



Bobingen: Wirtschaftsförderkonzept und Potenzialanalyse



Zentrale Ergebnisse

ppa. Matthias Prüller

1. **Ihre Ausgangssituation**
2. Zentrale Analyseergebnisse
3. Prognose Flächenbedarf
4. Erste Empfehlungen – Strategie
5. Nächste Schritte

1. Ihre Ausgangssituation

Zentrale Fragestellung:

1. Welche **Branchen** realistisch umsetzbar und welche „Mehrwert“?
2. Welche **Flächenbedarfe** von „innen“ (eigene Unternehmen) / Anfragen von „außen“?
3. Welche (neuen) **Standorte** geeignet?
4. Welche **Standortvoraussetzungen** für welche Branche notwendig?
5. Welche (verwaltungsinternen) **Strukturen** notwendig?
6. Welche (strukturellen) **Rahmenbedingungen** zur Förderung von Neuansiedlungen?
7. Welche **Vermarktungsstrategie** für welche Branche / Gesamtstandort zielführend?
8. Welche **Nutzungen** (Einzelhandel, endkundenorientierte Dienstleistungen, Wohnen) an welchen Standorten sinnvoll?

Phase I

Phase II

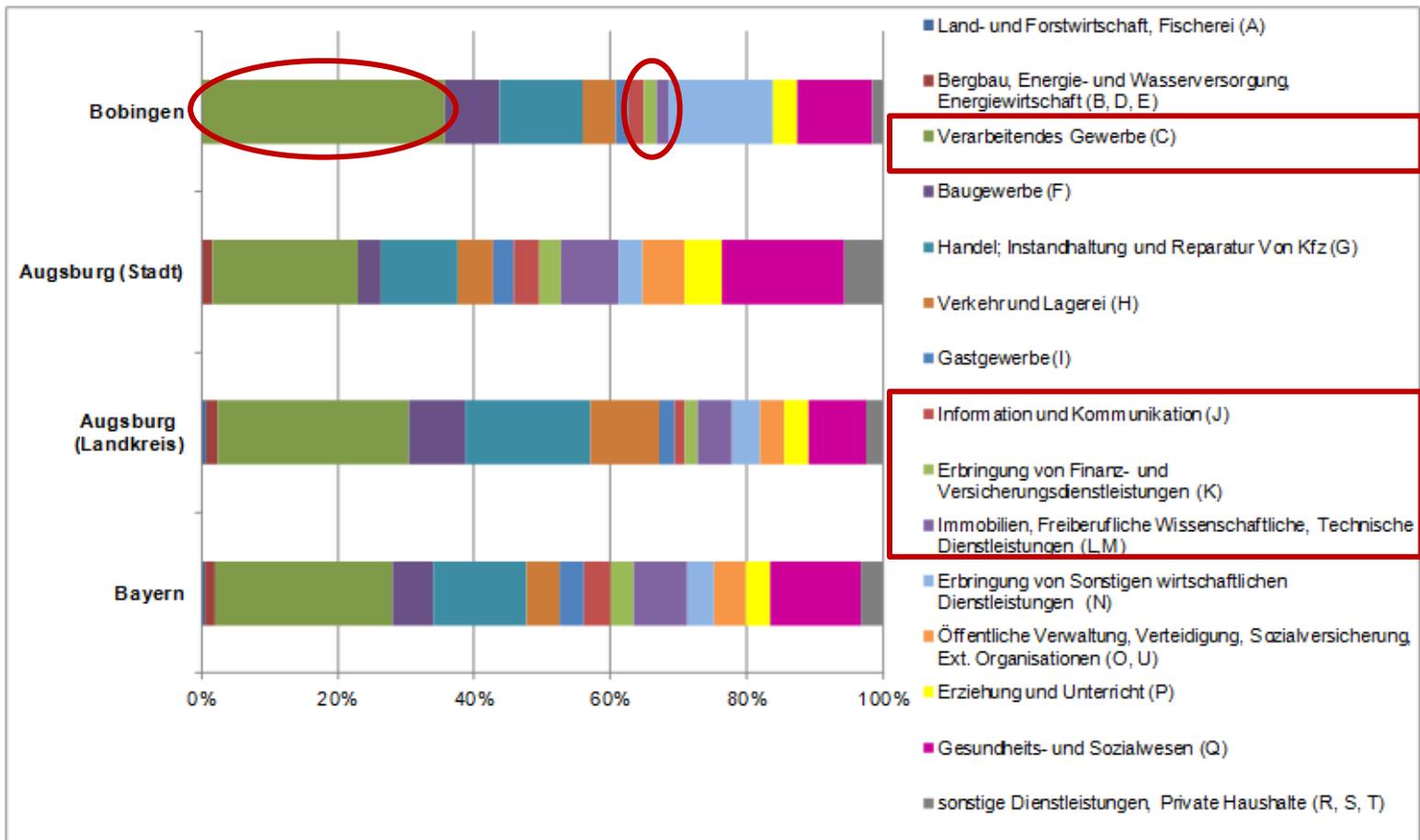
Phase III

1. Ihre Ausgangssituation
2. **Zentrale Analyseergebnisse**
3. Prognose Flächenbedarf
4. Erste Empfehlungen – Strategie
5. Nächste Schritte

2.

Zentrale Analyseergebnisse

Grafik: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort nach Wirtschaftsabschnitten*

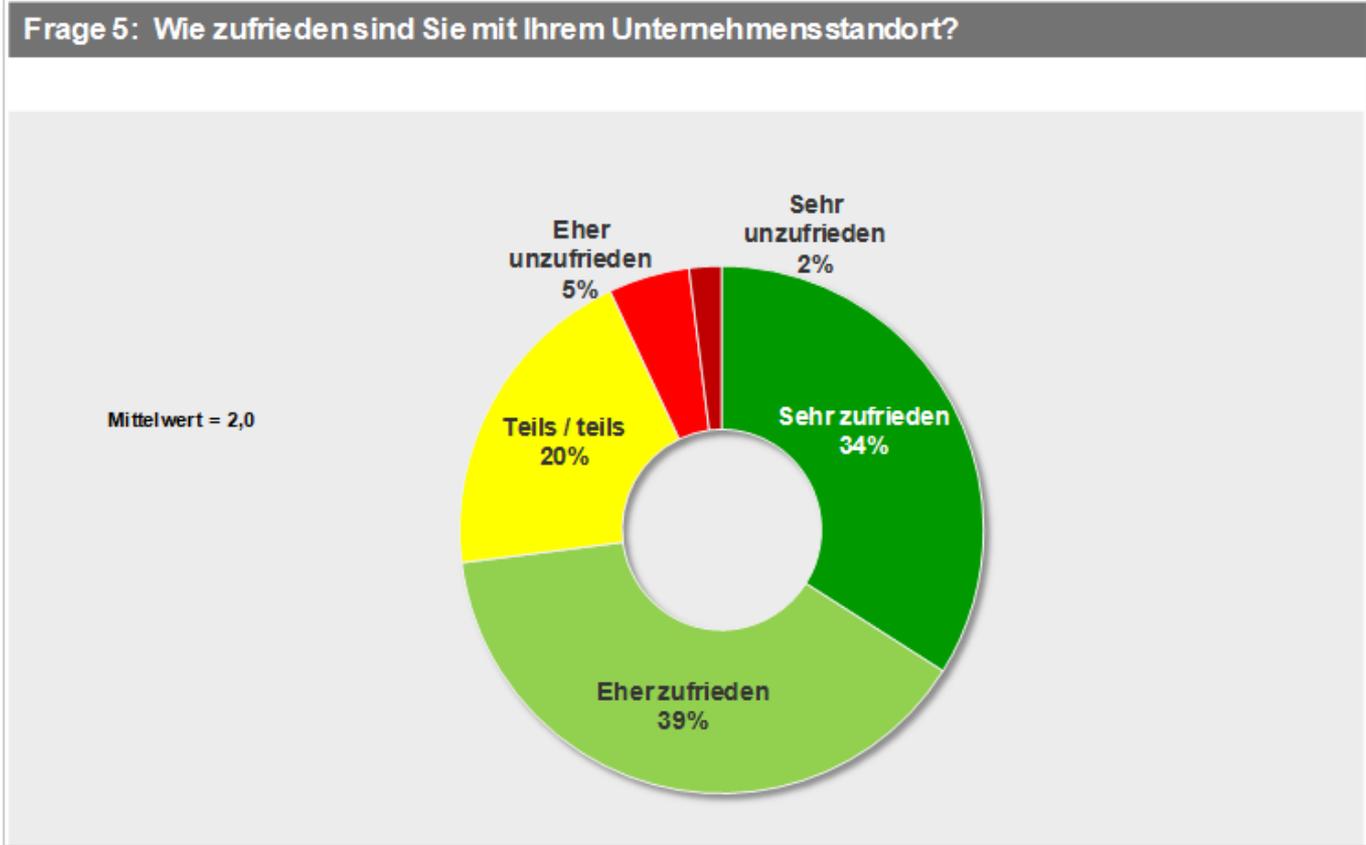


Quelle: imakomm AKADEMIE, 2019, Datengrundlage: Bundesagentur für Arbeit, Stand: 30.06.2018.

2.

Zentrale Analyseergebnisse

Grafik: Zufriedenheit der Unternehmen in Bobingen



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2019, Unternehmensbefragung Bobingen.

2. Zentrale Analyseergebnisse

Grafik: Geplante Flächenveränderungen in Bobingen

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

Zusätzlicher Flächenbedarf in Bobingen	
Art der Fläche	Flächenbedarf insgesamt
Gesamt	17.920 m ²
Davon (Summen stimmen nicht überein, da nicht in allen Fällen eine Aufteilung nach Nutzungsarten erfolgte):	
Büroflächen:	1.240 m ²
Lagerflächen:	1.360 m ²
Produktionsflächen:	3.000 m ²
Verkaufsflächen:	400 m ²
Verkehrsflächen	1.730 m ²
Sonstige Flächen:	7.740 m ²

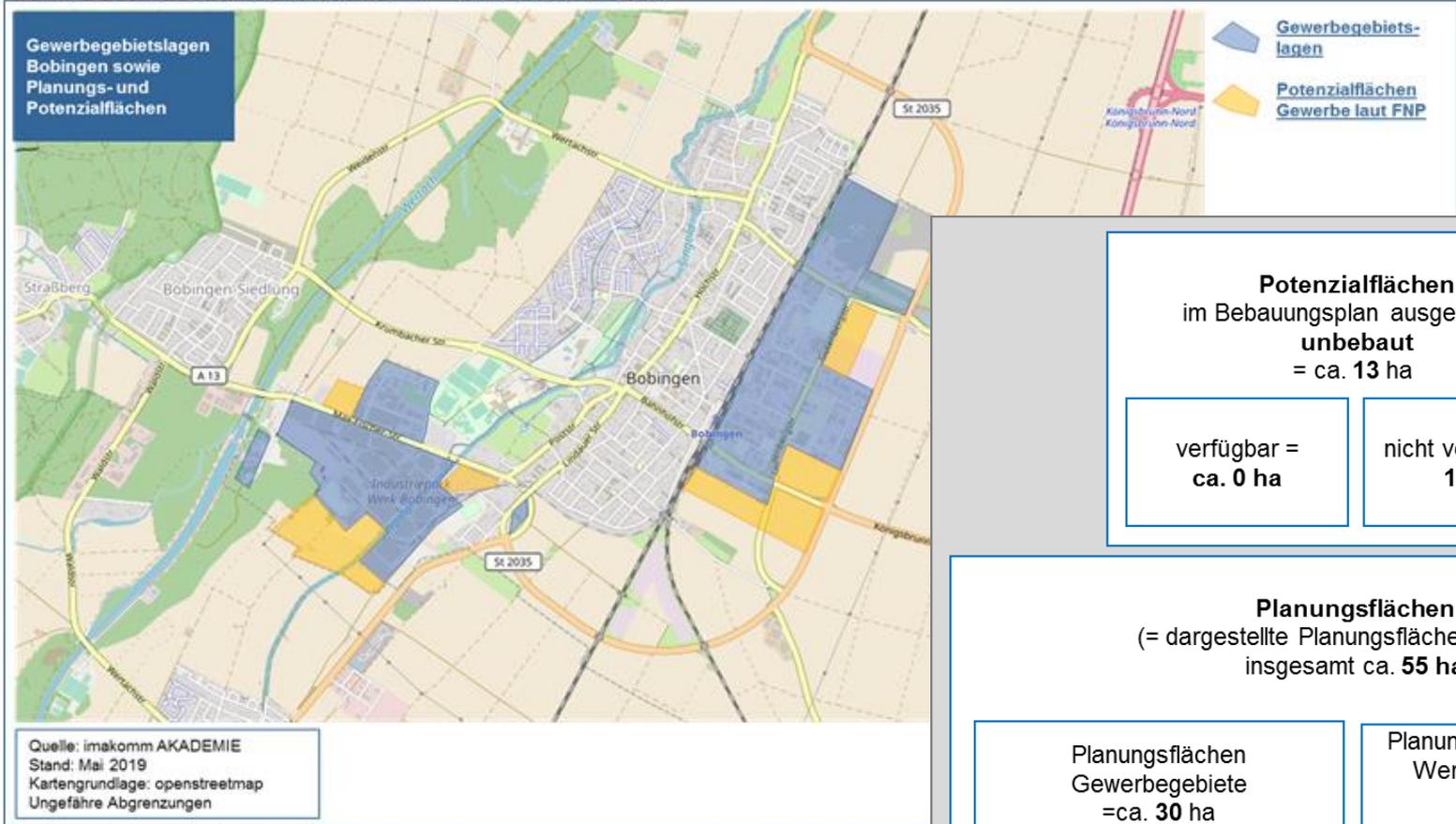
Freiwerdende Flächen in Bobingen	
Art der Fläche	Flächenbedarf insgesamt
Gesamt	1.870 m ²
Davon (Summen stimmen nicht überein, da nicht in allen Fällen eine Aufteilung nach Nutzungsarten erfolgte):	
Büroflächen:	590 m ²
Lagerflächen:	690 m ²
Produktionsflächen:	-
Verkaufsflächen:	380 m ²
Verkehrsflächen	300 m ²
Sonstige Flächen:	54 m ²

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2019, Unternehmensbefragung Bobingen.

2.

Zentrale Analyseergebnisse

Grafik: Bestands- und Planungsflächen Gewerbe Bobingen



Potenzialflächen
im Bebauungsplan ausgewiesen
unbebaut
= ca. 13 ha

verfügbar = ca. 0 ha	nicht verfügbar = 13 ha
--------------------------------	-----------------------------------

Planungsflächen
(= dargestellte Planungsflächen im FNP)
insgesamt ca. 55 ha

Planungsflächen Gewerbegebiete =ca. 30 ha	Planungsflächen Industriepark Werk Bobingen IWB (inkl. Singold-Dreieck) =ca. 25 ha
---	---

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2019.

2. Zentrale Analyseergebnisse

Grafik : Häufigste Anfragen nach Gewerbeflächen in Bobingen von 2012 – 2018

Branche	Anzahl Anfragen	Flächeneinheiten (soweit Informationen vorhanden)	Summe der Fläche (in ha)
Produktion	22	Alle Größenkategorien	30-35
Logistik	13	Mittlere bis große Einheiten	125-130
Dienstleistungen	9	Kleine Einheiten	2-3
Baugewerbe	5	Kleine bis mittlere Einheiten	4-5
Handel, Instandhaltung und Reparatur von KFZ	5	Kleine Einheiten	1-2
Gastgewerbe / Hotels	2	Kleine Einheiten	<1
Einzelhandel	5	Kleine Einheiten	<1
Großhandel	3	Kleine bis mittlere Einheiten	2-3
Gesamt	65		170-175

Quelle: Stadtverwaltung Bobingen, bearbeitet durch imakomm AKADEMIE 2019

*) Diese Anfragen umfassen grundsätzlich nur die dokumentierten Anfragen. Zusätzlich werden jährlich zwischen 30 - 40 telefonische Anfragen beantwortet bzw. entsprechende Unterlagen versandt.

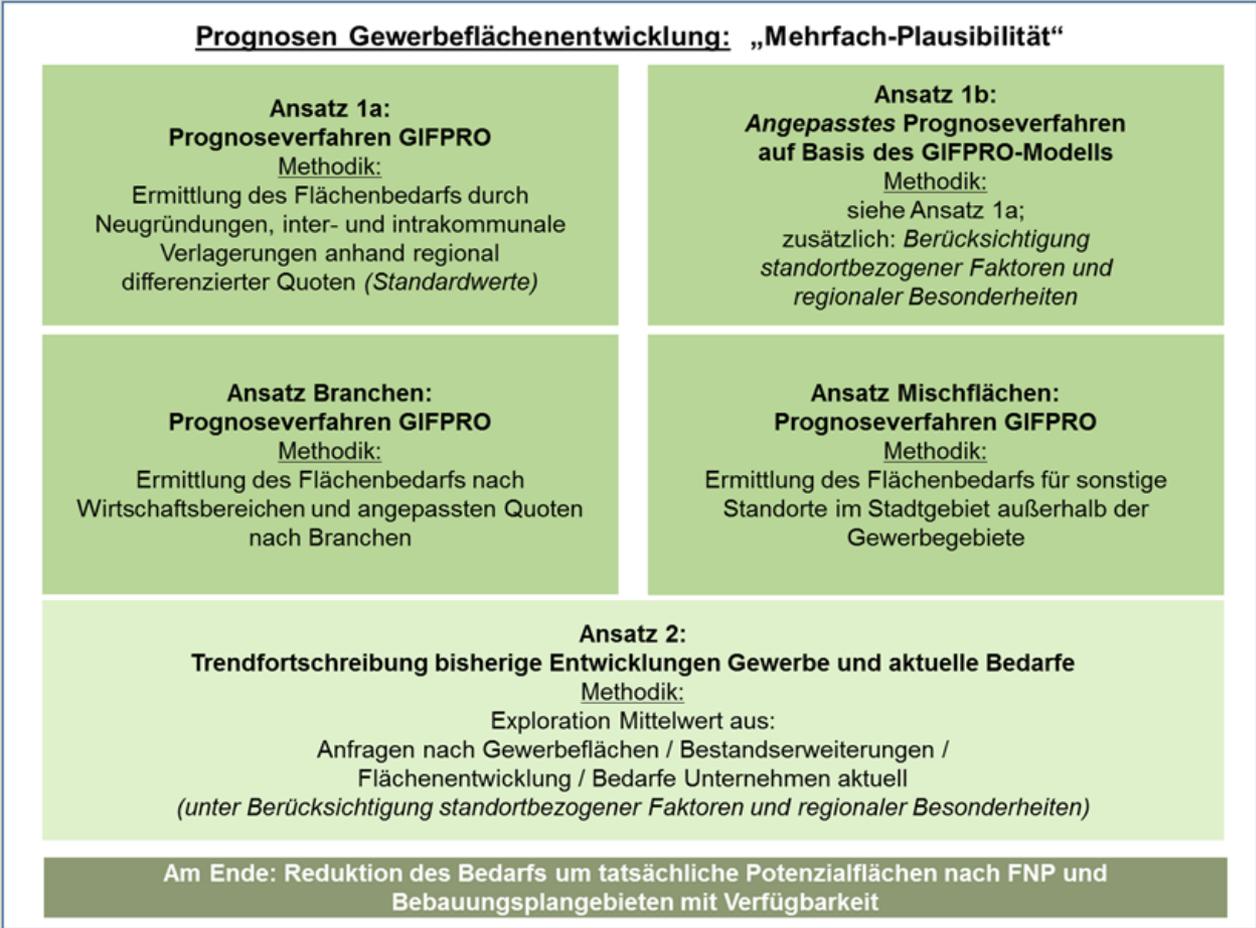
Kleine Einheiten: unter 1 ha; mittlere Einheiten: 1-5 ha; große Einheiten: über 5 ha

1. Ihre Ausgangssituation
2. Zentrale Analyseergebnisse
3. **Prognose Flächenbedarf**
4. Erste Empfehlungen – Strategie
5. Nächste Schritte

3.

Prognose Flächenbedarf

Grafik: Prognoseverfahren Gewerbeflächenentwicklung



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2019.

3.

Prognose Flächenbedarf

Grafik: Annäherung Gewerbeflächenbedarf für Bobingen

Verwendete Berechnungsansätze	Flächenbedarf an GE- und GI-Flächen in den nächsten 15 Jahren in ha
Flächenbedarf, abgeleitet aus den Ansätzen 1b und 2 (Mittelwert) GESAMT	20-25 ha
Flächenbedarf, abgeleitet aus den Ansätzen 1b und 2 (Mittelwert) OHNE LOGISTIK	15-20 ha
Ansätze Gesamtbedarf Gewerbeflächen	
<u>Ansatz 1a:</u> Prognoseverfahren GIFPRO	4-5 ha
<u>Ansatz 1b:</u> Angepasstes Prognoseverfahren auf Basis des GIF-PRO-Modells	9-10 ha
<u>Ansatz 2:</u> Trendfortschreibung bisherige Entwicklung Gewerbe und aktuelle Bedarfe	35-40 ha
<u>Ohne</u> Berücksichtigung Anfragen Logistik	20-25 ha

Quelle: Eigene Berechnungen imakommAKADEMIE 2019.

Grafik: Prognostizierter Gewerbeflächenbedarf für Bobingen II

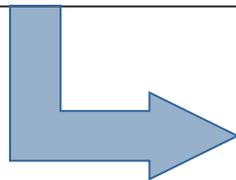
Prognoseverfahren	Flächenbedarf an GE- und GI-Flächen in den nächsten 15 Jahren in ha	
Ergänzender Ansatz nach Branchen (Näherungswerte!)		
<u>Ansatz Branchen:</u> Prognoseverfahren GIFPRO	Verarbeitendes Gewerbe	3-4 ha
	Baugewerbe	< 0,5 ha
	Logistik, Lagerhaltung	0,5 – 1 ha
	Forschung und Entwicklung	< 0,5 ha
	Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	0,5 – 1 ha
	Sonstige Dienstleistungen	< 0,5 ha
	nicht zentrenrelevanter Einzelhandel, KFZ-Handel	0,5 – 1 ha
Zusätzlicher Flächenbedarf für nicht störendes Gewerbe und insbesondere Dienstleistungen die auch für MI-/MU-/MK-Flächen in Frage kommen können		
<u>Ansatz Mischflächen:</u> Angepasstes Prognoseverfahren auf Basis des GIFPRO-Modells		8-9 ha
<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. Quelle: Eigene Berechnungen imakommAKADEMIE 2019.		



Bedarfe = erwartete Nachfrage	
Gesamtbedarf:	ca. 20 ha
<i>inkl. verstärkter Logistikentwicklung in Bobingen</i>	<i>ca. 25 ha</i>
... dabei Eigenbedarf von „Innen“:	ca. 2 ha

3. Prognose Flächenbedarf

Flächenverfügbarkeit = potenzielles Flächenangebot	
kurzfristige Flächenverfügbarkeit bei Flächen mit Baurecht:	ca. 0 ha
Flächen ohne kurzfristige Zugriffsmöglichkeit (in Privatbesitz)	ca. 13 ha
Potenziale durch vorhandene FNP-Flächen (ohne Bebauungsplan):	ca. 55 ha
<i>davon IWB (inkl. Singold-Dreieck):</i>	<i>ca. 25 ha</i>
<i>davon sonstige Gewerbeflächen:</i>	<i>ca. 30 ha</i>
Branchenbedarfe = Nachfrage nach einzelnen Branchen	
Schwerpunkte des Bedarfs nach Branchen	
(Gemäß aktueller Nachfrage und vorhandener struktureller Rahmenbedingungen. Nicht berücksichtigt sind dabei Branchen, die bisher kaum am Standort vorhanden sind und / oder für die bisher kaum eine Nachfrage bestanden hat.)	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ verarbeitendes Gewerbe ▪ Logistik 	ergänzende Bedarfe: <ul style="list-style-type: none"> ▪ wirtschaftsnahe und sonstige Dienstleistungen ▪ Baugewerbe



Strategie?

3. Prognose Flächenbedarf

Anforderungen Standort / Flächentypen	Bedarf
Verarbeitendes Gewerbe	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einfache Gewerbegebietslagen, ▪ Höherwertige Gewerbegebietslagen 	Bedarfe in beiden Bereichen gegeben, Flächen für beide Kategorien vorzuhalten.
Logistik	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einfache Gewerbegebietslagen 	grundsätzlich Bedarfe vorhanden, strategische Frage: Umfang der Flächenumsetzung
Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel, Kfz-Handel	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sondergebiete bzw. klar definierte Standortlagen in Gewerbegebieten 	nur noch geringe flächenintensive Entwicklungen zu erwarten.
Baugewerbe	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einfache Gewerbegebietslagen 	Bedarf eher gering Flächen zur Bestandssicherung vorzuhalten.
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen, sonstige Dienstleistungen	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bürostandort 	Bedarfe eher in geringem Umfang
Forschung und Entwicklung	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wissenschafts- und Technologiestandorte 	Bedarf eher gering

1. Ihre Ausgangssituation
2. Zentrale Analyseergebnisse
3. Prognose Flächenbedarf
4. **Erste Empfehlungen – Strategie**
5. Nächste Schritte

4. Erste Empfehlungen – Strategie

1. **Bestandssicherung:** Vorhaltung von Flächenreserven für Bestandsfirmen in Bobingen (derzeit Bedarf von + 2 ha); zudem Altstandorte nach Verlagerungen marktfähig halten
2. **Differenzierung der Entwicklung nach Flächentypen:** Neue aber auch bestehende Gewerbeflächen stärker auf einzelne Branchen und deren Standortanforderungen ausrichten
3. **Entwicklung von Zukunftsbranchen:** Ergänzung zu 1. und 2.: Schaffung von Entwicklungsstandorten für eine Clusterbildung bei Zukunftsbranchen
4. **Parallele Wohnbauflächenentwicklung** für den knappen Standortfaktor Fachkräfte
5. **Breitbandausbau** als wichtiger Standortfaktor an allen Flächen forcieren

4. Erste Empfehlungen – Strategie

„Differenzierung der Entwicklung nach Flächentypen“:

Flächentyp	Schwerpunktbranche
Bürostandorte 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ wirtschaftsnahe und sonstige Dienstleistungen, ▪ ggf. auch mit Clusterbildung in Verbindung mit Technologiestandorten <p>damit u.a.: IT-Sektor / künstliche Intelligenz, Finanzen, Versicherungen & Immobilien, Medien & Marketing, Technik & Telekommunikation</p>
einfache Gewerbebegebietslagen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ verarbeitendes Gewerbe zur <u>Bestandssicherung</u> ▪ Baugewerbe v.a. zur <u>Bestandssicherung</u> ▪ <u>eingeschränkt: Logistik</u> (z.B. bei hoher Mitarbeiterdichte, „verkehrsverträglichem“ Standort) <p>damit u.a.: Metallerzeugnisse, Recycling, Agrarwirtschaft, Handwerk / Haushaltsnahe Dienstleistungen, Versandhandel / e-commerce, Handel und Reparatur KFZ</p>

4. Erste Empfehlungen – Strategie

„Differenzierung der Entwicklung nach Flächentypen“:

Flächentyp	Schwerpunktbranche
höherwertige Gewerbegebietslagen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ verarbeitendes Gewerbe damit u.a.: Gummi und Kunststoffe, MMStR-Technik/Optik, Maschinenbau, Automotive, Chemie / Pharma / Biotechnologie / Gentechnik, Umweltsektor / regenerative Energien, Gesundheitswesen, Pharma- und Medizintechnik
Technologiestandorte 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Forschung und Entwicklung ▪ ggf. in Verbindung mit höherwertigen Gewerbegebietslagen und Bürostandorten zur Clusterbildung) Clusterbildung einzelner Zukunftsbranchen aus höherwertigen Gewerbegebietslagen (siehe beispielweise Faserverbundtechnologie / CFK, Maschinenbau, Automotive, IT-Sektor / künstliche Intelligenz)

MMStR = Medizin-, Mess-, Steuer- und Regeltechnik.

4. Erste Empfehlungen – Strategie

Konsequenzen:

- **Ausweisung mehrerer Entwicklungsstandorte** (oder Abgrenzung innerhalb eines Standortes) **nach Flächentypen (Gesamtbedarf ca. 20 ha)**
 - **Einfache Gewerbegebietslagen:** Bestandssicherung
 - **Technologiestandorte:** (zu forcierende) Ergänzung zu **hochwertigen Gewerbegebietslagen** und **Bürostandorten** darstellen.
- Flächen schnell zur Planungsreife bringen → **Bestandssicherung** (mind. 2 ha)
- Notwendige **Rahmenbedingungen:** flächendeckenden Breitbandversorgung, Deckung des Wohnraumbedarfs für Fachkräfte

→ **Strategie der Risikoverteilung**

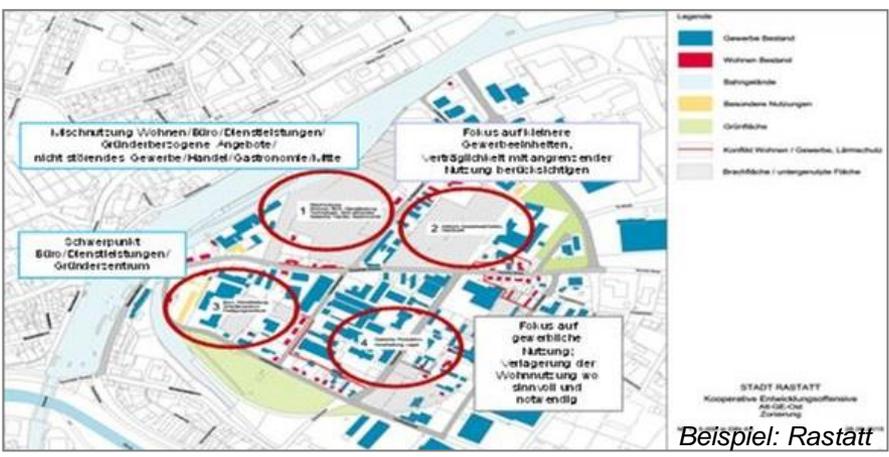
1. Ihre Ausgangssituation
2. Zentrale Analyseergebnisse
3. Prognose Flächenbedarf
4. Erste Empfehlungen – Strategie
5. **Nächste Schritte**

5.

Nächste Schritte

Phase II

Standortkonzept



- Expertengespräche
- Standortanalyse Planungsflächen
- Funktionsanalyse (F): Detailanalyse der Flächen & Darstellung in Form von Standort-Kurzprofilen

- **Entwicklungsziele** (sachlich)
- **Standortkonzept** (räumlich)

Ergebnis:

- Identifikation von **Entwicklungsstandorten** und **Empfehlungen der Entwicklung nach Branchen**
- **abgestimmte Strategie**



5.

Nächste Schritte

Phase III

Umsetzung

2. Wirtschaftsförderung aufbauen

Analysis:
In Rottenburg am Neckar werden wirtschaftsrelevante Themen derzeit von unterschiedlichen Ämtern und Stellen in der Verwaltung bearbeitet, eine institutionelle Wirtschaftsförderung besteht derzeit nicht. Dies führt teilweise zu Effizienzverlusten und einer fehlenden strategischen Steuerung.

Lösungen:
Schaffung einer Wirtschaftsförderung zur Bündelung der entsprechenden Aufgaben und zur Umsetzung der strategischen Entwicklung der Wirtschaftsfächen, der aktiven Vermarktung und Etablierung eines einheitlichen Ansprechpartners für die ansässigen Unternehmen in Rottenburg am Neckar.

3. Schaffung der richtigen Rahmenbedingungen

Lösungen:
Verbesserung von Standortfaktoren für die zeitgemäße Aufstellung der Gewerbestandorte (Breitband, Infrastruktur, Verkehrliche Erreichbarkeit), Vermarktung der Besonderheiten des Standortes, um attraktive Unternehmen an den Standort Rottenburg am Neckar zu lenken. Vermarktung anhand von Standorttypen.

Künftige Gewerbeflächenentwicklung Rottenburg am Neckar

Beispiel: Rottenburg

- Maßnahmen zur **Gebietsentwicklung**
- Maßnahmen zur **Betriebsstärkung**
- Maßnahmen zur **Zielgruppenansprache**



Beispiel: Münsingen



Beispiel: Diemstadt

- **Strukturhinweise** (Organisationsstrukturen verwaltungsintern und -extern)

Ergebnis:

- **Wirtschaftsförderkonzept** mit konkreten Umsetzungsmaßnahmen
- Strukturkonzept zur Umsetzung der Maßnahmen

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

imakomm AKADEMIE GmbH
Ulmer Straße 130
743431 Aalen

Geschäftsfeld Markt- und Standortanalysen
ppa. Matthias Prüller
Tel. 07361 52829-15
prueller@imakomm-akademie.de



Rechtliche Hinweise

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

Die vorliegenden Unterlagen fallen unter die §§ 2 Abs. 2, 31 Abs. 2 UrhG und das europäische Recht. Die Vervielfältigung, Weitergabe oder Veröffentlichung als Platzhalter oder zu Layoutzwecken verwendeter Fotos oder Abbildungen, für die keine Rechte vorliegen, können Ansprüche der Rechteinhaber auslösen. Die Weitergabe, Vervielfältigung, Speicherung oder Nutzung sowohl im Ganzen als auch in Teilen bedeutet die Übernahme des vollen Haftungsrisikos gegenüber den Rechteinhabern, die Freistellung der imakomm AKADEMIE GmbH von allen Ansprüchen Dritter und das Tragen der Kosten einer eventuellen Abwehr von solchen Ansprüchen durch die imakomm AKADEMIE GmbH.

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

Medienhinweis:

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