

# 33

## Beiträge zur Stadtentwicklung Rottenburg am Neckar



### Strategische Gewerbeflächenentwicklung



**Dokumentation der  
Klausurtagung am 16./17.10.2009  
Liebfrauenhöhe Ergenzingen**

In der Reihe

## **BEITRÄGE ZUR STADTENTWICKLUNG ROTTENBURG AM NECKAR**

ist bisher erschienen:

1. Sportstättenleitplanung, 1979
2. Landschaftsbezogene Erholungsplanung, 1979
3. Wirtschaftsförderung, 1980
4. Rottenburger Baulücken, 1981
5. Generalverkehrsplan, 1981
6. Radwegeplanung, 1991
7. Die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Rottenburg am Neckar von 1794 bis 1980, 1990
8. Statistisches Handbuch der Stadt Rottenburg am Neckar, 1990
9. Bevölkerung 2002, 1991
10. Gewerbestandorte Rottenburg, 1991/92
11. Wohnstandortuntersuchung, 1991/92
12. Baulückenbericht, 1995
13. Stadtentwicklungsplanung, 1998
14. Baulandbericht und Bauplatzbörse, 1999
15. Gewerbegebietsentwicklung, 1999
16. Flächennutzungsplan, 2000
17. Öko-Konto-Modell, 2001
18. Energiebericht, 2002
19. Grün & Blau, Neues Grün für Rottenburg am Neckar, November 2002
20. Sportstätten, Vereins- und Freizeitsport in Rottenburg am Neckar, April 2003
21. Bevölkerung 2015 - 2030, Dezember 2003
22. Lebendiges Zentrum 2010, Januar 2004
23. Wirkungsanalyse, Umsetzung des Stadtentwicklungsplanes 1999 - 2004, August 2004
24. Lokale Agenda 21, 1999 - 2005, März 2006
25. Innenentwicklung in der kommunalen Praxis, Rottenburger Baulückenbericht 2006, Juni 2006
26. Biotopvernetzung in Rottenburg am Neckar von 1976 - 2006, September 2007
27. Städtebaulicher Realisierungswettbewerb Spitalhofgelände - Dokumentation, September 2007
28. Stadtentwicklungsplan 2020, November 2008
29. Mobilitätskonzept, November 2008
30. Lebendiges Zentrum 2020,
31. Energiebericht 2003 - 2007, November 2008
32. Tourismuskonzeption für Rottenburg am Neckar – Stadt – Land – Fluss 2020, November 2009

## **IMPRESSUM**

Redaktion: Netzwerk für Planung und Kommunikation  
Bürogemeinschaft Sippel / Buff

Layout: Baudezernat, Renate Siegel

Herausgeber: Stadt Rottenburg am Neckar,  
BAUDEZERNAT, April 2010

**Dokumentation der**  
Klausurtagung am 16./17.10.2009  
Liebfrauenhöhe Ergenzingen

# Stadt Rottenburg am Neckar

## Strategische Gewerbeflächenentwicklung

Klausurtagung 16./17.10.2009

Liebfrauenhöhe Ergenzingen

### Teilnehmer

Zahl der Mitglieder	Vorsitzender und 40 stimmberechtigte Mitglieder
Anwesend	Vorsitzender Oberbürgermeister Stephan Neher und Freitag: 34 Mitglieder Samstag: 33 Mitglieder

*Entschuldigt:*

*Freitag:* StR Dr. Hörburger, StR Lämmert, StR Raidt,  
StR Schnell

*Samstag:* StR Dr. Hörburger, StR Lämmert, StR Raidt,  
StR Schnell, StR Dr. Peter,

*Außerdem anwesend:*

*Freitag:*

*Von der Verwaltung:*

EBM Derbogen, BM Dr. Keppel, Fr. Garthe, Fr. Dillmann, H.  
Bode, Fr. Seeliger, H. Bormann, H. Meßmer, H. Wanner,  
Fr. Kloiber-Jung, H. Beer, H. Geppert

*Von den Ortschaften:*

OV Beser, OVin Hess, OV Bauschert, OV Schlamp,  
OV Mager, OV Maul, OV Krajewski, OV Walz, OV Saile,  
OR G.Grammer, OR Schäfer, OR Breuling, OR M.Grammer,  
OR Baur, ORin Hahn, ORin Renz, ORin Ziegler-Wegner,  
ORin Wipper, OR Mühlenhoff, ORin Holzmann, ORin Mauthe  
(alle Ergenzingen)

*Samstag:*

*Von der Verwaltung:*

EBM Derbogen, BM Dr. Keppel, Fr. Garthe, Fr. Dillmann, H.  
Bode, Fr. Seeliger, H. Bormann, H. Meßmer, H. Wanner,  
Fr. Kloiber-Jung, H. Beer, H. Geppert

*Von den Ortschaften:*

OV Beser, OVin Hess, OV Bauschert, OV Schlamp, OV Maul,  
OV Krajewski, OR G.Grammer, OR Schäfer, ORin Mauthe,  
OR M.Grammer ORin Hahn, ORin Renz, ORin Ziegler-  
Wegner, ORin Wipper, ORin Holzmann, (alle Ergenzingen)

## Inhaltliche Gliederung

Ergebnisprotokoll:

		Seite
Freitag 16.10.2009		
1	Begrüßung und Einführung in die Thematik Oberbürgermeister Stephan Neher	9
2	Einführung in den Ablauf der Klausurtagung und Abfrage Erwartungshaltung der Teilnehmer	11
3	Darstellung Handlungserfordernis aus teilregionaler Sicht Dr. Markus Nawroth, IHK Reutlingen Tilo Ambacher, IHK Böblingen	16
4	Planerische Ausgangssituation - Darstellung Status-Quo Angelika Garthe, Stadtplanungsamt Rottenburg am Neckar Gottfried Hage, Hage+Hoppenstedt Partner	21
5	Darstellung raumordnerischer Rahmenbedingungen Ulrike Kessler, Regierungspräsidium Tübingen	34
6	Statement zur Notwendigkeit von gewerblichen Flächenentwicklungen Oberbürgermeister Stephan Neher	46
7	Gewerbeflächenentwicklung zwischen Stadtentwicklung und Profilbildung Bürgermeister Dr. Holger Keppel	47
8	Statement zur Finanzierbarkeit von gewerblichen Flächenentwicklungen Erster Bürgermeister Volker Derbogen	54
9	Diskussion / Aussprache Profilierung - Strategien und qualitative Ziele zur Gewerbeentwicklung in Rottenburg am Neckar	60
10	Fazit/Zusammenfassung und Ausblick Samstag	66
Samstag 17.09.2009		
11	Darstellung möglicher zu diskutierender Standortalternativen Gottfried Hage, Hage + Hoppenstedt Partner	67
12	Standortbewertung - Arbeitsgruppen Vorstellung Arbeitsergebnisse durch Arbeitsgruppensprecher Gemeinsame Strategiebewertung	73
13	Ausblick/weiteres Vorgehen Oberbürgermeister Stephan Neher	92
14	Stimmungsbild	93



## **Aufgabenstellung**

Bei ihrer Klausurtagung im Oktober 2009 haben sich Stadtrat, Stadtverwaltung und der Ortschaftsrat von Ergenzingen zwei Tage lang Gedanken über die Weiterentwicklung des Gewerbestandorts Rottenburg am Neckar gemacht.

In welchem Umfang und in welcher Beschaffenheit und Lage sind Gewerbeflächen in den nächsten Jahren notwendig und nachgefragt? Diese Überlegungen galt es in den Kontext der Stadtentwicklungsplanung einzuordnen. Anhand von Planungsüberlegungen wurden Kernstadtnahe Neuflächen und bestehende Gewerbegebiete sowie das Erweiterungspotential vom Gewerbegebiet Ergenzigen-Ost untersucht.

Die Gewerbeflächenentwicklung anderer Rottenburger Ortschaften war nicht Thema der Klausurtagung, da diese Gebiete lediglich den örtlichen Bedarf abdecken und für kleinere Ansiedlungen genügend Potential vorhanden ist.

## **Zusammenfassung der Ergebnisse**

Mit Eröffnungsreferaten wurde den Teilnehmerinnen und Teilnehmern der Klausurtagung

- ein Überblick über die bereits vollzogenen Planungsüberlegungen zur gewerblichen Flächenentwicklung der Stadt Rottenburg am Neckar gegeben,
- die von Firmen verlangten Standortbedingungen für eine geplante Ansiedlung aus der Sicht der Industrie- und Handelskammern dargelegt,
- die aktuellen rechtlichen und ökonomischen Rahmenbedingungen aufgezeigt und
- dargestellt, an welchen Standorten eine zukünftige gewerbliche Entwicklung grundsätzlich möglich und denkbar wäre.

Auf Basis dieser grundsätzlichen Informationen wurde im Rahmen der Klausurtagung intensiv sowohl über die Mobilisierung vorhandener Innenentwicklungspotentiale wie auch über mögliche gewerbliche Entwicklungen im Außenbereich diskutiert.

Neben der Thematik eines attraktiven Gewerbeflächenangebots wurde auch die Frage erörtert, welche weichen Standortfaktoren für Firmenansiedlung notwendig sind und das Profil Rottenburgs prägen.

Im Ergebnis haben sich im Stimmungsbild der Teilnehmerinnen und Teilnehmer unterschiedliche Tendenzen dargestellt, die eine Bandbreite aufzeigen:

- von einer reinen Fokussierung auf Innenentwicklungspotenziale wie dem DHL-Gelände und der Nutzung von Entwicklungsmöglichkeiten in bestehenden Gewerbegebieten,
- über die parallele Entwicklung des DHL-Geländes und des regional bedeutsamen Standortes an der A 81 Ergenzingen-Ost zusammen mit einem aktiven Bestandsflächenmanagement,
- bis hin zu einer Entwicklung mehrerer gewerblicher Standorte (DHL, Ergenzingen-Ost, Rottenburg-Nord).

Eine deutliche Tendenz ergab das abgefragte Stimmungsbildes für eine parallele Entwicklung des Standortes DHL und des Standortes Ergenzingen-Ost. Zudem wurde eine Aktivierung von vorhandenen Innenentwicklungspotentialen in bestehenden Gebieten gefordert.

Die Ergebnisse der Klausurtagung sind Grundlage der weiteren Gremiumsberatung und verdeutlichen sehr klar den Handlungsauftrag im Bereich der Weiterentwicklung des Gewerbebestandorts Rottenburg am Neckar.

Im Folgenden werden anhand eines Protokolls die Ergebnisse der Plenums- und Arbeitsgruppenarbeit dargestellt.

## **1. Begrüßung und Einführung in die Thematik**

Oberbürgermeister Stephan Neher

Herr OB Neher begrüßt die Anwesenden und eröffnet die Sitzung.

Er weist auf die Notwendigkeit der Klausurtagung hin, weil das Thema einer zukunftsweisenden Gewerbeflächenentwicklung die Verwaltung schon lange bewegt. Er verweist auf die bestehenden Gewerbeflächen und stellt klar, dass in der Klausurtagung auf zwei Fragen eingegangen werden sollte:

- Was stellen wir uns in Sachen Gewerbegebietsentwicklung vor?
- Wie geht es weiter mit dem DHL-Gelände und mit dem Gewerbepark Ergenzingen-Ost?

Ziel der Klausurtagung ist es

- zum einen alle Gemeinde- und die Ortschaftsräte von Ergenzingen auf einen gleichen Wissensstand zu bringen, was die bisherigen Gutachten und Planungen für eine Gewerbeflächenentwicklung anbelangt,
- zum anderen im Rahmen einer offenen Diskussion ein Meinungsbild zu Möglichkeiten einer zukünftigen Gewerbeflächenentwicklung von Seiten der Teilnehmerinnen und Teilnehmer zu erhalten.

Herr OB Neher wünscht den Teilnehmerinnen und Teilnehmern eine angeregte Diskussion und ein gutes Gelingen der Klausurtagung.

## **2. Einführung in den Ablauf der Klausurtagung und Abfrage Erwartungshaltung der Teilnehmer**

Als Moderatoren der Klausurtagung erläutern die Herren Buff und Sippel vom Büro Netzwerk und Kommunikation, Stuttgart, den Ablauf der Klausurtagung.

Als wesentliche Struktur im Rahmen der Klausurtagung sollen am Freitag grundsätzliche Strategien als Zielebene diskutiert werden, am Samstag dann die konkretisierenden Standortfragen, um so zu einem Meinungsbild zu gelangen.

Zum Auftakt der Klausurtagung werden Erwartungen und Vorbehalte von Seiten der Teilnehmerinnen und Teilnehmer abgefragt, wozu alle Teilnehmerinnen und Teilnehmern 2 Karten (grün und rot) erhalten, auf denen die Erwartungen und die Vorbehalte notiert werden sollen.

Das Ergebnis der Abfrage wird im Folgenden dargestellt:



### *Nachfrage / Maß einer gewerblichen Entwicklung*

- Klärung der Notwendigkeit einer gewerblichen Entwicklung
- Klarheit über den realen Bedarf
- Verlässliche Aussagen hinsichtlich gewerblicher Entwicklungsperspektiven
- Angemessenheit einer Gewerbeentwicklung
- Hinterfragen der Wichtigkeit des Gewerbes für unsere Stadt

### *Standortorientierung*

- Anregungen zu einzelnen Standorten
- Konkretes Konzept über mögliche Standorte
- Suche nach finanzierbaren Standorten
- Standorte für neue Gewerbeflächen
- Suche nach einem Zukunftsstandort für Gewerbe
- Standortfindung für die Kernstadt
- Zusammenhang von Gewerbeansiedlung und weichen Standortfaktoren

### *Fokus Kernstadt / Vermeidung zusätzlicher Außenentwicklungen*

- Fokus auf Gewerbebestandort Innenstadt
- Vernünftige Lösung für Siebenlinden III
- Vermeidung von Außenentwicklung durch kluges, hartnäckiges Management
- Vermeidung zusätzlicher Bodenversiegelungen

### *Orientierung auf Bestandsfirmen*

- Entwicklungsperspektive für die Rottenburger Firmen
- Primär für Rottenburger Firma
- Firma Beck unterstützen

## Vorbehalte:

- keine Vorbehalte

## *Umsetzbarkeit*

- Hinterfragen der Umsetzbarkeit
- Viel Gerede ohne Ergebnis
- Leerformeln
- Schon Vorentscheidungen gefallen?
- Vorbehalt, dass es nicht klappt
- Gefahr keiner Einigung!
- Gewerbegebiet Kernstadt – wo?
- Gewerbesteuer um jeden Preis.
- Filialisten kommen und gehen

## *Finanzen*

- Finanzieller Kraftakt
- Geld???
- Konjunkturelle Lage
- Finanzierung, Landschaftsverbrauch

## *Landschafts-/Flächenverbrauch*

- Es werden Flächen am Stadtrand beansprucht, die den Stadteingang verhunzen und Natur zerstören
- Flächenversiegelung
- Gewisse Vorbehalte, wegen Landschaftsverbrauch
- Großer Flächenverbrauch
- Landschaftsverbrauch
- Es werden Notwendigkeiten festgelegt, die unbedingt zu Flächen führen müssen, egal zu welchem „Preis“ (ökologisch und ökonomisch)



### *Verkehr*

- Logistikstandorte, großflächiger Einzelhandel
- Ergänzender Gewerbegebiet zu große Ausdehnung
  - o Angst vor Logistikunternehmen
  - o Starkes Verkehrsaufkommen
- Verkehrliche Entwicklungen
- Zu viele Erwartungen für Standort Ergänzungen

### *Klausur allgemein*

- Parteilichkeit
- Wir brauchen keine Belehrungen
- Kleine Brötchen backen
- Werterhalt der Qualität
- Ermüdende Vorträge
- Langwierige Diskussionen zu einem Thema

### **3. Darstellung Handlungserfordernis aus teilregionaler Sicht**

Dr. Markus Nawroth, IHK Reutlingen

Tilo Ambacher, Tilo, Böblingen

Herr Dr. Nawroth von der IHK Reutlingen stellt als Diskussionsgrundlage für die Klausurtagung aus Sicht der IHK Reutlingen einige Thesen und Positionen zur zukünftigen gewerblichen Entwicklung in Rottenburg am Neckar im Kontext zur Region Neckar-Alb und zur Metropolregion Stuttgart auf.

In einem weiteren Referat stellt Herr Ambacher von der IHK Böblingen anhand eines Power-Point-Vortrags die von der IHK Region Stuttgart erarbeitete Sitzverlagerungsstudie vor, aus der Zu- und Abwanderungen und deren Struktur ablesbar ist.

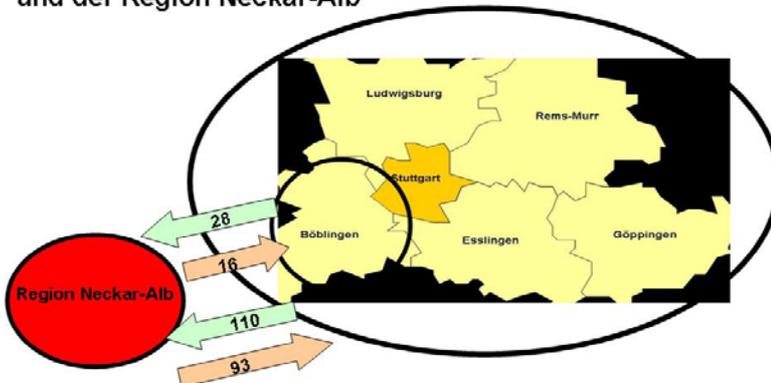
In der Summe geben Herr Dr. Nawroth und Herr Ambacher aus unterschiedlichen räumlichen Blickwinkeln heraus Anhaltspunkte,

- in welcher Dynamik und Dimension eine gewerbliche Entwicklung in der heutigen Zeit von Statten gehen kann,
- wie sich die regionalen Märkte derzeit darstellen,
- wie die Bestandsbetriebe strukturiert sind,
- welche Entwicklungstendenzen sich in Betriebsverlagerungen darstellen,
- welche Anforderungsprofile geltend gemacht werden,
- wie sich das Wachstumsniveaus derzeit abzeichnet,
- und welche weichen Standortfaktoren neben der eigentlichen Flächenverfügbarkeit eine Rolle spielen.

The image shows a presentation slide with a dark blue background and white text. At the top left, there is a logo for 'IHK Region Stuttgart' with the text 'Bezirkskammer Böblingen' underneath. The main title is 'Sitzverlagerungsstudie der IHK Region Stuttgart' in a large, bold font. Below the title, it says 'Klausurtagung des Gemeinderats Rottenburg am 16. Oktober 2009 auf der Liebfrauenhöhe in Ergenzingen'. At the bottom right, there is a small line of text: 'IHK Region Stuttgart Bezirkskammer Böblingen'.



### Wanderungsbewegungen zwischen der Region Stuttgart und der Region Neckar-Alb



Tilo Ambacher, 16.10.2009

5 IHK Region Stuttgart Bezirkskammer Böblingen

### Wanderungsbewegungen zwischen der Region Stuttgart und der Region Neckar-Alb

	Region Neckar-Alb	
	Zuzüge in die Region Stuttgart	Fortzüge aus der Region Stuttgart
<b>Stuttgart</b>	<b>93</b>	<b>110</b>
	<b>Saldo: -17</b>	
	Zuzüge in den Kreis Böblingen	Fortzüge aus dem Kreis Böblingen
	<b>Böblingen</b>	<b>16</b>
	<b>Saldo: -12</b>	
<b>Böblingen/Stuttgart</b>	Anteil an den Zuzügen	Anteil an den Fortzügen
	<b>17,2%</b>	<b>25,5%</b>

Tilo Ambacher, 16.10.2009

6 IHK Region Stuttgart Bezirkskammer Böblingen

### Sitzverlagerungen über die Regionsgrenzen hinweg, 2005-2008

Zuzüge in den Landkreis Böblingen		Fortzüge aus dem Landkreis Böblingen	
aus der Baden-Württembergischen Region ...	Anzahl	in die Baden-Württembergische Region ...	Anzahl
Region Franken	4	Region Franken	5
Region Ostwürttemberg	2	Region Ostwürttemberg	1
Region Mittlerer Oberrhein	4	Region Mittlerer Oberrhein	9
Region Unterer Neckar	2	Region Unterer Neckar	1
Region Nordschwarzwald	31	Region Nordschwarzwald	31
Region Südlicher Oberrhein	6	Region Südlicher Oberrhein	4
Region Schwarzwald-Baar-Heuberg	5	Region Schwarzwald-Baar-Heuberg	5
Region Hochrhein-Bodensee	2	Region Hochrhein-Bodensee	4
Region Neckar-Alb	16	Region Neckar-Alb	28
Region Donau-Iller	4	Region Donau-Iller	3
Region Bodensee-Oberschwaben	3	Region Bodensee-Oberschwaben	2
<b>Gesamt:</b>	<b>79</b>	<b>Gesamt:</b>	<b>93</b>

Tilo Ambacher, 16.10.2009

7 IHK Region Stuttgart Bezirkskammer Böblingen

### Sitzverlagerungen Landkreis Böblingen 2005-2008

Wirtschaftszweige	Zuzüge	Fortzüge	Saldo
Elektrotechnik	6	2	4
Maschinenbau	10	3	7
Fahrzeugbau	4	2	2
Sonstige Industrie	20	16	4
Baugewerbe	16	20	-4
Großhandel	41	56	-15
Einzelhandel, Kfz-Handel und Reparatur	28	22	6
<b>Wissensintensive wirtschaftsnahe Dienstleistungen</b>	<b>88</b>	<b>86</b>	<b>2</b>
Informationswirtschaft	42	36	6
Immobilienwirtschaft	28	20	8
Sonstige Dienstleistungen	51	41	10
<b>Gesamt:</b>	<b>334</b>	<b>305</b>	<b>29</b>

### Gründe für die Umzüge

**Relevanz :** Bewertung von Standortfaktoren auf einer Skala von 1 „irrelevant“ bis 4 „ausschlaggebend“. Gefragt wurde nach der speziellen Bedeutung für die Entscheidung in die Region Stuttgart zu ziehen, in einen anderen Kreis innerhalb der Region umzuziehen oder Stuttgart zu verlassen.

**Bewertung:** Die Qualität dieser Faktoren am neuen Standort sollte anhand von Schulnoten (1 „sehr gut“, 6 „sehr schlecht“) bewertet werden. Betriebe, die ihren alten Firmensitz in der Region aufgegeben hatten, sollten ihren ehemaligen Standort bewerten.

Standortfaktor	Relevanz	Bewertung	
<b>Immobilien</b>	Verfügbarkeit von Gewerbeflächen, Läden, Büros	2,7	2,6
	Gewerbeflächenpreise, Büro-/Ladenmieten.	2,5	3,2
	Verfügbarkeit/Preis von Wohnraum	2,0	3,2
<b>Verkehr</b>	Straßenanbindung	2,4	2,2
	Verkehrsfliuss	2,2	3,0
	Schiienenanbindung	1,9	2,8
	Flugverbindungen	2,0	2,5
	Öffentlicher Personennahverkehr	2,1	2,5
<b>Personal</b>	Verfügbarkeit von hoch qualifizierten Fachkräften	2,2	2,9
	Verfügbarkeit von sonstigen Fachkräften	2,0	3,0
	Lohn- und Gehaltsniveau	1,8	3,7

### Gründe für die Umzüge

Standortfaktor	Relevanz	Bewertung	
<b>Marktpotenzial</b>	Kundennähe	2,3	2,5
	Kaufkraft/Absatzpotential	2,0	2,6
	Kundenbindung/-treue	2,1	2,7
<b>Wirtschaftsförderung</b>	Image der Region Stuttgart	2,0	2,4
	Unternehmensfreundlichkeit von Behörden Behördliche Auflagen	1,8	3,3
	Höhe lokaler Steuern, Gebühren, Abgaben	1,9	3,6
	Ansiedlungshilfen neuer Kommune	1,5	4,3
	Anstrengungen alte Kommune, um Wegzüge zu vermeiden	1,5	4,7
<b>Kooperationsmöglichkeiten</b>	mit Hochschulen und Forschungseinrichtungen	1,6	3,2
	mit Unternehmen derselben Branche	1,7	3,4
	mit Unternehmen anderer Branchen	1,8	3,0

### Ergebnisse der Sitzverlagerungsstudie

- In vier Jahren ist jede fünfte Firma mindestens einmal umgezogen.
- **Die Mehrheit legte geringe Entfernungen zurück:**
  - Innerhalb der Gemeinde: 42 %
  - Gemeinde im selben Kreis: 15%
- **Maßgebliche Standortfaktoren:**
  - Verfügbarkeit und Preis von Gewerbeflächen, Ladengeschäften bzw. Büroräumen
  - Marktpotenzial
  - Verkehr
- **Gründe für Fortzüge aus der Region Stuttgart:**
  - Zu hohe Immobilienpreise, Löhne sowie kommunale Steuern und Abgaben
  - Verfügbarkeit **geeigneter** Gewerbeflächen.

### Welche Flächen werden benötigt?

#### Gewerbeflächenstudie der IHK Region Stuttgart

- Im Landkreis Böblingen verfügen ca. 41% der Unternehmen über firmeneigene Reserveflächen.
- Erforderlichkeit des Zukaufs: 65% der Unternehmen müssen zur Realisierung ihrer Pläne neue Bauflächen erwerben oder pachten.
- Für knapp 95% der Speditionen und Großhandelsunternehmen ist es schwierig bis unmöglich, geeignete Gewerbeflächen in der Region zu finden

**→ Flächenbedarf in den Bereichen Spedition und Logistik sowie im Industriebereich.**

**Vielen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit!**

#### **4. Planerische Ausgangssituation - Darstellung Status-Quo**

Angelika Garthe, Stadtverwaltung Rottenburg am Neckar  
Gottfried Hage, Hage+Hoppenstedt Partner



Frau Garthe und Herr Hage geben anhand der nachfolgenden Power-Point-Präsentation, einen Überblick über

- die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für eine zukünftige Gewerbeflächenentwicklung,
- die bislang erarbeiteten und teils bereits seit längerer Zeit vorliegenden Planungen und Studien für Standortentwicklungen
- die derzeitigen Baulandreserven.

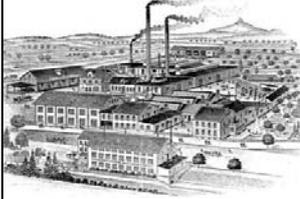
In der Gesamtheit geben Frau Garthe und Herr Hage einen Überblick über die bisherigen Diskussionen und den derzeitigen Status-Quo-Zustand im Rahmen einer gewerblichen Flächenentwicklung.



## Planerische Entwicklungsprozesse

Gewerbeentwicklung in Rottenburg ist mit den Namen Junghans, Fouquet&Fauz, Winghofer verbunden....

### FOUQUET & FRAUZ



## Untersuchungen zu Standorten

Rottenburg am Neckar

- **Anfang der 80er Jahre:**
  - Dornier Studie: Siebenlinden
- **Anfang der 90er Jahre:**
  - Planungsgruppe Ö+U Studie: Ergenzingen Ost; Diskussion Äneshalde und Galgenfeld, flankierende Maßnahmen
- **Mitte der 90er Jahre:**
  - Konkretisierung und Entwicklung Ergenzingen-Ost
  - Entwicklung Siebenlinden III
  - Moschkon-Studie
- **Anfang und Mitte dieses Jahrzehnts:**
  - Vertiefungen Oberes Feld
  - KPS Studie: Standortvergleich Kernstadt
  - Untersuchung zu den Gewerbebeständen auf den Dörfern



## Erste Gewerbeuntersuchungen

Rottenburg am Neckar

- **Studie Dornier:**
  - Betrachtung der Kernstadt
  - Entwicklung Siebenlinden I + II als erster Schritt der neueren gewerblichen Entwicklung in der Gesamtstadt Rottenburg a. N.
- **Ausgangssituation Studie Planungsgruppe:**
  - Absehbare Entwicklung Siebenlinden
  - Hoher Auspendlerüberschuß Rottenburg a. N. (von 3100 im Jahr 1970 auf 6150 Personen 1987 - 2008 weiter auf 7300 Personen angestiegen)
  - Standortvorsorgeinitiative von MP Dr. L. Späth: 2 Flächen >100 ha im Land sowie 2 Flächen >50 ha pro Region





## Raumordnerische Standortsuche

- **Betrachtung Gesamtgemarkung Rottenburg a.N.**
  - Wirtschaftliche Faktoren, wie Anbindung, ...
  - Stadtplanerische Kriterien, wie auch soziale Aspekte.....
  - Ökologische Kriterien, wie Naturhaushalt.....
- **Ökologische Voruntersuchung der identifizierten Standorte**
- **Ergebnis:**
  - Haifingen und Ergenzingen
  - Mit Abstand Kernstadt:  
Äneshalde und Galgenfeld  
Empfehlung: Konzentration auf autobahnahe Standorte



## Vertiefte Untersuchung

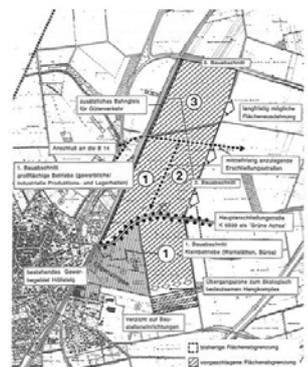
- **Ergenzingen**
  - Konflikte Grundwasser, dem Boden sowie den östlichen Siedlungsbereichen von Ergenzingen
  - Optimale Anbindung, Erweiterungsmöglichkeiten, schrittweise Entwicklung
- **Äneshalde**
  - Konflikte mit Grundwasser und Trinkwasser, dem Boden, der Biotopstrukturen und dem Landschaftsbild
- **Galgenfeld**
  - Zahlreiche Konflikte mit dem Naturhaushalt und raumplanerischen Festlegungen

	Anbindung		
	Abbindung	Abbindung	Erweiterung
WASSER	●	●	●
BODEN	●	●	●
STRASSE	●	●	●
GRÜNLAND	●	●	●
LANDSCHAFTSBILDUNG	●	●	●
STRUKTUREN + WÄRMEN	●	●	●



## Ergebnis Ergenzingen-Ost

- **Entwicklung Ergenzingen-Ost:**
  - Klärung Abwasser
  - Räumlich-zeitliche Zonierung
  - Rahmenplanung
  - Beratungsansatz ansiedlungswilliger Unternehmen
  - Hinweise zu Betriebstypen





## Gesamtempfehlung PG Ö+U 1991

- Empfehlung:  
Konzentration auf Entwicklung Ergenzingen-Ost
- Empfehlung Kernstadt:
  - Reaktivierung vorhandener Gewerbebauten / Umwidmung (damals z.B.: Margretwerk)
  - Nutzungsoptimierung Siebenlinden
  - Geringfügige Erweiterung Siebenlinden
  - Verbesserungen im Bereich Hammerwasen und Bahnhof/Tübinger Straße



## Konkretisierungen

- Rahmenplanung Ergenzingen-Ost mit Unterstützung des Umweltministeriums Baden-Württemberg
- Entwicklung Siebenlinden III



## Gewerbeentwicklung Studie A. Moschkon (1997)

- Diskussionen Gewerbe Kernstadt:  
Äneshalde oder Galgenfeld?
- Aspekte:
  - Lage zu urbanen Strukturen
  - Großräumige Lage
  - Belange der Nutzer
  - Verkehrsanbindung und Erschließung
  - Städtebauliche Empfehlung
- Ergebnis
  - Beide Standorte möglich; Einschränkungen Galgenfeld
  - Höhenbeschränkung und Erschließung





## Untersuchungen zum Oberen Feld

- Diskussionen zur weiteren Entwicklung  
Gewerbe Kernstadt: Äneshalde oder Galgenfeld?  
Beratungen Gemeinderat und Ortsbesichtigungen
- Diplom-Arbeit G.Groß sowie Untersuchungen  
PG Ö+U (2000) und Dr. Eisele (2000)
  - Möglichkeiten einer Ausgestaltung der Ortseingangssituation
  - Wohnen und Arbeiten
  - Exponierte Lage und Landschaftsbild;  
Beschränkungen der Höhenentwicklung und Kubatur;  
Notwendigkeit strukturelle Freiraumelemente
  - Hydrogeologie und Artenschutz (Feuersalamander)

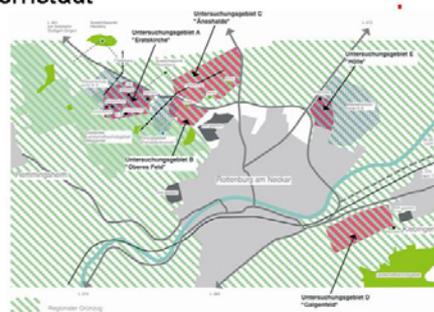


## Studie Gewerbeflächen Kernstadt KPS

- Ausgangspunkt 2003:  
Nicht gelöste Flächenausweisung  
Gewerbeentwicklung Kernstadt

- Untersuchte Standorte:

- Eratskirche
- Oberes Feld
- Äneshalde
- Galgenfeld
- Hölle



## Gesamtempfehlung KPS 2003

- Ausschluss „Galgenfeld“ und „Eratskirch“
- Lösungsansatz Hölle
  - Kompakte Angliederung an die Kernstadt versus ökologische Risiken
  - Mangelnde Zukunftsfähigkeit des Standorts: Wasserschutz
- Lösungsansatz Oberes Feld und Äneshalde
  - Übergreifendes Konzept
  - Durchgrünung und hochwertige Gebietsausgestaltung
  - Bildung von Bauabschnitten





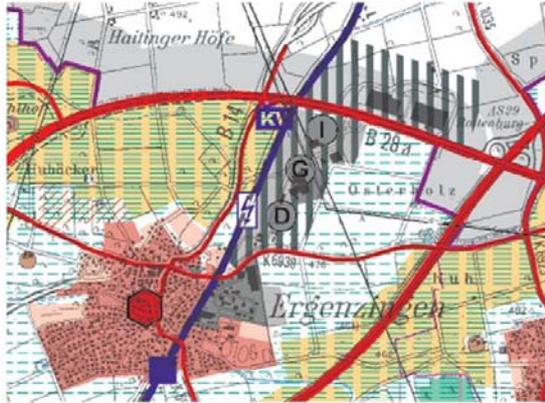


Planerische Ausgangssituation

Klausurtagung zur Gewerbeflächenentwicklung 16./17. Oktober 2009

Stadtplanungsamt

## Regionalplan



Rottenburg am Neckar

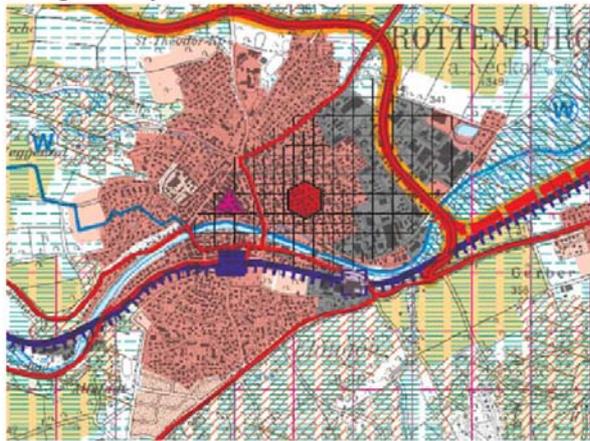


Planerische Ausgangssituation

Klausurtagung zur Gewerbeflächenentwicklung 16./17. Oktober 2009

Stadtplanungsamt

## Regionalplan



Rottenburg am Neckar



Planerische Ausgangssituation

Klausurtagung zur Gewerbeflächenentwicklung 16./17. Oktober 2009

Stadtplanungsamt

**Regionalbedeutsame Vorsorge-/Ausgleichsstandorte für Industrie, Gewerbe und gewerbliche Dienstleistungseinrichtungen sind:**

- Rottenburg-Ergenzingen/Bondorf (Ergenzingen Ost)
- Hechingen/Bodelshausen (Nasswasen)
- Dußlingen/Gomaringen/Nehren (Unipro Gewerbepark)
- Münsingen/Nachbargemeinden (Münsingen Südwest)
- Engstingen/Hohenstein/Trochtelfingen (Gewerbepark Haid)
- Balingen/Nachbargemeinden (Weilstetten)
- Bisingen/Nachbargemeinden (Bisingen Nord)
- Schömberg/Nachbargemeinden (Schömberg Nord)

Sie sind als Vorranggebiete festgelegt und in der Raumnutzungskarte dargestellt.

Die Festlegung als regionalbedeutsamer Vorsorge-/Ausgleichsstandort erfolgt nur unter der Voraussetzung der interkommunalen Zusammenarbeit (z. B. als interkommunales Gewerbegebiet oder in einem Gewerbeflächenpool) bei der Umsetzung bzw. Erweiterung.

Rottenburg am Neckar



- G (4) Die bedarfsgerechte Erweiterung der Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und gewerbliche Dienstleistungseinrichtungen soll im Rahmen der Flächennutzungsplanung unter Berücksichtigung der Innenentwicklungspotenziale erfolgen.
- Z (5) Zur Entlastung des Verdichtungsraums und zur Stärkung des Ländlichen Raums werden zusätzlich interkommunale Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und gewerbliche Dienstleistungseinrichtungen als regional bedeutsame Vorsorge-/Ausgleichsstandorte ausgewiesen.



## Beschluss STEP 2020

### Leitbild „Arbeiten“:

- Funktion des Arbeitsplatzschwerpunktes ist zu sichern
- Reduzierung der Auspendlerquote
- Ansiedlung von arbeitsplatzintensiven Unternehmen

28 || Beiträge zur Stadtentwicklung Rottenburg am Neckar



Stadtentwicklungsplan Rottenburg am Neckar 2020



## Beschluss STEP 2020

### Leitbild „Arbeiten“

Projekt	Erläuterung und Massnahmen
Mobilisierung privater Gewerbeflächen	In der Kernstadt Rottenburg am Neckar befinden sich rund 11 Hektar Gewerbeflächen in privater Hand, die dem Immobilienmarkt nicht zur Verfügung stehen. Es wird versucht, diese Flächen zu mobilisieren; an der gewerblichen Nutzung wird festgehalten. Zur Mobilisierung werden bei Bedarf Verwertungskonzepte erstellt.
DHL-Gelände	Erarbeitung eines Verwertungskonzeptes.

28 || Beiträge zur Stadtentwicklung Rottenburg am Neckar



Stadtentwicklungsplan Rottenburg am Neckar 2020



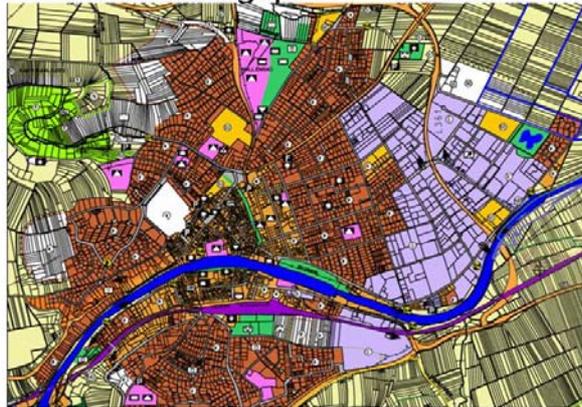
## Flächennutzungsplan 2010

### Ziele Kernstadt:

- Schaffung von Arbeitsplätzen im Dienstleistungsbereich, Ausbau der Dienstleistungseinrichtungen
- Schaffung weiterer gewerblicher Arbeitsplätze unter Ausnutzung des verbesserten Verkehrsanschlusses an das überregionale Verkehrsnetz



## Flächennutzungsplan - Kernstadt



## Flächennutzungsplan 2010

### Ziele Ergänzungen:

- Dem ausgewiesenen Vorsorgestandort für Gewerbe sollte mit ausreichenden gewerblichen Bauflächen Rechnung getragen werden

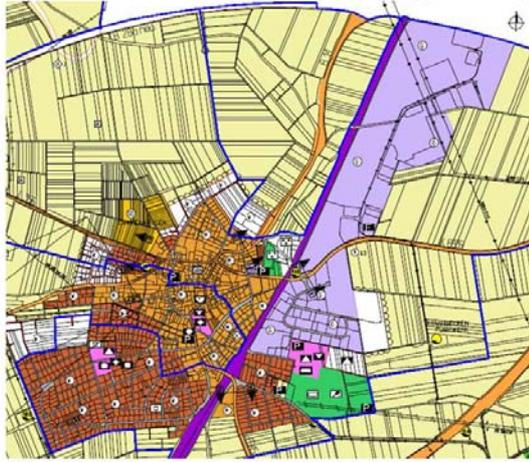


Planerische Ausgangssituation

Klausurtagung zur Gewerbeflächenentwicklung 16. / 17. Oktober 2009

Stadtplanungsamt

## Flächennutzungsplan - Ergänzungen



Rottenburg am Neckar



Planerische Ausgangssituation

Klausurtagung zur Gewerbeflächenentwicklung 16. / 17. Oktober 2009

Stadtplanungsamt

## Flächenpotenziale Siebenlinden I

- Gesamtfläche 38,7 ha
- keine städtischen Grundstücke verfügbar
- aber:
- ca. 4,5 ha private Reserven!



Rottenburg am Neckar



Planerische Ausgangssituation

Klausurtagung zur Gewerbeflächenentwicklung 16. / 17. Oktober 2009

Stadtplanungsamt

## Flächenpotenziale Siebenlinden II

- Gesamtfläche 31,4 ha
- keine städtischen Grundstücke verfügbar
- aber:
- ca. 3,8 ha private Reserven!



Rottenburg am Neckar



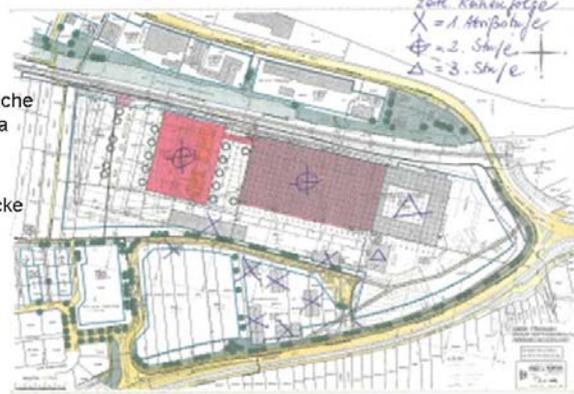
## Flächenpotenziale Siebenlinden III

- Sondergebiet für technologienahe Unternehmen
- Gesamtfläche ca. 5,4 ha
- 3,5 ha städtischen Grundstücke verfügbar
- aber:
- Kein Änderungsbeschluss des Gemeinderates!



## Flächenpotenziale „DHL“

- Gesamtfläche ca. 7,15 ha
- alle Grundstücke können erworben werden



## Flächenpotenziale „DHL“





### Planerische Ausgangssituation

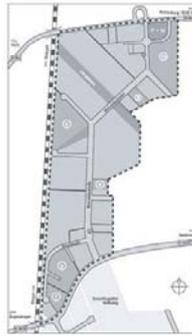
Klausurtagung zur Gewerbeflächenentwicklung 16. / 17. Oktober 2009

Stadtplanungsamt

Rottenburg am Neckar

- Gesamtfläche ca. 24 ha
- 6 städtische Grundstücke mit 7,52 ha verfügbar

#### GEWERBEPARK ERGENZINGEN-OST



Stand: 01/2008

Daten:

- Verfügbare Flurstücke: 3
- Entsorgung: 5,5% pro Jahr
- Preis je m<sup>2</sup> Abwasser: 2,35 €
- Preis je m<sup>2</sup> Brauchwasser: 1,91 € (+7% MwSt.)
- Ausweisung im Bebauungsplan: G16a, G16
- Anmerkung zur Bodennutzfähigkeit: freigelegter Baugrund
- Art des Untergrunds: bindiger Boden
- Geländeneigung: 1,5%
- Wasserhöhe des Brauchwassers: 14,6 m
- Sonstige Infrastruktur: Glasanschluss

Hinweise:

- Gewerkesteuer: 350 v.H.
- Grundsteuer A: 200 v.H.
- Grundsteuer B: 370 v.H.



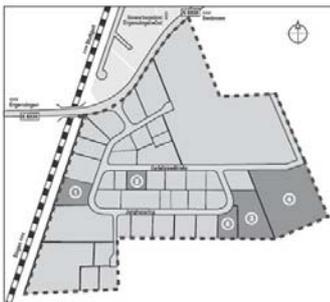
### Planerische Ausgangssituation

Klausurtagung zur Gewerbeflächenentwicklung 16. / 17. Oktober 2009

Stadtplanungsamt

Rottenburg am Neckar

#### GEWERBEGEBIET HÖLLSTEIG



Stand: 01/2008

Daten:

- Verfügbare Flurstücke: 3
- Entsorgung: 5,5% pro Jahr
- Preis je m<sup>2</sup> Abwasser: 2,35 €
- Preis je m<sup>2</sup> Brauchwasser: 1,91 € (+7% MwSt.)
- Ausweisung im Bebauungsplan: G16a, G16
- Anmerkung zur Bodennutzfähigkeit: freigelegter Baugrund
- Art des Untergrunds: bindiger Boden
- Geländeneigung: 1,5%
- Wasserhöhe des Brauchwassers: 14,6 m
- Sonstige Infrastruktur: Glasanschluss

Hinweise:

- Gewerkesteuer: 350 v.H.
- Grundsteuer A: 200 v.H.
- Grundsteuer B: 370 v.H.

Nr.	Flurstück	ca. Fläche	Nutzung	Ges. Höhe	GPZ	GPZ
1	2400/8	99 ar	Gewerbegebiet	8 Meter	0,3	1,0
2	4960/1	19 ar	Gewerbegebiet	10 Meter	0,3	2,0
3	4960/2	18 ar	Gewerbegebiet	8 Meter	0,3	-
4	7200	153 ar	Gewerbegebiet	12 + 8 Meter	0,3	-
5	4600/15	22 ar	Gewerbegebiet	8 Meter	0,3	-



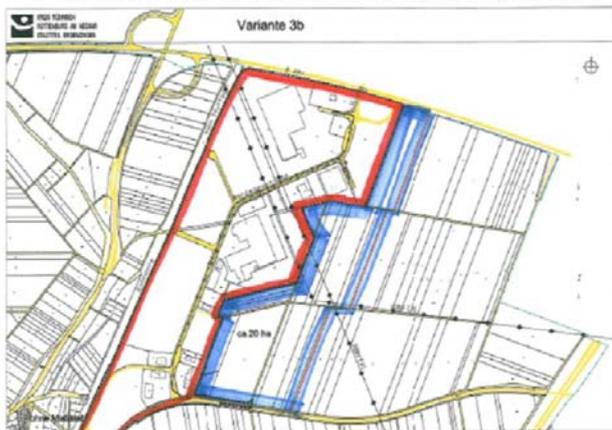
### Planerische Ausgangssituation

Klausurtagung zur Gewerbeflächenentwicklung 16. / 17. Oktober 2009

Stadtplanungsamt

Rottenburg am Neckar

### mögliche Erweiterungsflächen Ergenzingen-Ost





### mögliche Erweiterungsflächen Ergenzingen-Ost



### Fazit

- In der Kernstadt stehen insgesamt **20,85 ha** Gewerbeflächen zur Verfügung,
- lediglich „Siebenlinden III“ mit **3,5 ha** befindet sich in städtischer Hand
- Das DHL Gelände mit **7,15 ha** kann erworben werden



### Fazit

- In der Ergenzingen stehen insgesamt **10,3 ha** Gewerbeflächen zur Verfügung, die sich in städtischer Hand befinden



**Was tun  
?**

## 5. Darstellung raumordnerischer Rahmenbedingungen

Ulrike Kessler, Regierungspräsidium Tübingen

Im Anschluss an die Pause geht Frau Kessler vom Regierungspräsidium Tübingen aus Sicht der Raumordnungsbehörde auf die gegebenen Rahmenbedingungen für gewerbliche Flächenentwicklung ein. Dabei stellt Frau Kessler zum einen die raumordnerischen Rahmenbedingungen und Rechtsinstrumentarien vor, zum anderen erläutert Frau Kessler die aktuellen Bemühungen des Landes Baden-Württemberg für einen sparsamen Flächenverbrauch. Ebenso streift Frau Kessler das Thema großflächiger Einzelhandelsentwicklungen, da diese häufig im Kontext von gewerblichen Flächenentwicklungen stehen.



**Politisches Ziel der Landesregierung:**

**Reduzierung des Flächenverbrauchs**

**Flächen gewinnen**

Folie 2, 20.12.2009

**Neuausweisung von Gewerbeflächen - Raumordnerische Rahmenbedingungen**

**Bisherige Schritte:**

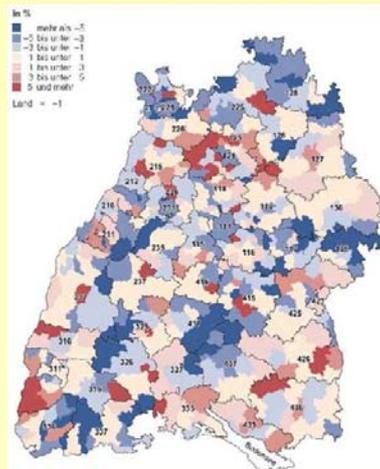
- Ministerratsbeschluss 19.10.2004:  
**Aktionsbündnis „Flächen gewinnen in Baden-Württemberg“**
- Regierungserklärung vom 21.06.2006:  
**Langfristziel Netto-Null**, schon aus demographischen Gründen
- Ministerratsbeschluss 06.11.2007:  
**Strategieprogramm zur Eindämmung des Flächenverbrauchs**
- **Hinweise des Wirtschaftsministeriums für die Plausibilitätsprüfung der Bedarfsnachweise** bei der Genehmigung von Bauleitplänen vom 01.01.2009

Folie 3, 20.12.2009

### Flächenverbrauch in Baden-Württemberg in ha pro Tag (in Klammern: Veränderung gegenüber Vorjahr in Prozent)

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
<b>Gesamt (gerundet)</b>	11,6	10,3 (- 11,2 %)	10,3 (± 0 %)	8,8 (- 14,6 %)	8,8 (± 0 %)	9,4 (+ 6,8 %)	10,3 (+ 9,6 %)

### Folgen des demographischen Wandels



Regionalisierte  
Bevölkerungsvorausrechnung  
für Baden-Württemberg bis 2025

Nur noch 14 der 44 Stadt- und  
Landkreise Baden-Württembergs  
haben Bevölkerungszuwachs



### Lücken clever nutzen

➤Vorrang der Innen- vor einer Außenentwicklung

## Gewerbe- und Industrieflächen



Folie 7, 20.12.2009

## Raumordnerische Steuerung:

### Ebene der Landesplanung (LEP 2002):

Plansatz 3.1.9 Z (Siedlungsentwicklung)

Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.

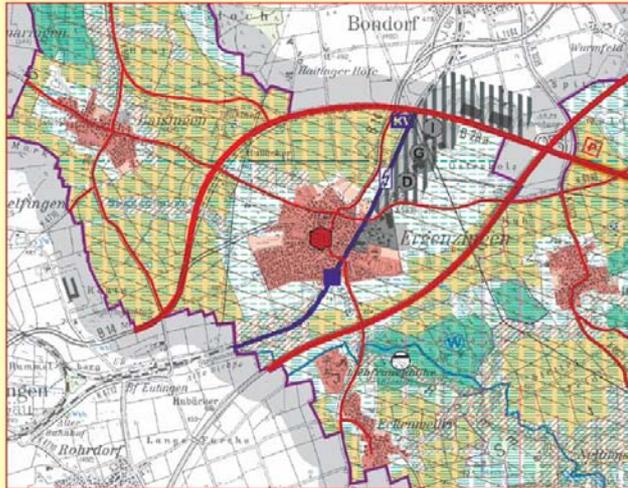
Folie 8, 20.12.2009

## Ebene der Regionalplanung:

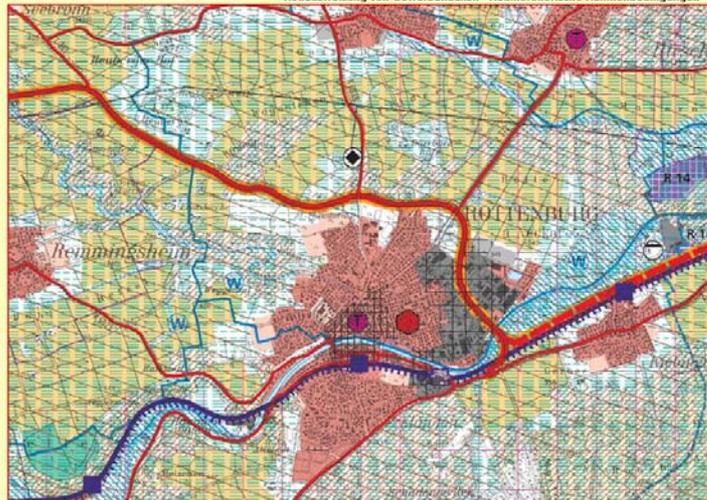


Satzungsbeschluss der Verbandsversammlung  
vom 29. September 2009  
gemäß § 12 Abs. 10 Landesplanungsgesetz

Folie 9, 20.12.2009



Folie 10, 20.12.2009



Folie 11, 20.12.2009

### Ebene der Bauleitplanung

- **§ 1 Abs. 4 BauGB - Anpassungspflicht der Planung an die Ziele der Raumordnung,**
- **§ 1 a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel) -** sparsamer Umgang mit Grund und Boden, vor zusätzlicher Inanspruchnahme von Flächen für eine bauliche Nutzung ist Maßnahmen der Innenentwicklung, wie Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Vorrang zu geben.

Folie 12, 20.12.2009

**Hinweise des Wirtschaftsministerium für die Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach § 6 BauGB und nach § 10 Abs. 2 BauGB vom 01.01.2009**

- Strenge Ausrichtung von Flächenneuweisungen am **Bedarf** nach landesweit einheitlichen Kriterien

Folie 13, 20.12.2009



**Gewerbeflächen:**

**keine belastbare Berechnungsmethode;  
aber: verschärfte Begründungspflicht:**

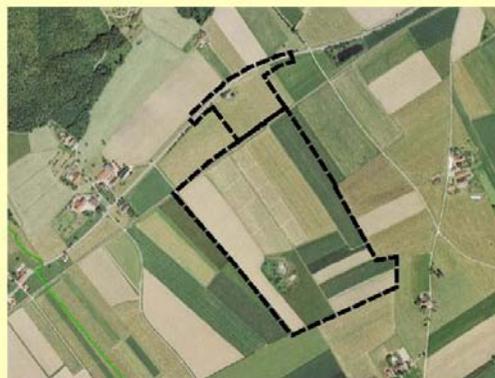
- Erarbeitung einer **Gewerbeflächengesamtkonzeption**
- Darstellung und Begründung eines **nachvollziehbaren zusätzlichen Flächenbedarfs** ortsansässiger Unternehmen bzw. für Neuansiedlungen,
- Durchführung einer **Flächenbilanzierung** (Erhebung von noch vorhandenen Flächenpotentialen)
- Aufzeigen von Möglichkeiten zur **Flächenkompensation** (Herausnahme bereits im FNP ausgewiesener Gewerbeflächen im Gegenzug zur Flächenneuweisung – Flächentausch)

Folie 14, 20.12.2009





Neuweisung von Gewerbeflächen - Raumordnerische Rahmenbedingungen





Neuausweisung von Gewerbeflächen - Raumordnerische Rahmenbedingungen

**Einzelhandelsflächen**

  
 Baden-Württemberg  
REGIERUNGSPRÄSIDIUM TIERINGEN

Folie 20, 20.12.2009

**Mittendrin ist Leben.**

Starke Zentren für Baden-Württemberg

  
 Baden-Württemberg  
 WIRTSCHAFTSMINISTERIUM

### Vision der Europäischen Stadt



als hochkomplexes Raum- und Nutzungsgefüge

Folie 22, 20.12.2009



Folie 23, 20.12.2009



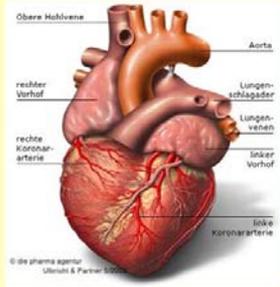
### Innenstädte haben Probleme



Folie 24, 20.12.2009



### Stadt findet ohne Handel nicht statt



Folie 25, 20.12.2009



Folie 26, 20.12.2009



### Leerstände ziehen Leerstände an



Folie 27, 20.12.2009

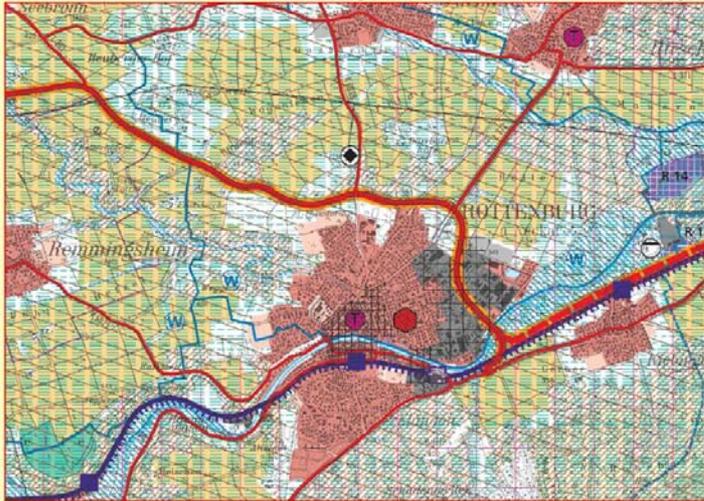




### Steuerung durch regionale und kommunale Einzelhandelskonzepte

- Regionalverbände
- Städte und Gemeinden

Folie 31, 20.12.2009



Folie 32, 20.12.2009

Baden-Württemberg  
REGIERUNGSPRÄSIDIUM TUBINGEN

### Steuerung durch Bauplanungsrecht

#### Flächennutzungsplan / Bebauungspläne:

- Gewerbegebiete
- Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel nach § 11 Abs. 3 BauNVO
- Sortimentsbeschränkungen



Folie 33, 20.12.2009

  
Baden-Württemberg  
REGIERUNGSPRÄSIDIUM TUBINGEN

## Ziel:

Konsequente Einzelhandelssteuerung (Sortiments- und Standortsteuerung) als berechenbare Leitplanken für ein verträgliches Nebeneinander des innerstädtischen Einzelhandels mit Fachmärkten, Filialisten und Diskountern.

## Wichtig:

Es darf nur geregelt werden, **wo** Wettbewerb stattfindet, nicht jedoch **ob** überhaupt Wettbewerb zulässig ist.

Folie 34, 20.12.2009



Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Folie 35, 20.12.2009

## **6. Statement zur Notwendigkeit von gewerblichen Flächenentwicklungen**

Oberbürgermeister Stephan Neher

In einem persönlichen Statement zur Notwendigkeit von gewerblichen Flächenentwicklungen weist Oberbürgermeister Neher darauf hin, dass seit 30 Jahren über die Notwendigkeit eines weiteren Gewerbegebiets für die Kernstadt diskutiert werde. Firmen im Ballungsraum Stuttgart seien, so belegen Studien, seit Jahren auf der Suche nach Ausweichmöglichkeiten. Gemeinden, die in der Vergangenheit Flächenpotentiale bieten konnten, seien bereits einen Schritt weiter. Geographisch liege Rottenburg im Einzugsgebiet der Metropolregion Stuttgart und sollte diese Lage besser nutzen. Laut Prognosen würden Abwanderungen in Randgebiete der Region Stuttgart weiter anhalten. Der Bevölkerungszuwachs in den letzten Jahren habe die Auspendlerzahl in Rottenburg noch erhöht. Das Auspendlersaldo betrage am Tag ca. 10 000 Bürgerinnen und Bürger. Für 42 700 Einwohner sei das Angebot von ca. 7000 Arbeitsplätzen deutlich zu gering.

Für Firmeninhaber, die sich auf Standortsuche begeben, sei die Flexibilität und Schnelligkeit einer Kommune entscheidend. Nur wenn zeitnah eine erschlossene Fläche vorhanden sei, komme man in die engere Wahl. Rottenburg am Neckar müsse mit seiner verkehrsgünstigen Lage und den weichen Standortfaktoren die Chance zur wirtschaftlichen Weiterentwicklung nutzen. Anschließend weist der Vorsitzende darauf hin, dass Zukunftsprognosen für den Raum Tübingen weiterhin mit Gewerbe- und Bevölkerungszuwachs rechnen und deshalb Gewerbeflächen für Neuansiedlungen bereitgestellt werden sollten.

## **7. Gewerbeflächenentwicklung zwischen Stadtentwicklung und Profilbildung**

Bürgermeister Dr. Holger Keppel

In einem persönlichen Statement zur Frage einer Gewerbeflächenentwicklung zwischen Stadtentwicklung und Profilbildung weist Herr Bürgermeister Dr. Keppel anhand einer Power-Point-Präsentation darauf hin, dass eine gewerbliche Flächenentwicklung in einem breiten Spannungsfeld weiterer stadtentwicklungspolitischer Aufgaben zu sehen sei. Dabei gehe es in der dringend notwendigen Profilbildung aus seiner Sicht nicht ausschließlich darum, über das Thema der gewerblichen Flächenentwicklung die Stadt Rottenburg am Neckar zu profilieren, sondern die Gewerbeflächenentwicklung sei ein Baustein unter anderen Entwicklungsaufgaben. So sehe er beispielsweise durchaus Chancen zur Profilierung über die historische Altstadt und das dortige Einzelhandelsangebot wie auch über den Tourismus und die Profilierung der Stadt Rottenburg am Neckar als Kultur- und Bildungsstadt und auch als Bischofssitz. Der Landschaftsraum sei eine Stärke, die es zu sichern gelte. Im Grundsatz sei in einer Abwägung der Aspekte die Frage zu stellen, ob man Schwächen stärken oder Stärken schwächen wolle. In der gewerblichen Entwicklung positioniert sich Herr Dr. Keppel in einer Weiterentwicklung von Siebenlinden II und III sowie des DHL-Geländes in der Kernstadt und einer Entwicklung von Ergenzingen-Ost als regionaler Standort an der A 81.

In der Gesamtheit sieht Herr BM Dr. Keppel stadtentwicklungspolitisch breit zu bearbeitende Themenfelder, welche in ihrem Querschnitt die Stadt profilieren können, bei denen man sich jedoch verinnerlichen muss, dass in der Folge finanzielle Ressourcen nicht ausschließlich in gewerbliche Flächenentwicklung konzentriert werden dürften.

## Quo vadis

Rottenburg am Neckar



?

## Was ist das Problem?

- Stärken oder Schwächen?



Klausurtagung Gemeinderat  
am 16. und 17.10.2009

Dr.-Ing. Holger Keppel  
Bürgermeister, SRL, DASL

2

## Was ist das Ziel?

- SCHWÄCHEN - Stärken!  
oder
- STÄRKEN - Schwächen!



Klausurtagung Gemeinderat  
am 16. und 17.10.2009

Dr.-Ing. Holger Keppel  
Bürgermeister, SRL, DASL

3

# SCHWÄCHEN - STÄRKEN

- Was sind die SCHWÄCHEN?
  - unterdurchschnittliche Kaufkraftbindung
  - überdurchschnittlicher Pendlersaldo



Klausurtagung Gemeinderat  
am 16. und 17.10.2009

Dr.-Ing. Holger Keppel  
Bürgermeister, SRL, DASL

4

# STÄRKEN - STÄRKEN

- was sind die Stärken?

- STADT
- LAND
- FLUSS



Klausurtagung Gemeinderat  
am 16. und 17.10.2009

Dr.-Ing. Holger Keppel  
Bürgermeister, SRL, DASL

5

# DAS LAND

- schöner Landschaftsraum
- intakte Stadtsilhouette
- ansprechende Stadteingänge



Klausurtagung Gemeinderat  
am 16. und 17.10.2009

Dr.-Ing. Holger Keppel  
Bürgermeister, SRL, DASL

6

## DIE STADT

- historische Altstadt
- reizvolle Dorfkerne



Klausurtagung Gemeinderat  
am 16. und 17.10.2009



Dr.-Ing. Holger Koppel  
Bürgermeister, SRL, DASL

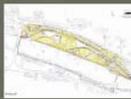
7

## DER FLUSS

- Neckar- Erlebnistal
- Neckar-Promenade
- Schänzle
- Grün & Blau



Klausurtagung Gemeinderat  
am 16. und 17.10.2009



Dr.-Ing. Holger Koppel  
Bürgermeister, SRL, DASL

8

## DIE KULTUR

- Museen
- Kulturverein
  - Künstlerhof
  - Theater am Torbogen
  - Kulturgarage



Klausurtagung Gemeinderat  
am 16. und 17.10.2009

Dr.-Ing. Holger Koppel  
Bürgermeister, SRL, DASL

9

## DIE KULTUR

- Bildung
  - die Schulstadt
  - die neue Mediathek
  - die „Capitale“ Urbs pia



Klausurtagung Gemeinderat  
am 16. und 17.10.2009



Dr.-Ing. Holger Keppel  
Bürgermeister, SRL, DASL

10

Und was kommt  
**jetzt?**

Klausurtagung Gemeinderat  
am 16. und 17.10.2009

Dr.-Ing. Holger Keppel  
Bürgermeister, SRL, DASL

11



Klausurtagung Gemeinderat  
am 16. und 17.10.2009

Dr.-Ing. Holger Keppel  
Bürgermeister, SRL, DASL

12



Klausurtagung Gemeinderat  
am 16. und 17.10.2009

Dr.-Ing. Holger Keppel  
Bürgermeister, SRL, DASL

13

ich stehe  
für ...

## die Altstadt fit machen



Klausurtagung Gemeinderat  
am 16. und 17.10.2009

Dr.-Ing. Holger Keppel  
Bürgermeister, SRL, DASL

14

und für ...

## Gewerbegebiete

Siebenlinden III



DHL-Gelände



Siebenlinden II



Ergenzingen-Ost



... und  
dafür

den Tourismus zu stärken

- Neckar-Rundweg
- Kapellenkranz
- Barfußpfad  
Bad Niedernau



Klausurtagung Gemeinderat  
am 16. und 17.10.2009



Dr.-Ing. Holger Kappel  
Bürgermeister, SRL, DASL



16

**Ab heute  
wird alles  
anders.**  
**BESSER**

Klausurtagung Gemeinderat  
am 16. und 17.10.2009

Dr.-Ing. Holger Kappel  
Bürgermeister, SRL, DASL

17



g'said isch's ...

Klausurtagung Gemeinderat  
am 16. und 17.10.2009

Dr.-Ing. Holger Kappel  
Bürgermeister, SRL, DASL

18

## 8. Statement zur Finanzierbarkeit von gewerblichen Flächenentwicklungen

Erster Bürgermeister Volker Derbogen

Herr EBM Derbogen stellt in einem weiteren Statement, anhand der folgenden Power-Point-Präsentation, die Finanzierungsoptionen für eine gewerbliche Flächenentwicklung dar. Herr EBM Derbogen geht dabei auf die vollzogene Entwicklung im Gewerbebestandort Ergenzingen-Ost, auf die Entwicklung der Arbeitsplatzangebote und der Steuereinnahmen und die Finanzierungsmöglichkeiten eines Gewerbegebietes auch unter Betrachtung kreditähnlicher Rechtsgeschäfte ein.



Stadt Rottenburg am Neckar

### Klausurtagung

Gewerbeflächen im Spannungsfeld zwischen  
Stadtentwicklung und Profilbildung der  
Stadt Rottenburg am Neckar

---

Erster Bürgermeister Volker Derbogen

1



Stadt Rottenburg am Neckar

### Agenda

---

- Gewerbepark „Ergenzingen Ost“
- Entwicklung der Arbeitsplätze seit 1998
- Entwicklung der Arbeitsplätze im Gewerbepark „Ergenzingen-Ost“
- Entwicklung der Steuereinnahmen
- Finanzierungsmöglichkeiten eines Gewerbegebiets
- Finanzierung im städt. Haushalt
- Kreditähnliches Rechtsgeschäft
- Vorteile / Nachteile eines kreditähnlichen Rechtsgeschäfts

2



## Gewerbepark „Ergenzingen-Ost“ (1)

- Erschließung durch eine Zwischenfinanzierung (kreditähnliches Rechtsgeschäft).
- Genehmigung durch RP Tübingen im Jahre 1997, befristet erteilt bis zum 01.10.2001. Mehrfach verlängert bis zum 01.10.2013.
- Grunderwerb und Erschließungskosten wurden im Rahmen eines kreditähnlichen Rechtsgeschäftes finanziert.
- Finanzierungsgeber ist die Landesbank Baden-Württemberg.
- Die Umsetzung war ursprünglich auf vier Jahre ausgelegt.
- Das Gewerbegebiet hat eine Bruttofläche von ca. 43 ha.



## Gewerbepark „Ergenzingen-Ost“ (2)

Auf Grundlage dieser Genehmigung aus dem Jahre 1997 wurden Zwischenfinanzierungsverträge geschlossen:

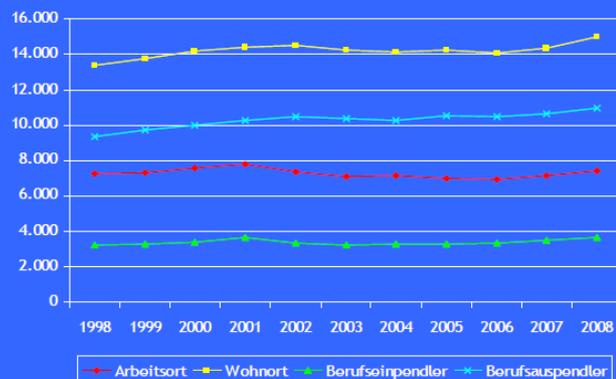
- |  |                        |
|--|------------------------|
| - für Grunderwerb<br>(einschl. Finanzierungskosten)            | 15,486 Mio. EUR        |
| - für Erschließungsmaßnahmen<br>(einschl. Finanzierungskosten) | <u>10,124 Mio. EUR</u> |
|  | 25,610 Mio. EUR        |

Bis heute sind an 15 Gewerbebetriebe und an die Freiwillige Feuerwehr Ergenzingen

- |                                |            |
|--------------------------------|------------|
| - Grundstücksfläche verkauft   | 207.171 qm |
| - Optionsfläche vergeben       | 76.894 qm  |
| - für Vorkaufsrechte bewilligt | 3.060 qm   |



## Entwicklung der Arbeitsplätze seit 1998 - Stadt Rottenburg am Neckar (Quelle: Stala BW)





## Entwicklung der Arbeitsplätze im Gewerbepark „Ergenzingen-Ost“



6



## Entwicklung der Steuereinnahmen

- Die Stadt Rottenburg am Neckar finanziert sich im Wesentlichen durch:
  - die örtlichen Realsteuern (Grund- und Gewerbesteuer)
  - den Gemeindeanteil an der Einkommensteuer und
  - den Schlüsselzuweisungen.
- U. a. durch die Ansiedlungen im Gewerbepark „Ergenzingen-Ost“ haben sich die Einnahmen insbesondere in diesem Bereich verbessert.
- Wie aus der nachfolgenden Grafik ersichtlich, haben sich diese Einnahmearten im Zeitraum 1998 bis 2009 wie folgt entwickelt:

7



## Entwicklung der wesentlichen Einnahmen - Stadt Rottenburg am Neckar (TEUR) (Quelle: LBBW)



8



## Finanzierungsmöglichkeiten eines Gewerbegebiets (2)

- Im Vergleich zu einem Kommunalkredit mit einer fünf- oder zehnjährigen Zinsbindung ist grundsätzlich die gewählte Finanzierung außerhalb des Haushaltsplanes wirtschaftlicher.
- Nachfolgend sind die Zinsentwicklungen von 1998 bis 2009 dargestellt.

10



## Ø Entwicklung der Zinssätze 1998 - 2009



11



## Finanzierung im städt. Haushalt

- Bei einer konventionellen Finanzierung über den städtischen Haushalt fehlt die Transparenz, da die Abwicklung über verschiedene Haushaltsstellen erfolgt:
- Verwaltungshaushalt
  - Zinsausgaben, HH-Stelle 1.9100.8071.000
- Vermögenshaushalt
  - Erschließung, HH-Stelle 2.6300.9500.080-0001
  - Grunderwerb, HH-Stelle 2.8830.9320.000-0001
- Abwasserbeseitigung
  - Eigenbetrieb „Stadtentwässerung Rottenburg am Neckar“
- Strom, Gas, Wasser
  - Stadtwerke Rottenburg am Neckar GmbH

12



## Kreditähnliches Rechtsgeschäft (1)

- Definition:

Kreditähnliche Rechtsgeschäfte sind Zahlungsverpflichtungen, die wirtschaftlich einer Kreditverpflichtung gleichkommen.

Zentrales Merkmal des kreditähnlichen Rechtsgeschäfts ist, dass die Finanzierung außerhalb des städt. Haushalts dargestellt und refinanziert wird.

13



## Kreditähnliches Rechtsgeschäft (2)

- Die Gemeinde hat darauf zu achten, dass bei kreditähnlichen Rechtsgeschäften nicht ohne zwingenden Grund Belastungen aufgenommen werden, die bei einer reinen Kreditfinanzierung vermeidbar wären.
- Die RAB hat einen solchen Vertrag auf dessen Rechtmäßigkeit zu prüfen. Sie muss vor allem die vorgelegte Wirtschaftlichkeitsberechnung gründlich durchleuchten.
- Die Genehmigung darf nur erteilt werden, wenn der Vertragsabschluss den Grundsätzen einer geordneten Haushaltswirtschaft entspricht.

14



## Kreditähnliches Rechtsgeschäft (3)

- Für die Genehmigung eines kreditähnlichen Rechtsgeschäftes gelten bei Prüfung die gleichen Maßstäbe bzw. Grundsätze wie bei einer genehmigungspflichtigen Kreditaufnahme.

Diese sind:

- die übernommene Verpflichtung mit der dauernden Leistungsfähigkeit der Gemeinde im Einklang steht,
- das Vorhaben dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit entspricht und
- die Aufgabenerfüllung durch den kommunalen Aufgabenträger gesichert ist.

15



## Kreditähnliches Rechtsgeschäft (4)

- Bei einer Beantragung eines kreditähnlichen Rechtsgeschäfts erwartet das Regierungspräsidium Tübingen zu folgenden Punkten eine schlüssige Darstellung:
  - Bedarf,
  - Risiko,
  - wirtschaftliche Leistungsfähigkeit,
  - Perspektiven (Marktanalyse) und
  - Interessenten.

16



## Vorteile / Nachteile eines kreditähnlichen Rechtsgeschäftes

- Vorteile:
  - Der städtische Haushalt wird zunächst nur mit den Zinsen belastet.
  - Die Kosten der Maßnahme lassen sich übersichtlicher darstellen.
  - Ein tagesgenauer Schuldenbau wird extern dokumentiert.
  - Im städtischen Haushalt besteht Spielraum für weitere Infrastrukturmaßnahmen (Haushaltsausgleich).
- Nachteile:
  - Die Erschließung und der Verkauf sollte innerhalb von vier bis fünf Jahren abgeschlossen sein.
  - Bei einem Kauf mit anschließender Vermietung ist dieses Finanzierungsinstrument nicht geeignet.

17



Danke für Ihre  
Aufmerksamkeit!

18

## 9. Diskussion / Aussprache

*Profilierung - Strategien und qualitative Ziele  
zur Gewerbeentwicklung in Rottenburg am Neckar*

Um auf Basis der vorgetragenen Referate eine erste Aussprache im Gremium zu strukturieren, wurde die Plenumsdiskussion in zwei Teilaspekte gegliedert:

- zum einen in die Fragestellung, welche Profil- und Adressbildung über eine gewerbliche Flächenentwicklung vollzogen werden soll und welche Themen hierbei von besonderem Interesse sind,
- zum anderen eine Fragestellung zu grundsätzlichen flächenbezogenen Entwicklungsstrategien als Zielebenen, welche sich wie folgt untergliederten:
  - o eine Entwicklung eines teilregional wirksamen Standorts an der A 81,
  - o eine Gewerbeentwicklung im Außenbereich im Umfeld der Kernstadt Rottenburg am Neckar,
  - o eine Gewerbeentwicklung im Um- und Nachnutzungsaspekt bestehender gewerblicher Flächen innerhalb der Kernstadt.

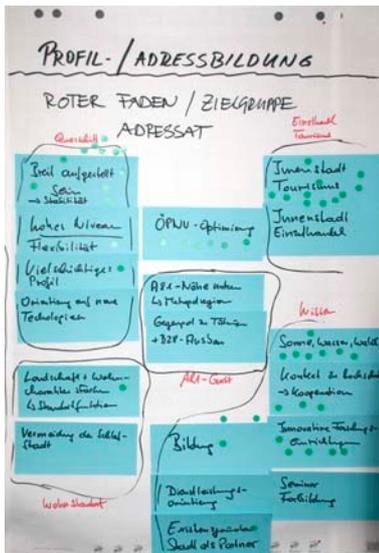
Die eingehenden Meinungen zu der Frage Profil- und Adressbildung wurden anhand von Flipcharts themenbezogenen geclustert. Im Nachgang zu der Diskussion wurden die eingegangenen Meinungen zu Profil- und Adressbildung von Seiten der Teilnehmerinnen und Teilnehmer gewertet und gewichtet. Hierbei hatte jeder der Teilnehmerinnen und Teilnehmer einen Punkt zu verteilen für das aus seiner / ihrer Sicht wichtigste Themenfeld. Die Punktebewertung ist im Protokoll jeweils in Klammern aufgeführt.

In der Diskussion zu den grundsätzlichen flächenbezogenen Entwicklungsstrategien wurden die eingehenden Einzelmeinungen zu den grundsätzlichen flächenbezogenen Entwicklungsstrategien als Pro und Contra in einer Flipchart „Dafür“ und „Dagegen“ ge-clustert.

Aus der Diskussion heraus konnten folgende Aspekte schriftlich festgehalten werden:

## Profil-/Adressbildung

Roter Faden/Zielgruppe Adressat



Querschnittsorientierung in der gewerblichen Entwicklung:

- Breit aufgestellt sein (11)
- Stabilität durch Querschnitt
- Hohes Niveau, Flexibilität (1)
- Vielschichtiges Profil (1)
- Orientierung auf neue Technologien

Wohnstandort als weicher Standortfaktor miteinbeziehen:

- Landschaft und Wohncharakter (1), Standortfunktion
- Vermeidung der Schlafstadt

ÖPNV bei gewerblicher Entwicklung berücksichtigen:

- ÖPNV Optimierung (6)



A 81 Gunst und Ausrichtung auf Metropolregion nutzen:

- A 81 Nähe nutzen
- Ausrichtung auf Metropolregion
- Gegenpol zu Tübingen und B 28-Ausbau

Einzelhandel/Tourismus als Wirtschaftsfaktor begreifen:

- Innenstadt Tourismus (11)
- Innenstadt Einzelhandel

Bildungseinrichtungen einbeziehen,

Existenzgründer und Dienstleister berücksichtigen:

- Sonne, Wasser, Wald (7)
- Kontext zur Hochschule (3), Kooperation
- Innovative Forschungseinrichtungen (5)
- Seminar, Fortbildung
- Bildung (3)

- Dienstleistungsorientierung
- Existenzgründer (2), Stadt als Partner (1)

*Produzierendes Gewerbe als Wirtschaftsfaktor:*

- Produzierendes Gewerbe (Ausbildung) (14)
- Industrie
- Arbeitsplatzintensität, Dichte
- Keine Logistik
- Niederschwellige Arbeitsangebote

*Einzelhandelsentwicklung als Wirtschaftsfaktor:*

- Einbindung Einzelhandel, Arbeiten und Wohnen (5)
- Stadtteilbezüge sichern

*Kleinflächige Option*

- Handwerksbetriebe (1)
- Mittelständische Betriebe (4)
- Dezentrale Standortangebote
- Kleinflächige Angebote (2)

*Strategische Ausrichtung:*

- Gesamtstrategie entwickeln (1)
- Berechenbarkeit

## Teilregionaler Standort A 81

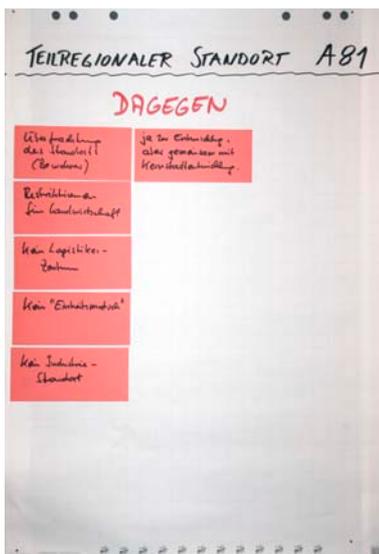


### Dafür

- Klare Positionierung zu produzierendem Gewerbe
- Verkehrsanbindung
- Standort an A 81 als Chance; Bedeutung
- Gesamtstädtische Bedeutung
- Klare Standortvorteile gegenüber alternativen Standorten

### Dagegen

- Überfrachtung des Standorts (Bewohner)
- Restriktionen für Landwirtschaft
- Kein Logistikerzentrum
- Kein „Einheitsmatsch“
- Kein Industriestandort
- Ja zur Entwicklung, aber gemeinsam mit Kernstadtentwicklung



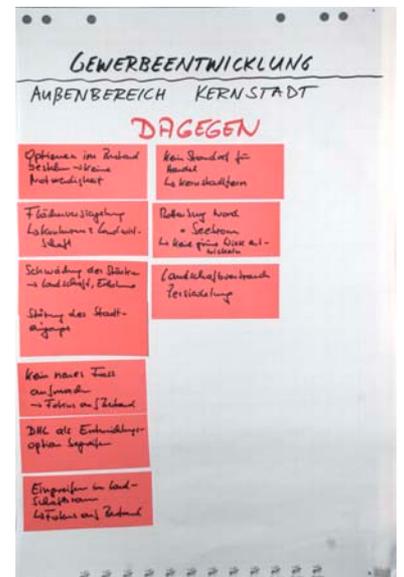
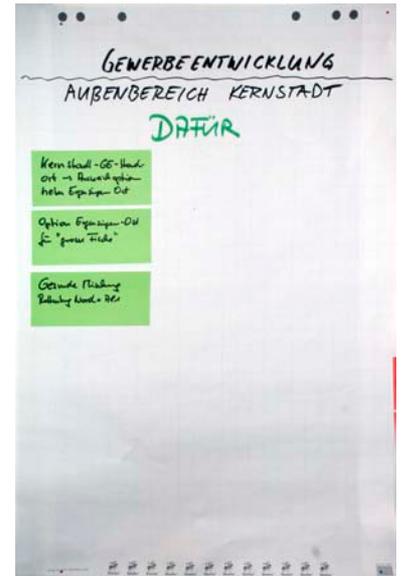
## Gewerbeentwicklung Außenbereich Kernstadt

### Dafür

- Kernstadt Gewerbestandort -> Ausweichoption zu Ergenzingen-Ost
- Option Ergenzingen-Ost für „große Fische“
- Gesunde Mischung einer gemeinsamen Entwicklung Rottenburg Nord und A 81

### Dagegen

- Optionen im Bestand bestehen -> keine Notwendigkeit
- Flächenversiegelung, Konkurrenz zu Landwirtschaft
- Schwächung der Stärken: Potenzial von Landwirtschaft und Erholung
- Landschaftsverbrauch, Zersiedelung
- Störung des Stadteingangs
- Aufmachen eines neuen Fasses, Eingreifen in Landschaftsraum
- Besser Fokus auf Bestand, DHL als Entwicklungsoption begreifen
- Kein angemessener Standort für Handel - kernstadtfremd
- Rottenburg Nord = Seeborn, keine Grüne Wiese entwickeln



## Gewerbeentwicklung Um-/Nachnutzung in der Kernstadt

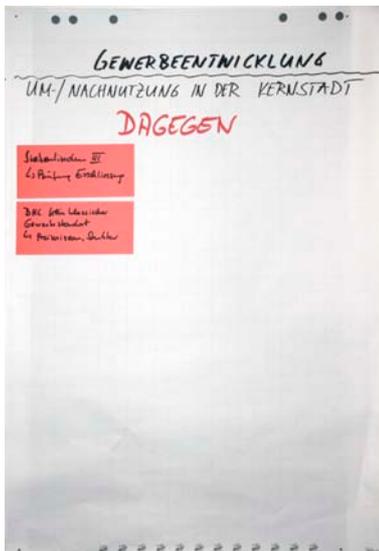


### Dafür

- Aktivieren von Potentialen Innenentwicklung
- Option einer Handelsentwicklung im Bereich DHL/Siebenlinden III
- DHL als kleinstrukturierter Standort
- Siebenlinden III in Diskussion wieder hereinholen
- Konversionsnutzung fördern – Innen vor Außen

### Dagegen

- Siebenlinden III - Erschließungsproblematik - Prüfen Erschließung
- DHL kein klassischer Gewerbestandort: zu hohes Preisniveau, Struktur



## 10. Fazit / Zusammenfassung Ergebnisse Freitag

Im Fazit der Diskussion des Freitags konnte festgestellt werden, dass innerhalb der Teilnehmerinnen und Teilnehmer unterschiedliche Meinungsbilder vorhanden waren, was die Intensität, aber auch die Standortfrage für zukünftige gewerbliche Entwicklungen anbetrifft. Dabei reichte das Spektrum von Meinungen von einer ausschließlichen Fokussierung auf Innenentwicklungspotentiale (Siebenlinden, DHL, sonstige Bestandsgebiete) bis hin zu einer räumlich breit aufgestellten gewerblichen Flächenentwicklung entlang der A 81 und im räumlichen Umfeld im Außenbereich der Kernstadt.

Deutlich wurde im Hinblick auf das Profil jedoch auch, dass neben der reinen gewerblichen Entwicklung auch weitere Themenaspekte im Zuge einer Entwicklung eine Rolle spielen sollen. So führte zwar der Wunsch nach einer Weiterentwicklung im produzierenden Gewerbe die Rangfolge der Bepunktung an, wurde jedoch flankiert von Themen wie Tourismus und Bildung. Nachfolgend nochmals die am höchsten bepunkteten Themen:

- Produzierendes Gewerbe (Ausbildung) (14)
- Breit aufgestellt sein (11)
- Innenstadt Tourismus (11)
- Sonne, Wasser, Wald (Einbindungen Bildungseinrichtungen) (7)
- Einbindung Einzelhandel, Arbeiten und Wohnen (5)
- Innovative Forschungseinrichtungen (5)
- Mittelständische Betriebe (4)

## 11. Darstellung möglicher zu diskutierender Standortalternativen

Gottfried Hage, Hage+Hoppenstedt Partner

Um für eine weiterführende Diskussion zu möglichen Einzelstandorten und dezidierten Einzelstrategien eine Grundlage zu geben, gibt Herr Hage anhand des folgenden Power-Point-Vortrags einen Überblick über die bisherigen Planungsüberlegungen und Optionen einer Weiterentwicklung. Dabei bezieht sich Herr Hage auf insgesamt fünf Themenfelder, die auch für die Arbeit in den nachfolgenden Kleingruppen eine Informationsbasis liefern sollen

- Ergenzingen – Ost
- Kernstadt – Nord
- Kernstadt – DHL
- Qualifizierung Bestand
- Andere Standortaspekte

Im Rahmen der Einzelthemen erläutert Herr Hage einerseits die vorhandenen Entwicklungspotentiale, gibt aber auch erste Hinweise für die Arbeitsgruppen zu städtebaulichen, landschaftsplanerischen und strukturellen Rahmenbedingungen, welche an den Einzelstandorten zu beachten sind.

The image shows a PowerPoint slide with a grey background. At the top, the title 'ALTERNATIVEN GEWERBEENTWICKLUNG' is written in white capital letters. Below this, the sub-section 'Ergenzingen - Ost' is centered in white. The main content consists of three bullet points, each with a sub-list of details. In the bottom left corner, there is a red and black logo for 'HHP' with the text 'Hage+Hoppenstedt Partner' underneath it.

ALTERNATIVEN GEWERBEENTWICKLUNG	
<b>Ergenzingen - Ost</b>	
• Raumwiderstand:	- Boden und Wasserhaushalt - Landwirtschaft
• Stärken + Schwächen:	+ Anbindung an Autobahn + Bahn + Trennung zum Ort durch Bahn + größere Entwicklungen möglich + kein neuer Entwicklungsansatz - Frage der Entwicklungsgrenzen
• Chancen – Risiken	+ die großflächige Möglichkeit von Rottenburg - Fragen der Dorfstruktur .....

## ALTERNATIVEN GEWERBEENTWICKLUNG

### Übersichten zu den Alternativen

- Ergenzingen – Ost
- Kernstadt – Nord
- Kernstadt – DHL
- Qualifizierung Bestand
- Andere Standortaspekte



## ALTERNATIVEN GEWERBEENTWICKLUNG

### Kernstadt Nord

- **Fakten:**
  - Neuer Entwicklungsansatz mit einigen Konflikten
- **Quantitative Potentiale:**
  - Äneshalde 25 ha
  - Oberes Feld 12 ha
  - Eratskirch 20 ha



Topographie und Lage bedingen hohen Grün- und Infrastrukturanteil



## ALTERNATIVEN GEWERBEENTWICKLUNG

### Kernstadt Nord

- **Raumwiderstand:**
  - Topographie Landschaftsbild
  - Boden, Wasser, Biotope
  - Landwirtschaft
- **Stärken + Schwächen:**
  - + Anbindung an Autobahn + TÜ
  - + Stadtnahe Entwicklung
  - + Zukunftsfähigkeit
  - +/- Frage der Ausgestaltung
  - Exponierte Lage
  - Überschreiten der Tangente
- **Chancen – Risiken**
  - +/- Ausgestaltung der Ortseingangssituation
  - + Wohnen und Arbeiten verbinden
  - .....



## ALTERNATIVEN GEWERBEENTWICKLUNG

### Ergenzingen - Ost

- Gute Standortbedingungen, relativ geringe Konflikte
- Kein neuer Entwicklungsansatz
- Einzige großflächige Entwicklungsmöglichkeit



## ALTERNATIVEN GEWERBEENTWICKLUNG

### Kernstadt DHL

- Fakten:
  - Erschlossenes Grundstück aus einer Hand
- Quantitative Potentiale:
  - Flächengröße 7,2 ha

Möglichkeiten einer teilweisen  
Umnutzung und Umgestaltung  
oder  
Abriß und Neuplanung



## ALTERNATIVEN GEWERBEENTWICKLUNG

### Kernstadt DHL

- Umnutzung - Entwicklung im Bestand
- Fläche aus einer Hand versus Abbruch/Umgestaltung
- Gestaltung und Lösung eines Problems



## ALTERNATIVEN GEWERBEENTWICKLUNG

### Kernstadt Nord

- Neuer Entwicklungsansatz
- Sensible Situation bedingt hochwertige Ausgestaltung
- Möglichkeit einer schrittweisen Entwicklung



## ALTERNATIVEN GEWERBEENTWICKLUNG

### Kernstadt DHL

- Raumwiderstand: + keine ökologischen Konflikte
- Stärken + Schwächen: + kein zus. Flächenverbrauch  
+ Einbindung in bestehende Stadtstruktur  
+ auch Markt denkbar  
+/- Kosten  
- größere Entwicklungseinheiten nur beschränkt möglich  
- ggf. verkehrliche Konflikte
- Chancen – Risiken + Lösung eines offenen Problems  
+ Verbesserung gewerbl. Struktur möglich  
+/- Umsetzungprozess: Neuland  
.....



## ALTERNATIVEN GEWERBEENTWICKLUNG

### Qualifizierung Bestand

- Fakten:
  - Die Gewerbegebiete von Rottenburg besitzen ein hohes Verbesserungspotential
- Quantitative Potentiale:
  - 8,3 ha private Potentiale
  - 5,4 ha Siebenlinden III
  - Nicht quantifizierbares Qualifizierungspotential (z.B. Iser-Areal, Enderle-Areal....)



## ALTERNATIVEN GEWERBEENTWICKLUNG

### Qualifizierung Bestand

- Raumwiderstand: + keine ökologischen Konflikte  
- ggf. Altlasten
- Stärken + Schwächen: + kein zus. Flächenverbrauch  
+ Einbindung in bestehende Stadtstruktur  
- Entwicklungen und Nutzungen müssen eingepasst werden  
- meist kleinere Einheiten  
- Organisationsaufwand / Kosten
- Chancen – Risiken + Verbesserung gewerbl. Struktur  
+ Verbesserung weiche Standortfaktoren  
- Neuland in der Umsetzung



## ALTERNATIVEN GEWERBEENTWICKLUNG

### Qualifizierung Bestand

- Verbesserung der gewerblichen und städtebaulichen Struktur und Zukunftsfähigkeit
- Hoher organisatorischer und finanz. Aufwand



## ALTERNATIVEN GEWERBEENTWICKLUNG

### andere Standortaspekte – Wertschöpfung durch Aufwertung

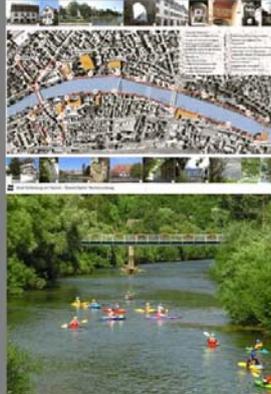
- Raumwiderstand: + ökologische Aufwertung
- Stärken + Schwächen: +/- kein Flächenverbrauch  
/ ggf. zus. Flächenbedarf  
+ Verbesserung der bestehenden Stadtstruktur – soz. Verträglichk.  
+/- andere Wertschöpfungsketten (Tourismus, kleinere Dienstleistungen, Kultur, ...)  
- keine größeren gewerblichen Entwicklungen in Kernstadt
- Chancen – Risiken + Verbesserung Lebensqualität  
- Aufwand und Kosten Umsetzung



## ALTERNATIVEN GEWERBEENTWICKLUNG

### andere Standortaspekte

- **Fakten:**
  - Gewerbliche Entwicklung beschränkt sich nicht nur auf die harten Fakten, die „Fabrik“...
- **Quantitative Potentiale:**
  - Nicht direkt fassbar



## ALTERNATIVEN GEWERBEENTWICKLUNG

### .....abschließende Anmerkungen

- Die gewerbliche Entwicklung hat eine
  - **Räumliche Ebene** (welche Standorte können wir angehen?)
  - **Wirtschaftliche und soziale Ebene** (welche Rahmenbedingungen können wir für die Wertschöpfung gestalten und welche Arbeitsplätze können damit entwickelt oder gesichert werden?)
  - **Strukturelle Ebene** (welche gewerbliche Struktur wollen wir?)
  - **Strategische - organisatorische Ebene** (wie setzen wir die Vorstellungen um?)
- Die Ebenen bedingen sich.  
...eine gute Diskussion!



## ALTERNATIVEN GEWERBEENTWICKLUNG

### andere Standortaspekte

- **Veränderte Prioritätensetzung (in Teilbereichen)**
  - prinzipiell anderes Denken erforderlich
- **Finanzielle Unterstützung weicher Standortfaktoren schafft Wertschöpfung**



## 12. Arbeitsgruppenphase: Standortbewertung

In einer Arbeitsgruppenphase werden zu den fünf folgenden Themen Arbeitsgruppen gebildet:

- Arbeitsgruppe 1: Ergenzingen-Ost
- Arbeitsgruppe 2: Rottenburg-Nord
- Arbeitsgruppe 3: Kernstadt/DHL
- Arbeitsgruppe 4: Innenentwicklung Kernstadt/qualifizierter Bestand
- Arbeitsgruppe 5: Weiche Standortfaktoren zu den Einzelstandorten

Fragestellungen der Arbeitsgruppen zu den Einzelhandelsstandorten waren:

- Was spricht für einen Standort?
- Was spricht gegen einen Standort?
- Wenn eine Entwicklung von statten gehen soll, was ist dann zu beachten (wenn dann...)

Im Rahmen der Diskussion um weiche Standortfaktoren wurde bezüglich einzelner Themenfelder eine Ist-/Soll-Analyse erarbeitet.

Die Ergebnisse der Arbeitsgruppen wurden im Nachgang der Arbeitsgruppenarbeit durch Arbeitsgruppensprecher im Plenum vorgestellt und diskutiert.

## Ergenzingen-Ost

### Dafür

- Gute Verkehrsanbindung (auch Schiene)
- Autobahnnähe Synergieeffekte
- Gute Gesamtverkehrslage
- Gute Verkehrsanbindung ohne Ortsdurchfahrt
- BAB-Anbindung
  
- Ortsrandlage
- Entwicklung weg vom Ort zur BAB möglich
- Konflikte gering
  
- Bisher gute Entwicklung
- Konkurrenzfähig
- Gewerbezentrum (Cluster)
- Gute Verknüpfungen
  
- Bestehendes Gebiet
- Vorhandene technische Infrastruktur
- Vorhandene Arbeitsplätze, Stabilisierung
- Erweiterung Dienstleistung (Einzelhandel)
  
- Topographie
- Großflächige Möglichkeiten
- Großflächige Entwicklungsoption
- Ortsnahe Anbindung bzw. Ausbildungsplätze
- Bauabschnitte möglich



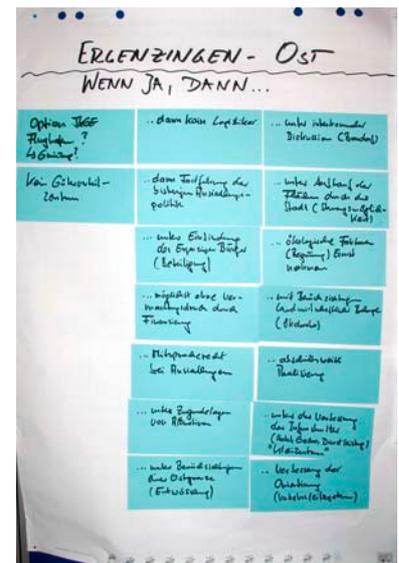


## Dagegen

- Verkehr/Lärm/Umweltbelastung
- Hohes Verkehrsaufkommen (Logistik)
- Veränderung der Ortsstruktur
- Dorfstruktur Ergenzingen in Gefahr
- Ungleichheit zur Kernstadt, zu viel Ballung
- an einem Ort
- Kein Vorteil für Ergenzingen
- Kein Ende der Entwicklung
- Konkurrenzsituation durch Umfahrung
- Fehlende Infrastruktur
- Verlust von guten Böden für die Landwirtschaft,
- Flächenverbrauch, Verkehrsbelastung, Landschaftsverbrauch
- Flächenverbrauch, Landwirtschaft
- Natur erhalten
- Verlust bester Landwirtschaftsfläche
- Flächenverbrauch, Landwirtschaft, Dorfstruktur, Verkehr, Luftverschmutzung
- Beste Lössböden, Produktionsoption
- Einschränkung Naherholung, Weite, Offenheit
- Preisproblematik, Einstiegspreise zu hoch
- Finanzierung möglich?
- Erwerbbarkeit Grundstücke

Wenn ja, dann...

- ... kein Güterverteilzentrum
- ... kein Logistiker
- ... Fortführung der bisherigen Ansiedlungspolitik
- ... unter Einbindung der Ergenzinger Bürger (Beteiligung)
- ... möglichst ohne Vermarktungsdruck durch Finanzierung
- ... Mitspracherecht bei Ansiedlungen
- ... unter Zugrunde legen von Alternativen
- ... unter Berücksichtigung einer Ortsgrenze (Entwässerung)
- ... unter interkommunaler Diskussion (Bondorf)
- ... unter Aufkauf der Flächen durch die Stadt
- ... unter Sicherung der Steuerungsmöglichkeit
- ... unter Berücksichtigung der ökologischen Faktoren
- ... unter Berücksichtigung landwirtschaftlicher Belange (Ökokonto)
- ... mit abschnittsweiser Realisierung
- ... unter Verbesserung der Infrastruktur (Hotel, Gastro, Dienstleistung) „Kleinzentrum“
- ... Verbesserung der Orientierung (Verkehrslitsystem)
- Prüfen einer Option eines interkommunalen Gewerbegebietes Flughafen Baisingen

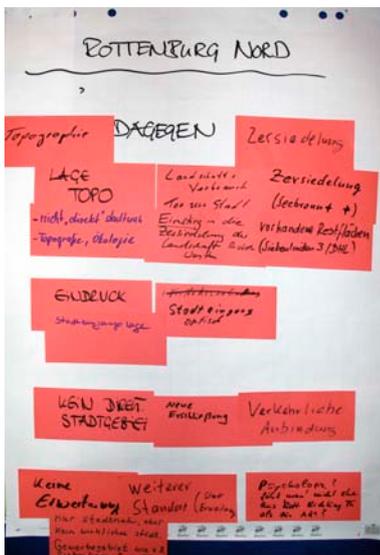


## Rottenburg Nord



### Dafür

- Zukunftsfähigkeit
- Mehrere gewerbliche Flächenangebote
- Firmenwünsche in Stadtnähe
- Neue Arbeitsplätze für die Stadt
- Für Firmen, die städtisches Umfeld brauchen
- Entwicklungspotential für die ferne Zukunft
- Ansiedlung mittlerer Größen
- Möglichkeit Gestaltung des Stadteingangs
- Stadtnah und gute Anbindung
- Stadtnahe Anbindung
- Hochschule und Uni in der Nähe
- Gute Verkehrsanbindung Ost/Südtangente/B 28
- Lärm Verkehr außerhalb



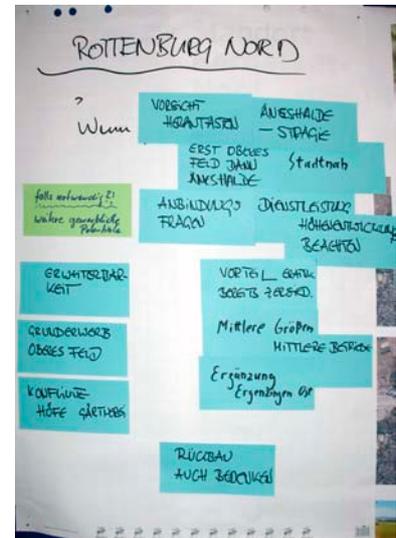
### Dagegen

- Nicht „direkt“ stadtnah
- Kein direktes Stadtgebiet
- Weiterer Standort (Stadterweiterung)
- Nur stadtnah, aber kein wirkliches städtisches Gewerbegebiet, wie z.B. Siebenlinden I-III
- Bewegte Topographie
- Exponierte Lage
- Ökologie Ausgangsvoraussetzungen
- Landschaftsverbrauch
- Derzeit grünes Tor zur Stadt
- Eindruck am Stadteingang
- Stadteingang/Lage
- Stadteingang optisch
- Einstieg in die Zersiedelung der Landschaft
- Richtung Westen
- Vorhandene Entwicklungsflächen (Siebenlinden III/DHL)
- Neue Erschließung

- Verkehrliche Anbindung
- Psychologie? Fährt man nicht eher aus Rottenburg am Neckar Richtung Tübingen, als zur A 81?

Wenn ja, dann...

- ... mit einer Strategie mit Erweiterbarkeit
- ... mit Grunderwerb Oberes Feld
- ... unter Berücksichtigung der Konflikte Höfe, Gärtnerei
- ... mit einem vorsichtigen Herantasten
- ... erst Oberes Feld, dann Ähneshalde
- ... mit stadtnaher Ausrichtung
- ... unter Lösung von Anbindungsfragen
- ... unter Berücksichtigung von Dienstleistung
- ... unter Beachtung der Höhenentwicklung
- ... mit Angebot an mittlere gewerbliche Größen
- ... als Ergänzung Ergenzingen-Ost
- ... auch Rückbau bedenken



## Innenentwicklung Kernstadt

(Um-/Nachnutzung, Siebenlinden I-III)

### Dafür

- Investor sieht seine Rahmenbedingungen
- Synergieeffekte
- Arbeitsplätze fußläufig erreichbar
- Nach 20 Jahren neue Ordnung möglich
- Lückenschluss
- Verkehrsanbindung
- Wenig ökologische Konflikte

### Siebenlinden III

- Entwicklung ja, weil schon begonnen
- Größere Grundstücke
- Gelände in städtischer Hand
- Kein Flächenverbrauch
- Planungen liegen vor
- Topographische Lage günstig
- Entwicklung passt zu „Tagungsstadt Rottenburg“
- Wohnen und Arbeiten integriert

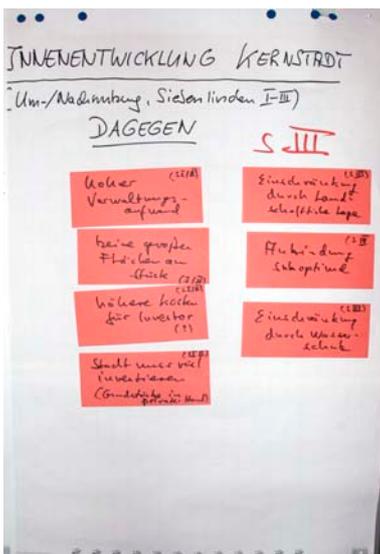
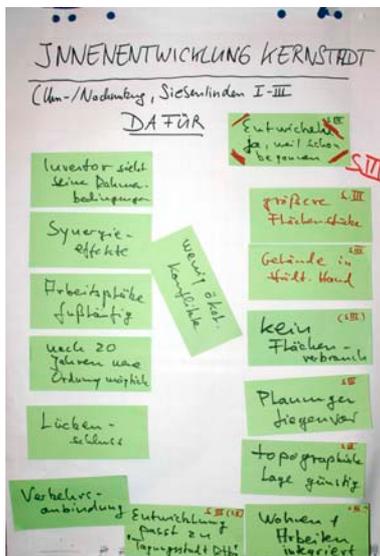
### Dagegen

#### Siebenlinden I/II

- hoher Verwaltungsaufwand
- keine größeren Flächen am Stück
- höhere Kosten für Investor (?)
- Stadt muss viel investieren
- (Grundstücke in privater Hand)

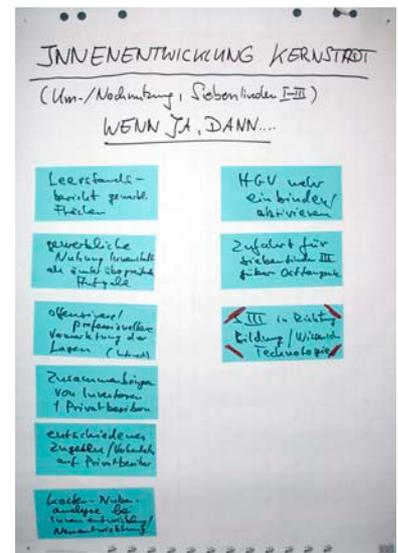
#### Siebenlinden III

- Einschränkung durch landschaftliche Lage
- Anbindung suboptimal
- Einschränkung durch Wasserschutz



### Wenn ja, dann...

- ... Aufstellen eines Leerstandsberichts zu gewerblichen Flächen
- ... Gewerbliche Nutzung Innenstadt begreifen als ämterübergreifende Aufgabe
- ... Offensivere/professionellere Vermarktung
- ... der Lagen (Internet)
- ... Zusammenbringen von Investoren und Privatbesitzern
- ... Entschiedenes Zugehen/Verhandeln auf Privatbesitzer
- ... Kosten-Nutzen-Analyse bei Innenentwicklung/Neuentwicklung
- ... HGV mehr einbinden/aktivieren
- ... Zufahrt für Siebenlinden III über Osttangente ermöglichen
- ... Siebenlinden III in Richtung Bildung/Wissenschaft und Technologie



## DHL Gelände

### Dafür

- Stadtnah/zentral
- Innerstädtische Brache
- Wertet Innenstadt auf
- Zentrale Lage, Möglichkeit für Kreuzerfeld, auch für Verkehr nach Hechingen
- Brache an exponierter Stelle, Entwicklungsnotwendigkeit
- Lage: Erschließungspotential, kein ökologischer Verlust
- Gute Idee
- Löst offenes Problem
- Lage an einer Hauptverkehrsachse im Kreis
- Optimale Verkehrsanbindung, gut erreichbar
- Erschlossen – gute Verkehrslage, kein neuer Flächenverbrauch,
- Steuerungsmöglichkeit (Nutzungen)
- Kleine Hallen evtl. zum Abbruch verschenken
- Alternative für „Grüne Wiese“
- Verfügbar
- Wenig andere Entwicklungsmöglichkeiten in Kernstadt
- Baurecht vorhanden
- Altlasten (als Faktor, um Erwerbskosten zu mindern)
- Nähe zu großen Wohngebieten
- Belastbare Nachbarschaft



## Nutzungsideen

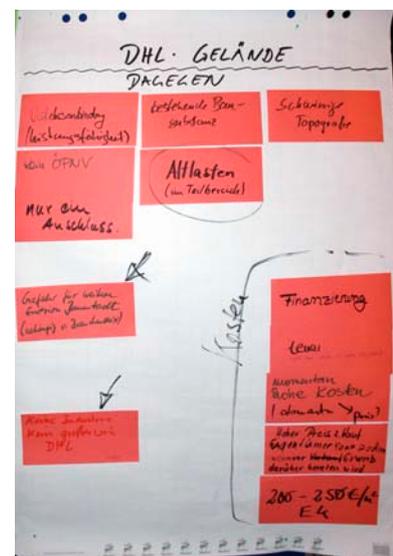
- Hinsichtlich Branchenmix gut abgrenzbar zu Ergenzingen-Ost
- Verschiedene Möglichkeiten der Umsetzung gegeben
- Für Handel und Dienstleistung ideal
- Dienstleistung in eigenem Abschnitt
- Elektrofachmarkt 800 m<sup>2</sup>
- Handel mit einer Großfläche als Zugpferd
- Geschäftshaus mit mehreren Einzelhandelsgeschäften (Bekleidung)
- (Nahversorgung) Handelsflächen möglich
- Hotelkette
- Fensterbauer, Elektriker
- Kleinstrukturierte örtliche Betriebe
- Möglichkeit für kleinere Betriebe
- Keine Industrie, kein Großbetrieb wie DHL
- Nähe zur Hochschule - Synergie „Adresse“
- Gefahr für weitere Innenstadt (abhängig vom Branchenmix)

## Dagegen

- Verkehrsanbindung (Leistungsfähigkeit)
- Kein ÖPNV
- Nur ein Verkehrsanschluss
- Bestehende Bausubstanz
- Altlasten (in Teilbereichen)
- Schwierige Topographie

## Kosten

- Finanzierung, teuer
- Momentan hohe Kosten (Preis abwarten)
- Hoher Preis zum Kauf, Eigentümer kann Pokern,
- wenn vor Erwerb darüber beraten wird
- 200-250 €/m<sup>2</sup>



Wenn ja, dann...

### Einschränkungen

- ... keine Nutzungen wie Disco
- ... mit einer anderen gewerblichen Ausrichtung als Ergenzingen-Ost
- ... unter Vermeidung von Nutzungskonflikten zwischen den neuen Betrieben eine Industrie, keine emissionsintensiven Nutzungen
- ... wenn Lebensmittel, dann kein Discounter



### Idee/Konzept

- ... Gebiet vernetzen mit Stadt
- ... Eine Idee / einen Charakter entwickeln
- ... Gesamtkonzept als Basis
- ... Konzept soll kein Korsett sein
- ... Das Gebiet an den Fluss anbinden
- ... Dann Ergänzungsangebote unter Vermeidung einer Konkurrenz zur Innenstadt

### Kosten

- ... Im Vorfeld Risikoabschätzung hinsichtlich Finanzierung
- ... Aufgrund der Kosten, Nutzer, die finanziell stark sind (hochpreisig)



### Vernetzung

- ... Grundstücke oben und über den Bahndamm mit in Planung stecken
- ... Brücke etc. über Bahndamm entwickeln
- ... Haltestelle Stadtbahn (ÖPNV) vorsehen

## Weiche Standortfaktoren



## Historie – Bistum – Tourismus

### Ist

- Altstadt, Kulturdenkmale, Landschaftsraum
- Starker Stadttourismus
- Historische Altstadt, Mehrwert (2)
- Tor zum Schwarzwald, Schwäbische Alb

### Soll

- Neckarrundweg entwickeln (1)
- Neckarpromenade entwickeln
- Kapellenkranz,
- Bahrfußpfad, mit „relativ“ geringen Kosten viel erreichen
- Neckarufer (3)
- Tourismus: Unterkünfte, Angebotstruktur ausbauen
- Historie: Bischof Sproll, Eugen Bolz besser „vermarkten“
- Spaßbad entwickeln
- Preisgünstiges Hotel im Angebot haben
- Tourismus-Infrastruktur auch in Ortsteilen entwickeln

## Einzelhandel (2)

Ist

- Fachhandel sehr ausgeprägt
- Keine tote Innenstadt

Soll

- Sortimentsergänzung (1)
- Größere Einzelhandelsflächen anbieten
- Angebot von Entwicklungsmöglichkeiten für den Einzelhandel
- Kaufhaus Innenstadt?
- Verlässliche Zeiten und Auftreten des Einzelhandels
- Einzelhandel in Ortsteilen stärken (1)
- Diverse Teilorte: Einzelhandel (1)



## **Leben – Wohnen/öffentliche Einrichtungen (4)**

### *Ist*

- Rottenburg am Neckar als Wohnstadt
- Ein sich entwickelndes Betreuungsangebot für Kinder
- Familienfreundlichkeit (1)
- Flächendeckendes KiGa-Angebot
- Anbindung zum Großraum Stuttgart
- Stadtstruktur – Alles dabei
- Mietpreise, trotz Nähe zu Stuttgart (Ballungsraum) sind moderat

### *Soll*

- Ausbau der Familienfreundlichkeit, verbesserte qualitative Angebote
- Betreuungsangebote für unter Dreijährige (3)
- Stadtverkehr stärken
- Freizeitangebote: Jugend und Vereinsarbeit weiter stärken (2)
- Öffentliche Toiletten anbieten
- Angebot ‚Dorf‘ erhalten (1)
- Teilorte:
  - Beste Angebote (1)
  - ÖPNV zwischen Wohn- und Gewerbegebieten
  - Verbindung zu Wohngebieten herstellen
  - ÖPNV (Stadtverkehr) in die Teilorte

## **Kultur/Bildung (4)**

### *Ist*

- Gute Bildungslandschaft
- Gewachsene Schulstadt
- Gute Schulen (1)
- Vielfältige kulturelle Angebote
- Breites Kulturangebot

## Soll

- Vielfältiges kulturelles Angebot weiterentwickeln
- Kultur im ländlichen Raum
- Künstlerhof
- Kultur höher fördern
- Bibliothek/Mediathek (2)
- Bildungsstandort stärken
- Kulturangebote in den „Dörfern“: Kulturnetzwerk
- Kultur im Kurpark (1)
- Angebote: Kultur/Bildung sind ausbaufähiger
- Stärkere Förderung der Kultur: wichtiger Wertschöpfungsfaktor
- Stadtbibliothek als Teil des Kulturnetzwerks
- Qualitativer Ausbau der Schulstadt
- Offenes geeignetes Klima (1)
- Veranstaltungen, die Kultur ins Gewerbegebiet holen



### Landschaft/Freizeit (3)

- Landschaftlich gut gelegen
- Zersiedelung vermeiden, soweit möglich

#### *Ist*

- Landschaft
- Kurpark (1)
- Aktive Vereine/Sport
- Landschaftsvielfalt
- Vielseitige Landschaft
- Dichte Vereinsstruktur (bürgerliches Engagement)

#### *Soll*

- Ansprechende Stadteingänge erhalten
- Ansprechende äußere Gestaltung Teilorte
- Freizeitangebote fördern



### **Themenspeicher**

- Umwandlung des Problems „Fläche, viele Dörfer im Vorteil“ (1)
- Dezentrale Orientierung
- Entwicklung identitätsbildender Rituale für Gesamtstadt
- Vielgliedrige Struktur
- Als Qualität erkennen und ausbauen (5)

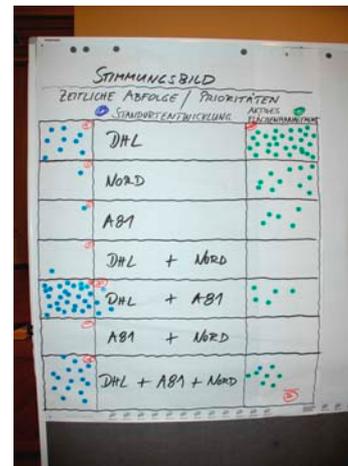


### **Gesamtstimmungsbild zur gewerblichen Flächenentwicklung** Zeitliche Abfolge/Prioritäten

Nachdem über die Arbeit der Arbeitskreise eine Vielzahl an Argumenten dargelegt und im Rahmen einer nachfolgenden Plenumsdiskussion auch hinterfragt und diskutiert wurden, wurde ein Stimmungsbild zu Fragen der gewerblichen Flächenentwicklung bei allen Teilnehmerinnen und Teilnehmern per Punkteabfrage eingeholt. Ziel war es dabei für die anstehenden kommunalpolitischen Gremiendiskussionen ein Gefühl zu erhalten, in welcher Intensität und an welchen Standorten eine gewerbliche Flächenentwicklung gewünscht ist.

Hierzu wurden auf einem Chart die denkbaren Entwicklungsoptionen und Entwicklungskombinationen dargestellt: Angefangen von einer solitären Entwicklung eines einzelnen Standortes über Kombinationen zweier Standortoptionen bis hin zu einer allumfassenden Entwicklung von den Standorten A 81 (Ergenzingen-Ost) + DHL + Rottenburg-Nord. Die im Rahmen der Klausurtagung ebenfalls intensiv diskutierte Frage der Innenentwicklungsoptionen

wurde mit einer separaten Spalte und separaten Punktierung als „Aktives Flächenmanagement“ angeboten, um in der Bewertung einer möglichen Außenentwicklung auch die Kopplungskomponente einer Innenentwicklung einzubinden.



Bepunktung	Standorte	Aktives Flächenmanagement
9	DHL	28
1	Nord	11
1	A 81	5
1	DHL + Nord	0
30	DHL + A 81	5
0	A 81 + Nord	0
15	A 81 + DHL + Nord	8

Im Ergebnis des Stimmungsbilds zeigt sich, dass von Seiten der Teilnehmerinnen und Teilnehmer faktisch drei Strömungen ablesbar sind:

- Eine Gruppe von Befürworterinnen und Befürwortern einer solitären Entwicklung des DHL-Standortes gepaart mit einem aktiven Flächenmanagement innerhalb der bestehenden gewerblichen Flächen zur Mobilisierung von Innenentwicklungspotentialen (9 Punkte)
- Eine Gruppe von Teilnehmerinnen und Teilnehmern, die in einer kombinierten Entwicklung der Standorte DHL und Ergenzingen-Ost eine zukunftsfähige gewerbliche Entwicklungsoption sieht. Die genannte Gruppe stellt dabei mit 30 Punkten die eindeutige Mehrheit im Stimmungsbild der Klausurtagung dar.
- Eine Gruppe von Teilnehmerinnen und Teilnehmern, welche eine durchgängige Entwicklung des Standorttrios DHL, Ergenzingen-Ost und Rottenburg Nord favorisiert (15 Punkte).
- Die übrigen Varianten von gewerblichen Entwicklungskombinationen sind nachrangig zu sehen.

In einer gemeinsamen Abschlussdiskussion werden die Ergebnisse der Bepunktung aus verschiedenen Blickwinkeln diskutiert und bewertet.

### 13. Ausblick/weiteres Vorgehen

Oberbürgermeister Stephan Neher

Herr OB Neher bedankt sich bei den Teilnehmerinnen und Teilnehmern für die beiden Tage der Klausurtagung und die Ziel führenden Diskussionen.

Er weist darauf hin, dass im Rahmen der zukünftigen gewerblichen Entwicklung weiterhin noch viel Gesprächsbedarf bestehe, jedoch mit der Klausurtagung ein Anfangspunkt für eine weiterführende Diskussion in den Gremien gesetzt ist.



## 14. Stimmungsbild

Am Ende der Klausurtagung wurden die Teilnehmerinnen und Teilnehmer gebeten, die gemeinsam erarbeiteten Ergebnisse aus ihrer Sicht auf einer fünfstufigen Skala (sehr zufrieden ++, zufrieden +, weder noch 0, unzufrieden -, sehr unzufrieden --) einzustufen.

Zentrale Fragen waren hierbei:

- Sind Sie mit den erzielten Ergebnissen zufrieden?
- Konnten wir für eine gewerbliche Entwicklungsstrategie wichtige Aspekte / Impulse heraus-

Die Resonanz kann mit der folgenden Darstellung wiedergegeben werden:

