

Zwischen Überfluss und Unterversorgung Die Gewerbeflächenstudie des RVMO 2005

Die Umfrage

Wer von Flächenmanagement spricht, muss zunächst das Flächenangebot kennen. Aufgrund dieser einfachen Wahrheit hat der Regionalverband Mittlerer Oberrhein im Frühjahr 2005 seine 57 Gemeinden zur Verfügbarkeit von Gewerbeflächen (GI + GE) befragt. Gegenstand der Umfrage waren:

- der tatsächliche Verbrauch von Gewerbeflächen in den letzten 10 Jahren,
- die aktuell planungsrechtlich gesicherten Flächen,
- die aktuell marktverfügbaren Flächen und
- die laufenden Verfahren zur Ausweisung neuer Gewerbeflächen.

Die Ergebnisse der Umfrage und die weitergehenden Erkenntnisse der Studie werden in meinem Vortrag näher erläutert.

Einige Fakten

Zunächst zu den Zahlen: Die Region umfasst ca. 2150 km², hier leben und arbeiten 1 Mio. Menschen. In den letzten 10 Jahren wurden ca. 460 ha Gewerbeflächen tatsächlich neu erschlossen. Dem steht aktuell ein planungsrechtlich gesichertes Gewerbeflächenpotenzial von 960 ha gegenüber. Wenn wir noch die laufenden Planungen hinzu rechnen, erhalten wir ein Potenzial von 1450 ha. Damit kann die Nachfrage des vergangenen Jahrzehnts dreifach befriedigt werden. Allerdings finden sich erhebliche räumliche Unterschiede. So besitzen einige vor allem kleinere Gemeinden sehr großzügig bemessene Reserven. Andere Kommunen haben dagegen nur noch wenige Entwicklungsmöglichkeiten. In unserer Region finden sich Orte, die aufgrund ihrer Topographie oder aufgrund rechtlicher Beschränkungen kaum noch neue Gebiete erschließen können. Auch die tatsächlich marktverfügbaren Reserven fallen mit ca. 280 ha deutlich geringer aus, als das umfangreiche Gesamtangebot auf den ersten Blick vermuten lässt.

Diese Fakten sind wichtige Orientierungswerte für die weitere strategische Ausrichtung unserer Gewerbegebietsplanungen. Wir können nun besser abschätzen, wo wir standortgünstige gewerbliche und industrielle Schwerpunkte festsetzen sollen. Und an der Schnittstelle zwischen der Regionalplanung und der Flächennutzungsplanung können wir die Raumansprüche der Kommunen gegenüber dem Freiraumschutz besser abgreifen und einordnen.

Auswertungen

In einem zweiten Schritt haben wir die Gewerbeflächenausweisung in Beziehung gesetzt zur Entwicklung von Arbeitsplätzen und Gewerbesteueraufkommen. Hier zeigt unsere Studie, dass es einen direkten Zusammenhang nicht gibt. Die gängige These, mehr Gewerbefläche bedeutet gleichzeitig mehr Gewerbesteueraufkommen oder mehr sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, hat sich nicht bestätigt. Wichtiger sind die Entwicklungen im Bestand, die Perspektiven für bestehende Betriebe und die Zahl der vorhandenen Beschäftigten. Hinzu kommt die Branchenstruktur und –konjunktur vor Ort.

Die Region Mittlerer Oberrhein ist eine Wachstumsregion mit erheblicher Wirtschaftskraft. Bei genauerer Betrachtung entsteht aber ein nuanciertes Bild. Trotz einer stabilen Arbeitsmarktlage haben sich verschiedene Wirtschaftszweige im letzten Jahrzehnt unterschiedlich entwickelt. Während die Zahl der Arbeitsplätze im Dienstleistungsbereich erfreulich deutlich anstieg, musste der produzierende Sektor fast im gleichen Umfang Arbeitsplatzverluste hinnehmen. Eine regionale Flächenvorsorge sollte deshalb spezifische Angebote für beide Wirtschaftszweige bereitstellen, aber in unterschiedlicher Quantität.

In unserer mobilen Gesellschaft hat sich der Aktionsradius von Arbeit und Kapital deutlich vergrößert. Die Gewerbeflächenpolitik ist aber noch stark lokal ausgerichtet. Hier gibt es häufig kleinräumigen Wettbewerb auf der Angebotsseite. Flächenkonkurrenz auf sehr kleinem Raum sorgt aber für zweit- und drittbeste Lösungen. Einem kurzfristigen Überangebot des langfristig knappen Guts Gewerbefläche kann durch interkommunale Zusammenarbeit begegnet werden. Der Regionalverband versteht sich dabei als Impulsgeber.

Perspektiven

Als dritten Schritt nach der Datensammlung und der Datenanalyse sieht der Regionalverband den Dialog mit den kommunalen Wirtschaftsförderern. Wir haben konstruktive Gespräche zwischen den Flächenbereitstellern und den Flächenvermarktern begonnen. Dabei steht die Qualität des Angebots im Vordergrund. Uns interessiert, welche Anforderungen der Markt an moderne Gewerbeflächen stellt. Entscheidend für den Erfolg einer Region im europäischen Standortwettbewerb ist nicht ein Überfluss an Gewerbegebieten, sondern das richtige Maß in bester Qualität: nicht überall Mittelmaß, sondern Klasse an der richtigen Stelle ist gefordert. Mit unserer regionalen Studie möchten wir einen Beitrag zu qualitativem Wachstum, zu einem schonenden Umgang mit den regionalen Ressourcen leisten und eine langfristige Perspektive für den Gewerbestandort Mittlerer Oberrhein eröffnen.