



Gewerbeflächenentwicklungs- konzept 2030 für die Stadt Singen

Fortschreibung

Auftraggeber: Stadt Singen

Projektleitung: Dr. Stefan Holl
Markus Hertner,
M. Sc. Wirtschaftsgeografie

Ludwigsburg, am 14.05.2020

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH

Ludwigsburg | Dresden, Hamburg, Köln, München

Hohenzollernstraße 14

71638 Ludwigsburg

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

Telefon: 07141 / 9360-0

Telefax: 07141 / 9360-10

E-Mail: info@gma.biz

Internet: www.gma.biz

Vorbemerkung

Anfang des Jahres 2018 erhielt die GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, von der Stadt Singen den Auftrag, das im Jahr 2013 erstellte Gewerbeflächenentwicklungskonzept fortzuschreiben. Dieses wird zeitgleich mit dem Einzelhandelskonzept erstellt. Ziel ist es, die Einzelhandels- und Gewerbeflächenentwicklung in der Stadt zu synchronisieren und mögliche Interessenkonflikte auszuräumen bzw. zu vermeiden.

Bedingt durch die parallele Bearbeitung des Einzelhandelskonzeptes gibt es gerade bei der Schilderung wesentlicher wirtschaftlicher Rahmenentwicklungen Doppelungen, auf die an der entsprechenden Stelle eingegangen wird. Querverweise zwischen beiden Konzepten sind an der jeweiligen Stelle sichtbar gemacht.

Methodisch wurde dabei ein vergleichbares Vorgehen wie im Jahr 2013 gewählt. Ein wichtiger Bestandteil der Analyse waren umfangreiche Expertengespräche mit Vertretern der ansässigen Unternehmen und wichtigen Institutionen. Die dadurch gewonnenen Erkenntnisse werden durch die Auswertung sekundärstatistischer Materialien (u. a. Statistisches Landesamt, Bundesagentur für Arbeit, regionale Studien, Daten der Stadt Singen) ergänzt.

Die Ermittlung wesentlicher Standorteigenschaften der bestehenden Gewerbegebiete in Singen basiert auf Standortbegehungen und Fachgesprächen mit der Verwaltung, sowie Erfahrungen der GMA bzw. Projektbearbeiter aus vergleichbaren Untersuchungen.

Wie einleitend erläutert, dient die vorliegende Analyse der Stadt Singen als Entscheidungsgrundlage für die wirtschaftliche Entwicklung sowie die strategische Ausrichtung des zukünftigen Vorgehens in Sachen Gewerbeflächenentwicklung und Gewerbeflächenvergabe an Wirtschaftsunternehmen bzw. Einzelhandelsbetriebe. Die Weitergabe der Untersuchung an Dritte (auch digital) bedarf der Zustimmung des Auftraggebers und der GMA.

G M A
Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH

Ludwigsburg, den 14.05.2020
SH HMA wym

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Aufgabenstellung und Arbeitsmethodik	6
II. Standortanalyse	8
1. Singen als Mittelzentrum der Region Hochrhein-Bodensee	8
2. Wirtschaftsstandort Singen	9
2.1 Demografie	9
2.2 Verkehrsanbindung	10
2.3 Wirtschaftsstruktur	11
3. Zwischenfazit	14
III. Unternehmens- und Expertengespräche	15
1. Methodik der Unternehmens- und Expertengespräche	15
2. Wesentliche Ergebnisse der Befragung 2013	16
3. Ergebnisse der Befragung im Jahr 2018	16
3.1 Betriebliche Entwicklung	17
3.2 Wirtschaftsstandort Singen	18
IV. Stärken-Schwächen-Profil des Wirtschaftsstandortes Singen / Potenziale und Chancen	20
1. Stärken-Schwächen-Profil	20
2. Chancen-Risiken-Betrachtung	22
3. Überprüfung der Entwicklungsleitlinien	24
V. Standortprofile und Gewerbeflächenverfügbarkeit	28
1. Standortprofile Singen	28
1.1 Standortprofil Industriestraße	30
1.2 Standortprofil „Zukunft Singen Süd“	31
1.3 Standortprofil Güterstraße bis Gaisenrain	32
1.4 Standortprofil Gaisenrain bis Robert-Gerwig-Straße	33
1.5 Standortprofil Willi-Bleicher-Straße bis Otto-Hahn-Straße	34
1.6 Standortprofil Hardmühl Nord	35
1.7 Standortprofil Unter den Tannen (EKZ)	36
1.8 Standortprofil Umschlagbahnhof	37
1.9 Standortprofil Alusingen	38
1.10 Standortprofil Tiefenreute	39
2. Flächenverfügbarkeit in den Teilräumen	40

VI. Gewerbeflächenbedarfsanalyse für den Wirtschaftsstandort Singen	41
1. Bestimmungsfaktoren des Gewerbeflächenbedarfs	42
2. Quantitative Prognose des Gewerbeflächenbedarfs bis zum Jahr 2030	43
3. Verkauf von Gewerbeflächen seit dem Jahr 2008	45
4. Flächenanfragen bei der städtischen Wirtschaftsförderung	47
5. Quantitative Prognose des Gewerbeflächenbedarfs bis zum Jahr 2030	49
5.1 Gegenüberstellung der Ergebnisse des GIFPRO-Modells zwischen 2013 und 2018	50
5.2 Zusammenführung der Ergebnisse: Bedarf an Gewerbe- und Industrieflächen	51
6. Gegenüberstellung Nachfrage- und Angebotssituation	53
7. Szenarien des Gewerbeflächenbedarfs	54
VII. Gewerbeflächenentwicklungskonzept	57
1. Exkurs: Nachverdichtung bestehender Gewerbegebiete	58
1.1 Heterogene Nutzungsmuster	59
1.2 Unterschiede bei der Bauleitplanung	59
1.3 Der interkommunale Wettbewerb	60
1.4 Voraussetzungen und Handlungsfelder	60
1.5 Die Notwendigkeit des kommunalen Zwischenerwerbs	61
1.6 Die restriktive Bauleitplanung	61
2. Gewerbeflächenbedarf	62
2.1 Determinanten der Flächennachfrage für Singen	62
2.2 Zwischenfazit und Umsetzungsbausteine	65
3. Vergabe städtischer Gewerbeflächen anhand eines Kriterienkatalogs	66
3.1 Rechtsgrundlage	67
3.2 Anforderungen an Bewertungskriterien	67
3.3 Bewertungskriterien für die Vergabe von Gewerbeflächen	68
3.4 Vorgehen bei der Bewertung und Vergabe	70
3.5 Relevanz für die Stadt Singen	71
4. Handlungsempfehlungen für die Gewerbeflächenentwicklung	71
VIII. Zusammenfassung und Fazit	73
Verzeichnisse	75

I. Aufgabenstellung und Arbeitsmethodik

Vor dem Hintergrund der laufenden und sich abzeichnenden demografischen, ökonomischen und gesellschaftlichen Prozesse wird sich der Wettbewerb der Kommunen um Unternehmensansiedlungen, Arbeitsplätze, Bevölkerung und Arbeitskräfte in Deutschland weiter intensivieren. Ein wesentlicher Profilierungs- und Angebotsfaktor der ökonomischen Entwicklung – und damit integrierter Bestandteil der Wirtschaftsförderungspolitik – ist das Gewerbeflächenangebot in den Kommunen, welches sich an den zu erwartenden Bedürfnissen von Bestandsbetrieben und ansiedlungsinteressierten Unternehmen sowie den damit zusammenhängenden Strategien der Strukturentwicklung ausrichten muss.

In Anbetracht der nach wie vor günstigen Standortrahmenbedingungen für die Wirtschaft sieht sich die Stadt Singen weiterhin vor die Aufgabe gestellt, für die langfristige Sicherung der gewerblichen Entwicklung Vorsorge zu treffen und für betriebliche Expansionsbedürfnisse und Ansiedlungswünsche vieler Branchen ein ausreichendes Maß an gewerblich nutzbaren Bauflächen verfügbar zu halten. Dabei ist die Verfügbarkeit von erschlossenen und planungsrechtlich gesicherten Industrie- und Gewerbeflächen eine entscheidende Voraussetzung für eine erfolgreiche kommunale Wirtschaftsförderung. Das Angebot an gewerblich nutzbaren Flächen muss ausreichend dimensioniert und ausreichend differenziert sein, um auch kurzfristige Reaktionen auf betriebliche Problemlagen sowie Ansiedlungsinteressen von außerhalb zu ermöglichen.

Nachdem im Jahr 2013 festgestellt wurde, dass die Stadt noch über verschiedentliche Restflächen in bestehenden Gewerbegebieten verfügt und das neue Gewerbegebiet „Tiefenreute“ perspektivisch entwickelt wird, hat sich in den letzten vier Jahren das städtische Angebot an Gewerbeflächen deutlich verschlechtert. Viele der damals noch verfügbaren Restflächen wurden mittlerweile vermarktet. Folglich hat sich das Gewerbeflächenangebot (v. a. das städtische) deutlich verringert und Anfragen können nur noch bedingt bedient werden. Im Rahmen der Fortschreibung des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes wird auch überprüft, inwiefern die im Jahr 2013 getätigten Aussagen relevant geblieben sind und welche zusätzlichen Zielsetzungen im Fokus der Wirtschaftsentwicklung für die kommenden Jahre eine Rolle spielen sollten. Beispiele hierfür sind die Fokussierung auf Nachverdichtungs- bzw. Umnutzungspotentiale im Bestand, durch die zusätzliche Flächenpotentiale generiert werden sollen, sowie eine geordnete Vergabe von Gewerbeflächen. Derzeit zeigt sich, dass der Bedarf das kommunale Angebot deutlich überschreitet. Entsprechend ist eine objektive und nachvollziehbare Vergabe von Gewerbeflächen von erhöhter Wichtigkeit.

Im Zuge der Erarbeitung der Gewerbeflächenentwicklungskonzeption wurden folgende Untersuchungsschritte durchgeführt:

- /// Analyse der Standortfaktoren und der Wirtschaftsstruktur in Singen, Ableitung eines Stärken-Schwächen-Profiles mit besonderem Fokus auf der Entwicklung seit dem Jahr 2013
- /// Analyse der Standortrahmenbedingungen durch Auswertung sekundärstatistischer Materialien sowie durch Gespräche mit Experten und Unternehmen aus Stadt und Region
- /// Besichtigungen / Befahrungen von Gewerbestandorten, quantitative und qualitative Gewerbeflächenanalyse
- /// Prognose des Gewerbeflächenbedarfs
- /// Abgleich der Ergebnisse und Empfehlungen aus dem Jahr 2013 mit den Befunden der aktualisierten Untersuchung
- /// abschließende Empfehlungen zur Standortentwicklung, auch im Hinblick auf den großflächigen Einzelhandel (siehe Einzelhandelskonzept).

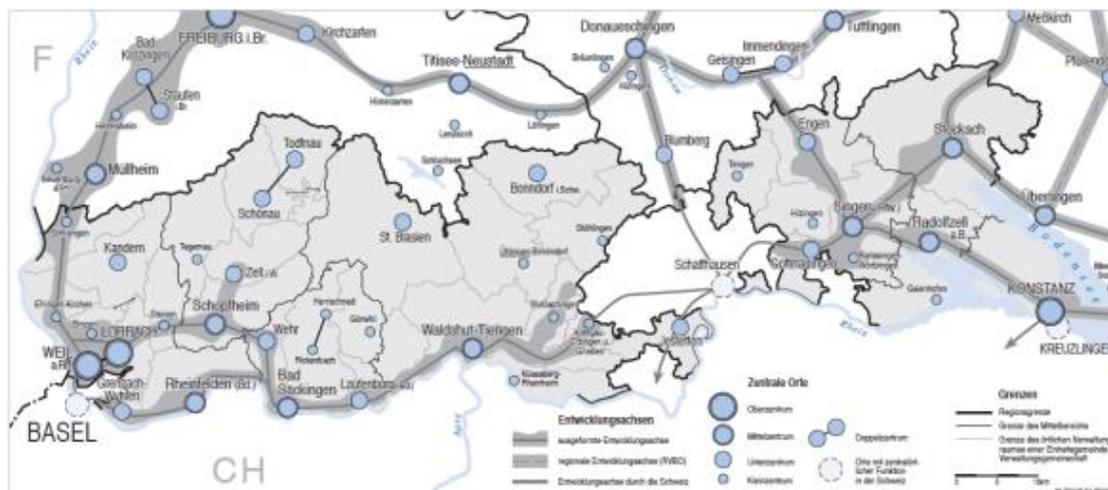
II. Standortanalyse

Vor dem Hintergrund, dass sowohl das Einzelhandelskonzept als auch das Gewerbeflächenentwicklungskonzept fortgeschrieben werden, ist es sinnvoll, bei der Standortanalyse den gesamten Raum Westlicher Bodensee / Hegau zu betrachten. Nachfolgend wird insbesondere auf die Stadt Singen als Wirtschaftsstandort eingegangen. Während für das Einzelhandelskonzept die demografische Entwicklung von größerer Relevanz ist, steht im Blickpunkt der Gewerbeflächenentwicklung die Entwicklung der Beschäftigten und des Wirtschaftsstandortes allgemein. Ziel ist es, aus den Befunden der Standortanalyse Entwicklungsleitlinien des Wirtschafts- und Einzelhandelsstandortes abzuleiten.

1. Singen als Mittelzentrum der Region Hochrhein-Bodensee

Im Regionalplan der Planungsregion Hochrhein-Bodensee ist Singen als Mittelzentrum eingestuft. Gleichzeitig liegt es auf dem Schnittpunkt zweier Entwicklungsachsen (Donaueschingen / Konstanz und Stockach / Schaffhausen). Innerhalb des Stadt- und Umlandbereiches von Singen befindet sich außerdem die Mittelzentren Radolfzell, Engen und Stockach. Die nächsten Oberzentren Konstanz und Friedrichshafen mit Ravensburg und Weingarten (im „Verdichtungsraum Bodensee“) liegen in 30 bis maximal 60 km Entfernung.

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan Hochrhein-Bodensee



Quelle: Regionalverband Hochrhein-Bodensee, bearbeitet durch GMA 2018.

Die Planungsregion Hochrhein-Bodensee liegt im Südwesten Baden-Württembergs an der Grenze zur Schweiz und Frankreich. Die Region umfasst die Landkreise Lörrach, Waldshut und Konstanz mit ihren kreisangehörigen Gemeinden. Insgesamt leben in den 92 Städten und Gemeinden ca. 684.600 Einwohner¹.

¹ Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand: 31.12.2018

Die Region Hochrhein-Bodensee weist als Wirtschaftsstandort eine Vielzahl an mittelständischen Unternehmen auf. Außerdem stellt der Tourismus aufgrund des hohen Freizeitwertes des Hochrheintals sowie des Schwarzwaldes und des Bodensees einen wichtigen Wirtschaftsfaktor für die Region dar. Zudem bilden die Universität Konstanz und die Hochschule Konstanz (HTWG) die Spitze der beruflichen Bildungseinrichtungen der Region. Auch die Stadt Singen verfügt über zahlreiche Bildungseinrichtungen. Zu nennen sind u. a. zwei Realschulen, zwei Gymnasien sowie zwei beruflichen Schulen. Außerdem ist die Bildungsakademie der Handwerkskammer Konstanz in Singen ansässig.

2. Wirtschaftsstandort Singen

Nachfolgend werden wesentliche statistische Kennziffern des Wirtschaftsstandortes Singen näher untersucht. Anders als sonst üblich steht dabei nicht der Vergleichszeitraum von 10 Jahren im Mittelpunkt der Untersuchung, sondern auf Grund des bestehenden Gewerbeflächenentwicklungskonzepts, die Entwicklungen seit dem Jahr 2013. Es wird also ein deutlich kürzerer Zeitraum berücksichtigt. Sollte es auf Grund des kurzen Zeitraums nicht möglich sein, wesentliche Erkenntnisse abzuleiten, wird auf die Spanne bis zum Jahr 2001 bzw. 2007 zurückgegriffen. Um eine Vergleichbarkeit mit der Untersuchung aus dem Jahr 2013 zu gewährleisten, wird bei der Wahl der Referenzkommunen auf dieselben Städte zurückgegriffen, die damals bereits benutzt wurden.

2.1 Demografie

Die Stadt Singen hat derzeit ca. 48.000 Einwohner und wies in den vergangenen Jahren ein starkes Bevölkerungswachstum auf. In den Jahren 2013 bis 2017 stieg die Einwohnerzahl um 4,4 %. Damit liegt das Bevölkerungswachstum noch über jenem der Gesamtregion Hochrhein-Bodensee oder des Bundeslandes Baden-Württemberg, die beide mit einer Zuwachsquote von 3,5 % bzw. 3,7 % einen hohen Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen haben. Lediglich die Stadt Konstanz weist im selben Zeitraum ein stärkeres Bevölkerungswachstum auf als Singen.

Nach Bevölkerungsvorausberechnungen des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg wird davon ausgegangen, dass die Bevölkerung von Singen in den kommenden Jahren weiter wächst. Bis zum Jahr 2025 wird ein Bevölkerungswachstum von + 4,5 % berechnet. Vor dem Hintergrund der starken Zuwachsrate in den vergangenen Jahren ist diese Bevölkerungsentwicklung jedoch als nicht realistisch anzunehmen. Es ist damit zu rechnen, dass bereits in wenigen Jahren die Grenze von 50.000 Einwohnern überschritten sein wird. Wie Tabelle 1 darstellt, weist die Stadt eine insgesamt hohe Bevölkerungsfuktuation auf. Diese hat sich in den vergangenen Jahren noch verstärkt, jedoch fast immer mit einem positiven Saldo. V. a. die Wanderungsbewegungen der Zu- und Fortzüge wirken sich positiv auf die Gesamtbevölkerungszahl der Stadt Singen aus. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung, also der Saldo aus Geburten und Sterbefällen war durchgehend negativ. Jedoch ist auch hier tendenziell eine Abnahme des negativen Saldos zu beobachten.

Insgesamt lässt sich die Bevölkerungsentwicklung so zusammenfassen, dass die Stadt Singen eine positive Entwicklung genommen hat und perspektivisch weiter nehmen wird. Es handelt sich um einen nachgefragten Wohn- und Lebensstandort innerhalb der Wachstumsregion Westlicher Bodensee, so dass von einem weiterhin positiven Wanderungsüberschuss ausgegangen werden kann.

Tabelle 1: Wanderungen und natürliche Bevölkerungsbewegung

Jahr	Wanderungsbewegungen			natürliche Bevölkerungsentwicklung			Gesamtsaldo
	Zuzüge	Fortzüge	Saldo	Geburten	Sterbefälle	Saldo	
2006	2.899	2.831	+ 68	385	441	-56	+ 12
2007	3.039	2.854	+ 185	394	437	-43	+ 142
2008	3.014	2.952	+ 62	432	481	-49	+ 13
2009	2.969	2.947	+ 22	410	537	-127	-105
2010	3.197	2.653	+ 544	362	502	-140	+ 404
2011	3.434	2.836	+ 598	372	495	-123	+ 475
2012	3.571	3.030	+ 541	414	558	-144	+ 397
2013	3.867	3.357	+ 510	408	570	-162	+ 348
2014	4.164	3.412	+ 752	414	544	-130	+ 622
2015	4.457	3.425	+ 1.032	467	558	-91	+ 941
2016	4.543	4.185	+ 358	557	576	-19	+ 339
2017	3.939	3.737	+ 202	495	589	- 93	+ 109

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2017, GMA-Darstellung 2018

2.2 Verkehrsanbindung

Die verkehrliche Anbindung der Stadt Singen an das überregionale Fernverkehrsnetz besteht über das Autobahnkreuz Hegau im nördlichen Stadtgebiet an die Autobahn A 81 (Stuttgart – Singen – Gottmadingen) und an die Autobahn A 98 (Singen – Stockach – Übergang zur B 31n nach Friedrichshafen / Lindau). Des Weiteren wird die verkehrliche Erreichbarkeit u. a. über folgende Bundesstraßen sowie diverse Landes- und Kreisstraßen aus dem Umland gewährleistet:

- /// B 33 (AK Hegau – Konstanz)
- /// B 34 (Waldshut-Tiengen – Schaffhausen – Singen – Radolfzell – Ludwigshafen / B.)
- /// B 314 (Lauchringen – Blumberg – Singen).

Im Fern- und Regionalbahnnetz stellt der Singener Hauptbahnhof den in der Region wichtigsten Knotenpunkt dar. Er verfügt über IC-Verbindungen aus Richtung Stuttgart und Schaffhausen / Zürich sowie Regionalbahn-Verbindungen aus Richtung Konstanz, Engen, Friedrichshafen / Ulm, Schaffhausen und Waldshut / Basel. In das regionale ÖPNV-Netz ist die Stadt Singen durch Bahn- und Busverbindungen in das gesamte deutsche und schweizerische Umland ebenfalls sehr gut integriert (Südbadenbus, Thurbo, Seehas, S-Bahn nach Bülach / ZH).

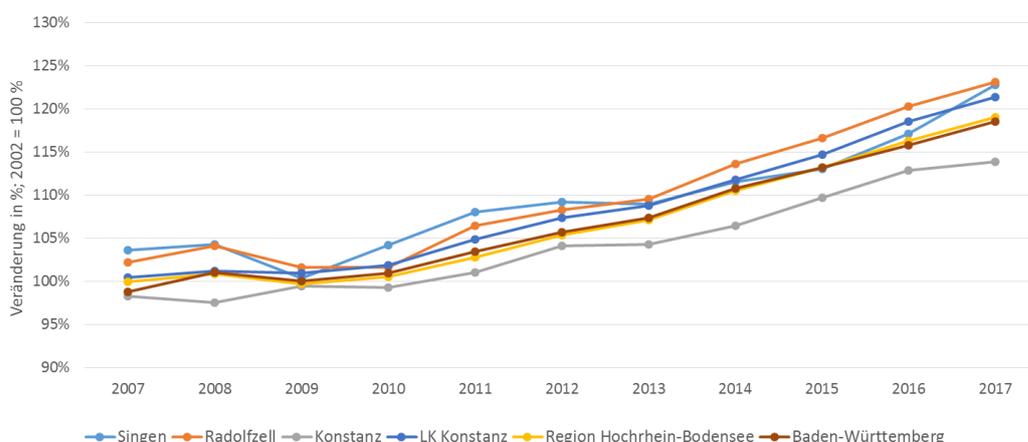
Neben dem motorisierten Individualverkehr und dem Schienenverkehr sind von Singen aus auch einige Flughäfen gut zu erreichen. Für Geschäftsreisende aus und nach Singen eignet sich vor allem der über die A 81 erreichbare Flugplatz Donaueschingen mit seinem Instrumentenlandesystem und der Zollabfertigung. Aber auch die weiteren Flughäfen im näheren bis weiteren Umfeld sind von Singen aus sowohl mit dem Pkw als auch mit der Bahn gut zu erreichen. Hierzu zählen insbesondere der Bodensee-Airport Friedrichshafen, der Flughafen Zürich, der Flughafen Stuttgart und der EuroAirport Basel Mulhouse Freiburg.

2.3 Wirtschaftsstruktur

Die Stadt Singen verzeichnete Ende des Jahres 2017 rd. 26.750 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort. Seit dem Jahr 2013 stieg die Zahl der Beschäftigten um rd. 3.000 an. Das entspricht einer prozentualen Zunahme der Beschäftigten von rd. 13,8 %. Damit verzeichnet die Stadt Singen ein stärkeres Beschäftigtenwachstum als die Vergleichskommunen in der Region Hochrhein-Bodensee bzw. Baden-Württemberg. Es zeigt sich, dass der Wirtschaftsstandort Singen, wie andere Regionen auch, stark von der positiven Konjunktur profitiert hat.

Wie bereits 2013 festgehalten, geht die Entwicklung der Beschäftigten und der Wohnbevölkerung weiter auseinander. Nahm im Zeitraum zwischen 2001 und 2013 die Wohnbevölkerung um 2,6 % zu und die der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten um 6 %, so ist die Schere in den vergangenen Jahren weiter auseinander gegangen. Seit dem Jahr 2013 hat sich die Einwohnerzahl um 4,4 % erhöht, während sich die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Singen um 13,8 % erhöht hat. Folglich hat auch die Zahl der Einpendler nach Singen erheblich zugenommen.

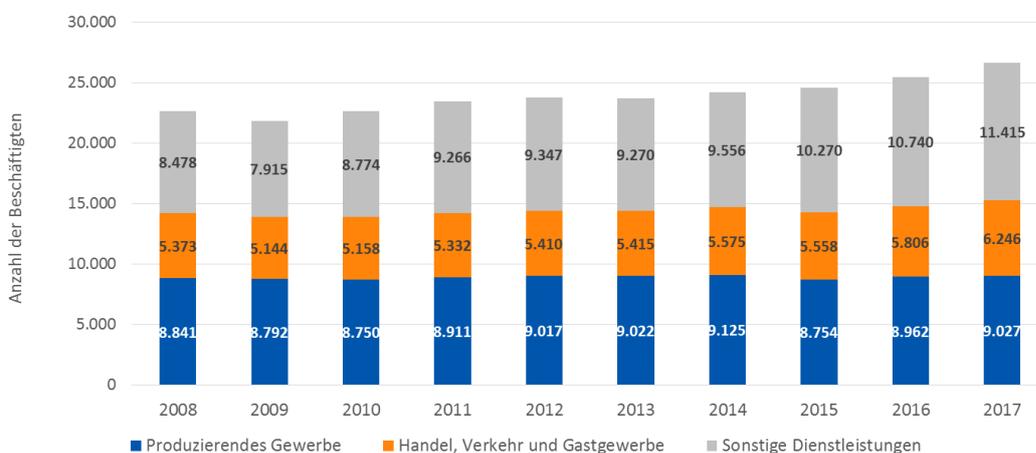
Abbildung 2: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 2007 – 2017 im regionalen Vergleich



Quelle: Agentur für Arbeit, Stand 09/2018

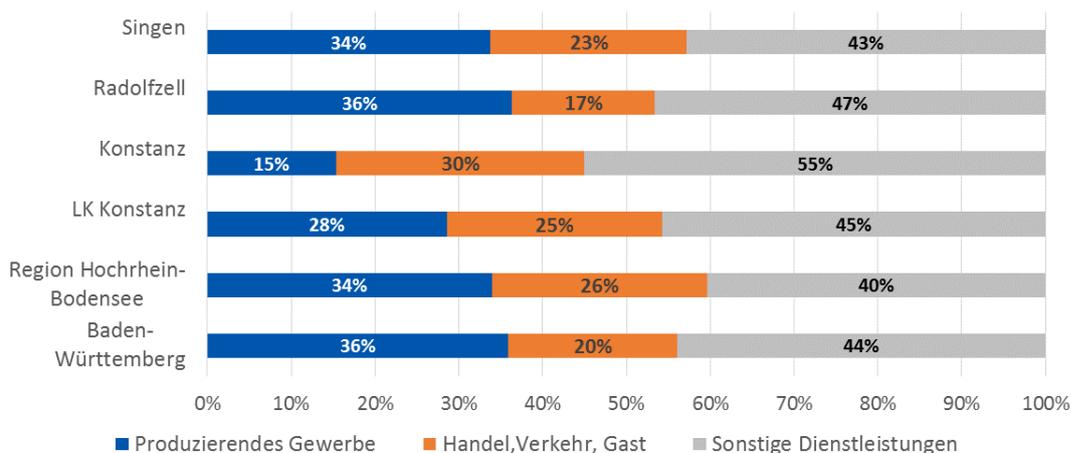
Die positive Beschäftigtenentwicklung der Stadt Singen ist in erster Linie auf die Zuwächse im Bereich Dienstleistungen zurückzuführen. Hier stieg die Zahl der Beschäftigten in den vergangenen Jahren mit Abstand am stärksten. So ist der Anteil der im Dienstleistungsbereich Beschäftigten seit dem Jahr 2013 um 3,7 % auf mittlerweile 42,7 % gestiegen. Diese Entwicklung ist exemplarisch für die generelle Entwicklung auf dem Beschäftigtenmarkt. So haben auch die anderen Kommunen in der Region Bodensee Zuwächse im Dienstleistungsbereich zu verzeichnen. Erwähnenswert ist in diesem Zusammenhang, dass das Fundament der Singener Wirtschaft, das Produzierende Gewerbe, nahezu keine Beschäftigtenrückgänge seit dem Jahr 2013 verzeichnet. Lediglich der Anteil des produzierenden Gewerbes an der Gesamtzahl hat – wegen den Zuwächsen in anderen Branchen – abgenommen. Der Anteil der in der verarbeitenden Industrie Beschäftigten liegt jedoch mit 33,7 % immer noch hoch und im Schnitt der Region Hochrhein-Bodensee.

Abbildung 3: Entwicklung der Beschäftigten nach Wirtschaftsbereichen in Singen



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand: 30.06.2017

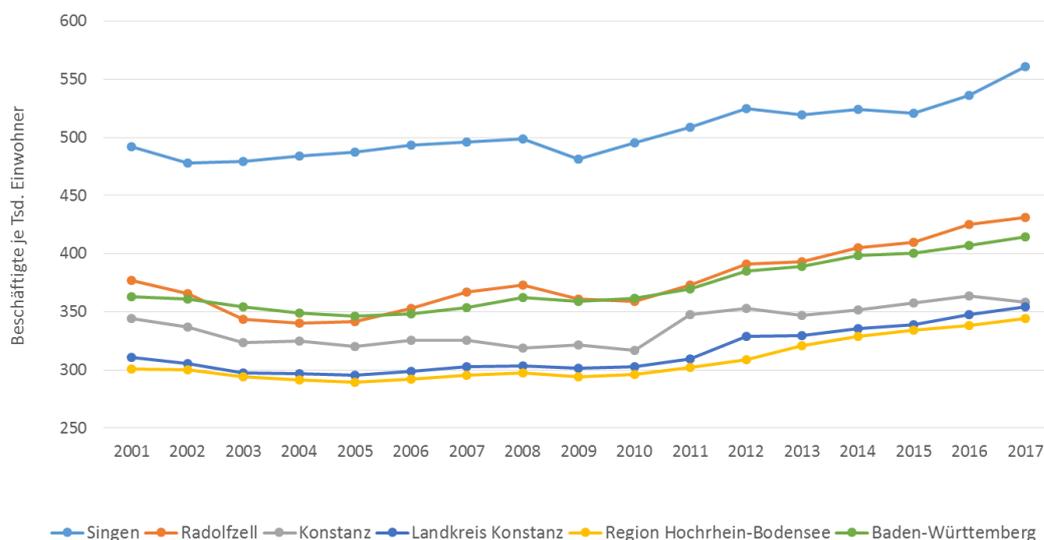
Abbildung 4: Beschäftigte nach Wirtschaftsbereichen 2017 im regionalen Vergleich



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand: 30.06.2017

Neben den vorgestellten absoluten Zahlen dienen statistische Kennziffern wie z. B. die Beschäftigtendichte als guter Beleg für die Bedeutung eines Wirtschafts- bzw. Arbeitsstandortes. Die Kennziffer stellt die Quote der Beschäftigten je 1.000 Einwohner dar. Es zeigt sich im regionalen Vergleich, dass die Stadt Singen hinsichtlich der Beschäftigtendichte mit einem Wert von 561 Beschäftigten auf 1.000 Einwohner im Jahr 2017 eine Spitzenposition einnimmt. Sie liegt damit deutlich oberhalb der beiden weiteren größeren Städte im Landkreis Konstanz, der Stadt Konstanz selbst und der Stadt Radolfzell. Auch die Region Hochrhein-Bodensee oder das Land Baden-Württemberg weisen geringere Beschäftigtendichten auf. In den letzten Jahren ist die Beschäftigtendichte in Singen deutlich überdurchschnittlich gewachsen, während vergleichbare Standorte nur ein geringes Wachstum aufwiesen.

Abbildung 5: Beschäftigte nach Wirtschaftsbereichen 2017 im regionalen Vergleich



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand: 30.06.2017

Eine weitere Kennzahl, die Auskunft über die Wirtschaftsstärke einer Stadt gibt, sind die Gewerbesteuererinnahmen pro Einwohner. Hier nimmt die Stadt Singen im regionalen Vergleich die Spitzenposition ein. Singen ist sowohl hinsichtlich der absoluten Gewerbesteuererinnahmen als auch der Pro-Einwohner-Gewerbesteuererinnahmen Spitze in der Region. Im Jahr 2015 wurde ein Wert von 890 € je Einwohner erreicht. Damit liegt Singen deutlich über den Gewerbesteuererinnahmen pro Kopf aus dem Jahr 2012 (673 €/p. EW) und deutlich vor den nächstfolgenden Kommunen Waldshut-Tiengen (655 €) und Konstanz (468 €). Auch im überregionalen Vergleich schneidet Singen gut ab. Die Werte für den IHK-Bezirk Hochrhein-Bodensee (520 €) und das Land Baden-Württemberg (647 €) liegen ebenfalls unter jenem der Stadt Singen.²

² Quelle: Industrie- und Handelskammer Hochrhein-Bodensee, Haushaltsanalyse der Großen Kreisstädte sowie Bad Säckingen im Bezirk der IHK Hochrhein-Bodensee, Stand. 2015.

3. Zwischenfazit

Die Analyse der statistischen Kennziffern beweist, dass die wirtschaftliche Entwicklung in Singen in den vergangenen vier Jahren durchweg positiv verlief. Das betrifft sowohl die wirtschaftlichen Kennziffern, als auch die demografischen. Auch im Vergleich zur gesamten Region Hochrhein-Bodensee sowie dem Bundesland Baden-Württemberg schneidet die Stadt Singen gut ab. Zwar profitiert sie wie andere Standorte auch von der allgemein guten Konjunktur, die jeweiligen Zuwachsraten in den relevanten statistischen Kennziffern sind in Singen jedoch meist höher als im Landesschnitt.

Insbesondere die positive Entwicklung der Einwohnerzahl und der Beschäftigtenzahl sind auffällig. Hier verzeichnet der Standort deutlich überdurchschnittliche Zuwachsraten. Diese Entwicklung wirft zwangsläufig flächenrelevante Fragestellungen auf. Durch die positiven Entwicklungen vor Ort werden stärker als noch in der Vergangenheit Flächen für den Wohnungsbau und die Gewerbeflächenentwicklung nachgefragt.

Generell bestehen dieselben Trends wie im Jahr 2013, allerdings haben sich diese in den vergangenen Jahren noch verstärkt. Die Schlüsse, die im Gewerbeflächenentwicklungskonzept 2013 gezogen wurden, haben nach wie vor Gültigkeit. Der Handlungsdruck hat sich durch die erfolgreiche Vermarktung von Gewerbeflächen und die nochmals verbesserten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen am Standort Singen aber noch verstärkt.

Die von der Stadt Singen selbst definierten Entwicklungsziele eines stetigen Bevölkerungswachstums und einer positiven Beschäftigtenentwicklung wurden in den vergangenen Jahren mehr als übertroffen. Beim Standort Singen handelt es sich um einen dynamischen Wirtschaftsstandort innerhalb einer Wachstumsregion. Folglich muss die Entwicklung von weiteren Gewerbeflächen bzw. die Nutzbarmachung von bestehenden Gewerbeflächen für die Neuansiedlung oder Erweiterung bestehender Betriebe Priorität haben.

III. Unternehmens- und Expertengespräche

1. Methodik der Unternehmens- und Expertengespräche

Wie bereits im Jahr 2013 wurden für diese Fortschreibung Expertengespräche mit Singener Unternehmen und Vertretern lokaler und regionaler Institutionen geführt. Um wesentliche Entwicklungsperspektiven der Stadt und Region zu erarbeiten reicht die rein deskriptive Analyse statistischer Kennziffern nicht aus. Ein umfassender Einblick in standortbezogene Entwicklungsperspektiven ist auch vor dem Hintergrund der nachfolgend erstellten Gewerbeflächenbedarfsprognose unerlässlich. Angelehnt an die Befragungen des Jahres 2013 wurden gemeinsam mit der Wirtschaftsförderung insgesamt 11 Gespräche geführt. Dabei ist es zu Änderungen bei den befragten Experten gekommen. Es wurde jedoch darauf geachtet, möglichst viele der bereits in der Vergangenheit befragte Unternehmen und Experten erneut zu befragen. So ist eine Vergleichbarkeit zur Untersuchung vor vier Jahren gewährleistet. Folgende Unternehmen wurden befragt:

Tabelle 2: Übersicht Unternehmensgespräche

Unternehmen / Institution	Branche	Gesprächspartner
Bipso	Pharmaindustrie	Dr. Adam
Breyer	Kunststoffverarbeitung / Anlagenbau	Hr. Breyer / Hr. Gulde
Elma	Maschinenbau / Anlagenbau	Hr. Bachhuber
Georg-Fischer (GF)	Automobilguss	Hr. Stark
Handwerkerrunde	Interessenvertretung	Hr. Gohl
IHK Hochrhein-Bodensee	Interessenvertretung	Hr. Paganini
iG Singen Süd e.V.	Interessenvertretung	Hr. Oehle / Hr. Kramer / Hr. Bach
Maier Spedition	Logistik	Hr. Frömberg
Oswa Unternehmensgruppe	Immobilien	Hr. Watzl
Takeda	Pharmaindustrie	Hr. Mächler / Hr. Xu Wang
WEFA	Maschinenbau	Dr. Maier

GMA-Zusammenstellung 2018

Im Rahmen der Gespräche wurden die Entwicklungsperspektiven des Unternehmens und des allgemeinen Wirtschaftsstandortes Singen, wichtige Herausforderungen und Entwicklungsperspektiven, geplante Erweiterungen bzw. Flächenbedarfe sowie grundsätzliche Stärken und Schwächen des Wohn- und Lebensstandortes Singen abgefragt. Bevor die einzelnen Ergebnisse geschildert werden, wird nachfolgend kurz zusammengefasst, welche Befunde die Befragung im Jahr 2013 erbracht hatte. So können Unterschiede in der Einschätzung des Wirtschaftsstandortes Singen aufgezeigt werden und deutlich gemacht werden, wo in den vergangenen Jahren Entwicklungslinien verliefen.

2. Wesentliche Ergebnisse der Befragung 2013

Folgende Ergebnisse standen im Mittelpunkt **der Befragung der Experten bzw. Unternehmen im Jahr 2013**:

- // Es herrschte eine positive Einstellung gegenüber dem Wirtschaftsstandort Singen. Dieser wurde als leistungs- und entwicklungsfähig eingestuft. Gerade die Verkehrsanbindung der Stadt als „Drehscheibe der Region“ stellte für die Befragten einen wichtigen Standortfaktor dar.
- // Der Wirtschaftsstandort Singen wies nach Einschätzung der Befragten eine stabile und diversifizierte Struktur aus, deren Wachstumspotenziale als grundsätzlich positiv eingestuft wurden. Aufgrund der Veräußerung einzelner Betriebe an internationale Großkonzerne bzw. die Einbettung in Unternehmensnetzwerke ist der Standort Singen jedoch abhängig von der internationalen Konjunktur.
- // Bereits 2013 stellte die Verfügbarkeit von Fachkräften eine der zentralen Herausforderungen für die Zukunft dar. Die Befragten waren der Meinung, dass es für eine Stadt wie Singen essentiell sei, sich im regionalen und nationalen Standortwettbewerb besser positionieren, um junge Menschen und Fachkräfte in die Stadt zu locken. Als eine Stärke wurde in diesem Zusammenhang das Wohnangebot vor Ort und das generell gute Image der Region als Freizeit- und Tourismusstandort bewertet.
- // Verflechtungen des Standortes mit der Schweiz, sei es durch Investitionen von Schweizer Unternehmen oder durch Kundenzuflüsse für den Singener Einzelhandel, wurden als Alleinstellungsmerkmal und als besondere Stärke des Standortes gesehen, die langfristig weitere Entwicklungspotenziale aufweist.
- // Grundsätzlich wurde die Forderung laut, weiterhin bzw. verstärkt weiche Standortfaktoren zu fördern. Gerade das Image der Stadt innerhalb der Region sollte verbessert werden, um den Standort auch für Fachkräfte attraktiv zu machen.
- // Die gute Kommunikation und enge Kooperation zwischen den Akteuren vor Ort wurden positiv und als eine Stärke des Standortes bewertet.

3. Ergebnisse der Befragung im Jahr 2018

Die Themen der Befragung 2018 waren vergleichbar mit jenen im Jahr 2013, sie umfassen im Wesentlichen zwei Blöcke:

- // Einschätzung der einzelbetrieblichen Entwicklung
- // Bewertung des Wirtschaftsstandortes Singen im Allgemeinen.

Aspekte zur betrieblichen Entwicklung der Unternehmen umfassen neben der Einschätzung des eigenen Unternehmens mögliche Herausforderungen in der Zukunft sowie Expansionsplanungen am Standort und konkrete Flächenbedarfe. Im Rahmen des Themenblocks „Wirtschaftsstandort Singen“ wurden die Befragten um eine Einschätzung des Wirtschaftsstandortes Singen und seine Entwicklungsperspektive gebeten. Hier standen Stärken und Schwächen des Standortes im Mittelpunkt sowie generell die Stellung im regionalen Kontext als Wohn- und Lebensstandort.

3.1 Betriebliche Entwicklung

Die meisten Befragten sahen die Entwicklungsperspektive ihres Unternehmens am Standort Singen positiv oder sogar sehr positiv. Über alle Branchen hinweg wurde ein moderates bis starkes Wachstum erwartet. Einzelne Unternehmen, welche die Entwicklungsperspektive der Zukunft als neutral bewerten, tun dies nicht vor dem Hintergrund von möglichen Rückgängen der Auftragslage, sondern im Hinblick auf eine Konsolidierung bzw. eine generelle Zufriedenheit mit ihrer Stellung im jeweiligen Markt. Es wird jedoch auch darauf hingewiesen, dass viele kleinere oder mittlere Betriebe auf Grund ihrer finanziellen Situation nicht mittel- oder langfristig planen können. Einzelne Betriebe gerade aus dem Bereich der verarbeitenden Industrie sehen in Zukunft ein Problem, sich im Markt zu behaupten. Diverse Unternehmensteile, z. B. aus der direkten Produktion, wurden bereits an Standorte im Ausland verlagert oder stehen in Gefahr einer Verlagerung.

Neben diesen betrieblichen Herausforderungen, die überwiegend auf sich verändernde Märkte und Technologien zurückzuführen sind, sehen nahezu alle Befragten als wichtigste Herausforderung für die Zukunft das geringer werdende Fachkräfteangebot. Dieses ist in der Region Hochrhein-Bodensee quantitativ unterdurchschnittlich, da der Raum sowohl über einen starken intra-regionalen Wettbewerb, als auch grundsätzlich über ein begrenztes Fachkräfteangebot auf Grund der teilweise dünnen Besiedlung verfügt.

Unternehmen haben in der Folge zunehmend Probleme, Nachfolger für ausscheidende Mitarbeiter zu finden oder im Rahmen der betrieblichen Expansion neue Mitarbeiter einzustellen. Gerade die größeren Betriebe, die befragt wurden, reagieren darauf mit einer Erhöhung der Ausbildungsquote.

Bedingt durch die Grenzlage besteht zudem die Problematik, dass sich Singener Unternehmen im direkten Wettbewerb, um Fachkräfte mit der angrenzenden Schweiz befinden. Auf Grund des höheren Lohnniveaus haben v. a. kleinere und mittlere Betriebe Schwierigkeiten, ausgebildete Fachkräfte zu halten. Neben der beschränkten Gewerbeflächenverfügbarkeit stellt der Fachkräftemangel ein zentrales Hindernis bei der betrieblichen Erweiterung dar. Hinzu kommt, dass hier nur wenige Hochschulen ansässig sind.

Die Befragungsergebnisse lassen den Schluss zu, dass gerade größere Betriebe in Singen am Standort selbst eine Flächenvorsorge getroffen haben oder aufgrund fehlender Expansionsflächen in Singen flächenintensive Erweiterungen in Singen nicht mehr durchführen.

Einige der befragten Betriebe verfügen nicht über die Möglichkeit, am Standort selbst zu expandieren. Das führt dazu, dass sie in ihrer betrieblichen Entwicklung gebremst werden oder derzeit unter nicht optimalen Verhältnissen wirtschaften müssen. Diese Unternehmen haben im Gespräch konkrete Flächenbedarfe mit entsprechender m²-Zahl angemeldet.

3.2 Wirtschaftsstandort Singen

Die Perspektive des Wirtschaftsstandortes Singen wird allgemein positiv bewertet. Sowohl der örtliche Branchenmix als auch das Image der Gesamtregion werden positiv eingeschätzt. Singen wird nach Aussage einzelner Befragter zunehmend auch überregional als attraktiver Wirtschaftsstandort wahrgenommen.

Wesentliche Stärken des Standortes sind v. a. die Anbindung an das Autobahnnetz und den Zugverkehr, der Singen zu einem zentralen Verkehrsknotenpunkt innerhalb der Region macht. Keine andere Stadt westlich des Bodensees verfügt über vergleichbare Standortvorteile. Als eine weitere Stärke wird die gute Abstimmung zwischen der Stadtverwaltung bzw. den mit der Wirtschaftsförderung betrauten Akteuren und den Unternehmen hervorgehoben. Verglichen mit anderen Standorten seien die Behördenabläufe schnell und häufig unbürokratisch. Dies wird von den befragten Unternehmen honoriert. Negativ wahrgenommen wird weiterhin das Image der Stadt innerhalb der Region, wo der Standort Singen nach Auskunft der Mehrheit der Befragten noch Nachholbedarf habe. Einzelne Befragte verweisen zwar darauf, dass sich das Image in den vergangenen Jahren gebessert hat, Singen aber weiterhin als Arbeiterstadt gesehen würde. Dies sei allerdings auch als Vorteil gemeint, da Betrieben und Unternehmen grundsätzlich positiv gegenüber gestanden wird.

Singen als Wohn- und Lebensstandort wird überwiegend positiv bewertet. Zwar weist die Innenstadt und das Gastronomieangebot nach Aussage der Befragten weiterhin Schwächen auf – gerade die Aufenthaltsqualität und das Gastronomieangebot in gehobenen Segmenten könnten deutlich besser sein –, grundsätzlich sind die Befragten aber mit der Stadt als Lebensstandort zufrieden. Explizit gelobt wird in diesem Zusammenhang die infrastrukturelle Ausstattung der Stadt als Schul- und Gesundheitsstandort. Problematisch gesehen wird jedoch zunehmend das steigende Preisniveau für Miet- und Eigentumswohnungen bzw. Einfamilienhäuser. Dieses hat in den vergangenen Jahren deutlich angezogen und sich dem Niveau der Städte direkt am Bodensee angenähert. Gerade für junge Fachkräfte, die in die Region gelockt werden sollen, stellt dies ein Problem dar. Die Unternehmen reagieren teilweise dahingehend darauf, dass sie bei der Woh-

nungssuche „helfen“. Betriebswohnungen oder Wohnungen, die übergangsweise bewohnt werden können, bis die Mitarbeiter selbst eine neue Bleibe gefunden haben, werden aber nicht vorgehalten.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Ergebnisse zwischen den Jahren 2013 und 2018 nicht wesentlich voneinander abweichen. Die Betriebe attestieren dem Wirtschaftsstandort allgemein eine positive Entwicklung und gute Perspektiven. Nachteilig wird zunehmend das Fehlen qualifizierter Arbeitskräfte innerhalb der Region betrachtet sowie auch das steigende Preisniveau für Wohnungen. Grundsätzlich lässt sich sagen, dass sich die Fragestellungen und Herausforderungen, die im Jahr 2013 ermittelt wurden, in den vergangenen Jahren noch verstärkt haben und im Falle des Fachkräfteangebotes weiter zugespitzt haben.

Bezogen auf die Gewerbeflächenpolitik der Stadt gilt es mitzunehmen, dass einzelnen Betrieben Erweiterungsflächen im Standortumfeld fehlen und diese entsprechend nicht expandieren können. Einzelne größere Unternehmen haben angegeben, dass sie an ihrem Standort eine Flächenbevorratung betreiben haben und zumindest vorerst ihren Flächenbedarf decken können. Diese Aussagen sind vor dem Hintergrund des stark konjunktur- und auftragsabhängigen Flächenbedarfs aber mit Vorsicht zu sehen. Zudem handelt es sich bei den befragten Betrieben überwiegend um Niederlassungen weltweit agierender Unternehmen. Entsprechend werden flächenwirksame Entscheidungen z.B. über eine Expansion des Standortes teilweise unabhängig von der lokalen Konjunktur oder dem Standort Singen getroffen.³

³ Aus diesen Gründen wurde die Verlagerungsquote im GIFPRO-Modell nicht angepasst und entspricht den seit vielen Jahren bewährten Durchschnitts- bzw. Standardwerten.

IV. Stärken-Schwächen-Profil des Wirtschaftsstandortes Singen / Potenziale und Chancen

1. Stärken-Schwächen-Profil

Im Rahmen des letzten Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes wurde für die Stadt Singen ein tabellarisch angelegtes Stärken- und Schwächenprofil erstellt. Diese Analyse basierte auf der Auswertung der Statistik sowie der durchgeführten Unternehmens- und Expertengespräche. Im Rahmen der Fortschreibung werden die damals getroffenen Aussagen validiert und auf ihre Gültigkeit hin überprüft. Änderungen sind ggf. deutlich gemacht. Es zeigt sich jedoch, dass seit dem Jahr 2013 im Wesentlichen dieselben Stärken und Schwächen für den Wirtschaftsstandort Singen bestehen.

Tabelle 3: Stärken-Schwächen-Profil

Stärken	Schwächen
Lage / verkehrliche Erreichbarkeit	
<ul style="list-style-type: none"> // Lage in der attraktiven Bodenseeregion mit intensiven Verflechtungen in die benachbarte Schweiz // gute großräumige Erreichbarkeit über die Autobahnen in Richtung Norden (Stuttgart) und Süden (Schaffhausen) // Güterbahnverkehr mit Containerumschlagpunkt // relativ gute Lage zum internationalen Flughafen Zürich mit globalen Verbindungen // gute Mikrolage der Stadt Singen zu den überregional angrenzenden Straßen mit einer Reihe von Anschlussstellen 	<ul style="list-style-type: none"> // Defizite in der innerregionalen Verkehrsanbindung (u. a. Konstanz) sowie der Ost-West-Achse (z. B. in Richtung Friedrichshafen)
Wirtschaftsstruktur und Entwicklung	
<ul style="list-style-type: none"> // bislang recht erfolgreicher Strukturwandel der industriellen Leitunternehmen in Singen // ausgeprägte regionale Handelsfunktion der Stadt mit positiven Effekten auf den Arbeitsmarkt (Ausbildungsplätze, Arbeitsplätze) // sehr hohe Beschäftigtendichte in Singen mit einer deutlich regionalen Ausstrahlung // trotz der vorhandenen industriellen Leitbetriebe ein relativ breiter Wirtschaftsmix (u. a. Maschinenbau, Automotive, Verpackungsindustrie, Pharmaindustrie) // industrielle Investitionsvorhaben in Singen stützen kurz- und mittelfristig weiter die vorhandene Wirtschaftsstruktur // positive Multiplikatoreffekte der Industrie für den Mittelstand (v. a. zusätzliche Auftragsvolumina) // Bildungsakademie hat zu einer nachhaltigen Stärkung des Wirtschaftsstandortes geführt 	<ul style="list-style-type: none"> // Investitions- und Planungsentscheidungen im industriellen Bereich werden überwiegend nicht mehr in Singen, sondern in international tätigen Konzernen getroffen // fehlende Hochschulfunktion der Stadt Singen // geringes Angebot an öffentlich zugänglichem Wissens- und Technologietransfer (Etablierung von Clusterfunktionen in Singen ist teilweise erfolgt)

Stärken	Schwächen
Wirtschaftsstruktur und Entwicklung	
<ul style="list-style-type: none"> // wichtige Logistik- und Distributionsfunktion der Stadt Singen für die Region // Akzent im Dienstleistungsbereich durch den Hegau-Tower (inkl. DAS) // derzeit gute Perspektiven des Forschungs- und Entwicklungszentrums von Nestlé // z. T. intensive Kooperationen von Unternehmen (u. a. Energieaustausch / -verwendung, Austausch von Auszubildenden) 	
Gewerbeflächen	
<ul style="list-style-type: none"> // Realisierung des Gewerbegebietes „Tiefenreute“ in verkehrsgünstiger Lage und Perspektiven zur Erweiterung dieses Standortbereiches // klare Konzentration von Industrie- und Gewerbebetrieben im Industriegebiet Süd (keine Zersplitterung von Gewerbegebieten) // sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit des großen Industriegebietes Singen-Süd (Straße, Bahn) // rasches und kompetentes Verwaltungshandeln bei Investitionsplanungen / unternehmerischen Standortentscheidungen // vorhandene Reserveflächen der industriellen Betriebe zur weiteren Eigenverwendung (wurde 2018 nochmals bestätigt) 	<ul style="list-style-type: none"> // negatives Erscheinungsbild von Teilbereichen des Industriegebietes Süd (u. a. mindernutzte Flächen, Brachflächen, Funktionsmix, äußeres Erscheinungsbild) // in der Vergangenheit wenig Angebote an zusammenhängenden, größeren Gewerbeeinheiten im kommunalen Besitz // überwiegend klein- bis mittelflächige Flächen verfügbar // viele der Potenzialflächen im Industriegebiet Süd befinden sich im Privatbesitz und lassen eine öffentliche Steuerung nur sehr eingeschränkt zu (zum Teil geringes Mobilisierungspotenzial) // bisher unklare Profilstellung für das neue Gewerbegebiet Tiefenreute // Fehlen eines leistungsfähigen „Unternehmer- / Gewerbeparks“ zur gezielten Förderung von kleineren Gewerbeeinheiten // Mangel an Gewerbeflächen; betriebliche Entwicklung einzelner Betriebe dadurch teilweise gehemmt // Entwicklung des Gewerbegebietes Tiefenreute schreitet nur langsam voran // nahezu leeres kommunales Flächenportfolio
Arbeitsmarkt und Ausbildungseinrichtungen	
<ul style="list-style-type: none"> // hohe Arbeits- und Ausbildungsplatzdichte mit einer recht großen Vielfalt // grundsätzlich ist das komplette schulische Bildungsangebot in Singen vorhanden; positive Effekte traten durch die Entwicklung der Bildungsakademie ein (insbesondere in der Förderung von Qualifikationsstrukturen in den kleinen und mittleren Unternehmen) 	<ul style="list-style-type: none"> // Unternehmen müssen bereits heute erhebliche Anstrengungen unternehmen, um Personal zu finden bzw. zu halten // erheblich höheres Lohn- und Gehaltsniveau in den benachbarten Schweizer Regionen führt zu einer selektiven „Abwanderung“ // Miet- und Kaufpreinsniveau von Immobilien hat enorm angezogen; der Mangel an bezahlbarem Wohnraum wird teilweise zum Standortnachteil auf dem Arbeitsmarkt // fehlende Hochschulfunktion (u. a. mit Auswirkungen auf das Image der Stadt) // relativ „kleiner“ Arbeitsmarkt in den umliegenden ländlichen Regionen

Stärken	Schwächen
Wirtschaftsförderung	
<ul style="list-style-type: none"> // etablierte und engagierte Wirtschaftsförderung, eng verknüpft mit Singen Aktiv // aktive Bündelung von unternehmerischen Aktivitäten und Netzwerkpflege durch Singen Aktiv Standortmarketing 	<ul style="list-style-type: none"> // personelle Ausstattung der städtischen Wirtschaftsförderung gering // sehr aktive und finanziell gut ausgestattete Wirtschaftsförderungsinstitutionen in den benachbarten Schweizer Regionen (= Konkurrenzeffekt)
Weiche Standortfaktoren	
<ul style="list-style-type: none"> // positives Image der Bodenseeregion als (internationaler) Wohn- und Freizeitstandort // landschaftliche Attraktivität der Stadt Singen mit dem Hohentwiel als bekanntes Wahrzeichen // schrittweiser Ausbau des kulturellen Bereiches gelungen // komplettes Bildungs- und Weiterbildungsangebot in der Stadt vorhanden // gutes Gesundheitsangebot (Klinikum und Fachärzte) // differenziertes Einzelhandelsangebot als prägendes Element der Stadtentwicklung // schrittweise Weiterentwicklung des Wohnraum- / Immobilienangebotes; „bezahlbarer“ Wohnraum in Innenstadtlagen 	<ul style="list-style-type: none"> // ökonomische Kompetenzen der Bodenseeregion sind immer noch nicht klar herausarbeitet / vermarktet // nach wie vor Defizite sowohl in der Image- / Außenwahrnehmung der Stadt als auch nach „Innen“ // hohe Immobilien- und Mietpreise zunehmendes Problem für Unternehmen und Betriebe bei der Suche nach Beschäftigten

Quelle: GMA-Zusammenstellung 2018

2. Chancen-Risiken-Betrachtung

Die wesentlichen ökonomischen Rahmenbedingungen haben sich in den vergangenen vier Jahren nicht grundsätzlich geändert. Singen profitiert weiterhin von seiner Rolle als Verkehrsknotenpunkt in der westlichen Bodenseeregion und der anhaltend guten Konjunktur in Deutschland. Entsprechend sind die Punkte, die bereits 2013 festgehalten wurden, bis auf wenige Änderungen nach wie vor aktuell. Dennoch werden diese der Vollständigkeit halber hier erneut angeführt. Die Situation stellt sich im Jahr 2018 wie folgt dar:

- (1) Singen ist ökonomisch und funktional ein Bestandteil der attraktiven, leistungsfähigen Bodenseeregion. Dieser Region kann auch in der europäischen Betrachtung zukünftig eine noch bedeutendere Rolle zukommen. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass durch die besondere Lage Singens an der Schnittstelle Schweiz / Großraum Stuttgart sich positive Entwicklungsperspektiven in Richtung Unternehmensansiedlungen, Akquisition und Bindung von qualifizierten Arbeitsplätzen sowie der verkehrlichen Erreichbarkeit (z. B. Angebot des Flughafens Zürich) ergeben. Als Risikofaktoren sind sich ändernde Wechselkurse mit direkten Folgen auf Einzelhandel, Handwerker usw. anzumerken.

- (2) Für bestimmte unternehmerische Tätigkeitsfelder, insbesondere diejenigen, die sehr personalintensiv und zusätzlich auf einem eher niedrigen Qualifikationsniveau angesiedelt sind, ist der Standort Deutschland ein recht teurer „Produktionsstandort“ (Stichwort: Energie). Vor diesem Hintergrund besteht grundsätzlich in verschiedenen Branchen die Möglichkeit, Produktionsverlagerungen an günstigere Standorte vorzunehmen bzw. Aktivitäten in anderen europäischen bzw. auch außereuropäischen Regionen durchführen zu lassen. Die Unternehmensgespräche haben gezeigt, dass dies in den vergangenen Jahren bereits geschehen ist. Dieses Entwicklungsrisiko ist durch die Stadt Singen direkt kaum beeinflussbar. Festzuhalten ist, dass sich Singen gerade durch eine „qualitäts- / investitionsorientierte“ Produktion auszeichnet.
- (3) Die strukturprägenden industriellen Betriebe befinden sich überwiegend im Eigentum international agierender Konzerne. Konzernentscheidungen, z. B. Investitionen, werden jeweils im Standortwettbewerb der unterschiedlichsten Betriebsstätten gefällt und sind durch die Stadt Singen kaum beeinflussbar. Gerade das Thema der Energiekosten ist in den vorhandenen Betrieben häufig entscheidend. Die Versorgung mit Breitband-Internet spielt aufgrund der (z. T. städtischen) Investitionen in die Infrastruktur in der Vergangenheit im Zusammenhang mit Standortentscheidungen eine untergeordnete Rolle.
- (4) Branchenbezogen werden besonders dynamische Entwicklungsperspektiven in den Segmenten „Gesundheitswirtschaft“, „Automotive“ und „Logistik“ prognostiziert. Gerade in den letztgenannten Segmenten verfügt der Standort Singen als wichtige Stadt in einem ländlichen Umfeld über Standortvorteile (z. B. Nähe zur Schweiz, Autobahn, Containerumschlag). Zudem sind mit der Branchenentwicklung Logistik nicht nur die flächenintensiven Speditionsunternehmen gemeint, sondern in weitaus höherem Maße die dienstleistungsorientierten Logistikanbieter, die insbesondere für die mittelständische Wirtschaft eine Reihe von vor- und nachgelagerten Diensten anbieten (z. B. Konfektionierung von Waren, Zollabwicklung, Optimierung von Warenströmen).
- (5) Im Jahr 2013 wurde festgehalten, dass in der regionalen Betrachtung das Thema Gewerbeflächenentwicklung einen Risikofaktor darstellt. Bereits damals war erkennbar, dass Umlandgemeinden von Singen Gewerbegebiete entwickelt haben und damit auch Singener Unternehmen Ansiedlungsmöglichkeiten geboten haben. Es wurde davon ausgegangen, dass diese Standorte weiter ausgebaut und noch mehr attraktive Gewerbeflächen ausgewiesen werden. Die damals prognostizierte Entwicklung ist eingetreten, so dass es zu einer verstärkten Konkurrenzsituation mit dem Wirtschaftsstandort Singen gekommen ist. Eine Schwächung der Attraktivität des Standortes Singen ist jedoch nicht zu sehen. Vielmehr weichen einige wenige Betriebe und Unternehmen aus, die gerne am Standort Singen bleiben würden, dort aber kein ausreichendes Gewerbeflächenangebot vorfinden. Zudem sind auch in den umliegenden Gemeinden die meisten Flächen mittlerweile vermarktet.

- (6) Unter demografischen Aspekten hat Singen grundsätzlich gute Rahmenbedingungen. Die Stadt verfügt über ein breites Netz und Angebot an sozialer Infrastruktur (inkl. Schulen) und zeichnet sich durch eine attraktive Lage in einer dynamischen Region aus. Für viele Bevölkerungsgruppen dürfte dieser Mix – im Städtewettbewerb - ein wichtiges Kriterium bei der Wohnort- und Arbeitsplatzwahl darstellen. Attraktive Wohnraumangebote / Immobilien sind aber ebenfalls essentiell. Hier treten, bedingt durch die positive Bevölkerungsentwicklung, mittlerweile Engpässe auf. Kostengünstiger Wohnraum ist auch in Singen nur noch schwer zu finden. Das wirkt sich unmittelbar auf die Bemühungen von Singener Unternehmen um qualifizierte Fachkräfte aus.
- (7) Bereits im Jahr 2013 wurde auf die Problematik des Arbeitskräfteabzugs bzw. die Abwanderung von qualifizierten Beschäftigten in die benachbarte Schweiz hingewiesen. Diese Entwicklung hat sich in den vergangenen Jahren auf Grund des allgemeinen Fachkräftemangels, auch in der Schweiz, weiter verschärft. Es ist eine der zentralen Zukunftsfragen des Wirtschaftsstandortes Singen, qualifizierte Arbeitskräfte an den Standort zu binden und neue hinzuzugewinnen. Suchregionen sind hier insbesondere der süddeutsche Raum und die angrenzenden Länder Osteuropas. Vor dem Hintergrund, dass der Standortwettbewerb zunehmend stärker wird und das Mietpreisniveau in Singen weiter gestiegen ist, kann erwartet werden, dass dies nicht ohne zusätzliche Anstrengungen gelingt. Langfristig wird der Standort Singen durch diese Entwicklung gefährdet, wenn nicht ein wesentlicher Umschwung in der Fachkräfteausbildung bzw. der Suche nach qualifizierten Beschäftigten einkehrt.

3. Überprüfung der Entwicklungsleitlinien

Vor dem Hintergrund, dass Singen im Jahr 2013 kein beschlossenes Wirtschaftsförderungskonzept hatte, wurden wesentliche Entwicklungsleitlinien, die als Grundlage für die strategische Gewerbeflächenentwicklung dienen sollten, von der GMA definiert. Diese werden nun auf ihre Gültigkeit hin überprüft und ggf. ergänzt. Wesentliche Entwicklungsleitlinien waren:

a) Singen-„Drehscheibe in und für die Region“

Die Stadt sollte weiterhin in ihrer Drehscheibenfunktion im westlichen Bodenseeraum gestärkt und die Verkehrsgunst genutzt werden, um den Einzelhandel, aber auch andere Wirtschaftszweige auszubauen. Ein Gedanke war es, im Industriegebiet Süd die Öffnung als Handelsstandort für nicht-zentrenrelevante Sortimente zu erlauben. Die Nachfrage von kleinflächigen Betrieben (kleine Fachmärkte), über deren Zulässigkeit diskutiert wurde, ist jedoch in den letzten Jahren stark zurückgegangen.

b) Singen – „Industriestandort mit Zukunft“

Die Stadt Singen sollte verstärkt in den Bestandsschutz, also die Sicherung von vorhandenen Betrieben am Wirtschaftsstandort investieren. Möglich werden sollte dies durch Genehmigungsverfahren und eine prioritäre Begünstigung in Sachen Standortentwicklung. Besonders wichtig ist dies, da die Stadt Singen bzw. der Wirtschaftsstandort über viele Betriebe verfügt, die zu internationalen Konzernen gehören und entsprechend außerhalb von Singen gesteuert werden.

c) Singen setzt auf aktives Standortmanagement

Die Stadt Singen sollte über die Gewerbeflächenvermarktung hinaus strategisch Gewerbegebietsstandorte entwickeln, die derzeit mindergenutzt sind oder andere städtebaulichen Defizite aufweisen. Im Rahmen der Förderung dieser Gebiete, die zusammen mit der städtischen Tochter GVV (zwischenzeitlich insolvent) durchgeführt werden sollte, war das Ziel, Unternehmensparks oder sonstige kooperative Nutzungen zu ermöglichen und damit den städtebaulichen Charakter der Gebiete zu verbessern und Leerstände abzubauen. Dieses Ziel konnte so nicht umgesetzt werden, so dass die Stadt in den vergangenen Jahren lediglich ein passives Gewerbeflächenmanagement bzw. Standortmanagement betrieben hat. Der Grund hierfür liegt darin, dass die dafür notwendigen Ressourcen nicht in entsprechendem Rahmen zur Verfügung gestellt wurden und die Wirtschaftsförderung als zentrale Steuerungsstelle personell nur schwach besetzt ist, auch wenn diese qualitativ hochwertige Arbeit leistet. Zukünftig wird hier ein stärkeres Engagement beim Gewerbeflächenmanagement empfohlen.

d) Konzept Tiefenreute

Bereits 2013 wurde festgestellt, dass das an der Georg-Fischer-Straße gelegene projektierte Gewerbegebiet Tiefenreute für die kommenden Jahre den einzigen größeren Standortentwicklungsbereich für den Mittelstand darstellt. Entsprechend sollte die Grundstücksvergabe an konzeptionelle Zielvorgaben geknüpft und eine Fokussierung auf bestimmte Zielgruppen durchgeführt werden. In der Praxis hat sich gezeigt, dass durch die Schwierigkeiten bei der Entwicklung des Gebietes die Inwertsetzung der Flächen nicht so vorangeschritten ist, wie ursprünglich gedacht. Aus diesem Grund wird die Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme erwogen. Es findet bisher nur in einem Teilbereich eine gewerbliche Entwicklung statt. Eine konzeptionelle Vergabe der Gewerbegrundstücke ist jedoch weiterhin vorgesehen und wird nachfolgend im Rahmen des Kapitels zur den Kriterien für die Grundstücksvergabe genauer betrachtet.

e) Bildung und Wissenstransfer stärken

Das Fehlen einer Hochschulfunktion in Singen wurde als Standortnachteil eingeordnet. Es wurde darauf verwiesen, dass die damals neu eröffnete Bildungsakademie ein wesentlicher Baustein für die Weiterentwicklung und die Qualifizierung von Arbeitskräften im Handwerk darstellt. Das SINTEC (wurde zwischenzeitlich geschlossen und wird anderweitig genutzt) konnte seiner angestrebten Funktion als strukturprägendes Gründerzentrum nicht gerecht werden. Eine Neukonzeption sollte entsprechend auf Aspekte des Technologie- und Wissenstransfer ausgerichtet sein. Hier lässt sich festhalten, dass in den vergangenen Jahren keine wesentlichen Entwicklungen eingetreten sind. Die Bildungsakademie hat sich etabliert, spielt jedoch auf den Gesamtwirtschaftsstandort Singen gesehen, eine untergeordnete Rolle. Zu einem Bedeutungsgewinn des institutionalisierenden Technologie- und Wissenstransfers ist es ebenfalls nicht gekommen.

f) Singen: Stark im Dialog

Es wurde auf die Bedeutung der Vernetzung und Kommunikation lokaler Akteure für die wirtschaftliche Entwicklung des Standortes Singen hingewiesen. Die Implementierung des Netzwerkes „Singen aktiv“ wird ausdrücklich gelobt, während angemerkt wurde, dass direkte Stadt-Umland-Beziehungen und regionale Verknüpfungen noch verstärkt werden können.

Im Jahr 2018 zeigt sich, dass „Singen aktiv“ weiterhin ein erfolgreicher Akteur in Singen ist. Dies zeigt sich allein dadurch, dass jüngst die städtische Wirtschaftsförderung enger mit Singen aktiv verknüpft wurde, um das Kompetenzportfolio zu stärken und „Singen aktiv“ noch stärker in den Fokus bzw. als Mittelpunkt der lokalen Netzwerkaktivitäten zu platzieren. Prägnante Entwicklungen im Kontext der Verbesserung zwischen der Stadt Singen und den Umlandkommunen sind jedoch nicht zu erkennen.

g) Zunehmende Bedeutung der weichen Standortfaktoren

Während am Standort Singen viele „klassische“, harte Standortfaktoren bereits gut ausgeprägt sind, wurde auf die steigende Bedeutung der weichen Standortfaktoren hingewiesen. Singen steht hier im lebenswerten Bodenseeraum im Wettbewerb mit anderen Städten, die durch ihre Lage direkt am Bodensee objektiv über attraktivere weiche Standortfaktoren verfügen. Eine Verbesserung der kulturellen Aktivitäten in der Stadt, Bildungsangebote sowie des Wohnraumangebotes wurde empfohlen. Hier ist anzumerken, dass gerade die kulturellen Aktivitäten in der Stadt im Rahmen der Unternehmensgespräche besonders gelobt werden, wobei das Wohnraumangebot sich in den vergangenen Jahren an das Preisniveau der teureren Städte im Umland angeglichen hat und zunehmend zum

Problem wird. Die bereits 2013 definierte Schwerpunktaufgabe, die Stadt als „Urbanen Lebensraum“ erlebbar zu machen, besteht weiterhin. Ohne dem Gastronomiekonzept vorzugreifen zu wollen, ist deutlich, dass in puncto Gastronomie und Aufenthaltsqualität in der Innenstadt noch teilweise erheblicher Verbesserungsbedarf besteht. Durch die Entwicklung des CANO ist perspektivisch mit einer Verbesserung zu rechnen. Welche Optionen und Möglichkeiten hier seitens der Stadt Singen bestehen, wird im Rahmen des Einzelhandelskonzepts Singen 2025 behandelt.

V. Standortprofile und Gewerbeflächenverfügbarkeit

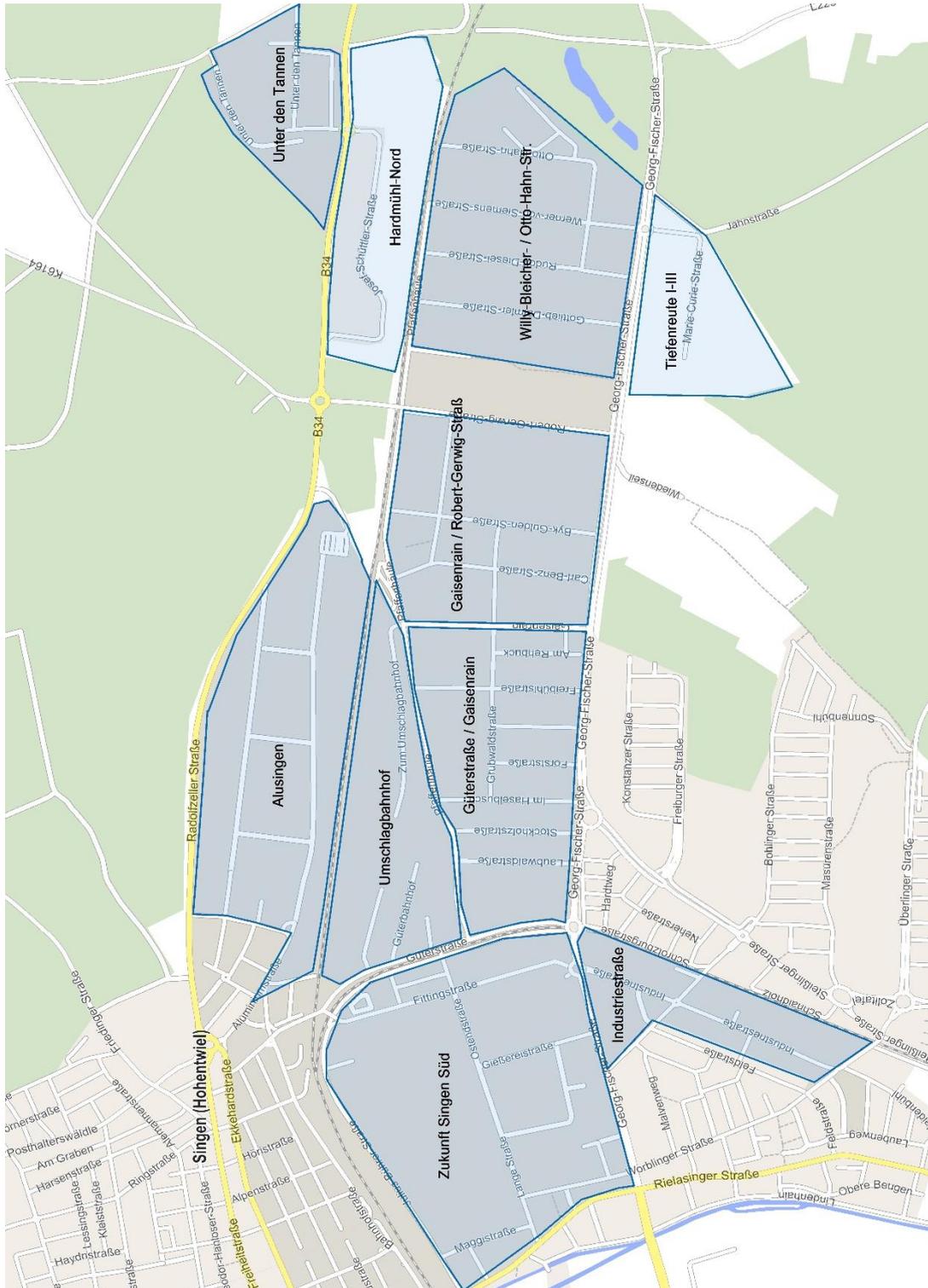
1. Standortprofile Singen

Angelehnt an die Untersuchung aus dem Jahr 2013 wurden Standortsteckbriefe für die Gewerbegebiete bzw. gewerblichen Teilräume der Stadt Singen erstellt. Der Fokus lag auf der Bewertung der quantitativen und qualitativen Gewerbeflächenbestände und generell der Entwicklung seit dem Jahr 2013. Ein besonderer Fokus lag zudem auf der Identifikation von möglichen Nachverdichtungs- bzw. Agglomerationspotenzialen, die zu einem Zugewinn an verfügbaren Gewerbeflächen führen können. Es wurden lediglich Teilbereiche analysiert, die grundsätzlich über Entwicklungsmöglichkeiten verfügen. Areale, die perspektivisch keine Entwicklungsperspektive aufweisen, sind in den Standortprofilen nicht berücksichtigt. Methodisch wurde wie im Jahr 2013 vorgegangen, d. h. die GMA hat die Standorte gemeinsam mit der Wirtschaftsförderung der Stadt Singen begutachtet und die Eindrücke in den Steckbriefen festgehalten.

Für die jeweiligen Teilbereiche wurde die Analyse und Bewertung unter Zugrundelegung einer Reihe von Kriterien durchgeführt. Diese sind der Vergleichbarkeit wegen gleich geblieben. Es wurden neben einer Standortklassifizierung und Prägung des Bereichs auch Umfeldnutzungen, mögliche Erweiterungspotenziale im Umfeld, verkehrliche Rahmenbedingungen, die Lage im Stadtgebiet, die Auffindbarkeit sowie die Bewerbung oder Beschilderung des Standortbereiches in der Untersuchung berücksichtigt.

Darüber hinaus enthalten die Profile Angaben zu den Flächenpotenzialen auf Basis des aktuellen Gewerbeflächenkatasters der Stadt Singen. Den Abschluss der Steckbriefe bildet die Vorstellung der Leitunternehmen bzw. die betriebliche Prägung, also ob es sich um einen diversifizierten und nicht genauer zu bestimmenden Standort handelt, oder ob eine Branchenzugehörigkeit erkennbar ist. Gerade für die Teilräume, welche bereits stark mit Handelsbetrieben belegt sind, ist diese Einschätzung für das Einzelhandelskonzept und ggf. den Ausschluss von Handelsbetrieben in Gewerbegebieten notwendig. Wie bereits 2013 war eine detaillierte bauplanungsrechtliche Untersuchung der Standortbereiche nicht Teil der Bewertung. Ebenfalls nicht Teil der Bewertung bzw. der Untersuchung waren dezentral gelegene solitäre Gewerbebestände, an denen einzelne Betriebe im Stadtgebiet niedergelassen sind. Da keine Entwicklungspotenziale über den betreffenden Betrieb hinaus vorliegen, bleiben diese in den Standortprofilen unberücksichtigt.

Abbildung 6: Schematische Darstellung der Teilräume im Gesamttraum



Quelle: © Open-Street-Map-Mitwirkende, GMA-Bearbeitung 2018

1.1 Standortprofil Industriestraße

Übersichtskarte des Standortbereichs



Quelle: © Open-Street-Map-Mitwirkende, GMA-Bearbeitung 2018

Luftbild des Standortbereichs



Quelle: © Microsoft, Nokia

Kriterium	Beschreibung
Lage / Erreichbarkeit	Lage im südwestlichen Bereich des Gesamtareals beiderseits der Industriestraße, gute Erreichbarkeit für PKW-/LKW Verkehr v. a. über Kreisverkehr Georg-Fischer-Straße
Nutzungsstruktur / städtebauliche Situation	gemischte Nutzungsstruktur aus Einzelhandel und Gewerbe sowie vereinzelt Wohnen, städtebaulich ungeordneter und unattraktiver Standortbereich, z. T. städtebauliche Missstände / Leerstände
Leitunternehmen / betriebliche Prägung	Thüga Energie und Netze, Schelle, F.X. Ruch KG, Breyer, Möbel Roller, Aldi, Fressnapf, HEM Expert, Sparkasse
Umfeldnutzungen	Wohnen im Osten, Westen und Süden, im Norden Einzelhandels- und Gewerbenutzungen (Teilräume „Zukunft Singen Süd“ und Güterstraße / Gaisenrain)
Flächenpotenziale innerhalb des Teilraumes gemäß Gewerbeflächenkatalog der Stadt Singen / Potenzial zur Innenentwicklung	keine städtischen Flächen vorhanden/ Nachverdichtungs- und Innenentwicklungspotenziale vorhanden (v. a. Freifläche neben Aldi) Flächenangebot 2013: rd. 14.000 m ² Flächenangebot 2018: rd. 14.000 m ²
mögliches Erweiterungspotenzial / Freiflächen im Umfeld des Teilraumes	nicht vorhanden
aktuelle Maßnahmen bzw. Planungen im Standortbereich	für den westlichen Bereich existieren städtebauliche Entwürfe zur Realisierung von Wohnnutzungen (aus gewerbeplanerischer Sicht steht dem nichts entgegen)
Einzelhandel	nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel zulässig, Ausnahme Sondergebiete
Gesamteinschätzung / Perspektiven	aufgrund der Mischnutzung keine eindeutige Standortprägung vorhanden, perspektivisch ist eine städtebauliche Aufwertung des Gebäudebestands und des Straßenraums erforderlich, auch zukünftig ist eine gemischt gewerbliche Nutzungsstruktur mit einem Fokus auf dem nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel zu erwarten

GMA-Darstellung 2018

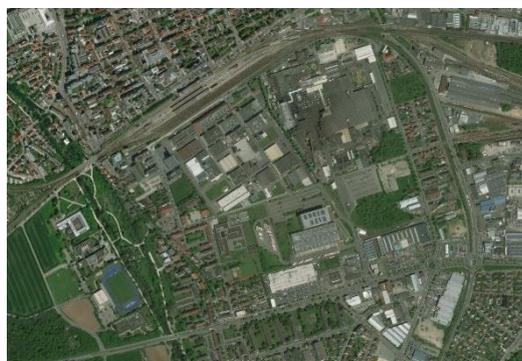
1.2 Standortprofil „Zukunft Singen Süd“

Übersichtskarte des Standortbereichs



Quelle: © Open-Street-Map-Mitwirkende, GMA-Bearbeitung 2018

Luftbild des Standortbereichs



Quelle: © Microsoft, Nokia

Kriterium	Beschreibung
Lage / Erreichbarkeit	Lage im westlichen Bereich des Gesamtareals zwischen Julius-Bühner-Straße, Rielasinger Straße, Georg-Fischer-Straße und Fittingstraße, gute Erreichbarkeit für PKW-/LKW Verkehr v. a. über Rielasinger Straße und Georg-Fischer-Straße
Nutzungsstruktur / städtebauliche Situation	an der Georg-Fischer-Straße überwiegend Handelsnutzung, nördlich gewerbliche Prägung u. a. durch Großstrukturen, aber auch Büro- und Wohnstandort, städtebaulich strukturiert, Großstrukturen vorhanden, Profilbildung der jeweiligen Einzelhandels- und Gewerbe- / Industriebereiche
Leitunternehmen / betriebliche Prägung	Maggi GmbH, Bildungsakademie, Fondium GmbH, SAF Holland, real-, OBI, Dienstleistungsareal, Polizei, Zoll
Umfeldnutzungen	Wohnen jeweils am Ost- und Westrand, im Süden ebenfalls Wohnen und im Osten Gewerbe, Bahnhof im Norden
Flächenpotenziale innerhalb des Teilraumes gemäß Gewerbeflächenkataster der Stadt Singen / Potenzial zur Innenentwicklung	keine städtischen Flächen vorhanden Flächenangebot 2013: rd. 63.000 m ² Flächenangebot 2018: rd. 24.000 m ²
mögliches Erweiterungspotenzial / Freiflächen im Umfeld des Teilraumes	ggf. Entwicklung einiger Gewerbebereiche (z.B. Lidl) zu Wohnen
aktuelle Maßnahmen bzw. Planungen im Standortbereich	Boardinghouse und Hotel (Maggistraße), Wohn- und Geschäftshaus an der Wehrdstraße (Lebensmittelmarkt geplant)
Einzelhandel	an der Georg-Fischer-Straße auch zukünftig Profilierung als regionaler Einzelhandelsstandort (vgl. GMA-Einzelhandelskonzept Singen 2018), Lebensmittelmarkt an der Rielasinger Straße bzw. Wehrdstraße für die Grundversorgung empfohlen.
Gesamteinschätzung / Perspektiven	im zentralen Bereich u. a. mit Bildungsakademie wichtige Infrastruktureinrichtung für den Wirtschaftsstandort Singen, traditionsreiche und persistente Industriestruktur, punktueller Einzelhandel (zur Nahversorgung und zur Ansiedlung von Betrieben mit mittelzentraler Funktion)

GMA-Darstellung 2018

1.3 Standortprofil Güterstraße bis Gaisenrain

Übersichtskarte des Standortbereichs



Quelle: © Open-Street-Map-Mitwirkende, GMA-Bearbeitung 2018

Luftbild des Standortbereichs



Quelle: © Microsoft, Nokia

Kriterium	Beschreibung
Lage / Erreichbarkeit	Lage im zentralen Bereich des Gesamtareals zwischen Pfaffenhäule, Güterstraße, Georg-Fischer-Straße und Gaisenrain, gute Erreichbarkeit für PKW-/LKW Verkehr v. a. über Pfaffenhäule und Georg-Fischer-Straße, z. T. eingeschränkte Erreichbarkeit der Innenbereiche
Nutzungsstruktur / städtebauliche Situation	Georg-Fischer-Straße geprägt durch Autohäuser mit angemessener städtebaulicher Situation, nördlich davon städtebauliche Missstände v. a. in Laubwaldstr. und Stockholzstr., neben einigen Gewerbebetrieben, Einzelhandel und Wohnfunktion werden Mindernutzungen (Spielhallen, Gastronomie, Kfz-Handel) augenfällig, überwiegend kleinteilig strukturiert ohne klare Profilierung, regionale Funktion nur an der Georg-Fischer-Str.
Leitunternehmen / betriebliche Prägung	Autohäuser Mercedes, Audi, VW, Rewe, Okle GmbH, Bauzentrum Schünke, Sonepar, Küchenhaus, Gohm Italia, Trezor Hotel
Umfeldnutzungen	Wohnen und Gewerbe im Westen (Teilraum Zukunft Singen Süd), im Süden Wohnen, im Osten Einzelhandel und Gewerbe (Teilraum Gaisenrain / Robert-Gerwig-Straße), Umschlagbahnhof im Norden
Flächenpotenziale innerhalb des Teilraumes gemäß Gewerbeflächenkataster der Stadt Singen / Potenzial zur Innenentwicklung	keine städtischen Flächen vorhanden Flächenangebot 2013: rd. 26.000 m ² Flächenangebot 2018: rd. 15.000 m ²
mögliches Erweiterungspotenzial / Freiflächen im Umfeld des Teilraumes	nicht vorhanden
aktuelle Maßnahmen bzw. Planungen im Standortbereich	aktuell keine bekannt
Einzelhandel	nicht zulässig / bestehender Einzelhandel hat Bestandsschutz
Gesamteinschätzung / Perspektiven	im zentralen Bereich dringender städtebaulicher Entwicklungsbedarf zur Behebung der Missstände (z.B. Mindernutzungen durch Gebrauchtwagenhändler), Perspektive als Gewerbebestandort für kleine und mittlere Betriebe bei positiver städtebaulicher Entwicklung

GMA-Darstellung 2018

1.4 Standortprofil Gaisenrain bis Robert-Gerwig-Straße

<p style="text-align: center;">Übersichtskarte des Standortbereichs</p> <p>Quelle: © Open-Street-Map-Mitwirkende, GMA-Bearbeitung 2018</p>	<p style="text-align: center;">Luftbild des Standortbereichs</p> <p>Quelle: © Microsoft, Nokia</p>
---	---

Kriterium	Beschreibung
Lage / Erreichbarkeit	Lage im zentralen bis östlichen Bereich des Gesamtareals zwischen Pfaffenhäule, Gaisenrain, Georg-Fischer-Straße und Robert-Gerwig-Straße, gute Erreichbarkeit für PKW-/LKW Verkehr v. a. über Pfaffenhäule und Georg-Fischer-Straße
Nutzungsstruktur / städtebauliche Situation	gemischt Nutzungsstruktur ohne klare Profilbildung, Klein- sowie Großstrukturen vorhanden, städtebaulich überwiegend relativ angemessen, im südwestlichen Bereich Schwerpunkt Einzelhandel, darüber hinaus KFZ-Handel, Pharmazie, Hotel, Wohnen, Logistik
Leitunternehmen / betriebliche Prägung	Takeda, Bipso, Maier Spedition GmbH, Möbel Braun, Meder, StandexMeder
Umfeldnutzungen	Bahnlinie und land- und forstwirtschaftliche Flächen im Norden, Einzelhandel und Gewerbe im Westen (Teilraum Güterstraße / Gaisenrain), im Süden landwirtschaftliche Flächen sowie perspektivisch Potenzialstandort „Tiefenreute“, Umspannwerk / Grünflächen im Osten
Flächenpotenziale innerhalb des Teilraumes gemäß Gewerbeflächenkataster der Stadt Singen / Potenzial zur Innenentwicklung	keine städtischen Flächen vorhanden Flächenangebot 2013: rd. 9.000 m ² Flächenangebot 2018: keines
mögliches Erweiterungspotenzial / Freiflächen im Umfeld des Teilraumes	Heinrich-Weber-Siedlung → zukünftige Nutzung des Areals unklar
aktuelle Maßnahmen bzw. Planungen im Standortbereich	Geschäftsaufgabe Holzland Renner (langfristige Entwicklung unklar)
Einzelhandel	nicht zulässig / bestehender Einzelhandel hat Bestandsschutz
Gesamteinschätzung / Perspektiven	vergleichsweise stabiler Gewerbebebietsstandort durch vorhandene Betriebe, wenngleich im westlichen Bereich noch Aufwertungspotenzial besteht, Innenentwicklungspotenzial vorhanden, durch Verlängerung Robert-Gerwig-Straße über Bahngleise hinweg hat der Teilraum perspektivisch deutlich bessere Erreichbarkeit erlangt.

GMA-Darstellung 2018

1.5 Standortprofil Willi-Bleicher-Straße bis Otto-Hahn-Straße

Übersichtskarte des Standortbereichs



Quelle: © Open-Street-Map-Mitwirkende, GMA-Bearbeitung 2018

Luftbild des Standortbereichs



Quelle: © Microsoft, Nokia

Kriterium	Beschreibung
Lage / Erreichbarkeit	Lage im östlichen Bereich des Gesamtareals zwischen Pfaffenhäule, Willi-Bleicher-Straße und Georg-Fischer-Straße, gute Erreichbarkeit für PKW-/LKW Verkehr v. a. über Georg-Fischer-Straße und Anschluss an B 34
Nutzungsstruktur / städtebauliche Situation	Einzelhandelsprägung an der Georg-Fischer-Straße, ansonsten relativ starke gewerbliche Prägung mit Betrieben unterschiedlicher Größe und Branchen, keine bestimmte Profilbildung vorhanden (mit Ausnahme des östlich gelegenen „Entsorgungsclusters“), städtebaulich im Vergleich zu weiteren Teilräumen deutlich geordneter und attraktiver
Leitunternehmen / betriebliche Prägung	Dachser, Dehner, Autohäuser, Schuler Rohstoff GmbH, Wefa Inotec GmbH, Elma, Kompostwerk Landkreis Konstanz GmbH, Bücheler & Martin GmbH, Alba, Altec, Oehle und FAZZ
Umfeldnutzungen	Bahnlinie und Gewerbe (Teilraum Hardmühl-Nord) im Norden, Umspannwerk / Grünflächen im Westen, Einzelhandel und Gewerbe im Süden (Potenzialstandort Tiefenreute), im Osten unbebaute Waldflächen
Flächenpotenziale innerhalb des Teilraumes gemäß Gewerbeflächenkataster der Stadt Singen / Potenzial zur Innenentwicklung	keine städtischen Flächen vorhanden Flächenangebot 2013: rd. 11.000 m ² Flächenangebot 2018: keines
mögliches Erweiterungspotenzial / Freiflächen im Umfeld des Teilraumes	nicht vorhanden
aktuelle Maßnahmen bzw. Planungen im Standortbereich	nichts bekannt
Einzelhandel	nicht zulässig / bestehender Einzelhandel hat Bestandsschutz
Gesamteinschätzung / Perspektiven	vergleichsweise stabiler Gewerbegebietsstandort mit zahlreichen mittelständischen Unternehmen die durch kleine und große Betriebe ergänzt werden, kaum Innenentwicklungspotenzial vorhanden

GMA-Darstellung 2018

1.6 Standortprofil Hardmühl Nord

Übersichtskarte des Standortbereichs



Quelle: © Open-Street-Map-Mitwirkende, GMA-Bearbeitung 2018

Luftbild des Standortbereichs



Quelle: © Microsoft, Nokia

Kriterium	Beschreibung
Lage / Erreichbarkeit	Lage im nordöstlichen Teil des Gesamtraums, zwischen der Bahnlinie im Süden und der B 34 im Norden beiderseits der Josef-Schüttler-Straße, gute Erreichbarkeit für Pkw / Lkw-Verkehr durch direkte Anbindung an B 34 (Kreisverkehr)
Nutzungsstruktur / städtebauliche Situation	überwiegend klassische gewerbliche Nutzungen, größtenteils kleinere und mittlere Gewerbebetriebe, ein Großbetrieb südlich der Josef-Schüttler-Straße, städtebaulich geordnete Struktur
Leitunternehmen / betriebliche Prägung	TBG Transportbeton Rhein-Donau-Raum, Orbitalum Tools, Aqua Lung, Carl Stahl GmbH, Compumedics Germany GmbH, Niklas Baugeräte, Dachser, Berchtold, Kramer, Dekra, Happy Fit
Umfeldnutzungen	Bahnlinie und Gewerbe (Teilraum Willy-Bleicher-Straße / Otto-Hahn-Straße) im Süden, Waldgebiet im Westen, B 34 und Waldgebiet sowie Einzelhandel (Teilraum Unter den Tannen) im Norden, Photovoltaikanlage und Waldgebiet im Osten
Flächenpotenziale innerhalb des Teilraumes gemäß Gewerbeflächenkatalog der Stadt Singen / Potenzial zur Innenentwicklung	keine städtischen Flächen vorhanden Flächenangebot 2013: rd. 11.000 m ² Flächenangebot 2018: keines
mögliches Erweiterungspotenzial / Freiflächen im Umfeld des Teilraumes	nicht vorhanden
aktuelle Maßnahmen bzw. Planungen im Standortbereich	keine bekannt
Einzelhandel	nicht zulässig / keine Perspektive, Standort dezentral und siedlungsräumlich isoliert
Gesamteinschätzung / Perspektiven	Städtebaulich geordnete Struktur wird durch Profilierung als klassischer Gewerbebestandort gestärkt, attraktiver mittelständischer Gewerbebesatz, verbleibende Potenziale sollten für weitere mittelständische Unternehmen genutzt werden

GMA-Darstellung 2018

1.7 Standortprofil Unter den Tannen (EKZ)

Übersichtskarte des Standortbereichs



Quelle: © Open-Street-Map-Mitwirkende, GMA-Bearbeitung 2018

Luftbild des Standortbereichs



Quelle: © Microsoft, Nokia

Kriterium	Beschreibung
Lage / Erreichbarkeit	Lage im nordöstlichen Bereich des Gesamttraums, nördlich der B 34 im Bereich Unter den Tannen, gute Erreichbarkeit für Pkw / Lkw aufgrund der Bundesstraßenanbindung
Nutzungsstruktur / städtebauliche Situation	Geprägt durch großflächigen Einzelhandel (Einkaufszentrum „Unter den Tannen“)
Leitunternehmen / betriebliche Prägung	E-Center, Media Markt, Möbel AS
Umfeldnutzungen	umfangreiche Waldgebiete im Westen, Norden und Osten, Gewerbebetriebe südlich der B 34 (Teilraum Hardmühl-Nord)
Flächenpotenziale innerhalb des Teilraumes gemäß Gewerbeflächenkataster der Stadt Singen / Potenzial zur Innenentwicklung	keine städtischen Flächen vorhanden Flächenangebot 2013: rd. 104.000 m ² Flächenangebot 2018: rd. 104.000 m ²
mögliches Erweiterungspotenzial / Freiflächen im Umfeld des Teilraumes	Erweiterungsmöglichkeiten v.a. im Westen und Norden
aktuelle Maßnahmen bzw. Planungen im Standortbereich	Erweiterungsmöglichkeiten im Westen sind bereits im Rahmen einer mögliche Alusingen-Entwicklung geprüft worden
Einzelhandel	keine Entwicklung von zusätzlichem Einzelhandel über den Bestand hinaus (vgl. GMA-Einzelhandelskonzept Singen 2018)
Gesamteinschätzung / Perspektiven	dezentraler Einzelhandelsstandort, mittel- und langfristige Standort für Industrie und Gewerbe

GMA-Darstellung 2018

1.8 Standortprofil Umschlagbahnhof

Übersichtskarte des Standortbereichs



Quelle: © Open-Street-Map-Mitwirkende, GMA-Bearbeitung 2018

Luftbild des Standortbereichs



Quelle: © Microsoft, Nokia

Kriterium	Beschreibung
Lage / Erreichbarkeit	Lage im nördlichen Bereich des Gesamttraums, zwischen den Bahngleisen im Norden und der Straße Pfaffenhäule gelegen, gute Erreichbarkeit für Pkw / Lkw aufgrund der Lage an der Straße Pfaffenhäule und der Nähe zur B 34
Nutzungsstruktur / städtebauliche Situation	Standort für Logistik / Distribution / Güterumschlag; u. a. Wohnungen / Werkswohnungen im Westen des Areals.
Leitunternehmen / betriebliche Prägung	Recyclingunternehmen; Container-Terminal
Umfeldnutzungen	Grünfläche und kleines Waldstück im Westen, nördlich der Bahnlinie Gewerbebetriebe (Teilraum Alusingen), Gewerbebetriebe und Einzelhandelsbetriebe, kleinteilig strukturiert im Süden und Südosten (Teilräume (Güterstraße / Gaisenrain und Gaisenrain / Robert-Gerwig-Straße)
Flächenpotenziale innerhalb des Teilraumes gemäß Gewerbeflächenkataster der Stadt Singen / Potenzial zur Innenentwicklung	keine städtischen Flächen vorhanden Flächenangebot 2013: unklar Flächenangebot 2018: rd. 35.000 m ²
mögliches Erweiterungspotenzial / Freiflächen im Umfeld des Teilraumes	keine
aktuelle Maßnahmen bzw. Planungen im Standortbereich	Planung für Umsiedlung Logistikunternehmen
Einzelhandel	kein Bestand / keine Perspektive, dezentrale Lage
Gesamteinschätzung / Perspektiven	Auch perspektivisch als Gewerbe- / Logistikbereich mit „Dreh-scheibenfunktion“. Nach Aussagen der Stadtverwaltung hat die Bedeutung des Umschlagbahnhofes wieder zugenommen.

GMA-Darstellung 2018

1.9 Standortprofil Alusingen

Übersichtskarte des Standortbereichs



Quelle: © Open-Street-Map-Mitwirkende, GMA-Bearbeitung 2018

Luftbild des Standortbereichs



Quelle: © Microsoft, Nokia

Kriterium	Beschreibung
Lage / Erreichbarkeit	Lage nördlich des Gewerbegebietsverbundes an der Georg-Fischer-Straße zwischen Bahnlinie und Radolfzeller Straße, über diese gute Erreichbarkeit für PKW-/LKW Verkehr. Anschluss an die südlichen Gewerbestandorte über B 34/Robert-Gerwig-Straße
Nutzungsstruktur / städtebauliche Situation	homogene Nutzungsstruktur. Gesamtareal ehemals durch Aluminiumwerk Singen genutzt. Nach Teilung des Unternehmens in mehrere Betriebe (siehe Leitunternehmen), die innerhalb des Areal wirtschaften, Erhalt des Gebietscharakters.
Leitunternehmen / betriebliche Prägung	Amcor, Constellium, 3A Composites
Umfeldnutzungen	Wohnen im Westen (Anschluss an die Nordstadt von Singen), dort ehemalige Werksiedlung, im Süden Bahnlinie und im weiteren Verlauf Gewerbenutzungen, im Norden und Osten Wald.
Flächenpotenziale innerhalb des Teilraumes gemäß Gewerbeflächenkataster der Stadt Singen / Potenzial zur Innenentwicklung	keine städtischen Flächen vorhanden Flächenangebot 2013: rd. 80.000 m ² Flächenangebot 2018: keines
mögliches Erweiterungspotenzial / Freiflächen im Umfeld des Teilraumes	nicht vorhanden
aktuelle Maßnahmen bzw. Planungen im Standortbereich	nichts bekannt
Einzelhandel	nicht zulässig / keine Perspektive
Gesamteinschätzung / Perspektiven	Standort ist aufgrund der Erschließung und der engen Verzahnung (historisch bedingt) der derzeitigen Nutzer auch perspektivisch als Einheit zu betrachten. Keine Innenentwicklungspotenziale durch branchenfremde Nutzer zu erwarten. Gesamtkomplex auch in Zukunft als stabiler Industriestandort zu betrachten.

GMA-Darstellung 2018

1.10 Standortprofil Tiefenreute

Übersichtskarte des Standortbereichs 	Luftbild des Standortbereichs 
Quelle: © Open-Street-Map-Mitwirkende, GMA-Bearbeitung 2018	Quelle: © Microsoft, Nokia

Kriterium	Beschreibung
Lage / Erreichbarkeit	Lage im Südosten des Gesamtareals bzw. Erweiterung dieses über die Georg-Fischer-Straße hinweg, gute Erreichbarkeit für PKW-/LKW Verkehr v. a. über Georg-Fischer-Straße und Anschluss an B 34
Nutzungsstruktur / städtebauliche Situation	in Tiefenreute I-III: gemischte Nutzungsstruktur ohne klare Profilierung, neben großflächigem Einzelhandel auch KFZ-Handel und Produktion vorhanden, hochwertiges und geordnetes Erscheinungsbild.
Leitunternehmen / betriebliche Prägung	Bauhaus, Lauber Fensterbau, Autohaus Bach, PAWI Packaging
Umfeldnutzungen	nördlich der Georg-Fischer-Straße Gewerbenutzung, nach Osten und Süden Wald und in Richtung Westen (Erweiterung Tiefenreute IV) v.a. landwirtschaftliche Flächen
Flächenpotenziale innerhalb des Teilraumes gemäß Gewerbeflächenkataster der Stadt Singen / Potenzial zur Innenentwicklung	innerhalb Tiefenreute I-III: nicht vorhanden Flächenangebot 2013: rd. 95.000 m ² Flächenangebot 2018: keines
mögliches Erweiterungspotenzial / Freiflächen im Umfeld des Teilraumes	Tiefenreute IV in Planung
aktuelle Maßnahmen bzw. Planungen im Standortbereich	Vorbereitende Untersuchung zu einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme 2019 eingeleitet
Einzelhandel	an der Georg-Fischer-Straße nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel zulässig
Gesamteinschätzung / Perspektiven	äußerst attraktiver und hochwertiger Standortbereich („Filetstück“) durch den Anschluss und die Erreichbarkeit, zudem Möglichkeit der sog. Adressbildung am östlichen Stadteingang. Hohe Nachfrage aus klassischem Gewerbe aber auch Einzelhandel erwartet.

GMA-Darstellung 2018

2. Flächenverfügbarkeit in den Teilräumen

Nachfolgend wird aufgezeigt, wie sich die Flächenverfügbarkeit in den vorgestellten Teilräumen von Singen seit dem Jahr 2013 verändert hat. Dabei zeigt sich, dass sowohl die Anzahl der verfügbaren bzw. perspektivisch frei werdenden Flächen als auch die summierte Gesamtfläche deutlich gesunken sind. Das verfügbare Flächenangebot hat sich um mehr als die Hälfte (in m²) reduziert. Vermarktet wurden vielfach städtische Flächen, darunter hochwertige Grundstücke im Gewerbegebiet Tiefenreute III). Sämtliche derzeit vorhandenen Flächenpotenziale befinden sich in Privatbesitz und sind damit für eine strategische Ansiedlungs- und Entwicklungspolitik seitens der Stadt Singen nicht „verfügbar“. Bereits in der Vergangenheit ist die Mobilisierung von Gewerbeflächen am fehlenden Verkaufswillen der Eigentümer gescheitert. Eine Mobilisierung der Flächen über Instrumente des Städtebaurechts, z.B. über die Anwendung von Baugeboten ist allenfalls punktuell und mittelfristig möglich. Zudem eignen sich diese Flächen aufgrund ihrer Eigenschaften (Größe, Lage, Zuschnitt) teilweise nur bedingt für die Befriedigung der bestehenden Bedarfe. Damit stellt das Flächenpotenzial von rd. 19,2 ha lediglich einen theoretischen Wert dar.

Tabelle 4: Übersicht Flächenverfügbarkeit nach Teilräumen

Teilraum	2013		2018	
	Gesamtfläche	Flächenanzahl	Gesamtfläche	Flächenanzahl
Industriestraße	ca. 1,4 ha	3	ca. 1,4 ha	3
Zukunft Singen Süd	ca. 6,3 ha	2	ca. 2,4 ha	5
Güterstraße bis Gaisenrain	ca. 2,6 ha	12	ca. 1,5 ha	6
Gaisenrain bis Robert-Gerwig-Straße	ca. 0,9 ha	5	0	0
Willy-Bleicher- bis Otto-Hahn-Straße	ca. 1,1 ha	3	0	0
Hardmühl-Nord	ca. 1,1 ha	3	0	0
Unter den Tannen (EKZ)	ca. 10,4 ha	5	ca. 10,4 ha	5
Alusingen	ca. 8,0 ha	1	0	0
Umschlagbahnhof	k.A.		ca. 3,5 ha	1
Tiefenreute	ca. 9,5 ha (III)		0	0
Summe	ca. 41 ha	34	ca. 19,2 ha	20

Quelle: Wirtschaftsförderung der Stadt Singen, GMA-Darstellung 2018

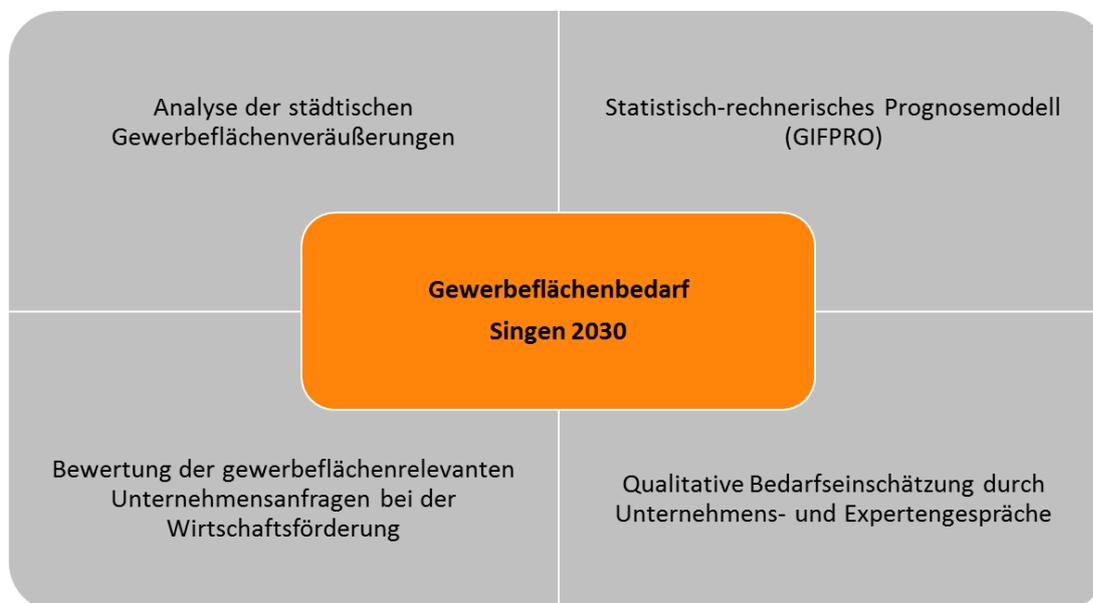
Größere Flächenpotenziale bestehen heute noch an den beiden Standorten Umschlagbahnhof und v. a. Unter den Tannen. Auch der Standort Zukunft Singen Süd verfügt noch über freie Flächen. Die Grundstücke befinden sich jedoch, wie zuvor erläutert, in Privatbesitz. Die Stadt kann lediglich als Mediator agieren womit die Steuerungsmöglichkeiten begrenzt sind. Eine zielgerichtete Gewerbeflächenvermarktung ist derzeit nicht möglich.

VI. Gewerbeflächenbedarfsanalyse für den Wirtschaftsstandort Singen

Ein zentrales Element der Fortschreibung des Gewerbeflächenentwicklungskonzepts der Stadt Singen ist es, die Bedarfsanalyse aus dem Jahr 2013 sowohl zu überprüfen und ggf. zu korrigieren. Dazu werden wie im Jahr sowohl 2013 Unternehmensgespräche als auch die Bedarfsprognose mit dem GIFPRO-Modell angewendet. Zunächst wird die Methodik des GIFPRO-Modells bzw. der Gewerbeflächenbedarfsanalyse als auch die Analyse der Gewerbeflächenveräußerungen in den Jahren 2013 bis 2018 dargestellt. Aufbauend auf diesen Ergebnissen werden abschließend die Ergebnisse der quantitativen Prognose des Gewerbeflächenbedarfs bis zum Jahr 2030 aktualisiert.

Eine wichtige Voraussetzung für die nachhaltige ökonomische Entwicklung und eine erfolgreiche Positionierung Singens im Standortwettbewerb ist ein quantitativ und qualitativ ausreichendes Angebot an Gewerbeflächen für gewünschte / definierte Zielgruppen. In diesem Zusammenhang dient die vorliegende Analyse des Gewerbeflächenbedarfs dazu, die Anforderungen an die Gewerbegebietsausstattung prognostisch zu ermitteln und wesentliche Kriterien ihrer Entwicklung zu definieren. Die Prognose des Gewerbeflächenbedarfs wird von der GMA sowohl auf Basis quantitativer als auch qualitativer Analyseschritte vorgenommen (vgl. Abbildung 7).

Abbildung 7: Prognose des Gewerbeflächenbedarfs - GMA Analysemodule



Quelle: GMA-Darstellung 2018.

1. Bestimmungsfaktoren des Gewerbeflächenbedarfs

Die gewerbliche Standortwahl wird zum einen von betriebswirtschaftlichen und technischen Vorgaben, zum anderen von rechtlichen Rahmenbedingungen bestimmt. Aufgrund der zunehmenden Mobilität der Produktionsfaktoren Arbeit, Boden, Kapital und Wissen treten Wirtschaftsregionen und Städte dabei nicht nur in einen nationalen, sondern meist sogar in einen internationalen Standortwettbewerb (z. B. mit Asien) ein. Eine Prognose des Gewerbeflächenbedarfs und die qualitative Einstufung vorhandener Gewerbeflächen (-Entwicklungspotenziale) müssen daher die sich weltweit ändernden Standortmuster und Standortkriterien berücksichtigen. Die zunehmende Globalisierung der Wirtschaft beruht neben dem sukzessiven Abbau von Handelsbeschränkungen auf dem zunehmenden Einsatz technischer Innovationen, wie etwa der Informationstechnologie (z. B. bei der Optimierung von Warenströmen).

Als Folge der sich ständig verkürzenden Produktzyklen sind die Standortanforderungen von Wirtschaftsunternehmen zudem einem immer schnelleren Wandel unterworfen. Gleichzeitig werden bei der Standortsuche in vielen Sektoren immer höhere Anforderungen an Gewerbeflächen gestellt. Hierzu gehören z. B.:

- /// ein Potenzial an (gut) ausgebildeten und motivierten Arbeitskräften
- /// gute überregionale verkehrliche Erreichbarkeit (Nähe zu Autobahnen und/oder Flughäfen und Bahnhöfen)
- /// kostengünstige und leistungsfähige Standortrahmenbedingungen (z. B. Ver- und Entsorgung, Informations- und Kommunikationsnetze)
- /// Nähe zu dynamischen und großen Absatzmärkten; vorhandene Netzwerke und Zulieferbeziehungen
- /// bauliche Erweiterungsmöglichkeiten und flexible Gebäudestrukturen (Multifunktionalität)
- /// spezielle produktionsbedingte Anforderungen, z. B. Staubfreiheit, Erschütterungsfreiheit, Zugangssicherheit
- /// Anschluss an Hochleistungsdatennetz / Nähe zu Colocation-Rechenzentren
- /// leistungsfähige Versorgungsstruktur (Energie- und Wasserversorgung, Anschluss an Telekommunikationsnetz)
- /// Hochschulnähe und Innovationspotenzial
- /// Image / Adresse eines Standortes.

Viele dieser Faktoren sind auf der kommunalen Ebene nicht oder nur indirekt beeinflussbar. Die Bereitstellung räumlicher Entwicklungsmöglichkeiten ist jedoch ein Feld, in dem die Kommune unmittelbar tätig werden kann, und einen entscheidenden Engpass jeglicher betrieblicher Entwicklung positiv beeinflussen kann.

2. Quantitative Prognose des Gewerbeflächenbedarfs bis zum Jahr 2030

Der zukünftige Gewerbeflächenbedarf in der Stadt Singen wird über ein generalisiertes Rechenmodell ermittelt, welches auf den Flächenansprüchen der Beschäftigten in einzelnen Wirtschaftszweigen basiert. Eine feinere Analyse könnte hinsichtlich des Gewerbeflächenbedarfs nicht zu einem besser fundierten Prognoseergebnis führen, da Einflussfaktoren wie der Konjunkturverlauf, die technologische Entwicklung oder einzelbetriebliche Entscheidungen von Leitunternehmen langfristig nicht genau vorhersehbar sind.

Zur Berechnung des gewerblichen Flächenbedarfes sind grundsätzlich zwei verschiedene methodische Ansätze möglich:

/// **Angebotsorientierte Gewerbeflächenprognose**

Hierbei errechnet sich der Flächenbedarf aus der Prognose oder Zieldefinition der Beschäftigten und wirtschaftszweigspezifischen Flächenkennziffern (Erwerbspersonenprognose mit Arbeitsplatzprognose).

/// **Bedarfs- oder nachfrageorientierte Gewerbeflächenprognose**

Dieses Verfahren beruht auf der Zahl der gewerbeflächenbeanspruchenden Beschäftigten, differenziert nach Hauptwirtschaftsgruppen. Unter Ansetzung durchschnittlicher Ansiedlungs- und Verlagerungsquoten kann die Zahl der mobilen Beschäftigten pro Jahr ermittelt werden. Der Gewerbeflächenbedarf errechnet sich dann wiederum durch Ansetzung von Flächenkennziffern je Beschäftigtem in den einzelnen Wirtschaftszweigen.

Grundsätzlich ist es auch denkbar und möglich, Annäherungen an die zukünftige Gewerbeflächenentwicklung bzw. den Bedarf über eine **Trendfortschreibung** sowie das Instrument der **Unternehmensbefragung** abzuleiten. Mit dem Instrument der Unternehmensbefragung lassen sich über einen überschaubaren Zeitraum von ca. 5 – 6 Jahren zwar einzelbetriebliche Prognosen treffen, eine konzeptionelle Gesamtplanung ist alleine über dieses Instrument aber nicht möglich.⁴

In der Planungstheorie und -praxis sowie in der aktuellen wissenschaftlichen Bewertung wird die nachfrageorientierte Flächenbedarfsprognose präferiert. Sie wurde auch in der vorliegenden Untersuchung verwendet und zwar in Form des sog. **GIFPRO-Modells** (Gewerbe- und Industrieflächenbedarfsprognose). Es beruht auf Flächenkennziffern sowie Neuansiedlungs- und Verlage-

⁴ Auch von der GMA in anderen Projekten durchgeführte Unternehmens- und Expertengespräche bestätigen, dass lediglich Planungen über einen vergleichsweise kurzfristigen Zeitraum in den Unternehmen vorgenommen werden.

rungsquoten, bezogen auf die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten. Die verwendeten Kennziffern und Quoten richten sich nach den Wirtschaftsbereichen und in dem hier verwendeten „GIFPRO Regionsmodell“⁵ außerdem nach dem siedlungsstrukturellen Kreistyp.

Die verschiedenen Schritte des mehrstufigen Verfahrens werden im Folgenden kurz dargestellt:

Stufe 1: Gewerbeflächen beanspruchende Erwerbstätige

Das GIFPRO-Regionsmodell basiert auf der Gesamtzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten. Die Beschäftigten werden in die Wirtschaftsbereiche produzierendes Gewerbe, Handel, Verkehr und Gastgewerbe sowie den Dienstleistungssektor untergliedert. In allen Bereichen werden Annahmen zum Anteil der gewerbeflächenbeanspruchenden Erwerbstätigen aufgrund von Erfahrungswerten getroffen (= Anrechnungsfaktor). Abweichend vom ursprünglichen Modell wurde hierbei auch der Dienstleistungssektor berücksichtigt.

Stufe 2: Ansiedlungs- und Verlagerungsquoten

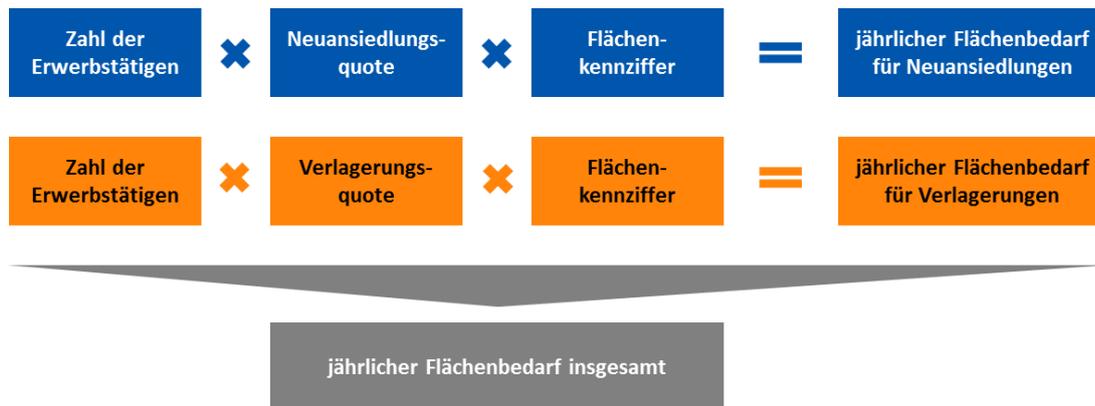
Als wesentliche Determinanten der Gewerbeflächeninanspruchnahme werden aus Erfahrungswerten ermittelte Ansiedlungs- und Verlagerungsquoten des GIFPRO-Regionsmodell zugrunde gelegt. Die Ansiedlungsquote beschreibt den Anteil der Erwerbstätigen pro 100 Erwerbstätige in neu angesiedelten Unternehmen; die Verlagerungsquote gibt den Anteil der Beschäftigten pro 100 Erwerbstätige in verlagerten Unternehmen innerhalb des Stadtgebietes an.

Stufe 3: Ermittlung von Flächenkennziffern

Eine Flächenkennziffer gibt den durchschnittlichen Flächenbedarf pro Beschäftigten in m² an. Diese wird u. a. durch die Grundstückspreise, die Lage des Standortes sowie konjunkturelle und strukturelle Rahmenbedingungen beeinflusst.

In den nachstehenden Abbildungen werden die beschriebenen Analysestufen in einer integrierten Form mit den konkreten Berechnungen dargestellt. Es ist jedoch zu betonen, dass es sich um ein rechnerisches Modell handelt, das bundesweite Erfahrungswerte mit den Strukturen in Singen kombiniert.

⁵ Zu den Grundlagen siehe Bauer, Martin; Hanns Werner Bonny (1987): Flächenbedarf von Industrie und Gewerbe. - Bedarfsberechnung nach GIFPRO. ILS Dortmund. Das Modell wurde seither kontinuierlich weiterentwickelt.

Abbildung 8: Berechnungsschema für Flächenprognose nach GIFPRO


GMA-Grafik 2018

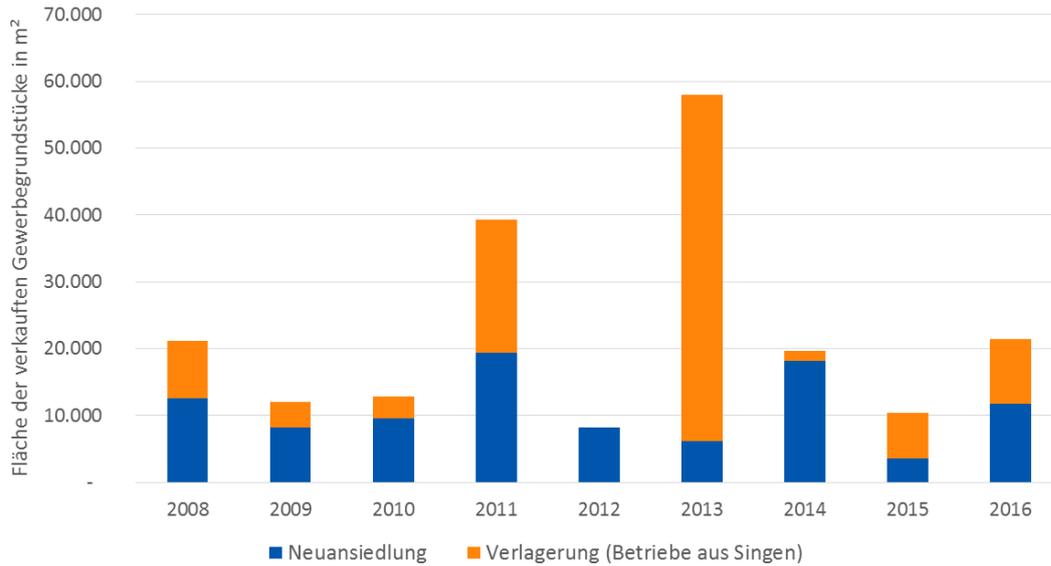
3. Verkauf von Gewerbeflächen seit dem Jahr 2008

Wie bereits in der Untersuchung im Jahr 2013 festgehalten, beeinflussen außer den allgemeinen Bestimmungsfaktoren auch individuelle örtliche Entwicklungen in Singen den Bedarf nach Gewerbeflächen. Dazu wurde die Entwicklung der Verkaufszahlen von Gewerbeflächen seit dem Jahr 2008 betrachtet. Es zeigt sich dabei, dass seit dem Jahr 2013 der Flächenverkauf deutlich abgenommen hat und größere Grundstücke nur noch selten veräußert wurden, ein Grund dafür sind u.a. die nicht vorhandenen Flächenpotenziale. Im Detail waren folgende größere Flächen auf dem Markt und wurden verkauft:

- / Die größte im Zeitraum zwischen 2013 und 2016 verkaufte Fläche ging an die PAWI Packaging GmbH aus der Schweiz und hatte eine Fläche von 1,5 ha bzw. 15.000 m².
- / Die weiteren veräußerten Flächen umfassten überwiegend zwischen 2.000 und 5.000 m² und waren damit eher klein. Größere Flächen konnten auf Grund des nicht mehr diversifizierten Gewerbeflächenportfolios der Stadt nicht veräußert werden.
- / Es zeigt sich, dass in den vergangenen Jahren überwiegend Flächen an Unternehmen von außerhalb Singens verkauft wurden. Mit Ausnahme der Jahre 2013 und v. a. 2015, in dem lediglich rd. 10.000 m² Gewerbeflächen veräußert wurden, entfällt der Großteil der veräußerten Flächen auf Neuansiedlungen von Unternehmen, die ihren Sitz außerhalb von Singen haben.
- / Der Blick auf die Herkunft der Unternehmen, die in Singen Gewerbeflächen erworben haben, zeigt, dass die absolute Mehrheit aus Singen bzw. der Bodenseeregion stammt. Eine weitere Gruppe stammt aus Baden-Württemberg. Internationale Unternehmen oder Unternehmen mit Sitz aus anderen Teilen Deutschlands nehmen lediglich eine

untergeordnete Rolle bei der Flächenvermarktung ein. Der Großteil der Gewerbeflächenbedarfe wird damit lokal verkauft, die Nachfrage weist einen Umkreis bis 30 km aus (vgl. Abbildung 10).

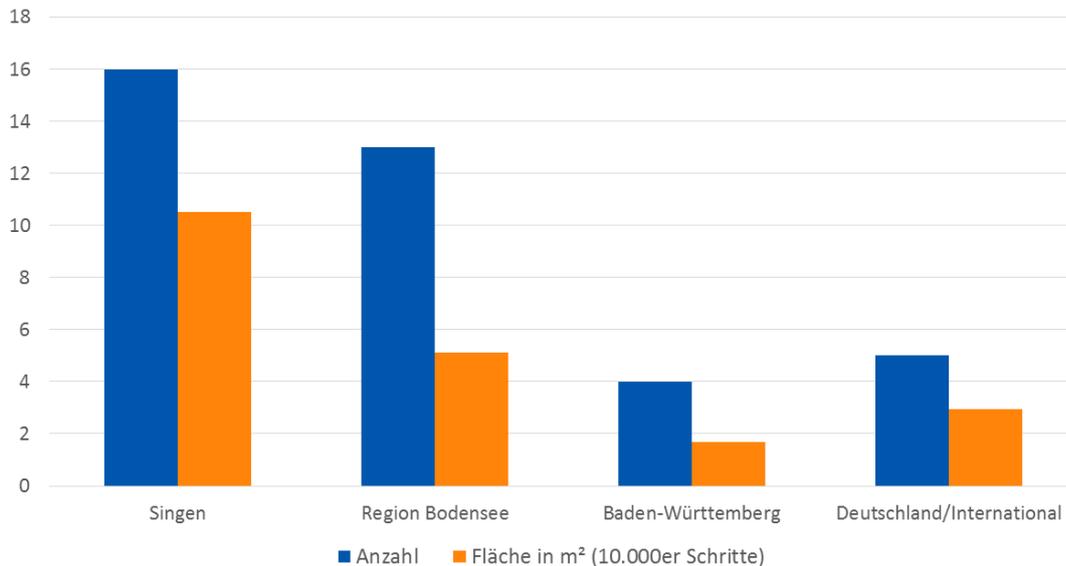
Abbildung 9: Verkaufte kommunale Gewerbegrundstücke 2008 bis Juni 2016



* im Jahr 2013 wurden im Gewerbegebiet Tiefenreute umfangreiche Flächen an die Fa. Bauhaus verkauft, aus diesem Grund ist die Summe der verkauften Flächen in diesem Jahr besonders hoch.

Quelle: Stadt Singen (Stand: 2018) GMA-Bearbeitung 2018

Abbildung 10: Herkunft der Käufer von städtischen Gewerbegrundstücken



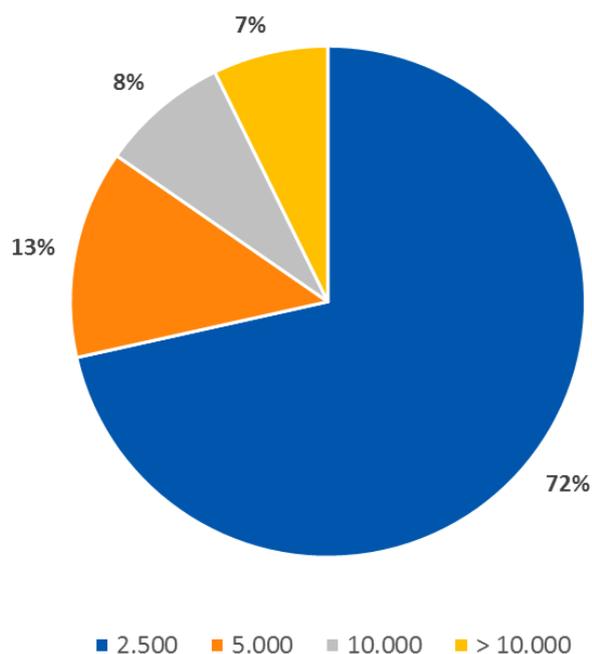
Quelle: Stadt Singen (Stand: 2018) GMA-Bearbeitung 2018

4. Flächenanfragen bei der städtischen Wirtschaftsförderung

Für Flächenanfragen von Unternehmen / Investoren in Singen steht die kommunale Wirtschaftsförderung als Ansprechpartner zur Verfügung. Erwartungsgemäß gibt es in Singen eine Vielzahl von Anfragen aus dem Bereich Handel. Für die gezielte Standortlenkung in diesem Segment besteht ein Einzelhandelsentwicklungskonzept, das aktuell fortgeschrieben wird.

Die Wirtschaftsförderung der Stadt Singen hat seit dem Jahr 2008 insgesamt 265 Unternehmensanfragen systematisiert erhoben. Davon 161 Anfragen seit dem Jahr 2013. Im Durchschnitt ergibt dies eine Anzahl von rd. 26 – 27 dokumentierten Flächenanfragen pro Jahr. Neben den bereits erwähnten Anfragen aus dem Einzelhandel sind v. a. traditionelle Nachfrager aus Industrie, Handwerk und Logistik unter den Interessenten. Es zeigt sich jedoch, dass sich zunehmend auch Anfragen aus Bereichen, die nicht dem klassischen Gewerbe zuzuordnen sind, häufen. Neben Dienstleistungsbetrieben aller Art sind dies auch Anfragen für Vergnügungsstätten oder Sporteinrichtungen. Die hohe Zahl der Anfragen und die diversifizierte Herkunft der Anfragen verdeutlichen den Druck auf die Gewerbegebiete, der in Singen besteht.

Abbildung 11: Flächennachfrage nach Größenklassen



Quelle: Stadt Singen (Stand: 2018) GMA-Bearbeitung 2018

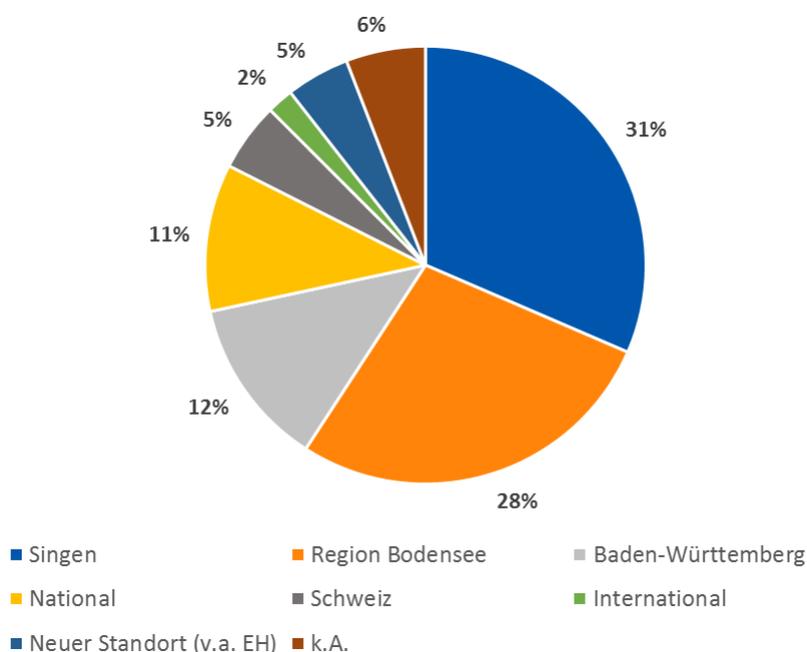
Kategorisiert man die Anfragen hinsichtlich ihrer Größe, so zeigt sich, dass überwiegend kleine Flächen (< 2.500 m²) nachgefragt werden. Dabei handelt es sich neben Anfragen aus dem Handwerk häufig um Nutzungen die hinsichtlich ihrer baurechtlichen Zulässigkeit auch in Wohn- oder Mischgebieten zu realisieren sind (z.B. Dienstleistungen, therapeutische Anbieter, Sport-/Freizeitstudios oder kleinflächiger Einzelhandel). Eine Ansiedlung dieser Betriebe in Gewerbegebieten würde dabei teilweise sogar den konzeptionellen städtebaulichen Entwicklungszielen der Stadt Singen widersprechen.

Größere Anfragen (> 10.000 m²) stellen eine Ausnahme dar. Verglichen mit den Jahren 2008 bis 2013 zeigt sich, dass heute der Anteil von größeren Flächen geringer ist als damals. In den vergangenen 6 – 12 Monaten häufen sich nach Angaben der Wirtschaftsförderung jedoch die Anfragen nach großen Gewerbegrundstücken (v.a. für Logistik) wieder.

Hinsichtlich der Herkunft der Nachfrage zeigt sich, dass wie bei den Flächenverkäufen der Großteil aus Singen oder der Bodenseeregion stammt. Rund ein Drittel aller Nachfragen stammt aus der Stadt Singen selbst, weitere rd. 28 % aus Kommunen um den Bodensee in einem Radius von ca. 30 – 40 km. Anders als bei den Flächenverkäufen wird jedoch auch deutlich, dass die Anfragen nach Flächen nicht auf Interessenten aus dem Wirtschaftsraum Hochrhein-Bodensee begrenzt sind. So gab es auch Anfragen von Betrieben und Unternehmen aus Deutschland, der Schweiz oder anderen europäischen oder internationalen Ländern, deren Anteil nicht unerheblich ist. Diese Anfragen machen insgesamt rd. 18 % aus.

Zusammenfassend lässt sich zur Untersuchung der Flächenanfragen an die städtische Wirtschaftsförderung festhalten, dass obwohl die Stadt Singen auf Grund des leergefegten Flächenportfolios kaum aktive Standortvermarktung betreibt, eine hohe Flächennachfrage besteht. Zwar deutet sich in den letzten Jahren ein Rückgang der Nachfrage an, eine statistische Relevanz ist jedoch nicht nachweisbar.

Abbildung 12: Flächenanfrage nach Herkunft



Quelle: Stadt Singen (Stand: 2018) GMA-Bearbeitung 2018

5. Quantitative Prognose des Gewerbeflächenbedarfs bis zum Jahr 2030

Nachfolgend wird ausgehend vom GIFPRO-Modell der Flächenbedarf bis zum Jahr 2030 neu ermittelt. Anschließend werden die Ergebnisse mit jenen aus dem Jahr 2013 verglichen und Aussagen über mögliche Veränderungen hinsichtlich des Flächenbedarfs getroffen. Auf bestehende methodische Unterschiede, wie die Berücksichtigung latenter Flächenbedarfe durch nicht gewerbliche Nutzer, wird an der entsprechenden Stelle hingewiesen.

Tabelle 5: Prognose des zusätzlichen Gewerbeflächenbedarfs in Singen

Ermittlung der gewerbeflächenbeanspruchenden Erwerbstätigen				
Branchentyp	Wirtschaftsbereich	Erwerbstätige 2017	Anrechnungsfaktor in %	Gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte
produzierendes Gewerbe	verarbeitendes Gewerbe, Baugewerbe	9.027	100	9.027
sonstiges Gewerbe	Handel, Gastgewerbe, Verkehr	6.246	40	2.498
	Dienstleistungen	11.415	15	1.712
Insgesamt		26.688		13.237

Ermittlung des zusätzlichen Nettogewerbeflächenbedarfs bis 2030 (Neuansiedlungen)			
	Produzierendes Gewerbe	Sonstiges Gewerbe	Insgesamt
Gewerbeflächenbeanspruchende Erwerbstätige	9.027	4.210	13.237
Neuansiedlungsquote pro 100 Erwerbstätige	0,15	0,15	
Flächenkennziffer in m ² pro Erwerbstätiger	225	225	
Flächenbedarf für Neuansiedlungen in m² pro Jahr	3.047	1.421	4.468
Flächenbedarf für Neuansiedlungen 2017 – 2030 in m² (13 Jahre)	39.611	18.473	58.084

Ermittlung des zusätzlichen Nettogewerbeflächenbedarfs bis 2030 (Verlagerungen)			
	Produzierendes Gewerbe	Sonstiges Gewerbe	Insgesamt
Gewerbeflächenbeanspruchende Erwerbstätige	9.027	4.210	13.237
Verlagerungsquote pro 100 Erwerbstätige	0,7	0,7	
Flächenkennziffer in m ² pro Erwerbstätiger	225	225	
Flächenbedarf für Verlagerungen in m² pro Jahr	14.218	6.631	20.849
Flächenbedarf für Verlagerungen 2017 – 2030 in m² (13 Jahre)	184.834	86.203	271.037

Flächenbedarf insgesamt bis 2030 in m²	224.445	104.676	329.121
--	----------------	----------------	----------------

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; GMA-Berechnungen 2018

Aus der Berechnung lassen sich folgende Erkenntnisse ziehen:

- /// Der rechnerisch ermittelte zusätzliche **Gewerbeflächenbedarf (Nettoflächen)** für das verarbeitende Gewerbe, Baugewerbe und den gewerbeflächenrelevanten Dienstleistungsbereich beläuft sich auf **ca. 33 ha**.
- /// Im sektorenbezogenen Vergleich der Gewerbeflächennachfrage zeigt sich, dass ein Großteil der Nachfrage aus dem produzierenden Gewerbe stammt, welches deutlich flächenintensiver ist als z.B. der Dienstleistungsbereich.
- /// Die Nachfrage nach zusätzlichen Gewerbeflächen ist insgesamt recht hoch.

Zu berücksichtigen ist, dass es sich bei dem ermittelten Bedarf um Nettobedarfsflächen, d. h. reine Baugrundstücke ohne Infrastruktur, handelt. Für die planerische Bereitstellung ist diese Zahl um einen Anteil von rd. 25 % Erschließungsflächen zu erhöhen.⁶ Der planerisch relevante **Bruttoflächenbedarf** liegt damit bei **rd. 41 ha**.

Die innerhalb der Stadt Singen verlagernden Betriebe setzen ihrerseits Flächen frei, die gemäß dem Modellansatz zu etwa 25 % wieder gewerblich genutzt werden können. Unter einer Verlagerung ist dabei nicht nur die Aufgabe und nachfolgende Verlagerung eines Standortes, sondern auch die Verlagerung einzelner Betriebsteile (z.B. Teile der Produktion) innerhalb des Untersuchungsraums zu verstehen. Durch diese Verlagerungen in Singen können aus dem Bestand jährlich etwa 0,5 ha für die Deckung des gewerblichen Flächenbedarfes eingesetzt werden; für den Betrachtungszeitraum 2018 – 2030 beträgt die Gesamtsumme der **wiedernutzbaren Flächen rd. 7 ha**.

Der **Bruttoflächenbedarf abzüglich der wiedernutzbaren Flächen** beträgt damit nach dem GIFPRO-Modell in Singen **ca. 34 ha**. Es ist dabei darauf hinzuweisen, dass es sich dabei ausschließlich um den Bedarf der Industrie und der klassischen Gewerbenachfrager branchenzugehöriger Betriebe handelt. Darüber hinausgehende Flächenbedarfe von Vergnügungsstätten werden nachfolgend in Kapitel 5.2 ermittelt und damit eine Gesamtsumme des Flächenbedarfs gebildet, die als Referenzgröße benutzt wird.

5.1 Gegenüberstellung der Ergebnisse des GIFPRO-Modells zwischen 2013 und 2018

Vergleicht man die Gewerbeflächenprognose des Jahres 2018 mit jener aus dem Jahr 2013, zeigt sich, dass die Gesamtsummen der benötigten Gewerbeflächen nicht wesentlich voneinander abweichen. Die Summe der Gewerbeflächen, die bis zum Jahr 2030 benötigt werden, ist nur geringfügig gesunken. Der Grund hierfür ist, neben einem geringfügig geänderten Prognosemodell, der kürzere Prognosezeitraum. Die relevante Bezugsgröße für den Flächenbedarf ist die durchschnittliche jährliche Summe der Flächenbedarfe. Diese hat sich verglichen mit dem Jahr 2013 deutlich erhöht.

⁶ Dabei handelt es sich explizit um die verkehrliche Erschließung. Mögliche landschaftsgestalterische Elemente, die z.B. durch den Bebauungsplan festgelegt werden können, wurden nicht berücksichtigt.

Begründet liegt das in der deutlich gestiegenen Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, welche die Ausgangsbasis des GIFPRO-Modells darstellen. Vor dem Hintergrund, dass die Stadt Singen in den letzten Jahren nach wie vor Gewerbeflächen vermarktet hat und das Gewerbeflächenangebot damit weiter zurückgegangen ist, hat sich die **Angebotsituation** verglichen mit dem Jahr 2013 **weiter verschlechtert**. Zudem ist ein **Nachlassen des Bedarfs nicht zu erkennen**, vielmehr ist ein weiteres Wachstum der lokalen Wirtschaft und damit des Flächenbedarfs anzunehmen.

5.2 Zusammenführung der Ergebnisse: Bedarf an Gewerbe- und Industrieflächen

Neben den bei der GIFPRO-Prognose berücksichtigten Bedarfen aus Neuansiedlungen im Gemeindegebiet und innerörtlichen Verlagerungen bzw. Erweiterungen treten weitere Bedarfe auf, die jedoch nicht eindeutig vorherberechnet werden können. Diese sollten ungeachtet dessen aber im Sinne einer vorsorgenden Flächenpolitik berücksichtigt werden. Dabei handelt es sich um:

/// Flächenbedarf anderer (nichtgewerblicher) Nutzer

Bei dieser Gruppe handelt es sich um Betriebe bzw. Nutzungen, die ebenfalls Standorte in Gewerbegebieten beanspruchen, üblicherweise aber nicht mit der Vorstellung eines Gewerbegebietes in Zusammenhang gebracht werden. Sie werden häufig als Fremdkörper im Gewerbegebiet wahrgenommen, sind dort gleichwohl planungsrechtlich – teilweise nur ausnahmsweise – zulässig und können dort sogar sinnvoll untergebracht sein. Diese Nachfragegruppe ist sehr heterogen strukturiert und lässt sich nur annäherungsweise umschreiben. Sie umfasst beispielsweise:

- öffentliche Einrichtungen (Betriebshöfe, Bauhöfe, Lagerplätze etc.),
- Sporteinrichtungen (Tenniscenter, Fitnessstudios etc.),
- Vergnügungsstätten (Diskotheken, Tanzlokale etc.),
- Einrichtungen gemeinnütziger Träger (Lager etc.),
- Hotels / Boardinghouses,
- Auto-Waschanlagen,
- religiöse Einrichtungen, z. B. von freikirchlichen Gemeinschaften.

Die Flächennachfrage dieser Gruppe ist nur annäherungsweise zu erfassen. Sie wird hier deshalb nicht durch Befragungen, sondern durch einen pauschalen Aufschlag auf den bisher ermittelten Gewerbeflächenbedarf berücksichtigt. In Anlehnung an die Ergebnisse anderer Untersuchungen zur Belegung von Industrie- und Gewerbegebieten wird üblicherweise ein Anteil dieser Gruppe an der gesamten Flächennachfrage von 10 % des Gesamtbedarfes angenommen.

Latenter Flächenbedarf ⁷

Neben der Flächennachfrage, die von Betrieben geäußert wird, besteht auch ein latenter Verlagerungs- und damit Flächenbedarf durch Betriebe, deren Entwicklungsmöglichkeiten am Standort aus anderen Gründen als der Flächenverfügbarkeit eingeschränkt sind. Dies können sein:

- mangelnde planungsrechtliche Absicherung des Betriebsstandortes,
- Entwicklungshemmnisse durch empfindliche umgebende Nutzungen (z.B. Wohngebäude),
- Konflikte am Standort (mit Behörden, Nachbarschaft, Anfahrbarkeit, Parkierung etc.).

Wenn hier auch oft kein Flächenbedarf geäußert wird, so sind Betriebe in den geschilderten Situationen als latent standortgefährdet anzusehen. Die Standortgefährdung wird unter Umständen gar nicht wahrgenommen und wird erst bei Investitionsvorhaben aktuell, kann dann aber sehr schnell betriebssichernde Maßnahmen erfordern, oder sie ist bekannt, stellt aber kein augenblickliches Problem dar, weil der Betrieb ohnehin keine Investitionen plant. Häufig wird in diesen Fällen eine nachhaltige Sicherung am Standort möglich sein; vor allem größere Betriebe werden vorrangig am Standort durch Maßnahmen der Konfliktentschärfung – etwa emissionsmindernde Maßnahmen – zu sichern sein. In Einzelfällen wird es aber auch notwendig sein, den Betrieb aus seiner entwicklungshemmenden Lage zu befreien und auf ein neues Grundstück zu verlagern.

Im Rahmen der Untersuchung wurden für die unterschiedlichen Fälle folgende Flächenbedarfe ermittelt, dabei ist bei allen Werten zu berücksichtigen, dass es sich um Nettobauland – d.h. die von den Betrieben nachgefragten Grundstücke – handelt. Für die Ausweisung in der Flächennutzungsplanung sind noch Erschließungs- und ggf. Ausgleichsflächen hinzuzurechnen. Mangels genauer Werte, die eine Kenntnis der zukünftig auszuweisenden Flächen und der Bedingungen ihrer Entwicklung voraussetzen, wird mit einem Aufschlag von 25 % auf den ermittelten Flächenbedarf gerechnet. Die Flächenbedarfe gestalten sich wie folgt:

⁷ Für Singen sind aufgrund der überwiegend gut strukturierten Gewerbegebiete und der klaren räumlichen Trennung zwischen Gewerbe und Wohnen kaum latente Flächenbedarfe zu erkennen. Entsprechend werden keine quantitativen Aussagen darüber getroffen.

Tabelle 6: Unterschiedliche Gewerbeflächenbedarfe in Singen nach Teilsegmenten

	pro Jahr	2030 (13 Jahre) ⁸
	in ha	
Verlagerungen	2,08	27,1
Neuansiedlungen	0,45	5,8
sonstiger Bedarf	0,25	3,3
latenter Flächenbedarf*		k.A.
Nettobedarf	2,78	36,1
Bruttobedarf (inkl. Erschließung)		45,1

*Es handelt sich um einen Einmalbedarf, der nicht hochgerechnet wird.

GMA-Bearbeitung 2018

Für die Stadt Singen ein **(Brutto-) Gewerbeflächenbedarf von rd. 45 ha. Abzüglich wiedernutzbarer Flächen (rd. 7 ha)**, die durch Verlagerungen innerhalb des Stadtgebietes frei werden könnten, hat der Wirtschaftsstandort Singen einen

Gewerbeflächenbedarf von rd. 38 ha bis zum Jahr 2030

6. Gegenüberstellung Nachfrage- und Angebotssituation

In der Gesamtbetrachtung wird deutlich, dass Singen einen erheblichen Flächenengpass aufweist. Das städtische Gewerbeflächenangebot ist aufgebraucht und kurzfristig sind keine zusätzlichen Flächen zu mobilisieren. Unabhängig von der Art der Nachfrage (Entwicklung bestehender Unternehmen oder Neuansiedlung) können durch die Stadt Singen keine Bedarfe mehr gedeckt werden. Wie in Kapitel V.2 dargestellt bestehen noch Flächenpotenziale in Privatbesitz. Diese sind aufgrund ihrer schwierigen Mobilisierbarkeit⁹ aber nicht als Reserveflächen zu berücksichtigen.

Stellt man diese in Privatbesitz befindlichen Flächenpotenziale mit dem prognostizierten Flächenbedarf gegenüber ergibt sich ein theoretischer Fehlbetrag von rd. 19 ha. Da die Stadt jedoch keinen Zugriff auf diese Flächen hat und damit weder steuernd eingreifen noch verlässlich planen kann, werden diese Flächen bei der Berechnung des Flächenbedarfs nicht einbezogen.

Damit wird deutlich, dass am Standort Singen – ohne eine weitere Mobilisierung oder Neuausweisung – von Gewerbeflächen bis zum Jahr 2030 ein quantitativer

Flächenfehlbetrag von rd. 38 ha

besteht.

⁸ Werte gerundet, Differenzen sind möglich

⁹ In der Vergangenheit hat sich gezeigt bzw. ist der Wirtschaftsförderung bekannt, dass seitens des/der Eigentümer kein Verkaufsinteresse besteht.

Nachfolgende Aspekte gilt es konzeptionell zu berücksichtigen:

- /// Vorhandene Baulücken usw. sind relativ kleingliedrig und in Privatbesitz. Ein Zwischenerwerb durch die Stadt oder eine Vermittlung von Kaufinteressenten scheitert am fehlenden Willen der Eigentümer.
- /// Größere zusammenhängende Gewerbeflächenpotenziale stehen ausschließlich im geplanten Gewerbegebiet Tiefenreute IV zur Verfügung. Diese reduzieren den Flächenfehlbetrag perspektivisch.
- /// Erfahrungsgemäß lassen sich ohnehin nicht alle vorhandenen ungenutzten Flächen für eine gewerbliche Nutzung mobilisieren, v. a. wenn sich diese überwiegend im Privatbesitz befinden. Hier gilt es, ein „schlagkräftiges Flächenmanagement“ zu installieren (u. a. Personalressourcen).
- /// Zumindest in den befragten industriell-gewerblichen Unternehmen werden die vorhandenen Potenzial- / Reserveflächen für die Eigenentwicklung benötigt. Größere Flächenreserven werden nicht auf dem Markt angeboten.

7. Szenarien des Gewerbeflächenbedarfs

Zusätzlich zum GIFPRO-Basismodell wurden im Sinne einer Leitplankenentwicklung sowohl ein sog. Best-Case als auch ein Worst-Case-Szenario aufgestellt. Ziel ist es, mögliche Entwicklungslinien des Gewerbeflächenbedarfs in Singen in den kommenden Jahren abzubilden. Der zentrale Einflussfaktor im GIFPRO-Modell auf den Gewerbeflächenbedarf ist die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten. Dies gilt, wenn der Anrechnungsfaktor, also das Maß der Wirksamkeit auf den Flächenbedarf in den einzelnen Wirtschaftszweigen, gleich bleibt. Ausgehend von der Beschäftigtenentwicklung (...) in den drei relevanten Wirtschaftszweigen produzierendes Gewerbe, Handel, Gastgewerbe, Verkehr sowie Dienstleistungen der letzten zehn Jahre wurden unter Berücksichtigung von wirtschaftlichen Makrotrends Annahmen über die zukünftige Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Singen getroffen.

Für die jeweiligen Szenarien sehen diese wie folgt aus:

Best-Case-Szenario

- /// Es wird davon ausgegangen, dass sich das Wirtschaftswachstum der vergangenen Jahre gleichbleibend fortsetzt, d.h., die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in den einzelnen Wirtschaftszweigen konstant wächst und damit die Beschäftigung auf rd. 32.500 steigt.

Worst-Case-Szenario

Im Rahmen des Worst-Case-Szenarios wird davon ausgegangen, dass die wirtschaftliche Konjunktur abflaut und insbesondere im Produzierenden Gewerbe ein Rückgang an Beschäftigten eintritt. Gleichzeitig wird von einer stagnierenden Beschäftigtenzahl im Handel und Verkehr ausgegangen sowie von einem gebremsten Wachstum im Dienstleistungsbereich. Insgesamt erreicht die Stadt Singen somit nur noch eine Gesamtbeschäftigtenzahl von rd. 25.800 Beschäftigten im Jahr 2030.

Die beiden Szenarien verdeutlichen, wie stark Singen durch die verarbeitende Industrie geprägt ist und welchen Einfluss diese auf die Flächennachfrage hat. Ein Bedeutungsverlust bzw. eine Verlagerung von Produktionsteilen des Verarbeitenden Gewerbes würde einen erheblichen Rückgang der Flächennachfrage mit sich bringen. Zu den Szenarien ist anzumerken, dass Nachfragen, die nicht unmittelbar aus der Industrie oder den klassischen Gewerbenachfragern stammen, nicht berücksichtigt sind. Größere Einzelhandelsvorhaben, die wesentliche Teile von Gewerbegebieten abdecken können und große Flächen beanspruchen, sind nicht berücksichtigt. Andere latente Flächenbedarfe, wie z. B. Vergnügungsstätten, Autohäuser oder Einrichtungen religiöser Gemeinschaften, sind ebenfalls im Rahmen der Szenarien nicht berücksichtigt worden.

Die beiden Szenarien variieren dabei unterschiedlich stark von der Basisprognose. Während das Best-Case-Szenario nur einen geringfügig höheren Flächenbedarf als die Basisprognose ausweist, ist der Flächenbedarf im Worst-Case-Szenario deutlich geringer.¹⁰ Dennoch ist der Gewerbeflächenbedarf, auch unter der Annahme eines relativen Bedeutungsverlustes des verarbeitenden Gewerbes, mit rd. 28 ha vergleichsweise hoch.

Tabelle 7: Szenarien des Gewerbeflächenbedarfs - Gegenüberstellung

Prognoseszenario	Flächenbedarf	Differenz
Basisprognose	rd. 34 ha	-
Best-Case-Szenario	rd. 38 ha	+ 4 ha
Worst-Case-Szenario	rd. 28 ha	- 6ha

GMA-Berechnungen 2018

¹⁰ Auswirkungen durch Veränderungen in der Arbeitswelt – Stichwort: Industrie 4.0 – wurden bei der Prognose nicht berücksichtigt, da keine verlässlichen Aussagen über die flächenwirksamen Wirkungen existieren.

Im Detail berechnen sich die einzelnen Szenarien wie folgt:

Tabelle 8: Gewerbeflächenbedarf Szenarien

Gewerbeflächenbeanspruchende Erwerbstätige					
Branchentyp	Wirtschaftsbereich	Best-Case-Szenario		Worst-Case-Szenario	
		Erwerbstätige (Prognose)	Gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte	Erwerbstätige (Prognose)	Gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte
Produzierendes Gewerbe	verarbeitendes Gewerbe, Baugewerbe	9.213	9.213	6.495	6.495
sonstiges Gewerbe	Handel, Gastgewerbe, Verkehr	7.350	2.940	6.246	2.498
	Dienstleistungen	15.939	2.391	12.991	1.949
Insgesamt		32.502	14.544	25.732	10.942
Ermittlung des zusätzlichen Nettogewerbeflächenbedarfs bis 2030 (Neuansiedlungen)					
		produzierendes Gewerbe	Sonstiges Gewerbe	produzierendes Gewerbe	Sonstiges Gewerbe
Flächenbedarf für Neuansiedlungen in m ² pro Jahr		3.109	1.799	2.192	1.501
Flächenbedarf für Neuansiedlungen 2017 – 2030 in m ² pro Jahr		40.417	23.387	28.496	19.513
Insgesamt		63.804		48.009	
Ermittlung des zusätzlichen Nettogewerbeflächenbedarfs bis 2030 (Verlagerungen)					
Flächenbedarf für Verlagerungen in m ² pro Jahr		14.510	8.396	10.230	7.004
Flächenbedarf für Verlagerungen 2017 – 2030 in m ² pro Jahr		188.630	109.148	132.990	91.052
Insgesamt		297.778		224.042	
Flächenbedarf gesamt (netto)		361.582		272.051	
Flächenbedarf gesamt (brutto) +25 %		451.978		340.064	
Wiedernutzbare Flächen durch Verlagerung von Betrieben bis 2030		74.451		56.017	
Flächenbedarf insgesamt bis 2030		377.527		284.047	

* Die Ansiedlungs- bzw. Verlagerungsquote und die Flächenkennziffern sind identisch mit denen der Basis-Prognose auf S. 46. Der Übersichtlichkeit wegen wurde auf eine detaillierte Auflistung verzichtet.

GMA-Berechnungen 2018

VII. Gewerbeflächenentwicklungskonzept

Bevor Entwicklungsleitlinien für die kommenden Jahre bei der Gewerbeflächenentwicklung in der Stadt Singen aufgestellt werden, wird auf die im Jahr 2013 präsentierten Grundsätze der Gewerbeflächenentwicklung eingegangen. Es wird dabei überprüft, inwiefern diese noch aktuell sind und ob evtl. neue Entwicklungsziele hinzugekommen sind. Folgende Grundsätze für die Wirtschaftsförderung wurden in Singen definiert:

- Die Bestandsentwicklung und das Anwerben von Unternehmen im Sinne einer Unternehmensansiedlung stellen die wichtigsten Ansatzpunkte dar, um Singen weiterhin als zukunftsfähigen Struktur- und Arbeitsplatzstandort zu etablieren. Für beide Ansätze wurde festgehalten, dass zwingend weitere marktfähige Gewerbeflächen am Standort vorhanden sind. Es wurde davon ausgegangen, dass die größeren Unternehmen vor Ort noch über ausreichend Reserveflächen verfügen.

Die vergangenen Jahre haben gezeigt, dass die Bestandsentwicklung und die Ansiedlung von Unternehmen aufgrund fehlender Gewerbeflächen problematisch sind. Die letzten größeren in städtischem Besitz befindlichen Flächen wurden mittlerweile verkauft.

Einzelne größere Unternehmen verfügen nach wie vor über Reserveflächen am Standort. Im Rahmen der Unternehmensgespräche gaben diese an, zumindest kurzfristig keine größeren Flächenbedarfe zu haben. Auf die Gewerbeflächenbedarfsprognose ableitbare quantitative Aussagen wurden aber nicht getroffen. Im Gegensatz dazu haben aber kleinere und mittlere Unternehmen teilweise Flächenengpässe und sind aktiv auf der Suche nach Gewerbeflächen in ihrem jeweiligen Standortumfeld. Vor diesem Hintergrund stellt das aktive Vermarkten von Singen als Wirtschaftsstandort mit dem Ziel, regionale Unternehmen an den Standort zu holen, einen nur schwer vermittelbaren Weg dar. Bevor größere Gewerbeflächen nach außen verkauft werden (Gewerbegebiet Tiefenreute), sollte der Fokus auf der Bestandsentwicklung und der Flächennachfrage aus Singen selbst liegen.

- Die Förderung von Unternehmensgründungen und Jungunternehmen aus der Region an den Standort Singen sollte stärker gefördert werden. Das Gründerzentrum (SINTEC) sollte seine Anstrengungen intensivieren und die Förderung von wissens- und technologiebasierten Unternehmen stärken.

Grundsätzlich ist die Förderung von Jungunternehmen und von Gründern ein wichtiger Aspekt für eine zukunftsfähige Gestaltung des Wirtschaftsstandortes. Es ist aber festzuhalten, dass in der täglichen Arbeit der Stadt Singen bzw. der Wirtschaftsförderung derzeit andere Fragestellungen dominieren. Jungunternehmen, die nicht über die ent-

sprechenden finanziellen Mittel verfügen, haben auf dem angespannten Gewerbeflächenmarkt Singens kaum Möglichkeiten, sich niederzulassen oder in der Folge zu expandieren. Die vergangenen Jahre haben zudem gezeigt, dass Gründerzentren häufig nicht zu den erwünschten Effekten führen, d.h. sie nicht als Inkubator lokaler Innovationstätigkeiten agieren oder sich finanziell amortisieren. Von einer weiteren Förderung bzw. einer Wiederbelebung des Gründerzentrums sollte – gerade auch vor dem Hintergrund der geringen personellen Ausstattung der Wirtschaftsförderung – abgesehen werden.

■ *Für das Industriegebiet Süd sollte ein Standortmanagement aufgebaut werden, um die Flächenpotenziale in Abstimmung mit den Eigentümern zielgerichtet entwickeln zu können.*

Das angestrebte Standortmanagement für das Industriegebiet Süd wurde nicht in der angedachten Form realisiert. Das angestrebte Ziel, die Flächenpotenziale gemeinsam mit den Eigentümern zielgerichtet zu entwickeln und damit neue Flächenpotenziale zu erschließen, ist jedoch weiterhin aktuell. Es sollte über das Industriegebiet Süd für den Gesamtwirtschaftsstandort Singen ausgebaut werden (siehe Kapitel: Nachverdichtung von bestehenden Gewerbegebieten).

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die im Jahr 2013 getroffenen Entwicklungsgrundsätze überwiegend nicht realisiert werden konnten. Zum einen haben sich die Gewerbeflächenbedarfe nicht verringert (das Angebot an Flächen ist sogar eher kleiner geworden), zum anderen wurde die Wirtschaftsförderung nicht mit den personellen Ressourcen ausgestattet, um handlungsfähig über die ohnehin umfangreichen Aufgaben hinaus, noch eine aktive Ansiedlungspolitik oder eine gezielte Gründerförderung zu betreiben. Beide Aufgabenbereiche müssen vor dem Hintergrund der derzeit nicht vorhandenen Gewerbeflächen in den kommenden Jahren eine untergeordnete Rolle spielen. Vielmehr geht es darum, wie im Punkt des Standortmanagements für das Industriegebiet Süd, zusätzliche Flächenpotenziale zu generieren, um auch in der Standortentwicklung wieder aktiv werden zu können.

1. Exkurs: Nachverdichtung bestehender Gewerbegebiete

Im Bereich Wohnungsbau ist insbesondere in Ballungsräumen und solchen Städten, die über eine hohe Nachfrage nach Wohnkapazitäten verfügen, Nachverdichtung seit Jahren eines der bestimmenden Themen in der Stadtentwicklung. Der Trend geht hier dazu, große Grundstückszuschnitte, die in den 60er oder 70er Jahren bebaut wurden und heute überdimensioniert erscheinen, nachzuverdichten. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund steigender Grundstückspreise aber auch mit Blick auf eine nachhaltige und flächensparende Siedlungsentwicklung sinnvoll und häufig ökonomischer als ein Neubau bzw. eine Neuausweisung von Wohngebieten auf der grünen Wiese.

Im Bereich Gewerbeflächenentwicklung ist diese Entwicklung in den vergangenen Jahren nur langsam eingetreten. Nach wie vor werden Grundstücke auf der grünen Wiese, ohne Altlasten oder Umfeldnutzungen, die zu einer Störung des Baufortschritts führen können, präferiert. Dabei bestehen gerade in altindustriellen Räumen und an seit Jahrzehnten wirtschaftsstarken Standorten wie der Stadt Singen häufig Gewerbeflächenpotenziale, die revitalisiert oder aufgewertet werden können. Diese Potenziale liegen nicht etwa auf der grünen Wiese, sondern häufig verkehrlich gut angebunden im Siedlungsverbund bzw. in gewachsene Gewerbegebiete eingebettet. Dennoch schrecken Unternehmen vielfach vor der Entwicklung dieser Flächen zurück. Sollten diese „Altflächen“ nachgenutzt werden, muss deshalb teilweise die Kommune als Zwischenmakler in Erscheinung treten und zunächst wesentliche Hürden bei der Neubebauung aus dem Weg räumen. Hierzu gehören neben dem Abriss bestehender Gebäudesubstanz auch der Zwischenerwerb der Grundstücke oder die Entfernung von Altlasten. Unternehmen scheuen aber das Risiko steigender Kosten und nicht klar festzulegender Baufertigstellungen.

Grundsätzlich ist zu sagen, dass eine Nachverdichtung im Gewerbeflächensektor deutlich schwieriger ist als im Wohnsektor. Die Gründe dafür liegen u. a. im unterschiedlichen Immobilienzyklus im Vergleich zur Wohnwirtschaft und in größeren Flächenzuschnitten, also deutlich größeren Flächenbedarfen als es bei der Wohnnutzung der Fall ist. Dies führt dazu, dass (...) nicht etwa in einem „Hinterhof“ (neue Gewerbeflächen) generiert werden können, sondern dass große Flächen in attraktiver Lage zur Verfügung stehen müssen.

1.1 Heterogene Nutzungsmuster

Die Anforderungen an Gewerbe- und Industrieflächen sind je nach Branche und Wirtschaftszweig teilweise völlig unterschiedlich. Während hochtechnologisierte Unternehmen stark in die Bereiche Büronutzung oder Forschung und Entwicklung investieren, brauchen beispielsweise verarbeitende Betriebe oder Logistikdienstleister weiterhin große Flächen zur Aufstellung von Fahrzeugen oder für die Produktion. Es ergeben sich völlig unterschiedliche Nutzungsmuster der Immobilien und damit auch der Fläche.

1.2 Unterschiede bei der Bauleitplanung

Die Bauleitplanung im Bereich des Wohnungsbaus ist in den vergangenen Jahren deutlich restriktiver gehandhabt worden, als dies im Gewerbeflächenbereich notwendig gewesen wäre. Während sich die Problemstellung teurer Flächen und nicht vorhandenen Wohnraums unmittelbar auf den Bürger als Wähler und damit Druckmittel auf die Politik auswirkt, zeigt sich ein Mangel an Gewerbeflächen erst langfristig und nicht unmittelbar beim Wähler selbst. Entsprechend hat die Politik die kommunale Bauleitplanung im Bereich Wohnen deutlich restriktiver gehandelt und Nachverdichtungen forciert. Bei Gewerbeflächen wurden dagegen nach wie vor weitgehende Zugeständnisse an Investoren und Unternehmen gemacht. Hier spielt vor allem auch die Angst einer Standortverlagerung in Nachbarkommunen oder an weiter entfernte Standorte eine Rolle. Der

Wettbewerb zwischen Kommunen um Einwohner ist (noch) deutlich geringer als um Wirtschaftsunternehmen. In der Regel erfolgt die Wohnortwahl abhängig vom Arbeitsplatz und nur in sog. Schwarmstädten andersherum. Unternehmen drohen mit Verlagerungen, wenn die Standortkommune nicht entsprechende Gewerbeflächen in der Qualität, Anbindung und Lokalität, die von den Unternehmen gewünscht wird, bereitstellt.

1.3 Der interkommunale Wettbewerb

Wie zuvor erwähnt, stellt der interkommunale Wettbewerb um Gewerbebetriebe und damit Arbeitsplätze und Gewerbesteuerereinnahmen eine wesentliche Bremse der Nachverdichtungsaktivitäten dar. Lediglich Räume die über eine erhebliche Nachfrage nach Gewerbeflächen bei gleichzeitig nicht vorhandenem „frischen“ Flächenpotenzial verfügen, haben bisher Anstrengungen unternommen die Nachverdichtung voranzutreiben. Ansonsten gilt häufig weiterhin der Gang auf die grüne Wiese als attraktiver und alternativlos. Ein Ansatzpunkt hierzu könnte sein, dass Kommunen die Gewerbeflächenentwicklung gemeinsam und in einem größeren Maßstab angehen, um damit interkommunale Wettbewerbseffekte zu minimieren und sich in eine bessere Verhandlungsposition gegenüber den Unternehmen bringen.

Die aufgeführten Gründe zeigen, dass eine Nachverdichtung von Gewerbegebieten langwierig und aufwändig ist. Ohne die Kommune als Mittler und energischer Treiber ist eine Nachverdichtung nicht denkbar. Es hat sich gezeigt, dass einzelne Unternehmen bereits den Nutzen einer Nachverdichtung erkannt haben und entsprechend sogar bereit sind, ökonomische Nachteile in Kauf zu nehmen, da sie eine Art grünes Gewissen entwickelt haben, welches sie wirtschaftlich auch ausschachten können.

1.4 Voraussetzungen und Handlungsfelder

Damit die Nachverdichtung bestehender Gewerbebestandorte erfolgreich verläuft, sind gewisse Grundvoraussetzungen notwendig. Dies sind:

- /// **Kommunikation und Dialog zwischen allen mit der Gewerbeflächenentwicklung be-
trauten Akteuren.** Ein ständiger Dialog über Entwicklungsflächen und Entwicklungs-
ziele zwischen kommunalen Stellen und privatwirtschaftlichen Akteuren ist unabding-
bar, um frühzeitige Potenziale identifizieren zu können und den zum Teil langwierigen
Prozess der Revitalisierung oder Nachverdichtung anzustoßen.
- /// **Möglichst umfassendes Wissen über die lokale Gewerbeflächensituation.** Damit die
Kommunikation zwischen den beteiligten Akteuren zielführend ablaufen kann, ist es
seitens der Kommune entscheidend, umfangreich und detailliert über ihr eigenes Flä-
chenportfolio Bescheid zu wissen. Also auch darüber, ob der derzeitige Nutzer mit Ver-
lagerungsgedanken spielt oder z. B. in Form einer nichtvorhandenen Unternehmens-
nachfolge einen Standort aufgeben will (und damit für eine Nachnutzung eröffnet).

Hier bietet sich ein Monitoring an. In welcher Form dieses durchgeführt werden muss, hängt stark ab von den lokalen Eigenschaften der Kommune und der personellen wie finanziellen Ausstattung der Wirtschaftsförderung, des Liegenschaftsamtes oder anderer mit der Pflege des Monitoring betrauten Stellen.

- **Verhinderung von Preisspekulationen.** Ein Problem potenzieller Konversions- oder Nachverdichtungsstandorte ist es, dass Flächen durch die Eigentümer gehalten werden oder ungeachtet kommunaler Entwicklungsziele an den höchstbietenden Interessenten verkauft werden. Teilweise veranlasst alleine die Möglichkeit der Ansiedlung zahlungskräftiger Einzelhandelsunternehmen Grundstückseigentümer dazu, ihre Flächen nicht zu verkaufen oder nur zu überbeuerten Konditionen anzubieten. Aus diesem Grund kann es – neben einer Sensibilisierung von Grundstückseigentümern – sinnvoll sein, den Einzelhandel in Gewerbegebieten auszuschließen.

1.5 Die Notwendigkeit des kommunalen Zwischenerwerbs

Es zeigt sich immer wieder, dass Kommunen Flächen, die brachgefallen sind oder grundsätzlich nachverdichtet werden können, erst erwerben und qualitativ so aufwerten müssen (z. B. durch technische Infrastruktur wie einen Breitbandanschluss oder einen Anschluss an das kommunale Verkehrsnetz), bevor diese auf dem freien Markt gehandelt werden können. Lediglich in attraktiven Ballungsräumen, in denen Gewerbeflächen rar sind und Unternehmen bereit sind, höhere Flächenpreise zu zahlen, treten diese selbst auf den Markt und erwerben Flächen, die noch nicht kurzfristig bebaubar sind.

1.6 Die restriktive Bauleitplanung

Eine restriktive Bauleitplanung stellt eines der zentralen Vehikel zur Förderung der Nachverdichtung bestehender Gewerbegebiete dar. Wie zuvor angeführt, ist die Stadt häufig nicht durchsetzungsstark genug bzw. zu nachsichtig in Bezug auf Ansiedlungs- oder Verlagerungswünsche auf die grüne Wiese. Als zentrale Genehmigungsstelle verfügt sie aber über die Hoheit, die Kriterien der Gewerbeflächenvergabe und damit auch der Bauform zu definieren. Mögliche Hebel sind hier unter anderem eine Höhenentwicklung, die sogenannte vertikale Verdichtung durch Vorgaben im Bereich der baulichen Nutzung (GRZ / GFZ) und das Festlegen von Mindestnutzungskennziffern. Zudem hat sich gezeigt, dass ein wesentlicher Flächenverbraucher in bestehenden Gewerbegebieten der ruhende Verkehr ist. Eine Konzentration von Park- und Abstellflächen, z.B. in Form von Quartiersparkhäusern, wie sie im Wohnungsbau bereits seit Jahren umgesetzt werden, bietet sich an. Bei Neubauten sollte, als Beitrag zur Minimierung des Flächenverbrauchs sowie zum Umwelt und Klimaschutz, zudem auf den Bau von Parkdecks oder Tiefgaragen Wert gelegt werden. In Gebieten, in denen Ausgleichsmaßnahmen notwendig werden, z. B. durch das Roden von Wald der in Brachphasen entstanden ist, bietet es sich an diese Maßnahmen zu konzentrieren und dadurch höherwertige Ausgleichsmaßnahmen zu ermöglichen und diese auf einen bestimmten Raum zu begrenzen.

Eine weitere Möglichkeit, Nachverdichtung in bestehenden Gewerbegebieten zu fördern, ist die Bündelung von Funktionen und Teilen der Infrastruktur. Die sogenannten „Campuskonzepte“ bieten sich jedoch nur für wenige Unternehmen und Wirtschaftszweige an. Unternehmen aus dem verarbeitenden Gewerbe oder Handwerksbetriebe treten hier nicht als Nachfrager auf. Für diese kommen allenfalls Handwerkerhöfe oder ähnliche Konzepte in Frage. Campuskonzepte spielen lediglich in forschungsintensiven Branchen eine Rolle und sind in der Realität bisher nur selten umgesetzt worden, auch da sie für den Fall der Umsetzung in der Regel umfangreiche staatliche oder kommunale Fördermittel benötigen. Kurz- und mittelfristig lohnt sich die Umsetzung für die Kommunen nur in den seltensten Fällen.

Zusammenfassend zeigt sich, dass die Nachverdichtung von Gewerbegebieten im Kontext einer flächensparenden Siedlungspolitik eine der wichtigsten kommunalen Aufgaben in den nächsten Jahren darstellt. Soll das Flächenziel der Bundesregierung eingehalten werden und der zunehmende Flächenfraß an den Siedlungsrändern, dem die Bürger zunehmend kritisch gegenüber stehen, eingedämmt werden, so ist die Nachverdichtung bestehender Gewerbebestände unabdingbar. Auch in Singen bestehen in einigen Teilbereichen (v. a. Industriestraße, Güterstraße bis Robert-Gerwig-Straße) Möglichkeiten der Nachverdichtung. Hier hat sich in den letzten Jahren u. a. vermehrt Gebrauchtwagenhandel (teils nur -lagerung) angesiedelt. Dies beeinträchtigt einerseits das optische Erscheinungsbild des Standortbereichs und verhindert andererseits durch den extensiven Flächenverbrauch eine wirtschaftlich und ökologisch vorteilhaftere Flächennutzung.

2. Gewerbeflächenbedarf

2.1 Determinanten der Flächennachfrage für Singen

Die zukünftige Nachfrage nach Gewerbeflächen in der Stadt Singen hinsichtlich Größe, Ausstattung, Lage und Preisen orientiert sich an unterschiedlichen Determinanten. Zu nennen sind in erster Linie unternehmensbezogene Faktoren, darüber hinaus spielen konjunkturelle und branchenstrukturelle Entwicklungen und Perspektiven eine wichtige Rolle. Im Einzelnen sind in Singen in Ergänzung der quantitativen Merkmale folgende Determinanten von Relevanz:

■ Branche / Größe

Es liegt auf der Hand, dass (wissens- / technologiebasierte) Dienstleistungsunternehmen weniger Gewerbeflächen beanspruchen als industriell-gewerbliche Großbetriebe oder Betriebe in den Bereichen Verkehr / Logistik / Distribution. Andererseits ist festzustellen, dass hinsichtlich der kleinräumigen Lagebeziehungen u. a. von Zulieferbetrieben zu vorhandenen Automotivebetrieben, eine gewisse räumliche Nähe präferiert wird. Bezüglich der kleinräumigen Standortentwicklung von Dienstleistungsbetrieben sind u. a. die verkehrliche Erreichbarkeit mit dem ÖPNV, die Nähe zur Innenstadt sowie die Möglichkeiten zur guten Profilierung (= Adresse) ausschlaggebende Kriterien.

Dass sich auch die in Singen bereits ansässigen Unternehmen aus dem Bereich Logistik / Distribution / Vertrieb in hohem Maße an der Verkehrsinfrastruktur orientieren, ist sicher.

Die Gewerbeflächennachfrage wird neben der Branchenzugehörigkeit auch von der Unternehmensgröße geprägt. In der Regel ist davon auszugehen, dass mit der Mitarbeiterzahl auch die notwendigen Flächenansprüche steigen. Gerade im industriell-gewerblichen Bereich, der in Singen durch mittelgroße und größere Konzernstrukturen geprägt ist, spielen notwendige Reserve- / Potenzialflächen für eine zukünftige Entwicklung eine beachtenswerte Rolle. Dieses zeigen gerade die aktuellen Nachfragen bzw. Flächenverkäufe. Speziell die größeren Unternehmen – dies belegen die durchgeführten Unternehmensgespräche in Singen – sind bei ihren (strategischen) Standortentscheidungen auch auf diese Entwicklungsperspektiven ausgerichtet.

■ Funktionale Verflechtungen

Bezogen auf die funktionalen Aufgaben eines Betriebsstandortes gibt es unterschiedliche Anforderungen an die Gewerbeflächen. Hierbei ist zu beobachten, dass im industriell-gewerblichen Bereich die distributiven und logistischen Funktionen weiter an Bedeutung gewinnen. Zwar werden diese immer häufiger an externe Dienstleister vergeben (z. B. international agierende Logistikdienstleister), andererseits wird auch bei diesen eine gewisse räumliche Nähe bevorzugt. Für den industriell-gewerblichen Sektor ist auch für Singen zu konstatieren, dass zur Optimierung von Produktionsprozessen und sonstigen Abläufen nach wie vor Flächenbedarf besteht.

■ Regionale Dynamik

Nachdem neben den innerstädtischen Verlagerungen / Erweiterungen auch die (regionalen) Standortverlagerungen aus dem Nahbereich eine wichtige Determinante der Nachfrage einnehmen, bildet die regionale Stärke ein wesentliches Merkmal der zukünftigen Gewerbeflächennachfrage in Singen. Nach allen uns vorliegenden Unterlagen sowie auf Basis der durchgeführten Unternehmens- und Expertengespräche ist davon auszugehen, dass im relevanten 30- bis 50-km-Radius auch zukünftig von einer hohen Wachstumsdynamik auszugehen ist. Für die Region im Schweizer Grenzgebiet wird übereinstimmend eine nachhaltig gute Perspektive konstatiert. Die Stadt Singen kann von dieser regionalen Entwicklungsdynamik zweifelsohne profitieren, insbesondere da gute Standorteigenschaften (z. B. Verkehrsinfrastruktur, zentrale Lage) vorhanden sind.

Bezüglich der zugrundeliegenden Kriterien bei der **Standortwahl von Unternehmen** gibt es aktuell folgende Untersuchungsergebnisse¹¹:

- / Die Flächenverfügbarkeit (qualitativ, quantitativ) und die Verkehrsanbindung rangieren übereinstimmend wie seit Jahren ganz oben in der Kriterienliste der „suchenden“ Unternehmen (sog. Basis-Faktoren).
- / Die Nähe zu den relevanten Absatzmärkten, die Leistungsfähigkeit der Arbeitsmärkte sowie die „Unternehmerfreundlichkeit“ der Kommune folgen als weitere Entscheidungskriterien der Unternehmen. Die „Verfügbarkeit“ von qualifizierten Beschäftigten ist eines der zentralen (zukunfts-) Themen für Unternehmen in Deutschland.
- / Recht differenziert zeigt sich nach wie vor das Kriterium „Kosten der Gewerbestandorte“. Einerseits ist zu beobachten, dass Standorte aus Osteuropa z. T. nach Deutschland rückverlagert bzw. in Deutschland gebündelt werden, andererseits entstehen insbesondere in der für Singen wichtigen Automotivebranche weltweit neue Produktionsstandorte.

Vor dem Hintergrund dieser Kriterien ist festzustellen, dass die Stadt Singen aufgrund der vorhandenen Unternehmensstruktur sowie ihrer günstigen Standortfaktoren das Potenzial hat, für die Bestandsentwicklung und Unternehmensansiedlungen auch perspektivisch die notwendigen Voraussetzungen zu schaffen.

Tabelle 9: Anforderungen und Merkmale von Gewerbeflächen nach ausgewählten Wirtschaftsgruppen

Wirtschaftsgruppe	Merkmale	Standortanforderungen
Verarbeitendes Gewerbe und Logistik		
Emissionsintensives Gewerbe (u. a. metallverarbeitende Industrie)	Häufig Emissionen mit Verkehrsbelastung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Abstandsflächen zu anderen Nutzungen ▪ preisgünstige Flächen ▪ Verkehrsanbindung ▪ Infrastrukturen
Emissionsarmes Gewerbe (u. a. Medizin, Ernährung)	Geringer emittierende Unternehmen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verkehrsanbindung ▪ Standortqualität/Image
Baugewerbe	Emittierende Betriebe	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verkehrsanbindung ▪ preisgünstige Flächen, Lagerflächen
Logistik	Flächen- und verkehrsin-tensiv	<ul style="list-style-type: none"> ▪ sehr gute Verkehrsanbindung, unterschiedliche Verkehrsträger ▪ 24-h-Betrieb ▪ günstiger Flächenpreis

¹¹ Vgl. u. a. diverse DIFU-Studien; GMA-Standortforschung. Diese empirischen Befunde decken sich weitgehend mit den Unternehmens-/Expertengesprächen in Singen.

Dienstleistungen und Handel

Forschung und Entwicklung, Medien	Umfeldsensibel, wenig flächen-/verkehrsintensiv	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Urbane Standorte ▪ städtebauliche Qualität ▪ ÖPNV-Anbindung ▪ Hochschulnähe
Unternehmensnahe Dienstleistungen (u. a. IT, Beratung)	Umfeldsensibel	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Repräsentativität, Image ▪ Verkehrsanbindung ▪ städtebaulich integrierte Standorte
Sonstige Dienstleistungen, Bildung	Weniger umfeld- und erreichbarkeitssensibel	<ul style="list-style-type: none"> ▪ preisgünstigere Flächen als in anderen Wirtschaftsgruppen
Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel, Kfz-Handel	Flächen- und verkehrsintensiv	<ul style="list-style-type: none"> ▪ gute Verkehrsanbindung (Individualverkehr) ▪ Kopplungseffekte

Quelle: GMA-Darstellung 2018, nach DIFU, Stadtentwicklungskonzepte für Gewerbeflächen, Berlin, 2010.

Die qualitative Einschätzung und die Auswertung der durchgeführten Unternehmens- und Expertengespräche sowie der Grundstücksverkäufe der Stadt zeigen für Singen, dass sowohl im industriell-gewerblichen als auch im Dienstleistungsbereich zukünftig ein Flächenbedarf zu erwarten ist (Stichwort: Bestandssicherung durch Standortmodernisierung / -erweiterung). Hierzu trägt auch die besondere Funktion Singens als „Drehscheibe“ und zentraler Handelsort bei.

2.2 Zwischenfazit und Umsetzungsbausteine

Die Ergebnisse des GIFPRO-Prognosemodells mit seinen entwickelten Szenarien (Best-Case und Worst-Case) sowie die Ergebnisse der Gespräche mit Unternehmen und Experten aus Industrie und Handwerk lassen den Schluss zu, dass bis zum Jahr 2030 rd. 40 ha zusätzliche Gewerbeflächen benötigt werden. Rechnet man mit einer Wiedernutzungsquote von rd. 25 %, so ergibt sich ein Gesamtflächenbedarf von rd. 34 ha (Best-Case-Szenario: rd. 38 ha, Worst-Case-Szenario: rd. 28 ha). Damit liegt der Wert niedriger als jener im Jahr 2013 prognostizierte Betrag. Damals wurde davon ausgegangen, dass der Bedarf sogar noch höher liegt, als das GIFPRO-Modell errechnet hat, da mit einer höheren Neuansiedlungsquote und einem geringeren Bedarf für die Bestandsentwicklung gerechnet wurde. Es hat sich jedoch gezeigt, dass die Neuansiedlung eine untergeordnete Rolle spielt, da einerseits kaum bzw. keine Flächen zur Verfügung stehen und andererseits hier sehr genau ausgewählt wird, welche Unternehmen am Wirtschaftsstandort Singen Flächen erwerben können.

Die 2013 getätigten Strategie- und Umsetzungsansätze sind nach wie vor aktuell. Dies sind:

- /// Innenentwicklung: Nutzung der vorhandenen Baulücken und ungenutzten Flächen, insbesondere in Form eines intensiven und aktiven Flächenmanagements für das Industriegebiet Süd
- /// Entwicklung von weiteren Gewerbeflächen im direkten Umfeld Tiefenreute
- /// zielgruppenspezifische Entwicklung des Gewerbegebiets Tiefenreute.

Die Entwicklung des Gewerbegebiets Tiefenreute als perspektivisch letzte große gewerbliche Erweiterungsfläche steht nach wie vor im Mittelpunkt der Gewerbeflächenentwicklung von Singen. Sie stellt für die kommenden Jahre einen zentralen Baustein in der Ansiedlungs- und Erweiterungspolitik von neuen oder vorhandenen Unternehmen am Standort Singen dar. Entsprechend gilt es, diese Ansiedlungen zielgerichtet und nach objektiven, zuvor definierten Kriterien zu entwickeln. Eine Flächenvergabe sollte nur in Anbetracht langfristiger sinnvoller Nutzungen erfolgen. Einen besonderen Schwerpunkt in Zukunft wird die Innenentwicklung haben (s. Kapitel Nachverdichtung). Das damals vorgeschlagene Flächenmanagement für das Industriegebiet Süd sollte auf das gesamte Stadtgebiet ausgeweitet werden, um frühzeitig die Mobilisierung von brachgefallenen oder in Zukunft brachfallenden Flächen zu ermöglichen. Hier gilt es, gemeinsam mit den städtischen Stellen eine Bauleitplanung zu etablieren, die Wert auf die Höhenentwicklung und eine nachhaltige Nutzung von Flächen legt.

Auf die Einschätzung der Realisierbarkeit des Gewerbegebiets Tiefenreute wird in diesem Gutachten verzichtet. Die im Jahr 2013 getroffenen Einschätzungen hinsichtlich des Zeithorizonts haben sich aus verschiedenen Gründen nicht bewahrheitet. Der Stadt war es trotz erheblicher Bemühungen nicht möglich alle in Privatbesitz befindlichen Flächen zu erwerben.

Da andere Gewerbegebiete im Stadtgebiet keine wesentlichen Innenentwicklungspotenziale aufweisen und aufgrund der siedlungsräumlichen Lage oder umwelt- und regionalplanerischen Restriktionen nicht erweitert werden können, strebt die Stadt Singen nach wie vor eine gewerbliche Entwicklung in der Tiefenreute an. Um diese zeitnah zu ermöglichen, wird derzeit im Rahmen einer vorbereitenden Untersuchung (VU) geprüft eine sog. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (SEM) nach § 165 BauGB durchzuführen. Diese ist notwendig, um auf den Gewerbeflächenbedarf in Singen reagieren zu können.

Die Erweiterung des Gewerbegebiets Tiefenreute in Richtung Westen stellt mit Blick auf die Gesamtstadt die beste Option dar. Das Gebiet wäre nach seiner Realisierung in das Gefüge der Südstadt vollständig integriert, zugleich verkehrlich hervorragend über die vierspurige Georg-Fischer-Straße erschlossen. Dies rechtfertigt es, diese Fläche vorrangig als Gewerbegebiet (ohne Einzelhandel) zu entwickeln.

3. Vergabe städtischer Gewerbeflächen anhand eines Kriterienkatalogs

Vor dem Hintergrund beschränkter Flächenpotenziale in Singen und einem weitgehend aufgebrauchten Gewerbeflächenportfolio ist eine Vergabe städtischer Gewerbeflächen nach zuvor objektiv festgelegten Kriterien sinnvoll. Diese Praxis ist bisher noch nicht in vielen Kommunen angewendet worden. Lediglich Großstädte in wirtschaftsstarken Ballungsräumen sind bisher dazu übergegangen, die Vergabe an zuvor definierte Kriterien zu koppeln. Nachfolgend sollen die Hintergründe dieser Praxis sowie Kriterien, welche als Bewertungsgrundlage für die Ansiedlung bzw. den Verkauf von Flächen an Unternehmen dienen, vorgestellt werden.

3.1 Rechtsgrundlage

Nachdem in der Vergangenheit das Urteil des Oberlandesgerichts (OLG) Düsseldorf im Zusammenhang mit der verpflichtenden Ausschreibung bzw. der Anwendung des förmlichen Vergaberechts im Bereich der städtischen Gewerbeflächenvermarktung für Unsicherheit gesorgt hat, hat der Europäische Gerichtshof (EUGH) mit seinem Urteil aus dem Jahr 2010 Klarheit geschaffen. Er hat festgesetzt, dass die zuvor verpflichtende europaweite Ausschreibung beim Verkauf kommunaler Gewerbestücke nicht befolgt werden muss. In der Praxis bedeutet dies, dass die Vergabe von Gewerbeflächen auch in Zukunft ohne eine förmliche Ausschreibung möglich ist.

Der Europäische Gerichtshof hat jedoch auch betont, dass trotz der Nichtanwendung von Vergaberichtlinien bei Ausschreibungsverfahren das Gebot der Transparenz gilt. Gerade in Städten oder Wirtschaftsräumen, die einen hohen Flächendruck aufweisen, ist es besonders wichtig, bei der Vergabe von Gewerbeflächen objektiv und transparent vorzugehen. Hierzu zählt eine frühzeitige Kommunikation der Kriterien, nach denen die Vergabe durchgeführt wird. Neben dem Internet, lokalen Zeitungen oder sonstigen Kommunikationsmitteln sind weitere verfügbare Informationskanäle zu nutzen. Eine Veröffentlichung im EU-Amtsblatt ist nicht erforderlich. Gerade bei größeren Gewerbearealen, wie dem Gewerbegebiet Tiefenreute, ist es besonders wichtig frühzeitig und wiederholt zu informieren, um die gegebenen Transparenzkriterien zu erfüllen. Hier gilt es neben der lokalen und regionalen Wirtschaft auch die betroffenen Eigentümer und Bürger zu informieren, damit diese von der Entwicklung nicht überrascht werden und ggf. Entwicklungen durch die Weigerung von Grundstücksverkäufen blockieren.

Die Auswahlkriterien, nach denen politische Gremien die Bewerber um Gewerbeflächen bewerten, sind offen zu legen, sowohl hinsichtlich ihrer inhaltlichen Ausgestaltung als auch der nachfolgenden Bewertungsgrundlage.

3.2 Anforderungen an Bewertungskriterien

Im Sinne einer möglichst objektiven Bewertung der Ansiedlungs- bzw. Kaufinteressen ist es notwendig, die Auswahl der Kriterien so zu treffen, dass diese nicht durch Interessenten durch zu optimistische Angaben verfälscht werden können, sondern auch durch Laien (z. B. in politischen Gremien) nachvollziehbar bewertet werden können. Entsprechend ist es wichtig, diese Kriterien möglichst schnell und unkompliziert angeben zu können. Werden zu detaillierte und umständlich anzugebende Informationen gewählt, so schreckt dies potenzielle Kaufinteressenten ab. Ein weiterer wichtiger Punkt ist, dass die Vergleichbarkeit zwischen Wirtschaftsbranchen und Unternehmen unterschiedlicher Größe möglich sein muss. Ziel ist es, sowohl großflächige Nachfrager aus dem Industriesektor als auch kleinere, z. B. aus dem Bereich des Handwerks, mit einem Bewertungsmaßstab bewerten zu können.

In der Praxis zeigt sich, dass Ausnahmen in der Bewertungspraxis nötig werden. Die gemeinsame Bewertung von verschiedenen Wirtschaftsbranchen und vor allem Unternehmensgrößen ist zwar wünschenswert und sollte soweit wie möglich realisiert werden, es zeigt sich jedoch das durch die heterogenen Anforderungen der Interessenten nicht sämtliche denkbaren Kriterien relevant sind. Handwerksbetriebe oder Betriebe aus den Bereichen Vergnügungsstätten oder Gastronomie, welche zunehmend ebenfalls in Gewerbegebiete drängen, haben schlicht andere (v. a. finanzielle, Anzahl der geschaffenen Arbeitsplätze) Voraussetzungen und sind z.B. ihrer Gewerbesteuerkraft nicht gleichzusetzen.

Weiterhin ist es sinnvoll, Ausnahmen für Vorhaben mit einem begründeten gesamtstädtischen Interesse zu machen, etwa wenn ein langjährig am Standort ansässiges Unternehmen mit hoher Bedeutung für die örtliche Wirtschaftsstruktur, z. B. durch eine hohe Zahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten, einen neuen Standort sucht oder neue Flächen im Standortumfeld benötigt. In diesem Fall kann mit Blick auf die Interessen der Gesamtstadt von den Bewertungskriterien abgesehen werden und der Vergabeprozess beschleunigt werden. Ähnlich verhält es sich bei großflächigen Ansiedlungswünschen von Niederlassungen internationaler Konzerne, welche den Wirtschaftsstandort auf Jahre hinaus prägen würden und direkt oder indirekt zu einer Vielzahl zusätzlicher Beschäftigten führen könnten. Diese Ausnahmen sind ebenfalls transparent zu kommunizieren, um nicht den Kriterienkatalog und damit das Vorgehen zu diskreditieren.

3.3 Bewertungskriterien für die Vergabe von Gewerbeflächen

Mögliche Kriterien zur Bewertung von Interessenten an Gewerbeflächen lassen sich – wie in Tabelle 10 dargestellt – unterscheiden. Hervorzuheben sind die Kategorie Arbeitsmarkt / Cluster, Wirtschaftskraft und Umweltschutz. Eine zusätzliche Kategorie „Sonstiges“ ist sinnvoll, um lokal-spezifische Besonderheiten aufzugreifen.

Tabelle 10: Mögliche Bewertungskriterien von Gewerbeflächen

Arbeitsmarkt <ul style="list-style-type: none"> • Arbeitsplatzdichte • Ausbildungsplätze (oder Intensität) • Position in der Wertschöpfungskette • Clusterzugehörigkeit • Innovativität
Wirtschaftskraft <ul style="list-style-type: none"> • betriebswirtschaftliche Daten • Gewerbesteuerleistung
Umweltschutz <ul style="list-style-type: none"> • ökologisches Wirtschaften • Baugestaltung • infrastrukturelle Sonderleistungen
Sonstiges <ul style="list-style-type: none"> • Gleichstellung und Inklusion • "Handwerksbonus" • Überlassung Altstandort

GMA-Zusammenstellung 2018

Im Detail gestalten sich die einzelnen Kriterien wie folgt:

Arbeitsmarkt und Cluster

Kriterium	Beschreibung
Arbeitsplatzdichte	<p>Relation zwischen Flächenbedarf und Arbeitsplatzbesatz. Berücksichtigt werden dabei nur sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, die vom Vorhaben betroffen sind (am Standort). Prognosen über zukünftige Beschäftigtenzahlen sollten nicht berücksichtigt werden. Teilzeitbeschäftigte können mit einem Faktor versehen werden.</p> <p>Herausforderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Gleichbewertung von Dienstleistern und verarbeitenden Unternehmen ▪ Einführung einer Obergrenze möglich
Ausbildungsplätze	<p>Relation zwischen angefragtem Flächenbedarfs und Anzahl der Ausbildungsplätze. Sinnvoll ist es die Bewertung abhängig von einem lokalen Mittelwert zu machen. Entsprechend wäre vorher eine Erhebung notwendig.</p>
Position in der lokalen Wertschöpfungskette	<p>Da das Ziel sein muss, die lokalen und regionalen Wertschöpfungsketten aufrecht zu erhalten bzw. zu fördern, können Unternehmen die Teil dieser Kette sind oder sich, im Falle einer Neuansiedlung, eingliedern bevorzugt werden. Problematisch ist dabei die quantitative Bewertung der Verbindungen.</p>
Clusterzugehörigkeit	<p>Vergleichbar mit der Position in der lokalen Wertschöpfungskette. Setzt allerdings eine umfassende Analyse der örtlichen Wirtschaftsstrukturen und die aktuelle Definition bzw. Abgrenzung von Clustern voraus. Für Mittelstädte wie Singen ist dieses Kriterium schwierig.</p>
Innovativität	<p>Die Innovativität eines Unternehmens ist sehr schwierig zu bewerten. Grundsätzlich sind für eine Kommune Unternehmen interessant, die sich nicht am Ende des Innovationszyklus befinden, sondern perspektivisch noch wachsen und damit auf Sicht weiter in den Standort investieren und Arbeitsplätze schaffen. Für eine Stadt wie Singen ist die Anwendung dieses Kriteriums in der Praxis wenig praktikabel. Eine Möglichkeit könnte sein Unternehmen aus sog. Zukunftsbranchen bevorzugt zu behandeln. Diese Branchen können in einer Art Liste festgehalten werden, müssten allerdings regelmäßig aktualisiert werden und können nie vollständig sein.</p>

Wirtschaftskraft

Kriterium	Beschreibung
betriebswirtschaftliche Daten	<p>Umsatzentwicklung im Mittelpunkt. Diese wird über einen zuvor festgelegten Zeitraum untersucht (z.B. 3-5 Jahre). Vorteil gegenüber der reinen Bewertung des Gewinns bzw. der Gewerbesteuereinnahmen ist, dass dynamische und wachsende Unternehmen stärker bewertet werden.</p>
Gewerbesteuerleistung	<p>Ähnlich den betriebswirtschaftlichen Daten werden die Gewerbesteuerzahlungen in den letzten Jahren untersucht (z.B. 3-5 Jahre). Um eine Vergleichbarkeit zu schaffen, wird der Wert in €/m² angegeben.</p> <p>Herausforderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Werden nur Teile eines Unternehmens verlagert, muss das Gewerbesteueraufkommen abhängig von verlagerten oder neu geschaffenen Arbeitsplätzen ermittelt werden. ▪ Unternehmen mit Sitz im Ausland zahlen keine Gewerbesteuern. Hier ist der Gewinn als Kriterium für die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit heranzuziehen.

Umweltschutz

Kriterium	Beschreibung
ökologisches Wirtschaften	Hier können Umweltmanagementsysteme berücksichtigt werden. Die Bewertung erfolgt daran, ob die Interessenten ein entsprechendes Zertifikat vorlegen können.
Baugestaltung	Insgesamt schwierig zu bewertendes Kriterium. Mögliche Anhaltspunkte sind: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Auswirkungen auf die verkehrliche Situation um den Standort ▪ Ausnutzung des Grundstücks (Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Klimaschutz etc.) ▪ an repräsentativen Standorten die bauliche Gestaltung (Architektur)
infrastrukturelle Sonderleistungen	Bewertet wird, wie stark bzw. ob die Stadt im Zuge der Ansiedlung in die technische oder verkehrliche Infrastruktur investieren muss (z.B. zusätzliche Zufahrtsstraße, Versorgung). Ist es möglich diese Leistungen bereits auf den Kaufpreis umzulegen, kann dieses Kriterium vernachlässigt werden.

Sonstiges

Kriterium	Beschreibung
Gleichstellung, Inklusion	Ein überdurchschnittliches Engagement bei gesamtgesellschaftliche Zielsetzungen wie der Integration von Migranten, der Förderung älterer Arbeitnehmer, der Gleichstellung der Geschlechter oder der Beschäftigung von Schwerbehinderten kann berücksichtigt werden.
„Handwerksbonus“	Handwerksbetriebe können viele zuvor genannten der Kriterien nur bedingt erfüllen, sind aber für die lokale Wirtschaft unerlässlich. Es besteht die Option diesen (falls keine generelle Ausnahme gemacht wird) einen Bewertungsbonus zu geben.
Überlassung Altstandort	Im Falle einer Standortverlagerung innerhalb des Stadtgebiets ist es denkbar, dass Unternehmen die ihren alten Standort (keine Altlasten, weitere gewerbliche Nutzung möglich) der Stadt Singen anbieten, ebenfalls einen Bonus bekommen.

GMA-Darstellung 2018

3.4 Vorgehen bei der Bewertung und Vergabe

Die ausgewählten Kriterien werden anschließend mit Hilfe eines Punktesystems bewertet. Wie dieses genau aussieht ist einzelfallabhängig. Wichtig ist nur, dass eine Methode gewählt wird, die es ermöglicht einzelnen Anfragen einen numerischen oder prozentualen Wert zuzuweisen. Um lokalen Bedürfnissen bzw. politischen Zielsetzungen Rechnung tragen zu können, werden die verschiedenen Kriterien im Anschluss an die Bewertung gewichtet. Diese Gewichtung ist transparent zu machen, also bei der Einführung des Vergabesystems zu veröffentlichen. Wie eine solche Gewichtung aussehen kann, veranschaulichen die beiden Beispiele aus Hamburg und München:

Tabelle 11: Beispiele für Bewertungskataloge

Hamburg		München	
Kriterium	Bewertungsfaktor	Kriterium	Bewertungsfaktor
Arbeitsmarkt, Cluster	50 %	Arbeitsmarkt, Cluster	40 %
Wirtschaftskraft	20 %	Wirtschaftskraft	35 %
Umweltschutz	15 %	Umweltschutz	25 %
Sonstiges	15 %	-	

Quelle: Senat der Stadt Hamburg 2013 und Referat für Arbeit und Wirtschaft München 2011, GMA-Bearbeitung 2018

Basierend auf der gewählten Gewichtung und den Kriterien wird jede Anfrage mit einem Wert zwischen 1-100 bzw. einem Prozentwert versehen. Dies ermöglicht im Falle mehrerer Interessenten die Bildung eines Rankings. An dieses gilt es sich – im Falle der Einführung eines Kriterienkataloges – zwingend zu halten.

3.5 Relevanz für die Stadt Singen

Obwohl bisher überwiegend Großstädte ein standardisiertes Vergabesystem für Gewerbeflächen eingeführt haben, bietet sich aufgrund der angespannten Flächensituation eine Implementation auch für die Stadt Singen an (siehe Handlungsempfehlungen). Das gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Flächenressourcen auch in Zukunft begrenzt sind und mit dem Gebiet Tiefenreute IV in den kommenden Jahren die letzte große städtische Fläche erschlossen werden soll. Da Singen ein attraktiver Wirtschaftsstandort ist und die Nachfrage nach Flächen, u.a. aus dem Einzelhandel, trotz nicht vorhandener Potenziale, in den vergangenen Jahren gleichbleibend stark ist, sollte die Vermarktung möglichst zielgerichtet und transparent erfolgen.

4. Handlungsempfehlungen für die Gewerbeflächenentwicklung

Unter Zugrundelegung der durchgeführten Analysen und Prognosen sowie der umfangreichen Unternehmens- und Expertengespräche in Verbindung mit einer Befahrung der Gewerbegebiete sowie der Auswertung von Studien wird der Stadt Singen folgendes 5-Punkte-Programm zur Umsetzung empfohlen

1. Weitere Forcierung der Entwicklung des Gewerbegebietes Tiefenreute. Das Gewerbegebiet Tiefenreute stellt, wie bereits mehrfach festgestellt, das letzte große Entwicklungspotenzial in Singen dar und sollte möglichst schnell auf dem Markt platziert werden.

2. Fortführung der aktiven Ansprache von privaten Grundstückseigentümern, um mögliche Nachverdichtungspotenziale zu ermitteln. Verkaufsbereitschaft und ggf. Verkaufsbedingungen sind zu ermitteln, um das städtische Flächenportfolio (ohne im Besitz der Flächen zu sein) erweitern zu können.¹²
3. Es sollte ein Vergabesystem mit objektiven Kriterien implementiert werden, damit die geringen Flächenpotenziale, die noch vorhanden sind, objektiv und transparent vergeben werden. In diesem Zug kann verhindert werden, dass strategisch weniger attraktive Nachfrager Flächen erwerben, bzw. Benachteiligung spüren.
4. Es sollte ein Monitoring-System eingerichtet werden, um den Gewerbeflächenbestand, den Zustand und mögliche Nachnutzungs- und Nachverdichtungspotenziale jederzeit im Blick zu haben. Wie dieses genau ausgestaltet wird, ist in der Folge zu klären. Die GMA steht hier gerne beratend zur Seite.
5. Bezugnehmend auf das Einzelhandelskonzept sollte eine Konzentration des nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels auf die bereits durch Einzelhandelsnutzungen besetzten Gebiete durchgeführt werden. Die Gewerbeentwicklung darf nicht durch den Einzelhandel eingeschränkt werden, da erstere für eine zukunftsfähige Entwicklung der Stadt Singen essentiell ist. Gleichzeitig darf kein Preiskampf und Wettbewerb um die letzten verfügbaren Flächen in Singen entstehen, den gerade kleinere und mittlere Betriebe nicht gewinnen können. Hier ist jedoch anzumerken, dass in den letzten Jahren kaum noch Nachfrage von nicht-zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben für Neuansiedlungen unterhalb der Großflächigkeit erfolgt ist. Auch wenn solche Anbieter i. d. R. keine hohen Kauf- oder Mietpreise bezahlen und daher eine Preisspekulation nicht befeuern, zeugt die geringe Nachfrage jedenfalls nicht von einem zwingenden Bedarf zur Öffnung weiterer Teile der Gewerbe- und Industriegebiete für den Einzelhandel. Folglich sollten ungeeignete Gewerbegebiete in Singen für den Einzelhandel gesperrt bzw. dieser dort ausgeschlossen werden. Eine Fortführung der restriktiven Ansiedlungspolitik für den Einzelhandel in Singen in den Gewerbe- und Industriegebieten ist daher zu empfehlen. Demzufolge sollten im Einzelhandelskonzept die Bereiche mit Einzelhandelsausschluss ("Bereiche III") auch weiterhin für Einzelhandelsansiedlungen ausgeschlossen bleiben. Ausnahmen sind dabei für Anbieter von Fahrrädern oder E-Bikes denkbar, sofern ein entsprechendes Betriebskonzept vorliegt. Auch Werksverkäufe produzierender Unternehmen sind unter bestimmten Umständen vorstellbar.¹³

¹² Ein Dialog mit den umliegenden Kommunen im Sinne einer interkommunalen Abstimmung und ggf. Zusammenarbeit bei der Gewerbeflächenentwicklung kann ebenfalls zielführend sein.

¹³ vgl. Ausführungen im Einzelhandelskonzept Singen 2025

VIII. Zusammenfassung und Fazit

Die vorliegende Untersuchung hat gezeigt, dass viele Befunde und Empfehlungen aus dem Jahr 2013 nach wie vor aktuell sind. Die Wirtschaftsentwicklung von Singen verlief im Untersuchungszeitraum positiv. Angesichts der anhaltend guten Konjunktur und der Diversität der lokalen Wirtschaft ist perspektivisch zu erwarten, dass der Wirtschaftsstandort ein stabiles Wachstum aufweist. Im Hegau bzw. in der Region westlicher Bodensee hat die Stadt Singen diverse Alleinstellungsmerkmale, wie beispielsweise die sehr gute Verkehrsanbindung und die starke wirtschaftliche Basis.

Diese Aussagen werden durch im Rahmen der Untersuchung geführte Unternehmensgespräche bestätigt. Die Grundstimmung in Singen ist gut, es wird in den Standort investiert. Schwächen werden nach wie vor im Image der Stadt gesehen, wobei festzuhalten ist, dass sich dieses verbessert und wandelt.

Zukunftsthemen und Herausforderungen für die lokale Wirtschaft stellen die Suche bzw. die Verfügbarkeit von qualifizierten Arbeitskräften sowie bezahlbarer Wohnraum. Gerade vor dem Hintergrund der positiven Bevölkerungsprognose und der Entwicklung in den vergangenen Jahren hat sich der Wohnungsmarkt erheblich verschärft und das Miet- und Kaufpreisniveau ist gestiegen. Es hat sich an jenes in teureren Städten in der Bodenseeregion angepasst. Bei der Suche nach qualifizierten Arbeitskräften konkurrieren Singener Unternehmen zudem mit anderen Standorten in Süddeutschland sowie der benachbarten Schweiz. Der Suchraum hat sich mittlerweile über die Region hinaus vergrößert.¹⁴

Zum **Gewerbeflächenangebot**, also zum Kern dieser Untersuchung, ist zusammenfassend festzuhalten, dass im Untersuchungszeitraum 2013 bis 2018 erfolgreich Flächen vermarktet wurden und deswegen heute so gut wie keine Flächen mehr da sind, die an Interessenten veräußert werden könnten. Die Unternehmensgespräche haben ergeben, dass der Großteil der großen lokalen Unternehmen derzeit keinen Bedarf an weiteren Flächen hat, da entweder keine räumlichen Entwicklungen geplant sind oder bauliche Veränderungen im Bestand realisiert werden können. Insofern stellt sich die Situation des aufgebrauchten Gewerbeflächenbestandes als nicht unmittelbar dramatisch dar. Die Nachfrage nach Gewerbeflächen durch kleinere Betriebe (Handwerk) und von außerhalb Singens ist jedoch nach wie vor ungebrochen hoch.

Dieser Umstand wird sowohl durch die dokumentierten Anfragen nach Flächen bestätigt als auch durch die prognostische **Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs** bis zum Jahr 2030 im Rahmen

¹⁴ Um den Standort Singen attraktiv zu halten und auf den fehlenden Wohnraum zu reagieren, kann es sich ggf. anbieten selbst Wohnraum zu schaffen. Möglichkeiten stellen dabei neben klassischen Betriebswohnungen auch Boarding Houses oder Wohnprojekte für Lehrlinge dar.

dieses Konzeptes. Es wird hier im Basismodell von einem Zusatzbedarf von rd. 38 ha ausgegangen. Nach Abzug der verfügbaren Potenzialflächen in einer Größenordnung von rd. 19 ha (ohne Tiefenreute IV) ergibt sich daraus bis zum Jahr 2030 ein Fehlbetrag von rd. 19 ha Gewerbeflächen.

Daraus ist zu folgern, dass mit den noch verfügbaren Flächen und Flächenpotenzialen zielgerichtet umgegangen und möglichst wenig Konkurrenz durch den Handel zugelassen werden sollte. Eine Fortführung der restriktiven Ansiedlungspolitik für den Einzelhandel in Singen und eine weitere Ausweisung der bisherigen „Bereiche III“ (mit Einzelhandelsausschluss) in den Gewerbe- und Industriegebieten wird daher empfohlen.

Gewerbeflächen sollten, so diese verfügbar werden, an lokale Unternehmen vergeben werden. Punktuell ist auch die Ansiedlung zukunftsfähiger Unternehmen von außerhalb sinnvoll. Gleichzeitig ist es erforderlich, zusätzliche Flächen in Singen marktfähig zu bekommen, sei es durch die Erschließung des Gewerbegebietes „Tiefenreute IV“ an der Georg-Fischer-Straße, die Nachverdichtung bestehender Gebiete oder die weitere Mobilisierung von privaten Grundstückseigentümern, die bisher nicht willens waren, Flächen zu verkaufen.

Abschließend und zusammenfassend ist festzuhalten, dass der Wirtschaftsstandort Singen breit und gut aufgestellt ist, in Zukunft jedoch neben gesamtwirtschaftlichen Fragestellungen wie dem Fachkräftemangel oder dem Thema Wohnen auch durch fehlende Gewerbeflächen gefährdet werden könnte. Hier gilt es frühzeitig gegenzusteuern, um lokalen Unternehmen und Betrieben Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten bieten zu können und durch gezielte Ansiedlungen den Standort weiter zu profilieren und zukunftsfähig aufstellen zu können.

Verzeichnisse

	Seite
Abbildungsverzeichnis	
Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan Hochrhein-Bodensee	8
Abbildung 2: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 2007 – 2017 im regionalen Vergleich	11
Abbildung 3: Entwicklung der Beschäftigten nach Wirtschaftsbereichen in Singen	12
Abbildung 4: Beschäftigte nach Wirtschaftsbereichen 2017 im regionalen Vergleich	12
Abbildung 5: Beschäftigte nach Wirtschaftsbereichen 2017 im regionalen Vergleich	13
Abbildung 6: Schematische Darstellung der Teilräume im Gesamttraum	29
Abbildung 7: Prognose des Gewerbeflächenbedarfs - GMA Analysemodule	41
Abbildung 8: Berechnungsschema für Flächenprognose nach GIFPRO	45
Abbildung 9: Verkaufte kommunale Gewerbegrundstücke 2008 bis Juni 2016	46
Abbildung 10: Herkunft der Käufer von städtischen Gewerbegrundstücken	46
Abbildung 11: Flächennachfrage nach Größenklassen	47
Abbildung 12: Flächenanfrage nach Herkunft	48
Tabellenverzeichnis	
Tabelle 1: Wanderungen und natürliche Bevölkerungsbewegung	10
Tabelle 2: Übersicht Unternehmensgespräche	15
Tabelle 3: Stärken-Schwächen-Profil	20
Tabelle 4: Übersicht Flächenverfügbarkeit nach Teilräumen	40
Tabelle 5: Prognose des zusätzlichen Gewerbeflächenbedarfs in Singen	49
Tabelle 6: Unterschiedliche Gewerbeflächenbedarfe in Singen nach Teilsegmenten	53
Tabelle 7: Szenarien des Gewerbeflächenbedarfs - Gegenüberstellung	55
Tabelle 8: Gewerbeflächenbedarf Szenarien	56
Tabelle 9: Anforderungen und Merkmale von Gewerbeflächen nach ausgewählten Wirtschaftsgruppen	64
Tabelle 10: Mögliche Bewertungskriterien von Gewerbeflächen	68
Tabelle 11: Beispiele für Bewertungskataloge	71