tourismus-Destination dar.

Als Standortvorteile des Wirtschaftsstandortes Lindau sind grundsätzlich festzuhalten:

² Bayerisches Landesamt für Statistik 2023, Stichtag 30.09.2022

³ Bayerisches Landesamt für Statistik 2023, Stichtag 30.09.2022.

⁴ LEP Bayern (2020), S. 24

⁵ LEP Bayern (2020), S. 33

- gute Anbindung an die überregionalen Verkehrswege
- Lage innerhalb des Dreiländerecks Deutschland-Österreich-Schweiz
- Räumliche Nähe zu den Oberzentren Friedrichshafen/ Ravensburg/ Weingarten, Sonthofen/ Immenstadt i. Allgäu und der Ostschweizer Metropole St. Gallen
- Hoher naturräumlicher Freizeitwert aufgrund der Lage am Bodensee sowie im Allgäu

3.2 Rahmenbedingungen

Im Folgenden werden zunächst zentrale Erkenntnisse aus der Bevölkerungsentwicklung gezogen. Diese hat direkte Auswirkungen auf das Fachkräftepotenzial (Altersstruktur, Bildungsmöglichkeiten). Ein Blick auf die Pendler*innenstruktur erlaubt erste Aussagen zum Arbeitsmarkt und lässt darüber hinaus Ableitungen aus dem Pendelverhalten für die erforderliche Infrastruktur (insb. Verkehrsaufkommen, Wohnungsmarkt) zu.

3.2.1 Bevölkerungsstruktur und -entwicklung

Der demografische Wandel mitsamt der sich deutlich verändernden Alters- und Haushaltsstrukturen gilt als einer der wesentlichen Treiber mittel- bis langfristiger Veränderungen, am Arbeitsmarkt ebenso wie bei den bisherigen sozialen Sicherungssystemen, der Wirtschaftsentwicklung oder auch der Siedlungsstruktur.

Grundsätzlich ist Lindau in der Vergangenheit durch ein leichtes Bevölkerungswachstum in Folge entsprechender Wanderungszugewinne gekennzeichnet.⁶ Die zusätzliche Bevölkerung stellt dabei eine der wesentlichen Grundvoraussetzungen für die wirtschaftliche Entwicklung dar und umgekehrt. Um die Frage des künftigen Gewerbeflächenbedarfs und der potenziellen wirtschaftlichen Entwicklung in Lindau fundiert beantworten zu können, ist es daher unerlässlich, zunächst die demographischen Rahmenbedingungen in der Kommune und in der Region zu analysieren.

Am 30.06.2022 waren 25.865 Einwohner*innen⁷ mit alleinigem oder Hauptwohnsitz in der großen Kreisstadt Lindau gemeldet. Im gleichnamigen Landkreis waren zu diesem Zeitpunkt derzeit insgesamt 83.488 Einwohner*innen⁸ ansässig.

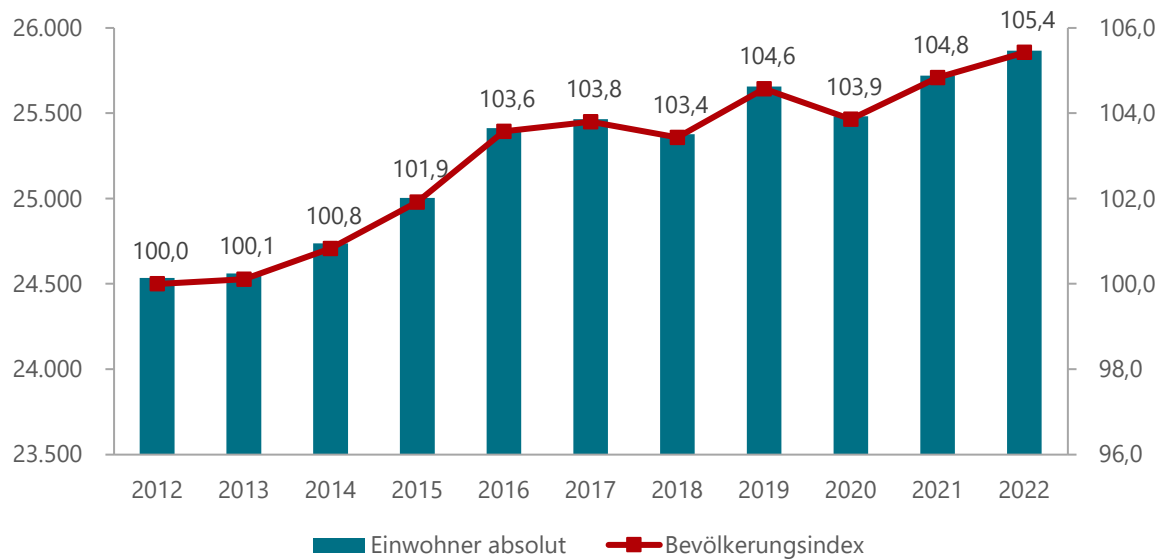
Wie der Abbildung 5 zu entnehmen ist, verzeichnet die Bevölkerungszahl im Vergleich zu 2012 insgesamt eine Zunahme. Einige Jahre weisen dabei einen Bevölkerungsrückgang bzw. ein äußerst geringes Wachstum auf, sodass kein konstantes jährliches Wachstum zu erkennen ist. Die Zahl der Einwohner*innen ist seit 2012 um ca. 5,4 % von 24.543 auf 25.865 Einwohner*innen im Jahr 2022 gestiegen.

⁶ Bayerisches Landesamt für Statistik 2022

⁷ Bayerisches Landesamt für Statistik 2022

⁸ Bayerisches Landesamt für Statistik 2022

Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Lindau (2012 – 2022, Stand: 30.06.)



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik 2022; Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022.

Für das Jahr 2039 wird vom Bayerischen Landesamt für Statistik für die Stadt Lindau eine Bevölkerung von ca. 25.200 und somit eine Abnahme von ca. -2,6 % prognostiziert⁹. Abweichend von den veröffentlichten Prognosen konnte Lindau in den vergangenen Jahren jedoch ein nahezu konstantes Bevölkerungswachstum verzeichnen und auch die in der Stadt Lindau geplanten bzw. in der Umsetzung befindlichen Wohnbauentwicklungen lassen ein eher anhaltend positives Bevölkerungswachstum für die kommenden Jahre erwarten. Insgesamt kann der Bevölkerungszuwachs in den vergangenen Jahren auf räumliche Bevölkerungsbewegungen zurückgeführt werden, da in den Jahren 2017 – 2021 ein positives durchschnittliches Wanderungssaldo von ca. 170 p.a. verzeichnet werden konnte. Die Anzahl der Geburten und Sterbefälle für den gleichen Zeitraum ist nicht deckungsgleich, das durchschnittliche Saldo liegt bei ca. - 81 p.a. und damit übersteigt die Zahl der Sterbefälle die der Geburten.¹⁰

Selbst bei anhaltendem Wachstum wird in Lindau der demographische Wandel spürbar werden. Bei der Prognose der Entwicklung der Altersgruppen für den Zeitraum 2019 bis 2039 wird der Anteil der über 65-Jährigen ansteigen (+ ca. 16 %), während die Zahl der Personen im erwerbsfähigen Alter um ca. 9 % abnehmen wird. Die jüngere Bevölkerungsschicht (unter 18 Jahre) wird dagegen stagnieren bzw. nur geringe Zuwächse aufweisen (+ ca. 1 %).¹¹ Für eine weiter prosperierende wirtschaftliche Entwicklung ist jedoch die Zahl der Personen im erwerbsfähigen Alter relevant, die insbesondere in der Thematik eines deutschlandweit auftretenden Fachkräftemangels ihren Niederschlag findet und somit auch in Lindau näher zu betrachten ist.

3.2.2 Pendler*innensaldo

Zwischen Lindau und den Kommunen im Umland bestehen enge Pendler*innenverflechtungen. Insgesamt standen im Jahr 2020 6.893 Personen, die aus beruflichen Gründen (auch über Staatsgrenze hinaus) nach Lindau einpendelten, 3.930 Personen gegenüber, die von Lindau in andere deutsche Kommunen auspendelten. Mit einem positiven Pendler*innensaldo von 2.963 Personen macht das Lindau zu einer Stadt der Einpendler*innen.¹² Die Gründe hierfür liegen v.a. in dem ansonsten eher ländlich

⁹ Bayerisches Landesamt für Statistik 2021: Demographie-Spiegel für Bayern; Prognosen basieren auf Annahmen der Entwicklung verschiedener Faktoren und sind daher immer mit einer gewissen Unsicherheit verbunden.

¹⁰ Bayerisches Landesamt für Statistik 2023

¹¹ Bayerisches Landesamt für Statistik 2021: Demographie-Spiegel für Bayern

¹² Bayerisches Landesamt für Statistik 2022, Stichtag 30.06.2020

geprägten Umland sowie der guten verkehrlichen Erreichbarkeit und Anbindung an die benachbarten Kommunen und Kreise.

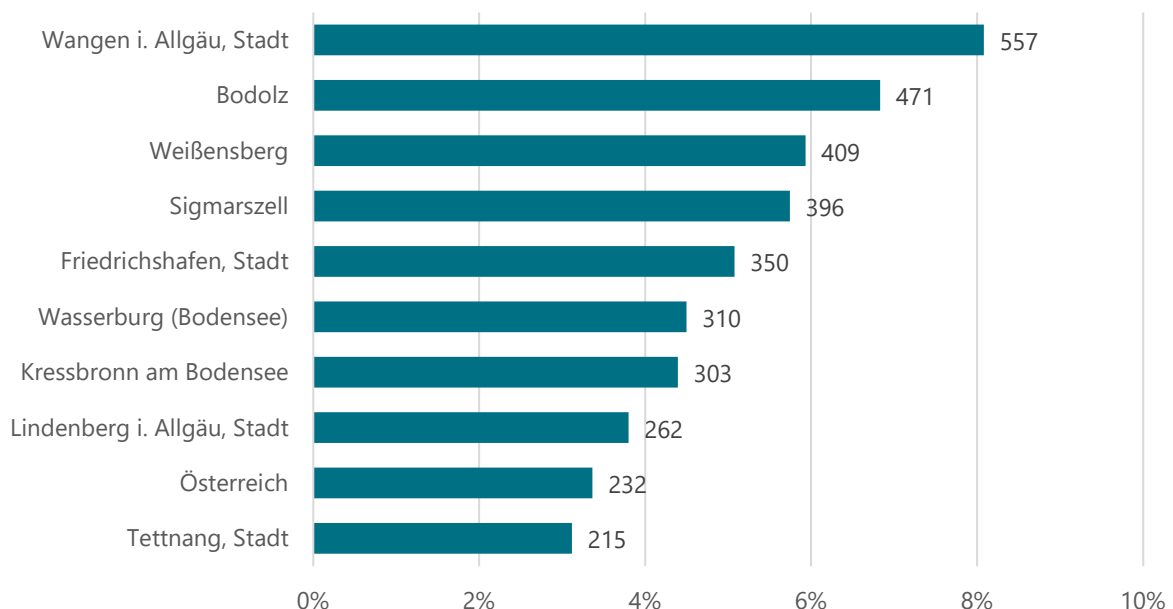
Da absolute Zahlen nur eine begrenzte Aussagekraft besitzen und bei unterschiedlichen Größen der Vergleichsregionen oder -städte keine Vergleiche ermöglichen, kann im Zusammenhang mit den Verflechtungen der Pendelnden auch die Einpendler*innenquote betrachtet werden. Diese beschreibt den Anteil der Einpendler*innen an den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort in Prozent; die Auspendler*innenquote entsprechend den Anteil der Auspendler*innen an den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort. Für die Stadt Lindau liegen die jeweiligen Quoten im Jahr 2020 für die Einpendler*innen bei ca. 56,2 % und für die Auspendler*innen bei ca. 42,3 %. Ein Anteil von rd. 43,7 % der Beschäftigten am Arbeitsort ist sowohl in Lindau wohnhaft als auch beschäftigt.

Während die Stadt Lindau eine Einpendler*innenquote von rd. 56,2 % aufweist, liegt der entsprechende Wert für den Landkreis mit ca. 31,1 % deutlich niedriger. Die Auspendlerquote erreicht mit ca. 31,4 % ein vergleichbares Niveau. Im Landkreis wohnhaft und beschäftigt sind entsprechend ca. 68,9 % der Beschäftigten. Dies unterstreicht die Bedeutung der Stadt Lindau als überregional wichtigen und attraktiven Arbeitsstandort.

Im entsprechenden Vergleich mit den deutschen Nachbarlandkreisen erreichen sowohl die Ein- als auch die Auspendler*innenquoten des Landkreises Lindau vornehmlich etwas höhere Werte. Mit Einpendler*innenquoten von ca. 26,2 bis 28,1 % liegen die Landkreise Bodenseekreis und Ravensburg sowie Oberallgäu unter den Vergleichswerten für den Landkreis Lindau. Mit Blick auf die Auspendler*innen erreichen die Landkreise Bodenseekreis und Ravensburg mit ca. 24,1 bzw. 26,9 % einen geringeren Anteil als Lindau, während der Landkreis Oberallgäu mit ca. 38,9 % eine deutlich höhere Auspendler*innenquote aufweist.¹³

Der nachfolgenden Grafik ist zu entnehmen, wie sich die räumlichen Verflechtungen der Einpendler*innen für die Stadt Lindau darstellen.

Abbildung 6: Herkunft der Einpendler*innen in Lindau (Stadt), Top10



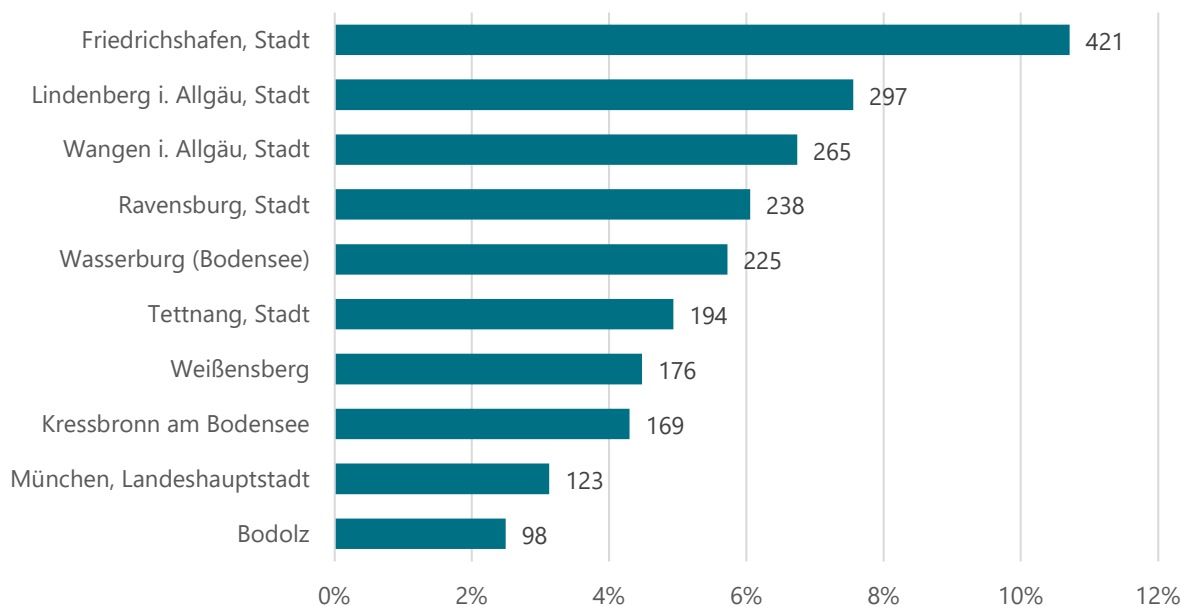
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Stichtag: 30.06.2020; Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022.

¹³ Bayerisches Landesamt für Statistik 2021, Stichtag: 30.06.2020; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stichtag: 30.06.2020

Die stärksten Verflechtungen im Hinblick auf die Einpendler*innen bestehen zur Stadt Wangen im Allgäu, rd. 8 % der sozialversicherungspflichtigen Einpendler*innen Lindaus wohnen in Wangen im Allgäu. Dahinter folgen die Gemeinden Bodolz, Weißenberg und Sigmarzell (jew. ca. 6 – 7 %) des Landkreises Lindau als Wohnorte der in Lindau Beschäftigten. Aus der Stadt Friedrichshafen pendeln insgesamt ca. 350 Beschäftigte (ca. 5 %) nach Lindau. Darüber hinaus haben mit ca. 232 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten etwa 3 % der Einpendler*innen ihren Wohnsitz in Österreich¹⁴. Die Standorte Friedrichshafen, Ravensburg und Wangen im Allgäu als wichtige Gewerbestandorte begrenzen das Einzugsgebiet für Arbeitskräfte nach Nordwesten, Norden und Nordosten.

Die Bedeutung Friedrichshafens als wichtiger Arbeitsort bestätigt sich für die Bewohner*innen Lindaus bei der Betrachtung der Auspendler*innen aus der Stadt. Etwa 11 % der Beschäftigten am Wohnort Lindau pendeln in die Stadt Friedrichshafen. Bei den stärksten Arbeitsorten der Bewohner*innen Lindaus ist eine deutliche Ausrichtung auf die größeren Städte in der Umgebung zu erkennen. Neben Friedrichshafen wird in Lindenberg im Allgäu (ca. 8 %), Wangen im Allgäu (ca. 7 %) und Ravensburg (ca. 6 %) einem Arbeitsverhältnis nachgegangen. Weitere ca. 6 % entfallen auf die Gemeinde Wasserburg (Bodensee). Hinsichtlich der Arbeitsorte lässt sich erkennen, dass einige Bewohner*innen Lindaus auch innerhalb des Landkreises Lindau zu ihrem Arbeitsplatz pendeln.

Abbildung 7: Arbeitsorte der Auspendler*innen der Stadt Lindau, Top10



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik 2022, Stichtag: 30.06.2020; Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022.

3.3 Wirtschaftsstruktur

Um ein möglichst umfassendes Bild über die wirtschaftlichen Strukturen und Entwicklungen in Lindau zu erhalten, werden im Folgenden die Beschäftigtenzahlen und deren Entwicklung, ihre Aufteilung nach Wirtschaftsbereichen und die Entwicklung der Beschäftigtenzahlen nach Wirtschaftszweigen beleuchtet. An geeigneter Stelle werden zum Vergleich die entsprechenden Zahlen für den Bund, das Land Bayern sowie umliegende Kommunen abgebildet.

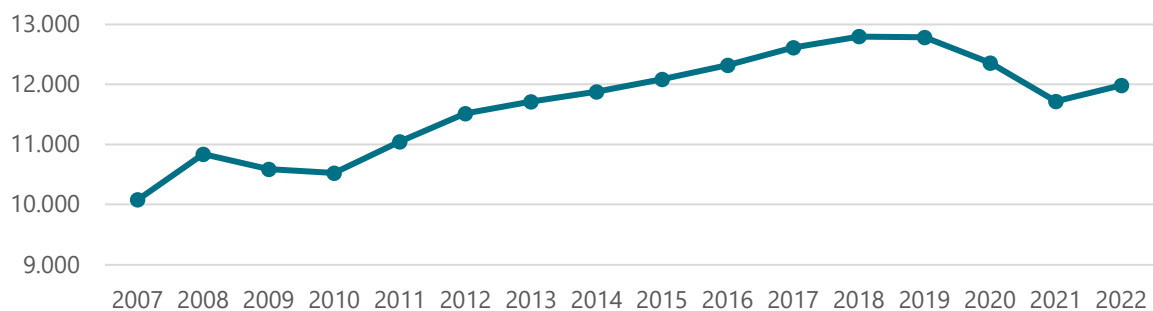
¹⁴ Aufgrund der Datenlage kann hierbei nicht in kleinteiligere Regionen unterschieden werden.

Für eine Cluster-Analyse und kleinräumliche Einschätzung der Branchenverteilungen werden im Anschluss noch eine Branchenportfolio- sowie eine Shift-Share-Analyse durchgeführt, um die Leit- und Wachstumsbranchen der Stadt Lindau zu ermitteln.

3.3.1 Wirtschaftsstruktur im Überblick

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort in Lindau stieg seit 2007 zunächst kontinuierlich an, insbesondere ab dem Jahr 2020 ist eine rückläufige Entwicklung zu erkennen, die 2022 zuletzt wieder in eine leichten Beschäftigtenzunahme überging. Zum Stichtag 30.06.2022 sind insgesamt 11.984 Personen einer sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung in Lindau nachgegangen, was einem Wachstum von rd. 19 % seit 2007 entspricht.¹⁵

Abbildung 8: Entwicklung der Beschäftigtenzahlen (SvB) am Arbeitsort in Lindau 2007 – 2022



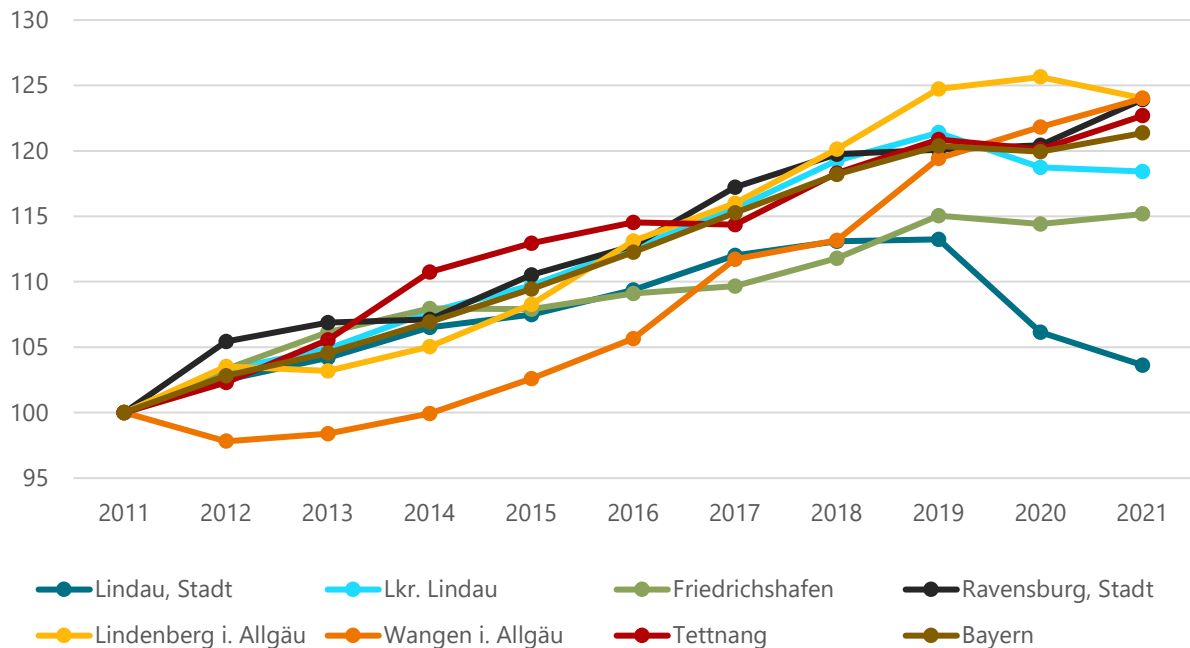
Quelle: Bundesagentur für Arbeit 2023; Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2023.

Die entsprechende Entwicklung im Landkreis (siehe Abbildung 9) fällt im Vergleich zur Stadt Lindau positiver aus, zusätzlich ist hier auch der Rückgang im Jahr 2020 geringer ausgeprägt.¹⁶ Die Vergleichskommunen im Umland verzeichneten insbesondere in den letzten Jahren eine deutlich stärkere Zunahme der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten als die Stadt Lindau. Lediglich die Stadt Wangen wies bis 2017 deutlich geringe Wachstumszahlen der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten auf, verzeichnet aber insbesondere seit 2018 ein deutlich stärkeres Wachstum als die Stadt Lindau. Auch im Vergleich zu Bayern weist die Stadt Lindau einen geringeren Wachstumstrend auf.¹⁷

¹⁵ Bundesagentur für Arbeit 2023, Stichtag: 30.06.2022

¹⁶ Bayerisches Landesamt für Statistik 2023, Stichtag: 30.06.2021

¹⁷ Bayerisches Landesamt für Statistik und Bundesagentur für Arbeit 2023, Stichtag: 30.06.2021

Abbildung 9: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort im Vergleich 2011 – 2021

Quelle: Bundesagentur für Arbeit 2023, Stichtag: jew. 30.06.

Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2023.

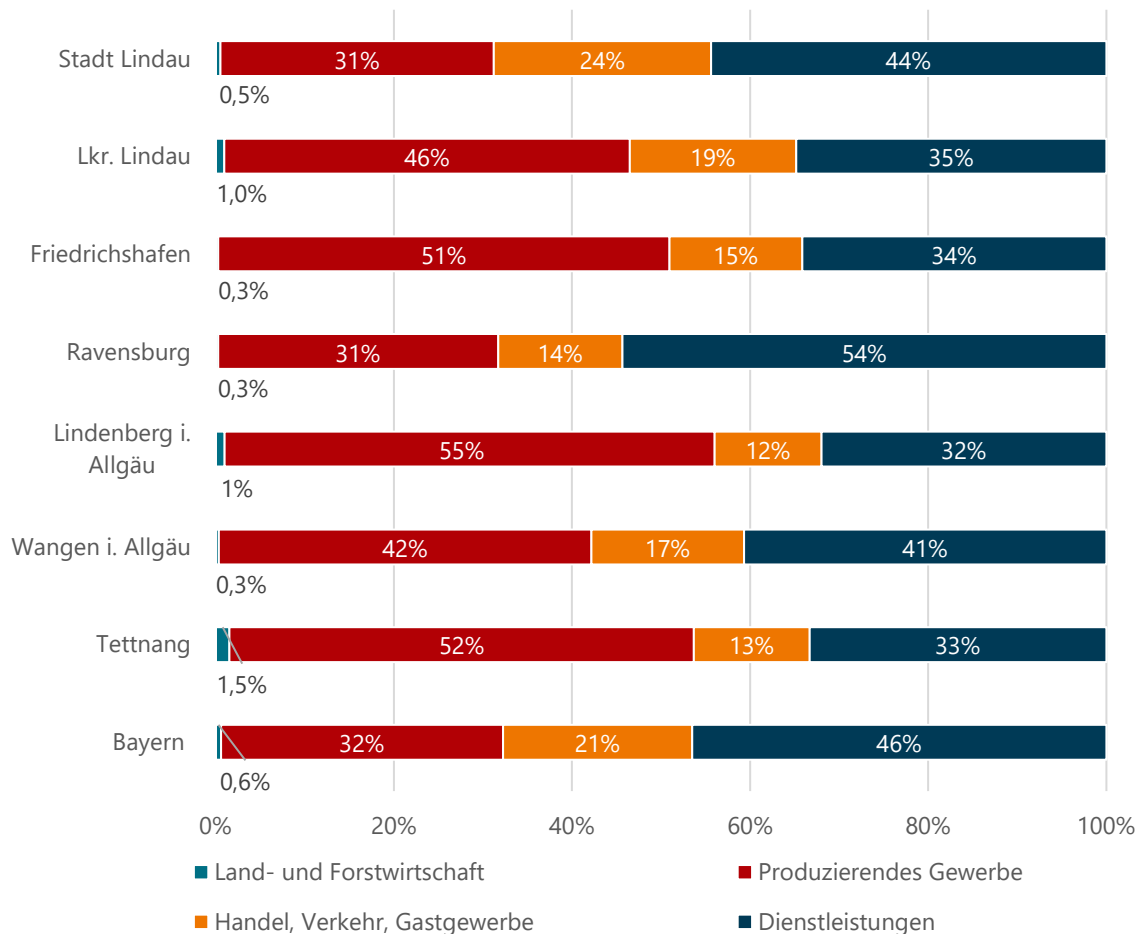
Insgesamt wird deutlich, dass die Stadt Lindau hinsichtlich der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort eine z.T. deutlich schwächere Entwicklung aufweist als die Vergleichskommunen bzw. Bayern. Es ist auffällig, dass die Stadt Lindau im direkten Vergleich zu Standorten im Umland einen deutlichen Einbruch der Beschäftigungsentwicklung im Jahr 2020 verzeichnet. Dies kann zumindest in Teilen auf die Corona-Pandemie zurückgeführt werden, die seit 2020 v.a. in der Tourismusbranche und dem Gastgewerbe zu (teils aufgrund der behördlichen Auflagen erzwungenen) Nachfragerückgängen und damit einhergehend auch negativen Beschäftigtenentwicklungen geführt hat.

In einem nächsten Schritt werden die Beschäftigten in der Stadt Lindau den Wirtschaftsbereichen „Land- und Forstwirtschaft, Fischerei“, „Produzierendes Gewerbe“, „Handel, Verkehr, Gastgewerbe“ und „Dienstleistungen“ zugeordnet¹⁸.

Ein erster Blick in den Branchenbesatz der Stadt Lindau zeigt eine relativ ausgewogene und gute Mischung der Sektoren. Im Vergleich zum Landkreis sowie den meisten Vergleichskommunen ist in Lindau jedoch eine z.T. deutlich schwächere Ausprägung des Produzierenden Gewerbes festzustellen, während v.a. der Bereich Handel, Verkehr, Gastgewerbe aber auch die Dienstleistungen überdurchschnittlich stark vertreten sind. Im Vergleich zur bayernweiten Verteilung der Wirtschaftsbereiche sind für die Stadt Lindau nahezu identische Ausprägungen festzustellen.

¹⁸ Für die in Baden-Württemberg lokalisierten Vergleichskommunen liegt lediglich eine Unterteilung in die genannten vier Wirtschaftsbereiche vor. Eine Unterscheidung der Dienstleistungen in „Unternehmensdienstleister“ und „öffentliche und private Dienstleister“, wie für die bayerische Kommunen vorhanden, wird nicht vorgenommen. Für eine bessere Vergleichbarkeit wird daher die baden-württembergische Kategorisierung verwendet.

Abbildung 10: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftsbereichen 2021



Quelle: Bundesagentur für Arbeit 2023, Bayerisches Landesamt für Statistik 2023, Stichtag: jew. 30.06.; Rundungsdifferenzen möglich;

Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022.

Bei Betrachtung der wesentlichen Arbeitskräfteveränderungen in Lindau im Zeitraum 2012 bis 2021 (siehe Abbildung 11) zeigt sich, dass rd. zwei Drittel der Wirtschaftsabschnitte einen Beschäftigtenzuwachs verbuchen konnten. Insbesondere verzeichneten die Zweige „Gesundheits- und Sozialwesen“ (+387) sowie „Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen“ (+360) einen deutlichen Anstieg. Im Gegensatz dazu gingen v.a. im Bereich „Verarbeitendes Gewerbe“ (-896), in geringerem Umfang auch im Bereich „Handel; Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen“ (-141), die Beschäftigtenzahlen zurück.

In der Stadt Lindau sind die Wirtschaftsabschnitte B „Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden“ sowie U „Exterritoriale Organisationen und Körperschaften“ nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit gegenwärtig nicht vertreten. Ferner sind aufgrund von Datenschutzbestimmungen¹⁹ keine Daten zu Beschäftigtenzahlen aus den Abschnitten D „Energieversorgung“ verfügbar. Für den Abschnitt E „Wasserversorgung; Abwasser und Abfallentsorgung“ liegen aufgrund dieser Anonymisierung nur

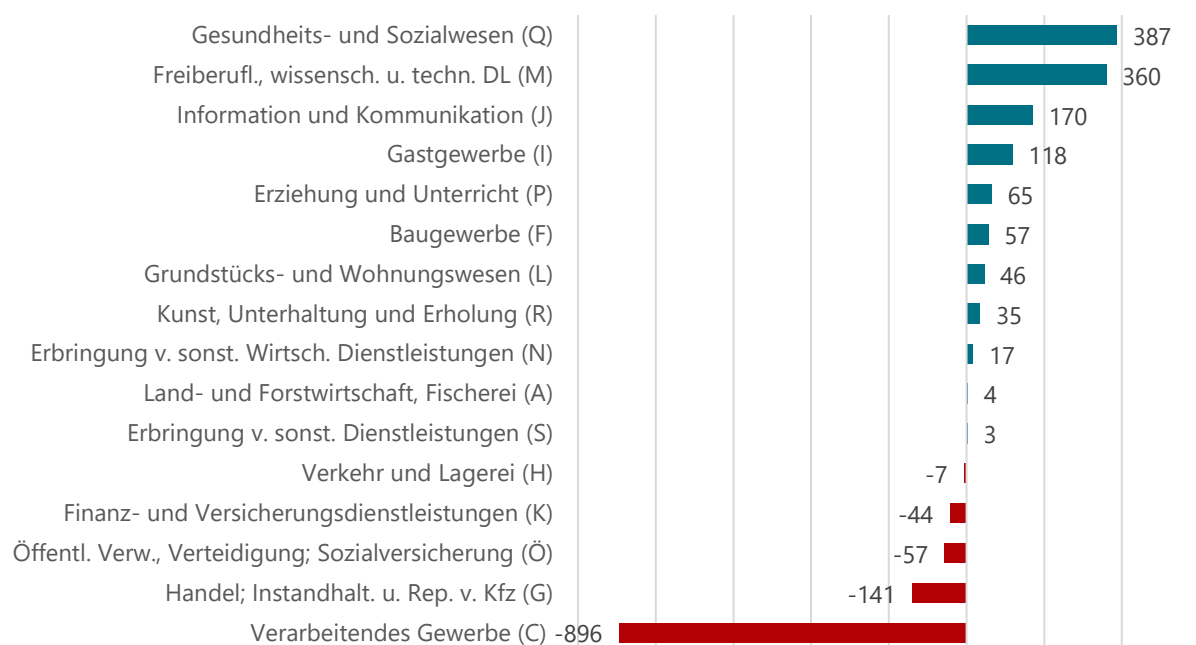
¹⁹ Bundesagentur für Arbeit 2021: Aus Datenschutzgründen und Gründen der statistischen Geheimhaltung werden Zahlenwerte von 1 oder 2 und Daten, aus denen rechnerisch auf einen solchen Zahlenwert geschlossen werden kann, anonymisiert. Gleiches gilt, wenn eine Region oder ein Wirtschaftszweig 1 oder 2 Betriebe aufweist oder einer der Betriebe einen so hohen Beschäftigtenanteil auf sich vereint, dass die Beschäftigtenzahl praktisch eine Einzelangabe über diesen Betrieb darstellt (Dominanzfall). In Fällen, in denen Werte von Null eine Information über den Merkmalsträger offenlegen, werden auch diese Nullwerte anonymisiert.

Daten für das Jahr 2021 vor, gleiches gilt für den Abschnitt T „Private Haushalte“, für welchen lediglich Daten für das Jahr 2012 gegeben sind. Diese Abschnitte können im Rahmen der Auswertungen deshalb nicht dezidiert berücksichtigt werden.

Alles in allem spricht die Statistik für eine wirtschaftliche Prosperität des Standortes Lindau in den bereits genannten Wirtschaftsbereichen, welcher jedoch ein ausgeprägter Rückgang v.a. im „Verarbeitenden Gewerbe“ gegenübersteht. Dieser Beschäftigtenrückgang kann mitunter auf die Schließung von Firmenstandorten (u.a. Angell-Demmel) aber auch auf Umstrukturierungen innerhalb der Unternehmen zurückgeführt werden, die teilweise ihren Fokus von der Produktion hin zur Entwicklung/ Forschung verschieben oder auch Beschäftigte nicht mehr direkt, sondern über Personaldienstleister anstellen.

In der Summe ist daher die Zahl der Beschäftigten im Zeitraum 2012 bis 2021 kaum gestiegen, es hat vielmehr eine Verschiebung hin zu verschiedenen Dienstleistungssegmenten zulasten des „Verarbeitenden Gewerbes“ stattgefunden.

Abbildung 11: Arbeitskräfteveränderung (SvB) am Arbeitsort in Lindau 2012 – 2021 in absoluten Zahlen



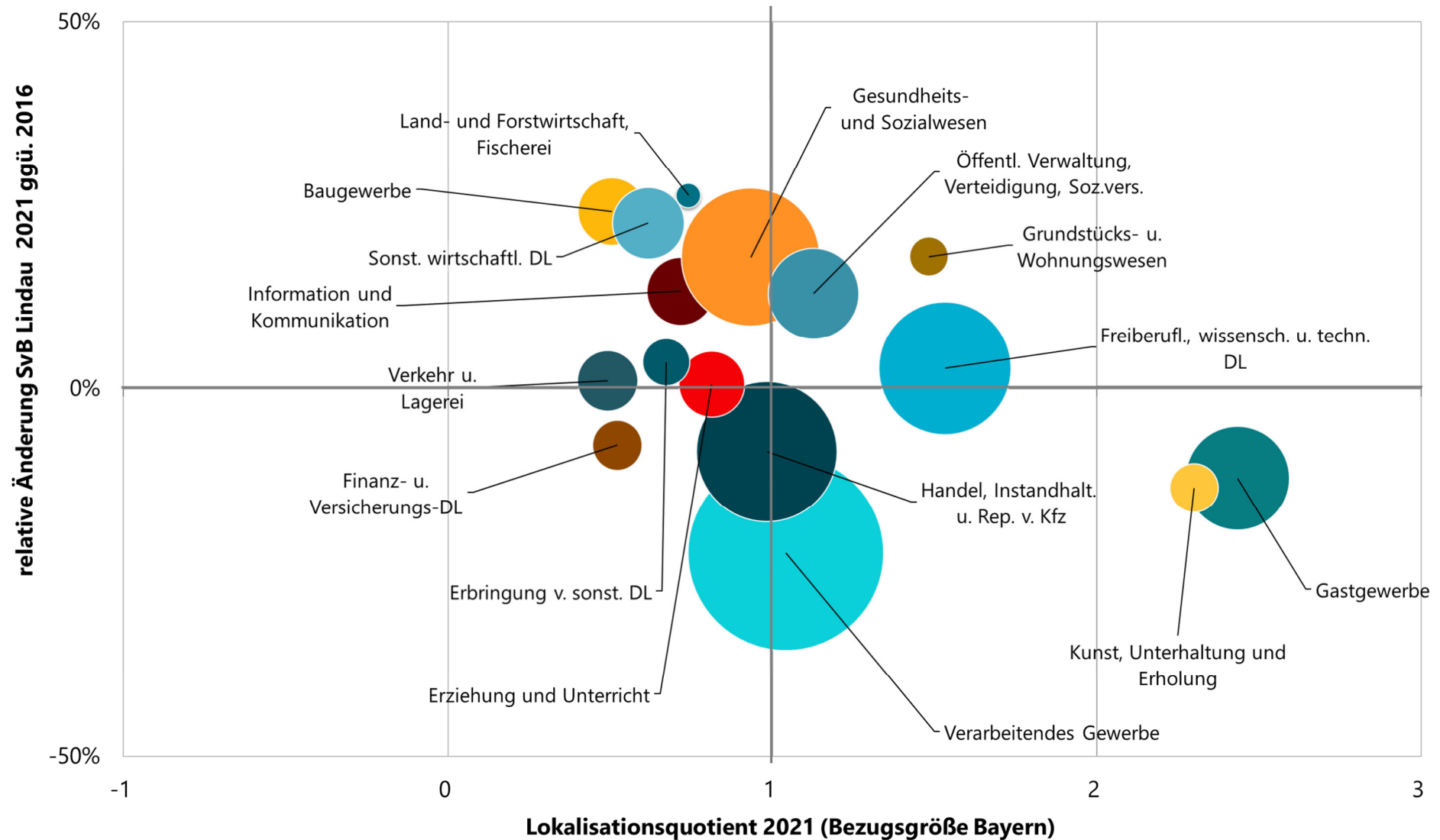
Quelle: Bundesagentur für Arbeit 2021, Stichtag: 31.03.; Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH 2021.

3.3.2 Branchenportfolio-Analyse

Neben den Beschäftigtenanteilen und der Analyse der zentralen Beschäftigtensektoren liefert die Betrachtung des Branchenportfolios wichtige Rückschlüsse auf die Leitbranchen und Kompetenzfelder der Stadt Lindau. Die Branchenportfolioanalyse basiert u. a. auf einer Berechnung des Lokalisationsquotienten. Mit dessen Hilfe lässt sich zeigen, ob in einem Teilraum die Beschäftigung in einem Wirtschaftsabschnitt über- oder unterproportional ausfällt (x-Achse)²⁰. Als Vergleichswert wird der jeweilige Beschäftigtenanteil in der Gesamtregion (in diesem Fall Bayern) verwendet. Weiterhin wird das Beschäftigtenwachstum des Wirtschaftsabschnitts im Teilraum, also der Stadt Lindau angesetzt (y-Achse). Je höher die Beschäftigtenzahl im jeweiligen Wirtschaftsabschnitt im Teilraum ist, desto größer sind im Branchenportfolio die Durchmesser der entsprechenden Kreise.

²⁰ Ein Lokalisationsquotient über 1 bedeutet, dass die relativen Beschäftigtenanteile stärker konzentriert sind als im betrachteten Gesamttraum, also eine Unternehmenskonzentration vorliegt, die das Vorhandensein von Clustern vermuten lässt bzw. deren Entstehung begünstigt.

Abbildung 12: Branchenportfolio-Analyse Lindau



Quelle: Bundesagentur für Arbeit 2021, Bayerisches Landesamt für Statistik 2021; Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022.

Grundsätzlich ist zunächst festzuhalten, dass es in Lindau zwar keine Branchen bzw. Wirtschaftsabschnitte gibt, die negative Entwicklungen in strukturgefährdendem Ausmaß darlegen, allerdings weist insbesondere das Verarbeitende Gewerbe seit 2016 einen signifikanten Beschäftigteneinbruch auf. Insgesamt ist das Branchenportfolio von Lindau jedoch nach wie vor differenziert und der Großteil der Wirtschaftsabschnitte entwickelte sich positiv – wenngleich in unterschiedlichem Ausmaß.

Nach Betrachtung des Branchenportfolios kann zunächst der Bereich „Gesundheits- und Sozialwesen“ aufgrund der positiven Entwicklung der Beschäftigtenzahlen (ca. +17,9 %) sowie der relativ gesehen hohen Anzahl an Beschäftigten (ca. 1.495 Personen) in diesen Segmenten als grundsätzliche Schlüsselbereiche und Kompetenzfelder der Stadt Lindau bestätigt werden. Wenngleich das Verarbeitende Gewerbe seit 2016 einen Beschäftigtenrückgang von ca. 22,4 % verzeichnet, kommt ihm mit einer Beschäftigtenzahl von ca. 2.975 Personen nach wie vor eine wesentliche Rolle im Lindauer Branchenportfolio zu und auch im Vergleich zu Bayern kann das Verarbeitende Gewerbe einen geringfügig höheren Beschäftigtenanteil aufweisen. Die Branche mit dem höchsten Lokalisationsquotienten, und damit deutlich höherem Beschäftigtenanteil als im bayerischen Vergleich, ist das Gastgewerbe. Diese überdurchschnittlich hohe Bedeutung lässt sich mit Blick auf die Bedeutung Lindaus als beliebte Tourismusdestination nachvollziehen. Im Vergleich zu 2016 verzeichnet die Branche dennoch einen Rückgang von ca. 12,2 %, was mitunter auf die Restriktionen während der Corona-Pandemie zurückzuführen ist. Auch der Bereich „Handel, Instandhaltung und Reparatur von Kfz“, der mit zu den Bereichen mit den meisten Angestellten gehört, verlor seit ca. 8,6 % der Beschäftigten.

Im bayernweiten Vergleich überrepräsentiert ist zudem der Bereich „Freiberufliche, wissenschaftliche und technische Dienstleister“, welcher mit ca. 1.366 entsprechend einen großen Anteil der Beschäftigten in Lindau auf sich vereint.

Ein positives Wachstum ist in Lindau insbesondere in den Branchen „Öffentliche Verwaltung, Verteidigung, Sozialversicherung“, „Information und Kommunikation“, „Sonstige wirtschaftliche Dienstleister“ und „Baugewerbe“ zu verzeichnen. Diesen Branchen kommt in Lindau zum aktuellen Zeitpunkt (noch) eine vergleichsweise nachgeordnete Bedeutung im Hinblick auf die Beschäftigtenanteile zu, sie leisten jedoch einen wichtigen Beitrag zur Vielfalt und damit auch zur Attraktivität des lokalen Arbeitsmarktes und sind teilweise auch als Wachstumsbranchen für die weitere Entwicklung zu berücksichtigen. An dieser Stelle ist noch der Bereich „Land- und Forstwirtschaft, Fischerei“ zu erwähnen. Mit einem Beschäftigtenwachstum von 26,3 % seit 2016 präsentiert sich der Bereich als Wachstumsbranche in Lindau. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass es hierbei um einen Anstieg von 38 auf 48 Beschäftigte im Zeitraum 2016-2021 handelt und auf die Branche lediglich rd. 0,4 % der Gesamtbeschäftigten in Lindau entfallen.

Insgesamt ist auch nach Betrachtung des Branchenportfolios festzuhalten, dass zwar einige Wirtschaftsabschnitte in Lindau im bayernweiten Vergleich unterrepräsentiert sind, insgesamt aber eine ausgewogene Mischung aus verschiedenen Branchen gegeben ist, die in den letzten Jahren größtenteils einen Beschäftigtenzuwachs verzeichnen konnten. Lediglich der deutliche Rückgang der Beschäftigtenzahlen im Segment „Verarbeitendes Gewerbe“ ist als Abweichung von der grundsätzlich eher positiven Entwicklung festzuhalten.

3.3.3 Shift-Share-Analyse

Die Shift-Share-Analyse ist ein spezielles Beschreibungsmodell der Regionalökonomie, das die Entwicklung eines Teilraums in einer definierten Zeitspanne im Verhältnis zur Entwicklung des betrachteten Gesamttraums (Bayern) erfasst. Es wird also die jeweilige Abweichung der teilträumlichen Entwicklung von der Entwicklung des Gesamttraums angegeben. Bei Anwendung auf die Beschäftigungsentwicklung in Lindau werden Abweichungen im Vergleich zur gesamtbayerischen Entwicklung deutlich.

Zur besseren Verständlichkeit wird das Vorgehen der Shift-Share-Analyse am Beispiel des Wirtschaftsabschnitts „Verkehr und Lagerei“ im Folgenden kurz erläutert.

Zwischen 2016 und 2021 ist der Wirtschaftsabschnitt „Verkehr und Lagerei“ bayernweit von 237.948 Beschäftigten um rd. 17,3 % auf 279.155 Beschäftigte angestiegen. Diese prozentuale Entwicklung wird auf die Anzahl der Beschäftigten des Wirtschaftsabschnitts für den Teilraum Lindau übertragen. Der erhaltene Erwartungswert wird dann mit dem tatsächlich eingetretenen Wert im Jahr 2021 verglichen. Die erhaltene Abweichung ist das Ergebnis der Shift-Share-Analyse. So sind im Wirtschaftsabschnitt „Verkehr und Lagerei“ in Lindau im Jahr 2021 mit 282 Beschäftigten insgesamt drei Personen mehr sozialversicherungspflichtig beschäftigt als 2016. Beim Vergleich mit dem bayernweiten Wachstum von 17,3 % und dem daraus erhaltenen Erwartungswert von 327 für Lindau, erhält man als Ergebnis der Shift-Share-Analyse den Wert -45. Dieser liegt somit im negativen Bereich und besagt: Es waren im Jahr 2021 insgesamt 45 Beschäftigte weniger in Lindau in diesem Wirtschaftsabschnitt tätig, als es gewesen wären, wenn sich der Wirtschaftsstandort wie der Bezugsraum – die bayerische Wirtschaft – entwickelt hätte.

Festzuhalten ist zunächst, dass sich nahezu alle Bereiche schwächer entwickelt haben als im bayernweiten Vergleich. Besonders negativ bzw. unterdurchschnittlich im Vergleich zum Gesamttraum Bayern stellt sich dies in Lindau bei folgenden Wirtschaftsabschnitten dar:

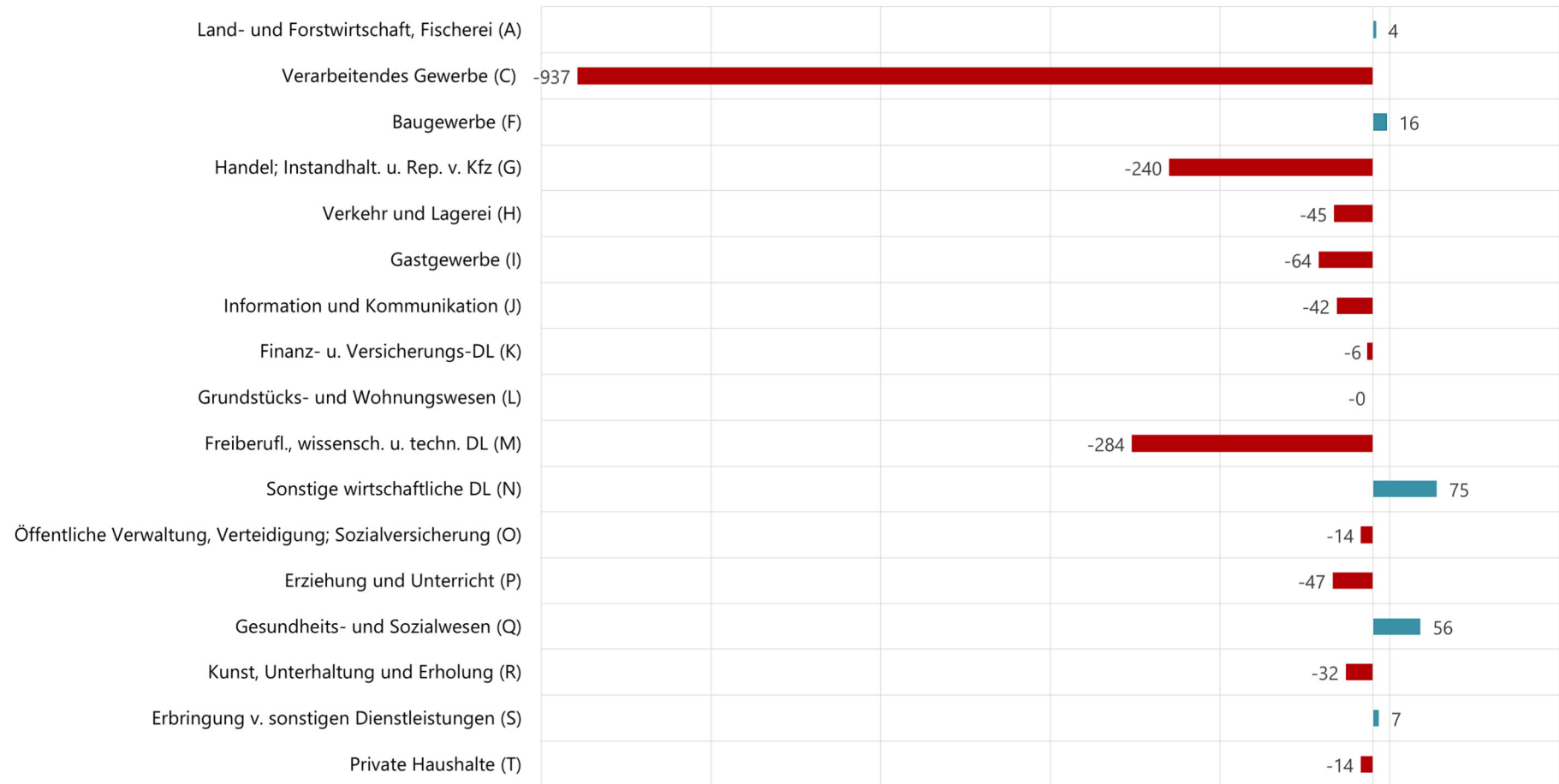
- Verarbeitendes Gewerbe (-937)
- Handel; Instandhaltung u. Reparatur v. Kfz (-240)
- Freiberufliche, wissenschaftliche und technische Dienstleister (-284)

Insbesondere folgende Wirtschaftsabschnitte weisen hingegen in Lindau eine überdurchschnittliche Entwicklung auf:

- Sonstige wirtschaftliche Dienstleister (+75)
- Gesundheits- und Sozialwesen (+56)

Wichtig ist in diesem Zusammenhang, dass eine negative Entwicklung in der Shift-Share-Analyse nicht zwangsläufig eine rückläufige Entwicklung des jeweiligen Sektors anzeigt. Es wird lediglich dargestellt, dass ein schwächeres Wachstum als im bayerischen Vergleich vorliegt. Dies zeigt sich u.a. am Bereich „Freiberufliche, wissenschaftliche und technische Dienstleistungen“, der in der Shift-Share-Analyse einen Wert von -284 aufweist. Betrachtet man dazu die Ergebnisse der Branchenportfolioanalyse wird deutlich, dass der Wirtschaftszweig in Lindau seit 2016 ein leichtes Beschäftigtenwachstum verzeichnen konnte und im bayerischen Vergleich auch leicht überrepräsentiert ist.

Bei Gegenüberstellung der Ergebnisse der Branchenportfolio-Analyse und der Shift-Share-Analyse können weiterhin die Bereiche „Gesundheits- und Sozialwesen“, „sonstige wirtschaftliche Dienstleistungen“ sowie „Baugewerbe“ als derzeitige respektive aufgrund ihres Wachstums zukünftige Kernkompetenzfelder der Lindauer Wirtschaft identifiziert werden.

Abbildung 13: Shift-Share-Analyse für Lindau (Zeitraum 2016 – 2021), in absoluten Zahlen (Anzahl Beschäftigte)

Quelle: Bundesagentur für Arbeit 2021, Bayerisches Landesamt für Statistik 2021; Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022.

3.4 Planungsrechtliche Ausgangslage

Parallel zur Analyse der Wirtschafts- und Branchenstruktur des Standorts Lindau werden die relevanten planungsrechtlichen Rahmenbedingungen analysiert. Dabei werden auf Landes-, Regional- und kommunaler Ebene die Restriktionen und Potenziale herausgearbeitet und benannt.

Als Instrument der Landesbehörde Bayern fungiert das **Landesentwicklungsprogramm** (LEP), welches Ziele und Grundsätze für die raumbedeutende Entwicklung Bayerns vorgibt. Diese Vorgaben werden sukzessive auf der Ebene der regionalen Planungsverbände umgesetzt. Das LEP Bayern von 2013 mit den Teilfortschreibungen 2018 und 2019 befindet sich derzeit in einer Überarbeitung. Eine nicht-amtliche Lesefassung des LEP Bayern mit Stand 01.01.2020 ist bereits einsehbar.

Für die Stadt Lindau ergeben sich die folgenden planerischen Rahmenbedingungen²¹:

Zentralörtliche Einstufung der Stadt Lindau

Zentrale-Orte-Stufe:	Oberzentrum
Einwohner*innen:	rd. 25.950 Einwohner*innen ²²
Gebietskategorie:	Allgemeiner ländlicher Raum
Landkreis:	Lindau
Planungsregion:	Allgäu
Regierungsbezirk:	Schwaben

Gemäß **Landesplanung** kommt der Stadt Lindau die Funktion eines Oberzentrums zu: *„Die als Oberzentrum eingestuften Gemeinden sollen auf Grund ihrer räumlichen Lage, ihrer funktionalen Ausstattung und ihrer Potenziale die großräumige, nachhaltige Entwicklung aller Teilräume langfristig befördern.“* (LEP 2.1.8 (G)) Im Hinblick auf die regionale Bedeutung der Oberzentren und deren Entwicklung wird weiterhin ausgeführt: *„Stärker als bei Zentralen Orten der untergeordneten Stufen steht bei Oberzentren der langfristige Entwicklungsauftrag im Vordergrund. Oberzentren sind i.d.R. die regional bedeutsamen Bildungs-, Kultur-, Verwaltungs-, Wirtschafts- und Wissenschaftszentren. Sie erfüllen Entwicklungsaufgaben mit dem Ziel, die (über)regionale Wettbewerbsfähigkeit zu erhöhen und dabei auf das jeweilige Umland auszustrahlen. Dazu gilt es, die Entwicklungsdynamik in den Oberzentren dauerhaft zu stärken und die Erreichbarkeit (Richtwerte siehe unten) zu gewährleisten.“* (LEP zu 2.1.8 (B))

Die Gewerbe- und Industriegebiete spielen im LEP insbesondere hinsichtlich der Siedlungsstruktur und deren weiterer Entwicklung eine Rolle, u.a. bei der Ausweisung neuer Gewerbeflächen:

Generell sind neue Flächen *„möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn*

- ein Gewerbe- oder Industriegebiet unter Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen an einer Autobahnanschlussstelle oder an einer Anschlussstelle einer vierstreifig autobahnähnlichen ausgebauten Straße oder an einem Gleisanschluss ohne wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds geplant sowie kein angebundener Alternativstandort vorhanden ist,
- ein Gewerbe- oder Industriegebiet, dessen interkommunale Planung, Realisierung und Vermarktung rechtlich gesichert sind, unter Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen ohne wesentliche Beeinträchtigungen des Orts-, und Landschaftsbilds geplant sowie kein geeigneter angebundener Alternativstandort vorhanden ist,

²¹ Landesentwicklungsprogramm Bayern

²² Bayerisches Landesamt für Statistik 2023, Stichtag: 30.09.2022.

- ein Logistikunternehmen oder ein Verteilzentrum eines Unternehmens auf einen unmittelbaren Anschluss an eine Autobahnanschlussstelle oder deren Zubringer oder an eine vierstreifig autobahnähnlich ausgebaute Straße oder auf einen Gleisanschluss angewiesen ist,
- ein großflächiger produzierender Betrieb mit einer Mindestgröße von 3 ha aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht angebunden werden kann,
- von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden,
- militärische Konversionsflächen oder Teilflächen hiervon mit einer Bebauung von einigem Gewicht eine den zivilen Nutzungsarten vergleichbare Prägung aufweisen, [...]“ (LEP 3.3 (Z))
- Bei der Ausweisung von nicht angebundenen Gewerbe- und Industriegebieten im vorgenannten Sinne sollen auch kleinflächigen, handwerklich geprägten Betrieben Ansiedlungs- bzw. Erweiterungsmöglichkeiten gegeben werden.

Darüber hinaus hält der **Regionalplan der Region Allgäu** aus dem Jahr 2007 mit letzter Änderung im Jahr 2018 fachliche Ziele und Grundsätze für u.a. die wirtschaftliche Entwicklung der Region fest. Als Instrument für die Regionen und die Kommunen sind in einem Regionalplan grundsätzliche Festlegungen für die gesamte Region oder deren Teilräume vermerkt. Gemäß dem Regionalplan Allgäu befindet sich das Oberzentrum Lindau im „Ländlichen Raum“, ist jedoch Teil der „Entwicklungssachse von überregionaler Bedeutung“.

Übergeordnete Leitlinie der Regionalplanung ist eine nachhaltige Raumentwicklung:

„Es ist anzustreben, die Region vorrangig als Lebens- und Wirtschaftsraum für die dort lebende Bevölkerung zu erhalten und sie nachhaltig in ihrer wirtschaftlichen Entwicklung und versorgungsmäßigen Eigenständigkeit zu stärken.“ (G 1)

Konkret auf das Themenfeld Wirtschaft und die wirtschaftliche Entwicklung der Region sind im Regionalplan folgende Grundsätze und Entwicklungsansätze vermerkt:

- *„In der gesamten Region ist – zur Verbesserung der Grundlagen für die wirtschaftliche Entwicklung – eine Stärkung der Unternehmen in Industrie, Handel, Handwerk und Dienstleistungsgewerbe anzustreben.“*
- *Ein ausreichendes Angebot an Arbeitsplätzen für Arbeitnehmer aller Qualifizierungsstufen und deren Erhalt sowie die Schaffung neuer Arbeits- und Ausbildungsplätze ist für die wirtschaftliche Entwicklung der Region von besonderer Bedeutung.“ (G 1.1)*

In Bezug auf die Arbeitsplätze wird zudem noch konkretisiert:

„Ein breites und stark differenziertes Angebot an Arbeitsplätzen für Arbeitnehmer aller Qualifizierungsstufen ist wesentliche Grundlage für die Schaffung gleichwertiger Arbeits- und Lebensbedingungen. Die Schaffung einer ausreichenden Anzahl an Ausbildungsplätzen ist eine besondere Herausforderung für die Wirtschaft der Region und wirkt unter anderem einem ansonsten vorprogrammierten zukünftigen Fachkräftemangel entgegen.“ (Begründung zu 1.1)

Insbesondere den mittelständischen Betrieben kommt zudem im Hinblick auf die Wirtschaftsstruktur in der Region eine wichtige Rolle zu:

„Die Wirtschaft der Region ist insbesondere geprägt durch einen entwicklungsstarken Mittelstand. Dieser ist aufgrund seiner Verankerung in der Region und der damit verbundenen Standorttreue ein unverzichtbarer Stabilitätsfaktor auf dem regionalen Arbeitsmarkt. Es gilt, den mittelständischen Unternehmen einen attraktiven Standort zur Verfügung zu stellen und, soweit möglich, beispielsweise durch Information und Beratung ihre Wettbewerbsfähigkeit zu stärken.“ (Begründung zu 1.2)

Bezüglich konkreter Wirtschaftsbereiche, die gestärkt und gefördert werden sollen, ist Folgendes festzuhalten:

- „In der Region ist die Stärkung und der Ausbau von Clustern anzustreben. Dabei sind die bayernweit wirkenden Cluster insbesondere in den Bereichen „Automotive“, „Ernährung“, „Mechatronik“ und „Umwelttechnologie“ von besonderer Bedeutung.
- Die Teilstandorte der bayernweiten Cluster „Luft- und Raumfahrt“ sowie „Forst und Holz“ sind möglichst zu erweitern.“ (G 1.3)
- „Auf einen Ausbau der Cluster im Bereich „Tourismus/ Gesundheitswesen“ soll hingewirkt werden.“ (Z 1.3)

Im Hinblick auf die Siedlungsentwicklung gilt zunächst übergeordnet, dass die Versiegelung von Freiflächen grundsätzlich möglichst gering zu halten ist:

„Den Gemeinden obliegt es, in ihrer Siedlungspolitik sparsam mit dem unvermehrbaaren Grund und Boden umzugehen. Flächensparende Bauweisen und Innenentwicklung vor Außenentwicklung sind dabei wichtige Gesichtspunkte. Die Umnutzung von innerörtlichen, ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen, Gebäuden und von Gewerbe- und Bahnbrachen, usw., kann zu einer Reduzierung des Flächenverbrauchs beitragen.“ (Begründung zu 1.3)

Darüber hinaus werden zudem folgende Zielsetzungen vermerkt:

- „Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leer stehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden.
- Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegen gewirkt werden. Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.“ (Z. 1.3)

Konkret auf gewerbliche Bauflächen bezogen, sollten diese bei größerem Umfang möglichst auf zentrale Orte konzentriert werden. Interkommunale Gewerbegebiete sind zudem „(...) insbesondere dann auszuweisen, wenn dadurch anderweitig neu auszuweisende Siedlungsgebiete entfallen können und sich der Flächenverbrauch dadurch vermindert.“ (G 1.4)

4 Standortfaktoren und Standorttypen

Untersuchungen zur Relevanz verschiedener Standortfaktoren sind nach wie vor von großem praktischem Interesse. Grundsätzlich gilt, dass das Angebot an Gewerbestandorten die reale Nachfrage (deutschland-weit) übersteigt, was die Auswahlmöglichkeiten aus Unternehmenssicht vergrößert. Vor dem Hintergrund eines nach wie vor durch interkommunalen, regionalen und internationalen Wettbewerb geprägten Umfeldes bedeutet dies, dass insbesondere neu entwickelte Standorte den wachsenden und zunehmend ausdifferenzierten Standortansprüchen genügen müssen.

Eine möglichst genaue Beschreibung der Standortanforderungen wird somit erforderlich, wobei einerseits auf Beobachtungen in der Praxis und andererseits auch auf Auswertungen einschlägiger Literatur zurückgegriffen wird.

4.1 Gewerbliche Standortwahl

Die Ermittlung von Standortfaktoren konzentriert sich auf diejenigen Anlässe des Flächenbedarfs, die eine Standorterweiterung, Neuansiedlung/ Neuerrichtung oder Betriebsverlagerung zur Folge haben. Dies sind Wachstumsabsichten, Neugründungen oder bspw. auch Effekte komparativer Standortvorteile oder Standortnachteile.

Ausgangslage zur Einschätzung des Flächenbedarfs in der Stadt Lindau ist die Feststellung, dass jeglicher Produktionsprozess ein Grundstück bzw. entsprechende Büro-, Produktions-, Hallen-, Lager-, Labor- oder andere Flächen voraussetzt. Für bereits bestehende Unternehmen stellt sich mit der Kapazitätsfrage der Produktion oder Leistungserbringung regelmäßig auch die Frage nach der Fertigungstiefe und damit zugleich die Entscheidung zwischen einer organisatorischen Lösung oder einer zusätzlichen Flächen- bzw. Grundstücksbeschaffung. Ebenfalls sind innovative Lösungen im Produktionsprozess bzw. der Produktionsanlage möglich, die einen Flächenbedarf teilweise ersetzen können. Bis zu einem gewissen Grad ist also stets eine sogenannte Faktorsubstitution zwischen Kapital, Arbeit/ Wissen und Boden möglich (durch Mehreinsatz der jeweils anderen Faktoren). Letztlich wird der Flächenbedarf (Grund und Boden) jedoch nie durch den Mehreinsatz anderer Faktoren vollständig zu kompensieren sein und stellt somit irgendwann stets einen Engpassfaktor der betrieblichen Produktion oder Leistungserbringung dar.

Insgesamt stellt das Wachstum eines Betriebs (hinsichtlich der Ausbringungsmenge und/oder zusätzlicher Beschäftigung) den Regelfall eines zusätzlichen Flächenbedarfs dar, wobei Auswertungen von Verkaufsstatistiken regelmäßig belegen, dass Wachstum zumeist am bestehenden Betriebsstandort erfolgt. Viele Unternehmen und Betriebe erwerben zu diesem Zweck frühzeitig entsprechende Erweiterungsflächen (Vorhalteflächen), was von den Wirtschaftsförderungen und Stadtplanungen i.d.R. auch durch eine entsprechende Angebotspolitik antizipiert wird. Erst dann, wenn eine Flächenknappheit offenkundig macht, dass eine Substitution der Betriebsfläche am Standort nicht mehr möglich oder unrentabel ist, wird der Flächenbedarf andernorts befriedigt.

Ein weiterer, oftmals unterschätzter Anlass der Flächennachfrage ist die Entwicklung der Produktionsstätte und des unmittelbaren Umfeldes, weshalb man auch von Flächenbedarfen aus komparativen Standortvorteilen und -nachteilen spricht. Dies kann z.B. dann der Fall sein, wenn das Unternehmen in einer längeren Produktionsgeschichte an seinem Standort verschiedene Gebäude und Anlagen errichtete, oder auch Büro- und Lagerräume so im Stadtgebiet verteilen musste, dass sich die Bedingungen nun negativ auf die Produktionsfunktion auswirken. Der Veränderungs- und Anpassungsprozess, zum Beispiel aus technischen Gründen, findet erst dann ein Ende, wenn ein alternativer, günstigerer Standort gefunden wird und ein Umbau auf dem bestehenden Areal oder weitere Anmietungen unter diesen Umständen nicht mehr wirtschaftlich sind. Folglich wird ein Ersatz des Standortes erforderlich.

Ein weiterer Grund sind sich verschärfende Nutzungskonflikte am Standort. Beispielsweise können sich mit der Zeit auch Veränderungen im Maß der zu- und abführenden Infrastrukturen ergeben (z.B. Lieferverkehr, Internet, Energie) oder hinsichtlich der zulässigen oder akzeptierten Emissionen (wie Lärm, Gerüche, oder Luftverunreinigungen). Ebenso kann die Stadtentwicklung selbst zu einer Veränderung der benötigten Standortfaktoren führen. Auch Produkt- und Prozessinnovationen können eine Gewerbeflächennachfrage begründen, und zwar dann, wenn notwendige Anpassungen nicht am Standort realisierbar sind (z.B. aufgrund einer planungsrechtlich festen Gebäudenutzhöhe, realisierter Rasterbreite und -länge innerhalb bestehender Immobilien). Oftmals geht die Inanspruchnahme neuer Betriebsstandorte zugleich damit einher, dass die frei fallenden Grundstücke vom eigentlichen Eigentümer für längere Zeit gehalten und nicht entsprechend wieder dem freien Markt zugeführt werden, was zum Begriff des „Flächenparadoxons“ führt²³.

Sofern es sich um kleinere Betriebsareale handelt, stellt die Betriebsverlagerung eine oft gewählte Lösung dar. Generell sind kleine Unternehmen mobiler als große, wobei nicht zu vergessen ist, dass i.d.R. sowohl das angestammte Personal gehalten werden soll als auch die bestehenden Lieferbeziehungen einer Verlagerung über größere Distanzen meistens entgegenstehen. So bleibt ein bestehender Betrieb oftmals der Region „verbunden“.

Das Vorhandensein hinreichend vieler, qualifizierter Arbeitskräfte ist im Falle von Existenzgründungen weniger relevant, da diese Beziehungen im Zuge des Wachstums erst aufgebaut werden müssen und eine Standortentscheidung vielmehr aus der Optimierung des Absatzes heraus getroffen wird (im B2B-Bereich etwa der räumlichen Nähe zum Hauptabnehmer oder dem OEM etc.). Hingegen werden die Kosten der Elementarfaktoren²⁴ grundsätzlich geringgehalten. Ebenso gründet sich die höhere Mobilität junger, kleiner Unternehmen daraus, dass Betriebsstandorte i.d.R. gemietet werden. So liegen zwischen der Gründung und der ersten Verlagerung oft auch nur wenige Jahre, in denen sich die Standortwahlprozesse professionalisieren.

Seltener relevant, aber ebenfalls mit einem möglicherweise zunehmenden Flächenbedarf verbunden, ist die Betriebsschrumpfung. Dies betrifft Fälle, in denen angestammte Standorte aufgegeben werden (müssen), um eine Kapazitätsanpassung zu realisieren und sich am Markt neu aufzustellen. Nicht selten sind auch langfristige Leerstände des alten Betriebsgrundstücks die Folge.

Zu beachten ist zudem, dass sich mit einem zunehmendem Dienstleistungsanteil an der Produktion (Tertiärisierung innerhalb des Verarbeitenden Gewerbes) – und v.a. auch bei Branchen wie dem Verkehrsgewerbe – die langfristige Bindung an einen Standort zugunsten einer zeitlich begrenzten Verpflichtung verschiebt. Bisweilen bleibt die Bindung an einen Standort sogar auf die Laufzeit eines Projektes beschränkt.

Somit wird es erforderlich, auch Immobilienunternehmen in die Betrachtung mit einzubeziehen, da auch sie nach bestimmten Kriterien Gewerbe- und Industrieflächen nachfragen. Da davon auszugehen ist, dass diese Akteure über deutlich bessere Marktinformationen verfügen als die meisten (v.a. kleinen und mittleren) Betriebe, Suchkosten durch Skalenvorteile reduziert werden und zugleich andere Entscheidungsparameter der Grundstückswahl zugrunde liegen, haben diese Akteure die Qualität einer eigenen Zielgruppe auf dem Gewerbeflächenmarkt.

Im Ergebnis hat die Gewebeflächenentwicklung mit Akteuren zu tun, die über unterschiedlichste Marktinformationen verfügen und deren Standortwahlverhalten auf verschiedenste Weise motiviert ist. Wenngleich also im Ergebnis keine eindeutige Zuordnung von Branchen bzw. Unternehmen zu bestimmten Standorttypen möglich ist, und es stets Substitutionsprozesse zwischen Standorten geben

²³ Damit wird im Kern auch der Effekt beschrieben, dass sogar bei einem regional nur moderaten Wachstum oder gar Schrumpfungsprozessen stets zusätzliche Wirtschaftsfläche verbraucht wird (im Wesentlichen sind damit verschiedene eigentumsrechtliche Fragen verbunden).

²⁴ Arbeitskosten, Betriebsmittel und Werkstoffe

wird, so begründet sich das Erfordernis einer hinreichend genauen Beschreibung von Standortfaktoren und der daran orientierten Entwicklung von gewerblichen Standorttypen aus folgenden Feststellungen:

- Aus einzelbetrieblicher Sicht liefert ein optimaler Standort den höchsten Beitrag zum Produktionsprozess und somit der Schaffung und dem Erhalt von Arbeitsplätzen.
- Aus kommunaler Sicht ist die Standortoptimierung aus Gründen der Wahrung der Standortattraktivität notwendig.
- Eine an Nachhaltigkeitsgesichtspunkten orientierte Stadtentwicklung sollte stets auch die Folgenutzung von Betriebsstandorten im Auge behalten, um die Flächenneuanspruchnahme zu reduzieren (Innenentwicklung und Nachnutzung).

4.2 Gewerbliche Standortkriterien

Bezogen auf die verschiedenen Branchen lassen sich stark unterschiedliche Anforderungen hinsichtlich der Standortfaktorenausstattung feststellen. Während gerade im Produzierenden Gewerbe nach wie vor eine ausreichende Flächengröße mit Erweiterungsmöglichkeiten sowie die infrastrukturelle Anbindung eine zentrale Rolle spielen, sind für das Dienstleistungsgewerbe sowie das wissensintensive Gewerbe die Verfügbarkeit architektonisch ansprechender Immobilien mit einer guten ÖPNV-Anbindung sowie einem guten Nahversorgungsangebot von großer Bedeutung. Auch in Zukunft werden die bekannten harten und weichen Standortfaktoren bei der Planung von neuen Gewerbestandorten einen hohen Stellenwert einnehmen.

Zu den zentralen harten Standortfaktoren gehören:

- **Verkehrliche Anbindung** Je nach Branche zählen hierzu ein nahegelegener Zugang zum überregionalen Fernstraßennetz (Autobahnen) oder sogar eine multimodale Verkehrsanbindung, die die Kombination verschiedener Verkehrsträger ermöglicht. Wichtigster Verkehrsträger wird auch künftig die Straße und dementsprechend ein leistungsfähiges Straßennetz bleiben. Die Anbindung an Schiene und Wasserstraßen für den Güterverkehr ist für einzelne Betriebe relevant, spielt aber am Standort Lindau eine untergeordnete Rolle. Ebenfalls zu diesem Standortfaktor zählt die kleinräumige verkehrliche Erreichbarkeit, worunter z. B. die Abbiegesituation zum Grundstück, das Vorhandensein von Park- und Abstellflächen für PKW und LKW sowie mit zunehmender Bedeutung auch die komfortable Erreichbarkeit über Verkehrsträger des Umweltverbunds (insb. Bus/SPNV sowie Radverkehr) fällt.
- **Breitbandanschluss/ Glasfasernetz** In Zeiten der Digitalisierung ist eine schnelle und sichere Internetverbindung als Grundvoraussetzung zu werten.
- **ÖPNV-Anbindung (Bahn/ Bus)** Für die Erreichbarkeit des Arbeitsstandortes stellt eine gute ÖPNV-Anbindung (Verkehrssystemqualität, Systemverfügbarkeit und Umsteigehäufigkeit) einen wichtigen Faktor dar. In Folge einer zunehmenden Überlastung des Straßennetzes gewinnt eine entsprechende Anbindung an Bedeutung.
- **Energieversorgung (Strom/ Gas)** Für einige Branchen besitzt die Energieversorgung eine zentrale Bedeutung. Eine stabile und wirtschaftlich kalkulierbare Energieversorgung ist für entsprechende Unternehmen unerlässlich. In Zeiten des Klimawandels gewinnen dabei v.a. nicht fossile Versorgungsquellen einen immer größeren Stellenwert. Mögliche Optionen sollten insb. bei der Planung neuer Gewerbegebiete Berücksichtigung finden.
- **Grundstückszuschnitte** Neben allen Ausstattungsmerkmalen und Rahmenbedingungen rund um die Fläche spielt diese selbst bzw. ihr Zuschnitt eine zentrale Rolle. Die Grundstücke sollten nach Möglichkeit so angelegt werden, dass sie sich zunächst für unterschiedliche Interessenten eignen. Durch eine flexible Zusammenfassung mehrerer Grundstücke sollten darüber hinaus individuelle Anpassungsmöglichkeiten hinsichtlich der Größe geboten werden.

Wichtige weiche Standortfaktoren sind:

- **Kultur- und Freizeitangebot** Insbesondere für jüngere Arbeitnehmer besitzen entsprechende Angebote ein großes Gewicht bei der Wahl ihres Arbeits- und Lebensstandorts. Dies bringt in besonderer Weise für den ländlichen Raum erhebliche Herausforderungen mit sich. Durch gezielte Maßnahmen können auch hier die Angebote ausgeweitet werden, um die Attraktivität dieser Kommunen als Lebens- und Arbeitsstandort zu steigern.
- **Betreuungsangebote für Kinder und Angehörige** Für Familien gewinnen sowohl Betreuungsangebote für Kinder als auch ältere Angehörige verstärkt an Bedeutung.
- **Medizinische Versorgung** Die gewünschte Verfügbarkeit beginnt hier bei der flächendeckenden hausärztlichen Versorgung und setzt sich fort mit dem Vorhandensein der einschlägigen Fachärzte. Ein leistungsfähiges Klinikum in der Nähe kann als eigenständiger Faktor gewertet werden.
- **Nahversorgung** Zunehmende Pendelzeiten und die häufigere Vollzeitbeschäftigung beider Lebenspartner haben die Bedeutung von einem nahegelegenen Nahversorgungsangebot auch über die Mittagspausen hinausgehend erhöht. Der Versorgungseinkauf wird häufig mit dem Arbeitsweg gekoppelt. Ein entsprechendes Angebot in räumlicher Nähe erhöht die Attraktivität der Gewerbestandorte.
- **Zugang zu FuE-Einrichtungen** Insbesondere für wissensintensive Wirtschaftszweige ist der Zugang zu FuE-Einrichtungen für eine gemeinsame Projektarbeit oder Produktentwicklung ein wichtiger Standortfaktor. Kooperationen zwischen Hochschule und Unternehmen sowie Angebote Dritter stärken diesen Standortfaktor.
- **Regionales Bildungsangebot** Die Verfügbarkeit von Bildungseinrichtungen und Schulen ist ein weiterer wichtiger Aspekt im Hinblick auf die langfristige Mitarbeiterbindung.

Die einzelnen Standortfaktoren und deren Kombination unterscheiden sich in ihrer Bedeutung je nach Branche z.T. recht stark voneinander. Insbesondere bei der späteren Ermittlung und Analyse weiterer Flächenpotenziale werden diese Kriterien zum Teil zu Grunde gelegt.

4.3 Gewerbliche Standorttypen

Interpretiert man die unterschiedlichen Möglichkeiten, die sich aus der Zulässigkeit von Nutzungsarten, Betriebs- und Anlagenarten abzeichnen, zugleich als Standortfaktor, so wird deutlich, dass es verschiedene Betriebe geben wird, für die ein Standort geeignet sein kann. Dieser Standort kann zudem planungsrechtlich sowohl als Gewerbegebiet (GE), Kerngebiet (MK), Mischgebiet (MI) und z.T. auch Sondergebiet (SO) festgesetzt sein. Nachfolgende Typen liegen sowohl der Erfassung der Flächenpotenziale als auch der Prognose der Gewerbeflächenbedarfe zugrunde.

Emissionsintensives Gewerbe

Die Standorte für emissionsintensives Gewerbe dienen insbesondere der Unterbringung von gewerblichen Betrieben, die in anderen Gebieten aufgrund des Störgrades (Lärmbelästigung, Emissionsausstoß etc.) unzulässig sind. Um diese Betriebe aufnehmen zu können, ist eine Gebietsausweisung mindestens als GI, Gle oder ggf. auch als GE-Fläche erforderlich.

Die Standorte weisen zumeist eine exponierte oder teilintegrierte Lage auf und zeichnen sich durch ein konfliktfreies Umfeld aus (keine unmittelbar angrenzenden Siedlungen/ Wohngebiete oder Naturschutzgebiete). Darüber hinaus ist i.d.R. eine Schwerlasttauglichkeit der Straßen gegeben, hohe Geräuschemissionen sind zulässig und oft auch ein 24-Stunden-Betrieb möglich. Nicht selten umfassen Industrie- bzw. Gewerbegebiete für emissionsintensive Betriebe eine Gesamtfläche von über 20 ha.

Oftmals sind diese Standorte durch wenige flächenintensive Unternehmen geprägt und weisen folglich eine grobkörnige Mischung auf. Häufige Nutzungsarten und Nutzungen, die in der Praxis tendenziell eher Industrie- als Gewerbegebieten zugeordnet werden, sind u.a. Betriebe

- des emittierenden Verarbeitenden Gewerbes,
- des Baugewerbes,
- der Logistikwirtschaft und Lagerei,
- des Ver- und Entsorgungsgewerbes,
- der Lagerung und Behandlung von Eisen- und Nichteisenschrotten,
- Wertstoffhöfe mit Notschlachthanlagen und
- Autoentsorgungs- sowie Bauschutt- und Bodenrecyclinganlagen.

Verkehrsintensives Gewerbe

Standorte für verkehrsintensives Gewerbe weisen einige Überschneidungen mit Standorten für emissionsintensives Gewerbe auf, dienen aber in erster Linie Unternehmen der Bereiche Verkehr/ Lagerei und Großhandel. Der zulässige Störgrad (Lärmbelästigung, Emissionsausstoß etc.) liegt entsprechend hoch. Um entsprechende Betriebe aufnehmen zu können, ist eine Gebietsausweisung mindestens als GI oder Gle, SO mit entsprechender Zweckbestimmung (z.B. GVZ), seltener auch als GE-Fläche erforderlich.

Meistens besitzen Sonderstandorte eine Größe von über 20 ha und zeichnen sich oftmals durch direkte Wasserstraßenzugänge, direkte Anbindungen an den Schienengüterverkehr oder das Vorhandensein von Kombiterminals aus, die einen kombinierten Verkehr unterschiedlicher Verkehrsträger ermöglichen. Entsprechend sind häufige Nutzungsarten von Sonderstandorten

- „hafenaффines“ Gewerbe,
- verarbeitende Gewerbe,
- Logistikwirtschaft und Lagerei sowie
- Ver- und Entsorgungsgewerbe.

Klassisches Gewerbegebiet

Klassische Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Diese Gebiete sind als GE oder bisweilen auch GEe-Flächen ausgewiesen.

Oftmals befinden sich die klassischen Gewerbegebiete in teilintegrierter Lage. Bei Altstandorten (bis in die frühen 1980er Jahre) ist häufig eine integrierte Lage in den Siedlungskörper vorzufinden. Idealerweise bestehen keine Konfliktpotenziale mit angrenzenden Siedlungen oder Schutzgebieten; dies kann jedoch nicht in jedem Falle vorausgesetzt werden. Die maximal zulässigen Geräuschemissionen betragen gemäß der Flächenausweisung 65 dB(A) am Tage und 50 dB(A) in der Nacht. Klassische Gewerbegebiete weisen nicht selten eine Gesamtgröße von bis zu 20 ha auf. In Einzelfällen können diese Standorte jedoch auch deutlich größer ausfallen.

Klassische Gewerbegebiete beheimaten oftmals zahlreiche Unternehmen unterschiedlichster Branchen und Größen. Häufige Nutzungsarten in klassischen Gewerbegebieten sind u.a.

- Betriebe des emissionsarmen verarbeitenden Gewerbes,
- Kfz-Werkstätten,
- Großhandelsunternehmen,
- Verkehr- und Lagereibetriebe,
- Getreidelager,
- Holzwerke,
- Betriebe zur Lagerung und Behandlung von nicht gefährlichen Abfällen (z.B. Metall),
- Freizeitbetriebe (Go-Kart-Hallen, Fitnessbetriebe etc.).

Standort für Kleingewerbe und Handwerk

Die Standorte für Kleingewerbe und Handwerk dienen vorwiegend der Unterbringung des vergleichsweise wenig emittierenden, flächenintensiven Gewerbes. In der Regel sind diese Standorte als GE, GEe oder MI-Flächen ausgewiesen. Oftmals in den Siedlungskörper integriert, weisen diese in der Regel eine Größe kleiner als 10 ha (in Ausnahmefällen wird diese überschritten) auf.

Betriebe, die sich an solchen Standorten ansiedeln, haben selten mehr als 250 Beschäftigte und bedienen überwiegend die lokalen und regionalen Absatzmärkte. Darüber hinaus errichten sie nur vereinzelt eigene Gebäude. Vielmehr mieten sie deutlich häufiger Immobilien – auch für Lagerzwecke – an. Folglich ist das Vorhandensein von Gebäuden zur Miete ein zentrales Charakteristikum von Standorten für Kleingewerbe und Handwerk. An diesen Standorten anzutreffende Betriebe sind meist

- Handwerksbetriebe, v.a. aus dem verarbeitenden Gewerbe und dem Baugewerbe,
- Betriebe aus dem Bereich der Informations- und Mediendienstleistungen,
- Betriebe, die unternehmensnahe Dienstleistungen anbieten sowie
- Betriebe mit ergänzenden sonstigen Dienstleistungen.

Wissensintensive Gewerbegebiete

Standorte für hochwertiges Gewerbe, v.a. wissensorientiertes Gewerbe und Dienstleistungen, dienen insbesondere der Unterbringung von kleinen, wissensorientierten und wenig emissionsintensiven Betrieben. Ein hoher Büro-/ Verwaltungsflächenanteil ist typisch. Aufgrund der geringen Anforderungen hinsichtlich der Emissionsobergrenzen sind diese Standorte häufig als GE, GEe oder MI-Gebiete, in seltenen Fällen auch als SO-Gebiete, ausgewiesen. Entsprechend befinden sich die Standorte für wissensorientiertes Gewerbe und Dienstleistungen oftmals in einer teilintegrierten oder integrierten Lage zum Siedlungskörper. Einige Standorte befinden sich auch in räumlicher Nähe zu Hochschulen und Forschungseinrichtungen.

Standorte für wissensorientiertes Gewerbe und Dienstleistungen zeichnen sich in der Regel durch eine hohe Gestaltungsqualität sowohl der Gebäude als auch öffentlicher und privater Grünanlagen aus. Darüber hinaus ist häufig eine starke Verkehrsmischung (Fußgänger-, Rad- und Kfz-Verkehr) gegeben. Die Gebäude in diesen Gebieten stehen oftmals zur Vermietung oder Verpachtung zur Verfügung.

Häufige Nutzer von Standorten des wissensorientierten Gewerbes und der Dienstleistungen sind Unternehmen und Betriebe aus den folgenden Bereichen:

- emissionsarmes (wissensorientiertes) verarbeitendes Gewerbe,
- (komplementäre) unternehmensnahe Dienstleistungen,
- Forschung und Entwicklung,
- Dienstleistungen der Informations- und Medienwirtschaft sowie
- sonstige ergänzende Dienstleistungen.

4.4 Zusammenfassung

Die Standortwahl der Unternehmen wird neben nach wie vor bedeutenden subjektiven Faktoren sowohl vom Wachstum oder der Schrumpfung eines Betriebs als auch der Suche komparativer Standortvorteile bestimmt. In diesem Zusammenhang gibt es bestimmte Ausprägungen konkreter Gewerbestandorte, die sich durch die Lage und Erreichbarkeit, die Flächengröße oder die Umgebungsnutzung in der Entwicklung ergeben und für einige Branchen besser geeignet erscheinen als für andere. Zusätzlich unterscheiden sich Gewerbe- und Industriegebiete besonders deutlich voneinander, da die Anforderungen der Industriegebiete in der Regel nur noch an wenigen Standorten realisiert werden können.

Abbildung 14: Standortanforderungen verschiedener Unternehmenstypen

Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe	Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe	Baugewerbe	Verkehr, Logistik, Lagerhaltung	Forschung und Entwicklung	Wirtschaftsnahe / sonstige Dienstleister
Qualitative Anforderungen					
<ul style="list-style-type: none"> GI-Flächen Möglichst unkomplizierte Anbindung an weiterführende Straßen Funktionsgerechtes Gebiet (Abstände zu Wohnbebauung, Naturschutzgebieten), Emissionsverträglichkeit, z.B. 24-Stunden-Betrieb Bei bestimmten Betrieben (Bsp.: Herstellung chemischer Erzeugnisse) Flächen mit Emissionsreserven und spezieller Infrastruktur (Energie, Entsorgung, Erreichbarkeit für Spezial-LKW) 	<ul style="list-style-type: none"> GE/GI-Flächen Randlage am Siedlungskörper von Vorteil Möglichst unkomplizierte Anbindung an weiterführende Straßen (Autobahn, Schiene, ÖPNV) Funktionsgerechtes Gebiet (Abstände zu Wohnbebauung) Versorgungsmöglichkeiten im Umfeld Ausreichend qualifizierte und qualifizierbare Arbeitskräfte Flexible Flächennutzung, ggf. Vorhandensein von Mietflächen (Gebäude) 	<ul style="list-style-type: none"> GE / MI-Flächen Autobahnnähe von Vorteil Handwerker: Gute innerörtliche Erreichbarkeit (z. B. Wohnortnähe) Funktionsgerechtes Gebiet: keine problematischen Gemengelagen (Emissionsverträglichkeit) Preisniveau: Preissensibles Angebot ggf. auch abgestuft nach Lage und Qualität innerhalb des Gewerbegebiets Ausreichende Werkstattkapazitäten / qualifizierte Arbeitskräfte Nähe zu Kunden sowie Betrieben ähnlicher bzw. vor- / nachgelagerter Branchen Versorgungsinfrastruktur im Umfeld Flexible Grundstücksnutzung ggf. mit Mietflächen (Gebäude) 	<ul style="list-style-type: none"> Tendenziell großzügige GE / GI-Flächen Unkomplizierte Verkehrsanbindung mit unmittelbarem Autobahnanschluss, möglichst ohne Ortsdurchfahrten Querbeziehungen mit anderen Betrieben im Umfeld möglich Keine Anforderung an Kundennähe Kaum Anforderungen an Qualität des Umfelds Emissionsverträgliches Umfeld Verfügbarkeit von Erweiterungsflächen Ausreichende Straßenbreiten und Wendemöglichkeiten Oftmals hohe Relevanz eines günstigen Lohnniveaus Niedrige Grundstückspreise 	<ul style="list-style-type: none"> GE / SO / MI / MU-Flächen Gute innerörtliche Erreichbarkeit, Anbindung an weiterführende Straßen, ÖPNV Gute soziale Infrastruktur Gastronomie / Versorgungsmöglichkeiten tlw. hoher Anspruch an städtebauliche Gestaltung und Aufenthaltsqualität Nähe zwischen Arbeitsort und Wohnort Enge Beziehungen zu Produktion und Abnehmer qualifizierte Arbeitskräfte Nähe zu Hochschulen / Forschungseinrichtungen Teilweise Kundennähe ggf. Angebote wie Labore in Kooperation 	<ul style="list-style-type: none"> GE / SO / MI / MU-Flächen Integrierte Lage im Siedlungskörper Gute innerörtliche Erreichbarkeit, Anbindung an weiterführende Straßen, ÖPNV Je nach Typ ansprechende städtebauliche Gestaltung und Aufenthaltsqualität Versorgungseinrichtungen und Gastronomie Nähe zwischen Arbeitsort und Wohnort Querbeziehungen zu anderen Betrieben ähnlicher bzw. vor- / nachgelagerter Branchen Kundennähe Vorhandensein von Mietflächen (Gebäude) qualifizierte Arbeitskräfte tlw. Forschungsumfeld
Quantitative Anforderungen					
<ul style="list-style-type: none"> Grundstücke ab 5.000 m² Fahrbahnbreite 6,5 m; Schwerlast 	<ul style="list-style-type: none"> Grundstücke ab 2.500 m² Fahrbahnbreite min. 6,5 m 	<ul style="list-style-type: none"> Grundstücke ab 500 m² Fahrbahnbreite min. 6,0 m 	<ul style="list-style-type: none"> Grundstücke ab 10.000 m² Fahrbahnbreite 7,5 m 	<ul style="list-style-type: none"> Grundstücke ab 500 m² Fahrbahnbreite min. 5,5 m 	<ul style="list-style-type: none"> Grundstücke ab 500 m² (50 qm*) Fahrbahnbreite min. 5,5 m

Quelle: eigene Darstellung, CIMA Beratung + Management GmbH 2022

Oftmals geht eine Standortausprägung vor Ort auf einen bewusst gesteuerten Prozess zurück. In vielen Fällen kommt jedoch deutlich zum Tragen, dass die Bauleitplanung in erster Linie eine Angebotsplanung darstellt. Der Erfolg, einen Standort deutlich zu profilieren, hängt in erheblichem Maße von der Mitwirkung privater Akteure bzw. dem konkreten Interesse an einem Standort und der Verwertungsabsicht der Grundstücke ab.

In der Realität findet man folglich eine große Vielfalt unterschiedlicher gewerblicher Standorttypen vor, von denen einige das Ergebnis historischer Entwicklungen unter teilweise wenig restriktiven Vorgaben sind (oft sog. 34er Gebiete). In anderen Fällen konnten mit Durchhaltevermögen und gezielter planerischer – oder auch finanzieller – Einflussnahme profilierte Standorte entwickelt werden.

5 Gewerbeflächen in Lindau

Nachdem in Kapitel 3 dezidiert auf die Struktur und Entwicklung des Wirtschaftsraumes Lindau eingegangen wurde, folgt nun eine räumliche Einordnung der Gewerbestandorte im Stadtgebiet, einschließlich einer Typisierung und Beschreibung der vorzufindenden Branchenstruktur (detaillierte Informationen können den einzelnen Steckbriefen in Kapitel 5.2 entnommen werden).

Die Analyse der Gewerbestandorte umfasst als GI und GE ausgewiesene sowie gewerblich geprägte MI, MU und SO bzw. im Innenbereich Fälle nach § 34 BauGB. Die Basis hierfür bildet eine Erhebung aller relevanten Gewerbestandorte mit Verortung der hier zu findenden Arbeitsstätten nach Hauptnutzung je Grundstück sowie deren Klassifizierung nach Wirtschaftszweigen, welche im Dezember 2021 durchgeführt wurde.

Innerhalb der bestehenden Gewerbegebiete erfolgte zusätzlich auch die Erfassung von Potenzialflächen. Diese umfassen Grundstücke, für die bereits Baurecht im Gewerbe besteht, und die somit sog. Flächenpotenziale der Innenentwicklung bzw. Nachverdichtungsmöglichkeiten darstellen.

Darüber hinaus wurden auch Flächenpotenziale als Erweiterung von Bestandsgebieten oder in sogenannten Suchräumen erfasst, die teilweise an bestehende Gewerbestandorte anschließen, aber noch über keine Ausweisung als Gewerbegebiet mittels Bebauungsplans verfügen. Diese Flächen sind z.T. bereits im FNP als Flächen für Gewerbe markiert. Diese werden im Anschluss an die Bestandsgebiete gesondert dargestellt.

Sowohl für die Flächenpotenziale der Innenentwicklung als auch die Suchräume wurde die Marktgängigkeit der Flächen bestimmt, wozu neben der Lage und Größe, dem Baurecht und bestehenden Restriktionen (z.B. Bodenschutz/ Altlasten) insbesondere die Eigentumsverhältnisse (öffentlich/ privat) sowie die Verwertungsabsichten mit Vertreter*innen der Verwaltung geklärt wurden, um neben der generellen Verfügbarkeit auch die Wahrscheinlichkeit einzuschätzen, dass eine Potenzialfläche am Flächenmarkt auf einen Bedarf stößt (Eignung für Schlüsselbranchen - Aktivierungsquoten). Bei größeren Flächen (> 1 ha) erfolgte darüber hinaus auch ein Abzug für Erschließungsflächen. Weitere Ausführungen hierzu sind Kapitel 7 zu entnehmen.

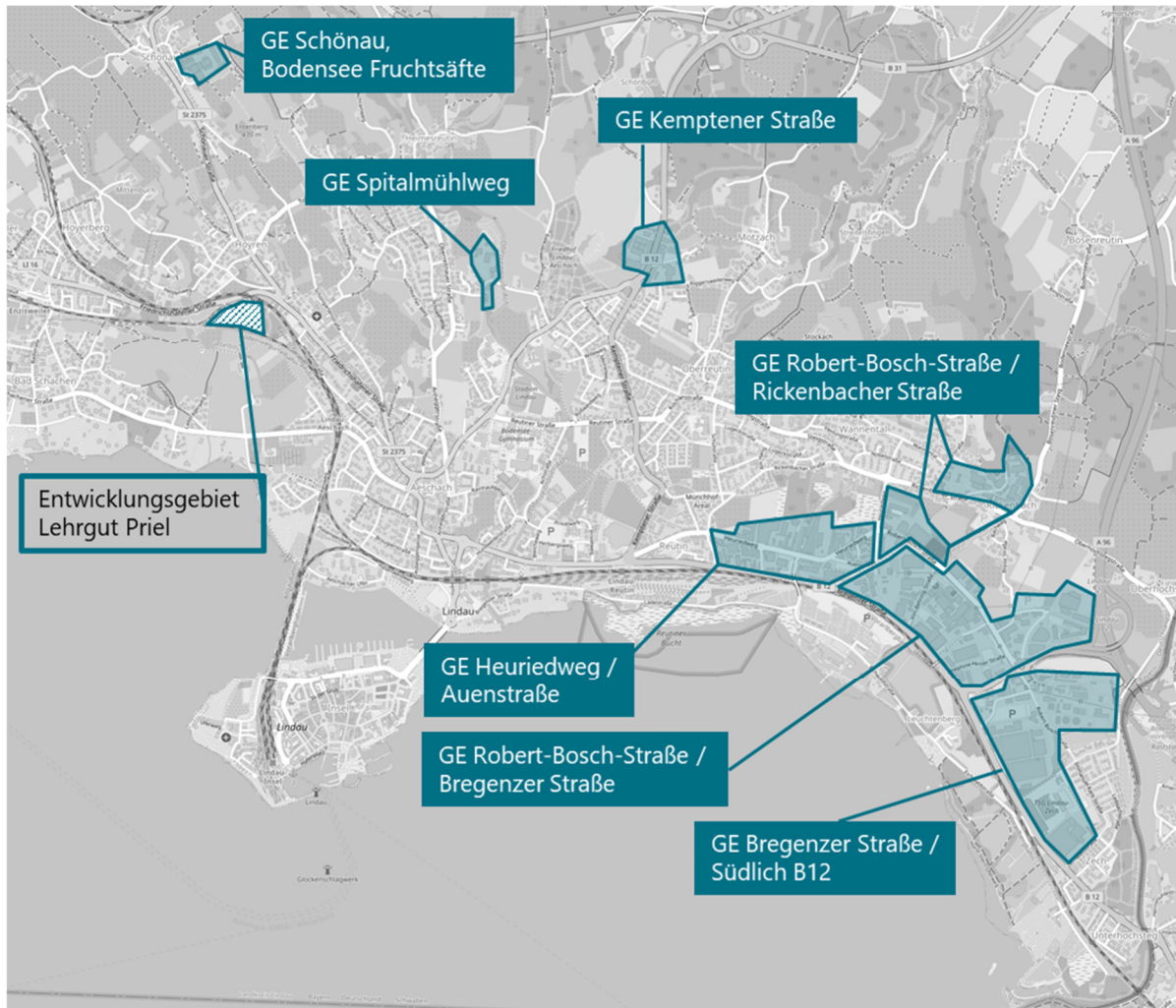
5.1 Gesamtstädtischer Überblick

Insgesamt finden sich in Lindau derzeit sieben größere Gewerbestandorte. Zudem wird mit dem „Lehrgut Priel“ im Südwesten der Stadt ein weiterer Gewerbestandort entwickelt. Ferner sind in integrierter Mischgebietslage weitere Betriebe situiert, welche allerdings nicht in räumlicher Konzentration vorzufinden sind, weshalb diese Flächen nicht einzeln betrachtet werden.

Die bestehenden Gewerbestandorte in Lindau liegen im südlichen Stadtgebiet bzw. südlich der Verkehrsachse B31. Der Schwerpunkt liegt dabei deutlich im Südosten Lindaus. An den genannten Standorten ist die regionale Verkehrsanbindung sehr günstig und der Abstand zu Wohnanteilen z. T. größer, weshalb die Standorte auch für verkehrs- und auch emissionsintensive Betriebe geeignet sind. Im südöstlichen Stadtgebiet von Lindau verläuft die Bundesstraße B12 als Hauptverkehrsachse, welche von einem Großteil der Gewerbegebiete gut erreichbar ist und die Anbindung an das Umland sowie insbesondere die Autobahnen A96 bzw. A14 auf österreichischer Seite gewährleistet. In ihrem nördlichen Verlauf stellt sie darüber hinaus den Anschluss an die B31 und das nordwestliche und -östliche Umland sicher.

Der nächstgelegene Flughafen Bodensee-Airport Friedrichshafen ist rd. 20 km nordwestlich gelegen und über die Bundesstraßen B31 bzw. B30 gut zu erreichen.

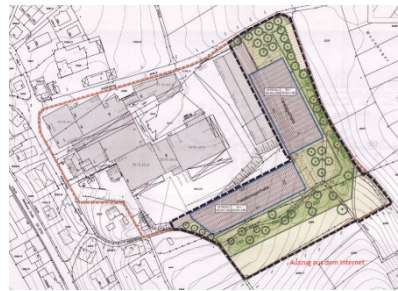
Abbildung 15: Gewerbegebiete in Lindau



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2023; Kartengrundlage: © OpenStreetMap 2023

5.2 Steckbriefe der Gewerbegebiete

Gewerbegebiet Schöнау, Bodensee Fruchtsäfte



Standortcharakterisierung/ Umfeld

- Produktionsstandort für die Getränkeherstellung der Lindauer Bodensee-Fruchtsäfte GmbH
- Lediglich ein Gewerbebetrieb mit großformatiger Betriebsstruktur
- Unmittelbare Nähe zur Wohnbebauung

Standort

- Kellereiweg

Planungsrecht

GE

Standorttyp

Einzelstandort/ Klassisches Gewerbegebiet

Flächenpotenziale

- Keine Potenziale in der Innenentwicklung
- Erweiterung des Gebietes um ca. 1,92 ha (netto) gemäß gültigem Bebauungsplan vorgesehen; unter Berücksichtigung der Marktgängigkeit beläuft sich das tatsächliche Flächenpotenzial auf ca. 1,0 ha

Standortprägender Betrieb

- Lindauer Bodensee-Fruchtsäfte GmbH

Nutzung

- Verarbeitendes Gewerbe

Stärken

- Standort eines wichtigen, langjährig ansässigen Betriebs
- Erweiterungsmöglichkeit für den Bestandsbetrieb

Schwächen

- Keine Flächenpotenziale für Neuansiedlungen
- Eingeschränkte verkehrliche Erreichbarkeit

Veränderungsnotwendigkeit

/


Entwicklungschancen

/

Zusammenfassung/ Weiterentwicklungspotenzial

Beim Gewerbegebiet Schöнау handelt es sich um einen Einzelstandort, der lediglich durch die Lindauer Bodensee-Fruchtsäfte GmbH als Produktionsstandort genutzt wird. Erweiterungspotenzial besteht am Standort (süd-) östlich an den Bestandsbetrieb angrenzend. Der hierzu bereits aufgestellte vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht für diese Flächen die Erweiterung des Produktionsstandorts um zwei Lagerhallen vor. Diese Flächen stehen somit für eine Nutzung durch andere Gewerbebetriebe nicht mehr zur Verfügung. Weitere Potenziale in der Innentwicklung sind im Gewerbegebiet Schöнау nicht vorhanden und auch darüber hinaus besteht aufgrund der umgebenden Wohnbebauung und zum Schutz des Landschaftsbildes kein Weiterentwicklungspotenzial. Der Standort umfasst somit einen für Lindau wichtigen und prägenden Betrieb und wird auch zukünftig ein Solitär-Standort für Gewerbe bleiben.

Gewerbegebiet Spitalmühlweg

						
Standortcharakterisierung/ Umfeld <ul style="list-style-type: none">Standort für großformatige und z.T. emissionslastige BetriebeAufgrund der schwierigen Verkehrsanbindung insb. für Schwerlastverkehr, ungeeignete Lage für Betriebe entsprechender Ausrichtung		Standort <ul style="list-style-type: none">Spitalmühlweg				
		<table><tr><th>Planungsrecht</th><th>Standorttyp</th></tr><tr><td>GE</td><td>Standort für emissions- oder verkehrsintensives Gewerbe</td></tr></table>	Planungsrecht	Standorttyp	GE	Standort für emissions- oder verkehrsintensives Gewerbe
Planungsrecht	Standorttyp					
GE	Standort für emissions- oder verkehrsintensives Gewerbe					
Flächenpotenziale	Standortprägende Betriebe (Auswahl)	Nutzungen				
<ul style="list-style-type: none">Im aktuellen Bestand keine Potenziale in der Innenentwicklung	<ul style="list-style-type: none">Fischer RecyclingHolzbau KottmayrBörner GartenbauKfz Arlt	<ul style="list-style-type: none">Baugewerbe(Kfz-)HandelSonstige wirtschaftl. DLWasserversorgung; Abwasser-, Abfallentsorgung etc.				
Stärken	Schwächen					
<ul style="list-style-type: none">Wenig Nutzungskonflikte durch die emissionslastigen Betriebe aufgrund der isolierten Standortlage	<ul style="list-style-type: none">Keine Flächenpotenziale für Neuansiedlungenkeine Erweiterungsmöglichkeiten für BestandsbetriebeEingeschränkte verkehrliche Erreichbarkeit (Pkw, ÖPNV, Schwerlastverkehr)					
Veränderungsnotwendigkeit						
/						
Entwicklungschancen						
<ul style="list-style-type: none">Ggf. Möglichkeit der Verlagerung einiger Bestandsbetriebe an den Standort Rickenbach und Konzentration von Betrieben gleicher/ ähnlicher BranchenBei freiwerdenden Flächen ggf. Nachnutzung durch nicht störendes Gewerbe möglich						
Zusammenfassung/ Weiterentwicklungspotenzial						
<p>Beim Gewerbegebiet Spitalmühlweg handelt es sich um einen Standort in isolierter und für die vorhandenen, z.T. emissionslastigen Betriebe eingeschränkt geeigneten Standort. Insbesondere die Erschließungssituation, die nicht für den Schwerlastverkehr ausgelegt ist, stellt ein nur schwer zu lösendes Problem dar. Daher sollte geprüft werden, ob eine Verlagerung der Bestandsbetriebe und eine Konzentration mit ähnlichen Nutzungen bzw. Betrieben am Standort Rickenbach möglich ist. Eine Nachnutzung freiwerdender Flächen ist ggf. durch nicht störendes Gewerbe möglich. Darüber hinaus besteht vor dem Hintergrund des Erhalts des Landschaftsbildes kein Weiterentwicklungspotenzial, zumal sich Teile der Bestandsbetriebe bereits zum aktuellen Zeitpunkt innerhalb eines sogenannten Landschaftsfingers befinden.</p>						

Gewerbegebiet Kemptener Straße



Standortcharakterisierung/ Umfeld		Standort	
<ul style="list-style-type: none">Stark von Kfz-Handel sowie Büronutzung („Denkfabrik“) geprägter StandortVergleichsweise moderner Auftritt der ansässigen BetriebeUnmittelbare Nähe zu Wohngebieten v.a. Süden		<ul style="list-style-type: none">Kemptener StraßeRiggersweilerweg	
		Planungsrecht	Standorttyp
		GE	Klassisches Gewerbegebiet
Flächenpotenziale		Standortprägende Betriebe (Auswahl)	Nutzungen
<ul style="list-style-type: none">Umnutzung des Gartenmöbel-Anbieters und des östlich anschließenden Grundstücks vorgesehen (Nahversorgung): 0,4 ha (netto) FlächenpotenzialWeiteres langfristiges Innenentwicklungspotenzial durch freies Grundstück am südlichen Rand des Gebietes		<ul style="list-style-type: none">DenkfabrikAutohäuserMöbelGarten GmbH	<ul style="list-style-type: none">Information & Kommunikation(Kfz-)HandelFreiberufliche DLGesundheit, Sozialwesen
Stärken		Schwächen	
<ul style="list-style-type: none">Gute verkehrliche Erreichbarkeit (Pkw, ÖPNV)Perspektivisch Versorgungsmöglichkeiten durch EinzelhandelsansiedlungenTeilweise zukunftsorientierte Branchen		<ul style="list-style-type: none">Nur eingeschränkt Flächenpotenziale für NeuansiedlungenKaum Erweiterungsmöglichkeiten für Bestandsbetriebe	
Veränderungsnotwendigkeit			
/			
Entwicklungschancen			
<ul style="list-style-type: none">Vor dem Hintergrund der Wohnbautätigkeit im Umfeld sowie der Verbesserung der Versorgungssituation Potenzial für Büro-/ DienstleistungsnutzungenIm Falle der Schließung von Autohäusern Stärkung der Büronutzung oder Ergänzung durch emissionsarmes produzierendes GewerbeHöhenentwicklung			
Zusammenfassung/ Weiterentwicklungspotenzial			
<p>Das an der Kemptener Straße gelegene gemischte Gewerbegebiet weist aktuell eine deutliche Prägung durch Betriebe des Kfz-Handels auf. Im Gebäudekomplex Denkfabrik sind zudem Büros unterschiedlicher Branchen konzentriert. Für den Standort des Gartenmöbel-Anbieters inkl. östlich anschließender Potenzialfläche ist bereits eine Umnutzung (Nahversorgung) vorgesehen. Flächenpotenziale bestehen daher lediglich im Süden des Gebietes nordwestlich am Kreisverkehr, die langfristig eine Erweiterungsoption für gewerbliche Nutzung darstellen. Darüber hinaus sind Neuansiedlungen bzw. Erweiterungen nur bei Verlagerung von Bestandsbetrieben möglich. Vor dem Hintergrund der geplanten Wohnbauentwicklungen im Standortumfeld und der künftig guten Versorgungssituation durch die perspektivische Ansiedlung von Nahversorgungsbetrieben verfügt das Gebiet über Potenzial für publikumsorientierte Dienstleistungen und Büronutzungen. Bei freiwerdenden Flächen sollte daher eine weitere Stärkung und Aufwertung des Gewerbebestands durch entsprechende Nachnutzungen und ggf. auch durch die Ansiedlung von emissionsarmem produzierendem Gewerbe erfolgen. Im Sinne</p>			

eines sparsamen und effizienten Flächenverbrauchs kommt dabei der Höhenentwicklung eine bedeutende Rolle zu.

Gewerbegebiet Heuriedweg/ Auenstraße



Standortcharakterisierung/ Umfeld		Standort	
<ul style="list-style-type: none">Gemischtes Gewerbegebiet mit Baugewerbe, Einzelhandel, Produktion und DienstleistungenTeilweise großflächige BetriebsstrukturenV.a. im Osten Schwerpunkt Wohnen umgeben von GewerbenutzungenZahlreiche Fremdnutzungen (Einzelhandel, Unterkünfte für Geflüchtete)		<ul style="list-style-type: none">HeuriedwegBregenzer StraßeAuenstraße	
		Planungsrecht	Standorttyp
		GE, MI, SO (Penny, Kaufland)	Klassisches Gewerbegebiet
Flächenpotenziale		Standortprägende Betriebe (Auswahl)	Nutzungen
<ul style="list-style-type: none">Betriebserweiterungen ggf. durch Betriebsumstrukturierungen auf eigenen Grundstücken möglichPotenzialflächen: westlich von Kaufland und an der Auenstraße (Busparkplatz): 0,6 ha (netto) Gesamtfläche, unter Berücksichtigung der Marktgängigkeit ca. 0,2 ha tatsächliches Flächenpotenzial		<ul style="list-style-type: none">ThomannE. Raiss BaustoffhandelStadtwerke	<ul style="list-style-type: none">Verarbeitendes GewerbeBaugewerbeEinzelhandelDienstleistungen
Stärken		Schwächen	
<ul style="list-style-type: none">Gute verkehrliche Erreichbarkeit (Pkw, ÖPNV)Flächenpotenziale für NeuansiedlungenVersorgungsmöglichkeitenWichtiger Standort für Handwerksbetriebe		<ul style="list-style-type: none">Eingeschränkte Erweiterungsmöglichkeiten für BestandsbetriebeUmfangreiche FremdnutzungenUntergenutzte Flächen/ Leerstand	
Veränderungsnotwendigkeit			
<ul style="list-style-type: none">Weiterentwicklung nur unter Berücksichtigung der Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes, kein weiterer Ausbau als EinzelhandelsstandortAktivierung der unter- und fehlgenutzten Flächen			
Entwicklungschancen			
<ul style="list-style-type: none">Umstrukturierung im BestandUmnutzung fremdgenutzter FlächenHöhenentwicklung			
Zusammenfassung/ Weiterentwicklungspotenzial			
<p>Das Gewerbegebiet Heuriedweg/ Auenstraße weist eine heterogene Nutzung auf, die im Schwerpunkt v.a. verarbeitendes und Baugewerbe sowie Einzelhandel umfasst. Der Standort weist im Bestand einige un(ter)genutzte Flächen sowie Leerstände auf. Diese, sowie die westlich von Kaufland und in der Auenstraße am Standort des Busparkplatzes vorhandenen Flächenpotenziale, stellen mögliche Standorte für produzierendes Gewerbe und Handwerk dar. Weitere Neuansiedlungen bzw. Erweiterungen sind bei Verlagerung von Bestandsbetrieben und im Gebiet vorhandener Fremdnutzungen möglich. Neben Neuansiedlungen gilt es aber insbesondere auch, die bereits ansässigen Betriebe in ihrem Bestand zu sichern und ggf. auch Erweiterungsmöglichkeiten durch Umstrukturierungen auf den eigenen Grundstücken zu ermöglichen. Dabei, sowie bei Neuansiedlungen, sollte auch der Aspekt einer möglichen Höhenentwicklung berücksichtigt werden. Wesentlich ist bei der Weiterentwicklung</p>			

des Standorts die Berücksichtigung der Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes. Ein weiterer Ausbau des Gebiets als Einzelhandelsstandort sollte nicht erfolgen.

Gewerbegebiet Robert-Bosch-Straße/ Rickenbacher Straße



Standortcharakterisierung/ Umfeld		Standort	
<ul style="list-style-type: none">Großflächige Betriebsstrukturen u.a. aus dem produzierenden Gewerbe und der AbfallentsorgungWestlich von Dornier unmittelbare Nähe zu WohnbebauungGewachsener Solitärstandort Dornier		<ul style="list-style-type: none">Rickenbacher StraßeRobert-Bosch-StraßeHeuriedweg	
		Planungsrecht	Standorttyp
		GE, Gemeindebedarfsflächen (THW)	Standort für emissions- oder verkehrsintensives Gewerbe/ Klassisches Gewerbegebiet
Flächenpotenziale		Standortprägende Betriebe (Auswahl)	Nutzungen
<ul style="list-style-type: none">Betriebserweiterungen nur durch Betriebsumstrukturierungen auf eigenen Grundstücken möglichKeine weiteren Potenziale in der Innenentwicklung		<ul style="list-style-type: none">Lindauer DornierStark GmbHTHWFeuerwehrStadtbus Lindau	<ul style="list-style-type: none">AbfallentsorgungÖffentliche VerwaltungVerarbeitendes GewerbeVerkehr
Stärken		Schwächen	
<ul style="list-style-type: none">Gute verkehrliche Erreichbarkeit (PKW, ÖPNV) der Robert-Bosch-StraßeStandort wichtiger, tlw. beschäftigtenstarker Betriebe		<ul style="list-style-type: none">Untergenutzte FlächenKein Entwicklungspotenzial am Standort DornierKeine Flächenpotenziale in der Innenentwicklung	
Veränderungsnotwendigkeit			
<ul style="list-style-type: none">Aktivierung von untergenutzten Flächen			
Entwicklungschancen			
<ul style="list-style-type: none">Fortentwicklung des Standorts mit Fokus auf Abfallentsorgung und produzierendes GewerbeUmstrukturierung im Bestand			
Zusammenfassung/ Weiterentwicklungspotenzial			
<p>Das Gewerbegebiet Robert-Bosch-Straße/ Rickenbacher Straße lässt sich in zwei Bereiche unterschiedlicher Nutzungen und Entwicklungspotenziale unterteilen: Im Norden befindet sich an der Rickenbacher Straße die Fa. Dornier an einem gewachsenen Solitärstandort, der im Westen unmittelbar an Wohnbebauung und im Norden und Osten an Grün- und landwirtschaftlich genutzte Flächen angrenzt. Weiterentwicklungspotenzial ist in diesem Bereich nicht vorhanden.</p> <p>Anders stellt sich die Ausgangssituation an der Robert-Bosch-Straße inkl. Heuriedweg dar. Hier sind neben dem THW und der Feuerwehr auch der Stadtbus-Betrieb Lindau sowie das Abfallentsorgungsunternehmen Stark ansässig. Eine Fortentwicklung des Standorts ist mit Fokus auf Abfallentsorgung oder das produzierende Gewerbe möglich. Ggf. besteht die Möglichkeit der Verlagerung von Betrieben aus dem Spitalmühlweg und somit einer</p>			

Konzentration von Betrieben ähnlicher Ausrichtung am Standort Robert-Bosch-Straße/ Heuriedweg. Entwicklungen im Bestand sind insbesondere durch die Aktivierung von untergenutzten Flächen (v.a. Fa. Stark) möglich.

Gewerbegebiet Robert-Bosch-Straße/ Bregenzer Straße



Standortcharakterisierung/ Umfeld	Standort	
<ul style="list-style-type: none">▪ Klassische Gewerbegebietslage mit vielfältigem Be- satz, Standort für Produktion, Dienstleistung, Bau- gewerbe▪ Autoorientierter Standort mit guter Sichtbarkeit, überwiegend modernes Erscheinungsbild▪ Teilweise junges Gewerbegebiet mit eher großflä- chigen Betrieben und Global Playern im Osten▪ Westlich der Robert-Bosch-Straße teils in die Jahre gekommen, auch mit kleinteiligeren, gewachsenen Betriebsstrukturen▪ Fremdnutzungen vorhanden	<ul style="list-style-type: none">▪ Bregenzer Straße▪ Robert-Bosch-Straße▪ Peter-Dornier-Straße▪ Josephine-Hirner- Straße▪ Von-Behring-Straße	
	Planungsrecht	Standorttyp
	GE und GI	Klassisches Gewerbegebiet
Flächenpotenziale	Standortprägende Betriebe (Auswahl)	Nutzungen
<ul style="list-style-type: none">▪ Flächenpotenziale im Sinne einer Erweiterung des Gebietes sind im Nordosten an der A96 vorhanden▪ Innenentwicklungspotenziale sind im Süden, im ICL und bei Neuordnung des ruhenden Verkehrs vor- handen und belaufen sich zusammengekommen auf eine Fläche von ca. 1,4 ha (netto)	<ul style="list-style-type: none">▪ Liebherr Elektronik▪ Continental▪ Schuster Chemie▪ Salone No.4▪ ENGIE Refrigeration▪ Brillux	<ul style="list-style-type: none">▪ Verarbeitendes Gewerbe▪ (Groß-)Handel; Kfz▪ Sonstige DL▪ Baugewerbe
Stärken	Schwächen	
<ul style="list-style-type: none">▪ Gute verkehrliche Erreichbarkeit (PKW, ÖPNV)▪ Teilweise modernes, junges GE▪ Standort wichtiger, beschäftigtenstarker Betriebe▪ Teilweise zukunftsorientierte Branchen	<ul style="list-style-type: none">▪ Fremdnutzungen▪ Teilweise unübersichtliche Strukturen▪ Flächenintensive Parkierungsanlagen	
Veränderungsnotwendigkeit		
<ul style="list-style-type: none">▪ Aktivierung von Flächen im Innenbereich▪ Entwicklungspotenziale vorhanden▪ Vermeidung von Fremdnutzungen		
Entwicklungschancen		
<ul style="list-style-type: none">▪ Umstrukturierung im Bestand▪ Höhenentwicklung, ggf. Stapelung von ebenerdigen Nutzungen▪ Aktivierung von Flächenpotenzialen und deren Vergabe▪ Verdichtung zur Bregenzer Straße▪ Ansiedlung von Handwerkerhof, Coworking, Büronutzung		
Zusammenfassung/ Weiterentwicklungspotenzial		
<p>Beim Gewerbegebiet Robert-Bosch-Straße/ Bregenzer Straße handelt es sich um eine klassische Gewerbegebiets- lage mit einem vielfältigen Besatz aus Produktionsbetrieben, Dienstleistern und dem Baugewerbe. Der Standort präsentiert sich als überwiegend modernes und teilweise junges Gewerbegebiet. Potenzialflächen zur Gebietser- weiterung sind im Nordosten an der A96 vorhanden. Im Süden sowie im ICL sind zusätzlich</p>		

Innenentwicklungspotenziale vorhanden, die es zu aktivieren und zielgerichtet zu vergeben gilt. Zudem können durch eine Neuordnung des ruhenden Verkehrs im Sinne einer zentralen Stapelung weitere Flächenpotenziale geschaffen werden. Im Hinblick auf die Flächenpotenziale im ICL sollte zudem insbesondere darauf geachtet werden, dass diese eine wertige Nachnutzung im Sinne des Konzeptes als Innovationscampus erfahren. Darüber hinaus sind aufgrund der Umfeldnutzungen, der vergleichsweise ansprechenden Aufenthaltsqualität und guten Erreichbarkeit die Ansiedlung eines Handwerkerhofs, Räumlichkeiten für Coworking und auch Büronutzungen am Standort denkbar. Grundsätzlich sollte eine Weiterentwicklung jedoch nur unter Berücksichtigung der Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes erfolgen.

Als Standort wichtiger, beschäftigtenstarker Betriebe, teilweise auch aus zukunftsorientierten Branchen, stellt im Hinblick auf die Weiterentwicklung des Gewerbegebiets die Bestandssicherung für bereits ansässige Unternehmen einen wichtigen Aspekt dar. Umstrukturierungen im Bestand oder eine Höhenentwicklung können hierbei Potenziale bieten. Eine Neuausrichtung des Standorts ist mit Blick auf die Strukturen nicht notwendig.

Gewerbegebiet Robert-Bosch-Straße/ südlich B12



Standortcharakterisierung/ Umfeld

- Prägung des Gebiets durch die großflächigen Betriebe Cooper Standard und GTL sowie das Zechwaldareal im Süden
- Kleinteilige, teilweise unübersichtliche Struktur an der B12
- Im Süden unmittelbare Nähe zu Wohnbebauung

Standort

- Bregenzer Straße
- Robert-Bosch-Straße

Planungsrecht

GE

Standorttyp

Klassisches Gewerbegebiet

Flächenpotenziale

- Betriebserweiterungen ggf. durch Betriebsumstrukturierungen auf eigenen Grundstücken möglich
- Ggf. Flächenpotenzial nördlich von GTL

Standortprägende Betriebe (Auswahl)

- Cooper Standard
- GTL

Nutzungen

- Verarbeitendes Gewerbe
- Öffentliche Verwaltung
- (Groß-)Handel, Kfz

Stärken

- Gute verkehrliche Erreichbarkeit (PKW, ÖPNV)
- Standort wichtiger, beschäftigtenstarker Betriebe
- teilweise zukunftsorientierte Branchen
- Chance durch Umstrukturierung des Zechwaldareals

Schwächen

- Teilweise in die Jahre gekommenes Erscheinungsbild
- Keine Flächenpotenziale für Neuansiedlungen
- Eingeschränkte Erweiterungsmöglichkeiten für Bestandsbetriebe

Veränderungsnotwendigkeit

/

Entwicklungschancen

- Umstrukturierung des Zechwaldareals und Ausbau der Nahversorgung; Fokus auf Büronutzung
- Höhenentwicklung
- Aktivierung der Flächenpotenziale
- Chance zur Aufwertung der Stadteingangssituation im Süden zur Autobahn (Adressbildung)

Zusammenfassung/ Weiterentwicklungspotenzial

Das Gewerbegebiet Robert-Bosch-Straße/ südlich B12 präsentiert sich mitunter als Standort wichtiger, beschäftigtenstarker Unternehmen aus der öffentlichen Verwaltung und dem verarbeitenden Gewerbe, die vornehmlich im Osten und zentral zwischen der Bregenzer Straße und Robert-Bosch-Straße gelegen sind (GTL, Cooper Standard). Im Gegensatz zu diesen großflächigen Betrieben finden sich direkt an der B12 kleinteilige und teilweise unübersichtliche Strukturen. Am südlichen Rand des Gewerbegebietes ist zudem das sog. Zechwaldareal gelegen, welches aktuell v.a. durch einen großen gewerblich genutzten Gebäudekomplex geprägt wird, der jedoch auch einen gewissen Leerstand aufweist. Die geplante Umstrukturierung dieses Areals bietet eine Chance zur attraktiven Weiterentwicklung des Gewerbegebietes. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu Wohngebieten sollte hier der Fokus künftig auf Büronutzung gelegt werden, zudem eignet sich der Standort auch für einen Ausbau der Nahversorgung im Sinne des Einzelhandelskonzeptes. Flächenpotenziale in der Innenentwicklung bestehen ggf. durch die nördlich an GTL anschließende Fläche, darüber hinaus sind jedoch keine Flächenpotenziale für Neuansiedlungen vorhanden. Betriebserweiterungen für eine Bestandssicherung der ansässigen Unternehmen sind ggf. durch Umstrukturierungen auf den eigenen Grundstücken möglich.

Entwicklungsgebiet Priel



Standortcharakterisierung/ Umfeld

- Erschlossener, aber noch unbebauter Standort im Südwesten Lindaus
- Gemäß Vorentwurf des Bebauungsplans Ausweisung als GE
- Eingeschränkte Erreichbarkeit aufgrund der Lage zwischen zwei Bahntrassen und abseits wichtiger Verkehrsachsen
- Eignung für kleinere Gewerbebetriebe

Standort

- Friedrichshafener Straße
- Priel

Planungsrecht

GE

Standorttyp

/

Flächenpotenziale

- Am Standort besteht ein Flächenpotenzial von ca. 2,1 ha (netto) für gewerbliche Nutzungen

Standortprägende Betriebe (Auswahl)

/

Nutzungen

/

Stärken

- Flächenpotenzial für die Ansiedlung kleiner Gewerbebetriebe
- Keine Nutzungskonflikte aufgrund isolierter Lage

Schwächen

- Eingeschränkte Erreichbarkeit (Pkw, ÖPNV)

Veränderungsnotwendigkeit

/

Entwicklungschancen

- Transparente Vergabe nach Kriterien möglich
- Aktivierung der Flächenpotenziale

Zusammenfassung/ Weiterentwicklungspotenzial

Das Entwicklungsgebiet Priel im Südwesten Lindaus ist zwischen zwei Bahntrassen an der Friedrichshafener Straße gelegen. Ein Vorentwurf des Bebauungsplans, der den Standort als Gewerbegebiet ausweist, ist bereits vorhanden. Aufgrund seiner Lage zwischen den Gleisanlagen und abseits der Hauptverkehrsachsen, verfügt der Standort über eine eingeschränkte Sichtbarkeit und auch die Erschließung und Anfahrbarkeit bedingt eine Eignung des Standorts nur für bestimmte Unternehmensarten. Für Kleingewerbe und Handwerk bietet der Standort jedoch gute Rahmenbedingungen, sodass die Flächenentwicklung und -vermarktung bereits gezielt auf entsprechende Branchen ausgelegt werden sollte. Im Hinblick auf Transparenz sollte die Vergabe der Flächen entsprechend konkreter Kriterien erfolgen, die im Vorfeld zusammengestellt werden.

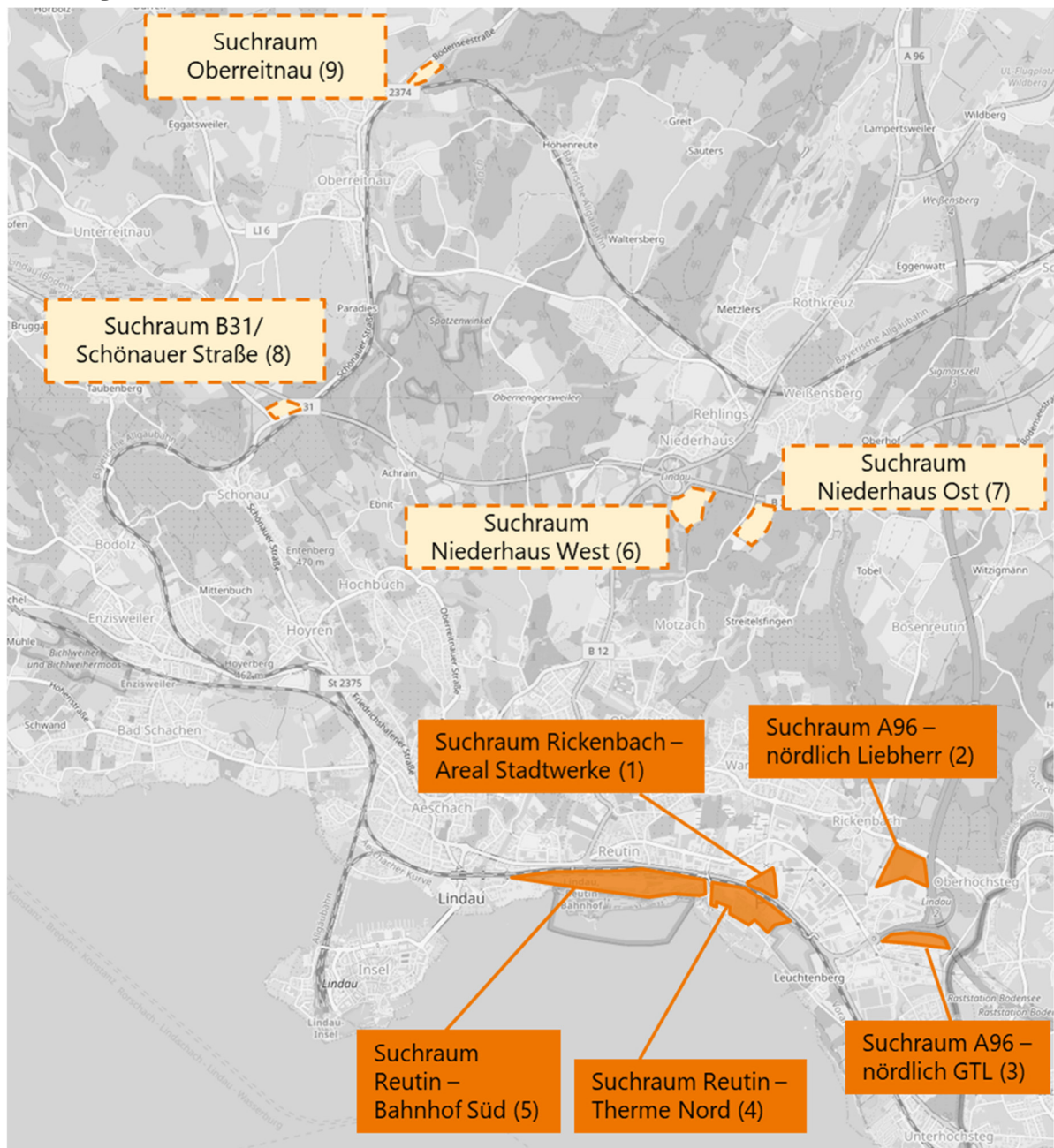
5.3 Suchräume in Lindau

Wie bereits ausgeführt, umfasste die Erhebung der Gewerbegebiete in Lindau auch eine Erfassung der sogenannten Suchräume. Diese sind im Bereich der Bregenzer Straße zwischen Autobahn und Reutin sowie an der B31 und nördlich hiervon lokalisiert und betreffen insgesamt neun Areale. Die vier im Norden Lindaus gelegenen Suchräume erfordern aufgrund ihrer Standortrahmenbedingungen eine vertiefte Betrachtung hinsichtlich der Eignung für eine künftige gewerbliche Nutzung. Diese soll im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes erfolgen.

Da die Suchräume somit über unterschiedliche Rahmenbedingungen verfügen, werden nachfolgend zwei Gruppen unterschieden: die Suchräume 1 bis 5 im Kernsiedlungsgebiet Lindaus und die an der B31 und nördlich hiervon gelegenen Suchräume 6 bis 9.

Die nachfolgenden Tabellen bieten eine Übersicht verschiedener, für eine gewerbliche Nutzung relevanter Kriterien für jeden der neun Suchräume.

Abbildung 16: Suchräume in Lindau



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2023; Kartengrundlage: © OpenStreetMap 2023

Standort-kriterien	Suchraum Rickenbach – Areal Stadtwerke (1)	Suchraum A96 – nördlich Liebherr (2)	Suchraum A96 – nördlich GTL (3)	Suchraum Reutin – Therme Nord (4)	Suchraum Reutin – Bahnhof Süd Nord (5)
Lage im Stadtgebiet	GE Robert-Bosch-Straße/ Bregenzer Straße	nördlich an das GE Robert-Bosch-Straße/ Bregenzer Straße anschließend	nördlich an das GE Bregenzer Straße/ Südlich B12 anschließend	Im Süden Lindaus zwischen Therme und Bahntrasse	Im Süden Lindaus südlich des Bahnhofs Reutin
Größe	<ul style="list-style-type: none"> ca. 1,7 ha ca. 0,0 ha Fläche nach Marktängigkeit 	<ul style="list-style-type: none"> ca. 5,3 ha ca. 1,9 ha Fläche nach Marktängigkeit 	<ul style="list-style-type: none"> ca. 1,9 ha ca. 0,9 ha Fläche nach Marktängigkeit 	<ul style="list-style-type: none"> ca. 8,2 ha ca. 2,9 ha Fläche nach Marktängigkeit 	<ul style="list-style-type: none"> ca. 16,0 ha ca. 4,0 ha Fläche nach Marktängigkeit
FNP	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfall-Entsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	Gewerbliche Bauflächen	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfall-Entsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	Dauerkleingärten, Parkplatzanlagen, Bahnanlagen	Bahnanlagen
Eigentümer*in	Stadtwerke	privat, Vorkaufsrecht für Stadt Lindau	privat (GTL), Vorkaufsrecht für Stadt Lindau	privat	privat (DB)
Aktuelle Nutzung	Anlagen der Stadtwerke	Grün- und landwirtschaftlich genutzte Fläche	keine, Reservefläche für Entsorgung	Kleingartenanlage, Parkplatzanlage	Bahnhofsgelände
Restriktionen	nicht bekannt	nicht bekannt	nicht bekannt	tlw. Altlasten/ Altlastverdachtsflächen	tlw. Denkmalschutz
Umfeldnutzungen	Gewerbliche Nutzungen, im Nordwesten Wohnbebauung	Gewerbliche Nutzungen im Süden, Wohnbebauung im Westen, landwirtschaftlich genutzte Flächen im Norden	Gewerbliche Nutzungen	Therme im Süden, am Standort ggf. Wohnnutzung, Freizeiteinrichtungen, Hotel geplant	Neben gewerblicher Nutzung ggf. auch Wohnnutzung am Standort geplant
Potenzielle Nutzungskonflikte	nein	nein	nein	ggf. Einschränkungen aufgrund möglicher Wohnbebauung im Umfeld sowie im Süden anschließende Therme	ggf. Einschränkungen aufgrund möglicher Wohnbebauung auf dem Areal

Standort-kriterien	Suchraum Rickenbach – Areal Stadtwerke (1)	Suchraum A96 – nördlich Liebherr (2)	Suchraum A96 – nördlich GTL (3)	Suchraum Reutin – Therme Nord (4)	Suchraum Reutin – Bahnhof Süd Nord (5)
Verkehrliche Erreichbarkeit	Über den Heuriedweg und die Robert-Bosch-Straße Anschluss an die B12 und die A96; Bushaltestelle in fußläufiger Entfernung (Heuriedweg)	Unmittelbare Nähe zur B12 sowie zur Anschlussstelle an die A96; Bushaltestelle in fußläufiger Entfernung (Rickenbacher Straße)	Unmittelbare Nähe zur B12 sowie zur Anschlussstelle an die A96; Bushaltestelle in fußläufiger Entfernung (Rickenbacher Straße)	Unmittelbare Nähe zur B12; Bushaltestelle in fußläufiger Entfernung (Therme Lindau)	Unmittelbare Nähe zur B12; Bushaltestelle in fußläufiger Entfernung (Reutin Bahnhof)
Mögliche Nutzungen	Nachverdichtung durch den Betrieb der Stadtwerke	Produzierendes Gewerbe, Büronutzung, Baugewerbe/Handwerkerhof, Coworking	Produzierendes Gewerbe, Büronutzung	Büronutzung, Forschung und Entwicklung, Dienstleistungen, weiteres nicht störendes Gewerbe	Büronutzung, Forschung und Entwicklung, Dienstleistungen, weiteres nicht störendes Gewerbe
Fazit	Da es sich beim Suchraum in Rickenbach um ein von den Stadtwerken genutztes Areal handelt, ist eine Neuansiedlung von zusätzlichen Gewerbebetrieben nicht realistisch. Vor dem Hintergrund der aktuell untergenutzten Fläche bietet der Standort vielmehr die Möglichkeit einer Umstrukturierung und Neuordnung des Bestandsbetriebs und eine daraus folgende effizientere Flächennutzung.	Der Suchraum nördlich von Liebherr verfügt aufgrund seiner Lage an der A96 über gute Sichtbarkeit und kann durch eine geeignete Nutzung entsprechend zur Adressbildung und einer attraktiven Stadteingangssituation beitragen. Aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung, des ansprechenden Standortumfeldes und gewisser Versorgungsmöglichkeiten im Umfeld, weist der Standort eine gute Eignung für Büronutzungen, Räumlichkeiten für Coworking aber auch einen Handwerkerhof auf.	Die zwischen der A96 und GTL gelegene Fläche eignet sich aufgrund ihrer guten Sichtbarkeit ebenfalls zur Adressbildung und kann bei geeigneter Nutzung zur Aufwertung der Stadteingangssituation im Süden beitragen. Entsprechend der guten verkehrlichen Anbindung und den bereits vorhandenen Umfeldnutzungen weist der Standort eine gute Eignung für weiteres produzierendes Gewerbe aber auch Büronutzungen auf.	Aufgrund der guten Erreichbarkeit und der ggf. auf dem Areal geplanten Wohnnutzung eignet sich der Suchraum insbesondere für Büronutzungen und weiteres nicht störendes Gewerbe. Nutzungskonflikte mit den Umfeldnutzungen können somit minimiert werden.	Entsprechend der zentralen Lage und der Umfeldnutzungen eignet sich der Suchraum Reutin insbesondere für Unternehmen, die ein eher urbanes Umfeld bevorzugen. Hierbei sind u.a. Büronutzungen, Dienstleistungen aber auch Coworking-Flächen zu nennen.

Standort-kriterien	Suchraum Niederhaus West (6)	Suchraum Niederhaus Ost (7)	Suchraum B31/ Schönauer Straße (8)	Suchraum Oberreitnau (9)
Lage im Stadtgebiet	Ortsteil Niederhaus, südlich am Schnittpunkt der B12/B31	Ortsteil Niederhaus, südlich an die B31 angrenzend	Im Westen der Stadt zwischen B31 und St2375	Ortsteil Oberreitnau, nördlich der Bahntrasse an der Bodenseestraße
Größe	<ul style="list-style-type: none"> ca. 5,8 ha ca. 4,1 ha Fläche nach Marktgängigkeit 	<ul style="list-style-type: none"> ca. 5,4 ha ca. 1,9 ha Fläche nach Marktgängigkeit 	<ul style="list-style-type: none"> ca. 1,2 ha ca. 0,6 ha Fläche nach Marktgängigkeit 	<ul style="list-style-type: none"> ca. 1,4 ha ca. 0,7 ha Fläche nach Marktgängigkeit
FNP	Flächen für Landwirtschaft	Flächen für Landwirtschaft; zudem: Konzentrationsflächen für nicht raumbedeutsame Windenergieanlagen, Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	Flächen für Landwirtschaft	Flächen für Landwirtschaft
Eigentümer*in	Stadt Lindau	privat	privat	privat
Aktuelle Nutzung	Grün- und landwirtschaftlich genutzte Fläche	landwirtschaftlich genutzte Fläche	landwirtschaftlich genutzte Fläche	landwirtschaftlich genutzte Fläche
Restriktionen	nein	nein	nein	nein
Umfeldnutzungen	Wald, landwirtschaftlich genutzte Fläche	Wald, landwirtschaftlich genutzte Fläche	Grün- und landwirtschaftlich genutzte Flächen	Wohnen, Wald-, Grün- und landwirtschaftlich genutzte Flächen
Potenzielle Nutzungskonflikte	nein	nein	nein	Wohnen unmittelbar an den Standort anschließend

Standort-kriterien	Suchraum Niederhaus West (6)	Suchraum Niederhaus Ost (7)	Suchraum B31/ Schönauer Straße (8)	Suchraum Oberreitnau (9)
Verkehrliche Erreichbarkeit	Lage direkt an der Kreuzung der B31 und B12, keine ÖPNV-Anbindung	Lage an der B31, keine ÖPNV-Anbindung	Lage an der St 2375 und St2374, keine Anschlussmöglichkeit an die B31 im näheren Umfeld, keine ÖPNV-Anbindung	Lage an der St2374, kein Anschluss an die B31 im näheren Umfeld, Bushaltestelle südlich des Gebietes fußläufig erreichbar
Mögliche Nutzungen	Aufgrund der isolierten Lage Eignung für produzierendes, ggf. emissionslastiges, verkehrsintensives Gewerbe	Aufgrund der isolierten Lage Eignung für produzierendes, ggf. emissionslastiges, verkehrsintensives Gewerbe	Aufgrund der isolierten Lage Eignung für produzierendes, ggf. emissionslastiges Gewerbe	Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu Wohnnutzung ggf. Eignung für nicht störendes Gewerbe, Handwerksbetriebe
Fazit	Alle vier Suchräume befinden sich im Norden Lindaus, größtenteils ohne Anbindung an Siedlungskörper und in großer Entfernung zum Kernsiedlungsgebiet der Stadt und sind vornehmlich von Wald-, Grün- und landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Wenngleich bis auf den Suchraum Oberreitnau alle Areale in unmittelbarer Nähe zur Bundesstraße B31 lokalisiert sind, verfügen sie aufgrund fehlender Abfahrten von der Bundesstraße nur über eine eingeschränkte Erreichbarkeit. Auch eine Anbindung an den ÖPNV besteht lediglich in Oberreitnau. Die Ansiedlung von Gewerbe wäre daher im Hinblick auf die Erreichbarkeit abhängig von der Einrichtung weiterer Abfahrten an der B31. Vor dem Hintergrund der schlechten Erreichbarkeit und der isolierten Lage sollte im Sinne des Flächensparens und des Vorrangs der Innenentwicklung gegenüber einer Außenentwicklung, den Flächen im Süden Lindaus Vorrang gegeben werden. Einer Erschließung der vier nördlich gelegenen Suchräume für eine gewerbliche Nutzung sollte aus gutachterlicher Sicht keine Priorität zukommen, in einem weiteren Verfahrensschritt ist zudem die Einhaltung des Anbindegebots nach LEP zu prüfen.			

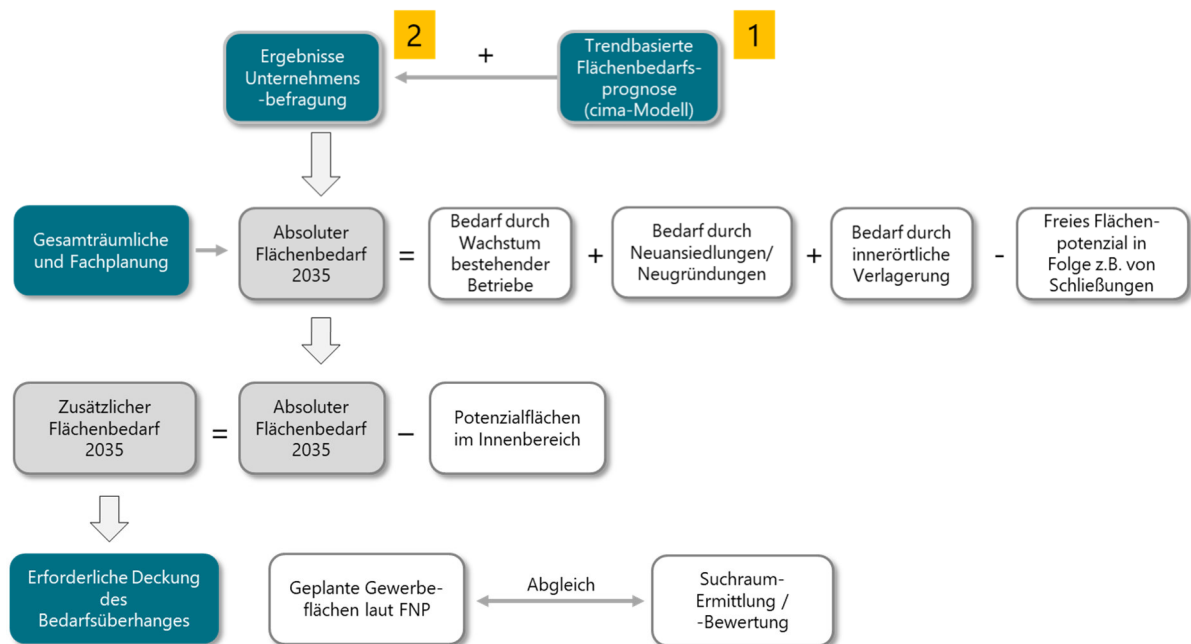
6 Gewerbeflächenbedarf in Lindau 2035

Um eine Abschätzung zum künftigen Gewerbeflächenbedarf bis zum Prognosehorizont 2035 zu errechnen, spielen verschiedene Faktoren eine Rolle. Zunächst hängt viel von der politischen Laufrichtung zur Entwicklung des Wirtschaftsstandortes Lindau ab. Daneben liefert ein Blick in die Vergangenheit, d.h. auf die bisherige Flächennachfrage, erste Aufschlüsse zu erwartenden Verkaufstätigkeiten. Die Verfügbarkeit von geeigneten Flächen ist ein weiterer sehr zentraler Faktor. Auf Basis der im Folgenden dargestellten Prognose zur Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten sowie der Ergebnisse aus der Unternehmensbefragung wird anschließend der zu erwartende Gewerbeflächenbedarf für die Stadt Lindau mit den im vorigen Kapitel dargestellten Flächenpotenzialen bilanziert und somit Angebot und Nachfrage für die Zukunft zusammengebracht.

6.1 Prognosemodell und Methodik

Die von der cima genutzte Methodik beinhaltet ein mehrstufiges Verfahren. Es beruht auf einem mathematischem Prognosemodell sowie der Auswertung der realen Flächennachfrage. Des Weiteren kommen qualitative Schätzansätze zum Einsatz, die u.a. auf Gesprächen mit der Wirtschaftsförderung und lokalen Marktkennntnissen beruhen. Das Modell dient dazu, den zusätzlichen Flächenbedarf bis 2035 abzuschätzen.

Abbildung 17: Methodik der Gewerbeflächenprognose im Überblick



Quelle: eigene Darstellung, CIMA Beratung + Management GmbH 2022

Die trendbasierte Flächenbedarfsprognose (cima-Modell)²⁵ fußt auf einer Auswertung und Fortschreibung der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach Branchen. Durch eine Kategorisierung nach zunächst Unternehmenstypen und anschließend den von ihnen nachgefragten

²⁵ Die cima verwendet im vorliegenden Fall ein im Grundsatz auf dem Difu-Modell aufbauendes, trendbasiertes Modell der Gewerbeflächenbedarfsprognose, das den zukünftigen Bedarf nach Standorttypen („klassisches“ Gewerbegebiet, verkehrsintensives Gewerbe etc.) differenziert ermittelt und weitere qualitative Parameter zur Anpassung heranzieht (vgl. Deutsches Institut für Urbanistik).

Standorttypen können Aussagen zur Qualität und Quantität künftiger Gewerbeflächen für die Stadt Lindau getätigt werden. Daneben findet der konkret von den lokalen Unternehmen formulierte Bedarf aus der Auswertung der Unternehmensbefragung Eingang in die Prognose der Flächenbedarfe. Ebenfalls wurden die städtischen Grundstücksverkäufe an Gewerbebetriebe seit dem Jahr 2012 ausgewertet sowie die zum Auftragszeitpunkt Herbst 2021 vorliegenden Anfragen nach Gewerbefläche. Somit können Rückschlüsse zur tatsächlichen Nachfrage von Betrieben innerhalb und außerhalb der Stadt Lindau gezogen werden. Um die Prognose gegen extreme Ausreißer abzusichern, werden zusätzlich weitere Faktoren wie städtebauliche und verkehrsplanerische Entwicklungen/ Planungen sowie das Wissen und die Expertise vor Ort herangezogen. Die einzelnen Ergebnisse werden untereinander abgeglichen, um plausible Einschätzungen zum Gewerbeflächenbedarf bis ins Zieljahr 2035 vorzunehmen.

Die Ergebnisse fließen schließlich in ein Modell mit Flächenkennziffern, Verlagerungs-, Ansiedlungs- und Wiedernutzungsquoten ein.

Die Bedarfseinschätzung erfolgt differenziert nach unterschiedlichen Flächenkategorien, die im Rahmen einer Vor-Ort-Begehung ermittelt oder aber für künftig relevant eingestuft werden. Es handelt sich dabei um folgende Standorttypen:

- Standort für emissionsintensives Gewerbe; Industriegebiet (Heavy Manufacturing)
- "Klassische" Gewerbegebiete (Light Manufacturing)
- Standort für Kleingewerbe und Handwerk (auch urbane Gebiete, Transformationsimmobilien)
- Standort für wissensintensives Gewerbe u. Dienstleistung, Bürostandorte, hochwertige Gewerparks
- Sonderstandorte (z.B. Einzelhandelsstandorte, Logistikstandorte)

6.2 Beschäftigtenprognose Lindau 2035

Auf Basis einer Bevölkerungsprognose sowie der Entwicklungen der Vergangenheit wird zur Ermittlung des Erwerbspersonenpotenzials insgesamt sowie nach Branchen differenziert eine Trendprognose der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SvB) bis zum Zieljahr 2035 berechnet.

Die cima nutzt dabei – in Anlehnung an die Beschäftigtenentwicklung eines hinreichend langen Zeitraums – eine differenzierte Trendfortschreibung nach 16 einzelnen Branchengruppen (diese werden wiederum gewichtet und entsprechend ihrer Affinitäten auf die für die Stadt Lindau relevanten Standorttypen übertragen).

Die trendbasierte Beschäftigtenprognose dient als eine wesentliche Grundlage für die Entwicklung eines zukunftsorientierten Flächenangebotes in der Stadt Lindau. Sie zeigt die zu erwartende Entwicklung der Nachfrageseite bis zum Jahr 2035 auf, da der Faktor Arbeit (in diesem Fall die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten) mit Hilfe ausgewählter sowie siedlungsraumspezifischer Flächenkennziffern an den Faktor Boden gekoppelt werden kann.

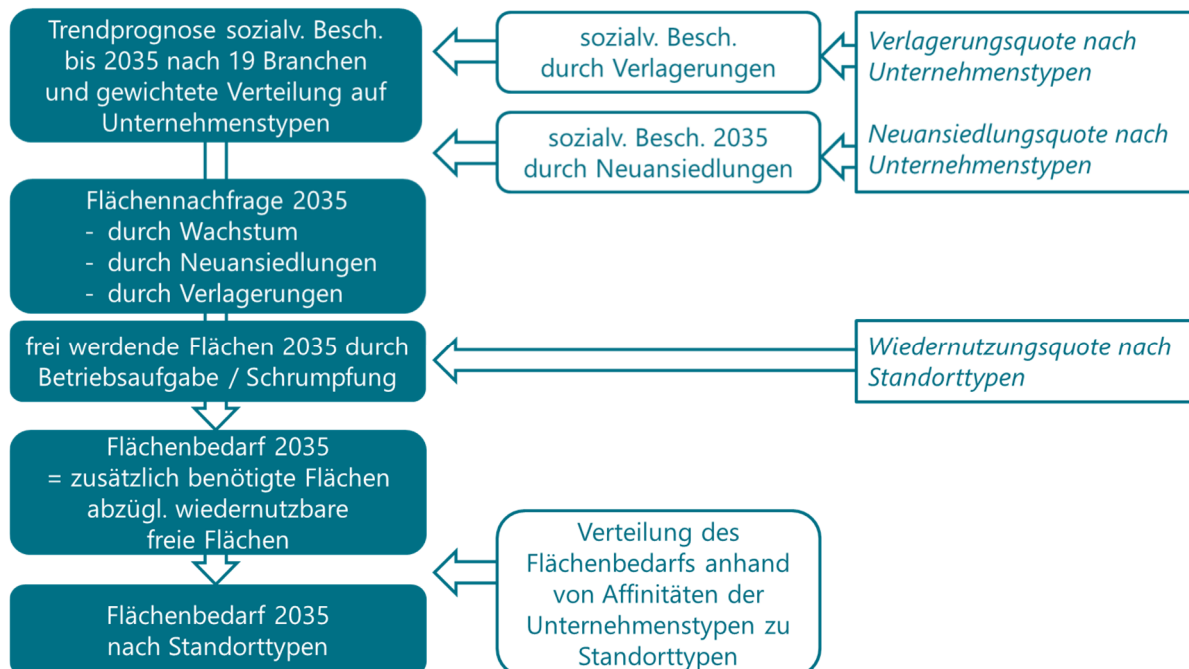
Annahmen und Methodik

Im Kern basiert das verwendete Modell auf dem Ansatz des sogenannten TBS-GIFPRO²⁶, der von der cima weiter angepasst und auf die jeweiligen regionalen Ausgangsbedingungen bezogen wird. Das Modell stellt eine Kombination aus Bedarfsschätzung anhand der Beschäftigtenzahlen und ansiedlungsbezogener Berechnung dar, wobei zugleich die Statuswechsel von Unternehmen (Neugründung, Erweiterung, Verlagerung, Schließung) mit einfließen. Durch die Schätzung des Flächenverbrauchs auf Basis der Beschäftigtenzahlen und -entwicklung wird im Rahmen der Prognose zugleich eine tiefe

²⁶ Weitere, theoretische Ausführungen zur Methodik des verwendeten Rechenmodells sind im Anhang nachzulesen

Branchendifferenzierung (Wirtschaftsabschnitte) möglich, wodurch sich wiederum auch Aussagen bezüglich der nachgefragten Standortfaktoren bzw. Standorttypen treffen lassen.

Abbildung 18: Aufbau des Trendmodells



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022

Anzumerken ist, dass die Beschäftigtenzahl lediglich eine „Hilfsgröße“ zur Flächenbedarfsschätzung darstellt. Denn letztlich sind es nicht die Beschäftigten, die Gewerbeflächen nachfragen, sondern der einzelne Betrieb. Jedoch korreliert die Beschäftigtenzahl in den meisten Wirtschaftsabschnitten nachweislich hoch mit der realen Flächennachfrage und bietet sich deshalb zur Einschätzung der zukünftigen Flächenbedarfe an²⁷.

Ausgangspunkt der Beschäftigtenprognose ist die Analyse der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten²⁸ am Arbeitsort Lindau zwischen 2007 und 2021. Der Wirtschaftsbereich A, „Land und Forstwirtschaft, Fischerei“, fließt nicht in die Betrachtung mit ein, da hierdurch keine Flächennachfrage nach gewerblichen Flächen im klassischen Sinne zu erwarten ist. Die Wirtschaftsbereiche B „Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden“ und U „Exterritoriale Organisationen und Körperschaften“ sind in der Stadt Lindau nicht vertreten.

²⁷ Das Modell unterstellt auf indirektem Weg einen positiven Zusammenhang zwischen Beschäftigtenzahl und Flächenverbrauch. Ein möglicherweise starkes Beschäftigtenwachstum in den ersten Jahren der Prognose, welches höher als der ermittelte Zielwert im Jahr 2035 liegt, würde hierbei keine direkten Rückschlüsse auf die Genauigkeit der Prognose ermöglichen, weil sich die Schätzung auf eine Berechnung zum Zieljahr der Prognose bezieht. Es muss ebenso beachtet werden, dass allein aufgrund des stetigen Freifallens von Flächen/ Immobilien im Zuge von Nutzerwechseln sogar eine über die Jahre konstante Beschäftigtenzahl einen wachsenden Flächenverbrauch nach sich ziehen wird. Dies zeigen auch die offiziellen bundesweiten Flächennutzungsstatistiken. Zur laufenden Kontrolle bietet sich ein Monitoring an, das in einem Zeitabstand von nicht weniger als fünf Jahren durchgeführt werden sollte.

²⁸ Die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten werden herangezogen, da sie in ihrer Ausprägung sehr gut dokumentiert sind. Daneben sind für Lindau weitere Formen der Beschäftigung relevant (z. B. Beamte, Selbstständige), die über entsprechende Annahmen in den zugrundeliegenden Flächenkennziffern mit ins Rechenmodell einfließen.

Abbildung 19: Im Trendmodell verwendete Flächenkennziffern (FKZ)

Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe u.ä.	200m ² je Beschäftigten
Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe u.ä.	200m ² je Beschäftigten
Baugewerbe	150m ² je Beschäftigten
Verkehr, Logistik und Lagerhaltung	250m ² je Beschäftigten
Forschung und Entwicklung	80m ² je Beschäftigten
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	80m ² je Beschäftigten
Sonstige Dienstleistungen	75m ² je Beschäftigten
Einzelhandel	150m ² je Beschäftigten

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022

Lineare bzw. logarithmische Trendprognose

Der Beschäftigtenprognose liegen folgende Grundüberlegungen zugrunde: Bei einem sehr kontinuierlichen und starken Beschäftigtenwachstum in der Vergangenheit wird, ebenso wie auch bei einem bisher sehr viel stärkeren (z. B. exponentiellen) Verlauf, von einem linearen Wachstum in der Zukunft ausgegangen (lineare Trendprognose). Hierdurch wird einer Überschätzung des Beschäftigtenwachstums, insbesondere in den Dienstleistungen, entgegengewirkt.

Bei Gruppen mit unregelmäßig steigenden bzw. sinkenden Beschäftigtenzahlen wird eine logarithmische Trendprognose verwendet. Es wird eine asymptotische Annäherung an eine bestimmte Sockelgröße an Beschäftigten erwartet. D. h., es wird davon ausgegangen, dass auch in rückläufigen Wirtschaftsgruppen immer eine bestimmte Anzahl von Beschäftigten vorhanden sein wird bzw. dass auch bei Wirtschaftsgruppen mit starken Wachstumsschwankungen die Beschäftigtenzahlen nicht auf unbestimmte Zeit weiter steigen werden.

Insgesamt liegen der Beschäftigtenprognose somit sehr konservative Annahmen zugrunde. Darüber hinaus kann das Eintreten der Prognosewerte durch vielfältige Faktoren auf konjunktureller, weltwirtschaftlicher bis lokalpolitischer Ebene beeinflusst werden.

Beschäftigtenprognose

Nach der trendbasierten Beschäftigungsprognose ist für die Stadt Lindau insgesamt ein Anstieg der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten aus dem Ausgangsjahr 2021 (11.719) bis zum Prognosejahr 2035 auf ca. 13.647 zu erwarten. Dies entspricht einem Zuwachs um knapp 2.000 Beschäftigten für den gesamten Zeitraum bzw. 16% oder etwa 137 Beschäftigten/Jahr. Grundlage für diese Prognose sind Einzelberechnungen für insgesamt 16 Wirtschaftsgruppen. Dabei werden sich nicht alle Branchen gleichermaßen positiv entwickeln. Hierbei gilt es zu bedenken, dass es sich um eine auf den statistischen Zeitreihendaten aufbauende und um entsprechende Prämissen ergänzte Prognose handelt. Die zukünftigen Entscheidungen der Wirtschafts- und Gewerbeflächenpolitik (u. a. Fokussierung auf ausgewählte Schwerpunktbranchen, Entwicklung von weiteren Gewerbeflächen) werden selbstverständlich direkte Auswirkungen auf die weitere Beschäftigtenentwicklung in Lindau haben. Die Prognose verdeutlicht das grundsätzliche Wachstumspotenzial der Wirtschaft und des Arbeitsmarktes in Lindau.

Insbesondere zeigt sich dieses Wachstum bei den sonstigen Dienstleistungen (ca. +46 %) sowie bei den wirtschaftsnahen Dienstleistungen (ca. +40 %). Die weiteren Unternehmenstypen können nur eine leichte Zunahme der SvB verzeichnen. Beim emissionsintensiven verarbeitenden Gewerbe, Verkehr, Logistik und Lagerhaltung sowie Forschung und Entwicklung stagnieren die Prognosewerte sogar. Hierbei ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die scheinbar geringe Bedeutung von „Forschung und Entwicklung“ auf einem statistischen Effekt beruht: Viele originär in diesem Bereich tätigen SvB befinden sich in einzelnen Abteilungen, die der Gesamtkategorie des Unternehmens (z.B. emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe) zugeordnet sind.

Der prozentual größte Zuwachs wird für die Bereiche „Information und Kommunikation“ sowie „Gastgewerbe“, „freiberufl. u. wissensch. Dienstleistungen“, „Kunst, Unterhaltung und Erholung, sonstige

Dienstleistungen“ prognostiziert. Zu den Verlierern zählt insbesondere der Bereich „Erbringung von Finanz- und Versicherungsdienstleistungen“. Dieser Wirtschaftsabschnitt ist in Lindau aktuell lediglich von untergeordneter Bedeutung (kundenorientierte Einrichtungen des Bank- und Versicherungswesens, keine größeren Unternehmen als Arbeitgeber vor Ort) und wird sich im Zuge der weiteren Konsolidierung insbesondere im Bankenwesen (Filialnetzoptimierung, Digitalisierung im Bereich der Beratungsleistungen) gem. gutachterlicher Einschätzung weiter leicht negativ entwickeln.

Eine etwa stagnierende Entwicklung ist u.a. für die Bereiche „Verarbeitendes Gewerbe“, „Handel, Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen“ sowie „Energieversorgung, Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallentsorgung und Beseitigung von Umweltverschmutzungen“ zu erwarten.

Das Verarbeitende Gewerbe (emissionsintensiv/emissionsarm) wird gem. Prognoserechnung eine relativ konstante Beschäftigtenzahl aufweisen. So ist auch zukünftig mit einer anhaltenden Tertiärisierung der Wirtschaft und damit einem immer höheren Anteil von Beschäftigungsverhältnissen im Dienstleistungs- und Informationssektor zu Lasten klassischer Industriebranchen zu rechnen. Ebenso verzeichneten die Beschäftigtenzahlen in diesem Wirtschaftsabschnitt in der Vergangenheit eine negative Entwicklung in Lindau. Dem gegenüber stehen in absoluten Zahlen starke Zuwächse der Beschäftigtenzahlen in den sonstigen Dienstleistungen sowie wirtschaftsnahen Dienstleistungen (vgl. Abbildung 20: Trendprognose der SvB 2035 nach Unternehmenstypen

).

Abbildung 20: Trendprognose der SvB 2035 nach Unternehmenstypen

Beschäftigtenprognose Stadt Lindau			
	Prognose: Beschäftigte 2035	Ausgangswert: Beschäftigte 2021	Zu-/Abnahme der SvB 2021 bis 2035
Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe u.ä.	1.121	1.102	19
Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe u.ä.	3.051	2.956	95
Baugewerbe	430	369	61
Verkehr, Logistik und Lagerhaltung	326	291	35
Forschung und Entwicklung	0	0	0
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	2.806	2.053	752
Sonstige Dienstleistungen	4.797	3.919	878
Einzelhandel	939	887	52
Beschäftigte Insgesamt (gewerbeflächenrelevant)	13.470	11.577	1.893
nicht berücksichtigt & nicht relevant*	178	142	
Gesamtbeschäftigte	13.647	11.719	

Anmerkungen:

Im Modell werden die o.g. Beschäftigtenprognosen in einem ersten Schritt mittels Gewichtungen insgesamt 8 Unternehmenstypen zugeordnet. Erst im weiteren Verlauf der Prognose werden die Beschäftigten der Unternehmenstypen mittels Affinitäten (wie viel % entfällt auf Gewerbeflächen), in Verbindung mit verschiedenen Kennziffern (Flächenkennziffer, Verlagerungs-, Neuansiedlungs- und Wiedernutzungsquote) in einen damit verbundenen Gewerbeflächenbedarf umgerechnet.

Branchen ohne Datenangaben konnten nicht berücksichtigt werden.

Rundungsdifferenzen möglich.

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022

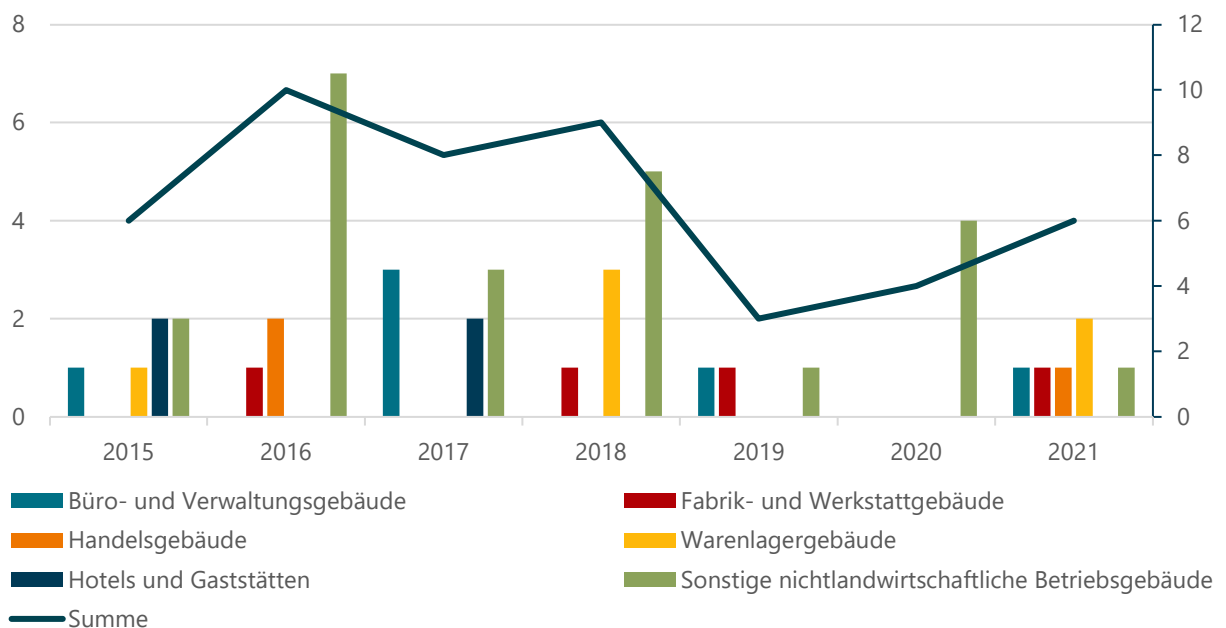
Die vorstehende Abbildung zeigt das Ergebnis der Übertragung der einzelnen Trendprognosen auf die acht Unternehmenstypen. Es wird deutlich, dass insbesondere für die beiden Unternehmenstypen „Wirtschaftsnahe Dienstleistungen (inkl. luK)“ und „Sonstige Dienstleistungen“ von einer stark positiven Beschäftigtenentwicklung auszugehen ist.

Das Ergebnis untermauert die wachsende Bedeutung des Dienstleistungssektors in der Stadt Lindau.

6.3 Auswertung der amtlichen Bautätigkeitsstatistik und der kommunalen Grundstücksverkäufe

Die amtliche Bautätigkeitsstatistik für die Stadt Lindau wird nach Baufertigstellungen für gewerbliche Bauvorhaben in den vergangenen 7 Jahren ausgewertet und im Hinblick auf ihren Aussagegehalt für künftige Flächenbedarfe interpretiert. Die absolute Zahl der Baufertigstellungen hatte im Jahr 2019 (8) einen Tiefpunkt erreicht, seitdem erholt sich die Zahl wieder. Dies entspricht ungefähr dem deutschlandweiten Trend; hier fand der Einbruch bereits 2018 statt und erholt sich seitdem erst langsam mit einem weiteren Rückgang im Jahr 2021. Im betrachteten Zeitraum sind in Lindau insbesondere „sonstige nichtlandwirtschaftliche Betriebsgebäude“ fertiggestellt worden. Des Weiteren wurden je 6 „Büro- und Verwaltungsgebäude“ sowie „Warenlagergebäude“ in Lindau errichtet. Die touristische Bedeutung des Standorts spiegelt sich in den insgesamt vier Hotels und Gaststätten wider, die in den Jahren 2015 sowie 2017 fertiggestellt wurden. Auf bundesweiter Ebene sieht das Bild etwas anders aus: Hier dominieren die Warenlagergebäude vor den Fabrik- und Werkstattgebäuden.

Abbildung 21: Baufertigstellungen für neue Nichtwohngebäude nach Art (Anzahl) sowie Übersicht im Verlauf des betrachteten Zeitraums 2015-2021



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, 2023

Darstellung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2023

Insgesamt kann der Markt der Baufertigstellungen für Nichtwohngebäude als vergleichsweise überschaubar bewertet werden. Als Grund für die zurückhaltende Bautätigkeit kann ein Zusammenhang mit dem geringen Angebot an verfügbaren Flächen hergestellt werden.

Aus den vorliegenden Daten zu Umfang und Anzahl der kommunalen Flächenverkäufe in den vergangenen 10 Jahren lassen sich wenig weitere Erkenntnisse ziehen. Insgesamt sind im Betrachtungszeitraum seit 2012 nur vier Grundstücke mit einem Gesamtumfang von ca. 1,4 ha aus kommunaler Hand an Gewerbetreibende veräußert worden. Diese lassen sich dem produzierenden Gewerbe, Entsorgung sowie Logistik zuordnen. Die geringe Verfügbarkeit von gewerblich nutzbaren Grundstücken limitiert das weitere Wirtschaftswachstum.

6.4 Qualitative Faktoren: Unternehmensbefragung und Kriseneinfluss Corona

Unternehmensbefragung 2021

In der Unternehmensbefragung der Stadt Lindau des Jahres 2021 wurden 194 Betriebe befragt. Mit 44 auswertbaren Fragebögen lag die Rücklaufquote der Unternehmen bei guten 23 %. Insgesamt gaben mehr als die Hälfte der Unternehmen an, dass in den nächsten fünf Jahren Veränderungen der Betriebe anstehen (ca. 57 %). Von den 25 Teilnehmenden, die in den nächsten Jahren betriebliche Veränderungen vorgesehen haben, möchten ca. 44 % ihre Betriebsfläche am aktuellen Standort erweitern. Ferner gaben 40% der Unternehmen an, eine Verlagerung des Standorts innerhalb der Stadt Lindau zu planen. Eine Verkleinerung des Betriebes ist derzeit von drei Unternehmen vorgesehen. Nicht alle Unternehmen planen jedoch, ihren Standort in der Stadt Lindau beizubehalten: Ein Unternehmen wird innerhalb des Landkreises verlagern.

Für das Gewerbeflächenentwicklungskonzept ist insbesondere die konkrete Nachfrage nach Gewerbeflächen relevant und fließt als ein qualitativer Faktor mit in die Berechnungen ein: Ein knappes Viertel der Unternehmen (ca. 23 %) gab an, über ausreichend Flächen für mögliche Erweiterungen zu verfügen. Im Hinblick auf die zukünftigen Flächenbedarfe sind vor allem die ca. 48 % der Unternehmen relevant, deren aktueller Standort nicht ausreichend Fläche für eine mögliche Erweiterung bietet. Dies betrifft in absoluten Zahlen 21 Betriebe. Innerhalb der verschiedenen Wirtschaftszweige lassen sich dabei z.T. deutliche Unterschiede hinsichtlich verfügbarer bzw. benötigter Erweiterungsfläche feststellen: In allen Branchen sind Defizite hinsichtlich der Flächenverfügbarkeit festzustellen. Mit einem Anteil von ca. 60 % sind insbesondere in der Branche „Verkehrsanbieter (u.a. Personen- und Güterbeförderung), Lagerei, Spedition, Logistik, Zustellung“ sowie „Kfz-Handel, -Reparatur, -Veredelung“ (ca. 57 %) am aktuellen Standort die Flächen knapp. Auch im „Baugewerbe (u.a. Bauhandwerk)“, „Einzelhandel“ sowie dem Bereich „Großhandel und Handelsvermittlung“ gab jeweils rd. die Hälfte Betriebe an, nicht ausreichend Fläche für Expansionsbestrebungen zur Verfügung zu haben.

Von 18 Betrieben, welche derzeit nicht über genügend Flächen zur Erweiterung am aktuellen Standort verfügen werden in den nächsten fünf Jahren in Summe zusätzlich rd. 3,5 ha Fläche (netto) benötigt. Bezogen auf den Zeitraum von fünf Jahren entspricht dies einem durchschnittlichen jährlichen Bedarf von 0,7 ha (netto). Auch wenn berücksichtigt wird, dass es sich bei den geäußerten Bedarfen nicht um verbindliche Flächenanfragen handelt, weist die Größenordnung der Nachfrage einen weiteren Faktor aus, der mit in die Modellrechnung zu den künftigen Gewerbeflächenbedarfen einfließt. Die in der Befragung genannte Summe von rd. 3,5 ha (netto) sollte als Mindestwert für den weiteren Flächenbedarf in der Modellrechnung gesehen werden.

Kriseneinfluss durch Corona

Bei der Durchführung der Befragung Ende des Jahres 2021 konnten die Teilnehmenden auf zwei außergewöhnliche Jahre zurückblicken. Die Corona-Pandemie stellte zahlreiche Betriebe und Branchen in Deutschland vor große Herausforderungen. Die Frage nach den Auswirkungen der Pandemie für die Lindauer Betriebe zeigt, dass die Teilnehmenden überwiegend negative Auswirkungen verzeichnen. Mit insgesamt rd. 45 % gaben die Befragten an, keine oder gar positive Auswirkungen der Corona-Pandemie auf ihren Betrieb festzustellen. Demgegenüber stehen über die Hälfte (ca. 55 %) der Unternehmen, welche die Auswirkungen für ihr Unternehmen negativ einschätzen

Um der Frage weiter nachzugehen, ob und inwieweit die Corona-Pandemie zu einem Rückgang bzw. einem Einbruch bei der Nachfrage nach Gewerbeflächen führt, hat die cima die Auswirkungen der letzten größeren Krise zum Ausgangspunkt einer Modellrechnung gemacht. Als Indikator für den

Kriseneinfluss durch Corona ist die Betriebs- und Beschäftigtenentwicklung in Lindau während bzw. in Folge der letzten Wirtschaftskrise (Globale Finanzkrise) herangezogen worden.

Insgesamt betrachtet war in der letzten Wirtschaftskrise (2007/08) kein Einbruch hinsichtlich der Anzahl der Betriebe erkennbar, auch bei der Anzahl der Beschäftigten zeigt sich kein Einbruch. Die Zahl der Beschäftigten ging in den Folgejahren 2009/2010 zurück, erholte sich anschließend aber wieder und konnte einen Anstieg deutlich über Vorkrisenniveau erreichen. Einzelne Branchengruppen mussten Verluste verzeichnen, die mit Blick auf z.B. das „Verarbeitende Gewerbe“ strukturell bedingt (ab 2015) sind und ihre Ursache nicht in der Corona-Situation haben. Auswirkungen dieser sind insbesondere bei den Beschäftigtenzahlen im „Gastgewerbe“ sowie im „Einzelhandel“ zu verzeichnen, die jedoch nur bedingt eine Relevanz für die Flächennachfrage nach klassischen Gewerbeflächen besitzen.

Auch in aktuellen Gutachten der cima wird deutlich, dass der Einfluss durch Corona, v.a. in Bezug auf die Nachfrage nach Gewerbeflächen durch Unternehmen, nicht relevant ist und somit konkret keine für die Stadt Lindau relevanten Effekte zu befürchten sind.

6.5 Absoluter Gewerbeflächenbedarf bis 2035

Die Einschätzung des Gewerbeflächenbedarfs für die Stadt Lindau basiert schließlich auf der Zusammenfassung der Ergebnisse der trendbasierten Bedarfsprognose nach dem cima-Modell. Eingeflossen sind zudem die Ergebnisse der Unternehmensbefragung sowie die Analyse der bisherigen Flächenverkäufe und Bautätigkeit im gewerblichen Sektor sowie der aktuellen Nachfrage nach Gewerbeflächen. In der Gesamtschau resultiert damit ein einzelner Wert, dem sich die ermittelten Flächenpotenziale in der anschließenden Bilanzierung gegenüberstellen lassen. Das Ergebnis ist als Orientierungswert zu interpretieren und gibt eine ungefähre Größenordnung des nach gutachterlicher Einschätzung künftig zu erwartenden realen Flächenbedarfs wieder. In der Wahl eines tendenziell eher restriktiven Ansatzes spielen in gewissem Maße auch Gesichtspunkte eine Rolle, die sich aus dem Anspruch des schonenden Umgangs mit Grund und Boden bzw. dem Ressourcenschutz im Allgemeinen ergeben. Die Standortattraktivität für den Einzelbetrieb wird sich stets auch aus qualitativen Merkmalen des Wirtschafts- und Lebensstandortes ableiten. Die Verfügbarkeit von Gewerbeflächen in ausreichendem Maße und in entsprechender Qualität stellt nur eine von vielen Voraussetzungen der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit dar. Die Begründung einer Flächenneuanspruchnahme muss stets den Forderungen der Raumordnung und Bauleitplanung (v.a. § 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 2 BauGB) standhalten. Das Ergebnis ist also ausdrücklich als Bedarf nach baulich nutzbaren Flächen zu interpretieren, d.h. als möglichst realistische Einschätzung künftiger Baulandbedarfe (und nicht etwa als Prognose der denkbar höchstmöglichen Flächenverkäufe). In jedem Fall ist dabei auch zu bedenken, dass es sich um Nettoflächenbedarfe handelt. Der Bruttoflächenbedarf, der insbesondere zur Darstellung im Flächennutzungsplan dient, ergibt sich i.d.R. aus einem Aufschlag von 25 bis 30 % zum Nettowert²⁹. Die aus betriebsinterner Sicht oftmals sinnvolle und notwendige frühzeitige Sicherung von Reserveflächen für etwaige spätere Expansionsabsichten kann nicht Gegenstand dieser Prognose sein. Deren Einschätzung sollte in enger Abstimmung mit der kommunalen Bauleitplanung und Wirtschaftsförderung erfolgen, die einen Ausgleich zwischen der zur Standortsicherung erforderlichen Flexibilität sowie einer zur allgemeinen Standortattraktivität und nachhaltigen Stadtentwicklung erforderlichen Baudichte anstrebt.

Gemäß Trendprognose-Modell ergibt sich für Lindau ein durchschnittlicher Gewerbeflächenbedarf in Höhe von jährlich ca. 0,86 ha (netto). In der Hochrechnung bis 2035 führt dies zu einem Nettoflächenbedarf von rd. 12,1 ha. Hierfür wurden die Beschäftigten nach Unternehmenstypen mit Hilfe ausgewählter Flächenkennziffern den jeweiligen Standorttypen zugeordnet.

²⁹ Hierbei werden Bedarfe für Erschließung, Ausgleich, Grünflächen etc. berücksichtigt

Abbildung 22: Flächenbedarfe nach Standorttypen bis ins Zieljahr 2035

	Standort für emissionsintensives Gewerbe	Logistikstandort	Klassisches Gewerbegebiet	Standort für Kleingewerbe	Standort für wissensint. Gewerbe u. Dienstl.	SUMME
Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe u.ä.	1,2	0,1	0,4	0,0	0,0	1,7
Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe u.ä.	0,8	0,3	3,5	0,3	0,3	5,1
Baugewerbe	0,1	0,0	0,4	0,7	0,0	1,2
Logistik und Lagerhaltung	0,1	0,7	0,4	0,1	0,0	1,2
Forschung und Entwicklung	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	0,0	0,0	0,6	0,0	1,9	2,5
Sonstige Dienstleistungen	0,0	0,0	0,2	0,0	0,1	0,3
Einzelhandel	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
SUMME in ha	2,2	1,0	5,6	1,0	2,3	12,1
Anteile insgesamt in %	18%	8%	46%	9%	19%	

Quelle: eigene Berechnungen, CIMA Beratung + Management GmbH 2022

Der Großteil der künftigen Flächenbedarfe ist mit 5,6 ha dem klassischen Gewerbegebiet zuzuordnen (46%). Dahinter folgen Standorte für wissensintensives Gewerbe und Dienstleistungen sowie Standorte für emissionsintensives Gewerbe (je ca. 19 %).

Dass diese Bedarfe zukünftig auch auf ein entsprechendes Angebot am Gewerbeflächenmarkt stoßen, hängt jedoch stark von der Aktivierung weiterer Flächenpotenziale ab. Nachfolgend wird der aktuelle Bestand an Potenzialflächen in der Stadt Lindau (vgl. Kapitel 5.3 und 5.3) dem prognostizierten Flächenbedarf gegenübergestellt.

7 Bilanzierung

Ziel des Bausteins ist es, den tatsächlichen Gewerbeflächenbedarf der Stadt Lindau bis 2035 zu ermitteln. Hierfür werden die im Rahmen der Nachfrageprognose ermittelten Bedarfe dem aktuellen und zukünftigen Angebot gegenübergestellt (Bilanzierung).

Die Bilanzierung erfolgt differenziert nach den definierten Standorttypen. Außerdem werden die Bedarfe einerseits auf Basis des aktuell zur Verfügung stehenden Angebots und andererseits unter Berücksichtigung der geplanten, aber noch nicht realisierten Flächen ausgewiesen. Die Ergebnisse wurden eng mit dem Auftraggeber abgestimmt.

Für die Gesamtbilanz werden die an den Lindauer Gewerbestandorten ermittelten Flächenpotenziale den berechneten Bedarfen aus Kapitel 6 gegenübergestellt.

Abbildung 23: Flächenpotenziale nach Standorten in der Übersicht

Gewerbestandort	Flächenpotenziale Innenentwicklung (in ha)*
Rickenbach	1,4
Heuriedweg	0,2
Kemptener Straße	0,4
Priel	2,1
Kellereiweg	1,0
Summe	5,1

* Die Werte der Flächenpotenziale stellen keine realen Flächen dar, sondern beruhen auf einer gutachterlichen Einschätzung zur Marktgängigkeit, Reaktivierbarkeit und Eigentumsverhältnissen, die mit entsprechenden Abzügen eingewertet wurden.

Quelle: eigene Berechnungen, CIMA Beratung + Management GmbH 2022

Abbildung 23 zeigt die vorhandenen theoretischen Flächenpotenziale nach Standorten in der Übersicht. Hierbei handelt es sich um Flächenpotenziale in der Innenentwicklung, für die bereits Baurecht im Gewerbe vorhanden ist. Des Weiteren sind Flächenpotenziale als Erweiterung von Bestandsgebieten oder in sogenannten Suchräumen erfasst. Hierbei handelt es sich häufig um Arrondierungen bestehender Gewerbestandorte, deren gewerbliche Nutzung bisher noch nicht in einem Bebauungsplan formuliert wurde, teils sind sie bereits im FNP als Flächen für Gewerbe erfasst, teils ist dies auch nicht erfolgt. Da einige der Flächen eine Größe von mehreren Hektar aufweisen, wird in der weiteren Planung bei entsprechender Größe ein Erschließungsabzug (30 %) vorgenommen. Dementsprechend nehmen die tatsächlichen Baulandpotenziale eine geringere vermarktbare Fläche als angegeben ein.

Daneben wurde in einem weiteren Schritt eine Bewertung der Flächen hinsichtlich ihrer Marktgängigkeit vorgenommen, um eine möglichst realistische Einschätzung zur verfügbaren Höhe der Baulandpotenziale zu erhalten.

Da bei Flächen in privatem Eigentum u.a. aufgrund:

- fehlender Verkaufsbereitschaft,
- überzogener Preisvorstellungen und/ oder langfristig anderen Nutzungsvorstellungen,
- nur auf Vermietung gerichtetem Interesse,
- mangelnder Kompromissbereitschaft,
- bestehender Erbstreitigkeiten oder
- kleinräumigen Entwicklungshemmnissen (z.B. Altlasten)

die tatsächliche Verfügbarkeit eingeschränkt ist, werden sämtliche Flächenpotenziale in privatem Eigentum zu lediglich 50 Prozent angerechnet. Ebenso enthalten sind hier bereits auf Vorrat erworbene Erweiterungsflächen für Bestandsbetriebe, die für eine potenzielle Erweiterung ihrer Betriebsstätte in unbestimmter Zukunft zur Verfügung stehen sowie heute als ebenerdige Stellplätze genutzte Flächen, die künftig eine Verdichtung erfahren könnten.

Demgegenüber werden Flächen im kommunalen Eigentum weiterhin zu 100 % aufgeführt. Dies kann dazu führen, dass eine vorher als grundsätzlich geeignete Fläche eine Marktgängigkeit von deutlich weniger als 100 % einnimmt und somit nur in geringem Umfang in die Bilanzierung mit den prognostizierten Bedarfen eingeht. Das Ausmaß der erfassten Vermarktungshemmnisse auf die Marktgängigkeit einer Fläche beruht auf der gutachterlichen Einschätzung. Bei den hier summierten Flächen handelt es sich somit um fiktive Werte, denen diese gutachterliche Einschätzung zur Marktgängigkeit zu Grunde liegt.

Flächenpotenziale in der Innenentwicklung sind innerhalb des Kernsiedlungsgebiet zu finden. Insgesamt handelt es sich dabei um 12 Grundstücke, die eingewertet mit ca. 5,1 ha in die Bilanz eingehen. Der größte Anteil ist dabei am sich in der Entwicklung befindlichen Standort Priel zu finden. Daneben konnten weitere Potenziale am Standort Rickenbach sowie am Kellereiweg identifiziert werden. Die Flächen befinden sich überwiegend in Privatbesitz bzw. sind bereits an entsprechende Unternehmen zur weiteren Entwicklung veräußert.

Die Suchräume für eine künftige Gewerbenutzung sind sowohl im Bereich der Bregenzer Straße zwischen Autobahn und Reutin sowie im Norden an der B31 lokalisiert (vgl. Kapitel 5.3). Sie umfassen insgesamt neun Areale, die aufgrund ihrer Größe und Eigentümerstruktur reduziert mit insgesamt rd. 16,9 ha in die Bilanz eingehen. Verschiedene Hemmnisse im Bestand (u.a. Altlasten) sowie der Eigentümerstruktur haben bisher eine direkte Entwicklung verzögert. Des Weiteren erfordern die vier Areale im Norden noch eine vertiefte Betrachtung hinsichtlich ihrer Eignung für eine künftige gewerbliche Nutzung, die im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes erfolgen soll. Somit ist aus gutachterlicher Sicht festzuhalten, dass zunächst die Suchräume 1-5 (ca. 9,7 ha) für die weitere Entwicklung berücksichtigt werden sollen. Anschließend gilt es zu prüfen, ob eine gewerbliche Entwicklung innerhalb der Suchräume 6-9 verträglich und zielführend ist.

Wie in **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** ersichtlich, steht den aktuell verfügbaren Baulandpotenzialen, unter Berücksichtigung der Marktgängigkeit, in Höhe von rd. 5,1 ha ein Flächenbedarf von ca. 12,1 ha bis zum Jahr 2035 gegenüber. Hieraus resultiert ein zu erwartendes Flächendefizit von rd. 7 ha, das in erster Linie durch die Aktivierung der erfassten Baulandpotenziale in der Innenentwicklung zu decken sein wird. Über die anschließende 2. Bilanzierung der noch bestehenden Bedarfe mit den ca. 9,7 ha Suchraumflächen 1-5 ergibt sich ein Plus von knapp 2,7 ha (brutto). In einem nächsten Schritt sind dann die weiteren Suchraumflächen 6-9 gegenzurechnen, so dass insgesamt ein Puffer von knapp 10 ha auf der Habenseite steht. Planerisch ist dies sinnvoll, da es über den Zeitraum bis zum Zieljahr 2035 durchaus zu Entwicklungshemmnissen an der ein oder anderen Fläche kommen wird und die Stadt einen gewissen Handlungsspielraum benötigt, um eine wirtschaftliche Entwicklung zu forcieren.

Abbildung 24: Gegenüberstellung der ermittelten Bedarfe (2035) und vorhandenen Baulandpotenzialen

	BILANZ 2022 – 2035
	Nachfrage
Gewerbeflächenbedarf, netto	-12,1 ha³⁰
	Angebot
Flächenangebot vorhandene theoretische Flächenpotenziale in der Innenentwicklung	+5,1 ha
	Erste Flächenbilanz
Flächenbilanz mit vorhandenen theoretischen Flächenpotenzialen Innenentwicklung	-7,0 ha
	Angebot
Flächenangebot vorhandene theoretische Flächenpotenziale Suchräume 1-5	+9,7 ha
	Zweite Flächenbilanz
Flächenbilanz mit vorhandenen theoretischen Flächenpotenzialen Suchräume 1-5	+2,7 ha
	Angebot
Flächenangebot vorhandene theoretische Flächenpotenziale Suchräume 6-9	+7,2 ha
	Dritte Flächenbilanz
Flächenbilanz mit vorhandenen theoretischen Flächenpotenzialen	+9,9 ha

Quelle: eigene Berechnungen, CIMA Beratung + Management GmbH 2023

Künftiger Bedarf an Gewerbeflächen – qualitative Faktoren

Neben dem rein quantitativen Bedarf an Gewerbeflächen gilt es in der Bilanzierung auch qualitative Faktoren mit einzubeziehen. Hierzu sei anzumerken, dass eine strikte Einteilung nach Standorttypen in der Praxis nicht immer praktikabel ist. Um in Zukunft eine stärkere Profilierung und damit einhergehend Standortaufwertung und -attraktivierung zu erzielen, ist eine entsprechende Zielstellung durch die Bauleitplanung, Wirtschaftsförderung und politische Rahmgebung zu empfehlen. Da die Stadt Lindau jedoch in den wenigsten Fällen Eigentümer des Gewerbegrunds ist und somit künftige Nutzer anhand vorgegebener Kriterien (z.B. Ansiedlungsmatrix) nicht auswählen kann, kann die Ausrichtung an den vorhandenen Standortprofilen und Zielstellungen lediglich einen Rahmen aufspannen. Insofern wird es auch in Zukunft immer dazu kommen, dass Ansiedlungsentscheidungen von Unternehmen aufgrund der Verfügbarkeit einer Fläche getroffen werden, obwohl das Unternehmen an einer anderen

³⁰ Hinweis: ein negativer Wert bedeutet zusätzliche Bedarfe

Stelle im Stadtgebiet besser ins Zielprofil passen würde, dort aber z. B. keine freie Fläche am Markt ist. Damit wird es auch in Zukunft zu Substitutionen der einzelnen Standorttypen untereinander kommen, so dass die im Folgenden betrachtete Bilanz hinsichtlich der qualitativen Faktoren von Nachfrage und Angebot nur einen ersten Anhaltspunkt bieten kann. Kommt mit dem Areal Bahnhof Reutin Süd eine neue Fläche ins Spiel, die in Größe und Ausrichtung so bisher nicht in Lindau vorhanden ist, kann damit sowohl ein weiterer Bedarf ausgelöst werden sowie bestehende Bedarfe dort gedeckt werden, denen an anderer Stelle im Stadtgebiet (vgl. Flächenpotenziale) Entwicklungshemmnisse gegenüberstehen, die eine zeitliche Priorisierung verschieben.

Die Prognoserechnung hat ergeben, dass ein Großteil der Nachfrage (ca. 46 %) nach gewerblichen Bauflächen den klassischen Gewerbegebieten zuzuordnen ist. Wie in den Steckbriefen zu den einzelnen Gewerbestandorten bezüglich ihres aktuellen Profils und ihrer Entwicklungsmöglichkeiten beschrieben (vgl. Kapitel 5.2 und 5.3), wäre diese Art von Flächen besonders am Standort Rickenbach sowie am Heuriedweg und entlang der Bregenzer Straße zu finden. Die Potenziale aus der Innenentwicklung sind jedoch hier begrenzt; sollten aber verstärkt geprüft werden. Darüber hinaus kämen die Suchräume 2 und 3 hierfür in Frage; dabei sollten jedoch die städtebaulichen Ziele der Aufwertung des Stadteingangs durch eine entsprechende architektonische und gestalterische Lösung sowie entsprechende Verdichtung der Nutzung Berücksichtigung finden, so dass dies nicht für jede Branche, die dem Standorttyp „klassisches Gewerbegebiet“ zugeordnet werden kann, geeignet ist.

Als Standort für „wissensintensives Gewerbe und Dienstleistungen“ bestehen Entwicklungspotenziale aus dem Bereich Suchräume am Standort Bahnhof Reutin Süd. Um die hier zugeordneten Bedarfe zu decken, müsste der Bereich entsprechend entwickelt werden und könnte somit bestenfalls eine positive Impulswirkung auf den gesamten Gewerbestandort ausbilden. Die Entwicklung dieses Standorts erfordert eine gewisse Urbanität, die sich in Dichte, Nutzungsmischung (z.B. Wohnen) sowie Kopplung mit ergänzenden Angeboten (Gastronomie, Einzelhandel) ausdrückt. An dieser Stelle im Stadtgebiet könnten auch die gewünschten Sonderformen in der Büronutzung (z.B. Coworking Space) verortet werden.

Die prognostizierten Bedarfe bezüglich der Standorte für emissionsintensives Gewerbe sowie Transport-gewerbe/ Logistik ließen sich – sofern eine entsprechende Flächenaktivierung stattfindet – im Bereich Rickenbach Nord verorten. Mögliche Flächen für Kleingewerbe und Handwerk werden aktuell am Standort Priel entwickelt. In gebündelter Weise mit einem ansprechenden Mietangebot (z.B. Handwerkerhof) oder der Kombination von Arbeiten und Gewerbe (z.B. Manufaktur, Agentur) könnten die hier Fläche nachfragenden Unternehmen auch einen weiteren Impuls am Innovationscampus Lindau (ICL) bilden.

8 Strategie und Handlungsempfehlungen

Im Folgenden werden geeignete Strategien und Handlungsempfehlungen zur Profilierung und Sicherung der bestehenden Lindauer Gewerbestandorte sowie Entwicklung und Aktivierung weiterer Gewerbeflächen aufgezeigt. Darüber hinaus erfolgen Hinweise auf kooperative Maßnahmen, die in das Aufgabengebiet einer Wirtschafts- und Standortförderung für die Gesamtstadt fallen. Die Maßnahmen zielen insbesondere auf die Bauleitplanung und Tätigkeiten der Wirtschaftsförderung. Aber auch für politische Entscheider sind nachfolgende Ausführungen relevant und sollen helfen, eine Profilierung und Entwicklung einzelner Standorte zu forcieren und somit die Bedeutung als Wirtschaftsstandort insgesamt zu heben.

8.1 Handlungsempfehlungen im Bestand

Zur Weiterentwicklung und Profilierung der bestehenden Gewerbestandorte im Lindauer Stadtgebiet wurden innerhalb der Steckbriefe in Kapitel 5.2 spezifische Hinweise für die einzelnen Gebiete gegeben. Diese lassen sich wie in **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** ersichtlich kategorisieren.

Abbildung 25: Wesentliche Handlungsfelder in den Bestandsgebieten



Quelle: eigene Darstellung, CIMA Beratung + Management GmbH 2023

Bestandssicherung und -entwicklung

Das Handlungsfeld Bestandssicherung und -entwicklung gilt standortübergreifend. Die bestehenden Potenziale sind auszubauen und die einzelnen Gewerbestandorte hinsichtlich ihrer vorhandenen Ausrichtung zu schärfen. Aus Sicht der Bauleitplanung bedeutet dies eine Vermeidung von Fremdnutzung (z.B. konsequente Anwendung des Einzelhandelskonzepts) sowie im Falle der Nutzungsänderung eine Überprüfung anhand der Zielprofile. Bestehenden Unternehmen sollen entsprechend Entwicklungsmöglichkeiten am Standort geboten werden; dies erfordert eine enge Abstimmung mit der Unternehmung.

Ausschluss/ Verlagerung von Fremdnutzungen

Im Wettbewerb um geeignete Gewerbeflächen spielt der Bodenpreis für viele Branchen eine relevante Rolle. Die Verdrängung gewünschter Gewerbebetriebe (bzw. deren Nichtansiedlung) über die Preisfrage (häufig ist z.B. der Lebensmitteleinzelhandel in der Lage einen höheren Preis/m² zu zahlen) ist daher ein Grund, Fremdnutzungen an Gewerbestandorten mit Hilfe der Bauleitplanung auszuschließen. Des Weiteren kann es zu Nutzungskonflikten z.B. aufgrund der bestehenden oder künftigen Emissionen und ihrer Auswirkungen auf sensible Nutzungen kommen. Dies kann an einzelnen Standorten zu

einer Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten insbesondere von Bestandsunternehmen führen, wenn sich das Umfeld zunehmend wandelt. In Lindau sind insbesondere im Bereich des Heuriedwegs bereits heute Fremdnutzungen (z.B. temporäres Wohnen, Einzelhandel) innerhalb oder unmittelbar angrenzend an den Gewerbestandort zu finden. Das weitere Einsickern von Fremdnutzungen ist hier zu verhindern sowie wenn möglich bei anstehenden Nutzungsänderungen eine Orientierung am aufgezeigten Profil des klassischen Gewerbegebiets und seiner typischen Nutzungen zu empfehlen, um künftigen Konflikten vorzubeugen sowie den Bestandsunternehmen Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten.

Entwicklung entsprechend der Zielprofile

Für alle Standorte gilt die Empfehlung, sie entsprechend der in Kapitel 5.2 formulierten Zielprofile weiterzuentwickeln. Dabei gibt es unterschiedliche Entwicklungsnotwendigkeiten und Zeitachsen. Grundsätzlich lässt sich festhalten, dass alle Lindauer Gewerbestandorte in einem guten Zustand sind und die Notwendigkeiten zu einer ganzheitlichen Überplanung (z.B. Rahmenplan) nicht vorliegen. Trotzdem bestehen in den Gebieten Optimierungsmöglichkeiten, die z.B. eine Gestaltung des öffentlichen Raumes, eine Neuorganisation des ruhenden Verkehrs (z.B. in Form von Quartiersgaragen) oder den vorstehend angesprochenen Ausschluss von Fremdnutzungen betreffen. Insbesondere bei privaten Grundstücken sind die öffentlichen Einflussmöglichkeiten zur Zielerreichung begrenzt, sollten jedoch bei sich bietender Gelegenheit (z. B. Antrag auf Nutzungsänderung, Baugenehmigung) ergriffen und mit den Zielen des Gewerbeflächenentwicklungskonzepts abgeglichen werden.

Aktivierung unter-/fehlgenutzter Flächen

Die mit der Verwaltung im Rahmen der Erstellung des GEFEK abgestimmten unter- oder fehlgenutzten Flächen sollten im Zuge einer nachhaltigen Innenentwicklung primär aktiviert werden. In einem ersten Schritt gilt es hierbei die Entwicklungs- und Zielabsichten der privaten Eigentümer zu erfragen und mit den öffentlichen abzugleichen. Darüber hinaus können durch die Wirtschaftsförderung in Zusammenarbeit mit der Stadtplanung verschiedene Beratungs- und Vermittlungsangebote gemacht werden. Diese können von der Kontaktabahnung mit potenziellen Mietern/Käufern über Beratungsleistungen zu konkreten städtebaulichen oder architektonischen Fragestellungen bis hin zur Prüfung eines kommunalen Zwischenerwerbs oder Flächentauschs (insb. bei bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen) reichen. Dabei können die ausgewählten Entwicklung- und Unterstützungsmöglichkeiten sowohl individuell für einzelne Eigentümer abgestimmt, aber auch für weitere Interessierte zusammengefasst (z. B. in Form einer Broschüre) aufbereitet werden. Die entsprechenden Informationen zu den Liegenschaften sind gebündelt zu einem Monitoring zusammenzuführen und regelmäßig (mind. alle fünf Jahre) zu aktualisieren.

Transformation und Nachnutzung

Insbesondere an den älteren Gewerbestandorten spielen die Themen Transformation und Nachnutzung eine größere Rolle; vereinzelte Leerstände und aufgelassene Standorte verlangen nach kreativen Nutzungskonzepten zur Inwertsetzung. Die Entwicklung des Areals des heutigen ICL kann als Beispiel für die Transformation im Bestand dienen: In die Jahre gekommene Standorte, die eine Unternutzung aufweisen oder bereits komplett brach gefallen sind, bedürfen im Sinne des Ziels der Innenentwicklung geeigneter Nutzungs- und Gestaltungskonzepte, um dem Markt der Gewerbeflächen wieder zugeführt werden zu können. Oftmals ist hier ein konsequentes Handeln erforderlich, in dem neue Wege der Projektentwicklung gegangen werden (Zwischennutzung, Mixed-Use, Umnutzung etc.) oder in einigen Fällen auch kommunales Schaffen (z.B. Zwischenerwerb, kommunale Entwicklungsgesellschaft) eine Inwertsetzung der Liegenschaft und somit Aktivierung für den privaten Markt beschleunigt. Zunächst sollten aber immer erst alle kommunikativen Mittel (s. Beratungsleistungen etc.) ausgeschöpft werden, um den privaten Eigentümer zu einer Entwicklung und Inwertsetzung zu bewegen. Auf öffentlichen Liegenschaften sollte die Kommune im Rahmen ihrer (finanziellen) Möglichkeiten mit gutem Beispiel vorangehen und ihre Entwicklungsmöglichkeiten z.B. auch für am Markt sonst eher schwächere

Teilnehmer (Kreativwirtschaft, Handwerk, soziales Gewerbe etc.) nutzen. Mit Blick auf die Zeitachse ist die Transformation und Bestandsentwicklung ein Dauerthema, das für Einzelobjekte nicht selten Jahre der Entwicklung (inkl. zwischenzeitigen Phasen des Stillstands) erfordert.

Neuordnung ruhender Verkehr

Ein zentrales Thema der Innenentwicklung durch Nachverdichtung im Sinne einer flächensparenden Bauweise kann die Neuordnung des sogenannten ruhenden Verkehrs (insb. PKW- und LKW-Verkehr) darstellen. Durch die Konzentration an geeigneten zentralen Standorten (Parkhaus, Tiefgarage) können sowohl individuelle Lösungen für Einzelbetriebe als auch unternehmensübergreifend (Quartiersgarage) geschaffen und somit häufig die versiegelte Fläche und damit der Bodenverbrauch reduziert werden. Was im Wohnungsbau in verdichteten Bereichen mittlerweile Standard ist, hat seinen Weg auch verstärkt in die Gewerbegebietsentwicklung gefunden. In Lindau existieren u.a. an der Kemptener Straße und an der Peter-Dornier-Straße Beispiele für Parkhausbauten privater Unternehmen. Die kommunalen Einflussmöglichkeiten im Bestand zu einer Neuordnung auf heute großflächigen, ebenerdigen Stellplätzen privater Unternehmen sind begrenzt. Hier besteht in den meisten Fällen bereits Kontakt mit den Eigentümer*innen, die eine Neuordnung in Erwägung ziehen, sobald betriebsinterne Abläufe und eine begrenzte Flächenverfügbarkeit dies notwendig machen. Im öffentlichen Raum kann eine Neuordnung oder Verdichtung auch zugunsten der Verkehrsträger des Umweltverbunds (insb. Rad- und Fußverkehr, Haltestellen für den Stadtbus) oder der Freiraumgestaltung bei der Überplanung ausgewählter Gewerbebestände eine wichtige Rolle spielen. Neben dem PKW-Verkehr durch Beschäftigte und Kunden ist hierbei insbesondere auch der LKW-Verkehr unter die Lupe zu nehmen.

Höhenentwicklung

Ähnlich wie der vorgenannte Punkt kann eine fallweise stärkere Höhenentwicklung Potenziale einer flächensparenden Bauweise bereithalten. Dies gilt sowohl für die Nachverdichtung im Bestand als auch für die Neuentwicklung von Flächen. In Lindau ist dies vor allem eine Zielsetzung für die Grundstücke in Rickenbach nördlich der Bregenzer Straße und entlang der Robert-Bosch-Straße. Insbesondere im Bürosegment ist eine entsprechende Bauweise mittlerweile Standard und sollte an aus städtebaulicher Sicht geeigneten Stellen ermöglicht und gefordert werden (vgl. Entwicklung Suchraum Bahnhof Reutin Süd). Auch in der Produktion ist eine Stapelung von Einheiten möglich, dies kommt insbesondere an gewachsenen Standorten zum Tragen, wo – unter Beachtung der statischen Voraussetzungen – oftmals eine Ausdehnung in die Fläche durch eine bereits erfolgte Nachbarbebauung limitiert ist. Aufgabe der Stadtplanung ist es hierbei an dafür in Frage kommenden Orten eine gewisse Höhenentwicklung nicht nur zuzulassen, sondern bereits im Rahmen der Bauleitplanung geeignete Vorschläge zu unterbreiten (z.B. Rahmenplan für größere zusammenhängende Gebiete) und die Möglichkeiten zu nutzen, auf kommunalen Flächen in der Rolle des Bauherren geeignete Referenzen zu schaffen.

8.2 Gezielte Flächen- und Standortentwicklung (potenzielle Gewerbeflächen)

Aussagen zur Standortentwicklung auf dieser Ebene sind strategischer Art und betreffen jeweils den gesamten Gewerbebestandort. Im Kern stehen dabei grundsätzliche Überlegungen zur Eignung bestimmter Standorte für einzelne Nutzergruppen sowie Profilierungsansätze auf gesamstädtischer Ebene im Vordergrund (vgl. Empfehlungen in den Steckbriefen). Mit Hinblick auf die weitere Vermarktung werden hier Ansätze zur Profilschärfung aufgezeigt. Dies kann über die Aktivierung einzelner heute ungenutzter Flächen geschehen, in dem diese einen Beitrag zum Profil des gesamten Gebiets und damit ein Puzzlestück im Gewerbebestandort Lindau bilden. Die kommunalen Aufgaben einer aktiven Wirtschaftsförderung beziehen sich dabei u.a. auf eine planerische Unterstützung der Bestandsbetriebe und ihrer Entwicklungsmöglichkeiten. Durch das Vorhalten entsprechend geeigneter Flächen für eine gewerbliche Entwicklung kann ein Wirtschaftswachstum und die Sicherung im Bestand für die

lokale Unternehmerschaft ermöglicht werden. Des Weiteren sollten Beratungsangebote für die Umstrukturierung innerhalb der Grundstücksgrenzen nicht erst bei der Bearbeitung eines eingereichten Bauantrags beginnen. Durch die Vermittlung geeigneter Kontakte oder sogar eine Leistung innerhalb der Bauverwaltung können frühzeitig Perspektiven der Veränderung im Sinne des Gewerbeflächenkonzepts aufgezeigt werden. Dabei sollte der Fokus zunächst auf eine Flächenaktivierung zur Innenentwicklung liegen. In einem ersten Schritt gilt es, die noch verbliebenen Gewerbeflächen im öffentlichen Bestand in eine Entwicklung und – sofern baureif – in die Vermarktung zu bringen. Mit dem ICL und dem Standort Priel geht die kommunale Entwicklungsgesellschaft GWG neue Wege der Gewerbeflächenentwicklung. Der kommunale Zwischenerwerb und die Entwicklung im Eigentum kann eine Möglichkeit zur Realisierung komplexer Projekte sein, die auf dem freien Markt nur schwer eine neue Nutzung finden. Dabei ist das erforderliche Know-how und die personellen Ressourcen ein nicht zu vernachlässigender Faktor, der in die Abwägungen mit einbezogen werden muss. Mit Hilfe einer Rahmenplanung oder eines gebündelten Maßnahmenkonzepts können die (teil-)öffentlichen Potenziale im Bestand (z.B. Flächen GWG, Stadtwerke) aktiviert werden.

Neben Verkaufs- und Vermietungs-/Verpachtungsmodellen ist auch die Vergabe im Erbbaurecht für Gewerbeflächen ein denkbare Modell. Bisher überwiegend in Märkten mit knappem Angebot (z.B. Hafenflächen) im Gewerbesektor vollzogen, kommt es zunehmend auch in klassischen Gebieten zur Anwendung und findet in Zeiten steigender Bodenpreise und Zinsen auch Anklang auf Unternehmensseite. Für die Auswahl geeigneter Unternehmen bei der Vergabe öffentlicher Grundstücke ist die Entwicklung und politische Diskussion eines Kriterienkatalogs zielführend. Dieser dient insbesondere der Meinungsbildung, welche Zielgruppen wünschenswert und ansiedlungsfähig sind. Mit Werten wie Zahl und Qualität der erwarteten Arbeitsplätze in Relation zur verbrauchten Fläche, den zu erwartenden Gewerbesteuererinnahmen, aber auch Nachhaltigkeitskriterien können Interessierte Punkte erzielen. Dabei gilt es zu beachten, dass ein solcher Katalog in der weiteren Umsetzung ein vergleichsweise schwaches Schwert darstellt, da z.B. im Falle einer Nichterfüllung nach einem vorgegebenen Zeitraum in den seltensten Fällen Grundstücksverkäufe wieder rückabgewickelt oder Teile eines Gebäudes abgerissen werden.

Zur Aktivierung der privaten Flächenpotenziale bietet sich eine Aufbereitung der Umsetzungsmöglichkeiten nach Kategorien (z.B. Freiflächen, Leerstände, Parkplätze) an. So können zielgruppengerecht eine Ansprache und anschließende, mögliche Umsetzungsbegleitung erfolgen.

Neben der Fokussierung auf die Innenpotenziale sollten auch weitere qualifizierte Standorte (s. Suchräume) geprüft, entwickelt und mit einem Umsetzungsfahrplan versehen werden. Insbesondere „klassische“ Gewerbegebiete (GE) und Standorte für wissensintensive Dienstleistungen werden auch künftig in Lindau verstärkt nachgefragt werden.

8.3 Qualifizierung von Standorten

Eine kontinuierliche Pflege sowie strategische Aufwertung im Bestand gehört zum Tagesgeschäft von Wirtschaftsförderung und Stadtplanung. Hierbei kann z. B. durch die Gestaltung öffentlicher Räume ein Beitrag zur Adressbildung und Attraktivierung eines Standorts geleistet werden, der insbesondere im Wettbewerb um qualifizierte Arbeitnehmer*innen in Zeiten eines sich weiter verstärkenden Fachkräftemangels zu einem wichtigen Standortfaktor geworden ist. Daneben kann mit Hilfe eines aktiven Flächenmanagements die Zielerreichung in der Profilbildung unterstützt werden. Zunächst bedarf es dafür einer geeigneten Datenbank zur Zusammenführung von Informationen zu den Liegenschaften, der Entwicklungsabsichten ihrer Eigentümer sowie möglicher Interessenten für eine (Nach-)Nutzung. Daneben sind kommunikative Maßnahmen erforderlich, die eine enge Abstimmung und Interessensabwägung zwischen den privaten Eigentümern, den kommunalen Zielen sowie dem Bewerbermarkt ermöglichen. Mit dem Ziel der Sicherung der Gebietscharakteristika im Bestand können hierdurch sowie durch die weitere Regulierung des Nutzungsspektrums auf Ebene der Bauleitplanung sukzessive

Erfolge erzielt werden. Dabei gilt wie bei nahezu allen Fragen der Stadtplanung: Ein Gebiet ist nie fertig entwickelt, sondern bedarf einer kontinuierlichen Fortschreibung und Überprüfung der Ziele.

Mit Hilfe der Lindauer Entwicklungsgesellschaft GWG ist die Organisation und Durchführung von Modellprojekten auf kommunalen Flächen zu prüfen. Mit dem Fokus auf Kleingewerbe und Handwerk können z. B. geeignete kooperative Modelle (bspw. Handwerkerhof) angeboten werden. In einem solchen finden insbesondere kleinere Handwerksbetriebe des Bauausbaugewerbes die Möglichkeit, Werkstatt- und Büroräume zu nutzen sowie Abstell- und Lagerflächen für Material und Fahrzeuge in zentraler Lage im Stadtgebiet zu mieten. Eine kostengünstige Möglichkeit für Mieteinheiten (ggf. mit Sharing-System), die Reduzierung der Anfahrtswege sowie mögliche Kooperationsgedanken bieten in einem solchen Modell Vorteile für die relevante Zielgruppe der Handwerkerschaft. Prüfwert wäre eine Durchführung in kommunaler Eigenregie oder die verstärkte Suche nach einem privaten Entwickler und/oder Betreiber; zuvor muss der Bedarf an solchen Flächen konkretisiert werden.

Zur Stärkung der bestehenden Standorte gehört ebenfalls ein weiterer Ausbau der für die ansässige Unternehmerschaft relevanten Standortfaktoren. Insbesondere die Digitalisierung (Internet, Mobilfunk) und die Mobilität wurden im Rahmen der Unternehmensbefragung (vgl. gesonderter Bericht) als weiter auszubauende Faktoren genannt. Auch die Versorgungssicherheit mit (günstiger) Energie zählt hier dazu und betrifft in erster Linie die Energieversorger, die aber in Abstimmung mit Stadtplanung und Wirtschaftsförderung auch über dezentrale Möglichkeiten der Stromerzeugung und Einbindung der privaten Eigentümer nachdenken sollten.

8.4 Kooperative Standortförderung

Eine gelungene Standortentwicklung bedarf immer eines engen Dialogs mit den Bestandsbetrieben. Eine aktive Wirtschaftsförderung erfordert ein Verständnis und enges Vertrauensverhältnis für die Bedürfnisse und Ziele der lokalen Unternehmerschaft. So können Probleme frühzeitig erkannt, Ziele untereinander abgeglichen und gemeinsam Lösungsansätze auch zur Gebietsentwicklung gefunden werden. Im besten Fall profitiert davon nicht nur das Unternehmen selbst, sondern auch der gesamte Standort, in dem ein wirtschaftsfreundliches Klima geschaffen, unternehmerische Anliegen bearbeitet, aber auch die stadtentwicklungspolitischen Ziele weiterverfolgt werden. Für letzteren Punkt ist „die Stadt“ auf eine Kooperation mit den Unternehmen angewiesen, um gemeinsam Standorte zu entwickeln und positiv voranzubringen.

Die Wirtschaftsförderung sollte dabei als Vermittler zwischen Politik, Verwaltung, Unternehmen sowie der Bürgerschaft auftreten. Aus Sicht der Unternehmerschaft vor Ort fungiert diese Stelle als Schnittpunkt in die Verwaltung, die bei allen Anliegen den richtigen Ansprechpartner*in vermitteln kann. Für die Verwaltung ergibt sich dadurch der Vorteil, dass sie bestenfalls frühzeitig über private Pläne informiert ist und Planungen nicht parallel stattfinden oder erst zu einem späteren Zeitpunkt abgestimmt werden. Politische Entscheidungen können durch einen engen Kontakt zwischen Wirtschaftsförderung und Unternehmen besser vermittelt werden. Und auch mit Blick auf die Bürgerschaft geht es um eine Kommunikation von stadtentwicklungspolitischen Themen das Gewerbe betreffend sowie einzelunternehmerische Entscheidungen. Aufgrund von Emissionen, Flächenverbrauch und erhöhtem Mobilitätsaufkommen existieren hier oftmals Konfliktpotenziale in der gewerblichen Entwicklung, die in Einzelfällen einer klugen Informations- und Kommunikationsstrategie bedürfen. Im besten Fall wird so mit einer geeigneten Öffentlichkeitsbeteiligung/-information Lobbyarbeit für die Lindauer Unternehmen und den Gewerbestandort betrieben.

Die Neuorganisation einer kommunalen Wirtschaftsförderung in Bezug auf die Aufgabenbeschreibung, den Personaleinsatz und die Einbindung in die vorhandenen Strukturen ist zielführend. Die im vergangenen Jahr durchgeführte Unternehmensbefragung hat Auffälligkeiten in der Bewertung der Unternehmensfreundlichkeit der Verwaltung verdeutlicht. Diese sollten nachverfolgt und überprüft werden, um daraus konkrete Handlungserfordernisse ableiten zu können. Eine aktive

Wirtschaftsförderung kann neben der direkten Beratung und Unterstützung von Unternehmen in konkreten Fragestellungen durch eine Stärkung vorhandener Netzwerke einen wichtigen Beitrag zum Austausch und einer gemeinsamen Standortstärkung (z.B. Gebietsmanagement) leisten. Hierbei gilt es vorhandene Netzwerks- und Kooperationsstrukturen auszubauen und fallweise zu stärken. Im Zuge der Erstellung des vorliegenden Gewerbeflächenentwicklungskonzepts wurden relativ zu Beginn des Prozesses Einzelgespräche mit lokalen Unternehmer*innen geführt und diese auch in eine Präsentation der Analyseergebnisse eingebunden. Hierbei wurde immer wieder angemerkt, wie wertvoll der Austausch über das eigene Unternehmen/die eigene Branche sei. Hier könnten durch die Wirtschaftsförderung einfache, niedrigschwellige Formate (z.B. Unternehmerfrühstück, Firmenbesuche) organisiert werden, die gebiets- oder themenweise die lokale Unternehmerschaft zusammenbringen.

9 Anhang

9.1 Begriffsbestimmung

Klassifizierung der Wirtschaftszweige

Ein substanzieller Bestandteil der Datenerfassung für das vorliegende GEFEK ist die umfassende Bestandserhebung der Gewerbetreibenden in den bestehenden Gewerbegebieten vor Ort. Um die dabei erhobenen Daten in Form von Unternehmenslisten weiter verarbeiten zu können, werden sie klassifiziert.

Abbildung 26: Klassifizierung der Wirtschaftszweige

Abschnitt	Abteilung	Wirtschaftsabschnitt
A	01. - 03.	Land- und Forstwirtschaft, Fischerei
B	05. - 09.	Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden
C	10. - 33.	Verarbeitendes Gewerbe
D	35.	Energieversorgung
E	36. - 39.	Wasserversorgung; Abwasser- und Abfallentsorgung und Beseitigung von Umweltverschmutzungen
F	41. - 43.	Baugewerbe
G	45. - 47.	Handel; Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen
H	49. - 53.	Verkehr und Lagerei
I	55. - 56.	Gastgewerbe
J	58. - 63.	Information und Kommunikation
K	64. - 66.	Erbringung von Finanz- und Versicherungsdienstleistungen
L	68.	Grundstücks- und Wohnungswesen
M	69. - 75.	Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen
N	77. - 82.	Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen
O	84.	Öffentliche Verwaltung, Verteidigung; Sozialversicherung
P	85.	Erziehung und Unterricht
Q	86. - 88.	Gesundheits- und Sozialwesen
R	90. - 93.	Kunst, Unterhaltung und Erholung
S	94. - 96.	Erbringung von sonstigen Dienstleistungen
T	97. - 98.	Private Haushalte mit Hauspersonal; Herstellung von Waren und Erbringung von Dienstleistungen durch private Haushalte für den Eigenbedarf ohne ausgeprägten Schwerpunkt
U	99.	Exterritoriale Organisationen und Körperschaften

Quelle: Statistisches Bundesamt, Darstellung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2023.

Bei der Klassifikation handelt es sich um die Einordnung von Daten in bestimmte statistische Einheiten. Diese bilden dann die Grundlage zur Weiterverarbeitung der Daten und für die Erstellung von Statistiken. In der vorliegenden Untersuchung geschieht die Klassifizierung auf Grundlage der „Klassifizierung der Wirtschaftszweige“ des Statistischen Bundesamtes (WZ 2008)³¹.

³¹ Statistisches Bundesamt 2008

Das Statistische Bundesamt unterscheidet bei der Klassifizierung zwischen den Abschnitten (Buchstaben), den Abteilungen (Ziffern) und Wirtschaftsabschnitten (Text).

Fremdartige Nutzung

Da das vorliegende Konzept sich auch mit den Bestandsgebieten beschäftigt, ist auch die Prüfung der jeweils ansässigen Betriebe von Interesse. Dabei wird hauptsächlich zwischen zwei verschiedenen Nutzungsarten unterschieden: der klassischen und der fremdartigen Nutzung. Da sich jedoch eine genaue Trennung derselben als schwierig erweist, wird zudem eine Grauzone definiert. Branchen aus der Grauzone sind nicht grundsätzlich als störend in einem Gewerbegebiet zu erachten, sondern müssen im Einzelfall auf ihre Eignung für das Gewerbegebiet geprüft werden. Generell sind in Einzelfällen auch solche Betriebe, die an dieser Stelle als fremdartig definiert werden, nicht zwangsläufig immer abzulehnen. So kann ein Businesshotel an einem Flughafenstandort ein sinnvoller Standortfaktor sein. Jede Gebietskörperschaft muss definieren, wie restriktiv sie bei der Ansiedlungspolitik vorgeht.

Abbildung 27: Klassische und fremdartige Nutzungen im Gewerbegebiet (exemplarische Zuordnung)

klassische Nutzung	
Definition	Originär gewerbliche Nutzung und damit in GE- / GI-Gebieten erwünscht
Branchen	Verarbeitendes Gewerbe, Logistik, Großhandel, KFZ-Handel, Ver- und Entsorgung, Baugewerbe
Abschnitte	C - H; (G - Handel: ohne Einzelhandel)
Grauzone	
Definition	Nutzungen, die überwiegend ebenso gut oder besser in integrierter Lage in MI- / SO-Gebieten aufgehoben wären
Branchen	nicht-störendes Gewerbe, Büro, Dienstleistungen
Abschnitte	A, B, G (Abteilung 47), I - U
Beispiele	Werbe- und Marketingagenturen, Banken, Steuerberater, Rechtsanwälte, Textilreinigung, Ingenieurbüro, Gebäudereinigung
fremdartige Nutzung	
Definition	Nutzungen, die zu Nutzungskonflikten bzw. Nutzungseinschränkungen im Gewerbegebiet führen können
Branchen	Wohnen, Landwirtschaft, Einzelhandel, Kultur, Freizeit, Tourismus, Sportanlagen, Vergnügungsstätten
Abschnitte	A, B, G (Abteilung 47), I - U
Beispiele	Casino, Bordell, Verein, Verband, Tennishalle, Kartbahn, Paintball, Kletterhalle, Fitnessstudio, Seniorenheim, Kindergarten, Krankengymnastik, Ärzte

Quelle: eigene Darstellung CIMA Beratung + Management GmbH, 2023.

9.2 Methodik

Neben den partizipativen Prozessbausteinen und Arbeitsschritten umfasst das Projekt einen Mix aus umfangreichen analytischen Elementen, die das Fundament für den vorliegenden Bericht bilden. Die Einschätzung des Gewerbeflächenbedarfs der Stadt Lindau bis zum Jahr 2035 basiert auf Angaben über die bisherige Nachfrage nach Gewerbeflächen sowie einer Prognose des Flächenbedarfs. Auf Basis einer umfassenden Bestandserhebung, die in der Stadt Lindau durchgeführt wurde, werden die Flächenbedarfe den bestehenden Flächenpotenzialen gegenübergestellt. Während der Begehung der Gebiete

wurden zusätzlich zu den Daten über die ansässigen Betriebe auch die Qualitäten der spezifischen Standorte bewertet.

Im Folgenden werden die beiden Bausteine der methodischen Herangehensweise genauer erläutert. Sie werden durch eine den Prozess stetig begleitende Sekundärdatenanalyse sowie aktuelle Marktkennntnisse der cima ergänzt und erweitert.

Ermittlung des Flächenbedarfs

Ein zentraler Bestandteil der Gewerbeflächenpotenzialanalyse ist die rechnerische Ermittlung des zukünftigen Flächenbedarfs. Hierzu werden üblicherweise zunächst die Flächenverkaufsstatisiken der Kommunen geprüft, ausgewertet und ggf. fortgeschrieben. Zusätzlich wird eine hiervon unabhängige Flächenbedarfsprognose erstellt. Die Ergebnisse der Prognose werden daraufhin den realen Verkäufen gegenübergestellt und mittels Kenntnisse der lokalen und regionalen Besonderheiten auf ihre Plausibilität geprüft.

Auswertung der bisherigen Flächennachfrage

Der Blick auf die Flächennachfrage der vergangenen Jahre erlaubt wichtige Eindrücke und Rückschlüsse auf die Dynamik des Gewerbeflächenmarktes und zu den nachgefragten Lagen und Qualitäten von Gewerbeflächen in der Kommune. Jedoch ist zu berücksichtigen, dass die Aussagekraft der Verkaufszahlen limitiert ist. Zwar lässt sich daraus ablesen, welcher Bedarf durch vorhandene Flächen tatsächlich befriedigt werden konnte, jedoch kann keine Aussage über die Qualität von Bedarf und Angebot getroffen werden. So hätte sich ein Betrieb bspw. bei gegebenem Angebot vielleicht deutlich stärker erweitert oder hätte andersherum ebenfalls die Möglichkeit zu einer deutlich kompakteren und flächensparenderen Bauweise gehabt, wäre ein anderes Flächenangebot vorhanden gewesen. Zudem ist zu berücksichtigen, dass die Kommunen zwar die zentralen, aber nicht die einzigen Akteure am Gewerbeflächenmarkt darstellen und demnach weitere Gewerbeflächen am privaten Markt gehandelt werden, über die keine hinreichenden Daten vorhanden sind, sondern für die über die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses lediglich Hinweise zum Gesamtumsatz und zur groben Lage innerhalb des Stadtgebiets (Gemarkung) gemacht werden können.

Ermittlung des zukünftigen Flächenbedarfs

Die Analyse der Flächennachfrage in der Vergangenheit erlaubt – wie zuvor dargestellt – erste Rückschlüsse, jedoch ist die Aussagekraft einer rein auf die Vergangenheit gerichteten Betrachtung nur eingeschränkt bedeutsam und würde allein kaum eine Fortschreibung der Flächenverkaufszahlen in der Zukunft rechtfertigen. Aus diesem Grund wird ergänzend eine trendbasierte Gewerbeflächenbedarfsprognose (TBS-GIFPRO)³² durchgeführt. Die Methodik dieses Prognosemodells wird im Folgenden erläutert.

Bei dem verwendeten Modell handelt es sich um einen nachfrageorientierten Ansatz. Anders als bei der Fortschreibung einer bisherigen Flächennachfrage, die ebenso durch einen Mangel an verfügbaren Gewerbeflächen (auch in Teilmärkten) in der Vergangenheit, wie auch durch ein Überangebot dessen erheblich tendiert sein kann, wird hier aus einer differenzierten Trendfortschreibung der Beschäftigtenzahlen und der Anwendung verschiedener Parameter (Flächenkennziffern, Verlagerungs- und Neuansiedlungsquoten, Wiedernutzungsquoten etc.) auf den zukünftigen Flächenbedarf geschlossen. Durch die Betrachtung der branchenspezifischen Trends können auch Rationalisierungsprozesse innerhalb einer Branche modelliert werden, denn nicht mit jedem Beschäftigtenwachstum ist auch ein proportionales Gewerbeflächenwachstum verbunden. Die der GIFPRO zu Grunde liegende

³² Die cima verwendet im vorliegenden Fall ein im Grundsatz auf dem Difu-Modell aufbauendes, trendbasiertes Modell der Gewerbeflächenbedarfsprognose, das den zukünftigen Bedarf nach Standorttypen („klassisches“ Gewerbegebiet, verkehrsintensives Gewerbe etc.) differenziert ermittelt und weitere qualitative Parameter zur Anpassung heranzieht (vgl. Deutsches Institut für Urbanistik 2010).

Beschäftigtenprognose beruht auf einer Extrapolation der Beschäftigtenzahlen³³ aller Branchen entsprechend der Klassifikation der Wirtschaftszweige³⁴ zwischen den Jahren 1999 und 2021. Die Trendprognose erfolgt dabei differenziert für 18 Wirtschaftsgruppen.

Auf Basis der Beschäftigtenprognose werden mithilfe von Flächenkennziffern die Bedarfe nach Unternehmenstypen durch Wachstum, Neuansiedlung und Verlagerungen bestimmt.

Aus dem Abgleich des so ermittelten Bedarfs mit dem vorhandenen Angebot an Flächen im Bestand, falls diese den ermittelten Standortanforderungen der Unternehmen entsprechen, sowie den geplanten Gewerbeflächen mit Darstellung im FNP – falls geeignet – ergibt sich der Bedarf an zusätzlichen Neuausweisungen oder ggf. eines bestehenden Flächenüberhangs.

Ermittlung der Flächenpotenziale

Neben der Ermittlung von zukünftigen Flächenbedarfen ist der zweite Baustein zur Bestimmung ggf. erforderlicher zusätzlicher Flächenausweisungen (Neuausweisungen) die Analyse der bestehenden Flächenpotenziale. Im Zuge der Vor-Ort-Begehung werden daher innerhalb der bestehenden Wirtschaftsstandorte alle augenscheinlichen Flächenpotenziale samt Nutzungsintensitäten (Freiflächen und untergenutzte Grundstücke, Lagen und Größen) ermittelt.

Die identifizierten Potenzialflächen im Bestand werden in die zuvor definierten Standorttypen eingeteilt sowie in ihrer Qualität und Eignung für Unternehmen im Rahmen der vorliegenden Untersuchung einzeln dargestellt und bewertet. In diesem Zusammenhang müssen folgende Aspekte Beachtung finden: meist entspricht nur ein Teil der bauleitplanerisch vorhandenen Flächenpotenziale den nachgefragten Standortqualitäten der Unternehmen und ist überdies auch verfügbar. Denn i.d.R. ist ein großer Teil der Potenzialflächen im Bestand in privater Hand und fehlende Entwicklungs- oder Verkaufsbereitschaft bzw. überzogener Preisvorstellungen oder (bewusste) Unternutzungen durch die jeweiligen Flächeneigentümer führen dazu, dass trotz Vorhandenseins von Potenzialflächen vor allem im Innenbereich ein Mangel an geeigneten Flächen vorliegt. Eine Neuausweisung auf Entwicklungsflächen oder in Prüfräumen, die zumeist landwirtschaftlich oder forstwirtschaftlich genutzt werden, ist daher i.d.R. deutlich einfacher, kostengünstiger und ermöglicht größere Entwicklungsspielräume. Die Wirtschaftsflächenentwicklung kann insofern auch als Sinnbild der Abwägung unterschiedlicher Belange an den Raum verstanden werden, denn insbesondere im gewerblichen Bereich prallen oftmals die Vorstellungen eines wünschenswerten Lebensraumes mit denen der Sicherung von zukunftsfähigen Arbeitsplätzen und des Wohlstandes der Gesellschaft deutlich aufeinander. Da aber auch in der Gewerbeflächenpolitik die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung hat, ist eine detaillierte Bestandsaufnahme unter Berücksichtigung der oben genannten Punkte unerlässlich. Aus diesem Grund werden die erhobenen Potenzialflächen im Bestand über die Typisierung hinaus auch anhand ergänzender Standortqualitäten klassifiziert, um in die Betrachtung einzufließen.

Nachdem das Flächenangebot auf diese Weise ermittelt und bewertet ist, werden der prognostizierte Flächenbedarf und das aktuelle Flächenangebot in der Flächenbilanz zusammengeführt. Einem Defizit ist vorrangig durch weitere Anstrengungen der Innenentwicklung zu begegnen und erst dann durch die Baurechtschaffung.

³³ Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

³⁴ Statistisches Bundesamt 2008

Das Gewerbeflächenentwicklungskonzept der Stadt Lindau 2023 wurde am 26. April 2023 durch den Lindauer Stadtrat als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB beschlossen und dient zukünftig als eine Grundlage für die vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung.

Kontakt:

Dipl.-Ing. Raumplanung Kerstin Mahrenholz (Projektleitung)

Mag. Geographie Vesna Simeunovic

Tel.: 089 / 55 118-154

E-Mail: cima.muenchen@cima.de

Weitere Informationen zur CIMA und unseren

Projekten finden Sie auf unserer Homepage: www.cima.de