

4. Bayerisches Flächensparforum

Chancen und Hindernisse der interkommunalen Gewerbeentwicklung

09.10.2013

**Konstanze Schönthaler
Stefan von Andrian-Werburg
Dr. Andreas Raab**



Übersicht

- **Vision einer interkommunalen Gewerbestandortentwicklung und Ausgangsbedingungen**
- **Vorgehensweise in der Region Alpsee-Grünten**
- **Lösungsmodell**
- **Umsetzungsprobleme**

Unsere Vision einer interkommunalen Gewerbe-standortentwicklung

- Die Gemeinden gehen mit ihren begrenzten Flächen sparsam um und schonen ihre ökologischen Ressourcen.
- Gemeinden schätzen ihre finanziellen Möglichkeiten zur Gewerbeflächenentwicklung realistisch ein: Gewerbeflächenentwicklung ist kein Werkzeug zur Haushaltssanierung.
- Gemeinden begreifen, dass in einer Welt hoher Mobilität Gewerbeentwicklungen in den Grenzen einer Gemeinde nicht mehr zeitgemäß sind. Sie überwinden ihr „Kirchturmdenken“ und verstehen sich als gemeinsamen Wirtschaftsraum, in dem sie gemeinsam planen.

**Wie viel Gewerbeflächen mit welcher Qualität brauchen wir wirklich?
Wo im Raum können wir diese Flächen sinnvoll bereitstellen?**

Projektrahmen

- Projekt COMUNIS finanziert im Rahmen des INTERREG IVB-Programms, Laufzeit: 2009 bis 2012
- Zentrale Projektaufgabe: Ausarbeitung von Methoden einer interkommunalen Gewerbestandortentwicklung
- 11 Projektpartner und 8 Pilotregionen mit sehr unterschiedlichen Ausgangsbedingungen und Projektverständnissen in Deutschland, Österreich, der Schweiz, Italien, Frankreich und Slowenien
- Wertvolle Anregungen zur Umsetzung in Deutschland kamen hauptsächlich von den österreichischen Partnern.

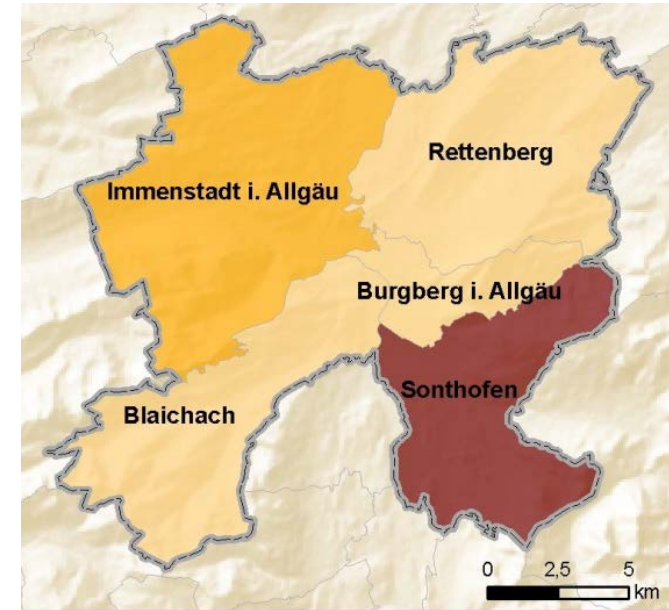


Testgebiet Alpsee-Grünten

- Stadt Sonthofen ist COMUNIS-Projektpartner, Immenstadt, Burgberg, Rettenberg und Blaichach beteiligen sich an der Kofinanzierung des Projekts.

Ausgangsbedingungen / Erfahrungen:

- Neben dem Tourismus Notwendigkeit einer starken gewerblichen Wirtschaft, um auch junge Bevölkerung in der Region halten zu können
- Aufgrund naturräumlicher Gegebenheiten erhebliche Einschränkungen für die Gewerbeflächenentwicklung
- Im südlichen Oberallgäu „schwarze Null“ für die Flächenentwicklung – wenn überhaupt – erst langfristig zu erreichen
- Gewerbliche Ansiedlungspolitik im südlichen Oberallgäu in hohem Maße von Betriebsumsiedlungen bzw. regionalen Neugründungen geprägt

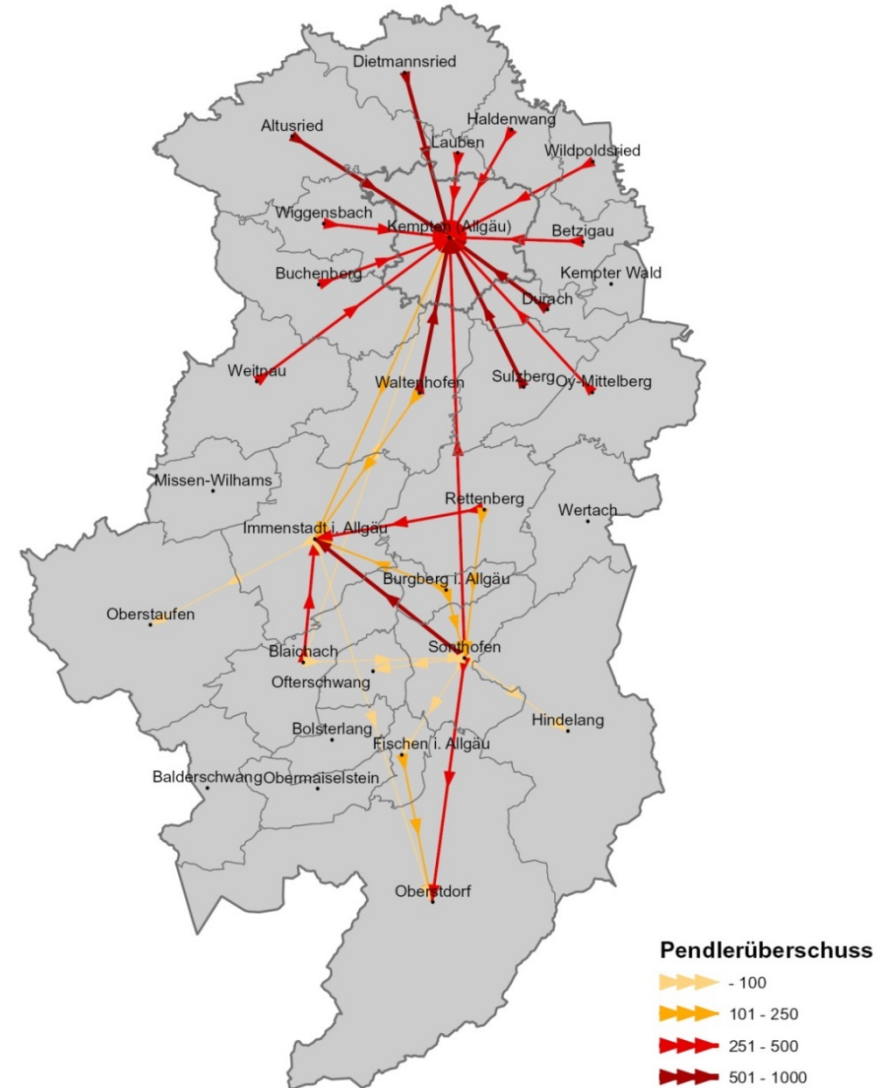


Testgebiet Alpsee-Grünten

- Intensive funktionale Verflechtung der Städte und Gemeinden im südlichen Oberallgäu



Region Alpsee-Grünten ist ein **gemeinsamer Wirtschaftsraum**. Gemeinden können in ihrer Entwicklung nicht isoliert voneinander betrachtet werden.



Die Realität in Alpsee-Grünten

Empörte Bürger:

„ Herr Bürgermeister, Sie haben zugelassen, dass dieses aufstrebende Unternehmen unsere Gemeinde verlässt und sich in der Nachbargemeinde ansiedelt. Damit verlieren wir Arbeitsplätze und Steuereinnahmen! „



Anwohnerproteste gegen die Planungen zum Gewerbegebiet Winkel (Alter Schießplatz) an der Gemeindegrenze zwischen Burgberg und Sonthofen

Foto: Josef Gutsmiel, Kreisbote vom 28.4.2013

Argumentationslinie für Alpsee-Grünten

Ausgangsbasis:
Gewerbeflächenentwicklung
= notwendige kommunale
Wirtschaftsförderung

- „ausgeplanter Raum“ und Flächenknappheit
- hohe Grundstückspreise
- begrenzte Einnahmeeffekte
- erhöhtes Risiko durch Angebotsorientierung



Zielsetzung:
**Ein gemeinsamer
Wirtschaftsraum**

- enge Verflechtungen
- Vermeidung von Konkurrenzen
- regionales Arbeitsplatzangebot
- gezielte Arbeitsteilung
- Bündelung von Ressourcen
- Imagestärkung nach innen und aussen

Wie kann ein gemeinsame
Gewerbeflächenmanage-
ment aussehen?



Strategie:
**Gemeinsames, effizientes
Gewerbeflächenmanagement**

- Effizienz: Engpässe und Überangebote vermeiden
- Bedarfs-/Qualitätsorientierung
- Schwerpunkt Bestandsbetriebe
- optimale Rahmenbedingungen für Unternehmen

Aktivitäten zur Strategieentwicklung

■ Exkursion:

Ziel: Suche nach “Vorbildern”, kritische Betrachtung anderer Modelle

Besuche:

- Zweckverband interkommunaler „Industrie- und Gewerbepark Unterallgäu“ in der Stadt Mindelheim
- Stadtentwicklungsverband Ulm / Neu-Ulm (SEV): Gemeinsames Gewerbeflächenmanagement
- Gewerbeflächenpool: REGENA – Regionaler Gewerbeflächenpool Neckar-Alb



Aktivitäten zur Strategieentwicklung

■ Workshops:

Ziel: Gemeinsame Erarbeitung eines geeigneten Modells für das Gewerbeflächenmanagement

12 interne Sitzungen mit den Bürgermeistern:

- Eingrenzung der Möglichkeiten (welches Modell passt zu uns?)
- Klärung der Beteiligung
- Aushandlung der Bedingungen
- Ausarbeitung einer Satzung für einen Zweckverband



Aktivitäten zur Strategieentwicklung

■ Hintergrundarbeit:

Ziel: Faktenanalyse, Modellpräzisierung

- Analysen zur Klärung von Nachfrage und Angebot: zweimalige Durchführung einer Unternehmensbefragung zur Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs, Klärung des aktuellen Flächenangebots und der Entwicklungsmöglichkeiten
- Klärung realistischer wirtschaftlicher Erwartungen: Nachkalkulation von Gewerbegebieten und Schätzungen zum Ertrag künftiger Entwicklungen
- Rechtliche Klärungen (Satzungsentwurf)

Aktivitäten zur Strategieentwicklung

■ Informationsveranstaltungen für Stadt- und Gemeinderäte

Ziel: Förderung der Akzeptanz für die gemeinsame Strategie, Vorbereitung von Abstimmungen in den Räten

- Erfahrungsbericht aus der Praxis eines vergleichbaren interkommunalen Gewerbeflächenmanagements (InKomZ Stadt Sontra)
- Information über den Sachstand (Angedachtes Lösungsmodell und Regelungen)
- Klärung offener Fragen



Wunschmodell für Alpsee-Grünten – umfassend

Grundmodelle

1) „Vermarktungspool“

2) Vermarktungspool
+ Entwicklung inter-
komm. Gewerbedienste

3) „Angebotspool“

„Angebotspool“: Mehrere Gewerbeflächen (neue Flächen, Konversionsflächen) werden gemeinsam entwickelt und aus einer Hand vermarktet.

Gemeinsame Aufgaben der beteiligten Kommunen:

- Koordination einer bedarfsorientierten Gewerbeflächenentwicklung in den Kommunen
- Entwicklung bzw. Erweiterung von Gewerbe- und Industriegebieten (von mind. 1 ha Bruttobauland)
- Baureifmachung von Gewerbeflächen (insb. Herstellung der Erschließungsanlagen und Maßnahmen der Bodenordnung)
- An- und Verkauf der benötigten Flächen einschließlich Akquise und Vermarktung

Zusammenarbeit – formalisiert und verbindlich

Gründung eines Zweckverbands:

- Übertragung planerischer und hoheitlicher Aufgaben von den Gemeinden
- langfristig verlässliche und verbindliche Regelung der Zusammenarbeit mit festen Organisationsstrukturen
- bewährte Organisationsform im Bereich der Daseinsvorsorge

Einrichtung einer Geschäftsstelle:

- „One-Stop-Agency“

Satzung des Zweckverbands:

- Klärung des räumlichen Geltungsbereichs und der Mitgliedschaft im Zweckverband
- Festlegung der übertragenen Aufgaben und Befugnisse
- Regelung der organisatorischen und finanziellen Aspekte des Zweckverbands: Festlegung eines Schlüssels für die Stimmrechte sowie für die Umlage von Kosten und Erlösen

Mutig und gut

Diese Idee kommt zur rechten Zeit. Aber man darf sich nichts vormachen: Einfach wird der Abschied von der Kirchturmpolitik in der Alpsee-Grünten-Region nicht. Da bedarf es viel Vertrauens der Bürger und Gemeinderäte, eine verlässlichen Leistung der externen Berater und einer sicher führen den Hand der fünf Bürgermeister. Aber trotz aller Fragezeichen: Dieser Weg ist mutig, richtig und gut.

Pressespiegel

Unternehmen halten

Gewerbeflächen Sonthofen will mit anderen Gemeinden gemeinsame Sache machen

Oberallgäu/Sonthofen Gewerbeflächen gemeinsam mit anderen Gemeinden entwickeln – eine gute Idee, befand der Stadtrat von Sonthofen, Blai- chach, Burgberg und

Burg, die Vermarktung und den Verkauf, so Weidlich. Die Kosten und Erlöse werden nach einem bestimmten Schlüssel geteilt. Die Bau-

Immenstadt will allein bleiben

Comunis Stadtrat beschließt: Gewerbeflächen nicht zusammen mit anderen Kommunen entwickeln und vermarkten

VON SIBYLLE METTLER

Immenstadt „Machen Sie mit, wenn Sie überzeugt sind, und machen Sie nicht mit, wenn Sie nicht überzeugt sind.“ Auf diese klare Aussage hatte der Immenstädter Stadtrat eine – für Immenstädter Verhältnisse – klare Antwort. Mit 14 zu acht Stimmen votierte er gegen das gemeinsame Gewerbeflächenmanagement mit Sonthofen, Blai- chach, Burgberg und

„In einigen Rede- beiträgen habe ich heute Kirchturmdenken reinster Form gehört.“

Rainer Hoffmann, CSU



Szenario in zehn Jahren in etwa gleich viel Gewerbefläche neu geschaffen. „Der Flächenvergleich stimmt nicht, da Sonthofen keine Industrie entwickeln kann“, sagte Schupp. Die könne allein in Seifen- West angesiedelt werden. „Das ist das entscheidende Gebiet für Immenstadt und das ganze Allgäu“, befand er. Und auch viele Stadträte maßen der Fläche eine besondere Bedeutung für das Städtle bei.

Paul Hartmann (CSU) wies darauf hin, dass es sich um wertvolle Flächen für die Landwirtschaft handelt. Peter Schmid (Aktive) gab zu bedenken, dass die Kommunen sich zwar Ertrag und Kosten aufteilen. „Aber die Emissionen bleiben vor Ort.“ Armin Ländle (SPD) und Heribert Waibel (Fraktionsvorsitzender Aktive) sorgten sich laut, dass

Arbeitsfelder generell weiter fassen. Und Markus Kössel (CSU) waren die Vertragsbedingungen nicht gut genug.

Etliche Befürworter von Comunis warnten hingegen vor zu großem Optimismus bei Seifen-West. „Wir reden von 13 Hektar unge-

„Unseren Bürgern gegenüber ist ein gesunder Egoismus wichtig.“

Florian Hierl, „Aktive“



legten Eiern“, sagte Erich Angerer. „Wir müssen froh sein, wenn sich die Dinge tragen“, meinte der Akamer Ortsprecher Reinhard Reizner und Michael Immler ergänzte: Sie wurden mit Gewerbe-

Burgberg bleibt im Boot

Comunis Gemeinderat stimmt für gemeinsame Gewerbeflächen-Management, hat aber Zweifel, ob Immenstadt das auch will

VON KLAUS KIESEL

Burgberg/Oberallgäu Auch wenn

seitigem Vertrauen zu tun“, sag Marlene Hierl (CSU). Und gen diese Basis sei vonseiten Imme-

Kirchturmdenken überwinden

Gewerbeflächen IHK zeigt Interesse an gemeinsamem Projekt im Alpsee-Grünten-Gebiet

Oberallgäu/Kempten Schwerpunktthema einer IHK-Regionalversammlung Kempten und Oberallgäu

„Dabei sind allerdings die richtigen Rahmenbedingungen für die beteiligten Kommunen und die

Kreisbote 50 • Tel. 08321/9475-0

22. Februar 2012

Sonthofen

Der Widerstand macht mobil

Viele Sonthofer stellen sich vor das Tannachwäldchen

Von UVA 1017
Sonthofen – Viele Wogen schlagen derzeit Überlegen- gen über die künftige Nutzung von Grün- und Freizeitanlagen in Sonthofen. Eine Untersuchung des Rah- mens des städtischen Ent- wicklungsprojekts (2012) kam zu dem Schluss, dass die Kammernstraße auf Grund neuer Wohngebiete und sich ver- schärfender Verkehrsbedin- gung nur bedingt geeignet sind der Gemeinverwendung. Als mögliches Ort für ein neues Gewerbegebiet brach- ten die Planer das Tannach-

wäldchen oder Wälder haben hier ein Zuhause gefun- den. Auch im Internet hat sich der Widerstand gegen ein Comen- begleitet im Tannachwäldchen. Sonst: die Parkhaus-Gruppe „Gegen die mögliche Abfor- dung des Tannach Wäldchens“ zählt am Sonntagabend mehr als 400 Mitglieder. „Das Tan- nachwäldchen ist ein entzück- liches Ort in Sonthofen. Es soll ein zu einem neuen Spezie- gang in wäldlicher Umgebung und vor allem Parken und Kin- dern nutzen im Sommer ganz den dortigen „Spezial“.



Diskussionsverlauf

- 2009 Stadt- und Gemeinderäte von Blaichach, Burgberg, Immenstadt, Rettenberg und Sonthofen erklären die Teilnahme und Mitwirkung am Projekt COMUNIS
- 8/2011 Stadtrat von Immenstadt steigt aus dem Projekt aus
- 9/2011 Bad Hindelang, Bolsterlang, Fischen und Ofterschwang erklären Mitwirkungsinteresse
- 4/2012 Letztes Werkstattgespräch: Satzungsvorschlag wird von allen Beteiligten mitgetragen
- 5/2012 Gemeinderatsbeschluss Sonthofen: Zustimmung zur Gründung des Zweckverbands auf der Grundlage des Satzungsentwurfs
- 6/2012 Projektabschluss COMUNIS

Diskussionsverlauf

7/2012 Vorstellung vor den Gemeinderäten zur Vorbereitung der Abstimmungen zur Gründung des Zweckverbands

Gemeinderatsbeschlüsse:

7/2012 Burgberg	vorerst keine Zweckverbandsgründung wegen
2/2013 Rettenberg	mangelnder Flächenverfügbarkeit, aber weiterhin
3/2013 Blaichach	Zusammenarbeit

Problem: wenig verbindliche Grundsatzbeschlüsse der Gremien

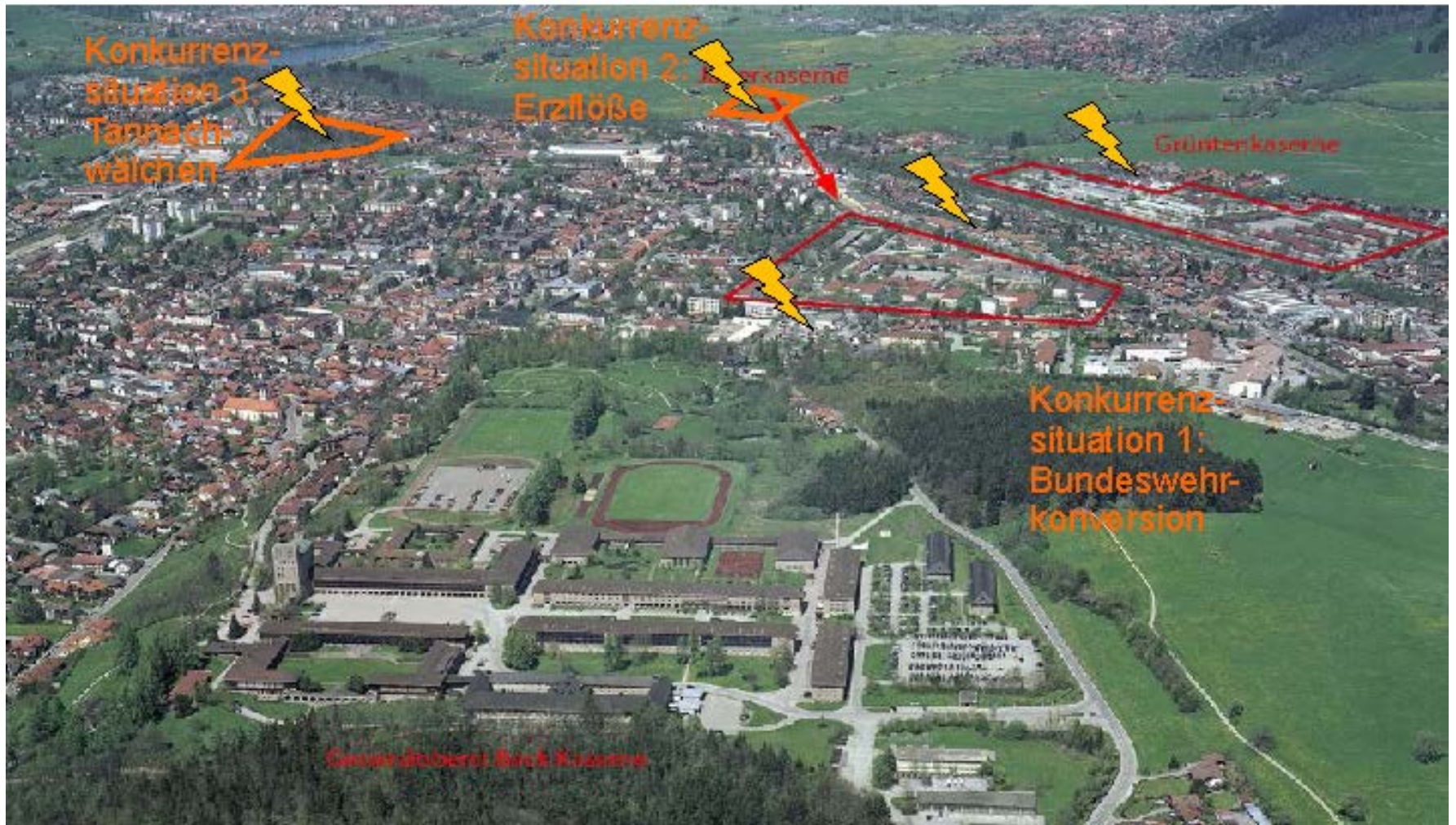
Ursachen für Umsetzungsprobleme

- ! Letztendlich hoher Anspruch an die Gemeinden hinsichtlich
■ Überzeugung, Verbindlichkeit und Vertrauen
- Kein kontinuierlicher Entwicklungsprozess möglich (Partnerwechsel);
keine kontinuierliche Lösungsentwicklung mit Einbindung der Stadt-
bzw. Gemeinderäte möglich
- Leidensdruck derzeit noch zu gering; Potenziale der Konversion in
Sonthofen sind geringer als erwartet
- Parallelität zwischen Modellentwicklung und Diskussion der in Frage
kommenden Flächen: sehr geringe Flächenverfügbarkeit, keine
optimalen bzw. konfliktfreien Standorte auffindbar
=> einerseits Chance für Kooperation, andererseits Hindernis für
Realisierung

Strukturierte Vorbereitung und Diskussion um geeignete Flächen unter den gegebenen Rahmenbedingungen außerordentlich schwierig:

- Standort 1 „Bundeswehrkonversion“/Sonthofen: durch viele „Insellagen“ Gewerbeentwicklung nur in sehr geringem Umfang konfliktfrei möglich
- Standort 2 „Erzflöße“/Burgberg: Ausweisung eines Wasserschutzgebietes durch Fernwasserzweckverband
- Standort 3 „Tannachwäldchen“/Sonthofen: angedachte Flächenrochade, aber heftige Widerstände wegen Erholungsfunktion
- Standort 4 „Alter Schießplatz Winkel“/Sonthofen: Probleme mit der Verkehrsanbindung, Widerstände von Nachbargemeinde und Bürgern

Umsetzungsprobleme



Empfehlungen

- Voraussetzungen für Zusammenarbeit klären: gemeinsame Problemlage und gemeinsames Problemverständnis, bereits bestehende Zusammenarbeit
- Beteiligung der Gemeinden konsequent klären
- Impulse von außen: über den Tellerrand schauen, externen Sachverstand einbinden
- Lösungen gemeinsam erarbeiten, parallel Kommunikation im Gemeinderat sowie Bürgerinformation- und beteiligung
- Situation und Möglichkeiten realistisch sehen

Aber:

- Stärkeres Bewusstsein für Notwendigkeit der interkommunalen Zusammenarbeit bei der Gewerbestandortentwicklung
- Basis für künftige Kooperationen geschaffen
- Zahlreiche methodische Elemente ausgearbeitet und verfügbar

**Herzlichen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**