



Aufbau eines Gewerbeflächenmanagements/ Gewerbebezweckverbandes „Südliches Oberallgäu“

Abschlusskonferenz
Bozen, 08. März 2012

Inter-municipal cooperation for Strategic Steering of
SME-oriented Location Development in the Alpine Space
www.comunis.eu

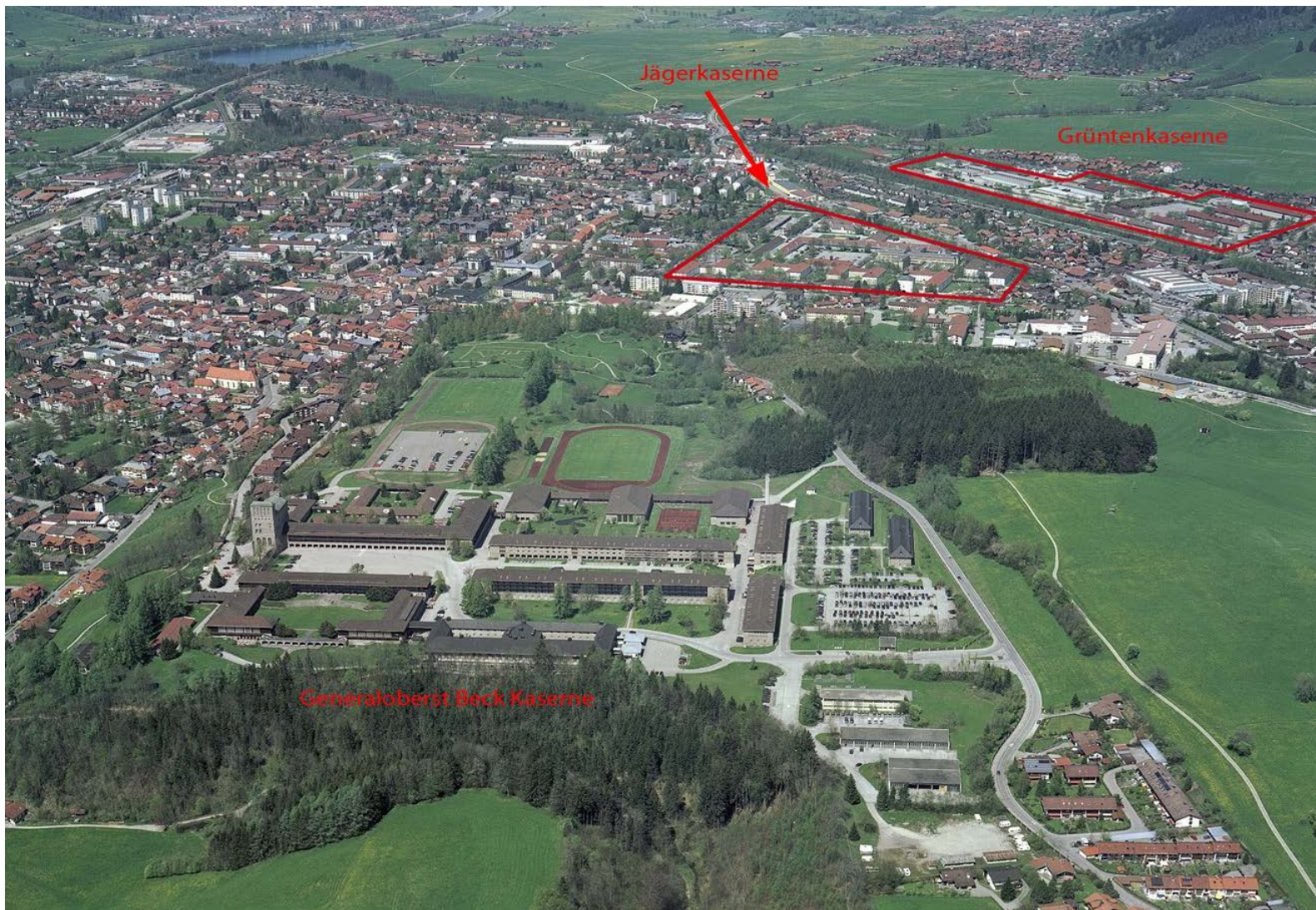




Pilotregion Alpsee-Grünten

- 4 Gemeinden (173 km²) mit 34.101 Einwohnern
 - Umgeben von den Allgäuer Alpen
 - Beliebte Ferienregion (Winter / Sommer)
 - Wirtschaftsstruktur: Einzelhandel, Handwerk, Baugewerbe, Industrie, Landwirtschaft, Tourismus, Standort für Behörden (Sitz der Landkreisverwaltung, Bundeswehr)
 - 3 Kasernen (insg. 65 ha) in Sonthofen
- => ab 2016 stehen 2 Kasernen und die Standortverwaltung für eine zivile Nutzung und Entwicklung zur Verfügung.







Ausgangsbasis

Geringe Entwicklungsspielräume

- Raum „südliches Oberallgäu“ mehr oder weniger „ausgeplant“; teilweise starke naturräumliche Einschränkungen;
- Hohe Bodenpreise – erschwerte Flächensicherung
- Nur noch sehr begrenzte Flächenressourcen vorhanden
- Gewerbeentwicklung „rechnet“ sich betriebswirtschaftlich kaum
- Angebotsorientierte Flächenvorhaltung mit geringerer Passgenauigkeit und höheren Risiken verbunden
- Gewerbeentwicklung weniger eine Sicherung kommunaler Einnahmequellen, sondern notwendige kommunale Wirtschaftsförderung zur Sicherung von Betrieben und Arbeitsplätzen



Zielsetzung

Ein gemeinsamer Wirtschaftsraum

- Vielfältige Verflechtungen auf engem Raum
- Bisherige Ansiedlungspolitik vor allem von Betriebsumsiedlungen innerhalb der Destination geprägt.
- Entscheidend ist nicht, an welchem Ort ein Arbeitsplatz entsteht, sondern dass das „regionale Arbeitsplatzangebot“ im Zuge einer interkommunalen Arbeitsteilung gesichert wird.
- Bündelung von Finanz- und Verwaltungskräften – stärkerer Austausch und Nutzung der betrieblichen Potenziale
- Imagestärkung durch geschlossenes Auftreten (u.a. gegenüber Betrieben)



Strategie

Gemeinsames, effizientes Gewerbeflächenmanagement

- Zielgenaue und bedarfsorientierte Gewerbeflächenentwicklung:
Vermeidung von Engpässen und Überhängen
- Nachfrage spielt sich überwiegend innerhalb der Region ab →
Vermeidung unnötiger Konkurrenzsituationen und
Fehlentwicklungen (Standortwahl, Überangebote, Kosten...)
- Bedarfs- und Qualitätsorientierung; d.h. flexibel auf die
Nachfrage von Betrieben reagieren;
 - optimale Bedingungen für unterschiedliche Betriebszweige;
 - Berücksichtigung landschaftlicher und städtebaulicher
Qualitäten
- Voraussetzung sind klare Verbindlichkeiten und Regelungen



Bisherige Schritte (1)

- Frühjahr/Herbst 2009: **Beschlüsse der Ratsgremien** zum Aufbau eines Gewerbeflächenmanagements sowie zur Beteiligung am Projekt COMUNIS
- Sept. 2009: Auftakt/Start von COMUNIS in Alpsee-Grünten
- Jan. 2010: Durchführung der Unternehmensbefragung zur Gewerbeflächennachfrage
- Febr. 2010: Durchführung einer Exkursion zu Praxisbeispielen in Bayern und Baden-Württemberg
- März 2010 – Aug. 2011: Durchführung von insgesamt 7 Werkstatt-Terminen zur Erarbeitung eines Lösungsmodells und Klärung von Rahmenbedingungen (Bürgermeister und Verwaltungsmitarbeiter)



Bisherige Schritte (2)

- Aug. 2011: Ausstieg der Stadt Immenstadt, um eine mögliche Entwicklung in Seifen für die eigenen städtischen Interessen zu nutzen.
- Sept./Okt. 2011: Gespräche mit den südlichen Nachbargemeinden → ernsthaftes Mitwirkungsinteresse von den Gemeinden Bad Hindelang, Ofterschwang, Bolsterlang und Fischen.
- Nov. 2011: „Konstituierender“ Werkstatt-Termin mit den neuen Partnergemeinden.
- Nov. 2011 – Febr. 2012: Konkretisierung eines Satzungsentwurfs und Klärung in Frage kommender Flächen für eine Erstentwicklung.
- Laufend fand und findet u.a. eine enge Abstimmung mit dem ISEK der Stadt Sonthofen zu den Perspektiven der Konversionsentwicklung statt.



Unternehmensbefragung 2010

Inhalt des Fragebogens

- Verfügbarkeit von Flächen
- Bedarf an Flächen / Immobilien
- Unterscheidung kurz- (1-2 J.) / mittel- (2-5 J.) / und langfristig (> 5 J.)
- Unterscheidung nach Art der Nutzung

Rücklauf des Fragebogens

- 3144 Fragebögen verschickt
- 701 Fragebögen erhalten, Rücklauf 22,3%



Ergebnisse der Unternehmensbefragung 2010

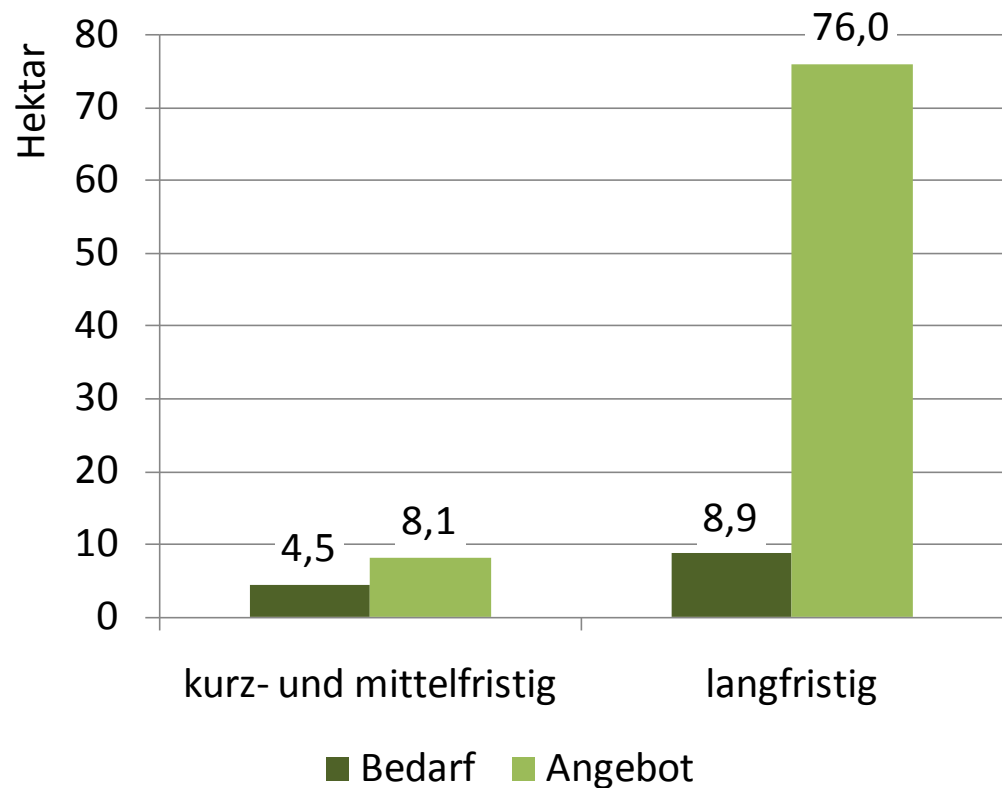
Erkenntnisse

- Positive Rücklaufquote zeigt Interesse der Unternehmen an der Kommunikation mit den Kommunen
- Positives Feedback von Unternehmen zum Projekt COMUNIS
- Anschauliche Basisdaten als Grundlage für das weitere Vorgehen
- Aktualisierung des Datenmaterials der beteiligten Kommunen zum Teil notwendig.



Ergebnisse der Unternehmensbefragung 2010

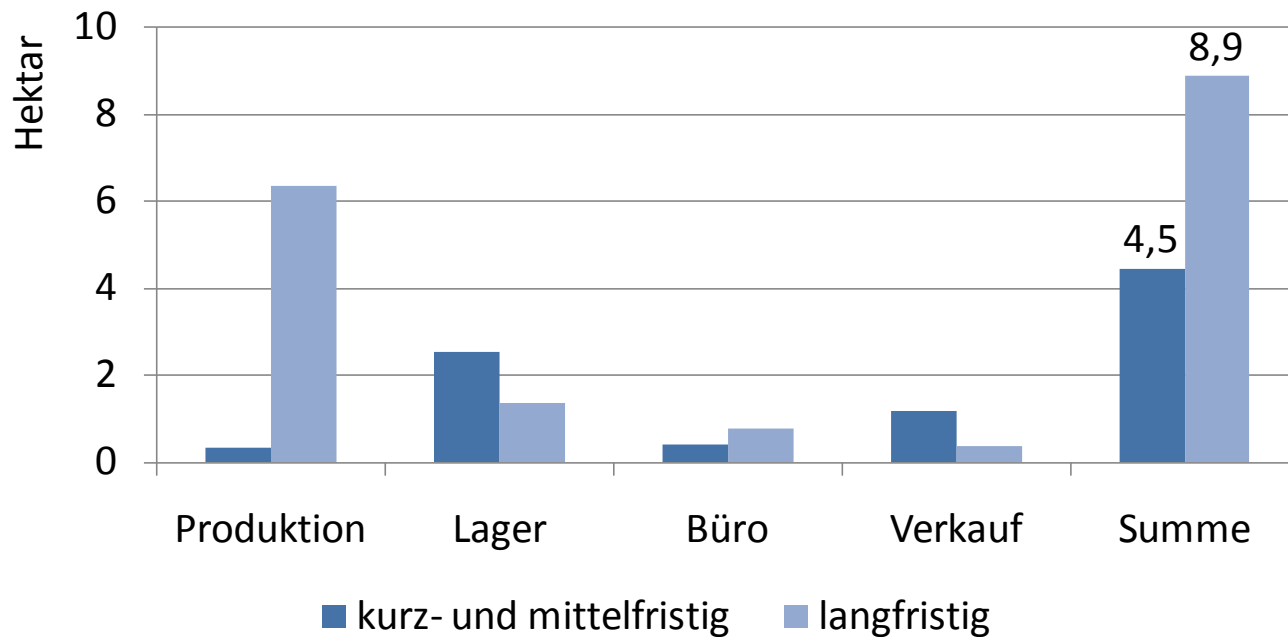
***Gegenüberstellung
von Bedarf und
Angebot gesamt***





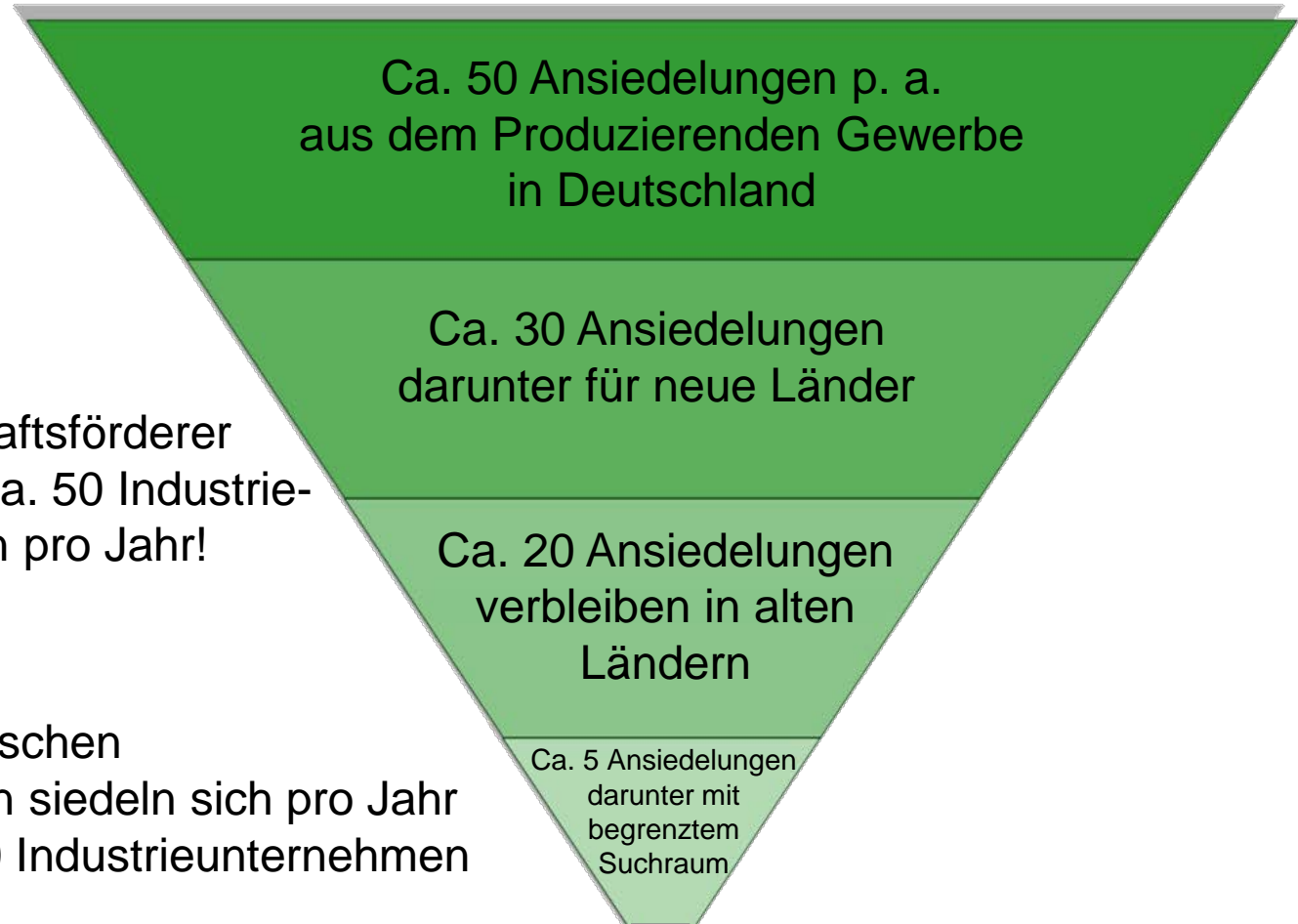
Ergebnisse der Unternehmensbefragung 2010

Bedarfsrubriken (kurz- und mittelfristig, langfristig)





Industrieansiedelungen in Deutschland



6.000 Wirtschaftsförderer
kämpfen um ca. 50 Industrie-
ansiedelungen pro Jahr!

In den ostdeutschen
Bundesländern siedeln sich pro Jahr
weniger als 30 Industrieunternehmen
neu an!

Mobiles Potenzial
für neue Länder
ca. 25 p.a.



Angedachtes Zweckverbandsmodell

Ausgangsgrundlagen

- Schaffung zukunftsfähiger Rahmenbedingungen für die Wirtschaft zur Sicherung und Neuschaffung von Arbeitsplätzen innerhalb des gemeinsamen Wirtschaftsraums.
- Bündelung der vorhandenen Stärken und Qualitäten
Gemeinsames Gewerbeflächenmanagement ist ausgerichtet auf:
 - eine interkommunale Arbeitsteilung,
 - eine nachfrageorientierte Entwicklung
 - und eine aus ökonomischer, städtebaulicher und ökologischer Sicht verbesserte Effizienz der Flächenentwicklung.



Angedachtes Zweckverbandsmodell

Zweck/Zielsetzung

- Gemeinsame Entwicklung und Vermarktung für größere Flächen mit einer Mindestgröße von 1 Hektar.
- Abstimmung von verbindlichen Nutzungsprioritäten im Sinne einer interkommunalen Arbeitsteilung (räumlich und zeitlich); abhängig z. B. von Verfügbarkeit, den Standortbedingungen und Eignungen der Fläche sowie der absehbaren Nachfrage.
- Verbandsmitglieder teilen sich die Kosten und Risiken sowie die zu erzielenden Einnahmen.



Angedachtes Zweckverbandsmodell

Gewerbebezweckverband „Südliches Oberallgäu“

- Beteiligt sind die Stadt Sonthofen und 7 Gemeinden (Blaichach, Burgberg & Rettenberg, Fischen, Bolsterland, Ofterschwang & Bad Hindelang)

Organisationsform

- Artikel 17 KommZG (Bayern, Deutschland)
- Übertragung verschiedener hoheitlicher Aufgaben (insb. Verwaltungs- & Steuerhoheit) als auch nicht-hoheitliche Aufgaben (z.B. Flächenvermarktung) von den Gemeinden an den Zweckverband.
- Inhalte der Zusammenarbeit werden in der Verbandssatzung festgelegt (Organe, Mitbestimmung, Aufgaben, Finanzierung, Ausstieg).



Angedachtes Zweckverbandsmodell

Kernaufgaben

- Relevanten Flächen für die Gewerbeentwicklung zu erwerben bzw. zu optionieren
- Erschließung der Grundstücksflächen zu planen und abzuwickeln
- Die entwickelten Flächen zu vermarkten und zu verkaufen
- Die Verteilung der Kosten und Erlöse (Flächenverkäufe, Gewerbesteuerereinnahmen) vorzunehmen



Stand und Ausblick

Derzeitiger Arbeitsstand und geplante Meilensteine

- Derzeit wird ein in sich schlüssiger Satzungsentwurf unter Einbindung einer erfahrenen Rechtsanwaltskanzlei erarbeitet.
- Ebenso werden die Rahmenbedingungen und Möglichkeiten einer geeigneten Fläche zur Erstentwicklung überprüft.
- Grundsatzbeschlüsse der Gemeinden zur Teilnahme am Zweckverband im Mai / Juni 2012.
- Gründung des Zweckverbands durch Satzungsbeschluss in den beteiligten Gemeinden Ende 2012.



Vielen Dank für die Aufmerksamkeit!

