



Entwicklungskonzept
“Gewerbliche Bauflächen“
für die
Stadt Regensburg

Teil 1: Bericht

April 2008



Entwicklungskonzept "Gewerbliche Bauflächen" für die Stadt Regensburg

Auftraggeber: Stadt Regensburg
Postfach 11 06 43
93019 Regensburg

Telefon: 0941 / 507 56 26
Telefax: 0941 / 507 46 29
Email: stadtentwicklung@regensburg.de

www.regensburg.de

Auftragnehmer: Arbeitsgemeinschaft Steinbeis / PAN GEO:



Steinbeis Beratungszentrum (SBZ) (Federführung)
Regionalentwicklung und Wirtschaftsförderung
Willi-Bleicher-Straße 19
D-70174 Stuttgart

Telefon: 0711 / 1839-5
Telefax: 0711 / 1839-700
Email: musch@stw.de

www.stw.de/beratung



PAN GEO Unternehmen für Angewandte Geografie
Schwabenbergstraße 25
70190 Stuttgart

Telefon: 0711 / 5 09 09 71
Telefax: 0711 / 5 09 09 72
Email: info@pangeo.de

www.pangeo.de

Projektteam: Arge Steinbeis & PAN GEO:

- **Betreuung** Dipl.-Wirtsch.-Ing.: August A. Musch (Steinbeis)
- **Leitung** Dr. Johannes G. Feifel (PAN GEO)
- **Bearbeitung** Dipl.-Geogr. Christoph Ellsel (Steinbeis)
Dipl.-Geogr. Bernd Wolff (PAN GEO)

Projektbegleiten-

der Arbeitskreis: Stadt Regensburg:

Dipl. Ing. Arch. Christine Schimpfermann
(Planungs- und Baureferentin, berufsmäßige Stadträtin)

Dipl.-Geogr. Anton Sedlmeier
(Amtsleiter, Amt für Stadtentwicklung)

Dipl.-Geogr. Armin Mayr
(Abteilungsleiter im Amt für Stadtentwicklung)

Dipl.-Volkswirt Manfred Koller
(Amtsleiter, Amt für Wirtschaftsförderung)

Dipl.-Physiker Toni Lautenschläger
(Stv. Amtsleiter, Amt für Wirtschaftsförderung)

Dipl.-Geogr. Karl Maag
(Amt für Stadtentwicklung)

Inhaltsverzeichnis:

1	Ausgangssituation und Aufgabenstellung des Konzepts	1
1.1	Anlass und Zweck des Konzepts	1
1.2	Ausgangssituation und Rahmenbedingungen	2
1.3	Ziele und Grundlagen des Konzepts	4
1.4	Aufgabenstellung des Konzepts	6
1.5	Inhaltlich-methodisches Vorgehen	6
2	Bestand an Gewerbeflächen und gewerblichen Unternehmen in Regensburg 2007	8
2.1	Gewerbeflächenbestand in der Stadt Regensburg 2007	8
2.1.1	Analyse und Bewertung des Gewerbeflächenbestands in der Stadt Regensburg 2007	8
2.1.2	Gewerbeflächenbestand im Umland der Stadt Regensburg 2007	19
2.2	Analyse und Bewertung des Unternehmensbestands in der Stadt Regensburg 2007	22
2.2.1	Analyse und Bewertung des Unternehmensbestands in der Stadt Regensburg 2007	22
2.2.2	Unternehmensbestand im Umland der Stadt Regensburg 2007	28
2.3	Exkurs: Bestand an Gewerbeflächen und Unternehmen der Stadt Regensburg im Vergleich mit anderen Großstädten in Bayern	31
3	Ausgewählte Ergebnisse aus den Unternehmens- und Expertenbefragungen	34
3.1	Ausgewählte Ergebnisse aus der Unternehmensbefragung	34
3.2	Ergebnisse aus der Expertenbefragung	41
3.2.1	Ergebnisse aus den Interviews mit Experten aus Regensburger Unternehmen	41

3.2.2	Ergebnisse aus den Interviews mit Regensburger Institutionen/Multiplikatoren	44
3.2.3	Zusammenfassung der Experteninterviews	45
4	Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs der Stadt Regensburg	46
4.1	Inhaltlich-methodisches Vorgehen	46
4.1.1	Inhaltlich-methodisches Vorgehen zur Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs bis zum Jahr 2015	46
4.1.2	Inhaltlich-methodisches Vorgehen zur Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs vom Jahr 2015 bis zum Jahr 2025	47
4.2	Abschätzung des Gewerbeflächenbedarfs der Stadt Regensburg bis zum Jahr 2015	48
4.2.1	Endogener Gewerbeflächenbedarf der Stadt Regensburg bis zum Jahr 2015	48
4.2.2	Exogener Gewerbeflächenbedarf der Stadt Regensburg bis zum Jahr 2015	52
4.2.3	Gewerbeflächenbedarf der Stadt Regensburg bis zum Jahr 2015 insgesamt	54
4.2.4	Exkurs: Gewerbeflächenbedarf bis zum Jahr 2015 der Stadt Regensburg nach dem GIFPRO-Modell	55
4.3	Abschätzung des Gewerbeflächenbedarfs der Stadt Regensburg bis zum Jahr 2025	58
4.3.1	Inhaltlich-methodische Überlegungen	58
4.3.2	Abschätzung des Gewerbeflächenbedarfs der Stadt Regensburg bis zum Jahr 2025 nach dem GIFPRO-Modell	60
5	Analyse und Bewertung der Gewerbeflächenpotenziale in der Stadt und im Landkreis Regensburg (Reserven)	63
5.1	Anforderungen an Gewerbeflächen	63
5.2	Analyse der Gewerbeflächenpotenziale in der Stadt Regensburg (Reserven)	66
5.2.1	Gewerbeflächenpotenziale über die Auswertung der Gewerbeimmobiliendatenbank	66

5.2.2	Gewerbeflächenpotenziale nach Auswertung der Kartierungsergebnisse vom Sommer 2007	67
5.2.3	Gewerbeflächenpotenziale nach Angaben aus der Unternehmensbefragung (September 2007)	67
5.2.4	Einschätzung zu den sonstigen Gewerbeflächenpotenzialen in der Stadt Regensburg	70
5.2.5	Abschätzung der frei werdenden und wieder verwertbaren Gewerbeflächen nach dem GIFPRO-Modell	71
5.3	Bewertung der Gewerbeflächenpotenziale in der Stadt Regensburg (Reserven)	72
5.3.1	Gewerbeflächenpotenziale in den Innenbereichen	72
5.3.2	Gewerbeflächenpotenziale in den Außenbereichen	73
5.4	Gewerbeflächenpotenziale in den angrenzenden Gemeinden	74
6	Zusammenfassung und strategische Empfehlungen	76
6.1	Zusammenfassung	76
6.2	Strategische Empfehlungen	78
7	Quellenverzeichnis	86
7.1	Literatur	86
7.2	Internetabfragen	88
7.3	Interviewpartner	89
7.3.1	Unternehmen	89
7.3.2	Multiplikatoren/Institutionen	89
8	Anhang	90

Tabellenverzeichnis:

Tab. 1:	Übersicht der Gewerbeschwerpunkte (aus Abb. 3) der Stadt Regensburg	10
Tab. 2:	Analyse und Bewertung Gewerbe-/Industrieflächenbestand der Stadt Regensburg (Kartierung 08-09/2007)	14

Tab. 3:	Unternehmensinsolvenzen in der Stadt Regensburg 1999 bis 2006	25
Tab. 4:	Kennziffern zum Gewerbe-/Industrieflächenbestand der Stadt Regensburg im Vergleich mit anderen Großstädten in Bayern	32
Tab. 5:	Kennziffern zum Beschäftigten- und Gewerbebestand der Stadt Regensburg im Vergleich mit anderen Großstädten in Bayern	33
Tab. 6:	Repräsentativität der Unternehmensbefragung (09/2007) nach räumlicher Zuordnung (Planungsbezirke)	35
Tab. 7:	Personalsituation und –planung bei den befragten Regensburger Unternehmen (September 2007)	38
Tab. 8:	Investitionsklima bei den befragten Unternehmen in der Stadt Regensburg nach Branche	42
Tab. 9:	Allgemeiner Flächenbedarf der befragten Regensburger Unternehmen (September 2007)	50
Tab. 10:	Künftiger Flächenbedarf nach Nutzfläche bei den befragten Regensburger Unternehmen (09/2007)	52
Tab. 11:	Gewerbeflächenbedarf der Stadt Regensburg bis zum Jahr 2015	53
Tab. 12:	Gewerbeflächenbedarf bis zum Jahr 2015 der Stadt Regensburg nach dem GIFPRO-Modell	57
Tab. 13:	Annahmen zur künftigen Beschäftigtenentwicklung in der Stadt Regensburg	61
Tab. 14:	Abschätzung des Flächenbedarfs ausgewählter technologie-orientierter Regensburger Cluster	61
Tab. 15:	Gewerbeflächenbedarf der Stadt Regensburg bis zum Jahr 2025 nach dem GIFPRO-Modell	62
Tab. 16:	Allgemeines nutzungsspezifisches Anforderungsprofil für Gewerbeflächen der Stadt Regensburg	64

Tab. 17: Zentrale Standortanforderungen aus Sicht der befragten Regensburger Unternehmen mit einem steigenden Flächenbedarf (09/2007)	65
Tab. 18: Unternehmen in der Stadt Regensburg mit ungenutzten /freiwerdenden Flächen (09/2007)	68
Tab. 19: Unternehmen in der Stadt Regensburg mit ungenutzten /freiwerdenden Räumlichkeiten (09/2007)	69
Tab. 20: Kurzprofil der direkt an die Stadt Regensburg angrenzenden Städte und Gemeinden.....	75

Abbildungsverzeichnis:

Abb. 1: Entwicklung der Bodennutzung 1980-2004 in der Stadt Regensburg	2
Abb. 2: Bebauungsplanübersicht Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiete der Stadt Regensburg (April 2007).....	9
Abb. 3: Lage und Bezeichnung der Gewerbeschwerpunkte der Stadt Regensburg	9
Abb. 4: Übersicht der im Sommer 2007 von der Arge Steinbeis / PAN GEO kartierten Gewerbegebiete	12
Abb. 5: Untersuchungsraum des Regensburger Stadt-Umland-Gutachtens (Kern- und Ergänzungsgebiet) (nach IQ-PROJEKTGESELLSCHAFT U.A. 2005a).....	19
Abb. 6: Selbstverständnis der Gemeinden im Raum Regensburg hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung	21
Abb. 7: Kooperationskorridor Stadt-Umland-Regensburg	22
Abb. 8: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (am Arbeitsort) in der Stadt Regensburg 1999-2006.....	23

Abb. 9:	Gewerbean-, ab- und ummeldungen in der Stadt Regensburg 1997-2006 (ohne Automatenaufsteller)	24
Abb. 10:	Zugehörigkeit der Betriebe in der Stadt Regensburg 2004 zu einem Technologieschwerpunkt	26
Abb. 11:	Verteilung der Technologieschwerpunkte auf die Gewerbegebiete/Standorträume der Stadt Regensburg 2004	26
Abb. 12:	Das Regensburger „Sensorik-Cluster“	27
Abb. 13:	Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (am Arbeitsort) im Landkreis Regensburg 1999-2006	28
Abb. 14:	Planungsbezirke der Stadt Regensburg	35
Abb. 15:	Verflechtung und Vernetzung der befragten Regensburger Unternehmen mit Stadt- und Landkreis Regensburg	39
Abb. 16:	Störpotenziale und Nutzungskonflikte aus Sicht der befragten Regensburger Unternehmen (09/2007)	40
Abb. 17:	Einschätzung der befragten Regensburger Unternehmen zu den Wachstumsperspektiven in ihrer jeweiligen Branche (September 2007)	59
Abb. 18:	Übersicht Gewerbeflächenkonzept 2025 der Stadt Regensburg	85

Anhangsverzeichnis:

Anh. 1:	Bodennutzung in der Stadt Regensburg 1980-1992-2004.....	90
Anh. 2:	Übersicht über den zulässigen Nutzungsmix	90
Anh. 3:	Bruttoinlandsprodukt (BIP) und Bruttowertschöpfung (BWS) 91	
Anh. 4:	Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer in der Stadt Regensburg 1999-2006	92
Anh. 5:	Unternehmen nach Wirtschaftsabschnitte und Beschäftigten- größenklassen im Stadt- und Landkreis Regensburg im Jahr	

	2004 (ohne Land- und Forstwirtschaft sowie Fischerei und Fischzucht).....	93
Anh. 6:	Gewerbean-, ab- und –ummeldungen (ohne Automaten- aufsteller) 1997-2006 sowie Unternehmensinsolvenzen 1999- 2006 im Landkreis Regensburg	94
Anh. 7:	Fragebogen zur Unternehmensbefragung.....	95
Anh. 8:	Zuordnung der einzelnen Wirtschaftszweige aus der Befragung und Kartierung zu den jeweiligen Branchen.....	103
Anh. 9:	Flächenbedarf bei den befragten Unternehmen in der Stadt Regensburg nach Branche	104
Anh. 10:	Einschätzung der befragten Unternehmen in der Stadt Regensburg zu Wachstumsperspektiven in ihrer Branche	105
Anh. 11:	Alter der befragten Regensburger Unternehmen	106
Anh. 12:	Status der befragten Unternehmen	107
Anh. 13:	Erfahrungen der befragten Regensburger Unternehmen mit Vorhaben zur Betriebserweiterung und/oder –verlagerung innerhalb der Stadt Regensburg (September 2007)	108
Anh. 14:	Nutzungskonflikte und Störpotenziale aus Sicht der befragten Regensburger Unternehmen (09/2007)	109
Anh. 15:	Verflechtung/Vernetzung der befragten Regensburger Unternehmen mit anderen Unternehmen in der Stadt und im Landkreis Regensburg (September 2007)	110
Anh. 16:	Einschätzung der befragten Unternehmen zu konkreten Handlungsmöglichkeiten der Stadt Regensburg zur Verbesserung ihrer Standortbedingungen differenziert nach Branchen	111
Anh. 17:	Einschätzung der befragten Unternehmen zu konkreten Handlungsmöglichkeiten der Stadt Regensburg zur Verbesserung ihrer Standortbedingungen nach Unternehmensgröße	112

Anh. 18: Standortanforderungen aus Sicht der befragten Regensburger Unternehmen (09/2007)	113
Anh. 19: Realisierbare Grundstückskosten bei einem möglichen neuen Standort aus Sicht der befragten Regensburger Unternehmen (09/2007)	114
Anh. 20: Gewerblicher Mietpreisspiegel der Stadt Regensburg	115
Anh. 21: Gewerbeflächenbedarf 2008-2025 der Stadt Regensburg im „Real Case“	116
Anh. 22: Gewerbeflächenbedarf 2008-2025 der Stadt Regensburg im „Best Case“	117
Anh. 23: Gewerbeflächenbedarf 2008-2025 der Stadt Regensburg im „Worst Case“	118

Verzeichnis ausgewählter im Text verwandten Abkürzungen:

DL	Dienstleistungen
EDV	Elektronische Datenverarbeitung
EU	Europäische Union
FNP	Flächennutzungsplan
FuE	Forschung und Entwicklung
GE	Gewerbegebiete
GI	Industriegebiete
GIFPRO	Gewerbe- und Industrieflächenbedarfsprognose
GVZ	Güterverkehrszentrum
IT	Informationstechnik / Informationstechnologie
KMU	Kleinere und mittlere Unternehmen
MD	Dorfgebiete
MI	Mischgebiete
MIV	Motorisierter Individualverkehr
MK	Kerngebiete
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
svp	sozialversicherungspflichtig

UODL	Unternehmensorientierte Dienstleistungen
VKF	Verkaufsfläche
WA	Allgemeine Wohngebiete
WB	Besondere Wohngebiete
WR	Reine Wohngebiete
WS	Kleinsiedlungsgebiete

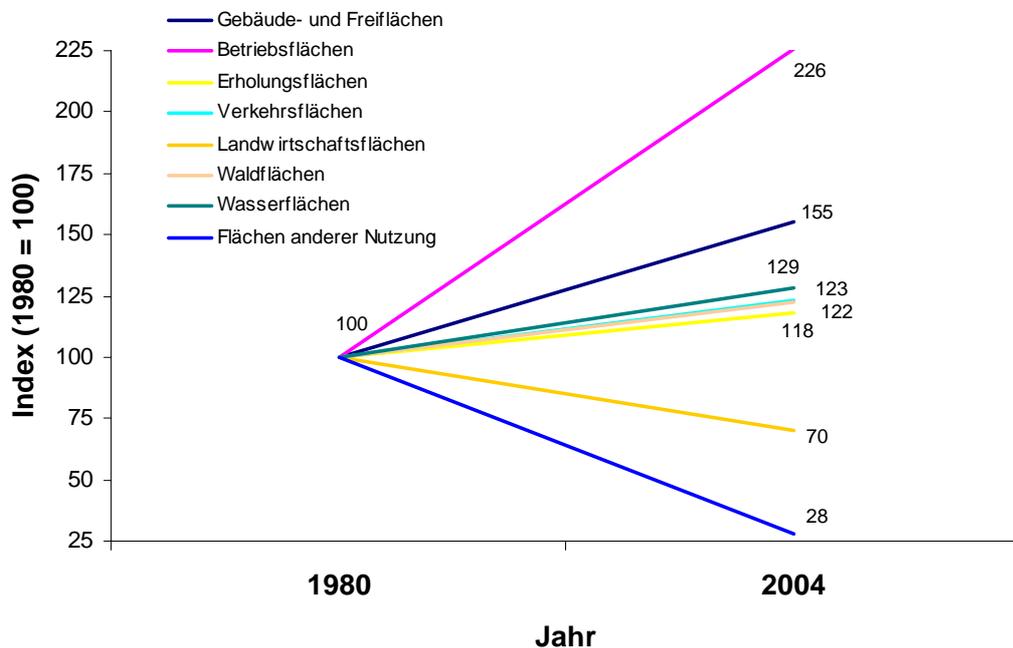
1 Ausgangssituation und Aufgabenstellung des Konzepts

1.1 Anlass und Zweck des Konzepts

Die Entwicklung einer Stadt hängt entscheidend von ihrer wirtschaftlichen Prosperität ab. Die Stadt Regensburg fördert und unterstützt deshalb seit Jahren erfolgreich mit verschiedenen Maßnahmen die wirtschaftliche Entwicklung in Regensburg. Eine Grundlage für die Bestandspflege vorhandener Unternehmen wie auch für die Ansiedlung neuer Unternehmen ist dabei das Vorhandensein ausreichender und geeigneter Gewerbeflächen.

Mit dem Flächennutzungsplan und durch verschiedene Bebauungspläne (z.B. Burgweinting) hat die Stadt Regensburg bereits für verschiedene Gewerbegebiete Planungssicherheit geschaffen, um die Gewerbeflächennachfrage, die insbesondere in den letzten Jahrzehnten von einer außerordentlichen Dynamik geprägt war, auch künftig geordnet steuern zu können. So waren von 1980 bis 2004 die Betriebsflächen (=Gewerbeflächen) mit einer Zunahme von ca. 126 % die Flächennutzung mit der größten Dynamik in der Stadt Regensburg. Die Gebäude- und Freiflächen konnten zum Vergleich in diesem Zeitraum eine Zunahme von ca. 55 % verzeichnen. Dieser Flächenverbrauch ging vor allem auf Kosten der Landwirtschaftsflächen, die in diesem Zeitraum um ca. 30 % abnahmen (Abb. 1).

Seit einiger Zeit zeichnet sich aber eine Verknappung von gewerblichen Flächen insbesondere in städtebaulich integrierten Lagen ab. Insbesondere für kleinere Betriebe wird es immer schwieriger, passende Standorte zu finden, da in integrierten Lagen gewerbliche Flächen zunehmend zugunsten der dort starken Nachfrage an Wohnungen aufgegeben werden und neue Gewerbeflächen auf der grünen Wiese nicht mehr beliebig ausgewiesen werden können (vgl. STADT REGENSBURG 2003, S.19 und 2007).



Datengrundlagen: http://www.statistik.regensburg.de/informationen_u_zahlen/geographie.html

Quelle: Eigener Entwurf

Abb. 1: Entwicklung der Bodennutzung 1980-2004 in der Stadt Regensburg

Zur Analyse der Gewerbeflächensituation und um zukünftige gewerbliche Entwicklungspotenziale zu eruieren und entsprechend zu sichern, hat die Stadt Regensburg mit dem Schreiben vom 01./09. August 2007 die Arbeitsgemeinschaft STEINBEIS BERATUNGSZENTRUM REGIONALENTWICKLUNG UND WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG und PAN GEO UNTERNEHMEN FÜR ANGEWANDTE GEOGRAFIE (ARGE STEINBEIS / PAN GEO) mit der Erarbeitung eines Gewerbeflächenentwicklungskonzepts beauftragt.

1.2 Ausgangssituation und Rahmenbedingungen

Die Stadt Regensburg ist wirtschaftlich gesehen ein „Newcomer“, da die Industrialisierung des 19. Jahrhunderts relativ spurlos an ihr vorüber gegangen ist. Aufgrund infrastruktureller Mängel und einer relativen Randlage in Westeuropa kam es erst spät zum Aufbau moderner Industriestrukturen. Erst seit den 1980er Jahren verzeichnet die Stadt, verbunden

mit bedeutenden Betriebsansiedlungen (BMW, Infineon Technologies etc.), eine außerordentliche wirtschaftliche Dynamik. Entscheidende Impulse, die diese positiven Entwicklungen mit in Gang gesetzt haben, gingen von der Errichtung der Universität Regensburg Ende der 1960er Jahre und der Gründung der Hochschule für Technik Wirtschaft Sozialwesen (Fachhochschule Regensburg) Anfang der 1970er Jahre aus. Die Ansiedlung und der Ausbau der beiden Hochschulen einschließlich des Klinikums hatten vor allem positive Effekte auf das geistige und kulturelle Klima der Stadt und bereiteten den Weg für eine beispiellose wirtschaftliche Entwicklung seit den 1980er Jahren:

"Regensburg hat sich in den letzten 20 Jahren - vor allem wirtschaftlich - überdurchschnittlich entwickelt und verfügt damit über eine sehr gute Ausgangsbasis. Die Beschäftigtendichte gehört z. B. zu den höchsten in Deutschland. Auch für die Zukunft kann eine positive wirtschaftliche Entwicklung in Regensburg erwartet werden. So sind in den letzten Jahren eine Reihe von Studien veröffentlicht worden, die meist in Form von „Rankings“ bzw. „Clusteranalysen“ unter verschiedenen Aspekten die künftigen relativen Entwicklungschancen von Regionen, Städten und Landkreisen untersucht haben. Bei diesen Studien haben der Raum und insbesondere die Stadt Regensburg durchweg gute bis sehr gute Bewertungen erhalten, die Regensburg eine Sonderentwicklung sowohl innerhalb der Region, Bayerns als auch Deutschlands voraussagen" (STADT REGENSBURG 2007, S.5).

Die wirtschaftliche Struktur der Stadt Regensburg ist vor allem vom Dienstleistungssektor geprägt. In der Stadt Regensburg arbeiten ca. 70 % der Arbeitnehmer im Tertiären Bereich. Damit unterscheidet sich die Stadt Regensburg allerdings nicht von den meisten anderen Großstädten nachindustrieller Prägung. Charakteristisch für die Stadt Regensburg ist vielmehr

- die in den vergangenen 10 bis 15 Jahren insgesamt sehr positive Entwicklung des produzierenden Sektors (entgegen dem allgemeinen Trend),
- die bislang bemerkenswerte Stabilität des produzierenden Gewerbes in den rezessiven Jahren nach 1992,

- der insgesamt hohe Arbeitsplatzbesatz, der nur von ganz wenigen Großstädten in Deutschland übertroffen wird und
- die hohe Einzelhandelszentralität (STADT REGENSBURG 2003).

Dagegen besteht im Bereich der hochwertigen UODL (wie z.B. Marketing, Unternehmensberatung, IT/EDV/Telekommunikation, Ingenieurleistungen, FuE) durchaus noch ein gewisser Nachholbedarf.

Positive Impulse für die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Regensburg werden erwartet insbesondere

- in Osteuropa (EU-Osterweiterung),
- durch ein aktives Clustermanagement in den Bereichen Informations- und Biotechnologie sowie Sensorik,
- durch die Verwirklichung eines Technologieparks im Umfeld des Hochschulcampus,
- durch die Akquisition von ausländischen Unternehmen durch die Regensburg Business Development GmbH,
- durch das GVZ im Regensburger Osten
- und durch die partnerschaftliche Zusammenarbeit von Forschung und Wirtschaft.

1.3 Ziele und Grundlagen des Konzepts

Im Rahmen ihrer Gewerbeflächenpolitik besitzt die Stadt Regensburg große Einflussmöglichkeiten auf die künftige wirtschaftliche Entwicklung. Im Entwicklungskonzept für gewerbliche Flächen sollen die räumlichen Leitbilder der zukünftigen Gewerbeflächenentwicklung benannt und die Gewerbeschwerpunkte auf dem Regensburger Stadtgebiet für zukünftige Nutzungen definiert werden. Das Ziel besteht in der Sicherung und Entwicklung bedarfsgerechter Gewerbestandorte. Durch ein differenziertes Flächenangebot sollen Entwicklungsmöglichkeiten für neue gewerbliche Strukturen ebenso geschaffen werden wie für den „klassischen“ produzie-

renden Sektor. Es sollen neben der Nutzung vorhandener Flächen sowohl neue Gewerbegebiete entwickelt als auch derzeit nicht optimal genutzte Bereiche einer ökonomisch angemesseneren gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Folgende Schwerpunkte sollen der zukünftigen Gewerbeflächenpolitik der Stadt Regensburg zugrunde gelegt werden:

- Bereitstellung bedarfsgerechter und differenzierter Gewerbestandorte sowohl durch Bestandspolitik als auch durch Entwicklung, Erweiterung und Neuplanung.
- Erhaltung und Bereitstellung geeigneter Standorte für das „klassische“ produzierende Gewerbe.
- Schaffung räumlicher Entwicklungsmöglichkeiten und Flächenpotenziale für neue Technologien und Produktionsformen.
- Berücksichtigung der zunehmenden Bedeutung des Dienstleistungsbereichs durch das Angebot geeigneter Standorte.
- Nutzung der bestehenden Möglichkeiten, um den Flächenverbrauch einzuschränken und bestehende Gewerbegebiete baulich zu verdichten. Gerade im Bereich des Handwerks und Kleingewerbes sind mehrgeschossige Lösungen denkbar, z.B. in Gestalt von Gewerbehöfen oder Gewerbeparks.

Im Wirtschaftsleben ändert sich vieles in kurzfristigen konjunkturellen Intervallen. Das Gewerbeflächenentwicklungsprogramm hat die schwierige Aufgabe, langfristige Vorsorge für Flächenansprüche zu treffen, die zum Teil kaum absehbar und kurzfristigen Änderungen unterworfen sind. Das Programm soll deshalb als Angebot an die Wirtschaft fungieren und ist Basis einer aktiven Flächen- und Standortpolitik. Es geht vor allem darum, ein politisch abgestimmtes Planungskonzept mit räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten und geeigneten Flächenangeboten zu entwickeln und zu realisieren. Den Unternehmen und Investoren soll die Kenntnis langfristiger planerischer Absichten verlässliche Perspektiven zur Unterstützung ihrer standortrelevanten Investitionsentscheidungen bieten.

1.4 Aufgabenstellung des Konzepts

Entsprechend den skizzierten Hintergründen soll ein „*Entwicklungskonzept Gewerbliche Bauflächen*“ für die Stadt Regensburg erstellt werden, das folgende Aufgabenstellungen berücksichtigt:

- *Orientierung an längerfristigen stadtentwicklungsplanerischen Zielen der Stadt Regensburg.*
- *Einbeziehung der Anforderungen und der absehbaren Entwicklungen der Wirtschaft der Stadt Regensburg.*
- *Schaffung einer langfristig tragfähigen räumlichen Basis für die Wirtschaft der Stadt Regensburg.*

Dabei soll der Aktivierung von bestehenden Brachen und Baulücken ein deutlicher Vorrang gegenüber der Schaffung von neuen Gewerbeflächen auf der „*grünen Wiese*“ eingeräumt werden.

Im Rahmen dieses Konzepts wird auf eine Betrachtung von EINZELHANDEL und GASTGEWERBE verzichtet, da diese in einem eigenen Entwicklungskonzept separat betrachtet werden.

1.5 Inhaltlich-methodisches Vorgehen

Die Ergebnisse des vorliegenden Gewerbeflächenkonzepts wurden über folgendes inhaltlich-methodische Vorgehen gewonnen:

- **Auswertung vorliegender Unterlagen** (Amtliche Statistik, Flächennutzungspläne, Fachgutachten (z.B. Stadt-Umland-Gutachten Regensburg der IQW-PLANUNGSGESELLSCHAFT U.A.).

- **Vor-Ort-Begehung und -Kartierung** von 30 ausgewählten Regensburger Gewerbegebieten mit u.a. der Ermittlung von Brachflächen/Baulücken im Bestand.
- **Repräsentative schriftliche Befragung von 3.910 ausgewählten Regensburger Unternehmen** (ohne Einzelhandel und Gastronomie) u.a. zu ihrem aktuellen und künftigen Gewerbeflächenbedarf.
- **Expertenbefragung** von 17 ausgewählten Vertretern der örtlichen Wirtschaft, Multiplikatoren (z.B. Wirtschaftsverbände) sowie der Stadt und dem Landkreis Regensburg.
- Anwendung des **GIFPRO-Modells** zur Abschätzung des Gewerbeflächenbedarfs für die Jahre 2015, 2020 und 2025.

2 Bestand an Gewerbeflächen und gewerblichen Unternehmen in Regensburg 2007

2.1 Gewerbeflächenbestand in der Stadt Regensburg 2007

2.1.1 Analyse und Bewertung des Gewerbeflächenbestands in der Stadt Regensburg 2007

Nach der letzten Flächenerhebung (31.12.2004) wurden in der Stadt Regensburg ca. 593,2 ha als Gewerbe-/Industrieflächen genutzt, was ca. 7,4 % der ca. 80,76 km² großen Gemarkungsfläche entspricht. In der Abb. 2 sind in einer verkleinerten Bebauungsplanübersicht die entsprechenden Gewerbe-/Industrieflächen dargestellt, wobei die rechtskräftig ausgewiesenen Flächen grau und die im Verfahren stehenden Flächen blau markiert sind. Noch deutlicher zeigt Abb. 3 die Übersicht zu den Regensburger Gewerbegebieten:

Dabei sticht der Südosten der Stadt Regensburg (und dabei insbesondere der Stadtteil Burgweinting) als Gewerbeschwerpunkt hervor. In dem von der Donau und der DB-Trasse Regensburg-Linz/München begrenzten Areal finden sich neben dem Hafen, dem GVZ und BMW als flächenextensive (d.h. relativ viel Fläche für einen Arbeitsplatz beanspruchende) Nutzer auch weitere zahlreiche bedeutende Unternehmen wie Toshiba Europe oder Osram Opto.

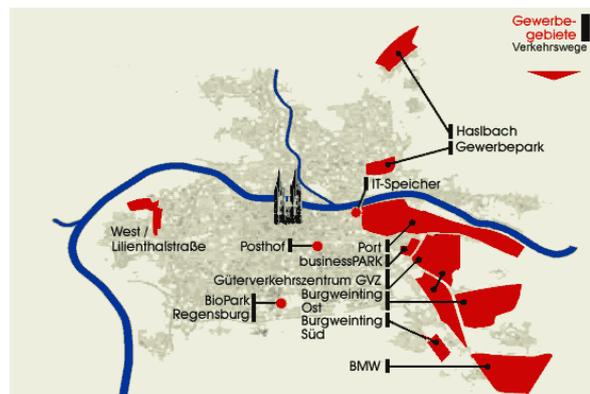
Tab. 1 zeigt eine Übersicht zu den Regensburger Gewerbeschwerpunkten, die nach Angaben des Amtes für Wirtschaftsförderung der Stadt Regensburg (August 2007) zusammengestellt wurde. Dabei wird deutlich, dass das Angebot an Erweiterungsflächen in den Gewerbeschwerpunkten sehr begrenzt ist. Bemerkenswert ist auch, dass die Stadt Regensburg eine aktive Rolle bei der Vermarktung der Gewerbeflächen übernimmt.

Im Sommer 2007 wurden von der ARGE STEINBEIS / PAN GEO insgesamt 30 Untersuchungsgebiete, die von der Stadt Regensburg ausgewählt wurden, über Vor-Ort-Begehungen kartiert (Abb. 4). Für den Hafen lag be



Abb. 2: Übersicht der Bebauungspläne (BP) zu Gewerbe-, Industrie- und Sondergebieten der Stadt Regensburg (04/2007)

Abb. 3: Lage und Bezeichnung der Gewerbeschwerpunkte der Stadt Regensburg



Quelle: <http://www.regensburg.de/wirtschaft/gewerbeflaechen/karte/index.shtml> (29.08.2007)

Tab. 1: Übersicht der Gewerbeschwerpunkte (aus Abb. 3) der Stadt Regensburg

Nr.:	Bezeichnung:	Lage:	Art bauliche Nutzung:	Größe (m ²):		Erweiterungsflächen (m ²):*	Charakteristika / Nutzungsschwerpunkt:	Vermarktung durch: **
				[GF= Grundstücks-, NF=Nutzfläche]				
1	BioPark I+II Regensburg	Direkt an A3 (AS Universität); ca. 1,5 km zum Hbf	SO Universität	12.000 m ² NF		-	Nur Mietangebote; modernes Multifunktionsgebäude mit Kooperation zur Universität, Klinikum und Technischer Fachhochschule. Biotech-Unternehmen mit Schwerpunkt "Fluoreszente Bioanalytik" sowie "Biosensori und Mikroaktorik"	++
2	BMW	Gute Anbindung an A3 und B15 und das DB-Netz	GI	142 ha GF		-	Modernes Industriegebiet für Automobilproduktion (BMW)	++++
3	Burgweinting-Ost		GE/GI	170 ha GF		-	Areva Sachsenwerk, Toshiba, Osram Opto Semiconductors	+
4	Burgweinting-Süd		GE/GI	12,5 ha GF		-	Klein- und mittelständische Unternehmen (Produktion, Handwerk, Großhandel, Dienstleistung) mit Grundstücksbedarf ab 1.000 m ²	+
5	business-PARK	Direkt an Osttangente, B8 +B15	GE	6 ha GF (2,6 ha NF)	7.500 m ² GF (1 ha NF)		Nur Mietangebote; moderne Bürogebäude mit ca. 30 Firmen (Schwerpunkt UODL)	++++
6	Gewerkepark	Regensburg-Nord: guter ÖPNV	GE	22 ha GF (15 ha NF)		-	Büro- und Gewerbegebäude mit Park-Charakter. Individuelle Flächenzuschnitte (ab 50 m ²) in allen Größen, ca. 300 Firmen	++++
7	GVZ	Am Hafen, an A3 und B15 sowie am DB-Netz	GE/GI	Zusammen ca. 360 ha GF (Hafen ca 160 ha GF). Freie Flächen noch verfügbar			Über 200 Unternehmen (darunter ca. 100 Logistikbetriebe) in den GVZ Mitte und -Süd	+
8	Hafen							
9	Haslbach	An B16 und DB-Strecke	GE/GI	70 ha GF	5 ha freie Fläche		Gemischtes Gewerbegebiet mit ca. 100 Unternehmen	+
10	TGZ Speicher	Innenstadt-randlage: guter ÖPNV	GE	3.000 m ² GF, 6.000 m ² NF insgesamt		-	Technologie-/Gründerzentrum (TGZ), darunter der "IT-Speicher" speziell für innovative IT-Unternehmen (z.Zt. ca. 40) mit Büros ab 20 m ²	++
11	POSTHOF	Innenstadt-randlage: Nähe Hbf	GE	9.834 m ² GF; insgesamt 13.500 m ² Büro- und 1.500 m ² Gastroflächen			Exklusives hochwertiges Bürozentrum von z.Zt. ca. 50 Unternehmen mit Tagungs- und Konferenzfaszilitäten mit Büros ab 100 m ²	++++
12	Siemensstraße	Nähe zur A3	GE/GI	20 ha GF		-	Verschiedene Betriebe im Bereich Elektronik und Mechatronik als Automobilzulieferer	+++
13	West / Lilienthalstraße	Nähe zur A93	GE	20 ha GF		-	Infineon Technologies, Banken	++++

* Nach Auswertung www.regensburg.de/wirtschaft/gewerbeflaechen/gewerbe_gebiete/index.shtml

** + Amt für Wirtschaftsförderung Stadt Regensburg ++ Tochterunternehmen Stadt Regensburg

+++ Gemischt (Stadt Regensburg sowie privat) ++++ Ausschließlich privat

Quelle: http://www.regensburg.de/wirtschaft/gewerbeflaechen/gewerbe_gebiete/index.shtml
(Abfragen vom 13.+14.08.2007) und Angaben der Stadt Regensburg (24.08.2007).

reits von HOHBERGER/MAAG (2006, S.119) eine aktuelle Kartierung vor. Darüber hinaus konnten als Nachtrag (April 2008) fünf weitere Gebiete (Bajuwaren-, Nibelungen- und Prinz-Leopold-Kasernen, Südlich Pürgelgut sowie Alte Straubinger Straße-Ost) nachrichtlich übernommen werden.

Ziel der Kartierung war es, diese Untersuchungsgebiete unter **quantitativen Aspekten** wie z.B.

- Lage,
- planungsrechtliche Einstufung (nach FNP),
- Flächengrößen und
- Erschließung ÖPNV und MIV

und unter **qualitativen Aspekten** wie z.B.

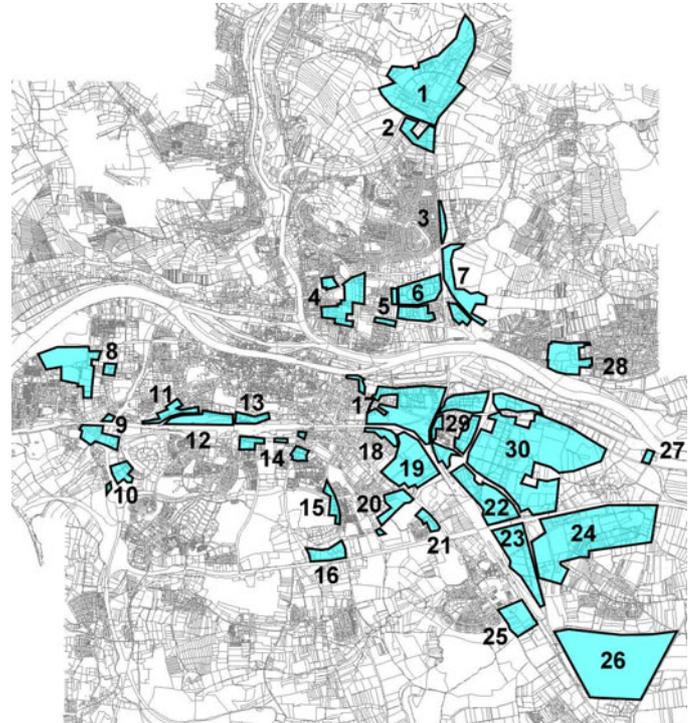
- aktuelle Nutzung (nach Wirtschaftsbereichen),
- Störfaktoren (z.B. Konflikte mit angrenzenden Nutzungen) und
- mögliche Potenziale (wie z.B. Brachflächen, Leerstand)

zu analysieren und zu bewerten. Die einzelnen Untersuchungsgebiete sind im Teil 2: Kartierung ausgewählter Untersuchungsgebiete dargestellt. Eine Zusammenfassung der Kartierungsergebnisse zeigt Tab. 2 (S.14). Demnach lassen sich für die Untersuchungsgebiete folgende Sachverhalte feststellen:

- In den meisten Untersuchungsgebieten dominiert eine vielfältige gewerbliche Nutzung mit verschiedenen Nutzungstypen und –funktionen.
- Als Störfaktor in den kartierten Gebieten ist insbesondere Wohnen zu nennen. So tritt relativ häufig eine nicht integrierte Wohnnutzung auf, die zu Nutzungskonflikten mit dem Gewerbe führen kann.
- Ungenutzte oder untergenutzte versiegelte Flächenpotenziale treten in den Untersuchungsgebieten vereinzelt auf und lassen sich auf insgesamt ca. 57,0 ha abschätzen. Dabei haben die Areale der Kasernen (Bajuwaren-, Nibelungen- und Prinz Leopold-Kaserne) sowie das Areal der Zuckerfabrik den größten Flächenanteil.

Abb. 4: Übersicht der im Sommer 2007 von der Arge Steinbeis / PAN GEO kartierten Untersuchungsgebiete

- 1 Haslbach
- 2 Haslbach-Süd/Wutzlhofen
- 3 Haidhofweg
- 4 Reinhausen/Nordgau-/Frankenstraße
- 5 Donaustauer Straße/Walhalla Allee
- 6 Gewerbepark
- 7 Donaustauer Straße/Kalkwerk
- 8 West/Lilienthalstraße
- 9 Prüfeninger Schloßstraße/Defreggerweg/Yorkstraße
- 10 Königswiesen/Dr. Gessler-Straße
- 11 Dechbettener Straße
- 12 Ladehofstraße/Güterbahnhof
- 13 Bahnhofstraße
- 14 Friedensstraße/Galgenbergstraße



Quelle: Eigener Entwurf

- | | | |
|--|---------------------------------------|---|
| 15 Unterislinger Weg | 22 GVZ/Robert-Bosch-Straße | 30 GVZ / Siemensstraße |
| 16 Johann-Hösl-Straße | 23 GVZ/Burgweinting-West | |
| 17 IT-Speicher/Zuckerfabrik/Auweg/Alte Straubinger Str | 24 Burgweinting-Ost | <i>Nachrichtliche Übernahme (ohne Darstellung in der Übersicht):</i> |
| 18 Guerickestraße (Lerag) | 25 Burgweinting-Süd | 31 <i>Nachtrag 1: Kasernen/Südlich Pürgelgut/Straubinger Straße-Ost</i> |
| 19 Guericke-/Dieselstraße | 26 BMW | 32 <i>Nachtrag 2: Hafen</i> |
| 20 Rafflerkaserne/Telekom/Markomannenstraße | 27 Straubinger/Sulzfeldstraße | |
| 21 Benz-/Grunewaldstraße | 28 Schwabelweis | |
| | 29 Bukarester Str./An der Irlter Höhe | |

- Bemerkenswert ist das Angebot an unversiegelten Flächenpotenzialen von insgesamt ca. 266,8 ha, die für eine gewerbliche Nutzung planungsrechtlich im FNP gesichert sind. Davon sind ca. 42,8 ha als klassische Brache/Baulücken zu bezeichnen, die sich innerhalb des Siedlungskörpers der Stadt Regensburg befinden und keine nennenswerte Nutzung aufweisen, sowie ca. 224,0 ha im FNP ausgewiesene, aber noch nicht erschlossene bzw. aufgesiedel-

te Flächen, die sich an der Grenze des Siedlungskörpers der Stadt Regensburg befinden und als meist landwirtschaftlich genutzte Fläche i.d.R. relativ unproblematisch mobilisierbar sind. Eine Ausnahme bildet jedoch dabei das Untersuchungsgebiet 30 (GVZ/Siemensstraße), da das dortige Flächenpotenzial (70,4 ha) aufgrund von Altlasten/ Kontaminierungen und/oder Gründungsproblemen nur sehr schwer mobilisierbar ist.

- Aktuell geplante/diskutierte Betriebsaufgaben und Auflassungen (wie z.B. Zuckerfabrik, diverse Kasernen) konnten im Rahmen der Kartierung nicht als solche erfasst werden, wurden aber in Abstimmung mit der Stadt Regensburg nachrichtlich übernommen.
- 11 von 32 Untersuchungsgebieten haben keine Flächenpotenziale und bei 7 von diesen 11 Gebieten ist auch kein Leerstand in den Gebäuden erkennbar. Diese 11 bzw. 7 Gewerbegebiete sind, wie beispielsweise Bahnhofstraße oder Gewerbepark, i.d.R. für hochqualifizierte DL (wie z.B. UODL) prädestiniert.
- Hingegen sind die größten Flächenpotenziale bei Gewerbegebieten vorhanden, die, wie Haslbach oder Burgweinting, für bislang durch eine eher flächenextensive Nutzung (z.B. Logistik und Verarbeiten des Gewerbe) geprägt sind.
- Über die Kartierung kann jedoch keine Bewertung der Mobilisierbarkeit der Flächenpotenziale (z.B. im Hinblick auf Kontaminierungen, Eigentümerverhältnisse usw.) vorgenommen werden.

Insgesamt zeigt die Kartierung, dass die Stadt Regensburg mit insgesamt ca. 323,8 ha über ein relativ hohes Gewerbeflächenpotenzial verfügt:

- ***Ca 57,0 ha an versiegelten Flächen (Brachen, Baulücken)***
- ***Ca. 266,8 ha an unversiegelten Flächen, darunter ca. 42,8 ha Brachen und Baulücken innerhalb von Gewerbegebieten.***

Tab. 2: Analyse und Bewertung Gewerbe-/Industrieflächenbestand der Stadt Regensburg (Kartierung 08-09/2007)

Untersuchungsgebiet:		Art und Maß bauliche Nutzung: *	Vorherrschende Nutzungsart (maximal 3):**	Funktionelle Nutzungen: (+ = vorherrschend 0 = augenfällig vorhanden - = kaum bzw. nicht vorhanden)				Ungenutzte/untergenutzte Flächen (versiegelte und unversiegelte Brachen, ausgewiesene, aber noch nicht erschlossene Gewerbeflächen u.a.):			Störfaktoren / Nutzungskonflikte:	Erschließung		Bewertung im Hinblick auf Flächenpotenziale (FP) und Nutzungsempfehlung (NE):	
Nr.	Bezeichnung:			Produktion	Büro	Lager / Logistik	Sonstiges	Fläche (in ha):				Leerstand im Gebäude	MIV: ***		ÖPNV: ****
								Versiegelt	Unversiegelt	Darunter Brache					
						Σ			1 = sehr gut bis 4 = unzureichend						
1	Haslbach	GE/GI	VerarbGew, BauGew, SonAllgDL	+	0	+	0	0,0	18,7	0,0	ja	Wohnen	1	3	Relativ viele FP vorhanden (NE: Verarbeitendes Gewerbe)
2	Haslbach-Süd / Wutzlhofen	GE	Landwirtschaft	-	-	-	-	0,0	14,3	0,0	-	-	1	3	FP im FNP ausgewiesen, aber noch nicht erschlossen (NE: Verarbeitendes Gewerbe)
3	Haidhofweg	GE	VerarbGew	+	0	+	-	0,0	0,0	0,0	nein	-	3	2	Evtl. FP über Nachverdichtung (NE: Verarbeitendes Gewerbe)
4	Reinhausen / Nordgaustr. / Frankenstr.	GE/W/ Gemeinbedarf	VerarbGew, KV/I/VV, SonAllgDL	+	0	+	0	0,0	2,6	2,6	ja	Wohnen	3	2	Einzelne FP vorhanden (NE: Bestandsentwicklung)
5	Donaustauffer Str. / Walhalla Allee	GE/MI	VerarbGew, SonAllgDL	0	0	0	0	1,1	3,9	0,4	nein	Wohnen	2	2	Einzelne FP vorhanden (NE: Bestandsentwicklung)
6	Gewerbepark	GE/MI	SonAllgDL, KV/I/VV	-	+	0	+	0,0	0,0	0,0	nein	Wohnen	2	2	Evtl. FP über Nachverdichtung (NE: Bestandsentwicklung DL)
7	Donaustauffer Str. / Kalkwerk	GE/GI	VerarbGew (Bergbau)	+	-	0	0	3,1	3,1	0,0	nein	Wohnen Emissionen	2	2	Einzelne FP vorhanden (NE: Emittierende Betriebe)
8	West / Lilienthalstr.	GE/MI	VerarbGew, KV/I/VV, SonAllgDL	+	+	0	-	0,8	6,0	6,0	nein	Wohnen	2	2	Relativ viele FP (Brachen) vorhanden (NE: Verarbeitendes Gewerbe)
Ungenutzte/untergenutzte Fläche (in ha) insgesamt (Nummer 1-8)								5,0	48,6	9,0					

* GE = Gewerbegebiet GI = Industriegebiet MI = Mischgebiet W=Wohngebiet

** **Produzierendes Gewerbe:** VerarbGew = Verarbeitendes Gewerbe BauGew = Baugewerbe

Allgemeine Dienstleistungen (DL): KV/I/VV = Kredit- u. Versicherungsgewerbe/Immobilien/Vermögensverwaltung SonAllgDL = Sonstige Allgemeine Dienstleistungen

*** MIV: Anbindung an überregionales Straßennetz/Parkplatzangebot: 1=direkt/sehr gut 2=gut/gut 3=noch gut/vorhanden 4=umständlich/schlecht

**** ÖPNV: 1=ÖPNV-Knoten (Bus und Bahn) 2=Regelmäßige/häufige Busverbindung 3= Busverbindung vorhanden 4=Kein ÖPNV

- Fortsetzung der Tab. 2 -

Untersuchungsgebiet:		Art und Maß bauliche Nutzung: *	Vorherrschende Nutzungsart (maximal 3):**	Funktionelle Nutzungen: (+ = vorherrschend 0 = augenfällig vorhanden - = kaum bzw. nicht vorhanden)				Ungenutzte/untergenutzte Flächen (versiegelte und unversiegelte Brachen, ausgewiesene, aber noch nicht erschlossene Gewerbeflächen u.a.):			Störfaktoren / Nutzungskonflikte:	Erschließung		Bewertung im Hinblick auf Flächenpotenziale (FP) und Nutzungsempfehlung (NE):	
Nr.	Bezeichnung:			Produktion	Büro	Lager/Logistik	Sonstiges	Fläche (in ha):				Leerstand im Gebäude	MIV: ***		ÖPNV: ****
								Versiegelt	Unversiegelt						
									Σ	Darunter Brache					
Übertrag: Ungenutzte/untergenutzte Fläche (ha) insg. (Nummer 1-8)							5,0	48,6	9,0						
9	Prüfeningerg Schlossstr./ Defreggerweg / Yorkstr.	GE	VerarbGew, KV/I/VV, WUODL	+	+	0	0	0,2	0,2	0,2	ja	Wohnen	1	2	Einzelne FP (Nachverdichtung) vorhanden (NE: Dienstleistungen)
10	Königswiesen / Dr.-Gessler-Str.	GE/MI	VerarbGew, WUODL	+	+	0	0	0,0	0,0	0,0	ja	-	1	2	Einzelne FP (Leerstand) vorhanden (NE: WUODL (z.B. FuE)).
11	Dechbettener Str.	GE	VerarbGew, SonAllgDL	+	0	+		0,0	0,9	0,9	nein	Wohnen	3	3	Einzelne FP (Brachen, Baulücken), vorhanden (NE: Dienstleistungen)
12	Ladehofstr. / Güterbahnhof	GE	Brache, SonAllgDL	-	-	0	+	5,0	0,0	0,0	ja	Wohnen	3	2	Größere FP (versiegelte (kontaminierte?) Brachen) vorhanden (NE: Dienstleistungen)
13	Bahnhofstraße	GE/MI	VerarbGew, KV/I/VV, WUODL	+	+	-	-	0,0	1,0	1,0	nein	-	3	1	FP eventuell über Nachverdichtungen vorhanden (NE: Dienstleistungen).
14	Friedensstraße / Galgenbergstr.	GE/MI	VerarbGew, WUODL, SonAllgDL	0	+	+	-	0,0	3,1	3,1	ja	Wohnen	2	1	Einzelne FP (Leerstand) vorhanden (NE: Dienstleistungen)
Ungenutzte/untergenutzte Fläche (in ha) insgesamt (Nummer 1-14)							10,2	53,8	14,2						

* GE = Gewerbegebiet MI = Mischgebiet

** **Produzierendes Gewerbe:** VerarbGew = Verarbeitendes Gewerbe

Allgemeine Dienstleistungen: KV/I/VV = Kredit- u. Versicherungsgew./Immobilien/Vermögensverwaltung SonAllgDL = Sonstige allgemeine Dienstleistungen

Unternehmens- und personenbezogene Dienstleistungen: WUODL = Wissensintensive unternehmensorientierte Dienstleistungen

*** MIV: Anbindung an überregionales Straßennetz/Parkplatzangebot: 1=direkt/sehr gut 2=gut/gut 3=noch gut/vorhanden 4=umständlich/schlecht

**** ÖPNV: 1=ÖPNV-Knoten (Bus und Bahn) 2=Regelmäßige/häufige Busverbindung 3= Busverbindung vorhanden 4=Kein ÖPNV

- Fortsetzung der Tab. 2 -

Untersuchungsgebiet:		Art und Maß bauliche Nutzung: *	Vorherrschende Nutzungsart (maximal 3):**	Funktionelle Nutzungen: (+ = vorherrschend 0 = augenfällig vorhanden - = kaum bzw. nicht vorhanden)				Ungenutzte/untergenutzte Flächen (versiegelte und unversiegelte Brachen, ausgewiesene, aber noch nicht erschlossene Gewerbeflächen u.a.):			Störfaktoren / Nutzungskonflikte:	Erschließung		Bewertung im Hinblick auf Flächenpotenziale (FP) und Nutzungsempfehlung (NE):	
Nr.	Bezeichnung:			Produktion	Büro	Lager/Logistik	Sonstiges	Fläche (in ha):				Leerstand im Gebäude	MIV: ***		ÖPNV: ****
								Versiegelt	Unversiegelt						
									Σ	Darunter Brache					
Übertrag: Ungenutzte/untergenutzte Fläche (ha) insg. (Nummer 1-14)							10,2	53,8	14,2						
15	Unterislinger Weg	GE	BauGew, NWUODL, SonAllgDL	-	+	+	-	0,0	0,0	0,0	nein	Wohnen	2	2	Keine FP vorhanden
16	Johann-Hösl-Str.	GE	SonAllgDL, Behörden	-	0	+	+	0,0	0,0	0,0	nein	Wohnen	2	2	Keine FP vorhanden
17	IT-Speicher/Auweg/Alte Straub. Str./Zuckerfabrik	GE/GI	VerarbGew WUODL, SonAllgDL	+	+	+	-	15,5	5,0	5,0	ja	Wohnen	2	2	Größere FP (u.a.künftig aufgelassenes Südzucker-Areal) vorhanden (NE: BauGewe, DL)
18	Guerickestraße (Lerag)	GE	BauGew, SonAllgDL	+	0	+	-	0,0	0,0	0,0	ja	Wohnen	3	2	Einzelne FP (Leerstand) vorhanden. (NE: BauGew, Dienstleistungen)
19	Guerickestraße/Dieselstraße	GE	BauGew KV/I/VV	-	0	+	-	0,0	0,0	0,0	ja	-	2	2	Einzelne FP (Leerstand) vorhanden (NE: Dienstleistungen)
20	Rafflerkaserne / Telekom / Markomannenstr.	GE/Gemeinbedarf	Behörden, Wohnen, V/N/L	-	+	-	0	0,0	3,0	3,0	nein	-	2	2	Einzelne FP (Brachen, Baulücken), vorhanden (NE: Dienstleistungen)
Ungenutzte/untergenutzte Fläche (in ha) insgesamt (Nummer 1-20)							25,7	61,8	22,2						

* GE = Gewerbegebiet GI = Industriegebiet

** **Produzierendes Gewerbe:** VerarbGew = Verarbeitendes Gewerbe BauGew = Baugewerbe

Allg. DL: V/N/L = Verkehr/Nachrichten/Logistik KV/I/VV = Kredit- u. Versicherungsgew./Immobilien/Vermögensverwalt. SonAllgDL = Sonstige Allgemeine DL

Unternehmens- und personenbezogene Dienstleistungen: (DL) WUODL = Wissensintensive unternehmensorientierte Dienstleistungen
NWUODL = Nicht wissensintensive unternehmensorientierte Dienstleistungen

*** MIV: Anbindung an überregionales Straßennetz/Parkplatzangebot: 1=direkt/sehr gut 2=gut/gut 3=noch gut/vorhanden 4=umständlich/schlecht

**** ÖPNV: 1=ÖPNV-Knoten (Bus und Bahn) 2=Regelmäßige/häufige Busverbindung 3= Busverbindung vorhanden 4=Kein ÖPNV

- Fortsetzung der Tab. 2 -

Untersuchungsgebiet:		Art und Maß bauliche Nutzung: *	Vorherrschende Nutzungsart (maximal 3):**	Funktionelle Nutzungen: (+ = vorherrschend 0 = augenfällig vorhanden - = kaum bzw. nicht vorhanden)				Ungenutzte/untergenutzte Flächen (versiegelte und unversiegelte Brachen, ausgewiesene, aber noch nicht erschlossene Gewerbeflächen u.a.):			Störfaktoren / Nutzungskonflikte:	Erschließung		Bewertung im Hinblick auf Flächenpotenziale (FP) und Nutzungsempfehlung (NE):	
Nr.	Bezeichnung:			Produktion	Büro	Lager/Logistik	Sonstiges	Fläche (in ha):				Leerstand im Gebäude	MIV: ***		ÖPNV: ****
								Versiegelt	Unversiegelt						
									Σ	Darunter Brache					
Übertrag: Ungenutzte/untergenutzte Fläche (ha) insg. (Nummer 1-20)							25,7	61,8	22,2						
21	Benzstr. / Grunewaldstr.	GE	SonAllgDL, Wohnen	-	0	+	-	0,0	0,0	0,0	ja	Wohnen	1	2	FP (Leerstand) vorhanden (NE: Dienstleistungen)
22	GVZ / Robert-Bosch-Straße	GE/GI	V/N/L, SonAllgDL	-	0	+	-	0,0	11,7	0,0	nein	-	1	2	FP im FNP ausgewiesen, aber noch nicht erschlossen (NE: Logistik und affines Gewerbe)
23	GVZ/ Burgweinting-West	GI/GE	V/N/L, SonAllgDL	-	-	+	-	0,0	12,3	0,3	nein	-	2	2	Mehrere FP („Grüne Wiese“ Brachen, Baulücken), vorhanden (NE: Logistik u. affines Gewerbe)
24	Burgweinting-Ost	GI/GE	VerarbGew, V/N/L	+	-	+	-	0,0	82,3	10,7	nein	Wohnen	1	3	Relativ viele FP vorhanden (NE: Verarbeitendes Gewerbe)
25	Burgweinting-Süd	GE/GI/MI	VerarbGew, EnWaVer	+	-	+	-	0,0	6,2	6,2	nein	-	2	2	Mehrere FP vorhanden (NE: DL, nicht störendes Gewerbe)
26	BMW	GI	VerarbGew	+	-	0	-	0,0	0,0	0,0	nein	-	2	2	Keine FP vorhanden
27	Straubinger Str. / Sulzfeldstraße	GE	VerarbGew, SonAllgDL	0	-	+	-	0,0	0,0	0,0	nein	Wohnen	2	2	Keine FP vorhanden
28	Schwabelweis	GE/GI	VerarbGew	+	0	+	-	0,0	2,7	2,7	Ja	Wohnen	3	2	FP über Nachverdichtungen (NE: Dienstleistungen).
Ungenutzte/untergenutzte Flächen insgesamt (Nummer 1-28)							25,7	177,0	42,1						

* GE = Gewerbegebiet GI = Industriegebiet MI = Mischgebiet

** **Produzierendes Gewerbe:** VerarbGew = Verarbeitendes Gewerbe

Allgemeine Dienstleistungen: V/N/L = Verkehr/Nachrichten/Logistik

*** MIV: Anbindung an überregionales Straßennetz/Parkplatzangebot: 1=direkt/sehr gut 2=gut/gut

**** ÖPNV: 1=ÖPNV-Knoten (Bus und Bahn)

2=Regelmäßige/häufige Busverbindung

EnWaVer = Energie- und Wasserversorgung

SonAllgDL = Sonstige Allgemeine Dienstleistungen

3=noch gut/vorhanden

4=umständlich/schlecht

3= Busverbindung vorhanden

4=Kein ÖPNV

- Fortsetzung der Tab. 2 -

Untersuchungsgebiet:		Art und Maß bauliche Nutzung: *	Vorherrschende Nutzungsart (maximal 3):**	Funktionelle Nutzungen: (+ = vorherrschend 0 = augenfällig vorhanden - = kaum bzw. nicht vorhanden)				Ungenutzte/untergenutzte Flächen (versiegelte und unversiegelte Brachen, ausgewiesene, aber noch nicht erschlossene Gewerbeflächen u.a.):			Störfaktoren / Nutzungskonflikte:	Erschließung		Bewertung im Hinblick auf Flächenpotenziale (FP) und Nutzungsempfehlung (NE):	
Nr.	Bezeichnung:			Produktion	Büro	Lager/Logistik	Sonstiges	Fläche (in ha):		Leerstand im Gebäude		MIV: ***	ÖPNV: ****		
								Versiegelt	Unversiegelt						
							Σ	Darunter Brache			1 = sehr gut bis 4 = unzureichend				
Übertrag: Ungenutzte/untergenutzte Fläche (ha) insg. (Nummer 1-28)							25,7	177,0	42,1						
29	An der Irler Höhe / Businesspark	GE/Grünfläche	VerarbGew, BauGew, NWUODL	0	+	+	-	0,8	0,7	0,7	Ja	Wohnen	2	2	FP über Nachverdichtungen (NE: Dienstleistungen)
30	GVZ / Siemensstr.	GI/GE	VerarbGew, V/N/L	+	0	+	-	3,3	70,4	0,0	Ja	Wohnen	1	2	Viele FP vorhanden, diese jedoch nur sehr schwer mobilisierbar (Altlasten, Gründung) (NE: Logistik und affines Verarb. Gewerbe)
31	Nachtrag 1: Nibelungen-/Bajuwaren-/Prinz Leopold-Kasernen, Südl. Pürgelgut Straub. Str.-Ost	GE/Gemeinbedarf	Kasernen, Landwirtschaft	-	-	-	+	27,2	18,7	0,0	Ja	-	2	2	FP-Potenziale vorh. (NE: unternehmens- u. personenbezogene DL und anderes nicht störendes Gew. (Nähe Wohnbebauung Barbing))
32	Nachtrag 2: Hafen	GI/GE/SOHafen	V/N/L	-	0	+	-	0,0	0,0	0,0	Nein	-	2	2	Keine FP vorh. (nach Kartierung HOHBERGER/MAAG 2006)
Ungenutzte/untergenutzte Flächen insgesamt (Nummer 1-30)							57,0	266,8	42,8						

* GE = Gewerbegebiet GI = Industriegebiet SO = Sondergebiet

** **Produzierendes Gewerbe:** VerarbGew = Verarbeitendes Gewerbe BauGew = Baugewerbe

Allgemeine Dienstleistungen: V/N/L = Verkehr/Nachrichten/Logistik

Unternehmens- und personenbezogene Dienstleistungen: NWUODL = Nicht-wissensintensive unternehmensorientierte Dienstleistungen

*** MIV: Anbindung an überregionales Straßennetz/Parkplatzangebot: 1=direkt/sehr gut 2=gut/gut 3=noch gut/vorhanden 4=umständlich/schlecht

**** ÖPNV: 1=ÖPNV-Knoten (Bus und Bahn) 2=Regelmäßige/häufige Busverbindung 3= Busverbindung vorhanden 4=Kein ÖPNV

Quelle: Eigene Kartierung von 08/2007 (siehe Teil 2: Kartierung der Untersuchungsgebiete)

2.1.2 Gewerbeflächenbestand im Umland der Stadt Regensburg 2007

Bereits im Stadt-Umland-Gutachten (IQ-PROJEKTGESELLSCHAFT U.A. 2005a, S.144f) wurde der Gewerbeflächenbestand und –entwicklung der Regensburger Umlandgemeinden im Kernraum sowie im Ergänzungsraum umfassend untersucht (Abb. 5). Die Ergebnisse aus dieser erst zwei Jahre alten Untersuchung sind noch aktuell, so dass sie im Rahmen dieser Studie übernommen werden können:

So ergab die Auswertung der Gemeindebefragung für den Untersuchungsraum aktuell einen Bestand zwischen 280 und 360 ha kurzfristig verfü-

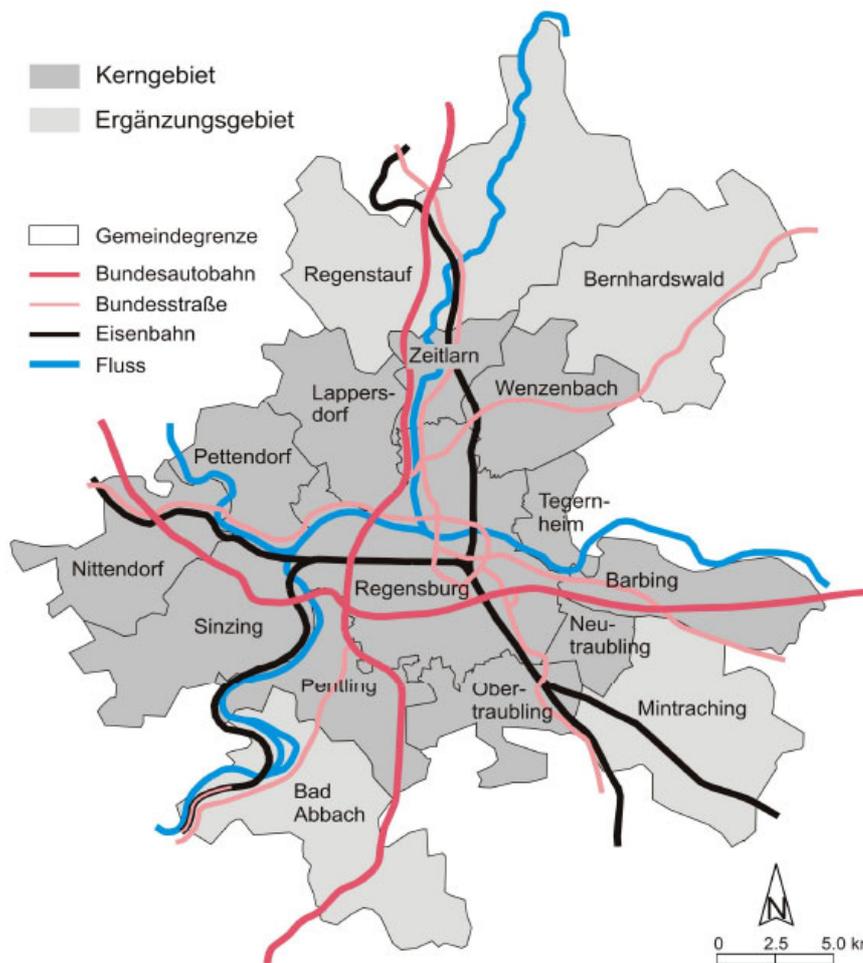


Abb. 5: Untersuchungsraum des Regensburger Stadt-Umland-Gutachtens (Kern- und Ergänzungsgebiet) (nach IQ-PROJEKTGESELLSCHAFT U.A. 2005a)

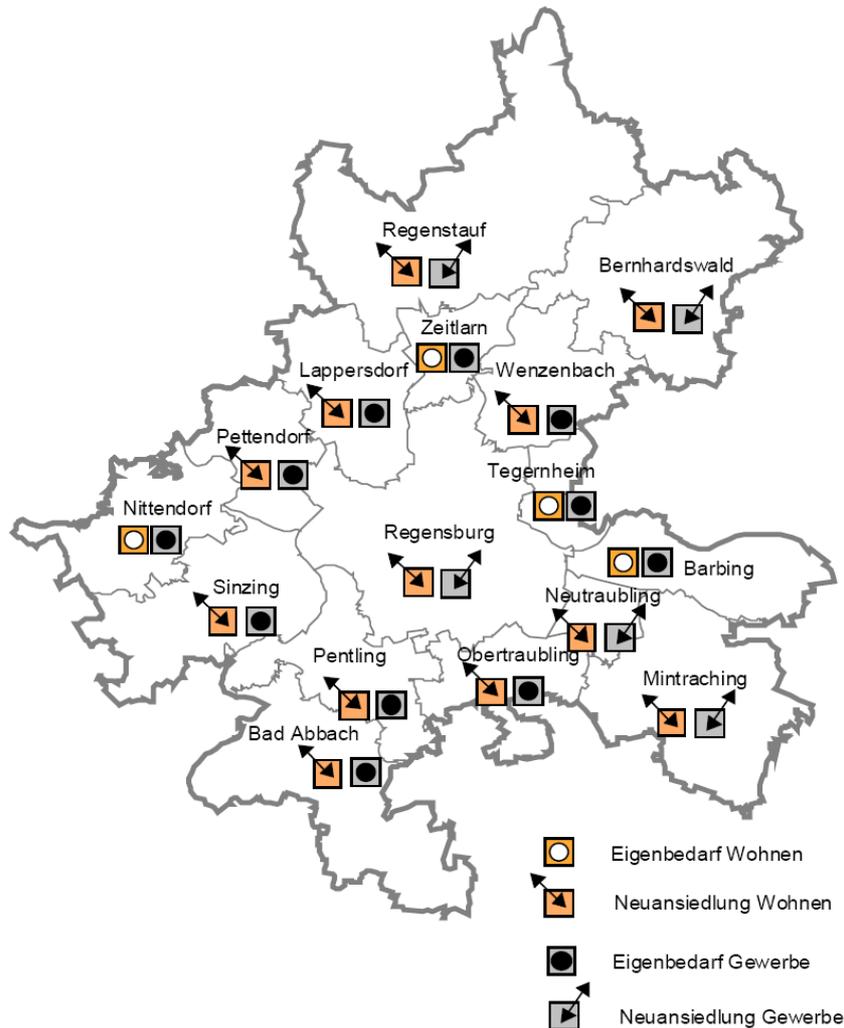
baren Gewerbeflächen, wobei etwa die Hälfte dieser Gewerbeflächen von der Stadt Regensburg, weitere ca. 14 % von der Stadt Neutraubling und weitere ca. 10 % von der Stadt Mintraching vorgehalten werden. Darüber hinaus war nach den Angaben der Gemeindebefragung die Ausweisung weiterer ca. 100 ha geplant (IQ PROJEKTGESELLSCHAFT U.A. 2005a, S.59f).

Nach aktueller Einschätzung (10/2007) des Landkreises Regensburg zur Gewerbeflächensituation besitzen die Gemeinden des Landkreises Regensburg insgesamt ca. 100 ha sofort verfügbare Gewerbeflächen mit Baurecht.

Auch wurden im Stadt-Umland-Gutachten Lage und Verfügbarkeit der Gewerbeflächen im Raum Regensburg näher analysiert: Bedingt durch die Lagegunst an den Autobahnen A 3 und A 93 liegen die meisten Gewerbeflächen im Raum Regensburg innerhalb einer Distanz von 2 km bis zum nächsten Autobahnanschluss. Jedoch wurden nur ca. 164 ha als verkehrlich und infrastrukturell erschlossen und somit auch als unmittelbar verfügbar ermittelt, von denen wiederum ca. 127 ha auf Regensburger Flur liegen. Außerhalb der Stadt Regensburg stehen autobahnnah nur in Neutraubling und Regenstauf größere und unmittelbar nutzbare Gewerbeflächen zur Verfügung, die sich jedoch ausschließlich in Privateigentum befinden, so dass deren Mobilisierbarkeit für gewerbliche Nutzungen von der Verkaufsbereitschaft der Eigentümer abhängt.

Eine ansiedlungsorientierte Gewerbeflächenausweisung und -planung betreiben neben der Stadt Regensburg insbesondere die Städte und Gemeinden entlang der Autobahnen A 93 und A 3 (Regenstauf, Neutraubling, Mintraching). An der B 16 (Regensburg-Cham-Pilsen) zeichnet sich hingegen eine verhaltene gewerbliche Entwicklung ab (Wenzenbach, Bernhardswald). Im Westen des Untersuchungsraumes richtet sich ein überwiegend kleinteiliges Angebot vorwiegend an die Pflege und Erweiterung des Bestandes (Abb. 6).

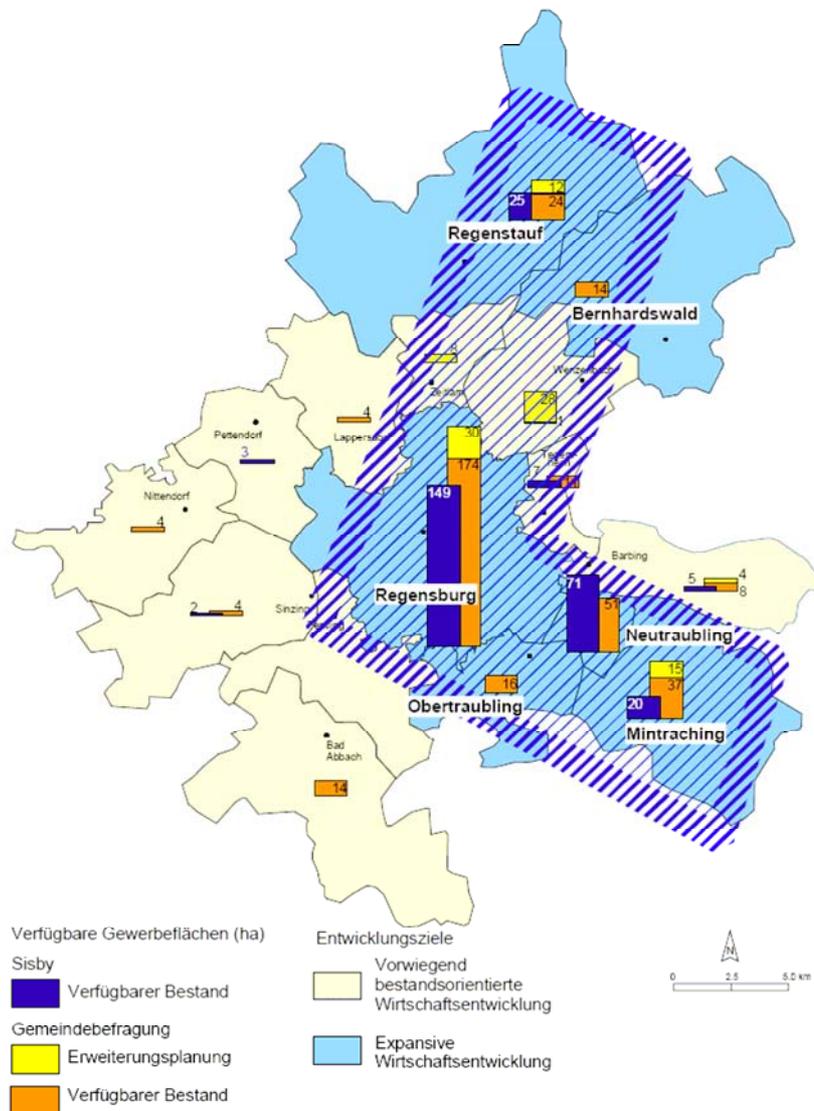
Demnach konzentrieren sich die Gewerbegebiete in einem sichelförmigen Entwicklungsband, das im Norden von Regenstauf über die östlichen Stadtbereiche der Stadt Regensburg (Haslbach, Kalkwerke, Osthafen,



Quelle: IQ-Projektgesellschaft u.a. (2005a, S.58)

Abb. 6: Selbstverständnis der Gemeinden im Raum Regensburg hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung

Siemensstraße, Burgweinting, BMW) nach Süden bis nach Obertraubling, Neutraubling und Mintraching verläuft (Abb. 7). Darüber hinaus verläuft eine ausgeprägte Dienstleistungsachse ausschließlich innerhalb der Stadt Regensburg vom Nordosten, Unterer Wöhrd über die Altstadt, die auch die Kernzone bildet, den Hauptbahnhof bis nach Süden zu Universität und Klinikum Regensburg. Abb. 7 zeigt zusammenfassend die räumliche Entwicklungsstrategie von Stadt und Landkreis Regensburg. Das künftige Gewerbeflächenangebot soll demnach vor allem im blau schraffierten sogenannten Kooperationskorridor bereitgestellt werden.



Quelle: IQ-Projektgesellschaft u.a. (2005a, S.126)

Abb. 7: Kooperationskorridor Stadt-Umland-Regensburg

2.2 Analyse und Bewertung des Unternehmensbestands in der Stadt Regensburg 2007

2.2.1 Analyse und Bewertung des Unternehmensbestands in der Stadt Regensburg 2007

Die Auswertung der Amtlichen Statistik (Abb. 8) zeigt in der Stadt Regensburg von 1999 bis 2006 einen Anstieg der **sozialversicherungs-**

pflichtig (svp-) Beschäftigten von 86.876 um 7.128 auf 94.004 (ca. 8,2 %)¹. Dieser Zuwachs an svp-Beschäftigten entspricht damit in etwa einem jährlichen durchschnittlichen Zuwachs von ca. 900 Beschäftigten (bzw. ca. 1 % der Gesamtbeschäftigtenzahl). Der Beschäftigtenbesatz der Stadt Regensburg lag am 30.06.2006 bei 723². Mit diesen Werten nimmt die Stadt Regensburg in Deutschland seit Jahren einen Spitzenplatz bei der Arbeitsplatzdichte ein, wenn auch lediglich nur ca. ein Drittel der Beschäftigten in Regensburg selbst wohnen (SEDLMEIER 2006, S.18).

Der Beschäftigtenzuwachs konzentrierte sich insbesondere auf das Verarbeitende Gewerbe (!) (+3.709 Beschäftigte bzw. ca. 13,7 %), auf das Grundstückswesen (3.420 bzw. ca. 37,2 %) und auf Öffentliche und Private DL (+2.468 bzw. 14,8 %). Abnehmende Beschäftigtenzahlen waren hingegen vor allem im Baugewerbe (-1.199 Beschäftigte bzw. -33,5 %) und im Handel (-945 bzw. -7,6 %) zu verzeichnen (Anh. 4, S.92).

Die Auswertung der Amtlichen Statistik zum **Unternehmensbestand** (Anh. 5, S.93) im Jahr 2004 zeigt, dass von den insgesamt 6.577 Unternehmen

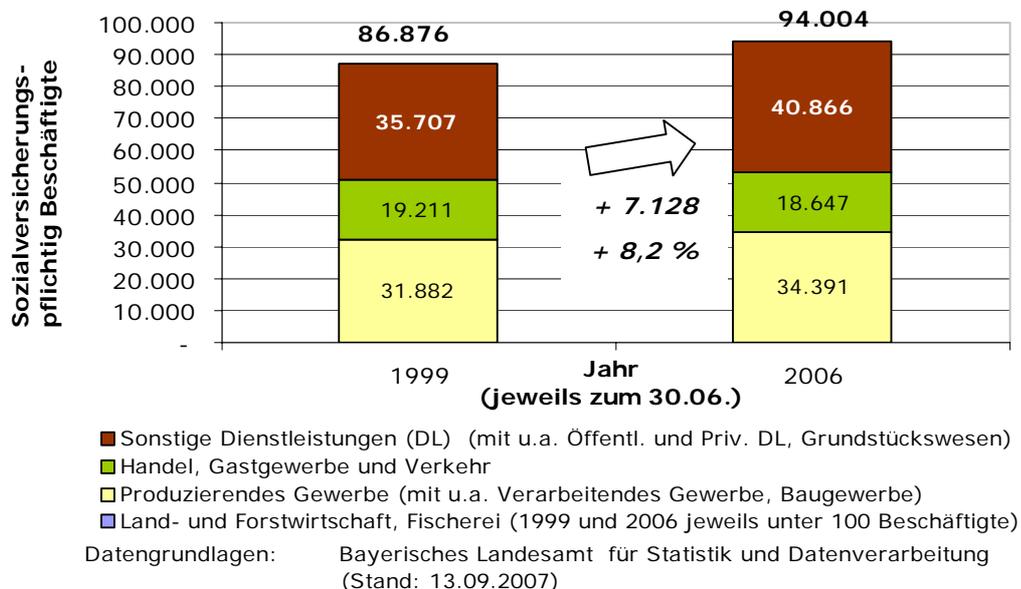


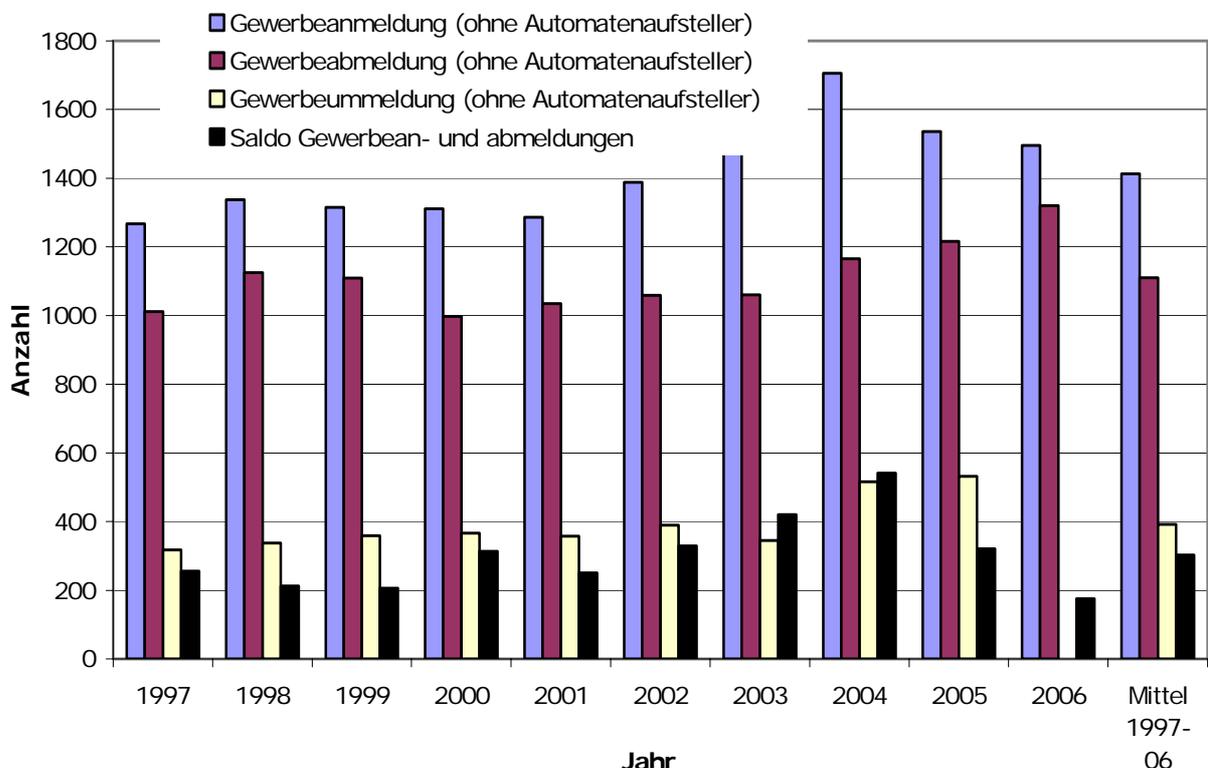
Abb. 8: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (am Arbeitsort) in der Stadt Regensburg 1999-2006

¹ Bis zum 30.09.2006 stieg die Anzahl der svp-Beschäftigten in der Stadt Regensburg auf 95.792.
² Beschäftigtenbesatz = Beschäftigte am Arbeitsort / 1.000 Einwohner (am 30.06.2006 hatte die Stadt Regensburg 130.080 Einwohner und 94.004 svp-Beschäftigte am Arbeitsort)

ca. 99,5 % zu den KMU (mit bis zu 249 Beschäftigten) zählen, wobei 89,7 % aller Unternehmen Kleinstunternehmen (bis 9 Beschäftigte) und weitere 8,3 % Kleinunternehmen (10 bis 49 Beschäftigte) sind.

Die durch Kleinstbetriebe charakterisierten Wirtschaftsbereiche Grundstücks- und Wohnungswesen, Vermietung beweglicher Sachen sowie Handel, Instandhaltung und Reparatur von Kfz und Gebrauchsgütern sind mit 2.070 bzw. 1.456 Unternehmen am stärksten vertreten. Aber auch das Verarbeitende Gewerbe ist mit 416 Unternehmen, darunter 30 mittelständische und Großunternehmen (mit 50 und mehr Beschäftigten), relativ stark präsent.

In der Stadt Regensburg konnten im Durchschnitt der Jahre 1997 bis 2006 jährlich ca. 1.400 **Gewerbeanmeldungen** verzeichnet werden und die Sal-di von **Gewerbean- und -abmeldungen** lagen stets im positiven Bereich bei einem Plus von ca. 300 Gewerbeanmeldungen pro Jahr, was in etwa 4,5 % des vorhandenen Unternehmensbestandes entspricht (Abb. 9).



Datengrundlagen: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (Stand: 22.10.2007)

Abb. 9: Gewerbean-, ab- und ummeldungen in der Stadt Regensburg 1997-2006 (ohne Automatenaufsteller)

Tab. 3: Unternehmensinsolvenzen in der Stadt Regensburg 1999 bis 2006

Jahr	Insolvenzen insgesamt	Darunter Unternehmensinsolvenzen:			
		Anzahl Unternehmensinsolvenzen	Voraussichtliche Forderung pro Unternehmen (Mittelwert in Tsd. EUR)	Betroffene Arbeitnehmer	
				Absolut	In % der Arbeitnehmer am Arbeitsort zum 30.06.
2000	46	27	4.000	408	0,5%
2001	59	42	617	102	0,1%
2002	114	67	696	475	0,5%
2003	121	67	2.168	573	0,6%
2004	112	49	606	109	0,1%
2005	157	41	412	110	0,1%
2006	176	53	718	421	0,4%
Mittelwert 1999-2006	112	49	1.317	314	0,3%

Datengrundlagen: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (Stand: 23.10.2007)

Die Zahl der **Unternehmensinsolvenzen** ist in der Stadt Regensburg relativ niedrig (Tab. 3): Im Durchschnitt der Jahre 2000 bis 2006 waren lediglich 314 (ca. 0,3 %) der in der Stadt Regensburg beschäftigten Arbeitnehmer von Unternehmensinsolvenzen betroffen, wobei die Schwankungen relativ gering waren.

Insgesamt zeigt sich, dass der Unternehmensbestand in der Stadt Regensburg eine stabile Struktur aufweist und zudem weiter wächst.

Nach einer aktuellen Studie (IQ-PROJEKTGESELLSCHAFT U.A. 2005a, S. 121ff.) haben sich in der Stadt Regensburg in jüngerer Zeit neun Technologieschwerpunkte herausbilden können (Abb. 10). Diese verteilen sich über die verschiedenen Gewerbe- und Industriestandorte der gesamten Stadt Regensburg, wobei sie sich jedoch in den jünger entwickelten Gewerbegebieten konzentrieren. Dort ist es auch gelungen, die für die Gesamtstadt verfolgte Wirtschaftsentwicklung auch kleinräumig umzusetzen (Abb. 11).

Die Technologieschwerpunkte werden von insgesamt 276 Unternehmen getragen, was dafür spricht, dass in diesen Technologieschwerpunkten hohe Entwicklungspotenziale liegen. So ist es beispielsweise wahrscheinlich, dass aus den insgesamt 164 IT-Unternehmen das eine oder andere Unternehmen sich sehr erfolgreich entwickeln wird. Auch können sich (bzw. haben sich bereits) einzelne Technologieschwerpunkte über intensive technologiebe

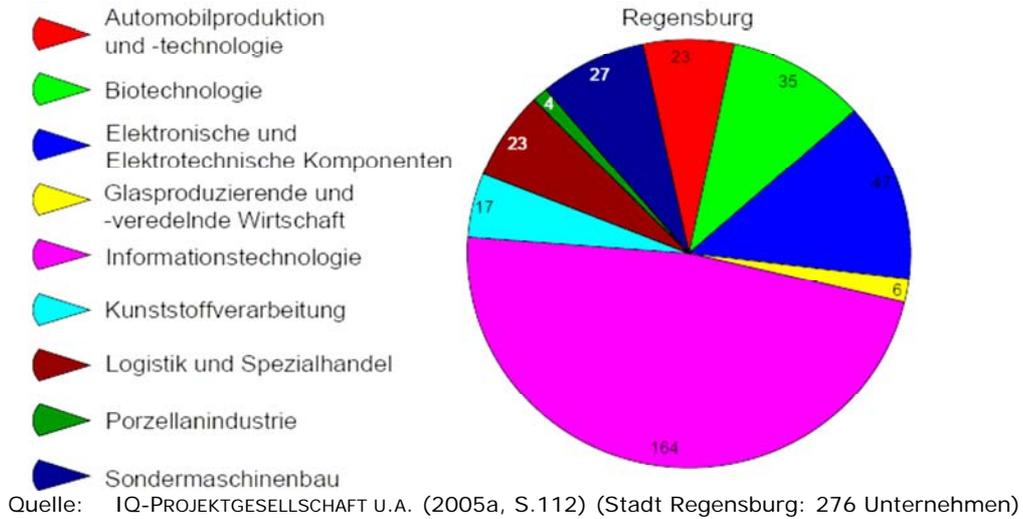
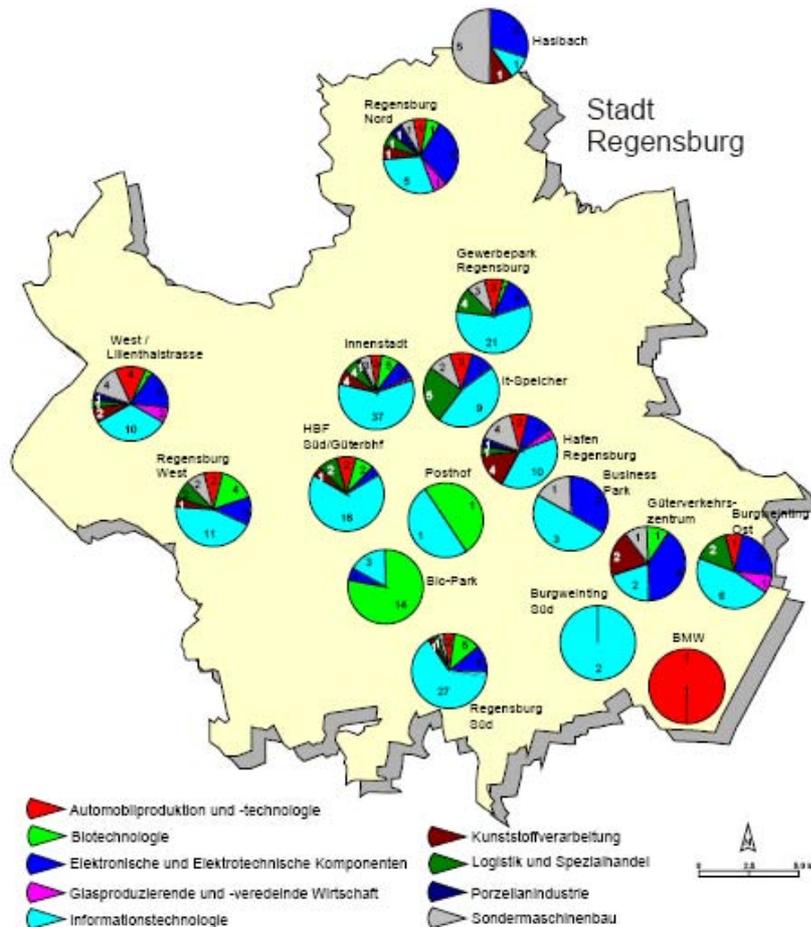


Abb. 10: Zugehörigkeit der Betriebe in der Stadt Regensburg 2004 zu einem Technologieschwerpunkt



Die Zahlenangaben nennen die Anzahl der dem jeweiligen Technologieschwerpunkt zugehörigen Unternehmen. Ein Unternehmen kann mehreren Technologieschwerpunkten zugeordnet sein.

Quelle: IQ-Projektgesellschaft u.A. (2005a, S.122) (Stadt Regensburg: 276 Unternehmen)

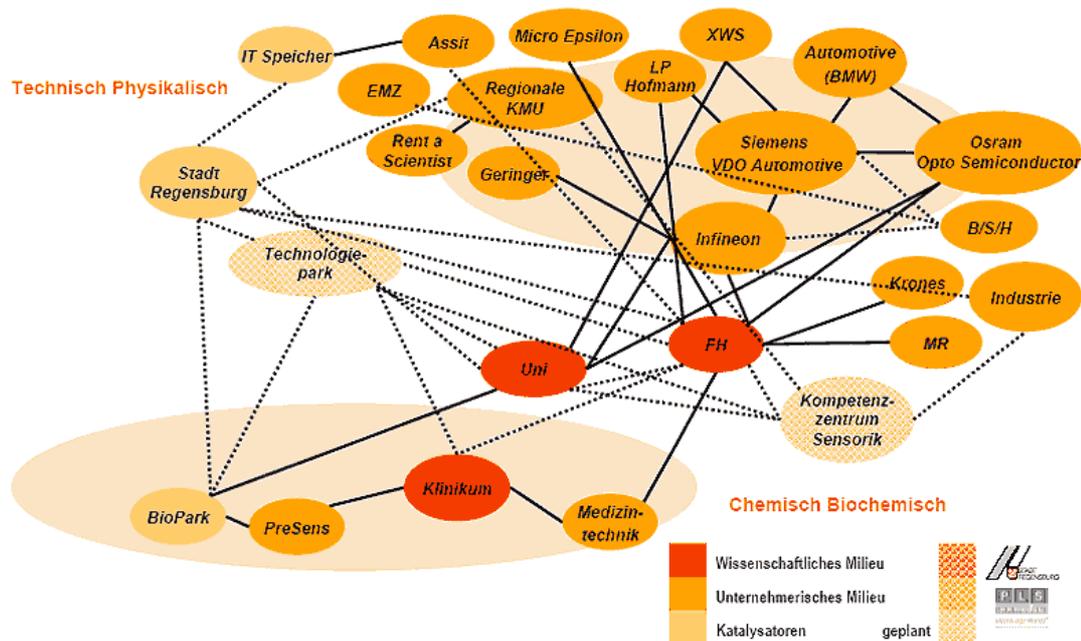
Abb. 11: Verteilung der Technologieschwerpunkte auf die Gewerbegebiete/Standorträume der Stadt Regensburg 2004

zogene Zusammenarbeiten/Kooperationen von Hochschulen, Unternehmen und öffentliche Hand zu Clustern weiterentwickeln (bzw. weiterentwickelt).

Die Entwicklung der letzten Jahre zeigt, dass insbesondere folgende Technologiebereiche in der Stadt Regensburg sich zu Clustern weiterentwickeln können bzw. bereits entwickelt haben:

- Mechatronik (Elektrotechnik & Maschinenbau)
- Energieversorgung & Mittelspannungstechnik
- Informations- & Kommunikationstechnik
- Sensorik
- Automotive (Automobiltechnik usw.)
- Biotechnologie

Abb. 12 zeigt als Beispiel das Regensburger „Sensorik-Cluster“. Die Stadt Regensburg unterstützt die weitere Entwicklung der Technologieschwerpunkte zu industriellen Clustern bzw. deren weitere Stärkung beispielsweise über die Bereitstellung von zielgruppenspezifischen Gewerbeflächen (z.B. Haslbach) oder über die zielgerichtete Förderung von Gründerzentren für strategische Kooperationen von Institutionen und Unternehmen (Biopark I+II, IT-Speicher u.a.).



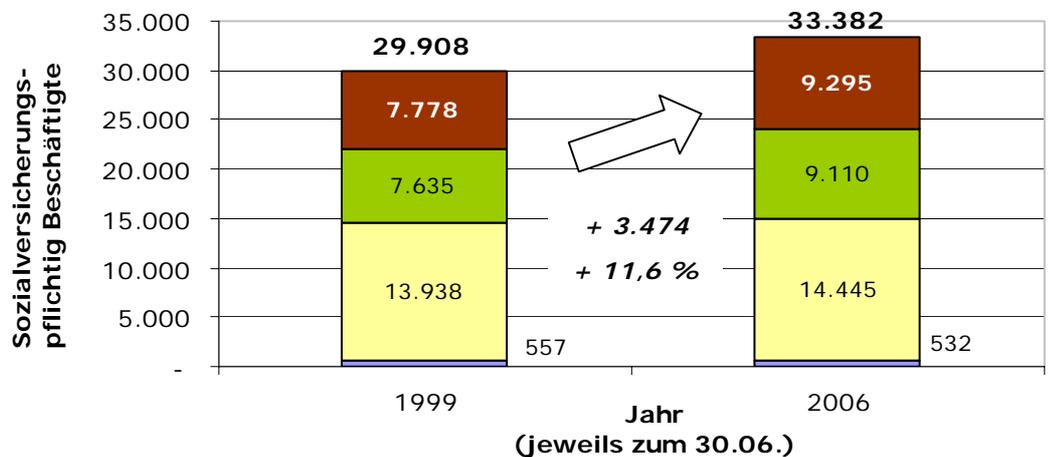
Quelle: <http://www.sensorik-bayern.com/cluster.asp#>

Abb. 12: Das Regensburger „Sensorik-Cluster“

Der Erfolg dieser kommunalen Wirtschaftsförderung spiegelt sich in einer positiven Beschäftigtenentwicklung wider: Speziell die Branchen, die sich den Technologieschwerpunkten zuordnen lassen können (z.B. Verarbeiten des Gewerbe, Öffentliche und Private Dienstleistungen (darunter auch FuE, Software-Engineering usw.)), verzeichnen ein überdurchschnittliches Beschäftigtenwachstum (Anh. 4, S.92).

2.2.2 Unternehmensbestand im Umland der Stadt Regensburg 2007

Abb. 13 zeigt die **Entwicklung der svp-Beschäftigten** von 1999 bis 2006 im Landkreis Regensburg. Im Vergleich zur Stadt Regensburg konnte der Landkreis Regensburg ausgehend von einem mit 29.908 Beschäftigten im Jahr 1999 deutlich niedrigeren Ausgangsniveau bis zum Jahr 2006 mit 11,6 % ein höheres Beschäftigungswachstum aufweisen³.



- Sonstige Dienstleistungen (DL) (mit u.a. Öffentl. und Priv. DL, Grundstückswesen)
- Handel, Gastgewerbe und Verkehr
- Produzierendes Gewerbe (mit u.a. Verarbeitendes Gewerbe, Baugewerbe)
- Land- und Forstwirtschaft, Fischerei

Datengrundlagen: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung
 (Stand: 23.10.2007)

Abb. 13: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (am Arbeitsort) im Landkreis Regensburg 1999-2006

³ Bis zum 30.09.2006 stiegen die svp-Beschäftigten im Landkreis auf 34.165 an.

So lag am 30.06.2006 im Landkreis Regensburg bei einer Einwohnerzahl von 182.240 der Beschäftigtenbesatz lediglich bei 183, während dieser in der Stadt Regensburg fast viermal so hoch bei 723 lag. Entsprechend hoch ist der Auspendleranteil in den Gemeinden des Landkreises Regensburg zur Stadt Regensburg (SEDLMEIER 2006, S.18f).

Jedoch wird künftig das Umland der Stadt Regensburg als Wohn- und Wirtschaftsstandort deutlich wachsen. So hat beispielsweise inzwischen Neutraubling mehr Verkaufsfläche pro Einwohner und eine größere Einzelhandelszentralität als die Stadt Regensburg (KOCH 2006, S.20f).

Wie in der Stadt Regensburg, so konzentrierte sich auch im Landkreis Regensburg der Beschäftigtenzuwachs auf das Verarbeitende Gewerbe (!) (+896 Beschäftigte bzw. ca. 8,7 %), auf das Grundstückswesen (722 bzw. ca. 35,5 %) und auf Öffentliche und Private DL (+491 bzw. ca. 11,9 %). Auch im Handel konnten die Beschäftigtenzahlen im Landkreis Regensburg im Gegensatz zur Stadt Regensburg deutlich um 540 (ca. 10,8 %) gesteigert werden. Abnehmende Beschäftigtenzahlen waren im nennenswerten Umfang nur im Baugewerbe (-368 Beschäftigte bzw. ca. -10,5 %) zu verzeichnen (Anh. 4, S.92). Das Baugewerbe ist zudem in absoluten Zahlen als einziger Wirtschaftszweig im Landkreis stärker vertreten als in der Stadt Regensburg.

Auch die Auswertung der Amtlichen Statistik zum **Unternehmensbestand** (Anh. 5, S.93) im Jahr 2004 zeigt Parallelen zur Stadt Regensburg, wobei im Landkreis Regensburg die Unternehmensstruktur relativ kleiner ist: So zählen von den insgesamt 6.290 Unternehmen ca. 99,9 % zu den KMU (mit bis zu 249 Beschäftigten), wobei 93,2 % aller Unternehmen Kleinunternehmen (bis 9 Beschäftigte) und weitere 5,8 % Kleinunternehmen (10 bis 49 Beschäftigte) sind. Bei den 6.290 Unternehmen des Landkreises Regensburg dominieren die Wirtschaftszweige Handel, Instandhaltung und Reparatur von Kfz und Gebrauchsgütern (mit 1.458 Unternehmen), Grundstücks- und Wohnungswesen, Vermietung beweglicher Sachen (1.357), Baugewerbe (811) und auch das Verarbeitende Gewerbe (688).

Im Landkreis Regensburg konnten im Durchschnitt der Jahre 1997 bis 2006 jährlich ca. 1.723 **Gewerbeanmeldungen** verzeichnet werden und die Sal-di von **Gewerbe- und -abmeldungen** lagen stets im positiven Be-reich bei einem Plus von ca. 398 Gewerbeanmeldungen pro Jahr, was in etwa 6,4 % des vorhandenen Unternehmensbestandes entspricht. Unter Zugrundelegung dieses Indikators zeigt sich damit der Landkreis Regens-burg dynamischer als die Stadt Regensburg (Anh. 6, S.94).

Die **Unternehmensinsolvenzen** lagen im Durchschnitt der Jahre 1999 bis 2006 hingegen im Landkreis Regensburg höher als in der Stadt Re-gensburg, wenn auch auf einem relativ niedrigen Niveau (Anh. 6, S.94). Bei relativ geringen Schwankungen gab es im Landkreis Regensburg ledig-lich 29 Unternehmensinsolvenzen, von denen 159 (ca. 0,6 %) beschäf-tigte Arbeitnehmer aus dem Landkreis Regensburg betroffen waren. Die Forderungen pro Unternehmensinsolvenz waren im Landkreis Regensburg durchschnittlich geringer als im Vergleich zur Stadt Regensburg.

Insgesamt ist der Unternehmensbestand im Landkreis Regensburg - und dabei insbesondere in der Umlandgemeinden der Stadt Regensburg - durch eine hohen Anteil junger sowie FuE-intensiver Technologien charakterisiert sowie relativ stark wachsend:

So konnten im Jahr 2004 im Umland der Stadt Regensburg insgesamt bereits 60 Unternehmen in den skizzierten industriellen Technologie-schwerpunkten ermittelt werden (IQ-PROJEKTGESELLSCHAFT U.A. 2005a, S. 121ff.), wobei IT, Mechatronik (elektronische und elektrotechnische Kom-ponenten) und Biotechnologie dominieren: „*Interessant ist der Sachver-halt, dass sich die Kernkompetenzen der Stadt Regensburg auch in deren Umland identifizieren lassen*“. Somit ist zusammenzufassen, dass sich der Landkreis Regensburg zunehmend als eigener „*emanzipierter*“ Wirt-schaftsstandort positioniert, wobei die Verflechtungen mit der Stadt Regensburg nach wie vor eng sind und auch künftig bleiben werden.

2.3 Exkurs: Bestand an Gewerbeflächen und Unternehmen der Stadt Regensburg im Vergleich mit anderen Großstädten in Bayern

In Tab. 4 und Tab. 5 sind ausgewählte Kennziffern zum Gewerbeflächenbestand und zur Beschäftigung der Stadt Regensburg im Vergleich mit den anderen bayerischen Großstädten dargestellt:

In der Stadt Regensburg ist der Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche an der Gesamtfläche relativ hoch. Auch ist in der Stadt Regensburg der höchste Beschäftigtenbesatz sowie eine relativ hohe Einwohner-Arbeitsplatz-Dichte zu verzeichnen. Mit 593,2 ha verfügt zwar die Stadt Regensburg über einen hohen Gewerbeflächenbestand, was durch die Spitzenpositionen (Rang 1 und 2) beim Anteil der Gewerbe-/Industriefläche an der Gesamtfläche, bei der Anzahl Einwohner pro ar Gewerbe-/Industriefläche sowie bei der Gewerbe-/Industriefläche pro Unternehmen deutlich wird, jedoch ist die Nutzungsintensität ihrer Gewerbe-/Industrieflächen (Beschäftigte pro ar Gewerbe-/Industriefläche) relativ gering. Im Vergleich mit den anderen bayerischen Großstädten ist somit die Stadt Regensburg quantitativ gut versorgt mit Gewerbe-/Industrieflächen, jedoch werden diese im Hinblick auf die Beschäftigten relativ extensiv genutzt.

Eine Erklärung für diese extensive Nutzung ist die überdurchschnittliche Präsenz des Produzierendes Gewerbes (als typischer flächenextensiver Nutzer) und damit einhergehend die unterdurchschnittliche Ausprägung des flächenintensiven Dienstleistungssektors in der Stadt Regensburg.

Zusammenfassend ist für die Stadt Regensburg festzustellen, dass sie

- über relativ viel Gewerbe-/Industriefläche verfügt, diese jedoch relativ extensiv (insbesondere für das Verarbeitende Gewerbe) nutzt,
- sie über relativ wenig freie unversiegelte Flächen verfügt und
- ein relativ hoher Siedlungsdruck (Beschäftigtenbesatz, Einwohner-Arbeitsplatzdichte) besteht.

Tab. 4: Kennziffern zum Gewerbe-/Industrieflächenbestand der Stadt Regensburg im Vergleich mit anderen Großstädten in Bayern

Stadt	Einwohner (31.12.2006)	Unternehmen und Betriebe* insgesamt (31.12.2004)	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (svp-Besch.) am Arbeitsort (30.09.2006)	Flächenerhebung (31.12.2004)			Ausgewählte Kennziffern zum Gewerbe-/Industrieflächenbestand 2004/06				
				Insgesamt (ar)	Darunter Siedlungs- und Verkehrsfläche (ar)	Darunter Gewerbe, Industrie (ar)	Anteil Gewerbe-/Industriefläche an Gesamtfläche	Anteil Siedlungs-/Verkehrsfläche an Gesamtfläche	Anzahl Einwohner pro ar Gewerbe-/Industriefläche	Gewerbe-/Industriefläche pro Unternehmen (ar)	svp-Besch. pro ar Gewerbe-/Industriefläche
München	1.294.608	86.878	674.547	3.103.990	2.248.132	117.484	3,8%	72,4%	11,0	1,4	5,7
Nürnberg	500.855	23.641	263.046	1.864.033	1.074.122	104.045	5,6%	57,6%	4,8	4,4	2,5
Augsburg	262.512	11.312	123.433	1.468.611	610.425	65.482	4,5%	41,6%	4,0	5,8	1,9
Würzburg	134.913	6.356	74.537	876.283	408.225	29.410	3,4%	46,6%	4,6	4,6	2,5
Regensburg	131.342	6.577	95.792	806.804	423.992	59.318	7,4%	52,6%	2,2	9,0	1,6
Ingolstadt	122.167	4.725	76.171	1.333.540	461.470	57.332	4,3%	34,6%	2,1	12,1	1,3
Fürth	113.627	5.330	39.591	633.459	280.416	29.410	4,6%	44,3%	3,9	5,5	1,3
Erlangen	103.753	4.629	75.254	768.159	305.986	25.776	3,4%	39,8%	4,0	5,6	2,9

* Stand des Unternehmensregisters: 31.12.2006 für die Angaben des Berichtsjahres 2004.

Unternehmen: Unternehmen mit steuerbarem Umsatz und/oder mit sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Berichtsjahr.

Betriebe: Betriebe mit sozialversicherungspfli

Ranking (1-8) der ausgewählten Kennziffern zum Gewerbe-/Industrieflächenbestand:

Rang 1	Rang 2	Rang 3	Rang 4-8
--------	--------	--------	----------

Datengrundlagen: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (Stand: 13.09.2007)

Tab. 5: Kennziffern zum Beschäftigten- und Gewerbebestand der Stadt Regensburg im Vergleich mit anderen Großstädten in Bayern

Stadt	Einwohner	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (Besch.) am Arbeitsort	Davon Besch. nach Wirtschaftsbereichen (nach Klassifikation der Wirtschaftszweige WZ 2003):						Ausgewählte Kennziffern zum Beschäftigten- und Gewerbebestand am 30.09.2006				
			Land- und Forstwirtschaft, Fischerei (A,B)	Produzierendes Gewerbe (C-F)	Darunter Verarbeitendes Gewerbe (D)		Handel, Gastgewerbe, Verkehr (G-I)	Sonstige Dienstleistungen (J-Q)	Besch. / Verarbeitender Betrieb	Besch. im Verarbeitenden Gewerbe (in % der Besch. insg.)	Besch. in Dienstleistungen (G-Q) (in % der Besch. insg.)	Einwohner (E) - Arbeitsplatz-(A) Dichte (in E+A pro qkm)	Beschäftigtenbesatz (Besch. / 1.000 Einwohner)
					Betriebe	Beschäftigte							
München	1.287.662	674.547	1.354	147.984	330	108.978	140.522	384.600	330	16,2%	77,8%	6.322	524
Nürnberg	499.539	263.046	1.193	67.071	265	50.022	66.900	127.880	189	19,0%	74,0%	4.091	527
Augsburg	262.254	123.433	326	37.200	117	28.031	25.416	60.484	240	22,7%	69,6%	2.626	471
Würzburg	133.892	74.537	261	13.133	65	8.538	18.147	42.994	131	11,5%	82,0%	2.379	557
Regensburg	130.080	95.792	89	34.862	78	29.822	18.970	41.871	382	31,1%	63,5%	2.800	736
Ingolstadt	121.997	76.171	291	42.106	59	38.592	10.537	23.236	654	50,7%	44,3%	1.486	624
Fürth	113.680	39.591	243	12.021	60	8.472	11.025	16.302	141	21,4%	69,0%	2.420	348
Erlangen	103.496	75.254	137	35.710	54	28.252	8.309	31.098	523	37,5%	52,4%	2.327	727

Ranking (1-8) der ausgewählten Kennziffern zum Beschäftigten- und Gewerbebestand:

Rang 1	Rang 2	Rang 3	Rang 4-8
---------------	---------------	---------------	-----------------

Alle Daten mit Stichtag 30.09.2006

Datengrundlagen: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (Stand: 13.09.2007)

3 Ausgewählte Ergebnisse aus den Unternehmens- und Expertenbefragungen

Im Rahmen der Untersuchungen wurden zum einen im September 2007 eine schriftliche Unternehmensbefragung (mit 941 auswertbaren Fragebögen von Regensburger Unternehmen) und zum anderen am 08. und 09. Oktober 2007 insgesamt 17 einzelne persönliche Interviews mit ausgewählten Experten aus der lokalen Wirtschaft (Unternehmen) und wirtschaftsnahe Institutionen/Multiplikatoren durchgeführt. Die Liste der Interviewpartner findet sich im Anhang (S.89). Im Folgenden werden ausgewählte zentrale Ergebnisse aus diesen Befragungen vorgestellt.

3.1 Ausgewählte Ergebnisse aus der Unternehmensbefragung

Bei der im September 2007 durchgeführten Befragung aller Regensburger Unternehmen konnte ein Rücklauf von 941 Fragebögen verzeichnet werden, was einer Rücklaufquote von ca. 24,1 % entspricht (Tab. 6).

Mit dieser relativ hohen Rücklaufquote ist die Unternehmensbefragung als repräsentativ zu bewerten, zumal auch alle Planungsbezirke einen in etwa gleich hohen Rücklauf aufweisen. Bemerkenswert am Rücklauf ist auch, dass nur ca. ein Drittel der Unternehmen (317) anonym ihre Angaben gemacht haben. Die deutliche Mehrheit der befragten Unternehmen zeigt somit keine Berührungsängste weder mit der Stadtverwaltung noch mit der Thematik der Befragung, was auch als Indiz für die Qualität und Repräsentativität der gemachten Angaben gewertet werden kann.

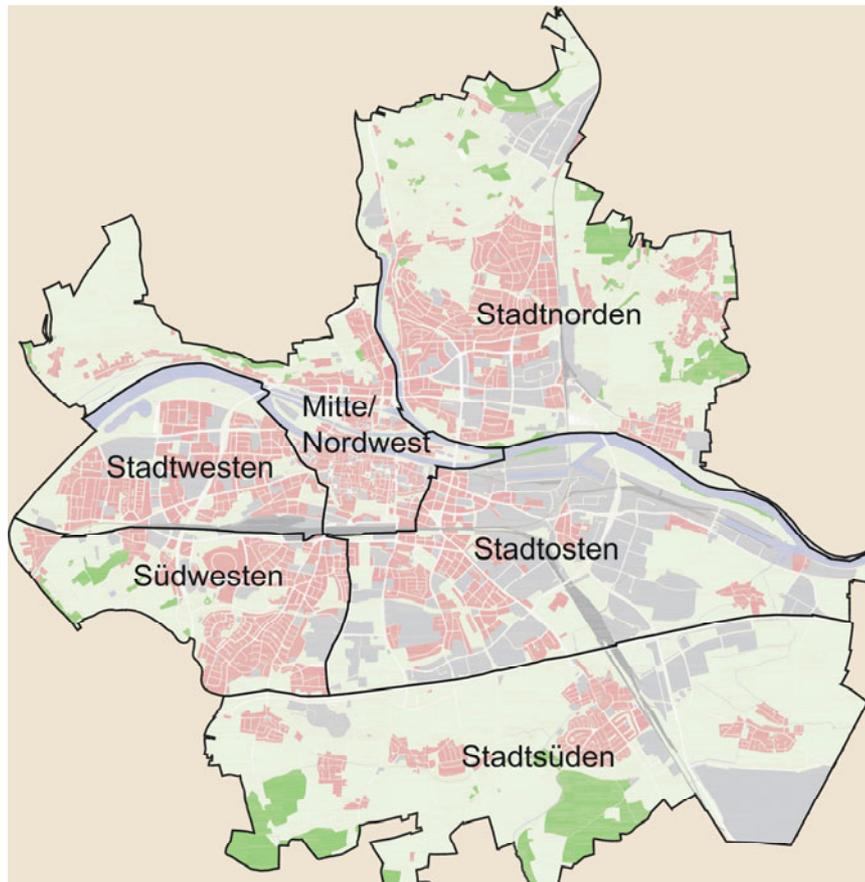
Um eine gemeinsame Auswertungsbasis der Kartierungsergebnisse mit den Ergebnissen aus der Unternehmensbefragung gewährleisten zu können, wurde bei der folgenden Auswertung der gleiche Branchenschlüssel wie bei der Kartierung verwandt. Die Zuordnung der abgefragten Wirtschaftszweige in die jeweilige Branche ist aus dem Anh. 8 (S.103) ersichtlich.

Tab. 6: Repräsentativität der Unternehmensbefragung (09/2007) nach räumlicher Zuordnung (Planungsbezirke)

Planungsbezirk (Nr. und Bezeichnung)	Ver- schickte Frage- bögen insge- samt	Darunter		Ver- schickte Frage- bögen bereinigt	Rück- lauf insge- samt	Darunter			Rück- lauf- quote (in %)
		Kein Betrieb mehr / Be- triebs- aufgabe	Unzu- stell- bar			Ausge- füllt/Aus- wertbar	Darunter		
							Ano- nym	Nament- lich	
1 Mitte/Nordwest	901	1	10	890	209	209	76	133	23,5
2 Stadtwesten	588	5	5	578	126	125	44	81	21,8
3 Südwesten	497	3	3	491	112	111	42	69	22,8
4 Stadtsüden	196	8	7	181	49	49	12	37	27,1
5 Stadttosten	898	3	4	891	241	240	85	155	27,0
6 Stadtnorden	807	2	3	802	202	201	57	144	25,2
ohne	77	0	0	77	2	2	1	1	2,6
Insgesamt	3.964	22	32	3.910	941	937	317	620	24,1

Anmerkung: Neben dem hier dargestellten schriftlichen Rücklauf haben auch mehrere Unternehmen bei der Stadt Regensburg telefonisch eine Rückmeldung gegeben.

Quelle: Eigene Auswertung nach Angaben der Stadt Regensburg



Quelle: Stadt Regensburg 2007

Abb. 14: Planungsbezirke der Stadt Regensburg

Alter der befragten Unternehmen:

Ca. 42,7 % der befragten Unternehmen wurden erst in den letzten 10 Jahren gegründet und lediglich ca. 13,7 % vor über 50 Jahren (Anh. 11, S.106). Die Regensburger Unternehmen sind relativ jung, was sich auch in der jüngeren dynamischen Wirtschaftsentwicklung widerspiegelt. Aus der relativ jungen Altersstruktur lässt sich auch ein erhöhter endogener Gewerbeflächenbedarf vermuten, da relativ viele Unternehmen – und dabei insbesondere aus den dynamischen Branchen UODL und personenbezogene DL - am Anfang ihrer Entwicklung stehen.

Status der befragten Unternehmen:

Bei den befragten Unternehmen dominieren mit ca. 69,2 % die Einzelbetriebe ohne weitere Filialen und Niederlassungen. Lediglich ca. 14,7 % der befragten Unternehmen sind Filialen bzw. Zweigniederlassungen von in- und ausländischen Unternehmen (Anh. 12, S.107). Daraus lässt sich eine relativ starke Verwurzelung der Regensburger Unternehmen mit der Stadt Regensburg ableiten.

Größe der befragten Unternehmen:

Bei den befragten Unternehmen dominieren die Kleinst- und Kleinunternehmen (mit bis 9 bzw. bis 49 Beschäftigten). So zählen 625 Unternehmen (ca. 67,3 %) zu den Kleinst- und 207 Unternehmen (ca. 22,3 %) zu den Kleinunternehmen; die Anzahl der befragten mittleren und großen Betriebe beträgt 80 (ca. 8,6 %) bzw. 16 (ca. 1,7 %) (Tab. 7). Im Vergleich zur Ist-Situation 2004 (Anh. 5, S.93) sind die mittleren und größeren Betriebe in der Befragung etwas stärker vertreten, was jedoch die Repräsentativität der Befragung stärkt, da so eine höhere Wirtschaftskraft bzw. Beschäftigung berücksichtigt wird.

Die branchenspezifische Betrachtung zeigt, dass im Verarbeitenden Gewerbe die relativ meisten größeren aber auch kleineren Unternehmen, in

Verkehr/Nachrichten/Logistik die relativ meisten mittleren Unternehmen, und schließlich in den wissensintensiven UODL die relativ meisten Kleinunternehmen vertreten sind.

Personalplanung in den befragten Unternehmen:

Von den befragten Unternehmen planen ca. 15,9 % im Jahr 2008 mit Einstellungen von Mitarbeitern und ca. 7,5 % auch noch in den Folgejahren 2009 und 2010. Dabei treten insbesondere die nicht-wissensintensiven UODL, das Verarbeitende Gewerbe und die wissensintensiven UODL hervor, während hingegen das Baugewerbe und die personenbezogenen DL relativ wenig Einstellungen planen (Tab. 7).

Insgesamt kalkulieren die befragten Unternehmen im Jahr 2008 mit ca. 2.200 bis ca. 2.300 Neueinstellungen und in den Folgejahren 2009 und 2010 immerhin noch mit insgesamt ca. 2.400 Neueinstellungen über beide Jahre zusammen. Auch diese Befragungsergebnisse zeigen eine insgesamt positive Einschätzung zur künftigen wirtschaftlichen Entwicklung bei den befragten Regensburger Unternehmen.

Verflechtung und Vernetzung der befragten Unternehmen mit Stadt- und Landkreis Regensburg:

In Abb. 15 ist die wirtschaftliche Verflechtung und Vernetzung der befragten Unternehmen mit dem Stadt- und Landkreis Regensburg dargestellt. Demnach sind ca. 24,2 % der Unternehmen sehr eng und eng verflochten und ca. 34,0 % haben keine oder kaum Verflechtungen. Eine Differenzierung nach Größe der Unternehmen zeigt, dass die Verflechtungen zunehmen, je größer das Unternehmen ist (Anh. 15, S.110).

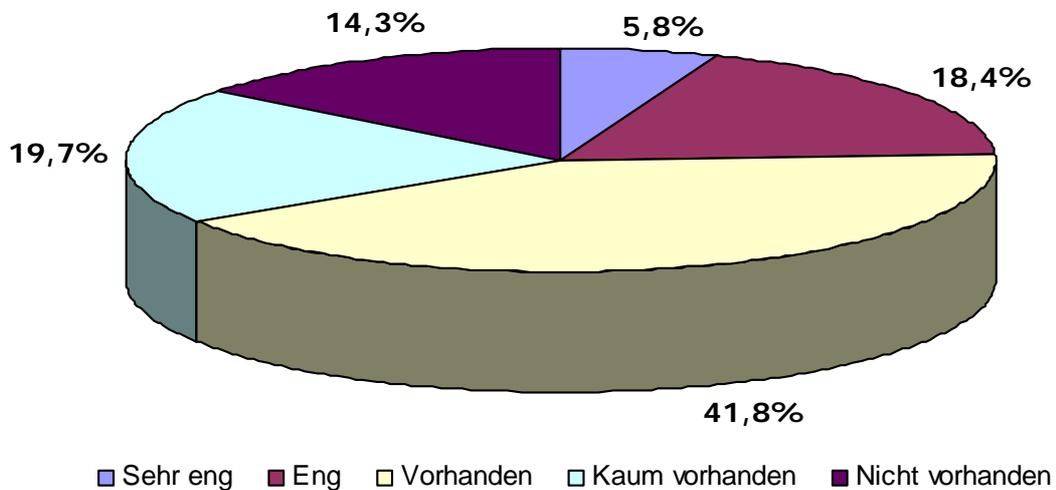
Energie- und Wasserversorgung (ca. 55,5 %), nicht-wissensintensive UODL (ca. 34,3 %) und Verkehr/Nachrichten/Logistik (ca. 31,9 %) sind am intensivsten verflochten, während sonstige allgemeine DL (ca. 16,7 %)

Tab. 7: Personalsituation und –planung bei den befragten Regensburger Unternehmen (September 2007)

Branche:	Rück- lauf insge- samt	Unternehmensgröße nach Mitarbeiteranzahl 2007 (einschließlich Azubis, Freie Mitarbeiter, Leiharbeiter)									Personalplanung ...							
		Rück- lauf mit Angabe	Davon Anzahl der Beschäftigten									... bis 2008		... 2009 und 2010 (insgesamt)				
			Bis 5	6 bis 9	10 bis 25	26 bis 49	50 bis 100	101 bis 249	250 bis 500	Über 500	Unternehmen		Geplante Einstellungen		Unternehmen		Geplante Einstellungen	
											Abs.	% zu 2007	MIN	MAX	Abs.	% zu 2007	MIN	MAX
Verarbeitendes Gewerbe	140	140	50	21	31	16	9	7	1	5	27	19,3	ca. 450		15	10,7	ca. 300	
Baugewerbe	86	85	46	8	14	8	5	4	0	0	4	4,7	ca. 40	ca. 60	1	1,2	ca. 40	
Energie- und Wasserversorgung	10	10	7	0	1	0	0	0	1	1	0	0,0	0		0	0,0	0	
Verkehr / Nachrichten / Logistik	48	47	18	4	6	7	7	4	1	0	8	17,0	ca. 90		4	8,5	ca. 90	
Kredit-/Versich.-gewerbe, Immobilien, Verm.-verw.	120	118	66	14	16	7	7	8	0	0	15	12,7	ca. 70		6	5,1	ca. 80	
Sonstige Allgemeine Dienstleistungen	104	103	43	22	19	8	4	3	3	1	17	16,5	ca. 70	ca. 80	6	5,8	ca. 40	
Wissensintensive UODL*	296	293	190	51	36	8	5	3	0	0	56	19,1	ca. 300	ca. 320	29	9,9	ca. 320	
Nicht-wissensintensive UODL*	69	67	24	15	10	4	8	3	2	1	16	23,9	ca. 1.200	ca. 1.250	8	11,9	ca. 1.100	
Personenbezogene Dienstleistungen	59	59	33	7	12	4	1	2	0	0	4	6,8	ca. 10	ca. 20	1	1,7	ca. 300	
keine Angabe	9	6	4	2	0	0	0	0	0	0	1	16,7	ca. 2		0	0,0	0	
STADT REGENSBURG INSGESAMT	941	928	481	144	145	62	46	34	8	8	148	15,9	ca. 2.200	ca. 2.300	70	7,5	ca. 2.400	

* UODL = unternehmensorientierte Dienstleistungen

Quelle: Eigene Auswertung Unternehmensbefragung September 2007



Quelle: Unternehmensbefragung 2007 (n=899 Unternehmen)

Abb. 15: Verflechtung und Vernetzung der befragten Regensburger Unternehmen mit Stadt- und Landkreis Regensburg

und wissensintensive UODL (ca. 20,5 %) die geringsten Verflechtungen haben (Anh. 15, S.110). Überraschend ist die relativ geringe Verflechtung der 283 befragten wachstumsstarken wissensintensiven UODL mit der Regensburger Wirtschaft. Eine solche geringe Verflechtung ist möglicherweise ein Hindernis für die weitere Entwicklung dieser Wachstumsbranche.

Handlungsmöglichkeiten der Stadt Regensburg zur Standortverbesserung aus Sicht der befragten Unternehmen:

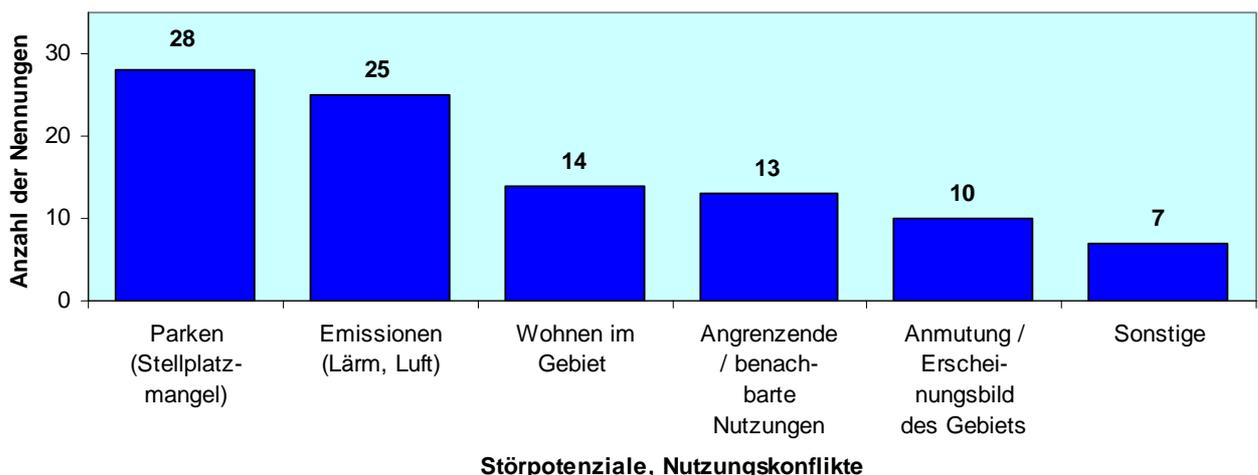
Insgesamt 442 von den 941 befragten Unternehmen (ca. 47,0 %) gaben Handlungsmöglichkeiten an, mit denen die Stadt Regensburg ihre Standortbedingungen verbessern kann (Anh. 16f, S.111f). Die meisten Rückmeldungen kamen dabei vom Verarbeitenden Gewerbe (ca. 99,8 %) sowie den Sonstigen Allgemeinen DL (ca. 54,8 %). Auch zeigt sich, dass i.d.R. umso mehr Handlungsmöglichkeiten genannt werden, je größer das befragte Unternehmen ist.

Dringlichste Handlungsmöglichkeiten bestehen bei den befragten Unternehmen - unabhängig von Branche und Größe - bei „Benennung eines

zentralen städtischen Ansprechpartners" (ca. 29,4 % der Unternehmen mit Angaben), gefolgt von „Verbesserung der Verkehrsanbindung“ (ca. 23,8 %) und „Verfügbarkeit von Erweiterungsflächen“ (ca. 18,6 %). Diese Handlungsmöglichkeiten wurden insbesondere von den Branchen Verkehr/Nachrichten/Logistik bzw. Verarbeitendes Gewerbe und Sonstige Allgemeine DL genannt. Darüber hinaus ist auffällig, dass der Wunsch nach Erweiterungsflächen mit der Unternehmensgröße korreliert.

Störpotenziale und Nutzungskonflikte aus Sicht der befragten Unternehmen:

Störpotenziale und Nutzungskonflikte treten nach Einschätzung der befragten Regensburger Unternehmen relativ geringfügig auf. So gaben ca. 91,5 % der befragten Unternehmen an, dass keine Störpotenziale und Nutzungskonflikte auftreten bzw. ihnen nicht bekannt sind (Anh. 14, S.109). Lediglich 76 Unternehmen (8,5 %) fühlen sich durch Störungen und Nutzungskonflikte beeinträchtigt, wobei vor allem Parken und Emissionen (wie Lärm und Abgase) zur Unzufriedenheit beiträgt (Abb. 16).



Quelle: Unternehmensbefragung 2007 (n=97 Nennungen von insgesamt 76 Unternehmen)

Abb. 16: Störpotenziale und Nutzungskonflikte aus Sicht der befragten Regensburger Unternehmen (09/2007)

Investitionsklima bei den befragten Unternehmen:

In Tab. 8 sind ausgewählte Indikatoren zum Investitionsklima bei den befragten Regensburger Unternehmen zusammengestellt. Demnach planen ca. 11 % der befragten Unternehmen Investitionen und ca. 16 % rechnen mit einem steigenden Flächenbedarf. Dabei tragen sich ca. 8 % der Unternehmen mit Überlegungen einer Standortverlagerung auch außerhalb der Stadt Regensburg.

Eine nähere Differenzierung zeigt, dass vor allem in den Branchen Verarbeitendes Gewerbe, Verkehr/Nachrichten/Logistik und Sonstige Allgemeine DL ein relativ gutes Investitionsklima vorherrscht.

3.2 Ergebnisse aus der Expertenbefragung

3.2.1 Ergebnisse aus den Interviews mit Experten aus Regensburger Unternehmen

Der **Wirtschaftsstandort** Stadt und Landkreis Regensburg wird von den Experten insgesamt positiv eingeschätzt. So hat sich die Wirtschaft in Stadt und Landkreis Regensburg in den letzten Jahren gut entwickelt und wird sich nach übereinstimmender Einschätzung der Experten auch künftig positiv entwickeln. So nehmen beispielsweise Stadt und Landkreis Regensburg bei verschiedenen Rankings zur Standortqualität, Wirtschaftskraft u.ä. regelmäßig vordere Spitzenplätze ein (vgl. auch PELZEL 2007).

Auch ist eine hohe **Standortverbundenheit** mit Regensburg festzustellen. Dafür spricht auch, dass die meisten der interviewten Experten in den nächsten Jahren größere Investitionen für ihr Unternehmen am Standort Regensburg (d.h. Stadt und Landkreis Regensburg) planen.

Entsprechend rechnen die Experten auch künftig mit einer großen **Nachfrage an Gewerbeflächen** in Stadt und Landkreis Regensburg. In der Stadt Regensburg konzentriert sich diese Nachfrage insbesondere auf den Südosten (Gebiet Harting, Burgweinting, GVZ und Hafen) und vereinzelt auch auf das Gewerbegebiet Haslbach. Im Unterschied zum Südosten

Tab. 8: Investitionsklima bei den befragten Unternehmen in der Stadt Regensburg nach Branche

Branche:	Rück- lauf insge- samt	Darunter:											
		Geplante Investitionen am Standort Regensburg?				Überlegungen zur Verlagerung an anderen Standort?				Steigender Flächenbedarf?			
		Rücklauf mit Angabe		Darunter mit Antwort JA		Rücklauf mit Angabe		Darunter mit Antwort JA		Rücklauf mit Angabe		Darunter mit Antwort JA	
		abs	in %	abs	in %	abs	in %	abs	in %	abs	in %	abs	in %
Verarbeitendes Gewerbe	140	139	99,3	27	19,4	139	99,3	12	8,6	131	93,6	30	22,9
Baugewerbe	86	86	100,0	9	10,5	86	100,0	9	10,5	83	96,5	11	13,3
Energie- und Wasserversorgung	10	9	90,0	2	22,2	9	90,0	1	11,1	8	80,0	1	12,5
Verkehr / Nachrichten / Logistik	48	48	100,0	10	20,8	47	97,9	5	10,6	45	93,8	11	24,4
Kredit-/Versicherungsgewerbe, Immobilien, Vermögensverwaltung	120	117	97,5	11	9,4	118	98,3	7	5,9	111	92,5	13	11,7
Sonstige allgemeine Dienstleistungen	104	103	99,0	19	18,4	104	100,0	11	10,6	95	91,3	21	22,1
Wissensintensive unternehmensorientierte Dienstleistungen	296	292	98,6	15	5,1	293	99,0	22	7,5	287	97,0	42	14,6
Nicht-wissensintensive unternehmensorientierte Dienstleistungen	69	68	98,6	3	4,4	67	97,1	2	3,0	62	89,9	5	8,1
Personenbezogene Dienstleistungen	59	58	98,3	6	10,3	58	98,3	5	8,6	57	96,6	6	10,5
keine Angabe	9	6	66,7	1	16,7	6	66,7	1	16,7	6	66,7	0	0,0
STADT REGENSBURG INSGESAMT	941	926	98,4	103	11,1	927	98,5	75	8,1	885	94,0	140	15,8

Quelle: Eigene Auswertung Unternehmensbefragung September 2007

werden jedoch beim Gewerbegebiet Haslbach infrastrukturelle Mängel (z.B. bei ÖPNV-Erschließung sowie Nahversorgung) sowie hinderliche bau-/nutzungsrechtlichen Auflagen (z.B. Wasserschutz) benannt.

In den Regensburger Gewerbe- und Militärbrachen wird ein großes Potenzial gesehen (z.B. für Gründerzentren, Technologieparks) und entsprechend deren schnelle Aktivierung für neue Nutzungen gewünscht.

Bei neuen Vorhaben in Stadt und Landkreis Regensburg stammen über 90 % der Investoren aus Stadt und Landkreis Regensburg; **Neuansiedlungen** von auswärtigen Firmen sind eher selten.

Die in Kapitel 2.2.1 (Abb. 10 S. 26) vorgestellten **Technologieschwerpunkte** der Stadt Regensburg haben auch nach Einschätzung der Experten die größten Entwicklungschancen. Jedoch wird vereinzelt bemängelt, dass die Stadt Regensburg der Logistikbranche nicht die Bedeutung beimisst, die sie angesichts des EU-Binnenmarktes und der Globalisierung hat. Für die Experten wird eine funktionierende Logistik (worunter nicht nur der einfache Gütertransport, sondern auch affine Industrien und Dienstleistungen zu verstehen sind) immer mehr zum Erfolgskriterium. Wie beispielsweise die dynamische Entwicklung des Hafens und des GVZ zeigt, besteht in Regensburg eine große Nachfrage an Logistik-Dienstleistungen, die durch die Herausforderungen der zunehmenden Globalisierung weiter gestärkt wird.

Die Regensburger Wirtschaft hat nach Einschätzung der Experten mit folgenden **Standortproblemen** zu kämpfen:

- Aus den Befragungen konnte deutlich ein **Gewerbeflächenmangel** in der Stadt Regensburg festgestellt werden. So würden mehrere der befragten Unternehmen gerne in Regensburg erweitern und/oder verlagern, jedoch scheitert bislang dieser Wunsch am Flächenmangel. Ebenso fehlen hochwertige Räumlichkeiten für spezielle Nutzungen wie beispielsweise hochwertige Laborflächen (Biopark III) oder im Bereich Sensorik (Technologiezentrum).

- Nach überwiegender Einschätzung besteht akuter Handlungsbedarf zur Verbesserung der **Verkehrssituation** insbesondere im Südosten der Stadt Regensburg (Gewerbeschwerpunkt BMW/Neu- und Obertraubling) im Hinblick auf eine Entlastung bzw. einen (vierspürigen) Ausbau der Staatsstraße 2145 und im Norden im Hinblick auf die Entlastung der A 93 beim Pfaffensteiner Tunnel und dem innerstädtischen Verlauf der B 15 über den Neubau der sogenannten Ost-Tangente.
- Insbesondere für kleine und mittlere Unternehmen ist es in Regensburg schwierig, **qualifizierte Arbeitskräfte** zu bekommen. So wirkt sich die Nähe zum Konkurrent München nachteilig aus, da Regensburg – so ein Experte – sein „*Aschenputtel-Image*“ noch nicht abschütteln hat können. Wünschenswert ist daher eine Technische Hochschule bzw. der Ausbau der technologie-orientierten Institute der Universität Regensburg (mit z.B. dem Studiengang Fertigungstechnik).

In der Stadt Regensburg sind vergleichsweise die Anteile an hochqualifizierten Beschäftigten, an wissensintensiven UODL sowie an Beschäftigten im DL-Bereich insgesamt zum Teil deutlich unterdurchschnittlich (vgl. auch PELZEL 2007), das Produzierende Gewerbe hingegen vergleichsweise stark ausgeprägt.

- Vereinzelt wird das Fehlen eines größeren und anspruchsvollen **Kongress-Hotels** bemängelt.
- Insbesondere für Logistikunternehmen und für das Produzierende Gewerbe, dem eine hohe Bedeutung für die Regensburger Wirtschaft beigemessen wird, ist der **Kostendruck** in der Stadt Regensburg (Bodenpreise, Hebesatz usw.) ein Entwicklungshindernis.

3.2.2 Ergebnisse aus den Interviews mit Regensburger Institutionen/Multiplikatoren

Da die Unternehmen eine starke **Standortbindung** haben (u.a. Mitarbeiter), profitiert das Regensburger Umland zunehmend von Erweiterungen

und auch **Verlagerungen**. Bemerkenswert sind die zum Teil drastisch geringeren **Gewerbeflächenpreise** und **Steuern (Hebesätze)** im Landkreis Regensburg. Auch sind die **Planungs- und Genehmigungsverfahren** im Landkreis Regensburg i.d.R. schneller und einfacher zu realisieren als in der Stadt Regensburg. So wird beispielsweise in der Stadt Regensburg die **Gestaltungsrichtlinie**, die auch außerhalb der Altstadt angewandt wird, als ein Problem eingeschätzt.

Es wird eine **engere Zusammenarbeit der Stadt Regensburg mit dem Umland** gewünscht. Neben der Entwicklung von interkommunalen Gewerbegebieten (z.B. mit der Gemeinde Wenzenbach) werden regelmäßige Arbeitskreise der Wirtschaftsförderung angeregt, um über eine gemeinsam abgestimmte Gewerbeflächenpolitik den Standort Regensburg insgesamt zu stärken. Dabei sollten zwischen der Stadt Regensburg und den Gemeinden des Landkreises Regensburg eine partnerschaftliche Zusammenarbeit auf gleicher „*Augenhöhe*“ angestrebt werden. Als erste Schritte wurde eine gemeinsame Vermarktung mit u.a. einer gemeinsamen **Gewerbeimmobilienbank** von Stadt und Landkreis Regensburg sowie eine Vernetzung mit dem bayerischen Standortinformationssystem (www.sisby.de) angeregt (vgl. auch STADT REGENSBURG 2003, S.19).

3.2.3 Zusammenfassung der Experteninterviews

Die Experteninterviews lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Stadt Regensburg als dynamischer Wirtschaftsraum mit „*Zukunftsbereichen*“ und mit hoher Identifizierung bei lokalen Leistungsträgern.
- Zunehmend Schwierigkeiten bei der Gewinnung höher qualifizierter Mitarbeiter und bei der Bereitstellung geeigneter Gewerbeflächen.
- Steigende Bedeutung des Landkreises Regensburg als Wirtschaftsstandort auch für Unternehmen aus der Stadt Regensburg.
- Wunsch nach Intensivierung der Kooperationen zwischen Stadt und Landkreis Regensburg „*auf gleicher Augenhöhe*“.

4 Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs der Stadt Regensburg

4.1 Inhaltlich-methodisches Vorgehen

Bei der Ermittlung des künftigen Gewerbeflächenbedarfs bis zum Jahr 2025 werden folgende drei Szenarios berücksichtigt:

- „*Real-Case-Szenario*“, das die aus heutiger Sicht wahrscheinliche wirtschaftliche Entwicklung in der Stadt Regensburg widerspiegelt,
- „*Best-Case-Szenario*“, das von einer deutlich günstigeren wirtschaftlichen Entwicklung ausgeht, wie sie aus heutiger Sicht zu erwarten wäre, und schließlich
- „*Worst-Case-Szenario*“, das von einer deutlich ungünstigeren wirtschaftlichen Entwicklung ausgeht, wie sie aus heutiger Sicht zu erwarten wäre.

Bei der Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs wird unterschieden zwischen **endogener** und **exogener Nachfrage**. Unter der endogenen Nachfrage wird der Gewerbeflächenbedarf der örtlichen Unternehmen verstanden. Hingegen bezeichnet die exogene Nachfrage den Gewerbeflächenbedarf von auswärtigen Unternehmen, die sich in der Stadt Regensburg ansiedeln möchten.

4.1.1 Inhaltlich-methodisches Vorgehen zur Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs bis zum Jahr 2015

Die Ermittlung des künftigen endogenen und exogenen **Gewerbeflächenbedarfs bis zum Jahr 2015 im „Real-Case-Szenario“** der Stadt Regensburg erfolgt über folgenden Methoden-Mix:

- Der **endogene Bedarf** bis zum Jahr 2015 wird über eine empirische (schriftliche) Befragung von 3.910 ausgewählten Regensburger Unternehmen (außer Gastronomie und Einzelhandel) bestimmt.

- Der **exogene Bedarf** bis zum Jahr 2015 wird über eine Trendfortschreibung ausgewählter relevanter Indikatoren (z.B. Wanderungssaldi) und über Interviews mit ausgewählten Experten eingegrenzt.

Darüber hinaus werden ausgewählte Fachliteratur und andere Informationsgrundlagen zur Bestimmung von Orientierungswerten für die weitere Planung (z.B. branchenspezifischer Flächenbedarf, Entwicklung der Beschäftigtenzahlen in jeweiligen Branchen) ausgewertet.

Die Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs bis zum Jahr 2015 im „**Best-Case-**“ und „**Worst-Case-Szenario**“ basiert auf dem „**Real-Case-Szenario**“: Dabei wird angenommen, dass der endogene Bedarf um 10 % (+10 % im „*Best-Case*“ und –10 % im „*Worst-Case*“) und der exogene Bedarf um 50 % (+50 % im „*Best-Case*“ und –50 % im „*Worst-Case*“) schwanken wird. Während beim endogenen Bedarf die Schwankungen relativ gering sind, da das zugrundegelegte Datenmaterial auf einer aktuellen Unternehmensbefragung basiert, ist hingegen beim exogenen Bedarf mit größeren Schwankungen zu rechnen. Dies erklärt sich damit, dass Investitionsentscheidungen von auswärtigen Unternehmen für den Wirtschaftsstandort Regensburg entscheidend von den konjunkturellen Rahmenbedingungen abhängen.

4.1.2 Inhaltlich-methodisches Vorgehen zur Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs vom Jahr 2015 bis zum Jahr 2025

Für die Abschätzung des **Gewerbeflächenbedarfs von 2015 bis 2025** wird das GIFPRO-Modell zugrunde gelegt, welches auf Regensburger Verhältnisse entsprechend modifiziert ist. Berücksichtigt werden dabei die Jahre 2008, 2010, 2015, 2020 und 2025 mit den jeweiligen Szenarien

Die Quantifizierung des künftigen Gewerbeflächenbedarfs erfolgt schließlich über die Zusammenführung und Kombination der jeweiligen Ergebnisse und Erkenntnisse.

4.2 Abschätzung des Gewerbeflächenbedarfs der Stadt Regensburg bis zum Jahr 2015

In diesem Kapitel wird der Gewerbeflächenbedarf abgeschätzt, der jedoch nicht gleichzusetzen ist mit dem Bedarf an neuen Gewerbeflächen. Der Bedarf an neuen Gewerbeflächen ergibt sich aus dem ermittelten Gewerbeflächenbedarf abzüglich vorhandener Gewerbeflächenpotenziale (z.B. freiwerdende Flächen, baurechtliche gesicherte Flächen u.a.). Diese Gewerbeflächenpotenziale werden in Kapitel 5 (S.63ff) abgeschätzt.

4.2.1 Endogener Gewerbeflächenbedarf der Stadt Regensburg bis zum Jahr 2015

Die Abschätzung des endogenen Gewerbeflächenbedarfs erfolgt auf Grundlage einer schriftlichen Befragung, die im September 2007 bei allen Unternehmen in der Stadt Regensburg (mit Ausnahme der Gastronomie und des Einzelhandels) durchgeführt wurde. Von einer Befragung der Gastronomie und des Einzelhandels wurde abgesehen, da zum einen entsprechende Studien bereits vorliegen (z.B. Einzelhandelsgutachten) und zum anderen eine Berücksichtigung der speziellen Anforderungen und Rahmensituationen dieser beiden Wirtschaftszweige das Gesamtbild und die Gesamtaussagekraft der Befragung verfälschen würde.

Jedoch dürfen die Befragungsergebnisse speziell zum Gewerbeflächenbedarf nicht auf die Gesamtheit aller Regensburger Unternehmen hochgerechnet werden, sondern sie müssen relativiert werden. So antworten bei solchen Befragungen i.d.R. nur die Unternehmen, die auch einen Flächenbedarf haben. Solange die Unternehmen jedoch noch keine Flächen bezahlen müssen, ist aber auch davon auszugehen, dass sie vorsorglich mehr Fläche angeben, als sie später auch tatsächlich benötigen.

Des Weiteren muss berücksichtigt werden, dass Flächenausweisungen langfristig umgesetzt werden. Unternehmen (und dabei insbesondere Neuan siedler und Existenzgründer) können jedoch ihren langfristig auftretenden Flächenbedarf oft nicht konkretisieren. Und schließlich spielen auch bei der

Bewertung der Befragungsergebnisse die kommunalpolitischen Rahmenbedingungen eine Rolle. So signalisiert beispielsweise eine angebotsorientierte Ausweisung oder eine Flächensubventionierung keinen Flächenengpass und damit auch keine Notwendigkeit zu einem sparsamen Umgang. Ebenso kann durch eine vorsorgende Gemengelagen-Sicherungs politik den Unternehmen das Überleben am alten Standort ermöglicht werden.

Eine Hochrechnung des angegebenen Flächenbedarfs auf die Gesamtheit aller Regensburger Unternehmen würde daher zu einem stark überhöhten Flächenbedarf führen. Im „**Best-Case-Szenario 2015**“ sowie im „**Worst-Case-Szenario 2015**“ werden auf Basis des „**Real-Case-Szenarios 2015**“ die Bandbreite der Gewerbeflächenbedarfs bis zum Jahr 2015 ermittelt.

Entsprechend entspricht im „**Real-Case-Szenario 2015**“ der tendenziell überhöhte Flächenbedarf der befragten Unternehmen in etwa auch dem gesamten Flächenbedarf aller Regensburger Unternehmen. So gleicht sich die tendenzielle Überhöhung mit dem Flächenbedarf von Unternehmen, die auf die Befragung nicht reagiert haben, aus.

Tab. 9 zeigt die allgemeine Einschätzung zur künftigen Entwicklung des Flächenbedarfs der Regensburger Unternehmen mit entsprechender Quantifizierung des Flächenbedarfs bis zum Jahr 2015. Die aus den persönlichen Interviews wie auch aus der Unternehmensbefragung ermittelte positive Einschätzung zur wirtschaftlichen Entwicklung spiegelt sich auch im Flächenbedarf der Regensburger Unternehmen wider:

Demnach rechnen insgesamt ca. 15,8 % der befragten Unternehmen mit einem steigenden Flächenbedarf, wobei die Branchen Verkehr/Nachrichten/Logistik (24,4 % bzw. 38,4 ha bis 2015), Verarbeitendes Gewerbe (22,9 % bzw. 12,5 ha bis 2015) sowie die Sonstigen Allgemeinen DL (22,1 % bzw. 6,3 ha bis 2015) den höchsten Flächenbedarf aufweisen. Das Kredit-/Versicherungsgewerbe, Immobilien, Vermögensverwaltung, die nicht-wissensintensiven UODL sowie Personenbezogene DL haben hingegen den geringsten Flächenbedarf, wobei diese Branchen i.d.R. auf ihren Flächen eine hohe Produktivität erzielen.

Tab. 9: Endogener Gewerbeflächenbedarf differenziert nach Branche im „Real-Case-Szenario 2015“ (09/2007)

Branche:	Rück- lauf insge- samt (abs.)	Einschätzung zur Entwicklung des künftigen Flächenbedarfs:														Räumliche Schwer- punkte
		Allgemeine Entwicklung:							Quantifizierung und räumliche Schwerpunkte des künftigen Flächenbedarfs der befragten Unternehmen mit konkreten Angaben (Anzahl der Unternehmen (abs.) und Flächenbedarf (in ha)):							
		Rück- lauf mit Anga- ben (abs)		Davon: Flächenbedarf eher ...					2008		2010		2015		2008-15 insgesamt (in ha)	
		abs.	%	... sinkend		... gleich- bleibend		... steigend		abs.	ha	abs.	ha	abs.		
Verarbeitendes Gewerbe	140	131	5	3,8	96	73,3	30	22,9	9	7,4	5	1,9	3	3,3	12,5	Überwie- gend <i>Außenent- wicklung</i> (ca. 54 ha)
Baugewerbe	86	83	4	4,8	68	81,9	11	13,3	5	1,1	2	0,1	2	0,1	1,4	
Energie- und Wasserversorgung	10	8	0	0,0	7	87,5	1	12,5	1	0,5	1	0,5	1	1,0	2,0	
Verkehr / Nachrichten / Logistik	48	45	1	2,2	33	73,3	11	24,4	5	11,4	3	15,0	2	12,0	38,4	
Kredit-/Versicherungsgewerbe, Immobilien, Vermögensverwaltung	120	111	7	6,3	91	82,0	13	11,7	1	0,0	1	0,0	1	0,0	0,0	Überwie- gend <i>Innenent- wicklung</i> (ca. 7 ha)
Sonstige Allgemeine Dienstleistungen	104	95	4	4,2	70	73,7	21	22,1	9	2,8	7	2,4	2	1,2	6,3	
Wissensintensive unternehmensorientierte Dienstleistungen	296	287	10	3,5	235	81,9	42	14,6	4	0,1	6	0,2	5	0,4	0,7	
Nicht-wissensintensive unternehmens- orientierte Dienstleistungen	69	62	3	4,8	54	87,1	5	8,1	1	0,0	1	0,0	1	0,0	0,1	
Personenbezogene Dienstleistungen	59	57	2	3,5	49	86,0	6	10,5	0	0,0	2	0,1	0	0,0	0,1	
keine Angabe	9	6	3	50,0	3	50,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0,0	
STADT REGENSBURG INSGESAMT	941	885	39	4,4	706	79,8	140	15,8	35	23,3	28	20,1	17	18,0	61,4	ca. 61 ha

Quelle: Eigene Auswertung Unternehmensbefragung September 2007

Den höchsten Gewerbeflächenbedarf haben in der Stadt Regensburg somit Branchen, die i.d.R. aufgrund ihrer flächenextensiven (= relativ großer Flächenbedarf pro Beschäftigtem/Umsatz) Nutzung nicht in den relativ teuren und beengten Innenbereichen zu finden sind bzw. angesiedelt werden können, sondern ihren idealtypischen Standort in den Außenbereichen auf der „grünen Wiese“ haben. Entsprechend sind bei einer räumlichen Zuordnung des endogenen Gewerbeflächenbedarfs mit ca. 54 ha in den Außenbereichen und lediglich mit ca. 7 ha in den Innenbereichen zu rechnen.

Die Stadt Regensburg hat bis zum Jahr 2015 im „Real-Case-Szenario 2015“ einen endogenen Gewerbeflächenbedarf von ca. 61,4 ha! Dabei konzentriert sich dieser Bedarf vor allem auf flächenextensive Branchen (ca. 54 ha), deren idealtypischer Standort vor allem in den Außenbereichen zuzuordnen ist.

Im Rahmen der Unternehmensbefragung wurde auch ermittelt, wie der Gewerbeflächenbedarf der befragten Regensburger Unternehmen sich bis zum Jahr 2015 auf die einzelnen Nutzungen **Produktion** (wegen unterschiedlicher Emissionsbelastung differenziert in 1-3-Schichtbetrieb), **Büro, Lager und Logistik** sowie **Forschung und Entwicklung (FuE)** verteilt (Tab. 10). Dabei zeigt sich, dass die Nutzung Lager und Logistik künftig mit Abstand den höchsten Flächenbedarf haben wird, gefolgt von Produktions- und Büroflächen. Entgegen dem Trend in vielen anderen Industriestädten/-regionen kann die Stadt Regensburg auch künftig mit einem wachsenden Verarbeitenden Gewerbe rechnen. Bemerkenswert ist auch der Flächenbedarf für FuE, der für die Notwendigkeit eines neuen Technologiezentrums spricht (siehe auch Tab. 15, S.61).

Tab. 10: Endogener Gewerbeflächenbedarf differenziert nach Nutzfläche im „Real Case-Szenario 2015“ (09/2007)

Nutzfläche:	Quantifizierung künftiger Flächenbedarf nach Nutzfläche (Anzahl der genannten Gebäude-Nutzflächen insgesamt (Mehrfachnennungen möglich) (abs.) und Flächenbedarf (in m ²)):					
	2008		2010		2015	
	abs.	m ²	abs.	m ²	abs.	m ²
Produktion: 3-Schicht	4	9.600	5	11.400	2	17.000
Produktion: 2-Schicht	3	6.200	2	2.200	2	5.200
Produktion: 1-Schicht	8	13.730	7	3.100	3	2.550
Büro	65	15.610	61	23.500	31	17.400
Lager und Logistik	28	57.990	20	63.550	6	67.450
Forschung und Entwicklung	8	4.430	7	7.160	2	3.450
Sonstiges	12	13.440	6	6.395	4	4.745
STADT REGENSBURG INSGESAMT (Unternehmen mit Angaben (abs.) und Flächenbedarf (in m²))	103	121.000	92	117.305	50	117.795

Quelle: Eigene Auswertung Unternehmensbefragung September 2007

4.2.2 Exogener Gewerbeflächenbedarf der Stadt Regensburg bis zum Jahr 2015

Über 90 % aller Neuansiedlungen stammen nach Einschätzung der befragten Experten von Unternehmen und/oder Unternehmensneugründungen aus Stadt und Landkreis Regensburg (Kapitel 3.2, S.41ff). Zur Abschätzung des exogenen Gewerbeflächenbedarfs der Stadt Regensburg wird daher angenommen, dass von den verbleibenden maximal 10 % Neuansiedlungen 5 % in der Stadt Regensburg stattfinden und die Struktur ihres Gewerbeflächenbedarfs (Größe pro Neuansiedlung, Branchen usw.) sich dem der Regensburger Unternehmen mit (endogenen) Gewerbeflächenbedarf ähnelt.

Der exogene Gewerbeflächenbedarf der Stadt Regensburg wird im „Real-Case-Szenario 2015“ auf 3,1 ha (5 % aus 61,4 ha) geschätzt.

Tab. 11: Gewerbeflächenbedarf der Stadt Regensburg insgesamt im „Real Case-Szenario 2015“ (09/2007)

	Quantifizierung des künftigen endogenen und exogenen Gewerbeflächenbedarfs der Stadt Regensburg (in ha):											
	2008			2010			2015			2008-15 insgesamt		
	endo-gen	exo-gen	insge-samt	endo-gen	exo-gen	insge-samt	endo-gen	exo-gen	insge-samt	endo-gen	exo-gen	insge-samt
	ha (gerundet)			ha (gerundet)			ha (gerundet)			ha (gerundet)		
Verarbeitendes Gewerbe	7,4	0,4	7,7	1,9	0,1	1,9	3,3	0,2	3,5	12,5	0,6	13,1
Baugewerbe	1,1	0,1	1,2	0,1	0,0	0,1	0,1	0,0	0,1	1,4	0,1	1,4
Energie- und Wasserversorgung	0,5	0,0	0,5	0,5	0,0	0,5	1,0	0,1	1,1	2,0	0,1	2,1
Verkehr / Nachrichten / Logistik	11,4	0,6	11,9	15,0	0,8	15,8	12,0	0,6	12,6	38,4	1,9	40,3
Kredit-/Vers.-gew., Immob., Verm.-verw.	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Sonstige Allgemeine Dienstleistungen	2,8	0,1	2,9	2,4	0,1	2,5	1,2	0,1	1,2	6,3	0,3	6,6
Wissensintensive UODL	0,1	0,0	0,2	0,2	0,0	0,2	0,4	0,0	0,4	0,7	0,0	0,7
Nicht-wissensintensive UODL	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0	0,1
Personenbezogene Dienstleistungen	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0	0,1
keine Angabe	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
STADT REGENSBURG INSGESAMT	23,3	1,2	24,4	20,1	1,0	21,1	18,0	0,9	18,9	61,4	3,1	64,5

Quelle: Eigene Berechnungen auf Grundlage der Unternehmensbefragung September 2007.

4.2.3 Gewerbeflächenbedarf der Stadt Regensburg bis zum Jahr 2015 insgesamt

Bis zum Jahr 2015 wird der Gewerbeflächenbedarf der Stadt Regensburg im „*Real-Case-Szenario 2015*“ auf insgesamt **ca. 64,5 ha** geschätzt; davon beträgt der Gewerbeflächenbedarf in 2008 bereits 24,4 ha, in 2009 und 2010 insgesamt 21,1 ha und von 2011 bis 2015 weitere 18,9 ha (Tab. 11).

Tab. 12: Gewerbeflächenbedarf der Stadt Regensburg insgesamt im „Real-, Best- und Worst-Case-Szenario 2015“ (09/2007)

	Quantifizierung des Gewerbeflächenbedarfs der Stadt Regensburg von 2008 bis 2015 in drei betrachteten Szenarios (Real-, Best- und Worst-Case) (in ha):								
	Real-Case*			Best-Case**			Worst-Case***		
	endo-gen	exo-gen	insge-samt	endo-gen	exo-gen	insge-samt	endo-gen	exo-gen	insge-samt
	ha (gerundet)			ha (gerundet)			ha (gerundet)		
Verarbeitendes Gewerbe	12,5	0,6	13,1	13,8	0,9	14,7	11,3	0,3	11,6
Baugewerbe	1,4	0,1	1,4	1,5	0,1	1,6	1,2	0,0	1,2
Energie- und Wasserversorgung	2,0	0,1	2,1	2,2	0,2	2,4	1,8	0,1	1,9
Verkehr / Nachrichten / Logistik	38,4	1,9	40,3	42,2	2,9	45,1	34,5	1,0	35,5
Kredit-/Vers.-gew., Immob., Verm.-verw.	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Sonstige Allgemeine Dienstleistungen	6,3	0,3	6,6	6,9	0,5	7,4	5,6	0,2	5,8
Wissensintensive UODL	0,7	0,0	0,7	0,7	0,1	0,8	0,6	0,0	0,6
Nicht-wissensintensive UODL	0,1	0,0	0,1	0,1	0,0	0,1	0,1	0,0	0,1
Personenbezogene Dienstleistungen	0,1	0,0	0,1	0,1	0,0	0,2	0,1	0,0	0,1
STADT REGENSBURG INSGESAMT	61,4	3,1	64,5	67,5	4,6	72,1	55,3	1,5	56,8

* Real-Case: Auf Grundlage der Angaben in der Unternehmensbefragung 09/2007

** Best-Case: Im Vergleich zum Real-Case 10 % höherer endogener und 50 % höherer exogener Flächenbedarf

*** Worst-Case: Im Vergleich zum Real-Case 10 % geringerer endogener und 50 % geringerer exogener Flächenbedarf

Quelle: Unternehmensbefragung 2007 und eigene Berechnungen

Eine branchenspezifische Betrachtung zeigt, dass gerade die flächenextensiven Branchen Verarbeitendes Gewerbe und Logistik den größten Bedarf haben. Bemerkenswert ist auch, dass die flächenintensiven wissensorientierten UODL einen relativ hohen Bedarf von ca. 7.000 m² aufweisen.

Im „**Best-Case-Szenario 2015**“, das eine über Erwar- ten positive wirtschaftliche Entwicklung widerspiegelt, beträgt der Gewerbeflächenbedarf bis zum Jahr 2015 ca. 72,1 ha und somit ca. 7,6 ha mehr als im „**Real-Case-Szenario 2015**“. Im „**Worst-Case-Szenario 2015**“ hingegen, das eine über Erwar- ten negative wirtschaftliche Entwicklung ausdrückt, beträgt der Gewerbeflächenbedarf bis zum Jahr 2015 ca. 56,8 ha und somit um ca. 7,7 ha geringer als im „**Real-Case-Szenario 2015**“. Die Bandbreite des Gewerbeflächenbedarfs 2015 der Stadt Regensburg liegt somit zwischen 56,8 und 72,1 ha.

Der Gewerbeflächenbedarf der Stadt Regensburg bis zum Jahr 2015 wird im „Real Case-Szenario 2015“ auf insgesamt 64,5 ha geschätzt. Im „Best Case-Szenario 2015“ erhöht sich dieser Gewerbeflächenbedarf auf insgesamt 72,1 ha, während er sich hingegen im „Worst Case-Szenario 2015“ auf 56,8 ha verringert.

4.2.4 Exkurs: Gewerbeflächenbedarf bis zum Jahr 2015 der Stadt Regensburg nach dem GIFPRO-Modell

Zur Plausibilitätsprüfung wird der Gewerbeflächenbedarf der Stadt Regensburg bis zum Jahr 2015 auch nach dem GIFPRO-Modell bestimmt:

Das **GIFPRO-Modell** ist in Deutschland ein relativ weit verbreitetes Modell zur Bestimmung des künftigen Gewerbeflächenbedarfs. Das GIFPRO-Modell differenziert den gewerblichen Flächenbedarf in

- Flächenbedarf durch Unternehmensneugründung,
- Flächenbedarf durch Betriebsverlagerung und
- Flächenbedarf durch Neuansiedlungen.

Da nach dem GIFPRO-Modell die Flächennachfrage mit dem Mobilitätsverhalten der Unternehmen verbunden ist, wird mit diesem Modell ausschließlich die künftige Unternehmensmobilität und die damit implizierte Flächennachfrage vorausgeschätzt. Dabei werden Flächenkennziffern (FKZ) verwendet, die sich an den einzelnen Wirtschaftszweigen orientieren und auch den siedlungsstrukturellen Kreistypus berücksichtigen.

Der Vorteil des GIFPRO-Modells liegt in seiner relativ einfachen Handhabung und Transparenz; als Nachteile sind die fixe Status-Quo-Prognose, das Negieren potenzieller Erfolge kommunaler Wirtschaftsförderung und die Nichtberücksichtigung individueller Gegebenheiten bei den Gemeinden zu nennen. So spiegelt das GIFPRO-Modell als ein standardisiertes Modell nur bedingt die spezifischen Rahmenbedingungen in der Stadt Regensburg, die von einer dynamischen Wirtschaft geprägt sind, wider.

Die Stadt Regensburg ist nach dem GIFPRO-Modell zum Kreistypus IV „Mittlere Kernstadt“ (Stadt bis 200.000 Einwohner in Region mit Verdichtungsansätzen) zugehörig. In diesem Kreistypus beträgt für das Verarbeitende Gewerbe die FKZ 221 m² pro Beschäftigtem (Sonstiges Gewerbe 171 m²), die Neuansiedlungsquote pro 100 Erwerbstätigen 0,051 (0,060) sowie die Verlagerungsquote pro 100 Erwerbstätige 0,403 (0,778).

Der Gewerbeflächenbedarf für die Stadt Regensburg bis zum Jahr 2015 liegt nach dem GIFPRO-Modell bei ca. 71,9 ha. Im GIFPRO-Modell sind explizit die Verkehrs- und Erschließungsflächen miteinbezogen, wodurch sich der höhere Bedarf im Vergleich zur Unternehmensbefragung (mit ca. 64,5 ha im „Real-Case-Szenario“) erklärt. Insgesamt belegen beide voneinander unabhängige Methoden die Plausibilität eines Gewerbeflächenbedarfs in der Stadt Regensburg, die sich zur Zeit im „Best-Case-Szenario“ bewegt, in einer Größenordnung von mindestens ca. 70 ha bis zum Jahr 2015.

Der Gewerbeflächenbedarf der Stadt Regensburg beträgt nach dem GIFPRO-Modell bis zum Jahr 2015 ca. 72 ha brutto).

Tab. 13: Gewerbeflächenbedarf bis zum Jahr 2015 der Stadt Regensburg nach dem GIFPRO-Modell

1) Ermittlung der gewerbeflächenbeanspruchenden Erwerbstätigen			
Wirtschaftsabteilungen	Beschäftigte insgesamt (30.06.2006)	darunter gewerbeflächenbeanspruchend	
		(in %)	(absolut)
Land- & Forstwirtschaft	90	0%	0
Bergbau* & Verarbeitendes Gewerbe	30.892	95%	29.347
Energie- & Wasserversorgung**	1.128	50%	564
Baugewerbe	2.381	100%	2.381
Handel- & Gastgewerbe	13.933	50%	6.967
Verkehr- & Nachrichtenübermittlung	4.714	80%	3.771
Sonstige Dienstleistungen	40.866	40%	16.346
Gesamt	94.004	63%	59.377
Gewerbefläche beanspruchende Beschäftigte (ohne Arbeitslose***)			59.377
2) Ermittlung des zusätzlichen Netto-Gewerbeflächenbedarfs bis 2015			
	Bergbau & Verarbeitendes Gewerbe	Sonstiges Gewerbe	Insgesamt
Gewerbefläche beanspruchende Beschäftigte	29.347	30.029	59.377
Neuansiedlungsquote pro 100 Beschäftigte	0,051	0,060	
Beschäftigte in Neuansiedlungen pro Jahr	15	18	
Flächenkennziffer (FKZ) pro Beschäftigtem	221	171	
Flächenbedarf Neuansiedlungen p.a. (m²)	3.308	3.081	6.389
Gewerbefläche beanspruchende Beschäftigte	29.347	30.029	59.377
Verlagerungsquote pro 100 Beschäftigte	0,403	0,778	
Beschäftigte in Verlagerungen pro Jahr	118	234	
Flächenkennziffer (FKZ) pro Beschäftigtem	221	171	
Flächenbedarf Verlagerungen p.a. (m²)	26.138	39.950	66.088
Flächenbedarf insgesamt p.a. (m²)	29.445	43.031	72.477
Flächenbedarf 2015 (netto) gesamt (8 Jahre von 2008 bis 2015) (ha gerundet)	23,6	34,4	58,0
3) Ermittlung des Brutto-Gewerbeflächenbedarfs bis 2015			
Zuschlag Verkehrs- & Erschließungsflächen (%)	30%	20%	24%
Flächenbedarf 2015 (brutto) gesamt (8 Jahre von 2008 bis 2015) (ha gerundet)	30,6	41,3	71,9

Anmerkungen: Stadt Regensburg Kreistypus IV (Mittlere Kernstadt)

* Beschäftigtenzahl geschätzt auf 100

** Beschäftigtenzahl geschätzt auf 1.218

*** Für Arbeitslose muss kein Flächenangebot geschaffen werden. So entstehen i.d.R. Arbeitsplätze nicht deshalb, weil es Arbeitslose gibt, sondern neue Arbeitsplätze resultieren ausschließlich aus der Entwicklung der Betriebe (TU HH 2004, S.4)

Datengrundlagen: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (Stand: 02.11.2007)

4.3 Abschätzung des Gewerbeflächenbedarfs der Stadt Regensburg bis zum Jahr 2025

4.3.1 Inhaltlich-methodische Überlegungen

Allgemein gilt, dass der mittel- und langfristige Gewerbeflächenbedarf im Vergleich zum Wohnflächenbedarf ungleich schwerer abzuschätzen ist, da er verändernden und schwer vorhersehbaren wirtschaftlichen Entwicklungen in einem viel stärkerem Maße unterliegt.

Der beschäftigtenbezogene Flächenbedarf ist abhängig von der Zugehörigkeit zu den einzelnen Wirtschaftsbereichen. In der Fachliteratur werden für das Verarbeitende Gewerbe Werte zwischen ca. 33 m² (z.B. Nahrungsmittelindustrie) und ca. 1.000 m² (z.B. Mineralölindustrie) und für den Dienstleistungssektor zwischen ca. 26 m² (z.B. Versicherungen) und ca. 36 m² (z.B. UODL, Banken) Nettofläche pro Beschäftigtem angegeben. Als Nettoflächen zählen dabei die bebauten Nutzflächen im Gebäude (wie z.B. Büro, Gänge, Empfangsbereiche) ohne Stellplatzflächen (JOHN LANG LASALLE 2004, S.5). Allgemein gilt, dass der Sekundäre Sektor (Produktion) flächenextensiver (d.h. mehr Fläche pro Arbeitsplatz) als der Tertiäre Sektor (DL) ist. Vergleichswerte aus der Region Stuttgart ergeben eine Spanne von den beschäftigungsintensiven zu den flächenintensiven Unternehmen von ca. 20 m² bis zu 280 m² Nettofläche pro Beschäftigtem.

Die Fläche pro Arbeitsplatz nimmt in Deutschland von Jahr zu Jahr zu. So wurde beispielweise zwischen 1970 und 1995 bundesweit eine Zunahme der Bruttogeschossfläche pro Arbeitsplatz von ca. 50 auf ca. 70 m²/Arbeitsplatz verzeichnet. Von einer weiteren Zunahme in dieser Größenordnung (ca. 0,5-1,0 m²/a) wird ausgegangen. Die Gründe hierfür liegen z.B. im höheren Flächenbedarf moderner Produktionstechniken.

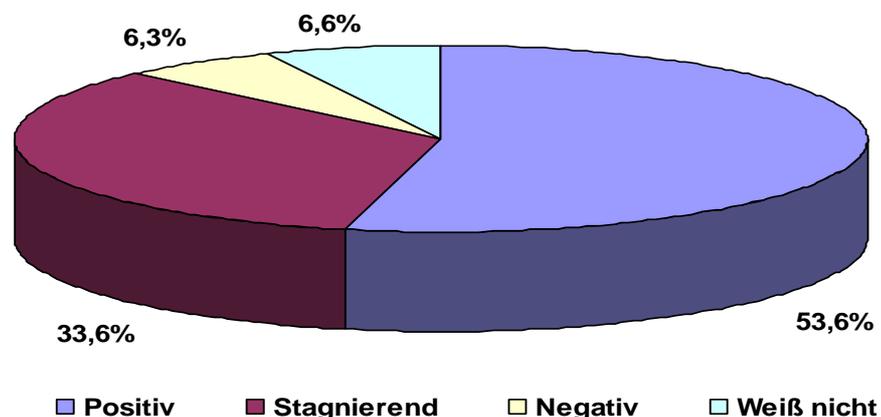
Bei der Befragung der Regensburger Unternehmen im September 2007 wurden diese auch zu den Wachstumsperspektiven in ihrer jeweiligen Branche abgefragt. Dabei schätzten insgesamt ca. 53,6 % die Wachstumsperspektiven in ihrer Branche positiv ein und lediglich ca. 6,3 % entsprechend negativ (Abb. 17). Die branchenspezifische Betrachtung zeigt, dass in den

Branchen UODL, Kredit-/Versicherungsgewerbe, Immobilien, Vermögensverwaltung und Verkehr/Nachrichten/Logistik die Perspektiven am günstigsten eingeschätzt werden und in den Branchen Personenbezogene DL, Baugewerbe, Energie- und Wasserversorgung am ungünstigsten (Anh. 10, S.105).

Die Abschätzung des Gewerbeflächenbedarfs der Stadt Regensburg von 2015 bis 2025 erfolgt über die Anwendung des **GIFPRO-Modells**, das auf folgenden Annahmen basiert, die insbesondere unter Auswertung der Unternehmensbefragungen und der Experteninterviews getroffen wurden:

- Das „*Real Case-Szenario 2015*“ liefert die Ausgangsdaten für die weiteren Betrachtungen bis zum Jahr 2025.
- Das „*Real Case-Szenario 2025*“ basiert auf einer Trendfortschreibung der skizzierten Entwicklung im „*Real Case-Szenario 2015*“.
- Der Flächenbedarf pro Arbeitsplatz nimmt im „*Best Case-Szenario 2025*“ zu und entsprechend im „*Worst Case-Szenario 2025*“ ab.
- Der Beschäftigtenanteil des flächenextensiven Sekundären Sektors verringert sich von 32,5 % (2006) bis 2025 je nach Szenario bis auf 25 %.
- Die Beschäftigung in der Stadt Regensburg nimmt im „*Best Case*“- und im „*Real Case-Szenario 2025*“ zu (prosperierende Wirtschaft, längere

Abb. 17: Einschätzung der befragten Regensburger Unternehmen zu den Wachstumsperspektiven in ihrer jeweiligen Branche (09/2007)



Quelle: Unternehmensbefragung 2007 (n=926 Unternehmen)

Lebensarbeitszeiten (Rente mit 67), zunehmende Erwerbstätigenquote, Zuwanderung u.a.), jedoch im „Worst Case-Szenario 2025“ ab.

- In der Stadt Regensburg konzentrieren sich verschiedene technologieorientierte Cluster, die insbesondere mit der Universität und/oder der Fachhochschule eng verzahnt sind. In Symbiose mit den Hochschulen erfolgen regelmäßig Unternehmensgründungen durch (ehemalige) Mitarbeiter der Hochschulen von technologieorientierten Unternehmen. Diese sogenannten „spin offs“ haben meist eine dynamische Entwicklung, was sich auch in ihrem Flächenbedarf widerspiegelt (Tab. 15).

4.3.2 Abschätzung des Gewerbeflächenbedarfs der Stadt Regensburg bis zum Jahr 2025 nach dem GIFPRO-Modell

Der Gewerbeflächenbedarf der Stadt Regensburg bis zum Jahr 2025 ist in Tab. 16 dargestellt. Ausgehend vom Basisjahr 2007 beträgt der Gewerbeflächenbedarf der Stadt Regensburg ab dem Jahr 2008 je nach Szenario

- bis zum Jahr 2015 ca. 71,9 ha nach dem GIFPRO-Modell
- bis zum Jahr 2020 zwischen ca. 115,7 ha und 123,4 ha und
- bis zum Jahr 2025 zwischen 154,3 ha und 182,4 ha.

In allen Szenarios verzeichnet dabei das Verarbeitende Gewerbe mit ca. 47,4 ha bis 51,9 ha (bis 2020) bzw. ca. 61,7 ha bis 75,3 ha (bis 2025) einen relativ hohen Gewerbeflächenbedarf. Darüber hinaus ist aufgrund der Unternehmensbefragung und der Expertengespräche davon auszugehen, dass auch über das Jahr 2015 hinaus insbesondere die Branche Logistik einen relativ hohen Gewerbeflächenbedarf haben wird. Damit beanspruchen zwei relativ flächenextensive Branchen einen Großteil des für die Stadt Regensburg abgeschätzten künftigen Gewerbeflächenbedarfs.

Tab. 14: Annahmen zur künftigen Beschäftigtenentwicklung in der Stadt Regensburg

		1999	2006	2010	2015	2020	2025	2015	2020	2025	2015	2020	2025	
		Ist-Situation (jeweils zum 30.06.)		Abschätzung nach Unter- nehmens- befragung 09/2007	„Real Case“			„Best Case“			„Worst Case“			
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte insgesamt (abs.)		86.876	94.004	98.500	100.000	105.000	110.000	105.000	112.500	120.000	95.000	90.000	85.000	
Davon	Bergbau* & Verarbeitendes Gewerbe	abs.	27.083	30.892	32.013	32.500	34.125	35.750	33.600	34.875	36.000	28.500	24.750	21.250
		in %	31,2	32,9	32,5	32,5	32,5	32,5	32,5	32,0	31,0	30,0	30,0	27,5
	Sonstiges Gewerbe	abs.	59.793	63.112	66.488	67.500	70.875	74.250	71.400	77.625	84.000	66.500	65.250	63.750
		in %	68,8	67,1	67,5	67,5	67,5	67,5	68,0	69,0	70,0	70,0	72,5	75,0
Flächenbedarf pro Beschäftigtem (in m ²) im Verarbeitenden Gewerbe			221	221	221	221	235	250	221	210	200	
		... Sonstigen Gewerbe			171	171	171	171	185	200	171	160	150	

Datengrundlagen 1999 und 2006 Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (Abfrage vom 23.01.2008) * Beschäftigte im Bergbau geschätzt auf 100

Tab. 15: Abschätzung des Flächenbedarfs ausgewählter technologie-orientierter Regensburger Cluster

Technologie-orientiertes Regensburger Cluster	Gründungen p.a. (meist als „spin-off“ der Hochschulen)	„Gründungsadresse“	Flächenbedarf pro Gründung (m ²) (in Hochschulnähe)	Wachstum p.a.	
				Mitarbeiter	Fläche (m ²)
Sensorik	1-2 (Ca. 25 % Wachstum p.a. (ca. 5-10 % in Deutschland))	-	Ca. 100	Ca. 20	Ca. 600
Informationstechnik	3-5	IT-Speicher	Ca. 80	Ca. 30	Ca. 600
Biotechnologie	1-2	Bio-Park I+II	Ca. 150	Ca. 25	Ca. 800
	Erweiterung (Bio-Park III, Investitionsvolumen ca. 15 Mio. €) geplant				
Automotive & Mechatronik	1-2	-	Ca. 150	Ca. 20	Ca. 800
Insgesamt	Ca. 6-11		Ca. 640-1.200	Ca. 95	Ca. 2.800

Quelle: Eigene Zusammenstellung auf Grundlage der Experteninterviews vom 08.09.10.2007 und eigenen Erfahrungswerten

Tab. 16: Gewerbeflächenbedarf der Stadt Regensburg bis zum Jahr 2025 nach dem GIFPRO-Modell

	"Real Case"- Szenario			"Best Case"- Szenario			"Worst Case"- Szenario		
	2015	2020	2025	2015	2020	2025	2015	2020	2025
Gewerbefläche beanspruchende Beschäftigte insgesamt									
Bergbau & Verarbeitendes Gewerbe	30.875	31.920	33.963	31.920	33.131	34.200	27.075	23.513	20.188
Sonstiges Gewerbe	32.117	33.973	35.329	33.973	36.934	39.968	31.641	31.046	30.333
Flächenkennziffer (FKZ) pro Beschäftigter (in m²)									
Bergbau & Verarbeitendes Gewerbe	221	221	221	221	235	250	221	210	200
Sonstiges Gewerbe	171	171	171	171	185	200	171	160	150
Netto-Gewerbeflächenbedarf (ohne Verkehrs- und Erschließungsflächen) für Neuansiedlungen (in m²) (Neuansiedlungsquote: 0,051 für Bergbau & Verarbeitendes Gewerbe und 0,06 für Sonstiges Gewerbe pro 100 Beschäftigte)									
Bergbau & Verarbeitendes Gewerbe	3.480	3.598	3.828	3.598	3.971	4.361	3.052	2.518	2.059
Sonstiges Gewerbe	3.295	3.486	3.625	3.486	4.100	4.796	3.246	2.980	2.730
Insgesamt	6.775	7.083	7.453	7.083	8.071	9.157	6.298	5.499	4.789
Netto-Gewerbeflächenbedarf (ohne Verkehrs- und Erschließungsflächen) für Verlagerungen (in m²) (Verlagerungsquote: 0,403 für Bergbau & Verarbeitendes Gewerbe und 0,778 für Sonstiges Gewerbe pro 100 Beschäftigte)									
Bergbau & Verarbeitendes Gewerbe	27.498	28.429	30.248	28.429	31.377	34.457	24.114	19.899	16.271
Sonstiges Gewerbe	42.728	45.196	47.001	45.196	53.160	62.190	42.095	38.647	35.398
Insgesamt	70.226	73.625	77.249	73.625	84.537	96.646	66.209	58.545	51.669
Netto-Gewerbeflächenbedarf (ohne Verkehrs- und Erschließungsflächen) insgesamt und pro Jahr (in m²)									
Bergbau & Verarbeitendes Gewerbe	30.978	32.027	34.076	32.027	35.348	38.817	27.165	22.417	18.330
Sonstiges Gewerbe	46.023	48.682	50.625	48.682	57.260	66.986	45.341	41.627	38.128
Insgesamt	77.001	80.709	84.701	80.709	92.607	105.803	72.507	64.044	56.458
Netto-Gewerbeflächenbedarf (ohne Verkehrs- und Erschließungsflächen) insgesamt (in ha) ab dem Jahr 2008									
	(8 Jahre)	(13 Jahre)	(18 Jahre)	(8 Jahre)	(13 Jahre)	(18 Jahre)	(8 Jahre)	(13 Jahre)	(18 Jahre)
Bergbau & Verarbeitendes Gewerbe	23,6	39,2	55,4	23,6	39,9	57,9	23,6	36,7	47,5
Sonstiges Gewerbe	34,4	57,7	82,2	34,4	59,6	89,2	34,4	56,7	77,2
Insgesamt	58,0	96,9	137,6	58,0	99,5	147,1	58,0	93,4	124,7
Brutto-Gewerbeflächenbedarf insgesamt (in ha) ab dem Jahr 2008 (Zuschlag für Verkehrs- und Erschließungsflächen 20 % bei Bergbau und Verarbeitendes Gewerbe sowie 30 % bei Sonstigem Gewerbe)									
	(8 Jahre)	(13 Jahre)	(18 Jahre)	(8 Jahre)	(13 Jahre)	(18 Jahre)	(8 Jahre)	(13 Jahre)	(18 Jahre)
Bergbau & Verarbeitendes Gewerbe	30,6	50,9	72,0	30,6	51,9	75,3	30,6	47,7	61,7
Sonstiges Gewerbe	41,3	69,2	98,7	41,3	71,5	107,1	41,3	68,1	92,6
Insgesamt	71,9	120,1	170,7	71,9	123,4	182,4	71,9	115,7	154,3

Quelle: Eigene Zusammenstellung auf Grundlage der Experteninterviews vom 08.09.10.2007 und eigenen Erfahrungswerten

5 Analyse und Bewertung der Gewerbeflächenpotenziale in der Stadt und im Landkreis Regensburg (Reserven)

5.1 Anforderungen an Gewerbeflächen

Durch die zunehmende Globalisierung und die fortschreitende IT verkürzen sich ständig die Produktzyklen. Dies führt generell zu einem immer schnelleren Wandel der Standortanforderungen der Unternehmen, wobei bei der Standortsuche immer höhere Anforderungen gestellt werden. Tab. 17 zeigt ein allgemeines nutzungsspezifisches Anforderungsprofil für Gewerbeflächen in Regensburg. Der in Gewerbe- und Industriegebieten zulässige Nutzungsmix nach der BauNVO ist in Anh. 2 (S.90) dargestellt.

In der Unternehmensbefragung vom September 2007 wurden auch Standortfaktoren abgefragt (Anh. 18, S.113). Dabei wurden von den Regensburger Unternehmen mit einem steigenden Flächenbedarf folgende Standortfaktoren als wichtigste genannt:

- Eine gute Anbindung an der Fernstraßennetz.
- Die Nähe zur Innenstadt (insbesondere bei UODL und Kredit/versicherungsgewerbe/Immobilien/Vermögensverwaltung).
- Anbindung an das Schienennetz.
- Nähe zur Hochschule/Universität und Technologiezentren (insbesondere bei wissensintensive UODL und Verarbeitendes Gewerbe).

Darüber hinaus zeigt sich, dass die Unternehmen mit einem steigenden Flächenbedarf im Falle einer Verlagerung an einen neuen Standort vor allem kleinere Grundstücke (unter 1 ha) nachfragen, wobei jedoch auch vereinzelt Bedarf an großen Grundstücken (über 15 ha) besteht.

Aus Sicht der befragten Unternehmen erscheinen durchschnittliche Kaufpreise in Höhe von ca. 110 €/m² realistisch, wobei diese je nach Branche zwischen ca. 58 €/m² (nicht-wissensintensive UODL) und 500 €/m² (personenbezogene DL) liegen. Die Mietpreise pro Monat werden entsprechend

Tab. 17: Allgemeines nutzungsspezifisches Anforderungsprofil für Gewerbeflächen der Stadt Regensburg

Nutzungsart	Allgemeine Anforderungen
<i>Produzierendes Gewerbe (PG)</i>	
Verarbeitendes Gewerbe	Abstand zur Wohnbebauung, große Parzellen (mit baulichen Erweiterungsmöglichkeiten und multifunktionalen Nutzungsmöglichkeiten), direkte Anbindung an überregionale Straßennetz, da verkehrintensiv (je nach Unternehmen/Nutzung auch Schienenanschluss); hochwertige sichere Versorgungsqualität (insbesondere Elektrizität); spezielle produktionsbedingte Anforderungen (wie z.B. Staubfreiheit, Erschütterungsfreiheit, Zugangssicherheit, Anschluss Hochleistungsdatennetz); materialflussbedingter Gebäudeaufbau (d.h. ebenerdige Verkettung von Arbeitsabläufen, Flachbauten, hohe Stützweiten, hohe Tragfähigkeit der Deckenkonstruktionen). Geeignete Standorte: Gewerbe-/Industriegebiete Haslbach, Burgweinting, West/Lilienthalstr.
Baugewerbe	Betriebsgrößen 1.000 – 2.000 qm; Geeignete Standorte: Mischgebiete in Innenstadtrandlagen und in Stadtteilen mit guter Straßenanbindung (da eher verkehrintensiv) sowie in Gewerbegebieten (mit störenden Nutzungen bzw. ohne hohen Anteil an DL-Branchen)
Sonstiges PG	Ähnlich wie Verarbeitendes Gewerbe (modifiziert je nach Nutzung)
<i>Allgemeine Dienstleistungen (DL)</i>	
Verkehr / Nachrichten / Logistik	Sehr verkehr-intensive Nutzung, daher direkte Anbindung an das überregionale Straßennetz (Autobahn und gut ausgebaute Bundesstraßen) erforderlich (Logistikunternehmen auch an das Schienen- und an das Wasserstraßennetz); Anschluss an Telekommunikationsnetze (Hochleistungsdatennetz). Geeignete Standorte: Gewerbegebiete, Logistikunternehmen: GVZ Regensburg (GVZ-Hafen, -Mitte, -Süd) oder Umlandgemeinden mit Autobahnanschluss
Kredit- und Versicherungsgewerbe / Immobilien Vermögensverwaltung	Flexible Gebäudestrukturen, hochwertige Infrastruktur (insbesondere Telekommunikation) repräsentative zentrale Standorte (z.B. Altstadt, wilhelminische Gründerzeitviertel/Stadterweiterung, Hauptbahnhof, Ortszentren) mit Versorgungseinrichtungen (z.B. Mittagstisch, Betreuungsangebote) eher verkehrsarme Nutzung, jedoch gute Erreichbarkeit mit MIV (Parken!) und mit ÖPNV erforderlich. Geeignete Standorte: Mischgebiete, Innenstadtrandlagen, Gewerbegebiete (mit nicht störenden Nutzungen wie z.B. Gewerbepark oder BusinessPark, künftig: Areale der Kasernen)
Sonstige Allg. DL	Ähnlich wie Kredit- und Versicherungsgewerbe / Immobilien Vermögensverwaltung (modifiziert je nach Nutzung)
<i>Unternehmens- und personenbezogene Dienstleistungen (DL)</i>	
Wissensintensive unternehmensorientierte DL	Flexible Gebäudestrukturen mit Erweiterungsmöglichkeiten (i.d.R. dynamische Unternehmen!), repräsentative Adressen, Nähe zur Universität/Fachhochschule (Biotechnologie, Sensorik), Möglichkeit zur Konzentration anderer affiner Unternehmen am Standort (Synergien!); hochwertige Infrastruktureinrichtungen (Breitband/Hochleistungsdatennetz, Versorgungseinrichtungen (z.B. Mittagstisch, Betreuungsangebote), eher verkehrsarme Nutzung, jedoch gute Erreichbarkeit (Parken!) auch mit ÖPNV erforderlich. Geeignete Standorte: Misch- und/oder Gewerbegebiet (ohne störende Nutzungen), Altstadt, Biopark I+II, IT-Speicher, Gewerbepark, BusinessPark, Universität/Fachhochschule, künftig: Areale der Kasernen
Nicht-wissensintensive unternehmensorientierte DL	Abhängig von Nutzung/Branchen. I.d.R. flexible Gebäudestrukturen mit Erweiterungsmöglichkeiten erforderlich, meist verkehrsarme Nutzung (relativ wenig Kundenverkehr), jedoch gute Anbindung (Parken und ÖPNV) wie auch Versorgung (z.B. Mittagstisch, Einkaufen) erforderlich. Geeignete Standorte: Mischgebiete in Innenstadtrandlagen und in Stadtteilzentren; Gewerbegebiete im Innenbereich mit hohem DL-Anteil (z.B. Gewerbepark)
Personenbezogene DL	Jeweils zentrale Standorte (z.B. Altstadt, wilhelminische Gründerzeitviertel/Stadterweiterungen, Hauptbahnhof, Stadtteilzentren); eher verkehr-intensive Nutzung (Kundenverkehr) mit hohem ÖPNV-Anteil; neben ausreichendem Parkplatzangebot daher auch gute ÖPNV-Erreichbarkeit erforderlich.

Quelle: Eigene Zusammenstellung

Tab. 18: Zentrale Standortanforderungen aus Sicht der befragten Regensburger Unternehmen mit einem steigenden Flächenbedarf (09/2007)

Branche:	Rücklauf insgesamt (abs.)	Zentrale Anforderungen an einen neuen Standort aus Sicht der befragten Unternehmen <u>mit einem steigenden Flächenbedarf</u>																				
		Unternehmen mit steigendem Flächenbedarf (abs.)	Davon (Mehrfachnennungen möglich):																			
			Rücklauf mit Angabe			Anbindung:			Spezielle Ausstattung:			Nähe zu:					Grundstücksgröße:					Sonstiges
			abs.	%		Fernstraßennetz	Schiennetz	Hafen	Emissionen (GE-/GI-Gebiet)	Ver- und Entsorgung	Sonstige Infrastruktur	Universität / Hochschule	Technologiezentren	Innenstadt	Güterverkehrszentrum	Sonstiges	Über 15 ha	10 bis 15 ha	5 bis unter 10 ha	1 bis unter 5 ha	unter 1 ha	
abs.	%	abs.	abs.	abs.	abs.	abs.	abs.	abs.	abs.	abs.	abs.	abs.	abs.	abs.	abs.	abs.	abs.	abs.	abs.			
Verarbeitendes Gewerbe	140	30	28	93,3	18	6	4	1	1	1	7	5	4	2	4	0	0	2	6	5	0	
Baugewerbe	86	11	10	90,9	6	1	0	0	0	1	0	0	5	0	1	0	0	1	0	3	0	
Energie- und Wasserversorgung	10	1	1	100,0	1	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	1	0	0	0	
Verkehr / Nachrichten / Logistik	48	11	11	100,0	9	4	4	1	1	0	0	0	2	3	2	2	1	0	3	1	0	
Kredit-/Versicherungsgew., Immob., Verm.-verw.	120	13	10	76,9	6	2	0	0	0	1	2	1	6	0	0	1	0	0	1	2	2	
Sonstige Allgemeine Dienstleistungen	104	21	13	61,9	10	4	2	0	0	0	0	0	2	3	0	0	0	1	3	4	0	
Wissensintensive UODL	296	42	35	83,3	23	6	0	0	0	3	12	10	17	0	4	0	0	0	3	4	0	
Nicht-wissensintensive UODL	69	5	5	100,0	4	1	0	0	0	0	1	2	2	0	2	0	0	0	0	1	0	
Personenbezogene Dienstleistungen	59	6	4	66,7	3	2	0	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	1	0	
keine Angabe	9	0	0	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
STADT REGENSBURG INSGESAMT	941	140	117	83,6	80	26	10	2	2	6	23	19	40	8	13	3	1	5	16	21	2	

Quelle: Eigene Auswertung Unternehmensbefragung September 2007 .

durchschnittlich mit ca. 5,50 €/m² bei Schwankungen zwischen 3 €/m² (Verkehr/Nachrichten/Logistik) und 8 €/m²/Monat (Energie- und Wasserversorgung) kalkuliert (Anh. 19, S.114), wobei die Angaben tendenziell eher unter dem Regensburger Gewerbeimmobilien-Mietpreisspiegel liegen (Anh. 20, S.115) Aufgrund der relativ geringen Anzahl von nur 41 bzw. 39 auswertbaren Fragebögen sind jedoch diese Angaben nur bedingt aussagekräftig.

5.2 Analyse der Gewerbeflächenpotenziale in der Stadt Regensburg (Reserven)

5.2.1 Gewerbeflächenpotenziale über die Auswertung der Gewerbeimmobiliendatenbank

Die Stadt Regensburg bietet über ihre Homepage eine Gewerbeimmobiliendatenbank als Plattform für die Gewerbeimmobilien der Stadt Regensburg an. Anbieter können kostenlos ihre Gewerbeimmobilien mit detaillierten Angaben, Fotos usw. präsentieren und die Nachfrager haben dank dieser Datenbank eine große Markttransparenz und können über Suchabfragen ihre gewünschte Gewerbeimmobilie gezielt auswählen.

Eine Auswertung dieser Gewerbeimmobiliendatenbank im August 2007 ergab, dass zu diesem Zeitpunkt in der Stadt Regensburg

- ca. **139.000 m²** Nutzfläche für **Produktion, Lager und Gewerbe**,
- ca. **71.000 m²** Nutzfläche für **Büros, Praxen und Ausstellungenräume** und schließlich
- ca. **8,6 ha als unbebaute Grundstücke** für Gewerbenutzung

zur Verfügung standen. Diese Zahlen sind jedoch nur bedingt aussagekräftig, da in diesen beispielsweise Doppelnennungen (z.B. gleiches Immobilienangebot durch verschiedene Makler oder Angebot von Gesamtfläche und ihrer jeweiligen Teilflächen) und auch bereits vermittelte, aber noch nicht in der Datenbank gelöschte Immobilien darin enthalten sind. So schätzte im August 2007 das Amt für Wirtschaftsförderung der Stadt Regensburg, dass allein ca. 30 % der in der Gewerbeimmobiliendaten-

bank aufgeführten Immobilien Doppelnennungen sind. Andererseits ist jedoch zu bemerken, dass natürlich nicht alle tatsächlich zur Verfügung stehenden Gewerbeimmobilien in der Datenbank auch erfasst sind.

Die Gewerbeimmobiliendatenbank hat somit nur eine bedingte Aussagekraft zum vorhandenen Gewerbeflächenpotenzial in der Stadt Regensburg.

5.2.2 Gewerbeflächenpotenziale nach Auswertung der Kartierungsergebnisse vom Sommer 2007

In Kapitel 2.1.1 (S.8ff) wurden die Ergebnisse der Kartierung vorgestellt. Demnach verfügt die Stadt Regensburg über ein im FNP ausgewiesenes Gewerbeflächenpotenzial in Höhe von insgesamt ca. 323,8 ha:

- Ca. 57,0 ha versiegelter Fläche (Baulücken, Brachen)
- Ca. 266,8 ha unversiegelter Fläche, davon ca. 224,0 ha als landwirtschaftlich genutzte Flächen in Außenbereichen und ca. 42,8 ha als Brachen und Baulücken innerhalb des Siedlungskörpers der Gewerbegebiete.

Dieses Gewerbeflächenpotenzial ist jedoch nicht zu 100 % verfügbar, da mit Restriktionen (z.B. Altlasten) und schwierigen Eigentumsverhältnissen zu rechnen ist.

5.2.3 Gewerbeflächenpotenziale nach Angaben aus der Unternehmensbefragung (September 2007)

Im Rahmen der Unternehmensbefragung wurde im September 2007 auch recherchiert, ob die Unternehmen über freie bzw. freiwerdende Gewerbeflächen verfügen. Die Ergebnisse sind in Tab. 19 und Tab. 20 dargestellt:

Freie bzw. frei werdende Gewerbeflächen:

Insgesamt verfügen die befragten Unternehmen über ca. 6,4 ha freie bzw. frei werdende Gewerbeflächen (Tab. 19). Aufgrund der vorherigen Nutzung dieser Flächen zeigt sich, dass vor allem Lager- und Logistikflächen

Tab. 19: Unternehmen in der Stadt Regensburg mit ungenutzten/freierwerdenden Flächen (09/2007)

Vorherige / derzeitige Nutzung als ...	Rück- lauf mit Anga- ben (abs)	Unternehmen mit ungenutzten/freierwerdenden FLÄCHEN:																			
		Anzahl (abs.) und Größe (m ²) der genannten Flächen		Davon: Flächengröße						Davon: Verfügbarkeit:											
				unter 500 m ²		500 bis unter 2.500 m ²		2.500 m ² und mehr		Keine Angabe		Nein / nicht vor- stellbar		Noch unklar / weiß nicht		Ja Darunter (Doppelangabe möglich):					
		abs.	m ²	abs.	m ²	abs.	m ²	abs.	m ²	abs.	m ²	abs.	m ²	abs.	m ²	abs.	m ²	Miete / Pacht		Verkauf	
																	abs.	m ²	abs.	m ²	
Produktion	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Büro und ähnliches	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Lager und Logistik	1	2	23.610	0	0	0	0	2	23.610	0	0	0	0	0	0	2	23.610	1	4.000	1	19.610
Forschung und Entwicklung	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Sonstiges (z.B. Wohnen)	4	4	7.800	0	0	3	4.000	1	3.800	0	0	0	0	1	600	3	7.200	3	7.200	1	1.400
keine Angabe	5	5	32.800	0	0	0	0	5	32.800	1	3.500	0	0	0	0	4	29.300	2	7.800	3	26.000
STADT REGENSBURG INSGESAMT	10	11	64.210	0	0	3	4.000	8	60.210	1	3.500	0	0	1	600	9	60.110	6	19.000	5	47.010

Quelle: Eigene Auswertung Unternehmensbefragung September 2007

Tab. 20: Unternehmen in der Stadt Regensburg mit ungenutzten/freierwerdenden Räumlichkeiten (09/2007)

Vorherige / derzeitige Nutzung als ...	Rück- lauf mit Anga- ben (abs)	Unternehmen mit ungenutzten/freierwerdenden RÄUMLICHKEITEN																			
		Anzahl (abs.) und Nutz-fläche (m ²) der Räumlich-keiten		Davon: Größe der Nutzfläche						Davon: Verfügbarkeit:											
				unter 100 m ²		100 bis unter 500 m ²		500 m ² und mehr		Keine Angabe		Nein / nicht vor- stellbar		Noch unklar / weiß nicht		Ja				Darunter (Doppel-angaben möglich):	
																		Miete / Pacht		Verkauf	
abs.	m ²	abs.	m ²	abs.	m ²	abs.	m ²	abs.	m ²	abs.	m ²	abs.	m ²	abs.	m ²	abs.	m ²	abs.	m ²	abs.	m ²
Produktion	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Büro	8	10	8.061	1	64	7	1.497	2	6.500	0	0	0	0	1	100	9	7.961	9	7.961	1	1.500
Lager und Logistik	2	3	11.010	0	0	1	310	2	10.700	0	0	0	0	0	0	3	11.010	2	1.510	1	9.500
Forschung & Entwicklung	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sonstiges (z.B. Wohnen)	6	7	4.430	3	180	2	650	2	3.600	0	0	1	250	1	50	5	4.130	5	4.130	2	470
keine Angabe	5	6	13.700	2	400	0	0	4	13.300	0	0	0	0	0	0	6	13.700	4	13.300	3	3.900
STADT REGENSBURG INSGESAMT	21	26	37.201	6	644	10	2.457	10	34.100	0	0	1	250	2	150	23	36.801	20	26.901	7	15.370

Quelle: Eigene Auswertung Unternehmensbefragung September 2007 .

frei werden. Bei vielen frei werdenden Flächen bleibt die vorherige Nutzung unbenannt, jedoch zeichnet sich ab, dass nach Einschätzung der befragten Unternehmen keine (oder nur kaum) Produktionsflächen frei werden.

Freie bzw. frei werdende Räumlichkeiten:

Ein ähnliches Bild zeigt sich auch bei den freien bzw. frei werdenden Nutzflächen in Gebäuden (Räumlichkeiten) (Tab. 20): Insgesamt werden bzw. sind bei den befragten Unternehmen ca. 37.200 m² Nutzfläche frei, die vor allem als Lager- und Logistik- sowie Büroflächen genutzt wurden bzw. noch werden. Produktionsflächen werden jedoch keine zu Verfügung gestellt.

Insgesamt zeigt sich somit, dass die freien bzw. frei werdenden Gewerbeflächen der befragten Unternehmen ein gewisses Potenzial darstellen. An diesem Potenzial können jedoch vor allem Lager- und Logistik- sowie Büronutzungen partizipieren. Für die Produktion kann hingegen mit keinen oder nur kaum freien bzw. frei werdenden Gewerbeflächen gerechnet werden.

5.2.4 Einschätzung zu den sonstigen Gewerbeflächenpotenzialen in der Stadt Regensburg

Im Siedlungsstrukturkonzept des Stadt-Umland-Gutachtens Regensburg (IQ-PROJEKTGESELLSCHAFT U.A. 2005b) wurden u.a. auch unbebaute Flächen aus dem FNP ausgewiesen, die als „*Leerbaufächen Gewerbe*“ aus regionaler Sicht zu entwickeln sind. Solche Leerbaufächen sind in der Stadt Regensburg im Südosten in den Gewerbeschwerpunkten Burgweinting-Süd und –Ost sowie im GVZ ausgewiesen.

Darüber hinaus kann die Stadt Regensburg mit weiteren Gewerbeflächenpotenzialen rechnen, da in absehbarer Zukunft größere Flächen und Räumlichkeiten auf den Markt kommen werden (bzw. dies aus wirtschaftlichen Gründen wahrscheinlich erscheint). Zu nennen sind dabei insbesondere die Areale

- der Zuckerfabrik (Südzucker AG) sowie von

- den innerstädtisch gelegenen Nibelungen-, Bajuwaren- und Prinz Leopold-Kasernen.

Insbesondere die o.g. frei werdenden Flächen und Räumlichkeiten zeichnen sich durch eine gute zentrale Lage innerhalb des Regensburger Stadtgebiets aus. Daher dürfte es nicht schwierig werden, sie mit geeigneten Nachfolgenutzungen (insbesondere DL) zu revitalisieren.

5.2.5 Abschätzung der frei werdenden und wieder verwertbaren Gewerbeflächen nach dem GIFPRO-Modell

Von dem im Kapitel 4 (S.46ff) ermittelten Gewerbeflächenbedarf müssen die frei gesetzten und wiederverwertbaren Gewerbeflächen, die sich aus den Verlagerungen ergeben, abgezogen werden. Die Größe der wiederverwertbaren Gewerbeflächen entspricht jedoch nicht eins zu eins den frei werdenden Flächen infolge der Verlagerungen, sondern sie ist geringer, da die Flächenkennziffer (FKZ) um einen Korrekturfaktor sowie eine Wiederverwendungsquote berücksichtigt werden muss (UNI DORTMUND 2004, S.26).

Im GIFPRO-Modell wird die Wiederverwertbarkeit der durch Verlagerungen freiwerdenden Fläche auf 25 % geschätzt. Für die Stadt Regensburg bedeutet dies, dass unter Annahme des GIFPRO-Modells bis zum Jahr 2015 jährlich eine Netto-Fläche von ca. 16.522 m² (25 % aus 66.088 m² wieder genutzt werden kann. Zuzüglich der jeweiligen Verkehrs- und Erschließungsflächen in einer Größenordnung von ca. 3.965 m² (Zuschlag im Durchschnitt 24 %) können pro Jahr ca. 20.500 m² Brutto-Fläche und bis zum Jahr 2015 (8 Jahre) insgesamt 16,4 ha wiedergenutzt werden.

Insgesamt beträgt somit nach dem GIFPRO-Modell in der Stadt Regensburg der Bedarf an neu bereitzustellenden Gewerbeflächen bis zum Jahr 2015 insgesamt ca. 55,5 ha.

Für die Stadt Regensburg erscheinen jedoch aufgrund spezieller Gegebenheiten (wie z.B. frei werdende Flächen durch Betriebs- und Nutzungsaufgaben wie z.B. Konversionen (Kasernen)) eine höhere Wiederverwertbarkeit und damit ein geringerer Bedarf an neu bereitzustellenden Gewerbeflächen realistisch.

5.3 Bewertung der Gewerbeflächenpotenziale in der Stadt Regensburg (Reserven)

5.3.1 Gewerbeflächenpotenziale in den Innenbereichen

Im Innenbereich (d.h. innerhalb des Siedlungskörpers der Stadt Regensburg) stehen insgesamt ca. 99,8 ha Fläche (davon ca. 57,0 versiegelte und ca. 42,8 ha unversiegelte Fläche) zur Verfügung. Darüber hinaus ist positiv zu vermerken, dass das Gewerbeflächenpotenzial in den Innenbereichen gut durchmischt ist (z.B. unterschiedliche Parzellengrößen, verstreut über verschiedene Stadtbezirke/-viertels usw.). Im Rahmen der Studie können jedoch keine Aussagen zur Mobilisierbarkeit bzw. Verfügbarkeit der Flächen gemacht werden. Dies ist gegebenenfalls in vertiefenden Untersuchungen abzuprüfen. Grundsätzlich ist jedoch anzunehmen, dass die Mobilisierbarkeit bzw. Verfügbarkeit des Gewerbeflächenpotenzials in den Innenbereichen i.d.R. schwieriger ist im Vergleich zum Gewerbeflächenpotenzial auf der „grünen Wiese“. So stehen einer zügigen Revitalisierung von Brachen in den Innenbereichen häufig Kontaminationen, schwierige Eigentumsverhältnisse oder Desinteresse bzw. überzogene Preisvorstellungen seitens der Eigentümer entgegen.

Das Gewerbeflächenpotenzial von ca. 99,8 ha im Innenbereich der Stadt Regensburg deckt rein rechnerisch den Bedarf der Branchen, die – wie i.d.R. der Dienstleistungssektor - im Innenbereich ihre bevorzugten Standorte haben. Jedoch zeichnet sich jedoch ab, dass insbesondere für hochqualifizierte Dienstleistungen, die, wie beispielsweise die UODL, in der Stadt Regensburg unterdurchschnittlich ausgeprägt sind, ein Flächenengpass besteht: Die meisten der ermittelten Gewerbeflächenpotenziale

befinden sich auf der „*grünen Wiese*“ und damit an von Logistik und Verarbeitendem Gewerbe geprägten Standorten, während hingegen die prädestinierten UODL-Standorte (wie beispielsweise Bahnhof, Gewerbepark, Innenstadttrandlage) vergleichsweise wenig Flächenpotenziale aufweisen. Daher ist es für die Stadt Regensburg umso dringlicher, die Brachen und Baulücken innerhalb der Gewerbegebiete, die sich insgesamt in einer Größenordnung von ca. 99,8 ha (davon ca. 57,0 ha versiegelt und ca. 42,8 ha unversiegelt) bewegen, zu reaktivieren. Dies betrifft insbesondere die zur Innenstadt nahegelegenen Gewerbegebiete, da diese für die anvisierten Dienstleistungen die bevorzugten Standorte sind.

5.3.2 Gewerbeflächenpotenziale in den Außenbereichen

Die in Kapitel 2.1.1 (S.8ff) vorgestellten Ergebnisse aus der Kartierung der Regensburger Gewerbegebiete zeigen, dass rein rechnerisch die ermittelten Gewerbeflächenpotenziale in Höhe von insgesamt ca. 323,8 ha den Gewerbeflächenbedarf bis 2025 auch im „*Best Case-Szenario*“ in Höhe von ca. 182,4 ha decken können. Es muss jedoch davon ausgegangen werden, dass viele der ermittelten Flächenpotenziale aus verschiedenen Gründen (Altlasten, schwierige Eigentümerverhältnisse, Desinteresse usw.) nicht oder nur erschwert verfügbar sind. So ist beispielsweise das ermittelte Gewerbeflächenpotenzial im GVZ/ Siemensstraße (in einer Größenordnung von ca. 70,4 ha!) aufgrund von Altlasten- und Gründungsproblematiken nur sehr schwer mobilisierbar

Eine Betrachtung des Gewerbeflächenpotenzials zeigt, dass das Angebot gut durchmischt für jeweils verschiedene potenzielle Nutzergruppen ist. So stehen kleinere Parzellen (mit ca. 10 ar) aber auch größere Parzellen (mit über 10 ha) in 21 Untersuchungsgebieten unterschiedlicher (Nutzungs-) Prägung zur Verfügung. Darüber hinaus sind bei 14 Gewerbegebieten signifikante Leerstände in Gebäuden zu beobachten.

5.4 Gewerbeflächenpotenziale in den angrenzenden Gemeinden

Zwischen der Stadt Regensburg und ihren 10 angrenzenden Gemeinden bestehen zum Teil deutliche Strukturunterschiede (Tab. 21). Bei der Flächennutzung dominiert in den meisten Nachbarkommunen die Landwirtschaft.

Die Auswertung der Flächennutzungspläne der Nachbargemeinden⁴ zeigt bei fast allen Gemeinden eine relativ moderate Gewerbeflächenausweisung. Lediglich in Obertraubling und besonders in Neutraubling finden sich großflächige Gewerbeflächenausweisungen. Nach Angaben des Landkreises Regensburg werden zur Zeit im Landkreis insgesamt ca. 100 ha sofort verfügbare Gewerbeflächen mit Baurecht angeboten.

Im Hinblick auf die Gewerbeflächenpotenziale interessieren insbesondere landwirtschaftlich genutzte und relativ ebene Flächen ohne größere Restriktionen (z.B. Landschaftsschutzgebiet). Demnach konzentrieren sich die Gewerbeflächenpotenziale der Nachbarkommunen insbesondere auf den Süden (Pentling, Obertraubling), Südosten (Neutraubling, Barbing, Tegernheim) und auf den Nordosten (Wenzenbach), wo auch in Einzelfällen die Realisierung (bzw. die Weiterentwicklung) von - auch kleineren - Interkommunalen Gewerbegebieten möglich erscheint bzw. dies näher geprüft werden sollte. Durch die vergleichsweise hohe Finanzkraft der Stadt Regensburg einerseits und durch das Flächenangebot der Nachbarkommunen andererseits ist insbesondere bei Interkommunalen Gewerbegebieten mit fruchtbaren Symbiosen bzw. „win-win-Situationen“ für alle Beteiligten zu rechnen.

⁴ Von der Gemeinde Pentling lag als einzige Nachbargemeinde der Stadt Regensburg kein FNP vor.

Tab. 21: Kurzprofil der direkt an die Stadt Regensburg angrenzenden Städte und Gemeinden

Stadt / Gemeinde	Einwohnerzahl (31.12.2006)	Einwohner je km ² (31.12.2006)	Anteil (in %) Landwirtschaftsfläche (31.12.2004)	Finanzkraft (in €) der Gemeinden je Einwohner 2006	Steuerkraftmesszahl (in €) der Gemeinden je Einwohner 2007	Gewerbeflächenpotenziale der Städte/Gemeinden (Einschätzung der Arge Steinbeis/PAN GEO) (IKGG = <u>I</u> nter <u>K</u> ommunales <u>G</u> ewerbe <u>G</u> ebiet)
Barbing	4.707	154	69,2	296	681	Relativ hohes Gewerbeflächenpotenzial, jedoch keine Möglichkeit für IKGG
Lappersdorf	12.909	408	53,4	304	494	Relativ geringes Gewerbeflächenpotenzial (Topographie), keine Möglichkeit für IKGG
Neutraubling	12.583	1.290	45,7	676	1.029	Gewerbeflächenpotenziale vorhanden; Möglichkeit für IKGG bei Harting (Gewann Am Furt)
Obertraubling	7.414	299	66,0	281	587	Relativ hohes Gewerbeflächenpotenzial mit guten Möglichkeiten für IKGG (Burgweinting, Gewann Heid u.a.)
Pentling	5.645	173	53,7	292	513	Relativ hohes Gewerbeflächenpotenzial, jedoch keine Möglichkeit für IKGG
Pettendorf	3.274	133	61,5	251	536	Relativ geringes Gewerbeflächenpotenzial (Topographie, Landschaftsschutz), keine Möglichkeit für IKGG
Sinzing	6.821	154	36,7	285	490	Relativ geringes Gewerbeflächenpotenzial (Topographie, Landschaftsschutz), keine Möglichkeit für IKGG
Tegernheim	4.581	401	34,5	284	485	Gewerbepotenziale vorhanden, Möglichkeit zum IKGG nördlich St 2125 (historisches Hochwassergebiet)
Wenzenbach	8.208	275	47,0	296	434	Relativ hohes Gewerbeflächenpotenzial, gute Möglichkeiten für ein IKGG in Haslbach (gemeinsam mit Zeitlarn) und damit zur Stärkung des Gewerbestandorts insgesamt
Zeitlarn	5.831	362	45,7	289	454	Relativ hohes Gewerbeflächenpotenzial, Möglichkeiten für ein IKGG in Haslbach (gemeinsam mit Wenzenbach)
Zum Vergleich: REGENSBURG	131.342	1.628	36,7	658	853	[Relativ geringes Gewerbeflächenpotenzial, einzelne IKGG zu prüfen (siehe Nennungen oben)]

Überdurchschnittlich **Durchschnittlich** **Unterdurchschnittlich**

Datengrundlagen: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (Abfrage vom 30.01.2008)

6 Zusammenfassung und strategische Empfehlungen

6.1 Zusammenfassung

Die Stadt Regensburg ist ein dynamisch wachsender Wirtschaftsstandort, dem jedoch ein nur begrenztes Gewerbeflächenangebot zur Verfügung steht. Die künftige Bereitstellung geeigneter Gewerbeflächen wird für die weitere wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Regensburg zu einer zentralen Herausforderung.

Um für die Wirtschaft auch künftig tragfähige räumliche Entwicklungsperspektiven bieten zu können, hat die Stadt Regensburg im Sommer 2007 die Arge Steinbeis/PAN GEO mit der Erarbeitung eines Gewerbeflächenentwicklungskonzepts beauftragt. Dabei soll das Konzept sich auch an den längerfristigen stadtentwicklungsplanerischen Zielen der Stadt Regensburg orientieren.

Die Ergebnisse des vorliegenden Konzepts basieren auf einer Vor-Ort-Analyse und -Bewertung von 30 Untersuchungsgebieten, einer schriftlichen Befragung von 3.964 Regensburger Unternehmen (ohne Einzelhandel und Gastronomie), von denen 941 Unternehmen auswertbare Angaben machten (Rücklaufquote 24,1 %), sowie 17 persönlichen Experteninterviews.

Die Erfassung der Gewerbegebiete ergab ein relativ hohes Gewerbeflächenpotenzial in Höhe von ca. 323,8 ha, von denen ca. 99,8 ha als versiegelte (ca. 57,0 ha) und unversiegelte (ca. 42,8 ha) Brachen und Baulücken im Siedlungskörper der Gewerbegebiete (Innenbereiche) sowie ca. 224,0 ha als landwirtschaftlich genutzte Flächen in den Außenbereichen auf der „grünen Wiese“ ermittelt werden konnten.

In der schriftlichen Unternehmensbefragung wurde unter anderem auch der künftige Gewerbeflächenbedarf bis zum Jahr 2015 abgefragt. Mit einer Rücklaufquote von 24,1 % ist die Repräsentativität der Ergebnisse

gegeben. Die Befragung zeigte, dass der ermittelte Gewerbeflächenbedarf für die Stadt Regensburg **bis zum Jahr 2015 ca. 65-70 ha⁵** beträgt. Hauptnachfrager werden dabei mit ca. 54,0 ha flächenextensive Nutzer aus dem Verarbeitenden Gewerbe sowie der Branche Verkehr/-Nachrichten/Logistik sein. Die Nachfrage dieser flächenextensiver Nutzer kann jedoch nicht über die meist kleinparzelligen Brachen und Baulücken in den Innenbereichen sondern nur in den Außenbereichen gedeckt werden. Auf der anderen Seite verfügen die befragten Unternehmen lediglich über ca. 6,4 ha frei werdende bzw. wieder verwertbare Flächen. Abzüglich dieser frei werdenden und wieder verwertbaren Flächen besteht in der Stadt Regensburg somit bis zum Jahr 2015 ein Bedarf von insgesamt ca. 60-65 ha Gewerbeflächen im „*Real Case-Szenario*“.

In der weiteren Entwicklung liegt ausgehend vom Basisjahr 2007 nach dem zugrundegelegten GIFPRO-Modell der Gewerbeflächenbedarf (ohne Berücksichtigung von frei werdenden und wieder verwertbaren Flächen) im Jahr 2020 zwischen ca. 116 ha („*worst case*“) und ca. 123 ha („*best case*“) und im Jahr 2025 zwischen ca. 154 ha („*worst case*“) und ca. 182 ha („*best case*“).

Dieser künftige Gewerbeflächenbedarf der Stadt Regensburg kann über eine gezielte Innenentwicklung (Re-Aktivierungen von Gewerbebrachen und Baulücken, mögliche Konversionen im Kasernenviertel, Umnutzungen) aus dem hierfür ermittelten Gewerbeflächenpotenzial (ca. 99,8 ha) nur zu einem geringen Teil gedeckt werden. Zur Deckung des künftigen Gewerbeflächenbedarfs ist eine Außenentwicklung nicht vermeidbar. Auf der „*grünen Wiese*“ sind im FNP ca. 224,0 ha als Gewerbeflächen (insbesondere bei Haslbach, Burgweinting und beim GVZ) ausgewiesen, die jedoch noch nicht erschlossen sind und teilweise auch mit Altlasten- und Gründungsproblematiken verbunden sind (so z.B. GVZ Siemensstraße mit ca. 70,4 ha).

⁵ Nach dem Gewerbe- und Industrieflächenprognose Modell (GIFPRO-Modell) errechnet sich für die Stadt Regensburg von 2008 bis 2015 ein Gewerbeflächenbedarf in Höhe von ca. 71,9 ha und frei werdende bzw. wieder verwertbare Flächen in Höhe von ca. 16,4 ha insgesamt.

Daher nimmt künftig zunehmend die Zusammenarbeit mit den Kommunen im Landkreis Regensburg, die über ein Gewerbeflächenangebot verfügen, das auch zur Deckung der Nachfrage der Regensburger Wirtschaft dienen kann, eine Schlüsselrolle ein. So wird über Kooperationen (wie z.B. Interkommunale Gewerbegebiete) der Siedlungsdruck auf die Stadt Regensburg abgeschwächt.

6.2 Strategische Empfehlungen

Nach den vorliegenden Erkenntnissen lassen sich für die Stadt Regensburg folgende strategische Empfehlungen für das künftige Gewerbeflächenmanagement ableiten:

Empfehlung 1: Innenentwicklung

Der enorme Gewerbeflächenbedarf von 2008 bis 2025 der Stadt Regensburg, der auf mindestens ca. 154 ha geschätzt wird, kann nur über eine Außenentwicklung gedeckt werden. Eine Außenentwicklung ist jedoch aus stadtplanerischer Sicht sorgfältig zu prüfen (z.B. Flächenverbrauch, Nachhaltigkeit usw.). Erschwerend kommt hinzu, dass die Stadt Regensburg nicht nur bereits eine vergleichsweise hohe Siedlungsdichte hat, sondern auch der Siedlungsdruck insbesondere von anderen Nutzungen (Wohnen, Bildung usw.), die ein attraktiveres Image (z.B. geringere Emissionen, höhere Immobilienpreise) haben, nach wie vor anhält. In diesem Wettbewerb droht das Gewerbe leer auszugehen.

a) Flächensicherung über Bestandsschutz:

Daher sollten gewerbliche und industrielle Nutzungen in bestehenden Industrie-, Gewerbe- und Mischgebieten nur in Ausnahmen in andere Nutzungen (z.B. Upgrading von Gewerbeimmobilien in Wohnimmobilien)

übergeführt werden. Es gilt vielmehr, die gewerbliche (und gegebenenfalls auch industrielle) Nutzung in diesen Gebieten zu sichern.

b) Flächensicherung über Nachverdichtung

Darüber hinaus sollten baurechtliche Möglichkeiten zur Verdichtung der bestehenden Gewerbegebiete geprüft und gegebenenfalls über Bebauungsplanänderungen umgesetzt werden. Zum einen sollte die Verdichtung quantitativ, d.h. baulich über beispielsweise nachträgliche Aufstockungen (z.B. Parkhäuser) und Erweiterungen in der Parzelle erfolgen. Zum anderen sollten Verdichtungen auch qualitativ erfolgen, indem derzeit gewerblich nicht optimal genutzte Flächen einer ökonomisch angemesseneren (Gewerbe-) Nutzung zugeführt werden (vgl. STADT REGENSBURG 2005): *„Dabei sollte die Stadt sämtliche ihr zur Verfügung stehenden Möglichkeiten nutzen, um den Verbrauch neuer Gewerbeflächen einzuschränken und bestehende Gewerbegebiete baulich zu verdichten. Gerade im Bereich des Handwerks, Großhandels und Kleingewerbes sind mehrgeschossige Lösungen denkbar, z.B. in Gestalt von Gewerbehöfen und Gewerbeparks.“*

c) Flächensicherung über Arrondierung und Erweiterungen von bestehenden Gewerbegebiete

Auch sollten bestehende Gewerbegebiete in ihren weiteren Entwicklungsmöglichkeiten über Flächenarrondierungen und -erweiterungen gestärkt werden. Die Ansiedlung von konkurrierenden Nutzungen (z.B. Wohnen) in Nachbarschaft zu Gewerbegebieten sollte vermieden werden, um zum einen künftige Nutzungskonflikte zu vermeiden und zum anderen dem Gewerbegebiet weitere Entwicklungsmöglichkeiten geben zu können.

Empfehlung 2: Flächenintensives Gewerbe

a) Vorrang für flächenintensives/-sparendes Gewerbe und flächensparendes Bauen

Angesichts des hohen Gewerbeflächenbedarfs sollte die Stadt Regensburg insbesondere Ansiedlungen und Verlagerungen von flächenintensivem/-sparendem Gewerbe unterstützen. Bei der Bauleitplanung sollte geprüft werden, ob Vorgaben für eine flächenintensive Nutzung und ein flächensparendes Bauen (z.B. Arbeitsplätze pro ar, Mehrgeschossigkeit, Parkdecks) übernommen bzw. eingefordert werden können.

b) Strukturwandel von flächenextensivem zu -intensivem Gewerbe

Die Wirtschaft der Stadt Regensburg ist überdurchschnittlich stark geprägt von flächenextensivem/-verbrauchendem Gewerbe wie z.B. Logistik. Die Unternehmensbefragung vom September 2007 hat ergeben, dass gerade bei diesen flächenextensiven/-verbrauchendem Unternehmen der Gewerbeflächenbedarf besonders hoch ist. Dieser Bedarf kann jedoch innerhalb der Gemarkung der Stadt Regensburg nur begrenzt mit geeigneten Flächen (GVZ, Hafen usw.) befriedigt werden.

Bei geplanten Ansiedlungen, Verlagerungen und/oder Erweiterungen von flächenextensiven/-verbrauchenden Unternehmen sollte die Stadt Regensburg daher auch die Möglichkeit zur Ansiedlung im Umland von Regensburg prüfen und durch interkommunale Gewerbegebiete auch aktiv unterstützen (vgl. auch STADT REGENSBURG 2003, S.23).

Empfehlung 3: Schnelle und gezielte Re-Aktivierung von aufgelassenen bzw. frei werdenden Flächen

In der Stadt Regensburg sind verschiedene Gewerbeflächen und Kasernen aufgelassen bzw. werden frei. Diese aufgelassenen bzw. frei werdenden Flächen stellen – soweit sie frei von bzw. nur gering kontaminiert mit Altlasten sind - ein großes Potenzial dar, zumal diese meist zentral gelegen sind und über eine gute Infrastruktur verfügen. Die Stadt Regensburg

sollte daher eine aktive Rolle bei der Re-Aktivierung dieser Flächen übernehmen. Dies beinhaltet beispielsweise neben informellen Gesprächen mit den Alt-Eigentümern/-Nutzern auch die frühzeitige Erstellung von Nachfolge-Nutzungskonzepten/-ideen und die gezielte Akquisition geeigneter Nachfolge-Nutzer. Auch ist zu überlegen, ob gegebenenfalls die Stadt Regensburg die Rolle als „Zwischenkäufer“ übernehmen kann, wenn dadurch eine schnellere Re-Aktivierung von Brachen erreicht werden kann.

Empfehlung 4: Pflege und Erweiterung der Gewerbeimmobilien-datenbank

Die vorhandene Gewerbeimmobilien-datenbank der Stadt Regensburg sollte intensiver **gepflegt**, **erweitert** und **vermarktet** werden. Dies betrifft

- das **Einpflegen** und **Aktualisieren** des Immobilienbestands. Da ein Interessierter sein Immobilienangebot direkt in die Datenbank einpflegen kann, sollte das Amt für Wirtschaftsförderung als Betreiber missverständliche (z.B. Doppelnennungen) und/oder fehlende Angaben nach Abstimmung korrigieren bzw. ergänzen. Ebenso empfiehlt sich eine Art „Wiedervorlage“ eines eingestellten Angebots (z.B. alle 6 Monate), damit in Abstimmung dieses aktualisiert werden kann.
- eine **Erweiterung** des Angebots. Dies sollte über eine intensivere Vermarktung (siehe nächsten Punkt) und über eine Einbeziehung des Immobilienangebots des Landkreises Regensburg in Form **einer gemeinsamen Gewerbeimmobilien-Datenbank**⁶ erfolgen. Eine gemeinsame Datenbank hat die Vorteile der besseren Kundenorientierung (ein Unternehmen muss nicht in zwei Datenbanken suchen), der Stärkung der Marke Regensburg insgesamt sowie das positive Signal an die Kommunen des Landkreises auf eine gleichberechtigte partnerschaftliche Zusammenarbeit, von der alle profitieren.

⁶ Die Stadt Regensburg und der Landkreis Regensburg haben jeweils getrennte Datenbanken, die jedoch auf gleicher Informationstechnik aufbauen und miteinander verlinkt sind.

- eine bessere **Vermarktung**. Die Stadt Regensburg präsentiert ca. 270 Angebote für Gewerbeimmobilien und für unbebaute Flächen in ihrer Gewerbeimmobilien-Datenbank (Landkreis Regensburg ca. 60)⁷. Es ist zu vermuten, dass es auf dem Markt eine Vielzahl an weiteren Angeboten gibt. Daher sollte über gezielte Marketing-Maßnahmen (z.B. Anzeige in IHK-Zeitschrift, Tageszeitungen) die Gewerbeimmobilien-Datenbank und ihre Vorteile weiter publik gemacht werden.

Darüber hinaus sollte ein stärkeres Engagement an der von den bayerischen landesweiten Industrie- und Handelskammern betriebenen Gewerbeimmobiliendatenbank, dem Standort-Informationssystem Bayern (www.sisby.de), geprüft werden, da dort die Stadt Regensburg kaum präsent ist⁸. So könnten beispielsweise alle Immobilien-Angebote mit einer Flächenmindestgröße oder einer überregionalen Ausstrahlung auch ins SISBY eingepflegt werden.

Empfehlung 5: Verstärkte Kooperation mit dem Landkreis Regensburg

Die Stadt Regensburg sollte auch im Bereich Wirtschaft intensiver mit dem Landkreis Regensburg kooperieren. Die Entwicklung der letzten Jahre zeigt, dass der Landkreis Regensburg ein dynamischeres Wachstum aufweist als die Stadt Regensburg. Diese Entwicklung ist für viele Stadt-Umland-Beziehungen typisch und wird im Fall Regensburg auch künftig anhalten. Dafür sprechen beispielsweise die ambitionierten Gewerbeflächenausweisungen im FNP der Stadt Neutraubling.

Da sozusagen die Stadt Regensburg das Wirtschaftspotenzial, der Landkreis Regensburg aber dafür das Flächenpotenzial hat, sollte eine Arbeitsgruppe mit Vertretern der jeweiligen Wirtschaftsförderung und Stadtplanung/-

⁷ Die Datenbank der Stadt Regensburg verfügt zur Zeit (31.01.2008) über 265 Gewerbeimmobilien-Angebote und 6 Angebote für unbebaute Flächen, die des Landkreises entsprechend über 20 bzw. 38 Angebote.

⁸ Zur Zeit (31.01.2008) ist die Stadt Regensburg im SISBY mit 5 Angeboten (5 Gewerbeflächen, keine Gewerbeimmobilie) vertreten.

entwicklung initiiert werden. Diese Arbeitsgruppe sollte sich regelmäßig treffen und sich über jeweils anstehende Wirtschaftsanliegen austauschen. Dabei sollten unter anderem auch für Regensburger Unternehmen mit Erweiterungs- und/oder Verlagerungswünschen, die die Stadt Regensburg nicht realisieren kann, gemeinsam Alternativen im Landkreis Regensburg entwickelt werden.

Empfehlung 6: Interkommunale Gewerbegebiete

Die Außenentwicklung von Gewerbegebieten sollte auch über interkommunale Gewerbegebiete erfolgen. Interkommunale Gewerbegebiete empfehlen sich für die Stadt Regensburg insbesondere deswegen, da die jeweilige Nachbarkommune Gewerbeflächen ausweist, die sie ansonsten hierfür nicht unbedingt ausweisen würde. Durch interkommunale Gewerbegebiete kann ein hoher Anteil des Gewerbeflächenbedarfs der Regensburger Unternehmen gedeckt und dabei diese auch künftig an den Standort Regensburg gebunden werden.

Das Gewerbegebiet Haslbach hat gute Voraussetzungen für eine Weiterentwicklung zum interkommunalen Gewerbegebiet mit Wenzenbach und Zeitlarn. Weitere Möglichkeiten (bzw. Prüfaufträge) für interkommunale Gewerbegebiete bestehen in Obertraubling, Neutraubling und Tegernheim.

Empfehlung 7: Gewerbeflächenmanagement

Angesichts des hohen Gewerbeflächenbedarfs der Regensburger Unternehmen sowie und des hohen Gewerbeflächenpotenzials im Innenbereich der Stadt Regensburg (ca. 99,8 ha!) empfiehlt sich für die Stadt Regensburg die Schaffung einer Vollzeitstelle für ein sogenanntes „**Gewerbeflächenmanagement**“.

Das Aufgabenspektrum des Gewerbeflächenmanagements beinhaltet selbsterklärend ausschließlich das Management bzw. die Betreuung des gesamten Regensburger Gewerbeflächenangebots wie auch der – nachfrage. Das Gewerbeflächenmanagement soll somit dazu beitragen

dass die vorhandenen Gewerbeflächen optimal genutzt werden, die vorhandenen Gewerbeflächenpotenziale vor allem im Innenbereich (re-)aktiviert werden und sich abzeichnende Engpässe bei einzelnen Unternehmen durch rechtzeitiges Agieren (nicht Re-Agieren!) entschärft werden, so dass das betreffende Unternehmen am Standort Regensburg rechtzeitig neue geeignete räumliche Entwicklungsmöglichkeiten erhält. Auch erfordern insbesondere die aktuellen Konversionen in den innerstädtischen Kasernen sowie die Revitalisierung des aufgelassenen Areals der Südzucker AG eine konstante Begleitung und Steuerung durch ein Gewerbeflächenmanagement⁹.

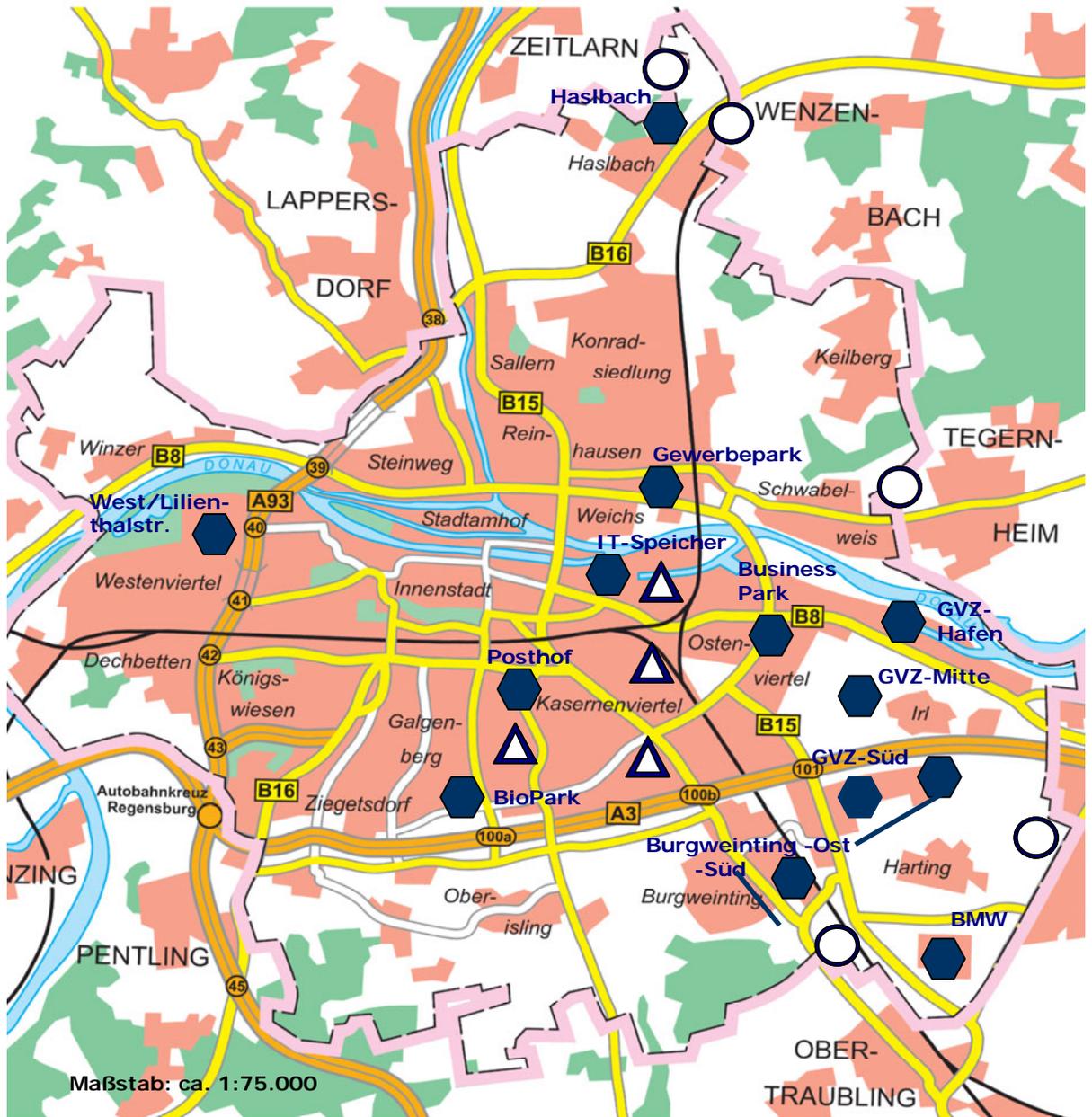
Natürlich sollte das Gewerbeflächenmanagement auch für die gemeinsame Gewerbeimmobiliendatenbank von Stadt- und Landkreis Regensburg zuständig sein, da diese für seine Arbeit ein wichtiges Instrumentarium sein wird.

Entsprechend sollte das zunächst nur städtische Gewerbeflächenmanagement sich in der Perspektive zu einem überörtlich gemeinsam mit dem Landkreis Regensburg getragenen Gewerbeflächenmanagement weiterentwickeln und somit ein wichtiger Baustein in der Zusammenarbeit von Stadt und Landkreis Regensburg werden.

Abb. 18 zeigt eine Übersicht zu den vorgeschlagenen künftigen räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten des Regensburger Gewerbes.

⁹ Es sei auf die Unternehmensbefragung (09/2007) hingewiesen, nach der sich fast 30 % aller befragten Unternehmen einen benannten städtischen Ansprechpartners für ihre Belange wünschen.

Abb. 18: Übersicht Gewerbeflächenkonzept 2025 der Stadt Regensburg



- 
Bestehende Gewerbeschwerpunkte im Innen- und Außenbereich der Stadt Regensburg: Sicherung über Bestandsschutz, Nachverdichtungen, Arrondierungen und/oder Erweiterungen im Rahmen der Ausweisungen im Flächennutzungsplan 2006
- 
Größere Gewerbeflächenpotenziale im Innenbereich durch künftige Auflassungen (Südzucker AG) und Konversion innerstädtischer Kasernen (Stand 04/2008)
- 
Prüfung bzw. weitere Umsetzung von Interkommunalen Gewerbegebieten im Außenbereich

7 Quellenverzeichnis

7.1 Literatur

BAUER, M./BONNY, H.W. 1987: *Flächenbedarf von Industrie- und Gewerbe – Bedarfsrechnung nach GIFPRO (Schriftenreihe Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes Nordrhein-Westfalen Materialien 4.03).*

BAYERISCHES LANDESVERMESSUNGSAMT 2004: *Topographische Karte 1:25.000 (TK 25). Blatt 6938 Regensburg.*

BAYERISCHES LANDESVERMESSUNGSAMT 2003: *Topographische Karte 1:25.000 (TK 25). Blatt 6939 Donaustauf.*

BAYERISCHES LANDESVERMESSUNGSAMT 2002a: *Topographische Karte 1:25.000 (TK 25). Blatt 7038 Bad Abbach.*

BAYERISCHES LANDESVERMESSUNGSAMT 2002b: *Topographische Karte 1:25.000 (TK 25). Blatt 7039 Mintraching.*

GEMEINDE BARBING 1988: *Flächennutzungsplan.*

GEMEINDE LAPPERSDORF 1997: *Flächennutzungsplan.*

GEMEINDE OBERTRAUBLING 1998: *Flächennutzungsplan.*

GEMEINDE PETTENDORF 1982: *Flächennutzungsplan.*

GEMEINDE SINZING O.J.: *Flächennutzungsplan.*

GEMEINDE TEGERNHEIM O.J.: *Flächennutzungsplan.*

GEMEINDE WENZENBACH 2005: *Flächennutzungsplan nach Genehmigung vom 16.12.2005*

GEMEINDE ZEITLARN O.J.: *Flächennutzungsplan.*

HOHBERGER, KLAUS 2006: *Der Hafen Regensburg. An der Donau unübertroffen. In: SEDLMEIER/VOSSEN/MAAG 2006: a.a.O., S.118f.*

IHK REGENSBURG [Industrie- und Handelskammer Regensburg] 2006: *Ergebnisse der Standortzufriedenheitsbefragung. Focus Raum Regensburg (unveröffentlichte Präsentationsfolien).*

IQ-PROJEKTGESELLSCHAFT U.A. [Arbeitsgemeinschaft iq-Projektgesellschaft/planungsgruppe trias/Landschaftsbüro Pirkl-Riedel-Theurer-Landshut/Geoplan Bayreuth] 2005a: *Teilraumgutachten Stadt und Umland Regensburg. Endbericht (Langfassung vom 11.11.2005).*

IQ-PROJEKTGESELLSCHAFT U.A. [Arbeitsgemeinschaft iq-Projektgesellschaft/planungsgruppe trias/Landschaftsbüro Pirkl-Riedel-Theurer-Landshut/Geoplan Bayreuth] 2005b: *Teilraumgutachten Regensburg. Karte C II 2/1 Siedlungsstrukturkonzept.*

JONES LANG LASALLE 2004: *Immobilien Management Benchmark: Flächenkennziffern.* Download-Dokument: www.joneslanglasalle.de/NR/rdonlyres/20B2B119-8461-4973-8578-37CE868D59FA/900/270204frankfurt.pdf (Abfrage vom 18.10.2007).

KOCH, AXEL 2006: *Die Stadt und ihr Umland. Impulse für eine stärkere Zusammenarbeit.* In: SEDLMEIER/VOSSEN/MAAG 2006: a.a.O., S.20f.

PELZEL, Frank 2007: *Entwicklung eines Barometers der wirtschaftlichen Standortqualität. Ein Benchmark-Ansatz für die Region Regensburg (unveröffentlichte Präsentationsfolien zur Diplomarbeit).*

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGION REGENSBURG 2003: *Regionalplan Region Regensburg (Stand: April 2003).*

SEDLMEIER, Anton und Joachim VOSSEN (Hrsg.), MAAG, Karl (Kartographie) 2006: *Stadtatlas Regensburg.*

SEDLMEIER, Anton 2006: *Die Stadt im Zentrum. Ostbayern und seine „Metropole“.* In: SEDLMEIER/VOSSEN/MAAG 2006: a.a.O., S.18f.

STADT NEUTRAUBLING 2006: *Flächennutzungsplan in der Fassung vom 14.02.2006 mit Änderungsvermerken vom 03.02.2006.*

STADT REGENSBURG 2007: *Fachprogramm Wohnen II.*

STADT REGENSBURG 2006: *Flächennutzungsplan vom 31.01.1983 einschließlich der Änderungen vom 17.07.2006.*

STADT REGENSBURG 2005: *Regensburg-Plan 2005*. Online-Dokument:
www.regensburg.de/buerger/buergerservice/stadtentwicklung/regensburgplan_2005/dokumente/05_wirtschaft_arbeit.shtml

STADT REGENSBURG 2003: *Wirtschaftsbericht 2003*.

TU HH [TECHNISCHE UNIVERSITÄT HAMBURG-HARBURG] 2004: *GE/GI-Flächen. Einführung in die Arbeitsstättenplanung 2003*. Download-Dokument: www.tu-harburg.de/stadtplanung/html/ab/ab_106/ag_3/downloads/040427Dob_Gifpro.pdf (Abfrage vom 31.10.2007).

UNI DORTMUND [UNIVERSITÄT DORTMUND] 2004: *Gewerbeplanung I+II*. Download-Dokumente: www.raumplanung.uni-dortmund.de/gwp/download/dlfiles/GWP%20I/GWP%20I%20-%202.pdf und www.raumplanung.uni-dortmund.de/gwp/download/dlfiles/GWP%20II/GWP%20II%20-%20GIFPRO%20b.pdf

7.2 Internetabfragen

www.regensburg.de

- *Übersichtskarte der Gewerbegebiete der Stadt Regensburg* (Abfrage vom 29.08.2007).
- *Gewerbeimmobilienbörse der Stadt Regensburg* (Abfragen vom 13., 14., 21. und 28.08.2007).
- *Information und Zahlen der Stadt Regensburg* (Abfragen vom 28. und 29.08.2007).
- *Gewerblicher Mietpreisspiegel* (Abfrage vom 24.02.2008).

www.statistik.bayern.de

- *Vergleichsdaten zum Gewerbe-/Industrieflächenbestand der Großstädte in Bayern* (verschiedene Abfragen von 09/2007-02/2008).

www.sensorik-bayern.com

- *Informationen zum Sensorik-Cluster* (Abfrage vom 15.10.2007)

7.3 Interviewpartner

7.3.1 Unternehmen

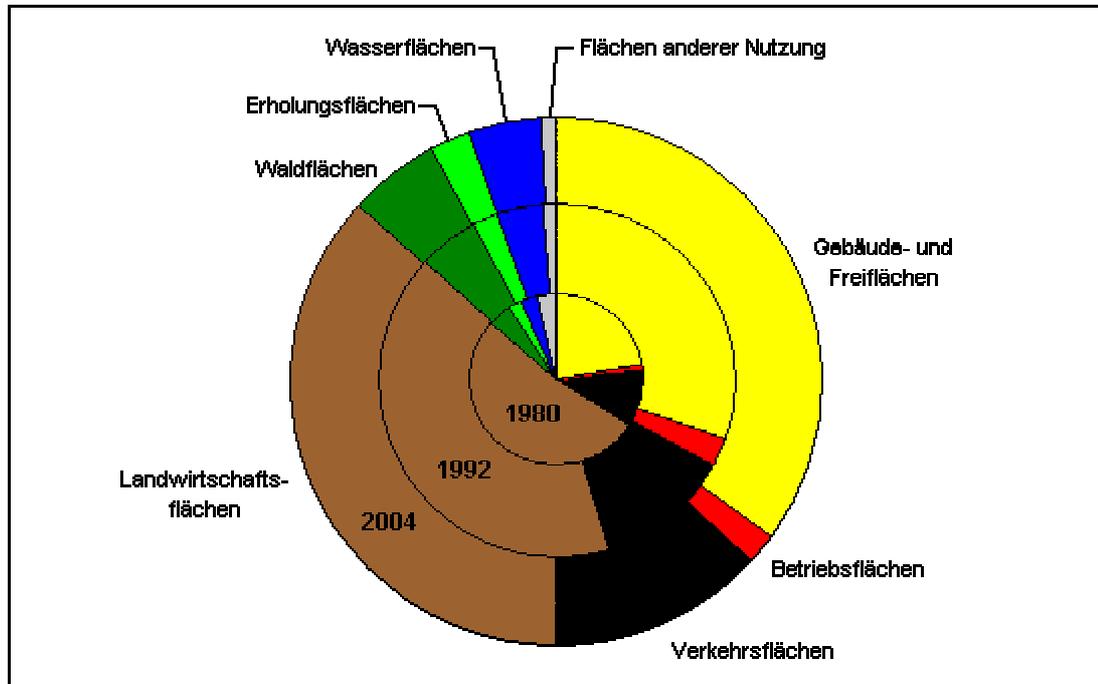
- Andritz Fiedler AG
- BMW AG
- Dallmeier electronics GmbH & Co. KG
- GeneArt AG
- Infineon Technologies AG
- KRONES AG
- Luise Händlmeier GmbH & Co. KG
- Maschinenfabrik Reinhausen
- OSRAM Opto Semiconductors GmbH
- TURBO-Service GmbH

7.3.2 Multiplikatoren/Institutionen

- Bayernhafengruppe
- Bioregio Regensburg GmbH
- Handwerkskammer Niederbayern Oberpfalz
- Industrie- und Handelskammer Regensburg
- IT Inkubator GmbH Ostbayern
- Landratsamt Regensburg
- Strategische Partnerschaft Sensorik e.V.

8 Anhang

Anh. 1: Bodennutzung in der Stadt Regensburg 1980-1992-2004



Quelle: http://www.statistik.regensburg.de/informationen_u_zahlen/geographie.html

Anh. 2: Übersicht über den zulässigen Nutzungsmix

Gebäudearten	Nutzungsarten nach §2-9 BauNVO								
	WS	WR	WA	WB	MD	MI	MK	GE	GI
Wohngebäude	Green	Green	Green	Green	Green	Green	Yellow	Yellow	Yellow
Nutzgärten, Gartenbaubetriebe	Green	Red	Yellow	Red	Green	Green	Red	Red	Red
Läden, Gaststätten	Yellow	Yellow	Green	Green	Green	Green	Green	Red	Red
Großflächiger Einzelhandel (>800 m² VKF)	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Green	Yellow	Red
Kultur-, Sozial- und Sportstätten	Yellow	Yellow	Green	Green	Green	Green	Green	Yellow	Yellow
Tankstellen	Yellow	Red	Yellow	Yellow	Green	Green	Yellow	Green	Green
Nicht störende Handwerksbetriebe	Yellow	Red	Green	Red	Green	Red	Red	Green	Green
Nicht störendes Gewerbe	Yellow	Red	Yellow	Red	Green	Red	Green	Green	Green
Sonstiges Gewerbe	Red	Red	Red	Green	Green	Green	Red	Green	Green
Hotels, Pensionen und ähnliches	Red	Yellow	Yellow	Green	Green	Green	Green	Red	Red
Verwaltungsgebäude	Red	Red	Red	Yellow	Red	Red	Green	Green	Green
Geschäfts- und Bürogebäude	Red	Red	Red	Green	Red	Green	Green	Green	Green
Vergnügungsstätten	Red	Red	Red	Yellow	Yellow	Green	Green	Yellow	Red
Parkhäuser	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Green	Red	Red
Lagerhäuser- und plätze	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Green	Green
Industriegebiete	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Green

Legende: Zulässig Ausnahmsweise zulässig Nicht zulässig

Anh. 3: Bruttoinlandsprodukt (BIP) und Bruttowertschöpfung (BWS)¹

	1991	1995	2000	2003	2004
Bruttoinlandsprodukt²⁾ in Mio. €					
Deutschland	1.534.600	1.848.450	2.062.500	2.163.400	2.215.650
Bayern	261.924	305.099	359.376	384.375	397.441
Oberpfalz	19.993	23.395	27.727	29.432	30.143
Stadt Regensburg	5.281	6.217	7.494	7.743	8.108
BIP der Stadt Regensburg im Vergleich					
Entwicklung (Index 1991 = 100)	100	118	142	147	154
Anteil an Bayern in %	2,0	2,0	2,1	2,0	2,0
Anteil am Regierungsbezirk in %	26,4	26,6	27,0	26,3	26,9
je Erwerbstätigen in €	44.642	50.613	57.777	58.797	61.499
je Einwohner ³⁾ in €	43.165	49.418	59.882	60.332	62.989
Bruttowertschöpfung⁴⁾ der Wirtschafts-					
bereiche insgesamt in Mio. €	4.789	5.623	6.744	6.976	7.330
davon Land- und Forstwirtschaft	5	5	4	12	10
Anteil an BWS in %	0,1	0,1	0,1	0,2	0,1
Oberpfalz Anteil an BWS in %	2,8	2,4	2,0	1,8	1,8
Bayern insgesamt in %	1,7	1,5	1,3	1,2	1,2
Produzierendes Gewerbe	1.772	2.064	2.595	2.419	2.672
Anteil an BWS in %	37,0	36,7	38,5	34,7	36,5
Oberpfalz Anteil an BWS in %	40,3	37,2	36,9	33,0	33,9
Bayern insgesamt in %	37,2	33,0	31,8	29,7	30,6
darunter Verarbeitendes Gewerbe	1.241	1.528	2.048	2.062	2.303
Anteil an BWS in %	25,9	27,2	30,4	29,6	31,4
Oberpfalz Anteil an BWS in %	29,0	26,2	27,3	25,7	26,7
Bayern insgesamt in %	29,0	25,0	25,2	23,8	24,9
Dienstleistungsbereiche	3.011	3.553	4.145	4.546	4.648
Anteil an BWS in %	62,9	63,2	61,5	65,2	63,4
Oberpfalz Anteil an BWS in %	56,9	60,4	61,1	65,2	64,2
Bayern insgesamt in %	61,1	65,5	66,8	69,1	68,2

¹⁾ Ergebnisse nach dem revidierten Europäischen System Volkswirtschaftlicher Gesamtrechnungen (ESVG 1995)

²⁾ das Bruttoinlandsprodukt ist derjenige Teil der wirtschaftl. Leistung einer Volkswirtschaft (Marktwert der Waren und Dienstleist. der während eines Beobachtungszeitraums innerhalb der Landesgrenzen erbracht wird, gleichgültig ob durch In- oder Ausländ.

³⁾ Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung

⁴⁾ die Bruttowertschöpfung der Wirtschaftsbereiche wird in der Regel durch Abzug der Vorleistungen von den Produktionswerten ermittelt

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Anh. 4: Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer in der Stadt Regensburg 1999-2006

Jahr	Beschäftigte am Arbeitsort am 30.06.															
	ins-gesamt	davon im Wirtschaftsabschnitt (nach der "Klassifikation der Wirtschaftszweige" (WZ 93 bzw. WZ 2003))														
		Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	Produzierendes Gewerbe	davon				Handel, Gastgewerbe u. Verkehr	davon			Sonstige Dienstleistungen	davon			
		Bergbau	Verarb. Gewerbe	Energie- u. Wasserversorgung	Bau-gewerbe		Handel	Gastge-werbe	Verkehr- und Nach-richtenüber-mittlung		Kredit und Versicherungs-gewerbe	Grund-stücks-wesen	Öffentl. Verwal-tung	Öffentl. u. priv. Dienst-leistungen		
STADTKREIS REGENSBURG																
1999	86.876	57	31.882	276	27.083	943	3.580	19.211	12.500	2.006	4.705	35.707	3.567	9.187	6.318	16.635
2000	89.680	66	32.943	228	28.318	960	3.437	19.637	12.705	2.235	4.697	37.017	3.488	9.742	6.492	17.295
2001	91.763	84	33.667	203	29.381	992	3.091	20.074	12.880	2.306	4.888	37.912	3.494	10.595	6.130	17.693
2002	92.352	94	33.109	165	29.125	1.043	2.776	20.381	13.174	2.471	4.736	38.768	3.559	10.718	6.139	18.352
2003	92.071	102	33.138	141	29.461	1.061	2.475	19.165	12.181	2.467	4.517	39.665	3.543	11.294	6.035	18.793
2004	92.356	74	33.420	138	29.835	1.097	2.350	18.871	11.698	2.504	4.669	39.991	3.373	11.908	6.102	18.608
2005	92.565	75	34.035	.	30.387	.	2.458	18.601	11.635	2.359	4.607	39.852	3.220	11.898	6.147	18.587
2006	94.004	90	34.401	.	30.792	.	2.381	18.647	11.555	2.378	4.714	40.866	3.142	12.607	6.014	19.103
Entwicklung 1999-2006																
abs.	7.128	33	2.519	.	3.709	.	-1.199	-564	-945	372	9	5.159	-425	3.420	-304	2.468
in %	8,2	57,9	7,9	.	13,7	.	-33,5	-2,9	-7,6	18,5	0,2	14,4	-11,9	37,2	-4,8	14,8
LANDKREIS REGENSBURG																
1999	29.908	557	13.932	53	10.283	100	3.496	7.635	5.006	751	1.878	7.778	597	2.035	1.005	4.141
2006	33.382	532	14.445	16	11.179	122	3.128	9.110	5.546	810	2.754	9.295	706	2.757	1.200	4.632
Entwicklung 1999-2006																
abs.	3.474	-25	513	-37	896	22	-368	1.475	540	59	876	1.517	109	722	195	491
in %	11,6	-4,5	3,7	-69,8	8,7	22	-10,5	19,3	10,8	7,9	46,6	19,5	18,3	35,5	19,4	11,9

Datengrundlagen: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (Abfrage vom 23.10.2007)

Anh. 5: Unternehmen nach Wirtschaftsabschnitte und Beschäftigtengrößenklassen im Stadt- und Landkreis Regensburg im Jahr 2004 (ohne Land- und Forstwirtschaft sowie Fischerei und Fischzucht)

Wirtschaftsabschnitte/-abteilungen/-gruppen (nach WZ 2003)	Anzahl der Unternehmen in Regensburg insgesamt		Beschäftigtengrößenklassen (URS 95): Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in den Unternehmen in							
			Kleine und mittlere Unternehmen (KMU)				Großunternehmen			
			0 bis 9		10 bis 49		50 bis 249		250 und mehr	
	SK	LK	SK	LK	SK	LK	SK	LK	SK	LK
Insgesamt	6.577	6.290	5.898	5.861	546	364	99	59	34	6
davon:										
C Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden	1	11	1	11	-	-	-	-	-	-
D Verarbeitendes Gewerbe	416	688	318	575	68	86	22	26	8	1
E Energie- und Wasserversorgung	49	51	45	46	2	4	-	1	2	-
F Baugewerbe	300	811	255	750	38	57	6	3	1	1
G Handel, Instandh. u. Rep. v. Kfz u. Gebrauchsgütern	1.456	1.458	1.313	1.383	126	69	13	4	4	2
H Gastgewerbe	489	423	433	413	53	8	2	2	1	-
I Verkehr und Nachrichtenübermittlung	277	305	230	267	30	34	16	4	1	-
J Kredit- und Versicherungsgewerbe	117	92	107	83	4	5	4	4	2	-
K Grundst.-,Wohnungswesen,Vermietung bewegl. Sachen	2.070	1.357	1.927	1.313	121	36	18	6	4	2
L Öff. Verwaltung, Verteidigung, Sozialversicherung	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
M Erziehung und Unterricht	150	141	130	114	15	25	3	2	2	-
N Gesundheits-, Veterinär- und Sozialwesen	576	371	506	342	56	25	7	4	7	-
O Erbringung sonst. Öff. u. Persönl. Dienstleistungen	676	582	633	564	33	15	8	3	2	-

SK=Stadtkreis Regensburg LK=Landkreis Regensburg

Stand des Unternehmensregister-Systems 95 (URS 95): 31.12.2006 für die Angaben des Berichtsjahres 2004.

Unternehmen: Unternehmen mit steuerbarem Umsatz und/oder mit sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Berichtsjahr. Ein Unternehmen wird in der amtlichen Statistik als kleinste rechtlich selbstständige Einheit definiert, die aus handels- bzw. steuerrechtlichen Gründen Bücher führt und eine jährliche Feststellung des Vermögensbestandes bzw. des Erfolgs der wirtschaftlichen Tätigkeit vornehmen muss. Das Unternehmen umfasst alle zugehörigen Betriebe. Auch freiberuflich Tätige werden als eigenständige Unternehmen registriert.

Datengrundlagen: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (Abfrage vom 22.10.2007)

**Anh. 6: Gewerbe-, ab- und –ummeldungen (ohne Automaten-
aufsteller) 1997-2006 sowie Unternehmensinsolvenzen
1999-2006 im Landkreis Regensburg**

Jahr	Gewerbe-				Insolvenzen insgesamt	Darunter Unternehmensinsolvenzen			
	-an-	-ab-	-um-	An- und Abmeldung: Saldo		Insge- samt	Voraus- sichtliche Forderung pro Unter- nehmen (Mittelwert in Tsd. EUR)	Betroffene Arbeitsnehmer (AN)	
	-meldung							Insge- samt	In % der AN insgesamt am Arbeitsort zum 30.06.
1997	1.728	1.280	247	448					
1998	1.697	1.205	247	492					
1999	1.641	1.442	286	199	42	30	1.512	189	0,6%
2000	1.551	1.249	312	302	38	25	1.718	331	1,1%
2001	1.617	1.249	313	368	42	26	1.844	218	0,7%
2002	1.560	1.251	258	309	82	38	257	119	0,4%
2003	1.681	1.172	261	509	95	31	745	147	0,4%
2004	1.996	1.442	354	554	118	43	790	260	0,8%
2005	1.938	1.532	394	406	118	30	310	41	0,1%
2006	1.819	1.428	-	391	155	34	772	122	0,4%
Mittel 1997 bzw. 1999 - 2006	1.723	1.325	297	398	77	29	883	159	0,6%

Anh. 7: Fragebogen zur Unternehmensbefragung



Unternehmensbefragung Zukünftiger Gewerbeflächenbedarf für die Stadt Regensburg

Hinweise zum Ausfüllen des Fragebogens:

Tragen Sie bitte ein Kreuz in das jeweils zutreffende Antwortfeld ein:

Tragen Sie bitte an den Leerstellen Ihre Antwort in Blockschrift ein.

Für Rückfragen stehen Ihnen zur Verfügung:

Amt für Stadtentwicklung der Stadt Regensburg: Herr Mayr
Telefon: (0941)507-16 61 eMail: Mayr.Armin@regensburg.de

Amt für Wirtschaftsförderung der Stadt Regensburg
Telefon: (0941)507-18 52 eMail: wirtschaftsfoerderung@regensburg.de

Bitte senden Sie uns den ausgefüllten Fragebogen bis zum 30.09.2007 zurück: per FAX - an: 0941/507-16 69	oder auf dem Postweg: Stadt Regensburg Amt für Stadtentwicklung Abteilung für Statistik Postfach 110643 93019 Regensburg
--	--

Freiwillige Angabe Ihrer Kontaktdaten*:

Firmenname: _____	
Firmenstandort: Straße: _____	Nr.: _____
Ansprechpartner: _____	Funktion: _____
Telefon: _____	eMail: _____

*Zur Angabe personenbezogener Daten sind Sie nicht verpflichtet. Die Abteilung für Statistik der Stadt Regensburg leitet den ausgefüllten Fragebogen an die Arbeitsgemeinschaft Steinbeis/PAN GEO weiter, die diesen im Auftrag der Stadt Regensburg elektronisch auswertet. Die übermittelten Daten werden streng vertraulich behandelt und ausschließlich für die Auswertung der Unternehmensumfrage „Gewerbeflächenbedarf Stadt Regensburg“ verwendet. Sie verbleiben danach unzugänglich bei der Abteilung für Statistik der Stadt Regensburg. Die Ergebnisse der Auswertung werden anonymisiert und zusammengefasst.

I. Fragen zum Unternehmen

I.1 Zu welcher Branche gehört Ihr Unternehmen ?

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Papier-/Verlags-/Druckgewerbe | <input type="checkbox"/> Kfz-Handel/-Rep., Tankstellen |
| <input type="checkbox"/> Ernährungsgewerbe | <input type="checkbox"/> Großhandel, Handelsvermittlung |
| <input type="checkbox"/> Glas-/Keramikverarbeitung | <input type="checkbox"/> Verkehr/Nachrichten/Logistik |
| <input type="checkbox"/> Metallherzeugung/-verarbeitung. | <input type="checkbox"/> Kredit-/Versicherungsgewerbe |
| <input type="checkbox"/> Medizin-, Mess-, Regeltechnik | <input type="checkbox"/> Immobilien |
| <input type="checkbox"/> Fahrzeug- und Maschinenbau | <input type="checkbox"/> Vermögensverwaltung |
| <input type="checkbox"/> Herstellung Möbel, Schmuck u.ä. | <input type="checkbox"/> EDV, Soft- & Hardware-Entwicklung |
| <input type="checkbox"/> Textil-/Bekleidungs-/Ledergewerbe | <input type="checkbox"/> Recht & Steuer, Wirtschaftsprüfer |
| <input type="checkbox"/> Chemische Industrie | <input type="checkbox"/> Unternehmensberatung |
| <input type="checkbox"/> Sonstiges verarbeit. Gewerbe | <input type="checkbox"/> Public Relation/Werbung |
| <input type="checkbox"/> Energie- u. Wasserversorgung | <input type="checkbox"/> Architektur-/Ingenieurbüro |
| <input type="checkbox"/> Hoch- und Tiefbau | <input type="checkbox"/> Sonst. Dienstleist. für Unternehmen |
| <input type="checkbox"/> Bauinstallation: Elektro, Sanitär | <input type="checkbox"/> Gesundheits-/Sozialwesen |
| <input type="checkbox"/> Ausbau: Parkett, Maler, Gipser | <input type="checkbox"/> Sonst. Dienstleist. für Personen |
| <input type="checkbox"/> Sonstiges Baugewerbe | <input type="checkbox"/> Sonstiges: _____ |

I.2 Wie lange befindet sich Ihr Unternehmen bereits in Regensburg ?

- | | | |
|--|---|--|
| <input type="checkbox"/> Bis 5 Jahre | <input type="checkbox"/> 6 bis 10 Jahre | <input type="checkbox"/> 11 bis 25 Jahre |
| <input type="checkbox"/> 26 bis 50 Jahre | <input type="checkbox"/> 51 bis 100 Jahre | <input type="checkbox"/> Über 100 Jahre |

I.3 Handelt es sich bei Ihrem Unternehmen um ... ?

- | |
|---|
| <input type="checkbox"/> ... einen Einzelbetrieb ohne Filialen/Zweigniederlassungen |
| <input type="checkbox"/> ... den Hauptsitz eines Unternehmens mit Filialen/Zweigniederlassungen |
| <input type="checkbox"/> ... eine Filiale/Zweigniederlassung eines in ländischen Unternehmens |
| <input type="checkbox"/> ... eine Filiale/Zweigniederlassung eines aus ländischen Unternehmens |
| <input type="checkbox"/> ... Sonstiges (bitte nennen): _____ |

I.4 Wie viele Mitarbeiter/innen beschäftigt Ihr Unternehmen derzeit am Standort Regensburg ? (inkl. Azubis, Leiharbeiter/innen, Freie Mitarbeiter/innen)

Bis 5

6 bis 9

10 bis 25

26 bis 49

50 bis 100

101 bis 249

250 bis 500

Mehr als 500

I.5 Wie viele von diesen Mitarbeiter/innen sind dabei Leiharbeiter/innen bzw. Freie Mitarbeiter/innen?

Keine Leiharbeiter bzw. freien Mitarbeiter

Anzahl Leiharbeiter/innen:

Anzahl Freie Mitarbeiter/innen:

I.6 Plant Ihr Unternehmen in den nächsten Jahren eine Erhöhung der Beschäftigtenzahl (inkl. Leiharbeiter/innen, Freie Mitarbeiter/innen,...) ?

Nein

Ja, von heute bis einschl. 2008 ca. _____ Mitarbeiter

Noch unklar

von 2009 bis einschl. 2010 ca. _____ Mitarbeiter

I.7 Falls Neueinstellungen geplant sind - über welche Ausbildung und Qualifikation sollten die neuen Mitarbeiter/innen verfügen ? [Mehrfachantworten möglich]

ohne Schulabschluss

Hauptschulabschluss

Mittlere Reife

Abitur

Keine besonderen Qualifikationen

Abgeschlossene Berufsausbildung / Lehre und zwar in:

Abgeschlossenes Studium und zwar in:

I.8 Welche ungefähre Umsatzgröße (ca. in Mio. €) erzielte Ihr Unternehmen im Jahr 2006 am Standort Regensburg ?

Bis 0,5

0,5 bis 1

1 bis 2

2 bis 5

5 bis 10

10-25

25 bis 50

Mehr als 50

I.9 Wie schätzen Sie ganz allgemein die Wachstumsperspektiven Ihrer Branche ein?

Positiv

Stagnierend

Negativ

Weiß nicht

II. Fragen zur Gewerbeflächenplanung/-entwicklung

II.1 Hatte Ihr Unternehmen in den letzten 5 bis 10 Jahren Probleme bei Vorhaben zur Erweiterung und/oder Verlagerung innerhalb der Stadt Regensburg ?
[Mehrfachantworten möglich]

- Frage trifft nicht zu, da keine entsprechenden Vorhaben anstanden.
- Keine Probleme: Vorhaben konnten stets problemlos realisiert werden.
- Weiß nicht / Nicht bekannt.
- Fehlender Marktüberblick über geeignete (Gewerbe-) Flächen/Gebäude.
- Keine passenden Angebote zu geeigneten (Gewerbe-) Flächen/Gebäuden.
- Zu hohe Preise für geeignete (Gewerbe-) Flächen/Gebäude.
- Bau-/genehmigungsrechtliche Hürden.
- Ungenügendes Interesse/Engagement der Stadt am Vorhaben.
- Andere Probleme (bitte nennen): _____

II.2 Plant Ihr Unternehmen derzeit bauliche Erweiterungsinvestitionen am Standort Regensburg?

ja

nein

Weiß nicht/Nicht bekannt

II.3 Bestehen derzeit Überlegungen, Ihr Unternehmen bzw. Teile davon an einen anderen Standort zu verlagern?

Nein

Weiß nicht
/ Nicht
bekannt

Ja, und zwar nach: _____

aus folgenden Gründen: _____

II.4 Wie schätzen Sie den aktuellen und künftigen Flächenbedarf Ihres Unternehmens am Standort Regensburg ein?

Flächenbedarf steigend, und zwar:

Flächenbedarf gleichbleibend
⇒ **weiter mit Frage II.5**

Flächenbedarf sinkend ⇒ **weiter mit Frage II.5**



A) <u>Grundstücksfläche</u>	Vorhandene Grundstücksfläche in 2007 (in m ²)	Bedarf an zusätzlicher Grundstücksfläche:		
		2008	2010	2015
		(jeweils in m ²)		

B) <u>Gebäude-Nutzfläche</u>	Vorhandene Gebäude-Nutzfläche in 2007 (in m ²)	Bedarf an zusätzlicher Gebäude-Nutzfläche		
		2008	2010	2015
		(jeweils in m ²)		
Produktion - 3 Schichten				
Produktion - 2 Schichten				
Produktion - 1 Schicht				
Büro und ähnliches				
Lager / Logistikzentrum				
Forschung und Entwicklung (z.B. IT, Sensorik, Bio-/Gentechnologie)				
Sonstiges: _____				

Anmerkungen:

II.5 Bestehen im Standortumfeld Ihres Unternehmens Konflikte mit angrenzenden Nutzungen (Wohnen, Freizeit & Erholung, Verkehr, Entsorgung, ...)?

- Nein
- Weiß nicht / Nicht bekannt

Ja, und zwar: _____

II.6 Besitzt Ihr Unternehmen in der Stadt Regensburg ungenutzte bzw. freierwerdende Gewerbeflächen oder Räumlichkeiten, die einer gewerblichen Nutzung wieder zugeführt werden könnten?

- Ja, und zwar folgende Gewerbeflächen:



Nein ⇒ **weiter mit Frage III.1**

Weiß nicht/Nicht bekannt ⇒ **weiter mit Frage III.1**

Ungenutzte bzw. frei werdende Gewerbefläche bzw. Räumlichkeit Nr. 1:

Straße/Haus-Nr.: _____ frei ab (Jahr): _____

Grundstücksfläche: ca. _____ m² Gebäude-Nutzfläche: ca. _____ m²

Vorherige Nutzung als: _____

Würde Ihr Unternehmen die Fläche/Räumlichkeit anderen Nutzern zur Verfügung stellen ?

- Nein/Nicht vorstellbar Noch unklar / Weiß nicht Ja und zwar: Verkauf
 Miete / Pacht

Ungenutzte bzw. frei werdende Gewerbefläche bzw. Räumlichkeit Nr. 2:

Straße/Haus-Nr.: _____ frei ab (Jahr): _____

Grundstücksfläche: ca. _____ m² Gebäude-Nutzfläche: ca. _____ m²

Vorherige Nutzung als: _____

Würde Ihr Unternehmen die Fläche/Räumlichkeit anderen Nutzern zur Verfügung stellen ?

- Nein/Nicht vorstellbar Noch unklar / Weiß nicht Ja und zwar: Verkauf
 Miete / Pacht

Ungenutzte bzw. frei werdende Gewerbefläche bzw. Räumlichkeit Nr. 3:

Straße/Haus-Nr.: _____ frei ab (Jahr): _____

Grundstücksfläche: ca. _____ m² Gebäude-Nutzfläche: ca. _____ m²

Vorherige Nutzung als: _____

Würde Ihr Unternehmen die Fläche/Räumlichkeit anderen Nutzern zur Verfügung stellen ?

- Nein/Nicht vorstellbar Noch unklar / Weiß nicht Ja und zwar: Verkauf
 Miete / Pacht

III. Unterstützung seitens der Stadt Regensburg

III.1 Welche Branchen, Zulieferer, Infrastrukturen u.a. fehlen Ihrem Unternehmen ganz allgemein in Regensburg ?

- Alles vorhanden / es fehlt nichts am Standort Regensburg
- Branchen: _____
- Zulieferer: _____
- Infrastrukturen - Forschung & Entwicklung: _____
- Infrastrukturen - Verkehr: _____
- Infrastrukturen: Technische Ver-/Entsorgung: _____
- Sonstiges: _____

III.2 Wie beurteilen Sie die Vernetzung/Verflechtung Ihres Unternehmens mit anderen Unternehmen in der Stadt und im Landkreis Regensburg? Eine Vernetzung/Verflechtung ist ... ?

- | | | | | |
|-----------------------------------|------------------------------|------------------------------------|---|--|
| <input type="radio"/> ...sehr eng | <input type="radio"/> ...eng | <input type="radio"/> ...vorhanden | <input type="radio"/> ...kaum vorhanden | <input type="radio"/> ...nicht vorhanden |
|-----------------------------------|------------------------------|------------------------------------|---|--|

III.3 Was kann Ihrer Einschätzung nach die Stadt Regensburg konkret zur Verbesserung der Standortbedingungen Ihres Unternehmens beitragen ? [Mehrfachantworten möglich]

- Bereitstellung von Erweiterungsflächen
- Verbesserung Straßenanbindung und zwar: _____
- Verbesserung Schienenanbindung und zwar: _____
- Verbesserung ÖPNV-Anbindung (Bus) und zwar: _____
- Benennung eines zentralen städtischen Ansprechpartners für Ihr Unternehmen
- Verbesserung Telekommunikationsinfrastrukturen und zwar _____
- Erschließung Ver- und Entsorgung und zwar: _____
- Erschließung sonstige Infrastruktur und zwar: _____
- Sonstiges: _____

III.4 Welche zentrale Anforderungen an einen neuen Standort müssten aus Sicht Ihres Unternehmens erfüllt sein ? [Mehrfachantworten möglich]

<input type="checkbox"/> Anbindung Fernstraßennetz <input type="checkbox"/> Anbindung Schienennetz <input type="checkbox"/> Anbindung Hafen <input type="checkbox"/> Spezielle Ver- und Entsorgung: _____ <input type="checkbox"/> Spezielle sonstige Infrastruktur: _____ <input type="checkbox"/> Nähe zur Uni/Hochschule <input type="checkbox"/> Nähe zu Technologiezentren <input type="checkbox"/> Nähe zur Innenstadt <input type="checkbox"/> Nähe zum Güterverkehrszentrum <input type="checkbox"/> Nähe zu _____ _____	<input type="checkbox"/> Grundstücksgröße über 15 ha <input type="checkbox"/> Grundstücksgröße 10-15 ha <input type="checkbox"/> Grundstücksgröße 5 -10 ha <input type="checkbox"/> Grundstücksgröße 1 bis 5 ha <input type="checkbox"/> Grundstücksgröße unter 1 ha <input type="checkbox"/> Grundstückskosten und zwar höchstens ca. _____ €/m ² als Pacht/Miete pro Monat bzw. ca. _____ €/m ² als Kaufpreis <input type="checkbox"/> Emissionen (GI-/GE-Gebiet) <input type="checkbox"/> Sonstiges: _____ _____ _____
--	--

III.5 Wünschen Sie ein Informationsgespräch mit einem Ansprechpartner des Amtes für Wirtschaftsförderung der Stadt Regensburg über die räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten Ihres Unternehmens ?

<input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja, und zwar:	<input type="checkbox"/> Kontaktaufnahme soll durch das Amt erfolgen	<input type="checkbox"/> Kontaktaufnahme erfolgt durch mich
-------------------------------	--	--	---

Weitere Anmerkungen: _____

Vielen Dank für Ihre Unterstützung!

Anh. 8: Zuordnung der einzelnen Wirtschaftszweige aus der Befragung und Kartierung zu den jeweiligen Branchen

Bezeichnung der Branchen in den Tabellen und Karten	In der Branche jeweils enthaltene Wirtschaftszweige (in Anlehnung an die Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes (WZ 2003))
Verarbeitendes Gewerbe	Papier-/Verlags-/Druckgewerbe, Ernährungsgewerbe, Glas-/Keramikverarbeitung, Metallherzeugung/-verarbeitung, Medizin-/Mess-/Regeltechnik, Fahrzeug- und Maschinenbau, Herstellung Möbel, Schmuck u.ä., Textil-/Bekleidungs-/Ledergewerbe; Chemische Industrie; S
Baugewerbe	Hoch- und Tiefbau; Bauinstallation: Elektro, Sanitär; Ausbau: Parkett, Maler, Gipser; Sonstiges Baugewerbe
Energie- und Wasserversorgung	Energie- und Wasserversorgung
Verkehr / Nachrichten / Logistik	Verkehr / Nachrichten / Logistik
Kredit-/ Versicherungsgewerbe, Immobilien, Vermögensverwaltung	Immobilien, Kredit-/Versicherungsgewerbe, Vermögensverwaltung
Sonstige Allgemeine Dienstleistungen	Kfz-Handel-/Reparatur, Tankstellen; Großhandel, Handelsvermittlung; Sonstiges
Wissensintensive unternehmensorientierte Dienstleistungen	Architektur-/Ingenieurbüro; EDV, Soft- & Hardware-Entwicklung; Public Relations/Werbung; Recht- und Steuerberatung, Wirtschaftsprüfer; Unternehmensberatung
Nicht-wissensintensive unternehmensorientierte Dienstleistungen	Sonstige Dienstleistungen für Unternehmen
Personenbezogene Dienstleistungen	Gesundheits-/Sozialwesen; Sonstige Dienstleistungen für Personen

Anh. 9: Flächenbedarf bei den befragten Unternehmen in der Stadt Regensburg nach Branche

Branche und Wirtschaftszweig	Rück- lauf insge- samt (abs.) *	Künftiger Flächenbedarf:							
		Rücklauf mit Angabe		Davon:					
				Steigend		Gleich- bleibend		Sinkend	
Abs.	In %	Abs.	In %	Abs.	In %	Abs.	In %		
Papier-/Verlags-/Druckgewerbe	23	21	91,3	3	14,3	16	76,2	2	9,5
Ernährungsgewerbe	14	13	92,9	3	23,1	9	69,2	1	7,7
Glas-/Keramikverarbeitung	4	4	100,0	0	0,0	4	100,0	0	0,0
Metallerzeugung/-verarbeitung	22	20	90,9	3	15,0	17	85,0	0	0,0
Medizin-/Mess-/Regeltechnik	13	12	92,3	2	16,7	10	83,3	0	0,0
Fahrzeug- und Maschinenbau	19	19	100,0	6	31,6	13	68,4	0	0,0
Herstellung Möbel, Schmuck u.ä.	14	14	100,0	1	7,1	13	92,9	0	0,0
Textil-/Bekleidungs-/Ledergewerbe	9	7	77,8	2	28,6	4	57,1	1	14,3
Chemische Industrie	11	11	100,0	6	54,5	4	36,4	1	9,1
Sonstiges Verarbeitende Gewerbe	11	10	90,9	4	40,0	6	60,0	0	0,0
Verarbeitendes Gewerbe insgesamt	140	131	93,6	30	22,9	96	73,3	5	3,8
Energie- und Wasserversorgung	10	8	80,0	1	12,5	7	87,5	0	0,0
Hoch- und Tiefbau	20	20	100,0	1	5,0	18	90,0	1	5,0
Bauinstallation: Elektro, Sanitär	21	19	90,5	2	10,5	16	84,2	1	5,3
Ausbau: Parkett, Maler, Gipser	14	14	100,0	2	14,3	11	78,6	1	7,1
Sonstiges Baugewerbe	31	30	96,8	6	20,0	23	76,7	1	3,3
Baugewerbe insgesamt	86	83	96,5	11	13,3	68	81,9	4	4,8
PRODUZIERENDES GEWERBE INSGESAMT	236	222	94,1	42	18,9	171	77,0	9	4,1
KfZ-Handel/-Reparaturen, Tankstellen	41	38	92,7	7	18,4	30	78,9	1	2,6
Großhandel, Handelsvermittlung	56	52	92,9	14	26,9	35	67,3	3	5,8
Verkehr/Nachrichten/Logistik	48	45	93,8	11	24,4	33	73,3	1	2,2
Kredit-/Versicherungsgewerbe	40	37	92,5	6	16,2	27	73,0	4	10,8
Immobilien	63	57	90,5	6	10,5	48	84,2	3	5,3
Vermögensverwaltung	17	17	100,0	1	5,9	16	94,1	0	0,0
Allgemeine Dienstleistungen	265	246	92,8	45	18,3	189	76,8	12	4,9
EDV, Soft- und Hardware-Entwicklung	61	61	100,0	11	18,0	48	78,7	2	3,3
Recht & Steuer, Wirtschaftsprüfer	106	102	96,2	17	16,7	83	81,4	2	2,0
Unternehmensberatung	16	16	100,0	2	12,5	13	81,3	1	6,3
Public Relation / Werbung	33	32	97,0	7	21,9	24	75,0	1	3,1
Architektur-/Ingenieurbüro	80	76	95,0	5	6,6	67	88,2	4	5,3
Wissensintensive UODL	296	287	97,0	42	14,6	235	81,9	10	3,5
Sonstige (Nicht-wissensintensive) UODL	69	62	89,9	5	8,1	54	87,1	3	4,8
Gesundheits-/Sozialwesen	38	37	97,4	5	13,5	31	83,8	1	2,7
Sonstige Dienstleistungen für Personen	21	20	95,2	1	5,0	18	90,0	1	5,0
Personenbezogene Dienstleistungen	59	57	96,6	6	10,5	49	86,0	2	3,5
Sonstige Dienstleistungen	7	5	71,4	0	0,0	5	100,0	0	0,0
DIENSTLEISTUNGSGEWERBE INSGESAMT	696	657	94,4	98	14,9	532	81,0	27	4,1
k.A.	9	6	66,7	0	0,0	3	50,0	3	50,0
STADT REGENSBURG INSGESAMT	941	885	94,0	140	15,8	706	79,8	39	4,4

Quelle:

Eigene Auswertung Unternehmensbefragung September 2007

Anh. 10: Einschätzung der befragten Unternehmen in der Stadt Regensburg zu Wachstumsperspektiven in ihrer Branche

Branche:	Rück- lauf insge- samt (abs.)	Einschätzung zu den branchenspezifischen Wachstumsperspektiven									
		Davon:									
		Rücklauf mit Angabe		Positiv		Stag- nierend		Negativ		Weiß nicht	
		abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%
Verarbeitendes Gewerbe	140	139	99,3	75	54,0	45	32,4	8	5,8	11	7,9
Baugewerbe	86	86	100,0	38	44,2	35	40,7	7	8,1	6	7,0
Energie- und Wasserversor- gung	10	10	100,0	4	40,0	4	40,0	1	10,0	1	10,0
Verkehr / Nachrichten / Logistik	48	48	100,0	27	56,3	13	27,1	2	4,2	6	12,5
Kredit-/Versiche- rungsgewerbe, Im- mobilen, Vermö- gensverwaltung	120	118	98,3	81	68,6	32	27,1	1	0,8	4	3,4
Sonstige Allgemeine Dienstleistungen	104	103	99,0	48	46,6	39	37,9	6	5,8	10	9,7
Wissensintensive unternehme- nsorientierte Dienst- leistungen	296	292	98,6	158	54,1	97	33,2	20	6,8	17	5,8
Nicht-wissensin- tensive unterneh- msorientierte Dienstleistungen	69	68	98,6	47	69,1	19	27,9	1	1,5	1	1,5
Personenbezo-gene Dienstleistungen	59	56	94,9	16	28,6	25	44,6	11	19,6	4	7,1
keine Angabe	9	6	66,7	2	33,3	2	33,3	1	16,7	1	16,7
STADT REGENSBURG INSGESAMT	941	926	98,4	496	53,6	311	33,6	58	6,3	61	6,6

Quelle:

Eigene Auswertung Unternehmensbefragung September 2007

Anh. 11: Alter der befragten Regensburger Unternehmen

Branche:	Rück- lauf insge- samt (abs.)	Gründung des Unternehmens in der Stadt Regensburg													
		Davon Gründungsjahr													
		Rücklauf mit Angabe		Bis 5 Jahre		6 bis 10 Jahre		11 bis 25 Jahre		26 bis 50 Jahre		51 bis 100 Jahre		Über 100 Jahre	
		abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%
Verarbeitendes Gewerbe	140	139	99,3	22	15,8	25	18,0	39	28,1	23	16,5	16	11,5	14	10,1
Baugewerbe	86	85	98,8	24	28,2	12	14,1	21	24,7	14	16,5	11	12,9	3	3,5
Energie- und Wasserversorgung	10	10	100,0	5	50,0	2	20,0	1	10,0	1	10,0	0	0,0	1	10,0
Verkehr / Nachrichten / Logistik	48	47	97,9	7	14,9	8	17,0	7	14,9	15	31,9	6	12,8	4	8,5
Kredit-/Versiche- rungsgewerbe, Im- mobilien, Vermö- gensverwaltung	120	120	100,0	27	22,5	17	14,2	35	29,2	16	13,3	22	18,3	3	2,5
Sonstige Allgemeine Dienstleistungen	104	104	100,0	22	21,2	17	16,3	15	14,4	31	29,8	19	18,3	0	0,0
Wissensintensive unternehmens- orientierte Dienst- leistungen	296	295	99,7	73	24,7	62	21,0	101	34,2	45	15,3	14	4,7	0	0,0
Nicht-wissensinten- sive unternehmens- orientierte Dienstleistungen	69	69	100,0	26	37,7	15	21,7	19	27,5	5	7,2	4	5,8	0	0,0
Personenbezogene Dienstleistungen	59	59	100,0	14	23,7	18	30,5	10	16,9	10	16,9	4	6,8	3	5,1
keine Angabe	9	5	55,6	1	20,0	1	20,0	1	20,0	2	40,0	0	0,0	0	0,0
STADT REGENSBURG INSGESAMT	941	933	99,1	221	23,7	177	19,0	249	26,7	162	17,4	96	10,3	28	3,0

Quelle:

Eigene Auswertung Unternehmensbefragung September 2007

Anh. 12: Status der befragten Unternehmen

Branche:	Rück- lauf insge- samt (abs.)	Status des Unternehmens:									
		Davon:									
		Rücklauf mit Angabe		Einzelbe-trieb ohne Filialen / Zweignieder- lassungen		Hauptsitz eines Unter-nehmens mit Filialen / Zweignieder- lassungen		eine Filiale/ Zweignieder- lassung eines deutschen Unter-nehmens		eine Filiale/ Zweignieder- lassung eines ausländischen Unter-nehmens	
		abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%
Verarbeitendes Gewerbe	140	140	100,0	82	58,6	23	16,4	28	20,0	7	5,0
Baugewerbe	86	86	100,0	62	72,1	9	10,5	15	17,4	0	0,0
Energie- und Wasserversorgung	10	10	100,0	7	70,0	3	30,0	0	0,0	0	0,0
Verkehr / Nachrichten / Logistik	48	48	100,0	26	54,2	5	10,4	14	29,2	3	6,3
Kredit-/Versicherungs- gewerbe, Immobilien, Vermögensverwaltung	120	120	100,0	77	64,2	19	15,8	23	19,2	1	0,8
Sonstige Allgemeine Dienstleistungen	104	103	99,0	66	64,1	12	11,7	22	21,4	3	2,9
Wissensintensive unternehmensorientierte Dienstleistungen	296	295	99,7	240	81,4	35	11,9	18	6,1	2	0,7
Nicht-wissensintensive unternehmensorientierte Dienstleistungen	69	69	100,0	35	50,7	9	13,0	24	34,8	1	1,4
Personenbezogene Dienstleistungen	59	59	100,0	47	79,7	6	10,2	6	10,2	0	0,0
keine Angabe	9	5	55,6	5	100,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
STADT REGENSBURG INSGESAMT	941	935	99,4	647	69,2	121	12,9	150	16,0	17	1,8

Quelle: Eigene Auswertung Unternehmensbefragung September 2007

Anh. 13: Erfahrungen der befragten Regensburger Unternehmen mit Vorhaben zur Betriebserweiterung und/oder -verlagerung innerhalb der Stadt Regensburg (September 2007)

Branche:	Rücklauf insgesamt (abs.)	Erfahrungen in den letzten 5 bis 10 Jahren mit Vorhaben zur Betriebserweiterung und/oder -verlagerung innerhalb der Stadt Regensburg																			
		Rücklauf mit Angabe		Frage trifft nicht zu, da keine entsprechenden Vorhaben anstanden		Keine Probleme; Vorhaben konnten stets problemlos realisiert werden		weiß nicht / nicht bekannt		Fehlender Marktüberblick über geeignete (Gewerbe-) Flächen/Gebäude		Keine passenden Angebote		Zu hohe Preise für geeignete (Gewerbe-) Flächen/Gebäude		Bau-/genehmigungrechtliche Hürden		Ungenügendes Interesse/Engagement der Stadt am Vorhaben		Andere Probleme	
		abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%
Verarbeitendes Gewerbe	140	138	98,6	80	58,0	30	21,7	2	1,4	4	2,9	8	5,8	11	8,0	12	8,7	4	2,9	3	2,2
Baugewerbe	86	84	97,7	54	64,3	6	7,1	4	4,8	1	1,2	7	8,3	13	15,5	9	10,7	1	1,2	2	2,4
Energie- und Wasserversorgung	10	10	100,0	8	80,0	2	20,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	1	10,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Verkehr / Nachrichten / Logistik	48	47	97,9	30	63,8	5	10,6	0	0,0	1	2,1	3	6,4	6	12,8	5	10,6	2	4,3	2	4,3
Kredit-/Versicherungsgewerbe, Immobilien, Vermögensverwaltung	120	114	95,0	67	58,8	35	30,7	2	1,8	0	0,0	3	2,6	4	3,5	7	6,1	3	2,6	2	1,8
Sonstige Allgemeine Dienstleistungen	104	94	90,4	53	56,4	16	17,0	2	2,1	4	4,3	9	9,6	9	9,6	11	11,7	6	6,4	1	1,1
Wissensintensive unternehmensorientierte Dienstleistungen	296	286	96,6	179	62,6	70	24,5	3	1,0	12	4,2	16	5,6	18	6,3	6	2,1	6	2,1	9	3,1
Nicht-wissensintensive unternehmensorientierte Dienstleistungen	69	64	92,8	44	68,8	11	17,2	1	1,6	1	1,6	6	9,4	10	15,6	2	3,1	1	1,6	0	0,0
Personenbezogene Dienstleistungen	59	56	94,9	37	66,1	13	23,2	1	1,8	1	1,8	2	3,6	8	14,3	2	3,6	3	5,4	2	3,6
keine Angabe	9	5	55,6	3	60,0	1	20,0	1	20,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
STADT REGENSBURG INSGESAMT	941	898	95,4	555	61,8	189	21,0	16	1,8	24	2,7	54	6,0	80	8,9	54	6,0	26	2,9	21	2,3

Quelle: Eigene Auswertung Unternehmensbefragung September 2007

Anh. 14: Nutzungskonflikte und Störpotenziale aus Sicht der befragten Regensburger Unternehmen (09/2007)

Branche:	Rück- lauf insge- samt (abs.)	Nutzungskonflikte und Störpotenziale														
		Davon:														
		Und zwar folgende Konflikte und Störungen														
		Rücklauf mit Angabe		Keine Konflikte		Weiß nicht / nicht bekannt		Konflikte bzw. Störungen vorhanden		Rücklauf mit konkreter Benennung von Kon- flikten und Störungen	Davon (Mehrfachnennungen möglich):					
abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	abs.	abs.	abs.	abs.	abs.	
Verarbeitendes Gewerbe	140	136	97,1	116	85,3	6	4,4	14	10,3	14	6	1	2	4	3	2
Baugewerbe	86	86	100,0	76	88,4	1	1,2	9	10,5	9	3	0	4	1	2	1
Energie- und Wasserversorgung	10	10	100,0	9	90,0	0	0,0	1	10,0	0	0	0	0	0	0	0
Verkehr / Nachrichten / Logistik	48	47	97,9	40	85,1	3	6,4	4	8,5	4	1	2	0	2	0	0
Kredit-/Versicherungsgewerbe, Immobilien, Vermögensverwaltung	120	118	98,3	112	94,9	2	1,7	4	3,4	4	1	1	1	1	2	0
Sonstige Allgemeine Dienstleistungen	104	103	99,0	86	83,5	6	5,8	11	10,7	10	3	1	3	2	3	1
Wissensintensive unternehmens- orientierte Dienstleistungen	296	295	99,7	273	92,5	2	0,7	20	6,8	19	8	3	8	2	2	2
Nicht-wissensintensive unternehmens- orientierte Dienstleistungen	69	67	97,1	61	91,0	1	1,5	5	7,5	5	1	0	4	0	0	0
Personenbezogene Dienstleistungen	59	58	98,3	46	79,3	1	1,7	11	19,0	11	2	2	6	2	1	1
keine Angabe	9	6	66,7	6	100,0	0	0,0	0	0,0	0	0	0	0	0	0	0
STADT REGENSBURG INSGESAMT	941	926	98,4	825	89,1	22	2,4	79	8,5	76	25	10	28	14	13	7

Quelle: Eigene Auswertung Unternehmensbefragung September 2007

Anh. 15: Verflechtung/Vernetzung der befragten Regensburger Unternehmen mit anderen Unternehmen in der Stadt und im Landkreis Regensburg (September 2007)

Branche:	Rück- lauf insge- samt (abs.)	Verflechtung/Vernetzung der befragten Unternehmen mit anderen Unternehmen in Stadt und Landkreis Regensburg											
		Davon:											
		Rücklauf mit Angabe		Sehr eng		Eng		Vor- handen		Kaum vor- handen		Nicht vor- handen	
abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%
Differenzierung nach Branche													
Verarbeitendes Gewerbe	140	133	95,0	6	4,5	28	21,1	53	39,8	27	20,3	19	14,3
Baugewerbe	86	85	98,8	3	3,5	18	21,2	39	45,9	13	15,3	12	14,1
Energie- und Wasserversorgung	10	9	90,0	1	11,1	4	44,4	4	44,4	0	0,0	0	0,0
Verkehr / Nachrichten / Logistik	48	47	97,9	5	10,6	10	21,3	17	36,2	10	21,3	5	10,6
Kredit-/Versicherungs-gew., Immob., Verm.-verw.	120	115	95,8	6	5,2	23	20,0	47	40,9	24	20,9	15	13,0
Sonstige Allgemeine Dienstleistungen	104	96	92,3	4	4,2	12	12,5	45	46,9	20	20,8	15	15,6
Wissensintensive UODL	296	283	95,6	13	4,6	45	15,9	125	44,2	57	20,1	43	15,2
Nicht-wissensintensive UODL	69	67	97,1	8	11,9	15	22,4	26	38,8	12	17,9	6	9,0
Personenbezogene Dienstleistungen	59	58	98,3	5	8,6	9	15,5	19	32,8	12	20,7	13	22,4
keine Angabe	9	6	66,7	1	16,7	1	16,7	1	16,7	2	33,3	1	16,7
STADT REGENSBURG INSGESAMT	941	899	95,5	52	5,8	165	18,4	376	41,8	177	19,7	129	14,3
Differenzierung nach Größe des Unternehmens (nach Beschäftigtenzahl)													
Bis 5	481	459	95,4	28	6,1	65	14,2	194	42,3	93	20,3	79	17,2
6-9	144	139	96,5	4	2,9	26	18,7	68	48,9	28	20,1	13	9,4
10-25	145	139	95,9	9	6,5	29	20,9	55	39,6	24	17,3	22	15,8
26-49	62	61	98,4	3	4,9	18	29,5	22	36,1	13	21,3	5	8,2
50 bis 100	46	45	97,8	3	6,7	11	24,4	16	35,6	9	20,0	6	13,3
101 bis 249	34	30	88,2	3	10,0	8	26,7	8	26,7	9	30,0	2	6,7
250-500	8	8	100,0	0	0,0	3	37,5	4	50,0	1	12,5	0	0,0
Mehr als 500	8	8	100,0	2	25,0	2	25,0	4	50,0	0	0,0	0	0,0
keine Angabe	13	10	76,9	0	0,0	3	30,0	5	50,0	0	0,0	2	20,0
STADT REGENSBURG INSGESAMT	941	899	95,5	52	5,8	165	18,4	376	41,8	177	19,7	129	14,3

Quelle: Eigene Auswertung Unternehmensbefragung September 2007

Anh. 16: Einschätzung der befragten Unternehmen zu konkreten Handlungsmöglichkeiten der Stadt Regensburg zur Verbesserung ihrer Standortbedingungen differenziert nach Branchen

Branche:	Rücklauf insgesamt (abs.)	Einschätzung der befragten Unternehmen zu konkreten Handlungsmöglichkeiten der Stadt Regensburg zur Verbesserung ihrer Standortbedingungen																			
		Rücklauf mit Angabe		Davon (Mehrfachnennungen möglich):																	
				Bereitstellung von Erweiterungsflächen		Verbesserung Straßenanbindung		Verbesserung Schienenanbindung		Verbesserung ÖPNV-Anbindung (Bus)		Benennung zentraler Anstädischer Ansprechpartner		Verbesserung Telekommunikationsinfrastrukturen		Erschließung Ver- und Entsorgung		Erschließung sonstige Infrastruktur		Sonstiges	
abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%		
Verarbeitendes Gewerbe	140	77	55,0	24	31,2	21	27,3	6	7,8	16	20,8	26	33,8	2	2,6	2	2,6	5	6,5	19	24,7
Baugewerbe	86	39	45,3	6	15,4	10	25,6	2	5,1	3	7,7	11	28,2	4	10,3	0	0,0	2	5,1	11	28,2
Energie- und Wasserversorgung	10	3	30,0	1	33,3	0	0,0	0	0,0	0	0,0	1	33,3	1	33,3	0	0,0	0	0,0	1	33,3
Verkehr / Nachrichten / Logistik	48	22	45,8	7	31,8	9	40,9	1	4,5	3	13,6	8	36,4	0	0,0	0	0,0	0	0,0	1	4,5
Kredit-/Versicherungsgewerbe, Immobilien, Vermögensverwaltung	120	46	38,3	6	13,0	12	26,1	7	15,2	7	15,2	12	26,1	2	4,3	0	0,0	2	4,3	9	19,6
Sonstige Allgemeine Dienstleistungen	104	57	54,8	17	29,8	16	28,1	3	5,3	2	3,5	19	33,3	4	7,0	0	0,0	2	3,5	7	12,3
Wissensintensive unternehmensorientierte Dienstleistungen	296	134	45,3	15	11,2	27	20,1	23	17,2	25	18,7	32	23,9	19	14,2	2	1,5	12	9,0	31	23,1
Nicht-wissensintensive unternehmensorientierte Dienstleistungen	69	34	49,3	4	11,8	4	11,8	3	8,8	7	20,6	12	35,3	2	5,9	0	0,0	2	5,9	8	23,5
Personenbezogene Dienstleistungen	59	29	49,2	2	6,9	6	20,7	4	13,8	5	17,2	8	27,6	4	13,8	0	0,0	0	0,0	12	41,4
keine Angabe	9	1	11,1	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	1	100,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
STADT REGENSBURG INSGESAMT	941	442	47,0	82	18,6	105	23,8	49	11,1	68	15,4	130	29,4	38	8,6	4	0,9	25	5,7	99	22,4

Quelle:

Eigene Auswertung Unternehmensbefragung September 2007

Anh. 17: Einschätzung der befragten Unternehmen zu konkreten Handlungsmöglichkeiten der Stadt Regensburg zur Verbesserung ihrer Standortbedingungen nach Unternehmensgröße

Größe des Unternehmens (nach Beschäftigtenzahl)	Rück- lauf insge- samt (abs.)	Einschätzung der befragten Unternehmen zu konkreten Handlungsmöglichkeiten der Stadt Regensburg zur Verbesserung ihrer Standortbedingungen																			
		Rücklauf mit Angabe		Davon (Mehrfachnennungen möglich):																	
				Bereitstellung von Erweite- rungsflächen		Verbesserung Straßen- anbindung		Verbesserung Schienen- anbindung		Verbesserung ÖPNV- Anbindung (Bus)		Benennung zentraler An- sprechpartner		Verbesserung Telekommuni- kations- infrastrukturen		Erschließung Ver- und Entsorgung		Erschließung sonstige Infrastruktur		Sonstiges	
abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%		
Bis 5	481	194	40,3	22	11,3	44	22,7	23	11,9	28	14,4	52	26,8	24	12,4	1	0,5	10	5,2	48	24,7
6-9	144	67	46,5	18	26,9	14	20,9	10	14,9	10	14,9	22	32,8	3	4,5	1	1,5	4	6,0	13	19,4
10-25	145	81	55,9	14	17,3	19	23,5	5	6,2	12	14,8	26	32,1	8	9,9	1	1,2	7	8,6	22	27,2
26-49	62	35	56,5	8	22,9	9	25,7	5	14,3	7	20,0	8	22,9	1	2,9	1	2,9	1	2,9	5	14,3
50 bis 100	46	31	67,4	7	22,6	12	38,7	5	16,1	4	12,9	12	38,7	1	3,2	0	0,0	2	6,5	5	16,1
101 bis 249	34	20	58,8	8	40,0	3	15,0	1	5,0	2	10,0	6	30,0	1	5,0	0	0,0	0	0,0	2	10,0
250-500	8	6	75,0	2	33,3	1	16,7	0	0,0	2	33,3	3	50,0	0	0,0	0	0,0	1	16,7	1	16,7
Mehr als 500	8	4	50,0	2	50,0	2	50,0	0	0,0	3	75,0	1	25,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	1	25,0
keine Angabe	13	4	30,8	1	25,0	1	25,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	2	50,0
STADT REGENSBURG INSGESAMT	941	442	47,0	82	18,6	105	23,8	49	11,1	68	15,4	130	29,4	38	8,6	4	0,9	25	5,7	99	22,4

Quelle: Eigene Auswertung Unternehmensbefragung September 2007

Anh. 18: Standortanforderungen aus Sicht der befragten Regensburger Unternehmen (09/2007)

Branche:	Rücklauf insgesamt (abs.)	Zentrale Anforderungen an einen neuen Standort aus Sicht der befragten Unternehmen																		
		Davon (Mehrfachnennungen möglich):																		
		Rücklauf mit Angabe		Anbindung			Spezielle Ausstattung:			Nähe zu:					Grundstücksgröße					Sonstiges
				Fernstraßen-netz	Schiennetz	Hafen	Emissionen (GE-/GI-Gebiet)	Ver- und Entsorgung	Sonstige Infrastruktur	Universität / Hochschule	Technologie-zentren	Innenstadt	Güterver-kehrszentrum	Sonstiges	Über 15 ha	10 bis 15 ha	5 bis unter 10 ha	1 bis unter 5 ha	unter 1 ha	
abs.	%	abs.	abs.	abs.	abs.	abs.	abs.	abs.	abs.	abs.	abs.	abs.	abs.	abs.	abs.	abs.	abs.	abs.	abs.	
Verarbeitendes Gewerbe	140	93	66,4	67	14	9	4	4	3	16	15	15	6	5	3	3	2	13	13	9
Baugewerbe	86	57	66,3	38	5	1	1	0	3	1	0	18	0	2	0	0	1	7	9	3
Energie- und Wasserversorgung	10	4	40,0	3	1	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	1	1	1	0
Verkehr / Nachrichten / Logistik	48	36	75,0	27	11	14	2	1	0	0	0	5	12	6	2	3	0	6	4	0
Kredit-/Versicherungsgew., Immob., Verm.-verw.	120	64	53,3	39	11	0	0	1	8	6	3	29	0	4	1	0	0	1	9	6
Sonstige Allgemeine Dienstleistungen	104	54	51,9	41	6	2	1	1	0	0	0	9	11	4	1	1	3	7	14	1
Wissensintensive UODL	296	182	61,5	118	32	0	0	1	15	44	31	74	1	14	0	0	0	3	21	6
Nicht-wissensintensive UODL	69	45	65,2	32	10	0	1	1	2	6	9	15	3	4	1	0	0	3	5	3
Personenbezogene Dienstleistungen	59	31	52,5	15	8	0	0	0	2	3	1	13	0	4	0	0	1	0	2	0
keine Angabe	9	0	0,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
STADT REGENSBURG INSGESAMT	941	566	60,1	380	98	26	9	9	33	77	60	178	33	43	8	7	8	41	78	28

Quelle: Eigene Auswertung Unternehmensbefragung September 2007

Anh. 19: Realisierbare Grundstückskosten bei einem möglichen neuen Standort aus Sicht der befragten Regensburger Unternehmen (09/2007)

Branche:	Realisierbare Grundstückskosten bei einem neuen Standort aus Sicht der befragten Unternehmen												
	Rücklauf insgesamt (abs.)	Darunter:											
		Rücklauf mit Angabe		Pacht/Miete (in €/m ² pro Monat)			Rücklauf mit Angabe		Kaufpreis (in € pro m ²)				
				Durchschnittspreis	Davon:				Durchschnittspreis	Davon:			
abs.	%	abs.	unter 4 €/m ²	4 bis unter 8 €/m ²	8 €/m ² und mehr	abs.	%	abs.	unter 100 €/m ²	100 bis unter 200 €/m ²	200 €/m ² und mehr		
Verarbeitendes Gewerbe	140	8	5,7	6,09	2	3	3	10	7,1	69,30	7	2	1
Baugewerbe	86	7	8,1	4,32	4	2	1	8	9,3	92,50	3	5	0
Energie- und Wasserversorgung	10	1	10,0	8,00	0	0	1	0	0,0	0,00	0	0	0
Verkehr / Nachrichten / Logistik	48	1	2,1	3,00	1	0	0	3	6,3	76,67	2	1	0
Kredit-/Versicherungsgewerbe, Immobilien, Vermögensverwaltung	120	2	1,7	5,00	1	0	1	3	2,5	102,67	1	1	1
Sonstige Allgemeine Dienstleistungen	104	7	6,7	4,50	4	2	1	6	5,8	82,50	3	3	0
Wissensintensive unternehmensorientierte Dienstleistungen	296	11	3,7	6,68	2	4	5	7	2,4	200,00	0	2	5
Nicht-wissensintensive unternehmensorientierte Dienstleistungen	69	1	1,4	5,00	0	1	0	3	4,3	58,33	3	0	0
Personenbezogene Dienstleistungen	59	1	1,7	4,00	0	1	0	1	1,7	500,00	0	0	1
keine Angabe	9	0	0,0	0,00	0	0	0	0	0,0	0,00	0	0	0
STADT REGENSBURG INSGESAMT	941	39	4,1	5,49	14	13	12	41	4,4	110,76	19	12	10

Quelle: Eigene Auswertung Unternehmensbefragung September 2007

Anh. 20: Gewerblicher Mietpreisspiegel der Stadt Regensburg

Mietpreise für Gewerbeimmobilien in Regensburg (September 2006)

(Alle Werte in EUR / m², auf ganze EUR gerundet.)

Objekt	Durchschnitt			Minimal			Maximal		
	einfach	mittel	gut	einfach	mittel	gut	einfach	mittel	gut
Nutzungswert ¹									
Büro-/Praxisräume	6	7	9	5	6	8	8	9	13
Lagerflächen	3	3	4	2	3	3	3	4	5
Produktionsflächen	4	5	6	4	4	5	5	6	8
Freiflächen	2	3	3	1	2	4	3	3	5

1) Nutzungswert

Einfach: Altbau (ohne durchgreifende Modernisierung) mit einfacher Haustechnik, einfacher Gebäudeausstattung und einfachen sanitären Anlagen, ungünstige Raumaufteilung.

Mittel: Gebäude mit zeitgemäßer Haustechnik und Ausstattung einschließlich der sanitären Anlagen, zweckmäßiger Raumaufteilung, ab 2.OG mit Aufzug, ausreichend PKW-Stellplätze.

Gut: Neuwertige Gebäude mit guter Haustechnik und guter Ausstattung, Aufzug, günstige Raumaufteilung, EDV-Vernetzung, ausreichend PKW-Stellplätze beim Haus.

Ladenlokale	Durchschnitt			Minimal			Maximal		
	<100 m ²	100 - 800 m ²	>800 m ²	<100 m ²	100 - 800 m ²	>800 m ²	<100 m ²	100 - 800 m ²	>800 m ²
Lage / Größe									
1a und 1b	34	26	21	21	14	9	48	43	40
2a und 2b	16	19	16	10	9	7	21	25	20
3 (restl. Altstadt)	13	10	10	9	8	6	18	16	14
Vorortlage	9	10	8	6	7	6	15	14	11

(Quelle: Umfrage des Amts für Wirtschaftsförderung unter Immobilienfachleuten, September 2006)

Anh. 21: Gewerbeflächenbedarf 2008-2025 der Stadt Regensburg im „Real Case“

1) Ermittlung gewerbeflächenbeanspruchende Erwerbstätige im "REAL CASE"				
Wirtschaftsabteilungen		Beschäftigte insgesamt (30.06.2006)	darunter gewerbeflächenbeanspruchend	
			(in %)	(absolut)
2006	Bergbau* & Verarbeitendes Gewerbe	30.892	95%	29.347
	Sonstiges Gewerbe	63.112	48%	30.029
	Gewerbefläche beanspruchende Beschäftigte insgesamt			59.377
2015	Bergbau* & Verarbeitendes Gewerbe	32.500	95%	30.875
	Sonstiges Gewerbe	67.500	48%	32.117
	Gewerbefläche beanspruchende Beschäftigte insgesamt			62.992
2020	Bergbau* & Verarbeitendes Gewerbe	33.600	95%	31.920
	Sonstiges Gewerbe	71.400	48%	33.973
	Gewerbefläche beanspruchende Beschäftigte insgesamt			65.893
2025	Bergbau* & Verarbeitendes Gewerbe	35.750	95%	33.963
	Sonstiges Gewerbe	74.250	48%	35.329
	Gewerbefläche beanspruchende Beschäftigte insgesamt			69.291
2) Ermittlung des Netto-Gewerbeflächenbedarfs 2025 im "Real Case"				
		Bergbau & Verarbeiten-des Gewerbe	Sonstiges Gewerbe	Insgesamt
	Flächenkennziffer (FKZ) (m ² /Beschäftigter)	221	171	
	Neuansiedlungsquote pro 100 Beschäftigte	0,051	0,060	
	Verlagerungsquote pro 100 Beschäftigte	0,403	0,778	
2015-2019	Beschäftigte in Neuansiedlungen pro Jahr	15,7	19,3	
	Flächenbedarf Neuansiedlungen p.a. (m ²)	3.480	3.295	6.775
	Beschäftigte in Verlagerungen pro Jahr	124	250	
	Flächenbedarf Verlagerungen p.a. (m ²)	27.498	42.728	70.226
Flächenbedarf insgesamt p.a. (m²)		30.978	46.023	77.001
2020-2024	Beschäftigte in Neuansiedlungen pro Jahr	16,3	20,4	
	Flächenbedarf Neuansiedlungen p.a. (m ²)	3.598	3.486	7.083
	Beschäftigte in Verlagerungen pro Jahr	129	264	
	Flächenbedarf Verlagerungen p.a. (m ²)	28.429	45.196	73.625
Flächenbedarf insgesamt p.a. (m²)		32.027	48.682	80.709
2025	Beschäftigte in Neuansiedlungen in 2025	17,3	21,2	
	Flächenbedarf Neuansiedlungen in 2025 (m ²)	3.828	3.625	7.453
	Beschäftigte in Verlagerungen in 2025	137	275	
	Flächenbedarf Verlagerungen in 2025 (m ²)	30.248	47.001	77.249
Flächenbedarf insgesamt in 2025 (m²)		34.076	50.625	84.701
2015	Flächenbedarf 2008-2015 (netto) gesamt (8 Jahre 2008-2015) (ha gerundet)	23,6	34,4	58,0
2020	Flächenbedarf 2008-20 (netto) gesamt (13 Jahre 2008-20) (ha gerundet)	39,2	57,7	96,9
2025	Flächenbedarf 2008-25 (netto) gesamt (18 Jahre 2008-25) (ha gerundet)	55,4	82,2	137,6
3) Ermittlung des Brutto-Gewerbeflächenbedarfs 2025 "REAL CASE"				
Zuschlag Verkehrs- & Erschließungsflächen (%)		30%	20%	24%
2015	Flächenbedarf 2008-2015 (brutto) gesamt (8 Jahre 2008-2015) (ha gerundet)	30,6	41,3	71,9
2020	Flächenbedarf 2008-20 (brutto) gesamt (13 Jahre 2008-20) (ha gerundet)	50,9	69,2	120,1
2025	Flächenbedarf 2008-25 (brutto) gesamt (18 Jahre 2008-25) (ha gerundet)	72,0	98,7	170,7

Anmerkungen: Stadt Regensburg Kreistypus IV (Mittlere Kernstadt)

* Beschäftigtenzahl geschätzt auf 100

Datengrundlagen: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (Stand: 02.11.2007)

Anh. 22: Gewerbeflächenbedarf 2008-2025 der Stadt Regensburg im „Best Case“

1) Ermittlung gewerbeflächenbeanspruchende Erwerbstätige im "BEST CASE"				
Wirtschaftsabteilungen		Beschäftigte insgesamt (30.06.2006)	darunter gewerbeflächenbeanspruchend	
			(in %)	(absolut)
2006	Bergbau* & Verarbeitendes Gewerbe	30.892	95%	29.347
	Sonstiges Gewerbe	63.112	48%	30.029
	Gewerbefläche beanspruchende Beschäftigte insgesamt			59.377
2015	Bergbau* & Verarbeitendes Gewerbe	33.600	95%	31.920
	Sonstiges Gewerbe	71.400	48%	33.973
	Gewerbefläche beanspruchende Beschäftigte insgesamt			65.893
2020	Bergbau* & Verarbeitendes Gewerbe	34.875	95%	33.131
	Sonstiges Gewerbe	77.625	48%	36.934
	Gewerbefläche beanspruchende Beschäftigte insgesamt			70.066
2025	Bergbau* & Verarbeitendes Gewerbe	36.000	95%	34.200
	Sonstiges Gewerbe	84.000	48%	39.968
	Gewerbefläche beanspruchende Beschäftigte insgesamt			74.168
2) Ermittlung des Netto-Gewerbeflächenbedarfs 2025 im "BEST CASE"				
		Bergbau & Verarbeiten-des Gewerbe	Sonstiges Gewerbe	Insgesamt
	Neuansiedlungsquote pro 100 Beschäftigte	0,051	0,060	
	Verlagerungsquote pro 100 Beschäftigte	0,403	0,778	
2015-2019	Flächenkennziffer (FKZ) (m ² /Beschäftigter)	221	171	
	Beschäftigte in Neuansiedlungen pro Jahr	16,3	20,4	
	Flächenbedarf Neuansiedlungen p.a. (m ²)	3.598	3.486	7.083
	Beschäftigte in Verlagerungen pro Jahr	129	264	
	Flächenbedarf Verlagerungen p.a. (m ²)	28.429	45.196	73.625
	Flächenbedarf insgesamt p.a. (m²)	32.027	48.682	80.709
2020-2024	Flächenkennziffer (FKZ) (m ² /Beschäftigter)	235	185	
	Beschäftigte in Neuansiedlungen pro Jahr	16,9	22,2	
	Flächenbedarf Neuansiedlungen p.a. (m ²)	3.971	4.100	8.071
	Beschäftigte in Verlagerungen pro Jahr	134	287	
	Flächenbedarf Verlagerungen p.a. (m ²)	31.377	53.160	84.537
	Flächenbedarf insgesamt p.a. (m²)	35.348	57.260	92.607
2025	Flächenkennziffer (FKZ) (m ² /Beschäftigter)	250	200	
	Beschäftigte in Neuansiedlungen pro Jahr	17,4	24,0	
	Flächenbedarf Neuansiedlungen p.a. (m ²)	4.361	4.796	9.157
	Beschäftigte in Verlagerungen pro Jahr	138	311	
	Flächenbedarf Verlagerungen p.a. (m ²)	34.457	62.190	96.646
	Flächenbedarf insgesamt p.a. (m²)	38.817	66.986	105.803
2015	Flächenbedarf 2008-2015 (netto) insge-samt (8 Jahre 2008-2015) (ha gerundet)	23,6	34,4	58,0
2020	Flächenbedarf 2008-20 (netto) insge-samt (13 Jahre 2008-20) (ha gerundet)	39,9	59,6	99,5
2025	Flächenbedarf 2008-25 (netto) insge-samt (18 Jahre 2008-25) (ha gerundet)	57,9	89,2	147,1
3) Ermittlung des Brutto-Gewerbeflächenbedarfs 2025 "BEST CASE"				
	Zuschlag Verkehrs- & Erschließungsflächen (%)	30%	20%	24%
2015	Flächenbedarf 2008-2015 (brutto) gesamt (8 Jahre 2008-2015) (ha gerundet)	30,6	41,3	71,9
2020	Flächenbedarf 2008-20 (brutto) gesamt (13 Jahre 2008-20) (ha gerundet)	51,9	71,5	123,4
2025	Flächenbedarf 2008-25 (brutto) gesamt (18 Jahre 2008-25) (ha gerundet)	75,3	107,1	182,4

Anmerkungen: Stadt Regensburg Kreistypus IV (Mittlere Kernstadt)

* Beschäftigtenzahl geschätzt auf 100

Datengrundlagen: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (Stand: 02.11.2007)

Anh. 23: Gewerbeflächenbedarf 2008-2025 der Stadt Regensburg im „Worst Case“

1) Ermittlung gewerbeflächenbeanspruchende Erwerbstätige im "WORST CASE"				
Wirtschaftsabteilungen		Beschäftigte insgesamt (30.06.2006)	darunter gewerbe- flächenbeanspruchend	
			(in %)	(absolut)
2006	Bergbau* & Verarbeitendes Gewerbe	30.892	95%	29.347
	Sonstiges Gewerbe	63.112	48%	30.029
	Gewerbefläche beanspruchende Beschäftigte insgesamt			59.377
2015	Bergbau* & Verarbeitendes Gewerbe	28.500	95%	27.075
	Sonstiges Gewerbe	66.500	48%	31.641
	Gewerbefläche beanspruchende Beschäftigte insgesamt			58.716
2020	Bergbau* & Verarbeitendes Gewerbe	24.750	95%	23.513
	Sonstiges Gewerbe	65.250	48%	31.046
	Gewerbefläche beanspruchende Beschäftigte insgesamt			54.559
2025	Bergbau* & Verarbeitendes Gewerbe	21.250	95%	20.188
	Sonstiges Gewerbe	63.750	48%	30.333
	Gewerbefläche beanspruchende Beschäftigte insgesamt			50.520
2) Ermittlung des Netto-Gewerbeflächenbedarfs 2025 im "WORST CASE"				
		Bergbau & Verarbeiten-des Gewerbe	Sonstiges Gewerbe	Insgesamt
	Neuansiedlungsquote pro 100 Beschäftigte	0,051	0,060	
	Verlagerungsquote pro 100 Beschäftigte	0,403	0,778	
2015- 2019	Flächenkennziffer (FKZ) (m ² /Beschäftigter)	221	171	
	Beschäftigte in Neuansiedlungen pro Jahr	13,8	19,0	
	Flächenbedarf Neuansiedlungen p.a. (m ²)	3.052	3.246	6.298
	Beschäftigte in Verlagerungen pro Jahr	109	246	
	Flächenbedarf Verlagerungen p.a. (m ²)	24.114	42.095	66.209
Flächenbedarf insgesamt p.a. (m²)		27.165	45.341	72.507
2020- 2024	Flächenkennziffer (FKZ) (m ² /Beschäftigter)	210	160	
	Beschäftigte in Neuansiedlungen pro Jahr	12,0	18,6	
	Flächenbedarf Neuansiedlungen p.a. (m ²)	2.518	2.980	5.499
	Beschäftigte in Verlagerungen pro Jahr	95	242	
	Flächenbedarf Verlagerungen p.a. (m ²)	19.899	38.647	58.545
Flächenbedarf insgesamt p.a. (m²)		22.417	41.627	64.044
2025	Flächenkennziffer (FKZ) (m ² /Beschäftigter)	200	150	
	Beschäftigte in Neuansiedlungen pro Jahr	10,3	18,2	
	Flächenbedarf Neuansiedlungen p.a. (m ²)	2.059	2.730	4.789
	Beschäftigte in Verlagerungen pro Jahr	81	236	
	Flächenbedarf Verlagerungen p.a. (m ²)	16.271	35.398	51.669
Flächenbedarf insgesamt p.a. (m²)		18.330	38.128	56.458
2015	Flächenbedarf 2008-2015 (netto) insge-samt (8 Jahre 2008-2015) (ha gerundet)	23,6	34,4	58,0
2020	Flächenbedarf 2008-20 (netto) insge-samt (13 Jahre 2008-20) (ha gerundet)	36,7	56,7	93,4
2025	Flächenbedarf 2008-25 (netto) insge-samt (18 Jahre 2008-25) (ha gerundet)	47,5	77,2	124,7
3) Ermittlung d. Brutto-Gewerbeflächenbedarfs 2025 "WORST CASE"				
Zuschlag Verkehrs- & Erschließungsflächen (%)		30%	20%	24%
2015	Flächenbedarf 2008-2015 (brutto) gesamt (8 Jahre 2008-2015) (ha gerundet)	30,6	41,3	71,9
2020	Flächenbedarf 2008-20 (brutto) gesamt (13 Jahre 2008-20) (ha gerundet)	47,7	68,1	115,7
2025	Flächenbedarf 2008-25 (brutto) gesamt (18 Jahre 2008-25) (ha gerundet)	61,7	92,6	154,3

Anmerkungen: Stadt Regensburg Kreistypus IV (Mittlere Kernstadt)

* Beschäftigtenzahl geschätzt auf 100

Datengrundlagen: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (Stand: 02.11.2007)