

Gemeinde Urbach

Bürgerdialog Gewerbeentwicklung

13. Februar 2023, Auerbachhalle Urbach

Agenda

- ❖ Begrüßung: Intention der Gewerbeentwicklungsstrategie, Zielsetzung der Veranstaltung
- ❖ Zukünftiger Wirtschaftsstandort Urbach (WiFö Region Stgt.)
- ❖ Bestandsanalyse
 - Ergebnisse aus der Vorortanalyse Juni 2022
 - Ergebnisse der Befragungen und aus der GR-Klausur
- ❖ Potentiale der Zukunft
- ❖ Diskussion an den Informationsständen

19:40 Uhr – 20:20 Uhr

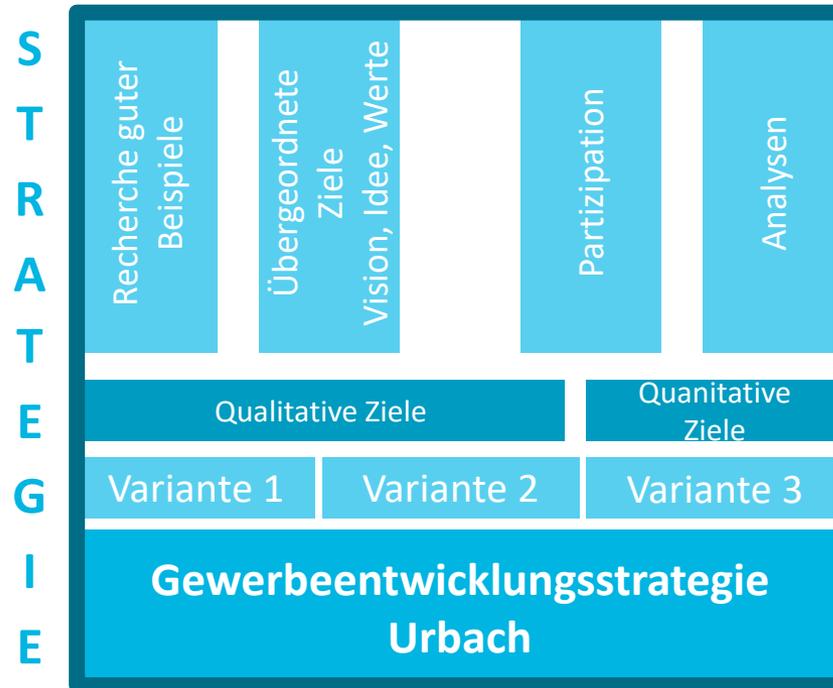
- ❖ Fazit
- ❖ Abschluss und Ausblick

1

Zielsetzung und Fragestellung



Was ist eine Gewerbeentwicklungsstrategie?



Kann Aussagen über

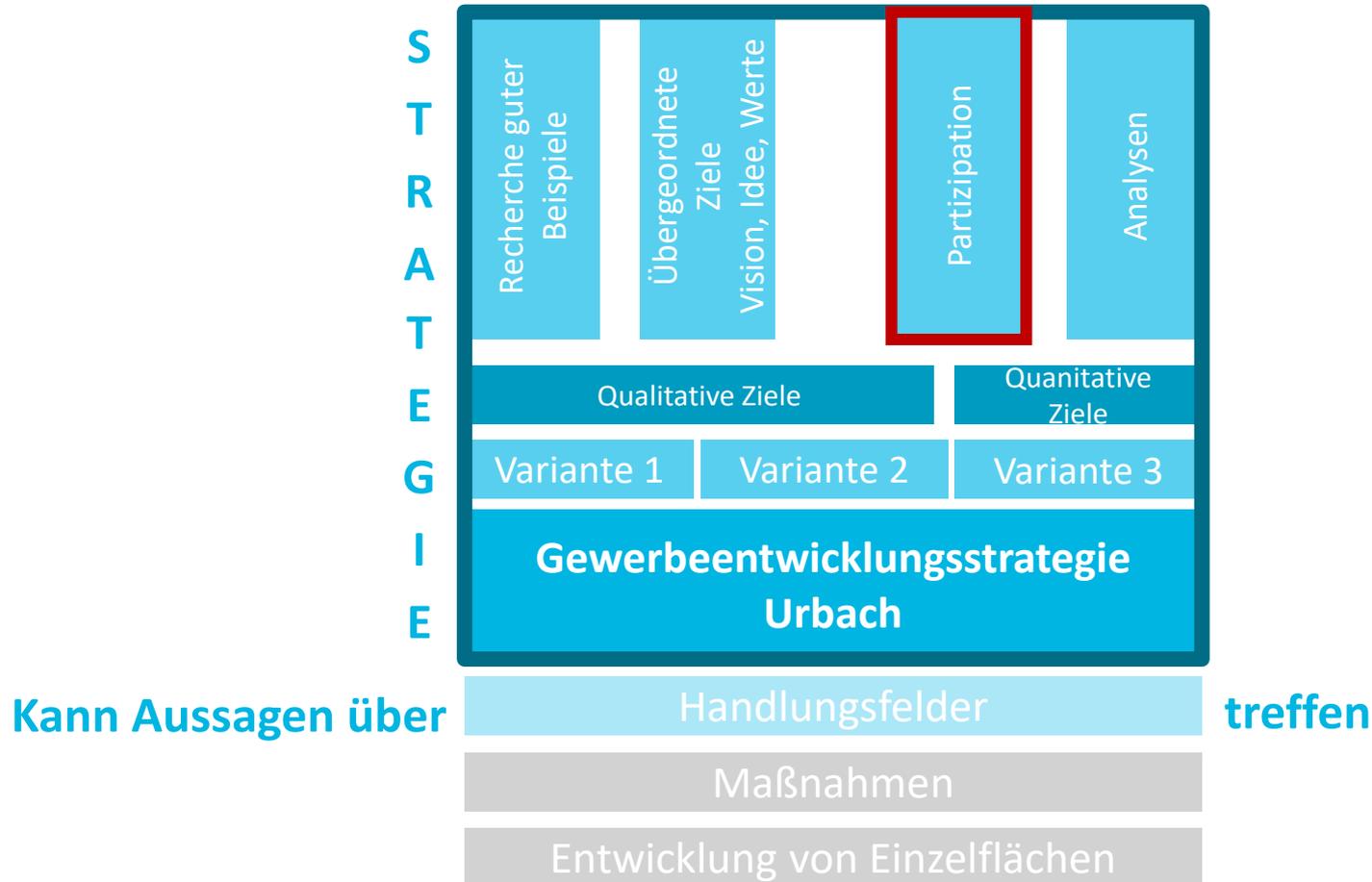


treffen

Die Zielsetzung der Gewerbeentwicklungsstrategie:

- **Leitlinie** der **künftigen Gewerbeentwicklung**
- **Rahmenbedingungen, Bedürfnisse, Potentiale** und **Restriktionen** erheben und auswerten
- **Handlungsfelder** und **Maßnahmen** erarbeiten
- **Entwicklungspotentiale** bestehender Betriebe benennen
- **Zielsetzung** für die Neuansiedlung definieren
- **Transformationspotentiale** im Bestand und deren **Chancen** und **Risiken** berücksichtigen
- **Ansiedlungskriterien** formulieren
- **Flächensynergien** und nachhaltige **Mobilitätsaspekte** miteinander verknüpfen
- Maßnahmen zu **Klimaresilienz**, der Integration von **Biodiversität** und **ressourcenschonender, blau-grüner Infrastruktur** erarbeiten
- **mittelfristig anzuwendende Strategie** für eine **nachhaltige Standortsicherung**

Was ist eine Gewerbeentwicklungsstrategie?



2 Zukunftsfähiger Wirtschaftsort Urbach



Zukunftsfähiger Wirtschaftsstandort Urbach

Matthias Lutz
Leiter Geschäftsbereich Standortmanagement
Wirtschaftsförderung Region Stuttgart GmbH

13. Februar 2023

Wirtschaftliche Ausgangslage

Vor welchen ökonomischen Herausforderungen steht die Region?

Transformation

- Die Region Stuttgart steht vor weitreichenden Herausforderungen eines tiefgreifenden technologischen und ökonomischen Wandels (Digitalisierung, Robotereinsatz, Künstliche Intelligenz, Elektromobilität, vernetztes und autonomes Fahren, neue Mobilitätskonzepte, Klimaschutz usw.).

Pandemie, Klimawandel, Krieg und Energiekrise als Beschleuniger

- Unvorhersehbare globale Ereignisse beschleunigen den technologische und ökonomische Wandel noch weiter und schlagen auf die lokale Ebene durch (Veränderung Lieferketten, Teile- und Rohstoffmangel, Energiepreise, Handelskonflikte ...)

Neue Technologien, Produkte und Geschäftsmodelle

- Die Unternehmen in der Region Stuttgart müssen sich teilweise völlig neu erfinden: Technologien, Produkte und Geschäftsmodelle, mit denen die Wirtschaft in den letzten Jahren erfolgreich war, tragen in Zukunft nicht mehr ohne weiteres

Wirtschaftliche Ausgangslage

Vor welchen ökonomischen Herausforderungen steht die Region?

Wohlstand
gefährdet

- Die Grundlagen des bisherigen „Jobwunders“ und des regionalen Wohlstands sind ernsthaft in Frage gestellt.

Anstrengungen
erforderlich

- Die Region Stuttgart muss massive Anstrengungen unternehmen, um das erreichte wirtschaftliche Niveau nicht zu sehr abschmelzen zu lassen. Es geht nicht um weiteres Wachstum!!!!

Region hat
gute Chancen

- Die Region Stuttgart hat aufgrund ihrer technologischen Stärke, ihrer Innovationskraft und ihrer starken Unternehmenslandschaft aber auch alle Chancen, die Herausforderungen Transformation erfolgreich zu bewältigen.

Wirtschaftliche Ausgangslage

Vor welchen ökonomischen Herausforderungen steht die Region?

Rahmen-
bedingungen
schaffen

- Den Unternehmen müssen die erforderlichen Rahmenbedingungen dafür zur Verfügung gestellt werden, um in der Region Stuttgart in die dringend benötigten neuen Technologien, Produkte und Geschäftsmodelle investieren zu können.

Infrastruktur
bereitstellen

- Dazu gehört neben dem gut ausgebauten Innovations-Ökosystem der Region nicht zuletzt aber auch die Bereitstellung von Flächen. Bestandsentwicklung hat Vorrang, reicht aber aktuell nicht aus.

Transformation des Standorts Region Stuttgart

Statements zur Gewerbeflächenpolitik

„Der gegenwärtige Wandel hat die Kraft, die Industrielandkarte völlig neu zu schreiben – weltweit und in Deutschland. Und dabei werden Arbeitsplätze verlorengehen und es werden neue Arbeitsplätze entstehen.

Doch es ist nicht gesagt, dass diese neuen Arbeitsplätze auch bei uns entstehen. Denn wenn wir keine neuen Unternehmen von außerhalb gewinnen, und wir dann auch noch unseren alteingesessenen Unternehmen nicht den nötigen Raum geben, dann haben wir richtig schlechte Karten.

Wenn wir in Baden–Württemberg auch morgen zu den Gewinnern gehören wollen, wenn wir auch morgen noch gute Arbeitsplätze im Land haben wollen, wenn wir unseren Wohlstand auf eine neue stabile Grundlage stellen wollen, dann müssen wir uns richtig anstrengen. Dann müssen wir die Ärmel hochkrempeln. Müssen uns ein Stück weit neu erfinden. Und dann müssen wir auch mal springen

und mutig sein.“
Winfried Kretschmann, baden-württembergischer Ministerpräsident

Quelle: PM 13.04.2022 „Klimaschutz und nachhaltige Wirtschaft zusammenbringen“ (MP-Besuch in Weilheim an der Teck)

Transformation des Standorts Region Stuttgart

Statements zur Gewerbeflächenpolitik



Foto: IG Metall, Frank Rumpenhorst

***„Wir brauchen einen Ruck in Richtung einer erfolgreichen Transformation.
Der Wandel wird vielerorts keinen Stein auf dem anderen lassen.“***

Jörg Hofmann, Erster Vorsitzender IG Metall

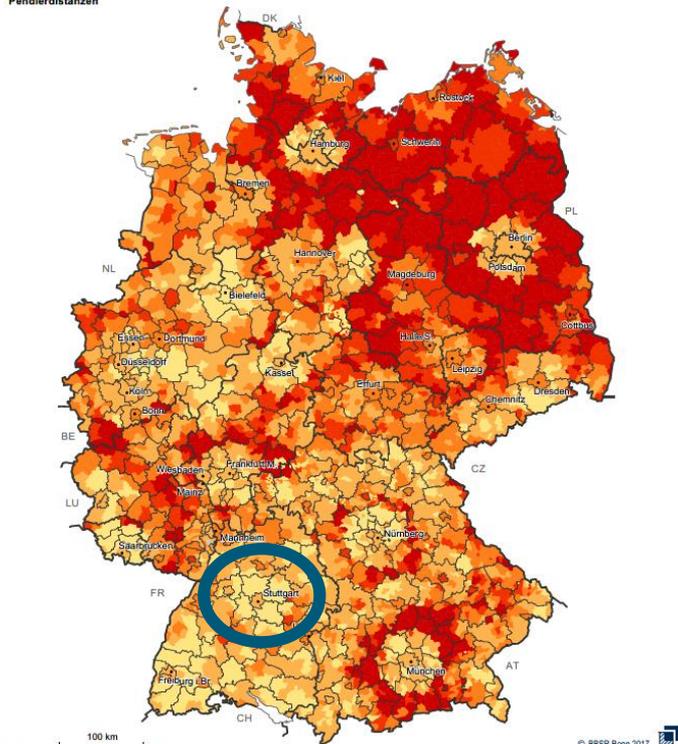


„Die wesentlichen Standortentscheidungen zu den Technologien der Zukunft werden innerhalb der kommenden zwei bis fünf Jahre fallen. Wenn in der Region die hierfür erforderlichen Flächen nicht zur Verfügung stehen, werden zentrale Zukunftsentwicklungen an der Region vorbeigehen.“

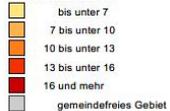
Standortverantwortlicher eines Technologieunternehmens aus dem Lkr. Esslingen

Kurze Wege sind Beitrag zum Klimaschutz

Pendlerdistanzen



Auspender mit einem Arbeitweg von
50 km und mehr je 100 SV-Beschäftigte
am Wohnort 2014



© BBSR Bonn 2017
Datenbasis: Laufende Raumbewertung des BBSR
Geometrische Grundlage: Gemeinden (generalisiert),
31.12.2015 © GeoBasis-DE/BKG
Bearbeitung: J. Friedrich

- » Lage von Wohn- / Gewerbegebieten bestimmen Pendlerdistanzen
- » Wenn Wohnen und Arbeiten auseinanderfallen
 - werden Wege weiter
 - wird Infrastruktur belastet
 - geht Lebenszeit verloren
 - kann Klimaschutz nicht gelingen
- » Durch dezentrale Gewerbegebiete ist die Region Stuttgart besser aufgestellt als andere Regionen in Deutschland

Kurze Arbeitswege sind Beitrag zum Klimaschutz

Pendlersaldo der Gemeinden
in der Region Stuttgart 2020



■ negativ = mehr Auspendler als Einpendler
■ positiv = mehr Einpendler als Auspendler

© VRS 2022, Daten: Statistisches Landesamt

- » **über 3.852 Menschen verlassen täglich Urbach**
- » **Überschlägige Betrachtung – Urbach:**
 $15,8 \text{ km} \times 2 \times 200 \text{ Arbeitstage} = 6.320 \text{ km/Person}$
 $70\% \text{ PKW} = 2.696 \text{ PKW-Pendler} = \mathbf{17.038.720 \text{ KM}} = \mathbf{426 \text{ x Äquatorrundfahrt/Jahr}}$
- » **GVV Plüderhausen-Urbach:**
 $5.408 \text{ PKW-Pendler} \times 6.320 \text{ km} = \mathbf{34.178.560 \text{ km/Jahr}}$
Bei $5 \text{ l/100 km} > 150\text{gr. CO}_2 > 5.127 \text{ Tonnen}$
> rd. **128 Sattelschlepper**

Wertschöpfung im Produzierenden Gewerbe ist entscheidend für Wohlstand in der Region Stuttgart insbesondere auch für die Gemeinde Urbach

Urbach ist Produktionsstandort

- 70 Prozent der Beschäftigten in Urbach sind dem produzierenden Gewerbe zuzuordnen.

Zunehmender Flächenbedarf

- Durch zunehmende Automatisierung und Digitalisierung nimmt im produzierenden Gewerbe der Flächenbedarf pro Beschäftigten zu.

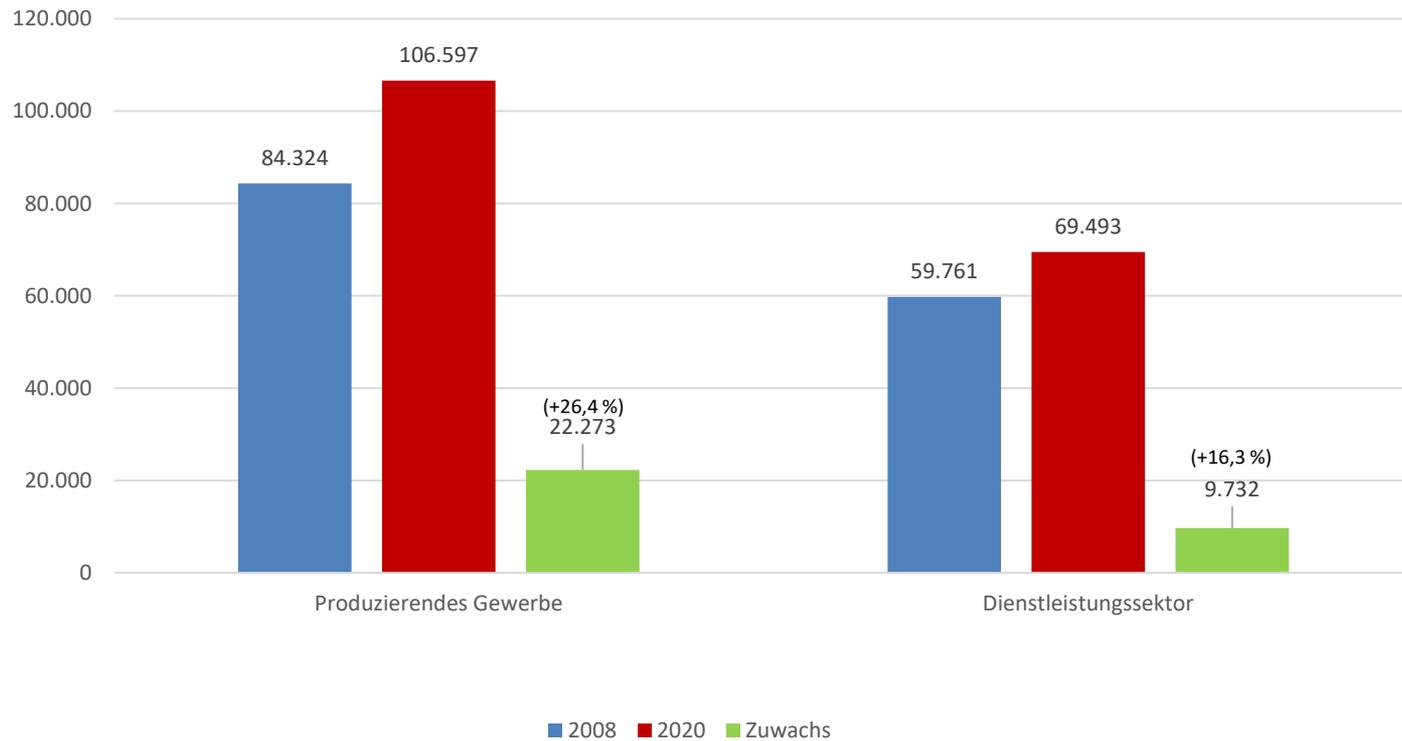
Büroarbeitsplätze stagnieren

- Die Bürobeschäftigtenentwicklung im Rems-Murr-Kreis hat Grenzen, da diese entsprechende Standortvoraussetzungen benötigen.

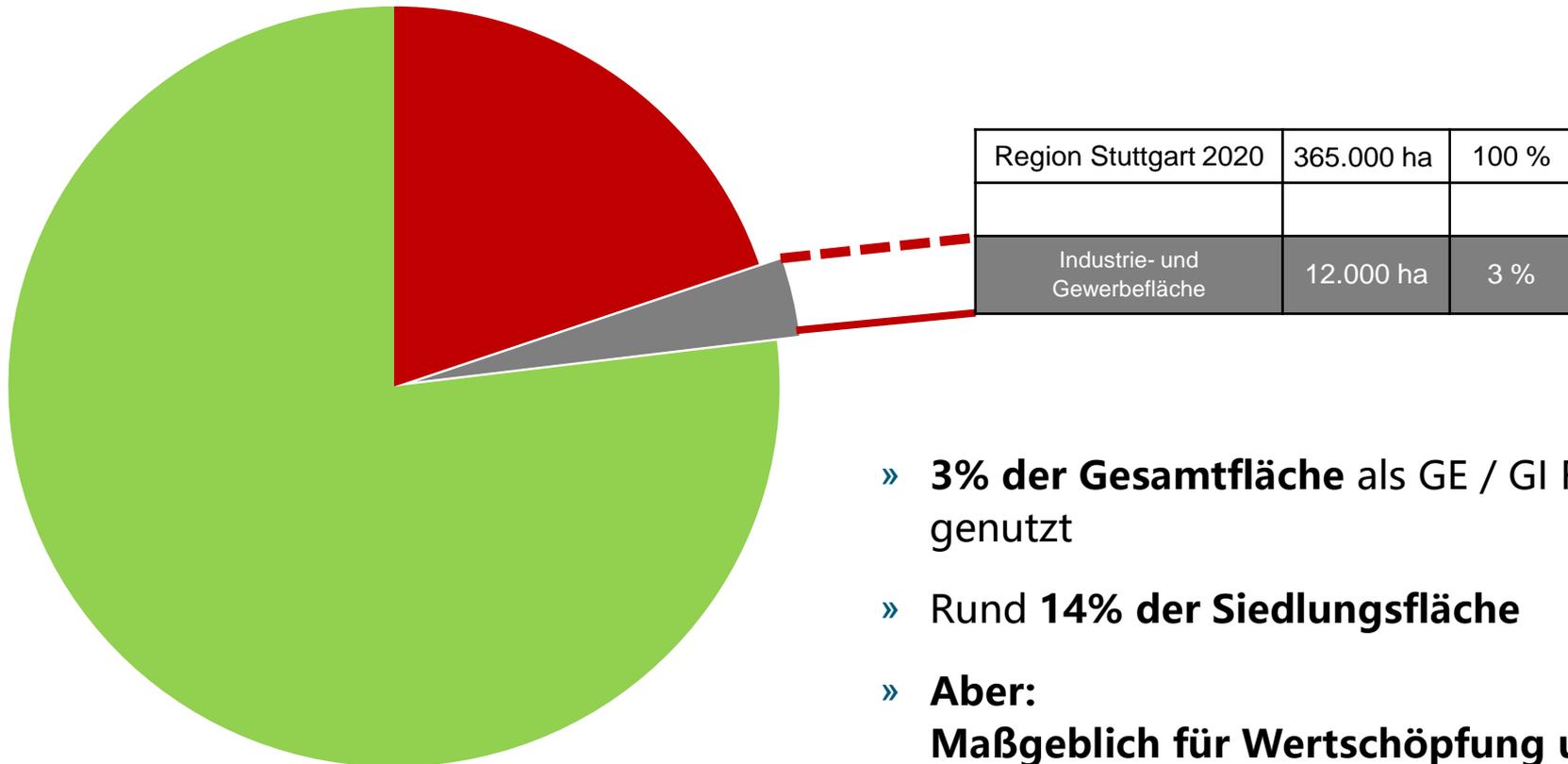
Produzierendes Gewerbe ist Garant für Wohlstand

Wertschöpfung pro Erwerbstätigem in der Region Stuttgart

in Euro



3% für Wohlstand: GE / GI – Nutzung

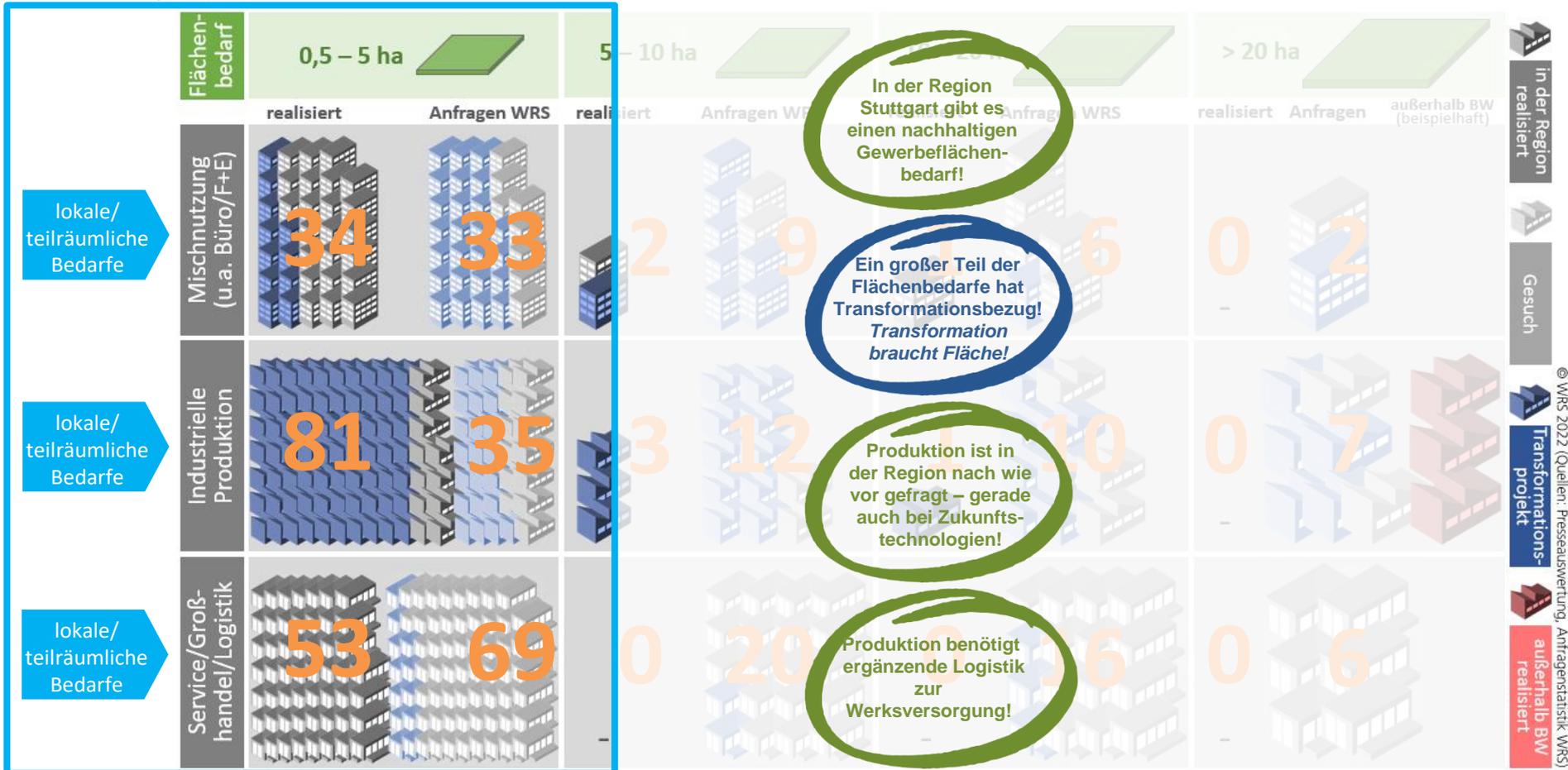


Quelle: StaLa B-W 2022 und Erhebung VRS

- » **3% der Gesamtfläche** als GE / GI Fläche genutzt
- » Rund **14% der Siedlungsfläche**
- » **Aber:**
Maßgeblich für Wertschöpfung und Sicherung des Wohlstandes
- weit über Region Stuttgart hinaus

In der Region Stuttgart gibt es einen nachhaltigen Gewerbeflächenbedarf

Großflächige Ansiedlungen in der Region Stuttgart und Flächengesuche bei der WRS 2017–2022 (Stand 04/22)



Gewerbeflächenbedarf: Schwerpunktthemen der Transformation

Neue Geschäftsfelder und Märkte – Ergebnisse des regionalen Strategieprozesses 2020/2021

Nachhaltigkeitstechnologien

- Kreislaufwirtschaft
- Ressourcen- und Energieeffizienz
- Nachhaltige / intelligente / neue Materialien
- Leichtbau
- Brennstoffzellen und erneuerbare Energien
- Energiewirtschaft (dezentrale, vernetzte Lösungen)
- Innovative Bautechnologien
- Planung und Simulation
- Smart Building and Living
- Bioökonomie
- Biointelligente Wertschöpfung



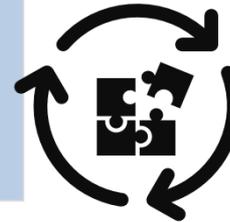
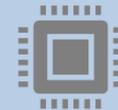
Mobilität

- Mobilitätslösungen (Produkte / Dienstleistungen)
- Alternative Antriebstechnologien
- Autonome Fahrzeuge
- Intelligente Intralogistik
- Lieferlogistik



IKT und Intelligente Fertigung

- Industrierobotik und Automatisierung
- IT, Sensorik und Automation
- Künstliche Intelligenz
- Wertschöpfung aus der Aufbereitung von Daten
- Digitaler Zwilling
- Quantencomputing
- Autonome Systeme
- Internet of Things
- Elektronik
- Block Chain



Gesundheit

- Medizin- und Gesundheitstechnik
- Medizintechnische Dienstleistungen
- Biotechnologie



Medien und Kommunikation

- AR/VR/XR
- CGI/VFX/Animation/Games
- Intelligente Mediensysteme (KI)
- Innovative contentbasierte Formate
- Mensch-Maschine-Interface



Ergebnisse aus dem regionalen Strategieprozess „RS Reloaded“, ergänzt um Ergebnisse aus dem Projekt „Foresight-Impuls“ 2021

Welchen Nutzen bringt ein Gewerbegebiet der Gemeinde?

Nachhaltige Effekte kommunaler Flächen- und Gewerbepolitik



© WRS 2022

Ansprechpartner

Wirtschaftsförderung Region Stuttgart GmbH, Standortmanagement

Matthias Lutz

Leiter Geschäftsbereich Standortmanagement



Friedrichstraße 10
70174 Stuttgart

Telefon: +49 711 22835-40

matthias.lutz@region-stuttgart.de

Wolfgang Küstner

Investorenservices



Friedrichstraße 10
70174 Stuttgart

Telefon: +49 711 22835-41

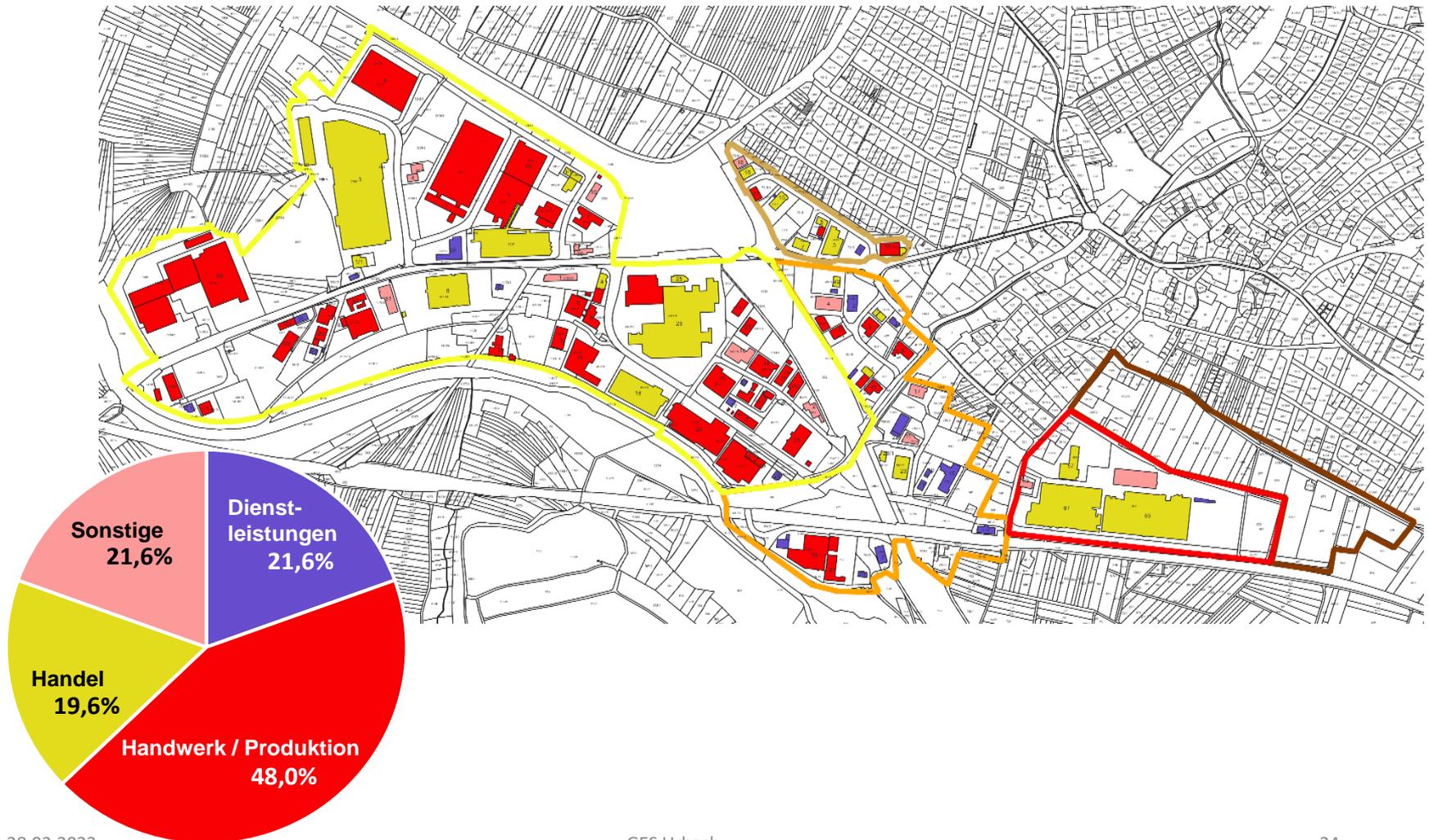
wolfgang.kuestner@region-stuttgart.de

3

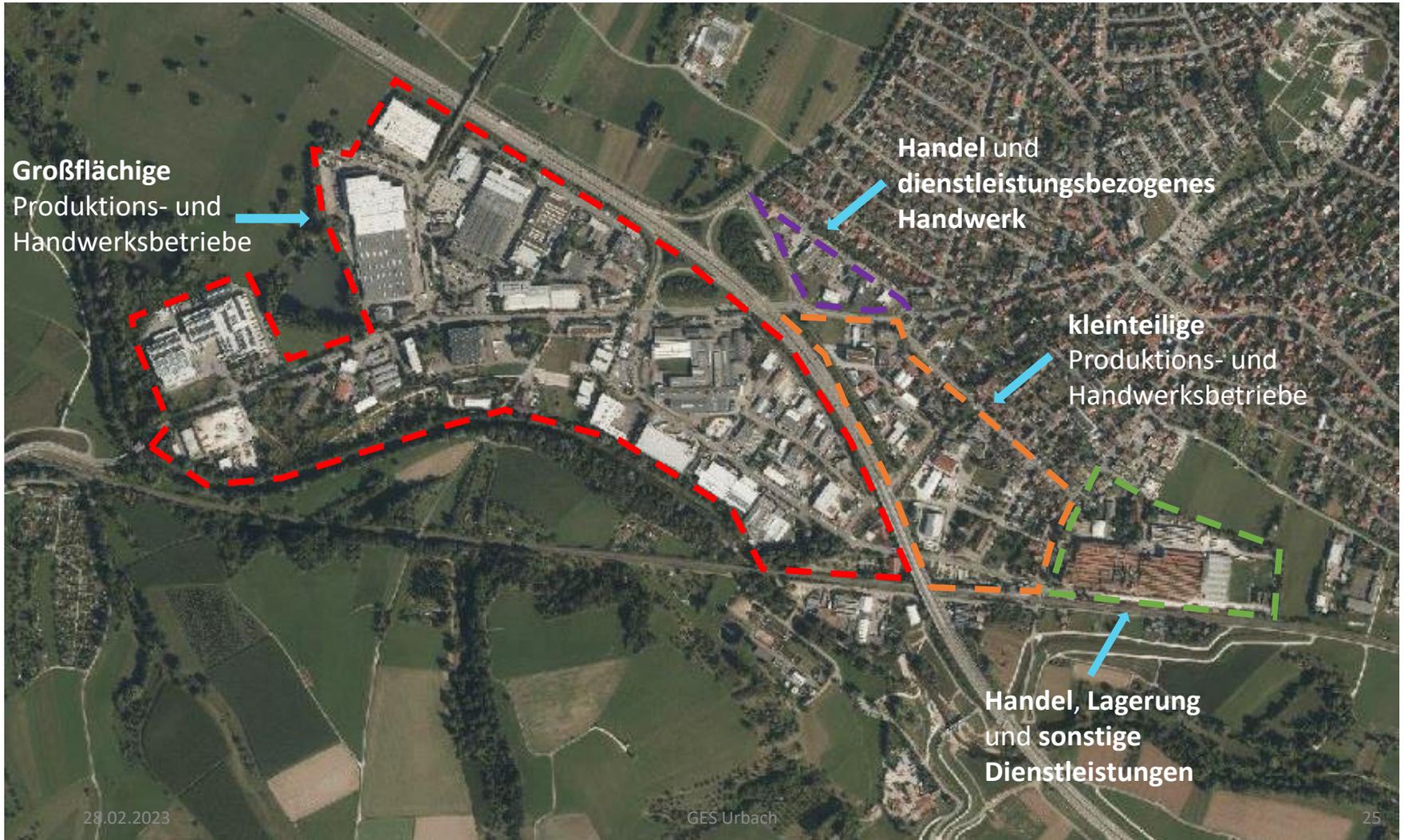
Bestandsanalyse



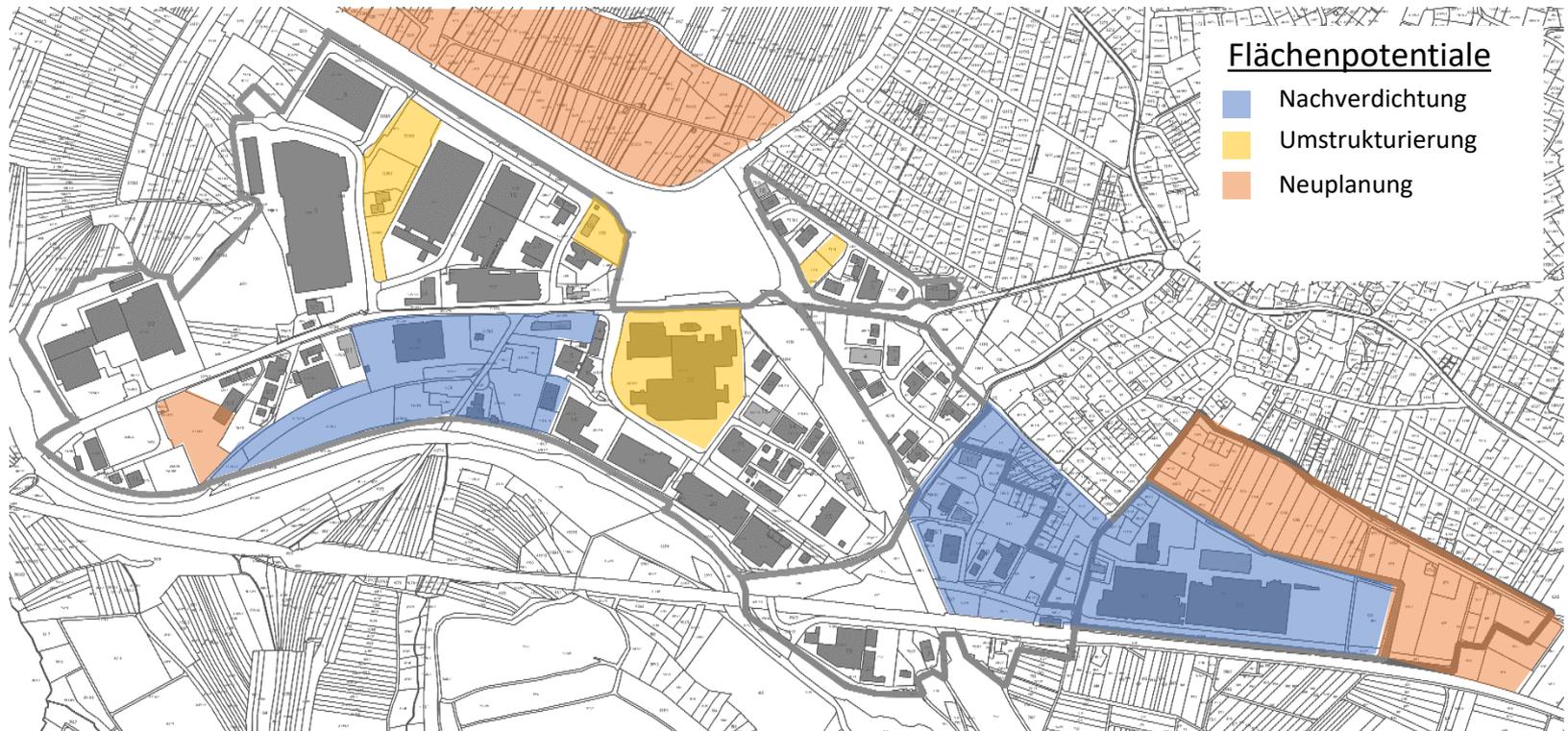
Gebäudenutzungen im Bestand:



Einzelne Gebietscharakter:



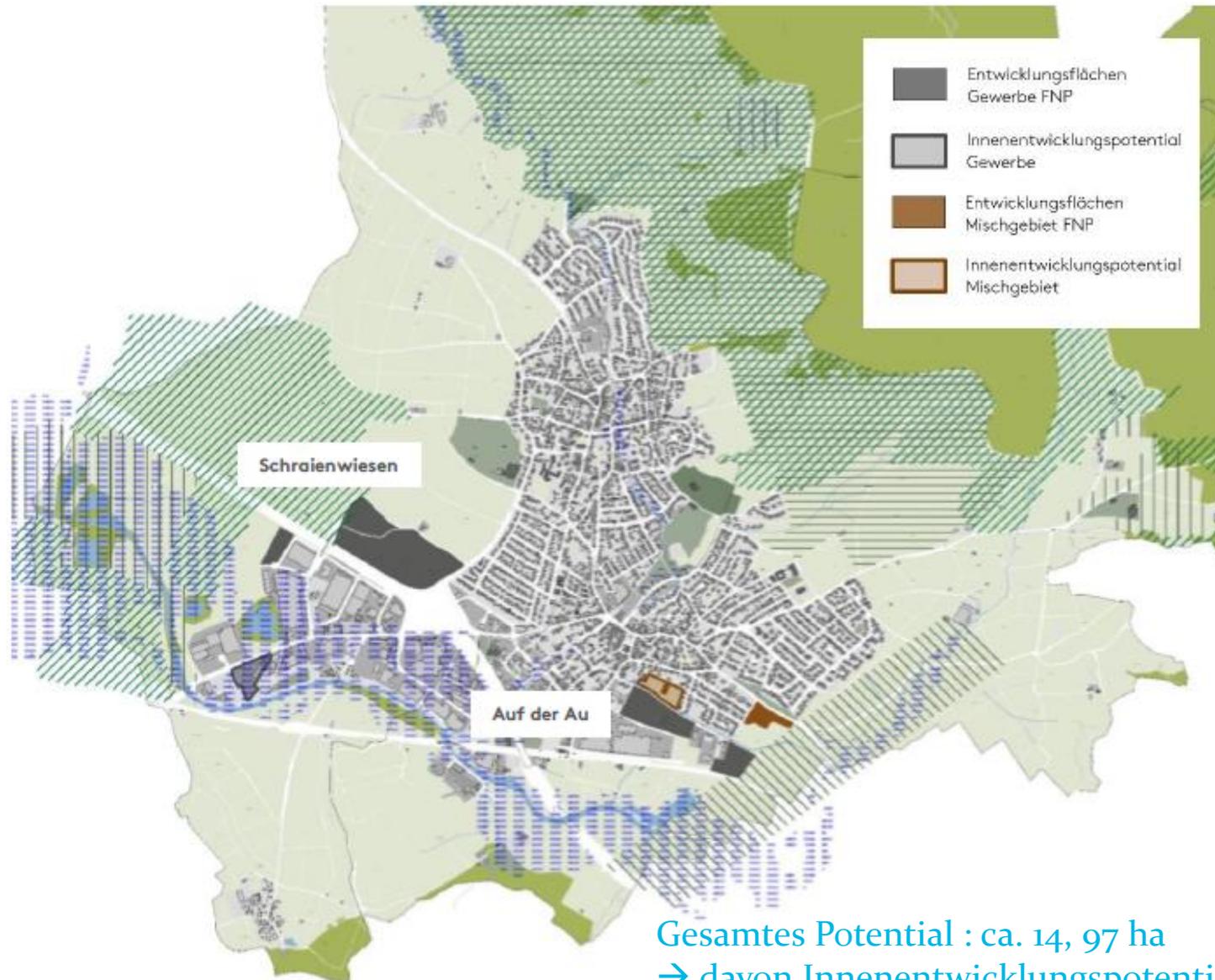
Flächenpotentiale im Bestand:



→ Bedarf der ansässigen Betriebe: ca. 4,8 ha

→ Nachverdichtungspotential vorhanden, jedoch ist die Aktivierung schwierig (Eigentumsstrukturen, wenig zusammenhängende Flächen)

II. Bestandsanalyse Flächenpotentiale anhand des Gemeindeentwicklungskonzepts in Urbach insgesamt

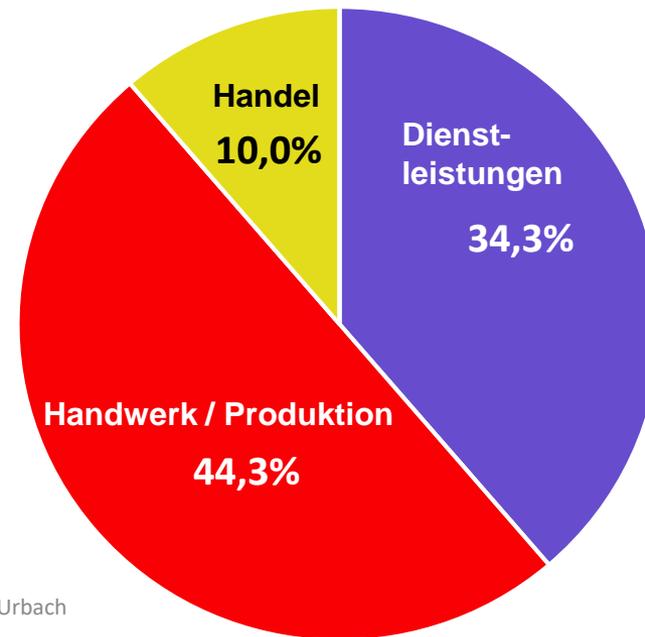


Ergebnisse Befragungen

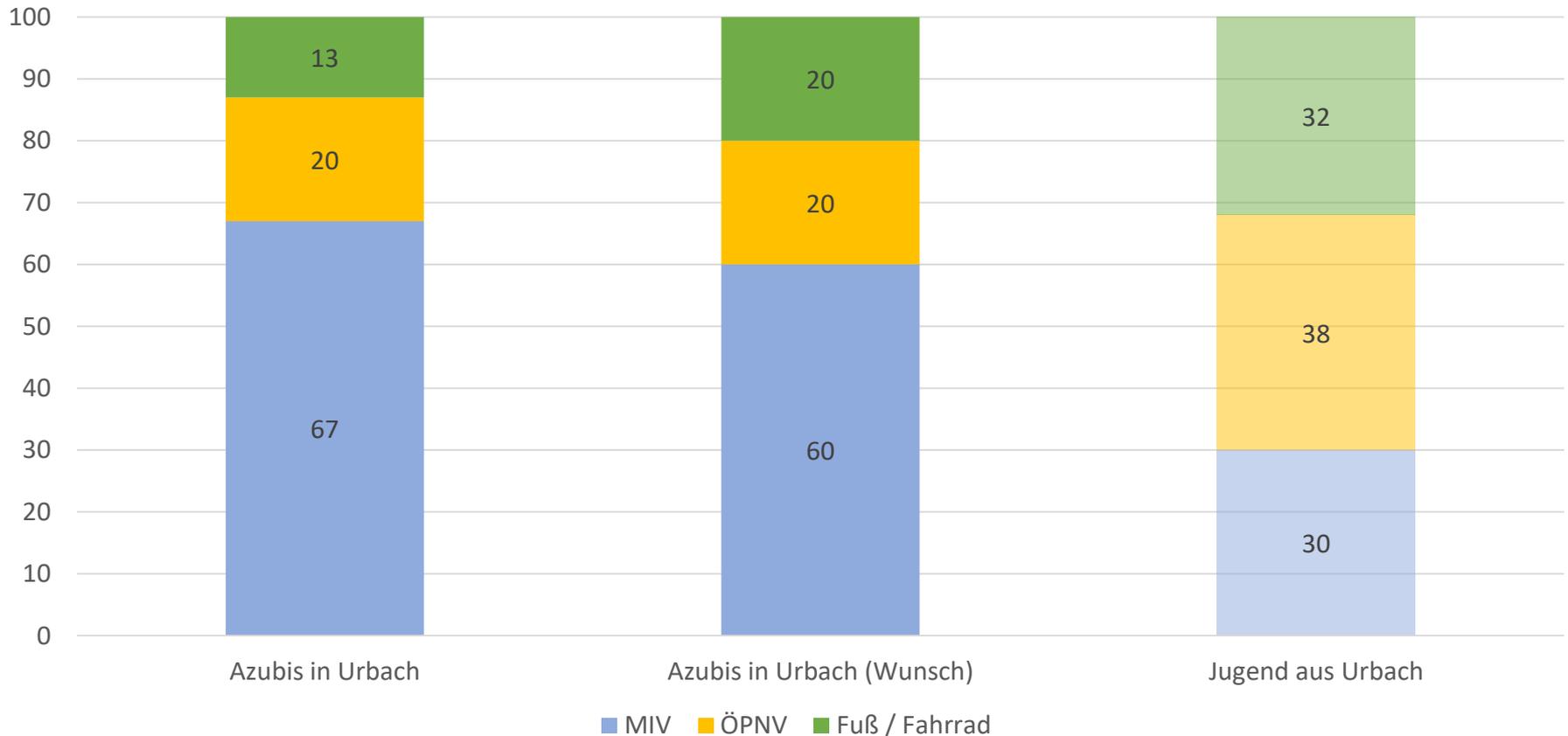
- Unternehmensbefragung
64 Gewerbetreibende haben an der Befragung teilgenommen
- Befragung Auszubildender und jüngerer Mitarbeiter von 200 Urbacher Unternehmen
15 Teilnehmende
- Offene Befragung Jugendlicher und junger Arbeitnehmer aus Urbach
41 Teilnehmende

Ergebnisse Unternehmensbefragung:

- 20 Unternehmen haben Erweiterungsbedarf
Gesamtbedarf ca. 48.000m²
→ 2.200 m² Reserveflächen verfügbar
- Erwartungen und Chancen:
Bedarf möglichst nah und zeitnah decken
Chance zur Entzerrung problematischer Nachbarschaften
- Großes Interesse bei
50% der Unternehmen an der
Nachhaltigkeit des eigenen Betriebs



Priorität und Wahl der Verkehrsmittelwahl



- Bei den Berufstätigen und in Urbach arbeitenden Jugendlichen und jungen Erwachsenen liegt der Fokus auf dem individuellen Nahverkehr (Auto).
- Die in Urbach wohnenden Jugendlichen und junge Erwachsenen legen den Fokus auf Fahrrad und Fuß

Befragungen: Ideen für mehr Nachhaltigkeit und Qualität im Gewerbegebiet A=Auszubildende, J=örtliche Jugendliche, U=Unternehmen

- **Gewerbestructur:**
 - potenzielle Ansiedlung von Industrie / Industriecluster (A), Handwerksbetriebe (U)
 - Fokus auf Metall- und Holzindustrie (A)
 - Gebäudeaufstockung in Holzbauweise (U), Nachverdichtung im Bestand (A), flexibel und nachhaltig (J)
 - Mittelstand (U) → Ø 43 Mitarbeiter (U) / 60 % der Betriebe unter 1.000 m² (U)
 - branchenspezifische Angebote (für Urbacher Gewerbetreibende) (J), Fabrikverkäufe (J)
 - angepasste Betriebszeiten (keine Nachtarbeit, Lärmschutz) → 10% der Betriebe im Schichtdienst aktuell (U)
- **Gewerbestandort:**
 - gute Erreichbarkeit (Verbesserung des ÖPNV) (J)
 - Optimierung und Instandhaltung Infrastruktur (U+A)
- **Synergien:**
 - Weiterbildungsangebote (A)
 - Gastronomische Angebote (U+A+J)
 - Hotel mit Tagungsräumen (U)
 - Einzelhandel + Drogerie (U)
 - Gründer- und Ideenwerkstatt (U)
 - ergänzende Dienstleistungen wie Anwalt, Steuerberater, Mediziner, ...
 - Parkraummanagement
 - Dienstleistungen und Forschung (U)

Befragungen: Ideen für mehr Nachhaltigkeit und Qualität im Gewerbegebiet A=Auszubildende, J=örtliche Jugendliche, U=Unternehmen

- **Image:**
 - „Standort im Grünen“ (A)
 - repräsentatives Umfeld (U)
 - Anziehung für innovative Unternehmen und Forschungseinrichtungen v.a. Zukunftstechnologien (U)
 - attraktive Konditionen für Unternehmen (A) und Mitarbeiter (U)

- **Klimaanpassung:**
 - Durchgrünung (J)
 - Gewinnung und Vermarktung von regenerativen Energien (PV-Anlagen, H₂-Langzeit-Speicherung) (U)
 - möglichst CO₂-neutrale Unternehmen und Neubauten
 - Umsetzung eines Nahenergiekonzepts (Biogas aus Kläranlage und Landwirtschaft) (U)
 - Dämmung (U)
- Alle drei Gruppen finden sowohl die **Nachhaltigkeit** als auch die **soziale Verantwortung** wichtig
- alle drei Gruppen sehen Potentiale in der **Transformation des Bestands**, besonders in einem **gemeinsamen Parkraummanagement** wird ein großes Potential gesehen.
- Besonders die Jugend-Befragung ergab einen Fokus auf den **Schutz von Natur und Umwelt**

Ergebnisse aus GR-Klausur für mehr Nachhaltigkeit und Qualität im Gewerbegebiet:

- Flächenmanagement (Erbpacht, Flächenpool, Priorisierung)
- Gewerbestruktur (Bestandsunternehmen sichern, Qualifikation, Arbeitskräftedichte)
- Räumliche Veränderungen (Ausbau Steinbeisstraße)
- Klimaneutralität und Betriebe mit Fokus Ökologie
- Synergien zwischen Betrieben (gemeinsame Infrastrukturen, Rücksicht auf Bedürfnisse der Betriebe)
- Mischung von Wohnen und Gewerbe
- Bürgerforum Schraienwiesen

Qualität:

- mehr Aufenthaltsqualität, Ökologie, Durchgrünung
- Bebauungsplan „Klima“
- Vertikales Bauen und flächensparsame Gesamtkonzeption der Bauflächen
- Wassermanagement (max. Rückhalt und Versickerung)
- Eigengenutzte Energie
- Zentrales Mobilitätshaus, Förderung der Mobilität (ÖPNV, ...)

4

Potentiale der Zukunft

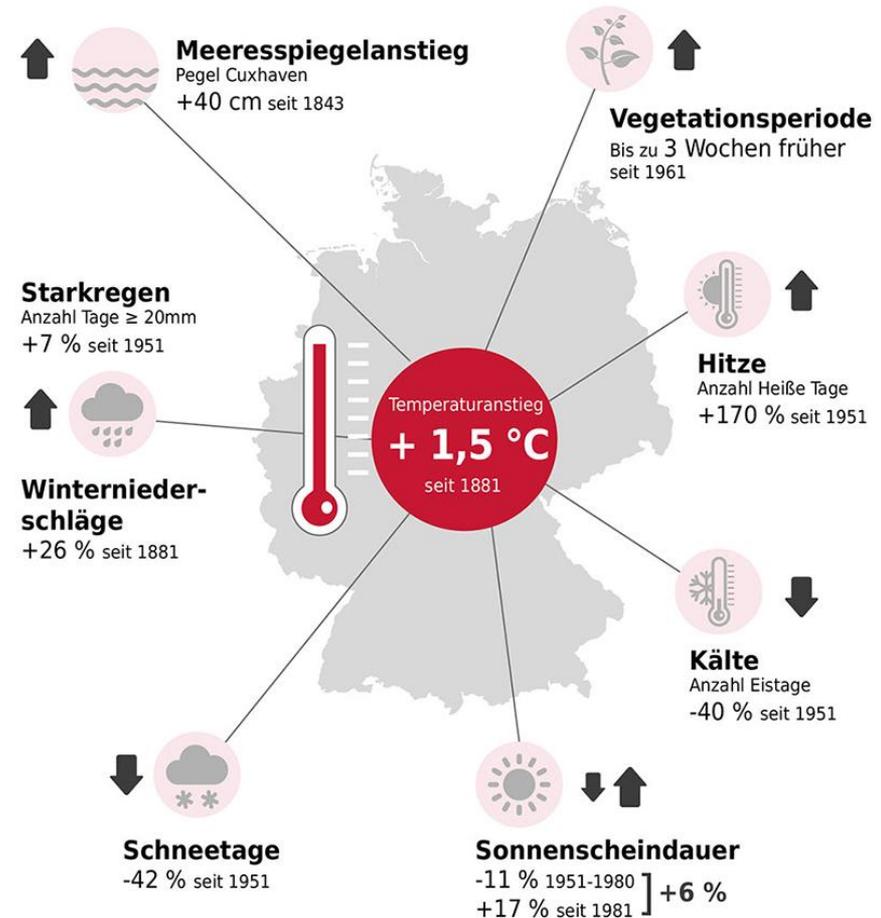


Deutschland im Klimawandel

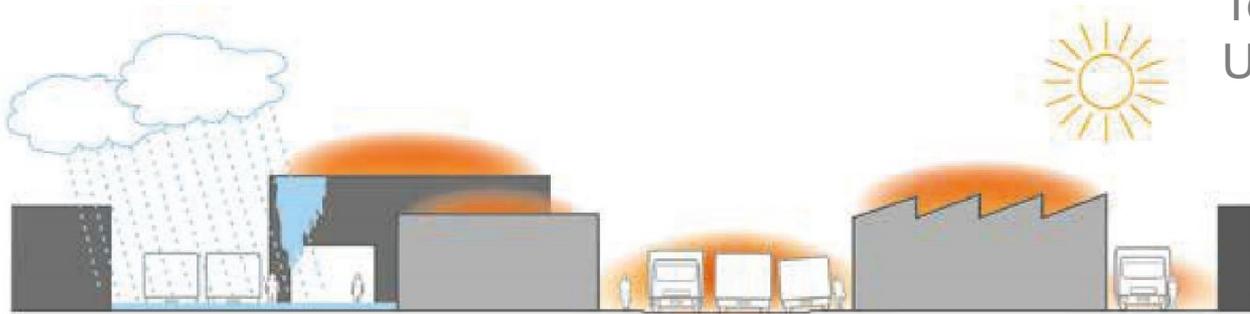
- Zunahme der Mitteltemperatur seit 1881 bis 2019 um 1,5°C
- Weiterer Temperaturanstieg bis 2100 um **2 bis 4 °C**

Folgen des Klimawandels

- Anhaltende Trocken- und Hitzeperioden (2-3 x im Jahr über längere Zeit)
- Gesundheitliche Risiken
- Erhöhter Bewässerungsbedarf
- steigender Kühlbedarf von Gebäuden
- Lokale Hochwasser, Überschwemmungen
- Bodenerosion und Erdrutsche
- Überstauen der Kanalisation
- Schäden an Infrastruktur und Gebäuden



Das Gewerbegebiet als Risiko...



Städtische Wärmeinsel -
Temperaturunterschied zum
Umland bis zu **10° C**

... und als Chance



Herausforderungen der Zukunft

- > Gebäudeleerstände
- > Brachflächen
- > Minder- oder Fehlnutzungen
- > Ineffiziente Flächennutzungen
- > Hoher Versiegelungsgrad der Grundstücke
- > Modernisierungsrückstände des Gebäudebestandes
 - > hoher Energieverbrauch
 - > Veraltete Gebäudestrukturen (unangepasste Raumhöhen, Raumaufteilungen, veraltete Sozialräume)
- > Mängel in der Freiraumgestaltung, Mängel in der Funktionalität der Freiräume
- > Mängel in der Verkehrserschließung
- > **Komplexer, teilweise problematischer Nutzungsmix (entspricht häufig nicht mehr den planungsrechtlichen Vorgaben)**
- > Imageverlust

Lösung: Nachhaltige Gewerbegebiete

- Steigerung der Ökologie
- Schaffung von Synergien zwischen den Unternehmen (gemeinsame Einrichtungen und Angebote)
- Etablierung von Energie- und Stoffkreisläufen auf Quartiersebene
- Hohe Aufenthaltsqualität für Mitarbeiter und Besucher
- Anpassung an den Klimawandel sowie Förderung der Biodiversität
- Nachhaltige Mobilitätsangebote
- Maximale Nutzung und Erzeugung erneuerbarer Energien im Gebiet
- Hohe Flexibilität der Baufelder, Gebäude und Freiräume

Flächeneffizienz

- > Flächenausnutzung und bauliche Struktur (Dichte, Höhe)
- > Nachverdichtungspotenziale
- > Bündelung von Nutzungen
- > Nutzungssynergien
- > Infrastruktursynergien

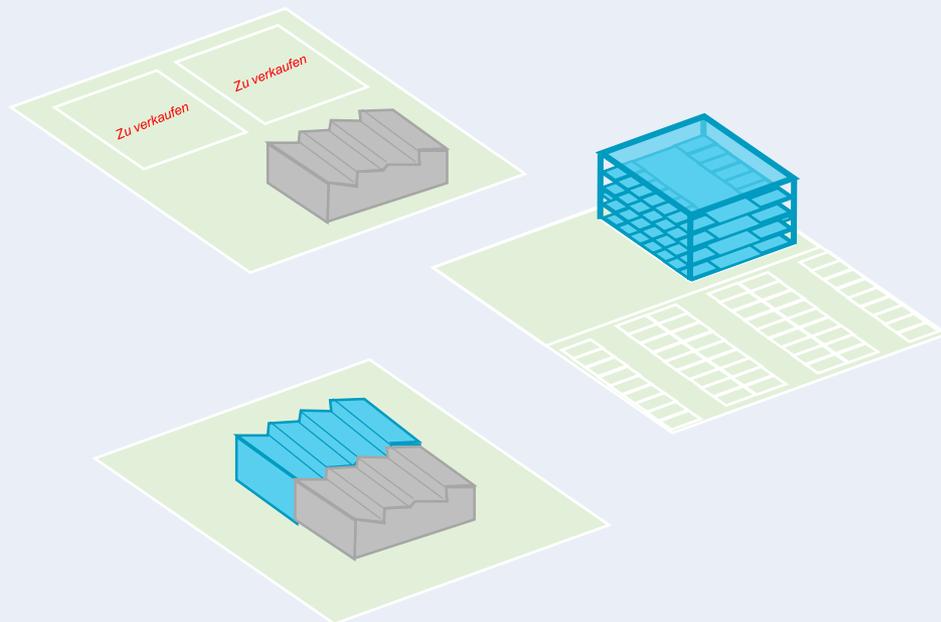


Flächeneffizienz

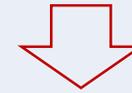
Ausnutzung des Gebietes



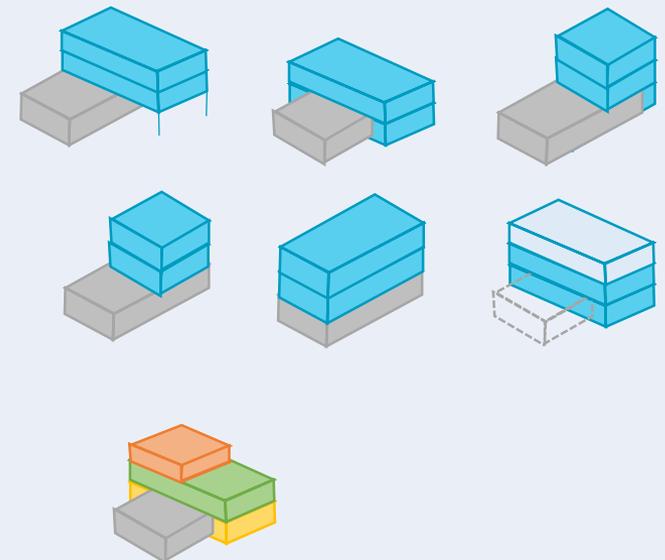
NACHVERDICHTEN



Ausnutzung des Grundstückes



STAPELN



Flächeneffizienz



Energieeffizienz

- > Individuelle Gebäudetechnik / Gesamt-Energieversorgung
- > Einsatz regenerativer Energien
- > Nutzung von Synergieeffekten
- > Quartierskonzepte
- > Sektorenkopplung



Verkehr und Mobilität

- > Anschluss an übergeordnetes Verkehrsnetz
- > Bestehendes Straßennetz
- > Alternative Mobilitätskonzepte



28.02.2023

Quelle: © die STEG

GES Urbach



Quelle: © die STEG

43

Freiraum, Klima, Umfeld

- > Gestaltung des privaten und öffentlichen Raums
- > Positive Außenwirkung
- > Beitrag zum Klimaschutz
- > Steigerung der Biodiversität
- > Nutzungsmischung
- > Wassermanagement

- >> Mehrwert schaffen
- >> Wertschöpfungsgebiet



> Dachbegrünung



28.02.2023

GES Urbach



45

> Umfeldgestaltung



28.02.2023

GES Urbach



46

> Freiraumgestaltung



28.02.2023

GES Urbach



47

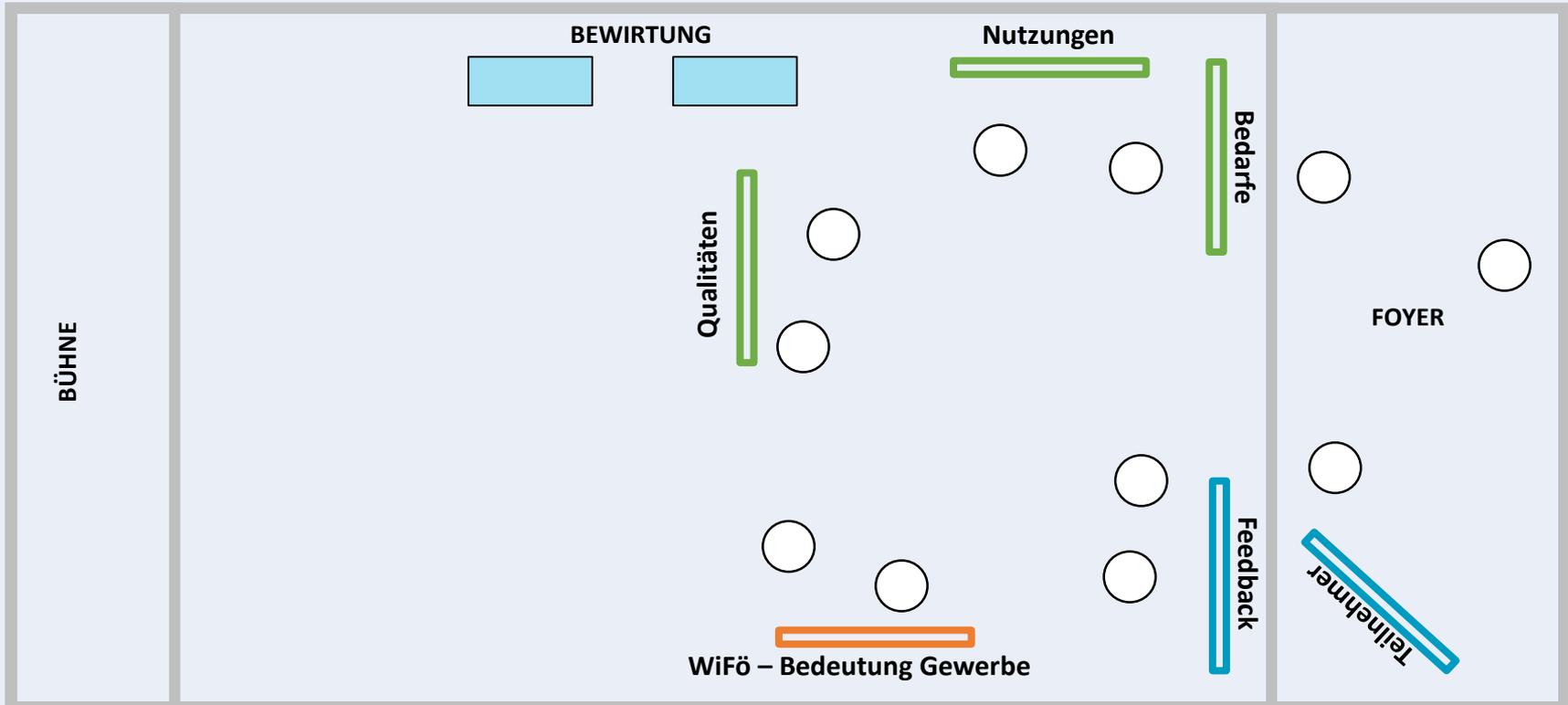
5

Dialogphase



Ablauf

- 1. Phase: Ideen sammeln pro Thema (3 Blöcke à 20 min)
- 2. Phase: Fazit (pro Gruppe ca. 3 min)



Vielen Dank



Kontakt

die **STEG**

die STEG Stadtentwicklung GmbH
Olgastraße 54 – 70182 Stuttgart
0711 – 21068-167
ges-urbach@steg.de
steg.de