

Anlage

B	Fortschreibung der Gewerbeflächenbedarfsprognose Sachstand Ergebnis der Unternehmensbefragung, Sachstand Landesentwicklungsplan NRW (Entwurf) und Regionalplanung • Sachstandsbericht zu den Ergebnissen der Unternehmensbefragung
----------	---

BGS

BGS · Postfach 50 01 06 · 44201 Dortmund · Dr. Rainer Kahnert

Büro für Gewerbeplanung
und Stadtentwicklung

Fon 0231 / 1886110

Fax 0231 / 1886111

Email bgs Kahnert@web.de

Fortschreibung Gewerbeflächenbedarfsanalyse Bielefeld

**Sachstandsbericht
zu den Ergebnissen
der Unternehmensbefragung**

Dortmund, 20.08.2015

1 Vorbemerkung

Das Bauamt der Stadt Bielefeld hat das Büro für Gewerbeplanung und Stadtentwicklung Dortmund mit einer Fortschreibung des Gewerbeflächenkonzeptes aus dem Jahr 2005 beauftragt. Mit dieser Aktualisierung sollen konzeptionelle Grundlagen geschaffen werden, um im Hinblick auf die evtl. gegebene Notwendigkeit der Ausweisung neuer gewerblicher Bauflächen die Vorgaben des in Aufstellung befindlichen Landesentwicklungsplanes und der nachfolgenden Aufstellung des Regionalplanes mit den Erfordernissen der wirtschaftlichen Entwicklung in Einklang zu bringen und die notwendigen Maßnahmen zur Überwindung evtl. bestehender Restriktionen zu identifizieren.

Zentraler Bestandteil der Untersuchung ist die Ermittlung des zukünftigen gewerblichen Flächenbedarfes. Diese Bedarfsermittlung basiert auf zwei Ansätzen: einer modelltheoretischen Berechnung auf der Basis der Beschäftigtenzahlen der gewerbeflächenrelevanten Branchen in Bielefeld und einer schriftlichen Umfrage unter allen gewerbeflächenrelevanten Betrieben in Bielefeld.

Mit dieser Unternehmensbefragung wird vor allem die voraussichtliche Gewerbeflächennachfrage erfasst, die durch Verlagerungen bereits in Bielefeld ansässiger Betriebe entsteht. Untersuchungen in der Vergangenheit haben ergeben, dass diese Verlagerungen den weit überwiegenden Teil der Flächennachfrage ausmachen. Nicht erfasst wird hierbei die Nachfrage durch Betriebsneugründungen und Ansiedlungen von außerhalb; der entsprechende Flächenbedarf wird in den modelltheoretischen Berechnungen berücksichtigt.

Die Umfrage wurde in zwei Runden im Januar und im März 2015 durchgeführt. Der Rücklauf der Fragebögen war auf Mitte März terminiert, erfolgte allerdings bis Anfang Juni, da einige große Unternehmen um eine Verlängerung der Antwortfrist gebeten hatten.

Die wesentlichen Ergebnisse sind nachfolgend dargestellt.

2 Vorgehensweise

Die Befragung richtete sich an alle gewerbeflächenrelevanten Betriebe in Bielefeld; erfasst wurden die Betriebe

- des Produzierenden Gewerbes;
- des Baugewerbes;
- der gewerbeflächenrelevanten Betriebe des Handwerks (d.h. ohne Ladenhandwerk),
- das Kfz-Gewerbes und des Zweiradhandels;
- des Großhandels;
- des Transport- und Logistikgewerbes
- der gewerbeflächenrelevanten Dienstleistungsunternehmen.

Von der Befragung wurden folgende Betriebsgruppen ausgenommen:

- **Großflächige Einzelhandelsbetriebe:** Der Flächenbedarf dieser Gruppe wird in dieser Untersuchung in Übereinstimmung mit dem Auftraggeber explizit nicht behandelt. Da das Adressmaterial u.U. noch Einzelhandelsbetriebe enthalten konnte, wurde im Zuge der Umfrage überprüft, ob es sich um irrtümlicherweise angeschriebene Einzelhandelsbetriebe oder um Betriebe des Handwerks bzw. der Kfz-Branche, die sich selbst als Einzelhändler bezeichnen, handelte. Die als Einzelhandelsbetriebe identifizierten Adressen wurden ausgesondert.
- **Betriebe des Ladenhandwerks** (z.B. Bäcker, Metzger Eishersteller). Diese Betriebe treten in der Regel nicht als Nachfrager von Gewerbeflächen auf, sondern nehmen Standorte in den Einzelhandelsbereichen oder Wohnbereichen in Anspruch und sind daher ebenfalls nicht gewerbeflächenrelevant.
- **Sonstige Gewerbeflächennachfrager:** Dabei handelt es sich um eine sehr heterogene Gruppe von Betrieben, die nicht unbedingt einen Standort in einem Gewerbegebiet benötigen, jedoch dort häufig vorzufinden sind und auch bei der Nachfrage berücksichtigt werden müssen. Beispielhaft sind zu nennen: Kommerzielle Freizeiteinrichtungen (Tenniscenter, Bowlingcenter, Fitnesscenter etc.), Diskotheken, gemeinnützige Einrichtungen, öffentliche Betriebe etc. Eine Erfassung dieser Betriebe ist sehr schwierig und mit herkömmlichen Befragungen nicht zu leisten, da sich diese Betriebe auch nicht immer eindeutig abgrenzen lassen. Erdsatzweise muss hier mit einem pauschalen Aufschlag von 10% auf den ermittelten Gewerbeflächenbedarf gearbeitet werden.

Die Befragung wurde in Zusammenarbeit mit dem Bauamt der Stadt Bielefeld und der WE-GE Wirtschafts- und Entwicklungsgesellschaft der Stadt Bielefeld durchgeführt. Das Adressmaterial wurde von der Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen-Lippe und von der Handwerkskammer Ostwestfalen-Lippe zur Verfügung gestellt, vom Auftragnehmer überprüft und, soweit erkennbar, um noch enthaltene Adressen des Einzelhandels und des „Ladenhandwerks“ (Kosmetiker, Augenoptiker etc.) bereinigt. Insgesamt wurden 2.963 Betriebe angeschrieben.

Bis zum Berichtszeitpunkt sind insgesamt 940 Antworten eingetroffen. Dies entspricht einer Rücklaufquote von 31,7% und kann als eine gute Beteiligung angesehen werden.

Im Rahmen der Befragung 2003 wurden 2696 Adressen angeschrieben und 1044 Antworten erzielt. Die Differenz bei den Adressen erklärt sich zum Teil durch unternehmensorganisatorische Aufspaltungen im Produzierenden Gewerbe, wo - vermutlich aus steuerrechtlichen, arbeitsrechtlichen, teilweise auch tarifrechtlichen Gründen - unter gleichem Namen und gleicher Adresse eine „XY Grundstücksverwaltungs GmbH“, eine „XY Betriebs GmbH“, teilweise auch eine „XY Logistik GmbH“ fungieren¹. Die Differenz bei den Antworten erklärt sich zum Teil aus den gleichen Gründen, zum Teil mag auch eine gewisse, auch andernorts zu beobachtende Distanz gegenüber Umfragen gegeben sein.

Der Fragebogen enthielt als erste Frage die Möglichkeit, sich als von der Umfrage nicht betroffen zu deklarieren. Mit dieser Frage sollten einerseits auch Betriebe zu einer Rückmeldung bewegt werden, die ansonsten aus Desinteresse nicht geantwortet hätten, gleichzeitig der Grund für dieses Desinteresse – z.B. explizit kein Flächenbedarf in absehbarer Zeit – erfasst werden. Diese Frage führte allerdings auch dazu, dass die nachfolgenden Fragen insbesondere zu den strukturellen Daten der Betriebe nur von einem Teil der Unternehmen beantwortet wurden. Bei der Auswertung der einzelnen Fragen muss daher von jeweils individuellen Grundgesamtheiten ausgegangen werden.

3 Ergebnisse der Umfrage

3.1 Betroffenheit

Von den 940 antwortenden Betrieben gaben 809 Betriebe, entsprechend 86% an, dass sie diese Umfrage aus verschiedenen Gründen nicht betrifft. Dieser Wert ist nicht außergewöhnlich hoch; vergleichbare Quoten wurden in den letzten Jahren auch bei anderen Umfragen vorgefunden².

715 Betriebe (76%) gaben ohne nähere Erklärung an, auf absehbare Zeit keinen Flächenbedarf zu haben.

59 Betriebe (6,2%) gaben an, den Betrieb in naher Zukunft aufzugeben. Dabei wurden in 51 Fällen das Alter oder die bevorstehende Verrentung angeführt, in vier Fällen wurde allgemein „Stilllegung des Betriebs“ angegeben, in jeweils einem Fall wurden „zu geringe Nachfrage“, „Festeinstellung“, „Umfirmierung“ und „Studium“ als Grund für die Betriebsaufgabe genannt.

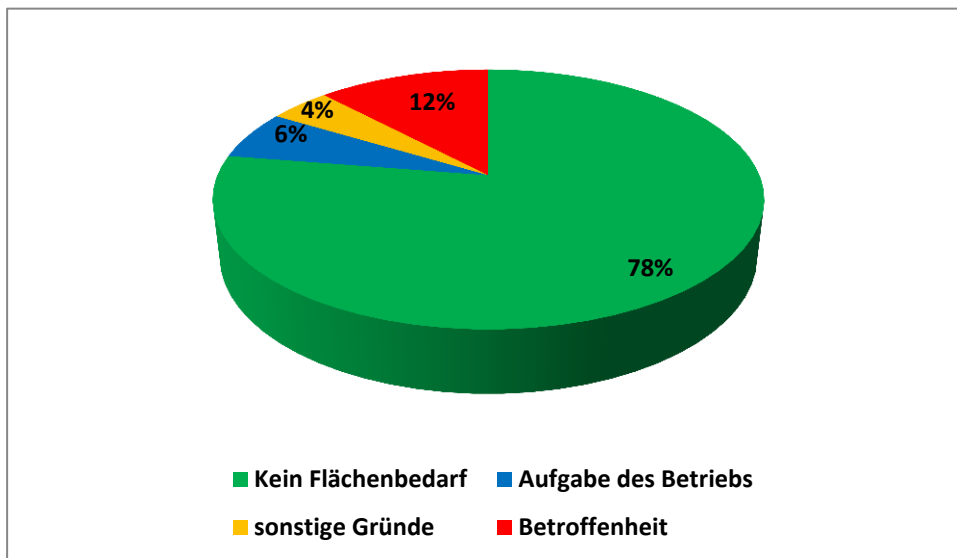
¹ Im Adressmaterial wurden vereinzelt bis zu vier Unternehmen mit gleicher Adresse und weitgehend gleichem Namen vorgefunden

² Dinslaken (2009): 88%; Ettlingen (2006): 85,4%; Kehl (2005): 89,3%; Ravensburg (2008): 75%

37 Betriebe (4,3%) gaben sonstige Gründe an. Hierbei wurden sehr heterogene Gründe genannt. Gewisse Häufungen ergaben sich bei folgenden Angaben:

- Nutzung einer Mietfläche: 6 Nennungen;
- Flächenproblem gelöst (Grundstück erworben, Gebäude im Bau oder vor kurzem bezogen): 6 Nennungen
- Verlagerung in andere Orte: 6 Nennungen (2 x Oerlinghausen, je 1 x Salzuflen, Halle, Gütersloh, anderer Ort)
- Nutzung von Flächen der Mutter- oder Schwestergesellschaft: 3 Nennungen
- Verstorben: 2 Nennungen
- Keine Investitionen in Bielefeld: 5 Nennungen

Abb.1: Betroffenheit der Betriebe



Quelle: Unternehmensbefragung Bielefeld 2015; n=940

In der Umfrage 2003 war diese Frage erst in der zweiten Befragungsrunde enthalten, ein Vergleich ist daher nur begrenzt möglich. Damals wurde die Antwort „nicht betroffen“ von 297 Betrieben (entsprechend 29,8%) gegeben.

Das Argument der Betriebsaufgabe aus Altersgründen wurde in 2003 von 56 Betrieben (5,4%) angegeben. Der Anteil ist in 2015 gleichgeblieben; es zeigt sich damit auch, dass das Problem nicht als eine zeitlich begrenzte Erscheinung zu werten ist, sondern bereits seit längerer Zeit kontinuierlich auftritt.

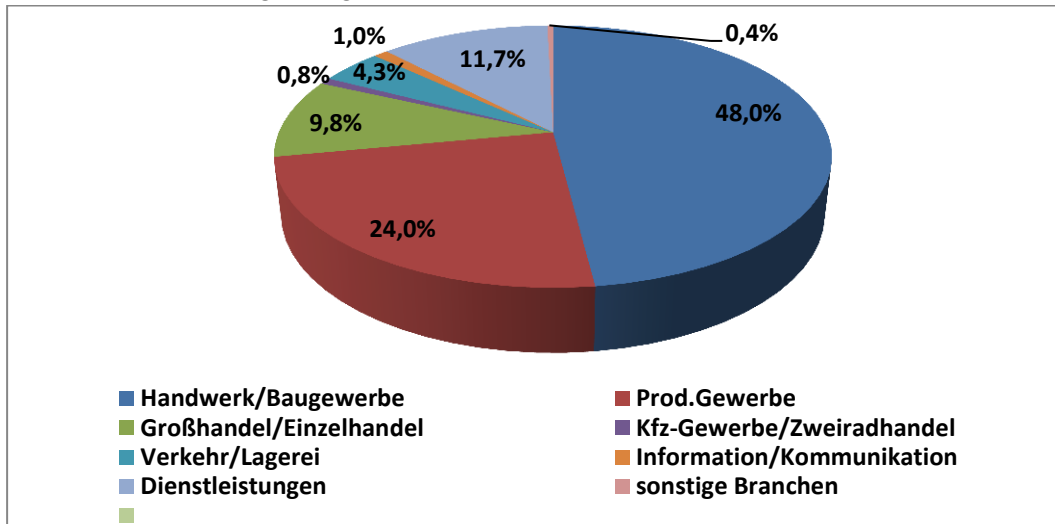
3.2 Branchenzugehörigkeit

488 Betriebe machten Angaben zu ihrer Branchenzugehörigkeit. Davon entfielen

- | | |
|-------------------------------------|---------------------|
| • auf das Verarbeitende Gewerbe | 117 Nennungen (24%) |
| • auf Baugewerbe und Handwerk | 234 Nennungen (48%) |
| • auf Großhandel und Einzelhandel | 48 Nennungen (9,8%) |
| • auf Kfz-Gewerbe und Zweiradhandel | 4 Nennungen (0,8%) |

- auf Verkehr und Lagerei 21 Nennungen (4,3%)
- auf Information und Kommunikation 5 Nennungen (1%)
- auf Dienstleistungsbetriebe 57 Nennungen (11,7%)
- auf Sonstige Angaben 2 Nennungen (0,4%)

Abb. 2: Branchenzugehörigkeit der antwortenden Betriebe in %



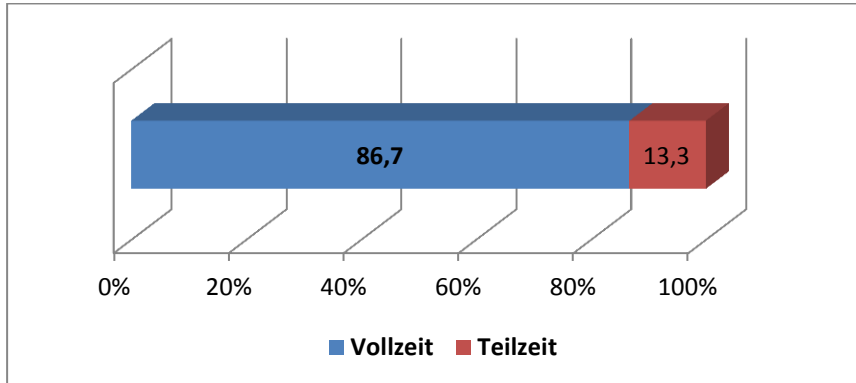
Quelle: Unternehmensbefragung Bielefeld 2015; n = 516

Gegenüber der Umfrage 2003 hat sich der Anteil des Verarbeitenden Gewerbes an den Antworten deutlich erhöht (von 16.2% auf 24%). Der Anteil von Baugewerbe und Handwerk hat sich um rd. 10 Prozentpunkte (2003: 58,5%, 2015: 48%) verringert, auch das Kfz-Gewerbe ist deutlich weniger repräsentiert (2003: 7,2%, 2015: 0,8%). Der Anteil des Verkehrsgewerbes ist fast gleich geblieben. Demgegenüber haben sich der Anteil von Groß- und Einzelhandel (2003: 2,65%, 2015: 9,8%) deutlich gesteigert, auch der Anteil des Dienstleistungsgewerbes (2003: 10,8%, 2015: 11,7%) ist größer geworden.

3.3 Beschäftigte

Angaben zur Beschäftigung machten 447 Betriebe; insgesamt beschäftigen diese Betriebe 16.372 Beschäftigte, davon 14.295 Beschäftigte in Vollzeit und 2.077 in Teilzeit.

Abb. 3: Beschäftigte nach Arbeitszeit

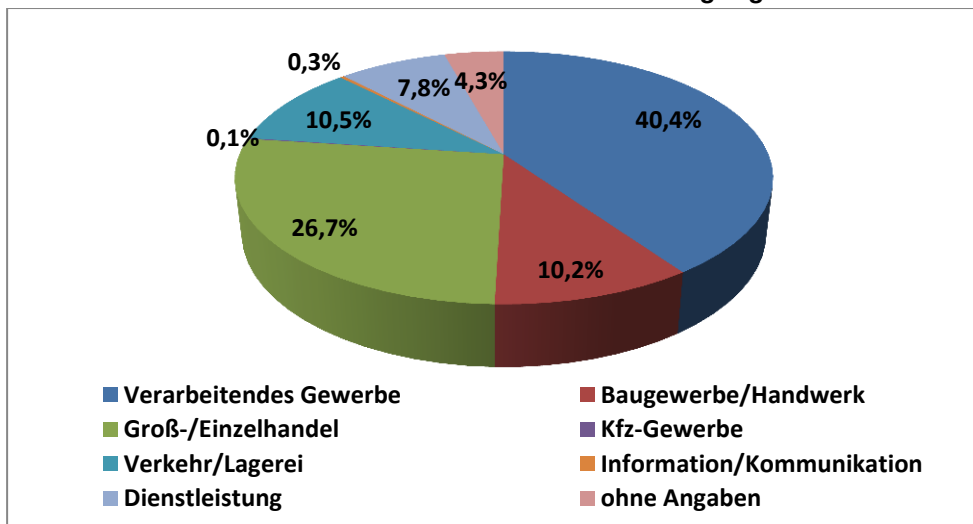


Quelle: Unternehmensbefragung Bielefeld 2015; n=423

Die Beschäftigten verteilen sich auf die Branchen wie folgt:

• Verarbeitende Gewerbe	6.614 Beschäftigte (40,4%)
• Baugewerbe und Handwerk	1.678 Beschäftigte (10,2%)
• Großhandel und Einzelhandel	4.374 Beschäftigte (26,7%)
• Kfz-Gewerbe und Zweiradhandel	16 Beschäftigte (0,1%)
• Verkehr und Lagerei	1.712 Beschäftigte (10,5%)
• Information und Kommunikation	42 Beschäftigte (0,3%)
• Dienstleistungsbetriebe	1.270 Beschäftigte (7,8%)
• Betriebe ohne Angaben	666 Beschäftigte (4,1%)

Abb. 4: Anteil der Branchen an der erfassten Beschäftigung

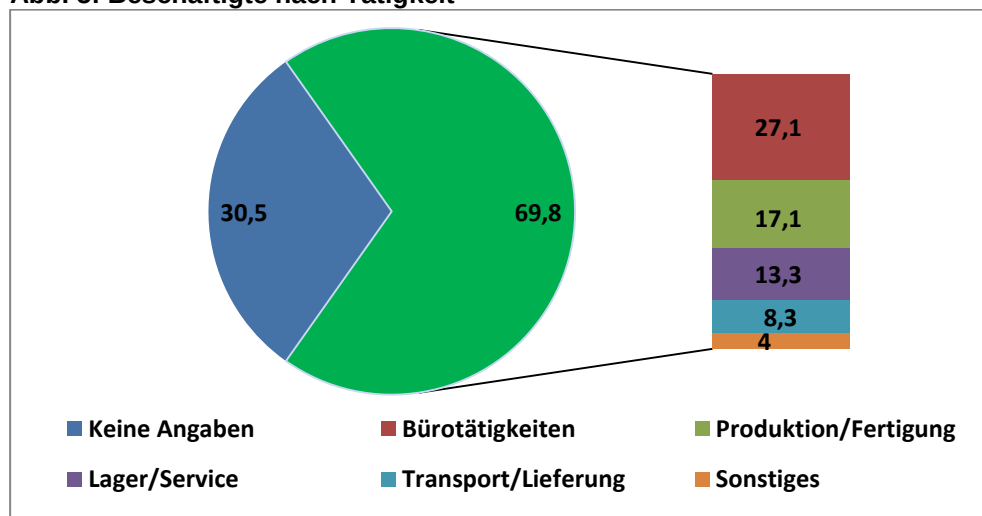


Im Vergleich zur Umfrage 2003 wurden in 2015 generell weniger Beschäftigte erfasst. (2003: 25.021; 2015: 16.372).

Der Anteil des Verarbeitenden Gewerbes ist im Wesentlichen gleichgeblieben, der Anteil des Groß- und Einzelhandels hat sich massiv erhöht (2003: 1,1%, 2015: 26,7%). Der Anteil von Baugewerbe und Handwerk hat sich auf ein Drittel reduziert (2003: 29,9%, 2015: 10,2%), auch der Anteil des Dienstleistungssektors (2003: 13,5%, 2015: 7,8%) ist deutlich geringer geworden.

Nach den Tätigkeiten entfallen 4.466 Beschäftigte auf Bürotätigkeiten, 2.795 Beschäftigte auf Produktion/Fertigung, 2.183 Beschäftigte auf Lager und Service, 1.367 Beschäftigte auf den Transport- und Lieferbereich und 660 Beschäftigte auf sonstige Tätigkeiten.

Abb. 5: Beschäftigte nach Tätigkeit

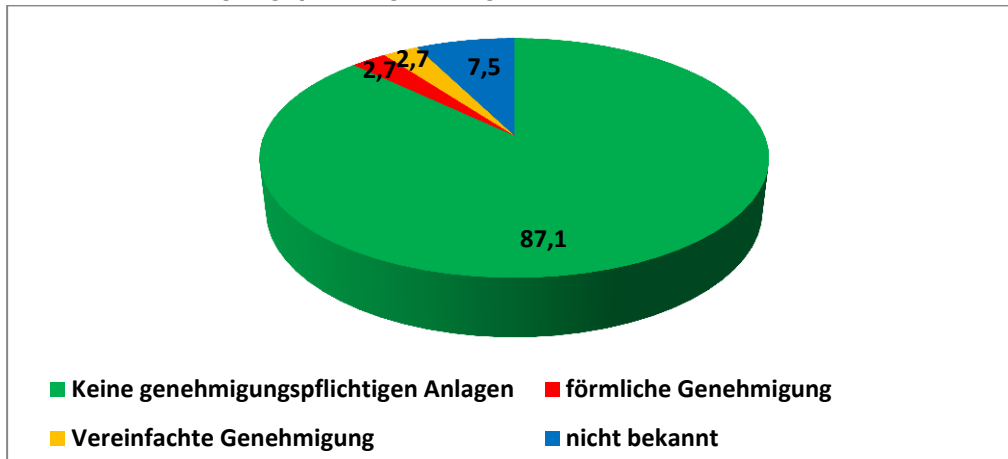


Quelle: Unternehmensbefragung Bielefeld 2015; n=423

3.4 Genehmigungspflichtige Anlagen und Schichtbetrieb

Angaben zur Existenz genehmigungspflichtiger Anlagen wurden von 441 Betrieben gemacht. Dabei gaben 384 Betriebe an, keine genehmigungspflichtigen Anlagen zu betreiben, 12 Betriebe haben Anlagen, die im förmlichen Verfahren und ebenfalls 12 Betriebe Anlagen, die im vereinfachten Verfahren genehmigt werden müssen. 33 Betrieben ist nicht bekannt, ob in ihrem Betrieb genehmigungspflichtige Anlagen existieren.

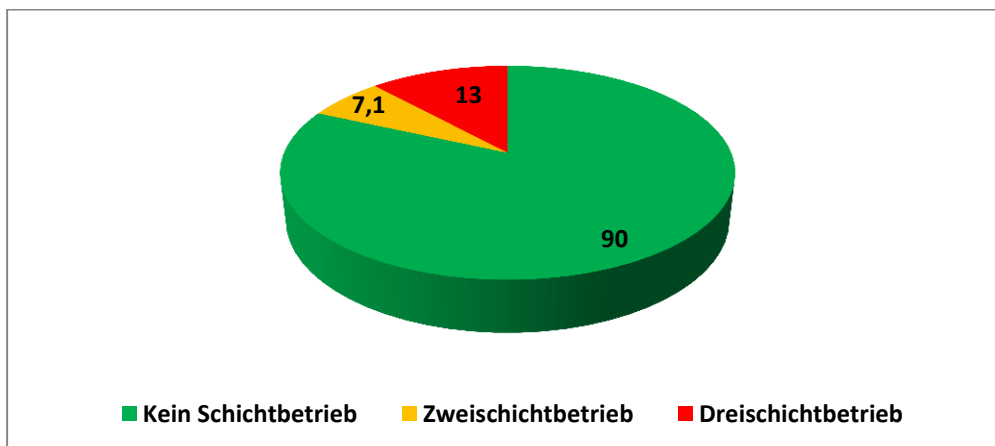
Abb. 6: Genehmigungspflichtige Anlagen



Quelle: Unternehmensbefragung Bielefeld 2015; n =441

Von den 450 Betrieben, die auf die Frage nach Schichtbetrieb antworteten, gaben 405 an, nicht im Schichtbetrieb zu arbeiten, 32 Betriebe arbeiten im Zweischichtbetrieb und 13 im Dreischichtbetrieb.

Abb. 7: Schichtbetrieb



Quelle: Unternehmensbefragung Bielefeld 2015; n =450

3.5 Betriebsflächen

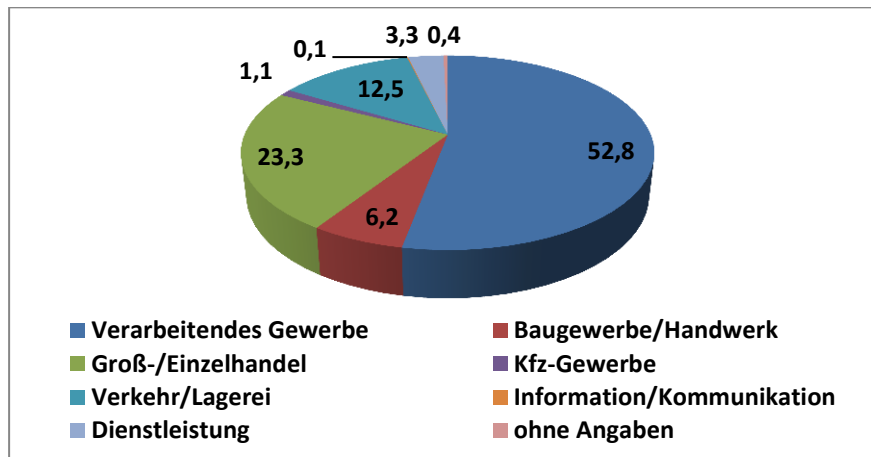
Angaben zu den Grundstücksflächen wurden von 324 Betrieben gemacht.

Insgesamt belegen die antwortenden Betriebe 3.096.351 m² oder rd. 310 ha. Davon entfallen

- | | |
|---------------------------------------|-------------------------------------|
| • auf das Verarbeitende Gewerbe | 1.636.951 m ² (163,7 ha) |
| • auf Groß- und Einzelhandel | 772.880 m ² (72,3 ha) |
| • auf den Bereich Verkehr und Lagerei | 389.150 m ² (38,9 ha) |
| • auf Baugewerbe und Handwerk | 192.494 m ² (19,2 ha) |
| • auf das Dienstleistungsgewerbe | 103.252 m ² (10,3 ha) |
| • auf Kfz-Gewerbe/Zweiradhandel | 34.500 m ² (3,4 ha) |

- auf Betriebe ohne Branchenangabe 13.410 m² (1,3 ha)
- auf den Bereich Information/Kommunikation 3.250 m² (0,3 ha)

Abb. 8: Anteil der erfassten Flächen nach Betriebsarten in %



Quelle: Unternehmensbefragung Bielefeld 2015; n=324

Von den 310 ha Gesamtflächen der antwortenden Unternehmen entfallen

- auf bebaute/überbaute Flächen 831.917 m² (26,8%),
- auf Verkehrs- und Lagerflächen 601.375 m² (19,4%),
- auf nicht genutzte potenzielle Reserveflächen 313.652 m² (10,1%)
- auf sonstige bzw. nicht aufgeschlüsselte Flächen 364.671 m² (11,7%)
- auf nicht aufgeschlüsselte Flächen 984.736 qm (31,8%)

Von den potenziellen Reserveflächen sind nach Einschätzung der Betriebe

- 43.466 m² überbaubar,
- 24.467 m² als Lagerfläche oder Verkehrsfläche nutzbar,
- für 246.719 m² wurden keine Angaben der Nutzbarkeit gemacht.

Sowohl die potenziellen Reserveflächen als auch die nach Einschätzung der Betriebe baulich nutzbaren Flächen fallen in 2015 deutlich geringer aus als bei der Umfrage 2003. In 2003 betrugen die potenziellen Reserveflächen 48,9 ha, in 2015 31,4 ha. Die tatsächlich überbaubaren Flächen betrugen in 2003 28,8 ha, in 2015 4,3 ha.

Der überwiegende Anteil der noch überbaubaren Vorratsflächen findet sich beim Verarbeitenden Gewerbe (30.391 m²), gefolgt vom Groß-/Einzelhandel (10.200 m²). Baugewerbe/Handwerk (1235 m²), Verkehr und Lagererei (500 m²) und Dienstleistungen (140 m²) haben praktisch keine überbaubaren Flächen.

3.6 Beschäftigtendichte

Die Betriebe der einzelnen Branchen nutzen ihre Flächen in sehr unterschiedlicher Intensität. Unter Einbeziehung der betrieblichen Reserveflächen liegt der Flächenbedarf je Arbeitsplatz zwischen 81,2 m²/Beschäftigten (Dienstleistungen) und 344 m²/Beschäftigten (Kfz-

Gewerbe), entsprechend 123 bzw. 29 Beschäftigte je ha. Der Durchschnittswert ist auf 190 m²/Beschäftigten zu veranschlagen, entsprechend 53 Beschäftigte / ha

Gegenüber 2003 ist die Flächennutzung etwas extensiver geworden. Zu diesem Zeitpunkt wurden 171 m²/Beschäftigten bzw. 60 Beschäftigte /ha ermittelt. Die Flächenausnutzung liegt damit in 2015 um rd. 10% niedriger.

3.7 Abgabefähige Grundstücke

Auf die Frage, ob auf dem Betriebsgrundstück nicht mehr benötigte Flächen oder Gebäude existieren, die an andere Nutzer abgegeben werden könnten, antworteten insgesamt 240 Betriebe mit nein und 34 Betriebe mit ja. Dabei wurden Grundstücksflächen mit 32.567 m², Gebäudeflächen von 5.418 m² und Teilflächen von Gebäuden mit zusammen 23.450 m² genannt. In sechs Fällen betraf die Antwort Wohnungen oder Wohngebäude.

14 Betriebe wären bereit, Flächen oder Gebäude zu verkaufen, 24 Betriebe würden (Teil-) Flächen vermieten.

Von den 240 Betrieben, die eine Abgabebereitschaft verneinten, wurden in 107 Fällen insgesamt 188 Gründe (Mehrfachnennungen) angegeben:

- 4 Betriebe nannten zu hohe Buchwerte,
- 9 Betriebe nannten einen schlechten Gebäudezustand,
- 3 Betriebe gaben Erschließungsprobleme an,
- 82 Betriebe nannten mögliche Störungen des eigenen Betriebsablaufes;

90 Betriebe schließlich nannten andere Gründe. Besonders häufig wurde dabei darauf verwiesen, dass

- der Betrieb kein Eigentum an der Fläche hat (34 Nennungen);
- diese Flächen für den Eigenbedarf vorgehalten werden (24 Nennungen);
- keine abgabefähigen Flächen vorhanden seien (5 Nennungen),
- die Gebäudequalität (schwieriger Gebäudezuschnitt, schlecht zugänglich, alte Gebäude), keine Abgabe zuließe (3 Nennungen).

Darüber hinaus wurden unterschiedliche Einzelgründe genannt (Ruhestörung nach Renteneintritt, Immobilien verkauft man nicht, Bebauung wurde durch die Stadt abgelehnt).

3.8 Nutzungsarten in der unmittelbaren Nachbarschaft

Zur Ermittlung latenter Standortgefährdungen wurde im Zuge der Unternehmensbefragung nach den Nutzungsarten in der unmittelbaren Nachbarschaft eines jeden Betriebs gefragt. So kann sich eine latente Standortgefährdung von Betrieben z.B. durch die Nähe zu Wohngebäuden bzw. Wohnbereichen ergeben. Diese unmittelbare Nähe kann die Entwicklung

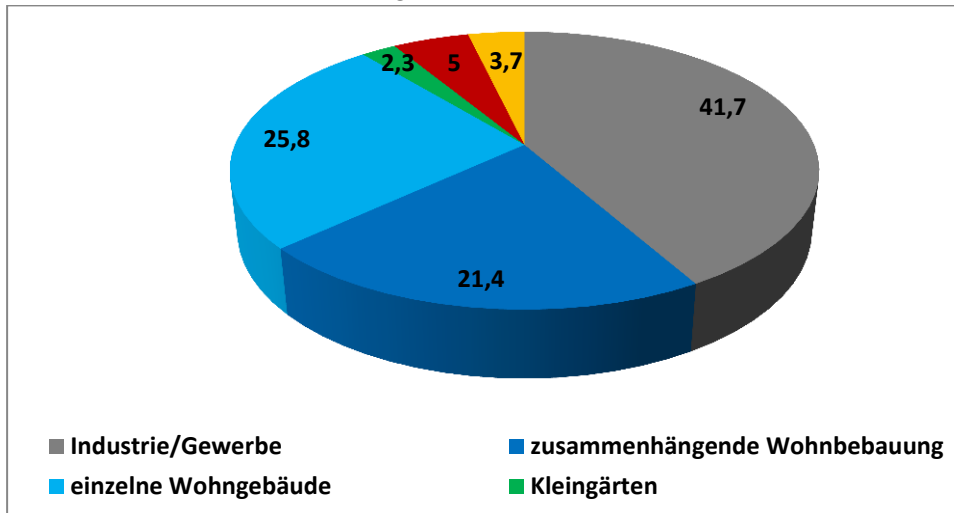
eines Betriebes auch dann beeinträchtigen, wenn er in einem planungsrechtlich ausgewiesenen Industrie- bzw. Gewerbegebiet liegt.

Diese Frage wurde von 389 Betrieben beantwortet. Dabei gaben 31,6% der Betriebe an, dass sich in unmittelbarer Nähe des Betriebs zusammenhängende Wohnbebauung befindet; 35,4% nannten einzelne Wohngebäude (zu denen allerdings auch betriebsgebundenes Wohnen zählen kann). Kleingärten und schutzbedürftige öffentliche Einrichtungen haben eine deutlich geringere Bedeutung; hier wurden 13 (Kleingärten) bzw. 25 Nennungen (öffentliche Einrichtungen) gegeben. 21 Betriebe nannten darüber hinaus andere Nutzungen; im einzelnen waren dies

- in 6 Fällen Landwirtschaft, Außenbereich oder Landschaftsschutzgebiet,
- in vier Fällen Einzelhandel
- In drei Fällen Mischnutzungen bzw. Gemengelage
- In je einem Fall Gärtnerei, private Nutzung, Siedlung, Feuerwehr und Büros.

Die Zahlen liegen in 2015 höher als in 2003. Damals fanden sich 25% der Betriebe mit geschlossener Wohnbebauung und 24,3% mit einzelnen Wohngebäuden in der Umgebung (2015: 31,6% bzw. 35,4%). Kleingärten und öffentliche Einrichtungen haben hingegen in 2015 eine vergleichbare Bedeutung wie 2003. Ein möglicher Grund kann auch darin liegen, dass in den letzten Jahren die Innenentwicklung, d.h. die Nutzung gewerblicher Flächen im Siedlungsbestand forciert wurde und hier gegenüber einer Entwicklung auf der grünen Wiese die Nähe zu schutzbedürftigen Nutzungen zwangsläufig häufiger vorkommt.

Abb. 9: Nachbarschaftsnutzungen



Quelle: Unternehmensbefragung Bielefeld 2015; n = 561

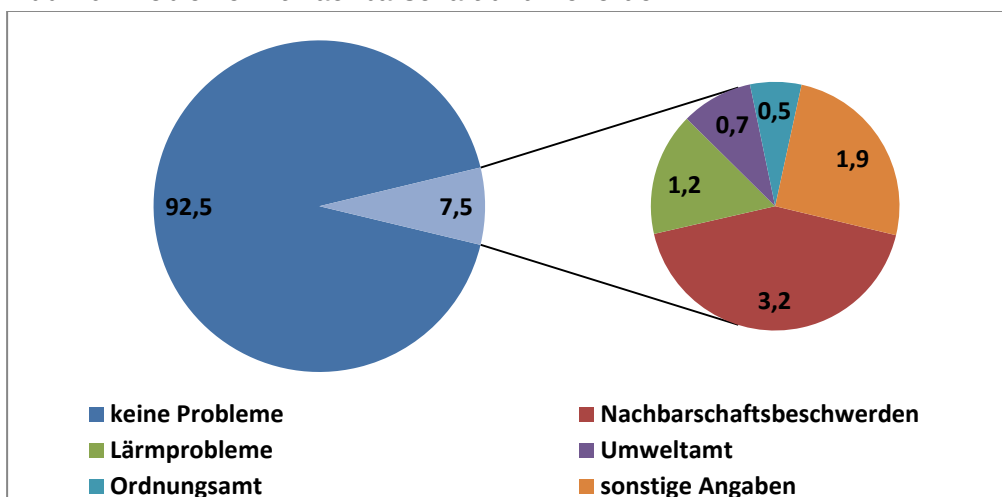
3.9 Konflikte mit Nachbarn und Behörden

Die Frage nach möglichen Problemen mit der Nachbarschaft oder mit Behörden wurde von 31 Betrieben mit „ja“ beantwortet. 531 Betriebe machten keine Angaben, 378 Betriebe gaben ausdrücklich an, keine Probleme zu haben.

Im Einzelnen traten folgende Probleme auf:

- Nachbarschaftsbeschwerden mit 13 Nennungen;
- das Umweltamt mit 3 Nennungen;
- Lärmprobleme mit 5 Nennungen;
- das Ordnungsamt mit 2 Nennungen;
- Insgesamt 8 Einzelgründe; dabei bezogen sich die Nennungen vor allem auf die Art der Probleme (Erweiterung der Außenanlagen, sanierungsbedürftige Verkehrswege, Geruchsbildung, Parken am Straßenrand, Brandschutz).

Abb. 10: Probleme mit Nachbarschaft und Behörden



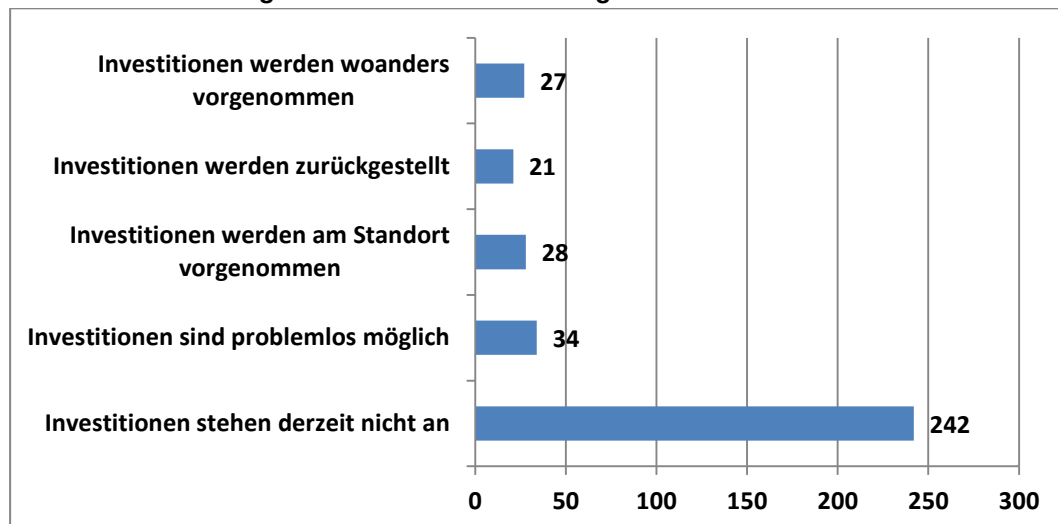
Quelle: Unternehmensbefragung Bielefeld 2015; n = 409

Dabei treten durchaus Schwierigkeiten mit Investitionen auf. Während 242 Betriebe angaben, dass Investitionen derzeit ohnehin nicht anstehen und 34 Betriebe angaben, dass Investitionen problemlos möglich seien, gaben 28 Betriebe an, dass Investitionen trotz Schwierigkeiten am jetzigen Standort vorgenommen werden sollen, 27 Betriebe nehmen Investitionen an einem anderen Standort vor und 21 Betriebe haben Investitionen vorerst zurückgestellt.

In diesen Angaben ist ein Widerspruch enthalten, da erheblich mehr Betriebe Auswirkungen auf Investitionen melden als Probleme mit der Nachbarschaft oder mit Behörden.

In der Umfrage 2003 wurden mit 80 Betrieben und 100 Nennungen erheblich mehr Problemfälle angegeben. Die geringeren Zahlen in 2015 können teilweise mit der veränderten Struktur der Befragten zu tun haben, teilweise aber auch auf generell geringere Konflikte im Zuge einer Entmischung unterschiedlicher Nutzungsstrukturen zurückzuführen sein.

Abb. 11: Auswirkungen auf die Investitionstätigkeit



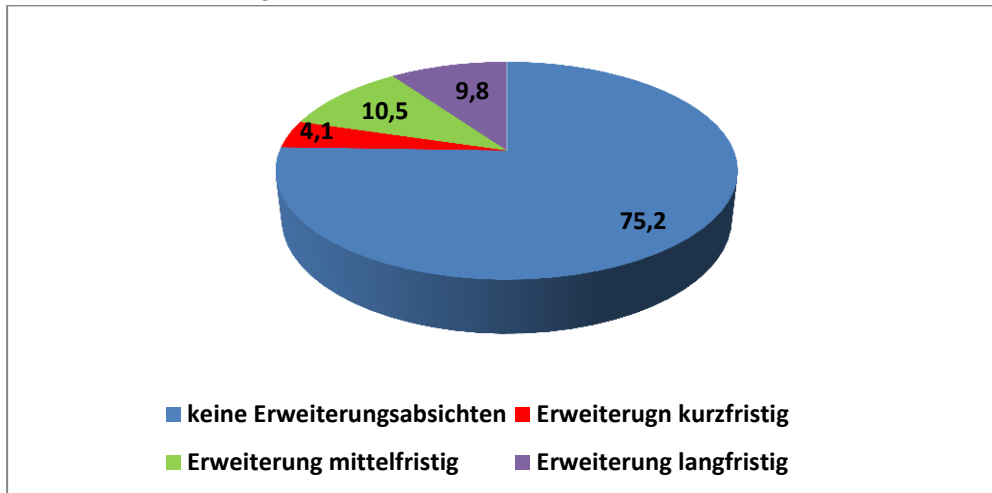
Quelle: Unternehmensbefragung Bielefeld 2015; n = 352

3.10 Erweiterungsabsichten am Standort

Angaben zu Erweiterungsabsichten machten insgesamt 420 Betriebe. Davon

- haben 316 Betriebe auf absehbare Zeit keine Erweiterungsabsichten,
- planen 104 Betriebe eine Erweiterung, davon
 - 19 Betriebe kurzfristig (d.h. innerhalb der nächsten 12 Monate),
 - 44 Betriebe mittelfristig (d.h. innerhalb der nächsten 3 Jahre)
 - 41 Betriebe langfristig.

Abb. 12: Erweiterungsabsichten in %



Quelle: Unternehmensbefragung Bielefeld 2015; n = 420

Die prozentualen Anteile der Betriebe mit Erweiterungsabsicht liegen dabei höher als in der Umfrage 2003. Damals planten 3,5% (2015: 4,1%) eine kurzfristige Erweiterung, 8,7% (2015: 10,5%) eine mittelfristige und 6,3% (2015: 9,8%) eine langfristige Erweiterung.

Zu den Möglichkeiten der Erweiterung auf dem eigenen Betriebsgrundstück machten 253 Betriebe Angaben. Zu dieser Frage haben sich also auch Betriebe geäußert, die keine Erweiterungsabsichten haben. Davon ist

- bei 56 Betrieben (22,1%) eine Erweiterung problemlos möglich,
- bei weiteren 46 Betrieben (19,8%) sind bauliche Veränderungen auf dem Grundstück notwendig
- bei 18 Betrieben (7,6%) wären planungsrechtliche Veränderungen erforderlich.

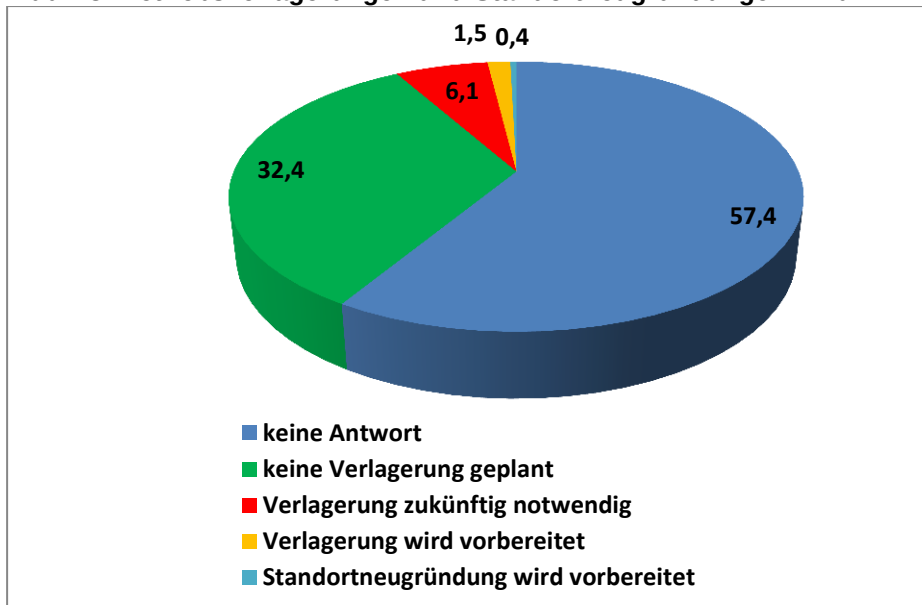
121 Betriebe (47,6%) können Erweiterungen nicht mehr auf dem eigenen Betriebsgrundstück vornehmen weil ausreichende Flächenreserven fehlen, bei 10 Betrieben (4%) muss der Immissionsschutz berücksichtigt werden, bei 12 Betrieben (4,8%) sind Verkehrsprobleme gegeben und bei 19 Betrieben (7,5%) stehen sonstige Gründe einer Erweiterung entgegen.

Gegenüber der Umfrage 2003 ist sowohl der Anteil der Betriebe, die Erweiterungen problemlos vornehmen können, als auch der Anteil der Betriebe, die Erweiterungen nicht mehr auf dem eigenen Grundstück vornehmen können, höher. Geringer geworden sind die Fälle, in denen Veränderungen der Rahmenbedingungen (bauliche/planungsrechtliche Änderungen) notwendig würden oder andere Gründe einer Erweiterung entgegenstehen. Hier zeigt sich einerseits eine in der Summe bessere Standortsituation und bessere Flächenorganisation der Betriebe; andererseits ist der Anteil der Betriebe mit „ausgereiztem“ Flächenpotenzial größer geworden, was für die Zukunft eine verstärkte Flächennachfrage erwarten lässt.

3.11 Betriebsverlagerungen und Standortgründungen

Hinsichtlich der Planungen für eine Betriebsverlagerung oder eine Standortneugründung gaben 305 Betriebe an, dass keine entsprechenden Absichten bestünden. 540 Betriebe haben diese Frage nicht beantwortet, so dass davon auszugehen ist, dass hier ebenfalls keine Verlagerungsabsicht besteht. 57 Betriebe sehen eine Standortverlagerung oder Neugründung als zukünftig notwendig an, 14 Betriebe bereiten eine Verlagerung und 4 Betriebe eine Standortneugründung derzeit vor.

Abb. 13: Betriebsverlagerungen und Standortneugründungen in %



Die entsprechenden Standortverlagerungen sollen bei 12 Betrieben kurzfristig, bei 34 Betrieben mittelfristig und bei 20 Betrieben wahrscheinlich langfristig erfolgen. 11 Betriebe machen keine Angaben zum Zeitpunkt einer Verlagerung/Standortneugründung.

26 Betriebe wollen die neuen Flächen kaufen, 13 Betriebe wollen die Flächen mieten und für 32 Betriebe ist grundsätzlich beides denkbar. 6 Betriebe machten zu diesem Punkt keine Angaben.

Einen Standort in einem Gewerbehof können sich 84 Betriebe vorstellen, 98 Betriebe sehen diese nicht als Alternative an. Die Antworten verteilen auf die Wirtschaftsgruppen wie folgt:

- Verarbeitendes Gewerbe: 18 Betriebe für, 16 Betriebe gegen einen Gewerbehof;
- Baugewerbe / Handwerk: 42 Betriebe für, 35 Betriebe gegen einen Gewerbehof;
- Groß-/Einzelhandel: 10 Betriebe für, 14 Betriebe gegen einen Gewerbehof;
- Kfz-Gewerbe: je ein Betrieb für und gegen einen Gewerbehof;
- Verkehr/Lagerei: 1 Betrieb für und 4 Betriebe gegen einen Gewerbehof;
- Information /Kommunikation: 3 Betriebe für einen Gewerbehof;
- Dienstleistungen: 9 Betriebe für und 18 Betriebe gegen einen Gewerbehof

Es zeigt sich, dass ein Gewerbehof grundsätzlich für eine erhebliche Zahl von Betrieben eine Standortalternative darstellen kann. Diese Affinität zeigt sich vor allem bei Handwerk und Baugewerbe sowie Dienstleistungen, aber auch Groß-/Einzelhandel und Verarbeitendes Gewerbe.

Die Gründe für eine Ablehnung eines derartigen Standortes sind sehr heterogen. Neben der häufig genannten Antwort „kein Bedarf“ (12 Nennungen) oder „jetziger Standort ist gut“ (5 Nennungen) wurden vor allem

- Flächen- bzw. Größenaspekte mit 12 Nennungen,
- Sicherheitsaspekte („am Wochenende ohne Kontrolle“) mit 7 Nennungen,
- die Nähe zu anderen Firmen mit 5 Nennungen
- sowie der Wunsch nach eigenem Eigentum mit 6 Nennungen

genannt. Hinzu kommen teilweise sehr spezifische Gründe („Wohnhaus soll mit errichtet werden“, „liegt meistens außerhalb von verkehrsgünstigen Lagen“) oder eine grundsätzliche Ablehnung („undenkbar“).

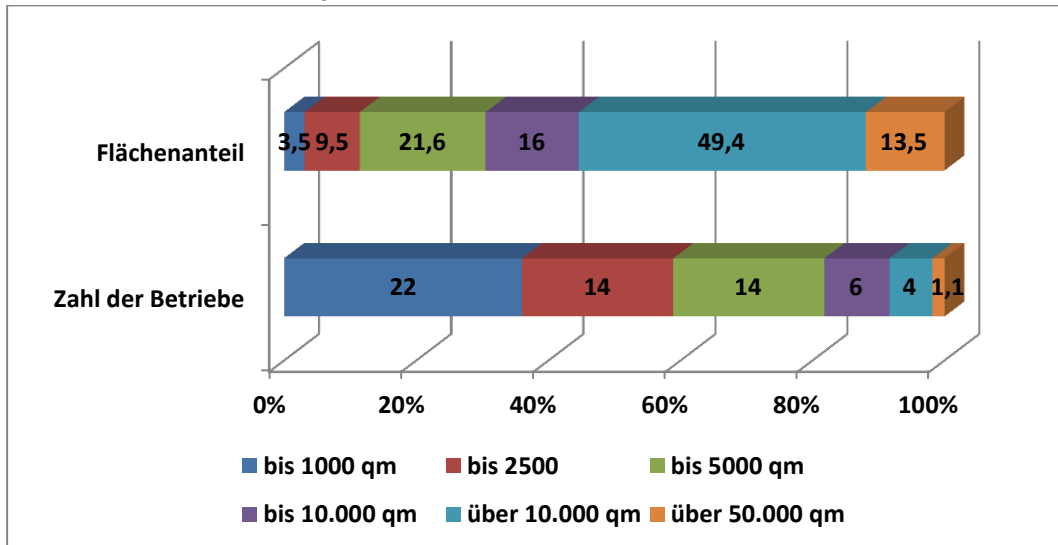
3.12 Anforderungen an den neuen Standort

Die Anforderungen an den - bzw. an einen möglichen - neuen Standort werden wie folgt formuliert:

Grundstücksgröße: Insgesamt wird von insgesamt 60 Betrieben ein Bedarf von rd. 281.700 m² oder 28,2 ha formuliert. Diese Nachfrage verteilt sich auf unterschiedlichen Größenklassen wie folgt:

- | | |
|-----------------------------|--|
| • bis 1.000 m ² | 22 Grundstücke mit zusammen 9.800 m ² Fläche |
| • bis 2.500 m ² | 14 Grundstücke mit zusammen 26.900 m ² Fläche |
| • bis 5.000 m ² | 14 Grundstücke mit zusammen 61.000 m ² Fläche |
| • bis 10.000 m ² | 6 Grundstücke mit zusammen 45.000 m ² Fläche |
| • bis 50.000 m ² | 4 Grundstücke mit zusammen 139.000 m ² Fläche |

Abb. 14: Flächennachfrage



Quelle: Unternehmensbefragung Bielefeld 2015

In der Umfrage 2003 wurde ein Bedarf von 38 ha ermittelt. Mit rd. 28 ha liegt der Bedarf in 2015 deutlich niedriger. Dies ist zum Teil darauf zurückzuführen, dass eine Reihe von Betrieben ihren Bedarf in jüngster Zeit gedeckt haben, teilweise drückt sich darin aber auch die bereits in der Strukturanalyse von 2003 festgestellte Bedeutungsabnahme des Verarbeitenden Gewerbes aus.

Als bevorzugte **Lage des neuen Standortes** wurden genannt

- Bei einem Wunsch nach einem Standort im gleichen Stadtteil
 - in 6 Fällen Sennestadt;
 - in jeweils vier Fällen Heepen/Oldentrup und Dornberg;
 - in jeweils drei Fällen Mitte, Brackwede und Brake;
 - in jeweils zwei Fällen Teesen/Jöllenbeck;
 - in je einem Fall Quelle, Schildesche/Gellershagen, Altenhagen, Am Stadtholz und Ummeln;
 - in fünf Fällen ohne konkrete Standortnennung.
- Bei einem Wunsch nach einem bestimmten Stadtteil
 - in sieben Fällen Mitte;
 - In fünf Fällen Heepen/Oldentrup/Jöllenbeck bzw. Sennestadt/Senne;
 - in vier Fällen Schildesche/Gellershagen;
 - in je einem Fall Brackwede, Teesen/Jöllenbeck und Brake;
 - In drei Fällen ohne konkrete Nennungen bzw. „beliebig“;
 - sowie ohne konkrete Standortnennung „Hauptstraße“, „Osten“, „Autobahnnähe“, „verkehrsgünstige Lage“, „Süden“.

- mit Bezug auf einen anderen Ort
 - in 6 Fällen Herford;
 - In 4 Fällen Gütersloh;
 - in jeweils zwei Fällen Verl, Schloss Holte-Stukenbrock, Friedrichsdorf, Leopoldshöhe und Salzuflen;
 - in je einem Fall Oldentrup³ und Spenge;
 - in drei Fällen ohne konkrete Nennung;
 - in einem Fall „außerhalb unserer Stadt aber angrenzend wegen unserer Stadtpolitik und Gewerbesteuer“
- mit Bezug auf einen Standort außerhalb des Großraumes Bielefeld
 - in drei Fällen Gütersloh;
 - in einem Fall Paderborn;
 - in zwei Fällen ohne konkrete Nennung.

Hinsichtlich der präferierten Lagen haben sich gegenüber 2003 kaum Veränderungen ergeben. Die aktuell präferierten Standorte Mitte, Sennestadt, Heepen und Jöllenbeck lagen auch 2003 in den Nennungen vorn. Lediglich Brackwede wurde in 2015 deutlich seltener genannt. Standorte außerhalb von Bielefeld wurden in 2003 nicht ausgewertet.

Verkehrsanbindung: Hier wurden zur Frage der Autobahnnähe erstaunlich wenig Antworten gegeben.

19 Betriebe hielten eine gute Erreichbarkeit der Autobahn für wichtig.

13 Betriebe gaben Entfernungsangaben; dabei verlangen 4 Betriebe einen Abstand von weniger als 5 km, 4 Betriebe verlangen einen Abstand von 5 km und 4 Betriebe bis zu 10 km bis zum nächsten Autobahnanschluss.

14 Betriebe machten Angaben zum Zeitaufwand, wobei es sich zum großen Teil um Doppelnennungen handelt. Hier akzeptieren 3 Betriebe maximal 5 Minuten Fahrzeit, 6 Betriebe maximal 10 Minuten, 4 Betriebe maximal 15 Minuten und ein Betrieb maximal 20 Minuten Fahrzeit bis zum nächsten Autobahnanschluss. Zwei Drittel aller Nennungen setzen damit das Limit bei 10 Minuten Fahrzeit.

Gewünscht werden außerdem

- Parkmöglichkeiten von 43 Betrieben;
- ein ÖPNV-Anschluss von 18 Betrieben (Verarbeitendes Gewerbe 9 Betriebe, Handwerk 11 Betriebe, Groß-/Einzelhandel 4 Betriebe, Verkehr/Lagerei 2 Betriebe, Information/Kommunikation 1 Betrieb, Dienstleistungen 3 Betriebe)
- in Bahnanschluss von 2 Betrieben (je ein Betrieb aus dem Verarbeitenden Gewerbe und dem Großhandel)

3 Obwohl Oldentrup ein Stadtteil von Bielefeld ist wurde er von einem Betrieb als Standort außerhalb von Bielefeld genannt

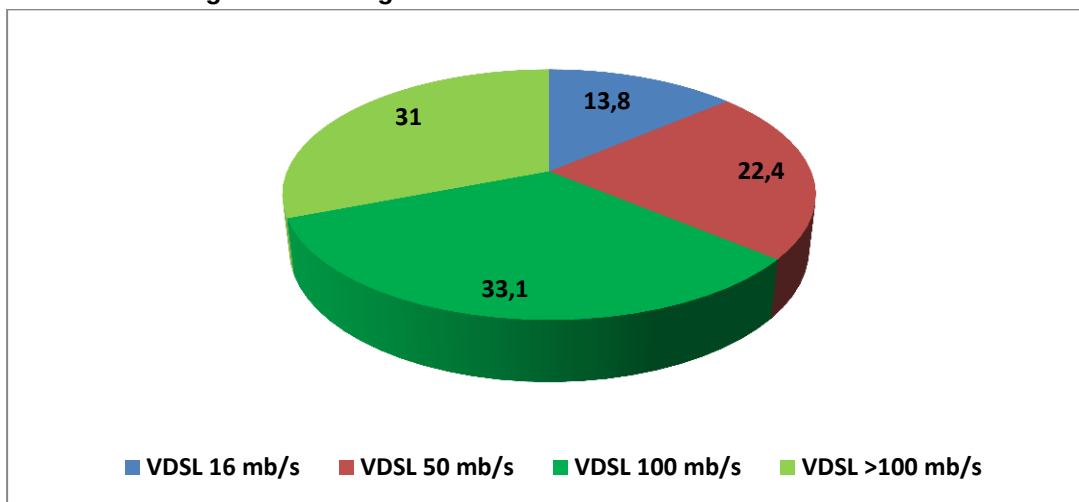
Hinsichtlich **der planungsrechtlichen Ausweisungen** verlangen 7 Betriebe ein Industriegebiet und 54 Betriebe ein Gewerbegebiet. Alle anderen Betriebe nennen keine Präferenzen

Die **Anforderungen an den Breitbandanschluss** betragen

- bei 8 Betrieben VDSL mit 16 mb/s
- bei 13 Betrieben VDSL mit 50 mb/s
- bei 19 Betrieben VDSL mit 100 mb/s
- bei 18 Betrieben VDSL mit mehr als 100 mb/s

Zwei Drittel der Betriebe verlangen somit eine Leistungsfähigkeit des Breitbandanschlusses von 100 mb/s und mehr.

Abb. 15 Leistungsanforderungen an den Breitbandanschluss



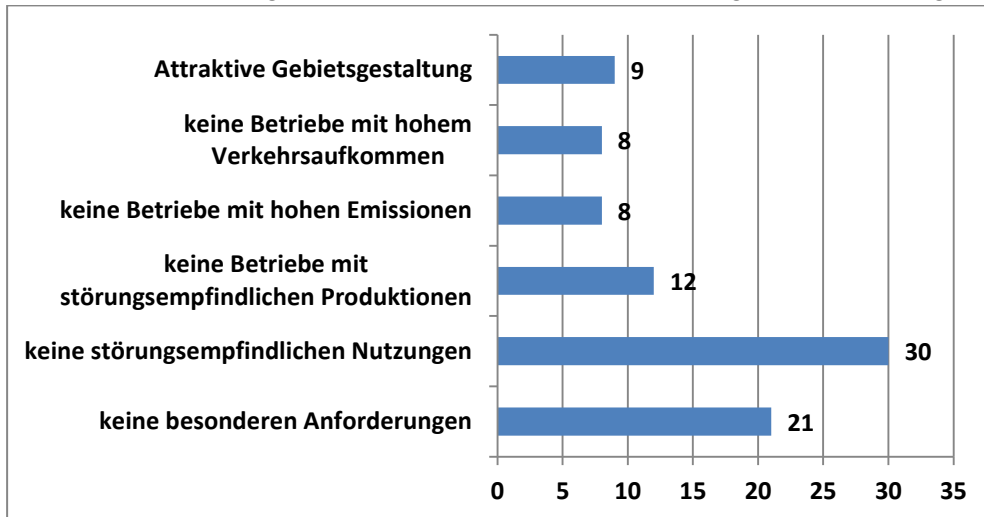
Quelle: Unternehmensbefragung Bielefeld 2015

Die Umfrage dokumentiert in diesem Punkt einen Bedarf der Unternehmen, der die üblicherweise verfügbaren Kapazitäten übersteigt. In der Angebotsanalyse wird zu prüfen sein, welche Kapazitäten an den Standorten in Bielefeld bereitgestellt werden können.

Besondere Anforderungen an die Umgebung eines möglichen neuen Standortes wurden dahingehend formuliert, dass

- 21 Betriebe keine besonderen Anforderungen haben,
- 30 Betriebe keine störungsempfindlichen Nutzungen in der Nachbarschaft wünschen;
- 12 Betriebe keine Betriebe mit störungsempfindlicher Produktion wünschen;
- 8 Betriebe keine Betriebe mit hohen Emissionen wünschen
- 8 Betriebe keine Betriebe mit hohem Verkehrsaufkommen wünschen
- 9 Betriebe eine attraktive Gebietsgestaltung wünschen.

Abb. 16: Anforderungen an den neuen Standort – Nutzung und Gestaltung

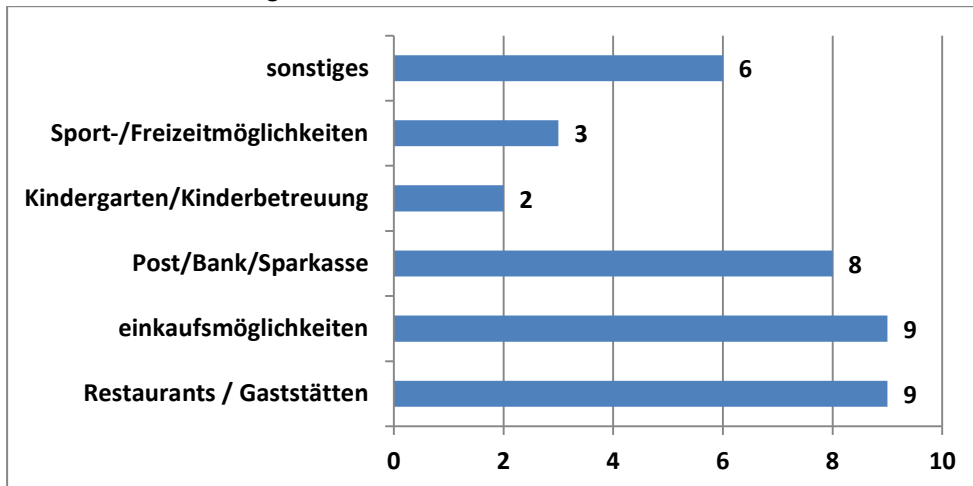


Quelle: Unternehmensbefragung Bielefeld 2015

Hinsichtlich **der infrastrukturellen Ausstattung** wünschen

- 9 Betriebe Restaurants/Gaststätten
- 9 Betriebe Einkaufsmöglichkeiten
- 8 Betriebe Post/Bank/Sparkasse
- 2 Betriebe Kindergarten/Kinderbetreuung
- 3 Betriebe Sport-/Freizeiteinrichtungen
- 6 Betriebe sonstige Anforderungen

Abb. 17: Anforderungen an den neuen Standort – infrastrukturelle Ausstattung



Quelle: Unternehmensbefragung Bielefeld 2015 N = 352

Bei den sonstigen Anforderungen wurde genannt:

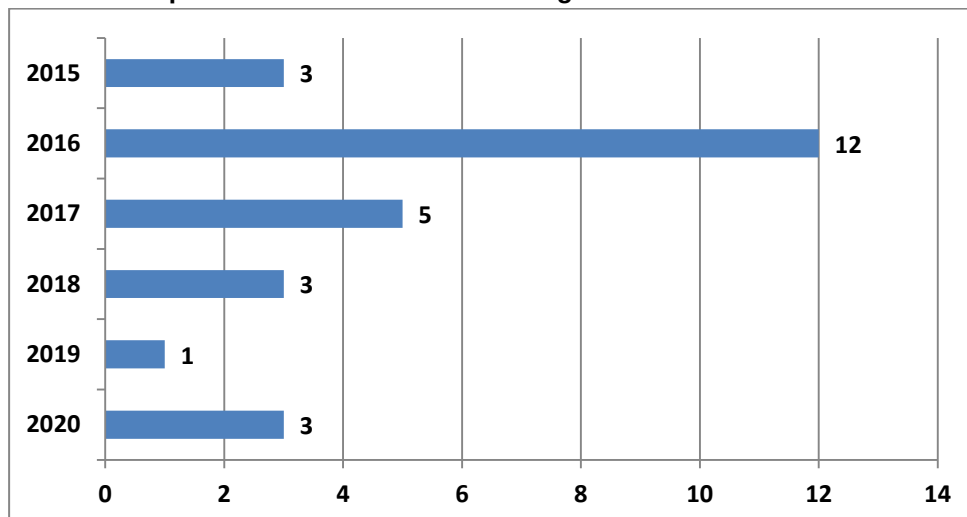
- Es sollte ein Mischgebiet sein, um auf dem Grundstück gleichzeitig ein Wohnhaus zu bauen;
- gute Infrastruktur (Ver- und Entsorgung), geeignet für Schwertransporte;
- Tag- und Nachtarbeit;

- direkte Nachbarschaft zum Bestand;
- ÖPNV erreichbar;
- guter Zugang für LKW.

Zum **Zeitpunkt der Flächenbereitstellung** haben 43 Betriebe Angaben gemacht. Davon benötigen ihre Flächen

- in 2015 4 Betriebe
- in 2016 15 Betriebe
- in 2017 7 Betriebe
- in 2018 7 Betriebe
- in 2019 1 Betrieb
- 2020 und später 9 Betriebe

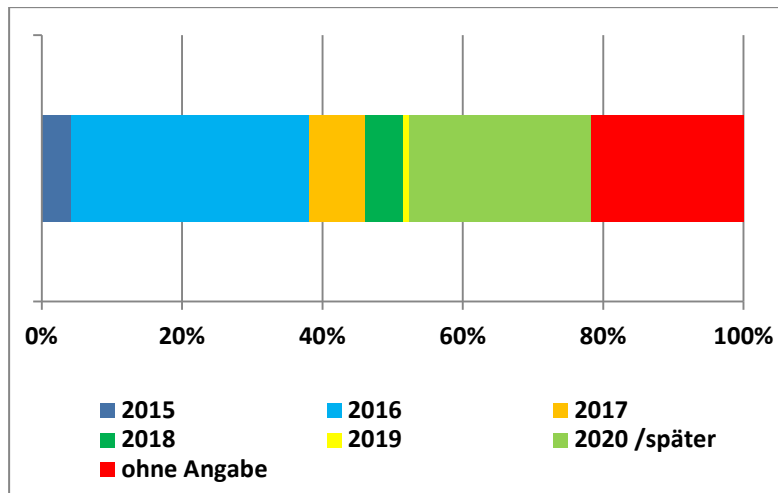
Abb. 18: Zeitpunkt der Flächenbereitstellung



Bezogen auf den Flächenbedarf werden benötigt

- in 2015 12.000 m²
- in 2016 95.200 m²
- in 2017 22.700 m²
- in 2018 15.100 m²
- in 2019 2.500 m²
- in 2020 und später 72.850 m²
- ohne zeitliche Aufschlüsselung 61.350 m²

Abb. 19: Flächenbedarf nach Bedarfszeitpunkt



Quelle: Unternehmensbefragung Bielefeld 2015; N = 43

3.13 Qualitäten und Defizite

Zu den Qualitäten des Standortes Bielefeld wurden insgesamt 99 Nennungen abgegeben, wobei es sich teilweise um Doppel- oder Mehrfachnennungen handelt. Genannt wurden vor allem

- die Verkehrsanbindung (33 Nennungen) und damit verbunden die überregionale Lage (6 Nennungen);
- die gute (vereinzelt: sehr gute) Infrastruktur (19 Nennungen);
- die räumliche Nähe zu Kunden und Geschäftspartnern („kaufkräftige Kunden“, „Kurze Wege“, „Lieferanten direkt am Ort“; insgesamt 9 Nennungen);
- damit verbunden die Funktion als Oberzentrum und das Einzugsgebiet mit 4 Nennungen;
- persönliche Motive und Bindungen an den Ort („Ich hänge an Bielefeld“, „alteingesessene Adresse“, „Heimatort“ mit 5 Nennungen);
- Faktoren der Lebensqualität („familienfreundlich“, „gute Wohnquartiere“, „Altstadt“) mit vier Nennungen;
- der ÖPNV mit drei Nennungen
- die Uni mit ebenfalls drei Nennungen
- ein allgemeines Lob („alles gut) mit drei Nennungen;
- das Arbeitskräftepotenzial und die Einstellung der Arbeitskräfte („gute Arbeitshaltung der Bevölkerung“) mit drei Nennungen
- „keine“ mit drei Nennungen („Entfallen, da Gewerbesteuern zu hoch!“)

sowie eine Reihe von Einzelfaktoren. Die Verwaltung wird bei den Qualitäten nicht genannt, die Wirtschaftsförderung einmal aufgeführt.

Defizite werden insgesamt in 170 Fällen genannt. Mit weitem Abstand führt dabei die Kritik an der zu hohen Gewerbesteuer (96 Nennungen), wobei immer wieder Vergleiche zum Umland gezogen werden.

Damit eng verbunden sind Klagen über die zu hohe Grundsteuer (7 Nennungen) und allgemein zu hohe Abgaben (12 Nennungen).

Alle anderen genannten Defizite erreichen deutlich niedrigere Werte, sind zum Teil aber ebenfalls bedeutsam. So wird das unzureichende und zu teure Gewerbeflächenangebot in 13 Fällen kritisiert. („bezahlbare Kleinflächen von 100-250m² in Gewerbeparks für Existenzgründer (ich suchte 2 Jahre)“; „zu wenig "kleine" (50-100m²) Gewerbeobjekte für Einsteiger oder weil keine große Fläche erforderlich ist“). In vier Fällen wird auch die Qualität der Gewerbestandorte als Defizit genannt („wenig attraktive Gewerbestandorte“, „alte Industrie-/Gewerbegebiete verkommen“)

Die Verwaltung - i.d.R. in Form der Bauverwaltung, andere Dienststellen werden nur vereinzelt genannt - wird in 13 Fällen kritisiert, vor allem wegen zu langer Genehmigungsverfahren

Die Wirtschaftsförderung wird einmal als Negativfaktor genannt, die Aussage bezieht sich aber offenbar nicht auf die Institution, sondern auf die Wirtschaftsförderungspolitik. Dazu passt die Kritik an der lokalen Politik in weiteren fünf Fällen

In 12 Fällen wird Kritik an der Verkehrssituation geübt; Häufungen gibt es dabei allerdings nicht; die Aussagen verteilen sich auf verschiedene Einzelaspekte (Verkehrsführung, Nord-Süd-Anbindung (2), Straßennetz (2), oberirdische Stadtbahn (2), schlechte Ampelschaltungen, kein großer Flughafen). Dazu gehört auch Kritik an der Parksituation (zu wenig und/oder zu teure Parkmöglichkeiten; 5 Nennungen).

Schließlich kommen noch eine Reihe von Einzelnennungen, die offenbar persönlich empfundene Defizite widerspiegeln (langsames Internet, negative Einstellung zur Logistik, zu wenig ICE-Anschlüsse, hoher Wettbewerberanteil, viel Industrie ist abgewandert, schlechtes Image, wenig Fachkräfte).

4 Fazit

Die Umfrage hat grundsätzlich mit 940 Antwortenden bei 2.963 angeschriebenen Betrieben, entsprechend einer Antwortquote von knapp 32%, eine überdurchschnittlich hohe Beteiligung erreicht. Der hohe Anteil der Antworten von nicht betroffenen Betrieben ist nicht ungewöhnlich und reiht sich in die Erfahrungen bei anderen Umfragen ein.

Die Struktur der antwortenden Betriebe hat sich gegenüber der Untersuchung 2005 verändert; Groß- und Einzelhandel haben zugenommen, Baugewerbe/Handwerk und Kfz-Gewerbe sind geringer vertreten. Möglicherweise haben sich Betriebe des Kfz-Gewerbes unter Einzelhandel eingeordnet, so dass die Zuordnung ggf. korrigiert werden muss.

Die antwortenden Unternehmen belegen derzeit rd. 310 ha gewerblich/industrielle Bauflächen, davon sind lt. Angaben der Betriebe rd. 31,3 ha potenzielle Reserveflächen, von denen aber nur 4,3 ha überbaubar sind. Diese Ergebnisse fallen deutlich geringer aus als bei der Umfrage 2005.

Die Beschäftigtendichte liegt über alle Branchen gerechnet bei 190 qm je Beschäftigten, entsprechend 53 Beschäftigte/ha. Die Flächennutzung ist gegenüber 2005 extensiver geworden; der Flächenbedarf je Arbeitsplatz liegt um rd. 10% höher als 2005.

Von 253 antwortenden Betrieben können 56 auf dem eigenen Grundstück problemlos erweitern, 46 Betriebe benötigen bauliche, 18 Betriebe planungsrechtliche Veränderungen. 121 Betriebe (47,6%) können Erweiterungen nicht mehr auf dem eigenen Betriebsgrundstück vornehmen weil ausreichende Flächenreserven fehlen, bei 10 Betrieben (4%) muss der Immissionsschutz berücksichtigt werden, bei 12 Betrieben (4,8%) sind Verkehrsprobleme gegeben und bei 19 Betrieben (7,5%) stehen sonstige Gründe einer Erweiterung entgegen.

Erweiterungsabsichten haben derzeit 104 Betriebe, davon 19 Betriebe kurzfristig, 44 Betriebe mittelfristig (d.h. innerhalb von drei Jahren) und 41 Betriebe langfristig.

Konkrete Flächenbedarfe haben 60 Betriebe geäußert, die zusammen einen Bedarf von rd. 28,2 ha angemeldet haben. Dies entspricht einem jahresdurchschnittlichen Bedarf von 4,7 ha.

Der geäußerte Flächenbedarf ist geringer als in 2003; verantwortlich hierfür ist möglicherweise der Strukturwandel der letzten Jahre mit einer verringerten Bedeutung des Verarbeitenden Gewerbes.

Unter den geforderten Standorteigenschaften stechen deutlich die hohen Anforderungen an die Telekommunikation heraus. Die geforderten Leistungen werden üblicherweise nicht angeboten; es wird bei der Angebotsanalyse zu prüfen sein, ob hier Defizite bestehen.

Hinsichtlich der erfragten Standortvor- und -nachteile werden bei den Vorteilen in erster Linie die gute Verkehrsanbindung und die gute Infrastruktur genannt. Bei den Standortnachteilen wird mit weitem Abstand an erster Stelle die (zu) hohe Gewerbesteuer (99 Nennungen) sowie andere Steuer- und Abgabenbelastungen (19 Nennungen) angegeben. Ein weiterer häufig genannter Nachteil ist das unzureichende Gewerbeflächenangebot (14 Nennungen), gefolgt von Kritik an Verwaltung und Politik (13 Nennungen). Alle anderen genannten Nachteile verteilen sich auf eine Vielzahl z.T. sehr spezifischer Einzelfaktoren.