Stadt Mössingen

Strategie der Gewerbeflächenentwicklung & -vermarktung Stadt Mössingen

Vorstellung Gemeinderat
Zentrale Ergebnisse

Julia Bubbel

1. **Ansatz Konzept**

2. Ist-Analyse

   2.1 Rahmendaten
   2.2 Unternehmensbefragung
   2.3 Gewerbeflächenbestand / -nachfrage

3. Prognose

4. Strategie

1. Ansatz Konzept

Ziele des Projektes

1. Grundlage **für künftige Entscheidungen** hinsichtlich der Entwicklung und Nutzung von Gewerbeflächen in Mössingen.
2. Ermittlung von **transparenten Prognosewerten** zu den künftigen Ansiedlungspotenzialen von Gewerbe und qualitative Bewertungen des Bedarfs.
3. Empfehlungen für die Entwicklung und Realisierungschancen unterschiedlicher „**Standorttypen**“.
4. Ansätze für **Vertriebsmaßnahmen** und Maßnahmen zur **Optimierung bestehender Gewerbegebiete**.

= Erarbeitung Gesamtkonzept für zukünftige Entscheidungen

Methodik

	Ansatz:	Wie?	Umsetzung
Analyse	**Bestands- und Funktionsanalyse Gewerbeflächen und Planungsflächen**	Vor-Ort-Begehung, Dokumentation Februar 2019	Kompletterhebung, Vor-Ort-Begehung und Foto-Dokumentation
	Komprimierte Strukturanalyse	Komprimierte Analyse (statistischer) Daten	-
	Bewertung Potenzial-flächen im Stadtgebiet (Daten des Regionalverbandes)	Grundlage über die Raum+-Plattform des RVNA.	Grundlage über vorhandene Planungs- / Potenzialflächen in bestehenden Gewerbegebieten
	Unternehmensbefragung	Online, Vollerhebung (Teilnahmemöglichkeit für alle ansässigen Gewerbebetriebe) März / April 2019	Rücklauf: 50 auswertbare Fragebögen
Prognose	**Bedarfsanalyse via komparativer Verfahren**	1. Ansatz GIFPRO / angepasster Ansatz / sowie Bewertung nach Branchen und Mischflächen 2. Trendfortschreibung bisherige Nachfrage- / Ansiedlungs-dynamik / aktuelle Bedarfe	Anwendung unterschiedlicher Prognoseverfahren zur Ableitung einer möglichst realistischen Bedarfsprognose.

1. Ansatz Konzept

2. Ist-Analyse

2.1 Rahmendaten
2.2 Unternehmensbefragung / Projektgruppe
2.3 Gewerbeflächenbestand

3. Prognose

4. Strategie

2. Ist-Analyse

2.1 Rahmendaten

Statistische Daten Mössingen				
Indikator	**Mössingen**	Stadt Tübingen	Landkreis Tübingen	Baden-Württemberg
Bevölkerungsstand 2017*)	**20.416**	89.447	225.755	11.023.425
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort 2018***) *Pro 1.000 Einwohner*	**5.735** ***281***	47.235 *528*	81.428 *361*	4.673.437 *424*
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort 2018***) *Pro 1.000 Einwohner*	**8.310** ***407***	32.115 *359*	88.449 *392*	4.550.693 *413*
Beschäftigtenentwicklung 2013-2018***)	**+18,9%**	+14,2%	+16,5%	+12,0%
Pendler (Ein-/Auspendler) SvB	**3.583 / 6.161** **-2.578**	29.263 / 14.169 +15.094	30.191 / 37.258 -7.067	408.704 / 288.415 +120.289
Wesentliche Orte Einpendler Mössingen: Reutlingen, Ofterdingen, Tübingen, Hechingen, Nehren *Wesentliche Orte Auspendler Mössingen: Tübingen, Reutlingen, Bodelshausen, Gomaringen, Ofterdingen*				
Zahl der Betriebe *Pro 1.000 Einwohner*	**906** ***44***	3921 *44*	9.458 *42*	505.480 *46*

*) Quelle der Daten: Baden-Württembergisches Landesamt für Statistik
**) Quelle der Daten: Bertelsmann Stiftung, Wegweiser-Kommune
***) Quelle der Daten: Bundesagentur für Arbeit

2.2 Unternehmensbefragung

Frage 1: Bitte geben Sie die Branche Ihres Unternehmens an.

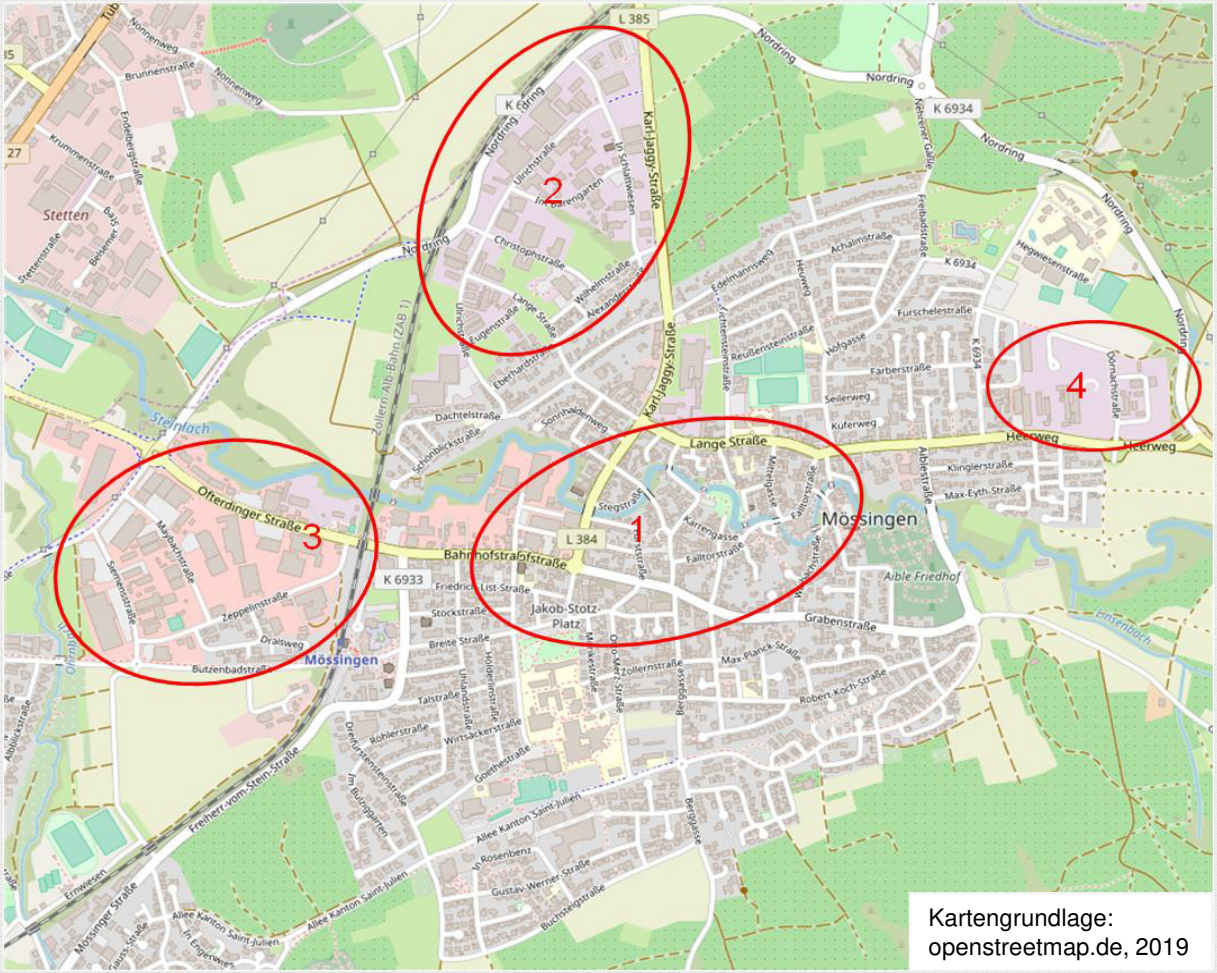
Branche	Stichprobe Befragung	
Gewerbe/Industrie	17	34 %
Einzel- und Großhandel	12	24%
Dienstleistungen	12	24%
Handwerk	9	18%
Gesamt	**50**	**100%**

Frage 2: Anzahl Mitarbeiter an Standort(en) in Mössingen?

Mitarbeiterzahl	Stichprobe Befragung	
1 - 2 Mitarbeiter	7	14 %
3 - 9 Mitarbeiter	19	38%
10 - 29 Mitarbeiter	15	30%
30 - 49 Mitarbeiter	3	6%
50 und mehr Mitarbeiter	6	12%
Gesamt	**50**	**100%**

Quelle: Unternehmensbefragung, imakomm AKADEMIE, 2019, n=50.

Frage 3: Wo befindet sich Ihr Unternehmen in Mössingen?



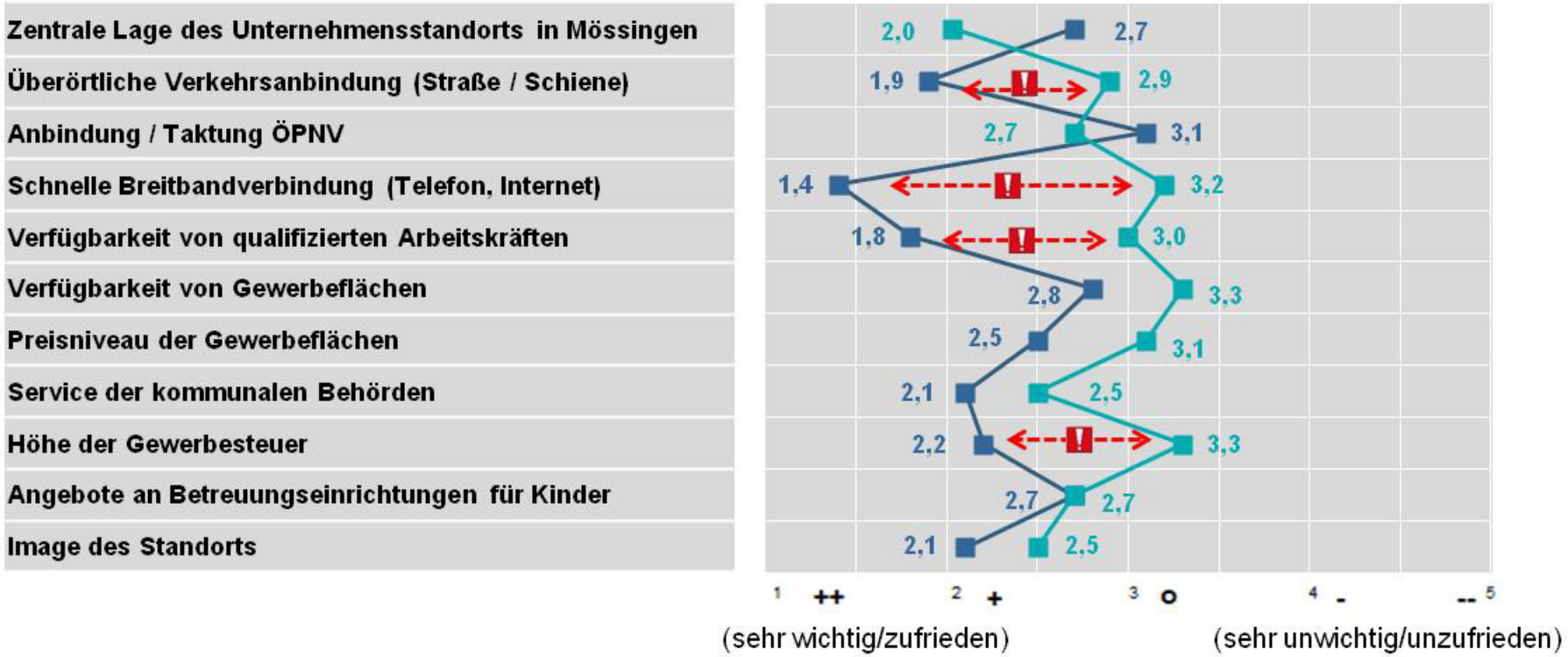
Kartengrundlage: openstreetmap.de, 2019

Gebiet 1 (Innenstadt)	**14 Betriebe**
Gebiet 2 (GE Schlattwiesen)	**15 Betriebe**
Gebiet 3 (GE Riethäcker)	**4 Betriebe**
Gebiet 4 (GE Vor Dörnach)	**3 Betriebe**
Öschingen	**6 Betriebe**
Talheim	**2 Betriebe**
Sonstige Standorte	**6 Betriebe**

Hinweis:
Die Unternehmen, welche nicht in den aufgezeigten Teilen der Stadt lokalisiert sind, wurden unter Sonstige Standorte zusammengefasst.

Quelle: Unternehmensbefragung, imakomm AKADEMIE, 2019, n=50.

Frage 7: Wie wichtig sind Ihnen folgende Aspekte in Mössingen?
Frage 8: Wie zufrieden sind Sie aktuell mit den folgenden Aspekten in Mössingen?
Skala von 1 (sehr unwichtig / sehr unzufrieden) bis 5 (sehr wichtig / sehr zufrieden)

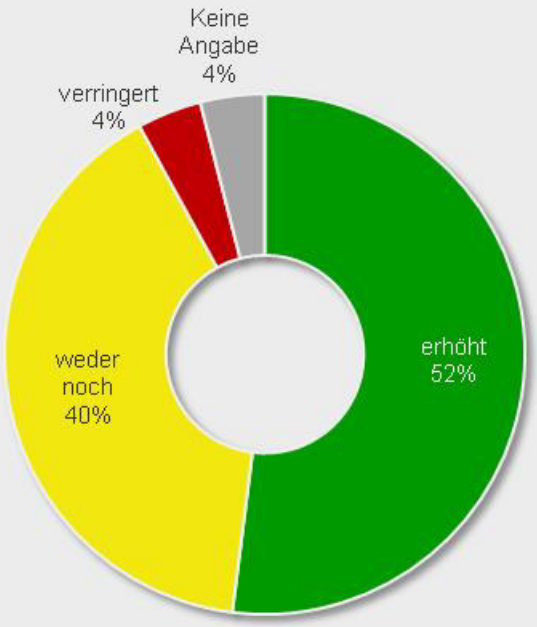


n = 50 / Mittelwerte / Bewertung auf einer Skala von 1-5

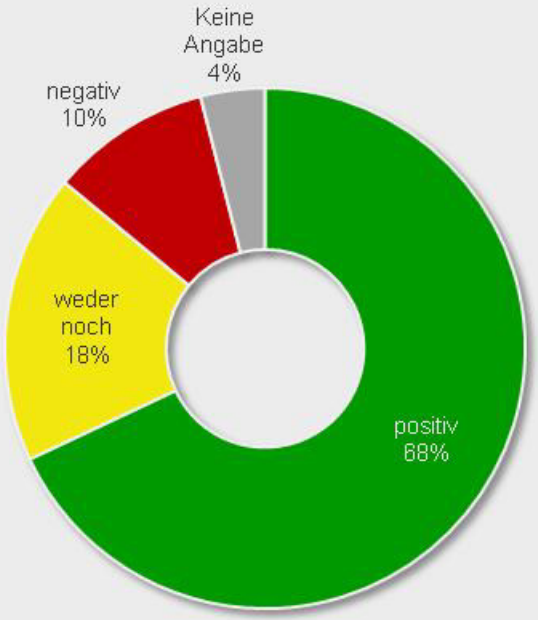
Quelle: Unternehmensbefragung, imakomm AKADEMIE, 2019, n=50.

Frage 9: Wie hat sich Ihr Unternehmen in den letzten Jahren entwickelt?

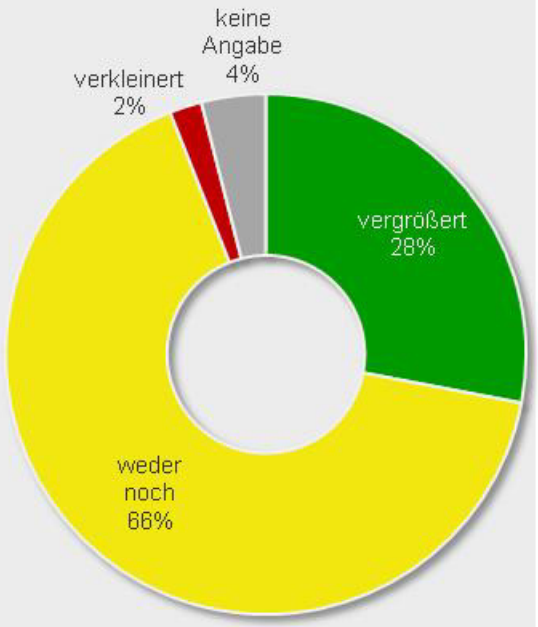
Die Zahl der Beschäftigten hat sich insgesamt …



Die Umsatzentwicklung war …



Wir haben uns am Standort flächenmäßig …

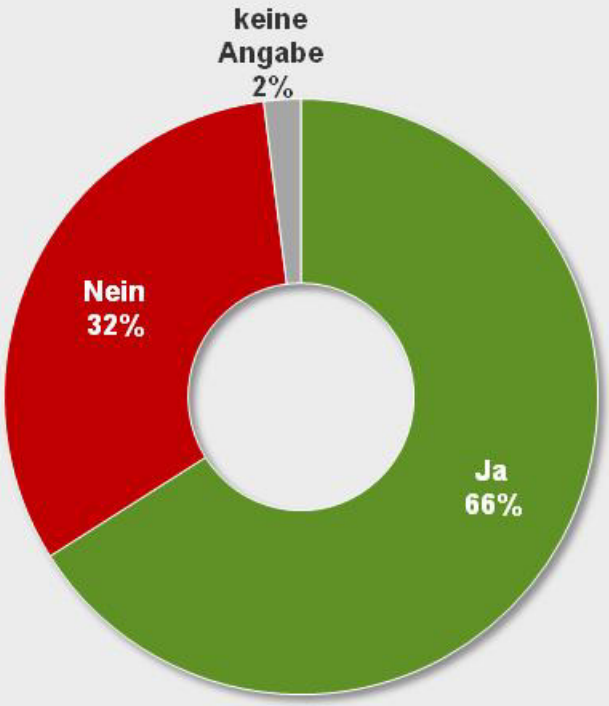


Quelle: Unternehmensbefragung, imakomm AKADEMIE, 2019, n=50.

Details:

- Entwicklung **besonders positiv** bei Gewerbe / Industrie sowie im Handwerk sowie mit zunehmender Mitarbeiterzahl

Frage 10: Planen Sie in den nächsten fünf Jahren größere betriebliche Veränderungen bzw. sind diese in Ihrem Unternehmen angedacht? Wenn ja, welche?



Quelle: Unternehmensbefragung, imakomm AKADEMIE, 2019, n=50, Absolute Werte / Mehrfachnennungen möglich.

2.2 Projektgruppe

Vielfältig aufgestellt mit kleinen Unternehmen und Mittelstand unterschiedlicher Branchen / konjunkturstabil / Synergien

Lage, verkehrliche Anbindung (auch ÖPNV), kurze Wege (auch fußläufig)

Wesentliche Stärken Wirtschaftsstandort Mössingen

Unterstützung durch die Verwaltung / Politik

Dynamische Region, Lage im ländlichen Raum, aber Nähe zu mehreren Zentren

Hohe Zufriedenheit der Bevölkerung / hoher Wohnwert und Lebensqualität (6x)

Bildungslandschaft / Kinderbetreuung

Medizinische Versorgung / Nähe zu Kliniken

Gute Infrastruktur

Kostenloses Parken

Besonderheiten Standort Mössingen

Großes Handelsangebot für die Einwohner

Hohe Zufriedenheit der Bevölkerung / hoher Wohnwert und Lebensqualität

Hoher Freizeitwert / Natur / Umgebung als weicher Standortfaktor

Kompakte Größe

2.3 Gewerbeflächenbestand / -nachfrage

Gewerbeflächenbestand in Mössingen

Bestehende Gewerbe-/Industriegebiete

Gesamtfläche ca. **120** ha*

davon Unbebaut
= ca. 7,6 ha

Verfügbar =
ca. 2,6 ha

nicht verfügbar =
5,0 ha

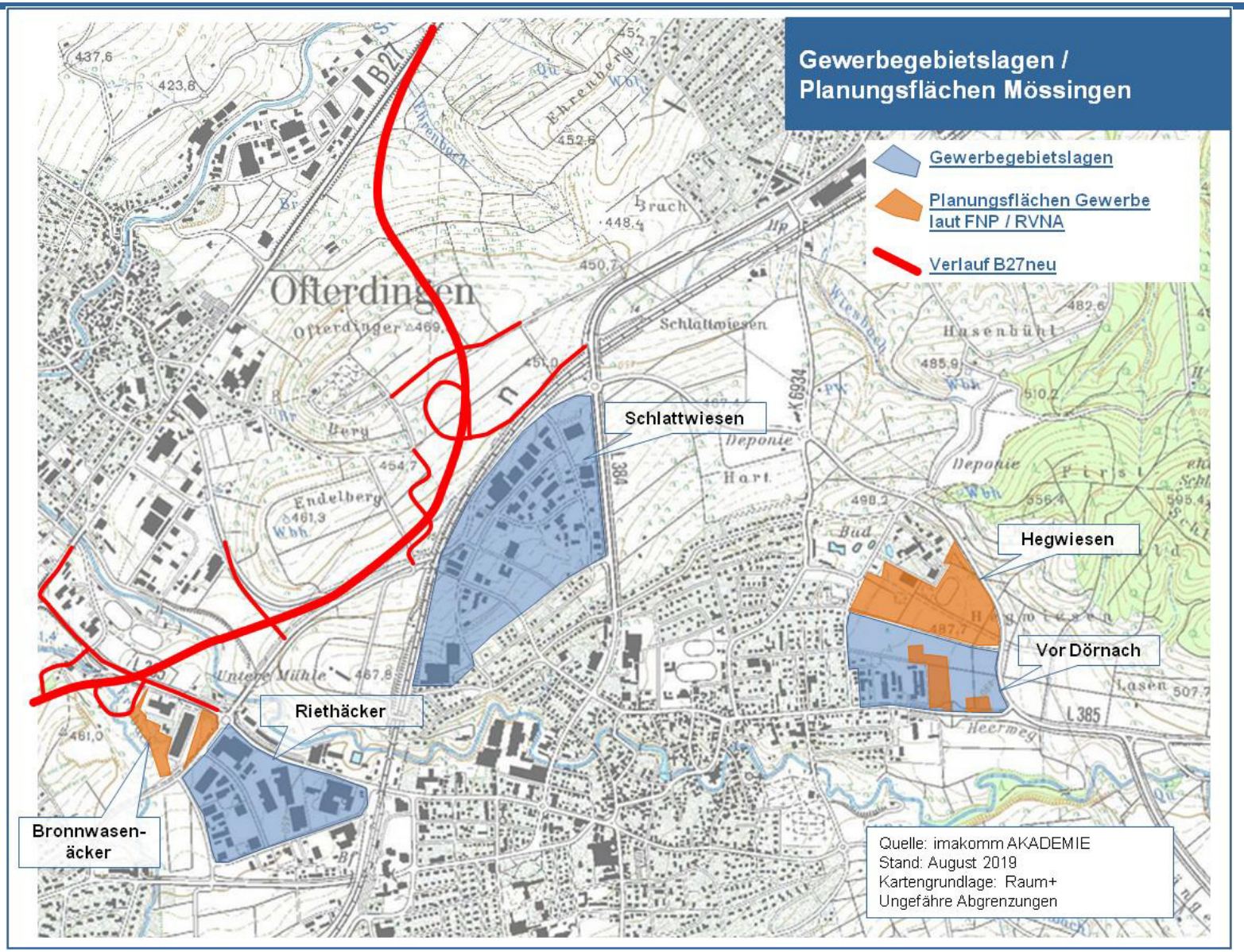
Planungsflächen (FNP / Regionalverband)

Planungsflächen (= dargestellte Planungsflächen Flächennutzungsplan / RVNA)

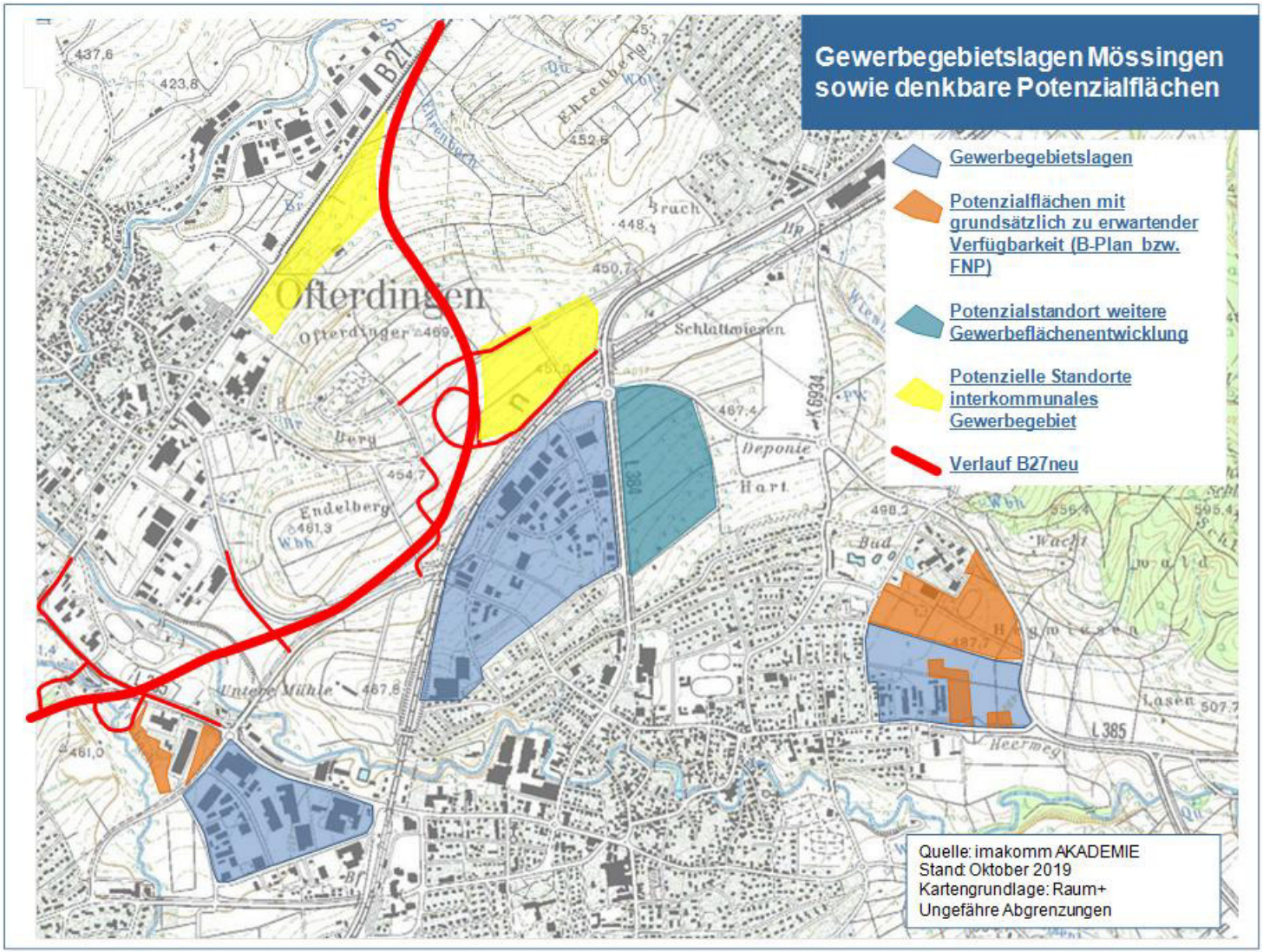
verfügbare Planungsflächen
Gewerbegebiete
= ca. **10,5** ha

auch mittelfristig nicht (mehr) verfügbare
Planungsflächen Gewerbegebiete
= ca. **0,6** ha

Quelle: Berechnungen imakomm AKADEMIE, 2019 auf Basis von Angaben der Stadt Mössingen sowie des Regionalverbandes Neckar-Alb. //
*Industrie- und Gewerbefläche , Statistisches Landesamt Baden Württemberg, Stand: 2018.


Gewerbegebietslagen / Planungsflächen Mössingen
Gewerbegebietslagen
Planungsflächen Gewerbe laut FNP / RVNA
Verlauf B27neu
Schlattwiesen
Hegwiesen
Vor Dörnach
Riethäcker
Bronnwasen-äcker
Ofterdingen
Quelle: imakomm AKADEMIE
Stand: August 2019
Kartengrundlage: Raum+
Ungefähre Abgrenzungen

Gewerbegebietslagen, Planungs- und Potenzialflächen in der Kernstadt



Anfragen Gewerbeflächen

Branche	Anzahl Anfragen	Ungefähre Summe der Fläche (in ha)
Baugewerbe	30	5-6
Produktion	17	4-5
Handel, Instandhaltung und Reparatur von KFZ	16	2-3
sonst. Dienstleistungen	11	1-2
Einzelhandel	9	3
Logistik / Lager	7	2-3
wissenschaftliche und technische DL	7	1-2
Unterhaltung und Erholung	5	1-2
wirtschaftliche Dienstleistungen	4	< 1
Sonstige	6	1-2
Gesamt	112	25-30

Quelle: Stadtverwaltung Mössingen, bearbeitet durch imakomm AKADEMIE 2019
*) Diese Anfragen umfassen grundsätzlich nur die dokumentierten Anfragen, die Zuordnung nach Branchen erfolgte grob nach den vorliegenden Informationen

Fazit Ist-Analyse

- Es zeigt sich: Grundsätzlich **positive Entwicklungen** der wirtschaftlichen Gesamtsituation vor Ort (s. Statistiken / Unternehmensbefragung).
- Bestehende Gewerbegebiete vorrangig **ohne ausgeprägte Branchen- und Nutzungs-schwerpunkte.**
- noch **Freiflächen und Entwicklungspotenziale im Bestand gegeben**. Kurzfristige Bedarfe können im Bereich Vor Dörnach / Hegwiesen gedeckt werden. N**icht verfügbare Baulücken v.a. im Bereich Schlattwiesen** gegeben → Nachverdichtung zwar schwierig, sollte aber mit im Fokus der Entwicklungen stehen.
- **Aktuelle Nachfrage nach Flächen** (Basis Anfragen Kommune und Unternehmens-befragung) **moderat** einzustufen, keine auffälligen v.a. großen Anfragen, z.B. im Bereich Logistik
- Allerdings: **neue Rahmenbedingungen** durch den Bau der **neuen B27** sowie der **Regional-Stadtbahn Neckar-Alb** zu erwarten. Mössingen wird eine deutlich **verbesserte Anbindung** erhalten und so bei verfügbaren Flächen diese auch für neue Branchen vermarkten können.

© imakomm AKADEMIE GmbH | www.imakomm-akademie.de

1. Ansatz Konzept

2. Ist-Analyse

   2.1 Rahmendaten
   2.2 Unternehmensbefragung
   2.3 Gewerbeflächenbestand

3. Prognose

4. Strategie

3. Prognose

Prognosen Gewerbeflächenentwicklung: „Mehrfach-Plausibilität“

Ansatz 1a:
Prognoseverfahren GIFPRO
Methodik:
Ermittlung des Flächenbedarfs durch Neugründungen, inter- und intrakommunale Verlagerungen anhand regional differenzierter Quoten *(Standardwerte)*

Ansatz 1b:
***Angepasstes* Prognoseverfahren auf Basis des GIFPRO-Modells**
Methodik:
siehe Ansatz 1a;
zusätzlich: *Berücksichtigung standortbezogener Faktoren und regionaler Besonderheiten*

Ansatz 1c:
Branchen:
Prognoseverfahren GIFPRO – TBS-Modell
Methodik:
Ermittlung des Flächenbedarfs nach Wirtschaftsbereichen und angepassten Quoten nach Branchen

Ansatz 1d:
Mischflächen:
Prognoseverfahren GIFPRO
Methodik:
Ermittlung des Flächenbedarfs für sonstige Standorte im Stadtgebiet außerhalb der Gewerbegebiete

Ansatz 2:
Trendfortschreibung bisherige Entwicklungen Gewerbe und aktuelle Bedarfe
Methodik:
Exploration Mittelwert aus:
Anfragen nach Gewerbeflächen / Bestandserweiterungen / Flächenentwicklung / Bedarfe Unternehmen aktuell
(unter Berücksichtigung standortbezogener Faktoren und regionaler Besonderheiten)

Am Ende: Reduktion des Bedarfs um tatsächliche Potenzialflächen nach FNP und Bebauungsplangebieten mit Verfügbarkeit

Ableitung Flächenbedarf

Verwendete Berechnungsansätze	Flächenbedarf an GE- und GI-Flächen in den nächsten 15 Jahren in ha
Ansätze Gesamtbedarf Gewerbeflächen	
Ansatz 1a: **Prognoseverfahren GIFPRO**	**4-5 ha**
Ansatz 1b: **Angepasstes Prognoseverfahren auf Basis des GIFPRO-Modells**	**8-9 ha**
Ansatz 2: **Trendfortschreibung bisherige Entwicklung Gewerbe und aktuelle Bedarfe**	**10-11 ha**

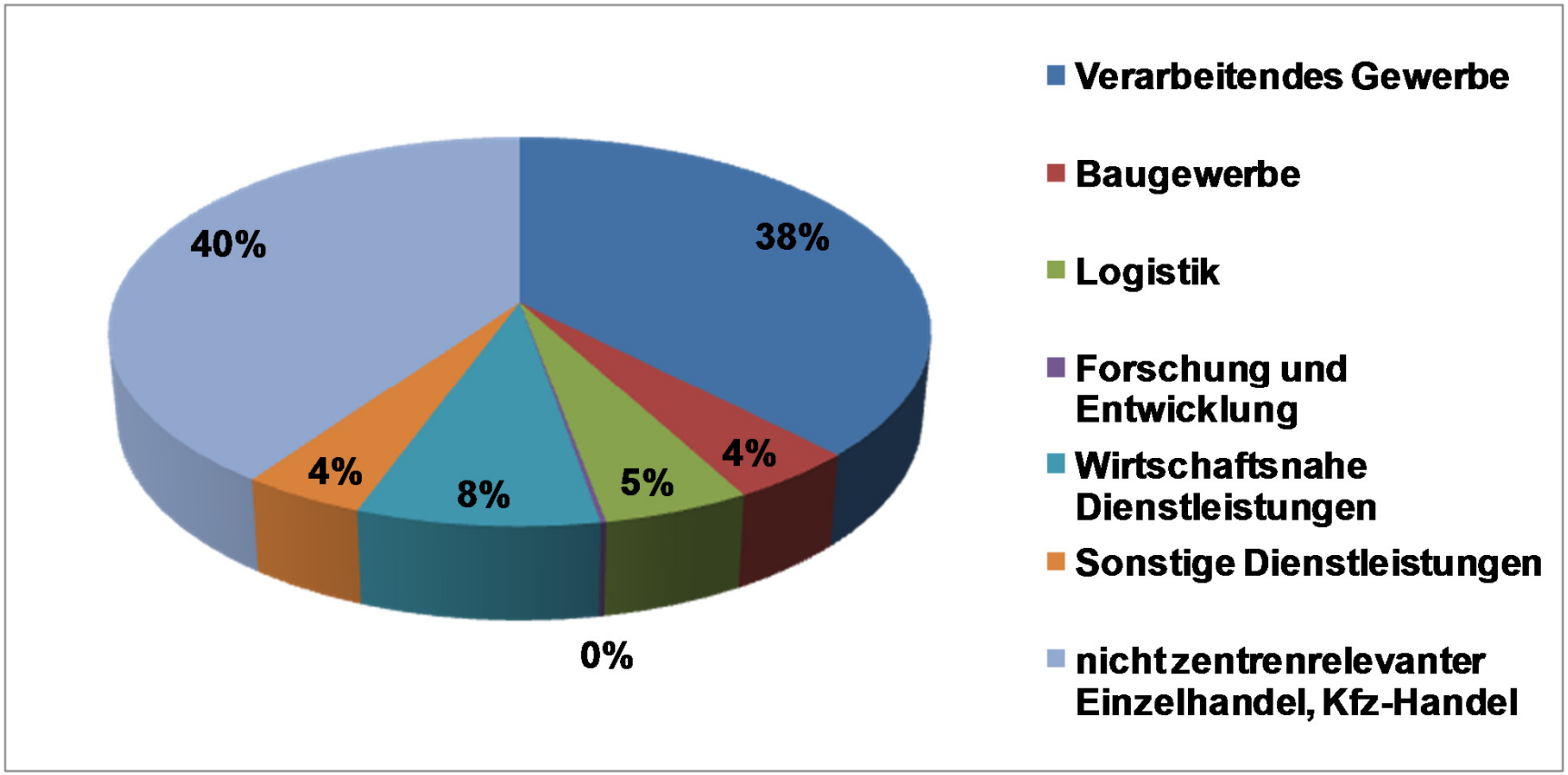
Verwendete Berechnungsansätze	Flächenbedarf an GE- und GI-Flächen in den nächsten 15 Jahren in ha
Flächenbedarf, abgeleitet aus den Ansätzen 1b und 2 (Mittelwert) GESAMT	**9-10 ha**
Verfügbare Flächen innerhalb bestehende B-Plan Gebiete	= ca. **2,6 ha** → Bedarf geht über Bestand hinaus
Verfügbare Planungsflächen Gewerbegebiete (FNP)	= ca. **10,5 ha** → Bedarfe könnten bei Verfügbarkeit grundsätzlich gedeckt werden, aber ohne größere Reserveflächen

Quelle: Eigene Berechnungen imakomm AKADEMIE 2019.

Ableitung Flächenbedarf (Mischgebietsflächen und Dienstleistungssegment)

Zusätzlicher Flächenbedarf für nicht störendes Gewerbe und insbesondere Dienstleistungen die auch für MI-/MK-Flächen in Frage kommen können	
▪ *Bedarfe durch weitere Beschäftigte in den Bereichen Handel, Verkehr, Gastgewerbe sowie Sonstige Dienstleistungen* ▪ *Unternehmen dieser Branchen tragen heute letztlich zur Belebung und Attraktivierung gerade von Innenstädten bei und sind auch in sonstigen Bereichen von Mischgebieten und unbeplanten Innenbereichen vorzufinden.* ▪ *Ziel immer auch Nutzungen an zentrale Standorte im Stadtgebiet zu lenken, um intakte Nutzungsmischung zu gewährleisten, die heute immer mehr Klein- und Mittelstädte vor wesentliche Herausforderungen in der Stadtentwicklung stellen.*	**8-9 ha**

Ableitung Flächenbedarf (nach Branchen)



Quelle: Berechnungen imakomm AKADEMIE, 2019 auf Basis TBS GIFPRO, difu 2010.

Strategische Überlegungen auf Basis der Prognose

Ergebnisse Analyse / Prognose:	Konsequenzen:	Strategie
▪ **Flächenbedarfe gegeben – vor Ort und in der Region** ▪ können durch aktuelle **Planungen Verkehr** noch strategisch erweitert werden.	➢ klare räumliche Strategie (Profilschärfung für einzelne Gebiete) und bewusste Flächenentwicklung ➢ Vermarktung Gesamtstandort / einzelne Flächen notwendig	**Räumliche Strategie** **Inhaltliche Strategie**
▪ **Bestandssituation** und **Bedarfe** zeigen Notwendigkeit der Definition klarer **Entwicklungsschwerpunkte** nach **Wirtschaftsbereichen**	➢ **Flächen für lokale Betriebe** (Handwerk, Produktion) ➢ auch **repräsentative Flächen** (Produktion, aber auch Dienstleistung) sinnvoll, **Lage B27 neu**	**Räumliche Strategie**
▪ **Baulücken** / Entwicklungsflächen sind im Bestand noch vorhanden, aber in vielen Fällen im **Privatbesitz** ▪ **Rahmenbedingungen** weisen noch **Optimierungspotenziale** auf, wenn auch hohe Zufriedenheit bei ansässigen Betrieben	➢ Ansätze **Nachverdichtung** ➢ Schaffung / Ergänzung attraktiver **Rahmenbedingungen**. ➢ Realisierung individueller Standortvorteile	**Inhaltliche Strategie**
▪ Nachfrage aktuell nach **kleineren Flächeneinheiten** ▪ **Zukunftsbranchen**, Forschung vor Ort **nur gering** ausgeprägt, kann sich aber auch entwickeln	➢ Entwicklung **flexible Flächeneinheiten** ➢ Entwicklung im Bereich leistungsfähiger kleinerer und mittlerer Unternehmen vorantreiben, sinnvolle Ergänzung zu Standorten im Umland.	**Räumliche Strategie** **Inhaltliche Strategie**

© imakomm AKADEMIE GmbH | www.imakomm-akademie.de

1. Ansatz Konzept

2. Ist-Analyse

   2.1 Rahmendaten
   2.2 Unternehmensbefragung
   2.3 Gewerbeflächenbestand

3. Prognose

4. Strategie

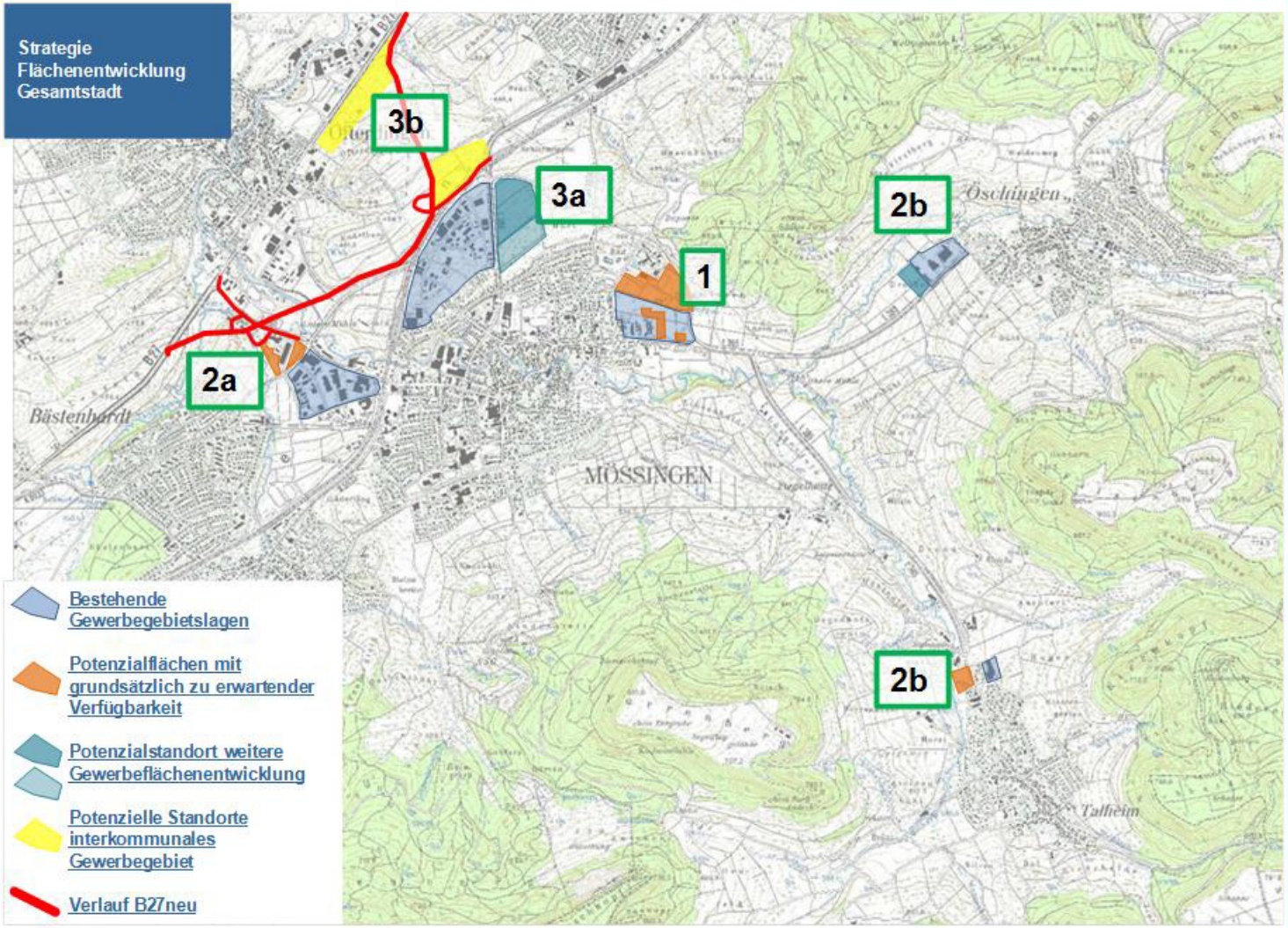
4. Strategie

Zentrale Ansätze Entwicklung Wirtschaftsstandort Mössingen:

Hinweis: Auf Basis der durchgeführten Analysen und Gespräche wurden folgende zentralen Handlungsfelder als wesentlich identifiziert für die Weiterentwicklung und Stärkung des Wirtschaftsstandortes Mössingen. Konkrete zugeordnete Maßnahmen und Standortentwicklungen werden den Handlungsfeldern in den nachfolgenden Kapiteln noch zugeordnet.

Übergeordnetes Ziel:	**Vermarktung des Standortes Mössingen mit seinen individuellen Stärken als Arbeits- und Wohnstandort**					
Strategie:	räumlich					
	inhaltlich					
Handlungsfelder:	**1. Strategische Flächenent-wicklung nach Funktionen und Themen**	**2. Nachverdich-tung Gewerbe-gebiete fördern und fordern**	**3. Innenstadt auch zukünftig weiter stärken – auch über Handel hinaus**	**4. Attraktive Rahmenbe-dingungen für Unterneh-men und Arbeitskräfte**	**5. Bestands-pflege**	

Strategische Flächenentwicklung



Zeitstufe 1 zeitnah:
Entwicklung **Gewerbegebiet Hegwiesen / Freiflächen Vor Dömach = klassisches Gewerbegebiet mit kleinen Flächeneinheiten für lokale Betriebe**

Zeitstufe 2 kurz- bis mittelfristig:
a) Umnutzung **Bronnwasenäcker = Attraktivierung Ortseingang**

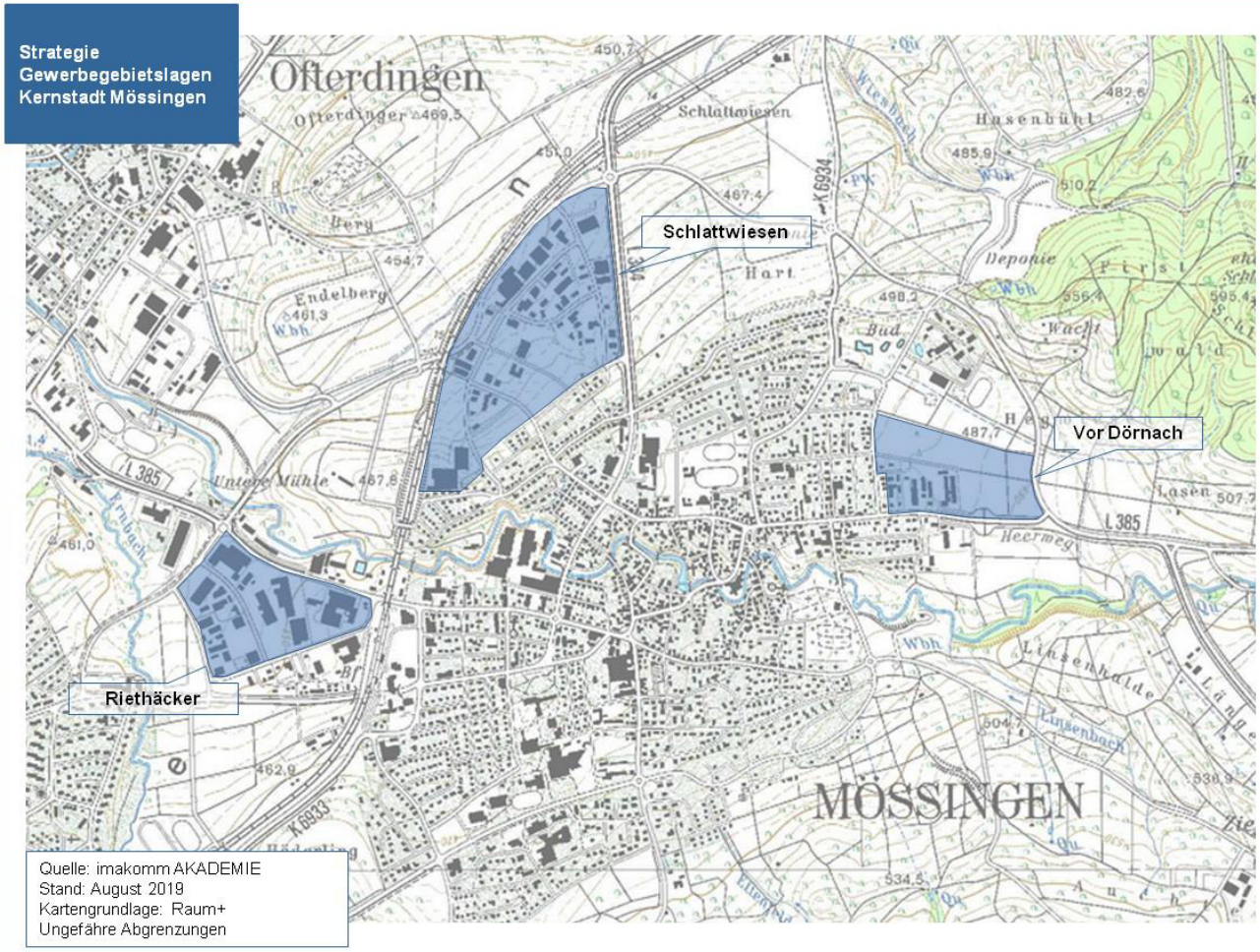
b) Entwicklung Flächen Stadtteile nach **realen Bedarfen**

Zeitstufe 3 mittel- bis langfristig:
a) Erweiterung **Schlattwiesen = neuer repräsentativer Standort Gesundheit / Dienstleister** in Abschnitten

b) interkommunales Gewerbegebiet = Standort als **regionaler Flächenschwerpunkt**

Quelle: imakomm AKADEMIE
Stand: Oktober 2019
Kartengrundlage: Raum+
Ungefähre Abgrenzungen

Entwicklung bestehende Gewerbegebiete



Vor Dörnach:
Beibehaltung der Funktion als **einfache Gewerbegebietslage für örtliche Betriebe** aus den Bereichen Handwerk, Baugewerbe

Schlattwiesen:
Versuch der Nachverdichtung als **höherwertige Gewerbegebietslage** sowie im Einklang mit der Fläche Schlattwiesen Erweiterung ggf. als Gesundheits- und Freizeitstandort

Riethäcker:
Funktion als **Standort für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel** beibehalten, ansonsten **einfaches Gewerbegebiet** mit Schwerpunkt Produktion. **Klare Trennung** von Handels- und Gewerbeflächen, um hier Konkurrenzsituation zu vermeiden.

Für alle Bestandsgebiete gilt:

Attraktive Rahmenbedingungen neben neuen Gebieten auch im Bestand weiter vorantreiben.

Lösungen für aktuelle Schwierigkeiten zum Beispiel bei Breitband und Parken gemeinsam mit betroffenen Unternehmen suchen.

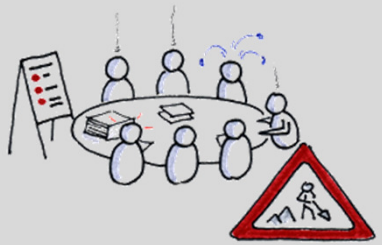
Nachverdichtung bei vorhandenen Flächenpotenzialen oder leerstehenden Immobilien, wie aktuell auch schon erfolgt, weiter mit aktiver Bewerbung unterstützen.

5.3 Strategie Inhaltlich

Übergeordnetes Ziel:	Vermarktung des Standortes Mössingen mit seinen individuellen Stärken als Arbeits- und Wohnstandort				
Strategie:	räumlich				
	inhaltlich				
Handlungsfelder:	**1. Strategische Flächenent-wicklung nach Funktionen und Themen**	**2. Nachverdichtung Gewerbegebiete fördern und fordern**	**3. Innenstadt auch zukünftig weiter stärken – auch über Handel hinaus**	**4. Attraktive Rahmenbe-dingungen für Unternehmen und Arbeitskräfte**	**5. Bestandspflege**
Zugeordnete Maßnahmen:	I. Maßnahmen zur aktiven Steuerung der Flächen- und Branchen-entwicklung II. Flächentausch III. Schaffung von individuellen attraktiven Rahmenbedin-gungen	I. Kommunikation mit den Eigentümern Definition Entwicklungs-hemmnisse II. Direkte Vermittlung Anfragen an Eigentümer III. Flächentausch: Betriebe aus Gemengelage in Gewerbegebiete konzentrieren	I. Raum schaffen für Kreativität II. Angebote und Besuchsgründe nach Zielgruppen III. „Fit und Gesund in Mössingen“	I. Vermarktungs-kampagne nach Zielgruppen II. Standortimage nutzen III. Anbindung Bahnhof an Gewerbegebiete	I. Parkplatzange-bot GEs II. Breitband- / Mobilfunknetz III. Befragungen um Unterstützung und Angebote zu optimieren IV. Unterstützung bei Mitarbeiter-suche, Wohn-raumsuche, Betreuungs-plätze, etc. V. Netzwerk Mössingen

Diskussion

Haben Sie Fragen bzw. Ergänzungen?



Herzlichen Dank

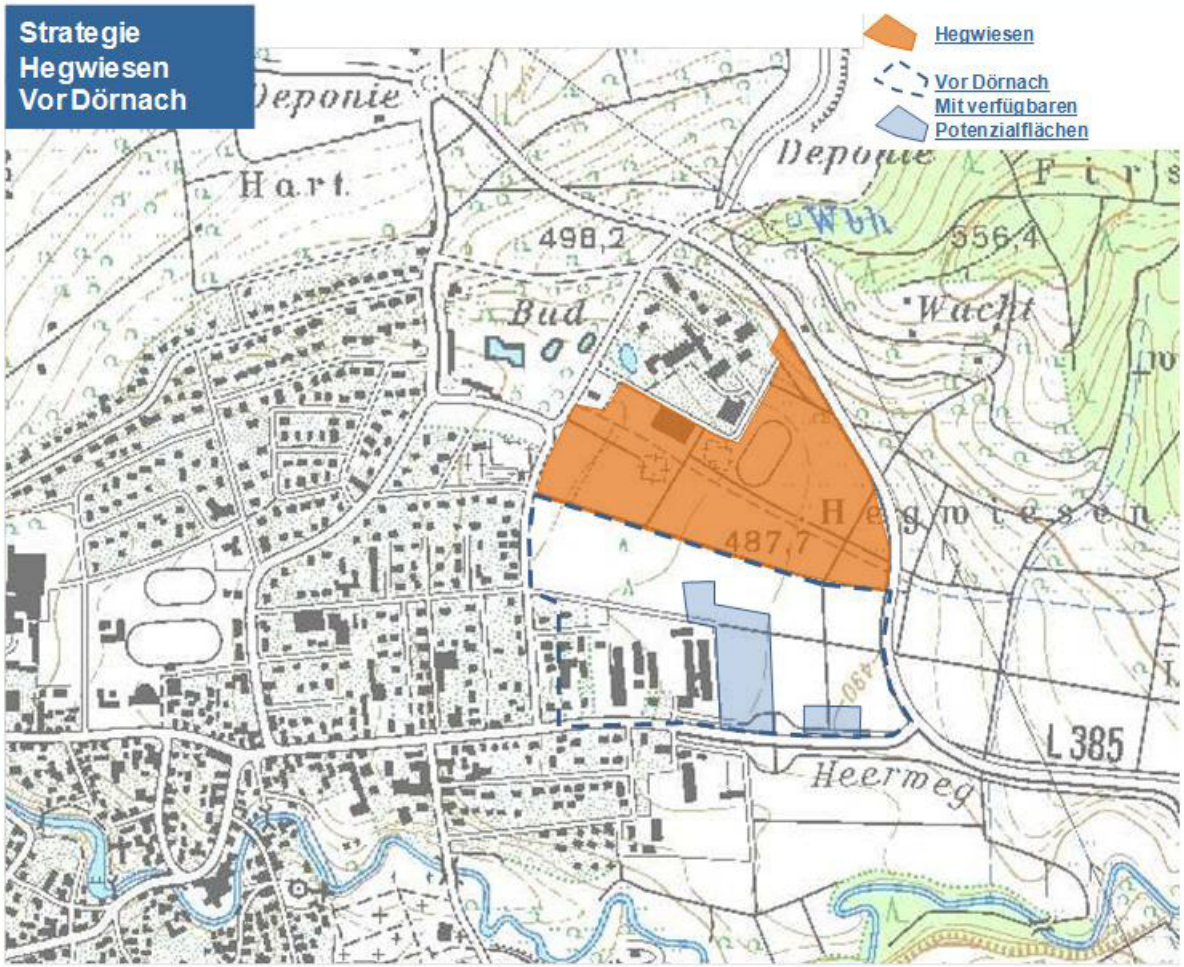
für Ihre Aufmerksamkeit!

Ihr Ansprechpartner:

Julia Bubbel
imakomm AKADEMIE GmbH

Tel.: 06236-4969153
Mail: bubbel@imakomm-akademie.de

Hegwiesen / Vor Dörnach



Strategische Bedeutung:
Das klassische **Gewerbegebiet für lokale Nachfrage**

Flächentyp: Einfache Gewerbegebietslage, Bürostandort

Zeitplanung:
Zeitnahe Umsetzung Hegwiesen möglich, da aktuell bereits Aufstellung Bebauungsplan, **Baulücken Vor Dörnach direkt verfügbar**

Vorrangige Branchen:
Lokales Handwerk, Kfz (Reparatur), Baugewerbe ggf. Produktion (bei geringem Verkehrsaufkommen), ergänzt um Büroflächen / Dienstleistungen angrenzend an Wohnbebauung / Mischgebiet
Ausschluss Einzelhandel

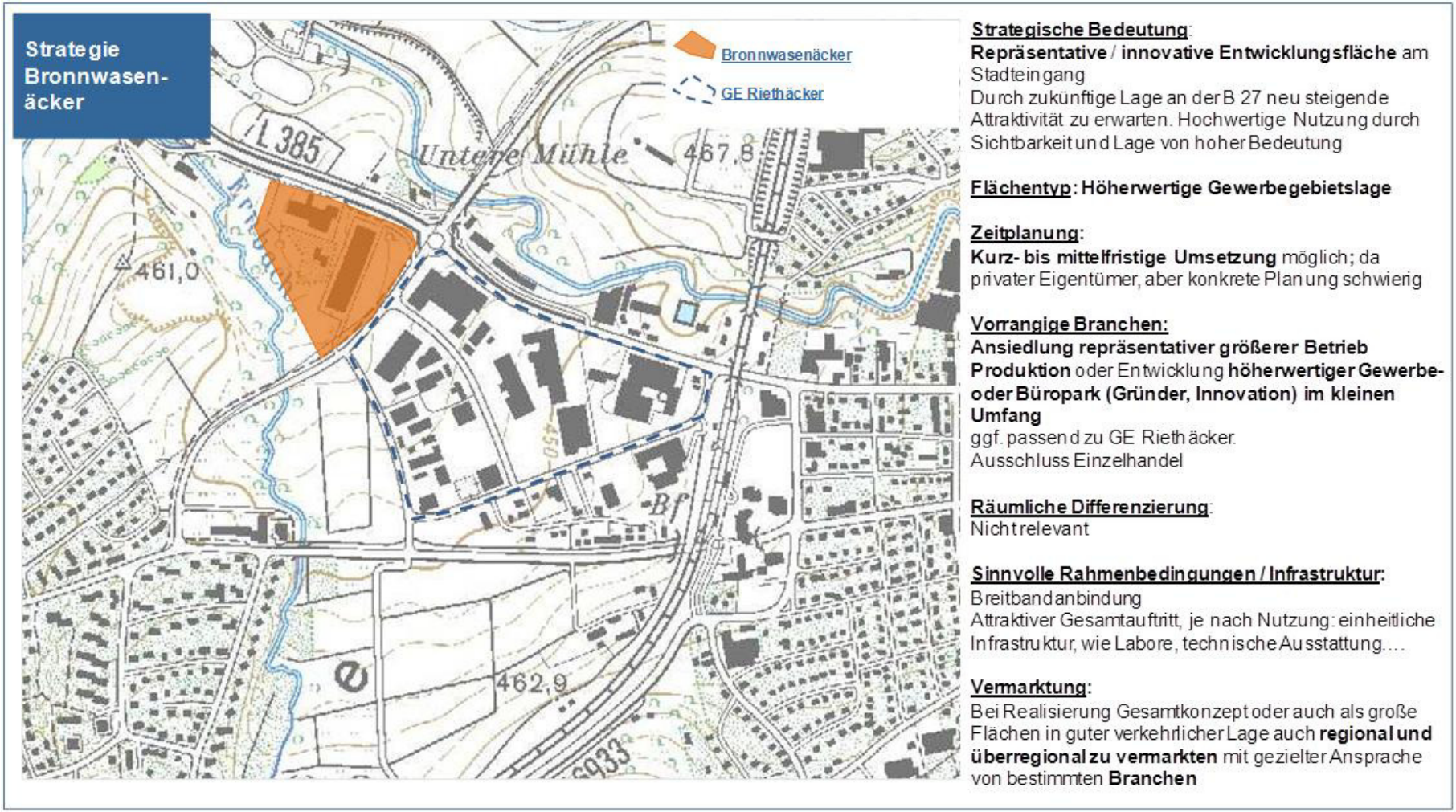
Priorität für örtliche Betriebe mit **Erweiterungsbedarf**

Räumliche Differenzierung:
Nach Osten geringere zu erwartende Konflikte (Emissionen, Verkehr), nach Westen eingeschränktes GEe oder MI

Sinnvolle Rahmenbedingungen / Infrastruktur:
Flexible Flächeneinheiten
Breitbandanbindung
Schaffung einheitliche Parkplatzflächen, Verkehrslenkung um Kernstadt herum

Vermarktung:
Vorrangig **lokale Vermarktung** im näheren Umkreis von Mössingen
lokale Netzwerke, Homepage

Bronnwasenäcker



Strategische Bedeutung:
Repräsentative / innovative Entwicklungsfläche am Stadteingang
Durch zukünftige Lage an der B 27 neu steigende Attraktivität zu erwarten. Hochwertige Nutzung durch Sichtbarkeit und Lage von hoher Bedeutung

Flächentyp: **Höherwertige Gewerbegebietslage**

Zeitplanung:
Kurz- bis mittelfristige Umsetzung möglich; da privater Eigentümer, aber konkrete Planung schwierig

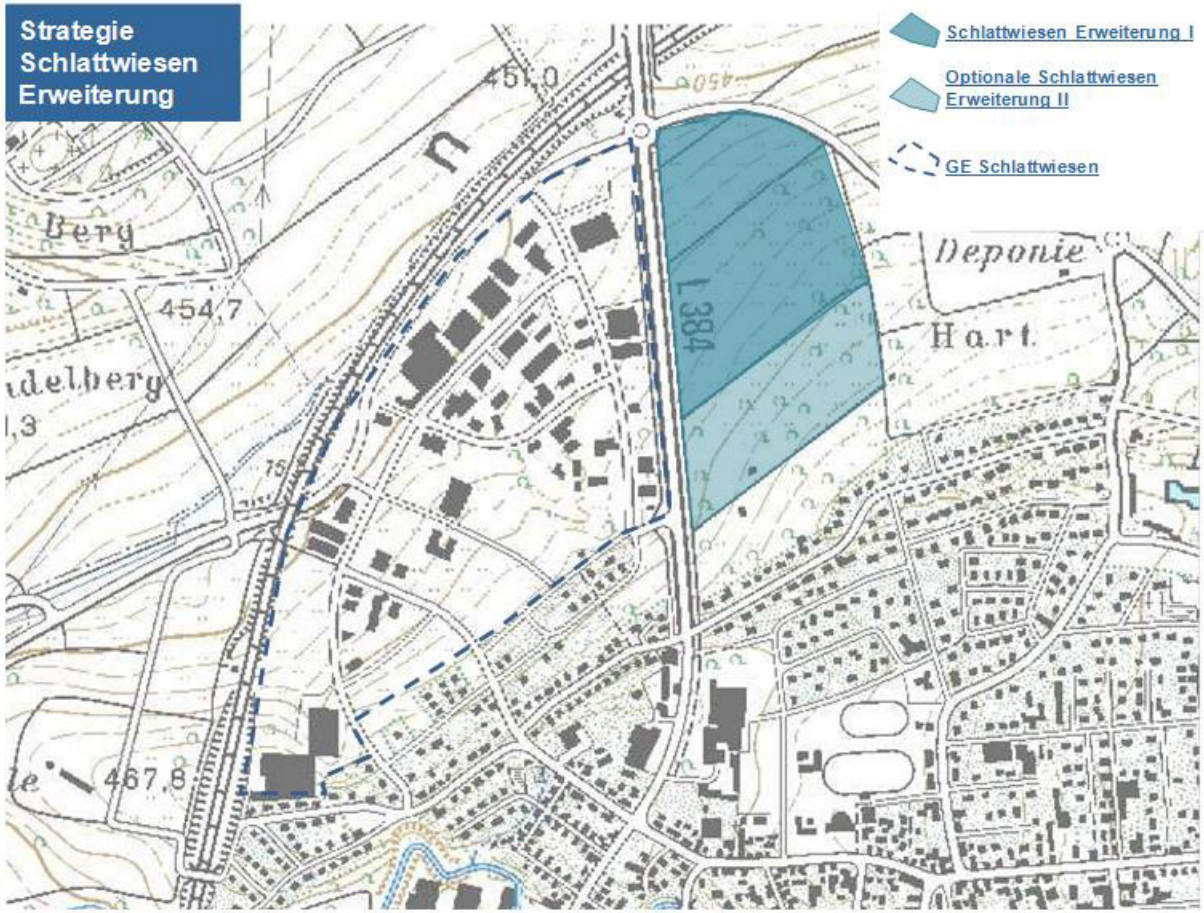
Vorrangige Branchen:
Ansiedlung repräsentativer größerer Betrieb Produktion oder Entwicklung **höherwertiger Gewerbe- oder Büropark (Gründer, Innovation) im kleinen Umfang**
ggf. passend zu GE Riethäcker.
Ausschluss Einzelhandel

Räumliche Differenzierung:
Nicht relevant

Sinnvolle Rahmenbedingungen / Infrastruktur:
Breitbandanbindung
Attraktiver Gesamtauftritt, je nach Nutzung: einheitliche Infrastruktur, wie Labore, technische Ausstattung....

Vermarktung:
Bei Realisierung Gesamtkonzept oder auch als große Flächen in guter verkehrlicher Lage auch **regional und überregional zu vermarkten** mit gezielter Ansprache von bestimmten **Branchen**

Schlattwiesen Erweiterung



Strategische Bedeutung:
neuer repräsentativer Standort Dienstleistungen / nicht störendes Gewerbe in Abschnitten z.B. mit Schwerpunkt **Gesundheit, Bildung und Freizeit**

Flächentyp: Höherwertige Gewerbegebietslage, Bürostandort Wissens- und Technologiestandort

Zeitplanung:
Mittel- bis langfristig, Änderung Regionalplan / FNP notwendig,
Bedarf ggf. an **Entwicklung B27 neu** gekoppelt.
Prüfung Bodenbeschaffenheit und Topographie erforderlich.

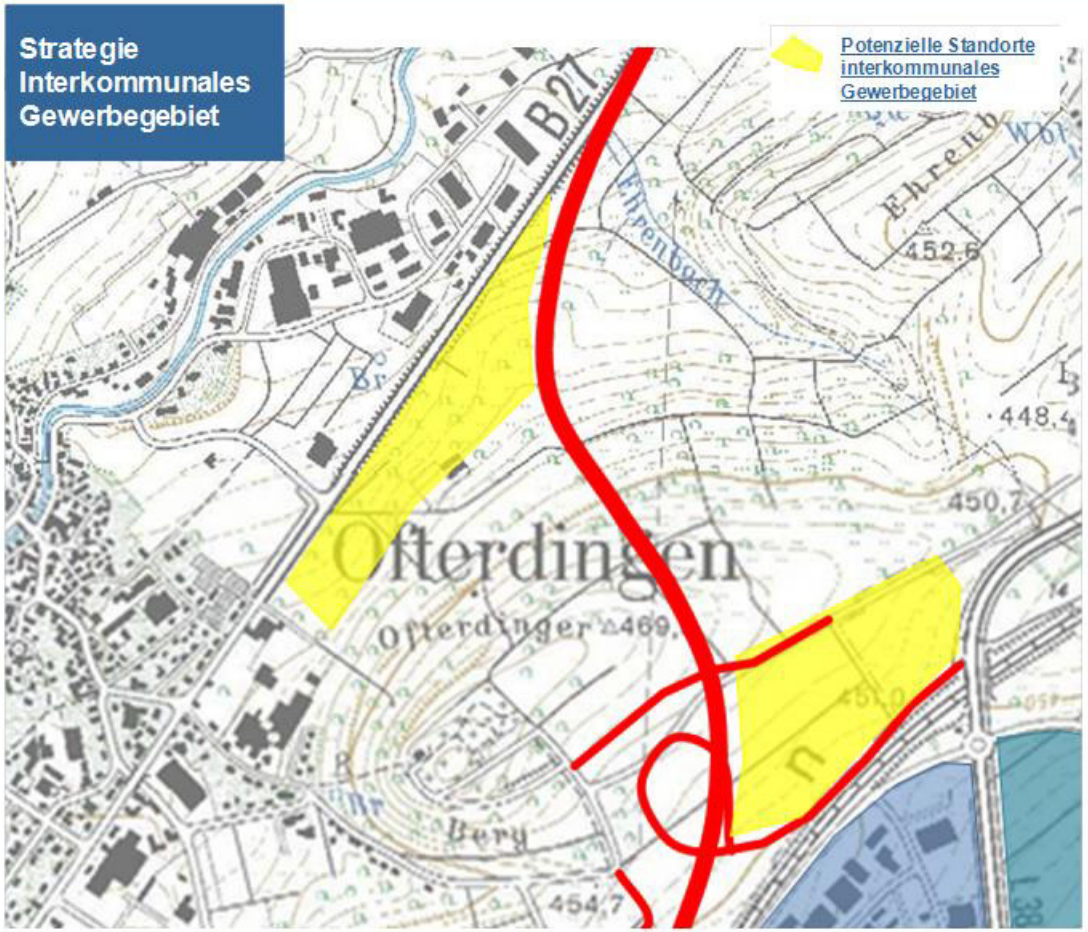
Vorrangige Branchen:
Hochwertige Ergänzung GE Schlattwiesen
Gesundheit, Freizeit, Sport.
Ausschluss Einzelhandel

Räumliche Differenzierung:
Zeitliche Entwicklung in Abschnitten von Norden unter Berücksichtigung realer Bedarf
Nach Norden geringere zu erwartende Konflikte(Emissionen, Verkehr)

Sinnvolle Rahmenbedingungen / Infrastruktur:
Flexible Flächeneinheiten
Breitbandanbindung
Parkraum, ÖPNV-Anbindung, Vernetzungs- und Fortbildungsangebote
Freizeitangebote / Mensa → auch als Angebote für gesamtes GE Schlattwiesen

Vermarktung:
Regionale Vermarktung bei strategischer Entwicklung in Ergänzung zu Angeboten in der Region.

Interkommunales Gewerbegebiet



Strategische Bedeutung:
Der **interkommunale Standort** für Neuansiedlungen

Flächentyp: Höherwertige Gewerbegebietslage

Zeitplanung:
Mittel- bis Langfristig, da auf interkommunaler Ebene **Abstimmungen** notwendig sind und Attraktivität stark von **Umsetzung B27 neu** abhängig ist.

Vorrangige Branchen:
Entwicklung neuer leistungsfähiger Standort in gut erreichbarer Lage, geringes Störpotenzial, z.B. für produzierendes Gewerbe
Ansiedlung neuer leistungsfähiger Unternehmen, Möglichkeiten „Anschluss" an Tübingen mit Produktion im Bereich Maschinenbau, Werkzeugbau, Automotiv, Textilproduktion
Ausschluss Einzelhandel

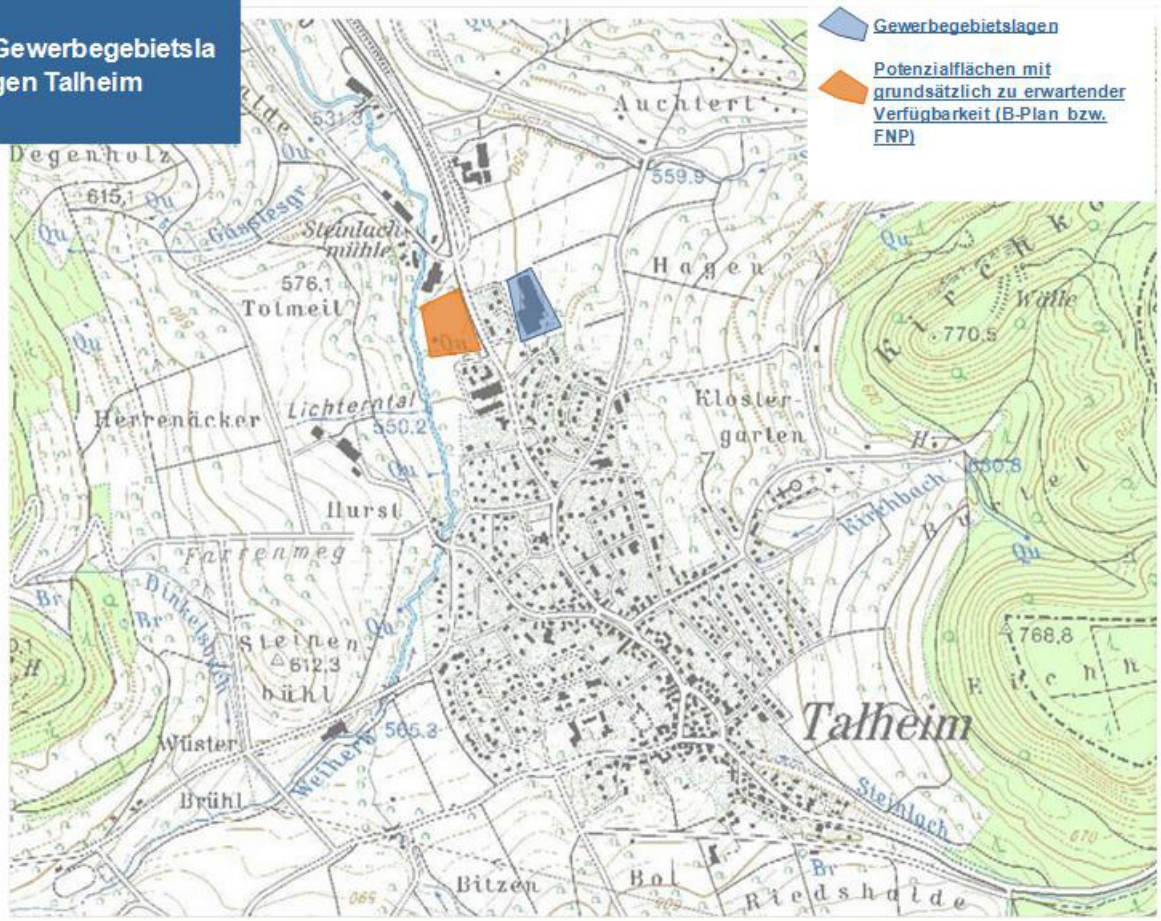
Räumliche Differenzierung:
Beide Flächen sind zu prüfen. Umsetzung auf einen Standort zu beschränken. Räumliche Differenzierung aufgrund von Störpotenzialen nicht notwendig.

Sinnvolle Rahmenbedingungen / Infrastruktur:
Schaffung repräsentativer / innovativer Standort
Ansätze:
Umfassende digitale Infrastruktur
Neue Mobilitätskonzepte
Nachhaltige Entwicklung

Vermarktung:
Regionale und überregionale Vermarktung als interkommunaler Standort.

Talheim

Gewerbegebietslagen Talheim

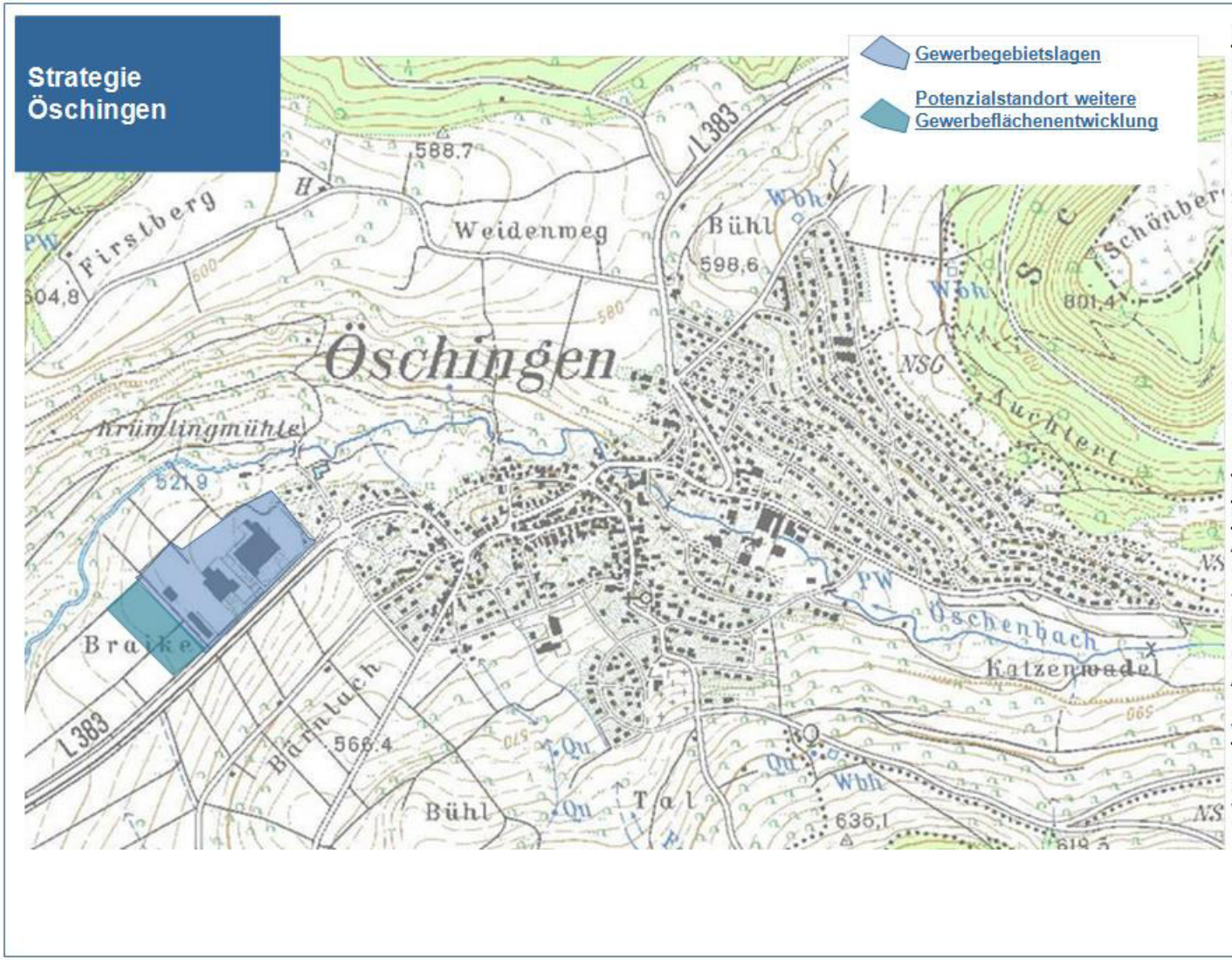


Strategische Bedeutung
Entwicklungen sind hier vor allem nach **realen Bedarfen in Talheim** anzustreben und somit v.a. für notwendige Erweiterungen zu empfehlen sowie ggf. für lokales Handwerk, etc. Idealerweise im Anschluss an bestehende Gewerbegebietslagen.

Sinnvolle Rahmenbedingungen / Infrastruktur:
Ausbau **Breitband**
Ggf. Schaffung von weiteren verbesserten **Rahmenbedingungen** (Parkraum, ÖPNV-Anbindung, Vernetzungs- und Fortbildungsangebote)

Vermarktung:
Da Orientierung am Bedarf, ist keine entsprechende Vermarktung anzustreben

Öschingen



Strategische Bedeutung
Entwicklungen sind hier vor allem nach **realen Bedarfen in Öschingen** anzustreben und somit v.a. für notwendige Erweiterungen zu empfehlen sowie ggf. für lokales Handwerk, etc. Idealerweise im Anschluss an bestehende Gewerbegebietslagen.
Derzeit keine Entwicklungsflächen nach FNP vorhanden, Entwicklungen Richtung Südwesten bei örtlichen Bedarfen ggf. zu prüfen.

Sinnvolle Rahmenbedingungen / Infrastruktur:
Ausbau **Breitband**
Ggf. Schaffung von weiteren verbesserten **Rahmenbedingungen** (Parkraum, ÖPNV-Anbindung, Vernetzungs- und Fortbildungsangebote)

Vermarktung:
Da Orientierung am Bedarf, ist keine entsprechende Vermarktung anzustreben

Rechtliche Hinweise

Die vorliegenden Unterlagen sind Teil einer mündlichen Präsentation und nur im Gesamtzusammenhang vollständig.

Die vorliegenden Unterlagen fallen unter die §§ 2 Abs. 2, 31 Abs. 2 UrhG und das europäische Recht.

Die Vervielfältigung, Weitergabe oder Veröffentlichung als Platzhalter oder zu Layoutzwecken verwendeter Fotos oder Abbildungen, für die keine Rechte vorliegen, können Ansprüche der Rechteinhaber auslösen. Die Weitergabe, Vervielfältigung, Speicherung oder Nutzung sowohl im Ganzen als auch in Teilen bedeutet die Übernahme des vollen Haftungsrisikos gegenüber den Rechteinhabern, die Freistellung der imakomm AKADEMIE GmbH von allen Ansprüchen Dritter und das Tragen der Kosten einer eventuellen Abwehr von solchen Ansprüchen durch die imakomm AKADEMIE GmbH.

Es ist nicht gestattet, die vorliegenden Unterlagen im Ganzen oder in Teilen in Dokumentationen oder Protokollen widerzugeben. Am geistigen Eigentum der imakomm AKADEMIE GmbH und ihrer Mitarbeiter werden durch Veranstalter keinerlei Rechte erworben.

Medienhinweis:

Aus den vorliegenden Unterlagen darf nicht zitiert werden. Bitte wenden Sie sich für eine Freigabe von Zitaten an die imakomm AKADEMIE GmbH, Telefon 0 73 61 / 5 28 29 0, info@imakomm-akademie.de