ulm Neu|Ulm
Der Wirtschaftsstandort
Kooperationspartner
Blaustein Dornstadt Nersingen Elchingen

Geschäftsbericht 2020
Stadtentwicklungsverband Ulm / Neu-Ulm

Grundstücksvergaben

Die Nachfrage nach Gewerbeflächen hält aufgrund der guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen weiterhin an. Im Gebiet des Stadtentwicklungsverband Ulm/Neu-Ulm und seiner Kooperationspartner konnten im Jahr 2020 insgesamt 17 Ansiedlungen/Erweiterungen realisiert werden: Ulm 8, Neu-Ulm 3, Dornstadt 4, Nersingen 1, Blaustein 1.

Dornstadt verzeichnete ca. 25 Anfragen, konnte allerdings auf Grund der Einschränkung durch die Nähe zum Pflege- und Betreuungszentrum (besondere Anforderungen für den Nachweis von Lärm- und Geruchsimmissionen) nur vier Betrieben die Ansiedlung ermöglichen. Für die restlichen zur Verfügung stehenden Flächen in Dornstadt stehen bereits mehrere Unternehmen auf der Warteliste. Vier Vormerkungen für eine mögliche Vergabe wurden vorgenommen.

In Nersingen sind im Gewerbegebiet an der A 7 noch 2.500 m² verfügbar (privater Anbieter). Am ehemaligen MOB-Stützpunkt sind rund 18.000 m² Gewerbeflächen geschaffen worden. Für die in Kürze zu vermarktenden sieben Grundstücke liegen derzeit 54 schriftliche Bewerbungen vor. Einem Betrieb konnte bereits eine Verlagerung von Neu-Ulm nach Nersingen ermöglicht werden (ca. 10.000 m² + Erweiterungsoption).

Die Gemeinde Elchingen verzeichnete aufgrund der sehr starken Flächennachfrage ca. 70 Anfragen: gemeindeeigene Flächen stehen allerdings nicht zur Verfügung.

In Blaustein wurde ein Grundstück mit 25.812 m² als Erweiterungsfläche für einen ortsansässigen Betrieb verkauft. Es gingen 5 weitere Grundstücksanfragen ein, dabei wurden zwei Betriebe vorgemerkt. Derzeit sind in der Stadt Blaustein keine verfügbaren Grundstücke vorhanden.

Auf der Grundlage der Prognose über die künftige Gewerbeentwicklung in Ulm sind die derzeitigen planerischen 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.

In den Gewerbegebieten Schwaighofen und Pfuhler Ried Nord sind die noch verfügbaren Flächen bereits für Betriebserweiterungen von dort ansässigen Firmen vorgesehen. Die Veräußerung dieser Flächen ist für 2021 geplant. In Burlafingen stehen nur noch zwei Grundstücke mit einer Größe von ca. 1.500 m² und ca. 7.900 m² zur Verfügung. Diese Flächen wurden 2019 bereits reserviert. Die Zuteilung eines dieser Grundstücke für die Erweiterung eines Neu-Ulmer Betriebes ist für 2021 geplant. Für Burlafingen liegen ca. 40 Anfragen für Gewerbegrundstücke vor.

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 auch in den kommenden Jahren bis voraussichtlich 2024 als Ersatzparkplatz für die Dauerparker des Parkhauses zur Verfügung. Eine Vermarktung der Fläche kann erst nach der Herstellung einer Ersatzlösung für das Parkhaus erfolgen. In der Dienstleistungszeile in der Edison-Allee wurde der letzte Gewerbebauplatz im Jahr 2019 für eine Betriebsverlagerung reserviert. Der Verkauf des Grundstückes ist für 2021 vorgesehen.

Im Gewerbegebiet Burlafingen Nord wurde das letzte verfügbare Grundstück zur Erweiterung/Verlagerung an ein Neu-Ulmer Busunternehmen zugeteilt. Auf dem Gebiet der Stadt Neu-Ulm wird der Grunderwerb für künftige Gewerbegebiete in den Ortsteilen Burlafingen, Schwaighofen und Gerlenhofen weitergeführt.

Begonnene Bauvorhaben	
Ulm	**LM 6 (Fa. Witec)** – Science Park II **U W S (ScanPlus)** – Science Park II **Liebherr** **Staib** **Park-haus/PEG** – Science Park III **Deutz AG** – Industriegebiet Donautal **MicroChemicals** – Industriegebiet Donautal **Transporeon** – Safranberg **Melotec** – Buchbrunnenweg
Neu-Ulm	**Scherr + Klimke** Bauten Anlagen Systeme GmbH Edison Allee **Settele GmbH** & Co. KG – Schwaighofen

Die Firma Bosch Rexroth im Sciencepark III

Z4 Buero-Parkhaus Ulm im Sciencepark III

Besondere Bauvorhaben

Ulmer Norden – Betriebsverlagerung eines großen Logistikunternehmens:
Die Firma Seifert Logistics Group Ulm mit Firmensitz im Industriegebiet Ulm-Donautal, betreibt in Deutschland bzw. in Europa mehrere Logistikzentren und feiert am 01.06.2022 ihr 75-jähriges Firmenjubiläum. Das Unternehmen expandiert derzeit weiterhin sehr stark. Mittlerweile beschäftigt das Unternehmen insg. ca. 2.000 Arbeitnehmer. Am Standort Ulm soll die Beschäftigtenzahl von ca. 180 auf 290 Mitarbeiter anwachsen. Es sollen auf dem ca. 8,5 ha großen Areal im Ulmer Norden sämtliche im Industriegebiet Donautal befindlichen Lager- und Büroräume in den Ulmer Norden verlagert bzw. zusammengefasst und gleichzeitig die frei werdenden Flächen im Industriegebiet Donautal für andere Betriebe verfügbar gemacht werden (Grundstücksgröße die im Industriegebiet Donautal frei wird: ca. 35.000 m²).

Science Park II – Erweiterung des ZSW:
Im Rahmen von Förderprojekten des Landes und des Bundes erweitert das ZSW am Standort Science Park II. Es sollen dort Brennstoffzellen Produktionslinien zu Forschungszwecken entstehen, wozu noch Werkstätten, Büros, Schulungs-, Besprechungs- und Seminarräume hinzukommen werden. Auch wird dort weiterhin mittelfristig Batterieforschung, insbesondere Materialsynthese im Hinblick auf die Forschung und Entwicklung von Brennstoffzellen stattfinden. Erweiterungsflächen sind vorhanden.

Science Park III – Investor bietet Unternehmen Flächen zur Ansiedlung:
Die Immopact Universelle Ulm, ein Unternehmen der Merckle-Gruppe, hat sich für eine Investition auf 17.000 m² vor allem mit dem Ankermieter Axians im SP III entschieden. Das Unternehmen investiert einen höheren zweistelligen Millionenbetrag. Es sollen insgesamt 31.000 m² Nutzfläche für rund 1.000 Mitarbeiter entstehen. Baubeginn ist für 2021 vorgesehen.

Gewerbeflächenbörse

Nach wie vor ist die Situation auf dem Gewerbeflächenmarkt sehr angespannt. Aufgrund der allgemeinen Finanzkrise gelingt es der Stadt nach wie vor nicht weitere Grundstücke zu erwerben, um neue Gewerbeflächen auszuweisen. 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 142. Im Jahr 2020 sind zwischen Januar und Dezember insgesamt 157 Anfragen (2019:161) eingegangen.

SUN-Veranstaltungsreihen

Die Veranstaltungsreihen des Stadtentwicklungsverbandes dienen zur Vernetzung der Unternehmen vor Ort. Sie dienen diesen als Kommunikationsplattform und leisten somit einen Beitrag als qualitativer Standortfaktor. Coronabedingt konnte dies 2020 nicht durchgeführt werden. Wegen der Coronapandemie mussten folgende Veranstaltungen abgesagt werden: Veranstaltung zu 20 Jahre SUN, Lebenswege, Veranstaltung mit der Kreativwirtschaft.

Kooperation

10 Jahre IT-Kongress an der Hochschule Neu-Ulm

Am Donnerstag, 12. November 2020 fand an der Hochschule Neu-Ulm etwas anders als gewohnt der mittlerweile 11. IT – Kongress unter dem diesjährigen Motto „IT 2020 – wie smart sind wir?“ statt. Die Corona-Pandemie hat dazu geführt, dass es dieses Mal keine Präsenzveranstaltung geben konnte, sondern der IT-Kongress als virtueller Kongress stattfand. Unter den Oberbegriffen Machine Learning, Data Science und Softwareentwicklung, Informationssicherheit & Datenschutz, Digitale Transformation 4.0 und New Work-Modern Workplaces gab es rund 20 virtuelle Vorträge. Über 500 Teilnehmer haben am ersten Virtuellen IT-Kongress teilgenommen. 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.

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. Wegen der weltweiten Pandemie durch das Covid 19 Virus konzentrierte sich das *nanuuu*-Projektteam im Jahr 2020 vor allem auf Möglichkeiten Formate und Aktionen online umzusetzen. So entstand die Online-Innovationstour, wurde ein Spruch für einen *nanuuu*-Mund- und Nasenschutz gesucht und wir machten es uns zur Aufgabe auf sämtliche Webinare rund um Coronahilfen und Unternehmensförderprogramme in der Region aufmerksam zu machen. Durch die vielen Online-Angebote konnten wieder neue Nutzer*Innen für die Plattform gewonnen werden.

Nanuuu – Online Aktionen 2020

Kinoclipwettbewerb

Im März 2020 suchten wir für unsere Innovationsplattform www.nanuuu.de einen neuen Kino-Werbeclip. Die Aktion wurde zum Wettbewerb ausgeschrieben. Die inhaltlichen Anforderungen bestanden darin, einen Kinospot zu produzieren, der aufzeigt, warum *nanuuu* innovativ und wichtig für Ulm und Neu-Ulm ist und Spaß macht und eine super Vernetzung ermöglicht. Wegen der Coronakrise hat sich der Wettbewerb verzögert und auch eine Veranstaltung zur Siegerehrung, so wie sie geplant war, konnte nicht stattfinden. Die Gewinner wurden online geehrt und die Ergebnisse sind derzeitig auf dem Youtube-Kanal von *nanuuu* zu sehen.

Aktion: Dein Spruch auf unserer Maske

„Gute Ideen sind ansteckend“. So lautete der Slogan für die Aktion „Dein Spruch auf unserer Maske“ Im Frühjahr/Sommer 2020 riefen wir unsere Online-Communitiy dazu auf einen lustigen, kreativen, innovativen, motivierenden Spruch für einen Nanuuu-Mund-Nasen-Schutz zu finden. Mittels Kommentarfunktion konnten die Teilnehmenden ihre Sprüche abgeben.

„Nanuuu – Dahinter verbirgt sich ein Lächeln“ wurde zum Siegerspruch gewählt. Für die Aktion wurden dann 500 Mund-Nasen-Schutze gefertigt und an unsere Mitgliedsunternehmen verschickt.

Innotour.de

Nachdem eine reale Innovationstour im Rahmen der *nanuuu-night*-Veranstaltung, wegen der Coronakrise auf den 19. Mai 2021 verschoben werden musste, nutzten die Städte Ulm und Neu-Ulm diese Zeitspanne, um innovative Unternehmen und Hochschulen zu feiern. Seit dem 15. Juni 2020 können sich Unternehmen aus Ulm und Neu-Ulm mit ihren innovativen Ideen und Projekten auf www.innotour.de präsentieren. Seit dem 15. Juni 2020 sind inzwischen 42 Unternehmen aus unserer Region auf www.innotour.de zu finden. Die Aktion wird aufgrund der gegenwärtigen Situation bis Ende des Jahres 2021 fortgeführt.

Gemeinwohlökonomie

Gemeinwohl-Ökonomie als Wirtschaftsmodell der Zukunft – erfolgreiche Unternehmer berichten aus der Praxis am 29.01.2020 im Stadthaus Ulm. Wie lassen sich die Themen Klimaschutz und Nachhaltigkeit mit erfolgreichem Wirtschaften in Unternehmen verbinden? Welche Werte braucht es, um Unternehmen im derzeitigen Wandlungsprozess in die Zukunft zu führen? Lassen Sie sich von zwei erfolgreichen Unternehmern von der Gemeinwohl-Idee inspirieren!

Alfons Graf, Geschäftsführer der Taifun-Tofu GmbH aus Freiburg. Seit über 30 Jahren stellt der Bio-Pionier Tofu und Tofuprodukte her, heute beschäftigt er gut 240 Mitarbeiter und erwirtschaftete 2018 einen Jahresumsatz von rund 36 Mio Euro. Die erste GWÖ-Bilanzierung wurde im Jahr 2016 erstellt. Er sagt: „Es ist nicht wichtig, wie groß der erste Schritt ist, sondern in welche Richtung er geht.“ Die Taifun-Tofu GmbH hat den Deutschen Nachhaltigkeitspreis 2020 für KMUs gewonnen!

Michael Hetzer, Geschäftsführer der elobau GmbH & Co. KG aus Leutkirch. elobau ist führend in Entwicklung und Produktion von berührungsloser Sensortechnik und Bedienelementen. Mit rund 1000 Beschäftigten erzielt das Stiftungsunternehmen 115 € Mio Jahresumsatz. Er sagt: „Die Bilanzierung aller Unternehmen nach der Gemeinwohl-Ökonomie wäre ein sehr gutes Mittel, um wieder zu mehr sozialer Marktwirtschaft und Nachhaltigkeit zu kommen.“

Erfahrungsaustausch Existenzgründung:
Fuck Up Night

Die Intention der FuckUp Night ist es zu zeigen, dass Fehlschläge wie Berblingers Sturz in die Donau nicht zwangsläufig das Ende bedeuten müssen, sondern auch die Chance für einen Neuanfang bieten können. Nicht unsere Misserfolge, sondern der Umgang mit ihnen sowie der Mut und Wille zur Veränderung der Situation sind entscheidend. Hier beichten Sprecherinnen und Sprecher aus Ulm und darüber hinaus ihre Fehler und erklären, wie man aus Zitronen Limonade macht. Die Geschichten der Fuckup Night sollen inspirieren, ermutigen, die Augen für neue Denkmuster öffnen und zu einem entspannteren und positiven Umgang mit dem allgegenwärtigen Scheitern verhelfen. In diesem Jahr wurde das Treffen des Erfa-Kreises zum Thema Existenzgründung im Roxy ausgerichtet, an denen die jeweiligen AnsprechpartnerInnen der verschiedenen Institutionen aus der Gründerregion Ulm/Neu-Ulm teilnahmen.

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

Gewerblicher Mietspiegel 2021*

Den Mietspiegel 2021 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	13,10 – 17,50	10,00	21,00	11,40 – 14,40	7,00	17,00
	Bestand	8,30 – 13,00	5,50	5,00	6,90 – 11,00	5,00	13,30
Einzelhandel	Lage 1a	k.a.	k.a.	k.a.	k.a.	k.a.	k.a.
	Lage 1b	13,50 – 22,60	9,00	35,00	8,40 – 15,60	8,00	19,80
	Lage 1c	8,80 – 14,70	7,50	22,00	7,10 – 9,80	6,00	11,00
	Randlagen	7,30 – 11,40	6,00	12,30	6,80 – 9,40	6,80	11,00
Produktion		4,70 – 7,00	3,00	11,00	3,70 – 5,90	3,00	7,50
Lagerflächen	mit Rampe	3,70 – 5,40	3,00	8,00	3,40 – 5,20	2,00	7,00
	ohne Rampe	3,60 – 5,40	2,00	9,00	3,00 – 4,50	2,50	7,00
Lagerfreiflächen		0,80 – 1,60	0,60	2,00	0,80 – 1,30	0,50	2,00

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

Impressum: Herausgeber Stadtentwicklungsverband Ulm / Neu-Ulm © November 2021
Bildnachweis: ©Sabine Weinert-Spieß, PEG Ulm mbH©Martin Duckek
Gestaltung: SPIESZDESIGN, Neu-Ulm