

## Studie zum Thema Flächenpotenziale und Flächensparen Region Augsburg



**empirica**

**Auftraggeber**

Regio Augsburg Wirtschaft GmbH

Karlstraße 2

86150 Augsburg

info@region-A3.com

[www.region-a3.com](http://www.region-a3.com)

**Auftragnehmer**

empirica ag

Büro: Berlin

Kurfürstendamm 234, 10719 Berlin

Telefon (030) 88 47 95-0

berlin@empirica-institut.de

[www.empirica-institut.de](http://www.empirica-institut.de)

**Bearbeitung**

Ludger Baba, Arthur Rachowka, Jan-Philipp Postorino, Markus Schmidt

**Projektnummer**

2019128

Berlin/Bonn, Dezember 2020

## INHALTSVERZEICHNIS

BERICHT .....	1
1. Hintergrund und Aufgabenstellung.....	1
2. Warum eine derartige Studie? .....	3
2.1 Bedeutung der Flächentransparenz .....	3
2.2 Interkommunale Kooperation.....	4
3. Bestandsaufnahme.....	6
3.1 Demografische Entwicklung .....	6
3.2 Wirtschaftliche Entwicklung.....	9
3.3 Immobilienmarktentwicklung .....	14
3.3.1 Wohnungsmarkt.....	14
3.3.2 Gewerblicher Immobilienmarkt .....	20
3.3.3 Gesundheitswirtschaft und Medizintechnik .....	23
4. Zukünftige Flächenbedarfe.....	25
4.1 Wohnbauflächen .....	25
4.2 Gewerbliche Bauflächen .....	28
5. Flächenpotenziale und Bilanzierung.....	32
5.1 Quantitative Flächenpotenziale .....	35
5.1.1 Räumliche Verteilung .....	39
5.1.2 Kleinere Potenzialflächen: Baulücken und Flächen im „Innenbereich“ .....	48
5.1.3 Große gewerbliche Potenzialstandorte .....	49
5.1.4 Verfügbarkeit und Aktivierbarkeit .....	49
5.2 Flächenbilanzierung .....	51
6. Handlungsbedarfe und strategische Ziele.....	54
6.1 Übergeordnete Rahmenbedingungen .....	54
6.2 Handlungsbedarfe .....	56
6.3 Positionen der Flächenentwicklung .....	58
7. Umsetzungsprojekte.....	62
7.1 Regionale Beobachtungs- und Managementprojekte .....	63
7.2 Gesundheitswirtschaft .....	66
7.3 Beispiellösungen für Nachahmerprojekte und Leitfäden .....	69
7.4 (Interkommunalen) Kooperationsprojekte .....	72
8. Fazit .....	75
ANHANG .....	77

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

ABBILDUNG 1:	RELATIVE VERÄNDERUNG VON BEVÖLKERUNG UND BESCHÄFTIGUNG IM WIRTSCHAFTSRAUM AUGSBURG (A <sup>3</sup> )	1
ABBILDUNG 2:	BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IN DER REGION AUGSBURG A <sup>3</sup>	6
ABBILDUNG 3:	HAUSHALTSENTWICKLUNG IN DER REGION AUGSBURG A <sup>3</sup>	9
ABBILDUNG 4:	ENTWICKLUNG DER ERWERBSTÄTIGEN IN DER REGION AUGSBURG A <sup>3</sup>	10
ABBILDUNG 5:	ENTWICKLUNG DER BRUTTOWERTSCHÖPFUNG IN DER REGION AUGSBURG A <sup>3</sup>	10
ABBILDUNG 6:	WIRTSCHAFTSSTRUKTUR IN DER ROR AUGSBURG 2019 FÜR AUSGEWÄHLTE WIRTSCHAFTSZWEIGE	11
ABBILDUNG 7:	WIRTSCHAFTSSTRUKTUR IN DER ROR AUGSBURG 2019 FÜR AUSGEWÄHLTE WIRTSCHAFTSZWEIGE DES VERARBEITENDEN GEWERBES	12
ABBILDUNG 8:	WOHNUNGSFERTIGSTELLUNGEN IN DER REGION AUGSBURG A <sup>3</sup>	15
ABBILDUNG 9:	MARKTAKTIVER WOHNUNGSLEERSTAND IN DER REGION AUGSBURG A <sup>3</sup>	16
ABBILDUNG 10:	ANGEBOTSKAUFPREISE FÜR EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER IN DER REGION A <sup>3</sup>	17
ABBILDUNG 11:	ANGEBOTSKAUFPREISE FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN IN DER REGION A <sup>3</sup>	18
ABBILDUNG 12:	ANGEBOTSMIETPREISE FÜR WOHNUNGEN IN MEHRFAMILIENHÄUSERN IN DER REGION A <sup>3</sup>	19
ABBILDUNG 13:	ANGEBOTSPREISE WOHNEN IN DEN STÄDTEN UND GEMEINDEN DER REGION AUGSBURG A <sup>3</sup> 2019/2020	20
ABBILDUNG 14:	FLÄCHENUMSATZ MIT UNBEBAUTEN GEWERBEFLÄCHEN IN DER REGION AUGSBURG A <sup>3</sup>	21
ABBILDUNG 15:	ANGEBOTSPREISE FÜR GEWERBEFLÄCHEN IN DEN STÄDTEN UND GEMEINDEN DER REGION AUGSBURG A <sup>3</sup> , Ø 2018-2021	23
ABBILDUNG 16:	BEVÖLKERUNGSPROGNOSE (TREND) FÜR DIE REGION AUGSBURG A <sup>3</sup>	26
ABBILDUNG 17:	HAUSHALTS-PROGNOSE FÜR DIE REGION AUGSBURG A <sup>3</sup>	26
ABBILDUNG 18:	WOHNUNGSNEUBAUNACHFRAGEPROGNOSE FÜR DIE REGION AUGSBURG A <sup>3</sup>	27
ABBILDUNG 19:	ANZAHL WOHNBAUFLÄCHENPOTENZIALE IN DER REGION AUGSBURG NACH FLÄCHENKLASSEN	38
ABBILDUNG 20:	ANZAHL GEWERBEFLÄCHENPOTENZIALE IN DER REGION AUGSBURG NACH FLÄCHENKLASSEN	38
ABBILDUNG 21:	ANZAHL WOHNBAUFLÄCHENPOTENZIALE* IN DER STADT AUGSBURG NACH FLÄCHENKLASSEN	42

---

ABBILDUNG 22:	ANZAHL GEWERBEFLÄCHENPOTENZIALE* IN DER STADT AUGSBURG NACH FLÄCHENKLASSEN	43
ABBILDUNG 23:	ANZAHL WOHNBAUFLÄCHENPOTENZIALE IM LANDKREIS AUGSBURG NACH FLÄCHENKLASSEN	44
ABBILDUNG 24:	ANZAHL GEWERBEFLÄCHENPOTENZIALE IM LANDKREIS AUGSBURG NACH FLÄCHENKLASSEN	45
ABBILDUNG 25:	ANZAHL WOHNBAUFLÄCHENPOTENZIALE IM LANDKREIS AICHACH-FRIEDBERG NACH FLÄCHENKLASSEN	47
ABBILDUNG 26:	ANZAHL GEWERBEFLÄCHENPOTENZIALE IM LANDKREIS AICHACH-FRIEDBERG NACH FLÄCHENKLASSEN	48
ABBILDUNG 27:	UMSETZUNGSPROJEKTE NACH HANDLUNGSBEREICHEN	63

---

**TABELLENVERZEICHNIS**

TABELLE 1:	BAUFERTIGSTELLUNGEN VON NICHTWOHNGEBÄUDEN IN DER REGION	22
TABELLE 2:	WOHNBAUFLÄCHENBEDARF IN DER REGION AUGSBURG A <sup>3</sup> BIS 2040	28
TABELLE 3:	INDUSTRIE- UND GEWERBEFLÄCHENBEDARF STADT AUGSBURG IN M <sup>2</sup> GIFPRO-REGIONSMODELL 2002 – NRW-MODELL LANDESPLANUNG	29
TABELLE 4:	INDUSTRIE- UND GEWERBEFLÄCHENBEDARF LANDKREISE AUGSBURG UND AICHACH-FRIEDBERG IN M <sup>2</sup> GIFPRO-REGIONSMODELL 2002 – NRW-MODELL LANDESPLANUNG	30
TABELLE 5:	GEWERBEFLÄCHENBEDARF IN DER REGION AUGSBURG NACH UNTERSCHIEDLICHEN ANSÄTZEN	31
TABELLE 6:	BEWEGGRÜNDE FÜR BEWERTUNG ALS NICHT-POTENZIALFLÄCHE	36
TABELLE 7:	ÜBERSICHT DER POTENZIALFLÄCHENERHEBUNG NACH ANZAHL	36
TABELLE 8:	ÜBERSICHT DER POTENZIALFLÄCHENERHEBUNG IN HEKTAR	37
TABELLE 9:	RÄUMLICHE VERTEILUNG DER POTENZIALFLÄCHEN	39
TABELLE 10:	VERFÜGBARKEIT DER POTENZIALFLÄCHEN	50
TABELLE 11:	HOCHRECHNUNG DER POTENZIALFLÄCHEN	51
TABELLE 12:	QUANTITATIVE FLÄCHENBILANZIERUNG BIS 2040 – BRUTTO IN HA	53
TABELLE 13:	ERHEBUNGSMASKE DER POTENZIALFLÄCHENANALYSE	77

## KARTENVERZEICHNIS

KARTE 1:	BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG DER RAUMORDNUNGSREGIONEN 2009-2019, DURCHSCHNITTLICHE VERÄNDERUNG P.A.	7
KARTE 2:	WANDERUNGSSALDEN DER KREISE DER REGION A <sup>3</sup> 2009-2019, Ø P.A.	8
KARTE 3:	BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG DER STÄDTE UND GEMEINDEN IN DER REGION A <sup>3</sup>	8
KARTE 4:	BAUFERTIGSTELLUNGEN IN DEN STÄDTE UND GEMEINDEN DER REGION AUGSBURG A <sup>3</sup>	15
KARTE 5:	ÜBERSICHT ZUR BEWERTUNG UND VALIDIERUNG DER POTENZIALFLÄCHEN	34
KARTE 7:	KOMMUNALE WOHNBAUFLÄCHENPOTENZIALE	40
KARTE 8:	KOMMUNALE GEWERBEFLÄCHENPOTENZIALE	41
KARTE 10:	KOMMUNALE WOHNBAUFLÄCHENPOTENZIALE IM LANDKREIS AUGSBURG	44
KARTE 11:	KOMMUNALE GEWERBEFLÄCHENPOTENZIALE IM LANDKREIS AUGSBURG	45
KARTE 12:	KOMMUNALE WOHNBAUFLÄCHENPOTENZIALE IM LANDKREIS AICHACH-FRIEDBERG	46
KARTE 13:	KOMMUNALE GEWERBEFLÄCHENPOTENZIALE IM LANDKREIS AICHACH-FRIEDBERG	47
KARTE 14:	KOMMUNALE WOHNBAUFLÄCHENPOTENZIALE	77
KARTE 15:	KOMMUNALE GEWERBEFLÄCHENPOTENZIALE	78
KARTE 16:	KOMMUNALE WOHNBAUFLÄCHENPOTENZIALE IM LANDKREIS AUGSBURG	79
KARTE 11:	KOMMUNALE GEWERBEFLÄCHENPOTENZIALE IM LANDKREIS AUGSBURG	80
KARTE 12:	KOMMUNALE WOHNBAUFLÄCHENPOTENZIALE IM LANDKREIS AICHACH-FRIEDBERG	77
KARTE 13:	KOMMUNALE GEWERBEFLÄCHENPOTENZIALE IM LANDKREIS AICHACH-FRIEDBERG	78

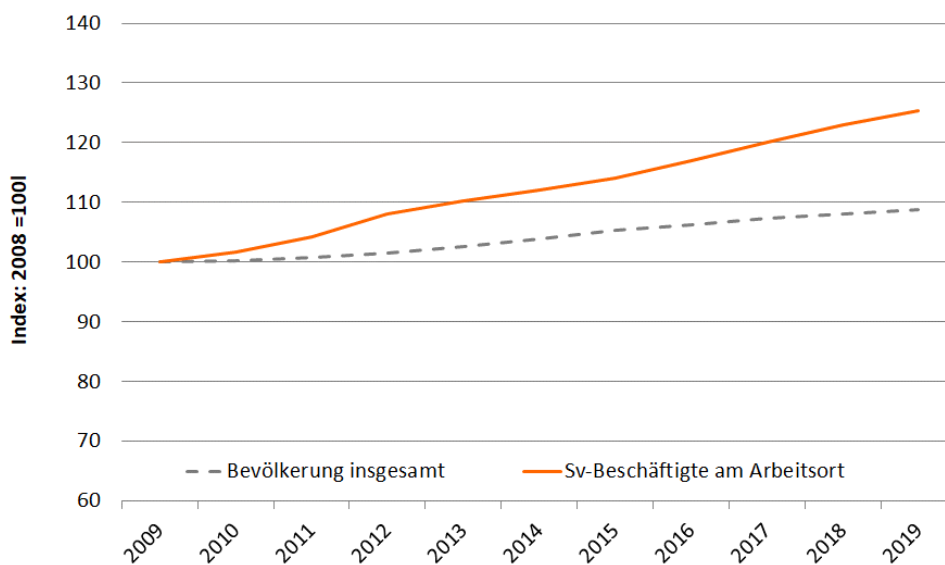
## BERICHT

### 1. Hintergrund und Aufgabenstellung

Der Wirtschaftsraum Augsburg A<sup>3</sup> bestehend aus der kreisfreien Stadt Augsburg sowie den beiden Landkreisen Aichach-Friedberg und Augsburg hat sich in der letzten Dekade sehr dynamisch entwickelt. Die Bevölkerung stieg um annähernd 10 % auf ca. 685.000, die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten um 25 % auf über 260.000 (vgl. Abbildung 1).

In den nächsten Jahren kommt mit dem Aufbau der medizinischen Fakultät an der Universität Augsburg sowie der Weiterentwicklung des Universitätsklinikums ein weiterer Wachstumsimpuls hinzu. Die strukturellen Rahmenbedingungen sind abgesehen von der vermutlich konjunkturellen wirkenden Bremse der Corona-Pandemie weiterhin günstig.

**Abbildung 1: Relative Veränderung von Bevölkerung und Beschäftigung im Wirtschaftsraum Augsburg (A<sup>3</sup>)**



Quelle: empirica-regio

empirica

Mit dem Wachstum von Bevölkerung und Wirtschaft gehen vielfältige Flächenansprüche und -bedarfe einher, nicht nur für Wohn- und Arbeitsorte, sondern auch für soziale Infrastruktur, für Grün- und Freiflächen, Freizeitnutzungen oder Verkehr. Die hohe Flächen-nachfrage unterschiedlicher Nutzungen trifft dabei auf ein begrenztes Flächenangebot mit der Folge zunehmender Flächenkonkurrenzen der Nutzungen untereinander.

Hinzu kommt ein zunehmend kritischer Blick der Gesellschaft auf den Umgang mit der nicht vermehrbaren Ressource Fläche. Das Ziel eines sparsamen Flächenumgangs ist gesellschaftlicher Konsens. Die nachhaltige Nutzung von Flächen gewinnt seit Jahren als Querschnittsaufgabe der Stadtentwicklung zunehmend an Bedeutung.



Unter diesen Rahmenbedingungen ist eine vorausschauende planerische Flächenvorsorge eine zentrale Voraussetzung, um Wachstum sowie effiziente und sparsame Flächennutzung in Einklang zu bringen. Das Ziel, demografisches und wirtschaftliches Wachstum unter der Prämisse des Flächensparens weiterhin zu ermöglichen bildet den Ausgangspunkt der Studie zum Thema Flächenpotenziale und Flächensparen in der Region Augsburg.

Dies setzt einerseits die Kenntnisse der vorhandenen Flächenpotenziale, insbesondere auch im Bereich der Innenentwicklung, und andererseits der künftigen Flächenbedarfe voraus. Erst in der Flächenbilanzierung wird sichtbar, ob die flächenbezogenen Voraussetzungen für weiteres Wachstum in der Region vorhanden sind oder nicht. Dabei soll die künftige Flächeninanspruchnahme bei gegebenem Wachstum auf ein Minimum reduziert und insbesondere auf den Innenbereich (Innen- vor Außenentwicklung) fokussiert werden. Dafür ist es notwendig, die Flächenpotenziale differenziert nach Lage im Innen- und Außenbereich zu erheben. Gleichzeitig sollten Möglichkeiten geprüft werden, bereits genutzte Flächen zu verdichten und die Neuinanspruchnahme von Flächen auf den Innenbereich zu konzentrieren sowie im Außenbereich möglichst effizient zu nutzen.

Da räumliche Externalitäten zu einer Unter- oder Überversorgung mit Flächen führen können, beides entspricht nicht den Zielen der Studie, bedarf es einer Betrachtungsebene, die über die einzelne Kommune hinausgeht und den regionalen Wohnungsmarkt bzw. die gesamte Wirtschaftsregion in den Blick nimmt. Damit ist ein zweites wesentliches Ziel der Studie angesprochen. Neben der Analyse flächenbezogener Voraussetzungen zur Nutzung regionaler Entwicklungschancen soll die Studie für den Wirtschaftsraum Augsburg einen gesamträumlichen Ansatz verfolgen. Aufsetzend auf diesen gesamträumlichen Ansatz von Flächenbedarf und Flächenpotenzial sollen Umsetzungsprojekte erarbeitet werden, die die Themen Flächensparen, interkommunale Kooperation und Gesundheitswirtschaft als Querschnitts- oder sektorale Themen aufgreifen.

Entsprechend dieser Zielsetzungen gliedert sich das Gutachten:

- In Kapitel 2 wird zunächst nochmal auf den Begründungsansatz der Studie eingegangen. Im Rahmen der Gespräche mit den Kommunen ist deutlich geworden, dass die Studie mit den dargestellten Inhalten und Zielen in der Breite noch nicht durchgängig auf das Verständnis und die Unterstützung kommunaler Entscheidungsträger stößt.
- Kapitel 3 beschreibt im Rahmen der Bestandsaufnahmen die gegenwärtige Nachfrage- und Angebotssituation auf dem Wohnungsmarkt und dem Markt für Gewerbeflächen in groben Zügen. Darauf aufsetzend erfolgt in Kapitel 4 die Ableitung künftiger Bedarfe nach Wohnbauflächen und gewerblichen Flächen in der Region.
- Kapitel 5 stellt detailliert die Ergebnisse der Potenzialflächenermittlung in räumlicher Differenzierung, nach Fragestellungen der Verfügbarkeit und Aktivierungshemmnissen dar.
- Kapitel 6 und 7 bilden zusammen den strategisch-konzeptionellen Teil. In Kapitel 6 werden im Ergebnis der Analyse die wesentlichen Handlungsbedarfe zusammengefasst und darauf aufbauend Positionen hinsichtlich der Flächenthematik formuliert. In Kapitel 7 werden aufbauend auf den Positionen Umsetzungsprojekte unter Berücksichtigung der drei genannten Themen „Flächensparen“, „interkommunale Kooperation“ und „Gesundheitswirtschaft“ vorgeschlagen.

## 2. Warum eine derartige Studie?

In den Gesprächen mit den Kommunen wurde von diesen vielfach der Zweck der Studie angesprochen. Die Beweggründe für die Studie waren für die Kommunen nicht immer nachvollziehbar. Der Sinn einer transparenten Aufbereitung der Flächenpotenziale wurde über die kommunale Ebene hinaus auch auf einer regionalen Ebene häufiger in Frage gestellt. Chancen, die sich aus einer interkommunalen Zusammenarbeit gerade auch hinsichtlich der Flächenthematik für die Kommune und Regionen ergeben können, können nicht von vornherein als bekannt bzw. akzeptiert vorausgesetzt, sondern müssen verdeutlicht werden. Kommunale Einzelinteressen stehen über den gesamtregionalen Interessen.

Gerade gegenüber der transparenten Aufbereitung der Flächenpotenziale bestehen Vorbehalte und Ängste, es könne damit der Spekulation mit Flächen weiter Vorschub geleistet werden. Zudem wird im gewerblichen Bereich der interkommunale Wettbewerb um Unternehmensansiedlungen genannt, weshalb die transparente Darstellung vor allem größerer Flächenpotenziale nicht unterstützt wird. Zudem werden Ansätze interkommunaler Kooperation teilweise mit Blick auf kommunale Planungshoheit kritisch betrachtet.

### 2.1 Bedeutung der Flächentransparenz

Es liegt auf der Hand, dass die eingangs genannten Ziele einer vorausschauenden planerischen Flächenvorsorge, welches Wachstum ermöglicht und gleichzeitig sparsam mit den vorhandenen Flächenressourcen umgeht, das Wissen über die noch vorhandenen Flächenpotenziale voraussetzt. Ohne dieses Wissen ist eine strategische Flächenpolitik nicht möglich.<sup>1</sup> Denn die Ziele können nur dann erreicht werden, wenn bekannt ist, wie hoch der Flächenbedarf ist und wie viele Flächen zur Verfügung stehen. Das gilt, trotz aller Schwierigkeiten der Aktivierung, insbesondere für die Flächen im Innenbereich. Ein sparsamer Umgang mit Flächen wird nur dann gelingen, wenn die Flächeneffizienz im Außenbereich erhöht wird, die Potenziale im Innenbereich bekannt sind und die Wege für die Nutzung der Innentwicklungsflächen erleichtert werden. Die Aktivierung von Flächen setzt deren Bekanntheit voraus.

Flächentransparenz bedeutet zunächst nicht die Preisgabe aller Flächenpotenziale gegenüber den Marktakteuren. Wichtig für eine strategische Flächenpolitik ist die verwaltungsinterne Kenntnis der Potenzialflächen, eine regelbasierte Priorisierung und eine daran orientierte aktive boden- und Liegenschaftspolitik, wie dies auch in einigen Städten und Gemeinden der Region praktiziert wird. Gleichwohl erscheinen die Einwände, flächenscharfe Darstellung von Potenzialflächen fördere vor allem das Horten und das Spekulieren mit diesen Flächen und erhöhe die Anfragen von Interessenten bei den Kommunen, teilweise überstrapaziert. Das Horten von Flächen ist nichts anderes als Ausdruck aktueller Flächenknappheiten und der Erwartungshaltung bei den Eigentümern von weiter steigenden Preisen. Der Anreiz Flächen zu horten wird dann verringert, wenn die Erwartungen der Eigentümer sich als unzutreffend erweisen. Die Erwartungshaltung wird aber nicht dadurch

---

<sup>1</sup> Adrian, L. et. al. (Deutsches Institut für Urbanistik gGmbH): Instrumente zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme. Aktionsplan Flächensparen. Studie im Auftrag des Umweltbundesamtes. Dessau-Roßlau 2018, S. 44. Es wird darauf verwiesen, dass Erfahrungen und Erkenntnisse zeigen, dass Flächensparen vor allem bei einem strategischen Ansatz erfolgreich umgesetzt werden kann.

Andererseits beinhaltet eine hohe Transparenz auch die Gefahr für in sehr kurzen Zeiträumen hohe Renditen ausgerichtete Investmentgesellschaften. Diese Gefahr gilt es bereits im Vorfeld mit geeigneten hoheitlichen Instrumenten (bspw. Vorkaufsrechtsatzungen) zu reduzieren.

gebrochen, dem Markt die Kenntnisse über Flächenpotenziale vorzuenthalten. Vielmehr wird das Gegenteil erreicht, weil sich die Annahme der Eigentümer nicht ausreichend vorhandener Flächenpotenziale bestätigt. Andererseits muss dem Markt glaubhaft die Verfügbarkeit ausreichender Flächenpotenziale signalisiert werden. Das erfordert eine Flexibilitätsreserve innerhalb des Flächennutzungsplans, der über den erwarteten Bedarf hinaus geht. Das bedeutet nicht, dass diese Flächen entwickelt und in Anspruch genommen werden. Es sendet lediglich das Signal ausreichender Flächenpotenziale.<sup>2</sup>

Wenn der sparsame Umgang mit Flächen ernst gemeint ist, geht es insbesondere darum, die vorhandenen Baulücken im Innenbereich transparent auch dem Markt gegenüber darzustellen. Denn genau diese Potenzialflächen sind häufig unbekannt. Interessenten und Nachfrager weichen dann auch mangels bekannter Alternativen auf den „unkomplizierten“ und transparenteren Außenbereich aus. Das Interesse an den Flächen soll erhöht werden. Wenn ein Baulückenkataster nur die Flächenspekulation fördere, dann stellt sich die Frage, warum andere Kommunen in wachsenden Regionen genau mit diesem Instrument die Innenentwicklung forcieren wollen. Andererseits müssen die Kommunen in der Region Augsburg A<sup>3</sup> auch hinsichtlich der verfügbaren finanziellen und personellen Ressourcen in der Lage sein, die Anfragen zu bearbeiten und die Flächennachfrage in die Innenentwicklung zu lenken. Der Hinweis auf ausreichende Potenzialflächen im Innenbereich, um damit Wünsche der Kommune nach weiteren Flächen zur Befriedigung der Nachfrage zu entwickeln, reicht deshalb nicht aus. Das Flächenportfolio sollte generell ein diversifiziertes Angebot zur Befriedigung der unterschiedlichen Nachfrage umfassen.

Auch die regionale Sichtweise erfordert eine transparente Darstellung der Flächenpotenziale. Denn demografische und wirtschaftliche Entwicklungschancen ergeben sich nicht für eine Kommune, sondern für die gesamte Wohnungsmarkt- und Wirtschaftsregion. Die Kommunen sind hier über funktionale Verflechtungen miteinander verbunden. Die Summe der einzelkommunalen Sichtweisen lässt regionale Entwicklungschancen ungenutzt, weil das gesamte regionale Spektrum von Chancen und Bedarfen unbekannt bleibt und damit auch (flächenspezifische) passgenaue Antworten ausbleiben. Eine auch arbeitsteilige Entwicklung der Region im Einklang mit den jeweiligen Stärken der Kommunen kann einerseits die Nutzung von Potenzialen und Chancen stärken und gleichzeitig das Sparen von Flächen fördern, weil sich die Kommunen nicht auf alles fokussieren, sondern arbeitsteilig auf ihre Stärken. Ansatzpunkte dazu liegen in der interkommunalen Kooperation.

## 2.2 Interkommunale Kooperation

In Deutschland gibt es zahlreiche verbindliche und gut strukturierte regionale Kooperationen, die sich aus unterschiedlichen Ausgangssituationen und Zielen heraus gebildet haben. Bereits zu Beginn des 20. Jahrhunderts wurde der Verband Groß-Berlin gegründet, der Erfolge bei der Vereinheitlichung des Nahverkehrs, der Sicherung von Erholungsflächen und der Beeinflussung der Siedlungsentwicklung erzielen konnte. Mit dem Gesetz über die Bildung einer neuen Stadtgemeinde Berlin wurde der Zweckverband wieder aufgelöst. Dagegen blickt der Regionalverband Ruhr, der 1920 als Siedlungsverband

---

<sup>2</sup> Dem steht entgegen, dass durch die Darstellung von Bauflächen im Flächennutzungsplan sich die Bodenrichtwerte von landwirtschaftlichen Flächen zu Bauerwartungsland erhöhen. Es geht allerdings darum, dass die erwartungsinduzierten Preissteigerungen beispielsweise von landwirtschaftlichen Nutzflächen zu Bauerwartungsland gebremst werden. Dieser Anstieg fällt umso geringer aus, je mehr Fläche vorhanden ist.

Ruhrkohlenbezirk gegründet wurde, auf fast 100 Jahre Wirken zurück. Die Mehrheit der regionalen Verbände wurde aber erst nach dem zweiten Weltkrieg gegründet.<sup>3</sup>

Insgesamt zeigt sich eine große Bandbreite an unterschiedlichen Ansätzen der regionalen Kooperation und Organisation. In der räumlichen Abgrenzung reichen Ansätze der interkommunalen Kooperation von einem interkommunalen Gewerbegebiet bis hin zu Metropolregionen. Ein Großteil der interkommunalen Kooperationen ist aus planungsrechtlichen Notwendigkeiten zur Umsetzung der Regionalplanung heraus entstanden (Regionalverbände). Darüber hinaus gibt es schon lange interkommunale Kooperationen, die sich zu themenspezifischen Aufgaben (Verkehrsplanung, Gewerbeflächenentwicklung) in der Regel in Form von Zweckverbänden zusammengeschlossen haben. Die Vorteile genereller interkommunaler Zusammenarbeit sind seit langem bekannt und liegen vor allem in Synergieeffekten bei der Bewältigung gleichartiger Herausforderungen (u. a. Vorteile im Standortwettbewerb der Regionen, effizientere Aufgabenerfüllung insbesondere bei Ressourcenengpässen, Nutzung von Größen- und Kostenvorteilen, Verbesserung der Qualität der Aufgabenerfüllung, Stärkung der Kommunen gegenüber Land und Bund). Hinzu kommen gegenseitige Lerneffekte durch einen regelmäßigen Erfahrungsaustausch und Transparenzeffekte beim Aufbau gemeinsamer Monitorings oder Austausch über Flächenpotenziale.

Insbesondere unter den gegenwärtigen Rahmenbedingungen des Wachstums wird die interkommunale Kooperation zunehmend bedeutsamer. Mit dem Wachstum von Bevölkerung und Wirtschaft gehen vielfältige Flächenansprüche und -bedarfe einher, nicht nur für Wohn- und Arbeitsorte, sondern auch für soziale Infrastruktur, für Grün- und Freiflächen, Freizeitnutzungen oder Verkehr. Die hohe Flächennachfrage unterschiedlicher Nutzungen trifft dabei auf ein begrenztes Flächenangebot mit der Folge zunehmender Flächenkonkurrenzen der Nutzungen untereinander.

Die Kommunen in wachsenden Regionen stehen vor der Herausforderung das Wachstum zu ermöglichen und gleichzeitig so zu steuern, um möglichst allen divergierenden Interessen gerecht zu werden. Der Wachstumsdruck betrifft kommunale Aufgabenbereiche wie die Daseinsvorsorge, die Bauleitplanung oder die Verkehrsinfrastruktur. Viele der Themen machen nicht an Gemeindegrenzen halt. So bilden Wohnungsmarkt-, Arbeitsmarkt-, Gewerbe-, Einzelhandels- oder Verkehrsregionen typischerweise funktionale Regionen, deren räumliche Ausdehnung über die Kernstadt hinausgeht.

Wesentliche Kriterien der Abgrenzung derartiger Funktionalregionen sind Pendler- und Wanderungsbeziehungen oder Kaufkraftströme. Das Wirken einer Kommune hat positive oder negative Auswirkungen auf die Nachbarkommunen. Diese Auswirkungen werden auch als räumlicher externer Effekt bezeichnet. Externe Effekte können eine Fehlverteilung von Ressourcen bewirken. Die knappen Ressourcen werden dann nicht wohlfahrts-optimierend verwendet. Die Vermeidung von Fehlverteilungen und eine effektive und effiziente Steuerung kann oftmals nur gemeinsam gelingen. Nicht zuletzt vor dem Hintergrund nationaler und globaler Standortkonkurrenzen ist die Bedeutung von Kooperationen in den letzten Jahren für regionale Entwicklungen stark gewachsen.<sup>4</sup>

---

<sup>3</sup> Arbeitsgemeinschaft der Regionalverbände in Ballungsräumen und Regionalverband Ruhr (Hrsg.) (2015): Regionalverbände – Starke Partner für die Zukunftsgestaltung in den Ballungsräumen.

<sup>4</sup> Ergebnisse eines empirica-Projektes zu Erfolgsfaktoren von Stadt-Umland-Kooperationen im Auftrag der Gemeinsamen Landesplanung Berlin-Brandenburg (2020).

Kooperative Steuerungsformen spielen auch vor dem Hintergrund der regionalen Resilienz eine besondere Rolle. Im Hinblick auf Resilienz wird eine offene Risikokommunikation zwischen Verwaltung, Unternehmen und Bürgern sowie die Zusammenarbeit aller relevanten Akteure immer wichtiger. Eine intensive vertikale und horizontale Kooperation fördert die Fähigkeiten einer Stadt oder Region zur Bewältigung negativer Stress- und Krisensituationen. Diesen kooperativen Strukturen und Netzwerken wird eine wesentliche positive Bedeutung für die Resilienzeigenschaften einer Stadt beigemessen.<sup>5</sup>

### 3. Bestandsaufnahme

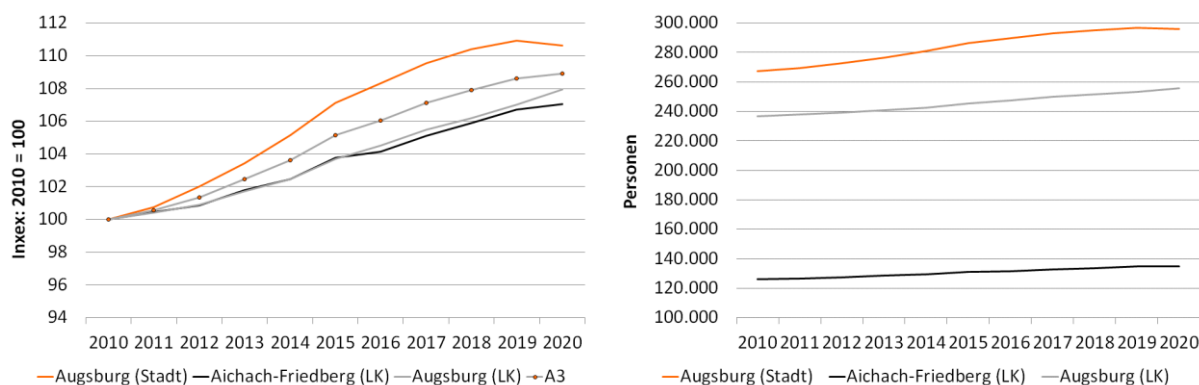
#### 3.1 Demografische Entwicklung

##### Bevölkerungsentwicklung

In der Region Augsburg A<sup>3</sup> leben aktuell 686.535 Personen (Stand 30.09.2020). Diese verteilen sich mit 295.768 Personen (43 %) auf die kreisfreie Stadt Augsburg, mit 135.047 Personen (20 %) auf den Landkreis Aichach-Friedberg und mit 255.720 Personen (37 %) auf den Landkreis Augsburg (vgl. Abbildung 2)

Im Mittel ist die Bevölkerung in der Region Augsburg A<sup>3</sup> zwischen 2010 und 2020 um rd. 9 % gestiegen. Das stärkste Bevölkerungswachstum gibt es in der kreisfreien Stadt Augsburg (+ 10 %). Etwas weniger dynamisch gewachsen sind die Bevölkerungszahlen im Landkreis Augsburg (+ 8 %) und dem Landkreis Aichach-Friedberg (+ 7 %) (vgl. Abbildung 2).

**Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung in der Region Augsburg A<sup>3</sup>**



Bevölkerungsstand 2020 zum 30. September, sonst jeweils zum Jahresende. Rückgang der Bevölkerung in der kreisfreien Stadt Augsburg in 2020 vor allem coronabedingt durch den ausgebliebenen Zuzug von Studierenden.

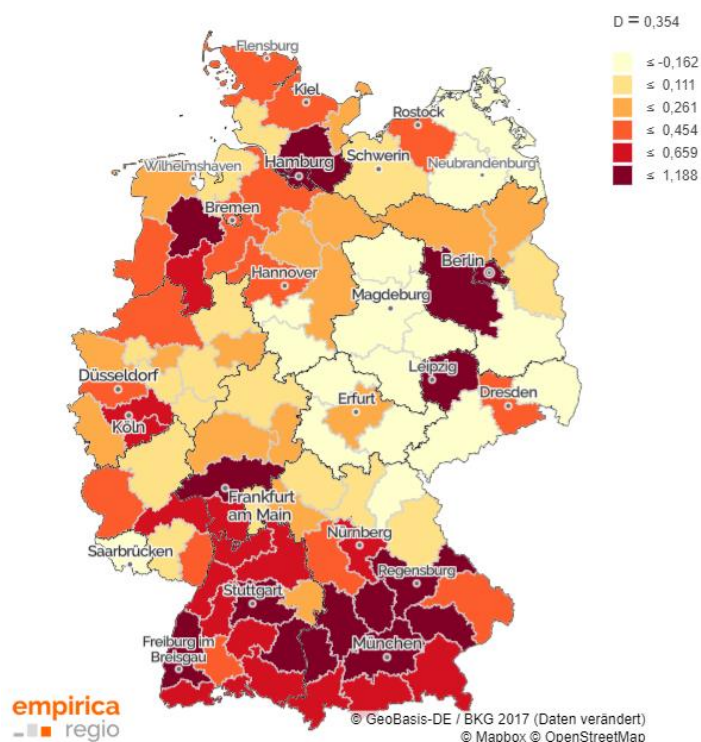
Quelle: empirica-regio

empirica

<sup>5</sup> Ergebnisse eines empirica Projektes: BBSR (Hrsg.) (2018): Stresstest Stadt – wie resilient sind unsere Städte? Unsicherheiten der Stadtentwicklung identifizieren, analysieren und bewerten. Studie bearbeitet durch empirica in Kooperation mit der Universität Bonn und gaic.

Damit gehört die Region Augsburg, hier als Maßstab die Raumordnungsregion Augsburg gewählt, zu der neben der kreisfreien Stadt Augsburg und den beiden Landkreisen Augsburg und Aichach-Friedberg auch die beiden nördlichen Kreise Dillingen an der Donau und Donau-Ries zählen, zu den am dynamisch wachsenden Raumordnungsregionen in Deutschland (vgl. Karte 1).

**Karte 1: Bevölkerungsentwicklung der Raumordnungsregionen 2009-2019, Durchschnittliche Veränderung p.a.**



Zur Raumordnungsregion Augsburg zählen neben der kreisfreien Stadt Augsburg und den beiden Landkreisen Augsburg und Aichach-Friedberg auch die beiden nördlichen Kreise Dillingen an der Donau und Donau-Ries.

Quelle: empirica-regio

empirica

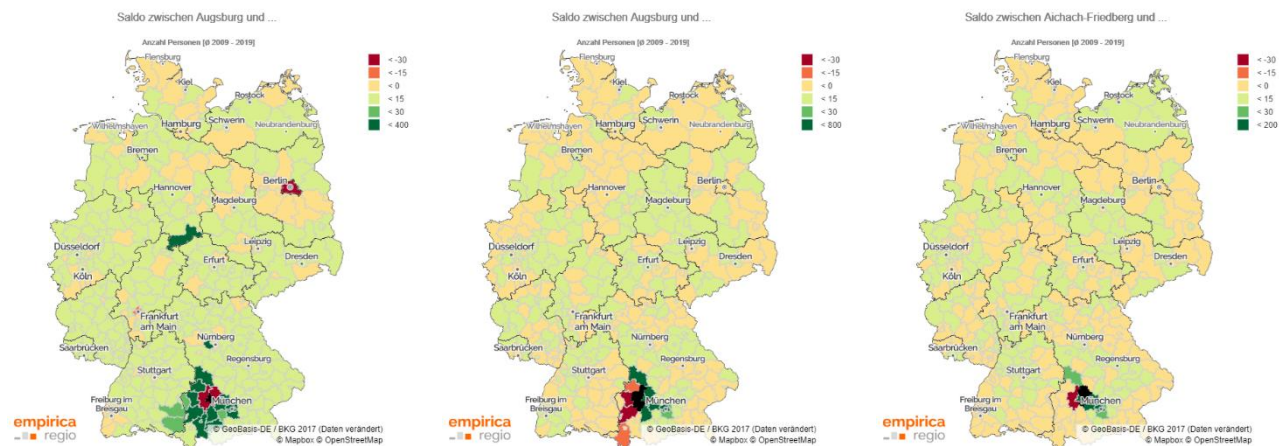
Entscheidend für die positive Bevölkerungsentwicklung sind die Wanderungsgewinne sowohl gegenüber dem Ausland (Außenwanderung) als auch den anderen Kreisen in Deutschland (Binnenwanderung). Dabei unterscheiden sich die Binnenwanderungsmuster der drei Kreise in der Region A<sup>3</sup>. Die größten Wanderungsgewinne erzielt die kreisfreie Stadt Augsburg gegenüber den Kreisen im näheren Einzugsbereich (vgl. Karte 2). Davon ausgenommen sind die beiden Landkreise der Region, Augsburg und Aichach-Friedberg. Gegenüber diesen Kreisen verliert die Stadt Augsburg im Zuge der Suburbanisierung im Saldo durch Wanderungen deutlich. Der Landkreis Augsburg gewinnt vor allem gegenüber den (nord-)östlichen (Land-)Kreisen ( $\emptyset$  bis zu 800 Personen p.a. und Kreis), verliert aber gegenüber den westlichen angrenzenden Landkreisen Günzburg und Unterallgäu. Das deutet auf eine Kaskadenwanderungen hin. Während der Landkreis von der kreisfreien Stadt Augsburg an Bevölkerung gewinnt, verliert er „eigene“ Bevölkerung an die östlichen Landkreise im 2. Ring um Augsburg. Der positive Binnenwanderungssaldo des Landkreises Aichach-Friedberg umfasst, neben der Stadt Augsburg, die Kreise Richtung München. Dagegen verliert Aichach-Friedberg gegenüber dem Landkreis Augsburg. Dies mag u. a. durch die Preisdifferenzen auf dem Wohnungsmarkt (vgl. Kapitel 3.3.1) zu erklären sein.

**Karte 2: Wanderungssalden der Kreise der Region A<sup>3</sup> 2009-2019, Ø p.a.**

Kreisfreie Stadt Augsburg

Landkreis Augsburg

Landkreis Aichach-Friedberg

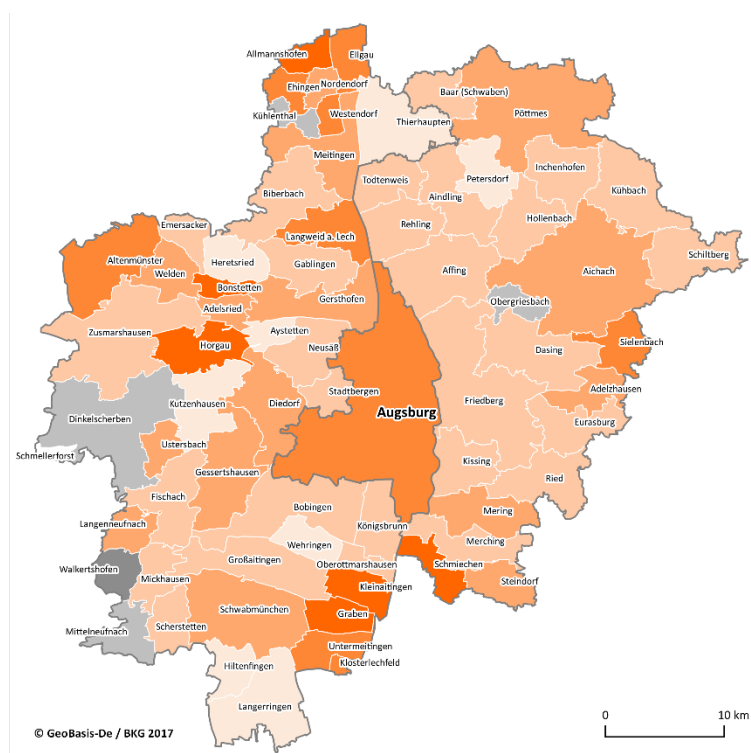


Quelle: empirica-regio

empirica

Auf der Ebene von Städten und Gemeinden ist ein Großteil Kommunen im LK Aichach-Friedberg zwischen 2011 und 2019 um + 3 % bis + 6 % gewachsen. Sehr heterogen entwickelt haben sich dagegen die Städte und Gemeinden des Landkreises Augsburg. Besonders dynamische entwickelten sich einzelne Städte und Gemeinden im Süden und Norden des Landkreises. Rückläufig verlief die Bevölkerungsentwicklung an dem südwestlichen Rand des Landkreises (vgl. Karte 3).

**Karte 3: Bevölkerungsentwicklung der Städte und Gemeinden in der Region A<sup>3</sup>**



**Bevölkerungsentwicklung Region Augsburg 2011 - 2019**

**Veränderung in Prozent (%)**

- unter -3
- -3 bis unter 0
- 0 bis unter +3
- +3 bis unter +6
- +6 bis unter +9
- +9 bis unter +12
- +12 und mehr

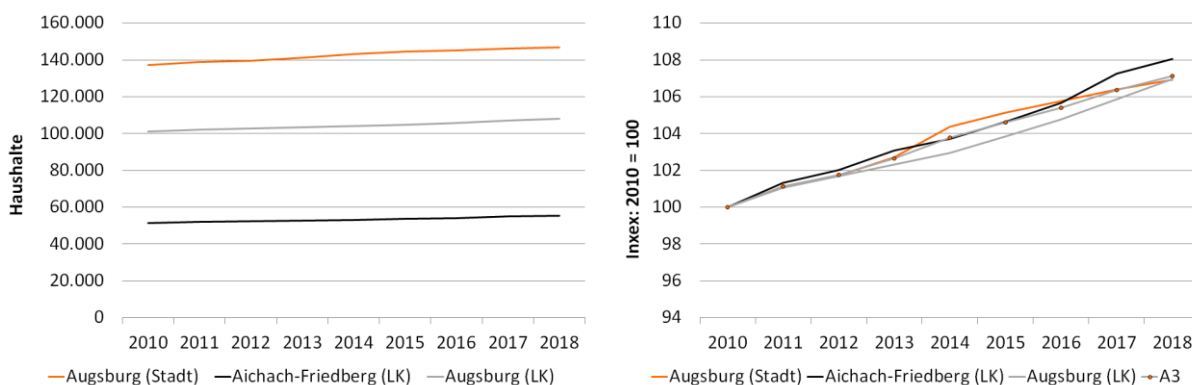
Quelle: empirica regio (© Statistische Ämter des Bundes und der Länder)

empirica

## Haushaltsentwicklung

Die Zahl der Haushalte in der Region Augsburg A<sup>3</sup> ist seit 2010 um gut 7 % auf gut 310.000 gestiegen (Stand 31.12.2018). Fast die Hälfte aller Haushalte der Region lebt in der Stadt Augsburg, gut ein Drittel im Landkreis Augsburg und 18 % im Landkreis Aichach-Friedberg. Im Landkreis Aichach-Friedberg hat sich die Zahl der Haushalte seit 2010 am stärksten erhöht (+ 8,1 %). Sowohl in der kreisfreien Stadt Augsburg als auch im Landkreis Augsburg ist die Zahl der Haushalte um rund 7 % gestiegen (vgl. Abbildung 3).

**Abbildung 3: Haushaltsentwicklung in der Region Augsburg A<sup>3</sup>**



Quelle: empirica-regio

empirica

## 3.2 Wirtschaftliche Entwicklung

### Wirtschaftliche Entwicklung im Überblick

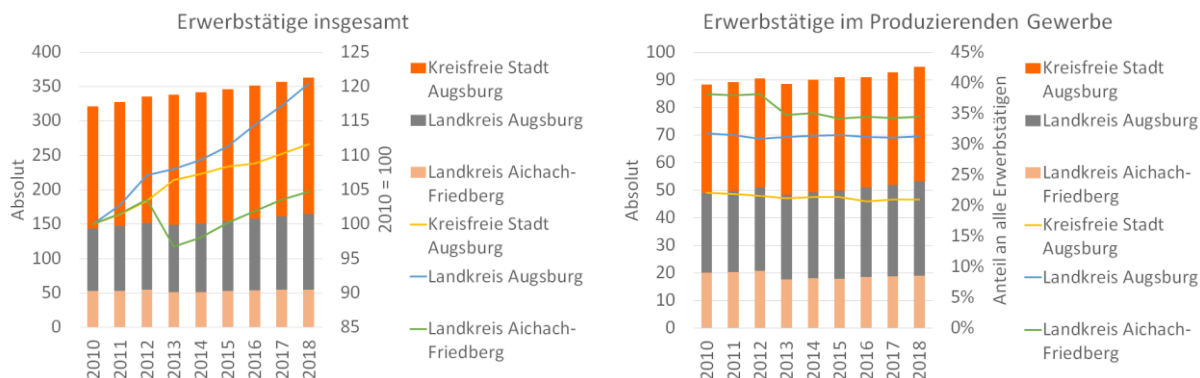
Die Region hat sich wirtschaftlich in der letzten Dekade sehr dynamisch entwickelt. Die Zahl der Erwerbstätigen ist sogar mit 13 % im Zeitraum von 2010 bis 2018 stärker gestiegen als die Bevölkerung. In der Region waren 2018 über 360.000 Personen erwerbstätig. Das sind 40.000 mehr als noch 2010.

Mehr als die Hälfte aller Erwerbstätigen in der Region arbeiten in der kreisfreien Stadt Augsburg (vgl. Abbildung 4). Am stärksten gestiegen ist die Zahl der Erwerbstätigen im Landkreis Augsburg (20 %), in dem 30 % aller Beschäftigten der Region tätig sind. Im Landkreis Aichach-Friedberg hat die Beschäftigung um 5 % auf über 55.000 zugenommen.

Selbst im verarbeitenden Gewerbe, in dem lange Jahre die Beschäftigung zurückgegangen ist, hat sich die Zahl der Erwerbstätigen wie im Bundesdurchschnitt auch um rund 8 % erhöht. Allerdings ist der Anteil des verarbeitenden Gewerbes mit gut einem Viertel an allen Erwerbstätigen noch deutlich höher als im Bundesdurchschnitt mit 17 %. Selbst in der Kernstadt Augsburg liegt der Anteil mit gut 20 % höher, in den Landkreisen variiert er von 31 % in Landkreis Augsburg bis zu 34 % im Landkreis Aichach-Friedberg.



**Abbildung 4: Entwicklung der Erwerbstätigen in der Region Augsburg A<sup>3</sup>**

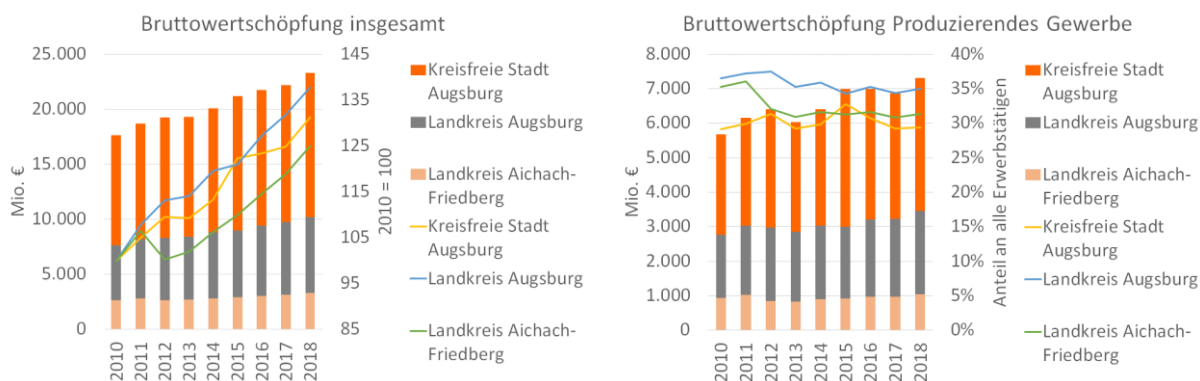


Quelle: AK Erwerbstätigenrechnung des Bundes und der Länder

empirica

Die Beschäftigungsentwicklung im Verarbeitenden Gewerbe der Region verläuft zwar positiv, blieb aber hinter der allgemeinen Beschäftigungsentwicklung zurück. Die Folge ist ein Rückgang des Beschäftigungsanteils, trotz positiver Beschäftigungsentwicklung. Allerdings wird die Fokussierung auf die Beschäftigungsentwicklung der Bedeutung des produzierenden Gewerbes ohnehin nur unzureichend gerecht, weil die Produktivität und vielfach auch die Produktivitätssteigerungen größer als im Dienstleistungsbereich sind. So hat sich in der Region der Anteil des produzierenden Gewerbes an der gesamten Bruttowertschöpfung nur marginal um einen Prozentpunkt auf gut 31 % im Jahr 2018 verringert (vgl. Abbildung 5). Zwischen den Kreisen schwankt der Anteil zwischen 29 % in der kreisfreien Stadt Augsburg und 35 % im Landkreis Augsburg.

**Abbildung 5: Entwicklung der Bruttowertschöpfung in der Region Augsburg A<sup>3</sup>**



Quelle: AK Erwerbstätigenrechnung des Bundes und der Länder

empirica

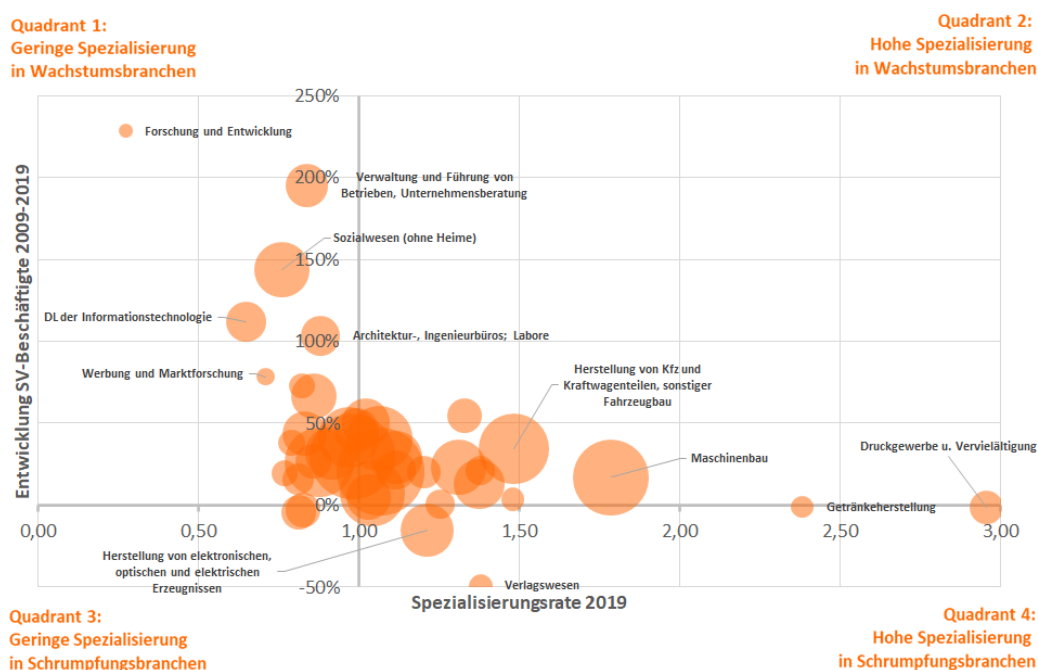
**Wirtschaftsstruktur in der Raumordnungsregion (ROR) Augsburg**

Auch variiert die Produktivität im produzierenden Gewerbe zwischen den Kreisen. In der kreisfreien Stadt Augsburg liegt sie um fast 70 % über den entsprechenden Wert des Landkreises Aichach-Friedberg. Die Produktivitätsunterschiede sind vor allem Ausdruck der

unterschiedlichen Wirtschaftsstruktur. Betrachtet man die gesamte Raumordnungsregion Augsburg sind drei wesentliche Aspekte erkennbar (vgl. Abbildung 6 und Abbildung 7):

- Die ROR ist (noch immer) sehr stark industriell geprägt. Die Spezialisierungsrate ist in vielen Wirtschaftszweigen des verarbeitenden Gewerbes größer eins, d. h. der Beschäftigtenanteil in diesen Wirtschaftszweigen ist größer als im Durchschnitt Deutschlands. Die Blasen im Diagramm sind für viele Wirtschaftszweige des verarbeitenden Gewerbes groß.
- Im Umkehrschluss ist die Region, trotz der kreisfreien Stadt Augsburgs, in den wachsenden Dienstleistungsbranchen noch unterrepräsentiert. Dazu zählen Forschung und Entwicklung, Unternehmensberatung, Werbung und Marktforschung oder die Dienstleistungen in der Informationstechnologie.

**Abbildung 6: Wirtschaftsstruktur in der ROR Augsburg 2019 für ausgewählte Wirtschaftszweige**



Die ROR Augsburg umfasst neben den drei Kreisen der Region Augsburg A<sup>3</sup> auch die beiden nördlichen Landkreise Dillingen an der Donau und Donau-Ries. Eine vergleichbare Analyse für die Region Augsburg A<sup>3</sup> lässt der Datenschutz nicht zu. Es sind zu viele Zellen (Beschäftigte nach Wirtschaftsabteilungen) gesperrt. Allerdings dominiert die Region Augsburg A<sup>3</sup> an der ROR Augsburg mit einem Beschäftigtenanteil von fast ¾.

Lesehilfe: Die Größe der Punkte stellt die Bedeutung der Wirtschaftszweige gemessen an der Zahl der SVP-Beschäftigten bzw. am sektoralen Beschäftigtenanteil dar. Die Spezialisierungsrate wird berechnet über den Beschäftigtenanteil eines Wirtschaftszweiges an der Gesamtbeschäftigung (sektoraler Beschäftigtenanteil) in einer Region (hier ROR Augsburg) dividiert durch den entsprechenden sektoralen Beschäftigtenanteil des Wirtschaftszweiges in Deutschland. Ein Wert von größer eins bedeutet, dass die Region in diesem Wirtschaftszweig spezialisiert ist.

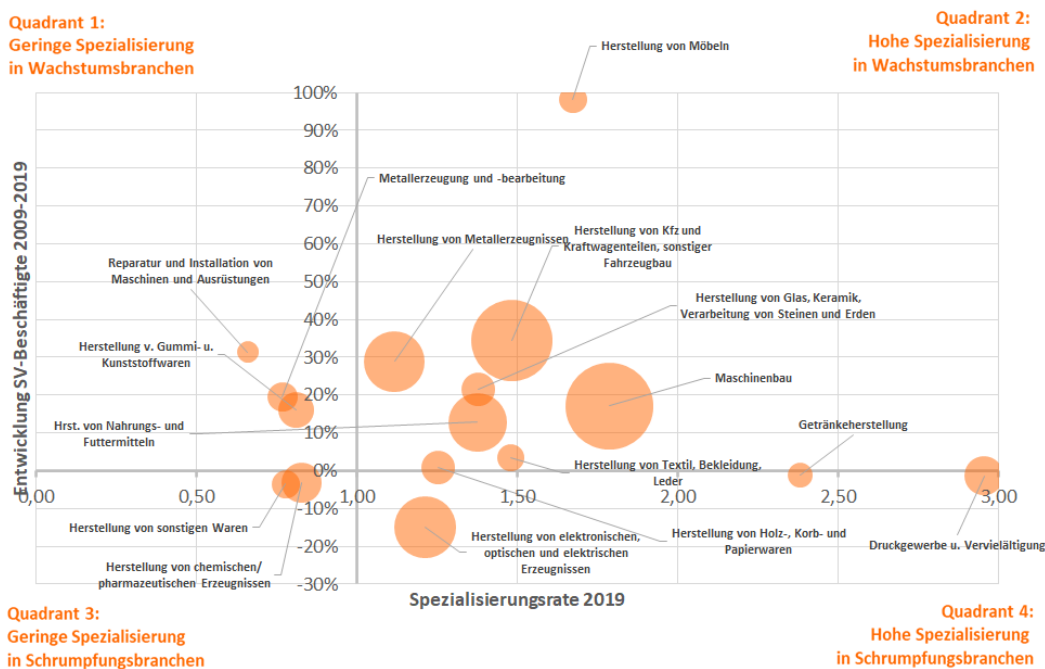
Quelle: Bundesagentur für Arbeit, eigene Berechnungen

empirica

- Gleichwohl sind auch viele Wirtschaftszweige des verarbeitenden Gewerbes – gemessen an der Zahl der Beschäftigten – in der ROR weiterhin wachsend, nur weniger stark als der Dienstleistungssektor (Abbildung 7). Zu den bedeutenden

Wirtschaftszweigen zählen der Maschinenbau, der Automobilbau oder die Herstellung von Metallerzeugnissen oder Nahrungs- und Futtermitteln. Wesentliche Ausnahmen davon bildet lediglich das Verlagswesen (deutschlandweiter Trend) und die Herstellung von elektronischen, optischen und elektrischen Erzeugnissen, insbesondere in der kreisfreien Stadt Augsburg (Fujitsi und Ledvance).

**Abbildung 7: Wirtschaftsstruktur in der ROR Augsburg 2019 für ausgewählte Wirtschaftszweige des verarbeitenden Gewerbes**



Die ROR Augsburg umfasst neben den drei Kreisen der Region Augsburg A<sup>3</sup> auch die beiden nördlichen Landkreise Dillingen an der Donau und Donau-Ries. Eine vergleichbare Analyse für die Region Augsburg A<sup>3</sup> lässt der Datenschutz nicht zu. Es sind zu viele Zellen (Beschäftigte nach Wirtschaftsabteilungen) gesperrt. Allerdings dominiert die Region Augsburg A<sup>3</sup> an der ROR Augsburg mit einem Beschäftigtenanteil von fast ¾.

Lesehilfe: Die Größe der Punkte stellt die Bedeutung der Wirtschaftszweige gemessen an der Zahl der SVP-Beschäftigten bzw. am sektoralen Beschäftigtenanteil dar. Die Spezialisierungsrate wird berechnet über den Beschäftigtenanteil eines Wirtschaftszweiges an der Gesamtbeschäftigung (sektoraler Beschäftigtenanteil) in einer Region (hier ROR Augsburg) dividiert durch den entsprechenden sektoralen Beschäftigungsanteil des Wirtschaftszweiges in Deutschland. Ein Wert von größer eins bedeutet, dass die Region in diesem Wirtschaftszweig spezialisiert ist.

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, eigene Berechnungen

empirica

### Wirtschaftsstruktur in den drei Kreisen der Region Augsburg A<sup>3</sup>

Für die drei Kreise der Region Augsburg A<sup>3</sup> ergibt sich grob folgendes Bild:

- Die kreisfreie Stadt Augsburg ist in den für Oberzentren typischen Wirtschaftszweigen des Dienstleistungssektors spezialisiert (Erziehung und Bildung, Gesundheit, Interessenvertretungen). Die wirtschaftsnahen Dienstleistungen, insbesondere die Informationstechnologie, waren in der Vergangenheit entsprechend dem allgemeinen Trend stark wachsend, die Stadt Augsburg ist allerdings in wenigen dieser Branchen im Vergleich zum Bundesdurchschnitt spezialisiert. Das verarbeitende Gewerbe in der Stadt ist in einem permanenten Strukturwandel,

ohne beschäftigungspolitisch an Bedeutung zu verlieren. Den Beschäftigungsverlusten im Wirtschaftszweig „Herstellung von elektronischen, optischen und elektrischen Erzeugnissen“ (Fujitsu, Ledvance) stehen Beschäftigungsgewinne im Maschinenbau (u. a. KUKA), der Automobilindustrie oder in der Herstellung von Textil, Leder und Bekleidung gegenüber. Auch die Bedeutung der Logistik nimmt beständig zu. Die Branchencluster Faserverbund, Mechatronik & Automation, IT, Umwelt und Logistik der Stadt finden sich in der amtlichen Wirtschaftszweigsystematik in dieser Form nur bedingt wieder. So zählt in der Regel Mechatronik & Automation zum Maschinenbau.

- Typisch für einen ländlich geprägten Kreis im Umland einer Großstadt ist die relativ hohe Spezialisierung im Verarbeitenden Gewerbe bei gleichzeitig geringen Beschäftigtenanteilen in vielen Dienstleistungssektoren. Das bedeutet nicht, dass Dienstleistungen nicht wachsen. Auch in den Landkreisen Augsburg und Aichach-Friedberg stechen einige sowohl wirtschaftsnahe (Unternehmensberatung, Ingenieurbüros oder im Landkreis Augsburg auch IT) als auch in Folge des Bevölkerungswachstums und deren Alterung haushaltsorientierte Dienstleistungen hervor (Erziehung und Unterricht, Gesundheit oder Sozialwesen). In beiden Landkreisen ist das Handwerk (Bau) stark vertreten und gewachsen. Im verarbeitenden Gewerbe sind Nahrung- und Getränkeherstellung, die Herstellung von Metallergzeugnissen und Maschinenbau bedeutend, darüber hinaus der Kfz-Sektor in Aichach-Friedberg sowie die Herstellung von elektronischen, optischen und elektrischen Erzeugnissen, die chemische Industrie, die Textilindustrie sowie der Logistiksektor im Landkreis Augsburg. Wie in der kreisfreien Stadt gibt es auch in den beiden Landkreisen eine Parallelität von Wachstum und Schrumpfung in den Sektoren des Verarbeitenden Gewerbes und damit einen laufenden Strukturwandel auch innerhalb des verarbeitenden Gewerbes.

### Gesundheitswirtschaft als ein Zukunftscluster

Bereits heute arbeiten rund 20.000 Personen in der Gesundheitswirtschaft in der Region Augsburg A<sup>3</sup>.<sup>6</sup> Mit dem Aufbau der Medizinischen Fakultät und dem Ausbau des Klinikums Augsburg zum Universitätsklinikum wird von erheblichen positiven wirtschaftlichen Effekten für die Region Augsburg A<sup>3</sup> ausgegangen. Allein durch diese beiden Maßnahmen ergeben sich dauerhafte Beschäftigungseffekte in Höhe von 6.530 Personen und Wertschöpfungseffekte von fast 400 Mio. €. Damit verbunden wird mit einem Zuzug von bis zu 10.000 Personen in die Region gerechnet. Mögliche weitergehende wirtschaftliche Effekte durch die Ausgründung von Unternehmen aus der Universität, möglichen Start-Ups oder Neuansiedlungen aus allem Bereich der Gesundheitswirtschaft und der Medizintechnik sind darin noch gar nicht impliziert. Aus dem ohnehin wachsenden Bereich der Gesundheitswirtschaft ergeben sich große wirtschaftliche Entwicklungschancen für die Region.

---

<sup>6</sup> Vgl. hierzu und zu den folgenden Ausführungen: Biermann, U.; Bräuninger, M.; Stiller, S. und Teuber, M: Wirtschaftsraum Augsburg A<sup>3</sup> – Auswirkungen der Entwicklung der Universitätsklinik Augsburg und des Aufbaus der medizinischen Fakultät der Universität Augsburg. Gutachten im Auftrag der Industrie- und Handelskammer Schwaben. Januar 2018.

## Zwischenfazit

- Die Wirtschaft wächst in der Region Augsburg A<sup>3</sup> und mithin die Flächenbedarf sowohl im Dienstleistungs- als auch im industriellen Bereich.
- Auch der produzierende Bereich entwickelt sich positiv vor allem gemessen an der Bruttowertschöpfung. Allerdings vollzieht sich in der Region ein ausgeprägter Strukturwandel innerhalb des verarbeitenden Gewerbes. Bedeutungsverluste in einzelnen Branchen und bei einzelnen Großunternehmen vor allem auch in der Stadt Augsburg kompensieren wachsende Branchen in anderen Bereichen. Mit Blick auf die Flächen ist damit der Bedarf nach neuen Gewerbeflächen verbunden, während gleichzeitig Flächen an Altstandorten freigesetzt werden. Diese Konversionsstandorte bieten Möglichkeiten für eine Revitalisierung.
- Die Gesundheitswirtschaft ist bedeutender Zukunftssektor in der Region. Auch dafür bedarf es Flächen, um die sich ergebenden Wachstumschancen zu nutzen.

## 3.3 Immobilienmarktentwicklung

### 3.3.1 Wohnungsmarkt

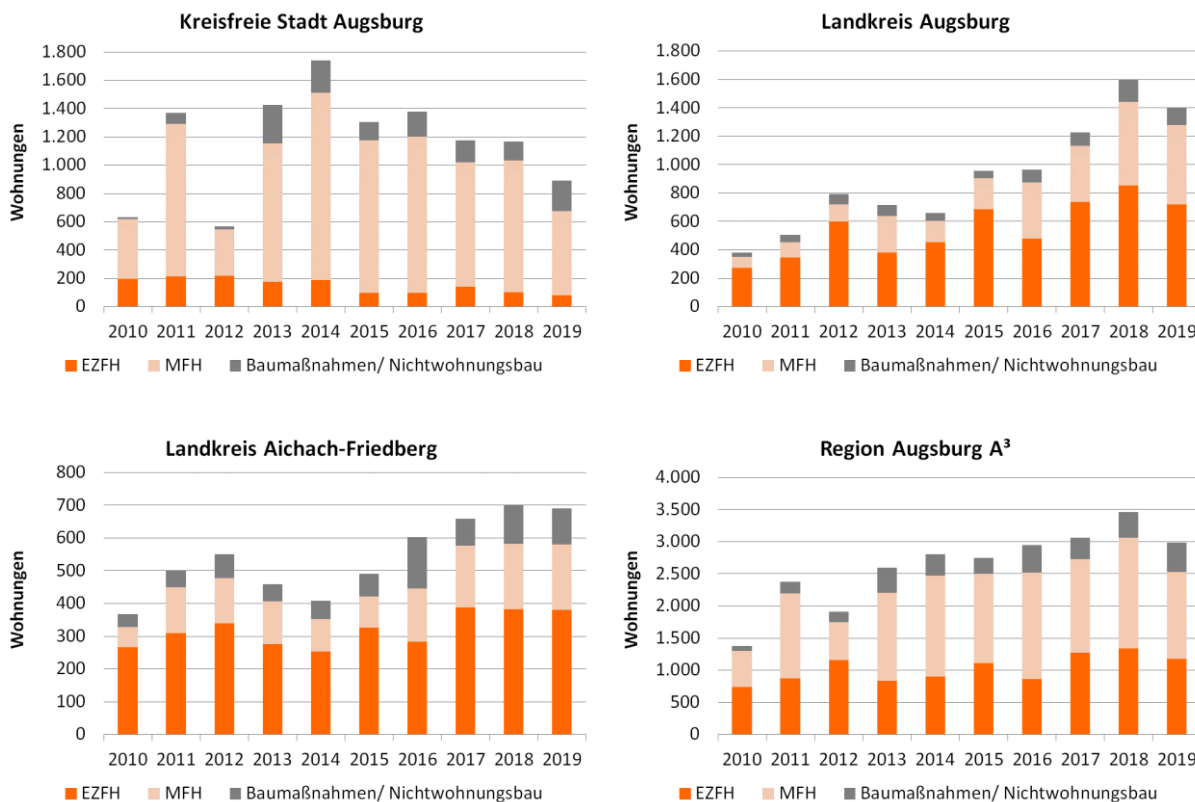
#### Entwicklung des Angebotes: Baufertigstellungen

In den vergangenen zehn Jahren wurden in der Region Augsburg A<sup>3</sup> durchschnittlich gut 2.600 Wohnungen p.a. fertiggestellt, im Trend mit leicht steigender Tendenz. Der Anteil des Mehrfamilienhausbaus (inkl. Baumaßnahmen im Bestand und Wohnungen in Nicht-Wohngebäuden) beläuft sich auf 60 %. Die übrigen 40 % sind Fertigstellungen im Ein- und Zweifamilienhaussegment (vgl. Abbildung 8). Damit hat der Anteil des Geschosswohnungsbaus gegenüber dem vorhergehenden 5-Jahreszeitraum von 2005 bis 2009 deutlich zugenommen. Damals entfiel der Mehrzahl der Fertigstellungen noch auf das Eigenheimsegment (53 %).

Die kreisfreie Stadt Augsburg hat einen Anteil an allen Wohnungsfertigstellungen der Region im Zeitraum von 2010 bis 2019 von rund 44 %, der Landkreis Augsburg von 35 % und der Landkreis Aichach-Friedberg von 21 %. Im Vergleich zum Haushaltsanteil fällt vor allem Wohnungsbau im Landkreis Aichach-Friedberg überproportional, in der Stadt Augsburg unterproportional aus. Die Entwicklungstrends verlaufen in der Region gegensätzlich. Während die Fertigstellungen im Zeitverlauf in den beiden Landkreisen ansteigen, sinken sie in der Stadt Augsburg. Der Eigenheimanteil an den Fertigstellungen ist siedlungstypisch in den beiden Landkreisen sehr viel höher als in der Stadt Augsburg.

Die Baufertigstellungen nach Städten und Gemeinden in der Region Augsburg A<sup>3</sup> (vgl. Karte 4) korreliert mit der Bevölkerungsentwicklung und der Größe der Stadt (vgl. Karte 3). Neben den großen Städten weisen auch die an die kreisfreie Stadt Augsburg angrenzenden suburbanen Räumen der Landkreise Augsburg und Aichach-Friedberg eine vergleichsweise hohe Zahl an Baufertigstellungen auf. Mit zunehmender peripherer Lage sinkt die Anzahl der Wohnungsbaufertigstellungen.

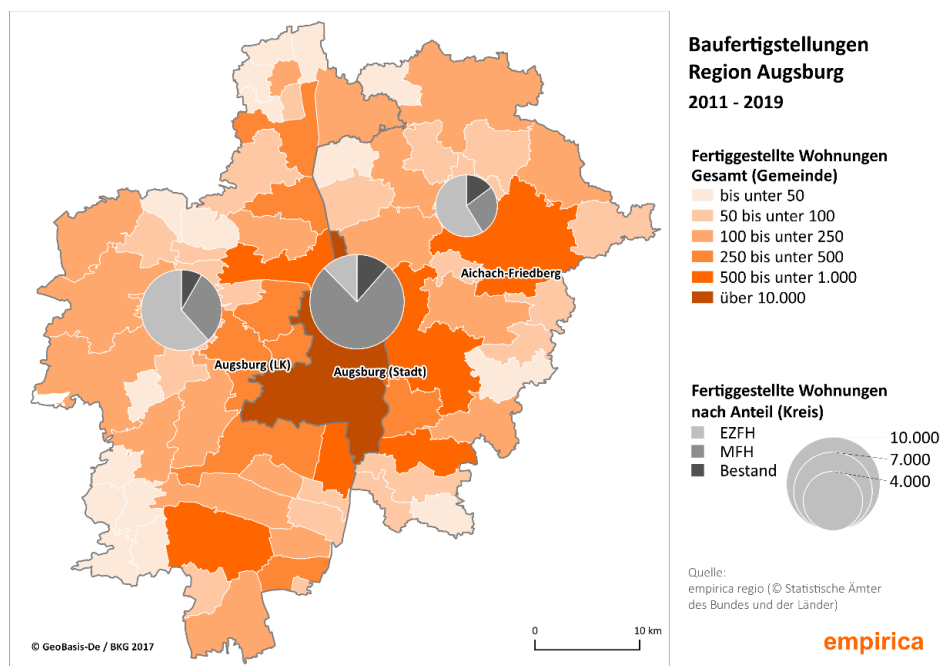
**Abbildung 8: Wohnungsfertigstellungen in der Region Augsburg A<sup>3</sup>**



Quelle: empirica-regio

empirica

**Karte 4: Baufertigstellungen in den Städten und Gemeinden der Region Augsburg A<sup>3</sup>**



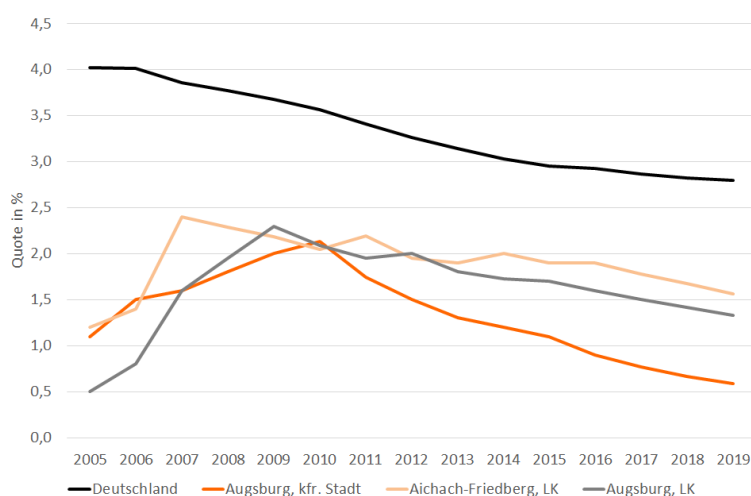
Quelle: empirica-regio

empirica

## Wohnungsleerstand

Die marktaktive Leerstandquote im Mietwohnungsbestand in der Region Augsburg lag 2019 bei 1,2 %. Marktaktiv bedeutet, dass diese Wohnungen weniger als 6 Monate leer und daher dem Markt grundsätzlich zur Verfügung stehen, d. h. sie könnten sofort vermietet werden, wenn es Nachfrager danach gibt. Welchen Umfang diese Anspannung hat, zeigen der räumliche Vergleich und die zeitliche Entwicklung. Im räumlichen Vergleich ist der Mietwohnungsmarkt in der Region Augsburg A<sup>3</sup> angespannter als in Deutschland (2,8 %). Kleinräumiger betrachtet ist die Anspannung in der kreisfreien Stadt Augsburg mit einer marktaktiven Leerstandquote von 0,6 % höher als im Kreis Augsburg (1,3 %) und dem Kreis Aichach-Friedberg (1,6 %). Im zeitlichen Verlauf fällt auf, dass die Leerstandsquoten in allen Vergleichsräumen sinken (vgl. Abbildung 9).

**Abbildung 9: Marktaktiver Wohnungsleerstand in der Region Augsburg A<sup>3</sup>**



Der angegebene Leerstandsindex erhebt ausschließlich das Teissegment des marktaktiven Leerstandes. Das sind leerstehende Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, die unmittelbar disponibel sind, sowie leerstehende Wohnungen, die aufgrund von Mängeln derzeit nicht zur Vermietung anstehen, aber gegebenenfalls innerhalb von sechs Monaten aktivierbar wären.

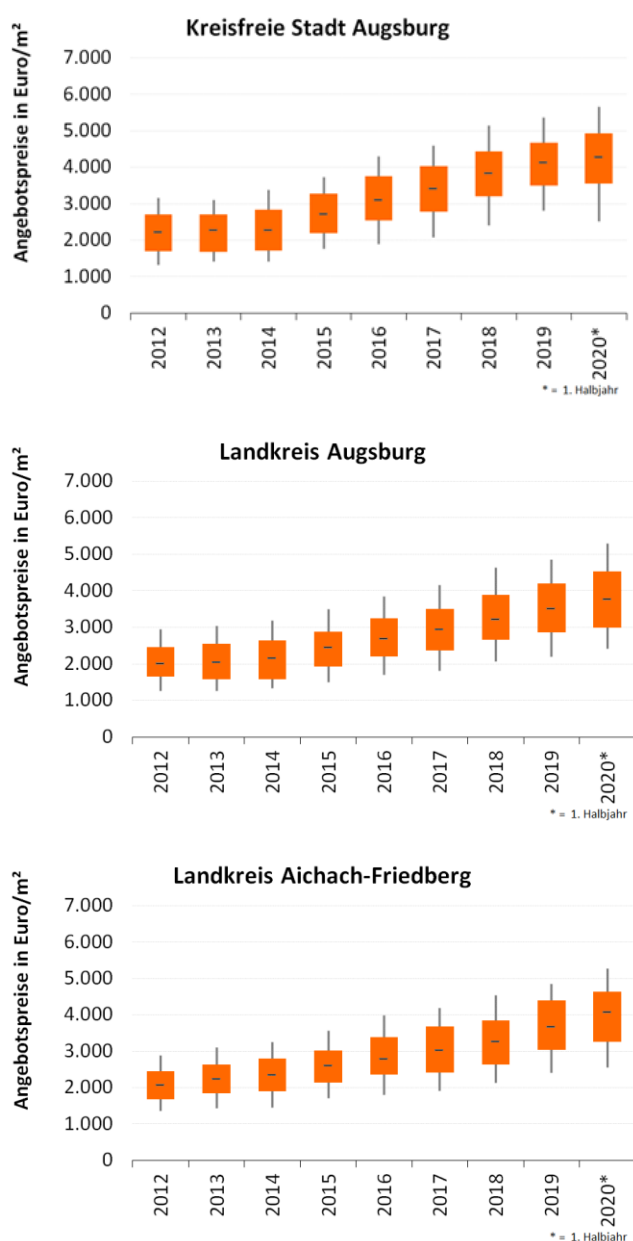
Quelle: empirica-regio (Datenbasis: CBRE-empirica-Leerstandsindex)

**empirica**

## Preise: Kaufpreise und Mieten

Der durchschnittliche Angebotspreis (Median) für Ein- und Zweifamilienhäuser in der kreisfreien Stadt Augsburg lag zu im ersten Halbjahr des Kaufjahres 2020 bei rund 4.300 Euro/m<sup>2</sup>. Im Vergleich zum 2012 ist das eine Steigerung um 48 %. Diese Entwicklung entspricht dem Positivtrend in der Region Augsburg A<sup>3</sup>. Auch wenn die Angebotspreise im Landkreis Aichach-Friedberg mit 4.100 Euro/m<sup>2</sup> und im Landkreis Augsburg mit 3.800 Euro/m<sup>2</sup> geringer ausfielen, stiegen auch in den suburbanen Teilräume der Region Augsburg A<sup>3</sup> die Preise um fast 50 % (Landkreis Aichach-Friedberg + 49 %, Landkreis Augsburg + 47 %).

**Abbildung 10: Angebotskaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser in der Region A<sup>3</sup>**



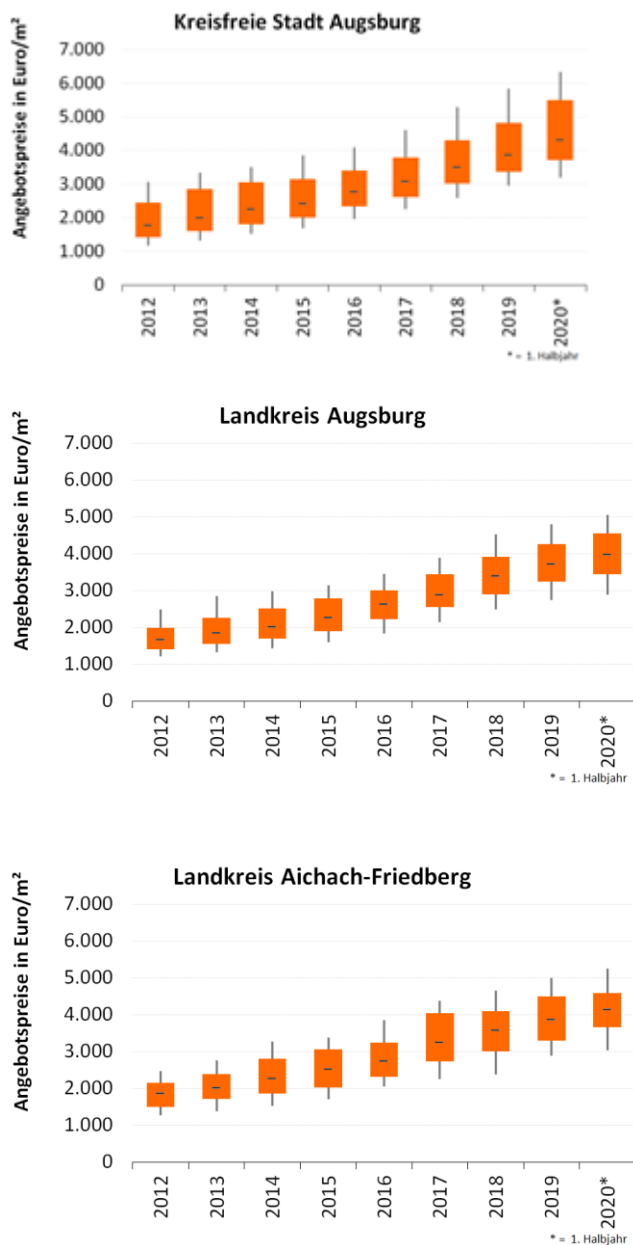
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme)

empirica



Der durchschnittliche Angebotspreis (Median) für eine Eigentumswohnung in der Region Augsburg A<sup>3</sup> ist stärker als bei den Ein- und Zwei-Familienhäusern gestiegen. In der kreisfreien Stadt lag der Kaufpreis (Median) in der ersten Jahreshälfte 2020 bei gut 4.300 Euro/m<sup>2</sup> und damit 59 % über dem Wert 2012. Im vergleichbaren Ausmaß haben sich die Preise im Landkreis Augsburg (+ 58 %) und auch im Landkreis Aichach-Friedberg (+ 55 %) erhöht (vgl. Abbildung 11).

**Abbildung 11: Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen in der Region A<sup>3</sup>**

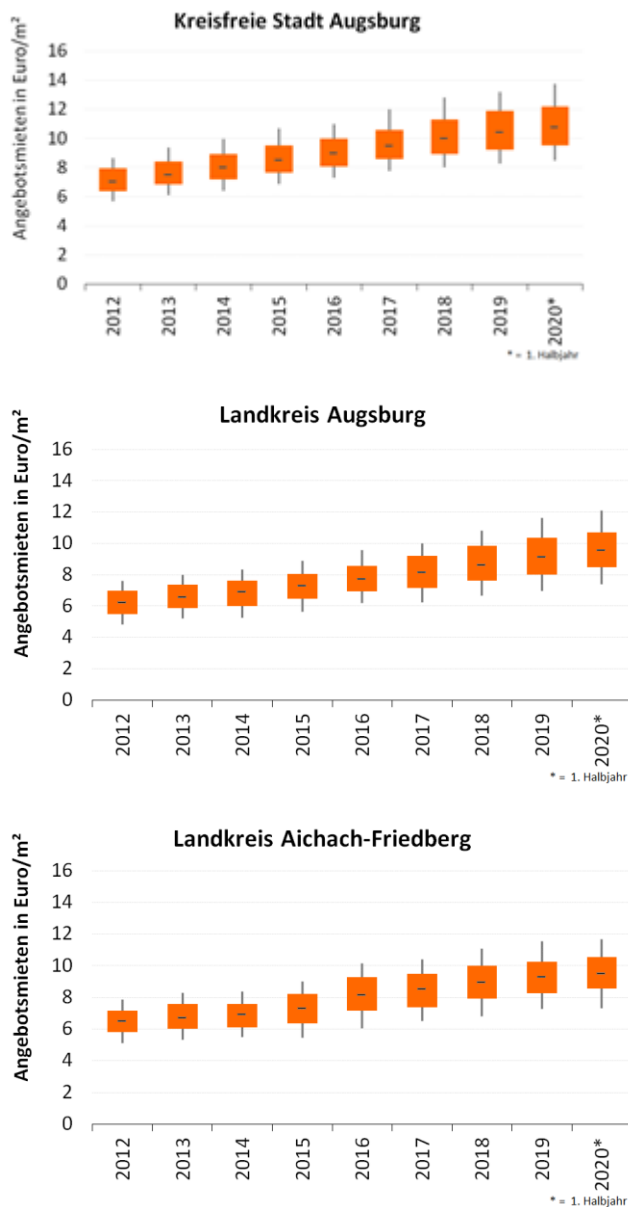


Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme)

empirica

Eine Geschossbauwohnung wurde in der kreisfreien Stadt Augsburg in der ersten Jahreshälfte 2020 zu einer Medianmiete von rund 10,80 Euro/m<sup>2</sup> angeboten. Zwischen 2012 und 2020 erhöht sich die Medianangebotsmiete für Wohnungen in der kreisfreien Stadt um 35 %, was einem Plus von rund 3,80 Euro/m<sup>2</sup> entspricht. Ähnlich hat sich die Angebotsmiete im Landkreis Augsburg entwickelt (+ 35 % bzw. 3,30 Euro/m<sup>2</sup>). Mit 32 % Preisanstieg fällt der Anstieg im Landkreis Aichach-Friedberg etwas geringer aus (vgl. Abbildung 12).

**Abbildung 12: Angebotsmietpreise für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in der Region A<sup>3</sup>**



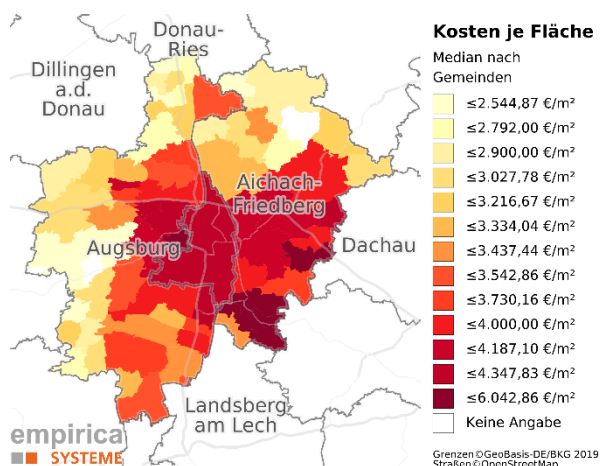
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme)

empirica

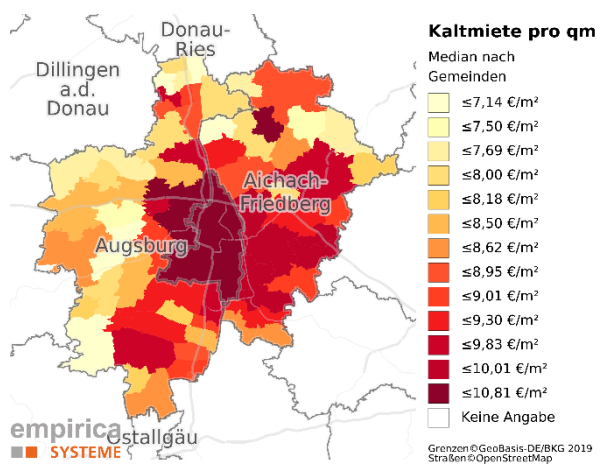
Abbildung 13 zeigt die Angebotspreise auf der Ebene der Städte und Gemeinden für Eigenheime und die Angebotsmieten für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. In der Tendenz sind die Preise in den Kommunen des Landkreises Aichach-Friedberg höher als im Landkreis Augsburg und je näher die Kommune an der Stadt Augsburg liegend, desto höher ebenfalls die Preise.

**Abbildung 13: Angebotspreise Wohnen in den Städten und Gemeinden der Region Augsburg A<sup>3</sup> 2019/2020**

Ein- und Zweifamilienhäuser (alle Angebote)



Mieten für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme)

empirica

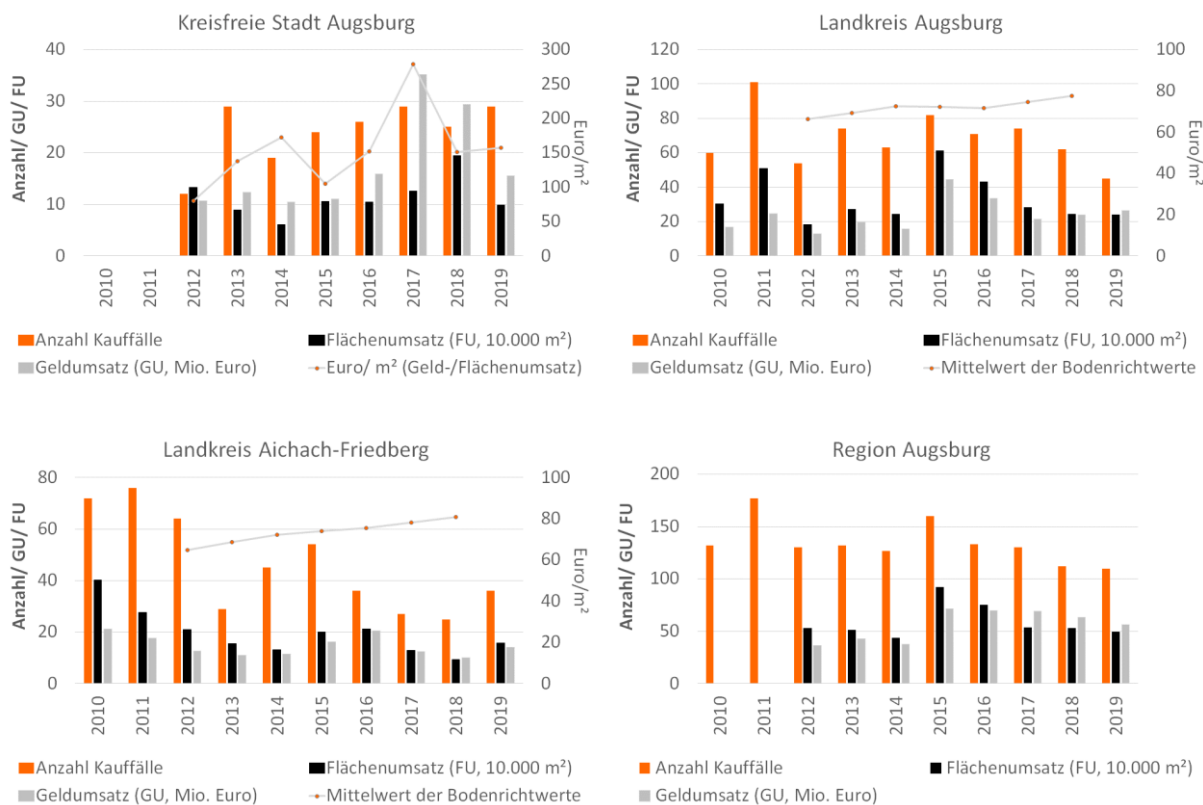
Die Nachfrage nach Wohnungen ist in der Region Augsburg in den vergangenen Jahren gestiegen. Trotz hoher Fertigstellungen haben sich die Preise weiter äußerst dynamisch entwickelt. Die Knappheit hat deutlich zugenommen. Dies gilt vor allem auch für den Bodenmarkt. Eigenheimgrundstücke sind zumeist mehrfach überzeichnet und für Wohnbauland wird 20 % bis 100 % über den Werten des Bodenrichtwertes bezahlt, in einzelnen Fällen auch bis zum 3-fachen.

### 3.3.2 Gewerblicher Immobilienmarkt

Der gewerbliche Immobilienmarkt hat sich ähnlich dynamisch entwickelt wie der Wohnungsmarkt, wenngleich die Flächenknappheit nach Aussagen der Experten hier nicht ganz so ausgeprägt ist wie auf dem Wohnungsmarkt. Dies gilt insbesondere für den Büroflächenmarkt, der in der kreisfreien Stadt Augsburg eine deutliche exponiertere Stellung hat als in den beiden Landkreisen. In diesem Segment sind auf Dauer hinreichend Flächenpotenziale verfügbar.

Diese Aussage gilt nicht für die gewerblichen Bauflächen in Gewerbe- und Industriegebieten der Region. Im Durchschnitt der letzten acht Jahre wurden in den drei Kreisen fast 60 ha unbebauter Gewerbeflächen p.a. umgesetzt. Die durchschnittlichen Bodenrichtwerte sind gestiegen, im Landkreis Augsburg um gut 10 €/m<sup>2</sup> auf fast 80 €/m<sup>2</sup>, im Landkreis Aichach-Friedberg auf etwas über 80 €/m<sup>2</sup> (vgl. Abbildung 14).

**Abbildung 14: Flächenumsatz mit unbebauten Gewerbeflächen in der Region Augsburg A<sup>3</sup>**



Quelle: Gutachterausschüsse der Kreise Krf. Stadt Augsburg, LK Augsburg, LK Aichach-Friedberg **empirica**

Eine weitere Annäherung über den zurückliegenden Bedarf nach gewerblichen Bauflächen in der Region gibt die Baufertigstellungsstatistik (vgl. Tabelle 1). Aufgeführt sind die fertiggestellte Nutzfläche in Nichtwohngebäuden. Von besonderer Relevanz sind dabei die Bürogebäude, die überwiegend in Kern-, in Misch- oder in Gewerbe- und Industriegebieten stehen sowie sonstige (nicht landwirtschaftlichen) Betriebsgebäude. Zu letzteren zählen Fabrik- und Werkstattgebäude, Handelsgebäude, Warenlagergebäude, Verkehrsgebäude, Hotels, Gasthöfe, Fremdenheime, Pensionen, Gaststättengebäude ohne Beherbergung, Kantinegebäude und andere nichtlandwirtschaftliche Betriebsgebäude. Es handelt sich zwar nicht ausschließlich um Gebäude für das verarbeitende Gewerbe (z. B. Handelsgebäude), aber der überwiegende Teil dürfte in Gewerbe- und Industriegebieten entstehen.

In den letzten fünf Jahren sind in der Region Augsburg A<sup>3</sup> zwischen knapp 180.000 m<sup>2</sup> und 350.000 m<sup>2</sup> Nutzflächen in den genannten Nichtwohngebäuden fertiggestellt worden, im Mittel rund 243.000 m<sup>2</sup> p.a. Ohne Berücksichtigung des Ausreißers 2018 im Landkreis Augsburg, liegt der entsprechende Durchschnittswert noch bei 220.000 m<sup>2</sup> p.a. Von diesem Wert entfallen jeweils 40 % auf die kreisfreie Stadt Augsburg und den Landkreis Augsburg und 20 % auf den Landkreis Aichach-Friedberg. Die Fertigstellung von Büroflächen konzentriert sich stark auf die kreisfreie Stadt Augsburg, mehr als drei Viertel der fertiggestellten Büroflächen befinden sich in der Stadt Augsburg.

**Tabelle 1: Baufertigstellungen von Nichtwohngebäuden in der Region**

	Insg.	Anstalt	Büro	Land- wirtschaft	Sonst. Betriebsg.	Sonstige Gebäude	Insg.	Anstalt	Büro	Land- wirtschaft	Sonst. Betriebsg.	Sonstige Gebäude
<b>Augsburg Stadt (Anzahl)</b>						<b>Augsburg Stadt (Nutzfläche m<sup>2</sup>)</b>						
2015	75	3	6	1	52	13	140.817	6.652	13.086	840	73.148	47.091
2016	63	0	3	1	52	7	96.978	0	4.668	175	69.959	22.176
2017	59	2	5	1	45	6	107.680	10.227	8.542	121	78.431	10.359
2018	75	1	6	0	56	12	119.927	4.845	17.765	0	86.611	10.706
2019	68	0	9	1	49	9	105.643	0	14.425	264	83.497	7.457
<b>Augsburg LK (Anzahl)</b>						<b>Augsburg LK (Nutzfläche m<sup>2</sup>)</b>						
2015	132	2	3	36	80	11	98.744	23.423	2.399	15.513	53.470	3.939
2016	162	1	3	46	100	12	145.555	4.907	1.143	22.413	98.654	18.438
2017	153	0	3	40	104	6	146.288	0	1.303	26.119	90.458	28.408
2018	197	2	4	37	134	20	253.859	1.222	1.578	24.530	205.936	20.593
2019	136	0	5	23	98	10	112.041	0	3.807	13.417	89.282	5.535
<b>Aichach-Friedberg LK (Anzahl)</b>						<b>Aichach-Friedberg LK (Nutzfläche m<sup>2</sup>)</b>						
2015	96	0	0	34	57	5	64.053	0	0	22.353	34.551	7.149
2016	89	0	4	26	56	3	62.563	0	836	17.864	37.654	6.209
2017	110	0	4	34	61	11	94.649	0	915	19.270	64.930	9.534
2018	105	2	6	29	59	9	68.166	10.351	3.761	15.329	35.347	3.378
2019	109	0	3	46	52	8	76.488	0	1.017	32.566	38.226	4.679
<b>Region Augsburg A<sup>3</sup></b>						<b>Region Augsburg A<sup>3</sup></b>						
2015	303	5	9	71	189	29	303.614	30.075	15.485	38.706	161.169	58.179
2016	314	1	10	73	208	22	305.096	4.907	6.647	40.452	206.267	46.823
2017	322	2	12	75	210	23	348.617	10.227	10.760	45.510	233.819	48.301
2018	377	5	16	66	249	41	441.952	16.418	23.104	39.859	327.894	34.677
2019	313	0	17	70	199	27	294.172	0	19.249	46.247	211.005	17.671

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik

empirica

Zur Ableitung der Baulandinanspruchnahme aus den Gebäudenutzflächen werden folgende Annahmen getroffen:

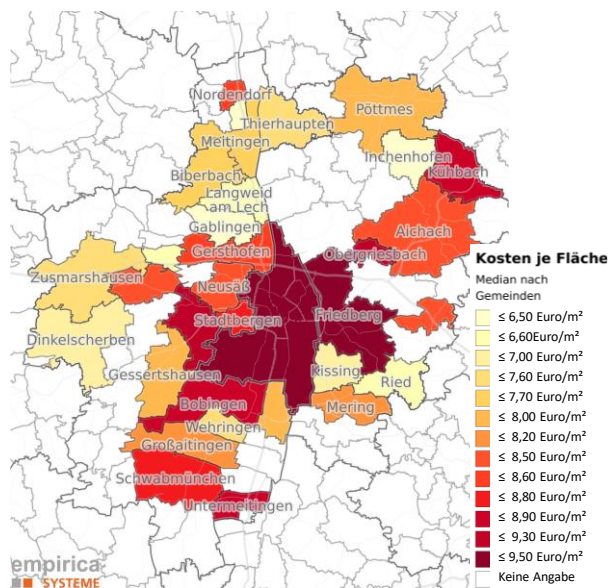
- Nutzfläche der Gebäude \* 1,25 = Geschossfläche der Gebäude
- Geschossflächenzahl GFZ zwischen 1,5 für Büronutzungen und 0,8 für sonstige nicht landwirtschaftliche Betriebsgebäude (Verhältnis zwischen Geschossfläche und der Grundstücksgröße)
- Zusätzlich 20 % Fläche für die Erschließung

Mit diesem Ansatz ergibt sich für die Kommunen der Region eine Gewerbeflächeninanspruchnahme durch die Fertigstellungen von Bürogebäuden und sonstigen nicht-landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden von knapp 30 ha p.a. im Zeitraum von 2015 bis 2019.

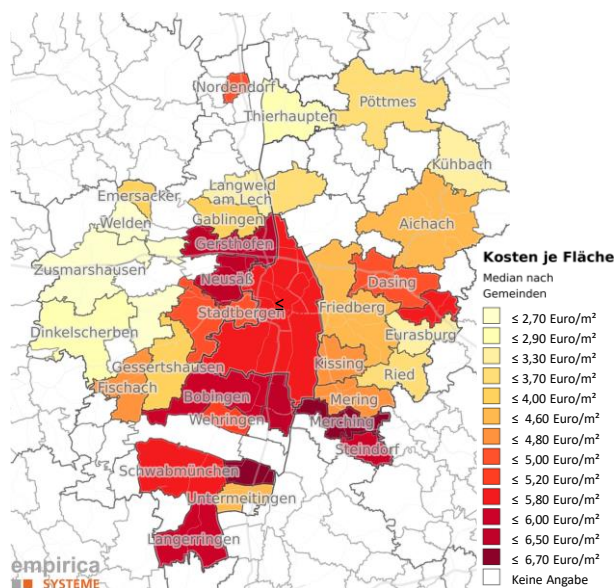
Abbildung 15 zeigt die Angebotsmieten für Büroflächen sowie Produktions- und Lagerflächen in der Region. Die höchsten Preise für Büroflächen werden in der Stadt Augsburg sowie in den Kommunen Schwabmünchen und Mering erzielt. In der Spitze reicht das Preisniveau über 15 €/m<sup>2</sup>, im Median bei 10 bis 12 €/m<sup>2</sup>. Gleiches gilt für die Produktions- und Lagerflächen. Je näher die Lage an der Stadt Augsburg, desto höher die Preise. Teilweise übersteigen sogar die Preise in den Umlandgemeinden Augsburgs mit bis zu 7 €/m<sup>2</sup> die der Kernstadt.

**Abbildung 15: Angebotspreise für Gewerbeflächen in den Städten und Gemeinden der Region Augsburg A<sup>3</sup>, Ø 2018-2021**

Büroflächen



Produktions- und Lagerflächen



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme)

empirica

### 3.3.3 Gesundheitswirtschaft und Medizintechnik

In Kapitel 3.2 sind die wirtschaftlichen Chancen für die Region beschrieben, die sich aus dem Aufbau der medizinischen Fakultät an der Universität Augsburg ergeben. Die immobilienwirtschaftlichen Voraussetzungen zur Nutzung dieser Chancen werden u. a. durch die Entwicklung des Medizincampus der Universität Augsburg gelegt. Demnach sollen in den nächsten Jahren auf dem Medizincampus Forschungs- und Lehrgebäude der Medizinischen Fakultät der Universität mit rund 37.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche entstehen. Darüber hinaus soll auf dem Stammgelände der Universität ein Forschungsbau entstehen, der die Forschungsschwerpunkte der Universitätsmedizin mit den Forschungen der weiteren sieben Fakultäten verbindet.<sup>7</sup>

In der zitierten Studie zu den wirtschaftlichen Auswirkungen der Universitätsklinik Augsburg und des Aufbaus der medizinischen Fakultät der Universität Augsburg werden die direkten, indirekten und induzierten Effekte quantifiziert. Nicht beziffert, weil nicht quantifizierbar, aber erläutert sind die sog. katalytischen Effekte. Diese ergeben sich aus den Potenzialen von Ausgründungen und Start-Ups aus der Universität sowie in der möglichen Ansiedlung von Unternehmen der Gesundheitswirtschaft und der Medizintechnik die angesichts verbesserter Qualitäten, einen Standort in der Region wählen.

Die Studie beschreibt dafür zahlreiche Handlungsansätze, wie die Chancen für die Region genutzt werden können. Neben der Entwicklung eines Masterplans sind insbesondere

<sup>7</sup> Vgl. <https://www.uni-augsburg.de/de/aufbau-medizin/medizin-campus/#:~:text=Der%20Medizincampus%20der%20Universit%C3%A4t%20Augsburg,Augsburg%20im%20Westen%20der%20Stadt.&text=In%20den%20n%C3%A4chsten%20Jahrzehnten%20werden,Quadratmetern%20Nutzfl%C3%A4che%20den%20Medizincampus%20bilden.>

auch die Förderung der Entwicklung von Wohnimmobilien und der Entwicklung von Gewerbeflächen durch die Ausweisung von Wohnbauland bzw. von Gewerbeflächen genannt.

Die Konkretisierung der immobilienwirtschaftlichen Bedarfe lässt sich für die Wohnnutzung noch konkretisieren, ist für die gewerbliche Nutzung zum gegenwärtigen Zeitpunkt aber kaum möglich. Durch die Beschäftigungseffekte des Klinikbetriebs und der medizinischen Fakultät wird mit einem Zuzug von 10.000 Personen gerechnet, für die zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden muss. Hinzu kommen die Studierenden der medizinischen Fakultät, für die es studentengerechten Wohnraum bedarf.

Die Konkretisierung gewerblicher Entwicklungsbedarfe ist dagegen schwieriger, weil die Besetzung der Professuren an der medizinischen Fakultät noch nicht abgeschlossen ist und das Image sowie die mögliche Profilierung der Region innerhalb des weiten Spektrums der Gesundheitswirtschaft und der Medizintechnik noch nicht abgeschlossen ist. Die Professorinnen und Professoren bringen in der Regel ihre Forschungs- und inhaltlichen Schwerpunkte mit. Folgende zwei Forschungsfelder sind gegenwärtig geplant:

- Das Forschungsfeld „Environmental Health Sciences“ zielt darauf ab, positive wie negative Einflüsse aus der Umwelt auf die Gesundheit – dies können auch soziale sein – zu identifizieren und Präventionsansätze zu entwickeln. Ebenso wird an der Weiterentwicklung von Diagnose und Therapie geforscht.
- Der Forschungsschwerpunkt „Medical Information Sciences“ hat – ausgehend von dem Paradigma „von Big Data zu Smart Data“ – die Zielsetzung, einen intelligenten Umgang mit den großen und heterogenen Datenmengen der medizinischen Forschung zu entwickeln.

Nach Auswahl der Professuren wird konkreter sichtbar, in welchen ggf. weiteren Themen und Forschungsfeldern sich Potenziale von Ausgründungen und Start-Ups aus dem Universitätsbereich und damit für die gewerbliche Entwicklung ergeben.

Auch reicht der Verweis auf die allgemeinen Entwicklungschancen im Bereich der Gesundheitswirtschaft und Medizintechnik nicht aus, um darauf aufbauend spezifischen immobilienwirtschaftliche Produkte und Chancen abzuleiten. Das ist zu allgemein, zu wenig konkret, zu wenig auf die regionale Potenziale aufsetzend und zu wenig positionierend im Vergleich konkurrierenden Regionen im nationalen und internationalen Standortwettbewerb. Die Ansatzpunkte sind vorhanden, bedürfen jedoch einer weiteren Schärfung, für die zielgerichtete Entwicklung:

- Masterplanung zum Aufbau und Pflege des Netzwerkes relevanter Akteure in der Region und Festlegung von Verantwortlichkeiten bzw. von Strukturen im Sinne einer Aufbau- und Ablauforganisation.
- Laufende Standortanalyse zur detaillierten Abschätzung des Potenzials.
- Entwicklung der thematischen Cluster aufsetzend auf den Potenzialen und in Abgrenzung zu den nationalen und internationalen Konkurrenzstandorten.
- Präzisierung der immobilienwirtschaftlichen Bedarfe in den definierten Clustern.
- Im Sinne einer angebotsorientierten Strategie sollte Flächen schon heute für die zukünftigen konkreten Bedarfe vorgehalten werden.

## 4. Zukünftige Flächenbedarfe

### 4.1 Wohnbauflächen

Der künftige Wohnflächenbedarf ist eine Funktion der Wohnungsneubaunachfrage. Diese setzt sich im Wesentlichen aus zwei Komponenten zusammen:

- Der quantitativen Zusatznachfrage, die aus einem Wachstum der Wohnungsnachfrager bzw. spezifischer der wohnungsnachfragenden Haushalte resultiert.
- Die qualitative Zusatznachfrage, die nicht aus einem Wachstum der Wohnungsnachfrage, sondern aus qualitativen Differenzen zwischen Wohnungsangebot und -nachfrage entsteht. Das vorhandene Angebot kann die Nachfrage nicht befriedigen, weil die Nachfrager Qualitäten wünschen, die der vorhandene Bestand nicht abdeckt und damit die Präferenzen nicht erfüllt. Die Nachfrage weicht auf einen qualitativ hochwertigen Neubau aus, obwohl im Bestand ggf. quantitativ hinreichend Wohnungen vorhanden sind. In wachsenden Wohnungsmarktregionen wird die qualitative Zusatznachfrage größtenteils durch den Neubau befriedigt, der zur Deckung der quantitativen Zusatznachfrage erforderlich ist.

In Wohnungsbedarfsprognosen wird darüber hinaus noch ein sog. Nachholbedarf und eine sog. Fluktuationsreserve berücksichtigt. Das sind Bedarfskomponenten, die aber nicht zwangsläufig marktwirksam werden. So hat sich mit hoher Wahrscheinlichkeit in der Region auf dem Wohnungsmarkt ein Nachholbedarf aufgrund des gestiegenen Preisniveaus aufgebaut. Dieser Nachholbedarf löst sich allerdings erst dann auf, wenn die Preise wieder (relativ) sinken. Mit einem sinkenden Preisniveau ist erst dann wieder zu rechnen, wenn die Fluktuationsreserve von gegenwärtig rund 1 % in der Region auf über 2 % eher 3 % ansteigt. Der Aufbau einer Fluktuationsreserve ist in der nachfolgenden Betrachtung nicht enthalten. In diesem Zusammenhang bildet Wohnbauflächenbedarfsermittlung eher eine untere Grenze.

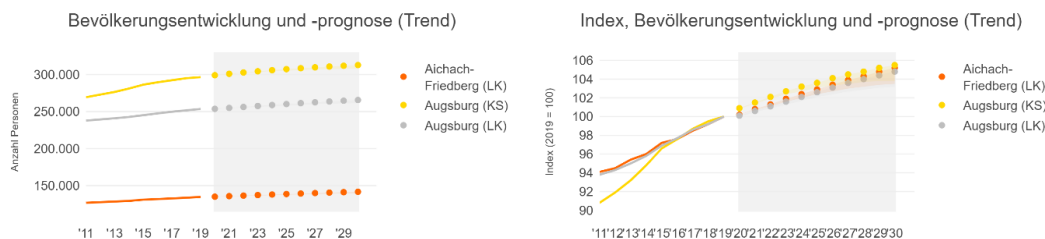
Ein Ersatzbedarf an Wohnungen fließt in die Rechnung nicht ein, weil dieser zumindest in Teilen in der qualitativen Zusatznachfrage enthalten ist. Zudem ist der Ersatzbedarf größtenteils nicht flächenwirksam, weil der Ersatzbedarf auf dem gleichen Grundstück errichtet werden kann, häufig sogar in dichter Bauform.

### Bevölkerungs- und Haushaltsprognose

Nach Prognosen von empirica steigt auch zukünftig mit abgeschwächter Dynamik die Bevölkerung in der Region Augsburg A<sup>3</sup> weiter an, von heute rund 685.000 in 2019 auf rund 720.000 im Jahr 2030 bzw. um 5,2 %. Die Spannen zwischen den drei Kreisen ist mit 5,5 % in der kreisfreien Stadt Augsburg und 4,8 % im Landkreis Aichach-Friedberg relativ gering (vgl. Abbildung 16).



**Abbildung 16: Bevölkerungsprognose (Trend) für die Region Augsburg A<sup>3</sup>**

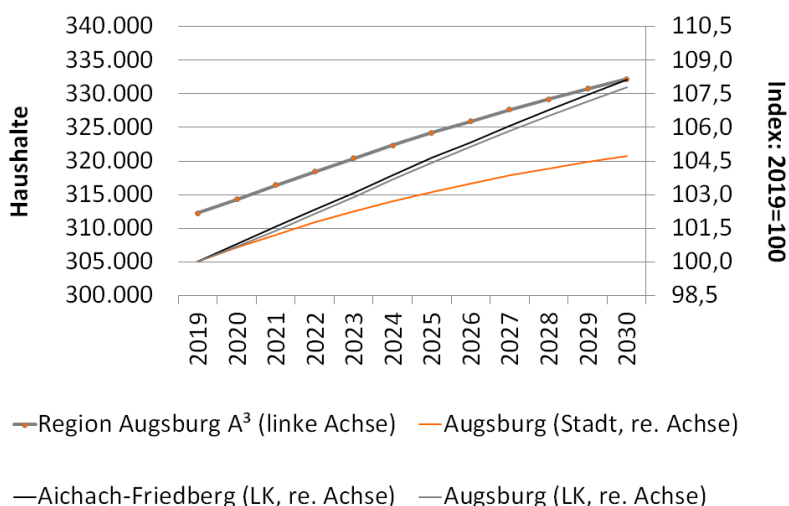


Quelle: empirica-regio

empirica

Damit verbunden ist ein Wachstum der Zahl der Haushalte um rund 20.000 von gut 312.000 auf über 332.000. Das entspricht einem Wachstum von 6,4 % (vgl. Abbildung 17). Dabei fällt das Wachstum im Unterschied zur Bevölkerung in der Stadt Augsburg geringer aus als in den beiden Landkreisen. Ausschlaggebend ist die Altersstruktur der Bevölkerung, die in der Stadt Augsburg zu einer geringeren Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße führt als in den beiden Landkreisen.

**Abbildung 17: Haushaltsprognose für die Region Augsburg A<sup>3</sup>**



Quelle: empirica-regio

empirica

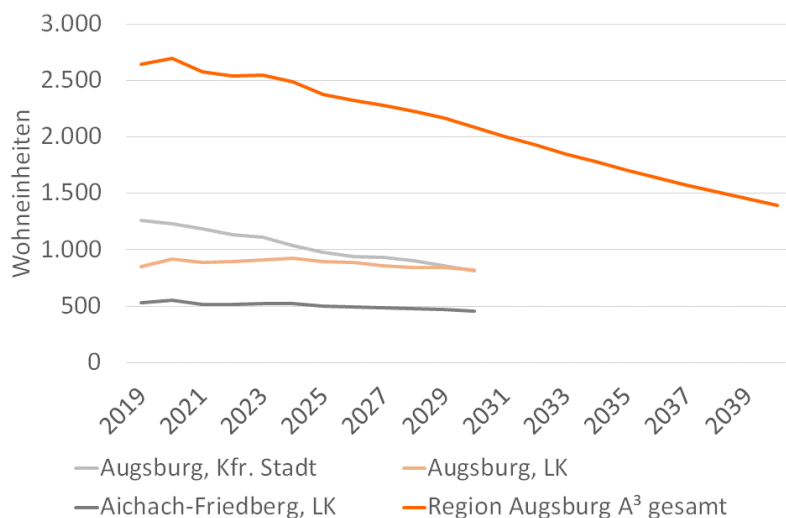
Die Neubaunachfrage ergibt sich aus der beschriebenen quantitativen und qualitativen Zusatznachfrage, fällt entsprechend höher aus als die reine Veränderung der Zahl der Haushalte. Die Neubaunachfrage beläuft sich in der Region Augsburg A<sup>3</sup> auf fast 24.000 Einheiten im Zeitraum von 2021 bis 2030 oder auf etwas mehr als 2.360 Wohnungen p.a. Dabei ist die Neubaunachfrage im Trend fallend. Bei Fortschreibung des Trends ergibt sich eine Nachfrage von etwas über 42.000 Wohnungen bzw. gut 2.100 Wohnungen p.a. (vgl.

Abbildung 18).<sup>8</sup> Zum Vergleich: Im Durchschnitt der letzten zehn Jahre wurden in der Region etwas mehr als 2.600 Wohnungen fertiggestellt.

Nicht enthalten in der Prognose ist der prognostizierte Zuzug von bis zu 10.000 Personen, der zur Deckung des Fachkräftebedarfs im Zuge des Ausbaus der medizinischen Fakultät und des Klinikbetriebs erforderlich ist (vgl. Kapitel 3.2). Darin enthalten sind die beschäftigten Personen plus mitziehende Haushaltsangehörige. Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,0 bis 2,5 Personen entspricht dies weiteren 4.000 bis 5.000 Wohnungen, die vermutlich im Zeitraum von 2025 bis 2034 benötigt werden (Ø 400 bis 500 Wohnungen p.a.). Umlegt auf den gesamten Betrachtungszeitraum von 2021 bis 2040 sind dies 200 bis 250 Wohnungen mehr.

Im Ergebnis dieser Effekte beläuft sich die erforderliche Wohnungsneubaunachfrage in der Region Augsburg A<sup>3</sup> auf 45.000 bis 48.000 Wohnungen bis 2040 oder auf durchschnittlich 2.200 bis 2.400 Wohnungen p.a.

**Abbildung 18: Wohnungsneubaunachfrageprognose für die Region Augsburg A<sup>3</sup>**



Ab 2030 Trendfortschreibung für die Region.

Quelle: empirica-regio

empirica

Zur Ermittlung, wie viele Wohnbauflächenpotenziale zur Befriedigung des Wohnungsneubaubedarfs erforderlich sind, werden Dichtekennwerte zu Grunde gelegt. Die Dichtekennwerte unterscheiden sich typischerweise nach Siedlungstyp und der Art der Bebauung (Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie in Mehrfamilienhäusern). Bei der Art der Bebauung werden die durchschnittlichen Baufertigstellungen der letzten zehn Jahre zu Grunde gelegt. Demnach erfolgten 40 % aller Baufertigstellungen im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser, 50 % im Segment der Mehrfamilienhäuser und 10 % durch

<sup>8</sup> Die Neubaunachfrageprognose liegt gegenwärtig nur bis 2030 vor. Um zu einer Aussage der Wohnungsneubaunachfrage bis zum Jahr 2040 zu kommen, wurde der Trend von 2020 bis 2030 bis zum Jahr 2040 fortgeschrieben. Konkret bedeutet dies, dass die jährliche Neubaunachfrage von 2020 bis 2030 um durchschnittlich 2,1% p.a. zurückgeht. In absoluten Zahlen von rd. 2.700 Wohneinheiten p.a. in 2020 auf knapp 2.100 Einheiten in 2030. Unter Berücksichtigung dieser jährlichen Quote reduziert sich die jährliche Neubaunachfrage auf knapp 1.700 Wohneinheiten p.a. in 2040.

Baumaßnahmen im Bestand und im Nichtwohnungsbau. Letztere sind dabei nicht wohnbauflächenrelevant, weil sie entweder zusätzlichen im vorhandenen Bestand (z. B. durch Dachaufstockung oder Dachausbau) oder im Nichtwohnungsbau auf überwiegend nicht Wohnbauflächen entstehen. Wird von typischen Dichtekennernwerten in der Region für

- Ein- und Zweifamilienhäuser von 25 Wohnungen je Hektar (Bruttobauland) und
- Mehrfamilienhäuser von 55 Wohnungen je Hektar (Bruttobauland)

ausgegangen, dann beläuft sich der gesamt Wohnbauflächenbedarf in der Region Augsburg A<sup>3</sup> auf ungefähr 1.150 ha im Zeitraum von 2021 bis 2040 (vgl. Tabelle 2).

**Tabelle 2: Wohnbauflächenbedarf in der Region Augsburg A<sup>3</sup> bis 2040**

Segment	Anzahl WE 2021-2040	Ø Dichtewert [brutto]	Wohnbauflächen bedarf [brutto]
Ein- und Zweifamilienhäuser	18.300	25 WE je ha	ca. 732 ha
WE in Mehrfamilienhäusern	23.000	55 WE je ha	ca. 420 ha
Baumaßnahmen im Bestand	5.200	nicht flächenrelevant	0 ha
<b>Gesamt</b>	<b>46.500</b>	<b>ca. 40 WE je ha</b>	<b>1.152 ha</b>

Quelle: eigene Berechnungen

empirica

## 4.2 Gewerbliche Bauflächen

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

Gleichwohl setzen die gängigen GIFPRO-Modelle, das verbreitetste Modell zur Prognose von Gewerbeflächenbedarfen, noch immer auf eine beschäftigungsbasierte Bedarfskomponente. GIFPRO ist eine nachfrageorientierte Prognosemethode (d. h. orientiert an Nachfragefaktoren wie Beschäftigung), die an den Bedarfsfällen (Gründungen, Neuan-siedlungen, Verlagerungen) bzw. Auslösern des Gewerbeflächenbedarfs ansetzt. Bezugsgrößen sind die die aktuellen Beschäftigtenzahlen. Die Annahmen von GIFPRO sind statisch, weil sich z. B. die Flächeninanspruchnahme der Beschäftigten und vor allem die Struktur der Gewerbeflächen beanspruchenden Beschäftigten nicht ändern.

Werden die Werte des Modells entsprechend dem NRW-Modell Landesplanung aus dem Jahr 2002 für die Region Augsburg A<sup>3</sup> übernommen und die kreisfreie Stadt Augsburg dem Siedlungstyp „Große Kernstadt“ und die beiden Landkreise dem Typ „Ländliches Umland großer Kernstädte“ zugeordnet, ergibt sich aus der GIFPRO-Modellvariante „NRW-Modell Landesplanung“ folgender Gewerbeflächenbedarf:

- Kreisfreie Stadt Augsburg ca. 9 ha p.a. (vgl. Tabelle 3),
- Landkreise Augsburg/Aichach-Friedberg ca. 10 ha p.a. (vgl. Tabelle 4) und
- Region Augsburg A<sup>3</sup> aufgerundet ca. 20 ha p.a.

**Tabelle 3: Industrie- und Gewerbeflächenbedarf Stadt Augsburg in m<sup>2</sup>  
GIFPRO-Regionsmodell 2002 – NRW-Modell Landesplanung**

	Branchen	Erwerbstätige Kreisfr. Stadt Augsburg 2018	Anteil gewerbe- flächen- beanspruchende Erwerbstätige	gewerbe- flächenbeanspruch- ende Erwerbstätige
Verarbeitendes Gewerbe	Verarbeitendes Gewerbe	31.543	100	31.543
Sonstiges Gewerbe	Baugewerbe	6.571	100	17.847
	Handel	21.027	40	
	Verkehr und Nachrichtenüber- mittlung	7.163	40	

**Ermittlung des Flächenbedarfs für Neuansiedlungen im Verarbeitenden Gewerbe**

Neuansiedlungsquote pro 100 Erwerbstätige	0,300
Gewerbeflächenbeanspruchende Erwerbstätige	95
Flächenkennziffer in m <sup>2</sup>	238
<b>Flächenbedarf für Neuansiedlungen im Verarbeitenden Gewerbe</b>	<b>22.522</b>

**Ermittlung des Flächenbedarfs für Neuansiedlungen im Sonstigen Gewerbe**

Neuansiedlungsquote pro 100 Erwerbstätige	0,300
Gewerbeflächenbeanspruchende Erwerbstätige	54
Flächenkennziffer in m <sup>2</sup>	182
<b>Flächenbedarf für Neuansiedlungen im sonstigen Gewerbe</b>	<b>9.745</b>

**Ermittlung des Flächenbedarfs für Verlagerungen im Verarbeitenden Gewerbe**

Verlagerungsquote pro 100 Erwerbstätige	0,403
Gewerbeflächenbeanspruchende Erwerbstätige	127
Flächenkennziffer in m <sup>2</sup>	238
<b>Flächenbedarf für Neuansiedlungen im Verarbeitenden Gewerbe</b>	<b>30.254</b>

**Ermittlung des Flächenbedarfs für Verlagerungen im sonstigen Gewerbe**

Verlagerungsquote pro 100 Erwerbstätige	0,778
Gewerbeflächenbeanspruchende Erwerbstätige	139
Flächenkennziffer in m <sup>2</sup>	182
<b>Flächenbedarf für Neuansiedlungen im sonstigen Gewerbe</b>	<b>25.271</b>

**Ermittlung der Gesamtfläche für Neuausweisungen**

Flächenbedarf für Neuansiedlungen im Verarbeitenden Gewerbe	22.522
Flächenbedarf für Neuansiedlungen im Sonstigen Gewerbe	9.745
Flächenbedarf für Verlagerungen im Verarbeitenden Gewerbe	30.254
Flächenbedarf für Verlagerungen im sonstigen Gewerbe	25.271
<b>Flächenbedarf insgesamt pro Jahr</b>	<b>87.791</b>

Quelle: eigene Berechnungen

empirica

**Tabelle 4: Industrie- und Gewerbeflächenbedarf Landkreise Augsburg und Aichach-Friedberg in m<sup>2</sup> GIFPRO-Regionsmodell 2002 – NRW-Modell Landesplanung**

	Branchen	Erwerbstätige LK Augsburg / Aichach-Friedberg 2018	Anteil gewerbeflächenbeanspruchende Erwerbstätige	gewerbeflächenbeanspruchende Erwerbstätige
Verarbeitendes Gewerbe	Verarbeitendes Gewerbe	38.185	100	38.185
Sonstiges Gewerbe	Baugewerbe	13.852	100	30.661
	Handel	27.022	40	
	Verkehr und Nachrichtenübermittlung	15.000	40	

**Ermittlung des Flächenbedarfs für Neuansiedlungen im Verarbeitenden Gewerbe**

Neuansiedlungsquote pro 100 Erwerbstätige	0,167
Gewerbeflächenbeanspruchende Erwerbstätige	64
Flächenkennziffer in m <sup>2</sup>	221
<b>Flächenbedarf für Neuansiedlungen im Verarbeitenden Gewerbe</b>	<b>14.093</b>

**Ermittlung des Flächenbedarfs für Neuansiedlungen im Sonstigen Gewerbe**

Neuansiedlungsquote pro 100 Erwerbstätige	0,195
Gewerbeflächenbeanspruchende Erwerbstätige	60
Flächenkennziffer in m <sup>2</sup>	150
<b>Flächenbedarf für Neuansiedlungen im sonstigen Gewerbe</b>	<b>8.968</b>

**Ermittlung des Flächenbedarfs für Verlagerungen im Verarbeitenden Gewerbe**

Verlagerungsquote pro 100 Erwerbstätige	0,403
Gewerbeflächenbeanspruchende Erwerbstätige	154
Flächenkennziffer in m <sup>2</sup>	221
<b>Flächenbedarf für Neuansiedlungen im Verarbeitenden Gewerbe</b>	<b>34.009</b>

**Ermittlung des Flächenbedarfs für Verlagerungen im sonstigen Gewerbe**

Verlagerungsquote pro 100 Erwerbstätige	0,778
Gewerbeflächenbeanspruchende Erwerbstätige	239
Flächenkennziffer in m <sup>2</sup>	150
<b>Flächenbedarf für Neuansiedlungen im sonstigen Gewerbe</b>	<b>35.781</b>

**Ermittlung der Gesamtfläche für Neuausweisungen**

Flächenbedarf für Neuansiedlungen im Verarbeitenden Gewerbe	14.093
Flächenbedarf für Neuansiedlungen im Sonstigen Gewerbe	8.968
Flächenbedarf für Verlagerungen im Verarbeitenden Gewerbe	34.009
Flächenbedarf für Verlagerungen im sonstigen Gewerbe	35.781
<b>Flächenbedarf insgesamt pro Jahr</b>	<b>92.851</b>

Quelle: eigene Berechnungen

empirica

Ohne im Einzelnen auf die Defizite des GIFPRO-Modells einzugehen und die Sinnhaftigkeit der Übertragung von Modellparametern aus dem Jahr 2002 der NRW-Landesplanung auf die Region Augsburg A<sup>3</sup> zu diskutieren, wird folgendes deutlich: der mittels GIFPRO geschätzte jährliche Gewerbeflächenbedarf liegt weit unterhalb sowohl der Umsätze mit unbebauten Gewerbeflächen in die Region Augsburg A<sup>3</sup> von durchschnittlich knapp 60 ha p.a. im Zeitraum 2012 bis 2019 als auch der (grob geschätzten) durch neu gebaute Gewerbebauten in Anspruch genommenen Fläche in Höhe von rund 30 ha p.a. im Zeitraum von 2015 bis 2019 (vgl. Kapitel 3.3.2).

Entsprechend den Ausführungen in Kapitel 3.2 ist die Region Augsburg A<sup>3</sup> wirtschaftlich gut positioniert. Der Strukturwandel drückt sich bislang nicht negativ in den wirtschaftlichen Kennziffern wie Bruttowertschöpfung und Beschäftigung aus. Vielmehr werden die Verluste in schrumpfenden Branchen durch Wachstum in anderen Wirtschaftszweigen mehr als kompensiert. Es gibt gegenwärtig keine gravierenden Gründe, die gegen ein strukturell weiteres Wachstum der Region sprechen würden. Insbesondere dann nicht, wenn künftig die Chancen, die sich in Bereich der Gesundheitswirtschaft und Medizintechnik für die Region ergeben, auch genutzt werden. In diesem Zusammenhang wird im Rahmen einer „besten“ Setzung von einem jährlichen Gewerbeflächenbedarf in der Region Augsburg A<sup>3</sup> von durchschnittlich 35 ha brutto p.a. bis 2040 ausgegangen (vgl. Tabelle 5). In der Summe sind dies 700 ha brutto gewerblicher Baufläche. Dabei ist ein möglicher zusätzlicher Gewerbeflächenbedarf durch Klinikbetrieb und medizinische Fakultät als Folge von Ansiedlungen und Neugründungen aus dem Bereich der Gesundheitswirtschaft noch nicht quantifizierbar.

**Tabelle 5: Gewerbeflächenbedarf in der Region Augsburg nach unterschiedlichen Ansätzen**

Ansatz	Gewerbeflächen in ha
Umsatz mit unbebauten Gewerbeflächen Ø 2012-2019	58,7 ha netto p.a.
In Anspruch genommene Flächen durch Gewerbeneubauten Ø 2015-2019	29,5 ha netto p.a.
GIFPRO Landesplanung NRW 2002	18,1 ha netto p.a.
<b>„Beste Setzung“ 2021-2040</b>	<b>30 ha netto p.a./ 35 ha brutto p.a.</b>

## 5. Flächenpotenziale und Bilanzierung

### Methodik im Überblick

Die Ableitung möglicher Potenzialflächen erfolgt in einer halbautomatisierten GIS-Analyse. Grundlage für die Ableitung der Potenzialflächen sind die Informationen des amtlichen Liegenschaftskatasters (Flurstücke und Gebäude) sowie die Informationen der digitalen Flächennutzungspläne des Regierungsbezirks Schwaben.

Potenzialflächen wurden dabei wie folgt definiert:

- Unbebaute und ungenutzte Flurstücke (ggf. deutlich untergeordnete Restnutzung oder Zwischennutzung)
- Bebaute aber untergenutzte Flurstücke (ggf. deutlich untergeordnete Restnutzung oder Zwischennutzung)
- Im FNP enthaltene Bauflächenreserven, die noch entwickelt werden müssen.

In einem ersten Schritt wurden alle Flurstücke identifiziert, für die ein digitaler Flächennutzungsplan vorliegt und die sich im Geltungsbereich von Wohnbauflächen, Gewerbeflächen oder gemischten Bauflächen befinden. Diese setzt die Freigabe durch die Kommune zur Nutzung der Daten voraus. 15 Kommunen aus der Region Augsburg erteilten diese Freigabe nicht. Für diese Kommunen konnten entsprechend auch keine Potenzialflächen ermittelt werden (vgl. Karte 5). Alle unbebauten Flurstücke mit einer Fläche von mindestens 500 m<sup>2</sup> wurden als mögliche Potenzialflächen dargestellt.

In einem zweiten Schritt wurden die identifizierten Flurstücke mit der Gebäudedatei verschnitten, um auch die Potenziale auf bereits bebauten Flurstücken zu identifizieren. Die potenziell bebaubare Fläche ergibt sich aus der Gesamtfläche des Flurstücks abzüglich der Gebäudeflächen. Alle bebauten Flurstücke mit einer (unbebauten) Fläche von mindestens 2.500 m<sup>2</sup> wurden ebenfalls als mögliche Potenzialflächen dargestellt.

Die so abgeleiteten Potenzialflächen wurden dann zur Validierung und zur Bewertung an die Kommunen weitergeleitet, um aus Sicht der Kommunen zu prüfen, ob es sich tatsächlich um eine Potenzialflächen handelt und um weitere Informationen z. B. hinsichtlich Planungsrecht, oder Hemmnissen bei der Aktivierbarkeit zu erhalten<sup>9</sup>. Auch sollten ggf. fehlende Potenzialflächen von den Kommunen ergänzt werden.

Die Validierung der Flächen erfolgte in drei Schritten:

1. Überprüfung, ob es sich tatsächlich um eine Potenzialflächen handelt (Spalten H und I)
2. Bewertung der zeitlichen Aktivierbarkeit anhand des Planungsrechts und der Erschließung
3. Bewertung der Nutzbarkeit

---

<sup>9</sup> Tabelle 13 im Anhang zeigt beispielhaft einen Auszug aus der Erhebungsmaske der Potenzialflächenanalyse.

Die von den Kommunen validierten und bewerteten Flächen bilden dann die final bereinigte Datengrundlage für die Analyse der Potenzialflächen in der Region Augsburg.

Nicht alle Kommunen haben eine eigene Validierung bzw. Bewertung durchführen können. Um auch für diese Kommune die Potenzialflächen zu quantifizieren, hat empirica die Flächen eigenständig per Luftbildauswertung validiert. Die Validierung erfolgte auf Grundlage der aktuellen Luftbilddaufnahmen im Bayernatlas. Geprüft wurde, ob die abgeleiteten Potenzialflächen unbebaut sind. Wenn auf dem Luftbild keine (anstehende) Bebauung erkennbar war, wurde die Fläche als Potenzialfläche übernommen. Flächen, die bereits bebaut sind bzw. bei denen eine anstehende Bebauung erkennbar war, wurden nicht als Potenzialflächen bewertet. Eine Bewertung dieser Flächen z. B. hinsichtlich von Hemmnissen bei der Aktivierbarkeit konnte über die Luftbildauswertung nicht vorgenommen werden. Da es neben der bereits erfolgten Bebauung noch weitere Gründe gibt, die gegen die Einstufung als Potenzialfläche sprechen, aber per Luftbildauswertung nicht zu ermitteln sind (z. B. ökologische Hemmnisse oder anderweitige Nutzungsabsichten), geben die durch empirica validierten Flächenpotenziale eher einen Maximalwert wieder.

### Beteiligung der Kommunen

Insgesamt haben 32 Kommunen der insgesamt 71 Kommunen (= 45 %) der Region ihre Potenzialflächen validiert und bewertet. Für weitere 20 Kommunen erfolgte die Überprüfung der Potenzialflächen durch empirica<sup>10</sup> (28 %). Vier Kommunen haben die Validierung und Bewertung der Flächen zugesagt, aber bis zur Erstellung des Berichtes nicht mehr geantwortet, so dass die Validierung noch aussteht<sup>11</sup> (6 %). 15 Kommune wollten nicht an der Validierung teilnehmen und wurden daher nicht berücksichtigt (21 %). Eine Übersicht des aktuellen Validierungsstands zeigt Karte 5 .

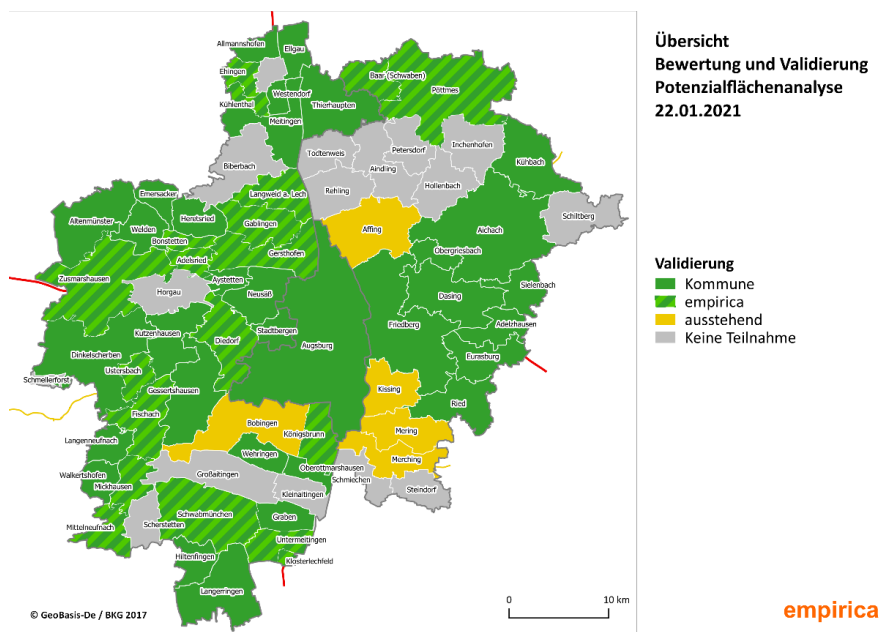
---

<sup>10</sup> Für die Kommune Schwabmünchen erfolgte die Validierung der Wohnbauflächen durch empirica, die Überprüfung der Gewerbebauflächen steht noch aus.

<sup>11</sup> Die Rückmeldung aus der Kommune Mering erfolgte unmittelbar vor Abgabe des Berichts, so dass die Daten noch unberücksichtigt geblieben sind.



### Karte 5: Übersicht zur Bewertung und Validierung der Potenzialflächen



Quelle: Potenzialflächenenerhebung Region Augsburg, eigene Auswertung

empirica

### Erfasste und nicht erfasste Potenzialflächen

Ein wesentliches Merkmal von Potenzialflächen im Rahmen der GIS-Analyse ist entweder, dass das Grundstück unbebaut ist oder das Verhältnis von unbebauten zu bebauten Grundstücksanteilen sehr hoch. Damit werden vor allem Brachflächen, also nicht mehr genutzte, aber bebaute Grundstücke, nicht oder nur unzureichend erfasst. Typischerweise in den Gemeinden der Region alte Hofstellen in Dorfkernen, die abgerissen und häufig in relativ hoher Dichte wiederbebaut werden. Auch wenn die Kommunen gebeten wurden, bekannte derartige Flächen im Zuge der Validierung nachzutragen, ist angesichts der Überlastung der Bauämter nur in seltenen Fällen davon auszugehen, dass dies tatsächlich geschehen ist.

Neben Brachen sind Flächen nicht erfasst, die zum Stand der Erhebung im Flächennutzungsplan nicht als Dorfgebiet, gemischte Baufläche, gewerbliche Baufläche oder als Wohngebiet dargestellt sind. Das ist insoweit korrekt, als dass diese Flächen nicht der Definition von Potenzialflächen genügen. Gleichwohl können durch künftige Änderungen von Flächennutzungsplänen auch die Potenzialflächen vergrößern (oder auch verkleinern). Einige wenige Kommunen haben davon berichtet, dass entsprechenden Änderungen des FNP angedacht sind.

Schließlich führt auch die Validierung selbst nicht immer zu „korrekten“ Ergebnissen. Auf die Schwächen der Luftbildauswertung wurde bereits oben verwiesen. Diese führt eher dazu, dass zu viele Potenzialflächen erfasst werden. Die Validierung durch die Kommunen führt dagegen eher zu einer unteren Schwelle von Potenzialflächen. Beispielsweise werden auch Flächen von Eigentümern, die keine Verkaufsabsicht hegen, nicht mehr als Potenzialfläche bewertet (vgl. dazu auch detaillierter die Erläuterungen weiter unten).

## Ergebnis: flächendeckendes Baulücken- und Potenzialflächenkataster

Das Ergebnis der Potenzialflächenanalyse ist eine kleinräumige Potenzialflächendatenbank für Wohnen und Gewerbe in der Region Augsburg A<sup>3</sup>, mit der Möglichkeit größere Potenzialflächen und Baulücken grundstücksscharf darzustellen und auszuwerten.

In der Datenbank sind neben den Flächenangaben weitere Informationen zur Aktivierbarkeit und zur Bewertung der Flächen hinterlegt. Eine beispielhafte Erhebungsmaske befindet sich im Anhang.

Die kleinteilige Erfassung ermöglicht eine grundstück- bzw. flurstückscharfe Darstellung der Potenzialflächen für jede Kommune in der Region und könnte zum Beispiel Ausgangspunkt eines vertiefenden flächendeckenden Baulückenkatasters darstellen. Die Flächenpotenziale werden allerdings im Rahmen der Studie nur aggregiert dargestellt, da eine kleinräumige Darstellung auf kommunaler Ebene seitens der Kommunen nicht gewünscht ist.

### 5.1 Quantitative Flächenpotenziale

#### Validierte Potenzialflächen im Überblick

Im Rahmen der Potenzialanalyse wurden insgesamt 10.560 mögliche Potenzialflächen mit einer Mindestgröße von 500 m<sup>2</sup> in der Region Augsburg identifiziert. Dies entspricht einer Gesamtfläche von 3.052 ha. Die Überprüfung der Flurstücke oder Flächen durch die Kommunen bzw. empirica hat ergeben, dass etwa 60 % der identifizierten Flächen als Potenzialfläche bestätigt wurden. Das sind 6.196 Potenzialflächen mit einer Gesamtfläche von 2.061 ha. Flächen in Kommunen, bei denen die Validierung noch aussteht oder die sich nicht beteiligt haben, sind darin (noch) nicht enthalten. Eine Hochrechnung der Potenzialflächen für die Gesamtregion mit allen Städten und Gemeinden erfolgt in Kapitel 5.2.

Im Umkehrschluss wurden 3.256 Flächen mit einer Gesamtfläche von 703 ha nicht als Potenzialflächen bewertet. Die Einschätzung, ob es sich um eine Flächenpotenzial handelt, oblag den Kommunen. Dahinter steht die Erfahrung, dass die Kommunen in den Einzelfällen der zahlreichen Liegenschaften selbst am besten beurteilen können, ob es sich um eine Potenzialfläche handelt oder nicht. Wenn die Liegenschaft nicht als Potenzial durch die Kommunen als Potenzial bestätigt wurde, erfolgt im Rahmen einer offenen Antwortkategorie die Frage nach dem Grund. Die unterschiedlichen Antworten wurden dann zu Kategorien zusammengefasst. Am häufigsten wurde angegeben, dass die Flächen bereits bebaut sind bzw. eine Bebauung ansteht. Weitere Beweggründe sind insbesondere, dass keine Überplanung ansteht, die Eigentümer keine Entwicklung wünschen oder die Fläche anderweitig genutzt wird (vgl. Tabelle 6).

Der Nachteil dieser Vorgehensweise liegt darin, dass auch unbebaute Flächen dann nicht als Potenzial bewertet wurden, wenn aufgrund der Interessenlagen der Eigentümer (z. B. nicht verkaufsbereit) oder der derzeit fehlenden Planungsabsichten der Kommune (z. B. „derzeit keine Überplanung“) keine Nutzung der Potenzialflächen absehbar ist. Damit sind aber Aspekte der zeitlichen Aktivierbarkeit und der Verfügbarkeit von Potenzialflächen angesprochen, schließt aber die unbebaute Fläche nicht grundsätzlich von einer Nutzungsart entsprechend der Flächennutzungsplanung aus. Anders gelagert sind die Fälle, wenn unbebauten Flächen aus ökologischen oder topografischen Gründen nicht nutzbar

sind und zumindest zum Stand der gegenwärtigen Beurteilung prioritär eine andere Nutzung (weiterhin) gewünscht ist.

In diesem Zusammenhang fällt der Anteil der unbebauten Flächen, die keine Potenziale darstellen sollen, zu hoch aus. Mindestens 20 % der Flächen („privat, keine Entwicklung gewünscht“ und „derzeit keine Überplanung“) sind vielleicht aktuell kein Potenzial, aber aus gegenwärtiger Sicht lässt sich eine mögliche Nutzung entsprechend der vorbereiteten Bauleitplanung nicht dauerhaft ausschließen und kann sich mittel- oder langfristig noch ergeben. Das entspricht immerhin 7 % der im Rahmen der GIS-Analyse erhobenen Potenzialflächen. So gesehen gibt die Darstellung der Potenzialflächen eher eine obere Schwelle wieder.

**Tabelle 6: Beweggründe für Bewertung als Nicht-Potenzialfläche**

Beweggründe	insgesamt (ha)	in %
<b>Nicht als Potenzial bewertet</b>	<b>703</b>	<b>100%</b>
Bereits bebaut, überplant	272	39%
Topographie/Ökologie	36	5%
Privat, keine Entwicklung gewünscht	54	8%
Derzeit keine Überplanung	87	12%
Anderweitige Nutzung (Verkehr/Erholung/Landwirtschaft etc.)	99	14%
Keine Angabe	64	9%

Quelle: Potenzialflächenerhebung Region Augsburg, eigene Auswertung

empirica

Rein mengenmäßig sind etwa zwei Drittel (65 %) bzw. 4.057 aller bestätigten Potenzialflächen Wohnbauflächenpotenziale. Gewerbliche Potenzialflächen machen etwa 17 % bzw. 1.025 aller bestätigten Potenzialflächen aus und die übrigen 18 % (1.114) entfallen auf sonstige Flächen (u. a. Dorfgebiete und gemischt genutzte Gebiete) (vgl. Tabelle 7).

**Tabelle 7: Übersicht der Potenzialflächenerhebung nach Anzahl**

Potenzialflächen	insgesamt	davon					
		Wohnbauflächen		Gewerbebauflächen		Sonstige Bauflächen	
		Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %
<b>überprüfte Flächen</b>	<b>10.560</b>	<b>6.780</b>	<b>64%</b>	<b>1.647</b>	<b>16%</b>	<b>2.133</b>	<b>20%</b>
bestätigt als Potenzialflächen	6.196	4.057	65%	1.025	17%	1.114	18%
nicht als Potenzial bewertet	3.256	2.027	62%	421	13%	808	25%
unklar bzw. nicht zuzuordnen	83	48	58%	14	17%	21	25%
ausstehend	1.025	648	63%	187	18%	190	19%

Quelle: Potenzialflächenerhebung Region Augsburg, eigene Auswertung

empirica

Bezogen auf die Gesamtfläche sind die Hälfte (50 %) der bestätigten Flächenpotenziale Wohnbauflächen und 38 % gewerbliche Potenzialflächen (vgl. Tabelle 8). Das hängt mit

den unterschiedlichen Größenstrukturen der Flächen zusammen. Gewerbliche Potenzialflächen sind zumeist sehr viel größer als Wohnbauflächen, unter denen viele reine Baulücken sind.

**Tabelle 8: Übersicht der Potenzialflächenerhebung in Hektar**

Potenzialflächen	insgesamt (ha)	davon					
		Wohnbauflächen		Gewerbebauflächen		Sonstige Bauflächen	
		abs. (ha)	in %	abs. (ha)	in %	abs. (ha)	in %
<b>überprüfte Flächen</b>	<b>3.052</b>	<b>1.527</b>	<b>50%</b>	<b>1.139</b>	<b>37%</b>	<b>386</b>	<b>13%</b>
bestätigt als Potenzialflächen	2.061	1.071	52%	790	38%	200	10%
nicht als Potenzial bewertet	703	327	47%	235	33%	141	20%
unklar bzw. nicht zuzuordnen	16	6	38%	6	39%	4	23%
ausstehend	272	123	45%	108	40%	41	15%

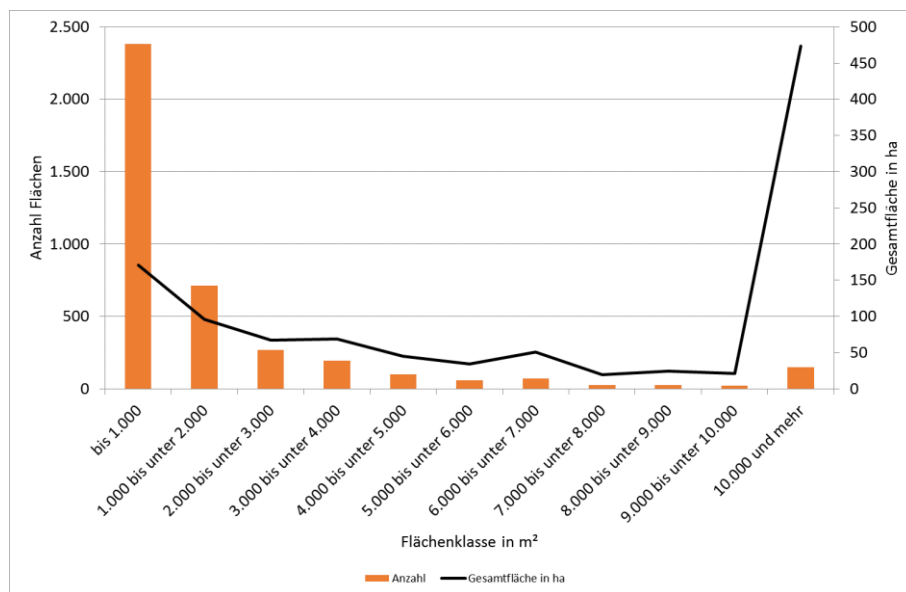
Quelle: Potenzialflächenerhebung Region Augsburg, eigene Auswertung

empirica

### Validierte Potenzialflächen nach Größenklassen

Bei den Wohnbauflächenpotenzialen handelt es sich überwiegend um kleine Flächen. Insgesamt 2.835 bzw. rund 60 % aller bestätigten Wohnbauflächenpotenziale haben eine Fläche bis zu 1.000 m<sup>2</sup>. Insgesamt entspricht dies einer Fläche von rund 170 ha bzw. ca. 16 % des gesamten Wohnbauflächenpotenzials. Große Wohnbauflächenpotenziale mit einer Fläche von 10.000 m<sup>2</sup> und mehr machen hingegen mengenmäßig rund 4 % aller bestätigten Wohnbauflächenpotenziale aus, allerdings entspricht dies einer Gesamtfläche von knapp rund 470 ha, was einem Anteil von etwa 44 % des gesamten Wohnbauflächenpotenzials ausmacht (vgl. Abbildung 19).

**Abbildung 19: Anzahl Wohnbauflächenpotenziale in der Region Augsburg nach Flächenklassen**

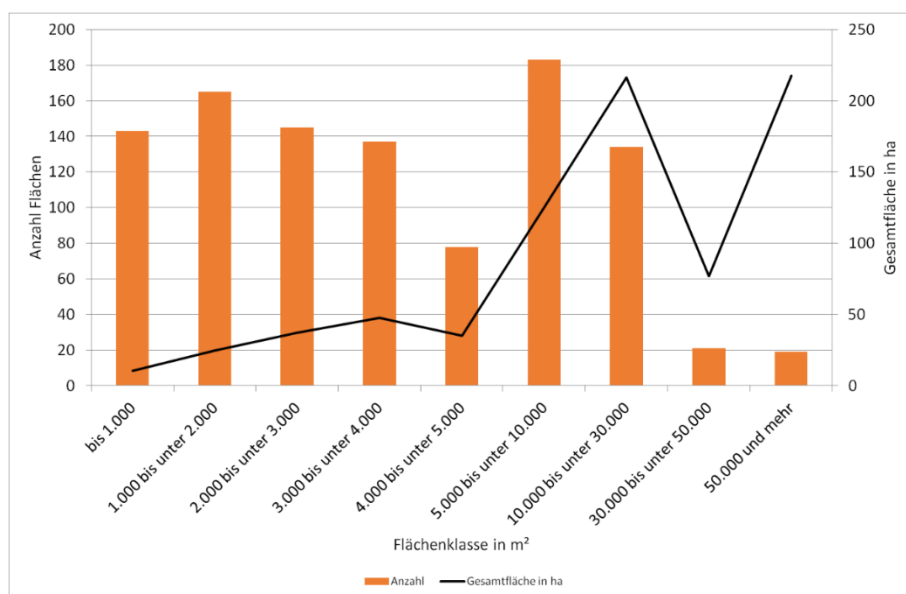


Quelle: Potenzialflächenerhebung Region Augsburg, eigene Auswertung

empirica

Die Größenstruktur der Gewerbeflächenpotenziale ist deutlich heterogener. Etwa 2 % aller bestätigten Gewerbeflächenpotenziale haben eine Fläche von 50.000 m<sup>2</sup> und mehr. Insgesamt machen diese 2 % allerdings etwa 217 ha der gewerblichen Potenzialflächen aus, was etwa 28 % der Gesamtfläche entspricht. Etwa 14 % aller Gewerbeflächenpotenziale bzw. 143 Flächen insgesamt haben eine Fläche unter 1.000 m<sup>2</sup>. Flächenmäßig macht dies allerdings nur etwa 10,5 ha aus, was einem Anteil an der Gesamtfläche von etwa 1 % entspricht.

**Abbildung 20: Anzahl Gewerbeflächenpotenziale in der Region Augsburg nach Flächenklassen**



### 5.1.1 Räumliche Verteilung

#### Wohnbauflächen und Gewerbeflächen

Die räumliche Verteilung der insgesamt 6.196 bestätigten Potenzialflächen mit einer Gesamtfläche von rund 2.061 ha ist heterogen.

Etwa die Hälfte (52 %) bzw. 1.070 ha der bestätigten Potenzialflächen liegen im Landkreis Augsburg. 658 ha bzw. 32 % der bestätigten Potenzialflächen entfallen auf die Stadt Augsburg und die übrigen 332 ha (16 %) auf den Landkreis Aichach-Friedberg (vgl. Tabelle 9).

Um die absoluten Flächenpotenziale einordnen zu können, werden sie in Relation zur Gesamtfläche aller Kommunen, zu denen eine Validierung vorliegt, gestellt, d. h. als Anteil an der Gesamtfläche aller validierten Kommunen berechnet. Demnach hat besonders die Stadt Augsburg einen hohen Anteil an Flächenpotenzialen in Relation zur Gesamtfläche der Stadt. Der Anteil der Potenzialflächen an der gesamten Fläche der Stadt liegt bei 4,5 % und damit deutlich über den Anteilen der beiden Landkreise Augsburg (1,2 %) und Aichach-Friedberg (0,7 %).

**Tabelle 9: Räumliche Verteilung der Potenzialflächen**

Kreis	insgesamt			davon					
	abs. (ha)	je 1.000 Einwohner	Anteil an Gesamtfläche	Wohnbauflächen			Gewerbebauflächen		
				abs. (ha)	je 1.000 Einwohner	Anteil an Gesamtfläche	abs. (ha)	je 1.000 Einwohner	Anteil an Gesamtfläche
Stadt Augsburg	658	2,2	4,5%	303	1,0	2,1%	355	1,2	2,4%
Landkreis Augsburg	1.070	4,9	1,2%	622	2,8	0,7%	317	1,4	0,4%
Landkreis Aichach-Friedberg	332	4,2	0,7%	146	1,8	0,3%	117	1,5	0,3%
<b>Insgesamt</b>	<b>2.061</b>	<b>3,5</b>	<b>1,4%</b>	<b>1.071</b>	<b>1,8</b>	<b>0,7%</b>	<b>790</b>	<b>1,3</b>	<b>0,5%</b>

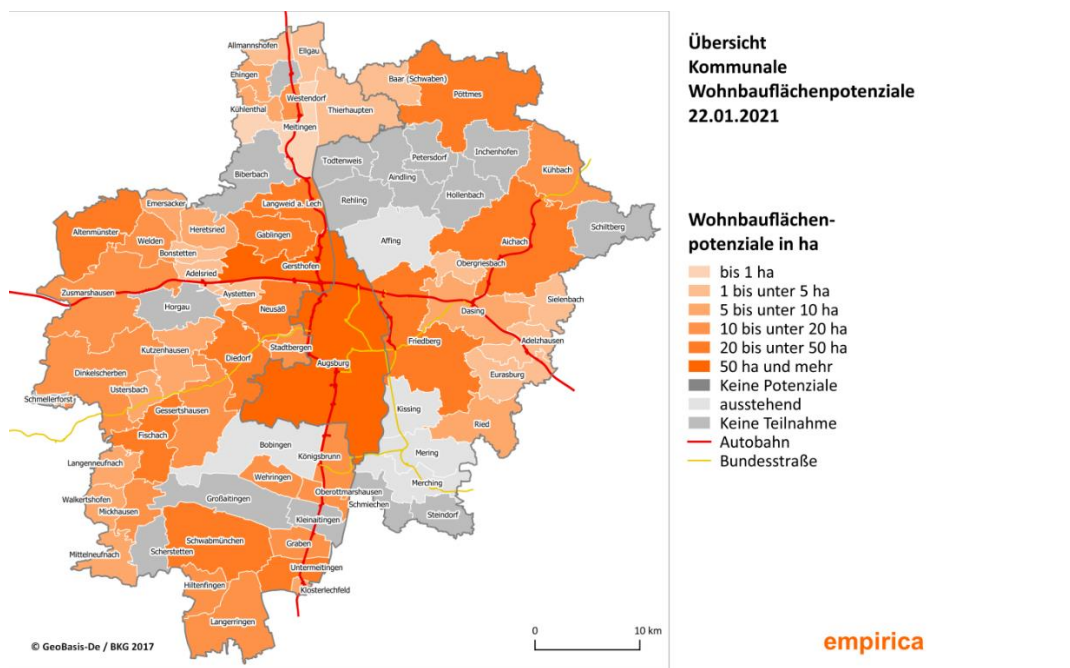
Quelle: Potenzialflächenerhebung Region Augsburg, eigene Auswertung

empirica

#### Wohnbauflächen

In Karte 6 wird erkennbar, dass besonders die Stadt Augsburg sowie die unmittelbar nördlich angrenzende Kommune Gersthofen absolut über die größten Wohnbauflächenpotenzial verfügen. In beiden Gebietskörperschaften liegt ein Gesamtflächenpotenzial von mehr als 50 ha vor. Zwischen 20 und bis unter 50 ha Wohnbauflächenpotenziale haben zudem die der Stadt Augsburg naheliegenden Kommunen, Neusäß, Gablingen, Diedorf und Friedberg. Auch die (flächenmäßig) größeren Kommunen Pöttmes, Altenmünster, Fischach, Schwabmünchen, Aichach und Langweid a. Lech, die sich tendenziell am Rand der Region Augsburg befinden, haben insgesamt ein großes Wohnbauflächenpotenzial von über 20 ha. Die Kommunen Adelsried, Allmannshofen, Ellgau, Obergriesbach, Sielenbach und Meitingen verfügen dagegen kaum über Potenzialflächen für Wohnnutzungen. Hier liegt das Gesamtpotenzial für Wohnbauflächen zwischen 0 und 2 ha.

**Karte 6: Kommunale Wohnbauflächenpotenziale<sup>12</sup>**



Quelle: Potenzialflächenerhebung Region Augsburg, eigene Auswertung

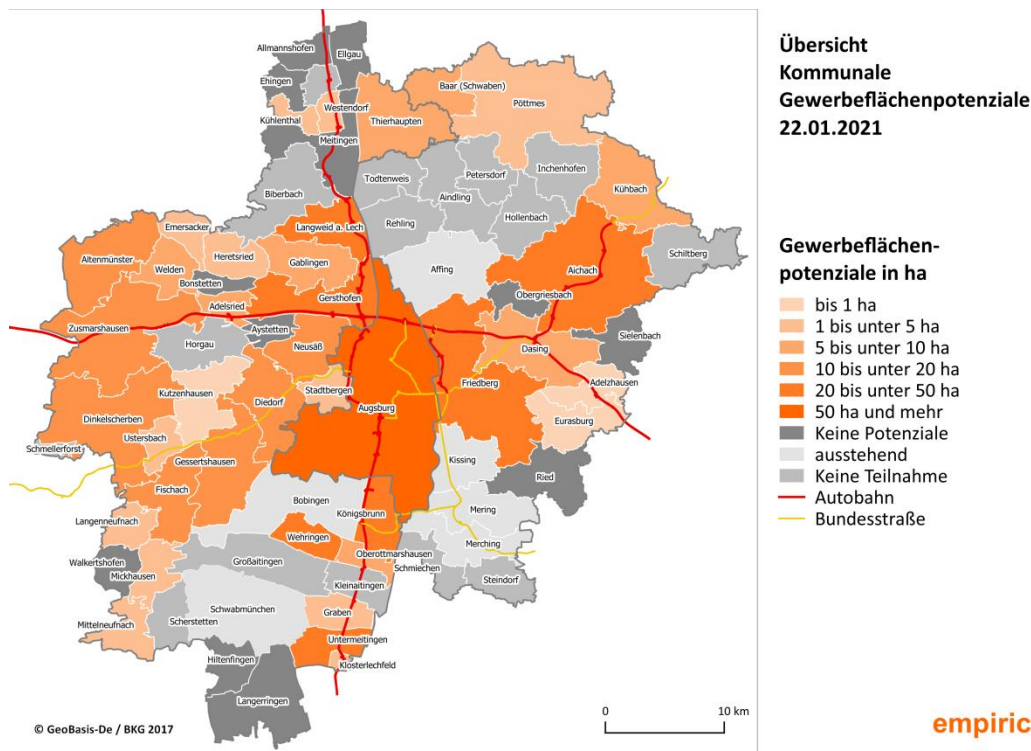
empirica

**Gewerbliche Bauflächen**

Auch bei den Gewerbeflächenpotenzialen kann die Stadt Augsburg auf das größte Flächenpotenzial zurückgreifen. (vgl. Karte 7). Weitere Kommunen mit einem hohen Gewerbeflächenpotenzial (20 bis unter 50 ha) haben zudem die Kommunen, Aichach, Friedberg, Gersthofen, Königsbrunn, Langweid a. Lech, Untermeitingen sowie Wehringen. Über sehr wenige Gewerbeflächenpotenziale verfügen die Kommunen Adelshausen, Eurasburg, und Kutzenhausen. In diesen Kommunen liegt das Gewerbeflächenpotenzial unter einem Hektar. In den Kommunen Allmannshofen, Aystetten, Bonstetten, Eisingen, Ellgau, Hiltenfingen, Langerringen, Meitingen, Obergriesbach, Ried, Sielenbach, Walkertshofen gibt es derzeit keine gewerblichen Potenzialflächen.

<sup>12</sup> Diese und folgende Karten sind zusätzlich größer und in höherer Auflösung im Anhang abgebildet

## Karte 7: Kommunale Gewerbeflächenpotenziale



Quelle: Potenzialflächenerhebung Region Augsburg, eigene Auswertung

empirica

### Flächenpotenziale in der kreisfreien Stadt Augsburg

Der überwiegende Teil der Flächenpotenziale (658 ha) in der Stadt Augsburg sind mit 355 ha bzw. 54 % Gewerbeflächenpotenziale. In Relation zur städtischen Gesamtfläche machen Gewerbeflächenpotenziale etwa 2,4 % der städtischen Fläche aus.

Wohnbauflächenpotenziale machen 46 % (303 ha) aller bestätigten Potenzialflächen aus, was einem Anteil von etwa 2,1 % der städtischen Fläche entspricht<sup>13</sup>.

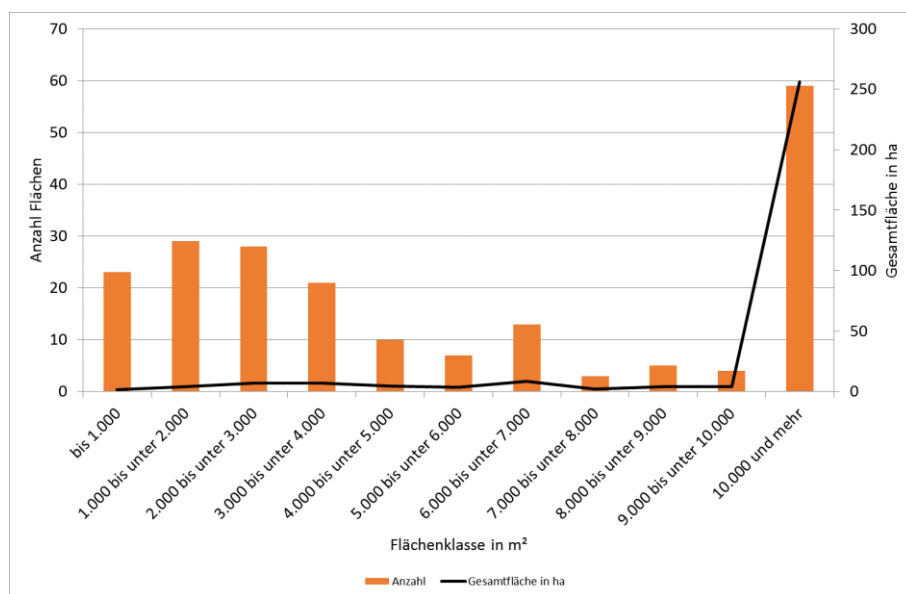
Der Stadtteil Lechhausen fällt durch besonders große zusammenhängende Gewerbeflächenpotenziale auf. Neben den großen Gewerbebauflächenpotenzialen in Lechhausen, gibt es weitere größere zusammenhängende Flächen in den Planungsräumen, Haunstetten, Oberhausen, Hammerschmiede und dem Universitätsviertel. Allerdings ist ein Teil der Gewerbebauflächenpotenziale (insbesondere in Hammerschmiede und dem Universitätsviertel) zusätzlich geplant bzw. nur perspektivisch als Potenzialfläche zu bewerten (Planungshorizont bis 2050), so dass diese Flächen nicht in Bilanzierung aufgenommen wurden.

In der Stadt Augsburg fällt auf, dass bei den Wohnbauflächenpotenzialen, neben den kleineren Potenzialen, auch viele Flächen mit über 10.000m<sup>2</sup> vorhanden sind. Dabei ist zu beachten, dass aufgrund der nicht parzellenscharfen Darstellungstiefe im STEK nur größere Potenzialflächen zur Verfügung gestellt wurden.



Bei den für die Studie zur Verfügung gestellten Wohnbauflächenpotenzialen machen die größeren Flächen einen bedeutenden Teil der gesamten Bauflächenpotenziale aus (vgl. Abbildung 21).

**Abbildung 21: Anzahl Wohnbauflächenpotenziale\* in der Stadt Augsburg nach Flächenklassen**



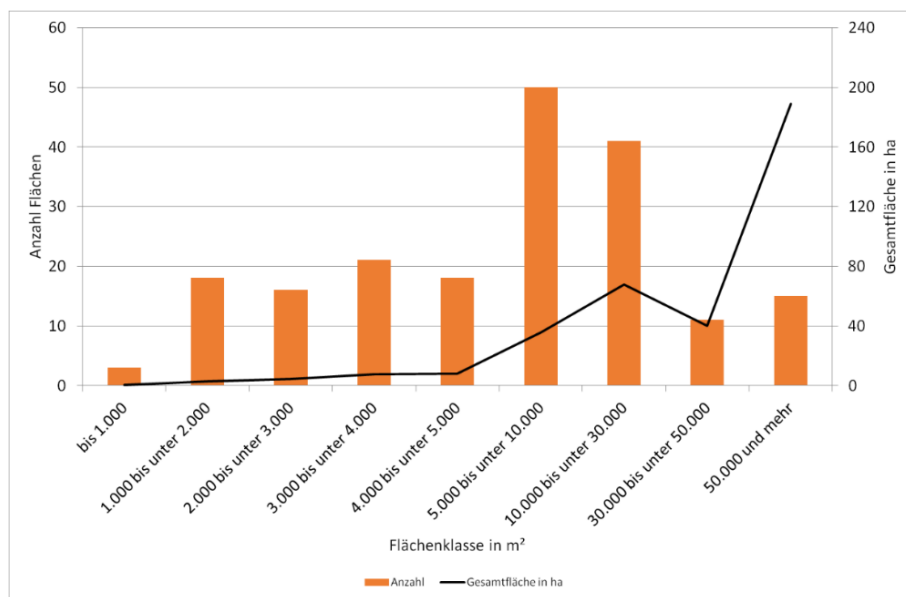
\* Wohnbauflächenpotenziale ohne Baulücken

Quelle: Potenzialflächenerhebung Region Augsburg, eigene Auswertung

**empirica**

Auch bei den Gewerbeflächenpotenzialen in der Stadt Augsburg machen die größeren Flächen zwischen 10.000m<sup>2</sup> und 50.000m<sup>2</sup> aber auch die über 50.000m<sup>2</sup> einen Großteil des gesamten Flächenpotenziales aus (vgl. Abbildung 22)

**Abbildung 22: Anzahl Gewerbeflächenpotenziale\* in der Stadt Augsburg nach Flächenklassen**



\* Dargestellt sind nur die unmittelbar verfügbaren Potenzialflächen ohne die zusätzlich geplanten bzw. perspektivischen Gewerbebauflächenpotenziale

Quelle: Potenzialflächenerhebung Region Augsburg, eigene Auswertung

empirica

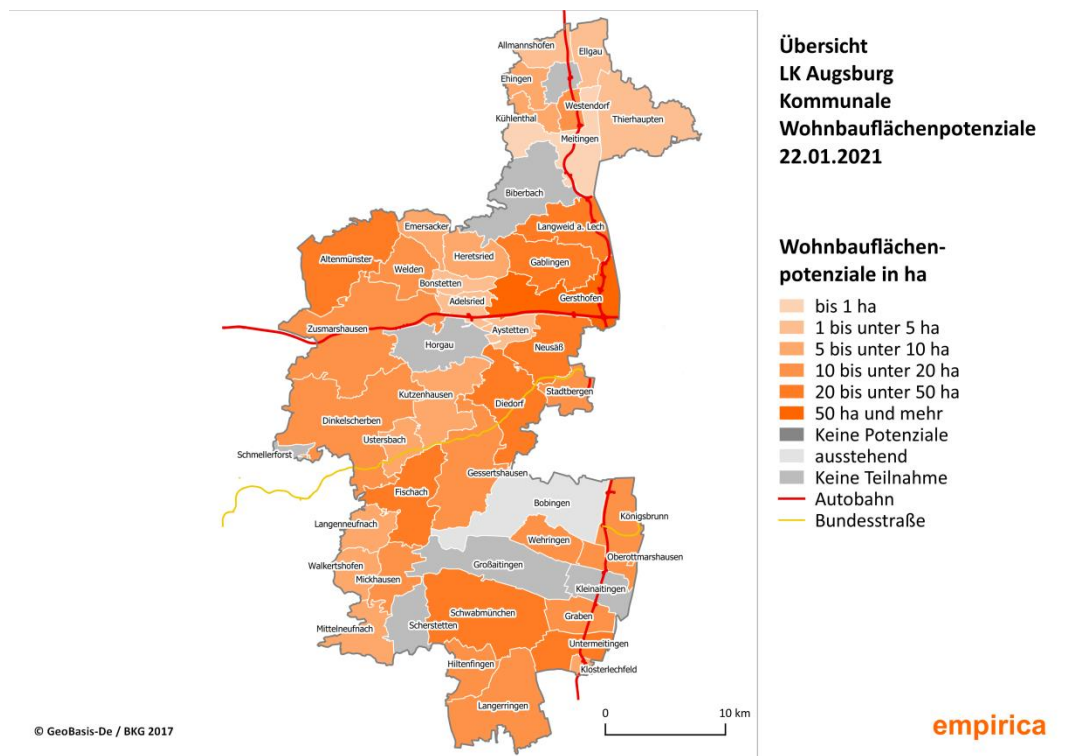
### Flächenpotenziale im Landkreis Augsburg

Der Landkreis Augsburg verfügt nach den validierten Erhebungen über 1.007 ha Potenzialflächen. In Relation zur Fläche des Landkreises macht dies einen Anteil von etwa 1,0 % aus.

Der Anteil der Wohnbauflächenpotenziale an allen Potenzialflächen liegt bei 58 %. Die entspricht einer Gesamtfläche von 622 ha bzw. 0,6 % der gesamten Fläche des Landkreises. Gewerbeflächenpotenziale machen mit 30 % bzw. 317 ha der gesamten Flächenpotenziale etwa 0,3 % der Landkreisfläche aus. Die übrigen 12 % entfallen auf sonstige Flächenpotenziale.

Wohnbauflächenpotenziale im Landkreis Augsburg sind überwiegend kleine Flächen bis zu 1.000 m<sup>2</sup> Fläche. Insgesamt 1.914 bzw. etwa 61 % der 3.136 identifizierten Wohnbauflächenpotenziale haben eine Fläche bis zu 1.000 m<sup>2</sup>. Bezogen auf das gesamte Wohnbauflächenpotenzial entspricht dies einem Anteil von 22 %. Rund 3 % aller Flächen sind groß und zusammenhängend mit 10.000 m<sup>2</sup> und mehr. Flächenanteilig entspricht dies einem Anteil von 28 % aller Wohnbauflächen (vgl. Abbildung 23)

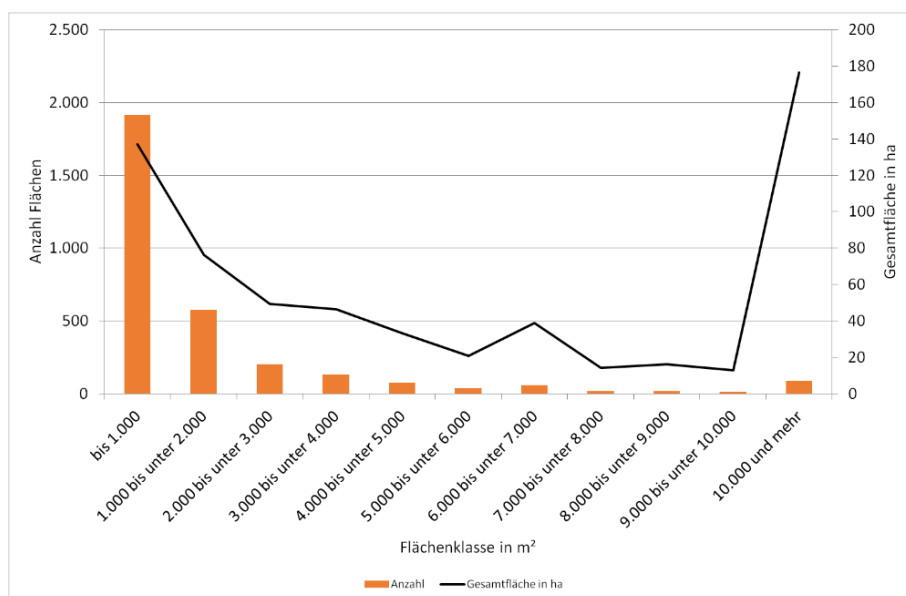
**Karte 8: Kommunale Wohnbauflächenpotenziale im Landkreis Augsburg**



Quelle: Potenzialflächenerhebung Region Augsburg, eigene Auswertung

empirica

**Abbildung 23: Anzahl Wohnbauflächenpotenziale im Landkreis Augsburg nach Flächenklassen**

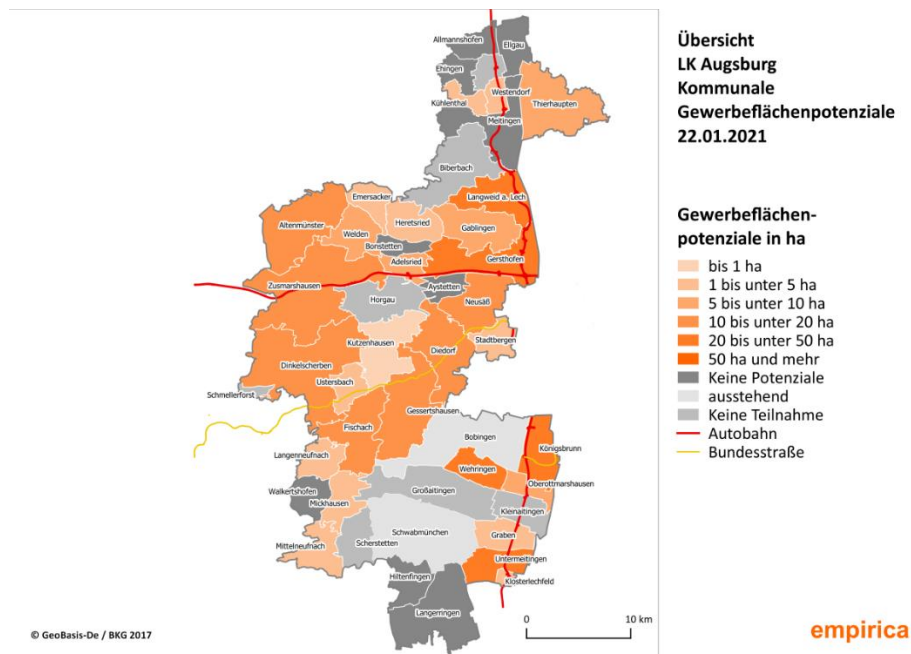


Quelle: Potenzialflächenerhebung Region Augsburg, eigene Auswertung

empirica

Kleine Flächen machen auch bei den gewerblichen Potenzialflächen den größten Anteil. Insgesamt 114 bzw. 18 % der 637 Gewerbeflächenpotenziale sind unter 1.000 m<sup>2</sup> groß. Gewerbeflächenpotenziale mit 50.000 m<sup>2</sup> und mehr entsprechen einen Anteil von etwa 0,5 % bzw. 7 % der gesamten gewerblichen Potenzialfläche (vgl. Abbildung 24).

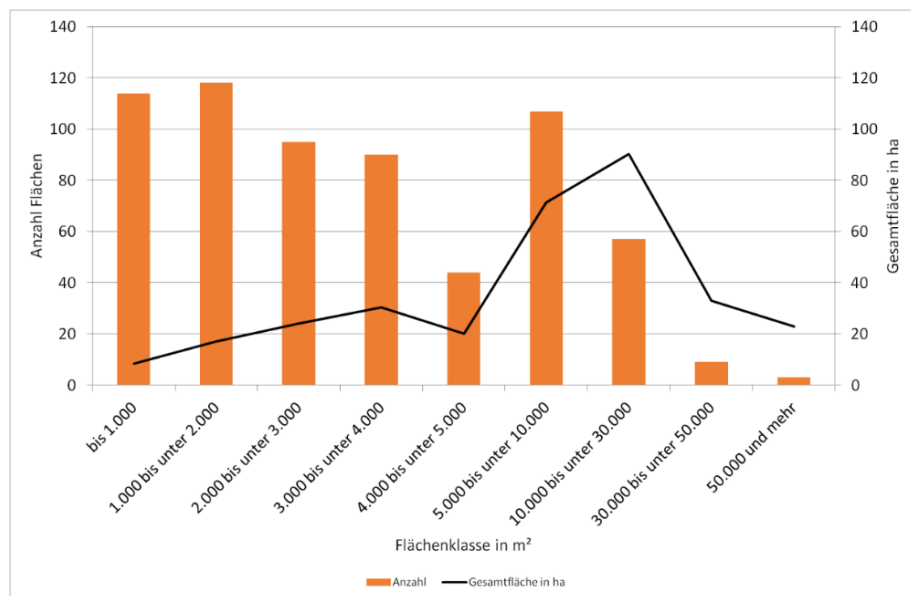
**Karte 9: Kommunale Gewerbeflächenpotenziale im Landkreis Augsburg**



Quelle: Potenzialflächenerhebung Region Augsburg, eigene Auswertung

empirica

**Abbildung 24: Anzahl Gewerbeflächenpotenziale im Landkreis Augsburg nach Flächenklassen**



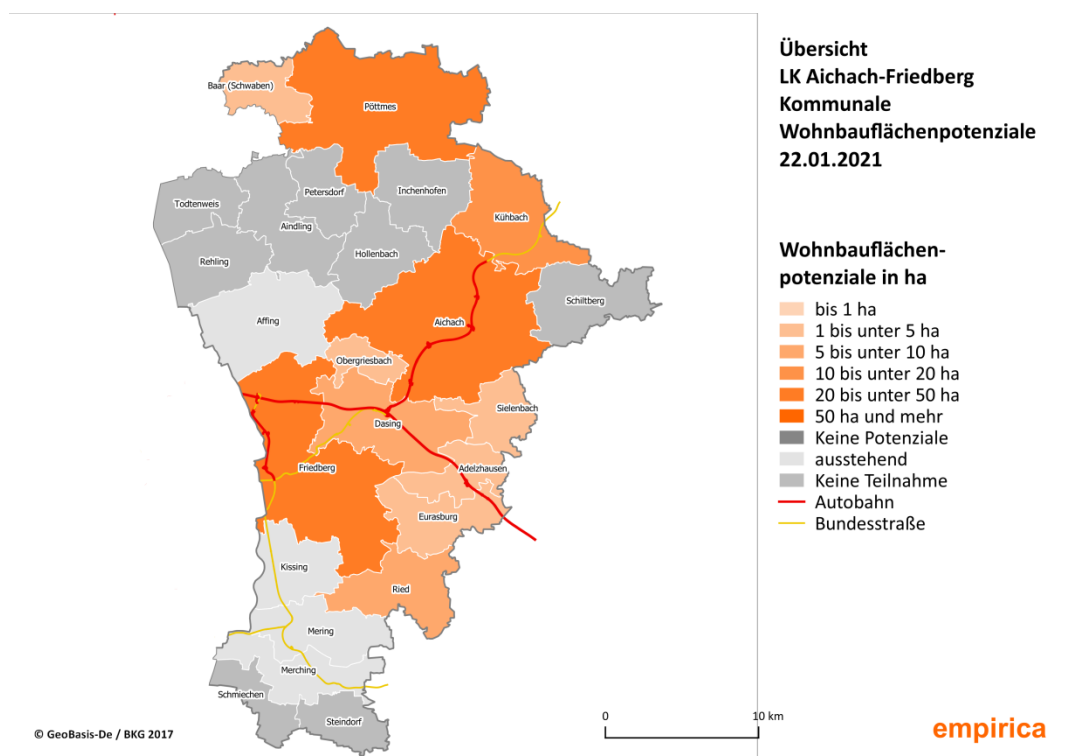
Quelle: Potenzialflächenerhebung Region Augsburg, eigene Auswertung

empirica

## Flächenpotenziale im Landkreis Aichach-Friedberg

Der Landkreis Aichach-Friedberg hat im gesamtregionalen Vergleich sowohl absolut als auch in Relation zur Gesamtfläche des Landkreises die geringste Anzahl von Potenzialflächen. Der Landkreis verfügt über 332 ha bestätigter Potenzialflächen, was einem Anteil von 0,4 % an der gesamten Kreisfläche entspricht. Mit 146 ha (44 %) überwiegen die Wohnbauflächenpotenziale, 117 ha (35 %) sind gewerbliche Flächenpotenziale. Bezogen auf die gesamte Fläche des Landkreises ergibt sich jeweils ein Anteil von etwa 0,2 % Wohnbau- bzw. Gewerbeflächenpotenziale an der gesamten Kreisfläche. Die übrigen 21 % entfallen auf sonstige Flächen.

**Karte 10: Kommunale Wohnbauflächenpotenziale im Landkreis Aichach-Friedberg**

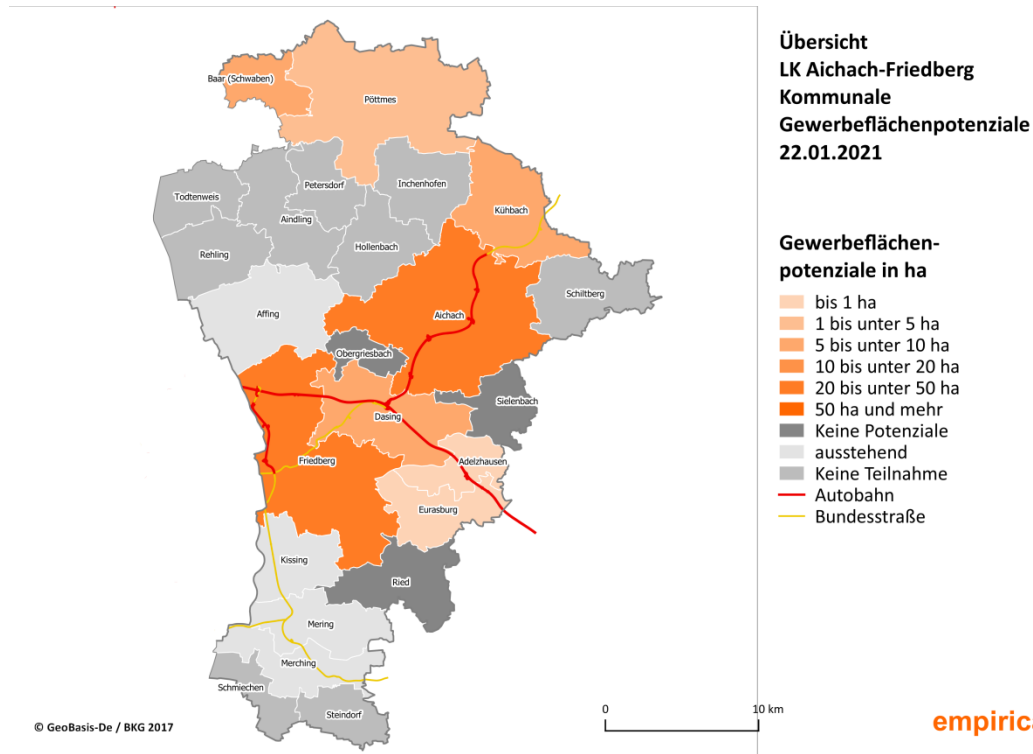


Quelle: Potenzialflächenenerhebung Region Augsburg, eigene Auswertung

**empirica**

Wie auch im Landkreis Augsburg machen im Landkreis Aichach-Friedberg kleine Flächen bis zu 1.000 m<sup>2</sup> den größten Teil der Wohnbauflächenpotenziale aus. 448 bzw. 62 % der insgesamt 719 Wohnbauflächenpotenziale haben eine Fläche unter 1.000 m<sup>2</sup>. Sie machen einen Anteil von 22 % des gesamten Flächenpotenzials aus. 2,5 % sind größere Wohnbauflächenpotenziale (> 10.000 m<sup>2</sup>) auf die 28 % des gesamten Flächenpotenzials entfällt (vgl. Abbildung 25).

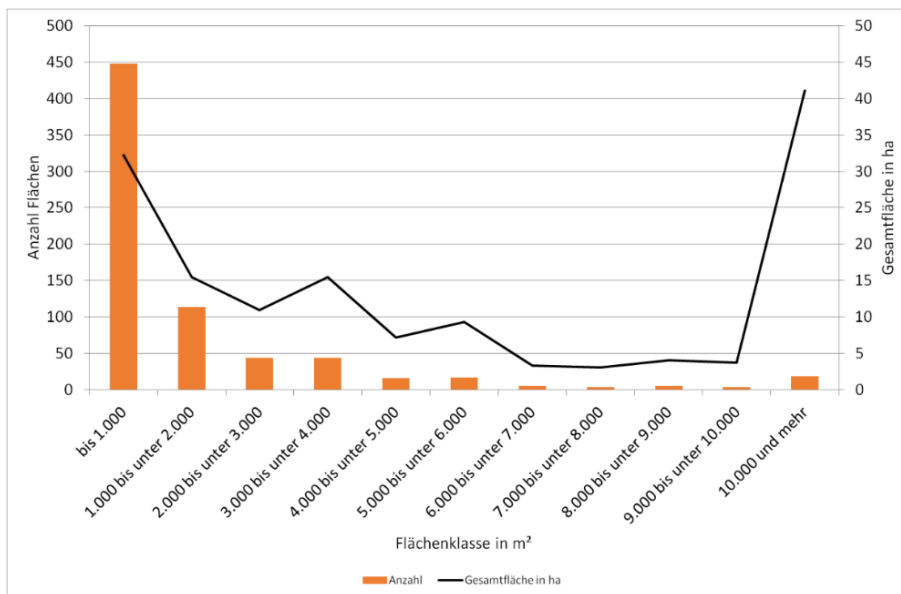
**Karte 11: Kommunale Gewerbeflächenpotenziale im Landkreis Aichach-Friedberg**



Quelle: Potenzialflächenerhebung Region Augsburg, eigene Auswertung

empirica

**Abbildung 25: Anzahl Wohnbauflächenpotenziale im Landkreis Aichach-Friedberg nach Flächenklassen**

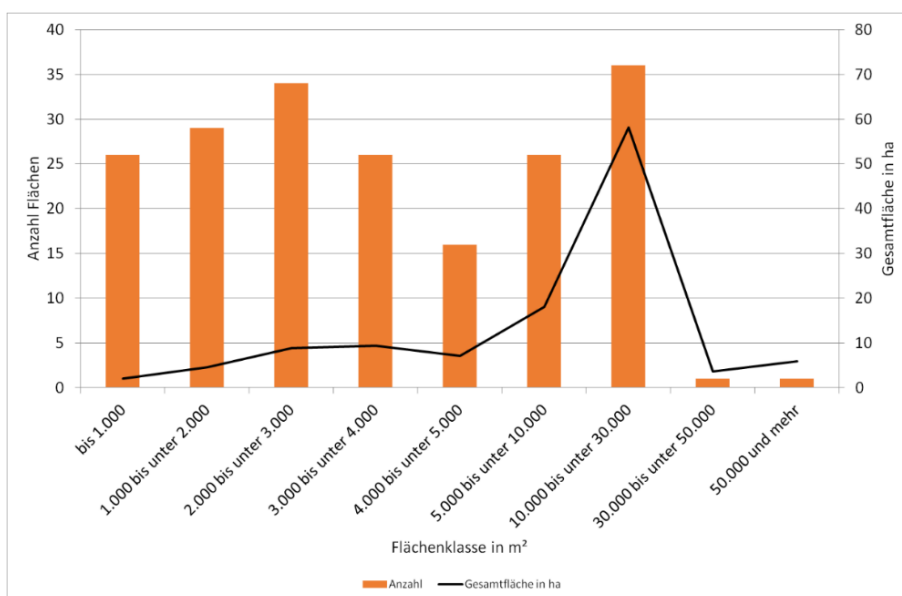


Quelle: Potenzialflächenerhebung Region Augsburg, eigene Auswertung

empirica

Etwa 5 % der gewerblichen Potenzialflächen im Landkreis Aichach-Friedberg sind größer als 50.000 m<sup>2</sup>. Nur 2 % aller gewerblichen Potenzialflächen haben eine Größe von unter 1.500 m<sup>2</sup>. Auffallend hoch ist zudem der Anteil der Flächen zwischen 2.000 und 3.000 m<sup>2</sup>. Insgesamt 34 Flächen bzw. rund 17 % aller Gewerbeflächenpotenziale haben eine Fläche zwischen 2.000 und 3.000 m<sup>2</sup> (vgl. Abbildung 26).

**Abbildung 26: Anzahl Gewerbeflächenpotenziale im Landkreis Aichach-Friedberg nach Flächenklassen**



Quelle: Potenzialflächenerhebung Region Augsburg, eigene Auswertung

empirica

### 5.1.2 Kleinere Potenzialflächen: Baulücken und Flächen im „Innenbereich“

Allein aus der Lage oder der Größe der Fläche kann nicht auf eine Innenbereichslage geschlossen werden. Für die Abgrenzung des Innenbereichs vom Außenbereich kommt es darauf an, ob die Flächen zum einen selbst Bestandteil eines Bebauungszusammenhangs bilden und zum anderen, ob dieser Bebauungszusammenhang die Qualität eines Ortsteils hat. Diese Erläuterung verdeutlicht, dass die Beurteilung, ob ein Grundstück dem Innenbereich zuzurechnen ist, nur aufgrund des konkreten Sachverhaltes erfolgen kann. Das Beispiel von Altenmünster steht stellvertretend für die Mehrzahl der Städte und Gemeinden in der Region Augsburg A<sup>3</sup>. Deutlich wird anhand der Karte, dass eine Vielzahl von Grundstücken und ein großer Anteil aller Flächenpotenziale vermutlich im Innenbereich liegen. Grenzt man den Innenbereich nur über die Flächengröße ab, ergibt sich folgendes Bild:

Rein mengenmäßig machen kleine Flächen bis zu 1.000 m<sup>2</sup> das Gros aller Wohnbaupotenzialflächen aus. Insgesamt 2.385 bzw. 59 % aller bestätigten Wohnbauflächenpotenziale haben eine Fläche bis zu 1.000 m<sup>2</sup>. Dies entspricht einer Gesamtfläche von rund 171 ha. Kleine Wohnbauflächenpotenziale machen etwa 16 % der gesamten 1.071ha Wohnbauflächenpotenziale aus. Nimmt man noch die Flächen bis unter 2.000 m<sup>2</sup>, machen die kleineren Flächen insgesamt 25 % des gesamten Flächenpotenzials aus.

Bei den Gewerbeflächenpotenzialen haben kleine Flächen bis 1000 m<sup>2</sup> einen Anteil von etwa 14 % aller Potenzialflächen, was einer Gesamtfläche von etwa 10 ha entspricht. Flächenanteilig machen kleine Gewerbeflächenpotenziale aber etwa 1 % aller Gewerbeflächenpotenziale aus.

### 5.1.3 Große gewerbliche Potenzialstandorte

Große Gewerbeflächenpotenziale mit einer Fläche von 5 ha und mehr gibt es vor allem in der Stadt Augsburg. Von insgesamt 19 Flächen mit einer Mindestgröße von 5 ha und mehr liegen 15 in der Stadt Augsburg. Die übrigen vier großen Gewerbeflächenpotenziale liegen mehrheitlich im Landkreis Augsburg (3 von 4: Oberottmarshausen, Wehringen, Langweid a. Lech). Eine Fläche befindet sich im Landkreis Aichach-Friedberg (Stadt Aichach).

Bei Betrachtung von Potenzialflächen mit 10 ha und mehr reduziert sich die Anzahl auf fünf Flächen, davon liegen vier in der Stadt Augsburg und eine weitere in der Gemeinde Wehringen.

Ansatzpunkte für die interkommunale Entwicklung eines größeren Gewerbegebietes könnten sich nach der Analyse in den Gemeinden

- Wehringen (Auwald) und Bonstetten (Industriepark),
- Gersthofen-Hirblingen/Neusäß-Täfertingen,
- Augsburg (OT Hochzoll)/Friedberg (Meringerstr.),
- Dasing (An der Ziegelei)/ Aichach (Carl.v.Lindestr.),
- Langerringen/Schwabmünchen (Rückmeldung zu Gewerbe aus Schwabmünchen steht aus),
- Graben/ Kleinaitingen (allerdings keine Freigabe des FNP in Kleinaitingen)

ergeben.

### 5.1.4 Verfügbarkeit und Aktivierbarkeit

Die quantitativen Potenzialflächen lassen noch keine Aussagen für ihre zeitliche Verfügbarkeit und über die Aktivierbarkeit der Flächen zu. Während die Verfügbarkeit auf die technische Nutzbarkeit abzielt, geht es bei der Aktivierbarkeit um die Fragestellung, ob Aktivierungshemmnisse vorliegen, z. B. weil die Flächen vom Eigentümer nicht angeboten werden oder die Erschließung aufwändig ist.

#### Verfügbarkeit von Potenzialflächen

Die Bewertung der Verfügbarkeit von Potenzialflächen kann nur durch Zuarbeit der jeweiligen Kommune erfolgen. Nur die wenigsten Kommunen waren aufgrund der ausgelasteten Ressourcen in den Bau- und Stadtplanungsabteilungen in der Lage, eine entsprechende Einschätzung vorzunehmen. Einen Überblick über die Kriterien der Verfügbarkeit einer nicht repräsentativen Auswahl an Potenzialflächen gibt Tabelle 10. Demnach sind rund 40 % der Wohnbauflächenpotenziale und 20 % der gewerblichen Potenzialflächen kurzfristig verfügbar.



Kriterien der der Verfügbarkeit sind:

- Kurzfristig Baureife (bestehendes Baurecht nach § 34 BauGB oder festgesetzter B-Plan) und vollständig erschlossene Flächen.
- Mittelfristig Nicht baureife Flächen, deren Entwicklung aktiv (durch ein B-Plan-verfahren und/oder durch die Ertüchtigung der Fläche) betrieben wird.
- Langfristig Nicht baureife Flächen, die einer Aktivierung durch die Schaffung von Planungsrecht und/oder durch Erschließungsmaßnahmen bedürfen.

Unabhängig von den konkreten Anteilen entspricht dieses Ergebnis den Analysen und Expertengesprächen, wonach die Wohnbauflächenpotenziale vielfach Baulücken sind, die erschlossen sind und für die Baurecht besteht, und viele gewerbliche Bauflächenpotenziale noch nicht erschlossen sind.

**Tabelle 10: Verfügbarkeit der Potenzialflächen**

Nutzungsart	Art der Erschließung	Art des Planungsrechts						insgesamt
		B-Plan, §34/§35 BauGB,		FNP		Keine Angabe		
		abs. (ha)	in %	abs. (ha)	in %	abs. (ha)	in %	
Wohnbaufläche	vollständig erschlossen	71	96%	0	0%	3	4%	74
	nicht vollständig erschlossen	48	45%	53	50%	6	5%	107
	teilweise erschlossen	0	-	0	-	0	-	0
	keine Angabe	31	8%	2	1%	339	91%	372
Gewerbebaufläche	vollständig erschlossen	18	94%	1	6%	0	0%	20
	nicht vollständig erschlossen	39	59%	27	40%	1	1%	67
	teilweise erschlossen	0	-	0	-	0	-	0
	keine Angabe	12	2%	0	0%	485	98%	497

Quelle: Potenzialflächenerhebung Region Augsburg, eigene Auswertung

empirica

### Aktivierbarkeit von Potenzialflächen

Für die Aktivierbarkeit von Potenzialflächen liegen wie für die Verfügbarkeit auch keine quantifizierbaren Ergebnisse vor. Aus den Expertengesprächen ist jedoch deutlich geworden, dass die Aktivierbarkeit noch vorhandener Potenzialflächen insbesondere durch folgende Faktoren in erheblichem Ausmaß eingeschränkt ist:

- Der überwiegende Teil der Potenzialflächen ist vermutlich im Privateigentum. Gerade bei den Baulücken und landwirtschaftlichen Nutzflächen besteht häufig nur geringes Verkaufsinteresse bei den Eigentümern.
- Die Erschließung und Grundstücksherrichtung von Potenzialflächen sind aufgrund der Bodenbeschaffenheit o.Ä. aufwändig und häufig mit hohen Kosten verbunden.
- Fehlende Ausgleichsflächen erschweren die Entwicklung neuer Bauflächen.
- Darüber hinaus treffen vor allem die in Tabelle 6 genannten Gründe zu, warum eine im Rahmen der GIS-Analyse ermittelte Potenzialfläche von den Kommunen nicht als solche bewertet wird. Dazu zählen vor allem ökologische Hemmnisse, ungünstige topografische Situation, anderweitige Nutzungsansprüche oder benachbarte sensible Nutzung.

## 5.2 Flächenbilanzierung

### Hochrechnung der Potenzialflächen auf die Gesamtregion

Nicht alle Kommunen haben sich an der Validierung der Potenzialflächen beteiligt und von einigen lagen bis zur Berichterstellung keine validierten Flächen vor (vgl. Karte 5). Um auch für diese Kommunen und damit auch für die gesamte Region Augsburg Aussagen treffen zu können, wurden die Potenzialfläche hochgerechnet. Die Annahmen zur Hochrechnung der Potenzialflächen in den Kommunen ohne Angaben orientieren sich hierbei an den bereits validierten Potenzialflächen der übrigen Kommunen. Als Schätzgröße wurde hierzu der durchschnittliche Anteil der validierten Potenzialflächen an der Gesamtfläche der jeweiligen Kommune herangezogen. Dieser beträgt für Wohnbauflächenpotenziale im Durchschnitt etwa 0,5 % der gesamten kommunalen Fläche. Für Gewerbeflächenpotenziale liegt der Anteil etwas niedriger bei 0,4 % an der gesamten Fläche. Um die Potenziale nicht zu überschätzen, wurde lediglich der halbe Durchschnittswert herangezogen und mit der Gesamtfläche der Kommune (ohne Angaben) multipliziert. Das Ergebnis der Hochrechnung zeigt Tabelle 11. Demnach haben die Kommunen ohne Angabe etwa 140 ha Wohnbauflächenpotenziale. Das gesamte Wohnbauflächenpotenzial beträgt in der Region Augsburg somit 1.210. Für Gewerbeflächenpotenziale wurden für Kommunen ohne Angaben rund 103 ha Potenzialflächen hochgerechnet. Das gesamte Gewerbeflächenpotenzial in der Region Augsburg liegt demnach bei 893 ha.

**Tabelle 11: Hochrechnung der Potenzialflächen**

Potenzialflächen	davon			
	Wohnbauflächen		Gewerbebauflächen	
	abs. (ha)	in % der Gesamtfläche	abs. (ha)	in % der Gesamtfläche
<b>Potenzialflächen validiert</b>	<b>1.071</b>	<b>0,5%</b>	<b>790</b>	<b>0,4%</b>
Hochrechnung (Kommunen ohne Angabe)	140		103	
<b>Potenzialflächen hochgerechnet</b>	<b>1.210</b>		<b>893</b>	

Quelle: Potenzialflächenerhebung Region Augsburg, eigene Berechnung

empirica

### Quantitative Flächenbilanzierung

Die Aussagen aus den Interviews zur Fragestellung der Flächenknappheiten sind widersprüchlich. Einerseits wird darauf verwiesen, dass in der Summe hinreichend Flächenpotenziale verfügbar seien. Dem steht allerdings die Empirie entgegen, dass bei der Entwicklung neuer Wohngebäude insbesondere im Segment der Eigenheime die angebotenen Grundstücke mehrfach überzeichnet sind und für Wohnungsbaugrundstücke das 2 bis 3-fache des Bodenrichtwertes bezahlt wird. Gleichzeitig haben viele Kommunen der Region Vorbehalte gegen eine zu starke Transparenz bei der Darstellung von Flächenpotenzialen insbesondere mit Blick auf die Einzelgrundstücke. Hintergrund ist, dass diese Transparenz Begehrlichkeiten bei Projektentwicklern und Investoren weckt, die durch die Kommune nur schwer zu steuern sind bzw. die Steuerung erhebliche Ressourcen bindet. Das hohe

Interesse der Marktteilnehmer an (noch) vorhandenen Potenzialflächen ist wiederum Ausdruck von Knappheiten an baureifen Flächen.

Ein vergleichbares Argument von kommunaler Seite ist, dass transparente Darstellung von Flächenpotenzialen, sei es auf der Ebene der Einzelgrundstücke oder auch von größeren beispielsweise landwirtschaftlich genutzten Flächen, die Preiserwartungen von Grundstückseigentümern steigen lässt. Um diesem Umstand Rechnung zu tragen, ist die Erstellung eines, nach Möglichkeit standardisierten, Kaufpreisberechnungsschemas anzudenken, um nach Abzug aller Kosten eine wirtschaftliche Umsetzung (mit einer schwarzen Null) sicherstellen zu können. Dies dient der Transparenz und Glaubwürdigkeit der Kaufpreisbildung gegenüber den Eigentümern.

Die beschriebenen Erwartungen von Grundstückseigentümern beruhen auf gegenwärtigen Erfahrungen, die sie in Zukunft fortschreiben. Und die gegenwärtige Erfahrung von Grundstückseigentümern sind Knappheiten und damit verbundene Preissteigerungen und künftige Preissteigerungserwartungen. Auch diese Erwartungen der Grundstückseigentümer zeugen von erheblichen Knappheiten auf der Angebotsseite. Die Erwartungen lassen sich nicht ohne, sondern nur mit Transparenz auf der Angebotsseite brechen.<sup>14</sup> Auf dieses Beispiel bezogen wird in den Expertengespräche häufig die Redensart der „Bauernschläue“ beschrieben. Um Preiserwartungen zu brechen, bedarf es der glaubhaften (öffentlichen) Darstellung, dass hinreichend Flächenpotenziale in der Region verfügbar sind. Zur Befriedigung der Nachfrage ist die Kommune oder die Region nicht auf das Grundstück eines einzelnen Eigentümers angewiesen. Voraussetzung dafür ist die planerische Festlegung von Flächenpotenzialen (nicht die Entwicklung), die über den konkreten Bedarf hinausgeht. Denn bei Darstellungen von 1:1-Relationen bedarf es noch immer jedes einzelnen Grundstücks zur Befriedigung der Flächennachfrage.

Auch im gewerblichen Bereich sind die Aussagen nicht eindeutig. Einerseits besteht die Einschätzung, dass jeder Nachfrage in der Größenordnung von 10.000 m<sup>2</sup> bis 20.000 m<sup>2</sup> ein Angebot unterbreitet werden kann, andererseits werden vorhandene Flächenpotenziale durch die Kommune teils gar nicht mehr aktiv vermarktet. Teilweise erfolgt durch die Kommunen ein „Rosinenpicken“, indem nur die Nachfrage bedient wird, die den eigenen Anforderungen mit Blick auf Anzahl an Arbeitskräften, Flächeneffizienz, Wirtschaftsstruktur etc. entspricht.

Vergleichbar argumentieren private Akteure der Immobilienwirtschaft, die einen Mangel an geeigneten gewerblichen Grundstücken für flächenintensive Nutzungen beklagen. Die Nachfrage aus dem Logistikbereich ist sehr groß. Dem stehen kaum geeignete Flächen gegenüber. Allerdings ergeben sich die größten Widerstände mit Blick auf die damit verbundenen Arbeitsplätze nicht primär auf Seiten der Politik, sondern häufig scheitern Projekte am Widerstand der Bürger.

Einhelliger Meinung sind die Akteure in zwei Punkten. Es bestehen keine Defizite an Potenzialflächen für Büroprojektentwicklungen, während es an größeren, zusammenhängenden gewerblichen Potenzialflächen für eine mögliche Großansiedlung in der Region Augsburg A<sup>3</sup> mangelt. Letzteres wird durch die Analyseergebnisse zu den Potenzialflächen bestätigt.

---

<sup>14</sup> Die Preissteigerungserwartungen können auch durch einen wirtschaftlichen Abschwung mit entsprechenden negativen Auswirkungen auf die Flächennachfrage negativ beeinflusst werden.

Bei Gegenüberstellung von hochgerechneten Flächenpotenzialen und ermittelten Flächenbedarfen bis 2040 (vgl. Kapitel4) ergibt sich folgendes Bild:

- Bei den Wohnbauflächen liegen die planerischen Potenziale leicht über dem ermittelten Bedarf.
- Bei den gewerblichen Bauflächen reichen die ermittelten Potenziale in Höhe von knapp 900 ha aus, um den Bedarf zu befriedigen.

**Tabelle 12: Quantitative Flächenbilanzierung bis 2040 – brutto in ha**

	Wohnbauflächen in ha	Gewerbliche Bauflächen in ha
Hochgerechnete Flächenpotenziale*	1.210	893
Flächenbedarfe bis 2040	1.152	700
Saldo	54	193

\* Die Notwendigkeit der Schaffung von Ausgleichsflächen für den Eingriff in Natur und Landschaft im Rahmen der jeweiligen Entwicklungen wurde hier rechnerisch nicht berücksichtigt, d. h. diese Flächenbedarfe sind von den Potenzialflächen nicht in Abzug gebracht worden.

Quelle: Potenzialflächenerhebung Region Augsburg, eigene Berechnung

**empirica**

In der Bilanzierung reichen die planerischen Flächenpotenziale aus, um dem Flächenbedarf bis 2040 sowohl an Wohnbauflächen als auch an gewerblichen Bauflächen zu decken. Unter Berücksichtigung der beschriebenen Verfügbarkeit und Aktivierungshemmnisse ergibt folgende Relativierung:

- Die vorhandenen Flächenbilanzierung zeigt, dass es insbesondere bei den Wohnbauflächen kaum Flexibilitätsreserven auf der Angebotsseite gibt.
- Kurzfristig besteht sowohl bei den Wohnbauflächen als auch bei den gewerblichen Bauflächen ein Defizit an verfügbaren Flächen.
- Größere zusammenhängende gewerbliche Potenzialflächen mit 25 ha und mehr gibt es lediglich in der Stadt Augsburg.
- Die Aktivierbarkeit vieler Flächen ist erheblich eingeschränkt. Das gilt vor allem für die Wohnbauflächen und hier insbesondere für die Baulücken im Innenbereich.
- Es gibt kaum eine Bodenvorratspolitik der Städte und Gemeinden in der Region, die eine Steuerung ermöglichen würden. Nur wenige Flächen befinden sich im Eigentum der Städte und Gemeinden.
- Keine Engpässe gibt es bei Flächen im Bürosektor.

## 6. Handlungsbedarfe und strategische Ziele

### 6.1 Übergeordnete Rahmenbedingungen

Die wesentlichen Ziele ergeben sich aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern und dem Regionalplan der Region Augsburg (Region 9). Im Landesentwicklungsprogramm sind hierzu unter anderem folgende Aspekte der räumlichen Entwicklung aufgeführt<sup>15</sup>:

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen/zu erhalten und die Stärken und Potenziale weiter zu entwickeln. Hierfür sollen die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen/erhalten werden. Dabei sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden.
- Es sollen raumstrukturelle Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume geschaffen werden. Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen (einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen) soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. Zudem sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.
  - Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.
  - Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
  - In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen
- Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.
  - Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

---

<sup>15</sup> Aus „Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) – nichtamtliche Lesefassung“, Stand 2020“, Abgerufen Dezember 2020 von <https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/landesentwicklungsprogramm-bayern-stand-2020/>

- Zudem sollen die Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft erhalten und verbessert werden.

Aus den allgemeinen Vorgaben im Landesentwicklungsprogramm wurden zudem folgende Ziele im Regionalplan der Region Augsburg (Region 9) formuliert<sup>16</sup>:

- Der nachhaltigen Weiterentwicklung als Lebens- und Wirtschaftsraum für alle Teilräumen der Region und die Nutzung der vorhandenen regionalen Potenziale für die Entwicklung der Region zu nutzen.
- Die Region ist in ihrer Wirtschaftskraft so zu stärken, dass sie am allgemeinen wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und wissenschaftlichen Fortschritt des Landes teilnehmen kann.
- Eine naturraum- und landschaftsangepasste Nutzung und Erhaltung der Naturgüter sind anzustreben.
- Anzustreben ist zudem bei grenzüberschreitenden Projekten, Planungen und Maßnahmen und zur gemeinsamen Interessensvertretung eine verstärkte Zusammenarbeit und Abstimmung mit den benachbarten Regionen (Allgäu, Donau- Iller, Ingolstadt, München, Ostwürttemberg und Westmittelfranken)
- Ökonomisch soll der Verdichtungsraum Augsburg als überregional bedeutsamer Wirtschafts- und Versorgungsraum weiterentwickelt werden. Dabei soll:
  - in allen Teilen der Region soll auf die Verbesserung der Wirtschaftsstruktur hingewirkt und möglichst günstige Rahmenbedingungen für die Unternehmen in den Bereichen Industrie, Handel, Handwerk und Dienstleistungsgewerbe sollen geschaffen werden,
  - dem Ausbau des Kompetenzzentrums Umwelt Augsburg-Schwaben (KUMAS) besondere Bedeutung beigemessen werden und auf den Ausbau der sozioökonomischen Verflechtungen des Verdichtungsraumes Augsburg mit dem nördlichen Teil der Region hingewirkt werden.
- Auch soll angestrebt werden, die sozioökonomischen Verflechtungen zwischen den zentralen Orten höherer Stufe und dem jeweiligen Umland zu verstärken sowie die vom großen Verdichtungsraum München ausgehenden Entwicklungsimpulse so weit wie möglich zu nutzen.
- Im Umweltbereich soll die Region Augsburg gemeinsam mit anderen Regionen Schwabens zu einem überregional bedeutsamen Kompetenz- und Leistungszentrum weiter entwickelt werden.
- Die wirtschaftsnahen Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen sowie die Technologietransfereinrichtungen sollen weiter ausgebaut werden und die wirtschaftlich bedeutsamen Bestandteile der bayernweiten Clusterstrategie in den Bereichen Umwelttechnologie, Mechatronik/ Robotik/ Effiziente Produktionssysteme, Informations- und Kommunikationstechnik, Automotive, Neue Werkstoffe, Luft- und Raumfahrt sowie Forst und Holz vor allem im großen Verdichtungsraum Augsburg weiter entwickelt und ausgebaut werden.

---

<sup>16</sup> Aus Regionalplan Augsburg Region 9; Teil A Überfachliche Ziele (Z) und Grundsätze (G), abgerufen im Dezember 2020 von <http://www.rpv-augsburg.de/media/1205/ziele-und-grundsaeetze.pdf>

- Darüber hinaus sollen die vorhandenen Ansätze zur regionalen Clusterbildung und der Vernetzung zwischen Hochschulen, Forschungseinrichtungen und Unternehmen verstärkt werden. Insbesondere durch das Cluster Mechatronik können Impulse auch für den nördlichen Teil der Region erwartet werden.
- Im Verdichtungsraum Augsburg soll auf die Stärkung des verarbeitenden Gewerbes und auf die Weiterentwicklung des produktionsnahen Dienstleistungssektors hingewirkt werden. Weiter soll die Wettbewerbsfähigkeit des Standorts im Bereich der Hochtechnologie gesichert und verbessert werden. Auch sind Entwicklungschancen aufgrund der Kooperation „Europäische Metropolregion München“ zu nutzen.
- In Bezug auf die Siedlungsstruktur ist anzustreben, die gewachsene Struktur der Region zu erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft weiter zu entwickeln.
  - Die Wohnnutzung und die gewerbliche Nutzung sind möglichst einander so zuzuordnen, dass das Verkehrsaufkommen aus den gegenseitigen Beziehungen gering gehalten wird.
  - Freiflächen zwischen benachbarten Siedlungseinheiten sollen vor allem im großen Verdichtungsraum Augsburg und in den zentralen Orten an der Donau als Trenngrün gesichert werden.
  - Im Oberzentrum Augsburg, in den Mittelzentren und den Siedlungsschwerpunkten soll auf eine möglichst flächensparende Bauweise hingewirkt werden.
  - Für die Siedlungsentwicklung sollen vorrangig Siedlungsbrachen, Baulücken und mögliche Verdichtungspotenziale unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Siedlungsstruktur genutzt werden.
  - Interkommunale Siedlungsgebiete sollen ausgewiesen werden, wenn dadurch anderweitig neu auszuweisende Siedlungsgebiete vermieden werden können und der Flächenverbrauch vermindert werden kann.

Weitergehende übergeordnete Rahmenbedingungen ergeben sich aus kommunalen übergeordneten strategischen Konzepten und Zielaussagen, wie z. B. dem Stadtentwicklungskonzept für die Stadt Augsburg (STEK). Einfluss haben zudem (strategische) Zielaussagen, die beispielsweise im Rahmen der Europäischen Metropolregion München diskutiert werden und einen engen fachlichen Bezug zur Flächenthematik haben (z. B. Konzept Polyzentralität oder Planungen für eine regionale IBA) sowie das Handeln des Regionalmanagements prägen.

## 6.2 Handlungsbedarfe

Die Handlungsbedarfe beziehen sich ebenso wie die Umsetzungsprojekte vor allem auf Felder, die durch die Region oder die Städte und Gemeinden der Region beeinflussbar sind. In den Expertengesprächen wurden darüber hinaus auch viele Themen benannt, die sich beispielsweise auf das Bauplanungs- und Bauordnungsrecht beziehen und damit Landes- und Bundesangelegenheiten sind. Auch wurde gerade von Seiten der Immobilienwirtschaft verlässlichere Planungen, ein stärkerer politischer Wille, unterbesetzte Bauämter oder ein progressiverer Umgang mit Potenzial- und Konversionsflächen angemahnt.

All diese Punkte sind eher nicht Gegenstand der Handlungsbedarfe. Diese beziehen sich in erster Linie auf die Fragestellung der Flächenpotenziale sowie des Flächensparens. In diesem Zusammenhang ergeben sich aufsetzend auf den Analyseergebnisse folgende Handlungsbedarfe:

- Mit der Erhebung liegt ein erster guter Überblick über die vorhandenen Potenzialflächen sowohl an Wohnbauflächen als auch an gewerblichen Bauflächen vor, insbesondere auch mit Blick auf die vorhandenen Baulücken. Leider noch unzureichend erfasst sind weitergehende Informationen zu den Potenzialflächen hinsichtlich Verfügbarkeit und Aktivierbarkeit. Zudem veralten die Informationen relativ schnell. Hier bedarf es einerseits einer Vervollständigung der Datenbank als auch einer laufenden Aktualisierung im Sinne einer Verstetigung der begonnenen Arbeit.
- Zwar sind planerisch ausreichend Flächenpotenziale vorhanden, allerdings zeigt sich ein erheblicher Mangel in kurzfristiger Sicht vor allem an Wohnbauflächen, aber auch an gewerblichen Bauflächen. Hierzu bedarf es kurzfristig der Baurechtschaffung und der Erschließung von Potenzialflächen sowie der Aktivierung von verfügbaren Potenzialflächen.
- Die Aktivierung von Potenzialflächen insbesondere von Baulücken ist eines der größten Hemmnisse bei der Nutzung von Potenzialflächen. Hier sind Aktivierungsstrategien zu entwickeln und umzusetzen, die auf eine stärkere Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen abzielen. Das geht nicht durch Appelle, sondern nur indem die Städte und Gemeinden in die Lage versetzt werden, diese Aufgabe wahrzunehmen. Denn eines lehrt die Erfahrung: Baulückenaktivierung ist mit einem sehr viel höheren Ressourceneinsatz verbunden als die Entwicklung im Außenbereich, sie braucht einen langen Atem und die Erfolge sind vorab nicht immer gesichert.
- Im gewerblichen Bereich fehlt es an einer größeren Potenzialfläche von weit über 10 ha, besser in der Größenordnung von 25 ha und mehr. Die Wirtschaftsförderungen der Region Augsburg A<sup>3</sup> sind gegenwärtig nicht in der Lage auf, entsprechende Ansiedlungsbegehren zu reagieren. Damit werden erhebliche wirtschaftliche Entwicklung im industriellen Bereich nicht genutzt. Insbesondere bei der Entwicklung einer größeren industriellen Potenzialfläche sollten die Möglichkeiten und Chancen interkommunaler Kooperationen ausgelotet und möglichst auch genutzt werden.
- Es gibt in der Region einen Mangel an Ausgleichsflächen, der die Entwicklung neuer Flächen erschwert oder teils unmöglich macht.
- Keine Erkenntnisse liegen darüber vor, ob in der Vergangenheit in der Region mit den Flächen bzw. deren Verbrauch nicht sparsam umgegangen wurde. Natürlich ist der Flächenbedarf logistischer Nutzungen, die zur wirtschaftspolitischen Clusterpolitik der Region zählen, höher als die von Dienstleistungsnutzungen. Die Frage nach dem Flächenverbrauch, der sich zwischen den Nutzungen unterscheidet, stellt sich weniger im absoluten Sinne. Bedeutender ist vielmehr der effiziente Umgang mit den verfügbaren Flächenressourcen. Gleichwohl ist der sparsame Umgang an Flächen ein Wert und damit ein Handlungsbedarf an sich.
- Es gibt in der Region kaum Ansätze einer strategischen Flächenpolitik im Sinne einer nachhaltigen Bodenvorratspolitik. Ohne eine derartige Bodenpolitik



mangelt es an Steuerungsfähigkeiten durch die öffentliche Hand, die von vielen Kommunen in der Region bemängelt wird.

- Die Eignung und Qualität der Potenzialflächen bedarf einer weitergehenden Analyse. Ob hier Handlungsbedarf besteht, kann auf Basis der Empirie nicht abschließend bewertet werden. Ein breites Angebot an Flächenpotenzialen, welches den Anforderungen unterschiedlicher Nachfragegruppen genügt, ist allerdings ein wesentlicher Baustein jeder Regionalförderung. In einer regionalen Perspektive erscheint eine bessere Abstimmung zwischen den Kommunen mit Blick auf die vorhandenen Potenziale sowie ihrer arbeitsteiligen Profilierung und Qualifizierung notwendig, um die sich künftig weiterhin ergebenden Entwicklungschancen in der Breite nutzen zu können.
- Schließlich erscheinen die vorhandenen planerischen Flächenpotenziale eher knapp bemessen. Es sollten möglichst viele heute noch unbekanntes Flächenpotenziale künftig genutzt und aktiviert werden.

### 6.3 Positionen der Flächenentwicklung

Leitplanken der künftigen Flächenentwicklung in der Region sind folgende Positionen:

#### **Flächenmanagement als Voraussetzung für die Wahrnehmung regionaler Entwicklungspotenziale**

Die Region Augsburg hat sich in den letzten Jahren demografisch und wirtschaftlich sehr dynamisch entwickelt. Mit der Entwicklung der Universitätsklinik Augsburg und dem Aufbau der medizinischen Fakultät der Universität Augsburg ergeben sich nicht nur primär für die Gesundheitswirtschaft und den Gesundheitstourismus weitere wirtschaftliche Chancen für die Region. Die strukturellen Rahmenbedingungen bleiben positiv. Ein handlungsfähiges Flächenmanagement mit einem differenzierten quantitativen und qualitativen Angebot an Wohn- und gewerblichen Flächen stellt eine wichtige Voraussetzung für die weitere Entwicklung der Region dar.

#### **Nachhaltigkeit und Flächensparen als Prämisse für das Flächenmanagement**

Die Ressource Boden ist endlich und die zunehmende Flächenversiegelung ist mit negativen Auswirkungen auf z. B. Ökologie und Naturschutz, Orts- und Landschaftsbild oder das Mobilitätsverhalten verbunden. Der sparsame und nachhaltige Umgang mit dem Boden steht unter Berücksichtigung weiterer vielfältiger Nutzungsansprüche (z. B. Land- und Forstwirtschaft, Trinkwasserschutz, Hochwasserschutz, Regionale Grünzüge und Biotopvernetzung) gleichgewichtig neben der Schaffung flächenbezogener Voraussetzung für die weitere Entwicklung der Region. Ziel muss es sein, die Nutzung von Wachstumschancen mit einer ausgewogenen regionalen Entwicklung in Einklang zu bringen.

#### **Regionale Koordination und interkommunale Kooperation zur Lösung gemeinsamer regionaler Herausforderungen**

Ein nachhaltiges und effizientes Flächenmanagement sowie die zielgerichtete Aktivierung potenzieller Siedlungsflächen(-reserven) sind aufgrund der Dynamik der

Entwicklungsprozesse in der Region und der Größenordnung einzelner Vorhaben (Ausbau zum Universitätsklinikum mit Aufbau eines Medizincampus im Städtedreieck Augsburg-Neusäß-Stadtbergen) sowie aufgrund gegebener zahlreicher räumlicher Verflechtungen nur im Zusammenspiel zwischen allen relevanten Akteuren erfolgversprechend.

Hierzu zählen neben den kommunalen Gebietskörperschaften auch die Raumordnung sowie alle Kammern, Verbände und Interessensvertretungen, deren Fokus auf der Region liegt. Das besondere Erfordernis zu einer regionalisierten Planung und Kooperation entspricht nicht zuletzt den Zielsetzungen der sog. neuen Leipzig Charta zur nachhaltigen europäischen Stadt<sup>17</sup>, nach welcher – als neues Leitprinzip – stadt-regionale Verflechtungen stärker im Zusammenhang betrachtet und Handlungsstrategien in Metropolräumen besser koordiniert werden sollen.

Dabei können Synergien gefunden, Zielkonflikte entschärft und in ein abgestimmtes gemeinsames Handeln überführt werden. So lassen sich nicht nur Flächenpotentiale identifizieren, sondern auch hinsichtlich gegebener räumlicher Verflechtungen und z. B. konkreter Infrastrukturanforderungen auf ihre Eignung hin bestimmen bzw. priorisieren. Dies trägt dazu bei, ausreichend Flächen für die Versorgung mit hinreichend Wohnraum und gewerblicher Aktivität vorzuhalten, ein zu viel an Flächenentwicklung aber zu vermeiden. Regionale Kooperation kann somit einen substantziellen Beitrag zum Ziel des Flächensparens leisten.

### **Differenzierte Flächenvorsorge für Wohnen und Gewerbe**

Zur Befriedigung unterschiedlicher Wohnraumbedarfe einer immer pluraler werdenden Gesellschaft in Bezug auf Lebenslage, Einkommen, Lebensstil und Präferenzen bedarf es entsprechend der jeweiligen lokalen Situation in den kommunalen Gebietskörperschaften differenzierter Wohnraumangebote, um einerseits monostrukturelle Prägungen zu vermeiden und andererseits eine harmonische und verträgliche soziale Mischung zu befördern. Dies gilt sowohl aus Binnensicht der Kommunen als auch aus regionaler Perspektive.

Die vielfältige Unternehmenslandschaft und eine zunehmende Ausdifferenzierung der Wirtschaftsstruktur und Tätigkeiten benötigen für die Entfaltung ein weitgefächertes gewerbliches Flächenangebot unterschiedlicher Qualitäten. Es bedarf kleinteiliger gut erreichbarer Flächen für die lokale Wirtschaft zur Versorgung der Bevölkerung in der Region genauso wie großen Flächen in verkehrsgünstiger Lage für das verarbeitende und emitierende Gewerbe unterschiedlichster Art bis hin zu Flächen (in zentraleren Lagen) mit hoher Urbanität für wenig störende industrieorientierte und wissensbasierte Dienstleistungen mit einer besonderen imagefördernden Prägung. Zur Befriedigung dieser Nachfrage ist eine differenzierte Flächenvorsorge zu betreiben mit einem breiten Portfolio an gewerblichen Potenzialflächen.

---

<sup>17</sup> Hierbei handelt es sich um das Leitdokument gemeinwohlorientierter Stadtentwicklung in Europa. Die zuständigen europäischen Minister und Ministerinnen haben diese Charta im November 2020 verabschiedet. Sie unterstreicht im Wesentlichen die Notwendigkeit einer engen Zusammenarbeit aller Beteiligten auf kommunaler, regionaler, nationaler und europäischer Ebene.

## **Priorisierung von Flächen auf regionaler Ebene**

Die Potenzialflächen sind mit Blick auf die räumliche Verteilung, ihre Qualitäten, die Verfügbarkeit (inkl. Planungsrecht) und die Aktivierbarkeit sowie die Hemmnisse und Nutzungseinschränkungen ganz unterschiedlich strukturiert. Unter Berücksichtigung der kommunalen Planungsvorstellungen sind die Potenzialflächen nach zu definierenden Regeln zu priorisieren. Dazu zählen beispielsweise Innen- vor Außenentwicklung, Vorrang qualitativ hochwertiger Flächen und regional geeigneter Flächen beispielsweise hinsichtlich Infrastruktur (Mobilität, Soziales, kommunale Ver- und Entsorgung), Landschaftseingriff, Nutzungskonkurrenzen und Schutzgebiete, hohe Chancen bei der Aktivierung oder Möglichkeiten und Ansätze der interkommunalen Kooperation. Eine Priorisierung und Bewertung der Flächeneignung müssen auf regionaler Ebene in Abstimmung mit den Kommunen erfolgen. Sie können mithilfe der Regionalplanung oder auch eines einzusetzenden Regionalmanagements gesteuert und koordiniert werden.

## **Sicherung nachfragegerechter Flächen durch aktive Boden- und Liegenschaftspolitik**

Flächenpotenziale für Wohn- und gewerbliche Nutzungen in der Region sind durch aktive Flächensicherung für eine kurz-, mittel- und langfristige Verfügbarkeit vorzuhalten. Dafür sind die instrumentellen Voraussetzungen zu schaffen. Mögliche Maßnahmen sind die Nutzung kommunaler Vorkaufsrechte, ein kommunaler Zwischenerwerb beispielsweise durch einen revolvingen Baulandfonds oder die Grundstücksvergabe in Erbpacht. Parallel hierzu sind Flächen mithilfe der kommunalen Bauleitplanung zu sichern.

## **Umstrukturierung, Aktivierung und Qualifizierung vor Neuinanspruchnahme (Innen- vor Außenentwicklung)**

Stadt- und Landentwicklung sind dynamisch. Qualitäten und Anforderungen an Standorte durch bestimmte Nutzungen wandeln sich beispielsweise durch öffentliche Investitionen oder durch den Strukturwandel im Zeitverlauf. Auch die Anforderungen von Bewohnern und Unternehmen an gewerbliche und Wohnstandorte können sich verändern. Ältere Standorte büßen an Qualität im Vergleich zu neuen Standorten ein. Mit dem Wegfall von Funktionen entstehen Brachen und städtebauliche Qualitäten verschlechtern sich. Eine flächensparende Politik mit einem aktiven Flächenmanagement setzt die Prioritäten auf die Umstrukturierung, Aktivierung und Qualifizierung vorhandener (Alt-) Flächen sowie auf behutsame Nachverdichtung und Arrondierung von Ortsrändern, statt primär neue Flächen in Anspruch zu nehmen. Dadurch ergeben sich neue Chancen für eine attraktive, revitalisierende und lebendige Stadt- und Dorfentwicklung.

## **Entwicklung und Qualifizierung besonders geeigneter Standorte**

Identifizierung und Aktivierung regionaler Flächenpotentiale ist angesichts weiter steigender Bodenpreise und anhaltender Nachfrage ein drängendes Problem. Zur Vermittlung der Herausforderungen in der öffentlichen Wahrnehmung und besseren Verdeutlichung der Vorteile regionaler und interkommunaler Kooperation bei der Problembewältigung eignen sich die Entwicklung und Qualifizierung ausgewählter, exemplarischer Standorte (Leuchtturmprojekte), die nachvollziehbare Perspektiven auf mögliche Entwicklungs-

pfade aufzeigen. Von Vorteil dabei ist, dass knappe Ressourcen zielgerichtet gebündelt und Maßnahmen kurzfristig und wirksam experimentiert werden können.

### **Vorsorgliche Bevorratung von Standorten für gewerblich-industrielle Großansiedlungen**

Bundesweit gab es in den letzten Jahren eine gestiegene Nachfrage nach sehr großen Flächen aus dem industriellen Bereich. Um die Potenziale der regionalwirtschaftlichen Effekte einer großflächigen Ansiedlung im industriellen Bereich nutzen zu können und eine mögliche Ansiedlung nicht an fehlenden Flächen scheitert, sollte in der Region eine Potenzialfläche von mindestens 25 ha planerisch gesichert werden. Dafür bedarf es einer Festlegung von Verantwortlichkeiten auf der regionalen Ebene.

### **Flächentransparenz auf regionaler Ebene erhöhen**

Der Wirtschafts- und Wohnstandort der Region Augsburg verfügt über differenzierte Flächenangebote und unterschiedlichste Qualitäten von Flächenpotenzialen, die es zu aktivieren gilt. Voraussetzung für die Flächenaktivierung, für das Vorhalten ausreichender als auch für die nachhaltige und sparsame Nutzung von Flächenpotenzialen ist eine möglichst hohe Flächentransparenz beispielsweise im Rahmen eines Gewerbeflächenmonitorings auf regionale Ebene. Eine erste Grundlage dafür liefert die vorliegende Studie. Es solle als Monitoring fortgeführt und um Elemente der Flächennachfrage ergänzt werden.

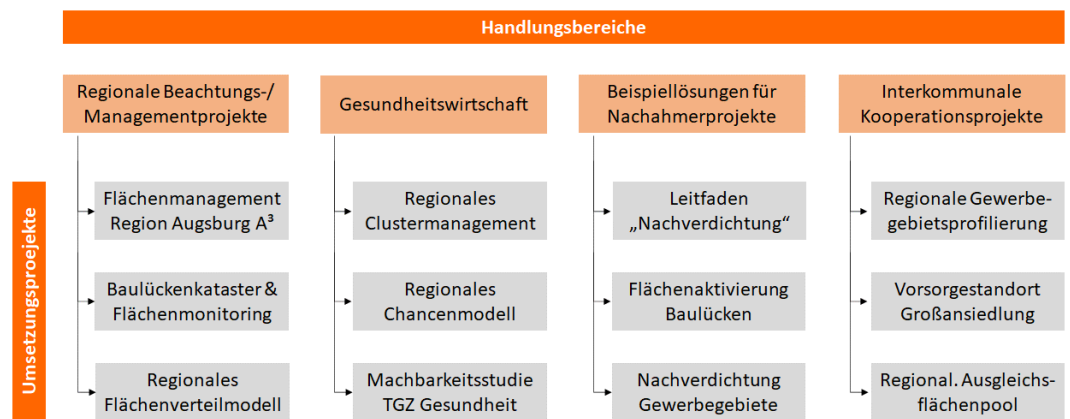
## 7. Umsetzungsprojekte

Aufsetzend auf den abgeleiteten Handlungsbedarfen wurden vier Handlungsbereiche abgeleitet, die jeweils drei Umsetzungsprojekte enthalten. Umsetzungsprojekte sind weitergehende konkrete Maßnahmen in der Region, d. h. sie haben einen expliziten regionalen Bezug. Das bedeutet einerseits, dass sie auf der regionalen Ebene umsetzbar sind und beispielsweise nicht das Bauplanungsrecht oder das Steuerrecht (z. B. mit Blick auf die Grundsteuer) betreffen. Andererseits werden – abgesehen von Nachahmerprojekten – genauso wenig Projekte, die ausschließlich in den kommunalen Hoheitsbereich fallen, beschrieben. Dazu zählen beispielsweise die kommunale Planungshoheit oder in den Interviews genannte Hemmnisse, wie die lange Bearbeitungsdauer von Bauanträgen oder Bauverfahren als Folge von zu geringen Personalausstattung in den Bauämtern. Allerdings kann die Umsetzung der Projekte zumeist nur in Zusammenarbeit mit den Kommunen der Region erfolgen. Genauso bedarf es auch in einzelnen Bereichen der Regionalplanung als Partner beispielsweise bei der Planung eines Vorsorgestandortes.

Inhaltlich haben alle Umsetzungsprojekte einen Bezug zum Thema Flächenpotenziale und Flächensparen. Die beiden Themen sind über alle vier Handlungsbereiche querschnittsorientiert. Die vier Handlungsbereiche sind:

- **Regionale Beobachtungs- und Managementprojekte:** Hier sind mit den drei Umsetzungsinstrumenten „Flächenmanagement Region Augsburg A<sup>3</sup>“, „Baulückenkataster und Flächenmonitoring“ sowie „Regionales Flächenverteilmodell“ einerseits die analytischen Grundlagen für eine nachhaltige Flächennutzung als auch die Managementaufgaben zur Umsetzung der Projekte jeweils auf der regionalen Ebene angesprochen.
- **Gesundheitswirtschaft:** Die Gesundheitswirtschaft ist ein sektorales Thema und steht mit drei Umsetzungsprojekten im Vergleich zu anderen Sektoren im Fokus, weil sich mit dem Ausbau der Universitätsklinikum und dem Aufbau der medizinischen Fakultät besondere wirtschaftlichen Chancen für die Region ergeben. Angesichts der gegenwärtig noch bestehenden Unsicherheiten, geht es in den Umsetzungsprojekten zunächst um eine Präzisierung der Chancen für die Region („Regionales Chancenmodell“), um den Aufbau einer Managementfunktion („Regionales Cluster Gesundheitswirtschaft“), deren Ziel die Positionierung der Region im nationalen und internationalen Kontext ist und für einen Ausgleich von Chancen innerhalb der Region sorgen soll sowie mit der Machbarkeitsstudie für eine Technologie- und Gründerzentrum „Gesundheitswirtschaft“ ein erstes umsetzungsbezogenes Starterprojekt sein kann.
- **Beispiellösungen für Nachahmerprojekte:** Hierbei handelt es sich um Umsetzungsprojekte, die am Beispiel einer Kommune übertragbare Lösungsansätze zu den Thema Flächensparen erarbeiten sollen. Dabei geht es einerseits um die Erprobung von Möglichkeiten der Aktivierung von Baulücken und andererseits um die Nachverdichtung von Gewerbegebieten. Dagegen richtet sich der „Leitfaden Nachverdichtung“ an allen Kommunen und bildet wiederum die analytisch-strategische Grundlage für die beiden Umsetzungsprojekte.
- **Interkommunale Kooperationsprojekte:** Interkommunale Kooperationsprojekte sind Projekte, die sich nur in Kooperation von zwei oder mehreren Kommunen der Region umsetzen lassen und an den definierten Handlungsbedarfen und auf Positionen insbesondere hinsichtlich des industriellen Vorsorgestandortes als auch Ausgleichsflächen aufsetzen.

**Abbildung 27: Umsetzungsprojekte nach Handlungsbereichen**



Quelle: eigene Darstellung

empirica

### 7.1 Regionale Beobachtungs- und Managementprojekte

Projekttitel	Flächenmanagement Region Augsburg A <sup>3</sup>
Ausgangssituation und Handlungsbedarfe	Die Flächenpotenzialanalyse hat vielfältige Aufgaben im Bereich des Flächenmonitorings und der Flächenentwicklung aufgezeigt. Diese reichen von der Aktivierung von Flächen, Fragestellungen der interkommunalen Kooperation bei der Schaffung neuer Gewerbeflächen oder einer Potenzialfläche für Großansiedlungen, der Akzeptanz der Entwicklung und Nachverdichtung bis hin zum Monitoring. In weiten Teilen handelt es sich bei diesen Aufgaben um eine Management- und Steuerungsfunktion, die durch eine ganze Personalstelle abgedeckt wird.
Ziele	Erhöhung der Flächentransparenz, Initiierung interkommunaler Kooperation, Aktivierung von Flächen und Umsetzung von Projekten.
Projektbeschreibung	Personalstelle mit Aufgabenbeschreibung zur Weiterentwicklung und -führung des Flächenkatasters und -monitoring sowie zur Umsetzung ausgewählter Projekte. Dies erfordert einen direkten Bezug zu den Kommunen (kommunale Planungshoheit) und sollte deshalb intern, d. h. innerhalb der Region z. B. durch Region Augsburg Wirtschaft umgesetzt werden.
Priorität	Hoch
Beteiligte	Prüfung notwendig, ggf. bei der Regio Augsburg Wirtschaft GmbH in Abstimmung mit den Gesellschaftern.
Kosten	eine Personalstelle, ca. 100.000 € p.a.

**Projekttitlel****Baulückenkataster und Flächenmonitoring****Ausgangssituation  
und Handlungsbe-  
darfe**

Mit der vorliegenden Potenzialerhebung liegt eine gute Grundlage für ein Baulückenkataster und ein Flächeninformationssystem. Es liegt auf der Hand, die Vorarbeiten der Flächenpotenzialstudie für den Aufbau eines dauerhaften Flächeninformationssystems zu nutzen. So ist es nicht gelungen, alle Kommunen der Region für die Teilnahme zu gewinnen. Zudem veralten die Informationen schnell. Es sollte deshalb das Flächeninformationssystem weitergeführt, laufend aktualisiert und zu einem Flächenmonitoring, welches die Bedürfnisse der Region widerspiegelt, weiterentwickelt werden.

**Ziele**

Ziele des Baulückenkatasters und des Flächenmonitorings sind:

- Monitoring und Unterstützung hoheitlicher Aufgaben: nur verwaltungsintern, Daten sind nicht öffentlich zugänglich
- Information: verwaltungsintern und öffentlich, ausgewählte Daten werden zusammenfassend aufbereitet (z. B. für Anfragen aus der Politik, Baulandbericht)
- Flächenvermarktung: verwaltungsintern und öffentlich, ausgewählte Daten sind flächenscharf öffentlich zugänglich (kommunale Flächen sowie private Flächen mit Zustimmung der Eigentümer)

**Projektbeschreibung****Bedarfsanalyse**

- Klärung von Bedarfen hinsichtlich eines Flächeninformationssystems mit den Kommunen der Region.
- Klärung von Verantwortlichkeiten.

**Technische Umsetzung**

- Variante 1: Datensatz mit Potenzialflächen wird innerhalb der bestehenden GIS-Systeme in den Kommunen und Kreisen genutzt, ausreichend für Monitoring und Information
- Variante 2: Datensatz wird in einem der vorhandenen GIS-Systeme (z. B. LandkreisPortal Aichach-Friedberg, Geoportal Augsburg) dargestellt
- Variante 3: Aufbau eines neuen GIS-Systems zur Darstellung der Daten und zur Flächenvermarktung (Beispiele RuhrAGIS, GEFIS Metropolregion Hamburg)

**Fortschreibung**

- Regelmäßige Aktualisierung ist sehr wichtig, da nur aktuelle Daten auch genutzt werden. Das gilt insbesondere, wenn die Daten auch zur Flächenvermarktung genutzt werden sollen.

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fortschreibung der Daten z. B. jährlich und/oder automatisiert durch die Kommunen (Zugang von Flächen durch Neuausweisung, Verlagerungen und Insolvenzen, Abgang durch Expansion, Neuansiedlung oder Umnutzung)</li> <li>• Wiederholte Vollerhebung aller Flächen in größeren Abständen (alle 5-10 Jahre)</li> </ul>
Priorität	Hoch
Beteiligte	Verantwortlichkeit (Beispiel) <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fortschreibung bei Kommunen (Übermittlung der Daten an Regio Augsburg Wirtschaft)</li> <li>• Vollerhebung bei Regio Augsburg Wirtschaft</li> <li>• Datenpflege und Datensatz bei Regio Augsburg Wirtschaft</li> </ul>
Kosten	Grobe Kostenschätzung: Aufbau auf Grundlage eines vorhandenen Geoportals: ca. 50.000 € netto plus laufende Kosten für Serverhosting, Schnittstellen zu anderen Systemen, Systempflege, Wartung von rd. 6.000 bis 8.000 Euro p.a.

**Projekttitlel****Regionales Flächenverteilmodell**

Ausgangssituation und Handlungsbedarfe

Ein wesentliches Ziel ist hinreichend Flächen für die Begleitung des demografischen und wirtschaftlichen Wachstums der Region vorzuhalten bei gleichzeitig sparsamem Umgang mit den Flächen. Das setzt dreierlei voraus: Zum einen Kenntnisse über die künftigen Flächenbedarfe sowie über die verfügbaren Flächenpotenziale in der Region. Und zum anderen über die Abstimmung zwischen den Kommunen hinsichtlich der Erfüllung der künftigen Flächenbedarfe auch mit Blick auf nicht favorisierte Nutzungen, um eine gerechte Verteilung in der Region sicherzustellen. Denn ansonsten besteht aufgrund der Externalitäten die Gefahr, dass zu viele oder zu wenig Flächen entwickelt werden. Beides widerspricht o.g. Zielen.

Ziele

Entwicklung eines abgestimmten regionalen Flächenverteilmodells zur Orientierung des Flächenverbrauchs an den tatsächlichen Bedarfen.

Projektbeschreibung

Schritte:

- Laufende Fortschreibung der regionalen Flächenbedarfsprognosen sowie der verfügbaren Flächenpotenziale.



	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erarbeitung eines indikatorenbasierten Modells, welches die gesamtregionalen Flächenbedarfe auf die Kommunen der Region umlegt.</li> <li>• Abgleich der ermittelten kommunalen Flächenbedarfe mit den Flächenpotenzialen.</li> <li>• Abstimmung der Ergebnisse im gesamtregionalen Kontext (Ausgleich von Unterdeckungen etc.)</li> </ul>
Priorität	Niedrig
Beteiligte	Städte und Gemeinden der Landkreise, kreisfreie Stadt Augsburg, Landkreise
Kosten	15.000 € (Erarbeitung Verteilmodell) plus Kosten für die Abstimmung mit den Kommunen

## 7.2 Gesundheitswirtschaft

Projekttitel	Regionales Cluster Gesundheitswirtschaft
Ausgangssituation und Handlungsbedarfe	Der Aufbau der medizinischen Fakultät an der Universität Augsburg sowie die Entwicklung des Universitätsklinikums bietet erhebliche wirtschaftliche Chancen für die Region im Bereich der Gesundheitswirtschaft. Gegenwärtig ist aber noch unklar, in welchen Bereichen der Gesundheitswirtschaft sich die Region Augsburg positionieren und profilieren will/soll/kann und welche Institution(en) die Verantwortlichkeiten für die Entwicklung, Steuerung und Umsetzung übernimmt.
Ziele	Profilierung der Region Augsburg in der Gesundheitswirtschaft und Entwicklung eines Clusters im Kontext bestehenden Marktchancen und nationaler Wettbewerbssituation.
Projektbeschreibung	Gründung und Aufbau eines Clustermanagements „Gesundheitswirtschaft“ mit Aufbau- und Ablauforganisation mit nachfolgenden weiteren Aufgaben: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Stakeholderanalyse und Beteiligung der Stakeholder im weiteren Prozess.</li> <li>• Standortanalyse mit Potenzialen und im Ergebnis Profilierung der Region und Clusteraufbau und -weiterentwicklung.</li> <li>• Schaffung der Voraussetzung, damit sich Cluster der Gesundheitswirtschaft in der Region besser entwickeln kann im Rahmen einer Masterplanung.</li> <li>• Umsetzung konkreter Projekte für die Clusterentwicklung.</li> </ul>

Priorität	Mittel
Beteiligte	Gebietskörperschaften der Region Augsburg, mindestens die drei Landkreise.
Kosten	k.A.

**Projekttitlel****Regionales Chancenmodell Gesundheitswirtschaft**

Ausgangssituation und Handlungsbedarfe

Der Aufbau der medizinischen Fakultät an der Universität Augsburg sowie die Entwicklung des Universitätsklinikums bietet erhebliche wirtschaftliche Chancen für die Region im Bereich der Gesundheitswirtschaft. Unklar ist aber nicht nur, welche sektoralen Chancen (Cluster) sich genau ergeben, sondern auch, wie sich die sektoralen Chancen räumlich verteilen, also welche Kommunen wie von den Chancen profitieren können. Die bisherige Kommunikation ist räumlich betrachtet noch zu unspezifisch, um möglichst viele Kommunen und Ressourcen für die Thematik zu gewinnen.

Ziele

Faire Chancenverteilung zwischen den Kommunen der Region entsprechend ihrer individuellen Stärken.

Projektbeschreibung

Das Projekt beinhaltet sowohl analytische als auch umsetzungsbezogene Managementaufgabe. Die Projekteinhalt setzen sich aus folgenden Aufgaben und Schritten zusammen:

- Welche konkreten immobilienwirtschaftlichen und flächenbezogenen Chancen sind mit dem entwickelten Cluster „Gesundheitswirtschaft“ (vgl. Projekt „Clustermanagement“) verbunden, z. B. Studierendenwohnungen, nachfragegerechter Wohnraum für die hochqualifizierten aber auch für nur gering- oder mittelqualifizierte Fachkräfte, die Schwierigkeiten haben, sich adäquat (und bezahlbar) auf dem Wohnungsmarkt zu versorgen, Technologie- und Gründerzentrum, Labore, gewerbliche Bauflächen für die Medizintechnik und regionale Zulieferindustrie, Medizincampus etc.?
- Welche Stärken und Schwächen bringen die einzelnen Kommunen mit Blick auf die oben genannten Chancen mit?
- Wie kann man zu einer regionalen Arbeitsteilung/Chancenteilung kommen, durch die möglichst viele Kommunen der Region von den sich ergebenden Chancen in der Gesundheitswirtschaft profitieren und gleichzeitig die Chancen optimal genutzt werden.

Priorität	Hoch
Beteiligte	Gebietskörperschaften der Region Augsburg, mindestens die drei Landkreise und freiwilliger Basis interessierte Kommunen. Umsetzung ggf. durch das Clustermanagement.
Kosten	k.A.

### Projekttitle **Machbarkeitsstudie Technologie- und Gründerzentrum Gesundheitswirtschaft**

Ausgangssituation und Handlungsbedarfe	Der Aufbau der medizinischen Fakultät an der Universität Augsburg sowie die Entwicklung des Universitätsklinikums bietet erhebliche wirtschaftliche Chancen für die Region im Bereich der Gesundheitswirtschaft. Synergien durch die räumliche Nähe zum Universitätsklinikum und zur medizinischen Fakultät können gegenwärtig aufgrund mangelnder Angebote entsprechender Flächen gegenwärtig noch nicht genutzt werden. Ebenso fehlt es noch an der immobilienbezogenen Förderung von möglichen Ausgründungen und Ansiedlungen.
Ziele	Förderung und Halten in der Region von universitären Ausgründungen und Start-Ups im Cluster „Gesundheitswirtschaft“ und Förderung der Ansiedlungen entsprechender Unternehmen.
Projektbeschreibung	Begleitet und unterstützt werden kann die Entwicklung und Bereitstellung von Flächen für die Gesundheitswirtschaft in einem Gründer- und Technologiezentrum. Dafür könnte in einem ersten Schritt eine Machbarkeitsstudie mit folgenden Inhalten erstellt werden: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Flächenbedarf: Quantitäten und Art der Flächen</li> <li>• Größe und Konzeption des Zentrums</li> <li>• Geeigneter Standort für das Zentrum</li> <li>• Erste Ideen für ein Betreiber- und Finanzierungskonzept</li> <li>• Good-Practice-Beispiele</li> </ul>
Priorität	Mittel
Beteiligte	Ggf. Managementgesellschaft, Wirtschaftsförderungen der Kreise oder Regio Augsburg Wirtschaft GmbH
Kosten	mind. 50.000 € netto

### 7.3 Beispiellösungen für Nachahmerprojekte und Leitfäden

Projekttitlel	Kommunaler Leitfaden „Nachverdichtung“
Ausgangssituation und Handlungsbedarfe	<p>In der Region gibt es noch erhebliche Flächenpotenziale im Innenbereich der Städte und Gemeinden, insbesondere für die Wohnnutzung. Nach der Flächenerhebung sind dies mindestens 30 % der gesamten Wohnbauflächenpotenziale. Dabei sind diese Flächen prioritär zu nutzen. Nach § 1 Abs. 5 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. In der Praxis verhindern zahlreiche Hemmnisse die Nutzung von Baulücken und Nachverdichtungspotenziale im Innenbereich: angefangen von der häufig mangelnden Verkaufsbereitschaft der Grundstückseigentümer bis zu Widerständen von Seiten der Bevölkerung und auch der betroffenen Unternehmen gegen eine Nachverdichtung. Auch die Kommunen selbst sind nicht immer glücklich mit den Projekten der Nachverdichtung, weil sie städtebaulich nicht in das Ortsbild passen (z. B. verdichtete Nachnutzung von Hofstellen). Gleichzeitig treibt Nachverdichtung bei höherer Ausnutzbarkeit und Ausnutzung der Grundstücke die Bodenpreise. Aus wirtschaftspolitischer Sicht ist eine Dämpfung der Bodenpreise häufig aber ein zentrales Ziel.</p>
Ziele	<p>Förderung der Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen im Einklang städtebaulichen Zielsetzungen und damit einer ressourcenschonenden und effizienten Flächennutzung in der Region Augsburg.</p>
Projektbeschreibung	<p>In diesem Zusammenhang bietet sich die Erstellung eines Leitfadens „Nachverdichtung“ als Hilfestellung für die Kommunen mit folgenden möglichen Inhalten an:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Was ist Nachverdichtung?</li> <li>• Vor- und Nachteile der Nachverdichtung</li> <li>• Rechtlicher Rahmen/ Rechtliche Instrumente der Nachverdichtung</li> <li>• Best-Practice-Beispiele aus der Region</li> <li>• Handlungsoptionen und Instrumente</li> </ul> <p>Dabei sollte an bereits vorhanden Leitfäden (vgl. z. B. BBSR, Difu, Landesbauministerien) angeknüpft und der neue Leitfaden auf die spezifischen Bedarfe der Region ausgerichtet werden. Auch der in der Region bereits vorliegende kommunale Leitfaden „Gestaltungshandbuch Nachverdichtung in Siedlungsgebieten“ des Stadtplanungsamts Augsburg, das vor allem gestalterische und baukulturelle Aspekte einer Nachverdichtung von Siedlungsgebieten evaluiert ist zu berücksichtigen (<a href="https://www.augsburg.de/fileadmin/portale/stadtplanung/Stadtentwicklung/Nachverdichtung/pdf/Gestaltungshandbuch.pdf">https://www.augsburg.de/fileadmin/portale/stadtplanung/Stadtentwicklung/Nachverdichtung/pdf/Gestaltungshandbuch.pdf</a>).</p>

Priorität	Hoch
Beteiligte	Kreisbaumeister, Stadtbaumeister und Bauämter der betreffenden Kommunen (Fallbeispiele), ggf. weitere Akteure; ggf. externer Dienstleister (Planungsbüro).
Kosten	Grobe Kostenschätzung: 20.000 bis 30.000 € netto

### Projekttitlel

### Aktivierung von Baulücken und Innenentwicklungsmanagement

#### Ausgangssituation und Handlungsbedarfe

In der Region gibt es erhebliche Entwicklungspotenziale, die aus vielen Gründen nicht am Markt verfügbar sind. Die kommunale Praxis zeigt, dass in Regionen mit angespanntem Wohnungsmarkt die Flächenpotenziale nur schwer und nur mit erheblichem Aufwand zu aktivieren sind. Diese bestätigt sich auch für die Region Augsburg. Um die Innenentwicklungspotenziale zu aktivieren, fehlt es oftmals an Grundlageinformationen über die tatsächliche Verfügbarkeit von Baulücken und anderen Potenzialen. Zudem fehlt ein aktives Flächenmanagement mit einer Kommunikationsstrategie, z. B. für die Ansprache von Eigentümern und Investoren. Hinzu kommt, dass Entwicklungshemmnisse wie kleinteilige Eigentumsstrukturen, divergierende Interessenslagen und eine disperse räumliche Verteilung einer zeitnahen Mobilisierung und wohnbaulichen Nutzung der Flächen entgegenstehen oder dies zumindest erschweren. Außerdem gibt es häufig bei den Eigentümern keine Mitwirkungsbereitschaft, weil diese ihre Grundstücke in spekulativer Absicht längerfristig halten wollen und daher ein Desinteresse am Verkauf oder an eigenen Bauinvestitionen haben.

#### Ziele

Praxisbezogene Umsetzung des Leitfadens „Nachverdichtung“ anhand einer Aktivierung von Baulücken in einer Beispielkommune mit dem Ziel der flächensparenden Wohnbauentwicklung (Innen- vor Außenentwicklung).

#### Projektbeschreibung

Nach der Identifikation potenzieller Immobilien und Flächen für Maßnahmen der Innenentwicklung (z. B. Baulücken, Immobilien mit Potenzial für Dachaufstockung/-ausbau, mindergenutzte Flächen, gewerblich/sonst. Brachen) gilt es diese zu aktivieren.

Neben dem Aufbau von Erfassungs- und Informationsinstrumente (u. a. GIS-basierte Baulückenkataster, webbasierte Informationsportale) und der Anwendung von rechtlichen Instrumenten (u. a. Bodenordnung, besonderes Städtebaurecht, Bau- und Anpassungsgebote) geht es vor allem um die Aktivierung der Potenzialflächen in Privatbesitz durch eine aktive

Ansprache von Grundstückseigentümern. Eine gezielte Ansprache der Eigentümer und Vermittlung von Information über städtebauliche Entwicklungsziele und Entwicklungspotenziale sollten wesentlicher Teil einer Kommunikationsstrategie sein. Durch Informationsveranstaltungen können quartiersbezogene Prozesse initiiert werden.

Da es zunehmend mehr Bürgerproteste wegen Nachverdichtung gibt, ist die Initiierung von Kampagnen für ein positives Neubauklima ein wichtiges Instrument für die Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale.

Die Implementierung eines Innenentwicklungsmanagers kann ein zentraler Beitrag zur Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen sein.

Priorität	Hoch
Beteiligte	Kommunen und ggf. weitere regionale Akteure der Region (u.a. Eigentümervereine)
Kosten	ca. 100.000 € im ersten Jahr, ca. 50.000 € für Folgejahre.

### Projekttitlel

### Nachverdichtungsmöglichkeiten von Industrie- und Gewerbeflächen

Ausgangssituation und Handlungsbedarfe	In der Region Augsburg gibt es in Zukunft einen großen Flächenbedarf nach gewerblichen Bauflächen. Die planerischen Flächenpotenziale reichen aus. Zumeist handelt es sich dabei um Flächen im Außenbereich. Gerade gewerbliche Bauflächen bietet jedoch theoretisch ein sehr großes Nachverdichtungspotenzial aufgrund der häufig eingeschossigen Bauweise sowie den großen Flächenanteilen für Stellplätze und Lagerflächen. Nach der Position Nachhaltigkeit und Flächensparen als Prämisse für das Flächenmanagement besteht ein großer Handlungsbedarf bei der Nachverdichtung von gewerblichen Flächen.
Ziele	Praxisbezogene Umsetzung des Leitfadens „Nachverdichtung“ anhand einer Beispielkommune bzw. eines Industrie- und Gewerbegebietes.
Projektbeschreibung	Das Projekt besteht aus einem konzeptionellen und einen umsetzungsbezogenen Teil, wobei der konzeptionelle Teil bereits in Kooperation mit den betreffenden Eigentümern (Unternehmen) der Grundstücke erfolgen sollte. Auf bereits vorliegenden konzeptionellen Grundlagen und Erfahrungen wie beispielsweise im Rahmen des ExWoSt-Vorhabens „Nachhaltige Weiterentwicklung von Gewerbegebieten“ sollte aufgebaut werden. Innerhalb

dieses Vorhabens haben Wirtschaftsförderung und Stadtplanungsamt für den Gewerbeschwerpunkt Augsburg-Ost ein Entwicklungskonzept erarbeitet, das die Themen Flächensparen, Flächeneffizienz und nachhaltige Qualifizierung thematisiert und exemplarische, d. h. übertragbare Lösungsansätze aufzeigt ([https://ratsinfo.augsburg.de/bi/\\_\\_\\_tmp/tmp/45-181-136943379569/943379569/00077422/22-Anlagen/02/EKGewerbequartierLechhausenNord\\_Bericht.pdf](https://ratsinfo.augsburg.de/bi/___tmp/tmp/45-181-136943379569/943379569/00077422/22-Anlagen/02/EKGewerbequartierLechhausenNord_Bericht.pdf)).

Inhalte und Fragestellungen des Projektes können sein.

- Auswahl interessierter und geeigneter Kommunen. Die Eignung bezieht sich hier vor allem auf die Kriterien flächenextensive Gewerbenutzung und Flächendruck.
- Quantitative Analyse der eingeschossig überbauten Grundflächen sowie der Anteil der nicht überbauten Grundstücksfläche, die für Stellplätze oder beispielsweise als Lagerfläche bebaut werden in den Industrie- und Gewerbegebieten oder einem Gebiet.
- Prüfung der technischen und nachfragegerechten Nachverdichtungsmöglichkeiten, z. B. Überbauung, Aufstockung, Parkhäuser etc. Erarbeitung möglicher Konzepte zusammen mit den Unternehmen.
- Prüfung baurechtlicher Erfordernisse und Möglichkeiten mit Blick auf die Überarbeitung bestehender B-Pläne.
- Prüfung einer besseren Erschließung des Standortes durch den ÖPNV.
- Umsetzung der Konzepte.

Priorität	Mittel
Beteiligte	Betreffender Kreis, betreffende Kommune, ggf. Planungsbüro, Unternehmen im Gebiet.
Kosten	ca. 100.000 €

#### 7.4 (Interkommunalen) Kooperationsprojekte

Projekttitel	Regionales Gewerbegebietsprofilierung
Ausgangssituation und Handlungsbedarfe	In der Region gibt es ein vielfältiges Angebot an Gewerbe- und Industrieflächen bei einem Mangel an großen Flächenpotenzialen. Außer den Kommunen selbst hat fast kein weiterer Akteur einen systematischen Überblick über die noch vorhandenen Flächen, deren Qualitäten und Eignung. Um die Chancen, die sich aus Wachstum und Strukturwandel für die Region ergeben optimal nutzen zu können, bedarf es neben der Kenntnis der quantitativen Potenziale auch einer abgestimmten

	<p>Profilierung der Flächen, um Konkurrenzen zu minimieren und Synergien zu nutzen.</p>
Ziele	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Profilierung des regionalen Gewerbeflächenangebotes</li> <li>• Regional abgestimmte Planung, Entwicklung und Vermarktung von Gewerbe- und Industrieflächen</li> <li>• Erhöhung der Wettbewerbsfähigkeit</li> </ul>
Projektbeschreibung	<p>In einem ersten Schritt sollte eine Datenbasis aufsetzend auf der vorhandenen Flächenpotenzialanalyse zu regional bedeutsamen verfügbaren Gewerbe- und Industrieflächen aufgebaut werden. Hierzu sollten Flächen ab einer bestimmten Größenordnung erfasst, bewertet und in einer Raumanalyse zusammengeführt werden (u.a. Klassifizierung der Flächen).</p> <p>Für zentralen Gewerbe- und Industriegebiete sind anhand der Qualitäten und Nutzereignungen untereinander abgestimmte Gebietsprofile unter Berücksichtigung der erwarteten quantitativen und sektoralen Flächennachfrage zu entwickeln.</p> <p>Auf dieser Basis kann ein gemeinsames webbasiertes Vermarktungstool eingerichtet werden. In diesem Vermarktungstool können die verfügbaren Flächen in der Region Augsburg gemeinsam angeboten werden. Für Investoren ist es somit leichter geeignete Flächen bei einem zentralen Ansprechpartner zu finden.</p> <p>Zu klären wäre, ob ein regionaler Partner die Verwaltung des Vermarktungstools übernimmt. Die regelmäßige Datenaktualisierung könnte dezentral durch die Kooperationspartner in einem geschützten Online-Bereich erfolgen.</p>
Priorität	Mittel
Beteiligte	Kommunen und ggf. weitere regionale Akteure der Region
Kosten	<p>Personalkosten in den Kommunen zur Bewertung der Gewerbeflächen</p> <p>Aufbau eines webbasierten Vermarktungstools</p>

### Projekttitlel

### Vorsorgestandort für industrielle Großansiedlung

Ausgangssituation und Handlungsbedarfe

Planerisch stehen auf absehbarer Zeit hinreichend gewerbliche Bauflächen zur Verfügung. Kleinere Flächenanfragen können größtenteils (noch) befriedigt werden, wobei die Ansprüche schon nicht immer vollständig erfüllt werden können. Je größer die Flächenbedarf, desto geringer ist allerdings das



	Angebot. Gegenwärtig gibt es in der Region keine gewerbliche Baufläche (erschlossen oder nur planerisch gesichert), mit denen großflächige Ansiedlungen aus dem industriellen Bereich unterstützt werden könnten.
Ziele	Raumordnerische Sicherung eines Vorsorgestandortes für Industrie und Gewerbe als Schwerpunktbereich der Siedlungsentwicklung in der Region.
Projektbeschreibung	Das Projekt besteht aus mehreren Teilschritten: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Identifizierung von möglichen Flächen.</li> <li>• Klärung der Möglichkeiten interkommunaler Kooperation.</li> <li>• Prüfung der Eignung potenzieller Flächen.</li> <li>• Änderung der Flächennutzungspläne (sofern erforderlich).</li> <li>• Aufnahme als Vorsorgestandorte im Regionalplan des RPV Augsburg.</li> </ul>
Priorität	Hoch
Beteiligte	Betreffende Kommunen, betreffender Landkreis, Regionaler Planungsverband Augsburg, Regierung von Schwaben
Kosten	-

### Projekttitle

### Regionales Ausgleichs-/Kompensationsflächenpool

Ausgangssituation und Handlungsbedarfe	Für Eingriffe in Natur und Landschaft müssen Ausgleichsflächen vorgesehen werden. Diese können zeitlich und örtlich vom Eingriff getrennt entwickelt werden. In der Region fehlt es einzelnen Gemeinden an naturschutzrechtlich geeigneten Flächen für Kompensationsmaßnahmen, die teilweise ein Hemmnis für die Flächenentwicklung sind. Durch eine gemeinsame Steuerung, Bündelung und Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der Region ergeben sich zahlreiche Vorteile.
Ziele	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bündelung von Ausgleichsflächen in besonders geeigneten Flächen in der Region (Pool)</li> <li>• Mehr Flexibilität bei der Auswahl an geeigneten Ausgleichsflächen und Entschärfung von Flächenkonkurrenzen</li> <li>• Optimierte ökologische Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen durch Bündelung in größeren, zusammenhängenden Räumen</li> <li>• Erleichterung der Pflege bei räumlicher Konzentration von Ausgleichsflächen</li> </ul>

Projektbeschreibung	Für den Aufbau eines regionalen Kompensationsflächenpool werden Ausgleichsmaßnahmen in der Region Augsburg gebündelt. D.h. Ausgleichsflächen aus unterschiedlichen Planungsverfahren werden an einem geeigneten Ort zusammengefasst und gemeinsam gepflegt. Falls eine Gemeinde keine geeigneten Ausgleichsflächen mehr hat, können die Kompensationsmaßnahmen auch übertragen werden.  Zu prüfen wäre auch, ob die die Umsetzung über städtebauliche Verträge geregelt oder ob eine eigene Gesellschaft zur Koordination gegründet werden soll.
Priorität	Mittel
Beteiligte	Stadt Augsburg, Landkreis Augsburg, Landkreis Aichach-Friedberg, Regionalplanung
Kosten	k.A.

## 8. Fazit

Die Region Augsburg A<sup>3</sup> steht vor vergleichbaren Herausforderungen wie viele andere wachsende Regionen in Deutschland auch. Die positive Wirtschafts- und Bevölkerungsentwicklung erhöht die Bedarfe nach Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen. Während wachstumsbedingt der Flächenbedarf steigt, ist parallel eine Reduktion der Neuinanspruchnahme von Boden ein zentrales umweltpolitisches Ziel. Dies stärkt den Blick natürlich auf die Flächenpotenziale im Innenbereich, bei denen es sich überwiegend um Baulücken handelt.

Die Erhebung der Potenzialflächen in der Region Augsburg A<sup>3</sup> hat gezeigt, dass die planerisch vorhandenen Potenzialflächen mit und ohne Baurecht innerhalb der kommunalen Flächennutzungspläne in etwa deckungsgleich sind mit den zu erwartenden Flächenbedarfen für Wohnen und Gewerbe bis 2040. Im Laufe der nächsten 20 Jahren sind derzeit noch nicht absehbare weitere Potenzialflächen zu erwarten. Mit Blick auf die aktuell ausgeprägte Knappheit vor allem an Wohnbauflächen aber auch an gewerblichen Bauflächen in der Region, bedarf es langfristig aller ermittelten quantitativen vorhandenen Flächenpotenziale und unterstreicht den Handlungsdruck zur sofortigen Aktivierung von Potenzialflächen. Denn steigende Preise belasten in erster Linie Haushalte mit mittlerem und geringerem Einkommen, die auf preiswerten Wohnraum angewiesen sind. Gleiches gilt für den Markt für gewerblichen Bauflächen. Auch hier leiden vor allem Unternehmen mit geringerer Zahlungsfähigkeit, bei denen es sich nicht selten um in der Region verankerte Handwerksunternehmen handelt.

Nach der Erhebung, die einem flächendeckenden Baulückenkataster für die gesamte Region schon sehr nahe kommt, handelt es sich bei einem erheblichen Teil der Potenziale um Baulücken. Der Verweis auf die zahlreichen noch vorhandenen Baulücken hilft in der Praxis aber kaum weiter, weil der Teufel sowohl im Detail, vor allem aber in der Aktivierung dieser Potenzialflächen liegt. Die Erfahrung sowohl innerhalb der Region als auch in anderen Modellvorhaben verdeutlichen den hohen Ressourcenaufwand für die Kommunen, der mit einem Innenentwicklungsmanagement verbunden ist und gleichzeitig nicht

zwangsläufig den erhofften Erfolg bringt. Im Nachbarlandkreis Donau-Ries wurden im Modellprojekt „Flächenmanagement und Innenentwicklung“ durch eine Eigentümerbefragung ermittelt, dass für 41 % der Baulücken eine hohe Wahrscheinlichkeit besteht, dass diese entweder vom Eigentümer selbst bebaut oder aber verkauft werden.<sup>18</sup> Allerdings hat nur 50 % der angeschriebenen Eigentümer überhaupt geantwortet. Es ist fraglich, ob die o.g. empirisch ermittelten 41 % auch für die Eigentümer gelten, die nicht geantwortet haben. Möglicherweise haben sich v.a. Eigentümer, die ohnehin eine Bebauung planen oder die hoffen, ihr Grundstück zu verkaufen, bei der Befragung gemeldet.

Die Empfehlungen der Baulandkommission wie Etablierung der kommunalen Bodenvorratspolitik, Planung und Umsetzung einer aktiven und strategischen Bodenpolitik, konsequente Anwendung bestehender Rechtsinstrumente, Erleichterung der Anwendung des Baugebots, Weiterentwicklung des Vorkaufsrechts oder Einführung einer neuen Gebietskategorie „Dörfliches Wohngebiet“ sind richtig und wichtig.<sup>19</sup> Sie helfen den Kommunen der Region Augsburg A<sup>3</sup> aber aktuell bei der Potenzialflächenaktivierung im Innenbereich nicht weiter, wenn sie sich auf die Weiterentwicklung von Rechtsinstrumenten beziehen. Die vorgeschlagenen Projekte im Bereich des „Flächensparens“ sind deshalb beispielhaft und umsetzungsbezogen (Aktivierung von Innentwicklungspotenzialen sowie Nachverdichtung von Gewerbegebieten). Die Erfahrungen aus den Modellprojekten sollen übertragbar sein und anderen Kommunen der Regionen zur Nachahmung animieren. Dagegen richtet sich der Leitfaden „Nachverdichtung“ an alle interessierten Kommunen.

Voraussetzung, um eine wachstumsbegleitende und flächensparende Bodenpolitik in Einklang zu bringen, ist sowohl ein detailliertes Potenzialflächeninformationssystem als auch ein Flächenmanagementsystem, welches die erarbeiteten Grundlagen der Potenzialflächenerhebung fortführt und weiterentwickelt sowie die möglichen Projekte auf regionaler Ebene koordiniert und umsetzt. Diese Forderungen aufgreifend sind im Handlungsbe- reich „Regionale Beobachtungs- und Managementprojekte“ drei Umsetzungsprojekte er- arbeitet worden: „Flächenmanagement Region Augsburg A<sup>3</sup>“, „Baulückenkataster und Flächenmonitoring“ und „Regionales Flächenverteilmodell“.

Die Vorteile interkommunaler Kooperation sind vielfach beschrieben und werden in zahl- reichen Regionen teilweise seit Jahrzehnten erfolgreich erprobt. Auch die Baulandkom- mission empfiehlt eine stärkere interkommunale Zusammenarbeit und Koordinierung bei der Flächenentwicklung. In der Region Augsburg A<sup>3</sup> besteht vielfach noch Skepsis auf kom- munalen Seite gegenüber Formen der interkommunalen Kooperation. Vor der Umsetzung konkreter Projekte besteht zunächst die Notwendigkeit, die Kommunen von den Vortei- len möglicher Kooperationen zu überzeugen und vor auch Vertrauen aufzubauen. Dafür bedarf es eines regelmäßigen Austauschformates. Nachahmerprojekte könnten ein guter Beginn sein und Erfolge und Vorteile von Kooperationen praktisch in der Region veran- schaulichen. Auch die regionale Wachstumsbranche „Gesundheitswirtschaft“ könnte ein guter Aufhänger für interkommunale Kooperation sein. Dafür sind konkret die Vorteile auf alle Kommunen der Region aufzuzeigen und arbeitsteilig bestimmte Chancenbereiche in der Gesundheitswirtschaft zwischen den Kommunen abzustimmen.

---

<sup>18</sup> Landkreis Donau-Ries, o.J.: Arbeitshilfe für Kommunen – Flächenmanagement und Innenentwicklung im Landkreis Do- nau-Ries.

<sup>19</sup> Empfehlungen auf Grundlage der Beratungen in der Kommission für „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Boden- politik“ (Baulandkommission), 02.07.2019.

## ANHANG

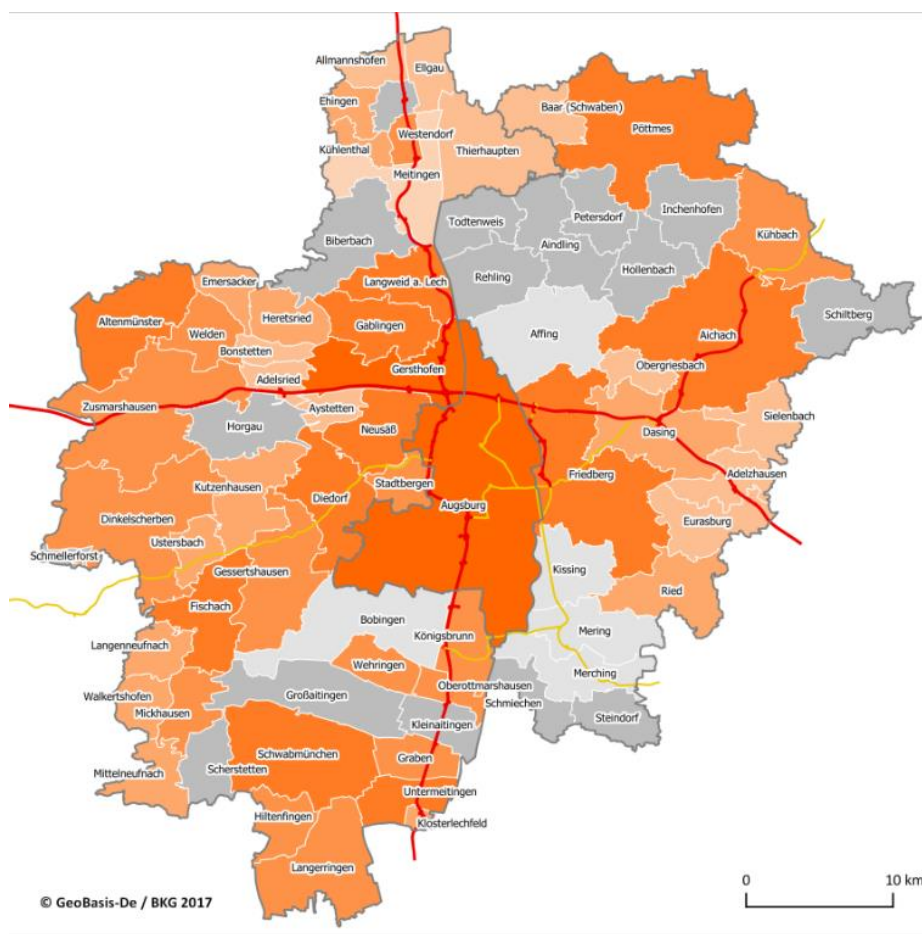
**Tabelle 13: Erhebungsmaske der Potenzialflächenanalyse**

ID	Anzahl Gebäude	Fläche mit Gebäude	Fläche ohne Gebäude	FIP-Signatur	Lagebezeichnung	Nutzungsruf nach ALRS	Potenzial (ja/nein)	Wenn nein Begründung	Art des Planungsrechts	Vollständige Erhebung (ja/nein)	Altlasten vorhanden (ja/nein)	Topographie	Ökologie (z. B. Wald, Feuchtgebiete)	benachbarte landwirtschaftliche Nutzung (z. B. Wein)	Aufwendige Erhebung (ja/nein)	Andere mögliche Nutzungspotenziale (auf der Fläche)	Sonstiges	Eigenkennzeichen
----	----------------	--------------------	---------------------	--------------	-----------------	-----------------------	---------------------	----------------------	------------------------	---------------------------------	-------------------------------	-------------	--------------------------------------	--	-------------------------------	---	-----------	------------------

Quelle: Potenzialflächenerhebung Region Augsburg, eigene Auswertung

empirica

**Karte 12: Kommunale Wohnbauflächenpotenziale**



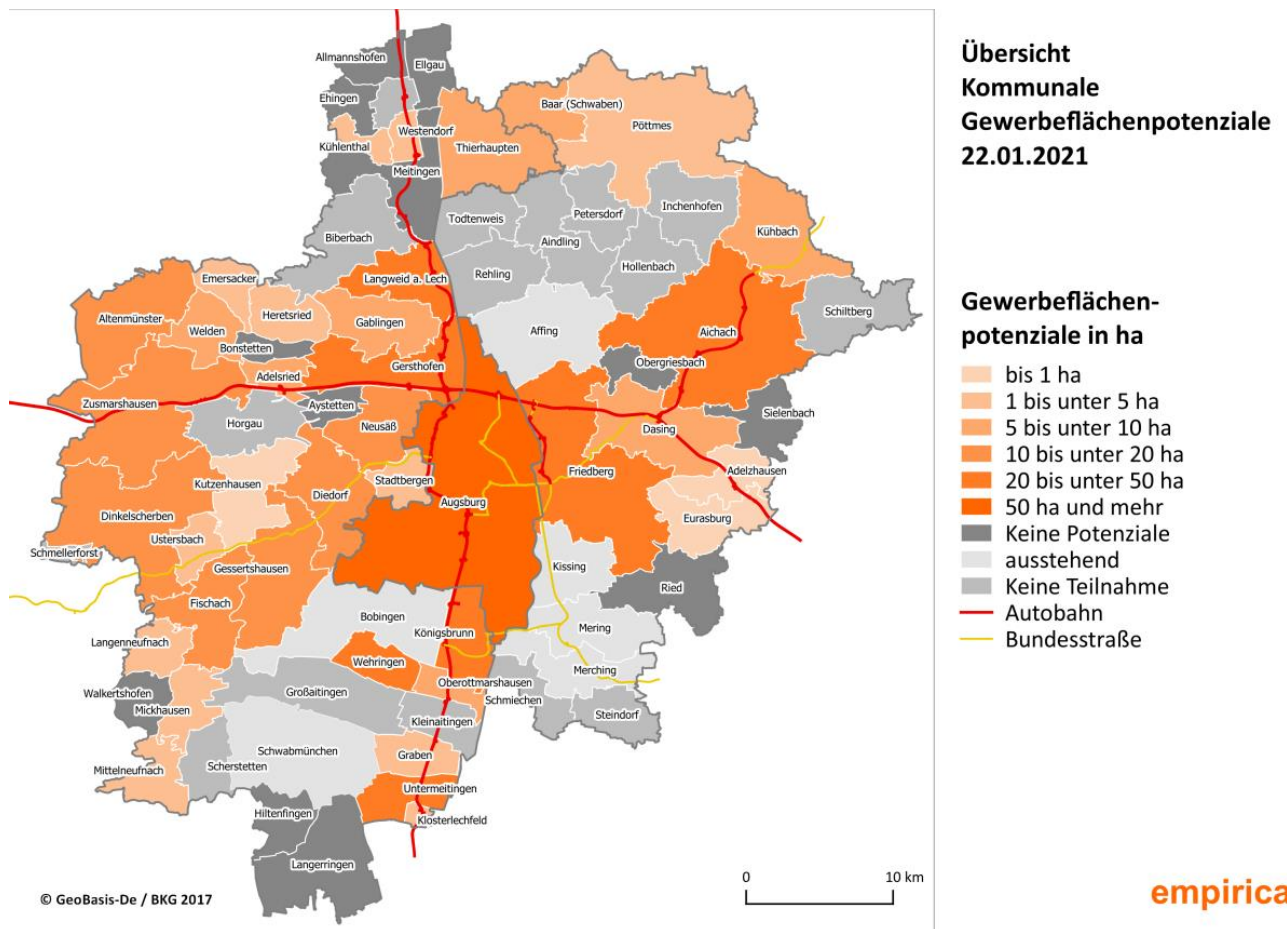
**Übersicht  
Kommunale  
Wohnbauflächenpotenziale  
22.01.2021**

- Wohnbauflächenpotenziale in ha**
- bis 1 ha
  - 1 bis unter 5 ha
  - 5 bis unter 10 ha
  - 10 bis unter 20 ha
  - 20 bis unter 50 ha
  - 50 ha und mehr
  - Keine Potenziale ausstehend
  - Keine Teilnahme
  - Autobahn
  - Bundesstraße

empirica

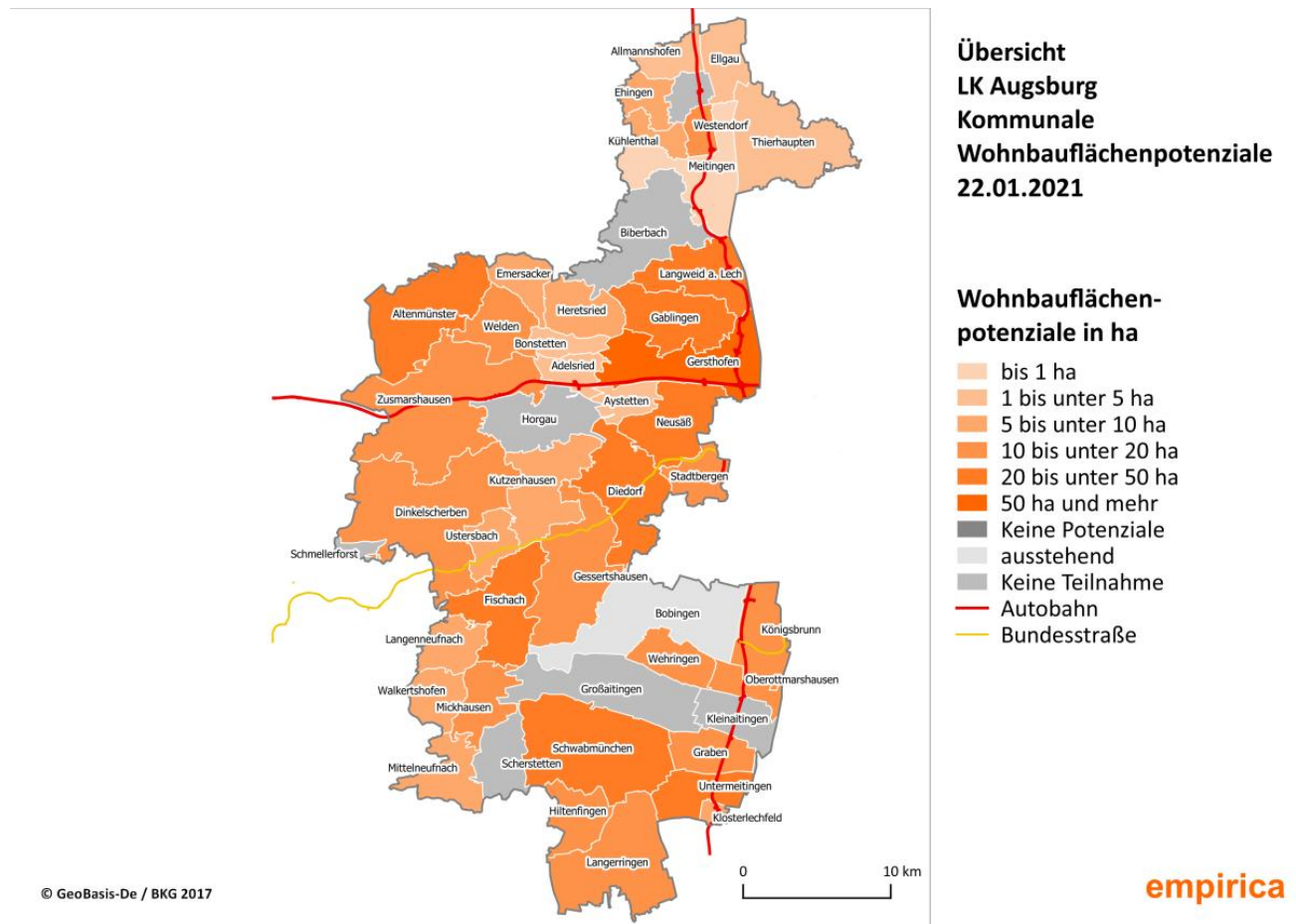
Quelle: Potenzialflächenerhebung Region Augsburg, eigene Auswertung, analog zu Karte 6 im Hauptteil  
empirica

**Karte 13: Kommunale Gewerbeflächenpotenziale**



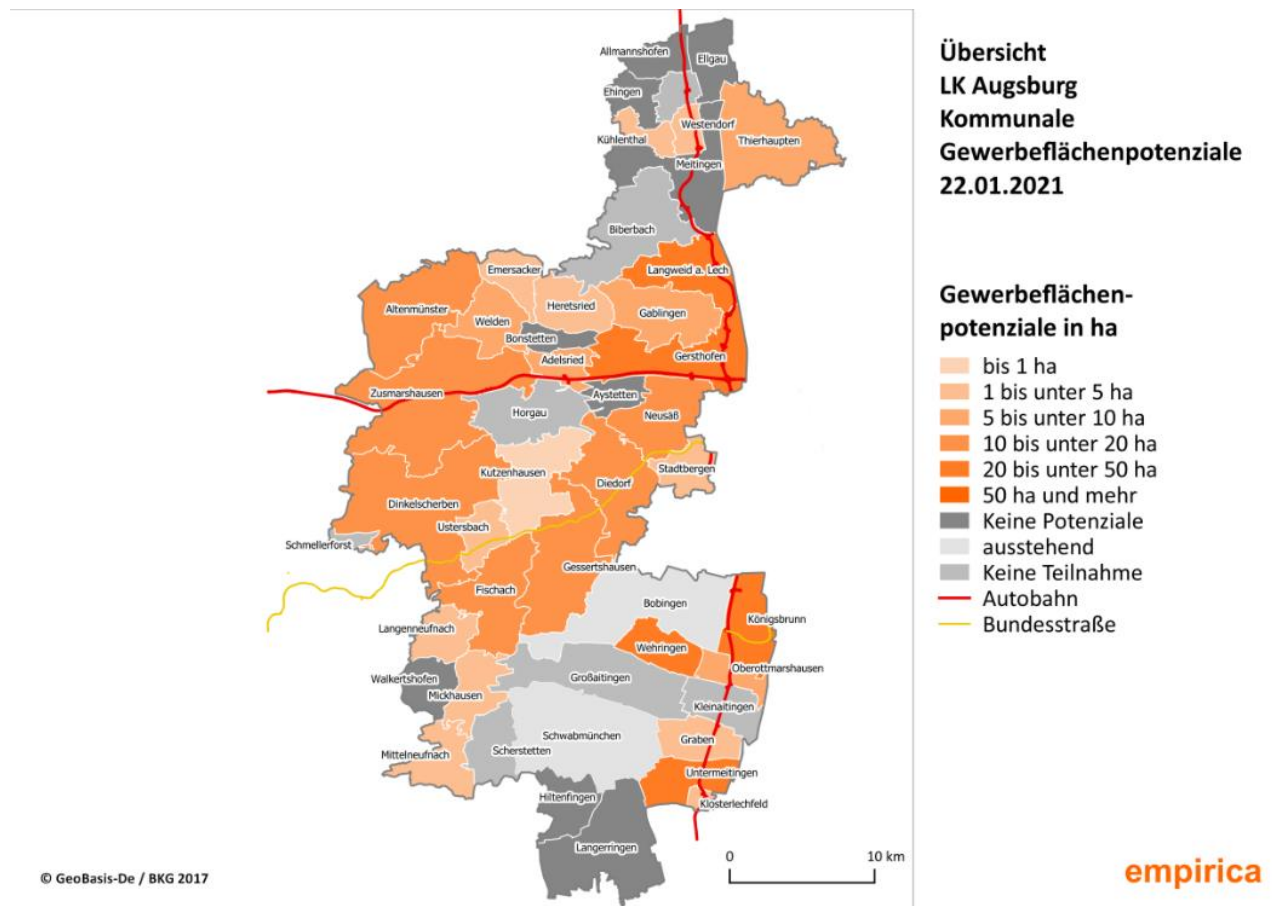
Quelle: Potenzialflächenerhebung Region Augsburg, eigene Auswertung, analog zu Karte 7 im Hauptteil **empirica**

**Karte 14: Kommunale Wohnbauflächenpotenziale im Landkreis Augsburg**



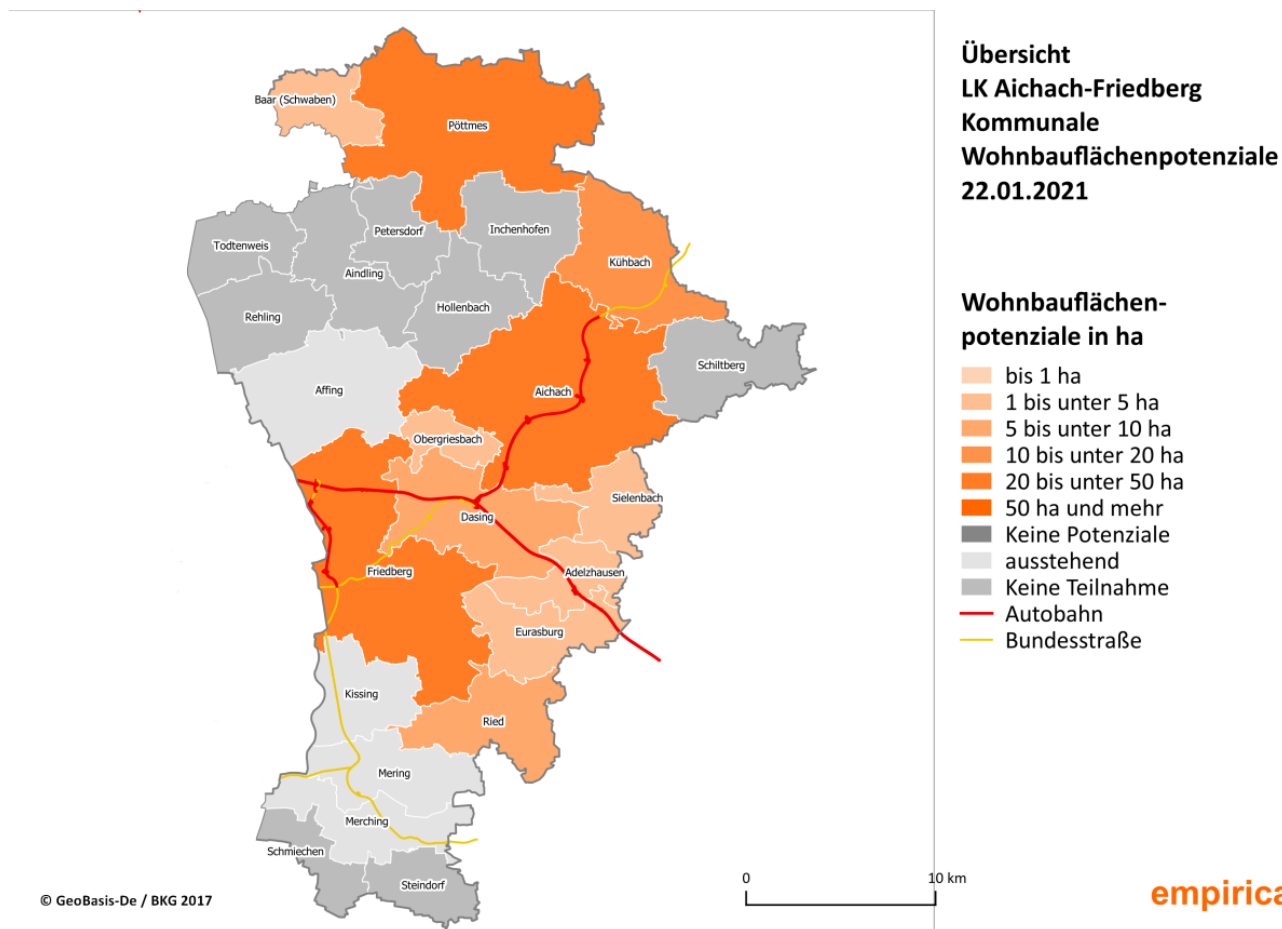
Quelle: Potenzialflächenerhebung Region Augsburg, eigene Auswertung, analog zu Karte 8 im Hauptteil empirica

## Karte 15: Kommunale Gewerbeflächenpotenziale im Landkreis Augsburg



Quelle: Potenzialflächenerhebung Region Augsburg, eigene Auswertung, analog zu Karte 9 im Hauptteil **empirica**

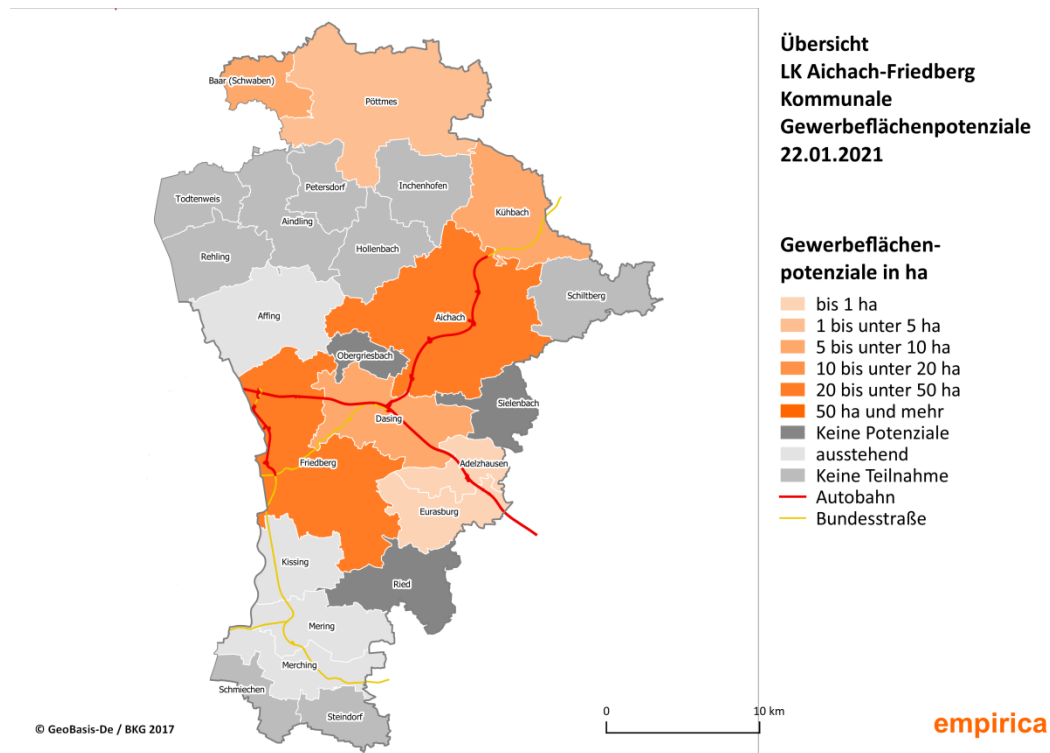
**Karte 16: Kommunale Wohnbauflächenpotenziale im Landkreis Aichach-Friedberg**



Quelle: Potenzialflächenerhebung Region Augsburg, eigene Auswertung, analog zu Karte 10 im Hauptteil empirica



## Karte 17: Kommunale Gewerbeflächenpotenziale im Landkreis Aichach-Friedberg



Quelle: Potenzialflächenerhebung Region Augsburg, eigene Auswertung, analog zu Karte 11 im Hauptteil  
**empirica**