

# ENGEN

DAS GEWERBEGBIET WELSCHINGEN - HIER IST PLATZ  
FÜR IHREN FIRMENNEUBAU





# STARKE STADT. STARKE WIRTSCHAFT. ENGEN IM HEGAU.

## DER IDEALE ORT FÜR FAMILIEN & UNTERNEHMEN

Engen zählt in Süddeutschland zu den attraktivsten Standorten für die Zukunft von Familien und Unternehmen.

Hier, am Tor zu der einzigartigen Vulkanlandschaft des Hegau, stimmen Lebensqualität und Wirtschaftskraft ganz besonders überein. Die wachsende Stadt mit ihren rund 11.200 Einwohnern erfüllt in vielerlei Hinsicht geradezu idealtypische Bedingungen: unmittelbarer Autobahnanschluss an die A 81 Richtung Stuttgart und Schweiz, direkte Anbindung an die Bahnstrecken Stuttgart-Zürich und Konstanz-Offenburg, S-Bahn-Verbindung in die Städte Singen und Konstanz sowie in die Schweiz, nur wenige Minuten zum Bodensee – besser geht's nicht! In nur einer Stunde erreicht man sogar die internationalen Flughäfen in Stuttgart, Zürich oder Friedrichshafen.

## INFRASTRUKTUR

- direkter Autobahnanschluss
- direkter Bahnanschluss
- S-Bahn im Halbstundentakt
- Flughafennähe
- Medizinisches Versorgungszentrum
- umfassende ärztliche Versorgung

## BESTE BILDUNGS- UND BETREUUNGSEINRICHTUNGEN

Engen steht für nachhaltiges Wirtschaften und zukunftsorientiertes Denken. Aus diesem Grund finden insbesondere Fachkräfte und ihre Familien hier beste Lebensbedingungen vor – inklusive eines breit gefächerten Einrichtungs- und Bildungsangebots von der Kleinkindbetreuung bis hin zum Gymnasium. Die zahlreichen Hochschulen und Universitäten in der Vier-Länder-Region Bodensee bieten zusätzlich beste Zukunftsperspektiven für junge Menschen. Auch die örtliche Gesundheitsversorgung gilt als vorbildlich.

## BILDUNG UND BETREUUNG

- Kleinkindbetreuung
- 8 Kindergärten
- 2 Grundschulen
- Werkrealschule
- Realschule
- Gymnasium
- Förderschule
- Stadtbibliothek

## SÜDLÄNDISCHES FLAIR ZU VERNÜFTIGEN PREISEN

Engen begeistert Besucher und Bewohner sowohl mit der romantisch-malerischen Atmosphäre seines spät-mittelalterlichen Stadtcores als auch mit lebendiger Kultur und Weltoffenheit. Hier weiß man zu feiern und außergewöhnliche Märkte zu veranstalten. Und natürlich nicht zu vergessen: Engen liegt inmitten einer der schönsten, wärmsten und sonnenreichsten Regionen Deutschlands. Bodensee, Alpen, Hegau-Vulkanlandschaft und vieles mehr – alles in Blick- bzw. Reichweite. Und sogar Italien und Frankreich sind innerhalb weniger Autostunden erreichbar. Natur- und Freizeitangebote, Kunst und Kultur, das Zusammenspiel der Generationen – hier lässt es sich noch zu vernünftigen Preisen im Bodenseeraum gut leben!

## AKTUELLE ANSIEDLUNGSKONDITIONEN

- Kaufpreis: 85,00-95,00 Euro/m<sup>2</sup> (voll erschlossen)
- Wasserbezug: 3,20 Euro/m<sup>3</sup>
- Schmutzwasserbehandlung: 1,90 Euro/m<sup>3</sup>
- Niederschlagswasser: 0,35 Euro/m<sup>2</sup>
- Strom- und Gasbezug: Sondervertragspreis
- Gewerbesteuerhebesatz: 330 v. H.
- Grundsteuer-A-Hebesatz: 350 v. H.
- Grundsteuer-B-Hebesatz: 230 v. H.

## SCHNELLE & UNBÜROKRATISCHE WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG

Geschwindigkeit ist für Unternehmen häufig ein entscheidender Faktor. Aus diesem Grund unterstützt die Stadt Engen mit einer aktiven Wirtschaftsförderung ansässige und ansiedlungswillige Betriebe schnell und unkompliziert. Dabei haben die Sicherung bestehender und die Schaffung neuer Arbeitsplätze höchste Priorität. Die Stadt Engen verfügt über rund 650 Gewerbebetriebe aus Industrie, Dienstleistung, Handwerk und Handel. Drei voll erschlossene Gewerbegebiete in Engen und dem Stadtteil Welschingen sind bereits von zukunftsorientierten Unternehmen als Standorte ausgewählt worden. Weitere Flächen von 1.000 bis 25.000 Quadratmeter stehen dort zum Preis ab 85 Euro pro Quadratmeter zur Verfügung. In Welschingen ist zudem das Innovationszentrum Engen (IZE) für junge und innovative Unternehmen entstanden. Hier bietet die Stadt Engen besonders kostengünstige Büro-, Labor- und Werkstatträume zur Miete an. Engen ist bekannt für sein unternehmerfreundliches Klima und seine unkomplizierte Verwaltung. Der Gewerbesteuer-Hebesatz mit 330 v. H. ist einer der günstigsten in der Region.

## STRUKTURDATEN ENGEN

- Einwohner: ca. 11.200
- Landkreis: Konstanz
- Stadtteile: Anselfingen, Bargen, Biesendorf, Bittelbrunn, Neuhausen, Stetten, Welschingen, Zimmerholz
- Gemarkungsfläche: ca. 7.000 ha
- Arbeitsplätze: 3.425 davon
  - Produzierendes Gewerbe 1.522
  - Handel/Gastronomie/Verkehr 721
  - Weitere Dienstleistungen 1.142
- Haushaltslage: Engen ist seit 1996 schuldenfrei

**ENGEN**

**S-BAHN HALTESTELLE**  
↔ SBB CFF FFS

**ANSELFINGEN**





# DAS GEWERBEGEBIET WELSCHINGEN

## HERVORRAGENDE LAGE MIT BESTEN AUSSICHTEN

Maximale Flexibilität bei den Bauflächen, eine sehr gute Verkehrsanbindung und die landschaftlich reizvolle Lage kennzeichnen das Gewerbegebiet Welschingen. Von hier erreicht man die Metropolen Zürich und Stuttgart innerhalb einer Stunde, der hochdynamiche Wirtschaftsraum Bodensee mit seinen zahlreichen namhaften und international aktiven Unternehmen liegt direkt vor der Haustür. Die verkehrsgünstige Lage ermöglicht schnelle Kontakte und kurze Wege zu Kunden sowie Lieferanten und gewährleistet den Mitarbeitern ein zeitsparendes Pendeln zum Arbeitsplatz.

Darüber hinaus fördern der rechtsverbindliche Bebauungsplan und attraktive Grundstückspreise die schnelle Umsetzung von Bauvorhaben.

Kurzum: Ideale Rahmenbedingungen für die Entwicklung von Unternehmen, Mitarbeitern und neuen Ideen.

## DAS GEWERBEGEBIET

Gesamtfläche:	383.000 m <sup>2</sup>
davon Gewerbegebiet:	250.000 m <sup>2</sup>
davon Gewerbegebiet mit Einschränkungen:	45.100 m <sup>2</sup>
davon Mischgebiet:	25.300 m <sup>2</sup>
Geländeneigung:	eben
Baugrund:	Kies, Lehm
Altlasten:	keine

## VIELFÄLTIGE

## NUTZUNGS- & KOOPERATIONSMÖGLICHKEITEN

Das Gewerbegebiet Welschingen ist für Unternehmen aus dem produzierenden Gewerbe, für Handwerksbetriebe und Dienstleister konzipiert. Überregionale Ansiedlungen sind hier ebenso willkommen wie Betriebe mit Erweiterungsbedarf oder Existenzgründer. Chancen für attraktive Vernetzungen und Kooperationen eröffnen sich durch die räumliche Nähe zum Innovationszentrum Engen (IZE) sowie die Branchenvielfalt der bereits ansässigen Betriebe.

Ein großzügiger Bebauungsplan ermöglicht vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und Gestaltungsspielräume.

## BEBAUUNGSPLAN

- Erschließung: voll erschlossen
- Grundflächenzahl (GRZ): von 0,60 bis 0,80
- Geschossflächenzahl (GFZ): von 1,20 bis 2,40
- Max. Gebäudehöhe: 12 Meter
- keine Vergnügungsstätten, kein Einzelhandel mit Gütern des täglichen Bedarfs

## FLEXIBILITÄT IST TRUMPF

Der Flächenzuschchnitt und die Größe des jeweiligen Grundstücks können zum Teil flexibel gestaltet bzw. ausgewählt werden. Optional lassen sich angrenzende Flächen für eine spätere Betriebserweiterung vormerken. Einem schnellen Baubeginn im voll erschlossenen Gewerbegebiet steht somit nichts im Wege!

## DIE VORTEILE AUF EINEN BLICK

- variable Grundstückgrößen von 1.000 m<sup>2</sup> bis 25.000 m<sup>2</sup>
- sofort bebaubar
- günstiger Preis: 85 Euro/m<sup>2</sup> (voll erschlossen)
- sehr gute Verkehrsanbindung
- günstige Steuersätze
- Produktion rund um die Uhr

## OPTIMALE VERKEHRSANBINDUNG

Das Gewerbegebiet Welschingen liegt verkehrsgünstig an der L 191 zwischen Engen und Singen. Die Autobahn A 81 (Anschlussstelle Mühlhausen/Ehingen) ist ohne nennenswerte Ortsdurchfahrt in 4 Minuten erreichbar. Die direkt am Gewerbegebiet gelegene S-Bahn-Haltestelle (Nahverkehrszug Seehas) sorgt für eine schnelle und umsteigefreie Anbindung nach Engen, Singen, Radolfzell und Konstanz.

## ENTFERNUNGEN

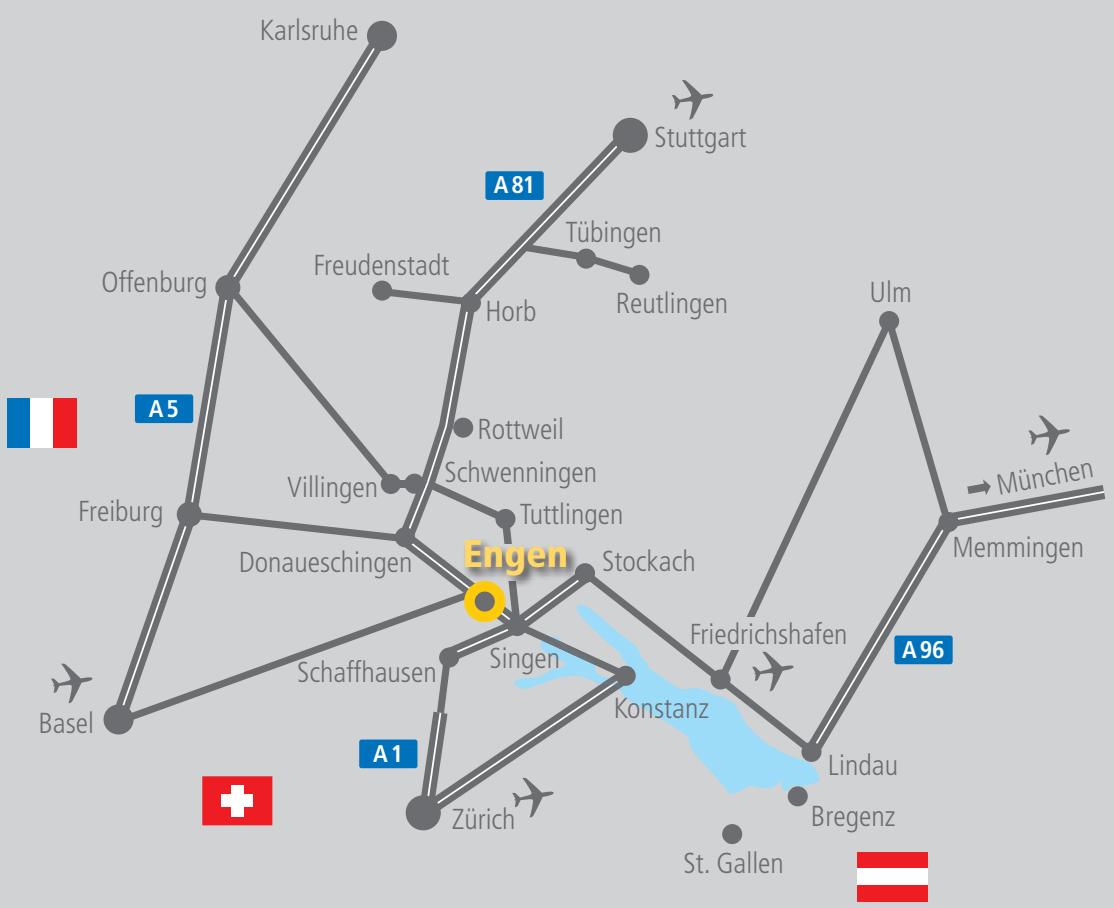
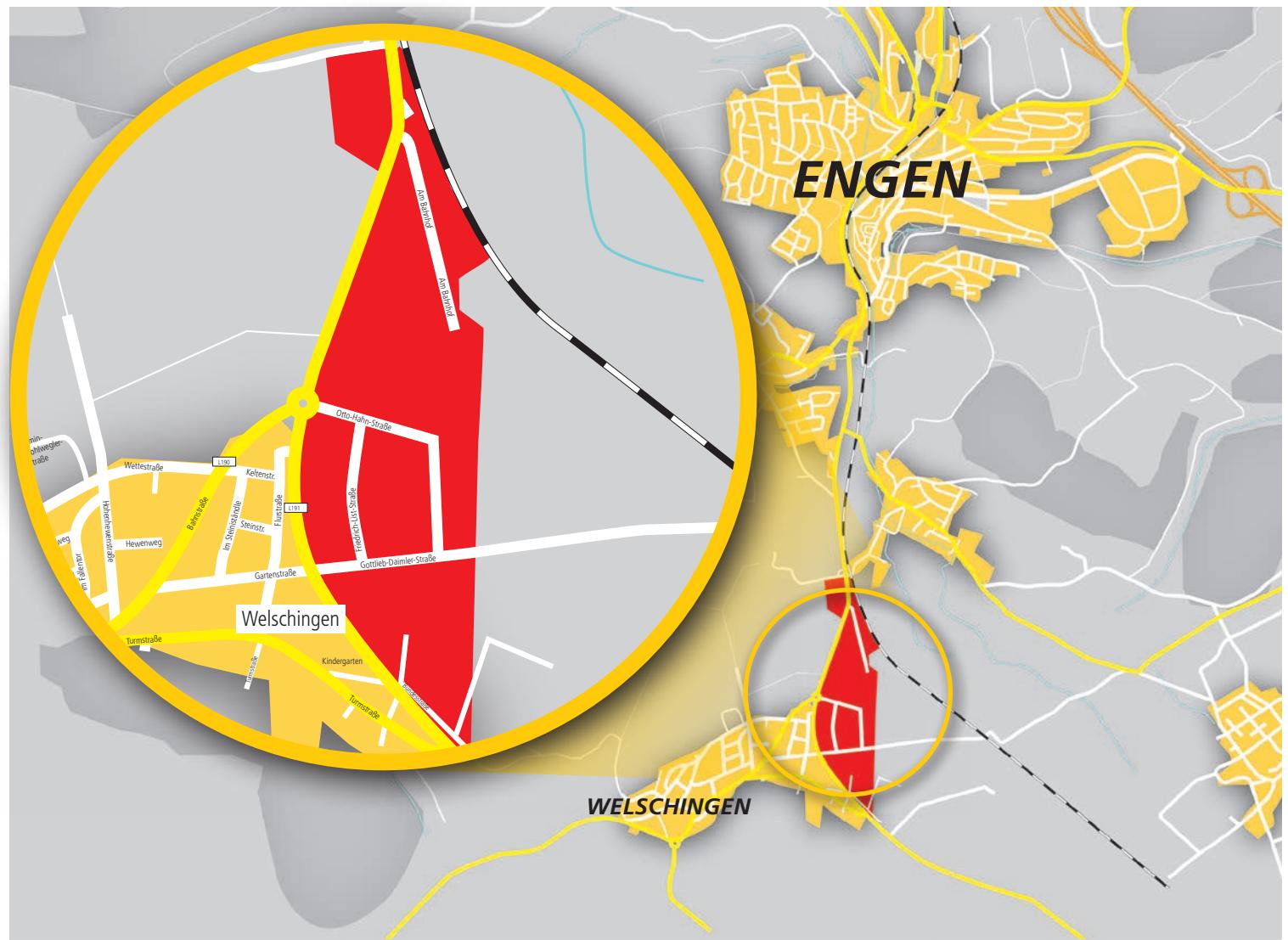
- Autobahn A 81: 7 km
- S-Bahn-Haltestelle (Seehas): 800 m
- Engen (Bahnhof): 3 km
- Singen: 11 km
- Konstanz: 39 km
- Friedrichshafen (Flughafen): 72 km
- Stuttgart (Flughafen): 139 km
- Zürich (Flughafen): 75 km
- Grenze zur Schweiz: 10 km

## MODERNE INFRASTRUKTUR

Eine moderne technische Infrastruktur bietet sämtliche Voraussetzungen für eine unkomplizierte und umfassende Versorgung. Strom-, Gas-, Wasser- und Abwasserleitungen sind in den vorhandenen Erschließungsleitungen integriert. Auf Wunsch ist ein Anschluss an das Highspeed-Glasfasernetz möglich. Versorgungsträger ist die Stadtwerke Engen GmbH.

## TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- Elektroenergie
- Wasser- und Abwasser
- Erdgas
- Straßenbeleuchtung
- Telekommunikation
- LTE und UMTS verfügbar
- DSL



**Ihr Ansprechpartner**

Peter Freisleben  
Wirtschaftsförderer der Stadt Engen

Telefon +49 7733 502-212  
E-Mail PFreisleben@engen.de

