



Dr. Donato Acocella  
Stadt- und Regionalentwicklung

# Gewerbeflächenkonzept für die Stadt Konstanz

Zusammenfassung



Teichstraße 14 ▪ 79539 Lörrach ▪ T 07621 91550-0 ▪ F 07621 91550-29  
Arndtstraße 10 ▪ 44135 Dortmund ▪ T 0231 534555-0 ▪ F 0231 534555-29  
Peter-Vischer-Straße 17 ▪ 90403 Nürnberg ▪ T 0911 817676-42 ▪ F 0911 817676-43  
info@dr-acocella.de ▪ www.dr-acocella.de



**Bearbeiter:**

Dr. rer. pol. Donato Acocella  
Dr. rer. pol. Rainer Kahnert

Lörrach/ Dortmund/ Nürnberg, 15.05.2015,  
zuletzt geändert am 30.08.2018



## **INHALTSVERZEICHNIS:**

<b>1</b>	<b>AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>ALLGEMEINE TENDENZEN DER WIRTSCHAFTLICHEN ENTWICKLUNG</b>	<b>2</b>
1.1	STRUKTURWANDEL UND TERTIÄRISIERUNG.....	2
1.2	INTERNATIONALISIERUNG DER WIRTSCHAFT UND KAPITALMOBILITÄT .....	4
1.3	EXKURS: EFFEKTE DER GRENZLAGE .....	5
1.4	TECHNOLOGISCHE VERÄNDERUNGEN IM PRODUZIERENDEN GEWERBE UND IM.....	6
	DIENSTLEISTUNGSSEKTOR .....	6
1.5	EXKURS: RÄUMLICHE AUSWIRKUNGEN VON INDUSTRIE 4.0.....	8
1.6	GENERATIVE ENTWICKLUNGEN.....	9
1.7	PERSPEKTIVEN DER ZUKÜNFTIGEN ENTWICKLUNG .....	10
1.8	RÄUMLICHE AUSPRÄGUNG UND BETRIEBLICHE MOBILITÄT .....	11
1.9	FOLGERUNGEN FÜR DIE KOMMUNALE GEWERBEFLÄCHENPOLITIK .....	12
<b>3</b>	<b>GEWERBLICHE RAHMENBEDINGUNGEN DER STADT KONSTANZ</b>	<b>14</b>
<b>4</b>	<b>STRUKTURANALYSE – ENTWICKLUNG DER BESCHÄFTIGUNG IN KONSTANZ 2007 BIS 2017</b>	<b>16</b>
4.1	Gesamtbetrachtung .....	16
4.2	Verarbeitendes Gewerbe .....	18
4.3	Baugewerbe .....	20
4.4	Handel .....	21
4.5	Verkehr und Lagerei.....	21
4.6	Dienstleistungen.....	22
4.7	Zusammenfassung .....	24
<b>5</b>	<b>ERMITTLUNG DES BEDARFES AN GEWERBLICHEN BAUFLÄCHEN</b>	<b>25</b>
5.1	Modelltheoretische Bedarfsrechnung .....	25
5.2	Umfrage unter Handwerksbetrieben .....	28
5.3	Flächenbedarf für Dienstleistungsnutzungen .....	28
5.4	Zusammenfassung der Ergebnisse.....	29
<b>6</b>	<b>ANGEBOTSANALYSE</b>	<b>30</b>
6.1	Das Angebot an gewerblichen Bauflächen in Konstanz – der quantitative Aspekt .....	30
6.2	Vergleich Angebot und Nachfrage .....	32
6.3	Das Angebot an gewerblichen Bauflächen – der qualitative Aspekt .....	33
6.4	Beschreibung der Gewerbegebiete .....	34
6.5	Zusammenfassung .....	44
<b>7</b>	<b>SWOT-ANALYSE</b>	<b>46</b>
<b>8</b>	<b>ZIELE FÜR DIE GEWERBEFLÄCHENPOLITIK IN KONSTANZ</b>	<b>50</b>
8.1	Rahmenbedingungen und Grundzüge der zukünftigen Gewerbeflächenentwicklung in Konstanz .....	50
8.2	Flächenpolitik und Städtebau.....	52
8.3	Standortbezogene Ziele:.....	54



## **ABBILDUNGSVERZEICHNIS:**

Abb. 1: Wirtschaftsstruktur in Konstanz 2003 und 2017 .....	17
Abb. 2: Beschäftigungsentwicklung in der Gesamtwirtschaft 2003 bis 2017 (absolut) 18	
Abb. 4: Beschäftigungsentwicklung im Verarbeitenden Gewerbe 2007 bis 2017; Konstanz und Vergleichsräume .....	19
Abb. 6: Beschäftigungsentwicklung im Verarbeitenden Gewerbe in Konstanz 2007 bis 2017 .....	20
Abb. 7: Beschäftigungsentwicklung im Baugewerbe 2003 bis 2017 .....	20
Abb. 8: Beschäftigungsentwicklung im Handel 2007 bis 2017 .....	21
Abb. 9: Beschäftigungsentwicklung im Bereich Verkehr und Lagerei 2007 bis 2017 ...	22
Abb. 10: Beschäftigungsentwicklung im Dienstleistungssektor 2007 bis 2017 – Konstanz und Vergleichsräume .....	22
Abb. 13: Beschäftigungsentwicklung im Dienstleistungssektor 2007 bis 2017 - absolut .....	23

## **KARTENVERZEICHNIS:**

Karte 1: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Grubwiesen-Göldenen .....	35
Karte 2: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Unterlohn .....	36
Karte 3: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Stromeyersdorf .....	39
Karte 4: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Paradies .....	40
Karte 5: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Dettingen .....	42
Karte 6: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Dingelsdorf .....	43



## 1 AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG

Im Juli 2014 beauftragte die Stadt Konstanz das Büro Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung mit der Erarbeitung eines Konzeptes zur zukünftigen Gewerbeflächenentwicklung in Konstanz.

Allgemein ist die Verfügbarkeit von voll erschlossenen und planungsrechtlich gesicherten Industrie- und Gewerbeflächen für innerstädtische Betriebsverlagerungen und mögliche Ansiedlungsfälle nach wie vor eine wichtige Voraussetzung für eine erfolgreiche, zukunftsorientierte kommunale Gewerbeflächenpolitik. Das vorliegende Gewerbeflächenkonzept beschreibt auf Grundlage fundierter Analysen und unter Beachtung der regionalen Verhältnisse, welche grundsätzlichen Möglichkeiten der weiteren Gewerbeflächenentwicklung in Konstanz vor dem Hintergrund der örtlichen Rahmenbedingungen, insbesondere der (groß)räumlichen Lage, der Verkehrsanbindung und der durch geografische Gegebenheiten (Seeufer, Landesgrenze) bestehenden Einschränkungen der Entwicklungsmöglichkeiten bestehen.

Vor diesem Hintergrund wird dargestellt, in welcher Größenordnung lokale bzw. überörtliche/ regionale Flächenbedarfe in Konstanz zu verzeichnen sind und in welchem Umfang diese Bedarfe durch das derzeitige Flächenangebot abgedeckt werden können. Entscheidend für die zukünftige Gewerbeflächenpolitik der Stadt Konstanz ist - abgestimmt auf das letztlich zugrunde gelegte Entwicklungsszenario - die Bereitstellung eines quantitativ hinreichenden und qualitativ differenzierten Flächenangebots, das die spezifischen Standortanforderungen der entsprechenden Nachfragergruppen berücksichtigt. Dieses Vorgehen trägt zum einen dazu bei, dass auch die "richtigen" Flächen für die "richtigen" Nutzer hinsichtlich Größe, Nutzbarkeit, Lage und Ausstattung bereitgestellt werden; zum anderen können extensive "Überschließungen" oder Ausweisungen "am falschen Ort" vermieden werden.

Weiterhin wird aufgezeigt, welche Nutzungsperspektiven die in Konstanz bestehenden Gewerbestandorte verzeichnen und welchen Beitrag sie für die zukünftige Gewerbeflächenpolitik - auch vor dem Hintergrund der nachfragerdifferenzierten Standortanforderungen - leisten können. Zudem werden für ausgewählte Standorte unterschiedliche Perspektiven der Nutzung und die Folgen für die Bedarfsdeckung und die Handlungsfähigkeit der kommunalen Wirtschaftsförderung aufgezeigt.



## 2 ALLGEMEINE TENDENZEN DER WIRTSCHAFTLICHEN ENTWICKLUNG

Die wirtschaftliche Entwicklung in einer Stadt oder einer Region wird in wesentlichem Maße von den grundlegenden Trends der wirtschaftlichen Entwicklung bzw. der strukturellen Veränderungen der wirtschaftlichen Basis bestimmt. Die Entwicklung wird insbesondere von den folgenden Faktoren beeinflusst:

- Struktureller Wandel in der Wirtschaft, gekennzeichnet vor allem durch die zunehmende Tertiärisierung;
- steigender Bedarf des Produzierenden Gewerbes an Dienstleistungen;
- Internationalisierung der Wirtschaft und Kapitalmobilität;
- technologische und organisatorische Veränderungen im Produzierenden Gewerbe sowie der Einfluss der Informations- und Kommunikationstechnologien;
- zunehmende Internationalisierung der Produktion/ Leistungserstellung und eine gesteigerte internationale Kapitalmobilität;
- gesellschaftliche und soziale Veränderungen.

### 1.1 STRUKTURWANDEL UND TERTIÄRISIERUNG

Die deutlichste Ausprägung des strukturellen Wandels ist zweifellos die Bedeutungszunahme des Dienstleistungssektors sowohl in sektoraler Betrachtungsweise (bezogen auf die Branchen) als auch in funktionaler Betrachtungsweise (bezogen auf die realen Tätigkeiten). Auch im Produzierenden Gewerbe entfallen mittlerweile nur noch rd. ein Drittel aller Tätigkeiten auf die eigentliche Herstellung und der Hauptteil auf die Erbringung von Dienstleistungen.

Dementsprechend ist die Entwicklung der Dienstleistungen in der Summe durch eine starke Dynamik geprägt, die in der Vergangenheit hohe Zuwächse verzeichnete. Besonders starkes Wachstum verzeichneten dabei die produktionsorientierten Dienstleistungen, während sich die haushaltsorientierten Dienstleistungen zwar langsamer, aber auf der Basis einer hohen absoluten Beschäftigung entwickelten.

Über die rein quantitativ geringer werdende Beschäftigung hinaus übt das Verarbeitende Gewerbe aber nach wie vor insofern erheblichen Einfluss auf die Beschäftigungsentwicklung im Dienstleistungssektor aus, als im Verarbeitenden Gewerbe



ein steigender Bedarf an Dienstleistungen entsteht, die in Form von Informationen in unterschiedlichen Phasen in den Produktionsprozess eingeführt werden. Beispiele hierfür sind Informationen über

- den technischen Fortschritt und die Verwendbarkeit neuer Entwicklungen auf der betrieblichen Ebene zur Verbesserung des Produktes bzw. des Produktionsprozesses;
- sich ausdifferenzierende rechtliche Vorgaben (Normen, Grenzwerte, Haftungsfälle) und deren Anforderungen an die Ausgestaltung des Produktes bzw. die Rahmenbedingungen seiner Verwendung;
- Veränderungen in sozialen bzw. gesellschaftlichen Bereichen und deren Auswirkungen auf die Ausgestaltung und Verwendbarkeit des jeweiligen Produktes<sup>1</sup>;
- Marktentwicklungen und Nachfrageveränderungen.

All diese Entwicklungen erfordern einen ständig steigenden Bedarf an Informationen, die wiederum Einfluss auf die Organisation von Produktionsprozessen, die Ausgestaltung der Produkte und deren Anwendung/Einsatz nehmen.

Die genannten Dienstleistungen werden zwar in hohem Maße innerhalb der Unternehmen selbst erbracht, sie sind aber auch in unterschiedlichem Maße auf "Zulieferung" von außerhalb des Unternehmens angewiesen. In der Summe ergibt sich hierdurch ein sehr vielfältiges Tätigkeitsfeld für die Anbieter produktionsorientierter Dienstleistungen, deren Angebot wiederum für die Konkurrenzfähigkeit von Unternehmen des Produzierenden Gewerbes von existenzieller Bedeutung ist.

Dabei müssen die Effekte nicht unbedingt am Ort der Nachfrage entstehen; gerade die Nachfrage nach produktionsorientierten Dienstleistungen ist durch überregionale, z.T. auch internationale Geschäftsbeziehungen geprägt<sup>2</sup>. Zumindest eine direk-

---

<sup>1</sup> Ein Beispiel hierfür kann der angeblich unter jungen Leuten zu beobachtende Trend sein, dass der Besitz eines Autos als Statussymbol vom Besitz des neuesten und leistungsfähigsten smartphones abgelöst wird und in der Folge auch ein Rückgang der der Autoverkäufe in dieser Gruppe zu beobachten ist.

<sup>2</sup> Vgl. für die Nachfrageseite Brake, K./ Bremm. H.J.: Dienstleistungen und regionale Entwicklung, o.O. 1993 und für die Angebotsseite Strambach, S., Wissensintensive unternehmensorientierte Dienstleistungen: Netzwerke und Interaktion, Münster 1995, die beide belegen, dass ein wesentlicher Teil der Dienstleistungsnachfrage nicht im lokalen Umfeld, sondern überregional nachgefragt wird und umgekehrt auch die Anbieter höherwertiger Dienstleistungstätigkeiten sich überregional orientieren.



te funktionale Beziehung wird nur in Ausnahmefällen belegt werden können; stärker kann möglicherweise ein indirekter Einfluss sein<sup>3</sup>.

## **1.2 INTERNATIONALISIERUNG DER WIRTSCHAFT UND KAPITALMOBILITÄT**

Die Internationalisierung der Wirtschaft und damit die überregionale bzw. internationale Mobilität von Kapital ist ebenfalls eine seit langer Zeit ablaufende Entwicklung, hat aber in den letzten Jahren durch die Schaffung des EU-Binnenmarktes, die politische und wirtschaftliche Öffnung Osteuropas, die Integration der osteuropäischen Staaten in die EU und die Entwicklung und allmähliche Ausweitung des gemeinsamen Währungsraumes neue Impulse erhalten. Damit haben sich sowohl die Optionen der Standortwahl als auch die Anlagemöglichkeiten für Kapital erheblich ausgeweitet. Damit ging auch eine Veränderung der Standortwertigkeiten in Deutschland einher.

Viele Investoren haben sich von den vermeintlichen Vorteilen der neuen Standortoptionen blenden lassen und die Kosten der Steuerung unterschätzt. Dementsprechend sind auch Rückverlagerungen von Produktionen zu beobachten; es zeichnen sich Perspektiven einer Arbeitsteilung zwischen osteuropäischen und westdeutschen Standorten ab, die im Prinzip zur Sicherung deutscher Standorte beitragen können, dies jedoch in der Regel um den Preis eines Verlustes einfacherer Tätigkeiten.

Über die Entwicklungen innerhalb Europas hinaus hat die Internationalisierung unter dem Stichwort Globalisierung auch andere Bereiche der Welt erfasst. Dieser Trend beinhaltet nicht nur die internationalen Verlagerungen der Produktionskapazitäten, sondern auch die Verlagerungen von Dienstleistungstätigkeiten, die vor allem durch den rasanten technischen Fortschritt der Telekommunikationsmöglichkeiten erleichtert worden sind<sup>4</sup>. Nicht zuletzt und als möglicherweise wichtigster Aspekt ist die zunehmende Abhängigkeit von internationalem Kapital und dessen Anlagbedingungen und Renditeanforderungen in Relation zur Internationalisierung der Finanzmärkte zu nennen. Die Auswirkungen dieser Entwicklungen liefen unter dem

---

<sup>3</sup> Kunzmann, K.R.: Ausblick: Kultur- und Kreativwirtschaft in Metropolregionen – eine neue Leidenschaft. In: Märkte, Innovationen und Arbeit in der Kultur- und Kreativwirtschaft, in: Bundesinstitut für Bau, Stadt- und Raumforschung (Hg.), Kultur- und Kreativwirtschaft in Stadt und Region, Bonn o.J. S. 18ff.

<sup>4</sup> Beispiele hierfür sind Call-Center an Billigstandorten oder Ansätze zum Lernen von Fremdsprachen per Internet.





Stichwort "shareholder value" und bezogen sich auf eine Steigerung des Unternehmensgewinns, verbunden mit einer höheren Gewinnausschüttung an die Kapitaleigner und insbesondere einer nachhaltigen Steigerung des Börsenwertes.

Mit dieser Strategie wächst - über den Druck zur Kosteneinsparung - auch der Einfluss der Kapitalgeber auf die Unternehmensstrategie, sowohl hinsichtlich der Unternehmensstruktur (Zerlegung und Verkauf von Einzeleinheiten) als auch - hier besonders interessierend - hinsichtlich der Standortpolitik und der Lokalisierung von Produktionen. Neben den Produktionskosten im engeren Sinne bilden hierbei auch die allgemeinen finanziellen Rahmenbedingungen (z.B. Besteuerung) ein wichtiges Entscheidungskriterium.

Vergleichbare Entwicklungen finden sich auch im Dienstleistungssektor. Begünstigt durch technische Entwicklungen ist ein wichtiges Kennzeichen der Dienstleistungen, die örtliche und zeitliche Übereinstimmung von Erbringung und Verbrauch, zumindest teilweise außer Kraft gesetzt, während andere Kriterien wie z.B. Kostenfaktoren an Bedeutung zunehmen.

Einzelne aktuelle Entwicklungen – Austritt Großbritanniens aus der EU, Neuverhandlung der NAFTA-Verträge, Zollpolitik der USA, Betonung nationaler Komponenten in anderen Ländern – können u.U. Vorboten eines Trends zu einer stärkeren Berücksichtigung nationaler Belange in der Wirtschaftspolitik und einer Reduzierung internationaler Verflechtungen sein. Die Entwicklung lässt sich für eine verbindliche Aussage allerdings noch nicht einschätzen.

### **1.3 EXKURS: EFFEKTE DER GRENZLAGE**

Die Lage von Konstanz unmittelbar an der Grenze zur Schweiz und damit an einer EU-Außengrenze nimmt aufgrund von Preis-, Lohn- und Kostenunterschiede zwischen der Schweiz und der EU sowie rechtlichen Regelungen über den grenzüberschreitenden Handel und grenzüberschreitenden Arbeitsmarktverflechtungen erheblichen Einfluss auf die Entwicklung in Konstanz. Dies drückt sich zum einen in einem umfangreichen Einkaufsverkehr von Schweizer Bürgern in Deutschland, zum anderen in einer hohen Attraktivität von Arbeitsplätzen in der Schweiz für deutsche Arbeitskräfte aus.



Der Rahmen für diese Entwicklungen wird durch rechtliche Regelungen im Grenzverkehr zwischen Deutschland und der Schweiz, aber auch durch andere Rahmenbedingungen definiert. Zu nennen sind

- die Praxis der beruflichen Freizügigkeit und die Erteilung von Schweizer Arbeitsgenehmigungen;
- der Wechselkurs von Franken und Euro;
- die Bestimmungen über zollfrei in die Schweiz einzuführende Warenmengen.

In der jüngeren Vergangenheit hat sich gezeigt, dass Änderungen bei diesen Rahmenbedingungen - und damit wesentliche Veränderungen der „terms of trade“ - Einfluss auf die wirtschaftlichen Beziehungen haben können. Hier spielen unter anderem die sog. Überfremdungsinitiative (Eidgenössische Volksinitiative gegen Masseneinwanderung), die Freigabe des Wechselkurses des Franken und Überlegungen zu Begrenzungen der zollfreien Einfuhrmengen eine Rolle. Diese Themen werden derzeit zwar nicht weiterverfolgt, zeigen aber die hohe Verflechtung mit der Schweiz und die Abhängigkeit von der Ausgestaltung der Rahmenbedingungen auf Schweizer Seite.

#### **1.4 TECHNOLOGISCHE VERÄNDERUNGEN IM PRODUZIERENDEN GEWERBE UND IM DIENSTLEISTUNGSSEKTOR**

Durch die Abnahme der Fertigungstätigkeiten und die Zunahme tertiärer Funktionen auch in Industrieunternehmen finden im Produzierenden Gewerbe schon seit Mitte der 80er Jahre Veränderungen statt, die - ausgehend von der zunehmenden Integration der Mikroelektronik und der Entwicklung der computerunterstützten, später der computerintegrierten Fertigung und seit neuestem der Entwicklung zur "smarten Fabrik" – sowohl Veränderungen in der Produktionstechnik als auch Veränderungen der Produktionsorganisation beinhalten und unter den Stichworten Beschleunigung, Vernetzung, Reduzierung und Intensivierung von Zulieferverflechtungen, und Größenbeschränkung zusammengefasst werden können. Im Ergebnis dieser Entwicklungen wird das Produzierende Gewerbe schneller reaktionsfähig auf Marktveränderungen und erheblich leistungsfähiger. Damit verbunden ist in der Regel auch eine Erhöhung der Flächenproduktivität, d.h. ein stärkerer Output bei gegebenen Anlagen.



Dies beinhaltet, dass der Flächenbedarf für Produktionsausweitungen tendenziell sinken kann<sup>5</sup>.

Diese tendenziell flächensparenden Effekte dieser Entwicklungen entwickeln ihre Auswirkungen erst im Zeitverlauf. Voraussetzung hierfür ist ein ausreichend großer Spielraum zur Umstrukturierung auf dem gegebenen Betriebsgelände, der möglichst wenig durch flexibilitätsbeschränkende Faktoren - z.B. Rücksichtnahme auf störungsempfindliche Umgebungsnutzungen, denkmalgeschützte Gebäude etc. - beeinträchtigt wird.

Ein nicht unwichtiger Nebeneffekt ist eine Veränderung der Zeitstrukturen. Mit der Kapitalintensität der Produktionsanlagen wächst das Interesse an verlängerten Maschinenlaufzeiten. Damit verbunden ist der Einsatz von Arbeitszeitkonten sowie von Leiharbeitskräften, die zu einer erhöhten Flexibilität des Arbeitskräftepotenzials führen. In räumlicher Hinsicht bedeutet dies, dass Fläche nicht nur durch Technik - d.h. leistungsfähigere Produktionsanlagen -, sondern auch durch Zeit - d.h. längere Ausnutzung der bestehenden Anlagen - ersetzt bzw. kompensiert werden kann. Dies kann aber auch die Verträglichkeit des Gewerbes mit anderen Nutzungen reduzieren, was eine reduzierte Entwicklungsfähigkeit integrierter Standorte zumindest für gewerbliche Nutzungen mit sich bringen kann.

Auch im Dienstleistungssektor ist ein zunehmender Einfluss technologischer Veränderungen, vor allem durch Informations- und Kommunikationstechnologien, auf die Entwicklung zu erkennen. Die Wirkungen sind ambivalent: einerseits ergeben sich neue Tätigkeitsfelder, (Telekommunikation, neue Dienstleistungen wie internet-economy, Computer- und Online-Spiele, Leistungssteigerung in bestehenden Branchen, z.B. Datenversand im Druck-/Mediengewerbe). Anderserseits eröffnet sich vor allem in traditionellen Branchen des Dienstleistungssektors ein erhebliches Rationalisierungspotenzial, indem z.B. neue Vertriebs- und Servicewege unter Einsparung von Personal entwickelt werden (telebanking, Direktbanken) oder Produkte "entmaterialisiert" werden (ebook, Musik, Nachrichten). Nur marginal betroffen sind von

---

<sup>5</sup> Viele der in der Fachpresse zitierten Beispiele für betriebliche Neuorganisationen sind daher auch dadurch gekennzeichnet, dass durch die Neuorganisation der Produktion Flächen außer Funktion gesetzt werden.



diesen Entwicklungen bestimmte nicht oder kaum automatisierbare haushaltsorientierte Dienstleistungen wie Betreuung und Pflege (Gesundheits- und Sozialwesen), Gastronomie oder Unterhaltung/Animation.

Der zunehmende Einsatz der Kommunikationstechnologien wiederum steigert die Anforderungen an die technische Leistungsfähigkeit, die mit der gegebenen Infrastruktur nicht mehr generell gewährleistet ist. Damit kann ein bisher als ubiquitär und raumneutralisierend angesehener Standortfaktor wieder zu einem Engpass werden<sup>6</sup> und erneut raumdifferenzierende Wirkung entfalten, indem die besser ausgebauten Verdichtungsräume Standortvorteile bekommen.

### **1.5 EXKURS: RÄUMLICHE AUSWIRKUNGEN VON INDUSTRIE 4.0**

Seit einigen Jahren wird unter dem Schlagwort "Industrie 4.0" eine - tatsächliche oder vermeintliche - neue Dimension der Automatisierung innerhalb des Verarbeitenden Gewerbes diskutiert. Grundgedanke dieses Konzeptes ist die zunehmende informationelle Vernetzung von Produktionsbereichen untereinander, bei denen durch automatische Rückkoppelung selbstlernende und selbstanpassende/ -korrigierende Systeme entstehen sollen, in denen einzelne Produktionsbereiche sich ohne externe Eingriffe gegenseitig steuern und automatisch aufeinander abstimmen<sup>7</sup>. Diese Entwicklung soll einen weiteren Schub in Richtung Flexibilisierung und Effizienzsteuerung der Produktion - verbunden auch mit einer effizienteren Ausnutzung von Ressourcen - auslösen und damit die Produktion vor allem in Richtung Schnelligkeit, Marktanpassung und Flexibilisierung, in gewisser Weise auch in Richtung einer höheren Nachhaltigkeit, beeinflussen.

Die Auswirkungen dieser Entwicklung werden, ähnlich wie bei früheren Ansätzen der Automatisierung und Informatisierung der Produktion, im Verlust von Arbeitsplätzen, der Veränderung von Qualifikationsansprüchen und dem Verlust der Konkurrenzfähigkeit von Betrieben gesehen. Verschiedene Autoren weisen allerdings darauf hin, dass die Auswirkungen dieser Entwicklung zumindest in kurzfristiger Hin-

---

<sup>6</sup> Für viele Unternehmen reicht ein normales ISDN- oder DSL-Angebot längst nicht mehr aus (Zitat: "Im Internet geht es hier zu wie auf einem Feldweg"). Umfragen in jüngster Zeit in verschiedenen Gemeinden haben ergeben, dass die Mehrzahl der befragten Unternehmen mittlerweile Übertragungsraten von 100mB/s und mehr verlangen.

<sup>7</sup> Vgl. zur ausführlichen Darstellung Hirsch-Kreinsen, H., Wandel von Produktionsarbeit – Industrie 4.0, Soziologisches Arbeitspapier Nr. 38/2014, TU Dortmund 2014

sicht deutlich überschätzt werden und sich die Effekte nur langsam durchsetzen werden<sup>8</sup>. Verwiesen wird insbesondere

- auf die immensen Kapitalbindungen in bestehenden Produktionsanlagen, die nicht ohne weiteres entwertet und abgeschrieben werden können, damit also eine hohe Bindungswirkung entfalten;
- auf die Notwendigkeit der Verfügbarkeit entsprechender Qualifikationen bzw. Weiterqualifikationen, die bei dem ohnehin bestehenden Defizit an qualifizierten Arbeitskräften vor allem im Ingenieur- und Informatikbereich einen bremsenden Effekt entfalten können;
- auf die Probleme der Diffusion derartiger Technologien und Verfahren in den klein- und mittelbetrieblichen Bereich, die erst den tatsächlichen Durchbruch der Digitalisierung bringt, aber durch die hohen Kosten und die erforderlichen Qualifikationen gebremst werden<sup>9</sup>.

Tatsächlich ähneln viele der in der Diskussion vorgebrachten Argumente denjenigen, die bereits in der ersten Phase der computerunterstützten (CAM) bzw. computerintegrierten (CIM) Produktion in den 80er Jahren vorgebracht worden waren<sup>10</sup>. Auch diese Entwicklung hat sich zwar umfassend, aber auch erst allmählich in einem größeren Zeitrahmen durchgesetzt. Dementsprechend ist von Industrie 4.0 auch keine plötzliche und revolutionäre Umwertung aller produktionstechnischen Gegebenheiten, sondern eine allmähliche Transformation und Veränderung bestehender Produktionstechnologien und -verfahren zu erwarten, die sich im Zuge normaler Investitionszyklen Zug um Zug durchsetzen wird.

## 1.6 GENERATIVE ENTWICKLUNGEN

Veränderungen der Bevölkerungsstruktur nehmen ebenfalls Auswirkungen auf die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung. Hier sind in erster Linie eine erwartete Abnahme der Bevölkerung bis 2050 sowie eine deutliche Verschiebung der Altersgruppen zugunsten der älteren Bevölkerungsgruppen zu nennen.

---

<sup>8</sup> Hirsch-Kreinsen, Wandel von Produktionsarbeit – Industrie 4,0. a.a.O., S. 28ff.

<sup>9</sup> Ittermann, P., Niehaus, J., Industrie 4.0 und Wandel von Industriearbeit, in: Hirsch-Kreinsen, H., Ittermann, P., Niehaus, J. (Hg.), Digitalisierung industrieller Arbeit, Baden-Baden 2015, S.33ff.

<sup>10</sup> Vgl. Brödner, P., Industrie 4.0 und Big Data – wirklich ein neuer Technologieschub?, in Hirsch-Kreinsen, H., Ittermann, P., Niehaus, J. (Hg.), Digitalisierung industrieller Arbeit, Baden-Baden 2015, S.231ff.



Diese Entwicklung hat auch wirtschaftliche Effekte, die sich unter den Stichworten

- **Verändertes Nachfrageverhalten** durch die Veränderungen von Altersstruktur und Haushaltsgröße,
- **Kaufkraftveränderungen** als Folge eines Bevölkerungsrückgangs,
- **Verknappung von Arbeitskräften** durch den Bevölkerungsrückgang und die Veränderung der Altersstruktur,
- **Reduzierung von Unternehmen** als Folge von Nachfolgeproblemen vor allem bei kleinen inhabergeführten Betrieben,

zusammenfassen lassen. Die wirtschaftlichen Auswirkungen sind insofern ambivalent, als sich einerseits für die Wirtschaft neue Chancen für neue Produkte und neue Leistungsangebote ergeben, andererseits vor allem in der Personalrekrutierung veränderte Verhaltensweisen mit einer stärkeren Konzentration auf ältere Arbeitnehmer oder Migranten erfolgen muss<sup>11</sup>. Darüber hinaus können für zukünftige Standortveränderungen von Betrieben die Altersstruktur in einer Stadt oder einer Region und der Anteil jüngerer Menschen eine größere Rolle bei der Standortwahl spielen.

## 1.7 PERSPEKTIVEN DER ZUKÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Für die Zukunft ist davon auszugehen, dass sich die strukturelle Veränderung der Wirtschaft - d.h. eine fortschreitende sektorale und funktionale Tertiärisierung - weiter fortsetzen wird. Auch die weiter fortschreitende technische Entwicklung trägt durch ihre steigende Leistungsfähigkeit und dem damit verbundenen Rationalisierungspotenzial zu einem weiteren Beschäftigungsrückgang bei.

Das Verarbeitende Gewerbe bleibt aber ungeachtet einer statistisch zurückgehenden Bedeutung von großem Einfluss auf die Entwicklung der Gesamtwirtschaft, da über die weiter steigende Nachfrage nach Dienstleistungen als "Zulieferung" für den

---

<sup>11</sup> Die seit kurzem laufende verstärkte Anwerbung von Arbeitnehmern und Auszubildenden aus europäischen Krisenländern (Spanien, Portugal, Griechenland) ist auch unter dem Aspekt der Verknappung von Arbeitskräften zu sehen.



Produktionsprozess auch die Entwicklung im Dienstleistungssektor zu einem erheblichen Teil vom Verarbeitenden Gewerbe beeinflusst wird.

Hinsichtlich der weiteren Entwicklung der internationalen Kapitalverflechtung ist abzuwarten, ob die gegenwärtigen Tendenzen zur Renationalisierung der Märkte und zum (Wieder-)Aufbau von Zollschränken sich durchsetzen. Zu erwarten ist langfristig eher, dass diese Verflechtungen weiter steigen und vielfältiger werden.

Die Prognosen über die Entwicklung des Dienstleistungssektors sind in den letzten Jahren zurückhaltender geworden. Betriebs- oder branchenbezogen wird es eine Beschäftigungszunahme zwar nach wie vor geben, sie wird aber voraussichtlich durch negative Entwicklungen in anderen Branchen saldiert. Hier greifen zunehmend Rationalisierungspotenziale der technologischen Entwicklung vor allem in der Telekommunikation, von denen vor allem einfache und standardisierbare Tätigkeiten betroffen sind, während sich unmittelbar personenbezogene Dienstleistungen wie z.B. Bewirtung, Reinigung, Betreuungstätigkeiten ebenso weiterhin positiv entwickeln werden wie produktionsorientierte Dienstleistungen.

## **1.8 RÄUMLICHE AUSPRÄGUNG UND BETRIEBLICHE MOBILITÄT**

Die bisher feststellbaren oder potenziellen räumlichen Auswirkungen der beschriebenen Entwicklungen sind unterschiedlich, überlagern sich teilweise, sind auch gegenläufig und können sich aufheben oder neutralisieren. Dennoch lassen sich zumindest näherungsweise Aussagen über räumliche Wirkungen der beschriebenen Entwicklungstendenzen machen.

So ist festzustellen, dass die Tertiärisierung der Wirtschaft in den Agglomerationen besonders stark verläuft und dies häufig zu Lasten des Produzierenden Gewerbes in diesen Räumen geht, wovon wiederum die Ballungsrandzonen und der ländliche Raum profitieren können.

Die Frage nach einer notwendigen räumlichen Nähe von Produzenten und Zulieferern mit entsprechenden Auswirkungen auf die betriebliche Mobilität lässt sich nicht eindeutig entscheiden. Entsprechende Standortentscheidungen können sich nicht nur in der Neugründung oder Verlagerung von Betrieben, sondern auch in



Ausbau oder Schrumpfung sowie der Aufgabe eines Standortes bzw. die Schließung eines Betriebes äußern.

Damit wird deutlich, dass sich die kommunale Wirtschaftsförderung auch weiterhin vor allem auf den Bestand konzentrieren muss. Die Gewerbeflächenpolitik bildet dabei eines der wichtigsten Handlungsfelder der kommunalen Wirtschaftsförderung, differenziert sich aber ebenfalls aus und muss beispielsweise über die reine Flächenbereitstellung hinaus zielgruppenspezifische Angebote z.B. für Existenzgründer, technologieorientierte oder dienstleistungsgeprägte Betriebe entwickeln.

## 1.9 FOLGERUNGEN FÜR DIE KOMMUNALE GEWERBEFLÄCHENPOLITIK

Die geschilderten Entwicklungen lassen für die Handlungsmöglichkeiten der kommunalen Gewerbeflächenpolitik einige wesentliche Schlussfolgerungen zu:

- **Die Notwendigkeit von Standortveränderungen wird geringer:** Die Anstrengungen zur Erhöhung der betrieblichen Leistungsfähigkeit am gegebenen Standort ermöglichen einen höheren Output auf gegebener Fläche. Produktionssteigerungen sind also grundsätzlich auch ohne flächenmäßige Ausdehnung der Betriebe möglich.
- **Der kommunale Einfluss auf betriebliche Standortentscheidungen sinkt:** Entscheidungen über Betriebsverlagerungen, Betriebsneugründungen oder über den Aus- oder Abbau von Standorten werden zunehmend auf überlokaler Ebene oder aus globaler Perspektive getroffen. Lokale Entscheidungsträger werden von solchen Entscheidungen erst in einem sehr späten Stadium informiert.
- **Relevant für Standortentscheidungen ist die Region:** Betriebliche Standortentscheidungen richten sich in der Regel auf einen Makrostandort, d.h. eine bestimmte Region oder einen bestimmten Großraum. Der Mikrostandort - d.h. die Standortkommune oder die konkrete Fläche - ist dabei zunächst zweitrangig. Eine einzelne Stadt/ Gemeinde und ihre Bevölkerung kann daher auch von den Standortqualitäten ihrer Nachbarkommunen profitieren; eine Abkoppelung einer ein-





zelen Stadt/ Gemeinde von der Gesamtsituation einer Region ist daher nicht mehr möglich.

- **Die Verträglichkeit des Gewerbes mit anderen Nutzungen erhöht sich und sinkt zugleich:** Eine höhere Verträglichkeit aufgrund der größeren Umweltverträglichkeit neue Produktionstechniken wird durch erhöhte Nutzungszeiten (d.h. Mehrschicht- oder Wochenendbetrieb) und höheres Verkehrsaufkommen wieder konterkariert.
- **Die Standortanforderungen des Gewerbes differenzieren sich aus:** Die Unverträglichkeit unterschiedlicher Nutzungen erhöht sich auch innerhalb des Gewerbes. Betriebe mit unterschiedlichen Standortanforderungen oder besonderen Störungsempfindlichkeiten müssen daher räumlich auseinandergehalten werden.

Für die kommunale Flächenpolitik ergeben sich hieraus vor allem drei Schlussfolgerungen:

- **Die Stadt/ Gemeinde muss die Möglichkeit zur schnellen Reaktion auf betriebliche Problemlagen haben:** Dies ist vor allem mit einem ausreichenden gewerblichen Flächenangebot verbunden.
- **Das Flächenangebot muss auch qualitativ ausreichend differenziert sein:** Eine Kommune oder eine Region braucht ein Spektrum unterschiedlicher Flächen mit jeweils spezifischen Lage- und Umgebungsqualitäten. Dieses Spektrum darf dabei nicht nur hochwertige Standorte beinhalten.
- **Die Flächenbereitstellung ist nicht an das Stadt-/ Gemeindegebiet gebunden:** Die Standortwahl der Betriebe ist nicht an administrative Grenzen gebunden, sondern es kann auch auf Angebote im Umland zurückgegriffen werden. Es kann dabei sinnvoll sein, im Rahmen einer differenzierten Standortentwicklung bestimmte Flächennachfrager gezielt auf Flächenangebote im Umland zu leiten. wäre sogar eine auf regionaler Ebene koordinierte Flächenbereitstellungspolitik.



### 3 GEWERBLICHE RAHMENBEDINGUNGEN DER STADT KONSTANZ

Die Große Kreisstadt Konstanz bildet ein Oberzentrum in der Region Hochrhein-Bodensee unmittelbar an der Grenze zur Schweiz. Die **Bevölkerungszahl** von Konstanz betrug zum Stichtag 31.12.2017 84.440 Einwohner mit einer kontinuierlich positiven Entwicklung seit 1980 (+ 24%).

Die **Beschäftigungsentwicklung** in Konstanz ist ausführlich in Kapitel 4 dargestellt.

Die **Arbeitsplatzdichte** beträgt in Konstanz 367 Arbeitsplätze je 1.000 Einwohner, im Landkreis Konstanz 356 und für das Land Baden-Württemberg 414 (31.12.2016). Damit hat Konstanz zwar eine gewisse Zentralität im Landkreis, weist aber gegenüber dem Land einen unterdurchschnittlichen Wert auf.

Die **Pendlerbeziehungen** von Konstanz betragen in 2015 13.882 Einpendler (45,1% der Beschäftigten) und 7.401 Auspendler (44 % der Erwerbstätigen). dies entspricht einem Einpendlerüberschuss von 6.481.

Wichtigste Quellorte für **Einpendler** sind Radolfzell (2.211), Allensbach (1.540), Singen (1.278) und Reichenau (1.044); diese Orte stellen allein knapp 44% der Einpendler. Zielorte für die **Auspendler** sind in erster Linie Singen (1.202), Radolfzell (1.165), Reichenau (760), Allensbach (562) und Friedrichshafen (354); diese fünf Orte stellen knapp 60% der Auspendler.

#### **Verkehrsinfrastruktur**

Die Einbindung von Konstanz in das überregionale Verkehrsnetz ist eher schlecht. Die nächste Anbindung an das Autobahnnetz stellt das Autobahnkreuz Hegau der A 98 / A 81 in rd. 30 km Entfernung dar; allerdings ist diese Anschlussstelle über die vierspurig und kreuzungsfrei ausgebaute B 33 ab Markelfingen erreichbar; die Entfernung bis zu diesem ausgebauten Abschnitt beträgt von Konstanz rd. 12 km bzw. 12 Minuten Fahrzeit.



Im deutschen Bahnverkehr ist Konstanz nur mit IRE- bzw. Regionalexpresszügen stündlich nach Offenburg/Karlsruhe angeschlossen. Anschluss an das IC-/ICE-Netz besteht in Singen (zweistündlich nach Zürich bzw. Stuttgart) oder in Offenburg (stündlich nach Basel bzw. Mannheim/Köln/Hamburg/Berlin). Außerdem besteht über das Schweizer Bahnnetz eine stündliche IR-Verbindung nach Biel über Zürich.

Der nächstgelegene internationale bzw. interkontinentale Flughafen ist Zürich-Kloten, mit dem Zug in 65 Minuten Fahrzeit und mit dem PKW in rd. 1 h Fahrzeit (70 km Entfernung) erreichbar. Die nächstgelegenen Flughäfen auf deutschem Gebiet sind Friedrichshafen (32 km bzw. 75 Minuten Fahrzeit) und Stuttgart (173 km, 1 h 45 Min. Fahrzeit).

Der **Breitbandanschluss** bietet in Konstanz eine gute Ausstattung; in allen Gewerbegebieten der Kernstadt ist ein VDSL-Anschluss mit einer Mindestleistung von 100 mb/s vorhanden.



## 4 STRUKTURANALYSE – ENTWICKLUNG DER BESCHÄFTIGUNG IN KONSTANZ 2007 BIS 2017

Grundlage der folgenden Analyse bilden Daten zur Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Konstanz, der Landkreis Konstanz und dem Land Baden-Württemberg, die von der Arbeitsagentur erhoben wurden. Die analysierte Datenreihe umfasst die Jahre 2007 bis 2017; für die Wirtschaftshauptgruppen wurde die Analyse für die Jahre 2003 bis 2013 vorgenommen.

### 4.1 Gesamtbetrachtung

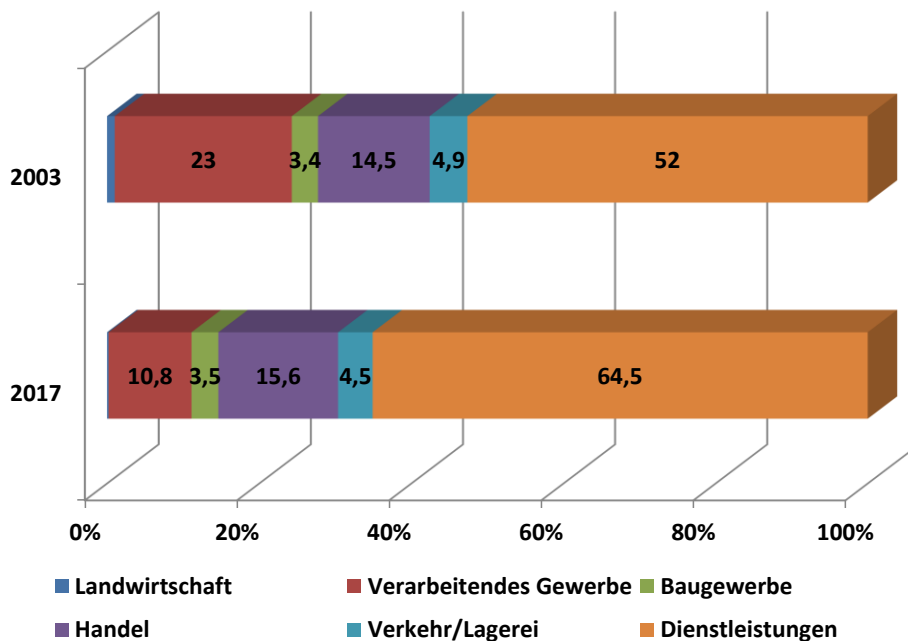
Konstanz ist im Vergleich zum Landkreis und zu Baden-Württemberg durch einen weit überdurchschnittlichen Anteil des Dienstleistungssektors und einen entsprechend geringen Anteil des Verarbeitenden Gewerbes (nur etwa ein Drittel des Landeswertes und knapp 50% des Landkreises) geprägt. Von den anderen Wirtschaftsbereichen ist nur der Bereich Verkehr und Lagerei knapp überdurchschnittlich vertreten; Handel und Baugewerbe sind hingegen nur unterdurchschnittlich repräsentiert<sup>12</sup>.

In den Jahren zwischen 2003 und 2017 hat das Verarbeitende Gewerbe seinen Anteil um rd. 60% (12 Prozentpunkte) reduziert, auch der Anteil der Landwirtschaft ist gefallen. Der Dienstleistungssektor hat hingegen seine Bedeutung deutlich ausgedehnt, auch der Handel hat seinen Beschäftigungsanteil erhöht, während die Anteile des Baugewerbes und des Logistiksektors leicht zurückgegangen sind. Allerdings ist der Anteil des Verarbeitenden Gewerbes nach einem vorläufigen Tiefpunkt in 2016 (Beschäftigungsanteil 9,1%) in jüngster Vergangenheit wieder gestiegen.

---

<sup>12</sup> Die unterdurchschnittliche Repräsentanz des Handels im Vergleich zum Landkreis und zur Raumordnungsregion ist vor allem auf eine unterdurchschnittliche Vertretung des Großhandels zurückzuführen. Der Einzelhandel ist hingegen deutlich überdurchschnittlich vertreten.

Abb. 1: Wirtschaftsstruktur in Konstanz 2003 und 2017



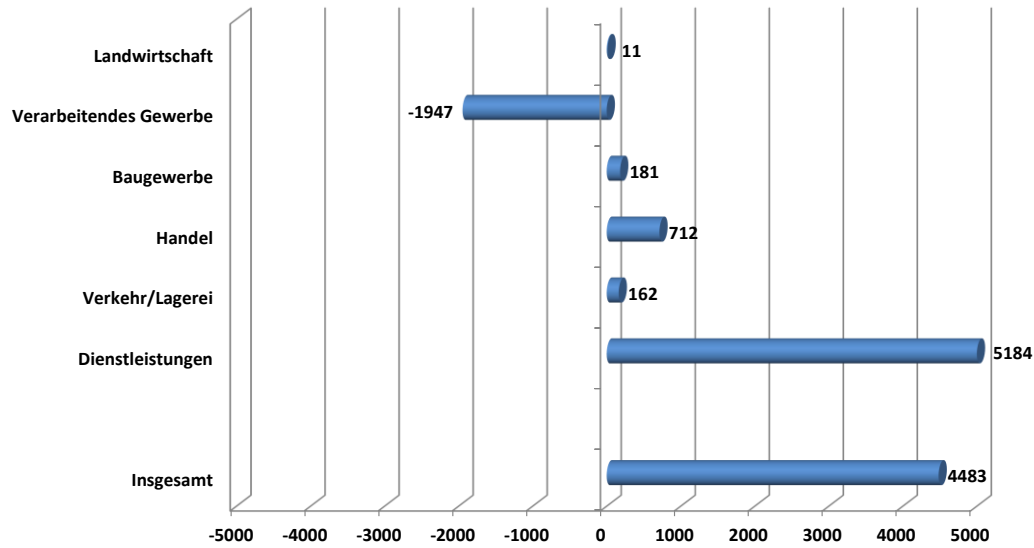
Quelle: Agentur für Arbeit, eigene Berechnungen

Bei der Beschäftigungsentwicklung ist zwischen 2003 und 2017 insgesamt zwar eine Zunahme der Beschäftigung um 4.483 Arbeitsplätze (+17%) festzustellen. Hinter dieser Zahl verbergen sich jedoch massive Verschiebungen, wobei die Beschäftigungsabnahme in der Landwirtschaft (-202 Beschäftigte, -80,2%) und im Verarbeitenden Gewerbe (-1.947 Beschäftigte, -37%) von den Zunahmen im Baugewerbe (+181 Beschäftigte, +20%), im Handel (+1.023 Beschäftigte, +27%) und im Dienstleistungssektor (+5.184 Beschäftigte, +35,4%)<sup>13</sup> deutlich überkompensiert werden. In der Landwirtschaft fand die Beschäftigungsabnahme allerdings vorrangig zwischen 2003 und 2007 statt; seit 2007 ist wieder ein leichter Zuwachs um 11 Beschäftigte festzustellen.

<sup>13</sup> Die Beschäftigungszunahme im Dienstleistungssektor gilt für den Zeitraum ab 2007; weil aufgrund von Veränderungen in der Systematik der Statistik eine Zeitreihenbetrachtung für diesen Wirtschaftsbereich erst ab 2007 möglich ist.



Abb. 2: Beschäftigungsentwicklung in der Gesamtwirtschaft 2003 bis 2017 (absolut)

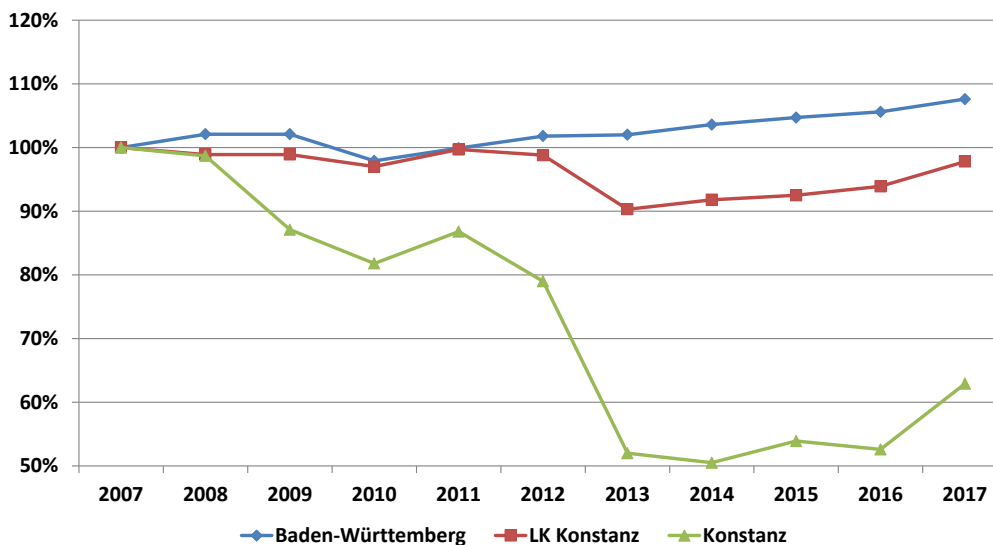


Quelle: Agentur für Arbeit, eigene Berechnungen

#### 4.2 Verarbeitendes Gewerbe

Deutlich anders als bei der Gesamtbeschäftigung verläuft die Entwicklung im Verarbeitenden Gewerbe. Liegt Konstanz in den Jahren 2003 bis 2005 noch deutlich über den Vergleichsräumen, so folgt in den folgenden Jahren ein steiler Absturz, wobei besonders in den Jahren 2006 bis 2008 (-1.500 Beschäftigte) und 2012 bis 2013 (-1.400 Beschäftigte) massiv Arbeitsplätze abgebaut werden. Während danach leichte Schwankungen der Beschäftigung festzustellen sind, kommen von 2016 auf 2017 wieder rd. 550 Arbeitsplätze hinzu. Dieser Zuwachs findet aber fast ausschließlich in einer Branche – im Maschinenbau – statt.

Abb. 3: Beschäftigungsentwicklung im Verarbeitenden Gewerbe 2007 bis 2017; Konstanz und Vergleichsräume



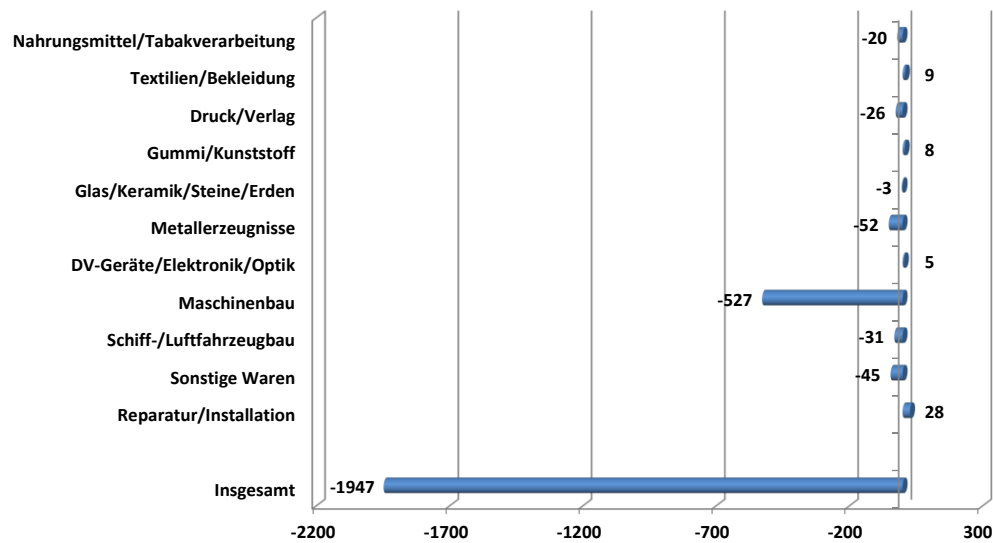
Quelle: Agentur für Arbeit, eigene Berechnungen

Strukturell fällt in Konstanz eine überdurchschnittliche Bedeutung des Ernährungsgewerbes, der Pharmazeutischen Industrie und - trotz der Krise in der Solarindustrie - des Bereiches „DV-Geräte/Elektronik/Optik“ auf. Der Maschinenbau hat seinen lange Zeit deutlich unterdurchschnittlichen Anteil im letzten Jahr wieder deutlich steigern können.

Hinsichtlich der Beschäftigungsentwicklung im Verarbeitenden Gewerbe sind Aussagen nur begrenzt möglich, da im Jahr 2007 nur 3.026 von 5.255 Arbeitsplätzen (58%), im Jahr 2017 3.068 von 3.308 Arbeitsplätzen (96,5%) auf Branchen aufgeschlüsselt sind. Insbesondere in den in den Jahren 2007 bis 2012 nicht genannten Bereichen Pharmazie und Elektrische Anlagen können daher Beschäftigungsverluste eingetreten sein, die der Statistik nicht entnommen werden können.



Abb. 4: Beschäftigungsentwicklung im Verarbeitenden Gewerbe in Konstanz 2007 bis 2017<sup>14</sup>

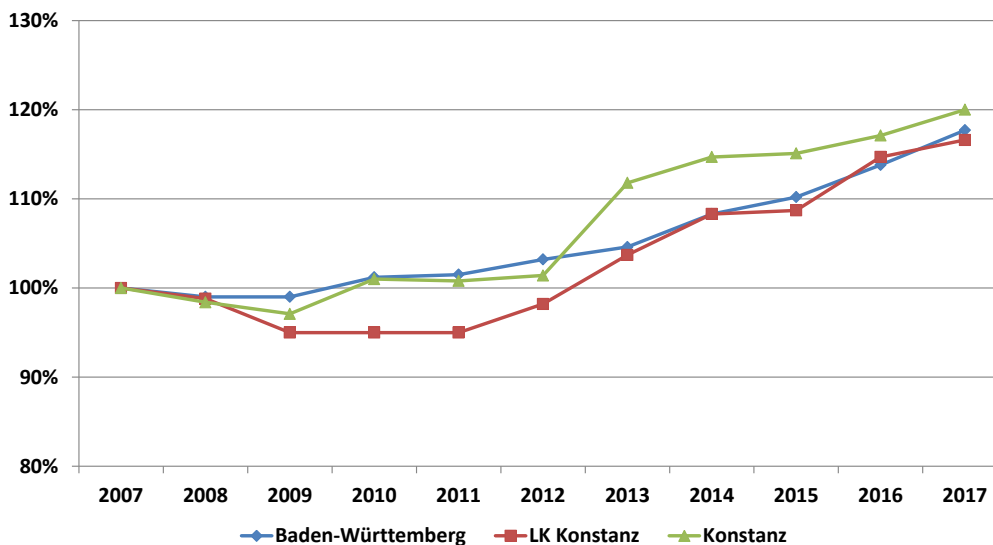


Quelle: Agentur für Arbeit, eigene Berechnungen

### 4.3 Baugewerbe

Die Beschäftigung im **Baugewerbe** in Konstanz litt zwischen 2003 und 2005 sowie zwischen 2006 und 2008 unter Beschäftigungsrückgängen; in den übrigen Zeiträumen war die Entwicklung hingegen erstaunlich positiv mit einem Beschäftigungszuwachs von rd. 22% gegenüber 2003 bzw. 20% gegenüber 2007 (+181 Beschäftigte). Konstanz liegt damit vor allem ab 2011 besser als die Vergleichsregionen.

Abb. 5: Beschäftigungsentwicklung im Baugewerbe 2003 bis 2017



<sup>14</sup> Die Differenz zwischen der Entwicklung in den einzelnen Branchen und der Gesamtentwicklung ist auf Entwicklungen in den nicht (durchgehend) dokumentierten Branchen zurückzuführen.

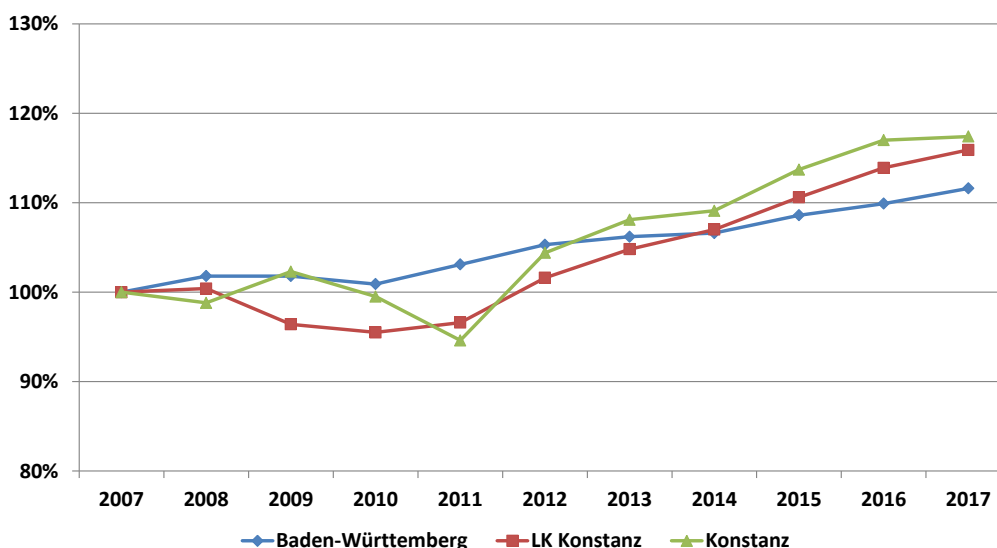


Quelle: Agentur für Arbeit, eigene Berechnungen

#### 4.4 Handel

Die Entwicklung im **Handel** ist in der Summe ebenfalls positiv, wenn auch Konstanz im Betrachtungszeitraum vor allem zwischen 2008 und 2010 deutliche Beschäftigungsrückgänge hatte und diese erst in den letzten Jahren aufholen konnte. Die Entwicklung in den Vergleichsräumen verlief weitgehend parallel.

Abb. 6: Beschäftigungsentwicklung im Handel 2007 bis 2017



Quelle: Agentur für Arbeit, eigene Berechnungen

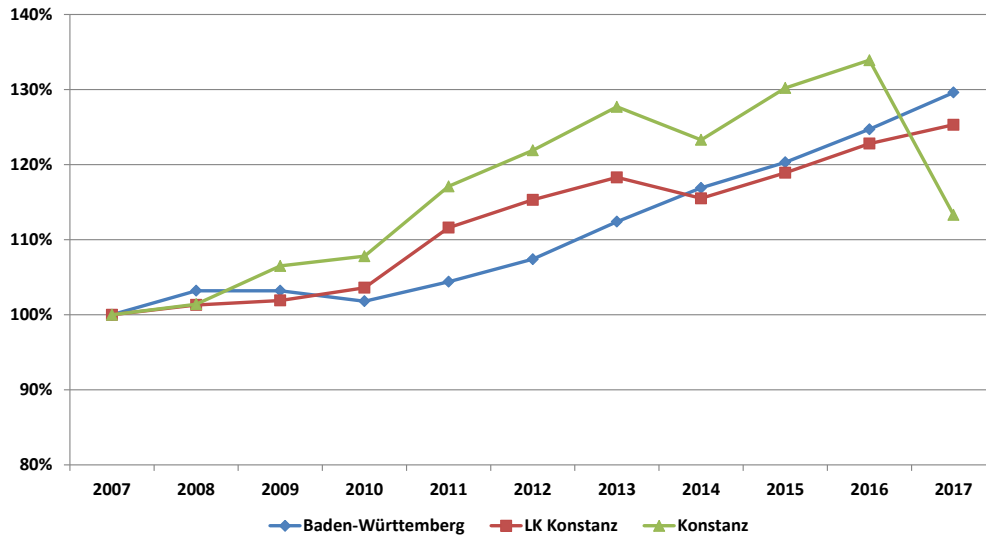
Strukturell ist der Handel in Konstanz - im Gegensatz zu den anderen Räumen - durch eine weit überdurchschnittliche Bedeutung des Einzelhandels geprägt, der rd. 78% der Beschäftigten im Handel stellt (Landkreis: 60,4%, Baden-Württemberg 51,1%). Demgegenüber haben der Kfz-Handel und vor allem der Großhandel in Konstanz eine deutlich geringere Bedeutung.

#### 4.5 Verkehr und Lagerei

Der Sektor **Verkehr und Lagerei** hat sich seit 2007 - erstaunlich für die beengten Verhältnisse in Konstanz - überdurchschnittlich positiv entwickelt und seine Beschäftigung bis 2016 um rd. 33% (+400 Beschäftigte) gesteigert. Zwischen 2016 und 2017 verliert der Sektor allerdings rd. 250 Arbeitsplätze. Während Konstanz bis 2016 damit deutlich über der Entwicklung in Landkreis und Baden-Württemberg lag, liegt Konstanz im aktuellen Stand deutlich unter den Vergleichsräumen.



Abb. 7: Beschäftigungsentwicklung im Bereich Verkehr und Lagerei 2007 bis 2017

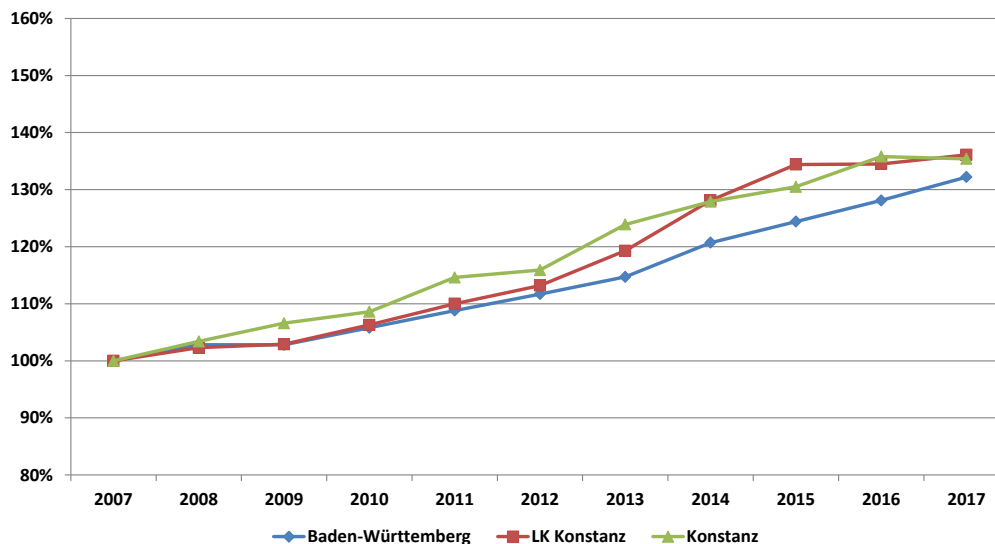


Quelle: Agentur für Arbeit, eigene Berechnungen

#### 4.6 Dienstleistungen

Im Dienstleistungssektor nimmt die Beschäftigung zwischen 2007 und 2017 um rd. 33,6% (+ 5.184 Arbeitsplätze) zu. Allerdings ist von 2016 auf 2017 ein leichter Rückgang der Beschäftigung (-52 Beschäftigte) festzustellen

Abb. 8: Beschäftigungsentwicklung im Dienstleistungssektor 2007 bis 2017 – Konstanz und Vergleichsräume



Quelle: Agentur für Arbeit, eigene Berechnungen

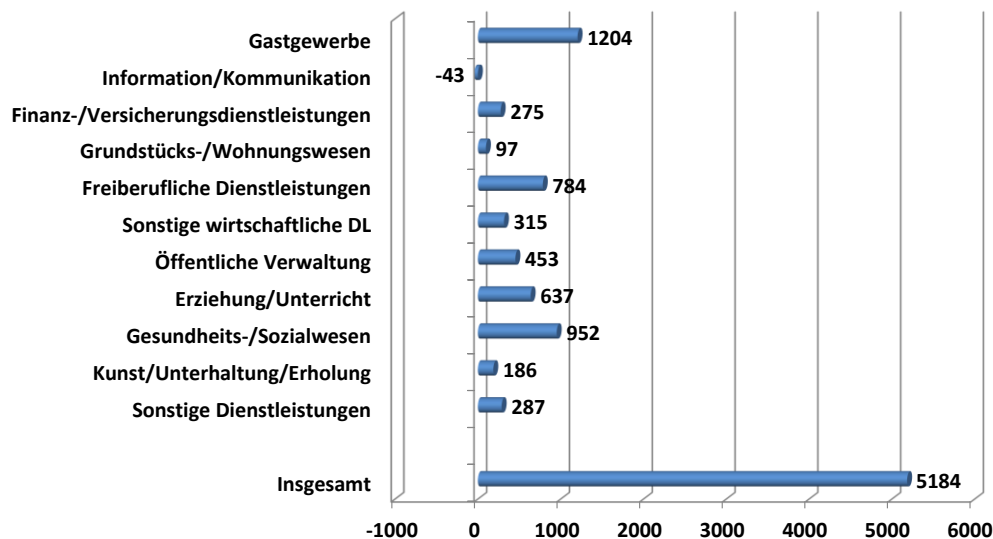
Strukturell ist der Dienstleistungssektor in Konstanz durch überdurchschnittliche Anteile der Sektoren „Gastgewerbe“, „Information und Kommunikation“, sowie „Erziehung und Unterricht“ gekennzeichnet. Deutlich unterdurchschnittlich sind hingegen die Anteile der Finanz- und Versicherungsdienstleistungen, der sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen sowie des Gesundheitswesens.

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

- Gastgewerbe + 1.204 Arbeitsplätze
- Gesundheits- und Sozialwesen + 952 Arbeitsplätze
- Erziehung /Unterricht + 637 Arbeitsplätze
- Freiberufliche Dienstleistungen + 784 Arbeitsplätze

auf. Beschäftigungsabnahmen finden sich nur im Sektor Information und Kommunikation (-43 Arbeitsplätze), der allerdings allein zwischen 2016 und 2017 rd. 600 Arbeitsplätze – und damit praktisch alle Zuwächse seit 2007 – verloren hat.

Abb. 9: Beschäftigungsentwicklung im Dienstleistungssektor 2007 bis 2017 - absolut



Quelle: Agentur für Arbeit, eigene Berechnungen

Prozentual liegt das stärkste Wachstum bei den Finanz- und Versicherungsdienstleistungen, im Grundstücks- und Wohnungswesen und im Gastgewerbe. Negativ ist



die Entwicklung im Bereich Information und Kommunikation, geringe Wachstumsraten weisen auch die öffentliche Verwaltung, der Bereich Erziehung und Unterricht sowie die sonstigen Dienstleistungen auf.

#### **4.7 Zusammenfassung**

Die Strukturanalyse verdeutlicht den massiven Beschäftigungseinbruch, den das Verarbeitende Gewerbe in Konstanz vor allem im Maschinenbau, in der Pharmazeutischen Industrie und im Bereich DV-Geräte/Elektronik/Optik in den letzten Jahren erlitten hat. Wachstumsprozesse sind in den letzten Jahren im Verarbeitenden Gewerbe nur sporadisch vorgekommen.

Gewinner der strukturellen Veränderungen sind der Handel und der Dienstleistungssektor. Der Handel und teilweise auch der Dienstleistungssektor profitieren von der Grenzlage zur Schweiz; der Dienstleistungssektor zeigt allerdings auch positive strukturelle Veränderungen.

Insgesamt zeigt die Strukturanalyse, dass in Konstanz in den letzten Jahren eine massive Verschiebung der Beschäftigung hin zum Dienstleistungssektor stattgefunden hat, der auch in Zukunft für die wesentlichen Impulse der Konstanzer Wirtschaftsentwicklung verantwortlich sein wird. Das Verarbeitende Gewerbe wird nicht mehr die quantitative Bedeutung erlangen, die es vor 10 Jahren in Konstanz gehabt hat.



## 5 ERMITTLUNG DES BEDARFES AN GEWERBLICHEN BAUFLÄCHEN

Zur Ermittlung der Nachfrage nach Gewerbe- und Industrieflächen kamen in Konstanz Modellrechnungen in verschiedenen Varianten zum Einsatz. Ergänzend wurde auf die Angaben der Wirtschaftsförderung zur Fortschreibung der Flächenvergaben zurückgegriffen. Berücksichtigung fanden ferner

- die Ergebnisse einer Betriebsumfrage aus dem Jahr 2013, deren Ergebnisse wegen einer nicht ausreichenden Differenzierung über die Zeitachse allerdings nicht für eine Fortschreibung geeignet waren;
- die Ergebnisse einer online-Umfrage, die in Zusammenarbeit mit der Handwerkskammer unter den Handwerksbetrieben in Konstanz durchgeführt wurde.

### 5.1 Modelltheoretische Bedarfsrechnung

Zum Einsatz kamen das Modell zur Gewerbe- und Industrieflächenbedarfsprognose (GIFPRO) sowie eine vom Deutschen Institut für Urbanistik fortentwickelte Variante, in der sowohl differenzierte Flächenkennziffern als auch eine Trendfortschreibung der Beschäftigtenentwicklung integriert sind.

Das im Jahr 1980 im Auftrag des Regierungspräsidenten Arnsberg entwickelte GIFPRO-Modell setzt auf drei Parameter:

- Die gewerbeflächenrelevanten Beschäftigten, die über Quoten der Beschäftigten in den Hauptbranchen der Wirtschaft ermittelt werden;
- Mobile Arbeitsplätze, die auf der Basis der Beschäftigtenzahlen über modellspezifische Ansiedlungs- und Verlagerungsquoten berechnet werden;
- Eine Flächenkennziffer, die den Flächenbedarf je mobilen Arbeitsplatz bestimmt.

Für Konstanz kommt dieses Modell bis zum Jahr 2030 auf einen Gesamtbedarf von **252.653 m<sup>2</sup> (25,3 ha)** Nettobauland. Für eine Ausweisung in Bauleitplänen sind noch Erschließungsflächen hinzuzurechnen, die mit einem Durchschnittswert von 25 v.H.



der Nettobauflächen veranschlagt werden können. Dies entspricht einem Zusatzbedarf von 63.163 m<sup>2</sup> (6,3 ha). Der Gesamtbedarf steigt somit auf **315.816 m<sup>2</sup>** Bruttobauland oder **31,6 ha**.

**Tab. 1: Flächenbedarfsberechnung bis 2030 – GIFPRO-Standard**

Flächennachfrage von Neuansiedlungen p.a.	3.430 m <sup>2</sup>
Flächennachfrage von Verlagerungen p.a.	16.004 m <sup>2</sup>
Gesamtnachfrage p.a. (Nettobauland)	19.435 m <sup>2</sup>
Bedarf 2018-2030 (13 Jahre; Nettobauland)	252.653 m <sup>2</sup>
25% Zuschlag für nicht nutzbare Flächen	63.163 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtbedarf 2018-2030 (Bruttobauland)</b>	<b>315.816 m<sup>2</sup></b> <b>(31,6 ha)</b>

Quelle: Eigene Berechnungen

Das TBS-GIFPRO-Modell stellt insofern eine Modifikation des GIFPRO-Modells dar, als

- die Wirtschaftsbranchen in insgesamt 8 unterschiedliche Gruppen eingeteilt werden;
- für diese Gruppen spezifische Beschäftigtenanteile und spezifische Flächenkennziffern bestimmt werden;
- und im Dienstleistungssektor höhere Neuansiedlungsquoten verwendet werden, während die Verlagerungsquoten gegenüber dem GIFPRO-Standardmodell gleichbleiben.

Diese Methode führt im Ergebnis zu einem Gesamtbedarf bis 2030 von rd. 53,4 ha netto, der sich durch einen Zuschlag von 25.v.H nicht nutzbarer Flächen (insgesamt rd. 13,3 ha) auf rd. 66,7 ha Bruttobauland erhöht. Davon entfällt allerdings allein auf den Bereich Einzelhandel/Kfz-Gewerbe rd. 24,5 ha (40%) des gesamten Flächenbedarfes, während auf das Verarbeitende Gewerbe nur knapp 10%, unter Einschluss des Baugewerbes knapp 16% des ermittelten Flächenbedarfes entfallen.

**Tab. 6: Gewerbeflächenrelevante Beschäftigten nach TBS-GIFPRO**

Betriebsgruppe	Gewerbeflächennachfragende Beschäftigte	Flächenkennziffer (m <sup>2</sup> )	Flächenbedarf	Anteil in %
Emissionsintensives Verarbeitendes Gewerbe	202	200	40.400 m <sup>2</sup>	7,6
Emissionsarmes Verarbeitendes Gewerbe	143	150	21.450 m <sup>2</sup>	4,0
Baugewerbe	449	75	33.225 m <sup>2</sup>	6,2
Logistik, Lagerhaltung	321	250	80.250 m <sup>2</sup>	15,0
Forschung, Entwicklung, Medien	122	150	18.300 m <sup>2</sup>	3,4
Einzelhandel, Kfz-Handel	888	250	222.000 m <sup>2</sup>	41,6
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	1.013	100	101.900 m <sup>2</sup>	19,0
Sonstige Dienstleistungen	329	50	16.450 m <sup>2</sup>	3,4
<b>Insgesamt (gerundet)</b>	<b>3.133</b>		<b>533.975 m<sup>2</sup> (53,4 ha)</b>	

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Methodik des Deutschen Instituts für Urbanistik und Zahlen der Arbeitsagentur

Die **Fortschreibung der Flächenvergaben der Wirtschaftsförderung** kommt nach eigenen Angaben (Jahresbericht 2014) auf eine Flächenvergabe von 2,4 ha pro Jahr; hochgerechnet auf den Bedarfszeitraum bis 2030 ergibt dies einen gesamten Flächenbedarf von **31,2 ha**.

Die **Ergebnisse der Betriebsumfrage**, die im Jahr 2013 von der Wirtschaftsförderung Konstanz in Zusammenarbeit mit einem Beratungsbüro durchgeführt wurde, haben einen Gesamtbedarf von 110.226 m<sup>2</sup> ergeben. Davon entfallen

- 57.070 m<sup>2</sup> auf Gewerbegrundstücke,
- 30.323 m<sup>2</sup> auf Lagerhallen,
- 22.833 m<sup>2</sup> auf Produktionsflächen.

Hinzu treten 36.000 m<sup>2</sup> Büroflächen und 15.105 m<sup>2</sup> Verkaufsflächen, die – weil nicht gewerbeflächenrelevant – hier nicht einbezogen sind.



## 5.2 Umfrage unter Handwerksbetrieben

Eine Umfrage unter gewerbeflächenrelevanten Betrieben des Handwerks, die die Handwerkskammer Konstanz in Abstimmung mit dem Auftragnehmer vorgenommen hat, ergab einen Flächenbedarf von 16.144 m<sup>2</sup>, also im Durchschnitt 702 m<sup>2</sup> je Betrieb. Dabei hatte der überwiegende Teil der Betriebe (19) einen Flächenbedarf von bis zu 540 m<sup>2</sup>; nur vier Betriebe meldeten einen höheren Flächenbedarf an, der zwischen 1.500 m<sup>2</sup> und 3.500 m<sup>2</sup> lag und in allen vier Fällen zu einem hohen Teil aus Lagerflächen bestand.

## 5.3 Flächenbedarf für Dienstleistungsnutzungen

Der Bedarf an Dienstleistungsflächen wurde in einem separaten Schritt ermittelt, da angesichts der Wirtschaftsstruktur in Konstanz von diesem Bereich ebenfalls eine hohe Flächennachfrage ausgeht, die aber nicht zwingend auf gewerblichen Bauflächen gedeckt werden muss. Zur Anwendung kam eine Variante des TBS-GIFPRO Modells, bei der die dienstleistungsgeprägten Wirtschaftsgruppen des Modells mit dem Beschäftigtenanteil, der bei der Ermittlung des gewerblichen Flächenbedarfes nicht berücksichtigt wurde, in die Rechnung eingingen. Dies betraf die Bereiche

- Forschung, Entwicklung, Medien
- Wirtschaftsnahe Dienstleistungen
- Sonstige Dienstleistungen.

Bei der Ermittlung des Flächenbedarfes des Dienstleistungssektors sind die Beschäftigten dieser Branchen mit einer Quote zwischen 70% (Forschung, Entwicklung, Medien) und 90% (Sonstige Dienstleistungen) in die Bedarfsberechnung ein. Die entsprechende Rechnung kam zu einem Flächenbedarf von 639.800 m<sup>2</sup> (64 ha) Nettobauland, aus dem sich unter Einschluss von Erschließungsflächen (16 ha) ein Bedarf von 80 ha Bruttobauland ergibt.



**Tab. 9: Gewerbeflächenrelevante Beschäftigten nach TBS-GIFPRO**

Betriebsgruppe	Gewerbeflächennachfragende Beschäftigte	Flächenkennziffer (m <sup>2</sup> )	Flächenbedarf	Anteil in %
Forschung, Entwicklung, Medien	284	150	42.600 m <sup>2</sup>	6,6
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	4.491	100	449.100 m <sup>2</sup>	70,2
Sonstige Dienstleistungen	2.962	50	148.100 m <sup>2</sup>	23,2
Insgesamt (gerundet)	<b>7.737</b>		<b>639.800 m<sup>2</sup> (64 ha)</b>	

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Methodik des Deutschen Instituts für Urbanistik und Zahlen der Arbeitsagentur

#### 5.4 Zusammenfassung der Ergebnisse

Die unterschiedlichen Berechnungen des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfes sowie die Fortschreibung der Flächenvergaben der Wirtschaftsförderung ergeben Werte zwischen 31,6 ha und 61,2 ha. Der letzte Wert ist allerdings durch eine Trendfortschreibung der expansiven Entwicklung im Einzelhandelssektor beeinflusst, die allein über 40% des errechneten Flächenbedarfes stellt; ohne diese liegt der Bedarf für die sonstigen gewerblichen Flächennachfrager bei 31 ha und nähert sich damit den Werten der anderen eingesetzten Verfahren. Es kann daher von einem Bedarfswert von rd. 31 ha Nettobauflächen bis zum Jahr 2030 ausgegangen werden, der sich durch Erschließungsflächen auf einen Bruttowert von rd. 36 ha erhöht.

Der Flächenbedarf des Dienstleistungssektors liegt – sowohl aufgrund der hohen Bedeutung dieses Sektors in Konstanz als auch aufgrund der positiven Entwicklung in den letzten Jahren – mit rd. 64 ha Nettobauland deutlich über dem Bedarf des gewerblichen Sektors. Allerdings ist dieser Bedarf zum einen im Umfang begrenzt beeinflussbar – indem auf eine höhere Beschäftigtendichte durch Stapelung, d.h. höhere Baukörper gesetzt wird -, zum anderen ist ein erheblicher, wenn auch nicht exakt quantifizierbarer Teil auch in Wohn- oder Mischgebieten unterzubringen.



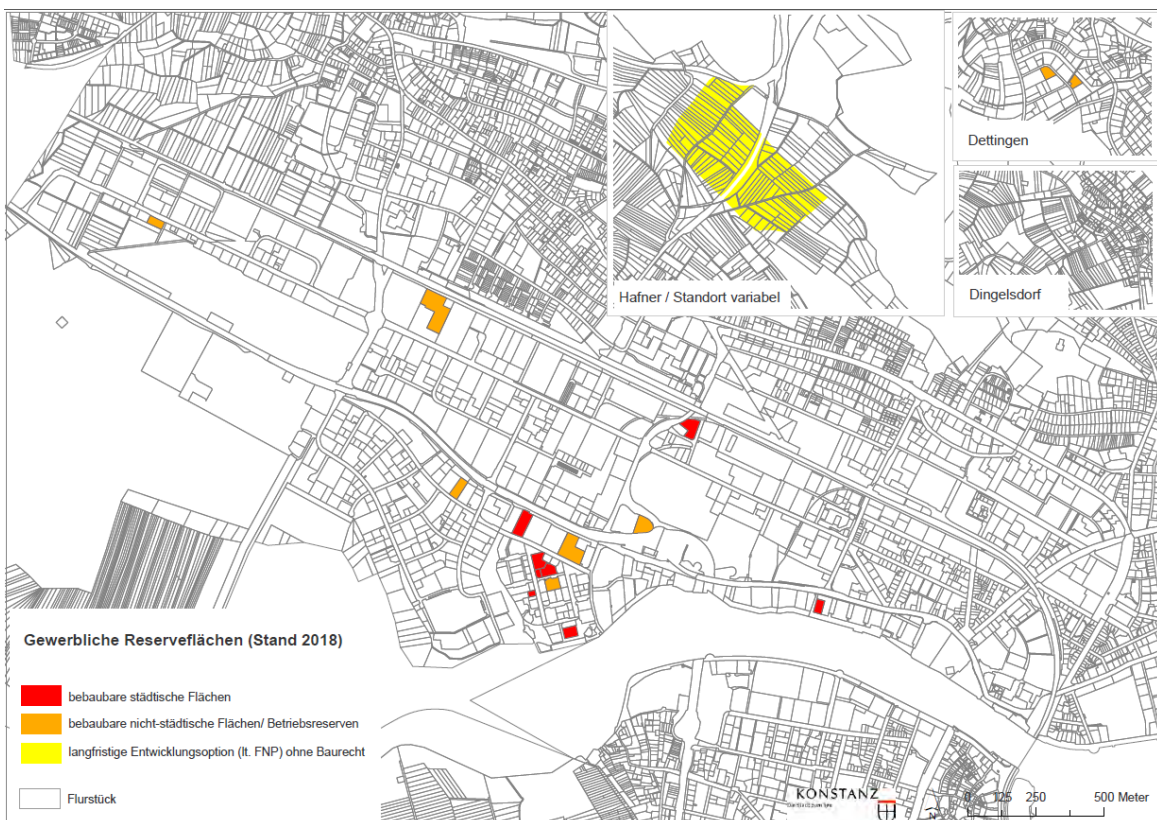
## 6 ANGEBOTSANALYSE

### 6.1 Das Angebot an gewerblichen Bauflächen in Konstanz – der quantitative Aspekt

Das Angebot an gewerblichen Bauflächen in Konstanz setzt sich grundsätzlich aus folgenden Kategorien zusammen:

**Verfügbare – d.h. verkaufbare bzw. kurzfristig aktivierbare – gewerbliche Bauflächen in bestehenden Gewerbegebieten;** dieses Angebot beschränkt sich in Konstanz auf verschiedene Einzelgrundstücke und betriebliche Flächenreserven mit einem Gesamtumfang von 45.000 m<sup>2</sup> (4,5 ha). Davon sind 16.000 m<sup>2</sup> in städtischem Besitz, weitere 29.000 m<sup>2</sup> befinden sich in privatem Eigentum, von denen aber nur rd. 15.000 m<sup>2</sup> in einer sehr kleinteiligen Strukturierung (0,1 - 0,4 ha) dem Markt zur Verfügung stehen. Struktur und räumliche Verteilung der Standorte werden aus der nachfolgenden Abbildung deutlich.

**Karte 1: Gewerbliche Flächenreserven in Konstanz**



Quelle: Stadt Konstanz



Weitere Flächen sind allenfalls noch auf dem ehemaligen Siemens-Areal entwickelbar. Der Schwerpunkt einer gewerblichen Nutzung wird dabei allerdings auf nichtstörendem Gewerbe mit einem hohen Dienstleistungsanteil liegen, so dass diese Flächen zwar für die Bedarfsdeckung des Dienstleistungssektors, nicht aber für die Deckung des gewerblichen Flächenbedarfes eingesetzt werden können.

**Flächenreserven im Flächennutzungsplan**, d.h. als gewerbliche Baufläche dargestellte Flächen, derzeit noch ohne Erschließung, Planungsrecht und Grunderwerbsmodell. Diese Kategorie enthält lediglich das Gewerbegebiet **Hafner**, wo nördlich des Stadtteils Wollmatingen soll sowohl ein neues Wohngebiet als auch ein neuer Gewerbestandort entstehen. Für die gewerbliche Nutzung ist dabei ein Areal von rd. 15 ha Bruttobauland vorgesehen, von dem unter Berücksichtigung der Erschließungsflächen rd. 12 ha Nettobauland verbleiben dürften.

Zusätzlich zu diesen Flächen wird die gewerbliche Nutzung des **Landeplatzes Konstanz** diskutiert. Für dieses Areal bestehen unterschiedliche Nutzungsansprüche, wobei durch einen "Flächenkompromiss" mit Fortbestand der Landeplatznutzung rd. 6,4 ha Bruttobauland (ca. 5,6 netto) realisierbar sind. Aufgrund des weiter fortbestehenden Flugbetriebes eine Höhenbeschränkung der Gebäude auf 5 bis maximal 12 m erforderlich, so dass die entwickelbaren Flächen vorrangig für kleinere Gewerbeunternehmen und Handwerksbetriebe in Frage kommen.

**Brachflächen, Leerstände und ungenutzte Flächenreserven in bestehenden (Alt-) Industriestandorten**, die für eine gewerbliche Nachnutzung vorgesehen sind existieren in Konstanz nicht.

**Freisetzungen im Prognosezeitraum**, die durch innerstädtische Verlagerungen entstehen, können in Konstanz in einem Umfang von rd. 52.000 m<sup>2</sup> für eine erneute gewerbliche Nutzung angesetzt werden.



In der Summe ergibt sich damit die in der nachfolgenden Tabelle dargestellte Bilanz.

<b>Verfügbarkeit</b>	<b>Standort(e)</b>	<b>Besitz</b>	<b>Größe (netto)</b>	<b>Summe (netto)</b>
Sofortige/ Kurzfristige Verfügbarkeit	Verschiedene Einzelstandorte	Öffentlich privat	16.000 m <sup>2</sup> 15.000 m <sup>2</sup>	31.000 m <sup>2</sup>
Reserve im Flächennutzungs- plan	Nördlich Hafner	Öffentlich/ privat	120.000 m <sup>2</sup>	120.000 m <sup>2</sup>
Sonstige Entwick- lungspotenziale	Landeplatz	öffentlich		56.000 m <sup>2</sup>
Freisetzungen	Nicht lokalisierbar	privat		52.000 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtsumme</b>				<b>259.000 m<sup>2</sup> (25,9 ha)</b>

## 6.2 Vergleich Angebot und Nachfrage

Die in Konstanz zu erwartende Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen bis zum Jahr 2030 wurde im GIFPRO-Modell auf rd. 31 ha veranschlagt. Das TBS-GIFPRO-Modell ermittelt ohne die Nachfrage nach Flächen für den Einzelhandel und das Logistikgewerbe ebenfalls rd. 31 ha. Die Fortschreibung der Flächennachfrage durch die Wirtschaftsförderung kommt auf einen Wert von 38,4 ha. Damit sind das obere (38 ha) und das untere (31 ha) Spektrum der Nachfrage definiert, wobei die Werte vergleichsweise eng beieinander liegen. Im Folgenden wird von einem Bedarfswert von 31 ha ausgegangen. Bei allen Werten handelt es sich um Nettobauflächen, zu denen noch Erschließungsflächen zu rechnen sind.

Dem steht ein kurzfristig verfügbares Angebot von rd. 1,6 ha öffentlicher Fläche gegenüber, zu dem ggf. ein privates Angebot von weiteren 1,5 ha tritt. Mittel- bis langfristig steht ein weiteres aktivierbares Angebot von rd. 17,6 ha Nettobauland, unter Einschluss freigesetzter und wiedernutzbarer Flächen knapp 23 ha Nettobauland gegenüber. Mit diesem Flächenangebot kann der bis 2030 auftretende Bedarf nicht vollständig gedeckt werden, es ergibt sich ein Fehlbedarf von rd. 5 ha Nettobaufläche bzw. rd. 6,4 ha Bruttobauland.

### 6.3 Das Angebot an gewerblichen Bauflächen – der qualitative Aspekt

Die Standortanforderungen des Gewerbes differenzieren sich aus; “weiche” Faktoren der Standortqualität gewinnen an Gewicht. Neben harten Faktoren (Verkehrsanschluss, Produktionsmöglichkeiten) werden auch die Qualität der Umgebung und die Störungsfreiheit der eigenen Leistungserstellung zu einem wichtigen Kriterium der Standortwahl. Daneben können sich auch **erschließungstechnische Unverträglichkeiten** ergeben, wenn die Erschließungsstruktur eines Gebietes nicht mit der Größenstruktur der Nachfrager übereinstimmt, auf eine Besiedlung durch größere Betriebseinheiten ausgelegt ist und kleine Betriebe aufgrund dieser Struktur größere Grundstücke kaufen müssen als für die Betriebszwecke eigentlich benötigt. Umgekehrt kann auch eine auf eine kleinteilige Betriebsstruktur ausgelegte Verkehrserschließung für Schwerlastverkehr zu gering dimensioniert sein. Dies führt dazu, dass nicht (mehr) jeder Betrieb mit jedem Nachbarn an jedem Standort angesiedelt werden kann, sondern stärkere Selektion der Betriebe bei der Besiedlung eines gegebenen Gewerbegebietes notwendig wird.

Daraus ergeben sich folgende Leitlinien für die Entwicklung von Gewerbegebieten:

- Anhand der jeweiligen Gebietseigenschaften und –restriktionen sind die dominanten Nutzungen festzulegen (Leitnutzungen).
- Auf dieser Basis lassen sich auch kompatible, neutrale und inkompatible Betriebstypen benennen (Komplementärnutzungen, neutrale Nutzungen und unverträgliche Nutzungen).
- Die qualitative Ausgestaltung eines Gebietes sollte auf die vorrangige Nutzung ausgerichtet werden. Dies kann sich ggf. auch in einer selektiven Preisgestaltung niederschlagen.
- Die Vorteile des Gebietes können durch stadtplanerische und stadtgestalterische Maßnahmen gezielt weiterentwickelt werden.

Diese Ziele sind bei der Entwicklung neuer gewerblicher Standorte leichter durchzusetzen als bei der Entwicklung bestehender Standorte; dennoch sind auch hier in begrenztem Maße Steuerungsmöglichkeiten gegeben, indem



- bei Betriebsaufgaben und daraus folgenden Leerständen gezielt versucht wird, Betriebe an den freigewordenen Standort zu vermitteln, die der Entwicklungszielsetzung für das betreffende Gewerbegebiet entsprechen;
- Verbesserungen im öffentlichen Raum (Begrünung, Parkplätze, Instandsetzung) vorgenommen werden.
- Managementprozesse in den betreffenden Gebieten eingeleitet werden, in deren Rahmen gemeinsam mit den Eigentümern und den Nutzern Standortverbesserungen durchgeführt werden;
- regelmäßige Gebietsgespräche durchgeführt werden, in deren Rahmen aktuelle Entwicklungen und Veränderungen sowie auftretende Mißstände besprochen und frühzeitig erkannt werden können.

#### **6.4 Beschreibung der Gewerbegebiete**

##### **Gewerbegebiet Grubwiesen-Göldenen**

Das Gewerbegebiet Grubwiesen-Göldenen befindet sich im westlichen Stadtgebiet von Konstanz beidseitig entlang der Byk-Gulden-Straße zwischen der L 221 im Westen und der Riedstraße im Osten. Im Norden wird das Gebiet durch die S-Bahnlinie begrenzt. Im Süden grenzt der Verkehrslandeplatz Konstanz unmittelbar an.

Im nördlichen Teil haben überwiegend großflächige Betriebe des produzierenden Gewerbes sowie einige Handwerksbetriebe ihren Sitz. Auf dem lange Zeit weitgehend leerstehenden „Campus Konstanz“ - einer zuvor von einem pharmazeutischen Betrieb genutzten Fläche - wurde in 2016 die Fa. Siemens verlagert. Im südlichen Bereich ist die Nutzungsstruktur kleinteiliger und überwiegend durch Handwerksbetriebe geprägt.

**Karte 2: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Grubwiesen-Göldenen**



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen Juli 2013/September 2014; Kartengrundlage: Esri, DeLorme, NAVTEQ, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, and the GIS User Community

Freiflächen bzw. ungenutzte Flächen sind nicht (mehr) vorhanden. Städtebaulich ist das Gebiet eher inhomogen. Der Teilbereich nördlich der Byk-Guldenstraße ist intensiv baulich genutzt und weist sowohl eine intensive industrielle Nutzung als auch einen eher durch Bürodienstleistungen geprägten Bereich auf. Die handwerklichen Nutzungen südlich der Byk-Gulden-Straße sind durch eine vergleichsweise hohe bauliche Dichte, teilweise aber auch durch ungeordnete Lager-/Abstellflächen geprägt. Der dritte Teilbereich westlich der Claude-Dornier-Straße wiederum weist eine sehr extensive, durch Lager- und Abstellflächen und eine geringe städtebauliche Qualität geprägte Situation auf.

Im Hinblick auf die zukünftige Entwicklung bietet vor allem der dritte Teilbereich noch erhebliche Möglichkeiten zur Nutzungsverdichtung und Qualitätssteigerung. Hierfür sind allerdings umfangreiche Ordnungsmaßnahmen sowie die Verlagerung einzelner derzeit dort ansässiger Betriebe notwendig.



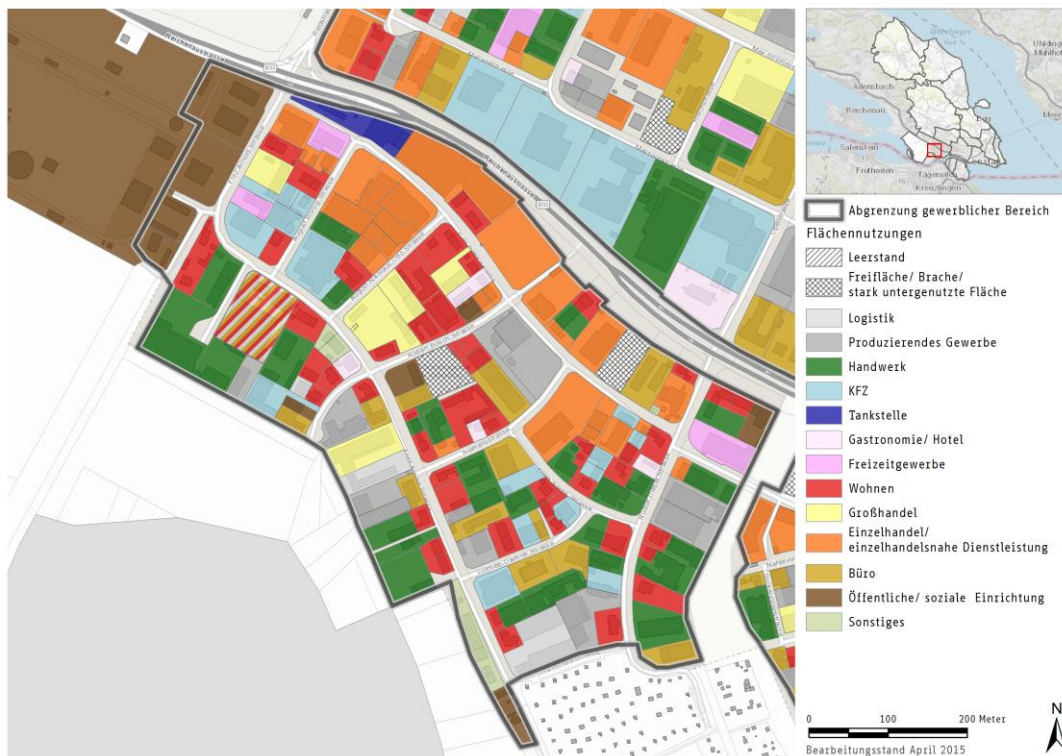
## Gewerbegebiet Unterlohn

Das Gewerbegebiet Unterlohn erstreckt sich südlich der Reichenaustraße (B 33) im Bereich zwischen der Fritz-Arnold-Straße im Westen und der Rudolf-Diesel-Straße im Osten.

Am nördlichen Rand befinden sich in einem Sondergebiet ein Baumarkt und ein großflächiger Lebensmittelmarkt. Ansonsten ist die Nutzungsstruktur deutlich geprägt durch Handwerksbetriebe, nicht kundenorientierte Büronutzungen und kleinflächige KFZ-Betriebe. Darüber hinaus findet sich in allen Bereichen ein vergleichsweise hoher Wohnanteil.

Die städtebauliche Qualität ist allenfalls durchschnittlich. Flächenmäßige Entwicklungspotenziale sind allenfalls kleinteilig durch betriebliche Leerstände und durch ungenutzte Einzelgrundstücke gegeben.

Karte 3: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Unterlohn



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen Juli 2013/September 2014; Kartengrundlage: Esri, DeLorme, NAVTEQ, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, and the GIS User Community

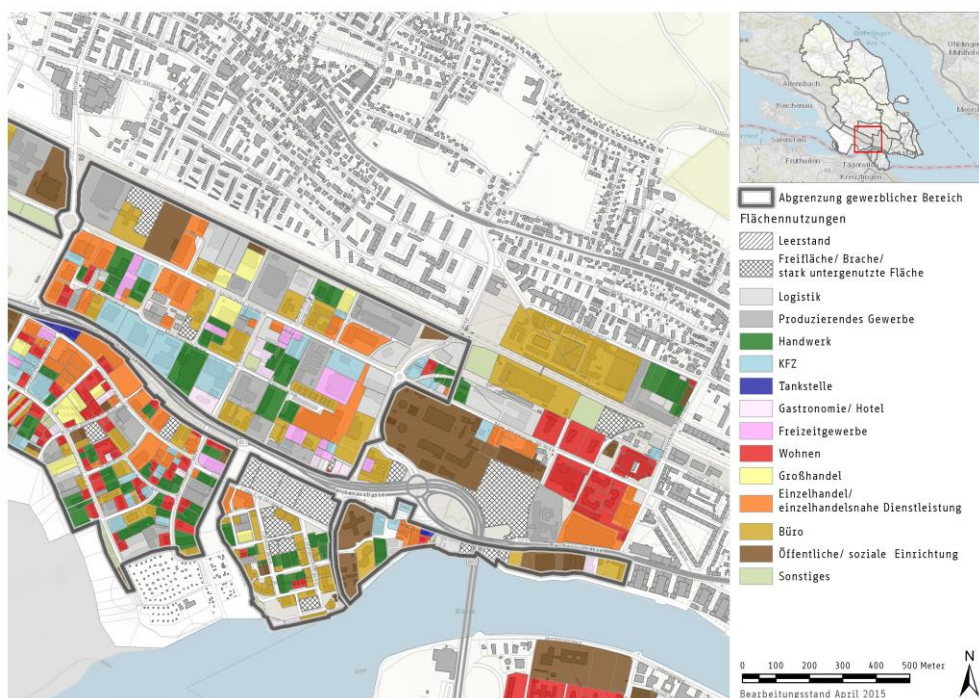


Perspektivisch ergeben sich wenig Potenziale. Das Gebiet scheint im Wesentlichen stabil, freiwerdende Areale werden i.a. vom Markt aufgenommen und schnell wieder einer Wiedernutzung zugeführt, die begrenzte Attraktivität scheint sich nicht hinderlich auszuwirken.

### Gewerbegebiet Oberlohn

Das Gewerbegebiet Oberlohn befindet sich zwischen der B 33 Reichenaustraße im Süden und der Bahnlinie Radolfzell-Konstanz im Norden südlich des Stadtteils Fürstenberg.

Karte 4: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Oberlohn



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen Juli 2013/September 2014; Kartengrundlage: Esri, DeLorme, NAVTEQ, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, and the GIS User Community

In sich ist das Gewerbegebiet sehr heterogen strukturiert, lässt sich aber in verschiedene homogene Teilbereiche untergliedern. Der Bereich nördlich der inneren Haupterschließungsstraße, der Max-Strohmeyer-Straße beinhaltet eine gemischte Nutzung von Bürodienstleistungen und nicht innenstadtrelevantem Einzelhandel. Südlich der Max-Strohmeyer-Straße befindet sich eine starke Mischung von Handwerk, Produzierendes Gewerbe und Bürogebäuden, einerseits, Autohäuser und großflächige Einzelhandelsnutzungen andererseits, untermischt mit Vergnügungsstätten



und Rotlichtangeboten (Spielhallen, Diskothek, Bordellen. Insgesamt ergibt sich hier der Eindruck eines stark vernachlässigten Bereiches mit deutlichen städtebaulich-funktionalen Mängeln.

Räumlicher Spielraum für weitere gewerbliche Ansiedlungen ist de facto nicht gegeben, allerdings finden sich eine Reihe extensiver Grundstücksnutzungen, bei denen eine Verdichtung möglich und sinnvoll erscheint.

### **Wirtschaftspark Stromeyersdorf**

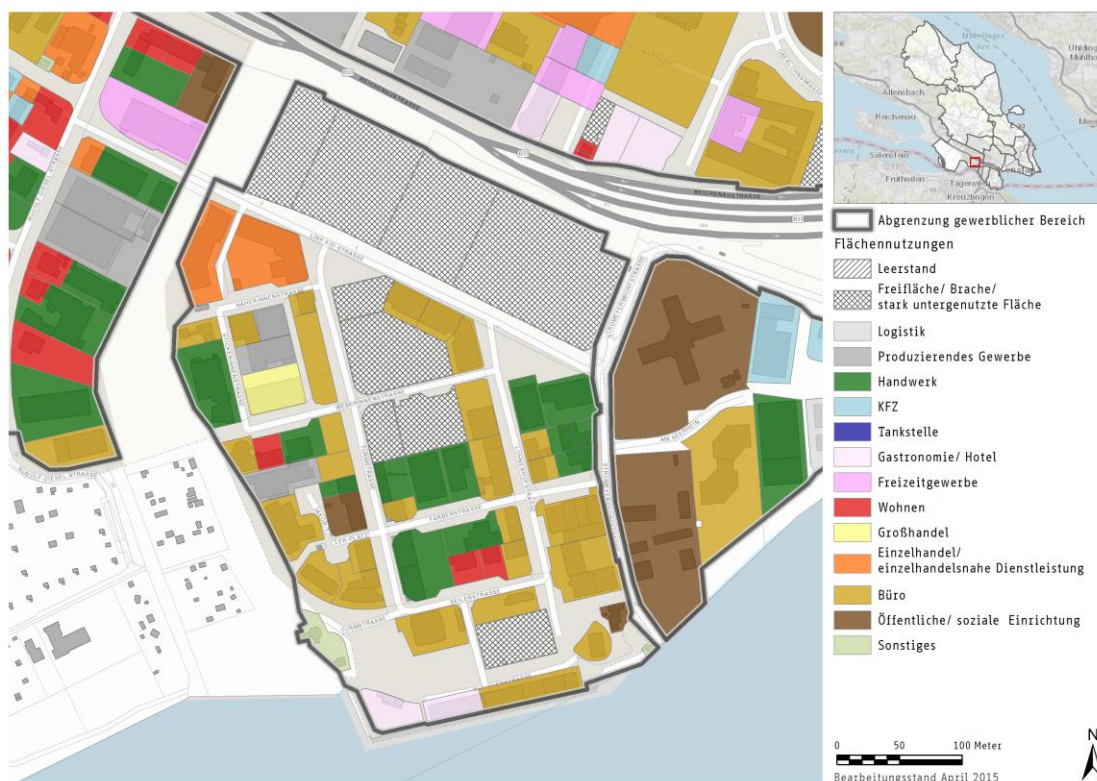
Der Wirtschaftspark Stromeyersdorf befindet sich östlich von Unterlohn, südlich der Reichenaustraße und wird über die Line-Eid-Straße bzw. Reichenaustraße erschlossen.

Das Gebiet ist Ergebnis eines seit Mitte der 80er Jahre laufenden Prozesses zur Wiedernutzung einer großen Industriebrache (ehemalige Zeltfabrik). Insgesamt zeichnet sich das Gebiet durch eine hohe architektonische Qualität (sanierte historische Fassaden und moderne Architektur) aus. Bisher ist ein sehr hochwertiges Gebiet entstanden, das städtebaulich den hochwertigsten Gewerbestandort von Konstanz darstellt.

Nutzungsstrukturell ist das Gebiet durch einen hohen Anteil an Büronutzungen und Handwerksbetrieben geprägt. Im nordöstlichen Teil sitzt die Agentur für Arbeit mit ebenfalls hohem Publikumsverkehr. Weitere öffentliche Einrichtungen wie z.B. die Wasserschutzpolizei liegen an der Stromeyersdorfstraße.

Derzeit befinden sich noch eine Reihe ungenutzter Flächen im Gebiet, für die weitgehend Nutzungskonzepte existieren, so dass diese Flächen in Kürze nicht mehr am Markt sind.

**Karte 5: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Stromeyersdorf**



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen Juli 2013; Kartengrundlage: Esri, DeLorme, NAVTEQ, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, and the GIS User Community

Die weiteren Perspektiven für das Gebiet sehen gut aus. Insgesamt ist hier ein sehr hochwertiger Standort entstanden, der Vorbild für zukünftige gewerbliche Entwicklungen sein sollte.

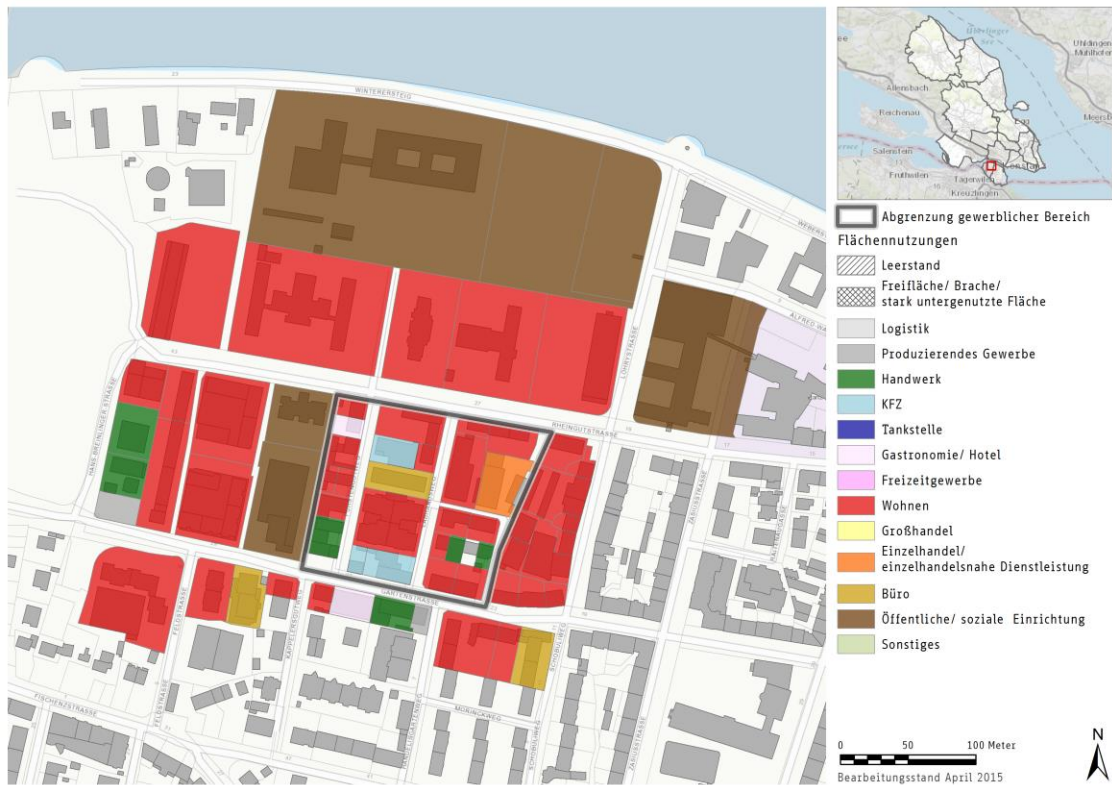
### **Gewerbegebiet Rheingut**

Das Gewerbegebiet Rheingut im Stadtteil Paradies befindet sich südlich des Rheins im gleichnamigen Stadtteil zwischen der Rheingutstraße im Norden und der Gartenstraße im Süden. Das kleine Gebiet ist durch einen hohen Anteil an Wohnnutzung geprägt; gewerbliche Betriebe sind in Form von Handwerk und KFZ-Gewerbe untergemischt. Nördlich angrenzend befinden sich die Hochschule Konstanz sowie Studentenwohnheime.

Städtebaulich ist eine solide Qualität ohne negative Ausreißer zu verzeichnen.



**Karte 6: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Rheingut**



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen Juli 2013; Kartengrundlage: Esri, DeLorme, NAVTEQ, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, and the GIS User Community

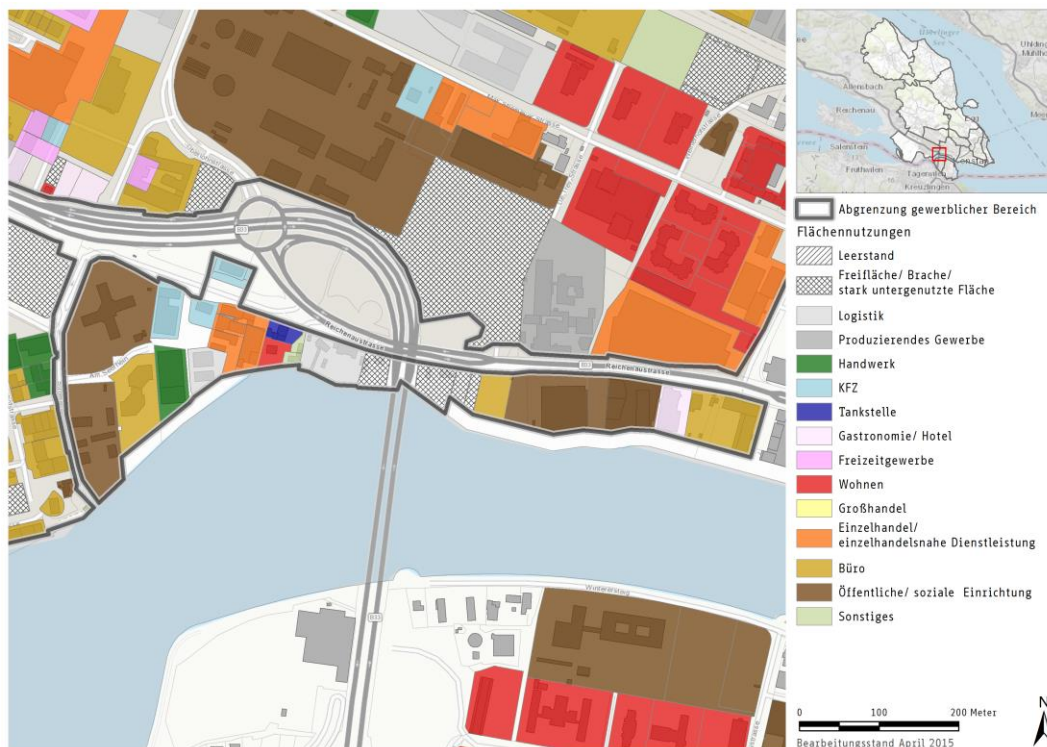
Die gewerblichen Perspektiven des Standortes müssen allerdings skeptisch beurteilt werden. Das Gewerbe befindet sich gegenüber der Wohnnutzung eindeutig in einer Minderheitsposition, langfristig dürfte eine allmähliche Entmischung unvermeidlich sein.

### **Gewerbestandort Reichenaustraße**

Der Gewerbestandort Reichenaustraße befindet sich zwischen der Reichenaustraße und dem Seerhein, im Westen vom Gewerbegebiet Stromeyersdorf und im Osten von neu errichteten Wohngebäuden begrenzt. Eine Zäsur stellt die Brücke der B 33 über den Seerhein dar, die den Standort in zwei Teilgebiete gliedert.

Der westliche Teil „Rheingärten“ stellt einen schmalen „Zwischenbereich“ mit einer gemischten Nutzung aus Dienstleistungsbetrieben, Kfz-Gewerbe und anderen kleingewerblichen Nutzungen dar. Der Teilbereich östlich der Brücke wurde umfassend zu einem Dienstleistungsstandort mit kulturellem Angebot umstrukturiert und aufgewertet. Damit wird der Standort deutlich an Zentralität gewinnen.

**Karte 7: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Reichenaustraße**



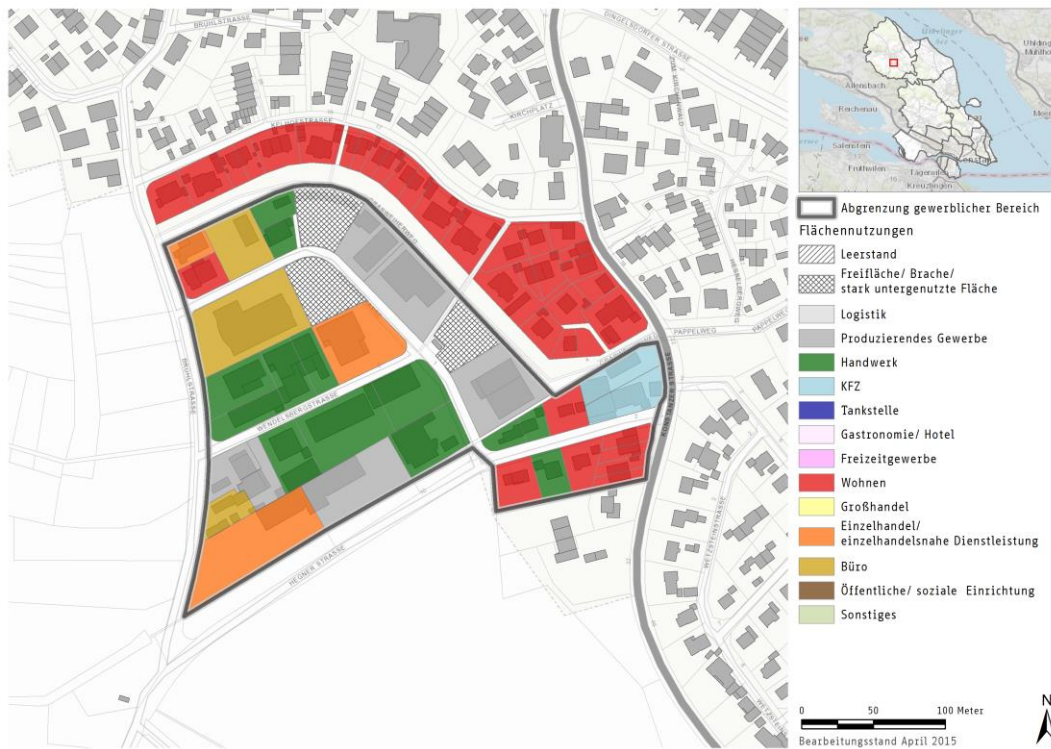
Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen Juli 2013; Kartengrundlage: Esri, DeLorme, NAVTEQ, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, and the GIS User Community

### **Gewerbegebiet Dettingen**

Das Gewerbegebiet Dettingen liegt im Norden des Stadtgebietes von Konstanz im gleichnamigen Stadtteil besteht überwiegend aus kleinteiligen und wenigen größeren Handwerksbetrieben. Städtebaulich ist das Gebiet von durchschnittlicher Qualität. Städtebauliche Maßnahmen zur Situationsverbesserung erscheinen nicht erforderlich, allerdings könnten einzelne Grundstückseigentümer zu einer abschließenden Ausführung von Baumaßnahmen aufgerufen werden. Insgesamt sollte das Gebiet seinen derzeitigen Status als wohnortnaher Standort für Betriebe aus dem Ort behalten.



**Karte 8: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Dettingen**



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen Juli 2013; Kartengrundlage: Esri, DeLorme, NAVTEQ, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, and the GIS User Community

### **Gewerbegebiet Dingelsdorf**

Das Gewerbegebiet Dingelsdorf befindet sich südwestlich von Dingelsdorf im Nordwesten des Stadtgebietes von Konstanz und wird durch wenige kleinere Handwerksbetriebe und einen Betrieb des KFZ-Gewerbes geprägt.

Städtebaulich ist das Gebiet von durchschnittlicher Qualität; einen negativen Eindruck rufen einzelne Grundstücke mit unaufgeräumten (Ab-)Lagerflächen auf. Hier sollte auf ein „Aufräumen“ und eine bessere Außendarstellung gedrungen werden. Wie das Gewerbegebiet Dettingen ist auch Dingelsdorf in erster Linie ein Standort für kleinteiliges ortsgebundenes Gewerbe.

**Karte 9: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Dingelsdorf**



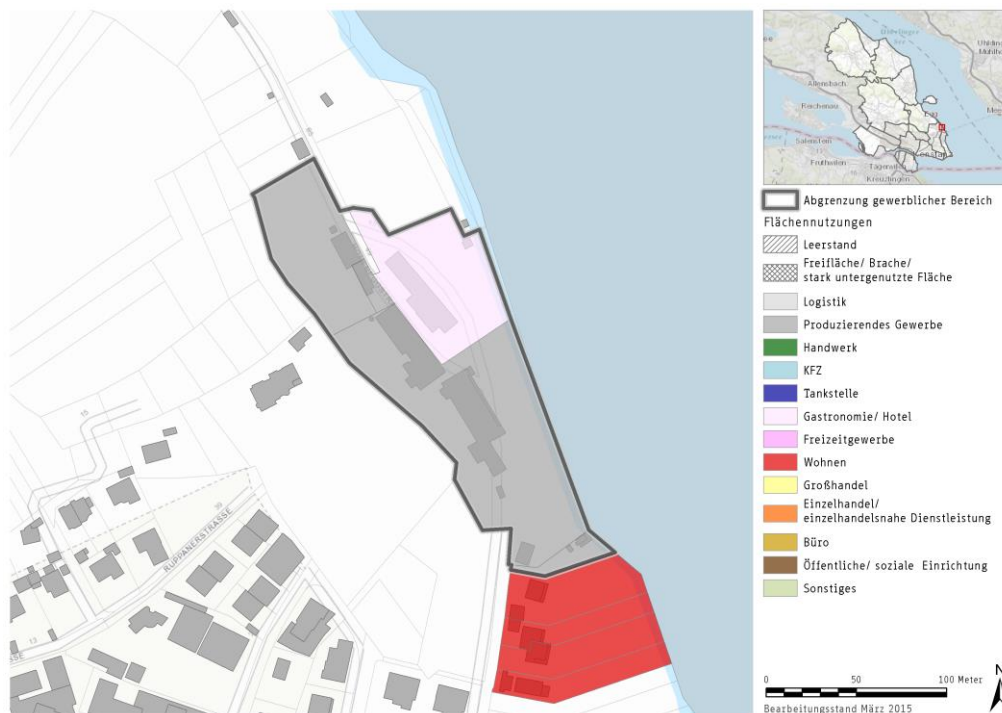
Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen Juli 2013; Kartengrundlage: Esri, DeLorme, NAVTEQ, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, and the GIS User Community

### **Gewerbegebiet Allmannsdorf**

Das Gewerbegebiet Allmannsdorf befindet sich am Bodenseeufer an der Hoheneggstraße nördlich von Allmannsdorf im Westen des Stadtgebietes von Konstanz. Es besteht aus einem Brauereibetrieb und einem Gastronomiebetrieb. Im Osten grenzt Wohnbebauung an. Die Ausweisung als Gewerbegebiet ist an die Existenz der bestehenden Betriebe gebunden. Im Falle einer Aufgabe der bestehenden gewerblichen Nutzung sollte eine Umnutzung zu Wohnzwecken erfolgen.



Karte 10: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Allmannsdorf



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen Juli 2013; Kartengrundlage: Esri, DeLorme, NAVTEQ, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, and the GIS User Community

## 6.5 Zusammenfassung

Die Analyse des Angebotes an gewerblichen Bauflächen in Konstanz zeigt ein geringes Potenzial an sofort bzw. kurzfristig verfügbaren Flächen. Die Handlungsmöglichkeiten der kommunalen Wirtschaftsförderung sind daher stark eingeschränkt und werden durch eine geringe Kooperationsbereitschaft der privaten Flächeneigentümer bei der Nachnutzung aufgegebener Standorte zusätzlich verschärft. Diese Flächenknappheit kann auch erst mittel- bis langfristig abgebaut werden. Dazu sind nicht nur das im Flächennutzungsplan dargestellte Gewerbegebiet Hafner, sondern auch Flächen des Landeplatzes für eine gewerbliche Entwicklung erforderlich. Erst mit diesem zusätzlichen Flächenangebot ist die Stadt Konstanz in der Lage, eine aktive Bestandspflege und Akquisitionspolitik zu betreiben.

Die qualitative Analyse zeigt in den bestehenden Standorten eine geringe Qualität, die durch starke Nutzungsmischungen, gebietsfremde Nutzungen, extensive Flächenausnutzungen und eine geringe bauliche Qualität gekennzeichnet sind. Eine Ausnahme macht lediglich das Gebiet Stromeyersdorf, das vorbildlich entwickelt wurde,





sowie Teilflächen des Gebietes Oberlohn nördlich der Max-Stromeyer-Straße und das Campus Konstanz Areal (Grubwiesen). In der Summe entsprechen die bestehenden Gebiete aber nicht dem für Konstanz erwartbaren Qualitätsniveau. Bei der Entwicklung neuer Standorte sollte daher in jedem Fall eine höhere städtebauliche Qualität angestrebt werden, die sich am Gebiet Stromeyersdorf orientieren kann.



## 7 SWOT-ANALYSE

Die SWOT-Analyse (Strengths-Weaknesses-Opportunities-Threats) basiert auf den in den vorstehenden Kapiteln getroffenen Aussagen zu den Rahmenbedingungen der wirtschaftlichen Entwicklung in Konstanz und der Angebotssituation bezüglich gewerblich nutzbarer Bauflächen. Dabei können einzelne Faktoren bei einer dynamischen Betrachtung und bei unterschiedlichen Zeithorizonten eine unterschiedliche Position in der SWOT-Analyse einnehmen; Schwächen können möglicherweise auch Chancen bieten, derzeitige Stärken können sich mittelfristig zu einer Herausforderung bzw. einem Problem wandeln.

Die entsprechenden Eigenschaften bzw. Faktoren sind in der SWOT-Analyse nach vier Kategorien gruppiert:

**Stärken** (Strengths) beinhalten Faktoren, die entweder einen positiven Standortfaktor für Konstanz darstellen oder ein zukunftsfähiges – stabilisierendes oder expansives - Element der Wirtschaftsstruktur darstellen.

Als Stärken des Wirtschaftsstandortes Konstanz können genannt werden:

- Die starke Wirtschaftsregion des Bodensees in seiner Gesamtheit, von dessen Wirtschaftsbesatz, Arbeitskräfteausstattung und wirtschaftlicher Dynamik auch Konstanz profitiert;
- die Existenz der Hochschulen und die Zusammenarbeit mit den Hochschulen;
- die Expansion des Dienstleistungssektors insbesondere in den hochwertigen Bereichen (Information und Kommunikation, wirtschaftsorientierte Dienstleistungen);
- der Einkaufstourismus aus der Schweiz und die damit verbundenen Effekte auf die Entwicklung des Handels- und des Gastronomiesektors;
- die Existenz leistungsfähiger Breitbandanschlüsse, die sich in den letzten Jahren zu einem der wichtigsten Standortfaktoren entwickelt haben;
- generell die hohe Lebensqualität der Region, die sie für Unternehmen und Arbeitskräfte attraktiv macht.



**Schwächen** (Weaknesses) sind umgekehrt Gegebenheiten, die die wirtschaftliche Entwicklung in Konstanz beeinträchtigen oder im Standortwettbewerb einen Nachteil darstellen.

Schwächen des Standortes sind derzeit

- die verkehrliche Erreichbarkeit aufgrund der Grenzlage mit einem unzureichendem Autobahnanschluss, einer zeitaufwendigen Bahnverbindung und weiten Wegen zu anderen Wirtschaftsräumen;
- die hohen Lebenshaltungskosten insbesondere für Wohnraum, die eine hohe Belastung für Durchschnittsverdiener darstellen;
- die Konkurrenz um Arbeitskräfte mit Betrieben in der Schweiz, die verglichen mit deutschen Arbeitgebern erheblich höhere Löhne bieten;
- das Schrumpfen des Verarbeitenden Gewerbes in den letzten Jahren und die damit verbundene Schwächung der wirtschaftlichen Basis in Konstanz;
- die Knappheit an Siedlungsflächen für praktisch alle Nutzungen;
- der fehlende Zugriff und die damit gegebenen geringen Steuerungsmöglichkeiten im gewerblichen Bereich.

**Chancen** (Opportunities) sind Eigenschaften, die gegenwärtig noch keinen bedeutenden Einfluss ausüben, derzeit vielleicht auch eine Schwäche des Standortes darstellen, auf mittlere bis lange Sicht aber das Potenzial für einen positiven Beitrag zur zukünftigen wirtschaftlichen Entwicklung in Konstanz leisten können.

Chancen des Standortes stellen dar:

- die Entwicklung des Dienstleistungssektors, die weitere Wachstumseffekte für die Zukunft erwarten lässt;
- das Potenzial der Hochschulen, das sowohl hinsichtlich der Verfügbarkeit von akademisch ausgebildeten Arbeitskräften als auch als mögliche Quelle von Unternehmensgründungen und auch als wichtiger wissenschaftlicher Kooperationspartner der lokalen Unternehmen von Bedeutung ist;
- Flächenpotenziale am Verkehrslandeplatz und am Standort Hafner, die in stadtnaher Lage zusätzliche Möglichkeiten für die Unterbringung gewerbli-



cher Nutzungen und die Entwicklung eines qualitativ hochwertigen Gewerbegebietes bietet;

- die Möglichkeit einer zusätzlichen Ansiedlungsnachfrage aus der Schweiz, wenn bei der Umsetzung der Überfremdungsinitiative die Arbeitsmöglichkeiten Deutscher in der Schweiz eingeschränkt werden.

**Risiken (Threats)** wiederum sind Gegebenheiten, die zukünftig negative Effekte hervorrufen können, bzw. die Möglichkeiten der zukünftigen wirtschaftlichen Entwicklung limitieren.

Herausforderungen bzw. Bedrohungen des Standortes stellen die folgenden Faktoren dar:

- Die Abhängigkeit von Entscheidungen der Schweizer Politik, die - ohne Einflussmöglichkeit lokaler Entscheidungsträger - erhebliche Auswirkungen auf die Wirtschaftsentwicklung in Konstanz haben können (Frankenaufwertung, Überfremdungsinitiative, Freimengeneinschränkungen);
- die weitgehende Fremdsteuerung der Konstanzer Wirtschaft mit der Lokalisierung von Entscheidungskompetenzen außerhalb der Region und damit verbundenen geringen Einflussmöglichkeiten auf Standortentscheidungen;
- die - auch durch den Rückgang des Verarbeitenden Gewerbes bedingten - zurückgehenden Steuereinnahmen und den damit verbundenen verringerten Handlungsmöglichkeiten der Kommune;
- der Flächen-/Standortkonkurrenz der unterschiedlichen Nutzungen, insbesondere Wohnen und Gewerbe;
- der generell knappen und weitgehend ausgereizten Möglichkeiten zur Erweiterung der Siedlungsflächen bei bestehenden Wachstumsprozessen und den sich daraus ergebenden Beschränkungen der Wachstumsmöglichkeiten.

Es fällt auf, dass Schwächen und Risiken für den Standort Konstanz zum einen aus Lagefaktoren (Randlage in der Bundesrepublik) resultieren, die mit kommunalen Mitteln kaum kompensierbar sind, dass aber zum anderen Schwächen und Probleme paradoxerweise gerade aus der Attraktivität von Konstanz entstehen, indem der hohe



Nachfragedruck der verschiedenen städtischen Nutzungen zu Flächenproblemen und einem überdurchschnittlich hohem Preisniveau vor allem für Wohnen führen.

Die lokale Wirtschaft stellt sich derzeit ambivalent dar, lässt aber für die Zukunft positive Entwicklungen erwarten, kann also im wesentlichen unter Stärken und Chancen subsummiert werden.

Vor allem als Chance für die zukünftige Entwicklung sind die Hochschulen in Konstanz zu betonen. Neben der Ausbildungsfunktion ist hier auf das Gründungspotenzial hinzuweisen, das bereits in der außerordentlich positiven Entwicklung des Wirtschaftsbereiches Information und Kommunikation Wirkung entfaltet. Zum anderen sind die Hochschulen als Kooperationspartner in verschiedenen wirtschaftlichen Netzwerken (z.B. Biolago, Cyberlago), von denen ebenfalls wichtige Impulse für die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung von Konstanz zu erwarten sind, von Bedeutung.

Die Gewerbeflächensituation wiederum zählt eindeutig zu den Schwächen und auch Herausforderungen/Bedrohungen des Standortes und wird dies auch auf mittlere Sicht bleiben. Eine Entspannung und Abschwächung der eher negativen Wirkungen wird erst mittel- bis langfristig möglich sein.



## 8 ZIELE FÜR DIE GEWERBEFLÄCHENPOLITIK IN KONSTANZ

### 8.1 Rahmenbedingungen und Grundzüge der zukünftigen Gewerbeflächenentwicklung in Konstanz

Bei der Gewerbeflächenentwicklung in Konstanz sind die folgenden Rahmenbedingungen zu berücksichtigen:

**Die räumlichen Expansionsmöglichkeiten in Konstanz sind eng begrenzt; die Flächenkonkurrenz der einzelnen Nutzungen ist hoch.**

Aufgrund der geografischen und naturräumlichen Restriktionen stößt die Entwicklung von Siedlungsflächen nicht nur in Konstanz an enge Grenzen; auch das Ausweichen in das Umland ist kaum möglich. Dementsprechend richtet sich bei der expansiven Entwicklung von Konstanz das Interesse unterschiedlicher Nutzungen auf die gleichen Flächen; dabei unterliegen nicht nur die ökonomisch, sondern auch die politisch schwächsten Nutzungen. Das Verarbeitende Gewerbe zieht hier oft gegenüber ertragreicheren gewerblichen Nutzungen (Einzelhandel, Büros, Vergnügungsstätten), aber auch gegenüber der Wohnnutzung des Kürzeren.

**Die Kommune hat auf die gewerblich nutzbaren Flächen nur in Ausnahmefällen Zugriff bzw. kann auf die Nutzung Einfluss nehmen. Steuerungsmöglichkeiten sind daher kaum vorhanden.**

In Konstanz befindet sich ein großer Teil der gewerblich genutzten Flächen in privatem Besitz und wird von den Eigentümern nicht verkauft, sondern verpachtet. Die Kommune hat daher in der Regel keinen Zugriff und keine Zugriffsmöglichkeit auf die Flächen und kann auch auf die Nutzung und Nachnutzung eines Grundstückes keine direkten und (über planungsrechtliche Regelungen) keinen Einfluss ausüben

**Die Schrumpfung des Verarbeitenden Gewerbes ist nur auf lange Sicht (teil-) kompensierbar.**

Das Verarbeitende Gewerbe hat vor allem durch Betriebsschließungen und den Beschäftigungsabbau in konzernangehörigen Betrieben im Bestand einen starken Bedeutungsrückgang hinnehmen müssen. Durch Neuansiedlungen ist dieser Verlust nicht zu kompensieren. Allerdings entstehen aus derartigen Betriebsschließungen



durch Ausgründungen oder Abspaltungen zukunftssträchtiger Teilbereiche in der Regel eine Anzahl kleiner Betriebe, von denen Wachstumsimpulse zu erwarten sind, die aber auf mittlere Sicht eher begrenzt ausfallen werden.

**Die Stadt ist empfindlich gegenüber Veränderungen der Rahmenbedingungen in der Schweiz**

Dies betrifft in erster Linie den (Einzel-)Handel und bestimmte Bereiche des Dienstleistungsgewerbes (Gastronomie). Im Verarbeitende Gewerbe können sich Auswirkungen eher durch Veränderungen der Regularien des Arbeitsmarktes ergeben.

Hieraus ergeben sich die folgenden Anforderungen an ein Gewerbeflächenkonzept in Konstanz:

**Der Schwerpunkt der Wirtschaftsförderungspolitik muss auf Bestands-sicherung und Gründungsförderung liegen.**

Das Potenzial für Neuansiedlungen ist begrenzt, während aus dem endogenen Potenzial z.T. erhebliche Wachstumsimpulse zu erwarten sind. Die Bereitstellung von Expansionsmöglichkeiten für ansässige Betriebe und die Förderung von Gründungen muss daher Vorrang in der kommunalen Wirtschaftsförderungspolitik und damit auch in der kommunalen Flächenpolitik erhalten.

**Neuansiedlungen sind nur in engem Rahmen und auf der Basis eines engen Branchenprofils möglich und sinnvoll.**

Der enge Flächenrahmen in Konstanz schränkt die Möglichkeiten, jedem Interesse an einer Neuansiedlung nachzukommen, ein. Neuansiedlungen können daher nur unter bestimmten Bedingungen akzeptiert werden. Dabei fallen bestimmte Wirtschaftsbereiche allein aufgrund der unzureichenden Flächenausnutzung und der geringen Beschäftigtendichte aus. Stattdessen sollten möglichst solche Betriebe akzeptiert werden, die eine funktionale Ergänzung der bestehenden Branchenstruktur und der Branchenschwerpunkte in Konstanz darstellen.

Für eine entsprechende „Positivliste“ kommen in erster Linie Betriebe der Branchen Maschinenbau, Pharmazie, DV-Geräte / Elektronik / Optik, Information und Kommunikation sowie freiberufliche wirtschaftliche Dienstleistungen in Frage. Diese Bran-



chen haben derzeit in Konstanz eine gewisse Bedeutung, entwickeln sich positiv und neuansiedelnde Unternehmen passen in eine bestehende Clusterstruktur.

Ausgeklammert bleiben das Tourismusgewerbe und das Gesundheits- und Sozialwesen, für die in Konstanz ebenfalls eine positive Entwicklung zu erwarten ist, die aber nicht oder allenfalls in besonderen Fällen gewerbeflächenrelevant sind. Diese Nutzungen können daher auf andere, städtebaulich integrierte Standorte verwiesen werden<sup>15</sup>.

### **Die Entwicklung des Dienstleistungssektors wird stärkeres Gewicht erhalten.**

Die Bedeutung des Dienstleistungssektors wird auch weiterhin steigen, so dass mit einer verstärkten Nachfrage nach Büroflächen bzw. Bürostandorten und höherwertigen Flächen zu rechnen ist. Die Bedarfsermittlung für gewerbliche Bauflächen zeigt einen Bedarf, der den Bedarf der gewerblichen Nutzungen deutlich übersteigt. Bei der zukünftigen Entwicklung gewerblicher Standorte wird darauf durch die Trennung unverträglicher Nutzungen Rechnung getragen werden müssen.

### **Zukünftig kann nicht mehr jeder Nutzer jede beliebige Fläche erhalten**

Entsprechend den bisherigen Ausführungen wird bei der Besiedlung gewerblicher Standorte stärker auf die gegenseitige Verträglichkeit unterschiedlicher gewerblicher Nutzungen und eine räumliche Trennung unverträglicher Nutzungen geachtet werden müssen. Vor allem in neu zu entwickelnden Gebieten wird eine begrenzte Sortierung und – sofern es Flächengröße und -zuschnitt zulassen – die Bildung von Teilquartieren für unterschiedliche Nutzergruppen notwendig werden.

## **8.2 Flächenpolitik und Städtebau**

Bei der zukünftigen Vergabe gewerblicher Bauflächen sind bestimmte Einschränkungen bzw. Mindestanforderungen zu berücksichtigen. Als solche werden formuliert:

- Keine Ansiedlung von Betrieben mit extensiven Lager- bzw. Abstellflächen

---

<sup>15</sup> Dies nicht zuletzt auch deshalb, weil es sich bei den Betrieben dieser Branchen i.d.R. um störungsempfindliche Einrichtungen handelt, deren Empfindlichkeit wiederum die Nutzbarkeit der gewerblichen Bauflächen einschränkt



- Kein Einzelhandel / Vergnügungsstätten / öffentliche Nutzungen / kommerzielle Freizeiteinrichtungen in neuen Gewerbegebieten; Ausschluss von Einzelhandel in den Bestandsgebieten gemäß Einzelhandelskonzept;
- Eine Mindestdichte von Beschäftigten (90 Beschäftigte/ha) als Zielwert; bei Produktionsbetrieben kann dieser Wert bis zu einem Grenzwert von 50 Beschäftigten/ha reduziert werden, sollte aber einer Einzelfallprüfung unterworfen werden.

**Die Entwicklung der Standorte Landeplatz und Hafner sollte möglichst parallel erfolgen; zwischen den Standorten sollte in begrenztem Maße eine funktionale Arbeitsteilung vorgenommen werden.**

Die Nutzbarkeit der Flächen am Landeplatz unterliegt wegen der Anforderung, den Flugbetrieb aufrechtzuerhalten, Beschränkungen insbesondere in der Höhenentwicklung der Baukörper. Damit werden die Flächen für bestimmte Nutzergruppen, insbesondere Bürodienstleistungen, unattraktiv. Von daher ergibt sich quasi automatisch eine gewisse Arbeitsteilung zwischen den Standorten; der Bereich Hafner sollte vor allem für höherwertige gewerbliche Nutzungen genutzt werden.

**Generell ist eine höhere Verdichtung und intensivere Flächenausnutzung anzustreben**

Das hohe Preisniveau für gewerbliche Bauflächen in Konstanz sollte eigentlich ausreichen, für eine entsprechend intensive Flächenausnutzung zu sorgen. Dies ist im Bestand jedoch nur teilweise der Fall; Nachverdichtungsmöglichkeiten stoßen aufgrund des nicht gegebenen Flächenzugriffes auf enge Grenzen, zumal offensichtlich auch das Verwertungsinteresse der Grundeigentümer begrenzt ist. In den neu zu erschließenden Gewerbebeständen muss daher auch auf eine höhere Nutzungsverdichtung hingewirkt werden.

**In der städtebaulichen Entwicklung der Gebiete ist ein höherer Standard – mit dem Gebiet Stromeyersdorf als Beispiel – anzustreben**

Der bauliche Standard der neu zu entwickelnden Gebiete sollte deutlich höher angesetzt werden als in den bisherigen Gebieten realisiert; das Gebiet Stromeyersdorf kann in dieser Hinsicht als Vorbild gelten. . Angestrebt werden sollte ein überdurchschnittliches Qualitätsniveau der zu errichtenden Gewerbegebäude; das Gebiet



Stromeyersdorf kann in dieser Hinsicht als Vorbild dienen. Erfolgreich erscheint dabei eine städtebauliche Beratung der Interessenten z.B. mit Gestaltungshandbüchern. Mit dieser Vorgehensweise haben andere Städte gute Erfahrungen gemacht. Ggf. kann sich hier vor allem bei einer kleinteiligen Flächennutzung auch eine Zusammenarbeit mit privaten Bauträgern empfehlen, die entweder Gebäude vorerstellen oder bestimmte Gebäudetypen anbieten, die hinsichtlich der Gestaltung mit der Gemeinde abgestimmt sind.

### **Auf verfügbaren Grundstücken und bei neuen Standorten sollen Formen des Verdichteten Gewerbebaus realisiert werden**

Mit solchen Verdichtungen kann eine deutlich höhere Nutzungsdichte und vorgegebene Ziele der städtebaulichen Gestaltung leichter erreicht werden. In anderen Städten wurden statt einer Nutzung durch freistehende Gebäude Gebäudekomplexe realisiert, die mit einem deutlich geringeren Flächenbedarf einhergehen. Bemerkenswert ist dabei die hohe Nutzungsdichte, da die Konzepte an den i.d.R. geringen Betriebsflächenbedürfnissen der Kleinbetriebe ansetzen und vor allem die nicht für Betriebszwecke benötigten Grundstücksflächen minimieren.

### **8.3 Standortbezogene Ziele:**

Standortbezogen sind folgende Ziele zu verfolgen:

**Allmannsdorf:** Bestandssicherung, keine weitere gewerbliche Entwicklung.

**Dettingen:** Städtebauliche Verbesserungen, keine räumliche Ausdehnung.

**Dingelsdorf:** Städtebauliche Verbesserungen, keine räumliche Ausdehnung.

**Rheingut:** Bestandssicherung, allmähliche Entmischung, Umnutzung zu Wohnen oder Dienstleistungen.

**Reichenauer Straße:** Qualitative Aufwertung und Nachverdichtung.



**Stromeyersdorf:** Sicherung der bisher entstandenen Qualität.

**Unterlohn:** Einflussnahme zugunsten einer gewerblichen Wiedernutzung bei Betriebsaufgaben.

**Oberlohn:** Nachverdichtung und qualitative Aufwertung, ggf. Entwicklung eines städtebaulichen Konzeptes, Teilbereich als Eignungsgebiet für Vergnügungsstätten.

**Grubwiesen-Göldenen:** Nachverdichtung und städtebauliche Aufwertung in Teilbereichen.

**Landeplatz:** Entwicklung eines hochwertigen Standortes, Nutzung vorrangig durch kleinere Betriebe, Einsatz von verdichtetem Gewerbebau.

**Hafner:** Entwicklung eines hochwertigen Standortes, Quartiersbildung für unterschiedliche Nachfragergruppen, Einsatz von verdichtetem Gewerbebau.