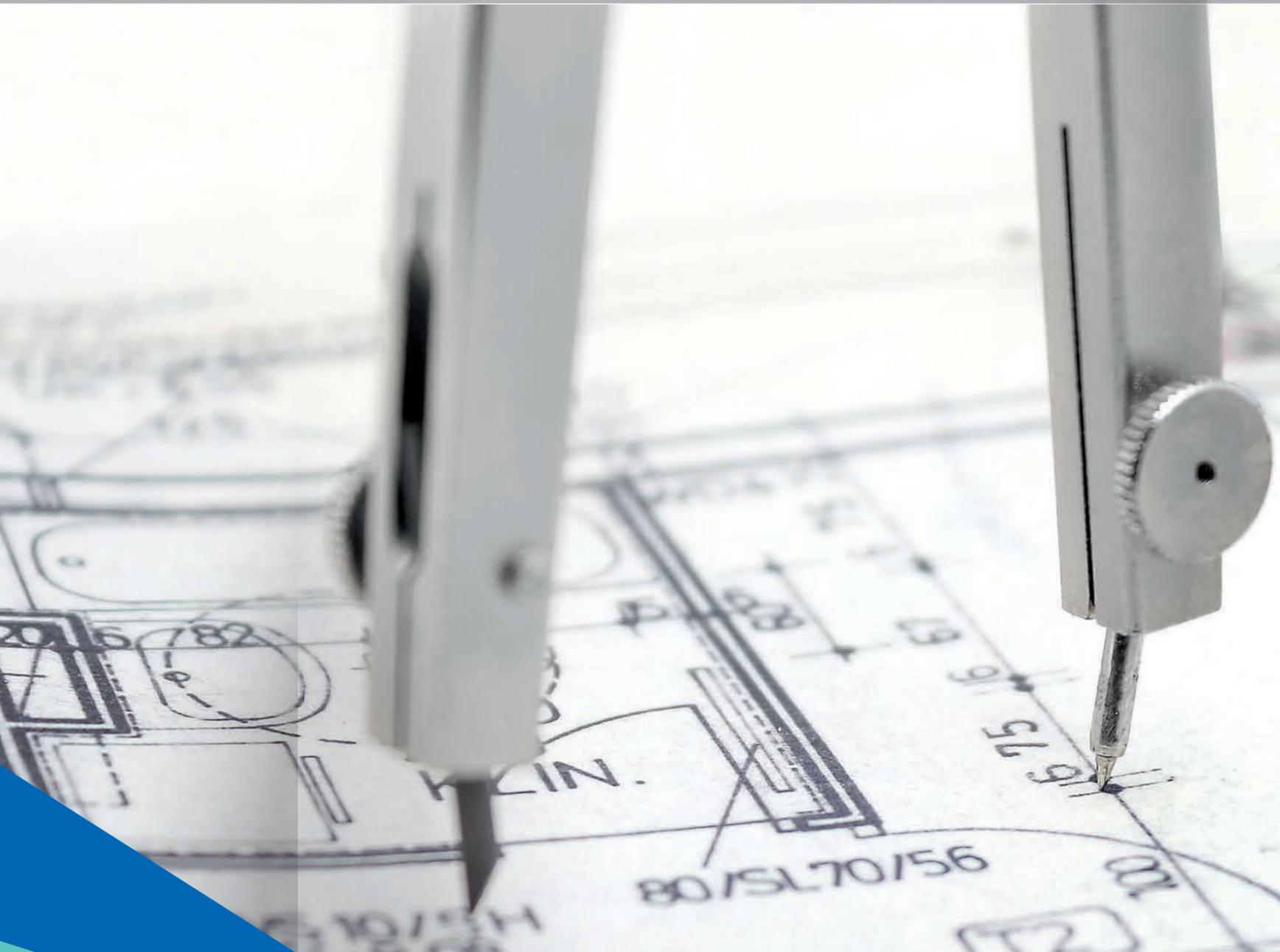


Gewerbeflächenstudie Allgäu

Ergebnisse und Handlungsansätze



Herzlich willkommen in der Wirtschaftsregion Allgäu!

Das Allgäu besticht durch eine beeindruckende Landschaft und bietet eine ausgezeichnete Lebensqualität. Aber auch als innovativer Wirtschaftsraum kann sich die Region sehen lassen: Eine Vielzahl leistungsfähiger kleiner und mittelständischer Betriebe sind neben international aufgestellten Konzernen bei uns angesiedelt und sorgen für eine ausgewogene Branchenstruktur. Wenn es darum geht, einen passenden Firmenstandort zu finden, glänzt das Allgäu mit einem perfekten Umfeld für kreative Lösungen – im Dienstleistungssektor genauso wie im produzierenden Gewerbe. Zudem bieten wir hervorragende Voraussetzungen für eine langfristige und stabile Unternehmensentwicklung.



Auch künftig wollen wir uns im Spitzenfeld der wirtschaftsstärksten Regionen Deutschlands bewegen und für Unternehmer, Investoren und Fachkräfte gleichermaßen eine attraktive Adresse bleiben. Eine ausgezeichnete Verkehrsinfrastruktur, leistungsbereite Arbeitnehmer und unbürokratische Verwaltungen bieten dafür eine hervorragende Grundlage. Notwendig ist daneben ein großes Potenzial interessanter Gewerbeflächen. Hier stellen die Kapazitätsgrenzen zahlreicher Städte, Märkte und Gemeinden für uns zwar eine Herausforderung dar, gleichzeitig bieten sich durch die im Zuge der Bundeswehrreform frei werdenden Flächen wertvolle Chancen.



Diesen Herausforderungen und Chancen begegnen wir gezielt und effektiv, indem wir innerhalb unserer Region eng zusammenarbeiten. Die Allgäu GmbH hat es sich zur Aufgabe gemacht, gemeinsam mit den Landkreisen und Städten, den Kommunen und Unternehmen alle Potenziale auszuschöpfen und die Rahmenbedingungen zukunftsweisend auf höchstem Niveau weiter zu entwickeln.

In der „Gewerbeflächenstudie Allgäu“ finden Sie interessante Informationen und Grundlage für mögliche Handlungsansätze – wir wünschen Ihnen viele aufschlussreiche Eindrücke beim Lesen!

04 Einführung

08 Ergebnisse

08 Gewerbeflächenbefragung
14 Gewerbeflächensituation
20 Bestandsanalyse
26 SWOT-Analyse

30 Handlungsfelder

35 Ansprechpartner und Impressum

Hans-Joachim Weirather

Hans-Joachim Weirather
Aufsichtsratsvorsitzender
Landrat des Landkreises Unterallgäu

Klaus Fischer

Klaus Fischer
Sprecher der Geschäftsführung

Einführung

Regionaler Dialog als Basis eines nachhaltigen Gewerbeflächenmanagements im Allgäu

Wenn es um die Ermittlung des künftigen Bedarfs an Gewerbeflächen geht, werden häufig komplizierte Prognoseverfahren angewendet, die auf der Entwicklung branchenspezifischer Beschäftigtenzahlen bzw. auf der Fortschreibung des bisherigen Flächenverbrauchs beruhen. Im Auftrag der Allgäu GmbH hat die GEFAK einen anderen Weg beschritten.

Als Grundlage für eine aus regionalökonomischer Sicht optimale und für die Akteure aus den Teilräumen transparente Gewerbeflächenvermittlung haben die Gebietskörperschaften im Allgäu die Allgäu GmbH – Gesellschaft für Standort und Tourismus mit der Durchführung einer regionalen Gewerbeflächenstudie betraut.

Dazu sollte die von der GEFAK zwischen Herbst 2014 und Frühjahr 2015 durchgeführte Studie nicht nur eine fundierte Datenbasis liefern, sondern mit ihren daraus abgeleiteten Handlungsempfehlungen den Startschuss für eine stärkere Kooperation der regionalen Akteure geben.

Die fachliche Ausgangslage im Allgäu stellt sich folgendermaßen dar: Kapazitätsgrenzen in einigen Städten und Gemeinden des Allgäus einerseits und die im Zuge der Bundeswehrreform frei werdenden Flächen andererseits sind gleichermaßen große Herausforderungen und Chancen für ein nachhaltiges und zwischen den Kommunen des Allgäus abgestimmtes Gewerbeflächenmanagement.

Anknüpfungspunkt für die methodische Vorgehensweise ist das klare Bekenntnis der Allgäu GmbH zu einer nachhaltigen Wirtschaftsentwicklung im Allgäu, in der Ökonomie und Ökologie im Einklang stehen. Für die Gewerbeflächenentwicklung der Region bedeutet das, die Entwicklungsbedürfnisse der Wirtschaft im Allgäu mit einem möglichst geringen zusätzlichen Flächenverbrauch zu befriedigen, um so die kostbare Landschaft nicht weiter zu beeinträchtigen und einen Beitrag zur Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung

zu leisten, der zufolge die Neuausweisung von Siedlungs- und Verkehrsflächen von derzeit 74 Hektar auf nur noch 30 Hektar täglich im Jahr 2020 reduziert werden soll. Diese Zielsetzung erfordert ein Umdenken auch in der Frage der Berechnung künftiger Flächenbedarfe. Prognosen, die von früheren Flächenausweisungen der Standortgemeinden ausgehen und diese in die Zukunft fortschreiben, sind ebenso wenig zielführend wie Berechnungen, die vom derzeitigen Flächenverbrauch pro Arbeitsplatz ausgehen und daraus branchenspezifische Flächenbedarfe ableiten. Stattdessen wurde im Rahmen der Gewerbeflächenstudie für das Allgäu eine dialogbasierte Methodik gewählt. Ausgehend von einer Steuerungsgruppe bestehend aus den Institutionen zur Wirtschaftsförderung (neben der Allgäu GmbH die Wirtschaftsförderer der vier Landkreise und drei kreisfreien Städte sowie Vertreter der Kammern) wurden alle wichtigen Akteure für die Nachfrage und das Angebot an Gewerbeflächen konsultiert. Herzstück der Studie war die Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs der im Allgäu ansässigen Unternehmen. Zu diesem Zweck wurden im Herbst 2014 alle rund 1.600 Unternehmen im Allgäu mit mindestens 20 Beschäftigten nach deren Entwicklungsplänen befragt. Neben dem zentralen Thema Gewerbeflächen umfasste der Fragebogen auch weitere Aspekte zur Standortzufriedenheit,

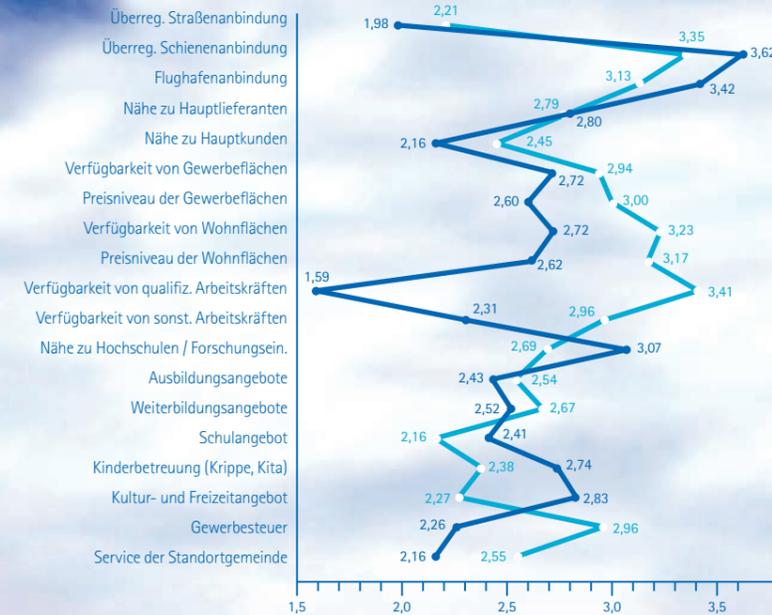


Abbildung 1: Bewertung der Standortfaktoren und deren Wichtigkeit (Mittelwerte)
Quelle: GEFAK-Gewerbeflächenstudie Allgäu 2014/2015



Abbildung 2: Angebot und Nachfrage nach Gewerbegrundstücken im Allgäu
Quelle: GEFAK-Gewerbeflächenstudie Allgäu 2014/2015

zur regionalen Vernetzung sowie zur Fachkräfteproblematik. Der hohe Rücklauf von 22 Prozent ermöglicht einen guten Einblick in die künftigen Anforderungen der Wirtschaft an das regionale Gewerbeflächenangebot. Die Standortzufriedenheitsanalyse ergab zunächst eine im Vergleich mit vielen anderen Standortfaktoren unterdurchschnittliche Bewertung des Gewerbeflächenangebotes. Allerdings fielen die Durchschnittsnoten für die Verfügbarkeit von Gewerbeflächen und für deren Preisniveau nicht so schlecht aus wie etwa für die Verfügbarkeit von qualifizierten Arbeitskräften und das Wohnflächenangebot. Auch hinsichtlich der Wichtigkeit für den Betrieb rangiert das Thema Fachkräfte deutlich vor dem Flächenangebot (vgl. Abbildung 1).

Dennoch lassen die mittelfristigen, überwiegend expansiven Pläne der befragten Unternehmen erwarten, dass neben der Fachkräftesicherung auch die Gewerbeflächenversorgung zu einem Engpassfaktor für die wirtschaftliche Entwicklung der Region werden kann. Zwar gibt etwa jeder zweite Betrieb an, dass er bis 2017 Bedarf an zusätzlichen Gewerbeflächen hat. Eine Gegenüberstellung dieser Nachfrage mit dem regionalen Gewerbeflächenangebot, das über eine Befragung der 144 Städte und Gemeinden im Allgäu ermittelt wurde, zeigt aber auch, dass sowohl das kurzfristige, als auch das mittelfristige Angebot die mit der Unternehmensbefragung identifizierte Nachfrage befriedigen kann (Abbildung 2).



Wer ist die GEFAK?

Die GEFAK Gesellschaft für angewandte Kommunalforschung mbH berät seit 1990 Städte und Landkreise in Fragen der kommunalen und regionalen Wirtschaftsförderung und Arbeitsmarktpolitik. Die GEFAK beschäftigt 15 fest angestellte Mitarbeiter aus den Bereichen Volkswirtschaft, Geographie und Mathematik. Schwerpunkte des Unternehmens liegen in der Durchführung regionaler Unternehmensbefragungen zu den Themen der Standortzufriedenheit, der Dienstleistungsorientierung von Verwaltungen, der kommunalen Arbeitsmarktpolitik und des Flächenbedarfs. Ebenfalls führt die GEFAK zahlreiche Projekte im Bereich der Ermittlung von Flächenpotenzialen und bei der ressourcenschonenden Vermarktung von Gewerbeflächen durch.





Das Konversionsmanagement der Allgäu GmbH



Ende 2012 wurde als Folge der Bundeswehrreform 2011 und der daraus resultierenden Standortschließungen das Allgäuer Konversionsmanagement unter dem Dach der Allgäu GmbH eingerichtet. In Zusammenarbeit mit den betroffenen Kommunen und Landkreisen erarbeitet und realisiert das Konversionsmanagement Projekte, um die Herausforderungen der Konversion zu bewältigen. Nähere Informationen zur Arbeit des Konversionsmanagements finden Sie unter standort.allgaeu.de.

Allerdings darf dieses Ergebnis nun keineswegs so interpretiert werden, dass es in Sachen Gewerbeflächenentwicklung im Allgäu keinen Handlungsbedarf gäbe. Denn die mit der Studie gewonnene Datenbasis birgt einige Unwägbarkeiten:

Der regionale Flächenbedarf wird de facto höher sein: Wenn auch unterstellt werden kann, dass ein Unternehmen mit absehbarem Flächenbedarf die Befragung zum Anlass nimmt, seinen Bedarf zu artikulieren, bietet die Rücklaufquote von 22 Prozent keine ausreichende Planungssicherheit. Insbesondere die Tatsache, dass sich auch eine Reihe von Großunternehmen nicht an der Befragung beteiligt hat, macht eine weitere Recherche zu deren potenziellem Flächenbedarf unverzichtbar. Außerdem haben nur zwei Drittel der antwortenden Betriebe mit Flächenbedarf diesen auch quantifiziert. Auch hier ist die Fortführung des Dialogs erforderlich. Schließlich ist zu bedenken, dass mit den befragten Betrieben zwar die wichtigste Zielgruppe für die regionale Gewerbeflächenachfrage erreicht wurde, dass aber andere Nachfragegruppen außen vor blieben. So sind die potenziellen Flächenbedarfe der nicht in die Befragung einbezogenen kleineren Unternehmen (bis 20 Beschäftigte) ebenso unberücksichtigt wie diejenigen von Existenzgründern oder auswärtigen Investoren, wenn auch großflächige Betriebsansiedlungen von außerhalb des Allgäus nach Einschätzung der im Zuge der Studie befragten Experten als seltene Einzelfälle angesehen werden können.

Flächenangebot und -nachfrage passen inhaltlich nicht zusammen: Mit Blick auf eine möglichst hohe Akzeptanz der Befragung bei den Betrieben war der Umfang des Fragebogens eng begrenzt, so dass im Nachgang eine Spezifizierung der geäußerten Gewerbeflächenachfragen durch gezielte Rückfragen von Seiten der Wirtschaftsförderer erforderlich ist. Dies betrifft etwa die Anforderungen der Betriebe an die baurechtlichen Vorgaben.

Zwar scheint das Angebot an Gewerbegebieten (GE) die Nachfrage bei weitem zu übertreffen, fraglich ist allerdings, ob auch Industriegebiete (GI) in ausreichendem Umfang vorhanden bzw. geplant sind.

Flächenangebot und -nachfrage passen räumlich nicht zusammen: Die Ergebnisse der Unternehmensbefragung lassen ahnen, dass die größte Herausforderung für die Befriedigung des vorhandenen Gewerbeflächenbedarfs im Allgäu in der räumlichen Verteilung des Gewerbeflächenangebotes liegt. Zum einen schwankt das Angebot zwischen den Teilregionen enorm. So liegt nahezu die Hälfte des gesamten regionalen Gewerbeflächenangebotes im Landkreis Unterallgäu, dessen Angebot zehnmal so groß ist wie das des Landkreises Lindau. Auch bei den kreisfreien Städten ist die Diskrepanz sehr groß. Während Kaufbeuren über ein großes Flächenpotenzial verfügt, sind die Möglichkeiten der Städte Memmingen und Kempten sehr begrenzt (siehe vorherige Seite Abb. 2). Diese ungleiche Verteilung des Angebotes spiegelt sich in den Zufriedenheitswerten der befragten Unternehmer wider: Während die Verfügbarkeit von Gewerbeflächen im Landkreis Unterallgäu einen Mittelwert von 2,5 erreicht, ist der Wert für den Landkreis Ostallgäu mit 3,3 gravierend schlechter. Neben dieser teilregionalen Differenzierung ist eine Betrachtung der lokalen Ebene vonnöten. Mehr als die Hälfte der Betriebe mit Flächenbedarf bewerten ihre Erweiterungsmöglichkeiten am bestehenden Standort als schlecht oder gar sehr schlecht.



Bei der Nachnutzung der ehemaligen Militärfächen muss allerdings auch auf die Balance zwischen gewerblichen und anderen Bedürfnissen geachtet werden. Denn die Betriebe in der Region brauchen – wie dargelegt – nicht nur Flächenpotenziale für ihre Entwicklung, sondern auch Fachkräfte. Und deren Anwerbung ist sicherlich aussichtsreicher, wenn Teile der Konversionsflächen auch zur Entwicklung von bezahlbarem Wohnraum verwendet werden.

Das bestehende Gewerbeflächenangebot und das Potenzial der Konversionsflächen bieten mittelfristig jedem Betrieb im Allgäu die Möglichkeit zur Nahverlagerung. Die wirtschaftliche Expansion zwingt also nicht zum Verlassen der Region, und der Arbeitgeber kann sein wichtigstes Kapital, die Beschäftigten, wegen der räumlichen Nähe beibehalten. Trotz dieser Chancen wird es immer wieder Einzelfälle geben, wo eine Flächenenerweiterung – aus verschiedensten Gründen – nur am bestehenden Standort in Frage kommt. Hier sind die Standortgemeinden gefordert, alle Möglichkeiten der Innenentwicklung auszuschöpfen.

Der Allgäu GmbH ist es gelungen, einen breiten Dialog zur gewerblichen Flächenentwicklung in der Region in Gang zu bringen. Diesen gilt es nun zu verstetigen. Dazu gehört der laufende Kontakt zu den Betrieben mit (potenziell) Flächenbedarf ebenso wie zu den Gemeinden. Die nicht anonym durchgeführte Unternehmensbefragung hat bereits dazu geführt, dass alle Wirtschaftsförderer über die Daten der Betriebe mit Flächenbedarf, insbesondere über mögliche Problemfälle, verfügen. Mit der Studie der GEFAK konnten somit die Grundlagen für den regionalen Prozess des zukünftigen nachhaltigen Flächenmanagements gelegt werden: wichtige Ergebnisse dafür waren die Motivierung von weiteren Gemeinden zur interkommunalen Gewerbeflächenentwicklung und die Identifikation von Kommunen mit ersten Erfolgen in der Innenentwicklung. Die Allgäu GmbH wird diesen Prozess zur Kommunikation von Best Practice-Beispielen aus der Region und von außerhalb fortsetzen. Ein beispielhafter Impuls würde in der Verzahnung der Gewerbeflächenentwicklung mit der Standortstrategie der Allgäu GmbH liegen. Die Nachhaltigkeitsstrategie der Allgäu GmbH wäre damit um eine innovative Komponente erweitert.

Angesichts dieser Befunde wird erkennbar, welche Bedeutung die Konversionsflächen für die wirtschaftliche Entwicklung der Region haben können. Die Konversionsstandorte Kaufbeuren, Kempten und Sonthofen bieten die Chance einer bedarfsgerechten Entwicklung gewerblicher Flächen im südlichen und östlichen Allgäu, wo das derzeitige Angebot von den Unternehmen kritisch bewertet wurde. Da sich alle drei Städte auch offen für interkommunale Lösungen zeigen, bietet es sich an, die vor allem im Unterallgäu bereits erfolgreich praktizierte Kooperation mehrerer Gemeinden bei der Gewerbeflächenentwicklung und -vermarktung auf weitere Standorte auszuweiten und das Allgäu zu einer Modellregion in Sachen regionaler Gewerbeflächenentwicklung zu machen.



Standortzufriedenheit und Fachkräfte



Im Rahmen der Unternehmensbefragung wurden auch die Bereiche Standortzufriedenheit und Fachkräfte abgefragt. Die Ergebnisse sind nicht Bestandteil der vorliegenden Broschüre, können bei Interesse aber gerne bei der Allgäu GmbH eingeholt werden.

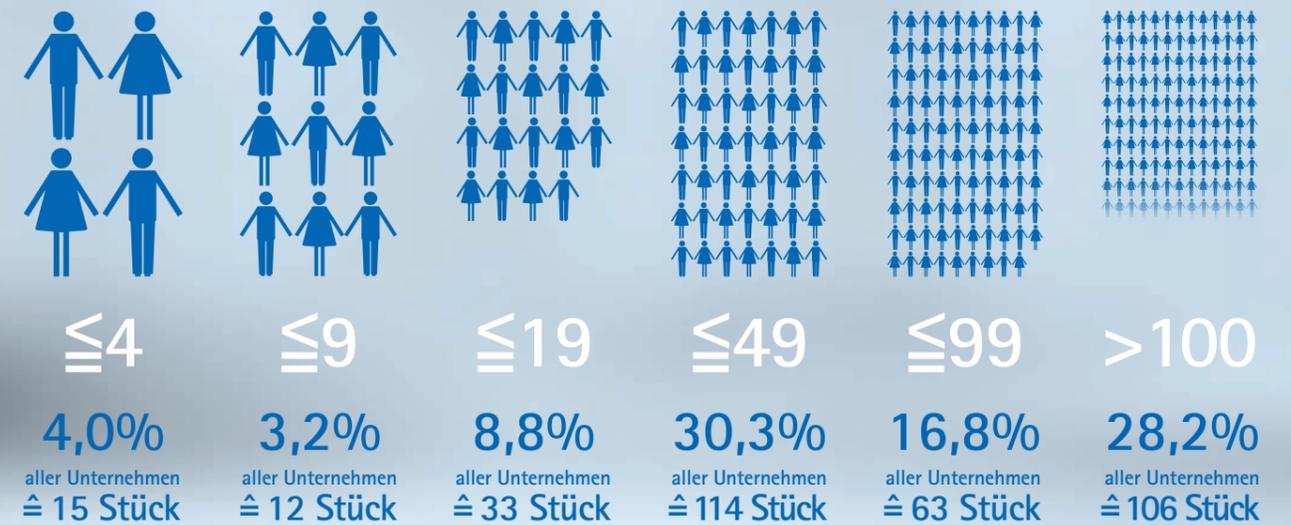
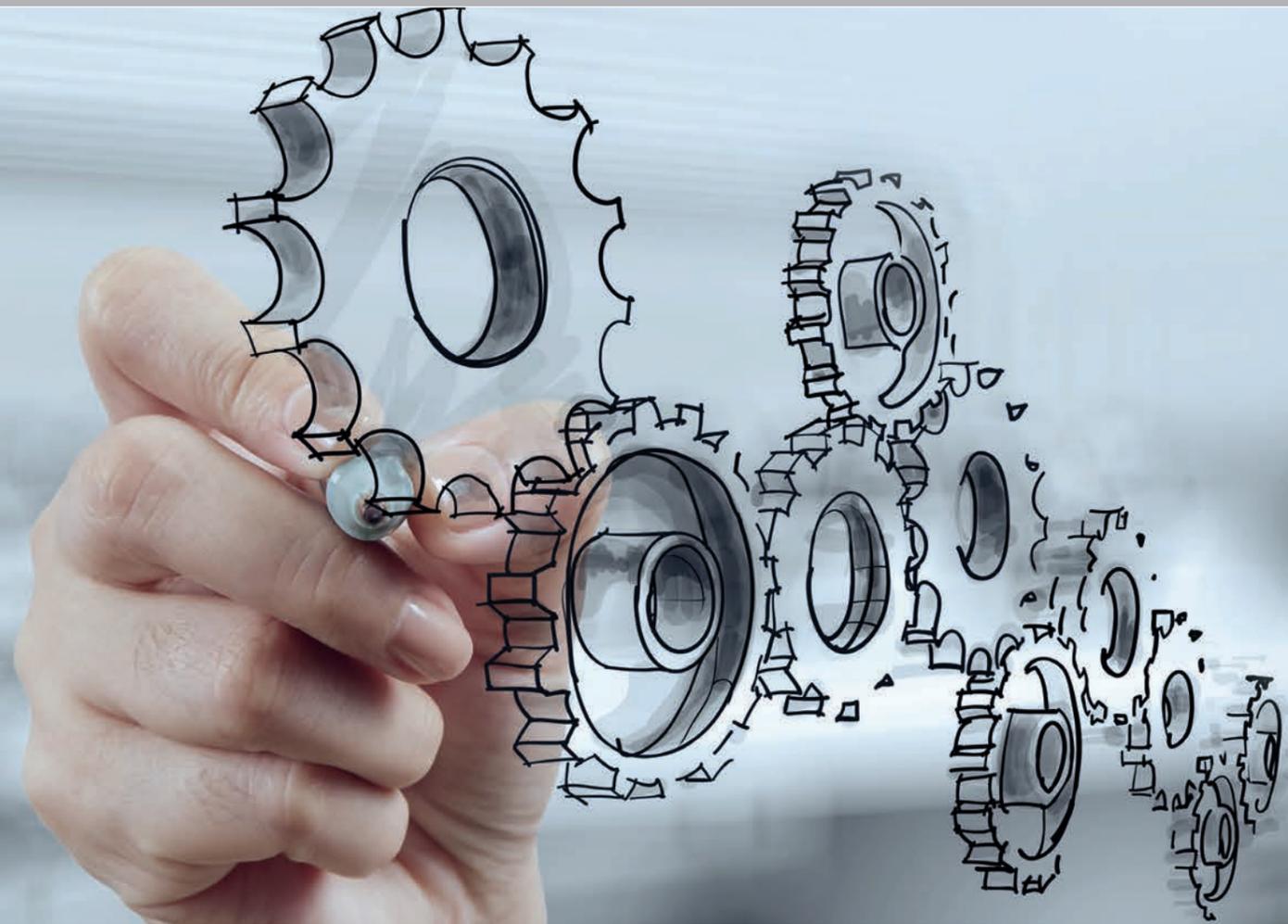


Abbildung 3: Rücklauf nach Betriebsgröße (8,8% ohne Angabe)
Quelle: GEFAK-Gewerbeflächenstudie Allgäu 2014/2015

Gewerbeflächenbefragung - Aufbau und Rücklauf

Zur Ermittlung des künftigen Gewerbeflächenbedarfs der im Allgäu ansässigen Unternehmen wurde versucht, möglichst viele der relevanten Betriebe zu erreichen. Aus deren Befragung sollten Fragestellungen zu zentrale Themen im Bereich Gewebeflächen beantwortet werden können. Durch die Anfrage bei allen Betrieben mit über 20 Mitarbeitern (ergänzt durch eine Liste von beteiligten Wirtschaftsförderern mit weiteren relevanten Unternehmen, wobei hier vereinzelt Unternehmen mit weniger als 20 Mitarbeiter ergänzt wurden) wurden insgesamt knapp 1638 Betriebe per Anschreiben erreicht. Davon haben sich 363 an der Umfrage beteiligt, was einer Rücklaufquote von 22% entspricht. Durch die Pressearbeit zum Start der Befragung kamen nochmals 22 Betriebe hinzu, sodass letztlich 376 Fragebögen ausgewertet werden konnten.

Die insgesamt gute Rücklaufquote wurde auch durch eine telefonische Nachfassaktion erreicht. Wenn sich im Folgenden bei der Darstellung der Ergebnisse zu

einzelnen Fragen niedrigere Summen als 376 Betriebe ergeben, dann ist dies darauf zurückzuführen, dass nicht jedes Unternehmen alle Fragen vollständig bzw. eindeutig beantwortet hat. Hinsichtlich der Betriebsgrößen war die Rücklaufquote erwartungsgemäß bei größeren Betrieben höher: die 283 Unternehmen mit über 20 Beschäftigten machen 75% der ausgefüllten Fragebögen aus, während Unternehmen unter 10 und zwischen 10 und 20 Mitarbeitern etwa 7%, respektive 9%, der Fragebögen ausmachen. Bei den Großbetrieben über 100 Mitarbeiter haben gar 37% aller Angeschriebenen an der Umfrage teilgenommen.



Kompetenz.

Gewichtung der Wirtschaftsbereiche

Bei der Gewichtung der Wirtschaftsbereiche in der Befragung ist die Industrie anteilmäßig mit 34% am stärksten vertreten. Danach folgen sonstige Dienstleistungen, Handwerk sowie Handel. Die Stichprobe durch die Befragung weicht somit von den Anteilswerten der drei großen Wirtschaftsbereiche (Produzierendes Gewerbe, Handel, Verkehr und Gastgewerbe; Sonstige Dienstleistungen) in der amtlichen Statistik ab, zu denen die Unternehmensschwerpunkte der Befragung aggregiert werden können. Das produzierende Gewerbe wird etwas überrepräsentiert, Handel, Verkehr und Gastgewerbe sowie sonstige Dienstleistungen erhalten dagegen nicht das Gewicht, das sie in der Realwirtschaft des Allgäus ausmachen.

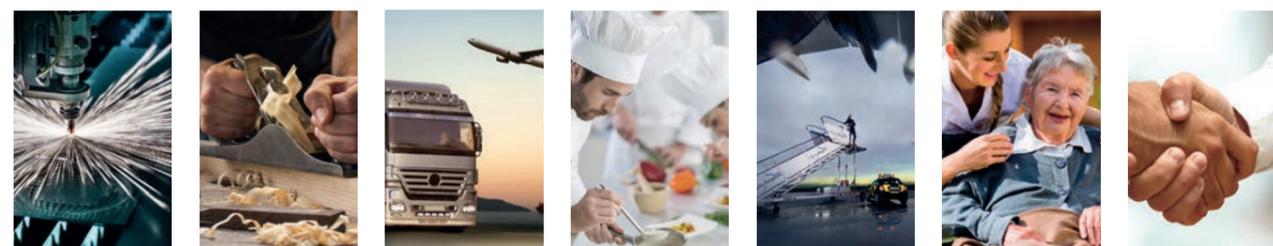


Abbildung 4: Unternehmensschwerpunkt der befragten Unternehmen
Quelle: GEFAK-Gewerbeflächenstudie Allgäu 2014/2015

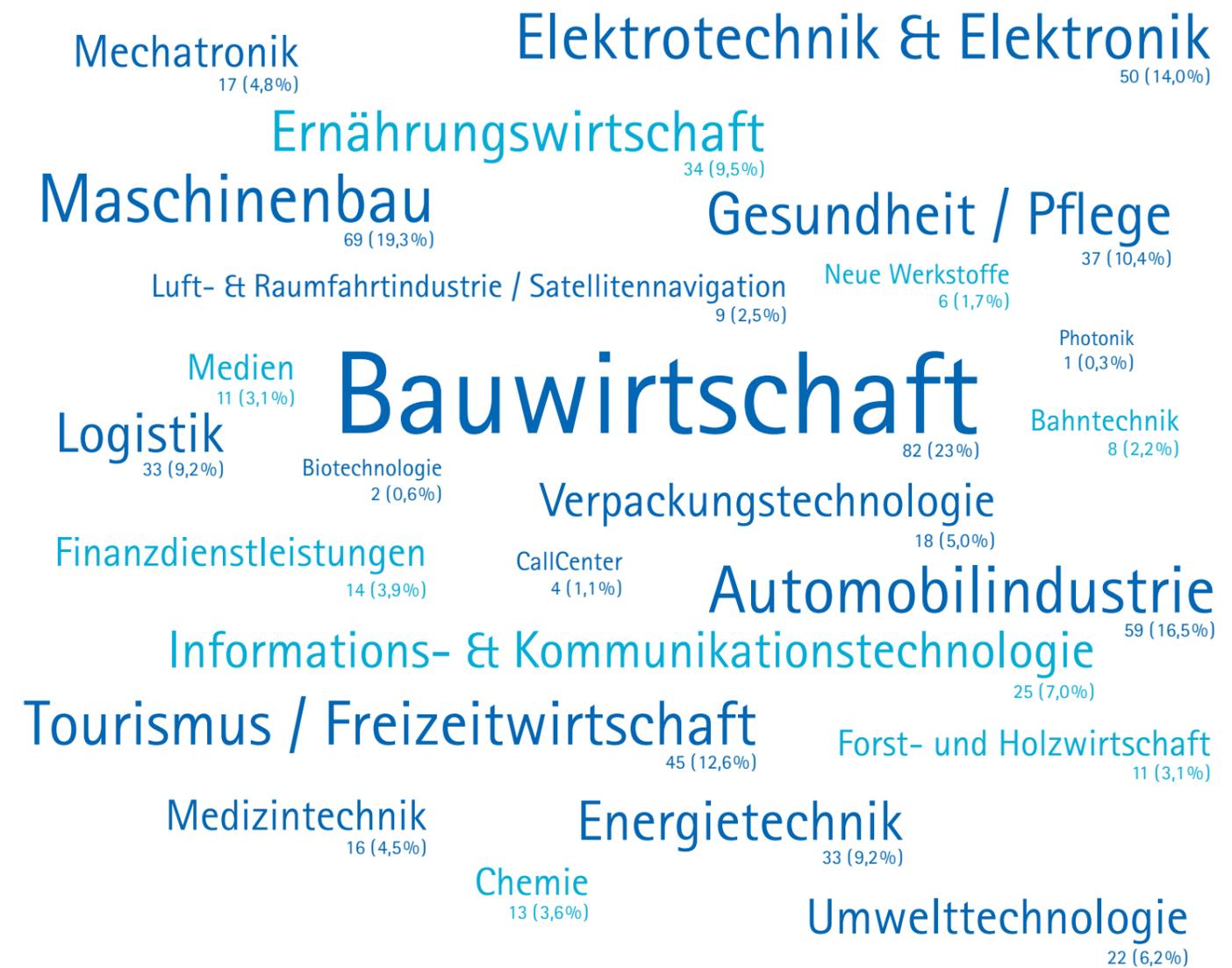


Abbildung 5: Zuordnung der Unternehmen zu Kompetenzfeldern – Anzahl (Anteil) der Betriebe
Quelle: GEFAK-Gewerbeflächenstudie Allgäu 2014/2015

Kompetenzfelder

Um die regionalen Kompetenzstrukturen genauer abbilden zu können, wurden die teilnehmenden Unternehmen aufgefordert, sich zu vorgegebenen Kompetenzfeldern zuzuordnen. Durch die genaue Erhebung der Kompetenzen besteht die Möglichkeit, bestehende und mögliche Wertschöpfungsketten innerhalb der Region aufzudecken. Die häufige Selbstzuordnung zur Bauwirtschaft (23 % aller Antwortenden) ist laut GEFAK keine Besonderheit des Allgäus. Schon eher stehen die Kompetenzfelder Maschinenbau (19%) und Automobilindustrie (16,5%) heraus. Durch die mögliche Mehrfachnennung ordneten sich auch viele Betriebe beiden Branchen zu. Der von der Allgäu GmbH definierte Leitwirtschaftsbereich Fahrzeug- und Maschinenbau, zu dem noch das Kompetenzfeld Bahntechnik hinzukommt, stellt laut Umfrage mit über 100 Selbstzuordnungen das bedeutendste Branchenfeld dar. Hohe Zuordnungszahlen haben zudem die Kompetenzfelder Elektrotechnik und Elektronik (50 Betriebe), Tourismus/ Freizeitwirtschaft (45) und Gesundheit und Pflege (37).

Kompetenzgewichtung

Maschinenbau (69)	2.714	14.623
Automobilindustrie (59)	1.792	13.763
Elektrotechnik und Elektronik (50)	665	9.444
Bauwirtschaft (82)	2.291	8.241
Logistik (33)	1.735	7.056
Energietechnik (33)	30	5.949
Gesundheit / Pflege (37)	2.700	5.410
Mechatronik (17)	0	4.976
Luft- und Raumfahrtindustrie / Satellitennavigation (9)	0	4.897
Bahntechnik (8)	0	4.722
Informations- und Kommunikationstechnologie (25)	24	3.972
Medizintechnik (16)	0	3.693
Tourismus / Freizeitwirtschaft (45)	1.327	3.127
Ernährungswirtschaft (34)	2.002	2.856
Finanzdienstleistungen (14)	1.521	2.784
Umwelttechnologie (22)	0	2.469
Forst- und Holzwirtschaft (11)	40	2.276
Verpackungstechnologie (18)	94	1.585
Chemie (13)	0	1.470
Neue Werkstoffe (6)	0	861
Medien (11)	324	562
CallCenter (4)	0	314
Photonik (1)	0	100
Biotechnologie (2)	0	50

(Anzahl Betriebe)

Tabelle 1: Kompetenzfelder im Allgäu
Quelle: GEFAK-Gewerbeflächenstudie Allgäu 2014/2015

■	Beschäftigte am Standort (Zuordnung nur zu einem Kompetenzfeld)
■	Beschäftigte am Standort (Zuordnung auch zu weiteren Kompetenzfeldern)

Da die Anzahl der Betriebe allein keine unumschränkte Aussagekraft für die Wirtschaft in der Region hat, wurde zudem die Anzahl der Beschäftigten pro Kompetenzfeld ermittelt. Daran lässt sich die Bedeutung einer Branche für das Allgäu eher ablesen. Die Mitarbeiter der durch die Mehrfachnennung in mehreren Kompetenzfeldern vertretenen Unternehmen wurden in allen angegebenen Kompetenzfeldern hinzugerechnet.



Regionale und internationale Märkte

Das Allgäu stellt für viele Betriebe vor Ort nicht nur den Standort, sondern auch den wichtigsten Absatzmarkt dar. 166 Betriebe (44% der Befragten) gaben an, dass sie die Hälfte ihres Umsatzes in der Region Allgäu erwirtschaften. Bemerkenswerterweise spielt Bayern bzw. Baden-Württemberg für nur wenige Betriebe eine ähnlich große Rolle: Nur 14 respektive 7 Unternehmen machen dort über die Hälfte ihres Umsatzes. In anderen Teilen der Bundesrepublik generieren immerhin 44 Betriebe mehr als 50% ihres Umsatzes und ganze 200 liefern dorthin ihre Produkte.

Das Ausland ist für etwa jedes dritte der befragten Unternehmen ein Absatzmarkt und für 35 Betriebe (11000 Mitarbeiter) ist es mit über der Hälfte des Umsatzes auch das Hauptziel ihrer Produkte. Dies trifft vor allem auf Großbetriebe zu: 18 Firmen mit Hauptabsatz im Ausland haben über 100 Mitarbeiter. Die wichtigsten Ziele für all diese Unternehmen sind naheliegender Weise Österreich (49 Nennungen), die Schweiz (41) sowie, mit etwas Abstand, die USA (22). Insgesamt kann man Europa mit 107 Nennungen als wichtigen Absatzmarkt benennen. Daneben ist, vor allem für einige größere Betriebe, China von Bedeutung.

Standortbindung und betriebliche Funktionen am Standort

In der Befragung gaben 85% der Betriebe an, ihren Hauptsitz im Allgäu zu haben. Bei den 22 Betrieben, die in der Region nur Filialen betreiben, sind 5300 Angestellte beschäftigt. 12% der durch die Umfrage abgebildeten Arbeitsplätze sind somit von Entscheidungen abhängig, die nicht im Allgäu getroffen werden. Die meisten dieser Unternehmenszentralen sind jedoch in der unmittelbaren Nachbarschaft des Allgäus angesiedelt.

Mittelfristige Entwicklungspläne der Unternehmen

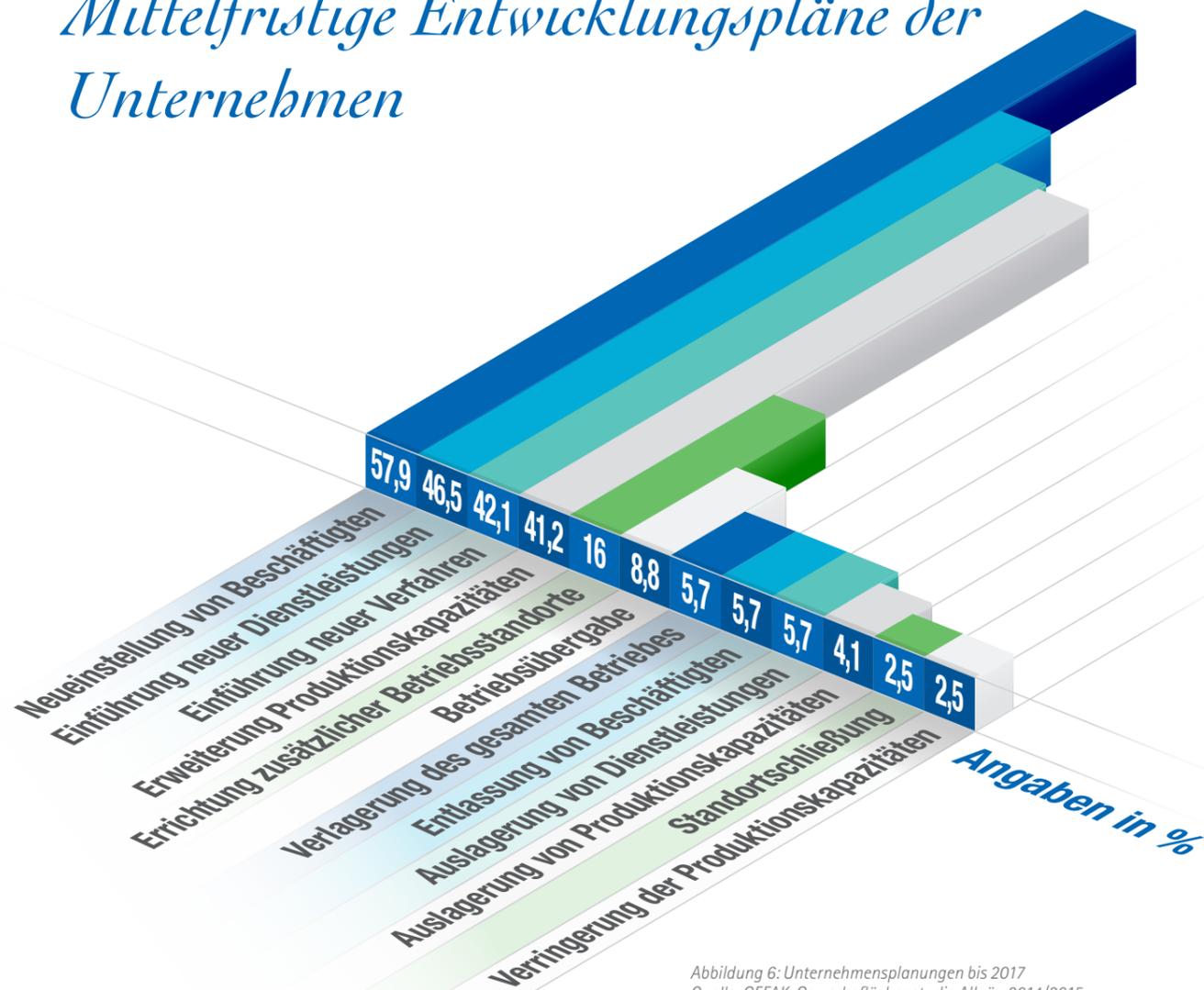


Abbildung 6: Unternehmensplanungen bis 2017
Quelle: GEFAK-Gewerbeflächenstudie Allgäu 2014/2015

Betriebliche Gewerbeflächensituation – Bestand und Bedarf

Betriebliche Gewerbeflächensituation in der Gesamtregion

Tabelle 2 zeigt zum einen die derzeitige Flächenausstattung von den 261 Betrieben, die hierzu Angaben gemacht haben. Derzeit nutzen sie Gewerbegrundstücke mit zusammen rund 443 Hektar sowie rund 192 Hektar sonstige betriebliche Flächen. Zum anderen ist der bei der Befragung ermittelte absolute Flächenbedarf dargestellt. Dabei ist zu beachten, dass von den 186 Betrieben, die zusätzlichen Flächenbedarf signalisieren, lediglich zwei Drittel diesen Bedarf quantifiziert haben. Neben dem hier ermittelten Flächenbedarf ist mit weiteren Flächennachfragen zu rechnen (von anderen ansässigen Betrieben, Existenzgründern und Investoren von außerhalb). Deshalb können die hier dargestellten Werte nur als ein Orientierungswert für den am konkretesten zu erwartenden Flächenbedarf gesehen werden. Es werden rund 80 Hektar Gewerbegrundstück als zusätzlicher Flächenbedarf genannt. Die Verteilung der Nachfrage nach Grundstücksgrößen zeigt Abbildung 7. Demnach entfallen fast zwei Drittel der Nachfragen auf kleinere Grundstücke bis 5.000 qm.



Art des Flächenbedarfs	derzeit genutzte Fläche in m ² (Betriebe)	zusätzlicher Flächenbedarf	
		Anzahl Betriebe	Umfang in m ²
Gewerbegrundstück	4.431.721 (199)	64 (von 99)	795.750
Büroflächen	386.398 (198)	66 (von 99)	35.630
Lagerfläche	741.305 (160)	49 (von 87)	193.495
Produktionsfläche	712.878 (114)	49 (von 84)	110.710
Verkaufsfläche	76.431 (50)	12 (von 22)	5.640
Summen	6.348.733 (261*)	127 (von 186)*	1.141.225

Tabelle 2: überschneidungsfreie Summe: Bei der Aufsummierung der Flächenbedarfe nach Flächenarten kann es im Einzelfall zu Dopplungen kommen, die etwa dadurch entstehen, dass die gesuchte Lager- und Büroflächen Teile des gesuchten Grundstücks sein sollen.

Quelle: GEFAK-Gewerbeflächenstudie Allgäu 2014/2015

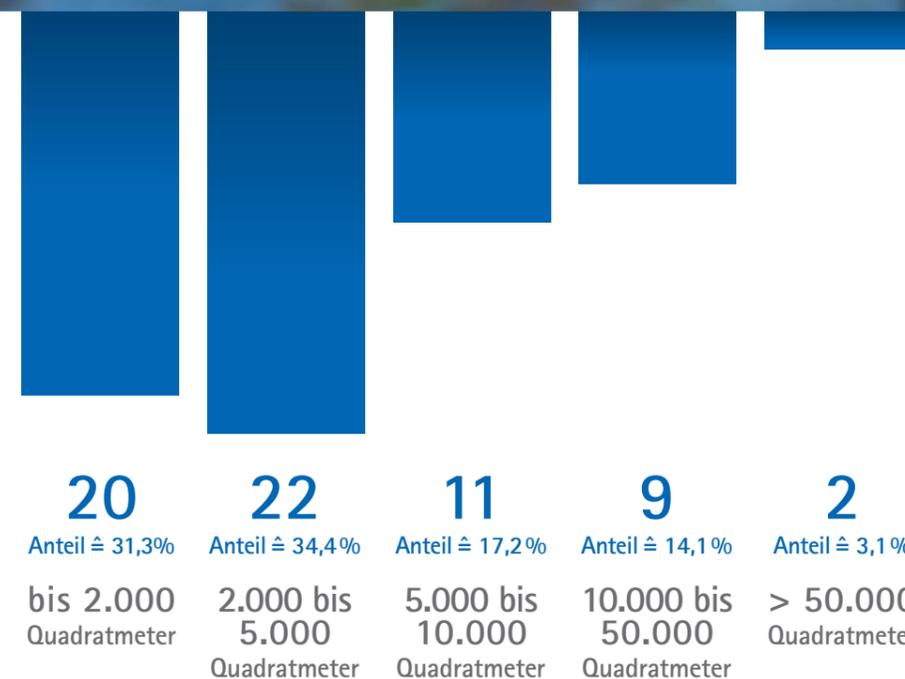


Abbildung 7: Verteilung der Nachfrage nach Grundstücksgrößen
Quelle: GEFAK-Gewerbeflächenstudie Allgäu 2014/2015

Art des Flächenbedarfs	2014/2015		2016		Bedarf ab 2017 (oder ohne Zeitangabe)	
	Anzahl	Umfang in m ² (Mittelwert)	Anzahl	Umfang in m ² (Mittelwert)	Anzahl	Umfang in m ² (Mittelwert)
Gewerbegrundstück	29	302.200	16	124.000	19	369.550
Büroflächen	27	13.450	17	8.445	22	13.735
Lagerfläche	19	113.165	13	45.605	17	34.725
Produktionsfläche	17	46.100	9	23.100	23	41.510
Verkaufsfläche	2	150	5	3.090	5	2.400
Summen		475.065		204.240		461.920

Tabelle 3: Zusätzlicher Gewerbeflächenbedarf bis 2017 (nach Jahren)
Quelle: GEFAK-Gewerbeflächenstudie Allgäu 2014/2015

Betriebliche Gewerbeflächensituation in den Teilregionen

Tabelle 3 gibt einen ersten Überblick, in welchem Zeit-horizont die Betriebe aus der Befragung Flächenbedarf angemeldet haben. Dabei fällt auf, dass ein bedeutender Teil der Nachfrage schon kurzfristig bis 2015 vorhanden ist.

Zwar fällt der theoretische Flächenzuwachs bei den Gewerbegrundstücken mit rund 30 Prozent nicht so hoch aus wie bei den übrigen Flächentypen, stellt aber mit einem absoluten Wert von knapp 80 Hektar sicher die größte Herausforderung bei der Vermittlung bzw. Entwicklung passender Angebote dar. Die höchsten Zuwachsraten sind gemäß dieser Stichprobe bei den Produktionsflächen (> 62 %) und noch mehr bei den Lagerflächen (> 83 %) zu erwarten. Hinter den dargestellten Flächenbedarfen verbergen sich in aller Regel einige wenige großflächige Nachfragen.

Ihren Flächenbedarf konnten die Betriebe mit benötigten Ausstattungsmerkmalen präzisieren. Auffällig ist hier, dass viele Betriebe (acht Nennungen bei 27 Angaben zum Gewerbegrundstück) Gewerbegrund direkt am bestehenden oder zumindest sehr nah am vorhandenen Grundstück benötigen. Auch diese einzelbetrieblichen Angaben stehen für die Unternehmensbetreuung im Rahmen der Wirtschaftsförderung zur Verfügung.



Landkreis/ Kreisfreie Stadt	Derzeit genutzte Fläche in m ² (Betriebe)	Zusätzlicher Flächenbedarf	
		Anzahl Betriebe	Umfang in m ²
Unterallgäu	2.395.944 (42*)	18*	497.840
Ostallgäu	1.490.854 (65*)	28*	264.020
Kempten	616.560 (43*)	20*	111.570
Oberallgäu	344.481 (49*)	29*	98.015
Memmingen	820.017 (17*)	7*	71.450
Kaufbeuren	250.177 (27*)	14*	55.550
Lindau	282.900 (16*)	11*	42.780

Tabelle 4: Absoluter Flächenbedarf Landkreis/Kreisfreie Stadt
Quelle: GEFAK-Gewerbeflächenstudie Allgäu 2014/2015

Der absolute Flächenbedarf fällt regional sehr unterschiedlich aus – ein Sachverhalt, den die schlicht summierten Flächenbedarfe nicht wiedergeben können.



Abbildung 8: Bewertung der Flächenfaktoren (Mittelwerte)
Quelle: GEFAK-Gewerbeflächenstudie Allgäu 2014/2015

Bewertung der flächenbezogenen Standortfaktoren

Um einschätzen zu können, ob die Gewerbeflächen im Allgäu den Ansprüchen der Unternehmen genügen, wurden die Betriebe gebeten, neun flächenbezogene Standortfaktoren zu benoten. Die Mittelwerte der Zufriedenheit schwanken zwischen 1,93 und 3,49. Der Durchschnitt aller Zufriedenheitswerte liegt bei 2,6. Demnach ist die Zufriedenheit mit dem Flächenbestand insgesamt gut bis befriedigend.

Der am besten bewertete Flächenfaktor ist die Erreichbarkeit mit dem PKW (1,93), gefolgt von der Qualität der Gebäude (2,16). Weiter werden die Städtebauliche Qualität der Lage (2,3), die Erreichbarkeit LKW (2,32), der Flächenzuschnitt (2,37) und die Parkflächen für PKW oder LKW (2,53) als noch gut bewertet. Die Breitbandversorgung wird als befriedigend bewertet. Schlechter als befriedigend werden die Erreichbarkeit ÖPNV/Schiene (3,49) und die Erweiterungsmöglichkeiten (3,3) bewertet.

Der wichtigste Flächenfaktor ist derzeit die Breitbandversorgung, die von mehr als der Hälfte der Befragten als sehr wichtig und von weiteren 30 Prozent als wichtig bezeichnet wurde. Bis auf die Erreichbarkeit ÖPNV/Schiene werden auch alle übrigen Faktoren von mehr als zwei Drittel der Befragten als (sehr) wichtig eingestuft.

Stellt man die Wichtigkeit der Flächenfaktoren der Zufriedenheit gegenüber, so zeigt sich zunächst – anders als bei den allgemeinen Standortfaktoren – dass die Wichtigkeit aller abgefragten flächenspezifischen Standortfaktoren höher bewertet wird als die Zufriedenheit. Der größte Handlungsbedarf ist bei der Breitbandversorgung und den Erweiterungsmöglichkeiten erkennbar (vgl. Abbildung 9).

Flächenüberkapazitäten

26 Unternehmen geben an, dass sie derzeit über ungenutzte bzw. freiwerdende Flächen verfügen. Summiert handelt es sich um ca. 70.000 qm, die zum Teil zur Miete aber zum Teil auch zum Verkauf stehen würden.

Die Größe der Flächen variiert von einzelnen Büroräumen oder kleinen Produktionsflächen bis hin zu einer kompletten Produktionsstätte mit 25.000 qm. Da es sich jeweils um spezielle Gewerberäume oder -flächen handelt, ist eine Einzelfallprüfung erforderlich, ob die angebotenen Überkapazitäten zu einer der bei der Befragung ermittelten Flächennachfragen passen.

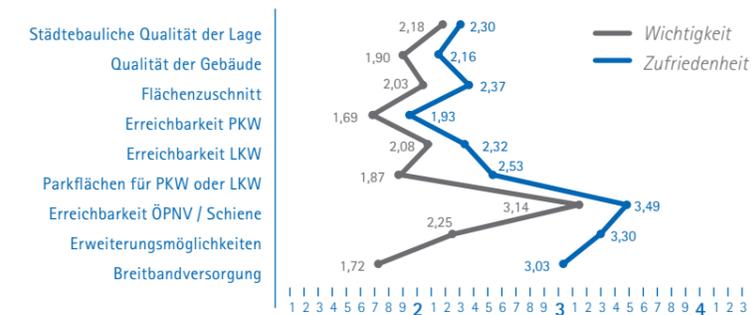
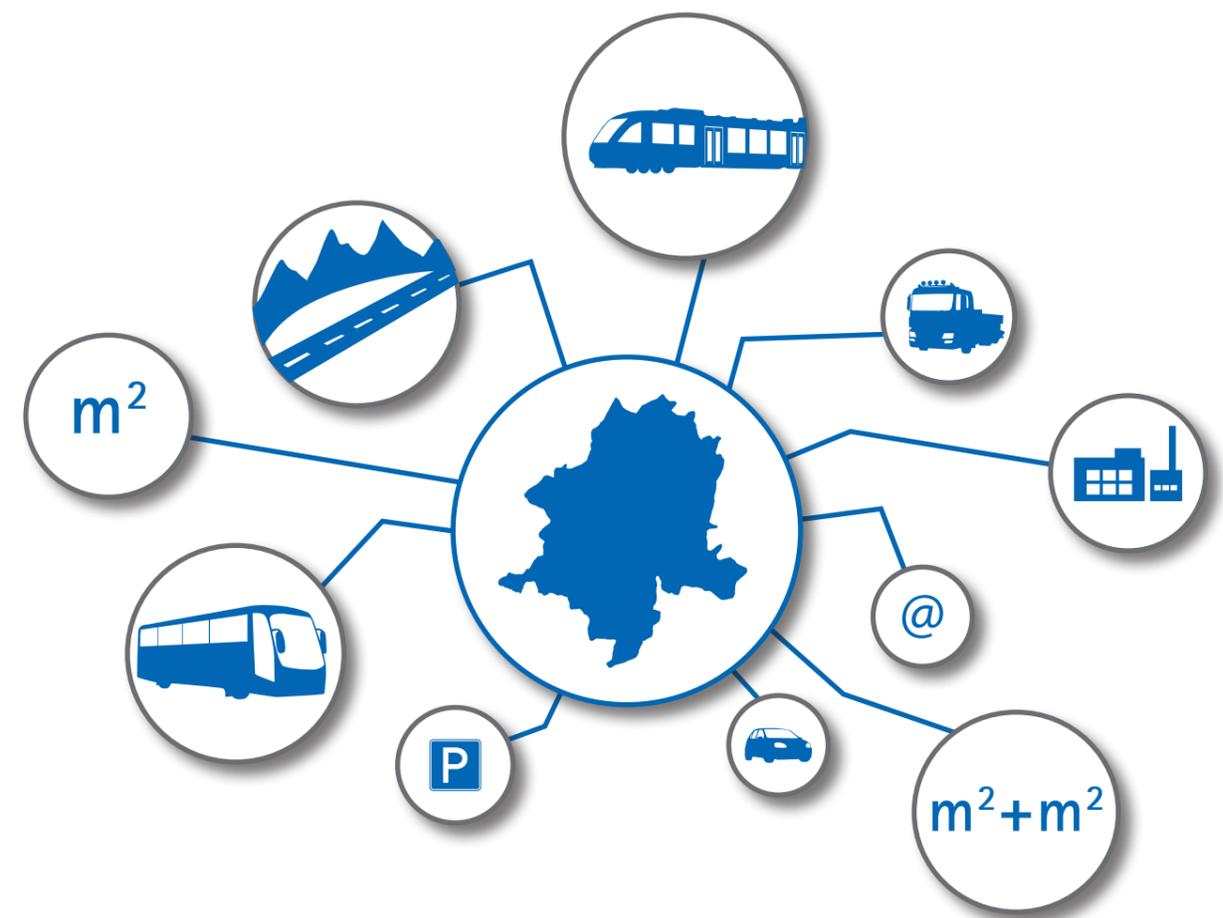


Abbildung 9: Bewertung der Flächenfaktoren und deren Wichtigkeit (Mittelwerte)
Quelle: GEFAK-Gewerbeflächenstudie Allgäu 2014/2015



Bestandsanalyse in den Kommunen

Ziele und Methodik der Erhebung

Das Ziel dieses Projektschritts bestand darin, den aktuellen Bestand an verfügbaren und geplanten Gewerbeflächen im Allgäu hinsichtlich der wichtigsten Kennziffern (Lage, Qualität, Verfügbarkeit etc.) zu erfassen. Die Basis sollte eine Analyse der im Standort-Informationssystem Bayern (SISBY) bereits enthaltenen Daten bilden. In Zusammenarbeit mit den Wirtschaftsförderern der kreisfreien Städte und der Landratsämter sollte eine Aktualisierung und Komplettierung dieses Datenbestandes erreicht werden.

Der der GEFAK für das Projekt zur Verfügung gestellte Auszug der SISBY-Datenbank enthielt 108 Gewerbegebiete und 154 Gewerbegrundstücke aus 70 Kommunen des Allgäus (Tabelle 5).

	Gewerbegebiete	Grundstücke	Verfügbare Fläche in m ²
Lindau, Landkreis	7	12	189.560
Oberallgäu, Landkreis	26	31	430.446
Ostallgäu, Landkreis	23	34	632.474
Unterallgäu, Landkreis	45	59	1.841.115
Kaufbeuren, Stadt	3	13	313.680
Kempten, Stadt	3	3	82.396
Memmingen, Stadt	1	2	2.466
Allgäu gesamt	108	154	3.492.137

Tabelle 5: Gewerbeflächen im Allgäu - Ausgangsdatenbestand SISBY-Datenbank (ohne Konversionsflächen)
Quelle: GEFAK-Gewerbeflächenstudie Allgäu 2014/2015

Im November 2014 erhielten alle 144 Städte, Märkte und Gemeinden (im Folgenden „Gemeinden“) in den vier Landkreisen des Allgäus sowie die drei kreisfreien Städte Kaufbeuren, Kempten und Memmingen die Befragungsunterlagen. Die Erhebungsbögen setzten sich zusammen aus einem Deckblatt sowie aus Erhebungsbögen für die Erfassung von Gewerbegrundstücken und Gewerbegebäuden. In die Erhebungsbögen waren – falls vorhanden – die Angaben aus SISBY eingedruckt, sodass die Gemeinden diese einfach überprüfen, also korrigieren bzw. ergänzen konnten.

Diese Bestandserhebung wurde ergänzt um qualitative Angaben aus Interviews mit weiteren in diesem Bereich tätigen Experten.



Tabelle 6: Gewerbeflächen im Allgäu - Datenbestand nach der Erhebung (ohne Konversionsflächen) Quelle: GEFAK-Gewerbeflächenstudie Allgäu 2014/2015

Das Gewerbeflächenangebot im Überblick

An der Befragung beteiligten sich 92 Gemeinden, also knapp zwei Drittel aller Gemeinden im Allgäu. Bei den Gemeinden, für die auch nach der Erhebung keine Angaben zu verfügbaren Flächen vorliegen, handelt es sich fast ausschließlich um kleinere Gemeinden, bei denen keine (nennenswerten) gewerblichen (Potenzial-)Flächen zu erwarten sind. Tabelle 6 zeigt, welche Daten als Ergebnis der Erhebung nun für das Gewerbeflächenmanagement vorliegen. Die Erhebung bei den Gemeinden hat gezeigt, dass die Datenqualität von SISBY nicht zuletzt durch die Arbeit der Wirtschaftsförderer in den Landratsämtern und den kreisfreien Städten gut ist. Dennoch konnte durch die Erhebung die Transparenz über das im Allgäu vorhandene Gewerbeflächenangebot weiter erhöht werden. Über 120 SISBY-Daten konnten ergänzt bzw. aktualisiert werden, etwa für Flächen, die inzwischen nicht mehr verfügbar sind. Darüber hinaus sind einige neue Gewerbegebiete bzw. Grundstücke zum Datenbestand hinzugekommen. Es liegen nun Angaben zu 113 Gewerbegebieten und 165 Gewerbegrundstücken mit einer Größe von insgesamt 351 Hektar vor. Dabei ist die Verteilung der verfügbaren Gewerbeflächen innerhalb des Allgäus sehr ungleichmäßig. Das mit Abstand größte Flächenpoten-

zial weist der Landkreis Unterallgäu auf. Auf das Unterallgäu entfällt mit fast 170 Hektar knapp die Hälfte (48 %) der im gesamten Allgäu verfügbaren Gewerbeflächen. In den Landkreisen Ostallgäu (ca. 62 Hektar) und Oberallgäu (ca. 51 Hektar) liegt das Potenzial erheblich niedriger, und der Landkreis Lindau verfügt mit 16 Hektar gerade einmal über ein Zehntel des Potenzials im Unterallgäu. Ein ähnliches Gefälle gibt es bei den Allgäuer Städten. Während Kaufbeuren mit über 37 Hektar verfügbarer Gewerbefläche ausgestattet ist (dort also ein mehr als doppelt so großes Angebot besteht wie im gesamten Landkreis Lindau), haben die Städte Memmingen und Kempten lediglich neun bzw. sieben Hektar zu bieten. Bemerkenswert ist die Situation in Marktoberdorf: trotz ihrer Größe (ca. 18.500 Einwohner) und ihres Status als Kreisstadt und Mittelzentrum verfügt die Stadt über keine gewerblichen Flächenpotenziale.

Zur Struktur des Gewerbeflächenangebotes

Die drei folgenden Abbildungen zeigen, wie sich die 165 ermittelten Gewerbegrundstücke nach den Eigentumsverhältnissen, nach der derzeitigen und der baurechtlich zulässigen Nutzung untergliedern. Abbildung 13 vergleicht die kurzfristige Verfügbarkeit und den kurzfristigen Bedarf an Gewerbeflächen.

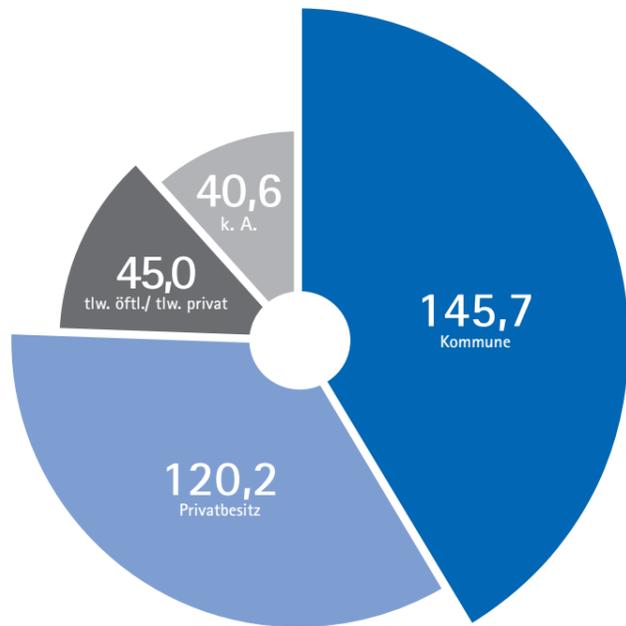


Abbildung 10: Gewerbegrundstücke im Allgäu in Hektar - nach Eigentumsverhältnissen
Quelle: GEFAK-Gewerbeflächenstudie Allgäu 2014/15

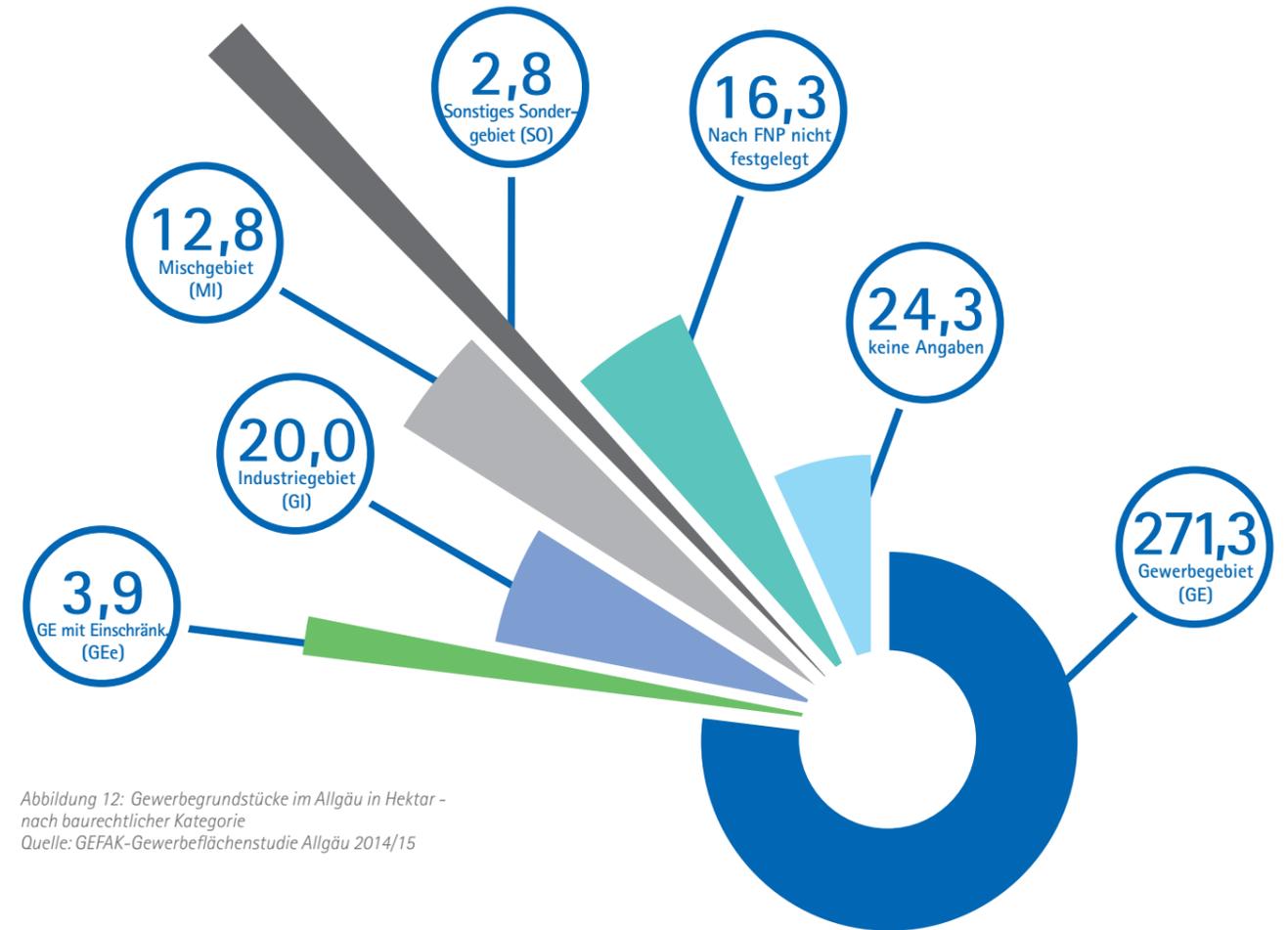


Abbildung 12: Gewerbegrundstücke im Allgäu in Hektar - nach baurechtlicher Kategorie
Quelle: GEFAK-Gewerbeflächenstudie Allgäu 2014/15

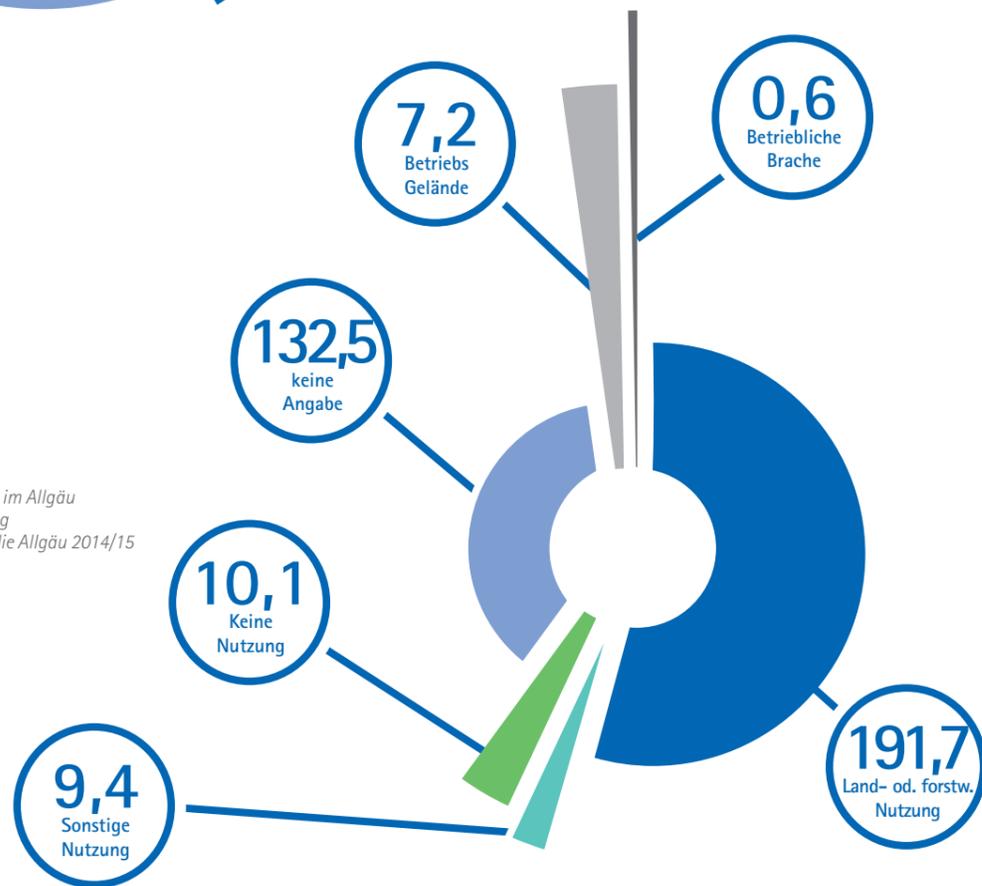


Abbildung 11: Gewerbegrundstücke im Allgäu in Hektar - nach derzeitiger Nutzung
Quelle: GEFAK-Gewerbeflächenstudie Allgäu 2014/15

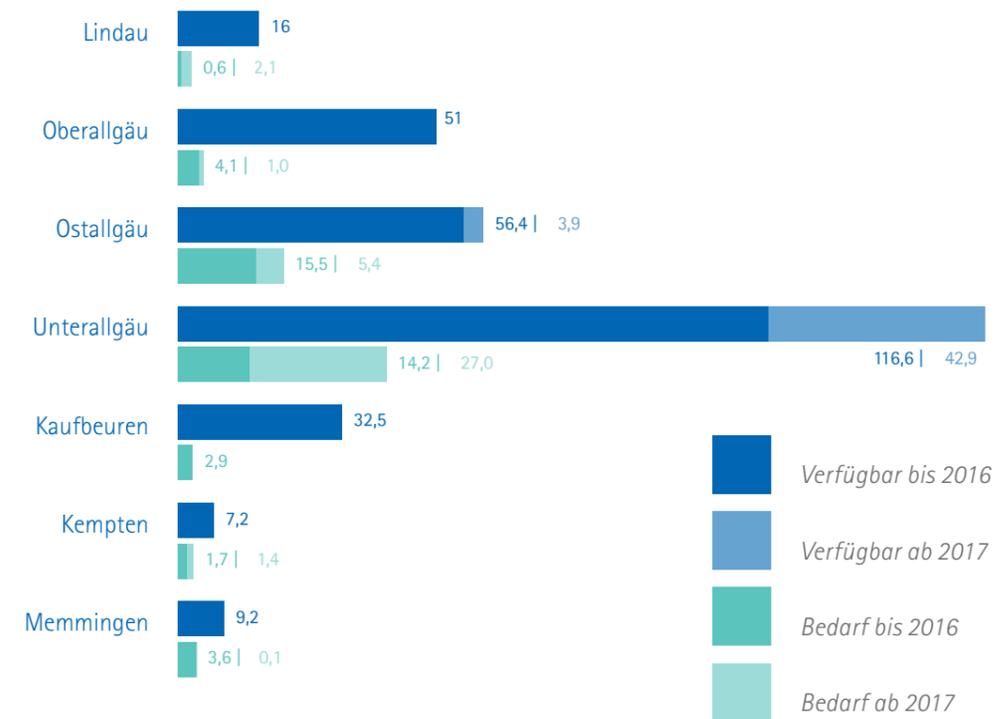


Abbildung 13: Gegenüberstellung der kurzfristigen Verfügbarkeit und des kurzfristigen Bedarfs an Gewerbegrundstücken nach Landkreisen
Quelle: GEFAK-Gewerbeflächenstudie Allgäu 2014/15



Zur Entwicklung anderer Gewerbebestandsflächen (Innenentwicklung)

Gerade weil die Konversionsflächen perspektivisch enorme Potenziale für die Gewerbeentwicklung im Allgäu bieten, gilt es außerhalb dieser bereits erschlossenen Areale eine sparsame Flächeninanspruchnahme anzustreben. Das gebietet nicht nur die nationale Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung, der zufolge die Neuausweisung von Siedlungs- und Verkehrsflächen von derzeit 74 Hektar täglich auf nur noch 30 Hektar im Jahr 2020 reduziert werden soll, sondern das ergibt sich auch aus der Mission der Allgäu GmbH, die nachhaltiges Wirtschaften als zentrales Ziel definiert. Vor diesem Hintergrund wurden die Gemeinden im Allgäu befragt, ob und welche Instrumente zur Innenentwicklung (Baulückenkataster, Leerstandsmanagement etc.) sie einsetzen. Von den 87 Gemeinden, die auf diese Frage geantwortet haben, setzen lediglich zwölf Gemeinden, also weniger als jede siebte Gemeinde, ein Instrument zur Innenentwicklung ein. Das Instrumentarium variiert hier über die Nutzung von Gewerbeimmobilienportalen auf den eigenen Webseiten über nicht näher spezifizierte Kataster und Tabellen bis hin zu „virtuellen“ Instrumenten.

Interkommunale Gewerbeflächenentwicklung

Ein weiteres Handlungsfeld eines nachhaltigen Gewerbeflächenmanagements ist die interkommunale Gewerbeflächenentwicklung. Die Zusammenarbeit mehrerer Gemeinden bei der Planung, Realisierung und Vermarktung von Gewerbegebieten kann innerhalb einer Region nicht nur die Flächeninanspruchnahme begrenzen, sie baut auch interkommunale Konkurrenzen ab und entlastet die kommunalen Haushalte. Ihre Größe und Lage bieten in der Regel bessere Voraussetzungen, die Standortanforderungen von Investoren zu erfüllen, als es kleinere und dispers verstreute Areale in einzelnen Gemeinden tun (vgl. z.B. Studie des Instituts für Landes- und Stadtentwicklungsforschung und Bauwesen des Landes NRW (ILS NRW), 2005). Von 80 Allgäuer Gemeinden, die sich zu diesem Thema geäußert haben, können sich 60, also drei Viertel, eine interkommunale Zusammenarbeit bei der Entwicklung und Vermarktung von Gewerbeflächen vorstellen, darunter auch Städte mit Konversionsflächen. Als wichtige Rahmenbedingungen werden vor allem Fairness und Transparenz bei der Gründung und beim Betrieb eines interkommunalen Gewerbegebietes genannt. Auch ein klares Konzept für das Gebiet und Einflussmöglichkeiten auf die Vergabe der Grundstücke

sowie Synergieeffekte spielen eine Rolle. Mehrfach wird die bevorzugte Behandlung von bereits in der Region ansässigen Betrieben genannt. Die kurzen Aussagen auf dem Fragebogen lassen darauf schließen, dass bei aller grundsätzlichen Offenheit für das Thema in der Umsetzung mit schwierigen Verhandlungsprozessen zu rechnen ist. Der Interessenausgleich zwischen den beteiligten Gemeinden wird auch von den befragten Experten als größte Herausforderung angesehen.

20 Gemeinden lehnen interkommunale Gewerbegebiete ab, und zwar aus unterschiedlichen Gründen. Neben Kritik an der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch ein (großflächiges) Gewerbegebiet ist auch eine Präferenz für Betriebserweiterungen in der Standortgemeinde erkennbar, um die räumliche Nähe zu den Arbeitsplätzen zu sichern.

Zur Vermarktung des Gewerbeflächenangebots

59 Gemeinden haben im Rahmen der Befragung Angaben zur Vermarktung der verfügbaren Flächen gemacht. Dabei setzen die Gemeinden in der Regel auf einen Mix von Maßnahmen. Die eigene Homepage als Vermarktungsinstrument nennen 32 Gemeinden, direkte Kontakte (aktive Kontaktaufnahme durch die Gemeinde bzw. passives Entgegennehmen von Anfragen) sind für 18 Gemeinden wichtig. Das bayernweite Flächenvermarktungssystem SISBY nutzen nach eigenen Angaben lediglich 15 Gemeinden, tatsächlich werden in SISBY jedoch Flächen von 49 antwortenden Gemeinden präsentiert. Diese Diskrepanz ist am ehesten damit zu erklären, dass die Wirtschaftsförderer in den Landratsämtern für die SISBY-Einträge ihrer landkreisangehörigen Gemeinden sorgen. Anzeigen in der Presse schalten neun Gemeinden. Eine große Mehrheit von fast 85 Prozent der Gemeinden ist mit ihren Vermarktungswegen insgesamt zufrieden, mehr als Hälfte (57 %) sogar sehr zufrieden. Bei der Zufriedenheit mit einzelnen Vermarktungswegen ergibt sich kein einheitliches Bild. So gibt es einerseits Gemeinden, die mit der Vermarktung über die Homepage oder SISBY zufrieden sind, und andererseits solche, die mit genau diesen Instrumenten unzufrieden sind. Ein besonderer Erfolg eines bestimmten Vermarktungsweges lässt sich aus den Antworten nicht ablesen.

SWOT Analyse

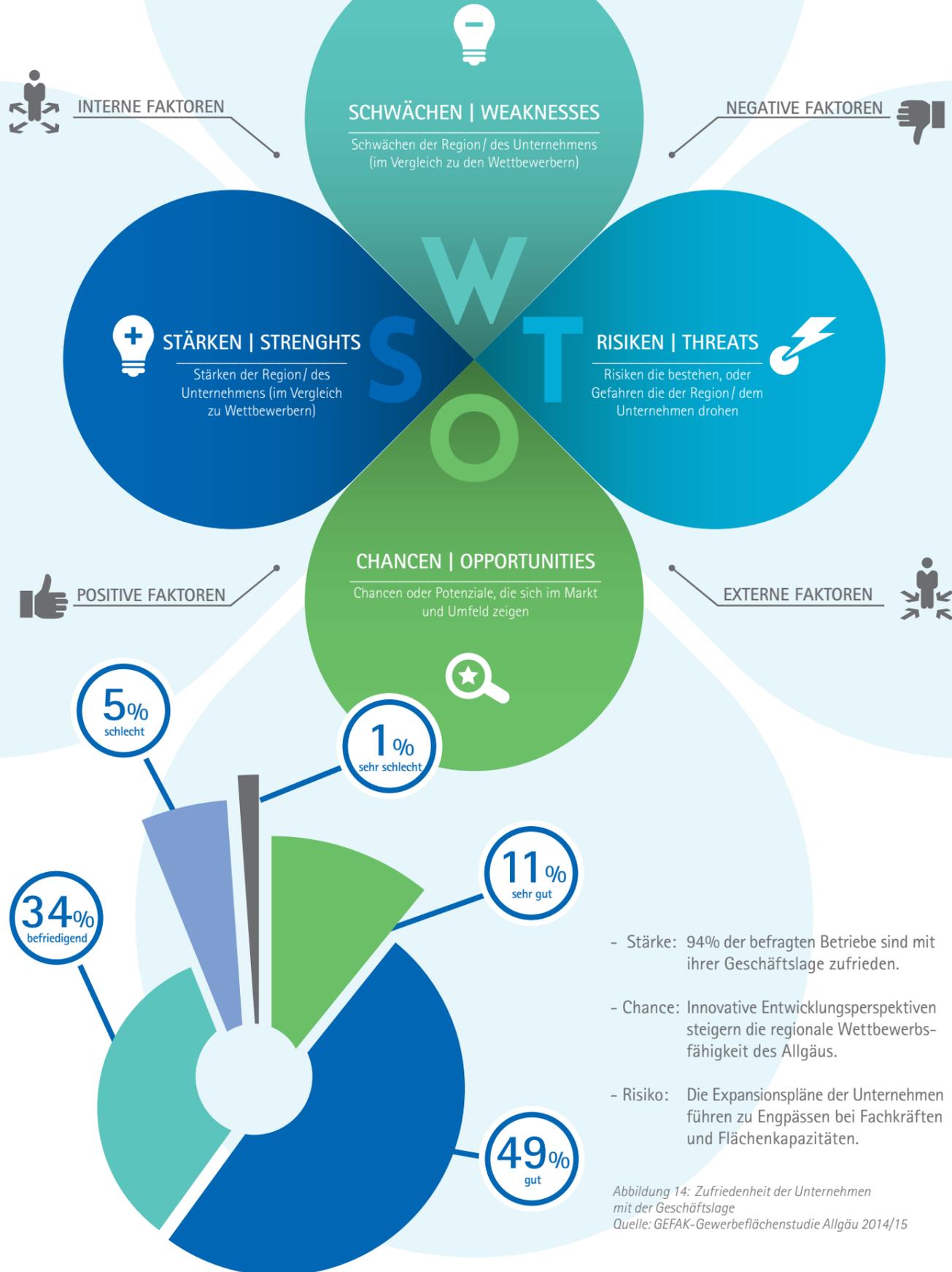


Abbildung 14: Zufriedenheit der Unternehmen mit der Geschäftslage
Quelle: GEFAK-Gewerbeflächenstudie Allgäu 2014/15



Stärken und Schwächen bei den potentiellen Engpassfaktoren Fachkräfte und Gewerbeflächen:

Während die Straßenanbindung als auch die Angebote an Schulen und Krippen positiv bewertet werden, sehen die Unternehmen vor allem in den Bereichen Arbeitskräfte sowie Wohn- und Gewerbeflächen Handlungsbedarf.

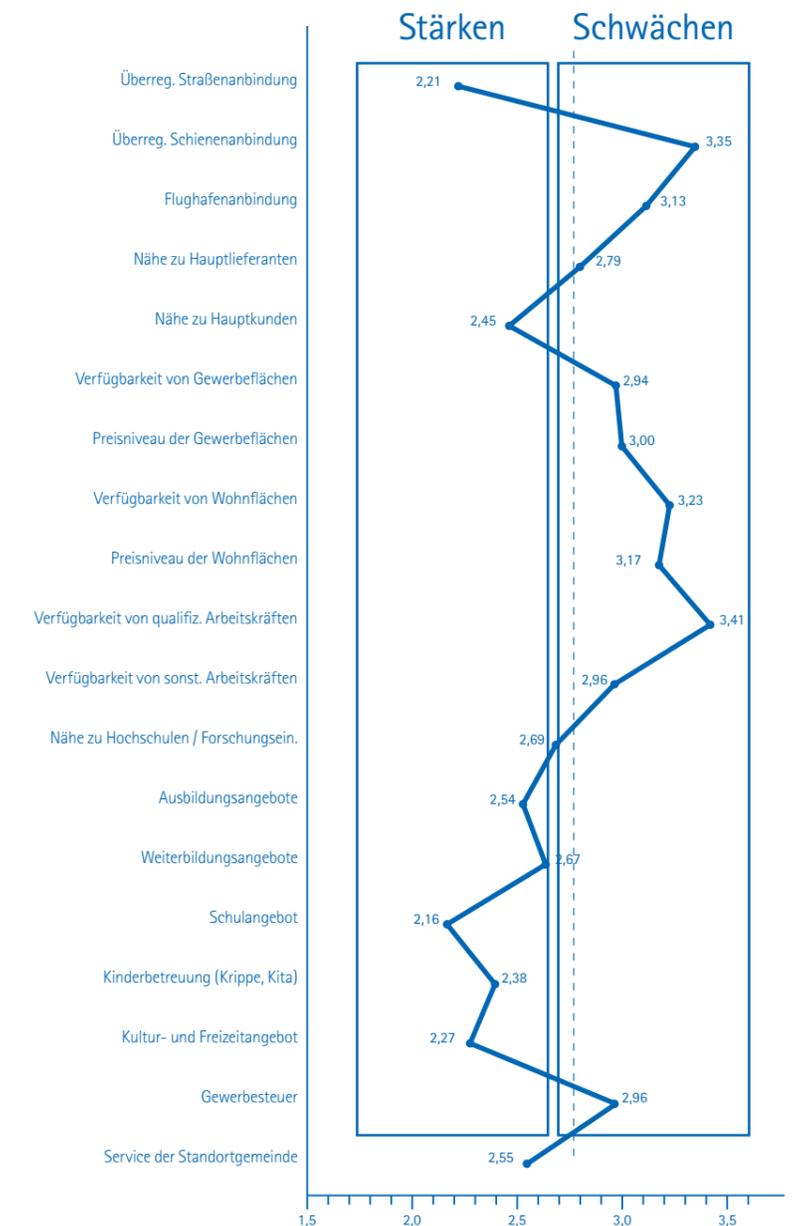
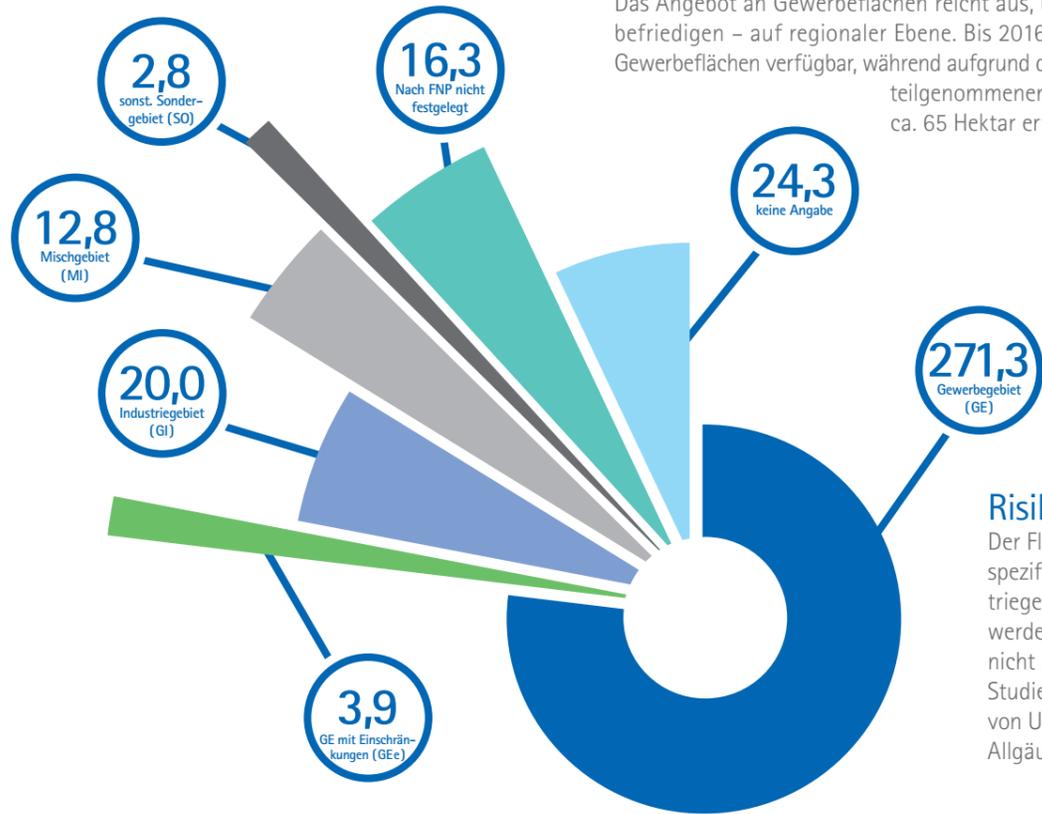


Abbildung 15: Einschätzung der Standortfaktoren
Quelle: GEFAK-Gewerbeflächenstudie Allgäu 2014/15

Potentieller Engpassfaktor Gewerbeflächen:

Chance:

Das Angebot an Gewerbeflächen reicht aus, um den ermittelten Bedarf zu befriedigen – auf regionaler Ebene. Bis 2016 werden etwa 289 Hektar an Gewerbeflächen verfügbar, während aufgrund der Auskünfte der an der Studie teilgenommenen Unternehmen ein Bedarf von ca. 65 Hektar erwartet werden kann.



Risiko:

Der Flächenbedarf ist nicht soweit spezifiziert, dass Engpässe bei Industriegebieten (GI) ausgeschlossen werden können. Zudem haben nicht alle größeren Betriebe an der Studie teilgenommen und ein Zuzug von Unternehmen von außerhalb des Allgäu ist nicht einberechnet.

Abbildung 16: Gewerbestandorte im Allgäu in Hektar - nach baurechtlicher Kategorie
Quelle: GEFAK-Gewerbeflächenstudie Allgäu 2014/15

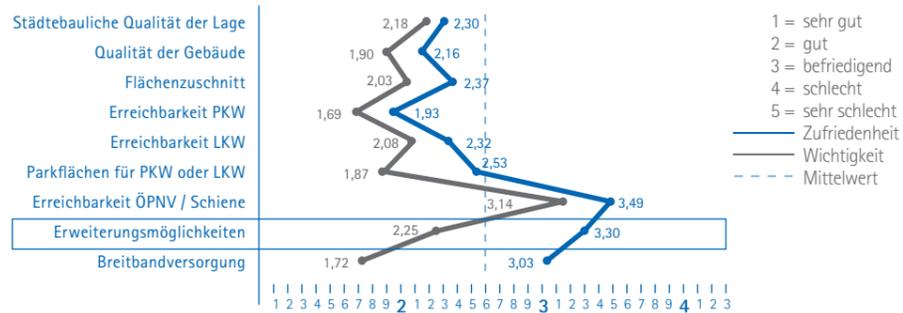


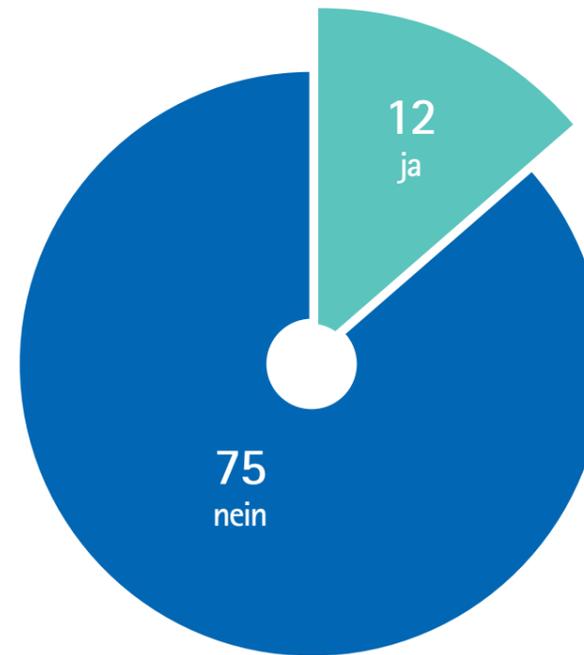
Abbildung 17: Beurteilung Flächenbestand an der Betriebsstätte
Quelle: GEFAK-Gewerbeflächenstudie Allgäu 2014/15

Risiko:

Erweiterungsmöglichkeiten am Betriebsstandort sind zwar wichtig, in vielen Fällen jedoch nicht gegeben. Entsprechend bewerten 95 Betriebe mit Flächenbedarf die Erweiterungsmöglichkeiten an ihrem Standort mit (sehr) schlecht.

Chance:

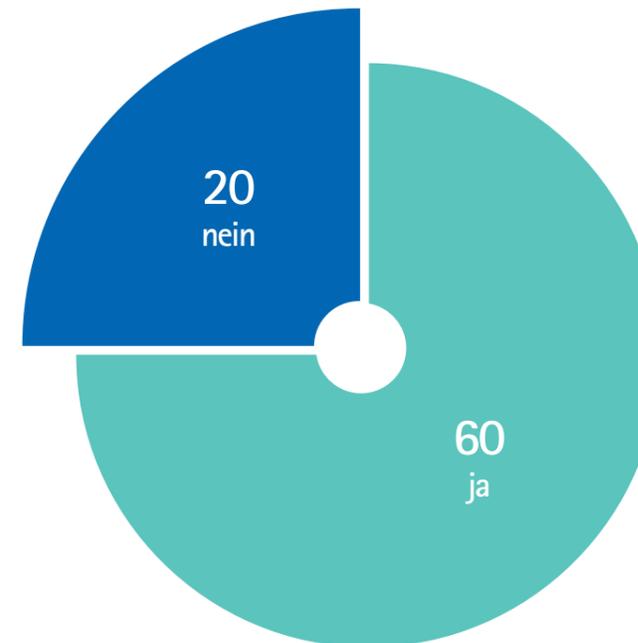
Großes Gewerbeflächenpotential auf Konversionsflächen, vorrangig in Teilregionen mit begrenzten Kapazitäten.



Schwäche:

Nur 12 von 87 Gemeinden betreiben Innenentwicklung, wie beispielsweise Baulückenkataster oder Leerstandmanagement.

Abbildung 18: Setzt Ihre Stadt ein Instrument zur Innenentwicklung ein (Baulückenkataster, Leerstandmanagement, etc.)?
Quelle: GEFAK-Gewerbeflächenstudie Allgäu 2014/15



Stärke:

Es sind bereits zahlreiche interkommunale Gewerbegebiete vorhanden.

Chance:

Von 60 von 80 Gemeinden sind offen für weitere interkommunale Projekte. Die große Offenheit für regionale Unternehmenskooperationen eröffnet daher Möglichkeiten zur Flächeneinsparung.

Abbildung 19: Wären Sie grundsätzlich offen für eine interkommunale Entwicklung und Vermarktung von Gewerbegebieten?
Quelle: GEFAK-Gewerbeflächenstudie Allgäu 2014/15

Handlungsfelder

Durch die Auswertung der Ergebnisse der Unternehmensbefragung und die durchgeführten Experteninterviews konnten wichtige Hinweise für mögliche Handlungsfelder im Allgäu definiert werden. Ein wichtiges Indiz für mögliche Handlungsansätze gibt die Bewertung der Standortfaktoren in der Region.

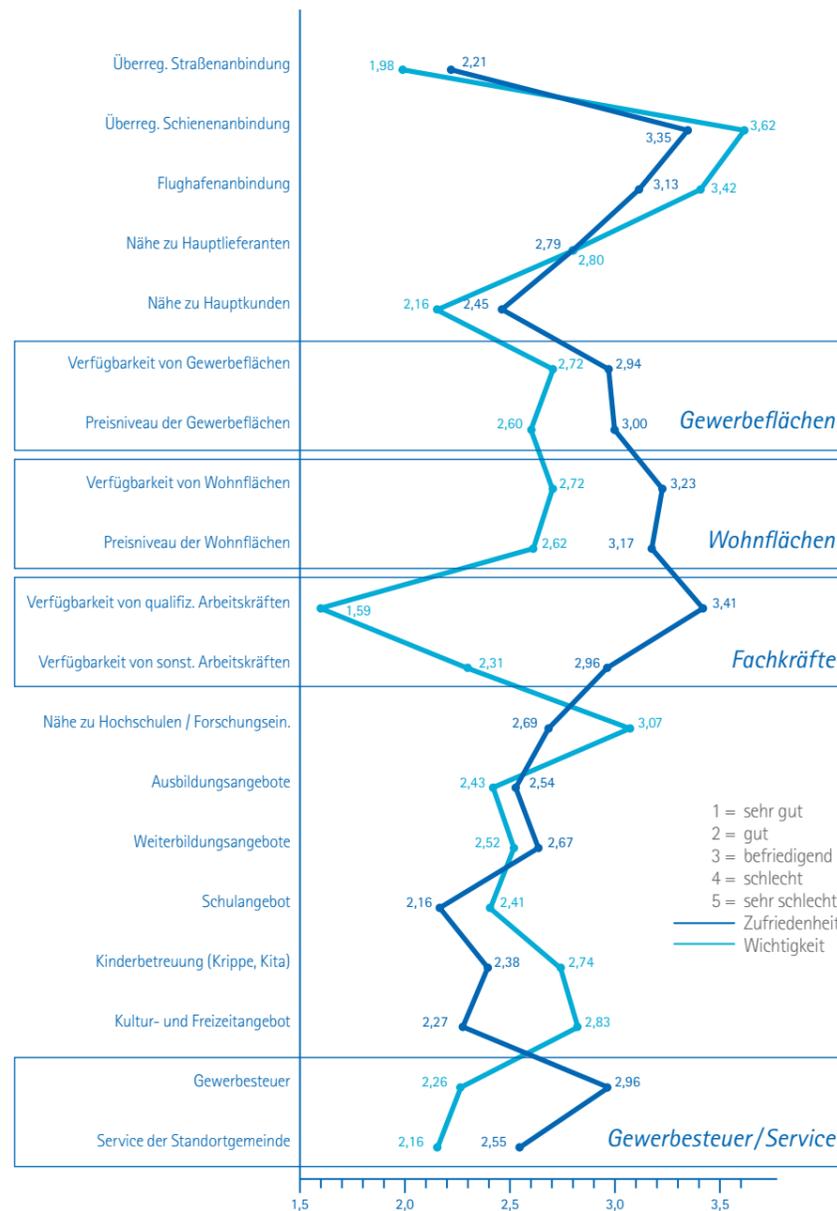


Abbildung 20: Handlungsfelder
Quelle: GEFAK-Gewerbeflächenstudie Allgäu 2014/15

Abbildung 20 stellt neben den Durchschnittsnoten, welche die Unternehmen den einzelnen Standortfaktoren gegeben haben, auch die Wichtigkeit und Zufriedenheit der einzelnen Faktoren dar. Die Bereiche, die die größte Differenz zwischen Wichtigkeit und Zufriedenheit aufweisen und somit von den Unternehmen als Engpässe formuliert worden sind, geben einen deutlichen Hinweis auf bereits bestehende und zukünftige Herausforderungen. Hierbei handelt es sich vor allem um die Themen Fachkräfte, Wohnflächen und Gewerbeflächen. Zwar wird das Thema Gewerbeflächen „nur“ als drittwichtigstes Handlungsfeld angegeben. Dennoch ist es für die zukünftige Wettbewerbsfähigkeit der Region ein entscheidendes Thema. Die folgenden Handlungsfelder sollen kurz- bis mittelfristig umgesetzt werden. Dabei können nicht alle Aufgabenfelder auf regionaler Ebene bearbeitet werden, sondern müssen zum Teil direkt in den Kommunen verwirklicht werden.

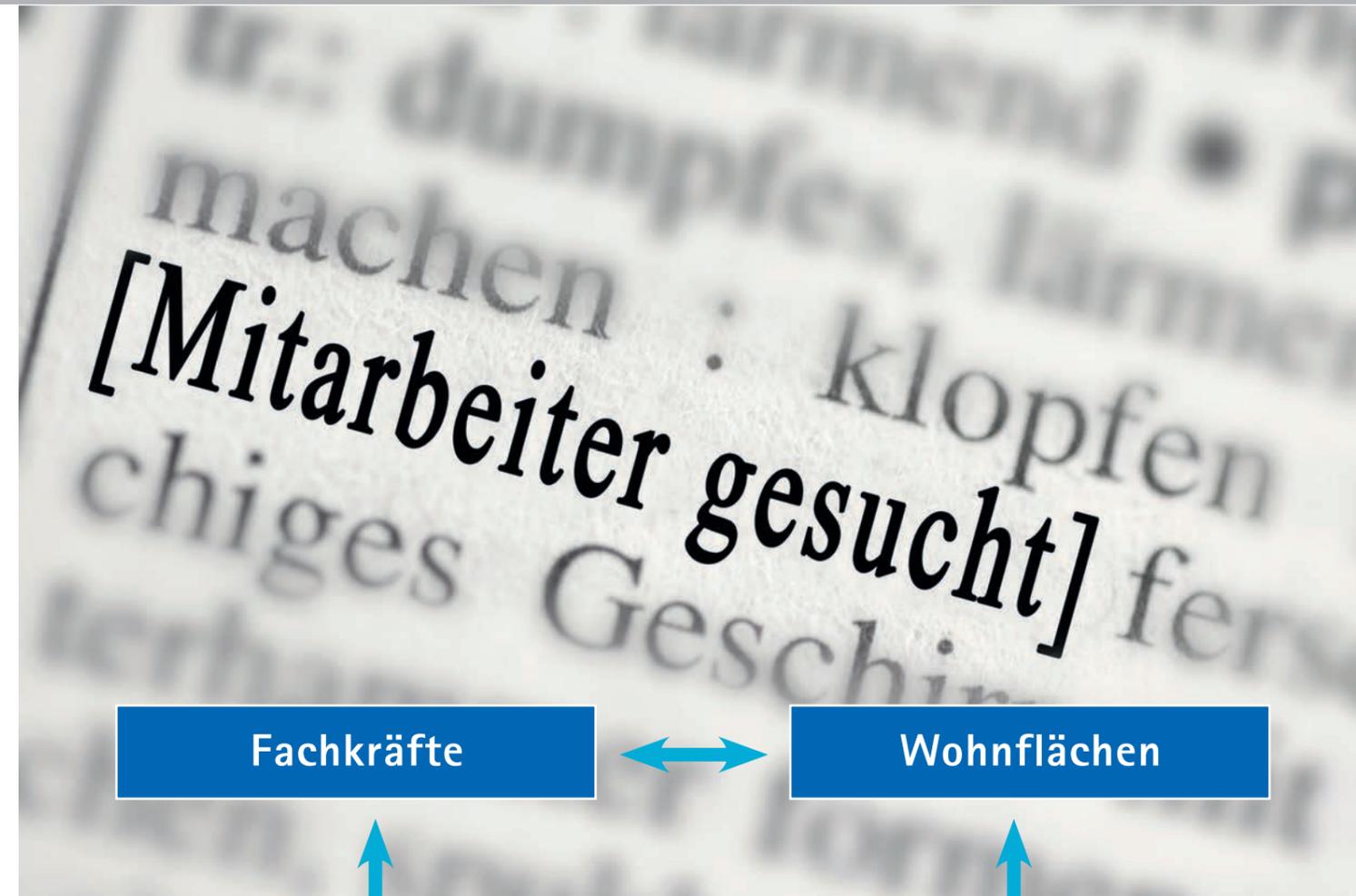


Abbildung 21: Handlungsfelder
Quelle: GEFAK-Gewerbeflächenstudie Allgäu 2014/15

Auch wenn die Themenfelder Fachkräfte und Wohnfläche nicht zentraler Bestandteil der vorliegenden Broschüre sind, ist eine intensive Beschäftigung mit diesen Problematiken in den kommenden Jahren unabdingbar. Mit Blick auf eine integrierte und nachhaltige Strategie für das Allgäu müssen alle drei Bereiche intensiv bearbeitet und diskutiert werden. Das Vorhandensein von Erweiterungs- und Ansiedlungsflächen ist unverzichtbar für die Entwicklung einer wettbewerbsfähigen und stabilen Betriebs- und Unternehmensstruktur. Die dadurch steigende Attraktivität der hiesigen Unternehmen verlangt folglich nach einem ausreichendem Potential an gut ausgebildeten Fachkräften – von innerhalb und außerhalb der Region. Potentielle Fachkräfte beziehen bei der Wahl ihrer zukünftigen Arbeitgeber immer stärker die weichen Standortfaktoren vor Ort mit ein – wobei vor allem attraktive und vor allem (entfernen) bezahlbare Wohnflächen eine entscheidende Rolle spielen. Nur wenn bei der Diskussion des Themas Gewerbeflächen auch die Bereiche Fachkräfte und Wohnflächen berücksichtigt werden, können nachhaltige und durchdachte Lösungsansätze entstehen. Die Diskussion und Bearbeitung der Handlungsansätze, die bei der Gewerbeflächenstudie erarbeitet wurden, sollen hierzu der erste Schritt sein.

Handlungsfeld 1: Innenentwicklung

Flächennutzung in bestehenden Gewerbegebieten optimieren

- Betriebliche Standortoptimierung und/oder Nachverdichtung anregen
- Überbetriebliche Lösungen zur Flächeneffizienz initiieren
- Fördermöglichkeiten für Bestandsimmobilien transparent machen

Aufwertung bestehender Gewerbegebiete

- Funktionale Aufwertung (u.a. im Bereich Breitbandversorgung, Kinderbetreuung)
- Städtebauliche und ökologische Aufwertung (z.B. durch Energiekonzepte)

Identifizierung von örtlichen Potenzialflächen

- Brachflächen und Leerstände ermitteln
- Internetbörse mit Brachflächen und Leerständen initiieren, bzw. Vermarktung über SISBY

Umsetzung durch die Allgäu GmbH:

Die Allgäu GmbH wird in den kommenden Monaten einzelne Maßnahmen aus den jeweiligen Handlungsfeldern umsetzen. Im Rahmen der Innenentwicklung soll eine Informationsbroschüre für Kommunen und Unternehmen entstehen, welche die zukunftsfähige Entwicklung des Unternehmensstandort Allgäus zum Thema hat. Die Broschüre wird einen Überblick über relevante Themenfelder geben, wie bspw. Strategien zum Flächensparen, Unterstützung von kommunaler Seite und einen Überblick über wichtige Fördermöglichkeiten.

Aus den Themen der Broschüre sollen im Bedarfsfall Workshops und Veranstaltungen mit Kommunen und Unternehmen konzipiert werden.

Handlungsfeld 2: Interkommunale Gewerbeflächenentwicklung

Analyse bestehender Projekte in der Region (und außerhalb)

- Erhebung der bestehenden und geplanten Projekte
- Ermittlung der Erfolgsfaktoren
- Identifizierung von Best Practice

Initiierung weiterer interkommunaler Gewerbegebiete

- Kommunikation von „Erfolgsgeschichten“ an in Frage kommende Gemeinden
- Frühzeitige Thematisierung an den Konversionsstandorten

Bewerbung des Allgäus als Modellregion für interkommunale Gewerbegebiete

- Aufbereitung der erhobenen Daten für verschiedene Zielgruppen und Vermarktungskanäle

Handlungsfeld 3: Weiterentwicklung der Gewerbestruktur im Sinne der strategischen Ausrichtung

Weiterentwicklung der Kompetenzfelder im Allgäu

- Überarbeitung und Anpassung der bisher formulierten Strategien

Förderung nachhaltig wirtschaftender Unternehmen

- Entwicklung eines Kriterienkatalogs für die Vergabe von Gewerbegrundstücken

Umsetzung durch die Allgäu GmbH:

Wie die Studie ergeben hat, kann das Allgäu bereits auf eine große Zahl von interkommunalen Gewerbegebieten als Best Practice Beispiele verweisen. Eine gebündelte Darstellung aller interkommunalen Zusammenschlüsse liegt aber noch nicht vor. Die bereits bestehenden interkommunalen Gewerbegebiete sollen zukünftig verstärkt als Best Practice Beispiele dargestellt werden – innerhalb und außerhalb des Allgäus. Diese „Erfahrungssammlung“ wird Kommunen als Entscheidungshilfe dienen, die sich für interkommunale Zusammenarbeit im gewerblichen Bereich interessieren. Zudem findet die Weiterentwicklung der Kompetenzfelder im Allgäu zurzeit im Rahmen der Überarbeitung der Standortstrategie Allgäu statt und wird im Herbst 2015 abgeschlossen sein.



Handlungsfeld 4: Informationsmanagement

Gewerbeflächenmonitoring

- Jährliche Fortschreibung des Flächenangebotes
- Laufender Dialog mit Betrieben mit bekanntem Flächenbedarf (u.a. Spezifizierung des Bedarfs, z.B. hinsichtlich Baurecht)
- Dialog mit Großbetrieben, die bislang nicht erreicht wurden

Optimierung der Standortpräsentation

- SISBY bei Gemeinden bewerben
- Bessere Einbindung in regionale Portale Landkreis / Allgäu GmbH

Aufbau einer regionalen Flächendatenbank

- Verwaltung der Standortdaten (Gewerbegebiete, Grundstücke, Gebäude)
- Verwaltung von Investorenkontakten (Ansiedlungen, Erweiterungen)
- Schnittstelle zu SISBY

Umsetzung durch die Allgäu GmbH:

Damit die Daten der vorliegenden Studie auch zukünftig genutzt werden können, wir die Allgäu GmbH die zugrundeliegende Unternehmensbefragung in regelmäßigen Abständen (alle 3-4 Jahre) durchführen. Damit können die Daten regelmäßig fortgeschrieben werden. Den kommunalen Wirtschaftsförderern stehen damit auch zukünftig grundlegende Informationen zum Wirtschaftsstandort zur Verfügung. Zudem wird sich die Allgäu GmbH in den kommenden Monaten mit der zuständigen Stelle der Flächendatenbank SISBY in Verbindung setzen, um mögliche Optimierungen zu diskutieren.

Gewerbeflächenmanagement Allgäu GmbH

Ihr Ansprechpartner für Gewerbeflächenmanagement:

Axel Egermann
Allgäuer Straße 1
87435 Kempten

Tel. +49(0)831/5753721
egermann@allgaeu.de



Impressum

Allgäu GmbH
Gesellschaft für Standort und Tourismus
Allgäuer Straße 1 87435 Kempten (Allgäu)
Tel +49 (0) 831 – 575 37 30
Fax +49 (0) 831 – 575 37 33
e-mail: info@allgaeu.de | standort.allgaeu.de

- S. 1 3D Skizze, Fotomontage: Werbeagentur kuhstadl © Fotolia
- S. 2 Planskizze © Fotolia
- S. 4-5 Allgäu Landschaft © Allgäu GmbH
Business © Fotolia
- S. 6-7 Allgäu Panorama © Allgäu GmbH
Bundeswehrzaun © Fotolia
Zimmerer © Baufritz GmbH + Co. KG
- S. 8 Hand mit Zahnräder © Fotolia
- S. 9 Branchenbild © Fotolia
- S. 10 Industriebild © Fotolia
Handwerk © Fotolia © Fotolia
Handel © Fotolia
Hotellerie © Fotolia
Verkehr © Allgäu GmbH
Sonstige Dienstleistungen © Fotolia
Summe © Fotolia
- S. 13 Hand + Welt, Fotomontage: Werbeagentur kuhstadl © Fotolia
- S. 15 Landkarte, Fotomontage: Werbeagentur kuhstadl © Fotolia
- S. 16 Allgäu Panorama + Landkarte/Steine © Fotolia
- S. 18 LKW © Fotolia
- S. 21 Lagerhalle © Fotolia
- S. 24-25 Stempel © Fotolia
- S. 27 Verkehr, Kita © Fotolia
Allgäu Genuss © Allgäu GmbH
- S. 31 Stellenanzeige, Fotomontage: Werbeagentur kuhstadl © Fotolia
- S. 32 Allgäu Panorama © Allgäu GmbH
- S. 34 Allgäu Business © Allgäu GmbH

Idee, Design Et Gestaltung:
Kuhstadl - ATELIER FÜR WERBUNG UND DESIGN
Oberdorf 9
87538 Obermaiselstein

Druck:
AZ Druck- und Datentechnik GmbH
Heiliger Straße 16
87435 Kempten

Gefördert durch das Bayerische Staatsministerium der Finanzen,
für Landesentwicklung und Heimat.



Allgäu GmbH Gesellschaft für Standort und Tourismus
Allgäuer Str. 1 - 87435 Kempten - Deutschland
Tel +49(0)831/5 75 37 30 · Fax +49(0)831/5 75 37 33
E-Mail info@allgaeu.de · standort.allgaeu.de