



ulm Neu|Ulm
Der Wirtschaftsstandort

Sachbearbeitung	Stadtentwicklungsverband Ulm/Neu-Ulm		
Datum	01.02.2007		
Geschäftszeichen	SUN-So-Hrm		
Beschlussorgan	Stadtentwicklungsverband Ulm/Neu-Ulm	Sitzung am	17.04.2006 TOP _____
Vorberater		Sitzung am	_____ TOP _____
		Sitzung am	_____ TOP _____
Behandlung	öffentlich		GD
Betreff:	I.	Tätigkeitsbericht 2006	
	II.	Jahresrechnung 2006	
	III.	Bericht über die örtliche Prüfung zur Feststellung der Jahresrechnung 2006	
Anlagen:	7 Anlagen		

Beschlussvorschlag:

- a) Die Verbandsversammlung nimmt den Tätigkeitsbericht 2006 zur Kenntnis.
- b) Die Verbandsversammlung nimmt den Bericht über die Jahresrechnung 2006 und die darin enthaltenen Abschlusszahlen gem. Art. 102 Abs. 2 GO zur Kenntnis.
- c) Die Verbandsversammlung stellt die Jahresrechnung nach der örtlichen Prüfung des Rechnungsprüfamt der Stadt Ulm vom 26.03.2007 nach Art. 102 Abs. 3 GO fest.

Ulrich Soldner

Mitzeichnung: Ulm

Mitzeichnung: Neu-Ulm

Organisationseinheit Datum Unterschrift

Organisationseinheit Datum Unterschrift

OB Gönner

OB Noerenberg

SUB

SUN

RPA

FB 5 - Kämmerei

Sachdarstellung:

I. Tätigkeitsbericht 2006

1. Allgemeines

Schwerpunkt der Arbeit des Stadtentwicklungsverbands Ulm/Neu-Ulm war im Jahr 2006 das Gewerbegebiet Ulm-Nord/GVZ und damit auch die Zusammenarbeit mit der benachbarten Gemeinde Dornstadt.

Seit Eröffnung des KLV-Terminals, also des Containerbahnhofs für die Region im November 2005, hat sich die Anzahl der umgeschlagenen Container inzwischen mehr als verdoppelt (60.000). Pro Woche rollen bis zu 6 Güterzüge mit durchschnittlich 50 Waggons vom neuen Umschlagbahnhof zu den Seehäfen nach Bremen und Bremerhaven, Hamburg oder ins Ruhrgebiet, aber auch Richtung Süden (Mailand über den Gotthardtunnel).

Viele Logistikunternehmen haben sich inzwischen für den Standort interessiert und stehen im täglichen Kontakt mit dem Stadtentwicklungsverband Ulm/Neu-Ulm bzw. der Gemeinde Dornstadt. Daraus ergibt sich zwangsläufig der weitere Schwerpunkt der Arbeit im Jahr 2006, nämlich die interkommunale Zusammenarbeit, neben Dornstadt auch mit den weiteren neuen Partnern Blaustein und Nersingen.

Hervorzuheben ist schließlich, dass die Verbandsversammlung des Stadtentwicklungsverbands beschlossen hat, die Internationale Schule – ein positiver Standortfaktor für den Wirtschaftsraum Ulm/Neu-Ulm - in den ersten 3 Jahren mit einem Investitionszuschuss in Höhe von insgesamt 210.000 Euro zu unterstützen.

2. **Gewerbeansiedlung – Interessentenbetreuung**

Die Nachfrage nach Gewerbebaugrundstücken hat gegenüber dem Vorjahr deutlich zugenommen. Es wurden 37 % mehr Nachfragen nach Grundstücken registriert

a) Vergaben

An 11 Betriebe wurden Gewerbe- und Industrieflächen im Gesamtumfang von 53.464 m² vergeben zur Erweiterung, Verlagerung oder Neuansiedlung im Verbandsgebiet.

Dadurch konnten im Jahr 2006 ca. 351 Arbeitsplätze gesichert werden.

b) Verkäufe

Durch notariellen Kaufvertrag veräußert werden konnten an 11 Betriebe 28.625 m².

c) Optionen

Es wurden Optionen für Erweiterungsflächen an 6 Betriebe mit insgesamt 70.564 m² eingeräumt.

d) Reservierungen

16 Grundstücke wurden für eventuelle Ansiedlungen, Verlagerungen den jeweilig anfragenden Unternehmen reserviert.

e) Vormerkungen

Insgesamt wurden 48 Grundstücksvormerkungen für den Wirtschaftsraum Ulm/Neu-Ulm entgegengenommen.

Die leichte Reduzierung bei der Nachfrage an Bestandsimmobilien wurde durch das verstärkte Interesse an Gewerbebaugrundstücken kompensiert.

f) Vermarktung Dornstadter Gewerbegrundstücke im Bereich des GVZ

Es fanden mit 10 Unternehmen Gespräche statt.

Ein Grundstück konnte an die Fa. TLO GmbH verkauft werden.

3. **Gewerbeflächenbörse: Vermittlung privater, gewerblicher Objekte**

Die Inanspruchnahme der Objektbörse hat seit Gründung des SUN im Berichtsjahr 2005 ihren Höhepunkt erreicht. Sowohl hinsichtlich der angebotenen Objekte als auch bei den Anfragen wurden 2006 die Vorjahresergebnisse annähernd erreicht.

a) Anzahl der Objekte

In der vom SUN betriebenen Immobilien-Börse befanden sich im Jahr 2006 205 Objekte aus privater/gewerblicher Hand. Davon waren 3 Objekte auf Blausteiner, 3 auf Dornstadter und 13 auf Nersinger Gemarkung.

b) Analyse der verfügbaren Flächen

Aus der beiliegenden Statistik können die dem SUN gemeldeten Leerstände entnommen werden. Wie hieraus ersichtlich ist, kann aus einem vielfältigen Angebot der unterschiedlichsten Flächen auf die Bedürfnisse der Unternehmen eingegangen werden.

c) Vergleich mit dem Vorjahr

Im Vergleich zum Vorjahr hat sich eine leichte Reduzierung der Nachfrage nach Bestandsimmobilien ergeben; siehe beiliegende Auswertung.

d) Konkrete Vermittlungen

2006 kam in mindestens 16 Fällen der Abschluss eines Kauf- oder Mietvertrages nachweislich durch Vermittlung des Stadtentwicklungsverbandes Ulm/Neu-Ulm zustande.

4. Begonnene Bauvorhaben

a) Science Park II

-

b) EdisonCenter

-

c) Gewerbegebiet Ulm-Nord

Hermann Bantleon GmbH

d) Industriegebiet Ulm-Donautal

-

e) Hörvelsinger Weg

AEG Identifikationssysteme
Fotostudio Keckeisen
Contio GmbH

f) Gewerbegebiet Neu-Ulm, Schwaighofen

-

g) Auf den Aulen

-

h) Gewerbegebiet Ulm-Einsingen

Kastilo

5. Bestandspflege - Betriebsbesuche

Neben den Betriebsbesuchen und Gesprächen der beiden Verbandsvorsitzenden, über die regelmäßig in der Tagespresse berichtet wurde, hatten die Mitarbeiter des SUN-Kernteam neben den täglichen Arbeitsgesprächen mit den Firmenvertretern rund 54 persönliche Kontakte bei den Betrieben im Rahmen der Bestandspflege.

6. Öffentlichkeitsarbeit – Marketingaktivitäten

a) Messen und Veranstaltungen

Gemeinsam mit weiteren Mitausstellern präsentierte sich der Stadtentwicklungsverband diesmal auf 66 m² unter dem Dach der Innovationsregion Ulm auf der Expo Real in München, der wichtigsten Gewerbeimmobilienmesse in Deutschland. Dargestellt wurde die Attraktivität der Wirtschaftsregion Ulm/Neu-Ulm für potentielle Investoren und Projektentwickler.

Des weiteren war der SUN auf dem Unternehmertag des Verbandes der mittelständischen Wirtschaft in der Donauhalle in Ulm sowie bei dem von uns initiierten und von den IHK Ulm und Schwaben organisierten Logistikforum in Neu-Ulm vertreten.

Während der Unternehmertag auf dem Messegelände als Kommunikationsplattform für die regionale Wirtschaft dient, wird mit dem Logistikforum die Fachkompetenz in diesem Bereich in unserer Region zusammengeführt.

Zusätzlich wurde Informationsmaterial unserer Wirtschaftsregion auf dem Marktplatz der Kompetenzen der Internationalen Konferenz der Wirtschaftsjunioren in Tallinn, Estland, verteilt.

Oberbürgermeister Noerenberg besuchte in seiner Eigenschaft als Verbandsvorsitzender auf der IAA in Hannover im September auf Einladung von Herrn Landmann (Geschäftsführer von EvoBus) den Stand von EvoBus sowie weitere Firmen aus Ulm/Neu-Ulm.

b) Medien

Die CD-Rom zu unserem Wirtschaftsstandort wurde in den wichtigsten Punkten überarbeitet. Sie dient als wichtiges Element der emotionalen Standortwerbung.

Neue Mitarbeiter sowie Unternehmen mit Interesse an Ulm/Neu-Ulm haben so die Gelegenheit – auch mit ihren Familien – unsere Städte besser kennen zu lernen.

c) Imagebroschüren/Kompetenzfelder

Eine Broschüre zum Kompetenzfeld Logistik wurde in deutscher und englischer Sprache fertiggestellt. Sie ermöglicht Interessenten einen kurzen Überblick über die logistische Infrastruktur in unserer Wirtschaftsregion sowie die Vielfalt der ansässigen Unternehmen und des Fachkräftepotenzials in diesem Bereich.

Unsere Broschüre Fahrzeugbau wurde nachgedruckt.

Die Broschüre Wirtschaft – Daten und Fakten wurde aktualisiert.

d) Dänemark/Südschwedenprojekt in Zusammenarbeit mit bw-i

Der SUN besuchte im März sechs an unserer Region interessierte Unternehmen in Dänemark und präsentierte unseren Wirtschaftsstandort sowie potenzielle Kooperationsmöglichkeiten mit ansässigen Unternehmen.

Daraufhin besuchten 2 dänische Unternehmen im Juni Ulm/Neu-Ulm. Der Stadtentwicklungsverband organisierte eine Firmenpräsentation sowie 5 Firmenbesuche für die ausländischen Gäste.

Die restlichen Unternehmen haben sich für Anfang dieses Jahres in Ulm und Neu-Ulm angesagt.

Ende des Jahres 2006 haben wir von Herrn Sörensen eine Aufstellung an unserer Region interessierten Unternehmen aus Südschweden erhalten.

Wir werden in diesem Jahr diese Kontakte vertiefen.

e) Unternehmerinnen

Insbesondere vom Land Baden-Württemberg geht die Initiative aus, Unternehmerinnen stärker in das öffentliche Interesse zu stellen, da sie ein erhebliches Potential innerhalb der deutschen Wirtschaft darstellen.

Als Kommunikationsplattform für Unternehmerinnen fanden in Zusammenarbeit mit dem Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg und der IHK Ulm zum dritten Mal die Unternehmerinnengespräche im Congress Centrum Ulm unter dem Motto „Erfolgsfaktoren der Zukunft“ statt. Die jährliche Veranstaltung wird 2007 fortgesetzt.

Gemeinsam mit der IHK, der Arbeitsagentur und dem Frauenbüro der Stadt Ulm wurde im Rahmen der Frauenwirtschaftstage eine Veranstaltung zum Thema „Frau, Familie und Karriere: Erfolgsfaktor oder Widerspruch für Unternehmen?“ entwickelt.

f) Logistiktag

Am 12. Oktober 2006 fand der 3. Ulm/Neu-Ulmer Logistiktag im Edwin-Scharff-Haus statt. Rund 300 Teilnehmerinnen und Teilnehmer befassten sich in verschiedenen Workshops mit der Fragestellung, wie logistische Prozesse von Firmen optimiert werden können.

Besondere Höhepunkte der diesjährigen Veranstaltung waren ein Forum zum Thema „Chancen und Risiken in China“ sowie ein Personal- und Karriereforum für Studenten.

Die erste Veranstaltung im Jahr 2002 wurde unter der Federführung des Stadtentwicklungsverbandes durchgeführt. Danach hat die IHK die Federführung übernommen, der Stadtentwicklungsverband ist hier jedoch weiter Mitveranstalter.

7. Anlaufstelle für Existenzgründer

Neben den Beratungen für Existenzgründer über die Möglichkeiten in unserer Wirtschaftsregion sowie den diversen Anlaufstellen unterstützten wir das Forum für Existenzgründerinnen.

Der zweimal im Jahr stattfindende Erfahrungsaustausch Existenzgründung mit Kammern, Hochschulen, Banken, AA ermöglichte einen regen Informationsaustausch in unserer Region. Themenschwerpunkt war 2006 die TFU und alternative Finanzierungsmöglichkeiten für Existenzgründer. In Zusammenarbeit mit der FH Neu-Ulm soll das Thema mit Hilfe einer Doktorandin näher beleuchtet werden.

Zusammen mit dem Institut für Freie Berufe, Erlangen, wurden regelmäßig stattfindende Existenzgründungsberatungstermine für Freiberufler in den Räumen der TFU organisiert.

8. Aktivitäten zur Förderung des Einzelhandels

Mit Fertigstellung des Sparkassengebäudes und des Hauses der Sinne in der Neuen Mitte Ulms hat der Einzelhandel weitere positive Impulse erfahren.

Nach einer Umfrage vom Herbst 2006 liegt die Ulmer Fußgängerzone beim Einzelhandelsumsatz inzwischen auf Rang 8.

9. Planerische Aktivitäten

GVZ Region Ulm/Neu-Ulm:

Das Güterverkehrszentrum wurde im Jahr 2006 konzeptionell und planerisch weiterentwickelt:

- Als wichtigste Infrastruktureinrichtung für das GVZ wurde das KLV-Terminal im Endausbau fertiggestellt. Der Container-Umschlag erhöhte sich im Laufe des Jahres dramatisch, so dass Kapazitätsgrenzen des Terminals sichtbar werden.
- Ebenfalls infolge unerwartet großer Umschlagmengen stößt die Fa. BTS an ihre Kapazitätsgrenzen. BTS, die Container-Service und –Lagerung betreibt und den Betrieb im November 2005 eröffnete, muss seine Betriebsflächen erweitern. Das Baugenehmigungsverfahren läuft zur Zeit.
- Für den 1. Bauabschnitt des GVZ südlich der Autobahn wurden 2006 zahlreiche Ansiedlungsgespräche mit Betrieben geführt und Ansiedlungsoptionen erteilt.
- Abgeschlossen wurde im Dezember 2006 das Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren für den Bereich Himmelweiler. Im Zuge des Markungstausches mit Dornstadt kann eine weitere gewerbliche Baufläche für das GVZ entwickelt werden.
- Äußerst erfolgreich laufen auch die Geschäfte der Fa. ThermoKing, die Kühlaggregate für LKW wartet. Hier wurde 2006 ebenfalls mit Erweiterungsplanungen begonnen. Das Bebauungsplan-Verfahren steht kurz vor dem Abschluss.
- Weiter vorangetrieben wurden die planerischen und liegenschaftlichen Aktivitäten für den 3. Bauabschnitt des GVZ zwischen der Bahnlinie und der Landesstraße L 1165. Als Ergebnis liegt ein Bebauungsplan-Entwurf vor, der im ersten Halbjahr 2007 in das Verfahren gehen wird und damit weitere großflächige Ansiedlungsmöglichkeiten eröffnen wird.

„Magirus II“ – Stadtrehal:

- Das Bebauungsplanverfahren wurde im März 2006 gestartet und am 24. Oktober 2006 mit der Rechtskraft des Bebauungsplans abgeschlossen. Parallel zum Verfahren wurden bereits Altlastensanierungs-, Abbruch- und Erschließungsmaßnahmen durchgeführt.
- Ziel ist, das ehemals gewerblich und industriell geprägte Gebiet entlang der Einsteinstraße schwerpunktmäßig zu einem Handels- und Dienstleistungsbereich zu entwickeln. Die Vermarktung erfolgt über die Projektentwicklungsgesellschaft Ulm. Die nördlich angrenzenden Uferbereiche der Blau sollen dabei gestalterisch und ökologisch aufgewertet und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.
- Einen besonderen Projektbaustein stellt das sogenannte „Stadtrehal“ dar. Das 4geschossige, leerstehende Produktions- und Lagergebäude soll für Wohn-, Büro- und Dienstleistungsnutzung mit einer lebendigen Funktionsmischung umgebaut werden. Ein erster Bauabschnitt des „Stadtrehals“ wurde bereits Ende 2006 genehmigt. Eine weitere Baugenehmigung erfolgte für ein westlich gelegenes Bürogebäude „Innovahaus“.

„EvoBus“:

- Mit der Satzungsänderung im Dezember wurde das Verbandsgebiet des Stadtentwicklungsverbandes um das neue EvoBus Zentrallager (ca. 9 ha) erweitert. Ebenfalls zum Verbandsgebiet hinzugekommen ist der Bereich des Bebauungsplanes Burlafingen Nord an der Maybachstraße. Dort gibt es ca. 4 ha Gewerbebaufläche vorwiegend für kleinere Handwerksbetriebe

10. SUN 7 Jahre 2000 – 2006

a) Entwicklung der Grundstücksvergaben

Die Anzahl der konkreten Anfragen bezüglich des Verkaufs von Gewerbebaugrundstücken, welche der Verbandsversammlung des SUN zur Zustimmung vorgelegt wurden, ist bis auf das Ergebnis des Jahres 2003 gleichbleibend stabil geblieben. Gleichzeitig zeigt die fast identische Zahl der tatsächlich veräußerten Grundstücke die Ernsthaftigkeit der Anfragen. Daher ist es für den Wirtschaftsstandort Ulm/Neu-Ulm von großer Bedeutung auch zukünftig ein attraktives Angebot an Gewerbebauland vorzuhalten, um den Unternehmen weiterhin die Möglichkeit zu bieten sich neu anzusiedeln, den Betrieb zu erweitern oder verlagern zu können.

Durch die Verkäufe von rund 53 ha Gewerbeflächen an 74 Unternehmen konnten die Städte Ulm/Neu-Ulm ihren Beitrag dazu leisten, dass ca. 8.000 Arbeitsplätze gesichert oder neu geschaffen worden sind.

b) Entwicklung bei der Gewerbeflächenbörse

Als weiteres wichtiges Instrument, um Betrieben bei der Ansiedlung, Betriebs-erweiterung bzw. -verlagerung zur Seite stehen zu können, hat sich die kostenfreie Immobilienbörse entwickelt.

Aus einem breit gefächerten Objektangebot für verschiedenste Nutzungsmöglichkeiten, kann dem Interessenten neben den Gewerbebaugrundstücken ein maßgeschneidertes Angebot unterbreitet werden. Die Anzahl der eingestellten Objekte ist seit ca. 4 Jahren etwa gleichbleibend groß; dies gilt auch für die nachweislich durch den SUN vermittelten Objekte. Die Beliebtheit der Gewerbeflächenbörse schlägt sich ebenfalls in den rund 400 Anfragen jährlich nieder.

11. **Ausblick**

Das Verbandsgebiet des Stadtentwicklungsverbands Ulm/Neu-Ulm soll, nachdem Ende 2006 die Erweiterungen der Gewerbegebiete Burlafingen und Schwaighofen (EvoBus) aufgenommen wurden, im Jahr 2007 ebenso auf Ulmer Seite um den Bereich Himmelweiler (nördlich der Autobahn A8 und westlich des KLV-Terminals) sowie einen 1. Bauabschnitt im Science Park III am Oberen Eselsberg erweitert werden.

Im Rahmen der Marketingaktivitäten sind u. a. vorgesehen ein Schülerwettbewerb (wie 2004) mit dem Thema „Zukunft der Arbeitswelt in der Region“ und eine Veranstaltung zum sozialen Engagement von Unternehmen (corporate citizenship als Erfolgsfaktor).