MEHRFAMILIENHAUS HINTSCHINGEN

HINTSCHINGEN
ORTSSTRASSE 5

Bildnachweis Gemeinde Immendingen

VORWORT

Gemeinde Immendingen - Ortschaft Hintschingen

Die Ortschaft Hintschingen, in einer Donau-Aue gelegen, ist von der A81 kommend der erste Ort im Gemeindegebiet. Der Eingemeindungsvertrag mit Immendingen wurde im Jahr 1974 geschlossen. Es handelt sich hierbei um die kleinste Ortschaft Immendingens.

Hintschingen ist ein Dorf an der oberen Donau und ein Ortsteil der Gemeinde Immendingen im Landkreis Tuttlingen (Baden-Württemberg). Der Ort liegt an der Verzweigung von Schwarzwaldbahn und Wutachtalbahn. Letztere ist bis Zollhaus-Blumberg in das Ringzug-Konzept integriert. Der Donauradweg R9 führt durch den rund 229 Einwohner zählenden Ort, direkt am historischen Rathaus sowie der Sankt-Wendelin-Kapelle vorbei. Die Auffahrt Geisingen zur Autobahn von Stuttgart nach Singen (Hohentwiel) ist rund drei Kilometer entfernt.

In Hintschingen sind nur Kleinbetriebe ansässig. Die erwerbstätigen Personen sind somit mehrheitlich Pendler.

Beschäftigungsprognose

kurzfristig +35,3%

In einem Umfeld,

- in dem ein Weltkonzern wie die Daimler AG einen mittleren dreistelligen Millionenbetrag in die Forschung zukünftiger Technologien ihrer Fahrzeuge investiert,
- in dem sich zunehmend große, mittlere und auch kleine Zulieferfirmen ansiedeln,
- in dem sich Unternehmen der Medizintechnik neue Gewerbe-/Industrieflächen kaufen,

entsteht eine Dynamik, die weitere Bedarfe nach sich zieht.

Ein solches Umfeld finden wir in Immendingen. Dieses Umfeld ist nicht von ungefähr dort entstanden. Die Gemeinde hat mit frühzeitigen und mutigen Entscheidungen den Grundstein gelegt und wandelt sich vom Militärstandort zum zukunftsorientierten Wirtschaftsstandort.

Für die o.g. Kernindustrien gibt es bisher noch keine ausgebaute Infrastruktur. Übernachtungsmöglichkeiten und Büroflächen sind bis dato nicht vorhanden. Auch das Wohnungsangebot für neuen Mitarbeiter muss zwingend erweitert werden.

Unternehmen wie EDEKA, LIDL, DM Drogeriemarkt und Takko haben das Potenzial bereits erkannt und Filialen in Immendingen eröffnet.

Ziel ist es der Gemeinde einen erkennbaren Ortskern mit Flächen der Begegnung zu geben. Mit der Steigerung der Attraktivität eines Kernbereichs wird auch der Standort als Wohnort attraktiver. Daher wird in den weiteren Entwicklungsschritten auch der Ausbau von Wohnraum vorangetrieben.

Rathaus Immendingen

DIE GEMEINDE

Immendingen

Rathaus Hintschingen

Bevölkerungsprognose

bis 2030 +16,9%

Schon in den vergangenen 10 Jahren zeigte sich für Immendingen mit aktuell 6.400 Einwohnern eine positive Bevölkerungsentwicklung von 5,5%.

Bis zum Jahr 2030 ist von einem weiteren deutlichen Zuwachs der Bevölkerung von 16,9% auszugehen.

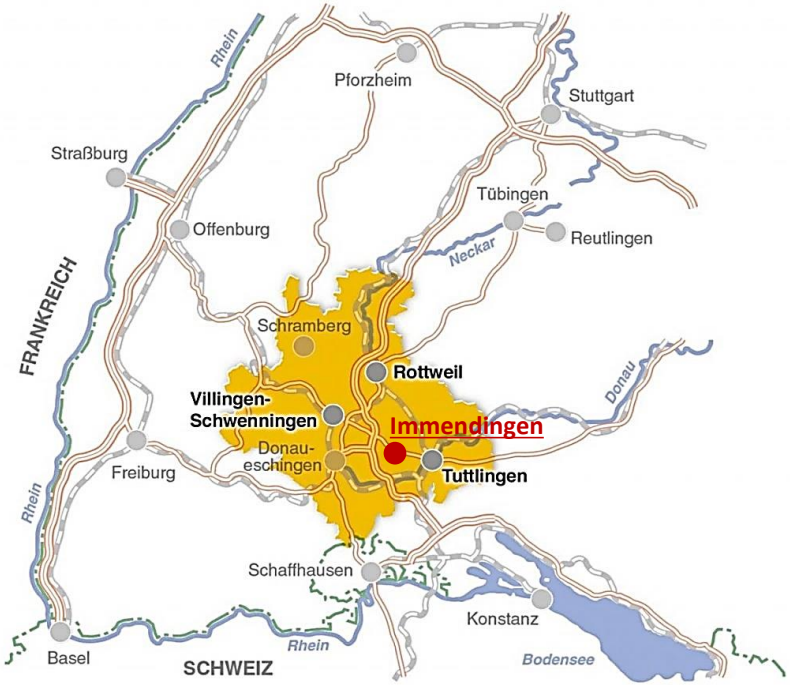
Und das in einer der reizvollsten Gegenden Baden-Württembergs zwischen Schwarzwald und Bodensee.

Anno 1101 wird die Gemeinde erstmals in einer Schenkungsurkunde von Schaffhausen erwähnt. Der Standort Immendingen war in gewerblicher Hinsicht schon immer interessant. Dies zeigt sich unter anderem daran, dass bereits 1835 in Immendingen die erste Maschinenfabrik Badens gegründet wurde.

Mit der Inbetriebnahme der Schwarzwaldbahn und der Strecke Ulm-Freiburg wurde Immendingen ein weithin bekannter Eisenbahnknotenpunkt.

Die neue Bodensee-Autobahn A 81 rückte Immendingen in den Aktionsbereich der interessantesten Siedlungsplätze des Landes.

Eine industriefreundliche Bevölkerung und finanzielle Vorteile aus der Wirtschaftsförderung bieten eine gute Basis für Betriebsverlagerungen und Neugründungen.



GEOGRAPHISCHE LAGE

Immendingen

Entfernungen zu Städten

Tuttlingen	11 km
Villingen-Schwenningen	33 km
Freiburg	77 km
Stuttgart	129 km
Zürich	100 km
München	254 km
Frankfurt	319 km
Straßburg	142 km

Region Schwarzwald-Baar-Heuberg

Drei Landkreise - der Landkreis Rottweil, der Landkreis Schwarzwald-Baar-Kreis und der Landkreis Tuttlingen mit den Kreisstädten Rottweil, Villingen-Schwenningen, Tuttlingen und den Mittelzentren Donaueschingen und Schramberg mit ihren 76 Kommunen bilden auf 2.529 Quadratkilometern das regionale Umfeld für eine noch attraktivere Investition. Genau im Zentrum der Innovationsachse Stuttgart-Zürich.

Eine Region mit fast 500.000 Einwohnern - ein starker Wirtschaftsstandort mit beeindruckender wirtschaftlicher Dynamik und hoher Lebens- und Freizeitqualität.

WARUM IMMENDINGEN

unsere Beweggründe

Daimler Prüf- und Technologiezentrum in Immendingen als Motor für die Wirtschaft der Region

Die Daimler AG hat im Jahr 2011 beschlossen ihre Planungen für ein Prüf- und Technologiezentrum in Baden-Württemberg auf den Standort Immendingen zu fokussieren. Die im Zuge der Bundeswehreform frei werdenden Flächen der Oberfeldwebel-Schreiber-Kaserne und des angeschlossenen Standortübungsplatzes bietet auf mehr als 520 Hektar die Möglichkeit alle vorgesehenen Module des Prüfzentrums zu realisieren.

Auf einer der größten Erdbewegungsbaustellen Europas mit einem Volumen von ca. 3,4 Millionen Kubikmeter werden im ersten Schritt rund 250 Mio. Euro investiert. Die Fertigstellung ist weitestgehend abgeschlossen.

Durch das hochmoderne Prüf- und Technologiezentrum für zukünftige Automobiltechnologien sollten im ersten Schritt 300 Arbeitsplätze in Immendingen angesiedelt werden. Die Planung sieht jedoch schon jetzt bis zu 1.000 Arbeitsplätze vor. Infolge der Ansiedlung von Zulieferern und Dienstleistern (z.B. Firma BERTRANDT, Formel D, AKKA etc.) im Umfeld des Prüf- und Technologiezentrum werden langfristig bis zu 2.000 Arbeitsplätze in Immendingen geschaffen.

Eine solche komprimierte Ansiedlung von Industrie- und Zulieferunternehmen verlangt nach Weiterentwicklung der Infrastruktur. Mit der Ausweitung des Einzelhandels wurden schon erste Akzente gesetzt. Hotel- und Wohnungsbau werden folgen. Der Bau neuer Brücken über die Donau werden im Rahmen der Umgehungsstraßenplanung bereits geplant. Die Umgehungsstraße wurde im Bundeswegeplan aufgenommen.

Tuttlingen „Weltzentrum der Medizintechnik"

Mit über 100.000 verschiedenen medizintechnischen Produkten ist die Region um die Schwarzwald-Stadt die schwäbische Antwort auf die Globalisierung; - Eine einzigartige Konzentration von Unternehmen der Medizintechnikbranche.

In einem aktuellen Ranking von "Focus Money" über die wirtschaftsstärksten Landkreise belegt Tuttlingen Platz 8 von insgesamt 374 Landkreisen und gehört somit zu den wirtschaftsstärksten Regionen in Deutschland. In Baden-Württemberg landet Tuttlingen auf Platz 2. In die Bewertung flossen die Faktoren BIP-Wachstum, Arbeitslosenquote, Bevölkerungswachstum, Bruttowertschöpfung, Investitionen, verfügbares Einkommen und Erwerbstätigenentwicklung ein.

DIE LAGE

Ortstrasse 5

1 Neubau Mehrfamilienhaus

2 Rathaus Hintschingen

3 Kapelle St. Wendelin

Ein außergewöhnlicher Neubau – zukunftsorientiert und nachhaltig

Das moderne und doch traditionelle Mehrfamilienwohnhaus im Zentrum, gegenüber dem Rathaus gelegen, besticht durch seine bis ins Detail durchdachte Architektur und Raumaufteilung und schmiegt sich mit seiner Holz- und Putzfassade perfekt ins historische Gesamtortsbild ein.

Mit der zeitgemäßen Ausgestaltung als Energie-Effizienzgebäude, sowie den lichtdurchfluteten unterschiedlichen Wohnungsgrößen von 55 qm bis 117 qm Wohnfläche, wird das Neubauobjekt den Ansprüchen von Singles und Paaren ebenso gerecht wie den von Familien oder Senioren.

Ein außergewöhnlicher Neubau – zukunftsorientiert und nachhaltig

Die Bewohner erreichen alle Wohnungen, die dazugehörigen Kellerräume, den Fahrrad- sowie den Wasch- und Trockenraum barrierefrei mit dem Aufzug.

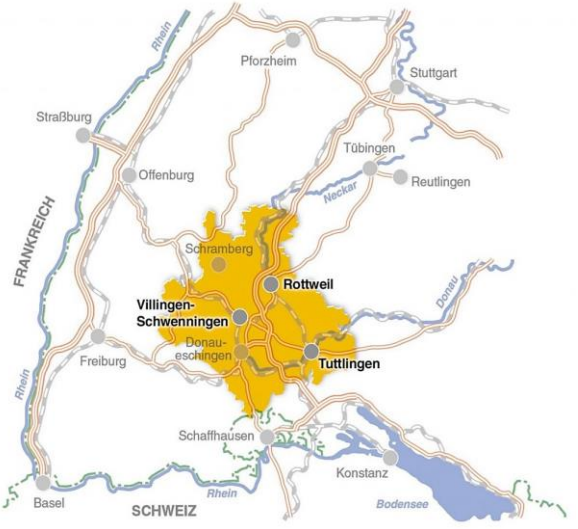
Im Eingangsbereich des Gebäudes befindet sich zusätzlich ein barrierefreier 19 qm großer Abstellraum für die Unterbringung von Kinderwägen, Rollatoren und Gehilfen.

Ein ideales Angebot für Menschen, die Wohnkomfort mit Lebensqualität in ruhiger Lage verbinden möchten.

WICHTIGE DATEN

Mehrfamilienhaus Hintschingen

Grundstücksfläche	2.730 qm
Wohnfläche	1.626 qm
Etagenwohnungen	19
Außenstellplätze	28
Carports	8



ZUSAMMENFASSUNG

Region Schwarzwald-Baar-Heuberg

Region in Zahlen

Schwarzwald-Baar-Heuberg

Anzahl der Städte und Gemeinden:	76
davon Große Kreisstädte:	5
Fläche:	2.529 km²
Anteil Siedlungs- und Verkehrsfläche:	12,1 %
Anteil Landwirtschaftsfläche:	40,5 %
Anteil Waldfläche:	46,2 %
Anteil Wasserfläche:	0,6 %
(je 31.12.2015)	
Bevölkerungsdichte:	191 EW/km²
Bevölkerungszahl:	483.754
Anteil der Einwohner < 18 Jahren:	17,5 %
Anteil der Einwohner > 65 Jahren:	20,7 %
(je 31.12.2015)	
Unternehmen in Industrie u. Handel (2017)	36.236
Unternehmen in Handwerk (2017)	6.411
Beschäftigtenzahl:	187.161
Anteil der Beschäftigten im Prod. Gewerbe:	52,0 %
Anteil der Beschäftigten in Dienstleist.:	47,8 %
(je 30.06.2016)	

Die Region Schwarzwald-Baar-Heuberg, im Süden Baden-Württembergs gelegen, setzt sich aus den drei Landkreisen Schwarzwald-Baar-Kreis, Rottweil und Tuttlingen mit insgesamt 76 Städten und Gemeinden zusammen. In der Region leben auf rund 2.529 km² ca. 500.000 Einwohner.

Obwohl die Region Schwarzwald-Baar-Heuberg die kleinste der zwölf Regionen in Baden-Württemberg ist, zählt sie mit der Region Stuttgart zu den industriestärksten Regionen des Bundeslandes.

Strukturprägend ist neben der im Landesvergleich deutlich unterdurchschnittlichen Bevölkerungsdichte insbesondere ein starker industrieller Sektor. Der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im produzierenden Gewerbe liegt mit rund 52% deutlich über dem Landesdurchschnitt. Vor allem die mittelständische Industrie ist hier ausgeprägt.

Die funktionalen Verflechtungsbeziehungen werden von der Wirtschaftsstruktur durch ein dichtes Netz an klein- und mittelständischen Wirtschaftsbetrieben in den Cluster-Bereichen Automotive, Feinwerk-, Makro- und Mikrosystemtechnik, Gesundheitswirtschaft, Kunststoffverarbeitung, Medizintechnik, Mess-, Steuer- und Regeltechnik, Musikindustrie sowie Produktionstechnik bestimmt.

Darüber hinaus machen sich die funktionalen Verflechtungen auch bei den Beschäftigten bemerkbar. So zeigt sich anhand der Berufspendlerverflechtungen, dass nur 8% der Erwerbstätigen, die in der Region Schwarzwald-Baar-Heuberg wohnen, ihren Arbeitsplatz außerhalb der Region besitzen. Die kurzen Pendlerdistanzen sind in dieser Region so gering wie in nur wenigen anderen Regionen deutschlands.

Eine gute Beschäftigungslage der Region Schwarzwald-Baar-Heuberg mit hoher Arbeitsplatzdichte führt zu einer geringen Arbeitslosenquote. So lassen sich hieraus überdurchschnittliche Entwicklungschancen ableiten.

Die Region Schwarzwald-Baar-Heuberg weist das zweithöchste verfügbare Einkommen im Vergleich zu den anderen baden-württembergischen Regionen auf.

Bemerkenswert sind in der Region Schwarzwald-Baar-Heuberg auch die guten infrastrukturellen Voraussetzungen. Mit dem 3er-Ringzug besteht eine leistungsfähige Schienenverkehrsverbindung, die ähnlich einem S-Bahn-Netz die wichtigsten Arbeitsplatzzentren der Region landkreisübergreifend miteinander verbindet. Zudem dient die Autobahn 81, die die Region von Norden nach Süden durchläuft, als verkehrsinfrastrukturelles Rückgrat der Region und macht kurze Wege im funktionalen Raum möglich.

Die Region zeichnet sich aber auch durch den landschaftlich reizvollen Charakter von Schwarzwald, Baar sowie Schwäbischer Alb aus und verfügt somit über einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

ZUSAMMENFASSUNG

Investitionsstandort Immendingen

Immendingen in Zahlen

Gemeinde Immendingen

Gründung:	um 1101
Bundesland:	BW
Landkreis:	Tuttlingen
Regierungsbezirk:	Freiburg
Gemarkungsfläche :	7.403 ha
Höhe:	662 m ü. NN
Einwohnerzahl:	6.400
Bevölkerungsdichte:	79 EW/km²
Einzugsgebiet Einzelhandel:	
Unterzentrum Immendingen/Geisingen:	12.310 EW

Die hier aufgezeichneten Rahmenbedingungen und bereits eingeleiteten Maßnahmen zeigen deutlich, warum die Entwicklung in Immendingen am Anfang steht und Investitionspotenzial bietet.

Die Neuansiedlung zukunftsträchtiger Technologien wird langfristig ca. 2.000 Arbeitsplätze in Immendigen schaffen.

Den Menschen muss ein attraktives Angebot gemacht werden, um sie in der Region und der Gemeinde zu halten.

Rekrutierte Mitarbeiter der Unternehmen sind potenzielle Neubürger der Gemeinde. Das Angebot an zeitgemäßem, modernem Wohnraum ist knapp. Dieser muss zukünftig geschaffen werden.

Als Gemeinde des Landkreises Tuttlingen liegt Immendingen - Hintschingen in der Gewinnerregion Schwarzwald-Baar-Heuberg, bestehend aus den drei Landkreisen Tuttlingen, Schwarzwald-Baar und Rottweil.

GEWINNER-REGION Schwarzwald·Baar·Heuberg

HINWEISE

Informationsbroschüre

Wichtige Hinweise

Die in diesem Dokument enthaltenen Angaben stellen keine Anlageberatung bzw. Anlageempfehlung dar. Die vorliegende Informationsbroschüre gibt lediglich einen begrenzten Überblick über die künftige Entwicklung innerhalb und außerhalb der Gemeinde Immendingen.

Eine ausführliche Darstellung für einen Interessenten erfolgt bei Bedarf individuell durch die Adventus GmbH, Im Mühlgut 9, 77815 Bühl.

Soweit die im Dokument enthaltenen Daten erkennbar von Dritten stammen (z. B. bei Quellenangaben), wird für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Daten keine Gewähr übernommen.

Das vorliegende Dokument ist geistiges Eigentum der Adventus GmbH, Im Mühlgut 9, 77815 Bühl und ist urheberrechtlich geschützt.

Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der Adventus GmbH, Im Mühlgut 9, 77815 Bühl.

Quellen:
Gemeinde Immendingen; Gemeinde Tuttlingen; Daimler AG: Wirtschaftsförderung Schwarzwald-Baar-Heuberg; Regional-verband Schwarzwald - Baar - Heuberg; GMA; Statistisches Landesamt Baden - Württemberg; Bundesagentur für Arbeit; MB Research GmbH; YouTube; Schwäbische Zeitung; Südkurier; Schwarzwälder Bote; Gränzbote.

Stand: September 2018

Beratung braucht Individualität

Deshalb informieren wir Sie gerne individuell über die unterschiedlichen Möglichkeiten einer Investition zu unserem Neubauobjekt Hintschingen.

BAUTRÄGER

Wohnquartier 1 Ortsstraße GmbH

Im Mühlgut 9
77815 Bühl
Tel: +49 (0)7223 / 916315-0
Fax: +49 (0)7223 / 916315-9

Amtsgericht: Mannheim, HRB 729948
Steuernr.: 36058/05051

Beratung - Büro Immendingen

Bachzimmerer Str. 9
78194 Immendingen
Tel: +49 (0)7462 / 579300-0
Fax: +49 (0)7462 / 579300-9

www.adventus-bau.eu