



Stellungnahme zum Gutachten
"Regionalwirtschaftliche Bedeutung des Verkehrslandeplatzes Konstanz"
auch bekannt als
"Wertschöpfungsgutachten" (WS-Gutachten)
von "KE-Consult Kurte & Esser GbR" (26. Juni 2017)

Autor: Peter Magulski, Stand: 05.07.2017

Vorbemerkung

Die Gutachter von KE-CONSULT machen besonders transparent deutlich, dass sie seitens der Stadtverwaltung beauftragt wurden, die Daten des GFE-Konzeptes¹ als vorgegeben hinzunehmen. Eine Auseinandersetzung mit der erheblichen Kritik an diesem Gutachten durfte also gar nicht stattfinden.

Zitat z.B. von S. 52:

"Vorgabe des Auftraggebers für die Definition der Untersuchungsszenarien zur Entwicklung und Vermarktung der VLP²-Fläche als Gewerbegebiet ist, dass sich diese auf das Gewerbeflächenentwicklungskonzept für die Stadt Konstanz des Gutachterbüros Dr. Acocella (GFE-Konzept) aus dem Frühjahr 2015 und auf die weiterführenden Angaben und Ausführungen der Mitarbeiter dieses Gutachterbüros stützt."

Des Weiteren ist klar ersichtlich, dass sehr viele Kenn- und Schlüsselzahlen nicht im eigentlichen Sinne gutachterlich von KE-CONSULT ermittelt wurden, sondern Vorgaben seitens der Stadtverwaltung Konstanz darstellen.

Im Folgenden werden einzelne Punkte des WS-Gutachtens³ näher diskutiert. Besonders wichtige Punkte, werden hervorgehoben.

1) Grundlegende Vorgabe seitens der Stadt Konstanz

Im WS-Gutachten wird die Vorgeschichte entsprechend den Informationen der Verwaltung wie folgt beschrieben:

"Das Gewerbeflächenentwicklungskonzept (Entwurf) aus dem Frühjahr 2015 empfiehlt die Entwicklung des VLP Konstanz als Gewerbebestandort"

Diese Information, die auch einer Pressemitteilung der Stadt Konstanz entspricht, stellt allerdings eine Verzerrung der Tatsachen dar. Es wird der Eindruck erweckt, im GFE-Konzept wäre der Landeplatz völlig unabhängig von Gutachterseite her als sinnvoll vorgeschlagen worden. Wenn man sich aber die Entstehung der Auftragsvergabe anschaut, ergibt sich ein völlig anderes Bild. In der Gemeinderatssitzungsvorlage 2014-0241⁴ aus dem Jahr 2014 ist zu lesen:

"Das Konzept sollte folgende Themen bearbeiten:

[...] 14. Ausweisung neuer Gewerbeflächen, wie Hafner, Göldern und Landeplatz [...]"

Es wird also bereits in der Beauftragung des GFE-Konzeptes sehr konkret vorgegeben, dass der VLP als Gewerbefläche ausgewiesen werden soll und nicht etwa ein Auftrag in der Art: "Prüfung ob die folgende Gewerbeflächen ... benötigt werden und geeignet sind" erteilt werden soll. Insofern entspricht die Empfehlung den VLP als Gewerbe auszuweisen schlicht dem Auftrag der Verwaltung, der allerdings zu diesem Zeitpunkt ohne jegliche fundierte Untersuchung oder Abwägung erteilt wurde.

2) VLP als Infrastruktur für Rettungsflüge

Im WS-Gutachten wird angedeutet, dass der VLP nur "vorrübergehend" für Rettungsflüge benutzt würde. Auch wenn durch den Bau des neuen Hubschrauberlandeplatzes am Klinikum die Landungen am VLP abnehmen werden, so ist zu bemerken, dass auch bei Verfügbarkeit des alten Hubschrauberlandeplatzes

¹ Das Gewerbeflächenentwicklungskonzept wird hier und nachfolgend als GFE-Konzept bezeichnet

² Der Verkehrslandeplatz wird hier und nachfolgend als VLP bezeichnet

³ Das Wertschöpfungs-Gutachten wird hier und nachfolgend als WS-Gutachten bezeichnet

⁴ <http://www.konstanz.sitzung-online.de/bi/vo020.asp?VOLFDNR=1000219>

Landungen von Rettungsflügen am VLP stattfanden. Dieser hat gegenüber dem Klinik-Heliport u.a. bei kritischen Wetterlagen Vorteile oder wenn mehrere Helikopter zeitgleich im Einsatz sind.

Zudem werden in diesem Zusammenhang die Landungen der Polizeihubschrauber unerwähnt gelassen. Laut Auskunft des Flugleiters landen **pro Jahr ungefähr 120 Mal Bundespolizeihubschrauber** auf dem VLP. Rettungs- und Polizeihubschrauber sind wohl unbestritten vorhanden, um Menschenleben zu schützen, zu retten und weitere Sicherheitsfunktionen wahr zu nehmen. Diese Daseinsvorsorge beinhaltet auch die Zurverfügungstellung von VLPs. Eine bloße wirtschaftliche Abwägung ist für solch eine Infrastruktureinrichtung kein angemessenes Mittel.

3) Geschößzahl

Auf S. 55 im WS-Gutachten heißt es:

"Im GFE-Konzept wird von einer bis zu sechsgeschossigen Bebauung ausgegangen."

Dies steht im kompletten Gegensatz zu den Aussagen von Dr. Acocella. In einer Stellungnahme⁵ zu Kritik an dem GFE-Konzept führte er folgendes aus:

Abschläge für Mehrgeschossbauten sind aufgrund fehlender empirischer Werte nicht möglich. Hingewiesen sei darauf, dass der Flächenbedarf nicht für Bürogebäude, sondern für Produktionsgebäude berechnet wurde. Produzierendes Gewerbe - dies sind Erkenntnisse aus mittlerweile rd. 30jähriger Zusammenarbeit auch mit Architekten und Baudirektoren großer Unternehmen - steht einer Produktion im Geschoss außerordentlich skeptisch gegenüber. Auch wenn es Einzelbeispiele aus neuerer Zeit für die Produktion in Obergeschossen gibt, ist dies als Grundlage für eine Prognose aber viel zu unsicher (erst recht, wenn Prognosen als nicht verwendbar angesehen werden). Sollte es gelingen, in Konstanz Produktion ins Geschoss zu bringen, wäre dies ein Erfolg, der den Flächenbedarf mindern - oder alternativ die Reichweite des Flächenangebotes vergrößern - kann.

Insofern widersprechen sich diese Aussagen.

4) Beschäftigungsdichte

a) Beschäftigungsdichte zu gering angesetzt

Wie ich bereits in meiner Stellungnahme⁶ zum GFE-Konzept ausführlich erwähnt habe, ist die Standard-Flächenkennziffer für Konstanz völlig ungeeignet.

Zwischenzeitlich will die Stadtverwaltung sogar eine besondere Tugend der "Konstanzer Ressourceneffizienz" ausrufen⁷. Allerdings hat diese Marketing-Aussage bisher nicht dazu geführt, dass man das GFE-Konzept geändert und die für Konstanz (zukünftig) anwendbare Flächenkennziffer angepasst hätte. Der fundamentale Widerspruch zwischen der Forderung, in Zukunft ressourceneffizient Gewerbeflächen nutzen zu wollen, aber Prognosen anhand von völlig ressourcenineffizienten Kennzahlen zu berechnen, bleibt somit weiterhin bestehen.

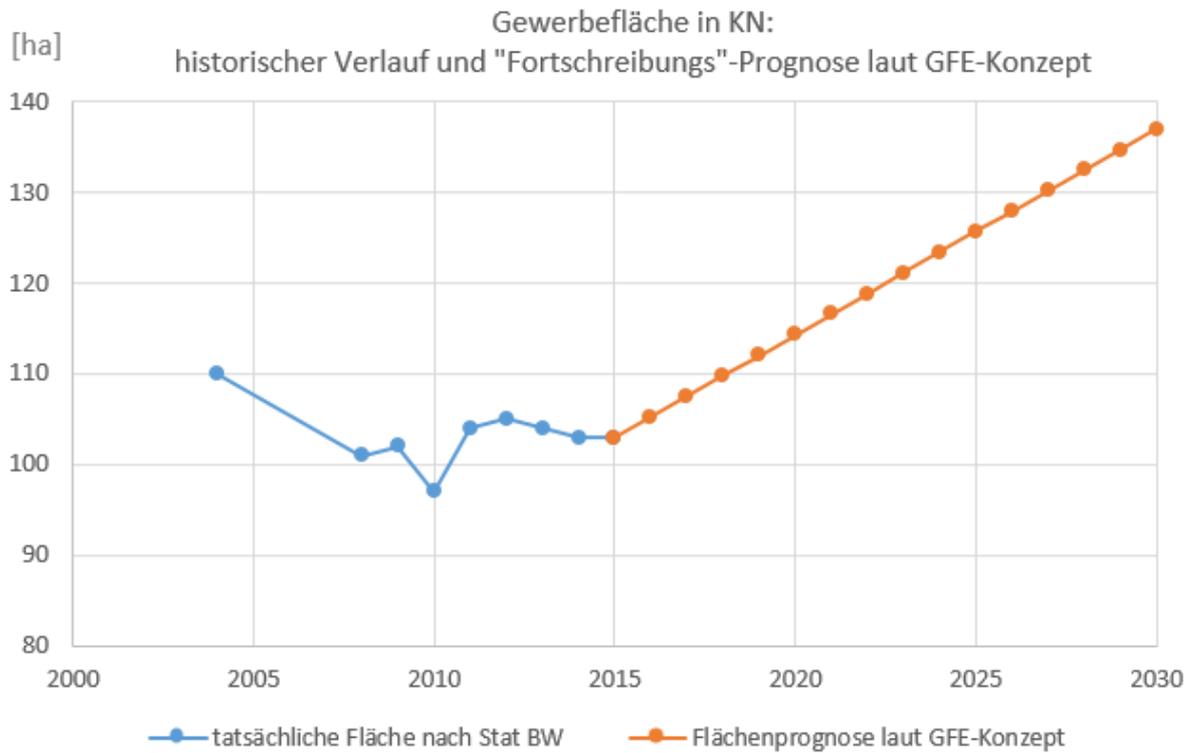
⁵ Stellungnahme zur Anfrage des SÜDKURIER vom 10.07.2015 von Dr. Acocella

⁶ abrufbar unter: http://www.pro-flugplatz-konstanz.de/wp-content/uploads/2015/07/GFK-KN-Analyse-Version1_2-2015-07-19.pdf

⁷ Vorlage zum Auftakt Handlungsprogramm Wirtschaft 2030 unter <http://www.konstanz.sitzung-online.de/bi/vo020.asp?VOLFDNR=1002355>

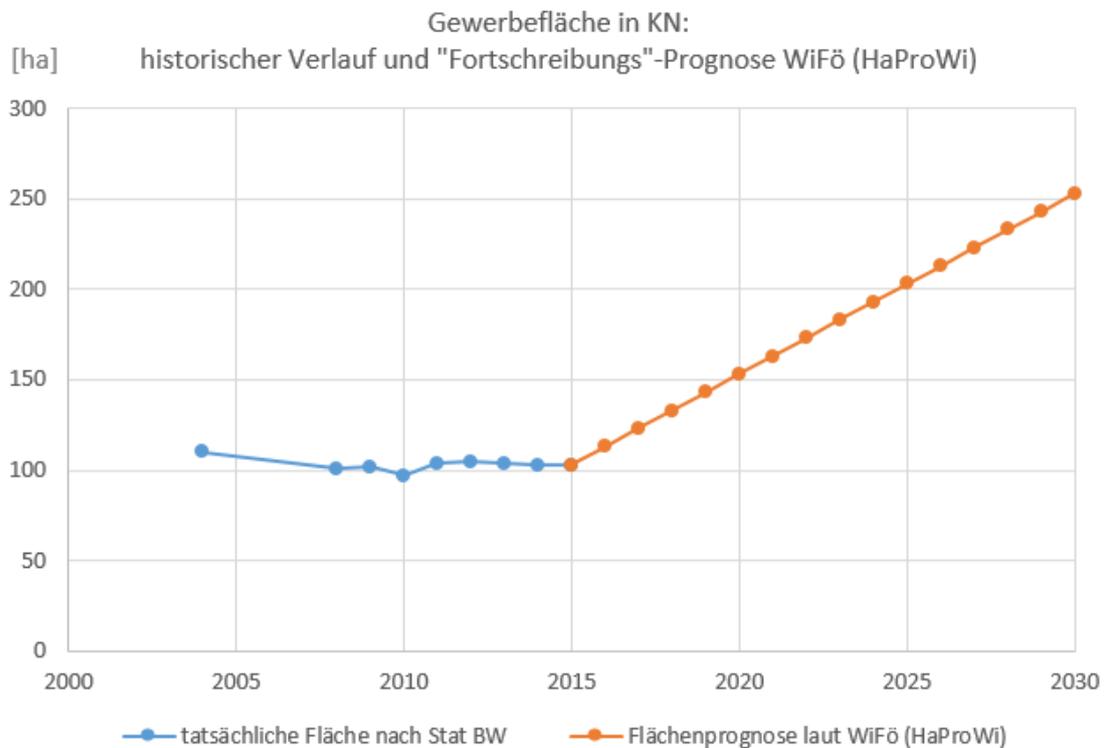
Damit ist die Grundlage jeder Wirtschaftlichkeits- und Wertschöpfungsberechnung nicht mehr gegeben, denn wenn in der Praxis dann doch ressourcensparend gebaut wird, bringt eine ggf. verfügbare Fläche rein durch ihre Existenz keine zusätzliche Wertschöpfung.

Zur Veranschaulichung, dass die angebliche "Fortschreibung" des GFE-Konzepts keine "Fortführung", sondern eine extreme Expansion darstellen würde, ist eine Visualisierung des historischen Gewerbeflächenverbrauchs⁸ in Kombination mit der Prognose sinnvoll:



⁸ Daten abrufbar unter <http://www.statistik-bw.de/BevoelkGebiet/GebietFlaeche/01515231.tab?R=GS335043>

Noch deutlicher wird es, wenn die aktuellen Prognosen und Angaben der Wirtschaftsförderung, die inzwischen sogar einen jährlichen Bedarf von 10 ha postulieren⁹, in Relation zur Historie gesetzt werden:



Demzufolge würde sich innerhalb der nächsten 15 Jahre die komplette Bestandsgewerbefläche in Konstanz nicht nur verdoppeln, sondern ver-2.5-fachen. Eine Verdopplung wäre bereits in 10 Jahren erreicht.

Konkrete Beispiele, die zeigen, wie wenig geeignet die Verwendung der Standardflächenkennziffer für Konstanz ist:

- Im Competence Center wäre nicht Platz für mehr als 200 Beschäftigte, es würden nur 9 Beschäftigte arbeiten
- Im Telekom-Tower wäre nicht Platz für mehr als 700 Beschäftigte, es würden nur 7 Beschäftigte arbeiten

Dies mögen extreme Beispiele sein, sie zeigen aber, dass bereits wenige mehrgeschossige Bürogebäude ein Vielfaches der Fläche sparen. Selbst ein einzelnes Stockwerk der aufgeführten Immobilien bietet einem Vielfachen an Beschäftigten Platz, als sich dies aus der Standardflächenkennziffer errechnen ließe.

Es kann nicht sinnvoll sein, die Standardflächenkennziffer für Prognosen, die unter dem Motto "besonders ressourceneffizient" stehen sollen, zu verwenden. Ebenso wenig kann es sinnvoll sein, anhand dieser Prognosen die Wertschöpfung errechnen zu wollen. Denn die Wertschöpfung ergibt sich in erster Linie aus den zur Verfügung stehenden "sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten". Ohne Mitarbeiter kein Gewerbe. Speziell in Konstanz gilt besonders: ohne Wohnungen keine Mitarbeiter. Wohnungen und Mitarbeiter sind die Faktoren, die in Konstanz die Gewerbeentwicklung in erster Linie limitieren.

⁹ Angaben der Wirtschaftsförderung beim Arbeitsgruppentreffen "Fläche" am 28.06.2017 sowie im Wirtschaftsausschuss am 29.06.2017, siehe auch <http://www.suedkurier.de/region/kreis-konstanz/konstanz/Ein-Standort-mit-Maengeln-Hyperstone-Geschaefstuehrer-spricht-in-Ausschuss-ueber-Hindernisse-beim-Firmenwachstum;art372448,9316430>

Selbst wenn man die Standardflächenkennziffer "nur" auf die Hälfte bis ein Drittel kürzen würde (was noch immer keiner extrem ressourcenschonende Gewerbeflächenverwendung entsprechen würde), wäre der entsprechende Bedarf ohne Probleme bereits durch Hafner Nord, Ex-Siemens und weitere, bereits konkret geplante Projekte mehr als gedeckt.

Die Verteilung des stark limitierten Beschäftigten-Pools in Konstanz auf noch viel mehr Fläche, führt gerade nicht zu einer höheren Wertschöpfung, sondern viel eher zu leerstehenden Objekten oder nicht genutzten Flächen.

Eine Nutzung von 15 ha Gewerbefläche bei Hafner Nord in Kombination mit 23 ha im GF-Szenario II würde zu einem Zuwachs von 38 ha Gewerbefläche führen. Das entspräche einem Zuwachs von 37% Gewerbefläche und damit einem weit überproportionalen Anstieg gegenüber dem prognostizierten Bevölkerungswachstum der Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, gerade wenn man berücksichtigt, dass in Konstanz das Bevölkerungswachstum auch durch Studenten und Rentner stattfindet, die nicht als Arbeitskräfte zur Verfügung stehen.

b) Unzulässiger Logikbruch

Laut WS-Gutachten gibt die Stadt Konstanz vor, dass in der "best case" Variante die (zu niedrigen) Beschäftigungsdichtewerte der Prognose überschritten werden. Hier entsteht aber ein logischer Betrachtungsfehler. Der Gewerbeflächenbedarf ergibt sich laut GFE-Gutachten aus dem Bevölkerungswachstum in Kombination mit der Fläche, die pro Beschäftigtem benötigt wird.

Die der Prognose zugrunde liegende Standard-Gewerbeflächenkennziffer beträgt **225 qm/Beschäftigten**. Die in der "GF MAX best case" verwendeten Daten lauten: 1.702 Beschäftigte bei einer Fläche von 18.5 ha. Dies entspricht einer Flächenkennziffer von **109 qm/Beschäftigten**, also weniger als der Hälfte.

Ob man nun die Standardflächenkennziffer kritisch betrachtet oder nicht, es bleibt ein logischer Fehler mit großer Wirkung, wenn man, wie hier geschehen, die Rechnung zunächst mit einer Personenanzahl samt benötigten Flächenbedarf pro Person beginnt, um dann bei der Wertschöpfungsbetrachtung der Fläche die Personendichte zu erhöhen.

Es ist wichtig, durchgehend die gleichen Kennzahlen zu verwenden.

Anders ausgedrückt: Bei der Berechnung der Fläche wird von einer Beschäftigtendichte von 44 Beschäftigten pro Hektar ausgegangen, bei der Wertschöpfungsberechnung hingegen von 92 Beschäftigten pro Hektar. Ein Unterschied um mehr als den Faktor 2.

Das GFE-Konzept und das best-case Szenario widersprechen sich schlichtweg, obwohl das best case Szenario darauf aufbaut.

5) Überdurchschnittliche Pro Kopf Wertschöpfung

Im Gutachten heißt es:

Nach Auskunft der Stadt Konstanz lässt sich nachweisen, dass die Pro-Kopf-Wertschöpfung in neuen Gewerbegebieten (bspw. Göldern) weit über dem Durchschnitt liegt.

Diese Behauptung, bzw. die behauptete Kausalität, sollte tatsächlich genauer nachgewiesen werden. Nur weil z.B. ein Unternehmen mit besonders hoher Wertschöpfung nach Göldern umgesiedelt wurde, bedeutet dies nicht, dass dies der Standardfall wäre und 1:1 darauf zurückzuführen wäre, dass es sich um ein neues Gewerbegebiet handelt.

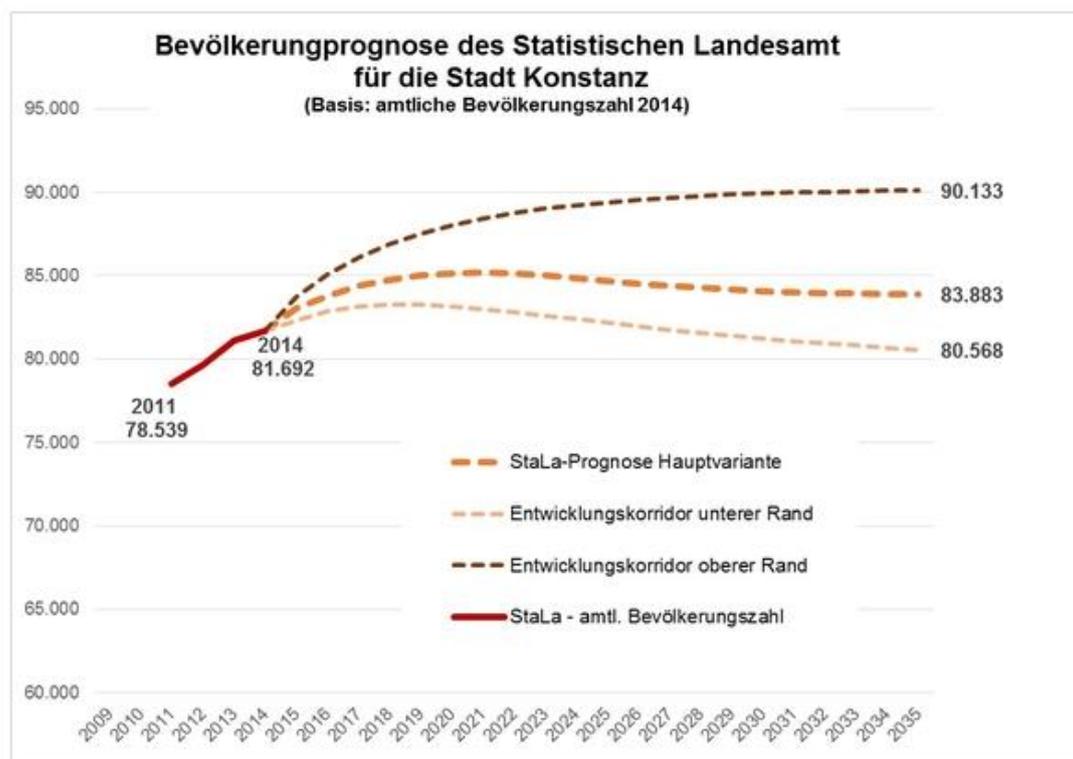
6) Zeitraum der Gutachtenbetrachtung

Es fällt auf, dass die Betrachtungszeiträume der Untersuchungen, insbesondere des GFE-Konzeptes ursprünglich nur bis ins Jahr 2030 reichten. Nun wird die Wirtschaftlichkeitsberechnung bis ins Jahr 2040 ausgedehnt, aber nicht der selbst im GFE-Gutachten prognostizierte langfristige Altersstrukturwandel berücksichtigt.

Zitat aus GFE-Gutachten¹⁰:

*Hinsichtlich der allgemeinen Bevölkerungsentwicklung schwanken die Prognosen zwischen einem Zuwachs der Bevölkerung bis 2020 und einem nachfolgenden Rückgang bis 2050 um etwa 12 Mio. Einwohner und einem Bevölkerungsrückgang schon bis zum Jahr 2020. Ursache für diese Entwicklung ist ein bereits seit langem bestehender und sich noch verstärkender Sterbeüberschuss, der durch Zuwanderungen nicht kompensiert werden kann. Neben den quantitativen Auswirkungen werden auch gravierende strukturelle Veränderungen dahingehend erwartet, dass die Haushaltsgrößen kleiner werden und die Anteile der älteren Bevölkerungsgruppe steigen. Mit einem steigenden Durchschnittsalter wird auch eine erhebliche Veränderung der Altersstruktur der Beschäftigten einhergehen. **Auch die Zahl der Erwerbspersonen wird abnehmen**, wiewohl die Beschäftigung in den letzten Jahren deutlich gestiegen ist.*

Die Stadt Konstanz macht selbst in ihrer eigenen veröffentlichten Bevölkerungsprognose¹¹ deutlich, dass gerade ab 2030 sogar im Modell, das vom höchsten Zuwachs ausgeht, praktisch Stagnation erreicht wird.



Die Grafik zeigt das Bevölkerungswachstum bis 2035
© Stadt Konstanz

In der Wertschöpfungsberechnung wird diesem Umstand aber keine Rechnung getragen. **Es wird zwischen 2030 und 2040 einfach weitergerechnet, als wäre eine Gewerbeflächenentwicklung völlig losgelöst von**

¹⁰ GFE-Konzept S. 20

¹¹ http://www.konstanz.de/umwelt/01029/07657/index.html?lang=de&download=NHzLpZeg7t,Inp6lONTU042lZ26ln1acy4Zn4Z2qZpnO2YUq2Z6gpJCGdYB7g2ym162epYbg2c_JjKbNoKSn6A--

NHzLpZeg7t,Inp6lONTU042lZ26ln1acy4Zn4Z2qZpnO2YUq2Z6gpJCGdYB7g2ym162epYbg2c_JjKbNoKSn6A--

der Bevölkerungsentwicklung zu sehen, als würde eine Gewerbefläche rein durch ihre Verfügbarkeit "volllaufen".

Zudem erscheint es generell sehr seltsam, wenn ursprünglich ein Konzept bis ins Jahr 2030 entwickelt werden sollte, nun aber auf einmal die Wertschöpfungsberechnung bis ins Jahr 2040 ausgedehnt wird, ohne die zugrunde liegenden Daten näher zu erörtern oder das GFE-Konzept auf das Jahr 2040 auszudehnen (auf den Sinn oder Unsinn einer solch langfristigen Prognose will ich an dieser Stelle nicht näher eingehen). Es könnte zumindest der Eindruck entstehen, dass das Ergebnis, dass bis ins Jahr 2030 in den GF Szenarien nur ein negatives Saldo erreicht wird, Ursache dafür sein könnte, den Untersuchungszeitraum auszudehnen, bis die Zahlen zufriedenstellen.

7) Nichtberücksichtigung des Fachkräftemangels und der Wohnungsnot als Wachstumsbremse

Nach Angabe der Gutachterin Frau Dr. Kurte¹² hat sie diese Wechselwirkungen bei der Gutachtenerstellung nicht berücksichtigt. Die Vorgabe seitens der Stadt lautete ja, sich an die Zahlen des GFE-Konzeptes zu halten.

Wenn man bedenkt, dass nach Angaben von vielen Konstanzer Unternehmen und auch nach Aussage der Wirtschaftsförderung¹³ der Fachkräftemangel in Kombination mit der Wohnungsnot für die Mitarbeiter Wachstumsbremse Nr. 1 in Konstanz ist, erscheint es mehr als fraglich, ob die benötigten Arbeitskräfte dann überhaupt verfügbar wären, so dass die Unternehmen ein entsprechendes Wachstum vollziehen könnten.

8) Infrastruktur und Grünfläche dürfen nicht nur unter wirtschaftlichen Aspekten betrachtet werden

Die Tatsache, dass der VLP in Konstanz für die untersuchten Luftverkehrs-Szenarien bereits vor dem Jahr 2030 Gewinne erbringt, sollte nicht darüber hinwegtäuschen, dass ein VLP in erster Linie eine Infrastruktureinrichtung ist, die Teil der Daseinsvorsorge ist. Auch wurden wichtige aktuelle Entwicklungen und Chancen in der Luftfahrt nicht berücksichtigt. Dies war wohl auch nicht Aufgabestellung seitens der Stadtverwaltung.

Ebenso wenig beauftragte die Stadtverwaltung eine Abwägung der ökologischen Aspekte, z.B. bezogen auf Bodenversiegelung, CO2 Emissionen und Mikroklimaveränderungen.

9) VLP für Wissenschaft und Forschung

Eine Nutzungsmöglichkeit des VLP für Uni Konstanz und HTWG wurde im WS-Gutachten nicht näher berücksichtigt, obwohl sie im Leitbild erwähnt wurde. Die bereits bestehende wichtige Nutzung des VLP für das Max-Planck-Institut für Ornithologie wurde zwar ebenfalls erwähnt, aber die wirtschaftlichen Aspekte und die Wertschöpfung im Rahmen der Möglichkeiten für Hochschulen und Forschung blieben unberücksichtigt.

Nicht erwähnt wurde beispielsweise, dass **der VLP für den Exzellenzcluster "Collective Behaviour" von außerordentlicher Bedeutung** ist. Der Exzellenzcluster "Collective Behaviour" wiederum ist für den **Exzellenzstatus der Universität** von großer Bedeutung. Der Exzellenzstatus der Universität wiederum sorgt für eine erhebliche Wertschöpfung in Konstanz.

¹² Präsentation im Wirtschaftsausschuss am 29.06.2017

¹³ Angaben der Wirtschaftsförderung beim Arbeitsgruppentreffen "Fläche" am 28.06.2017

10) Grundstücksverkauf

Die Stadtverwaltung plant¹⁴ in den GF Szenarien den Verkauf des VLP-Geländes. Dies steht im Widerspruch zu den allgemeinen Aussagen der Stadtverwaltung, dass gerade zu beklagen wäre, dass die Stadt selbst keine Flächen besitzt, um diese zu vergeben und dementsprechend keinen Einfluss hat. Auch im GFE-Konzept wird dies bemängelt, insofern lässt dieses Vorhaben keine schlüssige Flächenstrategie erkennen.

11) Worst-Case Szenario ist kein echtes Worst-Case

Die Verwendung des Ausdrucks Worst-Case ist in diesem Zusammenhang irreführend.

- Ein ernst zu nehmendes Worst-Case Szenario - insbesondere bei einem Betrachtungszeitraum bis 2040 - müsste berücksichtigen, dass auch überregionale Faktoren, die erheblichen Einfluss haben können (wie z.B. ein sinkender Frankenkurs oder eine Rezession) eintreten könnten.
- Ebenso zeigen Beispiele aus der Konstanzer Vergangenheit, dass es durchaus nicht unrealistisch ist, dass im Gewerbebereich erhebliche Leerstände auch über viele Jahre hinweg auftreten können.
- Ein echtes Worst-Case-Szenario sollte auch berücksichtigen, dass die Baukosten eine erhebliche Steigerung erfahren könnten. Gerade das Beispiel der Baukosten im Falle der Z-Brücke macht deutlich, dass Baukosten für Bauten, die erst in mehreren Jahren starten, oftmals nicht korrekt eingeschätzt werden können oder zumindest nicht werden. Fast nie werden sie in der Realität geringer ausfallen als geschätzt. Dagegen werden hier im WS-Gutachten aber durch Vorgaben seitens der Stadtverwaltung im Worst-Case Szenario sogar geringere Planungs- und Erschließungskosten angegeben.
- Selbst die Bauvorhaben in Göldern-Ost verursachen höhere Kosten als geplant. So heißt es im SÜDKURIER¹⁵: *"Zusätzliche Kosten verursacht der schlechte Baugrund. Zur Stabilisierung müssen 2000 Stahlpfähle bis zu 15 Meter tief in den Boden gerammt werden, sagte Architekt Mathias Vögele."*
Der VLP liegt sogar tiefer als Göldern-Ost.

12) Unzureichende Berücksichtigung des Widerspruchs zwischen faunistischem und Hochwasserschutzgutachten

In meiner Stellungnahme¹⁶ zum "Gutachten nach WHG §78 und orientierendes Hochwasserschutzkonzept" habe ich dargelegt, dass sowohl die Gutachter des "VLP Konstanz Faunistisches Gutachten", als auch Beweisfotos den modelltheoretischen Ausführungen den Gutachtern des Hochwasserschutzkonzeptes deutlich widersprechen. Entsprechend wenig belastbar sind die Kosten, die sich für den Hochwasserschutz bei Bebauung ergeben würden.

Auch diese Fakten legen nahe, dass die Baukosten deutlich höher ausfallen dürften, als von der Stadtverwaltung veranschlagt.

¹⁴ WS-Gutachten Tabelle 17

¹⁵ <http://www.suedkurier.de/region/kreis-konstanz/reichenau/Im-Gewerbegebiet-Goeldern-Ost-werden-eine-Lidl-Filiale-und-ein-dm-Markt-gebaut;art372456,9182276>

¹⁶ <http://www.pro-flugplatz-konstanz.de/wp-content/uploads/2016/12/2016-11-27-Stellungnahme-WHG-Gutachten.pdf>

13) Fehlende Alternativen-Prüfung

Das Hochwasserschutz-Gutachten macht aber dennoch deutlich, dass eine Bebauung im Hochwassergebiet nur stattfinden dürfte, wenn die Stadt nachweisen könnte, dass es keine Alternativen gibt. In Anbetracht dessen, dass bei dem inzwischen beschlossenen Neubaugebiet Hafner Nord 15 ha für Gewerbe ausgewiesen werden sollen¹⁷, ist ein solcher Nachweis wohl nicht möglich. Zudem existieren derzeit zahlreiche Bauprojekte für Gewerbeimmobilien¹⁸, die bereits in den nächsten Jahren für zusätzliche Entspannung auf dem Gewerbeimmobilienmarkt sorgen dürften.

Sogar im aktuellen Geschäftsbericht der WOBAK¹⁹ für 2016 wird erneut bestätigt, dass es "erhebliche Leerstände" im Gewerbeimmobilienbereich gibt:

*"Zum Bilanzstichtag standen keine der 66 unternehmenseigenen Gewerbeeinheiten leer. Die Vermietung von Gewerbe hat mit einem Anteil von 7,18 % an der jährlichen Gesamtsollmiete keinen maßgeblichen Einfluss auf das Unternehmensergebnis. **Dennoch sei erwähnt, dass es auf dem Markt für Gewerbeimmobilien in Konstanz weiterhin erhebliche Leerstände gibt.**"*

Fazit

Es bleibt festzustellen, dass die originäre gutachterliche Betrachtung der Gutachter von KE-CONSULT sich auf die beiden Luftverkehrsszenarien beschränkt. Die Vorgaben und Datenschätzungen der unterschiedlichen Gewerbeflächen-Szenarien stammen nahezu ausschließlich von der Stadtverwaltung selbst und dem Büro Dr. Acocella. Diese sollten von den KE-CONSULT Gutachtern **nicht** verifiziert werden. Des Weiteren stellen **die beiden Luftverkehrsszenarien die einzigen Szenarien dar, die bis zum ursprünglichen Untersuchungszeitraum 2030 ein positives Saldo** für die Stadt Konstanz ergeben.

In Anbetracht der erheblichen Zweifel an dem postulierten Gewerbeflächenbedarf in dieser extremen Höhe in Kombination damit, dass in Konstanz dann zwei komplett neue Stadtteile innerhalb kürzester Zeit parallel entwickelt werden müssten, bietet es sich an, die Stadtteilentwicklung mit den begrenzten Ressourcen der Stadt auf Hafner Nord und Ex-Siemens zu konzentrieren. Bereits die Entwicklung nur eines neuen Stadtteils stellt eine enorme Herausforderung dar.

Derweil erscheint es sinnvoll und geboten, dem VLP Betriebssicherheit für den Flugbetrieb für mindestens 20 Jahre zu gewähren. Dies könnte **schnellstmöglich in einem zweistufigen Verfahren** erfolgen, um der Flughafengesellschaft und den Unternehmen auf dem VLP nicht noch weiteren Schaden zuzufügen.

Ob nun ein Szenario "Aktive Entwicklung", das der Stadt Konstanz laut WS-Gutachten in realistischer Zeitspanne bereits erhebliche Wertschöpfung verspricht, gewählt werden sollte, oder ein erweiterter Kompromissvorschlag unter Beibehaltung des Flugbetriebs seitens des Regierungspräsidiums, könnte auch noch später, **nach Gewährung einer Flugbetriebs-Bestandsgarantie**, entschieden werden. Durch rasches Handeln kann der VLP vor weiterem Schaden geschützt werden. Zu einem späteren Zeitpunkt wäre auch besser abschätzbar, ob überhaupt weiterer Bedarf für Gewerbeflächen besteht, oder ob es nicht bereits Schwierigkeiten bereitet, Hafner Nord mit "gewünschten" Unternehmen zu besiedeln.

¹⁷ abrufbar unter http://www.konstanz.de/umwelt/01029/07657/index.html?lang=de&download=NHZLpZeg7t,Inp6lONTU042l2Z6ln1acy4Zn4Z2qZpnO2Yuq2Z6gpJCGdYB7g2ym162epYbg2c_JjKbNoKSn6A--

¹⁸ Auf Nachfrage bei Peter Magulski oder der Wirtschaftsförderung erhältlich

¹⁹ <http://www.konstanz.sitzung-online.de/bi/vo020.asp?VOLFDNR=1002606#allrisAN>

Hinweise

- Die Gutachten, auf die hier Bezug genommen werden, wurden am 25.11.2016 unter <http://www.konstanz.de/umwelt/01029/01065/08163/index.html> sowie am 30.06.2017 unter www.konstanz.de/rathaus/medienportal/mitteilungen/11060/index.html abgerufen.
- Seitenzahlen beziehen sich hier auf die Seitenangabe, nicht auf die Seite im PDF.

Kurzinfo zur Person:

Peter Magulski, Jahrgang 1965, Studium der Physik in Konstanz, 1988 Gründung des Software-Unternehmens combit Software GmbH mit aktuell knapp 50 Mitarbeitern sowie Gründer und Business Angel bei weiteren Unternehmen.