

Gemeinde Sauerlach

Standortentwicklungskonzept 2025

Gewerbeflächenbedarf



Bearbeitungsstand Juli 2025

Standortentwicklungskonzept

Gewerbeflächenbedarf

Die Gemeinde Sauerlach soll als **Unternehmensstandort** weiterentwickelt und in ihrer Funktion als **Arbeitsort**, auch für die Region, gestärkt werden. Leitlinie hierfür ist die Gestaltung einer **nachhaltigen kommunalen Wirtschaftspolitik**, welche die sich abzeichnenden Bedarfe zur **Schaffung von Einkommen und Arbeitsplätzen** deckt und dabei - unter Beachtung der wirtschaftlichen, technologischen, gesellschaftlichen und ökologischen Trends - eine **hohe Qualität** fordert und fördert. Unter „Qualität“ der Standortentwicklungspolitik verstehen wir:

- Die Schaffung bzw. Steigerung einer **hohen Nutzungsdichte** in den (Gewerbe-)Gebieten mit Unternehmensstandorten, mit einer **GFZ von 1,0 oder sogar 1,2**
- Die Ansiedlung von **Unternehmen mit möglichst hoher Wertschöpfung und Steuerkraft** vor Ort, **Integrierbarkeit in die regionale Wirtschaftsstruktur**, hohe und hochwertige **Arbeitsintensität, Innovationspotenzial** und **umwelt- und klimafreundliche Prozesse**.
- Die Schaffung von **öffentlichen Räumen und Immobilien**, die **hohen ökonomischen und ökologischen Standards** genügen, **flexibel** gestaltbar sind und den Beschäftigten sowie der allgemeinen Öffentlichkeit auch eine **hohe Aufenthaltsqualität** bieten.
- Die Bereitstellung und **stetige Optimierung einer Infrastruktur**, welche hohen technologischen Anforderungen ebenso gerecht wird wie einer effizienten und klimaneutralen Mobilität

Standortentwicklungskonzept

Gewerbeflächenbedarf: Rahmenbedingungen

Die wirtschaftliche Entwicklung der gesamten deutschen Volkswirtschaft ist aktuell geprägt von einer stagnierenden Konjunktur und diversen **Unsicherheiten** aus unterschiedlichen Perspektiven, Beispiele:

- Außenwirtschaftspolitik: Rückkehr der Zölle, De-Globalisierung, neue Rivalitäten
- Technologie: Weitere Digitalisierung, starke Fortschritte bei Künstlicher Intelligenz und Automatisierungstechnik/Robotik, Strukturwandel in der Automobilindustrie durch Elektromobilität
- Energiepreise und -technologie: Hohe Energiepreise, gepaart mit einem schnellen Wandel in der Energieerzeugung und einer Energiepolitik, deren Reformen sich erst abzeichnen
- Wandel der Arbeitswelt: Home Office, Diversität, demografischer Wandel mit der Verrentung der größten Alterskohorte (Baby-Boomer) die in den kommenden Jahren
- Klimawandel, Anstieg der Intensität ökologischer „Katastrophen“ mit konkreten Auswirkungen nicht nur auf die Gesellschaft, sondern auch konkret unternehmerische Wertschöpfungsketten

Darüber hinaus ergeben sich aber auch **Chancen**, deren Entwicklung aber ebenso schwierig zu bewerten bzw. vorauszusehen ist:

- Neue Technologien, Produkt- und Prozessinnovationen bedeuten auch wirtschaftliche Potenziale, die sich auch in neuen Standorten konkretisieren können
- Es gibt nicht nur schrumpfende, sondern auch wachsende Wirtschaftszweige, wie die Verteidigungsindustrie, Life Sciences, Pflege usw.

Standortentwicklungskonzept

Gewerbeflächenbedarf: Berechnungsmethode

Die Berechnung des Gewerbeflächenbedarfs für die kommenden Jahre und Jahrzehnte ist eine im Prinzip mathematische Operation, deren Ergebnisse von ihren Bestandteilen abhängt.

Die **Basis der Eruierung des Flächenbedarfs für Unternehmensstandorte** bildet die **Bevölkerungsvorausberechnung des Landesamts für Statistik Bayern (LfStat)**. Diese wurde für kleine Gemeinden noch nicht auf die Ergebnisse des Zensus 2022 aktualisiert, sondern sie liegt in einer im **Jahr 2020 veröffentlichten Variante** vor, die die Bevölkerung jahresweise **bis 2039** vorausberechnet, und zwar auf Basis der Entwicklungen bis 2019.

Wir berechnen den Flächenbedarf anhand einer **Prognoserechnung für die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SvB) am Arbeitsort Sauerlach**. Zentral für die Berechnung ist das Verhältnis von Bevölkerung und Arbeitsplätzen, die **Arbeitsplatzdichte**. 2019 arbeiteten in Sauerlach 2.735 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte bei einer Bevölkerung von 8.228. Die Arbeitsplatzdichte betrug demnach 332 Beschäftigte auf 1.000 Einwohner (Wert für Bayern: ca. 440).

Die Berechnung der Anzahl der Arbeitsplätze für ein Jahr in der Zukunft (2039) erfolgt dann durch die **Multiplikation der vorausberechneten Bevölkerung mit einer Arbeitsplatzdichte**. Wir haben zwei Szenarien berechnet: Eine Arbeitsplatzdichte von 350 (leichtes Wachstum) und eine von 400 für eine ambitionierte kommunale Gewerbeflächenpolitik. Des Weiteren haben wir die Kalkulation einmal für eine **Geschossflächenzahl (GFZ)** von 1,0 sowie eine dichtere von 1,2 vorgenommen.

Standortentwicklungskonzept

Gewerbeflächenbedarf: Berechnungsmethode

Nach der Vorausberechnung der Anzahl der Beschäftigten für ein Zukunftsjahr müssen diese im Rahmen einer Gewerbeflächenbedarfsprognose noch mit der je **Arbeitsplatz benötigten Fläche in Quadratmetern** multipliziert werden. Wir verwenden als Ergebnis von Literaturrecherchen für Arbeitsplätze in Dienstleistungsbranchen einen Flächenbedarf von 50 m² und in Produktionsbetrieben von 100 m² je Arbeitsplatz. Diese Werte berücksichtigen alle unternehmerischen Flächen, also nicht nur Büros, sondern z.B. auch Betriebs- und Lagerflächen, Sozialräume, Technik- und Versorgungsräume, Flure usw..

In Sauerlach beträgt die **Beschäftigtenstruktur ungefähr 70 % Dienstleistungen und 30 % produzierendes Gewerbe**, so dass wir auch dafür unterschiedliche **Szenarien** annehmen.

Grundsätzlich gilt: Je mehr Produktionsarbeitsplätze man annimmt, desto mehr Fläche wird benötigt:

- 70 % Dienstleistungen und 30 % Produktion: Die „Sauerlacher Mischung“
- 50 % Dienstleistungen und 50 % Produktion: Eine Arbeitsplatzstruktur, wie sie vor allem für Gewerbegebiete typisch ist, die vor allem produzierenden Unternehmen einen Standort bieten, da Bürodienstleistungen und Handelsbetriebe auch in anderen Flächen unterkommen können
- 75 % Dienstleistungen und 25 % Produktion: Bei verstärkter Ansiedlung von Dienstleistungsunternehmen. Sauerlach hat von 2019 bis 2024 ca. 150 Arbeitsplätze verloren, vor allem im produzierenden Gewerbe, es findet also auch hier ein Strukturwandel statt.

Die sich daraus errechnenden Flächen sind der zusätzliche **Gewerbeflächenbedarf bis 2039**.

Standortentwicklungskonzept

Gewerbeflächenbedarfsberechnung: Basisdaten

Durchschn. Flächenbedarf eines Arbeitsplatzes im produzierenden Gewerbe in m ²	100
Durchschn. Flächenbedarf eines Arbeitsplatzes im Dienstleistungssektor in m ²	50
Bevölkerung 2019 (Ist, Basisjahr der Bevölkerungsvorausberechnung des LfStat)	8.228
Bevölkerung 2039 (gemäß Bevölkerungsvorausberechnung des LfStat)	8.880
Differenz Bevölkerung 2019 bis 2039	652
SvB am Arbeitsort 2019 (Ist)	2.734
Arbeitsplatzdichte 2019	332
SvB am Arbeitsort 2039, Prognose bei einer Ziel-Arbeitsplatzdichte von 350	3.108
SvB am Arbeitsort 2039, Prognose bei einer Ziel-Arbeitsplatzdichte von 400	3.552
Wachstum SvB bis 2039, angenommene Arbeitsplatzdichte = 350	374
Wachstum SvB bis 2039, angenommene Arbeitsplatzdichte = 400	818

Standortentwicklungskonzept

Gewerbeflächenbedarfsberechnung: zusätzlicher Flächenbedarf m²

Flächenbedarf der Sauerlacher Unternehmen		Verhältnis Dienstleistungen : Produktion		
31.039 m ²		<i>aktuell</i> 70 : 30	GE-typisch 50 : 50	<i>Mehr DL</i> 75 : 25
Arbeitsplatzdichte bei einer GFZ = 1,0	350	24.310	28.050	23.375
	400	53.170	61.350	51.125
Arbeitsplatzdichte bei einer GFZ = 1,2	350	20.258	23.375	19.479
	400	44.308	51.125	42.604
Durchschnittsfläche je Arbeitsplatz in m ²		65	75	62,5

Maximaler zusätzlicher Flächenbedarf Szenarien: 61.350 m² = 6,135 Ha

Bei höherer Dichte (GFZ von 1,2): Flächenbedarf maximal 51.125 m² = 5,125 Ha

Standortentwicklungskonzept

Gewerbeflächenbedarf: Interpretation und Empfehlungen

Im Vergleich zu 2019 gab es am 30.06.2024 in Sauerlach mit 2.534 SvB am Arbeitsort 200 Arbeitsplätze weniger – bei vergleichbarer Struktur der Flächennutzung, das heißt es gibt sicherlich noch Potenziale im Bestand (Leerstände, evtl. auch durch Umbaumaßnahmen bedingt), so **dass auch bestehende Flächen, die sich für Unternehmensansiedlungen eignen, Wachstumspotenziale bieten**. Außerdem haben die **bestehenden Unternehmen einen Flächenbedarf in Höhe von ca. 31.000 m²** angemeldet, vor allem im GE Ost und im Hauptort, der prioritär bedient werden sollte.

Der Wandel der Arbeitswelt, der, bedingt durch fortschreitende Digitalisierung und Innovationen im Bereich der Künstlichen Intelligenz – aber auch durch substanzielle Veränderungen der globalen Wertschöpfungsketten – stattfindet, **kann in einer Berechnung des Gewerbeflächenbedarfs nicht solide abgebildet werden**. Gleiches gilt auch für Annahmen hinsichtlich der **Nutzung des Home Offices**. So ist es potenziell möglich, dass vor allem Unternehmen wissensorientierter Dienstleistungen mehr Arbeitsplätze schaffen bzw. vorhalten, als sie an ihrem Standort benötigen, dies berücksichtigt unsere Berechnung nicht, das heißt, sie ist tendenziell eher „**konservativ**“.

Für die Art der anzusiedelnden Unternehmen bzw. Arbeitsplätze und ihre Flächenallokation gilt, dass in Gewerbegebieten schwerpunktmäßig Unternehmen **des produzierenden Gewerbes** und des **Handwerks**, ergänzt durch **Dienstleistungsunternehmen** mit größerem Flächenbedarf bzw. größere Bürohäuser, welche mehrere Unternehmen beherbergen können, anzusiedeln sind. Letztere sollten aber auch Angebote in anderen Flächen erhalten können, **insbesondere Kern-, Misch- und urbane Gebiete**, vor allem im **Umfeld des S-Bahnhalts**.