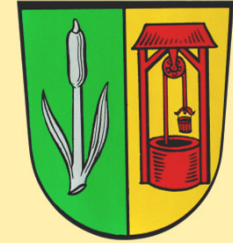


# Gemeinde Karlsfeld

---



## Dialogforum

## „Gewerbeentwicklung in Karlsfeld“

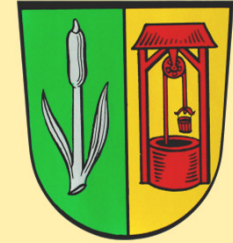
Auftaktveranstaltung Bürgerhaus Karlsfeld

21. Oktober 2013

# Gemeinde Karlsfeld

## Dialogforum Tagesordnung

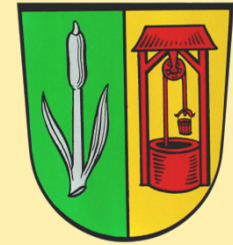
---



- Begrüßung, Einführung, Ablauf Bgm. Stefan Kolbe / Carla Schönfelder
- Vorstellung Projekt/Projekttablauf Dana Gerber
- Impulsvortrag „Gewerbeentwicklung in Karlsfeld“ Peter Freis / Dana Gerber
- Einführung in Speakers Corner und Vorstellung der Interessensvertreter Carla Schönfelder
- Statements der Interessensvertreter Interessensvertreter
- Diskussion in Fishbowlrunde Alle Anwesenden
- Informationen über das weitere Vorgehen Bgm. Stefan Kolbe
- Reaktionen, Zusammenfassung Carla Schönfelder
- Einladung zur vertiefenden Diskussion Bgm. Stefan Kolbe / Carla Schönfelder

# Gemeinde Karlsfeld

---



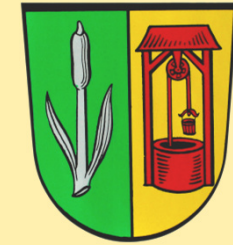
## Vorstellung des geplanten Prozesses

Dana Gerber, Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

# Gemeinde Karlsfeld

## Prozessablauf

---



### Arbeitsschritte:

- ✓  
*Auftakt*
1. Bestandsaufnahme und Analyse (Gewerbe heute)
  2. Ziel- und Bedarfsermittlung (Dialogprozess)
  3. Suche nach neuen Standorte (je nach Ergebnis von Schritt 2)
  4. Entscheidung über Flächenpotenziale/ Prioritäten (nach Abschluss von Schritt 3)

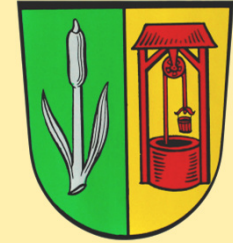
### Bausteine Arbeitsschritt 1:

- ✓ ➤ Befragung aller Unternehmen in Karlsfeld
- ✓ ➤ Datenanalyse der relevanten statistischer Daten
- ✓ ➤ Räumliche Verteilung der Unternehmen und Gewerbestandorte im Gemeindegebiet
- ✓ ➤ Baurecht, Emissionen (bestehende Potenziale und Erweiterbarkeit vorhandener Gewerbestandorte)
- Flächenreserven (Prüfung der Flächenpotenziale gem. FNP, Nachverdichtung, Außenbereich und der Verfügbarkeit)

# Gemeinde Karlsfeld

## Wirtschaftsförderung

---



## Impulsvortrag

# „Gewerbeentwicklung in Karlsfeld“

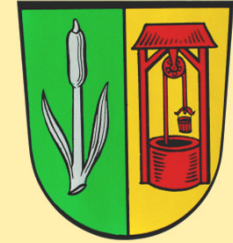
Dana Gerber, Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Peter Freis, Wirtschaftsförderung Gemeinde Karlsfeld

# Gemeinde Karlsfeld

## Entwicklung des Gewerbes in Karlsfeld

---

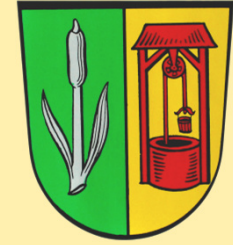


- Geschichtliche Entwicklung
- Fakten zum Wirtschaftsstandort Karlsfeld
- Unternehmensbefragung 2013

# Gemeinde Karlsfeld

## Entwicklung Gewerbe 1802 -1945

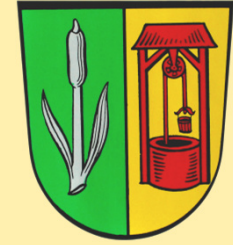
---





# Gemeinde Karlsfeld

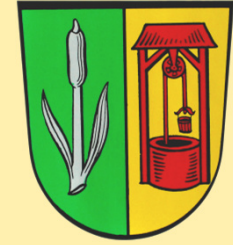
## Entwicklung Gewerbe 1945 -1980





# Gemeinde Karlsfeld

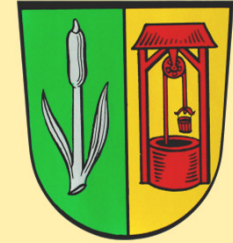
## Gewerbegebiete 1972 -1995



# Gemeinde Karlsfeld

## Relevante Ereignisse seit 1995

---

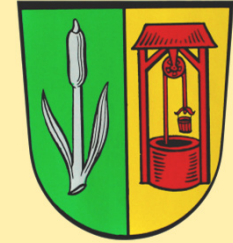


- Umwandlung Teile „Bayernwerkgelände“ zum Büro- und Verwaltungsstandort
- 1997 Bürgerentscheid gegen die Ansiedlung der Firma Fink
- 2007 FNP-Neuaufstellung - Bürgerbeteiligung mit kritischer Haltung gegenüber Gewerbeflächenneuausweisungen
- Gründung verschiedener Bürgerinitiativen
- 19.12.2010 Bürgerentscheid gegen eine Gewerbeflächenentwicklung an der Schleißheimer Straße
- 2013 Start des Dialogprozess für einen konstruktiven Dialog mit den Bürgern und Beteiligten

# Gemeinde Karlsfeld

## Dialogprozess 2013

---

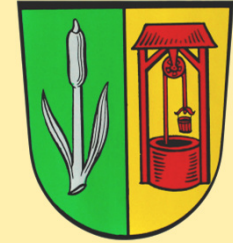


- Zunächst soll durch eine Bestandserhebung Transparenz über den Ist-Stand geschaffen und der Einstieg in den Dialog ermöglicht werden.
- Der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München hat den Auftrag erhalten, die Gemeinde bei der Zusammenstellung der Bestandsdaten zu unterstützen und den Dialogprozess mit zu begleiten.

# Gemeinde Karlsfeld

## Gewerbegebiet/Leerstände 2013

---



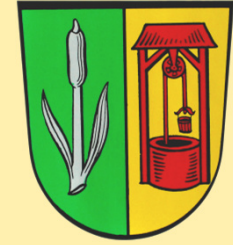
- Gewerbegebiet Nord ca. 230.000 qm **\*fast vollständig ausgelastet\***
  - Früher überwiegend Logistik-Betriebe, Wandel zu multifunktionalen Gewerbeeinheiten
- Gewerbegebiet Süd ca. 215.000 qm **\*vollständig ausgelastet\***
  - Überwiegend einheimische, mittelständische Betriebe
- Leerstände gibt es eigentlich nur im Gewerbegebiet Nord, hauptsächlich bedingt durch Mieterwechsel.
- Die Leerstandsquote liegt bei unter 10% was einem normalen Zu- und Wegzugsverhalten entspricht.



# Gemeinde Karlsfeld

## Gewerbegebiete Restflächen 2013

---

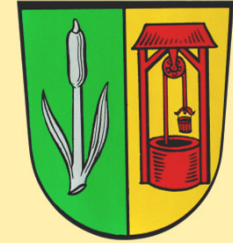




# Gemeinde Karlsfeld

## Ansiedlungsanfragen 2013

---

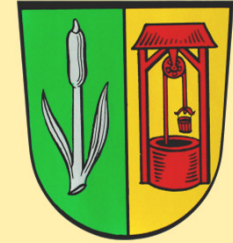


- Seit Jahresbeginn gab es 39 Flächenanfragen (davon 8 Anfragen von ortsansässigen Betrieben).
- Die Anfragen betreffen fast ausschließlich Flächen im Gewerbegebiet.
- Dabei erreichen uns etwa 60% Miet-, und 40% Kaufgesuche
- Gesucht werden
  - überwiegend große Flächen ab 1.000 m<sup>2</sup> und deutlich größer
  - Flächen zwischen 100-500 m<sup>2</sup> sind eher zweitrangig
  - Kleinflächen werden nur vereinzelt nachgefragt.

# Gemeinde Karlsfeld

## Abwanderungen

---

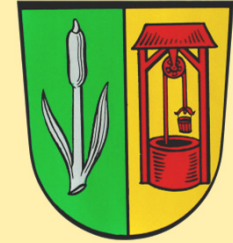


- Die Gemeinde Karlsfeld hat bzw. wird in den Jahren 2010 bis 2014 mindestens fünf „gute Gewerbesteuerzahler“ verloren.
- Zweimal war die fehlende Expansionsmöglichkeit am Standort Karlsfeld der Grund für den Wegzug.
- Auswirkungen wegen späterer Veranlagung erst 2-3 Jahre später spürbar.
- Es sind weitere mittelständische Firmen bekannt, die aus diesem Grund über einen Standortwechsel nachdenken.
- **Die Gemeinde Karlsfeld hat derzeit hier keine Möglichkeit dem entgegenzusteuern.**

# Gemeinde Karlsfeld

## Flächenbedarf aus Sicht der WiFÖ

---



Die Ausweisung von weiteren Gewerbeflächen ist aus Sicht der Karlsfelder Wirtschaftsförderung dringend erforderlich!

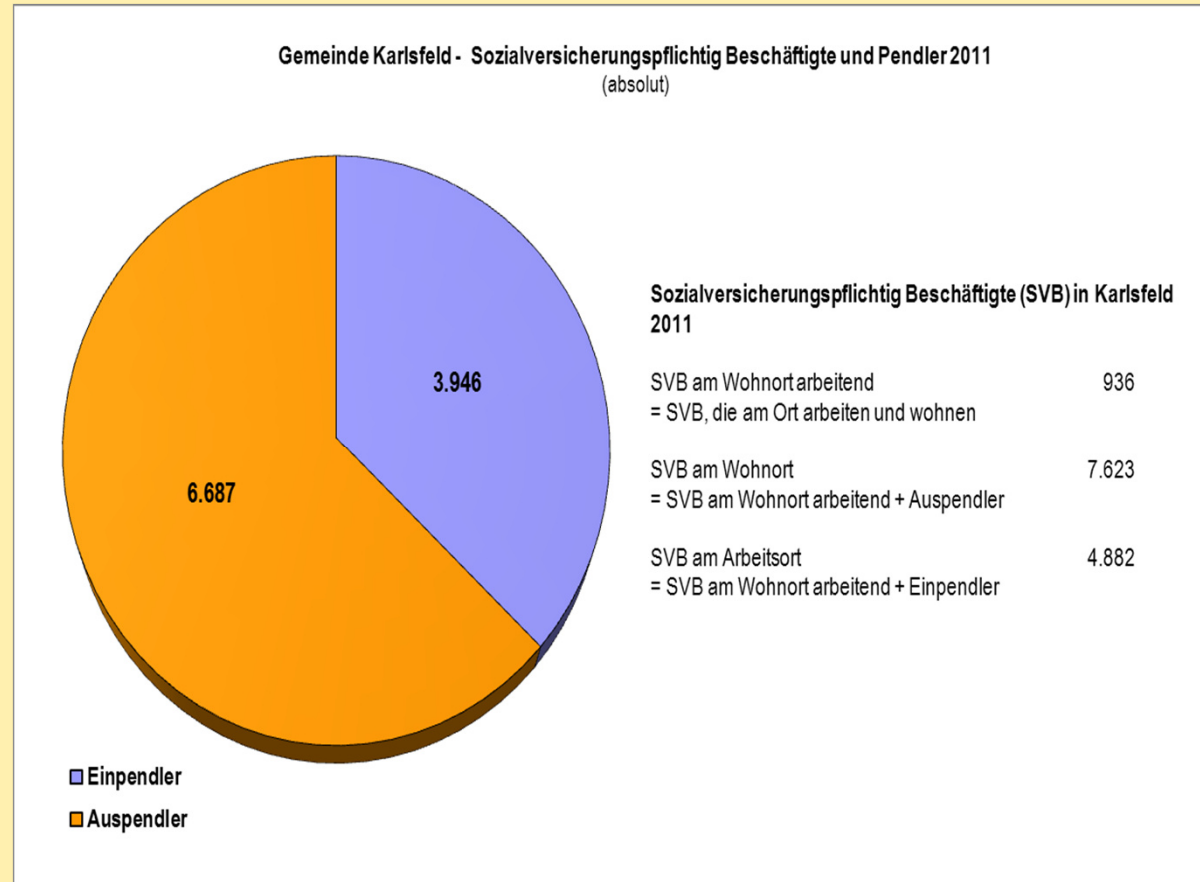
- Keine Standort-Alternativen für ortsansässige Firmen die sich vergrößern wollen.
- Keine Flächen für Karlsfelder Existenzgründer/Jungunternehmer.
- Keine Reserveflächen bei Ansiedlungsanfragen interessanter auswärtiger Betriebe.
- Keine Möglichkeit zusätzliche Arbeitsplätze für Karlsfelder Bürger zu schaffen.

# Gemeinde Karlsfeld

Last but not least...



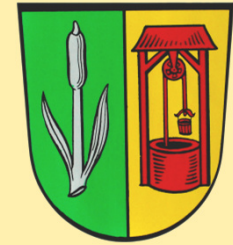
- Karlsfeld ist eine Auspendlergemeinde.
- Die Mehrzahl der in Karlsfeld gemeldeten sozialversicherungspflichtig Beschäftigten arbeiten an einem anderen Standort.
- **6.687** Karlsfelder pendeln aus.
- Insgesamt gibt es in Karlsfeld **~4.880** Arbeitsplätze.
- Diese werden nur zu **19%** von Karlsfelder Arbeitnehmern besetzt.



# Gemeinde Karlsfeld

## Unternehmensbefragung 2013

---



Präsentation der Ergebnisse der Unternehmensbefragung durch

Dana Gerber,

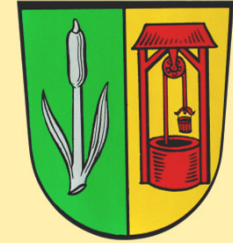
Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München



# Gemeinde Karlsfeld

## Unternehmensbefragung 2013

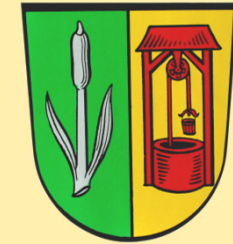
---



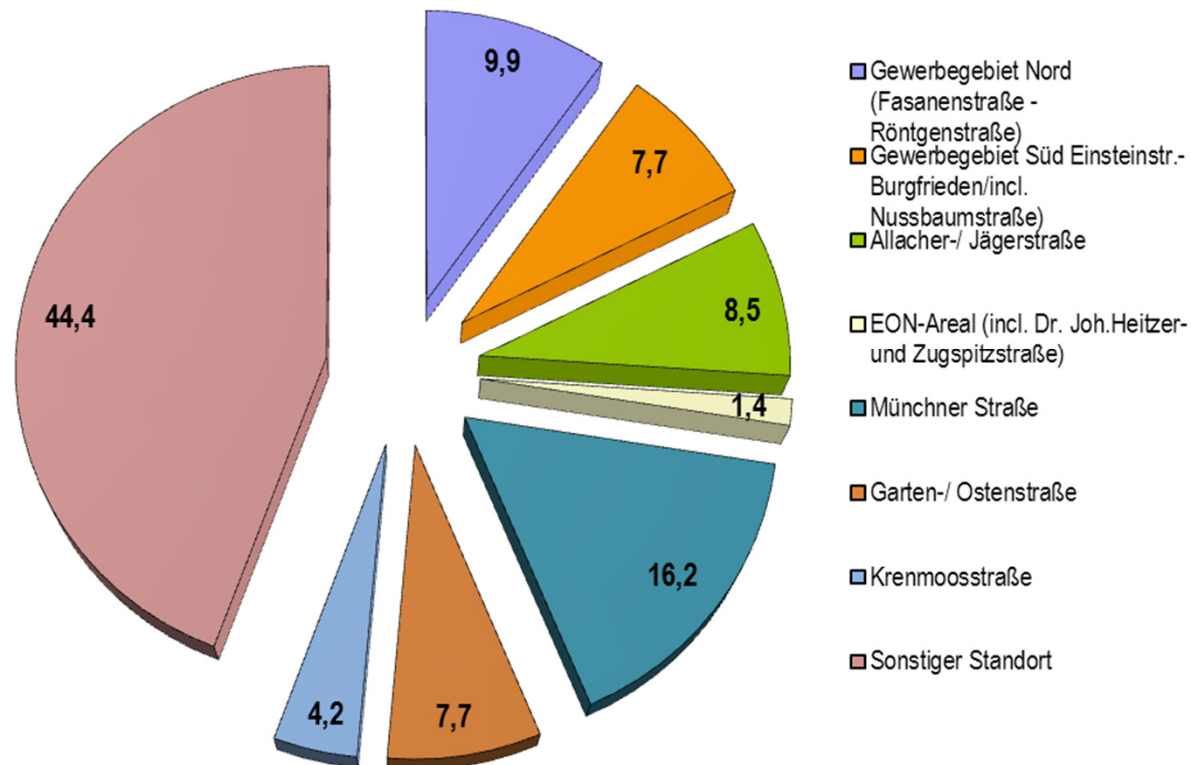
- Befragungszeitraum: 11.03.2013 bis 12.04.2013
- Angeschrieben: 1.230 Betriebe (zzgl. 170 nicht zustellbaren Anschreiben)
- Antworten: 144
- Rücklaufquote: 12%
  
- v.a. kleine und mittlere Betriebe → Jeder Betrieb ist Einzelfall mit besonderen Standort- und Flächenanforderungen
  
- keine Schwerpunktbranche, breiter Branchenmix → dies erschwert die Abschätzung des Flächenbedarfs

# Gemeinde Karlsfeld

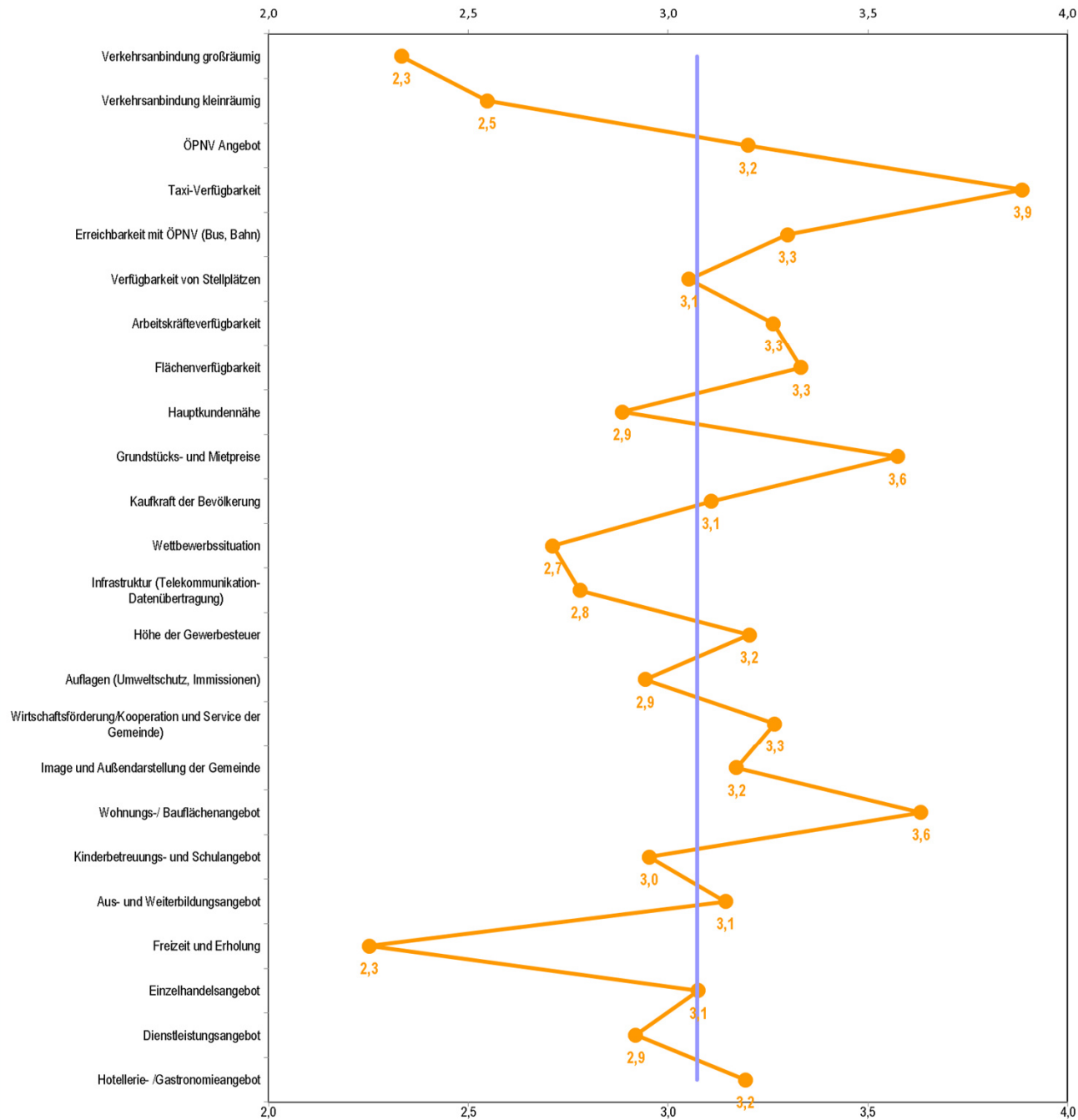
## Unternehmensbefragung 2013



An welchem Standort im Gemeindegebiet befindet sich Ihr Unternehmen?  
(Angaben in %; n = 142)



**Zufriedenheit mit den Standortfaktoren**  
(Durchschnitt von 1 = sehr zufrieden bis 6 = gar nicht zufrieden)



## „Wie zufrieden sind Sie mit...?“

### Stärken:

- Verkehrsanbindung großräumig und kleinräumig
- Freizeit und Erholung

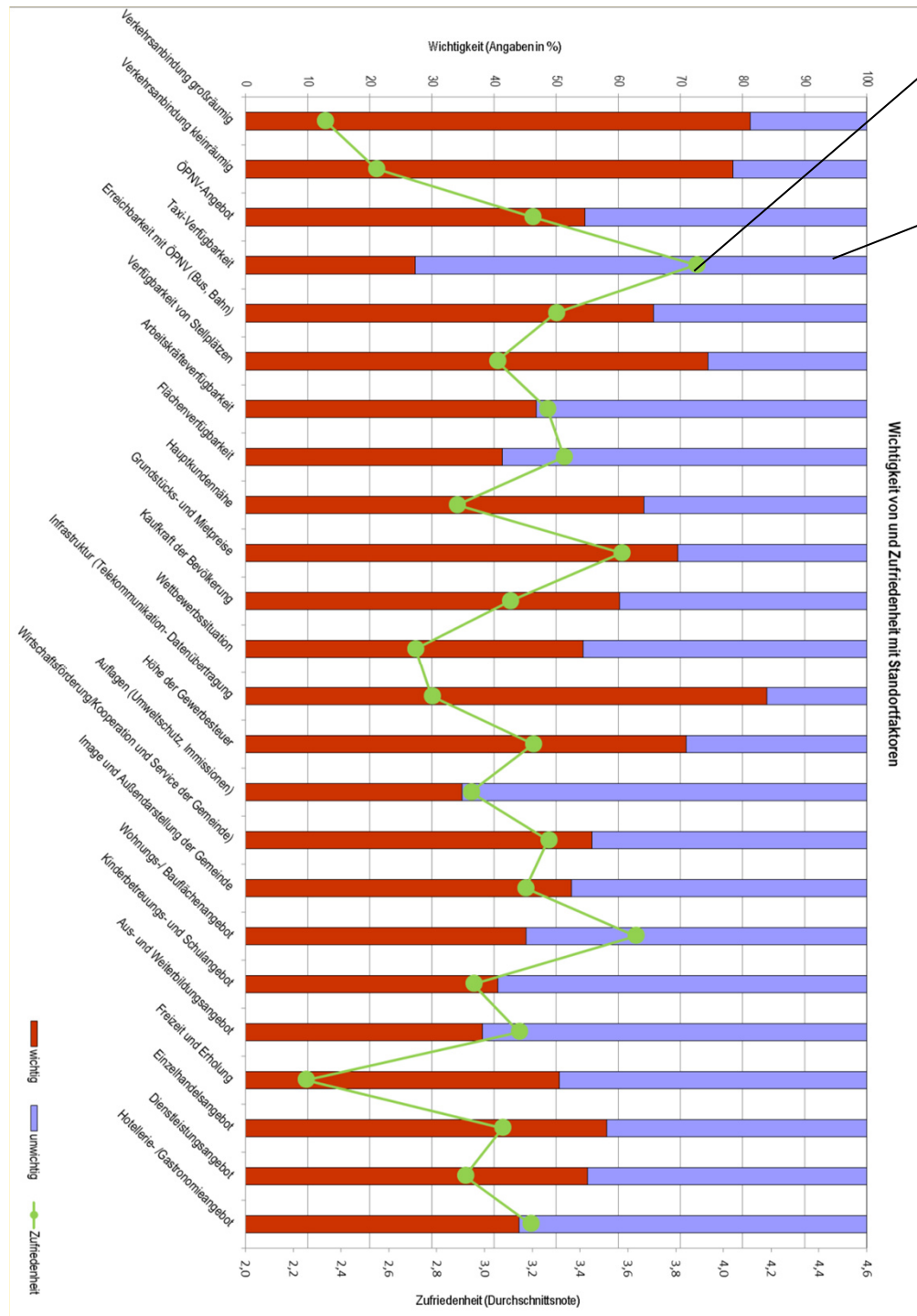
### Schwächen:

- Taxi
- Wohnungs- und Bauflächenangebot
- Grundstücks- und Mietpreise



„Wie zufrieden sind Sie mit...?“

„Wie wichtig ist Ihnen.... Für die Standortwahl?“



### Standortentscheidende Stärken:

- Verkehrsanbindung großräumig und kleinräumig
- Infrastruktur (Telekommunikation-Datenübertragung)

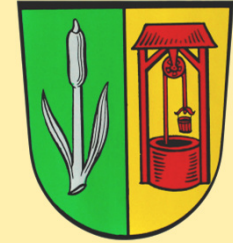
### Standortentscheidende Schwächen:

- Verfügbarkeit von Stellplätzen
- Grundstücks- und Mietpreise
- Erreichbarkeit mit ÖPNV (Bus, Bahn) sowie ÖPNV-Angebot
- Höhe der Gewerbesteuer

# Gemeinde Karlsfeld

## Unternehmensbefragung 2013

---



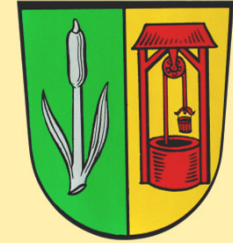
- 25 Betriebe geben Flächenbedarf von insgesamt 6.350 m<sup>2</sup> an
- davon haben 14 Unternehmen die Möglichkeit den Bedarf z.T. auf eigenen Flächen zu decken
- Gesucht werden v.a. Lagerflächen sowie Flächen für Büro Verwaltung und Soziales
- Es werden v.a. ebenerdigen Lagen gesucht, obere Geschosse werden zu Wohn- oder untergeordneten Zwecken genutzt, nicht für die eigentlichen betrieblichen Zwecke



# Gemeinde Karlsfeld

## Unternehmensbefragung 2013

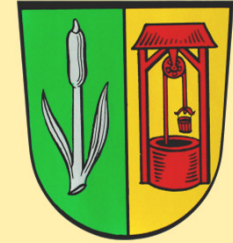
---



- gutes Meinungsbild der gegenwärtigen Situation der Karlsfelder Unternehmen und deren Bewertung der Standort- und Marktsituation
- wichtige Hinweise für Flächenbedarfe
- Befragung allein reicht für eine objektive Einschätzung der Nachfragesituation nach GE-Flächen nicht aus
- Es fehlen Anfragen von externen Betrieben und v.a. die Bedarfe und Einschätzungen der größeren Karlsfelder Firmen

# Gemeinde Karlsfeld

---



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !