

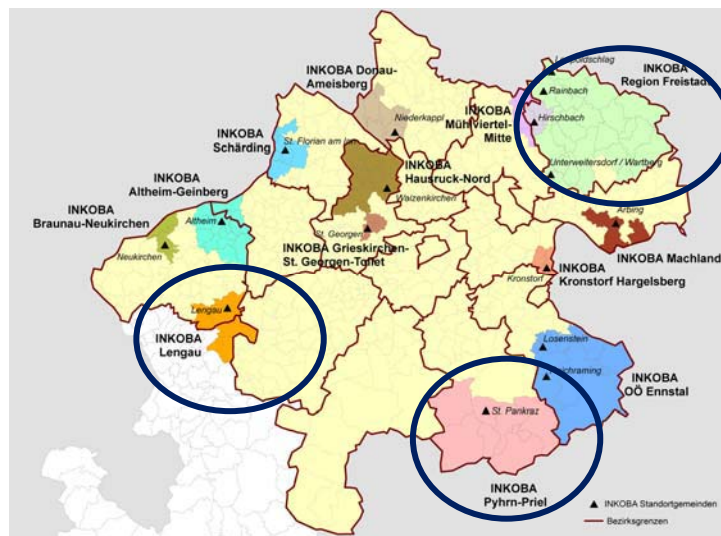
INKOBA ProAktiv

Standortentwicklung interkommunaler Gewerbegebiete in Oberösterreich

Erster Zwischenbericht

Ergebnisse Pilotphase, 18.02.2009

Version zum Download im Internet: www.proaktiv.inkoba.at



terra  ognita

Technisches Büro für Raumplanung
und angewandte Geographie
Claudia Schönegger KG

INKOBA ProAktiv

**Standortentwicklung ausgewählter interkommunaler
Gewerbegebiete in Oberösterreich**

Zwischenergebnisse Pilotphase – Download Internet

Auftraggeber:

OÖ Technologie und Marketinggesellschaft m.b.H.
Hafenstraße 47-51, 4020 Linz

Projektleitung Auftraggeber:

Anke MERKL, TMG

Projektleitung - Kernteam:

Klara WAGNER, TMG
Brigitte DIEPLINGER, RMOÖ
Anna PUCHER, RMOÖ

Projektleitung Auftragnehmer:

Claudia SCHÖNEGGER

Bearbeitung:

Stefanie ZOBL
Lydia BACHER



Technisches Büro für Raumplanung
und angewandte Geographie
Claudia Schönegger KG
Linzergergasse 17- 19, 5020 Salzburg
T: 0662 / 846 892-0,
F: 0662 / 846 892-20
office@terracognita.at
www. terracognita.at

Das Projekt INKOBA ProAktiv wird unterstützt aus Mitteln des Europäischen Fonds für Regionale Entwicklung (EFRE) sowie Landesmitteln (REGIO 13)

Terra Cognita, Salzburg am 23.02.2009

INHALT

| | |
|-----------------------------------------|---|
| 1.RESÜMEE PILOTPHASE..... | 4 |
| 2.ECKDATEN ZU DEN PILOTREGIONEN..... | 6 |
| 3.ERGEBNISSE AUS DEN PILOTREGIONEN..... | 7 |
| 3.1 INKOBA Pyhrn Priel..... | 7 |
| 3.2 INKOBA Lengau | 8 |
| 3.3 INKOBA Region Freistadt..... | 9 |

1. RESÜMEE PILOTPHASE

Im Herbst 2008 wurde das Projekt INKOBA ProAktiv gestartet. 150 Gemeinden in OÖ, die in 13 interkommunalen Kooperationen (INKOBA) an der Entwicklung und Vermarktung von Betriebsstandorten arbeiten, haben sich zu einem **weiteren Schritt der Professionalisierung** entschlossen. Gemeinsam mit den Partnern Technologie- und Marketinggesellschaft (TMG) und Regionalmanagement OÖ (RMOÖ) sowie den Regionalvereinen und externen BeraterInnen werden für jeden INKOBA Standort detaillierte **Standortprofile** erarbeitet und konkrete **Maßnahmen** zur strategischen Positionierung am Markt sowie Optimierung der **Organisationsstrukturen** in der INKOBA entwickelt.

Die Methode zur Standortbewertung sowie der vorgeschlagene Prozess zur Einbindung und Aktivierung (2 Workshops pro Region) wurden in einer ersten Pilotphase für die drei INKOBA Pyhrn Priel, Lengau und Region Freistadt umgesetzt.

Folgende Ergebnisse können standortübergreifend festgehalten werden:

- Die Standorte **haben hohes Entwicklungspotenzial** und verfügen über gute technische Infrastruktur, weisen aber zum Teil **Defizite bei den Services am Standort** und Gestaltungsqualität auf.
- Je nach Größe und Anbindung des Standortes an das höherrangige Straßennetz erweitert sich die breite des Branchenspektrums, das für den Standort gezielt angesprochen werden kann. Eine **zu enge Ausrichtung auf bestimmte Branchen wird jedoch nicht angestrebt**.
- Ausstattung des **Standortumfeldes und regionalem Image** wurde in den Workshops hohe Bedeutung beigemessen. Die Gemeinden möchten hier noch **stärker aktiv werden** und z.B. Netzwerke zu Betrieben und Bildungsanbietern aufbauen und intensivieren. Die INKOBA Verbände profitieren von einer aktiven Regionalentwicklung und möchten sich künftig aktiver in Maßnahmen und Projekte zur regionalen Imagebildung und Verbesserung des Standortumfeldes einbringen.
- Die Standorte befinden sich aufgrund ihrer **Lage meist im Sog von starken Zentralräumen** (Linz, Wels, Salzburg). Das Ziel, Pendlerströme umzukehren und Jugendlichen neue Perspektiven in der Region bieten zu können, ist in allen Regionen ein großes Anliegen. Der Einzugsbereich von **35 km zum Standort** wird aber sowohl in der Qualität der Angebote (Kinderbetreuung, Schulen, regionale Zentren) meist **unterschätzt**.

- Das **Standortpotenzial außerhalb der INKOBA Standorte** („Konkurrenzstandorte“) schärft die Diskussion über Aufgaben und Organisation innerhalb der INKOBA Verbände. Die Workshops wurden daher auch genutzt, einen Überblick über zusätzliche verfügbare Flächen außerhalb der INKOBA Standorte zu bekommen und das bestehende Angebot zu diskutieren. Künftig sollen klare **Spielregeln** im Falle von neuen Standorten in der Region festgelegt werden und den innerregionalen Abstimmungs- und Informationsbedarf regeln.
- Die Hauptaufgaben zur Entwicklung des Standortes liegen derzeit meist beim Obmann der INKOBA bzw. bei den Standortbürgermeistern. Da sich die notwendigen Maßnahmen nunmehr verstärkt auf das Standortumfeld sowie die offensive Vermarktungsmaßnahmen beziehen, sind **Anpassungen in der Organisationsstruktur** wie z.B. Schärfung Arbeitsprogramm und Aufgaben der Geschäftsführung und eine breitere Einbindung der Verbandsgemeinden zielführend. Die konkrete Aufgabenteilung sowie z.B. erforderliche zusätzliche Unterstützung der Geschäftsführung werden in den nächsten Monaten in den INKOBAs ebenso diskutiert wie eventuell. notwendige Anpassungen der Statuten.



INKOBA Region Freistadt

INKOBA Lengau

INKOBA Pyhrn Priel

Die Erfahrungen aus diesen drei Regionen fließen in die Arbeit mit den weiteren 10 INKOBA in den nächsten Monaten ein. Einzelne Elemente der **Methode wurden daher gemeinsam mit dem Projektbeirat am 11.02.2009 geschärft.**

2. ECKDATEN ZU DEN PILOTREGIONEN

Im Rahmen der Projektbeiratssitzung am 10.11.2008 wurden folgende drei INKOBA Regionen für die Pilotphase ausgewählt:

| Pilotregion | Charakteristika der Pilotregionen |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| INKOBA Pyhrn-Priel Gesamtfläche: _4,6 ha | _gesamtes Standortangebot von ca. 4,6 ha noch verfügbar _mittelgroße INKOBA mit 9 Verbandsgemeinden _langjähriges Bestehen der INKOBA mit starken Veränderungen der Rahmenbedingungen (Verkehr) seit Bestehen _Lage im Süden von OÖ - Traunviertel |
| INKOBA Region Freistadt Gesamtfläche: _Nord: 2,4 ha _Mitte: 19,0 ha _Süd: 8,3 ha | _breit gefächertes Standortangebot durch drei Standorte mit unterschiedlicher Größe sowie bereits bestehenden Nutzungen (Leitbetriebe), _verfügbare Fläche: Nord: 1,7 ha, Mitte: 14 ha, Süd: 2,2 ha _große INKOBA mit 26 Verbandsgemeinden _Lage im Nordosten von OÖ - Mühlviertel |
| INKOBA Lengau Gesamtfläche: _9,4 ha | _Standortangebot von ca. 7,5 ha noch verfügbar _kleine INKOBA mit 4 Mitgliedsgemeinden _Modell „bundesländerübergreifender Verein“ _junge INKOBA mit Leitbetrieben im unmittelbaren Standortumfeld bzw. am Standort _Lage im Westen von OÖ – Innviertel / Flachgau - Salzburg |

Entsprechend der Methode wurden in jeder INKOBA zwei Workshops durchgeführt.

| Pilotregion | Standortworkshop | Aktiv Workshop |
|--------------------------------|-----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| INKOBA Pyhrn Priel | Do: 11.12.2008, 16:00 Uhr 11 TN, davon 5 aus Gemeinden | Mi: 28.01.2009, 16:00 Uhr 16 TN, davon 11 aus Gemeinden |
| INKOBA Region Freistadt | Mi: 17.12.2008, 15:00 Uhr 15 TN, davon 6 aus Gemeinden | Di: 03.02.2009, 18:00 Uhr 31 TN, davon 24 aus Gemeinden |
| INKOBA Lengau | Mo: 15.12.2008, 13:30 Uhr 13 TN, davon 5 aus Gemeinden | Do: 27.01.2009, 13:30 Uhr 18 TN, davon 12 aus Gemeinden |

3. ERGEBNISSE AUS DEN PILOTREGIONEN

3.1 INKOBA Pyhrn Priel

Die **INKOBA Pyhrn Priel** wurde als eine der ersten INKOBAs in OÖ gegründet und besteht aus den südlichen 9 Gemeinden des Bezirkes Kirchdorf. 2002 hat der Verband den Standort in der Gemeinde St. Pankraz (4,6 ha) gekauft. Der Standort ist voll aufgeschlossen und liegt im unmittelbaren Nahbereich zur Autobahnauf- und Abfahrt der A9 St. Pankraz.

Zusammenfassend können folgende Ergebnisse festgehalten werden:

_Der Standort verfügt über eine sehr gute technische Ausstattung und zeichnet sich durch die gute Verkehrsanbindung an das hochrangige Verkehrsnetz aus.

_Handlungsbedarf besteht daher vor allem im Bereich der weichen Standortfaktoren sowie dem Standortumfeld und der Positionierung des Standortes in einer auch durch den Tourismus geprägten Region.

_Der Standort steht in starker Konkurrenz mit weiteren Standorten entlang der A9, die jedoch näher am Zentralraum Linz – Wels gelegen sind. Da diese Standorte durch den Ausbau der A9 nunmehr auch leichter bzw. schneller erreichbar sind, haben sich die gewünschten Effekte (A9) für den Standort in St. Pankraz (noch) nicht eingestellt.

_Aufgrund des fehlenden Erfolgserlebnisses einer Ansiedlung und des bestehenden Flächenangebotes für Betriebsstandorte in der Region wurde auch Handlungsbedarf zur Kooperationskultur der Gemeinden sowie zur Organisation der Vermarktungs- und Entwicklungsaufgaben beraten. Dazu wurden folgende mögliche Maßnahmen gemeinsam in den Workshops festgehalten.

- Schärfung der Zielgruppen und ev. Erweiterung des Angebotes am Standort. Prüfung ob Nachfrage nach Hallenflächen für z.B. Produktionsverbände besteht und diese durch einen „Investor“ aus der Region errichtet werden könnten.
- Aufbereitung von Entscheidungsgrundlagen zur Optimierung der operativen Aufgaben: verschiedene Varianten von der Auslagerung der Aufgaben bis zur Anstellung von Personal durch die INKOBA wurden dazu diskutiert.

_Das Jahr 2009 soll intensiv für die gemeinsame Vermarktung und Entwicklung des Standortes genutzt werden.

3.2 INKOBA Lengau

Die **INKOBA Lengau** ist mit ihrer Gründung im Jahr 2007 eine der jüngsten INKOBA's in OÖ und besteht aus den Gemeinden Lochen und Lengau in Oberösterreich und Neumarkt am Wallersee und Straßwalchen in Salzburg. Sie ist damit die einzige bundesländerübergreifende INKOBA und daher auch als Verein und nicht als Gemeindeverband konstituiert. Die Flächen des INKOBA Standortes befinden sich im Anschluss an den Leitbetrieb Palfinger in Lengau und weisen ein Ausmaß von 9,5 ha auf.

Zusammenfassend können folgende Ergebnisse festgehalten werden:

_der Standort weist grundsätzlich eine hohe Eignung für verschiedenste Branchen auf und zeichnet sich vor allem durch die Möglichkeiten eines Gleisanschlusses aus

_Planungen zur Erweiterung des Standortes sind in Diskussion, wurden aber noch nicht weiter konkretisiert. Das Gesamtpotenzial am Standort umfasst ca. 20 ha, von denen ca. 9,5 ha durch Optionsverträge gesichert sind (ca. 2 ha davon wurden bereits an die Fa. Lugstein verkauft). Die derzeit mit Optionsvertrag gesicherten Flächen sind jedoch nicht zusammenhängend verfügbar. Es bedarf daher gesamtheitlicher – vorausschauender Planungs- und Gestaltungsüberlegungen für die gesamt ca. 20 ha. Dazu wurden folgende Maßnahmen angedacht:

- Beratungsangebot zur Freiraumgestaltung für Betriebe (vgl. Initiative Land OÖ gemeinsam mit der WKOÖ „Natur in Betrieb“)
- Sicherung von 50% der Flächen für Betriebe mit Nachfrage nach Gleisanschluss
- Schaffung von Anreizen für Betriebe mit hohem Frauenbeschäftigungsanteil
- Weiterentwicklung der ÖV Angebote sowohl für MitarbeiterInnen als auch für den Ab- und Antransport von Gütern.

Eine Verbesserung des Logistikangebotes für Betriebe am Standort konnte durch Vorgespräche mit der Fa. Lugstein (Logistik), die sich im unmittelbaren Nahbereich zum Standort befindet, bereits in die Wege geleitet werden.

- Konkretisierung von Baurechtsmodellen am Standort gemeinsam mit dem Grundbesitzer

_Motor in der Zusammenarbeit ist derzeit die Standortgemeinde und der Obmann, darüber hinaus sollen künftig die klassischen Instrumente zur Öffentlichkeitsarbeit und Standortbewerbung verstärkt auch in den Mitgliedsgemeinden eingesetzt und durch die Bürgermeister der Gemeinden unterstützt werden.

3.3 INKOBA Region Freistadt

Die **INKOBA Region Freistadt** besteht aus 26 Gemeinden und damit bis auf eine Gemeinde aus dem gesamten Bezirk Freistadt. Der Start erfolgte mit dem größten Standort in der Gemeinde Rainbach 2003 mit 19 ha, 2007 wurden auch die Standorte in Leopoldschlag – 2,4 ha und Wartberg/Unterweikersdorf - 8,3 ha in die INKOBA aufgenommen. Die Standortanalysen wurden für die drei Standorte durchgeführt:

Zusammenfassend können folgende Ergebnisse festgehalten werden:

_Die Standorte der INKOBA Region Freistadt verfügen grundsätzlich über eine gute Positionierung in Bezug auf Faktoren Preis und Widmung und weisen durch die bereits angesiedelten Unternehmen unter denen sich auch einige Leitbetriebe wie Greine Bio One, Hochgatterer, Dorninger ein hohe Potenzial für die regionale Wirtschaft und das Wertschöpfungspotenzial in der Region auf.

_Durch den Bau der S 10 wird auch eines der bestehenden Defizite – die Anbindung an das hochrangige Verkehrsnetze – behoben.

_Die Größe der INKOBA mit 26 Gemeinden birgt im Vergleich zu den andern INKOBA in OÖ zum einen Chancen, da gemeinsam auch Projekte zur Verbesserung des regionalen Standortumfeldes umgesetzt werden können, zum anderen Risiken, da das Gesamtpotenzial an Standorten in der Region und hier im Speziellen entlang der Entwicklungsachse Linz – Tschechien vergleichsweise groß ist. Dazu gilt es künftig anhand von klarer Spielregel einen innerregionalen Abstimmungs- Diskussions- und Entscheidungsprozess zu festigen

_Die Vermarktung der Standorte steht im Zentrum der Aufgaben der INKOBA, sollte aber künftig noch klarer auf spezielle Zielgruppen ausgerichtet werden und durch die Mitgliedsgemeinden im Verband, die über keine eigenen Standorte verfügen unterstützt werden. Der bestehende Marketingausschuss könnte ev. um Gemeinden aus dem Osten des Bezirkes erweitert werden. Zudem wäre zu prüfen, ob die Anzahl der Mitglieder pro Gemeinde in der Verbandsversammlung für die künftigen Aufgaben erforderlich ist.

_In Bezug auf die einzelnen Branchen und mögliche „Nischen“ wurden Maßnahmenvorschläge entwickelt, die im Verband noch weiter detailliert und nach ihrer Priorität gereiht werden müssen.

Grundsätzlich liegen in der Nutzung vorhandener regionaler Strukturen – wie z.B. dem Softwarepark Hagenberg - große Chancen. Fragen der Qualifizierung und des Arbeitskräfteangebotes sind Herausforderungen, die es in einer INKOBA im Einzugsbereich der Stadt Linz zu meistern gilt.