

FORTSCHREIBUNG GEWERBEFLÄCHEN- ENTWICKLUNGSKONZEPT 2030 FÜR DIE STADT SINGEN



VORBEMERKUNG

Im Februar 2022 erhielt die GMA, Gesellschaft für Markt – und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, den Auftrag der Stadt Singen zur Teilaktualisierung des 2018 fortgeschriebenen Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes. Aufbauend auf aktuellen Daten zur wirtschaftsstrukturellen und gewerblichen Situation in Singen wird im Rahmen der Teilaktualisierung vor allem der Frage nachgegangen, inwiefern der 2018 prognostizierte Gewerbeflächenbedarf vor dem Hintergrund der sich aktuell noch vollziehenden Corona-Pandemie bestätigt werden kann. Die vorliegende Teilaktualisierung überprüft als Grundlage für die weiteren planerischen Entscheidungen im Zusammenhang mit der Entwicklung des Gewerbegebietes Tiefenreute-Bühl die möglichen Entwicklungspotenziale im Gewerbebereich.

Für die Teilaktualisierung standen der GMA Veröffentlichungen des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg und des Auftraggebers zur Verfügung. Im März 2022 wurde darüber hinaus eine vollständige Bestandsaufnahme der aktuellen Situation in allen Singener Gewerbe- und Industriegebieten durch Gewerbeplaner der GMA vorgenommen. Sämtliche dem Bericht zugrunde liegenden Ausgangsdaten wurden von den Mitarbeitern der GMA nach bestem Wissen erhoben, mit der gebotenen Sorgfalt aufbereitet und nach neusten wissenschaftlichen Standards ausgewertet. Die Untersuchung dient der Vorbereitung für kommunalpolitische Entscheidungen in der Stadt Singen.

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

GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Hohenzollernstraße 14 / 71638 Ludwigsburg
Tel 07141 9360-0 / info@gma.biz

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

INHALT

A	STRUKTUR- UND STANDORTANALYSE	04
I.	AUFGABENSTELLUNG UND UNTERSUCHUNGSDESIGN	04
II.	WIRTSCHAFTSSTRUKTURELLE RAHMENBEDINGUGEN	07
III.	GEWERBEFLÄCHENANGEBOT IN SINGEN	16
IV.	REGIONALE WETTBEWERBSSITUATION	40
B	PRÄZISIERUNG DES GEWERBEFLÄCHENBEDARFS VOR DEM HINTERGRUND DER CORONA-PANDEMIE UND DER FLÄCHENVERÄNDERUNGEN	42
V.	ENTWICKLUNGS- UND VERMARKTUNGSAKTIVITÄTEN	42
VI.	QUANTITATIVE GEWERBEFLÄCHENPROGNOSE	48
VII.	FLÄCHENNACHFRAGE DES BESONDEREN BEDARFS IN SINGEN	57
	VERZEICHNISSE UND ANHANG	60



STRUKTUR- UND STANDORTANALYSE

Aufgabenstellung und Untersuchungsdesign

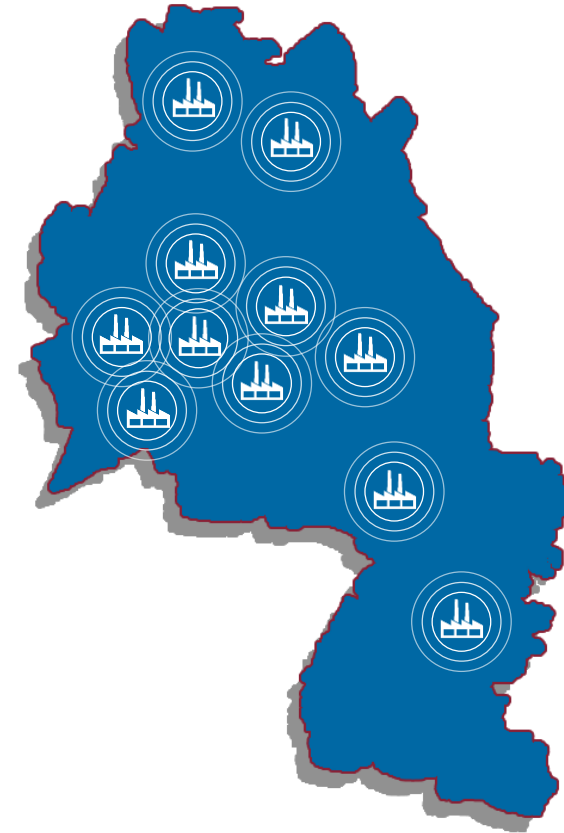
| Untersuchungsablauf und Herausforderungen für die Stadt Singen unter Berücksichtigung von aktuellen Marktentwicklungen und Corona |

AUFGABENSTELLUNG UND UNTERSUCHUNGSDESIGN

Die Stadt Singen hat sich eine maßvolle und nachhaltige Weiterentwicklung des Gewerbeflächenbestandes zum Ziel gesetzt. Im Jahr 2018 hat die GMA das „Gewerbeflächenentwicklungskonzept 2030“ der Stadt Singen aus dem Jahr 2015 fortgeschrieben, die Grundlagendaten stammten aus dem Jahr 2018. Die vorliegende Teilaktualisierung überprüft als Grundlage mögliche Entwicklungspotenziale im Gewerbebereich der Stadt Singen sowie die geplante Entwicklung des Gewerbegebietes Tiefenreute-Bühl. Für die geplante städtebauliche Entwicklungsmaßnahme werden aktuell die vorbereitenden Untersuchungen erstellt. In diesem Zusammenhang traten bei veränderten Rahmenbedingungen (Corona-Pandemie etc.) die Fragen auf:

- /// Ob das vor mehreren Jahren erarbeitete GMA-Gutachten den „besonderen Bedarf“ an Gewerbeflächen zielgruppenspezifisch und nach Flächengrößen nachweist?
- /// Welche Flächennachfrage sich nach Art der gewerblichen Nutzungen auf den Standort Tiefenreute-Bühl orientieren wird?
- /// Ob sich zwischen der geplanten Wohnbaumaßnahme Bühl und der Gewerbeflächenentwicklung Tiefenreute Synergien ergeben können, die zu einer „Stadt der kurzen Wege“ beitragen?

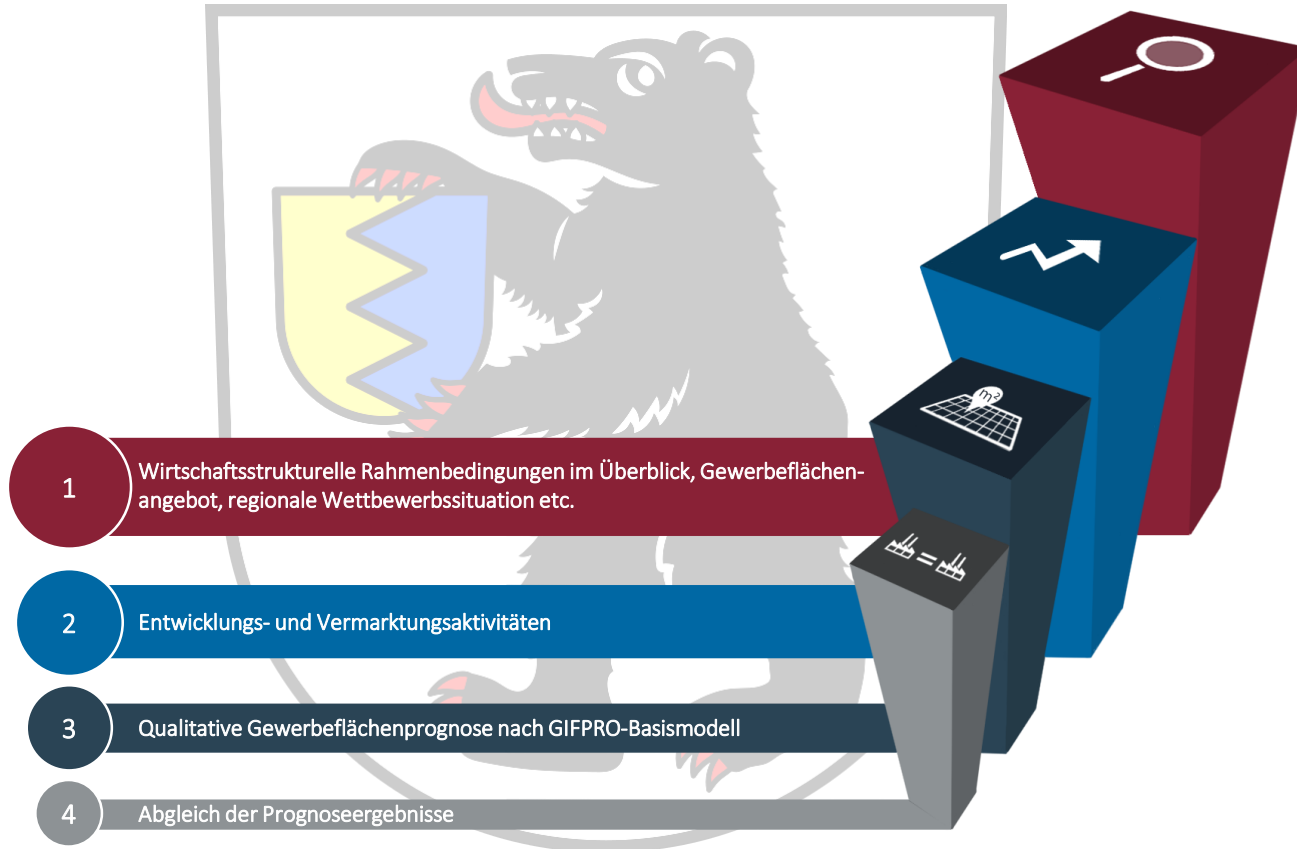
Die durchgeführten Projektschritte umfassen eine Analyse der aktuellen gewerblichen Struktur sowie des Gewerbeflächenbedarfs mit besonderem Fokus auf die Entwicklung Tiefenreute-Bühl und kann als Grundlage einer widerspruchsfreien Bauleitplanung herangezogen werden.



AUFGABENSTELLUNG UND UNTERSUCHUNGSDESIGN

Die GMA hat folgende Untersuchungsbausteine zur Erarbeitung des Gewerbeflächenentwicklungskonzepts für die Stadt Singen durchgeführt:

Abb. 1: Untersuchungsablauf Gewerbeflächenentwicklungskonzept Stadt Singen





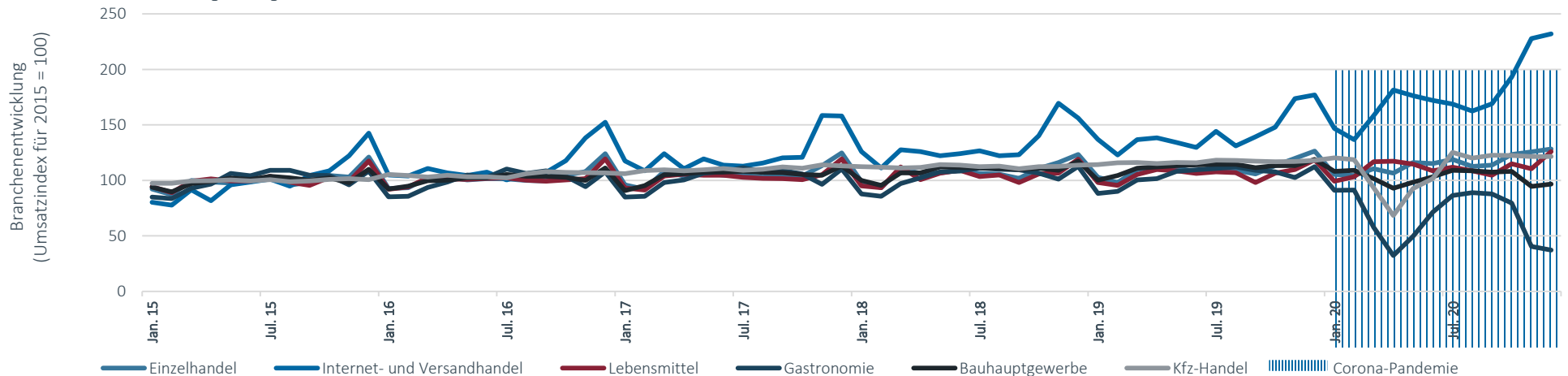
Wirtschaftsstrukturelle Rahmenbedingungen in Singen

| Wirtschaftliche Rahmenbedingungen, Veränderungen
durch Corona, Entwicklung der Beschäftigten |

WIRTSCHAFTSSTRUKTURELLE RAHMENBEDINGUNGEN IM ÜBERBLICK

Seit der Finanzmarktkrise im Jahr 2008 hat die deutsche Wirtschaft keinen vergleichbaren wirtschaftlichen Einbruch mehr erlitten wie es 2020 der Fall war. Neben dem Bruttoinlandsprodukt, das im ersten Quartal 2020 um 9,7 % fiel, ist der Einfluss der Einschränkungen zur Eindämmung der Corona-Pandemie und damit verbundenen politischen Entscheidungen in nahezu allen statistischen Kennzahlen zur wirtschaftlichen Entwicklung erkennbar. Entgegen der allgemeinen Wahrnehmung bilden sich jedoch nicht nur negative Trends ab. So waren einzelne Branchen kaum von wirtschaftlichen Einbrüchen betroffen und / oder konnten von den Maßnahmen zur Eindämmung der Pandemie sogar profitieren. So ist u. a. ein deutliches Wachstum des Internet- und Versandhandels zu erkennen; auch das Bauhauptgewerbe sowie der Einzelhandel (gesamt, aber auch vor allem der Lebensmittelhandel) konnten bis in den Herbst 2020 noch eine positive Entwicklung mit einer dementsprechenden Umsatzentwicklung verzeichnen. Demgegenüber erlitten die Gastronomie- und Hotellerie- sowie die gesamte Automobilbranche nicht nur durch den ersten Lockdown im Frühjahr 2020 enorme Einbußen, sondern auch im gesamten Verlauf des Corona-Jahres 2020.

Abb. 2: Umsatzentwicklungen ausgewählter Branchen unter dem Einfluss der Corona-Pandemie

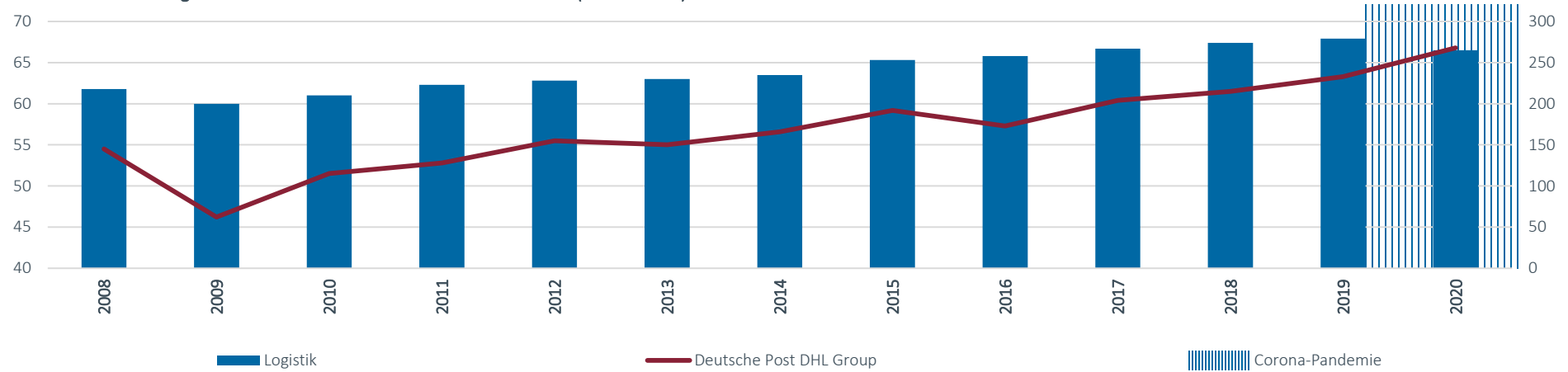


Ausgangsbasis; Quelle: GMA Darstellung 2021 auf Datenbasis Statistisches Bundesamt (Destatis), 2021

Eine deutliche Verschärfung des wirtschaftlichen Drucks sowie ein weiterer Einbruch des Bruttoinlandsproduktes müssen für das Ende des Jahres 2020 bis in den April 2021 festgestellt werden. Trotz des noch andauerndem Pandemieverlaufes war für einige Branchenzweige im Jahr 2021 eine leichte Erholung der Umsatzentwicklungen festzustellen (z. B. verarbeitendes Gewerbe, Bauhauptgewerbe, Gastgewerbe und Einzelhandel etc.). Konkrete Aussagen über die Auswirkungen des Ukraine-Konfliktes auf die Gewerbeflächenentwicklung in Singen können zu aktuellem Zeitpunkt noch nicht getroffen werden.

WIRTSCHAFTSSTRUKTURELLE RAHMENBEDINGUNGEN IM ÜBERBLICK

Abb. 3: Umsatz der Logistikbranche unter Einfluss der Corona-Pandemie (in Mrd. Euro)



Quelle: GMA Darstellung 2021 auf Datenbasis Statista, 2021; Deutsche Post DHL Group, 2008-2021

Als wirtschaftliche „Gewinner der Krise“ sind vor allem der Internethandel sowie die Logistik- und Versandbranche zu identifizieren. Während der Internethandel seinen Umsatz seit 2015 mehr als verdoppelt hat (Vgl. Abb. 1), ist die Logistikbranche differenziert zu betrachten:

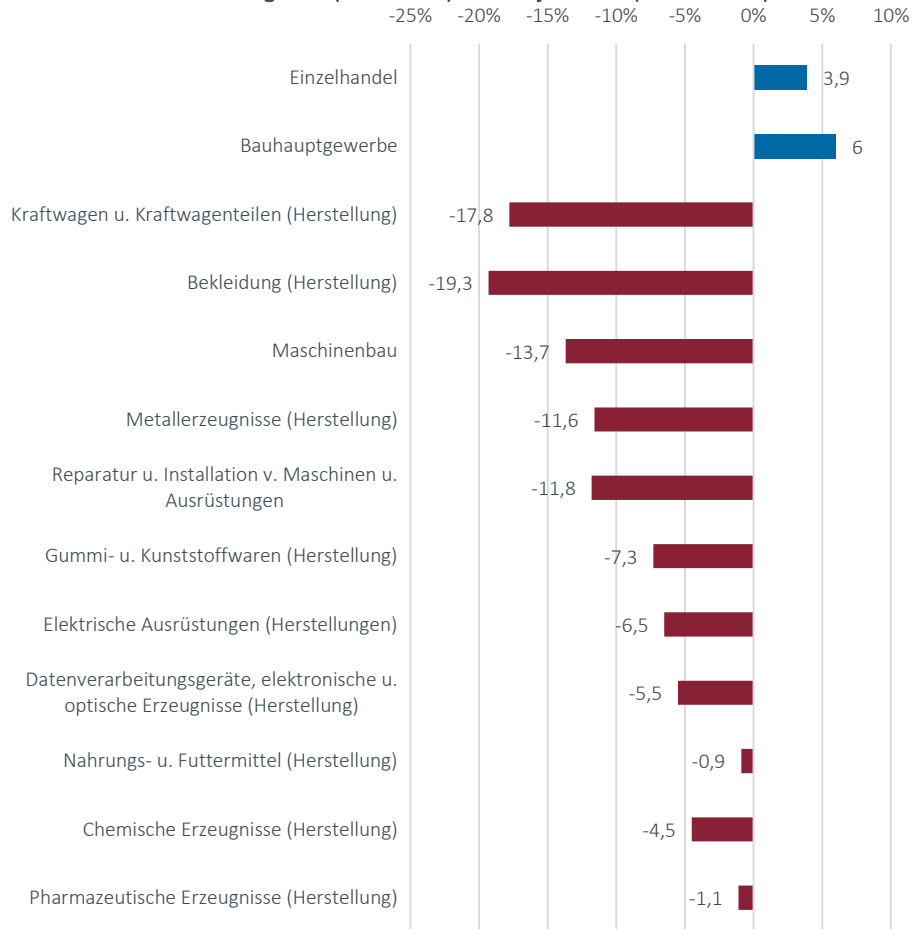
- Der Teil der Absatz- oder Vertriebslogistik, der vom Internet- und Versandhandel profitieren konnte, hat auch im Jahr 2020 einen deutlichen Umsatzzuwachs verbuchen können (in obenstehender Abbildung an der Deutsche Post DHL Group dargestellt).
- Der Teil, der weitestgehend durch Beschaffungslogistik für gewerblich geprägte Unternehmen bestimmt wird, bewirkt den Abfall der Logistikbranche als Ganzes (Vgl. Abbildung 3).

Hinsichtlich der Umsatzentwicklung ist der Umsatzeinbruch der Logistikbranche mit dem Einbruch der Finanzmarktkrise 2008 zu vergleichen. Die Umsatzentwicklung der Deutschen Post DHL Group hat sich im Gegensatz dazu gegenläufig entwickelt, da der Versandhandel eine übergeordnete Rolle spielt.

Mit dem Ausbau von Lieferketten als Folge der Pandemie und zuletzt durch die Schließung des Suez-Kanals rücken in Unternehmen auch international arbeitsteilige Prozesse ins Blickfeld.

WIRTSCHAFTSSTRUKTURELLE RAHMENBEDINGUNGEN IM ÜBERBLICK

Abb. 4: Umsatzveränderung 2020 (mit Corona) zum Vorjahr 2019 (ohne Corona) in %

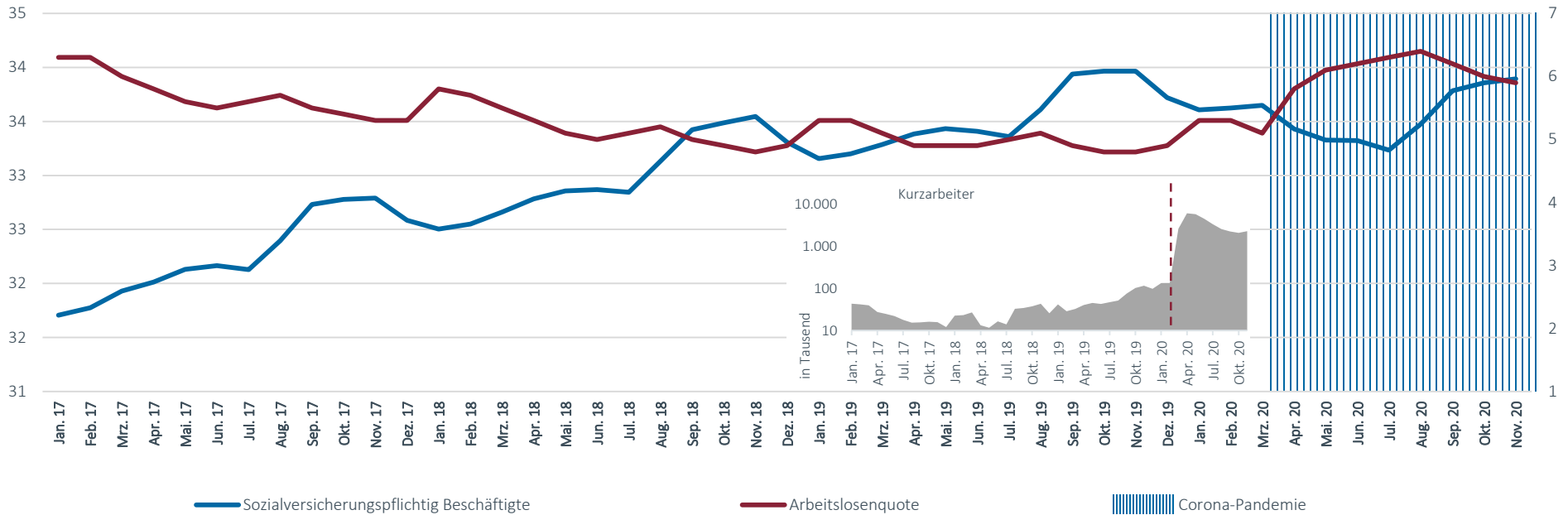


Eingeschränkte Lieferketten und Steuerung der Produktionsabläufe führten im verarbeitenden Gewerbe zu erheblichen Umsatzeinbußen. Zwar konnten innerhalb dieses Wirtschaftssektors einige Branchen Zweige ihre Produkte weiterhin gut vermarkten (z. B. Nahrungsmittelindustrie, pharmazeutische Produkte) und vor allem über digitale Vertriebskanäle weiterhin absetzen (elektrische Ausrüstungen, Datenverarbeitungsgeräte). Branchen Zweige, die stark vom nicht-systemrelevanten stationären Handel abhängig sind (Bekleidung, Kraftwagen) oder Industrie und Gewerbe (Maschinenbau, Metallerzeugnisse, Reparatur und Installation von Maschinen und Ausrüstungen, Gummi- und Kunststoffwaren), mussten deutlich größere Umsatzeinbußen hinnehmen (Vgl. Abbildung 4). Für die Süddeutschland prägende Kfz-Industrie wirken sich zudem die Umstellungen auf die Elektromobilität aus.

Quelle: GMA Darstellung 2021 auf Datenbasis Statistisches Bundesamt (Destatis), 2021

WIRTSCHAFTSSTRUKTURELLE RAHMENBEDINGUNGEN IN DER REGION

Abb. 5: Entwicklung der Beschäftigtenstrukturen unter Einfluss der Corona-Pandemie in Deutschland (in Millionen)

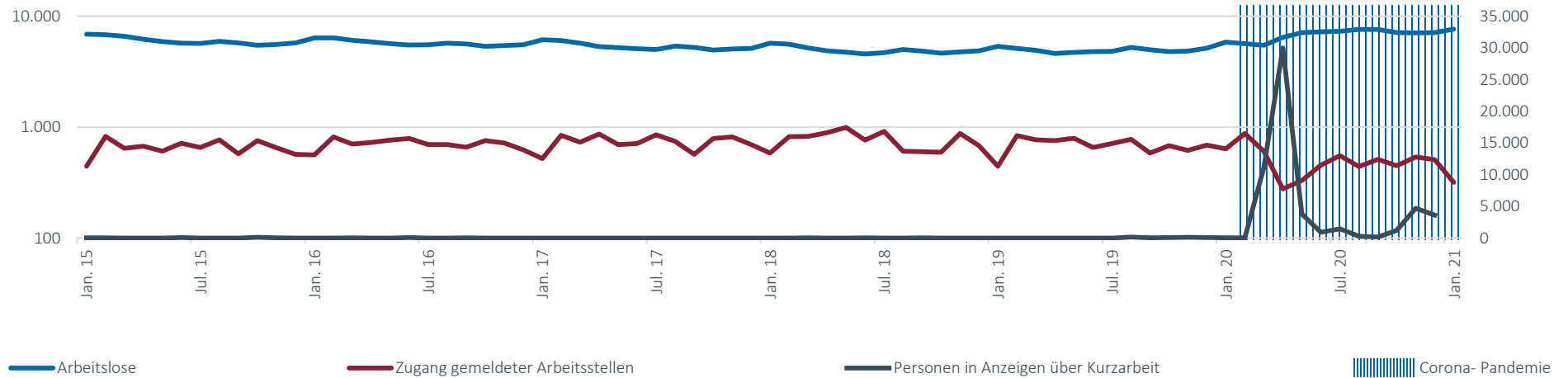


Quelle: GMA Darstellung 2021 auf Datenbasis Agentur für Arbeit (2021): Berufsspezifische Arbeitslosenquoten - Deutschland und Länder (Jahreszahlen); Realisierte Kurzarbeit (hochgerechnet) - Deutschland, Länder, Regionaldirektionen, Agenturen für Arbeit und Kreise (Monatszahlen).

Die arbeitsmarktbezogenen Auswirkungen der Corona-Pandemie zeigen sich mit der abfallenden Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten und einem parallel dazu festzustellenden Anstieg der Kurzarbeiterzahlen und einem Wachstum der Arbeitslosenquote (Vgl. Abbildung 5). Bislang zeigt sich der deutsche Arbeitsmarkt als robust.

WIRTSCHAFTSSTRUKTURELLE RAHMENBEDINGUNGEN IN DER REGION

Abb. 6: Arbeitsmarktentwicklung für den Kreis Konstanz



Quelle: GMA Darstellung 2021 auf Datenbasis Agentur für Arbeit, 2021

Die festgestellten Megatrends für Deutschland lassen sich nahezu gleichwertig auf Kreisebene (hier Kreis Konstanz) übertragen. Vor allem treten rapide ansteigende Kurzarbeiterzahlen neben steigenden Arbeitslosenzahlen und stark sinkenden Arbeitsstellen in Erscheinung.¹ Weitere quantitative Strukturdaten zur Gewerbe- und Industrieentwicklung stehen auf kleinräumiger Ebene jedoch noch nicht zur Verfügung. Eine qualitative Situationsanalyse liefert der Wirtschaftsbericht der IHK Hochrhein-Bodensee aus dem Sommer 2020. Hierin wird aufgezeigt, dass zum Veröffentlichungszeitpunkt schon über die Hälfte der Händler und knapp die Hälfte der industriell tätigen Unternehmen von einer schlechten Geschäftslage sprachen (zu Beginn des Jahres 2020 noch 8 bzw. 14 % im Rahmen der ersten Lockdown-Erfahrung). Ebenso bezeichneten die Händler das Kaufverhalten der Kunden weder als kauffreudig noch als saisonüblich, sondern eher als zurückhaltend. Spürbare Vor-Ort-Auswirkungen der Krise seien die Abnahmen der Auftragseingänge, Stornierungen von Aufträgen und logistische Herausforderungen in Form von Lieferengpässen. Diese Auswirkungen werden branchenübergreifend genannt. In der Industrie drückt sich die Lage im Sommer 2020 durch den Tiefpunkt seit 20 Jahren von 68 % Auslastung der Kapazitäten aus, wohingegen das langjährige Mittel bei rd. 86 % lag.²

¹ Weitere quantitative Strukturdaten zur Gewerbe- und Industrieentwicklung stehen auf kleinräumiger Ebene jedoch noch nicht zur Verfügung

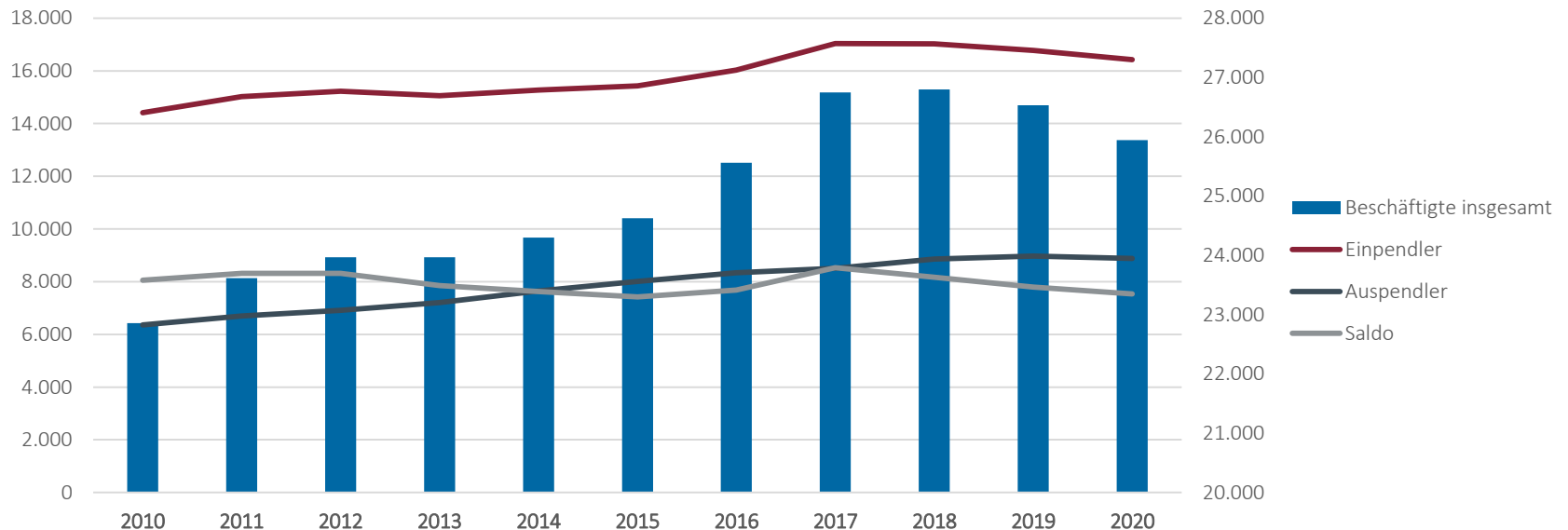
² Quelle: IHK Hochrhein-Bodensee (2020): Wirtschaftsbericht Sommer 2020 (Online unter: <https://www.konstanz.ihk.de/standortpolitik/netze/wirtschaftsberichte/wirtschaftsbericht-sommer-2020-4834886>)

WIRTSCHAFTSSTRUKTURELLE RAHMENBEDINGUNGEN IN SINGEN



Anzahl der Beschäftigten: Die Stadt Singen verzeichnete Mitte des Jahres 2020 rd. 25.940 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort. Seit der letzten Fortschreibung des „Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes 2030“ im Jahr 2018 (Datenbasis 2018) sank die Zahl der Beschäftigten um rd. 810 Personen (- 3 %). Diese Entwicklung ist mit den zuvor genannten Sondereinflüssen auf dem Arbeitsmarkt infolge der Corona-Pandemie zu begründen. Bis zum Jahr 2019 (vor Corona) ist eine stabile Beschäftigtenentwicklung festzuhalten. Das Verhältnis zwischen Ein- und Auspendlern ist in der vergangenen Dekade weitgehend stabil geblieben und beläuft sich auf 2 : 1. Dies verdeutlicht nochmals die besondere Standortgunst von Singen als Arbeitsplatzstandort und das hieraus abzuleitende überdurchschnittliche Interesse an Gewerbeflächen bzw. die Notwendigkeit einer aufeinander abgestimmten Planung von Gewerbe- und Wohnbauflächen.

Abb. 7: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Stadt Singen



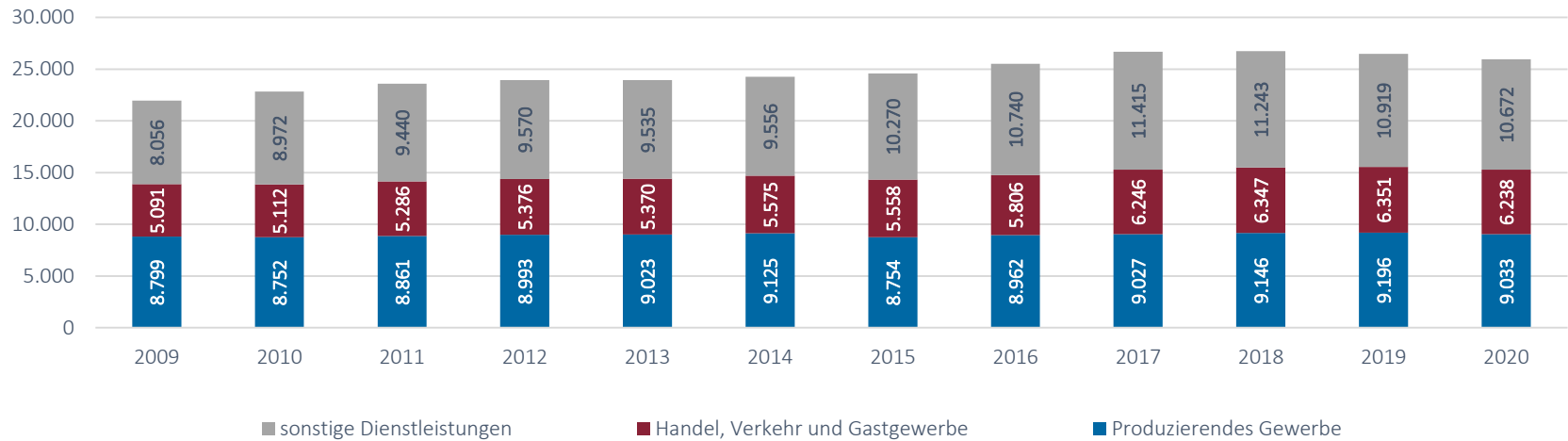
Quelle: GMA Darstellung 2021 auf Datenbasis des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg (2021) sowie der Agentur für Arbeit (2021)

WIRTSCHAFTSSTRUKTURELLE RAHMENBEDINGUNGEN IN SINGEN



Beschäftigtenstruktur nach Wirtschaftsbereichen: Die Beschäftigtenstruktur der Stadt Singen wird im Wesentlichen durch zwei starke Standbeine im produzierenden Gewerbe sowie im Dienstleistungssektor charakterisiert. Vor allem das produzierende Gewerbe profitierte bis zum Corona-Jahr 2020 von stetig wachsenden Beschäftigtenzahlen, was die Bedeutung Singens als Gewerbestandort deutlich unterstreicht (der Anteil des produzierenden Gewerbes an der Gesamtzahl hat wegen der Zuwächse in anderen Branchen abgenommen). Aktuell arbeiten rd. 35 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im produzierenden Gewerbe, rd. 24 % im Bereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe sowie rd. 41 % im Dienstleistungssektor. Dabei ist der Anteil der Beschäftigten im Dienstleistungsbereich in den vergangenen zehn Jahren kontinuierlich gestiegen (2010 - 2020 in Höhe von rd. 19 %). Diese Entwicklung ist exemplarisch für die generelle Entwicklung auf dem Beschäftigtenmarkt.

Abb. 8: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach Wirtschaftsbereichen in der Stadt Singen



Quelle: GMA Darstellung 2021 auf Datenbasis des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg (2021)

WIRTSCHAFTSSTRUKTURELLE RAHMENBEDINGUNGEN IN SINGEN

Die Analyse der aktuellen wirtschaftsstrukturellen Kennziffern zeigt, dass die wirtschaftliche Entwicklung in Singen in den vergangenen Jahren durchweg positiv verlief. Bis 2020 profitiert die Stadt wie andere Standorte auch von der allgemein guten Konjunktur. Infolge der Entwicklung im produzierenden Sektor müssen weiterhin zwangsläufig flächenrelevante Fragestellungen beantwortet werden, wobei 2021 generell dieselben Trends wie im Jahr 2018 bestehen; die grundsätzliche Zielrichtung des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes 2030 (Daten 2018) bleibt somit erhalten.

Ein geringfügiger Rückgang der Beschäftigtenzahlen in Verbindung mit einem Anstieg der Kurzarbeitsstellen sowie einem Anstieg der Arbeitslosenquote wird für das Jahr 2020 konstatiert. Diese Entwicklung ist zweifelsfrei auf den externen Einfluss des Corona-Virus und die damit verbundenen Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt zurückzuführen. Auch wenn langfristige Studien zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht vorliegen, geht die GMA davon aus, dass es sich um temporäre wirtschafts- und arbeitsmarktbezogene Effekte handelt. Sowohl die standörtlichen, wirtschafts- und arbeitsmarktstrukturellen Voraussetzungen der Stadt Singen als auch die demographischen Entwicklungspfade zeigen die hohe Attraktivität und Leistungsfähigkeit des Wirtschaftsstandortes. Sie sind gleichsam Indikator und Voraussetzung für eine dynamische Entwicklung in den nächsten Jahren. Zwar ist der leistungsfähige Gesamtstandort in einer starken Region – wie alle anderen Städte auch – durch die Corona-Krise getroffen worden. Die sehr guten standörtlichen Faktoren starke ökonomische Basis liefert in Verbindung mit weichen Standortfaktoren (**z. B. Image der Stadt, Wirtschaftsklima etc.**) günstige Bedingungen für eine zügige Erholung von der Krise.

Die von der Stadt Singen selbst definierten Entwicklungsziele einer positiven Beschäftigtenentwicklung wurden in den vergangenen Jahren erreicht. Beim Standort Singen handelt es sich um einen dynamischen Wirtschaftsstandort innerhalb einer Wachstumsregion. Folglich sollte am Ziel der Entwicklung von weiteren Gewerbeflächen bzw. die Nutzbarmachung von bestehenden Gewerbeflächen für die Neuansiedlung oder Erweiterung bestehender Betriebe festgehalten werden. Zusätzliche Chancen für den Wirtschaftsstandort ergeben sich aus der sehr guten verkehrlichen Lage, den beschränkten Entwicklungsoptionen in Nachbargemeinden und aus der Scharnierlage zur Schweiz. Untersuchungsrelevant sind vor dem Hintergrund der anstehenden Flächenentwicklungen in Tiefenreute-Bühl die zielgruppenspezifische Ausrichtung des Standortes sowie die Überprüfung (und ggf. Anpassung) der 2018 erarbeiteten Flächenbedarfsermittlung.



Gewerbeflächenangebot in Singen

| Kurzcharakteristik der Gewerbegebiete in Singen |



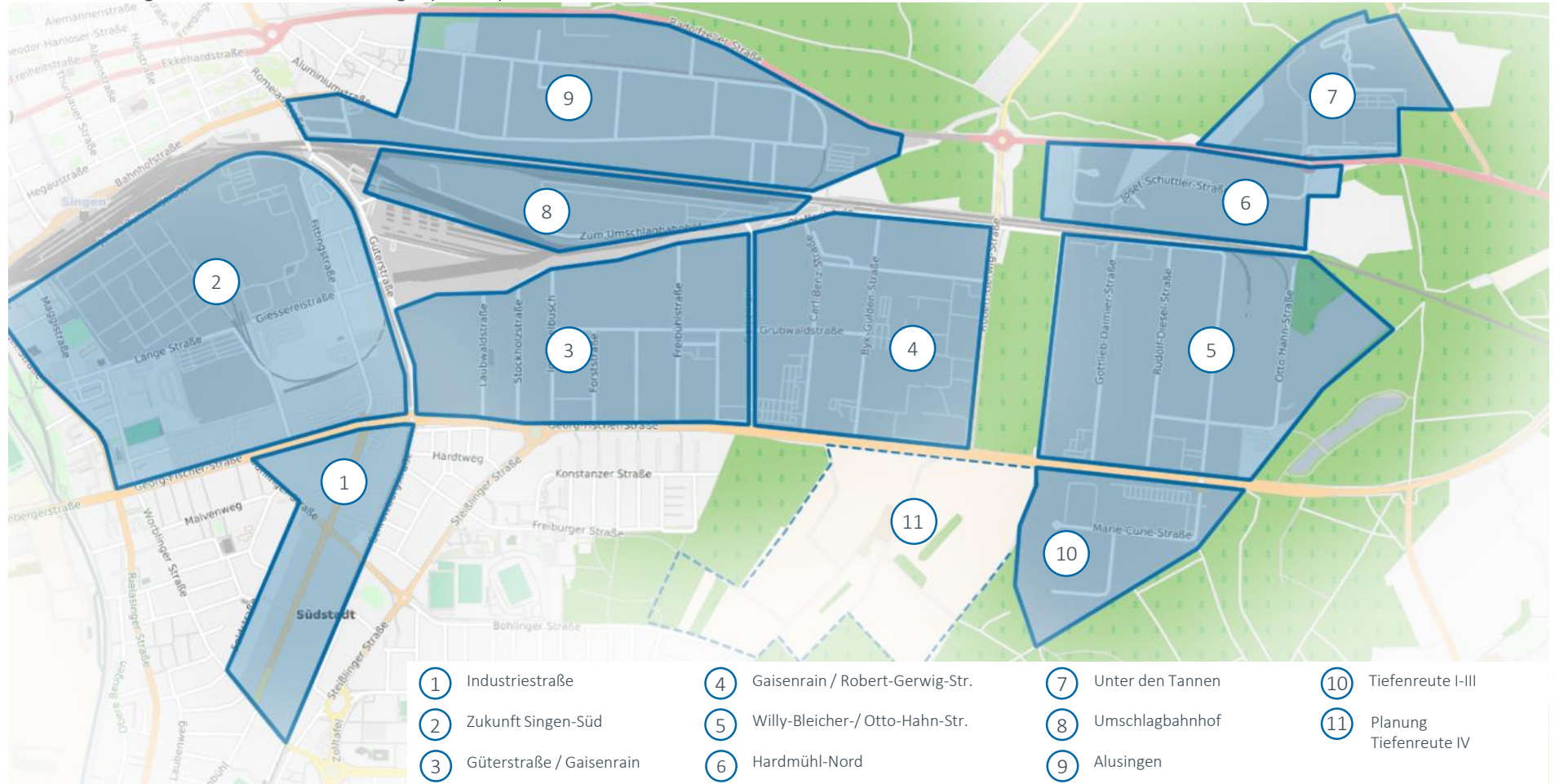
GEWERBEFLÄCHENANGEBOT IN SINGEN

Angelehnt an die Untersuchung aus dem Jahr 2018 wurden Standortsteckbriefe für die Gewerbegebiete bzw. gewerblichen Teilräume der Stadt Singen erstellt. Der Fokus lag auf der Bewertung der quantitativen und qualitativen Gewerbeflächenbestände und der generellen Entwicklung seit dem Jahr 2018. Zusätzlich wurden mögliche Nachverdichtungs- bzw. Agglomerationspotenziale, die zu einem Zugewinn an verfügbaren Gewerbeflächen führen können identifiziert. Alle Teilbereiche, die grundsätzlich über Entwicklungsmöglichkeiten verfügen wurden in den Steckbriefen berücksichtigt. Areale, die perspektivisch keine Entwicklungsperspektive aufweisen, sind in den Standortprofilen nicht berücksichtigt.¹ Methodisch wurde wie im Jahr 2018 vorgegangen, d. h. die GMA hat die Standorte im Rahmen von zwei gewerbeplanerischen Bestandsaufnahmen begutachtet und die Eindrücke in den Steckbriefen festgehalten. Ergänzend wurden die Marktdaten der Stadt Singen (Wirtschaftsförderung) zu Verkäufen und Nachfrage berücksichtigt.

¹Die Zusammenschau des Gewerbeflächenangebotes auf S. 18 verdeutlicht, dass alle maßgeblichen Standorte miteinbezogen wurden

GEWERBEFLÄCHENANGEBOT IN SINGEN

Karte 1: Gewerbegebietsstandorte in der Stadt Singen (Bestand)



Quelle: @ Open-Street-Map-Mitwirkende, GMA-Bearbeitung 2021

GEWERBEFLÄCHENANGEBOT IN SINGEN – STANDORTPROFIL INDUSTRIESTRASSE (1)

<p>Luftbild des Standortbereichs</p>  <p>Quelle: @ Microsoft, Nokia</p>		<p>Lage und Erreichbarkeit: Lage im südwestlichen Bereich des Gesamtareals beiderseits der Industriestraße, gute Erreichbarkeit für PKW-/LKW Verkehr v. a. über Kreisverkehr Georg-Fischer-Straße</p>
<p>Übersichtskarte des Standortbereichs</p>  <p>Quelle: @ Open-Street-Map-Mitwirkende, GMA-Bearbeitung 2021</p>		<p>Flächenpotenziale innerhalb des Teilraumes gemäß Gewerbeflächenkataster der Stadt Singen - Potenzial zur Innenentwicklung: keine städtischen Flächen vorhanden/ Nachverdichtungs- und Innenentwicklungspotenziale vorhanden (v. a. Freifläche neben Aldi) Flächenangebot 2018: rd. 14.000 m², Flächenangebot 2022: keines</p>
		<p>mögliches Erweiterungspotenzial - Freiflächen im Umfeld des Teilraumes: nicht vorhanden</p>
		<p>aktuelle Maßnahmen bzw. Planungen im Standortbereich: Nachverdichtung und Aufwertung im Bereich der Fa. Breyer durch Neubau von Empfangsgebäude etc. auf bestehendem Grundstück (Fertigstellung 2020)</p>
		<p>Einzelhandel: nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel zulässig, Ausnahme Sondergebiete</p>
		<p>Gesamteinschätzung - Perspektive: aufgrund der Mischnutzung keine eindeutige Standortprägung vorhanden, perspektivisch ist eine städtebauliche Aufwertung des Gebäudebestands und des Straßenraums erforderlich, auch zukünftig ist eine gemischt gewerbliche Nutzungsstruktur mit einem Fokus auf dem nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel zu erwarten</p>

GEWERBEFLÄCHENANGEBOT IN SINGEN – STANDORTPROFIL INDUSTRIESTRASSE (1)



Quelle: GMA - eigene Aufnahmen 2021

GEWERBEFLÄCHENANGEBOT IN SINGEN – STANDORTPROFIL „ZUKUNFT SINGEN SÜD“ (2)

<p>Luftbild des Standortbereichs</p>  <p>Quelle: @ Microsoft, Nokia</p>		<p>Lage und Erreichbarkeit: Lage im westlichen Bereich des Gesamtareals zwischen Julius-Bührer-Straße, Rielasinger Straße, Georg-Fischer-Straße und Fittingstraße, gute Erreichbarkeit für PKW-/LKW Verkehr v. a. über Rielasinger Straße und Georg-Fischer-Straße</p>
<p>Übersichtskarte des Standortbereichs</p>  <p>Quelle: @ Open-Street-Map-Mitwirkende, GMA-Bearbeitung 2021</p>		<p>Nutzungsstruktur und städtebauliche Situation: an der Georg-Fischer-Straße überwiegend Handelsnutzung, nördlich gewerbliche Prägung u. a. durch Großstrukturen, aber auch Büro- und Wohnstandort, städtebaulich strukturiert, Großstrukturen vorhanden, Profilbildung der jeweiligen Einzelhandels- und Gewerbe- / Industriebereiche</p>
<p>Übersichtskarte des Standortbereichs</p>  <p>Quelle: @ Open-Street-Map-Mitwirkende, GMA-Bearbeitung 2021</p>		<p>Leitunternehmen und betriebliche Prägung: Maggi GmbH, Bildungsakademie, Fondium GmbH, SAF Holland, Kaufland, OBI, Dienstleistungsareal, Polizei, Zoll, Lidl, perspektivisch Aldi</p>
<p>Übersichtskarte des Standortbereichs</p>  <p>Quelle: @ Open-Street-Map-Mitwirkende, GMA-Bearbeitung 2021</p>		<p>Umfeldnutzungen: Wohnen jeweils am Ost- und Westrand, im Süden ebenfalls Wohnen und im Osten Gewerbe, Bahnhof im Norden</p>
<p>Übersichtskarte des Standortbereichs</p>  <p>Quelle: @ Open-Street-Map-Mitwirkende, GMA-Bearbeitung 2021</p>		<p>Flächenpotenziale innerhalb des Teilraumes gemäß Gewerbeflächenkataster der Stadt Singen - Potenzial zur Innenentwicklung: keine städtischen Flächen vorhanden Flächenangebot 2018: rd. 24.000 m², Flächenangebot 2022: rd. 5.000 m²</p>
<p>Übersichtskarte des Standortbereichs</p>  <p>Quelle: @ Open-Street-Map-Mitwirkende, GMA-Bearbeitung 2021</p>		<p>mögliches Erweiterungspotenzial - Freiflächen im Umfeld des Teilraumes: ggf. Entwicklung einiger Gewerbebereiche zu Wohnen</p>
<p>Übersichtskarte des Standortbereichs</p>  <p>Quelle: @ Open-Street-Map-Mitwirkende, GMA-Bearbeitung 2021</p>		<p>aktuelle Maßnahmen bzw. Planungen im Standortbereich: durch kontinuierliche Verkleinerung von Nestlé / Maggi stehen immer wieder Hallen und Büroräume zur externen Vermietung frei. Planung im Bereich Maggiastraße für ein IBIS-Hotel und Boardinghouse. Auf der Fläche des ehemaligen Kindergartens soll ein Geschäftshaus entstehen. Wehrdstraße: Planung für Wohngebäude mit Lebensmittelmarkt</p>
<p>Übersichtskarte des Standortbereichs</p>  <p>Quelle: @ Open-Street-Map-Mitwirkende, GMA-Bearbeitung 2021</p>		<p>Einzelhandel: an der Georg-Fischer-Straße auch zukünftig Profilierung als regionaler Einzelhandelsstandort (vgl. GMA-Einzelhandelskonzept Singen 2025), Lebensmittelmarkt an der Rielasinger Straße bzw. Wehrdstraße für die Grundversorgung empfohlen</p>
<p>Übersichtskarte des Standortbereichs</p>  <p>Quelle: @ Open-Street-Map-Mitwirkende, GMA-Bearbeitung 2021</p>		<p>Gesamteinschätzung - Perspektive: im zentralen Bereich u. a. mit Bildungsakademie wichtige Infrastruktureinrichtung für den Wirtschaftsstandort Singen, traditionsreiche und persistente Industriestruktur, punktueller Einzelhandel (zur Nahversorgung und zur Ansiedlung von Betrieben mit mittelzentraler Funktion)</p>

GEWERBEFLÄCHENANGEBOT IN SINGEN – STANDORTPROFIL „ZUKUNFT SINGEN SÜD“ (2)



Quelle: GMA - eigene Aufnahmen 2021

GEWERBEFLÄCHENANGEBOT IN SINGEN – STANDORTPROFIL GÜTERSTRASSE BIS GAISENRAIN (3)

<p>Luftbild des Standortbereichs</p>  <p>Quelle: @ Microsoft, Nokia</p>		<p>Lage und Erreichbarkeit: Lage im zentralen Bereich des Gesamtareals zwischen Pfaffenhäule, Güterstraße, Georg-Fischer-Straße und Gaisrain, gute Erreichbarkeit für PKW-/LKW Verkehr v. a. über Pfaffenhäule und Georg-Fischer-Straße, z. T. eingeschränkte Erreichbarkeit der Innenbereiche</p>
<p>Übersichtskarte des Standortbereichs</p>  <p>Quelle: @ Open-Street-Map-Mitwirkende, GMA-Bearbeitung 2021</p>		<p>Nutzungsstruktur und städtebauliche Situation: Georg-Fischer-Straße geprägt durch Autohäuser mit angemessener städtebaulicher Situation, nördlich davon städtebauliche Missstände v. a. in Laubwaldstr. und Stockholzstr., neben einigen Gewerbebetrieben, Einzelhandel und Wohnfunktion werden Mindernutzungen (Spielhallen, Gastronomie, Kfz-Handel) augenfällig, überwiegend kleinteilig strukturiert ohne klare Profilierung, regionale Funktion nur an der Georg-Fischer-Straße</p>
	<p>Leitunternehmen und betriebliche Prägung: Autohäuser Mercedes, Audi, VW, Rewe, Okle GmbH, Bauzentrum Schünke, Sonepar, Küchenhaus, Gohm Italia, Trezor Hotel</p>	
	<p>Umfeldnutzungen: Wohnen und Gewerbe im Westen (Teilraum Zukunft Singen Süd), im Süden Wohnen, im Osten Einzelhandel und Gewerbe (Teilraum Gaisrain / Robert-Gerwig-Straße), Umschlagbahnhof im Norden</p>	
	<p>Flächenpotenziale innerhalb des Teilraumes gemäß Gewerbeflächenkataster der Stadt Singen - Potenzial zur Innenentwicklung: keine städtischen Flächen vorhanden Flächenangebot 2018: rd. 15.000 m², Flächenangebot 2022: rd. 5.000 m²</p>	
	<p>mögliches Erweiterungspotenzial - Freiflächen im Umfeld des Teilraumes: nicht vorhanden</p>	
	<p>aktuelle Maßnahmen bzw. Planungen im Standortbereich: mittelfristig Erweiterungsfläche für Betriebshof Stadtwerke geplant. Mehrere Nutzungsänderungen bzw. Leerstände, die nur z.T. wieder vermietet sind. Noch ungeklärte Nutzungsoptionen für Nachnutzung St. Pirmin seitens der Stadt Singen (eingeschränkte Zugriffsmöglichkeiten aufgrund laufenden Pachtvertrages).</p>	
	<p>Einzelhandel: nicht zulässig / bestehender Einzelhandel hat Bestandsschutz</p>	
	<p>Gesamteinschätzung - Perspektive: im zentralen Bereich dringender städtebaulicher Entwicklungsbedarf zur Behebung der Missstände (z.B. Mindernutzungen durch Gebrauchtwagenhändler), Perspektive als Gewerbestandort für kleine und mittlere Betriebe bei positiver städtebaulicher Entwicklung</p>	

GEWERBEFLÄCHENANGEBOT IN SINGEN – STANDORTPROFIL GÜTERSTRASSE BIS GAISENRAIN (3)



Quelle: GMA - eigene Aufnahmen 2021

GEWERBEFLÄCHENANGEBOT IN SINGEN – STANDORTPROFIL GAISENRAIN BIS ROBERT-GERWIG-STRASSE (4)

<p>Luftbild des Standortbereichs</p>  <p>Quelle: @ Microsoft, Nokia</p>		<p>Lage und Erreichbarkeit: Lage im zentralen bis östlichen Bereich des Gesamtareals zwischen Pfaffenhäule, Gaisrain, Georg-Fischer-Straße und Robert-Gerwig-Straße, gute Erreichbarkeit für PKW-/LKW Verkehr v. a. über Pfaffenhäule und Georg-Fischer-Straße</p>
		<p>Nutzungsstruktur und städtebauliche Situation: gemischt Nutzungsstruktur ohne klare Profilbildung, Klein- sowie Großstrukturen vorhanden, städtebaulich überwiegend relativ angemessen, im südwestlichen Bereich Schwerpunkt Einzelhandel, darüber hinaus KFZ-Handel, Pharmazie, Hotel, Wohnen, Logistik</p>
		<p>Leitunternehmen und betriebliche Prägung: Takeda, BIPSO, Maier Spedition GmbH, Möbel Braun, Meder, StandexMeder</p>
		<p>Umfeldnutzungen: Bahnlinie und land- und forstwirtschaftliche Flächen im Norden, Einzelhandel und Gewerbe im Westen (Teilraum Güterstraße / Gaisrain), im Süden landwirtschaftliche Flächen sowie perspektivisch Potenzialstandort „Tiefenreute“, Umspannwerk / Grünflächen im Osten</p>
<p>Übersichtskarte des Standortbereichs</p>  <p>Quelle: @ Open-Street-Map-Mitwirkende, GMA-Bearbeitung 2021</p>		<p>Flächenpotenziale innerhalb des Teilraumes gemäß Gewerbeflächenkataster der Stadt Singen - Potenzial zur Innenentwicklung: keine städtischen Flächen vorhanden Flächenangebot 2018: keines, Flächenangebot 2022: rd. 1.900 m²</p>
		<p>mögliches Erweiterungspotenzial - Freiflächen im Umfeld des Teilraumes: Heinrich-Weber-Siedlung → zukünftige Nutzung des Areals unklar</p>
		<p>aktuelle Maßnahmen bzw. Planungen im Standortbereich: umfassende Erweiterung der Firma Takeda und BIPSO auf dem bestehenden Firmenareal. Durch Insolvenz der Fa. Spaun Gebäudeleerstand.</p>
		<p>Einzelhandel: nicht zulässig / bestehender Einzelhandel hat Bestandsschutz</p>
		<p>Gesamteinschätzung - Perspektive: vergleichsweise stabiler Gewerbegebietsstandort durch vorhandene Betriebe, wenngleich im westlichen Bereich noch Aufwertungspotenzial besteht, Innenentwicklungspotenzial vorhanden, durch Verlängerung Robert-Gerwig-Straße über Bahngleise hinweg hat der Teilraum perspektivisch deutlich bessere Erreichbarkeit erlangt</p>

GEWERBEFLÄCHENANGEBOT IN SINGEN – STANDORTPROFIL GAISENRAIN BIS ROBERT-GERWIG-STRASSE (4)



Quelle: GMA - eigene Aufnahmen 2021

GEWERBEFLÄCHENANGEBOT IN SINGEN – STANDORTPROFIL WILLI-BLEICHER-STRASSE BIS OTTO-HAHN-STRASSE (5)

<p>Luftbild des Standortbereichs</p>  <p>Quelle: @ Microsoft, Nokia</p>		<p>Lage und Erreichbarkeit: Lage im östlichen Bereich des Gesamtareals zwischen Pfaffenhäule, Willi-Bleicher-Straße und Georg-Fischer-Straße, gute Erreichbarkeit für PKW-/LKW Verkehr v. a. über Georg-Fischer-Straße und Anschluss an B 34</p>
<p>Übersichtskarte des Standortbereichs</p>  <p>Quelle: @ Open-Street-Map-Mitwirkende, GMA-Bearbeitung 2021</p>		<p>Nutzungsstruktur und städtebauliche Situation: Einzelhandelsprägung an der Georg-Fischer-Straße, ansonsten relativ starke gewerbliche Prägung mit Betrieben unterschiedlicher Größe und Branchen, keine bestimmte Profilbildung vorhanden (mit Ausnahme des östlich gelegenen „Entsorgungscluster“), städtebaulich im Vergleich zu weiteren Teilräumen deutlich geordneter und attraktiver</p>
		<p>Leitunternehmen und betriebliche Prägung: Dachser, Dehner, Autohäuser, Schuler Rohstoff GmbH, Wefa Inotec GmbH, Elma, Kompostwerk Reterra, Bücheler & Martin GmbH, Alba, Altec, Oehle und FAZZ</p>
		<p>Umfeldnutzungen: Bahnlinie und Gewerbe (Teilraum Hardmühl-Nord) im Norden, Umspannwerk / Grünflächen im Westen, Einzelhandel und Gewerbe im Süden (Potenzialstandort Tiefenreute), im Osten unbebaute Waldflächen</p>
		<p>Flächenpotenziale innerhalb des Teilraumes gemäß Gewerbeflächenkataster der Stadt Singen - Potenzial zur Innenentwicklung: keine städtischen Flächen vorhanden (geringe Fluktuation) Flächenangebot 2018: keines, Flächenangebot 2022: keines</p>
		<p>mögliches Erweiterungspotenzial - Freiflächen im Umfeld des Teilraumes: nicht vorhanden</p>
		<p>aktuelle Maßnahmen bzw. Planungen im Standortbereich: Wegzug der Fa. Premessa / Jura ins Umland; Immobilie soll verkauft werden. Fa. Elma plant Bebauung der Fläche nördlich von Transco (aktuell Parkplatz)</p>
		<p>Einzelhandel: nicht zulässig / bestehender Einzelhandel hat Bestandsschutz</p>
		<p>Gesamteinschätzung - Perspektive: vergleichsweise stabiler Gewerbegebietsstandort mit zahlreichen mittelständischen Unternehmen die durch kleine und große Betriebe ergänzt werden, kaum Innenentwicklungspotenzial vorhanden</p>

GEWERBEFLÄCHENANGEBOT IN SINGEN – STANDORTPROFIL WILLI-BLEICHER-STRASSE BIS OTTO-HAHN-STRASSE (5)



Quelle: GMA - eigene Aufnahmen 2021

GEWERBEFLÄCHENANGEBOT IN SINGEN – STANDORTPROFIL HARDMÜHL-NORD (6)

<p>Luftbild des Standortbereichs</p>  <p>Quelle: @ Microsoft, Nokia</p>		<p>Lage und Erreichbarkeit: Lage im nordöstlichen Teil des Gesamttraums, zwischen der Bahnlinie im Süden und der B 34 im Norden beiderseits der Josef-Schüttler-Straße, gute Erreichbarkeit für PKW / LKW-Verkehr durch direkte Anbindung an B 34 (Kreisverkehr)</p>
<p>Übersichtskarte des Standortbereichs</p>  <p>Quelle: @ Open-Street-Map-Mitwirkende, GMA-Bearbeitung 2021</p>		<p>Nutzungsstruktur und städtebauliche Situation: überwiegend klassische gewerbliche Nutzungen, größtenteils kleinere und mittlere Gewerbebetriebe, ein Großbetrieb südlich der Josef-Schüttler-Straße, städtebaulich geordnete Struktur</p>
		<p>Leitunternehmen und betriebliche Prägung: TBG Transportbeton Rhein-Donau-Raum, Orbitalum Tools, Carl Stahl GmbH, Compumedics Germany GmbH, Niklas Baugeräte, Dachser, Berchtold, Kramer, Dekra, Happy Fit</p>
		<p>Umfeldnutzungen: Bahnlinie und Gewerbe (Teilraum Willy-Bleicher-Straße / Otto-Hahn-Straße) im Süden, Waldgebiet im Westen, B 34 und Waldgebiet sowie Einzelhandel (Teilraum Unter den Tannen) im Norden, Photovoltaikanlage und Waldgebiet im Osten</p>
		<p>Flächenpotenziale innerhalb des Teilraumes gemäß Gewerbeflächenkataster der Stadt Singen - Potenzial zur Innenentwicklung: keine städtischen Flächen vorhanden Flächenangebot 2018: keines, Flächenangebot 2022: keines</p>
		<p>mögliches Erweiterungspotenzial - Freiflächen im Umfeld des Teilraumes: nicht vorhanden</p>
		<p>aktuelle Maßnahmen bzw. Planungen im Standortbereich: Josef-Schüttler-Str. 2 inzwischen fast komplett vermietet; Josef-Schüttler-Straße 10 und 12 fasst vollständig genutzt. Erweiterung ITW / Orbitalum mittelfristig geplant; Wendehammer und Fläche daneben bereits erworben</p>
		<p>Einzelhandel: nicht zulässig / keine Perspektive, Standort dezentral und siedlungsräumlich isoliert</p>
		<p>Gesamteinschätzung - Perspektive: städtebaulich geordnete Struktur wird durch Profilierung als klassischer Gewerbeort gestärkt, attraktiver mittelständischer Gewerbebesatz, verbleibende Potenziale sollten für weitere mittelständische Unternehmen genutzt werden</p>

GEWERBEFLÄCHENANGEBOT IN SINGEN – STANDORTPROFIL HARDMÜHL-NORD (6)



Quelle: GMA - eigene Aufnahmen 2021

GEWERBEFLÄCHENANGEBOT IN SINGEN – STANDORTPROFIL „UNTER DEN TANNEN EKZ“ (7)

<p>Luftbild des Standortbereichs</p>  <p>Quelle: @ Microsoft, Nokia</p>		<p>Lage und Erreichbarkeit: Lage im nordöstlichen Bereich des Gesamttraums, nördlich der B 34 im Bereich Unter den Tannen, gute Erreichbarkeit für PKW / LKW aufgrund der Bundesstraßenanbindung</p>
<p>Übersichtskarte des Standortbereichs</p>  <p>Quelle: @ Open-Street-Map-Mitwirkende, GMA-Bearbeitung 2021</p>		<p>Flächenpotenziale innerhalb des Teilraumes gemäß Gewerbeflächenkataster der Stadt Singen - Potenzial zur Innenentwicklung: keine städtischen Flächen vorhanden Flächenangebot 2018: rd. 104.000 m², Flächenangebot 2022: 40.000 m²</p>
		<p>mögliches Erweiterungspotenzial - Freiflächen im Umfeld des Teilraumes: Erweiterungsmöglichkeiten v.a. im Westen und Norden, jedoch begrenzt durch bestehenden Wald</p>
		<p>aktuelle Maßnahmen bzw. Planungen im Standortbereich: Areal z. T. verkauft (Logistikzentrum zwischenzeitlich in Betrieb), ehemaliges Maxit-Werk verkauft, Edeka hat ehemalige Mietfläche im EKZ erworben</p>
		<p>Einzelhandel: keine Entwicklung von zusätzlichem Einzelhandel über den Bestand hinaus (vgl. GMA-Einzelhandelskonzept Singen 2025)</p>
		<p>Gesamteinschätzung - Perspektive: dezentraler Einzelhandelsstandort, mittel- und langfristig Standort für Industrie und Gewerbe. Wertvoller Standortvorteil / besonderes Standortmerkmal: GI-Festsetzung.</p>

GEWERBEFLÄCHENANGEBOT IN SINGEN – STANDORTPROFIL UNTER DEN TANNEN (EKZ 7)



Quelle: GMA - eigene Aufnahmen 2021

GEWERBEFLÄCHENANGEBOT IN SINGEN – STANDORTPROFIL UMSCHLAGBAHNHOF (8)

<p>Luftbild des Standortbereichs</p>  <p>Quelle: @ Microsoft, Nokia</p>		<p>Lage und Erreichbarkeit: Lage im nördlichen Bereich des Gesamttraums, zwischen den Bahngleisen im Norden und der Straße Pfaffenhäule gelegen, gute Erreichbarkeit für PKW / LKW aufgrund der Lage an der Straße Pfaffenhäule und der Nähe zur B 34</p>
<p>Übersichtskarte des Standortbereichs</p>  <p>Quelle: @ Open-Street-Map-Mitwirkende, GMA-Bearbeitung 2021</p>		<p>Flächenpotenziale innerhalb des Teilraumes gemäß Gewerbeflächenkataster der Stadt Singen - Potenzial zur Innenentwicklung: keine städtischen Flächen vorhanden Flächenangebot 2018: 35.000 m², Flächenangebot 2022: keines</p>
		<p>mögliches Erweiterungspotenzial - Freiflächen im Umfeld des Teilraumes: keine</p>
		<p>aktuelle Maßnahmen bzw. Planungen im Standortbereich: 2019 erste Erweiterung des HUPAC-Terminals vollzogen. Konkrete Planungen bzgl. Erweiterung des HUPAC-Terminals bzw. schienengebundenes Logistikprojekt eines Singener Logistikunternehmens auf Waldfläche (ca. 3,5 ha) genehmigt. Waldumwandlung ist genehmigt</p>
		<p>Einzelhandel: kein Bestand / keine Perspektive, dezentrale Lage</p>
		<p>Gesamteinschätzung - Perspektive: auch perspektivisch als Gewerbe- / Logistikbereich mit „Drehscheibenfunktion“. Nach Aussagen der Stadtverwaltung hat die Bedeutung des Umschlagbahnhofes wieder zugenommen. Wertvoller Standortvorteil / besonderes Standortmerkmal: Gleisanschluss an Industriegebiet oder Güterbahnhofsgleise möglich.</p>

GEWERBEFLÄCHENANGEBOT IN SINGEN – STANDORTPROFIL UMSCHLAGBAHNHOF (8)



Quelle: GMA - eigene Aufnahmen 2021

GEWERBEFLÄCHENANGEBOT IN SINGEN – STANDORTPROFIL ALUSINGEN (9)

<p>Luftbild des Standortbereichs</p>  <p>Quelle: @ Microsoft, Nokia</p>		<p>Lage und Erreichbarkeit: Lage nördlich des Gewerbegebietsverbundes an der Georg-Fischer-Straße zwischen Bahnlinie und Radolfzeller Straße, über diese gute Erreichbarkeit für PKW / LKW Verkehr. Anschluss an die südlichen Gewerbebestandorte über B 34 / Robert-Gerwig-Straße</p>
<p>Übersichtskarte des Standortbereichs</p>  <p>Quelle: @ Open-Street-Map-Mitwirkende, GMA-Bearbeitung 2021</p>		<p>Nutzungsstruktur und städtebauliche Situation: homogene Nutzungsstruktur. Gesamtareal ehemals durch Aluminiumwerk Singen genutzt. Nach Teilung des Unternehmens in mehrere Betriebe (siehe Leitunternehmen), die innerhalb des Areal wirtschaften, Erhalt des Gebietscharakters</p>
		<p>Leitunternehmen und betriebliche Prägung: Amcor, Constellium, 3A Composites</p>
		<p>Umfeldnutzungen: Wohnen im Westen (Anschluss an die Nordstadt von Singen), dort ehemalige Werksiedlung, im Süden Bahnlinie und im weiteren Verlauf Gewerbenutzungen, im Norden und Osten Wald</p>
		<p>Flächenpotenziale innerhalb des Teilraumes gemäß Gewerbeflächenkataster der Stadt Singen - Potenzial zur Innenentwicklung: keine städtischen Flächen vorhanden Flächenangebot 2018: keines, Flächenangebot 2022: keines</p>
		<p>mögliches Erweiterungspotenzial - Freiflächen im Umfeld des Teilraumes: nur für bereits ansässige Betriebe (Alubetriebe). Erweiterungsfläche im FNP Singen dargestellt</p>
		<p>aktuelle Maßnahmen bzw. Planungen im Standortbereich: Modernisierungen auf dem Alu-Areal, wie z.B. zuletzt neue Presslinie</p>
		<p>Einzelhandel: nicht zulässig / keine Perspektive</p>
		<p>Gesamteinschätzung - Perspektive: Standort ist aufgrund der Erschließung und der engen Verzahnung (historisch bedingt) der derzeitigen Nutzer auch perspektivisch als Einheit zu betrachten. Keine Innenentwicklungspotenziale durch branchenfremde Nutzer zu erwarten. Gesamtkomplex auch in Zukunft als stabiler Industriestandort zu betrachten</p>

GEWERBEFLÄCHENANGEBOT IN SINGEN – STANDORTPROFIL ALUSINGEN (9)



Quelle: GMA - eigene Aufnahmen 2021

GEWERBEFLÄCHENANGEBOT IN SINGEN – STANDORTPROFIL TIEFENREUTE (10)

<p>Luftbild des Standortbereichs</p>  <p>Quelle: @ Microsoft, Nokia</p>		<p>Lage und Erreichbarkeit: Lage im Südosten des Gesamtareals bzw. Erweiterung dieses über die Georg-Fischer-Straße hinweg, gute Erreichbarkeit für PKW / LKW Verkehr v. a. über Georg-Fischer-Straße und Anschluss an B 34</p>
<p>Übersichtskarte des Standortbereichs</p>  <p>Quelle: @ Open-Street-Map-Mitwirkende, GMA-Bearbeitung 2021</p>		<p>Nutzungsstruktur und städtebauliche Situation: in Tiefenreute I-III: gemischte Nutzungsstruktur ohne klare Profilierung, neben großflächigem Einzelhandel auch KFZ-Handel und Produktion vorhanden, hochwertiges und geordnetes Erscheinungsbild.</p>
		<p>Leitunternehmen und betriebliche Prägung: Bauhaus, Lauber Fensterbau, Autohaus Bach, PAWI Packaging</p>
		<p>Umfeldnutzungen: nördlich der Georg-Fischer-Straße Gewerbenutzung, nach Osten und Süden Wald und in Richtung Westen (Erweiterung Tiefenreute IV) v.a. landwirtschaftliche Flächen</p>
		<p>Flächenpotenziale innerhalb des Teilraumes gemäß Gewerbeflächenkataster der Stadt Singen - Potenzial zur Innenentwicklung: In Tiefenreute I-III: nicht vorhanden Flächenangebot 2018: keines, Flächenangebot 2022: keines</p>
		<p>mögliches Erweiterungspotenzial - Freiflächen im Umfeld des Teilraumes: Tiefenreute IV in Planung</p>
		<p>aktuelle Maßnahmen bzw. Planungen im Standortbereich: Erweiterung Fensterbau Lauber abgeschlossen, zwischenzeitlich alle Flächen nahezu bebaut. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nach §165 BauGB, um Erweiterung nach Westen auf den Weg zu bringen (Voruntersuchung 2019 gestartet)</p>
		<p>Einzelhandel: an der Georg-Fischer-Straße (nördlich) nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel zulässig, südlich kein nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel zulässig (nur Bauhaus)</p>
		<p>Gesamteinschätzung - Perspektive: äußerst attraktiver und hochwertiger bestehender Standortbereich („Filetstück“) durch den Anschluss und die Erreichbarkeit, zudem Möglichkeit der sog. Adressbildung am östlichen Stadteingang. Hohe Nachfrage aus klassischem Gewerbe aber auch Einzelhandel erwartet</p>

GEWERBEFLÄCHENANGEBOT IN SINGEN – STANDORTPROFIL TIEFENREUTE (10)



Quelle: GMA - eigene Aufnahmen 2021

ZUSAMMENFASSUNG DER STANDORTPROFILE - BESTANDSSTRUKTUR



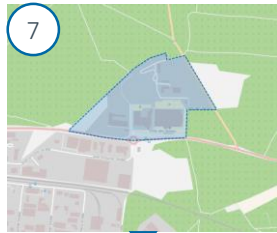
Gemischte Struktur



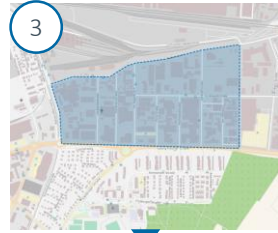
Logistik und Industrie



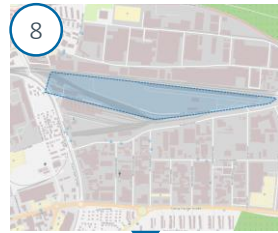
Gemischte Struktur



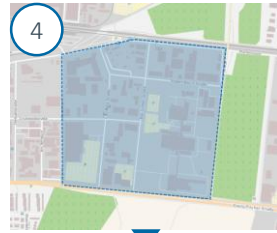
Einzelhandel / Logistik



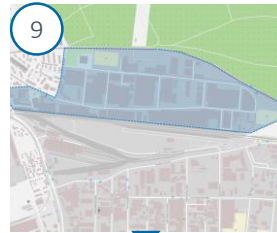
Gemischte Struktur



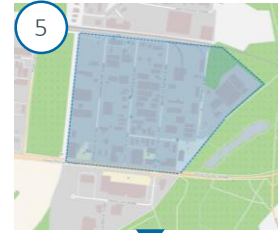
Logistik / Recycling



Pharma, Logistik, Möbelhandel



Aluminiumwerk Singen



Logistik / produzierendes Gewerbe, Entsorgung



Gemischte Struktur

- 1 Industriestraße
- 2 Zukunft Singen-Süd
- 3 Güterstraße / Gaisenrain
- 4 Gaisenrain / Robert-Gerwig-Str.
- 5 Willy-Bleicher-/ Otto-Hahn-Str.
- 6 Hardmühl-Nord
- 7 Unter den Tannen
- 8 Umschlagbahnhof
- 9 Alusingen
- 10 Tiefenreute I-III

Die bestehenden Gewerbegebiete in Singen werden maßgeblich durch folgende Faktoren geprägt:

- // Überwiegend gemischte Strukturen
- // Überwiegend kleinteilig
- // Größtenteils in privatem Besitz befindliche Gewerbeflächen

IV

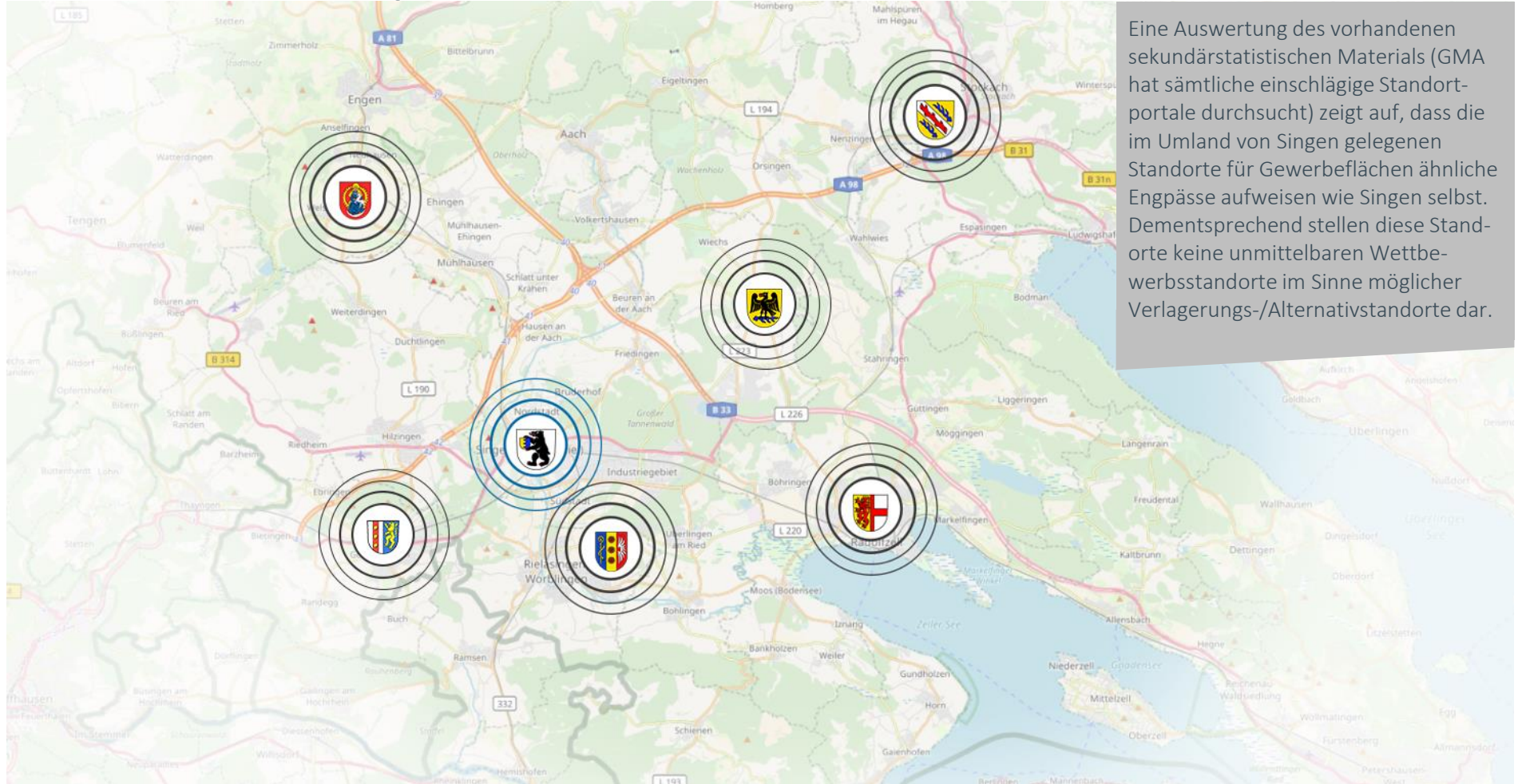
Regionale Wettbewerbssituation

| Regionale Wettbewerbsstandorte im Vergleich mit dem Gewerbestandort Singen |



REGIONALE WETTBEWERBSSITUATION

Karte 2: Wettbewerbsstandorte im Umland von Singen



Eine Auswertung des vorhandenen sekundärstatistischen Materials (GMA hat sämtliche einschlägige Standortportale durchsucht) zeigt auf, dass die im Umland von Singen gelegenen Standorte für Gewerbeflächen ähnliche Engpässe aufweisen wie Singen selbst. Dementsprechend stellen diese Standorte keine unmittelbaren Wettbewerbsstandorte im Sinne möglicher Verlagerungs-/Alternativstandorte dar.

Quelle: @ Open-Street-Map-Mitwirkende, GMA-Bearbeitung 2021

V

PRÄZISIERUNG DES GEWERBEFLÄCHEN- BEDARFS VOR DEM HINTERGRUND DER CORONA-PANDEMIE UND DER FLÄCHENVERÄNDERUNGEN Entwicklungs- und Vermarktungsaktivitäten

| Gewerbeflächennachfrage in der Stadt Singen bis 2030,
Vermarktungsmöglichkeiten und -strategien für die kommenden Jahre |

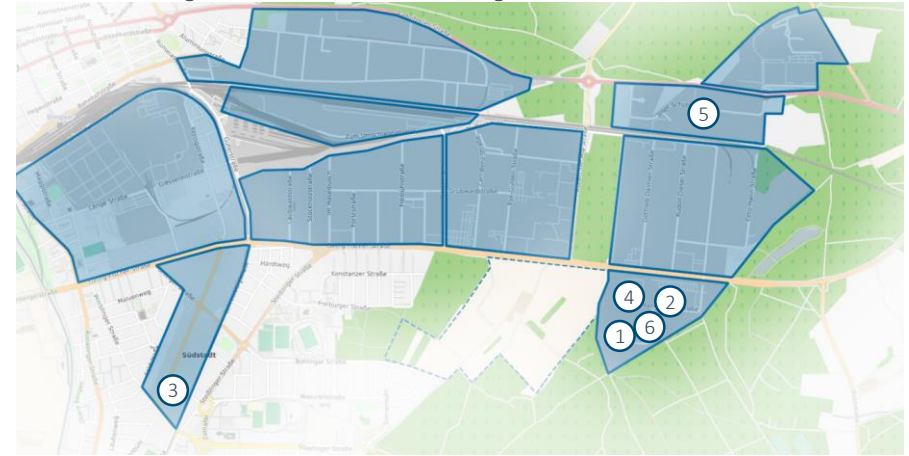
ENTWICKLUNGS- UND VERMARKTUNGSAKTIVITÄTEN SEIT 2016

Wie bereits in der Untersuchung im Jahr 2018 festgehalten, beeinflussen außer den allgemeinen Bestimmungsfaktoren auch individuelle örtliche Entwicklungen in Singen den Bedarf nach Gewerbeflächen. Dazu wurde die Entwicklung der Verkaufszahlen von Gewerbeflächen seit dem Jahr 2008 betrachtet. Es zeigt sich dabei, dass seit dem Jahr 2016 der Flächenverkauf deutlich abgenommen hat und größere Grundstücke nur noch selten veräußert wurden.¹ Ein Grund dafür sind u.a. die nicht vorhandenen Flächenpotenziale. Im Detail waren folgende größere Flächen auf dem Markt und wurden verkauft:

- Die größte im Zeitraum zwischen 2016 und 2021 verkaufte Fläche hatte eine Größe von 0,6 ha bzw. 6.266 m².
- Die weiteren veräußerten Flächen umfassten überwiegend zwischen 2.000 und 5.000 m² (0,2 – 0,5 ha). Größere Flächen konnten auf Grund des nicht mehr diversifizierten Gewerbeflächenportfolios der Stadt nicht veräußert werden.
- Es zeigt sich, dass die seit dem Jahr 2016 verkauften Gewerbeflächen überwiegend an lokale Unternehmer aus Singen verkauft wurden.

¹ Private Vermarktungsaktivitäten auf dem Immobilienmarkt liegen nicht im Einflussbereich der Stadt Singen

Karte 3: Gewerbegebietsstandorte in der Stadt Singen



(1) Grundstücksverkauf Flst.Nr. 2483/4 in der Tiefenreute mit 3.268 m²

(2) Grundstücksverkauf Flst.Nr. 2484 in der Tiefenreute mit **6.266 m²**

(3) Grundstücksverkauf Flst.Nr. 6937/66 Steißl. Str. 102 mit **333 m²**

(4) Grundstücksverkauf Flst.Nr. 2484/5 in der Tiefenreute mit **3.519 m²**

(5) Grundstücksverkauf Flst.Nrn. 12402/1 und 12411 (Kreisverkehr Wendehammer) in Hardmühl-Nord mit insgesamt **3.382 m²**

(6) Grundstücksverkauf Flst.Nr. 2484/2 in der Tiefenreute mit **5.182 m²**

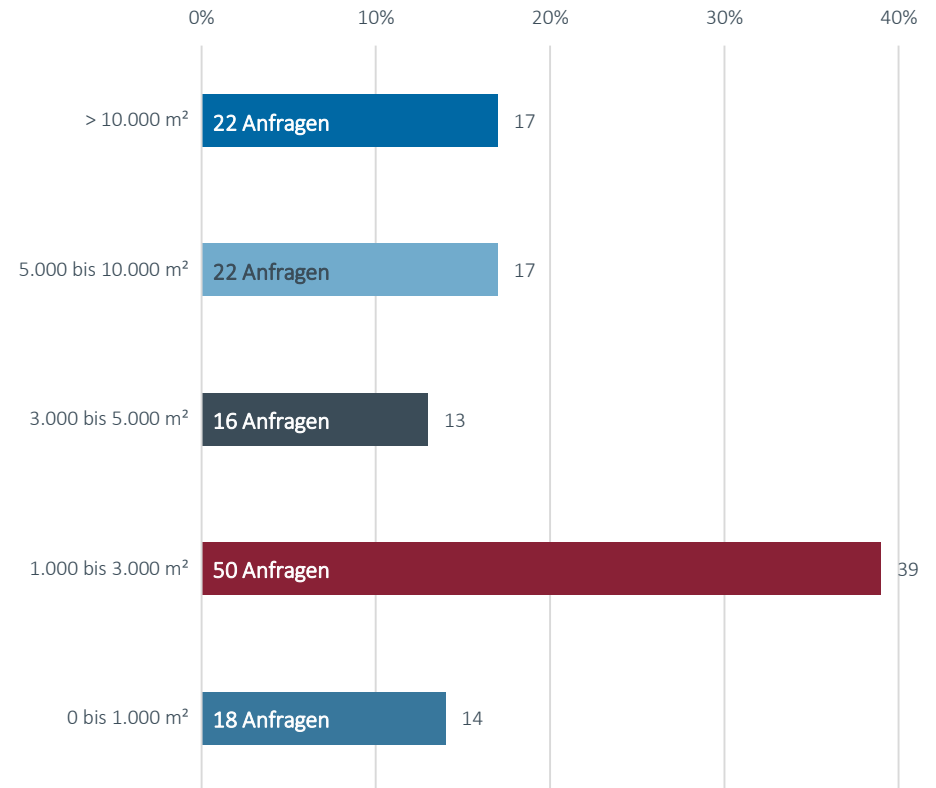
ENTWICKLUNGS- UND VERMARKTUNGSAKTIVITÄTEN SEIT 2016

Für Flächenanfragen von Unternehmen / Investoren in Singen steht die kommunale Wirtschaftsförderung sowie die Abteilung Liegenschaften als Ansprechpartner zur Verfügung. Erwartungsgemäß gibt es in Singen ebenfalls eine Vielzahl von Anfragen aus dem Bereich Handel. Für die gezielte Standortlenkung in diesem Segment besteht ein Einzelhandelskonzept und ein Gewerbeflächenkonzept, das nun fortgeschrieben werden soll.

Die Wirtschaftsförderung der Stadt Singen hat seit dem Jahr 2008 insgesamt 423 Unternehmensanfragen systematisiert erhoben, davon 197 Anfragen seit dem Jahr 2016. Im Durchschnitt ergibt dies eine Anzahl von rd. 39 - 40 dokumentierten Flächenanfragen pro Jahr. Neben den bereits erwähnten Anfragen aus dem Einzelhandel sind v. a. traditionelle Nachfrager aus Industrie, Handwerk und Logistik unter den Interessenten. Es zeigt sich jedoch, dass sich zunehmend auch Anfragen aus Bereichen, die nicht dem klassischen Gewerbe zuzuordnen sind, häufen. Neben Dienstleistungsbetrieben aller Art sind dies auch Anfragen für Vergnügungsstätten oder Sporteinrichtungen. Die hohe Zahl der Anfragen und die diversifizierte Herkunft der Anfragen verdeutlichen den Druck auf die Gewerbegebiete, der in Singen besteht.

Kategorisiert man die Anfragen hinsichtlich ihrer Größe, so zeigt sich, dass überwiegend kleine Flächen (< 3.000 m²) nachgefragt werden. Dabei handelt es sich neben Anfragen aus dem Handwerk häufig um Nutzungen die hinsichtlich ihrer baurechtlichen Zulässigkeit auch in Wohn- oder Mischgebieten zu realisieren sind (z.B. Dienstleistungen, therapeutische Anbieter, Sport-/ Freizeitstudios oder kleinflächiger Einzelhandel). Eine Ansiedlung dieser Betriebe in Gewerbegebieten muss dabei mit den konzeptionellen städtebaulichen Entwicklungszielen der Stadt Singen abgeglichen werden.

Abb. 9: Anzahl der Grundstücksanfragen mit Flächenbedarf



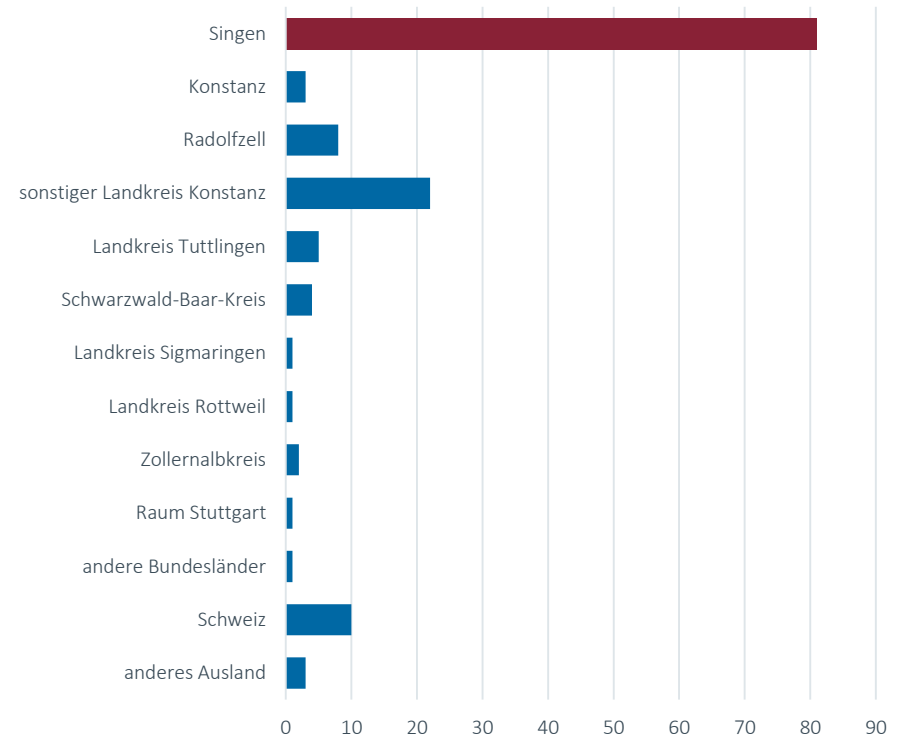
Nachfrage hauptsächlich zwischen 1.000 - 3.000 m² Flächengröße!
Größere Anfragen sind ebenfalls zu beachten (5.000 - > 10.000 m²)!

ENTWICKLUNGS- UND VERMARKTUNGSAKTIVITÄTEN SEIT 2016

Hinsichtlich der Herkunft der Nachfrage seit 2016 zeigt sich, dass wie bei den Flächenverkäufen der Großteil aus Singen oder der Bodenseeregion stammt. Mehr als ein Drittel aller Nachfragen stammt aus der Stadt Singen selbst, weitere rd. 18 % aus Kommunen um den Bodensee in einem Radius von ca. 30 - 40 km. Anders als bei den Flächenverkäufen wird jedoch auch deutlich, dass die Anfragen nach Flächen nicht auf Interessenten aus dem Wirtschaftsraum Hochrhein-Bodensee begrenzt sind. So gab es auch Anfragen von Betrieben und Unternehmen aus Deutschland, der Schweiz oder anderen europäischen oder internationalen Ländern. Diese Anfragen machen insgesamt rd. 8 % aus.

Zusammenfassend lässt sich zur Untersuchung der Flächenanfragen an die städtische Wirtschaftsförderung bzw. die Abteilung Liegenschaften festhalten, dass obwohl die Stadt Singen auf Grund des fehlenden Flächenportfolios kaum aktive Standortvermarktung betreibt, eine hohe Flächennachfrage besteht. Zwar deutet sich in den letzten Jahren ein leichter Rückgang der Nachfrage an, ein Abbruch ist keinesfalls zu erwarten.

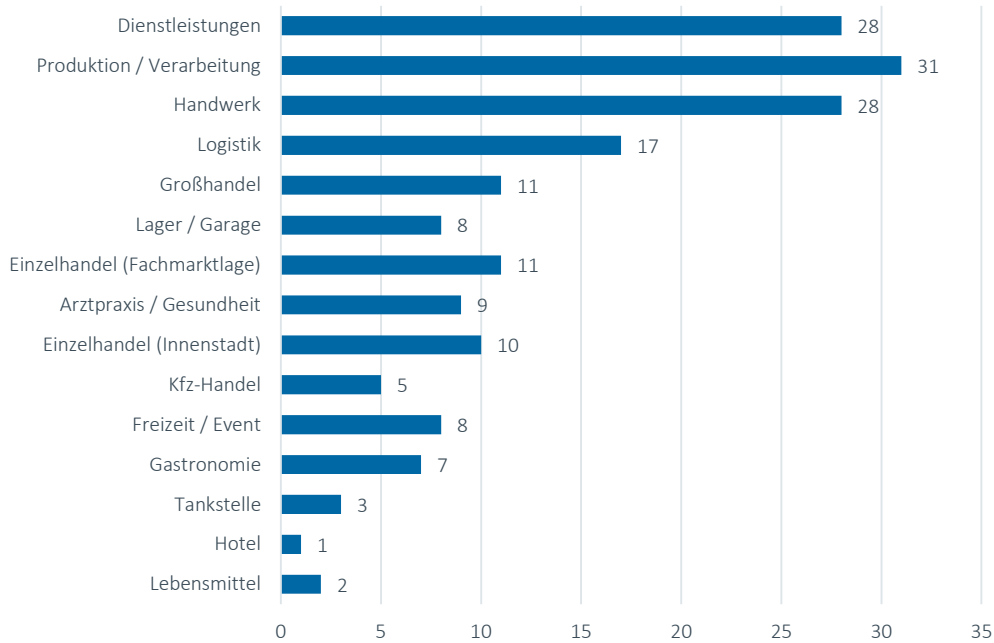
Abb. 10: Anzahl der Grundstücksanfragen mit Flächenbedarf



Nachfrage überwiegend aus Singen selbst!

ENTWICKLUNGS- UND VERMARKTUNGSAKTIVITÄTEN SEIT 2016

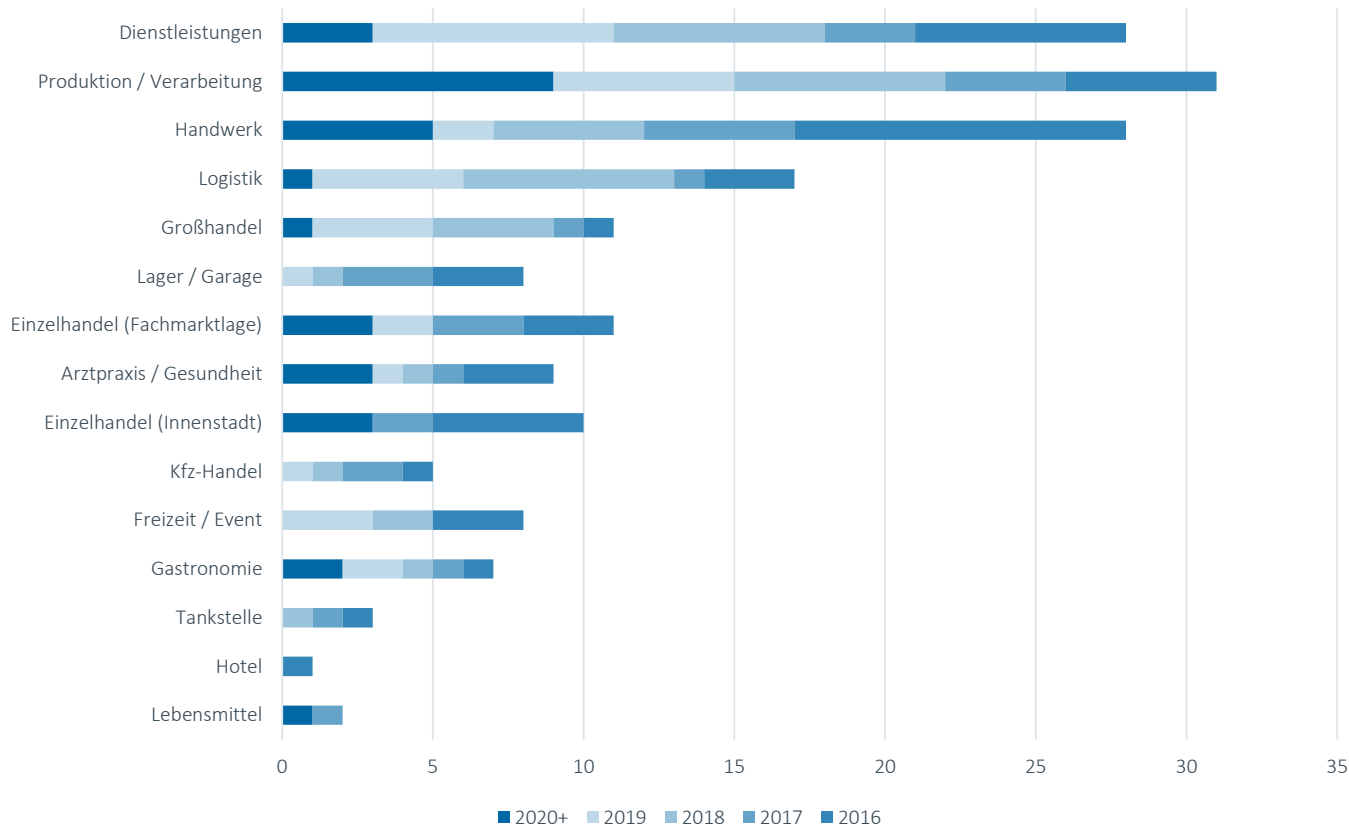
Abb. 11: Nachfrage nach Branchen seit Januar 2016



Die seit Januar 2016 nachfragenden Branchen werden durch die Bereiche Produktion, Dienstleistung und Handwerk dominiert!

ENTWICKLUNGS- UND VERMARKTUNGSAKTIVITÄTEN SEIT 2016

Abb. 12: Nachfrage seit Januar 2016 nach Branchen und Jahr



Die Nachfrage im Bereich Produktion und Verarbeitung verzeichnet seit dem Jahr 2020 einen deutlichen Anstieg (nachgefragte Flächengrößen: von 1.200 m² bis 50.000 m² Gewerbefläche)!

VI

QUANTITATIVE GEWERBEFLÄCHEN- PROGNOSE SINGEN

| Ermittlung des jährlichen Gewerbeflächenbedarfs
für die Stadt Singen, Zusammenfassung der quantitativen
Flächennachfrage, Abgleich der Prognoseergebnisse |

QUANTITATIVE GEWERBEFLÄCHENPROGNOSE SINGEN

Um den besonderen Gewerbeflächenbedarf unter der „besonderen Situation“ in Singen zu begründen, wird nachfolgend ein Singen-spezifischer multiperspektivischer Ansatz zur Gewerbeflächenbedarfsermittlung verfolgt. Die Methodik basiert im Wesentlichen auf folgenden drei Untersuchungsperspektiven:



Perspektive 1:
Wissenschaftliches GIFPRO-Modell
zur Gewerbeflächenprognose



Perspektive 2:
Priorisierte Flächenvermarktung in Singen

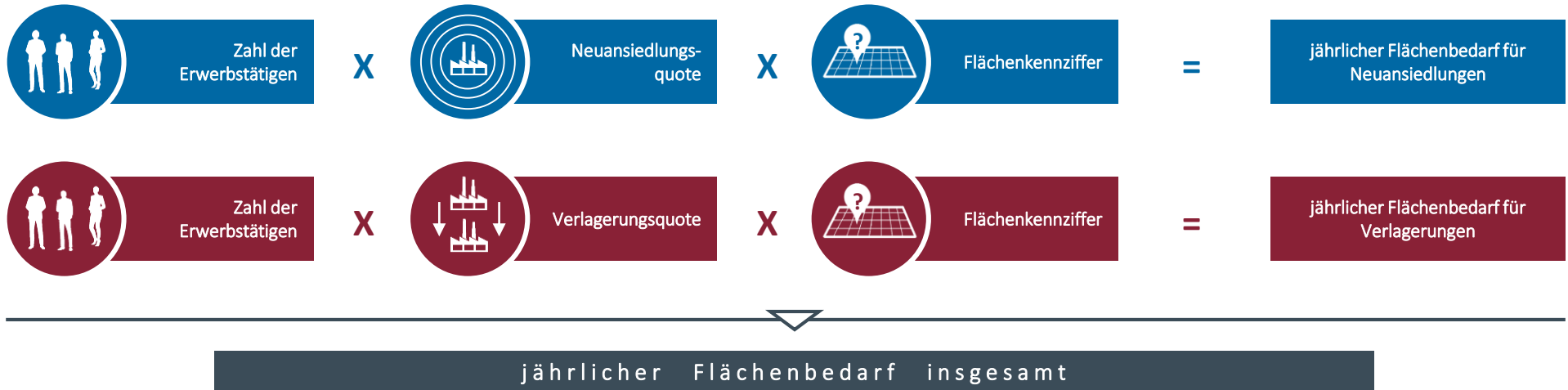


Perspektive 3:
Fokus Tiefenreute I-III –
realer Verkaufshorizont

Die wesentlichen Ergebnisse werden auf den nachfolgenden Seiten dargestellt und letztendlich in einem Nachfrageprofil des besonderen Bedarfs in Singen zusammengefasst.

PERSPEKTIVE 1: QUANTITATIVE GEWERBEFLÄCHENPROGNOSE NACH GIFPRO-BASISMODELL

Abb. 13: Berechnungsschema für Flächenprognose nach GIFPRO



Das in der Planungstheorie und -praxis präferierte GIFPRO-Modell zur nachfrageorientierten Flächenbedarfsprognose wurde auch in der vorliegenden Teilaktualisierung verwendet. Wie schon in der Fortschreibung des „Gewerbeflächenentwicklungskonzept 2030“ aus dem Jahr 2018¹ beruht die aktualisierte Prognose auf einem mehrstufigen Verfahren, dem Flächenkennziffern sowie Neuansiedlungs- und Verlagerungsquoten bezogen auf die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zugrunde liegen. Auf diese Weise ist eine Gegenüberstellung des 2018 prognostizierten Flächenbedarfs und der vorliegenden Aktualisierung möglich.

¹ Quelle: Vgl. GMA-Gewerbeflächenentwicklungskonzept für die Stadt Singen (Datenbasis 2018). S.43 f.

PERSPEKTIVE 1: QUANTITATIVE GEWERBEFLÄCHENPROGNOSE NACH GIFPRO-BASISMODELL

Tabelle 1: Aktualisierte Prognose des zusätzlichen Gewerbeflächenbedarfs in Singen bis in das Jahr 2032

Ermittlung der gewerbeflächenbeanspruchenden Erwerbstätigen		Anzahl Erwerbstätige 2021	Anrechnungsfaktor	Gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte
Wirtschaftsbereich				
Produzierendes Gewerbe	Emissionsintensives Gewerbe*	3.167	1	3.167
	Emissionsarmes Gewerbe**	7.275	1	7.275
Sonstiges Gewerbe	Handel	3.288	0,5	1.644
	Gastgewerbe	419	0,2	84
	Logistik, Lagerhaltung	2.499	1	2.499
	Dienstleistungen	9.782	0,15	1.467
Insgesamt		26.430	0,61	16.136

Quelle: GMA Berechnungen 2022 auf Datenbasis der Beschäftigungsstatistik der Bundesagentur für Arbeit (2021); zum Anteil der Gewerbeflächen beanspruchenden Beschäftigten, Neuansiedlungs- und Verlagerungsquoten sowie Flächenkennziffern vgl. u. a. Bonny 2002, ILS 2002, BMVBS/BBR 2007, Erfahrungswerte aus Gewerbeflächenprognosen anderer Städte und Regionen

*** emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe:** verursachen zumeist starke bzw. das Umfeld störende Emissionen; sind oft flächen- und verkehrintensiv, z. B.:

- Gewinnung von Steinen und Erden, sonstiger Bergbau
- Herstellung von Textilien
- Herstellung von Bekleidung (50 % e.-intensiv, 50 % e.-arm)
- Herstellung von Leder, Lederwaren und Schuhen
- Herstellung von Holz-, Flecht-, Korb- und Korkwaren (ohne Möbel)
- Herstellung von Papier, Pappe und Waren daraus
- Herstellung von Druckerzeugnissen; Vervielfältigung von bespielten Ton-,Bild- und Datenträgern
- Verlagswesen
- Kokerei und Mineralölverarbeitung
- Herstellung von chemischen Erzeugnissen
- Herstellung von pharmazeutischen Erzeugnissen
- Herstellung von Gummi- und Kunststoffwaren
- "Herstellung von Glas und Glaswaren, Keramik, Verarbeitung von Steinen und Erden"
- Metallerzeugung und -bearbeitung
- Herstellung von Metallerzeugnissen
- Maschinenbau (50 % e.-intensiv, 50 % e.-arm)
- Herstellung von Kraftwagen und Kraftwagenteilen (50 % e.-intensiv, 50 % e.-arm)
- Herstellung von Möbeln (50 % e.-intensiv, 50 % e.-arm)
- Herstellung von sonstigen Waren (50 % e.-intensiv, 50 % e.-arm)
- Sammlung, Behandlung und Beseitigung von Abfällen; Rückgewinnung

(Eine amtliche Definition des „emissionsintensiven Gewerbes“ liegt nicht vor.)

**** emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe:** gering emittierende Unternehmen und Branchen; weniger verkehrs- und flächenintensiv als emissionsintensive Produzenten, z. B.:

- Herstellung von Nahrungs- und Futtermitteln
- Getränkeherstellung
- Tabakherstellung
- Herstellung von Bekleidung (50 % e.-intensiv, 50 % e.-arm)
- Maschinenbau (50 % e.-intensiv, 50 % e.-arm)
- Reparatur und Installation von Maschinen und Ausrüstungen
- Herstellung von Datenverarbeitungsgeräten, elektronischen und optischen Erzeugnissen
- Herstellung von elektrischen Ausrüstungen
- Herstellung von Kraftwagen und Kraftwagenteilen (50 % e.-intensiv, 50 % e.-arm)
- Sonstiger Fahrzeugbau
- Herstellung von Möbeln (50 % e.-intensiv, 50 % e.-arm)
- Herstellung von sonstigen Waren (50 % e.-intensiv, 50 % e.-arm)

(Eine amtliche Definition des „emissionsarmen Gewerbes“ liegt nicht vor.)

PERSPEKTIVE 1: QUANTITATIVE GEWERBEFLÄCHENPROGNOSE NACH GIFPRO-BASISMODELL (OHNE HANDEL, LOGISTIK)

Tabelle 2: Aktualisierte Prognose des zusätzlichen Gewerbeflächenbedarfs in Singen bis in das Jahr 2032

Ermittlung des zusätzlichen Nettogewerbeflächenbedarfs 2032		Flächenangaben in m ²						in ha	
Wirtschaftsbereich		E.-intensives Gewerbe	E.-armes Gewerbe	Handel	Gastgewerbe	Logistik, Lagerhaltung	Dienstleistungen	Insgesamt		
Gewerbeflächenbeanspruchende Erwerbstätige		3.167	7.275	1.644	84	2.499	1.467	16.136		
Neuansiedlungen	Neuansiedlungsquote pro 100 Erwerbstätige	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15			
	Flächenkennziffer in m ² pro Erwerbstätigen	225	225	225	225	225	225			
	Flächenbedarf für Neuansiedlungen in m ² pro Jahr	1.069	2.455	555	28	843	495	5.446	0,5	
	Flächenbedarf für Neuansiedlungen 2022 bis 2032 in m² (11 Jahre)	11.757	27.008	6.103	312	9.278	5.446	59.905	6,0	
Verlagerungen	Verlagerungsquote pro 100 Erwerbstätige	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7			
	Flächenkennziffer in m ² pro Erwerbstätigen	225	225	225	225	225	225			
	Flächenbedarf für Verlagerungen in m ² pro Jahr	4.988	11.458	2.589	132	3.936	2.311	25.414	2,5	
	Flächenbedarf für Verlagerungen 2022 bis 2032 in m² (11 Jahre)	54.868	126.039	28.482	1.455	43.295	25.416	279.556	28,0	
Flächenbedarf gesamt bis 2032 in m² (netto)¹		66.626	153.048	34.586	1.767	52.573	30.862	339.461	33,9	
Zusätzlicher Flächenbedarf	Bedarf für sonstige Nutzungen (zzgl. rd. 10 % des gesamten Netto-Flächenbedarfs)	6.663	15.305	3.459	177	5.257	3.086	33.946	3,4	
	Erschließungsflächen (zzgl. rd. 25 % des gesamten Netto-Flächenbedarfs + sonstiger Bedarf)	18.322	42.088	9.511	486	14.457	8.487	93.352	9,3	
Flächenbedarf gesamt bis 2032 in m² (brutto)²		91.610	210.441	47.555	2.430	72.287	42.435	466.759	46,7	
Wiedernutzbare Flächen	Wiedernutzbare Flächen durch verlagerte Betriebe (25 % pro Jahr)	1.247	2.865	647	33	984	578	6.354	0,6	
	Wiedernutzbare Flächen durch verlagerte Betriebe bis 2032 (11 Jahre)	13.717	31.515	7.117	363	10.824	6.358	69.894	7,0	
Finaler Flächenbedarf	Flächenbedarf abzüglich wiedernutzbare Flächen pro Jahr	7.081	16.266	3.676	188	5.588	3.280	36.079	3,6	
	Flächenbedarf abzüglich wiedernutzbare Flächen bis 2032 (11 Jahre)	77.893	178.926	40.438	2.067	61.463	36.077	396.865	39,7	
Flächenbedarf ohne Logistik und Handel bis 2032 (11 Jahre)								294.963	29,5	
Flächenbedarf ohne Logistik und Handel pro Jahr								26.815	2,7	

Quelle: GMA Berechnungen 2022 auf Datenbasis der Beschäftigungsstatistik der Bundesagentur für Arbeit (2021); zum Anteil der Gewerbeflächen beanspruchenden Beschäftigten, Neuansiedlungs- und Verlagerungsquoten sowie Flächenkennziffern vgl. u. a. Bonny 2002, ILS 2002, BMVBS/BBR 2007, Erfahrungswerte aus Gewerbeflächenprognosen anderer Städte und Regionen

¹ und ² Nettofläche = Fläche für betriebliche Produktion und Repräsentation sowie Flächen für innere Erschließung (u. a. Hofflächen sowie Mitarbeiterparkplätze) und betriebliche Grünanlagen. Bruttofläche = Nettofläche zzgl. Erschließungsflächen (öffentliche Verkehrswege) sowie öffentliche Grünflächen.

PERSPEKTIVE 1: QUANTITATIVE GEWERBEFLÄCHENPROGNOSE NACH GIFPRO-BASISMODELL

Aus der aktualisierten Berechnung lassen sich folgende Erkenntnisse ziehen:

- /// Der rechnerisch ermittelte zusätzliche Gewerbeflächenbedarf für das verarbeitende Gewerbe (emissionsintensiv und -arm, inkl. Baugewerbe) sowie für sonstige Gewerbe (darunter Handel, Gastgewerbe, Logistik/Lagerhaltung, Dienstleistungen) beläuft sich bis 2032 auf ca. 33,9 ha.
- /// Weiterhin werden Flächen für sonstige Nutzungen (z. B. öffentliche Einrichtungen, Sporteinrichtungen, Vergnügungsstätten) in Höhe von ca. 3,4 ha sowie Erschließungsflächen im Umfang von rd. 9,3 ha planerisch erforderlich, woraus sich ein summierter Flächenneubedarf in einer Größenordnung von rd. 46,7 ha ableiten lässt (Bruttofläche).
- /// Abzüglich wiedernutzbarer Flächen in Höhe von rd. 7,0 ha, die sich aus Verlagerungsaktivitäten innerhalb der Stadt Singen ergeben, verbleibt ein finaler Flächenbedarf von rd. 39,7 ha bis 2032 bzw. rd. 3,6 ha pro Jahr für gewerbliche Aktivitäten (in) der Stadt Singen.
- /// Mit Verweis auf das Einzelhandelskonzept der Stadt Singen aus dem Jahr 2019 (darin u. a. Empfehlung zum Ausschluss von Einzelhandel in Gewerbegebieten) sowie der regelmäßig mit Logistik in Zusammenhang stehenden Auswirkungen hinsichtlich einer möglichen Schallbelastung sowie dem generellen intensiven Flächenanspruch werden diese Nutzungen aus der Bedarfsprognose herausgerechnet. **Daraus resultiert ein letztendlicher Flächenbedarf in Höhe von rd. 2,7 ha / Jahr bzw. rd. 29,5 ha bis 2032.** Dies entspricht einem Nettoflächenbedarf von rd. 2,3 ha / Jahr bzw. 25,3 ha bis 2032.

Vergleicht man die Gewerbeflächenprognose des Jahres 2022 mit jener aus dem Jahr 2018, zeigt sich, dass die Gesamtsummen der benötigten Gewerbeflächen nicht wesentlich voneinander abweichen. Die Summe der Gewerbeflächen, die bis zum Jahr 2032 benötigt werden, ist nur geringfügig gesunken. Gründe hierfür sind neben dem kürzeren Prognosezeitraum eine leicht gesunkene Anzahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigter als relevante Bezugsgröße für die Flächenbedarfsprognose. Im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie und den damit verbundenen Auswirkungen auf Wirtschaft und Flächennachfrage ist von einem kurzzeitigen Sondereffekt auszugehen. So wurden u. a. die Konjunkturprognosen seitens des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie zuletzt deutlich optimistischer als noch zu Anfang des Jahres 2021 bewertet. Auch für den Wirtschaftsstandort Singen wird von keinen langfristig anhaltenden Konjunkturreinbrüchen und in der Folge nicht von einem anhaltenden Rückgang bei der Gewerbeflächennachfrage ausgegangen. Vor dem Hintergrund, dass die Stadt Singen zwischen 2016 und 2022 – wenn auch in sehr begrenztem Umfang – Vermarktungsaktivitäten nachgehen konnte, ist das Gewerbeflächenangebot insgesamt weiter zurückgegangen. Im Umkehrschluss ist somit festzuhalten, dass sich die Gewerbeflächenverfügbarkeit weiter verschärft hat und nach wie vor ein erheblicher Flächenengpass zu konstatieren bleibt. Konkrete Aussagen über die Auswirkungen des Ukraine-Konfliktes auf die Gewerbeflächenprognose in Singen können zu jetzigem Zeitpunkt noch nicht getroffen werden.

PERSPEKTIVE 1: QUANTITATIVE GEWERBEFLÄCHENPROGNOSE NACH GIFPRO-BASISMODELL

Für die Gewerbeflächenentwicklung ist weiter festzuhalten:

- /// Vorhandene Baulücken sind in allen erfassten Gewerbegebieten relativ kleingliedrig und /oder in Privatbesitz. Ein Zwischenerwerb durch die Stadt oder eine Vermittlung von Kaufinteressenten gestaltete sich bislang schwierig. Größere Flächenreserven werden auf dem Markt bestenfalls als Bestandsimmobilie bzw. bebautes Grundstück angeboten.¹
- /// Größere zusammenhängende Gewerbeflächenpotenziale stehen ausschließlich auf der Entwicklungsfläche Tiefenreute-Bühl zur Verfügung. Diese reduzieren den Flächenfehlbetrag perspektivisch.

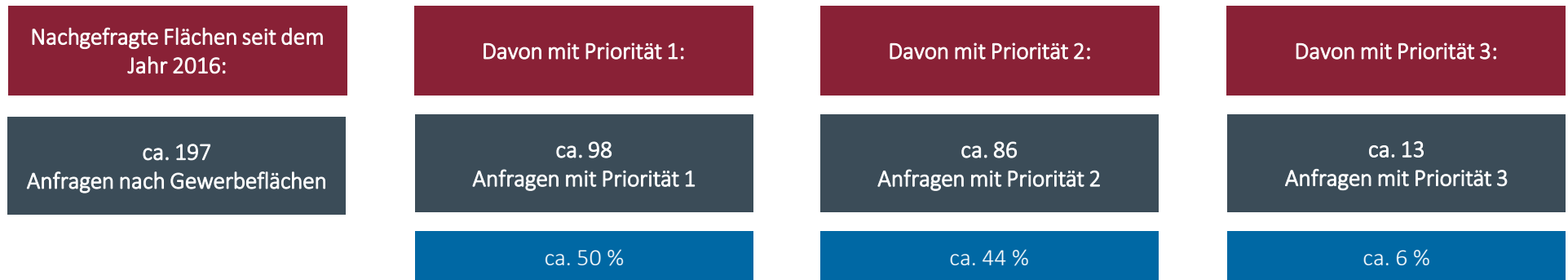
Für die weiteren Entwicklungen in Tiefenreute-Bühl bleiben die konzeptionellen Ansätze aus dem „Gewerbeflächenentwicklungskonzept 2030“ (Daten 2018) vor dem Hintergrund der sich nicht wesentlich veränderten Rahmenbedingungen erhalten.

¹Daten zu den Verhandlungen und Gesprächen mit den Eigentümern liegen vor, können jedoch aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht aufgeführt werden.

PERSPEKTIVE 2: PRIORISIERTE FLÄCHENVERMARKTUNG IN SINGEN

Um den für die Stadt Singen benötigten Bedarf an Gewerbeflächen und die „besonderen Situation“ in Singen zu verdeutlichen, wurden die seit dem Jahr 2016 nachgefragten Gewerbeflächen hinsichtlich ihrer verbindlichen Ansiedlungsabsichten wie folgt priorisiert:

- 1 Priorität 1: hoch - konkrete Nachfrage mit klarem räumlichen Bezug zu Singen und mehreren Kontakten
- 2 Priorität 2: mittel - räumlicher Bezug, aber Realisierung unwahrscheinlich oder nur Erstkontakt
- 3 Priorität 3: niedrig - Umsetzung unrealistisch oder Anfrage räumlich breit gestreut

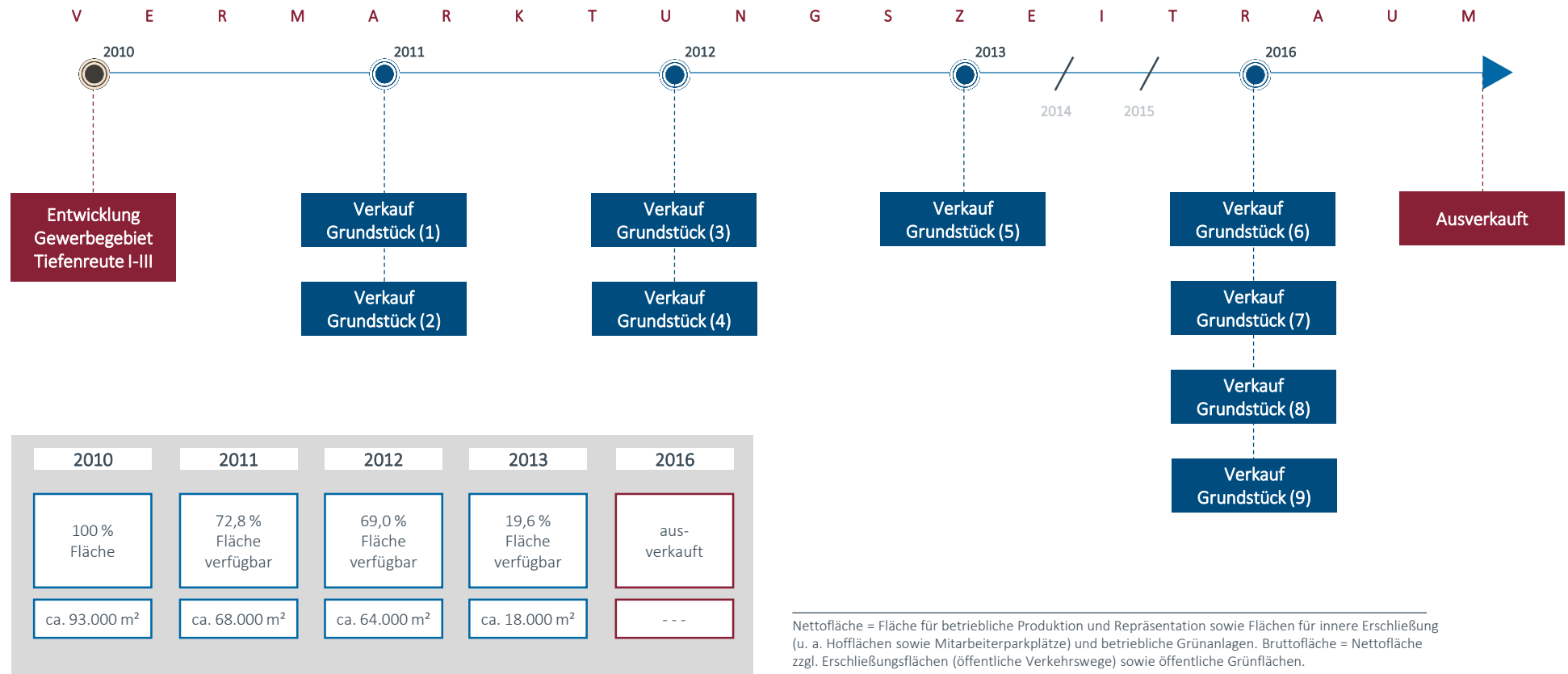


Von den rd. 197 nachgefragten Gewerbeflächen (seit 2016) sind rd. 50 % der Anfragen mit Priorität 1 (jede zweite nachgefragte Gewerbefläche) zu bewerten. Diese am höchsten priorisierten Anfragen mit klarem räumlichen Bezug zu Singen und verbindlichen Ansiedlungsabsichten umfassen eine Größenordnung von knapp 39 ha zwischen 2016 und dem 2. Quartal 2021. Hieraus lässt sich ein jährliches Nachfragepotenzial in Höhe von rd. 7,4 ha ableiten. Dabei konnte der Großteil verbindlicher Anfragen jedoch nicht befriedigt werden. Die hohe Zahl verdeutlicht den hohen Druck auf die in Singen bestehenden Gewerbegebiete sowie die insgesamt anhaltend hohe Attraktivität des Wirtschaftsstandortes Singen in der Region.

Nettofläche = Fläche für betriebliche Produktion und Repräsentation sowie Flächen für innere Erschließung (u. a. Hofflächen sowie Mitarbeiterparkplätze) und betriebliche Grünanlagen. Bruttofläche = Nettofläche zzgl. Erschließungsflächen (öffentliche Verkehrswege) sowie öffentliche Grünflächen.

PERSPEKTIVE 3: FOKUS TIEFENREUTE I-III – REALER VERKAUFSHORIZONT

Am besten lässt sich die hohe Gewerbeflächennachfrage am Beispiel des Gebietes Tiefenreute I-III darstellen. Seit Erschließung im Jahr 2010 konnte bis in das Jahr 2016 der gesamte Gewerbeflächenbestand der Tiefenreute im Umfang von rd. 9,3 ha erfolgreich vermarktet werden. Dies entspricht einem durchschnittlichen Flächenbedarf von rd. 2,3 ha unter Berücksichtigung von vier aktiven Verkaufsjahren.



FLÄCHENNACHFRAGE DES BESONDEREN BEDARFS IN SINGEN

Eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme ist nach § 165 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB nur dann zulässig, wenn das Wohl der Allgemeinheit die Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme erfordert, insbesondere zur Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten. Der Nachweis des erhöhten bzw. besonderen Bedarfs nach Gewerbeflächen und der „besonderen Situation“ in der Stadt Singen ergibt sich aus folgenden Gründen:

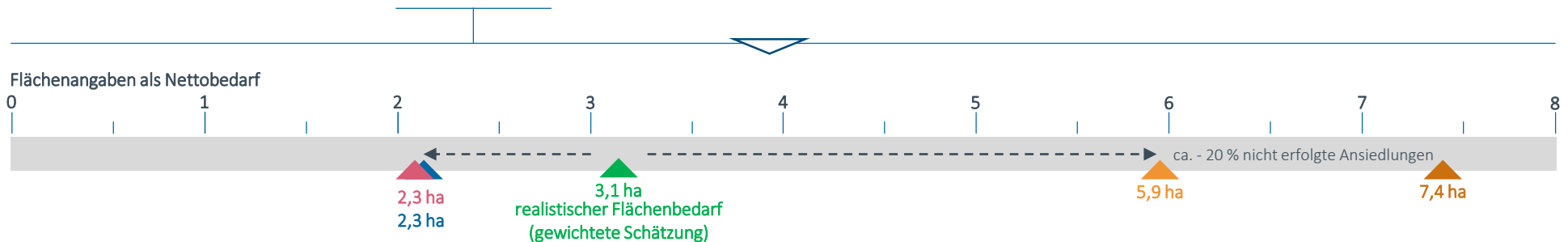
- /// Der Gewerbeflächenstandort Singen zeichnet sich nicht nur deutschlandweit, sondern auch in der Region in erster Linie durch seine besondere Standortgunst (Scharnierlage zur Schweiz und sehr gute verkehrliche Anbindung der Stadt, Autobahnkreuz) aus, welche sich in einer besonders hohen Nachfrage nach Gewerbeflächen in Singen widerspiegelt, wie bereits anhand der Zahlen zur Nachfrage belegt wurde.
- /// In Kapitel V wurde herausgearbeitet, dass nahezu alle Gewerbeflächen in Singen aktuell belegt¹ sind und selbst für die absehbare Bestandsentwicklung keine Gewerbeflächen zur Verfügung stehen. Der Großteil aller noch 2015 zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen in Singen ist nachweislich in den letzten Jahren vom Markt abgegangen.
- /// Der hohe Einpendlerüberschuss, auch im Verhältnis zu vergleichbaren Städten, verdeutlicht nochmals die besondere Standortgunst von Singen als Arbeitsplatzstandort und das hieraus abzuleitende über-durchschnittliche Interesse an Gewerbeflächen.
- /// Die Nachfragesituation und der Ansiedlungsdruck hat sich – trotz Corona-Pandemie und damit verbundene Einflüsse auf unternehmerische Aktivitäten sowie arbeitsmarktbezogene Effekte – kontinuierlich verstärkt. Die Nachfrage der Unternehmen hat sich durch Corona nicht wesentlich verringert; mit dem Wiederanlauf und dem Anspringen der Konjunktur wird die Nachfrage weiter „befeuert“.
- /// Die umliegenden Standorte, die eine ähnliche Standortgunst aufweisen (z. B. Konstanz oder Stockach), halten ebenfalls keine Gewerbeflächen vor. Auch im Umfeld der Stadt Singen ist somit kein adäquates bzw. ähnlich qualifiziertes Gewerbeflächenangebot vorhanden (keine Ausweichmöglichkeiten).
- /// In der Zusammenschau konnten für Singen keine nachfragedämpfenden Faktoren beim Gewerbeflächenbedarf festgehalten werden. Das jeweilige betriebliche Interesse zur Standortentwicklung in Singen fordert weitere Gewerbeflächenangebote in den kommenden Jahren.

¹ Hierbei handelt es sich nicht um eine bundesweite Entwicklung

FLÄCHENNACHFRAGE DES BESONDEREN BEDARFS IN SINGEN

Im Rahmen der multiperspektivischen Bedarfs- und Nachfrageanalyse konnte anhand drei unterschiedlicher methodischer Zugänge folgender zukünftiger Bedarfskorridor für Gewerbeflächen in der Stadt Singen ermittelt werden:¹

Ansatz	Nettobedarf	Bruttobedarf	Erläuterung
GIFPRO-Modell	2,3 ha	2,7 ha	Das wissenschaftlich fundierte GIFPRO-Prognosemodell stellt auf die lokalen Beschäftigungszahlen und den lokalen Arbeitsmarkt ab. Unter Berücksichtigung der nach Wirtschaftsgruppen aufgegliederten sozialversicherungspflichtig Beschäftigten sowie empirisch fundierten Flächenkennziffern, zusätzlichen Flächenbedarfen außerhalb des klassischen Gewerbe sowie Erschließungsflächen wird ein jährlicher Gewerbeflächenbedarf von rd. 2,3 ha netto rechnerisch ermittelt (ohne die Nachfragegruppen Handel und Logistik).
Priorisierte Flächenanfragen	7,4 ha	8,7 ha	Die priorisierte Auswertung der seit 2016 bei der Stadt Singen eingegangenen Flächenanfragen zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben brachte unter Beachtung einer unterstellten Verbindlichkeit der Ansiedlungsabsichten einen durchschnittlichen jährlichen Flächenbedarf von rd. 7,4 ha netto zwischen 2016 und 2022 hervor („wenn tatsächlich jede Flächenanfrage von städtischer Seite bedient und zu einer Ansiedlung führen würde“).
Realer Verkaufshorizont (Tiefenreute I-III)	2,3 ha	2,7 ha	Anhand des Vermarktungsbeispiels der Tiefenreute I-III konnte verdeutlicht werden, dass in einem Zeitraum von rd. 4 Jahren ohne größere proaktive Vermarktungsaktivitäten der Stadt Singen alle verfügbaren Flächen restlos vermarktet wurden. Bei einer Gesamtfläche von rd. 9,3 ha (netto) entspricht dies einem durchschnittlichen jährlichen Bedarf von rd. 2,3 ha (netto) .



¹ Die durch Verlagerungen wieder frei werdenden Flächen wurden berücksichtigt.

FLÄCHENNACHFRAGE DES BESONDEREN BEDARFS IN SINGEN

Stellt man die rechnerische Bedarfsprognose von rd. 2,3 ha netto pro Jahr einerseits und die konkreten Flächennachfragen von rd. 7,4 ha netto pro Jahr andererseits gegenüber, so ergibt sich eine große Spannweite. Dabei kann eine tendenzielle Unterschätzung des Bedarfs im Rahmen der rechnerischen Bedarfsprognose nach GIFPRO nicht ausgeschlossen werden, da sie den lokalspezifischen Ansiedlungs- bzw. Erweiterungsdruck der letzten Jahren infolge lokaler unternehmerischer Entscheidungen sowie mangels verfügbarer Gewerbeflächen aus methodischen Gründen nur eingeschränkt abbilden kann. Auf der anderen Seite stellen die konkreten Flächennachfragen sicherlich die obere Grenze bzw. eine tendenzielle Überschätzung des realen Flächenbedarfs dar, da selbst bei ausreichender Flächenverfügbarkeit nicht jede Anfrage am Ende zu einer Ansiedlung führen würde.

Unter Berücksichtigung aller drei Erkenntnisquellen und unter Annahme, dass schätzungsweise 20 % der konkreten Flächenanfragen nicht zu einer Ansiedlung führen würden (5,9 ha; konservativer Ansatz), ist von einem **Gewerbeflächenbedarf in Höhe von ca. 3,1 ha pro Jahr** bzw. 34,1 ha bis 2032 (Nettofläche; gewichtete Schätzung) auszugehen.

Ausgehend von den faktischen Verhältnissen vor Ort und den getroffenen Annahmen gilt:

- /// Gesamter Nettogewerbeflächenbedarf in Höhe von 34,1 ha bis 2032 (3,1 ha pro Jahr).
- /// Abzüglich der noch vorhandenen Flächen von 4,3 ha netto (bzw. 5 ha brutto) verbleibt ein Nettogewerbeflächenbedarf in Höhe von 29,8 ha bis ins Jahr 2032.

Die geplante Entwicklung des Gewerbegebiets Tiefenreute-Bühl mit einer Größe von rd. 25 ha (netto) würde einen erheblichen Beitrag zur Abmilderung des konstant hohen Ansiedlungsdrucks in der Stadt Singen leisten.

Verzeichnisse und Anhang



VERZEICHNISSE UND ANHANG

Kartenverzeichnis

- /// **Karte 1:** Gewerbegebietsstandorte in der Stadt Singen (Bestand)
- /// **Karte 2:** Wettbewerbsstandorte im Umland von Singen
- /// **Karte 3:** Gewerbegebietsstandorte in der Stadt Singen
- /// **Karte 4:** Mögliche Entwicklung Gewerbegebiet Tiefenreute 4

Tabellenverzeichnis

- /// **Tabelle 1:** Aktualisierte Prognose des Gewerbeflächenbedarfs in Singen bis zum Jahr 2030
- /// **Tabelle 2:** Aktualisierte Prognose des Gewerbeflächenbedarfs in Singen bis zum Jahr 2030
- /// **Tabelle 3:** Anforderungen und Merkmale von Gewerbeflächen nach ausgewählten Wirtschaftsgruppen
- /// **Tabelle 4:** Planungsrelevante Aspekte ausgewählter Wirtschaftsgruppen
- /// **Tabelle 5:** Anforderungen und Merkmale von Gewerbeflächen nach ausgewählten Wirtschaftsgruppen

Abbildungsverzeichnis

- /// **Abbildung 1:** Untersuchungsablauf Gewerbeflächenentwicklungskonzept Stadt Singen
- /// **Abbildung 2:** Umsatzentwicklungen ausgewählter Branchen unter dem Einfluss der Corona-Pandemie
- /// **Abbildung 3:** Umsatz der Logistikbranche unter Einfluss der Corona-Pandemie (in Mrd. Euro)
- /// **Abbildung 4:** Umsatzveränderung 2020 (mit Corona) zum Vorjahr 2019 (ohne Corona) in %
- /// **Abbildung 5:** Entwicklung der Beschäftigtenstrukturen unter Einfluss der Corona-Pandemie in Deutschland
- /// **Abbildung 6:** Arbeitsmarktentwicklung für den Kreis Konstanz
- /// **Abbildung 7:** Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Stadt Singen
- /// **Abbildung 8:** Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach Wirtschaftsbereichen in Singen
- /// **Abbildung 9:** Anzahl der Grundstücksanfragen mit Flächenbedarf
- /// **Abbildung 10:** Anzahl der Grundstücksanfragen mit Flächenbedarf
- /// **Abbildung 11:** Nachfrage nach Branchen seit Januar 2016
- /// **Abbildung 12:** Nachfrage seit Januar 2016 nach Branchen und Jahr
- /// **Abbildung 13:** Berechnungsschema für Flächenprognose nach GIFPRO



Im Auftrag :

Stadt Singen
Hohgarten 2
78224 Singen



Erstellt durch:

Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Hohenzollernstraße 14
71638 Ludwigsburg



Telefon 07141 9360 – 0
per Mail info@gma.biz