LB BW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Wirtschaftsverband Heuberg

Wirtschaftsförderungs- und Standortkonzept

Sitzung Gemeinderat Renquishausen, 01.07.2025

Arbeitsschritte

1. Sozioökonomische und wirtschaftliche Rahmenbedingungen
2. Befragungen
3. Flächenbedarf und Flächenpotenziale
4. Prüfflächen
5. Flächenlayouts finale Prüfflächen

Zeitplan

Klausurtagung mit Bürgermeistern und Aufsichtsrat
05.11.2024

Klausurtagung mit Bürgermeistern und Aufsichtsrat
11.03.2025

Abstimmung Herr Landrat Bär / RP Freiburg und Regionalverband
03.04.2025 / 28.05.2025

Sitzung (nö) betroffene Gemeinden
28.04.2025

Sitzung (nö) alle Gemeinden
20.05.2025

Vorstellung Mitglieder-versammlung
16.10.2025

2024 07 08 09 10 11 12 2025 01 02 03 04 05 06 07 08 09 10

sozioökonomische und wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Erschließungs-/Flächendisposition, Wirtschaftlichkeit, Umweltbelange

Befragungen, Interviews

1. Flächenauswahl

2. Flächenauswahl

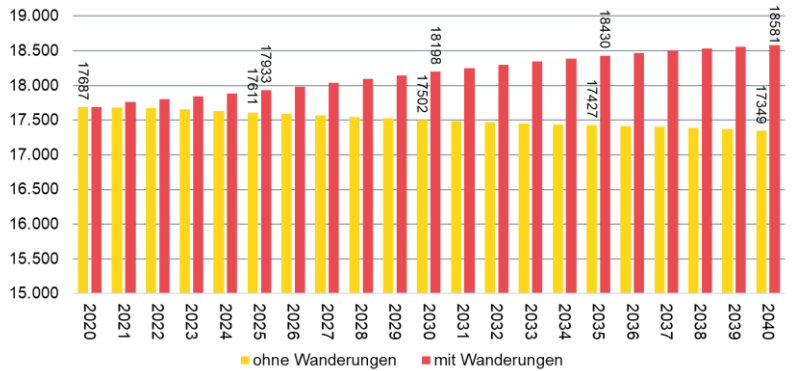
Umsetzungskonzept

01 Sozioökonomische und wirtschaftliche Rahmenbedingungen

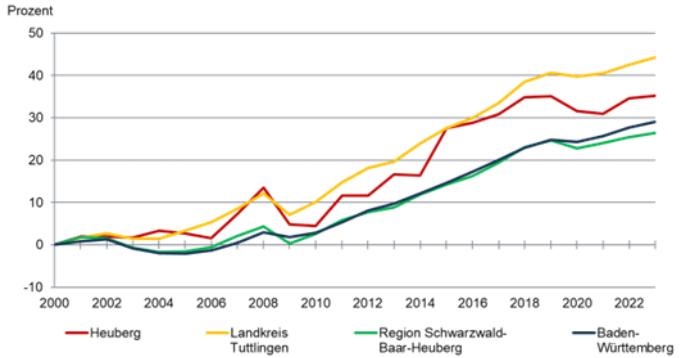
1. Sozioökonomische und wirtschaftliche Rahmenbedingungen

- Positive Einwohnerentwicklung
- Positiver Wanderungssaldo
- Rückläufige Geburten, zunehmende Sterbeüberschüsse
- Zunehmende Beschäftigungszahlen (ab 2018 über 10.000 Beschäftigte)
- Hoher Anteil der Beschäftigten im Produzierenden Gewerbe, insbesondere Verarbeitendes Gewerbe
- Pendlerüberschuss (gesamter Wirtschaftsraum)

Einwohnerprognose Heuberg 2020-2040



Beschäftigtenentwicklung 2000-2023 im Vergleich



02 Befragungen

2. Befragungen

1. Gemeindebefragung

- 13 Heuberg-Gemeinden

2. Unternehmensbefragung

- 74 Mitglieder im Wirtschaftsverband Heuberg

3. Interviews

- Hermle AG
- Schako KG
- SHL AG
- Anton Häring KG
- Hipp Technology Group

2. Befragungen – Ergebnisse

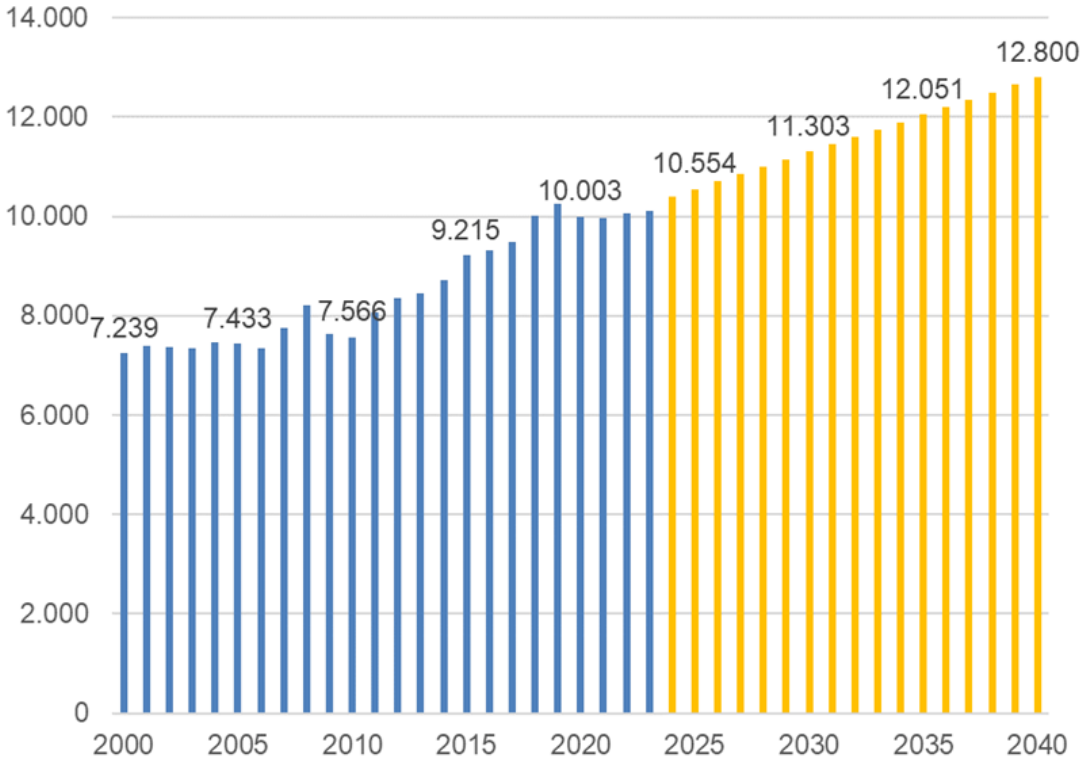
- ca. 70 % der Beschäftigten sind im verarbeiteten Gewerbe tätig
- Die Beschäftigten der größten ansässigen Unternehmen sind v.a. in der Metallverarbeitung tätig (ca. 30%)
- Gewerbliche Baulandpreise in den Gemeinden liegen zwischen 15 und 45 Euro/qm
- Beurteilung des Betriebsstandorts aus Sicht der Unternehmen:
  - ⊕ positive Bewertung bzgl. Lebensumfeld, Service der Gemeinde, örtliche Straßenanbindung;
  - ⊖ negative Bewertung bzgl. Verfügbarkeit von Arbeitskräften, ÖPNV, Nähe zu Forschungseinrichtungen.
- Handlungsbedarf aus Sicht der Unternehmen bzgl. Verfügbarkeit und Preisniveau von Wohnraum, Verfügbarkeit von Arbeitskräften, Verkehrsanbindung

03 Flächenbedarf und Flächenpotenziale

3. Flächenbedarf - Vorgehensweise

- Lokaler Flächenbedarf - Bedarfsberechnungen
- Ergebnisse der Unternehmensbefragung
- Befragung der Gemeinden
- Flächeninanspruchnahme
- Flächenpotenziale

3. Bedarfsberechnungen – Beschäftigtenentwicklung



3. Bedarfsberechnungen - Annahmen

- Weiterer Beschäftigtenanstieg (lineare Extrapolation der versicherungspflichtig Beschäftigten)
- Zuwachs um rund 2.700 Beschäftigte
- davon 80% im Prod. Gewerbe und 20% im Dienstleistungsgewerbe (entsprechend aktueller Struktur)
- Anteilswert Produktionsarbeitsplätze: 80%, Büroarbeitsplätze 20%
- Flächenbedarf je Arbeitsplatz: 120 qm Produktion, 40 qm Büroarbeitsplatz
- Ersatzbedarf: Anstieg in der Produktion 1% p.a., bei Büroarbeitsplätzen gleichbleibend
- GFZ Produktion: 0,5
- GFZ Büroarbeitsplätze: 1,2

3. Flächenbedarf - Bedarfsberechnungen

LB BW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

	Produzierendes Gewerbe		Dienstleistungen		Summe
	Arbeitsplätze in der Produktion (80%)	**Büroarbeits-plätze (20%)**	**Büroarbeits-plätze**	**davon gewerbeflächen-relevant (50 %)**	**Gewerbeflächen-relevanter Bedarf in qm**
Annahmen zum Flächenbedarf					
Flächenbedarf/Arbeitsplatz in qm (2040)	120	40	40	40	
GFZ	0,5	1,2	1,2	1,2	
Bedarf durch die Beschäftigtenentwicklung					
Beschäftigtenzunahme	1.718	429	537	268	
Bedarf in qm	412.238	14.314	17.892	8.946	**435.498**
Ersatzbedarf					
Beschäftigte 2023 (gerundete Werte)	6.846	1.712	1.548	774	
Zunahme Flächenkennziffer (BGF/Beschäftigter)	20	0	0	0	
Bedarf in qm	273.856	0	0	0	**273.856**
Gesamtbedarf in qm					**709.354**
Gesamtbedarf in ha (netto)					**70,9**
Gesamtbedarf in ha (brutto)					**85,1**

Quelle: Berechnungen LBE

3. Flächenbedarf - Unternehmensbefragung

LB≡BW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH

Anzahl der Unternehmen	Flächenbedarf (in qm)	Gesamtflächenbedarf in qm
7	kein Bedarf	kein Bedarf
1	500	500
1	800	800
2	1.000	2.000
1	1.500	1.500
1	2.000	2.000
1	2.200	2.200
1	2.500	2.500
1	3.000	3.000
4	5.000	20.000
1	5.500	5.500
2	10.000	20.000
2	20.000	40.000
25		**100.000**

Flächenbedarf Unternehmensbefragung:
ca. 10,0 ha

3. Flächenbedarf - Befragung der Kommunen

LB BW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Gemeinde	Anzahl Anfragen p.a.
Bärenthal	1
Renquishausen	2
Gosheim	15
Böttingen	3
Königsheim	0
Mahlstetten	2
Reichenbach a.H.	1
Egesheim	keine Angabe
Deilingen	2
Bubsheim	3
Kolbingen	2
Irndorf	keine Angabe
Wehingen	6
Summe	**40**

Flächenbedarf (Befragung Kommunen):
ca. 40 Anfragen

3. Anfragen und Flächenveräußerungen (Befragung der Kommunen)

- Seit 2020 im Jahr durchschnittlich rund **40 Flächenanfragen**
- Verkaufte Flächen an ansässige Betriebe seit 2020: **4,2 ha**
- Verkaufte Flächen an auswärtige Betriebe seit 2020: **1,1 ha**
- **Summe: 5,3 ha Nettofläche, 7 ha Bruttofläche**
- **1,8 ha Nettofläche p.a. 2,3 ha Bruttofläche p.a.**

3. Flächeninanspruchnahme (Befragung der Kommunen)

LB BW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Gemeinde	Gesamtfläche in ha
Deilingen	24,5
Wehingen	41,3
Gosheim	53,6
Bubsheim	23,1
Reichenbach	5,3
Egesheim	11,5
Böttingen	15,1
Königsheim	16,5
Mahlstetten	6,6
Kolbingen	15,0
Renquishausen	16,4
Bärenthal	7,7
Irndorf	4,9
Summe	**241,5**

Inanspruchnahme 2024 - 2040

- Entwicklung von 241 ha 1950 - 2023
- rund 3,3 Hektar pro Jahr (74 Jahre)
- 2024 – 2040: **ca. 56,1 Hektar** (17 Jahre)

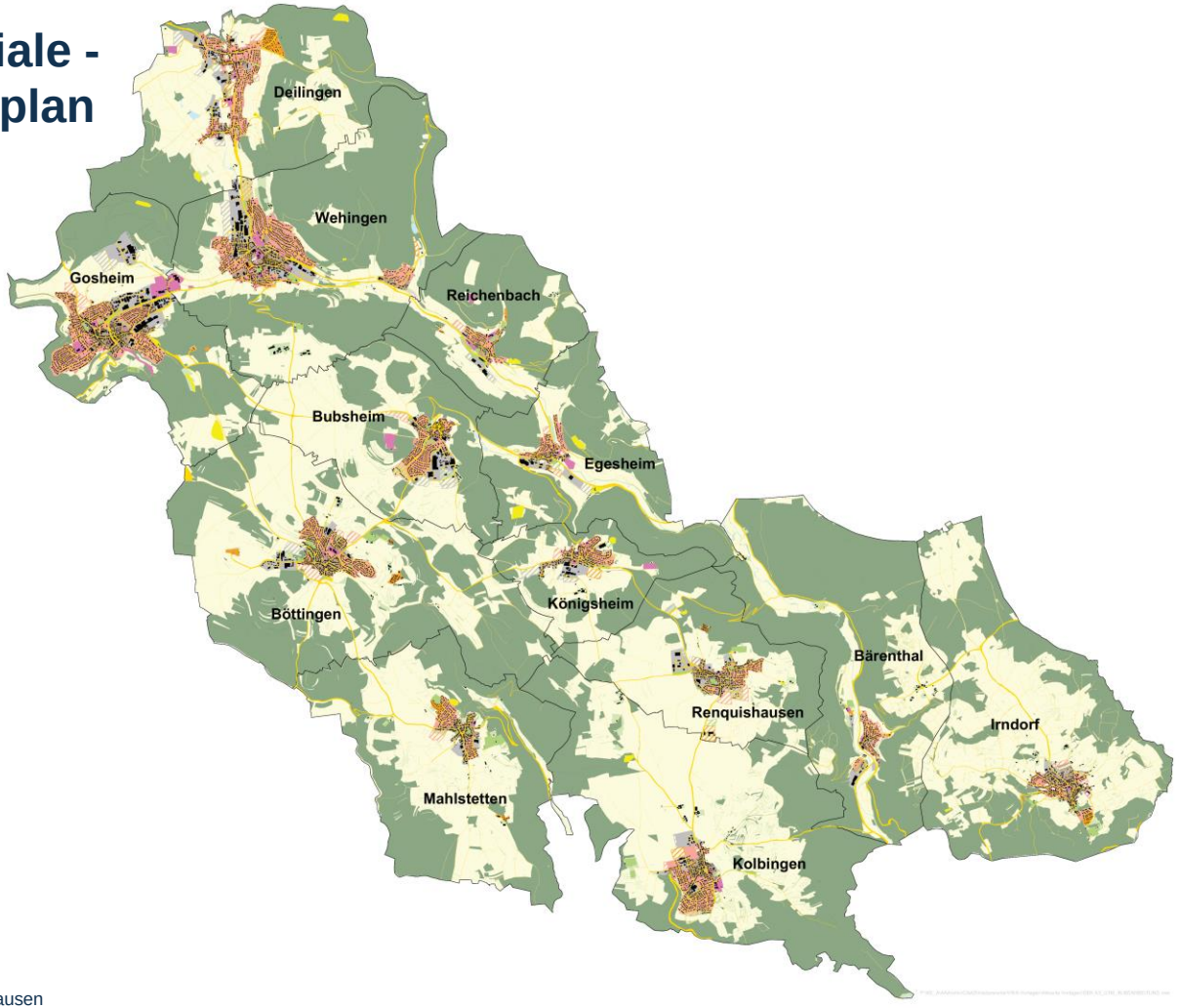
3. Flächenbedarf - Zusammenfassung

▪ Bedarfsberechnungen (70 ha bis 2040)	5,0 ha p.a.
▪ Unternehmensbefragung - aktueller Flächenbedarf:	10 ha
▪ Durch Gemeinden veräußerte Flächen:	2 ha p.a.
▪ Flächeninanspruchnahme der Gemeinden:	3 ha p.a.

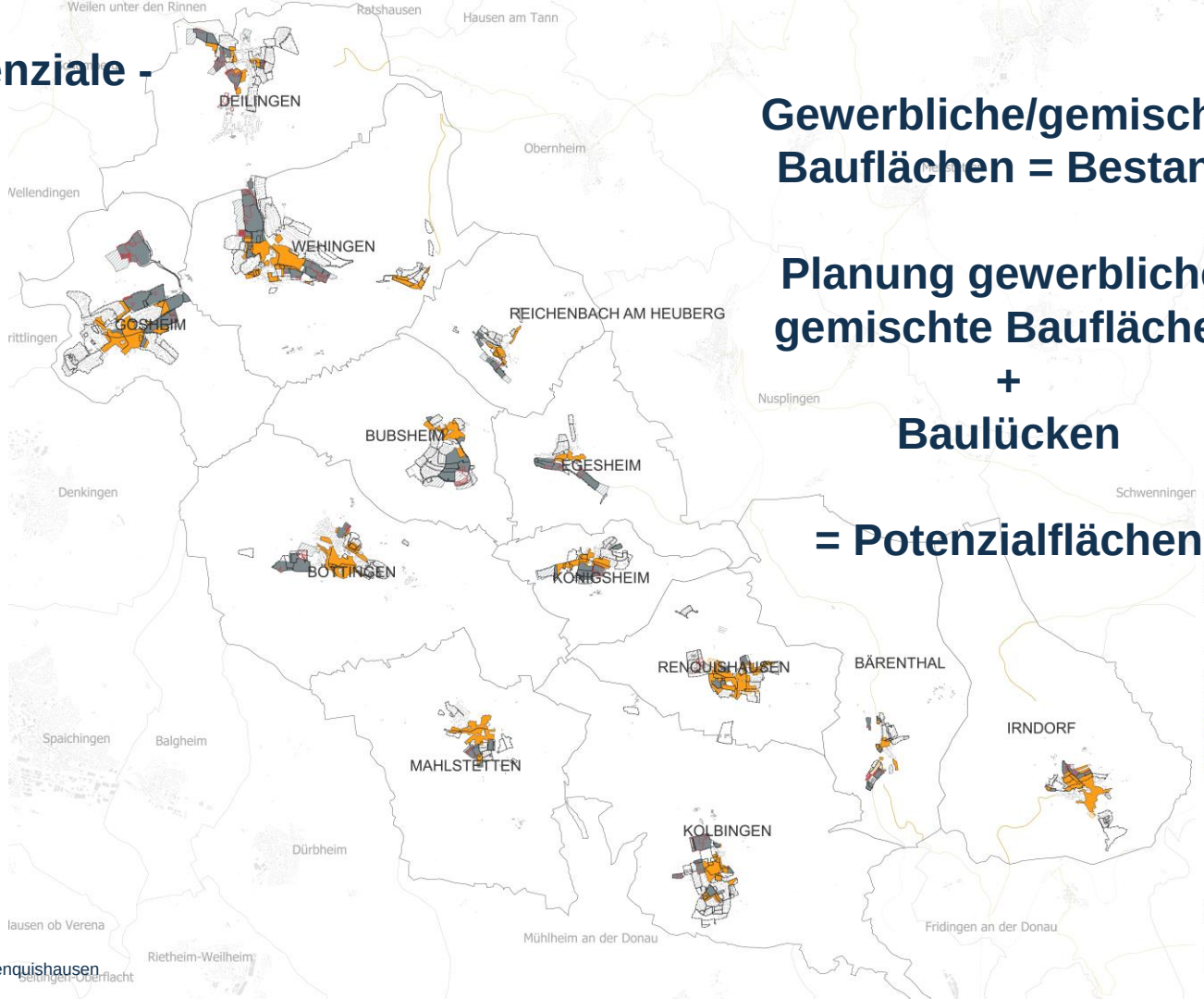
➡ **3,0 – 5,0 ha p.a.**

ca. 45-70 ha bis 2040 (Zeitraum 15 Jahre)

3. Flächenpotenziale - Flächennutzungsplan



3. Flächenpotenziale - Baulücken



Gewerbliche/gemischte Bauflächen = Bestand

Planung gewerbliche/ gemischte Bauflächen + Baulücken

= Potenzialflächen

Wirtschaftsverband Heuberg

Wirtschaftsförderungs- und Standortkonzept

Legende

- Wirtschaftsverband Heuberg Gemeindegrenzen

FNP-Flächen

- gemischte Baufläche (M) Bestand
- gemischte Baufläche (M) Planung
- gewerbliche Baufläche (G) Bestand
- gewerbliche Baufläche (G) Planung
- Bebauungspläne
- Baulücken

Stuttgart, 10.04.2025 xx

Maßstab 1:20.000

KE

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH
Heilbronner Straße 28
70191 Stuttgart

3. Flächenpotenziale

LB BW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Gemeinde	Baulücken	Geplante Gewerbeflächen (Flächennutzungsplan)
Deilingen	6,9	9,6
Wehingen	6,7	7,6
Gosheim	9,2	9,0
Bubsheim	2,3	6,0
Reichenbach	0,3	2,2
Egesheim	2,2	2,8
Böttingen	2,5	4,1
Königsheim	6,2	3,1
Mahlstetten	1,5	0,0
Kolbingen	5,5	0,0
Renquishausen	2,1	0,8
Bärenthal	2,4	0,0
Irndorf	0,0	0,4
Summe	**47,8**	**45,6**

Quelle: Erhebungen der KE

→ **Umsetzung aller Flächenpotenziale bis 2040 unrealistisch**

3. Flächenpotenziale

LB BW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Gemeinde	Baulücken	Umsetzung Baulücken = ca. 30 %	Geplante Gewerbeflächen (Flächennutzungsplan)
Deilingen	6,9	2,1	9,6
Wehingen	6,7	2,0	7,6
Gosheim	9,2	2,8	9,0
Bubsheim	2,3	0,7	6,0
Reichenbach	0,3	0,1	2,2
Egesheim	2,2	0,7	2,8
Böttingen	2,5	0,8	4,1
Königsheim	6,2	1,9	3,1
Mahlstetten	1,5	0,5	0,0
Kolbingen	5,5	1,7	0,0
Renquishausen	2,1	0,6	0,8
Bärenthal	2,4	0,7	0,0
Irndorf	0,0	0,0	0,4
Summe	47,8	**14,6**	**45,6**

Quelle: Erhebungen der KE

→ **Umsetzung aller Flächenpotenziale bis 2040 unrealistisch**

3. Zusammenfassung: Flächenbedarf - Flächenpotenziale

Flächenbedarf in ha bis 2040	**70 ha**
Flächenbedarf p.a.	4,0 ha
Flächenpotenziale	**61 ha**
Flächennutzungsplan	46 ha
Baulücken	15 ha

→ **Umsetzung aller Flächenpotenziale bis 2040 unrealistisch**

→ **Zur Entwicklung des Interkommunalen Gewerbegebiets könnten geplante Gewerbeflächen aus den Flächennutzungsplänen als Tauschflächen eingebracht werden.**

Denkbar v.a. wenn Entwicklungschancen gering, z.B. aufgrund von Eigentumsverhältnissen, naturschutzrechtlichen Hürden, verkehrlicher Anbindung, topographischer Gegebenheiten, fehlende Nachfrage für Gewerbe an dem jeweiligen Standort, …

04 Prüfflächen

4. Prüfflächen - Methodik

Einschätzung der Flächeneignung: landschaftliche Restriktionen, Flächengröße, äußere/innere Erschließung, Topografie

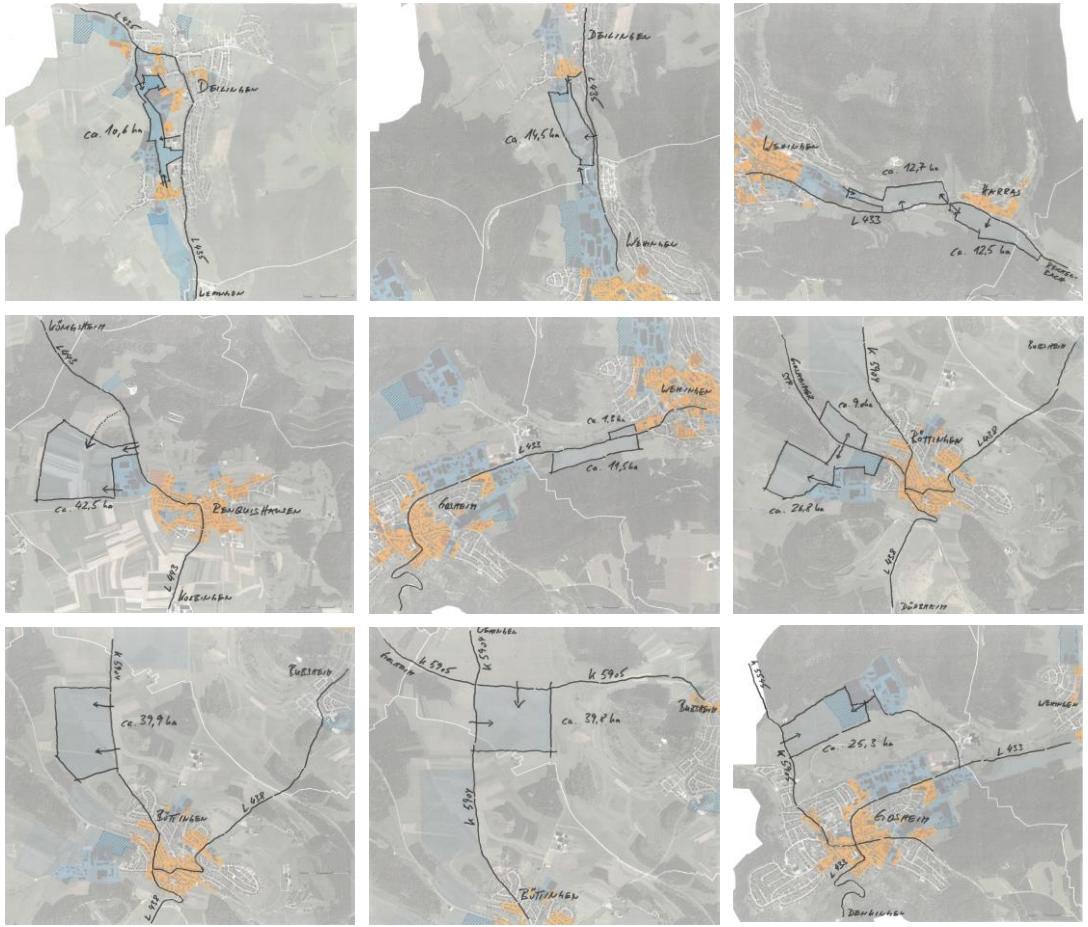
Bewertungsmatrix mit vergleichender Darstellung der **13 Prüfflächen**

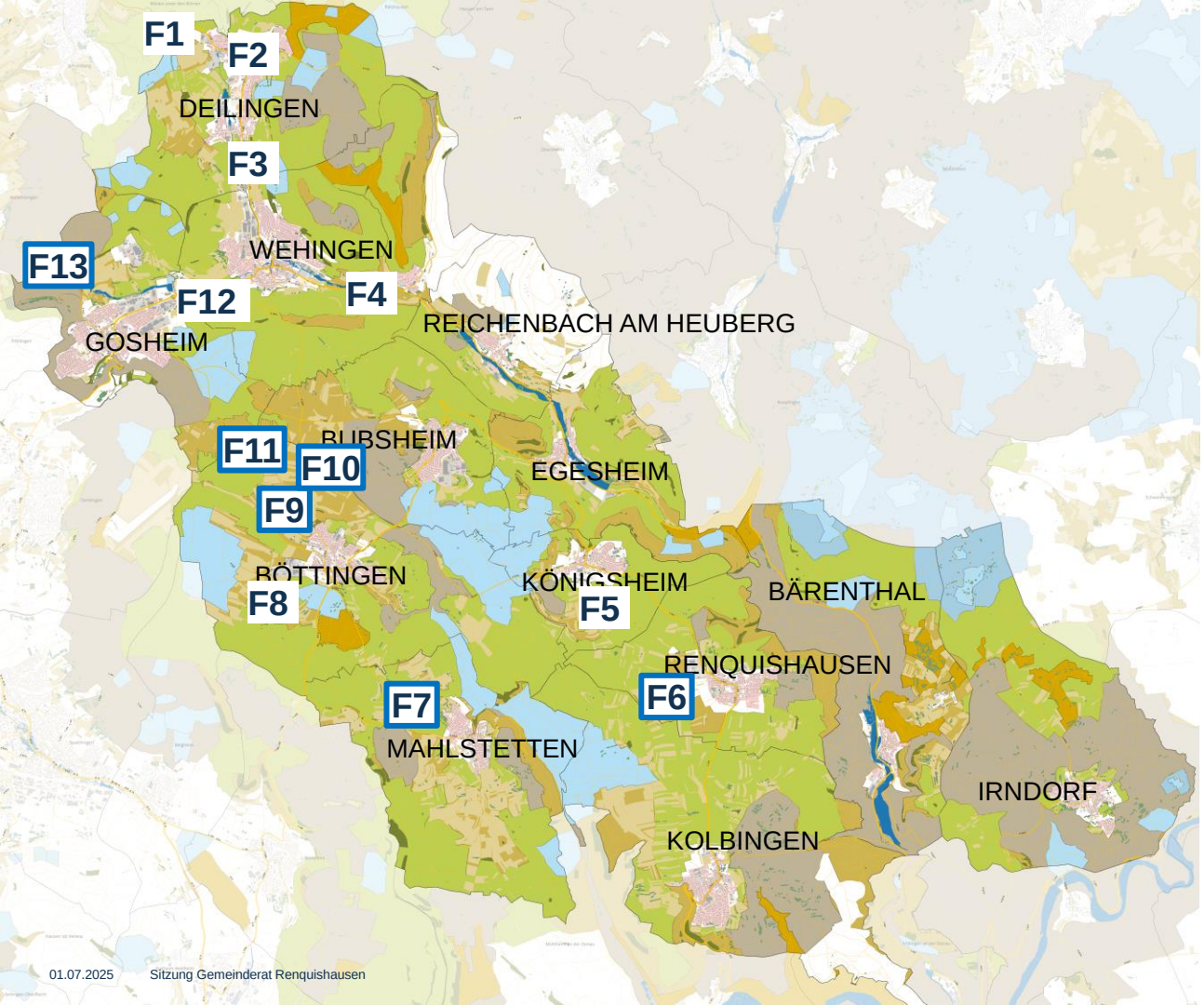
Auswahl von **4 Prüfflächen** für zweite Bearbeitungsstufe (Klausur 05.11.2024)

Flächen- und Erschließungsdisposition für **6 Flächen**

Betrachtung der Wirtschaftlichkeit

Erweiterte Bewertungsmatrix





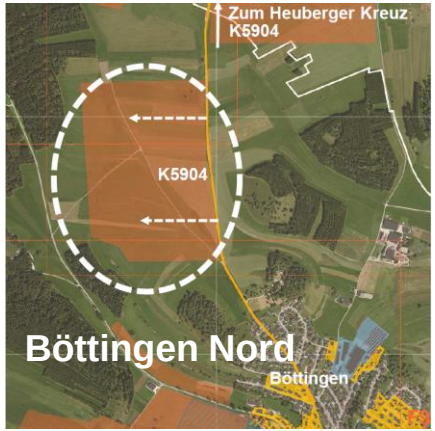
Prüfflächen – Stufe 1

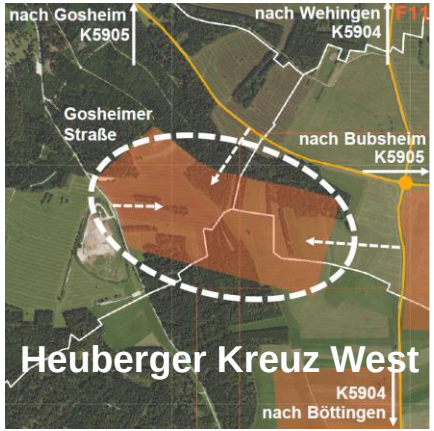
Flächengröße

F.. Flächen unter 25 ha

F.. Flächen über 25 ha

4. Zusammenschau der Flächen über 25 ha – Stufe 1

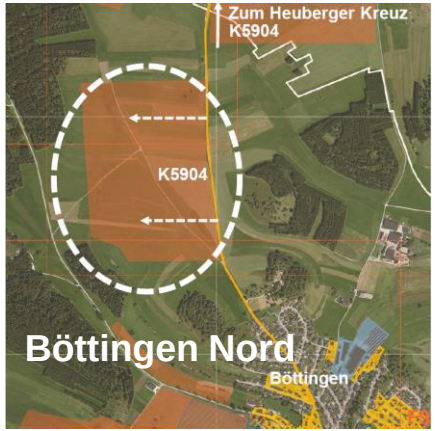


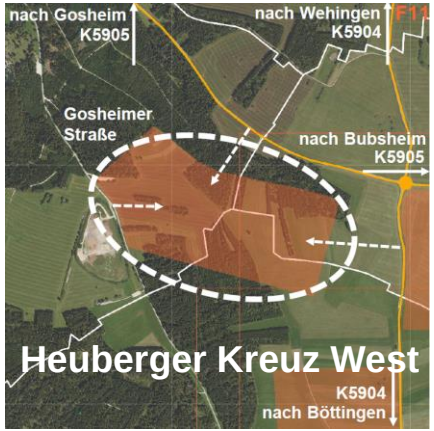


4. Zusammenschau der Flächen über 25 ha – Stufe 1

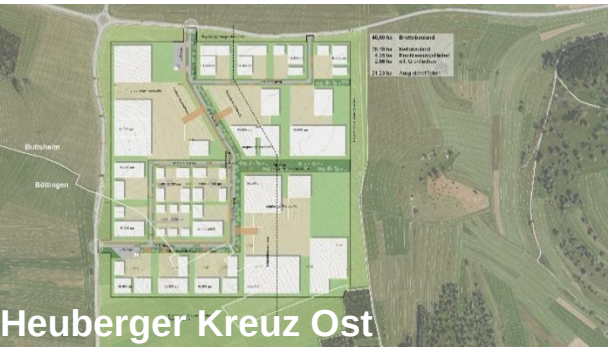
Prüffläche	Renquishausen		Mahlstetten		Böttingen Nord		Heuberger Kreuz Ost		Heuberger Kreuz West		Gosheim Nord	
Kriterien / Nr.	**6**		**7**		**9**		**10**		**11**		**13**	
FNP	o	2	o	2	o	2	o	2	o	2	o	2
Restriktionen	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0
Topografie	+o	3	o-	1	o-	1	-	0	o-	1	-	0
Anbindung	-	0	-	0	o	2	o	2	o	2	o	2
Erschließung	+	4	+	4	+	4	+	4	+	4	+	4
Flächengröße	++	8	++	8	++	8	++	8	++	8	+	4
Erweiterbarkeit	+	4	+	4	+	4	+	4	+	4	+	4
Bewertung		**21**		**19**		**21**		**20**		**21**		**16**

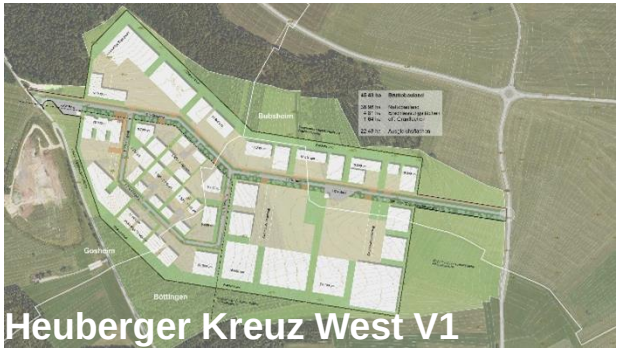
4. Priorisierte Flächen Stufe 1 – Ergebnis Klausurtagung 05.11.2024

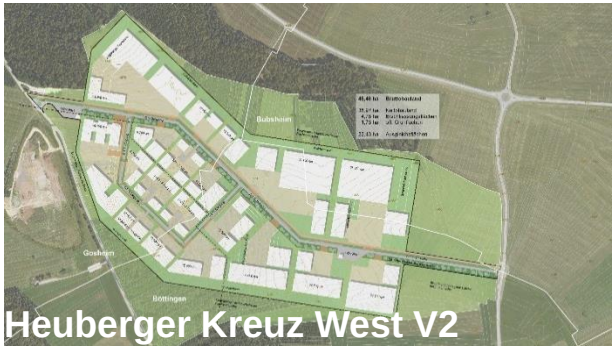


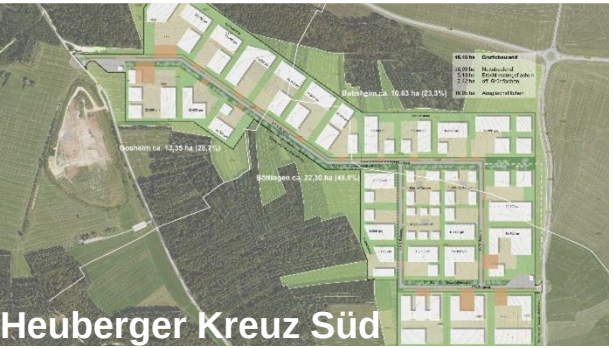


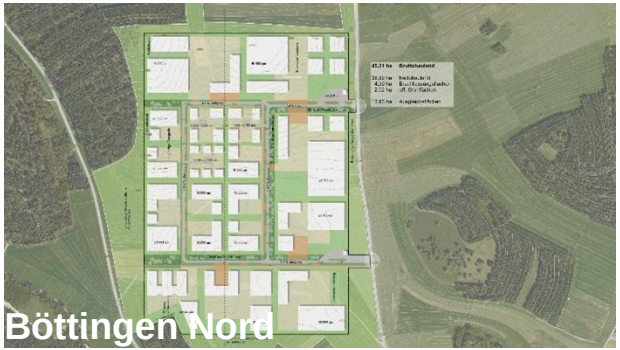
4. Prüfflächen Stufe 2



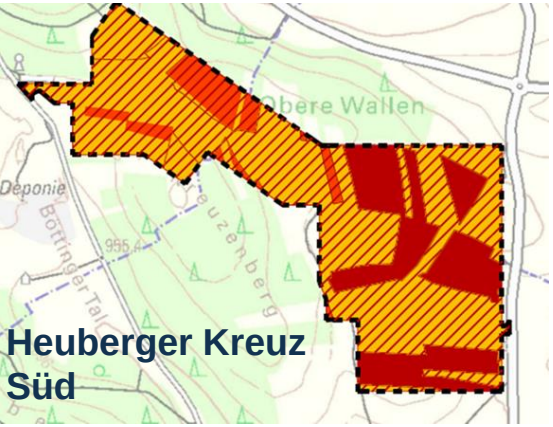


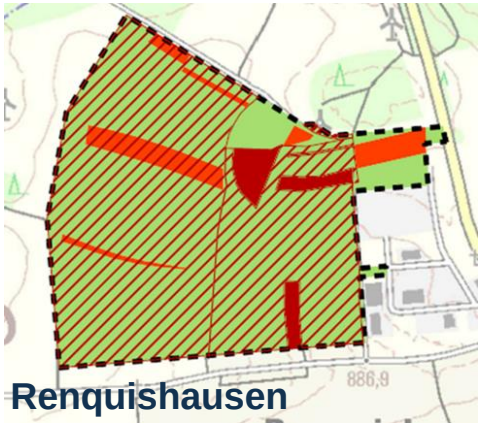


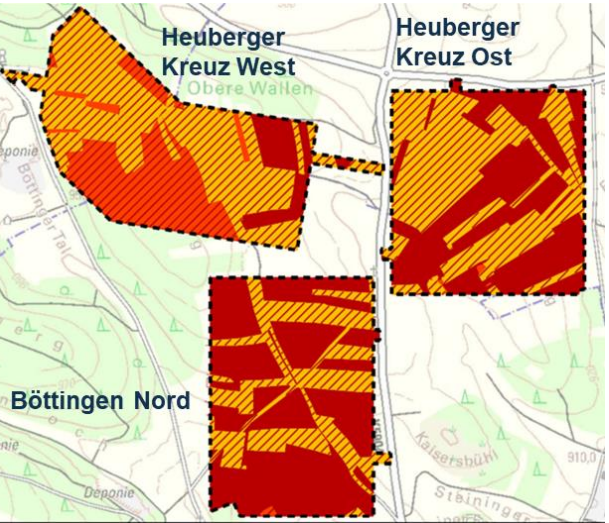




4. Prüfflächen Stufe 2 - Umweltbelange



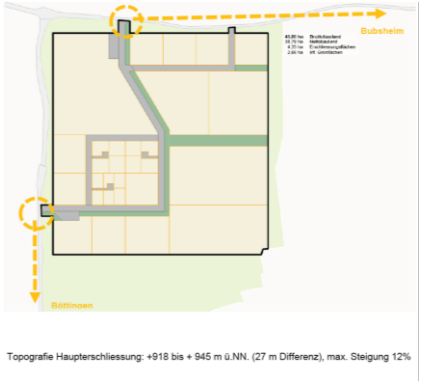




Kategorien
- 1 – geringer Aufwand
- 2 – mittlerer Aufwand
- 3 – hoher Aufwand
- 4 - sehr hoher Aufwand (FFH-Mähwiesen)
- weiterer Untersuchungsbedarf

Gebiet	Kategorie 1	Kategorie 2	Kategorie 3	Kategorie 4b	Kategorie 4
Böttingen Nord		13,0 / 28,8%	0,2 / 0,4 %	13,2 /29,2 %	32,0 / 70,8 %
Heuberger Kreuz Ost		21,5 / 46,9 %	0,2 / 0,4 %	21,7 / 47,4 %	24,0 / 52,4 %
Heuberger Kreuz West		25,5 / 56,2 %	15,1 / 33,3 %	39,4 / 86,8 %	4,7 / 10,3 %
Heuberger Kreuz Süd		31,3 / 67,3 %	3,5 / 7,5%	34,8 / 74,8 %	11,7 / 25,2 %
Renquishausen	39,7 / 87 %		3,8 / 8,3 %	39,5 / 86,6 %	2,1 / 4,6 %

4. Prüfflächen Stufe 2 - Flächen- und Erschließungsdisposition



Topografie Haupterschliessung: +918 bis + 945 m ü.NN. (27 m Differenz), max. Steigung 12%

Heuberger Kreuz Ost

Topografie Haupterschliessung: +952 bis + 975 m ü.NN. (Differenz 23 m), max. Steigung 7%

Heuberger Kreuz West V1

Topografie Haupterschliessung: +947 bis + 975 m ü.NN. (Differenz 28 m), max. Steigung 7%

Heuberger Kreuz West V2

Topografie Haupterschliessung: +945 bis + 968 m ü.NN., max. Steigung 7%

Heuberger Kreuz Süd

Topografie Haupterschliessung: +938 bis + 957 m ü.NN. (Differenz 19 m), max. Steigung 9%

Böttingen Nord

Topografie Haupterschliessung: +883 bis + 995 m ü.NN. (Differenz 12 m), max. Steigung 5%

Renquishausen

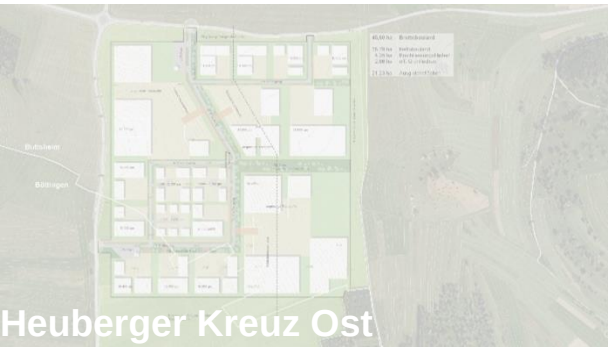
4. Prüfflächen Stufe 2 - Quick-Check Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

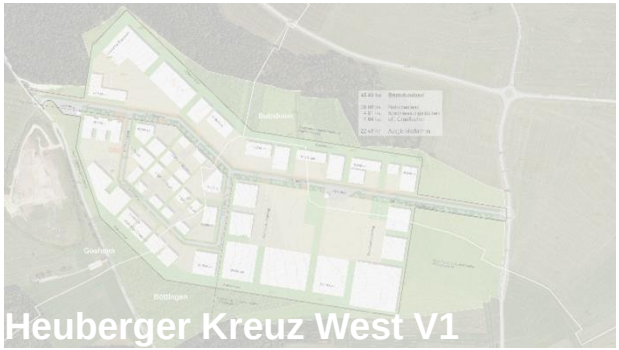
	Böttingen Nord	Heuberger Kreuz Ost	Heuberger Kreuz West V1	Heuberger Kreuz West V2	Heuberger Kreuz Süd	Renquis-hausen
Grunderwerb	13,04 Mio €	13,57 Mio €	13,55 Mio €	13,56 Mio €	13,57 Mio €	13,20 Mio €
je qm Nettobauland	33,53 €/m²	34,99 €/m²	34,77 €/m²	34,80 €/m²	34,86 €/m²	34,57 €/m²
Planung und Vermessung	5,88 Mio €	5,97 Mio €	5,91 Mio €	5,91 Mio €	6,01 Mio €	5,90Mio €
je qm Nettobauland	15,12 €/m²	15,31 €/m²	15,16 €/m²	15,17 €/m²	15,44 €/m²	15,45 €/m²
Erschließung	26,96 Mio €	29,55 Mio €	31,77 Mio €	31,78 Mio €	34,59 Mio €	27,65 Mio €
je qm Nettobauland	69,33 €/m²	76,17 €/m²	81,51 €/m²	81,54 €/m²	88,85 €/m²	72,42 €/m²
Summe	45,88 Mio €	49,06 Mio €	51,23 Mio €	51,25 Mio €	54,17 Mio €	46,75 Mio €
je qm Nettobauland	117,98 €/m²	126,47 €/m²	131,43 €/m²	131,51 €/m²	139,15 €/m²	122,45 €/m²

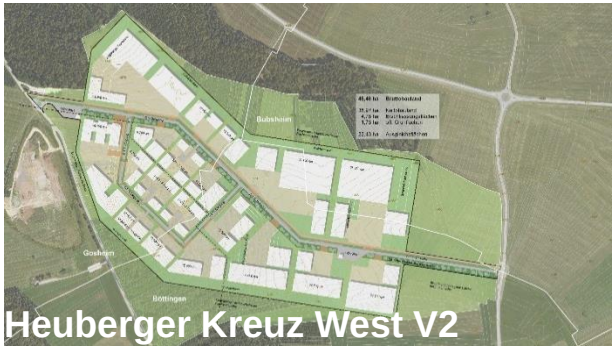
4. Prüfflächen Stufe 2 – Bewertungsmatrix – Ergebnis aus Gespräch mit Herrn Landrat Bär - Stand 12.05.2024

	Böttingen Nord	Heuberger Kreuz Ost	Heuberger Kreuz West V1	Heuberger Kreuz West V2	Heuberger Kreuz Süd	Renquis-hausen
Wirtschaftlichkeit Erschließung	4	2	1	1	0	3
FNP (Planungsrecht)	0	0	0	0	0	0
Schutzgebiete, Restriktionen	0	1	2	2	2	3
Entfernung überreg. Straßennetz	2	2	2	2	2	1
Flexibilität äußeren Anbindung	1	3	3	3	3	1
Flexibilität innere Erschließung	2	2	2	2	2	2
Topografie innere Erschließung	1	0	3	3	3	4
Flexibilität Grundstückszuschnitte	3	3	3	3	3	3
Bauabschnitte	4	2	2	2	2	4
Erweiterbarkeit	2	2	2	2	2	2
Zentralität, Nähe zu Infrastruktur	**2**	**3**	**4**	**4**	**4**	**1**
Arbeitskräfteverfügbarkeit	**4**	**4**	**4**	**4**	**4**	**2**
Akzeptanz, Landschaftsbild, Freizeitwert	1	2	4	4	4	2
Qualitative Einschätzung	**26,00**	**26,00**	**31,00**	**32,00**	**31,00**	**27,00**

4. Priorisierung der Prüfflächen (Stufe 2) - Ergebnis Klausurtagung 11.03.2025

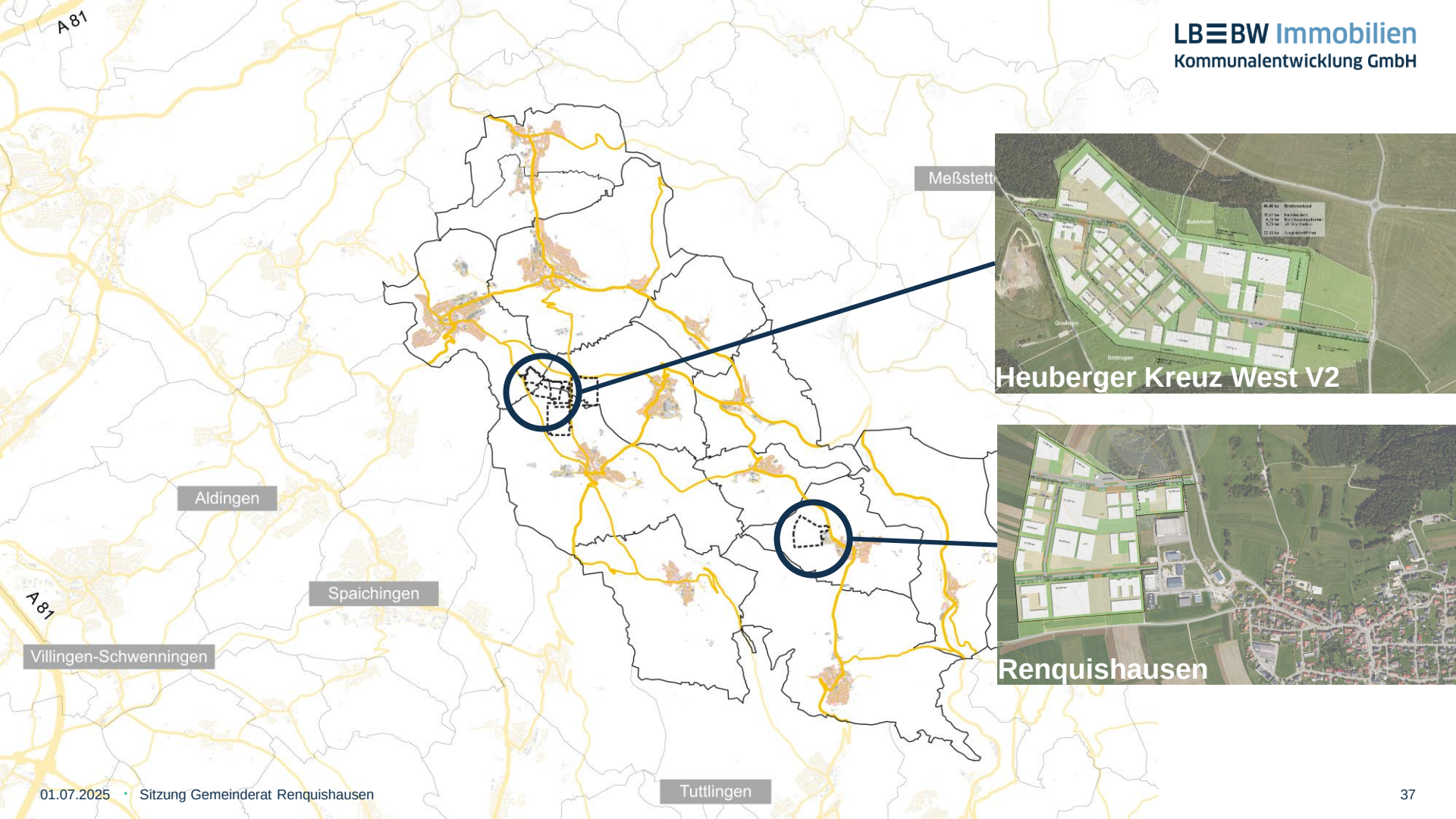






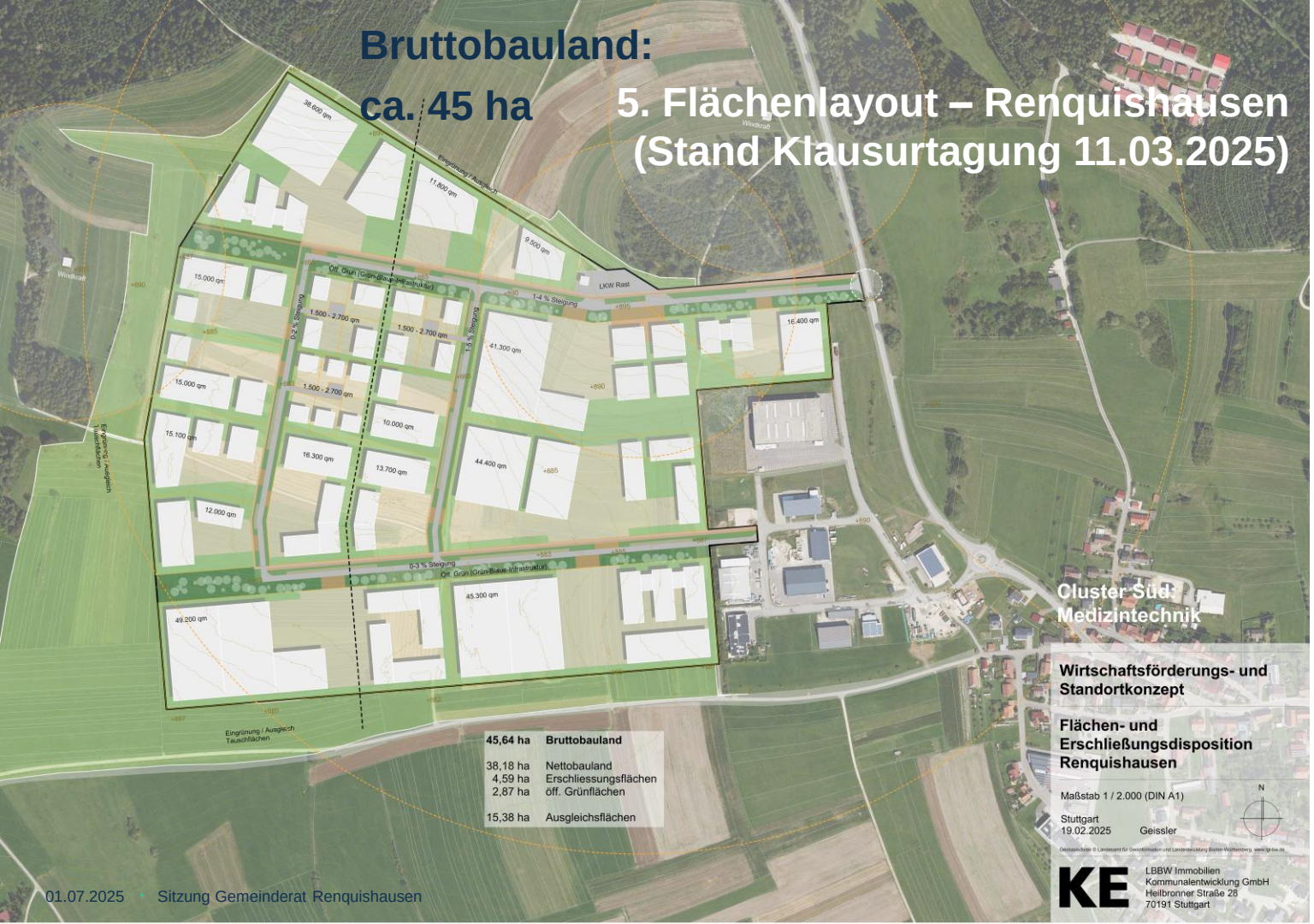
05 Flächenlayouts

LB BW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH



Bruttobauland: ca. 45 ha

5. Flächenlayout – Renquishausen (Stand Klausurtagung 11.03.2025)



45,64 ha	**Bruttobauland**
38,18 ha	Nettobauland
4,59 ha	Erschliessungsflächen
2,87 ha	öff. Grünflächen
15,38 ha	Ausgleichsflächen

Wirtschaftsförderungs- und Standortkonzept

Flächen- und Erschließungsdisposition Renquishausen

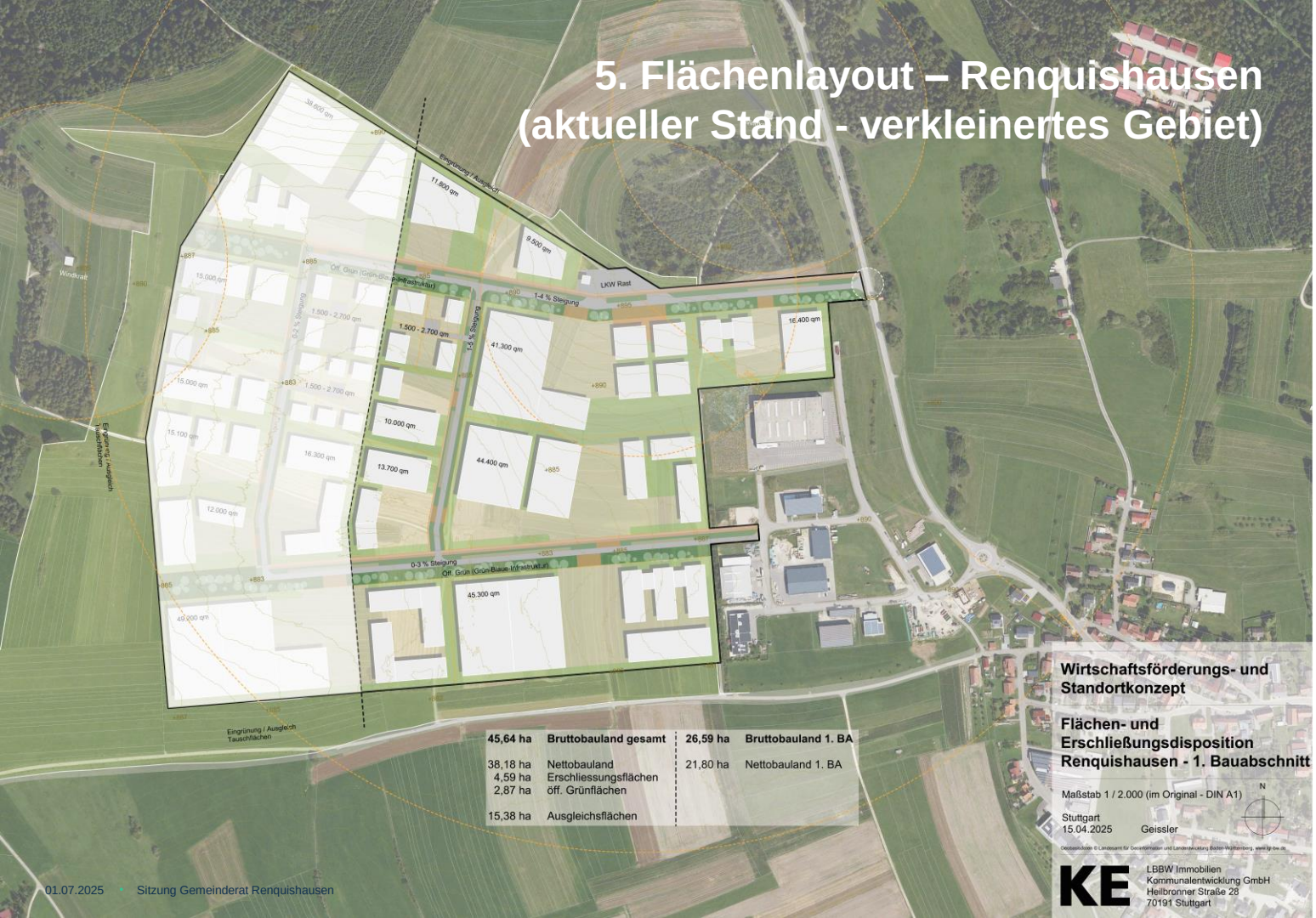
Maßstab 1 / 2.000 (DIN A1)

Stuttgart
19.02.2025 Geissler

KE

LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Heilbronner Straße 28
70191 Stuttgart

5. Flächenlayout – Renquishausen (aktueller Stand - verkleinertes Gebiet)



45,64 ha	**Bruttobauland gesamt**	**26,59 ha**	**Bruttobauland 1. BA**
38,18 ha	Nettobauland	21,80 ha	Nettobauland 1. BA
4,59 ha	Erschliessungsflächen		
2,87 ha	öff. Grünflächen		
15,38 ha	Ausgleichsflächen		

Wirtschaftsförderungs- und Standortkonzept

Flächen- und Erschließungsdisposition Renquishausen - 1. Bauabschnitt

Maßstab 1 / 2.000 (im Original - DIN A1)

Stuttgart
15.04.2025 Geissler

Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de

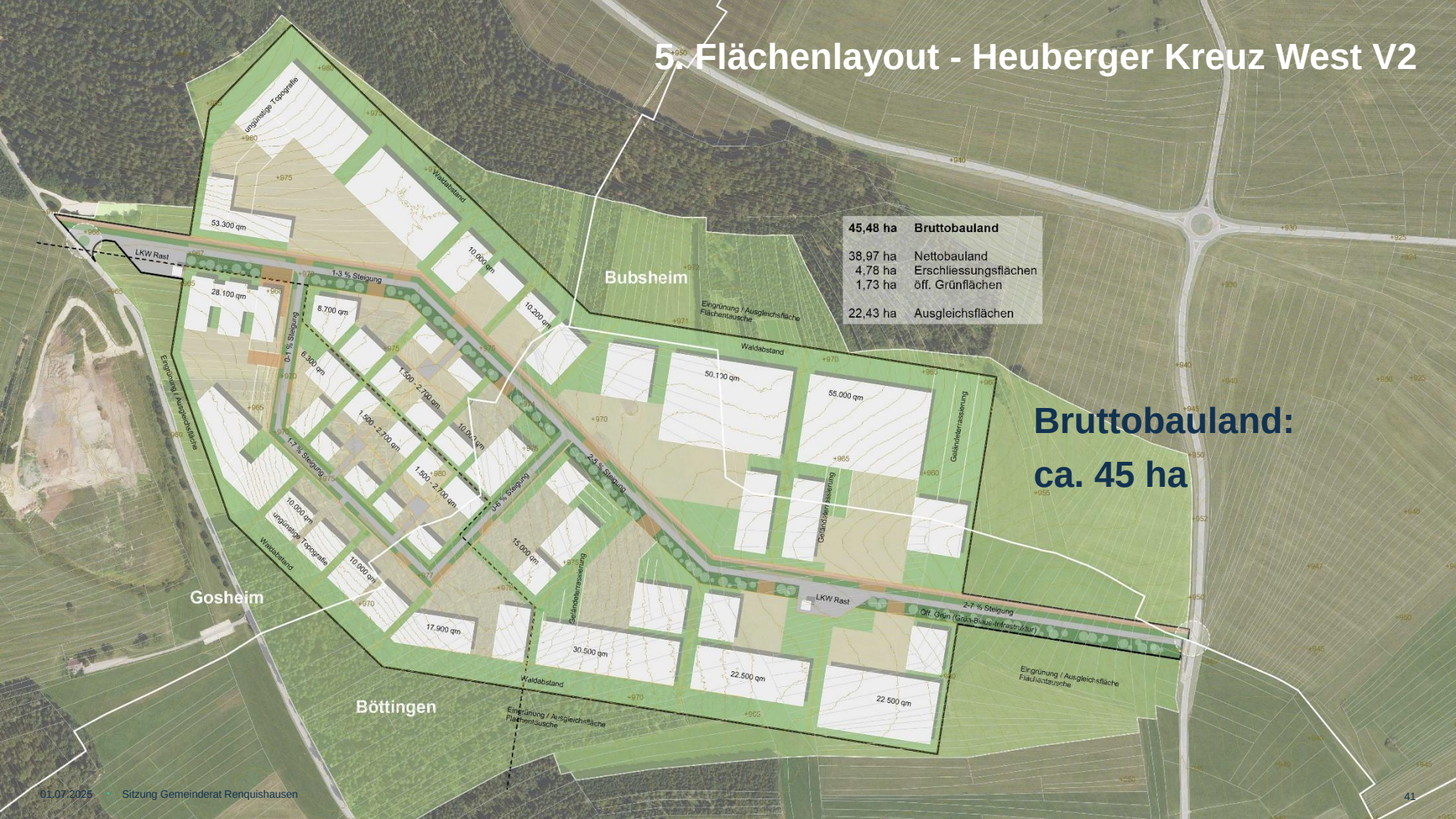
KE
LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH
Heilbronner Straße 28
70191 Stuttgart

5. Flächenlayout – Renquishausen (aktueller Stand - verkleinertes Gebiet)

Bruttobauland:
ca. 18 ha

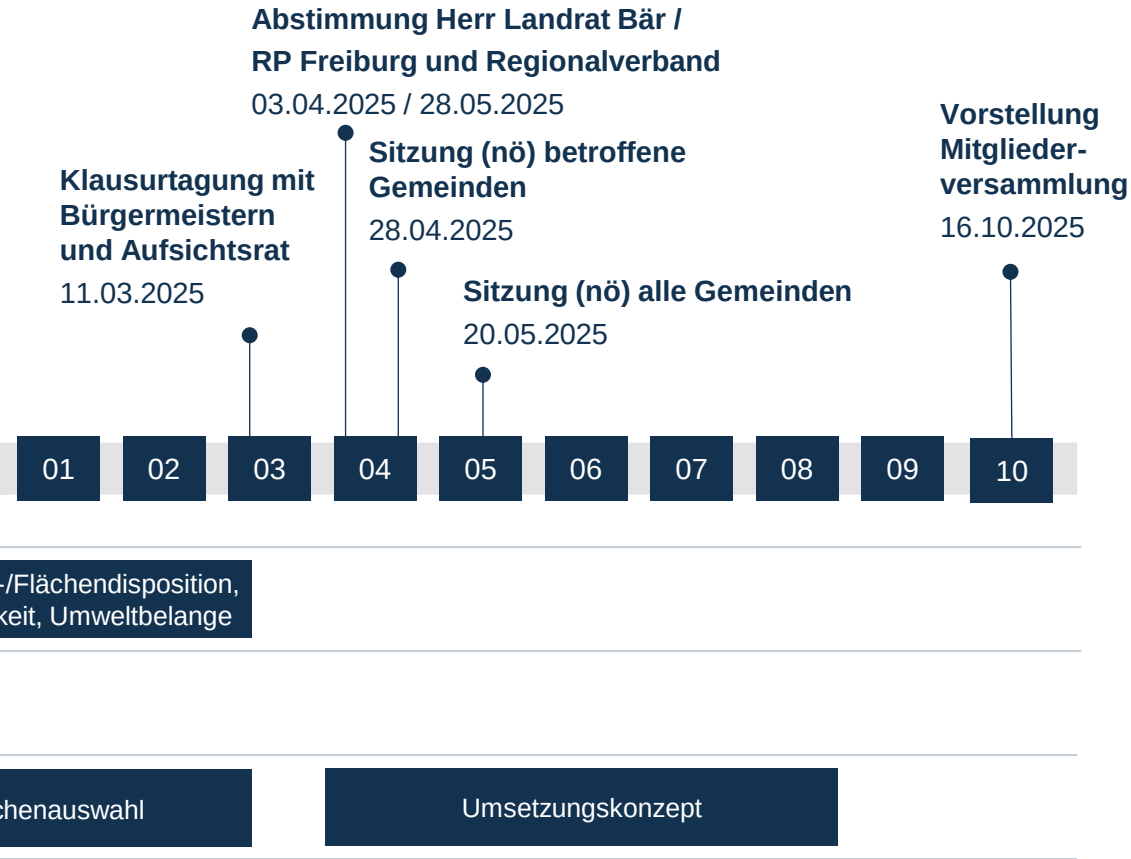
Bebauungsplan „Reckholder II“ – im Verfahren

5. Flächenlayout - Heuberger Kreuz West V2



Zusammenfassung

- Priorisierte Flächen: Heuberger Kreuz West V2 und Renquishausen (verkleinertes Gebiet)
- Flächenbedarf bis 2040: ca. 70 ha
- Flächenpotenziale: ca. 61 ha
- Umsetzung aller Flächenpotenziale bis 2040 unrealistisch
- Flächen aus den Flächennutzungsplänen könnten zurückgegeben werden



Nachfolgende Schritte

- Umsetzungskonzept
- Bürgerentscheid Renquishausen
- „Letter of Intent“
- Vertiefende Prüfung Umweltbelange
- Klärung äußere Erschließung
- Flächennutzungsplan-Änderung
- Vorplanung Erschließung
- Bebauungsplan
- …