

# Konzept Standortförderung Gemeinde Neufahrn bei Freising



Erstausgabe: 27.03.2017, letzte partielle Aktualisierung am 07.02.2020;

**Jede/r Nachdruck, Vervielfältigung und Verbreitung, auch auszugsweise, bedarf der vorherigen schriftlichen Genehmigung der Gemeinde Neufahrn b.Freising.**

## **Inhalt**

1	Rahmenbedingungen .....	3
1.1	Wirtschaftsstandort Neufahrn .....	3
1.2	Einführung zum Konzept Standortförderung .....	7
1.3	Grundlegende Zielsetzungen der Standortförderung.....	7
1.4	Lokale und regionale Vernetzung der Standortförderung.....	7
2	Handlungsfelder .....	9
2.1	Bestandspflege und Unternehmensbetreuung .....	9
2.2	Gewerbeflächen und Ansiedlungsmanagement, Wirtschaftsstruktur-Entwicklung.....	12
2.3	Standortentwicklung und Standortmarketing .....	17
2.4	Ortszentrum / Innenstadtentwicklung .....	20
2.5	Existenzgründung und Unternehmensnachfolgen .....	23
2.6	Fachkräfteentwicklung .....	23
2.7	Presse- und Öffentlichkeitsarbeit .....	24
3	Zusammenfassung / Fazit.....	25
	Anlagen .....	26

# 1 Rahmenbedingungen

Die Entwicklung eines Wirtschaftsstandortes ist von verschiedensten Rahmenbedingungen abhängig. Dabei ist die geographische und topographische Lage insgesamt von entscheidender Bedeutung. Im städtischen Umfeld sind regionalökonomische Bedingungen, der Wettbewerb und die Branchenstruktur, die demographische Entwicklung, sowie auch generelle Zukunftstrends wie bspw. Digitalisierung wichtige Einflussfaktoren für Kommunen und Städte. Auf der Länderebene ist zudem die volkswirtschaftliche Ausgangssituation insgesamt, sowie Fachkräfteverfügbarkeit, die Bevölkerungsentwicklung und Internationalisierung von Geschäftsprozessen relevant für die Entwicklung eines Wirtschaftsstandortes. Weitere Einflussfaktoren sind die Konjunktur im Allgemeinen, bestimmte Branchenentwicklungen, die politische Lage, neue Gesetzgebungen im Baurecht, der Raumordnung, sowie die Wirtschaft und öffentliche Verwaltung betreffend. Eingebettet in diesen Kontext ist auch die Standortentwicklung zu sehen.

## 1.1 Wirtschaftsstandort Neufahrn

Die Gemeinde Neufahrn liegt in einer wirtschaftlich hoch attraktiven Lage in der Nachbarschaft zur Landeshauptstadt München, zum Großflughafen München, sowie der Messe München, mit ÖPNV-Anschluss über S-Bahn und Buslinien sowie den Autobahnanbindungen zur A9, A92 und A99 und den Bundesstraßen St2350 und B13. Mit ca. 21.000 Einwohnern ist Neufahrn die zweitgrößte Gemeinde im Landkreis Freising. Die Nähe zu den Hochschulen und Forschungsinstituten in Garching, Freising und München ist ein wichtiger Standortvorteil. Das Gemeindegebiet umfasst ca. 45 km<sup>2</sup>, davon 8 km<sup>2</sup>, also ca. 17,5 % Siedlungs- und Verkehrsfläche. Neben dem Hauptort Neufahrn mit 16.200 Einwohnern leben in Mintraching ca. 2.000, in Massenhausen ca. 1.000, in Giggenhausen 500, Fürholzen 400, Moosmühle 70 und Schaidenhausen 40 Einwohner. Im Ortsteil Mintraching ist nach dem Hauptort Neufahrn die zweitstärkste Wirtschaftskraft vertreten.

### 1.1.1 Wirtschafts- und Arbeitsstruktur

Der Standort bietet einen breiten Branchenmix an Industrie, Handwerk und Dienstleistungsunternehmen. Unternehmen der Medizintechnik, Informations- und Kommunikationstechnologie, Kreativwirtschaft und Logistik sind ebenso vertreten wie Hotellerie, Handel und Gastronomie. Am Standort Neufahrn sind insg. ca. 1.500 Betriebe ansässig, die beim Gewerbeamt erfasst sind.

Ein Branchenschwerpunkt liegt bei den Logistikunternehmen, die im Hauptort im Gewerbegebiet West und in Mintraching im Prologis Park München-Neufahrn mit Firmensitzen vertreten sind. In Neufahrn sind insg. 8 namhafte Logistikunternehmen vertreten. Hierunter fallen Weltmarktführer wie Dachser GmbH (Schwerpunkt Lebensmittel Neufahrn), DPD Systemlogistik GmbH & Co.KG, Gillhuber Logistik GmbH / Imperial Automotive Logistics GmbH (BMW Zulieferstandort) sowie Panalpina Welttransport (Luftfracht). Etwa 25%- 30 % der Arbeitsplätze bzw. Beschäftigtenanteile sind im Bereich Logistik verortet.

Der Mittelstand ist ebenfalls prägend für den Standort, hier ist eine breit gefächerte Branchenverteilung vertreten. In Handel, Logistik und Gastgewerbe waren im Jahr ca. 3.200 Beschäftigte vertreten. Vor Ort sind 7 Beherbergungsbetriebe bzw. mittlere familiengeführten Hotels ansässig, insgesamt wurden im Jahr 2015 ca. 85.000 Übernachtungen registriert, welches im Vergleich zum Jahr 2010 eine erhebliche Steigerung von 23% bedeutet.

Wichtige Potenzialfelder der Industrieunternehmen sind die Chemische Industrie und Medizintechnologie und Lebensmittelchemie, hier sind die europäischen bzw. Weltmarktführer Fresenius, Vivisol und Shimadzu als High Tech Betriebe zu nennen.

Die Bauwirtschaft mit Handwerk und Dienstleistungen ist in Neufahrn breit aufgestellt.

Unternehmen der Laser- und Metallindustrie, Automobilindustrie, chemischen High Tech Industrie, Kreativwirtschaft (Medienbranche, Marketing, Filmproduktion etc.) sowie Informations- und Kommunikationstechnologie sind ebenfalls in Neufahrn vertreten, jedoch mit einem geringeren Beschäftigtenanteil.

Die Entwicklung der Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten vom Jahr 2005 bis 2015 zeigt eine starke Abnahme der Arbeitsplätze in Industrie, während Handel, Gastgewerbe und Verkehrsgewerbe sehr deutlich zunehmen.

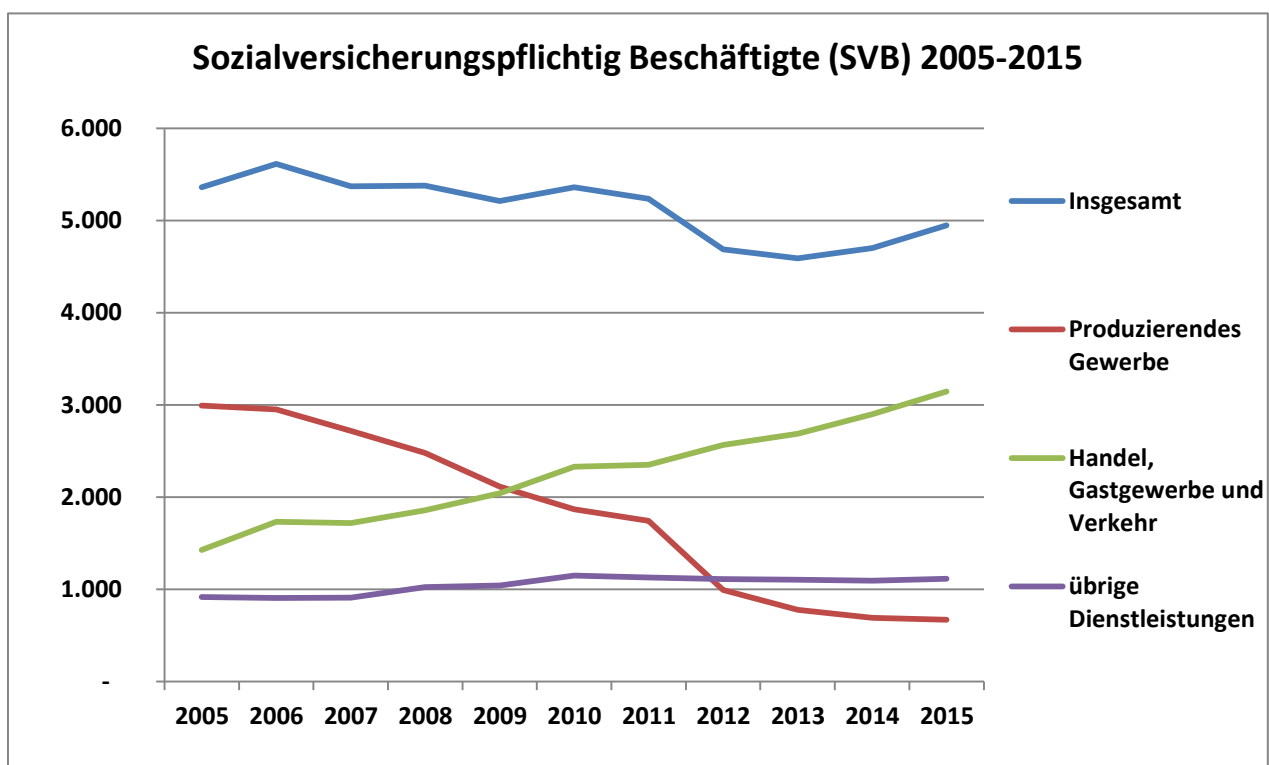


Abbildung: Entwicklung SVB 2005-2015, Quelle: PV Äußerer Wirtschaftsraum München, 2015

Das Gewerbesteueraufkommen lag 2015 bei ca. 5 Mio. €, die Einkommenssteuer bei ca. 14 Mio.€. In der Grafik ist der Jahreszeitraum 2005 bis 2015 dargestellt, wobei die Einkommenssteuer bei einem Gesamtsteueranteil von 62 % in 2015 ein sehr großes Wachstum erfahren hat. Im Verhältnis dazu befindet sich die Gewerbesteuer mit ca. 21% derzeit auf einem ausbaufähigen Niveau. Die derzeitige wirtschaftlich aufstrebende Entwicklung in Neufahrn lässt jedoch die Prognose einer künftigen Ausweitung zu. Im Jahr 2018 betrug die Gewerbesteuer bereits 7 Mio. €.

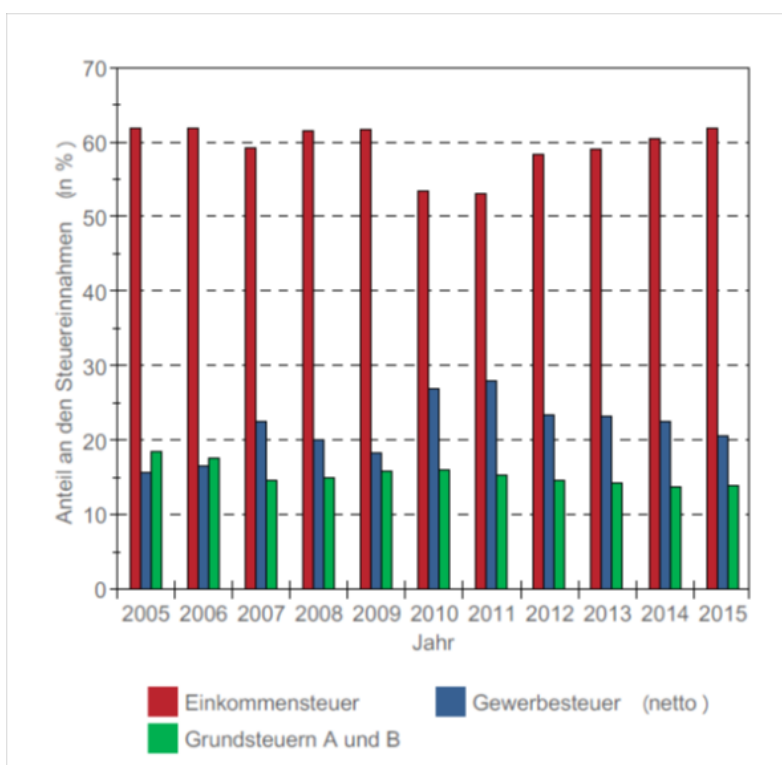


Abbildung: Gemeindesteuereinnahmen 2005-2015, Quelle: PV Äußerer Wirtschaftsraum München

Die größten Arbeitgeber am Standort Neufahrn sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen. Insgesamt ist festzustellen, dass in Neufahrn recht viele mittelgroße Betriebe in einer ähnlichen Mitarbeiterstruktur vertreten sind. Einige Unternehmen verzeichnen Mitarbeiterzuwächse, welches für ein gutes Investitionsklima spricht.

Unternehmen	Branche	Mitarbeiter
DB Schenker	Logistik	260
Panalpina	Luft- und Raumfahrt Logistik	ca. 150
Jungheinrich	Maschinenhersteller für Logistikbranche	ca. 150
DPD	Logistik	160
Fresenius	Medizintechnik, Life Science	120
Dachser SE	Lebensmittel Logistik	110
GillhuberLogistik, Imperial	Automotive Logistik	108
Höflinger Müller	Bäckereiwirtschaft	ca. 100
MAN Truck & Bus Center	Logistik / Werkstatt	90
BMW	Automotive Logistik	70
Alfred Bock GmbH Bad Heizung Sanitär	Bad, Heizung, Sanitär	ca. 50
Top Service	Gastronomie- und Hotellerieservice	ca. 40
Belfor	Brandschutz, Wasser und Sturmschäden	40
Vivisol	Medizintechnik	ca. 50

Abbildung: Größte Arbeitgeber Neufahrn, Eigene Erhebung und Darstellung

Größere Gewerbeeinheiten sind der NOVA Gewerbepark mit Produktion, Service und Verwaltung mit mittelfristig 500-700 Arbeitsplätzen, sowie das Müller Brot Areal, mit ca. 250 Beschäftigten insgesamt.

### **1.1.2 Verkehrsinfrastruktur**

Für die Betriebe Neufahrns stellt die hervorragende Verkehrsanbindung einen sehr wichtigen Standortfaktor dar. Westlich des Orts am Autobahnkreuz Neufahrn liegt der Knotenpunkt der A9 (München – Nürnberg) und A92 (München – Deggendorf), die drei direkten Ausfahrten sind Eching/Neufahrn (A 9), Eching Ost (A 92) und die Verbindung Freising Süd (A92), die den Ortsteil Mintraching/Grüneck anbindet. Die Staatsstraße 2350 führt durch den Ortsteil Mintraching. Neufahrn ist Haltestelle der S-Bahn-Linie S1 des Münchner Verkehrs- und Tarifverbundes (MVV), die Erreichbarkeit der Kreisstadt Freising liegt bei ca. 10 min, der LHM bei ca. 30 min, Freising und der Münchner Flughafen ebenfalls bei ca. 10min.

Ein wichtiges Zukunftsprojekt von regionaler Bedeutung ist die mögliche Verlängerung der U-Bahnlinie U6 vom Garching-Forschungszentrum zum Neufahrner S-Bahnhof. Bisher wurde eine Machbarkeitsstudie angefertigt, die jedoch aufgrund des älteren Herausgabedatums dem aktuellen Stand bspw. im Zuge des zugenommenen Fahrgastaufkommens im Münchner Norden bspw. bei der Allianz Arena angepasst werden müsste. Neuere Entwicklungen im Rahmen der Verkehrspolitik des Bundes weisen auf zunehmende Chancen der U6 Verlängerung hin.

### **1.1.3 Freizeit-/ Soziale- und Kulturelle Infrastruktur**

Die Freizeitinfrastruktur mit verschiedensten Einrichtungen für alle Altersgruppen sowie eine gut ausgebaute Bildungs- und Sozialinfrastruktur sprechen für die gute Lebensqualität in Neufahrn. Hervorzuheben ist das Multiplex Kino in Mintraching, welches mit ca. 500.000 Besuchern pro Jahr eine enorme Zugkraft und Präsenz im regionalen Umfeld von Freising und Erding aufweist, und mit 16 Kinosälen ein breites Inhaltsprogramm bietet. Eine Skydiving Anlage ist als besonderes Angebot hervorzuheben. Die Naherholungsgebiete Mühlseen mit dem Badesee und Galgenbachweiher sind beliebte Aufenthaltsorte insbesondere in der warmen und sonnigen Jahreszeit. Darüber hinaus sind der Surfsee mit ortsansässiger Gastronomie wichtige Infrastrukturen. Mit dem Freizeitpark, bestehend aus Leichtathletikanlage, Beachvolleyballanlagen und Freiflächen, sowie dem Freizeit- und Erholungsbad neufun ist Neufahrn auch ein beliebtes Ziel für verschiedenste sportliche Aktivitäten. Das Schwimmbad wird von Gästen aus Freising und Erding aufgesucht, die ein gutes Preis-Leistungs-Verhältnis bei einer gut ausgebauten Qualität schätzen. Der Jugendtreff mit verschiedensten Freizeit- und Betreuungsangeboten, die Bücherei mit vielfachen Auszeichnungen für die Zusammenarbeit mit den Schulen und die Volkshochschule zählen zu den wichtigen Einrichtungen des Kultur- und Bildungsangebotes. In Neufahrn sind insgesamt 7 Kindergärten, sowie 6 weitere Kinderbetreuungs-Einrichtungen vertreten. 2 Grundschulen, 1 Mittelschule, sowie das Oskar-Maria-Graf Gymnasium (ca. 900 Schüler) stehen für die ausgebaute Bildungsinfrastruktur. Besondere Erwähnung verdient die moderne Ausrichtung des OMG im Bereich Digitalisierung und MINT Berufe. Insgesamt waren im Schuljahr 2014/2015 ca. 2.000 Schüler in Neufahrn gemeldet.

Neben dem Seniorenzentrum ist eine Vielzahl an sozialen Einrichtungen wie bspw. die Nachbarschaftshilfe vertreten. In Neufahrn sind ca. 80 Vereine aktiv.

Die Gesundheitsversorgung wird von ca. 50 Fach- und Hausärzten gewährleistet, zudem sind 3 Apotheken in Neufahrn ansässig. Das Kreiskrankenhaus Freising liegt in direkter Nachbarschaft, eine Vielzahl an weiteren Kliniken ist in München zu finden.

## **1.2 Einführung zum Konzept Standortförderung**

Die Standortförderung wurde im Personalplan 2016 beschlossen und im Oktober 2016 erstmals besetzt. Sie arbeitet als enge Mitarbeiterstelle dem Bürgermeister unmittelbar zu und ist organisatorisch dem Bereich der Geschäftsleitung zugeordnet.

Die interne Priorisierung des Aufgabenbereichs wird über wöchentliche Besprechungen mit dem Bürgermeister, dem Geschäftsleiter, dem Bauamtsleiter, dem Kämmerer und dem Standortförderer hergestellt. Im Rahmen eines intensiven fachlichen Austauschs mit allen Fachbereichen wird die Bedeutung der Wirtschafts- und Standortförderung noch gefestigt, welches aufgrund der fach- und ressortübergreifenden Funktion bspw. bei Grundstücks- und Bauangelegenheiten oder grundlegenden Projekten von Unternehmen wesentlich ist.

Die Verankerung des gemeinsamen Konzepts innerhalb der Rathaus-Verwaltung dient einer strategischen Aufgabenwahrnehmung, um die Rahmenbedingungen für eine erfolgreiche Wirtschaftsstandort-Entwicklung zu schaffen, und vorhandene Potenziale der Standortentwicklung und unternehmerische und infrastrukturelle Bedingungen zu stärken.

Das Konzept vertieft anhand der Aufgabenbereiche bzw. Handlungsfelder die strategische Herangehensweise bei sämtlichen standortfördernden Aktivitäten und Projekten. Es ermöglicht auch insgesamt ein fokussiertes Agieren bei Entscheidungen zur Standortentwicklung, sowie eine Bündelung von Kräften der Gemeindeverwaltung durch eine konzeptionelle Orientierung.

## **1.3 Grundlegende Zielsetzungen der Standortförderung**

Als Querschnittsaufgabe richtet sich die Standortförderung an einer Vielzahl und Breite an Zielen:

- Stärkung der lokalen Wirtschafts- und Unternehmensstruktur
- Sicherung der Rahmenbedingungen von bestehenden Ausbildungs- und Arbeitsplätzen
- Beitrag zur Schaffung neuer, zukunftsfähiger Arbeitsplätze
- Vermarktung Immobilien und Gewerbegebiete
- Diversifikation Wirtschaftsstruktur zur Schaffung einer breiten wenig krisenanfälligen Basis
- Beitrag zur Entwicklung des Gewerbesteueraufkommens durch Ansiedlungsmanagement und Bestandsentwicklung
- Erhöhung der Standortbindung der Unternehmen
- Entwicklung praxisrelevanter Informationsangebote für Unternehmen
- Aufbau und Pflege von Unternehmensnetzwerken
- Unterstützung unternehmerischer Interessen, Meinungsvertretung in Verwaltung / politischen Gremien
- Profilbildung des Wirtschaftsstandortes bzw. Förderung der zukunftsorientierten Branchen
- Imageförderung sowie Erarbeitung von Alleinstellungsmerkmalen ggü. anderen Standorten der Region

## **1.3 Lokale und regionale Vernetzung der Standortförderung**

Die Arbeitsweise der Standortförderung entspricht einer klassischen Schnittstellenfunktion, und unterscheidet sich daher in bestimmten Punkten von den klassischen Sachgebieten des Rathauses. Der Kommunikations- und Kooperationsaspekt sowie Netzwerkgedanke spielt eine entscheidende Rolle sowohl bei der Zusammenarbeit innerhalb der Verwaltung, als auch mit der Wirtschaft vor Ort, und externen Partnern wie Kammern, Hochschulinstituten, Fachexperten der Wirtschaft, der Politik, sowie Vertretern anderer Gemeinden und Behörden sowie Ministerien.

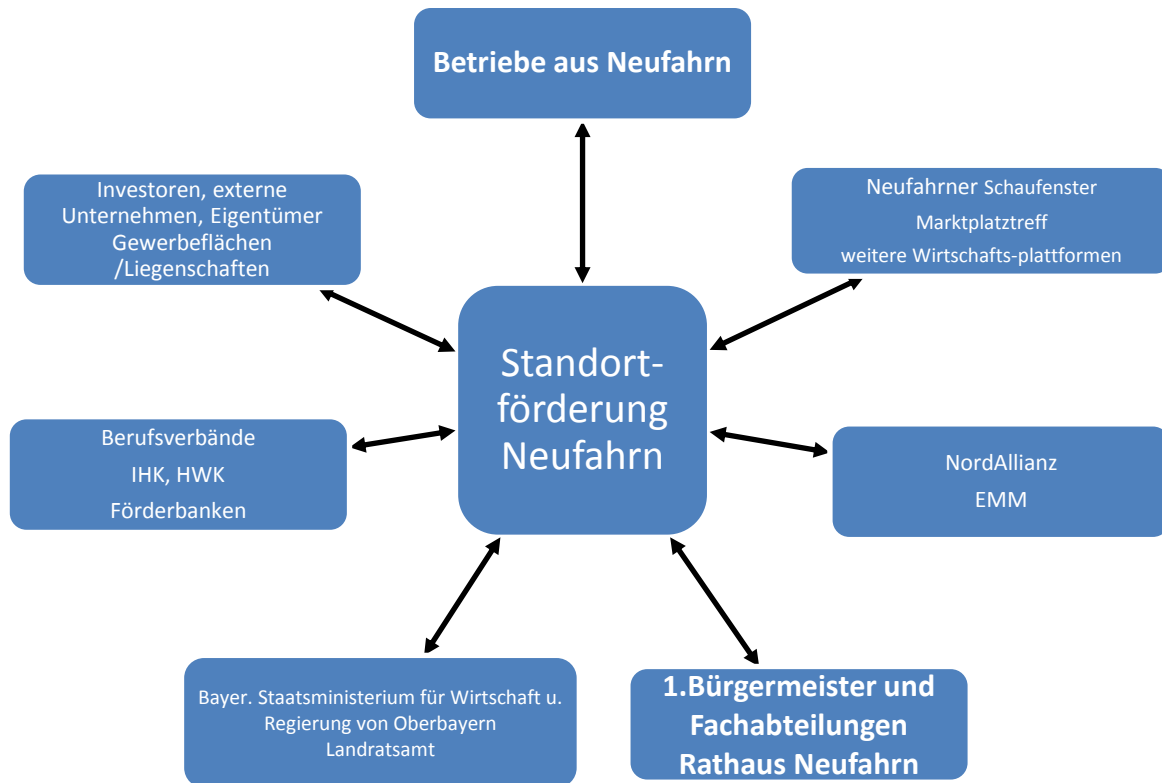


Abbildung: Netzwerkpartner und Zielgruppen Standortförderung, Eigene Darstellung

Die Gemeinde Neufahrn ist Mitglied in der NordAllianz. Insgesamt acht Kommunen, im Korridor zwischen der Münchner City und dem Flughafen München, haben sich zu einem Netzwerk zusammengeschlossen, um entsprechende Synergieeffekte für Unternehmen sowie Bürger zu nutzen. In den acht Gemeinden und Städten Eching, Garching, Hallbergmoos, Ismaning, Neufahrn, Oberschleißheim, Unterföhring und Unterschleißheim leben rund 130.000 Einwohner. Die NordAllianz bietet einen hervorragenden Branchenmix einer Region in Europa. Die 7 bedeutenden Branchencluster IT-Hightech, Automotive, Logistik, Life Science, Medien, Versicherungen und Luft- & Raumfahrttechnik begründen in der NordAllianz einen der wirtschaftsstärksten Räume Europas. Ein konkretes Beispiel für die gute Zusammenarbeit ist die Vorstellung des NOVA Gewerbeparks auf der Expo Real 2016. Weitere aktuelle Themen sind die Verkehrsinfrastruktur, Verkehrspolitik und Mobilität innerhalb der NordAllianz, die Digitalisierung, Wohnraumschaffung und das gemeinsame Marketingkonzept.



Neufahrn ist zudem Mitglied im Verein Europäische Metropolregion München (EMM e.V.), der 2008 gegründet wurde. Hauptziel des Vereins ist es, Kräfte aus öffentlicher Hand, Kammern, Wirtschaft, Gesellschaft und Wissenschaft durch gemeinsame Projekte zu bündeln, um Innovationen und eine nachhaltige wirtschaftliche und zukunftsfähige Entwicklung zu befördern. Unter dem Dach des Vereins tauschen sich Partner aus Politik, Wirtschaft, Wissenschaft, Kultur und Verwaltung aus, um innerhalb der Handlungsfelder Wissen, Wirtschaft, Umwelt, Mobilität, Kultur und ländlicher Raum in Arbeitsgruppen diese Ziele zu realisieren.



Der EMM e.V. ist eine fachübergreifende Diskussions- und Kooperationsplattform und agiert nach dem Leitsatz »Gemeinsam für eine Spitzenposition in Europa«. Die EMM erreicht eine weite geographische Ausdehnung, über das Münchner Umland hinaus, von Eichstätt im Norden bis Garmisch-Partenkirchen im Süden und von Augsburg im Westen bis nach Altötting im Osten, und umfasst 26 südbayerische Landkreise, die sechs kreisfreien Städte Augsburg, Ingolstadt, Kaufbeuren, Landshut, München und Rosenheim sowie knapp 40 kreisangehörige Städte und Gemeinden. Auf einer Fläche von über 20.000 Quadratkilometern leben rund 5,8 Millionen Bürger.

Für die Standortförderung ist die Mitarbeit in den Arbeitsgruppen Wissen und Wirtschaft grundsätzlich ein zu prüfender Ansatz. Das Engagement innerhalb dieser Kooperation ist von Interesse, um ein fachliches und persönliches Netzwerk aufzubauen, und von der Vernetzung der Region zu profitieren.

## **2 Handlungsfelder**

### **2.1 Bestandspflege und Unternehmensbetreuung**

Die Bestandspflege ist als grundlegende Basisaufgabe der Standortförderung von Bedeutung. Unternehmen beanspruchen in der Regel in Eigeninitiative die Unterstützung des Standortförderers, wenn Neuerungen anstehen: Vorhaben wie eine Betriebserweiterung, Fördermittel-Anfragen, Informationen zum Wirtschaftsstandort sowie die Standortsuche, sind hier von Bedeutung, aber auch das Interesse an einer partnerschaftlichen Zusammenarbeit mit der Rathausverwaltung, sowie der Wunsch nach Anerkennung und Wahrnehmung der unternehmerischen Leistungen. Der Prozess des stetigen Netzwerkaufbaus basiert auf den kontinuierlichen eigeninitiierten Gesprächen und unternehmerischen Dialogformen, und bildet aufgrund der Stärkung des unternehmerischen Miteinanders und der Kooperation von Wirtschaft und Kommune ein entscheidendes Fundament der Standortförderung.

Neben größeren Anliegen den Unternehmensstandort betreffend werden vereinzelt auch weitere kommunale Aufgaben wie Baurechtsinformationen, Nutzungsänderungen, Verkehrsthemen und Auffindbarkeit von Unternehmen in Gewerbegebieten bei der Standortförderung thematisiert.

Im Mittelpunkt stehen die Bündelung, Koordinierung und die Vermittlung der unternehmerischen Interessen innerhalb der Verwaltung. Die intensive Zusammenarbeit ist insbesondere bei der Geschäftsleitung, dem Bürgermeister und Bauamt hervorzuheben. Außerdem findet eine Zusammenarbeit mit der Referentin für Presse- und Öffentlichkeitsarbeit statt. Beispielhaft sind der Internetseiten-Auftritt, sowie die Bekanntmachung von Fachveranstaltungen und Wirtschaftsprojekten zu nennen. Die Standortförderung bewirkt insbesondere in Kooperation mit den jeweiligen Amtsleitern und dem Bürgermeister eine klare Ausrichtung gemeindlichen Handelns im Sinne der Wirtschaftsstruktur- Entwicklung in Neufahrn, arbeitet zwar sehr eigenständig, aber in regelmäßiger Vernetzung mit den genannten Sachgebieten.

#### **2.1.1 Erhaltung des Unternehmerbestandes: Bestandspflege, Betreuung der ansässigen Unternehmen in Neufahrn, Netzwerkaufbau ortsansässige Betriebe**

Im Rahmen der Standortförderung ist die Bestandspflege eine tragende Säule. Das Netzwerk von Unternehmen, Standortförderer sowie weiteren Partnern der Wirtschaft ist als zentrale Arbeits- und Informationsbasis zu sehen, um die Wirtschaftsinteressen innerhalb der Verwaltung vertreten zu können, und ein Fachwissen über Unternehmensentwicklungen aufzubauen.

Klassische Maßnahmen sind Gesprächstermine mit ortsansässigen Betrieben sowie Betriebsbesichtigungen. Bei Unternehmergesprächen wird anlassbezogen ein Leitfaden verwendet, um die Themenbreite strukturiert zu erfassen. Kernthemen sind die Standortentwicklung, Infrastruktur, Gewerbeflächen, sowie bspw. Interesse an unternehmerischen Netzwerken und Fachveranstaltungen.

Eine professionelle Bestandspflege als Arbeitsbasis dient insbesondere auch der Vertrauensbildung sowie der frühzeitigen Erkennung von Aufgabenstellungen, um Unterstützungsmöglichkeiten für Betriebe zu eruieren.

### **2.1.2 Informationspolitik für Unternehmen**

Neben der individuellen Unternehmensbetreuung bzw. Gesprächen mit den Verantwortlichen soll eine gezielte Informationspolitik über entsprechende Verteiler wie Newsletter oder Infomails zu besonderen Unternehmensereignissen, neuen Unternehmen am Standort, Förderprogrammen für Unternehmen, und der Wirtschaftsentwicklung am Standort aufgebaut werden. Dabei ist beabsichtigt, die Qualität vor die Quantität zu stellen, und eher selektiv als massenhaft Informationen an interessierte Betriebe zu verteilen, da die heutige Informations- bzw. Medienlandschaft, bspw. Fachmagazine, Onlinenews etc. sowie die Industrie- und Handelskammer oft bereits sehr vielschichtig ebenfalls Unternehmensinformationen aufbereiten, die einen breiten Leserkreis von Geschäftsführern, Vorständen, Vertriebs-/ Produktions- und Personalleiter erreichen.

### **2.1.3 Initiierung und Konzeption von Fachveranstaltungen für Wirtschaftsbetriebe**

Das Zusammentreffen von Unternehmen aus Neufahrn im Rahmen von Fachveranstaltungen bildet im Rahmen von Wirtschaftsplattformen eine weitere Säule der Bestandspflege. Unternehmerabende mit einem besonderen Programm wie Fachvorträgen von Referenten, Betriebsbesichtigungen, Unternehmensvorstellungen sowie moderierte Diskussionsrunden in kommunikativer und unterhaltsamer Atmosphäre haben sich bereits vielfach in verschiedensten Kommunen als Instrument der Standortförderung bewährt. Unternehmen aus Neufahrn erhalten so die Gelegenheit, sich einem breiten Fachpublikum zu präsentieren, und die Vernetzung untereinander entscheidend zu unterstützen. Als zentrale Unternehmerversammlung könnte ein jährlicher Unternehmerabend diese Zielsetzung beinhalten. Mögliche Fachthemen wären bspw. Digitalisierung, Unternehmensführung, Personalmanagement, Marketing, Technologie und Innovation. Weitere Veranstaltungsformate, wie ein Unternehmerfrühstück, oder Betriebsbesichtigungen in Zusammenarbeit mit bspw. dem Neufahrner Schaufenster oder einem eventuellen Wirtschaftsgremium sind ebenfalls denkbar.

Themen der Gemeindeentwicklung wie Gewerbeflächen, Gewerbegebiets-Situation, generelle Informationen zur Wirtschaftsentwicklung in Neufahrn sind weitere Bausteine zur Konzeption von einzelnen Informationsveranstaltungen. Branchenorientierte Fachgruppen wie Handel, Handwerk, Industrie, Technologie und Logistik bieten sich einem kleineren Unternehmerkreis an, und sind als mittelfristige oder langfristige Perspektive zu sehen.

Die jüngsten Fachveranstaltungen NOVA Unternehmerabend am 15. März 2017 mit ca. 100 anwesenden Gästen sowie der Müller Brot Informationsabend für den Gemeinderat belegen das starke Interesse der Unternehmen sowie Politik an aktuellen Projekten sowie dem kommunikativen Austausch. Die Zusammenarbeit mit Fachinstitutionen der Wirtschaft bietet einen spannenden Ansatz, um eine Vielzahl an Unternehmen anzusprechen und attraktive Anlässe zu realisieren. Auch im Rahmen des integrierten städtebaulichen Stadtentwicklungskonzepts spielen Informationsveranstaltungen für die Handels- und Dienstleistungsbranche eine Rolle.

### 2.1.4 Etablierung Forum bzw. Institution zur Wirtschaftsentwicklung

Der Aufbau eines fest installierten Forums bzw. eines Gremiums für Unternehmer kann mittelfristig eine sehr gute Möglichkeit zur Vertiefung von Zusammenarbeit verschiedener Akteure bei der Wirtschaftsstandort-Entwicklung bieten. Inhaltliche Aufgaben können die strategische Beratung der Verwaltung bei Fragen der wirtschaftsräumlichen Entwicklung sein, aber auch die Unterstützung der Standortförderung bei der Bestandspflege im Rahmen von Fachveranstaltungen, Betriebsbesichtigungen, sowie Eruierung von aktuellen Aufgabenstellungen der Unternehmen und Mitarbeit bei der Lösung von unternehmerischen Problemstellungen. Beispielsweise sind auch eigene Arbeitsgruppen zum Handwerk, Fachkräften, Industrie oder generell der Gewerbeentwicklung denkbar.

Nachfolgend zur weiteren Erläuterung die Zusammenfassung des zuvor beschriebenen Handlungsfelds.

<b>Bestandspflege und Unternehmensbetreuung</b>			
<b>Aufgabenbereich</b>	<b>Ausgangssituation</b>	<b>Zielsetzung</b>	<b>Maßnahmen, Instrumente</b>
<b>Erhaltung des Unternehmerbestandes: Bestandspflege, Betreuung der ansässigen Unternehmen in Neufahrn, Netzwerkaufbau ortsansässige Betriebe</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Netzwerk als zentrale Arbeits- und Informationsbasis für Standortförderung</li> <li>- Wahrnehmung von Wirtschaftsinteressen und Vertretung der Unternehmen innerhalb der Verwaltung</li> <li>- Aufbau von Wissen über Unternehmensentwicklungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Standortförderung als zentralen Ansprechpartner für unternehmerische Anliegen sowie als Vermittler zwischen Unternehmen und Verwaltung positionieren</li> <li>- Entwicklungen in Unternehmen identifizieren und aktuelle Vorhaben sowie Problemstellungen erkennen und seitens der Standortförderung Unterstützung ermöglichen</li> <li>- Begleitung von Betrieben in den Kernthemen Standortentwicklung, Infrastruktur, Förderungen, Fachinformationen</li> <li>- Vertrauensbildung sowie Arbeitsbasis durch professionelle Bestandsbetreuung herstellen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gesprächstermine mit ortsansässigen Betrieben, Betriebsbesichtigungen</li> <li>„Leitfaden“ für Gesprächstermine, offene Themenbesetzung</li> <li>Gesprächsprotokolle zur Weiterverfolgung</li> </ul>
<b>Informationspolitik für Unternehmen</b>	<p>spezifisches Informationsangebot für Unternehmen liegt teilweise bereits vor</p> <p>Analyse der Bedarfssituation und Festlegung von kontinuierlichen Informationspunkten ist erforderlich</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Definition von Inhalten sowie zeitlichen Rahmen für regelmäßige Ankündigungen an Unternehmen: Bsp. Neue Unternehmen am Standort, Gemeindeentwicklung/Gewerbegebiete, Wettbewerbe / Ausschreibungen, Terminankündigungen, Anlässe Bsp. Betriebsjubiläen, Angebote im Bereich Existenzgründung, Unternehmensnachfolgen, Freie Flächen</li> <li>- Identifikation Förderprogramme für KMU, bspw. in den Bereichen Technologie und Innovation</li> <li>- gezielte Kommunikation von Fördermöglichkeiten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Informationen</li> <li>Email-Verteiler</li> <li>Informationsrubriken</li> <li>Internetseite</li> <li>Informationsbrief</li> <li>Unternehmen</li> </ul>

<b>Initiierung und Konzeption von Fachveranstaltung für Wirtschaftsbetriebe</b>	Netzwerk der Wirtschaft vor Ort ist bisher von Verwaltung nicht umfassend aufgebaut worden	- Plattform für Wirtschafts- Netzwerk, Kontakte, Fachinput - Vernetzung und verstärkte Zusammenarbeit der Unternehmen untereinander - Erhöhung der Standortbindung	jährlicher Unternehmerabend mit wechselnden Fachthemen
<b>Etablierung Forum bzw. Institution zur Wirtschaftsentwicklung</b>	- Stimmen und Interessensvertretung der Wirtschaft vor Ort: Industrie / Produktive Branchen, IuK Technologien und Kreativwirtschaft derzeit in der Positionierung unterrepräsentiert	- neben Dienstleistung und Handel weitere Plattform für Unternehmen schaffen	Bsp. Arbeitsgruppe etc.

## 2.2 Gewerbeflächen und Ansiedlungsmanagement, Wirtschaftsstruktur-Entwicklung

Die vorhandenen Flächenkapazitäten in Neufahrn sind derzeit sehr begrenzt, bspw. wird die Vermarktung des Gewerbegebiets Mintraching Grüneck kurzfristig abgeschlossen sein. Als zentrales Element einer künftigen wirtschaftlichen Entwicklung ist die Gewerbeflächen-Verfügbarkeit und Vermarktung ein wichtiger Erfolgsfaktor für die Prosperität des Wirtschaftsstandorts Neufahrn. Bei Gewerbeflächen in Neufahrn wird im nachfolgenden eine grundsätzliche strukturelle Trennung der Aufgabengebiete Neuausweisung von Flächen gegenüber der Aufwertung bzw. Revitalisierung bestehender Gewerbegebiete und der Reaktivierung von Brachflächen unterschieden. Die Gewerbeentwicklung bei landwirtschaftlichen Flächen ist grundlegend vom Flächenmanagement innerhalb von Gewerbegebieten zu unterscheiden.

### 2.2.1 Gewerbeflächen-Entwicklung bzw. Neuausweisung

Verfügbare Gewerbe- und Industrieflächen sind Voraussetzung für die Sicherung und die Schaffung von Arbeitsplätzen. Vor dem Hintergrund des starken Wirtschaftswachstums in der Metropolregion München, im Münchner Norden bzw. den südlichen Gemeinden des Landkreises Freising ist eine strukturierte Gewerbeflächenentwicklung extrem wichtig, um Ansiedlungsmöglichkeiten für unterschiedliche Unternehmensgrößen, Standortanforderungen und Ansprüche an das Umfeld vorzuhalten. Die Nachfrage an Gewerbeflächen ist mit ca. 45 Anfragen, von denen aber nur ein kleiner Anteil qualitativ hochwertig ist, bspw. im Jahr 2016 sehr stark. Zu beachten sind aber die sehr unterschiedliche Qualität und Planungsstadien der Ansiedlungsgesuche. Die Interessenten lassen sich in Flächengrößen ab 800 – 2.500 m<sup>2</sup> sowie bspw. von 5.000-10.000 m<sup>2</sup> und größeren Gewerbeeinheiten im Hektarbereich eingruppiieren.

Sowohl für die Bestandsunternehmen in Neufahrn, welche prioritär zu unterstützen sind, als auch neue Unternehmen bspw. aus der Region, sind Gewerbegebiete sowie Gewerbeimmobilien konzeptionell zu entwickeln. Bei der Gewerbegebietsprofilierung sind verschiedenste Kriterien ausschlaggebend und beeinflussen maßgeblich die Entwicklungsperspektiven, nachfolgend ein kurzer Auszug (nicht abschließend):

- Eigentümerposition bzw. Interesse an Entwicklungen
- Grundstücksgröße, Beschaffenheit, bspw. Topographie und generell die Lage

- Erreichbarkeit ÖPNV sowie Individualverkehr, Verkehrsfrequenz insgesamt
- städtebauliches Umfeld und naturräumliches Umfeld
- nachbarschaftliche Nutzungen
- baurechtliche Situation
- Situation Grundstücksmarkt und Immobilienmarkt generell
- Nachfragesituation und Vermarktungsstrategie verschiedene Segmente: Industrie, Büro und Verwaltung, Einzelhandel, Handwerk, Produktion, Logistik, Freizeit und Kultur
- Konjunktur Wirtschaftsbranchen sowie Wettbewerbssituation Konkurrenzunternehmen
- Betreibermodell; bspw. Vermarktung Kommune, oder bei spezifischen Gebietskategorien private Entwicklungsgesellschaft oder Public Private Partnership
- Image sowie Bekanntheit eines Standortes, „Prominenz“ und Sichtbarkeit der Lage
- Zuschnitt von Baugrundstücken
- etc.

Grundsätzlich können bei der Flächenentwicklung folgende Kriterien der Gemeindeverwaltung festgehalten werden:

- Profilbildung bei den einzelnen Gewerbegebieten, standortgerechte Nutzungs- und Baukonzepte
- Berücksichtigung dynamische Entwicklung der Metropolregion
- Kooperation/Unterstützung bei der Entwicklung privater Flächen
- aktive Vermittlung von Bestandsobjekten
- Prüfung von Betreiberkonzepten zur Grundstücksentwicklung- und Vermarktung

Eine zielgruppengerechte Ausgestaltung von Gewerbebeständen für unterschiedliche Unternehmensbedarfe von der Anmietung kleinerer Parzellen bis zu Großvorhaben im Hektarbereich ermöglicht eine klare Profilbildung und standortpassende Entwicklung. Im Zuge der klaren Schwerpunktfestlegung ergänzen sich die jeweiligen potenziellen Gewerbebestände untereinander. Die zeitliche Komponente ist bei teils komplexen und aufwendigen Flächenentwicklungsprojekten unbedingt zu berücksichtigen, eine zukunftsorientierte Flächenpolitik sollte über Jahre im Vorweg Planungen initiieren, um ein Gewerbeflächenangebot rechtzeitig vermarkten zu können. Die Standortförderung steht in Kooperation mit den Immobilieneigentümern bei der Entwicklung privater Flächen und bietet die Unterstützung bei der Vermittlung von geeigneten Interessenten an, je nachdem ob gemeindliche Flächen vorrätig sind, oder die privaten Flächen vorrangig bedient werden können. Auch Brachflächenentwicklungen sind Bestandteil der Flächenverwertung. Leerstehende Gewerbeimmobilien sollten einer neuen Nutzung zugeführt werden, die Standortförderung verschafft sich regelmäßig einen Überblick über entsprechende Immobilienangebote.

Neben der Bedienung des externen Interessentenbedarfs ist auch parallel eine Analyse des Gewerbeflächenbedarfs der ortsansässigen Unternehmen erforderlich, hier könnte neben den Unternehmensgesprächen auch eine Unternehmensbefragung wichtige Erkenntnisse liefern.

## **2.2.2 Flächenmanagement Gewerbegebiet West** *(aufgrund vertraulicher Unternehmens- und Eigentümerdaten sowie vertraulicher Informationsbasis der Standortförderung in stark gekürzter Form veröffentlicht!)*

Beim Gewerbegebiet West tritt die Standortförderung als Vermittler zwischen Immobilieneigentümern und Unternehmen auf, und beabsichtigt im Rahmen umfassender Gespräche, die detaillierten Nutzungs- und Entwicklungsabsichten der jeweiligen Akteure zu eruieren, um im weiteren Schritt die Unterstützungsmöglichkeiten der Gemeinde wie bei Nachvermietungen oder Nutzungsüberlegungen und Aufwertungen bspw. im Bürosegment. Entscheidende Beachtung verdient auch die Flächenverfügbarkeit im Gewerbegebiet insgesamt für neue Unternehmen, sowie die Flächenverfügbarkeit der Bestandsunternehmen und ob entsprechende Expansionsmöglichkeiten vorhanden sind, oder geschaffen werden können.

### **a) Zusammenfassung der größeren Gebietseinheiten**

#### **Müller Brot Areal, Ludwig-Erhard Straße im Norden des Gewerbegebiets**

Die Revitalisierung des Areals nach der Insolvenz von Müller Brot wurde innerhalb der letzten 3 Jahre vom Eigentümer sowie Projektentwickler bzw. Eigentümer und Investor, der JMH Immobilien mit großem Erfahrungswert in Gewerbe- und Wohnimmobilien vollzogen. Ursprünglich wurde die Idee des Backbetriebs vor Ort weiterverfolgt. Erklärtes Ziel der Projektverantwortlichen ist die intensive Mieterbetreuung und der Service vor Ort. Insgesamt sind 17 Betriebe im Areal vertreten. Die größten Flächeneinheiten beinhaltet das Lager der Erzdiözese Bibliothek sowie Bayerischen Staatsbibliothek und Staatsoper. Wichtige Wertschöpfungseinheiten sind die Verwaltung der Bäckerei Höflinger Müller, das renommierte Unternehmen Belfor im Bereich Sanierungen von Brand- und Wasserschaden etc. ein Spielwarenhersteller, das Verkaufsportal WirkaufendeinAuto.de, Hendricks Reifenmontage, sowie Hansa Sprinkler- und Montagebau und ein Handel für Biosaft-Kuren. Die Gebietsgröße umfasst ca. 30.000 m<sup>2</sup>, davon ca. 20.000 m<sup>2</sup> bebaute Fläche, das Areal ist derzeit komplett vermietet.

#### **Logistikanlagen Lilienthalstraße**

Das Logistikareal an der Lilienthalstraße liegt im Zentrum des Gewerbegebiets, hier sind Imperial / Gillhuber, sowie BMW und die Scherm Tyre Logistik Gruppe vertreten. 46.000 m<sup>2</sup> sind von Gillhuber mit BMW, 25.000 m<sup>2</sup> von Scherm Tyre Projekt Logistik angemietet. Insgesamt sind im Areal ca. 500 Arbeitskräfte tätig. Die Grundstücksfläche liegt bei ca. 70.000 m<sup>2</sup>, die bebaute Fläche bei ca. 50.000 m<sup>2</sup>.

#### **Fachmarktzentrum Ludwig-Erhard-Straße**

Die derzeitigen Mieter sind Netto, Quick Schuh, EDEKA und Takko. Das Grundstück umfasst 9000 m<sup>2</sup>, die VK Flächen 4000 m<sup>2</sup>.

#### **Logistik- und Bürostandort DB Schenker**

Der Standort wurde von DB Schenker zuletzt umfangreich revitalisiert und neu errichtet. Vor Ort sind jeweils 130-150 Mitarbeiter in der Verwaltung und Logistik tätig. Die Grundstücksfläche umfasst ca. 38.000 m<sup>2</sup>, die bebaute Fläche ca. 15.000 m<sup>2</sup>.

### **Logistikanlagen DPD Systemlogistik GmbH & Co.KG**

Am DPD Standort sind 160 Mitarbeiter als Transportfahrer und in der Verwaltung insgesamt eingestellt. Die Aufteilung erfolgt in Nahverkehr bei 3,5 Tonnern, sowie Fernverkehr bei größeren LKW. Die Grundstücksfläche liegt bei 35.000 m<sup>2</sup>, das Bestandsgebäude bei 11.000 m<sup>2</sup>.

### **NOVA Gewerbepark**

Der NOVA Gewerbepark im Eigentum der BEOS Bebau Neufahrn LLC stellt das derzeit prägendste und wichtigste Standortprojekt Neufahrns dar. Der Gewerbepark mit Fokus Industrienutzung sowie anteilig Büro/Verwaltungseinheiten, Forschung und Entwicklung wird künftig ca. 20-25% Büroflächen, sowie 75% Produktion, Service und Lagerflächen beherbergen. Im März 2017 ist der erste Mieter, Crown Gabelstapler GmbH & Co KG mit 3.700 m<sup>2</sup> Nutzfläche eingezogen, sowie hat die Company 4 Marketing Services GmbH den Mietvertrag unterschrieben. Die offizielle Eröffnung hat am 7. Juli 2017 stattgefunden. Herausragende Mietereinzüge aus dem High Tech Industriebereich sind das Unternehmen Screen, Toray Industries, Prima Power und voraussichtlich weitere Unternehmen aus dem Bereich Automotive und Medizintechnologie mit hochqualifizierten Arbeitskräften im Bereich Ingenieure sowie Forschung und Entwicklung. Im Rahmen einer professionellen und umfassenden Vermarktung konnte dieses Projekt sehr erfolgreich umgesetzt werden, womit Neufahrn eine Stärkung der Wirtschaftskraft und Diversität der Wertschöpfungsgebiete erfahren hat. Mittelfristig sollen ca. 500-700 Mitarbeiter im Gewerbepark eingezogen sein, und damit ca. 15 Unternehmen ihren Firmensitz beziehen. Die Gesamtfläche des Areals umfasst ca. 115.600 m<sup>2</sup>, die Mietfläche ca. 72.000 m<sup>2</sup> bei zwei Bestandsgebäuden mit jeweils ca. 36.000 m<sup>2</sup>. Die Vermietung ist zu Beginn des Jahres 2020 fast abgeschlossen.

### **Gewerbekomplex mit Büroeinheiten sowie Produktionsanteil Ludwig-Erhard-Straße, Zeppelinstraße**

Die Liegenschaften sind Sitz von IT Elektronik und Medizin- bzw. Pharmaunternehmen mit Büro- und Produktionsschwerpunkten. Fresenius Kabi ist mit ca. 120 Mitarbeitern, teils PTA Hintergrund, sowie generell mit spezieller Lebensmittelchemie-Zusatzausbildung vertreten und sowohl in der Produktion, als auch Verwaltung tätig. Die MSC Technologies aus der Mikroelektronik Branche ist mit 30 Mitarbeitern im vorderen Bereich vertreten. Die Lage ist repräsentativ und für bspw. wissensintensive Branchen geeignet.

#### **b) Zusammenfassung der kleineren Gewerbeeinheiten**

##### **Gemischte Gewerbeeinheiten im Nordwesten, Ludwig-Erhard / Phillip-Reis Straße**

Die Struktur ist insgesamt positiv zu bewerten, insbesondere die hohe Qualität des recht neuen Firmengebäudes der Aeromaritime sowie der recht modernen Struktur des MAN Gebäudes sowie Reddy Küchen sind auffallend. Vor Ort sind bei MAN ca. 90 sowie bei Aeromaritime ca. 60 Mitarbeiter beschäftigt. Das MAN Grundstück umfasst ca. 20.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, sowie 7.000 m<sup>2</sup> bebaute Fläche, Aeromaritime ca. 8800 m<sup>2</sup> bebaute Fläche.

##### **Gemische Gewerbeeinheiten im Südwesten Oskar-von Miller Straße, Werner-von-Siemens-Straße**

Prägend ist die recht kleinteilige Mischung der Gewerbeeinheiten, die am Lohweg teilweise in Mischgebietslage zu finden sind. Hervorzuheben sind die beiden Marktführer der Life Science Branche Shimadzu und Vivisol, bei Shimadzu ist die Dichte der ca. 20 hochqualifizierten Mitarbeiter (Chemiker mit Dr. Abschluss) sehr hoch, bei Vivisol sind 50 Personen angestellt. Beide Unternehmen stehen für erstklassige Produkt- bzw. Vertriebsparten. Am Lohweg ist eine Mischgebietsstruktur vorhanden.

### 2.2.3 Interessenten- und Investorenbetreuung / Standortvermittlung und Ansiedlungsmanagement

Zu unterscheiden ist bei Standortanfragen in Kauf von Gewerbegrundstücken oder Anmietung von Gewerbeimmobilien. Als zentraler Ansprechpartner übernimmt die Standortförderung sämtliche Kontakte, Gespräche und Terminanfragen bei Investoren, Interessenten und Bestandsunternehmen mit entsprechenden Standortänderungs- Absichten. Betriebe erhalten gezielte Informationen bzgl. vorhandener Flächenangebote, grundlegender B-Plan Anforderungen sowie ev. interessanter Bestandsgebäude im Falle einer Anmietung. Die Standortförderung ermöglicht eine möglichst umfassende Betrachtung der jeweiligen Unternehmerperspektive und zeitintensiven Austausch zu Unternehmensanliegen bzw. koordiniert die Interessentengespräche im Rathaus oder direkt bei Unternehmen. Bei größeren Standortprojekten nimmt der 1. Bürgermeister direkt an den Erstgesprächen bzw. Terminen teil.

### 2.2.4 Erweiterung des vorhandenen Unternehmerbestandes /Gewinnung neuer Betriebe

Parallel zur Interessentenbetreuung wird die Absicht verfolgt, den vorhandenen Unternehmensbestand zu erweitern. Favorisiert wird ein breiter Branchenmix von kleinen, mittelständischen und Großbetrieben mit einem Anteil an High Tech Unternehmen mit spezialisierten und hochqualifizierten Fachkräften. Je nach Gewerbegebiet bzw. Potenzialfläche sind entsprechende Vermarktungsoffensiven in Zusammenarbeit mit Marketingpartnern denkbar, wenn entsprechende Baulandentwicklungen im Vermarktungsstadium stehen. Aufgrund der Komplexität sind die Aufgabenbereiche in folgender Tabelle zusammengefasst.

<b>Gewerbeflächen und Ansiedlungsmanagement, Wirtschaftsstruktur-Entwicklung</b>			
<b>Aufgabenbereich</b>	<b>Ausgangssituation</b>	<b>Zielsetzung</b>	<b>Maßnahmen, Instrumente</b>
<b>Gewerbeflächen-Entwicklung bzw. Neuausweisung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nachfragen bzgl. Gewerbeflächen bzgl. Kauf (ca. 80% bei Standortförderung) sowie Miete liegen regelmäßig vor</li> <li>- Potenzial für neue Flächenerschließungen ist enorm</li> <li>- Ausarbeitung von lagespezifischen, grundstücks- und eigentümergechten Konzepten wurde bereits umfassend von GL betrieben</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bedarfssituation ortsansässige Unternehmen analysieren</li> <li>- Nachfragepotenzial Interessenten eruieren</li> <li>- Entwicklung von Rahmenbedingungen für Arbeitsplatz-/ Gewerbebesteuer-Entwicklung</li> <li>- Revitalisierung von Gewerbebrachen</li> <li>- Mitarbeit bei Nutzungskonzeption und Vermarktung bzgl. neuer Gewerbegebiete</li> <li>- Leitfaden der Verwaltung bzgl. Flächenentwicklung</li> <li>- Profilbildung der einzelnen Gewerbegebiete für unterschiedliche Nutzungskategorien</li> <li>- Konzepte für jeweilige Potenzialflächen sind weiter voranzutreiben</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ev. Unternehmensbefragung</li> <li>Marketingmedien</li> <li>Kontakte zu Immobilienwirtschaft</li> <li>Prüfung Marktpotenzial sowie Marketingkonzept</li> </ul>
<b>Aufbau Flächenmanagement Gewerbegebiet West</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- im Gewerbegebiet sind ca. 100 Unternehmen ansässig, ca. 1300 Arbeitsplätze</li> <li>- Vermietungspotenziale im Büro- und Hybridsegment</li> <li>- Planungswerkstatt als Arbeitsbasis bzgl. Zusammenarbeit mit ET und Unternehmen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Eigentümerkontakte sowie Unternehmenskontakte herstellen zur Abstimmung</li> <li>- Konzeptionelle Nutzungsstruktur mit Eigentümern abstimmen und Entwicklungspotenziale prüfen</li> <li>- Vermittlung von Interessenten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Eigentümer- und Unternehmerge spräche</li> <li>ev. Fachveranstaltung zu Gewerbegebieten-entwicklung</li> </ul>



<b>Interessenten- und Investorenbetreuung</b>  <b>Standortvermittlung und Ansiedlungsmanagement</b>	- laufende Interessentenanfragen, - Standortförderung als zentraler und erster Ansprechpartner	- erste Kontaktaufnahme sowie Besprechung von Ansiedlungs- bzw. Expansions- und Verlagerungsabsichten - gezielte Information von Betrieben bzgl. vorhandener Flächenangebote, grundlegender B-Plan Anforderungen sowie ev. interessanter Bestandsgebäude im Falle einer Anmietung - Standortförderung ermöglicht umfassende Betrachtung der jeweiligen Unternehmerperspektive und umfangreichen Austausch zu Unternehmensanliegen	Interessentengespräche im Rathaus oder direkt bei Unternehmen  Besprechung regelmäßig bei Terminverwaltung
<b>Erweiterung des vorhandenen Unternehmerbestandes / Gewinnung neuer Betriebe</b>	- Wirtschaftsstruktur ist von Logistik geprägt, Handwerk und Bauwirtschaft, sowie DL, Handel, Hotellerie, Potenziale bspw. bei Life Science, Kreativwirtschaft, IuK Technologien	- Gewinnung von Unternehmen mit spezialisierten und hochqualifizierten Fachkräften - Vermarktungsoffensive Gewerbeflächen - Gewinnung von Industriebetrieben der Zukunftsbranchen sowie vorhandener attraktiver Branchen	laufende Interessentbetreuung, Aufbau Interessentendatenbank  siehe auch Marketingkonzept 2.3.2

## 2.3 Standortentwicklung und Standortmarketing

### 2.3.1 Standortanalyse im lokalen und regionalen Umfeld

Zur fundierten Einordnung der Potenziale, Chancen und Risiken der wirtschaftlichen Entwicklung des Standortes Neufahrns ist eine umfangreiche standortfaktorenbasierte Standortanalyse erforderlich. Dies haben bspw. Analysen von Beratungsinstituten für Gemeinden wie Exper Consult, sowie Untersuchungen des renommierten Hochschul-Lehrstuhls für Regionalmanagement und Wirtschaftsförderung von Prof. Dr. Wollenberg der Hochschule München gezeigt. Eine streng wissenschaftliche Aufbereitung der Standortdaten ist aus Sicht des Verfassers nicht zwingend notwendig zur Eruiierung der Standortsituation insgesamt, wohl aber eine breit aufgefächerte Betrachtung von quantitativen sowie qualitativen Werten.

Insgesamt werden jeweils 3-5 Kriterien der Rubriken für eine SWOT Analyse berücksichtigt:

- Unternehmens- bzw. Branchenstruktur
- Arbeitsmarkt
- Freizeitinfrastruktur
- Bevölkerungsstruktur- und Entwicklung
- Wohnumfeld
- Verkehrsinfrastruktur und Erreichbarkeit
- Einkaufs- sowie Versorgungsinfrastruktur

Ziel ist die fundierte Herausarbeitung von Chancen und Herausforderungen am Standort Neufahrn, sowie die Bewusstseinsbildung in der Öffentlichkeit bzw. Rathausverwaltung, im Gemeinderat und der Wirtschaft. Das Ergebnis der Analyse bildet einen Baustein für das Standortmarketing.

### **2.3.2 Konzeptionelle Entwicklung Standortmarketing**

Eine Marketingstrategie für den Standort Neufahrn liegt in einer gesamtgemeindlichen Version bisher nicht vor. Innerhalb des Sachgebiets Öffentlichkeits- und Pressearbeit wird bereits eine Vielzahl an Informationsmaßnahmen gebündelt, wie bspw. die Darstellung von Freizeit, Bildung, Kultur und Soziales auf der Internetseite und in den Printmedien Bürgerinformationsbroschüre sowie Familienkalender. Ziel eines Standortmarketings insgesamt ist, sowohl für Investoren, Unternehmen und bspw. Fachkräfte ein Marketingkonzept aufzubauen, als auch innerhalb des Rathauses und des Gemeinderats die Ziele und Vorstellungen eines klaren Standortprofils und Werbeauftritts bekannt zu machen. Standortmarketing bedeutet daher viel mehr als reine Werbemaßnahmen für Neufahrn, bzw. die Medienpräsenz in der Öffentlichkeit. Das Standortmarketing ist darüber hinaus ein imagebildendes Instrument, und erfordert eine umfassende Analyse von Stärken und Chancen des Standortes, sowie die Ausarbeitung von zielgruppenspezifischen Botschaften. Dabei ist die Berücksichtigung der sachlichen und faktischen Kriterien für die glaubhafte und nachhaltige Wirkung von Marketingmaßnahmen sehr wichtig. Ziel ist die Herausstellung von Angeboten, Leistungen und Potentialen des Wirtschaftsstandortes, die Vermittlung von Emotionen bspw. über Bildmaterial und entsprechende Medien. Mittel- bis langfristig spielt die Einbindung der Unternehmen Neufahrns bei verschiedenen Marketingprojekten eine wichtige Rolle.

Die Herausarbeitung von Kernbotschaften sowie Erstellung einer Argumentationslinie von harten und weichen Standortfaktoren für die Ansprache von Unternehmen bspw. aus zukunftsorientierten und wachstumsorientierten Branchen wie Medizintechnologien, IT, wissensintensive Dienstleistungen, Maschinenbau, Umwelt- und Energietechnologien etc. bildet eine wichtige Basis zur Umsetzung von künftigen Marketingaktivitäten.

Mehrheitlich wird auch vom Image eines Standortes gesprochen, welches sich aus etlichen persönlichen Eindrücken von Akteuren innerhalb der Kommune (Bürger, Unternehmen, Verwaltung) als auch externen Gruppen wie Investoren, Interessenten, oder auch Besuchern und Touristen zusammensetzt. Das Standortmarketing beabsichtigt, den positiven Markenkern in Neufahrn zu identifizieren und für die Imagearbeit zu nutzen, welches aufgrund der Komplexität und nicht direkten Steuerbarkeit der Standortwahrnehmung als langfristige Perspektive zu sehen ist.

Als Medien für das Standortmarketing sind bspw. eine Standortbroschüre, der Internetauftritt, Fachmagazine der Wirtschaft, Fachveranstaltungen, Präsentation des Wirtschaftsstandortes auf Fachmessen, wie Expo Real, Präsenz auf Immobilienportalen, und weitere zu erwerbende Bausteine zu nennen. Als hochinteressantes Großprojekt könnte ein geplanter Imagefilm als öffentlichkeitswirksame und wirksame Maßnahme dienen.

### **2.3.3 Förderung der Attraktivität vorhandener Standortvorteile sowie Verbesserung ausbaufähiger Standortfaktoren**

Die Standortzufriedenheit von Unternehmen ist maßgeblich von verschiedenen Faktoren abhängig, bspw. die Gewerbegebietsverfügbarkeit, Zusammenarbeit mit der Gemeinde, Kostensituation, Fachkräfteverfügbarkeit, und Berücksichtigung der Wirtschaftsinteressen im Allgemeinen. Ein zentrales Infrastrukturthema ist die Breitbandanbindung der ortsansässigen Betriebe. Über die Geschäftsleitung, sowie den EDV Leiter wurde seitens der Gemeinde bereits in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro corwese das 1. und 2. Förderverfahren zur Schaffung einer 30 Mbit und 50 Mbit Verfügbarkeit in Gang gesetzt, bspw. sind in den nördlichen Ortsteilen Giggenhausen, Massenhausen, Moosmühle, Fürholzen und Hetzenhausen bereits entscheidende Erschließungsarbeiten realisiert worden.

Im Rahmen des Masterplans entwickelt Corwese in Abstimmung mit der Gemeinde Neufahrn eine zukünftige Breitbandstrategie zur Sicherstellung der ausreichenden Versorgung auch in den nächsten Jahren. Betriebe und Privathaushalte haben gleichermaßen Bedarf an qualitativen Internetanbindungen, im gewerblichen Bereich werden teilweise eigene Glasfaser- Netzverteiler genutzt. Für die Wirtschaft ist teilweise eine Glasfaseranbindung zur Erreichung von Effizienz bei Geschäftsprozessen notwendig.

### **2.3.4 Konzeption Technologie- bzw. Universitätsnahe Entwicklung im Bereich Forschung und Entwicklung , sowie Analyse Rahmenbedingungen High Tech Entwicklung**

Aufgrund der direkten Nachbarschaft zu den Hochschulstandorten Garching und Freising bietet Neufahrn eine unmittelbare Nähe zu Forschung und Entwicklung, sowie hochqualifizierten Arbeitskräften mit Hochschul- sowie Universitätsabschluss. Da eine direkte Entwicklung in Richtung Hochschulstandort eine sehr anspruchsvolle und langfristig angelegte Strategie beinhaltet, sollten grundlegend verschiedene Gelegenheiten zur Identifikation der Vorteile und Chancen sowie Potentiale einer universitätsnahen Struktur wahrgenommen werden. Ein Ansatz ist die Identifikation von bspw. Partnern aus Wissenschaft, Forschung / Hochschulen etc., die Ihre Perspektive bzgl. des F und E Bereichs im Informationsaustausch mit der Gemeinde Neufahrn abstimmen sollten. Neben den Hochschul-Lehrstühlen bzw. der jeweiligen Leitung kommen auch private Forschungsinstitute oder Technologie- und Innovationseinrichtungen als Partner in Frage. Es gilt zudem, mögliche Förderprogramme bzgl. Technologie- und Innovation sowie zum Aufbau eines Wissenstransfers von Unternehmen mit Hochschulen und Verwaltung zu analysieren. Eine Idee wäre auch eine Fachforum für bspw. die Life Science Branche, sowie ein Unternehmertreff zu Forschung und Entwicklung, Bsp. Industrie 4.0.

Nachfolgend die Zusammenfassung der Aufgabenbereiche mit Zielsetzungen und Maßnahmen.

<b>Standortentwicklung und Standortmarketing</b>			
<b>Aufgabenbereich</b>	<b>Ausgangssituation</b>	<b>Zielsetzung</b>	<b>Maßnahmen und Instrumente</b>
<b>Standortanalyse im lokalen und regionalen Umfeld</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- strukturiertes Analysepapier als Arbeitsbasis für Standortmarketing ist erforderlich</li> <li>- Chancen und Herausforderungen sind noch nicht hinreichend bewusst</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- SWOT Analyse für die Bereiche: Unternehmens- bzw. Branchenstruktur, Arbeitsmarkt, Freizeitinfrastruktur, Wohnumfeld, Verkehrsinfrastruktur, Einkaufsinfrastruktur, Kulturelle und soziale Dienstleistungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Standortanalyse als Arbeitspapier</li> <li>Standortförderung</li> </ul>

<b>Konzeptionelle Entwicklung Standortmarketing</b>	- verschiedene Marketingmedien liegen bereits vor, Verfeinerung der Inhalte und Botschaften für Unternehmen jedoch notwendig	- Kernbotschaften entwickeln, Erstellung Argumentationslinie harte und weiche Standortfaktoren für Ansprache von Unternehmen bspw. aus zukunftsorientierten Industriebranchen wie Medizintechnologien, Umwelt- und Energietechnik, Maschinenbau, IT Branche etc.  Standortimage herausarbeiten	Bsp. Standortbroschüre-Fachmagazin, Fachveranstaltung  Präsentation des Wirtschaftsstandorts auf Fachmessen, ev. Expo Real  Präsenz auf Immobilienportalen  Imagefilm als Großprojekt
<b>Förderung der Attraktivität vorhandener Standortvorteile sowie Verbesserung ausbaufähiger Standortfaktoren</b>	Glasfaser- bzw. Breitbandverbindung ist wichtiger Standortfaktor für Bevölkerung sowie Gewerbetreibende	Schwerpunktthema Breitbandausbau  - gewichtiges Entscheidungskriterium bei Ansiedlungen sowie Zuzügen für private sowie gewerbliche Interessenten Bauplätze und Gewerbeflächen	Masterplan  Förderprogramme
<b>Konzeption Technologie- bzw. Universitätsnahe Entwicklung im Bereich Forschung und Entwicklung , sowie Analyse Rahmenbedingungen High Tech Entwicklung</b>	Standort Neufahrn bietet Lagevorteile bzgl. Nähe Forschungseinrichtungen Garching und Freising	- Identifikation von bspw. Partnern aus Wissenschaft, Forschung / Hochschulen etc. - Herausarbeitung Standortvorteile für Hightech Branchen - Zusammenarbeit Hochschule und Unternehmen stärken - Wissens- und Technologietransfer ausbauen	Bsp. Fachforum Life Science  Unternehmertreff zu Forschung und Entwicklung, Bsp. Industrie 4.0

## 2.4 Ortszentrum / Innenstadtentwicklung

Im Ortszentrum Neufahrns sind insgesamt ca. 40 Einzelhandelbetriebe mit einer Verkaufsfläche von ca. 4.100 m<sup>2</sup> mit einem Jahresumsatz von 22 Mio. € ansässig. Insgesamt sind in Neufahrn ca. 90 Betriebe bei einem Jahresumsatz von ca. 80 Mio. € vertreten. Etwas über die Hälfte der Händler sind im Zentrum auf einer VK Fläche von < 100 m<sup>2</sup> vertreten. Die höchste Dichte an EZH Betrieben liegt entlang der Bahnhofstraße vom Bahnhof bis Galgenbachweg, sowie am Marktplatz vor.

Das Verhältnis des Umsatzes im Zentralen Versorgungsbereich zum Kaufkraftpotenzial der Gesamtstadt liegt bei lediglich 17 %, welches für ein insgesamt starkes Gegengewicht der Standorte Echinger Straße, Kurt-Kittel-Ring zum Ortszentrum spricht. Die Komplettflächen gestalten sich wie folgt (Quelle Dr. Acocella 2011):

- Echinger Straße
  - ca. 5800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, entspricht knapp 1/3 der gesamtstädtischen VK Fläche, hier wird ein zentrenrelevantes Sortiment mit Lebensmitteln, Drogerie, täglicher Bedarf und Bäckereien abgedeckt

- Zentraler Versorgungsbereich
  - ca. 4400 m<sup>2</sup> VK Fläche, 22 % Anteil an Gesamtfläche
  - Sortimente Lebensmittel, Schuhe, Textilien, Optiker, Schmuck, Blumen, Bücher etc.
- Kurt- Kittel Ring
  - ca. 3.000 m<sup>2</sup>, entspricht 16 % Anteil an Gesamtfläche
  - Supermarkt, Lebensmittel, Bäckerei, Drogerie
- Mintraching Münchner Straße
  - ausschließlich nicht zentrenrelevante Bereiche, Bsp. Baustoffe

Auffallend ist der Schwerpunkt des Sortiments Nahrungs- und Genussmittel von ca. 58% an den nicht integrierten Standorten GE Echinger Straße sowie Kurt- Kittel Ring.

Das Planungsbüro Dr. Acocella hat im Jahr 2011 ein Kaufkraftpotenzial von 6000 € / pro Einwohner, welches ca. 120 Mio. € insgesamt entspricht errechnet.

Bei einer positiven Wettbewerbssituation wurde sowohl im kurzfristigen Bedarfssegment Nahversorgungs- Betriebe, als auch mittelfristigen Bedarfsbereich mit bspw. Bekleidung ein Ansiedlungspotential in Neufahrn festgestellt. Ziel ist auf das Ortszentrum bezogen eine Angebotserhaltung bzw. Stärkung der Versorgungsinfrastruktur.

Nachfolgend ist die Versorgungsinfrastruktur, mit Einzelhandelsbetrieben, sowie Dienstleistern dargestellt, da das Planungsbüro Dr. Acocella 2011 für die Gemeinde tätig war, sind entsprechende Aktualisierungen der letzten Jahre noch bspw. über eine Fortschreibung einzuarbeiten, wobei insgesamt ein relativ aktueller Stand mit dieser Karte wiedergegeben wird. Im Rahmen des ISEK wurde eine aktuellere Datenbasis im Jahr 2018 erstellt, diese ist ebenfalls auf der Internetseite der Gemeinde Neufahrn hinterlegt.

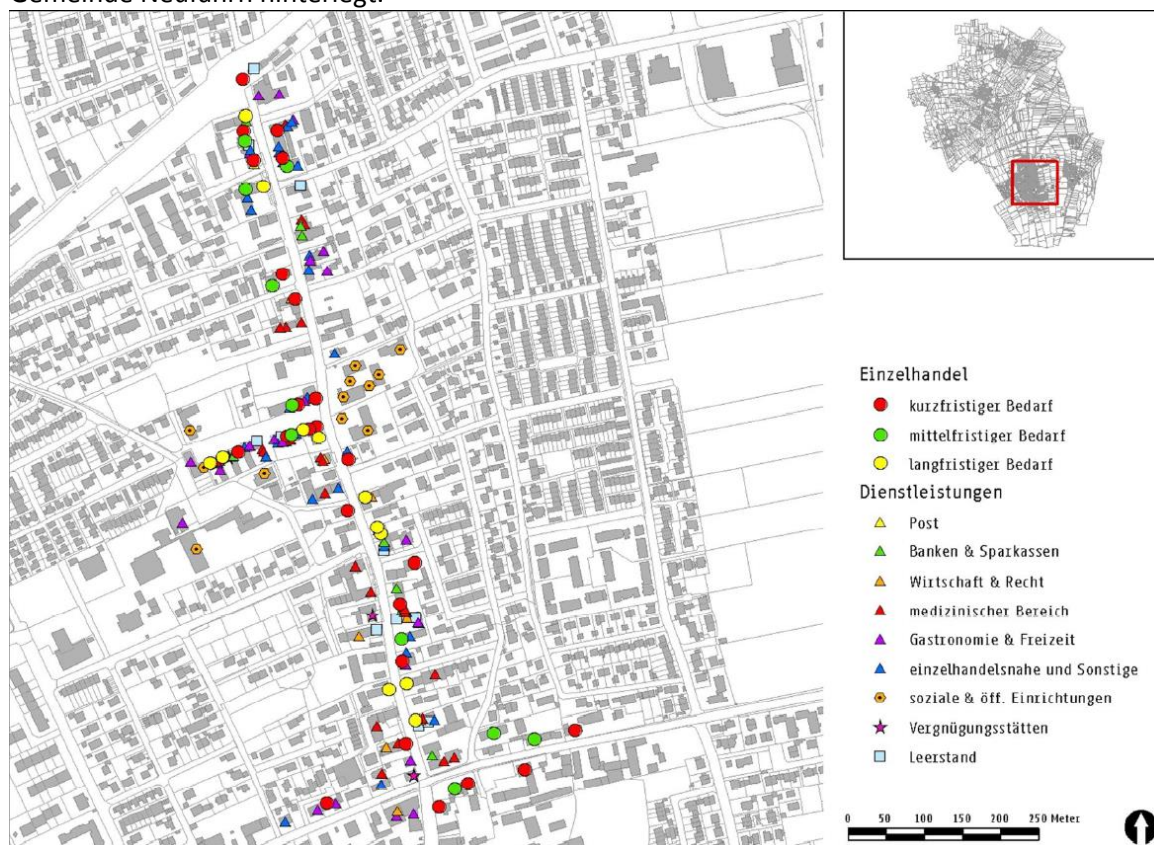


Abbildung: Versorgungsinfrastruktur Ortszentrum, Quelle: Dr. Acocella, 2011

### 2.4.1 Netzwerkaufbau im Zentrumsbereich zu Handel, Gastronomie und Dienstleistern

Die Kontakte im Ortszentrum sind von Bedeutung zur Eruiierung der Bedarfssituation und Interessenslage der Gewerbetreibenden. Dabei sind die Bereiche Marktplatz, Bahnhofstraße und Bahnhofplatz zu unterscheiden, die insgesamt das funktionale Ortszentrum bilden. Die Zusammenarbeit in einer Gewerbegemeinschaft mit Verwaltungsakteuren ist hierbei zu beachten.

### 2.4.2 Unterstützung und Mitwirkung bei Maßnahmen im Bereich Ortszentrumsentwicklung

Die bereits aktiven Initiativen Neufahrner Schaufenster und Marktplatztreff sind als bestehende Plattformen für den Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen im Ortszentrum wichtige Partner. Aktuelle Herausforderungen wie die Digitalisierung sowie ein geändertes Einkaufsverhalten sind prägend für die Situation der Branche insgesamt. Um bei entsprechenden Trends und Zukunftsaufgaben passende Strategien zur Bindung der Kaufkraft zu kennen, ist die Einbindung von Expertengremien wie den Handelsverbänden und weiteren Institutionen erforderlich. Fachveranstaltungen, aber auch kleinere Arbeitsgruppen bieten eine Plattform zur Analyse der Ausgangssituation, Beratung der Berufsgruppe Handel zur Zukunftssicherung, sowie Planung und Realisierung von Maßnahmen zur Steigerung der Ortszentrums-Attraktivität bzw. Einkaufs- und Versorgungsfunktion, sowie Aufenthaltsqualität und Atmosphäre, oder insg. städtebauliche Qualität des Marktplatzes. Maßgebliches Ziel ist die Kundenbindung vor Ort.

### 2.4.3 Aufbau eines Gewerbe Flächenmanagements für Zentrum: Bahnhofstraße, Marktplatz, Bahnhofsbereich

Um einen möglichst aktuellen Überblick für potenzielle Miet- und Kaufinteressenten im Bereich Einzelhandels- Gastro- und DL Flächen zu erhalten, pflegt die Standortförderung Kontakte zu Immobilieneigentümern und Maklern. Ziel ist jeweils die Eruiierung der aktuellen Marktsituation, sowie die Erhöhung der Flächennutzung durch gemeinsame Aktivitäten aller Akteure, und Unterstützung bei der Nutzungskonzeption sowie Vermittlung von eventuell interessanten Kontakten für Eigentümer. Innerhalb der Gemeinde wird daher eine möglichst hohe Transparenz über die Immobilien- bzw. Gewerbeflächenangebote erzielt. Bspw. sind öfters im Internet entsprechende Angebote inseriert. Daher wird eine Gewerbeflächen-Datenbank erstellt, um bei Anfragen von Interessenten Standorte vermitteln zu können. Aufgrund der insgesamt starken Maklerpräsenz ist zu beachten, dass seitens der Gemeinde hauptsächlich der Wissensstand zu Gewerbeflächen aufgebaut wird, aber keine Direktvermarktung angestrebt wird, da diese Verantwortlichkeit bei den Immobilieneigentümern und Maklern liegt.

Ein gesondertes Projekt ist die Planung und Umsetzung größerer Immobilienprojekte zur Gewerbeansiedlung bei bestehenden Potenzialflächen im Ortszentrum, die eine Frequenzbringer-Funktion beinhalten sowie einen entscheidenden Beitrag zur städtebaulichen sowie gewerblichen Funktionalität leisten können.

Nachfolgend die Zusammenfassung der Aufgabenbereiche in tabellarischer Übersicht.

Ortszentrum / Innenstadtentwicklung			
Aufgabenbereich	Ausgangssituation	Zielsetzung	Maßnahmen
<b>Netzwerkaufbau im Zentrumsbereich zu Handel, Gastronomie und Dienstleistern</b>	Initiativen Neufahrner Schaufenster und Marktplatztreff sind bereits verschiedentlich aktiv	<ul style="list-style-type: none"><li>- Bedürfnisse und Vorstellungen der insg. Unternehmen eruiieren</li><li>- Wertschätzung sowie Berücksichtigung von Interessen</li><li>- gemeinsame Interessen herausarbeiten</li><li>- Kooperation mit dem Neufahrner Schaufenster und</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- neben individuellen Unternehmensgesprächen sind Informationsveranstaltungen zur Zentrumsentwicklung denkbar</li><li>- Fachexperten als</li></ul>

		Marktplatztreff bzgl. Infoabend(e) zum Einzelhandel / Ortszentrums-Entwicklung	Referenten bzw. ev. Moderatoren einbinden
<b>Unterstützung und Mitwirkung bei Maßnahmen bzgl. Ortszentrum-entwicklung</b>	- aktuelle Herausforderungen der Berufsgruppe Einzelhandel bzgl. Digitalisierung sowie Änderung Einkaufsverhalten	- Einkaufs- und Versorgungsfunktion, sowie Aufenthaltsqualität und Atmosphäre, bzw. insg. städtebauliche Qualität des Marktplatzes als wichtiges Element der Standortqualität erhalten und stärken	- Abstimmung innerhalb Arbeitsgruppen - Informationsabende
<b>Aufbau eines Gewerbe Flächenmanagements für Zentrum: Bahnhofstraße, Marktplatz, Bahnhofsbereich</b>	- Überblick für potenzielle Miet- und Kaufinteressenten im Bereich EZH- Gastro- und DL Flächen ist erforderlich	- Transparenz über verfügbare Flächen erarbeiten - Kontakte und Vertrauensbildung zu Eigentümern als Arbeitsbasis zur Vermarktung von Objekten, Nutzungskonzeption - Abstimmung / Zusammenarbeit mit Eigentümern und Maklern bei Gewerbeflächen - gezielte Verfolgung standortfördernder Immobilienprojekte	- eigene Datenbank Gewerbeflächen - Immobilienportale im Internet - Eigentümer- und Unternehmensgespräche - Weiterleitung von Interessenten

## 2.5 Existenzgründung und Unternehmensnachfolgen

Das Unterstützungsangebot für Existenzgründer sowie bei Unternehmensnachfolgen besteht erfahrungsgemäß aus der Vermittlerrolle der Standortförderung. Für die Erstberatung kann bei Gesprächen mit Gründern und Jungunternehmen Fachwissen und Kontakte zu Beratungsangeboten sowie Unterstützungsmöglichkeiten der Partner bereitgestellt werden. Die Zusammenarbeit mit den entsprechenden Experten sowie Partnern wird aufgebaut, um Intensivberatungen im Nachgang der ersten Kontaktaufnahme mit der Standortförderung anzuschließen. Im Vergleich zu den bestehenden Dienstleistungsanbietern wie IHK, HWK, LRA sowie bspw. den Aktivsenioren im Landkreis Freising nimmt die Standortförderung eine unternehmerische Perspektive bei den Gesprächen ein, und ist bspw. nicht für spezielle Finanzierungsfragen der Experte, aber kann dezidiert Empfehlungen bzgl. der Vorgehensweise aussprechen. Die Zusammenarbeit mit der Existenzgründerberatung der Kammern leistet ein Beitrag zur Stärkung der Gründerszene / der Geschäftsgründungen vor Ort.

## 2.6 Fachkräfteentwicklung

Die Suche und Bindung von qualifizierten Fachkräften stellt für Unternehmen immer eine wichtige Aufgabe dar, ohne eine entsprechende Personalstruktur- und Entwicklung gerät jedes Unternehmen an Grenzen der wirtschaftlichen Entwicklung.

Die Standortförderung kann dabei die Funktion eines Netzwerkpartners innehaben und bei entsprechenden Maßnahmen der Fachkräfte-Entwicklung, wie bspw. Unternehmensplattformen, Ausbildungs- oder Young Professional / Hochschulabsolventen Fachmessen, Marketingaktivitäten etc. begleitend bzw. beratend bei der Realisierung unterstützen. Aus verschiedenen Gemeinden sind bspw. Ausbildungsbörsen, Fachmessen für Fachkräfteangebote unter Federführung von ortsansässigen Handels- und Gewerbevereinen, Schulen, Hochschulen und bspw. IHK, und HWK oder besondere Berufsinitiativen wie die MINT Förderung, bei der das OMG eine maßgebliche Rolle spielt, bekannt. Die Standortförderung ist als Mitkoordinator und Initiator, bzw. Ideensammler Maßnahmen von Arbeitgebern zur Fachkräftegewinnung- und Bindung zu sehen, jedoch nicht als Hauptverantwortlicher. In der Regel arbeiten Betriebe bereits im Eigeninteresse bzw. Eigenregie mit den Schulen sowie weiteren Partnern und Messeveranstaltern bei der Fachkräfteentwicklung zusammen.

Bei der Unterstützung einer Plattform zur Fachkräfte-Akquise bzw. Vermittlung von Ausbildungsplätzen etc. sowie der Konzeption einer Fachgruppe zur Fachkräfteentwicklung kann sich die Standortförderung im Verbund der maßgeblichen Akteure mit beteiligen.

### **2.7 Presse- und Öffentlichkeitsarbeit**

Die Presse- und Öffentlichkeitsarbeit im Rathaus Neufahrn wird von der Referentin Frau Dobner verantwortet und koordiniert. Mit der Neubesetzung der Standortförderung soll der Fachbereich Wirtschaft und Standortentwicklung in den Medien ausgebaut bzw. vertieft repräsentiert werden. Neben der PR Wirtschaft bei Großprojekten soll nun dezidiert auch über laufende Entwicklungen, Vorhaben informiert werden. Ziel ist die Verankerung von positiven Entwicklungen im Bewusstsein der Öffentlichkeit sowie der Präsentation des Unternehmertums als zentrales und standortprägendes Thema. Neben klassischen Pressemitteilungen bieten Pressetermine hierzu Gelegenheit. Bei besonderen Anlässen, bspw. Unternehmensauszeichnungen ist eine entsprechende Pressearbeit zu prüfen.



### **3 Zusammenfassung / Fazit**

Anhand der Darstellung der Rahmenbedingungen des Wirtschaftsstandortes sowie der Erläuterung der Handlungsfelder erfolgt eine klare strategische bzw. konzeptionelle Ausrichtung der Standortförderung, sowie eine ganzheitliche Betrachtung der Zusammenhänge von Wirtschaft, Gemeindeentwicklung und der Vielzahl und Zusammenarbeit der maßgeblichen Akteure.

Parteiübergreifend ist es das Ziel im Gemeinderat, die Standortattraktivität der Gemeinde für die Entwicklungschancen besser als in der Vergangenheit zu nutzen. Die Erhöhung der Gewerbesteuererinnahmen, die im Vergleich zu den Nachbarkommunen sicher ausbaufähig ist, ist nicht das alleinige Ziel, teils noch wichtiger ist generell die Rahmenbedingungen zur Arbeitsplatzschaffung zu optimieren, um neben des dynamischen Bevölkerungszuwachses auch einen Wirtschaftsaufschwung zu begünstigen. Auch trägt das weitere Wachstum von Arbeitsplätzen zum Selbstbewusstsein und der Identifizierung mit der Gemeinde Neufahrn bei, die bei der Einwohnerzahl die zweitgrößte Gemeinde im gesamten Landkreis Freising ist.

Das Ziel ist ein gesunder Branchenmix mit attraktiven Arbeitsplätzen, um eine wirtschaftliche Stabilität auch bei auftretenden Konjunkturschwankungen einzelner Wirtschaftszweige aufweisen zu können. Ökonomisch als auch ökologisch beinhaltet diese Zielsetzung gegenüber den umfangreichen Grundstücksverkäufen an flächenintensive Unternehmen einen nachhaltigeren Ansatz. Die Gemeinde sollte selbstbewusst und klar mit eigenen Entwicklungs- und Nutzungsvorstellungen auftreten, um gegenüber Investoren und Unternehmen verlässlich zu sein. Eine Prämisse der Gemeinde ist dabei eine partnerschaftliche Zusammenarbeit auf Augenhöhe. Die Erfahrungen der jüngsten Vergangenheit bei der Transformation des AVON Firmensitzes in den NOVA Gewerbepark sowie das mittlerweile voll vermietete Müller Brot Areal belegen eindrucksvoll, dass die genannten Zielsetzungen eine gelungene Kooperation ermöglichen.

Die Neuentwicklung auf dem ehemaligen AVON Gelände ist ein zukunftsweisendes Projekt für die Gemeinde Neufahrn, welches wirtschaftsstrukturell einen bedeutenden Aufschwung beinhalten wird, und ein absoluter Meilenstein der Standortentwicklung ist.

Abschließend bleibt zu erwähnen, dass die Standortentwicklung grundsätzlich als mittel- bis langfristiges Großprojekt zu sehen ist, welches über viele Jahre fokussiert anhand vieler gewerblicher Bausteine mit Nachdruck verfolgt werden muss, um positive Wirkungen zu entfalten.

## Anlagen



Anlage 1: Gewerbegebiet West



Anlage 2: Büroeinheiten Gewerbegebiet West; Bürokomplex Zeppelinstraße, Büroeinheit Ludwig-Erhard-Straße 14, Bürogebäude Oskar-von-Miller Straße

<b>Handlungsfeld</b>	<b>Aktivitäten, Projekte, Kategorien</b>			
<b>Bestandspflege, Unternehmens-Betreuung</b>	Erhaltung des Unternehmensbestands: Bestandspflege, Betreuung der ansässigen Unternehmen in Neufahrn, Netzwerkaufbau ortsansässige Betriebe	Informationspolitik für Unternehmen	Initiierung und Konzeption von Fachveranstaltungen für Betriebe	Etablierung Forum bzw. Institution zur Wirtschaftsentwicklung
<b>Gewerbeflächen und Ansiedlungs-Management, Wirtschaftsstruktur-entwicklung</b>	Gewerbeflächen-Entwicklung bzw. Neuausweisung	Flächen-Management Gewerbegebiet West	Interessenten- und Investorenbetreuung / Standortvermittlung und Ansiedlungsmanagement	Erweiterung des vorhandenen Unternehmer-Bestandes /Gewinnung neuer Betriebe
<b>Standort-entwicklung und Standort-marketing</b>	Standortanalyse im lokalen und regionalen Umfeld	Konzeptionelle Entwicklung Standortmarketing	Förderung der Attraktivität vorhandener Standortvorteile sowie Verbesserung ausbaufähiger Standortfaktoren	Konzeption Technologie- bzw. Universitätsnahe Entwicklung im Bereich Forschung und Entwicklung , sowie Analyse Rahmenbedingungen High Tech Entwicklung
<b>Ortszentrum / Innenstadt-entwicklung</b>	Netzwerkaufbau im Zentrumsbereich zu Handel, Gastronomie und Dienstleistern	Unterstützung und Mitwirkung bei Maßnahmen im Bereich Ortszentrumsentwicklung	Aufbau eines Gewerbe Flächenmanagements für Zentrum: Bahnhofstraße, Marktplatz, Bahnhofsbereich	
<b>Existenzgründung, Unternehmensnachfolgen</b>				
<b>Fachkräfte-Entwicklung</b>				
<b>Presse- und Öffentlichkeitsarbeit</b>				

Anlage 3: Gesamtüberblick Handlungsfelder Standortförderung Neufahrn