

#### **IfSR**

Institut für Stadt- und Regionalentwicklung an der Hochschule Nürtingen-Geislingen

# Ermittlung des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfs in der Stadt Tuttlingen

für die Jahre 2015 bis 2030 (15 Jahre)

19. Juli 2016

Prof. Dr. Alfred Ruther-Mehlis Dipl.-Betriebswirt (FH) Michael Weber Dipl.-Ing. (FH) Heidrun Fischer Schelmenwasen 4-8 D-72622 Nürtingen Telefon: 07022/786 303-3

E-Mail: ifsr@hfwu.de



#### Inhalt

1. Au	fgabenstellungfgabenstellung	3
2. Erl	nebung und Bewertung der Angebotssituation	6
3. Erl	nebung und Bewertung des Bedarfs an Gewerbeflächen	9
3.1	Schriftliche Kurzbefragung von Betrieben zum kurz-, mittel- und langfristigen Flächenbedarf	9
3.2	Expertenworkshop	12
4. Bil	anzierung: Bewertung des Angebots an Gewerbeflächen im Hinblick auf den Entwicklungsbedarf	18
4.1	Begründung des Vorgehens	18
4.2	Gewerbeflächenbedarfe im Planungszeitraum nach Komponenten	21
5. Fa:	zit	31



#### 1 Aufgabenstellung

Die Große Kreisstadt Tuttlingen ist ein prosperierendes Mittelzentrum mit einer großen Bandbreite an leistungsfähigen Betrieben aus Industrie, Gewerbe, Handwerk, Handel und Dienstleistung. Dank der Leitbranche der Medizintechnik genießt der Wirtschaftsstandort Tuttlingen national und international einen hervorragenden Ruf als "Weltzentrum der Medizintechnik".

Damit Betriebe sich entsprechend den Anforderungen der Märkte entwickeln können, müssen Gewerbeflächen in ausreichender Menge und branchenadäquater Qualität zur Verfügung gestellt werden. In der Stadt Tuttlingen ist seit Jahren eine anhaltende Nachfrage nach Gewerbeflächen zu konstatieren. Der Vorrat an Flächen in bestehenden Gewerbegebieten ist allerdings nahezu erschöpft bzw. bereits für geplante betriebliche Erweiterungen vorgesehen. Nachfragenden Betrieben können seitens der Stadt kaum adäquate Grundstücke angeboten werden. In den vergangenen Jahren sind Betriebe wegen der Flächenknappheit aus Tuttlingen abgewandert und mussten hierbei auch Standortnachteile in Kauf nehmen.

Die vorhandenen Gewerbeflächen der anderen Gemeinden der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Tuttlingen entsprechen nach derzeitigem Kenntnisstand weithin nicht den Anforderungen flächensuchender Betriebe aus der Stadt Tuttlingen. Verkehrsgunst und Fühlungsvorteile können nicht in demselben Maße konstatiert werden wie auf Tuttlinger Gemarkung.

Um wirtschaftlich zukunftsfähig zu bleiben und seiner Aufgabe als Mittelzentrum gerecht zu werden, muss die Stadt Tuttlingen neue Gewerbeflächen in einem bedarfsgerechten Umfang ausweisen. Es besteht jedoch auch Konsens zu der Notwendigkeit, die natürlichen Ressourcen als Standortfaktor für ein nachhaltiges Wirtschaften so weit wie möglich zu schonen.

In einer Studie des Büros Schmid I Treiber I Partner wurden nicht bebaute Flächen auf ihre grundsätzliche Eignung als Gewerbestandort hin untersucht. Eine der bei dieser Untersuchung sich als bevorzugt erweisenden Flächen ist die Erweiterungsfläche des Gewerbegebietes "Gänsäcker", auf der Gemarkung des Stadtteils Möhringen gelegen. Die Stadt Tuttlingen möchte diesen bestehenden, überwiegend von Betrieben der Medizintechnik geprägten gewerblichen Schwerpunkt im Sinne einer Clusterbildung wei-



terentwickeln. Das nicht bebaute Gebiet ist im aktuellen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Tuttlingen nicht als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Regionalplan der Region Schwarzwald Baar Heuberg legt für Teile des Gebietes einen Regionalen Grünzug fest. Die notwendigen Änderungsverfahren sollen kurzfristig eingeleitet werden.

Die Stadt Tuttlingen beabsichtigt das bestehende Medizincluster weiter zu entwickeln und ggf. mit begleitenden Branchen zu arrondieren und zu diversifizieren. Zur Standortsicherung und Standortentwicklung sind zusätzliche gewerbliche Bauflächen in den Flächennutzungsplan aufzunehmen. Hierzu ist der voraussichtliche Gewerbeflächenbedarf für die nächsten 15 Jahre zu eruieren und zu klären, in wieweit das derzeitige und zukünftige Angebot an Gewerbeflächen in quantitativer, qualitativer und räumlicher Hinsicht den absehbaren Bedarfen und den erforderlichen kommunalen Gestaltungsspielräumen zur Gewerbeentwicklung entspricht.

Gemäß den Hinweisen des baden-württembergischen Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB sind zusätzliche Flächenausweisungen zu begründen. Ein pauschaler Flächenansatz (bezogen auf Raumkategorie/zentralörtliche Funktion, Wohnbaufläche oder Einwohnerzahl) ist wegen der Differenziertheit gewerblicher Bedarfsansprüche nicht für die Begründung geeignet. Der prognostizierte Gewerbeflächenbedarf muss im Einzelfall nachvollziehbar dargestellt und begründet sein.

Laut den Hinweisen des baden-württembergischen Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens sollen aus den Planunterlagen und der Begründung folgende Aspekte ersichtlich sein:

- Darstellung nicht bebauter Misch-, Gewerbe- und Industrieflächen in Plangebieten sowie nicht bebauter und nicht genutzter Misch-, Gewerbe- und Industrieflächen im nicht beplanten Bereich einschließlich betrieblicher Reserveflächen sowie die Darlegung von deren Entwicklungspotenzialen für gewerbliche Flächennutzung sowie der Strategien zu deren Mobilisierung,
- Darstellung von Flächen mit Nutzungspotentialen für gewerbliche Anlagen in anderen Bestandsgebieten sowie deren Eignungsqualitäten, Aktivierbarkeit und Strategien zu deren Mobilisierung,



- Darstellung der Beteiligungen an interkommunalen Gewerbegebieten,
- Darstellung und Begründung des zusätzlichen Gewerbeflächenbedarfs ortsansässiger Unternehmen,
- Darstellung und Begründung des zusätzlichen Flächenbedarfs für Neuansiedlungen unter Darlegung der angewandten Berechnungsmethode der Flächenbedarfsprognose,
- Berücksichtigung regionalplanerischer Vorgaben hinsichtlich Funktionszuweisung und Obergrenzen für gewerbliche Flächen, soweit vorhanden.

Bei der Darstellung neuer gewerblicher Flächen soll in die Prüfung der Plausibilität des Bedarfs auch die überschlägige Prüfung der Entwicklungseignung dieser Flächen einbezogen werden.



#### 2 Erhebung und Bewertung der Angebotssituation

Seitens der Stadtverwaltung Tuttlingen wurde eine strukturierte Erhebung der vorhandenen und geplanten Gewerbeflächenpotenziale durchgeführt und dem Gutachter zur Verfügung gestellt. Erfasst wurden ausschließlich Gewerbegebiete (GI, GE, GEe), jedoch keine Flächen in Mischgebieten (MI), da die im Rahmen der angestrebten Änderung des Flächennutzungsplanes vorgesehenen Änderungen bzgl. Gemischter Bauflächen und Mischgebieten für die Branchen, die sich in Industrie- und Gewerbegebieten ansiedeln, nicht relevant sind. Die vorhandenen gemischten Bauflächen in der Stadt Tuttlingen weisen eine sehr deutliche Wohnprägung auf. Dort können vereinzelt Flächenbedarfe von Handwerkern gedeckt werden, die das Wohnen nicht störende Betriebsstätten betreiben. Dies wird vor allem dann der Fall sein, wenn sich bereits ansässige Betriebe am Standort erweitern wollen. Ansonsten fragen diese Betriebe bei Neuansiedlungen in aller Regel Flächen in Gewerbegebieten nach. Industriegebiete (GI) sind in der Stadt Tuttlingen nur an wenigen Stellen (z.B. in der Möhringer Vorstadt und im Gewerbegebiet Nord) vorhanden.

Ebenfalls erhoben wurden die Gewerbeflächenpotenziale im Gewerbepark take-off, der weitestgehend auf der Gemarkung von Neuhausen ob Eck liegt, an dem die Stadt Tuttlingen zu 50 % beteiligt ist.

Die Erhebungsergebnisse zu den Gewerbeflächenpotenzialen wurden in Zusammenarbeit mit der Verwaltung intensiv plausibilisiert und überarbeitet.

Bei der Erfassung der Potenziale wurde folgende Einteilung vorgenommen:

- Leerstände
- kommunale Gewerbeflächen (i.d.R. für die Nachfrage verfügbar)
- für Betriebe reservierte kommunale Gewerbeflächen (i.d.R. bereits ansässige Betriebe)
- private unbebaute Gewerbeflächen (mit begründeten Annahmen zur zeitlichen Verfügbarkeit)
- private betriebliche Reserveflächen (i.d.R. nicht für die Nachfrage verfügbar)



#### Verfügbare Gewerbeflächen, Stadt Tuttlingen, in ha

Gesamt	25,36 ha
davon kurzfristig verfügbar	1,28 ha
davon mittelfristig verfügbar	0,75 ha
davon langfristig verfügbar	4,06 ha
davon nicht verfügbar (betrieblich gebundene Flächen)	19,27 ha

Abweichungen der Summen durch Rundungen möglich

#### Verfügbare Gewerbeflächen

#### Gewerbepark take-off: Neuhausen ob Eck, Stadt Tuttlingen, in ha

Gesamt	27,11 ha
davon kurzfristig verfügbar	20,49 ha
davon mittelfristig verfügbar	0,00 ha
davon langfristig verfügbar	0,00 ha
davon nicht verfügbar (betrieblich gebundene Flächen)	6,61 ha

Abweichungen der Summen durch Rundungen möglich

Das kurzfristig verfügbare Angebot an Gewerbeflächen in der Stadt Tuttlingen ist mit knapp 1,28 ha für ein Mittelzentrum als sehr knapp bemessen einzuschätzen. Die Stadt ist derzeit auf ihrer Gemarkung kaum in der Lage, kurzfristig auftretende betriebliche Flächenbedarfe ansässiger oder zuzugswilliger Betriebe zu decken. Auffallend ist der mit rund 19 ha große Umfang der betrieblich gebundenen Flächen.

Die Stadt Tuttlingen führt eine regelmäßige Kontrolle der betrieblichen Erweiterungsflächen durch. Bei Grundstücken im Eigentum der Stadt wird in den Grundstückskaufverträgen eine Überbauungsverpflichtung aufgenommen. Bevor diese Überbauungsverpflichtung abläuft, werden Gespräche zwischen den Unternehmen und der Stadt geführt. Je nach den Gesprächsergebnissen werden in jedem Einzelfall Gremienentscheidungen über Verlängerungen der Überbauungsverpflichtung getroffen.

In Tuttlingen gibt es zwei besondere Betriebe mit großen Reserveflächen. Die Firma Karl Storz ist in den letzten Jahren sehr dynamisch gewachsen. Für die nächsten Jahre gehen Stadt und Unternehmen von einem weiteren Wachstum aus. Deshalb kann nicht davon ausgegangen werden, dass die verhältnismäßig großen Reserveflächen im Betriebseigentum für andere Gewerbebetriebe im Betrachtungszeitraum aktivierbar sein werden.

Stand 19.07.2016



Der zweite Betrieb mit sehr umfassenden betrieblichen Reserveflächen ist die Firma Binder. Der Betrieb hat der Stadt einen Masterplan für seine Reserveflächen vorgelegt, in den die Entwicklungsvorstellungen des Betriebes definiert sind. Auch in diesem Falle kann nicht von einer Aktivierung der Flächen für andere Betriebe im Betrachtungszeitraum ausgegangen werden.

Eine detaillierte Übersicht zu allen erhobenen Gewerbeflächenpotenzialen sowie zu der Bewertung befindet sich im Anhang.



#### 3 Erhebung und Bewertung des Bedarfs an Gewerbeflächen

Zur Unterstützung der rechengestützten Einschätzung des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfs wurden zwei Methoden kombiniert:

- schriftliche Kurzbefragung von Betrieben zu ihrem kurz-, mittel- und langfristigen Flächenbedarf
- Expertenworkshop

Als Ziel dieses Arbeitspaketes wurde in der durchgeführten Untersuchung nicht eine möglichst hohe Eintreffwahrscheinlichkeit der Prognoseergebnisse definiert, sondern eine gutachterliche Einschätzung, inwieweit es die Erkenntnisse der Stadt Tuttlingen ermöglichen, eine nachhaltige Gewerbeflächenentwicklung zu betreiben und Betriebe im Planungszeitraum effektiv und effizient mit Flächen und Standorten auszustatten.

# 3.1 Schriftliche Kurzbefragung von Betrieben zum kurz-, mittel- und langfristigen Flächenbedarf

Im Zeitraum Oktober bis Dezember 2015 wurde eine schriftliche Befragung von Betrieben durchgeführt, die in Tuttlingen ansässig sind und aufgrund ihrer Betriebsstruktur relevant für gewerbliche Bauflächen sind. Erfragt wurden der Flächenbedarf sowie Einschätzungen zu Standortmerkmalen.

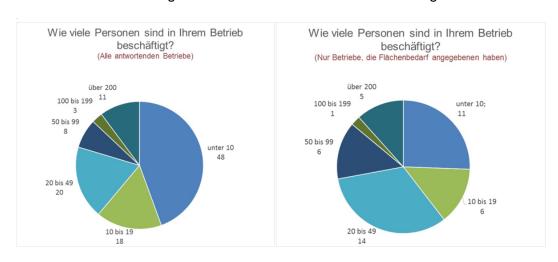
Die folgenden Abbildungen sind der Auswertung der Befragung entnommen. Die detaillierten Befragungsergebnisse sind den Materialien zu diesem Bericht zu entnehmen.

#### Rücklauf der Betriebsbefragung

Stadt Tuttlingen und Gewerbepark take-off					
Anzahl angeschriebener Betriebe	514				
Anzahl antwortender Betriebe Stand: 10.03.2016	111 (22%)				
darunter Betriebe, die Erweiterungs- / Umzugsabsichten angegeben haben	45				
darunter Betriebe, die für ihre Erweiterungs- / Umzugsabsichten konkrete Angaben zum voraussichtlich benötigten Flächenumfang gemacht haben	42				



#### Größenstruktur der befragten Betriebe nach Anzahl der Beschäftigten



Gültige Antworten=108

Gültige Antworten=43

5 Betriebe mit über 200 Beschäftigten haben Flächenbedarfe angemeldet

Flächenbedarf der befragten Betriebe nach Art der Flächennutzung

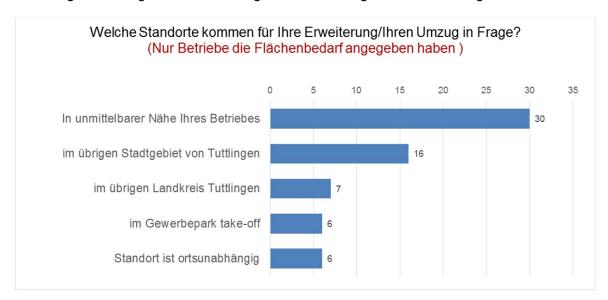
Angegebener zusätzlicher Flächenbedarf (gesamt)	42 Betriebe
Produktion	ca. 12,0 ha (20 Betriebe)
Lager/Logistik	ca. 1,0 ha (14 Betriebe)
Dienstleistungen/Büro	ca. 1,8 ha (13 Betriebe)
Handwerk/Werkstatt	ca. 0,6 ha (11 Betriebe)
Ausstellung/Verkauf	ca. 0,7 ha (9 Betriebe)



Flächenbedarf der befragten Betriebe, bilanziert mit verfügbaren betrieblich gebundenen Reserveflächen

Angegebener zusätzlicher	
Flächenbedarf	42 Betriebe
(Bilanziert mit ggf. vorhanden	
betriebl. Reserveflächen)	
Produktion	ca. 6,7 ha
Lager/Logistik	ca. 0,9 ha
Dienstleistungen/Büro	ca. 1,5 ha
Handwerk/Werkstatt	ca. 0,5 ha
Ausstellung/Verkauf	ca. 0,5 ha

Nennung der befragten Betriebe zur gewünschten Lage der Erweiterungsflächen





#### 3.2 Expertenworkshop

Am 09. Dezember 2015 wurde in den Räumlichkeiten der Hochschule in Tuttlingen ein Expertenworkshop zum Gewerbeflächenbedarf durchgeführt. Die Workshop-Teilnehmer erhielten zur Vorbereitung vorab ein Einladungsschreiben, in dem die Untersuchung knapp dargestellt wurde, sowie folgende Leitfragen:

- 1. Wie hat sich die Nachfrage nach Grundstücks- und Geschossflächen in den letzten Jahren entwickelt und wie schätzen Sie die zukünftige Flächennachfrage ein (branchenabhängig)?
- 2. Wie haben sich Anforderungen an Flächen in den letzten Jahren entwickelt/ geändert? Können diese Anforderungen in Tuttlingen abgedeckt werden?
- 3. Welche Trends bzgl. der gewerblichen Entwicklung sehen Sie in den kommenden Jahren (branchenabhängig)?
- 4. Welche Voraussetzungen sind erforderlich, damit sich das "Weltzentrum für Medizintechnik" erfolgreich weiterentwickeln kann?
- 5. Wie könnte und wie sollte sich der Branchenmix entwickeln? Ist Tuttlingen für diese zukünftigen Entwicklungen gerüstet?
- 6. Inwieweit wirkt sich die Ansiedlung des Prüf- und Technologiezentrum der Daimler AG in Immendingen auf die Stadt Tuttlingen und den Gewerbepark take-off aus?

Abweichend von der Konzeption des Workshops nahmen keine Unternehmensvertreter an dem Workshop teil.

#### Teilnehmer des Expertenworkshops am 09. Dezember 2015

Verwaltungsexterne Experten zur Gewerbeflächenentwicklung in Tuttlingen

- IHK Schwarzwald-Baar-Heuberg, Christoph Moschberger, Geschäftsbereichsleiter Standortpolitik
- Handwerkskammer Konstanz, Joachim Kunz, Fachbereichsleiter Standortförderung
- MedicalMountains AG, Ulrike Viertel-Kenar, Projektleiterin
- Regionalverband Schwarzwald-Baar-Heuberg, Andreas Hemesath, stellvertretender Verbandsdirektor
- Volksbank Tuttlingen, Hans-Jürgen Schneck, Direktor Firmenkunden



- Kreissparkasse Tuttlingen, Franz-Peter Hipp, Direktor Firmenkunden
- take-off GewerbePark Betreibergesellschaft mbH, Stefan Zielenkiewitz, Geschäftsführer
- Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, Knut Maier, Markus Gräter

#### Stadt Tuttlingen

- Emil Buschle, Erster Bürgermeister
- Willi Kamm, Bürgermeister
- Michael Herre, Fachbereichsleiter Planung und Bauservice
- Karin Kohler, Abteilungsleiterin Wirtschaftsförderung
- Andrea Schmidt, Mitarbeiterin Wirtschaftsförderung
- Kerstin Barthels, Mitarbeiterin Stadtplanung

#### Institut für Stadt- und Regionalentwicklung:

Prof. Dr. Alfred Ruther-Mehlis, Michael Weber, Heidrun Fischer

Im Folgenden erfolgt eine Zusammenfassung der Ergebnisse des Expertenworkshops.

#### Einschätzungen zu Angebot und Nachfrage an Gewerbeflächen:

- In den letzten Jahren wurden in den Nachbargemeinden von Tuttlingen umfangreiche Gewerbeflächen ausgewiesen (Spaichingen, Aldingen, Rietheim-Weilheim, ...).
- In den Zentren der Region sind Gewerbeflächen allgemein knapp.
- In Tuttlingen sind aktuell nur wenige Gewerbeflächen am Markt verfügbar. Es sind jedoch für einige Betriebe im großen Umfang betriebliche Reserveflächen vorhanden, v.a. im Gewerbegebiet Gänsäcker.
- Die Flächenknappheit in Tuttlingen führte in den letzten Jahren zu einer spürbaren Abwanderung von Betrieben in benachbarte Gemeinden. Derartige Abwanderungstendenzen zeigen sich auch im Handwerk.
- Mietangebote werden ebenso nachgefragt wie Kaufangebote. Insbesondere international agierende Unternehmen fragen verstärkt Immobilien zur Miete nach,



während eigentümergeführte mittelständische Betriebe meist Immobilien erwerben möchten.

- Im Bereich der Medizintechnik haben vor allem mittlere und große Unternehmen Flächenbedarfe. Kleinere Unternehmen stagnieren eher oder werden von größeren übernommen.
- Die r\u00e4umliche Struktur der Wirtschaft in der Region ist noch sehr dezentral. Es wird jedoch eine wachsende Konzentration auf zentrale Standorte beobachtet.
- Durch die zunehmende Flächenknappheit in der Region Stuttgart könnte zukünftig verstärkt von dort eine Nachfrage nach Flächen im Raum Tuttlingen entstehen. Aktuell wird dies in Tuttlingen aber noch nicht beobachtet. Es wird in
  diesem Zusammenhang eine Konkurrenz zu Gewerbestandorten entlang der
  BAB 81 konstatiert.

#### Genannte Anforderungen an Flächen:

- Der Standort Gänsäcker wird aufgrund seiner Standortvoraussetzungen (Topografie, Verkehrsanbindung, Nähe zur Innenstadt) als ein idealer Standort für produzierendes Gewerbe eingeschätzt.
- Der Standort G\u00e4ns\u00e4cker inkl. dessen Erweiterung soll v.a. bestehenden Betrieben Erweiterungsm\u00f6glichkeiten bieten. Der Standort ist seitens der Stadt nicht f\u00fcr externe Ansiedlungen vorgesehen. Die verwaltungsexternen Experten bef\u00fcrworten diese Vorgehensweise.
- Im Gewerbegebiet Grubenäcker bestanden zu Beginn bei der Vermarktung große Probleme aufgrund der bewegten Topografie. Das Gebiet ist nun gut angenommen.
- Der Gewerbepark take-off ist aufgrund seiner räumlichen Lage und der bewegten Topographie in Richtung Tuttlingen ungünstig an das regionale Verkehrsnetz angeschlossen.
- Als wichtige Anforderung an zukünftige Flächen werden v.a. eine ausreichende Breitbandversorgung und die Lage in der Kernstadt oder eine gute Anbindung an die Kernstadt bzw. ein urbanes Umfeld formuliert.
- Das Image von Tuttlingen als Technologiestandort besitzt eine hohe Bedeutung als Standortfaktor.
- Handwerksbetriebe vor Ort sind für die lokale Versorgung der Betriebe und der Bevölkerung vor Ort sehr wichtig. Für Handwerksbetriebe sollten daher dezent-



ral im Stadtgebiet Flächen bereitgestellt werden. Der Standort take-off ist für Handwerksbetriebe nicht attraktiv.

#### Einschätzungen zu aktuellen Trends der wirtschaftlichen Entwicklung

- Eine wachsende Anzahl von Unternehmen ist im Bereich Qualitätsmanagement und Zertifizierung für die Medizintechnik tätig. Aktuell sind dies noch kleinere Unternehmen. Es ist aber abzusehen, dass diese Unternehmen in den nächsten Jahren stark wachsen werden.
- Als Trends für die Zukunft im Bereich Medizintechnik werden v.a. 3D-Druck, Digitalisierung, Miniaturisierung und Biologisierung genannt. Es ist derzeit allerdings noch nicht absehbar, wie Tuttlinger Unternehmen der Medizintechnik auf diese Trends reagieren werden. Anzunehmen ist aber, dass eine zunehmende Zusammenarbeit mit Betrieben aus den Bereichen Kunststofftechnik, Elektronik und aus der Mikrotechnik notwendig sein wird. Betriebe aus diesen Branchen sind bislang in Tuttlingen kaum vertreten.
- Im Bereich der Medizintechnik wird beobachtet, dass kleinere Betriebe (bis zu 10 Mitarbeiter) häufig von großen Betrieben übernommen werden. Gründe dafür sind, dass die Betriebsnachfolge nicht gesichert ist und wachsende Anforderungen an Qualitätsmanagement und Zertifizierung bestehen.
- Bei den Betriebsaufgaben im Bereich der Medizintechnik werden v.a. kleinere Flächen frei. In Tuttlingen liegen diese Flächen häufig in Wohn- oder Mischgebieten und sind deshalb für nachfolgende produzierende gewerbliche Tätigkeiten wenig geeignet.

#### **Genannte Chancen für Tuttlingen:**

Forschung und Entwicklung in Tuttlingen können weiter gestärkt werden: Mit dem geplanten Innovations- und Forschungs-Centrum (IFC), das 2018 den Betrieb aufnehmen soll, werden die Forschungs- und Entwicklungsstrukturen für die Wachstumsbereiche Medizintechnik, Maschinenbau und Produktionstechnik gestärkt. Das IFC bietet Raum für Akteure aus Wissenschaft und Wirtschaft zur Zusammenarbeit in Forschungs- und Entwicklungsprojekten sowie für Startupund Gründungsaktivitäten, "Industry on Campus" und Netzwerkbildungen. Die Hochschule Furtwangen wird das IFC betreiben, generiert und begleitet dabei für und mit regionalen KMU Innovationsprozesse, die zu Marktinnovationen und



Existenzgründungen führen sollen. Für Start-ups sind im flexiblen Raumprogramm bis zu 15 % der Fläche zur vergünstigten Anmietung vorgesehen.

Des Weiteren wird eine stärkere Zusammenarbeit mit den Forschungs- und Wirtschaftseinrichtungen in Stuttgart und Tübingen angestrebt (BioRegio Stern, Biologisierung der Medizintechnik).

- Die Stadt Tuttlingen sieht für sich viele Vorteile bei der Mitarbeitergewinnung der Unternehmen durch Standortfaktoren, wie ausreichendes und bezahlbares Wohnraumangebot, Naturraum und Naherholungsmöglichkeiten sowie gute Schul- und Bildungsangebote.
- Bei großen Neuansiedelungen sehen die Experten jedoch Probleme in der Konkurrenz ansässiger und zugezogener Betriebe um Arbeitskräfte sowie bei der dann evtl. schwieriger werdenden Wohnraumversorgung.
- Tuttlingen kann vom Effekt der Ansiedlung des Prüf- und Technologiezentrums der Daimler AG in der direkten Nachbarschaft in Immendingen profitieren. Dieses Prüf- und Technologiezentrum könnte bei affinen Produktionen auf die Wirtschaftsstrukturen in Tuttlingen durchaus zugreifen und dort Wachstum und Entwicklung auslösen. Zudem könnten mittelständische Unternehmen, die als Zulieferer von Daimler agieren, sich wegen der genannten Standortfaktoren in Tuttlingen statt in Immendingen ansiedeln.

#### Fazit für die Entwicklung von Gewerbeflächen

Als Konsens der Teilnehmer des Expertenworkshops kann festgehalten werden:

- Ziel für Tuttlingen soll sein, bestehenden Betrieben aller Branchen ausreichend
   Entwicklungsflächen zur Verfügung stellen zu können.
- Lokale Handwerksbetriebe sollen dezentrale Standorte im Stadtgebiet finden können.
- Darüber hinaus soll insbesondere produzierenden Betrieben, die im direkten Umfeld bzw. im direkten Zusammenhang mit Unternehmen der Medizintechnik arbeiten, Flächen in ausreichendem Umfang im Stadtgebiet angeboten werden können. Hier ist die zunehmende Zusammenarbeit mit Betrieben aus den Bereichen Kunststofftechnik, Elektronik und Mikrotechnik sowie die wachsende Anzahl von Unternehmen, die im Bereich Qualitätsmanagement und Zertifizierung tätig sind, maßgeblich.



- Der Fokus soll weiterhin auf mittelständischen Unternehmen liegen (bis zu 250 Mitarbeiter). Die Neuansiedlung von Großunternehmen war bisher in Tuttlingen kein vorrangiges Ziel. In Zusammenhang mit der Ansiedlung des Prüf- und Technologiezentrums der Daimler AG in Immendingen wird die Region jedoch zunehmend auch überregional als prosperierender Wirtschaftsstandort wahrgenommen und für Neuansiedlungen attraktiv. Aus regionalplanerischer und strukturpolitischer Sicht muss das Mittelzentrum Tuttlingen dabei eine führende Rolle übernehmen. Für diese Entwicklung stehen derzeit in Tuttlingen und im Gewerbepark take-off keine ausreichenden Flächen mit den entsprechenden Qualitäten zur Verfügung.
- Seitens der Stadtverwaltung werden für die aktuelle Entwicklung von Gewerbeflächen drei Schwerpunkte genannt: Neuausweisung von Flächen im Bereich
  Gänsäcker für die Weiterentwicklung und gezielte Ergänzung des Medizinclusters, Neuansiedlungen im Gewerbepark take-off und Bestandsentwicklung
  durch Aktivierung untergenutzter Areale v.a. im Gewerbegebiet Nord im Bereich
  Dr. Karl-Storz-Straße.



#### 4 Bilanzierung: Bewertung des Angebots an Gewerbeflächen im Hinblick auf den Entwicklungsbedarf

#### 4.1 Begründung des Vorgehens

Zentrales Ziel des Mittelzentrums Tuttlingen ist es, den in Tuttlingen ansässigen Unternehmen dauerhaft ausreichende räumliche Erweiterungsmöglichkeiten zu bieten und für absehbare Trends in der Leitbranche der Medizintechnik (z.B. Digitalisierung, Miniaturisierung, Biologisierung) sowie der Zulieferindustrie (z.B. Kunststofftechnik, Elektronik, Mikrotechnik) ein adäquates Flächenangebot bereitzuhalten. Die zukünftige Nachfrage nach Gewerbeflächen kann allerdings nur bedingt mit statistischen Verfahren prognostiziert werden, da das hierfür maßgebliche zukünftige Verhalten der Marktteilnehmer von zahlreichen Faktoren abhängig ist, die sich einer validen statistischen Analyse und Prognose entziehen (z.B. branchenspezifische Entwicklungen auf dem Weltmarkt, Entwicklungen des Kapitalmarktes, technologische Entwicklungen, einzelbetriebliche Entwicklungen, öffentliche Förderungen, Verfügbarkeit und Preisniveau von Bauland, Fachkräfteverfügbarkeit).

Die gängigen Prognosemodelle zur Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs auf kommunaler Ebene haben dementsprechend deutliche Schwachstellen. In der Praxis werden neben reinen Trendfortschreibungen deshalb auch des Öfteren verschiedene Modelle kombiniert angewandt, um die Ermittlung der zukünftigen Nachfrage bzw. des zukünftigen Bedarfs auf eine breitete methodische Grundlage zu stellen. Bei den zurzeit gängigen Modellen zur Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs kann unterschieden werden:

- Angebotsorientierte Prognosemethoden
- Nachfrage- und bedarfsorientierte Prognosemethoden
- Feldforschung (in der Regel in Form von Betriebsstättenbefragungen)

Zur Vermeidung der genannten Probleme wird die am IfSR entwickelte Komponentenmethode zur Ermittlung des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfes eingesetzt. Diese Methode basiert auf einem planungsorientierten und dialogischen Ansatz. Damit wird einerseits den skizzierten Prognoseunsicherheiten und andererseits dem politischen Gestaltungsauftrag der Kommunen Rechnung getragen. Aufgabenzuordnungen der Regionalplanung kann im Rahmen der Komponentenmethode durch entsprechende



Kalibrierungen Rechnung getragen werden, wie lokalspezifischen Bedarfen oder wirtschaftspolitischen Maßnahmen der Kommunen.

Die Grundstruktur der Flächenbedarfsermittlung des quantitativen Gerüsts des Strategieansatzes Gewerbeflächenmanagement lässt sich wie folgt skizzieren:

- Minus: Aktivierbares Flächenpotenzial, wirkt bedarfsmindernd (ohne betriebliche Reserveflächen, quantitativ und qualitativ differenziert)
- Plus: Empirisch erhobener und plausibilisierter endogener Flächenbedarf (Betriebsstättenbefragungen, Workshops, Experteneinschätzungen, ggf. Extrapolationsrechnungen)
- **Minus**: **Zugänge an Flächenpotenzial** durch Betriebsaufgaben, Verkleinerungen, Verlagerungen usw. im Planungszeitraum
- Plus: Flächenersatzbedarf durch abgängige Gewerbeflächen
- Plus: Lokale Flächenreaktionsreserve für ungeplante endogene Betriebsveränderungen (x % des Flächenbestands)
- Plus: Lokale Flächenreaktionsreserve für externe Ansiedlungen (in Abhängigkeit von kommunalen Zielen und Aufgabenzuordnungen der Regionalplanung)
- Plus: Lokale Impulsreserve für wirtschaftliche Gestaltungsspielräume
   (Leitbranchen, Start Ups, Gründerzentren, ...)
- Minus: Überlokal abgedeckter Flächenbedarf (z.B. Interkommunales Gewerbegebiet außerhalb der Gemarkung der Stadt Tuttlingen mit städtischer Beteiligung)
- Plus: Überlokal abzudeckender Flächenbedarf auf Gemarkung der Stadt
   Tuttlingen (z.B. Interkommunales Gewerbegebiet auf der Gemarkung der Stadt
   Tuttlingen mit Beteiligung von weiteren Städten/Gemeinden)
- Ergibt: Zusätzlich erforderliches Flächenpotenzial
- Evtl. zzgl. Bonus für interkommunale Erschließung und Betrieb von Gewerbeflächen

Dieser Ansatz trägt den Erfordernissen eines lokalspezifischen Bedarfsnachweises Rechnung. Vorhandene, nutzbare und aktivierbare Flächen sowie im Planungszeitraum erwartete Entstehungen von Brachen und Leerständen werden berücksichtigt. Ebenso werden ggf. erforderliche Flächenreserven zur Wahrung oder Erschließung von Gestal-



tungspielräumen zur Förderung und Initiierung wirtschaftlicher Prozesse identifiziert und die hierfür erforderlichen Flächen quantifiziert und qualitativ definiert.

Der Planungszeitraum orientiert sich an dem zeitlichen Planungshorizont des Flächennutzungsplanes. Bei der Bilanzierung erfolgt eine zeitlich differenzierte Betrachtung der oben genannten Komponenten für die Zeiträume:

- sofort bis in 2 Jahren
- in 3–5 Jahren
- in 6-10 Jahren sowie
- in 11–15 Jahren

Die einzelnen Komponenten werden nachfolgend in Kapitel 4.2 beschrieben.

#### Aktivierbares Potenzial an Gewerbeflächen

Aufbauend auf der in der Tabelle (Anhang 1, siehe auch Kapitel 2) dargelegten Bewertung der Einzelflächen werden die in der unten stehenden Tabelle aufgeführten Werte für das aktivierbare Flächenpotenzial (kurz-, mittel- und langfristig verfügbare Flächen) angenommen.

Private betriebliche Reserveflächen wurden in einem Umfang von rund 19 ha in Tuttlingen und 6,6 ha im Gewerbepark take off erhoben und plausibilisiert. Dieser Wert wirkt zunächst angesichts des geringen Umfangs kommunaler verfügbarer Flächen recht hoch. Es stellt sich die Frage, ob es flächenschonender gewesen wäre, wenn die Stadt Tuttlingen bei dem Verkauf gewerblicher Flächen restriktiver vorgegangen wäre. Aktuell wären dann größere Spielräume für eine Bereitstellung von Gewerbeflächen vorhanden. Nach der Plausibilisierung der betrieblichen Vorratsflächen in jedem Einzelfall ist festzuhalten, dass entgegen dem ersten Augenschein diese Bevorratung mittel- und langfristig durchaus einen Beitrag zur Flächeneffizienz leistet. Vorratsflächen in größerem Umfang werden in Tuttlingen in der Regel von Betrieben, die in den letzten Jahren sehr stark gewachsen sind und die auch in Zukunft mit einem starkem Wachstum rechnen, vorgehalten. Betriebe mit eigenen Vorratsflächen können ihren Flächenbedarf direkt an ihren Standort oder in unmittelbarer zu diesem decken. Damit werden Betriebsumzüge mit ihren umfangreichen ökologischen und ökonomischen Implikationen vermieden und es entsteht keine sonst zu bewältigende Problematik der Nachnutzung



von betrieblichen Altstandorten. Betriebliche Reserveflächen in einem bedarfsgerechten Umfang sind somit durchaus als Beitrag zu einer flächenschonende Gewerbeflächenentwicklung anzusehen.

Der Standort Tuttlingen (Gewerbegebiete auf Gemarkung Tuttlingen (ohne take-off)) und der Gewerbepark take-off werden aufgrund der unterschiedlichen Eignungen und Qualitäten räumlich getrennt berücksichtigt.

Aktivierbares Flächenpotenzial	sofort - 2 Jahren	in 3 - 5 Jahren	111 0 - 10	in 11 - 15 Jahren	
gesamt (in ha)	(kurzfristig verfügbar)	(mittelfristig verfügbar)	(langfristig verfügbar) <sup>1</sup>	(langfristig verfügbar)	insgesamt
Tuttlingen	1,28	0,75	2,03	2,03	6,09
take-off	20,49	0,00	0,00	0,00	20,49

Abweichungen der Summen durch Rundungen möglich

#### 4.2 Gewerbeflächenbedarfe im Planungszeitraum nach Komponenten

Im Folgenden werden die Gewerbeflächenbedarfe für die Stadt Tuttlingen entsprechend der in Kap. 4.1 darstellten Methode, aufgegliedert nach den genannten Komponenten, im Einzelnen dargelegt und begründet.

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> Für den Zeitraum "in 6 – 11 Jahren" und "in 11 - 15 Jahren" wurde jeweils 50% der langfristig verfügbaren Gewerbeflächenpotenziale als Berechnungsgrundlage angenommen.



#### 4.2.1 Durch Betriebsbefragung erhobener endogener Bedarf an Gewerbeflächen

In die Betriebsbefragung wurden nur Betriebe einbezogen, die eine Betriebsstätte auf der Gemarkung der Stadt Tuttlingen oder im Gewerbepark take-off haben. Endogene Flächenbedarfe sind hier solche, die sich aus dieser Betriebsbefragung unmittelbar oder als Extrapolation ergeben und die nicht durch betriebliche Reserveflächen gedeckt werden können.

Hinweise auf eine mögliche Deckung des Bedarfs durch betriebliche Reserveflächen erfolgten durch die Befragung der Betriebe (siehe Kapitel 3). Die Angaben aus der Befragung der Betriebe wurden Fläche für Fläche durch die kommunale Verwaltung sowie gutachterlicherseits plausibilisiert und sind folgend zusammengefasst.

Endogener, empirisch					
ermittelter Flächenbe-	sofort - in	in 3 - 5	in 6 - 10	in 11 - 15	
darf (Betriebsbefragung)	2 Jahren	Jahren	Jahren	Jahren	insgesamt
Ergebnisse					
(Bruttobedarf)	2,54	4,42	9,58		16,53
Ergebnisse					
(Bilanzierter Bedarf²)	1,83	2,35	6,25		10,43

Abweichungen der Summen durch Rundungen möglich

Aufgrund des nur mäßigen Rücklaufs von 22% der befragten Betriebe kann nicht gänzlich von der Annahme ausgegangen werden, dass alle betrieblicherseits absehbaren Flächenbedarfe erhoben wurden.

Betriebe können darüber hinaus in aller Regel nicht die Flächenbedarfe absehen, die über einen Zeitraum von 10 Jahren hinausgehen. Für Betriebe, die keine Angaben zum Zeitpunkt ihres angegebenen Flächenbedarfs machen konnten, wurde angenommen, dass diese in den Zeitraum 6-10 Jahre fällt. Für die Jahre 11-15 des Planungszeitraumes wurde die konservative und flächenschonende Annahme getroffen, dass der jährliche endogene Flächenbedarf sich in derselben Größenordnung bewegt, wie in den Betrachtungsjahren 1-10. Endogene Flächenbedarfe von Betrieben, die sich erst während des Planungszeitraumes ansiedeln, wurden nicht berücksichtigt. Hier wird für den gesamten Planungszeitraum die flächenschonende Annahme getroffen, dass diese in den ersten Jahren nach der Ansiedlung an ihrem Standort keine zusätzlichen Flächen-

-

<sup>&</sup>lt;sup>2</sup> Mit ggf. vorhandenen betrieblichen Reserveflächen bilanziert



bedarfe artikulieren, die hier zu berücksichtigen wären. Zu den Ergebnissen der Befragung wird ein Anteil an öffentlichen Erschließungsflächen von 15% addiert, da diese in den Befragungsergebnissen nicht berücksichtigt werden.

Endogener, empirisch ermittelter, extrapolierter und bilanzierter Flä-					
chenbedarf (in ha BBL inkl. 15% öffentlicher	sofort - in	in 3 - 5	in 6 - 10	in 11 - 15	
Erschließungsflächen)	2 Jahren	Jahren		_	insgesamt
Tuttlingen	2,11	2,33	6,43	5,44	16,31
take-off	0,00	0,37	0,69	0,53	1,59

Abweichungen der Summen durch Rundungen möglich

Der empirisch ermittelte endogene Bedarf an Gewerbeflächen wurde <u>nicht</u> aus dem Rücklauf von 22 % antwortender Betriebe per Multiplikation auf 100 % des Betriebsbestandes hochgerechnet, sondern nach Datenbereinigung in der Größenordnung der Befragungsergebnisse in die Berechnungen eingespeist. Es wurde die sehr konservative und flächensparende Annahme getroffen, dass Betriebe mit absehbaren Flächenbedarfen diese auch im Rahmen der Befragung artikulieren. Ungeplante, nicht im Rahmen der Befragung artikulierte endogene Flächenbedarfe sind unter der Komponente in Kapitel 4.2.2 berücksichtigt.

Im Jahr 2008 führte die Stadt Tuttlingen eine Erhebung zur Abwanderung von Betrieben für den Zeitraum von 1998 bis 2008 durch. Dabei stellte die Stadt fest, dass mind. 30 Betriebe, darunter mind. 21 aus der Medizintechnik-Branche, abgewandert sind (ohne Umzüge in den Gewerbepark take-off). Die Betriebe wurden nach den Gründen befragt, 24 antworteten. Dabei wurden mehrfach die mangelnde Verfügbarkeit von Flächen, das Fehlen von geeigneten Mietobjekten und die in Tuttlingen im Vergleich zum Umland höheren Grundstückspreise als Abwanderungsgründe genannt (Vgl.: Sitzungsvorlage 238/2008 GR Tuttlingen).

<sup>&</sup>lt;sup>3</sup> Hochrechnung auf Grundlage der Angaben in den Betrachtungsjahren 1-10



# 4.2.2 Lokale Flächenreaktionsreserven für ungeplante endogene betriebliche Flächenbedarfe an gewerblichen Bauflächen

Die durchgeführte Betriebsbefragung gibt einen wesentlichen Teil des betrieblicherseits absehbaren endogenen Flächenbedarfs wieder. Allerdings ist die Aussagekraft durch den mit gut 22 % eher geringen Rücklauf eingeschränkt. Es ist anzunehmen, dass der ungeplante bzw. unbekannte kurz- bis mittelfristige endogene Bedarf unter dem durch die Befragung bekannten liegt, da die Betriebe auf Sicht über ihre Flächenentwicklung tendenziell gut informiert sind.

Betriebliche Veränderungen sind hinsichtlich des daraus folgenden Umfangs von Flächenbedarfen und des Zeitpunktes oft nicht abschätzbar (s. Kap. 4.1).

Die Stadt Tuttlingen gilt aufgrund ihrer hohen Anzahl und Dichte an Medizintechnikunternehmen als "Weltzentrum der Medizintechnik". Seitens der lokalen Wirtschaftsförderung werden ca. 360 in Tuttlingen ansässige Unternehmen dem Medizintechnik-Cluster zugerechnet. Neben einigen großen Unternehmen, wie Aesculap und Karl Storz, gibt es am Ort eine Vielzahl an mittleren und kleineren Unternehmen in dieser Branche.

Bei dem Expertenworkshop am 09. Dezember 2015, an dem auch die regionale Clusterinitiative MedicalMountains teilnahm, herrschte die Einschätzung vor, dass sich die Medizintechnik auch weiterhin dynamisch entwickeln wird, sich Betriebsstrukturen verändern werden und insgesamt mit einem zusätzlichen Flächenbedarf zu rechnen ist. Als Megatrends in der Medizintechnik wurden 3-D-Druck, Digitalisierung, Miniaturisierung, Biologisierung genannt. Die forschungsorientierten Medizintechnikunternehmen sehen hier Wachstumsmöglichkeiten. Darüber hinaus sei eine zunehmende Zusammenarbeit mit Betrieben aus anderen Branchen wie den Bereichen Kunststoff-, Elektronik- und Mikrotechnik wahrscheinlich. Hiervon würden Betriebe dieser Branchen aus der Region ebenfalls profitieren.

Darüber hinaus gebe es wachsende Anforderung an Qualitätsmanagement und Zertifizierung entsprechend der neuen EU-Medizinprodukte-Verordnung. Bereits jetzt sei vor Ort zu beobachten, dass kleinere Betriebe (bis zu 10 Mitarbeiter) von mittleren und größeren Betrieben übernommen werden. Bei den Betriebsaufgaben kleinerer Betriebe werden nur kleinere Flächen frei. In Tuttlingen liegen diese Flächen häufig in Wohngebieten oder in wohngeprägten Mischgebieten und stehen für eine weitere gewerbliche Nutzung im produzierenden Bereich in aller Regel nicht zur Verfügung.



Für ungeplante endogene betriebliche Flächenbedarfe wird unter Berücksichtigung der oben dargelegten Argumente eine Flächenreserve in Höhe von jährlich 0,5% des Bestandes an Gewerbeflächen vorgeschlagen. Dies steht angesichts des Rücklaufs in einer guten Relation zu den Angaben aus der Befragung. Erfahrungswerte der Stadtplanung und Wirtschaftsförderung bestätigen diese Annahme. Angesichts der Tatsache, dass aktuell kaum freie Flächen und keine Brachen oder Leerstände zu verzeichnen sind, die eine Betriebsmobilität ermöglichen würden (fehlende Fluktuationsreserve), ist dies als ein sehr flächenschonender Ansatz anzusehen. Basis für den zugrunde gelegten Wert ist die Erhebung der Bodenfläche nach Art der tatsächlichen Nutzung im Jahr 2014 des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg (173 ha). Für den Gewerbepark take-off wird für den Bestand an Gewerbeflächen ein Flächenumfang von 56 ha (grobe Messung) zugrunde gelegt.

Lokale Flächen- reaktionsreserven für ungeplante endogene betriebliche Flächenbedarfe (in ha)	sofort - 2 Jahren	in 3 - 5 Jahren	in 6 - 10 Jahren Jahren	in 11 - 15 Jahren	insgesamt
Tuttlingen	1,73	2,60	4,33	4,33	12,98
take-off	0,65	0,84	1,40	1,40	4,20

jährlich 0,5% des Bestandes an Gewerbeflächen

Abweichungen der Summen durch Rundungen möglich

#### 4.2.3 Flächenpotenzial Zugänge

Im Planungszeitraum werden durch Betriebsaufgaben und Betriebsverlagerungen Flächenpotenziale hinzukommen, die nachfragenden Betrieben auf dem Gewerbeflächenmarkt wiederum zur Verfügung stehen. Für diese Zugänge an Flächen können konkrete Werte angenommen werden, sofern es bekannt ist, dass durch absehbare Betriebsaufgaben oder Verlagerungen Flächen frei werden. Die Beobachtungen der letzten Jahre lassen erkennen, dass jedoch kaum Betriebe aus Gewerbegebieten verlagert oder aufgegeben werden. Um diese Größe dennoch berücksichtigen zu können, werden Werte in Höhe von jährlich 0,2% des gesamten Flächenbestandes an Gewerbeflächen in Tuttlingen angenommen. In den üblichen Berechnungsansätzen zur Ermittlung von Gewerbeflächenbedarfen wird dieses Potenzial, welches hilft Außenent-



wicklungen zu kompensieren, nicht in Ansatz gebracht. Dies unterstreicht den Willen zum haushälterischen Umgang mit Flächen in der Stadt Tuttlingen.

Flächenpotenzial Zu-	sofort -	in 3 - 5	in 6 - 10	in 11 - 15	insgesamt
gänge	2 Jahren	Jahren	Jahren	Jahren	
(in ha)			Jahren		
Tuttlingen	0,69	1,04	1,73	1,73	5,19
take-off	Es wird nicht mit Betriebsaufgaben oder Ver-				
	lagerungen gerechnet				

Abweichungen der Summen durch Rundungen möglich

#### 4.2.4 Flächenersatzbedarf für gewerbliche Bauflächen

Abgängige Gewerbeflächen, die bspw. durch Umwidmung der Flächen in Wohnbauflächen oder Sonderbauflächen einer Nutzung als Gewerbeflächen nicht mehr zur Verfügung stehen, müssen ausgeglichen werden, soweit für die hier bisher ansässigen Betriebe weiterhin ein Flächenbedarf besteht. Dies wird für folgende Flächen angenommen: Areal Schwarz: 0,50 ha, Storz Straßenbau: 3,50 ha (s.o.).

Durch die Umnutzung gewerblicher Objekte zur Flüchtlingsunterbringung, werden diese Immobilien auf absehbare Zeit der gewerblichen Nutzung entzogen (z.B. Moltkestraße 34, Keltenstraße 2, Gänsäcker 36).

Ansonsten wird von der sehr flächensparenden Annahme ausgegangen, dass im Planungszeitraum kein weiterer Flächenersatzbedarf für gewerbliche Flächen anfällt. Dies kann sich bei der Aufgabe gewerblicher Nutzungen in Innenstadt- und Innenstadtrandlagen durch den ökonomischen und politischen Umwandlungsdruck in Wohnbauflächen leicht verändern.

Flächenersatzbedarf für	sofort -	in 3 - 5	in 6 - 10	in 11 - 15	insgesamt
gewerbliche Bauflächen	2 Jahren	Jahren	Jahren	Jahren	
(in ha)			Jahren		
Tuttlingen	2,00	4,00	0,00	0,00	6,00
take-off	Kein Flächenersatzbedarf absehbar				

Abweichungen der Summen durch Rundungen möglich



# 4.2.5 Lokale Flächenreaktionsreserve für externe Ansiedlungen auf gewerblichen Bauflächen

Eine lokale Flächenreaktionsreserve für externe Ansiedlungen auf gewerblichen Bauflächen muss in Abhängigkeit von kommunalen Zielen definiert werden. Während des Expertenworkshops am 09. Dezember 2015 äußerten zwar sowohl die Vertreter der Stadt Tuttlingen als auch die nicht der Stadtverwaltung angehörigen Experten, dass vorhandene und zukünftige Flächenpotentiale vorrangig für bereits ansässige Betriebe vorgehalten werden sollen. Im Hinblick auf die Erfüllung der regionalplanerischen Funktion der Stadt Tuttlingen als Mittelzentrum und die noch nicht absehbaren Herausforderungen der unter dem Begriff "Industrie 4.0" diskutierten Entwicklungen auf die Leitbranche Medizintechnik kann jedoch in einer langfristigen Prognose nicht vollständig auf einen moderaten Flächenansatz für Neuansiedlungen in der Stadt Tuttlingen verzichtet werden. Als Flächenreserve für die Neuansiedlung großflächiger Betriebe dient auch weiterhin der Gewerbepark take-off.

Gutachterlicherseits wird unter Bezug auf diese Einschätzungen der Experten und des Auftraggebers im Folgenden davon ausgegangen, nur eine moderate **Flächenreaktionsreserve für externe Betriebsansiedlungen** auf der Gemarkung Tuttlingen anzusetzen. Angesichts der deutlichen Konzentration der Tuttlinger Wirtschaft auf wenige Branchen, der dargelegten mittel- und langfristigen Unsicherheiten bzgl. branchenspezifischer Entwicklungen und der Funktionszuweisung als Mittelzentrum der Regionalplanung ist diese Annahme als extrem flächensparend anzusehen.

Lokale Flächenreakti- onsreserve für externe Ansiedlungen (GE) (in ha)	sofort - 2 Jahren	in 3 - 5 Jahren		in 11 - 15 Jahren	insgesamt
Tuttlingen	0,50	1,00	1,00	1,00	3,50
take-off					

Abweichungen der Summen durch Rundungen möglich

## 4.2.6 Lokale Impulsreserven für kommunale wirtschaftliche Gestaltungsspielräume

Impulsreserven finden nur auf Grundlage eines realisierten oder sich in Planung befindlichen Projektes (inhaltliches Konzept, Trägerschaft, Finanzierungsplanung) bei der



Flächenbedarfsermittlung Berücksichtigung. Ein pauschaler Ansatz ist nicht vorgesehen.

Das Innovations- und Forschungs-Centrum (IFC), das 2018 den Betrieb aufnehmen soll, bietet Raum für Akteure aus Wissenschaft und Wirtschaft zur Zusammenarbeit in Forschungs- und Entwicklungsprojekten sowie für Startup- und Gründungsaktivitäten, "Industry on Campus" und Netzwerkbildungen.

Für Start-ups sind im flexiblen Raumprogramm bis zu 15 % der Fläche zur vergünstigten Anmietung vorgesehen. Sobald sich diese Unternehmen am Markt etablieren und eine gewisse Größenordnung überschreiten, ist jedoch davon auszugehen, dass sie Flächen für eigenständige Betriebsstandorte nachfragen werden.

Zur langfristigen Stärkung des Forschung- und Entwicklungsstandortes Tuttlingen ist deshalb ein entsprechender Flächenansatz für Betriebsneugründungen vorzusehen.

Lokale Impulsreserve für kommunale wirtschaftli- che Gestaltungsspiel- räume (in ha)	sofort - 2 Jahren	in 3 - 5 Jahren	in 6 - 10 Jahren Jahren	in 11 - 15 Jahren	insgesamt					
Tuttlingen	0,00	0,00	0,50	1,00	1,50					
take-off	Keine Plan	Keine Planungen für entsprechende Projekte vorhanden								

Abweichungen der Summen durch Rundungen möglich

#### 4.2.7 Überlokal abgedeckter Flächenbedarf

Das interkommunale Gewerbegebiet take-off liegt weitestgehend auf der Gemarkung von Neuhausen ob Eck. Die Beteiligung der Stadt Tuttlingen ist nicht an Flächenanteilen nach Belegenheitsgemarkung, sondern abweichend in der "Satzung des Zweckverband Gewerbepark Neuhausen ob Eck/Tuttlingen" vom 10.06.2011 geregelt.

Die Stadt Tuttlingen ist zu 50% am interkommunalen Gewerbegebiet "take-off" in Neuhausen ob Eck beteiligt. Die dort verfügbaren Flächen umfassen 20,49 ha. Die Stadt Tuttlingen beabsichtigt, ihre Flächenreserven in der Kernstadt für Synergien und für die Weiterentwicklung des Medizinclusters vorzuhalten. Die endogenen Bedarfe des Medizinclusters werden somit zum weitaus größten Teil in der Kernstadt (GE Gänsäcker) gedeckt werden können. Dies entspricht auch den Ergebnissen der Betriebsstättenbefragung, wonach nahezu alle Betriebe mit Erweiterungsbedarf in unmittelbarer Nähe Ihrer Betriebsstätte oder in zweiter Priorität im übrigen Stadtgebiet Tuttlingens erwei-



tern wollen. Nur für 14% der Betriebe mit geäußertem Erweiterungsbedarf kommt takeoff als Standort in Frage. Es wird deshalb von der flächenschonenden Annahme ausgegangen, dass 75% der aktuell verfügbaren Flächen für überlokale Flächenbedarfe
benötigt werden.

Damit stehen 25 % der aktuell verfügbaren Flächen zur Deckung von anderen Flächenbedarfen zur Verfügung. Entsprechend dem Anteil der Stadt Tuttlingen an dem Gewerbepark "take-off" von 50 % werden hier insgesamt 12,5%, d.h. 2,56 ha der im Planungszeitraum verfügbaren Fläche bzgl. des Flächenbedarfes der Stadt Tuttlingen bedarfsmindernd in Ansatz gebracht.

Überlokal abgedeckter Flächenbedarf (in ha)	sofort - 2 Jahren	in 3 - 5 Jahren	in 6 - 10 Jahren Jahren	in 11 - 15 Jahren	insgesamt
Tuttlingen		1			1
take-off	0,34	0,51	0,85	0,85	2,56

Abweichungen der Summen durch Rundungen möglich

#### 4.2.8 Überlokal abzudeckender Flächenbedarf

Das interkommunale Gewerbegebiet take-off befindet sich nur zu einem geringen Teil auf Gemarkung der Stadt Tuttlingen. Dieser Teilbereich ist größtenteils bereits bebaut. Die Beteiligung der Stadt Tuttlingen ist nicht an Flächenanteilen nach Belegenheitsgemarkung, sondern abweichend in der Zweckverbandssatzung geregelt. Es wird daher davon ausgegangen, dass auf der Gemarkung der Stadt Tuttlingen kein überlokaler Flächenbedarf abzudeckend ist.

Für den Planungszeitraum ist kein neues interkommunales Gewerbegebiet geplant, so dass diese Komponente des Gewerbeflächenbedarfs ohne Ansatz bleibt.



#### Übersicht über die Gewerbeflächenbedarfe nach Komponenten

Minus Flächenpotenzia	I aktivie	sofort - 2 Jahren	in 3 – 5 Jahren	in 6 - 10 Jahren	in 11 - 15 Jahren	insgesamt	Erläuterung /Bemerkung
Tuttlingen	ha	1,28	0,75	2,03	2,03	6,09	
take-off	ha	20,49	0,00	0,00	0,00	20,49	

Plus Endogener, empirisch nachgewiesener Flächenbedarf (4.2.1.) nicht durch betriebliche Reserveflächen gedeckt

itesei veliaciieli gedecr	νι.					
Tuttlingen	ha	2,11	2,33	6,43	5,44	 Rücklauf 21%, Ergeb-
take-off	ha	0,00	0,37	0,69	0,53	 nisse zzgl. Erschlie- ßungsanteil 15%

Plus Lokale Flächenreaktionsreserve für ungeplante endogene betriebliche Flächenbedarfe (4.2.2.)Tuttlingenha1,732,604,334,3312,98take-offha0,560,841,401,404,20

Minus Flächenpotenzial Zugänge (im Betrachtungszeitraum zusätzlich verfügbar werdende Flächen durch Verlagerungen oder Betriebsaufgaben (inkl. Minderbedarfen) (4.2.3.)

i lacilett durch verlaget	ungen oc	dei Detilieb	Saurgabe	11 (1111VI" IAII	illuci beua	( <del>+</del> .2.3.)	
Tuttlingen	ha	0,69	1,04	1,73	1,73	5,19	
take-off	ha	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	

## Plus Flächenersatzbedarf (4.2.4.) Bedarf für abgängige Gewerbeflächen, bspw. durch Umwidmung in Wohnbaufläche / Fläche für Einzelhandel

III Wollingaanaono / Flacino Tar Eliizonianaon									
Tuttlingen	ha	2,00	4,00	0,00	0,00	6,00			
take-off	ha	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00			

### Plus Lokale Flächenreaktionsreserve für externe Ansiedlungen (4.2.5.) in Abhängigkeit von kommunalen Zielen

	in Abhangigkeit von kommanaien zielen											
T	uttlingen	ha	0,50	1,00	1,00	1,00	3,50					
ta	ake-off	ha	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00					

# Plus Lokale Impulsreserven für kommunale wirtschaftliche Gestaltungsspielräume (4.2.6.), sofern nicht in 4.2.5. enthalten

Tuttlingen	ha	0,0	0,0	0,5	1,0	1,50	
take-off	ha	0,0	0,0	0,0	0,0	0,00	

Minus Überlokal abgedeckter Flächenbedarf (4.2.7.)

Tuttlingen	ha	0,0	0,0	0,0	0,0	0,00	
take-off	ha	0,34	0,51	0,85	0,85	2,56	

#### Plus Überlokal abzudeckender Flächenbedarf (4.2.8.)

Tuttlingen	ha	0,0	0,0	0,0	0,0	0,00	
take-off	ha	0,0	0,0	0,0	0,0	0,00	

Gesamtsumme: Bedarf an zusätzlichen gewerblichen Bauflächen

			3				
Tuttlingen	ha	4,0	7,6	7,6	7,1	26,45	
take-off	ha	-19.9	1.2	2.1	1.9	-14.70	

Abweichungen der Summen durch Rundungen möglich

Durch take-off abgedeckter Flächenbedarf bei dem Bedarf der Stadt Tuttlingen bedarfsmindernd in Ansatz gebracht Gesamtsumme <u>nicht</u> zu bilanzieren, da verschiedene Bedarfsarten hinterlegt



#### 5 Fazit

Die Ermittlung des Bedarfs an zusätzlichen gewerblichen Bauflächen in der Stadt Tuttlingen hat einen Gesamtumfang von 26,45 ha für den Zeitraum von 2015-2030 ergeben.

Die Plausibilisierung des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfs basiert auf einem planungsorientierten und dialogischen Ansatz, der auch lokalspezifische Bedarfe und wirtschaftspolitische Ziele und Maßnahmen der Kommunen berücksichtigt. Die aktuelle Angebotssituation wurde detailliert erhoben und bewertet.

Folgende wesentliche Punkte sind in die Betrachtung eingeflossen.

- Im Flächennutzungsplan sind keine Planflächen für gewerbliche Bauflächen im Stadtgebiet von Tuttlingen und im Gewerbepark take-off in Neuhausen ob Eck dargestellt.
- Das kurzfristig verfügbare Angebot an Gewerbeflächen in der Stadt Tuttlingen ist mit knapp 1,28 ha für ein Mittelzentrum als sehr knapp bemessen einzuschätzen. Die Stadt ist derzeit auf ihrer Gemarkung kaum in der Lage, kurzfristig auftretende betriebliche Flächenbedarfe ansässiger oder zuzugswilliger Betriebe zu decken. Die Flächenknappheit in Tuttlingen führte in den letzten Jahren zu Abwanderungen von Betrieben in benachbarte Gemeinden.
- Die Stadt Tuttlingen ist zu 50% am interkommunalen Gewerbegebiet "take-off" in Neuhausen ob Eck beteiligt. Die dort verfügbaren Flächen umfassen 20,49 ha. Die Stadt Tuttlingen wird ihre Flächenreserven in der Kernstadt zur Deckung der Flächenbedarfe und der Weiterentwicklung des Medizinclusters einsetzen. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass 75% der aktuell verfügbaren Flächen für überlokale Flächenbedarfe benötigt werden. Damit stehen 25 % der aktuell verfügbaren Flächen zur Deckung von anderen Flächenbedarfen zur Verfügung. Entsprechend dem Anteil der Stadt Tuttlingen an dem Gewerbepark "take-off" von 50 % werden hier insgesamt 12,5%, d.h. 2,56 ha der im Planungszeitraum verfügbaren Fläche in Ansatz gebracht.
- Auffallend ist der mit rund 19 ha vergleichsweise große Umfang der betrieblich gebundenen Flächen in der Stadt Tuttlingen. Die Stadt Tuttlingen überprüft regelmäßig, inwieweit diese Flächen weiterhin von Betrieben benötigt werden. Ein Großteil der betrieblichen Reserveflächen befindet sich im Eigentum von zwei



dynamisch gewachsenen Unternehmen. In beiden Fällen kann nicht von einer Aktivierung der Flächen im Betrachtungszeitraum ausgegangen werden, da weitere Erweiterungsabsichten bestehen.

- Es bestehen relativ wenige Brachflächen und Leerstände, teilweise sind diese bereits in Vorbereitung zur Wiedernutzung. Die Stadt möchte die Aktivierung der Brachflächen in der Dr. Karl-Storz-Straße forcieren.
- Der zukünftige Bedarf an Gewerbeflächen wurde aufbauend auf einer schriftlichen Kurzbefragung der lokalen Betriebe zum kurz-, mittel- und langfristigen
  Flächenbedarf und anhand der Ergebnisse eines Expertenworkshops ermittelt
  und bewertet.
- Tuttlingen gilt als Zentrum der Medizintechnik. Die Nachfrage nach Gewerbeflächen im Bereich Medizintechnik wird nach Auffassung der Teilnehmer des Expertenworkshops anhalten. Als wesentliche Trends werden 3D-Druck, Digitalisierung, Miniaturisierung und Biologisierung genannt. Eine zunehmende Zusammenarbeit mit Betrieben aus den Bereichen Kunststofftechnik, Elektronik und Mikrotechnik sei notwendig. Bislang sind diese Unternehmen in Tuttlingen nicht stark vertreten.
- Aus den Ergebnissen der Betriebsstättenbefragung und des Expertenworkshops lässt sich schließen, dass die ansässigen Unternehmen Erweiterungsflächen vor allem in der Stadt Tuttlingen selbst benötigen. Gerade für innovative Branchen, wie die Medizintechnik sind Fühlungsvorteile, Ambiente, Image und Verkehrsanbindung sehr wichtige Standortfaktoren. Diese Standortkriterien sind im Gewerbepark take-off nur sehr eingeschränkt erfüllt.
- Vor diesem Hintergrund strebt die Stadt Tuttlingen an, das Gewerbegebiet Gänsäcker, in dem sich zahlreiche namhafte Unternehmen der Medizintechnik angesiedelt haben, zu ergänzen. Diese zusätzlichen Gewerbeflächen im Stadtgebiet Tuttlingen sollen zur Erweiterung bereits ansässiger Unternehmen sowie zur Ansiedlung von ergänzenden Betrieben, die das Medizincluster stärken, dienen. Der Gewerbepark take-off soll nach Auffassung der Stadt Tuttlingen vor allem für externe Ansiedlungen dienen.

Stand 19.07.2016

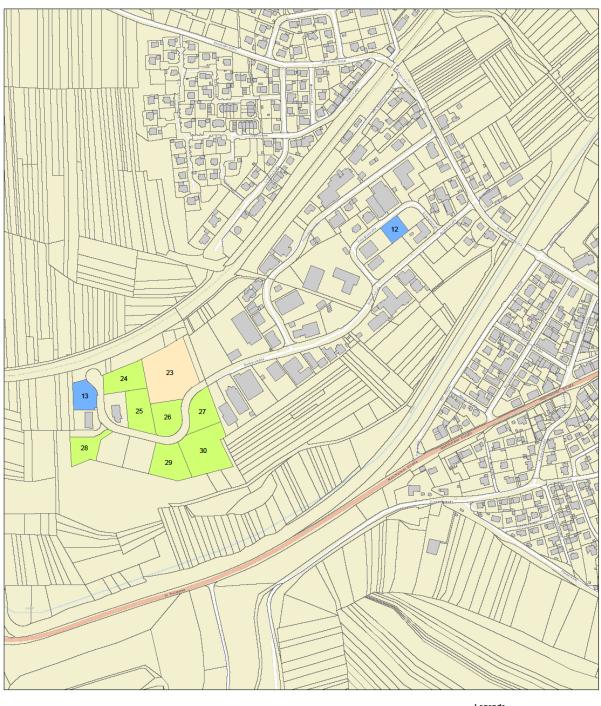


Anhang

Potenzialflächen



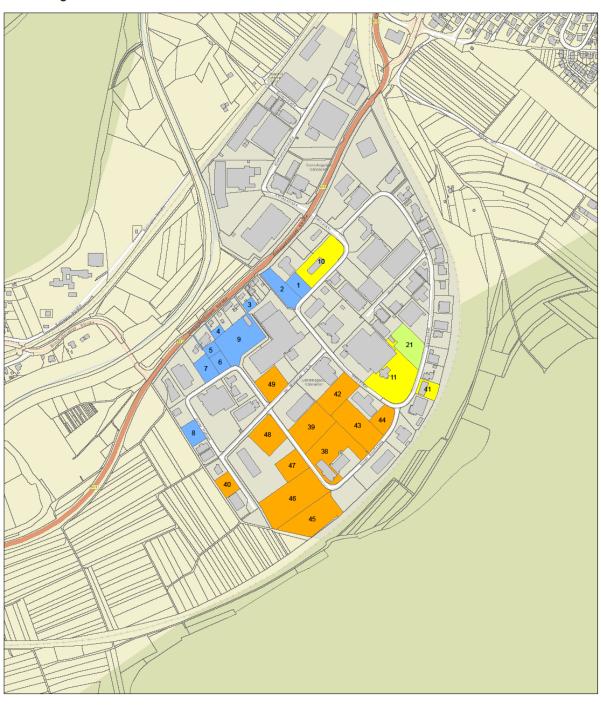
#### Gewerbegebiet Brenner/Nendingen







#### Gewerbegebiet Gänsäcker







#### Gewerbegebiet Nord und Gewerbegebiet Eltastraße







#### Gewerbegebiet Ost/Grubenäcker





Stand 19.07.2016



#### Anhang

Fragebogen Betriebsstättenbefragung

Was vermissen Sie an Ihrem Standort?

Stand 19.07.2016



Bitte um Rücksendung bis spätestens 20. November 2015 an:			Absender: Anschrift Anschrift			
Stadt Tuttlingen Wirtschaftsförderung Andrea Schmidt Rathausstraße 1 78532 Tuttlingen						
Flächenbedarf von Betrieben in der Gewerbepark take-off	Stadt Tu	ıttlingen	und im inte	rkomm	nunalen	
1. Wie viele Personen (Teil- und Vollzeitbesc	häftigte) si	nd in Ihren	n Betrieb besc	häftigt?		
□ < 10 □ 10 - 19 □ 20 - 49 □ 50 -	99 🗖 10	00 - 199	<b>2</b> > 200			
2. Ist Ihr Betrieb Eigentümer oder Mieter/Päc	hter der ge	nutzten/be	ebauten Grund	stücke?		
☐ Eigentümer ☐ Mieter/Pächte	r	Anmerkur	igen:			
3. Welche Bedeutung haben folgende Stande	ort- und Inf	rastruktur	voraussetzung	en für Ih	ren Betrieb?	
Bitte ankreuzen		ti <b>g</b> ist diese nren Betriel	vorausset-		e Voraussetzi sstandort <b>erfi</b>	
Regionale Straßenverkehrsanbindung		□ mittel	☐ gering	□ ja	☐ teilweise	□ nein
Öffentlicher Personennahverkehr	□ hoch	□ mittel	☐ gering	□ ja	☐ teilweise	□ nein
Breitband	□ hoch	☐ mittel	☐ gering	□ ja	☐ teilweise	□ nein
Harmonische Nachbarschaft / passende Nachbarn am Standort	□ hoch	☐ mittel	☐ gering	<b>□</b> ja	☐ teilweise	□ nein
Wohnungsangebot im Stadtgebiet für Mitarbeiter	□ hoch	☐ mittel	☐ gering	□ ja	☐ teilweise	☐ nein
Kinderbetreuung	□ hoch	☐ mittel	☐ gering	□ ja	☐ teilweise	□ nein
Gastronomie und Einkaufsmöglichkeiten in der Umgebung des Betriebs	□ hoch	☐ mittel	☐ gering	□ ja	☐ teilweise	☐ nein
Sonstiges (bitte eintragen)	□ hoch	☐ mittel	☐ gering	□ ja	☐ teilweise	☐ nein
Was stört Sie am meisten an Ihrem Stand- ort?						
Was ist an Ihrem Standort besonders gut?						

Stand 19.07.2016



4. Haben Sie Erweiterungs- oder Umzugsabsichten?	☐ Ja	□ Nein
	(Wenn Nein	, bitte weiter mit Frage 9)

#### 5. Bitte beschreiben Sie Ihre Erweiterungsabsichten näher

Nutzungsarten	Flächenerv	veiterung	Many ist die Emusitemen	Davon dem Betrieb
	Grundstücksflä- che ca.	Nutzfläche ca.	Wann ist die Erweiterung geplant?	bereits zur Verfügung stehende Fläche
Produktion	m²	m²	☐ in 1 – 2 Jahren	m²
	m²	m²	☐ in 3 – 5 Jahren	m²
	m²	m²	☐ in 6 oder mehr Jahren	m²
Lager / Logistik	m²	m²	☐ in 1 – 2 Jahren	m²
	m²	m²	☐ in 3 – 5 Jahren	m²
	m²	m²	☐ in 6 oder mehr Jahren	m²
Dienstleistung /	m²	m²	☐ in 1 – 2 Jahren	m²
Büro	m²	m²	☐ in 3 – 5 Jahren	m²
	m²	m²	☐ in 6 oder mehr Jahren	m²
Handwerk /	m²	m²	☐ in 1 – 2 Jahren	m²
Werkstatt	m²	m²	☐ in 3 – 5 Jahren	m²
	m²	m²	☐ in 6 oder mehr Jahren	m²
Ausstellung /	m²	m²	☐ in 1 – 2 Jahren	m²
Verkauf	m²	m²	☐ in 3 – 5 Jahren	m²
	m²	m²	☐ in 6 oder mehr Jahren	m²
Sonstige	m²	m²	☐ in 1 – 2 Jahren	m²
Nutzungen (bitte nennen)	m²	m²	☐ in 3 – 5 Jahren	m²
(2.33 113.1113.1)	m²	m²	☐ in 6 oder mehr Jahren	m²

Stand 19.07.2016



☐ im übrigen Stadtgeb	iet von Tuttlingen
☐ im übrigen Landkrei	s Tuttlingen
<b></b>	
derzeitigen Betriebsstan riebliches Umfeld)	dort sprechen?
peflächen frei?	□ Ja □ Nein
•	m <sup>2</sup>
en/vermieten möchten?	□ Ja □ Nein
	m <sup>2</sup>
Gewerbeflächen:	
räch mit Ihrer Stadtverwa	l <b>ltung? □</b> Ja
	derzeitigen Betriebsstan riebliches Umfeld)  deflächen frei?  en/vermieten möchten?  Gewerbeflächen:

Bitte bis spätestens 20.11.2015 zurücksenden (Adresse s.o.). Vielen Dank für Ihre Unterstützung!

Stand 19.07.2016

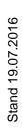
Anhang

Übersicht der erhobenen Gewerbeflächenpotenziale

	Flächen in qm
	Reserve für
Einschätzungen zur Ver-	fügbarkeit
	Erläuterungen
	Potenzialtyp
	FID Eigentumsverhältnisse

FID Eigentumsverhältnisse	Se Potenzialtyp	Erläuterungen	Einschatzungen zur Ver- fügbarkeit	Reserve für	Flächen in qm
Gewerbegebiet Eltastraße					
		FNP Änderung (Aktuell als Parkplatz für das benachbarte Freibad dargestellt)			
26	kommunale Gewerbefläche	Reservefläche für benachbarten Betrieb	mittelfristig (3-5 Jahre)		7.489
			SUMME		7.489
			davon kurzfristig verfügbar		0
		di	davon mittelfristig verfügbar		7.489
			davon langfristig verfügbar		0
			davon nicht verfügbar		C

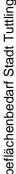






FID Eigentumsverhältnisse	Potenzialtyp	Erläuterungen	Einschätzungen zur Verfügbarkeit	Reserve für	Flächen in qm
Gewerbegebiet Gänsäcker					
1 Privat	private unbebaute Gewerbefläche	kein Einfluss auf Eigentümer	langfristig (6-15 Jahre)		2.015
2 Privat	private unbebaute Gewerbefläche	kein Einfluss auf Eigentümer	langfristig (6-15 Jahre)		3.694
3 Privat	private unbebaute Gewerbefläche	kein Einfluss auf Eigentümer, Lage, Zuschnitt	langfristig (6-15 Jahre)		674
4 Privat	private unbebaute Gewerbefläche	kein Einfluss auf Eigentümer, Lage, Zuschnitt	langfristig (6-15 Jahre)		707
5 Privat	private unbebaute Gewerbefläche	kein Einfluss auf Eigentümer, Lage, Zuschnitt	langfristig (6-15 Jahre)		1.100
6 Privat	private unbebaute Gewerbefläche	kein Einfluss auf Eigentümer, Lage, Zuschnitt	langfristig (6-15 Jahre)		1.620
7 Privat	private unbebaute Gewerbefläche	hohe Preisvorstellungen	langfristig (6-15 Jahre)		2.316
8 Privat	private unbebaute Gewerbefläche	kein Einfluss auf Eigentümer	nicht verfügbar		2.176
9 Privat	private unbebaute Gewerbefläche	Landwirt nicht verkaufsbereit	langfristig (6-15 Jahre)		8.243
10 Privat	Leerstand	kein Einfluss auf Eigentümer	nicht verfügbar		6.999
11 Privat	Leerstand	steht zum Verkauf, Vermarktung läuft	kurzfristig (sofort-2 Jahre)		10.747
21 Stadt	kommunale Gewerbefläche in Umsetzung	Verhandlungen mit Interessenten	nicht verfügbar		4.808
38 privat	private betriebliche Reservefläche	starke Wachstum in den letzten Jahren	nicht verfügbar		9.858
39 privat	private betriebliche Reservefläche	Überbauungsverpflichtung bis 2016	nicht verfügbar		7.231
40 privat	private betriebliche Reservefläche	Überbauungsverpflichtung	nicht verfügbar		2.083
41 privat	Leerstand	zukünftig Mietobjekt	kurzfristig (sofort-2 Jahre)		2.033
42 privat	private betriebliche Reservefläche	Überbauungsverpflichtung	nicht verfügbar		5.041
43 privat	private betriebliche Reservefläche	Überbauungsverpflichtung	nicht verfügbar		7.256
44 privat	private betriebliche Reservefläche	Überbauungsverpflichtung	nicht verfügbar		2.643
45 privat	private betriebliche Reservefläche	Masterplan des Unternehmens für die Bebauung des Gesamtgebietes liegt vor	nicht verfügbar		8.113
46 privat	private betriebliche Reservefläche	Masterplan des Unternehmens für die Bebauung des Gesamtgebietes liegt vor	nicht verfügbar		12.125
47 privat	private betriebliche Reservefläche	Masterplan des Unternehmens für die Bebauung des Gesamtgebietes liegt vor	nicht verfügbar		3.571
48 privat	private betriebliche Reservefläche	Masterplan des Unternehmens für die Bebauung des Gesamtgebietes liegt vor	nicht verfügbar		5.001
49 privat	private betriebliche Reservefläche	Masterplan des Unternehmens für die Bebauung des Gesamtgebietes liegt vor	nicht verfügbar		3.843
			SUMME		113.897
		0	davon kurzfristig verfügbar		12.780
		da	davon mittelfristig verfügbar		0
		0	davon langfristig verfügbar		20.369
			davon nicht verfügbar		80.748

Stand 19.07.2016





FID Eigentumsverhältnisse	Potenzialtvo	Erläuterungen	Einschätzungen zur Verfügbarkeit	Reserve für	Flächen in am
	Nendingen)				
12 Privat	private unbebaute Gewerbefläche	kein Einfluss auf Eigentümer	nicht verfügbar		1.101
13 Privat	private unbebaute Gewerbefläche	Verhandlungen mit Interessent	nicht verfügbar		1.762
23 Privat	private Gewerbefläche in Umsetzung	wird gerade bebaut	nicht verfügbar		6.893
24 Stadt	kommunale Gewerbefläche in Umsetzung	Verhandlungen mit Interessenten	nicht verfügbar		2.776
25 Stadt	kommunale Gewerbefläche in Umsetzung	Kaufvertrag abgeschlossen	nicht verfügbar		2.832
26 Stadt	kommunale Gewerbefläche in Umsetzung	Verhandlungen mit Interessenten	nicht verfügbar		2.583
27 Stadt	kommunale Gewerbefläche in Umsetzung	Verhandlungen mit Interessenten	nicht verfügbar		2.637
28 Stadt	kommunale Gewerbefläche in Umsetzung	Verhandlungen mit Interessenten	nicht verfügbar		2.111
29 Stadt	kommunale Gewerbefläche in Umsetzung	Verhandlungen mit Interessenten	nicht verfügbar		3.169
30 Stadt	kommunale Gewerbefläche in Umsetzung	Verhandlungen mit Interessenten	nicht verfügbar		5.121
			SUMME		30.985
			davon kurzfristig verfügbar		0
			davon mittelfristig verfügbar		0
			davon langfristig verfügbar		0
			davon nicht verfügbar		30.985

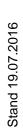
Gewerbegebiet Nord				
15 Privat	private betriebliche Reservefläche		nicht verfügbar	8.254
16 Privat	private betriebliche Reservefläche	starkes Wachstum in den letzten Jahren	nicht verfügbar	1.962
17 Privat	private betriebliche Reservefläche	starkes Wachstum in den letzten Jahren	nicht verfügbar	3.984
18 Privat	private betriebliche Reservefläche	starkes Wachstum in den letzten Jahren	nicht verfügbar	1.717
34 Stadt	kommunale Gewerbefläche in Umsetzung	Verhandlungen mit Interessenten	nicht verfügbar	4.728
37 Stadt	kommunale Gewerbefläche in Umsetzung	Verhandlungen mit Interessenten	nicht verfügbar	1.694
52 privat	private betriebliche Reservefläche	Überbauungsverpflichtung und starkes Wachstum in den letzten Jahren	nicht verfügbar	18.029
53 privat	private betriebliche Reservefläche	Überbauungsverpflichtung und starkes Wachstum in den letzten Jahren	nicht verfügbar	28.022
54 privat	untergenutzte Fläche		langfristig (6-15 Jahre)	7.263
55 privat	untergenutzte Fläche		langfristig (6-15 Jahre)	12.262
			SUMME	87.915
			davon kurzfristig verfügbar	0
			davon mittelfristig verfügbar	0
			davon langfristig verfügbar	19.525
			davon nicht verfügbar	68.390

Seite - 44 - von 46

# Stand 19.07.2016

FID Eigentumsverhältnisse	Potenzialtyp	Erläuterungen	Einschätzungen zur Verfügbarkeit	Reserve für	Flächen in qm
Gewerbegebiet Möhringer Vo	orstadt				
0 Privat	private unbebaute Gewerbefläche	kein Einfluss auf Eigentümer, Flächenzuschnitt	nicht verfügbar		692
			SUMME		692
			davon kurzfristig verfügbar		0
		O C	davon mittelfristig verfügbar		0
			davon langfristig verfügbar		692
			davon nicht verfügbar		0

12.599	davon nicht verfügbar			
0	davon langfristig verfügbar			
0	davon mittelfristig verfügbar			
0	davon kurzfristig verfügbar			
12.599	SUMME			
4.049	nicht verfügbar	kein Einfluss auf Eigentümer	private unbebaute Gewerbefläche	51 privat
1.044	nicht verfügbar		private betriebliche Reservefläche	50 privat
1.298	nicht verfügbar	Verhandlungen mit	kommunale Gewerbefläche in Umsetzung	33 Stadt
1.447	nicht verfügbar	Verhandlungen mit	kommunale Gewerbefläche in Umsetzung	32 Stadt
3.363	nicht verfügbar	kein Einfluss auf Eigentümer	private unbebaute Gewerbefläche	20 Privat
1.398	nicht verfügbar	Infos (Vermittlung an )	private Gewerbefläche in Umsetzung	19 Privat
			äcker	Gewerbegebiet Ost/Grubenäcker





FID Eigentumsverhältnisse	hältnisse Potenzialtyp	Erläuterungen	Einschätzungen zur Verfügbarkeit	Reserve für Flächen in qm
Gewerbepark take	Gewerbepark take-off: Neuhausen ob Eck, Tuttlingen			
1 Zweckverband	kommunale Gewerbefläche		kurzfristig (sofort-2 Jahre)	15.094
2 Zweckverband	kommunale Gewerbefläche		kurzfristig (sofort-2 Jahre)	21.860
3 Zweckverband	kommunale Gewerbefläche		kurzfristig (sofort-2 Jahre)	7.289
4 Zweckverband	kommunale Gewerbefläche		kurzfristig (sofort-2 Jahre)	7.597
5 Zweckverband	kommunale Gewerbefläche		kurzfristig (sofort-2 Jahre)	6.109
6 Zweckverband	kommunale Gewerbefläche	während der Bearbeitung entfallen (Planunterlage 2015.12.10 Gewerbepark Nord mit Baulücken)	nicht verfügbar	
7 Zweckverband			kurzfristig (sofort-2 Jahre)	55.286
8 Zweckverband	kommunale Gewerbefläche		kurzfristig (sofort-2 Jahre)	36.673
9 Zweckverband	kommunale Gewerbefläche		kurzfristig (sofort-2 Jahre)	5.761
10 Zweckverband	kommunale Gewerbefläche		kurzfristig (sofort-2 Jahre)	6.970
11 Zweckverband	kommunale Gewerbefläche		kurzfristig (sofort-2 Jahre)	3.757
12 Zweckverband	kommunale Gewerbefläche		kurzfristig (sofort-2 Jahre)	4.274
13 Zweckverband	kommunale Gewerbefläche		kurzfristig (sofort-2 Jahre)	12.244
14   Zweckverband	kommunale Gewerbefläche		kurzfristig (sofort-2 Jahre)	9.666
20 Zweckverband	kommunale Gewerbefläche		kurzfristig (sofort-2 Jahre)	12.345
15 Zweckverband	kommunale betriebliche Reservefläche	Reservefläche	nicht verfügbar	4.830
16 Zweckverband	kommunale betriebliche Reservefläche	Reservefläche	nicht verfügbar	24.078
17 Zweckverband	kommunale betriebliche Reservefläche	Reservefläche	nicht verfügbar	2.890
18 Zweckverband	kommunale betriebliche Reservefläche	Reservefläche	nicht verfügbar	21.038
19 Zweckverband	kommunale betriebliche Reservefläche	Reservefläche	nicht verfügbar	13.295
			SUMME	271.056
			davon kurzfristig verfügbar	204.925
			davon mittelfristig verfügbar	0
			davon langfristig verfügbar	0
			davon nicht verfügbar	66.131
Gesamt				
			SUMME	524.633
			davon kurzfristig verfügbar	217.705
			davon mittelfristig verfügbar	7.489
			davon langfristig verfügbar	40.586
			davon nicht verfügbar	258.853
Gesamt - ohne Gewerbepark take-off	werbepark take-off			
			SUMME	253.577
			davon kurzfristig verfügbar	12.780
			davon mittelfristig verfügbar	7.489
			davon langfristig verfügbar	40.586
			davon nicht verfügbar	192.722