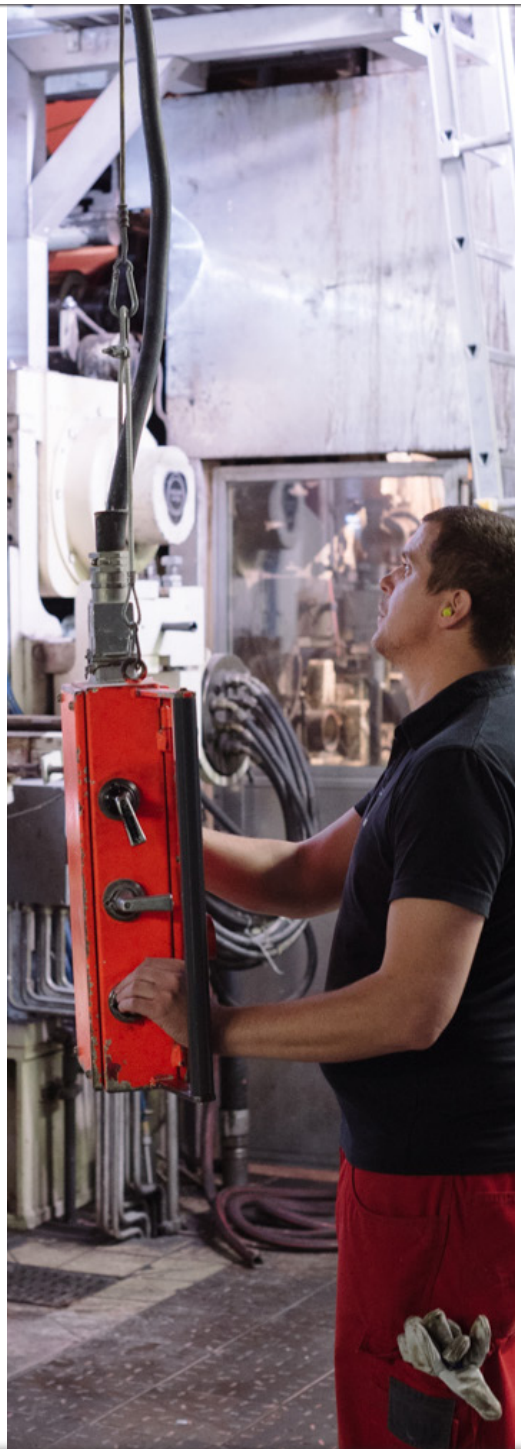
Reschl
Stadtentwicklung



Standortstudie

Handel, Gewerbe und Tourismus

für die Gemeinden Lenningen und Erkenbrechtsweiler
sowie die Stadt Owen

IMPRESSUM

Interkommunale Standortstudie Handel, Gewerbe und Tourismus

für die Gemeinden Lenningen und Erkenbrechtsweiler sowie die Stadt Owen

Auftraggeber

Gemeinde Lenningen
Marktplatz 1
73252 Lenningen

Gemeinde Erkenbrechtsweiler
Uracher Straße 2
73268 Erkenbrechtsweiler

Stadt Owen
Rathausstraße 8
73277 Owen

Projektbearbeitung

Prof. Dr. Richard Reschl
M. Eng. Ulli Jendrass
M. A. Fabian Schäufele
Philipp König B. A.
M. Sc. Lena Müller

Reschl Stadtentwicklung GmbH & Co. KG

Stadtplanung · Wirtschaftsförderung
Projektentwicklung · Kommunalberatung

Leuschnerstraße 45
70176 Stuttgart
Tel. 0711 22 00 41 - 0
Fax. 0711 22 00 41 - 22

http://www.reschl-stadtentwicklung.de
info@reschl-stadtentwicklung.de

Stand: 23. Januar 2018

Bilder und Abbildungen: Reschl Stadtentwicklung GmbH & Co. KG, Leuze electronic GmbH & Co. KG, Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverband Lenningen, Google LLC

INHALTSÜBERSICHT

KURZFASSUNG 6

1. EINFÜHRUNG 10

1.1 Auftrag und Problemstellung 12
1.2 Methodik, Ablauf und Beteiligung der Standortakteure 13

2. AUSGANGSLAGE UND STANDORTPROFILE 14

2.1 Ausgangslage für den Gemeindeverwaltungsverband Lenningen 16
2.2 Standortprofil der Gemeinde Lenningen 20
2.3 Standortprofil der Gemeinde Erkenbrechtsweiler 28
2.4 Standortprofil der Stadt Owen 33

3. BETEILIGUNG DER STANDORTAKTEURE 40

3.1 Unternehmensbefragung 42
Methodischer Ansatz 42
Betriebliche Funktion und Betriebsgründungen 42
Beschäftigte, Ausbildung und Kundenherkunft 42
Standortbewertung, Stärken und Schwächen 42
Tourismus 44
Gegenwärtige Situation 44
Entwicklungsperspektiven 46
Flächenbedarfe 46
Innenentwicklung 48
Wirtschaftsförderung 48
Mitwirkung 48
3.2 Expertengespräche 50
Verkehr 50
Fachkräfte 50
Wohnungsangebot 50
Gastronomie und Beherbergung 50
Stärken des Standorts 50

4. HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN 52

4.1 Empfehlungen für den Gemeindeverwaltungsverband Lenningen 54
Handel 54
Gewerbe 54
Tourismus und Direktvermarktung 63
4.2 Empfehlungen für die Gemeinde Lenningen 68
Handel 68
Gewerbe 69
Tourismus und Direktvermarktung 76
4.3 Empfehlungen für die Gemeinde Erkenbrechtsweiler 78
Handel 78
Gewerbe 78
Tourismus und Direktvermarktung 79
4.4 Empfehlungen für die Stadt Owen 80
Handel 80
Gewerbe 81
Tourismus und Direktvermarktung 84

5. WEITERES VORGEHEN 88

6. DATENBLATT 92

KURZFASSUNG

Der demografische, gesellschaftliche und wirtschaftliche Wandel stellt alle Städte und Gemeinden in Deutschland vor große Herausforderungen. Die Konsequenzen daraus spüren auch die Gemeinden Lenningen und Erkenbrechtsweiler sowie die Stadt Owen. Die Handlungsfelder Handel, Gewerbe und Tourismus sind nur einige Bereiche, die durch derartige Veränderungsprozesse beeinflusst werden. Mit dieser Standortstudie wird gezeigt, in welcher Ausgangslage sich die drei Kommunen befinden und welche Potentiale genutzt werden können.

Deutlich wird, dass sich die Ausgangslage der drei Kommunen unterscheidet. Während die Gemeinde Lenningen in der Vergangenheit sowohl Einwohner als auch Beschäftigte verloren hat, war die Arbeitsplatzentwicklung in Owen positiv. Zudem ist es Owen und Erkenbrechtsweiler gelungen, die Einwohnerzahl zu stabilisieren. Eine gute Ausstattung mit kommunaler Infrastruktur ist allen Kommunen gemein. Die herausragende natur- und landschaftsräumliche Lage am Albtrauf der Schwäbischen Alb sowie die Zugehörigkeit zum Biosphärengebiet ist eine weitere Gemeinsamkeit. Eine Gemeinsamkeit, die ein großes Potential birgt. Die naturnahe Lage ist jedoch ein Grund dafür, dass die Siedlungsentwicklung der drei Kommunen stark eingeschränkt ist. Daher wird es zukünftig wichtig sein, Potentiale im Innenbereich zu aktivieren. Hierzu gehören Baulücken und Nachverdichtungspotentiale. Nur auf diese Weise kann langfristig der notwendige Platz für Einwohner und gewerbliche Entwicklungen geschaffen werden.

Insbesondere die gewerbliche Entwicklung nimmt einen hohen Stellenwert ein. Denn sowohl Lenningen und Erkenbrechtsweiler als auch Owen befinden sich in einer soliden wirtschaftlichen Ausgangssituation. Zum Beispiel durch die Firma Leuze electronic in Owen, die sich zu einem Technologieunternehmen und Weltmarktführer im Bereich der industriellen Automatisierung entwickelt hat und insgesamt mehr als 1.000 Menschen beschäftigt. Oder die Papierfabrik Scheufelen, die trotz wirtschaftlicher Probleme der zweitgrößte Arbeitgeber im Lenninger Tal ist und mit innovativen Ideen und Konzepten dem wirtschaftlichen Strukturwandel entgegentritt. Allerdings sind die zahlreichen weiteren Betriebe aus den Bereichen Handel, Gewerbe und Tourismus maßgeblich daran beteiligt, dass die Wohn- und Lebensqualität im gesamten Gemeindeverwaltungsverband eine sehr gute ist – trotz stellenweise negativer Trends. Auch der Wohnungsbau und die Wohnungsbauentwicklung sind wichtig zur Absicherung des Wirtschaftsstandortes.

Neben der Bedeutung des Lenninger Tals als Arbeitsplatzstandort, ist die touristische Ausgangslage herausragend. Die Schwäbische Alb mit ihrer einzigartigen Natur- und Kulturlandschaft sowie das UNESCO Biosphärengebiet sind weit über die Grenzen der Region bekannt. Zahlreiche Attraktionen und Sehenswürdigkeiten sorgen für einen Zustrom an Tages- und Übernachtungsgästen, die beherbergende und gastronomische Angebote nachfragen. Bereits heute wird die regionale Identität der Schwäbischen Alb durch die vielen Hofläden und Direktvermarkter im Gemeindeverwaltungsverband unterstrichen. Damit besteht eine gute Grundlage, den Tourismus zu einem bedeutenden Standbein auszubauen.

Zur Umsetzung der konkreten Handlungsempfehlungen wird eine weitere personelle Professionalisierung empfohlen.

EINFÜHRUNG

1

1.1 AUFTRAG UND PROBLEMSTELLUNG

Die Gemeinden Lenningen und Erkenbrechtsweiler sowie die Stadt Owen sind – wie andere Kommunen in Deutschland auch – ständigen Veränderungsprozessen unterworfen. Sei es der demografische und gesellschaftliche Wandel oder wirtschaftliche Anpassungen. Diese Veränderungsprozesse wirken sich jedoch nicht in allen Kommunen gleichermaßen aus. Zum Beispiel hat die Gemeinde Lenningen in den vergangenen Jahren an Einwohnern verloren, Erkenbrechtsweiler und Owen hingegen nicht. Auch die Arbeitsplatzentwicklung in Lenningen hat sich in der zurückliegenden Zeit wenig positiv gestaltet. Owen hingegen hat im gleichen Zeitraum deutlich an Beschäftigten hinzugewonnen.

Diese Entwicklungen sind stets abhängig von der individuellen Ausgangslage der jeweiligen Kommune. So lässt sich der Arbeitsplatzverlust in Lenningen mit einem Unternehmen in Verbindung bringen, das den Standort seit Jahrzehnten positiv geprägt hat: Die Papierfabrik Scheufelen. Aufgrund sinkender Umsatzzahlen mussten in der Vergangenheit Stellen in einem spürbaren Umfang abgebaut werden – zum Leidwesen des gesamten Wirtschaftsstandorts im Lenninger Tal.

Andererseits befindet sich in der Stadt Owen mit der Firma Leuze electronic ein Unternehmen, das seinen Ursprung in der Textilbranche hat, und heute als wirtschaftsstarker Innovationsführer gilt. Nicht zu vergessen sind jedoch die zahlreichen weiteren Betriebe aus den Bereichen Handel, Gewerbe und Tourismus, die dafür verantwortlich sind, dass sich die Gemeinden Lenningen und Erkenbrechtsweiler sowie die Stadt Owen in einer noch immer komfortablen Ausgangslage befinden – trotz stellenweise negativer Trends.

Mit der Standortstudie Handel, Gewerbe und Tourismus möchten sich die Kommunen des Gemeindeverwaltungsverbands Lenningen eine Grundlage für das künftige kommunalpolitische und planerische Handeln schaffen, um die Wettbewerbsfähigkeit in den benannten Bereichen zu stärken. Es geht vor allem darum herauszufinden, über welche Potentiale die drei Kommunen verfügen und wie diese genutzt werden können.

Unter dem Motto „Gemeinsam Perspektiven erarbeiten" werden mit dieser Standortstudie Handlungsansätze und Möglichkeiten aufgezeigt, diese Potentiale zu erschließen. Dabei handelt es sich nicht um ein abstraktes Leitbild, sondern ein konkretes Handlungsprogramm, das realistisch abgearbeitet werden kann.

In den Bereichen Handel, Gewerbe und Tourismus gibt es bereits heute viele Initiativen und Unternehmen, die beispielhaft sind und aufzeigen, was mit Kreativität, Engagement und Professionalität bewegt werden kann. Einige stellen wir in **// KURZPORTRAITS** in dieser Standortstudie vor.

Auftrag

Dialogorientierter Prozess

1.2 METHODIK, ABLAUF UND BETEILIGUNG DER STANDORTAKTEURE

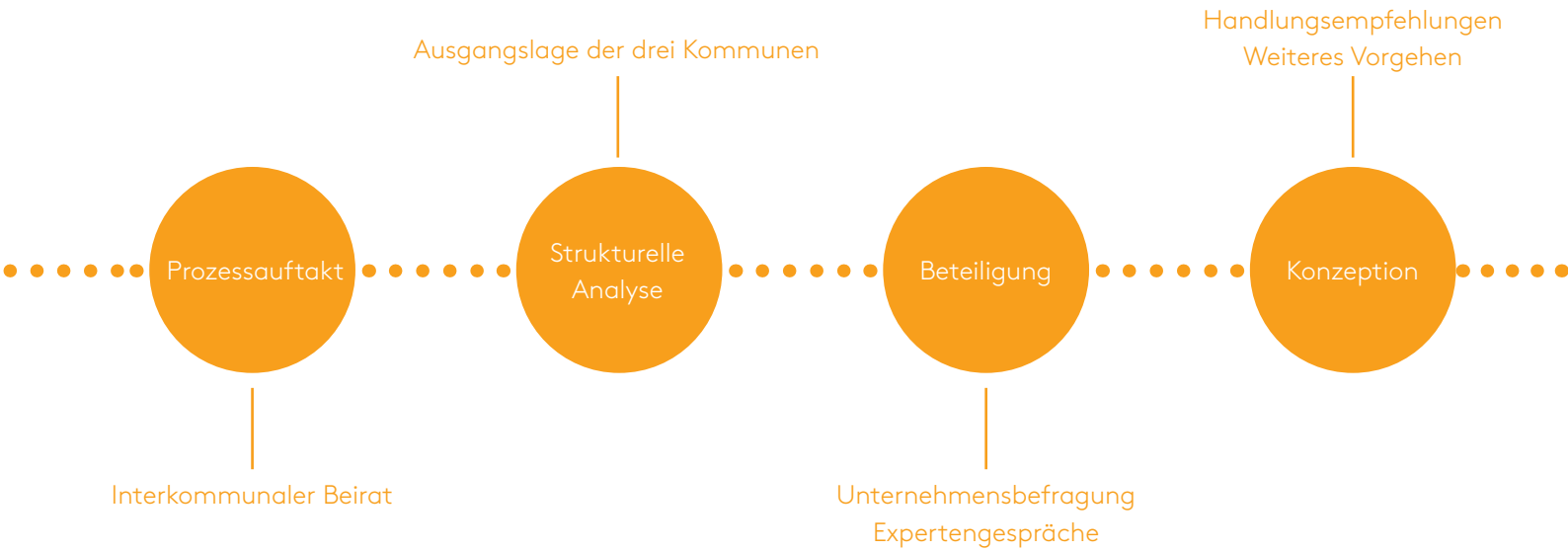
Die Standortstudie zum Thema Handel, Gewerbe und Tourismus für die Gemeinden Lenningen und Erkenbrechtsweiler sowie die Stadt Owen ist das Ergebnis eines dialogorientierten Prozesses.

Für die Bearbeitungsdauer gründete sich eine interkommunale Arbeitsgruppe, die sich im November 2016 erstmalig traf. Dieses Treffen markierte den Auftakt des Prozesses. Zu den Zielen des Auftakttreffens zählten, sich gemeinsam über die Ausgangslage abzustimmen und die Zielstellungen der Standortstudie festzulegen. Zu den Mitgliedern der interkommunalen Arbeitsgruppe gehörten die Bürgermeister der Gemeinden Lenningen und Erkenbrechtsweiler sowie die Bürgermeisterin der Stadt Owen. Darüber hinaus waren Gemeinderäte sowie Experten aus Landkreis und Region – IHK Bezirkskammer Esslingen-Nürtingen, Agentur für Arbeit Kirchheim, Wirtschaftsförderung Region Stuttgart – eingebunden.

Im Rahmen einer strukturellen Analyse wurde die Ausgangslage der drei Kommunen differenziert erfasst. Ein Vergleich der Bevölkerungsentwicklung, der Arbeitsplatzentwicklung, der touristischen und kommunalen Infrastruktur sowie der wirtschaftlichen Bedingungen waren zentrale Inhalte dieser Analyse. Dabei wurde überwiegend auf Zahlen und Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg zurückgegriffen, deren Aktualität sich jedoch unterscheiden kann.

Ein wesentliches Anliegen der Studie war es, die Akteure am Standort intensiv zu beteiligen, um durch möglichst viele Meinungen ein Profil mit Stärken und Schwächen anzulegen. Einerseits wurde zu diesem Zweck eine schriftliche Unternehmensbefragung durchgeführt, mit der die Standortfaktoren und möglichen Perspektiven bewertet wurden. Andererseits konnten durch persönliche Gespräche mit ausgewählten Vertretern aus den Bereichen Handel, Gewerbe und Tourismus spezifische Bedürfnisse und Erwartungen abgefragt werden.

Diese Arbeitsschritte waren notwendig, um eine solide Grundlage für die Formulierung der Konzeption zu erhalten. Diese Konzeption wird am 7. März 2018 in einer gemeinsamen Sitzung vorgestellt. Einerseits werden darin die Ausgangslage für den Gemeindeverwaltungsverband sowie die unterschiedlichen Profile der Gemeinden Lenningen und Erkenbrechtsweiler sowie der Stadt Owen erläutert. Andererseits werden die Ergebnisse der Unternehmensbefragung sowie der Expertengespräche aufgearbeitet. Diese wiederum waren die Grundlage für die Handlungsempfehlungen, die sich zum einen auf den gesamten Verwaltungsverband, zum anderen auf die einzelnen Kommunen beziehen. Abschließend werden Empfehlungen für das weitere Vorgehen formuliert.



AUSGANGSLAGE UND STANDORTPROFILE

2

2.1 AUSGANGSLAGE FÜR DEN GEMEINDEVERWALTUNGSVERBAND LENNINGEN

Die Gemeinden Lenningen und Erkenbrechtsweiler sowie die Stadt Owen liegen im Südosten des Landkreises Esslingen am Rande des Albtraufs. Dieser trennt die Hochfläche der Schwäbischen Alb von Ihrem Vorland und zeichnet sich durch einen überaus reizvollen Natur- und Landschaftsraum aus. Neben dieser regionalen Besonderheit profitieren die drei Kommunen von ihrer Lage in der europäischen Metropolregion Stuttgart, die eines der wirtschaftsstärksten Zentren Europas darstellt.

Die Landeshauptstadt Stuttgart, mit ihrem umfangreichen Versorgungsangebot, ihren vielfältigen Bildungseinrichtungen, der breiten mittelständischen Unternehmenslandschaft und den großen weltweit agierenden Automobil- und Maschinenbaufirmen, liegt lediglich rund 40 Kilometer entfernt. Auf der Hochebene der Filder befindet sich der internationale Flughafen bei Filderstadt sowie die neue Landesmesse in Leinfelden-Echterdingen. In naher Zukunft soll dort auch der „Filderbahnhof Stuttgart" entstehen: Ein Fern- und Regionalbahnhof als Teil des Bahnprojekts Stuttgart-Ulm, der das Mobilitätsangebot in der Region weiter verbessert.

Das Bildungsangebot im Umfeld der Gemeinden Lenningen und Erkenbrechtsweiler sowie der Stadt Owen ist herausragend. Einerseits die Universitäten und Hochschulen in Stuttgart. Andererseits die Hochschulen in Reutlingen und Esslingen am Neckar sowie die Eberhard-Karls-Universität in Tübingen. Allein an der Universität Tübingen werden derzeit über 28.000 Studenten an sieben Fakultäten ausgebildet. Darüber hinaus gilt es die Bildungslandschaft in Ulm zu berücksichtigen, die nahegelegene Hochschule in Nürtingen sowie das weiterführende Schulangebot in Kirchheim unter Teck.

Insbesondere die Stadt Kirchheim nimmt mit ihrer Infrastruktur und dem Versorgungsangebot einen bedeutenden Einfluss auf den Gemeindeverwaltungsverband. Wenige Kilometer entfernt liegt die Outletcity Metzingen, die mit einem besonderen Einkaufserlebnis wirbt und damit jährlich rund vier Millionen Besucher anzieht.

Die Erreichbarkeit dieser und weiterer Ziele im Umfeld der Gemeinden Lenningen und Erkenbrechtsweiler sowie der Stadt Owen ist durch gute Verkehrs- und Mobilitätsbedingungen gewährleistet. Der Autobahnanschluss in Kirchheim unter Teck ermöglicht eine nahe Auffahrt auf die A 8. Die Landeshauptstadt Stuttgart ist auf diesem Weg in etwa 45 Minuten zu erreichen. Bis Ulm wird nur unwesentlich mehr Zeit benötigt.

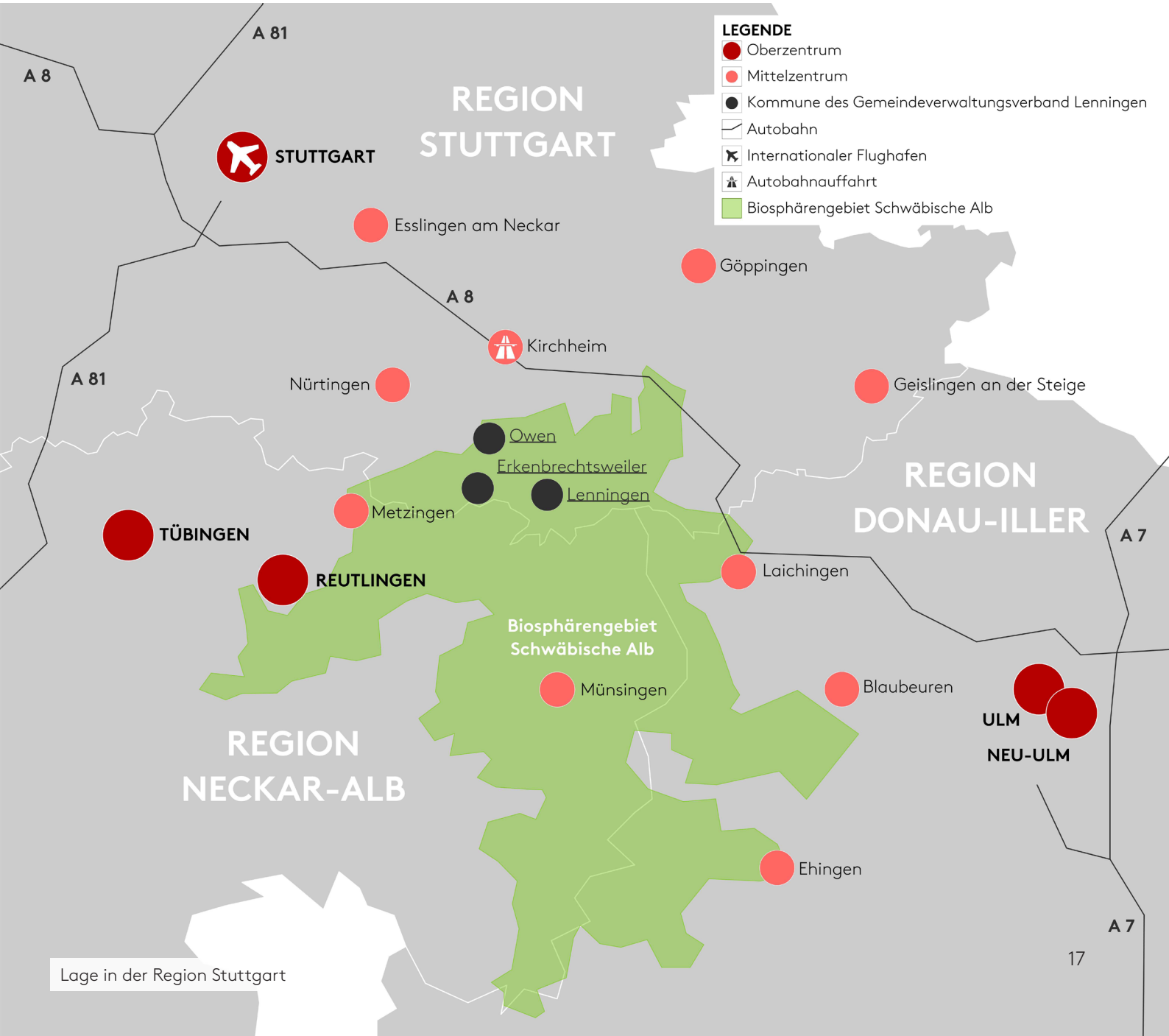
Mit der Teckbahn, die in Ober- und Unterlenningen sowie in Brucken und Owen Haltepunkte hat, besteht eine Anbindung an das Schienenverkehrsnetz. Ab Kirchheim verkehrt die S1 Richtung Stuttgart. Ab Wendlingen kann auf Regionalzüge zurückgegriffen werden, die Stuttgart und Tübingen verbinden. Zusätzlich vernetzen mehrere Buslinien die Kommunen mit dem direkten Umland.

Die Lage am Albtrauf in Verbindung mit vielen Sehenswürdigkeiten macht den Gemeindeverwaltungsverband zu einer potentiell begehrten Tourismusdestination. Insbesondere das im Jahr 2008 gegründete und wenig später von der UNESCO zertifizierte Biosphärengebiet Schwäbische Alb besitzt eine hohe Strahlkraft, die weit in die umliegenden Regionen hineinreicht. Das Biosphärengebiet erstreckt sich vom Albvorland über den Albtrauf und die Albhochfläche bis an die Donau im Süden. Zentraler Bestandteil ist der ehemalige Truppenübungsplatz bei Münsingen, in dessen „Altes Lager" sich auch das Hauptinformationszentrum des Biosphärengebietes befindet.

Im April 2017 konnte das Biosphärengebiet den Bundeswettbewerb „Nachhaltige Tourismusdestinationen 2016/2017" gewinnen. Die besonderen Leistungen, die in den letzten Jahren im Zusammenhang mit dem Bi-

osphärengebiet erbracht wurden, wurden auf diesem Weg gewürdigt. Die Auszeichnung lässt eine steigende Nachfrage als Tourismusdestination erwarten, an der auch die Gemeinden Lenningen und Erkenbrechtsweiler sowie die Stadt Owen in besonderem Maße partizipieren können.

Neben dem UNESCO Biosphärengebiet zeichnet sich der Gemeindeverwaltungsverband durch weitere Besonderheiten als Erholungs- beziehungsweise Tourismusziel aus. Hierzu zählt der Geopark Schwäbische Alb, der ebenfalls das Siegel der UNESCO trägt. Oder das Schwäbische Streuobstparadies zwischen Alb und Neckar, dessen Streuobstwiesen mit rund 26.000 Hektar eine der größten zusammenhängenden Streuobstlandschaften Europas bilden. Ein weiteres touristisches Potential stellt der Heidengraben bei Erkenbrechtsweiler dar. Er ist das größte keltische Oppidum in Mitteleuropa.



Lage in der Region Stuttgart

Einwohnerzahlen 4. Quartal 2016

Lenningen:	8.092
Erkenbrechtsweiler:	2.196
Owen:	3.406

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

* Zahlen Einwohnermeldewesen Gemeinde Lenningen zum 31. Dezember 2017

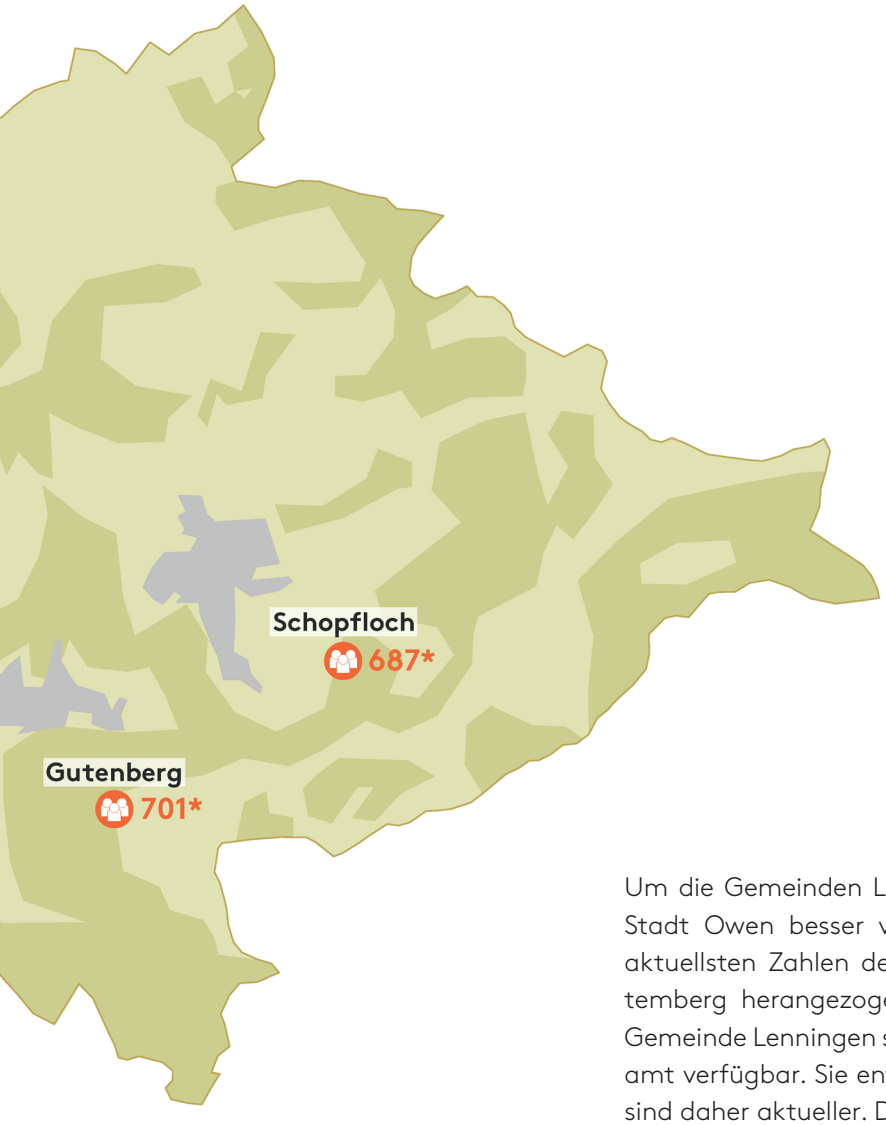
GVV Lenningen

Standortstudie Handel, Gewerbe und Tourismus
für die Gemeinden Lenningen und Erkenbrechtsweiler sowie die Stadt Owen

GLIEDERUNG DES VERWALTUNGSVERBANDS

Legende

- Einwohnerzahlen
- Gemarkung Kommunen
- Gemarkung Verwaltungsverband
- Siedlungsfläche



Um die Gemeinden Lenningen und Erkenbrechtsweiler sowie die Stadt Owen besser vergleichen zu können, werden die jeweils aktuellsten Zahlen des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg herangezogen. Die Einwohnerzahlen der Ortsteile der Gemeinde Lenningen sind jedoch nicht beim Statistischen Landesamt verfügbar. Sie entstammen dem Einwohnermeldewesen und sind daher aktueller. Dadurch können sich Differenzen ergeben.

Die natur- und landschaftsräumlichen Bedingungen sind einerseits ein herausragendes Qualitätsmerkmal für die Gemeinden Lenningen und Erkenbrechtsweiler sowie die Stadt Owen. Andererseits existieren aus diesem Grund eine Vielzahl von FFH-Gebieten, Naturschutzgebieten, Vogelschutzgebieten und Landschaftsschutzgebieten, die die flächenhafte Entwicklung der drei Kommunen einschränken. Diese Einschränkungen wirken sich sowohl auf die Wohnbauentwicklung als auch die Gewerbeentwicklung aus, da das Flächenangebot in den Randbereichen der bebauten Ortslagen stark eingeschränkt ist. Daher ist für den gesamten Gemeindeverwaltungsverband eine Fokussierung auf die Innenentwicklung von hoher Bedeutung. Dies beinhaltet sowohl die Aktivierung von Baulücken und Nachverdichtungspotentialen, als auch die Umnutzung bestehender und möglicherweise untergenutzter Grundstücke oder Gebäude.

2.2 STANDORTPROFIL DER GEMEINDE LENNINGEN

Die Gemeinde Lenningen ist mit ihren sieben Ortsteilen und den über 8.000 Einwohnern die größte Kommune des Gemeindeverwaltungsverbandes. Im Vergleich zu Erkenbrechtsweiler und Owen hat sie jedoch in der Vergangenheit spürbar an Einwohnern verloren. Seit dem Jahr 1999 summiert sich dieser Verlust auf etwa 600 Personen. Legt man die Vorausrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg zugrunde (Hauptvariante), wird die Bevölkerung bis zum Jahr 2035 weiter abnehmen.

Neben einer Abnahme der Bevölkerung hat die Gemeinde Lenningen seit Jahren mit einem spürbaren Beschäftigtenrückgang zu kämpfen. Seit der Jahrtausendwende verlor sie knapp 30 Prozent an Arbeitsplätzen. Eng verknüpft ist diese Entwicklung mit dem Stellenabbau der Papierfabrik Scheufelen, die den Wirtschaftsstandort im Lenninger Tal seit über 150 Jahren mitgeprägt hat. In den besten Zeiten hatte das Unternehmen rund 2000 Mitarbeiter. Der wirtschaftliche Strukturwandel hat jedoch auch die Papierbranche erfasst, weshalb in den Fabrikhallen aufgrund rückläufiger Umsatzzahlen nur noch etwa 330 Menschen beschäftigt sind.

Neben der Papierfabrik Scheufelen, die trotz der angespannten wirtschaftlichen Situation noch immer der größte Arbeitgeber in Lenningen ist, zeichnet sich der Standort durch weitere bedeutende Gewerbebetriebe aus. Zum Beispiel das Unternehmen „Hummel-Formen“, welches im Jahr 2011 von der ElringKlinger AG übernommen wurde und rund 150 Mitarbeiter beschäftigt. Oder die Firma Hartmann, die in den Bereichen Heizung und Sanitär tätig ist und 50 Mitarbeiter

Blick auf die Baßgeige

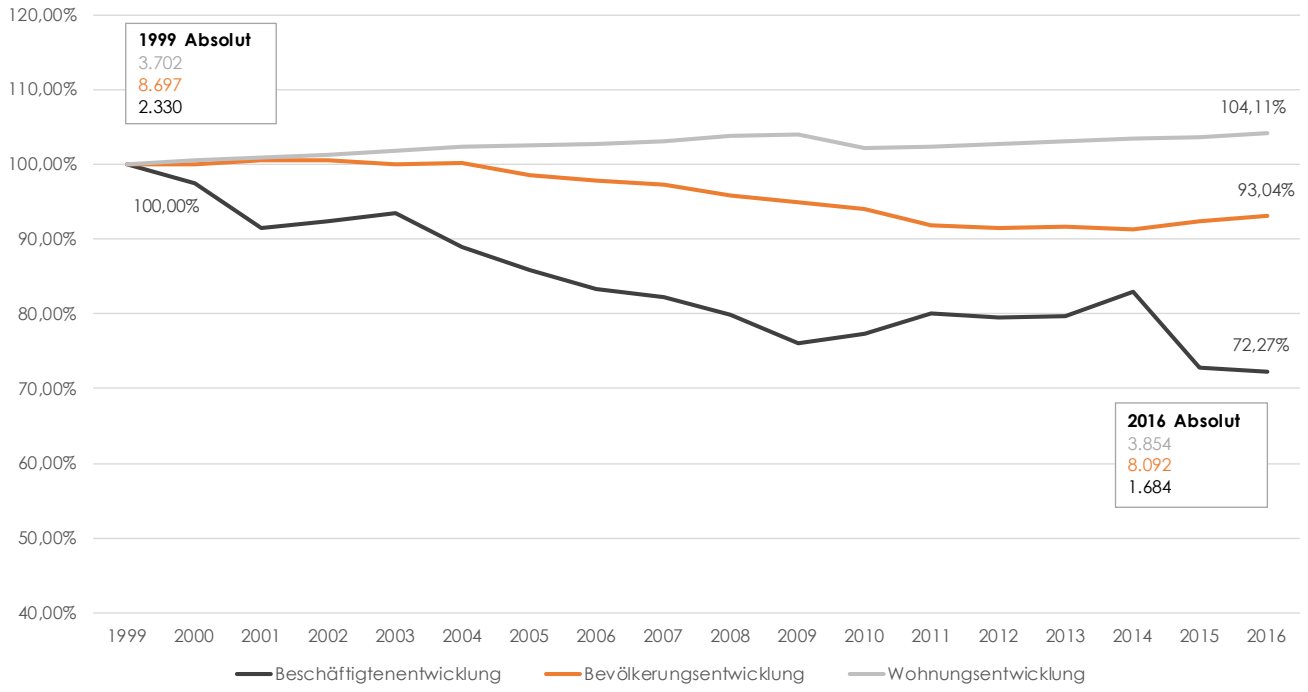


Abbildung: Kommunaler Dreiklang für die Gemeinde Lenningen | Datengrundlage: Stala BW 2017

zählt. Oder die Goekeler Messtechnik GmbH, die im Jahr 2017 als einer der Innovationsführer des deutschen Mittelstandes ausgezeichnet wurde.

Die Gemeinde Lenningen kann nicht zuletzt aufgrund ihres noch immer guten Arbeitsplatzangebotes, der Lage in der Metropolregion Stuttgart und der Nähe zur Schwäbischen Alb als attraktiver Wohn- und Lebensstandort beschrieben werden. Eine gute medizinische Versorgung, zahlreiche Kinderbetreuungsangebote, eine umfassende Schullandschaft, ein buntes Sport- und Freizeitangebot sowie Pflege- und Betreuungseinrichtungen für ältere Menschen tragen ebenso dazu bei.

Die Versorgungssituation in den einzelnen Ortsteilen unterscheidet sich allerdings deutlich. Im Bereich der Ortseinfahrt Unterlenningen konzentrieren sich gro-

Kirchheim unter Teck
Dettingen unter Teck
Autobahn 8
Nürtingen
Owen
Brucken
Beuren
Neuffen
Unterlenningen
Erkenbrechtsweiler
Hohen Neuffen
Oberlenningen
Hochwang
B 465
Hülben
Grabenstetten
Schlattstall

GVV Lenningen

Standortstudie Handel, Gewerbe und Tourismus
für die Gemeinden Lenningen und Erkenbrechtsweiler
sowie die Stadt Owen

VERKEHRSANBINDUNG

Legende

- Haltepunkt der "Teckbahn"
- Bahnlinie
- Bundesstraße 465

Reschl
Stadtentwicklung

Datum: Dez. 2017
Gezeichnet: UJ

ße Handelsnamen wie zum Beispiel Aldi, Penny und Müller. In der Ortsmitte Oberlenningen befindet sich ein Edeka-Markt „...nah und gut“. Weitere Betriebe des Lebensmittelhandwerks und Inhabergeführte Geschäfte ergänzen dieses Angebot. In den Ortsteilen Schlattstall, Gutenberg und Schopfloch lässt die Versorgungsqualität jedoch spürbar nach.

Aufgrund der Lage am Albtrauf hat die Gemeinde Lenningen in touristischer Hinsicht viel zu bieten. Beispielsweise das Museum für Papier- und Buchkunst oder die Gutenberger Höhlen, die bereits gegen Ende des 19. Jahrhunderts entdeckt wurden. Oder das Obere Lenninger Tal mit seinen Seitentälern, das mit einer Fläche von knapp 600 Hektar zu den größten Naturschutzgebieten im Regierungsbezirk Stuttgart gehört. Oder die Burgruinen Wielandstein und Sulzburg, die Zeitzeugen einer bewegten Kulturgeschichte an und auf der Schwäbischen Alb sind.

Mit dem Naturschutzzentrum nahe Schopfloch befindet sich eines der 18 Informations- und Erlebniszentren des Biosphärengebiet Schwäbische Alb im Gemeindegebiet Lenningen. Als nördliches Eingangsportal dient es als hervorragender Ausgangspunkt für Wanderungen und Radtouren, um die einzigartige Natur- und Kulturlandschaft auf der Schwäbischen Alb zu erleben. Als gutes Beispiel kann das unweit des Naturschutzzentrums gelegene Schopflocher Torfmoor aufgeführt werden, das einzige größere Hochmoor auf der Schwäbischen Alb.

Landwirtschaftliche Direktvermarktung ist in Lenningen ebenfalls ein Thema. Zum Beispiel der Biolandhof der Familie Kächele, mit Produkten aus eigenem Anbau. Oder der Sulzbughof mit eigenem Hofladen und Café. Oder die Brennerei Rommel mit Laden, Schaubrennerei und Besenwirtschaft. Oder Bosch Edelbrand, der edle Brände, Destillate oder Liköre herstellt.

Das Schopflocher Torfmoor

Sulzburghof in Lenningen

Die Wohnungsentwicklung in den vergangenen Jahren in Lenningen kann positiv bewertet werden. Seit der Jahrtausendwende hat sich die Anzahl der Wohnungen um etwa vier Prozent erhöht. Von circa 3.700 hat sich die Zahl der Wohnungen auf rund 3.850 bis zum Ende des Jahres 2016 gesteigert. Der Großteil der Wohnungen entfällt mit circa 48 Prozent auf den Einfamilienhausbestand. Etwa ein Drittel der Wohnungen befinden sich in Zweifamilienhäusern und rund ein Fünftel in Mehrfamilienhäusern.

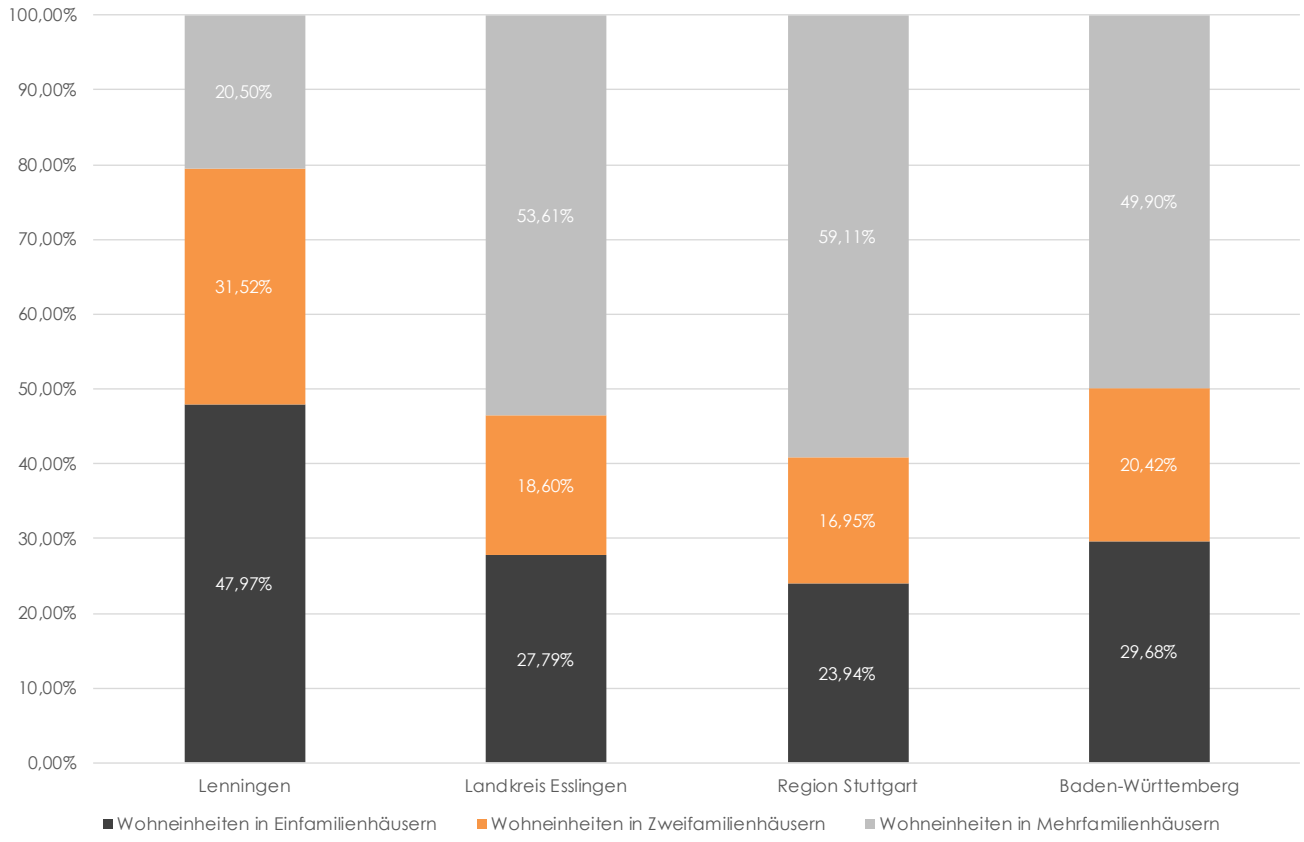
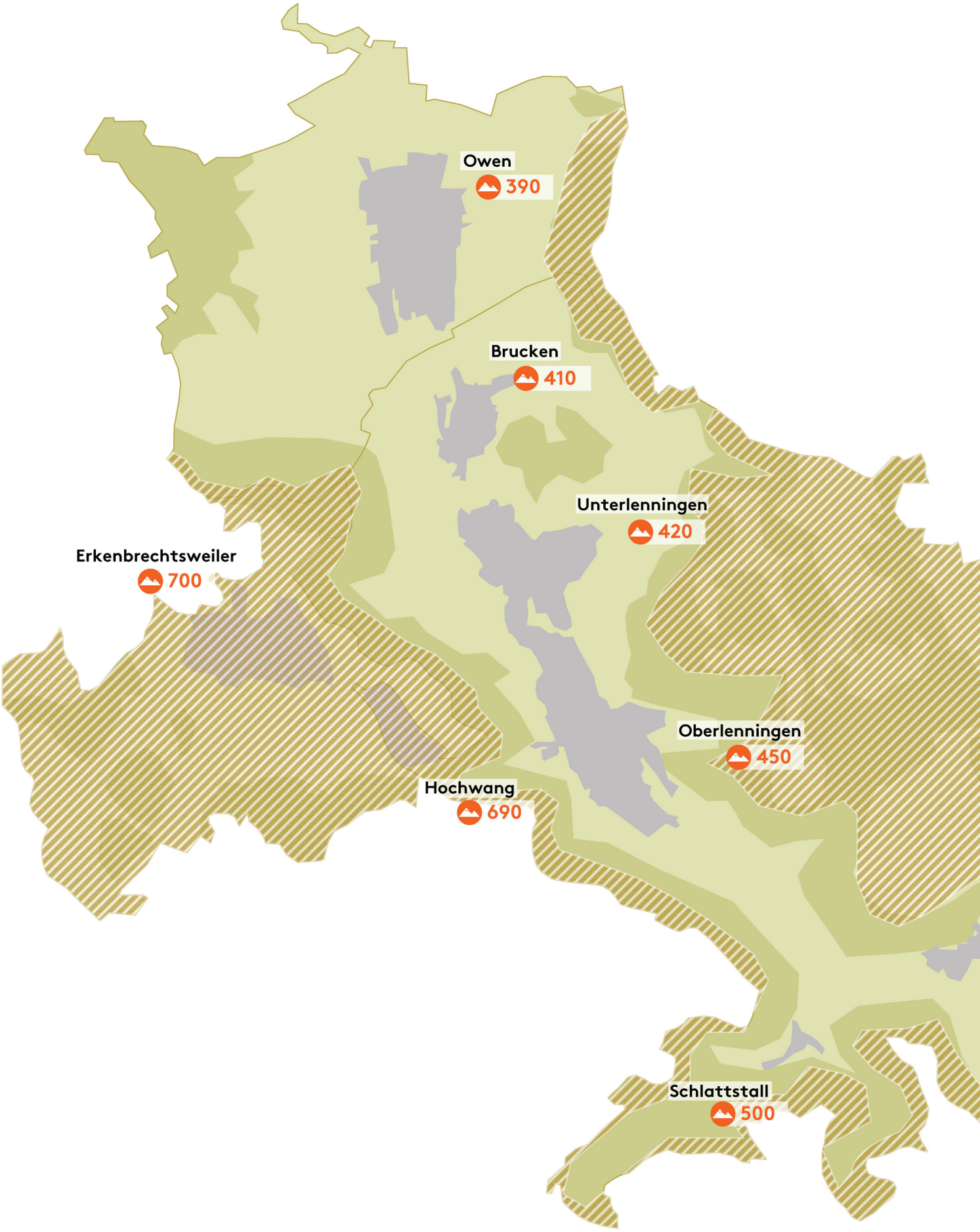


Abbildung: Verteilung der Wohneinheiten in Lenningen | Datengrundlage: Stala BW 2017


Owen
390
Brucken
410
Unterlenningen
420
Erkenbrechtsweiler
700
Oberlenningen
450
Hochwang
690
Schlattstall
500

GVV Lenningen

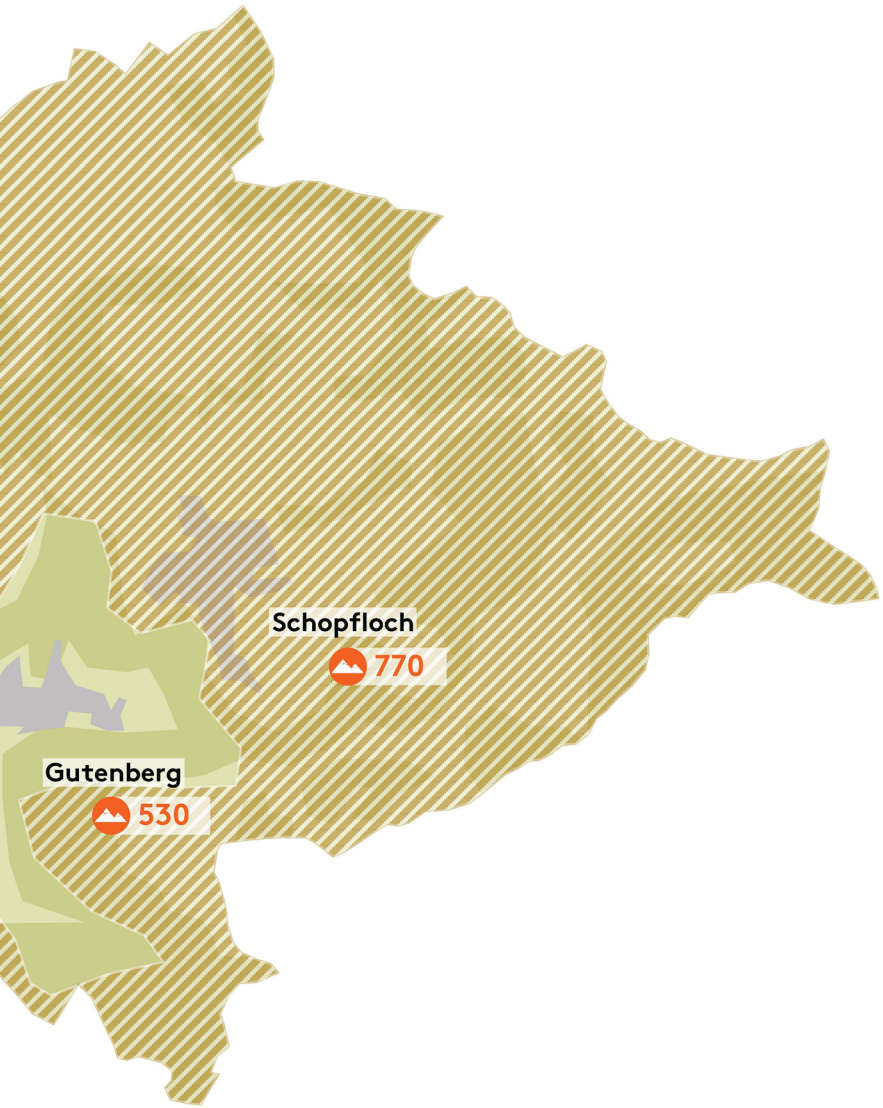
Standortstudie Handel, Gewerbe und Tourismus
für die Gemeinden Lenningen und Erkenbrechtsweiler
sowie die Stadt Owen

TOPOGRAFIE

Legende

Hochfläche der Schwäbischen Alb

Meter über Normalhöhennull



Reschl
Stadtentwicklung

Datum: Dez. 2017
Gezeichnet: UJ

2.3 STANDORTPROFIL DER GEMEINDE ERKENBRECHTSWEILER

Die Gemeinde Erkenbrechtsweiler ist mit rund 2.200 Einwohnern die zahlenmäßig kleinste der drei Kommunen des Verwaltungsverbands. Im Vergleich zur Gemeinde Lenningen hat sich die Einwohnerzahl in den letzten Jahren jedoch kaum verändert. Lediglich rund 50 Personen mehr leben heute in Erkenbrechtsweiler als noch vor etwa 18 Jahren. Gemäß der Vorausberechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg wird sich diese Zahl bis zum Jahr 2035 nur geringfügig ändern (Hauptvariante).

Bei den Beschäftigten hat Erkenbrechtsweiler im selben Zeitraum etwa 13 Prozent hinzugewonnen. Im einzigen Gewerbegebiet der Gemeinde befinden sich einige kleinere Unternehmen, die beispielsweise in der Metallverarbeitung tätig sind. Etwas von der bebauten Ortslage abgesetzt liegen die Abbauflächen der Firma „Jakob Bauer und Söhne". Dabei handelt es sich um ein Schotterwerk, dessen Erzeugnisse über den „Schottervertrieb Vordere Alb" mit Sitz in Erkenbrechtsweiler veräußert werden. Dieser übernimmt ebenfalls den Vertrieb für die Fima Moeck aus Lenningen.

Erkenbrechtsweiler liegt als einzige Gemeinde des Verwaltungsverbands vollständig auf der Hochfläche der Schwäbischen Alb. Sie ist angesichts der Lage am Albtrauf sowie der umliegenden Sehenswürdigkeiten ein optimaler Ausgangspunkt für Rad- und Wandertouren. Westlich der bebauten Ortslage befindet sich die Burg Hohen Neuffen, die mit ihrem gastronomischen sowie kulturellen Angebot sowohl für Wanderer als auch Geschäftsleute ein beliebtes Ziel darstellt. Es wird geschätzt, dass jedes Jahr rund 200.000 Besucher auf den Hohen Neuffen kommen.

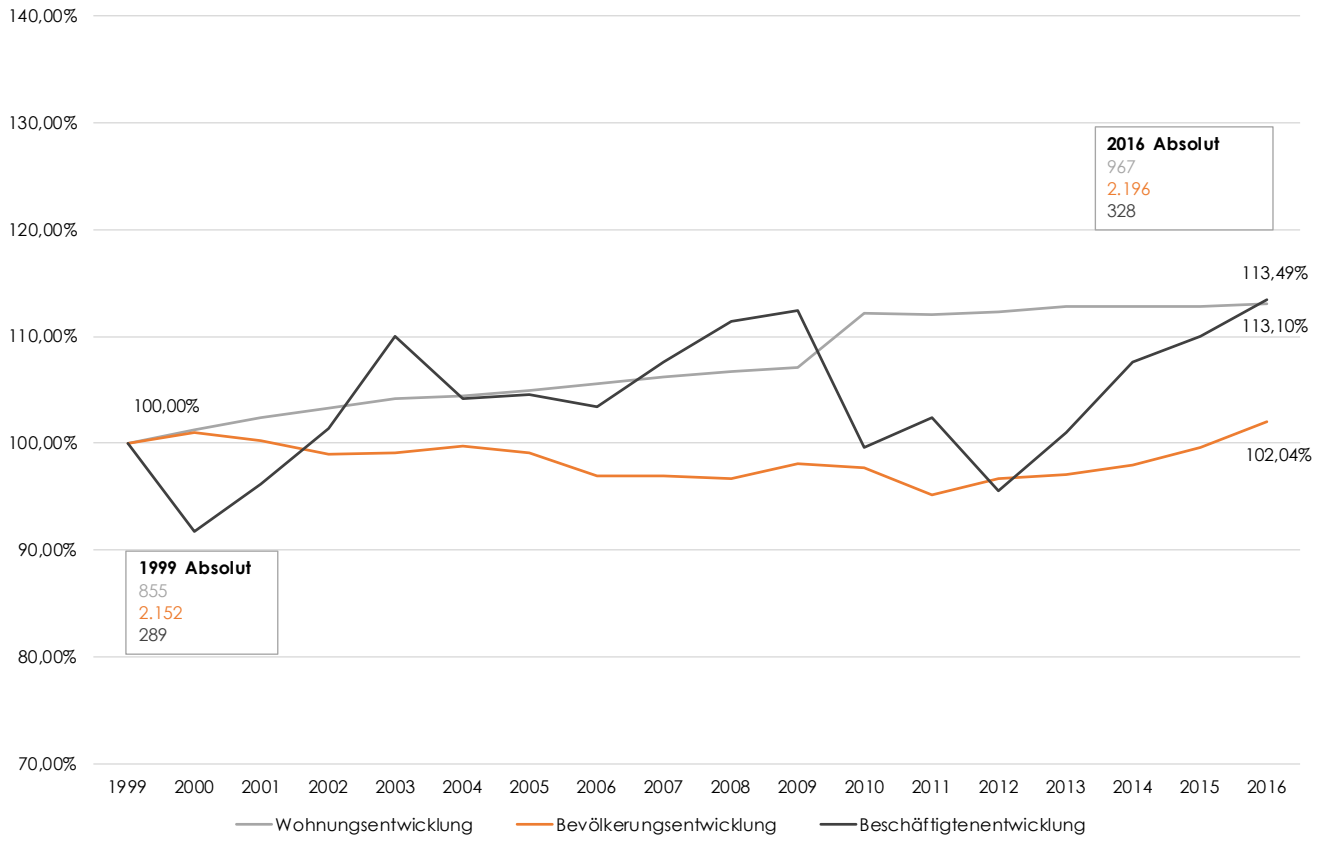


Abbildung: Kommunaler Dreiklang für die Gemeinde Erkenbrechtsweiler | Datengrundlage: Stala BW 2017

Blick auf die Gemeinde Erkenbrechtsweiler

Owen
Brucken
Unterlenningen
Erkenbrechtsweiler
Oberlenningen
Hochwang
Schlattstall

GVV Lenningen

Standortstudie Handel, Gewerbe und Tourismus
für die Gemeinden Lenningen und Erkenbrechtsweiler
sowie die Stadt Owen

HANDEL

Legende

Grundversorgungsmarkt

Reschl
Stadtentwicklung

Datum: Dez. 2017
Gezeichnet: UJ

Auf der Gemarkung der Gemeinden Erkenbrechtsweiler, Grabenstetten und Hülben befindet sich darüber hinaus das größte keltische Oppidum Mitteleuropas – der sogenannte Heidengraben. Derzeit befindet sich das Projekt „Erlebnisfeld Heidengraben“ in der Vorbereitung. Durch dieses Projekt soll eine touristische Aufwertung des archäologischen Denkmals erreicht werden.

Die Grundversorgung ist mit einem Lebensmittel-Discounter am südlichen Ortsrand und mehreren Geschäften des Lebensmittelhandwerks in der Ortsmitte gesichert. Für die Kinderbetreuung steht der Kindergarten „Im Höfle“ zur Verfügung. Mit der Nachbarschaftsschule Erkenbrechtsweiler-Hochwang befindet sich eine Grundschule am Ort.

Die Wohnungsentwicklung in Erkenbrechtsweiler verlief in den vergangenen Jahren positiv. Seit Ende der 1990er-Jahre hat sich die Anzahl der Wohnungen um rund 13 Prozent auf etwa 970 erhöht. Knapp die Hälfte dieser Wohnungen sind Einfamilienhäuser. Rund 20 Prozent sind Teil des Mehrfamilienhausbestands.

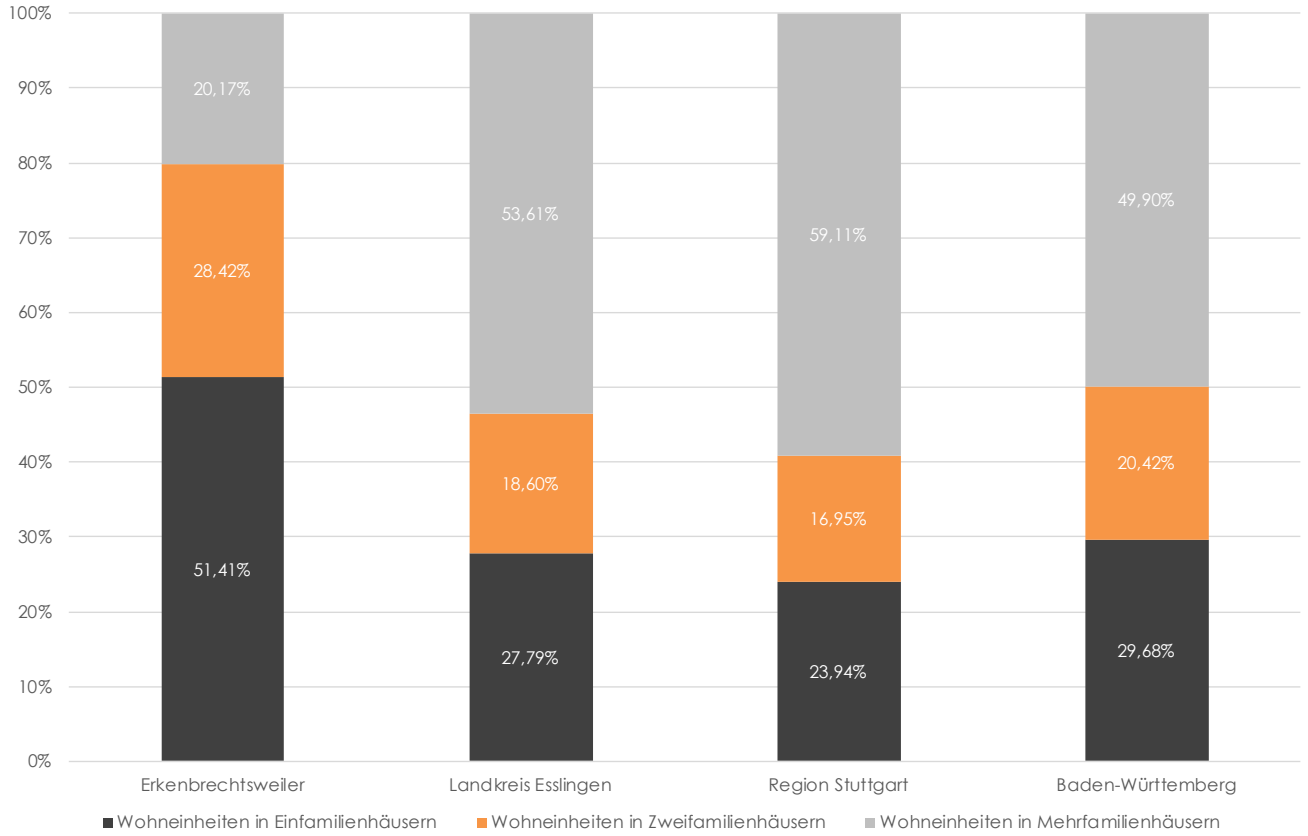


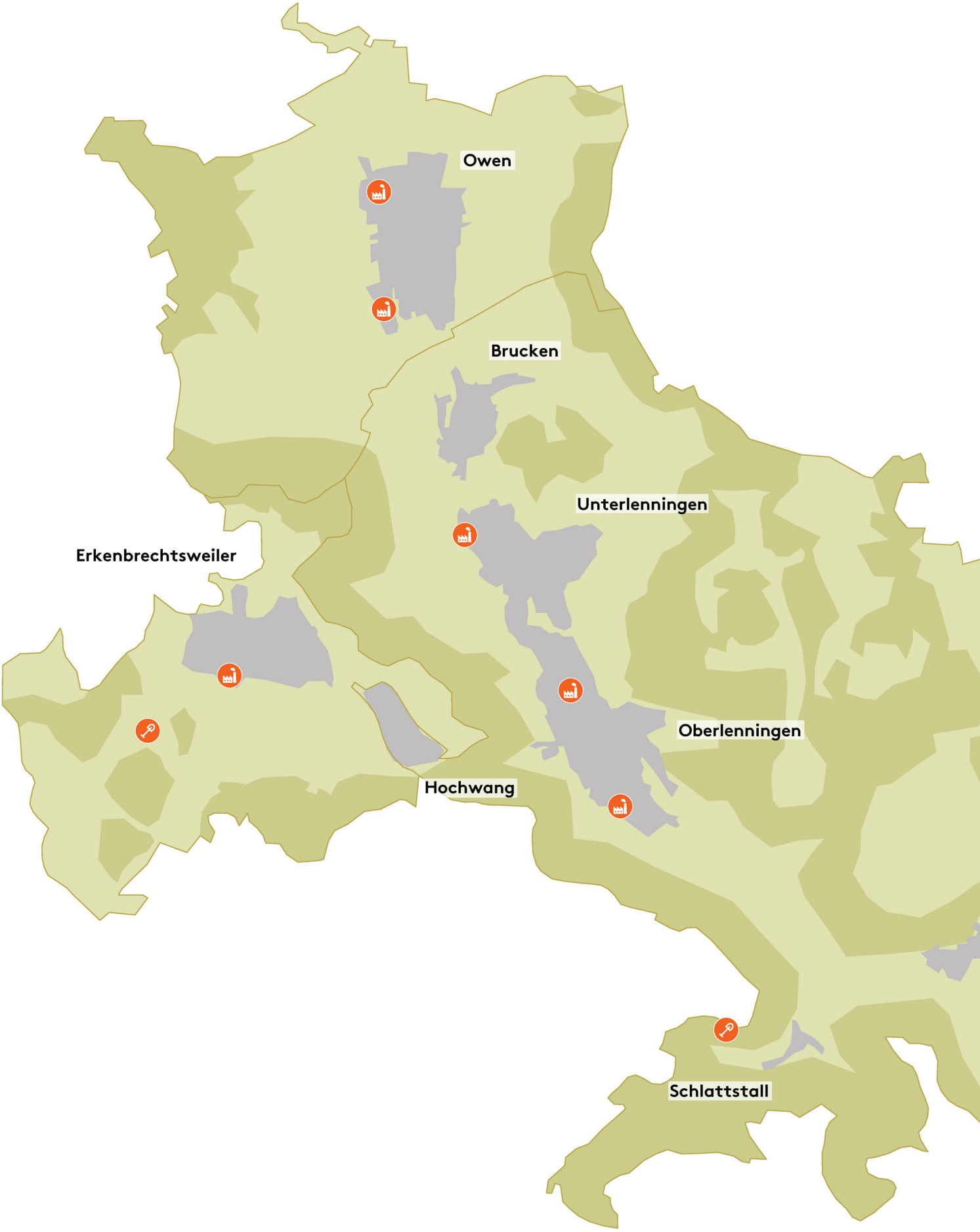
Abbildung: Verteilung der Wohneinheiten in Erkenbrechtsweiler | Datengrundlage: Stala BW 2017

2.4 STANDORTPROFIL DER STADT OWEN

Die Stadt Owen mit ihren rund 3.400 Bewohnern ist die am nördlichsten gelegene Kommune des Verwaltungsverbands. Vergleichbar mit der Gemeinde Erkenbrechtsweiler hat sich ihre Einwohnerzahl in den vergangenen Jahren kaum verändert.

Sehr positiv hingegen hat sich die Zahl der Arbeitsplätze entwickelt. Seit der Jahrtausendwende hat sich der Beschäftigtenbesatz um nahezu ein Drittel erhöht. Im Jahr 2015 war die Stadt Owen mit einem Gewerbesteueraufkommen von rund 1,8 Millionen Euro und den mit Abstand höchsten Gewerbesteuereinnahmen pro Einwohner die wirtschaftsstärkste Kommune des Verwaltungsverbands. Zahlreiche Gewerbebetriebe aus unterschiedlichsten Branchen haben ihren Teil zu dieser positiven Entwicklung beigetragen.

Unter der Burg Teck vor Owen


Owen
Brucken
Unterlenningen
Erkenbrechtsweiler
Oberlenningen
Hochwang
Schlattstall

GVV Lenningen

Standortstudie Handel, Gewerbe und Tourismus
für die Gemeinden Lenningen und Erkenbrechtsweiler
sowie die Stadt Owen

GEWERBE

Legende

Gewerbestandorte

Abbau von Bodenschätzen

Reschl
Stadtentwicklung

Datum: Dez. 2017
Gezeichnet: UJ

Eine ganz besondere Verbindung besteht zwischen Owen und der Firma Leuze electronic, die ihren Stammsitz in der Stadt hat. Das Unternehmen wurde in den frühen 1960er-Jahren gegründet, um Sensoren für die eigenen Textilmaschinen herzustellen. Bis heute hat sich daraus ein international erfolgreich agierendes Unternehmen entwickelt. Als Textilhersteller kann Leuze auf eine wesentlich längere Geschichte im Tal der Lauter zurückblicken. Nach dem Bau einer Baumwollweberei und Baumwollspinnerei Anfang der 1860er-Jahre in Unterlenningen, erweiterte sich das Unternehmen gegen Ende desselben Jahrhunderts nach Owen. Beide Textil-Produktionsstandorte wurden aufgegeben, zuletzt das Werk in Unterlenningen um die Jahrtausendwende.

Firma Leuze electronic in Owen

Leuze electronic

Mit der Mack & Schühle AG befindet sich ein weiteres Unternehmen in Owen, das seit vielen Jahren erfolgreich in seiner Branche tätig ist. Das auf den weltweiten Handel mit Wein und Spirituosen spezialisierte Familienunternehmen wurde gegen Ende der 1930er-Jahre gegründet und konnte im Geschäftsjahr 2016 mit über 120 Millionen abgesetzten Flaschen einen Umsatz von 275 Millionen Euro verbuchen. Der Vertrieb vor Ort erfolgt über die „Vinoteck“, die den Geschäftsräumen des Unternehmens angegliedert ist.

Die Vinoteck in Owen

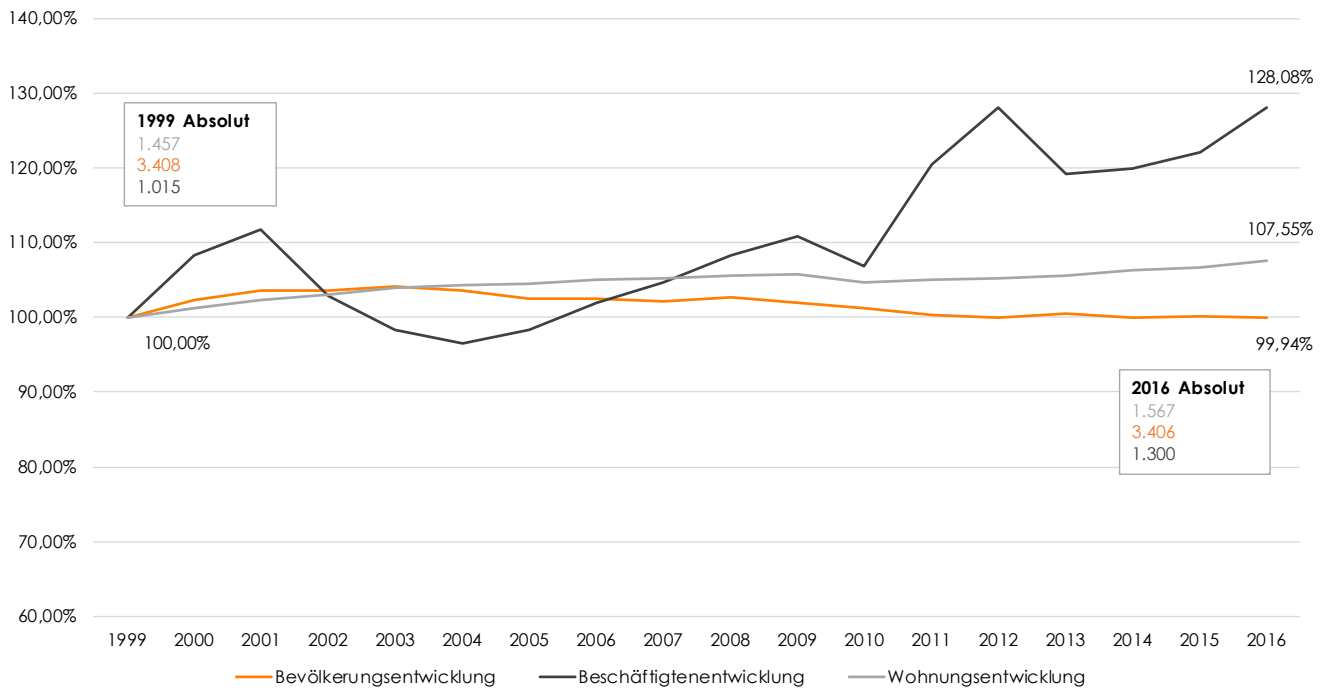


Abbildung: Kommunaler Dreiklang der Stadt Owen | Datengrundlage: Stala BW 2017

Neben diesen beiden Unternehmen haben sich zahlreiche mittelständische Betriebe in Owen in den letzten Jahren sehr gut weiterentwickelt. Um sich am Markt zu behaupten, haben viele ihren Betrieb ausgebaut. Dadurch verfügt die Stadt Owen über eine vielfältige gewerbliche Struktur.

Zudem zeichnet sich die Stadt Owen durch eine gute Infrastuktur aus. Eine Grundschule mit ergänzendem Betreuungsangebot am Nachmittag, zwei Kindertageseinrichtungen sowie zahlreiche Räumlichkeiten für sportliche und kulturelle Veranstaltungen stehen der Bürgerschaft und dem vielfältigen Vereinsleben zur Verfügung. Die medizinische Grundversorgung ist – abgesehen von einer fehlenden Apotheke – durch eine Hausärztin im Stadtgebiet sichergestellt.

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist über mehrere Lebensmittelgeschäfte sowie Betriebe des Lebensmittelhandwerks gesichert. Ergänzend hierzu gibt es in Owen eine große Anzahl landwirtschaftlicher Direktvermarkter, die sowohl für Einwohner als auch auswärtige Gäste von Bedeutung sind. Beispielsweise der Biolandhof Gruel, der den Anbau der „Teck-Linsen" ins Lenninger Tal zurückgebracht hat. Oder der Lauterhof, der sich auf die Erzeugung von Eiern und Kartoffeln spezialisiert hat und diese ausschließlich regional vermarktet. Oder die Mühle Ensinger, die beispielsweise Getreide und Mehle aus regionalem Anbau vertreibt.

Neben dem Anbau und dem Vertrieb regional angebauter Produkte hat man sich in diesem Teil des Schwabenlandes seit einiger Zeit auf die Herstellung von Brennereierzeugnissen spezialisiert. Insbesondere Whisky, den man instinktiv nicht in diesem Teil der Welt suchen würde, erfreut sich einer stetig wachsenden Beliebtheit. In der Stadt Owen sind gleich drei erfolgreiche Brennereien beheimatet: Die Spirituosenmanufaktur und Whiskydestillerie Gruel, die Edelbranddestillerie Rabel und die Bellerhof-Brennerei. Jede dieser Brennereien kann auf eine langjährige Tradition und Erfahrung zurückblicken. Einer hohen Beliebtheit erfreut sich der seit einiger Zeit angebotene „Schwäbische Whisky-Walk". Im Rahmen einer Wanderung werden den Besuchern das landschaftlich reizvolle Lautertal sowie die Brennereien und deren Produkte nahegebracht.

Touristisch hat die Stadt Owen noch einiges mehr zu bieten. Ein besonderes Ausflugsziel ist die Burg Teck, die auf fast 800 Metern über der Stadt thront. Nachdem der Schwäbische Albverein die Burg gegen Ende des zweiten Weltkrieges aufgekauft hat, baute er sie Mitte der 1950er-Jahre zu einem Wanderheim aus. Heute bietet dieses Wanderheim für rund 50 Personen einen Übernachtungsplatz und eignet sich hervorragender als Ausgangspunkt für Wandertouren am Albtrauf.

Folgt man der Beurener Straße Richtung Westen, erreicht man nach wenigen Kilometern das Freilichtmuseum Beuren, das Mitte der 1990er-Jahre eröffnet wurde. Das Museumsgelände wird in nächster Zeit durch das „Erlebnis- und Genusszentrum für alte regionale Sorten" erweitert, welches auf die Geschichte regionaler Produkte, die biologische Vielfalt sowie die Besonderheiten der umgebenden Kulturlandschaft eingehen wird. Auf diese Weise kann das Freilichtmuseum als Tourismusdestination gestärkt werden.

Die Wohnungsentwicklung in Owen ist mit einem Plus von sieben Prozent im Vergleich zum Jahr 1999 positiv verlaufen. Von den derzeit rund 1.570 Wohnungen entfallen etwa die Hälfte auf Einfamilienhäuser. Jeweils circa ein Viertel sind dem Zwei- bzw. Mehrfamilienhausbestand zuzuordnen.

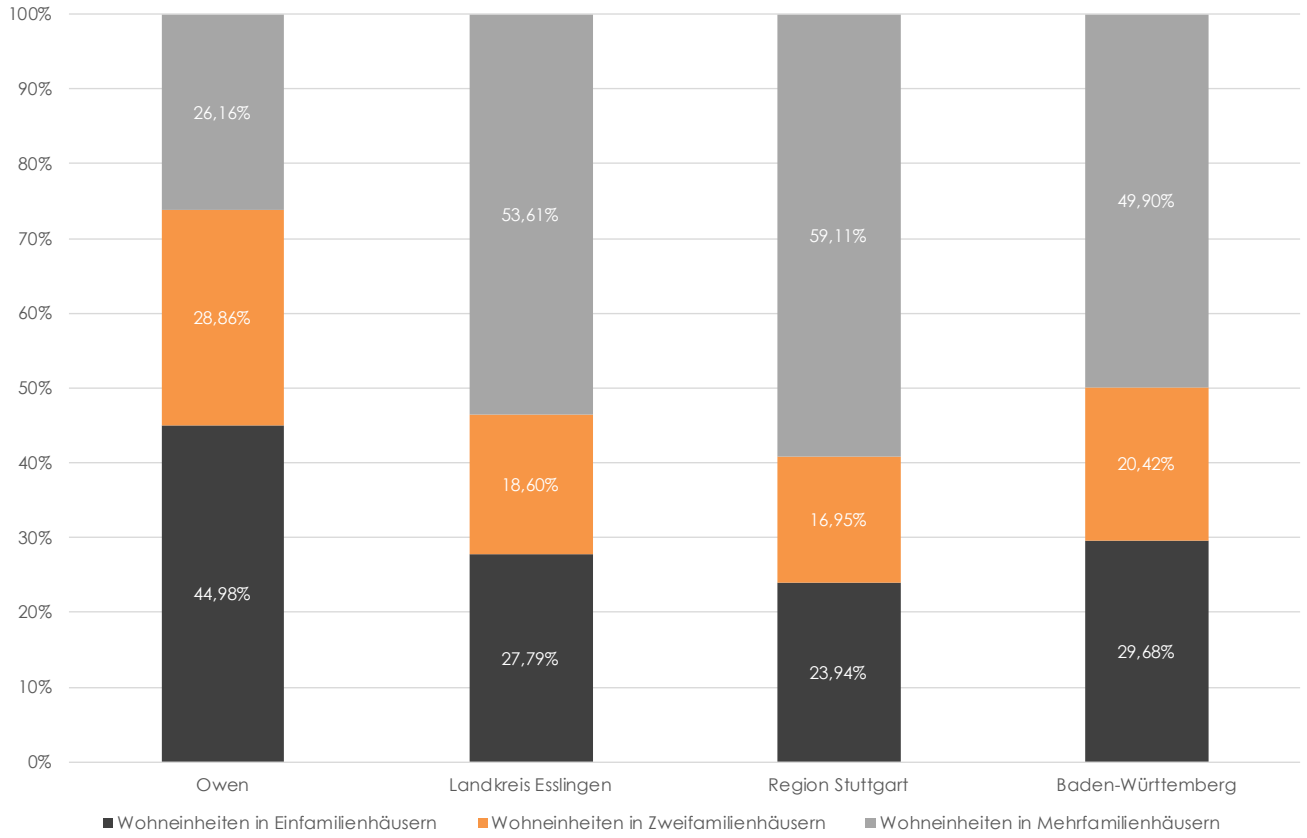


Abbildung: Verteilung der Wohneinheiten in Owen | Datengrundlage: Stala BW 2017

// KURZPORTRAIT

Die Burg Teck

Die „Teck“ steht auf dem Teckberg am Albtrauf auf 775 Metern Höhe südlich von Kirchheim. Die früheste urkundliche Erwähnung der Burg ist ein Vertrag von 1152 zwischen dem Kaiser Friedrich Barbarossa und Herzog Konrad von Zähringen. Demzufolge wurde die Burg wahrscheinlich durch Konrad von Zähringen erbaut und war bis Ende des 14. Jahrhunderts im Besitz der Teck-Herzöge. Ab diesem Zeitpunkt kam die Burg in württembergischen Besitz, wurde aber im Bauernkrieg 1525 niedergebrannt.

Erst im 19. Jahrhundert wurde die Burg wiederaufgebaut und gelangte 1941 in den Besitz des Schwäbischen Albvereins, welcher diese seit dem als Wanderheim betreibt und erhält. Zusätzlich zur Übernachtungsmöglichkeit für Wanderer lädt die Burg auch durch ihr gastronomisches Angebot Touristen zum Verweilen ein und kann außerdem auch für Tagungen oder Feiern gemietet werden. Die Burg „Teck“ bietet Besuchern imposante Ausblicke auf die umgebende Landschaft und ist ein weithin bekannter touristischer Anziehungspunkt der schwäbischen Alb.

BETEILIGUNG DER STANDORTAKTEURE

3

3.1 UNTERNEHMENSBEFRAGUNG

Methodischer Ansatz

Zu Beginn des Jahres 2017 wurde eine Unternehmensbefragung durchgeführt, um das Wissen und die Markteinschätzung der örtlichen Betriebe abzufragen. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse tragen in besonderem Maße dazu bei, den Standort richtig einzuschätzen und darauf aufbauend Handlungsansätze zu entwickeln.

Es wurden 576 Betriebe aus den Bereichen Handel, Gewerbe und Tourismus angeschrieben. 198 Betriebe haben sich an der Umfrage beteiligt. Das entspricht einem Rücklauf von knapp 34 Prozent. Abgefragt wurden Informationen zum Unternehmen, eine Standortbewertung, Stärken und Schwächen, Entwicklungsperspektiven, Erwartungen an die Wirtschaftsförderung sowie Mitwirkungsbereitschaft. In den folgenden Absätzen werden die zentralen Ergebnisse der Unternehmensbefragung zusammengefasst.

Betriebliche Funktion und Betriebsgründungen

Der größte Anteil der Unternehmen und Gewerbetreibenden in Lenningen, Erkenbrechtsweiler und Owen entfällt auf die Branchen Handwerk und Gewerbe (35,17 Prozent) sowie Dienstleistung (33,2 Prozent), gefolgt von den Branchen Handel (22,27 Prozent) und Produktion (9,38 Prozent). Beim Handwerk und Gewerbe ist dies in erster Linie der reine Handwerksbereich. Nachrangig spielt das verarbeitende Gewerbe sowie das Baugewerbe eine Rolle. Im Bereich der Dienstleistung besteht eine heterogene Verteilung auf verschiedene Ausrichtungen. Im Handel ordnet sich der Großteil der befragten Unternehmen dem Bereich Einzelhandel und Großhandel zu.

Betrachtet man die Verteilung verschiedener Branchen und Bereiche über die drei Kommunen, so fällt auf, dass vor allem Lenningen stark durch das Handwerk geprägt ist, Land- und Forstwirtschaft aber eine vergleichsweise geringe Rolle spielt. In Bezug auf die starke Ausprägung des Handwerks trifft dies auch auf Erkenbrechtsweiler zu. In Lenningen ist der vergleichsweise größte Anteil an Hotel- und Gastgewerbe. In Owen ist der große Anteil der Direktvermarkter signifikant.

Insgesamt sind viele Unternehmen und Gewerbetreibende bereits länger als 50 Jahre am Markt. Annähernd 70 Prozent aller bisherigen Betriebsgründungen erfolgten am heutigen Standort. Bis auf die Ausnahme der relativ hohen Anzahl im Bereich Tourismus, gab es im Zeitraum der letzten 10 Jahre eine konstante Zahl an Betriebsgründungen.

Beschäftigte, Ausbildung und Kundenherkunft

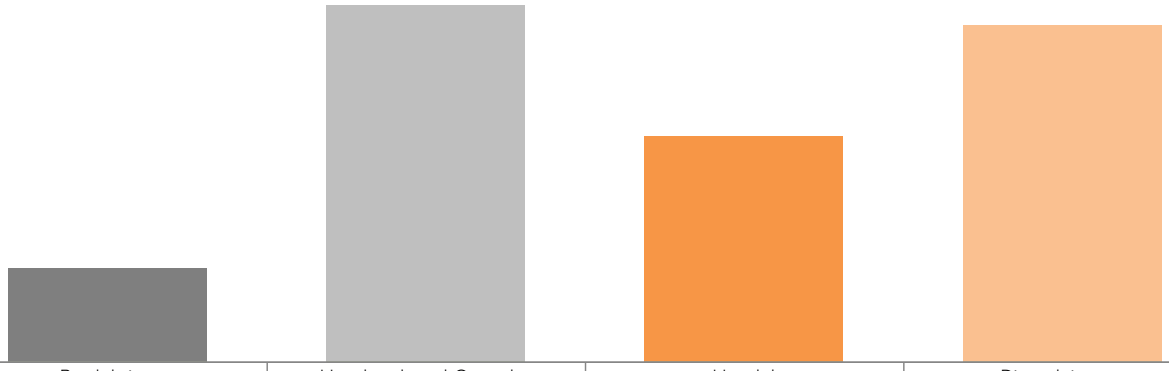
Bis auf den Bereich der Direktvermarkter mit mehrheitlich 2 Beschäftigten besteht der Großteil der Unternehmen und Gewerbetreibenden aus entweder 5 bis 10 Beschäftigten, oder nur einem Beschäftigten. Von den 198 befragten Unternehmen und Gewerbetreibenden geben 32 an, dass sie mindestens einen Ausbildungsplatz zur Verfügung stellen. Der Großteil stellt einen oder zwei Ausbildungsplätze zur Verfügung.

Die Hauptabsatzgebiete in Lenningen, Erkenbrechtsweiler und Owen werden von 32,4 Prozent der befragen Unternehmen und Gewerbetreibenden mit innerhalb der jeweiligen Kommune (32,4 Prozent) oder im umliegenden Landkreis Esslingen (35,2 Prozent) angegeben. Bei 9,1 Prozent der Unternehmen und Gewerbetreibenden beschränkt sich das Absatzgebiet auf die Region Stuttgart, bei 11,3 Prozent auf das Land Baden-Württemberg. Deutschlandweit aktiv sind 7,7 Prozent der befragten Unternehmen und Gewerbetreibenden. 2,6 Prozent europaweit und 1,6 Prozent weltweit.

Standortbewertung, Stärken und Schwächen

Bei der Bewertung der Standortkriterien wurden verschiedene Themenbereiche bei den Unternehmen und Gewerbetreibenden abgefragt:

- Öffentliche Infrastruktur
- Verkehr
- Arbeitskräfte
- Kooperationen
- Flächenverfügbarkeit
- Wirtschaftsbezogene Standortfaktoren



	Produktion	Handwerk und Gewerbe	Handel	Dienstleistung
abs.	24	90	57	85
in %	9,38%	35,16%	22,27%	33,20%

Abbildung: Betriebliche Funktion nach Wirtschaftsbereichen | Quelle: Reschl Stadtentwicklung 2017

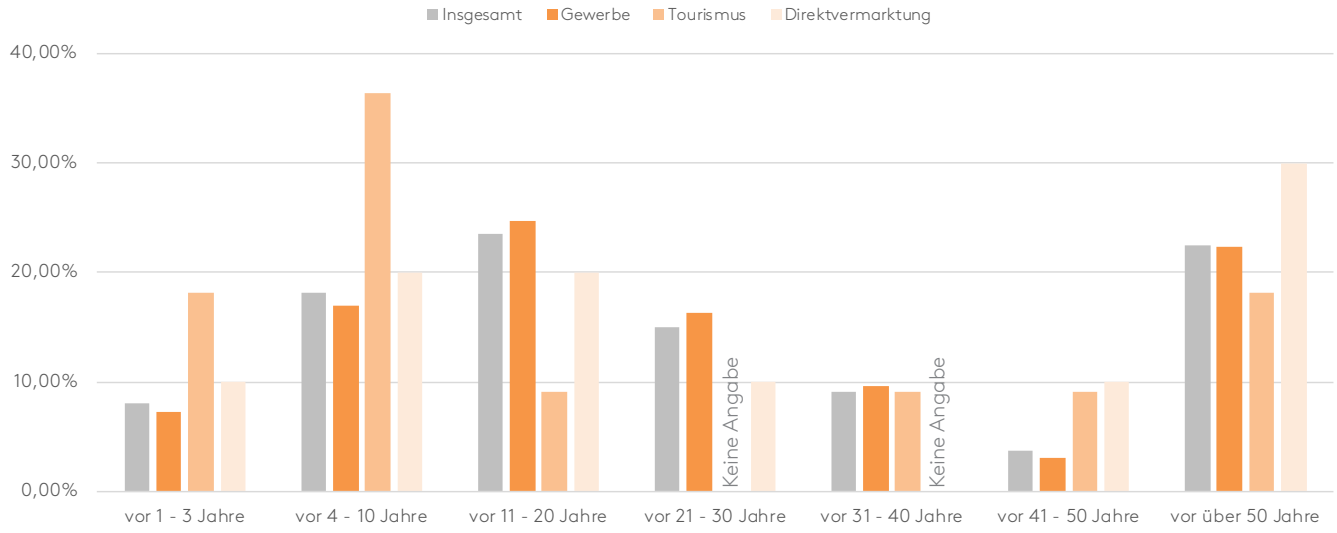
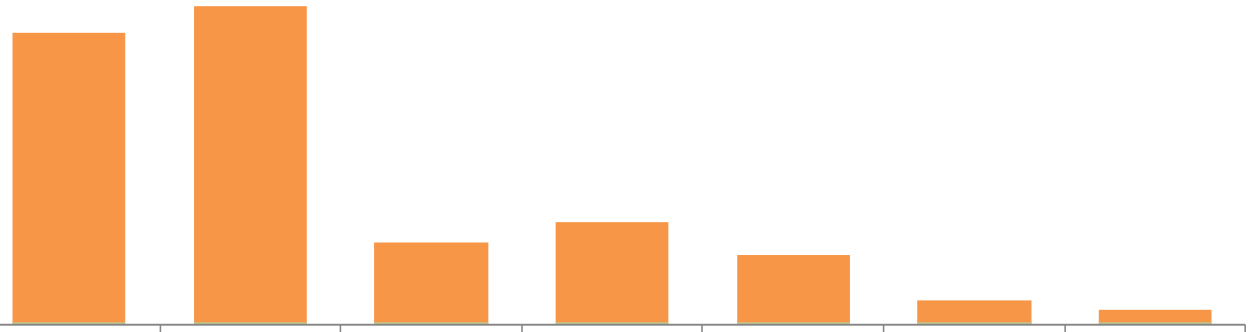


Abbildung: Jahr der Unternehmensgründung | Quelle: Reschl Stadtentwicklung 2017



	Lokal (innerhalb der Gemeinde)	Landkreis Esslingen	Region Stuttgart	Baden-Württemberg	restliches Deutschland	EU	weltweit
in %	32,4	35,2	9,1	11,3	7,7	2,6	1,6

Abbildung: Hauptabsatzgebiet der Betriebe | Quelle: Reschl Stadtentwicklung 2017

Am besten wurden die Bereiche Wirtschaftsbezogene Standortfaktoren sowie Öffentliche Infrastruktur bewertet. Im erstgenannten Bereich wurde in erster Linie die Unternehmensloyalität zum Standort hervorgehoben. Insgesamt wurden die Attraktivität und die Wettbewerbssituation des Standorts und der Region eher positiv bewertet. In diesem Bereich negativ genannt wurde die Verfügbarkeit von Fördermitteln. Im Bereich Öffentliche Infrastruktur werden vor allem das Bildungs- und Betreuungsangebot sowie der Service der Behörden gelobt. Nachrangig, aber von der Tendenz positiv, werden Einkaufsmöglichkeiten, und Breitbandversorgung (aus Sicht der Befragten der wichtigste Baustein der öffentlichen Infrastruktur) bewertet. Hier gibt es aus Sicht der Befragten Entwicklungspotential.

Auch im Bereich Verkehr lässt sich als Tenor der befragten Unternehmen und Gewerbetreibenden die Einschätzung „Entwicklungspotential" festhalten. Dennoch war die Tendenz bei über der Hälfte der Befragten positiv. Als wichtigster Faktor wird die regionale Verkehrsanbindung genannt.

Die Bewertung bereits vorhandener Kooperationen mit Akteuren derselben Branche, oder mit regionalen Organisationen, Verbänden und Kammern wird eher verhalten positiv eingeschätzt. Lediglich Kooperationen mit Akteuren einer anderen Branche in der Gemeinde werden bei 65,2 Prozent der befragten Unternehmen und Gewerbetreibenden positiv bewertet. Daraus lässt sich an dieser Stelle allerdings kein Rückschluss ziehen, ob auch annähernd dieser Anteil aktiv mit anderen kooperiert.

Als größte Defizite werden die Themenbereiche Arbeitskräfte und Flächenverfügbarkeit wahrgenommen. Die Verfügbarkeit von qualifizierten Arbeitskräften wird von über 76 Prozent der befragten Unternehmen und Gewerbetreibenden als weniger gut oder überhaupt nicht gut beschreiben. Ähnlich ist es beim Aus- und Weiterbildungsangebot oder der Verfügbarkeit von Auszubildenden.

Ein Mangel an Flächen wird von den Unternehmen und Gewerbetreibenden nicht nur für den gewerblichen Bereich, sondern in ähnlicher Ausprägung auch im Bereich der Wohnflächen wahrgenommen. Über 77 Prozent der Befragten nimmt ein Mangel an Wohnflächen, über 78 Prozent ein Mangel an Gewerbeflächen wahr. Über 82 Prozent der Befragten bemängeln die fehlenden Möglichkeiten der Erweiterung (Gewerbeflächen) in den jeweiligen Gemeinden.

Über alle Branchen und Standorte (Summenbildung) werden in einer offenen Frage „Landschaft und Natur", „Lage und Standort" sowie „Nähe zur Autobahn" als größte Stärken genannt. Dabei wird „Landschaft und Natur" in erster Linie im Bereich Tourismus und Direktvermarktung genannt (hier erstgenannte Antwort). Die positivere Einschätzung der Verkehrsanbindung rührt in erster Linie von den Angaben aus Owen. Als Stärke wird in offener Antwort (über alle Branchen) auch das Biosphärengebiet genannt. Als größte Schwächen werden auch bei offener Antwortmöglichkeit die Einschätzungen der vorangegangenen Fragen unterstrichen: „Zu wenig Gewerbeflächen", „schlechte Verkehrsanbindung" bzw. „Verkehrsaufkommen B 465" sowie „Wenig Wohnbauflächen".

Tourismus

Die Betriebe im Bereich Tourismus geben als aktuellen Schwerpunkt der Ausrichtung Wandern (36,4 Prozent), Tagesausflüge (36,4 Prozent) sowie Radfahren (27,3 Prozent) an. Für die weitere und ergänzende Entwicklung im Bereich Tourismus erscheinen aus Sicht der Befragten in erster Linie die Schaffung von Übernachtungsmöglichkeiten sowie die Forcierung eines Tourismus im Bereich Camping/Wohnmobil zielführend. Weiterhin genannt wird auch der Ausbau des Rad- und Wandertourismus.

Gegenwärtige Situation

„(...) Ihres Unternehmens"

Insgesamt schätzen über 84 Prozent der befragten Unternehmen und Gewerbetreibenden die gegenwärtige Situation Ihres Unternehmens positiv ein. Hier gibt es keine signifikanten Abweichungen in Lenningen, Erkenbrechtsweiler und Owen sowie keine Abweichungen bei Gewerbe und Tourismus. Lediglich die Branche der Direktvermarkter sieht dies mit 66,7 Prozent der Nennungen etwas verhaltener.

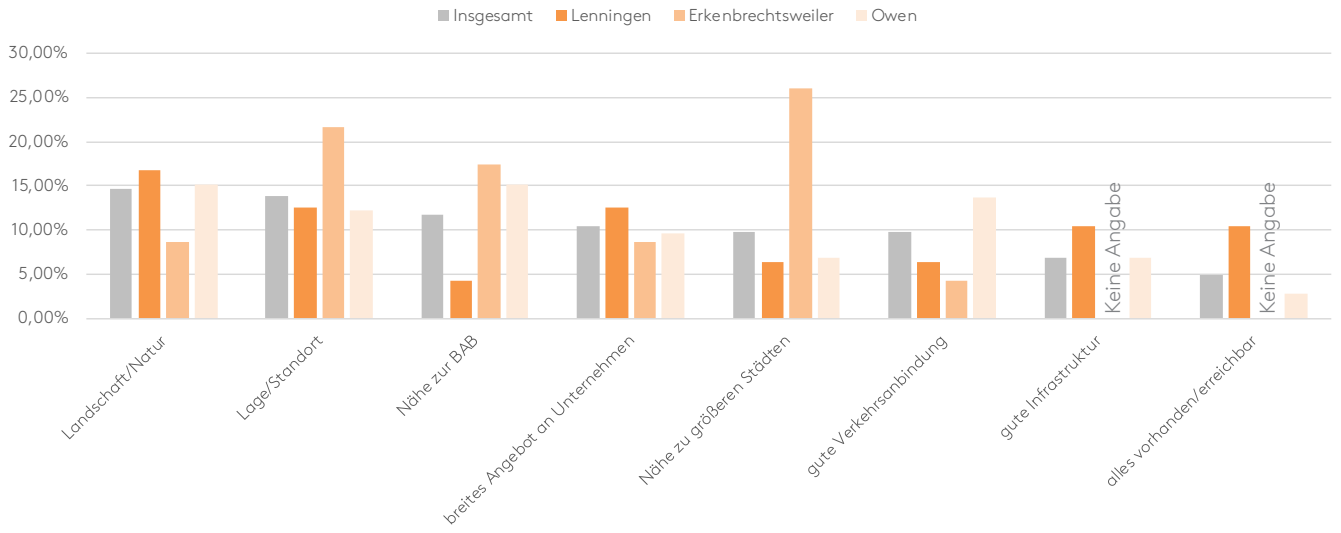


Abbildung: Stärken des Wirtschaftsstandorts | Quelle: Reschl Stadtentwicklung 2017

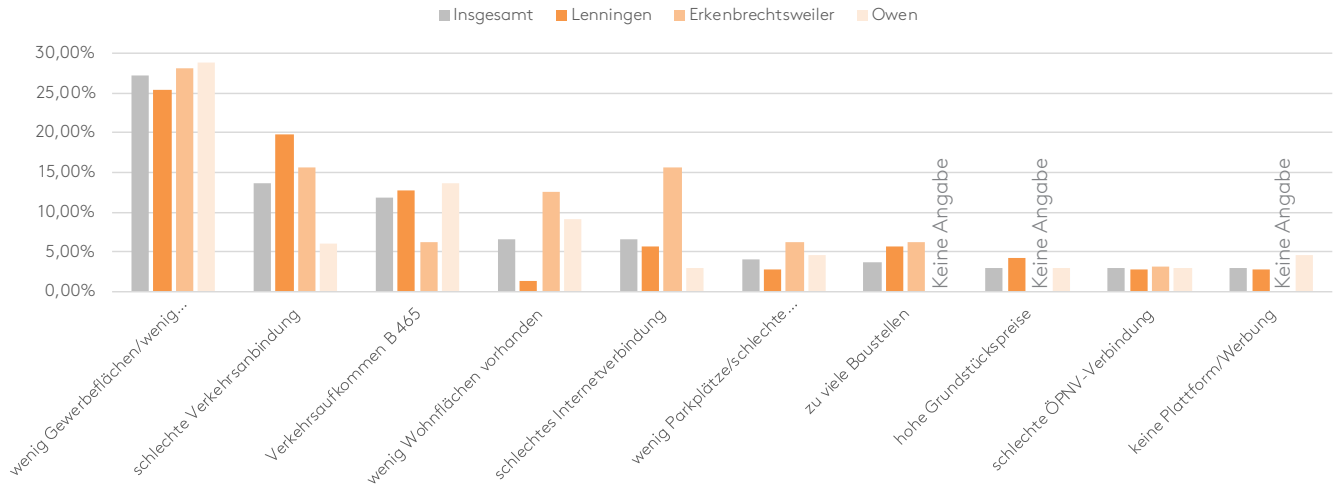
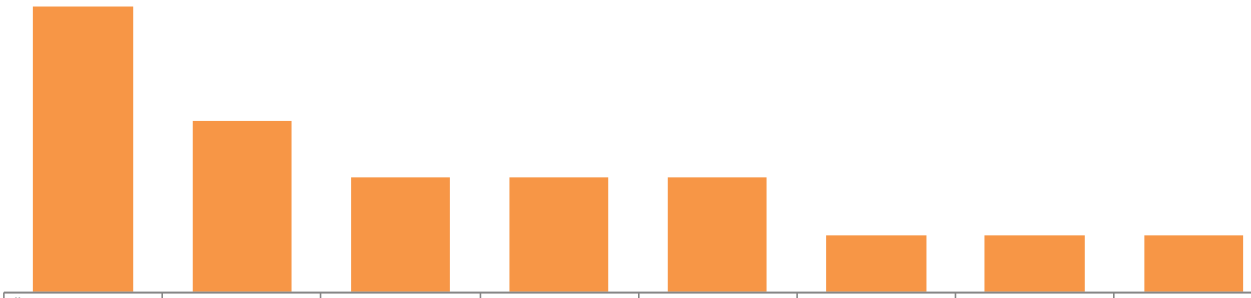


Abbildung: Schwächen des Wirtschaftsstandorts | Quelle: Reschl Stadtentwicklung 2017



	Übernachtungs-möglichkeiten	Camping/ Wohnmobil	Radwege ausbauen	Wanderwege ausbauen	Erlebnis-suchende	Tagesreisen	Wochenend-reisende	Seminar-besucher
abs.	5	3	2	2	2	1	1	1
in %	29,40%	17,60%	11,80%	11,80%	11,80%	5,90%	5,90%	5,90%

Abbildung: Schwerpunkte im Bereich Tourismus, die ausgebaut werden sollen | Quelle: Reschl Stadtentwicklung 2017

„(…) Ihrer Branche“
Die Branchen Gewerbe, Tourismus und Direktvermarkter werden von den befragten Unternehmen und Gewerbetreibenden in der jeweiligen Branche mit 70,9 Prozent, 54,5 Prozent bzw. 44,4 Prozent positiv bewertet – hier zeigt sich also eine unterschiedliche Einschätzung. Bei der Einschätzung der Branche in den Standorten Lenningen, Erkenbrechtsweiler und Owen gibt es kaum Abweichungen.

„(…) der Region“
Auch hier spiegelt sich die unterschiedliche Einschätzung der Branchen (vgl. 6.2) wider. Gewerbe, Tourismus und Direktvermarkter nehmen den Status quo der Region mit 86,5 Prozent, 72,2 Prozent bzw. 55,5 Prozent positiv wahr. In den Standorten Lenningen, Erkenbrechtsweiler und Owen gibt es bei der Einschätzung der Region keine Abweichungen.

„(…) Ihres Standorts“
Insgesamt wird der Standort des eigenen Unternehmens bei 75,5 Prozent der Befragten positiv eingeschätzt. In der Branche der Direktvermarkter wird der eigene Standort (trotz verhaltener Einschätzung bei 6.1 bis 6.3) bei 77,8 Prozent der Befragten positiv bewertet. Die Unternehmen und Gewerbetreibenden in Lenningen, Erkenbrechtsweiler und Owen bewerten den Standort in der jeweiligen Kommune mit 66,7 Prozent, 80,5 Prozent bzw. 82,4 Prozent der positiven Nennungen nicht ganz einheitlich. Vorgriff: Auch die Entwicklungsperspektiven werden in etwa in dieser Reihung der einzelnen Kommunen uneinheitlich wahrgenommen.

Entwicklungsperspektiven

Gewerbe
Die Unternehmen und Gewerbetreibenden sehen in erster Linie eine positive Entwicklung in der Region (80,3 Prozent). Mit dieser Entwicklung wird das eigene Unternehmen nach eigener Einschätzung nicht ganz Schritt halten können (76,7 Prozent), obwohl eine positivere Entwicklung als in der Branche insgesamt (61,9 Prozent) angenommen wird. Auch eher als „Hemmschuh“ wird der eigene Standort (66,7 Prozent) wahrgenommen.

Tourismus
Insgesamt werden die Entwicklungspotentiale im Bereich Tourismus von den Unternehmen und Gewerbetreibenden verhaltender eingeschätzt als im Bereich Gewerbe. Positiv hervorzuheben ist, dass die jeweils individuelle Perspektive des Unternehmens (66,7 Prozent) etwas positiver wahrgenommen wird als in der Region insgesamt (62,5 Prozent). Aber auch hier fällt die Bewertung der Entwicklungsperspektive am jetzigen Standort eher verhalten aus.

Direktvermarktung
Im Bereich der Direktvermarktung werden die Rahmenbedingungen (eigenes Unternehmen, Branche, Region) eher verhalten eingeschätzt. Wenn man diese Hemmnisse überwinden könnte, sehen 88,9 Prozent der befragten Unternehmen und Gewerbetreibenden ein positives Entwicklungspotential am jetzigen Standort.

Konkrete Überlegungen
59,1 Prozent der befragten Unternehmen und Gewerbetreibenden planen die Einführung neuer Dienstleistungen oder Produkte, 48,3 Prozent die Einführung neuer Verfahren oder Prozessoptimierung. Immerhin 37,1 Prozent der Befragten plant eine Standorterweiterung. In allen drei Bereichen bezieht sich dieses beim Großteil der konkret planenden Unternehmen und Gewerbetreibenden auf einen Zeitraum der nächsten 2 Jahre.

Konkrete Überlegungen zu Standortverlagerung oder Standortschließung gibt es bei 17,7 Prozent bzw. 19,4 Prozent der befragten Unternehmen und Gewerbetreibenden. In beiden Fällen allerdings nicht unmittelbar in den nächsten 2 Jahren, sondern längerfristiger bzw. auf unbestimmte Zeit. Bei 42,6 Prozent der Befragten setzt man sich konkret mit den Überlegungen zur Betriebsübergabe/Nachfolgeregelung auseinander.

Flächenbedarfe

Durch näherungsweise Berechnung geben die befragten Unternehmen und Gewerbetreibenden über alle Kommunen einen Flächenbedarf für Standorterweiterung und Standortverlagerung in Höhe von 5,2 bzw.

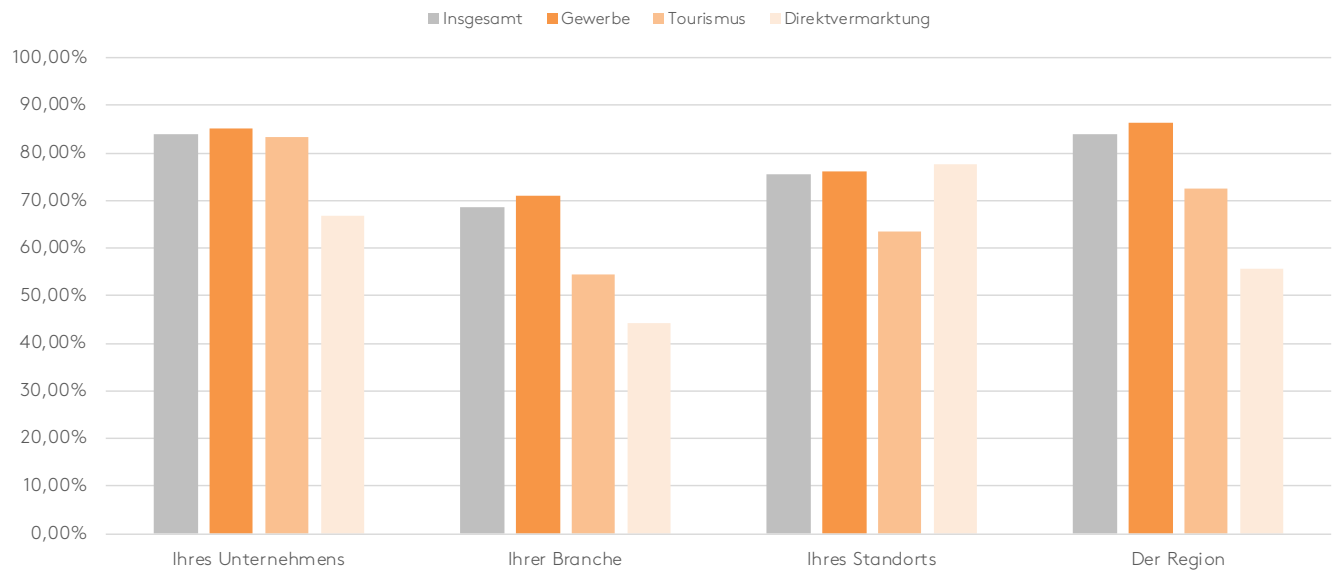


Abbildung: Beurteilung der gegenwärtigen Situation | Quelle: Reschl Stadtentwicklung 2017

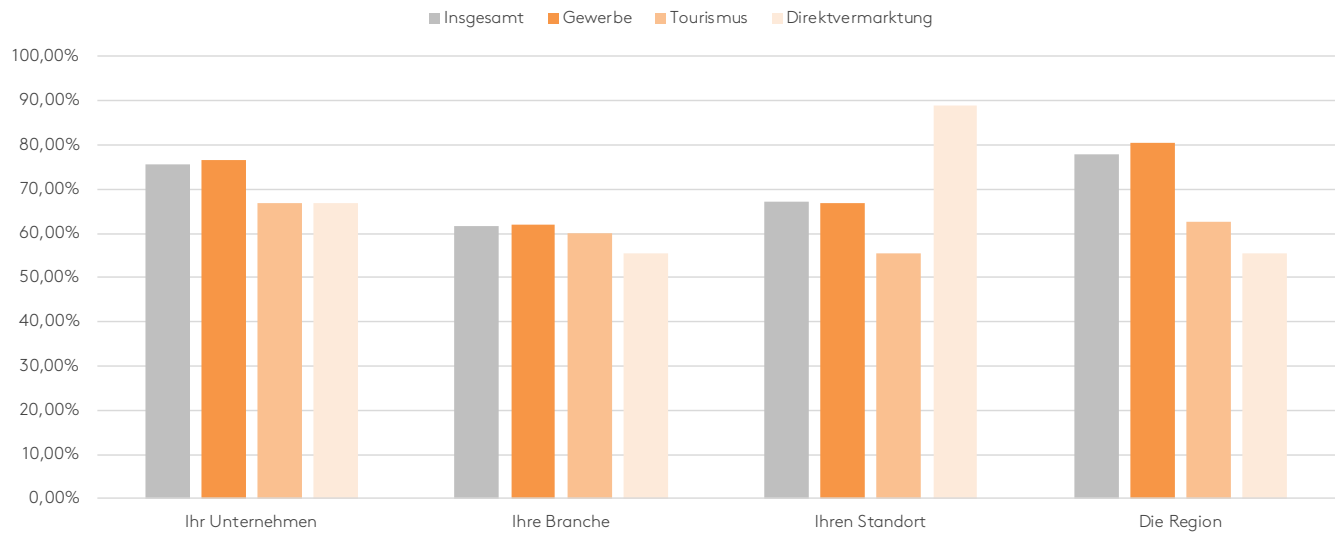


Abbildung: Beurteilung der Entwicklungschancen | Quelle: Reschl Stadtentwicklung 2017

4,0 Hektar an – in Summe 9,2 Hektar. In 14 Fällen ist eine Standorterweiterung in den nächsten 2 Jahren geplant, in 6 Fällen eine Standortverlagerung im gleichen Zeitraum. In der Mehrheit der Fälle sprechen die Befragten bei der Erweiterung (sowie der Verlagerung) von einem Bedarf im Umfang von jeweils 200 bis 500 m². Insgesamt 6 Unternehmen (davon 1 Direktvermarkter) geben in der Befragung für die Standorterweiterung einen Bedarf von jeweils über 2.000 m² an.

Innenentwicklung

Knapp 70 Prozent der befragten Unternehmen und Gewerbetreibenden nutzen ihre eigene Immobilie.

156 der 187 Befragten mit Angaben geben Auskunft, dass auf dem eigenen Grundstück keine Flächenreserven vorhanden sind – lediglich 31 Unternehmen und Gewerbetreibende (davon 16 mit Größenangaben) sehen Flächenreserven auf ihrem eigenen Grundstück; 33 (davon 12 mit Größenangaben) sehen Reserven innerhalb ihrer Gebäude.

11 Befragte (davon acht mit Größenangaben) wären grundsätzlich zu einer Vermietung der Flächen (Grundstück und/oder Gebäude) bereit. Dies sind Flächen im Umfang von 2,3 Hektar (davon entfallen 2,0 Hektar auf einen einzelnen Befragten).

Vier befragte Unternehmen und Gewerbetreibende (davon zwei mit Größenangaben) wären zu einer Veräußerung der Flächen (Grundstück und/oder Gebäude) im Umfang von 0,1 Hektar bereit.

Wirtschaftsförderung

Als wichtigste Themen der Wirtschaftsförderung in Lenningen, Erkenbrechtsweiler und Owen werden in Reihenfolge folgende Punkte bewertet.

Bei über der Hälfte der Befragten für wichtig befunden: „persönliches Gespräch/Kontakt mit der Verwaltung", „Imagewerbung für Wirtschaftsraum", „Initiative zur Fachkräftesicherung", „Fördermittelberatung", „Aufbau und Weiterentwicklung von Unternehmensnetzwerken", sowie „Informationsveranstaltungen".

Bei weniger als der Hälfte der Befragten für wichtig befunden: „Unternehmertreffen", „Unterstützung bei Zusammenarbeit mit Fachverbänden und Institutionen vor Ort", „zentrale Anlaufstelle/Wirtschaftsförderer(in) in der Verwaltung", „Hilfe bei der Suche nach Gewerbeflächen", „Unterstützung bei der Suche nach Kooperationspartnern" sowie „Unterstützung bei der Betriebsnachfolge".

Insgesamt wurde bei diesen Themen auch jeweils der „eigene Bedarf" abgefragt. In sämtlichen Bereichen wird durchschnittlich nur bei knapp 14 Prozent der befragten Unternehmen und Gewerbetreibenden ein Bedarf gesehen. Am ehesten in den Bereichen „Aufbau und Weiterentwicklung von Unternehmensnetzwerken" (21,0 Prozent), „Unternehmertreffen" (20,0 Prozent) sowie bei „Imagewerbung für Wirtschaftsraum", „Initiative zur Fachkräftesicherung", und „Fördermittelberatung" (etwa 17 Prozent).

Das Thema „gemeinsame Vermarktung" wurde speziell bei den Direktvermarktern abgefragt. Etwas über die Hälfte der neun Befragten mit Angaben (davon 7 aus Owen) hält dies für einen sinnvollen Ansatz.

Mitwirkung

Die Mitwirkung der Unternehmen und Gewerbetreibenden wurde für verschiedene Bereiche abgefragt. Die größte Bereitschaft hierzu konnte man durch das Prädikat „auf jeden Fall! Ich bin von Anfang an dabei" zum Ausdruck bringen und entfällt in absoluten Nennungen hauptsächlich auf die Bereiche „digitale Plattform für lokale Anbieter" (27 Nennungen), „Aufbau eines Netzwerks lokaler Unternehmen" (26 Nennungen) sowie „gemeinsame Vermarktung von Produkten" (23 Nennungen).

Die „Mitwirkung bei Veranstaltungen/Workshops" wird unter Vorbehalt als sinnvoll erachtet. Die Befragten würden sich beteiligen, sind aber skeptisch, ob es realisierbar ist: „tendenziell eine gute Sache! Wenn's läuft mache ich mit" (43 Nennungen).

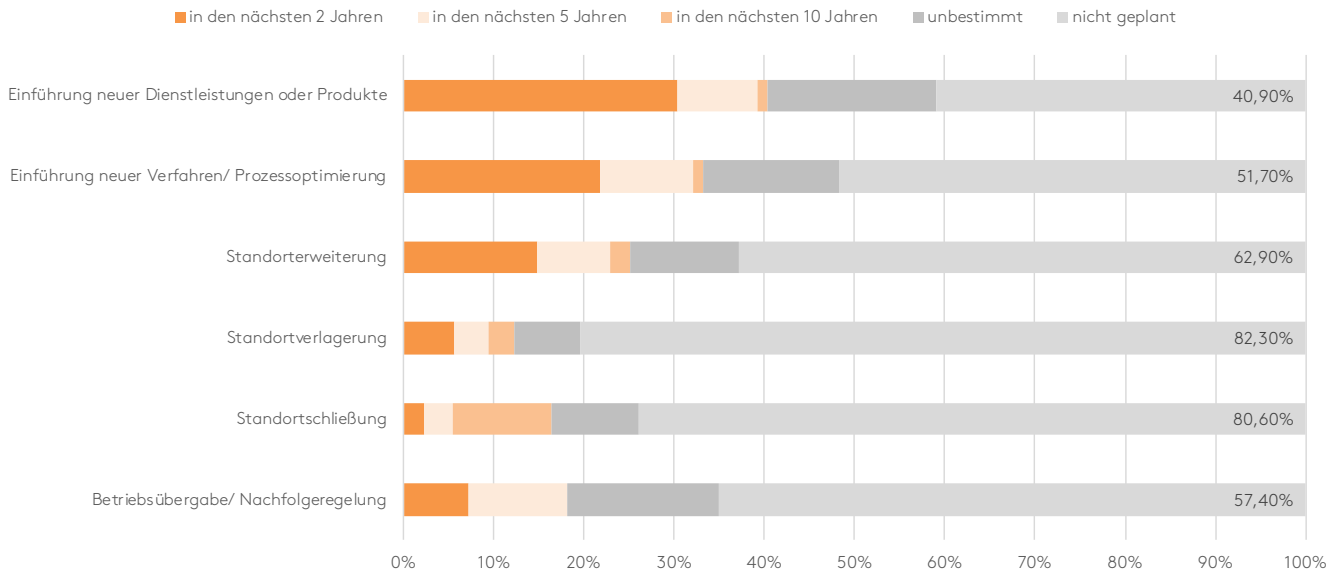


Abbildung: Konkrete Überlegungen für die Entwicklung des eigenen Unternehmens | Quelle: Reschl Stadtentwicklung 2017

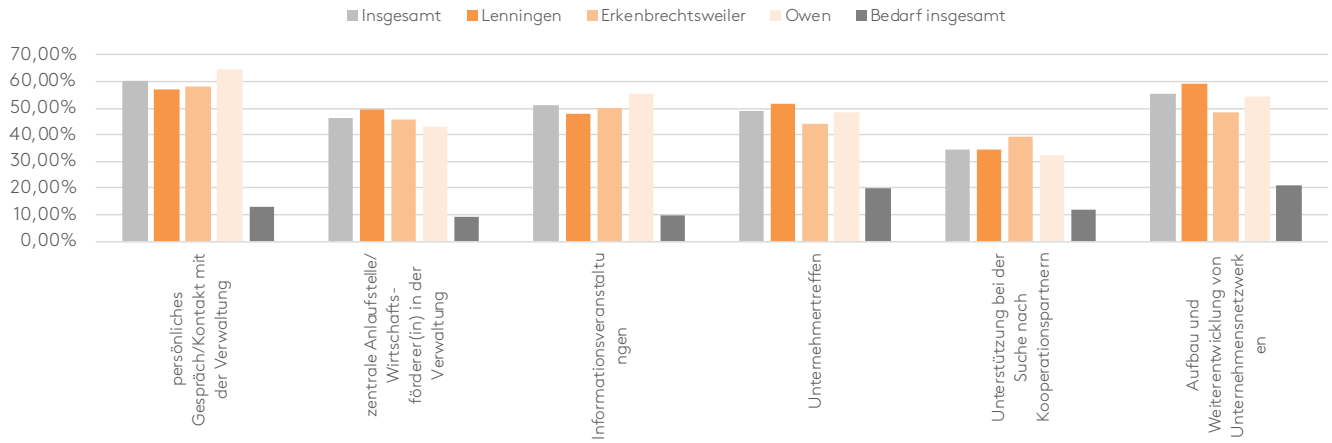
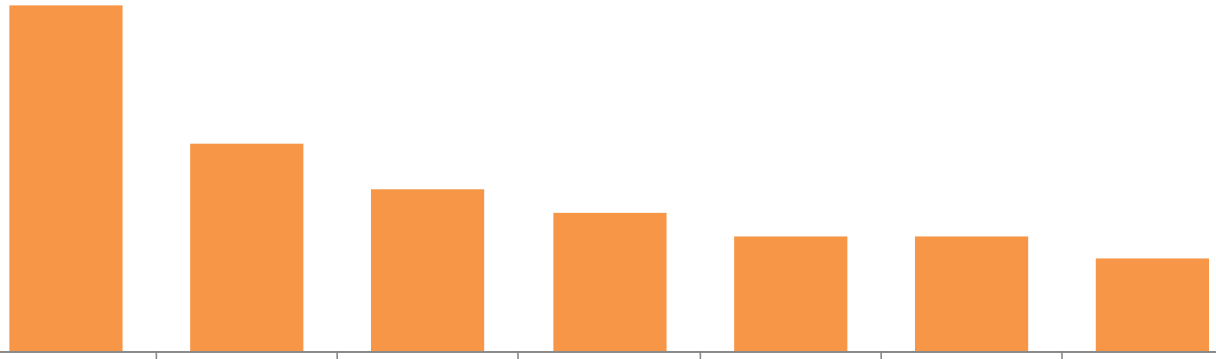


Abbildung: Dienstleistungen im Tätigkeitsfeld der Wirtschaftsförderung nach Wichtigkeit | Quelle: Reschl Stadtentwicklung 2017



	Netzwerk aufbauen/online-Plattform/gemeinsame Werbeplattform	Broschüre erstellen mit allen Betrieben/gemeinsames Konzept lokaler Anbieter	genügend Flächen zur Verfügung stellen	Übernachtungsmöglichkeiten	Verbesserung Verkehrsanbindung	Tourismus fördern	mehr Gastronomie
abs.	15	9	7	6	5	5	4
in %	22,40%	13,40%	10,40%	9,00%	7,50%	7,50%	6,00%

Abbildung: Ideen zur Förderung der lokalen Wirtschaft | Quelle: Reschl Stadtentwicklung 2017

3.2 EXPERTENGESPRÄCHE

Neben einer Fragebogenaktion wurden im Rahmen der Standortanalyse elf Expertengespräche mit 30 Betrieben aus dem Gemeindeverwaltungsverband durchgeführt. Darunter die beiden großen Unternehmen Leuze und Scheufelen sowie weitere Betriebe aus Lenningen, Erkenbrechtsweiler und Owen. Es wurde darauf geachtet, dass die Unternehmen zu einem ausgewogenen Teil den Bereichen Handel, Gewerbe und Tourismus entstammen. Aktuell sehen sich die Verantwortlichen insbesondere mit den Themen Verkehr, Fachkräfte und Wohnungsangebot konfrontiert.

Verkehr

Grundsätzlich befinden sich die drei Kommunen des Verwaltungsverbands – wie bereits eingangs beschrieben – in einer verkehrsgünstigen Lage am Rand der Region Stuttgart. Dennoch ist die Erreichbarkeit vieler Betriebe nach Aussage einiger Interviewpartner zeitweise erschwert. Die Bundesstraße 465, die vom Autobahnanschluss bei Kirchheim durch Owen und Lenningen auf die Schwäbische Alb führt, ist aufgrund einer hohen Anzahl an Fahrzeuge und insbesondere dem Schwerlastverkehr beeinträchtigt. Darüber hinaus ist die Erreichbarkeit der Gemeinden Lenningen und Erkenbrechtsweiler aufgrund von Sanierungsmaßnahmen entlang dieser Stammstrecke vieler Pendler zusätzlich beeinträchtigt. Für viele Betriebe stellt dies eine große Belastung dar, da Kunden und Mitarbeiter nur erschwert zu den Unternehmen finden und die Ware in manchen Fällen nicht problemlos ausgeliefert werden kann. Abgesehen von einem hohen Verkehrsaufkommen lassen sich Maßnahmen zugunsten der Infrastruktur häufig jedoch nicht vermeiden. Nach absehbarem Abschluss der Sanierungsmaßnahme ist zumindest die Umleitung über die Schwäbische Alb kein Diskussionsthema mehr. Neben dem Individualverkehr wurde an der ein oder anderen Stelle der Öffentliche Personennahverkehr aufgrund langer Fahr- und Wartezeiten kritisiert.

Fachkräfte

Neben den Verkehrsproblemen, die den Standort im Lenninger Tal beeinträchtigen, ist ein Mangel an Fachkräften und Auszubildenden für viele Unternehmen eine weitere Schwierigkeit. Die gute Auftragslage, die in der Region Stuttgart seit Jahren für ein Wachstum sorgt, ist auch im Lenninger Tal wahrnehmbar. Unbesetzte Stellen sind aus diesem Grund nicht nur ärgerlich, sondern behindern zusätzlich die wirtschaftliche Entwicklung der Betriebe. Die Gründe, die zu einem Mangel an Fachkräften im Lenninger Tal führen, sind vielfältig. Die momentan schwierige verkehrliche Situation, ein nicht immer passender Öffentlicher Personennahverkehr, ein fehlendes Wohnraumangebot oder die große Konkurrenz aus dem Raum Stuttgart sind neben dem bundesweit wirksamen demografischen Wandel denkbare Erklärungen.

Wohnungsangebot

Gezeigt hat sich auch, dass in allen drei Kommunen des Verwaltungsverbands die Nachfrage nach Wohnraum nicht gedeckt werden kann – zumindest aus betrieblicher Sicht. Neue Mitarbeiter, die sich in der Nähe der Unternehmen ansiedeln möchten, finden nur erschwert passende Angebote. Notwendig erscheint aus Sicht der Befragten ein breites Angebot an Miet- und Eigentumswohnungen, Ein- und Zweifamilienhäusern aber auch Bauplätzen.

Gastronomie und Beherbergung

Als große Schwäche, insbesondere in touristischer Hinsicht, wird das unzureichenden bzw. fehlenden gastronomische und beherbergende Angebot gewertet. Einerseits für die vielen erholungssuchenden Gäste, andererseits für die eigenen Mitarbeiter bzw. Kunden.

Stärken des Standorts

Abgesehen von diesen Schwierigkeiten wurde die infrastrukturelle Ausstattung der drei Kommunen an vielen Stellen der Gespräche positiv bewertet. Die Grundvoraussetzungen, ein attraktiver Wohnstandort zu sein, sind demzufolge gegeben. Überschneidungspunkte gibt es ebenfalls im Hinblick auf das touristische Potential im Umfeld der drei Kommunen. Insbesondere die Lage im Biosphärengebiet wird als großer Standortvorteil wahrgenommen, der in der Vergangenheit nicht vollständig ausgeschöpft wurde.

Papierfabrik Scheufelen in Lenningen

HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

4

4.1 EMPFEHLUNGEN FÜR DEN GEMEINDEVERWALTUNGSVERBAND LENNINGEN

Handel

Wie alle Kommunen, sind auch die Gemeinden des Verwaltungsverbandes Lenningen in regionalplanerische Vorgaben eingebunden. Sowohl die Gemeinden Lenningen und Erkenbrechtsweiler als auch die Stadt Owen sind dem Mittelbereich Kirchheim zugehörig. Die Stadt Kirchheim unter Teck ist als Mittelzentrum ausgewiesen. Während Erkenbrechtsweiler und Owen keine zentralörtliche Funktion besitzen, ist Lenningen als Kleinzentrum ausgewiesen. Die regionalplanerisch empfohlene Ortslage für die Siedlungsentwicklung ist Oberlenningen. Kleinzentren sind nach den Vorgaben der Regionalplanung so auszubauen, dass sie den häufiger wiederkehrenden überörtlichen Grundbedarf der Einwohner ihres Verflechtungsbereichs decken können.

Auf dieser Grundlage gilt es, ein attraktives Einzelhandelsangebot zu sichern, herzustellen oder auszubauen. Auf diesem Weg wird der Gemeindeverwaltungsverband als interessanter Wohn- und Arbeitsort gefestigt. Hierzu zählt die Ausbildung von Versorgungsschwerpunkten. Für die Gemeinde Lenningen zeichnet sich ein solcher Schwerpunkt am nördlichen Rand des Ortsteils Unterlenningen ab. An dieser Stelle ist neben den bereits heute existierenden Filialen von Aldi und Müller ein weiterer Vollsortimenter denkbar. Die Versorgungssituation in Owen und Erkenbrechtsweiler gilt es weitestgehend zu stabilisieren. Probleme ergeben sich zum Beispiel aus der Betriebsnachfolge.

Der Sicherung einer fußläufig erreichbaren Nahversorgung kommt vor dem Hintergrund des demografischen und gesellschaftlichen Wandels eine besondere Bedeutung zu. Nicht zuletzt unter Berücksichtigung sozialer und kommunikativer Aspekte gilt es in möglichst zentraler Lage der jeweiligen Ortschaften ein ausreichendes Grundversorgungsangebot herzustellen beziehungsweise abzusichern.

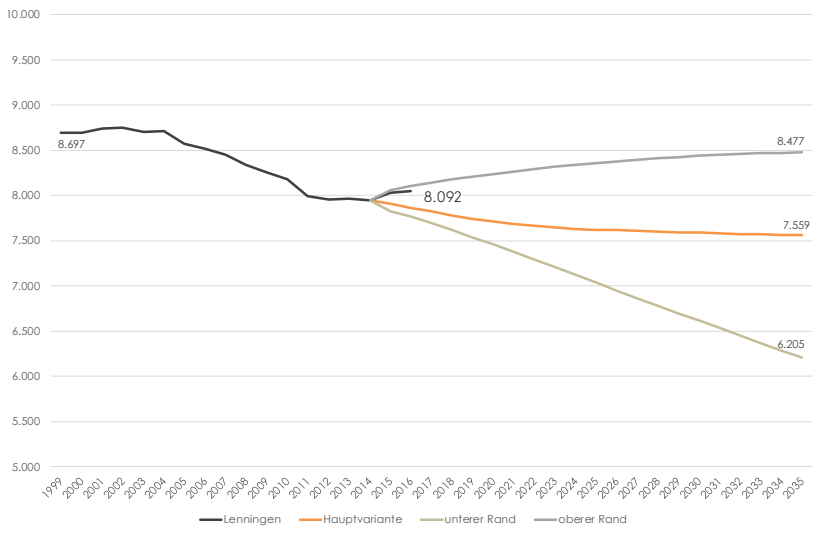
Gewerbe

Dass die Ausgangslage im Bereich Gewerbe für die drei Kommunen sehr unterschiedlich zu bewerten ist, wurde in Kapitel zwei herausgearbeitet. Es würde jedoch zu kurz greifen, wenn in dieser Expertise bei der Gewerbeentwicklung allein auf die – sicherlich mangelhafte – Flächenverfügbarkeit abgehoben würde. Wir unternehmen vielmehr den Versuch, die Gewerbeentwicklung in Beziehung zu setzen zu den anderen Handlungsfeldern, die geeignet sind, den Standort zu stabilisieren. Wesentlich sind die generelle Bevölkerungsentwicklung, der Wohnungsbau und die kommunale Infrastrukturausstattung im weiteren Sinne.

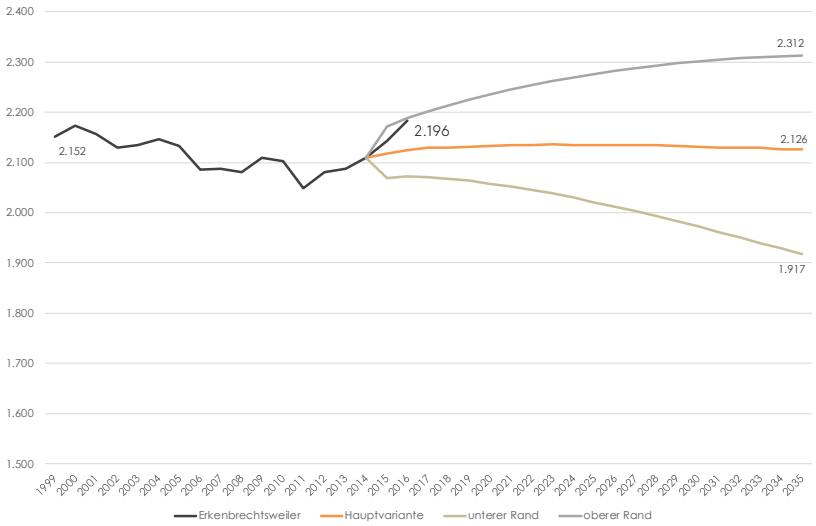
Prinzipiell gilt es, die Bevölkerungsentwicklung im gesamten Verwaltungsverband zu stabilisieren und wenn möglich zu steigern. Der Gemeinde Erkenbrechtsweiler und der Stadt Owen ist eine Stabilisierung in der Vergangenheit gelungen. Die Einwohnerzahlen der Gemeinde Lenningen sind seit der Jahrtausendwende hingegen spürbar zurückgegangen. Jedoch deutet sich in letzterem Fall eine Umkehr an. Ob allerdings bereits von einer Trendwende oder Trendumkehr gesprochen werden kann, wird sich erst in den nächsten Jahren zeigen.

Das Statistische Landesamt Baden-Württemberg hat für alle drei Kommunen in der Hauptvariante einen Rückgang der Bevölkerung vorausberechnet. Eine solche Entwicklung hätte, träfe sie tatsächlich ein, weitreichende Konsequenzen für die öffentliche und private Infrastruktur. Es sind also besondere Anstrengungen notwendig.

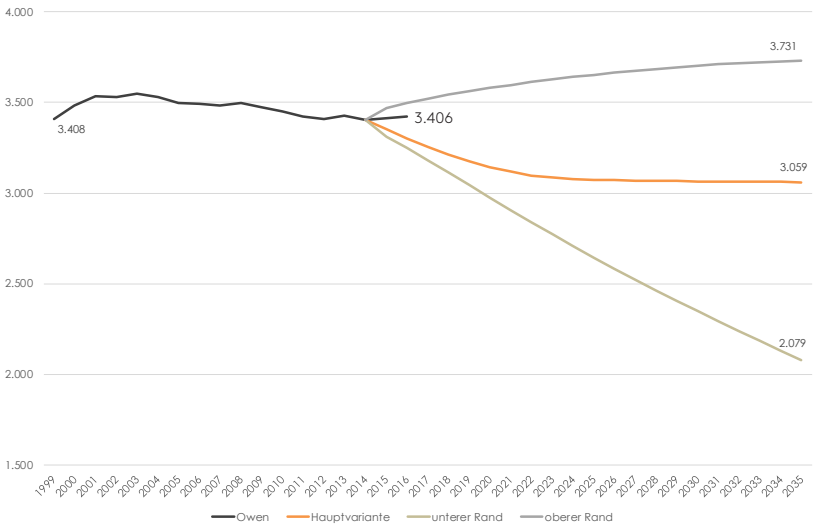
Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg für die Gemeinde Lenningen bis zum Jahr 2035



Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg für die Gemeinde Erkenbrechtsweiler bis zum Jahr 2035



Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg für die Stadt Owen bis zum Jahr 2035



Handlungsempfehlung 1: Wohnungsbau
Die Herstellung eines angebots- und preisdifferenzierten Wohnungsmarkts zählt zu diesen Anstrengungen. Dabei gilt es die Nachfrage nach Mietwohnungen aber auch Wohneigentum zu berücksichtigen. Dies lässt sich in Form von Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern realisieren. Insbesondere Mehrfamilienhäuser nehmen einen großen Einfluss auf das Angebot an (leistbarem) Mietwohnraum.

Auf diesem Weg kann dem Wunsch vieler Unternehmen in Lenningen, Erkenbrechtsweiler und Owen nachgekommen werden, einen Mangel an Wohnraum zu beseitigen, der sich negativ auf die Gewinnung von (Fach-)Arbeitskräften auswirkt.

Im gesamten Gemeindeverwaltungsverband dominiert mit knapp 70 Prozent das Einfamilienhaus vor dem Zweifamilienhaus (rund 22 Prozent). Dem Mehrfamilienhaus kommt mit rund sieben Prozent eine geringe Bedeutung zu. Vergleicht man diese Werte mit denen des Landkreis Esslingen, der Region Stuttgart sowie dem Land Baden-Württemberg lassen sich deutliche Unterschiede feststellen. In Kreis, Region und Land kommt dem Mehrfamilienhaus mit einem Anteil von rund 20 Prozent eine wesentlich höhere Bedeutung zu.

Insbesondere vor dem Hintergrund der geringen Verfügbarkeit von Flächen in den Gemeinden Lenningen und Erkenbrechtsweiler sowie der Stadt Owen ist eine verdichtete Bauweise in Form von Mehrfamilienhäusern zielführend.

Auf welchen Flächen der notwendige Platz für Entwicklungen im Wohnungsmarkt geschaffen werden kann, ist von Kommune zu Kommune unterschiedlich. Lenningen hat für die weitere Wohnbauentwicklung gemäß dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan etwa 8,3 Hektar zur Verfügung. Einerseits das Wohngebiet „Lüxen“ in Brucken, andererseits das Wohngebiet „Krautländer“ in Gutenberg. Darüber hinaus befinden sich in Unter- und Oberlenningen die Gebiete „Unter der Sulzburg“, „Klingelgraben/Tobel“ und „Oberer Sand III“.

Die Stadt Owen hat für die weitere Wohnbauentwicklung gemäß dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan rund 3,9 Hektar zur Verfügung. Davon entfallen 0,4 Hektar auf das Mischgebiet „Kurze Länder“ und 3,5 Hektar auf die Wohnbaufläche „Erweiterung Pflaumenäcker“ am westlichen Ortsrand.

Die Gemeinde Erkenbrechtsweiler steht bei ihrer weiteren Wohnbauentwicklung vor großen Problemen, da nahezu die gesamte bebaute Ortslage von Schutzgebieten umgeben ist. Eine Erweiterung des Ortes ist lediglich Richtung Süden möglich. Jedoch befinden sich an dieser Stelle zwei Aussiedlerhöfe, die eine Ausdehnung des Ortes in diese Richtung unmöglich machen.

Der hohe Wachstumsdruck der vergangenen Jahre hat dazu geführt, dass die Region Stuttgart an ihren Grenzen angelangt ist. Insbesondere der hohe Wohnungsbedarf hat vielerorts zu einer Überhitzung des Immobilienmarkts geführt. Ein Ende dieses Trends ist nicht absehbar.

Diese Entwicklung kann für die Gemeinden Lenningen und Erkenbrechtsweiler sowie für die Stadt Owen als Chance begriffen werden. Durch eine Aktivierung der vorhandenen Potentiale in der bereits erwähnten verdichteten Bauweise lässt sich ein Bevölkerungszuwachs generieren. Dadurch wird die Einwohnerentwicklung in allen Kommunen (weiter) stabilisiert.

Handlungsempfehlung 2: Innenentwicklung
Neben den Potentialen im Außenbereich ist der Innenbereich von hoher Bedeutung. Die Gemeinde Lenningen sowie die Stadt Owen haben bereits Untersuchungen im Rahmen des Förderprogrammes „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung" durchgeführt. Die Analysen haben für die Gemeinde Lenningen große Potentiale im Innenbereich aufgedeckt. In den sieben Ortschaften wurden Baulücken sowie Nachverdichtungs- und Umnutzungspotentiale in einer gesamten Größe von rund 43 Hektar festgestellt. Von diesen 43 Hektar entfallen rund 16 Hektar auf Baulücken, 21 Hektar auf Nachverdichtungspotentiale und 6 Hektar auf Umnutzungspotentiale.

Für die Stadt Owen haben die Analysen rund 11 Hektar Potentiale in der Innenentwicklung ergeben. Diese 11 Hektar verteilen sich einerseits auf insgesamt 48 Baulücken mit einer Fläche von rund 3,3 Hektar. Andererseits bestehen Nachverdichtungspotentiale mit einer Größe von 0,67 Hektar. Darüber hinaus liegen Entwicklungsflächen mit einer Größe von sieben Hektar vor.

Für die Gemeinde Erkenbrechtsweiler liegen ebenfalls Angaben zu den Potentialen im Innenbereich vor. Neben 19 Baulücken, die insgesamt rund 1,3 Hektar groß sind, bestehen Nachverdichtungspotentiale in Höhe von etwa 0,8 Hektar.

Die Angaben zu den Innenentwicklungspotentialen sind je nach Kommune unterschiedlich Alt und bedürfen einer Aktualisierung. Beispielsweise durch einen Innenentwicklungsmanager, wie die folgende Handlungsempfehlung schildert. Außerdem sind die Innenentwicklungspotentiale differenziert zu betrachten, da sie der Gemeinde entweder nicht zur Verfügung stehen oder aus städtebaulicher Sicht nicht oder nicht in voller Größe empfehlenswert sind.

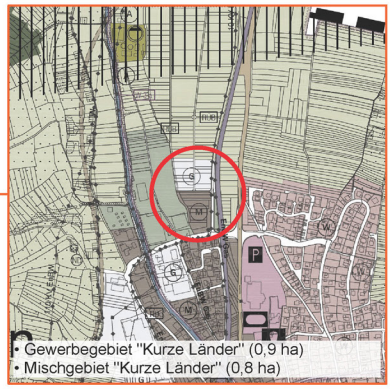
Häufig können Innenbereichspotentiale, wie zum Beispiel Baulücken, nur schwer mobilisiert werden, weil sie sich nicht im Eigentum der Gemeinde befinden. Eigentümer müssen durch konsequente Ansprache oder alternative Modelle zum Wohle der Gemeinde- und Stadtentwicklung von einer Aktivierung oder Veräußerung überzeugt werden. Die Kommunen müssen in dieser Hinsicht eine aktivere Rolle einnehmen

Die Einrichtung einer professionellen Baulücken- und Leerstandsbörse ist eine wesentliche Grundlage, um Anbietern und Nachfragern eine Plattform zum Kauf und Verkauf anzubieten. Für Gewerbeimmobilien eignet sich das Immobilienportal Region Stuttgart, betrieben durch die Wirtschaftsförderung Region Stuttgart – WRS.

Handlungsempfehlung 3: Innenentwicklungsmanager
Mit der Einstellung eines Innenentwicklungsmanagers, der kommunal und interkommunal agiert, lässt sich das Handlungsfeld der Innenentwicklung professionalisieren. Die Aufgaben eines Innenentwicklungsmanagers sind vielfältig. Einerseits ist er dafür zuständig, die Innenbereichspotentiale zu analysieren und auf einem aktuellen Stand zu halten. Andererseits tritt er in Kontakt zu den Eigentümern. Darüber hinaus spricht er mit Investoren für Wohnungsbauprojekte und gewerbliche Vorhaben und fungiert als zentraler Ansprechpartner in der Verwaltung. Wird über die Nutzung von Flächen verhandelt übernimmt er eine moderierende Rolle.

Zur teilweisen Finanzierung eines interkommunalen Innenentwicklungsmanagers ist das „Programm zur Kofinanzierung regionaler Modellprojekte und Kooperationen im Bereicht Wirtschaft und Tourismus" des Verbands Region Stuttgart in Betracht zu ziehen. Mit einem gesamten Volumen von 500.000 Euro für das Jahr 2018 werden modellhafte Projekte, neue kooperative Handlungsansätze und innovative Umsetzungsideen in aktuellen Themenfeldern aus dem Bereich Wirtschafts- und Tourismusförderung unterstützt. Die Antragsunterlagen sind bis zum 4. Juni 2018 einzureichen. Den Kommunen wird empfohlen, eine derartige Stelle zu schaffen und eine Förderung zu beantragen.

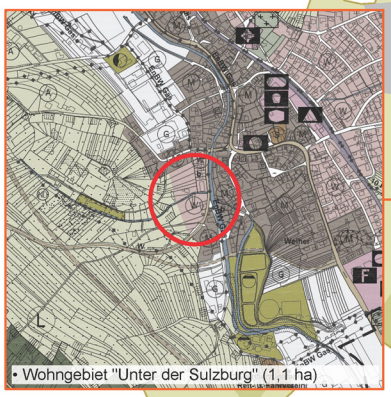
• Wohngebiet "Erweiterung Pflaumenäcker" (3,5 ha)



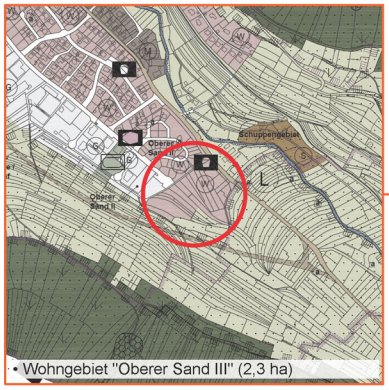
• Gewerbegebiet "Kurze Länder" (0,9 ha)
• Mischgebiet "Kurze Länder" (0,8 ha)

• Gewerbebrache Leuze

• Papierfabrik Scheufelen



• Wohngebiet "Unter der Sulzburg" (1,1 ha)



• Wohngebiet "Oberer Sand III" (2,3 ha)

Owen

Brucken

Unterlenningen

Erkenbrechtsweiler

Oberlenningen

Hochwang

Schlattstall

GVV Lenningen

Standortstudie Handel, Gewerbe und Tourismus
für die Gemeinden Lenningen und Erkenbrechtsweiler sowie die Stadt Owen

POTENTIALFLÄCHEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Legende

- W Wohngebiet
- M Mischgebiet
- G Gewerbegebiet

POTENTIALFLÄCHEN IM INNENBEREICH

Nachrichtliche Übernahme
- Owen (FDI 2013): Rund 11 Hektar
- Lenningen (FDI 2011): Rund 43 Hektar
- Erkenbrechtsweiler: Rund 2,1 Hektar

MÖGLICHE ENTWICKLUNGSFLÄCHEN

Legende

- L Gewerbebrache Leuze
- S Betriebsfläche Papierfabrik Scheufelen (bei Betriebsaufgabe)

Reschl Stadtentwicklung

Datum: Jan. 2018
Gezeichnet: UJ

Handlungsempfehlung 4: Infrastruktur
Neben der Verfügbarkeit von Arbeitsplätzen und geeignetem Wohnraum spielt bei der Wahl des Wohnstandorts die kommunale Infrastruktur eine wesentliche Rolle. Sowohl die Unternehmensbefragung als auch die Expertengespräche haben gezeigt, dass sich der Gemeindeverwaltungsverband in dieser Hinsicht in einer guten Ausgangslage befindet. Die Sicherung und der bedarfsgerechte Ausbau des Bildungs- und Betreuungsangebotes für Jung und Alt sowie der Erhalt der medizinischen Versorgung sind wichtige Handlungsbereiche, um ein attraktiver Wohn- und Arbeitsplatzstandort zu bleiben.

Der öffentliche Nahverkehr ist ebenfalls eine wichtige Einflussgröße für die Attraktivität des Wohn- und Arbeitsplatzstandorts. Da sich die hohe Verkehrsbelastung und die Beeinträchtigungen durch infrastrukturelle Maßnahmen im Lenninger Tal nur bedingt beeinflussen lassen, kommt ihm eine hohe Bedeutung zu. Durch eine Steigerung von Qualität und Attraktivität der Busverbindungen und der Teckbahn ist eine Verbesserung der Verkehrsverhältnisse möglich. Schichtarbeitszeiten sind zu berücksichtigen.

Als Teil der weltweit fortschreitenden Digitalisierung ist die Verfügbarkeit von schnellem Internet für viele Unternehmen ein weiterer wichtiger Standortfaktor geworden. Nur auf diese Weise lassen sich die großen Datenmengen schnell und unkompliziert austauschen. Ein Anhaltspunkt, welche Qualität die private sowie gewerbliche Breitbandversorgung in einem Ort besitzt, gibt der Breitbandatlas der Bundesregierung.

Gemäß dem Breitbandatlas unterscheidet sich der Ausbauzustand in den Kommunen des Verwaltungsverbandes deutlich. Die Maßgabe sind Downloadgeschwindigkeiten von 50 Mbit/s und mehr. In Erkenbrechtsweiler und Owen sind diese Geschwindigkeiten nur teilweise verfügbar.

Neben dem Breitbandatlas lassen die Ergebnisse der Beteiligung, die im Rahmen der Standortstudie erfolgt ist, Rückschlüsse auf die Qualität der Breitbandversorgung zu. Die Unternehmensbefragung hat gezeigt, dass die Breitbandversorgung aus Sicht der Befragten der wichtigste Baustein der öffentlichen Infrastruktur ist und in diesem Bereich Entwicklungspotential gesehen wird. In den Expertengesprächen wurde die Verfügbarkeit von schnellem Internet ebenfalls thematisiert. Insbesondere in Erkenbrechtsweiler wird Handlungsbedarf gesehen.

Mit wenigen Ausnahmen sind in allen Ortsteilen der Gemeinde Lenningen Downloadgeschwindigkeiten von 50 Mbit/s möglich. Ein Ausbau des Netzes erfolgte in den letzten Jahren durch die Firma Telsakom.

Der Gemeinde Erkenbrechtsweiler und der Stadt Owen wird empfohlen, den Breitbandausbau weiter voranzubringen. Von den Kommunen muss definiert werden, welchen Beitrag sie leisten können bzw. welcher durch die Privatwirtschaft realisiert wird.

Die Teckbahn mit Haltepunkten in Owen, Brucken, Unterlenningen und Oberlenningen

Handlungsempfehlung 5: Wirtschaftsförderung

Obwohl sich in der Unternehmensbefragung herausgestellt hat, dass der Bedarf nach Dienstleistungen der Wirtschaftsförderung eher gering ist, sollte eine Professionalisierung dieses Handlungsfeldes vorgenommen werden. Dies bedeutet allerdings nicht, dass die bisherigen Unterstützungsleistungen seitens der Kommunen beanstandet wurden. Vielmehr haben die geführten Gespräche gezeigt, dass in dieser Hinsicht eine positive Grundstimmung herrscht und scheinbar selbstverständliches nicht besonders hervorgehoben wird.

Eine professionelle (interkommunale) Wirtschaftsförderung kann dennoch eine Bereicherung für den Standort sein. Neben der grundsätzlichen Aufgabe, die unterschiedlichen Interessen der Unternehmen und Kommunen bestmöglich zu bündeln, können vielerlei Projekte in den Bereichen Handel, Gewerbe und Tourismus angestoßen werden, für die gegenwärtig noch kein durchgehendes Interesse besteht. Zum Beispiel der Aufbau eines Netzwerkes lokaler Unternehmen oder die Einrichtung einer digitalen Plattform, auf der sich die Betriebe präsentieren können.

Ferner muss es das oberste Ziel der Wirtschaftsförderung sein, die Unternehmen in den Bereichen Handel, Gewerbe und Tourismus zu fördern und diese in ihrem Wachstum zu unterstützen. Arbeitsplätze können auf diese Weise gesichert und geschaffen, die spezifischen Stärken der jeweiligen Kommune herausgestellt und die Finanzkraft sowie Wettbewerbsfähigkeit erhöht werden. Die Wirtschaftsförderung ist der Ansprechpartner in allen wirtschafts- und Wirtschaft betreffenden verwaltungsrelevanten Fragen. Die Kombination von Wirtschaftsförderung und Innenentwicklungsmanagement ist nicht ausgeschlossen.

Schwerpunkte des Managementes sollten sein, die vorhandenen Daten zu aktualisieren (z. B. Innenentwicklungspotentiale), eine Leerstands- und Baulückenbörse zu entwickeln, die Bestandspflege in den Bereichen Handel, Gewerbe und Tourismus zu übernehmen und Fördermittel zu akquirieren.

Tourismus und Direktvermarktung

Die Schwäbische Alb und insbesondere das UNESCO Biosphärengebiet sind für den gesamten Gemeindeverwaltungsverband als große Potentiale anzusehen. Laut einer Studie aus dem Jahr 2013 (Ökonomische Effekte des Tourismus in Biosphärenreservaten Deutschlands, Professor Job et al.) wurden die 15 deutschen Biosphärenreservate von 65 Millionen Menschen besucht, die einen Bruttoumsatz von knapp 3 Milliarden Euro bewirkten. Der Tourismus in den Biosphärenreservaten leistet damit einen beachtlichen wirtschaftlichen Beitrag für die Regionalwirtschaft. Nachdem das Biosphärengebiet den Bundeswettbewerb „Nachhaltige Tourismusdestinationen 2016/2017" gewinnen konnte, ist mit einer weiteren Steigerung der Besucherzahlen sowie der damit verbundenen Wertschöpfung zu rechnen.

Welche Potentiale damit verbunden sind zeigt eine Erhebung zum Biosphärengebiet aus dem Jahr 2009. Demnach geben Übernachtungsgäste rund 90 Euro pro Tag aus. Tagesgäste kommen auf einen Wert von etwa 30 Euro. Im Jahr 2015 wurden in Baden-Württemberg durch den Tourismus rund 20,3 Milliarden Euro umgesetzt. Übernachtungsgäste hatten daran einen Anteil von rund 40 Prozent. Aufgrund der höheren Tagesausgaben ist eine Spezialisierung auf Übernachtungsgäste denkbar. Ein entsprechendes Angebot an Ferienwohnungen, Appartements oder Fremdenzimmern wird vorausgesetzt.

Handlungsempfehlung 1: Zertifizierung

Um von der touristischen Entwicklung des Biosphärengebiets zu profitieren, ist ein quantitativ und qualitativ ansprechendes Angebot an Übernachtungsmöglichkeiten (z. B. Ferienwohnungen/Appartements oder Fremdenzimmer) und Gastronomiebetrieben erforderlich. Nicht zuletzt konnte aufgrund der Befragungsergebnisse ein großer Handlungsbedarf in diesem Bereich ausgemacht werden. In erster Linie müssen sich die vorhandenen Betriebe professionalisieren. Zertifizierungen spielen aus Gründen der Qualitätssteigerung und -sicherung in diesem Zusammenhang eine wichtige Rolle (zum Beispiel Deutscher Tourismusverband, Gastgeber Wanderbares Deutschland oder Biosphärengastgeber). Die Bedeutung einer Zertifizierung für den Nachfrager (zum Beispiel Wanderer oder Radfahrer) ist nicht zu unterschätzen.

Daneben muss die Entstehung neuer Betriebe angestrebt werden. Potentielle Investoren, aber auch vorhandene Betriebe sind auf die Wertschöpfung hinzuweisen, die sich aus dem Tourismus ergeben kann. Zu einer Professionalisierung gehört die Konzentration auf den Vollerwerb. Es ist jedoch anzunehmen, dass in vielen Fällen aufgrund der Lage in der wirtschaftsstarken Region Stuttgart keine Abhängigkeit vom Tourismus besteht. Dieses Hemmnis gilt es mit einzubeziehen. Betriebe, die sich für eine Professionalisierung interessieren, haben die Möglichkeit fachmännische Hilfe in Anspruch zu nehmen. Beispielsweise der Deutsche Hotel- und Gaststättenverband (DEHOGA). Daneben muss die Gemeinde eine unterstützende Rolle einnehmen.

Neben einem guten Angebot an Ferienwohnungen, Appartements oder Fremdenzimmern ist der Camping- bzw. Wohnmobiltourismus bei der weiteren Entwicklung zu berücksichtigen. Die Unternehmensbefragung und die Expertengespräche haben gezeigt, dass in diesem Segment ein großes Potential gesehen wird.

Der Verband Region Stuttgart hat im Rahmen des Kofinanzierungsprogramms Wirtschaft und Tourismus bereits mehrere Projekte zum Thema Wohnmobiltourismus gefördert. Beispielsweise das Wohnmobil-Konzept im Murr-Bottwartal, das eine Entwicklung und Vernetzung von Stellplätzen nach einem Gesamtkonzept sowie ein gemeinsames Marketing zum Inhalt hatte. Oder die Initative „Wohnmobilfreudliche Region Stuttgart", die bereits im Remstal, Schönbuch und Neuffener Tal umgesetzt wurde. Eine gute Auswahl an Stellplätzen in ruhiger Naturlandschaft oder zentrumsnah in den Kommunen kann die touristische Attraktivität nachhaltig steigern.

Handlungsempfehlung 2: Vermarktung
Die Vermarktung der Kommunen spielt ebenfalls eine wichtige Rolle, um den Standort in touristischer Hinsicht zu stärken. Neben der Nutzung eigener Plattformen wie zum Beispiel dem kommunalen Internetauftritt, wird die Inanspruchnahme etablierter Plattformen empfohlen. Gute Beispiele sind das Biosphärenschutzgebiet, der Schwäbische Alb Tourismusverband, die Tourismus Marketing GmbH Baden-Württemberg oder die Regio Stuttgart Marketing- und Tourismus e. V.. Auf diesem Weg werden relevante Zielgruppen angesprochen und für den Standort interessiert.

Handlungsempfehlung 3: Fördergelder
Das Land Baden-Württemberg und die am Biosphärenschutzgebiet beteiligten Landkreise und Kommunen stellen jährlich Fördermittel in Höhe von 200.000 € zur Verfügung, mit denen eine nachhaltige Regionalentwicklung ermöglicht wird. Zu den Fördertatbeständen gehören beispielsweise die nachhaltige Entwicklung in den Bereichen Dienstleistungen, Handel, Tourismus und Verkehr sowie der Aufbau von Netzwerken und die Weiterentwicklung bestehender Aktivitäten im Bereich der nachhaltigen Entwicklung. Die Nachfrage nach Fördermitteln aus dem Förderprogramm „Biosphärengebiet Schwäbische Alb" hat nach einem guten Start in jüngster Zeit nachgelassen. Möglicherweise hemmen – zumindest subjektiv betrachtet – ein zu hoher Zeitaufwand oder komplizierte Antragsverfahren das Interesse. Den Kommunen wird empfohlen aktiv für das Förderprogramm zu werben, um Investitionen und innovative Entwicklungen im Gemeindeverwaltungsverband anzustoßen. Weitere Unterstützungsleistungen seitens der Kommunen, zum Beispiel bei der Projektentwicklung oder bei der Antragsstellung, können sich ebenfalls positiv auswirken.

Handlungsempfehlung 4: Arbeitskreis Tourismus
Unabhängig vom Förderprogramm „Biosphärengebiet Schwäbische Alb" ist die Einrichtung professioneller Strukturen im Umfeld der Kommunen zielführend. Im Rahmen regelmäßiger Arbeitskreise zum Thema Tourismus und Direktvermarktung können standortbezogene Projekte und Angebote entwickelt werden, die bei einer entsprechenden Vermarktung die touristische Nachfrage im Verwaltungsverband erhöhen. Dabei steht weniger die Gründung einer neuen, autark agierenden Akteursgruppe im Vordergrund. Vielmehr sollen die vielen bereits bestehenden Initiativen gebündelt werden. Die Kommunen können federführend derartige Arbeitskreise initiieren und durchführen.

Bei der Entwicklung von Angeboten und Projekten kann sich einerseits am Kernangebot des Biosphärenschutzgebiets orientieren. Hierzu gehören die Themen Wandern, Radfahren, Kulinarik und Naturbeobachtungen. Insbesondere der Wandertourismus bietet ein großes Potential aufgrund der Lage am natur- und landschaftsräumlich besonderen Albtrauf. Andererseits sind bestimmte Zielgruppen anzusprechen. Zum Beispiel Familien, Best Ager oder Personen, die einen bestimmten Lebensstil pflegen (nachhaltig, ökologisch und gesundheitsbewusst).

Ausblick auf Gutenberg

Handlungsempfehlung 5: Verkehr und Parkierung
Die problematischen Verkehrsbedingungen, mit denen sich die Kommunen des Verwaltungsverbands auseinandersetzen müssen, resultieren sehr wahrscheinlich zu einem Teil aus dem Besucherverkehr. Daraus ergeben sich Vorbehalte in der Bevölkerung, die gegen eine Ausweitung der touristischen Aktivitäten sprechen. Diesen Vorbehalten muss gegengesteuert werden, indem die negativen Auswirkungen, wie zum Beispiel Lärm und Verkehr, abgemildert werden. Die Kommunen müssen in diesem Zusammenhang geeignete Maßnahmen ergreifen. Hierzu kann die Erarbeitung eines Besucherlenkungskonzeptes gezählt werden. Für das Biosphärengebiet Schwäbische Alb wurde bereits im Jahr 2009 ein solches Konzept fertig gestellt. Eine Anwendung auf die Kommunen ist zu prüfen.

Werden die touristischen Aktivitäten ausgeweitet, kann eine erhöhte Nachfrage nach Parkraum erwartet werden. Die Gespräche, die im Rahmen der Standortstudie durchgeführt wurden, haben bereits heute Konflikte aufgezeigt, die auf einen Mangel oder eine ungleiche Verteilung an Stellplätzen hindeuten. Unter Berücksichtigung der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes ist dieses Angebot bedarfsgerecht auszubauen (zum Beispiel Wanderparkplätze in Ortsrandlage).

Handlungsempfehlung 6: Wanderwege
Ein weiteres Potential ist die Wanderkonzeption „Mittlere Alb, Albtrauf und Biosphärengebiet Schwäbische Alb". Da sich das Wandern einer immer größeren Beliebtheit erfreut, soll mit dieser Konzeption die Attraktivität für Wanderer in den entsprechenden Bereichen erhöht werden. Ein wichtiger Bestandteil ist die Realisierung mehrerer Prädikatswanderwege, von denen einige im Landkreis Esslingen liegen. Der Gemeindeverwaltungsverband kann an einer derartigen Entwicklung in besonderem Maße partizipieren.

Die Stadt Albstadt hat im Jahr 2010 die „Traufgänge" für den Tourismus eröffnet. Dabei handelt es sich um Prädikats- beziehungsweise Premiumwanderwege, die zu einer Besonderheit auf der Schwäbischen Alb und in Baden-Württemberg gehören. Die positiven Auswirkungen auf den Tourismus in Albstadt sind laut Aussagen der Verwaltung spürbar. Beispielsweise hat sich seit der Eröffnung der Traufgänge die Zahl der Ferienwohnungen vervierfacht (von 20 auf 80 Ferienwohnungen). Darüber hinaus haben sich die Gewerbesteuereinnahmen aus dem Gastronomiebereich von 2010 bis 2013 um 212 Prozent erhöht.

Ein weiteres Beispiel für die positiven Auswirkungen von Premiumwanderwegen ist die Stadt Bad Urach. Seit der Anlegung von Premiumwanderwegen (Grafensteige) konnte in diesem Fall ein Anstieg der Parkgebühreneinnahmen verzeichnet werden. Die Prämierung einer dieser Wanderwege als Deutschlands schönster Wanderweg (Wasserfallsteig) im Jahr 2016 hat diese Einnahmen nochmals deutlich gesteigert. Seit der Eröffnung der Grafensteige zum Saisonbeginn 2014 haben sich allein die Einnahmen aus Parkgebühren nahezu verdoppelt. Diese Verdopplung bezieht sich auf den Standort im Maisental.

Handlungsempfehlung 7: Infrastruktur für E-Bikes
E-Bikes erfreuen sich schon seit längerem einer wachsenden Beliebtheit. Mehr als 600.000 Fahrräder mit Elektroantrieb wurden 2016 in Deutschland verkauft. Seit dem Jahr 2009 hat sich der Absatz in etwa vervierfacht und für das Jahr 2017 wird eine weitere Steigerung erwartet. Nutzer von E-Bikes sind daher mehr und mehr als touristische Zielgruppe mitzudenken, die beispielsweise Verleih- und Ladestationen nachfragen.

Owen und Lenningen befinden sich auf dem Weg der Hauptroute der E-Bike-Region Stuttgart, die speziell für die besonderen Ansprüche von E-Bike-Fahrern entwickelt wurde. Auf rund 400 Kilometern erwartet die Nutzer eine gut ausgebaute, anspruchsvolle Streckenführung mit abwechslungsreichem Erlebnischarakter. Das Naturschutzzentrum Schopflocher Alb bietet neben einer Verleihstation eine Ladestation für E-Bikes an. Zusätzlich existieren drei E-Bike-Ladestationen bei der Höfle GmbH in Owen.

Dadurch, dass die Zahl der E-Bike-Nutzer kontinuierlich steigt und der Gemeindeverwaltungsverband an einer ausgewiesenen E-Bike-Route liegt, wird ein weiterer Ausbau der Infrastruktur empfohlen. Es geht jedoch nicht ausschließlich darum, die Anzahl an Verleih- und Ladestationen zu erhöhen. Vielmehr sind ein gut ausgebautes Radwegenetz, eine klare Beschilderung, eine Berücksichtigung der Nutzer im Straßenverkehr sowie ansprechende Angebote (zum Beispiel Gastronomie) abseits der Strecke von Bedeutung.

Das Naturschutzzentrum Schopflocher Alb

4.2 EMPFEHLUNGEN FÜR DIE GEMEINDE LENNINGEN

Handel

Handlungsempfehlung 1: Ladenhandwerk

Es wird empfohlen, die unterschiedliche Versorgungssituation in den Ortsteilen der Gemeinde Lenningen zu sichern und aufzuwerten. Ein fußläufig erreichbares Nahversorgungsangebot in jeder Ortschaft entspricht zwar dem Optimalfall, lässt sich in der Praxis jedoch nur schwer umsetzen. Dennoch sind stationäre Angebote den mobilen Bringdiensten vorzuziehen, um Versorgungssicherheit zu gewährleisten. Letzteres stellt jedoch eine gute Ergänzung bzw. Alternative dar. Die Entwicklungen in den Ortsteilen Schlattstall, Gutenberg und Schopfloch ist in besonderem Maße zu betrachten. Die Versorgungssituation ist in diesen Fällen bereits heute nicht optimal. Neuere konzeptionelle Ansätze, die durch bürgerschaftliches Engagement umgesetzt werden, sind zu prüfen – zum Beispiel ein Dorfladen in Genossenschaft.

Ein gutes Beispiel für ein zentrales Versorgungsangebot ist der Edeka in der Ortsmitte Oberlenningen. Seit vielen Jahren ist dieser Markt ein wichtiger Anlaufpunkt für die Bewohner. In den vergangenen Jahren sind die Umsatzzahlen jedoch rückläufig, weswegen sich der Betreiber weiterentwickeln möchte. Er sucht einen Standort, der mindestens eine Verkaufsfläche von 1.500 m² ermöglicht. Als möglicher Standort kommt die ehemalige Betriebsfläche der Firma Leuze in Unterlenningen in Betracht, an dem sich bereits Aldi und Müller befinden.

Einerseits wird eine solche Standortverlagerung und Erweiterung positiv gesehen, da die Attraktivität der Gemeinde als Wohnstandort mit einem zusätzlichen Versorgungsangebot in Form eines Vollsortimenters gesteigert wird. Andererseits verliert die Ortsmitte Oberlenningen – sollte sich kein gleichwertiger Ersatz finden lassen – einen wichtigen Lebensmittelhandel in fußläufiger Erreichbarkeit. Die Gemeinde unterstützt die Absicherung des Einzelhandels grundsätzlich in der Ortsmitte.

Der Frischmarkt Sigel in der Ortsmitte Oberlenningen

Aldi und Müller in Unterlenningen

Gewerbe

Die gewerbliche Entwicklung der Gemeinde Lenningen ist in besonderem Maße von den zur Verfügung stehenden Flächen abhängig. Einerseits benötigen die vorhandenen Betriebe Platz für Wachstum, andererseits ist die Ansiedelung neuer Unternehmen ohne ein differenziertes Angebot an Grund und Boden nicht denkbar. Allerdings ist die Verfügbarkeit von Gewerbeflächen in Lenningen stark begrenzt. Laut dem aktuell gültigen Flächennutzungsplan kann nur auf 2,8 Hektar zurückgegriffen werden (Baulücken sowie Nachverdichtungs- und Umnutzungspotentiale sind dabei unberücksichtigt). Zwei wesentliche Gründe für das knappe Flächenangebot sind die besonderen topografischen Bedingungen sowie die umfangreichen Ausweisungen zum Schutz von Natur und Landschaft.

Bei den 2,8 Hektar, die der Gemeinde nach dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan zur Verfügung stehen, handelt es sich um das Gebiet „Himmelreich". Die Fläche befindet sich im Ortsteil Unterlenningen und grenzt an die Betriebsfläche der Papierfabrik Scheufelen an.

Um die künftige Nachfrage nach Gewerbeflächen einschätzen zu können, gibt es unterschiedliche methodische Ansätze. Die Bedarfsermittlung kann zum Ersten über Befragungen vorgenommen werden. Deshalb wurden im Rahmen unserer schriftlichen Erhebung und den mündlichen Interviews die Unternehmen auch in ihren Vorstellungen zum künftigen Bedarf an Flächen befragt. Zum Zweiten über dokumentierte Flächennachfragen der Unternehmen bei den Kommunen. Zum Dritten über Berechnungen zum perspektivischen Flächenbedarf. Am bekanntesten und am häufigsten angewandt wir die Gewerbe- und Industrieflächenprognose (GIFPRO). Diese Methode hat als Grundlage die Prognose von Beschäftigtenzahlen, die mit Kennziffern für den Flächenverbrauch je Beschäftigten in Wirtschaftssektoren gekoppelt werden.

Nach GIFPRO hat die Gemeinde Lenningen bis zum Jahr 2035 (Prognosezeitraum 19 Jahre) einen Gewerbeflächenbedarf von 7,8 Hektar. Berücksichtigt man die Erschließungsfläche mit 20 Prozent, erhöht sich dieser Wert auf 9,35 Hektar. Deutlich wird: Diese errechneten Bedarfe übersteigen bei weitem die vorhandenen Gewerbeflächenpotentiale.

Handlungsempfehlung 1: Kooperative Flächenentwicklung

Aus diesem Grund rücken zwangsläufig Flächen in den Fokus, die sich in integrierter Lage befinden. Hierzu kann die rund 3,4 Hektar große Betriebsfläche der Firma Leuze in Unterlenningen gezählt werden, auf der sich noch heute die Produktionshallen des einstigen Textilherstellers befinden. Das komplette Areal ist im Eigentum der Grundstücksgesellschaft Leuze und wird zum gegenwärtigen Zeitpunkt kleinteilig vermietet beziehungsweise übergangsweise selbst genutzt.

Die Firma Leuze plant eine Aufgabe des Standorts in den nächsten zwei bis drei Jahren. Das Unternehmen möchte die Flächen selbst entwickeln. Diese Entwicklung sieht eine Unterteilung der Flächen in zwei Bereiche vor. Der erste Teilbereich, der sich Richtung Nordwesten orientiert, kann schon jetzt entwickelt werden. An dieser Stelle ist die Unterbringung eines Vollsortimenters angedacht. Die Ansiedelung des Edeka-Marktes aus der Ortsmitte Oberlenningen bietet sich in diesem Zusammenhang an. Der Betreiber des Markts hat bereits Interesse bekundet. Da sich an diesem Standort sowohl der Discounter Aldi als auch der Drogeriemarkt Müller befinden, wird das Versorgungsangebot in Lenningen dadurch aufgewertet. Koppelungseffekte und eine Stärkung des Einzelhandelsstandorts in Unterlenningen sind zu erwarten. Die übrigen Flächen sollen nach einer Aufgabe des Standorts in zwei bis drei Jahren entwickelt werden. Grundlage für die Entwicklung der Flächen ist jedoch der Abriss der bestehenden Bausubstanz. Dieser Abriss kann aktuell aufgrund einer ausstehenden Genehmigung der Denkmalschutzbehörde nicht durchgeführt werden.

Bei der Entwicklung dieser Flächen ist eine Zusammenarbeit zwischen dem Unternehmen und der Gemeinde anzustreben, die sowohl wirtschaftliche als auch kommunale Ziele berücksichtigt. Ein intensives Bemühen der Gemeindeverwaltung sowie Gesprächsbereitschaft seitens der Eigentümer ist dafür die Grundlage. Aus der konzeptionellen Zusammenarbeit von Kommune und Eigentümer – deshalb kooperative Flächenentwicklung – können Vorteile für beide Partner entstehen. Die Kommune braucht den Eigentümer, um über die Gewerbeflächen neue Arbeitsplätze zu schaffen, der Eigentümer braucht die Kommune um das Bau- und Planungsrecht abzusichern.

Ehemaliges Produktionsgelände der Leuze Textil in Unterlenningen

Ehemaliges Produktionsgelände der Leuze Textil in Unterlenningen

Papierfabrik Scheufelen

Die Geschäftsführung der Papierfabrik Scheufelen unternimmt große Anstrengungen, das Traditionsunternehmen neu auszurichten und neue Marktchancen zu nutzen. In den besten Zeiten arbeiteten in den Fabrikhallen rund 2.000 Menschen. Nach einer Insolvenz und mehreren Eigentümerwechseln sind es zum gegenwärtigen Zeitpunkt nur noch rund 330 Beschäftigte. Scheufelen ist trotz allem der europaweite Marktführer für gestrichene Premiumpapiere und Karton mit weltweiten Exporten in über 40 Länder. Jedoch befindet sich die Branche in einem Wandel. Allmählich verschiebt sich die Gewichtung. Weg vom Druckpapier hin zum Verpackungspapier. Diesen Weg möchte die Papierfabrik Scheufelen ebenfalls gehen. „Aus dem grafischen Markt etwas raus und in den Verpackungsmarkt rein". Mit diesem Statement umreißt der Geschäftsführer Stefan Radlmayr die Perspektive des Unternehmens.

Mit dem Graspapier hat die Papierfabrik Scheufelen ein neues Produkt entwickelt. Das Graspapier eignet sich zur Herstellung von Wellpappenrohpapier, Linern und Faltschachteln, aber auch für grafische Anwendungen. Für das Produkt werden 50 Prozent Frischfasern aus getrocknetem Gras verwendet. Gewonnen wird der nachwachsende Rohstoff in der Biosphärenregion Schwäbische-Alb in nächster Nähe des Unternehmens. Das Material soll künftig direkt in der Papierfabrik Scheufelen gemeinsam mit einem Entwicklungspartner verarbeitet werden.

Papierfabrik Scheufelen

Produktbeispiele aus Graspapier für unterschiedliche Marktsegmente wurden im Rahmen einer Kooperation mit der Hochschule für Medien in Stuttgart und Produktentwicklern der Papierfabrik bereits zur Marktreife geführt. Im sogenannten „Packaging Campus Lenningen“ werden Verpackungsthemen aus Papier neu gedacht, Produktanwendungen entwickelt und Probleme mit Verpackungsprodukten gelöst. Ein weiterer innovativer Ansatzpunkt des Unternehmens ist die Konzentration von Start-up-Unternehmen auf dem Firmengelände, die im Bereich der Verpackungstechnologie aktiv sind.

Die Entwicklungen des seit vielen Jahrzehnten im Lenninger Tal beheimateten Unternehmen wird vonseiten der Gemeinde unterstützt. In erster Linie muss der wirtschaftliche Abschwung gestoppt werden, um Arbeitsplätze zu sichern. Im Optimalfall wird durch den Kurs der Unternehmensführung ein Aufschwung erzeugt, von dem die Gemeinde sowie der gesamte Wirtschaftsstandort profitieren. Tritt dieser Fall ein, ist darüber nachzudenken, ob die Nutzung aller Flächen durch das eigene Unternehmen betriebsrelevant ist.

Es kann jedoch nicht garantiert werden, dass der eingeschlagene Weg den gewünschten Erfolg bringt. Bis Ende 2018 wird darüber entschieden, ob die Papierfabrik Scheufelen weitergeführt wird. Sollte dies nicht der Fall sein, stehen bis zu 18,3 Hektar für eine Nach- beziehungsweise Umnutzung zur Verfügung. Ab 2019 soll dann geklärt werden, welche Flächen veräußert beziehungsweise privatisiert werden. Ein zerstückelter Verkauf des Areals kommt laut Scheufelen nicht in Frage. Vielmehr wird dann ein Verkauf „an einem Stück“ auf der Grundlage eines Gesamtkonzeptes beabsichtigt. Die damit zusammenhängende Entwicklung wird jedoch nicht durch die Grundstücksgesellschaft der Papierfabrik erfolgen.

Deutlich wird auch in diesem Fall, dass das Unternehmen für ein solches Gesamtkonzept die Kommune braucht, um gegebenenfalls zu änderndes Planungs- und Baurecht sicherzustellen. Auch hier bietet sich das kooperative Modell in der Flächenentwicklung an.

Ausdrücklich: Die juristische Frage, durch welche rechtliche Festsetzungen die Gemeinde ihren künftig notwendigen Handlungsspielraum gegenüber dem Eigentümer geltend machen kann, ist nicht Gegenstand der interkommunalen Standortstudie.

Pellets zur Herstellung von Graspapier

// KURZPORTRAIT

Graspapier und Packaging Campus Papierfabrik Scheufelen

Mit dem Graspapier möchte die Papierfabrik Scheufelen die Papierherstellung revolutionieren. Die Frischfasern für das Graspapier werden aus der nächsten Umgebung der Papierfabrik im Biosphärengebiet Schwäbische Alb aus einem mehrmals Jährlich nachwachsenden Rohstoff gewonnen. Im Vergleich zum konventionellen Holzzellstoff schont der neuartige Graszellstoff die Umwelt: Um Graszellstoff herzustellen wird wesentlich weniger Wasser benötigt und der Einsatz von Prozesschemikalien entfällt komplett.

Im Packaging Campus Lenningen, der aus einer Kooperation zwischen Master Studenten der Hochschule für Medien (Stuttgart) und Produktentwicklern der Papierfabrik Scheufelen entstanden ist, wurden bereits Produktbeispiele entwickelt, die ein großes Potential erkennen lassen.

Tourismus und Direktvermarktung

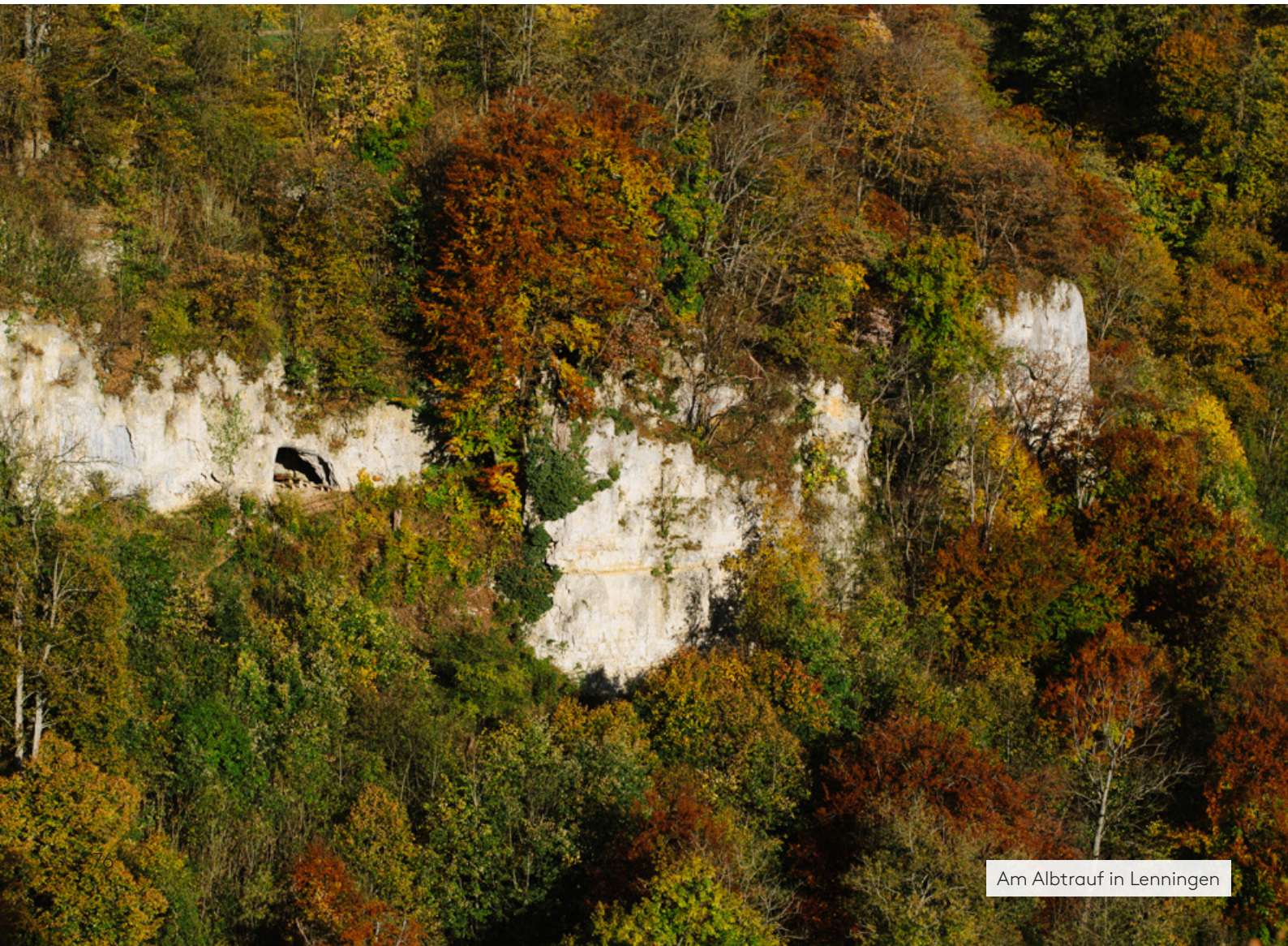
Handlungsempfehlung 1: Prädikatswanderwege

Prädikatswanderwege sind eine gute Möglichkeit, das touristische Angebot einer Kommune aufzuwerten. Im Rahmen der Wanderkonzeption „Mittlere Alb, Albtrauf und Biosphärengebiet Schwäbische Alb“ soll auf diesem Weg eine zusätzliche touristische Wertschöpfung für die beteiligten Landkreise Reutlingen und Esslingen generiert werden. Hiervon können die Gemeinden Lenningen und Erkenbrechtsweiler sowie die Stadt Owen profitieren. Erkenbrechtsweiler und Owen haben bereits Interesse an diesen Entwicklungen signalisiert. Es wird empfohlen, dass die Gemeinde Lenningen an diesen Entwicklungen partizipiert, um sowohl den eigenen als auch die umliegenden Standorte zu stärken.

Handlungsempfehlung 2: Gastgewerbe

In Lenningen befindet sich im Vergleich zu Erkenbrechtsweiler und Owen der größte Anteil an Gastgewerbe. Dieses Potential gilt es zu sichern und auszubauen. Jedoch steht das arbeitsintensive Gastgewerbe, insbesondere auf dem Land, vor großen Herausforderungen.

Der Umsatz und die Übernachtungszahlen im Gastgewerbe nehmen laut Statistischem Bundesamt zu. Dennoch hat das Kölner IW-Institut in einer Studie darauf hingewiesen, dass die Arbeitskosten im Vergleich zur Produktivität deutlich stärker angestiegen sind (Zeitraum 2010 bis 2016). Größtenteils sei die



Am Albtrauf in Lenningen

// KURZPORTRAIT

Die Sulzburghof GbR

In den 1990er-Jahren wurde die Möglichkeit ergriffen, einen Hofladen mit Bauernhofbäckerei aufzubauen. Die Nachfrage nach lokal hergestellten Produkten war so groß, dass mehrere Erweiterungen der Verkaufsfläche notwendig wurden. Im Jahr 2015 hat man das neue Café eröffnet. Heute ist die Sulzburghof GbR ein beliebtes Ausflugsziel im Lenninger Tal.

Bevor das Café im Jahr 2015 eröffnet wurde, beschäftigte der Sulzburghof etwa 12 Personen. Nicht zuletzt durch die Eröffnung einer weiteren Filiale in Kirchheim und weiterer Professionalisierung hat sich die Zahl der Beschäftigten auf etwa 85 Personen erhöht.

Politik durch den Mindestlohn und Vorgaben des Arbeitszeitgesetzes an dieser Entwicklung schuld sagt der DEHOGA-Landesvorsitzende Fritz Engelhardt (Baden-Württemberg). „Wenn die Gastronomie im ländlichen Raum ihre Angebote und Öffnungszeiten reduzieren muss, wenn Betriebsübergaben scheitern und Dorfgasthäuser schließen, dann trifft das nicht nur uns, sondern die gesamte Tourismuswirtschaft“ erklärte er beim DEHOGA-Delegiertentag im November 2017. Diese Aussagen zeigen, wie kontrovers dieses Thema diskutiert wird.

Dennoch gibt es in der Gemeinde Lenningen gute Beispiele dafür, dass im Gastgewerbe erfolgreich gewirtschaftet werden kann. Zum Beispiel das Gasthaus Hirsch in Schlattstall, das „schwäbische Gerichte, zeitgemäß aus frischen Produkten zubereitet, mit überschaubaren Ausflügen in die internationale Küche“ anbietet. Oder der Sulzburghof, der sich neben einem Hofladen mit Café und Außenterrasse in Unterlenningen inzwischen nach Kirchheim erweitert hat.

4.3 EMPFEHLUNGEN FÜR DIE GEMEINDE ERKENBRECHTSWEILER

Handel

Die Grundversorgung in Erkenbrechtsweiler ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt gewährleistet. Am südlichen Ortsrand befindet sich ein Marken-Discounter der Firma Treff-3000 – eine Tochtergesellschaft des Unternehmens EDEKA Südwest. In Bereich der Ortsmitte sind mehrere Betriebe des Ladenhandwerks tätig. Primär ist dieses Angebot auf geeignete Weise zu sichern.

Gewerbe

Wie oben bereits beschrieben, ist die weitere Siedlungsentwicklung der Gemeinde Erkenbrechtsweiler stark eingeschränkt. Neben der Ausweisung neuer Wohnflächen ist zudem die Ausweisung neuer Gewerbeflächen zur gegenwärtigen Zeit nicht möglich. Nach unseren Berechnungen (GIFPRO) benötigt die Gemeinde Erkenbrechtsweiler bis zum Jahr 2035 (Prognosezeitraum 19 Jahre) rund 1,6 Hektar. Darin ist ein Anteil von 20 Prozent für Erschließung enthalten. Ohne umfangreiche Maßnahmen (Eingriff in den Landschaftsschutz oder Verlagerung bestehender Betriebe und Einrichtungen) kann diese Fläche nicht geschaffen werden.

Handlungsempfehlung 1: Standorttreue Unternehmen

Für die Gemeinde Erkenbrechtsweiler gilt es vorrangig, die Standorttreue der vorhandenen Unternehmen zu sichern. Auch in diesem Fall ist der Mangel an Arbeitskräften und Auszubildenden ein wesentliches Problem. Aus Sicht der Unternehmen trägt eine schlechte Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr, durch lange Fahrt- und Wartezeiten, zu diesem Mangel bei. Fachkräfte würden nur dann kommen, wenn sie selbst durch individuelle Verkehrsmittel mobil sind.

Schotterwerk Bauer in Erkenbrechtsweiler

// KURZPORTRAIT

Der Heidengraben

Der „Heidengraben" war eine im 1. Jahrhundert genutzte keltische Siedlung („Oppidum"), welche sich auf den heutigen Gemarkungen von Erkenbrechtsweiler, Grabenstetten und Hülben befindet. Mit einer Gesamtfläche von 1662 Hektar ist der Heidengraben die größte bekannte keltische Befestigungsanlage Mitteleuropas.

Der Heidengraben liegt geographisch auf der „Grabenstettener Halbinsel", einem Teil der Albhochfläche der nur durch einen schmalen Bereich südlich von Grabenstetten mit dem Rest der Albhochfläche verbunden ist. Diese Lage war leicht zu verteidigen und bot sich deshalb als optimaler Siedlungsraum an. Das Siedlungsgebiet war durch zwei Verteidigungsringe gegliedert.

Bis heute wurden nur kleinere Bereiche des Heidengrabens archäologisch untersucht, doch die Funde von Amphorenresten, Schmuck etc., belegen eine rege Handelstätigkeit der alten Siedlung. In Erkenbrechtsweiler konnte eines der Tore der alten Befestigungsanlage teilweise restauriert werden. Der Heidengraben bietet sowohl enormes touristische, als auch archäologisches Potential.

Tourismus und Direktvermarktung

Die Gemeinde Erkenbrechtsweiler ist aufgrund der Lage auf der Hochfläche der Schwäbischen Alb, unmittelbar am Albtrauf, in einer besonderen Situation. Mit einem entsprechenden Angebot an Ferienwohnungen, Appartements oder Fremdenzimmern könnte sich der Ort zu einem hervorragenden Ausgangspunkt für Wanderungen und Radtouren entwickeln.

Handlungsempfehlung 1: Tourismusangebot

Durch ein Angebot an Premiumwanderwegen, wie sie die Wanderkonzeption „Mittlere Alb, Albtrauf und Biosphärengebiet Schwäbische Alb" vorsieht, ist eine steigende Nachfrage im Gastgewerbe zu erwarten. Darüber hinaus kann das Projekt „Erlebnisfeld Heidengraben" einen positiven Einfluss auf die touristische Entwicklung des Ortes nehmen. Allerdings fehlen für das Projekt Heidengraben bisher belastbare konzeptionelle, finanzielle, vertragsrechtliche, organisatorische und marketingbezogene Grundlagen.

Handlungsempfehlung 2: Gastronomie

Neben einem Ausbau der Beherbergungsbetriebe ist eine Ausweitung der Gastronomie zielführend. Mit der historischen Besenwirtschaft „Zum Mostkrug" befindet sich bereits ein nachgefragter Betrieb im Ort. Ein Ausbau des Gastgewerbes ist nicht nur in touristischer Hinsicht sinnvoll, auch Kunden oder Mitarbeiter der lokalen Unternehmen sind an einem guten gastronomischen Angebot interessiert.

Handlungsempfehlung 3: Internetauftritt

In der heutigen digitalisierten Zeit ist ein ansprechender und aussagekräftiger Internetauftritt nicht mehr wegzudenken – sei es für Unternehmen, private Initiativen aber auch Städte und Gemeinden. Letztere können sich auf diesem Weg nicht nur als interessanten Wohnstandort präsentieren oder über das Gemeindegeschehen informieren, auch die touristischen Potentiale in der näheren und weiteren Umgebung lassen sich auf diesem Weg vermitteln. Egal ob Tablet, Smartphone, Laptop oder klassischer Computer: heute gibt es zahlreiche Möglichkeiten, die ein passendes Angebot verlangen. Der Gemeinde Erkenbrechtsweiler wird empfohlen, ein derartiges reagierendes Webdesign als Teil der Eigenvermarktung zu entwickeln und zu pflegen.

4.4 EMPFEHLUNGEN FÜR DIE STADT OWEN

Handel

Die Einzelhandels- und Dienstleistungsstruktur in Owen ist vielfältig. Zahlreiche Betriebe aus unterschiedlichen Branchen sorgen für ein gutes Warenangebot. Die Lebensmittelversorgung ist durch mehrere Betriebe des Ladenhandwerks (Bäckereien und Metzgereien) sowie Supermärkte gesichert. Dieses Angebot gilt es primär zu sichern.

Handlungsempfehlung 1: Kooperation

Bereits in der Vergangenheit hat in der Stadt Owen eine erfolgreiche Zusammenarbeit zwischen den Gewerbetreibenden stattgefunden. Beispielsweise die Veranstaltung „Owen leuchtet", die in den geführten Gesprächen durchweg positiv bewertet wurde.

Um den Standort nachhaltig zu stärken und den hohen Durchgangsverkehr für das Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot zu sensibilisieren, sind viele weitere Maßnahmen denkbar. Allerdings sind derartige Aktivitäten mit einem gesteigerten Zeitaufwand verbunden, der ein erhöhtes Engagement von allen Akteuren verlangt. Der Handels- und Gewerbeverein der Stadt Owen nimmt in diesem Zusammenhang eine tragende Rolle ein. Die Stadt selbst unterstützt dieses Engagement nach Kräften.

Handlungsempfehlung 2: Kirchheimer Straße

Als Konfliktpunkt hat sich – wie bereits im Stadtentwicklungskonzept thematisiert – die Kirchheimer Straße herausgestellt. Ob sich das hohe Verkehrsaufkommen positiv oder negativ auf den Einzelhandel auswirkt lässt sich nur schwer einschätzen – beide Auffassungen wurden in den Gesprächen vertreten. Deutlich wurde jedoch, dass die Kirchheimer Straße eine trennende Wirkung erzeugt und der Wunsch besteht, die Straße einfacher überqueren zu können.

Die Kirchheimer Straße in Owen

// KURZPORTRAIT

Biolandhof Gruel

Der Biolandhof Gruel arbeitet unter dem Motto „Bebauen und bewahren der Schöpfung“ und betreibt ökologische Landwirtschaft unter Verzicht von chemischen Stoffen in der Landwirtschaft. Der Landhof setzt auf ökologisch nachhaltige Landwirtschaft und die Vermarktung seiner regional und ökologisch wertvollen Lebensmittel. Diese werden über den hauseigenen Hofladen, verschiedene Naturkostmärkte, Bäckereien und Metzgereien in der Region vertrieben. Zusätzlich besteht seit 25 Jahren eine enge Kooperation mit der Bioland-Bäckerei Scholderbeck, an welche fast das gesamte Getreide des Biolandhofs geliefert wird.

Besonders am Hof Gruel ist auch der Anbau von Linsen welche als „Teck-Lensa“ vermarktet, und sowohl von privaten Kunden, als auch der Gastronomie über die Regionsgrenzen hinaus geschätzt werden. Damit knüpft der Landhof an die im Lenninger Tal alte Tradition des Linsenanbaus an. Bis in die 1950er Jahre wurden im Lenninger Tal Linsen als regionales Produkt angebaut, bis dies aufgrund der fehlenden Rentabilität eingestellt wurde. Der Biolandhof Gruel versucht durch den Anbau von Linsen, der Tradition in der Region neues Leben zu geben.

Gewerbe

Laut dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan stehen der Stadt Owen für die weitere gewerbliche Entwicklung rund 1,3 Hektar zur Verfügung. Davon entfallen rund 0,4 Hektar auf das Mischgebiet „Kurze Länder“ am nördlichen Ortsrand. Weitere 0,9 Hektar grenzen mit der Gewerbefläche „Kurze Länder“ unmittelbar daran an.

Das Büro Reschl Stadtentwicklung hat auch für die Stadt Owen den künftigen Gewerbeflächenbedarf berechnet. Danach hat die Stadt Owen bis zum Jahr 2035 einen Gewerbeflächenbedarf von 5,8 Hektar. Inklusive Erschließung erhöht sich dieser Wert auf sieben Hektar.

Daraus ergibt sich ein Fehlbedarf an Gewerbeflächen von rund 5,7 Hektar bis zum Jahr 2035. Unberücksichtigt sind in dieser Berechnung die Potentiale im Innenbereich (zum Beispiel Baulücken und Leerstände).

Handlungsempfehlung 1: Innenentwicklung

Die Analyse der Potentiale im Innenbereich, die im Rahmen des Förderprogrammes „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ durchgeführt wurde, ergab überschlägig etwa 4,7 Hektar für Gewerbe. Der Fehlbedarf für die Entwicklung bis zum Jahr 2035 reduziert sich demnach auf rund einen Hektar.

Eine weitere Ausweisung von Gewerbeflächen ist nach dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan nicht möglich. Und auch in Zukunft wird eine flächenhafte Entwicklung der Stadt Owen nur eingeschränkt möglich sein. Aufgabe der Stadt ist, die Potentiale im Innenbereich zu aktivieren, um ein Angebot an Flächen vorhalten zu können, das bestehenden und neuen Unternehmen Platz für Entwicklungen bietet.

Handlungsempfehlung 2: Bestandspflege
Nicht zuletzt aufgrund des mangelhaften Flächenangebotes gilt es die Standorttreue der vorhandenen Unternehmen im Rahmen einer intensiven Bestandspflege zu sichern. Die Unterstützung, die die Stadt Owen bereits heute anbietet, wird von den bestehenden Betrieben positiv wahrgenommen.

Von hoher Bedeutung für die Stadt ist die Entwicklung der Firma Leuze electronic, die rund 700 Mitarbeiter in Owen beschäftigt. Damit ist das Unternehmen der größte Arbeitgeber im Lenninger Tal. Bemerkenswert ist eine hohe Konzentration auf den Bereich Forschung und Entwicklung. Dafür investiert das Unternehmen rund 13 Prozent vom Gesamtumsatz. Das Unternehmen ist im Eigentum vieler Patente und entwickelt jährlich fünf bis zehn neue Produkte. Damit ist die Firma Leuze electronic einer der Innovationsführer am Standort.

Laut Aussage der Unternehmensführung ist die Standorttreue gegeben – eine Expansion in Owen vorgesehen. Ein Wachstum auf den eigenen Flächen ist bis zum Jahr 2022 möglich. Auf der Grundlage eines städtebaulichen Masterplans erfolgt derzeit eine Umstrukturierung, die zu einem hocheffizienten Immobilienmanagement auf dem Bestandsareal führt.

Die Suche nach neuem qualifiziertem Personal ist für die Firma Leuze genauso herausfordernd, wie für viele andere Unternehmen in Lenningen, Erkenbrechtsweiler und Owen – ein Mangel an Auszubildenden oder qualifizierten Hochschulabsolventen eingeschlossen. Der Mitarbeiterbindung kommt daher eine sehr hohe Bedeutung zu. Trotz des hohen Konkurrenzdrucks im Ballungsraum Stuttgart kann sich das Unternehmen jedoch am Standort behaupten.

Handlungsempfehlung 3: Sensibilisierung und Kommunikation
Die Unternehmen in Owen, wie auch im gesamten Lenninger Tal, tragen zu einer hohen Lebensqualität am Standort bei. Daher gilt es ein Verständnis für die Unternehmenslandschaft und den damit verbundenen Anforderungen zu fördern. Hierzu kann einerseits der Bedarf an Flächen für weitere Entwicklungen gezählt werden. Andererseits sind aufgrund des geringen Angebots an Flächen bestimmte Bauweisen nötig (zum Beispiel Automatisiertes Kleinteilelager), die einen Einfluss auf das Ortsbild nehmen. Hier gewinnt die Vermittlung von baulichen Erfordernissen einen hohen Stellenwert.

Vinoteck in Owen

// KURZPORTRAIT

Die Vinoteck

Die „Vinoteck“ ist eine weit über Owen hinaus bekannte Weinfachhandlung und gilt als Geheimtipp in Stuttgart. Die „Vinoteck“ bietet mit über 450 verschiedenen Weinen eine große Auswahl aus der ganzen Welt, aber auch ausgewählte Feinkost aus der Region an. Durch ihre Lage in Owen, am Fuße der Burg Teck, lädt die Vinoteck zu ausgedehnten Besuchen die mit anderen Attraktionen der Region kombiniert werden können, ein. Die Vinoteck veranstaltet zahlreiche Events, wie z.B. Weinverköstigungen und Beratungen. Außerdem können die Räumlichkeiten der Weinfachhandlung auch für private Feiern, sowie Tagungen oder Seminare etc. gemietet werden.

Tourismus und Direktvermarktung

Signifikant für die Stadt Owen ist die große Anzahl an Hofläden und Direktvermarktern. Nicht zuletzt können diese Betriebe von einem hohen Durchgangsverkehr auf der Kirchheimer Straße profitieren. Sowohl Pendler als auch auswärtige Gäste nehmen dieses Angebot auf ihrem Fahrweg gerne an. Eine gute Ernte führt außerdem dazu, dass zahlreiche Obstbauern entlang der Owener Hauptstraße ihre Waren auf dem sogenannten „Kirschenstrich" anbieten. Diese Besonderheit gilt es zu bewahren und langfristig zu nutzen.

Handlungsempfehlung 1: Informationszentrum

Mit dem Naturschutzzentrum Schopflocher Alb befindet sich in Lenningen bereits heute ein Informationspunkt, den viele auswärtige Gäste als Einstieg in das Biosphärengebiet Schwäbische Alb nutzen. Die Stadt Owen befindet sich in einer idealen geografischen Lage zur Realisierung einer eigenen Informationsstelle für Touristen. Damit ließen sich die zahlreichen touristischen Angebote im Umfeld der Stadt beziehungsweise des Gemeindeverwaltungsverbandes bewerben. Den zahlreichen Hofläden und Direktvermarktern wird auf diesem Weg eine zusätzliche Plattform geboten, sich zu vermarkten. Die Gemeinde kann durch Anschubfinanzierung ein derartiges Vorhaben initiieren.

// KURZPORTRAIT

Berghof Rabel

Schon seit 1891 bestand der Hof Rabel im Ortskern von Owen und wurde von der Familie Rabel in den 1960er Jahren vom Ortskern nach außerhalb der Stadt verlegt, um schließlich der Berghof Rabel mit integrierter Destillerie und Hofladen zu werden. Der Berghof produziert hochwertige Destillate aus den Obstsorten der von Teck, Bassgeige und Hohenneuffen umgebenen Streuobstwiesen bei Owen.

Das Bestreben der Familie Rabel ist es dabei, die ihnen wertvolle Natur zu nutzen, aber auch zu bewahren. Besonders der Erhalt alter Obstsorten als Grundlage für die Herstellung seltener Qualitätsprodukte liegt dem Berghof am Herzen. Die Produkte des Berghofs unterscheiden sich durch die jahrzehntelange Erfahrung der Familie Rabel mit der Herstellung von Obstprodukten, sowie durch die besonders naturnahe Philosophie, von industriell hergestellten Produkten. Der Hofladen des Berghofs steht ganz im Zeichen regionaler Vermarktung und kreiert ein Einkaufserlebnis der besonderen Art.

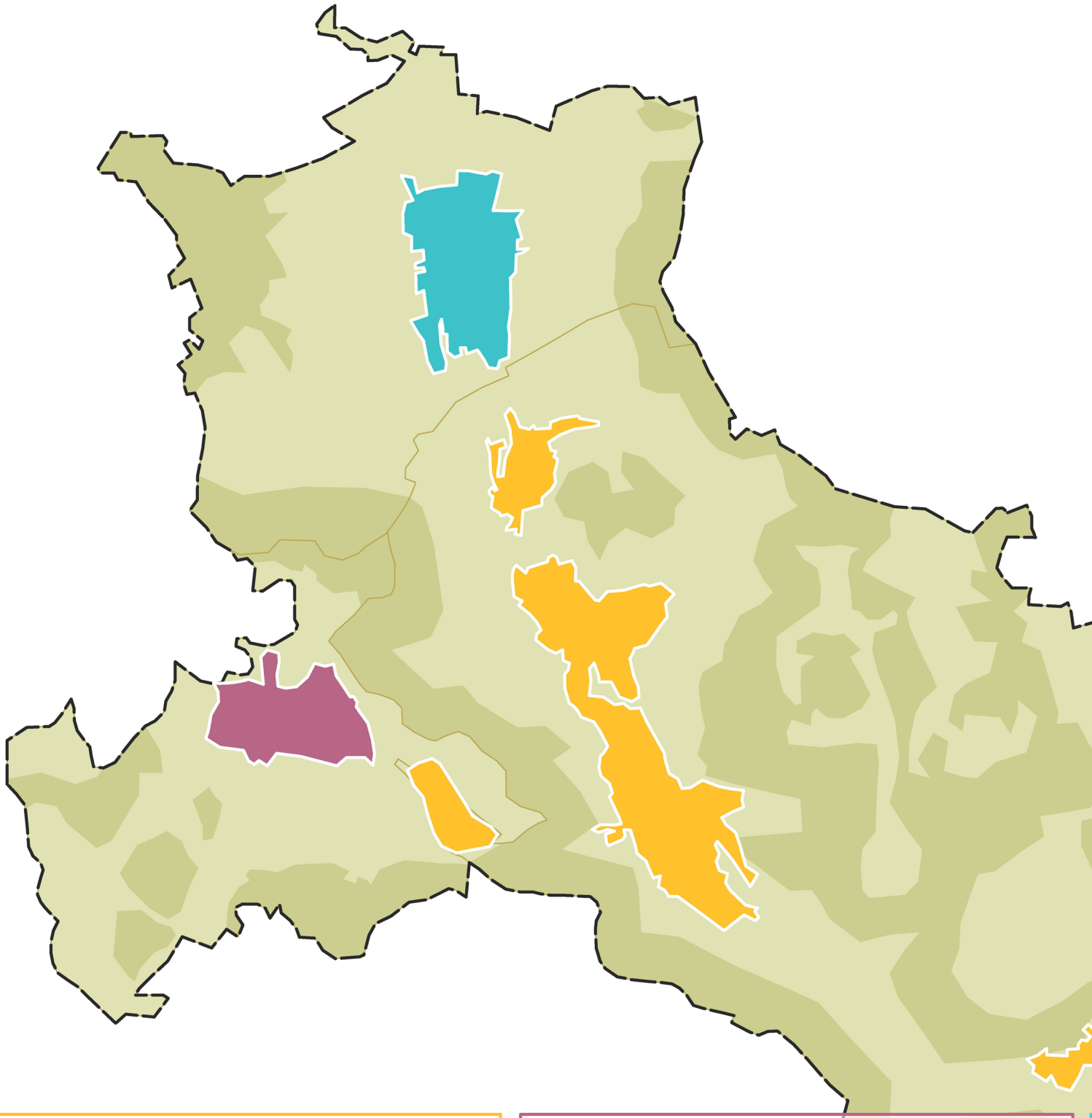
Flyer und Broschüren

Handlungsempfehlung 2: Runder Tisch
Aufgrund der zahlreichen Hofläden und Direktvermarkter in Owen, bietet sich die Einrichtung eines „Runden Tisches" an. Dieser kann genutzt werden, um sich untereinander abzustimmen oder über Entwicklungen in der Branche auszutauschen. Darüber hinaus können neue Projekte entwickelt werden, die die vorhandenen Angebote bündeln. Als positive Beispiele lassen sich „Open Owen" oder der „Schwäbische Whisky-Walk" nennen. Touristische Gesamtpakete sind eine gute Möglichkeit, die zahlreichen Angebote und Sehenswürdigkeiten zu kombinieren um dadurch die allgemeine Wertschöpfung aus dem Tourismus für alle Akteure zu steigern. Die Einrichtung eines Runden Tisches ist durch die Stadt zu initiieren, zu koordinieren und zu kommunizieren.

Handlungsempfehlung 3: Vermarktung
Die zahlreichen Angebote im Bereich Tourismus bzw. Direktvermarktung müssen stärker beworben werden, um eine steigende Nachfrage zu generieren. Zu diesem Zweck bieten sich verstärkt Kooperationen mit bestehenden Plattformen an. Genannt werden können in diesem Zusammenhang das Schwäbischen Streuobstparadies, die Tourismusförderung des Landkreises Esslingen, das Biosphärengebiet Schwäbische Alb oder der Schwäbische Alb Tourismus.

Zusätzlich ist eine gemeinsame Vermarktung der Betriebe in Owen (aber auch Lenningen und Erkenbrechtsweiler) über einen Internetauftritt oder eine Imagebroschüre denkbar. Diese müsse nicht im Widerspruch zu bereits bestehenden Initiativen wie zum Beispiel dem Verein „Schmeck die Teck" stehen. Insbesondere Owen mit seiner großen Anzahl an Hofläden und Direktvermarktern kann sich auf diesem Weg zu einer „Marke" entwickeln. Diese ist wiederum über die oben genannten Portale zu bewerben.

Eine zentrale Verkaufsstelle, wie zum Beispiel eine Markthalle, die zusammen mit den Landkreisen der Region modellhaft initiiert und wahlweise genossenschaftlich oder gesellschaftlich betrieben wird, ist eine weitere Möglichkeit der gemeinsamen Direktvermarktung. Owen, aber auch die beiden anderen Gemeinden, bieten sich als Standorte an. Mit einer derartigen Initiative kann gleichzeitig eine Professionalisierung erreicht werden.



GEMEINDE LENNINGEN

Handel
Handlungsempfehlung 1: Ladenhandwerk

Gewerbe
Handlungsempfehlung 1: Kooperative Flächenentwicklung

Tourismus und Direktvermarktung
Handlungsempfehlung 1: Prädikatswanderwege
Handlungsempfehlung 2: Gastgewerbe

GEMEINDE ERKENBRECHTSWEILER

Gewerbe
Handlungsempfehlung 1: Standorttreue Unternehmen

Tourismus und Direktvermarktung
Handlungsempfehlung 1: Tourismusangebot
Handlungsempfehlung 2: Gastronomie
Handlungsempfehlung 3: Internetauftritt

GVV Lenningen

Standortstudie Handel, Gewerbe und Tourismus
für die Gemeinden Lenningen und Erkenbrechtsweiler
sowie die Stadt Owen

HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN IN DER ÜBERSICHT

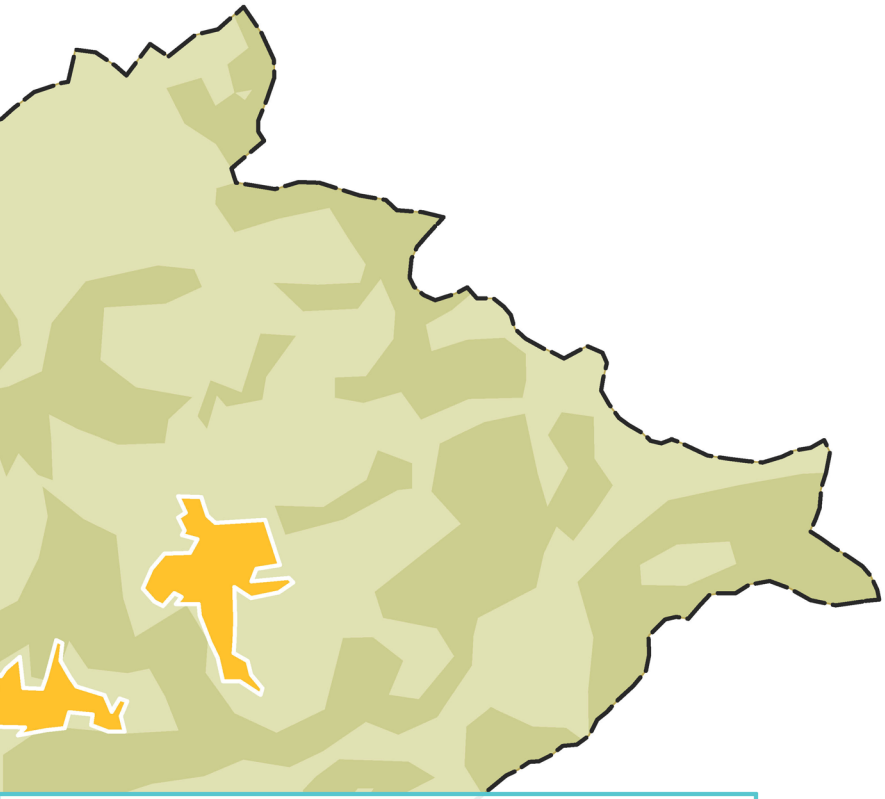
Legende

- Gemeinde Lenningen
- Gemeinde Erkenbrechtsweiler
- Stadt Owen

Gemeindeverwaltungsverband

Gewerbe
Handlungsempfehlung 1: Wohnungsbau
Handlungsempfehlung 2: Innenentwicklung
Handlungsempfehlung 3: Innenentwicklungsmanager
Handlungsempfehlung 4: Infrastruktur
Handlungsempfehlung 5: Wirtschaftsförderung

Tourismus und Direktvermarktung
Handlungsempfehlung 1: Zertifizierung
Handlungsempfehlung 2: Vermarktung
Handlungsempfehlung 3: Fördergelder
Handlungsempfehlung 4: Arbeitskreis Tourismus
Handlungsempfehlung 5: Verkehr und Parkierung
Handlungsempfehlung 6: Wanderwege
Handlungsempfehlung 7: Infrastruktur für E-Bikes



STADT OWEN

Handel
Handlungsempfehlung 1: Kooperation
Handlungsempfehlung 2: Kirchheimer Straße

Gewerbe
Handlungsempfehlung 1: Innenentwicklung
Handlungsempfehlung 2: Bestandspflege
Handlungsempfehlung 3: Sensibilisierung und Kommunikation

Tourismus und Direktvermarktung
Handlungsempfehlung 1: Informationszentrum
Handlungsempfehlung 2: Runder Tisch
Handlungsempfehlung 3: Vermarktung

Reschl Stadtentwicklung
Datum: Dez. 2017
Gezeichnet: UJ

WEITERES VORGEHEN

5

Mit diesem Handlungsprogramm liegt den Gemeinden Lenningen und Erkenbrechtsweiler sowie der Stadt Owen eine Grundlage vor, sich in den Bereichen Handel, Gewerbe und Tourismus über die bestehenden Ansätze hinaus nachhaltig zu positionieren.

Die Handlungsempfehlungen dieser Standortstudie, die auf einer Analyse vieler Einflussgrößen beruhen – zu denen Bbeispielsweise die Raum-, Bevölkerungs- und Wirtschaftsstruktur gehören – geben die Ziele und die Strategien für das zukünftige kommunale Handeln vor, die nun in geeigneter Weise umgesetzt werden müssen.

Natürlich werden nicht alle Handlungsempfehlungen sofort umgesetzt werden können. Wichtig ist, und dies ist unsere abschließende Empfehlung, dass die Kommunen ihren Handlungsspielraum erkennen und die Handlungsempfehlungen mit einer Priorität versehen. Die Umsetzung wird sich auch an dem jeweiligen kommunalen finanziellen und personellen Handlungskorridor zu orientieren haben.

Regionale und globale Entwicklungstrends machen es erforderlich, dass die Erhebungen und Daten, auf denen die Handlungsempfehlungen dieser Standortstudie beruhen, in regelmäßigen Abständen überprüft und angepasst werden.

Darüber hinaus ist es zielführend, die Umsetzung des Handlungsprogramms in bestimmten Zeitabständen zu evaluieren. Die Verwaltung und die Kommunalpolitik bekommen so eine verlässliche Einschätzung zum Stand der Umsetzung der gemeinsamen Strategie. Darüber hinaus können neue Herausforderungen und Handlungsansätze identifiziert und in einer Fortschreibung der Standortstudie berücksichtigt werden.

Dem Interkommunalen Beirat, der sich im Rahmen dieser Standortstudie gegründet hat, kann die Aufgabe des Umsetzungscontrollings bzw. der Evaluierung übertragen werden. Gleichzeitig – und insbesondere in Kenntnis der Umsetzung – kann er den Kommunen unterstützend und steuernd zur Seite stehen.

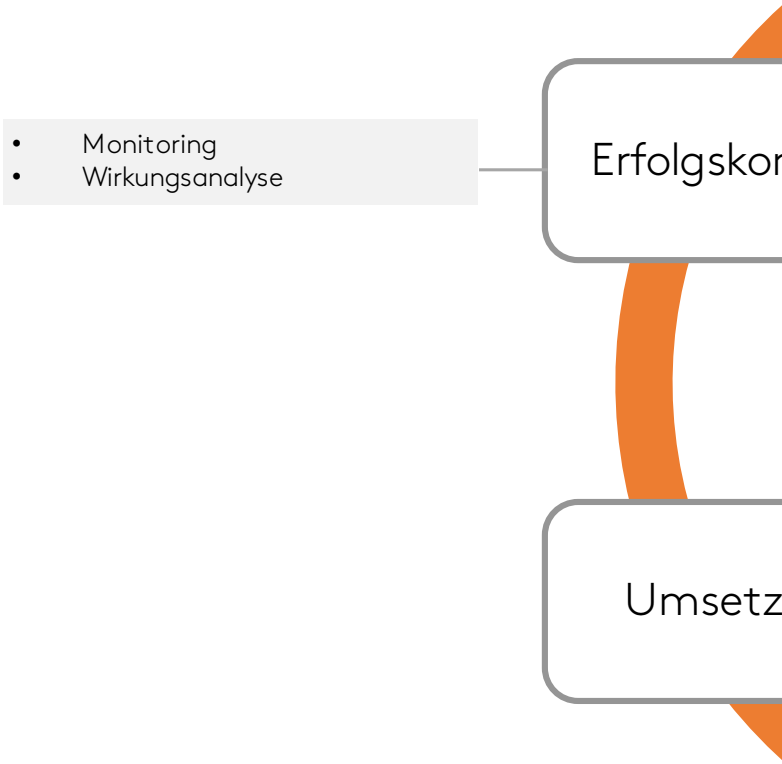


Abbildung: Umsetzungskontrolle | Quelle: Reschl Stadtentwicklung 2017

DATENBLATT

6

Sofern nicht gesondert gekennzeichnet, werden die jeweils aktuellen Zahlen des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg zugrunde gelegt. Dadurch ergeben sich teilweise unterschiedlich aktuelle Stände.

	Gemeindeverwaltungsverband
Bevölkerung	
Einwohner 2016	13.694
Bevölkerungsentwicklung 1999 bis 2016	- 4 Prozent
Bevölkerungsdichte 2015	234 Einwohner/km²
Zuzüge über die Gemeindegrenze 2015	906
Fortzüge über die Gemeindegrenze 2015	784
Wanderungssaldo 2015	122
Veränderung der Bevölkerungszahl bis 2035 (Unterer Rand)	-3460
Veränderung der Bevölkerungszahl bis 2035 (Hauptvariante)	-917
Veränderung der Bevölkerungszahl bis 2035 (Oberer Rand)	859

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte und Berufspendler	
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort 2016	3.312
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort 2016	5.572
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort 1999 bis 2016	- 9 Prozent
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort je 100 EW 2016	24
Einpendler 2016	2.343
Auspendler 2016	4.604

Veränderung Beschäftigte nach Wirtschaftsbereichen 1999 bis 2016	
Produzierendes Gewerbe	- 20,5 Prozent
Handel, Gastgewerbe und Verkehr	+ 44,5 Prozent
Sonstige Dienstleistungen	+ 1 Prozent

Nettogewerbesteueraufkommen 2015	
Euro	3.788.000
Euro je Einwohner	281
Hebesatz in Prozent	-

Veränderung der Einzelhandelskaufkraft durch Bevölkerungsveränderung bis 2035 (Basis Einzelhandelskaufkraft	
Unterer Rand	-24.590.220 Euro
Hauptvariante	-6.517.119 Euro
Oberer Rand	+6.104.913 Euro

Gemeinde Lenningen	Gemeinde Erkenbrechtsweiler	Stadt Owen
8.092	2.196	3.406
- 7 Prozent	+ 2 Prozent	+/- 0 Prozent
194 Einwohner/km²	309 Einwohner/km²	352 Einwohner/km²
521	166	219
419	145	220
102	21	-1
-1846	-271	-1343
-492	-62	-363
426	124	309
1.684	328	1.300
3.247	937	1.388
- 28 Prozent	+ 13,5 Prozent	+ 28 Prozent
21	15	38
998	231	1.114
2.561	840	1.203
- 38 Prozent	+ 48,5 Prozent	+ 20 Prozent
+ 18 Prozent	- 24 Prozent	+ 119,5 Prozent
+ 13,5 prozent	+ 31 Prozent	- 24 Prozent
1.657.000	303.000	1.828.000
207	144	540
365	340	350
pro Person im Landkreis Esslingen im Jahr 2016: 7.107 Euro		
-13.119.522 Euro	-1.925.997 Euro	-9.544.701 Euro
-3.496.644 Euro	-440.634 Euro	-2.579.841 Euro
+3.027.582 Euro	+881.268 Euro	+2.196.063 Euro

Sofern nicht gesondert gekennzeichnet, werden die jeweils aktuellen Zahlen des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg zugrunde gelegt. Dadurch ergeben sich teilweise unterschiedlich aktuelle Stände.

	Gemeindeverwaltungsverband
Wohnen 2016	
Wohneinheiten	6.388
Entwicklung der Wohneinheiten 1999 bis 2016	+ 6,22 Prozent
Wohneinheiten je 100 Einwohner 2016	46,78
Wohngebäude je 100 Einwohner 2016	30,05
Belegungsdichte 2015	2,1

Verkehr 2015	
Personenkraftwagenbestand	11.123
Personenkraftwagenbestand pro 1.000 Einwohner	-

Fläche in Hektar 2016	
Bodenfläche gesamt	5.806
Siedlung	428
Verkehr	288
Vegetation	5.071
Gewässer	18

Landwirtschaft 2016	
Landwirtschaftliche Betriebe	52
Landwirtschaftliche Fläche in Hektar	2.247
Anteil Ackerland	30,71 Prozent
Anteil Dauergrünland	69,74 Prozent

Bildung 2016	
Schulen insgesamt	9
Schüler insgesamt	1.103
Schüler in Grundschulen	436
Schüler in Werkreal- und Hauptschulen	180
Schüler in Realschulen	466
Schüler an Sonderpädagogischen Bildungs- und Beratungszentren	21

Gemeinde Lenningen	Gemeinde Erkenbrechtsweiler	Stadt Owen
3.854	967	1.567
+ 4,11 Prozent	+ 13,10 Prozent	+ 7,55 Prozent
47,87	44,30	45,79
30,80	29,73	28,49
2,1	2,2	2,2
6.354	1.850	2.919
625	676	679
4.143	693	970
261	80	87
184	42	62
3.685	571	815
13	0	5
29	3	20
1.273	323	651
24,30 Prozent	41,60 Prozent	36,30 Prozent
75,60 Prozent	58,40 Prozent	60,01 Prozent
7	1	1
886	98	119
219	98	119
180	-	-
466	-	-
21	-	-