

# Entwicklungskonzept „Gewerbliche Bauflächen“ der Stadt Regensburg

Fortschreibung



**empirica**

STADT  
REGENSBURG



**Auftraggeber**

Stadt Regensburg  
Amt für Wirtschaft und Wissenschaft und Amt für Stadtentwicklung  
D.-Martin-Luther-Straße 3, 93047 Regensburg

**Auftragnehmer**

empirica ag  
Büro: Berlin  
Kurfürstendamm 234, 10719 Berlin  
Telefon (030) 88 47 95-0  
Fax (030) 88 47 95-17  
[www.empirica-institut.de](http://www.empirica-institut.de)

**Bearbeitung**

Ludger Baba, Dr. Benjamin Otto, Jan-Philipp Postorino

**Projektnummer**

2018105

Berlin, 11. Februar 2020

**INHALTSVERZEICHNIS**

KURZFASSUNG.....	X
1. Hintergrund und Aufgabenstellung.....	1
1.1 Das Konzept aus dem Jahr 2008 und Notwendigkeit der Fortschreibung.....	1
1.2 Ziele und Aufgabenstellung.....	1
1.3 Planerische und konzeptionelle Grundlagen .....	2
1.4 Methodik .....	2
ANALYSE .....	4
2. Wirtschaftsstruktur und Entwicklung in der Stadt Regensburg .....	4
2.1 Struktur und Entwicklung Stadt Regensburg .....	4
2.1.1 Beschäftigung und Unternehmen .....	4
2.1.2 Clusterpolitik und Branchenstrukturanalyse.....	7
2.1.3 Unternehmensgründungen.....	12
2.2 Benchmark/Städtevergleich.....	16
2.3 Stärken und Schwächen des Standorts Regensburg .....	19
2.4 Zwischenfazit.....	20
3. Wirtschaftsstandorte und -flächen in der Region Regensburg .....	21
3.1 Gewerbliche Bauflächenkulisse, Realnutzung und Standorte .....	21
3.2 Nutzungskonkurrenzen und Nutzungskonflikte.....	24
3.2.1 Nutzungskonkurrenzen: Flächenreduktion und Standortwandel.....	24
3.2.2 Nutzungskonflikte .....	27
3.3 Gewerbestandorte und Gewerbetränenpotenziale.....	30
3.4 Gewerbetränenumsätze und -inanspruchnahme .....	42
3.5 Entwicklung von Preisen .....	44
3.6 Exkurs: Büroflächen.....	46
4. Ergebnisse der Unternehmensbefragung .....	55
4.1 Eigenschaften der Unternehmen .....	55
4.2 Neue Bürokonzepte und Digitalisierung .....	55
4.3 Beschäftigungsentwicklung.....	59
4.4 Probleme bei der Standortsuche .....	61
4.5 Standortqualitäten und -defizite .....	64
4.6 Verkehr .....	67
4.7 Zwischenfazit.....	69
KONZEPT.....	70

---

5.	Zukünftiger Flächenbedarf .....	71
5.1	Treiber des künftigen Flächenbedarfs – Auswirkungen auf Flächen und Standorte .....	71
5.2	Ableitung des künftigen Flächenbedarfs.....	76
5.3	Quantitative Bilanzierung: Handlungsbedarf kurz- und langfristig.....	81
6.	Leitlinien der Gewerbeträgerentwicklung.....	83
6.1	Exkurs: Evaluation der Leitlinien von 2008 .....	83
6.2	Neue Leitlinien der 2020er Jahre .....	85
7.	Strategische Handlungsempfehlungen .....	89
7.1	Gewerbeträgerpolitik und -management .....	90
7.1.1	Sicherung, Ausweitung und Aktivierung der gewerblichen Flächenkulisse.....	90
7.1.2	Entwicklung neuer Standorte: TechCampus und Gewerbehöfe.....	90
7.1.3	Standortbezogenes Gewerbeträgermanagement .....	93
7.2	Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung.....	94
7.2.1	Wirtschaftsförderung als zentrales Instrument integrierter Stadtentwicklung .....	94
7.2.2	Urbane Gebiete entwickeln .....	96
7.2.3	Cluster- und Netzwerkförderung weiterführen und -entwickeln .....	97
7.3	Integrierte Regionalentwicklung – Stadt-Umland-Kooperation .....	98
	STANDORTPÄSSE DER GEWERBEGBIETE .....	101
	ANHANG .....	102
8.	Literatur .....	102
9.	Unternehmensbefragung .....	103
9.1	Fragebogen.....	103
9.2	Weitere Ergebnisse der Unternehmensbefragung .....	109
10.	Expertengespräche .....	111
10.1	Leitfaden.....	111
10.2	Interviewte Unternehmen und Institutionen.....	113
11.	Definition technologie- und wissensintensiven Branchen .....	114
12.	Ergebnistabelle der Wirtschaftsstrukturanalyse .....	114

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

ABBILDUNG 1:	SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTE IN REGENSBURG (2009-2018)	4
ABBILDUNG 2:	RELATIVE VERÄNDERUNG DER BESCHÄFTIGUNG IN DEN KREISFREIEN STÄDTEN UND LANDKREISEN DEUTSCHLANDS (2009-2018)	5
ABBILDUNG 3:	ANTEIL DER BRUTTOWERTSCHÖPFUNG (BWS) IN DER STADT REGENSBURG AN DEUTSCHLAND INSGESAMT UND NACH AUSGEWÄHLTEN BRANCHEN (1996-2018)	6
ABBILDUNG 4:	UNTERNEHMEN MIT MINDESTENS 10 BESCHÄFTIGTEN IN REGENSBURG (2009-2017)	7
ABBILDUNG 5:	SPEZIALISIERUNG UND ENTWICKLUNG DES VERARBEITENDEN GEWERBES UND DER DIENSTLEISTUNGEN IN REGENSBURG ANHAND DER BESCHÄFTIGUNG DIFFERENZIERT NACH WIRTSCHAFTSABTEILUNGEN (2-STELLER) 2009-2018	11
ABBILDUNG 6:	NEUGRÜNDUNGEN UND AUFGABEN VON UNTERNEHMEN IN REGENSBURG (2009-2018)	12
ABBILDUNG 7:	ZUZUG UND FORTZUG VON UNTERNEHMEN NACH BZW. AUS REGENSBURG (2009-2018)	13
ABBILDUNG 8:	TECHNOLOGIE- UND WISSENSINTENSIVE NEUGRÜNDUNGEN IN REGENSBURG NACH TYP (2014-2018)	14
ABBILDUNG 9:	ANZAHL DER UNTERNEHMENSINSOLVENZEN UND DER BETROFFENEN ARBEITNEHMER IN REGENSBURG (2009-2018)	15
ABBILDUNG 10:	ENTWICKLUNG VON ERWERBSBEVÖLKERUNG UND WIRTSCHAFTSLEISTUNG IN REGENSBURG UND DEN VERGLEICHSSTÄDTEN SEIT 2009	17
ABBILDUNG 11:	BESCHÄFTIGUNGSENTWICKLUNG IN SCHLÜSSELEKTOREN IN REGENSBURG UND DEN VERGLEICHSSTÄDTEN (2009-2018)	18
ABBILDUNG 12:	BESTANDSENTWICKLUNG VON TATSÄCHLICH GENUTZTEN GEWERBEFLÄCHEN IN REGENSBURG UND DEN VERGLEICHSSTÄDTEN SEIT 2009	19
ABBILDUNG 13:	NUTZUNG DER FLURSTÜCKE IN DEN KARTIERTEN GEWERBESTANDORTEN NACH BRANCHE (2019)	35
ABBILDUNG 14:	FLÄCHENUMSÄTZE MIT UNBEBAUTEN GEWERBLICHEN BAUFLÄCHEN (2004-2018)	43
ABBILDUNG 15:	ANGEBOTSMIETEN FÜR HALLENFLÄCHEN (2012-2019)	45
ABBILDUNG 16:	DURCHSCHNITTLLICHER VERKAUFSPREIS FÜR GEWERBEGRUNDSTÜCKE (2004-2018)	46
ABBILDUNG 17:	BÜROFLÄCHENFERTIGSTELLUNGEN IN DER STADT REGENSBURG (2009-2018)	48
ABBILDUNG 18:	BÜROFLÄCHENUMSATZ IN DER STADT REGENSBURG (2009-2018)	49

---

ABBILDUNG 19: ENTWICKLUNG DER ANGEBOTSMIETEN FÜR BÜROFLÄCHEN IN DER STADT REGENSBURG (2012-2019)	50
ABBILDUNG 20: ENTWICKLUNG DER BÜROBESCHÄFTIGTENANZAHL UND -QUOTE (2007-2018)	51
ABBILDUNG 21: VERÄNDERUNG SEKTORALER BÜROBESCHÄFTIGTENQUOTEN IN DEN TOP-5- WIRTSCHAFTSZWEIGEN DES VERARBEITENDEN GEWERBES IN DER REGION REGENSBURG (2007-2018)	53
ABBILDUNG 22: UNTERNEHMENSEIGENSCHAFTEN DER BEFRAGTEN UNTERNEHMEN	55
ABBILDUNG 23: NEUERE BÜROKONZEPTE UND IHRE NUTZUNG IN DEN UNTERNEHMEN	56
ABBILDUNG 24: VORBEREITUNG AUF DIE MEGATRENDS DIGITALISIERUNG UND INDUSTRIE 4.0 NACH BRANCHE	57
ABBILDUNG 25: VERÄNDERUNGEN DURCH DIGITALISIERUNG UND INDUSTRIE 4.0 NACH EINSCHÄTZUNG DER UNTERNEHMEN	59
ABBILDUNG 26: ENTWICKLUNG DER BESCHÄFTIGTENZAHL IN DEN VERGANGENEN FÜNF JAHREN IN DEN UNTERNEHMEN	60
ABBILDUNG 27: GEPLANTE VERÄNDERUNG DER BESCHÄFTIGTENZAHL IN DEN UNTERNEHMEN	61
ABBILDUNG 28: PROBLEME DER UNTERNEHMEN BEI DER GEPLANTEN VERLAGERUNG ODER EXPANSION	62
ABBILDUNG 29: GEPLANTE VERLAGERUNGEN ODER GESCHÄFTSAUFGABEN VON UNTERNEHMEN	63
ABBILDUNG 30: GRÜNDE FÜR DIE GEPLANTE VERLAGERUNG BZW. GESCHÄFTSAUFGABE VON UNTERNEHMEN	63
ABBILDUNG 31: WICHTIGKEIT DER STANDORTFAKTOREN FÜR DIE UNTERNEHMEN	65
ABBILDUNG 32: BESTEHENDE PROBLEME UND DEFIZITE AM AKTUELLEN STANDORT DER UNTERNEHMEN	66
ABBILDUNG 33: MÖGLICHER BEITRAG DER STADT REGensburg ZUR VERBESSERUNG DER STANDORTBEDINGUNGEN DER UNTERNEHMEN	67
ABBILDUNG 34: ÜBERWIEGENDES VERKEHRSMITTEL AUF DEM ARBEITSWEG IN REGensburg UND AUSGEWÄHLTEN GEWERBESTANDORTEN	68
ABBILDUNG 35: HANDLUNGSMÖGLICHKEITEN DER STADT ZUR ERHÖHUNG DER ÖPNV-NUTZUNG IN REGENSBURG	68
ABBILDUNG 36: BAUSTEINE DES ENTWICKLUNGSKONZEPTE	70
ABBILDUNG 37: KÜNFTIGER FLÄCHENBEDARF DER UNTERNEHMEN AM STANDORT REGensburg	78
ABBILDUNG 38: ÜBERBLICK ÜBER HANDLUNGSFELDER UND HANDLUNGSANSÄTZE	89
ABBILDUNG 39: UNTERNEHMENS-/BETRIEBSTYP DER BEFRAGTEN UNTERNEHMEN	109

---

---

ABBILDUNG 40: FLÄCHENEIGENTUMSVERHÄLTNISSE DER BEFRAGTEN UNTERNEHMEN	109
ABBILDUNG 41: GEPLANTE BAULICHE INVESTITIONEN DER UNTERNEHMEN AM STANDORT REGENSBURG	110
ABBILDUNG 42: ARBEITSBEGINN IN REGENSBURG UND AUSGEWÄHLTEN GEWERBESTANDORTEN	110
ABBILDUNG 43: SCHICHTBETRIEB IN REGENSBURG UND AUSGEWÄHLTEN GEWERBESTANDORTEN	111

**TABELLENVERZEICHNIS**

TABELLE 1:	BRANCHEN MIT ZUNEHMENDER SPEZIALISIERUNGSRATE (2009-2018)	10
TABELLE 2:	BRANCHEN MIT ABNEHMENDER SPEZIALISIERUNGSRATE (2009-2018)	10
TABELLE 3:	VERÄNDERUNG DER GEWERBLICHEN BAUFLÄCHEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN SEIT 2008	25
TABELLE 4:	ÜBERBLICK ÜBER DIE TYPEN VON GEWERBESTANDORTEN	30
TABELLE 5:	ÜBERSICHT DER KARTIERTEN GEWERBESTANDORTE	32
TABELLE 6:	GEWERBLICHE FLÄCHENPOTENZIALE NACH VERFÜGBARKEIT UND EIGENTUM	39
TABELLE 7:	TABELLARISCHE ERGEBNISSE DER WIRTSCHAFTSSTRUKTURANALYSE	115

**KARTENVERZEICHNIS**

KARTE 1:	GEWERBLICH GENUTZTE FLÄCHEN* IN REGENSBURG (2017)	22
KARTE 2:	NICHT GEWERBLICH GENUTZTE FLÄCHEN AUF IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DARGESTELLTEN GEWERBEFLÄCHEN (2017)	23
KARTE 3:	VERÄNDERUNG DER GEWERBLICHEN BAUFLÄCHENKULISSE IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN SEIT 2008	26
KARTE 4:	LÄRMKONFLIKTE IM UMFELD VON GEWERBESTANDORTEN	29
KARTE 5:	LAGE DER KARTIERTEN GEWERBESTANDORTE IN REGENSBURG	34
KARTE 6:	RÄUMLICHE VERTEILUNG DER HANDWERKS BETRIEBE IM STADTGEBIEKT (2019)	37
KARTE 7:	LAGE DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN IN GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIETEN UND DER GEWERBLICHEN POTENZIALFLÄCHEN	41
KARTE 8:	BÜROLAGEN IN REGENSBURG	47

## GLOSSAR

**Angebotsmieten:** Angebotsmieten umfassen die Mieten für (öffentliche) inserierte Gewerbebeflächen. Sie entsprechen nicht den bestehenden Vertrags- bzw. Bestandsmieten. Für Unternehmen, die Flächen suchen, sind die Angebotsmieten somit die relevanten Mieten.

**Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:** Bei Eingriffen in Natur und Landschaft (z. B. durch die Bebauung einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche) hat der Verursacher des Eingriffs nach Bundesnaturschutzgesetz unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder aber anderweitig zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen).

**BGF:** siehe Bruttogrundfläche

**Bruttogrundfläche:** Die Bruttogrundfläche ist die Summe aller Grundflächen aller Geschosse eines Gebäudes.

**Bürobeschäftigte:** Bürobeschäftigte sind Beschäftigte, die typische Schreibtischarbeiten verrichten und dabei Büroflächen in Anspruch nehmen. Dazu zählen sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, Selbstständige, Beamte sowie geringfügig Beschäftigte.

**Bürobeschäftigenquote:** Anteil der (sozialversicherungspflichtig) Bürobeschäftigten an allen (sozialversicherungspflichtig) Erwerbstätigen.

**Bruttowertschöpfung:** Die Bruttowertschöpfung gibt den Gesamtwert aller Waren und Dienstleistungen an, wobei die Vorleistungen (im Produktionsprozess verarbeiteten und verbrauchten Waren und Dienstleistungen) abgezogen werden.

**Desksharing:** Büroform, in der die Beschäftigten ihren Arbeitsplatz täglich frei wählen.

**Flächennutzungsplan:** Der Flächennutzungsplan stellt die Grundzüge der Stadtplanung für Regensburg dar.

**FNP:** siehe Flächennutzungsplan

**Geschossflächenzahl:** Die Geschossflächenzahl gibt das Verhältnis der gesamten Geschossfläche aller Vollgeschosse der Gebäude auf einem Grundstück zur Fläche des Grundstücks an.

**GFZ:** siehe Geschossflächenzahl

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte:** Zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen wurden in jedem Landkreis bzw. jeder kreisfreien Stadt der Bundesrepublik Deutschland selbstständige, unabhängige Gutachterausschüsse gebildet. Der Gutachterausschuss soll zur Transparenz des Immobilienmarktes beitragen. Hierzu gehören die gesetzlich definierten Aufgaben nach Baugesetzbuch (BauGB).

**Güterverkehrszentren:** Güterverkehrszentren sind Logistik-Zentren, in denen Güter zwischen unterschiedlichen Verkehrsträgern umgeladen, für Ladungen zusammengestellt und für Transportfahrten vorbereitet werden. An diesen Orten werden unterschiedliche Verkehrsträger (z. B. Straße, Schiene), Verkehrsunternehmen (Speditionen, Lagereien), verkehrsergänzende Dienstleistungsbetriebe (Fahrzeugservice, Beratungsdienste) sowie logistikintensive Industrie- und Handelsbetriebe zusammengeführt und vernetzt.

---

**GVZ:** siehe Güterverkehrszentren

**Hybridisierung:** Die Hybridisierung bezeichnet eine Mischform von zwei Systemen. In der Betriebswirtschaft verfolgen Unternehmen hybride Geschäftsmodelle bzw. hybride Wertschöpfung, wenn sie Industriewaren und Dienstleistungen im Bündel anbieten.

**Industrie 4.0:** Die zunehmende Digitalisierung der industriellen Produktion und ihre Verzahnung mit Informations- und Kommunikationstechniken werden als Industrie 4.0 bezeichnet. Beispiele sind eine stärkere Vernetzung innerhalb und zwischen Unternehmen sowie intelligente Produktionsverfahren und Fabriken.

**Outsourcing:** Outsourcing ist eine Verlagerung von Wertschöpfungsaktivitäten auf Zulieferer und Dienstleister.

**Outtasking:** Outtasking ist eine Sonderform des Outsourcings, bei der nicht komplette Aufgaben und Aktivitäten an Zulieferer oder Dienstleister abgegeben werden, sondern nur einzelne Aufgabenbereiche.

**Produzierendes Gewerbe:** Das produzierende Gewerbe umfasst den Bergbau, die Energiewirtschaft und Wasserversorgung, das verarbeitende Gewerbe sowie das Baugewerbe.

**Smart-City:** So wird der Einsatz (neuer) Informations- und Kommunikationstechnologien und intelligenter Technik für eine (integrierte) Stadtentwicklung bezeichnet.

**Tertiärisierung:** Tertiärisierung ist der Prozess des Strukturwandels von einer Industriegesellschaft hin zu einer von Dienstleistungen geprägten Gesellschaft.

**Urbanes Gebiet:** Ein Urbanes Gebiet ist gemäß § 6a der Baunutzungsverordnung ein Baugebiet, das dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen dient, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Im Gegensatz zum Mischgebiet ist keine gleichgewichtige Nutzungsmischung notwendig.

**Verarbeitendes Gewerbe:** Dazu zählen alle Wirtschaftszweige, deren wirtschaftliche Tätigkeit überwiegend darin besteht, Erzeugnisse zu bearbeiten oder verarbeiten, mit dem Ziel, andere Produkte herzustellen oder bestimmte Erzeugnisse zu veredeln, zu montieren oder zu reparieren.

**Wirtschaftszweig (2-Steller):** So wird eine Gliederungsebene der amtlichen Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 (WZ 2008) bezeichnet. Die Klassifikation der Wirtschaftszweige dient der einheitlichen statistischen Erfassung der wirtschaftlichen Tätigkeiten von Unternehmen, Betrieben und anderen statistischen Einheiten in Deutschland. Die Ebene der Wirtschaftszweige unterscheidet 88 Wirtschaftszweige.

## KURZFASSUNG

Die Stadt Regensburg hat sich in den vergangenen Jahren unter allen kreisfreien Städten und Landkreisen Deutschlands in **demografischer und wirtschaftlicher Hinsicht mit am dynamischsten entwickelt**. Die Folge dieses Wachstums ist eine **zunehmende Verknappung der Flächenpotenziale** für Wohn- und gewerbliche Nutzung und eine **zunehmende Nutzungskonkurrenz** um die verbliebenen Flächenpotenziale. Aus diesem Grund erfolgte die vorliegende Fortschreibung des Entwicklungskonzeptes gewerblicher Bauflächen aus dem Jahr 2008. Wichtigstes Ziel ist es, dass Regensburg auch **künftig quantitativ und qualitativ ausreichende Gewerbeplätze** unter Berücksichtigung einer **effizienten, sparsamen und nachhaltigen Flächennutzung** für ein breites Nutzungs- und Unternehmensspektrum bereitstellen kann.

Zum Stand 2019 gibt es noch **170 ha gewerbliche Potenzialflächen** in Regensburg. Davon sind **lediglich knapp 24 ha mit Baurecht** versehen, d. h. sind kurz- oder zumindest mittelfristig für Unternehmensansiedlungen verfügbar. Gemessen an der Flächennachfrage der vergangenen Jahre reichen die Potenziale quantitativ noch zwei bis drei Jahre. Bezogen auf die gewerblichen Bauflächen ist die Handlungsfähigkeit der Wirtschaftsförderung stark eingeschränkt.

Bei den übrigen 147 ha handelt es sich um nicht erschlossene FNP-Reserven ohne Baurecht. Bei ihrer Aktivierung müssen zudem noch Flächen für die verkehrliche Erschließung sowie naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Anspruch genommen werden, so dass netto tatsächlich deutlich weniger als 147 ha Fläche zur Verfügung stehen werden.

Insbesondere **kleinteilige Flächenangebote** für Handwerker sowie kleine und mittelständische Unternehmen **fehlen** in Regensburg. Die vorhandenen verfügbaren Flächenpotenziale

sind zudem stark auf den Osten bzw. Südosten der Stadt und den Stadtnorden konzentriert.

Unterschiedliche Methoden zur Ermittlung des künftigen jährlichen gewerblichen Flächenbedarfs führen zu einer Spannweite zwischen 5 ha bis 16 ha. Im Konzept wird unter der Bedingung eines nachhaltigen Flächenmanagements von einem **jährlichen Flächenbedarf zwischen 8 und 12 ha** ausgegangen. Auf die Laufzeit eines FNP (15 Jahre) gerechnet, ergibt sich somit ein **Netto-Flächenbedarf von 120 bis 180 ha bis zum Jahr 2035**. Hinzu kommen noch Flächen für die verkehrliche Erschließung sowie den naturschutzrechtlichen Ausgleich.

Damit reichen die bestehenden Flächenpotenziale kaum für die untere Variante der künftigen Flächenentwicklung bis 2035 aus und es sind **mittel- und langfristig Engpässe bei der Flächenversorgung** vorauszusehen. Daher bedarf es bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans eines **zusätzlichen Puffers von 50 bis 100 ha**.

Die folgenden zehn Leitlinien geben den Handlungsrahmen zum Erreichen normativer künftiger Zustände in der Wirtschafts- und Gewerbeplänenpolitik der Stadt Regensburg vor:

- 1) Entwicklungsfähigkeit ermöglichen und stärken
- 2) Entwicklung und Strukturwandel durch neue, bedarfsgerechte Zukunftsstandorte begleiten und fördern
- 3) Differenzierte und nachhaltige Flächenvorsorge treffen
- 4) Sparsamer Umgang mit Flächen durch Sicherung, Qualifizierung und Aktivierung vorhandener Flächen
- 5) Flächenkonkurrenzen minimieren: Flächentausch statt Flächenreduktion
- 6) Stärkung innerstädtischer Standorte durch Verdichten und Umstrukturieren

- 7) Gewerbe und Wohnen integriert denken
  - urbane Nutzungsmischung wo möglich und notwendig ermöglichen
- 8) Clusterpolitik weiterführen und forschreiben
- 9) Entwicklungsbegleitender Infrastrukturausbau auf regionaler Ebene erforderlich
- 10) Entwicklung räumlich integriert betrachten und stadtregional begleiten

Die resultierenden Handlungsempfehlungen gliedern sich in die drei zentrale Handlungsfelder mit jeweils mehreren Handlungsansätzen:

- a) Gewerbe- und Flächenpolitik und -management,
- b) Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung sowie
- c) Integrierte Regionalentwicklung – Stadt-Umland-Kooperation.

Hinsichtlich von **Gewerbe- und Flächenpolitik** gibt es drei Handlungsansätze. Erstens, die **Sicherung, Ausweitung und Aktivierung** der gewerblichen Bauflächenkulisse:

- Kurzfristige Aktivierung der vorhandenen Gewerbe- und Flächenpotenziale zur Sicherstellung der flächenbezogenen Handlungsfähigkeit
- Mittel- bis langfristig: Erweiterung der gewerblichen Bauflächenkulisse um weitere 50 ha bis 100 ha (brutto) bei der Neuaufstellung des FNPs
- Nachhaltige Flächennutzung durch Verdichtung und Erhöhung der Flächeneffizienz sowie Reaktivierung gewerblicher Brachflächen

Zweitens sind **neue Standorte** zu entwickeln, damit Regensburg auch künftig den wirtschaftsstrukturellen Entwicklungen und normativen Zielsetzungen entsprechend ein bedarfsgerechtes Portfolio an gewerblichen Potenzialflächen anbieten kann. Konkret sollten zwei neue TechCampus sowie (städtische) Gewerbehöfe entwickelt werden, um Flächenangebote für industrieorientierte Dienstleister und Handwerker zu schaffen.

Drittens sollte das **standortbezogene Gewerbe- und Flächenmanagement** weiter ausgebaut werden. Konkrete Maßnahmen sind:

- Aktivierung der im FNP dargestellten gewerblichen Reserveflächen (Flächenerwerb forcieren, B-Plan-Verfahren einleiten)
- Verdichtung im Bestand: Unternehmen beim Ersetzen von Stell- und Parkplätzen in der Fläche unterstützen (z. B. durch Stapelung, Car-Sharing-Modelle)
- Profilbildung der Standorte und ggf. Standortqualifizierung
- Etablierung und Betreuung von Unternehmensnetzwerken

Im Handlungsfeld **Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung** gibt es ebenfalls drei Handlungsansätze. Erstens sollte **Wirtschaftsförderung ein zentrales Instrument integrierter Stadtentwicklung** sein. Wohnen und Gewerbe sollten zusammengedacht, die wirtschaftsbezogene Infrastruktur verbessert und ein regionales Verkehrskonzept erarbeitet sowie zusätzliche Flächenangebote für Büros und innerstadtaffines Gewerbe geschaffen werden.

Zweitens ist die **Entwicklung Urbaner Gebiete** bei gleichgewichtiger Betrachtung von Gewerbe und Wohnen ein wichtiger Ansatz zur Begleitung des wirtschaftlichen Strukturwandels in der Stadt und zur Sicherung von Standorten für stadtaffines Gewerbe in zentralen Lagen.

Drittens sollte die bestehende **Cluster- und Netzwerkförderung** weitergeführt und weiterentwickelt werden. Dazu gehört eine Fortführung und ggf. Neuausrichtung der bestehenden Cluster, eine verbesserte Profilierung nach außen und schließlich die Entwicklung von Regensburg zu einem Kompetenzstandort für autonomes Fahren und Künstliche Intelligenz (KI).

Im dritten Handlungsfeld **Integrierte Regionalentwicklung – Stadt-Umland-Kooperation** sollten die bestehenden Ansätze einer stadtregionalen Kooperation fortgeführt und ausgebaut werden, um das regionale Wachstum und die strukturellen Veränderungen räumlich angemessen zu steuern.

## 1. Hintergrund und Aufgabenstellung

### 1.1 Das Konzept aus dem Jahr 2008 und Notwendigkeit der Fortschreibung

Der Stadtrat der Stadt Regensburg hat im Jahr 2008 erstmals ein Gewerbeflächenentwicklungskonzept beschlossen. Ziel des Konzeptes war es, gewerbliche Entwicklungspotenziale zu analysieren, darzustellen und langfristig für eine gewerbliche Nutzung zu sichern. Nach dem kurzen konjunkturellen Einbruch infolge der weltweiten Finanzkrise 2008/2009 hat sich die Stadt Regensburg sowohl in demografischer als auch wirtschaftlicher Hinsicht äußerst positiv entwickelt. In der Folge erhöhte sich der Wohnungsneubau kräftig. Die Wohnungsbauintensität war in der vergangenen Dekade mit durchschnittlich 7,7 Wohnungen je 1.000 Einwohner und Jahr die höchste unter allen 401 kreisfreien Städten und Landkreisen in Deutschland. Diese positive Dynamik hat einen Rückgang der noch im Flächennutzungsplan vorhandenen Potenzialflächen zur Folge – und zwar nicht nur für Wohnen, sondern insbesondere auch für Gewerbe sowie Grün- und Freiflächen, und führt zu zunehmenden Flächenkonkurrenzen unterschiedlicher Nutzungen bei einem beschränkten vorhandenen Flächenangebot.

Die dynamische Stadtentwicklung hat nicht nur zu einer zunehmenden Inanspruchnahme gewerblicher Potenzialflächen durch gewerbliche Nutzungen, sondern auch zu einer Umnutzung von bisherigen Gewerbegrundstücken für Wohnbau- und andere Zwecke geführt. Im Ergebnis beider Entwicklungen sind aktuell nur noch wenige gewerbliche Flächen für mögliche Unternehmenserweiterungen von Regensburger Unternehmen, Verlagerungen innerhalb von Regensburg sowie für Unternehmensneuansiedlungen kurzfristig aktivierbar. In diesem Kontext ist die Handlungsfähigkeit von Wirtschaftspolitik und Wirtschaftsförderung in der Stadt Regensburg gegenwärtig stark eingeschränkt. Es ist deshalb eine Fortschreibung des Konzeptes von 2008 erforderlich, um die gewerbliche Weiterentwicklung der Stadt durch eine nachhaltige und effiziente Flächenentwicklung zu begleiten. Eine vorausschauende planerische Flächenvorsorge ist dabei eine zentrale Voraussetzung für eine zukunftsfähige Stadtentwicklung, wobei Bevölkerungs- und Beschäftigungsentwicklung Hand in Hand gehen sollten.

### 1.2 Ziele und Aufgabenstellung

Übergeordnetes Ziel der Fortschreibung des Entwicklungskonzeptes „Gewerbliche Bauflächen“ ist es, die flächenbezogenen Voraussetzungen für weitere Entwicklungsmöglichkeiten der gewerblichen Wirtschaft in der Stadt Regensburg bis zum Jahr 2035 zu schaffen. Dazu wird dargestellt, in welchem Umfang gewerbliche Flächenpotenziale seit 2008 tatsächlich durch Gewerbe oder aber andere Nutzungen wie Wohnen in Anspruch genommen wurden, an welchen Standorten noch Flächenpotenziale vorhanden sind, wie hoch der Flächenbedarf in Zukunft ausfällt, welche Arten von Flächen benötigt werden und ob dieser Flächenbedarf durch die vorhandenen Potenziale befriedigt werden kann oder ob weitergehende Erfordernisse in der Gewerbeplänenpolitik bestehen.

Konkret sind folgende Aufgaben im Konzept bearbeitet worden:

- Bestandsaufnahme (Kartierung) von 27 bestehenden Gewerbestandorten,
- Ermittlung des zukünftigen Bedarfs an Gewerbeplänen unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Anforderungen an die benötigten Gewerbeplänen,

- Identifizierung geeigneter Gewerbegebächenpotenziale im Stadtgebiet, auch in bestehenden Gewerbe- und Industriegebieten, und ihre Bewertung/Qualifizierung,
- Handlungsempfehlungen für die zukünftige Ansiedlungsstrategie und die Sicherung von identifizierten potenziellen Gewerbegebächen.

### 1.3 Planerische und konzeptionelle Grundlagen

Als Grundlage für die Fortschreibung des Entwicklungskonzepts „Gewerbliche Bauflächen“ dient neben dem vorhandenen Konzept aus dem Jahr 2008 sowie dem Regensburg-Plan 2005 (Leitziele zur Stadtentwicklung) vor allem der weiterhin rechtsgültige Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahr 1983 in der 59. Änderung vom 24.07.2017. Diese Version lag als shape-Datei vor und bildet somit die Basis aller kartografischen Darstellungen des FNP und darauf basierender Berechnungen. Teilweise wurden auch vorliegende Informationen über aktuellere rechtsgültige Berichtigungen und Änderungen des FNP berücksichtigt. Das gilt insbesondere auch für das im April 2019 durch den Stadtrat beschlossene Rahmenkonzept Regensburg-Ost, das als Grundlage für die nachfolgenden städtebaulichen Planungen dienen soll.

### 1.4 Methodik

Im Rahmen der Fortschreibung des Entwicklungskonzeptes „Gewerbliche Bauflächen“ hat empirica verschiedene Methoden der quantitativen und qualitativen empirischen Forschung angewendet.

#### Auswertung vorliegender Materialien und Daten

Vorliegende Materialien, Pläne und Konzepte sowie statistische Daten zum Gewerbegebächenmarkt der Stadt Regensburg wurden ausgewertet und analysiert.

#### Kartierung

Im Februar und März 2019 hat empirica eine Vor-Ort-Begehung und Nutzungskartierung von 27 Gewerbestandorten in Regensburg durchgeführt. Die Auswahl der zu kartierenden Gebiete erfolgte in Abstimmung mit der Stadt Regensburg. Für alle Gebäude und Grundstücke in den erfassten Gewerbe- und Industriegebieten wurden die vorhandenen Nutzungen sowie die funktionelle Nutzung (Objektart) erfasst.

#### Unternehmensbefragung

Alle Unternehmen und Freiberufler in Regensburg mit Ausnahme der Gastronomie- und Einzelhandelsbetriebe erhielten im April 2019 durch die Stadt Regensburg einen Fragebogen (s. Anhang 8). Inhalte der Befragung waren u. a. Unternehmensplanung, Standort-einschätzung und Verkehr. Von den insgesamt 4.500 versendeten Fragebögen waren rd. 300 unzustellbar. Insgesamt 713 Fragebögen waren auswertbar, was einem Rücklauf von rd. 17 % entspricht. In den Unternehmen, die sich an der Befragung beteiligt haben, arbeiten zusammen mehr als 43.000 Beschäftigten am Standort Regensburg. Das ent-

spricht mehr als einem Drittel der rd. 125.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Stadt sowie mehr als der Hälfte der Beschäftigten in den befragten Branchen (vgl. Kapitel 4).

## Expertengespräche

Im Rahmen der Erarbeitung des Konzepts hat empirica zusammen mit der Wirtschaftsförderung der Stadt Regensburg insgesamt 17 persönliche Expertengespräche mit Vertretern von Verwaltung und Interessensverbänden sowie ausgewählten in Regensburg ansässigen Unternehmen geführt (vgl. Liste und Leitfaden im Anhang). Ziel der Interviews war neben der Informationsgewinnung vor allem auch die Einbindung der wichtigen Stakeholder der Stadt und der Region. Inhaltliche Schwerpunkte der Interviews waren folgende Themenkomplexe:

- Anforderungen und Erwartungen an das Konzept,
- Standort und Entwicklungstrends,
- Flächenangebot und Flächennachfrage,
- Stadt-Umland-Beziehungen,
- Unternehmensplanung.

## ANALYSE

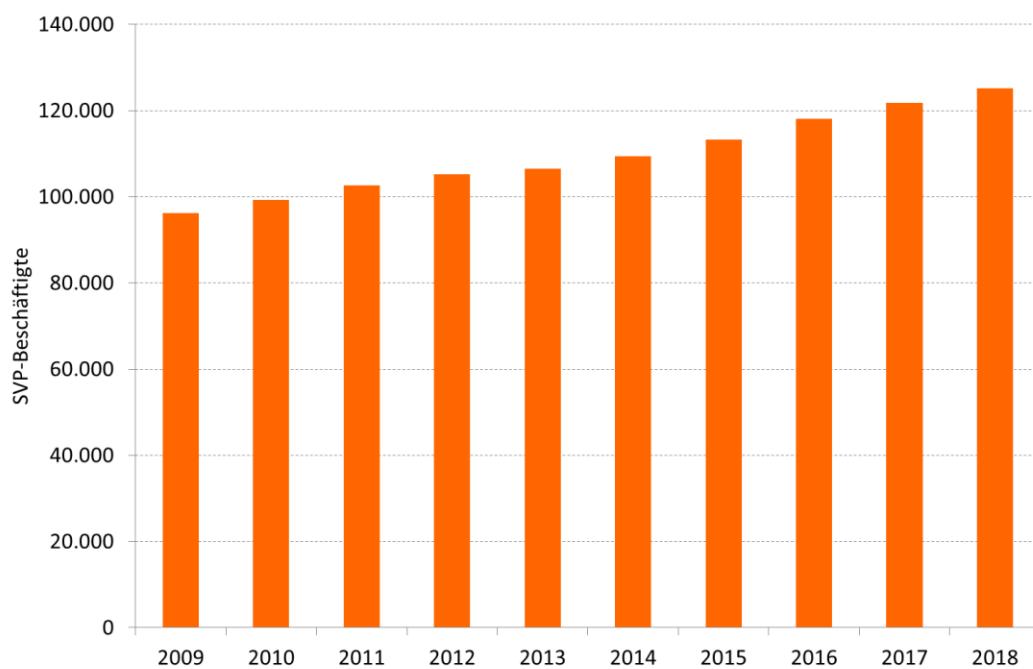
### 2. Wirtschaftsstruktur und Entwicklung in der Stadt Regensburg

#### 2.1 Struktur und Entwicklung Stadt Regensburg

##### 2.1.1 Beschäftigung und Unternehmen

Die Regensburger Wirtschaft wächst dynamisch – und damit auch die Anzahl der Beschäftigten. Im Zeitraum 2009 bis 2018 ist die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Regensburg um rd. 30 % angestiegen – von rd. 96.000 auf mehr als 125.000.

**Abbildung 1: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in Regensburg (2009-2018)**

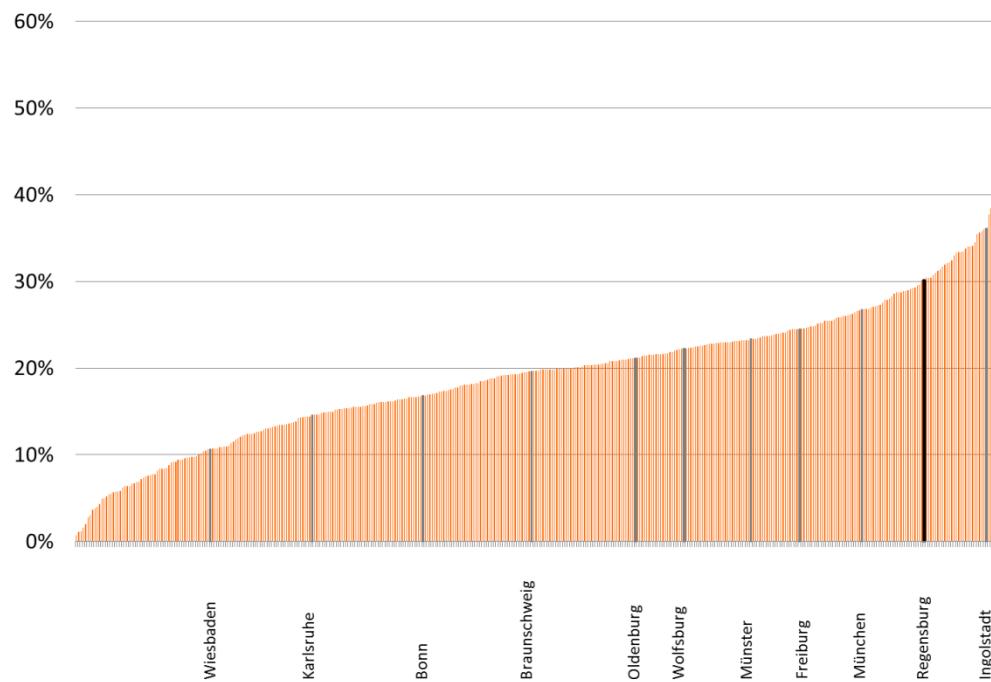


Quelle: Bundesagentur für Arbeit, empirica regio

empirica

Die Stadt Regensburg hat sich damit auch im deutschlandweiten Vergleich in wirtschaftlicher Hinsicht überproportional gut entwickelt. Sie belegt beim Zuwachs der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Zeitraum 2009 bis 2018 unter allen 401 Landkreisen und kreisfreien Städten Deutschlands Rang 34 (vgl. Abbildung 2). Von den kreisfreien Städten weisen lediglich Ingolstadt, Berlin und Leipzig ein noch stärkeres Beschäftigungswachstum auf.

**Abbildung 2: Relative Veränderung der Beschäftigung in den kreisfreien Städten und Landkreisen Deutschlands (2009-2018)**



Lesehilfe: Der schwarze Strich stellt die relative Entwicklung in der kreisfreien Stadt Regensburg dar, die grauen Striche stellen ausgewählte Vergleichsstädte dar. Die übrigen orangefarbenen Striche entsprechen den übrigen kreisfreien Städten und Landkreisen Deutschlands, sortiert nach dem Beschäftigungszuwachs von Suhl (+0,7 %) bis zum Landkreis Erding (+57,0 %).

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, empirica regio

empirica

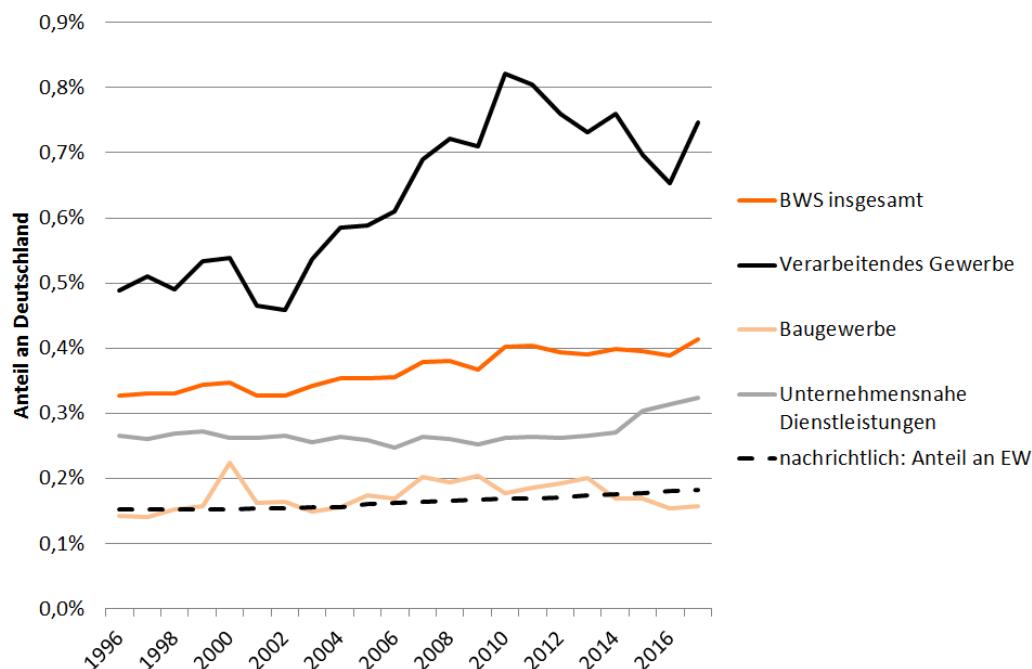
Im Zeitraum von 2009 bis 2017 ist die Bruttowertschöpfung des Gewerbes in der Stadt Regensburg um rd. 50 % auf über 12,2 Mrd. € gestiegen. Das entspricht rd. 0,41 % der gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung. Damit lag der Anstieg deutlich über dem Bundesdurchschnitt von gut einem Drittel im gleichen Zeitraum.

Die differenzierte Betrachtung der Bruttowertschöpfung nach Wirtschaftssektoren verdeutlicht die hohe Bedeutung des verarbeitenden Gewerbes in Regensburg: Im Jahr 2017 entfielen 0,75 % der industriellen Bruttowertschöpfung Deutschlands auf die Stadt Regensburg, obwohl lediglich 0,18 % der deutschen Bevölkerung dort lebten.<sup>1</sup>

Vergleichsweise günstig haben sich auch die unternehmensnahen Dienstleistungen entwickelt, während der Anteil des Baugewerbes zuletzt seit 2013 trotz intensiven Baugeschehens in der Stadt sogar gesunken ist. Die Gründe dafür können vielfältig sein und sind empirisch nicht eindeutig zu klären. In Zusammenschau mit den Expertengesprächen deutet sich jedoch an, dass gerade auch Handwerksunternehmen in den vergangenen Jahren die Stadt vermehrt aufgrund von Gewerbeblächenengpässen verlassen haben bzw. bei wachstumsbedingter Suche eines neuen Standortes überwiegend im Umland und nicht in der Stadt fündig wurden.

<sup>1</sup> Im Vergleich zum Jahr 1996 gab es zudem eine deutliche Zunahme: Damals hatte der Anteil der industriellen Bruttowertschöpfung in Regensburg an der gesamten deutschen Bruttowertschöpfung noch bei unter 0,5 % gelegen.

**Abbildung 3: Anteil der Bruttowertschöpfung (BWS) in der Stadt Regensburg an Deutschland insgesamt und nach ausgewählten Branchen (1996-2018)**



Quelle: Statistisches Bundesamt, empirica regio

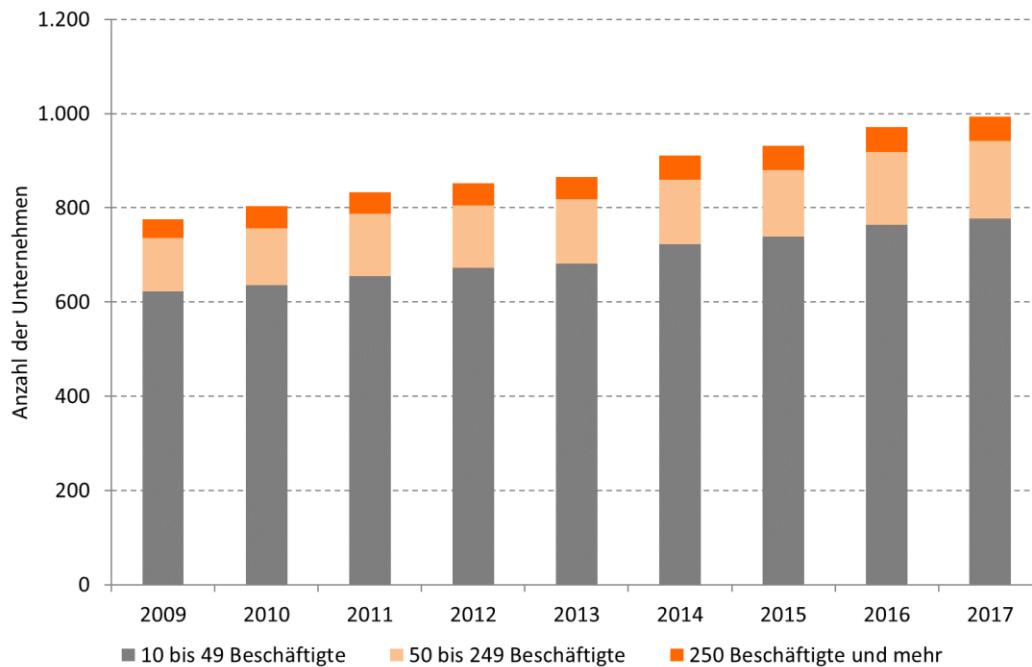
empirica

Die Zahl der Unternehmen in der Stadt Regensburg lag laut Unternehmensregister im Jahr 2017 bei 7.248. Aufgrund einer Veränderung der Erhebungsmethodik im Jahr 2015 ist eine Darstellung der zeitlichen Entwicklung der Gesamtzahl an Unternehmen wenig aussagekräftig.<sup>2</sup> In Abbildung 4 ist die Entwicklung der Zahl der Unternehmen mit mindestens zehn Beschäftigten dargestellt, da diese von der methodischen Veränderung weitgehend unberührt blieb.<sup>3</sup> Die Zahl der Unternehmen mit mindestens zehn Beschäftigten erhöhte sich seit 2009 um 28 % von 775 auf knapp 1.000.

<sup>2</sup> Seitdem werden Privatvermieter (Haushalte, deren Tätigkeiten in der Vermietung und Verpachtung von eigenem Grundbesitz bestehen) nicht mehr als Unternehmen im Unternehmensregister erfasst. Die Zahl der Unternehmen in Regensburg im entsprechenden Wirtschaftsabschnitt L sank 2015 im Vergleich zum Vorjahr um mehr als 330 (rd. 43 %).

<sup>3</sup> Bei Privatvermieter handelte es sich per Definition in der Regel um Kleinstunternehmen mit weniger als 10 Beschäftigten.

**Abbildung 4: Unternehmen mit mindestens 10 Beschäftigten in Regensburg (2009-2017)**



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Unternehmensregister

empirica

Nach Branchen differenziert ist die Zahl der Unternehmen (alle Größenklassen) seit 2009 in der Energieversorgung (+37 % von einem geringen Ausgangsniveau) sowie bei den unternehmensorientierten und sonstigen Dienstleistungen (+17 % bzw. +24 %) deutlich angestiegen. Eine Ursache für diese positive Entwicklung gerade im Dienstleistungsbe- reich liegt im weiterhin aktuellen Trend des Outsourcings bzw. Outtaskings von Funktio- nen aus Industrieunternehmen (vgl. auch Kapitel 5.1). Sinkende Unternehmenszahlen gab es dagegen beim verarbeitenden Gewerbe (-18 %), im Handel (-13 %) sowie bei La- gerei und Verkehr (-9 %). Die Gründe hierfür sind ganz unterschiedlich: Während im Handel die zunehmende Bedeutung des Onlinehandels zu einem Strukturwandel und deutschlandweit sinkenden Unternehmenszahlen führt, kam es vereinzelt in der Produktion und verstärkt in der Logistik in der Vergangenheit zu Verlagerungen von flächenex- tensiven Unternehmen aus der Stadt. Trotz der sinkenden Unternehmenszahlen stieg die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in den drei Branchen im Zeitraum 2009 bis 2018 an (vgl. Tabelle 7 im Anhang).

### 2.1.2 Clusterpolitik und Branchenstrukturanalyse

#### Zukunftscluster der Stadt Regensburg

Die Stadt Regensburg betreibt seit dem Jahr 1996 eine Clusterpolitik, d. h. sie fördert und unterstützt die Potenziale räumlicher Konzentration von Unternehmen, Institu- tionen und wissenschaftlichen Akteuren aus bestimmten Wirtschaftszweigen. Ziel ist die Sicherung der mittel- und langfristigen Wettbewerbsfähigkeit der Stadt und das Er-

schließen neuer Arbeitsplatzpotenziale. In folgenden Branchen bestehen Clusterstrukturen bzw. werden derzeit aufgebaut:

- Elektromobilität,
- Energie,
- Gesundheitswirtschaft,
- IT-Logistik,
- IT-Sicherheit,
- Kultur- und Kreativwirtschaft,
- Lebenswissenschaften,
- Mechatronik und Automation,
- Sensorik.

### Branchenstruktur und -entwicklung

Die städtischen Zukunftscluster können nur bedingt mit Daten der amtlichen Statistik nachgezeichnet werden, weil Zukunftscluster und Wirtschaftszweige nach der amtlichen Systematik nicht deckungsgleich sind.

Der Spezialisierungsgrad eines Wirtschaftsraumes nach den Wirtschaftszweigen der amtlichen Systematik kann mithilfe des Lokalisationsquotienten veranschaulicht werden. Wenn eine überdurchschnittlich hohe Spezialisierung vorliegt, nimmt er einen Wert größer als eins an, ansonsten einen Wert kleiner als eins (vgl.

Abbildung 5 sowie Anhang Kapitel 12). Es zeigt sich, dass Regensburg sehr stark in einigen Wirtschaftszweigen des verarbeitenden Gewerbes spezialisiert ist, darunter die Herstellung elektrischer Erzeugnisse (u. a. Infineon, MR, OSRAM). Die Beschäftigung in dieser Branche ist mehr als dreimal so hoch wie im bundesdeutschen Durchschnitt. Noch ausgeprägter ist die Spezialisierung in der Automobilbranche (u. a. BMW, Continental): Jeder siebte Beschäftigte in der Stadt arbeitet in dieser Branche.

Aus der Spezialisierung und Profilierung des Standorts Regensburg in einigen Branchen des verarbeitenden Gewerbes ergeben sich Potenziale für die weitere Entwicklung der Stadt. Die räumliche Nähe der Unternehmen erleichtert zusammen mit den ansässigen Hochschulen und Forschungseinrichtungen den gegenseitigen Austausch sowie die Zusammenarbeit und Kooperation, beispielsweise bei Forschung und Entwicklung, aber auch bei Ausgründungen (vgl. Kapitel 2.1.3). Durch die Konzentration von Unternehmen aus den Clusterbranchen ist Regensburg zudem für Fachkräfte aus diesen Branchen ein sehr attraktiver Arbeitsort.

Aus der Bedeutung und positiven Entwicklung des verarbeitenden Gewerbes in Regensburg ergibt sich auch der hohe und stark angestiegene Lokalisationsquotient beim Wirtschaftszweig Vermittlung/Überlassung von Arbeitskräften, da diese Dienstleistungen überwiegend von der Industrie nachgefragt werden (vgl. Tabelle 1). Darüber hinaus ist Regensburg im Druckgewerbe, bei Post- und Kurierdiensten, in der Telekommunikation sowie im Gesundheitswesen spezialisiert. Die Vielzahl an Branchen, in denen die Regensburger Wirtschaft spezialisiert ist, ist Ausdruck einer insgesamt zunehmend diversifizierten Wirtschaftsstruktur.

Im unternehmensnahen Dienstleistungssektor weist Regensburg einen geringeren Spezialisierungsgrad auf. Das ist zum Teil bedingt durch die Spezialisierung auf das verarbeitende Gewerbe: Sind in einer Stadt in einer Branche relativ viele Beschäftigte angestellt, müssen andere Sektoren zwangsläufig eine relativ geringere Beschäftigung aufweisen. Allerdings erklärt das die unterdurchschnittliche sektorale Spezialisierung nicht vollständig, die vor allem im Wirtschaftszweig Unternehmensberatung (Lokalisationsquotient von 0,39) deutlich wird.

Auch im Bereich Forschung und Entwicklung sind in Regensburg auf den ersten Blick vergleichsweise wenige Personen beschäftigt (Lokalisationsquotient von 0,63). Allerdings sind Forschungs- und Entwicklungsabteilungen in den großen Industrieunternehmen in Regensburg überwiegend im jeweiligen Wirtschaftszweig enthalten (z. B. Fahrzeugbau), während anderorts diese Funktionen in eigenständige Unternehmen ausgelagert sind. Daher ist die Aussagekraft des Lokalisationsquotienten in diesem Fall begrenzt. Dennoch besteht hier durchaus Entwicklungspotential für Regensburg, weil unternehmensnahe und wissensintensive Dienstleistungen den leistungsstarken verarbeitenden Sektor in Regensburg komplementieren können.

**Tabelle 1: Branchen mit zunehmender Spezialisierungsrate (2009-2018)**

Branche	Beschäftigte 2018	Spezialisierungsrate		Veränderung 2009-2018
		2009	2018	
Vermittl. u.Überlassung v.Arbeitskräften	8.363	1,30	2,45	1,15
Telekommunikation	405	0,74	1,78	1,04
Druckgewerbe u. Vervielältigung	687	0,67	1,34	0,67
Rep. u.Install. v. Masch. u.Ausrüstungen	360	0,10	0,56	0,46
Wirtschaftl.DL f.Unt.u.Priv.pers.a.n.g.	995	0,35	0,68	0,33
Hrst. v.DV-Gerät., elektr.u.opt.Erzeugn., el. Ausr.	9.321	2,72	3,03	0,31
DL der Informationstechnologie und Informations-DL	2.686	0,62	0,89	0,27
Architektur-, Ingenieurbüros; Labore	2.145	0,72	0,94	0,22
Herstellung v. Gummi- u. Kunststoffwaren	493	0,10	0,31	0,22

Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen

empirica

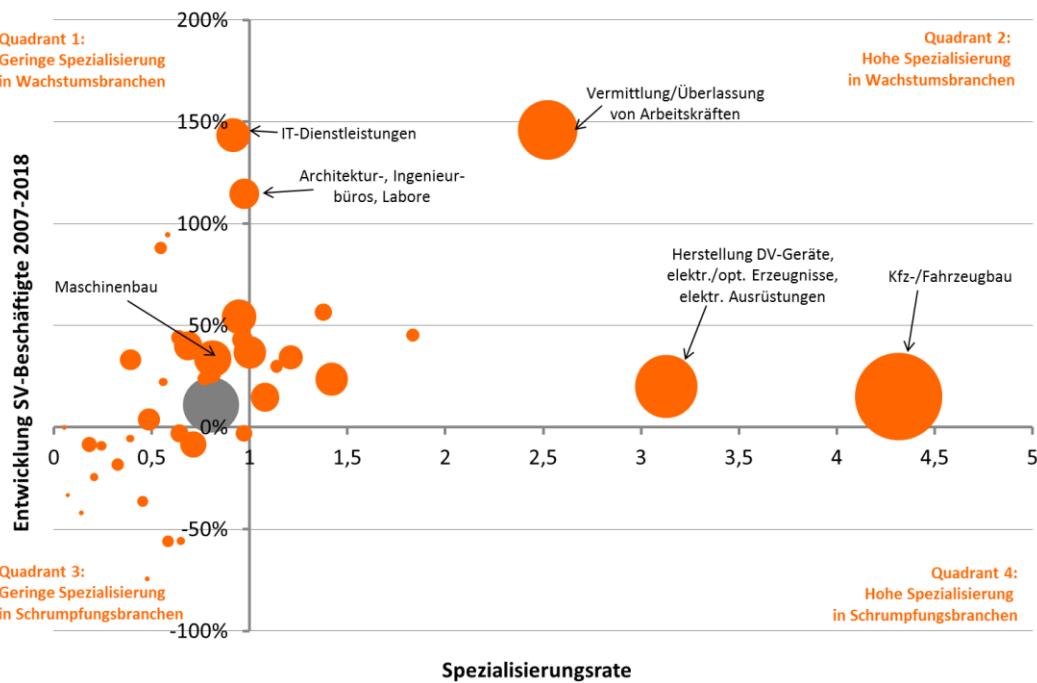
**Tabelle 2: Branchen mit abnehmender Spezialisierungsrate (2009-2018)**

Branche	Beschäftigte 2018	Spezialisierungsrate		Veränderung 2009-2018
		2009	2018	
Post-, Kurier- und Expressdienste	1.386	1,37	1,17	-0,20
Verw.u.Führ. v.Untern.u.Betr.;Unt.berat.	1.046	0,63	0,38	-0,25
Hrst. v. Kraftwg. u. Kraftwagenteilen, Sonst. Fahrzgb.	17.967	4,53	4,18	-0,35
M.Finanz-u.Versicherungs-DL verb.Tätigk.	657	1,51	0,94	-0,57
Verlagswesen	302	1,32	0,57	-0,75
Reparatur v.DV-Geräten u.Gebrauchsgütern	61	1,78	0,46	-1,32
Sonst.freiberufl., wiss.u.techn. Tätigk.	164	2,74	0,63	-2,11

Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen

empirica

**Abbildung 5: Spezialisierung und Entwicklung des verarbeitenden Gewerbes und der Dienstleistungen in Regensburg anhand der Beschäftigung differenziert nach Wirtschaftsabteilungen (2-Steller) 2009-2018**



Lesehilfe: Die Größe der Punkte stellt die Bedeutung der Wirtschaftszweige gemessen an der Zahl der SVP-Beschäftigten bzw. am sektoralen Beschäftigtenanteil dar. Grauer Punkt (= Einzelhandel): Vergleichsstab für die Bedeutung der dargestellten Branchen gemessen an der Bedeutung des Einzelhandels. Nicht dargestellt sind Landwirtschaft, Bergbau, Ver- und Entsorgung, Baugewerbe sowie Verwaltung, Erziehung und Soziales sowie Handel und Gastronomie/Beherbergung sowie einige Branchen des verarbeitenden Gewerbes, bei denen keine Beschäftigtenzahlen ausgewiesen wurden (Getränkeherstellung, Chemie-/Pharmaindustrie, Herstellung von Möbeln). Weiterhin nicht dargestellt sind die sich sehr dynamisch entwickelnden, aber insgesamt weniger bedeutenden Wirtschaftszweige Reparatur und Installation von Maschinen und Ausrüstungen (360 Beschäftigte, +757 %), Herstellung von Gummi- und Kunststoffwaren (493 Beschäftigte, +288 %) und Wirtschaftliche Dienstleistungen für Unternehmen und Privatpersonen, andere nicht genannt (995 Beschäftigte, +286 %).

Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen

empirica

In mehr als einem Drittel aller 66 (teilweise zusammengefassten) Wirtschaftsabteilungen ist die Beschäftigung seit 2009 stärker als im Regensburger Durchschnitt von 30 % gestiegen. Dazu gehören zahlreiche Wirtschaftsabteilungen der Dienstleistungsbranche, allen voran die Informationsdienstleistungen (+144 %). Auch die unternehmensbezogenen Dienstleistungsbranchen wie Architektur- und Ingenieurbüros (+115 %) sowie Forschung und Entwicklung (+44 %) zählen neben der Gastronomie (+37 %) zu den stark wachsenden Branchen in Regensburg. Gleichermaßen gilt für Erziehung und Unterricht sowie das Gesundheits- und Sozialwesen. Im verarbeitenden Gewerbe gab es im Maschinenbau ein Beschäftigungsplus von 34 % sowie in einigen Branchen mit weniger als 1.000 Beschäftigten starke Beschäftigungszuwächse: dem Druckgewerbe, der Gummi- und Kunststoffherstellung sowie der Reparatur und Installation von Maschinen und Ausrüstungen.

Eine negative Beschäftigtenentwicklung gab es überwiegend in Branchen mit relativ wenigen Beschäftigten (<500) in Regensburg. Die bedeutendsten sind die Herstellung von

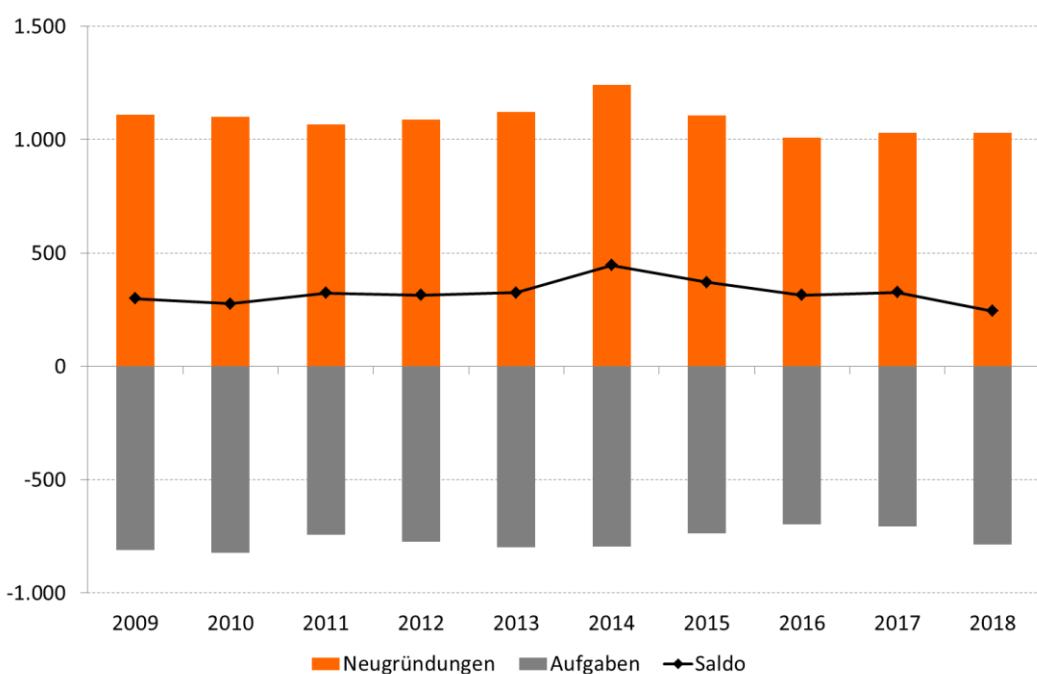
Metallerzeugnissen (-8 %), Vorbereitende Baustellenarbeiten, Bauinstallation, Ausbau gewerbe (-10 %) sowie Finanzdienstleistungen (-8 %).

### 2.1.3 Unternehmensgründungen

Eine hohe Gründungsaktivität – vor allem in technologie- und wissensintensiven Branchen<sup>4</sup> – ist eine wichtige Voraussetzung für eine langfristig erfolgreiche Wirtschaftsentwicklung. Das gilt auch, wenn längst nicht alle Gründungen erfolgreich sind und nur sehr wenige den Sprung vom Kleinstunternehmen zu einem etablierten Unternehmen mit Beschäftigtenzahlen im zwei- oder dreistelligen Bereich schaffen. Auch ist zu beachten, dass es gerade in Krisenzeiten mehr Gründungen gibt als in Aufschwungsphasen (u. a. geringere Sicherheit bestehender Arbeitsplätze, insgesamt höhere Arbeitslosigkeit).

Im Zeitraum 2009 bis 2018 gab es in der Stadt Regensburg durchschnittlich rd. 1.410 Gewerbeanmeldungen pro Jahr. Davon waren rd. 1.090 echte Neugründungen (77 %) und rd. 115 Zuzüge von Unternehmen (8 %). Dazu kamen rd. 205 Übernahmen oder Umwandlungen von Unternehmen (15 %). Den Gewerbeanmeldungen standen jährlich rd. 1.140 Gewerbeabmeldungen gegenüber: rd. 770 vollständige Geschäftsaufgaben (68 %), rd. 170 Fortzüge von Unternehmen (15 %) und rd. 200 Umwandlungen und Übergaben (17 %).

**Abbildung 6: Neugründungen und Aufgaben von Unternehmen in Regensburg (2009-2018)**



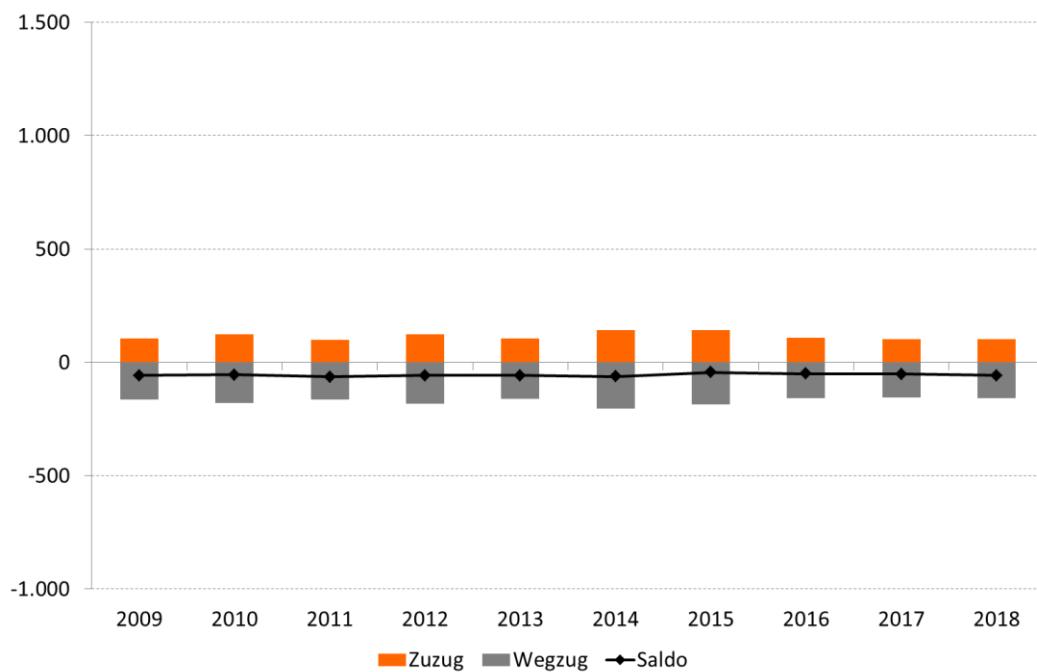
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik

empirica

<sup>4</sup> Die Abgrenzung der technologie- und wissensintensiven Branchen orientiert sich an der Abgrenzung von NIW, ISI und ZEW (siehe Anhang, Kapitel 11).

Im Saldo von Neugründungen und Aufgaben entstanden im Zeitraum 2009 bis 2018 insgesamt mehr als 3.200 neue Unternehmen (vgl. Abbildung 6). Gleichzeitig verlor die Stadt Regensburg im gleichen Zeitraum mehr als 550 Unternehmen durch Verlagerung (vgl. Abbildung 7). Die Ursachen für Unternehmensverlagerungen können vielfältig sein, in der Unternehmensbefragung wurden vor allem fehlende Erweiterungs- bzw. Verlagerungsflächen und hohe Mietpreise genannt (vgl. Kapitel 4.4).

**Abbildung 7: Zuzug und Fortzug von Unternehmen nach bzw. aus Regensburg (2009-2018)**



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik

empirica

Im näher untersuchten Zeitraum 2014 bis 2018 gab es in der Stadt Regensburg insgesamt rd. 5.400 Neugründungen. Davon entfielen mehr als die Hälfte (56 %) auf Nebenerwerbsgründungen<sup>5</sup>, gut ein Viertel auf Betriebsgründungen<sup>6</sup> (27 %) und rd. 17 % auf sonstige Gründungen<sup>7</sup>. Tendenziell ist von Betriebsgründungen ein etwas höherer Beitrag zur künftigen wirtschaftlichen Entwicklung zu erwarten, wenngleich auch viele Nebenerwerbsgründungen Angestellte beschäftigen und aus einigen auch größere Unternehmen erwachsen können.<sup>8</sup>

In technologie- und wissensintensiven Branchen (Definition siehe Anhang Kapitel 10) fanden von 2014 bis 2018 rd. 7 % aller Neugründungen sowie rd. 8 % aller Betriebsgrün-

<sup>5</sup> Neugründung durch Personen, die hauptberuflich anderweitig beschäftigt sind (z. B. als Angestellte).

<sup>6</sup> Neugründungen von Betrieben durch Einzelunternehmer, Personengesellschaften oder juristische Personen. Bei der Neugründung durch Einzelunternehmen muss außerdem ein Eintrag ins Handelsregister oder die Handwerksrolle vorhanden sein oder mindestens eine Person beschäftigt sein.

<sup>7</sup> Neugründung eines Kleinunternehmens (ist nicht im Handelsregister eingetragen, besitzt keine Handwerkskarte und beschäftigt keine Arbeitnehmer).

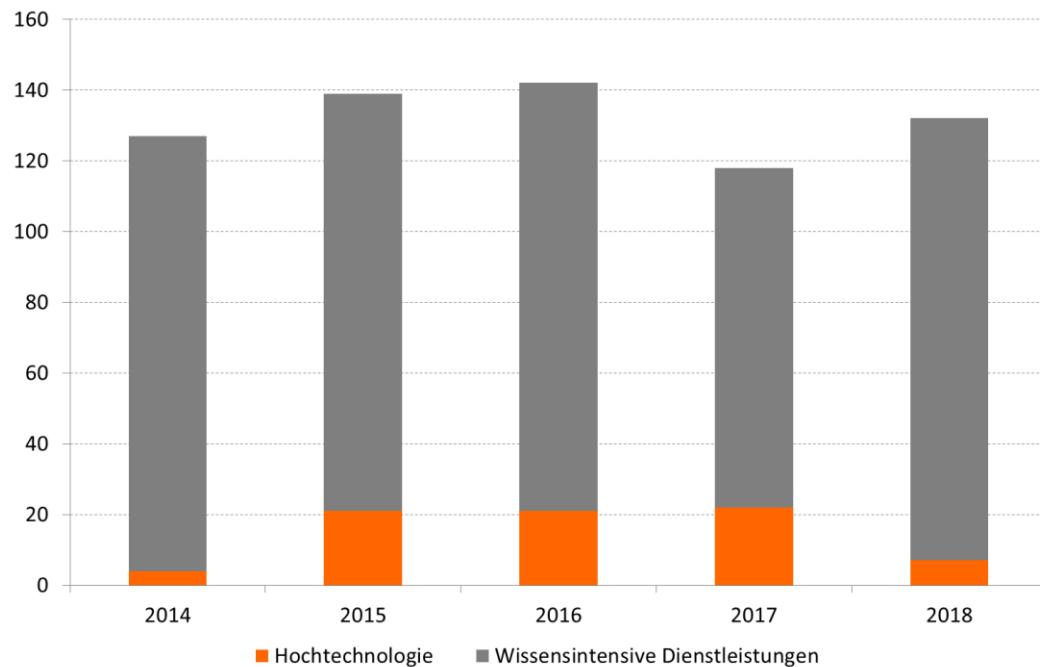
<sup>8</sup> Vgl. KfW-Gründungsmonitor 2019

dungen von Unternehmen in Regensburg statt. Dabei entfielen 1,4 % der Neugründungen (2,1 % der Betriebsgründungen) auf die forschungsintensive Industrie (Hochtechnologie) und 5,3 % aller Neugründungen (5,5 % der Betriebsgründungen) auf wissensintensive Dienstleistungen. Im Bereich der Hochtechnologie lag der Vergleichswert für Deutschland insgesamt im Jahr 2016 bei 0,8 % aller Neugründungen, so dass Regensburg eine vergleichsweise hohe Gründungsaktivität im Hochtechnologiebereich aufweist.<sup>9</sup>

Die Gründungsintensität (Gründungen je 10.000 Personen im erwerbsfähigen Alter, d. h. zwischen 18 und 65 Jahren) in allen Branchen lag in Regensburg im Zeitraum 2014 bis 2018 bei durchschnittlich 108 und damit etwas niedriger als in Deutschland insgesamt (Gründungsintensität von 135) in diesem Zeitraum. Dagegen war die Gründungsintensität im Hochtechnologiebereich in Regensburg mit 1,5 deutlich höher als der deutsche Durchschnitt von lediglich 0,3.

Die hohe Gründungstätigkeit von technologie- und wissensintensiven Unternehmen ist zum einen Ausdruck der Stärke Regensburgs als Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort, da derartige Unternehmen häufig als Ausgründungen aus bestehenden (technologieorientierten) Unternehmen oder Hochschulen entstehen. Zum anderen verdeutlicht die hohe Gründungsaktivität, dass in der Stadt ein gründungsfreundliches Klima in diesen Branchen herrscht (z. B. durch Angebote wie die TechBase).

**Abbildung 8: Technologie- und wissensintensive Neugründungen in Regensburg nach Typ (2014-2018)**



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik

empirica

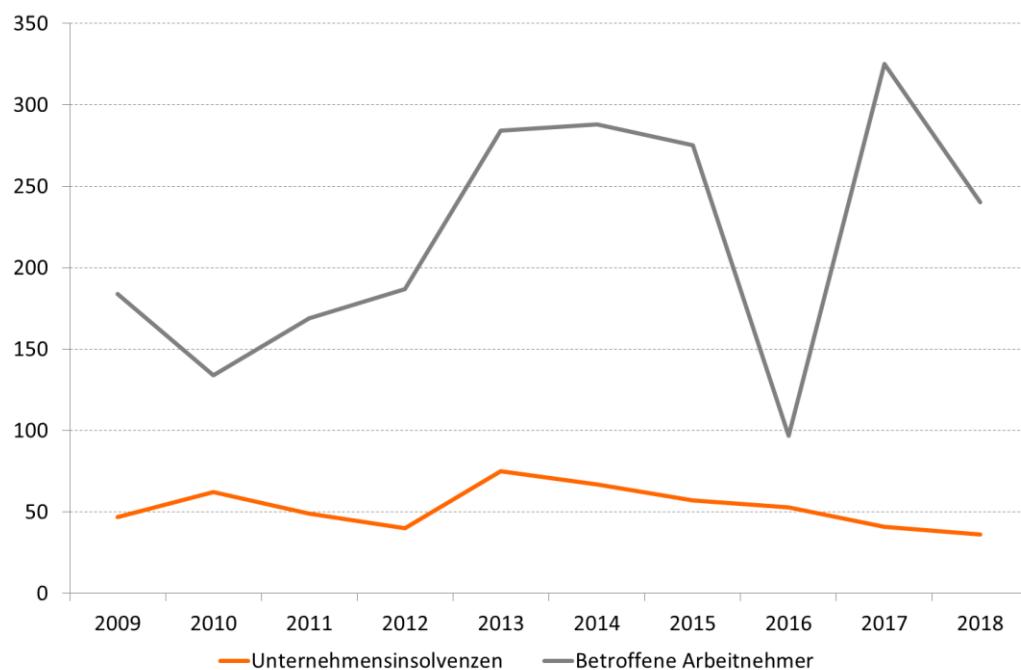
<sup>9</sup> Vgl. Bersch u. a. 2018. Ein Vergleich für die wissensintensiven Dienstleistungen ist aufgrund unterschiedlicher Definitionen nicht möglich.

Insgesamt wurden in der Stadt Regensburg im Untersuchungszeitraum 364 technologie- und wissensintensiven Unternehmen neu gegründet. 30 % der Gründungen waren Betriebsgründungen. Die meisten Neugründungen gab es in den Branchen „Dienstleistungen der Informationstechnologie“ (161, davon 39 Betriebsgründungen) und „Architektur- und Ingenieurbüros; technische, physikalische und chemische Untersuchung“ (64/32). In der forschungsintensiven Industrie gab es die meisten Neugründungen im Maschinenbau (20/8) und in der chemischen Industrie (13/3) sowie im Automobilbereich (9/7) und in der Herstellung von DV-Geräten, elektronischen und optischen Erzeugnissen (11/7).

## Insolvenzen

Die Zahl der Unternehmensinsolvenzen in der Stadt Regensburg lag in den vergangenen Jahren auf niedrigem Niveau. Im Zeitraum 2009 bis 2018 waren jährlich durchschnittlich rd. 50 Unternehmen und rd. 220 der in der Stadt Regensburg beschäftigten Arbeitnehmer von Unternehmensinsolvenzen betroffen und damit weniger als 0,2 % aller in der Stadt Beschäftigten. Dagegen waren in Deutschland insgesamt im selben Zeitraum rd. 0,5 % aller Beschäftigten von Unternehmensinsolvenzen betroffen.

**Abbildung 9: Anzahl der Unternehmensinsolvenzen und der betroffenen Arbeitnehmer in Regensburg (2009-2018)**



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik

empirica

## 2.2 Benchmark/Städtevergleich

Zur besseren Einordnung der Wirtschaftsstruktur wird Regensburg im Folgenden mit sechs deutschen Städten ähnlicher Größe und Dynamik verglichen. Die Auswahl der Vergleichsstädte erfolgte anhand der folgenden drei Kriterien:

- kleine Großstadt mit mindestens 100.000 und maximal 250.000 Einwohnern,
- positive Bevölkerungsentwicklung seit 2009 und
- überdurchschnittlicher Beschäftigtenbesatz<sup>10</sup>.

Zudem sind die Vergleichsstädte ähnlich wie Regensburg hinsichtlich ihrer Wirtschaftsstruktur und der im Folgenden dargestellten jeweiligen Leitbranchen diversifiziert:

- Braunschweig: Automotive, Verkehrstechnik, Finanzdienstleistungen;
- Oldenburg: Dienstleistungen (u. a. IT und Banken/Versicherungen), Gesundheitswirtschaft, Energieversorgung;
- Darmstadt: Chemie/Pharma/Biotech, Telekommunikation/IT, Maschinenbau, Haarkosmetik;
- Heidelberg: Maschinenbau und Herstellung elektronischer Ausrüstungen, Gesundheitswirtschaft, Sozial-/Bildungswesen;
- Erlangen: Gesundheitswirtschaft und Medizintechnik, Energiewirtschaft;
- Jena: Optik/Photonik, Medizintechnik, E-Commerce.

Regensburg ist im Vergleich mit den Referenzstädten in den vergangenen zehn Jahren am dynamischsten gewachsen (vgl. Abbildung 10). Der starke Bevölkerungszuwachs (+17.000 Einwohner, entspricht +13 %) ging mit einem noch höheren Wachstum der Beschäftigungszahlen einher (+29.000 Beschäftigte oder +30 %). Der im Vergleich sehr hohe Beschäftigtenbesatz ist Ausdruck der Arbeitsplatzzentralität der Stadt Regensburg: Auf 1.000 Einwohner kommen in Regensburg fast 400 Einpendler. Die Attraktivität Regensburgs als Arbeitsstandort hat in den vergangenen Jahren anders als in den meisten anderen Vergleichsstädten noch weiter zugenommen, wie der Anstieg der Einpendlerzahlen um 4,3 % zeigt.

<sup>10</sup> Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort an den Personen im erwerbsfähigen Alter (15 bis 64 Jahre)

**Abbildung 10: Entwicklung von Erwerbsbevölkerung und Wirtschaftsleistung in Regensburg und den Vergleichsstädten seit 2009**

Stadt	Einwohner (EW)	sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	Beschäftigtenbesatz	Pendlersaldo je 1.000 EW	Wert aller produzierten Waren und Dienstleistungen pro EW in €
<b>Regensburg</b>	150.895 (13%)	125.114 (30%)	1.174 (13%)	393 (4%)	82.081 (21%)
Braunschweig	248.021 (3%)	130.103 (20%)	785 (19%)	117 (-1%)	47.182 (29%)
Oldenburg	129.924 (5%)	82.696 (21%)	725 (17%)	149 (2%)	43.685 (7%)
Darmstadt	158.255 (13%)	103.308 (19%)	944 (6%)	255 (-6%)	74.589 (23%)
Heidelberg	160.600 (11%)	93.301 (20%)	808 (10%)	248 (-3%)	52.474 (11%)
Erlangen	111.000 (7%)	90.790 (13%)	1.187 (5%)	392 (0%)	90.741 (24%)
Jena	111.098 (5%)	56.542 (22%)	776 (19%)	129 (22%)	40.463 (43%)
<b>Deutschland</b>	82.792.327 (3%)	32.870.228 (20%)	610 (20%)	-	38.100 (24%)

Quelle: empirica  
Stichtag der Daten: 2017

empirica  
Regionaldatenbank  
BA für Arbeit  
2018

empirica  
Regionaldatenbank  
BA für Arbeit  
2018

empirica  
Regionaldatenbank  
2017

empirica  
Regionaldatenbank  
2016

Ranking abhängig von der **Wachstumsrate** in der jeweiligen Kategorie:

Rang 1	Rang 2	Rang 3	Rang 4-7
--------	--------	--------	----------

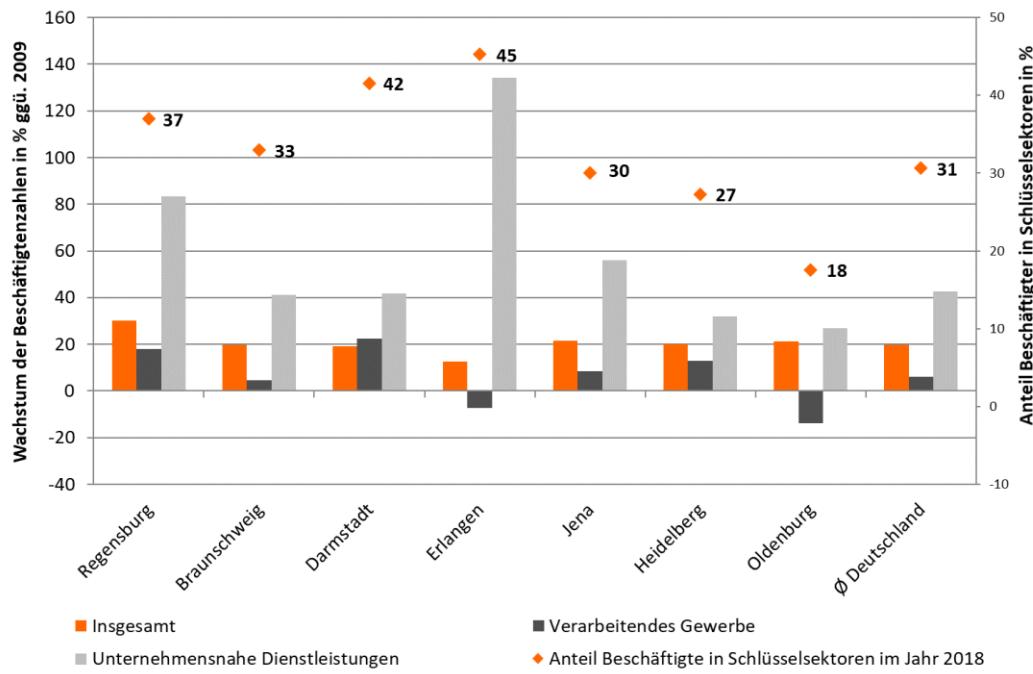
Lesehilfe: In Klammern steht jeweils die Veränderungsrate des Indikators im Vergleich zu 2009 in Prozent.  
Der Beschäftigtenbesatz ist der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort an den Personen im erwerbsfähigen Alter (15 bis 64 Jahre)

empirica

Der Wert der produzierten Waren und Dienstleistungen pro Einwohner liegt in Regensburg mit 82.081 € pro Einwohner mehr als doppelt so hoch wie der bundesdeutsche Durchschnitt und ist deutlich größer als in den anderen Vergleichsstädten mit Ausnahme von Erlangen. Der Grund liegt in der starken Stellung des verarbeitenden Gewerbes in der Stadt Regensburg, das im Vergleich zu anderen Wirtschaftszweigen sehr viel wertschöpfungsintensiver ist.

Auch im verarbeitenden Gewerbe und bei den unternehmensnahen Dienstleistungen ist die Beschäftigung in Regensburg deutlich stärker als der bundesdeutsche Durchschnitt gewachsen. Diese beiden Sektoren gelten als Schlüsselsektoren, weil sie für die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit überaus bedeutsam sind. Unternehmen in diesen Sektoren können ihre Leistungen und Produkte auch überregional oder international anbieten und haben dadurch ein wesentlich höheres Entwicklungspotential als Unternehmen, die nur oder überwiegend den lokalen Markt bedienen und deswegen nicht überproportional zur einheimischen Kaufkraft und Marktgröße wachsen können. Im Städtevergleich belegt Regensburg bei der Entwicklung in diesen beiden Sektoren jeweils den zweiten Rang und muss sich nur Darmstadt bzw. Erlangen geschlagen geben (vgl. Abbildung 11). Gleichzeitig arbeiten mehr als ein Drittel aller Beschäftigten (37 %) in Regensburg im verarbeitenden Gewerbe oder im industrienahen Dienstleistungssektor. Dieser Wert liegt sechs Prozentpunkte über dem bundesdeutschen Durchschnitt.

**Abbildung 11: Beschäftigungsentwicklung in Schlüsselsektoren in Regensburg und den Vergleichsstädten (2009-2018)**



**Lesehilfe:** In der Stadt Regensburg waren im Jahr 2018 insgesamt 37 % der Beschäftigten im verarbeitenden Gewerbe oder im unternehmensnahen Dienstleistungssektor beschäftigt. Die Zahl der Beschäftigten ist in Regensburg in den vergangenen Jahren insgesamt um circa 30 % gewachsen, im verarbeitenden Gewerbe um 18 % und in den unternehmensnahen Dienstleistungen um 83 %.

Quelle: Bundesagentur für Arbeit; Stichtag: 30.06.2009 bzw. 30.06.2018.

empirica

Im Städtevergleich der gewerblichen Flächenentwicklung wird deutlich, dass in Regensburg mit 13,4 % der Siedlungsfläche ein relativ großer Teil des Flächenbestands als Gewerbefläche genutzt wird. Das verdeutlicht die gewachsene große Bedeutung von Wirtschaft und Gewerbe für die Stadt, insbesondere des produzierenden Gewerbes und dabei in besonderem Maße auch die Automobilindustrie, und ist ein Indiz für entsprechend hohe endogene Flächenbedarfe durch die ansässigen Unternehmen bei Expansion oder Verlagerung. Bei Interpretation des Gewerbeflächenanteils ist auch zu beachten, dass Regensburg mit einer Stadtfläche von 80,7 km<sup>2</sup> nach Erlangen die zweitkleinste der Vergleichsstädte ist und mit knapp 1.900 Einwohnern/km<sup>2</sup> die höchste Bevölkerungsdichte aufweist.

Gemessen an den hohen Beschäftigtenzahlen verfügt Regensburg aber nur über einen vergleichsweise kleinen Gewerbeflächenbestand. Dies wird insbesondere bei der Beschäftigtendichte im verarbeitenden Gewerbe deutlich: In diesem eigentlich eher flächenextensiven Sektor teilen sich fast 60 Beschäftigte einen Hektar, ein Wert, der nur in Darmstadt (76 Beschäftigte je Hektar, Hauptgrund ist die Pharmaindustrie mit Merck) und Erlangen (mehr als 100 Beschäftigte je Hektar, vor allem wegen der Medizintechnik mit Siemens) übertroffen wird. Deutlich wird auch, dass in Regensburg das verarbeitende Gewerbe gewerbliche Bauflächen bereits vergleichsweise effizient nutzt, da die Beschäftigtendichte fast dreimal so hoch ist wie im deutschen Mittel.

Auffällig ist in diesem Zusammenhang, dass die Intensität der Flächennutzung im verarbeitenden Gewerbe zwischen 2009 und 2015 um weitere rd. 16 % gestiegen ist, d. h. die Flächennutzung ist nochmals effizienter geworden. Das liegt neben dem Zuwachs der sektoralen Beschäftigten auch daran, dass die Gewerbefläche in Regensburg trotz deutlichen Wirtschaftswachstums weniger stark als die Siedlungsfläche insgesamt gewachsen ist. Die steigende Flächeneffizienz kann u. a. auf den Strukturwandel im verarbeitenden Gewerbe hin zu weniger flächenintensiven Tätigkeiten (vgl. Ausführungen zu den Treibern des künftigen Flächenbedarfs in Kapitel 5.1), die zunehmende Flächenknappheit (vgl. dazu auch Kapitel 4.4) und steigende Preise für Grundstücke und gewerbliche Flächen (siehe Kapitel 3.5) zurückgeführt werden.

**Abbildung 12: Bestandsentwicklung von tatsächlich genutzten Gewerbeträgen in Regensburg und den Vergleichsstädten seit 2009**

Stadt	Siedlungsfläche insgesamt in ha	Anteil davon Gewerbeträgen (GE) in %	SVP-Beschäftigte im verarb. Gewerbe je ha	Ø jährlicher Grundstücksumsatz GE in ha (2009-2018)	Büromieten (Median) in Euro
Regensburg	4.519 (5%)	13,4 (-3%)	58 (16%)	8,6	10,13
Braunschweig	9.055 (1%)	7,5 (-3%)	31 (6%)	15,2	8,44
Oldenburg	15.207 (2%)	4,9 (2%)	6 (-17%)	10,1	9,02
Darmstadt	4.272 (1%)	6,6 (-5%)	76 (28%)	2,9	9,5
Heidelberg	3.294 (1%)	7,2 (1%)	51 (11%)	0,54	10,9
Erlangen	3.173 (2%)	7,8 (-15%)	108 (7%)	-	10,08
Jena	2.801 (5%)	10,4 (60%)	34 (-35%)	5,3	8,97
Deutschland	4.906.638 (3%)	7 (2%)	20 (0%)		

Ranking abhängig von dem Wert 2015:

Rang 1	Rang 2	Rang 3	Rang 4-7
--------	--------	--------	----------

Lesehilfe: In Klammern steht jeweils die Veränderungsrate des Indikators im Vergleich zu 2009 in Prozent.  
Quellen: Regionalstatistik für Flächenbestandsdaten des Statistischen Bundesamtes; Stichtage: 31.12.2009 und 31.12.2015. Daten zu den Grundstücksumsätze wurden bei den jeweiligen Gutachterausschüssen erfragt. Für die Stadt Erlangen waren keine Daten zu Grundstücksumsätze verfügbar.

empirica

### 2.3 Stärken und Schwächen des Standorts Regensburg

Die befragten Experten und Unternehmen schätzen den Standort Regensburg insgesamt überwiegend positiv ein. Zu seinen Stärken zählen nach ihrer Einschätzung insbesondere:

- die wirtschaftliche Stärke und die diversifizierte Wirtschaftsstruktur,
- die hohe Lebensqualität und die Attraktivität als Wohnstandort (Stichwort Fachkräftegewinnung),
- die sehr gute überregionale Verkehrsanbindung (Autobahn, Schiene, Wasserstraße),
- die Nähe zu Hochschulen,
- die Überschaubarkeit und die kurzen Wege in der Stadt sowie
- die gut aufgestellte Innovationsförderung in der Stadt.

Verbesserungsbedarfe sehen die befragten Experten vor allem in den drei Handlungsfeldern Gewerbeflächen, Verkehr und regionale Zusammenarbeit:

- Die zunehmende Flächenknappheit bremst die positive wirtschaftliche Entwicklung und führt zu steigenden Mieten und Preisen, die teilweise für kleine und mittlere Unternehmen (z. B. Handwerker) zunehmend zur Belastung werden. Gleichzeitig fehlt es an Expansions- und Erweiterungsflächen (vgl. dazu Kapitel 3.3). Auch die zunehmenden Nutzungskonkurrenzen und die heranrückende Wohnbebauung wurden als Probleme benannt (vgl. Kapitel 3.2).
- Die innerstädtische Verkehrsinfrastruktur wird zunehmend zur Engstelle, die die wirtschaftliche Entwicklung einschränkt. Besonders häufig genannt wurden drei Aspekte:
  - Starke Straßenauslastung in vielen Teilen des Stadtgebiets durch Pendel- und Wirtschaftsverkehr.
  - Nadelöhr sind u. a. Frankenstraße, Straubinger Straße, B15 sowie die Donauquerungen.
  - Schlechte ÖPNV-Anbindung des Umlands mit langen Fahrzeiten, fehlende Tangentialverbindungen und schlechte Anbindung von Gewerbestandorten an Bahnhaltepunkte.
- Eng mit dem Verkehrsthema verbunden ist die nach Einschätzung der Befragten unzureichende Zusammenarbeit zwischen der Stadt und ihrem Umland. Insbesondere beim Thema Mobilität, aber auch in anderen Bereichen (z. B. interkommunale Gewerbegebiete), sind viele Probleme nur durch eine regionale Zusammenarbeit lösbar.

Weiterhin besteht aus Sicht der Befragten bei folgenden Themen Handlungsbedarf:

- Beschleunigung der Verwaltung (z. B. lange Genehmigungszeiten bei Bauvorhaben),
- Ausbau des Glasfasernetzes,
- Umgang mit Fachkräftemangel, insbesondere für Handwerker und kleine und mittelständische Unternehmen (KMU),
- Schaffung von (bezahlbarem) Wohnraum.

## 2.4 Zwischenfazit

Die Regensburger Wirtschaft hat sich in den vergangenen zehn Jahren sehr dynamisch entwickelt. Auch im deutschlandweiten Vergleich und im Vergleich mit den Referenzstädten sind Beschäftigung und Bruttowertschöpfung deutlich überdurchschnittlich gewachsen. Insbesondere das verarbeitende Gewerbe hat in Regensburg eine hohe Bedeutung und trägt damit zur starken Dynamik bei. Die Stadt ist im Fahrzeugbau und der Herstellung elektrischer Erzeugnisse hochspezialisiert. Gleichzeitig besteht auch eine Diversifizierung der Wirtschaftsstruktur, u. a. durch eine zunehmende Spezialisierung in kleineren, aber wachsenden Wirtschaftszweigen. Bei den unternehmensnahen Dienstleistungen weist Regensburg noch eine vergleichsweise geringe Spezialisierungsrate auf. Hier bestehen noch Entwicklungspotenziale, da diese Dienstleistungen den verarbeitenden Sektor komplementieren können.

Die befragten Unternehmen und Experten schätzen den Standort Regensburg insgesamt positiv ein. Die Stärken Regensburgs umfassen dabei unter anderem die hohe Lebensqualität, die sehr guten überregionalen Verkehrsanbindungen sowie die kurzen Wege in der Stadt. Verbesserungsbedarfe bestehen nach Einschätzung der Befragten vor allem bei den Themen Gewerbegebiete, Verkehr und Kooperation mit dem Umland. Die ersten beiden Themen werden auch von den Unternehmen in der Unternehmensbefragung als sehr wichtig eingeschätzt (vgl. dazu Kapitel 4.4 bis 4.6), die Flächenknappheit und Nutzungskonkurrenzen auch in den Kapiteln 3.1 bis 3.3. Die aus den Handlungsbedarfen resultierenden Handlungsfelder werden im Konzeptteil in den Kapiteln 7.1 (Gewerbegebietpolitik und -management), 7.2.1 (Wirtschaftsförderung als zentrales Element integrierter Stadtentwicklung) und 7.3 (Integrierte Regionalentwicklung – Stadt-Umland-Kooperation) aufgegriffen.

### 3. Wirtschaftsstandorte und -flächen in der Region Regensburg

#### 3.1 Gewerbliche Bauflächenkulisse, Realnutzung und Standorte

In der Stadt Regensburg sind im Flächennutzungsplan (FNP) insgesamt rd. 1.260 ha als gewerbliche Baufläche dargestellt.<sup>11</sup> Das entspricht 16 % der gesamten Stadtfläche. Die dargestellten gewerblichen Flächen sind dabei stark auf den Osten der Stadt konzentriert (v.a. Stadtbezirke Ostenviertel und Burgweinting-Harting, vgl. Karte 1). Ausgehend von den Informationen des Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystems (ALKIS) zur Realnutzung sind knapp 800 ha der im FNP dargestellten gewerblichen Baufläche auch tatsächlich gewerblich im engeren Sinne genutzt.<sup>12</sup> Darüber hinaus finden in vergleichsweise geringem Umfang (rd. 70 ha) gewerbliche Aktivitäten auch außerhalb der gewerblichen FNP-Kulisse statt. Das gilt beispielsweise für das Gebiet zwischen Markomannen- und Benzstraße um den Betriebshof der Regensburger Verkehrsbetriebe (das Stadtwerk.Mobilität) sowie weitere kleinere Bereiche, die meist unmittelbar an dargestellte Gewerbe- und Industriegebiete angrenzen.

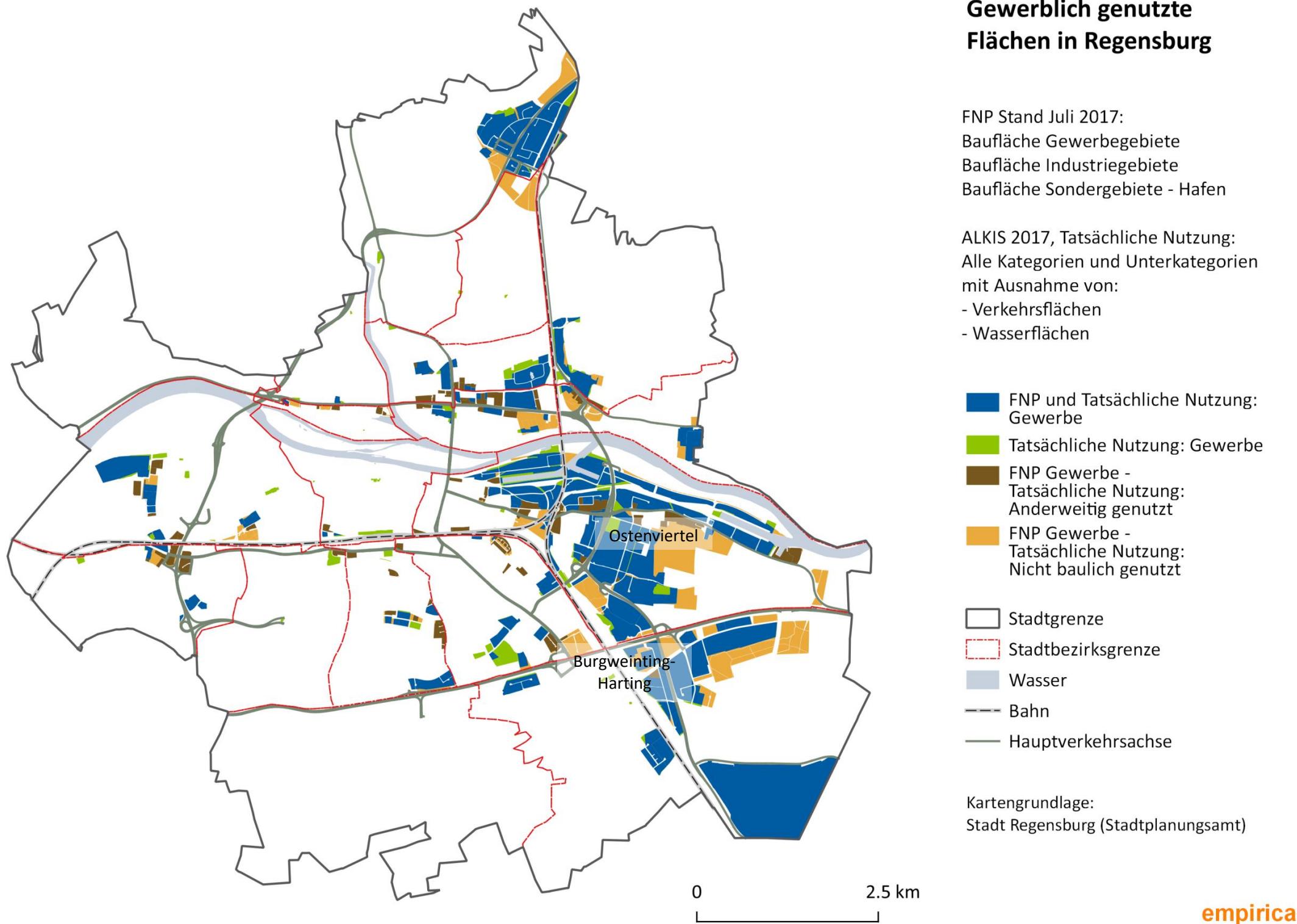
Die übrigen 470 ha, die im FNP als gewerbliche Baufläche dargestellt sind, werden wie folgt genutzt (vgl. auch Karte 2):

- Rd. 274 ha entfallen auf unbebaute, nicht gewerblich genutzte Flächen. Es handelt sich überwiegend um landwirtschaftliche Flächen.
- Weitere rd. 106 ha entfallen auf Verkehrs- und Wasserflächen. Es handelt sich überwiegend um die öffentlichen Straßen und Eisenbahnanschlüsse in den Gewerbe- und Industriegebieten.
- Rd. 89 ha entfallen auf bebaute, nicht gewerblich im engeren Sinne genutzte Flächen. Dabei handelt es sich überwiegend um gemischt genutzte Flächen.

<sup>11</sup> Grundlage der Berechnungen: 59. Änderung des FNP vom 24.07.2017

<sup>12</sup> z. B. Dienstleistungen, Industrie und Gewerbe, Ver- und Entsorgung, aber nicht großflächiger Einzelhandel, Verwaltung oder Bildung/Forschung.

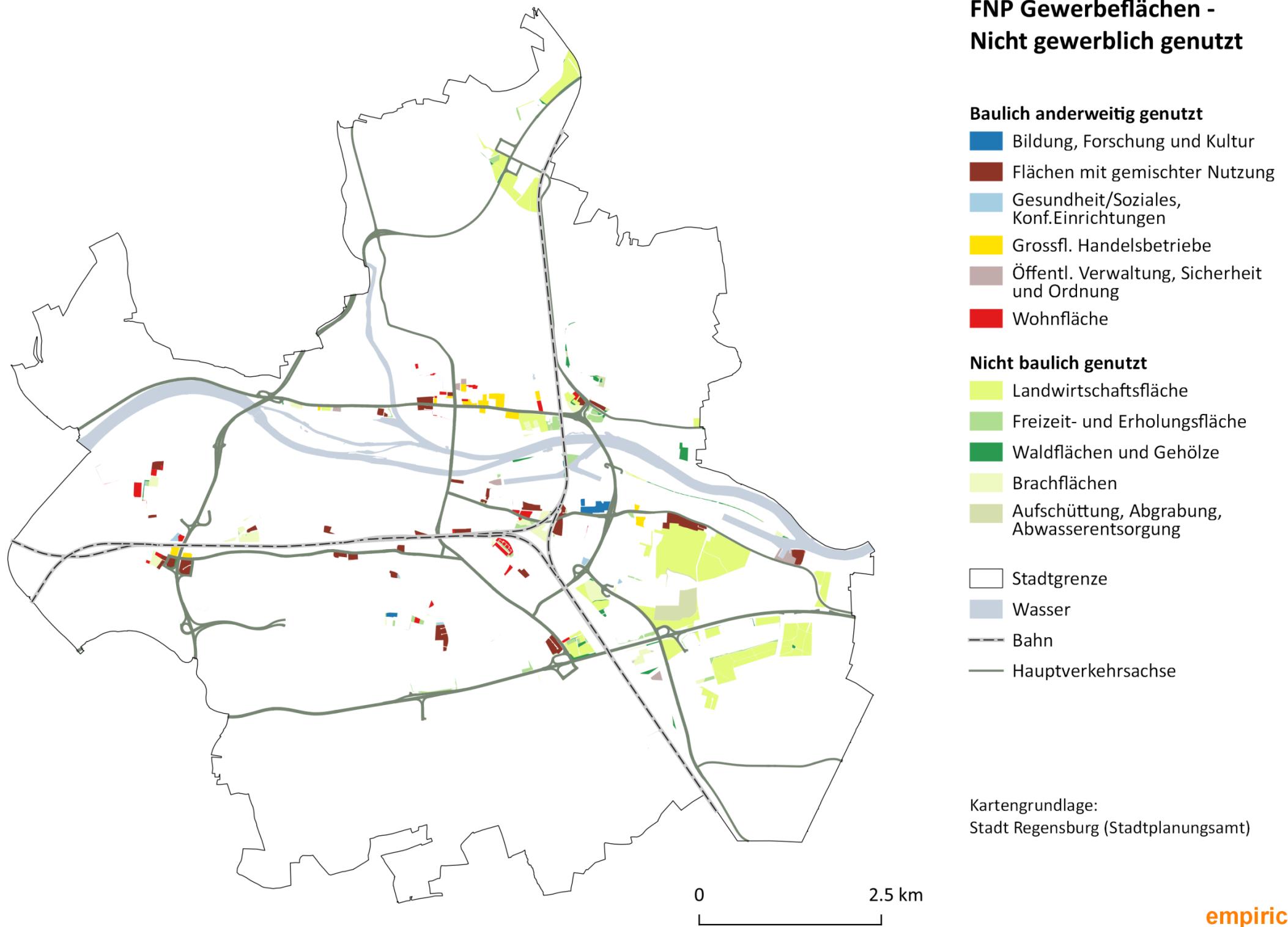
Karte 1: Gewerblich genutzte Flächen\* in Regensburg (2017)



\* Dargestellt ist die gewerbliche Bauflächenkulisse des Flächennutzungsplans (Bauflächen Gewerbegebiete, Industriegebiete und Sondergebiete - Hafen) sowie die folgenden tatsächlichen Nutzungen des Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystems (ALKIS): „Baulich geprägt/Dienstleistungen“, „Baulich geprägt/Industrie und Gewerbe“, „Ver-/Entsorgung, Aufschüttung, Abgrabung/Energieversorgung“ und „Ver-/Entsorgung, Aufschüttung, Abgrabung/Lagerfläche“. Die Flächen für reine Einzelhandelsnutzungen sind hierin größtenteils nicht enthalten.

Quelle: Eigene Darstellung nach Stadt Regensburg, Stadtplanungsamt

Karte 2: Nicht gewerblich genutzte Flächen auf im Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbegebächen (2017)



\* Dargestellt ist die gewerbliche Bauflächenkulisse des Flächennutzungsplans (Bauflächen Gewerbegebiete, Industriegebiete und Sondergebiete - Hafen), die laut Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) nicht gewerblich genutzt wird.  
Quelle: Eigene Darstellung nach Stadt Regensburg, Stadtplanungsamt

**empirica**

## 3.2 Nutzungskonkurrenzen und Nutzungskonflikte

### 3.2.1 Nutzungskonkurrenzen: Flächenreduktion und Standortwandel

#### Veränderung der gewerblichen Bauflächenkulisse seit 2008

Seit dem Jahr 2008 hat sich im Flächennutzungsplan der Stadt Regensburg für mehr als 80 ha Fläche die Darstellung von gewerblicher Baufläche in andere Nutzungsarten geändert (vgl. Tabelle 3 und Karte 3). Dabei sind auch Veränderungen der gewerblichen Bauflächenkulisse durch das 2019 im Stadtrat beschlossene Rahmenkonzept Regensburg-Ost berücksichtigt, die bisher noch nicht im FNP dargestellt sind. Überwiegend sind ehemalige gewerbliche Bauflächen stattdessen als Wohn- und Mischgebiete sowie Grün- und landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Im Gegenzug erfolgte die Neudarstellung von rd. 27 ha als gewerbliche Bauflächen auf ehemaligen Kasernen-, Bahn- oder Landwirtschaftsflächen. Insgesamt hat sich damit die gewerbliche Bauflächenkulisse der Stadt um rd. 56 ha oder knapp 5 % verringert. Größere Flächenrücknahmen gab es neben den Veränderungen durch das Rahmenkonzept Regensburg-Ost vor allem im Ostenviertel im Umfeld der ehemaligen Zuckerfabrik sowie im Westenviertel am ehemaligen Güterbahnhof sowie im Bereich Wernerwerk-/Lilienthalstraße.

**Tabelle 3: Veränderung der gewerblichen Bauflächen im Flächennutzungsplan seit 2008<sup>13</sup>**

Name	Fläche in ha	Neue Darstellung	Jahr
Veränderungen durch Rahmenkonzept Ost	-41,9	Grün, Landwirtschaft	2019
Ehemalige Zuckerfabrik	-9,5	MI, W, SO Ver., Grün	2012, 2013
Gleisdreieck Irler Höhe	-5,6	Grün	2016
Dechbettener Straße/Güterbahnhof	-5,3	MI, W	2016
Guerickestraße	-4,5	W, GE	2018
Rennplatz Nord	-4,1	W, Grün	2012
Galgenberg Ost	-3,9	MI, W, Grün	2009
Haidhofweg/Brandlberg	-3,7	W, Grün	2016
Ortenburger Straße/Frankenstraße	-2,3	MI, SO HB	2008
Marina Quartier	-1,4	MI, W	2014
Dr.-Leo-Ritter-Straße	-1,0	MI	2019
<i>Summe Abgänge</i>	<i>-83,2</i>		
Autocluster/Prüller Weg	8,7	GE	2010
TechCampus (ehemals Nibelungenkaserne)	8,2	GE	2014
Bajuwarenstraße	6,9	GE	2010
Dechbettener Straße/Güterbahnhof	3,1	GE	2016
<i>Summe Zugänge</i>	<i>26,9</i>		
<b>Nettoveränderung Gewerbliche Baufläche</b>	<b>-56,3</b>		

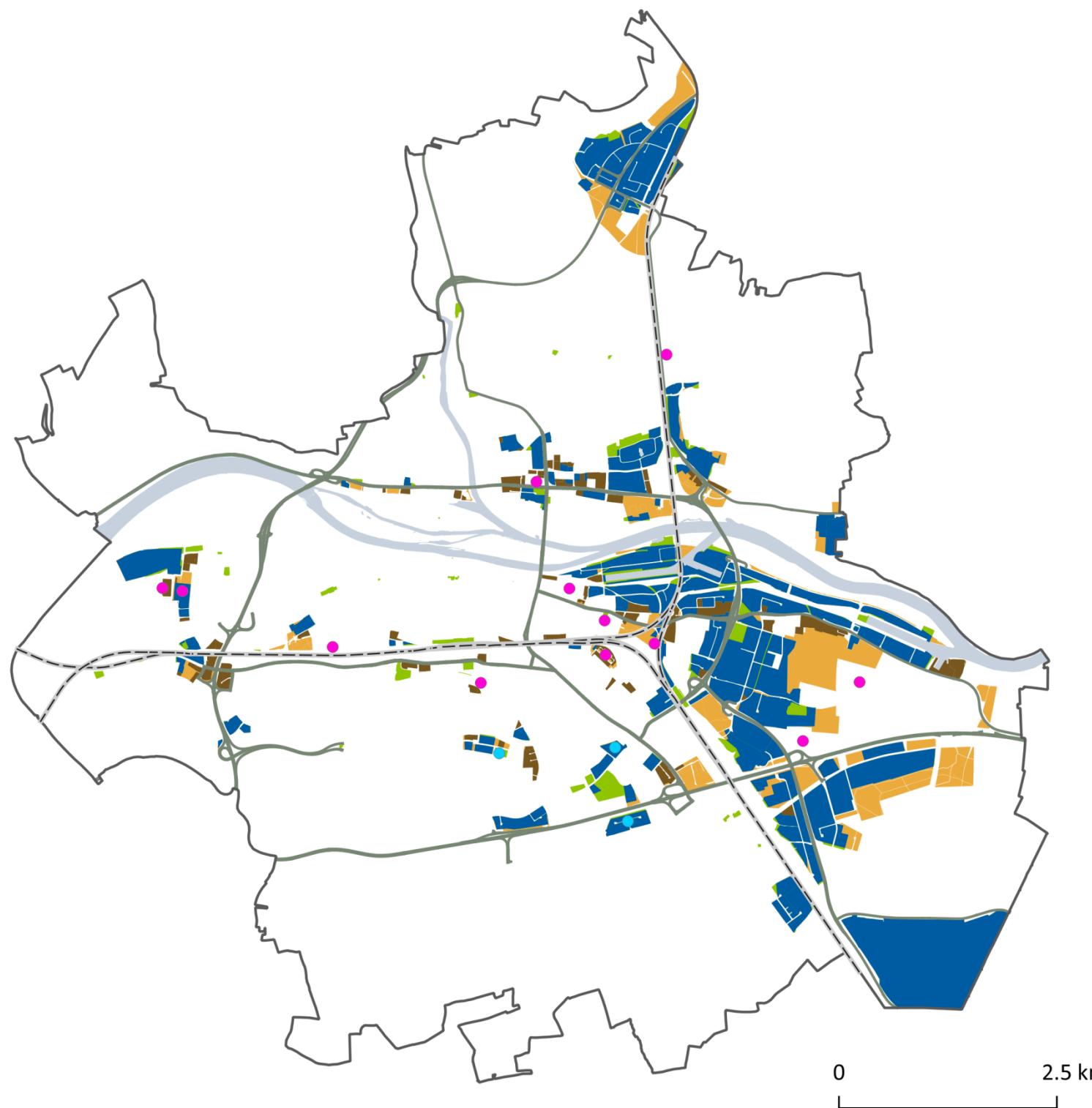
Abkürzungen:

GE - Gewerbe, MI - Mischgebiet, MU - Urbanes Gebiet, SO - Sondergebiet, W - Wohnen

Quelle: Eigene Zusammenstellung und Berechnung nach Informationen der Stadt Regensburg empirica

<sup>13</sup> Die Änderungen des Flächennutzungsplans im Zuge der Entwicklung der ehemaligen Prinz-Leopold-Kaserne haben keine Auswirkungen auf die Summe der dargestellten gewerblichen Bauflächen in diesem Bereich und sind daher in der Tabelle nicht aufgeführt (Stand Dezember 2019).

Karte 3: Veränderung der gewerblichen Bauflächenkulisse im Flächennutzungsplan seit 2008



**Gewerbliche Bauflächenkulisse FNP seit 2008:  
Standorte mit Zu- und Abgang von Gewerbeflächen**

**Veränderung FNP Gewerbe seit 2008:**

- Zuwachs Gewerbe
- Abgang Gewerbe

- FNP und tatsächliche Nutzung: Gewerbe
- Tatsächliche Nutzung: Gewerbe

**FNP Gewerbe - Tatsächliche Nutzung:**

- Baulich anderweitig genutzt
- Nicht baulich genutzt

- Stadtgrenze
- Wasser
- Bahn
- Hauptverkehrsachse

Kartengrundlage:  
Stadt Regensburg (Stadtplanungsamt)  
Datenquelle: Stadt Regensburg  
(Übersichtsplan Rechtskräftige Flächennutzungsplanänderungen)

**empirica**

Anmerkung: Die beiden Flächenabgänge im Stadtosten (GVZ Siemensstraße) sind bisher nur im Rahmenkonzept Regensburg-Ost und noch nicht im FNP dargestellt.

Quelle: Eigene Darstellung nach Stadt Regensburg, Stadtplanungsamt

**empirica**

**empirica**

### 3.2.2 Nutzungskonflikte

In der Unternehmensbefragung geben rd. 5 % der befragten Unternehmen mit insgesamt mehr als 10.000 Beschäftigten in Regensburg an, dass es bei ihnen zu Nutzungseinschränkungen durch benachbarte Nutzungen wie Wohnen, aber auch durch emittierende Betriebe, kommt. Konkret werden Lärm- bzw. Geruchsbelästigungen und fehlende Erweiterungsmöglichkeiten aufgrund umliegender Nutzungen genannt.

Überdurchschnittlich oft geben erwartungsgemäß Unternehmen aus lärmemittierenden und verkehrsbedingt Emissionen erzeugenden Branchen an, dass es zu Nutzungseinschränkungen durch benachbarte Nutzungen kommt. Das gilt vor allem für die Verkehrs- und Logistikbranche (17 %), das verarbeitende Gewerbe (8 %) und das Baugewerbe (7 %). Räumlich liegt der Anteil der Unternehmen mit Nutzungskonflikten im Ostenviertel (9 %) und in Reinhäusen (7 %) über dem städtischen Durchschnitt – zwei Stadtbezirke, in denen aus historischen Gründen Wohnen und Arbeiten teilweise auf engem Raum nebeneinander stattfinden. Von den Einschränkungen sind unter anderem zwei Großbetriebe und drei mittelständische Unternehmen mit mehr als 100 Beschäftigten betroffen.

Jedes vierte der Unternehmen mit Nutzungseinschränkungen plant in den kommenden fünf Jahren die Verlagerung aus Regensburg – und damit ein deutlich höherer Anteil als unter allen befragten Unternehmen, von denen nur jede neunte Firma eine Verlagerung in Betracht zieht. Ziel der geplanten Verlagerung soll überwiegend der Landkreis Regensburg sein sowie im geringen Maße des übrige Bayern. Dabei sind in der Regel die bestehenden Nutzungskonflikte nicht die (alleinige) Ursache für die Verlagerungsentscheidung, sondern vielmehr in Kombination mit fehlenden Erweiterungs- und Expansionsmöglichkeiten in der Stadt zu sehen.

Auch in den Gesprächen mit in Regensburg ansässigen Unternehmen gab es teilweise Hinweise auf Nutzungseinschränkungen durch den Neubau von Wohnungen in der Nachbarschaft von bestehenden Gewerbestandorten. Das gilt u. a. für das Hafengebiet. Konkret äußern sich diese Einschränkungen darin, dass beispielsweise kein Dreischichtenbetrieb mehr möglich oder der Lieferverkehr nur noch zeitlich eingeschränkt möglich ist. Ein weiteres Problem resultiert aus den Betriebsleiterwohnungen nach Zweitvermietung/-nutzung, also nach Auszug des Betriebsleiters und Einzug eines Haushaltes, der ggf. mit dem Betrieb in keiner Verbindung steht. Infolge dieser Konflikte werden in neuen Gewerbe- und Industriegebieten in Regensburg in der Regel keine Betriebsleiterwohnungen mehr genehmigt. Andererseits ist aus Sicht vieler Handwerksunternehmen gerade die Möglichkeit einer Kombination von Wohnen und Arbeit ein wesentlicher Qualitätsfaktor eines Gewerbestandortes.

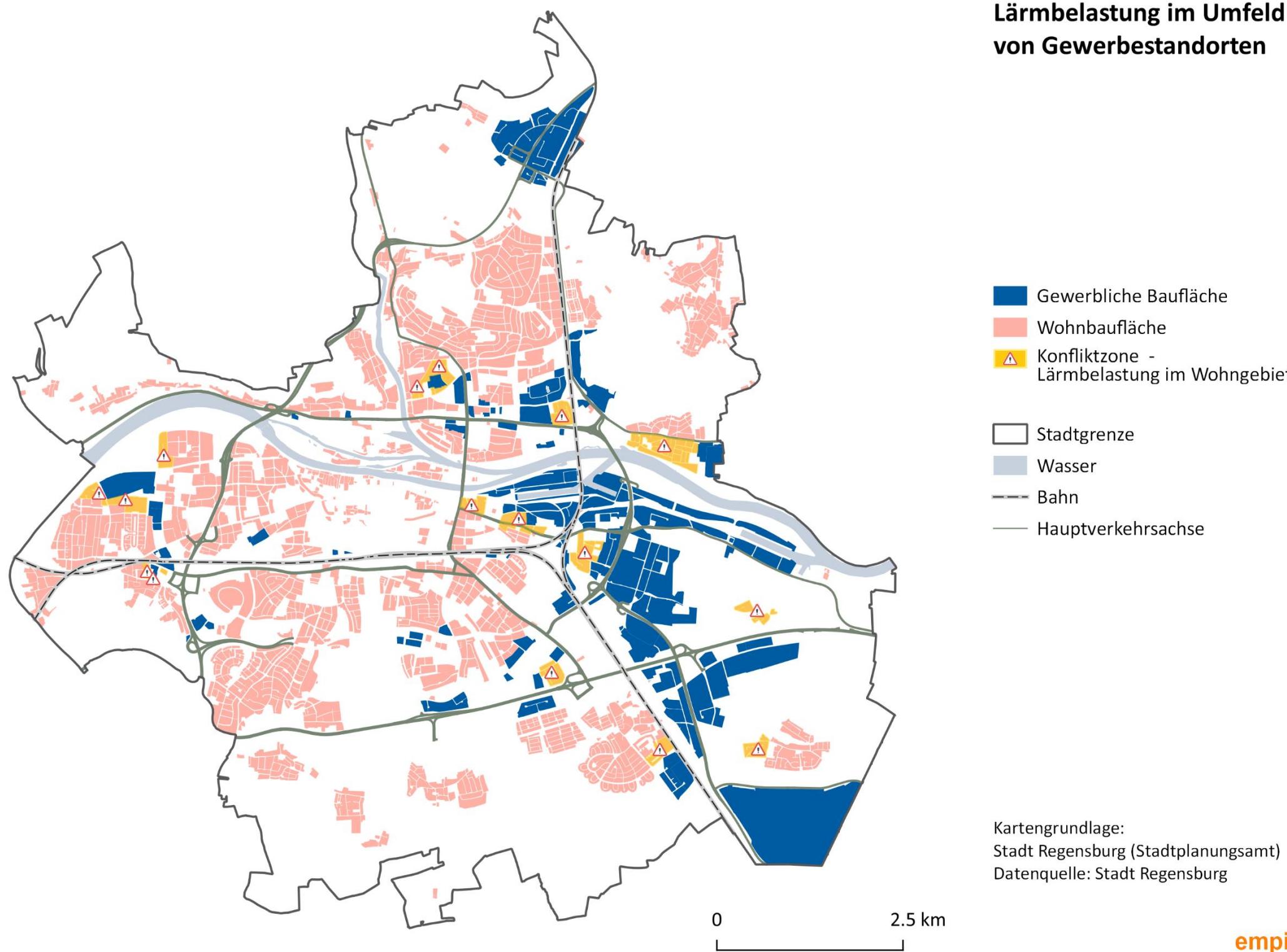
Für die Mehrzahl der befragten Unternehmen in den Expertengesprächen ist das Nebeneinander von unterschiedlichen Nutzungen zumeist problemlos. Konflikte liegen häufig bei Extrem- oder Spezialfällen vor, wie beim beschriebenen Beispiel des Hafengebietes. Problematisch sind weniger die Konflikte infolge realer Emissionen als vielmehr die Emissionskontingentierung bei bestehenden und neuen Gewerbe- und Industriegebieten, die die Nutzbarkeit und Flexibilität der Standorte stark einschränken.

Auf das bestehende Konfliktpotenzial deutet auch die nachfolgende Karte 4 hin. In dieser sind die Wohngebiete im Umfeld von Gewerbestandorten gekennzeichnet, in denen

es zu Konflikten aufgrund von Lärmemissionen durch die benachbarten gewerblichen Nutzungen kommt.

Teilweise zählen dazu auch neue Wohnbaustandorte wie das Candis-Quartier, die sich teilweise auf ehemals gewerblich oder durch die Bahn genutzten Arealen befinden. In diesen Bereichen kommt es durch die heranrückende Wohnbebauung zu einer Einschränkung der Nutzbarkeit der angrenzenden Gewerbestandorte und damit zu Einschränkungen für die Geschäftstätigkeit der dort ansässigen Unternehmen.

Karte 4: Lärmkonflikte im Umfeld von Gewerbestandorten



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf FNP der Stadt Regensburg (Stand 2017) und Informationen der Stadt

**empirica**

**empirica**

### 3.3 Gewerbestandorte und Gewerbeflächenpotenziale

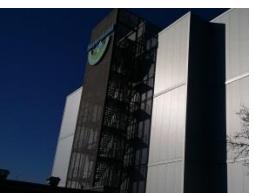
#### Charakterisierung und Lage der Gewerbestandorte

Im Rahmen der Konzepterarbeitung hat empirica die Nutzungen in 27 Gewerbe- und Industriegebieten mit zusammen mehr als 900 ha Fläche in der Stadt Regensburg erhoben (vgl. Tabelle 5 und Karte 5). In den meisten Gebieten gibt es keine oder nur noch geringe Flächenpotenziale, gleiches gilt für leerstehende und ungenutzte Gebäude.

Es erfolgte eine Zuordnung der erhobenen Gewerbestandorte zu einem von sechs Gebietstypen, die von empirica, ausgehend von der Begehung der Gebiete und von Erfahrungen aus anderen Städten, gebildet wurden. Die Zuordnung zu einem Gebietstyp basiert dabei auf dem dominierenden Nutzungsschwerpunkt in einem Gebiet.

**Tabelle 4:** Überblick über die Typen von Gewerbestandorten

<p><b>Industriestandort</b> überwiegend von (großflächigen) Betrieben d. verarbeitenden Gewerbes geprägt</p> 	<p><b>Logistikstandort</b> überwiegend von Betrieben aus dem Bereich Verkehr/Logistik geprägt</p> 
<p><b>Klassisches Gewerbegebiet</b> überwiegend einfache, gemischte Nutzungsstruktur mit unterschiedlicher Wertschöpfung</p> 	<p><b>Höherwertiges Gewerbegebiet</b> höherwertige Gestaltung des öffentlichen Raums und/oder Nutzungen mit höherer Wertschöpfung</p> 

<p><b>Gewerbliches Mischgebiet</b> eher höhere Dichte und Mischung aus Wohnen und gewerblichen Nutzungen (oft überwiegend Büro)</p>  	<p><b>Gemischtes Gewerbegebiet</b> ohne eindeutigen Nutzungsschwerpunkt oder mehrere Teilgebiete mit sehr unterschiedlichen Nutzungsstrukturen</p>    
---	--

Quelle: Eigene Typisierung und Zusammenstellung

empirica

**Tabelle 5: Übersicht der kartierten Gewerbestandorte**

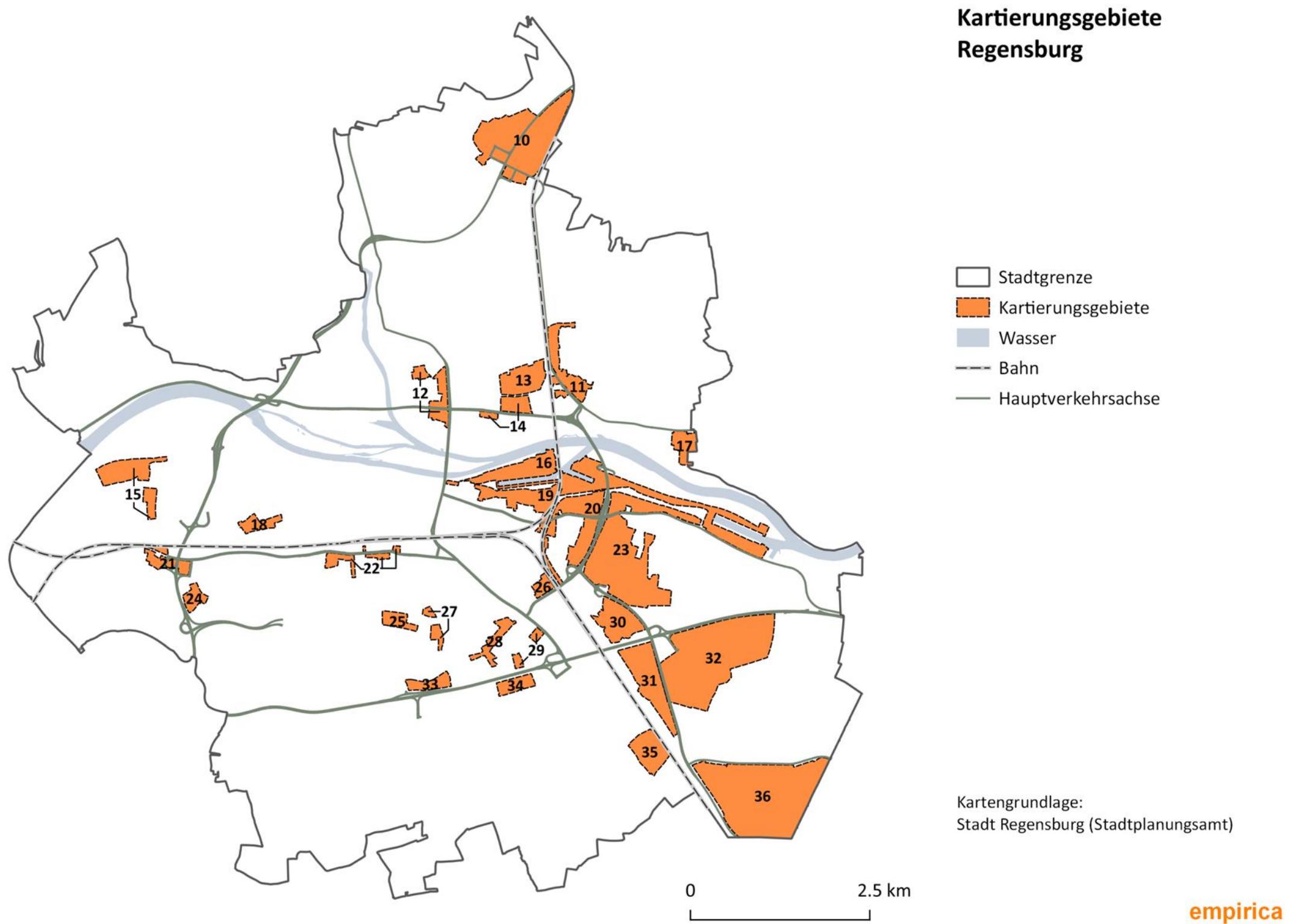
Gewerbegebiet	Standorttyp	Größe in ha	Potenziale (in ha, brutto)	
Nr. und Bezeichnung	Laut FNP*	Laut Kartierung (überwiegend)	im Gebiet	angren- zend
<b>10 Haslbach</b>	GE/GI	Klassisches Gewerbegebiet	<b>88,4</b>	0,9 28,9
<b>11 Donaustaufer Straße/ Kalkwerk</b>	GI/GE	Industriestandort	<b>23,9</b>	8,0 3,4
<b>12 Reinhausen/ Nordgaustraße/ Frankenstraße</b>	GE/ SoHB/EB	Gemischtes Gewerbegebiet	<b>16,5</b>	0,0 1,8
<b>13 Gewerbepark</b>	GE/MI	Höherwertiges Gewerbegebiet	<b>22,4</b>	0,0 -
<b>14 Donaustaufer Straße/ Walhalla Allee</b>	GE	Gemischtes Gewerbegebiet	<b>11,3</b>	0,0 3,2
<b>15 West/ Lilienthalstraße</b>	GE/MI	Industriestandort <i>teils höherwertiges Gewerbegebiet</i>	<b>28,5</b>	0,0 1,5
<b>16 Hafen</b>	SoHafen	Logistikstandort	<b>91,4</b>	0,0 -
<b>17 Schwabelweis</b>	GI/GE	Klassisches Gewerbegebiet	<b>11,4</b>	0,0 3,2
<b>18 Dechbettener Straße</b>	W/GE/MI	Gewerbliches Mischgebiet	<b>8,7</b>	0,1 -
<b>19 IT-Speicher/ Auweg/Alte Straubinger Straße</b>	GE/MI	Gewerbliches Mischgebiet	<b>27,1</b>	0,0 4,9
<b>20 Ditthornstraße/ Irler Höhe/ Businesspark</b>	GE	Klassisches Gewerbegebiet <i>teils höherwertiges Gewerbegebiet</i>	<b>38,9</b>	1,5 -
<b>21 Prüfener Schloßstraße/ Defreggerweg</b>	GE	Gewerbliches Mischgebiet	<b>11,3</b>	1,9 -
<b>22 Friedenstraße</b>	GE/MI/W	Gewerbliches Mischgebiet <i>teils höherwertiges Gewerbegebiet</i>	<b>9,7</b>	0,0 -
<b>23 GVZ Siemensstraße</b>	GI/GE/ SoHafen/ SoHB	Klassisches Gewerbegebiet	<b>107,3</b>	7,5 55,6

<b>24 Königswiesen/ Dr.-Gessler-Straße</b>	GE/MI/ SoEB	Gewerbliches Mischgebiet	<b>7,7</b>	0,0	-
<b>25 TechCampus</b>	GE/MI	Höherwertiges Gewerbegebiet	<b>8,2</b>	0,0	-
<b>26 Dieselstraße</b>	GE	Klassisches Gewerbegebiet	<b>5,6</b>	0,0	-
<b>27 Unterislinger Weg</b>	GE	Gewerbliches Mischgebiet	<b>5,9</b>	0,0	-
<b>28 Markomannen- straße/ Telekom</b>	GE/MI	Gewerbliches Mischgebiet	<b>10,8</b>	0,0	-
<b>29 Benzstraße</b>	GE	Klassisches Gewerbegebiet	<b>4,5</b>	0,0	-
<b>30 GVZ Robert - Bosch-Straße</b>	GE	Logistikstandort	<b>25,3</b>	0,0	-
<b>31 GVZ Süd</b>	GI/GE	Logistikstandort	<b>38,1</b>	0,0	-
<b>32 Burgweinting Ost</b>	GI/GE	Industriestandort	<b>129,9</b>	13,7	17,6
<b>33 Johann-Hösl- Straße</b>	GE	Klassisches Gewerbegebiet	<b>9,2</b>	0,0	-
<b>34 Prüller Weg</b>	GE	Klassisches Gewerbegebiet	<b>9,5</b>	0,0	-
<b>35 Burgweinting Süd</b>	GI/GE/MI	Klassisches Gewerbegebiet	<b>20,7</b>	0,0	-
<b>36 BMW</b>	GI	Industriestandort	<b>137,2</b>	0,0	-
			<b>909,2</b>	<b>33,6</b>	<b>120,1</b>

Quelle: eigene Zusammenstellung, Erhebung und Berechnung

empirica

Karte 5: Lage der kartierten Gewerbestandorte in Regensburg



Quelle: Stadt Regensburg, Stadtplanungsamt

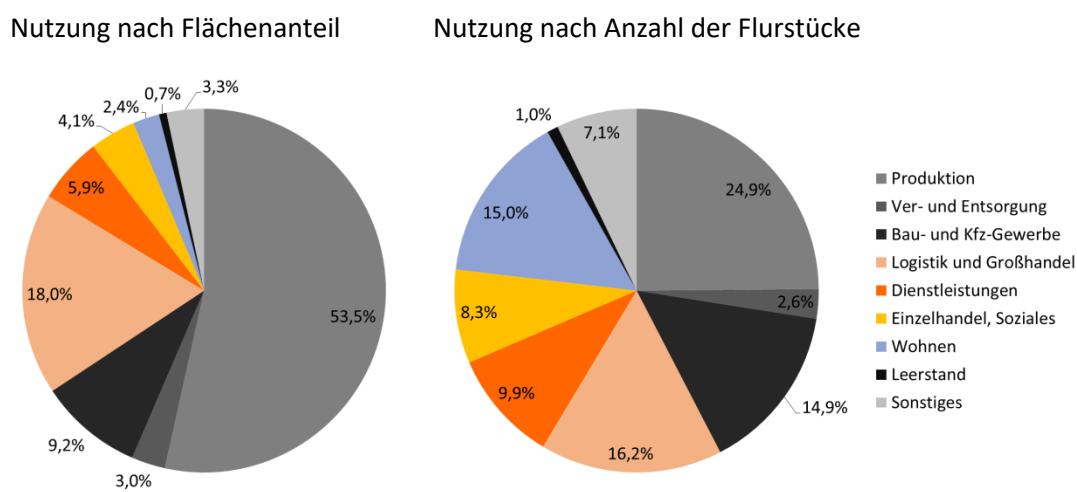
empirica

empirica

## Nutzungsarten und funktionelle Nutzung in den Gebieten

In den kartierten Gewerbe- und Industriegebieten wird mehr als die Hälfte der Grundstücksfläche durch Betriebe des verarbeitenden Gewerbes genutzt und knapp ein Fünftel durch die Logistikbranche (vgl. Abbildung 13).<sup>14</sup> Weitere 9 % entfallen auf das Bau- und Kfz-Gewerbe. Die Regensburger Gewerbe- und Industriegebiete werden also ganz überwiegend auch tatsächlich gewerblich genutzt, lediglich 7 % der Fläche sind durch Wohnen, Einzelhandel oder Einrichtungen des Sozial- und Gesundheitswesens belegt.

**Abbildung 13: Nutzung der Flurstücke in den kartierten Gewerbestandorten nach Branche (2019)**



Anmerkung: Ohne Verkehrsflächen sowie nicht bebaute und nicht genutzte Flurstücke.

Quelle: Eigene Erhebung und Berechnung

empirica

Besonders stark durch das verarbeitende Gewerbe geprägt sind die Standorte BMW (100% Flächenanteil), Burgweinting-Ost (93 %), Donaustaufer Straße/Kalkwerk (86 %), Burgweinting-Süd (76 %) sowie West/Lilienthalstraße (71 %). Das Bau- und Kfz-Gewerbe ist an den Standorten Benzstraße, Johann-Hösl-Straße, Prüller Weg sowie Donaustaufer Straße/Walhalla-Allee stark vertreten, während die Logistikschwerpunkte erwartungsgemäß im Hafen sowie den Güterverkehrszentren Süd und Robert-Bosch-Straße liegen. Dienstleistungsunternehmen belegen überdurchschnittlich hohe Flächenanteile im Gewerbepark (23 %), am Standort Friedenstraße (24 %), an der Markomannenstraße (43 %) im TechCampus (48 %) sowie am Standort Königswiesen/Dr.-Gessler-Straße (39 %).

Eine detaillierte Auswertung der Veränderung der Nutzungsstrukturen an den Gewerbestandorten seit der Kartierung 2007 ist leider nicht möglich, da die damalige Erhebung nicht in bearbeitbarer Form vorlag. Einige qualitative Aussagen sind allerdings möglich:

- Die Zahl der leerstehenden Gebäude in den Gewerbe- und Industriegebieten hat sich deutlich verringert. Das gilt insbesondere für die Standorte Haslbach, Donaustaufer Straße/Kalkwerk und Ditthornstraße/Irlér Höhe/Businesspark.

<sup>14</sup> Ohne Verkehrsflächen sowie nicht bebaute und nicht genutzte Grundstücke.

- Im Gebiet Haslbach gab es Veränderungen der Nutzerstrukturen: Betriebe des Baugewerbes sind abgewandert, während sich verarbeitendes Gewerbe und kleinere Logistikunternehmen angesiedelt haben. Zudem sind Flächenpotenziale im Süden des Gebiets erschlossen worden.
- Im Gebiet Dieselstraße herrscht statt des vorher dominierenden Baugewerbes heute eine gemischte Nutzungsstruktur vor. Eine Entwicklung hin zu Betrieben mit einer höheren Wertschöpfung gab es auch in den Gebieten Donaustaufer Straße/Walhalla-Allee, West und IT-Speicher/Auweg/Alte Straubinger Straße.
- In den Gebieten Reinhäuser/Nordgau-/Frankenstraße und Markomannenstraße/Telekom gab es größere Neuansiedlungen von Einzelhandel.
- In den Gebieten West, Dechbettener Straße, Unterislinger Weg und IT-Speicher kam es zur Umnutzung vormals gewerblich genutzter Flächen bzw. gewerblicher Potenzialflächen für Wohnungen.
- Als neue Gewerbestandorte sind der TechCampus und der Autocluster am Prüller Weg hinzugekommen. Die Gebiete GVZ Siemensstraße, GVZ Süd und Burgweinting-Ost sind erweitert worden
- An den übrigen Gewerbestandorten gab es keine augenscheinlichen größeren Veränderungen.

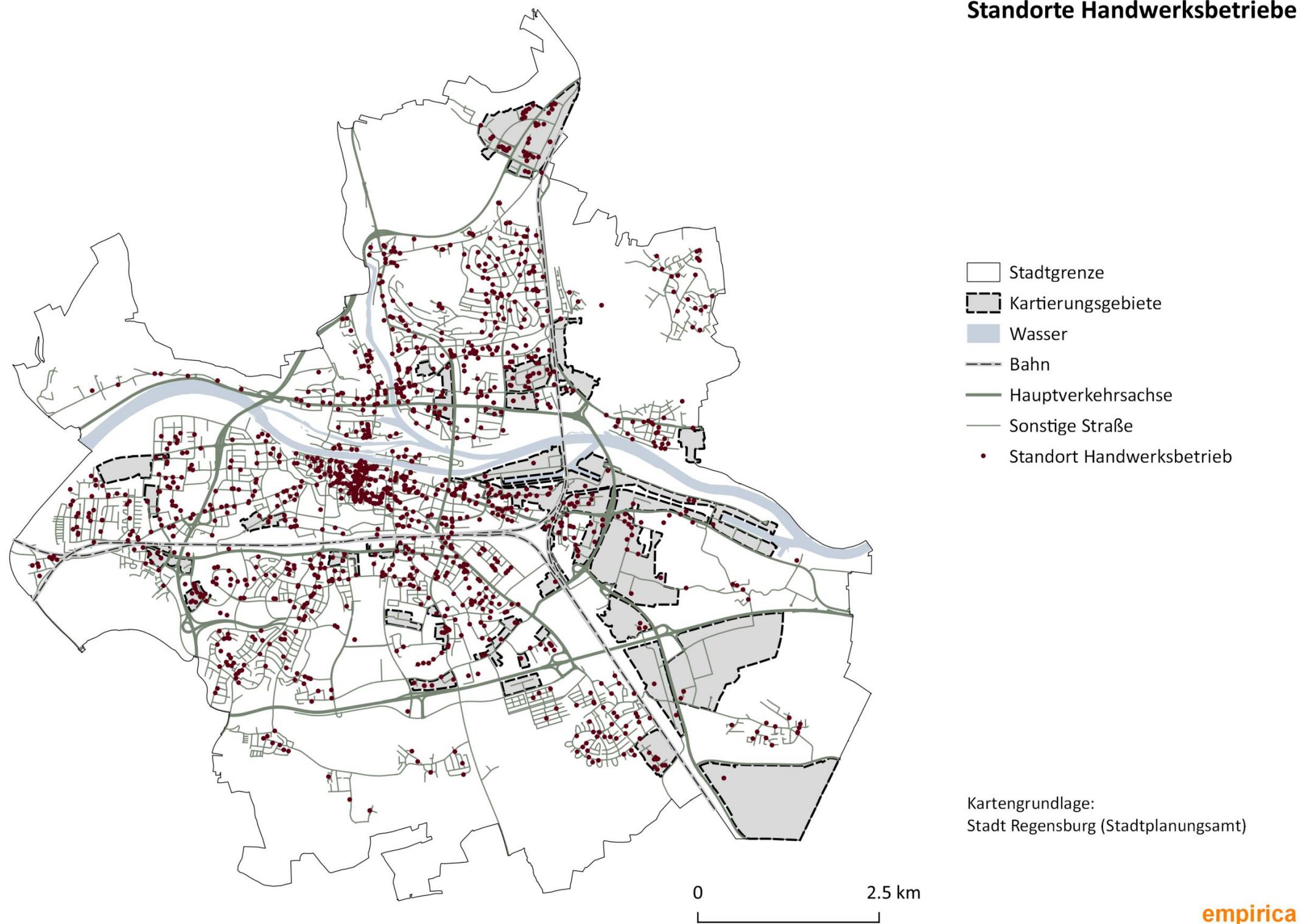
Die beschriebenen Veränderungen sind teils durch den wirtschaftlichen Strukturwandel, teils durch die Ansiedlungsstrategie der Stadt Regensburg verursacht. So erhalten flächenextensive Unternehmen mit geringer Arbeitsplatzdichte (z. B. Umschlagslogistik) in der Regel keine städtischen Flächen, außer es handelt sich um Industrielogistik, die wichtig für die Funktion des in der Stadt ansässigen verarbeitenden Gewerbes ist.

## Handwerksbetriebe

Die Zahl der Handwerksbetriebe in der Stadt Regensburg ist seit Mitte der 1990er Jahre um rd. 50 % angestiegen. Neben der positiven gesamtwirtschaftlichen Entwicklung in der Stadt ist dafür u. a. auch die Novelle der Handwerksordnung im Jahr 2004 verantwortlich, mit der die Meisterpflicht für 53 Handwerke aufgehoben wurde. In der Folge kam es bundesweit zu einem Anstieg der Zahl der Handwerksbetriebe. Die Verteilung der Betriebe im Stadtgebiet ist in Karte 6 dargestellt. Neben einer Konzentration in der Innenstadt sind auch einige Gewerbestandorte stark von Handwerksbetrieben geprägt. Dazu zählen beispielsweise Haslbach, Ditthornstraße/Irler Höhe, Königswiesen und Burgweinting-Süd. Darüber hinaus gibt es auch in den dörflich geprägten Stadtteilen Regensburgs erkennbare Konzentrationen von Handwerkern.

Auch wenn sich die Gesamtzahl der Betriebe in den vergangenen 25 Jahren positiv entwickelt hat, so haben doch nach Einschätzung der befragten Experten insbesondere produzierende und emittierende Handwerksbetriebe zunehmend Schwierigkeiten, passende Flächen im Stadtgebiet zu finden. Zudem kommt es zu einem Verdrängungs- bzw. Abwanderungsprozess von eingestreuten, wohnortnahmen Handwerksbetrieben aus Mischgebieten. Die freiwerdenden Flächen werden durch Wohnen und/oder Dienstleistungsbetriebe genutzt (z. B. Unterislinger Weg/Dahlienweg sowie West/Lilienthalstraße).

Karte 6: Räumliche Verteilung der Handwerksbetriebe im Stadtgebiet (2019)



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf Daten der Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz

**empirica**

**empirica**

## Umfang der Potenzialflächen

Als Potenzialflächen kommen prinzipiell alle Grundstücke in Betracht, die im FNP als gewerbliche Bauflächen dargestellt sind. Aus dieser Auswahlgesamtheit hat empirica in einem ersten Schritt folgende Grundstücke mit mindestens 500 m<sup>2</sup> Größe als mögliche Potenzialflächen erhoben:

- unbebaute und ungenutzte Grundstücke (ggf. deutlich untergeordnete Restnutzung oder Zwischennutzung) nach der Vor-Ort-Begehung sowie
- im FNP enthaltene Bauflächenreserven, die noch entwickelt werden müssen.

Im Ergebnis waren zum Zeitpunkt der Erhebung im Februar/März 2019 rd. 250 ha Gewerbefläche nicht bebaut bzw. nicht genutzt<sup>15</sup>. In Abstimmung mit der Stadt Regensburg erfolgte dann in einem zweiten Schritt die Überprüfung und Korrektur dieser Flächen sowie die Zuordnung zu den folgenden drei Kategorien von Freiflächen:

- **Nicht gewerblich nutzbare Freiflächen:** Darunter fallen Grundstücke, die laut Bebauungsplan nicht bebaut werden dürfen oder als Grün- oder Abstandsfläche erhalten bleiben müssen, sowie Flächen, für die eine nicht-gewerbliche Nutzung vorgesehen ist. Das betrifft insgesamt rd. 32 ha, die somit nicht als Potenzialfläche zur Verfügung stehen.
- **Nicht disponierbare Freiflächen:** Grundstücke, für die bereits konkrete Nutzungsabsichten bestehen. Dabei handelt es sich beispielsweise um Erweiterungsflächen ansässiger Unternehmen oder Grundstücke, die aktuell durch die Wirtschaftsförderung vermarktet werden und/oder bereits durch Unternehmen reserviert sind. Diese Flächen summieren sich auf insgesamt rd. 48 ha. Auch diese Flächen stehen nicht als Potenzialfläche zur Verfügung.
- **Planerisch verfügbare Potenziale:** Das sind die tatsächlich noch für gewerbliche Neuansiedlungen zur Verfügung stehenden Flächen. Es handelt sich überwiegend um Bauflächenreserven außerhalb der bestehenden Gewerbestandorte, die noch nicht erschlossen sind und für die kein Baurecht besteht.

Die planerisch verfügbaren Potenziale summieren sich auf rd. **170 ha**. Davon sind rd. **9 ha kurzfristig** verfügbar, d.h. die Grundstücke sind voll erschlossen, es besteht Baurecht und die Flächen könnten sofort genutzt werden. Weitere knapp **15 ha** sind **mittelfristig** verfügbar, d.h. es besteht Baurecht, aber die Grundstücke sind noch nicht (voll) erschlossen. Die kurz- und mittelfristig verfügbaren Grundstücke liegen überwiegend innerhalb der bestehenden Gewerbestandorte, davon allein knapp 14 ha in Burgweinting-Ost. Dazu kommen **brutto<sup>16</sup> rd. 147 ha langfristig** verfügbare Flächen, d.h. nicht erschlossene gewerbliche Bauflächenreserven im FNP ohne bestehendes Baurecht, die außerhalb der bestehenden Gewerbe- und Industriegebiete liegen. Bei diesen Flächen müssen noch Flächen für die verkehrliche Erschließung sowie Ausgleichs- und Ersatz-

<sup>15</sup> Die Differenz zu den Kapitel 3.1 genannten 274 ha unbebauten, nicht gewerblich genutzten gewerblichen Bauflächen ergibt sich, da dort der FNP und das ALKIS aus dem Jahr 2017 zugrunde liegen (aktuellste verfügbare Version). Bei der Berechnung in diesem Kapitel wurden seitdem erfolgte FNP-Änderungen und Inanspruchnahmen von Flächen berücksichtigt (Stand Mitte 2019), so dass die Summe der unbebauten, nicht gewerblich genutzten Gewerbe- flächen geringer ausfällt.

<sup>16</sup> Bei Bruttoflächen müssen noch Verkehrs- und Erschließungsflächen sowie Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (A+E-Maßnahmen) abgezogen werden. Die dann resultierende, tatsächlich durch Unternehmen nutzbare gewerbliche Fläche wird als Nettofläche bezeichnet.

maßnahmen abgezogen werden, so dass letztendlich für eine gewerbliche Nutzung weniger als 147 ha zur Verfügung stehen werden.<sup>17</sup>

Von den planerisch verfügbaren Potenzialen befinden sich rd. 74 ha (43 %) im Eigentum der Stadt Regensburg, davon sind rd. 15 ha kurz- oder mittelfristig verfügbar (fast ausschließlich in Burgweinting-Ost). Die übrigen Potenzialflächen sind im Privateigentum oder im Eigentum anderer Institutionen (vgl. Tabelle 6).

Im Konzept aus dem Jahr 2008 sind gewerbliche Flächenpotenziale von rd. 324 ha dargestellt. Im Vergleich dazu haben sich die Flächenpotenziale um fast 50 % verringert. Ein Vergleich der Entwicklung der Flächenpotenziale nach ihrer zeitlichen Verfügbarkeit oder der Potenziale im städtischen Eigentum ist nicht möglich, da Aussagen dazu im Konzept 2008 nicht getroffen wurden. Es lassen sich nur folgende Aussagen treffen:

- Von Flächenpotenzialen 2008 entfielen rd. 100 ha auf versiegelte und unversiegelte Brachen und Baulücken innerhalb der Gewerbe- und Industriegebiete bzw. im Innenbereich der Stadt Regensburg. Diese Flächen umfassten sowohl planerisch kurzfristig verfügbare (mit Baurecht und Erschließung) als auch mittel- und langfristig verfügbare Flächen.
- Die übrigen 224 ha der 2008 erhobenen Flächenpotenziale befanden sich im Außenbereich ohne Baurecht und Erschließung. Dabei handelte es sich ausschließlich um langfristig verfügbare Flächen.

**Tabelle 6: Gewerbliche Flächenpotenziale nach Verfügbarkeit und Eigentum**

in ha	Verfügbarkeit				in gesamt
	kurzfristig	mittelfristig	langfristig		
Stadt	0,9	14,2	58,8		73,9
Andere	8,0	0,5	87,9		96,4
Summe	8,9	14,7	146,8		170,3

Anmerkung: Rundungsfehler möglich.

Quelle: Eigene Erhebung und Berechnung

empirica

Eine differenzierte Darstellung der Inanspruchnahme der Potenzialflächen im Zeitraum 2008 bis 2019 erfolgt in den Kapiteln 3.2.1 (Änderungen des FNP) und Kapitel 3.4 (Inanspruchnahme von ehemaligen Potenzialflächen nach Art der neuen Nutzung).

### Lage der Flächenpotenziale

Nördlich der Donau stehen noch rd. 51 ha gewerbliche Flächenpotenziale zur Verfügung. Es handelt sich fast ausschließlich um langfristig verfügbare Flächen ohne Baurecht und Erschließung, überwiegend angrenzend an das Gebiet Haslbach (rd. 30 ha) und am Standort Kalkwerk (rd. 11,5 ha).

<sup>17</sup> Wird angenommen, dass 30 % der Bruttofläche für Verkehr, Erschließung und A+E-Maßnahmen notwendig sind, verbleiben von den langfristig verfügbaren Flächen rd. 103 ha netto, die für Unternehmen zur Verfügung stehen.

Im Westen und Süden der Stadt (westlich der Innenstadt sowie südlich der Bahntrasse) stehen nur noch rd. 9 ha zur Verfügung, davon rd. 5,5 ha südlich von Schloss Pürkelgut an der Autobahn A 3.

Die größten Flächenreserven gibt es im Stadtosten: Dort stehen insgesamt noch rd. 110 ha für gewerbliche Ansiedlungen zur Verfügung, darunter rd. 31 ha in Burgweinting Ost (davon 14 ha mittelfristig verfügbar) und rd. 63 ha im GVZ Siemensstraße (überwiegend langfristig verfügbar).

Neben der Aufnahme der vergleichsweise leicht mobilisierbaren, nicht bebauten Potenzialflächen sowie der längerfristig aktivierbaren FNP-Reserven erfolgte im Rahmen der Kartierung zusätzlich die Aufnahme von zumindest teilweise extensiv genutzten Gewerbeblächen, die intensiver genutzt werden könnten. Dazu zählen beispielsweise großflächige Park- und Stellplätze sowie Abstell- und Lagerflächen für Autos, Baumaterialien, Container o. ä. Es wurden sowohl unbebaute Grundstücke aufgenommen als auch bebaute, wenn die Abstellflächen mindestens die Hälfte der Grundstücksfläche einnehmen. Insgesamt summieren sich diese extensiv genutzten Grundstücke auf rd. 92 ha. Diese bergen ein gewisses Verdichtungspotenzial, wenn beispielsweise ebenerdige Stellplätze durch mehrgeschossige Parkhäuser ersetzt werden.

### Weitere Flächenpotenziale in der Region

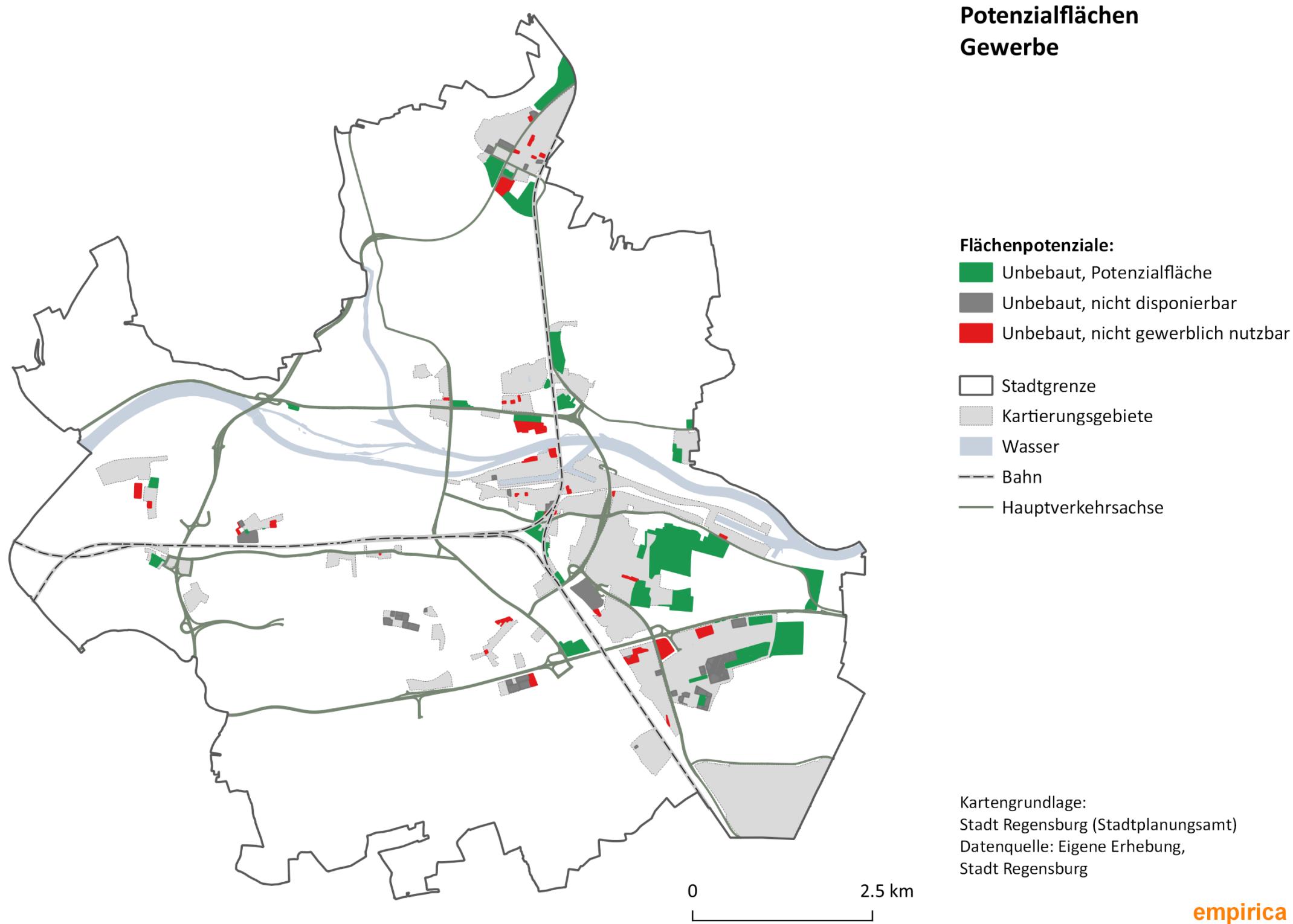
Auch im Umland der Stadt Regensburg hat sich das gewerbliche Flächenangebot in den vergangenen Jahren durch die anhaltend hohe, überwiegend regionale Flächennachfrage reduziert. Nachfragen von Logistikunternehmen nach größeren Grundstücken, beispielsweise aus dem Bereich Einzelhandel, können auch in der Region nicht mehr bedient werden. Kleinteilige Flächen für Handwerksbetriebe und kleine und mittelständische Unternehmen (KMU) sind dagegen überwiegend noch vorhanden. Allerdings gibt es in den meisten Gemeinden aktuell nur noch Restflächen.

Im Gewerbe-Immobilien-Portal des Landkreises Regensburg sowie auf den Internetseiten der Gemeinden wurden im Oktober 2019 sieben Flächen zwischen 0,4 und 4,5 ha Größe angeboten (insgesamt rd. 16,5 ha). Hinzu kommt eine im Verfahren befindliche größere gewerbliche Neuentwicklung in Hemau (Gewerbepark III mit 16 ha), für die aber bereits viele Vormerkungen vorliegen.

### Zwischenfazit Flächenpotenziale

Es gibt aktuell in der Stadt Regensburg nur noch ein geringes Angebot an kurz- und mittelfristig verfügbaren (d.h. mit Baurecht versehenen) Gewerbegrundstücken. Insbesondere kleinteilige Flächenangebote fehlen. Die vorhandenen kurz- und mittelfristig verfügbaren Flächenpotenziale konzentrieren sich stark auf den östlichen Stadtrand (v.a. Burgweinting Ost), und auch die langfristigen Flächenpotenziale befinden sich überwiegend am östlichen und nördlichen Stadtrand. Auch im Umland gibt es nur noch vergleichsweise geringe Flächenpotenziale.

Karte 7: Lage der unbebauten Flächen in Gewerbe- und Industriegebieten und der gewerblichen Potenzialflächen



Quelle: Eigene Kartierung

empirica

empirica

### 3.4 Gewerbeflächenumsätze und -inanspruchnahme

Die Nachfrage nach Gewerbeflächen in der Vergangenheit kann anhand unterschiedlicher Methoden ermittelt werden:

- Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte erfasst die Verkäufe von unbebauten Grundstücken für Gewerbeflächen. Die erfassten Flächenumsätze spiegeln zunächst nur einen Eigentümerwechsel wider, ohne dass die unbebauten Flächen anschließend auch tatsächlich gewerblich genutzt werden.<sup>18</sup>
- Durch einen Vergleich der Gewerbeflächenkartierung 2007 und der aktuellen Kartierung 2019 lässt sich ermitteln, in welcher Größenordnung sich die Potenzialflächen verändert haben und ob die Flächen tatsächlich durch gewerbliche Nutzungen in Anspruch genommen wurden. Damit lässt sich die Bruttoinanspruchnahme von Potenzialflächen innerhalb der gewerblichen Bauflächenkulisse des FNP im Vergleich der beiden Erhebungszeitpunkte 2007 und 2019 abbilden.<sup>19</sup>
- Ergänzend werden auch die Flächenanfragen von Unternehmen bei der Wirtschaftsförderung Regensburg ausgewertet. Diese geben Auskunft über das generelle Niveau der gewerblichen Flächennachfrage und sind ein Indiz dafür, wie viele Flächen theoretisch in Anspruch genommen werden könnten, wenn unbegrenzte Flächenreserven zur Verfügung stehen würden.<sup>20</sup>

#### Umsatz unbebauter Grundstücke für Gewerbeflächen

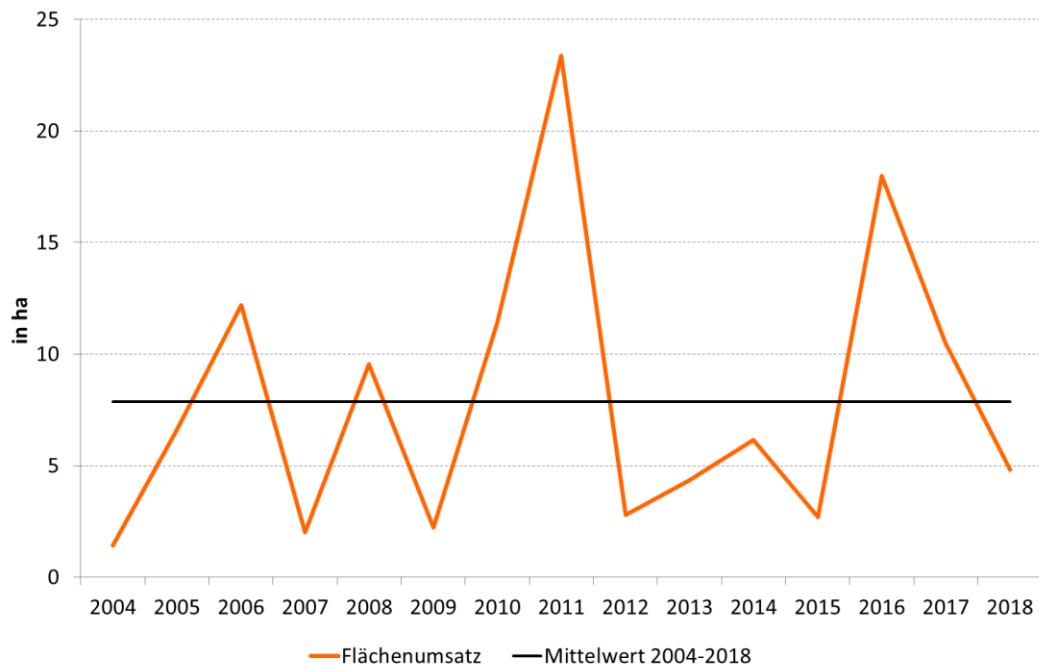
Im Zeitraum 2004 bis 2018 lag der jährliche Flächenumsatz mit unbebauten gewerblichen Grundstücken in Regensburg bei rd. 7,9 ha. Im Zeitverlauf sind starke Schwankungen zwischen rd. 1 und mehr als 20 ha erkennbar, aber kein eindeutiger Trend. Es ist erkennbar, dass es regelmäßig zu größeren Erweiterungen von in Regensburg ansässigen Unternehmen oder Neuansiedlungen kommt, so dass in diesen Jahren der Flächenumsatz deutlich über dem langjährigen Mittel liegt (z. B. 2011 und 2016). Am aktuellen Rand (2014 bis 2018) liegt der jährliche Flächenumsatz mit rd. 8,4 ha leicht über dem langjährigen Durchschnitt.

<sup>18</sup> Zu berücksichtigen ist zudem, dass die Flächenkulissen der gewerblichen Bauflächen des FNP und das sog. Gewerbebau land des Gutachterausschusses nicht immer identisch sind. Weiterhin ist zu beachten, dass bei rd. 80 % der gewerblichen Flächenverkäufe die Stadt Regensburg der Verkäufer ist.

<sup>19</sup> Nicht berücksichtigt werden in Anspruch genommene Potenzialflächen, die in der Erhebung 2007 noch nicht als Potenzialfläche erfasst waren. Die Nettoinanspruchnahme (= Bruttoinanspruchnahme abzüglich neuer Potenzialflächen durch Verlagerung und Geschäftsaufgaben) kann ebenfalls nicht abschließend quantifiziert werden, da Informationen über derart freigewordene Gewerbegrundstücke nicht immer vorliegen.

<sup>20</sup> Allerdings würde vermutlich auch bei unbegrenzten Flächenreserven die Inanspruchnahme geringer ausfallen als die ursprünglich bei der Wirtschaftsförderung nachgefragten Flächen, da Unternehmen beispielsweise in mehreren Städten anfragen oder aufgrund unternehmensinterner Entscheidungen eine geplante Expansion nicht vollzogen wird.

**Abbildung 14: Flächenumsätze mit unbebauten gewerblichen Bauflächen (2004-2018)**



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Regensburg

empirica

### Inanspruchnahme: Vergleich der Kartierungen 2007 und 2019

In den kartierten Gewerbe- und Industriegebieten wurden zwischen 2007 und Februar/März 2019 insgesamt rd. 53 ha im Jahr 2007 nicht genutzte Fläche durch gewerbliche Nutzungen in Anspruch genommen. Das entspricht rd. 5 ha jährlich. Dabei entfielen rd. 37 % auf das verarbeitende Gewerbe, 25 % auf produktionsorientierte Logistik und Großhandel, 17 % auf Handwerk, Kfz- und Baugewerbe, 11 % auf Gewerbe im weiteren Sinne (z. B. Einzelhandel, soziale und Gesundheitseinrichtungen) sowie 10 % auf Büro und Dienstleistungen. Hinzu kamen rd. 100 ha, die im Gewerbeflächenkonzept von 2008 noch als gewerbliche Potenzialfläche dargestellt waren, aber inzwischen für Wohnen oder Gemeinbedarf (rd. 41 ha) oder als Frei- bzw. Grünfläche (rd. 59 ha) genutzt werden bzw. genutzt werden sollen. Die Darstellung als Freifläche erfolgte vor allem im Rahmenkonzept Regensburg-Ost, in dem rd. 42 ha im FNP als gewerbliche Baufläche dargestellte Fläche neu als landwirtschaftliche Fläche oder als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt sind.

Im Konzept von 2008 wurde der Flächenbedarf für die gesamte Stadt Regensburg bis zum Jahr 2015 im „Real-Case-Szenario“ mit rd. 65 ha beziffert. Das hätte im Zeitraum 2008 bis 2015 rd. 8 ha jährlich entsprochen. Die Differenz zur ermittelten jährlichen Inanspruchnahme von rd. 5 ha ergibt sich u. a. dadurch, dass die gewerbliche Inanspruchnahme nicht im gesamten Stadtgebiet erhoben wurde und auch die Inanspruchnahme von nach 2008 beispielsweise durch Verlagerungen entstandenen Brachen nicht erfasst wurde.

## Flächenanfragen Wirtschaftsförderung

Im Zeitraum 2014 bis 2018 fragten beim Amt für Wirtschaft und Wissenschaft Regensburg insgesamt 286 Unternehmen Flächen nach (bebaute oder unbebaute Grundstücke, Hallen- und Bürofläche). 131 Unternehmen suchten ein unbebautes Grundstück, die Flächengesuche summierten sich auf 79 ha (rd. 16 ha p.a.). Im Schnitt fragte ein Unternehmen dabei rd. 6.000 m<sup>2</sup> nach. Die meisten Anfragen kamen dabei von Unternehmen aus der Region.

Ein Drittel der Anfragen kam aus der Dienstleistungsbranche (überwiegend kleinere Grundstücke von 1.000 bis 8.000 m<sup>2</sup>), die übrigen Anfragen verteilten sich relativ gleichmäßig auf das verarbeitende Gewerbe (1.000 bis 10.000 m<sup>2</sup>, im Einzelfall deutlich mehr), Großhandel/Logistik (überwiegend 2.000 bis 30.000 m<sup>2</sup>), den Einzelhandel sowie das Handwerk (überwiegend 1.000 bis 5.000 m<sup>2</sup>). Bezogen auf die nachgefragte Grundstücksfläche entfielen rd. 30 % auf Betriebe des verarbeitenden Gewerbes, 28 % auf Dienstleister, 24 % auf Logistik und Großhandel sowie rd. 15 % auf Kfz-Gewerbe und Handwerk.

### 3.5 Entwicklung von Preisen

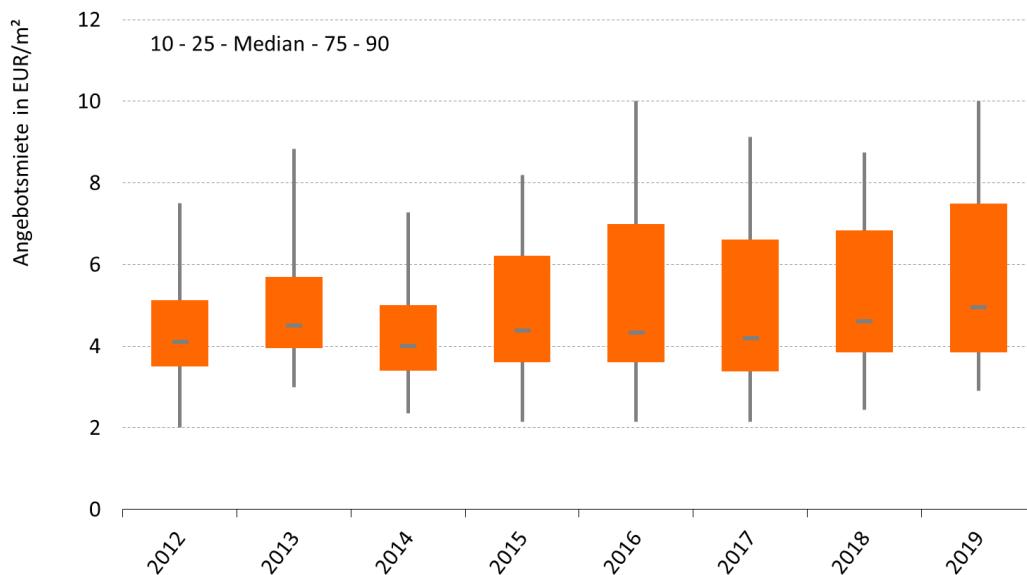
#### Hallen (Logistik- und Produktionsflächen)

Die Angebotspreise für Hallenflächen in der Stadt Regensburg haben sich in den vergangenen Jahren erhöht: Der mittlere Angebotspreis (Median) stieg um 20 % von 4,1 auf knapp 5,0 €/m<sup>2</sup> Mietfläche (vgl. Abbildung 15). Das Preisniveau im Landkreis Regensburg liegt mit knapp 4,9 €/m<sup>2</sup> auf ähnlichem Niveau wie in der Stadt (+17 % seit 2012). Die Preisentwicklung verlief damit in Regensburg dynamischer als in Deutschland oder Bayern insgesamt, erreicht aber nicht die Zuwachsraten von München (+46 %) oder Berlin (+33 %). Dennoch ist diese Entwicklung ein Indiz für eine zunehmende Anspannung des Marktes.

Die insgesamt zunehmende Marktanspannung in den vergangenen Jahren bestätigt der Gewerbliche Mietpreisspiegel 2018 der Stadt Regensburg für Produktionsflächen: Im Vergleich zu 2012 stieg die durchschnittliche Nettokaltmiete für Flächen mit guter Ausstattung von weniger als 7,0 auf rd. 7,5 €/m<sup>2</sup> Mietfläche und für Flächen mit mittlerer Ausstattung von rd. 5,0 auf knapp 6,0 €/m<sup>2</sup>, während die durchschnittlichen Mieten für Flächen mit einfacher Ausstattung bei knapp 4,0 €/m<sup>2</sup> konstant blieben. Gleiches gilt weitgehend auch für Lagerflächen.

Auch die Angebotskaufpreise für bebaute Lager- und Produktionsflächen sind in Regensburg in den vergangenen Jahren deutlich angestiegen: 2012 lag der mittlere Angebotspreis (Median) bei rd. 600 €/m<sup>2</sup> Logistik- und Produktionsfläche, aktuell sind es fast 1.100 €/m<sup>2</sup> (+77 %).<sup>21</sup>

<sup>21</sup> Aufgrund der geringen Fallzahlen (weniger als 20 Angebote pro Jahr) ist eine weitergehende Differenzierung nicht möglich.

**Abbildung 15: Angebotsmieten für Hallenflächen (2012-2019)**

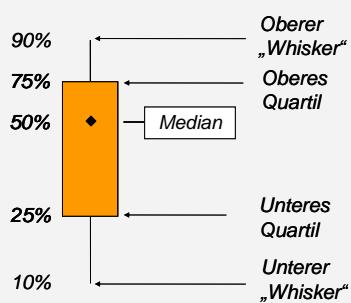
Quelle: empirica-Preisdatenbank  
(www.empirica-systeme.de)

Lesehilfe siehe Kasten unter der Abbildung

Quelle: empirica-Preisdatenbank (www.empirica-systeme.de)

empirica

#### Exkurs: Erläuterung des „Boxplot“-Schemas



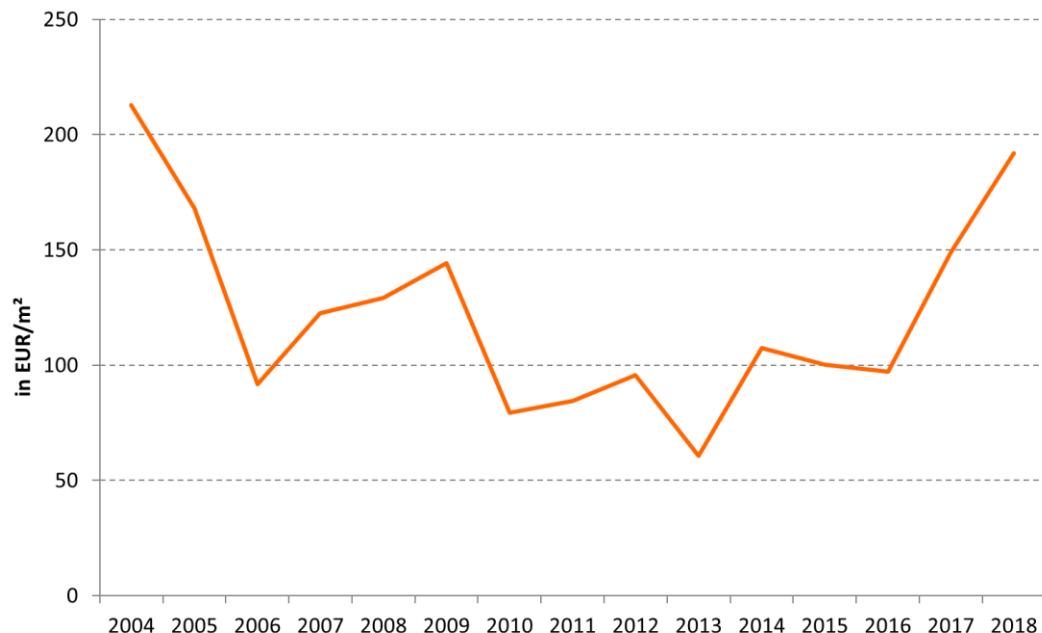
Als „Box“ wird das durch die Quartile 25% bis 75% bestimmte Rechteck bezeichnet. Es umfasst 50% der angebotenen Objekte. Als weiteres Quartil ist der Median in der Box eingezeichnet. Seine Lage innerhalb der Box vermittelt einen Eindruck der Streuung der Angebotspreise. Die Whiskerlänge – also die Länge der senkrechten Linie durch die Box – ist nach unten auf den Bereich oberhalb der 10%-Grenze und nach oben auf das Segment unterhalb der 90%-Grenze beschränkt. Innerhalb der Whiskergrenzen liegen somit 80% der beobachteten Angebotspreise. Besonders exponierte Objekte, besonders defizitäre Lagen sowie Ausreißer werden nicht dargestellt.

#### Gewerbegrundstücke

Auch der durchschnittliche Kaufpreis für Gewerbegrundstücke ist nach Angaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Stadt Regensburg seit 2012 spürbar angestiegen: er hat sich von 96 auf 192 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Jahr 2018 verdoppelt. Das war der zweithöchste durchschnittliche Kaufpreis in den vergangenen 15 Jahren (vgl. Abbildung 16).

Im Landkreis Regensburg liegt das Preisniveau für Gewerbegrundstücke mit 50 bis 100 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche deutlich unter dem Niveau in der Stadt Regensburg.<sup>22</sup>

**Abbildung 16: Durchschnittlicher Verkaufspreis für Gewerbegrundstücke (2004-2018)**



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Regensburg

empirica

### 3.6 Exkurs: Büroflächen

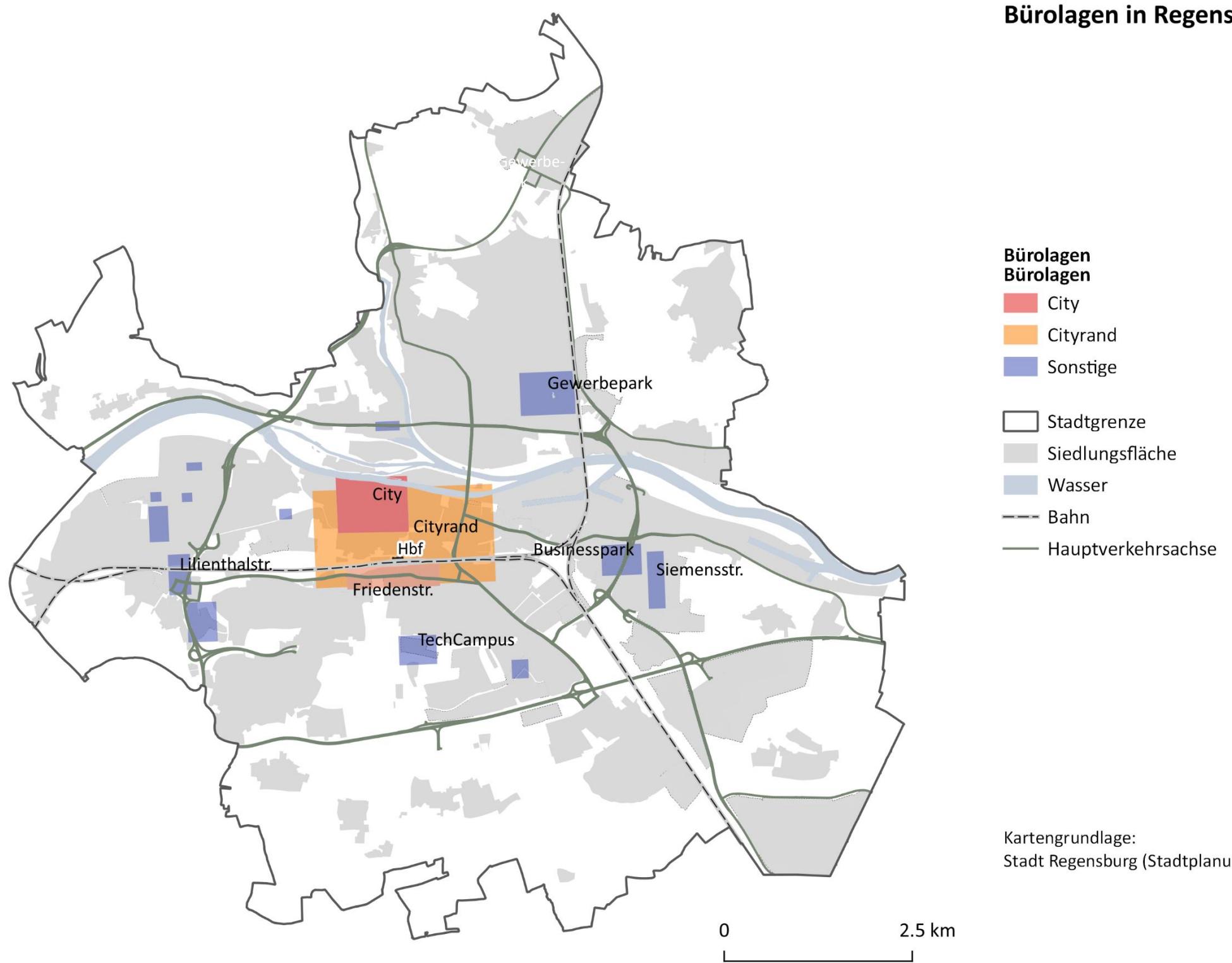
#### Büroflächenbestand, Bürofertigstellungen und Bürolagen

Der Büroflächenbestand in Regensburg liegt bei rd. 1,05 Mio. m<sup>2</sup>.<sup>23</sup> Die bedeutendste Bürolage in der Stadt ist die Altstadt (City) und ihre nähere Umgebung (Cityrand und Friedenstraße südlich des Bahnhofs). Weitere größere Bürostandorte (vgl. auch Karte 8) befinden sich nordöstlich der Altstadt (Gewerbepark), im Westen der Stadt (u. a. Lilienthalstraße und Königswiesen/Dr.-Gessler-Straße), im Stadtosten (Businesspark) sowie mit dem TechCampus auch südlich der Altstadt.

<sup>22</sup> Sparkasse Regensburg: Der Immobilienreport Regensburg 2018.

<sup>23</sup> Bei im Jahr 2017 rd. 60.000 Bürobeschäftigte (vgl. nachfolgende Erläuterungen) entspricht dies unter Berücksichtigung eines Leerstandes von 4,3 % einer durchschnittlichen Flächenausstattung von 17 m<sup>2</sup> Mietfläche-Gewerbe (MFG). Ein vergleichsweise sehr niedriger Wert. Wir würden davon ausgehen, dass der tatsächliche Büroflächenbestand höher ausfällt und vermutlich die produktionsangelaagerten Büroflächen in den Industrie- und Gewerbegebäuden der Stadt unterfasst sind.

Karte 8: Bürolagen in Regensburg

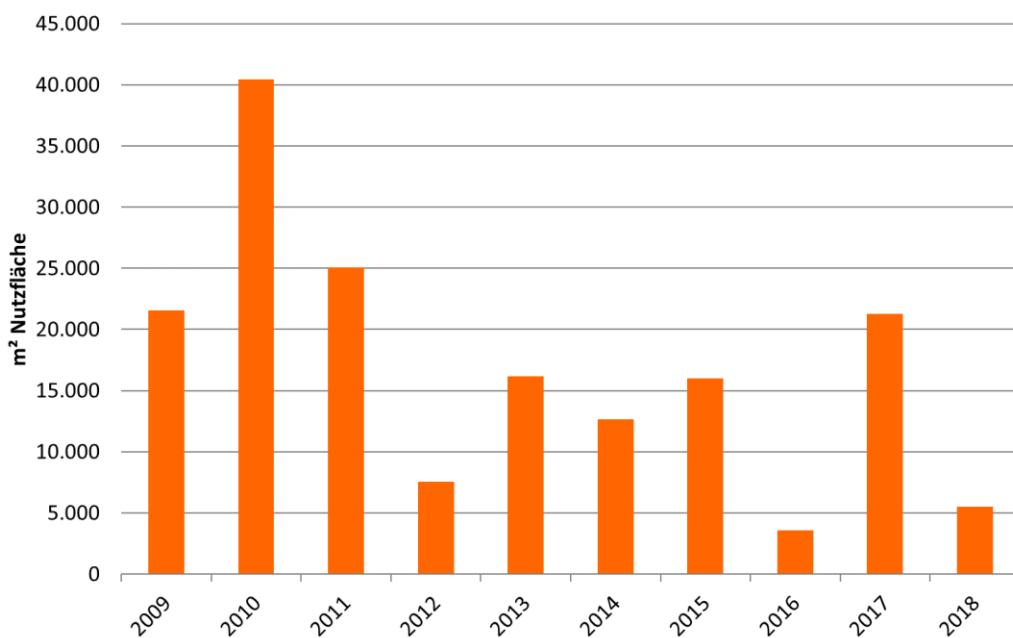


Quelle: Stadt Regensburg und Engel & Völkers Commercial: Büroflächen Marktreport 2018/2019 Regensburg.

**empirica**

Der Büroflächenbestand hat sich in den vergangenen zehn Jahren in der Stadt Regensburg deutlich erhöht. Insgesamt wurden rd. 170.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche in Büro- und Verwaltungsgebäuden fertiggestellt. In den vergangenen Jahren gab es mehr größere Neuentwicklungen von Büroflächen, darunter das Dörnbergforum (6.500 m<sup>2</sup> Bürofläche), die Marina Offices (1.800 m<sup>2</sup>), die TechBase (fast 13.000 m<sup>2</sup>) oder die Büroentwicklungen im BioPark Regensburg (13.000 m<sup>2</sup>).

**Abbildung 17: Büroflächenfertigstellungen in der Stadt Regensburg (2009-2018)**



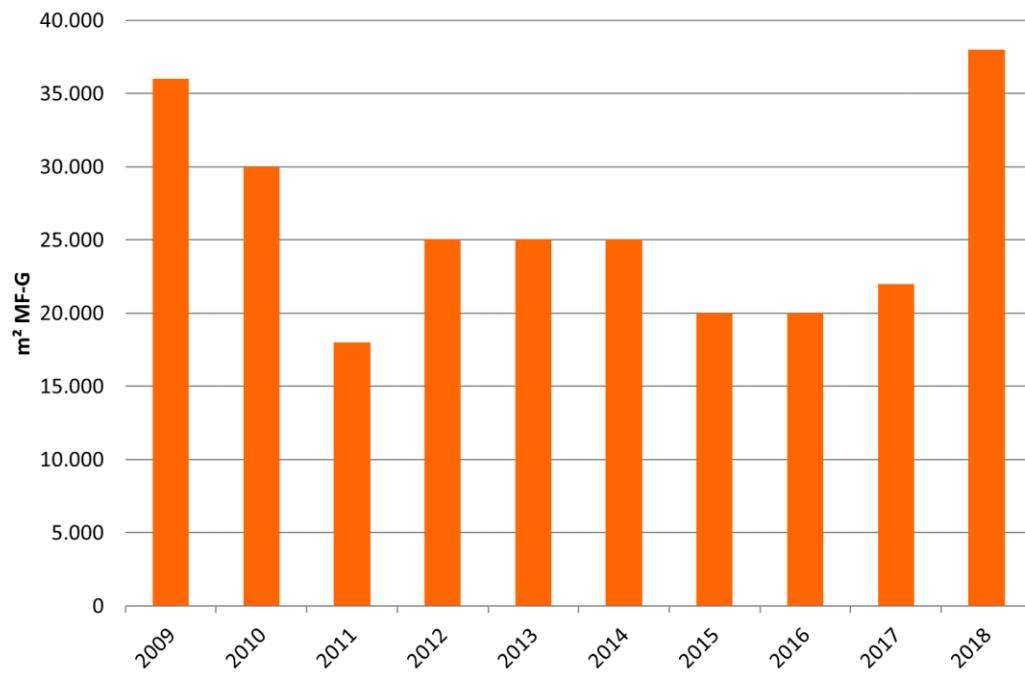
Lesehinweis: Nutzflächen in neuen Büro- und Verwaltungsgebäuden.

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik

empirica

### Flächennachfrage und -preisentwicklung

Die Flächennachfrage nach Mietflächen ist überwiegend kleinteilig (200 bis 250 m<sup>2</sup>). Wichtige Standortanforderungen für Büroflächen sind eine gute Verkehrsanbindung (MIV und ÖPNV) sowie zunehmend auch eine gewisse Urbanität (z. B. Nahversorgung, Gastronomie). Der durchschnittliche Flächenumsatz lag in den vergangenen zehn Jahren mit jährlichen Schwankungen bei rd. 26.000 m<sup>2</sup> Mietfläche Gewerbe (MF-G, vgl. Abbildung 18). Neue Büroprojekte mit entsprechenden Lagequalitäten wie das Dörnbergforum (Cityrand) oder Neubauten im Gewerbepark werden aufgrund der aktuellen Marktanspannung sehr schnell vermietet. Auch die vorhandene hohe Nachfrage nach größeren Flächen kann aktuell kaum bedient werden.

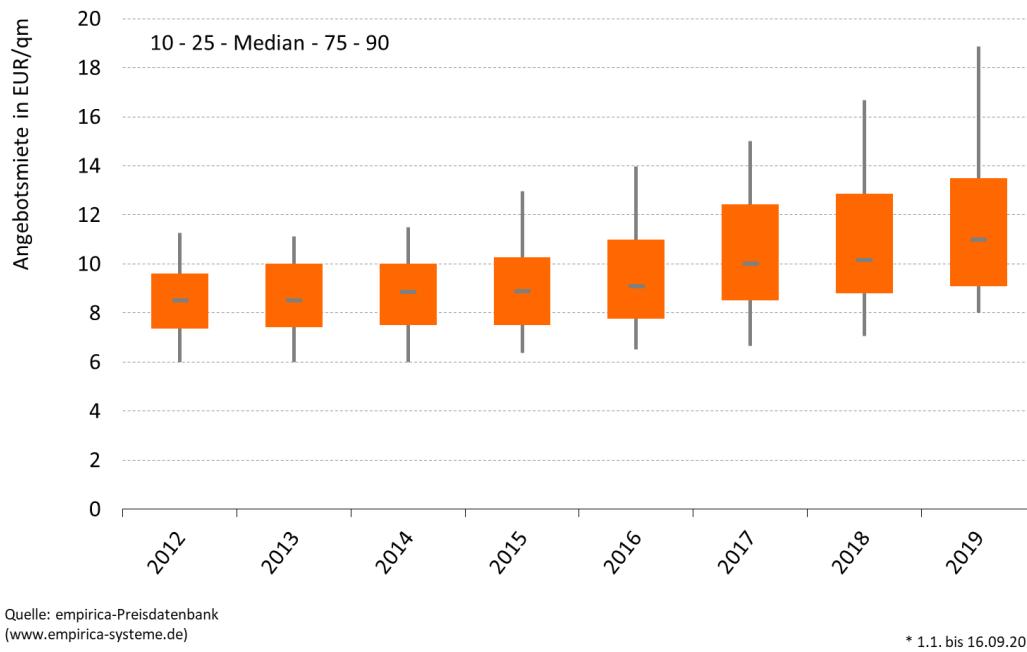
**Abbildung 18: Büroflächenumsatz in der Stadt Regensburg (2009-2018)**

Quelle: Sparkasse Regensburg: Immobilienreport Regensburg, Engel & Völkers Commercial:  
Büroflächen Marktreport 2018/2019 Regensburg.

empirica

Die Marktanspannung durch das fehlende Flächenangebot bei hoher Nachfrage am Büromarkt ist deutlich erkennbar: Der Leerstand ist seit 2009 von knapp 8 % auf gut 3 % gesunken. Die mittlere Angebotsmiete (Median) ist seit 2012 um 29 % von 8,5 auf 11,0 €/m<sup>2</sup> Mietfläche angestiegen (vgl. Abbildung 19). Dabei ist insbesondere seit 2015 ein merklicher Anstieg erkennbar. Im gehobenen Segment (teuerste 10 % der Angebote) erhöhte sich die Miete sogar um fast 70 % von 11,3 auf 18,9 €/m<sup>2</sup>. Auch im Landkreis Regensburg erhöhte sich die mittlere Angebotsmiete (Median) um 23 % auf 8,5 €/m<sup>2</sup> Mietfläche.

**Abbildung 19: Entwicklung der Angebotsmieten für Büroflächen in der Stadt Regensburg (2012-2019)**



Quelle: empirica-Preisdatenbank (www.empirica-systeme.de)

**empirica**

Einen deutlichen Anstieg der Büromieten belegt auch der Büroflächen-Marktreport 2018/2019 von Engel & Völkers Commercial: Demnach ist die Durchschnittsmiete in der Stadt im Zeitraum 2012 bis 2018 von 8,2 auf 9,6 €/m<sup>2</sup> Mietfläche angestiegen (+17 %), die Spitzenmiete sogar um 65 % von 9,4 auf 15,5 €/m<sup>2</sup>. Dabei werden die höchsten Mieten in der Innenstadt (10,0 bis 15,5 €/m<sup>2</sup>) sowie im Gewerbepark (10,0 bis 13,0 €/m<sup>2</sup>) und im Bereich Friedenstraße (11,0 bis 13,0 €/m<sup>2</sup>) erzielt.<sup>24</sup>

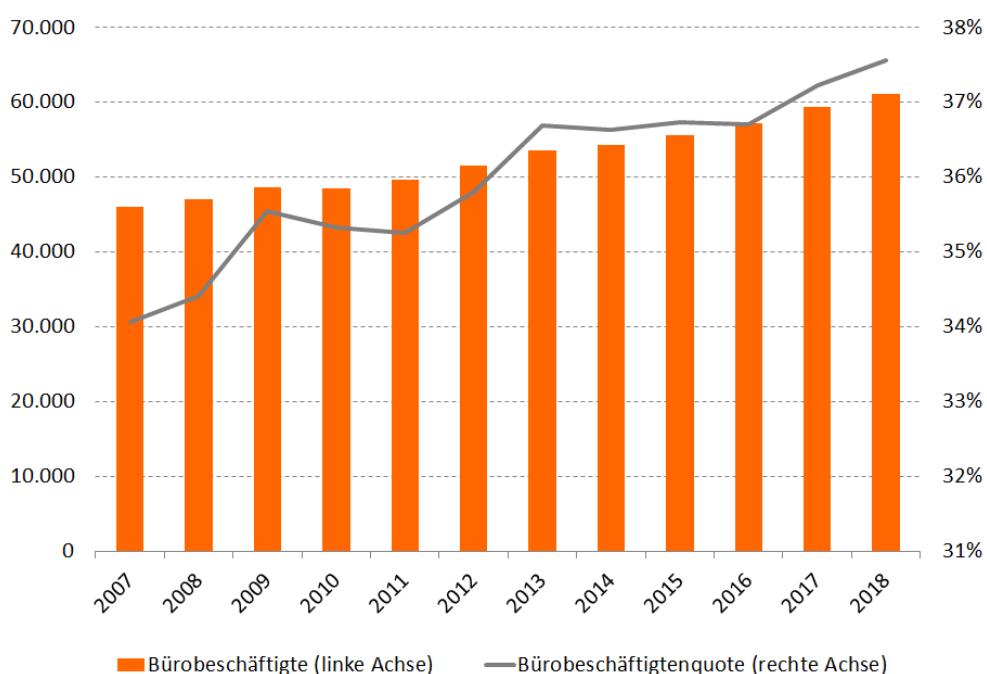
Auch der Gewerbliche Mietpreisspiegel 2018 der Stadt Regensburg macht den Preisanstieg seit 2012 deutlich: Für Büro- und Praxisräume mit guter Ausstattung stieg die durchschnittliche Nettokaltmiete von knapp 10,0 auf mehr als 11,0 €/m<sup>2</sup> Mietfläche, für Flächen mit mittlerer Ausstattung von rd. 8,0 auf rd. 9,5 €/m<sup>2</sup> und für Flächen mit einfacher Ausstattung von rd. 6,0 auf rd. 8,0 €/m<sup>2</sup>.

<sup>24</sup> Engel & Völkers Commercial: Büroflächen Marktreport 2018/2019 Regensburg.

## Bürobeschäftigung und Büroflächenbedarf

Die hohe Nachfrage nach Büroflächen und der gesunkene Leerstand sind eine Folge des gestiegenen Bedarfs, der durch die Fertigstellungen nicht gedeckt werden konnte. So ist die Zahl der Bürobeschäftigten<sup>25</sup> in Regensburg seit 2007 um ein Drittel von rd. 46.000 auf mehr als 61.000 angestiegen. Bei einem durchschnittlichen Bedarf von (nur) 20 m<sup>2</sup> BGF pro Kopf entspricht dies einem Anstieg des Büroflächenbedarfs um rd. 300.000 m<sup>2</sup> BGF (oder 225.000 m<sup>2</sup> MF-G). Dem stehen Fertigstellungen von rd. 170.000 m<sup>2</sup> (Nutzfläche) gegenüber. Die Bürobeschäftigung ist dabei stärker gestiegen als die Beschäftigung insgesamt. Die Quote der Bürobeschäftigung erhöhte sich von 34 % im Jahr 2007 auf fast 38 % im Jahr 2018.

**Abbildung 20: Entwicklung der Bürobeschäftigtenanzahl und -quote (2007-2018)**



Der sprunghafte Anstieg der Bürobeschäftigenquote von 2012 bis 2014 ist auch Folge veränderter Berechnungsgrundlagen.

Quelle: empirica-regio, eigene Berechnungen

empirica

Die Veränderung der Zahl der Bürobeschäftigten ist eine Funktion des allgemeinen Beschäftigungswachstums (sog. Wachstumskomponente) und der wirtschaftsstrukturellen Entwicklung.

<sup>25</sup> Bürobeschäftigte sind Beschäftigte, die typische Schreibtischarbeiten verrichten und dabei Büroflächen in Anspruch nehmen. Dazu zählen sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, Selbstständige, Beamte sowie geringfügig Beschäftigte. In Deutschland gibt es keine amtliche Statistik, die die Zahl der Bürobeschäftigten erfasst, so dass diese Zahlen geschätzt werden müssen. empirica ermittelt die Zahl der Bürobeschäftigten nach Dobberstein (1997), die eine nachvollziehbare Methode zur Schätzung der Zahl der Bürobeschäftigten entwickelt hat (vgl. gif-Glossar unter [www.gif-ev.de/glossar/view\\_contact/679](http://www.gif-ev.de/glossar/view_contact/679)).

- Die Wachstumskomponente beschreibt den Beitrag des allgemeinen Beschäftigungswachstums zum Bürobeschäftigungswachstum. Bei ausschließlicher Betrachtung der Wachstumskomponente würde sich die Bürobeschäftigung immer im gleichen Ausmaß wie die Gesamtbeschäftigung in einer Region verändern.

Die von der Gesamtbeschäftigung abweichende Bürobeschäftigungsentwicklung, die sich in der Veränderung der Bürobeschäftigtenquote ausdrückt, ist Folge wirtschaftsstruktureller Veränderungen. Diese lassen sich in zwei Effekte differenzieren:

- Die Strukturkomponente gibt den Beitrag zur abweichenden Bürobeschäftigungs- im Vergleich zur Gesamtbeschäftigungsentwicklung an, der auf Veränderungen der Wirtschaftsstruktur zurückzuführen ist. Sie beschreibt die Veränderung der Gesamtbürobeschäftigtenquote allein aufgrund der Tatsache, dass sich die Beschäftigungsanteile zwischen Wirtschaftszweigen mit unterschiedlichen sektoralen Bürobeschäftigungsquoten infolge des Strukturwandels verschieben. So würde beispielsweise ein Anstieg des Beschäftigungsanteils von Wirtschaftszweigen unternehmensnaher Dienstleistungen mit einer relativ hohen Bürobeschäftigungsquote zu Gunsten von Wirtschaftszweigen mit niedriger Bürobeschäftigungsquote (z. B. Einzelhandel) ceteris paribus zu einem Anstieg der Bürobeschäftigungsquote in einem Wirtschaftsraum führen.
- Die Tätigkeitskomponente gibt den Beitrag zur abweichenden Bürobeschäftigungs- im Vergleich zur Gesamtbeschäftigungsentwicklung an, der auf Veränderungen der Tätigkeiten innerhalb eines Wirtschaftszweiges zurückzuführen ist. Diese veränderten Tätigkeitsstrukturen drücken sich in veränderten sektoralen Bürobeschäftigungsquoten aus. Sie steigen, wenn es zu einer Anteilsverschiebung der Beschäftigung innerhalb eines Wirtschaftszweiges von den Nicht-Bürobeschäftigten zu den Bürobeschäftigten kommt. Beispielsweise ist die sektorale Bürobeschäftigtenquote in der Raumordnungsregion Regensburg in der Möbelproduktion von fast 22 % im Jahr 2007 auf gut 18 % im Jahr 2018 gesunken. In der Möbelindustrie der Region sind heute relativ weniger Beschäftigte klassischer Büroberufe tätig als noch im Jahr 2007.

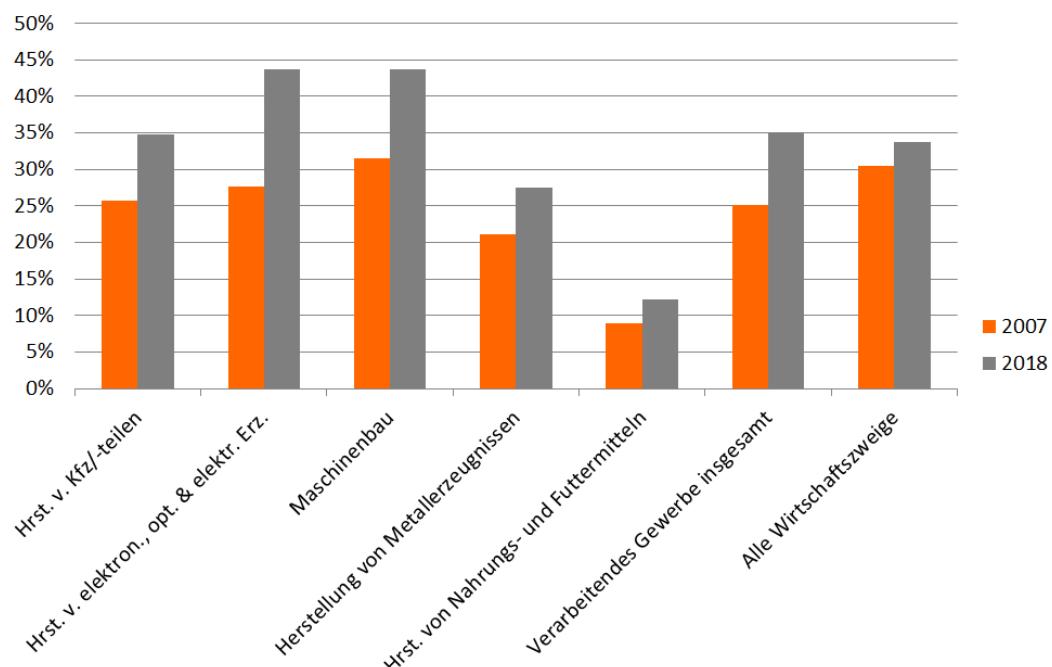
In der Region Regensburg<sup>26</sup> ist die Gesamtbeschäftigung zwischen 2007 und 2018 um 30,7 % gestiegen, die Bürobeschäftigung allerdings um 44,7 %. Das bedeutet, dass 14 %-Punkte des Anstiegs nicht durch die Wachstumskomponente erklärt werden können. Nur zwei Drittel des Bürobeschäftigungswachstums ist auf die Wachstumskomponente zurückzuführen. Der Anstieg der sozialversicherungspflichtigen Bürobeschäftigtenquote von 30,5 % auf 33,8 % ist Ergebnis wirtschaftsstruktureller Änderungen in der Region (vgl. Abbildung 21).

Dabei hat die Strukturkomponente allerdings keinen Einfluss auf die veränderte Bürobeschäftigungsquote. Zwar sind Branchen mit relativ hoher Bürobeschäftigungsquote wie Dienstleistungen in der Informationstechnologie oder unternehmensnahe Dienstleistungen in der Vergangenheit überdurchschnittlich gewachsen. Das gilt allerdings auch für Wirtschaftszweige mit niedrigen Bürobeschäftigungsquoten wie Logistik, Gastronomie oder Pflege und Sozialwesen. In der Summe haben sich diese gegenläufigen Entwicklungen mit Blick auf die Veränderung der Bürobeschäftigtenquote in etwa ausgeglichen.

<sup>26</sup> Die Region Regensburg ist identisch mit der Raumordnungsregion Regensburg, die im Wesentlichen aus den Landkreisen Kelheim, Regensburg, Cham und Neumarkt i.d.Opf. und der kreisfreien Stadt Regensburg besteht. Sektorale Bürobeschäftigtenquoten liegen aus Gründen des Datenschutzes unterhalb der Raumordnungsregionen nicht vor.

Es ist die Tätigkeitskomponente, die das restliche Drittel des Bürobeschäftigungsanstiegs in der Region Regensburg erklärt. So ist in 75 % der 66 betrachteten Wirtschaftszweige die sektorale Bürobeschäftigungsquote im Zeitraum von 2007 bis 2018 gestiegen – darunter sowohl Wirtschaftszweige des verarbeitenden Gewerbes als auch des Dienstleistungssektors.<sup>27</sup> Besonders eindrucksvoll verlief die Entwicklung der sektoralen Quoten allerdings in vielen Branchen des für die Region so wichtigen verarbeitenden Gewerbes. Im verarbeitenden Gewerbe arbeitet mittlerweile mehr als jeder dritte Beschäftigte in der Region im Büro und damit mehr als im Durchschnitt aller Wirtschaftszweige. Gegenüber dem Jahr 2007 sind dies 10 %-Punkte mehr. Abbildung 21 stellt die Entwicklung der sektoralen Bürobeschäftigtenquoten der fünf bedeutendsten Wirtschaftszweige (gemessen an der Gesamtbeschäftigung) im verarbeitenden Gewerbe in der Region Regensburg dar. Demnach ist mittlerweile fast jeder zweite Beschäftigte in der Herstellung von elektronischen, optischen und elektrischen Erzeugnissen (u. a. Siemens und Osram) und im Maschinenbau ein Bürobeschäftigter.

**Abbildung 21: Veränderung sektoraler Bürobeschäftigtenquoten in den TOP-5-Wirtschaftszweigen des verarbeitenden Gewerbes in der Region Regensburg (2007-2018)**



Quelle: empirica-regio, eigene Berechnungen

empirica

Diese sektoralen Veränderungen sind Ausdruck mehrerer Entwicklungen wie unterschiedlicher Produktivitätsentwicklung zwischen Produktion und anderen Tätigkeiten, Verlagerung von Produktionsaktivitäten in Länder mit geringeren Lohnkosten oder zunehmender Digitalisierung im verarbeitenden Gewerbe.

<sup>27</sup> Grundlage dafür bilden die 88 Wirtschaftsabteilungen der amtlichen Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 (WZ 2008), die für die Zwecke der Analyse teils zusammengefasst wurden (z. B. Herstellung von chemischen und Herstellung von pharmazeutischen Erzeugnissen). Durch die Zusammenfassung reduziert sich die Anzahl der Wirtschaftszweige von 88 auf 66.

Für die künftige Gewerbeflächenentwicklung und -konzeption sind diese sektoralen Entwicklungen in zweifacher Hinsicht relevant:

- Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im verarbeitenden Gewerbe, die nicht im Büro arbeiten, ist in der Region Regensburg nur marginal gestiegen. Trotzdem gab es einen hohen Bedarf an gewerblichen Flächen in der Region. Das ist ein Indiz dafür, dass der gewerbliche Flächenbedarf keine Funktion der Produktionsbeschäftigte im verarbeitenden Gewerbe ist.
- Die Tendenzen einer zunehmenden Tertiärisierung der Industrie wirken sich auf die Beschäftigungsbedarfe und auch auf die nachgefragten Standortqualitäten industrieller Unternehmen aus. Ein attraktiver Arbeitsort wird für die Gewinnung hochqualifizierter Bürobeschäftigter immer wichtiger. Auch das Selbstverständnis der Unternehmen bzw. entsprechender Abteilungen wandelt sich. Neben der reinen Produktion gewinnt die Unternehmensentwicklung zunehmend an Bedeutung. Neben den klassischen Gewerbestandorte mit möglichst wenigen Nutzungsrestriktionen, häufig eher am Standrand angesiedelt, treten Standorte, die von ihren Qualitäten eher vergleichbar mit den Bürolagen sind. Der Tech-Campus oder der Gewerbepark sind mit ihrer Struktur und ihrer Lage gute Beispiele für Standorte, die diesen Anforderungen gerecht werden.

### Büroflächenbedarfsprognose

Nach der Erwerbstätigenprognose nach dem Shift-Share-Ansatz von empirica steigt die Beschäftigung in der Stadt Regensburg im Trend um weitere rd. 20.000 Personen bis zum Jahr 2030. Die durchschnittliche jährliche Veränderungsrate der Beschäftigung liegt bei 1,0 %, gegenüber 1,7 % im Zeitraum von 2007 bis 2018. Rund die Hälfte der zusätzlichen Erwerbstätigen in der Stadt Regensburg sind Bürobeschäftigte. Das entspricht absolut etwa 10.000 Bürobeschäftigten. Je nach Flächenbedarf pro Arbeitsplatz entspricht dies bei angenommenen 15 bis 20 m<sup>2</sup> Mietfläche pro Kopf einem Büroflächenbedarf bis zum Jahr 2030 von 150.000 bis 200.000 m<sup>2</sup> Büromietfläche oder bis zu 250.000 m<sup>2</sup> BGF Bürofläche.

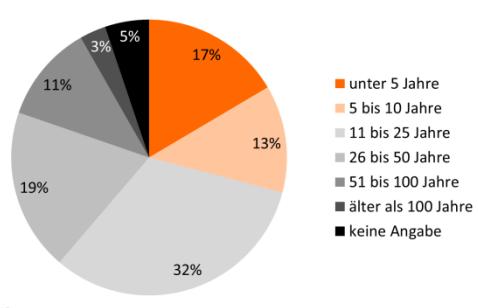
## 4. Ergebnisse der Unternehmensbefragung

### 4.1 Eigenschaften der Unternehmen

Wie in der Befragung im Jahr 2007 ist der Anteil der jungen Unternehmen (bis zu 10 Jahre alt) mit rd. 30 % vergleichsweise hoch, während lediglich 14 % der Unternehmen seit mehr als 50 Jahren bestehen (vgl. Abbildung 22). Im Vergleich zur Befragung 2007 hat sich der Anteil der Kleinstunternehmen mit weniger als 10 Beschäftigten von 67 % auf 58 % reduziert, während der Anteil der kleineren Unternehmen mit 10 bis 49 Beschäftigten von 22 % auf 26 % angestiegen ist. Auch die Anteile der mittleren Unternehmen (50 bis 249 Beschäftigte) und der größeren Unternehmen (ab 250 Beschäftigte) sind leicht gestiegen. Dies spiegelt die positive und sehr dynamische wirtschaftliche Entwicklung in Regensburg in den vergangenen zehn Jahren wider.

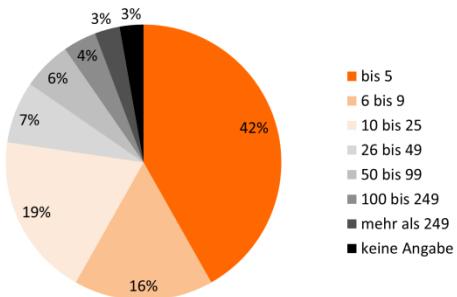
**Abbildung 22: Unternehmenseigenschaften der befragten Unternehmen**

Alter des Unternehmens



N = 715

Anzahl der Beschäftigten



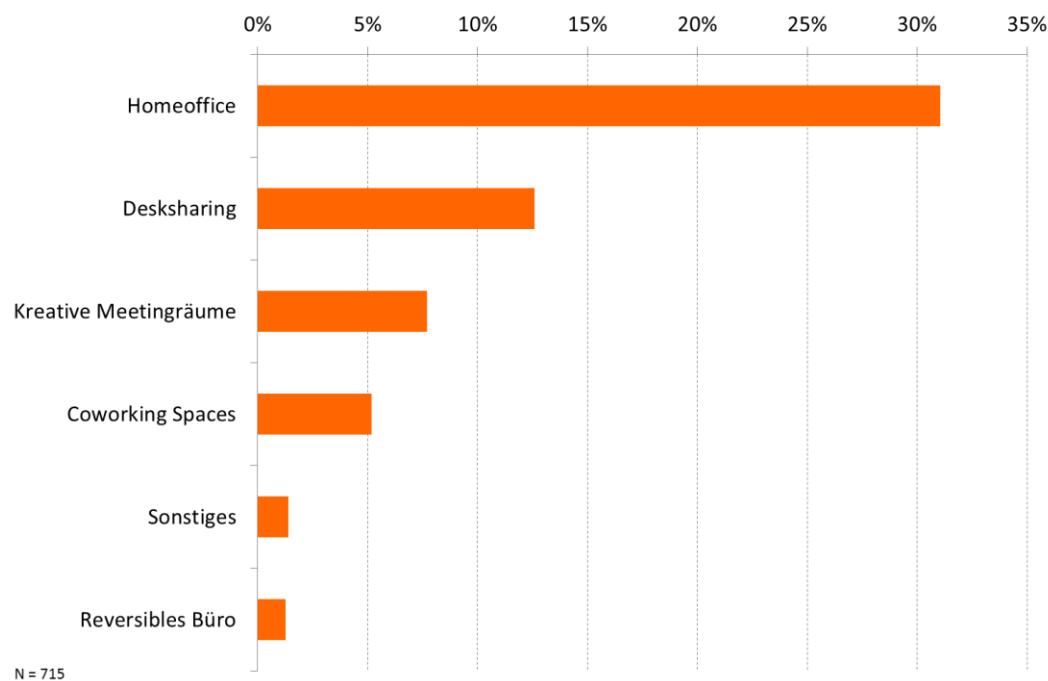
N = 715

Quelle: Unternehmensbefragung

empirica

### 4.2 Neue Bürokonzepte und Digitalisierung

Die Nutzung neuer Bürokonzepte ist bisher in Regensburg weniger weit verbreitet: Lediglich jedes dritte Unternehmen gibt an, dass Homeoffice, Desksharing und ähnliche Konzepte Teil der Firmenkultur sind. Dabei ist Homeoffice mit Abstand am verbreitetsten – fast jedes dritte Unternehmen bietet dies an (vgl. Abbildung 23). Je nach Branche gibt es bei dieser Frage erwartungsgemäß große Unterschiede: Im Bereich IT und Telekommunikation nutzen fast 80 % der Unternehmen neue Bürokonzepte und auch in den anderen Dienstleistungsbranchen ist der Anteil überdurchschnittlich hoch. Dagegen sind im Baugewerbe und vor allem im Kfz-Handwerk derartige Konzepte noch eher selten zu finden, was u. a. daran liegt, dass die Arbeitsabläufe in diesen Branchen seltener in Büros stattfinden.

**Abbildung 23: Neuere Bürokonzepte und ihre Nutzung in den Unternehmen**

Quelle: Unternehmensbefragung

empirica

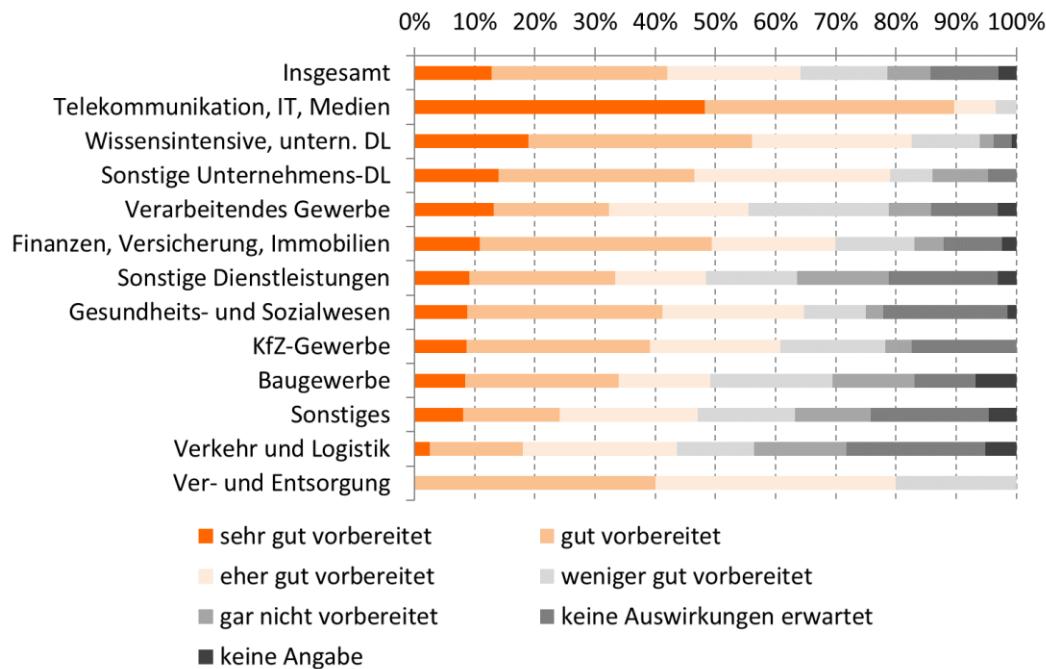
Hinsichtlich der künftig zu erwartenden Veränderungen durch die Megatrends Digitalisierung und Industrie 4.0 sehen sich die Regensburger Unternehmen insgesamt gut aufgestellt<sup>28</sup>: Fast zwei Drittel der Unternehmen sehen sich als eher gut, gut oder sehr gut vorbereitet (vgl. Abbildung 24). Das gilt insbesondere für Unternehmen aus dem Bereich Telekommunikation und IT sowie die meisten anderen Dienstleistungsbranchen.

Immerhin jedes fünfte Unternehmen ist aber nach eigener Einschätzung weniger gut oder gar nicht gut auf die Herausforderungen durch die künftigen Entwicklungen eingestellt. Besonders hoch ist dieser Anteil nicht nur im Baugewerbe (34 %) und bei Verkehr und Logistik (28 %), sondern auch im verarbeitenden Gewerbe mit 30 %. Hier besteht Handlungs- und Informationsbedarf, um die Unternehmen besser auf die künftigen Herausforderungen vorzubereiten und damit die Zukunftsfähigkeit des Standortes Regensburg zu sichern.

Darüber hinaus geht jedes neunte Unternehmen davon aus, dass die Megatrends keine Auswirkungen auf das Unternehmen haben werden. Im Gesundheits- und Sozialwesen sowie bei Verkehr und Logistik erwartet sogar jedes vierte Unternehmen keine Veränderungen durch Digitalisierung und Industrie 4.0.

<sup>28</sup> Unter Industrie 4.0 wird die zunehmende Digitalisierung der industriellen Produktion und ihre Verzahnung mit Informations- und Kommunikationstechnik verstanden, beispielsweise durch eine stärkere Vernetzung innerhalb und zwischen Unternehmen sowie intelligente Produktionsverfahren und Fabriken.

**Abbildung 24: Vorbereitung auf die Megatrends Digitalisierung und Industrie 4.0 nach Branche**



Quelle: Unternehmensbefragung

empirica

Digitalisierung und Industrie 4.0 werden nach Einschätzung der Mehrheit der befragten Unternehmen vor allem zu mehr Informations-, Weiterbildungs- und Investitionsbedarf führen. Das gilt insbesondere für Dienstleistungsunternehmen. Hinsichtlich des Umsatzes und der Beschäftigtenzahl geht jeweils die Mehrheit der Unternehmen von keinen größeren Auswirkungen aus. Je nach Branche gibt es deutliche Unterschiede:

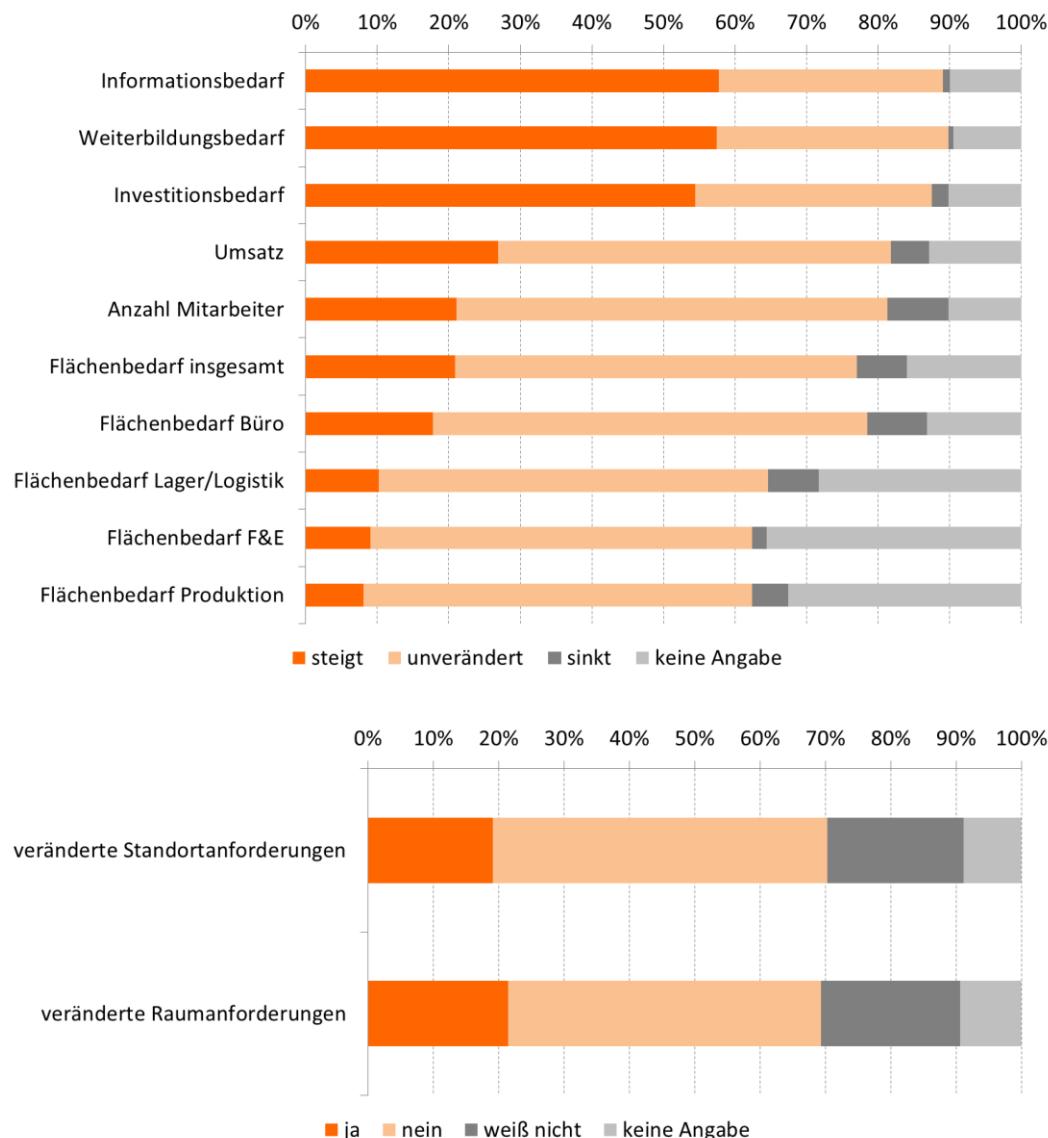
- Telekommunikation und IT: 55 % der Unternehmen erwarten wachsende Umsätze, 45 % wachsende Beschäftigtenzahlen;
- Verkehr und Logistik: 13 % der Unternehmen erwarten sinkende Umsätze (26 % wachsende), jeweils 18 % der Unternehmen erwarten sinkende bzw. steigende Beschäftigtenzahlen.

Auch die Auswirkungen von Digitalisierung und Industrie 4.0 auf den Flächenbedarf schätzt die Mehrheit der befragten Unternehmen (56 %) als gering ein. Nur jedes fünfte Unternehmen geht von steigenden Flächenbedarfen aus. Höher liegt dieser Anteil im Bereich Telekommunikation und IT (jedes dritte Unternehmen) sowie verarbeitendes Gewerbe (jedes vierte Unternehmen). Am ehesten wird nach Einschätzung der Unternehmen der Bedarf nach Büroflächen ansteigen, wovon rd. 18 % der Unternehmen ausgehen. Am höchsten ist dieser Anteil in den Branchen Telekommunikation und IT, Finanzen, Versicherungen und Immobilien sowie im Gesundheits- und Sozialwesen.

Veränderte Standort- und Raumanforderungen durch Digitalisierung und Industrie 4.0 erwartet jedes fünfte Unternehmen, während rd. 50 % von keiner Veränderung ausgehen. Folgende standort- und raumbezogene Trends sind zu beobachten:

- Eine sehr schnelle und sichere Internetverbindung (>1 GBit/s) wird künftig weiter an Bedeutung als Standortfaktor gewinnen.
- Bei den produzierenden Unternehmen wird sich der Anteil der Büroflächen künftig tendenziell erhöhen, während der Flächenbedarf für die Fertigung aufgrund der wachsenden Produktivität nach Einschätzung der meisten Gesprächspartner kaum ansteigen wird. In einigen Branchen ist auch der Trend zur zwei- oder mehrgeschossigen Produktion zu beobachten. Diese ermöglicht eine Ausweitung der Fertigungszahlen beim Verbleib an einem angestammten Standort.
- Der Bedarf nach kleinteiligen, innenstadtnahen Logistikflächen (Stichwort City-Logistik) wird künftig steigen.
- Das Firmengebäude wird als Standortfaktor für die Beschäftigtengewinnung vor allem bei wertschöpfungsintensiven Branchen zunehmend wichtig. Dazu zählen beispielsweise besonders nachhaltige Gebäude (Dach- und Fassadenbegrünung, Kühlung ohne Klimaanlage) oder besondere Raumangebote wie Kommunikationszonen oder Loungebereiche.
- Auch werden die weichen Standortfaktoren für Gewerbestandorte zunehmend wichtiger. Dazu zählen beispielsweise Grünflächen, Nahversorgungs- und Gastronomieangebote im Umfeld und ein attraktives Erscheinungsbild des öffentlichen Raums.

**Abbildung 25: Veränderungen durch Digitalisierung und Industrie 4.0 nach Einschätzung der Unternehmen**

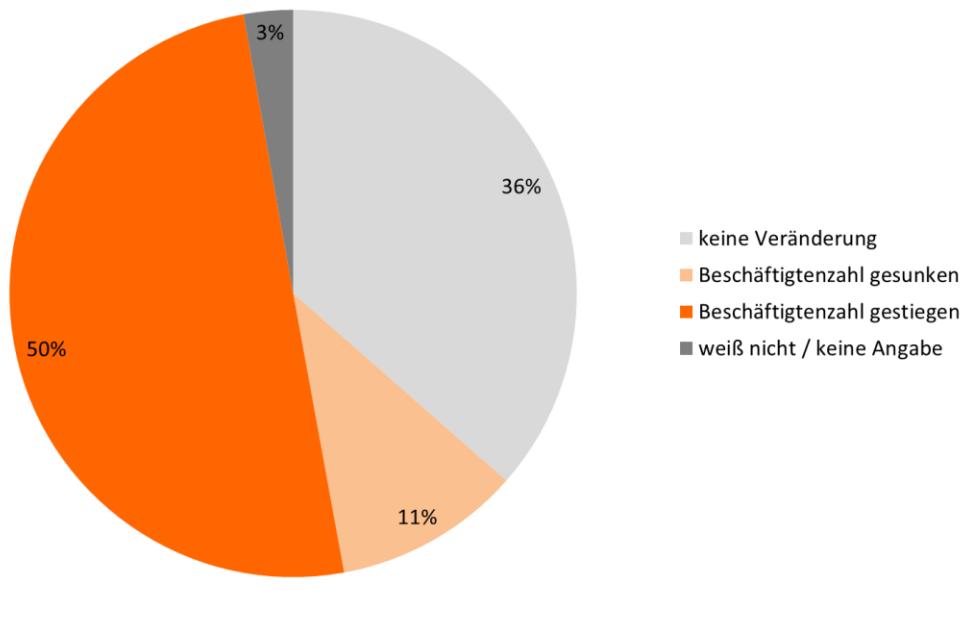


Quelle: Unternehmensbefragung

empirica

### 4.3 Beschäftigungsentwicklung

Die positive wirtschaftliche Entwicklung in Regensburg wirkt sich auch positiv auf die Beschäftigtenzahlen in den befragten Unternehmen aus. In jedem zweiten Unternehmen stieg die Beschäftigtenzahl in den vergangenen fünf Jahren – und zwar in fast allen Branchen. Einen Rückgang der Beschäftigtenzahl gab es lediglich in jedem zehnten Unternehmen insgesamt, aber in jedem vierten Verkehrs- und Logistikunternehmen. Am positivsten war die Beschäftigtenentwicklung in den Branchen Kfz-Gewerbe, Telekommunikation/IT, wissensintensive Dienstleistungen sowie im Gesundheits- und Sozialwesen: In diesen Branchen erhöhte sich die Beschäftigtenzahl bei 55 % bis 60 % der befragten Unternehmen, während gleichzeitig maximal 6 % der Unternehmen ihre Beschäftigtenzahl verringerten.

**Abbildung 26: Entwicklung der Beschäftigtenzahl in den vergangenen fünf Jahren in den Unternehmen**

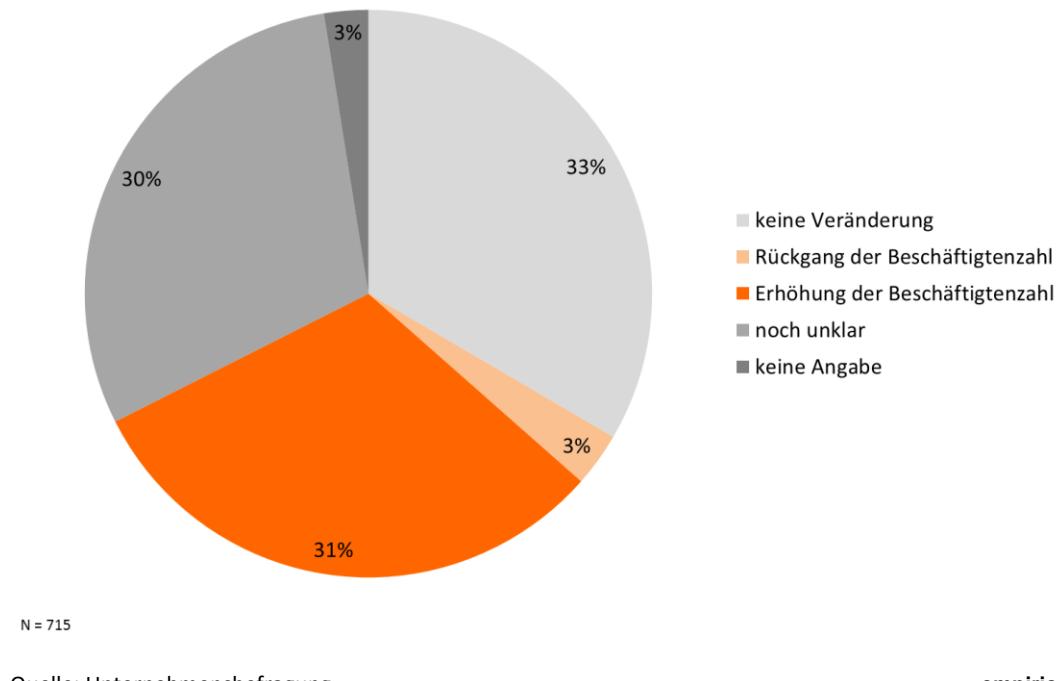
Quelle: Unternehmensbefragung

empirica

Der Ausblick der Unternehmen auf die künftige Beschäftigtenentwicklung ist etwas weniger optimistisch: Ein Drittel kann dazu noch keine Aussage machen und ein weiteres Drittel erwartet keine Veränderung. Immerhin rd. 30 % der befragten Unternehmen gehen davon aus, dass sie kurz- und mittelfristig mehr Beschäftigte einstellen werden. Im Jahr 2019 planten die befragten Unternehmen die Einstellung von rd. 1.100 Beschäftigten, im Zeitraum 2020 bis 2024 sollen weitere rd. 3.500 Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen eingestellt werden. Die meisten Beschäftigten wollen dabei Unternehmen aus den Bereichen Finanzen, Versicherungen und Immobilien (rd. 1.300) sowie Gesundheits- und Sozialwesen (rd. 1.200) einstellen.

Einen Rückgang der Personalzahlen erwarten nur 3 % der befragten Unternehmen, wobei dieser Anteil wiederum bei den Verkehrs- und Logistikfirmen mit rd. 10 % am höchsten ist. In den Branchen Kfz-Gewerbe, Telekommunikation/IT und Baugewerbe rechnet kein befragtes Unternehmen mit sinkenden Beschäftigtenzahlen. Auch plant nur ein größeres Unternehmen mit mehr als 250 Beschäftigten, am Standort Regensburg die Personalzahl in den kommenden Jahren zu reduzieren.

**Abbildung 27: Geplante Veränderung der Beschäftigtenzahl in den Unternehmen**

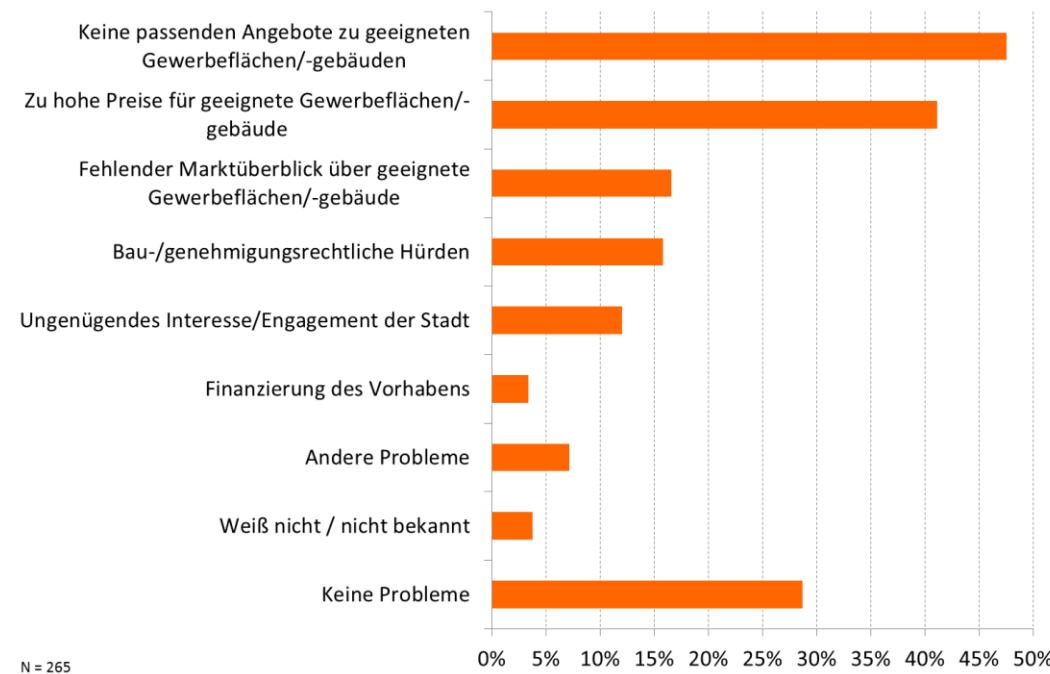


#### 4.4 Probleme bei der Standortsuche

Rd. 37 % der befragten Unternehmen hatten seit 2009 die Absicht, sich innerhalb der Stadt Regensburg zu verlagern oder zu erweitern – weitgehend unabhängig von der Branche. Tatsächlich umgesetzt haben diese Absicht dann mehr als die Hälfte der Unternehmen (56 %). Unternehmen aus den Branchen IT-Dienstleistungen und sonstige unternehmensorientierte Dienstleistungen konnten ihre Umzugs- bzw. Expansionspläne in mehr als 80 % der Fälle umsetzen, während dies Unternehmen aus dem Baugewerbe und dem Kfz-Handwerk nur in jedem dritten Fall gelang.

Die (fehlenden) Flächen waren dabei das Haupthemmnis bei der geplanten Verlagerung und Expansion von Unternehmen in Regensburg: Fast jedes zweite Unternehmen gab an, keine passenden Flächenangebote gefunden zu haben und 40 % der Unternehmen fanden zwar geeignete Flächen, die aber zu teuer waren.

**Abbildung 28: Probleme der Unternehmen bei der geplanten Verlagerung oder Expansion**



Quelle: Unternehmensbefragung

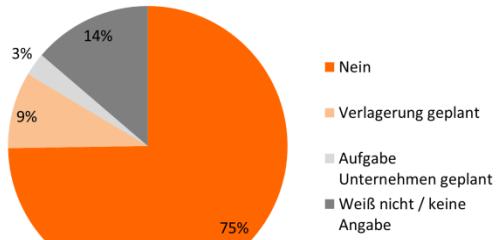
empirica

Jedes elfte der befragten Unternehmen plant in den kommenden Jahren eine (teilweise) Verlagerung aus der Stadt Regensburg<sup>29</sup>. Weitere 3 % planen die Aufgabe ihres Unternehmens, dabei handelt es sich überwiegend um kleine Unternehmen mit bis zu 10 Beschäftigten. Von den Unternehmen mit Verlagerungsplänen möchten 60 % in den Landkreis Regensburg umziehen und wollen damit in der Region bleiben. Weitere 21 % der Unternehmen planen einen Umzug ins übrige Bayern, 10 % ins Ausland und 5 % ins übrige Deutschland.

<sup>29</sup> In der Befragung 2007 war es jedes zwölftes Unternehmen.

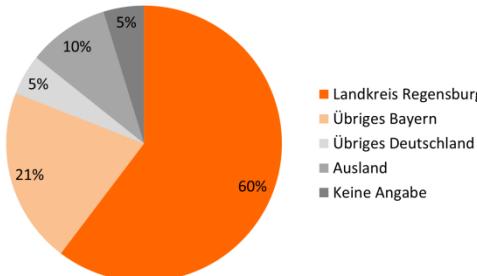
**Abbildung 29: Geplante Verlagerungen oder Geschäftsaufgaben von Unternehmen**

Geplante (teilweise) Verlagerung oder Aufgabe



N = 715

Ziel der geplanten Verlagerung



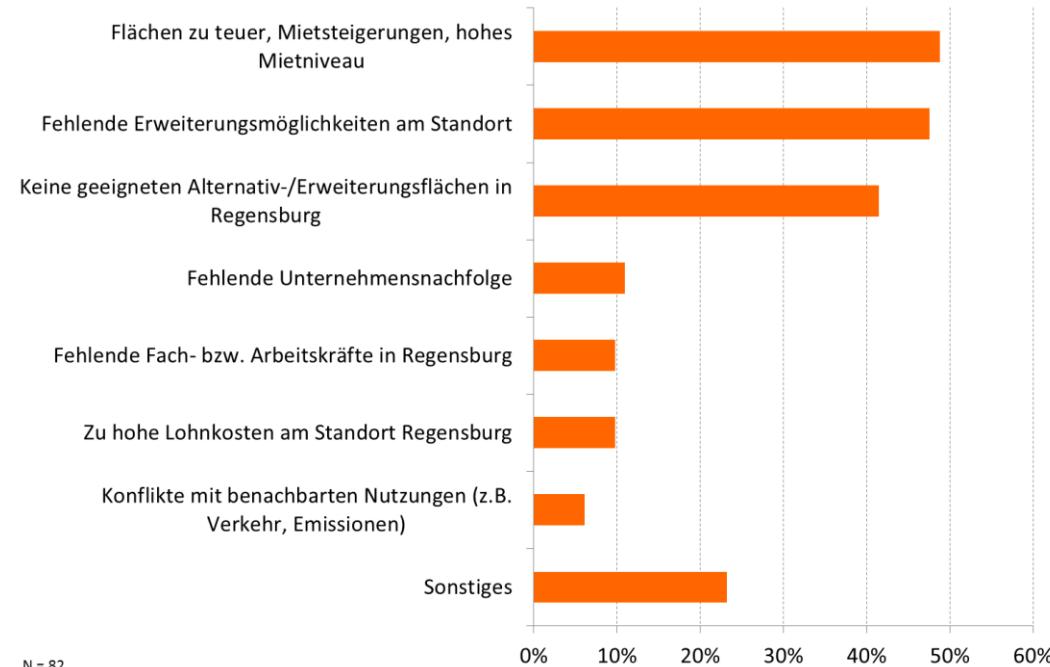
N = 63

Quelle: Unternehmensbefragung

empirica

Die mit Abstand wichtigsten Gründe für eine geplante Verlagerung oder Aufgabe sind wiederum die hohen Kosten für Gewerbegebäuden (inklusive Mietsteigerung für die Bestandsflächen) sowie Flächenengpässe und fehlende Erweiterungsmöglichkeiten am Standort und generell fehlende Alternativ- und Erweiterungsflächen in der Stadt Regensburg. Andere Gründe, wie der Fachkräftemangel, hohe Lohnkosten oder Nutzungs-konflikte, haben dagegen eine deutlich untergeordnete Bedeutung.

**Abbildung 30: Gründe für die geplante Verlagerung bzw. Geschäftsaufgabe von Unternehmen**



Quelle: Unternehmensbefragung

empirica

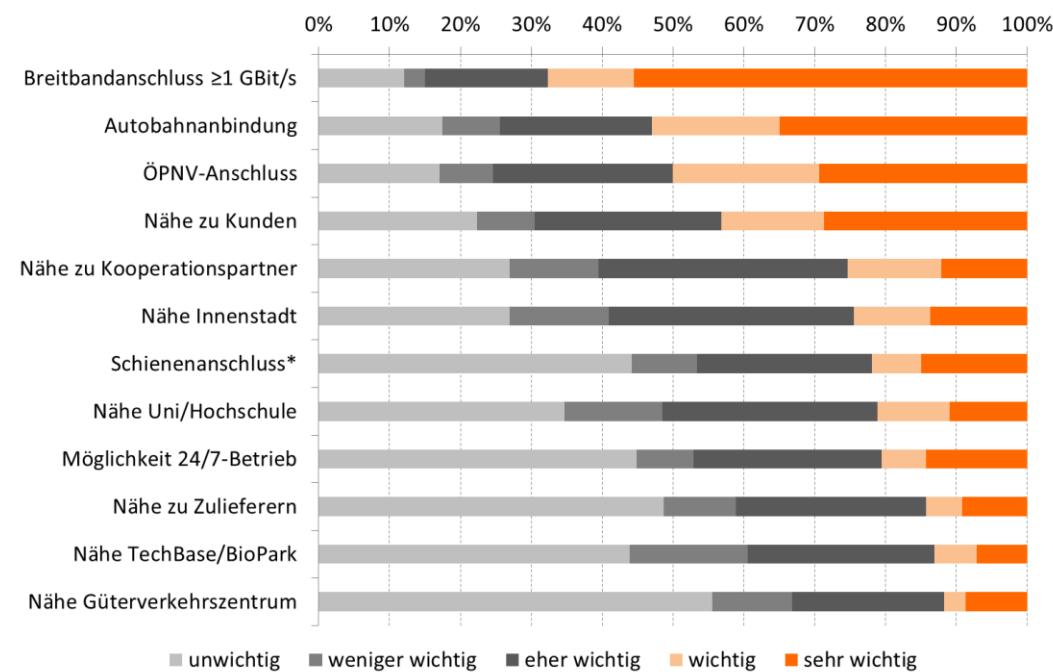
empirica

#### 4.5 Standortqualitäten und -defizite

Der mit Abstand wichtigste Standortfaktor aus Sicht der befragten Unternehmen ist eine **schnelle Internetanbindung** (Breitband mit mindestens 1 GBit/s). Für mehr als zwei Drittel aller Unternehmen ist dies wichtig oder sehr wichtig – und zwar durchweg in allen Branchen. Damit hat im Vergleich zur Befragung 2007 das schnelle Internet den Autobahnanschluss als wichtigsten Standortfaktor abgelöst. Durch die Megatrends Digitalisierung und Industrie 4.0 wird die Bedeutung einer sehr schnellen Internetanbindung künftig noch weiter zunehmen – nicht nur an den Gewerbestandorten, sondern im gesamten Stadtgebiet und in der Region (Stichwort Homeoffice). In den vertiefenden Gesprächen mit Unternehmen wurde daher auch der weitere Ausbau der Kommunikationsnetze (5G, Glasfaser) als wichtige Aufgabe für Stadt und Region genannt (vgl. Kapitel 5.1 und 7.2.1).

Unverändert wichtig als Standortfaktor ist eine **sehr gute Autobahnansbindung**, die mehr als 50 % der Unternehmen als wichtig oder sehr wichtig einschätzen. Das gilt insbesondere für Firmen aus den Bereichen Verkehr/Logistik, Produktion und IT. Die hohe Bedeutung einer sehr guten regionalen und überregionalen Straßenverkehrsanbindung wird auch in den kommenden Jahren hoch bleiben, u. a. durch den Trend zu getrennten Standorten in der Wissensgesellschaft sowie die bereits heute hohen Pendlerzahlen (vgl. Kapitel 5.1). Einige Unternehmen plädierten daher in den vertiefenden Gesprächen für den Ausbau der überregionalen Straßenverbindungen.

Der dritt wichtigste Standortfaktor für die befragten Unternehmen ist ein **sehr guter ÖPNV-Anschluss**, der von der Hälfte der befragten Betriebe als wichtig oder sehr wichtig angesehen wird. Das gilt in besonderem Maße für Dienstleistungsunternehmen, während im Kfz- und Baugewerbe die Qualität der ÖPNV-Anbindung nur für jedes vierte bzw. jedes dritte Unternehmen eine hohe Bedeutung hat. Es ist davon auszugehen, dass der ÖPNV-Anschluss im Zuge der wachsenden Bedeutung eines nachhaltigen und möglichst klimaaffizienten Wirtschaftens auch künftig ein wichtiger Standortfaktor bleiben und noch an Bedeutung gewinnen wird. Auch in den vertiefenden Gesprächen betonten viele Unternehmen die hohe Bedeutung einer guten Erreichbarkeit ihres Unternehmensstandorts mit dem ÖPNV und begrüßen den geplanten Bau der Stadtbahn, die idealerweise bis in angrenzende Umlandgemeinden verlängert werden sollte.

**Abbildung 31: Wichtigkeit der Standortfaktoren für die Unternehmen**

\* Die Wichtigkeit des Standortfaktors „Schienenanschluss“ ist deutlich überzeichnet: Mit „Schienenanschluss“ war in der Befragung ein Güterschienenanschluss gemeint. Die Frage wurde teilweise aber auch auf einen Personenschienenanschluss oder die geplante Stadtbahn bezogen. Dies wird deutlich, da die Unternehmen ohne Güterverkehr (z. B. unternehmensorientierte Dienstleister oder aus dem Bereich Gesundheit/Soziales) überdurchschnittlich oft diesen Standortfaktor als wichtig einstuften.

Quelle: Unternehmensbefragung

empirica

Immerhin jedes vierte der befragten Unternehmen benennt keine Probleme oder Defizite am aktuellen Unternehmensstandort. Für die übrigen Unternehmen ist das Thema Verkehr mit Abstand das wichtigste – vor allem fehlende Stellplätze (wie auch schon in der Befragung 2007) sowie überlastete Straßen stellen für viele Unternehmen ein Problem dar. Das gilt insbesondere für innerstädtische und innenstadtnahe Standorte sowie die Gewerbegebiete West (v. a. fehlende Stellplätze), Haslbach und GVZ Süd. Der dritt-häufigste Kritikpunkt, der Arbeitskräftemangel, ist standortunabhängig in allen Gebieten ein Thema für die Unternehmen.

Die übrigen Probleme und Defizite sind dagegen auf gesamtstädtischer Ebene weniger bedeutend und werden insgesamt von weniger als 20 % der Unternehmen genannt. Einige Themen sind jedoch lokal an einzelnen Gewerbestandorten bedeutsam:

- Die ÖPNV-Anbindung stellt nach Einschätzung der Unternehmen vor allem im Hafen und in Haslbach ein Problem dar (jeweils 43 %) sowie in geringerem Maße auch im GVZ Siemensstraße (21 %). In diesen drei Gebieten wird zudem von einigen Unternehmen die schlechte Straßenanbindung genannt. Insbesondere im Hafen fehlt nicht nur eine angemessene Busanbindung, sondern sind auch Rad- und Fußwege oft nicht vorhanden.
- Probleme mit der Breitbandanbindung nennen die Unternehmen vor allem in den Gebieten GVZ Siemensstraße (42 %), Friedenstraße (29 %) und GVZ Süd

(27 %), obwohl im gesamten Stadtgebiet Internet mit mindestens 50 Mbit/s verfügbar ist.

- Fehlende Gastronomie und Nahversorgung ist ein Thema in Haslbach (66 %), Ditthornstraße/Irler Höhe (35 %) sowie im TechCampus (33 %).
- Die Sauberkeit in den Gewerbe- und Industriegebieten schätzen die Unternehmen insgesamt als gut ein. Lediglich im GVZ Siemensstraße gibt es einen höheren Anteil von Unternehmen, die mit der Sauberkeit im Umfeld unzufrieden sind.

**Abbildung 32: Bestehende Probleme und Defizite am aktuellen Standort der Unternehmen**

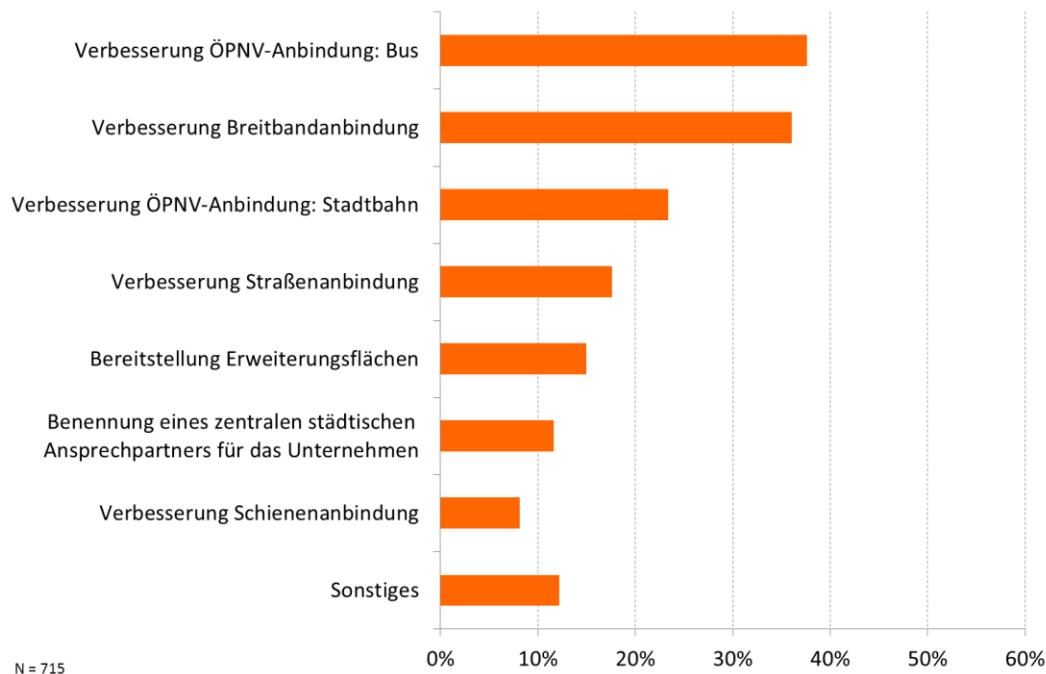


Quelle: Unternehmensbefragung

empirica

Aus Sicht der Unternehmen kann die Stadt Regensburg vor allem durch bessere Busanbindungen und eine bessere Breitbandanbindung die Standortbedingungen in Regensburg verbessern. Aktuell verfügen rd. 30 % der Unternehmen bereits über einen Glasfaseranschluss. Als nächstes Ziel plant die Stadt eine flächendeckende Versorgung mit Glasfaseranschlüssen, um allen Unternehmen eine noch schnellere Internetanbindung zu ermöglichen.

**Abbildung 33: Möglicher Beitrag der Stadt Regensburg zur Verbesserung der Standortbedingungen der Unternehmen**



Quelle: Unternehmensbefragung

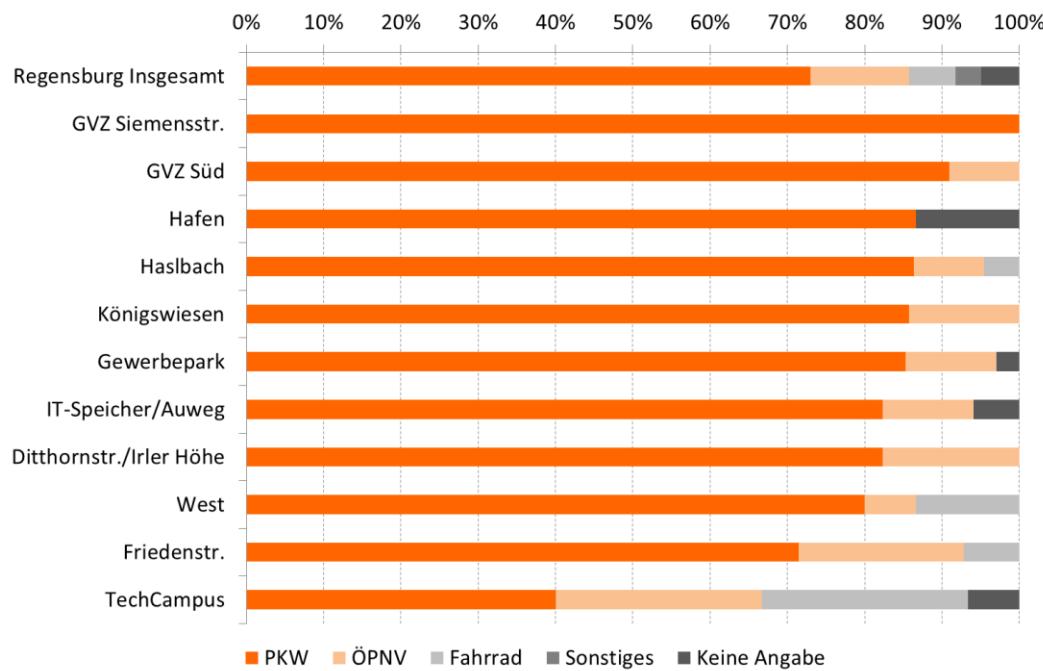
empirica

#### 4.6 Verkehr

In den befragten Regensburger Unternehmen ist das Auto das mit Abstand wichtigste Verkehrsmittel. In mehr als 70 % der Unternehmen kommen die meisten Angestellten mit dem Pkw zur Arbeit (vgl. Abbildung 34). Die Anteile anderer Verkehrsträger sind dagegen gering, selbst in innenstadtnahen Gewerbestandorten wie der Friedenstraße dominiert das Auto. Die einzige Ausnahme stellt der TechCampus dar, wo Auto, Fahrrad und ÖPNV fast gleichbedeutend sind.

Nach Einschätzung der Unternehmen können vor allem eine bessere Anbindung des Umlands, finanzielle Anreize für die Beschäftigten (z. B. Job-Ticket) sowie eine verbesserte (d. h. in der Regel eine dichtere) ÖPNV-Taktung dazu beitragen, dass mehr Menschen den ÖPNV auf ihrem Arbeitsweg nutzen (vgl. Abbildung 35). Aktuell dauert die Fahrt von einer Umlandgemeinde nach Regensburg mit dem ÖPNV in vielen Fällen deutlich länger als mit dem Auto und ist daher vergleichsweise unattraktiv. Maßnahmen, wie die direkte Anbindung großer Gewerbestandorte vom Umland aus und die Einrichtung von Tangentialverbindungen unter Umgehung der Innenstadt, könnten dem entgegenwirken.

**Abbildung 34: Überwiegendes Verkehrsmittel auf dem Arbeitsweg in Regensburg und ausgewählten Gewerbestandorten**



Anmerkung: Es sind nur Gewerbestandorte dargestellt, aus denen mindestens zehn Unternehmen an der Befragung teilgenommen haben.

Quelle: Unternehmensbefragung

empirica

**Abbildung 35: Handlungsmöglichkeiten der Stadt zur Erhöhung der ÖPNV-Nutzung in Regensburg**



Quelle: Unternehmensbefragung

empirica

empirica

#### 4.7 Zwischenfazit

Die Regensburger Unternehmen sehen sich insgesamt überwiegend gut aufgestellt, wenn es um die künftigen Veränderungen durch die Megatrends Digitalisierung und Industrie 4.0 geht. Allerdings gibt es je nach Branche deutliche Unterschiede: Während viele Dienstleistungsunternehmen gut vorbereitet sind, trifft das auf viele Unternehmen im Baugewerbe, im verarbeitenden Gewerbe und im Bereich Verkehr/Logistik weniger zu. Hier besteht Handlungsbedarf, um die Zukunftsfähigkeit des Standorts Regensburg sicherzustellen. Durch Digitalisierung und Industrie 4.0 erwarten viele Unternehmen einen erhöhten Informations-, Weiterbildungs- und Investitionsbedarf. Die Auswirkungen auf Umsätze, Beschäftigtenzahlen und Flächenbedarfe werden geringer eingeschätzt, wenngleich auch hier je nach Branche Unterschiede bestehen. Am ehesten wird sich nach Einschätzung der Unternehmen der Bedarf nach Büroflächen sowie Flächen für Forschung und Entwicklung erhöhen.

Unabhängig von den Auswirkungen der Megatrends plant jedes dritte Unternehmen kurz- und mittelfristig ein Beschäftigtenwachstum, während lediglich 3 % der Unternehmen mit sinkenden Beschäftigtenzahlen rechnen. Die Mehrzahl der entstehenden Arbeitsplätze benötigt Büroflächen.

Die fehlenden Gewerbegebäude (sowohl am Unternehmensstandort als auch in der Stadt insgesamt) sowie das hohe Preisniveau für Gewerbegebäude sind die Haupthemmisse bei der Expansion von Regensburger Unternehmen und auch der Hauptgrund für geplante Verlagerungen aus dem Stadtgebiet. Das bestätigen die Ergebnisse der Expertengespräche (vgl. Kapitel 2.3) und der Flächenerhebung (vgl. Kapitel 3.3). Die Flächenknappheit wird im Konzeptteil in Kapitel 7.1 (Gewerbegebäudenpolitik und -management) aufgegriffen.

Der wichtigste Standortfaktor für die Unternehmen ist unabhängig von der Branche eine schnelle Internetanbindung (>1 GBit/s). Die Bedeutung von schnellem Internet wird künftig noch weiter zunehmen. Ebenfalls sehr wichtige Standortfaktoren sind eine gute Autobahnanbindung sowie eine gute ÖPNV-Anbindung. Das Thema Infrastruktur und Verkehr wird im Konzept in Kapitel 7.2 aufgegriffen.

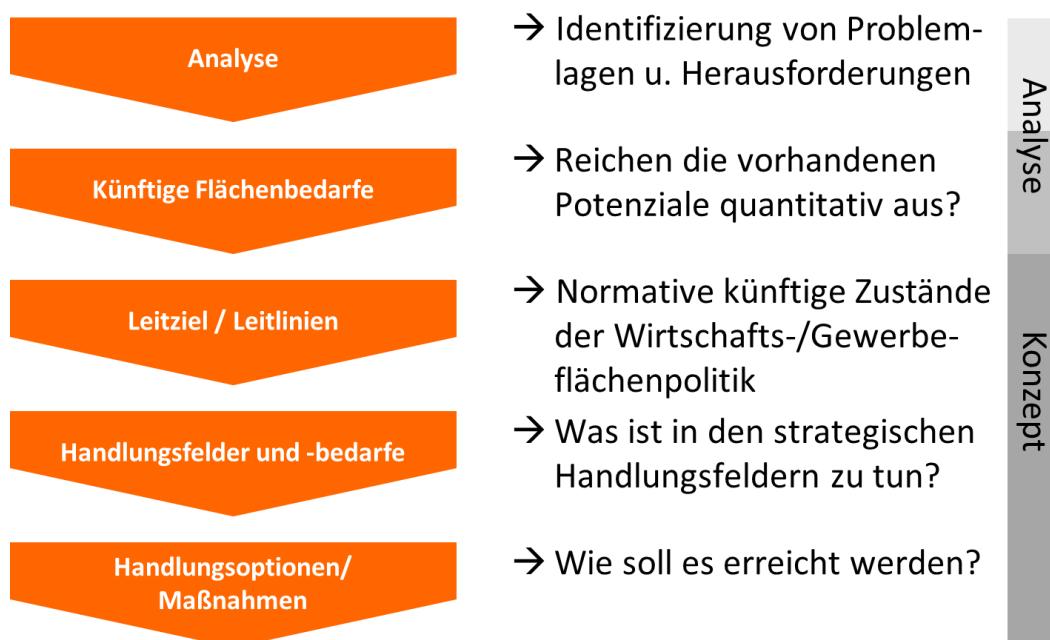
## KONZEPT

Im vorhergehenden Kapitel wurde mit dem analytischen Rahmen die Grundlage für das eigentliche Entwicklungskonzept „Gewerbliche Bauflächen in Regensburg“ gelegt. Die Ergebnisse der Analysen verdeutlichen Entwicklungstendenzen, Problemlagen und Herausforderungen bei den gewerblichen Bauflächen. Die Ermittlung und Darstellung der zukünftigen quantitativen und qualitativen Flächenbedarfe und die Bilanzierung mit den erhobenen Flächenpotenzialen (vgl. Kapitel 5) markieren dabei den Übergang von der Analyse- zur Konzeptphase.

Aufbauend auf diesen Ergebnissen geben die Leitlinien den Handlungsrahmen zum Erreichen normativer künftiger Zustände in der Wirtschafts- und Gewerbeblächenpolitik der Stadt Regensburg vor (vgl. Kapitel 6.2). An diesen Leitlinien orientieren sich die konkreten Handlungsbedarfe in den drei definierten Handlungsfeldern „Gewerbeblächenpolitik und -management“, „Wirtschaftsförderung, Standortqualifizierung und -politik“ sowie „Integrierte Regionalentwicklung“ (vgl. Kapitel 7).

Schließlich werden in den strategischen Handlungsfeldern die Handlungsoptionen und Instrumente beschrieben, um die definierten Ziele zu erreichen.

**Abbildung 36: Bausteine des Entwicklungskonzeptes**



Quelle: Eigene Darstellung

empirica

## 5. Zukünftiger Flächenbedarf

### 5.1 Treiber des künftigen Flächenbedarfs – Auswirkungen auf Flächen und Standorte

Die wachsende Stadt benötigt mehr Flächen für Wohnen, Gewerbe sowie Grün- und Freiflächen. Ein Teil des künftigen gewerblichen Flächenbedarfs kann durch eine effizientere Flächennutzung befriedigt werden. Dennoch sind für eine weitere positive wirtschaftliche Entwicklung und die Ansiedlung und Expansion von Unternehmen auch weiterhin verfügbare gewerbliche Bauflächen notwendig. Der künftige Flächenbedarf für Gewerbe und Industrie in Regensburg wird nicht allein durch die künftige wirtschaftliche Entwicklung bestimmt. Auch die großen Megatrends und globale Entwicklungen beeinflussen die lokale Gewerbeflächennachfrage.

#### Nachhaltige Entwicklung

Die gesellschaftliche Resonanz auf den Klimawandel und die Endlichkeit natürlicher Ressourcen bewirken ein verändertes Nachhaltigkeitsbewusstsein auch bei Unternehmensentscheidungen. Eine strategische Ausrichtung auf eine unternehmerische Gesellschaftsverantwortung (Corporate Social Responsibility) kann normativ oder intrinsisch geschehen, wobei häufig Wettbewerbsvorteile und Kostenreduktion die Motivation für nachhaltiges Wirtschaften darstellen. Das Label der Nachhaltigkeit steht einerseits zunehmend als Imagefaktor und andererseits auch als Zielgruppenorientierung für Städte und Wirtschaftsstandorte.

Nachhaltige Entwicklung bedeutet hinsichtlich der Flächenthematik vor allem einen sparsameren Umgang mit, sowie die geringere Versiegelung von Flächen, Steigerung der Flächeneffizienz sowie vorrangige Nutzung und Aktivierung von Brachflächen (Flächenrecycling). Mit Blick auf Standorte und Stadtentwicklung bedeutet nachhaltige Entwicklung auch eine Orientierung am Leitbild „Stadt der kurzen Wege“ mit der Verringerung von Mobilitätsbedürfnissen. Dies setzt eine möglichst hohe Kompaktheit, nachfragegerecht hohe Dichten und eine komplementäre Mischung von Nutzungen voraus. Diese Bedingungen bieten überwiegend die Standorte in integrierten Lagen. Der Begriff des integrierten Standortes kommt aus dem Einzelhandel und bezeichnet einen gut erreichbaren, in das städtebauliche Gefüge gut eingebundenen Standort mit einem gewissen Grad an Nutzungsmischung.

#### Hybridisierung von Produktion und Dienstleistung in der Wissensgesellschaft

Einen sehr großen Einfluss auf die dynamische Entwicklung vieler wissens- und unternehmensnaher Dienstleistungsbranchen in Regensburg hat das Outsourcing bzw. Out-tasking aus Industrieunternehmen ausgeübt. Dieser Trend zur Erbringung von Leistungen, die ehemals in den Industrieunternehmen und nun von spezialisierten Dienstleistungsunternehmen erbracht werden, wird sich auch künftig fortsetzen. Durch den technologischen Wandel wächst die Bedeutung des Produktionsfaktors Wissen weiter. Sogenannte „hybride Geschäftsmodelle“ erhalten im Zuge dessen Auftrieb, da durch die Verzahnung von Industrieprodukten und Dienstleistungen zusätzliche Wertschöpfungen generiert werden.

Das Outtasking mit der Folge einer zunehmenden Verflechtung von Industrie und Dienstleistungen ist gesamtwirtschaftlich ein überwiegend statistischer Effekt. Der Expansion auf der Dienstleistungsseite steht eine gedämpfte Entwicklung der industriellen Seite gegenüber. Die Industrie ist und bleibt Wachstumsgenerator für die unternehmensnahen Dienstleistungen.<sup>30</sup> Der Aspekt des Outtaskings gilt im Übrigen in gleicher Weise für die Logistik. Ein nicht unerheblicher Teil der dynamischen Entwicklung im Logistiksektor ist Folge des ehemaligen Werkverkehrs von Unternehmen des produzierenden Gewerbes und des Handels, der an Transportunternehmen ausgeliert wurde.

Der Trend zu hybriden Geschäftsmodellen könnte die funktionale Trennung von Standorten erleichtern („getrennte Standorte“). Während ggf. die (großflächige) Produktion am historischen Standort verbleibt, entstehen neue Geschäfts- und Tätigkeitsfelder an bedarfsgerechten Standorten, die nicht deckungsgleich mit Produktionsstandorten sein müssen. Im internationalen Kontext wird von Offshoring gesprochen, also dem Verlagern von bestimmten Funktionen ins Ausland. Etablierte Unternehmen, die neue Funktionen und Geschäftssparten im TechCampus Regensburg ansiedeln, sind ein aktuelles Beispiel für die Trennung von Funktionen im regionalen Kontext. Welche Standorte vom Trend der Hybridisierung profitieren, hängt von der Funktion ab. Da neue Standorte größtenteils für neue/neuartige Funktionen gesucht werden, dürfte es sich in der Tendenz eher um wissensintensive, digitale Funktionen handeln. Diese haben wiederum eine Affinität zu zentraleren, urbanen und nutzungsgemischten Standorten.

## Digitalisierung und Industrie 4.0

Die Digitalisierung im Bereich des produzierenden Gewerbes beschreibt die gezielte Nutzung von digitalen Informationen in Unternehmensprozessen, um beispielsweise die Produktion automatisiert in Echtzeit zu steuern und/oder Energie und Ressourcen effizienter einzusetzen. Die Verzahnung der Produktion mit modernster Informations- und Kommunikationstechnik wird auch als Industrie 4.0 bezeichnet. Ziel sind intelligente Wertschöpfungsketten von Zulieferung, Fertigung, Wartung und Auslieferung bis zum Kundenservice.

Inwieweit die Digitalisierung der industriellen Produktion die Nachfrage nach, und die Anforderungen an Industrie- und Gewerbegebäuden beeinflusst, ist gegenwärtig noch weitgehend offen. In der Tendenz ist eher kein starker Anstieg der Flächennachfrage nach Produktionsflächen zu erwarten, da in vielen Branchen die Produktivitätssteigerungen durch die Digitalisierung eine Erhöhung der Produktionsleistung auf gleicher oder sogar weniger Fläche ermöglichen werden. Diesen Befund bestätigen auch die Ergebnisse der Unternehmensgespräche. Die Unternehmen sehen zurzeit überwiegend keinen zusätzlichen Bedarf nach Produktionsflächen bzw. können diesen Bedarf an den vorhandenen Standorten befriedigen. Sie erwarten ebenfalls keine räumliche Revolution durch Industrie 4.0. Die Vernetzung und Kommunikation der Maschinen untereinander

<sup>30</sup> Die (wissensbasierte) Industrie ist ein wichtiger Kunde für die Dienstleistungsbranche und wichtigster Abnehmer von wissensbasierten Diensten: 22,5 % der Beschäftigung in unternehmensnahen Dienstleistungen wird durch die Industrie ausgelöst. Edler, D. und Eickelpasch, A.: Die Industrie – ein wichtiger Treiber der Nachfrage nach Dienstleistungen. In: DIW Wochbericht Nr. 34/2013 vom 21. August 2013, S. 16-23. Für die Industrie in der Metropolregion Hamburg wurde ein Beschäftigungsmultiplikator der Industrie von 1:2 ermittelt, d.h. ein zusätzlicher Beschäftigter in der Industrie führt zu zwei weiteren Beschäftigten in anderen Wirtschaftszweigen der Wertschöpfungskette, davon ein Beschäftigter in der Metropolregion und ein weiterer im restlichen Bundesgebiet. Kowalski, J. und Teuber, M-O.: Die Bedeutung des industriellen Sektors in der Freien und Hansestadt Hamburg. In: HWI Policy Report Nr. 19. Hamburg 2013.

ersetzt nicht den Bedarf nach Aufstellflächen für die Maschinen und Produktionsflächen. Auch die Standortanforderungen der Industrieunternehmen ändern sich dadurch nicht. Innerhalb der Wertschöpfungsketten werden auch zukünftig physische Güter transportiert. Aber Industrie 4.0 ist ein weiterer Entwicklungstreiber der Informations- und Kommunikationstechnologie, die wiederum andere Anforderungen an die Fläche und den Standort hat als die klassische Fertigung.

Sicher ist, dass durch die fortschreitende Digitalisierung eine leistungsfähige Dateninfrastruktur künftig einer der wichtigsten Standortfaktoren für Industrie und Gewerbe sein wird – wie auch die Unternehmensbefragung gezeigt hat, in der eine sehr schnelle Breitbandverbindung ( $> 1\text{ GBit/s}$ ) quer durch alle Branchen als wichtigster Standortfaktor eingestuft wurde. Tendenziell werden urbane Standorte davon eher profitieren, da sich dort Investitionen in Dateninfrastrukturen eher rentieren. Industrie 4.0 wird, davon abgesehen, vermutlich stärker die Anforderungen an Gewerbeimmobilien verändern als an den generellen industriellen Standort.

Mit Blick auf die Zukunftsfelder der Stadt Regensburg, angefangen von der IT-Sicherheit über die Sensorik bis zur Mechatronik und Elektromobilität, spielt in allen Branchen die Digitalisierung eine entscheidende Rolle. Forschung, Entwicklung neuer Produkte und Digitalisierung von Produktionsprozessen (Industrie 4.0) sind Zukunftsfelder, die hohe Anforderungen an die Qualifikation der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter stellen und in dieser Kombination auch an den Standort. Dabei geht es einerseits um die räumliche Nähe zu Wissenschaftseinrichtungen und ggf. auch zu Unternehmen gleicher Branchen und Funktion, andererseits – und dies scheint bedeutender zu sein – sind die Qualitäten des Standorts (und des Arbeitsplatzes innerhalb der Immobilie) ein wichtiger Aspekt bei der Gewinnung hochqualifizierter Arbeitskräfte. Diese Entwicklung spiegelt sich räumlich im TechCampus mit der Ansiedlung von Firmen wie Vector Informatik oder Gefasoft wider. Sie wird sich auch nach den Ergebnissen der Unternehmensgespräche zukünftig fortsetzen.

## Urbane Produktion

In Zusammenhang mit der Digitalisierung und Industrie 4.0 wird seit einiger Zeit eine „Rückkehr der Produktion in die Stadt“<sup>31</sup> unter dem Begriff „Urbane Produktion“ diskutiert.<sup>32</sup> Diese Art der Produktion geschieht räumlich gesehen häufig in innerstädtischen Lagen und gemischt genutzten Quartieren mit gewerblicher Prägung. Unterstützt wird dieser Trend von einer zunehmenden Individualisierung der Nachfrage. Dies führt zu einer kleinteiligeren Produktion, die stärkere Interaktion mit dem Kunden und ebenfalls eine wachsende Nachfrage nach kleinteiligen, urbanen Standorten nach sich zieht. Neue Technologien und Spezialisierungen erlauben eine dezentrale Produktion und versprechen eine effizientere Raumnutzung gegenüber herkömmlichen, großflächigen Industrien.

In den vergangenen Jahren ist die Nachfrage nach kleinteiligen Flächen in urbanen Lagen für unterschiedlichste, neue Formen gewerblicher Nutzungen (aus dem Bereich Forschung und Entwicklung, IT und Kreativwirtschaft z. B. Open Creative Labs, Coworking Spaces, Inkubatoren und Acceleratoren, Werkstätten, Manufakturen und Maker Spaces)

<sup>31</sup> Läpple, Dieter (2016): Produktion zurück in die Stadt. Ein Plädoyer. In: Bauwelt 211.

<sup>32</sup> Vgl. dazu auch Scholz, Carola (2019): Die Produktion der Zukunft wird wieder urban sein. In: Planerin 5\_19.

stark gestiegen. Dabei überlagern sich unterschiedliche Trends. Die urbane Produktion mit Betonung auf Produktion dürfte hierbei bislang eher von untergeordneter Bedeutung gewesen sein. Als klassisches Beispiel der urbanen Produktion wird zumeist der 3D-Druck genannt. Zudem steht die Kleinserienfertigung selbst bei individualisierter Nachfrage häufig nur am Beginn des Unternehmenszyklus. Mit dem Unternehmenserfolg steigen auch Flächenbedarfe für jegliche Unternehmensfunktion, von der Verwaltung bis zur Produktion. Die urbanen Produktionsstandorte werden schnell zu klein, das Wachstum erfordert die Verlagerung von Funktionen an Standorte, an denen der Flächenbedarf befriedigt werden kann.

Der Nachfrage von urbaner Produktion nach kleingewerblich nutzbaren Flächen in urbanen Lagen stehen schließlich vielfältige Hemmnisse gegenüber, von der Verfügbarkeit und den Preisniveaus geeigneter Flächen über das vorhandene Planungsrecht bis hin zu vielfältigen Nutzungsansprüchen. Schließlich konnte im Rahmen der Unternehmensgespräche und der Analyse ein derartiger Trend urbaner Produktion physischer Güter mit signifikanten Auswirkungen auf Flächenbedarf und Standortanforderungen in Regensburg nicht nachgezeichnet werden.

Trotz dieser offenen Fragestellungen sollten Entwicklungen in diesem Bereich, soweit sie erkennbar sind, in Regensburg beobachtet und ggf. darauf reagiert werden. Soweit sich aus dieser Entwicklung spezifische Flächenbedarfe und Anforderungen an den Unternehmensstandort ergeben sollten, bietet es sich an, diese im Zusammenhang mit den vorgeschlagenen Gewerbehöfen zu betrachten (vgl. Kapitel 7.1.2).

## Fachkräftemangel

Seit mehr als einem Jahrzehnt wachsen einige Städte in Deutschland nicht nur aufgrund der Zuwanderung aus dem Ausland, sondern auch infolge eines veränderten Binnenwanderungsverhaltens. Dieses Wanderungsmuster zulasten des (peripheren) ländlichen Raums und einiger (Groß-)Städte ist Ausdruck eines Schwarmverhaltens insbesondere jüngerer Menschen. Davon profitieren in der Regel die sogenannten Schwarmstädte, zu denen auch Regensburg zählt.

Analysen zeigen, dass das veränderte Binnenwanderungsverhalten nicht primär Folge unterschiedlicher regionaler Arbeitsmarktperspektiven ist, sondern vielmehr mit der gestiegenen Anziehungskraft der Schwarmstädte als Wohnstandort für die junge Bevölkerung zu erklären ist<sup>33</sup>. Diese Zuwanderung wirkt einerseits dem Fachkräftemangel in den Schwarmstädten entgegen und verstärkt ihn in den übrigen Regionen. Andererseits erhöhen die aktuell landesweit günstigen Arbeitsmarktperspektiven und der demografische Wandel die Wohnortwahlfreiheit der Arbeitskräfte. Damit dreht sich die aus der Vergangenheit bekannte Wirkungsrichtung um: Nicht mehr die Arbeitskräfte wandern zu den Unternehmen, sondern die Unternehmen suchen ihren Standort immer mehr nach der Verfügbarkeit von qualifiziertem Personal aus. Auch Industrie- und Gewerbeunternehmen präferieren zunehmend großstadtnahe Lagen mit guter verkehrlicher Anbindung, um dort längerfristig aus dem Potenzial (hochqualifizierter) Fachkräfte zu schöpfen und global wettbewerbsfähig bleiben zu können. Binnenwanderung ist immer weniger Folge unterschiedlichen Wachstums, sondern zunehmend Ursache unterschied-

<sup>33</sup> Simons, Harald und Lukas Weiden (2015): Schwarmstädte in Deutschland. Ursachen und Nachhaltigkeit der neuen Wanderungsmuster in Deutschland – Ausgewählte Ergebnisse. Berlin.

licher regionaler Wachstumspotenziale. Die wirtschaftliche Wettbewerbsfähigkeit einer Region hängt in Zukunft noch mehr als bisher von der Attraktivität als Wohnstandort ab.

Bislang verfügt hierbei die Stadt Regensburg faktisch über einen natürlichen Standortvorteil durch die attraktive naturräumliche Lage, durch die historische Altstadt und durch die Größe bzw. durch die oberzentrale Funktion, wodurch alle Aspekte der sozialen und kulturellen Infrastruktur abgedeckt sind. Daneben macht die Clusterung ähnlicher Unternehmen den Standort Regensburg attraktiv für viele Hochqualifizierte, da auch hochspezialisierte Arbeitskräfte eine gewisse Auswahl an potenziellen Arbeitgebern am Standort haben. „Schwarmstadt“ ist aber mehr als das. „Schwarmstadt“ ist auch ein Lebensgefühl, das sich in einem pulsierenden Zentrum manifestiert. Auch dies bietet Regensburg. Die Analyse der Binnenwanderungsbewegungen zeigt zudem die Dynamik der Entwicklung. Will Regensburg weiterhin erfolgreich bleiben und prosperieren, muss die Stadt auch im Preisniveau attraktiv bleiben. Das gilt vor allem auch für den Wohnungsmarkt. In diesem Segment sehen viele befragte Unternehmen gegenwärtig parallel zum Gewerbeblächenmarkt ein wesentliches Handlungsfeld. Wohnungsflächen- und Gewerbeblächenentwicklung sind in dieser Hinsicht alles andere als konkurrierend, sondern gehen Hand in Hand. Wohnungsbaupolitik ist auch Wirtschaftsförderung.

## Zwischenfazit

Die Rahmenbedingungen einer weiteren positiven wirtschaftlichen Entwicklung sind in Regensburg gut. Die Stadt hat eine hohe Lebensqualität – ein Merkmal, das für eine künftige positive Entwicklung der Regionen in Deutschland eine entscheidende Voraussetzung sein wird. In den kommenden Jahren erreicht die Babyboomer-Generation das Renteneintrittsalter und ohne eine hohe Nettozuwanderung sinkt das Erwerbstätigennetzpotenzial dramatisch. Auch ist die Stadt mit den definierten Zukunftsclustern gut aufgestellt, um den weitergehenden wirtschaftsstrukturellen Wandel erfolgreich zu gestalten (vgl. auch Kapitel 7.2.3). Im Ergebnis dieser Entwicklung bedarf es auch in Zukunft weiterer gewerblicher Bauflächen zur Begleitung und Unterstützung der gewerblichen Entwicklung in der Stadt (vgl. auch detailliert nachfolgendes Kapitel 5.2). Im Kontext der beschriebenen nachhaltigen Entwicklung spielen, wie im vorangegangenen Gewerbeblächenentwicklungskonzept der Stadt aus dem Jahr 2008, der sparsame Umgang mit Flächen sowie eine weiterhin steigende Flächeneffizienz eine bedeutende Rolle in der künftigen Gewerbeblächenentwicklungspolitik.

Der wirtschaftliche Strukturwandel führt auch zu veränderten Standortanforderungen der Unternehmen. Digitale Geschäftsprozesse und hybride Geschäftsmodelle gewinnen weiter an Bedeutung. In Kombination mit dem immer wertvoller werdenden Gut der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter gewinnen urbane gewerbliche Standorte wie der TechCampus auch zukünftig an Bedeutung, ohne dass die etablierten Standorte für produzierende Unternehmen außerhalb der Innenstadt an Funktion oder Bedeutung verlieren würden. Beide Standorttypen ergänzen sich (Stichwort: hybride Geschäftsmodelle).

## 5.2 Ableitung des künftigen Flächenbedarfs

### Hinweise zur Methodik von Gewerbeflächenbedarfsprognosen

Es gibt unterschiedliche methodische Ansätze, um den künftigen Gewerbeflächenbedarf zu ermitteln. Jede Methode hat Vor- und Nachteile. Im Unterschied zur Bedarfsprognose, beispielsweise für Büroflächen oder Wohnungen, gibt es bei Gewerbe- und Industrieflächen nicht einen „Bedarfsträger“, wie die Zahl der Bürobeschäftigten oder die der Haushalte. Der anhaltende Strukturwandel und die vergleichsweise hohen Produktivitätsteigerungen im verarbeitenden Gewerbe führen zu einem von der Beschäftigungsentwicklung weitestgehend unabhängigen Bedarf nach Gewerbe- und Industrieflächen.

In der Praxis haben sich vier methodische Ansätze zur Ermittlung des Industrie- und Gewerbeflächenbedarfs etabliert:

- GIFFPRO-Modell und Fortschreibungen wie TBS-GIFFPRO (trendbasierte, standortspezifische Gewerbe- und Industrieflächenprognose) sind letztlich beschäftigungsbezogene Ansätze. Zwar wird bei den Bedarfen nach den Gründen unterschieden (Neuansiedlung, Verlagerung, Wachstum), die Höhe des Flächenbedarfs ist aber vor allem eine Funktion des gegenwärtigen (zukünftigen) Beschäftigungsniveaus und der Struktur. Im Konzept aus dem Jahr 2008 wurde u. a. noch das GIFFPRO-Modell zur Ermittlung des Flächenbedarfs angewandt. Aufgrund der oben beschriebenen Einschränkungen wird dieser Ansatz für die Aktualisierung nicht mehr weiterverfolgt.
- Befragungen von Unternehmen zu ihren künftigen Flächenbedarfen. Dieser Ansatz wurde sowohl im alten als auch im neuen Konzept angewandt. Der Vorteil liegt in der sehr konkreten empirischen Ermittlung der Bedarfe. Der Nachteil liegt in der Kurzfristigkeit des Betrachtungshorizonts. Kaum ein Unternehmen kann valide Aussagen über den langfristigen Flächenbedarf nach 2025 machen. Des Weiteren bleibt der Flächenbedarf von Unternehmensneuansiedlungen durch Gründungen und Verlagerung von außerhalb unberücksichtigt, weil diese Unternehmen nicht befragt werden können. Aus diesem Grund wird bei der Befragung auch vom endogenen Flächenbedarf (aus dem heutigen Unternehmensbesatz der Stadt) im Gegensatz zum exogenen Flächenbedarf (von außen) gesprochen.
- Fortschreibung von Nachfrage- und Bedarfstrends aus der Vergangenheit. Der Vorteil liegt in der geringen Komplexität. Allerdings werden künftige Entwicklungen, die die Trends im Vergleich zur Vergangenheit verändern können, unberücksichtigt.
- Wertschöpfungsbasierte Ansätze, die den gewerblichen Flächenbedarf nicht als Funktion der Beschäftigung, sondern als Funktion des wirtschaftlichen Outputs betrachten.

Angesichts bestehender Unsicherheiten hinsichtlich der langfristigen Prognose sowohl von wirtschaftlichen Wachstumsprozessen als auch von Gewerbeflächenbedarfen berücksichtigen wir im Folgenden unterschiedliche methodische Ansätze. Dazu zählt neben der Trendfortschreibung verschiedener Indikatoren aus der Vergangenheit auch die Auswertung der Unternehmensbefragung zu diesem Thema.

## Trendfortschreibung des Industrie- und Gewerbebedarfs

Es liegen drei empirische Quellen vor, aus denen der Industrie- und Gewerbebedarf ermittelt werden kann (vgl. Kapitel 3.4):

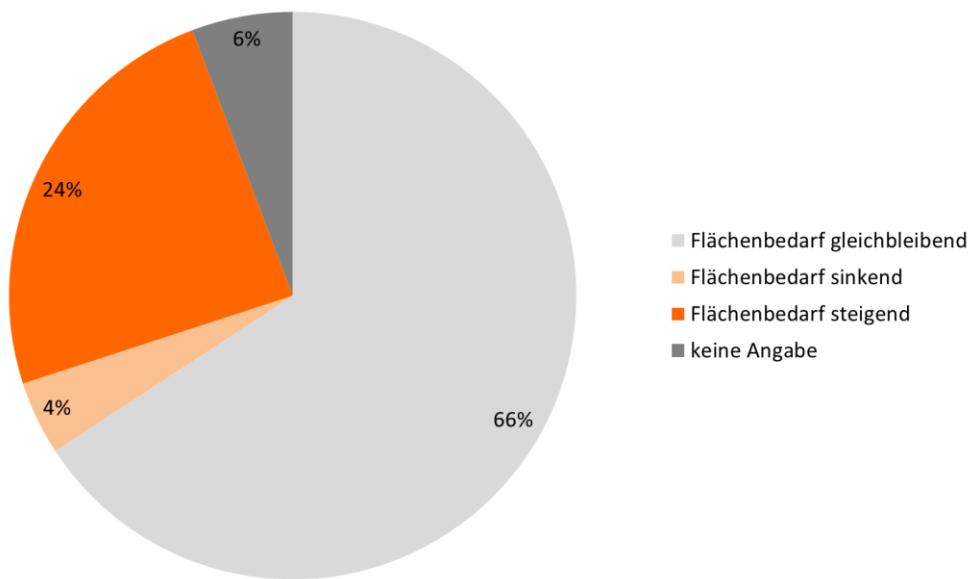
- **Trendfortschreibung Gewerbebedarfsumsatz:** In den vergangenen 15 Jahren lag der Flächenumsatz mit unbebauten gewerblichen Grundstücken in Regensburg bei rd. 8 ha pro Jahr. Regelmäßig kam es zu größeren Standortverlagerungen und Standorterweiterungen durch expandierende Regensburger Unternehmen, so dass in diesen Jahren der Flächenumsatz deutlich über dem langjährigen Mittel lag. Es wird deutlich, dass aus dem endogenen Bedarf in den vergangenen Jahren die bei weitem größte Nachfrage nach städtischen Gewerbebedarf entstand. Allerdings bedeutet Gewerbebedarfsumsatz nicht immer auch Gewerbebedarf, weil es sich bei den Umsätzen nur um Transaktionen handelt. Eine Fläche kann verkauft werden, ohne dass sie auch in Anspruch genommen wird. Die Inanspruchnahme gewerblicher Bauflächen liegt deshalb unterhalb des Umsatzes.
- **Trendfortschreibung tatsächliche Inanspruchnahme:** Bei der Fortschreibung der tatsächlichen Inanspruchnahme wird zur Ermittlung der künftigen Gewerbebedarfsumfrage die durchschnittliche Inanspruchnahme von gewerblichen Bauflächen in der Vergangenheit für die Zukunft fortgeschrieben. Im betrachteten Zeitraum von 2008 bis 2019 lag die Flächeninanspruchnahme von Gewerbebedarf an den kartierten Gewerbestandorten bei knapp 5 ha pro Jahr (vgl. Kapitel 3.4). Dieser Wert ist als Untergrenze der tatsächlichen Inanspruchnahme zu verstehen, da zum einen nicht alle gewerblich genutzten Gebiete kartiert wurden und zum anderen die Inanspruchnahme von nach 2008 neu entstandenen Potenzialflächen in den Gewerbe- und Industriegebieten (z. B. durch Betriebsverlagerungen) nicht erfasst werden konnte. Schließlich bleiben bei der Fortschreibung der tatsächlichen Inanspruchnahme – wie auch bei der Fortschreibung des Gewerbebedarfsumsatzes – diejenigen Flächenbedarfe unberücksichtigt, die nicht innerhalb der Stadtgrenze befriedigt werden konnten und deshalb auf einen Standort außerhalb der Stadt ausweichen mussten. Diese Bedarfe erfasst teilweise auch die Auflistung der Flächenanfragen bei der Wirtschaftsförderung, soweit sich die Unternehmen mit ihrem Anliegen an die Wirtschaftsförderung wenden. Entsprechend höher fallen die Flächenanfragen dort aus.
- **Trendfortschreibung Flächenanfragen Wirtschaftsförderung:** In den vergangenen fünf Jahren gab es beim Amt für Wirtschaft und Wissenschaft Regensburg Flächenanfragen durch Unternehmen nach unbebauten Grundstücken im Umfang von rd. 16 ha pro Jahr. Die Flächenanfragen bei der Wirtschaftsförderung spiegeln dabei tendenziell eine obere Grenze der Flächenanfrage wider, da selbst bei einem theoretisch unbegrenzten Flächenangebot vermutlich nicht alle Anfragen zu Ansiedlungen führen würden.

**Im Ergebnis der Trendfortschreibung bewegt sich der gewerbliche Bauflächenbedarf auf 5 ha bis 16 ha p.a.**

### Endogener Industrie- und Gewerbebedarf aus der Unternehmensbefragung

In der Unternehmensbefragung gab fast jedes vierte Unternehmen an, in den kommenden Jahren einen wachsenden Flächenbedarf am Standort Regensburg zu haben. Besonders häufig gaben dies Unternehmen aus den Bereichen IT (57 %) und Verkehr/Logistik (33 %) an. Lediglich 4 % der Unternehmen gehen dagegen von künftig sinkenden Flächenbedarfen aus.

**Abbildung 37: Künftiger Flächenbedarf der Unternehmen am Standort Regensburg**



N = 715

Quelle: Unternehmensbefragung

empirica

Insgesamt gaben in der Befragung die Unternehmen Flächenbedarfe an unbebauten Grundstücken im Umfang von knapp 23 ha an, davon knapp 3 ha im Jahr 2019, rd. 13 ha im Zeitraum 2020 bis 2024 und rd. 7 ha nach 2024. Daraus ergibt sich im Mittel ein jährlicher Flächenbedarf der befragten Unternehmen von rd. 2,5 ha. Eine Hochrechnung auf alle Regensburger Unternehmen ergibt einen Flächenbedarf von rd. 5 ha pro Jahr.<sup>34</sup>

Hinzu kommen in der Befragung genannte Bedarfe nach Flächen in Gebäuden. Diese können auch im vorhandenen Bestand realisiert werden und haben daher nicht unbedingt eine Inanspruchnahme von unbebauten Grundstücken zur Folge. Daher sind die im Folgenden genannten resultierenden jährlichen Grundstücksflächenbedarfe als Höchstwerte zu verstehen, falls die benötigten Gebäudeflächen komplett im Neubau realisiert werden:

<sup>34</sup> An der Befragung haben Unternehmen mit mehr als rd. 43.000 SVP-Beschäftigten teilgenommen. Das entspricht ungefähr der Hälfte der SVP-Beschäftigten in allen Unternehmen in den befragten Branchen.

- rd. 9.000 m<sup>2</sup> Produktionsfläche (entspricht einer Grundstücksfläche von bis zu 0,8 ha p.a. bei einer durchschnittlichen GFZ von 1,6),
- rd. 8.000 m<sup>2</sup> Logistikfläche (entspricht einer Grundstücksfläche von bis zu 1,2 ha p.a. bei einer durchschnittlichen GFZ von 1,0),
- rd. 12.000 m<sup>2</sup> Bürofläche (entspricht einer Grundstücksfläche von bis zu 0,9 ha p.a. bei einer durchschnittlichen GFZ von 2,0)<sup>35</sup>
- rd. 8.000 m<sup>2</sup> Fläche für Forschung und Entwicklung (entspricht einer Grundstücksfläche von bis zu 0,5 ha p.a. bei einer durchschnittlichen GFZ von 2,5).<sup>36</sup>

**In der Summe ergibt sich ein endogener gewerblicher Flächenbedarf von rd. 5,0 ha (Bedarfe nach Flächen in Gebäuden komplett im Bestand realisiert) bis rd. 8,5 ha (Bedarf nach Flächen in Gebäuden komplett im Neubau realisiert) pro Jahr.**

### Zusammenschau der Ansätze: Künftiger Flächenbedarf

Die Ergebnisse der dargestellten unterschiedlichen Methoden führen zu einem jährlichen Bedarf an gewerblichen Bauflächen zwischen 5 ha und 16 ha. Nachfolgend wird eine Spanne des künftigen Gewerbebedarfs in drei Varianten beschrieben, die auf folgenden Überlegungen aufbauen:

- **Untere Variante:** Diese basiert auf den Ergebnissen der tatsächlichen Inanspruchnahme und der Unternehmensbefragung. Der jährliche Flächenbedarf liegt bei **8 ha**, um nur die endogene Flächennachfrage der ansässigen Regensburger Unternehmen zu decken.
- **Mittlere Variante:** Unter der Prämisse einer im langfristigen Trend positiven wirtschaftlichen Entwicklung gehen wir in der mittleren Variante von einem jährlichen künftigen Gewerbebedarf von **10 ha** aus, um nicht nur Flächen für die endogene Nachfrage anbieten zu können, sondern auch für Anfragen von Unternehmen außerhalb von Regensburg.
- **Obere Variante:** Schließlich geht die obere Variante davon aus, dass zukünftig die Ansiedlungsanfragen bei der Wirtschaftsförderung nicht am Mangel gewerblicher Bauflächen scheitern sollen. Unternehmen aus Regensburg, die beispielsweise aus Wachstumsgründen einen neuen Standort suchen, müssen nicht aufgrund fehlender Flächen auf Standorte im Umland ausweichen. In diesem Szenario beläuft sich der jährliche Flächenbedarf konservativ gerechnet auf **12 ha** jährlich.

Ein gewisser Widerspruch zeigt sich in den Ergebnissen der Unternehmensbefragung und der Unternehmensgespräche. Dabei kann bei der Unternehmensbefragung aber eher von einer Repräsentativität der Ergebnisse für die gesamte Stadt gesprochen werden als bei den Unternehmensgesprächen. Bei Letzteren handelt es sich um eine bewusste Auswahl und nicht um eine Zufallsauswahl. Gleichwohl haben die interviewten

<sup>35</sup> Eine GFZ von 2,0 entspricht der maximal zulässigen GFZ in den als gewerbliche Baufläche ausgewiesenen Flächen im Gewerbepark (Bebauungsplan von 1982). Unter der Prämisse einer nachhaltigen und effizienten Flächennutzung gehen wir davon aus, dass bei künftigen Neubauten von Bürogebäuden in Regensburg im Durchschnitt die gleiche Bebauungsdichte erreicht werden kann.

<sup>36</sup> Weitere Annahmen: Die Geschossfläche der Gebäude macht jeweils durchschnittlich 125 % der Nutzfläche aus. Zudem sind weitere 20 % der Grundstücksfläche für Erschließung und Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen notwendig.

Akteure der Unternehmen häufiger geäußert, im absehbaren kurzfristigen Horizont zunächst erstmal keinen gravierenden Zuwachs an Produktionsflächenbedarf zu haben. Das geplante Wachstum der Unternehmen kann in den kommenden Jahren – soweit unter heutigen Gesichtspunkten absehbar – in weiten Teilen auf den vorhandenen Flächen durch Verdichtung und höhere Flächenproduktivität umgesetzt werden. Diese Aussagen sind auch vor dem Hintergrund der aktuell etwas eingetrübten konjunkturellen Rahmenbedingungen zu bewerten und wären vor zwei oder drei Jahren ggf. auch anders ausgefallen. Generell sind Aussagen zum künftigen Flächenbedarf auf Unternehmensebene in der Regel nur kurz- oder bestenfalls mittelfristig möglich, da in Abhängigkeit von Auftragslage und Konjunktur schnelle Veränderungen möglich sind.

Der Strukturwandel erfordert jedoch ein Mehr an Büro-, Forschungs-, Labor- und Experimentierflächen. Ein zweiter, eher für einen niedrigen Bedarf sprechender Faktor sind die Bemühungen, den Flächenbedarf durch Nachverdichtung und höhere Flächeneffizienz und in möglichst geringem Umfang durch Neubauflächen zu befriedigen. In diesem Zusammenhang bleibt die obere Variante bei der Flächenbedarfsbestimmung unberücksichtigt.

**Im Ergebnis liegt der gewerbliche Bauflächenbedarf in einer Spanne von 8 ha bis 12 ha jährlich. Auf die Laufzeit eines FNP (15 Jahre) gerechnet, ergibt sich somit ein Netto-Flächenbedarf von 120 bis 180 ha bis zum Jahr 2035. Hinzu kommen noch Flächen für die verkehrliche Erschließung sowie den naturschutzrechtlichen Ausgleich.**

In dieser Bedarfsmesszahl ist allerdings kaum ein Puffer enthalten, mit dem im Vergleich zur Vergangenheit vermehrt verlagerungs- und ansiedlungswillige Unternehmen in der Stadt gehalten bzw. gewonnen werden können. Will die Stadt Regensburg die sich ergebenden gewerblichen Entwicklungschancen umfänglich nutzen, müssen dafür die flächenbezogenen Voraussetzungen geschaffen werden. Die dargestellte Spanne der Gewerbeflächenbedarfe ermöglicht dafür nur einen geringen Handlungsspielraum.

Bei der Verteilung der Gewerbeflächennachfrage auf verschiedene Branchen gehen wir nach der Unternehmensbefragung und den Unternehmensgesprächen davon aus, dass es bei den Anteilen der Flächeninanspruchnahme durch die einzelnen Funktionen und Branchen zu einer leichten Verschiebung von den produzierenden und logistischen Funktionen hin zu Büro-, Service-, Labor- und Entwicklungsflächen kommt. Die Schwerpunkte der künftigen Flächen nachfrage liegen demnach in den Bereichen Büro/Forschung und Entwicklung (inklusive Werkstattflächen für Forschung und Entwicklung), Handwerk und kleine und mittelständische Unternehmen sowie Produktion und Logistik.

Wir rechnen mit folgenden Anteilen beim künftigen Flächenbedarf (Schätzung):

- 35 % bis 40 % verarbeitendes Gewerbe/Produktion
- 15 % bis 20 % produktionsorientierte Logistik und Groß-/Internethandel,
- 15 % bis 20 % Handwerk (inkl. Bau- und Kfz-Gewerbe),
- 15 % bis 20 % Büro und Dienstleistungen und
- rund 5 % sonstiges Gewerbe (z. B. Freizeit, Soziales, Gesundheit).

### 5.3 Quantitative Bilanzierung: Handlungsbedarf kurz- und langfristig

#### Langfristige Perspektive: Zusätzliche Flächen in der Neuaufstellung FNP darstellen

In der langfristigen Perspektive von 15 Jahren ergibt sich ein Flächenbedarf von netto (ohne verkehrliche Erschließung und A+E-Maßnahmen) **120 bis 180 ha bis zum Jahr 2035**. Dem steht ein aktuell planerisch noch verfügbares Potenzial von rd. 170 ha gegenüber. Davon sind rd. 147 ha erst langfristig verfügbare Flächen ohne Baurecht, von denen noch Erschließungsflächen sowie Flächen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich abgezogen werden müssen, so dass netto weniger als 170 ha für die Unternehmen zur Verfügung stehen (vgl. Kapitel 3.3). Damit reichen die bestehenden Flächenpotenziale – sofern sie komplett gewerblich entwickelt werden – kaum für die untere Variante der künftigen Flächenentwicklung bis 2035 aus und es sind mittel- und langfristig Engpässe bei der Flächenversorgung vorauszusehen.

Daher benötigt die Stadt Regensburg auch über die bestehenden Potenziale hinaus zusätzliche gewerbliche Flächen, um auch künftig handlungsfähig zu sein. Die Vergangenheit hat gezeigt, dass es einerseits immer wieder zu nicht vorhersehbaren größeren gewerblichen Erweiterungen, Verlagerungen und auch Ansiedlungen kommt, für die ausreichende und schnell verfügbare Vorhalteflächen bereitstehen müssen. Andererseits wurden seit dem Beschluss des alten Gewerbeflächenentwicklungskonzepts rd. 100 ha im FNP dargestellte gewerbliche Potenzialflächen durch nicht gewerbliche Nutzungen in Anspruch genommen oder neu als Wohn- bzw. Freifläche dargestellt. Schließlich ist anzunehmen, dass – wie in der Vergangenheit – auch künftig nicht alle im FNP dargestellten gewerblichen Flächenpotenziale tatsächlich gewerblich entwickelt werden bzw. dass nicht alle dargestellten Flächen innerhalb der kommenden 15 Jahren entwickelt werden (können).

Aus diesen drei Gründen bedarf es innerhalb des Flächennutzungsplans, gemessen am gegenwärtigen Potenzial von rd. 170 ha, eines **zusätzlichen Puffers von 50 bis 100 ha brutto**. Es ergibt sich ausgehend vom Jahr 2020 in der Summe ein **im FNP darzustellendes gewerbliches Flächenpotenzial von 170 bis 280 ha bis zum Jahr 2035**.

**In der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes bedarf es einer zusätzlichen Darstellung gewerblicher Bauflächenpotenziale in der Größenordnung von 50 ha bis 100 ha.**

Im Gegenzug ist zu prüfen, ob andere Flächen, die aktuell noch als gewerbliche Baufläche im FNP dargestellt sind, zurückgenommen werden können, da sie für eine gewerbliche Nutzung aufgrund naturräumlicher oder anderer Gegebenheiten nicht oder nur eingeschränkt geeignet sind (beispielsweise Teilbereiche südlich von Haslbach oder in Weichs).

### **Kurz- bis mittelfristige Perspektive: dringender Handlungsbedarf**

Kurz- und mittelfristig stehen sogar nur noch knapp 24 ha gewerbliche Flächenpotenziale zur Verfügung, davon rd. 15 ha im Eigentum der Stadt. Das entspricht rein rechnerisch zwei bis drei Jahresraten des Bedarfs, bezogen auf die städtischen Flächen sogar weniger als zwei Jahresraten.

**Es besteht dringender Handlungsbedarf bei der kurzfristigen Aktivierung vorhandener Flächenpotenziale, um die Handlungsfähigkeit der Wirtschaftsförderung aufrecht zu erhalten.**

### **Weitergehende Konkretisierung der quantitativen Handlungsbedarfe**

**Aus den Ergebnissen der Flächenbilanz ergeben sich weitergehende Handlungserfordernisse:**

- **Beschleunigung der Aktivierung der langfristig verfügbaren Flächenpotenziale, v. a. im Osten und Norden der Stadt.**
- **Verbreiterung der Flächenportfolios im städtischen Eigentum, um die Steuermöglichkeiten zu erhöhen und ein breiteres Nachfragespektrum nach gewerblichen Bauflächen bedienen zu können.**
- **Verdichtung und Erhöhung der Flächeneffizienz in den bestehenden Gewerbe- und Industriegebieten, aber auch bei Neuentwicklung.**

## 6. Leitlinien der Gewerbeflächenentwicklung

### 6.1 Exkurs: Evaluation der Leitlinien von 2008

Nachfolgend sind die wesentlichen Handlungsempfehlungen des Konzeptes aus dem Jahr 2008 als Aussage kurz dargestellt und evaluiert.

Empfehlung	Bewertung
Flächensicherung durch Bestandsschutz (Nutzungsänderung nur im Ausnahmefall)	Nicht umgesetzt, da rd. 83 ha ehemals gewerbliche Baufläche seit 2008 im FNP anderweitig dargestellt bzw. mit anderen Nutzungen belegt wurden. Da im gleichen Zeitraum rd. 27 ha gewerbliche Baufläche im FNP neu dargestellt wurden, hat sich die gewerbliche Bauflächenkulisse in der Summe um rd. 56 ha verringert.
Flächensicherung durch Nachverdichtung	Nachverdichtung im Bestand findet teilweise statt, beispielsweise im Gewerbepark, wo Bürogebäude in höherer Geschossigkeit als Ersatzneubau entstehen. Es fehlt bisher ein systematischer Ansatz, so dass wie schon 2008 in vielen Gebieten unverändert zahlreiche Nachverdichtungspotenziale bestehen (z. B. durch Errichtung von Parkhäusern).
Flächensicherung über Arrondierung und Erweiterungen von bestehenden Gewerbegebieten	Teilweise umgesetzt, z. B. in Haslbach und Burgweinting-Ost. Die Vermeidung der Ansiedlung von konkurrierenden Nutzungen (v. a. Wohnen) in der Nachbarschaft konnte dagegen in mehreren Fällen nicht sichergestellt werden.
Vorrang für flächenintensives/-sparendes Gewerbe und flächensparendes Bauen	Weitgehend umgesetzt, da Logistik nur in Verbindung mit industriellen Bedarfen ansiedelt wurde. Es besteht noch Optimierungspotenzial bei der Umsetzung mehrgeschossiger Lösungen (z. B. Parkhäuser statt ebenerdiger Stellplätze).
Strukturwandel von flächenextensivem zu -intensivem Gewerbe	Ausgehend von empirischen Erkenntnissen ist dieser Strukturwandel in vollem Gange: So hat sich die Beschäftigtendichte im verarbeitenden Gewerbe (SVP-Beschäftigte je ha Gewerbefläche) in Regensburg seit 2009 um rd. 16 % erhöht (vgl. Kapitel 2.2). Zum Strukturwandel trägt auch bei, dass angesichts der Flächenknappheit bei flächenextensiven Un-

	ternehmen mit geringerer Arbeitsplatzdichte (z. B. Umschlagslogistik) bei der Vergabe von städtischen Flächen strengere Maßstäbe angelegt werden, insbesondere wenn es sich nicht um Industrielogistik für in der Stadt ansässige Betriebe handelt.
Schnelle und gezielte Reaktivierung von aufgelassenen bzw. freiwerdenden Flächen	Abhängig von der Operationalisierung von „schnell“. Umgesetzt bei der Nibelungenkaserne durch den Bau des TechCampus, dagegen beim Südzuckerareal keine gewerbliche Nachnutzung (siehe oben Bestandsschutz).
Pflege und Erweiterung der Gewerbeimmobiliendatenbank	Die Datenbank ist weiterhin vorhanden und wird genutzt. Sie wird aber nicht weiterentwickelt. Aufgrund des guten Marktüberblicks durch einschlägige Plattformen anderer Anbieter ist dies allerdings auch nicht notwendig.
Verstärkte Kooperation mit dem Landkreis Regensburg	Bisher noch nicht umgesetzt, aber zwingend erforderlich.
Interkommunale Gewerbegebiete	Die Gespräche mit den Nachbargemeinden Wenzenbach und Tegernheim über die gemeinsame Weiterentwicklung der Gewerbegebiete Haslbach und Schwabelweis haben bisher noch nicht zu konkreten Ergebnissen geführt.
Gewerbeflächenmanagement	Umgesetzt.

## 6.2 Neue Leitlinien der 2020er Jahre

### 1. Entwicklungsfähigkeit ermöglichen und stärken

Die Stadt Regensburg zählte in der vergangenen Dekade zu den dynamischsten Regionen in Deutschland. Trotz konjunktureller Eintrübung sind die strukturellen Rahmenbedingungen für eine weitergehende positive Entwicklung in der Stadt und Region hervorragend. Die günstigen Rahmenbedingungen am Standort sollen gestärkt, die weitere Entwicklung ermöglicht und der Standort Regensburg damit insgesamt gesichert werden. Die Ansatzpunkte sind vielfältig, u. a. gilt es, das wirtschaftliche Wachstum durch eine entsprechende gewerbliche Flächenentwicklung zu begleiten und zu ermöglichen.

### 2. Entwicklung und Strukturwandel durch neue, bedarfsgerechte Zukunftstandorte begleiten und fördern

Die wirtschaftliche Basis Deutschlands, der Region und der Stadt befindet sich in einem permanenten Strukturwandel. Die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Regensburg der vergangenen 100 Jahre ist dafür beispielhaft. Der Strukturwandel bietet Chancen und Risiken zugleich. Die Nutzung von Chancen bedeutet, den Strukturwandel aktiv zu gestalten. Begleiterscheinung des Strukturwandels ist eine laufende Änderung von Standortqualitäten und von Unternehmensanforderungen an die gewerblichen Standorte. Die erfolgreiche Entwicklung des TechCampus Regensburg belegt diese Entwicklung eindrucksvoll. Zur Förderung der positiven wirtschaftlichen Entwicklung und zur Begleitung des Strukturwandels bedarf es auch zukünftig der Schaffung neuer bedarfsgerechter Gewerbestandorte sowie der Qualifizierung vorhandener Gebiete für die sich wandelnden Anforderungen der Unternehmen an den Standort (im Detail in Kapitel 7.1 beschrieben).

### 3. Differenzierte und nachhaltige Flächenvorsorge treffen

Jenseits aller Spezialisierung der gewerblichen Wirtschaft in Regensburg besteht die Basis der Regensburger Wirtschaft aus mehr als nur bekannten Großunternehmen. Ein breites Branchenspektrum und eine zunehmende Ausdifferenzierung der Wirtschaftsstruktur und Tätigkeiten benötigen für die Entfaltung breitgefächerte gewerbliche Flächenangebote unterschiedlicher Qualitäten. Es bedarf kleinteiliger verkehrsgünstiger Flächen für die lokale Wirtschaft zur Versorgung der Einwohner genauso wie (möglichst innerstädtischer) Flächen mit hoher Urbanität für wenig störende industrieorientierte und produzierende Dienstleistungen bis hin zu großen Flächen in verkehrsgünstiger Lage für das verarbeitende und emittierende Gewerbe unterschiedlichster Art. Zur Befriedigung dieser Nachfrage ist eine differenzierte Flächenvorsorge zu betreiben mit einem breiten Portfolio an gewerblichen Potenzialflächen in der Stadt Regensburg.

#### **4. Sparsamer Umgang mit Flächen durch Sicherung, Qualifizierung und Aktivierung vorhandener Flächen**

In einem dynamischen Umfeld nehmen Konkurrenzen um die vorhandenen Flächenpotenziale zu. In den vergangenen Jahren erfolgte die Entwicklung neuer Standorte für Wohnungen und andere nicht gewerbliche Nutzungen häufig auch zu Lasten gewerblicher Flächenpotenziale. Aufgrund der wenigen aktuell verfügbaren Flächenpotenziale im städtischen Eigentum ist die Wirtschaftsförderung hinsichtlich der Ansiedlungspolitik aktuell nur eingeschränkt handlungsfähig. Die Sicherung gewerblicher Flächenpotenziale, die Qualifizierung vorhandener nicht bedarfsgerechter Standorte, die Aktivierung von im FNP vorhandenen gewerblichen Bauflächenpotenzialen sowie ihre effiziente und sparsame Nutzung sind wesentliche Ziele und zählen zu den wichtigsten Handlungserfordernissen, um die Handlungsfähigkeit der Wirtschaftsförderung auf Dauer zu sichern.

#### **5. Flächenkonkurrenzen minimieren: Flächentausch statt Flächenreduktion**

Stadtentwicklung ist dynamisch. Qualitäten und Anforderungen an Standorte durch bestimmte Nutzungen wandeln sich beispielsweise durch öffentliche Investitionen oder durch den Strukturwandel im Zeitverlauf. Damit kann sich auch die Eignung der Flächen für einzelne oder für eine Mischung von Nutzungen ändern. Ein starres Festhalten an einer einmal „gesicherten“ Flächenkulisse für bestimmte Nutzungen wird diesen Veränderungen nicht gerecht. Der erforderliche Abwägungsprozess im Rahmen einer optimalen Flächennutzung darf aber nicht einseitig zu Lasten einer spezifischen Flächennutzung gehen. Denn die wachsende Stadt Regensburg braucht ein Mehr an Flächen und eine intensivere Nutzung bereits genutzter Flächen für vielfältige Nutzungen von Wohnen über Gewerbe bis hin zu Grünflächen und Infrastruktur. Ein einseitiger Abwägungsprozess zu Gunsten einer Nutzung verstärkt die Flächenkonkurrenzen. Um Flächenkonkurrenzen in einer wachsenden Stadt zu minimieren und gleichzeitig den Anforderungen einer dynamischen Stadtentwicklung gerecht zu werden, sollte der Grundsatz „Bedarfsgerechter Flächentausch statt Flächenreduktion“ gelten. Analog zur Flächenbilanzierung im Naturschutzrecht sollten Flächenverluste an einem Standort durch die Neudarstellung von Gewerbeplänen an anderer Stelle kompensiert werden.

#### **6. Innerstädtische Standorte durch Verdichten und Umstrukturieren stärken**

Aufgrund des wirtschaftlichen Strukturwandels und der Zuwanderung jüngerer Menschen in die Schwarmstädte ist der Nachfragedruck auf die innerstädtischen Standorte (häufig mit den geringsten Flächenpotenzialen) besonders groß. Weitergehende Flächenpotenziale lassen sich in der Innenstadt häufig nur durch nachfragegerechtes Verdichten und Umstrukturieren von Transformationsflächen gewinnen. Dabei sollte die aktive Umstrukturierung von wertvollen innerstädtischen Flächen mit heute nicht mehr standortgerechten Nutzungen auch zukünftig ein wesentlicher Baustein zur Aktivierung innerstädtischer Flächenpotenziale für eine Nachnutzung sein. Der TechCampus auf der ehemaligen Nibelungenkaserne oder die Nachnutzung der ehemaligen Zuckerfabrik (Candis-Areal) sind hierfür nur zwei Beispiele.

## **7. Gewerbe und Wohnen integriert denken – urbane Nutzungsmischung wo möglich und notwendig ermöglichen**

Mit der Baurechtsnovelle hat der Gesetzgeber 2017 die Gebietskategorie „Urbanes Gebiet“ in die Baunutzungsverordnung eingeführt, mit dem Ziel, die Nutzungsmischung insbesondere von Gewerbe und Wohnen sowie die Verdichtung innerstädtischer Standorte zu erleichtern. Aus Sicht der Wirtschaft besteht dabei jedoch die Gefahr, dass angesichts höherer Immissions- und Lärmschutzrichtwerte des Urbanen Gebietes ehemalige innerstädtische gewerbliche Bauflächen einseitig zu Gunsten der Wohnnutzung reduziert und gewerbliche Nutzungen zu einer undefinierten Restkategorie verkommen und ausschließlich als Schutz vor Verkehrslärm für die Wohnnutzung dienen sollen. Das entspricht allerdings nicht den städtebaulichen Zielsetzungen einer mit komplementären (nicht additiven) Nutzungen gemischten Stadt sowie einer Stadt der kurzen Wege. Dabei ist der Bedarf nach derartigen Standorten sowohl aus Sicht des Wohnens als auch aus Sicht des Gewerbes hoch. Urbane Nutzungsmischung sollte deshalb wo möglich und notwendig, d. h. an den geeigneten Standorten mit den geeigneten und komplementären Nutzungen, ermöglicht werden. Dabei muss das Verhältnis zwischen den Nutzungen entsprechend der Kategorie des Urbanen Gebietes nicht gleichgewichtet sein, aber in den Planungen müssen die Nutzungen gleichberechtigt behandelt werden. Die Spielräume, die in Urbanen Gebieten möglich sind, sollten genutzt werden, v. a. auch hinsichtlich der Lärmkontingentierung.

## **8. Clusterpolitik weiterführen und fortschreiben**

Die cluster- und innovationsorientierte Wirtschaftspolitik und -förderung der Stadt Regensburg erwies sich in der Vergangenheit als sehr erfolgreich. Diesen Weg gilt es auch in Zukunft mit Blick auf neue Trends und Entwicklungen fortzuführen. Hinsichtlich der Leitbranche „Automobilbau“, der bereits bestehenden Zukunftscluster „Elektromobilität“ und „Sensorik“ sowie der vorhandenen Verkehrsprobleme im Stadt-Umland-Zusammenhang bietet sich die Weiterentwicklung zu einem Zukunftscluster „Autonomes Fahren“ in Kombination mit den Themen Künstliche Intelligenz (KI) und Digitalisierung im industriellen Kontext an. Regensburg könnte sich in diesem Zusammenhang zu einem bundesweiten Kompetenzstandort mit herausgehobener Bedeutung entwickeln.

## **9. Entwicklungsbegleitender Infrastrukturausbau auf regionaler Ebene erforderlich**

Als wesentliches Entwicklungshemmnis und Flaschenhals hat sich neben der Knappheit an Industrie- und Gewerbegebäuden und Arbeitskräften vor allem die Verkehrsinfrastruktur erwiesen. Diese ist mit der wirtschaftlichen Dynamik und der zunehmenden wirtschaftlichen Verflechtung mit dem Umland nicht in gleichem Maße mitgewachsen. Wirtschaft ist aber auf eine leistungsfähige Infrastruktur sowie eine funktionierende Mobilität im regionalen und überregionalen Kontext angewiesen. Hierfür bedarf es eines begleitenden Infrastrukturausbau auf regionaler Ebene, der der zunehmenden Verflechtung zwischen Stadt und Umland Rechnung trägt. Dies sollte und kann sich nicht allein auf den Ausbau der Verkehrswege beschränken, sondern muss sich auch auf die Planung und Umsetzung neuer Mobilitätskonzepte unter Berücksichtigung der hohen Zahl an

Einpendlern aus dem Umland erstrecken. Der Ausbau der Infrastruktur umfasst dabei nicht nur die Verkehrsinfrastruktur, sondern ebenso die Bereitstellung schneller Zugänge zum Internet mit möglichst hoher Datenübertragungsrate auch im Umland sowohl für Unternehmen als auch für im Home Office arbeitende Beschäftigte.

## **10. Entwicklung räumlich integriert betrachten und stadtregional begleiten**

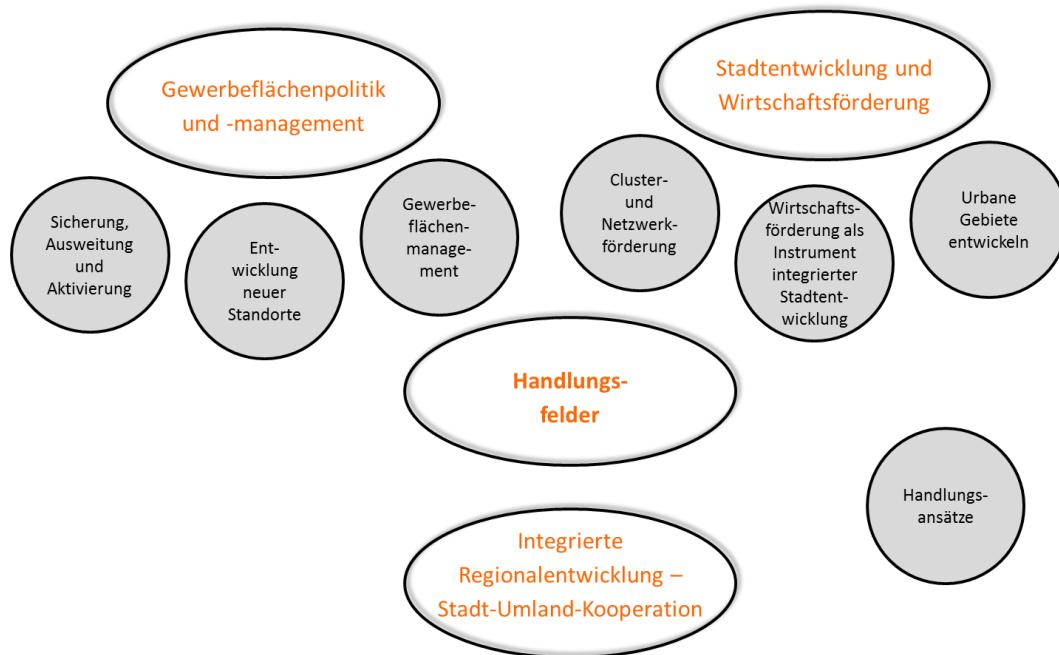
Die Entwicklung der Stadt Regensburg stößt an ihre räumlichen Grenzen und erstreckt sich immer mehr auf das Umland. Den funktionalen Arbeitsmarkt- und Wohnungsmarktregionen stehen mehrere administrative Regionen, vor allem bestehend aus der Stadt und dem Landkreis Regensburg, gegenüber. Ohne integrative Betrachtungsweise und kooperatives Handeln zwischen Stadt und Umland ist eine effektive und effiziente Steuerung der Entwicklungsprozesse und Siedlungsdynamiken kaum möglich. Erforderlich ist eine verstärkte stadtregionale Kooperation sowohl auf der konzeptionellen als auch auf der Umsetzungsebene.

## 7. Strategische Handlungsempfehlungen

Die Handlungsempfehlungen gliedern sich nach drei zentralen Handlungsfeldern, die wiederum sechs Handlungsansätze umfassen (vgl. Abbildung 38):

- Gewerbeflächenpolitik und -management, die bzw. das vor allem die Erfordernisse der gewerblichen Flächenbedarfe mit Blick auf die Quantitäten, Räume und Standorte umfasst. Entsprechend enthält das Handlungsfeld die drei Handlungsansätze „Sicherung, Ausweitung und Aktivierung der gewerblichen Flächenkulisse“, „Entwicklung neuer Standorte“ und „Gewerbeflächenmanagement“.
- Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung und Standortqualifizierung, die einerseits die wesentlichen städtischen Rahmenbedingungen und andererseits die Ausrichtung der Wirtschaftsförderung sowie die gewerblichen Einzelstandorte mit dem Ziel der Stärkung des Wirtschaftsstandortes in den Blick nimmt. Das Handlungsfeld umfasst die drei Handlungsansätze „Wirtschaftsförderung als zentrales Instrument integrierter Stadtentwicklung“, „Urbane Gebiete entwickeln“ und „Cluster- und Netzwerkförderung“.
- Integrierte Regionalentwicklung – Stadt-Umland-Kooperation. Sie greift die dringende Notwendigkeit auf, die vom Wachstum besonders betroffenen Fachpolitiken in einem stadtregionalen Zusammenhang zu begreifen und die Entwicklungsprozesse regional zu steuern.

Abbildung 38: Überblick über Handlungsfelder und Handlungsansätze



## 7.1 Gewerbevlächenpolitik und -management

Im Zentrum des Handlungsfeldes Gewerbevlächenpolitik und -management stehen die folgenden drei Fragen:

- Wie viele gewerbliche Bauflächen werden künftig gebraucht?
- Welche Art von gewerblichen Bauflächen an welchen Standorten wird künftig gebraucht?
- Mit welchen Instrumenten können gewerbliche Bauflächen in der benötigten Qualität und Quantität bereitgestellt werden?

### 7.1.1 Sicherung, Ausweitung und Aktivierung der gewerblichen Flächenkulisse

Die wesentlichen Empfehlungen zu diesem Handlungsansatz sind bereits in Kapitel 5.3 in Verbindung mit Kapitel 6.2 beschrieben. Demnach besteht zum einen die Notwendigkeit, dringend mittel- bis langfristig vorhandene Flächenpotenziale kurzfristig zu aktivieren, um die Handlungsfähigkeit sicherzustellen. Das erfordert die Baurechtschaffung, Erschließung und ggf. auch den Aufkauf von Flächen. Die räumliche Priorisierung und die einzelnen Standorte sind in nachfolgendem Abschnitt erläutert (vgl. Kapitel 7.1.2).

In längerfristiger Perspektive mit Blick auf die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (FNP) bedarf es einer Erweiterung der gewerblichen Bauflächenkulisse um zusätzliche 50 ha bis 100 ha, um den Bedarf nach gewerblichen Bauflächen langfristig bedienen zu können.

Die Forderung nach der Sicherung gewerblicher Bauflächen bezieht sich in erster Linie auf die Notwendigkeit, die vorhandene Kulisse in ihren Quantitäten bedarfsgerecht zu sichern. Entwicklungen der Vergangenheit, in der die gewerbliche Bauflächenkulisse zu Gunsten anderer Nutzungen reduziert wurde, sollten künftig vermieden werden. Das schließt einen Flächentausch oder eine Kompensation an anderer Stelle nicht aus (vgl. Leitlinie 5 im Kapitel 6.2). Für die Sicherung und Entwicklung der Flächen ist der Bebauungsplan das wichtigste Instrument. Für die Sicherung der gewerblichen Nutzungen sollte das Heranrücken von schutzbedürftigen Nutzungen vermieden und darauf geachtet werden, dass vorhandene gewerbliche Nutzungen nicht eingeschränkt werden.

### 7.1.2 Entwicklung neuer Standorte: TechCampus und Gewerbehöfe

#### Breites Portfolio an gewerblichen Bauflächen im Allgemeinen erforderlich

Die Stadt Regensburg benötigt auch zukünftig ein breites Portfolio an gewerblichen Potenzialflächen, um weiterhin Angebote für alle Nachfragergruppen und Nutzungen zur Verfügung stellen zu können. Ziel sollte zudem sein, möglichst viele Flächen in kommunaler Hand zu halten, um – auch hinsichtlich der Preisentwicklung – den Markt aktiv mitgestalten und Spekulationseffekten entgegentreten zu können. Insbesondere werden folgende Flächentypen künftig benötigt:

- Flächen für industrieorientierte Dienstleistungen (ggf. mit Kleinserienproduktion): Diese in der Regel innovativen und technologieorientierten kleinen und mittelständischen Unternehmen benötigen Flächen von rd. 3.000 bis rd. 10.000 m<sup>2</sup>

sowie eine möglichst urbane Lage mit Nähe zur Innenstadt und der Universität, also Standorte mit ähnlichen Lagequalitäten wie der TechCampus.

- Flächen für Handwerksbetriebe: Diese Unternehmen benötigen eher kleinere Grundstücke (i.d.R. bis 5.000 m<sup>2</sup>) in möglichst verkehrsgünstiger Lage (Stadt und Region).
- Flächen für das verarbeitende Gewerbe: Je nach Unternehmensgröße werden Flächen von rd. 1.000 m<sup>2</sup> bis über 10 ha mit einer sehr guten Verkehrsanbindung (Autobahn, Gleis) benötigt. Neben der Nachfrage aus der Stadt gibt es auch immer wieder wenig vorhersehbare große Ansiedlungsgesuche von außen, auf die die Stadt vorbereitet sein muss.
- Flächen für produktionsorientierte Logistik: Große Flächen mit sehr guter Verkehrsanbindung (Autobahn) für Unternehmen, die in direktem Zusammenhang mit ansässigen Betrieben des verarbeitenden Gewerbes stehen.
- Flächen für Büronutzung und Dienstleistungsunternehmen in einer Größenordnung von bis zu 250.000 m<sup>2</sup> BGF bis 2035.

Ausgehend von den Standortanforderungen der jeweiligen flächennachfragenden Branchen sind folgende Standort- und Flächentypen zur Befriedigung der Nachfrage geeignet:

- Industrieorientierte Dienstleistungen: neuer TechCampus;
- Handwerker: Flächen in Gewerbegebieten und angrenzende Erweiterungspotenziale gemäß FNP (v. a. kleinteilige Potenziale im Stadt norden und Stadtosten), Gewerbehof in verkehrsgünstiger und innenstadtnaher Lage;
- Verarbeitendes Gewerbe und produktionsorientierte Logistik: großflächige Reserven im Stadtosten;
- Dienstleister: urbane, innenstadtnahe Standorte (Bürolagen).

### **Kurzfristig ein neuer TechCampus, langfristig ein dritter TechCampus erforderlich**

Der TechCampus Regensburg auf dem Areal der ehemaligen Nibelungenkaserne bietet sehr gute Rahmenbedingungen für technologieintensive Unternehmen und innovative, produktionsorientierte Dienstleister. Die Nachfrage am Standort war sehr hoch, so dass fünf Jahre nach der ersten Ansiedlung im Jahr 2014 die Flächen im TechCampus weitgehend vergeben sind. Für Unternehmen an der Schnittstelle von Wirtschaft und Wissenschaft ist eine möglichst urbane Lage mit gemischten Nutzungen im Umfeld sehr attraktiv. Ausreichend große Flächenpotenziale in derartigen Lagen gibt es in der aktuellen gewerblichen Bauflächenkulisse des Flächennutzungsplans (FNP) nicht mehr (vgl. Kapitel 3.3), so dass wir bei der Neuaufstellung des FNP eine Neuaufnahme von gewerblichen Flächen für diese Zwecke empfehlen.

Die Anforderungen für einen neuen TechCampus sind:

- Innenstadt und Wissenschaftseinrichtungen (Universität, Ostbayerische Technische Hochschule, Uni-Klinikum) sollten schnell erreichbar sein (auch mit dem Fahrrad),
- sehr gute Verkehrsanbindung (MIV und ÖPNV),
- gemischt genutzte Nachbarschaft,
- Mindestgröße von rd. 8 ha, idealerweise rd. 10 ha oder mehr.

Aufgrund der Standortanforderungen sind vor allem Standorte im Süden von Regensburg (Umfeld Autobahn A 3) möglich und empfehlenswert.

### **Gewerbehöfe zur Sicherung der Gewerbeblächenbedarfe stadtaffiner Gewerbetreibender erforderlich**

Aufgrund der in den Kapiteln 3.2 und 3.3 dargestellten Entwicklungen kommt es insbesondere in Mischgebieten und urbanen Lagen zur Verlagerung und Verdrängung von kleinteiligen Gewerbe- und Handwerksbetrieben, die oft eine Versorgungsfunktion für die ansässige Wohnbevölkerung haben (z. B. Dachdecker, Elektriker). Ersatzflächen in den bestehenden Gewerbegebieten gibt es nur noch in geringem Umfang. Um die wohnortnahe Versorgung der Regensburger Bevölkerung zu sichern, empfehlen wir dringend den Bau eines Gewerbehofs bzw. bei entsprechender Nachfrage mehrerer Gewerbehöfe, um für die betroffenen Betriebe alternative Angebote zu schaffen. Der Fokus sollte auf Angeboten für nicht bis wenig störende Betriebe liegen.

Die Anforderungen an einen solchen Gewerbehof umfassen:

- Sehr gute Verkehrsanbindung (Autobahn) und möglichst zentrale Lage in der Stadt, um viele Kunden möglichst schnell erreichen zu können,
- Grundstück mit ausreichender Größe (in der Regel mindestens 1 ha, je nach Zahl der Geschosse auch kleiner möglich) und gesicherter Erschließung,
- Mehrgeschossige Bauweise mit Halle im Erdgeschoss (nutzbar als Lager, Werkstatt und/oder Garage) und Büroflächen im Obergeschoss (inklusive Sozialräume und ggf. Personalwohnungen),
- Gewerbliche Bauflächenkulisse des FNP, aber auch im Rahmen eines Urbanen Gebiets möglich.

Ausgehend von den Standortanforderungen sind Standorte im Westen der Stadt (Umfeld Autobahn A 93) sowie in der Nähe von Bundesstraßen (Walhalla-Allee, Hafen, Kasernenviertel) möglich und empfehlenswert.

Bei Planung und Realisierung eines Gewerbehofs sollte ggf. auf externe Expertise zurückgegriffen werden. So betreibt die Münchner Gewerbehof- und Technologiezentrumsgesellschaft mbH (MGH) sechs Gewerbehöfe in München, entwickelt auch Neubauten und berät Kommunen, in dem sie diesen ihr Know-how zur Verfügung stellt.

## Empfehlungen und Instrumente

Zur Umsetzung der Flächenaktivierung und Neuentwicklung von Standorten empfehlen wir folgende Maßnahmen und Schritte:

Sicherung eines breiten gewerblichen Flächenportfolios:

- Aktivierung der im FNP dargestellten gewerblichen Reserveflächen (insbesondere im Stadtzentrum und -osten) durch Einleitung von Bebauungsplanverfahren,
- Verdichtung im Bestand: Unternehmen beim Ersetzen von Stell- und Parkplätzen durch Parkhäuser beraten und unterstützen, Einführen von Car-Sharing-Modellen,
- Aktive Liegenschaftspolitik.

Für die Entwicklung eines neuen TechCampus:

- Geeignete Flächen identifizieren,
- Änderung der Darstellung im FNP zu gewerblicher Baufläche,
- Schaffung von Planungsrecht.

Für die Entwicklung eines Gewerbehofes:

- Konkrete Raum- und Flächenbedarfe für einen Gewerbehof ermitteln (z. B. durch Befragung bei Handwerksbetrieben der relevanten Branchen in innerstädtischen Lagen),
- Geeignete Flächen identifizieren, ggf. planerisch sichern und kaufen oder pachten,
- Betreiber- und Managementmodell klären (private oder kommunale Gesellschaft),
- Bau des Gewerbehofs.

### 7.1.3 Standortbezogenes Gewerbeflächenmanagement

Das standortbezogene Gewerbeflächenmanagement ist für die Stadt Regensburg kein neues Thema. Aus diesem Grund lautet die Empfehlung, das Gewerbeflächenmanagement weiter zu etablieren und ggf. fortzuentwickeln. Dabei hat sich gezeigt, dass Aufgaben wie Standortprofilierung, Standortqualifizierung oder ggf. Standortnetzwerkbildung nicht durch die Unternehmen am Standort selbst umgesetzt werden (können). Dafür bedarf es einer Steuerungsfunktion von außen. Diese Steuerungsfunktion muss die Stadt mit geeignetem Personaleinsatz übernehmen. Zu den Aufgaben des standortbezogenen Gewerbeflächenmanagements zählen im Allgemeinen:

- Profilbildung des Standortes,
- Stärken-Schwächen-Analyse des Standortes und Standort qualifizieren,
- Aktivierung von Flächenpotenzialen forcieren, gerade auch von privaten Grundstücken,

- Verdichtungspotenziale analysieren und heben,
  - Unternehmensnetzwerke zur Nutzung von Synergien etablieren und betreuen.

Im Speziellen sind die Notwendigkeiten der beschriebenen Aufgaben für die jeweiligen Gewerbestandorte zu klären sowie der Bedarf und die Mitwirkungsbereitschaft an standortbezogenen Unternehmensnetzwerken abzufragen.

Konkret sind erste grobe Handlungsansätze und Möglichkeiten der Nachverdichtung in den Standortpässen für die erhobenen und kartierten 27 Gewerbe- und Industriegebiete in der Stadt dargestellt. Sie dienen als Grundlage eines standortbezogenen Gewerbe- und Industriegebiet- managements.

## 7.2 Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung

Die nachfolgenden Themen sind in erster Linie das Ergebnis der Unternehmensgespräche sowie der Gespräche mit den Multiplikatoren. Sie setzen teils auf den beschriebenen Schwächen des Standortes auf (vgl. Kapitel 2.3). Alle Gesprächspartner hatten dabei naturgemäß einen wirtschaftlichen und keinen stadtentwicklungspolitischen Hintergrund. Gleichwohl waren in allen Gesprächen die stadtentwicklungspolitischen Rahmenbedingungen des Wirtschaftsstandortes zentrales Thema gerade auch in Bezug auf Handlungsnotwendigkeiten.

## 7.2.1 Wirtschaftsförderung als zentrales Instrument integrierter Stadtentwicklung

## Wohnen und Gewerbe zusammen denken

Das Thema Wohnen ist insbesondere bei den vielen wachsenden und innovativen Unternehmen der Stadt von hoher Bedeutung. Die Erhöhung der Beschäftigtenzahl setzt eine Zuwanderung von Erwerbstätigen voraus. Der Wohnungsmarkt ist dabei ein Standort- und Schlüsselfaktor für die Gewinnung neuer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

Trotz sehr hoher Dynamik der Wohnungsfertigstellungen<sup>37</sup> sind die Preise für das Wohnen in Regensburg in der Vergangenheit nominal gestiegen und die Suche nach einer nachfragegerechten Wohnung ist für viele Haushalte schwieriger geworden. In diesem Zusammenhang ist eine erfolgreiche Wohnungspolitik auch ein bedeutender Aspekt der Wirtschaftsförderung. Die Knappheit auf dem Wohnungsmarkt muss zweifellos beseitigt werden, allerdings nicht zu Lasten der Gewerbegebäuden. Beide Entwicklungen gehen Hand in Hand und bedingen sich gegenseitig. Klar ist, dass aus dieser Dynamik weitere Flächenbedarfe resultieren, die vermutlich einen Sprung der urbanen Siedlungsentwicklung Richtung Süden über die A3 erfordern und in Kooperation mit dem Umland zu lösen sind (vgl. Kapitel 7.3).

Davon unbenommen wird es auch zukünftig noch in wesentlichen Teilen emittierende Gewerbebetriebe geben, die das Wohnen wesentlich stören. Die Forderung nach einem Zusammendenken von Wohnen und Gewerbe bezieht sich nicht auf ein erzwungenes

<sup>37</sup> Die Stadt Regensburg hatte im Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre die höchste Wohnungsfertigstellungssintensität unter allen 401 Stadt- und Landkreisen Deutschlands.

Nebeneinander beider Nutzungen, das nach außen dem Postulat einer gemischt genutzten Stadt genügt, nach innen aber kaum Synergien, sondern ausschließlich Konflikte erzeugt. Die Funktionen sind in diesem Fall weiter zu trennen und das Heranrücken sensibler Nutzungen an emittierende gewerbliche Nutzungen zur Vermeidung von Konflikten auszuschließen.

### **Wirtschaftsbezogene Infrastruktur verbessern, regionales Verkehrskonzept erarbeiten**

Die Forderung betrifft in erster Linie die Verkehrs- und Kommunikationsinfrastruktur. Der Ausbau der Breitbandtechnologie ist zwingend erforderlich und bereits weit fortgeschritten. Der Ausbau eines umfassenden Glasfasernetzes ist geplant. Darüber hinaus ist auch die flächendeckende Bereitstellung von schnellem mobilen Internet nach dem aktuellsten 5G-Mobilfunkstandard notwendig, da viele Anwendungen, wie autonomes Fahren (vgl. Kapitel 7.2.3) oder E-Health (Einsatz digitaler Technologien im Gesundheitswesen), ohne die mit 5G möglichen Übertragungsraten kaum realisierbar sind. In vielen Regionen Deutschlands gibt es bereits Planungen für erste Testnetze: In Baden-Württemberg soll der neue Standard möglichst schnell in einer Stadt flächendeckend getestet werden, in Darmstadt wird aktuell durch die Telekom ein Testnetz aufgebaut, das bis zum Frühjahr 2020 in Betrieb gehen soll. Regensburg sollte sich zusammen mit dem Freistaat auch in diesem Bereich aktiv um eine Vorreiterrolle bemühen.

Dagegen hat der Ausbau der Verkehrsinfrastruktur mit der Entwicklung der Stadt und der Gesamtregion sowie den damit verbundenen zunehmenden Verflechtungen nicht Schritt gehalten. Nahezu jedes befragte Unternehmen bemängelt die nicht mehr bedarfsgerechte Verkehrsinfrastruktur. Dies gilt nicht nur mit Blick auf die zunehmenden Schwierigkeiten für die wachsende Zahl von Einpendlern, ihren Arbeitsplatz in der Stadt zu erreichen, insbesondere aus dem nördlichen Landkreis Regensburg, der nördlichen Oberpfalz und dem Bayerischen Wald.

Auch die Erreichbarkeit der Arbeitsorte von der Innenstadt und den übrigen Wohngebieten in der Stadt wird kritisch betrachtet. Dabei geht es nicht nur um den Autoverkehr, sondern auch um den ÖPNV (Qualität der Anbindung), die Fahrradinfrastruktur (z. B. Fahrradweg von der Innenstadt nach Neutraubling) und Park & Ride-Möglichkeiten. Gerade die innovativen Unternehmen mit einer jungen, urbanen Belegschaft denken dabei über die individuelle Mobilität hinaus und wünschen sich innovative, zukunftsfähige Mobilitätskonzepte. Eine zentrale Forderung dabei ist die Erstellung eines intermodalen, regionalen Verkehrskonzeptes, welches über die Stadtgrenze hinausreicht. Wie beim Wohnen wird diese Herausforderung nur in Zusammenarbeit mit dem Umland zu lösen sein (vgl. Kapitel 7.3). Die Verkehrspolitik stellt neben der Wohnungspolitik die zweite wichtige Fachpolitik zur Förderung der wirtschaftlichen Entwicklung in der Stadt dar.

Im Sinne einer nachhaltigen Flächennutzung sind in diesem Kontext auch neue Ansätze bei der Bereitstellung von Stellplätzen zu entwickeln. Anstelle ebenerdiger Parkplätze sollte vermehrt auf gestapelte Lösungen wie Parkhäuser und Quartiersgaragen gesetzt werden, insbesondere auch bei der Neuentwicklung von Quartieren und Gewerbestandorten. Bei bestehenden ebenerdigen Stellplatzanlagen sollte eine intensivere Nutzung geprüft werden – sei es durch den Bau eines Parkhauses auf der Fläche, die Überbauung der Stellplätze mit einem Bürogebäude oder der mehrfachen Nutzung bisher nur temporär genutzter Stellflächen (z. B. an der Continental Arena).

## Zusätzliche Flächenangebote für Büro und innenstadtaffines Gewerbe

Mit der Entwicklung der Region hat nicht nur die Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen, sondern auch nach Büroräum angezogen. Deshalb nimmt das Entwicklungskonzept in der Aktualisierung auch die Büronutzung in den Blick. Im Unterschied zu den gewerblichen Bauflächen werden für die Zukunft unter bestimmten Voraussetzungen generell keine gravierenden Knappheiten bei der Bauflächenkulisse für Büronutzungen gesehen.

Das liegt zum einen daran, dass angesichts der Regensburger Wirtschaftsstruktur die Funktionen der Büronutzungen sehr eng mit der Industrie und den Industrieunternehmen verflochten sind. Ausgangspunkt der Flächenbedarfe ist vielfach der industrielle Sektor. Um diese Flächennachfrage zu decken, bedarf es dringend kurzfristig eines zweiten, und mittel- bis langfristig eines dritten TechCampus (vgl. Kapitel 7.1.2). Zum anderen bieten die heutigen Bürostandorte der Stadt noch Nachverdichtungspotenziale (z. B. Gewerbepark).

Auch als Folge des starken industriellen Anteils sind andere unternehmensnahe Dienstleistungen wie Beratung, Architektur und Planung oder Marketing, in der Stadt noch vergleichsweise unterrepräsentiert. Diese Art von Unternehmen sucht nicht die Nähe zur Industrie oder zur Wissenschaft und Forschung. Die Lage zur Innenstadt, die Verkehrsanbindung und attraktive Nutzungsmischung sind wesentliche Standortanforderungen. Aufgrund der zunehmenden Anspannung auf dem Büroflächenmarkt sollte gerade für diese Art von Unternehmen die Büronutzung bei neuen Quartiers- oder größeren Projektentwicklungen zukünftig noch stärker in den Fokus genommen werden. Das gilt insbesondere für Entwicklungen in den etablierten, gut erschlossenen und erreichbaren Bürolagen. Rückblickend hätten unter diesem Gesichtspunkt die Entwicklung des Dörnbergforums oder des Candis-Quartiers einen höheren Büroflächenanteil vertragen.

Für das innenstadtaffine Gewerbe wurde bereits das Instrument der Gewerbehofinitiative beschrieben (vgl. Kapitel 7.1.2). Als Standorte für einen Gewerbehof kommen u. a. die nachfolgend beschriebenen urbanen Gebiete in Frage.

### 7.2.2 Urbane Gebiete entwickeln

Die beschriebene Verbindung von Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklung kann ihren räumlichen Ausdruck in der Gebietskategorie des Urbanen Gebietes finden. Voraussetzung ist, dass sich der Standort für alle Nutzungen der geplanten Mischung eignet, die Nutzungen gleichberechtigt nebeneinander stehen und komplementär zueinander sind. Das Gewerbe darf in Urbanen Gebieten nicht auf die Rolle des Lärmschutzes reduziert werden. Gegebenenfalls bietet sich bei der Suche und Entwicklung von Urbanen Gebieten auch die vorgeschlagene Regelung eines Flächentausches an: Gewerbliche Bauflächen, die sich auch für Wohnnutzung eignen, könnten im Flächentausch auch als Urbanes Gebiet entwickelt werden. Unter Umständen lässt sich auch ein Gewerbehof im Urbanen Gebiet umsetzen. Urbane Gebiete können ein Baustein zur Begleitung des wirtschaftlichen Strukturwandels in der Stadt sowie zur Sicherung von Standorten für stadtaffines Gewerbe in zentralen Lagen sein. Sie sind ein Beitrag zum Ziel einer komplementär gemischten Stadt und können von Verdrängung bedrohtem innerstädtischen Gewerbe eine Standortalternative bieten. Unter diesen Bedingungen kann das Urbane Gebiet einen wichtigen Aspekt bei der Bereitstellung zusätzlicher Flächenangebote für Büronutzungen und innenstadtaffines Gewerbe spielen.

### 7.2.3 Cluster- und Netzwerkförderung weiterführen und -entwickeln

#### Weiterentwicklung des Clusteransatzes und Netzwerkförderung

In den Unternehmensgesprächen wurde die Cluster- und Netzwerkförderung der Stadt sehr positiv bewertet. Gleichzeitig wurde jedoch darauf hingewiesen, sich nicht auf Erreichtem auszuruhen. Die bestehenden Ansätze sollten fortgeführt und entsprechend den veränderten Rahmenbedingungen weiterentwickelt werden. Dabei geht es um die Fragestellung, wie sich die Stadt zukünftig positioniert. Eine Betonung von Technologie-freundlichkeit reicht nicht aus. Es braucht bei verschiedenen Themen eine Schärfung des Profils beispielsweise mit Blick auf die Digitalisierung. Aufsetzend auf den vorhandenen Zukunftsfeldern wurden insbesondere die folgenden Themen genannt:

- Smart-City und Energie,
- Industrielle Künstliche Intelligenz,
- Mobilität und autonomes Fahren und
- Digitalisierung in der Industrie.

Der Erfolg des TechCampus verdeutlicht, dass die Cluster- und Netzwerkpolitik auch räumlich umgesetzt werden sollte, indem die Stadt beispielsweise gezielt passende Flächenangebote für Unternehmen aus den jeweiligen Branchen macht. Dies sollte Regensburg auch in Zukunft für Unternehmen aus den aktuellen und ggf. künftigen Clustern ermöglichen (vgl. Kapitel 7.1.2).

#### Regensburg als Kompetenzstandort für autonomes Fahren und KI entwickeln

Im Zusammenhang mit der beschriebenen Verkehrsproblematik und unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen wirtschaftlichen Kompetenzen in diesem Bereich sollte ein Konzept mit dem Freistaat, dem Bund und der Wirtschaft entwickelt werden, das die Mittel und Wege aufzeigt, wie sich Regensburg als Kompetenzstandort für autonomes Fahren und Künstliche Intelligenz (KI) in Deutschland entwickeln kann. Das Thema ist hochaktuell und es ist zu vermuten, dass viele Städte und Regionen über vergleichbare Ansätze nachdenken. In anderen Städten gibt es bereits einzelne Modellprojekte zum autonomen Fahren (z. B. Bad Birnbach, Berlin, Hamburg). Das vorgeschlagene Modellvorhaben geht aber weit über einen autonomen Bus, der laufend eine immer gleiche Strecke von A nach B zurücklegt, hinaus. Es geht explizit um die Untersuchung von Fragen nach dem Beitrag autonomen Fahrens im Zusammenspiel mit Künstlicher Intelligenz und neuen Mobilitätsformen

- zur Bewältigung der Verkehrsprobleme (z. B. Pendeln) in einer sich dynamisch entwickelnden Stadtregion mit ländlichem Umland oder
- zur Schaffung urbaner Standorte jenseits der vorhandenen dicht bebauten Innenstadt mit kaum noch vorhandenen Flächenpotenzialen.

Und es geht um die Prüfung von Lösungsansätzen.

## Neuen Cluster Energie und Energieeffizienz etablieren

Der Themenkomplex Energie und Energieeffizienz bietet ebenfalls gute Ansatzpunkte für die Schärfung des Profils der Stadt und die Etablierung eines neuen Clusters. An der Ostbayerischen Technischen Hochschule Regensburg ist bereits ein leistungsfähiger Forschungsschwerpunkt Energie etabliert. Zudem wird aktuell die Bayerische Landesagentur Energie und Klimaschutz in Regensburg angesiedelt. Direkt neben dem künftigen Standort der Landesagentur plant der Bayerische Bauindustrieverband ein Innovationszentrum Digitalisiertes Bauen für die Bayerische Bauindustrie, das den Wissenstransfer zwischen Wissenschaft und Bauwirtschaft fördern und beschleunigen soll. Auch sind in Regensburg bereits eine Reihe von Unternehmen ansässig, die sich intensiv mit dem Umbau unseres Energiesystems beschäftigen.

Damit perspektivisch ein neues Cluster etabliert werden kann, sollte neben den bereits vorhandenen und geplanten (wissenschaftlichen) Einrichtungen auch die praktische Umsetzung in Regensburg realisiert werden (d. h. Errichtung energieeffizienter und CO<sub>2</sub>-freier Quartiere wie bei der Modernisierung der Margaretenau oder der Entwicklung der Prinz-Leopold-Kaserne), um einen Mehrwert für die gesamte Stadt zu erreichen.

## Profilierung nach außen verbessern

Nach Ansicht einiger befragter Unternehmen ist die Kommunikation des städtischen Profils nach außen verbesserungswürdig. Die Stärken und die Erfolge der Stadt sollten zur Positionierung im nationalen und internationalen Standortwettbewerb besser kommuniziert und vermarktet werden. Aus Sicht der Unternehmen ist die Profilierung auch ein notwendiges und erfolgversprechendes Instrument zur Gewinnung innovativer „Köpfe“. Regensburg konkurriert in diesem Bereich mit nationalen und internationalen Metropolen und ist allein schon aufgrund der Größe deutlich unbekannter als Berlin, Hamburg oder München.

Neben der traditionellen Imagekampagne wurden Ansätze wie Showcases und Schaufenster diskutiert, mit denen die Regensburger Wirtschaft mit ihren Produkten und Dienstleistungen der Gesellschaft und der Wissenschaft näher gebracht werden kann.

## 7.3 Integrierte Regionalentwicklung – Stadt-Umland-Kooperation

Die dynamische wirtschaftliche Entwicklung der Region macht an den administrativen Grenzen der Stadt Regensburg nicht halt. Der Wirtschaftsstandort Regensburg ist nicht ein städtischer Standort, sondern eine Region, in der es vielfältige Verflechtungen zwischen Stadt und Umland gibt. Die täglich annähernd 41.000 Einpendler allein aus dem Landkreis Regensburg in die Stadt sind nur ein Ausdruck dieser Verflechtungen. An unterschiedlichen Stellen im Bericht ist auf die zwingende Notwendigkeit einer integrierten Regionalentwicklung hingewiesen worden. Auf Dauer werden die Stadt Regensburg, der Landkreis Regensburg und ggf. weitere Kreise nicht allein in der Lage sein, das regionale Wachstum und die strukturellen Veränderungen räumlich angemessen zu steuern und zu bewältigen. Die Verkehrsproblematik sowie die Flächenknappheit für alle Nutzungen sind nur ein Ausdruck dieser Entwicklung. Die möglichen Themen einer stadtregionalen Kooperation sind vielfältig und umfassen beispielsweise:

- Standortprofilierung,
- Demografie und Fachkräftesicherung,

- Wohnen und Wirtschaft inkl. Flächen (Wohnbauland, Wirtschafts-, Grün- und Ausgleichsflächen),
- Mobilität und Verkehr,
- Daseinsvorsorge und
- Tourismus.

Ansätze einer Kooperation bestehen bereits in der Region. Zur Vorbereitung dieser Kooperation wurde vor über 15 Jahren das „Teilraumgutachten Stadt und Umland Regensburg“ erarbeitet. Ein Ergebnis dieses Gutachtens war die Gründung der Arbeitsgemeinschaft Lebens- und Wirtschaftsraum Regensburg, bestehend aus der Stadt Regensburg und 14 Kommunen aus den Landkreisen Regensburg und Kelheim. Nach Aussagen vieler befragter Akteure ist die Zusammenarbeit zwischen den Gebietskörperschaften der Wirtschaftsregion Regensburg verbesserungsbedürftig, um die beschriebenen Herausforderungen gemeinsam bewältigen zu können. Es bietet sich deshalb an, die Zusammenarbeit auf eine neue organisatorische und inhaltliche Grundlage zu stellen.

Als Erfolgsfaktoren für eine gute Kooperation zwischen Städten und ihrem Umland haben sich in anderen Regionen zum einen die Motivation und die Beweggründe und zum anderen die Organisation und das Management mit folgenden ausgewählten Aspekten erwiesen<sup>38</sup>:

- gemeinsames Aufgaben- und Problemverständnis,
- Vertrauen und Kooperation auf Augenhöhe, dabei aber treibende Kräfte (in der Regel ausgehend von der politischen Spitze und/oder der Verwaltungsspitze des räumlichen Zentrums) stärken,
- Einbindung der Politik,
- demokratische Legitimierung,
- projektbezogene Verbindlichkeiten,
- Impulse/Anreize von außen (z. B. Landesförderprogramme) und
- Transparenz und klare Organisation.

In diesem Zusammenhang werden folgende Projekte im Handlungsfeld integrierte Regionalentwicklung vorgeschlagen:

- **Zur Verdeutlichung von Notwendigkeit und Erfolgen:** Besuch von und Austausch mit bestehenden erfolgreichen Kooperationen mit für die Region Regensburg besonders interessanten Themen, z. B. Übertragung von Wohnbauflächenbedarf und Ausgleichsflächen im Regionalplan auf Umlandgemeinden in der Region Freiburg, regionales Wohnungsmarktmonitoring als Basis für künftige Siedlungsentwicklung in der Stadtregion Münster, Gründung einer regionalen Wohnungsbaugesellschaft in Erlangen, interkommunale Gewerbeflächenentwicklung (Gewerbeimmobiliendatenbank) in der Metropolregion Mitteldeutschland e.V. oder gemeinsame Wirtschaftsförderungsgesellschaft von Stadt und Umland in der Region Augsburg/Wirtschaftsraum Augsburg A<sup>3</sup> (Stadt Augsburg und Landkreise Augsburg und Aichach-Friedberg).
- **Zur Verdeutlichung der konkreten Bedarfe:** Erarbeitung eines integrierten regionalen Entwicklungskonzeptes mit einem Entwicklungsszenario für 400.000 bis 500.000 Einwohner in der Region und Folgenanalyse für die oben beschriebenen

<sup>38</sup> empirica erarbeitet zurzeit für die Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg ein Gutachten zum Thema Stadt-Umland-Kooperationen.

Themenfelder, insbesondere Wohnen, Wirtschaft und Wirtschaftsflächen, Verkehr und Mobilität sowie Daseinsvorsorge und ggf. Tourismus. Ende 2019 hat die Stadt zusammen mit dem Landkreis Regensburg die Erarbeitung eines Entwicklungskonzepts für die Region Regensburg beauftragt und damit einen ersten Schritt zu einer stärkeren Zusammenarbeit in der Region getan.

- **Zur Förderung der Umsetzung:** In Absprache und Kooperation mit dem Freistaat Bayern und ggf. mit dem Bund Initierung eines Wettbewerbs oder Förderung von Modellregionen analog zu Initiativen in anderen Bundesländern (z. B. Stadt.Umland.NRW).

## STANDORTPÄSSE DER GEWERBEGEBIETE

*Siehe gesonderter Anhang.*

## ANHANG

### 8. Literatur

Bersch, Johannes u. a. (2018): Unternehmensdynamik in der Wissenswirtschaft in Deutschland 2016: Gründungen und Schließungen von Unternehmen, Gründungsdynamik in den Bundesländern, Internationaler Vergleich, Wagniskapital-Investitionen in Deutschland und im internationalen Vergleich, Studien zum deutschen Innovationssystem, No. 3-2018, Expertenkommission Forschung und Innovation (EFI), Berlin.

Dobberstein, Monika (1997): Bürobeschäftige – Entwicklung einer Methode zur Schätzung der Bürobeschäftigten im Rahmen von Büroflächennachfrageprognosen. Dissertation, Dortmund.

Gehrke, Birgit u. a. (2013): Neuabgrenzung forschungsintensiver Industrien und Güter. NIW/ISI/ZEW-Listen 2012. Studien zum deutschen Innovationssystem 8-2013, Berlin.

KfW Bankengruppe (Hg.) (2019): KfW-Gründungsmonitor 2019. Frankfurt am Main.

Läpple, Dieter (2016): Produktion zurück in die Stadt. Ein Plädoyer. In: Bauwelt 211 (35.2016), 22-29.

Referat für Wirtschaft, Wissenschaft und Finanzen, Amt für Wirtschaft und Wissenschaft der Stadt Regensburg (Hg.) (2019): Gewerblicher Mietpreisspiegel 2018.

Scholz, Carola (2019): Die Produktion der Zukunft wird wieder urban sein. In: Planerin 5\_19, 42-44.

Simons, Harald und Lukas Weiden (2015): Schwarmstädte in Deutschland. Ursachen und Nachhaltigkeit der neuen Wanderungsmuster in Deutschland – Ausgewählte Ergebnisse. Berlin.

## 9. Unternehmensbefragung

### 9.1 Fragebogen



#### Unternehmensbefragung

im Rahmen der Fortschreibung des Entwicklungskonzeptes  
„Gewerbliche Bauflächen“ für die Stadt Regensburg

Themenbereich: Allgemeine Fragen zum Unternehmen

Frage 1: Seit wann sind Sie in Regensburg ansässig?

Frage 2: Welche Nutzung betreiben Sie in Ihrer Immobilie bzw. welcher Branche kann Ihr Unternehmen überwiegend zugeordnet werden?

- Ernährungsgewerbe
- Papier-/ Druckgewerbe
- Glas-/Keramikgewerbe
- Metallerzeugung/ -verarbeitung
- Chemische Industrie/ Pharma
- Fahrzeug- und Maschinenbau
- Herstellung Möbel, Schmuck u.ä.
- Textil-/ Leder-/ Bekleidungsgewerbe
- Herstellung von elektronischen, optischen und elektrischen Erzeugnissen
- Sonstiges Verarbeitendes Gewerbe
- Ver- und Entsorgung
- Baugewerbe
- Kfz-Handel/ Reparatur, Tankstellen
- Verkehr/ Logistik/ Lagerei
- Telekommunikation/ IT
- Finanz/ Versicherungs-DL
- Grundstücks- und Wohnungswesen
- Unternehmensberatung
- Recht, Steuer, Wirtschaftsprüfer
- Architektur-/ Ingenieurbüro
- PR/ Werbung
- Sonst. DL für Unternehmen
- Gesundheits-/ Sozialwesen
- Sonst. DL für Personen
- Sonstiges

Frage 3: Bei Ihrem Betrieb handelt es sich um ...

- einen Einzelbetrieb ohne Filiale(n)/ Zweigniederlassung(en)
- den Hauptsitz eines Unternehmens mit Filiale(n)/ Zweigniederlassung(en)
- eine Filiale/ Zweigniederlassung eines inländischen Unternehmens
- eine Filiale/ Zweigniederlassung eines ausländischen Unternehmens

**Frage 4: Wie viele Personen sind im Unternehmen am Standort Regensburg beschäftigt?**

bis 5       6 bis 9       10 bis 25       26 bis 49       50 bis 99       100 bis 249

über 249 und zwar ca. \_\_\_\_\_ Mitarbeiter (bitte ausfüllen)

**Frage 5: Sind Sie Mieter, Pächter oder Eigentümer am Standort Regensburg?**

(*Mehrfachnennungen möglich*)

- Ich habe (ein) Gebäude bzw. Räumlichkeiten in einem Gebäude angemietet.  
 Ich habe ein Grundstück gepachtet.  
 Ich bin Eigentümer einer Immobilie.

**Frage 6: Werden (neuere) Bürokonzepte wie Desksharing (freie Platzwahl), Homeoffice oder die Nutzung von Coworking Spaces in Ihrem Unternehmen genutzt?**

- Nein       Ja, und zwar... (*Mehrfachnennungen möglich*)  
 Homeoffice       Desksharing       Nutzung von Coworking Spaces  
 Reversibles Büro (Wände flexibel)       Kreative Meetingräume  
 Sonstiges: \_\_\_\_\_

**Frage 7: Wie gut ist Ihr Unternehmen nach Ihrer Einschätzung auf Veränderungen durch die Megatrends Digitalisierung (z.B. digitales Dokumentenmanagement, Cloud Computing) und/ oder Industrie 4.0 (z.B. stärkere Vernetzung innerhalb und zwischen Unternehmen, intelligente Produktionsverfahren und Fabriken) vorbereitet?**

- Gar nicht vorbereitet  
 Weniger gut vorbereitet  
 Eher gut vorbereitet  
 Gut vorbereitet  
 Sehr gut vorbereitet  
 Keine Auswirkungen auf das Unternehmen erwartet

**Frage 8: Wie werden sich die Megatrends Digitalisierung und Industrie 4.0 nach Ihrer Einschätzung in Ihrem Unternehmen auswirken?**

Informationsbedarf:	<input type="checkbox"/> steigt	<input type="checkbox"/> sinkt	<input type="checkbox"/> unverändert
Investitionsbedarf:	<input type="checkbox"/> steigt	<input type="checkbox"/> sinkt	<input type="checkbox"/> unverändert
Weiterbildungsmaßnahmen:	<input type="checkbox"/> steigt	<input type="checkbox"/> sinkt	<input type="checkbox"/> unverändert
Umsatz:	<input type="checkbox"/> steigt	<input type="checkbox"/> sinkt	<input type="checkbox"/> unverändert
Anzahl Mitarbeiter:	<input type="checkbox"/> steigt	<input type="checkbox"/> sinkt	<input type="checkbox"/> unverändert
Flächenbedarf Produktion:	<input type="checkbox"/> steigt	<input type="checkbox"/> sinkt	<input type="checkbox"/> unverändert
Flächenbedarf Lager/ Logistik:	<input type="checkbox"/> steigt	<input type="checkbox"/> sinkt	<input type="checkbox"/> unverändert
Flächenbedarf Büro:	<input type="checkbox"/> steigt	<input type="checkbox"/> sinkt	<input type="checkbox"/> unverändert
Flächenbedarf F&E:	<input type="checkbox"/> steigt	<input type="checkbox"/> sinkt	<input type="checkbox"/> unverändert
Flächenbedarf insgesamt:	<input type="checkbox"/> steigt	<input type="checkbox"/> sinkt	<input type="checkbox"/> unverändert
veränderte Standortanforderungen:	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> weiß nicht
veränderte Raumanforderungen:	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> weiß nicht

**Themenbereich: Unternehmensplanung****Frage 9: Hat sich die Zahl der Beschäftigten in Ihrem Unternehmen in den vergangenen 5 Jahren verändert?**

- Nein    Beschäftigtenzahl gesunken    Beschäftigtenzahl gestiegen    weiß nicht

**Frage 10: Plant Ihr Unternehmen in den kommenden Jahren eine Veränderung der Beschäftigtenzahl?**

- Nein    Noch unklar    Ja, Rückgang der Beschäftigtenzahl  
 Ja, kurzfristig (laufendes Jahr) Erhöhung um ca. \_\_\_\_\_ Mitarbeiter  
 Ja, mittelfristig (nächste 2 bis 5 Jahre) Erhöhung um ca. \_\_\_\_\_ Mitarbeiter

**Frage 11: Gab es in den vergangenen 10 Jahren die Absicht, das Unternehmen innerhalb der Stadt Regensburg zu verlagern oder zu erweitern?**

- Ja    Nein → Weiter mit Frage 14

**Frage 12: Hatte Ihr Unternehmen bei der geplanten Verlagerung bzw. Erweiterung Probleme? (Mehrachnennungen möglich)**

- Keine Problem: Vorhaben konnte(n) stets problemlos realisiert werden.  
 Weiß nicht/ Nicht bekannt  
 Fehlender Marktüberblick über geeignete Gewerbegebiete/-gebäude  
 Keine passenden Angebote zu geeigneten Gewerbegebieten/-gebäuden  
 Zu hohe Preise für geeignete Gewerbegebiete/-gebäude  
 Finanzierung des Vorhabens  
 Bau-/ genehmigungsrechtliche Hürden  
 Ungenügendes Interesse/ Engagement der Stadt am Vorhaben  
 Andere Probleme:
- 
- 
- 

**Frage 13: Wurde die geplante Verlagerung bzw. Erweiterung innerhalb der Stadt Regensburg realisiert?**

- Ja    Nein

**Frage 14: Planen Sie in den kommenden 5 Jahren bauliche Investitionen am Standort Regensburg? (Mehrachnennungen möglich)**

- Umbau/ Sanierung/ Modernisierung/ Instandsetzung von Gebäuden  
 Erneuerung/ Aufwertung/ Instandsetzung Grundstück  
 Neubau von Gebäuden  
 Nein  
 Weiß nicht/ Nicht bekannt

**Frage 15: Planen Sie in den kommenden 5 Jahren Ihr Unternehmen bzw. Teile davon aufzugeben oder aus Regensburg weg an einen anderen Standort zu verlagern?**

- Ja, Aufgabe des Unternehmens       Nein       Weiß nicht
- Ja, Verlagerung und zwar nach:  
 LK Regensburg     Übriges Bayern     Übriges Deutschland     Ausland

Falls „ja“, bitte nennen Sie Gründe (*Mehrfachnennungen möglich*):

- Fehlende Erweiterungsmöglichkeiten am aktuellen Standort  
 Keine geeignete Alternativ-/ Erweiterungsflächen am Standort Regensburg  
 Flächen zu teuer, Mietsteigerungen, hohes Mietpreisniveau  
 Zu hohe Lohnkosten am Standort Regensburg  
 Fehlende Fach- bzw. Arbeitskräfte am Standort Regensburg  
 Konflikte mit benachbarten Nutzungen (z.B. Verkehr, Emissionen)  
 Fehlende Unternehmensnachfolge  
 Sonstiges: \_\_\_\_\_

**Frage 16: Wie schätzen Sie den künftigen Flächenbedarf Ihres Unternehmens am Standort Regensburg ein?**

- Flächenbedarf gleichbleibend     Flächenbedarf sinkend  
 Flächenbedarf steigend und zwar um:

	Fläche in m <sup>2</sup>	Zusätzlicher Flächenbedarf in m <sup>2</sup>		
	aktuell	kurzfristig (laufendes Jahr)	mittelfristig (kommande 2-5 Jahre)	langfristig (> 5 Jahre)
Grundstücksfläche				
Gebäudenutzfläche insgesamt				
davon Produktion				
davon Büro und ähnliches				
davon Lager/ Logistik				
davon Forschung/ Entwicklung				

### Themenbereich: Standorteinschätzung und Verkehr

#### Frage 17: Wie wichtig sind für Sie – unabhängig von Ihrem gegenwärtigen Standort – folgende Eigenschaften für die Attraktivität des Unternehmensstandortes?

Bitte auf einer Skala von 1 (unwichtig) bis 5 (sehr wichtig) bewerten.

	1	2	3	4	5	k. A.
Autobahnansbindung	<input type="checkbox"/>					
Schienenanschluss	<input type="checkbox"/>					
Wasserstraßenanschluss	<input type="checkbox"/>					
ÖPNV-Anschluss	<input type="checkbox"/>					
Breitbandanschluss ≥ 1 GBit/s	<input type="checkbox"/>					
Nähe Uni/ Hochschule	<input type="checkbox"/>					
Nähe TechBase/ BioPark	<input type="checkbox"/>					
Nähe Innenstadt	<input type="checkbox"/>					
Nähe Güterverkehrszentrum	<input type="checkbox"/>					
Nähe zu Zulieferern	<input type="checkbox"/>					
Nähe zu Kunden	<input type="checkbox"/>					
Nähe zu Kooperationspartnern	<input type="checkbox"/>					
Möglichkeit 24/7-Betrieb*	<input type="checkbox"/>					

\* Betrieb rund um die Uhr möglich

#### Frage 18: Besteht am aktuellen Standort des Unternehmens Probleme oder Defizite? (Mehrfachnennungen möglich)

- |  |   |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Nein                                      | <input type="checkbox"/> Schlechte Breitbandanbindung                                   |
| <input type="checkbox"/> Weiß nicht/ Nicht bekannt                 | <input type="checkbox"/> Schlechte Erreichbarkeit mit Fahrrad                           |
| <input type="checkbox"/> Luftemission durch das eigene Unternehmen | <input type="checkbox"/> Arbeitskräftemangel  |
| <input type="checkbox"/> Lärmemission durch das eigene Unternehmen | <input type="checkbox"/> Fehlende Gastronomie/ Versorgung                               |
| <input type="checkbox"/> Sauberkeit im Umfeld                      | <input type="checkbox"/> Fehlende soziale Infrastruktur (z.B. Kitas)                    |
| <input type="checkbox"/> Image/ Repräsentativität des Umfelds      | <input type="checkbox"/> Nutzungseinschränkungen durch benachbarte Nutzungen wie Wohnen |
| <input type="checkbox"/> Stellplatzmangel/ Parken                  | <input type="checkbox"/> Sonstiges: _____   |
| <input type="checkbox"/> Überlastung der Straßen                   | _____   |
| <input type="checkbox"/> Schlechte Straßenanbindung                | _____   |
| <input type="checkbox"/> Schlechte ÖPNV-Anbindung                  | _____   |

#### Frage 19: Wann ist in Ihrem Unternehmen für die überwiegende Zahl Ihrer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Arbeitsbeginn?

- |   |   |   |
|---|---|---|
| <input type="checkbox"/> vor 6 Uhr            | <input type="checkbox"/> zwischen 6 und 7 Uhr | <input type="checkbox"/> zwischen 7 und 8 Uhr |
| <input type="checkbox"/> zwischen 8 und 9 Uhr | <input type="checkbox"/> nach 9 Uhr           |   |

Wird in Ihrem Unternehmen in mehreren Schichten gearbeitet?

- |                               |  |  |
|-------------------------------|--|--|
| <input type="checkbox"/> Nein | <input type="checkbox"/> 2-Schicht-Betrieb | <input type="checkbox"/> 3-Schicht-Betrieb |
|-------------------------------|--|--|

**Frage 20: Mit welchem Verkehrsmittel erreichen Ihre Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ihren Arbeitsplatz?**

	überwiegend (über 50%)	häufig (25 – 50%)	teilweise (5 – 25%)	kaum/ nie (0 – 5%)
ÖPNV	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
PKW	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Motorrad, Roller etc.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fahrrad	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
zu Fuß	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**Frage 21: Was könnte die Stadt Regensburg tun, damit (noch) mehr Ihrer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit dem ÖPNV zum Arbeitsplatz kommen?  
(Mehrfachnennungen möglich)**

- Entfernung zwischen Haltestelle und Arbeitsstätte verringern
- ÖPNV-Taktung verbessern
- Bessere Anbindung in Randzeiten (vor 6 Uhr und nach 20 Uhr)
- Bessere Anbindung des Umlandes
- Finanzielle Anreize verstärken (Job-Ticket etc.)
- Alternative Streckenführung unter Umgehung der Innenstadt
- Sonstiges: \_\_\_\_\_

**Frage 22: Wie viele Stellplätze für Mitarbeiter und Kunden sind vorhanden? Wie hoch ist der Bedarf nach Stellplätzen tatsächlich? Planen Sie in absehbarer Zeit die Errichtung weiterer Stellplätze?**

Anzahl vorhandener Stellplätze: \_\_\_\_\_

Einschätzung des tatsächlichen Bedarfs: \_\_\_\_\_

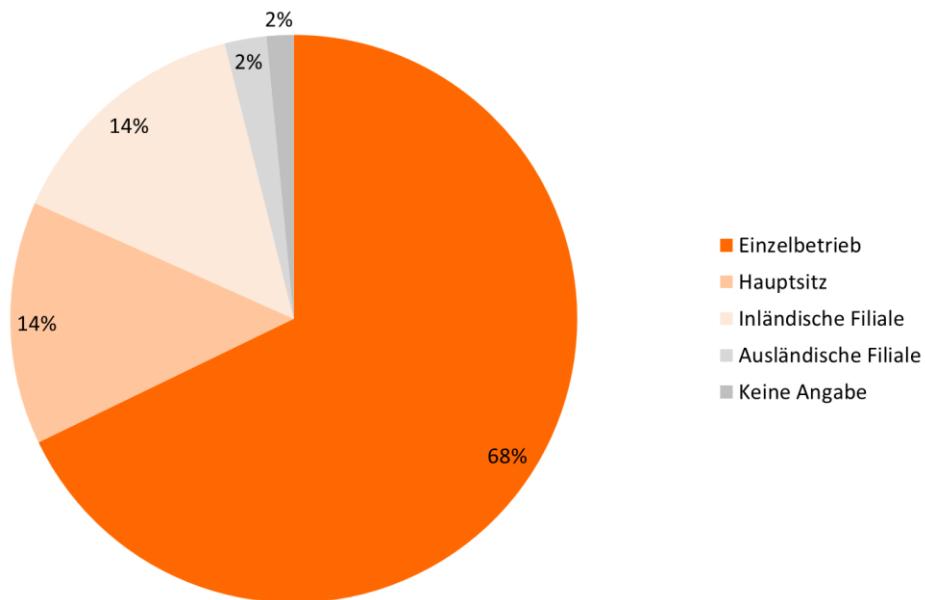
Anzahl der geplanten Stellplätze: \_\_\_\_\_

**Frage 23: Was kann Ihrer Einschätzung nach die Stadt Regensburg konkret zur Verbesserung der Standortbedingungen Ihres Unternehmens beitragen?  
(Mehrfachnennungen möglich)**

- |  |   |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Verbesserung Straßenanbindung           | <input type="checkbox"/> Benennung eines zentralen städtischen Ansprechpartners für Ihr Unternehmen |
| <input type="checkbox"/> Bereitstellung Erweiterungsflächen      | <input type="checkbox"/> Sonstiges: _____   |
| <input type="checkbox"/> Verbesserung Schienenanbindung          | _____   |
| <input type="checkbox"/> Verbesserung Breitband-Anbindung        | _____   |
| <input type="checkbox"/> Verbesserung ÖPNV-Anbindung - Bus       | _____   |
| <input type="checkbox"/> Verbesserung ÖPNV-Anbindung - Stadtbahn | _____   |

## 9.2 Weitere Ergebnisse der Unternehmensbefragung

Abbildung 39: Unternehmens-/Betriebstyp der befragten Unternehmen

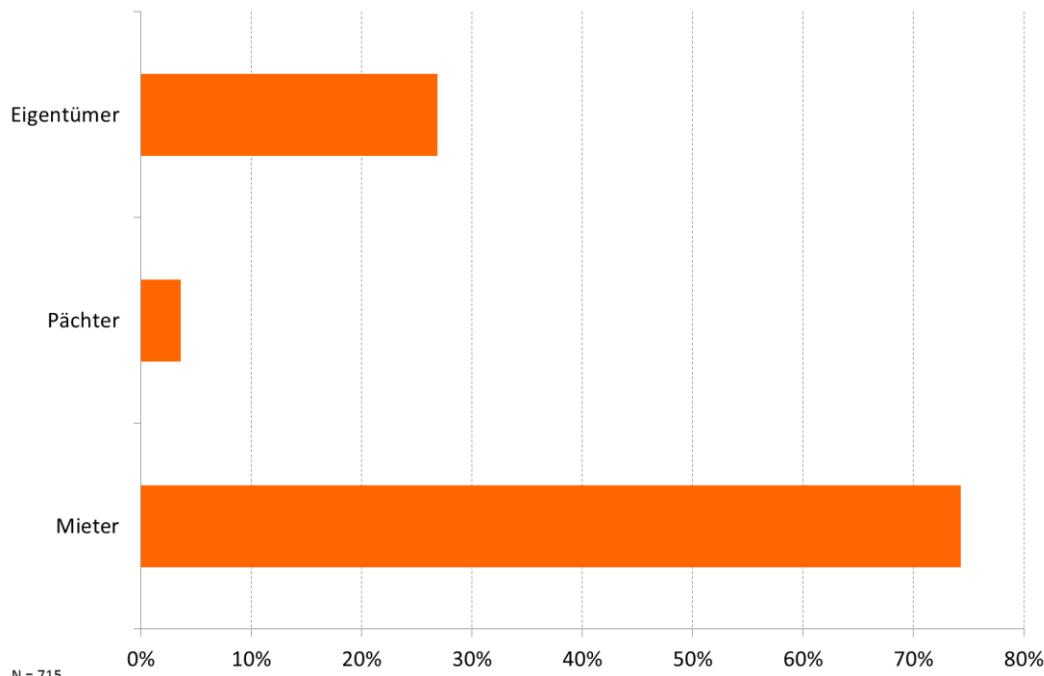


N = 715

Quelle: Unternehmensbefragung

empirica

Abbildung 40: Flächeneigentumsverhältnisse der befragten Unternehmen

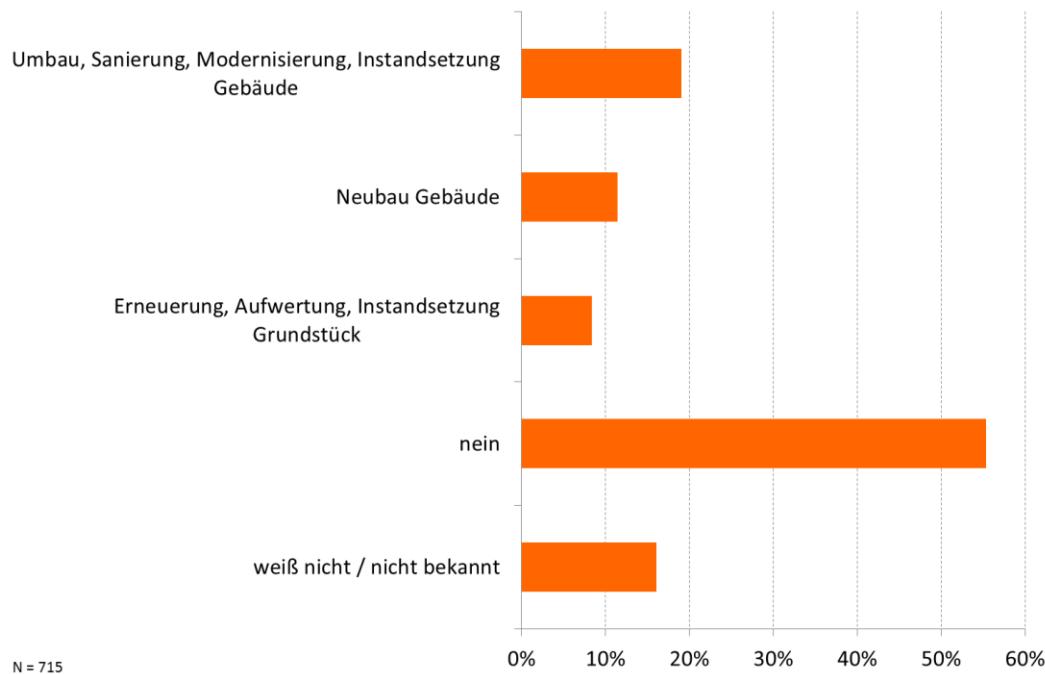


Quelle: Unternehmensbefragung

empirica

empirica

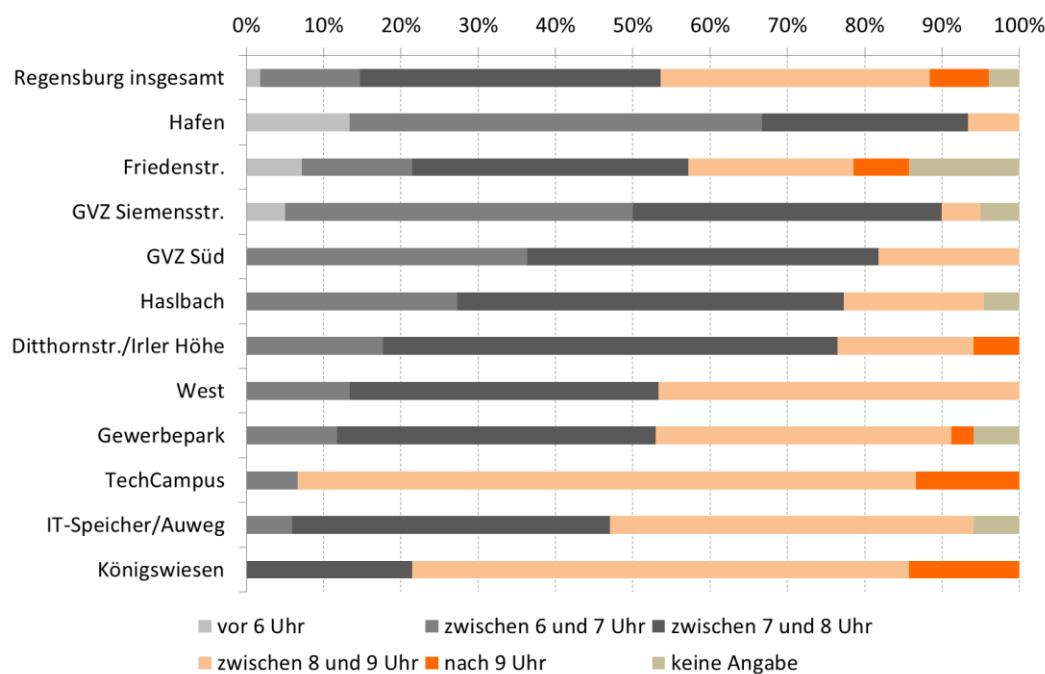
**Abbildung 41: Geplante bauliche Investitionen der Unternehmen am Standort Regensburg**



Quelle: Unternehmensbefragung

empirica

**Abbildung 42: Arbeitsbeginn in Regensburg und ausgewählten Gewerbestandorten**

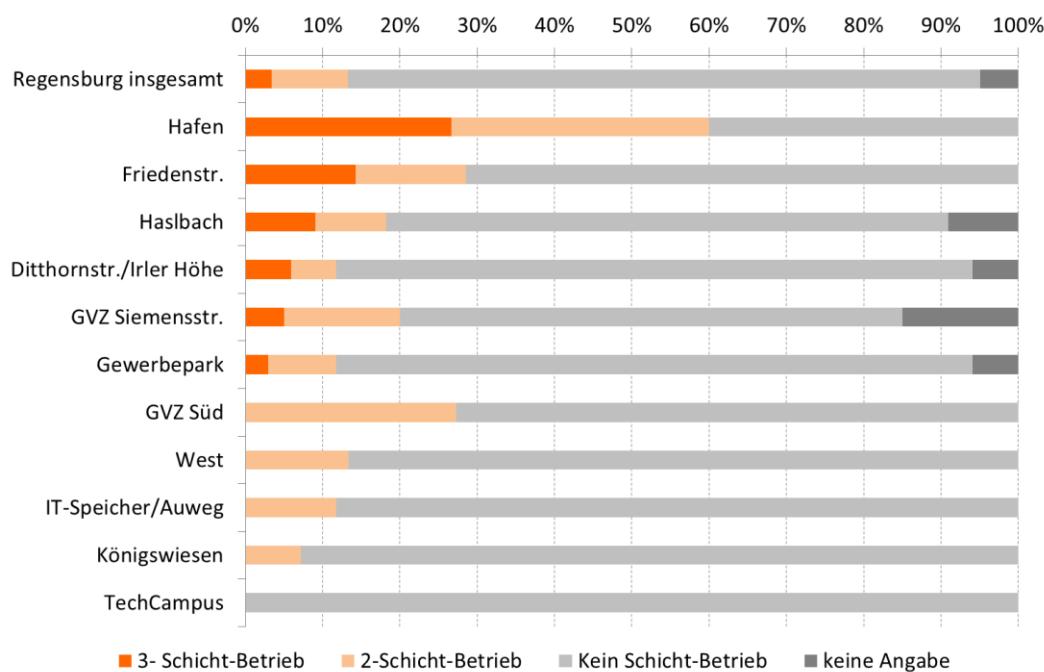


Quelle: Unternehmensbefragung

empirica

empirica

**Abbildung 43: Schichtbetrieb in Regensburg und ausgewählten Gewerbe-standorten**



Quelle: Unternehmensbefragung

empirica

## 10. Expertengespräche

### 10.1 Leitfaden

#### Standort und Entwicklungstrends

- Wie beurteilen Sie Stärken und Schwächen des Wirtschaftsstandorts Regensburg (z. B. hinsichtlich Fachkräfte, Infrastruktur, Branchenschwerpunkte) ...
  - im Allgemeinen,
  - bezogen auf Ihre Branche,
  - bezogen auf Ihr Unternehmen?
- Bestehen am aktuellen Mikrostandort des Unternehmens Probleme oder Defizite?
- Was sind aus Ihrer Sicht zentrale Hemmnisse und Probleme für die zukünftige Entwicklung des Wirtschaftsstandorts Regensburg?
- Wo sehen Sie weitere Entwicklungspotenziale für den Standort?
- Mit welchen Maßnahmen könnten Ihrer Einschätzung nach die Hemmnisse überwunden bzw. die Potenziale gehoben werden?
- Was wären darüber hinaus sinnvolle Maßnahmen und Projekte, um den Wirtschaftsstandort Regensburg weiter zu stärken? [möglichst konkret: Wie? Was genau? Stichwort Resilienz]

- 3 Forderungen an die Stadt: Was sollte passieren, um die hiesigen Rahmenbedingungen für die Wirtschaftsakteure weiter zu verbessern und die wirtschaftliche Prosperität beizubehalten?
- Sehen Sie globalen Trends/Megatrends, die künftig die Anforderungen Ihres Unternehmens an die nachgefragten Flächen und Räume (Produktion, Logistik, Büro, ...) und an die gewerblichen Standorte verändern (Stichworte: Digitalisierung, Industrie 4.0, Sharing Economy)? Wenn ja, welche sind dies und welche Veränderungen gehen damit einher (hinsichtlich Lage, Infrastruktur, Ausstattung und Gestaltung, Informations-/Investitionsbedarf, Flächenbedarf usw.)?

#### Flächen

- Wie wird sich die Flächennachfrage in Regensburg in den kommenden Jahren in Ihrer Branche/nach Ihrer Einschätzung entwickeln?
- Reichen die vorhandenen Gewerbeplänenpotenziale aus (quantitativ und qualitativ)?
- Ist das Urbane Gebiet nach BauNVO eine Antwort auf ggf. vorhandene Flächenengpässe?
- Konnten in der Vergangenheit Flächenwünsche Ihres Unternehmens am Standort Regensburg nicht erfüllt werden? Falls ja, an welche alternativen Standorte sind Sie ausgewichen bzw. wären Sie ausgewichen?
- Welche Art von Gewerbeplänen (Kriterien) wird Ihr Unternehmen in Zukunft besonders nachfragen? Passt der Bedarf zum aktuellen Gewerbeplänenangebot der Stadt?
- Welche Rolle kann die Verdichtung vorhandener Standorte in einer künftigen Gewerbeplänenstrategie spielen? Wo gibt es Hemmnisse und wie können diese ggf. beseitigt werden? Ist das für Ihr Unternehmen/Ihre Branche ein Thema?
- Gibt es eine Nachfrage nach gestapelten Nutzungsmöglichkeiten (Stichwort: Gewerbehöfe)? Ist das für Ihr Unternehmen/Ihre Branche ein Thema?
- Welche Bedeutung kommt den gewerblichen Grundstückspreisen in der Stadt zu?
- Wie wirken sich ökologische, soziale und wirtschaftliche Erwägungen bei Ihrem Unternehmen/Ihre Branche auf Flächennachfrage und Standortentscheidungen aus? (Stichwort Nachhaltigkeit von Gewerbegebieten)

#### Stadt-Umland-Beziehungen

- Ein großer Teil der Erwerbstätigen und Unternehmer pendelt jeden Tag nach Regensburg ein. Inwieweit ist die Verkehrsinfrastruktur diesen Pendelbewegungen gewachsen oder bestehen diesbezüglich Engpässe? Welche Lösungsmöglichkeiten gibt es die Engpässe zu beseitigen?

#### Unternehmensplanung

- Wie wird sich Ihr eigenes Unternehmen am Standort Regensburg in den kommenden Jahren voraussichtlich entwickeln?

- Planen Sie in kommenden Jahren Investitionen am Standort Regensburg (Erweiterung, Modernisierung/Umbau, ...)?
- Wie groß ist der künftige Flächenbedarf Ihres Unternehmens? (bei Erweiterung differenziert nach Nutzungstyp und Fristigkeit)
- Besitzt Ihr Unternehmen in der Stadt Regensburg ungenutzte oder in den kommenden 5 Jahren freiwerdende Gewerbegebäude oder Räumlichkeiten?

Vertiefende Themen aus der Unternehmensbefragung

- Werden (neuere) Bürokonzepte wie Desksharing (freie Platzwahl), Homeoffice oder die Nutzung von Coworking Spaces in Ihrem Unternehmen genutzt?
- Wie kann aus Ihrer Sicht die Nutzung des ÖPNV für Ihre Mitarbeiter attraktiver werden?

## 10.2 Interviewte Unternehmen und Institutionen

- AVL Software und Functions GmbH
- Bayernhafen GmbH & Co. KG
- BMW Group Werk Regensburg
- BSH Hausgeräte GmbH
- Engel & Völkers Commercial Regensburg
- GEFASOFT Automatisierung und Software GmbH
- Gewerbepark Regensburg
- Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz
- IHK Regensburg für Oberpfalz / Kelheim
- INSYS MICROELECTRONICS GmbH
- Krones AG
- Landkreis Regensburg
- Maschinenfabrik Reinhhausen
- Fr. Ant. Niedermayr GmbH & Co. KG
- RBD Regensburg Business Development GmbH
- SGB-SMIT Group Starkstrom-Gerätebau GmbH
- Sparkasse Regensburg
- Vector Informatik GmbH

## 11. Definition technologie- und wissensintensiven Branchen

Die Abgrenzung der technologie- und wissensintensiven Branchen orientiert sich an der Abgrenzung von NIW, ISI und ZEW<sup>39</sup>. Die dort getroffene Definition basiert auf den Wirtschaftsgruppen (Dreisteller). Im vorliegenden Konzept wurde dagegen die Wirtschaftsabteilungen (Zweisteller) betrachtet, da eine Auswertung der Gründungen für die Wirtschaftsgruppen durch das Bayerische Landesamt für Statistik sehr zeit- und kostenaufwendig gewesen wäre.

- Forschungsintensive Industrien
  - 20 Herstellung von chemischen Erzeugnissen
  - 21 Herstellung von pharmazeutischen Erzeugnissen
  - 22 Herstellung von Gummi- und Kunststoffwaren
  - 26 Herstellung von DV-Geräten, elektronischen und optischen Erzeugnissen
  - 27 Herstellung von elektrischen Ausrüstungen
  - 28 Maschinenbau
  - 29 Herstellung von Kraftwagen und Kraftwagenteilen
  - 30 Sonstiger Fahrzeugbau
- Technologie- und wissensintensive Dienstleistungen
  - 61 Telekommunikation
  - 62 Erbringung von Dienstleistungen der Informationstechnologie
  - 63 Informationsdienstleistungen
  - 71 Architektur- und Ingenieurbüros; technische, physikalische und chemische Untersuchung
  - 72 Forschung und Entwicklung

## 12. Ergebnistabelle der Wirtschaftsstrukturanalyse

<sup>39</sup> Gehrke, Birgit u. a. (2013): Neuabgrenzung forschungsintensiver Industrien und Güter. NIW/ISI/ZEW-Listen 2012. Studien zum deutschen Innovationssystem 8-2013, Berlin.

**Tabelle 7: Tabellarische Ergebnisse der Wirtschaftsstrukturanalyse**

WZ Nr.	Kennziffer	SV-Beschäftigte				Sektoraler Beschäftigtenanteil				Entwicklung von 2009 bis 2018		
		Bezugsraum / Untersuchungsraum		Deutschland		Regensburg		Deutschland		Regensburg		Deutschland
		Jahr	2009	2018	2009	2018	2009	2018	2009	2018	2009	2018
01-03	Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	212.009	250.983	77	151	0,8%	0,8%	0,1%	0,1%	18,4%	96,1%	1,66
05-09	Bergbau u. Gewinnung v. Steinen u. Erden	97.632	67.737	108	106	0,4%	0,2%	0,1%	0,1%	-30,6%	-1,9%	1,41
10	Hrst. von Nahrungs- und Futtermitteln	561.067	631.029	1.111	1.154	2,1%	1,9%	1,2%	0,9%	12,5%	3,9%	0,92
11	Getränkeherstellung	72.647	67.879	204	*	0,3%	0,2%	0,2%	k.A.	-6,6%	k.A.	k.A.
12	Tabakverarbeitung	10.210	8.831	0	0	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	-13,5%	-	-
13-15	Herstellung von Textilien, Bekleidung, Leder	147.789	126.870	51	34	0,6%	0,4%	0,1%	0,0%	-14,2%	-33,3%	0,78
16-17	Hrst.v.Holz-,Korb-,Korkwaren, Papier, Pappe	252.652	235.826	48	48	0,9%	0,7%	0,0%	0,0%	-6,7%	0,0%	1,07
18	Druckgewerbe u. Vervielfältigung	177.462	132.060	439	687	0,7%	0,4%	0,5%	0,6%	-25,6%	56,5%	2,10
19	Kokerei und Mineralölverarbeitung	29.434	24.894	0	0	0,1%	0,1%	0,0%	0,0%	-15,4%	-	-
20-21	Herstellung von chemischen u. pharmazeut. Erzeug	434.947	482.692	404	*	1,6%	1,5%	0,4%	k.A.	11,0%	k.A.	k.A.
22	Herstellung v. Gummi- u. Kunststoffwaren	354.527	401.865	127	493	1,3%	1,2%	0,1%	0,4%	13,4%	288,2%	3,42
23	Hrst.v.Glas,Keramik,Verarb.Steine+Erden	211.566	205.896	213	161	0,8%	0,6%	0,2%	0,1%	-2,7%	-24,4%	0,78
24	Metallerzeugung und -bearbeitung	322.208	291.692	441	360	1,2%	0,9%	0,5%	0,3%	-9,5%	-18,4%	0,90
25	Herstellung von Metallerzeugnissen	754.153	832.094	621	569	2,8%	2,5%	0,6%	0,5%	10,3%	-8,4%	0,83
26-27	Hrst. v.DV-Gerät., elektr.u.opt.Erzeugn., elektr. Aus	769.298	788.741	7.770	9.321	2,9%	2,4%	8,1%	7,5%	2,5%	20,0%	1,17
28	Maschinenbau	924.590	1.062.588	2.439	3.261	3,4%	3,2%	2,5%	2,6%	14,9%	33,7%	1,16
29-30	Hrst. v. Kraftwagen u. Kraftwagenteilen, Sonstiger F	928.753	1.102.319	15.596	17.967	3,5%	3,4%	16,2%	14,5%	18,7%	15,2%	0,97
31	Herstellung von Möbeln	121.549	116.569	23	*	0,5%	0,4%	0,0%	k.A.	-4,1%	k.A.	k.A.
32	Herstellung von sonstigen Waren	209.515	253.132	255	232	0,8%	0,8%	0,3%	0,2%	20,8%	-9,0%	0,75
33	Rep. u.Install. v. Masch. u.Ausrüstungen	115.576	165.859	42	360	0,4%	0,5%	0,0%	0,3%	43,5%	757,1%	5,97
35-39	Energie-/Wasserversorgung, Entsorgung	444.292	479.577	1.323	1.434	1,7%	1,5%	1,4%	1,2%	7,9%	8,4%	1,00
41	Hochbau	301.430	298.337	489	529	1,1%	0,9%	0,5%	0,4%	-1,0%	8,2%	1,09
42	Tiefbau	179.110	217.098	438	*	0,7%	0,7%	0,5%	k.A.	21,2%	k.A.	k.A.
43	Vorber.Baust.arb.,Bauinst.,so.Ausbau gew.	1.096.271	1.331.797	1.821	1.638	4,1%	4,1%	1,9%	1,3%	21,5%	-10,0%	0,74
45	Handel m. Kfz; Inst.halt. u. Rep. v. Kfz	608.991	655.715	1.794	2.010	2,3%	2,0%	1,9%	1,6%	7,7%	12,0%	1,04
46	Großhandel (ohne Handel mit Kfz)	1.323.952	1.388.787	2.686	2.910	4,9%	4,2%	2,8%	2,3%	4,9%	8,3%	1,03
47	Einzelhandel (ohne Handel mit Kfz)	2.029.453	2.403.722	6.561	7.291	7,6%	7,3%	6,8%	5,9%	18,4%	11,1%	0,94
49	Landverkehr u. Transp.i.Rohrfernleitungen	460.834	655.494	1.812	2.479	1,7%	2,0%	1,9%	2,0%	42,2%	36,8%	0,96
50-51	Schiffahrt und Luftfahrt	84.183	89.007	81	47	0,3%	0,3%	0,1%	0,0%	5,7%	-42,0%	0,55
52	Lagerei u. Erbr.v. sonst. DL f.d.Verkehr	634.518	743.238	1.375	1.925	2,4%	2,3%	1,4%	1,6%	17,1%	40,0%	1,20
53	Post-, Kurier- und Expressdienste	202.983	303.429	1.031	1.386	0,8%	0,9%	1,1%	1,1%	49,5%	34,4%	0,90
55	Beherbergung	245.092	310.904	589	745	0,9%	0,9%	0,6%	0,6%	26,9%	26,5%	1,00
56	Gastronomie	543.923	772.779	2.114	2.894	2,0%	2,4%	2,2%	2,3%	42,1%	36,9%	0,96

Kennziffer	Bezugsraum / Untersuchungsraum	SV-Beschäftigte				Sektoraler Beschäftigtenanteil				Entwicklung von 2009 bis 2018		
		Deutschland		Regensburg		Deutschland		Regensburg		Deutschland	Regensburg	Rel. Vergleich
		Jahr	2009	2018	2009	2018	2009	2018	2009	2018		
58	Verlagswesen	140.362	136.975	686	302	0,5%	0,4%	0,7%	0,2%	-2,4%	-56,0%	0,45
59-60	Film, TV, Kino u. Tonstudio, Rundfunkveranstalter	91.828	104.209	163	154	0,3%	0,3%	0,2%	0,1%	13,5%	-5,5%	0,83
61	Telekommunikation	101.857	58.464	279	405	0,4%	0,2%	0,3%	0,3%	-42,6%	45,2%	2,53
62-63	DL der Informationstechnologie und Informations-DL	480.735	776.691	1.103	2.686	1,8%	2,4%	1,1%	2,2%	61,6%	143,5%	1,51
64	Erbringung von Finanzdienstleistungen	667.620	618.611	1.818	1.666	2,5%	1,9%	1,9%	1,3%	-7,3%	-8,4%	0,99
65	Versich., Rückvers.u.Pens.ka.(o.Soz.vers)	208.005	168.212	452	288	0,8%	0,5%	0,5%	0,2%	-19,1%	-36,3%	0,79
66	M.Finanz-u.Versicherungs-DL verb.Tätigk.	120.537	178.835	676	657	0,4%	0,5%	0,7%	0,5%	48,4%	-2,8%	0,66
68	Grundstücks- und Wohnungswesen	214.652	265.308	675	966	0,8%	0,8%	0,7%	0,8%	23,6%	43,1%	1,16
69	Rechts-,Steuerberatung, Wirtsch.-prüfung	384.493	467.997	1.664	1.910	1,4%	1,4%	1,7%	1,5%	21,7%	14,8%	0,94
70	Verw.u.Führ. v.Untern.u.Betr.Unt.berat.	337.982	707.399	785	1.046	1,3%	2,2%	0,8%	0,8%	109,3%	33,2%	0,64
71	Architektur-, Ingenieurbüros; Labore	373.779	583.450	999	2.145	1,4%	1,8%	1,0%	1,7%	56,1%	114,7%	1,38
72	Forschung und Entwicklung	168.017	225.465	377	543	0,6%	0,7%	0,4%	0,4%	34,2%	44,0%	1,07
73	Werbung und Marktforschung	116.397	144.223	338	419	0,4%	0,4%	0,4%	0,3%	23,9%	24,0%	1,00
74	Sonst.freiberufl., wiss.u.techn. Tätigk.	36.369	66.888	370	164	0,1%	0,2%	0,4%	0,1%	83,9%	-55,7%	0,24
75	Veterinärwesen	19.385	31.902	36	70	0,1%	0,1%	0,0%	0,1%	64,6%	94,4%	1,18
77	Vermietung von beweglichen Sachen	76.101	86.821	287	373	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	14,1%	30,0%	1,14
78	Vermittl. u.Überlassung v.Arbeitskräften	705.625	877.495	3.401	8.363	2,6%	2,7%	3,5%	6,7%	24,4%	145,9%	1,98
79	Reisebüros,-veranst.u.son.Reservier.-DL	70.374	83.451	144	176	0,3%	0,3%	0,1%	0,1%	18,6%	22,2%	1,03
80	Wach- u.Sicherh.dienste sowie Detekteien	121.759	176.369	193	363	0,5%	0,5%	0,2%	0,3%	44,9%	88,1%	1,30
81	Gebäudebetreuung;Garten-u.Landschaftsbau	493.204	789.221	1.831	2.826	1,8%	2,4%	1,9%	2,3%	60,0%	54,3%	0,96
82	Wirtschaftl.DL f.Unt.u.Priv.pers.a.n.g.	200.582	374.501	258	995	0,7%	1,1%	0,3%	0,8%	86,7%	285,7%	2,07
84	Öffentl. Verwalt.,Verteidigung;Soz.vers.	1.649.754	1.792.413	5.918	6.698	6,1%	5,5%	6,2%	5,4%	8,6%	13,2%	1,04
85	Erziehung und Unterricht	998.083	1.273.484	4.527	6.583	3,7%	3,9%	4,7%	5,3%	27,6%	45,4%	1,14
86	Gesundheitswesen	1.926.543	2.447.432	10.603	14.765	7,2%	7,4%	11,0%	11,9%	27,0%	39,3%	1,10
87	Heime (ohne Erholungs- und Ferienheime)	755.070	1.039.097	1.504	1.850	2,8%	3,2%	1,6%	1,5%	37,6%	23,0%	0,89
88	Sozialwesen (ohne Heime)	468.145	1.307.170	1.080	3.153	1,7%	4,0%	1,1%	2,5%	179,2%	191,9%	1,05
90-93	Kunst, Unterhaltung und Erholung	214.905	292.931	706	892	0,8%	0,9%	0,7%	0,7%	36,3%	26,3%	0,93
94	Interessenvertr.+Vereinig.(o.Soz.we+Spo)	442.156	472.214	2.046	2.530	1,6%	1,4%	2,1%	2,0%	6,8%	23,7%	1,16
95	Reparatur v.DV-Geräten u.Gebrauchsgütern	36.015	33.909	238	61	0,1%	0,1%	0,2%	0,0%	-5,8%	-74,4%	0,27
96	Sonstige überwieg. persönliche DL	305.242	320.699	800	777	1,1%	1,0%	0,8%	0,6%	5,1%	-2,9%	0,92
97	Private Haushalte mit Hauspersonal	33.638	48.416	111	139	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	43,9%	25,2%	0,87
98	DL+Herst. v. Waren d. PH f. Eigenbed.	20	786	0	*	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	k.A.	3830,0%	-
99	Exterritoriale Organisat. u. Körpersch.	28.127	18.049	0	0	0,1%	0,1%	0,0%	0,0%	-35,8%	-	-
xx	Keine Zuordnung möglich	4.589	1.701	2	0	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	-62,9%	-	-
Gesamt		26.854.566	32.870.228	96.153	124.157	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	22,4%	29,1%	1,05

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der empirica-Regionaldatenbank

empirica

empirica