

Willkommen im  
Smart Business Park Limberg



# Smart Business Park Limberg in Osnabrück Exposé



# INHALTE

|  |           |
|--|-----------|
| <b>Standort Osnabrück</b>                                | <b>3</b>  |
| <b>Smart Business Park Limberg: In 3 Minuten zur A33</b> |           |
| <b>10</b>  |           |
| <b>Raum für Innovationen: 23,2 ha GE-Flächen</b>         | <b>11</b> |
| <b>Ideal für die Wirtschaft 4.0</b>                      | <b>12</b> |
| <b>Nördlicher Bereich: Gewerbe und Handwerk</b>          | <b>17</b> |
| <b>Südlicher Bereich: Dienstleistungen</b>               | <b>19</b> |
| <b>Hinweise zum Baugrund</b>                             | <b>21</b> |
| <b>Investitionsförderung: GRW-Zuschüsse möglich</b>      | <b>22</b> |
| <b>Kontakt</b>   | <b>23</b> |

# OSNABRÜCK KOMPAKT



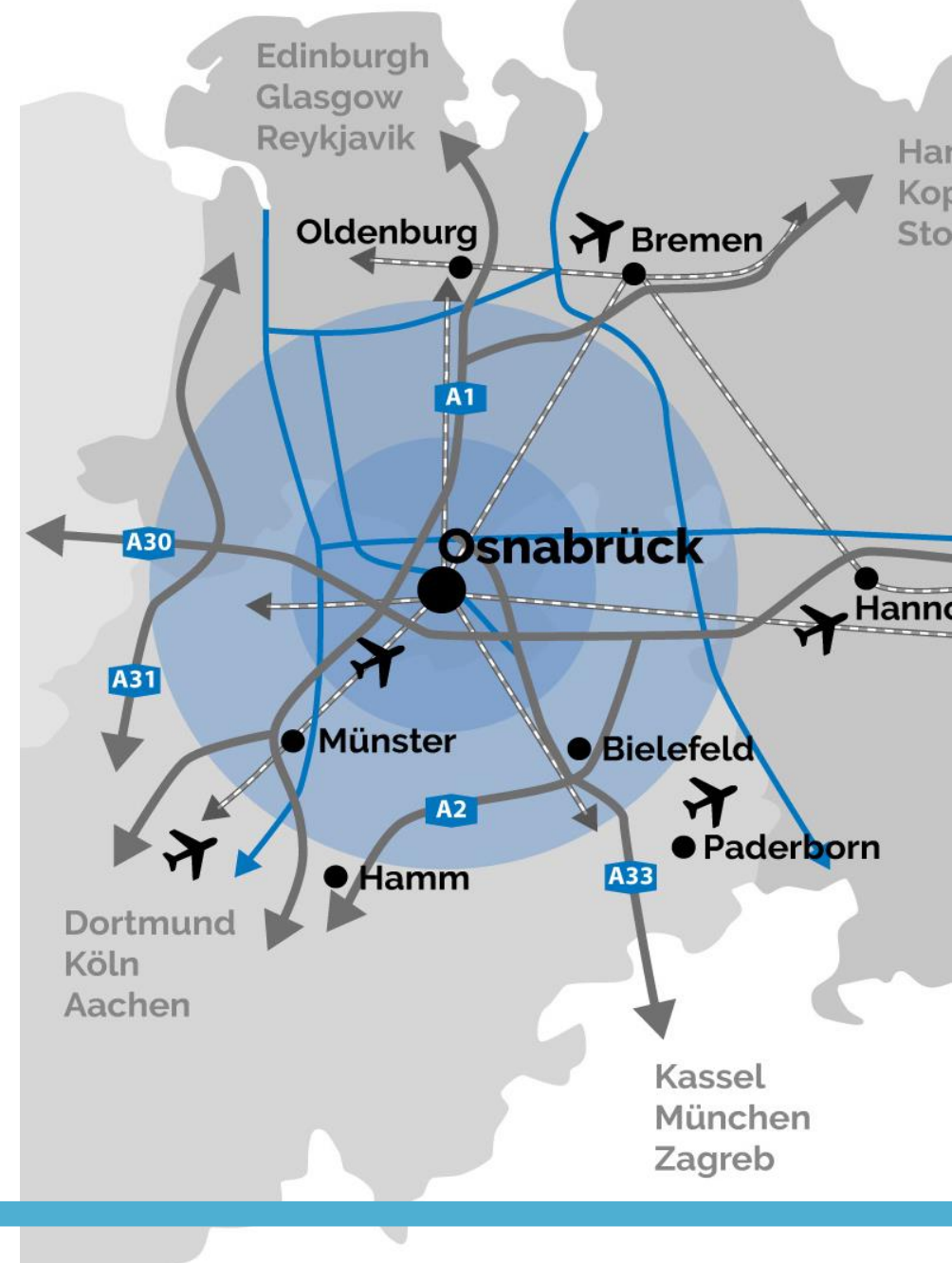
## Eine vitale Stadt in einer starken Region

- Mit über 168.000 Einwohnern in der Stadt und 750.000 Einwohnern in der Region ist Osnabrück ein dynamisches Oberzentrum in Niedersachsen.
- Die Osnabrücker Wirtschaft besteht aus einem interessanten Mix aus Industrie-, Handwerks- und Dienstleistungs-unternehmen.
- Weltmarktführer sind in Osnabrück ebenso zuhause wie innovative Startups.
- Der Mittelstand ist die tragende Säule einer stabilen Osnabrücker Wirtschaft.

# IM ZENTRUM EUROPAS

## Osnabrücks Lage

- Die Stadt Osnabrück liegt an der Ost-West-Achse von den Niederlanden nach Osteuropa und von den deutschen Seehäfen ins Ruhr-gebiet.
- Osnabrück befindet sich am Schnittpunkt der Autobahn- und Schienenachsen Amsterdam-Hannover-Berlin und Hamburg-Rhein-Ruhr.
- Der Flughafen Münster-Osnabrück bietet direkte Verbindungen in europäische Metropolen und zu internationalen Drehkreuzen.



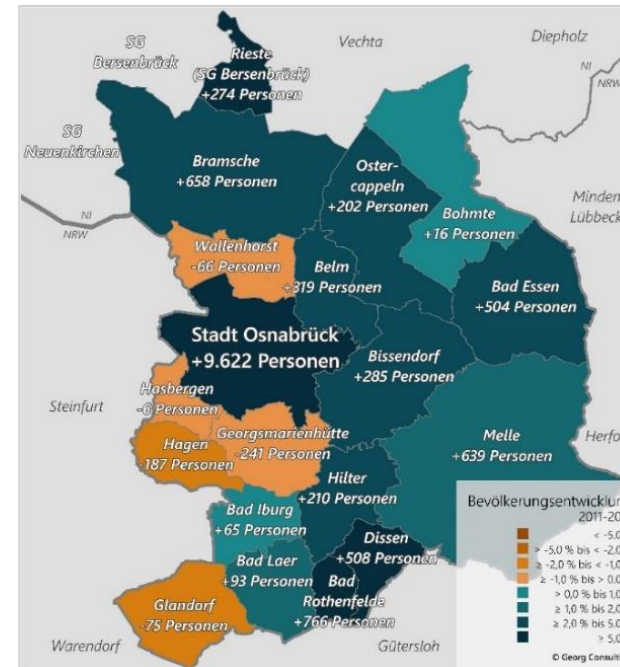


# OSNABRÜCK WÄCHST

## Eine junge Bevölkerung, ein dynamischer Standort

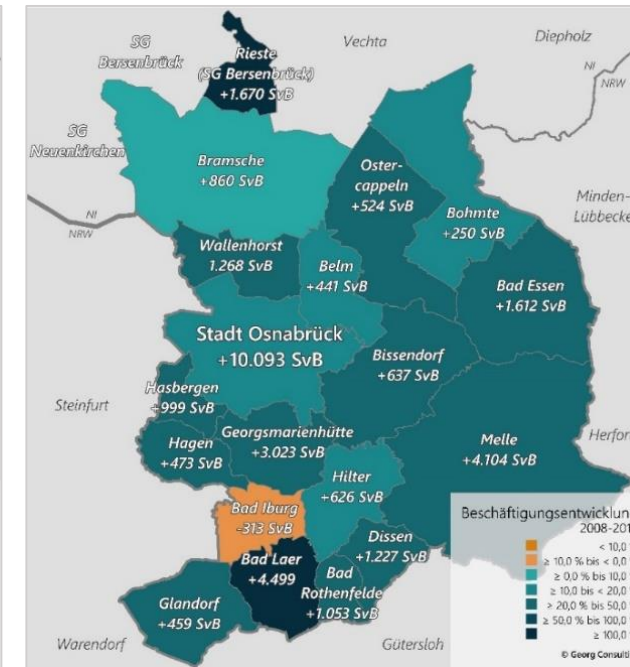
- Osnabrück kann den Trend der Urbanisierung seit Jahren für sich nutzen und zieht vor allem junge Menschen an.
- Unterstützt wird der Trend durch die steigende Zahl von Studentinnen und Studenten an der Universität und der Hochschule Osnabrück.
- Ein Großteil von ihnen bleibt der Region auch nach dem Studium als hochqualifizierte Fachkräfte erhalten.

Einwohner



Quellen: Landesamt für Statistik Niedersachsen (2019), GfK Regionalmarketing GmbH (2019), Georg Consulting (2019)

Beschäftigte



Quellen: Statistik der Bundesagentur für Arbeit (2019), GfK Regionalgraph (2019), Georg Consulting (2019)

# OSNABRÜCKER WIRTSCHAFT

## Kernkompetenzen

- **Vor allem die leistungsstarke Industrie ist ein wichtiges Standbein der regionalen Wirtschaft.**
- **Sie fungiert als Innovationsmotor und Impulsgeber für den Dienstleistungssektor.**
- **Die Region gilt als das AgrotechValley in Deutschland.**

### Innovative Produktionswirtschaft & Neue Materialien

SvB-Anteil: 8,3 %  
Beschäftigte (2018): 7.763  
Betriebe (2018): 210, davon 20 Maschinenbau  
Beschäftigungsentwicklung 2014 bis 2018: -6,0 %

### Automotive & Logistik

SvB-Anteil: 11,3 %  
Beschäftigte (2018): 10.614  
Betriebe (2018): 241, davon 146 Logistik  
Beschäftigungsentwicklung 2014 bis 2018: +5,2 %

### Information & Kommunikation

SvB-Anteil: 4,2 %  
Beschäftigte (2018): 3.914  
Betriebe (2018): 229, davon 121 Softwareunternehmen und I&K-DL.  
Beschäftigungsentwicklung 2014 bis 2018: +22,5 %

### Nahrungsmittel & Agrartechnik:

SvB-Anteil: 2,0 %  
Beschäftigte (2018): 1.859  
Betriebe (2018): 30, davon 25 Hrst. v. Nahrungs- u. Futtermitteln, Getränke  
Beschäftigungsentwicklung 2014 bis 2018: -14,9 %

### Gesundheitswirtschaft & Life Science

SvB-Anteil: 12,3 %  
Beschäftigte (2018): 11.519  
Betriebe (2018): 568, davon 29 Life Science.  
Beschäftigungsentwicklung 2014 bis 2018: +8,8 %

SvB: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte  
Quelle: Georg Consulting

# WIRTSCHAFTS- KOMPETENZ

## Unternehmen und Netzwerke



Quelle: technocum GmbH

### Unternehmen in Osnabrück:

- Die größten Arbeitgeber in und um Osnabrück in einer [Liste](#)
- Osnabrücks [Branchenbuch](#)
- [Handwerkersuche](#) der Handwerkskammer Osnabrück

### Kompetenznetzwerke:

- Automotive: [AutOS Automotive-Netzwerk in der Region Osnabrück e. V.](#)
- Agrarsystemtechnik: [Netzwerke Agrartechnik](#)
- Gesundheit: [GwiNet Kompetenzzentrum Gesundheitswirtschaft e. V.](#)
- Informations- und Kommunikationswirtschaft: [iuk Unternehmensnetzwerk Osnabrück e.V.](#)
- Logistik: [KNI – Kompetenznetz Individuallogistik e.V.](#)
- Industrie und Handwerk: [Technos – Neue Materialien und Prozesse Osnabrück-Emsland e.V.](#)

# FORSCHUNG & WISSEN

## Hochschulstandort Osnabrück

- **Als attraktiver Wissensstandort hat sich Osnabrück in den vergangenen Jahren einen Namen gemacht.**
- **Die Universität und Hochschule Osnabrück sowie anwendungsnahe Forschungseinrichtungen treiben die dynamische Entwicklung voran.**
- **27.330 Studierende waren im Wintersemester 2020/2021 in Osnabrück eingeschrieben.**
- **Besonders bemerkenswert ist der hohe Anteil an Studierenden in den Bereichen Informatik und Ingenieurwissenschaften.**



Quelle: Hochschule Osnabrück



# GRÜNDERSTADT OSNABRÜCK

## Investitionen in die Zukunft

- **Startups erhalten in Osnabrück vielfältige Unterstützung:** von Infrastruktur wie Büroräumen und Coworking Spaces bis zur intensiven Beratung und Förderung von Inno-vationsprojekten.
- **Einen gesunden Nährboden für frische Unternehmens-Ideen** bieten zudem die Akzeleratoren [Seedhouse](#), [Growhouse](#) und [SmartCityHouse](#) sowie der [OHA Osnabrück Healthcare Accelerator](#).



Quelle: Corbis

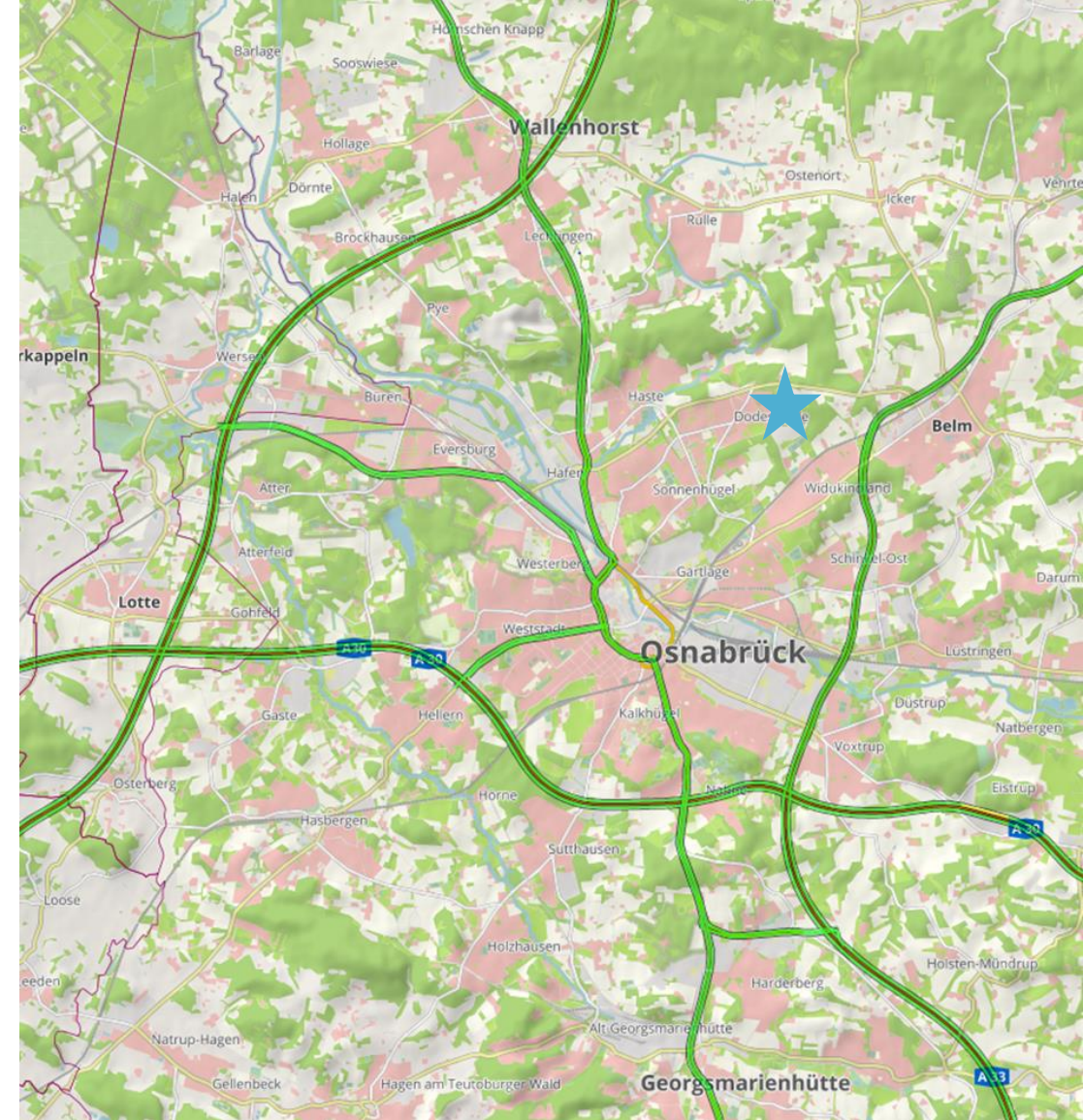
# Smart Business Park Limberg

## In 3 Minuten zur A33

Der Limberg Park liegt am Stadteingang von Osnabrück. Auf dem 70 ha großen Gelände einer ehemaligen Kaserne entsteht eine Drehscheibe für Produzierendes Gewerbe und Handwerk 4.0 sowie für digitale Dienstleistungen.

Die nur ca. 2 km entfernte A33 (Bielefeld, Paderborn) bildet zusammen mit der A1 (Hamburg, Bremen, Ruhrgebiet) und A30 (Hannover, Amsterdam) einen fast geschlossenen Autobahnring um Osnabrück.

Der Limberg Park wird selbstverständlich auch per E-Bus erreichbar sein.



Quelle: [Leaflet](#) | [regioplaner.de](#), © [OpenStreetMap-Mitwirkende](#)



# Raum für Innovationen

## 23,2 Hektar GE-Flächen

Verfügbare Ansiedlungsflächen für Gewerbe, Handwerk und Dienstleistungen (ohne bereits reservierte Flächen)

Insgesamt: 231.640 qm

Handwerk und Gewerbe (blaue Flächen im Norden): 164.910 qm

Dienstleistungen (blaue Flächen im Süden): 66.730 qm

Verfügbarkeit: 2024

Verkehrsinfrastruktur

Anbindung per Kreisverkehr an die Vehrter Landstraße und A33



Im Internet aufrufbar unter: <http://bit.ly/Limbergpark>

# Ideal für die Wirtschaft 4.0

## Smart Services im Netzwerk

Der Businesspark bietet für kleine und mittlere Industrie-, Handwerks- und Dienstleistungsunternehmen ideale Ansiedlungsbedingungen, um die Herausforderungen von Digitalisierung und von Künstlicher Intelligenz zu meistern.

Die Unternehmen können sich voll darauf konzentrieren, auf den Kunden individuell zugeschnittene Produkte und Dienstleistungen zu entwickeln und zu erbringen.

Sie können dabei auf ein einzigartiges lokales Rundum-smart-Service-Netzwerk zurückgreifen.

### Innovative Produktionswirtschaft & Neue Materialien

Osnabrück als  
Unternehmerstadt für smart  
production und materials

### Information & Kommunikation

Osnabrück als Zentrum für  
Künstliche Intelligenz und  
smart Services für den  
Mittelstand



# Zielgruppe: Wirtschaft 4.0

## Für Vorreiter und Netzwerker

Zielgruppen des Smart Business Parks Limberg sind wachsende Unternehmen und Netzwerke,

- die sich mit neuen Geschäftsmodellen Zukunftsmärkte erschließen möchten,
- die neue digitale Technologien als Vorreiter anwenden möchten,
- die sich an ihren Standorten nicht mehr weiterentwickeln können, weil sie ihre Produktion zu einer „smart factory“ umbauen möchten,
- die digitalisierte, vernetzte und intelligente Produkte-Service-Kombinationen herstellen.



Quelle: Hochschule Osnabrück

# Intelligente Infrastruktur

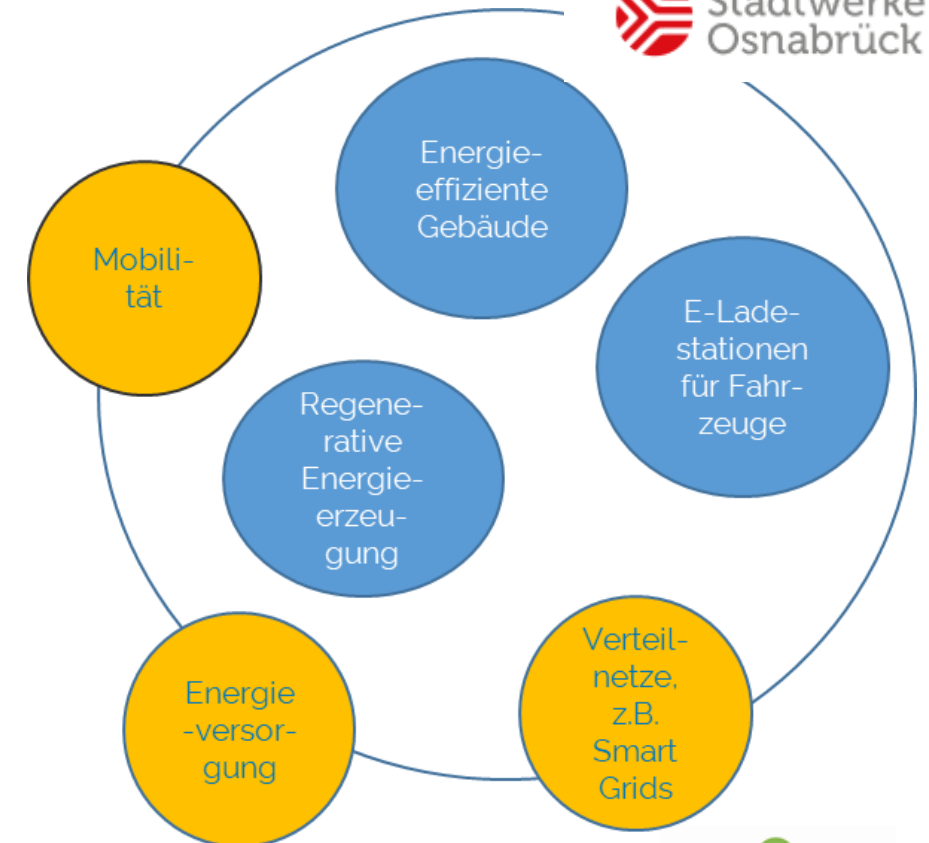
## High-Speed-Kommunikation, Energie, Mobilität



**Digitale Infrastruktur:** Hochleistungsfähige Glasfaseranbindung, intelligente Hausanschlüsse und LoRaWAN-Netz,  
SWO Data Center

**Energie:** Smart Grids, Energieerzeugung und -nutzung vor Ort, intelligente Straßenlaternen

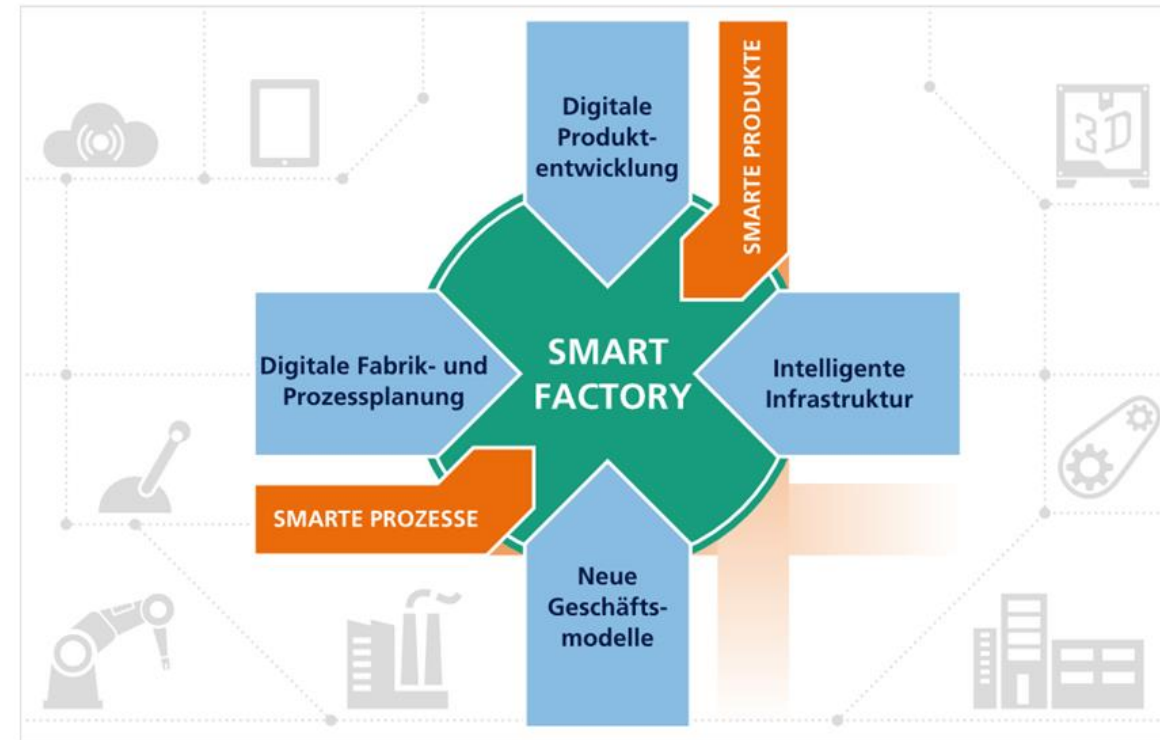
**Mobilität:** Quartiersgaragen, E-Ladestationen, E-Bike-Stationen, multi-modale Mobilitätskonzepte, Job-Ticket



# Rundum-smart-Service

## Von der Planung bis zum Betrieb der smart factory

- Die Services erstrecken sich auf alle Phasen des Ansiedlungsprozesses: von der Planung der smart factory bis zur Unterstützung des laufenden Betriebs.
- Sie werden von Osnabrücker Unternehmen sowie dem Industrie 4.0-Kompetenzzentrum der Hochschule Osnabrück angeboten.
- Dadurch wird ein unkomplizierter und schneller Austausch direkt vor Ort ermöglicht.
- In das offene Osnabrücker Netzwerk können sich jederzeit neue smart-Service-Anbieter mit passgenauen Angeboten einfügen.



Quelle: Fraunhofer-Institut für Fabrikbetrieb und -automatisierung IFF

# Arbeiten im Park

## Freizeit und Sport

**Großzügige Wald- und Grünflächen um-rahmen die Gewerbeflächen. Sie bieten zusammen mit den vor Ort vorhandenen Sportanlagen (z.B. Squash-Halle, Judo-Court, Indoor-Kletterwand) Raum für Erholung und Entspannung.**

**Im Smart Business Park Limberg können Unternehmen bei Fachkräften durch eine attraktive Arbeitsumgebung punkten.**





# Nördlicher Bereich: Gewerbe / Handwerk 4.0



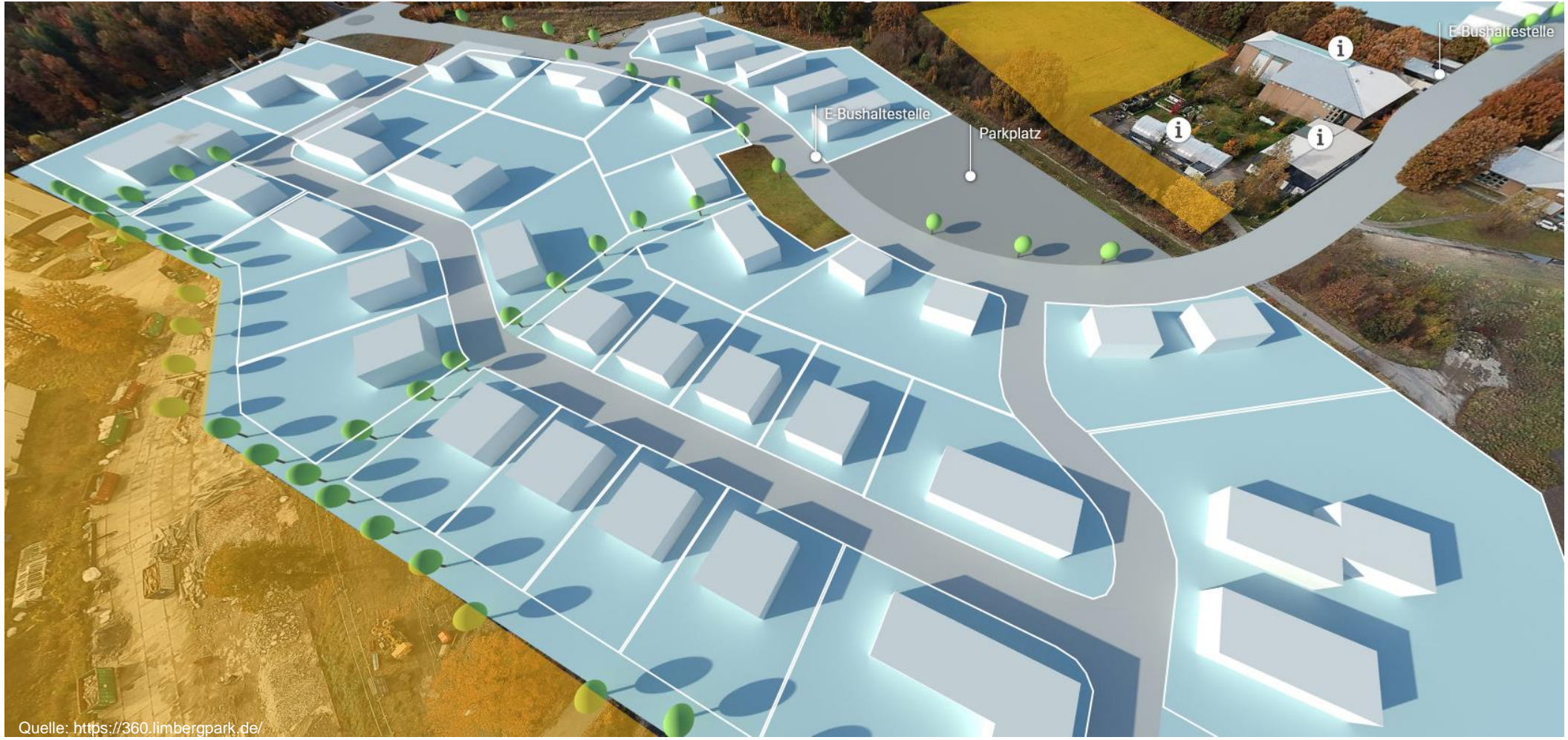
Quelle: <https://360.limbergpark.de>

# Nördlicher Bereich: Daten und Fakten

| Daten und Fakten                          |  |
|---|--|
| Gesamtfläche                              | 164.910 qm   |
| Teilflächen                               | Teilflächen von 1.330 qm bis 32.650 qm<br>(siehe Vermarktungsplan)<br>Bebaubar ab 2024   |
| Bebauungsplan                             | Rechtskräftig; Nr. <a href="#">578</a><br>Grundflächenzahl (GRZ): 0,8<br>Geschossflächenzahl (GFZ): 1,6  |
| Schalleistungspegel lt. Bebauungsplan 506 | Der Bebauungsplan beinhaltet eine Geräuschkontingentierung. Die Emissionskontingente können den Festsetzungen des Bebauungsplans entnommen werden. |
| Energie<br>Breitband                      | Versorger: <a href="#">Stadtwerke Osnabrück</a><br>Glasfaser: symmetrische Bandbreiten im Gigabitbereich sind möglich                              |
| Entfernung zur Autobahn A 33              | Ca. 2 km   |
| Entfernung zur Bushaltestelle             | An der Alwine-Wellmann-Straße sind mehrere Bushaltestellen vorgesehen.   |
| Preis                                     | Die Grundstückspreise sind abhängig von der Lage im Limberg Park. Preise erhalten Sie auf Anfrage bei der WFO.                                     |



# Südlicher Bereich: Digitale Dienstleistungen



# Südlicher Bereich: Daten und Fakten

| Daten und Fakten                          |  |
|---|--|
| Gesamtfläche                              | 66.730 qm  |
| Teilflächen                               | Teilflächen von 1.000 qm bis 5.590 qm<br>(siehe Vermarktungsplan)<br>Bebaubar ab 2024  |
| Bebauungsplan                             | Rechtskräftig; Nr. <a href="#">578</a><br>Grundflächenzahl (GRZ): 0,8<br>Geschossflächenzahl (GFZ): 1,6  |
| Schalleistungspegel lt. Bebauungsplan 506 | Der Bebauungsplan beinhaltet eine Geräuschkontingentierung. Die Emissionskontingente können den Festsetzungen des Bebauungsplans entnommen werden. |
| Energie<br>Breitband                      | Versorger: <a href="#">Stadtwerke Osnabrück</a><br>Glasfaser: symmetrische Bandbreiten im Gigabitbereich sind möglich                              |
| Entfernung zur Autobahn A 33              | Ca. 3 km   |
| Entfernung zur Bushaltestelle             | An der Alwine-Wellmann-Straße sind mehrere Bushaltestellen vorgesehen.   |
| Preis                                     | Die Grundstückspreise sind abhängig von der Lage im Limberg Park. Preise erhalten Sie auf Anfrage bei der WFO.                                     |



# Hinweise zum Baugrund

## Stichprobenartige Untersuchungen

Die zur Vermarktung stehenden Flächen liegen im Bereich einer ehemals militärisch genutzten Kasernenfläche (Limberg-Kaserne). Im Vorfeld der Umnutzung der Kasernenfläche wurden **auf einzelnen Flächen** Altlastenuntersuchungen (u. a. Historische Erkundung, Orientierungs- und Detailuntersuchung zur Gefährdungsabschätzung) sowie Abbruch- und Rückbauarbeiten durchgeführt. Die in diesem Zusammenhang festgestellten Altlastverdachtsflächen wurden untersucht. Die Flächen, die aufgrund der Belastungssituation als Altlast einzustufen waren, sind im Zuge der Rückbaumaßnahmen saniert worden. Auf dem gesamten ehemaligen Kasernenstandort können Bodenauffüllungen oder -umlagerungen, **Altlasten und Bodenverunreinigungen** jedoch nicht ausgeschlossen werden. Sollten auffällige Bodenmaterialien im Zuge von Erdarbeiten und Baumaßnahmen angetroffen werden, so wären diese nach den geltenden abfallrechtlichen Vorgaben **vom Käufer auf eigene Kosten** zu verwerten oder zu beseitigen. Für kleinere Bereiche der sanierten Flächen, auf denen geringfügige Restbelastungen im Untergrund verblieben sind, kann es aus Sicht des vorsorgenden Grundwasserschutzes erforderlich sein, dass diese Bereiche im Zuge der Neubebauung mit Parkplatz- bzw. Gebäudeflächen versiegelt werden, um eine Versickerung von Niederschlagswasser zu minimieren. **Eine weitergehende Begutachtung der jeweiligen Flächen durch den Käufer ist erforderlich.**

\* Alle Angaben sind unverbindlich

# Investitionsförderung

## GRW-Investitionszuschüsse möglich

Ab 1.1.2022 ist die Stadt Osnabrück D-Fördergebiet der Gemeinschaftsaufgabe Regionale Wirtschaftsförderung (GRW). Die Errichtung einer neuen Betriebsstätte wird dann gefördert.

Derzeit betragen die GRW-Fördersätze in D-Fördergebieten für Betriebsstätten

- von kleinen Unternehmen: 20%
- von mittleren Unternehmen: 10 %

Die Unternehmen müssen die Anforderungen des Primäreffektes (für eine Ersteinschätzung: siehe [GRW-Koordinierungsrahmen](#), Anhang 8 Positivliste) erfüllen. Einige Branchen sind von der Förderung ausgeschlossen.

Für die Förderung kommen nur solche Investitionen in Betracht, die ausgehend vom Investitionsvolumen oder von der Zahl der geschaffenen Dauerarbeitsplätze eine besondere Anstrengung des Antragstellers erfordern.

Nähere Informationen zum Förderprogramm finden Sie bei der [Nbank](#). Gern stehen wir Ihnen für ein individuelles Beratungs-gespräch zur Verfügung.

# Kontakt und Beratung



**WFO** Wirtschaftsförderung  
Osnabrück

Natruper-Tor-Wall 2a  
49076 Osnabrück

Telefon: 0541 331 40 -0  
E-Mail: [info@wfo.de](mailto:info@wfo.de)

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

