

# FACHTEAM WIRTSCHAFTSSTANDORT

## Ergebnisse

Karlheinz RÜDISSER (Teamleitung)

Ernst BITSCHKE

Bernhard ÖLZ

Martin PFANNER

Annelotte SCHNEIDER

Willi SONDEREGGER

Helmut STEURER

Stephan THURM

Mitarbeit: Belinda PÖLSHOFER

Juni 2006

## Inhaltsverzeichnis

1. Leitsätze .....	3
2. Handlungsfelder .....	4
2.1 Übersicht .....	4
2.2 Räumliche Handlungsfelder .....	5
2.2.1 Betriebsgebietsmodelle .....	5
Entwicklung von neuen Betriebsgebieten .....	5
Nachnutzung frei werdender Flächen in Betriebsgebieten .....	7
2.2.2 Stadt- und Ortsteilentwicklung .....	8
2.2.2 Stadt- und Ortsteilentwicklung .....	9
Innerstädtische Entwicklungen.....	9
Neue urbane Zentren (publikumsintensive Großstrukturen).....	9
2.3 Methodische Handlungsfelder (B) .....	10
2.3.1 Interkommunale Kooperation.....	10
2.3.2 Finanzierungsmodelle, Public Private Partnership-Modelle (PPP) .....	10
2.3.3 Bewusstseinsbildung .....	11
2.3.4 Gesamtkonzepte.....	11

## 1. Leitsätze

### **Optimale räumliche Voraussetzungen tragen zur Weiterentwicklung des Produktionsstandortes und zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit Vorarlbergs bei**

Kern der Entwicklungsdynamik im Land sind innovative Produktionsunternehmen, denen es gelingt, trotz vergleichsweise hoher Standortkosten durch konsequente Nutzung neuer Technologien und Rationalisierungspotenziale wettbewerbsfähig zu sein. Die produzierende Wirtschaft ist deshalb bei der Leitbildentwicklung von zentraler Bedeutung, da sie wichtige Impulse für die ganze Wirtschaft in Vorarlberg liefert.

### **Das Rheintal ist ein hochattraktiver Wirtschaftsstandort für kreative, dynamische Betriebe und Betriebsansiedelungen (Start-ups)**

Vorarlberg bietet vielfältige Anreize, die zur Gründung zahlreicher junger und interessanter Unternehmen führen. Attraktive und hochwertige Betriebsstandorte fördern die Entfaltungsmöglichkeiten bestehender Unternehmen und die selektive Ansiedlung neuer Unternehmen. Dies gewährleistet eine effiziente Nutzung der vorhandenen Ressourcen.

### **Netzwerke und neue Betriebsgebietsmodelle steigern die Wettbewerbsfähigkeit**

Netzwerke und Kooperationen sowie der Zugang zu Bildungs-, Forschungs- und Wissenstransfer-Ressourcen sind wesentliche Erfolgsfaktoren und Rahmenbedingungen für Kreativität, Innovation und Wettbewerbsfähigkeit. Die Entwicklung neuer und zukunftsweisender Modelle in der Standortentwicklung, die sich in der Realisierung überörtlich bedeutsamer Betriebskonzepte niederschlagen, trägt diesen Aspekten auf optimale Weise Rechnung.

### **Vorarlberg verfügt über eine effiziente öffentliche Verwaltung – gestärkt durch eine funktionierende interkommunale Zusammenarbeit**

Eine wirtschaftsfreundliche Verwaltung ist wesentlicher Faktor für die Attraktivität eines Wirtschaftsstandortes. Diese zeichnet sich durch optimierte Verwaltungsstrukturen und neue Modelle in der Standortentwicklung als Kooperation zwischen öffentlichen Verwaltungen und privaten Investoren aus. Neue Konzepte erhöhen die Verfügbarkeit von Grund und Boden.

### **Optimale Infrastrukturangebote erhöhen die Standortattraktivität**

Ein leistungsfähiges Infrastrukturangebot (Verkehrsanbindung, Energie, Kommunikation) und hohe Lebensqualität (dazu zählen insbesondere ein gesunder Lebensraum, hohe Freizeitqualität, Sicherheit, attraktives Bildungsangebot, Gesundheitsversorgung, Kinderbetreuungseinrichtungen) bilden den Rahmen für die Standortattraktivität und die Entwicklung neuer Betriebsstandorte. Dies trägt auf Dauer dazu bei, ein ausreichendes Potenzial an qualifizierten Arbeitskräften zu sichern. Infrastrukturdefizite werden beseitigt.

## **2. Handlungsfelder**

### **2.1 Übersicht**

#### **RÄUMLICHE HANDLUNGSFELDER**

##### **Betriebsgebietsmodelle**

Entwicklung von neuen Betriebsgebieten

Nachnutzung frei werdender Flächen

##### **Stadt- und Ortsteilentwicklung**

Innerstädtische Entwicklungen

Neue urbane Zentren

#### **METHODISCHE HANDLUNGSFELDER**

##### **Interkommunale Kooperation**

**Finanzierungsmodelle, Public Private Partnership-Modelle**

**Bewusstseinsbildung**

**Gesamtkonzepte**

## 2.2 Räumliche Handlungsfelder

### 2.2.1 Betriebsgebietsmodelle

#### Entwicklung von neuen Betriebsgebieten

Erfolgreiche, wachsende gewerbliche und industrielle Produktionsbetriebe stoßen am Unternehmensstandort oftmals an ihre räumlichen Grenzen. Für die effiziente, optimale Gestaltung der unternehmerischen Produktions- und Logistikprozesse benötigen diese Unternehmen Expansionsmöglichkeiten. Deshalb ist es notwendig, Lösungen für eine langfristig planbare Entwicklung von Betrieben und Betriebsstandorten zu erarbeiten. Dies wird von den Betrieben auch als entscheidender Standortvorteil gewertet. Überlegungen zu Standortverlagerungen oder gar Abwanderungen aufgrund limitierter räumlicher Möglichkeiten werden dadurch vermieden.

Zentrale Zielsetzung ist daher die Entwicklung und räumliche Zuordnung von Betriebsgebietspotenzialen. Durch die Schaffung regional bedeutsamer Betriebsgebiete auf Basis attraktiver, strukturierter Betriebsgebietsmodelle erhalten Unternehmen langfristige Entwicklungsperspektiven. Betriebsgebiete werden an dafür besonders geeigneten Standorten entwickelt, um optimale Betriebsbedingungen bereitstellen zu können. Damit soll dem Gedanken der Vernetzung (Unternehmens- und Gemeindekooperationen), der Schaffung von kritischen Größen sowie einer qualitativ hochwertigen, zukunftsorientierten Standortentwicklung Rechnung getragen werden.

#### **Systematik und Verortung:**

Die Entwicklung von Betriebsgebietspotenzialen soll dabei je nach Eignung, Potenzialen, bestehenden Strukturen und Anforderungen des jeweiligen Standorts erfolgen. Wesentliche Standortkriterien dafür sind:

- \_Eignung aus Sicht der **Erschließungsqualität** – Verkehrsanbindung: Strasse, Schiene, ÖV
- \_ **Flächenverfügbarkeit** und räumliche Entwicklungsmöglichkeit
- \_Vermeidung von **Nutzungskonflikten**
- \_Berücksichtigung von **Gefahrenpotenzialen** (v.a. Hochwassersituation)

**Beispiele (Vorschläge):**

Unter Berücksichtigung dieser Kriterien kristallisieren sich beispielhaft drei Gebiete im Rheintal heraus, die sich durch eine hohe Verkehrsgunst (Verkehrsknoten), hohe Flächenreserven und ein hohes Entwicklungspotenzial auszeichnen:

Gebiet / Kriterien	Erschließungsqualität	Flächenverfügbarkeit	Nutzungskonflikte	Gefahrenpotenziale <sup>1</sup>	Eignung
<b>N Nord</b>					
N1 Lauterach Süd N2 Wolfurt Güterbahnhof N3 Schwarzach Süd N4 Dornbirn Pfeller	_Gute Anbindung an hochrangiges Verkehrsnetz (A14) _Gute verkehrliche Verbindung innerhalb dieser Betriebsgebiete _Knotenpunkt Autobahn/Eisenbahn Wolfurt	_Flächenreserven	_Keine Wohnnachbarschaften	_In Bereichen zu prüfen	Produktion <sup>2</sup> / Logistik
<b>M Mitte</b>					
M1 Lustenau Millennium Park	_Gute Anbindung zu höherrangigem Verkehrsnetz (direkte Verbindung L204 zu A14) _Ansiedlung zukunftsfähiger Unternehmen v.a. im Bereich Technologie (immissionsarm, geringe Nutzungsbeeinträchtigung)	_Flächenreserven _Betriebsgebietsentwicklung fußt auf geordnetem Gesamtkonzept (Referenzprojekt)	_Lage am Rand von Wohngebiet	_Keine	Produktion/ Technologie und produktionsnahe Dienstleistungen
M2 Dornbirn Wallenmahd M3 Hohenems Nord	_Keine Verkehrsanbindung an hochrangiges Verkehrsnetz (A14) _gute verkehrliche Verbindung innerhalb dieser Betriebsgebiete (entlang L190) _Ausbau: direkte Anbindung an A14, Ausbau Bahn	_Standort ist derzeit noch wenig attraktiv (alter Gebäudebestand, Lagerflächen etc.) _Flächenreserven _Entwicklungspotenzial (zusammenhängendes Gebiet entlang L190)	_Lage außerhalb von Wohngebiet	_Keine	Produktion, bei Verkehrsanbindung auch Logistik
<b>S Süd</b>					
S1 Klaus S2 Sulz/Röthis (Interpark FOCUS) S3 Rankweil Bundesstraße L 190 S4 Feldkirch Nord / Runa	_Sehr gute Lage zu Verkehr/Verkehrsknotenpunkten: Autobahnanbindung Rankweil/Feldkirch, Knotenpunkt Autobahn/Eisenbahn Klaus, Eisenbahngüterbahnhof Rankweil _Gute verkehrliche Verbindung innerhalb dieser Betriebsgebiete _Ausbau: Autobahn-Vollanschluss, Ausbau Bahnhof Klaus für Gütertransport	_Flächenreserven	_Keine/wenig Wohnnachbarschaften	_Keine	Produktion/ Logistik/ Technologie

<sup>1</sup> Hochwasserschutz

<sup>2</sup>Produktion = Industrie und Gewerbe

**Maßnahmen:**

\_Erarbeitung von Bebauungsplänen

\_Erarbeitung eines Landesraumplanes für Betriebsgebiete

## **Nachnutzung frei werdender Flächen in Betriebsgebieten**

Betriebsgebietsmodelle sollen auch bei der Revitalisierung freierwerdender Industrie- bzw. Gewerbeflächen konzeptioniert werden. Beispiele für die erfolgreiche Nachnutzung freierwerdender Flächen im Siedlungsbereich sind Schoeller Areal, Kehlerpark, Steinebach Areal, Rhomberg's Fabrik, VWP, Fabrik Lustenau, Gewerbepark Rankweil und Ganahl Areal. Diese Konzepte, die zu einer modernen, sinnvollen und unverwechselbaren Neugestaltung von Betriebsarealen führten, dienen als Referenzprojekte für die Entwicklung freierwerdender Flächen. Die Neugestaltung von Flächen zeichnet sich durch folgende Qualitäten, welche als wesentliche Elemente eines Anforderungskataloges für Nachnutzungen definiert werden, aus:

- \_Sparsamer Umgang mit Bauland (Nachnutzung erspart Bebauung von Flächen an anderer Stelle, es werden keine Neuwidmungen notwendig, womit auch der Druck von der Grünfläche genommen wird)
- \_Erhaltung von gemischten Strukturen (Durchmischung vielfältiger, verträglicher Nutzungsoptionen, dies führt auch zu einem hohen Ausnutzungsgrad)
- \_Einbau neuer Architekturelemente und Erhaltung wertvollen Kulturgutes
- \_Hebung des Ortsbildes und funktionelle Aufwertung von Innerortsbereichen
- \_Bessere Auslastung schon vorhandener technischer Infrastruktur und kommunaler Dienste

Revitalisierungen sollen auch als Beispiele für PPP-Modelle herangezogen werden. Bislang wurden diese überwiegend von privaten Entwicklern realisiert.

### **Maßnahmen:**

- \_Erarbeitung von Entwicklungskonzepten für die Nach- bzw. Neunutzung frei werdender Flächen auf der Grundlage von Gestaltungsgrundsätzen, die eine sinnvolle Neuordnung gewährleisten
- \_Schaffung besonderer rechtlicher Spielräume zur Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten dieser Flächen

# WIRTSCHAFTSSTANDORT

## ENTWURF BETRIEBSSTANDORTENWICKLUNG

### AUSGEWÄHLTE PLANUNGSRÄUME\* REGIONALER BETRIEBSGEBIETE MIT ENTWICKLUNGSPOTENTIAL

M1

#### N Nord

- N1 Lauterach Süd
- N2 Wolfurt Güterbahnhof
- N3 Schwarzach Süd
- N4 Dornbirn Pfeller

#### M Mitte

- M1 Lustenau Millennium Park
- M2 Dornbirn Wallenmahd
- M3 Hohenems Nord

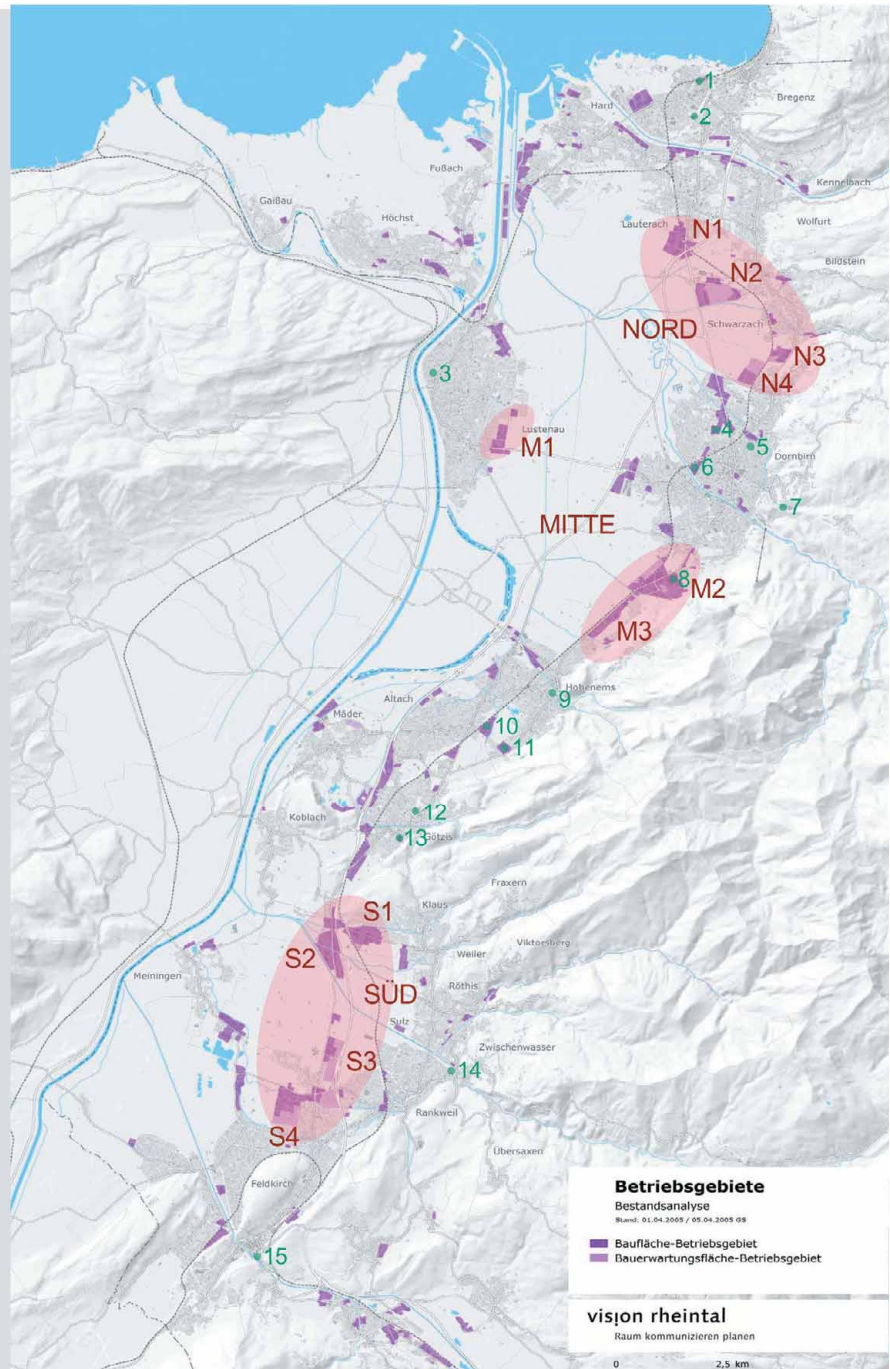
#### S Süd

- S1 Klaus
- S2 Sulz / Röthis (Interpark Focus)
- S3 Rankweil Bundesstraße L 190
- S4 Feldkirch Nord / Runa

### NACHNUTZUNG - REVITALISIERTE STANDORTE

•1

- 1 Benger Park West, Bregenz
- 2 schoeller Zwellten, Bregenz
- 3 Impulszentrum Fabrik, Lustenau
- 4 Rhombert's Fabrik, Dornbirn
- 5 Kehlerpark, Dornbirn
- 6 HERO Areal, Dornbirn
- 7 Steinebach Areal, Dornbirn
- 8 Fussenegger Areal, Dornbirn
- 9 Bäumlner, Hohenems
- 10 Die Spinnerei, Hohenems
- 11 Otten Areal, Hohenems
- 12 Huber Areal, Götzis
- 13 Vorarlberger Wirtschaftspark, Götzis
- 14 Gewerbepark, Rankweil
- 15 Ganahl Areal, Feldkirch



#### \*PLANUNGSRÄUME

Grundlage für die Entwicklung dieser Räume stellen ganzheitliche, nachhaltige Gesamtkonzepte dar. Dies soll eine qualitativ hochwertige und geordnete Betriebsgebietentwicklung im Rahmen einer langfristigen Perspektive garantieren. Die Gesamtkonzepte berücksichtigen Planungsbereiche wie Infrastruktur, Verkehr, Unternehmensbranche, Vernetzung, Soziales, Grünraum etc.

## **Stadt- und Ortsteilentwicklung**

### **Innerstädtische Entwicklungen**

Die Forcierung innerstädtischer Dienstleistungsstandorte stärkt und belebt die Ortszentren. Ziel ist die Erhaltung und Ausbildung funktionsfähiger Ortszentren durch Schaffung einer interessanten, konkurrenzfähigen Mischung an verschiedenartigen, höherwertigen Dienstleistungseinrichtungen, attraktiven Handelsflächen und hoher Wohnqualität. Dafür ist aus Sicht des FT WIST eine Professionalisierung des Managements (Planung, Umsetzung, Vermarktung) für Innerortsbereiche notwendig.

Zu einer Stärkung tragen auch entsprechende Infrastrukturen bei, die Verkehrslösungen herbeiführen; wie z.B. Parkgaragen, die den Verkehr an der Orts-/Zentrenzufahrt abfangen und über die das Zentrum bequem zu Fuß erreichbar ist (z.B. Tiefgarage Busplatz in Feldkirch).

Die Zentrenentwicklung soll auch in Verbindung mit Bahnhofsgebieten gesehen werden. Beispielhaft sind die Kernzonen Feldkirch, Dornbirn und Bregenz (z.B. Bregenz-Seestadtareal) genannt. Diese Bahnhofsgebiete liegen im relativen Nahbereich des Ortszentrums, womit auch eine attraktive Gestaltung des Verbindungskorridors Zentrum – Bahnhofsgelände möglich ist.

#### **Maßnahmen:**

\_Erstellung von professionellen städtischen Entwicklungskonzepten

### **Neue urbane Zentren (publikumsintensive Großstrukturen)**

(vgl. Fachteam Siedlung und Mobilität – ‚urbane Fragmente‘)

Neue urbane Zentren am Rand von Städten (wie z.B. Feldkirch Nord-Rankweil an A14) werden aufgrund ihres Dienstleistungsangebotes stark frequentiert. Eine attraktive und sinnvolle Gestaltung solcher ‚Neuer urbaner Zentren‘ kann insgesamt einen Beitrag zur urbanen Erneuerung und Aufwertung leisten. Dazu trägt auch eine Durchmischung mit anderen Funktionen wie z.B. flächenintensive Produktion aber auch Technologie bei. Durch die Gestaltung von Übergängen sollen diese auch als attraktive Verbindungselemente von Orten und zu den Zentren der Innenstädte verstanden werden.

Es ist darauf Bedacht zu nehmen, dass der Ausbau derartiger Standorte eine Schwächung von Stadtzentren zur Folge haben kann. Aus diesem Grund erscheinen solche Konzepte nur dann umsetzbar, wenn es gleichzeitig zu einer Sicherung von Stadtzentren kommt.

#### **Maßnahmen:**

\_Konzeptentwicklung für ‚Neue urbane Zentren‘ (z.B. Feldkirch Nord), die eine integrierte, ausgewogene Entwicklung mit Stadt-/Ortszentren gewährleisten

## 2.3 Methodische Handlungsfelder (B)

### 2.3.1 Interkommunale Kooperation

Dort wo es sinnvoll und angebracht erscheint werden regional bedeutsame Betriebsgebiete im Wege von Gemeindekooperationen realisiert. Die Zusammenarbeit kann auf Basis eines Ausgleichssystems erfolgen, das Aufwendungen (z.B. Erschließungsaufwendungen) und Nutzen (z.B. Einnahmen wie Kommunalsteuer, Arbeitsplätze im Nahbereich, Naherholungsbereiche) zwischen den Partnern verteilt. Für die Entwicklung von Betriebsgebieten auf Basis interkommunaler Lösungen kommen auch erleichterte Verfahren zur Anwendung.

Aus Sicht des FT WIST stellt die Schaffung von Standortverbänden für Betriebsgebiete eine gute Möglichkeit für eine koordinierte Planung von Wohnen, Arbeiten, Freizeit und für eine höhere Standortqualität dar. Je nach Anforderung können diese z.B. flexible Kooperationen eingehen. Darüber hinaus soll die Verfügbarkeit von Grund und Boden für Neuinvestitionen, Erweiterungen sowie Standortentwicklungen durch eine bewusste Bodenpolitik von Gemeinden und Gemeindeverbänden erhöht werden. Dafür werden geeignete Instrumente der Raumplanung (z.B. Flächenwidmungsplan, Entwicklungskonzept, Vereinbarungen etc.) herangezogen. Beispielsweise könnten Grundflächen auch in Standortverbände eingebracht werden.

#### **Maßnahmen:**

- \_ Interkommunale Betriebsgebiete
- \_ Regionale Standortverbände für Betriebsgebietsentwicklung
- \_ Betriebsgebietsmodelle mit finanziellem Ausgleich
- \_ Flächenreserven aktivieren (aktive Bodenpolitik in Kooperation mit Akteuren. Stärkere Unterstützung)
- \_ Bekenntnis zur gemeinsamen Entwicklung von Raumplanung und Wirtschaft

### 2.3.2 Finanzierungsmodelle, Public Private Partnership-Modelle (PPP)

PPP-Projekte leisten einen wertvollen Beitrag bei der Realisierung attraktiver Rahmenbedingungen für eine wettbewerbsfähige Wirtschaft. Für die Entwicklung und Realisierung von Betriebsgebieten wird deshalb die Kooperation von Land, Gemeinden und privaten Immobilienentwicklern im Rahmen von PPP-Modellen angestrebt. Dabei spielen auch innovative Finanzierungsmöglichkeiten, welche PPP-Modelle eröffnen, eine wichtige Rolle. Beispiel für ein PPP-Modell ist das Kooperationsprojekt „campus dornbirn II“.

#### **campus dornbirn II:**

Im Rahmen eines Kooperationsprojektes (PPP) zwischen der PRISMA-Unternehmensgruppe, der Stadt Dornbirn und der Hypo Landesbank Vorarlberg wird in Dornbirn ein neuer Technologie-, Forschungs- und Wirtschaftspark im Umfeld der Fachhochschule Vorarlberg (Postgaragen-Areal) entstehen. Der Campus zeichnet sich durch die Funktionsmischung von F&E, Technologie, Lehre, Wirtschaft, Freizeit und Wohnen und stellt eine Chance für die Stadtentwicklung dar.

#### **Maßnahmen:**

- \_ Entwicklung innovativer Finanzierungs- bzw. Investorenmodelle für PPP-Projekte

### **2.3.3 Bewusstseinsbildung**

Maßnahmen zur Bewusstseinsbildung breiter Bevölkerungsschichten über den wirtschaftlichen und arbeitsmarktpolitischen Stellenwert expandierender, zukunftsfähiger und vitaler Unternehmen tragen zum Abbau von Widerständen gegenüber der Erweiterung von Betriebsstandorten bei. Dies basiert z.B. auf dem Erfolg von Informationskampagnen, in denen der Wirtschafts- und Innovationsstandort Vorarlberg auch nach innen (Innenmarketing) präsentiert wird.

Andererseits erfolgt auch bei Unternehmern eine Bewusstseinsstärkung zu Themen der Raumordnung und Gemeindeentwicklung. Ein Forum dafür sind z.B. (gemeindeübergreifende) Unternehmensgespräche.

### **2.3.4 Gesamtkonzepte**

Grundlage für die Betriebsgebietsentwicklung stellen attraktive und moderne Gesamt-/Strukturkonzepte sowie Bebauungspläne dar, um eine qualitativ hochwertige und geordnete Standortentwicklung - im Rahmen einer langfristigen Perspektive - zu garantieren.

Der Millennium Park bietet sich dabei als Modellbeispiel für die Entwicklung solcher Gesamtkonzepte an. Je nach Standortpotenzialen, Branchenschwerpunkten, Anforderungen etc. können auf dieser Basis neue Betriebsgebietsmodelle entstehen. Dabei sollen folgende Bereiche berücksichtigt werden:

\_Infrastruktur

\_Verkehr: z.B. betriebs-/bedarfsgerechte Verkehrsanbindung, Anbindung an ÖV

\_Bebauungsplan: z.B. ausreichende Flächenreserven

\_Branchenschwerpunkt: z.B. Technologie, Produktion, Dienstleistung. In Betriebsgebieten sollen sich im Umfeld produzierender Betriebe auch kreative, technische Dienstleister finden zur Förderung gemeinsamer, kreativer und innovativer Potenziale

\_Grünraum: z.B. Erholungsflächen

\_Sozialer Bereich: z.B. Kinderbetreuung, Wohnraumschaffung für Mitarbeiter

\_Kultureller Bereich: z.B. Veranstaltungen, Events

\_Vernetzung: z.B. Seminare, Kooperations-Projekte

\_F&E: z.B. Kompetenzzentren, Forschungseinrichtungen

\_Unternehmensgründung: z.B. Betreuung, Inkubatoren

\_Nahversorgung: z.B. Restaurants

#### ***Ausweitung:***

Aus Sicht des FT WIST wird mittel- bis langfristig eine Expansion der Betriebsflächen erforderlich sein. Die Ausweitung der Betriebsgebiete soll unter den genannten Voraussetzungen erfolgen, wobei insbesondere Rücksicht auf bestehende Strukturen und Qualitäten (v.a. verkehrliche Anbindung) zu nehmen, sowie eine Entwicklung in geordneten Räumen im Rahmen einer langfristigen Perspektive anzustreben ist (Basis: Gesamtkonzept).

#### ***Maßnahmen:***

\_Erstellung von räumlichen Entwicklungs- und Gesamtkonzepten für die definierten Betriebsgebiete