ulm Neu|Ulm
Der Wirtschaftsstandort
Kooperationspartner
Blaustein Dornstadt Nersingen Elchingen

Geschäftsbericht 2018
Stadtentwicklungsverband Ulm / Neu-Ulm

Grundstücksvergaben

Gemeinsam mit den 4 Kooperationspartnern Dornstadt, Blaustein, Nersingen und Elchingen konnte der Stadtentwicklungsverband Ulm/Neu-Ulm auf ein Flächenpotential von rund 20,6 ha zurückgreifen, davon ca. 10 ha in Ulm/Neu-Ulm und ca. 10,6 ha in Dornstadt Himmelweiler I + II.

Die Nachfrage nach Gewerbeflächen hält aufgrund der guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen weiterhin an. Das Problem der akuten Flächenknappheit im Bereich gewerblicher Flächen erreicht zwischenzeitlich auch die Kooperationspartner. Da derzeit in Dornstadt nur noch Flächen ab einer Größenordung von ca. 4.000 m² mit einer eingeschränkten Gewerbenutzung zur Verfügung stehen, wurden zwar viele Anfragen betreut, aber letztendlich kam es zu keinem Verkaufsfall im Jahr 2018. Elchingen und Blaustein sind bei den gemeindeeigenen Grundstücken im gewerblichen Bereich ausverkauft.

Obwohl aktuell auf Ulmer Markung so gut wie keine Flächen mehr zur gewerblichen Entwicklung zur Verfügung stehen (Ausnahme Forschung und Entwicklung/SP III), steht der SUN in engem Kontakt zu den Betrieben bzw. Interessenten; es wird versucht auf die Bedürfnisse und Nöte der Betriebe einzugehen sowie über die Objektbörse geeignete private Objekte zu finden. In einigen Fällen ist es dennoch gelungen Betriebserweiterungen durch die Aktivierung von Grün-/Verkehrflächen (unter Ausarbeitung eines Grünkonzeptes mit Ausgleichsflächen) bzw. nicht mehr benötigten Gleisanlagen zu ermöglichen. In diesem Zusammenhang wurden zahlreiche Gespräche mit den Interessenten geführt.

Der Mangel an gewerblichen Flächen spiegelt sich auch im geringen Flächenumsatz wieder (Verhältnis: Anzahl der verkauften Flächen/Größe der verkauften Flächen). Der personelle und zeitliche Aufwand für die Aktivierung dieser eigentlich „unantastbaren Flächen", bei der diverse Fachabteilungen, externe Leitungsträger und übergeordnete Behörden eingebunden werden müssen, ist um ein vielfaches höher als bei normalen Verkaufsvorgängen.

Die Abteilungen Liegenschaften und Wirtschaftsförderung der Städte Ulm und Neu-Ulm versuchen wegen des Mangels an Flächen private nicht mehr genutzte Gewerbeareale zu erwerben bzw. zu reaktivieren und wieder einer gewerblichen Nutzung zuzuführen, wie dies z.B. beim „Moco-Areal" in Form des Gewerbegebietes „nördlich der Blaubeurer Straße" derzeit praktiziert wird. Wie groß das Interesse an dem Gebiet „Moco-Areal" ist, lässt sich anhand der über 70 Vormerkungen ablesen.

2020 beginnt auf dem ehemaligen Braun-Areal nördlich der Blaubeurer Straße die Altlastsanierung, so dass der gesamte Bereich voraussichtlich ab 2022 erschlossen werden kann. Ziel ist es, dort ein kleines Gewerbegebiet mit rund 4,5 ha für Handwerksbetriebe und Dienstleister ab einer Grundstücksgröße von ca. 1.300 m² zu schaffen.. Auch im Bereich des Industriegebiets Donautal sowie des Güterverkehrszentrums Ulm-Nord liegen bereits mehr als 40 Vormerkungen vor.

Auf der Grundlage der Prognose über die künftige Gewerbeentwicklung in Ulm sind die derzeitigen Grundstücksreserven im Stadtgebiet Ulm in ca. 10 Jahren aufgebraucht. Um Engpässe zu vermeiden, richtet sich der planerische Blick verstärkt auf die gewerbliche Innenentwicklung. Die Strategie sieht vor, dass bestehende Gewerbegebiete weiter entwickelt und auch künftig für Gewerbebetriebe vorgehalten werden sollen. Dem Veränderungsdruck zu Gunsten von hochwertigerer Nutzung z. B. Wohnen soll entgegen gewirkt werden.

Erfreulich ist auch die Nachfrage nach Flächen für den Bereich Forschung und Entwicklung im Science Park III. Es konnten bereits 4 Unternehmen angesiedelt werden. Ein Betrieb hat bereits eine Betriebserweiterung vorgenommen, bei einem zweiten Unternehmen wird die Erweiterung eingeplant. Drei größere Ansiedlungen stehen kurz bevor und mit weiteren interessierten Unternehmen werden ernsthafte Gespräche geführt.

Die anhaltend gute Nachfrage nach Flächen im Wirtschaftsraum Ulm/Neu-Ulm spiegelt sich auch in der weiteren

Begonnene Bauvorhaben	
Ulm	**Naturstrom Ulm**, Science Park III **Noerpel/Gardena**, Industriegebiet Donautal **Deutz AG**, Industriegebiet Donautal **Ratiopharm/TEVA**, Industriegebiet Donautal **Seeberger**, Industriegebiet Donautal **B + R Autohaus**, Hörvelsinger Weg
Neu-Ulm	**Kress Real Estate**, Edison Allee **Honold**, Konrad-Zuse-Straße

positiven Entwicklung des regionalen Containerbahnhof wieder. Wie die Bahn im Frühjahr 2017 mitgeteilt hat, soll das Terminal nach Fertigstellung des Autobahnanschlusses im Jahr 2020 für das Gewerbegebiet Ulm-Nord/ Himmelweiler flächenmäßig verdoppelt werden. Der Containerumschlag im Jahr 2018 betrug 100.000 Einheiten. Mit der Erweiterung und Optimierung der Anlage soll die Kapazität auf 300.000 Einheiten pro Jahr gesteigert werden (Investitonsvolumen ca. 50 Mio. Euro). Die Stadt Ulm ist im Rahmen ihrer Grunderwerbsverhandlungen ständig im Gespräch mit Eigentümern von Flächen im 4., 5. und 6. Bauabschnitt des GVZ und im Bereich „Stockert".

Der SUN konnte im Jahr 2018 insgesamt 14 Ansiedlungen (davon Ulm 12, Neu-Ulm 2) tätigen. Im Neu-Ulmer Gewerbegebiet Schwaighofen sollte 2018 ein Grundstück mit einer Fläche von ca. 1,4 ha an einen dort bereits ansässigen Betrieb der Automobilbranche zur Erweiterung des Betriebsgeländes verkauft werden. Der Abschluss des Kaufvertrages ist im 1. Halbjahr 2019 geplant. Im Gewerbegebiet Industriestraße in Neu-Ulm wird nach wie vor eine Fläche von rund 9.500 m² für eine Ansiedlung von einem oder mehreren Betrieben vorgehalten. Aufgrund der Schließung des Parkhauses am Bahnhof steht diese Fläche derzeit als Ersatzparkplatz für die Dauerparker des Parkhauses zur Verfügung. Eine Vermarktung der Fläche kann erst nach der Herstellung einer Ersatzlösung für das Parkhaus erfolgen. Auf dem Gebiet der Stadt Neu-Ulm wird der Grunderwerb für künftige Gewerbegebiete in den Ortsteilen Burlafingen und Gerlenhofen weiter geführt. In der Dienstleistungszeile in der Edison-Allee wurden bis auf einen Gewerbebauplatz alle Flächen verkauft.

Gewerbeflächenbörse

Seit Anfang 2000 betreiben die Städte Ulm und Neu-Ulm im Rahmen des Stadtentwicklungsverbandes die Objektbörse. Die Objektbörse soll Anbieter und Nachfrager von und nach gebrauchten Immobilien zusammenführen. In den Spitzenjahren waren 150 bis 200 Objekte eingestellt. Aktuell sind es 111. Im Jahr 2018 sind zwischen Januar und Dezember insgesamt 156 Anfragen (2017:185) eingegangen. Die Objektbörse befindet sich im Internet, ist nach Nutzungskategorien gegliedert, mit einer komfortablen Suchfunktion ausgestattet und insgesamt eine sehr effektive Methode, um Eigentümer und Investoren / Nutzer zusammenzubringen. Die Städte unterstützen auf diese Weise die Verwertung von Brachen.

Beauty Delegation aus Taiwan zu Gast an der DFA in Neu-Ulm

Die Deutsche Friseurakademie (DFA) in Neu-Ulm hatte vom 14.05.-18.05.2018 Besuch von einer Delegation bestehend aus taiwanesischen Schönheitsverbänden und internationalen Handelsunternehmen der Schönheits- und Friseurindustrie. An der DFA wurden die taiwanesischen Gäste von den Dozenten der Akademie in verschiedenen Frisur-Techniken unterrichtet und erhielten ebenso Einblicke in die europäische Art der Make-Up-Kunst. Im Vordergrund standen für die Gäste aus Taiwan Kontakte zu knüpfen und zu festigen.

SUN-Veranstaltungsreihen

Die Veranstaltungsreihen des Stadtentwicklungsverbandes dienen zur Vernetzung der Unternehmen vor Ort und als Kommunikationsplattform.

nanuuu special: KAMAG Transporttechnik, 13. September 2018 – „e-Cargo City"

Im Jahr 2018 fand ein nanuuu special „e-Cargo City" bei der KAMAG Transporttechnik in Ulm statt. Die Veranstaltung wurde in Zusammenarbeit mit dem Cluster Nutzfahrzeuge Schwaben und dem Logistik Cluster Schwaben durchgeführt. Das Format der Veranstaltung definierte sich als Themenforum. Nach der Vorstellung des „Wiesels", präsentierte der Logistikdienstleiter von KAMAG Transporttechnik seine Strategien in Bezug auf die Elektromobilität. Die SWU als regionales Energieunternehmen erläuterte folglich die Versorgung mit Elektroenergie. Im Anschluss haben verschiedene Unternehmen, teilweise unterstützt durch Exponate, in kurzen Präsentationen aktuelle Projekte vorgestellt. Zudem konnte die Elektromobilität in diversen Fahrzeugbereichen auf dem KAMAG-Gelände hautnah erlebt werden. Ziel der Veranstaltung war einerseits das Anregen zum Austausch zwischen Unternehmen, Akteuren der Forschung und Wissenschaft sowie der Verwaltung. Andererseits sollte aber auch ein Einblick in den aktuellen Stand der Entwicklung alternativer Antriebssysteme und den Status quo von wichtigen Komponenten rund um die Elektromobilität gegeben werden.

Unternehmen im Dialog

Im Mittelpunkt der Veranstaltungsreihe Unternehmen im Dialog stehen Erfolgsstrategien, der erfolgreiche Umgang mit Herausforderungen des Unternehmens sowie die direkte Austauschmöglichkeit mit der jeweiligen Geschäftsführung.

Zwick GmbH & Co. KG, 4. Juni 2018

In 2018 fand eine Veranstaltung bei der Zwick GmbH & Co.KG in Ulm-Einsingen statt.

Seit mehr als 160 Jahren steht Zwick Roell für herausragende technische Leistungsfähigkeit, Innovation, Qualität und Zuverlässigkeit in der Material- und Bauteilprüfung. Das Unternehmen ist weltweit führender Anbieter von statischen Material-Prüfmaschinen. Diese werden sowohl in der Forschung und Entwicklung als auch in der Qualitätssicherung in mehr als 20 Branchen eingesetzt. Im Geschäftsjahr 2017 erzielte das Unternehmen einen Umsatz von 226 Mio. Euro. Zwick Roell beschäftigt welt-

weit mehr als 1.500 MitarbeiterInnen.

HENSOLDT, 12. November 2018

Zudem fand im Jahr 2018 eine Veranstaltung bei HENSOLDT in Ulm statt. HENSOLDT ist ein Pionier der Technologie und Innovation im Bereich der Verteidigungs- und Sicherheitselektronik. Das Unternehmen zählt zu den Marktführern auf dem Gebiet ziviler und militärischer Sensorlösungen und entwickelt auf der Basis disruptiver Ansätze für Datenmanagement, Robotik und Cyber-Sicherheit neue Produkte zur Bekämpfung vielfältiger Bedrohungen. HENSOLDT erzielt mit etwa 4.300 MitarbeiterInnen einen Jahresumsatz von über 1 Milliarde Euro.

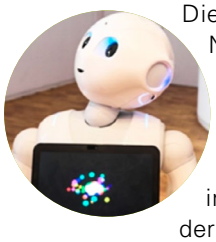
Ulmer Frauenwirtschaftstag 2018

„DIE Digitalisierung ist weiblich [diːgiːtɑːliːziːʀʊŋ], Substantiv, feminin“ lautete das Thema des Frauenwirtschaftstages 2018, der am 19. Oktober in den Räumen des Ulmer Stadthauses stattfand. Das Organisationsteam, zu dem neben der städtischen Wirtschaftsförderung auch das Ulmer Frauenbüro, die Agentur für Arbeit Ulm, die Handwerkskammer Ulm, die Kontaktstelle Frau und Beruf Ulm-Alb-Donau-Biberach der IHK, das Landratsamt Alb-Donau-Kreis und die Universität Ulm gehören, griff damit eines der relevanten Themen auf, die derzeit in der Berufswelt diskutiert werden und ging der Frage nach, wie sich die Arbeitswelt der Frauen durch die Digitalisierung zukünftig verändern wird.

Die Referentin, Geschäftsführerin des Forschungsteams Internationaler Arbeitsmarkt (FIA) aus Berlin, Dr. Alexandra Wagner, bekannt für ihre Forschungsschwerpunkte Arbeit 4.0, Gleichstellung der Geschlechter, Vereinbarkeit von Beruf und Familie sowie Work-Life-Balance, erläuterte im Vortrag anhand einer Studie des DGB, welche Folgen die Digitalisierung aus der Perspektive weiblicher Beschäftigter mit sich bringt.

Kooperation

Hochschule für angewandte Wissenschaften Neu-Ulm



Die Wirtschaftsförderung der Städte Ulm und Neu-Ulm begleiten das Projekt „Living City“ der Hochschule für angewandte Wissenschaften Neu-Ulm. Das Forschungsprojekt „Living City“ wird vom Bayrischen Staatsministerium für Bildung und Kultus, Wissenschaft und Kunst im Rahmen des „Programms zur Förderung der angewandten Forschung und Entwicklung an Hochschulen für angewandte Wissenschaften/Technische Hochschulen“ mit 630.000 € gefördert. „Living City“ wird außerdem gemeinsam durchgeführt mit: Adesso AG, Missing Link Electronics GmbH, SWU Verkehr GmbH, Mrs Sporty, Donaubad Ulm/Neu-Ulm GmbH sowie der Glacis Galerie Neu-Ulm. Die App „Living City“ soll für mehr Lebensqualität in Ulm und Neu-Ulm sorgen. Stau, überfüllte Busse und zu wenig Parkplätze wirken sich in Großstädten auf die Gesundheit der Menschen aus. Bis 2050 wird sich diese Situation verschärfen, denn dann leben laut Prognosen der Vereinigten Nationen 66 Prozent der Menschen weltweit in Großstädten. Im Forschungsprojekt „Living City“ entwickeln Professoren des Instituts für Dienstleistungsmanagement digitale Lösungen für eine bessere Lebensqualität in der Doppelstadt Ulm/Neu-Ulm.

Empfang Internationalen Studenten

Seit einigen Jahren geben beide Städte im jährlichen Wechsel einen Empfang für die Studenten der Hochschulen Neu-Ulm und Ulm sowie der Universität Ulm. Dieses Jahr war der Empfang wieder auf der Neu-Ulmer Seite in der Oldtimerfabrik Classic. 150 Studentinnen und Studenten waren beim Empfang anwesend. Der Empfang ist Teil der Willkommenskultur beider Städte. Im Zuge des absehbaren Fachkräftemangels ist es wichtig ausländische Studenten als mögliche Facharbeiter der Zukunft hier in der Region zu sehen.

Neunter IT-Kongress an der Hochschule Neu-Ulm

Am Donnerstag, 8. November 2018 fand an der Hochschule Neu-Ulm der neunte IT-Kongress statt. Leitthema des Kongresses war „Vernetztes Unternehmen: Wege ins Digitalzeitalter“. Unter den Oberbegriffen Data Science, Informationssicherheit & Datenschutz, Digitale Transformation und Smart Cities gab es 22 verschiedene Vorträge. Besonders im Mittelpunkt standen die beiden Keynotes: „#Ulm is ned deppert – Das schönere Leben für alle statt der Smart City“ und „Neue Regeln für den Datenschutz in Europa. Fluch oder Segen, auf alle Fälle eine besondere Herausforderung“. Die Informationstechnologie ist eine Schlüssel- und Querschnittstechnologie, auf die heute kein Unternehmen

Geschäftsstelle
Stadtentwicklungsverband Ulm/Neu-Ulm
Augsburger Straße 15, 89231 Neu-Ulm

Telefon 07 31 / 7050 - 1370
Telefax 07 31 / 7050 - 1398
info@stadtentwicklungsverband.ulm.de
www.stadtentwicklungsverband.ulm.de

mehr verzichten kann. Der wirtschaftliche Erfolg eines Unternehmens ist eng mit einer gut funktionierenden IT verknüpft. Dies gilt unabhängig von der Unternehmensgröße und der Branchenzugehörigkeit. Organisiert wurde der Kongress von den Hochschulen Neu-Ulm und Ulm, dem Stadtentwicklungsverband Ulm/Neu-Ulm, regionalen IT-Firmen sowie den Industrie- und Handelskammern Schwaben und Ulm. Für Teilnehmer aus der Wirtschaft bestand die Möglichkeit zum Austausch mit Experten der Hochschulen und den beteiligten Firmen. Die Besucherzahl von über 400 Teilnehmern zeigt, dass der IT-Kongress in der Region fest verankert ist.

Projekte

nanuuu

nanuuu ist die Plattform, auf der sich die Forschungs-, Entwicklungs- und Wirtschaftsregion Ulm/Neu-Ulm präsentiert und vernetzt. Das Projekt des Stadtentwicklungsverbands Ulm/Neu-Ulm hat zum Ziel, ein „Schaufenster der Innovationen" für den Raum Ulm/Neu-Ulm zu sein. Nach dem Relaunch der Interplattform www.nanuuu.de im Jahr 2015 konzentrierte sich das Projektteam im Jahr 2018 vor allem auf Veranstaltungsformate wie das nanuuu special und den nanuuu Ping Pong Club, um wieder neue NutzerInnen für die Plattform zu generieren.

Kultur und Kreativwirtschaft

Ob Architektur, Musik oder Werbung – die Kultur- und Kreativwirtschaft ist eine vielfältige Branche. Ihr gehören sowohl freiberuflich arbeitende Künstler und Kulturschaffende als auch KleinstunternehmerInnen wie Kunsthändler, Agenten und Galeristen an.

7x7

SIEBEN ULMER KREATIVE haben sieben Minuten Zeit, sich und ihr Unternehmen zu präsentieren. Folienpräsentation, Rede, Unplugged-Konzert oder kleine Show – alles ist erlaubt. Und so kreativ wie die Branche selbst ist, verspricht auch der Abend zu werden. Diejenigen, die kreative Unternehmen kennenlernen möchten, sich generell für Geschäftsmodelle und Ideenumsetzung von spannenden Unternehmen interessieren oder sich mit Kreativunternehmern in Ulm vernetzen möchten, sind hier genau richtig. Am 10.04.2018 fand in Kooperation mit der Popbastion Ulm, der Film Commission Ulm, des Roxy und der Kulturabteilung der Stadt Ulm eine 7x7 Veranstaltung statt. Im Vorfeld konnten die TeilnehmerInnen einen Workshop zum Thema „Open Innovation Lab – Chance für Unternehmen?!" besuchen.

Erfa-Kreis Existenzgründung

In diesem Jahr wurden wieder zwei Treffen des Erfa-Kreises zum Thema Existenzgründung durchgeführt, an denen die jeweiligen AnsprechpartnerInnen der verschiedenen Institutionen aus der Gründerregion Ulm/Neu-Ulm teilnahmen. Zudem fanden zwei zusätzliche Treffen aufgrund der gemeinsamen Teilnahme am Landeswettbewerb Gründungsfreundliche Kommune statt. Hier kam der Alb-Donau-Kreis explizit auf uns zu, um gemeinsam am Wettbewerb teilzunehmen. Darauf wurde auch der Landkreis Neu-Ulm als weiterer Partner hinzugenommen.

BayStartUP – Businessplanning-Workshop am 10.12.2018 in Ulm – Verschwörhaus

In Zusammenarbeit mit BayStartUP fand am 10.12.2018 ein kostenloser Businessplanning-Workshop im Verschwörhaus statt. Beim Businessplanning entwickeln GründerInnen eine erfolgversprechende Geschäftsstrategie für die nächsten drei bis fünf Jahre. Ziel ist es, das Potenzial der Geschäftsidee herauszuarbeiten und die Schritte zur Umsetzung zu entwickeln. Der Businessplan dient folglich als Fahrplan für die Unternehmensgründung oder auch als detaillierte Vorbereitung einer Geschäftserweiterung bestehender Unternehmen. Ebenso ist der Businessplan eine wichtige „Visitenkarte" zur Vorstellung des Unternehmens, zum Beispiel bei Investoren.
Der Workshop war schnell ausgebucht und zugleich ein voller Erfolg.

Gewerblicher Mietspiegel 2019* **Den Mietspiegel 2019 finden Sie unter Downloads auf unserer Website.**

Nutzung		Ulm Durchschnittswert in €/m² netto	Ulm min. in €/m² netto	Ulm max. in €/m² netto	Neu-Ulm Durchschnittswert in €/m² netto	Neu-Ulm min. in €/m² netto	Neu-Ulm max. in €/m² netto
Büro	Neubau	12,20 – 16,30	10,00	18,00	11,20 – 15,00	10,00	18,00
	Bestand	7,60 – 12,20	5,50	16,00	7,00 – 11,10	5,50	14,00
Einzelhandel	Lage 1a	k.a.			k.a.		
	Lage 1b	12,60 – 27,00	10,00	29,00	9,30 – 23,50	8,00	30,00
	Lage 1c	9,30 – 15,60	9,00	17,00	6,90 – 11,30	6,00	12,00
	Randlagen	7,90 – 12,60	7,00	15,00	6,60 – 10,90	5,00	12,00
Produktion		4,30 – 6,60	3,50	7,50	3,50 – 6,10	3,00	7,00
Lagerflächen	mit Rampe	3,30 – 5,50	2,50	6,80	2,90 – 5,30	2,50	6,00
	ohne Rampe	3,30 – 5,20	2,50	7,50	2,60 – 4,40	2,00	6,00
Lagerfreiflächen		0,70 – 1,80	0,50	5,00	0,90 – 1,90	0,50	5,00

*Der Gewerbliche Mietspiegel ergibt sich aus einer Befragung von Maklern in Ulm und Neu-Ulm

Impressum: Herausgeber Stadtentwicklungsverband Ulm / Neu-Ulm
Bildnachweis: Stadtentwicklungsverband Ulm / Neu-Ulm, Sabine Weinert-Spieß, Fa. Staib, Universität Ulm
Gestaltung: SPIESZDESIGN, Neu-Ulm