



**CREMENTUM**  
Eine Vision für die Zukunft

STANDORT IMMENDINGEN

# Kurzinformation zur Gemeinde Immendingen

Immendingen, eine Gemeinde in Baden-Württemberg, ist ein Ort von großer historischer Bedeutung. Schon im Mittelalter entstand sie an einem Kreuzungspunkt uralter Handelsstraßen und trägt den Namen eines alemannischen Stammesvaters, der sich mit seiner Sippe im Talgrund der Donau niederließ. Archäologische Funde belegen, dass die Siedlung bereits lange vor ihrer ersten urkundlichen Erwähnung im Jahr 1101 besiedelt war. Besonders bemerkenswert sind dabei die im Jahr 1905 entdeckten 55 römischen Münzen aus London und Trier, die Kaiserbilder von Trajan, Decius und Konstantin zeigen.

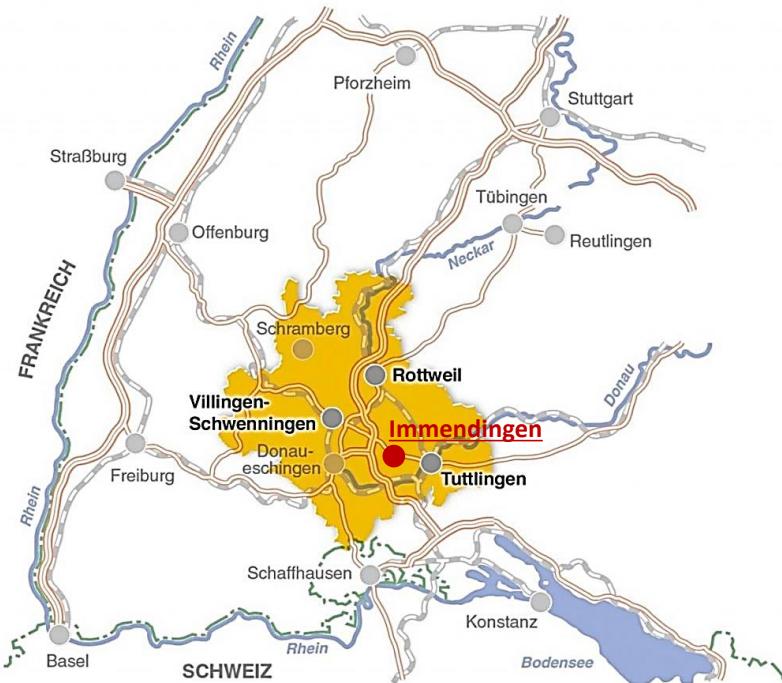
Im Laufe der Jahrhunderte gehörte Immendingen verschiedenen Herrschaften. Allerdings wurde die Gemeinde auch von diversen Kriegen und Eroberungen geplagt, was zu Schrecken und Armut führte.

Erst im 19. Jahrhundert erlebte die Gemeinde eine erfreuliche Belebung, als sie zu einem bedeutenden Eisenbahnknotenpunkt wurde. Die Verkehrsinfrastruktur mit verschiedenen Bahnstrecken, darunter die Donaueschingen-Immendingen Strecke und die Wutachtalbahn, spielten eine wichtige Rolle für die Entwicklung der Region.

Heute ist Immendingen eine charmante Gemeinde mit einer faszinierenden Geschichte und einer beeindruckenden landschaftlichen Umgebung. Besucher werden im Besonderen von der Donauversickerung und dem äußersten Hegauvulkan Höwenegg angezogen.

Wirtschaftlich gesehen ist Immendingen ein bedeutender Standort in der Region. Neben der Automobilindustrie spielen auch Landwirtschaft, Tourismus und besonders die Medizintechnik eine wichtige Rolle. Insbesondere das Prüf- und Technologiezentrum der Mercedes-Benz Group AG, eines der größten und fortschrittlichsten Testzentren weltweit für Elektro- und Hybridfahrzeuge, hat die Gemeinde zu einem Zentrum der Mobilität der Zukunft gemacht.

Die Gemeinde ist zudem für ihr Vereinsleben und Sportangebot, sowie ihre vielfältigen Veranstaltungen und Feste bekannt, die das kulturelle Leben bereichern und die Gemeinschaft zusammenbringen. Insgesamt ist Immendingen ein bemerkenswerter Ort, der Tradition und Innovation in beeindruckender Weise verbindet und sich als bedeutender Teil von Baden-Württemberg präsentiert.



## GEOGRAPHISCHE LAGE

Gemeinde 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



## ECKDATEN DER GEMEINDE

### Allgemeines

Bundesland	Baden-Württemberg
Gründung	um 1101
Regierungsbezirk	Freiburg
Landkreis	Tuttlingen
Einwohnerzahl	6.885
Bevölkerungsdichte	79 Einwohner /km <sup>2</sup>
Gemarkungsfläche	7.403 ha

# Beschäftigungsprognose

kurzfristig +35,3%

In Immendingen, einer Gemeinde

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

entsteht eine Dynamik, die weitere Bedarfe nach sich zieht.

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

Für die o.g. Kernindustrien gibt es bisher noch keine ausgebauten Infrastrukturen. Übernachtungsmöglichkeiten und Büroflächen sind bis dato nicht ausreichend vorhanden. Auch das Wohnungsangebot für neuen Mitarbeiter muss stetig 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.

# Bevölkerungsprognose

bis 2030 +16,9%

Schon in den vergangenen 10 Jahren zeigte sich für Immendingen mit aktuell 6.885 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.

In 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.

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

Mit der direkten Anbindung an die 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.



## REGION SCHWARZWALD-BAAR-HEUBERG

Obwohl die Region Schwarzwald-Baar-Heuberg die kleinste der zwölf Regionen in Baden-Württemberg ist, zählt sie gemeinsam mit der Region Stuttgart zu den industiestärksten Regionen im Land.

Die Gemeinde Immendingen liegt genau im Zentrum der Innovationsachse zwischen Stuttgart und Zürich und ist von drei Landkreisen umgeben – dem Landkreis Rottweil, dem Schwarzwald-Baar-Kreis und dem Landkreis Tuttlingen.

Diese drei Landkreise, mit ihren Kreisstädten Rottweil, Villingen-Schwenningen, Tuttlingen und den Mittelzentren Donaueschingen und Schramberg sowie insgesamt 76 Kommunen, bieten auf einer Fläche von 2.529 Quadratkilometern ein attraktives Umfeld für Investitionen.

Die gesamte Region beherbergt mehr als 500.000 Einwohner und ist ein starker Wirtschaftsstandort mit beeindruckender wirtschaftlicher Dynamik und hoher Lebens- und Freizeitqualität.



## LANDKREIS TUTTLINGEN

Der Landkreis Tuttlingen, bekannt als "Weltzentrum der Medizintechnik", beheimatet eine einzigartige Konzentration von Unternehmen, die über 100.000 verschiedene medizintechnische Produkte herstellen. Neben der Medizintechnik spielen auch andere Wirtschaftszweige wie Maschinenbau, Metallverarbeitung und Dienstleistungen eine wichtige Rolle. Insgesamt ist der Landkreis Tuttlingen eine attraktive Region mit starker Wirtschaft, vielfältiger Landschaft und reicher kultureller Geschichte.

Die starke Präsenz der Medizintechnikindustrie und die wirtschaftliche Dynamik machen den Landkreis Tuttlingen zu einem bedeutenden Wirtschaftsstandort, der einen erheblichen Beitrag zur regionalen und nationalen Wirtschaft leistet. Die enge Zusammenarbeit zwischen Unternehmen, Forschungs- und Bildungseinrichtungen fördert Innovationen und trägt zum Erfolg der Medizintechnikbranche bei. Mit seiner wirtschaftlichen Stärke und Fachkompetenz hat sich der Landkreis Tuttlingen als führender Standort für Medizintechnik weltweit etabliert.

# DAIMLER

Prüf- und Technologiezentrum Immendingen.  
Spatenstich, 19. Februar 2015.



DAS PRÜF- UND  
TECHNOLOGIEZENTRUM IN  
IMMENDINGEN

## Die Entstehung und Auswirkungen am Arbeitsmarkt

Die Daimler AG (heute Mercedes-Benz Group AG) beschloss im Jahr 2011, ihre Planungen für ein Prüf- und Technologiezentrum in Baden-Württemberg auf den Standort Immendingen zu fokussieren. Die Flächen der Oberfeldwebel-Schreiber-Kaserne und des angeschlossenen Standortübungsplatzes, die im Zuge der Bundeswehrreform frei wurden, boten 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 Kubikmetern, wurde eine halbe Milliarde EUR investiert. Seit September 2018 befindet sich das Prüf- und Technologiezentrum im Einsatz. Durch das hochmoderne Prüf- und Technologiezentrum wurden im ersten Schritt 300 Arbeitsplätze in Immendingen angesiedelt.

Infolge der Ansiedlung von Zulieferern und Dienstleistern (z.B. Firma BERTRANDT, AKKA, KAT, Bosch, Scheffler etc.) im Umfeld des Prüf- und Technologiezentrums werden langfristig bis zu 2.000 Arbeitsplätze in Immendingen geschaffen.

Eine solch komprimierte Ansiedlung von Industrie- und Zulieferunternehmen verlangt nach einer 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 ist im Rahmen der Umgehungsstraßenplanung vorgesehen und bereits im Bundeswegeplan aufgenommen.

In Immendingen stehen drei Gewerbegebiete zur Verfügung, darunter das erweiterte Gewerbegebiet Donau-Hegau mit einer Fläche von 160.000 m<sup>2</sup> und Grundstücken bis zu 60.000 m<sup>2</sup> für verschiedene Projekte. 2023 werden rund 2 Millionen Euro investiert, um neue Unternehmen anzusiedeln und bestehende Firmen zu erweitern.

Das moderne Gewerbe- und Industriegebiet "Donau-Hegau II" erstreckt sich in seiner ersten Phase auf 12,8 Hektar und wird künftig über zwei weiteren Phasen auf gesamt 55 Hektar erweitert. Das städtebauliche Konzept beinhaltet eine repräsentative "Schauseite" entlang der Landesstraße 225 und öffentliche Grünanlagen auf etwa 3,5 Hektar. Die Investition ist für Immendingen von großer Bedeutung, da bestehende Flächen erschöpft sind. Die Ansiedlung neuer Unternehmen schafft Arbeitsplätze und stärkt die Wirtschaftskraft der Gemeinde.



## Das Prüf- und Technologiezentrum



# Das Prüf- und Technologiezentrum

Im Jahr 2018 wurde das Prüf- und Technologiezentrum eröffnet, das heute als eines der weltweit größten und fortschrittlichsten Testzentren seiner Art gilt.

Es fungiert als zentraler Knotenpunkt für die Entwicklung und Erprobung neuester Fahrzeugtechnologien, insbesondere im Bereich Elektromobilität und autonomen Fahrens. Dabei werden vielfältige Testmöglichkeiten genutzt, darunter umfangreiche Fahrversuche unter unterschiedlichsten Bedingungen wie extremen Wetterverhältnissen, variierten Straßenbelägen und anspruchsvollen Streckenprofilen.

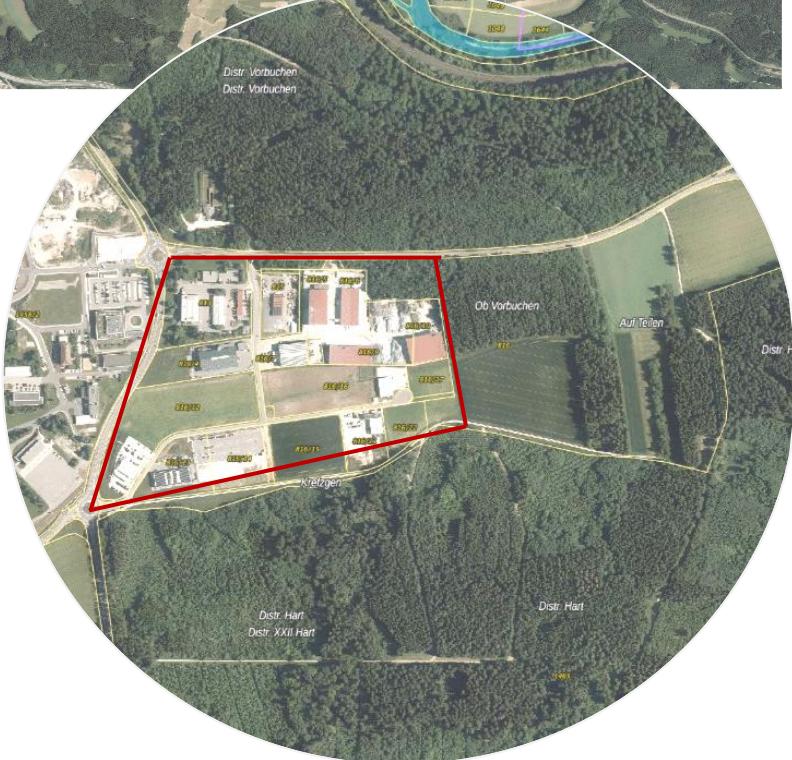
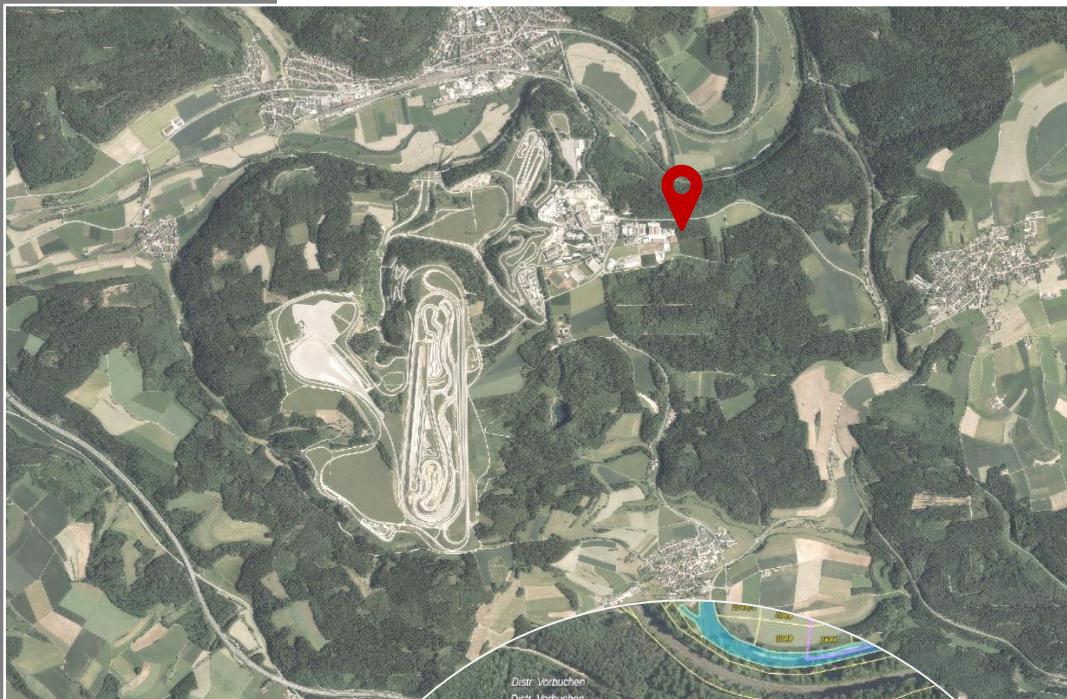
Ein zentrales Augenmerk liegt auf der Entwicklung und Erprobung von Elektro- (EVs) und Hybridfahrzeugen. Hierbei werden Prototypen und Vorserienfahrzeuge in realistischen Szenarien getestet und optimiert, um die nahtlose Integration neuer Technologien und Komponenten zu gewährleisten.

Das Areal beinhaltet eine Vielfalt an Teststrecken und Einrichtungen, wie etwa eine Hochgeschwindigkeitsstrecke, Handling-Parcours, Offroad-Strecken, Klimakammern sowie spezialisierte Prüfstände.

Die Mercedes-Benz Group AG hat in das Prüfgelände über 500 Millionen Euro investiert. Es befindet sich etwa 130 Kilometer südlich von Stuttgart und schaffte in der ersten Phase rund 300 Arbeitsplätze, hauptsächlich in den Bereichen Forschung und Entwicklung, Transport und Logistik sowie Werkstatt und Infrastruktur.

Die umfangreichen Testmöglichkeiten des Prüf- und Technologiezentrums Immendingen ermöglichen es der Mercedes-Benz Group AG, die Qualität, Sicherheit und Effizienz ihrer Fahrzeuge zu verbessern und Innovationen voranzutreiben. Die gewonnenen Erkenntnisse fließen direkt in die Entwicklung neuer Modelle und Technologien ein, um den stetig wachsenden Anforderungen an die Mobilität der Zukunft gerecht zu werden.

# GEWERBEGBIET „DONAU-HEGAU“



## Gewerbegebiet „Donau-Hegau“

Immendingen bietet eine ideale Lage als Wirtschaftsstandort mit einem breiten Spektrum an mittelständischen Gewerbebetrieben aus Handwerk, Handel, Dienstleistung und Industrie. Gleich drei Gewerbegebiete stehen zur Verfügung, darunter das Gewerbegebiet Donau-Hegau, welches sich über 160.000 m<sup>2</sup> erstreckt und Grundstücke von bis zu 60.000 m<sup>2</sup> für verschiedene gewerbliche Projekte bereitstellt.

Die Verkehrsanbindung ist äußerst günstig gelegen. Öffentliche Verkehrsmittel wie eine Bushaltestelle befinden sich nur 500 m entfernt. Die Autobahn A81 ist lediglich 8 km entfernt und gewährleistet eine schnelle Erreichbarkeit über das Fernstraßennetz. Der Bahnhof Immendingen liegt direkt an der Bahnlinie Ulm/Stuttgart, Freiburg/Bodensee und ermöglicht eine bequeme Anbindung per Zug. Zudem bieten die Flughäfen Zürich (97 km) und Stuttgart (130 km) eine reibungslose Anbindung an den internationalen Luftverkehr.

In dem Gewerbegebiet Donau-Hegau haben bereits namhafte Unternehmen wie z.B. Firma BERTRANDT, AKKA, KAT, Bosch, Scheffler etc.) ihren Standort gefunden, wodurch eine dynamische Geschäftsumgebung entstanden ist.

Besonders die Mercedes-Benz Group AG hat mit ihrem Prüf- und Technologiezentrum das Potenzial von Immendingen als Gewerbestandort erkannt und trägt zu besten Zukunftsaussichten für die Gemeinde bei.

Durch die Verkehrsanbindung an die B311 Freiburg/Ulm und die Nähe zur Bodenseeautobahn A81 ist Immendingen für zahlreiche Betriebe äußerst attraktiv. Die Anreise der Arbeitnehmer ist durch den öffentlichen Nahverkehr mit dem Ringzug und guten Busverbindungen gesichert.

Neben den geschäftlichen Möglichkeiten bietet Immendingen auch ein umfangreiches Angebot in den Bereichen Sport, Kultur, Vereinsleben, Betreuung und Bildungseinrichtungen in zentraler Lage. Diese Faktoren schaffen eine angenehme Lebensqualität für Arbeitnehmer, die hier nicht nur gut arbeiten, sondern auch gut leben können.

Nutzen Sie die Vorteile dieses aufstrebenden Wirtschaftsstandorts und setzen Sie Ihre Projekte im Gewerbegebiet Donau-Hegau um. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen und profitieren Sie von den ausgezeichneten Verkehrsanbindungen und der dynamischen Geschäftsumgebung, die Immendingen zu bieten hat.

## Erweiterung Gewerbegebiet „Donau-Hegau II“

Um die wachsende Nachfrage zu decken, wird das neue Gewerbe- und Industriegebiet "Donau-Hegau II" erschlossen. Auf einer Fläche von 12,8 Hektar entstehen in drei Unterabschnitten Ansiedlungsmöglichkeiten für Unternehmen jeglicher Art und Größe. Das städtebauliche Konzept sieht eine repräsentative "Schauseite" entlang der Landesstraße 225 vor, gesäumt von beeindruckenden Firmengebäuden. Zusätzlich werden rund 3,5 Hektar öffentlicher Grünanlagen geschaffen, die für eine angenehme Auflockerung des Gebiets sorgen.

Die Investition in die Erschließung der neuen Gewerbeflächen unterstreicht die hohe Bedeutung für die Gemeinde Immendingen, wie Bürgermeister Manuel Stärk betont. Angesichts der Erschöpfung der vorhandenen größeren Bauareale für Betriebe ist eine zügige Erweiterung unerlässlich. Mit der Ansiedlung weiterer Unternehmen schafft die Gemeinde einerseits neue Arbeitsplätze und erhöht andererseits ihre Wirtschaftskraft.

# DAS FREIZEITZENTRUM IMMENDINGEN



## Freizeitzentrum Immendingen

Das Areal "Am Freizeitzentrum" beherbergt verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, die den Arbeitern des Gewerbegebiets Donau-Hegau sowie den Bewohnern der Gemeinde das Leben erleichtern. Hier finden sich einige Läden des täglichen Bedarfs, darunter eine Filiale von dm, einem beliebten Drogeriemarkt, der eine breite Auswahl an Kosmetik- und Pflegeprodukten sowie Haushaltswaren bietet. Außerdem stehen ein Lidl und ein Edeka zur Verfügung, die frische Lebensmittel, Non-Food-Artikel und Haushaltswaren führen. Für Modebegeisterte bietet die Takko-Filiale eine Auswahl an preiswerter Kleidung und aktuellen Fashion-Pieces.

Das Freizeitzentrum Immendingen ist nicht nur ein Ort für Einkäufe, sondern auch ein sozialer Treffpunkt für die Menschen aus der Umgebung. Die großzügigen kostenfreien Parkplätze vor allen Geschäften machen das Einkaufen besonders bequem.

Insgesamt ist das Freizeitzentrum Immendingen mit seinem umfassenden Angebot an Einkaufsmöglichkeiten sowohl für die Bewohner als auch für die Arbeitnehmer in der Umgebung ein praktischer Ort, der die Bedürfnisse des täglichen Lebens erfüllt und eine angenehme Atmosphäre für entspannte Einkaufserfahrungen schafft.

Auch im Ort selbst entlang der Ortsdurchfahrt gibt es ein reichhaltiges Angebot für den täglichen Bedarf. Hier finden sich Bäcker, Metzger, Getränkemarkt, Elektrofachgeschäft, Postfiliale mit Schreibwarengeschäft und eine Apotheke, die eine vielfältige Versorgung gewährleisten.

# WOHNEN UND LEBEN IN IMMENDINGEN



## Wohnen und Leben in Immendingen

Inmitten einer bezaubernden Landschaft entfaltet sich die familienfreundliche Gemeinde Immendingen. Hier trifft eine idyllische Lage an der Donau auf eine Fülle von Annehmlichkeiten, die sowohl Bewohner als auch Besucher in ihren Bann ziehen. Besonders hervorzuheben ist der einzigartige "Donaupark", eine grüne Oase, die zu gemütlichen Picknicks und entspannten Spaziergängen einlädt und einen atemberaubenden Blick auf die Donau und die umliegende Natur bietet. Doch nicht nur die natürliche Schönheit Immendingens ist bemerkenswert – die Gemeinde ist auch für das faszinierende Naturphänomen der Donauversickerung bekannt, das Gäste aus der ganzen Region anzieht und Immendingen zu einem besonderen Ort macht.

In Immendingen fühlen sich vor allem Familien wohl, denn die Gemeinde bietet eine Vielzahl von Bildungseinrichtungen für die jüngsten Bewohner. Fünf Kindergärten (zwei davon in den Ortsteilen Ippingen und Hattingen), eine Förderschule, eine Grundschule und eine Realschule sorgen dafür, dass die Kinder bestens versorgt und gefördert werden.

Auch die Nahversorgung ist optimal gewährleistet, sowohl im Gebiet „im Freizeitzentrum“ als auch im Ortskern finden sich Geschäfte, die alles für den täglichen Bedarf bereithalten.

Die gute Verkehrsanbindung macht das Leben in Immendingen besonders angenehm. Mit einer Busanbindung innerhalb der Region sowie einem eigenen Bahnhof für schnelle Zugverbindungen zu anderen Städten und Orten ist die Mobilität der Bewohner bestens gewährleistet. Zudem liegt der Autobahnanschluss A81 Singen Stuttgart nur 4 km entfernt, was das Reisen und Pendeln erheblich erleichtert. Die Nähe zur Stadt Tuttlingen ermöglicht es den Bewohnern außerdem, innerhalb kurzer Zeit eine Vielzahl von Arbeitsplätzen und kulturellen Angeboten zu erreichen.

Immendingen ist des weiteren ein attraktiver Wohnort für Berufstätige, da der Arbeitsmarkt in der Region wächst. Die enge Zusammenarbeit zwischen Unternehmen, Forschungs- und Bildungseinrichtungen fördert Innovationen und trägt zum Erfolg der Medizintechnikbranche bei, was zu den bereits erläuterten Tätigkeitsfeldern weitere berufliche Chancen schafft.

## Fortsetzung - Wohnen und Leben in Immendingen

Das soziale Leben in Immendingen wird durch etwa 60 Vereine bereichert, die für ein vielseitiges und kreatives Zusammenleben sorgen. Die Bürger bringen sich hier aktiv ein und finden in den verschiedenen Vereinen genau das, was sie begeistert. Zusammen mit der Gemeinde, der Kirchengemeinde und dem Gewerbeverein werden Feste und Veranstaltungen organisiert, die das Gemeinschaftsgefühl stärken.

Mit einer guten Infrastruktur und einer reizvollen Lage ist Immendingen mit seinen fünf Ortschaften Hattingen, Hintschingen, Ippingen, Mauenheim und Zimmern ein interessanter Ort zum Bauen.

Die jüngsten Bürger Immendingens stehen im Fokus einer positiven Entwicklung. Rund um die Gemeinde finden sich insgesamt 13 Spielplätze, die den Kindern abwechslungsreiche, naturnahe und vielseitige Spielmöglichkeiten bieten. Zudem gibt es vier Kindertageseinrichtungen in der Gesamtgemeinde, die eine hochwertige Betreuung für die Kleinsten gewährleisten.

Dies beinhaltet auch die Betreuung von Krippenkindern unter drei Jahren sowie eine Ganztagesbetreuung inklusive Mittagessen.

Neben den Bildungseinrichtungen und der Vielzahl an Vereinen bietet Immendingen zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, Ferienprogramme und Jugend- sowie Sozialarbeit, die Familien unterstützen und Kinder auf ihrem Weg ins Leben begleiten. Die Gemeinde und ihre Gemeinderatsmitglieder legen großen Wert darauf, eine familien- und lebensfreundliche Atmosphäre zu schaffen, die für die Bewohner von Immendingen von besonderem Herzenswert ist.



## Wohnen im Alter in Immendingen

In der charmanten Gemeinde Immendingen spielt auch das Wohnen im Alter eine bedeutende Rolle. Die Realisierung eines einzigartigen Projektes umfasst die Erstellung von 30 barrierefreie Seniorenwohnungen mit Tagespflege- und Betreuungseinrichtung im Erdgeschoss. Diese liebevoll gestalteten Wohnungen bieten älteren Bewohnern ein behagliches und sicheres Zuhause, während die Tagespflegeeinrichtung eine professionelle Versorgung und liebevolle Betreuung gewährleistet.

Die zentrale Lage dieser Wohnanlage eröffnet den Bewohnern die Möglichkeit, ihr Leben so selbstbestimmt wie möglich zu gestalten und unabhängig eigene Einkäufe oder Spaziergänge in der bezaubernden Umgebung zu unternehmen. Umgeben von einem Kindergarten und verschiedenen Schuleinrichtungen wird hier das Motto „Jung und Alt“ gelebt, was eine harmonische und generationsübergreifende Gemeinschaft fördert.

Lokale ambulante Pflegedienste stehen den Senioren und Pflegebedürftigen zur Seite und bieten eine umfassende Pflege und Unterstützung in den eigenen vier Wänden. So wird sichergestellt, dass jeder Bewohner die individuelle Betreuung erhält, die er benötigt.

Die Gemeinde Immendingen setzt mit diesem Projekt auf eine altersgerechte Infrastruktur, die den Bedürfnissen älterer Menschen gerecht wird und ihnen ein sorgenfreies und selbstbestimmtes Leben ermöglicht. In dieser herzlichen und lebendigen Gemeinschaft können Senioren ihren Lebensabend in vollen Zügen genießen und sich auf eine sichere und liebevolle Umgebung verlassen. Entdecken Sie das harmonische Miteinander von Alt und Jung und finden Sie Ihr neues Zuhause in dieser einladenden Wohnanlage im Herzen von Immendingen.



## ZUNKUNFTSMELODIE IMMENDINGEN

Die vorgesehenen Maßnahmen:

- Neubau Hotel, Back-Loft und Gastronomie
- Sanierung Bahnhofsgebäude mit gewerblicher Nutzung
- Neubau Einzelhandel, Gastronomie, Praxen und Büros
- Neubau Einzelhandel und Wohnungen
- Neugestaltung Busbahnhof und Parkflächen
- Neugestaltung Fußgängerbrücke und Parkflächen
- Neugestaltung der Grünanlage

# Quartier Bahnhofstraße Immendingen

Das "Quartier Bahnhofstrasse" ist eines der bedeutendsten städtebaulichen Entwicklungsgebiete in Immendingen und umfasst die größte Fläche im Innenbereich der Gemeinde.

Das neue Bahnhofsquartier wird einen wichtigen Schub für die Entwicklung der Gemeinde Immendingen bedeuten.

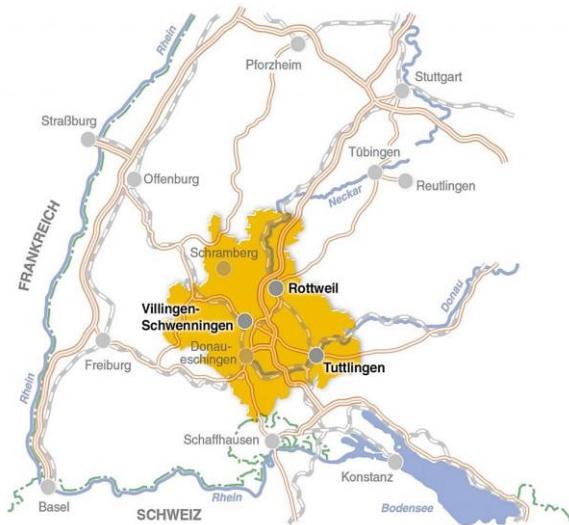
Die Infrastruktur und Architektur des Quartiers stärken die Lebensqualität und machen die Gemeinde noch attraktiver.

Im "Quartier Bahnhofstrasse" gruppieren sich mehrere Neubauobjekte entlang der Bahnhofstrasse. Das Quartier wird ein Hotel, Gastronomie, Nahversorger, Ladenflächen, Büros, Praxen und Wohnen sowie betreutes Wohnen mit insgesamt ca. 10.000 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche umfassen.

Die Bebauung wird drei- und viergeschossig mit Staffelgeschoss ausgeführt und fügt sich harmonisch in den Kontext der angrenzenden, teilweise historischen Gebäude ein.

Entlang der neuen Bahnhofstrasse wird ein öffentlicher Freiraum mit Fußwegen und einer alleeartigen Bepflanzung von Bäumen entstehen. Der öffentliche Raum beginnt im westlichen Teil des Quartiers mit Parkplätzen am Busbahnhof und dem Bahnhofsvorplatz und findet seine neue Mitte auf dem großzügigen Quartiersplatz beim künftigen Hotel im östlichen Teil des Quartiers.





# ZUSAMMENFASSUNG

## Region Schwarzwald-Baar-Heuberg

### Region in Zahlen

#### Schwarzwald-Baar-Heuberg

Anzahl der Städte und Gemeinden:	76
davon Große Kreisstädte:	5
Fläche:	2.529 km <sup>2</sup>
Anteil Siedlungs- und Verkehrsfläche:	12,5 %
Anteil Landwirtschaftsfläche:	40,2 %
Anteil Waldfläche:	45,8 %
Anteil Wasserfläche: (je 31.12.2020)	0,6 %
Bevölkerungsdichte:	196 EW/km <sup>2</sup>
Bevölkerungszahl:	496.245
Anteil der Einwohner < 18 Jahren:	17,5 %
Anteil der Einwohner > 65 Jahren: (je 31.12.2021)	20,7 %
Unternehmen in Industrie u. Handel (2017)	36.236
Unternehmen in Handwerk (2017)	6.411
Beschäftigtenzahl:	121.000
Anteil der Beschäftigten im Prod. Gewerbe:	51,6 %
Anteil der Beschäftigten in Dienstleist.: (je 30.06.2021)	48,5 %

# Zusammenfassung der Region Schwarzwald-Baar-Heuberg

Die Region Schwarzwald-Baar-Heuberg im südlichen Baden-Württemberg umfasst die Landkreise Schwarzwald-Baar-Kreis, Rottweil und Tuttlingen mit insgesamt 76 Städten und Gemeinden auf einer Fläche von rund 2.529 km<sup>2</sup>. Über 500.000 Menschen leben hier.

Trotz ihrer geringen Größe ist die Region Schwarzwald-Baar-Heuberg eine der industiestärksten in Baden-Württemberg, neben der Region Stuttgart. Ein wesentlicher Faktor für ihre Struktur ist der starke industrielle Sektor mit einem hohen Anteil an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im produzierenden Gewerbe, vor allem in der mittelständischen Industrie.

Die Region zeichnet sich durch ein dichtes Netz an klein- und mittelständischen Wirtschaftsbetrieben in verschiedenen Cluster-Bereichen wie Automotive, Feinwerk-, Makro- und Mikrosystemtechnik, Gesundheitswirtschaft, Kunststoffverarbeitung, Medizintechnik, Mess-, Steuer- und Regeltechnik, Musikindustrie sowie Produktionstechnik aus.

Beschäftigte in der Region haben kurze Pendlerdistanzen, da die Berufspendlerverflechtung gering ist. Die gute Beschäftigungslage führt zu einer niedrigen Arbeitslosenquote und bietet überdurchschnittliche Entwicklungschancen.

Die Region Schwarzwald-Baar-Heuberg verfügt über das zweithöchste verfügbare Einkommen unter den baden-württembergischen Regionen. Zudem sind die infrastrukturellen Voraussetzungen mit dem 3er-Ringzug als leistungsfähige Schienenverkehrsverbindung und der Autobahn 81 als verkehrsinfrastrukturelles Rückgrat optimal.

Neben der wirtschaftlichen Stärke bietet die Region einen landschaftlich reizvollen Charakter mit Schwarzwald, Baar und Schwäbischer Alb und somit 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: 6.885  
Bevölkerungsdichte: 79 EW/km<sup>2</sup>

Einzugsgebiet Einzelhandel:  
Unterzentrum Immendingen/Geisingen: 12.310 EW

---



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



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

Die Neuansiedlung zukunftsträchtiger Technologien wird langfristig ca. 2.000 Arbeitsplätze in Immendingen 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.

Dasselbe gilt für modern und gut geschnittene Büroflächen mit flexibler Aufteilungsmöglichkeit, die es erlauben, dem Nutzungskonzept künftiger Unternehmen zu folgen.

Weiter gibt es bisher kein Hotel in Immendingen. Der Bedarf, Übernachtungsmöglichkeiten in Immendingen für die Geschäftskontakte und Mitarbeiter der Unternehmen sowie für den ebenfalls stark wachsenden Tourismus zu schaffen, ist riesengroß.

Die Bevölkerung der Gemeinde Immendingen wird wachsen und somit auch deren Kaufkraft. Hierfür müssen entsprechende lokale Angebote des Einzelhandels weiter ausgebaut werden. Das Potenzial wurde in den vergangenen Jahren bereits von einigen Ketten erkannt. Insbesondere im neuen Quartier Bahnhofstrasse wird es zukünftig noch Raum für neue Einzelhandelsflächen geben.

## 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 Crementum 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.

# HINWEISE

## Informationsbroschüre

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

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

### Quellen:

Gemeinde Immendingen; Gemeinde Tuttlingen; Daimler AG; Mercedes-Benz Group; 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

# **CREMENTUM**

---

Eine Vision für die Zukunft

[www.crementum.de](http://www.crementum.de)

