**Gemeindegrenzen überschreiten und zusammen den Lebensraum gestalten. Das will Vision Rheintal. Bei der Rheintalkonferenz haben politische Vertreter von Land und Gemeinden Schwerpunkte definiert, bei denen eine gemeindeübergreifende Sichtweise in den kommenden Jahren besonders wichtig und sinnvoll ist. Einer dieser Schwerpunkte ist das Thema »Regionale Betriebsgebiete«. Ihm sind die folgenden acht Seiten gewidmet.**

**»Um optimale Standorte für die Wirtschaft zu finden, sollte man sich in die Vogelperspektive begeben und das ganze Tal betrachten.«**
HELMUT STEURER, GESCHÄFTSFÜHRER WIRTSCHAFTSSTANDORT VORARLBERG GMBH

REGIONALE BETRIEBSGEBIETE

# Von großen Chancen und kleinen Hürden.

Das Rheintal als Region, die über Kirchtürme hinausdenkt und gemeinsam überlegt, wo wir welche Betriebe und Arbeitsplätze haben wollen. Realistischer Zukunftsplan oder pure Vision? Ein Gespräch mit dem Finanzexperten Johann Bröthaler, dem Dornbirner Stadtplaner Markus Aberer und WISTO-Geschäftsführer Helmut Steurer.

**Regionale Betriebsgebiete sind ein Schwerpunktthema von Vision Rheintal. Was versteht man darunter?**
*Markus Aberer:* Mit der Bezeichnung »Regionale Betriebsgebiete« ist der regionale Blick gemeint, das gemeinsame Planen, wo wir welche Betriebe haben wollen. Es muss Schluss sein mit der Meinung, dass ein solches Vorhaben aus der Perspektive einer einzelnen Gemeinde gelöst werden kann.

**Heißt das, wir reden von Betriebsgebieten, die sich über mehrere Gemeinden erstrecken?**
*Helmut Steurer:* Die zentrale Frage ist nicht, ob ein Betriebsgebiet sich über mehrere Gemeinden erstreckt oder nicht. Die zentrale Frage ist, wo die Areale sind, die der Wirtschaft optimale Bedingungen bieten. Um diese zu finden, sollte man sich unabhängig von Gemeindegrenzen in die Vogelperspektive begeben und das ganze Tal betrachten.

**Wo sind diese hochwertigen Flächen im Rheintal?**
*Helmut Steurer:* Im Rahmen von Vision Rheintal wurden Areale umkreist (siehe Abb. Seite 9), die hervorragende Standortbedingungen aufweisen. Es gibt solche Areale sowohl im südlichen als auch im mittleren und im nördlichen Rheintal.

**»Uns fehlt das raumplanerische Werkzeug. Das ist so, als ob ein Tischler mit den bloßen Händen ein Brett hobeln müsste.«**
MARKUS ABERER, STADTPLANER DORNBIRN

**Was zeichnet diese Areale aus?**
*Helmut Steurer:* Optimale Erreichbarkeit, ausreichend Platz zum Expandieren, keine Hochwassergefahr und keine Wohngebiete in unmittelbarer Nachbarschaft.

**Die Areale sind also grob definiert. Was steht jetzt an?**
*Helmut Steurer:* Jetzt müsste man schauen, wie viele und welche Flächen es innerhalb dieser Planungsräume genau sind, die für eine betriebliche Nutzung infrage kommen, und das Ganze raumplanerisch ausarbeiten und detaillieren.

**Worauf sollte man bei der Auswahl der Flächen achten?**
*Helmut Steurer:* Zur Zeit besteht ein großes Problem darin, dass viele gewidmete Gebiete nicht verfügbar sind. Es sind viele Eigentümer da, die überhaupt kein Interesse haben, ihren Grund zu verkaufen. Der Wirtschaft nützt es aber gar nichts, wenn man gewidmete Flächen hat, solange sie nicht verfügbar sind. Bei der Auswahl neuer Flächen muss unbedingt auf die Verfügbarkeit geachtet werden.

**Was gibt es da für Möglichkeiten?**
*Markus Aberer:* Ich könnte mir das folgendermaßen vorstellen: Wenn man neu widmet, sollte die Gemeinde ein Erwerbsrecht zum marktüblichen Preis haben – zumindest für einen Teil des Grundstückes. Dann legt man diese Teilgrundstücke zusammen und bekommt so ein größeres erschließbares und bebaubares Grundstück.

Bei Weitem nicht alle Flächen, die als Betriebsgebiete gewidmet sind, sind auch verfügbar.

**Erwerbsrechte für Gemeinden oder ähnliche Instrumente gibt es bereits in allen Bundesländern – außer in Wien und Vorarlberg. Woran liegt das?**
*Markus Aberer:* Grundeigentum wird in Vorarlberg hochgehalten, und das ist auch gut so. Wenn man aber neue Betriebsgebiete widmet, dann ist es im öffentlichen Interesse, dass diese Flächen nicht jahrelang brachliegen, sondern dem Gemeinwohl zur Verfügung stehen. Instrumente wie ein Erwerbsrecht für Gemeinden sind über die sogenannte Vertragsraumordnung geregelt. Das Land Vorarlberg hat in den letzten Monaten auf fachlicher Ebene geprüft, ob eine solche Vertragsraumordnung auch in Vorarlberg möglich ist. Das Ergebnis ist grundsätzlich positiv, und das ist ein Schritt in die richtige Richtung. Denn wir brauchen Instrumente zum Planen. Sonst ist das so, als ob ein Tischler mit den bloßen Händen ein Brett hobeln müsste.

**Müssen sich zur raumplanerischen Ausarbeitung alle 29 Gemeinden an einen Tisch setzen?**
*Helmut Steurer:* Nein, die detaillierte Planung sollte sinnvollerweise in den einzelnen Regionen stattfinden. Zum Beispiel das Gebiet zwischen Autobahn und Bundesstraße, das sich von Feldkirch Runa bis nach Klaus erstreckt. Zwischen Feldkirch und Rankweil laufen bereits Bemühungen einer Zusammenarbeit, ich würde es aber für wichtig halten, das Gebiet als Ganzes anzuschauen. Da wären dann durchaus fünf bis sechs Gemeinden involviert.
*Markus Aberer:* Im mittleren Rheintal arbeiten Dornbirn, Hohenems und Lustenau im Projekt »Rheintal Mitte« ja bereits zusammen. Und im nördlichen Rheintal würde es Sinn machen, wenn sich Dornbirn, Schwarzach, Wolfurt und Lauterach an einen Tisch setzen. Die Federführung sollte meiner Meinung nach in jeder Region das Land haben.

**Wenn man sich nun diese Areale anschaut, die Vision Rheintal eingekreist hat, sieht man, dass da einige Gemeinden leer ausgehen.**
*Markus Aberer:* Es kann natürlich durchaus sein, dass auch bei anderen, kleineren Gebieten da und dort noch Erweiterungen gemacht »

Gemeinden, die hohe Kommunalsteuer-Einnahmen haben, müssen andererseits viel in Finanzausgleichstöpfe einzahlen.

» werden können. Was allerdings größere Betriebe angeht, da wird sich die Ansiedlung in den definierten Bereichen entlang der Bahn und der A 14 abspielen – da stimmen einfach die Standortfaktoren.

**Das würde aber heißen, dass sich zirka ein Drittel der Gemeinden den Löwenanteil der Kommunalsteuer teilt, die im Rheintal anfällt.**

*Markus Aberer:* Bei Vision Rheintal geht es darum, das Tal als Gesamtheit zu betrachten. Die eine Gemeinde hat ein Betriebsgebiet, die andere ein Festspielhaus, die dritte ein attraktives Naherholungsgebiet. Die Frage ist immer, wo der beste Standort für was ist.

*Johann Bröthaler:* Die Kommunalsteuer ist die wichtigste eigene Einnahme einer Gemeinde, und so ist es absolut nachvollziehbar, dass möglichst viel Arbeitsplätze in der eigenen Gemeinde angestrebt werden. Aber die Betriebsansiedlungen auf das Thema Kommunalsteuer zu beschränken, wäre kurzsichtig. Da spielen auch verschiedenste Standortfaktoren, eine ausgewogene Wirtschaftsstruktur oder die regionale Balance von Arbeit, Wohnen und Freizeit eine zentrale Rolle. Und natürlich muss man immer mitbedenken, dass Arbeitsplätze für die Gemeinde auf der anderen Seite auch Ausgaben bedeuten.

**Was für Ausgaben sind das?**

*Johann Bröthaler:* Errichtungs- und Betriebsausgaben für Straße, Wasser, Energie und Abwasser zum Beispiel. Bei einem Betrieb, der pro Mitarbeiter viel Fläche braucht, ein eher niedriges Lohnniveau hat und hohe Infrastrukturkosten verursacht, bleibt der Gemeinde unterm Strich oft verhältnismäßig wenig übrig. Zudem geht ein Teil der Kommunalsteuereinnahmen durch Ausgleichsmechanismen im Finanzausgleich wieder verloren, da eine höhere Finanzkraft bei der Verteilung auf die Gemeinden eines Bundeslandes zu geringeren Einnahmen und auch höheren Lasten bei Umlagen führt.

Wie hoch dieser Anteil ist, hängt von vielen Faktoren ab. Im Schnitt kann man sagen, dass einer Gemeinde nach dem Finanzausgleich von 100.000 Euro Kommunalsteuer etwa 50.000 Euro übrig bleiben. Davon müssen allerdings noch die Infrastrukturkosten abgezogen werden, die der Gemeinde anfallen. Dieses Rechenbeispiel gilt unter der Annahme, dass bei allen anderen Gemeinden alles gleich bleibt. Denn umgekehrt ist es durch den Finanzausgleich ja auch so, dass jede Gemeinde von einer Erhöhung der Finanzkraft einer anderen Gemeinde mitprofitiert. Man sieht also: Wenn man alle Faktoren zusammennimmt, ist eine gemeinsam geplante Betriebsansiedlung, die sich nicht nur an Gemeindegrenzen orientiert, absolut sinnvoll.

**Entstehen daraus auch finanzielle Vorteile?**

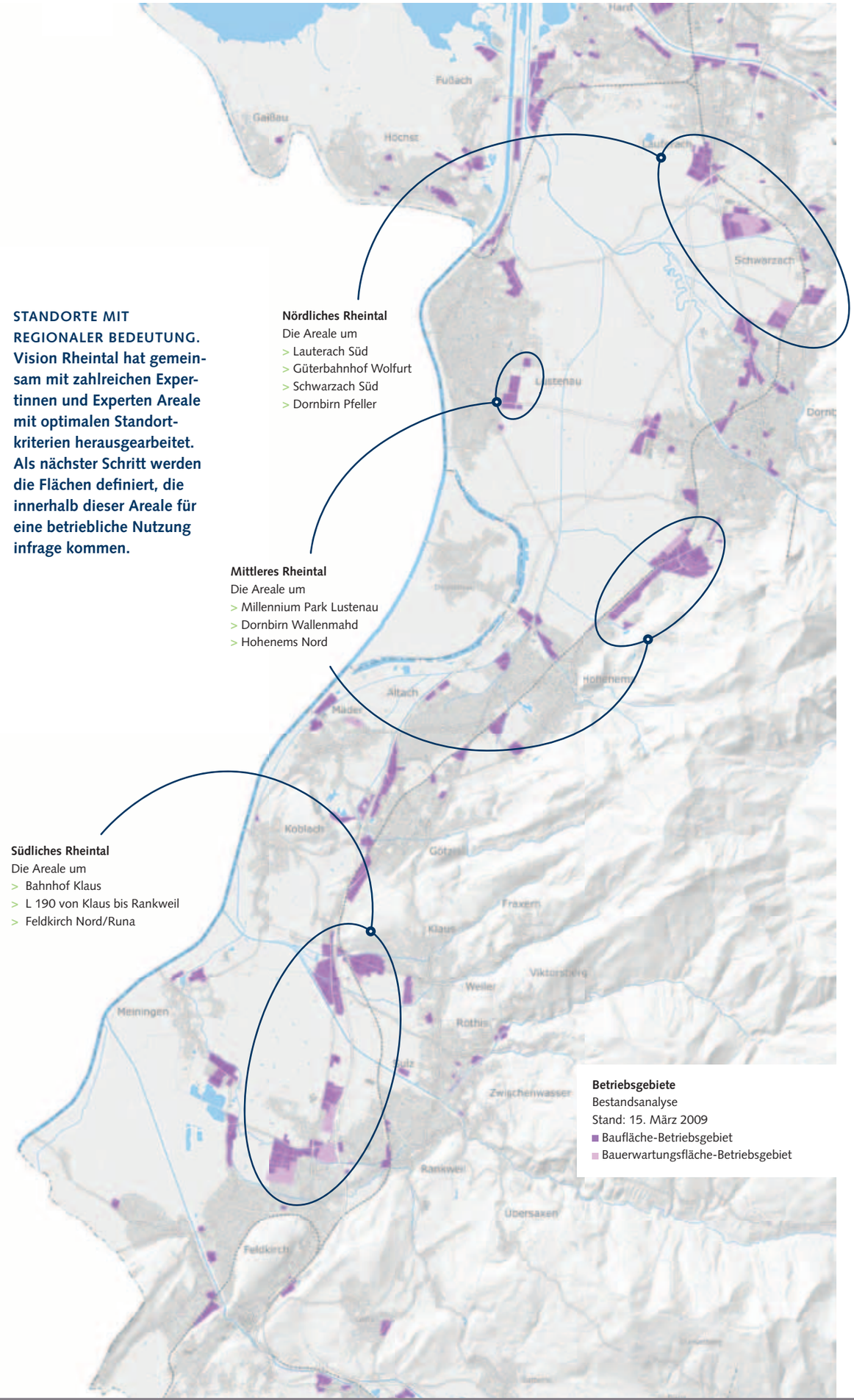
*Johann Bröthaler:* Natürlich. Das gemeinsame Planen spart Kosten. Werden Betriebsgebiete darüber hinaus auch gemeinsam erschlossen, entwickelt, vermarktet und betrieben, kommen zusätzliche Effizienzvorteile dazu. Das Risiko von Investitionen wird geteilt und gemeinsam gelingt es besser, Standorte zu optimieren, Betriebe an die Region zu binden und im internationalen Wettbewerb zu bestehen. Es gibt in Österreich zahlreiche Beispiele für solche interkommunale Kooperationen. Voraussetzung für eine solche Zusammenarbeit ist natürlich, dass jeder Partner etwas davon hat. Das muss nicht immer Geld sein, Förderungen des Landes wären aber sicher ein möglicher Anreiz.

*Helmut Steurer:* Förderungen sind sicher ein gutes Steuerungsinstrument. Ich denke aber, dass der zentrale Punkt der ist, Begeisterung für das gemeinsame Anliegen zu wecken. Wenn uns das gelingt, haben wir schon sehr viel erreicht.

**»Von 100.000 Euro Kommunalsteuer bleibt einer Gemeinde nach dem Finanzausgleich im Schnitt nur die Hälfte übrig.«**

JOHANN BRÖTHALER,
FINANZEXPERTE, TU WIEN

**STANDORTE MIT REGIONALER BEDEUTUNG.**
**Vision Rheintal hat gemeinsam mit zahlreichen Expertinnen und Experten Areale mit optimalen Standortkriterien herausgearbeitet. Als nächster Schritt werden die Flächen definiert, die innerhalb dieser Areale für eine betriebliche Nutzung infrage kommen.**



80 Fußballfelder mehr in fünf Jahren: Die Wirtschaft im Rheintal ist im wahrsten Sinne des Wortes gewachsen.

REGIONALE BETRIEBSGEBIETE

# Wie viel Platz braucht unsere Wirtschaft?

Von 2001 bis 2006 hat sich die Wirtschaft im Rheintal sehr positiv entwickelt und ist auch flächenmäßig stark gewachsen. Genau genommen um 796.000 Quadratmeter. Um so viel nämlich hat der betrieblich genutzte Grund und Boden in diesem Zeitraum zugenommen. Das sind beeindruckende 14,3 Prozent.

**Während die Bauflächen des Rheintals, die zum Wohnen vorgesehen sind, theoretisch für weitere 172.000 Menschen und die nächsten 150 Jahre reichen, sieht es bei den betrieblich genutzten Flächen ganz anders aus.** »Wenn man den betrieblichen Flächenbedarf der Vergangenheit auf die Zukunft umlegt«, so Wilfried Bertsch, Leiter der Raumplanungsabteilung beim Land Vorarlberg, »so ist es ganz klar, dass zusätzliche Flächen nötig sind.« Die Höchster Firma Blum zum Beispiel, eines der bedeutendsten Unternehmen des Tals, hat sich flächenmäßig in den letzten zehn Jahren fast vervierfacht.

**»Ich halte viel davon, Flächen zunächst einmal nur als Betriebsgebiete zu ›denken‹ und sie erst bei einem konkreten Anlass zu widmen.«**
WILFRIED BERTSCH, LAND VORARLBERG, LEITER RAUMPLANUNG UND BAURECHT

### Was bringt die Zukunft?

Die Frage, wie viel neue Flächen unsere Wirtschaft in Zukunft tatsächlich brauchen wird, ist allerdings nicht leicht zu beantworten – ganz besonders nicht in Zeiten einer wirtschaftlichen Krise. Und obwohl diese Frage von zentraler Bedeutung ist, finden sich in der Fachliteratur kaum Hinweise auf verlässliche Prognoseverfahren. »Das liegt zum Teil daran«, so Vision-Rheintal-Projektleiter Martin Assmann, »dass viele Regionen in Europa – im Gegensatz zum Vorarlberger Rheintal – von Schrumpfungsprozessen geprägt sind. In diesen Regionen stellt man sich eher die Frage, wie man mit brachliegenden Betriebsflächen umgeht.«

### Prognose für die kommenden 20 Jahre.

Auf Initiative von Vision Rheintal hat das Land Vorarlberg bei der Technischen Universität Wien eine Studie zur Bedarfsschätzung in Auftrag gegeben. Bei dieser Studie geht es nicht nur darum, wie hoch der Bedarf an Betriebsgebieten in den kommenden Jahren insgesamt sein wird, sondern auch darum, wie sich der Bedarf in kleine, mittlere und große Areale gliedern soll. Darum, wie viel Flächen in den einzelnen Regionen gebraucht werden. Und darum, wie sich der Bedarf in den einzelnen Branchen entwickeln wird. Denn eine Logistikfirma hat einen weit höheren Flächenanspruch, als es zum Beispiel ein Hersteller von Mikrochips hat.

In Zusammenarbeit mit den großen Betrieben im Rheintal und der Wirtschaftsstandort Vorarlberg GmbH sollen die Macher der Studie aus der Analyse dieser Fragen eine Prognose für die kommenden 20 Jahre erarbeiten. Die Ergebnisse werden bis Herbst 2009 vorliegen.

### Einladung zum Mitdenken und Mitreden.

Abteilungsleiter Wilfried Bertsch plädiert für ein gesundes Mindestmaß an Reserveflächen für Betriebe. »Den Bedarf, den uns die Studie prognostiziert, zu 100 Prozent in gewidmete Flächen umzusetzen, halte ich für den falschen Weg. Zum Teil sollten wir die benötigten Flächen als Erwartungsflächen widmen, zum Teil gänzlich als Freiflächen belassen. Ich halte viel davon, Flächen zunächst einmal nur als Betriebsgebiete zu ›denken‹ und sie erst bei einem konkreten Anlass zu widmen. Auf diese Weise sind wir bereit, wenn ein Unternehmen Interesse an einer Ansiedlung bekundet, verhindern auf der anderen Seite aber auch Spekulationen und benötigen keine Rückwidmung, falls ein Areal über Jahre nicht gebraucht wird.«

Und wer entscheidet, welche Flächen der Wirtschaft schlussendlich zur Verfügung gestellt werden? »Wichtiges Ziel im Interesse einer positiven Entwicklung des Wirtschaftsstandorts Vorarlberg ist die langfristige Sicherung ausreichender Betriebsflächen. Bei diesen Bemühungen müssen aber auch die Interessen von Landwirtschaft, Ökologie und Naherholung einbezogen werden«, betont der zuständige Landesrat Karlheinz Rüdisser. »Vision Rheintal war von Anfang an ein sehr offener Prozess, und das soll er auch bleiben. Da sind alle zum Mitdenken und Mitreden eingeladen.«

**»Bei Bedarf müssen wir der Wirtschaft neue Flächen zur Verfügung stellen. Dabei müssen aber auch die Interessen von Landwirtschaft, Ökologie und Naherholung berücksichtigt werden.«**
KARLHEINZ RÜDISSER, LANDESRAT

**STUDIE ZUR BEDARFSSCHÄTZUNG**
**Wie wird sich der Bedarf an betrieblich genutzten Flächen im Rheintal entwickeln? Zur Vertiefung dieser Frage hat das Land Vorarlberg bei der Technischen Universität Wien (Fachbereich Finanzwissenschaft und Infrastrukturpolitik) eine Studie in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse werden bis Herbst 2009 vorliegen.**

BETRIEBSGEBIETE IM RHEINTAL 2001–2006

Wenn sich der Flächenbedarf der Wirtschaft in Zukunft ähnlich entwickelt wie zwischen 2001 und 2006, reichen die Reserveflächen theoretisch noch für 20 Jahre. Praktisch sind sie allerdings deutlich schneller ausgeschöpft, weil nur zirka ein Drittel der gewidmeten Flächen auch tatsächlich verfügbar ist. Es besteht also Handlungsbedarf.

| | Genutzte Fläche | Reservefläche | Gesamtfläche |
|---|---|---|---|
| 2001 | 557,7 Hektar | 401,2 Hektar | 958,9 Hektar |
| 2006 | 637,3 Hektar | 342,1 Hektar | 979,4 Hektar |

Quelle: Vision Rheintal

# Gesamtkonzept statt Stückwerk.

Von einer koordinierten Architektur bis zur gemeinsamen Nutzung von Kinderbetreuung und Restaurant. So sehen attraktive Betriebsgebiete der Zukunft aus. Ein Interview mit PRISMA-Vorstand Bernhard Ölz.

**Mit der Flächenwidmung allein ist nicht gewährleistet, dass hochwertige Flächen zu effizient genutzten Betriebsgebieten werden. Dazu braucht es Gesamtkonzepte für das ganze Areal. Wie sieht ein solches Gesamtkonzept aus?**
*Bernhard Ölz:* Im Idealfall wirkt ein Betriebsgebiet wie eine gewachsene Stadt. Dazu gehört zunächst einmal eine koordinierte Architektur. Jedes Unternehmen soll ein Stück architektonische Freiheit haben, die sich allerdings innerhalb einiger verbindlicher Baurichtlinien bewegen muss – wie zum Beispiel Höhenbegrenzungen. Außerdem braucht es gültige Konzepte, wie man mit dem Raum zwischen den Gebäuden umgeht – mit Straßen, Wegen, Parkplätzen und Grünraum. Es geht darum, den Boden optimal zu nutzen und ein ansprechendes Erscheinungsbild zu erzeugen. Das ist sozusagen die Hardware.

**Und die Software?**
*Bernhard Ölz:* Die Software geht einen Schritt weiter. Da wird darüber nachgedacht, wie man Betriebsgebiete als Arbeits- und Lebensräume gestalten kann. Wie man Infrastrukturen gemeinsam nutzen und Betriebe untereinander vernetzen kann. Das ist effizient, bringt Kostenvorteile und macht Arbeitsplätze attraktiv.

**Welche Infrastrukturen könnten zum Beispiel gemeinsam genutzt werden?**
*Bernhard Ölz:* Restaurants, Kinderbetreuung, Schulungsräume, Erholungsangebote, Veranstaltungen. Wir haben sogar schon unternehmensübergreifendes Jogging angeboten.

**Warum sollen sich Betriebe überhaupt vernetzen?**
*Bernhard Ölz:* Netzwerke erzeugen Synergien, sie führen Menschen und Wissen auf allen Ebenen zusammen. Damit sich die einzelnen Unternehmen eines Betriebsgebiets untereinander vernetzen können, muss allerdings die Voraussetzung erfüllt sein, dass an einem Ort schwerpunktmäßig dieselben Branchen angesiedelt werden. Der Interpark FOCUS in Röthis beispielsweise ist ein Industriepark, der Millennium Park Lustenau ist ein technologiedominierter Standort. Wenn man den Faden weiterspinnt, würde das zum Beispiel heißen: Es macht Sinn, Logistiker in das Umfeld des Containerterminals Wolfurt zu platzieren und Betriebe aus dem Bereich Gesundheit schwerpunktmäßig in die Nähe des LKH Feldkirch.

**Wer entscheidet schlussendlich, welche Flächen wie genutzt werden und welcher Betrieb ins Gesamtkonzept passt?**
*Bernhard Ölz:* Sowohl der Millennium Park als auch der Interpark FOCUS sind klassische Public-Private-Partnership-Modelle. Das bedeutet: Land und Standortgemeinde arbeiten Hand in Hand mit uns als privatem Standortentwickler. Diese Zusammenarbeit hat sich in beiden Fällen sehr bewährt. Wichtig ist die dauernde Kommunikation.

**Wäre es nicht naheliegend, neben der Standortgemeinde auch andere Gemeinden der Region in die Zusammenarbeit einzubeziehen?**
*Bernhard Ölz:* Natürlich. Denn ein Betriebsgebiet ist für die ganze Region bedeutsam. Da braucht es aber wohl noch einiges an Umdenken. Von Vorteil wäre sicher, wenn alle Partner etwas einbringen. Das muss nicht immer Grund und Boden sein, das kann auch eine andere Ressource oder ein interessierter Betrieb sein. Aber es wäre auf jeden Fall wünschenswert, dass die Gemeinden einer Region bei der Entwicklung von Betriebsgebieten gemeinsame Sache machen. Durch die Bündelung von Kräften könnte das Rheintal im internationalen Wettbewerb sicher mit einigen Highlights vertreten sein.

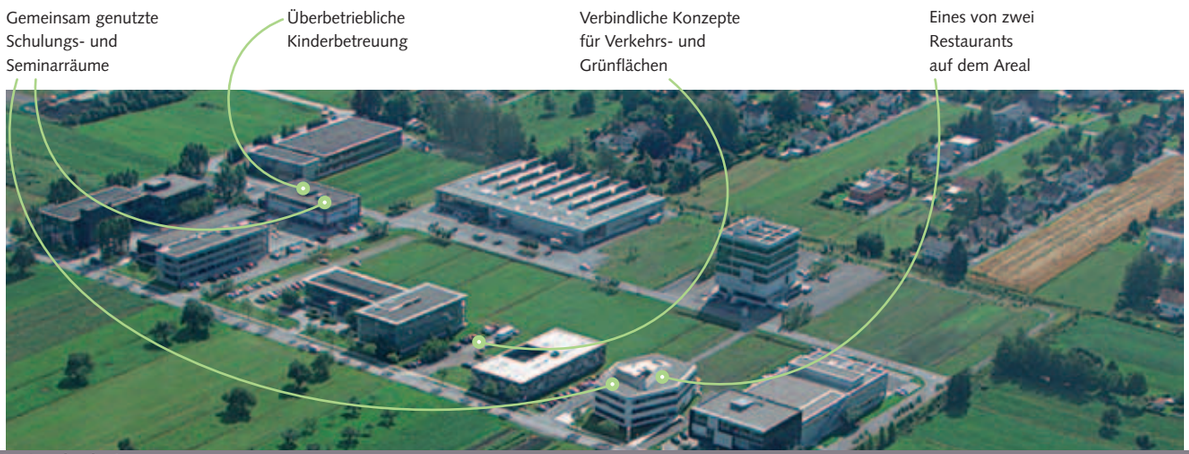
**»Eine Vernetzung kann nur dann stattfinden, wenn an einem Standort schwerpunktmäßig der richtige Branchenmix gegeben ist.«**
BERNHARD ÖLZ, VORSTAND
PRISMA HOLDING AG

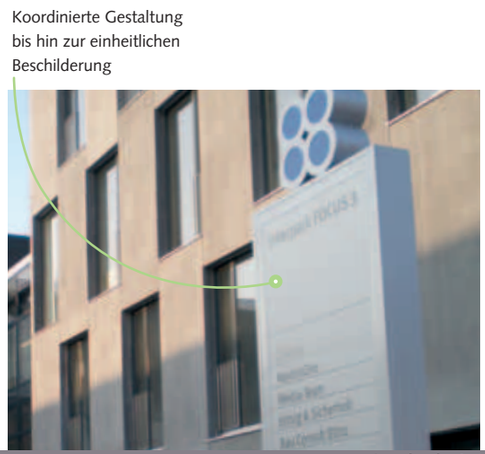
**»Der Millennium Park ist eine Gemeinschaft von innovativen Technologieunternehmen. Durch die fachlichen Berührungspunkte ergeben sich immer wieder Kontakte und Zusammenarbeiten. Gemeinsam mit dem guten architektonischen Gesamtbild war das mit ein wichtiger Grund für unsere Standortwahl.«**
JÜRGEN ZIMMERMANN,
GESCHÄFTSFÜHRER ZIMM MASCHINENELEMENTE GMBH & CO

**»Wir ziehen gerade um – in den Interpark FOCUS nach Röthis. Für diese Entscheidung war neben der zentralen Lage auch das Gesamtkonzept des Areals ausschlaggebend: Das Gelände sieht nicht zusammengewürfelt, sondern sehr einheitlich aus und wir haben von Schulungsräumen bis zum Restaurant alles auf dem Areal, was wir brauchen.«**
ALEXANDER ANAYA,
GESCHÄFTSFÜHRER ANAYA INDUSTRIETECHNIK GMBH

Beispiele für gesamthafte Entwicklungen von Betriebsgebieten im Rheintal: der Millennium Park Lustenau (1), das Betriebsgebiet Pfeller in Dornbirn (2) und der Interpark FOCUS in Röthis (3).

**1** **Millennium Park Lustenau**




**2** **Betriebsgebiet Pfeller Dornbirn**

**3** **Interpark FOCUS Röthis**