



# 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

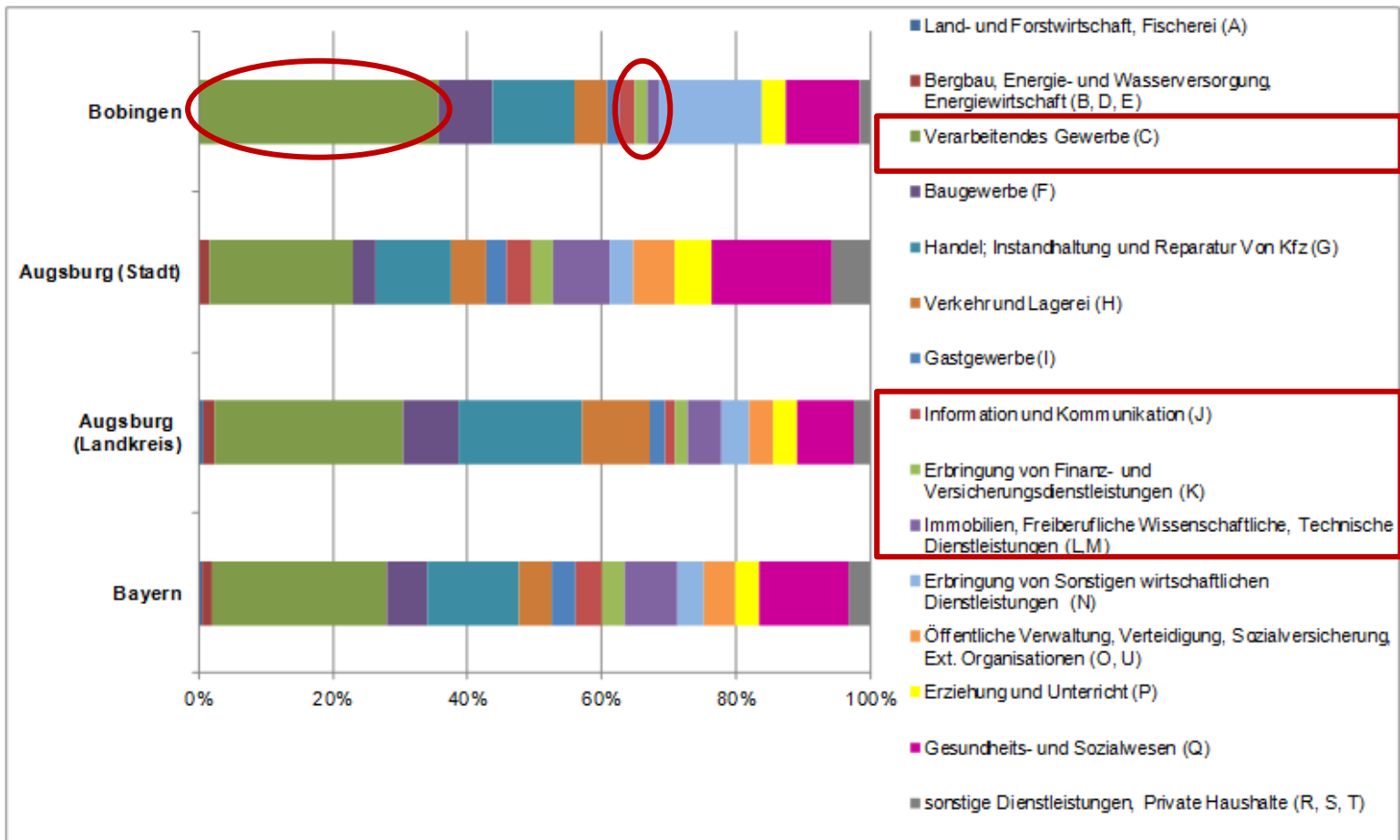
Phase III

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\*

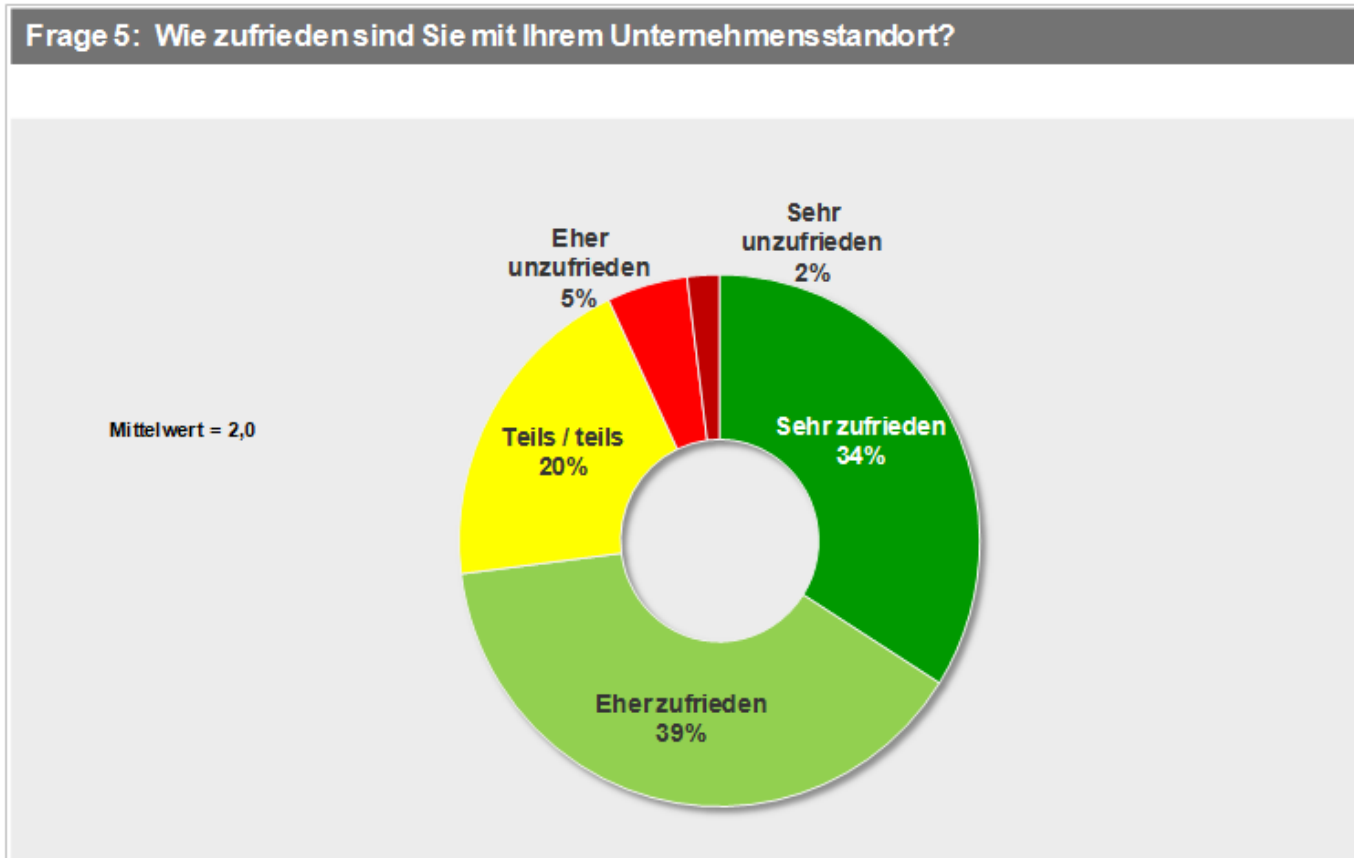


Quelle: imakomm AKADEMIE, 2019, Datengrundlage: Bundesagentur für Arbeit, Stand: 30.06.2018.

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 <sup>2</sup>
Davon (Summen stimmen nicht überein, da nicht in allen Fällen eine Aufteilung nach Nutzungsarten erfolgte):	
Büroflächen:	1.240 m <sup>2</sup>
Lagerflächen:	1.360 m <sup>2</sup>
Produktionsflächen:	3.000 m <sup>2</sup>
Verkaufsflächen:	400 m <sup>3</sup>
Verkehrsflächen	1.730 m <sup>2</sup>
Sonstige Flächen:	7.740 m <sup>2</sup>

Freiwerdende Flächen in Bobingen	
Art der Fläche	Flächenbedarf insgesamt
Gesamt	1.870 m <sup>2</sup>
Davon (Summen stimmen nicht überein, da nicht in allen Fällen eine Aufteilung nach Nutzungsarten erfolgte):	
Büroflächen:	590 m <sup>2</sup>
Lagerflächen:	690 m <sup>2</sup>
Produktionsflächen:	-
Verkaufsflächen:	380 m <sup>3</sup>
Verkehrsflächen	300 m <sup>2</sup>
Sonstige Flächen:	54 m <sup>2</sup>

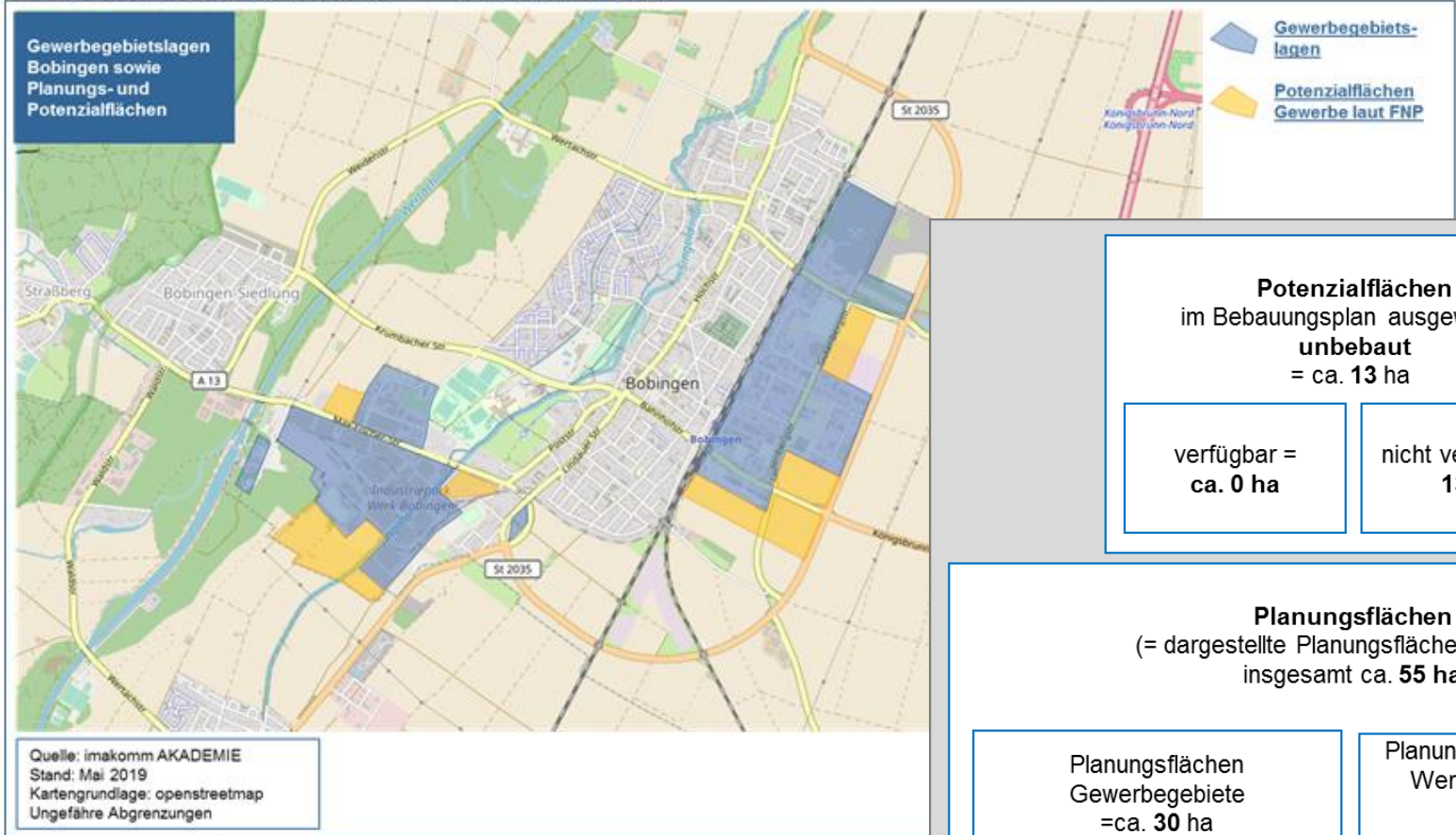
Quelle: imakomm AKADEMIE, 2019, Unternehmensbefragung Bobingen.



# 2.

## Zentrale Analyseergebnisse

Grafik: Bestands- und Planungsflächen Gewerbe Bobingen



**Potenzialflächen**  
im Bebauungsplan ausgewiesen  
**unbebaut**  
= ca. 13 ha

verfügbar = <b>ca. 0 ha</b>	nicht verfügbar = <b>13 ha</b>
--------------------------------	-----------------------------------

**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**

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

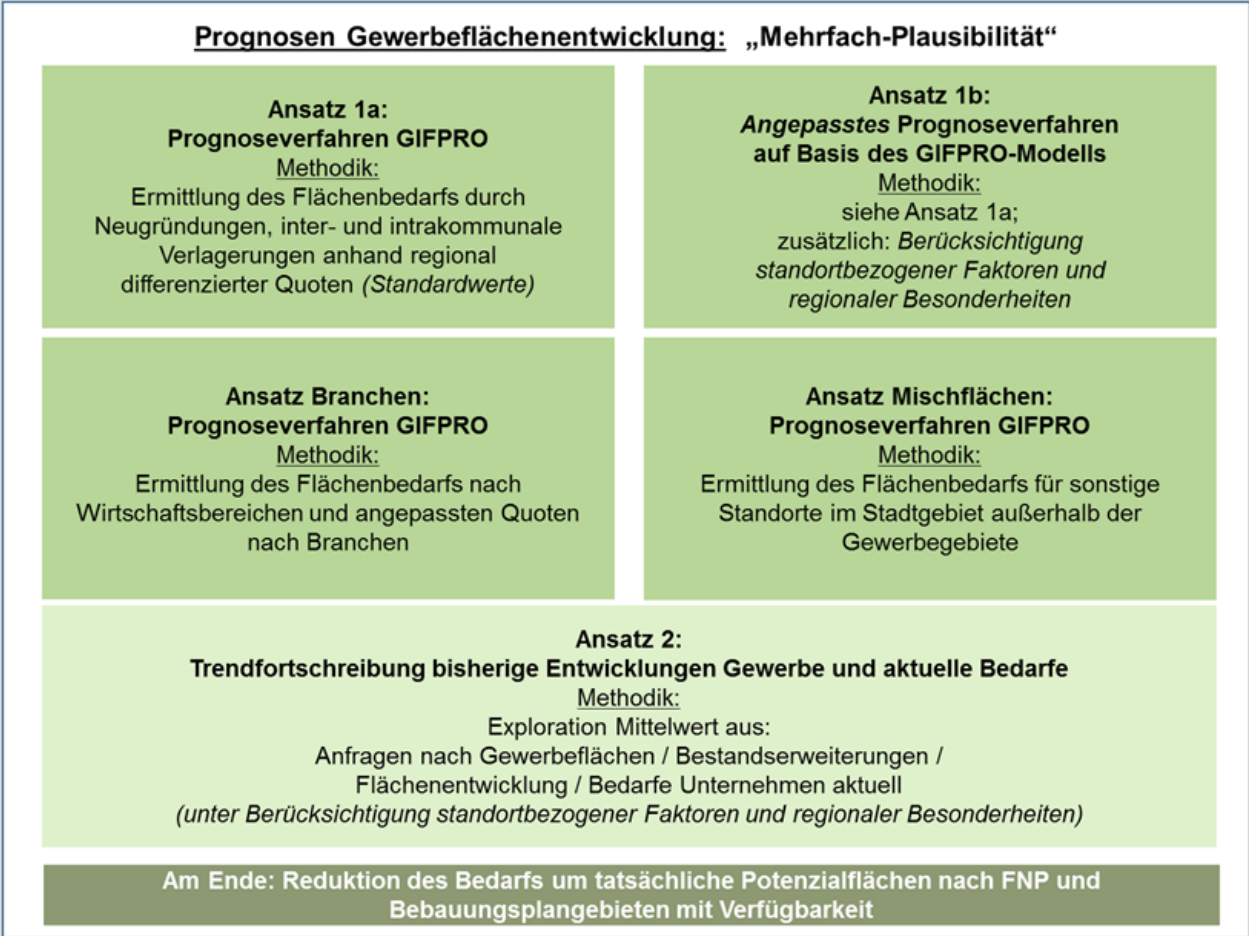
Quelle: Stadtverwaltung Bobingen, bearbeitet durch imakomm AKADEMIE 2019  
 \*) Diese Anfragen umfassen grundsätzlich nur die dokumentierten Anfragen. Zusätzlich werden jährlich zwischen 30 - 40 telefonische Anfragen beantwortet bzw. entsprechende Unterlagen versandt.  
 Kleine Einheiten: unter 1 ha; 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) <b>GESAMT</b>	<b>20-25 ha</b>
Flächenbedarf, abgeleitet aus den Ansätzen 1b und 2 (Mittelwert) <b>OHNE LOGISTIK</b>	<b>15-20 ha</b>
<b>Ansätze Gesamtbedarf Gewerbeflächen</b>	
<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	
<b>Ergänzender Ansatz nach Branchen (Näherungswerte!)</b>		
<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
<b>Zusätzlicher Flächenbedarf für nicht störendes Gewerbe und insbesondere Dienstleistungen die auch für MI-/MU-/MK-Flächen in Frage kommen können</b>		
<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.		



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

3.

### Prognose Flächenbedarf

<b>Flächenverfügbarkeit = potenzielles Flächenangebot</b>	
<b>kurzfristige Flächenverfügbarkeit bei Flächen mit Baurecht:</b>	<b>ca. 0 ha</b>
<b>Flächen ohne kurzfristige Zugriffsmöglichkeit (in Privatbesitz)</b>	<b>ca. 13 ha</b>
<b>Potenziale durch vorhandene FNP-Flächen (ohne Bebauungsplan):</b>	<b>ca. 55 ha</b>
<i>davon IWB (inkl. Singold-Dreieck):</i>	<i>ca. 25 ha</i>
<i>davon sonstige Gewerbeflächen:</i>	<i>ca. 30 ha</i>
<b>Branchenbedarfe = Nachfrage nach einzelnen Branchen</b>	
<b>Schwerpunkte des Bedarfs nach Branchen</b>	
<small>(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.)</small>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>verarbeitendes Gewerbe</b></li> <li>▪ <b>Logistik</b></li> </ul>	<b>ergänzende Bedarfe:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ wirtschaftsnahe und sonstige Dienstleistungen</li> <li>▪ Baugewerbe</li> </ul>



**Strategie?**

### 3. Prognose Flächenbedarf

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


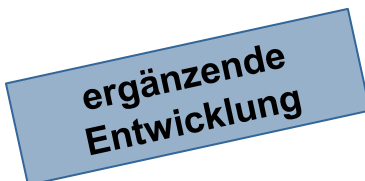
## 4. Erste Empfehlungen – Strategie

### „Differenzierung der Entwicklung nach Flächentypen“:

Flächentyp	Schwerpunktbranche
<b>Bürostandorte</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>wirtschaftsnahe und sonstige Dienstleistungen</b>,</li> <li>▪ ggf. auch mit Clusterbildung in Verbindung mit Technologiestandorten</li> </ul> <p>damit u.a.: IT-Sektor / künstliche Intelligenz, Finanzen, Versicherungen &amp; Immobilien, Medien &amp; Marketing, Technik &amp; Telekommunikation</p>
<b>einfache Gewerbebegebietslagen</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>verarbeitendes Gewerbe</b> zur <u>Bestandssicherung</u></li> <li>▪ <b>Baugewerbe</b> v.a. zur <u>Bestandssicherung</u></li> <li>▪ <u>eingeschränkt: Logistik</u> (z.B. bei hoher Mitarbeiterdichte, „verkehrsverträglichem“ Standort)</li> </ul> <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
<b>höherwertige Gewerbegebietslagen</b>  	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>verarbeitendes Gewerbe</b></li> </ul> damit u.a.: Gummi und Kunststoffe, MMStR-Technik/Optik, Maschinenbau, Automotive, Chemie / Pharma / Biotechnologie / Gentechnik, Umweltsektor / regenerative Energien, Gesundheitswesen, Pharma- und Medizintechnik
<b>Technologiestandorte</b>  	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Forschung und Entwicklung</b></li> <li>▪ ggf. in Verbindung mit höherwertigen Gewerbegebietslagen und Bürostandorten zur <b>Clusterbildung</b>)</li> </ul> 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**

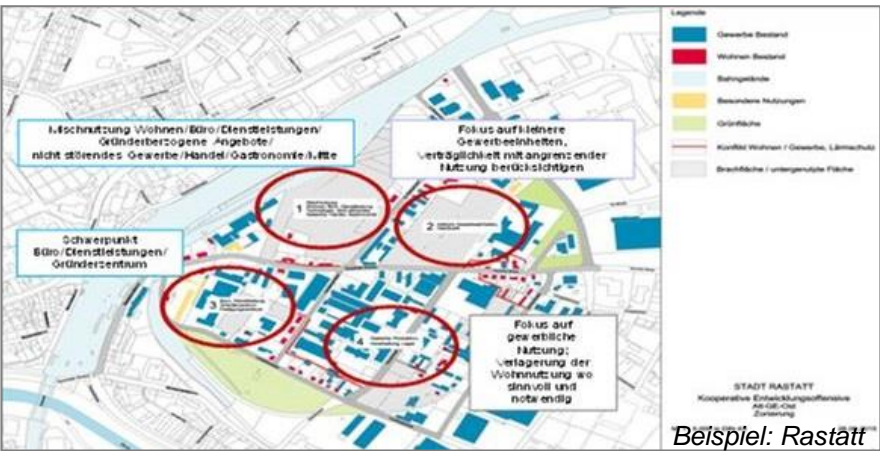
1. Ihre Ausgangssituation
2. Zentrale Analyseergebnisse
3. Prognose Flächenbedarf
4. Erste Empfehlungen – Strategie
5. **Nächste Schritte**

# 5.

## Nächste Schritte

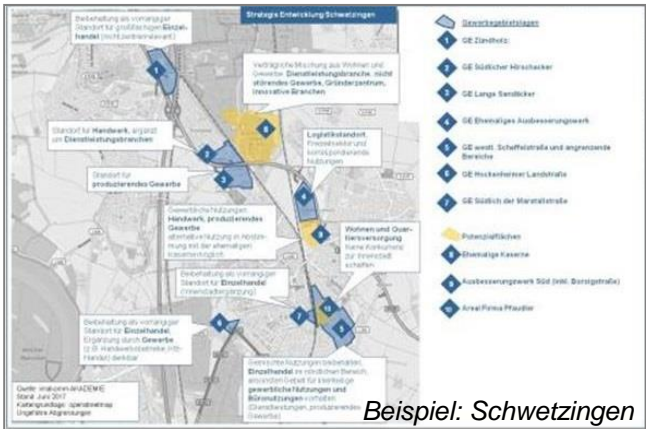
Phase II

### 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**



- **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](mailto: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](mailto:info@imakomm-akademie.de)