



Strategie der Gewerbeflächenentwicklung und -vermarktung Stadt Mössingen



imakomm AKADEMIE GmbH
Ulmer Str. 130
73431 Aalen
www.imakomm-akademie.de

Gesamtverantwortung:
Dr. Peter Markert

Projektleitung:
Dipl. Geogr. Julia Bubbel
ppa. Matthias Prüller

Aalen/Stuttgart/Mössingen, im Oktober 2019

Vorwort

Die Stadt Mössingen hat die imakomm AKADEMIE GmbH, Aalen / Stuttgart, im November 2018 mit der Erarbeitung des Projektes „**Strategie der Gewerbeflächenentwicklung und –vermarktung Stadt Mössingen**“ (im Folgenden auch Gewerbeflächenentwicklungskonzept genannt) beauftragt.

Wesentliche Ziele des Projektes „Strategie der Gewerbeflächenentwicklung und -vermarktung“ sind:

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

Mit dieser Dokumentation liegen die komprimierten Analyseergebnisse und die Strategie vor. Sie soll als informelles städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB beschlossen werden und Grundlage für die künftige, abgestimmte Gewerbeflächenentwicklung darstellen.

Wir bedanken uns an dieser Stelle ausdrücklich für die gute und zielgerichtete Zusammenarbeit bei allen Beteiligten, stellvertretend insbesondere auch beim Projektleiter von Seiten der Stadt Mössingen, Herrn Claudius Mähler.

Dipl.-Geogr. Julia Bubbel, ppa. Matthias Prüller im Oktober 2019

Inhaltsverzeichnis

1	Zentrale Ergebnisse	5
2	Ansatz des Konzeptes	16
2.1	Ziele	16
2.2	Methodik	16
2.2.1	Methodische Herausforderungen	16
2.2.2	Gewählter Ansatz	17
2.3	Systematik wesentlicher Begriffe	19
3	Die Ausgangssituation.....	20
3.1	Komprimierte Strukturanalyse Wirtschaftsstandort Mössingen	20
3.2	Trends in der Wirtschaftsflächenentwicklung	26
3.2.1	Allgemeine Trends.....	26
3.2.2	Entwicklung von Wirtschafts- und Zukunftsbranchen	28
3.3	Übertragung der Trends und Zukunftsbranchen auf den Standort Mössingen ...	30
3.4	Wesentliche Ergebnisse Unternehmensbefragung	31
3.5	Der Wirtschaftsstandort Mössingen – aus Sicht der Projektgruppe.....	31
4	Die Analyse der Angebotssituation: Gewerbeflächenbestand, Planungsflächen und Potenzialflächen	33
4.1	Qualitativer Gewerbeflächenbestand: Standorttypologie bestehender Gewerbegebiete	33
4.2	Quantitativer Gewerbeflächenbestand	37
4.3	Planungsflächen (im aktuellen FNP dargestellte Flächen)	39
4.4	Weitere Potenzialflächen im Stadtgebiet.....	42
4.5	Bilanz Gewerbeflächenbestand	44
5	Die Analyse der Nachfragesituation	45
6	Prognosen Gewerbeflächenbedarf in Mössingen	47
6.1	Angewandte Prognoseverfahren.....	47
6.2	Ergebnisse der Prognoseverfahren	48
6.3	Gewerbeflächenbedarf gesamt.....	48
6.4	Gewerbeflächenbedarf nach Branchen.....	51
6.4.1	Sonderbetrachtung Ansatz 1c: Branchen nach GIFPRO - TBS-Modell	51
6.4.2	Sonderbetrachtung Ansatz 1d: Mischgebietsflächen / Dienstleistungssegment .	54
6.5	Einordnung von Bedarfen in regionale Rahmenbedingungen	56
6.5.1	Flächenverfügbarkeit in der Region	56
6.5.2	Entwicklungspotenziale im regionalen Kontext	58
6.6	Fazit der Prognosen & Implikationen für die künftige Strategie	61
7	Die Strategie: Künftige Stärkung und Entwicklung des Wirtschaftsstandortes Mössingen	64

7.1	Vorbemerkung	64
7.2	Gesamtstrategie	64
8	Umsetzung räumlich: Strategische Flächen- und Bestandsentwicklung.....	66
9	Umsetzung inhaltlich: Maßnahmenempfehlungen	77
9.1	Maßnahmen Handlungsfeld 1 (inhaltlich): „Strategische Flächenentwicklung“ ...	79
9.2	Handlungsfeld 2 (inhaltlich): „Nachverdichtung“	80
9.3	Handlungsfeld 3: „Innenstadt stärken“	82
9.4	Handlungsfeld 4: „Attraktive Rahmenbedingungen“	85
9.5	Handlungsfeld 5: „Bestandspflege“	89
9.6	Fazit	92
10	Anhang	94
10.1	Ergebnisse Unternehmensbefragung	94
10.1.1	Vorbemerkung	94
10.1.2	Wesentliche Erkenntnisse der gesamtstädtischen Unternehmensbefragung	97
10.2	Methodik Gewerbeflächenprognose / Angewandte Prognoseverfahren	105
10.3	Steckbriefe der Gewerbegebiete und Planungsflächen.....	116

1 Zentrale Ergebnisse

Nachfolgend werden die **zentralen Ergebnisse** der „Strategie Gewerbeflächenentwicklung und -vermarktung Stadt Mössingen“ zusammenfassend dargestellt. Sämtliche Details, Analyseschritte, Methodische Ansätze und Begründungen sind dem Gesamtkonzept ab Kapitel 2 zu entnehmen.

Das vorliegende Konzept soll die Grundlage für die **zukünftige Strategie zur zielgerichteten Entwicklung und Stärkung** des Gewerbestandortes Mössingen in den nächsten 10- 15 Jahren bilden. Neben der Ableitung von Bedarfen für diesen Zeitraum sind räumliche und inhaltliche Entwicklungsansätze wesentliche Bausteine und können die Basis für zukünftige Entscheidungen und Handlungsansätze darstellen.

a) Ausgangssituation / Analyseergebnisse

Die Stadt Mössingen konnte in den letzten Jahren eine **positive Bevölkerungs- wie auch Beschäftigtenentwicklung** verzeichnen. Dieser Trend soll sich nach aktuellen Prognosezahlen auch in den nächsten Jahren weiter fortsetzen und spricht für einen dynamischen Gesamtstandort innerhalb eines starken Standortumfeldes.

Die Stadt Mössingen weist grundsätzlich eine **breite Verteilung der Unternehmen vor Ort über zahlreiche Branchen** auf. Der Schwerpunkt der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist heute im Bereich der „sonstigen Dienstleistungen“ zu verorten.

Es zeigen sich hohe Beschäftigtenanteile v.a. im Bereich **Handel; Instandhaltung und Reparatur von KfZ, sowie im Gesundheits- und Sozialwesen**. Auch die Anteile im **Baugewerbe, bei Finanz- und Versicherungsdienstleistungen sowie Erziehung und Unterricht** sind im Vergleich zum Kreis und Land als überdurchschnittlich einzustufen. Aber auch im Bereich des **verarbeitenden Gewerbes sind in Segmenten des Maschinen- und Werkzeugbaus** hohe Beschäftigtenzahlen festzuhalten. Gleiches gilt für die **Kfz-Branche**. Es zeigt sich eine sehr heterogene Unternehmensstruktur vor Ort, die eine geringe Abhängigkeit von Konjunkturschwankungen mit sich bringt.

Dabei nehmen kleine und mittlere Unternehmen die wesentliche Position bei der Unternehmensstruktur ein.

Insgesamt sind auch zukünftig Potenziale vor allem in den bereits bestehenden Branchen zu erwarten. Die Rahmenbedingungen am Standort mit einem starken Standortumfeld lassen eine vorrangige Bedeutung für regionale und örtliche Unternehmen erkennen.

Die Ergebnisse der Unternehmensbefragung unterstreichen die dynamische positive Standortentwicklung, die auch von den teilnehmenden Unternehmen in weiten Teilen unterstrichen wird.

Schwierigkeiten am Standort ergeben sich v.a. bei der **Breitbandanbindung**, dem **Parkplatzangebot** oder auch bei der **Verfügbarkeit von qualifizierten Arbeitskräften** und der **überörtlichen Verkehrsanbindung**.

Auch in den nächsten Jahren planen die Unternehmen weitere betriebliche Veränderungen, wie eine Vergrößerung von **Verkaufs- und Geschäftsflächen**. Die Bedarfe an zusätzlichen Flächen bei den beteiligten Unternehmen sind dabei aber gering einzustufen. Die Flächen für die Entwicklungen sind bei den meisten Betrieben bereits gesichert.

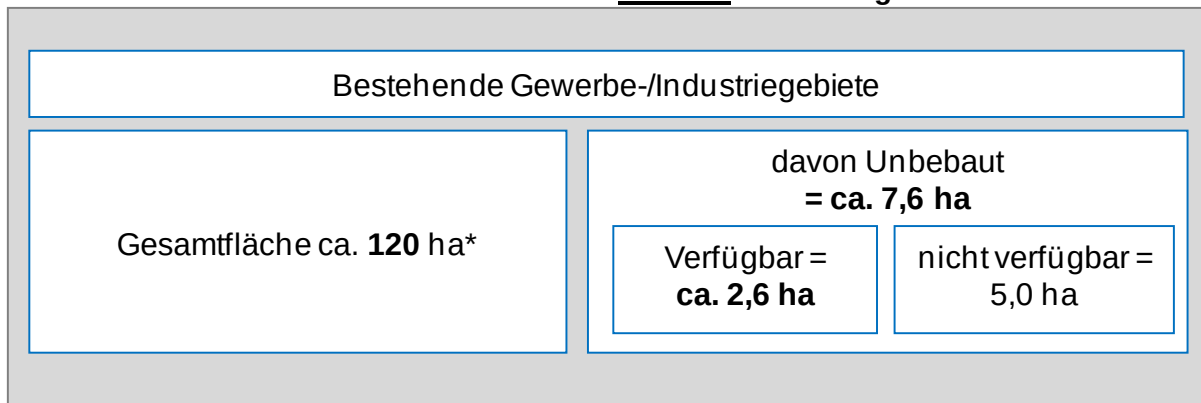
Bestand an Gewerbeflächen in Mössingen

Für eine konkrete Bewertung der Handlungsbedarfe sind die Anfragen nach Gewerbeflächen, wie auch die Bedarfsprognosen im Folgenden genauer zu betrachten.

In der Kernstadt von Mössingen bestehen heute bereits mehrere Gewerbegebietslagen, die vorrangig heterogene Strukturen eines **klassischen Gewerbegebietes** aufweisen. Spezifische **Standortlagen mit klaren Branchen- und Nutzungsschwerpunkten bestehen kaum**. Nur der Standort **Riethäcker** weist eine Konzentration von **Einzelhandelsangeboten** (Schwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel sowie nicht zentrenrelevante Sortimente) auf.

Freiflächen und Entwicklungspotenziale sind in den bestehenden Gewerbegebieten grundsätzlich noch vorhanden, verfügbare Grundstücke bestehen aber fast nur noch im Osten der Kernstadt im Bereich **Vor Dörnach**. Akute Flächenbedarfe, gerade für den örtlichen Bedarf, können somit noch gedeckt werden. Im direkten Anschluss ist auch die größte zeitnah zu realisierende Planungsfläche im Bereich Hegwiesen festzuhalten.

Grafik : Zentrale Daten zum Gewerbeflächenbestand in Mössingen



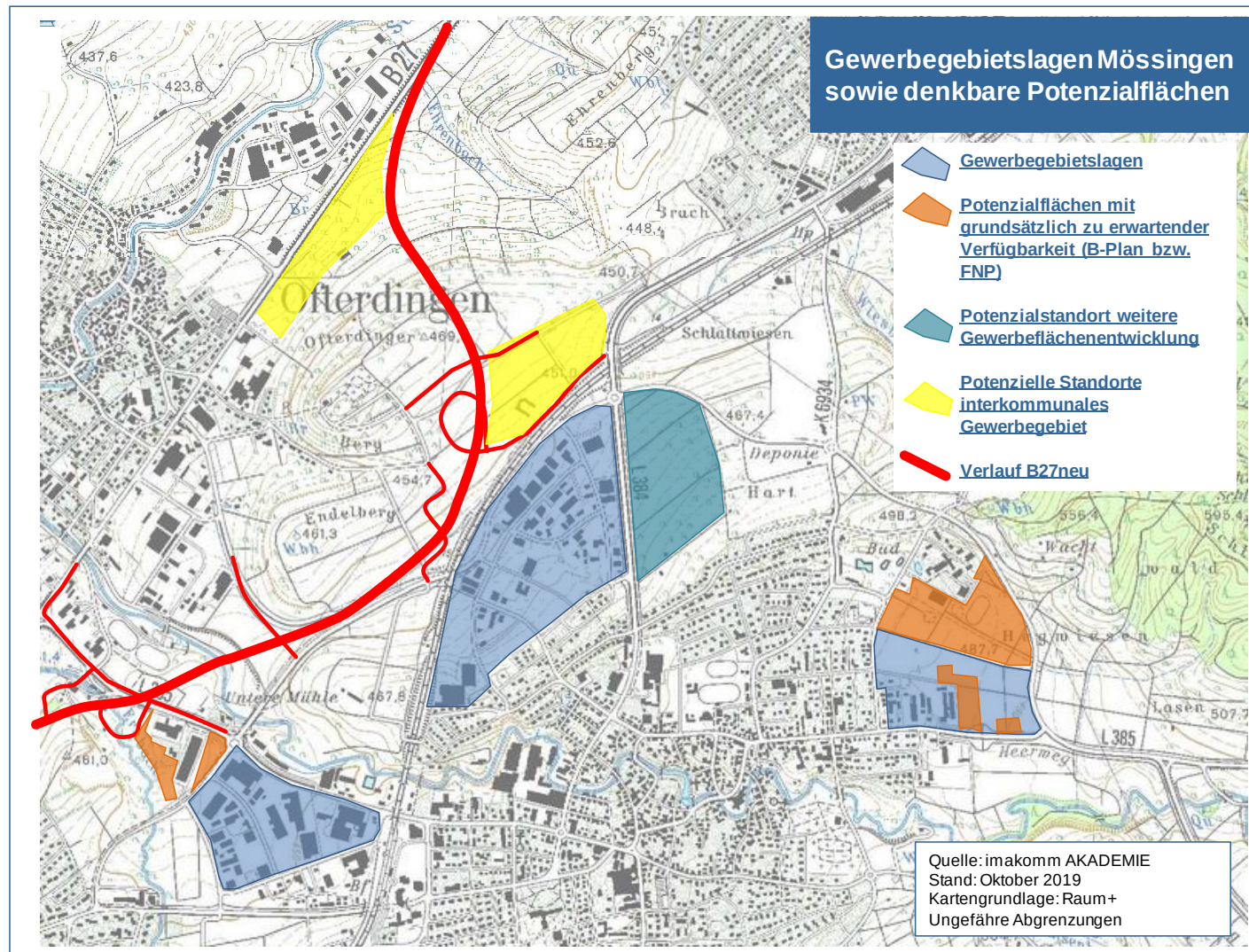
Quelle: Berechnungen imakomm AKADEMIE, 2019 auf Basis von Angaben der Stadt Mössingen sowie des Regionalverbandes Neckar-Alb. // *Industrie- und Gewerbefläche , Statistisches Landesamt Baden Württemberg, Stand: 2018.

Die verfügbaren Flächen sind somit räumlich konzentriert und weisen keine direkte Nähe zum bestehenden und geplanten (B27 neu) überörtlichen Straßennetz auf.

Es stehen aber auch weitere **Potenzialflächen** für eine Gewerbeentwicklung zur Diskussion, um mittelfristig weitere Gewerbeflächen vorhalten zu können – ggf. auch mit **unterschiedlichen Funktionen und Zielgruppen**. Diese sind in Teilen bereits im Flächennutzungsplan als Planungsflächen berücksichtigt, in anderen Bereichen wäre eine Aufnahme in Regionalplan und Flächennutzungsplan notwendig.

Grundsätzlich gilt es aber neben der Entwicklung neuer Flächen das Ziel zu verfolgen, vorhandene **Baulücken und Flächenpotenziale innerhalb der Gewerbegebiete** zu entwickeln. Gerade im Bereich Schlattwiesen bestehen heute noch zahlreiche Baulücken, die aber keine kurz- oder mittelfristige Verfügbarkeit, v.a. aufgrund der Besitzverhältnisse aufweisen.

Grafik: Gewerbegebietslagen, Planungs- und Potenzialflächen in der Kernstadt Mössingen

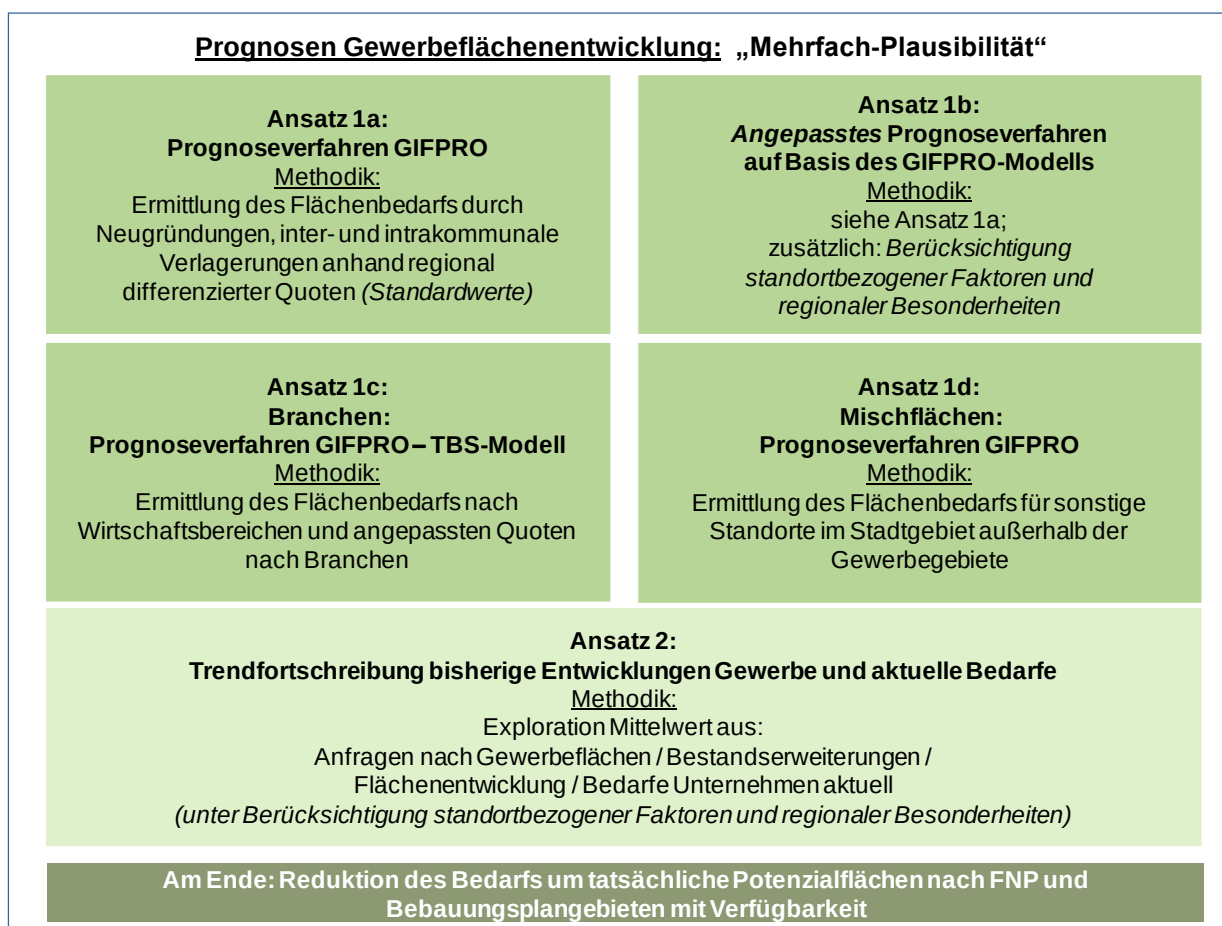


Quelle: imakomm AKADEMIE, 2019.

b) Prognose Gewerbeflächenbedarf

Für die Bedarfsprognose wurden mehrere Verfahren angewandt, um methodische Schwächen der einzelnen Verfahren durch eine **Mehrfachplausibilität** auszugleichen und belastbare Daten zu Ansiedlungspotenzialen für/in Mössingen zu erhalten.

Grafik: Prognoseverfahren Gewerbeflächenentwicklung



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2019.

Für den Gesamtstandort ergeben sich auf Basis dieser Berechnungsansätze 1b und 2 folgende Bedarfe als Anhaltswert unter Annahme gleichbleibender Rahmenbedingungen. Hier einbezogen wurden verfügbare Flächenpotenziale in den bestehenden Gewerbegebieten und den ausgewiesenen Planungsflächen laut Flächennutzungsplan (deren Nutzbarkeit / zumindest mittelfristige Verfügbarkeit nicht in allen Bereichen gesichert ist).

Grafik: Annäherung Gewerbeflächenbedarf für Mössingen

Verwendete Berechnungsansätze	Flächenbedarf an GE- und GI-Flächen in den nächsten 15 Jahren in ha
Flächenbedarf, abgeleitet aus den Ansätzen 1b und 2 (Mittelwert) GE-SAMT	9-10 ha
Verfügbare Flächen <u>innerhalb bestehender B-Plan Gebiete</u>	= ca. 2,6 ha → <u>Bedarf geht über verfügbare Flächen hinaus</u>
Verfügbare <u>Planungsflächen</u> Gewerbegebiete (FNP)	= ca. 10,5 ha → Bedarfe könnten bei Verfügbarkeit / Marktfähigkeit der Flächen grundsätzlich gedeckt werden, wenn wirklich alle Flächen verfügbar sind. Dabei wären dann aber nur noch in geringem Umfang Reserveflächen verfügbar, ebenso stünden kaum mehr Flächen für weitere Entwicklungen zur Verfügung

Quelle: Eigene Berechnungen imakomm AKADEMIE, 2019.

Neben den Bedarfen an Gewerbeflächen ergeben sich weiterhin **Bedarfe an Flächen für Büronutzungen und Dienstleistungen**, die auch in Mischgebieten oder der Innenstadt für einen dynamischen Gesamtstandort sinnvoll sein können. Der zusätzliche Bedarf an MI-Flächen beläuft sich auf 8-9 ha.

Die Nachfrage wird **weiterhin von kleinen und mittleren Unternehmen bestimmt werden**, wobei neue Standorte mit entsprechenden Rahmenbedingungen hier mit einer aktiven Vermarktung auch regionale Bedeutungen einnehmen können. Grundsätzlich besteht in der gesamten Region Neckar-Alb und vor allem im Umfeld der Oberzentren Tübingen und Reutlingen ein **hoher Flächendruck** bei Gewerbeflächen aber auch bei Wohnbauflächen. Aufgrund der Standortfaktoren in Mössingen (sehr hohe Lebensqualität, Nähe zum urbanen Zentrum Tübingen/Reutlingen, sehr gute Erreichbarkeit, moderate Flächenpreise) kann die **Ansprache von Betrieben im regionalen Umfeld gelingen**.

Zur Einordnung der Ergebnisse, ist für den Standort Mössingen durch die **verbesserteverkehrliche Anbindung** in den kommenden Jahren (MIV und ÖPNV) anzunehmen, dass die Attraktivität auch des Wirtschaftsstandortes grundsätzlich weiter erhöht werden wird. Geht man zudem von einer Intensivierung des Standortmarketings aus, ist eine weitere Erhöhung

der Flächennachfrage grundsätzlich möglich, da die Prognosen letztlich auf einer Fortschreibung bisheriger Entwicklungen beruhen.

Grundsätzlich kann festgehalten werden, dass die aktuellen Planungsflächen Hegwiesen und noch verfügbaren Grundstücke im Bereich Vor Dörnach somit den Bedarf grundlegend decken könnten. Dies ist sehr positiv zu bewerten, da die Stadt Mössingen somit aktiv auf aktuelle Anfragen reagieren kann. **Flächennachfrage und -angebot könnten somit rechnerisch ausgeglichen werden; allerdings ist dies aufgrund teilweise fehlender kongruenter Flächenanforderungen unrealistisch. Zudem bestünden dann keinerlei Flächenreserven mehr, um auf weitere Anfragen und/oder andere wirtschaftliche Entwicklung proaktiv reagieren zu können.** Eine strategische Entwicklung weiterer Flächen **erscheint trotzdem wesentlich**, um proaktiv auf künftige Anfragen / Entwicklungen reagieren zu können, dies v.a. vor dem Hintergrund der Chancen durch die neue verkehrliche Anbindung

Eine **zeitliche Strategie** der Entwicklung erscheint hierbei aber wesentlich, auch um auf mögliche Veränderungen in der Entwicklung einzugehen und auch verschiedene Planungs- und Bedarfshorizonte zu berücksichtigen. Es gilt somit: **strategisch richtige Standorte für wesentliche zu entwickelnde Branchen realisieren.** Insgesamt sollte **Nachverdichtung** an bestehenden Standorten auch weiterhin im Fokus stehen und so auch der direkte Kontakt mit den Privatbesitzern der noch bestehenden Freiflächen innerhalb der Gewerbegebiete genutzt werden. Mögliche Entwicklungshemmnisse können im Einzelfall ggf. im Lauf der Zeit überwunden werden.

Diese Ziele finden in der Gesamtstrategie mit ihren inhaltlichen und räumlichen Komponenten direkte Berücksichtigung.

c) **Wesentliche Inhalte der Strategie:**

Dies Gesamtstrategie sieht neben einer strategischen Flächenentwicklung auch Bausteine vor, die sich mit der Weiterentwicklung der bestehenden Gewerbegebiete sowie der Innenstadt auseinander setzen sowie auch mit der Vermarktung des Gesamtstandortes und den weiteren Rahmenbedingungen. Denn grundsätzlich ist nur bei einer ganzheitlichen Entwicklung von Mössingen eine Attraktivität für Firmen und Arbeitnehmer weiter auszubauen und so ein attraktives Standortprofil weiter voranzutreiben.

Grafik: Strategie für die Stärkung des Wirtschaftsstandortes Mössingen

Strategie Wirtschaftsstandort Mössingen					
Übergeordnetes Ziel:	Vermarktung des Standortes Mössingen mit seinen individuellen Stärken als Arbeits- und Wohnstandort				
Strategie:	räumlich		inhaltlich		
Handlungsfelder:	1. Strategische Flächenentwicklung nach Funktionen und Themen	2. Nachverdichtung Gewerbegebiete fördern und fordern	3. Innenstadt auch zukünftig weiter stärken – auch über Handel hinaus	4. Attraktive Rahmenbedingungen für Unternehmen und Arbeitskräfte	5. Bestandspflege
Ansatz / Ziele	– Flächenentwicklung nach Zeitstufen umsetzen: I. zunächst Abdeckung kurzfristiger Bedarfe II. zeitnahe Planung mittel- und langfristiger Entwicklungsmöglichkeiten nach dem erfolgten Ausbau der Standortattraktivität (Anbindung, Vermarktung) – Rahmenbedingungen und Instrumente zur Planungssicherheit aktiv umsetzen.	– Bestehende Gewerbegebiete zukünftig auch strategisch weiterentwickeln (Definition vorrangig zu entwickelnder Branchen, Funktionen) – Ansätze zur Nachverdichtung und Verringerung des Flächenverbrauchs nutzen. – Ansätze zur Aktivierung von Baulücken und Brachflächen aktiv nutzen	– Blick der Gewerbeentwicklung nicht ausschließlich auf Gewerbegebiete konzentrieren, sondern individuelle Ansätze auch zur Stärkung der Innenstadt verfolgen. – Branchenschwerpunkte in der gesamten Stadt nutzen auch mit Gesamtvermarktung	– Individuelle Gründe für den Standort Mössingen für Unternehmen und Arbeitgeber definieren und aktiv vermarkten – Schaffung von Rahmenbedingungen, die ggf. Standortnachteile überwinden können	– Probleme und Schwierigkeiten ansässiger Unternehmen aktiv aufgreifen – Gemeinsam Lösungen mit Teilung der Verantwortlichkeiten umsetzen

Quelle: imakomm AKADEMIE 2019.

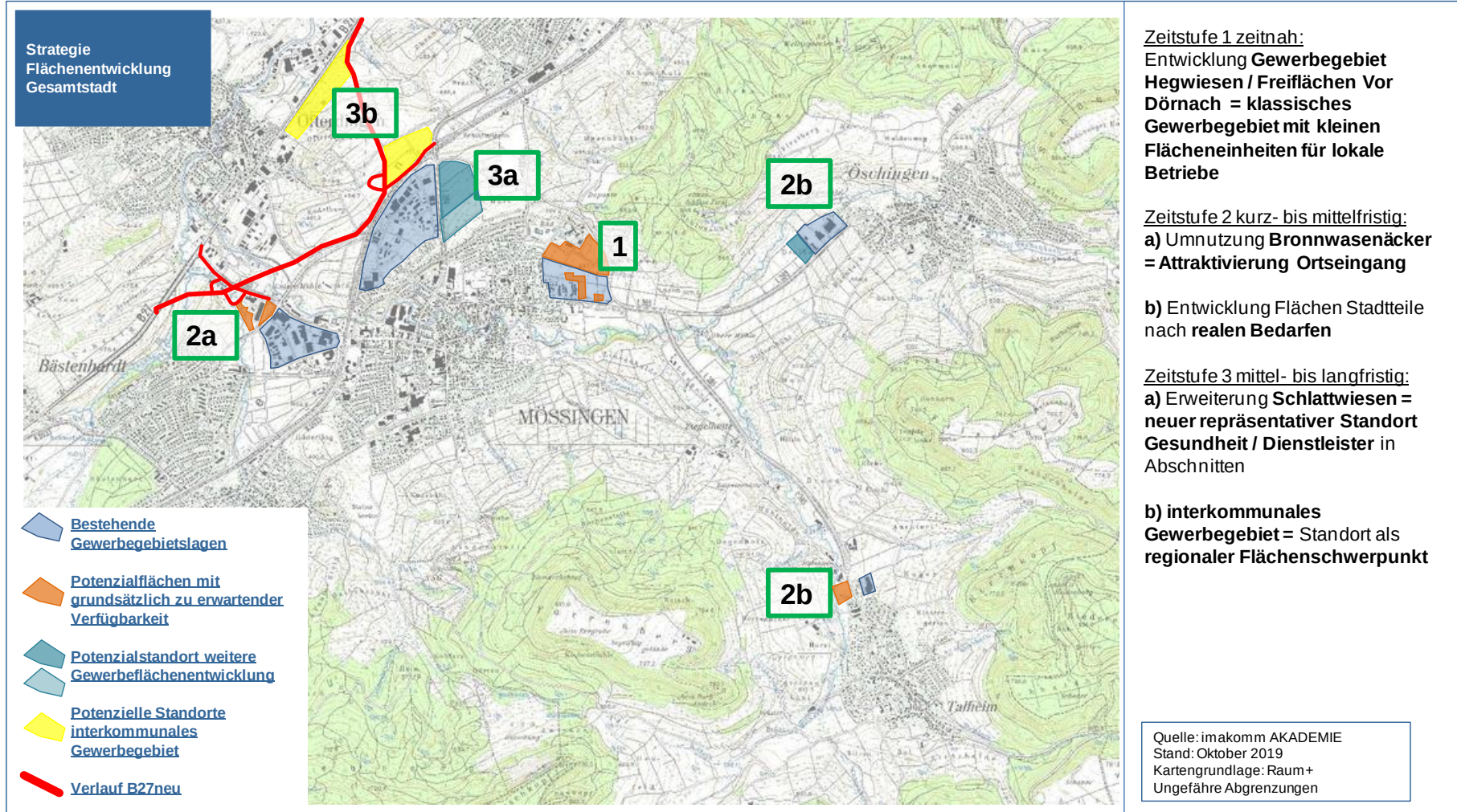
Die **räumliche Flächenentwicklung** der Gewerbestandorte in Mössingen sollte nach sinnvollen Zeitstufen erfolgen (auch unter Berücksichtigung der Bedarfe sowie der Zeithorizonte der verkehrlichen Infrastrukturprojekte), grundsätzlich aber aufgrund zahlreicher notwendiger Planungsschritte auch für mittel- und langfristige Planungen bereits zeitnah geplant werden.

Die Flächenstrategie soll nicht das Ziel verfolgen, unverhältnismäßige Flächenentwicklungen voranzutreiben, sondern die Stadt Mössingen Entscheidungen auch langfristig immer aktiv treffen zu lassen. Eine Abhängigkeit der Entscheidungen von der Verfügbarkeit von Gewerbeflächen soll dabei vermieden werden. Die Bedarfe und Entwicklungsoptionen sind dabei regelmäßig zu prüfen und ggf. anzupassen.

Für eine erfolgreiche Weiterentwicklung von Mössingen als Gewerbestandort ist es neben der Flächenstrategie wesentlich, die Standortvorteile von Mössingen weiterhin bewusst zu definieren, auszubauen und diese für die Vermarktung des Standortes zu nutzen. Grundsätzlich bleibt dabei festzuhalten, dass es wesentlich ist, den Standort Mössingen nicht als reine Ergänzung zu seinem Umland zu betrachten sondern den Standort mit seinen individuellen Stärken zu vermarkten, aber dabei auch gleichzeitig die Entwicklungsmöglichkeiten realistisch einzuschätzen.

Die dazu angeführten inhaltlichen strategischen Ansätze stellen eine Ideensammlung, die Grundlage für die Umsetzung von Maßnahmen und Vermarktungsansätzen bilden können. So kann die aktuelle positive Entwicklung des Wirtschaftsstandortes Mössingen auch zukünftig weiter vorangetrieben werden.

Grafik: Strategie Flächenentwicklung (räumlich) nach Zeitstufen



Quelle: imakomm AKADEMIE 2019.

Grafik: Maßnahmen (Inhaltlich) nach Handlungsfeldern

Strategie Wirtschaftsstandort Mössingen					
Übergeordnetes Ziel:	Vermarktung des Standortes Mössingen mit seinen individuellen Stärken als Arbeits- und Wohnstandort				
Strategie:	räumlich				
	inhaltlich				
Handlungsfelder:	1. Strategische Flächenentwicklung nach Funktionen und Themen	2. Nachverdichtung Gewerbegebiete fördern und fordern	3. Innenstadt auch zukünftig weiter stärken – auch über Handel hinaus	4. Attraktive Rahmenbedingungen für Unternehmen und Arbeitskräfte	5. Bestandspflege
Zugeordnete Maßnahmen:	I. Maßnahmen zur aktiven Steuerung der Flächen- und Branchenentwicklung II. Flächentausch III. Schaffung von individuellen attraktiven Rahmenbedingungen	I. Kommunikation mit den Eigentümern Definition Entwicklungshemmnisse II. Direkte Vermittlung Anfragen an Eigentümer III. Flächentausch: Betriebe aus Gemengelage in Gewerbegebiete konzentrieren	I. Raum schaffen für Kreativität II. Angebote und Besuchsründe nach Zielgruppen III. „Fit und Gesund in Mössingen“	I. Vermarktungskampagne nach Zielgruppen II. Standortimage nutzen III. Anbindung Bahnhof an Gewerbegebiete	I. Parkplatzangebot GEs II. Breitband- / Mobilfunknetz III. Befragungen um Unterstützung und Angebote zu optimieren IV. Unterstützung bei Mitarbeitersuche, Wohnraumsuche, Betreuungsplätze, etc. V. Netzwerk Mössingen

Quelle: imakomm AKADEMIE 2019.

2 Ansatz des Konzeptes

2.1 Ziele

Wesentliches **Ziel** des Projektes „Strategie Gewerbeflächenentwicklung und –vermarktung Stadt Mössingen“ ist die Bewertung der **aktuellen Angebots- und Nachfragesituation** im Bereich Gewerbeflächen im Stadtgebiet von Mössingen sowie die **Ableitung einer zukünftigen Strategie zur zielgerichteten Entwicklung und Stärkung** bestehender und neuer Gewerbeflächen in den nächsten 10- 15 Jahren. Wesentliche konkrete Bausteine und Ziele sind:

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

Auf dieser Basis soll ein umfassendes Gesamtkonzept realisiert werden, das die Grundlage für zukünftige Standortentscheidungen darstellt.

2.2 Methodik

2.2.1 Methodische Herausforderungen

Die Notwendigkeit der Erstellung eines Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes ist nicht allein in Mössingen gegeben. Gleichwohl scheint eine fundierte Quantifizierung der Gewerbeflächenentwicklung generell schwierig, die Basis der Entwicklungen dabei unsicher. Beispiele:

- Anders als im Bereich der Einzelhandelssteuerung **fehlen** weitestgehend **belastbare Kennziffern**, die zumindest zur Annäherung an den jeweiligen Bedarf an Flächen dienen könnten. Dies wird nochmals vor dem Hintergrund verstärkt, dass zahlreiche Firmen, heute noch stärker als früher, weitestgehend standortunabhängig sind. Sie sind also nicht an Kunden vor Ort gebunden, sondern wählen im Sinne einer immer weiter fortschreitenden Digitalisierung ihren Firmenstandort rein nach den bevorzugten positiven Rahmenbedingungen.
- Mathematische Verfahren, die Indikatoren wie die bisherige Beschäftigtenentwicklung, die Arbeitslosenquote usw. mit einzelnen Koeffizienten vermengen und daraus den künftigen Gewerbeflächenbedarf ableiten, stehen (teilweise zurecht) in der Kritik: Die **Berechnungsmodalitäten** sind **intransparent** („black box“), die Modelle schreiben **vergangene Entwicklungen einfach in der Zukunft fort** usw.
- **Künftige Trends** – genannt sei stellvertretend das Phänomen „Industrie 4.0“ – sind in ihrer Wirkung auf die Nachfrage nach Industrie- und Gewerbeflächen noch kaum bekannt oder werden bei entsprechenden Gutachten / Konzepten lediglich verbal benannt, aber nicht wirklich berücksichtigt. Die **Auswirkungen** sind nach Branchen und sogar einzelnen Firmen dazu weitestgehend **individuell**, so dass sich daraus nur schwer verallgemeinert Bedarfe ableiten lassen.

2.2.2 Gewählter Ansatz

Durch die Anwendung eines Methodenmixes mit quantitativen und qualitativen Instrumenten kann eine fundierte Ermittlung und Einschätzung des Gewerbeflächenbedarfs gelingen.

So wurde **neben der reinen quantitativen Ermittlung von Bedarfen** anhand gängiger Prognoseverfahren eine **Unternehmensbefragung** durchgeführt und die **Nachfrage nach Gewerbeflächen** in Mössingen in den letzten Jahren **ausgewertet**, um reale und valide Ergebnisse vorliegen zu haben.

Weiterhin konnte auf die **Erhebungen und Daten des Regionalverbandes Neckar-Alb (RVNA)** zurückgegriffen werden. Der RVNA hat im Jahr 2018 eine Gesamterhebung der

bestehenden Potenzialflächen und Baulücken in den Kommunen der Region vorgenommen. Diese, auch kartographisch, dargestellten Ergebnisse (Raum+-Plattform), konnten als wichtige Grundlage in die Bewertungen und Berechnungen einbezogen werden.

Das gesamte methodische Vorgehen:

Die folgende Grafik zeigt die einzelnen methodischen Schritte im Rahmen der Konzepterarbeitung:

Grafik: Der Methodenmix

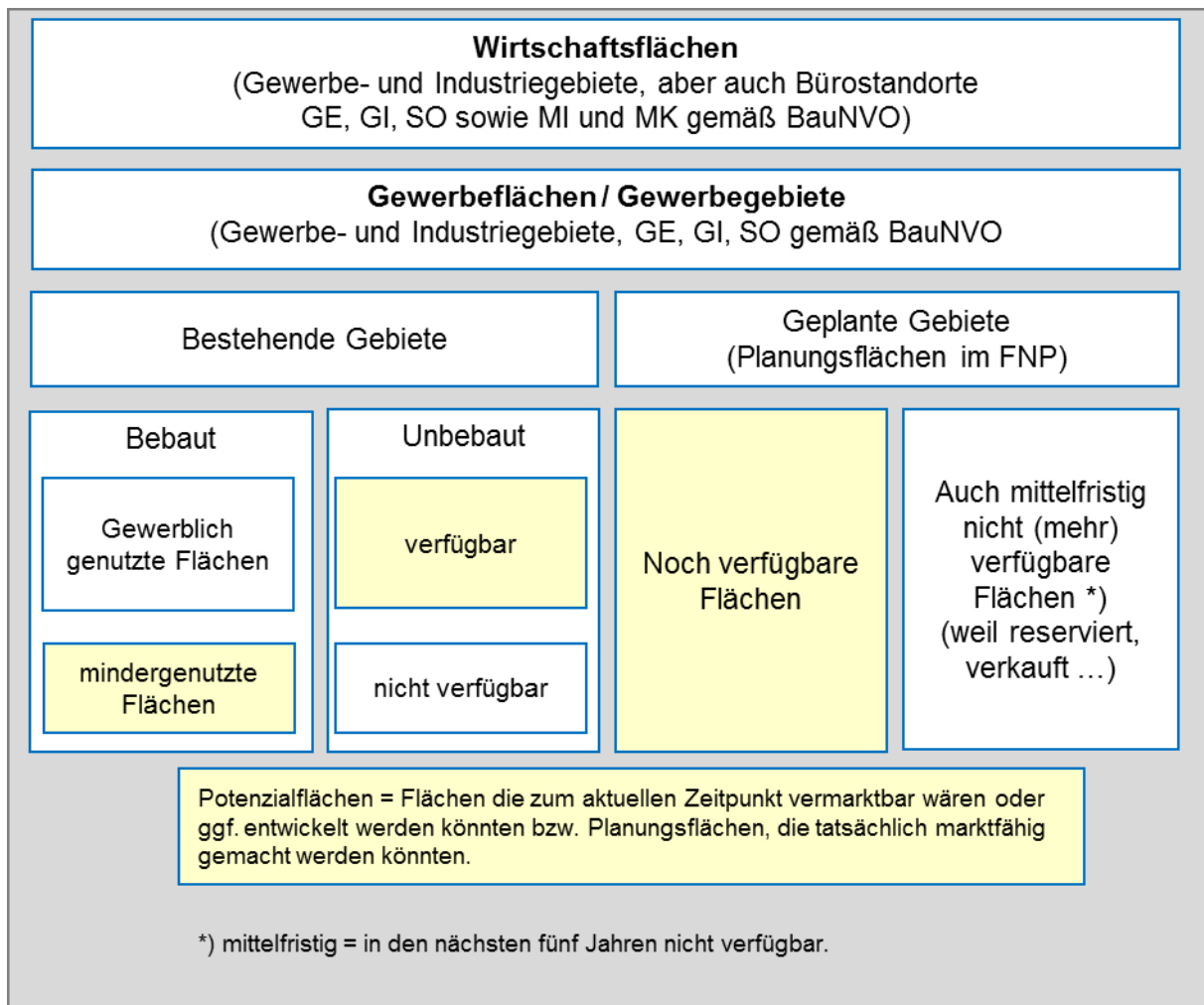
	Ansatz:	Wie?	Umsetzung
Analyse	Bestands- und Funktionsanalyse Gewerbeflächen und Planungsflächen (Februar 2019)	Vor-Ort-Begehung, Dokumentation	Kompletterhebung, Vor-Ort-Begehung und Foto-Dokumentation
	Komprimierte Strukturanalyse	Komprimierte Analyse (statistischer) Daten	-
	Auswertung und Verwendung der Erhebungen zu Potenzialflächen im Stadtgebiet 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. Berechnung nach Grundmodell Ansatz GIFPRO/ angepasster Ansatz / sowie ergänzende Bewertung nach Branchen und Bedarfe Mischflächen 2. Ansatz der Berechnung Trendfortschreibung bisherige Nachfrage- / Ansiedlungsdynamik / aktuelle Bedarfe	Anwendung unterschiedlicher Prognoseverfahren zur Ableitung einer möglichst realistischen Bedarfsprognose.

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2019.

2.3 Systematik wesentlicher Begriffe

Die folgende Übersicht zeigt die wesentlichen Begrifflichkeiten der Flächenbewertung auf. Sie dient der Verständlichkeit und einheitlichen Sprache im gesamten Konzept.

Grafik : Wesentliche Begriffe Flächenbewertung



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2019.

3 Die Ausgangssituation

3.1 Komprimierte Strukturanalyse Wirtschaftsstandort Mössingen

Im Rahmen der Gewerbeflächenentwicklung und insbesondere bei der Berechnung für künftige Bedarfe spielen verschiedenste Indikatoren eine Rolle. Zu nennen sind insbesondere die Beschäftigtenzahlen, auch nach Branchen und Wirtschaftszweigen, sowie deren Entwicklung und Prognose. Einige ausgewählte Indikatoren, welche die Gewerbeflächenentwicklung beeinflussen, sollen im Folgenden betrachtet werden.

Die folgende Grafik zeigt wesentliche statistische Rahmenbedingungen am Standort Mössingen im Vergleich zum Landkreis und zur Stadt Tübingen sowie zum Land Baden-Württemberg auf.

Es zeigt sich, dass Mössingen in den letzten Jahren eine **positive Bevölkerungs- wie auch Beschäftigtenentwicklung** verzeichnen konnte. Auch die **Prognosen** für die nächsten Jahre lassen hier **weitere Zuwächse** erwarten. Grundsätzlich stellt Mössingen heute einen vorrangigen **Wohnstandort** dar (vgl. Unterschiede Beschäftigte am Wohn- und Arbeitsort sowie Pendlersaldo), der aber trotzdem eine hohe Betriebsdichte aufweist. Es sind folglich aber vorrangig Betriebe mit einer eher geringen Arbeitnehmerzahl (letztlich also kleine und mittlere Unternehmen) ansässig, die einen hohen Anteil an Beschäftigten im Bereich Handel / Verkehr / Gastgewerbe sowie auch im Dienstleistungssektor ausmachen.

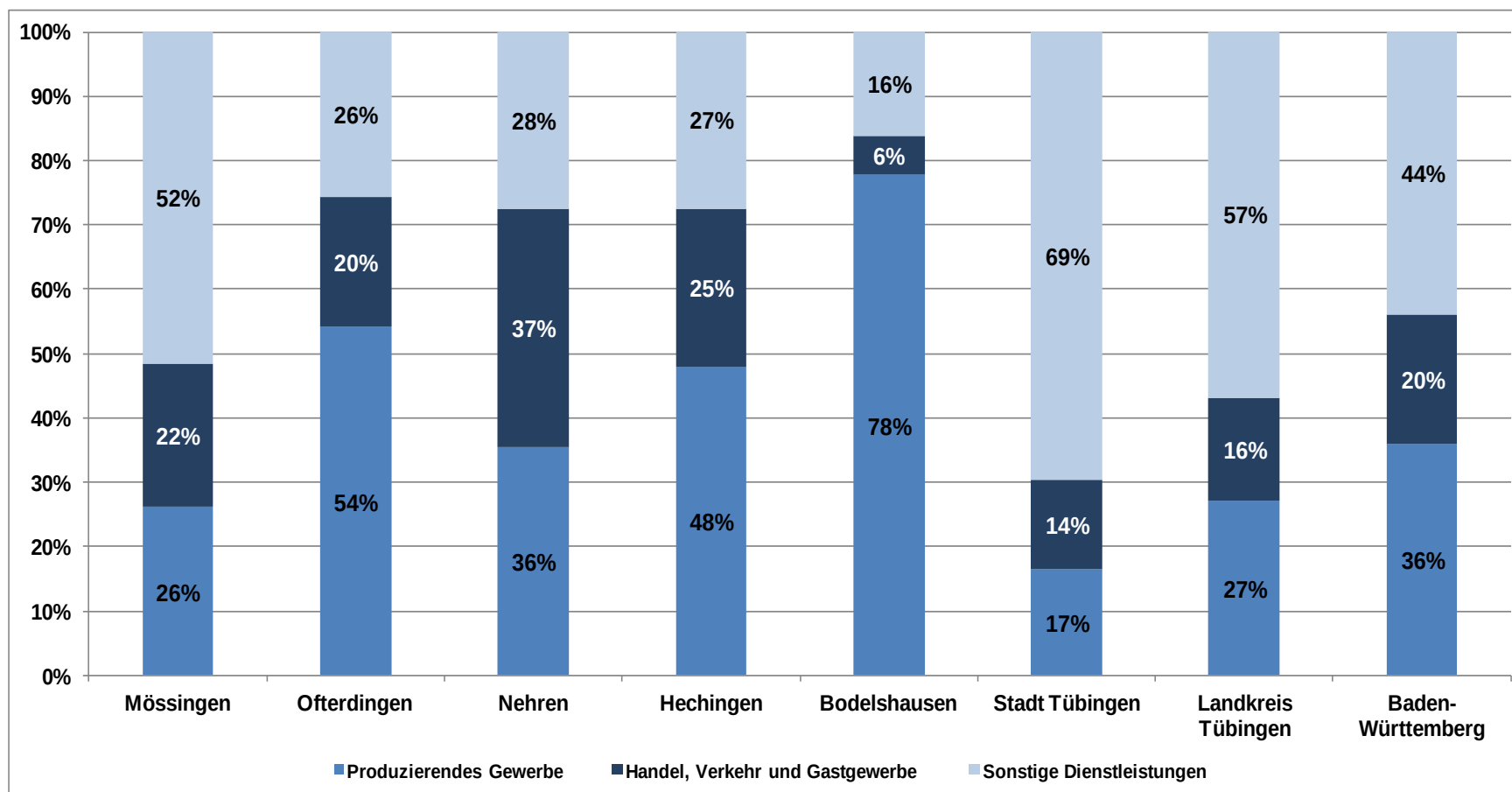
Mössingen weist **Pendlerverflechtungen** v.a. mit den Nachbarkommunen sowie den nächstgelegenen Mittel- und Oberzentren auf. Trotz eines insgesamt betrachtet negativen Pendlersaldos sind die höchsten Einpendlerzahlen neben den Nachbarkommunen auch aus Reutlingen, Tübingen oder Hechingen festzuhalten.

Grafik: Wesentliche Statistische Rahmendaten Stadt Mössingen

Statistische Daten Mössingen				
Indikator	Mössingen	Stadt Tübingen	Landkreis Tübingen	Baden-Württemberg
Bevölkerungsstand 2017*)	20.416	89.447	225.755	11.023.425
Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (Stand 2017)**)	+5,3%	+7,5%	+6,1%	+4,9%
Bevölkerungsentwicklung 2017 bis 2035*)	+5,1%	+5,2%	+4,7%	+3,2%
Anteil der 65-Jährigen und älter an der Gesamtbevölkerung 2017*)	30,6%	22,3%	25,4%	30,5%
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort 2018***) <i>Pro 1.000 Einwohner</i>	5.735 281	47.235 528	81.428 361	4.673.437 424
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort 2018***) <i>Pro 1.000 Einwohner</i>	8.310 407	32.115 359	88.449 392	4.550.693 413
Wohnort gleich Arbeitsort 2018 ***)	2.149	17.943	51.188	4.262.116
Beschäftigungsquote 2016 (15 bis u. 65 jährige)**)	59,7%	45,8%	53,4%	59,1%
Arbeitslosenanteil an den SvB (%) 2016 **)	4,9%	4,9%	4,3%	5,0%
Beschäftigtenentwicklung 2013-2018***)	+18,9%	+14,2%	+16,5%	+12,0%
Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im produzierenden Gewerbe 2018***)	26%	17%	27%	36%
Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten bei Handel, Verkehr Gastgewerbe 2018***)	22%	14%	16%	20%
Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten bei Sonstigen Dienstleistungen 2018***)	52%	69%	57%	44%
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
<i>Wesentliche Orte <u>Einpendler</u> Mössingen: Reutlingen, Ofterdingen, Tübingen, Hechingen, Nehren</i> <i>Wesentliche Orte <u>Auspendler</u> Mössingen: Tübingen, Reutlingen, Bodelshausen, Gomaringen, Ofterdingen</i>				
Zahl der Betriebe* <i>Pro 1.000 Einwohner</i>	906 44	3.921 44	9.458 42	505.480 46
*) Quelle der Daten: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg **) Quelle der Daten: Bertelsmann Stiftung, Wegweiser-Kommune ***) Quelle der Daten: Bundesagentur für Arbeit Hervorgehoben: Auffällige Werte im Vergleich zum Land und Landkreis				

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2019.

Grafik: Anteil sozialversicherungspflichtig Beschäftigter nach Wirtschaftszweigen im regionalen Vergleich



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2019, Datengrundlage: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand: 30.06.2018.

Wirtschaftszweig Sonstige Dienstleistungen = Bereiche J-U der Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2008): umfasst u.a. die Bereiche Information und Kommunikation, Finanz- und Versicherungsdienstleistungen, Grundstücks- und Wohnungswesen, Freiberufliche, Wissenschaftliche und technische Dienstleistungen, wirtschaftliche Dienstleistungen, sonstige Dienstleistungen.

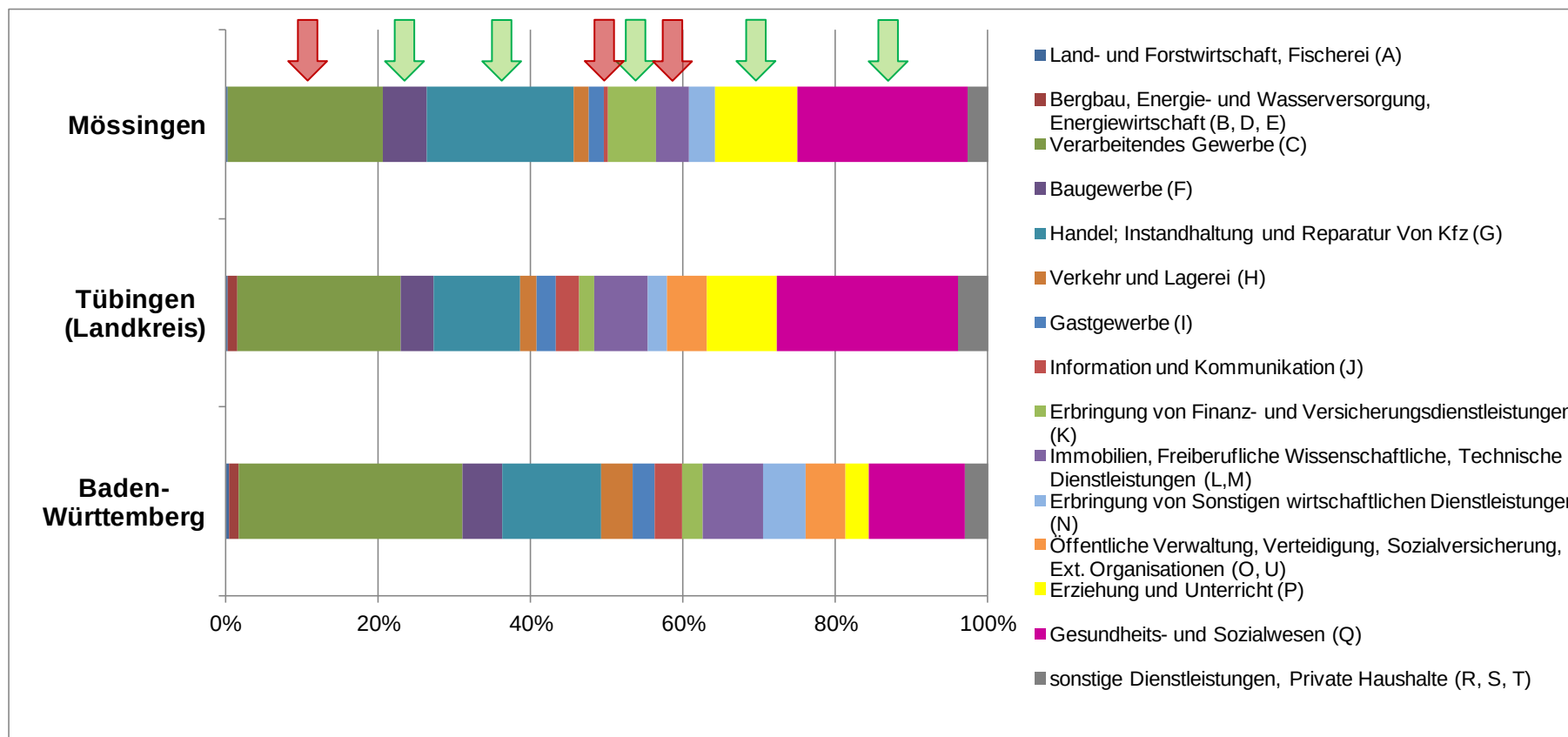
Im Vergleich zu den Nachbarkommunen und zum Land weist Mössingen einen **niedrigen Beschäftigtenanteil im produzierenden Gewerbe** auf, während der Anteil im Bereich **Handel, Verkehr und Gastgewerbe im Vergleich zum Landkreis und Land eher überdurchschnittlich** ausgeprägt ist. Der Anteil der Beschäftigten im Bereich **sonstige Dienstleistungen** ist vor allem im Vergleich zu den Nachbarkommunen **überdurchschnittlich**.

Die folgende Grafik zeigt die **Anteile der Beschäftigten nach Wirtschaftsabschnitten**. Hohe Beschäftigtenanteile sind dabei vor allem im Bereich **Handel; Instandhaltung und Reparatur von KfZ, sowie im Gesundheits- und Sozialwesen** erkennbar. Auch die Anteile im **Baugewerbe, bei Finanz- und Versicherungsdienstleistungen sowie Erziehung und Unterricht** sind im Vergleich zum Kreis und Land als überdurchschnittlich einzustufen.

Auffällig ist weiterhin der **geringere Beschäftigtenanteil** im Bereich **Information und Kommunikation / Immobilien, freiberufliche wissenschaftliche und technische Dienstleistungen** sowie im **verarbeitenden Gewerbe**.

Trotzdem machen die Beschäftigten des Verarbeitenden Gewerbes einen merklichen Anteil aus, bei dem auch **Schwerpunkte auf gewisse Branchen** festzuhalten sind. Wenn man sich die heutige Unternehmensstruktur betrachtet, liegen diese im Bereich des Maschinen- sowie des Werkzeugbaus. Innovative Zukunftsbranchen aus dem Dienstleistungsbereich weisen für Mössingen letztlich eher einen unterdurchschnittlichen Anteil auf, während „klassische“ Dienstleistungen noch stark ausgeprägt sind.

Grafik: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort nach Wirtschaftsabschnitten*



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2019, Datengrundlage: Bundesagentur für Arbeit, Stand: 30.06.2018.

Freiberufliche Wissenschaftliche, Technische Dienstleistungen: umfasst u.a. Recht- und Steuerberatung, Unternehmensberatung, Architektur- und Ingenieurbüros, Forschung und Entwicklung, Übersetzer.

Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen: umfasst u.a. Vermietung von beweglichen Sachen (Fahrzeuge, Gebrauchsgüter, Maschinen), Vermittlung von Arbeitskräften, Wach- und Sicherheitsdienste, Gebäudebetreuung, Garten- und Landschaftsbau, Call Center, Messe- und Ausstellungsveranstalter.

Sonstige Dienstleistungen, Private Haushalte = Bereiche R – T der Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2008): umfasst u.a. die Bereiche kreative, künstlerische und unterhaltende Tätigkeiten, Interessensvertretungen, Reparatur von Datenverarbeitungsgeräten und Gebrauchsgütern, Wäschereien, Frisör- und Kosmetiksalons, Bestattungswesen, Herstellung von Waren / Dienstleistungen durch private Haushalte für den Eigenbedarf.

Wesentliche Erkenntnisse aus diesen statistischen Daten lassen sich wie folgt ableiten:

Positive Standortfaktoren:

- Mössingen kann sowohl für die letzten als auch für die nächsten Jahre eine **positive Bevölkerungsentwicklung** verzeichnen, die für einen wachsenden, starken Gesamtstandort spricht und die Grundlage für eine positive wirtschaftliche Entwicklung des Standortes darstellt.
- Auch die Beschäftigtenentwicklung zeigt, dass Mössingen, neben seiner Funktion als starker **Wohnstandort** im Umfeld von Tübingen in naturnaher Lage, auch **immer mehr für Unternehmen an Attraktivität gewonnen hat**. Denn trotz eines negativen Pendler-saldos in einem starken Standortumfeld besteht eine breit aufgestellte Wirtschaftsstruktur mit Unternehmen aus zahlreichen unterschiedlichen Branchen.
- Mössingen stellt grundsätzlich einen **starken Handelsstandort** dar. Dies zu erhalten, wird bei gleichzeitiger Umsetzung einer restriktiven Ansiedlungspolitik zur Stärkung der Innenstadt, auch zukünftig eine zentrale Aufgabe für die Wirtschaftsförderung sein. Die Versorgungslage kann bei gleichzeitiger **guter infrastruktureller Ausstattung** (z.B. im Bereich Bildung und Betreuung sowie der medizinischen Versorgung) auch zukünftig einen **wesentlichen Standortvorteil** ausmachen.

Negative Standortfaktoren:

- Auffällig ist die **hohe Betriebsdichte** bei einer gleichzeitig **eher unterdurchschnittlichen Zahl an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten pro 1.000 Einwohner**. Dies spiegelt wider, dass Mössingen eine vorrangige Konzentration auf kleinere und mittlere Unternehmen mit einer geringen Beschäftigtenzahl hat und keine Großunternehmen am Standort beherbergt. Dies kann als Vor- und Nachteil gesehen werden: Die wirtschaftliche Stärke ist somit nicht von wenigen Unternehmen abhängig, allerdings können auch Vorteile durch ein Großunternehmen (Unterstützung und Zusammenarbeit in der Vermarktung und Bildung, Sponsoring für Vereinsleben, etc.) nicht genutzt werden.
- Die **statistischen Rahmendaten** sind in einigen Bereichen (u.a. Bevölkerungs- / Beschäftigtenentwicklung) **trotz positiver Werte nur als durchschnittlich** einzustufen, da

das Umland vergleichbare Werte und Entwicklungen aufweist. Ein **Wettbewerbsvorteil gegenüber dem starken Umland besteht damit nicht.**

3.2 Trends in der Wirtschaftsflächenentwicklung

Trends im Bereich der Gewerbeflächenentwicklung zu benennen ist grundsätzlich schon aufgrund der starken Unterschiede von Regionen, Städten, aber auch durch variierende Anforderungen einzelner Branchen und Unternehmen schwierig. Deshalb soll und kann letztlich keine abschließende Zusammenstellung erfolgen, da die Entwicklungen und Anforderungen vielfältig und individuell sind.

3.2.1 Allgemeine Trends

Die folgende Tabelle zeigt aktuelle, im weitesten Sinne **allgemeingültige Trends mit aktuell hoher Bedeutung für die Nachfrage und die Entwicklung von Gewerbe- und Wirtschaftsflächen in Deutschland** auf. Wie sich zeigt, sind zahlreiche der angeführten Aspekte auch für Mössingen relevant und müssen so bei der Entscheidung und Entwicklung bestimmter Standorte mit Berücksichtigung finden.

Grafik: Trends Wirtschaftsflächenentwicklung

Trend / Entwicklung	Beschreibung	Relevanz für Mössingen
Wandelnde Bedeutung von Standortfaktoren	Für Unternehmen werden Aspekte wie ein <u>leistungsfähiger Breitbandanschluss</u> , <u>Netzwerke</u> oder weiche Standortfaktoren zur <u>Bindung qualifizierter Mitarbeiter</u> immer wichtiger, wie auch Nachhaltigkeit oder neue Mobilitätsangebote.	++
Stark variierende Anforderungen an Standorte	Durch eine immer stärkere Diversifizierung der Wirtschaft, unterscheiden sich die Flächen- und Standortanforderungen immer stärker, so dass hier <u>kaum verallgemeinernde Ansprüche</u> ermittelt werden können. Immer häufiger muss von Seiten der Kommune auf individuelle Bedürfnisse von Unternehmen eingegangen werden, um attraktive Firmen an den Standort zu binden.	+
Interkommunale oder regionale Gewerbegebiete	Immer häufiger erfolgt heute die gemeinsame Ausweisung von interkommunalen oder gar regionalen Gewerbegebieten, die unter anderem die Problematik einer vorhandene <u>Flächenknappheit in den Kommunen</u> löst, aber auch durch <u>gemeinsame zu tragende Kosten</u> und Aufwendungen Entlastung für die einzelnen Kommunen bringt. Durch große zusammenhängende repräsentative Flächen können attraktive, überregional renommierte Unternehmen gewonnen werden.	++
Industrie 4.0 / Digitalisierung	<u>Virtuelle Vernetzung</u> von Maschinen und Produktionsschritten und damit Verminderung des Ressourcenverbrauchs. Erhöhte Ansprüche an Gewerbegebiete und die <u>digitale Infrastruktur</u>	+
Fehlendes Interesse am Flächenverkauf	<u>Nachverdichtung</u> stellt einen wesentlichen Punkt <u>in der Flächenentwicklung</u> dar. Aufgrund der aktuell bestehenden Unsicherheiten auf dem Finanzmarkt wird aber ein Kauf von vielen Besitzern nicht angestrebt oder es werden Konflikte erwartet, die eine Entwicklung hemmen.	++
Nachfragende Branchen	<u>Mittelständische Unternehmen und das Handwerk</u> stellen eine <u>immer wichtigere Nachfragegruppe</u> nach Gewerbeflächen dar, während produzierende Großunternehmen nur noch in seltenen Fällen nach neuen Standorten suchen. Die <u>Flächennachfrage</u> (mit Ausnahme der Logistik und des großflächigen Einzelhandels) ist vor diesem Hintergrund deutlich <u>kleinteiliger geworden</u> und Grundstückszuschnitte sollten auch flexibel sein.	+
Nachhaltigkeit	Nachhaltige Gewerbegebiete, der <u>schonende Umgang mit Ressourcen</u> , allen voran der sparende Umgang mit zusätzlicher Flächenversiegelung, steht heute immer mehr im Fokus der Diskussionen über neue Flächenausweisungen und ist für eine sinnvolle und angepasste Strategie mit zu berücksichtigen.	+

++ = sehr hohe Relevanz // + = hohe Relevanz // o = geringfügige Relevanz

Quellen: imakomm AKADEMIE und Ministerium für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg: Gewerbeflächenentwicklung in Baden-Württemberg, März 2016, Gewerbeflächenentwicklung in Mittelfranken, IHK Nürnberg für Mittelfranken, 2018.

3.2.2 Entwicklung von Wirtschafts- und Zukunftsbranchen

Als **Zukunftsbranchen** werden jene Branchen bezeichnet, die besonders gute Zukunftsaussichten erwarten lassen. Dabei spielt insbesondere die hohe **Innovationskraft und günstige Beschäftigungsaussichten, Konkurrenzfähigkeit** und oft auch eine **hohe regional-ökonomische Bedeutung** eine Rolle. Dies muss nicht allein auf die Digitalisierung heruntergebrochen werden, sondern betrifft letztlich auch andere Wirtschaftsbereiche, die aktuell eine Entwicklung und Stärkung für die nächsten Jahre erkennen und erwarten lassen. Die Analyse der Wirtschaftsbranchen und deren Einordnung im Sinne ihres Zukunfts- und Wachstumspotenzials zeigt eine wesentliche Bedeutung zahlreicher Zukunftsbranchen auch für die Gewerbeflächenentwicklung. Gleichzeitig sind für konkrete Ansiedlungen Flächenvoraussetzungen und Rahmenbedingungen zu schaffen, um auch im Konkurrenzdruck mit entsprechenden Nachbarkommunen eine Entwicklung spezifischer Branchen am eigenen Standort fördern zu können.

Die folgende Tabelle bewertet **Wirtschaftsbranchen nach ihrem Zukunfts- und Wachstumspotenzial** allgemein und gibt die grundsätzlich zu erwartende **Relevanz** dieser Branchen **für die Gewerbeflächenentwicklung** an. Zahlreiche Zukunftsbranchen, insbesondere im Produktions- und Fertigungsbereich und damit mit Gewerbeflächennachfrage (statt reiner Büroflächennachfrage) weisen auch einen hohen Bedarf an (hoch-) qualifiziertem Personal auf.

Wichtig hierbei: Grundsätzliche Trends können zwar aufgezeigt werden, diese sind im Einzelfall auf kommunaler Ebene aber nicht immer zwingend für sämtliche Betriebe richtig.

Grafik: Übersicht Branchenbewertung

Branche	Zukunfts- und Wachstumspotenzial (Bedeutung als Zukunftsbranche von 0 bis +++)	Allgemeine Relevanz der Branche für Gewerbeflächenentwicklung (x) = eingeschränkt
Gummi und Kunststoffe	++	x
Metallerzeugnisse	+	x
MMStR-Technik/Optik	+++	x
Maschinenbau	+++	x
Automotive	+++	x
Recycling	+	x
Forschung & Entwicklung	+++	x
IT-Sektor / künstliche Intelligenz	+++	(x)
Agrarwirtschaft	+	(x)
Bau	++	x
Chemie, Pharma, Biotechnologie, Gentechnik	+++	x
Handwerk / Haushaltsnahe Dienstleistungen	+	x
Versandhandel, E-Commerce	++	x
Umweltsektor, regenerative Energien	+++	x
Finanzen, Versicherungen & Immobilien	0	(x)
Einzel- und Großhandel	+	(x)
Medien & Marketing	+	(x)
Gesundheitswesen, Pharma und Medizintechnik	+++	x
Technik & Telekommunikation	++	(x)
Tourismus und Gastronomie	+	(x)
Logistik und Transport	++	x
Handel und Reparatur KFZ	0	x

DL = Dienstleistung // MMStR = Medizin-, Mess-, Steuer- und Regeltechnik; Quelle: imakomm AKADEMIE, 2019.

Hervorgehoben: Bedeutung für Mössingen aufgrund der Wirtschaftsstruktur von Kommune und Region.

3.3 Übertragung der Trends und Zukunftsbranchen auf den Standort Mössingen

Betrachtet man sich die bisherigen Strukturen in Mössingen sowie auch in Kreis und Region, so ergeben sich hier durchaus klare Ansätze für realistische zukunftssträchtige Branchen.

Die Stadt Mössingen weist grundsätzlich eine **breite Verteilung der Unternehmen vor Ort über zahlreiche Branchen** auf. Der Schwerpunkt der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist heute im Bereich der „sonstigen Dienstleistungen“ zu verorten.

Der Standort **Mössingen** kann dabei vor allem einen hohen Beschäftigtenanteil im **Gesundheits- und Sozialwesen**, im **Baugewerbe**, bei **Finanz- und Versicherungsdienstleistungen** sowie **Erziehung und Unterricht** festhalten. Aber auch im Bereich des **verarbeitenden Gewerbes** sind in **Segmenten des Maschinen- und Werkzeugbaus** hohe Beschäftigtenzahlen festzuhalten. Gleiches gilt für die **Kfz-Branche und den Einzelhandel**. Es zeigt sich damit nochmals mehr die sehr heterogene Unternehmensstruktur vor Ort.

In der Gesamtbetrachtung der **Region Neckar-Alb** bestehen heute **zahlreiche Branchen**, die den Gesamtstandort Neckar-Alb und seine wirtschaftliche Stärke vorrangig auszeichnen. Dazu zählen¹ unter anderem:

- Maschinenbau
- Medizintechnik
- Textilindustrie
- Automotive
- Biotechnologie
- Holz & regenerative Energien
- Handwerk

Mössingen stellt bereits heute in zahlreichen Branchen einen **Teil dieser Cluster** dar, wenn auch eher im Bereich der kleinen und mittelständischen Unternehmen. Mössingen sollte dies auch zukünftig weiter anstreben und vorhandene Netzwerke nutzen. Dabei kann / soll die Stadt natürlich nicht sämtliche Zukunftsbranchen in seine Entwicklung einbeziehen, sondern entsprechende Ausbaupotenziale auf sinnvolle Branchen konzentrieren. Weitere Details werden im Rahmen der Strategie des Konzeptes aufgegriffen.

¹ Quelle: Standortagentur Neckar-Alb, <https://www.neckaralb.de/wirtschaftsregion-neckar-alb/branchen-cluster.html>, abgerufen am 19.08.2019.

3.4 Wesentliche Ergebnisse Unternehmensbefragung

Die Detailergebnisse der Unternehmensbefragung sind dem Anhang des Gesamtkonzeptes zu entnehmen.

Folgende wesentliche Ergebnisse sind zusammenfassend festzuhalten:

Die teilnehmenden Unternehmen lassen insgesamt eine hohe Zufriedenheit mit dem Unternehmensstandort sowie eine positive bis gleichbleibende Unternehmensentwicklung in den letzten Jahren erkennen.

Probleme und Schwierigkeiten zeigen sich bei den befragten Betrieben vorrangig bei nicht ausreichenden **Parkmöglichkeiten** am Firmenstandort, der aktuellen **Breitbandversorgung**, sowie fehlenden **Grundstücksreserven**. Große Diskrepanzen bei der Wichtigkeit und Zufriedenheit zeigt sich weiterhin bei der **Verfügbarkeit von qualifizierten Arbeitskräften**, der **überörtlichen Verkehrsanbindung** sowie der Höhe der Gewerbesteuer.

Die Mehrheit der Unternehmen plant betriebliche Veränderungen in den nächsten 5 Jahren. Die betrifft unter anderem auch vermehrt eine Vergrößerung von **Verkaufs- und Geschäftsflächen** sowie weitere positive Planungen. Trotz der Planungen von Betriebserweiterungen ist der Bedarf an zusätzlichen Flächen bei den beteiligten Unternehmen als sehr gering einzustufen. Die Flächen für die Entwicklungen sind bei den meisten Betrieben bereits gesichert, einige Unternehmen gaben sogar an, noch weitere nutzbare Flächenreserven auf ihren Grundstücken zu haben.

3.5 Der Wirtschaftsstandort Mössingen – aus Sicht der Projektgruppe

Neben der Unternehmensbefragung wurden gemeinsam mit den Fraktionen, ansässigen Unternehmen und Fachinstitutionen im Rahmen einer **Projektgruppensitzung** die wesentlichen **Analyseergebnisse** und erste **Strategieansätze** diskutiert und konkretisiert.

Dabei wurden zu Beginn die Stärken des Wirtschaftsstandortes und die Besonderheiten des Standortes Mössingen abgefragt:

1) Was sind aus Ihrer Sicht die wesentlichen Stärken des Wirtschaftsstandortes Mössingen:

- Lage, verkehrliche Anbindung (auch ÖPNV), kurze Wege (auch fußläufig) (12x)
- Dynamische Region, Lage im ländlichen Raum, aber Nähe zu mehreren Zentren (v.a. Tübingen – Reutlingen) (7x)
- Vielfältig aufgestellt mit kleinen Unternehmen und Mittelstand unterschiedlicher Branchen / konjunkturstabil / Synergien (5x)
- Unterstützung durch die Verwaltung / Politik (2x)

2) Welche Besonderheiten hat der Standort Mössingen?

- Bildungslandschaft / Kinderbetreuung (8x)
- Hohe Zufriedenheit der Bevölkerung / hoher Wohnwert und Lebensqualität (6x)
- Medizinische Versorgung / Nähe zu Kliniken (4x)
- Hoher Freizeitwert / Natur / Umgebung als weicher Standortfaktor (4x)
- Großes Handelsangebot für die Einwohner (4x)
- Kostenloses Parken (2x)
- Gute Infrastruktur (2x)
- Kompakte Größe (2x)

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Unternehmen in Mössingen grundsätzlich eine **hohe Standortzufriedenheit** benennen, mehr als 95% der befragten Betriebe am Standort bleiben und ein Drittel sich vergrößern möchte. Im Allgemeinen liegen demnach die Herausforderungen in Mössingen bezüglich der Rahmenbedingungen an den Standorten neben der Breitbandanbindung, bei den fehlenden Fachkräften für das Gewerbe sowie auch beim Parkplatzangebot vor Ort. Gerade durch die Lage in einem starken Umfeld stehen die Unternehmen und Kommunen hier in einer direkten Konkurrenz, so dass für die Anwerbung von Unternehmen und Arbeitskräften klare Standortvorteile und –besonderheiten definiert werden müssen.

Die Wirtschaftsstruktur von Mössingen stellt sich als breit über zahlreiche Branchen dar, mit einem Schwerpunkt bei kleinen und mittelständischen Unternehmen, was auch aus Sicht der Projektgruppe einen Vorteil aufgrund einer großen Konjunkturstabilität mit sich bringt.

4 Die Analyse der Angebotssituation: Gewerbeflächenbestand, Planungsflächen und Potenzialflächen

4.1 Qualitativer Gewerbeflächenbestand: Standorttypologie bestehender Gewerbegebiete

Gewerbegebiete sind heute nicht mehr als einheitliche Kategorie zu verstehen, sondern sind deutlich nach ihren Nutzungen, Strukturen und **spezifischen Charakteristika** zu unterscheiden. Ihnen lassen sich dadurch auch wesentliche **Standortanforderungen** zuordnen, die eben nach Typ, Lage und Nutzung deutlich variieren können. Dies hat neben der strategischen Ausrichtung neuer Gewerbegebietslagen auch Bedeutung für bestehende Gewerbegebietslagen, die gewollt oder historisch gewachsen **bestimmte Funktionen** einnehmen.

Standorttypologien charakterisieren unterschiedliche Arten von (Gewerbe-)Gebieten, die wiederum verschiedene Nutzergruppen ansprechen. So variieren je nach Standorttypologie der **Unternehmensbesatz** (bspw. Dienstleister oder Produktionsbetriebe) und die **städtebauliche Charakteristik und Gestaltung** (historisch gewachsen, hoher bzw. geringer Grünflächenanteil und Aufenthaltsqualität), ebenso die **Lage** (integriert oder verkehrsgünstig mit überörtlicher Anbindung).

Die Bestandsaufnahme hat gezeigt, dass sich in der Kernstadt von Mössingen die Gewerbegebiete vorrangig auf **drei Bereiche** konzentrieren. Alle Gebiete können als vorrangig klassische Gewerbeflächen eingestuft werden.

- **Gewerbegebiet Riethäcker:** Lage im Südwesten der Kernstadt, am Ortseingang Richtung Ofterdingen / B27. Es ist ein hoher Anteil an Einzelhandelsbetrieben, auch großflächige Fachmärkte, festzuhalten, die ergänzt werden durch produzierendes Gewerbe, Handwerk, KfZ und Dienstleister. Das Gebiet weist eine fast vollständige Bebauung auf, es sind keine wesentlichen Baulücken mehr vorhanden. Neben dem Bebauungsplanbereich schließen sich auch nördlich der Ofterdinger Straße gewerbliche Nutzungen, Handel und Gastgewerbe an, so dass das Gebiet durch die Lage am Stadteingang auch eine wesentliche Funktion für das Stadtbild zugesprochen werden kann und so auch die städtebauliche Qualität bei zukünftigen Entwicklungen

Berücksichtigung finden sollte. Nach Südosten grenzt das Gewerbegebiet Riethäcker an Mischgebietsflächen mit einem hohen Anteil an Wohnnutzungen.

- **Gewerbegebiet Schlattwiesen:** Lage im Nordwesten der Kernstadt, derzeit überörtliche Anbindung über den Nordring Richtung GE Riethäcker oder nach Norden über Nehren. Die Anbindung würde durch die in Planung befindliche B 27 neu deutlich verbessert werden. Das Gebiet steigt nach Südosten topographisch an. Es sind vorrangig produzierende und handwerkliche kleine sowie mittelständische Betriebe angesiedelt, dazu auch Gastronomie und Dienstleistungen. Im Gebiet sind noch mehrere Baulücken vorhanden, die sich aber zum großen Teil in Privatbesitz befinden, die aber heute auch das Erscheinungsbild des Gebietes mitprägen. Nach Südosten schließen sich Mischgebietsflächen mit einem hohen Anteil an Wohnnutzungen an das Gebiet an.
- **Gewerbegebiet Vor Dörnach:** Das Gebiet befindet sich im Osten der Kernstadt im Anschluss an die L 385. Das Gebiet weist grundsätzlich keine Sichtbarkeit von den überörtlichen Verkehrsachsen auf und nimmt somit keinen vorrangigen repräsentativen Charakter ein. Das Gebiet stellt aber einen attraktiven Standort für örtliches Handwerk und produzierendes Gewerbe dar. Innerhalb des Gebiets sind noch verfügbare Entwicklungsflächen vorhanden. Einer Erweiterung nach Norden ist aktuell in Planung (Hegwiesen – vgl. Kapitel Planungsflächen). Nach Westen schließen sich Mischgebietsflächen mit Wohnnutzungen an das Gebiet an.

Stadtteile:

- **Talheim:** Im Stadtteil Talheim befinden sich gewerblich genutzte Flächen vor allem an nördlichen Ortsausgang. Die Gebiete beschränken sich auf die Bestandsflächen einzelner Betriebe und weisen somit auch keine weiteren Freiflächen auf.
- **Öschingen:** Im Stadtteil Öschingen ist vor allem auf das Gebiet Braike zu verweisen. Das Gewerbegebiet befindet sich am westlichen Ortsausgang, die Zufahrt erfolgt hier allerdings über Wohngebietslagen. Vorrangig sind hier Betriebe des produzierenden Gewerbes und Handwerksbetriebe ansässig.

Weiterhin finden sich im Stadtgebiet einzelne Betriebe in Gemengelage sowie die Angebote in der Innenstadt von Mössingen mit einem Schwerpunkt bei Handel und Dienstleistungen. Weiterhin sind in sonstigen Lagen auf die Flächen der KBF mit angeschlossenen Bildungseinrichtungen (Kernstadt) sowie auf die Bad Sebastiansweiler GmbH (Bad Sebastiansweiler) aus den Bereichen (Gesundheit, Pflege und ganzheitliche Bildung) als größte Arbeitgeber vor Ort

Eine genaue Beschreibung und Bewertung der einzelnen Gebiete erfolgt im Anhang des Konzeptes. Grundlegende Einstufungen einzelner Teilbereiche werden in nachfolgender Grafik dargestellt.

Grafik: Standorttypen Gewerbegebiete in Mössingen (Bestand)

Standorttypen	Wesentliche allgemeine Merkmale	Vorkommen in Mössingen
„Klassisches Gewerbegebiet“	- Meist gewachsene Gewerbebestände mit einer breiten Nutzungsmischung aus produzierendem Gewerbe, Handwerk, büroaffinen Branchen oder auch Einzelhandel. Geprägt durch eine gute verkehrliche Erreichbarkeit, häufig geringe städtebauliche Attraktivität.	- Riethäcker - Schlattwiesen - Vor Dörnach
Bürostandort	- Vorrangiger Standort mit Büronutzungen und somit vermehrt Dienstleistungsunternehmen. Gute verkehrliche Erreichbarkeit häufiger Standortfaktor, Repräsentativität des Standortes häufig wichtig.	- Nicht nennenswert ausgeprägt
Gewerbepark	- Oft mit einheitlichem Konzept geplanter Standort mit gewissem Aufenthaltswert. Nutzung durch Gewerbe- und Dienstleistungsbranchen, Vorteil einer gemeinsam nutzbaren Infrastruktur.	- Nicht nennenswert ausgeprägt
Gründerzentren	- Standort für Existenzgründer aus unterschiedlichen Branchen, meist gefördert durch öffentliche Mittel, mit gemeinsamer Infrastruktur zur Unterstützung von Start-Ups.	- Nicht nennenswert ausgeprägt
Technologiepark	- Oft mit einheitlichem Konzept, geplanter Standort mit gewissem Aufenthaltswert. Standort für die Ansiedlung von Jungunternehmen aus dem Technologiesektor, häufig auch in Universitätsnähe. Gemeinsame Infrastruktur bietet Gründern einen erleichterten Start.	- Nicht nennenswert ausgeprägt
Einzelhandelsstandort	- Vorrangige Nutzung durch (großflächigen Einzelhandel), häufig Fachmärkte oder große Lebensmittelanbieter in verkehrlich gut erreichbarer Lage, häufig geringe städtebauliche Attraktivität.	- Riethäcker

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2019.

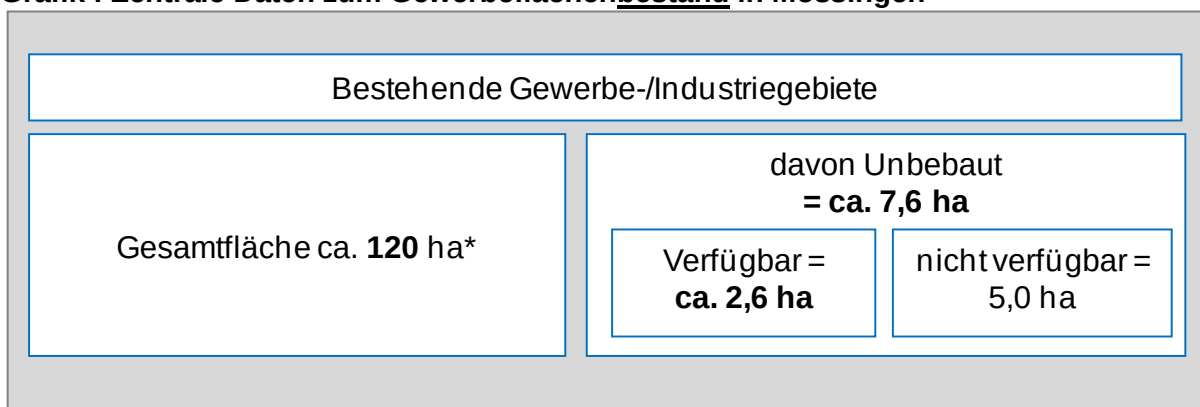
4.2 Quantitativer Gewerbeflächenbestand

Aktuell wird durch das Statistische Landesamt Baden-Württemberg für die Stadt Mössingen (Stand 2018) eine gesamte Bodenfläche von 5.003 ha ausgewiesen. Die Siedlungs- und Verkehrsflächen machen hiervon insgesamt einen Anteil von 19,1% aus, was 956 ha entspricht. Der Umfang von **Industrie- und Gewerbeflächen** liegt bei 120 ha (Anteil von 2,4% an der gesamten Bodenfläche)².

Um eine zielgerichtete Analyse des künftigen Bedarfs an Gewerbeflächen zu erreichen, wurde der Bestand an Gewerbeflächen (= **Bestehende Gewerbe- und Industriegebiete sowohl bebaut als auch unbebaut**) im Austausch mit der Stadtverwaltung und den Daten des Regionalverbandes erfasst und dokumentiert.

Bei einer Betrachtung der gesamten Gewerbeflächen in der Stadt Mössingen zeigt sich, dass die noch unbebauten Flächen innerhalb der Gewerbegebietslagen heute im Privatbesitz liegen und keine kurz- oder mittelfristige Verfügbarkeit erwarten lassen. Grundsätzlich bleibt festzuhalten, dass die **Möglichkeiten der Nachverdichtung in den bestehenden Gewerbegebieten nur noch begrenzt** sind, eine Nachverdichtung auf den freien Flächen aber weiterhin anzustreben ist. Hier sind die einzelnen Entwicklungshemmnisse im individuellen Fall zu definieren und nach entsprechenden Lösungen zu suchen.

Grafik : Zentrale Daten zum Gewerbeflächenbestand in Mössingen



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.

² Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, abgerufen am 15.08.19.

4.3 Planungsflächen (im aktuellen FNP dargestellte Flächen)

Neben den bestehenden Gewerbegebieten weist Mössingen weitere Potenzialflächen auf, die aktuell zwar als solche noch nicht genutzt werden, die allerdings aufgrund bauleitplanerischer Festlegungen in der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung = FNP) als solche „reserviert“ sind oder sich aktuell in der Planaufstellung befinden.

Die Erfassung und Bewertung dieser Flächen erfolgt sowohl durch Vor-Ort-Begehungen, durch die Verwendung der Datengrundlagen des Regionalverbandes über die zu Verfügung gestellte Raum + Plattform als auch durch Verifizierung der erfassten Daten durch die Stadtverwaltung.

Als „auch mittelfristig nicht (mehr) verfügbar“ gekennzeichnet sind jene Flächen, die auch in den nächsten fünf Jahren nach aktuellem Planungsstand nicht zur Verfügung stehen, da sie sich in Privatbesitz befinden oder die Flächen grundsätzlich, z.B. aufgrund einer Einstufung als Überschwemmungsgebiet, nicht mehr für eine Nutzung denkbar sind. In der folgenden Grafik wird sowohl eine Übersicht über Gewerbegebiets- wie auch über Mischgebietsflächen gegeben, wobei letztere nicht für sämtliche gewerblichen Nutzungsformen denkbar sind.

Grafik : Zentrale Daten zu den Planungsflächen (FNP / Regionalverband)

Planungsflächen (= dargestellte Planungsflächen Flächennutzungsplan / RVNA) insgesamt 19,5 ha	
Verfügbare gewerbliche Bauflächen = ca. 10,5 ha	auch mittelfristig nicht (mehr) verfügbare gewerbliche Bauflächen = ca. 0,6 ha
Verfügbare gemischte Bauflächen = ca. 1,0 ha	auch mittelfristig nicht (mehr) verfügbare gemischte Bauflächen = ca. 7,4 ha

Quelle: Berechnungen imakomm AKADEMIE, 2019 auf Basis von Angaben der Stadt Mössingen sowie des Regionalverbandes Neckar-Alb bzw. der Raum +-Plattform des RVNA.

Die verfügbaren gewerblichen Planungsflächen sind vorrangig im Bereich Hegwiesen zu verorten. Das Gebiet, nördlich der bestehenden Gewerbegebietslage Vor Dörnach, befindet sich derzeit in Planaufstellung inkl. Änderung des Flächennutzungsplans. Hinzu kommen Flächen im Bereich Bronnwasenacker, westlich des Gewerbegebietes Riethäcker. Dieser

Standort ist heute in Teilen bereits gewerblich genutzt. Grundsätzlich erscheint auch eine Gesamtüberplanung der Fläche, die eine repräsentative Lage aufweist, realistisch. Die Fläche befindet sich allerdings in Privatbesitz.

Auch bestehen im Stadtgebiet weitere gemischte Bauflächen in der Planung. Diese weisen allerdings in vielen Bereichen im direkten Umfeld einen vorrangigen Wohngebietscharakter auf. Dazu besteht hier ein sehr hoher Anteil an Flächen mit einer fehlenden Verfügbarkeit.



4.4 Weitere Potenzialflächen im Stadtgebiet

Neben den bereits in der Bauleitplanung berücksichtigten Flächen, bestehen im Stadtgebiet von Mössingen weitere Potenzialflächen, die für eine weitere Entwicklung von Gewerbeflächen, in Betracht kämen.

Im Wesentlichen sind hierbei die Bereiche **östlich des Gewerbegebietes Schlattwiesen** möglich sowie die Entwicklung eines **interkommunalen Gewerbegebietes zwischen Mössingen und Ofterdingen**.

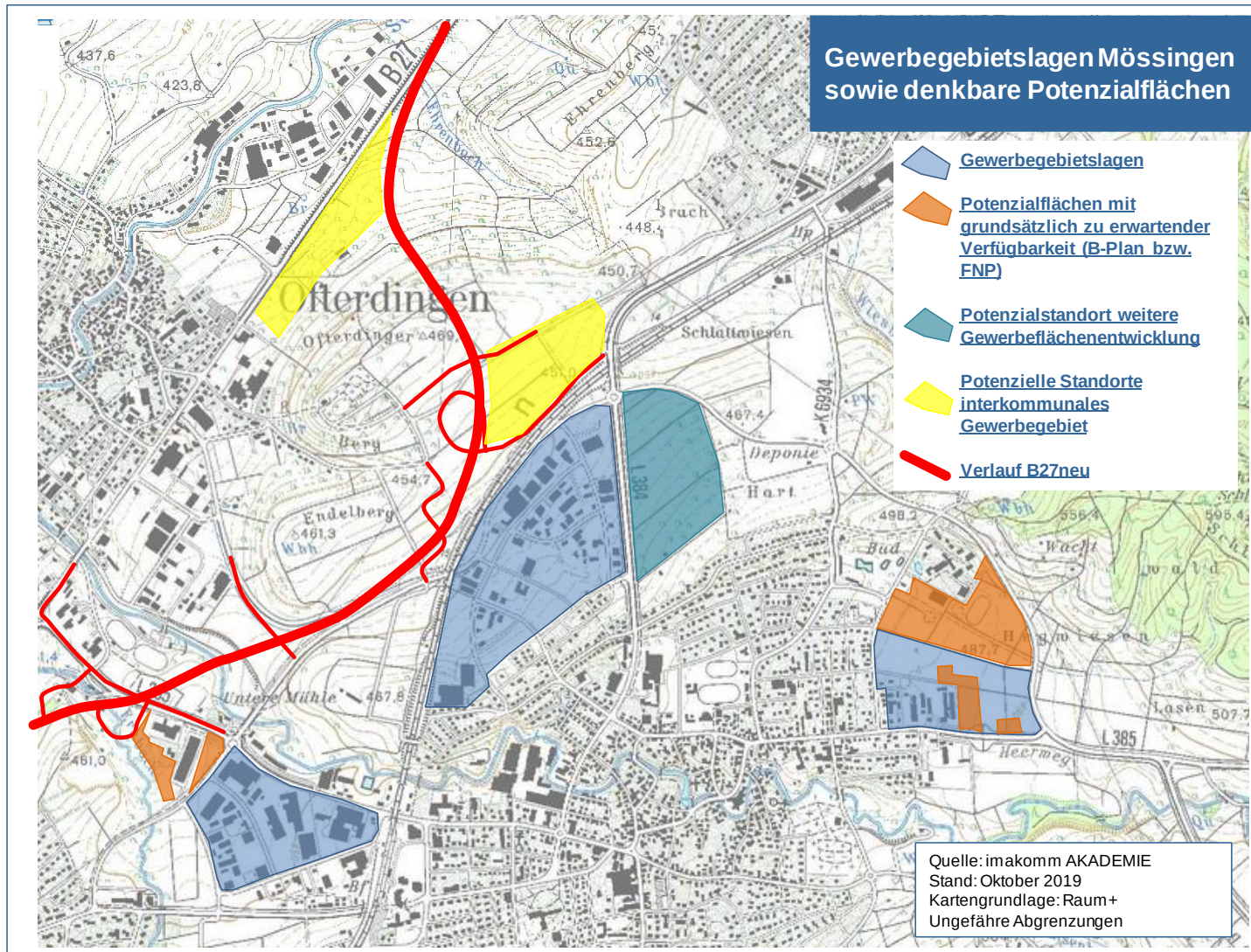
Grundsätzlich bestehen beide Überlegungen vor allem im Zusammenhang mit der zukünftigen **Entwicklung der B27 neu**. Mit der geplanten Ortsumfahrung um Ofterdingen würde sich in diesen Bereichen eine deutlich verbesserte Verkehrsanbindung und Sichtbarkeit ergeben, die dem Standort Mössingen ein **erhöhte Attraktivität für gewerbliche Nutzungen** ermöglichen könnte.

Dies wird noch unterstützt durch die geplante **Regional-Stadtbahn Neckar-Alb**, die für Mössingen eine deutlich bessere überörtliche ÖPNV-Anbindung an die nächsten Zentren ermöglichen wird.

Hinzu kommt die aktuell in der Region bestehende **Flächenknappheit** im Bereich der Gewerbe- und auch Wohnbauflächen. Grundsätzlich ist es wesentlich sowohl für die zukunftsfähige Aufstellung ansässiger Unternehmen als auch für die Neuansiedlung leistungsstarker und innovativer Unternehmen räumliche Entwicklungsoptionen auch kurzfristig anbieten zu können. Bei expandierenden Unternehmen stehen immer häufiger auch Kommunen im Umland der großen Zentren im Fokus, um sich selbst zu stärken und die **Flächenknappheit** in Zentren, wie Tübingen, zu kompensieren. Weiterhin sind die **Grundstückspreise** im direkten Vergleich mit wachsender Entfernung von den Zentren noch deutlich moderater.

Die geänderten Rahmenbedingungen lassen es sinnvoll erscheinen, auch **mittel- und langfristig zu planen**, um auch zukünftig Entwicklungsflächen in einem angepassten Maß vorhalten zu können und handlungsfähig zu bleiben.

Grafik: Gewerbegebietslagen, Planungs- und Potenzialflächen in der Kernstadt Mössingen



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2019.

4.5 Bilanz Gewerbeflächenbestand

- Die bestehenden Gewerbeflächen in Mössingen weisen heute fast ausschließlich sehr heterogene Struktur eines **klassischen Gewerbegebietes** auf. Spezifische **Standortlagen mit klaren Branchen- und Nutzungsschwerpunkten bestehen kaum**.
- Ausnahme stellt die Konzentration der **Einzelhandelsangebote** im Bereich **Riethäcker** dar.
- Die Betrachtung des aktuellen Gewerbeflächenbestandes in Mössingen zeigt, dass noch **Freiflächen und Entwicklungspotenziale im Bestand gegeben** sind.
- Gerade im Bereich **Vor Dörnach** bestehen noch **verfügbare Grundstücke**, so dass akute Flächenbedarfe, gerade von expandierenden ansässigen Unternehmen, noch gedeckt werden können. Im direkten Anschluss ist auch die größte zeitnah zu realisierende Planungsfläche im Bereich Hegwiesen festzuhalten.
- Weiterhin stehen **Potenzialflächen** zur Diskussion, um mittelfristig weitere Gewerbeflächen vorhalten zu können – ggf. auch mit **unterschiedlichen Funktionen und Zielgruppen**
- Grundsätzlich gilt es aber neben der Entwicklung neuer Flächen das Ziel zu verfolgen, vorhandene **Baulücken und Flächenpotenziale innerhalb der Gewerbegebiete** und auch Mischgebiete zu füllen. Die Flächen mit einer fehlenden Verfügbarkeit sind in Mössingen vergleichsweise groß, so dass hier zu prüfen bleibt, wie die privaten Eigentümer zu einer entsprechenden Nutzung gemäß der Bebauungspläne zu motivieren sind.

Für eine konkrete Bewertung der Handlungsbedarfe sind die Anfragen nach Gewerbeflächen, wie auch die Bedarfsprognosen im Folgenden genauer zu betrachten.

5 Die Analyse der Nachfragesituation

Um den künftigen Gewerbeflächenbedarf – auch nach Standorttypologien - in Mössingen zu bestimmen, wurden die dokumentierten Anfragen bei der Wirtschaftsförderung nach Gewerbeflächen in Mössingen im Zeitraum 2013-2018 ausgewertet. Die Übersicht kann und soll keine abschließende Auflistung sein, sondern einen ungefähren Überblick über nachfragende Branchen und die grundsätzlich Attraktivität des Standortes für Unternehmen geben. Da aber viele Unternehmen bei einer ersten Anfrage noch keine umfassenden Angaben über die Planungen machen und auch keine Informationen vorliegen, wie viele Kommunen und Standorte angefragt werden, stellen die Ergebnisse nur einen Anhaltswert dar, da keine vollständige Dokumentation erfolgte.

Deutlich wird:

1. Die Anfragen haben einen erkennbaren Schwerpunkt in den Bereichen **Baugewerbe / Handwerk** (ca. 30 Anfragen), im **produzierenden Gewerbe** (17 Anfragen) sowie im Bereich **Kfz** (Handel und Werkstatt) (16 Anfragen).
2. Auch in den **Bereichen Dienstleistungen und Einzelhandel** kann eine konstante Nachfrage festgehalten werden.
3. Die Anfragen haben einen klaren Schwerpunkt bei **kleinen Flächeneinheiten** unter 1 ha, was auch einhergeht mit einer **geringen Anfrage nach Logistikflächen**, die heute v.a. in direkter Autobahn- und Bundesstraßennähe erfolgen und somit kaum am Standort Mössingen.
4. Die dokumentierten Anfragen umfassen dementsprechend eine **Gesamtfläche von ca. 25-30 ha**.

Grafik : Anfragen nach Gewerbeflächen in Mössingen von 2013 – 2018

Branche	Anzahl Anfragen	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		

Wichtig: Die reine **Anfrage an Gewerbeflächen** ist **nicht mit der tatsächlich zu erwartenden Flächenbelegung gleich zu setzen**. Dies wäre nur dann gegeben, wenn der Standort alle Standortvorteile gegenüber Konkurrenzstandorten in anderen Standortkommunen auf sich vereinen könnte, so dass bei einer Flächenverfügbarkeit der Zuschlag garantiert wäre. Dies wird entsprechend in nachfolgender Bedarfsanalyse berücksichtigt.

Die Anzahl der Anfragen bzw. die entsprechenden Flächen geben vielmehr eine erste Orientierung welche Branchen eine höhere Umsetzungswahrscheinlichkeit in Mössingen besitzen und welche eine geringere.

Erkenntnis:

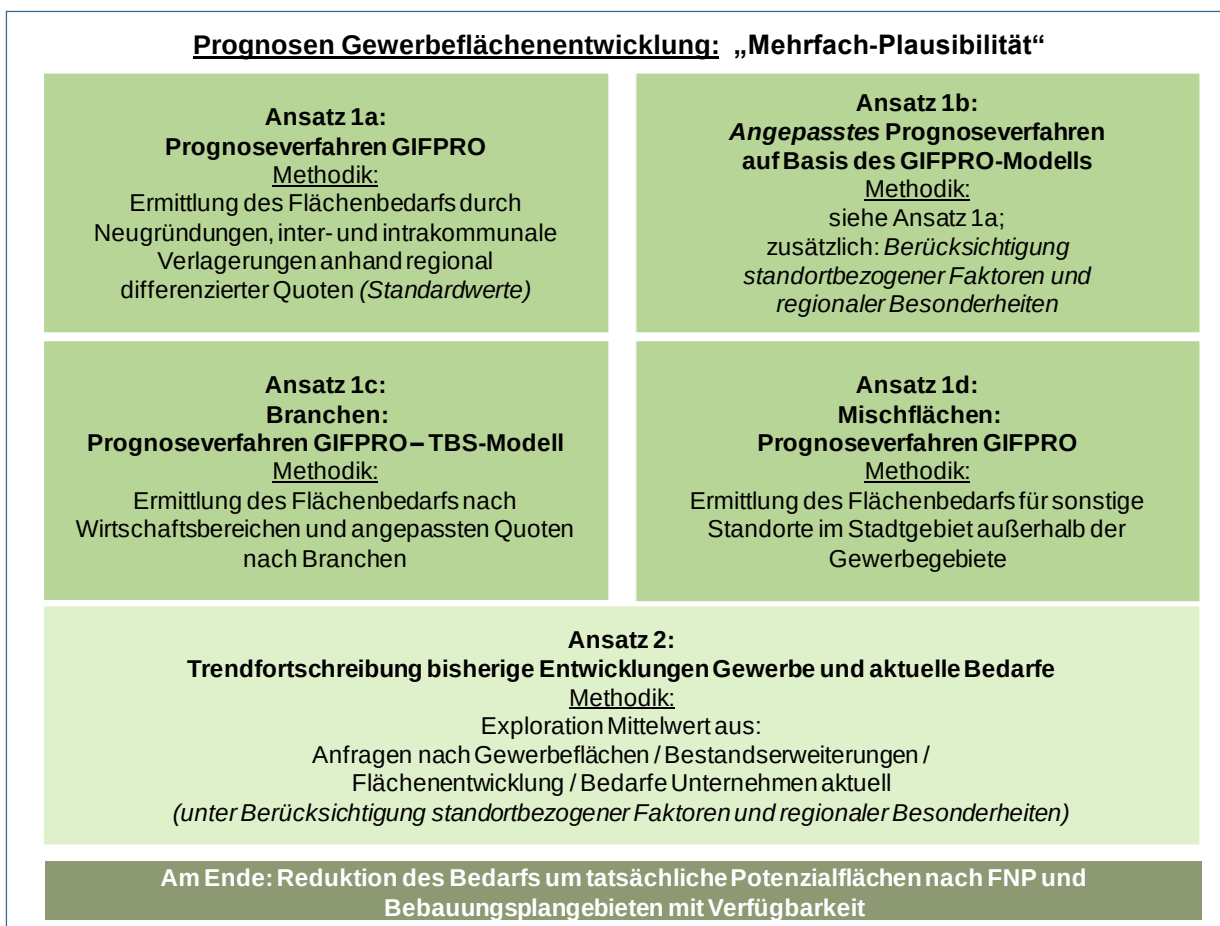
In Mössingen ist eine insgesamt **moderate Nachfrage nach Gewerbeflächen** festzuhalten. Die Nachfragen entsprechen auch grundsätzlich der heutigen Branchenstruktur, wonach auch hier eine breite Verteilung über zahlreiche Branchen erkennbar ist, bei einer gleichzeitigen Konzentration auf kleine Flächeneinheiten.

6 Prognosen Gewerbeflächenbedarf in Mössingen

6.1 Angewandte Prognoseverfahren

Wie im Kapitel „Methodik“ dargestellt, wurden mehrere Verfahren zur Prognose angewandt, um methodische Schwächen der einzelnen Verfahren durch eine **Mehrfachplausibilität** auszugleichen und belastbare Daten zu Ansiedlungspotenzialen für/in Mössingen zu erhalten.

Grafik: Prognoseverfahren Gewerbeflächenentwicklung



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2019.

Details zu Umsetzung der angewandten methodischen Verfahren sind den Ausführungen im **Anhang** zu entnehmen. Zentrale Ansätze werden nachfolgend dargestellt:

6.2 Ergebnisse der Prognoseverfahren

Vorbemerkung:

Für eine erfolgreiche Wirtschaftsentwicklung sind quantitativ ausreichende (angepasste) und qualitativ den Standortanforderungen der Unternehmen entsprechende Flächenangebote eine Grundvoraussetzung. Sowohl die Entwicklung ansässiger Unternehmen als auch eine kurzfristige Reaktion auf die Anfrage neuer leistungsfähiger Unternehmen sind ohne vorhandene Angebote an planungsreifen Flächen nicht möglich. Dies kann neben der Nichtrealisierung von Ansiedlungen auch zum Wegzug bestehender Betriebe führen, wenn am Standort keine adäquaten Rahmenbedingungen für eine zukunftsgerichtete Unternehmensentwicklung mehr gegeben sind.

6.3 Gewerbeflächenbedarf gesamt

a) Ableitung der Prognoseergebnisse:

Folgende **Übersicht** zeigt die **Näherungswerte aus den verschiedenen Prognoseverfahren für Mössingen** auf.

Grafik: Prognostizierter Gewerbeflächenbedarf für Mössingen I

Verwendete Berechnungsansätze	Flächenbedarf an GE- und GI-Flächen in den nächsten 15 Jahren
Ansätze Gesamtbedarf Gewerbeflächen (Ansätze 1c und 1d hier nicht berücksichtigt)	
<u>Ansatz 1a:</u> Prognoseverfahren GIFPRO	4-5 ha
<u>Ansatz 1b:</u> Angepasstes Prognoseverfahren auf Basis des GIFPRO-Modells	8-9 ha
<u>Ansatz 2:</u> Trendfortschreibung bisherige Entwicklung Gewerbe und aktuelle Bedarfe	10-11 ha

Quelle: Eigene Berechnungen imakomm AKADEMIE, 2019.

b) Auswertung der Ergebnisse: Ansätze Gesamtbedarf Gewerbeflächen:

Bei der Betrachtung der Ergebnisse ist festzuhalten, dass die Ergebnisse des Ansatz 1a erwartungsgemäß am niedrigsten ausfallen. Die Ansätze 1b und 2, die sich deutlich stärker auf die realen Gegebenheiten vor Ort beziehen, zeigen hingegen vergleichbare Ergebnisse auf, die einen realistischen Bedarfsansatz für die nächsten 15 Jahre abbilden. Unter Berücksichtigung des Mittelwerts dieser beiden Ansätze, **dürfte der Bedarf an Gewerbeflächen für die nächsten 15 Jahren bei gleichbleibenden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen also bei rund 9-10 ha Fläche liegen.**

Die Ergebnisse der folgenden Tabelle leiten sich aus Ansätzen 1b und 2 ab. Dies stellt eine **Annäherung an die tatsächlichen Bedarfe**, unter Einbeziehung der verfügbaren Flächenpotenziale in den bestehenden Gewerbegebieten und den ausgewiesenen Planungsflächen laut Flächennutzungsplan (deren Nutzbarkeit / zumindest mittelfristige Verfügbarkeit nicht in allen Bereichen gesichert ist), dar.

Grafik: Annäherung Gewerbeflächenbedarf für Mössingen

Verwendete Berechnungsansätze	Flächenbedarf an GE- und GI-Flächen in den nächsten 15 Jahren in ha
Flächenbedarf, abgeleitet aus den Ansätzen 1b und 2 (Mittelwert) GE-SAMT	9-10 ha
Verfügbare Flächen <u>innerhalb bestehender B-Plan Gebiete</u>	= ca. 2,6 ha → <u>Bedarf geht über verfügbare Flächen hinaus</u>
Verfügbare <u>Planungsflächen</u> Gewerbegebiete (FNP)	= ca. 10,5 ha → Bedarfe könnten bei Verfügbarkeit / Marktfähigkeit der Flächen grundsätzlich gedeckt werden, wenn wirklich alle Flächen verfügbar sind. Dabei wären dann aber nur noch in geringem Umfang Reserveflächen verfügbar, ebenso stünden kaum mehr Flächen für weitere Entwicklungen zur Verfügung

Quelle: Eigene Berechnungen imakomm AKADEMIE, 2019.

Einordnung der Ergebnisse:

Annahmen und Methodik: Es bleibt zur Einordnung der Ergebnisse nochmals zu betonen, dass die Ermittlung / Prognose der Flächenbedarfe letztlich in allen Modellen methodisch mehr oder weniger auf einer Fortschreibung der Entwicklungen der Vergangenheit beruht. Für den Standort Mössingen ist durch die verbesserte verkehrliche Anbindung in den kommenden Jahren (MIV und ÖPNV) anzunehmen, dass die Attraktivität auch des Wirtschaftsstandortes grundsätzlich weiter erhöht werden wird. Geht man zudem von einer Intensivierung des Standortmarketings aus, ist eine weitere Erhöhung der Flächennachfrage grundsätzlich möglich.

Bedeutung der Prognosewerte: Auf Basis der Ergebnisse wurde ein realistischer Mittelwert ermittelt, der einen Anhaltswert bezüglich der realen Bedarfe geben soll, ohne eine zu hohe Flächennutzung nach sich zu ziehen. Eine starre Ausrichtung auf einen solchen Anhaltswert quasi als festen Zielwert ist dabei aber zu vermeiden, da Flächenentwicklungen auch immer auf aktuelle Anfragen, Entwicklungsanfragen von Bestandsunternehmen und die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung abzustimmen sind. Es handelt sich somit um **Orientierungswerte für die nächsten 15 Jahre**.

Bedarfsdeckung kann gelingen, Reserveflächen aber nötig: In Mössingen kann von einem **Bedarf an Gewerbeflächen von insgesamt ca. 9-10 ha** in den nächsten 15 Jahren ausgegangen werden. Grundsätzlich kann festgehalten werden, dass die aktuellen Planungsflächen Hegwiesen und noch verfügbaren Grundstücke im Bereich Vor Dörnach somit den Bedarf grundlegend decken könnten. Dies ist sehr positiv zu bewerten, da die Stadt Mössingen somit aktiv auf aktuelle Anfragen reagieren kann. Trotzdem gilt es, weitere **Flächen quasi strategisch zu entwickeln**, um proaktiv auf künftige Anfragen / Entwicklungen reagieren zu können, dies v.a. vor dem Hintergrund der Chancen durch die neue verkehrliche Anbindung.

Sukzessive Vorgehensweise: Die Entwicklung der Reserve-/ Potenzialflächen sollte vor diesem Hintergrund erst in einem zweiten zeitlichen Schritt erfolgen, letztlich auch, um weiter anzunehmende Bedarf auch nach dem Prognosezeitraum aktiv und zeitnah befriedigen zu können.

Implikationen für eine räumliche Strategie: Es gilt somit: **strategisch richtige Standorte für wesentliche zu entwickelnde Branchen realisieren**, bei gleichzeitiger Beachtung einer Verfügbarkeit der entsprechenden Flächen und möglichst geringen zu erwartender Konfliktpotenziale sowie Möglichkeiten der Nutzung bestehende Infrastruktur. Insgesamt sollte **Nachverdichtung** an bestehenden Standorten auch weiterhin im Fokus stehen und so auch der direkte Kontakt mit den Privatbesitzern der noch bestehenden Freiflächen innerhalb der Gewerbegebiete genutzt werden. Mögliche Entwicklungshemmnisse können im Einzelfall ggf. im Lauf der Zeit überwunden werden.

6.4 Gewerbeflächenbedarf nach Branchen

6.4.1 Sonderbetrachtung Ansatz 1c: Branchen nach GIFPRO - TBS-Modell

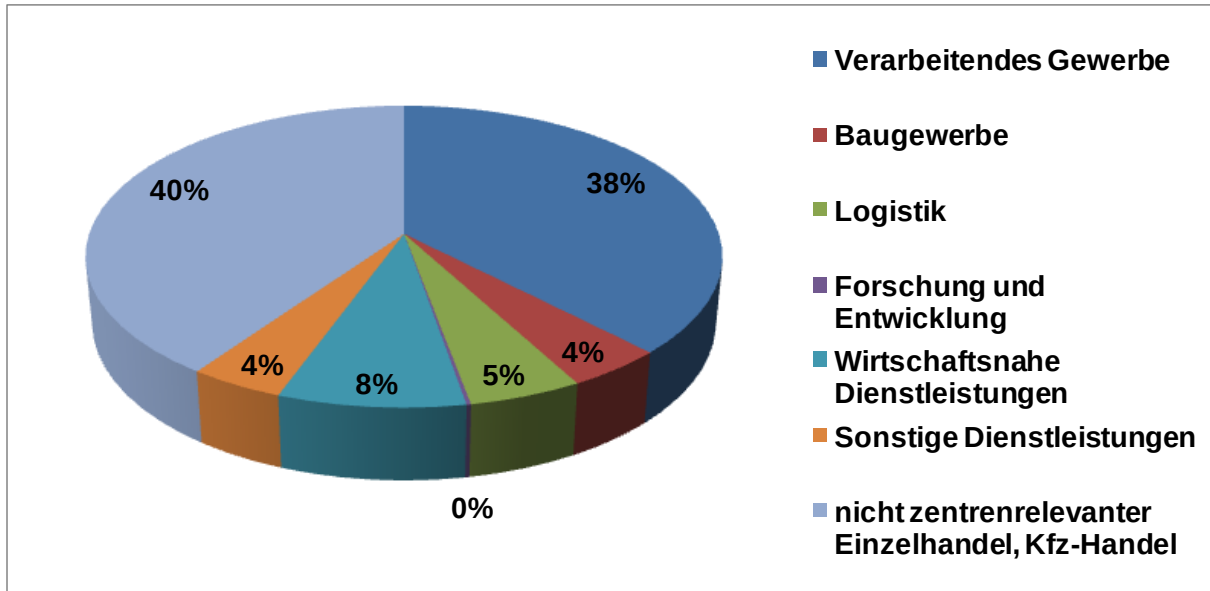
Neben der Gesamtbetrachtung der Bedarfe sind natürlich auch Überlegungen zu treffen, welche **Branchen** für den Standort Mössingen insgesamt und letztlich auch für bestimmte Standorte als strategisch richtig weil die Gesamtattraktivität Mössingens als Arbeits- und Wohnstandort erhöhend einzustufen sind.

Über den **TBS-GIFPRO Ansatz** kann eine Ableitung von **Bedarfen nach Branchen** erfolgen. Der Ansatz schreibt auf Basis der heutigen Beschäftigtenstrukturen (Beschäftigte nach Branchen) und unter Berücksichtigung differenzierter Kennziffern (vgl. Ausführungen Methodik) Flächenbedarfe fort. Unabhängig von den realen Zahlen zeigt sich:

- Entsprechend der der heutigen breit aufgestellten Branchenstruktur in Mössingen verteilen sich die Flächenbedarfe auch künftig auf verschiedene Branchen.
- Anteilig die größten Flächenbedarfe beim nicht zentrenrelevante Einzelhandel / Kfz-Handel sowie dem Verarbeitenden Gewerbe (40% bzw. 38% der Flächenbedarfe).
- Mit Abstand folgen mit 8% die Wirtschaftsnahen Dienstleistungen sowie mit max. 5% die Bereiche Logistik, das Baugewerbe und die sonstigen Dienstleistungen. Dies entspricht auch grundsätzlich der Auswertung der Anfragen der letzten Jahre, wobei auf

Basis der jüngsten Hochkonjunktur im Baugewerbe auch künftig noch Flächenbedarfe in dieser Branche prognostiziert werden.

Grafik: Anteile der Bedarfe nach Branchen (GIFPRO-Ansatz Branchen)



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

Demnach wäre die (basierend auf der Methodik des TBS-GIFRPO-Ansatz) **Entwicklung von Flächen unterschiedlicher Kategorien denkbar**. Allerdings ist zu beachten, dass die unterschiedlichen flächennachfragenden Branchen auch unterschiedliche Anforderungen an die jeweilige Fläche und weitere Standortfaktoren haben:

Branche	
Anforderungen Standort / Flächentypen:	Denkbare Bedarfe in Mössingen und erste Empfehlungen:
Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel, Kfz-Handel	
Sondergebiete bzw. klar definierte Standortlagen in Gewerbegebieten, für <u>nicht zentrenrelevanten Einzelhandel</u>, ansonsten Ausschluss, um Konkurrenz zu sonstigen gewerblichen Nutzungen einzuschränken. Kfz-Handel sowie -Reparatur; auch an anderen Stellen denkbar, mit vergleichbaren Anforderungen wie einfache Gewerbegebietslagen	Die Einzelhandelsausstattung von Mössingen (siehe Zentrenkonzept der Stadtgen³), weist gerade im nicht zentrenrelevanten Bereich nur noch geringe Entwicklungspotenziale auf⁴, so dass auch gerade an den dezentralen Einzelhandelsstandorten vor allem eine Sicherung der Versorgungssituation Priorität haben sollte. Insgesamt sind damit künftig nur noch geringe flächenintensive Entwicklungen zu erwarten. Weitere Entwicklungen grundsätzlich denkbar, Anfragen der letzten Jahre zeigen grundsätzlich noch Entwicklungsmöglichkeiten. Bei Ansiedlungen ist auf einen hochwertigen Außenauftritt und Vermeidung von Konflikten durch Lärmemissionen zu achten
Verarbeitendes Gewerbe	
Einfache Gewerbegebietslagen, für emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe mit guter verkehrlicher Erreichbarkeit. Höherwertige Gewerbegebietslagen, Gewerbeflächen für Produktionsbetriebe in Zukunftsbranchen mit höheren Ansprüchen an einen repräsentativen Gesamtauftritt und ein leistungsfähiges Umfeld	Bedarfe gegeben bei Betrachtung der aktuellen Branchenstruktur und der bestehenden Anfragen. Zukünftig Bedarfe denkbar, bzw. die Entwicklung von Flächen in direkter Nähe zu B 27 (ggf. interkommunal) in angepasstem Umfang anzustreben.
Baugewerbe	
Einfache Gewerbegebietslagen, für emissionsintensive Branchen	Bedarfe gemäß bisheriger Anfragenentwicklung durchaus gegeben, allerdings: Vorrang sollte lokales Baugewerbe haben, da lokale Handwerker wesentliche Grundlage für die Weiterentwicklung eines Standortes darstellen; Ansiedlung innovativer Handwerksbetriebe aber durchaus ebenso anstreben Ggf. auch Handwerksbetriebe mit innovativen Arbeits- und Produktansätzen

³ Vgl. Fortschreibung Zentrenkonzept Mössingen, GMA Ludwigsburg, 2014.

⁴ Bei der letzten umfassenden Betrachtung 2014 wurde gerade der Bestand in Non-Food-Sortimenten als überdurchschnittlich eingestuft. Mit dem Wegfall des großflächigen Möbelanbieters im Bereich Schlattwiesen, dürfte der Wert hier deutlich geringer ausfallen, trotzdem nur eingeschränkte Entwicklungspotenzial aufgrund Stadtgröße und Funktion als Unterzentrum.

Anforderungen Standort / Flächentypen:	Denkbare Bedarfe in Mössingen und erste Empfehlungen:
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen, sonstige Dienstleistungen	
Bürostandort , ggf. Standorte in Nähe zu relevantem produzierendem Gewerbe möglich	Bedarfe grundsätzlich gegeben (vgl. auch Anfragen in den letzten Jahren) , wobei hier Angebote v.a. an attraktiven <u>Immobilien</u> relevant sind; Empfehlung: <u>mehrgeschossige Entwicklungen forcieren</u> , ggf. auch Büropark anstreben. Ansiedlungen räumlich auch in Anschluss an die Innenstadt denkbar, gerade in Branchen mit Kundenfrequenz
Logistik	
Einfache Gewerbegebietslagen , mit guter verkehrlicher Erreichbarkeit und geringem Konfliktpotenzial für Verkehrsbelastung, größere Flächeneinheiten	Bedarfe kaum gegeben . Auch bei neuen Flächenentwicklungen nahe der B27 neu ist aufgrund der Flächengröße keine großflächige Logistikentwicklung anzustreben
Forschung und Entwicklung	
Wissenschafts- und Technologiestandorte mit hohen Anforderungen an Infrastruktur, Repräsentativität und Wissenstransfer im Umfeld	Bedarf eher gering , Ansiedlungen bei weiterer Spezialisierung auf Branchen zwar denkbar, allerdings im Wettbewerb mit Nachbarkommunen nicht als vorrangiges Ziel aktiv anzustreben. Anfragen sollten natürlich verfolgt werden.

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2019 in Anlehnung an TBS-GIFPRO, difu, 2010.

6.4.2 Sonderbetrachtung Ansatz 1d: Mischgebietsflächen / Dienstleistungssegment

Neben der Feingliederung nach einzelnen Branchen für die Bedarfe in den Gewerbegebietslagen wurden die Potenziale für weitere Flächen (u.a. MI-/MK) anhand des **angepassten Prognoseverfahrens auf Basis des GIFPRO-Modells (Ansatz 1b)** berechnet.

Diese Potenziale umfassen Flächenbedarfe für Handel und Gastgewerbe sowie den Dienstleistungssektor (methodischer Ansatz: Potenziale an Beschäftigten, die nicht den gewerbeflächenbeanspruchenden Personen zugeordnet werden und damit im klassischen GIFPRO-Ansatz keine Berücksichtigung finden).

Da gerade in diesen Wirtschaftsbereichen durch die Ansiedlung von Betrieben auch positive Effekte gerade für die Innenstadt zu erreichen sind, ist eine vollständige Konzentration dieser Ansiedlungen auf Gewerbegebietslagen nicht sinnvoll. Die Innenstadt von Mössingen hat seine Funktion als Zentrum in den letzten Jahren neben dem Handel auch gerade durch Angebote im Gesundheitssegment weiter ausbauen können. Diese Entwicklung sollte auch zukünftig – wenn möglich auch in anderen Branchen – weiter vorangetrieben und durch Ansiedlungen gestützt werden.

Grafik: Prognostizierter Bedarf Mischgebietsflächen und Dienstleistungssegment

Zusätzlicher Flächenbedarf für nicht störendes Gewerbe und insbesondere Dienstleistungen die auch für MI-/MK-Flächen in Frage kommen können	
<u>Ansatz Mischflächen:</u> Angepasstes Prognoseverfahren auf Basis des GIFPRO-Modells <u>Ergänzende Erläuterung:</u> 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

Quelle: Eigene Berechnungen imakomm AKADEMIE, 2019.

Es ergeben sich zusätzliche Bedarfe in Höhe von **8-9 ha**. Mit anderen Worten:

Zusätzlich zu den künftigen Bedarfen an GE- und GI-Flächen in Höhe 9-10 ha benötigt der Wirtschaftsstandort Mössingen weitere rund 8-9 ha Flächen für nicht störendes Gewerbe, insbesondere Dienstleistungen (unternehmensbezogene und personenbezogene Dienstleistungen), die in Mischgebieten oder der Innenstadt in Frage kommen können.

Gerade die Flächenentwicklung für Dienstleistungsbetriebe kann strategisch zu einer Nutzungsmischung im Stadtgebiet und zu einer Stärkung zentraler Lagen (v.a. Innenstadt) beitragen.

6.5 Einordnung von Bedarfen in regionale Rahmenbedingungen

6.5.1 Flächenverfügbarkeit in der Region

Neben der quantitativen Erfassung von Flächenbedarfen in Mössingen selbst, sind diese Ergebnisse auch in einen regionalen Kontext zu stellen und ggf. zu korrigieren. Dabei sind die wettbewerblichen Rahmenbedingungen quantitativ und hinsichtlich der Flächenverfügbarkeit (**Konkurrenzstandorte** zu berücksichtigen) sowie qualitativ zu bewerten.

Im weiteren Umfeld von Mössingen können folgende Flächen identifiziert werden, die aktuell bereits auf dem Markt sind oder auf den Markt gebracht werden könnten:

Standort	Schnelle Flächenverfügbarkeit (Angabe aktueller Flächeneigentümer)
nördlich von Mössingen	
Gomaringen UNIPRO Gewerbefläche Musburg-Hohnisch Musburg-Hohnisch Commercial Space	1,3 ha (UNIPRO Gewerbepark GmbH) ¹
Tübingen - Gewerbegebiet Bonlanden-West I	0,46 ha (Stadt) ²
Tübingen - Gewerbegebiet Bonlanden-West II	2,24 ha (Stadt) ²
Tübingen - Gewerbegebiet Bonlanden-West III	0,28 ha (Stadt) ²
Reutlingen – Entwicklung Betz Areal zu RT_Unlimited	11,5 ha in Entwicklung (Stadt) ²
Reutlingen - Gewerbegebiet Im Tal/Auchtweidle RT-Degerschlacht	2,1 ha wird derzeit erschlossen (Stadt) ²
östlich von Mössingen	
Engstingen - Gewerbepark Engstingen-Haid	3,2 ha (Gemeinde) ²
Münsingen – Südl. GE St. Afra	23 ha (noch kein B-Plan) (privat / Stadt) ¹
südlich von Mössingen	
Balingen – Gewerbefläche Bangraben	11 ha (Stadt) ²
Balingen – Gewerbefläche Rote Länder	21,3 ha (Stadt) ^{2 3}
Balingen - Gewerbefläche Steinenbühl	5,9 ha in Erschließung (Stadt) ^{2 3}
westlich von Mössingen	
Rottenburg am Neckar - Gewerbepark Hollsteig Ergenzingen	3,2 ha (Stadt) ²
Rottenburg am Neckar - Gewerbepark Leimengrube Oberndorf	1,76 ha (Stadt) ²
Rottenburg am Neckar - Gewerbepark Wasenacker Seeborn	1,05 ha (Stadt) ²
Starzach - Gewerbefläche Erweiterung Stumpacher Weg Bierlingen	2 ha (Gemeinde) ²
Starzach - Gewerbegebiet Starzach	2 ha (privat) ²
Starzach - Gewerbebrache Starzach	1,5 ha ²

Quelle: www.unipro-gewerbepark.de ¹ // Land in Sicht – Ausgewählte Gewerbeflächen und Gewerbeimmobilien Region Neckar-Alb – Standortagentur Tübingen - Reutlingen – Zollernalb GmbH ² // Homepage Stadt Balingen ³

Erkenntnis:

Im unmittelbaren Umfeld von Mössingen ist Zahl an Kommune mit **schnell verfügbaren Gewerbeflächen**, d.h. mit nicht bebauten Gewerbeflächen in öffentlicher Hand, **überschaubar**. Flächenknappheit besteht v.a. in den Städten und Zentren nördlich von Mössingen. Gerade in diesen Kommunen besteht ein Ansiedlungsdruck, nochmals verstärkt durch fehlendes Flächenangebot im Großraum Stuttgart.

Größere Flächenreserven sind erst an weiter entfernt liegenden Standorten zu identifizieren oder aber in südlicher Richtung mit wachsender Entfernung von den größeren Zentren.

Weiterhin sind **in Mössingen heute noch moderatere Grundstückpreise** festzuhalten, gerade im Vergleich zu Tübingen und Reutlingen. Dies kann (zwar vergleichbar mit anderen Mittel- und Unterzentren) bei weiter bestehendem Ansiedlungsdruck aus der Region Stuttgart für Mössingen als Standortvorteil eingestuft werden.

Dies **spricht grundsätzlich für eine Entwicklung von Gewerbeflächen in Mössingen mit guten Chancen der tatsächlichen Belegung** im Hinblick auf den Wettbewerb mit weiteren Standorten von Städten und Gemeinden im Umland von Tübingen und Reutlingen.

6.5.2 Entwicklungspotenziale im regionalen Kontext

Zur Einordnung der identifizierten Bedarfe in Mössingen ist zudem **die Wirtschaftsstruktur der Region Neckar-Alb zu berücksichtigen**. Hier stellt sich die Frage, **welche Branchen strategisch auch** für Ansiedlungen in **Mössingen** genutzt werden können.

Region:

In der Gesamtbetrachtung der **Region Neckar-Alb** bestehen heute zahlreiche Branchen, die den Gesamtstandort Neckar-Alb und seine wirtschaftliche Stärke prägen. Dazu zählen⁵ unter anderem:

- Maschinenbau
- Medizintechnik
- Textilindustrie
- Automotive
- Biotechnologie
- Holz & regenerative Energien
- Handwerk

Bedeutung und Entwicklungspotenziale für Mössingen:

- Medizin, Textil, Maschinenbau als Ansätze: In diesen Segmenten weist Mössingen schon heute z.B. mit seinem **überdurchschnittlichen medizinischen Angebot**, das auch über die Stadt hinaus eine Bedeutung hat, wesentliche Strukturen auch mit Bedeutung für die Medizinbranche auf. Gleichwohl sind die Mössinger Angebote nur wenig Forschungs- und Entwicklungsintensiv. Doch gerade das kann die **Besonderheit des Standortes** ausmachen: Durch die Lage zwischen Tübingen und Hechingen, die heute wesentliche Standorte der Medizintechnik bilden, ist auch eine weitere Ausweitung von innovativen Clustern, die neben der Forschung auch die medizinische Versorgung mit in den Fokus rücken, denkbar. Auch die **historische Verbindung zur Textilindustrie** kann hier ein Ansatzpunkt in der wirtschaftlichen Entwicklung sein, wie auch die bereits heutigen Unternehmen aus dem **Maschinenbau**.
- Diversifizierung beibehalten, marketingtechnisch aber gerne zuspitzen: Grundsätzlich sollte auch künftig keine Fokussierung auf eine oder wenige Branchen erfolgen. Denn gerade die diversifizierte Wirtschaftsstruktur Mössingens ist eine Stärke des Standortes, da von einer vergleichsweise geringen Abhängigkeit von der branchenspezifischen Konjunkturschwankungen ausgegangen werden kann. Eine Zuspitzung von

⁵ Quelle: Standortagentur Neckar-Alb, <https://www.neckaralb.de/wirtschaftsregion-neckar-alb/branchen-cluster.html>, abgerufen am 19.08.2019.

Marketingansätzen auf Cluster und Branchen widerspricht diesem Befund allerdings nicht.

- Wettbewerbsvorteile als Wohnstandort für Fachkräfte: Ein weiterer zentraler **Standortfaktor** Mössingens sind der **verfügbare Wohnraum und attraktive Rahmenbedingungen (Weiche Standortfaktoren) für Fachkräfte**. Im durchaus angespannten Wohnungsmarkt im Raum Tübingen stellen in Mössingen vorhandene (im FNP bereits ausgewiesene) Wohnbauflächen Wettbewerbsvorteile für den Wirtschaftsstandort dar.
- Flächenknappheit in der nördlichen Region & Geschwindigkeit als Chance: Insgesamt scheinen vor dem Hintergrund dieser Rahmenbedingungen **tatsächliche Ansiedlungschancen** für den Standort Mössingen zu bestehen. Allerdings sind einzelne Flächenangebote an Konkurrenzstandorten derzeit in Planung oder Realisierung. Sowohl Maßnahmen zur Flächenentwicklung als auch ein Standortmarketing in Mössingen sollten zumindest aus wettbewerblichen Überlegungen „Geschwindigkeit aufnehmen“.
- Vermarktungsansatz aber „von innen heraus“: Mössingen sollte sich hier aber nur bedingt auf das Argument „fehlende Flächenangebote im Umland“ konzentrieren. Vielmehr sollten die **eigenen klaren Standortvorteile in den Fokus gestellt und so individuelle Gründe für eine positive Standortentwicklung aktiv vermarktet werden:**
 - sehr hohe Lebensqualität,
 - die gute Versorgung vor Ort (Bildung, Gesundheit, Einzelhandel, Freizeitangebote) und Bedeutung als Mittelzentrum der Region,
 - bei gleichzeitig guter Erreichbarkeit der nächsten Zentren (die sich nochmals verbessern wird)

kann hier ein wesentlicher Standortvorteil sein und noch stärker werden.

6.6 Fazit der Prognosen & Implikationen für die künftige Strategie

Die Analysen und Bedarfsprognosen für die Stadt Mössingen zeigen:

- **Im Prognosezeitraum (15 Jahre) bestehen noch Bedarfe für weitere gewerbliche Ansiedlungen und Erweiterungen im Stadtgebiet von Mössingen:**

9-10 ha GE-Flächen

8-9 ha für MI-Flächen, v.a. Dienstleistungsbetriebe, Nutzungen als innerstädtische Ergänzungen

- Die Flächennachfrage wird auch künftig vor allem von kleineren und mittleren Unternehmen bestimmt werden.
- Bei Gewerbeflächen gilt: Flächennachfrage und -angebot könnten rechnerisch ausgeglichen werden; allerdings ist dies aufgrund teilweise fehlender kongruenter Flächenanforderungen unrealistisch. Zudem bestünden dann keinerlei Flächenreserven mehr, um auf weitere Anfragen und/oder andere wirtschaftliche Entwicklung proaktiv reagieren zu können.
- Zielgebiet künftiger Marketingbemühungen: Grundsätzlich besteht in der gesamten Region Neckar-Alb und vor allem im Umfeld der Oberzentren Tübingen und Reutlingen ein hoher Flächendruck bei Gewerbeflächen aber auch bei Wohnbauflächen..Aufgrund der Standortfaktoren in Mössingen (sehr hohe Lebensqualität, Nähe zum urbanen Zentrum Tübingen/Reutlingen, sehr gute Erreichbarkeit, moderate Flächenpreise) kann die Ansprache von Betrieben im regionalen Umfeld gelingen.
- Für die erfolgreiche Flächenvermarktung bedarf es einer „Schärfung“ von Profilen einzelner Gewerbeflächengebiete. Zudem werden Ansiedlungen nur dann gelingen, wenn aktiv sowohl positive Standortfaktoren als auch die Gebietsprofile beworben werden.

Die wesentlichen Zielsetzungen auf Basis der Analysen sind der folgenden Tabelle zu entnehmen.

Grafik: Strategische Ansätze auf Basis der Analyse

<u>Ergebnisse Analyse / Prognose:</u>	<u>Konsequenzen:</u>	<u>Strategie</u>
▪ Flächenbedarfe sind grundsätzlich gegeben – vor Ort und in der Region ▪ Sie 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, aktuell 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

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2019.

Die Strategie: Künftige Stärkung und Entwicklung des Wirtschaftsstandortes Mössingen

7 Die Strategie: Künftige Stärkung und Entwicklung des Wirtschaftsstandortes Mössingen

7.1 Vorbemerkung

Die inhaltliche Strategie des vorliegenden Konzeptes wurde mit dem Auftraggeber im Prozess abgestimmt und auf dieser Basis auch weiter angepasst. Es liegt damit eine akzeptierte Strategie vor.

Weiterhin wurden im Rahmen einer Projektgruppensitzung die räumliche Strategie aber auch die Rahmenbedingungen diskutiert. Die Ergebnisse sind hier ebenfalls in die Gesamtstrategie eingeflossen.

Ergebnis: Sowohl die Daten als Basis für die Strategie als auch die Strategie selbst wurden gemeinsam mit der Stadt abgestimmt.

7.2 Gesamtstrategie

Die **Strategie zur Stärkung des Wirtschaftsstandortes Mössingen** kann letztlich vor allem über fünf zentrale Handlungsfelder definiert werden (vgl. folgende Grafik). Diese beinhalten die **räumlichen** Strategie aber auch **inhaltliche** Ansätze der gewerblichen Entwicklung.

Dem übergeordnet besteht ein für alle Handlungsfelder relevantes Ziel: Die **Vermarktung des Standortes Mössingen mit seinen individuellen Stärken als Arbeits- und Wohnstandort**.

Hintergrund ist die notwendige Definition und Sichtbarkeit von wesentlichen **Stärken und Besonderheiten der Stadt Mössingen**. Diese können ausschlaggebend für Unternehmen und auch Arbeitskräfte im Vergleich zu Wettbewerbsstandorten im regionalen Umkreis – oder sogar weiträumiger – sein, den Standort Mössingen als Unternehmens- und Arbeitsstandort zu präferieren.

Grafik: Strategie für die Stärkung des Wirtschaftsstandortes Mössingen

Strategie Wirtschaftsstandort Mössingen					
Übergeordnetes Ziel:	Vermarktung des Standortes Mössingen mit seinen individuellen Stärken als Arbeits- und Wohnstandort				
Strategie:	räumlich		inhaltlich		
Handlungsfelder:	1. Strategische Flächenentwicklung nach Funktionen und Themen	2. Nachverdichtung Gewerbegebiete fördern und fordern	3. Innenstadt auch zukünftig weiter stärken – auch über Handel hinaus	4. Attraktive Rahmenbedingungen für Unternehmen und Arbeitskräfte	5. Bestandspflege
Ansatz / Ziele	– Flächenentwicklung nach Zeitstufen umsetzen: I. zunächst Abdeckung kurzfristiger Bedarfe II. zeitnahe Planung mittel- und langfristiger Entwicklungsmöglichkeiten nach dem erfolgten Ausbau der Standortattraktivität (Anbindung, Vermarktung) – Rahmenbedingungen und Instrumente zur Planungssicherheit aktiv umsetzen.	– Bestehende Gewerbegebiete zukünftig auch strategisch weiterentwickeln (Definition vorrangig zu entwickelnder Branchen, Funktionen) – Ansätze zur Nachverdichtung und Verringerung des Flächenverbrauchs nutzen. – Ansätze zur Aktivierung von Baulücken und Brachflächen aktiv nutzen	– Blick der Gewerbeentwicklung nicht ausschließlich auf Gewerbegebiete konzentrieren, sondern individuelle Ansätze auch zur Stärkung der Innenstadt verfolgen. – Branchenschwerpunkte in der gesamten Stadt nutzen auch mit Gesamtvermarktung	– Individuelle Gründe für den Standort Mössingen für Unternehmen und Arbeitgeber definieren und aktiv vermarkten – Schaffung von Rahmenbedingungen, die ggf. Standortnachteile überwinden können	– Probleme und Schwierigkeiten ansässiger Unternehmen aktiv aufgreifen – Gemeinsam Lösungen mit Teilung der Verantwortlichkeiten umsetzen

Quelle: imakomm AKADEMIE 2019.

8 Umsetzung räumlich: Strategische Flächen- und Bestandsentwicklung

Die strategische Flächenentwicklung unter „Handlungsfelder“ wird gesondert von den weiteren Maßnahmen in einem ersten Schritt betrachtet. Denn: Diese räumliche Strategie stellt die konkrete Entwicklungsempfehlung nach Zeitstufen dar, die im Folgenden dargestellt wird. Sie umfasst die Handlungsfelder 1 und 2 der Gesamtstrategie

Wichtig: Die strategische Ansiedlung bestimmter Branchen oder Unternehmenstypen stellt eine grundsätzlich strategische Empfehlung dar, die z.B. für eine aktive Standortvermarktung oder Einzelfallentscheidung genutzt werden kann. Hierdurch ergibt sich aber kein grundsätzlich Ausschluss bestimmter Branchen für den jeweiligen Bereich.

1. Strategische Flächenentwicklung nach Funktionen und Themen

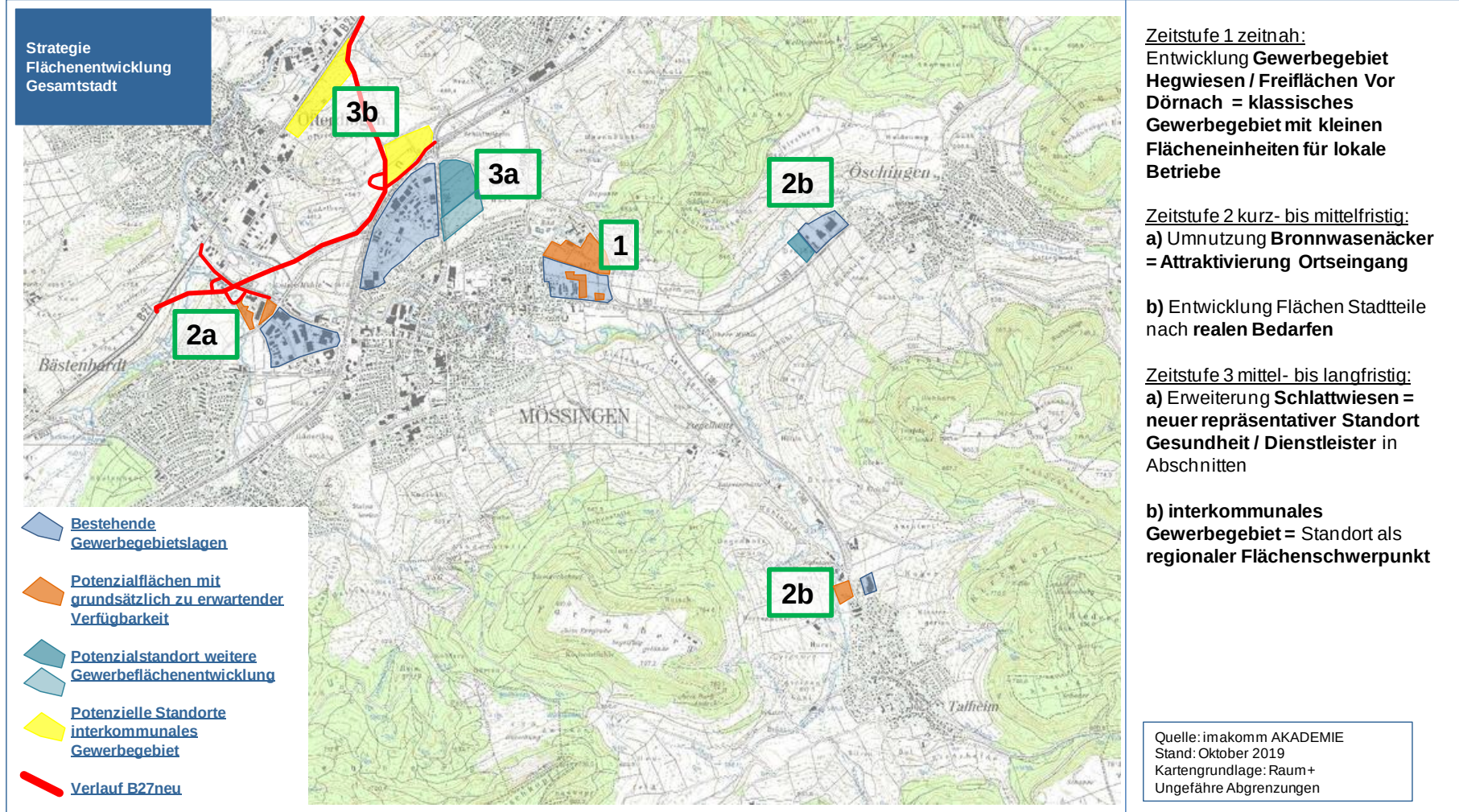
- Die Stadt Mössingen verfügt innerhalb der bestehenden Gewerbegebietslagen nur noch **in eingeschränktem Umfang** über freie Gewerbeflächen.
- Diese beschränken sich aktuell v.a. auf den Bereich Vor Dörnach, im Osten der Kernstadt.
- Die Entwicklung weiterer Flächen wird somit sowohl aufgrund der Entwicklungsmöglichkeiten für ansässige Betriebe als auch für die Ansiedlung neuer Unternehmen notwendig.
- Nicht nur bei der Betrachtung des Status-Quo, sondern gerade aufgrund der **zukünftig verbesserten Anbindung über Straße und ÖPNV** kann der Standort Mössingen eine erhöhte Gewerbeflächennachfrage und auch Bedeutung in der Region erreichen. Gerade bei einer aktuell insgesamt festzuhaltenden Flächenknappheit im Landkreis und der nördlichen Region.
- Doch damit soll **keine unverhältnismäßige Flächenerweiterung** vorangetrieben werden, sondern eine **strategische Aufstellung der Angebote für die Zukunft mit unterschiedlichen Zeitschienen** erfolgen.
- Es stehen verschiedene Flächen im Stadtgebiet zur Diskussion. Diese sind nach unterschiedlichen Umsetzungszeiträumen, aber auch Ansätzen einer sinnvollen Nutzungsmischung einzustufen.
- **Zeitstufe 1 - zeitnah:** zeitnahe Schaffung und Belegung Flächen für **Erweiterungsbedarfe** und attraktive **Ansiedlungsanfragen** v.a. auch Produktion und Handwerk / Kfz sowie ergänzend: Büroflächen / Dienstleister
- **Zeitstufe 2 – kurz- bis mittelfristig:**
 - a) Entwicklung / Attraktivierung von bereits bestehenden Standortlagen laut FNP, die heute aufgrund von Mindernutzungen ein ausbaufähiges Erscheinungsbild erkennen lassen und dabei auch entsprechende Bedeutung für das Stadtbild haben.
 - b) Entwicklung nach realen Bedarfen / notwendigen Bestandserweiterungen
- **Zeitstufe 3 mittel- bis langfristig:**

Für die mittel- bis langfristigen Entwicklungen sind entsprechende Planungen aufgrund notwendiger Abstimmungen sowie Änderungen in Regionalplan und Flächennutzungsplan zeitnah zu beginnen, um eine mittelfristige Nutzbarkeit erreichen zu können. Weiterhin ist die Entwicklung mit der verkehrlichen Anbindung über die B27 neu zu verknüpfen. Vor der endgültigen Realisierung sind die Bedarfe aber nochmals zu überprüfen, da innerhalb eines Zeitraums von 10-15 Jahren auch geänderte Rahmenbedingungen v.a. auch in der wirtschaftlichen Entwicklung der Region aber auch bundesweit und global zu beachten sind.

 - a) Ergänzungen um weitere Flächen im Anschluss zu bestehenden Gewerbegebieten in verkehrlich gut erreichbarer Lage, um hier eine Zersiedelung zu vermeiden und Infrastruktur gemeinsam nutzen zu können.
 - b) Mit der klaren Zeitschiene für die B27 neu kann über einen interkommunalen Gewerbestandort beraten werden. Zeitlich würde eine entsprechende Entwicklung erst mittelfristig umsetzbar sein, dafür Gespräche und Planungen aber bereits frühzeitig notwendig (Änderung Regionalplan notwendig).

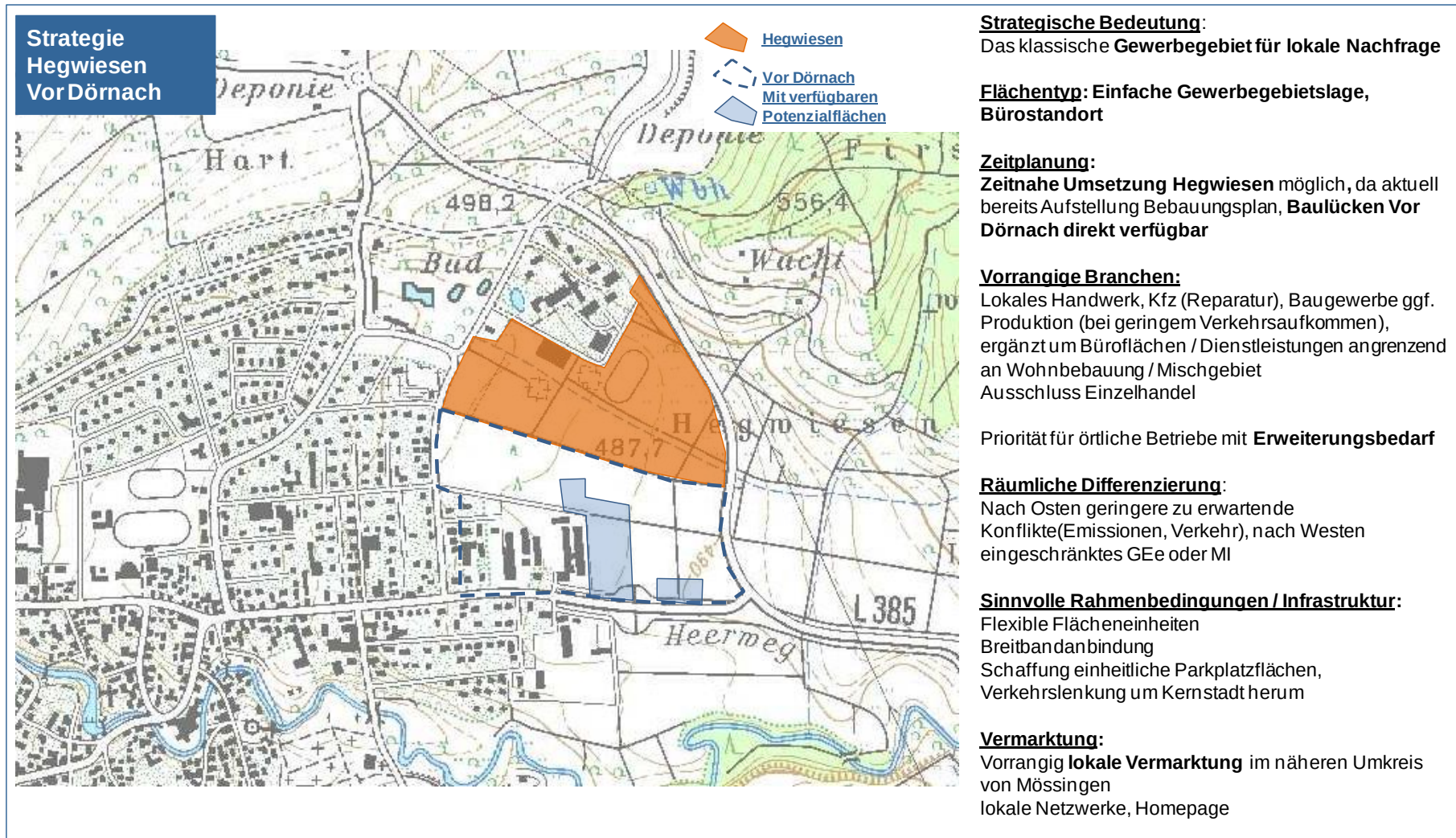
Umsetzungszeitraum: Kurzfristig = bis Ende 2020; Mittelfristig = bis Ende 2025; Langfristig = bis Ende 2030

Grafik: Strategie Flächenentwicklung nach Zeitstufen



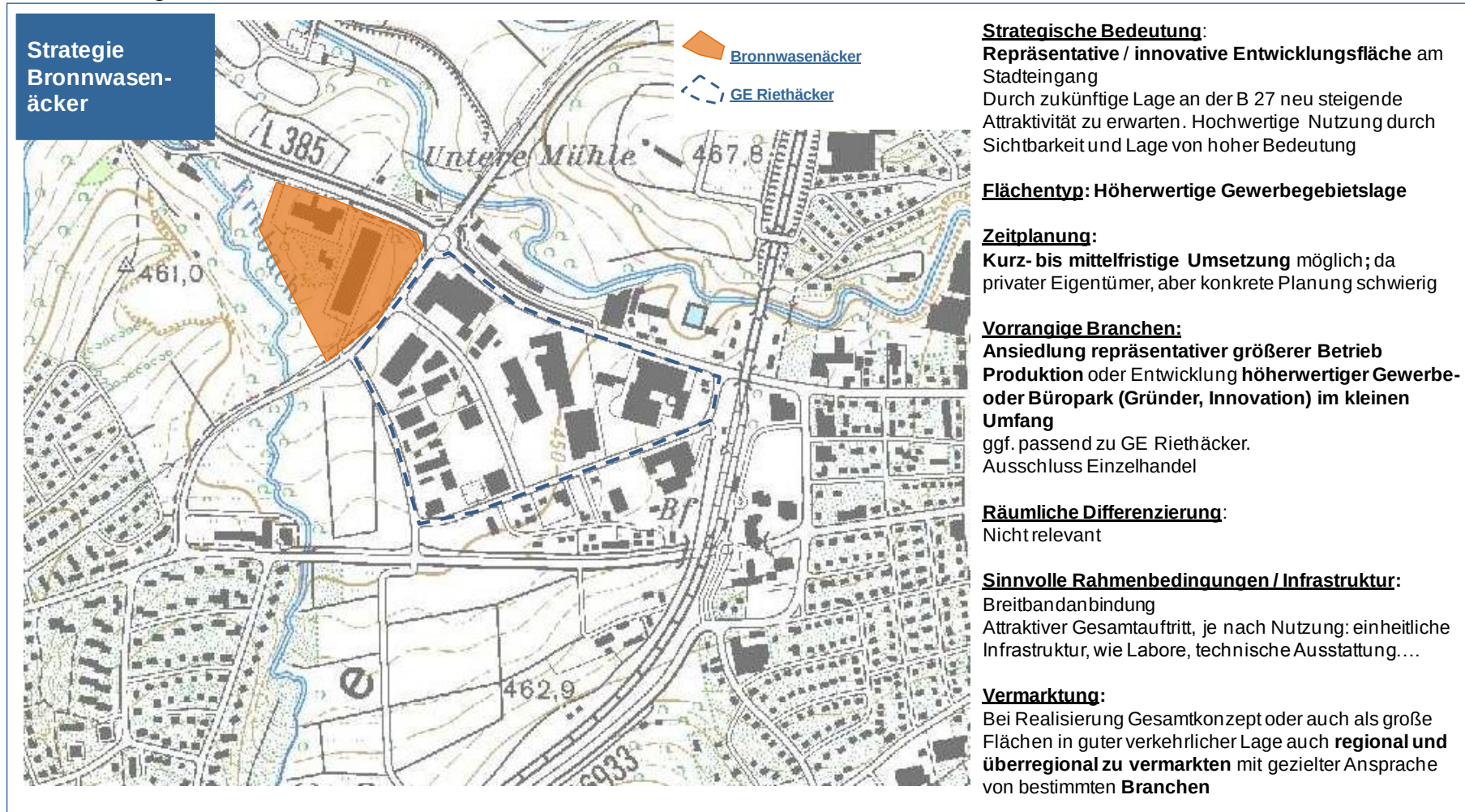
Quelle: imakomm AKADEMIE 2019.

Grafik: Strategie Hegwiesen / Vor Dörnach



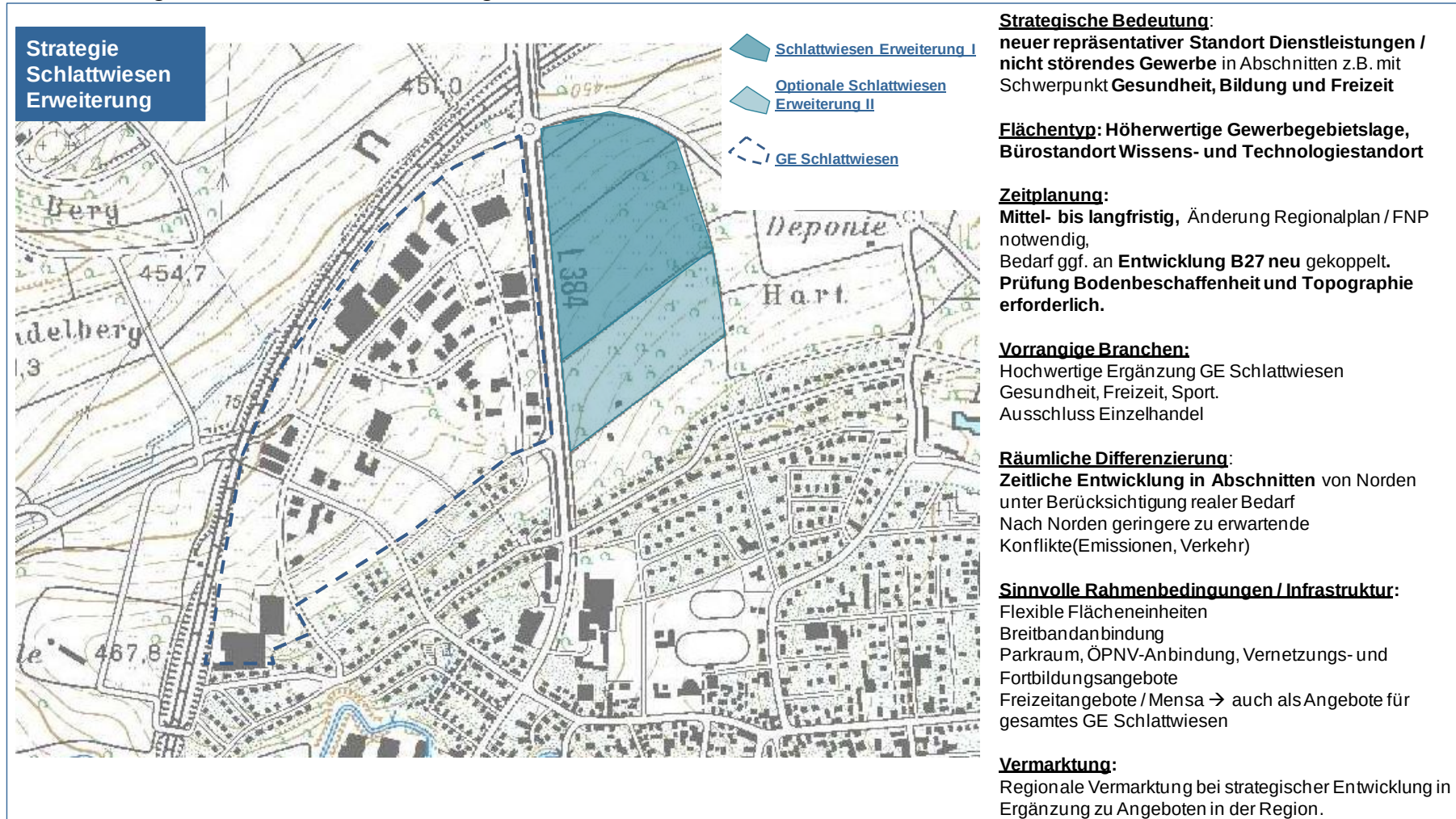
Quelle: imakomm AKADEMIE 2019.

Grafik: Strategie Bronnwasenäcker



Quelle: imakomm AKADEMIE 2019.

Grafik: Strategie Schlattwiesen Erweiterung



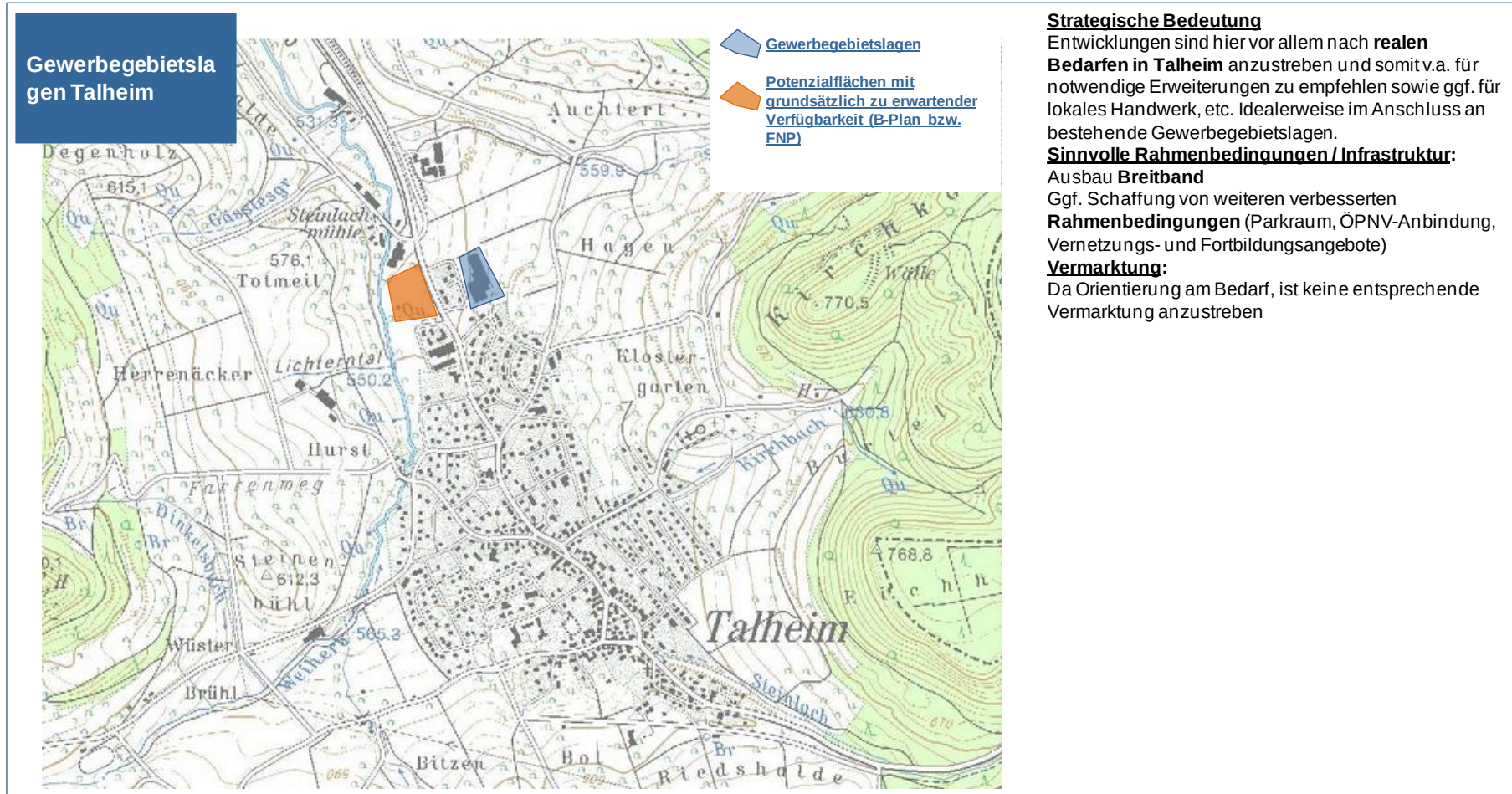
Quelle: imakomm AKADEMIE 2019.

Grafik: Strategie Interkommunales Gewerbegebiet Mössingen - Ofterdingen



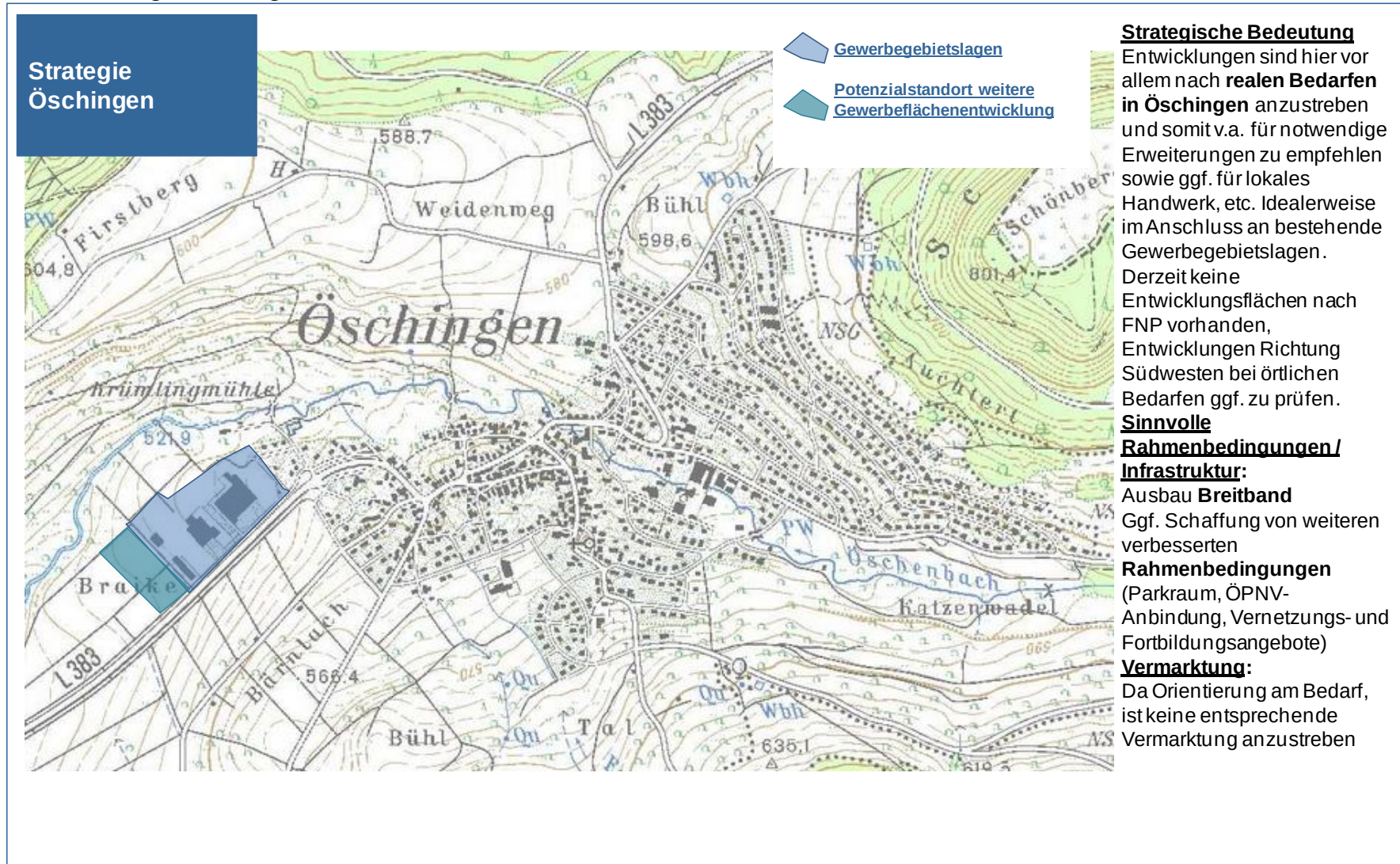
Quelle: imakomm AKADEMIE 2019.

Grafik: Strategie Talheim



Quelle: imakomm AKADEMIE 2019.

Grafik: Strategie Öschingen



Quelle: imakomm AKADEMIE 2019.

2. Nachverdichtung Gewerbegebiete fördern und fordern (räumlich)

Neben einer Strategie über denkbare Branchen und Vermarktungsansätze für neue Flächen ist auch für **Bestandsgebiete eine zukünftige strategische Ausrichtung wichtig**.

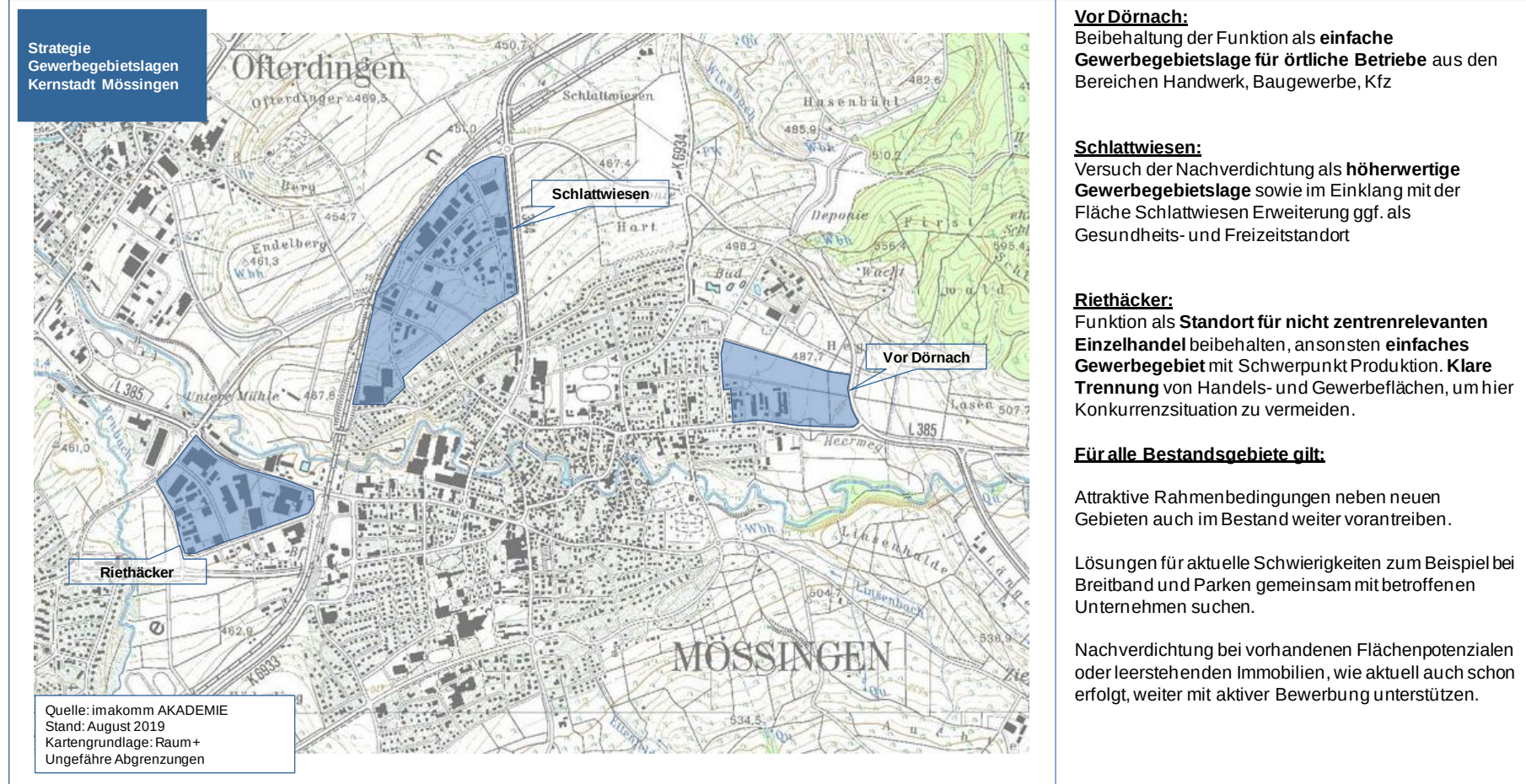
Es bleibt somit für die Strategie und die Umsetzung zu beachten:

- Welche Branchen sollen im Gewerbegebiet xxx vorrangig angesiedelt werden?
- Welche Bedeutung soll das Gewerbegebiet für die Gesamtstadt haben?
- Sind Ansätze der Attraktivierung notwendig?
- Sind Betriebsschließungen oder Übergaben mit unsicherer Nachfolge kurz- oder mittelfristig zu erwarten?

Die Realisierung ist hier grundsätzlich natürlich nicht kurzfristig möglich sondern ein **kontinuierlicher Prozess**, die bei der Belegung von Freiflächen und bei zukünftigem Weggang von Bestandsunternehmen eine einheitliche Entwicklungsrichtung anstrebt.

Bestehende Betriebe haben hier natürlich **Bestandsschutz** und sollen sich am Standort auch **weiterentwickeln** dürfen.

Grafik: Strategie bestehende Gewerbegebietslagen



Quelle: imakomm AKADEMIE 2019.

9 Umsetzung inhaltlich: Maßnahmenempfehlungen

Die grundsätzlichen strategischen Ansätze und Handlungsfelder lassen erkennen, dass die **Gewerbestrategie letztlich deutlich weiter greift, als eine reine Entwicklung zusätzlicher Gewerbeflächen.**

Vor diesem Hintergrund sollen die Handlungsfelder auch mit **konkreten Maßnahmen** hinterlegt werden.

Die Maßnahmen stellen erste Ideen dar, die eine **Grundlage für die zukünftige Arbeit der Verwaltung, aber auch der Unternehmen, des Handels- und Gewerbevereins und der Grundstückseigentümer** darstellen. Diese sollen keine abschließende Liste darstellen, sondern in der weiteren Umsetzung einen Leitfaden bilden, der auch weiterentwickelt und ergänzt werden kann.

Grafik: Maßnahmen (Inhaltlich) nach Handlungsfeldern

Strategie Wirtschaftsstandort Mössingen					
Übergeordnetes Ziel:	Vermarktung des Standortes Mössingen mit seinen individuellen Stärken als Arbeits- und Wohnstandort				
Strategie:	räumlich				
	inhaltlich				
Handlungsfelder:	1. Strategische Flächenentwicklung nach Funktionen und Themen	2. Nachverdichtung Gewerbegebiete fördern und fordern	3. Innenstadt auch zukünftig weiter stärken – auch über Handel hinaus	4. Attraktive Rahmenbedingungen für Unternehmen und Arbeitskräfte	5. Bestandspflege
Zugeordnete Maßnahmen:	I. Maßnahmen zur aktiven Steuerung der Flächen- und Branchenentwicklung II. Flächentausch III. Schaffung von individuellen attraktiven Rahmenbedingungen	I. Kommunikation mit den Eigentümern Definition Entwicklungshemmnisse 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. Vermarktungskampagne nach Zielgruppen II. Standortimage nutzen III. Anbindung Bahnhof an Gewerbegebiete	I. Parkplatzangebot GES II. Breitband- / Mobilfunknetz III. Befragungen um Unterstützung und Angebote zu optimieren IV. Unterstützung bei Mitarbeitersuche, Wohnraumsuche, Betreuungsplätze, etc. V. Netzwerk Mössingen

Quelle: imakomm AKADEMIE 2019.

9.1 Maßnahmen Handlungsfeld 1 (inhaltlich): „Strategische Flächenentwicklung“

1. Strategische Flächenentwicklung nach Funktionen und Themen	Maßnahme	Inhalte
	I. Maßnahmen zur aktiven Steuerung der Flächen- und Branchenentwicklung	▪ Ankauf Rohbauflächen (Vorkaufsrecht Gemeinde; Bereitstellung Finanzmittel durch kommunalen Haushalt) als Zwischenerwerb; Weiterverkauf nach Erschließung. Vorteil der aktiven Entscheidung über Nutzungen und konkrete Unternehmen bei Stadt und Rat ▪ Städtebauliche Verträge zur Definition von Rahmenbedingungen, nachhaltiger Bauweise, Beteiligung an öffentlicher Infrastruktur, etc. ▪ Vergabe von Grundstücken geknüpft an Bedingungen, wie: Arbeitsplätze, Gewerbesteuer, Investitionsvolumen (eher nach Branchen zu betrachten, da gerade Jungunternehmen auch erst in zeitlichen Verlauf hier höhere Umsätze und Mitarbeiterzahlen erzielen können)
	II. Flächentausch	Zur Minimierung des Flächenverbrauchs sollten Flächen, die laut FNP und Regionalplan für eine Bebauung vorgesehen sind, aber aufgrund von Hemmnissen (z.B. Hochwassergefährdung) nicht umsetzbar sind, als Tauschfläche aus der Planung herausgenommen werden.
	III. Schaffung von individuellen attraktiven Rahmenbedingungen	Wie auch in den bestehenden Gewerbegebieten ist auch in neu zu entwickelnden Gebieten auf attraktive Rahmenbedingungen zu achten. Während eine zeitgemäße Breitband- und Mobilfunkanbindung heute bereits für viele Firmen eine Grundvoraussetzung darstellen, können Aspekte wie: ▪ Parkraum, ▪ Hoher Freizeitwert bzw. Qualität öffentlicher Raums oder ▪ Erreichbarkeit wesentliche Kriterien für eine Standortentscheidung sein.

9.2 Handlungsfeld 2 (inhaltlich): „Nachverdichtung“

2. Nachverdichtung Gewerbegebiete fördern und fordern

- Einer Entwicklung von neuen Gewerbebauflächen sollte immer das Ziel einer weiteren **Nachverdichtung und Innenentwicklung vorangestellt werden**, um zusätzlichen Flächenverbrauch gering zu halten.
- Als Nachverdichtung können unterschiedliche Ansätze summiert werden. Neben der Belegung von derzeit brachliegenden Flächen oder Baulücken, fällt auch eine Verdichtung der Bebauung (z.B. Aufstockung, Umbau) oder aber eine Umnutzung von Nutzungen unter den Begriff der Nachverdichtung.
- Leider besteht gerade bei privaten Flächen nur bedingt eine **Eingriffsmöglichkeit** durch die Verwaltung, um eine vollständige Belegung von ausgewiesenen Gewerbegebieten zu ermöglichen.
- Diese in vielen Kommunen auftretende Problematik ergibt sich in Mössingen vor allem im Bereich Schlattwiesen. Hier sind derzeit noch **zahlreiche private Baulücken** gegeben, die grundsätzlich für eine weitere Gewerbeentwicklung denkbar wären.
- Es gibt in Bezug auf die Entwicklung dieser Flächen verschiedene „Ebenen“ von Handlungsansätzen, die für die weitere Entwicklung denkbar wären.
- Grundsätzlich ist festzuhalten, dass die Nachverdichtung immer mit einem hohen Aufwand verbunden ist, der sich aber langfristig für alle Beteiligten in vielen Fällen deutlich lohnt (sowohl finanziell als auch in der Attraktivierung von ganzen Gewerbegebieten).
Es sind zahlreiche Ansätze denkbar, um eine Nachverdichtung zu forcieren, die einen unterschiedlich starken Eingriff in private Flächenbesitze mit sich bringen:
- Ebene 1:
 - Gemeinsame Suche nach Nutzungslösungen mit den Eigentümern der Grundstücke.
- Ebene 2:
 - Versuch des Erwerbs der Flächen durch die Gemeinde (Vorkaufsrecht)
- Ebene 3:
 - Erlass Baugebot/ Bauverpflichtung, da die Nutzung den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entspricht

Grundsätzlich sollte vorrangig eine **Einigung mit den Eigentümern** angestrebt werden, bei gleichzeitiger Verfolgung der strategischen Ziele der Stadt Mössingen. Eine hohe Zahl an Baulücken und Leerständen führt aber für ein Gewerbegebiet zu tendenziell **negativen Entwicklung für das gesamte Gebiet, so dass diesen aktiv entgegengewirkt** werden sollte.

2. Nachverdichtung Gewerbegebiete fördern und fordern	Maßnahme	Inhalte	Umsetzungszeitraum	Verantwortlichkeit
	I. Kommunikation mit den Eigentümern und klare Definition der Entwicklungshemmnisse	Häufige Gründe für eine fehlende Bereitschaft des Flächenverkaufs bei Privateigentümern sind vielfältig: Spekulationsgründe, Optionsflächen, überzogene Preisvorstellungen, schlechte Rahmenbedingungen am Standort, etc. können Gründe sein. Allerdings sind auch Aspekte der fehlenden Vermarktung oder Unwissenheit über Interessenten und Angebote. Daher ist eine individuelle Ansprache trotz erhöhtem Zeitaufwand sinnvoll und notwendig Ggf. kann im Einzelfall mit individueller Unterstützung eine Lösung und Vermarktung erreicht werden.	Dauerhafte Aufgabe Kurzfristiger Beginn	Wirtschaftsförderung in Zusammenarbeit mit Handels- und Gewerbeverein
	II. Direkte Vermittlung von Anfragen an die Eigentümer	Ausweitung bereits bestehende Immobilienbörsen, aktive Ansprache von Eigentümern über städtische Vermarktung der Flächen Dadurch kann sich langfristig ein geringerer Aufwand in der Standortvermarktung ergeben, da die Weitervermittlung von Anfragen zu schnellerem Umsetzungserfolg führen kann.	Mittelfristig nach Aufbau eines umfassenden Netzwerks und Sammlung von Informationen	Wirtschaftsförderung, zusammen mit übergeordneten Stellen, wie der Standortagentur Neckar-Alb
	III. Flächentausch: Betriebe aus Gemengelage in Gewerbegebiete konzentrieren	Flächentausch Handwerks- und Gewerbebetriebe aus Gemengelage in Gewerbegebiete konzentrieren, Dienstleistungen ggf. in die Innenstadt verlagern → dafür Nachverdichtung Wohnraum Entsprechende Entwicklungen im Bereich Einzelhandel können zukünftig auf die Innenstadt ausgerichtet werden, bei entsprechend bestehenden Leerständen. Flächentausch bei fehlender Verkaufsbereitschaft als Option mit Eigentümern direkt besprechen.	Dauerhaft, grundsätzlich keine aktive Handlungsmöglichkeit, außer bei konkret vorliegenden Flächen	Wirtschaftsförderung in Zusammenarbeit mit Handels- und Gewerbeverein

9.3 Handlungsfeld 3: „Innenstadt stärken“

3. Innenstadt auch zukünftig weiter stärken – auch über Handel hinaus

Die Innenstadt stellt immer noch den **zentralen Ort und das Aushängeschild für die Attraktivität einer Stadt** dar, wenn sich die Bedeutung und Funktion in den letzten Jahren auch immer stärker gewandelt hat.

Gerade Klein- und Mittelstädte haben mit einer **großen Konkurrenz** durch den Online-Handel, das Angebote in größeren Zentren und mit einem Rückgang des inhabergeführten Einzelhandels zu kämpfen. Vor diesem Hintergrund gilt es die **Funktionen der eigenen Innenstadt neu zu überdenken** und auch alternative **Besuchsgründe** zu finden.

Dies wird auch in Mössingen bereits aktiv umgesetzt. Mit dem Gesundheitszentrum in der Mössinger Mitte wurde ein neuer Frequenzbringer geschaffen, der eben auch über den Einzelhandel hinausgeht.

Neben einer aktiven Einzelhandelssteuerung und einem Leerstandsmanagement, sollte dieser Ansatz auch zukünftig verfolgt werden und auch in eine Gewerbestrategie einfließen. Anfragen aus dem Dienstleistungssektor (gerade mit Kundenfrequenz) sollten zukünftig weiterhin in die Innenstadt gelenkt werden und in den Gewerbegebieten vor allem Dienstleistungen konzentriert werden, die eine direkte Verbindung zu ansässigen Branchen haben (wissenschaftliche und technische Dienstleistungen).

Dazu kann eine attraktive Innenstadt mit einem breiten Angebote wiederum als **positiver Standortfaktor in die Vermarktung von Mössingen als attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort eingebunden werden**.

Eine Erhöhung des Freizeitwertes und natürlich auch zukünftig eine restriktive Ansiedlungspolitik im Einzelhandel mit einem Ausschluss in den Gewerbegebietslagen sind weitere Aspekte für eine starke Innenstadt

3. Innenstadt auch zukünftig weiter stärken – auch über Handel hinaus	Maßnahme	Inhalte	Umsetzungszeitraum	Verantwortlichkeit,
	I. Raum schaffen für Kreativität	bei freien Flächen können alternative Nutzungen auch zur Anwerbung von jungen und innovativen Unternehmen an den Standort Mössingen vorangetrieben werden. Standorte könnten hier das Pausa-Areal oder auch weitere Industriebrachen sein, die in einer Nutzungsmischung aus Wohnen und Büronutzungen entwickelt werden können. Als denkbare kleinflächige Raumkonzepte kommen in Frage: ▪ Co Working Spaces, ▪ Labore (auch z.B. mit regelmäßigen Angeboten für Schüler in Kooperation zwischen Schulen und ansässigen Firmen) ▪ Pop Up Store	Mittelfristig je nach verfügbaren Flächen	Verwaltung zusammen mit Unternehmen und ggf. Investoren / privaten Initiatoren
	II. Angebote und Besuchsgründe nach Zielgruppen	Schaffung von weiteren Gründen für unterschiedliche Zielgruppen für einen Innenstadtbesuch: ▪ Für <u>Arbeitnehmer</u>: Mittagstisch mit „Abo“ zur wechselnden Nutzung der ansässigen Gastronomie; ▪ Für <u>Familien</u>: Spielplatz; ▪ Für <u>Jugendliche</u>: Treffpunkt ggf. mit Freizeitangeboten, wie Slackline oder Parcours; ▪ Für <u>Senioren</u>: Aufenthaltsbereiche mit attraktiven Verweilmöglichkeiten, barrierefreie Erreichbarkeit	Einzelne Aspekte auch kurzfristig umsetzbar	Wirtschaftsförderung, Handels- und Gewerbeverein, Gastronomen, Vereine

	III. „Fit und Gesund in Mössingen“	Ausbau Thema Gesundheit / Freizeit in der ganzen Stadt mit Aktivitätsstellen in der Innenstadt, aber zum Beispiel auch auf den Fußwegen zwischen Bahnhof und Gewerbegebieten oder Sonstigen Platzlagen – ggf. Kooperation mit ansässigen Kliniken und KBF	Mittelfristig	Wirtschaftsförderung Ansässige Unternehmen im Bereich Gesundheit / Freizeit, Sportvereine
--	------------------------------------	---	---------------	--

9.4 Handlungsfeld 4: „Attraktive Rahmenbedingungen“

4. Attraktive Rahmenbedingungen für Unternehmen und Arbeitskräfte

Die **Wettbewerbssituation** hat sich auch in der Gewerbeansiedlung zwischen Kommunen weiter verstärkt, denn trotz einer gegebenen Flächenknappheit steigen die Standortanforderungen von Unternehmen und auch gerade von Fachkräften an ihren Arbeits- und Lebensmittelpunkt immer weiter an.

So ist es wichtig sich der **Besonderheiten** und **Vorteile** einzelner **Gewerbegebiete** aber auch des **Gesamtstandort** bewusst zu sein, diese immer weiter aktiv auszubauen und die Vorteile auch aktiv zu vermarkten.

So können sich Unternehmen und Arbeitnehmer mit dem Standort identifizieren und aktiv Gründe für die Standortwahl Mössingen finden.

Die Vermarktungsansätze unterscheiden sich nach Zielgruppe und nach Standortlage.

4. Attraktive Rahmenbedingungen für Unternehmen und Arbeitskräfte	Maßnahme	Inhalte	Umsetzungs- zeitraum	Verantwortlichkeit
	I. Vermarktungskampagne nach Zielgruppen	„Mössingen macht mehr“ mit der Benennung und auch Umsetzung möglichst klarer Standortvorteile für Arbeitnehmer und Einwohner vor Ort. Denkbare Ansätze: ...Garantierte Kitaplätze für Einwohner, die auch vor Ort arbeiten ...ärztliche Versorgung ohne lange Wartezeiten mit Vorrang für Beschäftigte und Einwohner vor Ort ...Hilfe bei der Wohnungssuche für Unternehmen und Mitarbeiter ...Infrastrukturelle Punkte (Ladesäulen E-Bikes, E-Autos flächendeckend, Car-Sharing Angebot)	Erste Ansätze kurzfristig, wenn Angebote wirklich vorhanden	Stadtverwaltung in Kooperation mit Ärzten, Schulen, Kitas, Unternehmen
	II. Standortimage nutzen	Der zunehmende Wettbewerb zwischen Kommunen um Einwohner, Unternehmen, Fachkräfte, Investoren und Touristen macht es auch für den Standort Mössingen immer wichtiger, sich zu profilieren. Hierfür ist ein ganzheitlicher, in sich stimmiger Ansatz für die Vermarktung nach innen und außen für Gewerbeflächen und auch für den Gesamtstandort („strategischer Rahmen“) von Bedeutung. ▪ Differenzierung und Profilierung gegenüber anderen Landkreisen ▪ Weitere Nutzung der Marke als Orientierungs-, Auswahl- und Präferenzhilfe für Kunden, Arbeitskräfte, Unternehmen usw. ▪ Aktive Beeinflussung des Images durch klare Botschaften (Erzeugung „positiver Vorurteile“) ▪ Identitätsstiftung und dadurch Stärkung des Zusammenhalts und Wir-Gefühls (interne Zielgruppen) ▪ Steigerung der Bekanntheit und der Beliebtheit des Landkreises.	Mittelfristig Kosten für Öffentlichkeitsarbeit, Vermarktung, abhängig von Umfang	Stadt Mössingen

Maßnahme	Inhalte	Umsetzungs- zeitraum	Verantwortlichkeit
III. Anbindung Bahnhof an Gewerbegebiete	Linie mit Kleinbussen (autonome Busse?) zu flexiblen Zeiten als Pendelverkehr (Kooperation Finanzierung über Unternehmen die Bedarf haben, Gemeinde, Fördermittel). Die verbesserte Anbindung von Mössingen im öffentlichen Personennahverkehr nach Tübingen und Reutlingen über die Regional-Stadtbahn kann den Standort für Pendler als Wohn- oder Arbeitsstandort nochmals deutlich attraktiver machen. Allerdings ist neben der Bahnanbindung auch eine attraktive Anbindung auf „dem letzten Meter“ wichtig und dabei v.a. die Strecke vom Bahnhof in die Gewerbegebiete. Hier können unterschiedliche Angebote dem Arbeitnehmer die Nutzung des ÖPNV noch angenehmer machen. Denkbar sind hierbei die folgenden Ansätze: - Ausbau Busanbindung mit engerer Taktung - Anbindung mit Minibus oder sogar autonomen Bus direkt zu den Firmen oder auch zu Kitas abseits des Linienverkehrs evtl. auch mit Angebote zu Schichtbeginn in Co-Finanzierung Stadt und Unternehmen - E-Scooter flächendeckend oder Segways-Verleih	Mittel- bis langfristig, aber nach Möglichkeit in direkter Planung und Umsetzung mit den neuen Verkehrsplanungen	Verkehrsbetriebe, Stadtverwaltung, Unternehmen vor Ort, private Investoren

Grafik: Best-Practice Maßnahme Anbindung Gewerbegebiet an Bahnhof

Handlungsfeld	4	Attraktive Rahmenbedingungen für Unternehmen und Arbeitskräfte
Maßnahme:		Anbindung Bahnhof an Gewerbegebiete
Good-Practice-Beispiel		
 Stadt Erbach / Odenwald: Anbindung Bahnhof an Innenstadt und Gewerbegebiete mit City-Bus-Konzept sowie Rufbussystem ins Umland (Quelle: https://www.erbach.de/index.php?id=119)  Erkelenz: Elektrischer Kleinbus als Stadtbuslinie (Quelle: https://avv.de/de/aktuelles/neuigkeiten/elektrischer-stadtbuss-fuer-erkelenz)  Bikesharingangebote im Stadtgebiet, wie z.B. in Tübingen (Quelle: https://www.nextbike.de/de/tuebingen/information/)		

9.5 Handlungsfeld 5: „Bestandspflege“

5. Bestandspflege

Nicht nur die Ansiedlung von neuen Unternehmen stellt eine wesentliche Aufgabe der örtlichen Wirtschaftsförderung dar, sondern auch die Bestandspflege.

Mit einer wachsenden **Mobilität** und einer **Standortunabhängigkeit** aufgrund von digitalen Arbeitsvorgängen können sich Städte auch ihren ansässigen Unternehmen ohne eine aktive Zusammenarbeit häufig nicht langfristig sicher sein.

Deshalb ist es wichtig neben dem Ziel einer Neuansiedlung von Unternehmen im regelmäßigen Austausch von ansässigen Unternehmen bestehende Schwierigkeiten und Standortnachteile zu besprechen und nach gemeinsamen Lösungen zu suchen.

Dafür ist eine **regelmäßige individuelle Kommunikation** mit ansässigen Unternehmen in den Gewerbegebieten und der Innenstadt über Standortprobleme, Bedarfe an Flächen, Arbeitskräften, Wohnraum für Mitarbeiter, Interesse an Fortbildungsangeboten wesentlich.

Ziel soll es nicht sein, alle Verantwortlichkeiten an die Verwaltung zu übergeben, sondern im **gemeinsamen Konsens nach Lösungen** zu suchen und aktiv auf die Unternehmen einzugehen.

Eine **Identifikation mit dem Firmenstandort** ist letztlich auch nur möglich, wenn man hier auch die Angebote vor Ort kennt und aktiv nutzt.

Als Folge findet eine weitere Vermarktung der Standortvorteile über die Netzwerke von Firmen und Arbeitsgebern statt, die häufig essentiell für eine erfolgreiche Standortentwicklung sind.

5. Bestandspflege	Maßnahme	Inhalte	Umsetzungszeit- raum	Verantwortlich- keit
	I. Parkplatzan- gebote Ge- werbegebiete	Fehlende Parkplätze sind für Kunden, Händler aber auch für Unternehmen in Gewerbegebieten ein großes und häufig auch emotional getragenes Thema. Gerade in Gewerbegebieten macht aber der Flächenverbrauch durch ebenerdige Parkplätze für die Mitarbeiter einen viel zu großen Flächenanteil aus. Verantwortung für entsprechende mehrgeschossige oder unterirdische Lösung letztlich in einer Kooperation von ansässigen Unternehmen und auch der Kommune zu suchen. Denn gerade bei einer Struktur mit vorrangig kleineren und mittelständischen Unternehmen ist es für den einzelnen kaum finanziell realisierbar den Mitarbeitern entsprechende Angebote zu Verfügung zu stellen. Neben der Vermeidung von Verkehr über Anreize für Carsharing oder ÖPNV-Nutzung ist auch eine gemeinsame Lösung für den Flächenverbrauch durch Parken zu suchen.	Mittelfristig	Unternehmen selbst in Zu- sammenarbeit mit Verwaltung und ggf. Ver- kehrsbetrieben.
	II. Breitband- und Mobilfunknetz	Die digitale Versorgung eines Standortes ist heute für Unternehmen ein K.O. Kriterium. In Mössingen ist die verbesserte Anbindung aktuell bereits in konkreter Planung. Es zeigt sich aber immer wieder, dass die dann grundsätzlich angebotenen Datenübertragungsraten nicht bei den Unternehmen ankommen. So ist auch nach der Realisierung aktiv im Austausch mit den Unternehmen festzustellen, ob Netzstärke und Übertragungsraten ausreichen, so dass auch dabei nach alternativen und ergänzenden Lösungen gesucht werden kann. Hier muss auch den Unternehmen aber bewusst gemacht werden, dass Investitionen notwendig werden können.	Mittelfristig	Unternehmen, Netzanbieter

Maßnahme	Inhalte	Umsetzungszeit- raum	Verantwortlich- keit
III. Regelmäßige Befragungen zu bestimmten Themen, um Unterstützung und Angebote zu optimieren	Die direkte Kommunikation mit einzelnen Unternehmen ist grundsätzlich eine gute Möglichkeit der Vernetzung und Zusammenarbeit zwischen Kommunen und ihren ansässigen Unternehmen. Allerdings sind aufgrund des großen Zeitaufwandes bei knappen personellen Ressourcen hier auch klare Grenzen gesetzt. Regelmäßige Kurzabfragen können daher eine Einbindung zu klar abgegrenzten aktuellen Themen eine sinnvolle Ergänzung darstellen. Diese können über den Wirtschaftsnewsletter als Online-Befragung versandt werden. Ergänzend kann ein entsprechendes Tool auch auf die Mitsprache von Bevölkerung und Arbeitnehmern ausgeweitet werden.	Kurzfristig	Wirtschaftsförderung, Handels- und Gewerbeverein
IV. Unterstützung bei der Mitarbeitersuche, Wohnraumsuche, Betreuungspplätze , etc.	Ergänzend zum Ansatz „Mössingen macht mehr...“ sind Angebote für Unternehmen und Arbeitnehmer natürlich nicht nur für Neuansiedlungen anzuwenden, sondern auch für Bestandsunternehmen aktiv zu nutzen.	Erste Ansätze kurzfristig, wenn Angebote wirklich vorhanden	Stadtverwaltung in Kooperation mit Ärzten, Schulen, Kitas, Unternehmen
V. Netzwerk Mössingen	Grundsätzlich muss für die Stadtverwaltung, private Initiativen aber auch für Unternehmen festgehalten werden, dass die personellen und zeitlichen Ressourcen für die Umsetzung entsprechender Maßnahmen begrenzt sind. Somit wird es umso wichtiger, dass jeder Beteiligte seinen Beitrag leistet und Verantwortungen nicht von sich wegschiebt. Nur so kann der allgemeine Aufwand reduziert werden. Mit einer breiten Kommunikation und einem größeren werdenden Netzwerk aus zahlreichen ansässigen Institutionen können automatische Prozesse ausgelöst werden, die gerade eine erfolgreiche Vermarktung des Standortes Mössingen deutlich erleichtern.	Dauerhaft	Alle Beteiligten

9.6 Fazit

Wie sich gezeigt hat, kann die Gewerbeflächenstrategie für die Stadt Mössingen nicht allein durch die Entwicklung von Flächen erfolgen, sondern umfasst vielfältige Ansätze für eine aktive Steuerung aber auch die Weiterentwicklung / Optimierung von attraktiven Rahmenbedingungen und bestehenden Gewerbeflächen.

Der Flächenbedarf und die noch verfügbaren Potenziale lassen erkennen, dass Mössingen noch einen Teil der Bedarfe vor Ort decken kann, trotzdem bereits heute aktiv werden muss, um den Bedarfen von morgen gerecht zu werden und vor allem auch zukünftige Möglichkeiten und Potenziale nicht zu versäumen.

Somit bestehen verschiedene Entwicklungsoptionen im Stadtgebiet, die nach unterschiedlichen Zeitstufen eine langfristige Strategie ermöglichen und so auch Chancen, gerade durch die zukünftige verkehrliche Anbindung, aktiv berücksichtigen.

Die Flächenstrategie soll letztlich nicht dafür sprechen, dass unverhältnismäßige Flächenentwicklungen vorangetrieben werden, sondern die Stadt Mössingen Entscheidungen auch langfristig immer aktiv treffen kann und nicht von der Verfügbarkeit von Gewerbeflächen in ihren Entscheidungen abhängig ist.

Für eine erfolgreiche Weiterentwicklung von Mössingen als Gewerbestandort ist es neben der Flächenstrategie wesentlich, die Standortvorteile von Mössingen weiterhin bewusst zu definieren, auszubauen und diese für die Vermarktung des Standortes zu nutzen.

Anhang

10 Anhang

10.1 Ergebnisse Unternehmensbefragung

10.1.1 Vorbemerkung

Um ein zielgerichtetes Gewerbeflächenentwicklungskonzept zu erarbeiten, wurde im März / April 2019 eine **gesamtstädtische Unternehmensbefragung** in Mössingen durchgeführt. Die Information der Unternehmen erfolgte über die Presse, die Homepage der Stadt sowie über den Newsletter der Wirtschaftsförderung Mössingen. Beteiligt haben sich **50 Unternehmen**, welche den vier Branchen Gewerbe / Industrie, Dienstleistungen, Handwerk sowie dem Einzel- / Großhandel zuzuordnen sind. Die Befragung wurde über eine neutrale Online-Plattform durchgeführt.

Zentrale Themen der Unternehmensbefragung stellten die Entwicklung des eigenen Unternehmens, dem Unternehmensstandort sowie des Wirtschaftsstandortes Mössingen dar. Weiterhin wurden Fragen zur Wirtschaftsförderung der Stadt Mössingen gestellt. Der Rücklauf ist zwar nur eingeschränkt dafür geeignet, **belastbare Trends und Tendenzen** für die gesamte Wirtschaft der Stadt Mössingen abzuleiten, kann aber eine grundsätzliche Stimmungs- und Entwicklungstendenz aufzeigen.

Grafik: Strukturangaben der Unternehmensbefragung Mössingen

Frage 1: Bitte geben Sie die Branche Ihres Unternehmens an.			Frage 2: Anzahl Mitarbeiter an Standort(en) in Mössingen?		
Branche	Stichprobe Befragung		Mitarbeiterzahl	Stichprobe Befragung	
Gewerbe/Industrie	17	34 %	1 - 2 Mitarbeiter	7	14 %
Einzel- und Großhandel	12	24%	3 - 9 Mitarbeiter	19	38%
Dienstleistungen	12	24%	10 - 29 Mitarbeiter	15	30%
Handwerk	9	18%	30 - 49 Mitarbeiter	3	6%
			50 und mehr Mitarbeiter	6	12%
Gesamt	50	100%	Gesamt	50	100%

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

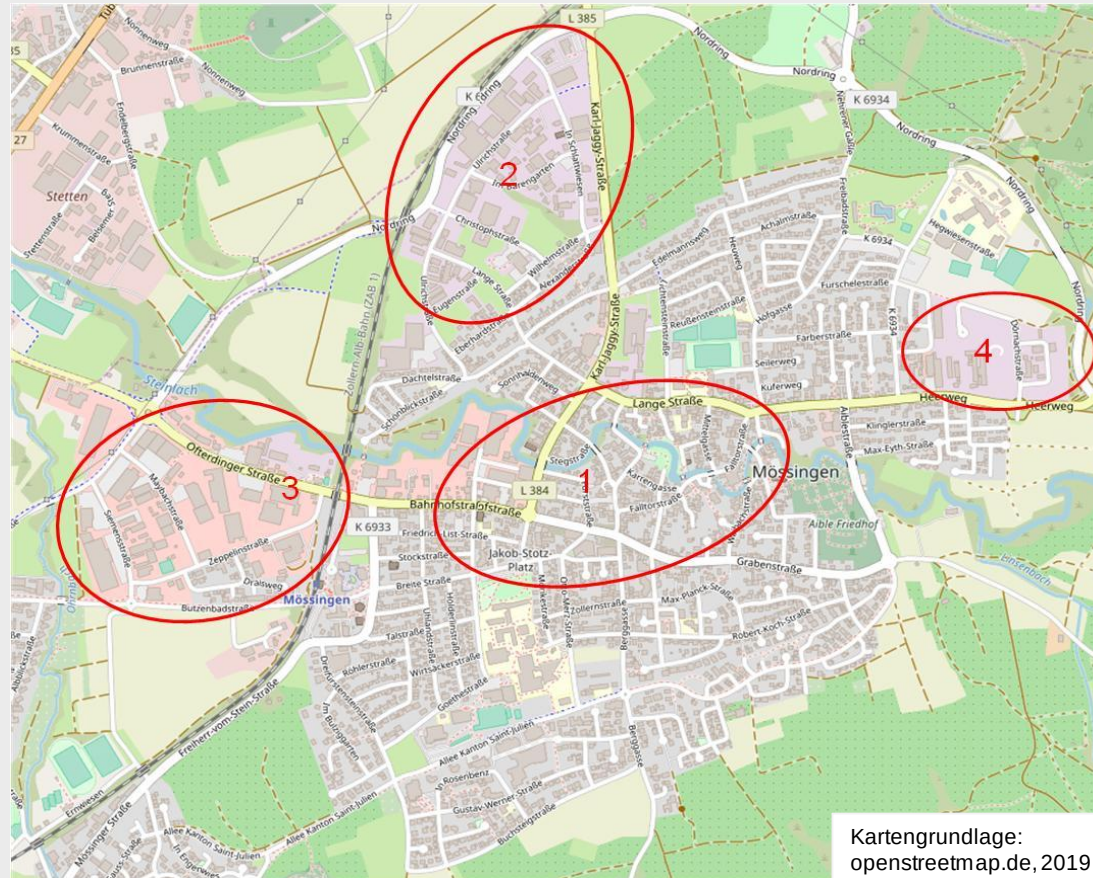
Branchen: Die teilnehmenden Unternehmen stellen einen breiten Querschnitt der ansässigen Branchen dar, so dass hier Standortanforderungen und Bewertungen unterschiedlicher Branchen einfließen. Der Bereich **Gewerbe / Industrie** umfasst vorrangig Betriebe des produzierenden Gewerbes. Die Unternehmen im **Einzel- und Großhandel** lag der Schwerpunkt der Teilnehmer im Einzelhandelssektor und umfasst von Nahrungs- und Genussmittel bis hin zu Bekleidung / Schuhe / Sport verschiedene Sortimente. Bei den **Dienstleistungen** kommen die meisten Unternehmen aus den Bereichen Finanzen und Versicherungen, sowie dem Gesundheits- und Sozialwesen. Die **Handwerksunternehmen** umfassen von Schreinerien bis zum Stuckateur zahlreiche unterschiedliche Branchen.

Anzahl Mitarbeiter: Über die Hälfte der Befragten führt ein Kleinunternehmen mit **weniger als zehn Mitarbeitern** – weitere 30% der befragten Unternehmen beschäftigen zwischen **zehn und 29 Mitarbeiter**.

Unternehmensstandort: Die meisten der befragten Betriebe sind in der **Innenstadt** sowie im **Gewerbegebiet Schlattwiesen** verortet. In Relation zur Zahl der ansässigen Betriebe weist auch der Stadtteil Öschingen mit 6 Betrieben eine hohe Teilnahmebereitschaft auf, während der Bereich Riethäcker unterdurchschnittlich vertreten ist. Die genauere Unternehmensverteilung ist der folgenden Karte zu entnehmen.

Grafik: Unternehmensstandort der befragten Betriebe in Mössingen

Frage 3: Wo befindet sich Ihr Unternehmen in Mössingen?



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

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2019, Unternehmensbefragung Mössingen.

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:

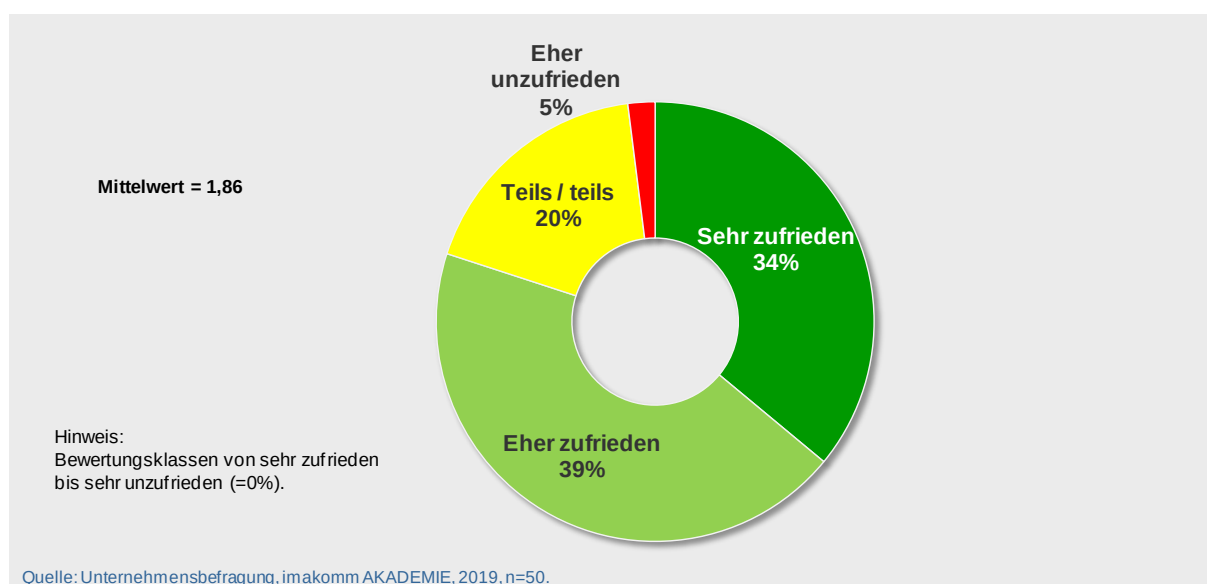
Die Unternehmen, welche nicht in den aufgezeigten Teilen der Stadt lokalisiert sind, wurden unter Sonstige Standorte zusammengefasst.

10.1.2 Wesentliche Erkenntnisse der gesamtstädtischen Unternehmensbefragung

Positiv ist festzuhalten, dass grundsätzlich eine **hohe Zufriedenheit** der Unternehmen bezüglich des Unternehmensstandortes erkennbar ist: Knapp drei Viertel der Unternehmen gaben an, sehr zufriedenen oder zufrieden mit ihrem Standort zu sein – der Mittelwert aller beteiligten Unternehmen liegt bei einer überdurchschnittlich positiven Wert von 1,86 (Skala von 1 (sehr zufrieden) bis 5 sehr unzufrieden). Bei einer räumlichen Betrachtung ergab sich die geringste Zufriedenheit in den Stadtteilen sowie an den sonstigen Standorten (Mittelwert: 2,5), die größte Zufriedenheit im Bereich Vor Dörnach (1,3). Bezüglich der Unternehmensgröße und Branchenzugehörigkeit lassen sich keine deutlichen Unterschiede ableiten.

Grafik: Zufriedenheit der Unternehmen in Mössingen

Frage 5: Wie zufrieden sind Sie mit Ihrem Unternehmensstandort?

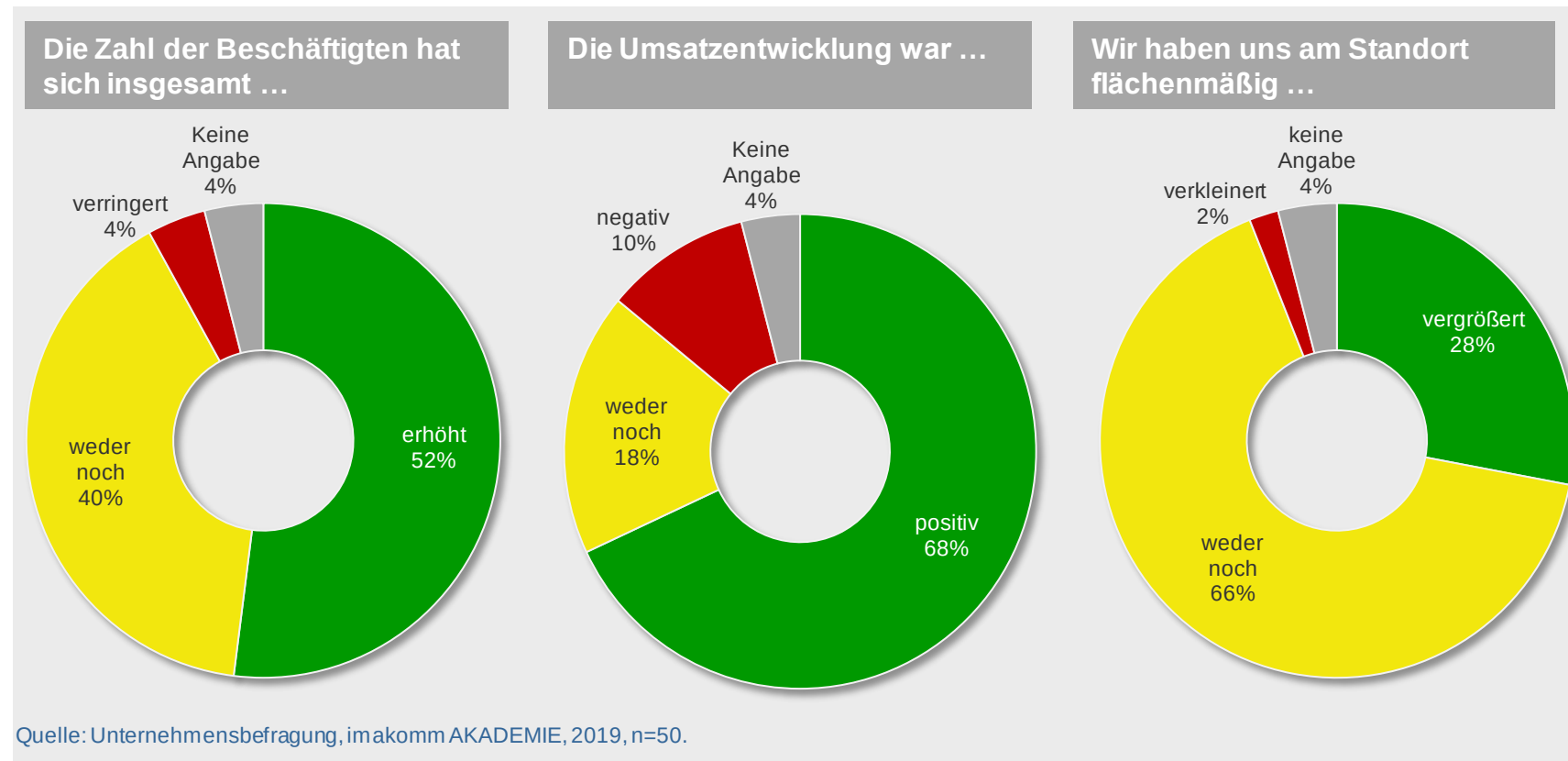


Quelle: imakomm AKADEMIE, 2019, Unternehmensbefragung Mössingen.

Es kann festgehalten werden, dass **auch die Entwicklung in den letzten Jahren** bei den teilnehmenden Unternehmen vorrangig positiv bis gleichbleibend verlief. Es wurden vor allem eine **positive Umsatzentwicklung** (68% der Befragten) und eine **Erhöhung der Mitarbeiterzahl** (52% der Befragten) angesprochen. Die Entwicklung verlief überdurchschnittlich positiv bei Gewerbe / Industrie sowie im Handwerk, während der Dienstleistungssektor eher stagnierende Entwicklungen verzeichnete. Räumlich betrachtet ergeben sich die positivsten Entwicklungen im Bereich Schlattwiesen sowie in Öschingen.

Grafik: Entwicklung der Unternehmen nach Beschäftigten, Umsatz und Fläche

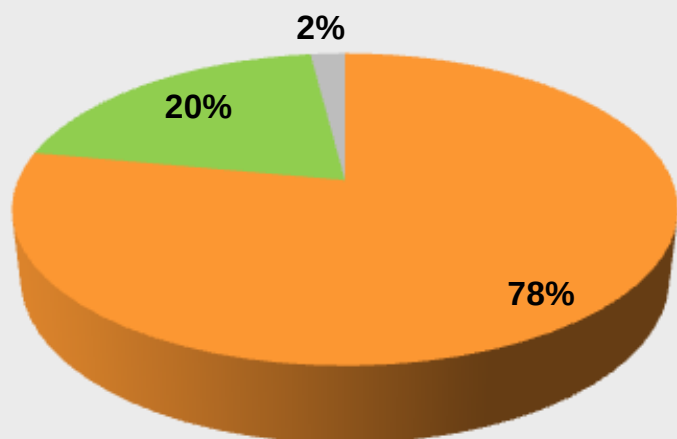
Frage 9: Wie hat sich Ihr Unternehmen in den letzten Jahren entwickelt?



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2019, Unternehmensbefragung Mössingen.

Grafik: Probleme am Unternehmensstandort

Frage 6: Gibt es Probleme, die Ihren Unternehmensstandort in Mössingen belasten?



■ Ja, und zwar... ■ Nein ■ keine Angabe

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

JA, und zwar	Stichprobe Befragung	
schlechte Breitbandversorgung (Telefon, Internet)	16	23,9 %
Zu wenig Parkplätze am Firmenstandort vorhanden	14	20,9 %
Keine weiteren Grundstücksreserven (=GSR) am Standort vorhanden	9	13,4 %
Betriebsfläche ist am Standort zu klein, aber GSR sind vorhanden	6	9,0 %
Schlechte An- / Abfahrt zum Unternehmen	6	9,0 %
Schlechte Gebäudeanordnung (ungünstiger Betriebsablauf)	4	6,0 %
Standortumfeld beeinflusst den Unternehmensstandort negativ	4	6,0 %
Betriebsfläche zu groß	1	1,5 %
Sonstiges	7	10,4 %
Gesamt	50	100%

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2019, Unternehmensbefragung Mössingen.

Grafik: Wichtigkeit und Zufriedenheit der Unternehmen anhand verschiedener Kriterien

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)

Zentrale Lage des Unternehmensstandorts in Mössingen

Überörtliche Verkehrsanbindung (Straße / Schiene)

Anbindung / Taktung ÖPNV

Schnelle Breitbandverbindung (Telefon, Internet)

Verfügbarkeit von qualifizierten Arbeitskräften

Verfügbarkeit von Gewerbeflächen

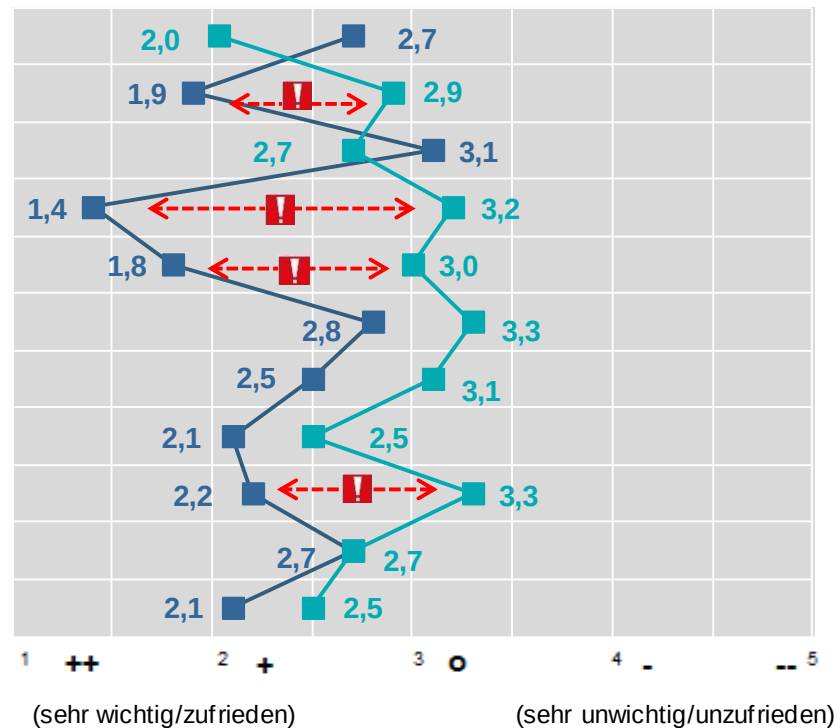
Preisniveau der Gewerbeflächen

Service der kommunalen Behörden

Höhe der Gewerbesteuer

Angebote an Betreuungseinrichtungen für Kinder

Image des Standorts



—■— Wichtigkeit —■— Zufriedenheit

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

←---!---→ Besonders große Differenz zwischen Wichtigkeit und Zufriedenheit

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

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2019, Unternehmensbefragung Mössingen.

Die **Hauptprobleme** (s. Frage 6) der befragten Betriebe liegen bei nicht ausreichenden **Parkmöglichkeiten** am Firmenstandort, der aktuellen **Breitbandversorgung**, sowie fehlenden **Grundstücksreserven**. Während die Themen Breitband und Parken keine branchenspezifischen Schwierigkeiten darstellen, sind fehlende Platzreserven v.a. im Bereich Gewerbe / Industrie festzuhalten. Parkplatzbedarf wurde v.a. in der Innenstadt wie auch im Bereich Schlattwiesen vermerkt.

Auch in Frage 7 und 8 zeigt sich, dass die bereits in Frage 6 negativ bewertete **Breitbandversorgung** von den befragten Unternehmen als wichtigster Aspekt für den Unternehmensstandort hervorgehoben wurde. Diese Diskrepanz lässt sich ebenso bei der **Verfügbarkeit von qualifizierten Arbeitskräften**, der **überörtlichen Verkehrsanbindung** sowie der Höhe der Gewerbesteuer erkennen.

Hinsichtlich der Höhe der Gewerbesteuer ist dies ein bei ähnlichen Befragungen immer wiederkehrendes Ergebnis. Die Betrachtung des **Hebesteuersatzes im kreisweiten Vergleich** zeigt, dass die **Stadt Mössingen mit 360% zwar leicht über dem Durchschnitt von 353% liegt**, aber **keinesfalls klar überdurchschnittliche Werte** aufweist⁶.

Die Verfügbarkeit und das Preisniveau der **Gewerbeflächen** weisen eine deutlich geringe Diskrepanz zwischen Zufriedenheit und Wichtigkeit bei den teilnehmenden Unternehmen auf.

Insgesamt zeigen die Ergebnisse, dass vor allem beim **Breitbandangebot**, der **verkehrlichen** Anbindung und der **Verfügbarkeit von qualifizierten Arbeitskräften Handlungsbedarf** besteht, um den Standort Mössingen noch attraktiver für ansässige und ggf. auch ansiedlungswillige Firmen zu machen.

Die ersten beiden Aspekte werden derzeit bereits aktiv von der Stadt Mössingen und den zuständigen Genehmigungs- und Planungsbehörden „in Angriff genommen“ (Breitbandausbau / verbesserte Anbindung durch die B27 neu zwischen Nehren und Bodelshausen / verbesserten Anbindung von Mössingen durch die Regional-Stadtbahn Neckar-Alb). Eine mögliche zeitliche Forcierung sowie auch eine breite Information der Unternehmen über den Entwicklungsstand sind dabei anzustreben.

Für die Anwerbung von Fachkräften stellen gerade auch attraktive Rahmenbedingungen als Wohnstandort eine wesentliche Voraussetzung dar, die in Mössingen in der strategischen

⁶ IHK Reutlingen, Werte von 2019

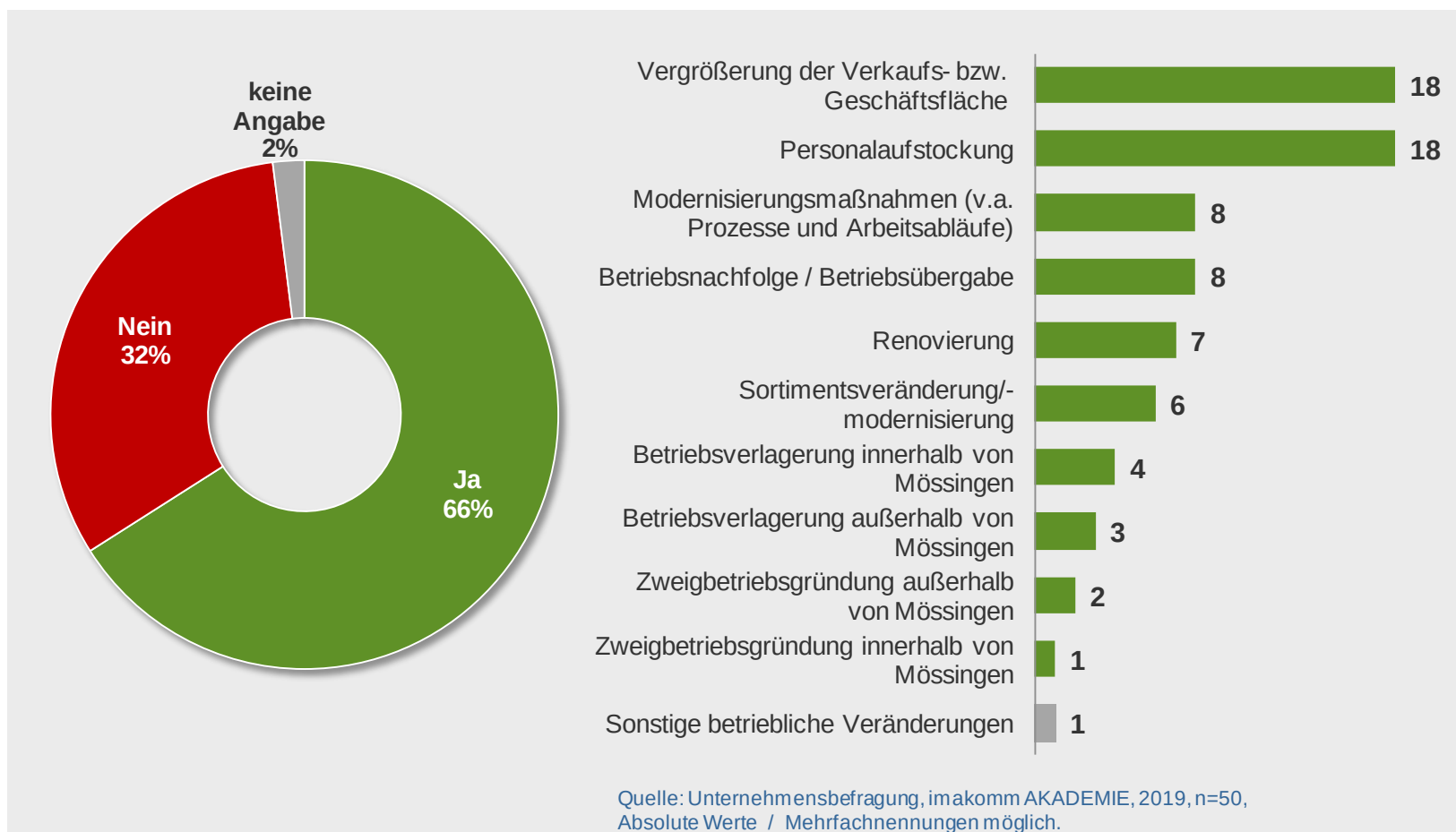
Ausrichtung bereits heute mit im Fokus stehen, ggf. aber noch besser vermarktet werden können.

Mit einem Anteil von 66% plant ein Großteil der Unternehmen betriebliche Veränderungen in den nächsten 5 Jahren. Mehr als ein Drittel der befragten Unternehmen plant, ihre **Verkaufs- und Geschäftsfläche** zu **vergrößern** – im Hinblick auf die Tatsache, dass bereits 28 Prozent der Befragten angab, sich bereits in den letzten Jahren flächenmäßig vergrößert zu haben, ist dieser Aspekt positiv zu bewerten. Insgesamt überwiegen deutlich die positiven Planungen bei den Mössinger Unternehmen. Auch wenn ein relativ hoher Anteil von 8 Unternehmen die Betriebsübergabe plant, so besteht keine geplante Betriebsschließung. Allerdings sind drei Verlagerungen in eine andere Kommune geplant.

Trotz der Planungen von Betriebserweiterungen ist der Bedarf an zusätzlichen Flächen bei den beteiligten Unternehmen als sehr gering einzustufen. Die Flächen für die Entwicklungen sind bei den meisten Betrieben bereits gesichert, einige Unternehmen gaben sogar an, noch weitere nutzbare Flächenreserven auf ihren Grundstücken zu haben.

Grafik: Planungen der befragten Unternehmen am Standort Mössingen

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



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2019, Unternehmensbefragung Mössingen.

Grafik: Geplante Flächenveränderungen in Mössingen

Frage 11: Welche Flächenveränderungen resultieren aus den von Ihnen angedachten betrieblichen Veränderungen?

Zusätzlicher Flächenbedarf in Mössingen		Freiwerdende Flächen in Mössingen	
Art der Fläche	Flächenbedarf insgesamt	Art der Fläche	Flächenbedarf insgesamt
Gesamt	9.210 m²	Gesamt	540 m²

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

Frage 12: Bestehen auf Ihrem Unternehmensgrundstück noch weitere Flächen, die gewerblich von Ihnen oder von anderen genutzt werden könnten?

Weitere Potenzialflächen	
Freiflächen	Immobilien
gesamte Nennungen: 11	Gesamte Nennungen: 1
Umfang: 7.478 m²	Umfang: 148 m²

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2019, Unternehmensbefragung Mössingen.

10.2 Methodik Gewerbeflächenprognose / Angewandte Prognoseverfahren

Im Folgenden werden die angewandten methodischen Verfahren im Einzelnen beschrieben.

a) Prognoseverfahren GIFPRO (Ansatz 1a):

GIFPRO (Gewerbe- und Industrieflächenbedarfsprognose) ist ein *nachfrageorientierter Ansatz* zur Prognose des Gewerbeflächenbedarfs einer Kommune nach §§ 8 und 9 BauN-VO. Mithilfe des Modells lässt sich der Gewerbeflächenbedarf einer Kommune für einen Planungszeitraum von circa 10 - 15 Jahre berechnen.⁷

▪ **Varianten des Modells:**

Das klassische GIFPRO-Modell (**Grundmodell**) wurde bereits 1979/80 entwickelt. Die Basis dieses analytisch-ökonomischen Prognosemodells waren umfangreiche Zeitreihenanalysen über Standortentscheidungen von Betrieben in Verbindung mit einer Flächennachfrage. Die Annahmen dieses Grundmodells stellten sich schon bald als unrealistisch heraus. Die verwendeten Standardwerte bei den einzelnen „Stellschrauben“ waren zum Teil deutlich zu hoch angesetzt, sodass auch der resultierende Gewerbeflächenbedarf unrealistisch hoch ausfiel. Daher folgte im Jahr 1984 in Zusammenarbeit mit der Universität Dortmund und dem Institut für Landes- und Stadtentwicklung Nordrhein-Westfalen eine **erste Weiterentwicklung** des Prognosemodells (ILS-Version) auf Basis einer verbesserten Datengrundlage. Eine **zweite Weiterentwicklung** des Prognosemodells fand 1987 durch die Einbeziehung differenzierter Werte nach Wirtschaftsbranchen und Raumkategorie statt (GIFPRO-Regionsmodell).⁸ Weiterhin wurde 2010 eine weitere Variante anhand eines Fallbeispiels der Stadt Potsdam erarbeitet (TBS-Modell).⁹

Das im Rahmen des vorliegenden Gutachtens angewendete Prognoseverfahren stellt eine Verbindung aus beiden Weiterentwicklungen des GIFPRO-Grundmodells dar

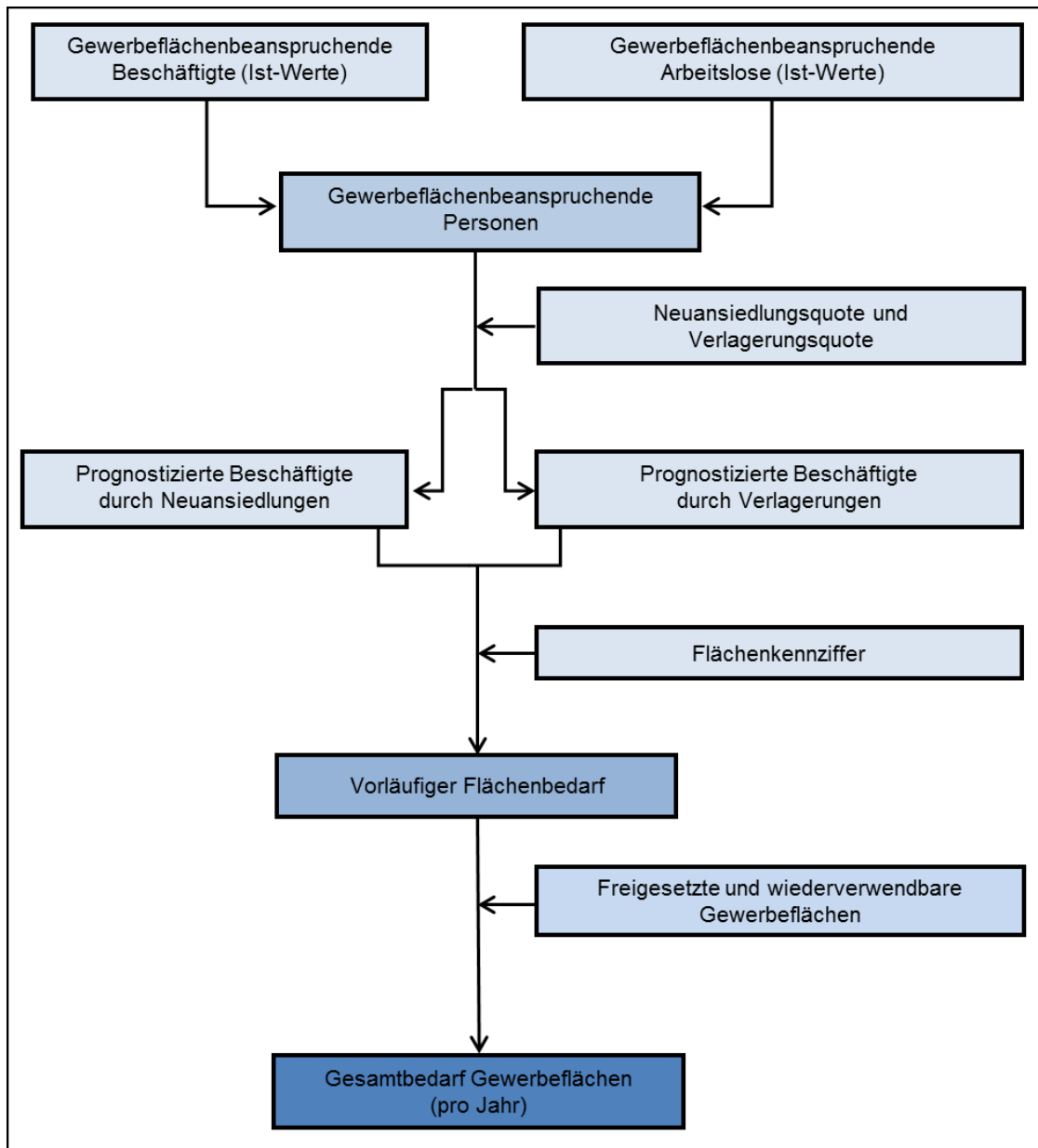
⁷ Bauer, M., Bonny, H.W. (1987), S. 99.

⁸ CIMA Beratung + Management GmbH (2012), S. 114f. Wirtschaftsflächenkonzept Stadt Heidelberg, Köln. Berlin.

⁹ Stadtentwicklungskonzepte für Gewerbeflächen, Difu, 2010.

und bezieht bei der Festlegung der zu verwendenden Standardwerte aktuelle Erkenntnisse und Empfehlungen des Modellentwicklers¹⁰ mit ein.

Grafik: Schematischer Aufbau des GIFPRO-Modells (Ansatz 1a)



Quelle. imakomm AKADEMIE 2019; verändert nach: Bauer, M., Bonny, H.W. (1987), S. 52.

¹⁰ Stellungnahme Bonny, H. W. (2013/14).

▪ **Grundannahmen des Modells:**

Eine Flächennachfrage entsteht immer dann, wenn ein Betrieb entweder

- (1) neu gegründet wird (und seinen Standort in der untersuchten Kommune wählt),
- (2) aus einer anderen Kommune kommend seinen Standort in die untersuchte Kommune verlagert (und dort zusätzliche/neue Fläche nachfragt) oder
- (3) seinen Standort innerhalb der untersuchten Kommune wechselt (und zusätzliche/neue Fläche nachfragt).

Bestimmt man nun die Gesamtzahl der Beschäftigten, die mit den Vorgängen (1), (2) und (3) verbunden sind und multipliziert diese mit dem Flächenbedarf je Beschäftigten, lässt sich die notwendige zusätzliche Gewerbefläche in der untersuchten Kommune nach folgendem Schema bestimmen:

$\text{Gewerbeflächenbedarf} =$ $\text{Gewerbeflächenbeanspruchende Personen} * \text{Flächenbedarf pro Person}$
--

Der zukünftige Gewerbeflächenbedarf einer Kommune errechnet sich also über drei verschiedene Elemente der Nachfrage nach Gewerbeflächen:

- (1) Flächenbedarf durch Neugründung von Betrieben,
- (2) Flächenbedarf durch Neuansiedlung von Betrieben (interkommunal),
- (3) Flächenbedarf durch Verlagerung von Betrieben (intrakommunal).¹¹

▪ **Zentrale Kennziffern, Quoten und Stellschrauben:**

Essentielle Bestandteile des GIFPRO-Modells sind die folgenden Kennziffern:

- **Gewerbeflächenbeanspruchende Personen:** Diese Zahl setzt sich zusammen aus der Anzahl der gewerbeflächenbeanspruchenden Beschäftigten und der Anzahl der gewerbeflächenbeanspruchenden Arbeitslosen (= Personen, die im Falle einer Beschäftigung Gewerbeflächen beanspruchen würden).¹² Grundlage hierfür sind die amtlichen Statistiken des Statistischen Landesamtes (sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftszweigen) sowie der Bundesagentur für Arbeit (Arbeitslosenquoten). Um etwaige temporäre Schwankungen bzw. Ausreißer in den Beschäftigtenzahlen auszugleichen, wird sowohl bei den Beschäftig-

¹¹ Vallée, D. (2012), S. 24f.

¹² Bauer, M., Bonny, H.W. (1987), S. 53f.

ten als auch bei den Arbeitslosen als Basis der Mittelwert der letzten sechs Jahre verwendet. Einbezogen werden die Beschäftigten aus den Wirtschaftszweigen „Verarbeitendes Gewerbe / Baugewerbe“ (zu 100%), „Handel / Verkehr / Gastgewerbe“ (zu 40%) sowie „Sonstige Dienstleistungen“ (zu 10%). Die Beschäftigten werden nur anteilig mit einem Prozentsatz berücksichtigt, da Betriebe aus den Branchen „Handel / Verkehr / Gastgewerbe“ sowie „Sonstige Dienstleistungen“ nur zum Teil Gewerbe- und Industrieflächen beanspruchen und als nicht störendes Gewerbe durchaus auch an anderen Standorten (Mischgebiete, Innenstädte) angesiedelt werden können und auch sollen.

- **Flächenkennziffer:** Durchschnittliche Fläche, die ein Beschäftigter in der Industrie bzw. im Gewerbe beansprucht (Flächenbedarf pro gewerbeflächenbeanspruchender Person). Für die Flächenkennziffer wird ein Standardwert von 200 m² / Beschäftigter angenommen (aktuelle Empfehlung¹³).
- **Neuansiedlungsquote:** Erfasst die Fälle neuer Betriebe, die aus einer Neugründung, Zweigwerksbildung oder Verlagerung aus einer anderen Kommune (interkommunale Verlagerung) resultieren. Es wird ein Wert von 0,15 / 100 für gewerbeflächenbeanspruchenden Personen im produzierenden Gewerbe festgelegt sowie ein Wert von 0,77 / 100 in den weiteren Wirtschaftszweigen (TBS-Version¹⁴).
- **Verlagerungsquote:** Erfasst die Fälle von Betrieben, die ihren Standort innerhalb der betrachteten Kommune wechseln (intrakommunale Verlagerung). Für die Branchen „Verarbeitendes Gewerbe / Baugewerbe“ wird ein Standardwert von 0,403 / 100 gewerbeflächenbeanspruchenden Personen, für „Handel / Verkehr / Gastgewerbe“ und „sonstige Dienstleistungen“ von 0,778 / 100 gewerbeflächenbeanspruchenden Personen festgelegt (GIFPRO-Regionsmodell¹⁵).
- **Freisetzungsquote:** Erfasst die durch Betriebsverlagerungen und -stilllegungen freigesetzten Beschäftigten, respektive die dadurch frei werdende Fläche. Ein Standardwert von 0,7 / 100 gewerbeflächenbeanspruchenden Personen wird angenommen (ILS-Version¹⁶).

¹³ Bonny, H. W. (2013), S. 11.

¹⁴ Bonny, H. W. (2013), S. 15.

¹⁵ Bauer, M., Bonny, H.W. (1987).

¹⁶ Bauer, M., Bonny, H.W. (1987).

- **Wiederverwendungsquote:** Anteil der frei gewordenen Fläche, der eine Weiter-nutzung erfährt. Als Standardwert wird der Faktor 0,25 angesetzt, d.h. es wird da-von ausgegangen, dass nur 25 % der freigesetzten Fläche für eine Folgenutzung verfügbar sind (ILS-Version¹⁷).

- **Bewertung des GIFPRO-Modells:**
 - *Stärken:* Eine einfache Handhabung des Modells reduziert die Komplexität und dadurch erlangt man gleichzeitig eine bessere Nachvollziehbarkeit der Eingabe-größen und des Outputs. Das GIFPRO-Modell kommt in der Praxis bereits seit Jahrzehnten zum Einsatz. Es ermöglicht Ergebnisse, auch wenn keine spezifi-schen, ortsbezogenen Daten verfügbar sind. Die Ergebnisse können allerdings lediglich eine erste, grobe Annäherung an den tatsächlichen Gewerbeflächenbe-darf einer Kommune liefern. Das Modell bietet die Möglichkeit, die einzelnen „Stellschrauben“ gemäß der örtlichen Gegebenheiten zu variieren (siehe Ansatz 1b).¹⁸

 - *Schwächen:* Wesentliche Komponenten des GIFPRO-Modells wurden auf Grund-lage von Quellen ermittelt, die heutzutage nicht mehr zur Verfügung stehen. Zu-dem sind die, bei den zentralen „Stellschrauben“ verwendeten Standardwerte zum Teil älter als 30 Jahre und damit hinsichtlich ihrer heutigen Gültigkeit in Fra-ge zu stellen. Die Fundierung der Datengrundlage gestaltet sich schwierig und könnte nur durch umfangreiche empirische Erhebungen erreicht werden. Ein zentraler Kritikpunkt des GIFPRO-Modells ist zudem, dass neben grundlegenden Trends der Wirtschaftsentwicklung auch **keine spezifischen Standortbedin-gungen berücksichtigt** werden. Das gesamte Berechnungsmodell beruht auf statischen Annahmen.¹⁹

- Angesichts der methodischen Schwächen des klassischen GIFPRO-Modells (Ansatz 1a) ist es erforderlich, weitere Berechnungsmodelle zur Bedarfsabschätzung im Be-reich Gewerbeflächen heranzuziehen (Mehrfachplausibilität). Nur so kann eine realis-tische Annäherung an den tatsächlichen Gewerbeflächenbedarf gelingen.

¹⁷ Bauer, M., Bonny, H.W. (1987).

¹⁸ Vallée, D. (2012), S. 25.

¹⁹ Vallée, D. (2012), S. 26.

b) Angepasstes Prognoseverfahren auf Basis des GIFPRO-Modells (Ansatz 1b):

Das GIFPRO-Modell weist, wie oben beschrieben, gewisse methodische Schwächen auf, insbesondere auch deshalb, weil regionale Besonderheiten darin keine Berücksichtigung finden. Es handelt sich um ein statisches Berechnungsmodell, welches bei den zentralen „Stellschrauben“ unabhängige Standardwerte verwendet. Um dieser Tatsache Rechnung zu tragen, wurde in Ansatz 1b das **GIFPRO-Modell um standortbezogene Faktoren und örtliche Besonderheiten erweitert – quasi als Korrektiv zu dem sehr „starren“ GIFPRO-Grundmodell.**

- Die grundsätzliche Berechnungsmethodik des GIFPRO-Modells (Ansatz 1a) bleibt von den Anpassungen in Ansatz 1b unberührt. Die kommunalen Gegebenheiten fließen vielmehr indirekt durch **Variation der zentralen „Stellschrauben“** wie folgt in die Berechnung ein:
 - **Gewerbeflächenbeanspruchende Personen:** siehe Ansatz 1a (standortbezogene Grundlegendaten). Ausnahme: Anteil der Beschäftigten der Sonstigen Dienstleistungen wurde auf 40% erhöht, da heute die Dienstleistungen auch in den Gewerbegebietslagen einen immer höheren Stellenwert einnehmen und hier grundsätzlich auch weitere Entwicklungen angestrebt werden sollten.
 - **Flächenkennziffer:** Der Standardwert wird für Mössingen auf Basis der vorhandenen Branchenstruktur angepasst. Die Auswirkung der unterschiedlichen Wirtschaftsbranchen auf die Veränderung der Flächenkennziffer wurde mithilfe von Orientierungswerten des GIFPRO-Modells²⁰ sowie anhand von Plausibilitätsüberlegungen (Flächenintensität, technischer Fortschritt, Industrie 4.0 etc.) näherungsweise bestimmt. Anhand der bestehenden Hauptbranchen kann eine leicht erhöhte Flächenkennziffer von 200 festgehalten werden.
 - **Neuansiedlungsquote:** Die Attraktivität eines Standortes für Gewerbebetriebe und damit die Nachfrage nach Gewerbeflächen hängt im Wesentlichen von der räumlichen Lage und der Ausprägung relevanter Standortfaktoren ab. Zur Bestimmung der Neuansiedlungsquote wurden daher folgende standortbezogenen Faktoren berücksichtigt:

²⁰ Bonny, H. W. (2013), S. 13.

- Raumkategorie und Lage an einer Entwicklungsachse,
- Nahversorgungssituation / Zentralität (Lebensmittel, Drogeriewaren),
- Freizeit- und Kulturangebote (Kino, Stadthalle, Museum, Bibliothek, Schwimmbad, Gastronomie usw.),
- gesundheitliche Versorgung (Allgemeinmediziner, Fachärzte, Physiotherapie, Pflegeeinrichtungen, Apotheken usw.),
- Bildungs- und Betreuungsangebote (Kindergärten/Kindertagesstätten, Grundschulen, weiterführende Schulen, Berufsschulen, Entfernung zu Hochschulen),
- Breitbandanbindung der Gewerbegebiete,
- verkehrliche Anbindung (Busverkehr, Anschluss an Bahnstrecke und Hauptverkehrsstraßen, nächster Güterbahnhof, nächster regionaler/internationaler Flughafen),
- Gewerbesteuerhebesatz,
- Bodenpreis für Gewerbeflächen (Durchschnittswerte).

Für jedes dieser Zusatzkriterien wurde je nach Ausprägung eine Bewertung vorgenommen, die entsprechenden Informationen wurden von der Stadt Mössingen zu Verfügung gestellt. Die Gewichtung der einzelnen Kriterien wurde aus den Ergebnissen der Unternehmensbefragungen abgeleitet. Als wichtigste Kriterien wurden die Breitbandversorgung, die Preise für Gewerbeflächen, die Verkehrsanbindung sowie die Gewerbesteuer eingestuft. Aus den Ausprägungen der einzelnen Zusatzkriterien und deren Gewichtung ergibt sich ein Gesamtindex, welcher sich schließlich auf den Wert der Neuansiedlungsquote (nun: 0,225 bzw. 0,8) auswirkt.

- **Verlagerungsquote:** Auch die (intrakommunale) Verlagerungsquote ist abhängig von den örtlichen Gegebenheiten. So ist generell zu beobachten: Niedrige Verlagerungsquoten zeigen insbesondere topographisch schwierige Regionen, Gebiete mit einer geringen wirtschaftlichen Dynamik sowie Bereiche, in denen große Betriebe vorherrschen.²¹ Zusätzlich können Betriebsverlagerungen innerhalb einer Kommune durch bedeutende infrastrukturelle Veränderungen (lokaler Breitbandausbau, maßgebliche neue Verkehrsanbindung o.Ä.) begünstigt bzw. hervorgeru-

²¹ Bonny, H. W. (2013), S. 25.

fen werden. Zur Berücksichtigung dieser Einflussfaktoren wurden folgende Daten erhoben und in die Ermittlung der Verlagerungsquote einbezogen:

- Raumkategorie,
- mittelfristig anstehende/geplante große Infrastrukturprojekte,
- Anzahl Großbetriebe in der Kommune (> 200 Mitarbeiter).

Auch hier wurde aus der Summe der berücksichtigten Kriterien ein Index gebildet, der sich auf den Wert der Verlagerungsquote auswirkt. Die Werte bleiben hier weitestgehend übereinstimmend mit Ansatz 1a

- **Freisetzungs- und Wiederverwendungsquote:** siehe Ansatz 1a.

c) Prognoseverfahren GIFPRO – TBS-Modell (Ansatz 1c: Branchen):

Neben einer Gesamtbetrachtung der Bedarfe ist die Ermittlung von **Prognosewerte nach einzelnen Branchen** eine wesentliche Detailbetrachtung. Hierzu kann das **TBS-Modell** herangezogen werden. Dessen Wirtschaftssystematik und Branchenzuordnung wurde von der imakomm aufgrund der Aktualisierungen in der Systematik im Jahr 2008 angepasst.

Zu beachten gilt: Konkrete Prognosen nach Branchen oder auch nach Teilräumen, also auch **auf kommunaler Ebene**, können stets nur Anhaltswerte liefern. Die Ergebnisse können insofern zwar einen **grundsätzlichen Überblick** geben, sind aber als Näherungswerte zu interpretieren und können damit auch **keine starren Planungsvorgaben** darstellen.

Im vorliegenden Fall wurde die Methodik grundsätzlich übernommen, die Einordnung der Beschäftigten nach Wirtschaftsgruppen aber aufgrund der neuen Wirtschaftssystematik 2008 angepasst. Diese teilen sich wie folgt auf:

- Verarbeitendes Gewerbe
- Baugewerbe
- Logistik, Lagerhaltung
- Forschung und Entwicklung
- Wirtschaftsnahe Dienstleistungen
- Sonstige Dienstleistungen
- nicht zentrenrelevanter Einzelhandel, KFZ Handel

- **Gewerbeflächenbeanspruchende Personen:** siehe Ansatz 1a (standortbezogene Grundlegendaten). Die Beschäftigten wurden den einzelnen Wirtschaftsgruppen auf Basis der Statistiken der Bundesagentur für Arbeit – Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SvB) am Arbeitsort (AO) nach Wirtschaftsabschnitte der WZ 2008 2018 (Stichtag 30.06.) – zugeordnet.
- **Flächenkennziffer:** Die Flächenkennziffer wird im TBS-Modell nach den einzelnen Branchen unterschieden und variieren zwischen 250 (Logistik, nicht zentrenrelevanter Einzelhandel und 50 (im Bereich der sonstigen Dienstleistungen).
- **Neuansiedlungsquote, Freisetzungs- und Wiederverwendungsquote:** siehe Ansatz 1a.

Insgesamt ist festzuhalten, dass solch konkrete Prognosen kleinräumig, also auch auf kommunaler Ebene, immer mit Vorsicht zu betrachten sind, so dass die Ergebnisse einen grundsätzlichen Überblick geben können, aber keine starre Vorgabe darstellen.

d) Angepasstes Prognoseverfahren auf Basis des GIFPRO-Modells (Ansatz 1d: Mischflächen):

In den Wirtschaftsbereichen Handel, Verkehr, Gastgewerbe sowie Sonstige Dienstleistungen werden bewusst nur Anteile der gewerbeflächenbeanspruchenden Personen als Basis für die Flächenprognose eingerechnet, da hier nicht in allen Fällen eine Ansiedlung an Gewerbegebietsstandorten erfolgen muss oder soll, sondern auch Lagen in Mischgebieten oder auch der Innenstadt zur intakten Funktionsmischung zielführend sein können.

Da bei den gewerbeflächenbeanspruchenden Beschäftigten in den genannten Wirtschaftsbereichen nur 40% der Beschäftigten Berücksichtigung finden, berechnet sich auf Basis der weiteren 60% ein Potenzial für weitere Standortlagen im Stadtgebiet.

Diese Personen werden unter den Annahmen des GIFPRO-Modells nach Ansatz 1b im Ansatz Mischflächen ebenfalls berücksichtigt, um eine Prognose für sonstige Standorte in Mischgebieten, Innenstädten oder unbeplanten Innenbereichen abzuleiten. Es handelt sich somit um Zusatzflächen für nichtstörendes Gewerbe (z.B. Dienstleistungen, Handel, etc.) über den sonstigen Gewerbeflächenbedarf hinaus.

e) Trendfortschreibung bisherige Entwicklung Gewerbe und aktuelle Bedarfe (Ansatz 2):

Die weitere Herangehensweise der Bedarfsberechnung stellt eine Trendfortschreibung der Entwicklung in Mössingen in den letzten Jahren dar. Dieser Ansatz soll der Schwierigkeit Rechnung tragen, dass der GIFPRO-Ansatz die individuellen Gegebenheiten eines Ortes kaum darstellen oder einbeziehen kann, so dass bewusst zur Absicherung der Ergebnisse ein ergänzender Ansatz eingebunden wird (= Mehrfach-Plausibilität).

Auf Basis sowohl der bisherigen realen Nachfrage nach Gewerbeflächen als auch der Bautätigkeit in den vergangenen Jahren wird bei diesem Ansatz **die Entwicklung der letzten Jahre analysiert und für die nächsten 15 Jahre fortgeschrieben.**

Zu diesem Zweck wurden von der Stadtverwaltung Mössingen folgende Daten abgefragt und ausgewertet:

- Gesamtumfang der **angefragten Gewerbeflächen 2013-2018**,
- **Bestandserweiterungen** in Mössingen im gleichen Zeitraum

Weiterhin finden folgende Inhalte Berücksichtigung:

- **Korrektur anhand der Angaben des Statistischen Landesamtes** zur Entwicklung der Gewerbe- und Industrieflächen seit 2014.
- Bedarfe der Unternehmen vor Ort auf Basis der **Unternehmensbefragung** (nur die real benannten Bedarfe ohne Hochrechnung als konservativer Ansatz)
- Anmerkung Anfragen nach Gewerbeflächen 2013-2018: Zur rechnerischen Eliminierung von Mehrfachanfragen derselben Unternehmen in verschiedenen Kommunen sowie der hohen Flächenanteile für Logistik, wurden die bisherigen Anfragen in der Trendfortschreibung nur zu einem Fünftel (= Erfahrungswert) berücksichtigt. Ebenso wird damit berücksichtigt, dass nur aus einem Teil der Anfragen auch wirklich eine Ansiedlung und damit Flächeninanspruchnahme resultiert. **Es wird also davon ausgegangen, dass jede fünfte Anfrage realistisch ist, d.h. zu einer Ansiedlung führt bzw. führen würde, vorausgesetzt die nachgefragte Fläche ist verfügbar.**
- Grundsätzlich wird bei der Trendfortschreibung davon ausgegangen, dass sich die Entwicklung der letzten Jahre in den nächsten Jahren linear fortsetzt. Diese Annah-

me entspricht allerdings nur selten der Realität. Um die **räumlich differenzierte Entwicklungsdynamik** zu berücksichtigen, wurden die Ergebnisse der Trendfortschreibung nach zentralörtlicher Funktion und Raumkategorie korrigiert.

f) Quantitative Bedarfsprognosen – Korrektive:

- Um zu einer realistischen Einschätzung des künftigen Bedarfs zusätzlicher Gewerbeflächen zu gelangen, wurden bei allen drei Berechnungsverfahren von den prognostizierten, absoluten Flächenbedarfen jeweils die **vorhandenen Flächenpotenziale** (verfügbare freie BPlan-Flächen, FNP-Flächen) **abgezogen**.

10.3 Steckbriefe der Gewerbegebiete und Planungsflächen

Die **Steckbriefe** bestehender Gewerbegebiete sowie von Planungsflächen sind im Folgenden dargestellt. Die Inhalte (Flächengrößen, Verfügbarkeiten etc.) basieren auf Informationen der Wirtschaftsförderung Mössingen und eigenen Erhebungen.

Gewerbegebiet Riethäcker	
Größe (gesamtes Gebiet):	ca. 20 ha
Unbebaute Flächen (erschlossen und kurzfristig* verfügbar):	Keine Freiflächen vorhanden
Unbebaut aber nicht verfügbar:	Keine Freiflächen vorhanden
Lage:	Lage im Südwesten der Kernstadt, am Ortseingang Richtung Osterdingen / B27. Neben dem Bebauungsplanbereich schließen sich auch nördlich der Osterdinger Straße gewerbliche Nutzungen, Handel und Gastgewerbe an, so dass das Gebiet durch die Lage am Stadteingang auch eine wesentliche Funktion für das Stadtbild zugesprochen werden kann. Nach Südosten grenzt das Gewerbegebiet Riethäcker an Mischgebietsflächen mit einem hohen Anteil an Wohnnutzungen.
Bebauungspläne mit Art der baulichen Nutzung	Änderung Bebauungsplan Riethäcker, 1984, GE, MI, SO
Beschreibung	Es ist ein hoher Anteil an Einzelhandelsbetrieben, auch großflächige Fachmärkte, festzuhalten, die ergänzt werden durch produzierendes Gewerbe, Handwerk, KfZ und Dienstleister.
Ansässige Betriebe (Auswahl)	Obi, Aldi, E-Center, HEM-Expert, Wolfgang Bott GmbH, Bühler Holzfachmarkt
Absehbare Nutzungskonflikte:	Nach Südosten grenzt das Gewerbegebiet Riethäcker an Mischgebietsflächen mit einem hohen Anteil an Wohnnutzungen Trennung Handel und Gewerbe sinnvoll, um Bodenpreisgefüge nicht zu beeinträchtigen.
Bewertung	Aufgrund der gewachsenen Strukturen teilweise unstrukturierter Gesamteindruck, aber insgesamt ein intaktes und leistungsstarkes Gebiet.



Quelle: googlemaps, eigene Aufnahmen

Gewerbegebiet Schlattwiesen	
Größe (gesamtes Gebiet):	Ca. 30 ha
Unbebaute Flächen (erschlossen und kurzfristig* verfügbar):	Keine verfügbaren Freiflächen vorhanden
Unbebaut aber nicht verfügbar:	Ca. 4 ha auf mehrere Grundstücke sowie eine ehemalige großflächige Einzelhandelsimmobilie (Möbel)
Lage:	Lage im Nordwesten der Kernstadt, derzeit überörtliche Anbindung über den Nordring Richtung GE Riethäcker oder nach Norden über Nehren. Die Anbindung würde durch die in Planung befindliche B 27 neu deutlich verbessert werden.
Bebauungspläne mit Art der baulichen Nutzung	Schlattwiesen, 2006, GE, GI, MI
Beschreibung	Das Gebiet steigt nach Südosten topographisch an. Es sind vorrangig produzierende und handwerkliche kleine sowie mittelständische Betriebe angesiedelt, dazu auch Gastronomie und Dienstleistungen. Im Gebiet sind noch mehrere Baulücken vorhanden, die sich aber zum großen Teil in Privatbesitz befinden, die aber heute auch das Erscheinungsbild des Gebietes mitprägen.
Ansässige Betriebe (Auswahl)	RöWa, bäck stage, Kemmler Werkzeuge, Intersport, Schropp Fahrzeugtechnik, Blaier, Interstuhl,
Absehbare Nutzungskonflikte:	Nach Südosten schließen sich Mischgebietsflächen mit einem hohen Anteil an Wohnnutzungen an das Gebiet an. Fehlendes Verkaufsinteresse Grundstückseigentümer aktuell problematisch Topographie
Bewertung	Aufgrund der Baulücken unfertiger Gesamteindruck, trotz zahlreicher grundsätzlich attraktiver ansässiger Betriebe
 	
Quelle: googlemaps, eigene Aufnahmen	

Gewerbegebiet Vor Dörnach	
Größe (gesamtes Gebiet):	ca. 10 ha
Unbebaute Flächen (erschlossen und kurzfristig* verfügbar):	Noch mehrere Freiflächen mit einer Gesamtfläche von ca. 2,6 ha und einer kurzfristige Verfügbarkeit gegeben.
Unbebaut aber nicht verfügbar:	Keine Freiflächen vorhanden
Lage:	Das Gebiet befindet sich im Osten der Kernstadt im Anschluss an die L 385.
Bebauungspläne mit Art der baulichen Nutzung	Vor Dörnach, 2010, GE, GI, MI, WA
Beschreibung	Das Gebiet weist grundsätzlich keine Sichtbarkeit von den überörtlichen Verkehrsachsen auf und nimmt somit keinen vorrangigen repräsentativen Charakter ein. Das Gebiet stellt aber einen attraktiven Standort für örtliches Handwerk und produzierendes Gewerbe dar. Innerhalb des Gebiets sind noch verfügbare Entwicklungsflächen vorhanden. Einer Erweiterung nach Norden ist aktuell in Planung (Hegwiesen – vgl. Kapitel Planungsflächen).
Ansässige Betriebe (Auswahl)	Inomet Recycling, Ayen Karl Maschinenfabrik,
Absehbare Nutzungskonflikte:	Nach Westen schließen sich Mischgebietsflächen mit Wohnnutzungen an das Gebiet an. Ansonsten keine deutlichen Konflikte erkennbar
Bewertung	Junges Gewerbegebiet mit einer breiten Nutzungsmischung. Aktuell aufgrund von Baulücken noch Optimierungspotenzial.





Quelle: googlemaps, eigene Aufnahmen

Gewerbegebiet Braike (Öschingen)	
Unbebaute Flächen (erschlossen und kurzfristig* verfügbar):	Keine Freiflächen vorhanden
Unbebaut aber nicht verfügbar:	Keine Freiflächen vorhanden
Lage:	Das Gewerbegebiet befindet sich am westlichen Ortsausgang des Stadtteils Öschingen,
Bebauungspläne mit Art der baulichen Nutzung	Öschingen Braike (Neufassung) 1997, Deckblattänderung 2013, GE, MI
Beschreibung	Vorrangig sind hier Betriebe des produzierenden Gewerbes und Handwerksbetriebe ansässig
Ansässige Betriebe (Auswahl)	Siebfabrik, Eisenbichler,
Absehbare Nutzungskonflikte:	die Zufahrt erfolgt hier allerdings über Wohngebietslagen
Bewertung	Intaktes gewachsenes Gewerbegebiet für den Gewerbeflächenbedarf von Öschingen
 	
Quelle: Raum+, eigene Aufnahmen	