

# Nachhaltige Gewerbeflächen- entwicklung im Allgäu

Flächensparen | Interkommunale Gewerbegebiete

**Inhalt**

Vorwort ..... 3

**Flächensparen** ..... 4

Strategien zur Flächeneinsparung ..... 4

Ansätze für kommunale Unterstützung ..... 6

Praxisbeispiele ..... 8

**Interkommunale Gewerbegebiete** ..... 14

Lohnenswerte Zusammenarbeit ..... 14

Organisation von Gewerbeflächen ..... 16

Finanzielle Förderung ..... 17

Erfolgsfaktoren im Überblick ..... 18

Praxisbeispiele ..... 19

Impressum ..... 22

*Vorwort*

Die Gewerbeflächen-Umfrage der Allgäu GmbH bei Unternehmen der Region hat gezeigt, dass das Angebot an ortsnahen Erweiterungsflächen eine der größten Herausforderungen ist. Für Kommunen ist es aber notwendig, ausreichende Flächen bereit stellen zu können, um Arbeitsplätze und Kaufkraft vor Ort zu halten. Ansässigen Unternehmen wird die Möglichkeit zur Erweiterung geboten und es wird Potenzial für Neuansiedlungen und Unternehmensgründungen geschaffen.

Viele Flächen sind jedoch schon allein durch ihre Topografie nicht nutzbar und neue Flächen am Rande sind ökologisch wertvoll oder werden auch von der Landwirtschaft benötigt. Exemplarisch sei hier auch auf das Problem der Flächenversiegelung verwiesen: Die Bundesregierung hat in ihrer nationalen Nachhaltigkeitsstrategie das Ziel ausgemacht, die tägliche Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrsfläche in Deutschland von 130 Hektar (Ende der 90er Jahre) auf 30 Hektar zu senken. Um das zu schaffen, bedarf es noch einiger Anstrengungen aller Beteiligten – sowohl der Kommunen und ihrer Vertreter als auch der Unternehmen, welche Gewerbeflächen beanspruchen, bebauen und nutzen wollen.

Um einen Beitrag zu leisten, das Spannungsfeld zwischen wirtschaftlicher Entwicklung einerseits sowie Natur- und Landschaftsschutz andererseits aufzulösen, wollen wir mit dieser Broschüre das Bewusstsein hinsichtlich des Flächenverbrauchs schärfen und Unternehmen für ihre Bau- und Entwicklungsvorhaben Strategien zeigen, wie Flächen gespart und Gewerbeflächen effizient genutzt werden können.

Den Allgäuer Städten, Märkten und Gemeinden wollen wir interkommunale Gewerbegebiete als Instrument der Flächenvorsorge nahebringen, mit dem eine nachhaltige Gewerbeflächenentwicklung unterstützt werden kann oder sogar erst möglich wird.

Eine weitere Herausforderung ist bei unserer Umfrage sehr deutlich geworden: Neben den Gewerbeflächen benötigen die Mitarbeiter unserer Unternehmen auch bezahlbaren Wohnraum. Nur beides zusammen kann die weitere positive Entwicklung unserer Region sichern.

Allgäu GmbH Gesellschaft für Standort und Tourismus  
 Klaus Fischer  
 Geschäftsführer (Sprecher)





# Flächensparen

Gewerbeflächen sind ein entscheidender Wirtschaftsfaktor für das Allgäu. Durch deren Bereitstellung bieten Kommunen etablierten Unternehmen Möglichkeiten der Firmenerweiterung. So sollen unter anderem Arbeitsplätze entstehen beziehungsweise langfristig gehalten werden und der Wirtschaftsstandort insgesamt gestärkt werden.

Gewerbeflächen sind außerdem Orte, wo sich viele leistungsstarke Betriebe kleiner und mittlerer Größe sowie internationale Konzerne neu ansiedeln. Entsprechend hoch ist der Bedarf nach neuen Flächen in vielen Kommunen. Und dieser Bedarf steigt weiter an.

Doch das Allgäu präsentiert sich nicht nur als innovativer Wirtschaftsraum. Es ist auch für seine Landschaft und Lebensqualität bekannt. Vor diesem Hintergrund setzt sich die Allgäu GmbH für eine nachhaltige Wirtschaftsentwicklung im Allgäu ein, in der Ökonomie und Ökologie im Einklang stehen. Für die Gewerbeflächenentwicklung bedeutet das, den Flächenverbrauch möglichst gering zu halten und vorhandene Flächen effizient zu nutzen.

## Strategien zur Flächeneinsparung

### 1. Nachverdichtung am Unternehmensstandort

Produktions- und Unternehmenswachstum ist nicht immer gleich mit der Notwendigkeit verknüpft, neue Gewerbeflächen zu nutzen. Gerade bei anhaltend positiver Unternehmensentwicklung lohnt sich ein Blick auf die Möglichkeiten, die sich am vorhandenen Standort bieten. Denn durch Nachverdichtung lassen sich neue Potenziale heben, ohne dass neue Flächen erworben werden müssen.

Die Möglichkeiten zur Nachverdichtung sind selbstverständlich vom Einzelfall abhängig. Möglichkeiten zur effizienten Nutzung bestehender Immobilien gibt es jedoch reichlich. So können Anbauten oder Lückenschlüsse zwischen Gebäuden neue Räumlichkeiten bieten. Ebenso wie Aufstockungen, beispielsweise durch die Errichtung eines Parkhauses statt eines Parkplatzes, den Ausbau eines Dachstuhls oder die Schaffung von Büroräumen auf dem Dach einer Produktionshalle.

Auch die so genannte Innenverdichtung kann neue Möglichkeiten der Raumnutzung eröffnen. So können beispielsweise Zwischendecken zur Schaffung neuer Stockwerke eingezogen werden oder ganze Containermodule auf Stelzen über Lagerflächen entstehen, um den Raum darüber auszunutzen.

Durch Umnutzung von Gebäuden kann ebenfalls rationalisiert und Fläche gewonnen werden. Eine Optimierung von Logistikprozessen kann zum Beispiel dazu führen, dass neue Produktionsflächen in einer ehemaligen Lagerhalle entstehen.

Und schließlich können vorhandene Flächen durch flexible Nutzung effizienter belegt werden. So nutzen immer mehr Unternehmen Co-Working-Spaces, also Arbeitsorte für die gemeinschaftliche Nutzung, statt fester Büroarbeitsplätze.

Solcherlei Maßnahmen zur Nachverdichtung bringen viele Vorteile mit sich. Insbesondere drei seien hier erwähnt:

- **Geringe Kapitalbindung:** Wenn kein zusätzlicher Bedarf an Grund und Boden entsteht, geht dies einher mit einer entsprechend geringen Kapitalbindung und höherer Liquidität.

- **Kostensenkungen:** Oftmals ergeben sich Synergieeffekte zur Senkung der Betriebs- und Herstellungskosten, beispielsweise durch energetische Sanierungen oder Prozessoptimierungen.

- **Ökologische Effekte:** Keine oder eine geringere Flächenversiegelung. Energiesparmaßnahmen und der Einsatz regenerativer Energien können parallel realisiert werden.

### 2. Nachnutzung und Wiederbelebung von Brachen

Neben der effizienten Nutzung eigener Flächen und Immobilien können auch fremde, bereits vorhandene Immobilien eine Alternative zur Nutzung von Neuflächen darstellen.

Festzuhalten ist, dass hier besondere Herausforderungen bestehen. Denn oftmals dienten alte Bestandsflächen oder -immobilien, so genannte Brachen, vormals einem anderen Zweck. Sie sind außerdem in unterschiedlich gutem Erhaltungszustand. Und nicht selten haben Käufer mit Altlasten umzugehen, beispielsweise durch Rückstände von Chemikalien oder bedenklichen Baustoffen und im Fall von militärischen Konversionsflächen sogar mit Kampfmitteln.

↳ Das Bayerische Landesamt für Umwelt informiert ausführlich über Flächenrecycling und den Umgang mit Altlasten unter: [www.lfu.bayern.de/altlasten](http://www.lfu.bayern.de/altlasten)

Dennoch sollte eine derartige Option nicht von vornherein ausgeschlossen werden. Denn bei genauerer Betrachtung stellt sich die Situation oftmals vorteilhafter dar als zunächst angenommen. Zum einen werden die Kosten, die ein Gebäudeabriss (gegebenenfalls sogar mit Altlastensanierung) verursacht, womöglich überschätzt. Zum anderen bieten Immobilien oftmals ungeahnte Chancen für deren Erhalt. Insbesondere dann, wenn die Bausubstanz nach wie vor hochwertig ist, wenn sich die alten Flächen für eine Umnutzung anbieten oder wenn die Gebäude historisch wertvoll sind. In jedem Fall lohnt es sich für Unternehmen, eine sachlich fundierte Untersuchung vorzunehmen und alle Möglichkeiten abzuwägen.

Aus Sicht der Kommunalpolitik und auch der Bürgerinnen und Bürger ist es wünschenswert, Brachflächen und leer stehende Gebäude einer neuen Nutzung

zuzuführen. Nicht nur, dass die vormals genutzte Fläche zurück gewonnen wird, die bestehende Infrastruktur, also Straßen, Versorgungssysteme oder Abwasserkanäle werden damit auch wieder mehr genutzt und ausgelastet.

Neben Kostengesichtspunkten spielt hier auch die qualitative Aufwertung eine große Rolle. Denn eine effiziente Gewerbeflächenutzung beeinflusst die Stadtentwicklung in positiver Weise. Insofern lohnt es sich für Kommunen, alle Möglichkeiten zu überdenken, um Brachflächen und leer stehende Immobilien für Unternehmen attraktiver zu machen. Möglicherweise stellen auch Erwerb und Abriss einer Immobilie in Vorleistung eine langfristig sinnvolle Möglichkeit dar.

### 3. Flächensparen beim Bau

Wenn die Nachverdichtung eines Standorts oder die Nachnutzung einer ungenutzten Gewerbefläche ausscheiden, dann muss oftmals neu gebaut werden. Wenn es hierfür notwendig ist, neue, zuvor meist landwirtschaftlich genutzte Flächen zu versiegeln, dann sollte das so effizient wie möglich geschehen. Zum einen aus Kostengründen, zum anderen, um ökologischen Erfordernissen einer sparsamen Flächenbeanspruchung gerecht zu werden.

Um bei einem Neubau Fläche zu sparen, gibt es viele Möglichkeiten:

- **Vertikales Bauen:** Bei Neubauten sollte nicht nur in die Breite, sondern auch in die Höhe und in die Tiefe geplant werden. Das kann sich positiv auf die Grundstücks- und Baukosten auswirken. Eventuell lassen sich unterschiedlich genutzte Flächen, wie Büro-, Lager- oder Produktionsflächen miteinander koppeln, gewissermaßen „stapeln“. Ebenso können möglicherweise Parkflächen in Gebäude integriert oder als Parkhaus beziehungsweise Tiefgarage gebaut werden.

- **Kompaktes Bauen:** Durch flächensparende Anordnung von Gebäuden kann der Gewerbeflächenbedarf insgesamt reduziert werden. Der gleiche Effekt wird erzielt, wenn die Räumlichkeiten innerhalb eines Gebäudes kompakt und effizient geplant werden und somit die Gebäudegröße klein gehalten wird.

- **Kurze Wege:** Werden die Wege sowohl innerhalb als auch zwischen den Gebäuden knapp gehalten,

ergeben sich gleich mehrere Vorteile. Neben der Reduzierung von notwendiger Fläche sind hier in erster Linie Zeit- und Kostenvorteile durch kürzere Wegzeiten zu nennen.

- **Flexibles Bauen:** Nutzungsart und -umfang von Gebäuden und die damit verbundenen Anforderungen ändern sich im Lauf der Zeit. Unternehmen können dem schon bei der Planung der Immobilie Rechnung tragen und die Voraussetzungen dafür schaffen, dass spätere Veränderungen ohne zusätzlichen Platzbedarf umsetzbar sind. Das ermöglichen beispielsweise Methoden des modularen Bauens, die Vermeidung tragender Innenwände, die Verwendung austauschbarer Bodenbeläge, die Installation flexibler Kabel- und Leitungssysteme und vieles mehr.

#### 4. Flächensparen durch Kooperation

Die Erfordernis, Flächen einzusparen, um einen Wirtschaftsraum ökonomisch und ökologisch nachhaltig zu gestalten, betrifft nicht nur einzelne, sondern eine Vielzahl unterschiedlicher Unternehmen. Viele Möglichkeiten und Vorteile ergeben sich erst dann, wenn benachbarte Unternehmen oder ganze Gewerbegebiete an einem Strang ziehen. Beispiele hierfür sind:

- **Gemeinschaftliche Nutzung von Unternehmensflächen** wie Besprechungsräumen, Parkplätzen, etc.
- **Gemeinschaftliche Nutzung von Einrichtungen** wie Kantinen, Kinderbetreuungen, Pforten, etc.
- **Gemeinschaftlicher Neubau oder Umbau** von Immobilien
- **Gemeinschaftliche Erschließung von Brachen**, also leer stehenden Flächen und Immobilien

Um Synergieeffekte zu nutzen und gemeinschaftliche Vorteile zu erschließen, bietet es sich also an, zu kooperieren. In der Praxis sind solche wirtschaftlichen Verbände keine Seltenheit, wie Gewerbehöfe, Gründer- und Technologiezentren oder Co-Working-Areas belegen. Aber auch einzelne Unternehmen können auf diese Weise Flächen sparen. Und damit letztendlich auch Kosten.

## Ansätze für kommunale Unterstützung

### Gezieltes Flächenmanagement von Seiten der Kommunen

Mit den Instrumenten, die der kommunalen Verwaltung zur Stadtplanung und Stadtentwicklung zur Verfügung stehen, kann eine nachhaltige, flächensparende Gewerbeentwicklung aktiv gefördert werden.

Hierzu ist ein gezieltes Flächenmanagement nötig. Von besonderer Bedeutung ist die systematische Erfassung von Baulücken, Leerständen und Brachen (zum Beispiel in Form eines Baulückenkatasters) durch die kommunale Verwaltung. Hinzu kommt die aktive Ansprache von Eigentümern ungenutzter Flächen. Denn hier liegt die Verkaufsbereitschaft häufig höher, als von Seiten der Kommunen vermutet wird. Bei fairer und transparenter Argumentation lassen sich Eigentümer oftmals überzeugen, ihre Flächen für die städtebaulichen Maßnahmen freizugeben.

Zu einem gezielten Flächenmanagement von Seiten der Kommunen gehört auch die Schaffung von Voraussetzungen, damit nachhaltiges, flächensparendes Bauen für Unternehmen einerseits überhaupt möglich und andererseits attraktiv wird.

Konkrete Maßnahmen sind zum Beispiel:

- **Aktiver Zwischenerwerb und Aufbereitung von Brachen** (Flächen und Immobilien) zur Beschleunigung und Steuerung der Nachnutzung. Im Einzelfall fällt darunter auch der Abriss von Gebäuden oder die Altlastensanierung.
- **Schaffung der rechtlichen und finanziellen Voraussetzungen** für den Flächenerwerb durch die Kommune (z. B. Vorkaufsrechte)
- **Gewährung von Handlungsspielräumen**, um Flächeneinsparungen zu realisieren, insbesondere durch entsprechende Regelungen hinsichtlich Höhenbegrenzungen, Abstandsregelungen, Nutzungsrechten, etc.
- **Schaffung wirtschaftlicher Anreize** für nachhaltiges Bauen, beispielsweise durch entsprechende Bebauungspläne oder Befreiungen

- **Festlegung von Qualitätskriterien**, falls sich eine Bebauung am Ortsrand oder außerhalb der Ortschaft nicht vermeiden lässt
- **Angebote für die Nutzung interkommunaler Gewerbegebiete** (siehe Seite 14 ff.)

Um die Zielorientierung und Nachhaltigkeit des eigenen Handelns sicher zu stellen, sollten kommunale Konzepte zur Wirtschafts- bzw. Flächenentwicklung entwickelt werden, an denen sich die Beteiligten aus Verwaltung und Politik langfristig orientieren können.

### Fördermöglichkeiten

Bei der Entwicklung von Gewerbeflächen sind unterschiedliche Faktoren zu berücksichtigen: Unternehmerische Bedürfnisse, rechtliche Rahmenbedingungen, städtebauliche und landesplanerische Aspekte, Natur- und Landschaftsschutz, Interessen von Anwohnern und Bürgerschaft und vieles mehr. „Flächensparen“ ist von daher üblicherweise kein Gegenstand gezielter Förderung durch spezielle staatliche oder kommunale Programme. Jedoch kann die Einsparung von Flächen bei Bau- und Sanierungsmaßnahmen indirekt Berücksichtigung finden.

Unternehmen sollten hier stets prüfen, ob eine Förderung durch öffentliche Bürgschaften, zinsvergünstigte Kredite oder ähnliches möglich ist. Das gilt insbesondere bei Maßnahmen zum Umweltschutz oder zur Verbesserung der Energieeffizienz.

- ↳ Gute Hilfsmittel zur eigenen Recherche von Fördermöglichkeiten sind beispielsweise die Förderdatenbank des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie ([www.foerderdatenbank.de](http://www.foerderdatenbank.de)) sowie der Förderwegweiser für Existenzgründer und mittelständische Unternehmen des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie ([www.stmwi.bayern.de/service/foerderprogramme/foerderwegweiser](http://www.stmwi.bayern.de/service/foerderprogramme/foerderwegweiser)). Außerdem kann gezielt nach Möglichkeiten bei Förderbanken wie der KfW ([www.kfw.de/inlandsfoerderung/Unternehmen/Energie-Umwelt](http://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Unternehmen/Energie-Umwelt)) oder LfA Förderbank Bayern ([www.lfa.de/website/de/foerderangebote/umweltschutz](http://www.lfa.de/website/de/foerderangebote/umweltschutz)) gesucht werden.

Daneben gibt es die Möglichkeit einer aktiven Wirtschaftsförderung. Gerade im Allgäu sind hier die Hürden sehr gering. So können sich Unternehmer bei der Neugründung und Ansiedlung ihrer Firmen auf eine schnelle Bearbeitung im Genehmigungsverfahren verlassen.

- ↳ Einen Ansprechpartner für Wirtschaftsförderung der Landkreise und kreisfreien Städte im Allgäu findet man unter: [www.standort.allgaeu.de/wirtschaftsfoerderer](http://www.standort.allgaeu.de/wirtschaftsfoerderer)

Die Allgäu GmbH setzt sich als überregionale Instanz und Wirtschaftsförderer der Landkreise und Städte im Allgäu für die Belange von Unternehmen ein. Sie vernetzt überregional Politik, Wirtschaft und Wissenschaft für eine optimale Standortentwicklung, um so die Wettbewerbsfähigkeit des Allgäus immer weiter zu verbessern.



## BHS-Sonthofen GmbH, Sonthofen

**Gründung**  
1996

**Bau**  
2003 bis heute

**Nutzfläche**  
über 49.000 m<sup>2</sup>

**Maßnahmen**  
Nachnutzung  
Umnutzung  
Flexibles Bauen  
Vertikales Bauen

**Kontakt**  
BHS-Sonthofen GmbH  
An der Eisenschmelze 47  
87527 Sonthofen  
Tel.: +49 (0) 8321 / 6099-0  
www.bhs-sonthofen.de

Die BHS-Sonthofen GmbH ging 1996 aus dem früheren Hüttenwerk hervor und ist heute ein Produktionsbetrieb des Maschinen- und Anlagenbaus im Bereich der Misch-, Zerkleinerungs-, Recycling- und Filtrationstechnik. Die Geschichte des Industriestandorts der BHS führt bis ins Jahr 1607 zurück, als an dieser Stelle ein Eisenschmelzwerk errichtet wurde.

Mit der Ausdehnung der Stadt Sonthofen ist das Betriebsgelände heute von Gewerbe- und Wohngebieten umschlossen. Die Weiterentwicklung des Betriebs muss deshalb auf dem begrenzten Unternehmensgelände stattfinden. Dabei machten dem Unternehmen in der Vergangenheit insbesondere Altlasten aus früheren Zeiten zu schaffen, aber auch die Nähe zu den benachbarten Wohnhäusern.

Dennoch wurden in den letzten Jahren viele Abriss-, Neu- und Umbaumaßnahmen durchgeführt, von denen einige hervorzuheben sind: Zum einen konnten auf dem Gelände noch vorhandene Flächenreserven genutzt werden, beispielsweise als 2011 eine Lagerhalle in ihren Ausmaßen trotz des begrenzten Raums verdoppelt wurde. Der Anbau einer weiteren Lagerhalle am nördlichen Rand des Werksgeländes dient heute zudem als Schallschutz zu einem benachbarten Wohngebiet. An der erst 2010 entstandenen Hauptzufahrt im Süden wurde 2012 nach 17 Monaten Bauzeit ein neues Verwaltungsgebäude eingeweiht. Auf rund 3.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche wurden auf vier Stockwerken hochmoderne Arbeitsplätze geschaffen. Nach dem Umzug von rund 100 Mitarbeitern ins neue Verwaltungsgebäude konnten im nach wie vor bestehenden alten Bürogebäude Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt werden. Dadurch konnte zusätzliche Bürofläche für die dort verbliebene Belegschaft sowie Erweiterungspotenzial geschaffen werden. Als eine ehemalige Werkstatt auf einem benachbarten Grundstück zum Verkauf stand, konnte 2011 die Gelegenheit genutzt und das Gebäude erworben werden. Es dient jetzt als Hausmeistergebäude. Derzeit entsteht eine neue Heizungsanlage, die nicht nur Energie spart, sondern das alte Heizungsgebäude überflüssig macht.

↗ Nachnutzung  
↗ Umnutzung  
↗ Flexibles Bauen  
↗ Vertikales Bauen



## Sensor-Technik Wiedemann GmbH, Kaufbeuren

**Gründung**  
1985

**Bau**  
2015/16

**Gesamtfläche**  
20.000 m<sup>2</sup>

**Maßnahmen**  
Flexible Nutzung  
Nachnutzung  
Vertikales Bauen  
Innenverdichtung

**Kontakt**  
Sensor-Technik  
Wiedemann GmbH  
Am Bärenwald 6  
87600 Kaufbeuren  
Tel.: +49 (0) 8341 / 9505-0  
www.sensor-technik.de

Die Sensor-Technik Wiedemann GmbH wurde 1985 gegründet und ist in Kaufbeuren ansässig. Das Unternehmen entwickelt, fertigt und vertreibt Elektronik- und Software-Lösungen für mobile Arbeits-, Nutz- und Sondermaschinen. Insgesamt beschäftigt Wiedemann rund 440 Mitarbeiter in Kaufbeuren sowie in den Niederlassungen in Norddeutschland, Großbritannien und den USA.

Das Unternehmen entschied sich wegen seines zunehmenden Platzbedarfs, eine ehemalige LKW-Werkstatt in unmittelbarer Umgebung des Firmensitzes zu kaufen. Hierdurch konnte die mechanische Werkstatt für die Produkte des Unternehmens ausgelagert werden. Gleichzeitig wurde die mechanische Lehrwerkstatt erweitert. Das bietet den derzeit 40 gewerblichen Auszubildenden in sechs Lehrberufen nicht nur mehr Platz. Fortan ist es möglich, hier Schulungen im Rahmen der Ausbildung anzubieten, beispielsweise für praktische Unterweisungen, regionale Ausbilderbesprechungen, Prüfertreffen, Prüfungsvorbereitungen, Prüfungsauswertungen oder Bewerbungstrainings. Nach einem halben Jahr Bauzeit konnten die Werkstätten im Juli 2016 am Tag der offenen Lehrwerkstatt präsentiert werden. Zwei weitere große Hallen der ehemaligen LKW-Werkstatt werden nun für Messeaufbauten und als Lagerflächen genutzt. Insgesamt entstand eine zusätzliche Nutzungsfläche von ca. 1.300 m<sup>2</sup>. Das Gelände wurde Schritt für Schritt umgebaut, so dass keine betrieblichen Einschränkungen entstanden.

Zusätzlich zur Integration der LKW-Werkstatt wurde der bereits bestehende Firmensitz aufgestockt. Im neuen 2. Obergeschoss werden in Zukunft auf rund 450 m<sup>2</sup> etwa 30 bis 40 Entwicklungsingenieure ihrer Arbeit nachgehen.

*„Als Alternative wäre eine Erweiterung auf dem Firmengelände möglich gewesen, was aber zur Folge gehabt hätte, dass keine Parkplätze mehr zur Verfügung gestanden hätten und wir uns um zusätzliche Flächen hätten bemühen müssen. Wir können mit dieser Lösung gut leben und unsere Mitarbeiter sind auch zufrieden.“ Katharina Wiedemann, Geschäftsführung*

↗ Nachnutzung  
↗ Flexible Nutzung  
↗ Vertikales Bauen  
↗ Innenverdichtung





## KOLB Group, Memmingen

**Gründung**  
1933

**Bau**  
2015/16

**Hallengröße**  
145x58x33 m  
(LxBxH)

**Maßnahmen**  
Flächensparen  
Nachverdichtung  
Kompaktes Bauen  
Vertikales Bauen

**Kontakt**  
HANS KOLB Wellpappe  
GmbH & Co. KG  
Dr.-Lauter-Straße 2  
87700 Memmingen  
Tel.: +49 (0) 8331 / 975-0  
www.kolb-wellpappe.com

Die 1933 gegründete Unternehmensgruppe entwickelt und produziert Verpackungen, Verpackungsmaterialien und Spezialprodukte aus Wellpappe. Der Firmenstammsitz befindet sich in Memmingen. Für die KOLB Unternehmensgruppe arbeiten heute über 1.000 Mitarbeiter.

Nach der Erfahrung mit Logistikzentren an anderen Unternehmensstandorten sollte am Stammsitz Memmingen ein neues, zentrales Logistikzentrum entstehen. Im Sommer 2016 ging nach 14 Monaten Bauzeit das neue zentrale Logistikzentrum der KOLB-Group in Memmingen in Betrieb. Es ist vollautomatisch an die Produktion angebunden.

Die Ausmaße des neuen Logistikzentrums sind mit 145 Metern Länge, 58 Metern Breite und 33 Metern Höhe beachtlich. Ebenso wie die Förderleistung von jeweils über 200 Paletten für die Ein- und Auslagerung auf 26.000 Palettenplätzen, womit der ermittelte Lager- und Logistikbedarf der KOLB Group zu einem großen Anteil abgedeckt werden kann. Dies konnte nur durch eine effiziente Nutzung der vorhandenen Fläche und vertikale Baupläne realisiert werden. Denn würde man die 14 Einlageebenen auf einer eingeschossigen Fläche unterbringen, würde dies einem Flächenbedarf von etwa 118.000 m<sup>2</sup> gleichkommen.

*„Dank der sehr kooperativen Zusammenarbeit mit der Stadt Memmingen konnten wir unseren ambitionierten Zeitplan vollends einhalten und die Inbetriebnahme einige Wochen früher, im Juli 2016, vollziehen. Das Resultat kann sich wahrlich sehen lassen. Die Ausmaße unseres Logistikzentrums prägen den Außenaustritt unseres Stammsitzes am Autobahnkreuz Memmingen. Unsere nochmals flexibleren und effizienteren Logistikprozesse integrieren sich sehr gut in die bestehenden Produktions- und Lieferabwicklungen und wir sind mit der Systemleistung der Fördertechnik sehr zufrieden. Schließlich trägt die Realisierung des zentralen Logistikzentrums der KOLB Group unserer Wachstumsstrategie und den steigenden Nachfrage nach Just-in-Time-Lieferkonzepten unserer Kunden eindrucksvoll Rechnung.“*

*Dr.-Ing. Bernhard Ruffing, Geschäftsführung*

↗ Flächensparen  
↗ Kompaktes Bauen  
↗ Nachverdichtung  
↗ Vertikales Bauen



## INNOVA Allgäu Hightech-Park, Kaufbeuren

Der INNOVA Allgäu Hightech-Park wird vom Kaufbeurer Bauunternehmen Dobler, einem familiengeführten Unternehmen mit über 140-jähriger Tradition, betrieben. Neben den Kernkompetenzen im Hoch-, Tief-, Ingenieur-, Straßen- und Schlüsselfertigbau bietet Dobler Betonfertigteile sowie Dienstleistungen „Rund ums Bauen“ an.

1994 übernahm die Bauunternehmung Dobler das ehemalige Areal der Firma Digital, einstmals ein Fertigungs- und Entwicklungsstandort für Festplattenspeichereinheiten. Mit der Übernahme wurde das Konzept eines privatwirtschaftlichen Technologie- und Gründerparks entwickelt und mit der Umsetzung begonnen.

Grundsätzlich sollten nur Gründer bzw. Unternehmen angesprochen werden, die in das Gesamtkonzept passen. Dies ging zu Lasten einer schnellen Auslastung der Nutzflächen. Hinzu kam, dass die Umnutzung der Bestandsimmobilie einen Umbau erforderte, der hohe Vorlaufkosten bedingte.

Doch das Projekt wurde von Beginn an von allen relevanten Behörden unterstützt, in erster Linie von der Stadt Kaufbeuren. Mit dem Resultat, dass die Idee der Geschäftsführung von Dobler aufging.

Der INNOVA Allgäu Hightech-Park ist heute nahezu voll vermietet, wobei ein Teil der Flächen für Anfragen fortlaufend zurückgehalten wird. Umbaumaßnahmen gab es und gibt es kontinuierlich, beispielsweise wenn Anpassungen bei Neuvermietung erforderlich werden. Zudem gab es bis heute mehrere Erweiterungen mit über 3.000 m<sup>2</sup> Flächengewinn.

*„Das ursprüngliche Konzept ist aufgegangen, eine Win-Win-Situation für Nutzer und Vermieter. Der INNOVA Allgäu Hightech-Park war der erste bayerische private Gründerpark. Es gibt ein sehr breites Mieterspektrum unterschiedlichster Firmen. Mit der aktuellen Auslastung sind wir als Betreiber sehr zufrieden.“*

*Kevin Pohl, Gebäudemanagement*

↗ Flexibles Bauen  
↗ Kooperation  
↗ Nachnutzung

**Bau**  
1994

**Gewerbefläche**  
über 24.000 m<sup>2</sup>

**Firmen**  
ca. 35

**Maßnahmen**  
Flexibles Bauen  
Kooperation  
Nachnutzung

**Kontakt**  
INNOVA Allgäu  
Hightech-Park  
Innovapark 20  
87600 Kaufbeuren  
Tel.: +49 (0) 8341/91-5000  
www.innova-net.de



### die Sozialbau, Kempten

**Bau**  
2003 – 2013

**Gewerbefläche**  
2.600 m<sup>2</sup>

**Maßnahmen**  
Nachnutzung  
Flexibles Bauen  
Vertikales Bauen

**Kontakt**  
Bürogebäude S4  
An der Stadtmauer 4  
87435 Kempten  
Tel.: +49 (0) 831 / 69716194  
www.sozialbau.de

Die Sozialbau ist nicht nur das kommunale Wohnungsunternehmen der Stadt Kempten, die Sozialbau bietet auch Gewerbeflächen an und ist für die Stadtentwicklung maßgeblich mitverantwortlich. Über 15.000 Menschen, d.h. etwa jeder fünfte Kemptener wohnt, lebt und arbeitet auf über 530.000 m<sup>2</sup> Wohn- und Gewerbeflächen der Sozialbau.

In zehn Jahren Bauzeit hat die Sozialbau im Jahr 2013 in vier Bauabschnitten auf dem „Schwanengelände“ mit dem ersten zertifizierten Passiv-Bürohaus „S4“ mit ca. 2.600 m<sup>2</sup> Bürofläche das Stadtentwicklungsprojekt abgeschlossen. Top-Firmen wie Siemens als Hauptmieter, die sich ganz bewusst für ein „Green-Building“ entschieden haben, oder die Sparkasse Kempten nutzen das im Gebäude mit sämtlicher Medien- und Audio-technik ausgestattete Tagungszentrum für bis zu 140 Personen und das Bistro-Café „Mauerblümchen“ samt Cateringangebot. Insgesamt stehen 122 öffentliche Parkplätze im „Parkhaus-Altstadt“ und weitere 58 private Stellplätze zur Verfügung.

Da Besprechungsräume Platz kosten und oft wenig ausgelastet sind, werden die Tagungsräume im „S4“ von den Mietern gemeinsam genutzt und darüber hinaus vom Empfangsservice des „S4“ im Erdgeschoss extern vermietet. Am Empfang arbeitet eine ausgebildete Bürokraft, deren Dienstleistung von den Unternehmen im „S4“ für Service-/Büroarbeiten gemietet werden kann.

Im 1. Obergeschoss befinden sich Büroflächen, die kleinteilig vermietet werden und größenveränderbar sind. So können bei verändertem Platzbedarf (beispielsweise nach einem Mieterwechsel) auf einfache Weise Änderungen der Raumgrößen und -zuschnitte vorgenommen werden. Durch Einziehen einer Trennwand kann eine Bürofläche von 180 m<sup>2</sup> in zwei neue Büroabschnitte mit 120 m<sup>2</sup> und 60 m<sup>2</sup> umgebaut werden. Eine Neuverlegung von Internet- und Telekommunikationsleitungen entfällt.



### Eberle Rieden GmbH, Rieden am Forggensee

Das Unternehmen mit Sitz in Rieden am Forggensee ist Spezialist für Stanz- und Biegetechnik. In zwei Bauabschnitten (2008 und 2013/14) baute die Eberle Rieden GmbH ihren Firmenstandort aus.

Von den knapp 11.000 m<sup>2</sup> Grundfläche wurden etwa 4.900 m<sup>2</sup> bebaut. Da aber nicht nur Büros und Sozialräume auf fünf Stockwerken, sondern auch Produktions- und Lagerflächen mehrstöckig umgesetzt wurden, sind über 10.100 m<sup>2</sup> Nutzfläche in den Gebäuden entstanden. Damit wurden zukunftsgerichte Arbeitsplätze für aktuell 160 und zukünftig bis zu 240 Mitarbeiter geschaffen. Auch eine erneute bauliche Erweiterung ist möglich.

Durch die Hanglage des Gebäudekomplexes können die beiden Produktionsebenen von verschiedenen Gebäudeseiten jeweils ebenerdig logistisch versorgt werden. Die Materialströme können vom Wareneingang im Untergeschoss zum Warenausgang im Erdgeschoss auf der Westseite fließen. Die Wege zwischen den Bereichen der Wertschöpfungskette sind damit sehr kurz.

Im Vergleich zu eingeschossiger Bauweise sind nur geringfügig höhere Gesamtkosten pro Quadratmeter entstanden. Mit Unterstützung der Gemeinde Rieden und des Landratsamts Ostallgäu konnten die Ideen des Unternehmens und des Planungsbüros schnell und problemlos in die Realität umgesetzt werden. Und das trotz unerwarteter Zusatzkosten für Anforderungen des Brandschutzes.

*„Das war nicht immer einfach, aber am Ende erfolgreich. Die umgesetzte Lösung aus der Idealplanung mit Dobler Consult hat sich im Alltag bewährt und bestätigt. Unsere Kunden sind begeistert von unserem Standort im Allgemeinen und dem Produktionslayout sowie dem Materialfluss im Besonderen.“*  
Gerhard Schöll, Geschäftsführung

**Gründung**  
1836

**Ausbau**  
BA I: 2008  
BA II: 2013/14

**Nutzfläche**  
10.100 m<sup>2</sup>

**Maßnahmen**  
Umnutzung  
Innenverdichtung  
Flexibles Bauen  
Vertikales Bauen

**Kontakt**  
EBERLE Rieden GmbH  
Im Tal 22  
87669 Rieden a. Forggensee  
Tel.: +49 (0) 8362 / 9189-0  
www.eberle-federn.de

➤ Nachnutzung

➤ Flexibles Bauen

➤ Vertikales Bauen

➤ Umnutzung

➤ Innenverdichtung

➤ Flexibles Bauen

➤ Vertikales Bauen

# Interkommunale Gewerbegebiete

Eine weitere Möglichkeit, um Gewerbeflächen für alle Beteiligten vorteilhaft zu nutzen und den Flächenverbrauch im Allgäu möglichst gering zu halten ist die Nutzung von interkommunalen Gewerbegebieten.

Damit sind Gewerbeflächen gemeint, die von zwei oder mehr Kommunen gemeinsam geplant, entwickelt, vermarktet und betrieben werden. Unter Umständen erfolgt dies mit weiteren Beteiligten wie beispielsweise Regionalverbänden oder Flächeneigentümern. Dies setzt natürlich ein hohes Maß an überörtlicher Kooperation voraus.

Interkommunale Gewerbegebiete sind von großem Vorteil für das Allgäu, da sie Ungleichheiten zwischen den Kommunen entgegen wirken. Einerseits gibt es Gegenden mit frei werdenden Flächen und andererseits solche, die bei der Vergabe von Gewerbeflächen an Kapazitätsgrenzen stoßen. Gründe für den Flächenmangel gibt es viele: Natürliche Begrenzungen durch Berge und Gewässer, Natur- und Landschaftsschutzgebiete, notwendige Überschwemmungsflächen, Interessen von Eigentümern und Anwohnern oder auch landesplanerische und städtebauliche Aspekte, um nur einige zu nennen.

## Lohnenswerte Zusammenarbeit

### Kooperation statt Konkurrenz

Kommunen sehen sich häufig in einem Konkurrenzverhältnis. Um Betriebe und Gewerbesteuern, um Arbeitsplätze und Kaufkraft, um Fördermittel, Infrastruktureinrichtungen oder ihr regionales Image.

Das kann dazu führen, dass sich Städte und Gemeinden innerhalb einer Region gegenseitig ausspielen. Und das bringt auch für die Nutzung von Gewerbeflächen Nachteile mit sich. Beispielsweise, indem zu viele oder ungeeignete Gewerbeflächen ausgewiesen werden. Hinzu kommt, dass die Preise sinken und die Verhandlungsmacht von Investoren steigt. Dadurch entsteht eine Abwärtsspirale, die für Kommunen in einen ruinösen Wettbewerb münden kann.

Dabei bieten sich oftmals viel mehr Möglichkeiten und Vorteile durch eine gezielte Zusammenarbeit. So können die aus Planung, Entwicklung und Betrieb entstehenden Lasten auf mehrere „kommunale Schultern“ verteilt werden, in dem man personelle und finanzielle Kapazitäten bündelt. Doch nicht nur Ausgaben, auch Einnahmen aus Vermarktung und Gewerbesteuer können geteilt und gegebenenfalls reinvestiert werden. Ziel einer Kooperation ist, dass alle Beteiligten langfristig von den Effekten profitieren.

### Info: Konfliktfelder

Selbstverständlich bestehen bei überregionalen Kooperationen unterschiedliche Interessenlagen. Damit entstehen zwangsläufig auch Konfliktfelder, beispielsweise durch die unterschiedliche Größe von Kommunen, unterschiedliche Qualitätsstandards, strukturelle und wirtschaftliche Unterschiede oder politische Gemengelagen. In aller Regel können diese Konfliktherde jedoch schon frühzeitig erkannt und umgangen werden. Dabei hilft ein offener, ehrlicher Umgang miteinander und Verhandlungen „auf Augenhöhe“, die den gemeinsamen Vorteil zum Ziel haben.

## Bedarfsgerechte und nachfrageorientierte Flächennutzung

Für Kommunen bieten sich große Vorteile, wenn sie ihren Bedarf und die Nachfragesituation analysieren und Gewerbeflächen zielgerichtet entwickeln. Damit erhöhen sie die Chance, geeignete Nutzer für freie Flächen zu finden und es ist nicht nur eine effektivere Auslastung der Flächen, sondern auch der Infrastruktur mit entsprechenden, nachgelagerten Kostenvorteilen möglich.

Zudem lassen sich auf diese Weise „Wunschbelegungen“ eher in die Tat umsetzen. Je nach vorbestimmtem Zweck, den ein Gewerbegebiet erfüllen soll. Beispielsweise kann ein Ziel sein, zusammenhängende Gewerbeflächen an Unternehmen einer bestimmten Branche zu vergeben, um ökonomisch wertvolle Cluster-Effekte zu erzeugen. Ein völlig anderes, aber ebenso berechtigtes Ziel wäre die Schaffung von „Allround-Gewerbegebieten“ für Handwerksbetriebe und Einzelhändler.

Bei der Bedarfsermittlung durch Kommunen sollte sich der Blick überwiegend „nach innen“ richten. Denn die Nachfrage nach Gewerbeflächen entstammt zu einem Großteil der eigenen Region. Unternehmen, die umziehen oder expandieren wollen, suchen sich in der Regel Gewerbeflächen in der Nähe ihres bisherigen Standorts.

### Info: Attraktivitätsfaktoren

Es gibt bestimmte Attraktivitätsfaktoren, die Unternehmen zur Ansiedelung auf Gewerbeflächen bewegen. Dazu zählen zum Beispiel eine gute Verkehrsanbindung und Mobilitätskonzepte, die Höhe der Gewerbe- und Grundsteuer, innovative Energiekonzepte, attraktive Energiepreise, die Verfügbarkeit von qualifizierten Arbeitskräften und die Höhe der Arbeitskosten. Aber auch Faktoren wie ein Internetbreitbandanschluss, Kinderbetreuungsmöglichkeiten oder ein „offenes Ohr“ bei Anliegen von Seiten der Kommune.

Die Gewerbefläche selbst ist schon im Vorfeld auf ihre eigentums- und besitzrechtliche Verfügbarkeit hin zu prüfen. Und auch ihre Nutzbarkeit sollte von Seiten der Kommune baurechtlich und faktisch gewährleistet sein, damit Unternehmen bei Interesse keine unnötigen Hindernisse in den Weg gelegt werden.

So können sie ihre Fachkräfte weiter beschäftigen und profitieren von kurzen Wegen in Verwaltung, Produktion und Logistik.

Auch die Ansiedlung von neuen Unternehmen ist selbstverständlich attraktiv für Kommunen, jedoch eher die Ausnahme. Entsprechend sollte der Fokus auf die Betriebe in der Region gerichtet werden. Denn damit sie in der Region bleiben, benötigen sie nicht nur attraktive Gewerbeflächen sondern auch die Unterstützung lokaler Behörden. Beispielsweise, wenn es um baurechtliche Genehmigungen geht.

## Nachhaltige Flächenentwicklung

Interkommunale Gewerbegebiete sind dann nachhaltig (erfolgreich), wenn das Konkurrenzdenken zwischen den Kommunen der Bereitschaft zur Kooperation weicht. Denn so wird finanzieller Mehraufwand und zusätzlicher Flächenverbrauch vermieden, beispielsweise durch parallele Ausweisung ähnlicher Gewerbeflächen in unterschiedlichen Gemeinden.

Bei der Ausweisung neuer Gewerbeflächen sind die möglichen Vorteile (wie ein direkter Autobahnanschluss) gegen die drohenden Nachteile (wie ein großer Erschließungsaufwand, der Verlust ökologisch oder landwirtschaftlich wertvoller Flächen oder ein Eingriff ins Landschaftsbild) sehr gründlich abzuwägen. Gleichzeitig bieten sich auch neue Chancen, bereits erschlossene Areale wie ehemalige Bahn-, Post- und Bundeswehrflächen oder innerörtliche Brachen mit vereinten Kräften zu entwickeln.

Dabei bedeutet „interkommunal“ nicht, dass die entsprechenden Flächen räumlich „zwischen“ den einzelnen Kommunen liegen und die Verantwortung an anderer Stelle verortet ist. Es ist in einer interkommunalen Kooperation nicht entscheidend, auf welchem Gebiet eine Gewerbefläche verortet ist, wenn entsprechende Regelungen einen Ausgleich schaffen.



## Kosten und Sekundäreffekte

Kosten für die Erschließung von Gewerbeflächen werden von Kommunen häufig unterschätzt. Denn oftmals werden Topografie, Baugrundqualität oder notwendige Schutzmaßnahmen (beispielsweise gegen Lärm oder Hochwasser) nicht ausreichend berücksichtigt. Auch Infrastruktur-Folgekosten werden unterschätzt. So müssen Straßen im Winter geräumt, im Sommer gekehrt und nachts beleuchtet werden. Wasser- und Versorgungsleitungen erfordern regelmäßige Wartung und Instandhaltung. Und nicht zuletzt sind Kosten für eine spätere Vermarktung sowie mögliche Zinsbelastungen schon im Vorfeld mit zu berücksichtigen.

Die Einnahmen hingegen, die man sich aus der Vermarktung von Gewerbeflächen verspricht, werden häufig überschätzt. Ebenso verhält es sich mit den Gewerbesteuererträgen. Der kommunale Finanzausgleich sorgt hier für eine Nivellierung der Mehreinnahmen. In bestimmten Konstellationen kann unter dem Strich sogar ein Minus verbleiben.

Was bei dieser Betrachtung jedoch zu kurz kommt, sind bedeutende Sekundäreffekte. So tragen interkommunale Gewerbeflächen zum Erhalt und zur Schaffung von Arbeitsplätzen in der Region bei, was gleichzeitig die Sozialausgaben senkt. Ebenso wird die Kaufkraft gestärkt und damit die wirtschaftliche Entwicklung positiv beeinflusst. Und überdies bedeuten interkommunale Gewerbeflächen einen Imagegewinn für die beteiligten Kommunen.

## Organisation von Gewerbeflächen

### Rechts-/Organisationsform

Spezielle rechtliche Instrumente zur Organisation interkommunaler Gewerbegebiete existieren nicht. Doch stehen mit den öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Organisationsformen genügend Optionen zur Wahl. Im Kern sind das:

- Kommunale Arbeitsgemeinschaft
- Zweckvereinbarung
- Zweckverband
- Gemeinsames Kommunalunternehmen
- Privatrechtliche Organisationsformen wie die GmbH

Die Rechts- beziehungsweise Organisationsform hängt einzelfallabhängig von mehreren Faktoren ab. Zum einen davon, wer beteiligt ist (Gebietskörperschaften, private Partner, Institutionen), aber auch, wem die Flächen gehören, wer plant und erschließt, wer Einfluss nehmen darf und soll, wer welche Kosten trägt, was wie vermarktet werden soll und vieles mehr. Jedoch sollte die Rolle der Rechts- und Organisationsform nicht überschätzt werden.

Was sich festhalten lässt, ist, dass die häufigste Rechtsform interkommunaler Gewerbegebiete der Zweckverband ist. Eine GmbH bietet sich dann an, wenn vorhandene Gewerbegebiete lediglich gemeinsam vermarktet werden sollen. Für die Übertragung hoheitlicher Aufgaben ist eine privatrechtliche Form jedoch nicht zweckmäßig.

## Ausgleichsregelungen

Auch wenn sich die Aufgaben zwischen den Kommunen verteilen, konzentrieren sich Aufwendungen und Erträge (wie die Gewerbesteuer) üblicherweise dort, wo sich die interkommunalen Gewerbeflächen befinden. Deshalb müssen entsprechende Ausgleichsregelungen geschaffen werden, um Last und Gewinn fair unter den Beteiligten aufzuteilen.

In der Praxis gibt es unterschiedliche Möglichkeiten für die Schaffung von Ausgleichsregelungen:

- Feste Geldbeträge, z. B. pro Jahr
- Feste Anteile an Kosten bzw. Einnahmen
- Schlüsselung anhand Einwohnerzahlen, Flächenanteile, Wirtschafts-/Steuerkraft oder ähnlicher

Üblicherweise werden die genannten Kriterien für einen Ausgleich kombiniert. Gerade dann, wenn kein angemessener Ersatz für direkt zurechenbare Kosten geleistet werden kann.

Prinzipiell sollten die Regelungen nur objektive Unterschiede ausgleichen, um Konflikte zu vermeiden. Möglichst einfache Ansätze wie die Verteilung der Investitionskosten und die Reinvestition sämtlicher Erträge können hier für Erleichterung in den Verhandlungen sorgen. Ebenso wie eine zeitliche Befristung und anschließende Neuverhandlung der Vereinbarungen.

Schlussendlich ist auch hier die Qualität der partnerschaftlichen Kooperation zwischen den Kommunen entscheidend. Je enger und ausgeglichener die Zusammenarbeit, desto gewinnbringender und nachhaltiger ist sie. Kooperation ist also der entscheidende Faktor für die Nutzung interkommunaler Gewerbeflächen.

## Finanzielle Förderung

Die Erschließung sowie die Vorbereitung und Planung interkommunaler Gewerbegebiete ist Gegenstand verschiedener überregionaler Förderprogramme, von denen Kommunen, Zweckverbände bzw. Zusammenschlüsse von Kommunen profitieren können. Auch weitere Maßnahmen, die mit der Erschließung von Gewerbegebieten im Zusammenhang stehen (wie Straßenbau oder Internet-Breitbandversorgung) können förderfähig sein.

Hierzu einige Beispiele für Förderprogramme:

- Zinsvergünstigte Kredite der LfA-Förderbank Bayern für Investitionen in die kommunale Infrastruktur, sowie für die Themenbereiche Energie, Breitband und Tiefengeothermie ([www.lfa.de/website/de/foerderangebote/infrastruktur](http://www.lfa.de/website/de/foerderangebote/infrastruktur))
- Förderkredite der BayernLabo (Förderinstitut der BayernLB) für Investitionen im Infrastrukturbereich ([www.bayernlabo.de/foerderinstitut/bayerische-kommunalkunden/foerderkredite](http://www.bayernlabo.de/foerderinstitut/bayerische-kommunalkunden/foerderkredite))
- Programme der Städtebauförderung des Bundes und der Länder (über das Bayerische Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr [www.stmi.bayern.de/buw/staedtebaufoerderung/foerderprogramme](http://www.stmi.bayern.de/buw/staedtebaufoerderung/foerderprogramme) bzw. das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit [www.staedtebaufoerderung.info](http://www.staedtebaufoerderung.info))
- Förderung des kommunalen Straßenbaus durch die Regierung von Schwaben ([www.regierung.schwaben.bayern.de/wirfusie/Foerderungen/Bereich\\_3/Strassenbaufoerderung.php](http://www.regierung.schwaben.bayern.de/wirfusie/Foerderungen/Bereich_3/Strassenbaufoerderung.php))

## Erfolgsfaktoren im Überblick

Die Entwicklung eines interkommunalen Gewerbegebiets erfordert einen integrativen Prozess, der wirtschaftliche und ökologische Aspekte, die Stadt- und Landschaftsplanung, die Verkehrsentwicklung und weitere Aspekte berücksichtigt. Eine pauschale „Anleitung“ zum Gelingen kann es deshalb nicht geben. Denn in jedem Fall sind individuelle Besonderheiten zu berücksichtigen. Dennoch lassen sich einige Grundsätze für ein gutes Gelingen ableiten:

### Transparenz

- Frühzeitige Einbindung aller Beteiligten, Betroffenen und Interessierten
- Aktive Öffentlichkeitsarbeit, um die Chancen und Vorteile einer Kooperation aufzuzeigen, ohne mögliche Problemfelder auszublenden
- Workshops mit Beteiligten als umsetzungsorientiertes und vertrauensbildendes Format, um einen Konsens anzustreben und Ergebnisse zu liefern
- Nachvollziehbare Gestaltung aller Entscheidungsprozesse
- Abstimmung und zügige Durchführung aller notwendigen Verfahrensschritte

### Organisation

- Auswahl einer zweckmäßigen Rechtsform
- Evtl. Beteiligung nicht-kommunaler Kooperationspartner (Regionale Akteure, Kapitalgeber, Grundeigentümer,...)
- Schaffung von Kommunikationsmöglichkeiten und -plattformen
- Begleitung durch Gremien, in denen alle Beteiligten vertreten sind
- Schaffung von geeigneten, interkommunalen Strukturen
- Treffen konkreter und verbindlicher Vereinbarungen

### Ausgleich

- Durchführung einer Wirtschaftlichkeitsbetrachtung
- Konzentration auf wichtige Sekundäreffekte
- Vereinbarung möglichst einfacher Regelungen
- Ausgleich von Nutzen und Lasten mit dem Ziel, eine Win-Win-Situation herzustellen
- Zurückstellung kommunaler Einzelinteressen

### Strategie

- Zielgruppendefinition und Profilierung
- Orientierung überwiegend nach innen (Berücksichtigung der ansässigen Unternehmen)
- Aktive und offensive Vermarktung



## Gewerbepark Allgäuer Land, Ostallgäu/Füssen

Der Gewerbepark Allgäuer Land im Landkreis Ostallgäu stellt ein besonderes Beispiel für ein interkommunales Gewerbegebiet dar. Hier haben sich insgesamt zehn Kommunen zu einem Zweckverband zusammengeschlossen und am westlichen Stadtrand von Füssen in verkehrsgünstiger Lage auf einem ehemaligen Bundeswehrgelände ein Gewerbegebiet entstehen lassen.

Der 2009 abgeschlossene Ausbau der Autobahn A7 hat die Region belebt, in der Gewerbeflächen zwischenzeitlich rar geworden sind. Um Synergieeffekte zu nutzen, erfolgte bereits 2005 die Gründung eines Zweckverbands. Ziel war und ist es, auf regionaler Ebene Arbeitsplätze zu erhalten und zu schaffen, Wertschöpfung zu erzielen, die Wirtschaftlichkeit der Verwaltungsstrukturen zu verbessern und letztlich das Verbandsgebiet als Standort zu stärken und attraktiver zu machen.

Der Zweckverband ist für die Planung, Erschließung und Vermarktung des Gewerbeparks zuständig. Dabei sind ihm abgesehen von der Flächennutzungsplanung alle Rechte und Pflichten nach dem Baugesetzbuch übertragen. Zur Deckung des Finanzbedarfs wurden feste Anteile vereinbart, von denen auch die Stimmanteile in der Verbandsversammlung abhängen. Füssen als Standortgemeinde des Gewerbeparks trägt einen höheren Anteil. Verwaltungskosten werden durch Beschluss der Verbandsversammlung oder durch vertragliche Vereinbarung sachgerecht zugeordnet. Die Grundsteuer A verbleibt am Standort. Die Grundsteuer B und die bei der Stadt verbleibenden Anteile an der Gewerbesteuer werden nach jährlicher Abrechnung an den Zweckverband abgeführt, wobei auf einen sachgerechten Ausgleich geachtet wird.

Trotz der vielen Beteiligten fielen bisher fast alle Beschlüsse der Verbandsversammlung einstimmig. Für den Fall von Streitigkeiten ist vereinbart, vor der Einleitung gerichtlicher Schritte das Landratsamt zur Schlichtung anzurufen.

*„Es ist gelungen, eine gute Mischung an Betrieben anzusiedeln, die eine Anzahl von ca. 300 qualifizierten Arbeitsplätzen erreichen wird – Tendenz steigend. Das entspricht 30 Arbeitsplätzen pro Hektar.“*  
Paul Jacob, Erster Bürgermeister der Stadt Füssen, Verbandsvorsitzender

**Bau**  
2009

**Gewerbefläche**  
10 ha

**Firmen**  
10

**Maßnahmen**  
Kooperation  
Nachnutzung  
Flächensparen

**Kontakt**  
Zweckverband  
Allgäuer Land  
Lechhalde 3  
87629 Füssen  
Tel.: +49 (0) 8362 / 903-114

➤ Nachnutzung

➤ Kooperation

➤ Flächensparen



## Interkommunaler Gewerbepark Pfaffenhausen-Salgen

**Bau**  
2011

**Gewerbefläche**  
14,6 ha davon  
7,9 ha aktuell erschlossen

**Firmen**  
6

**Maßnahmen**  
Kooperation  
Nachverdichtung  
Flächensparen

**Kontakt**  
Zweckverband Interkommunaler Gewerbepark Pfaffenhausen-Salgen  
Hauptstr. 34  
87772 Pfaffenhausen  
Tel.: +49(0)8265/9698-0

Der interkommunale Gewerbepark Pfaffenhausen-Salgen liegt im Landkreis Unterallgäu an der B16 zwischen Mindelheim und Krumbach. Nachdem erste Ideen einer Weiterentwicklung Pfaffenhausens in östlicher Richtung bereits im Jahr 1995 aufkamen, folgte eine lange Phase der Diskussion und des Gedankenaustauschs – denn im Osten schließt das Gemeindegebiet von Salgen direkt an.

Beide Gemeinden arbeiteten bereits auf kommunaler Ebene zusammen, sodass sich eine Kooperation zur Gewerbeflächenentwicklung durchaus anbot. Das Ziel war, dem heimischen Mittelstand bezahlbare und konkurrenzfähige Gewerbeflächen an einem aussichtsreichen Standort anzubieten. Gleichzeitig sollten für die Bevölkerung wohnortnahe Arbeits- und Ausbildungsplätze erhalten und neu geschaffen werden. Aus diesem Grund wurde 2010 ein Zweckverband gegründet. Bereits 2011 folgte der Spatenstich für den Gewerbepark.

Der Zweckverband ist für die Ausweisung und Erschließung des interkommunalen Gewerbeparks zuständig. Mittels Zweckvereinbarungen wurde die Trinkwasserversorgung auf die Gemeinde Salgen und die Schmutzwasserentsorgung auf den Markt Pfaffenhausen übertragen. Unregelmäßig und nach Bedarf findet etwa alle zwei bis drei Monate eine Versammlung statt.

Von insgesamt 14,6 ha wurden in einem ersten Bauabschnitt ca. 4,0 ha erschlossen. Der gesamte Bauabschnitt ist an heimische Unternehmen verkauft und bebaut. Hier finden sich Unternehmen wie Autohaus Bayer GmbH, Bleher Haustechnik GmbH, Waschanlage Zenuni, Stadler GmbH oder Biovum GmbH. Weitere 3,9 ha sind in einem zweiten Bauabschnitt fertig erschlossen. Zwei Grundstücke sind bereits verkauft, davon ist eines bereits bebaut (von Bergwelt für Likörherstellung und zukünftig Whisky-Brennerei). Weitere Anfragen liegen vor und werden im Einzelfall geprüft.

*„Das ‚Miteinander‘ war den beiden Gemeindeoberhäuptern am wichtigsten, die damit auch anderen Gemeinden für eine solche Partnerschaft Mut zusprechen möchten.“*  
Mindelheimer Zeitung, 13.07.2011

↗ Nachverdichtung    ↗ Flächensparen  
↗ Kooperation



## Interkommunales Gewerbegebiet Hauser Wiesen, Lindenberg/Scheidegg

**Bau**  
2009

**Gewerbefläche**  
4,7 ha

**Firmen**  
10

**Maßnahmen**  
Kooperation  
Nachverdichtung  
Flächensparen

**Kontakt**  
Markt Scheidegg /  
ZV „IKG Hauser Wiesen“  
Rathausplatz 6  
88175 Scheidegg  
Tel.: +49(0)8381/895-0

Die Stadt Lindenberg und der Markt Scheidegg im Landkreis Lindau sind als Kurorte touristisch geprägt. Die hügelige Topografie und der notwendige Landschaftsschutz schränken die Gewerbeflächenentwicklung ein.

Um örtlichen Handwerksbetrieben Erweiterungsmöglichkeiten zu bieten und den Konflikt zwischen Wohnen und Gewerbe zu entschärfen, wurde ein Gewerbegebiet auf den so genannten Hauser Wiesen vorgeschlagen. Dieses Gelände an der B308 liegt beidseits der Gemarkungsgrenze zwischen Lindenberg und Scheidegg.

Trotz anfänglicher Differenzen kam es 2009 zur Gründung eines Zweckverbands, nachdem die Bedenken auf Lindenerger Seite ausgeräumt werden konnten. Dem Zweckverband sind sämtliche relevanten Rechte und Pflichten nach dem Baugesetzbuch übertragen, die sonst dem Markt Scheidegg oder der Stadt Lindenberg zustehen würden (abgesehen von der Flächennutzungsplanung). Damit ist er zuständig für die Planung, die Erschließung, den Unterhalt und die Vermarktung des interkommunalen Gewerbegebiets Hauser Wiesen, einschließlich des Erwerbs der Grundstücke.

Die Sitze in der Verbandsversammlung sind zwischen den beiden Kommunen hälftig geteilt, wodurch für Entscheidungen in der Praxis Konsens erforderlich ist. Die Zusammenarbeit läuft vernünftig und sachlich. Die im Verbandsgebiet anfallende Grundsteuer B und Gewerbesteuer und die anteiligen Straßenunterhaltungszuschüsse werden von den Kommunen an den Zweckverband abgeführt. Der Zweckverband deckt davon seinen Finanzbedarf. Verbleibende Überschüsse werden hälftig an die Kommunen ausgeschüttet.

Wichtiger als die Gewerbesteuer ist, dass die Flächen erfolgreich belegt werden konnten und damit die gewünschten Arbeitsplatzeffekte (ca. 300 bis 350 Arbeitsplätze) eingetreten sind. Die bereits ansässigen Unternehmen kommen allesamt aus dem Westallgäu und dem Raum Lindau.

↗ Kooperation  
↗ Nachverdichtung    ↗ Flächensparen



Allgäu GmbH  
Gesellschaft für Standort und Tourismus  
Allgäuer Straße 1 · 87435 Kempten  
Tel.: +49(0) 831 / 57537-30  
Fax: +49(0) 831 / 57537-33  
E-Mail: [info@allgaeu.de](mailto:info@allgaeu.de)  
[www.allgaeu.de](http://www.allgaeu.de)  
Geschäftsführer: Klaus Fischer (Sprecher),  
Bernhard Joachim

Gestaltung & Illustration  
Marek & Mohr – Büro für Gestaltung, Sulzberg

Textliche Überarbeitung  
Bingo – Agentur für Marketing & Content, Lindenberg

Bildnachweis  
Zweckverband Interkommunales Gewerbegebiet Hauser  
Wiesen und Marek & Mohr (Umschlag), Allgäu GmbH  
(S. 3), BHS-Sonthofen GmbH (S. 8), Sensor-Technik  
Wiedemann GmbH (S. 9), HANS KOLB Wellpappe GmbH  
& Co. KG (S. 10), Dobler GmbH & Co. KG (S. 11),  
die Sozialbau GmbH (S. 12), Eberle Rieden GmbH (S. 13),  
Rainer Paulick (S. 19), Zweckverband Interkommunaler  
Gewerbepark Pfaffenhausen-Salgen (S. 20), Zweck-  
verband Interkommunales Gewerbegebiet Hauser Wiesen  
(S. 21), Allgäu GmbH (S. 22)

Druck  
Holzer Druck und Medien, Weiler

Stand  
Januar 2019, 2. Auflage

Sofern in dieser Druckschrift auf Internetangebote  
Dritter hingewiesen wird, sind wir für deren Inhalte  
nicht verantwortlich.

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





Allgäu GmbH  
Gesellschaft für Standort und Tourismus  
Allgäuer Straße 1 · 87435 Kempten  
Tel.: +49 (0) 831 / 57537-30  
Fax: +49 (0) 831 / 57537-33  
E-Mail: [standort@allgaeu.de](mailto:standort@allgaeu.de)  
[standort.allgaeu.de](http://standort.allgaeu.de)