



Planungsverband
Äußerer
Wirtschaftsraum
München



A 3D architectural rendering showing a residential development. It features several multi-story apartment buildings with red-tiled roofs and light-colored facades. The buildings are arranged in a grid-like pattern with green spaces and trees interspersed between them. The perspective is from an elevated angle, looking down at the development.

Gemeinde Schwabhausen

Untersuchungen zum Gewerbestandort - Endbericht

25.07.2023



Gliederung

1. Raum- und Standortanalyse
 1. Standortdaten
 2. Analyse GE-Flächen
 3. Auswertung Unternehmensbefragung
 4. SWOT-Analyse
2. Bedarfsprognose und Entwicklungskonzept
 1. Bedarfsprognose für GE-Flächen
 2. Raumbezogene Entwicklungsziele
3. Handlungsempfehlungen
4. Beispiele von GE-Gebieten in der Umgebung

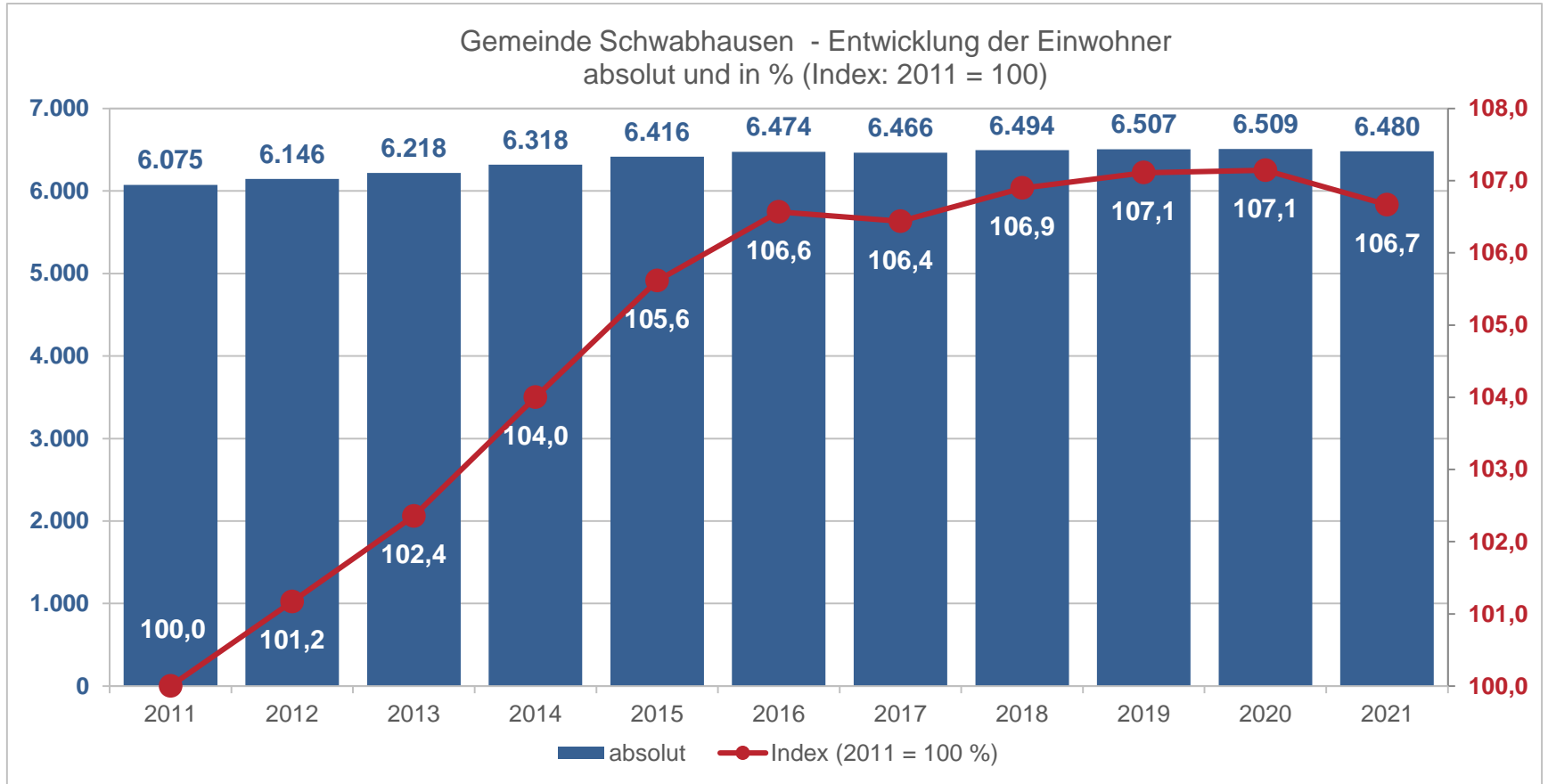
Exkurs: Ablaufplan



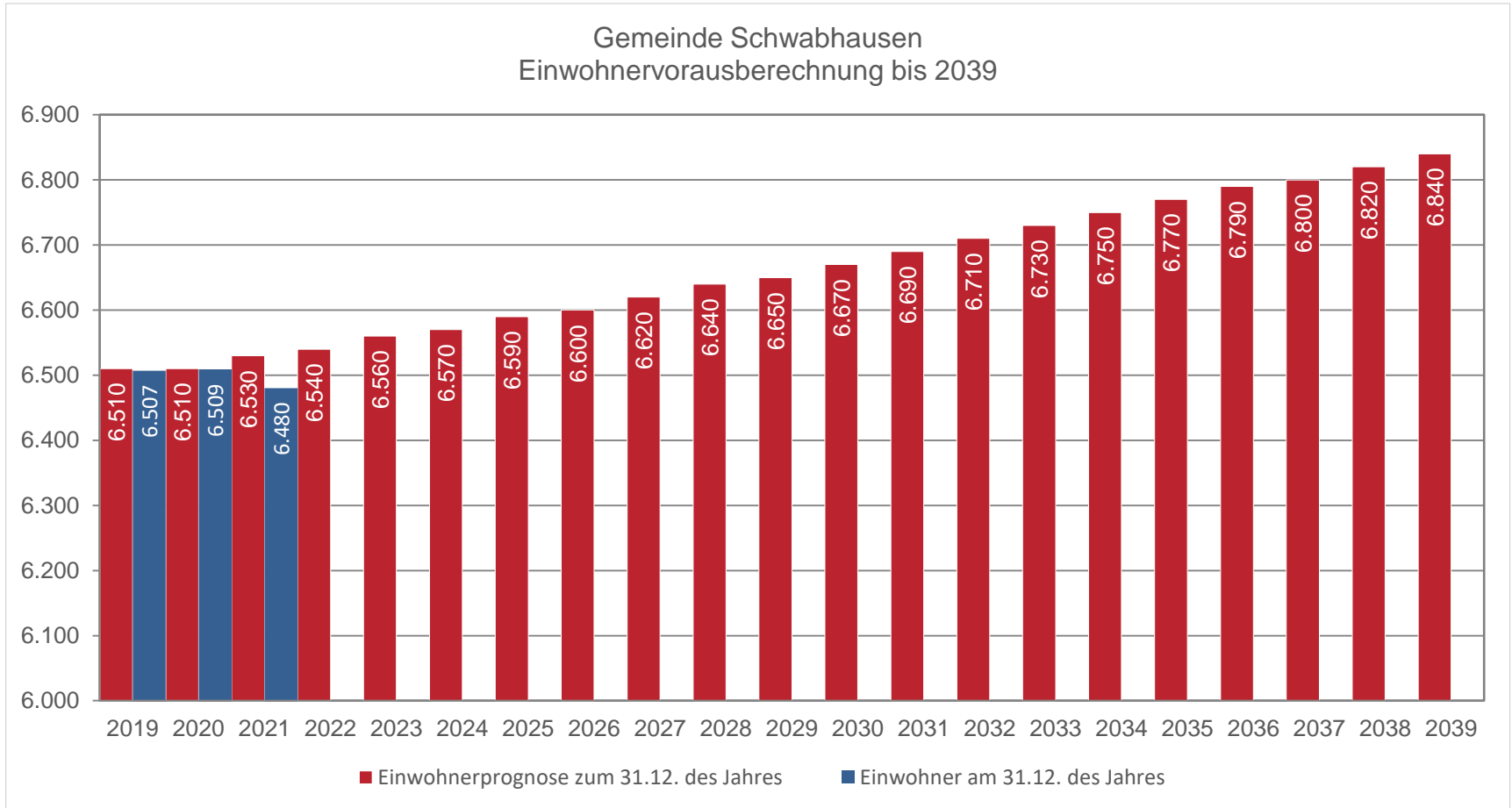
Gliederung

1. Raum- und Standortanalyse
 1. Standortdaten
 2. Analyse GE-Flächen
 3. Auswertung Unternehmensbefragung
 4. SWOT-Analyse
2. Bedarfsprognose und Entwicklungskonzept
 1. Bedarfsprognose für GE-Flächen
 2. Raumbezogene Entwicklungsziele
3. Handlungsempfehlungen
4. Beispiele von GE-Gebieten in der Umgebung

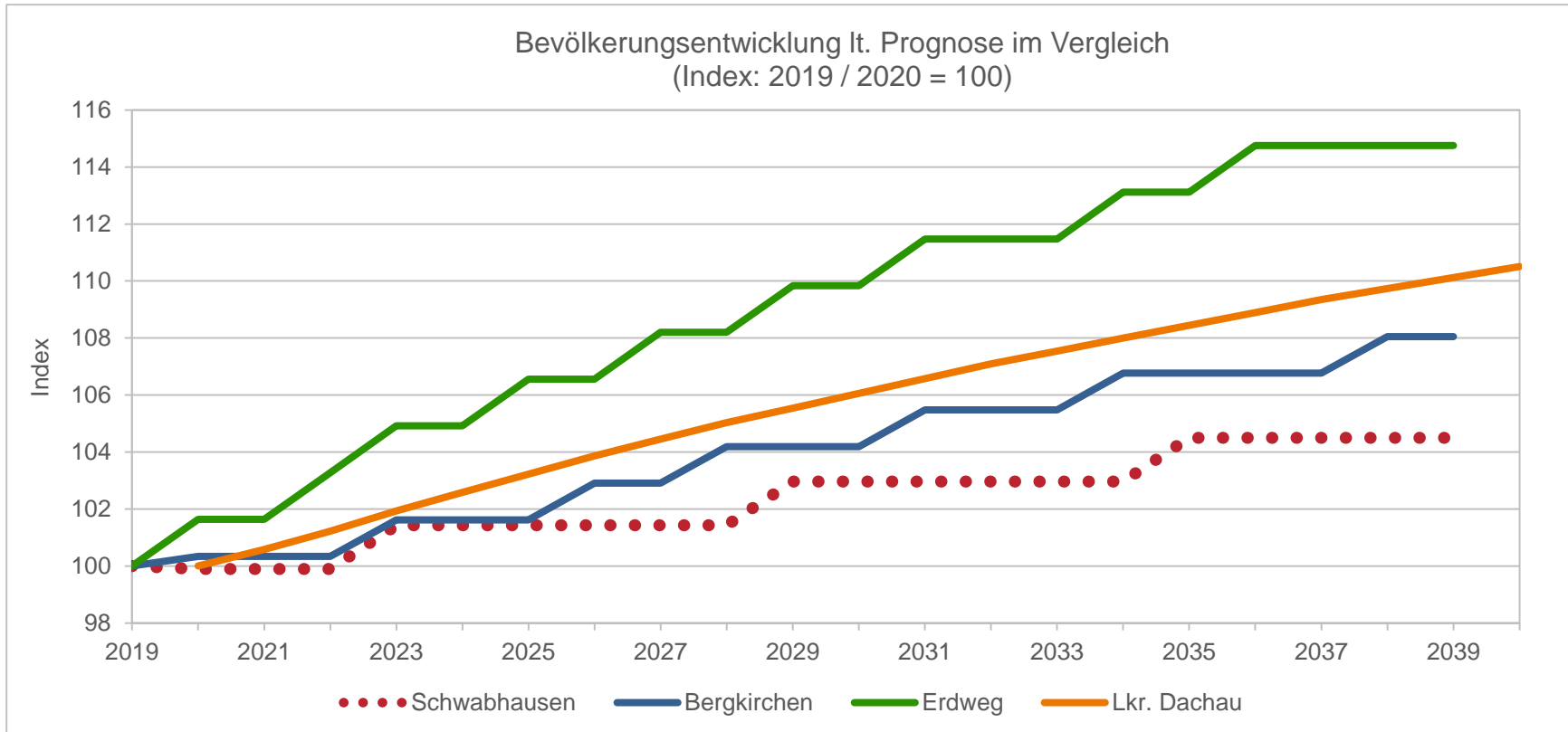
1.1 Standortdaten



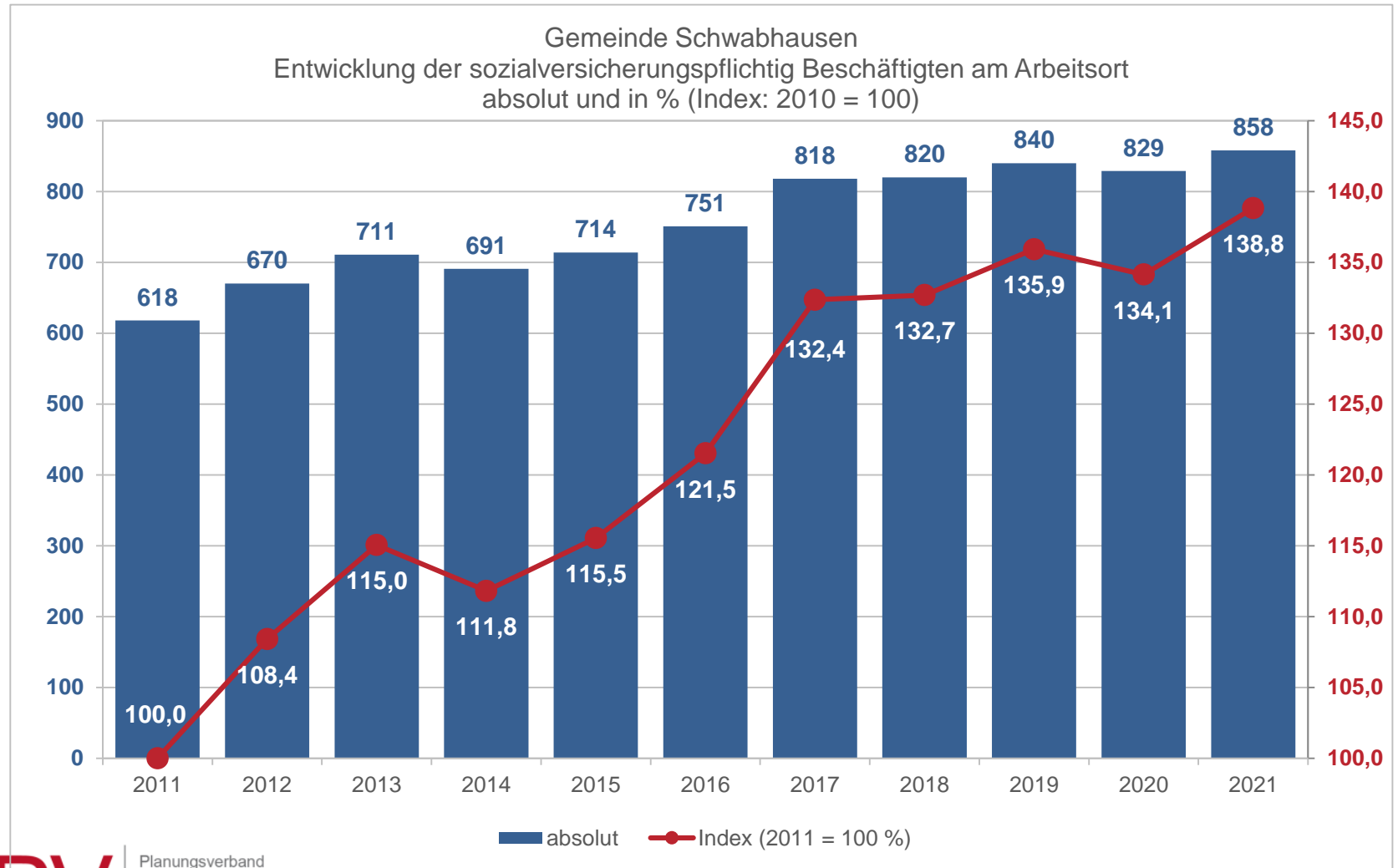
1.1 Standortdaten



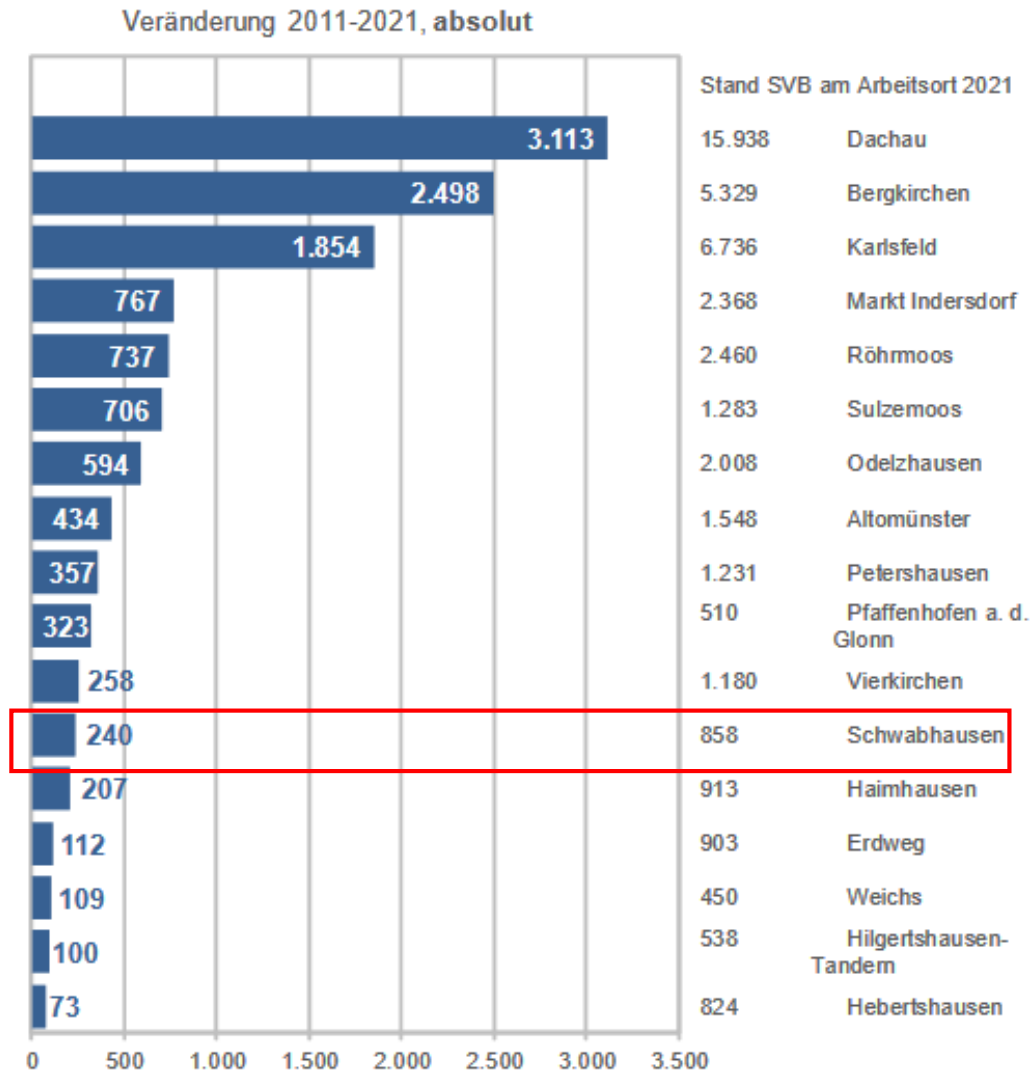
1.1 Standortdaten



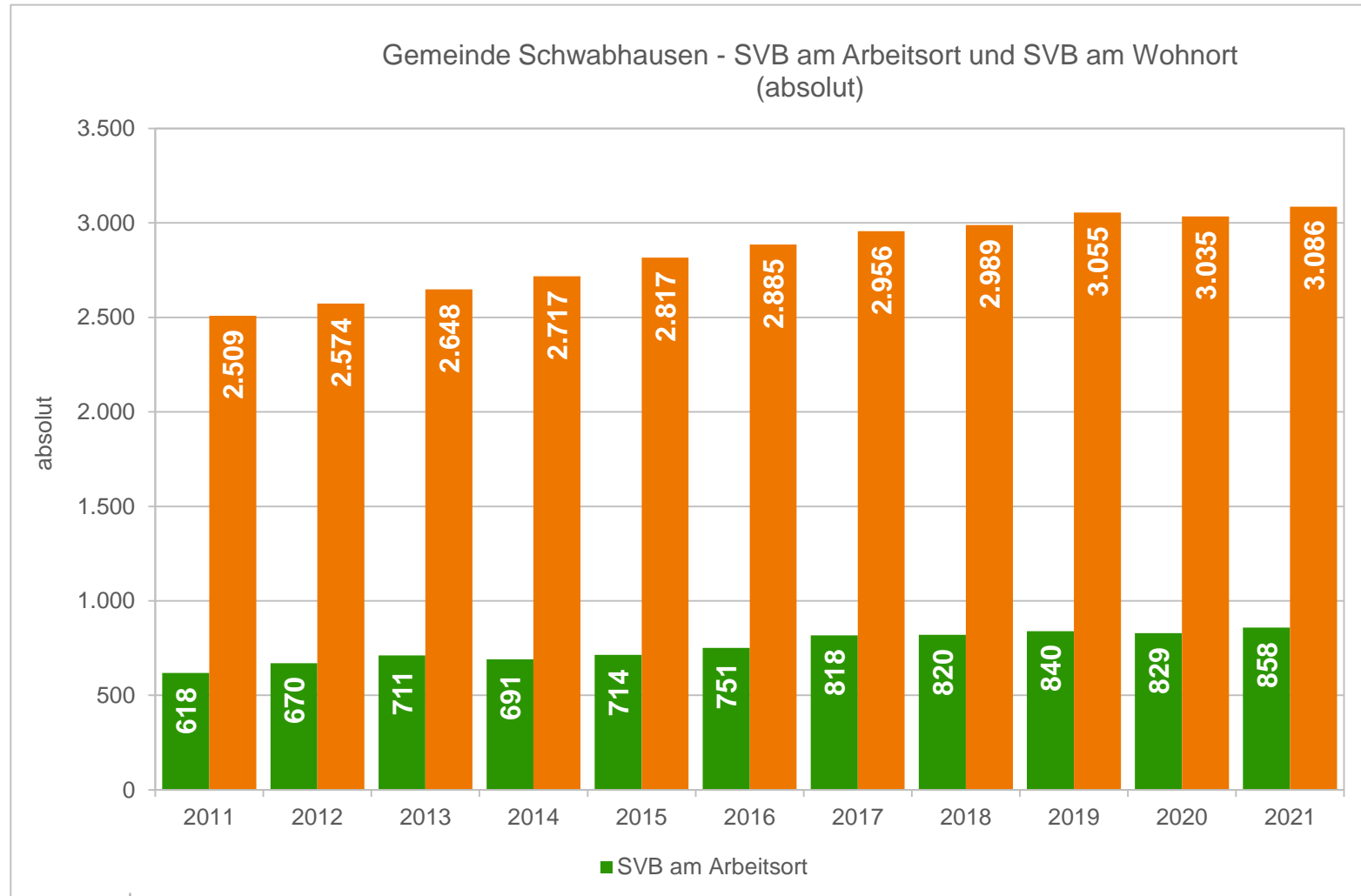
1.1 Standortdaten



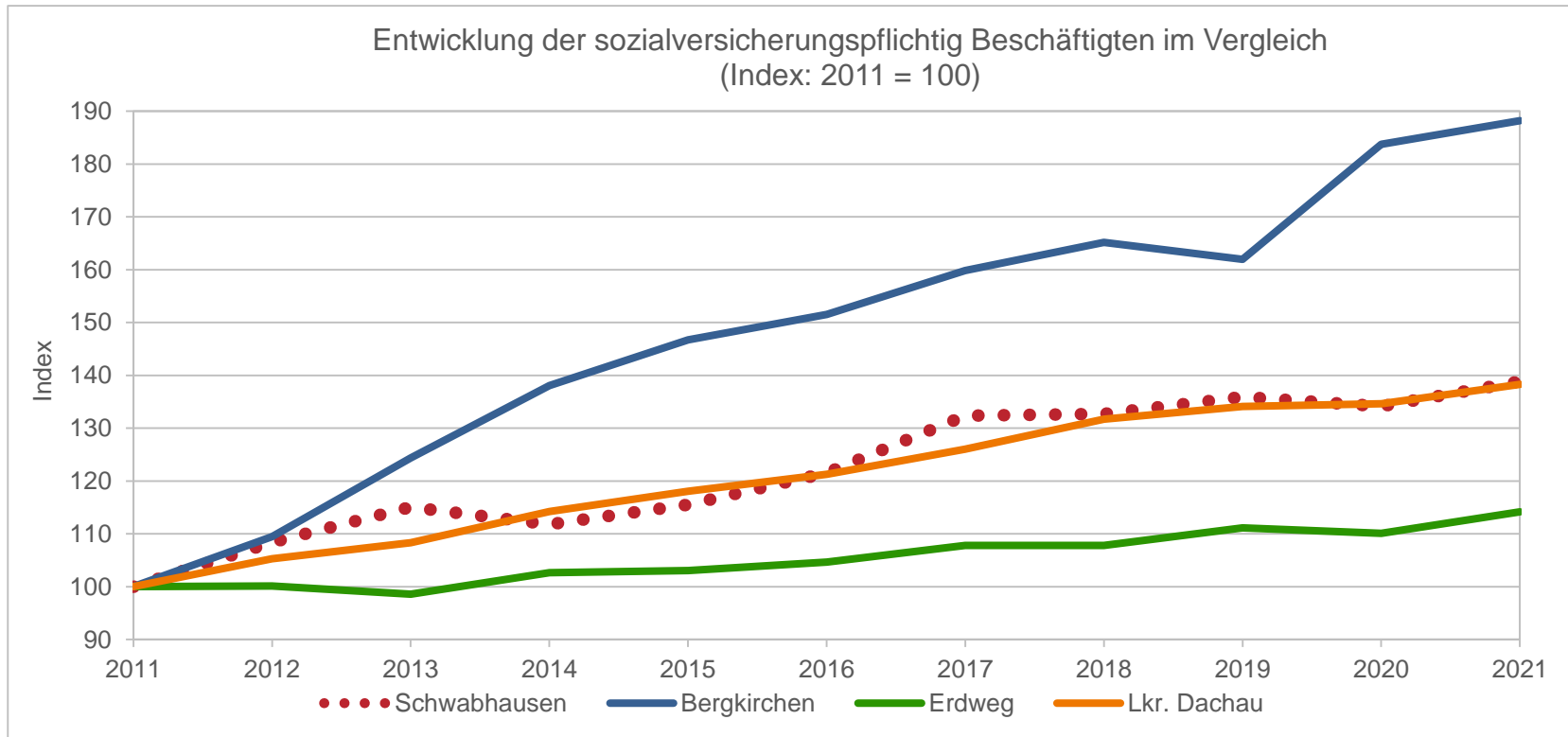
1.1 Standortdaten



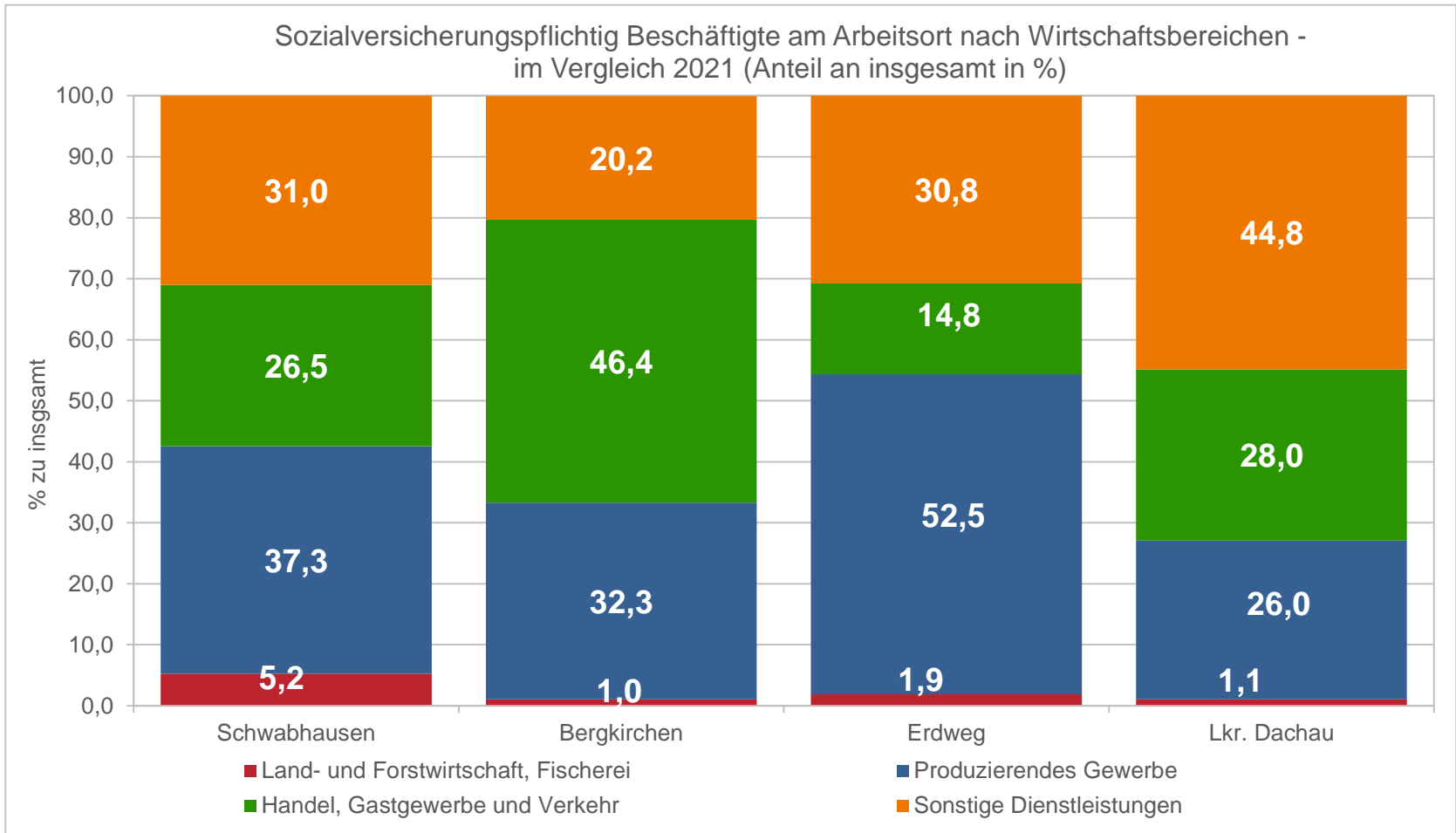
1.1 Standortdaten



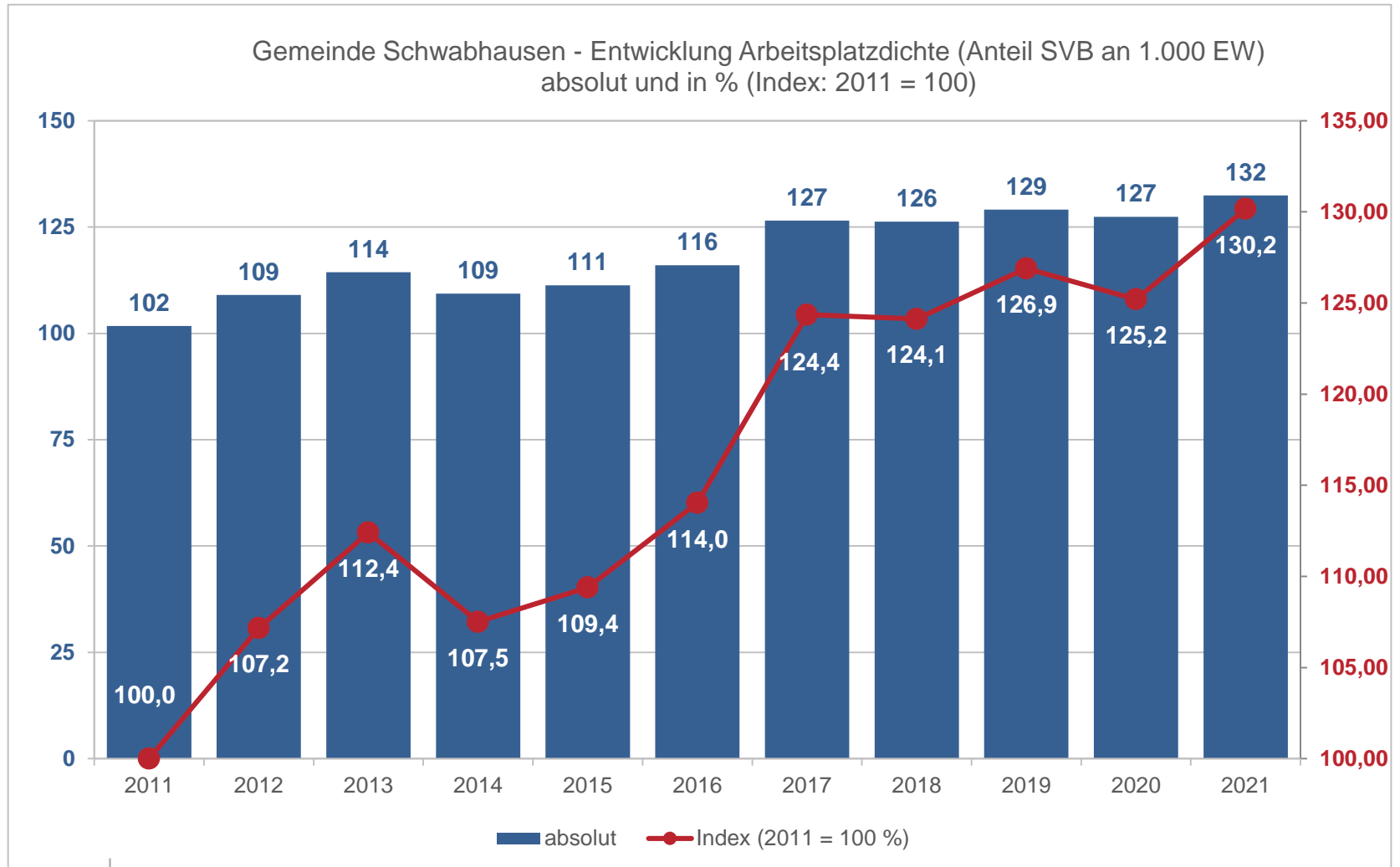
1.1 Standortdaten



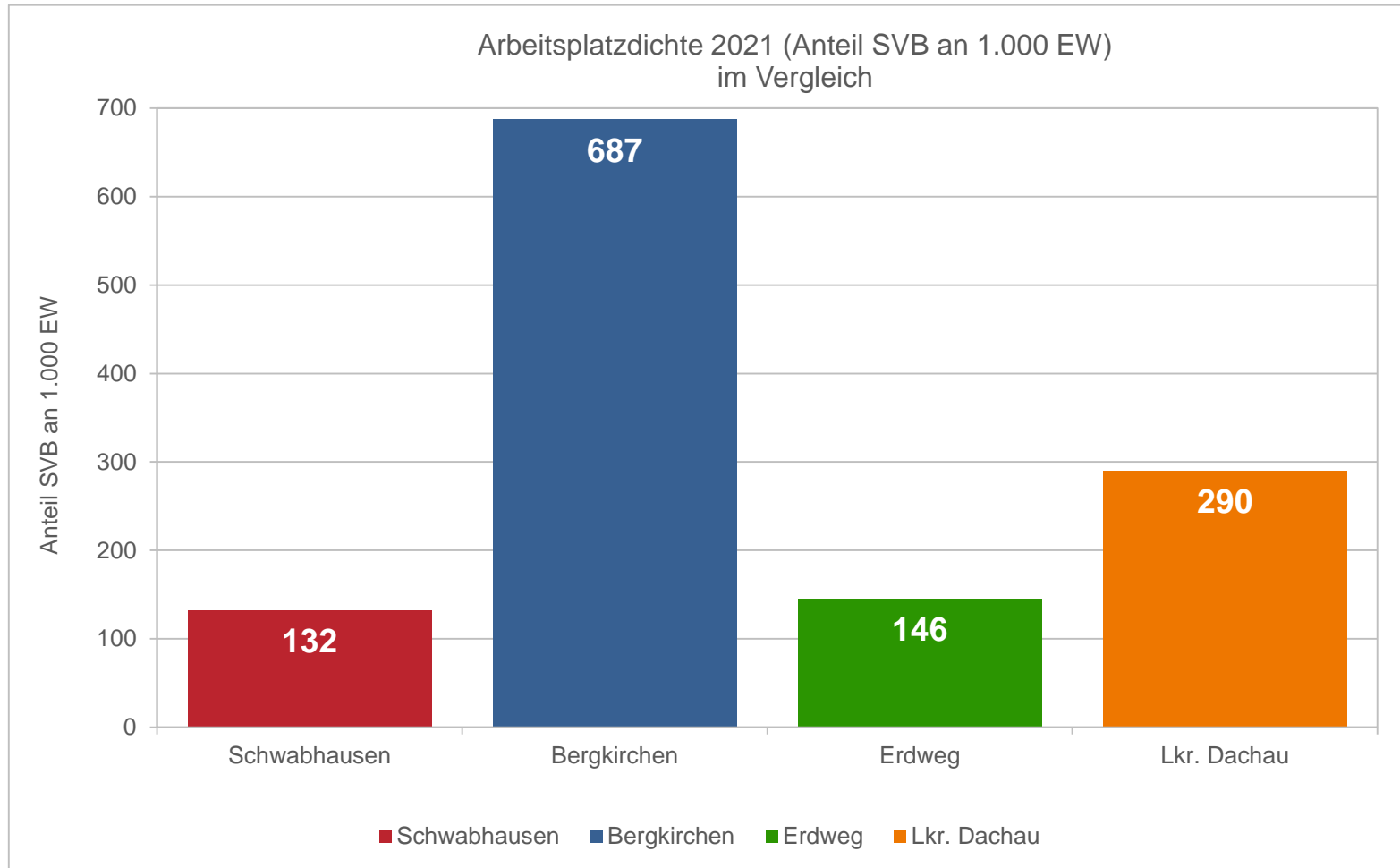
1.1 Standortdaten



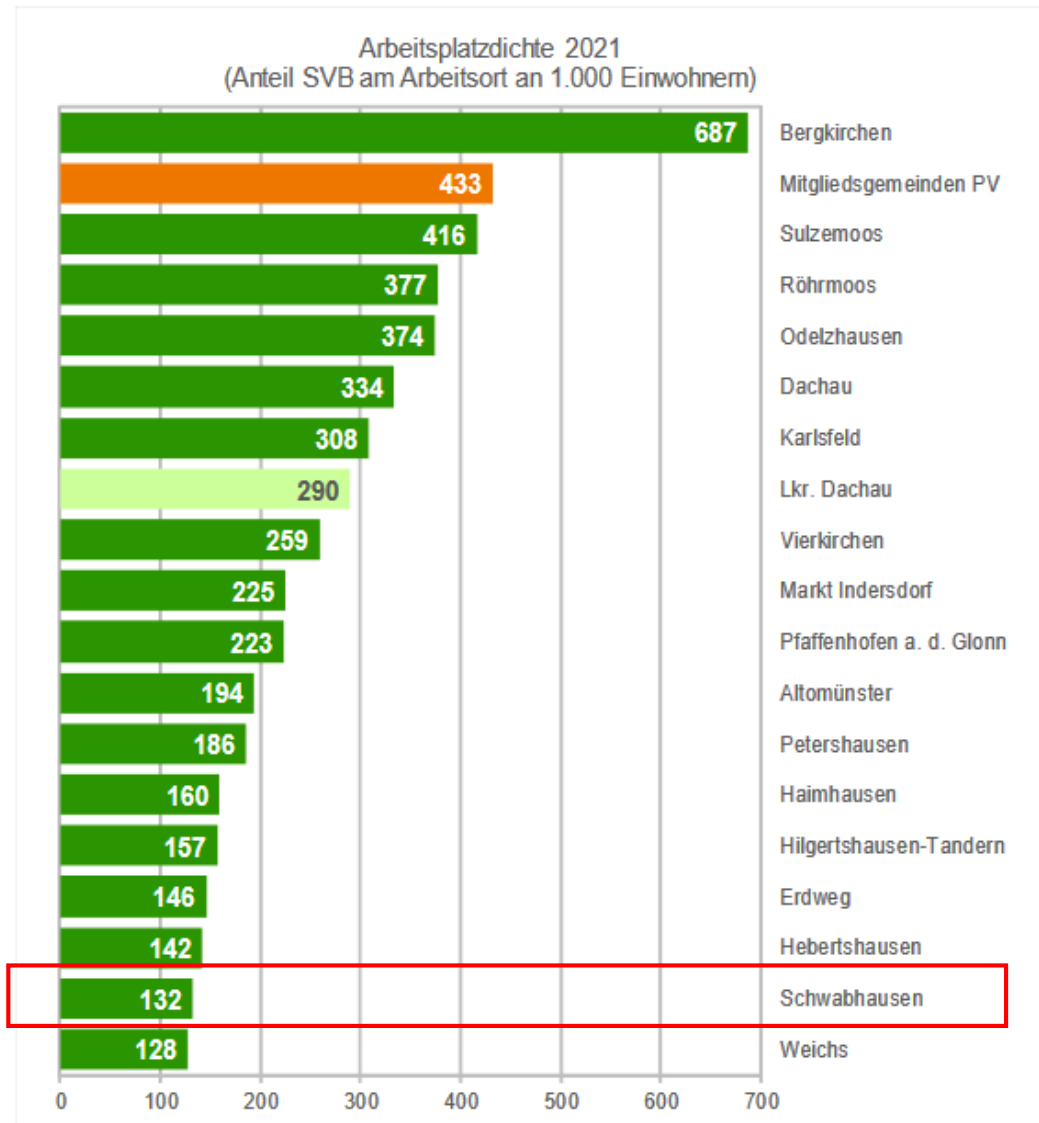
1.1 Standortdaten



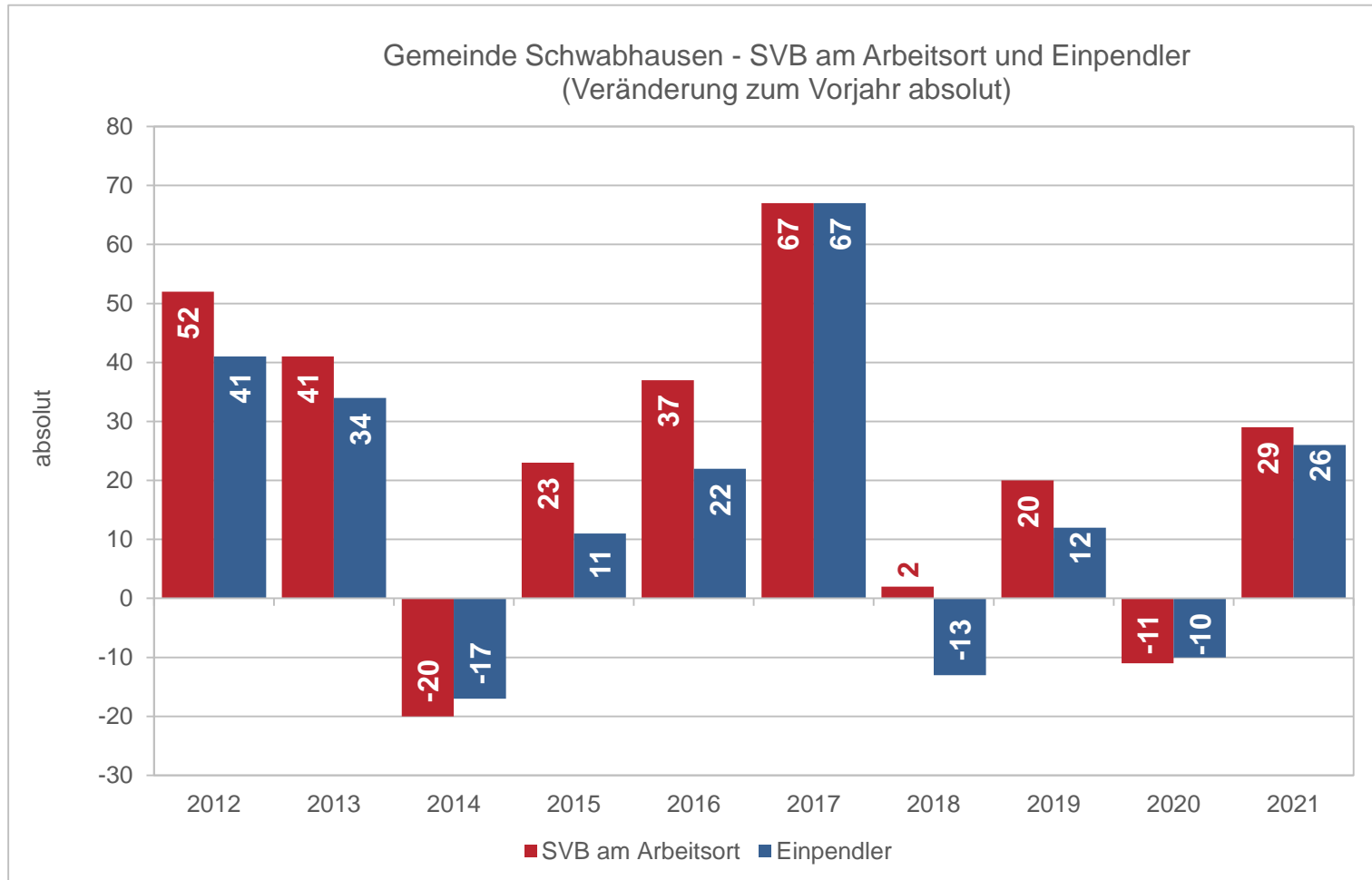
1.1 Standortdaten



1.1 Standortdaten

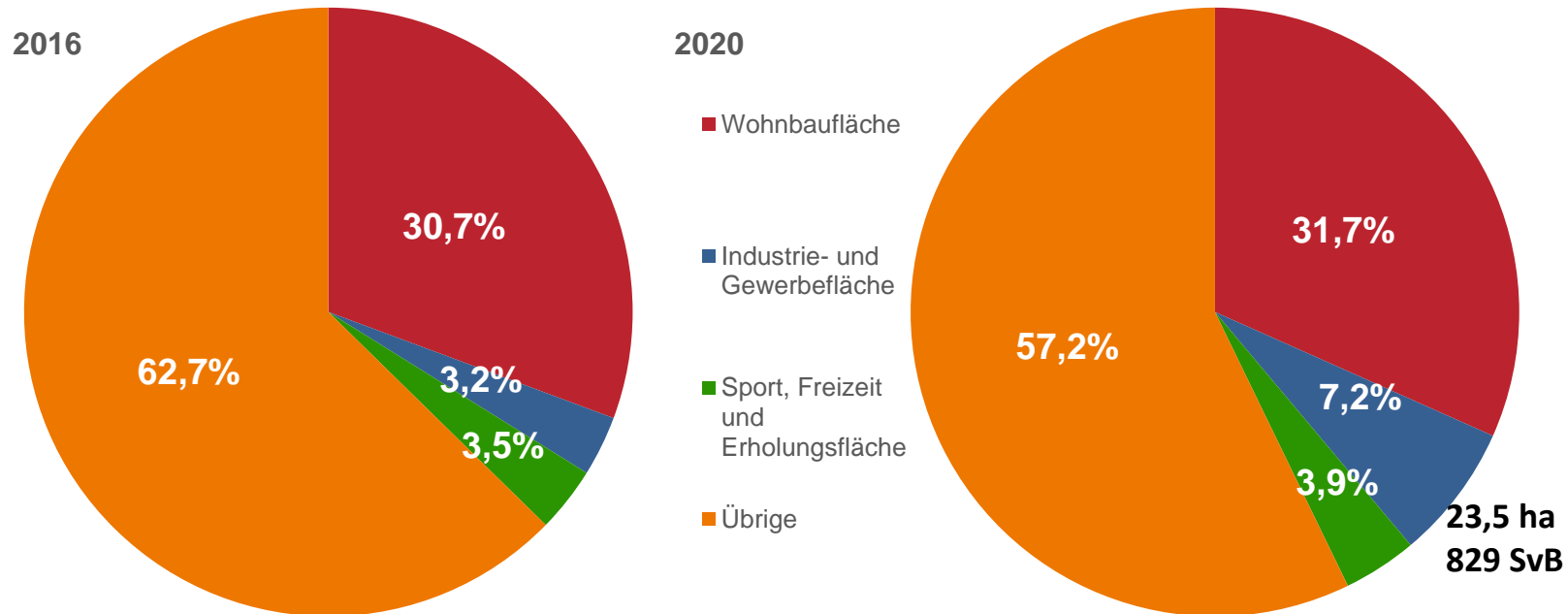


1.1 Standortdaten



1.1 Standortdaten

Gemeinde Schwabhausen Anteile an der Siedlungs- und Verkehrsfläche

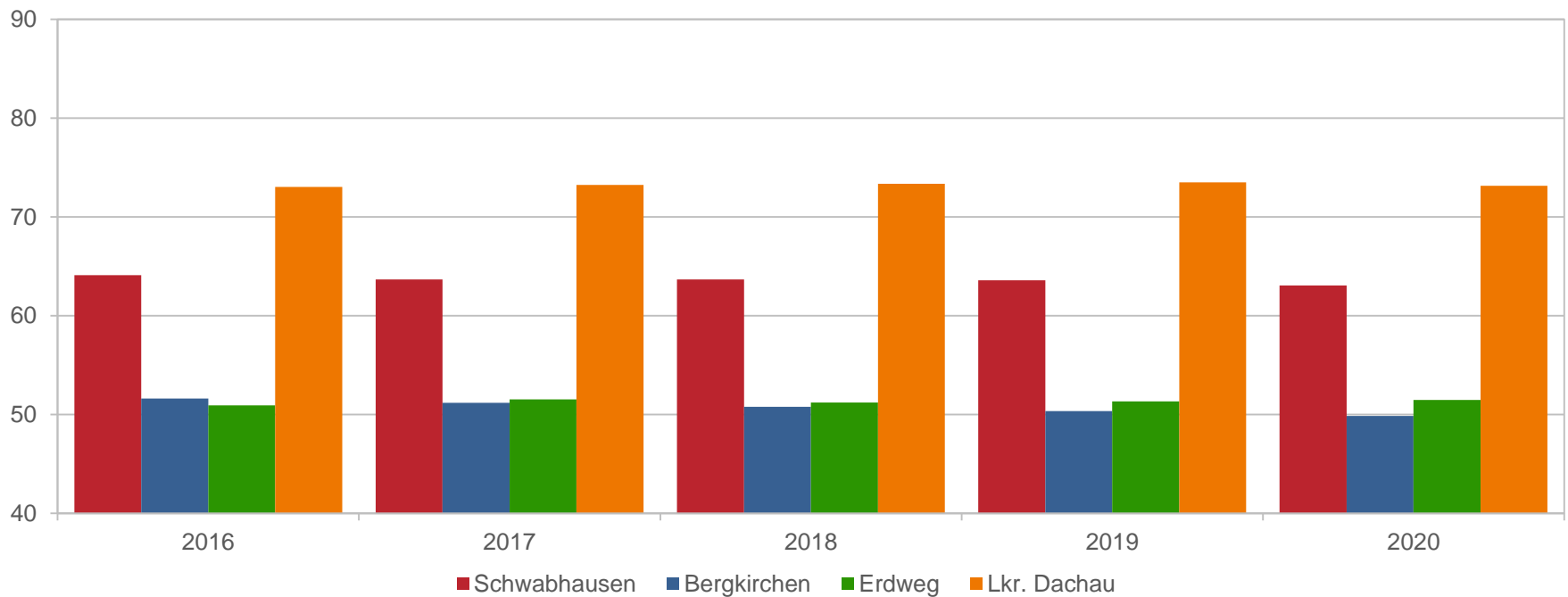


Zum Vergleich Anteil GE/GI-Fläche an SuV:

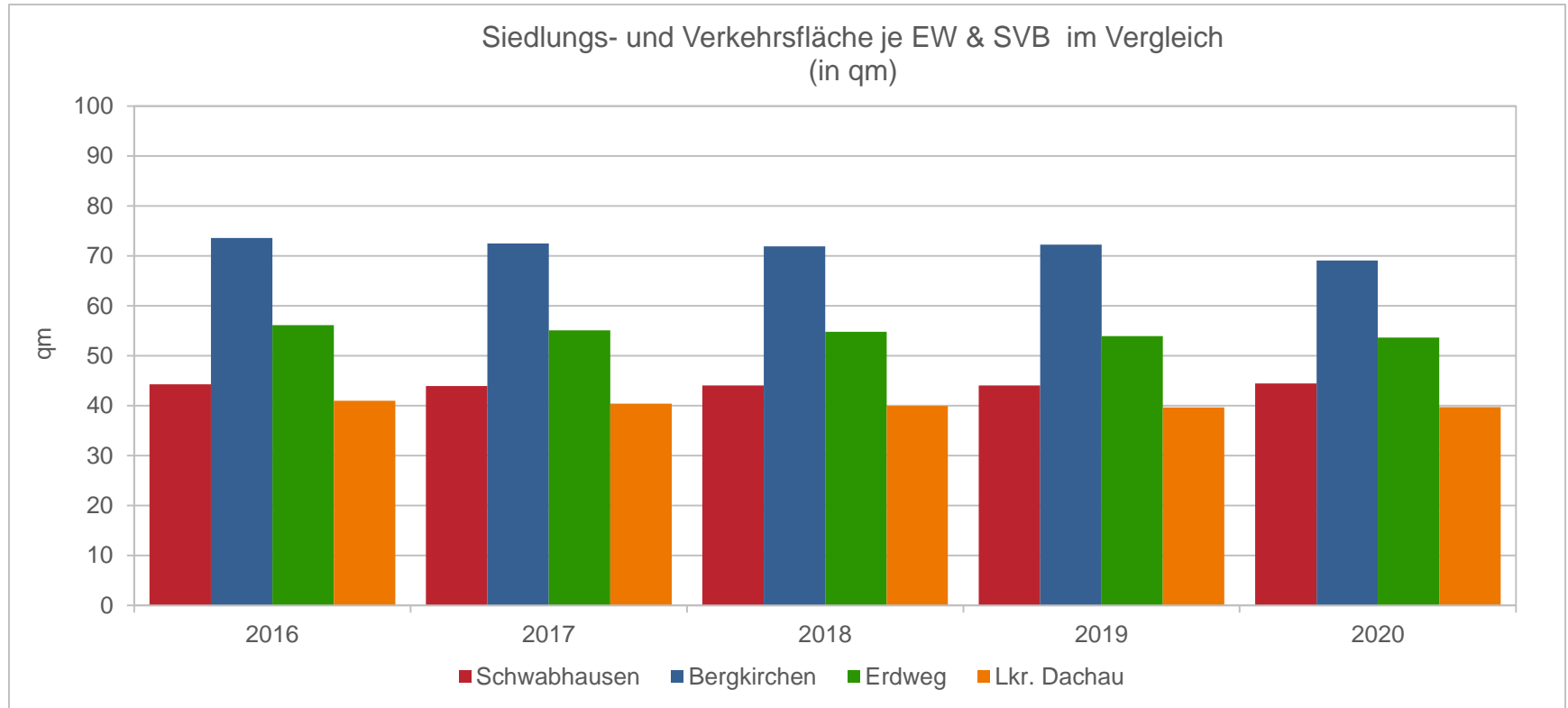
- DAH: 9,6 %
- Bergkirchen: 12 % (107,3 ha und 5.202 SvB)
- Erdweg: 3,1 % (11,6 ha und 871 SvB)

1.1 Standortdaten

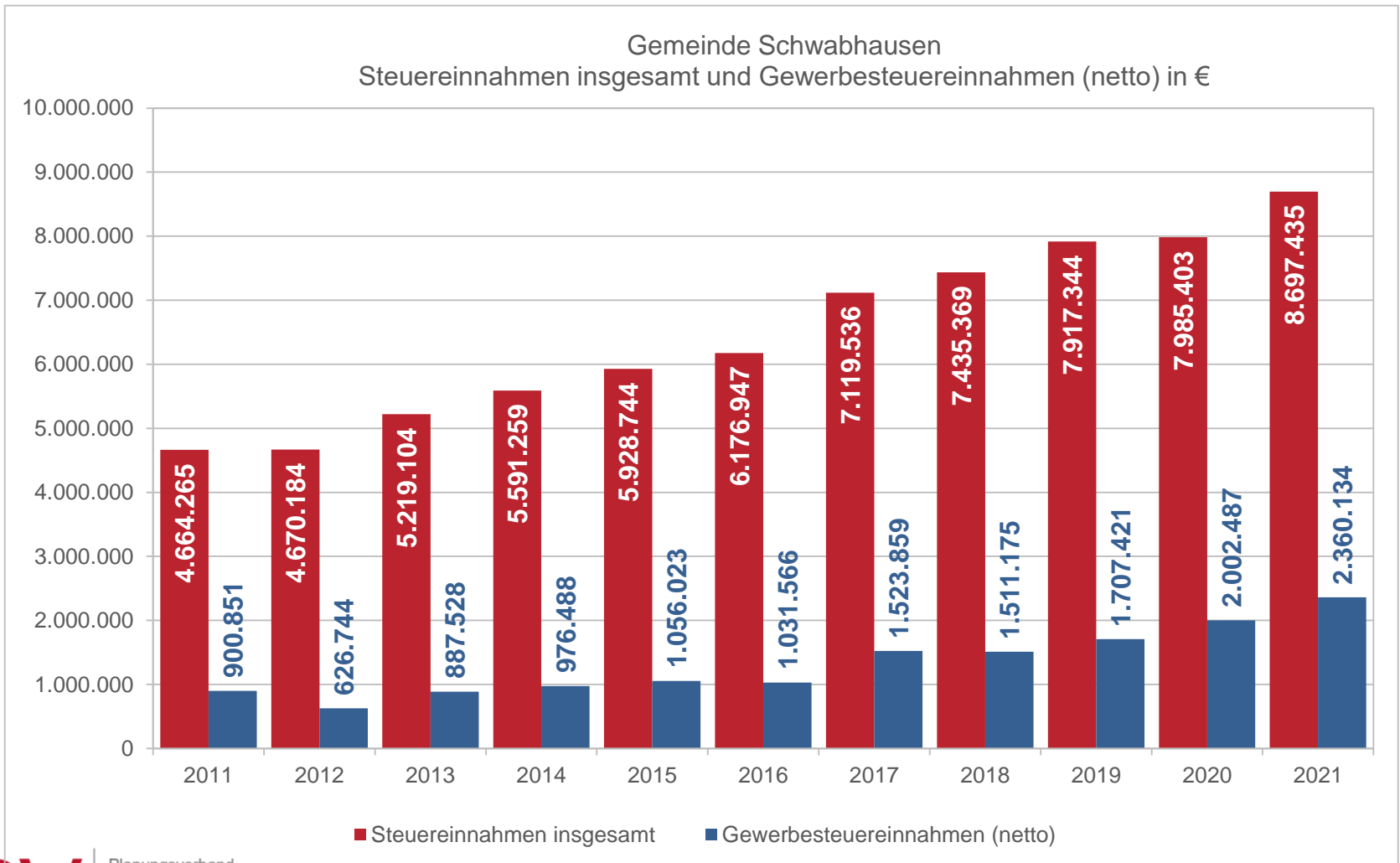
Einwohner je ha Wohnbaufläche im Vergleich



1.1 Standortdaten



1.1 Standortdaten



1.1 Standortdaten

Zusammenfassung

- **Langsames**, aber **stetiges Bevölkerungswachstum** in Vergangenheit und (vorausberechnet) auch Zukunft, unterhalb des Landkreisdurchschnitts
- **Langsames**, aber **stetiges Arbeitsplätzewachstum**, mit höherer Dynamik als die Bevölkerungsentwicklung, etwa auf Landkreisniveau
- **Geringe Arbeitsplatzdichte** (zweitniedrigster Wert im Landkreis Dachau) mit sehr **hohem Auspendlerüberschuss**
- **Gemischte Branchenstruktur** der Beschäftigung mit **überdurchschnittlich viel Landwirtschaft und produzierendem Gewerbe**, was typisch ist für Gemeinden mit der Geografie Schwabhausens
- **Intensität der Flächennutzung bei Wohnen** im Vergleich zu den Nachbarkommunen relativ **hoch**, beim **Gewerbe** vermutlich **eher gering**
- Solide, **stetig ansteigende Steuereinnahmen** mit **ausbaufähigem Anteil** und Potenzial der **Gewerbesteuereinnahmen**

1.2 Analyse GE-Flächen



Zwei ausgewiesene Gewerbegebiete (gem. rechtswirksamer FNP):

- Schwabhausen
- Stetten



1.2 Analyse GE-Flächen

GE Schwabhausen

- **Durchmischte Nutzung:** Dienstleistungen (auch Freiberufler, wie Steuerberater, Ärzte und Architekten), LEH (Netto), verarbeitendes/produzierendes Gewerbe, KFZ
- Städtebaulich ansprechend gestaltet
- **Integrierte Lage** an S-Bahn und Staatsstraße St2047
- Auffallend **viele, große und attraktive Betriebsleiterwohnungen**
- **Vereinzelte Baulücken** vorhanden, teilweise Nutzung als Pferdekoppel, Hühnerwiese (in ausgewiesenem Grünstreifen) und LKW-Anhängerabstellplatz
- **Erweiterungsmöglichkeiten** nach Süden (unbebaut, in rechtswirksamen FNP eingetragen)
- Grundsätzlich weitere Potenzialflächen nach Osten gegeben:
 - Erschließung durch Justus-von-Liebig-Straße vorhanden
 - Landwirtschaftliche Fläche ohne Baum-/Sträucherbestand
 - Erschließung über Fortführung der bestehenden Nutzungen
 - Keine schutzwürdigen Ausweisungen (Schutzgebiete etc.)
 - Nächste Wohnnutzung > 300m entfernt

1.2 Analyse GE-Flächen

GE Stetten

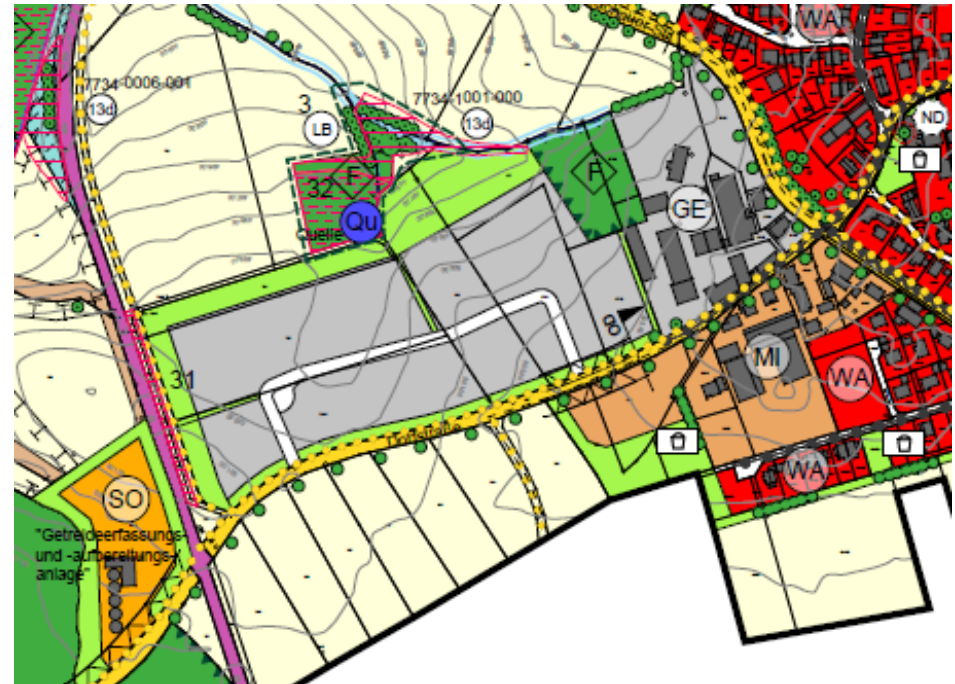
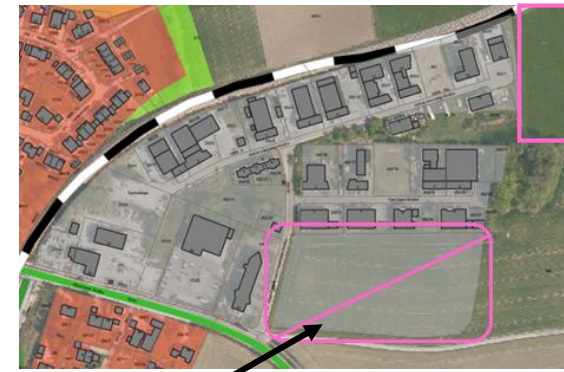
- **Durchmischte Nutzung**, jedoch mit anderen Branchen: Künstler, Handwerk, produzierendes Gewerbe, v.a. Baubedarf, wie Türen, Inneneinrichtung
- Insgesamt weniger hohe Nutzungsdichte, zur Dorfstraße hin dichter und „ansehnlicher“
- Städtebaulich unstrukturiertes Gebiet aus Alt- und Neubauten
- Gemäß rechtswirksamen FNP Erweiterungsflächen nach Westen vorhanden, derzeitige Nutzung als landwirtschaftliche Nutzflächen



1.2 Analyse GE-Flächen

4. FNP-Änderung im Verfahren (Stand 07/2023)

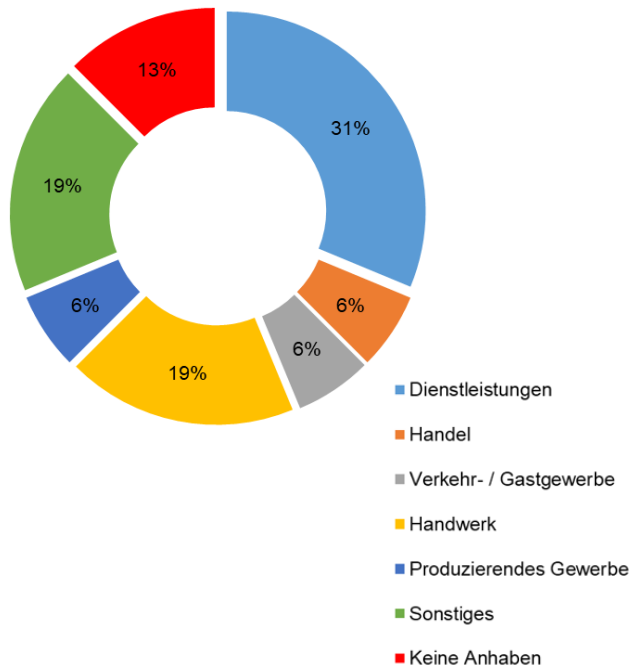
- **GE Schwabhausen:** langfristig keine Verfügbarkeit im Süden (Herausnahme im FNP) bzw. keine Aussicht auf Erwerbsmöglichkeit im Osten
- **GE Stetten:** Ausweisung von GE-Flächen westlich angrenzend zum bestehenden GE



1.3 Unternehmensbefragung

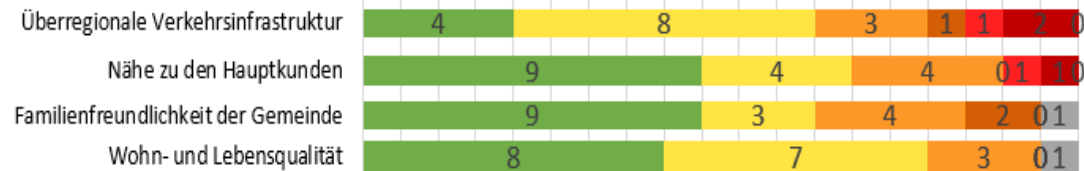
- **Keine repräsentativen Ergebnisse der Unternehmensbefragung:** Rücklaufquote der ca. 350 Unternehmen lag bei 6 % (18). Die schriftliche Umfrage wurde seitens der Gemeinde Schwabhausen im Mai und Juni 2018 durchgeführt.
- Zusammenfassende Ergebnisse des Rücklaufs:

Verteilung der Unternehmen nach Branchen

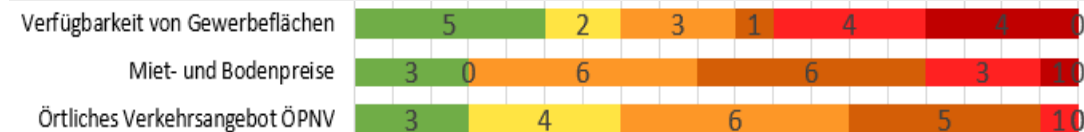


Beurteilung des aktuellen Status in Schulnoten

Positiv



Negativ



1.3 Unternehmensbefragung

- **Keine repräsentativen Ergebnisse der Unternehmensbefragung:** Rücklaufquote der ca. 350 Unternehmen lag bei 6 % (18). Die schriftliche Umfrage wurde seitens der Gemeinde Schwabhausen im Mai und Juni 2018 durchgeführt.
- Zusammenfassende Ergebnisse des Rücklaufs:



→ ~ 1 ha bzw. ca. 10.000 m²
Bedarf der Befragten gemeldet

Beurteilung des aktuellen Status in Schulnoten

Negativ

Verfügbarkeit von Gewerbeflächen	5	2	3	1	4	4	0
Miet- und Bodenpreise	3	0	6	6	3	10	
Örtliches Verkehrsangebot ÖPNV	3	4	6	5	10		

Was sollte seitens der Gemeinde im Rahmen der Standortpolitik bzw. Wirtschaftsförderung verbessert werden?“ (Auszug Zitate)

- Gewerbegrundstücke zu fairen Preisen anbieten
- Verstärkte ÖPNV-Angebote und Radwege
- Die Ortsteile sind mit dem öffentlichen Nahverkehr nur bedingt erreichbar

1.4 SWOT-Analyse

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> • „organisches Bevölkerungswachstum“, weniger als 1 % in der letzten Dekade mit Geburtenüberschuss • Relativ hohe Dichte in den Wohngebieten • Unternehmen schätzen hohe Wohn- und Lebensqualität und Familienfreundlichkeit • GE Schwabhausen S-Bahnnah und städtebaulich relativ einheitlich/hochwertig; insgesamt gute Verkehrsinfrastruktur • Ausgewogener Branchenmix der Unternehmen 	<ul style="list-style-type: none"> • Negativer Wanderungssaldo • Wenig Arbeitsplätze im Landkreisvergleich • Relativ geringe Arbeitsplatzdichte, damit hoher Auspendlerüberschuss → „Schlafdorf“ • eher geringere Arbeitsplatzintensität in den GE, auch durch starke Wohnnutzung (BL-Wohnungen) • Anteil der GE-Steuereinnahmen mit etwa 25 % gering und „ausbaufähig“ • Aktuell keine konkrete Flächenverfügbarkeit für den (genannten) Entwicklungsbedarf der ortsansässigen Unternehmen • GE Schwabhausen zu stark geprägt von hochwertigem Wohnen (Konflikt für Gewerbenutzungen)
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> • Wachstum, auch des Umlands, ist Potenzial für eine weiterhin stabile Entwicklung der Gemeinde • GE Stetten als gut an die S-Bahn anbindbares und ausreichend großes Gewerbeflächenpotenzial mit voller Steuerungsmöglichkeit der Gemeinde • Lage in einer attraktiven Region 	<ul style="list-style-type: none"> • Infrastrukturausbau Glasfaser und erneuerbare Energien könnte hinter den Erwartungen bleiben und für einige Unternehmen zu Standortnachteilen führen • Abwanderung von örtlichen Betrieben, falls keine Entwicklungsperspektiven gesetzt werden • Örtlicher ÖPNV-Ausbau vs. Fachkräftemangel • Verfestigung als „Schlafdorf“

Fokus Entwicklung GE Stetten

- Fläche bietet ausreichende Dimensionierung zur Entwicklung
- S-Bahn-nah und daran leicht und kostengünstig anbindbar
- Ortsrandlage ist verkehrsgünstig und eher wenig belastend
- Erweiterung bestehender Gewerbe-Strukturen und damit sukzessive und phasenweise entwickelbar
- Über Bauleitplanung und strategisches Standortmanagement gut zu entwickeln: hohe Nachhaltigkeitsstandards, gute Durchmischung bei hoher Dichte, grün und attraktiv (auch Holzbauweise etc.), keine Logistik, keine „Industrie“, kein EH
- Eher unproblematische Topografie und ökologische Situation
- Landesplanerische Realisierbarkeit (LEP Bayern): Anbindegebot und Harmonisierungsgebot (Wohnen und Arbeiten planen)
- Andere Ortsteile bieten weniger/kein Potenzial für GE-Entwicklungen (z.B. Arnbach: schwierige Topografie, Oberroth fehlende S-Bahnanbindung)

Gliederung

1. Raum- und Standortanalyse
 1. Standortdaten
 2. Analyse GE-Flächen
 3. Auswertung Unternehmensbefragung
 4. SWOT-Analyse
2. **Bedarfsprognose und Entwicklungskonzept**
 1. **Bedarfsprognose für GE-Flächen**
 2. **Raumbezogene Entwicklungsziele**
3. Handlungsempfehlungen
4. Beispiele von GE-Gebieten in der Umgebung

2.1 Bedarfsprognose: Berechnung

- Die Schaffung von Arbeitsplätzen ist aus kommunaler Sicht vor allem eine Aufgabe der Neuordnung und Bereitstellung von Standorten für Unternehmen, zuständig dafür sind Ortsplanung sowie die Wirtschaftsförderung.
- Der konkrete Bedarf für einen überschaubaren Zeitraum bis ca. 2040 kann heute abgeschätzt werden über:
 - Die Einwohnerprognose, eine Vorausberechnung des Bayerischen Landesamts für Statistik liegt bis 2039 vor („mehr Einwohner erfordern mehr Arbeitsplätze“)
 - Die Abfrage des Flächenbedarfs bestehender Schwabhauser Unternehmen durch die Unternehmensbefragung der Gemeindeverwaltung
 - Unsicherheit herrscht über die zukünftige Entwicklung der Arbeitswelt, z.B. die Relevanz und Entwicklung alternativer Arbeitsorte, wie das Home-Office, sich ändernde Produktionsverfahren und Wertschöpfungsketten oder gewandelte Ansprüche an „Bürowelten“, wie Lounges, mehr Rückzugsräume etc.
- Das konkrete Flächenpotenzial kann heute abgeschätzt werden durch die Eruierung von Flächenpotenzialen im FNP und die Vorgabe von Arbeitsplatz- und städtebaulichen Dichtewerten

2.1 Bedarfsprognose: Berechnung

Methodik

1. Selektion des Basis- und Prognosejahrs
 - Basisjahr 2021: 6.480 Einwohner und 858 SvB am Arbeitsort Schwabhausen
 - Prognosejahre: 2033 6.730 Einwohner; 2039: 6.840 Einwohner
2. Definition einer Ziel-Arbeitsplatzdichte für das Prognosejahr, um die Anzahl der SvB hochrechnen zu können
 - Ist-Arbeitsplatzdichte 2021: 132 (Landkreis DAH: 290)
 - Ziel-Arbeitsplatzdichte 2033: 180
 - Ziel-Arbeitsplatzdichte 2039: 200
3. Vorausberechnung der SvB für das Prognosejahr auf Basis von 1. und 2.
 - 2033: 1.211 → +353 im Vergleich zu 2021
 - 2039: 1.368 → +510 im Vergleich zu 2021
4. Multiplikation der zusätzlichen Arbeitsplätze mit der benötigten Fläche je Arbeitsplatz
 - 150 m² je Arbeitsplatz: 150 x 353 = 52.950m² 2033; 150 x 510 = 76.500m² 2039

2.1 Bedarfsprognose: Berechnung

Erläuterungen zur Wahl der Ziel-Arbeitsplatzdichte

Die **Arbeitsplatzdichte** ist definiert als der Anteil der SvB am Arbeitsort je 1.000 Einwohner, der **bayerische Durchschnitt** lag 2021 bei **440**, das heißt, dass etwa 44 % der Bevölkerung einer soz.-pfl. Beschäftigung nachgehen.

Diese Anzahl **der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten** wird von der Bundesagentur für Arbeit veröffentlicht und ist statistisch, aufgrund der Pflicht aller Institutionen und Unternehmen, ihre Beschäftigten bei der Sozialversicherung (Rentenversicherung, Krankenkassen, Pflegeversicherung) anzumelden, sehr gut erfasst. Hinzu kommen noch weitere Teile der arbeitenden Bevölkerung, wie Beamte, Soldaten und Richter als abhängig sowie alle Arten von selbstständig tätigen Personen. Da Letztere aber statistisch z.T. auf Ebene der Gemeinde nicht bzw. nicht zeitnah veröffentlicht werden, nutzt man zur Berechnung ausschließlich die Zahl der SvB. Zur Einordnung: diese decken in Bayern gut **75 % aller erwerbstätigen Menschen** ab.

Schwabhausen hatte 2021 eine **Arbeitsplatzdichte in Höhe von 132**, das ist im Vergleich zum gesamten Landkreis Dachau (290) **stark unterdurchschnittlich**. Bezogen auf den Prognosehorizont **2039**, für den das Statistische Landesamt einen Zuwachs an Bevölkerung um 360 Personen vorausberechnet, lassen sich – eine gleichbleibende Arbeitsplatzdichte vorausgesetzt – **48 zusätzliche Arbeitsplätze** mit entsprechendem Flächenbedarf kalkulieren.

Nach Absprache mit der Gemeindeverwaltung haben wir eine **Ziel-Arbeitsplatzdichte für das Jahr 2039** in Höhe von **200** definiert, das bedeutet also auch im Vergleich zur aktuell vorausberechneten Bevölkerung eine überproportionale Arbeitsplatzentwicklung. Diese ist bezüglich der Flächenpotenziale und der **bevorzugten Lage Schwabhausens innerhalb der Metropolregion München sinnvoll** und auch angesichts des Wunsches der Verbesserung der Bedingungen wohnortnaher Arbeitsplätze sowie entsprechend mitwachsender **Gewerbesteuereinnahmen** zur Finanzierung der kommunalen Aufgaben **empfehlenswert**. Als Zwischenschritt rechnen wir für 2033 mit einer Ziel-Arbeitsplatzdichte in Höhe von 180.

2.1 Bedarfsprognose: Berechnung

Erläuterungen zur Wahl der benötigten Fläche je Arbeitsplatz

Jeder Arbeitsplatz benötigt eine gewisse Fläche, zum Beispiel ein (Teil eines) Büros, aber auch allgemeine Flächen, auf denen sich die Menschen im Rahmen ihrer Arbeit aufhalten: Produktions-, Lager- und Verkaufsflächen, Flure, Aufenthaltsräume, Sanitärflächen, Aufzüge und Treppen usw.. Nimmt man alle **Flächen eines Betriebes** zusammen und **teilt sie durch die Anzahl der Beschäftigten**, dann ergibt sich die **Fläche je Arbeitsplatz**, üblicherweise angegeben in Quadratmeter (m²). Die benötigte Fläche je Arbeitsplatz variiert sehr stark nach der Art der Tätigkeit. Am wenigsten Fläche benötigen (reine) Büro-/Verwaltungsarbeitsplätze, am meisten Arbeitsplätze im Bereich der Logistik. Es hängt also von den Wirtschaftsbranchen der Unternehmen ab, wie hoch ihr Flächenbedarf ist. In Schwabhausen waren 2021 37,3 % aller Beschäftigten in Unternehmen des produzierenden Gewerbes tätig und knapp 60 % in verschiedenen Dienstleistungsbranchen. Das produzierende Gewerbe, das angesichts seiner typischerweise sehr hohen Wertschöpfungskraft und als Nachfrager für unternehmensnahe Dienstleistungsunternehmen in der Region gerade für kleinere Kommunen sehr interessant ist, muss überwiegend in Gewerbegebieten angesiedelt werden, Dienstleistungen können darüber hinaus auch Standorte in Wohngebieten, Dorfkernen usw. einnehmen. Daher nehmen wir für unsere Flächenberechnungen, die sich auf Gewerbegebietsflächen beziehen, einen **Branchenmix** an, der zu **50 % aus Beschäftigten des produzierenden Gewerbes** besteht und zu **50 % aus Dienstleistungsjobs**. Für das produzierende Gewerbe werden zwischen 175 m² (Planquadrat Dortmund 2013: Gewerbeflächenbedarf der Stadt München, S. 5) und 250 m² je Arbeitsplatz (Vgl. Dr. Donato Acocella 2017: Berechnung des Gewerbeflächenbedarfs für die Region Bodensee-Oberschwaben, S. 14) vorgesehen, für Dienstleistungen 50 m² (Vgl. ebenda, S. 14).

Der Planungsverband kalkuliert für kleinere Gemeinden mit **200 m² je Arbeitsplatz im produzierenden Gewerbe** und **50 m² je Arbeitsplatz für Dienstleistungen**, daraus ergibt sich ein **durchschnittlicher Flächenbedarf in Höhe von 125 m² je Arbeitsplatz**. Darüber hinaus bieten wir auch eine Kalkulation mit 150 m² je Arbeitsplatz an, das wäre dann für ein Mischungsverhältnis von zwei Dritteln Arbeitsplätze im produzierenden und ein Drittel Arbeitsplätze im Dienstleistungssektor.

2.1 Bedarfsprognose: Berechnung

	2033	2039
Einwohnervorausberechnung des Landesamts für Statistik	6.730	6.840
Zusätzliche Einwohner im Vergleich zu 2021 (Stand 31.12.2021: 6.480)	250	360
Gesamtzahl an SvB am Arbeitsort Schwabhausen bei einer Arbeitsplatzdichte von 200 für 2039 und 180 für 2033	1.211	1.368
Zusätzliche soz.-pfl. Beschäftigte am Arbeitsort (SvB) Schwabhausen im Vergleich zu 2021	353	510
Benötigte Geschossfläche in m² für die zusätzlichen SvB bei Annahme von 125 m² je Arbeitsplatz (150 m² je Arbeitsplatz)	44.125 52.950	63.750 76.500

2.1 Bedarfsprognose: Potenzialberechnung

1. Bestehende GE-Flächen im GE Stetten, die unbebaut sind, in m ² analog rechtskräftiger FNP	11.800
2. Zusätzlich geplante GE-Flächen westlich GE Stetten, in m ² , analog 4. FNP Änderung	70.600
3. Nach Fertigstellung der 4. FNP Änderung zur Bebauung zur Verfügung stehende Brutto-GE-Flächenpotenziale in Schwabhausen in m² (= Summe von 1. und 2.)	82.400 m²
4. Flächenanteile, die für Erschließung, Begrünung etc. von einer Hochbebauung freigehalten werden sollen: pauschal 20 % in m ²	16.480
5. Nach Fertigstellung der 4. FNP Änderung zur Bebauung zur Verfügung stehende Netto-GE-Flächenpotenziale in Schwabhausen in m² (= Differenz von 3. und 4.)	65.920 m²
6. GE-Flächenpotenziale in Baulücken im GE Schwabhausen in m ² Analog rechtskräftigem GE	4.400
7. Weitere Flächenpotenziale für unternehmerische Nutzungen im Gemeindegebiet von Schwabhausen, z.B. in WA, MD bzw. leerstehende Höfe usw.	Unbekannt, aber vorhanden/wichtig

2.2 Raumbezogene Entwicklungsziele: Abgleich Potenzial und Bedarf

GE-Flächenbedarf in m ²		GE-Flächenpotenzial in m ²	
125 m ² je AP	63.750	65.920	GFZ 1,0
150 m ² je AP	76.500	52.736	GFZ 0,8

2.2 Raumbezogene Entwicklungsziele: Abgleich Potenzial und Bedarf

Empfehlungen

Die **neu geplanten GE-Flächen westlich von Stetten** sind für die Standortziele der Gemeinde Schwabhausen dann ausreichend, wenn auf eine **relativ hohe Dichte der Bebauung**, also eine **GFZ von 1,0**, und eine **hohe Nutzungsdichte**, also **durchschnittlich 125 m² je Arbeitsplatz**, Wert gelegt wird. In dem Fall ergeben sich sogar noch **weitere Potenziale über den Planungshorizont 2040** hinaus.

Allerdings ist zu beachten, dass die aktuelle Bevölkerungsvorausberechnung aufgrund einer (auch coronabedingten) stagnierenden Bevölkerungsentwicklung in den vergangenen Jahren, die auf längere Sicht eher untypisch für die Verhältnisse in der Metropolregion München war, vergleichsweise niedrige Prognosewerte kalkuliert hat – und sowohl die nächsten Vorausberechnungen, als auch die reale Entwicklung ein größeres Bevölkerungswachstum, mit entsprechend höherem Arbeitsplätzebedarf, implizieren könnten.

Weitere Potenziale für eine zwei- bis eher kleine dreistellige Zahl von Arbeitsplätzen liegen in den **Baulücken im GE Schwabhausen** sowie im **sonstigen Gemeindegebiet**, Chancen liegen auch in brachliegenden bzw. **untergenutzten ehemaligen Bauernhöfen**.

Bei einer **dichten und konzeptionell disziplinierten Planung und Realisierung** neuer GE-Flächen bietet das **GE Stetten** für die nächsten Jahrzehnte **ausreichend Potenziale** für die wirtschaftliche Entwicklung und Sicherung des Standorts Schwabhausen.

2.2 Raumbezogene Entwicklungsziele: Empfehlungen zur Standortentwicklung

Bei der konkreten Entwicklung von Flächen, die sich als Unternehmensstandorte eignen, stellt sich die Frage, welche **Nutzungen** sollten prioritär angestrebt werden? In der Region München kann man von einem **Nachfrageüberhang** ausgehen, so dass Kommunen bzw. Grundstückseigentümer tatsächlich eine **Strategie** entwickeln und vermutlich auch umsetzen können, um die Flächennutzung nach ihren Wünschen zu optimieren. Andererseits wird es auch immer „zufällige“ **Gelegenheiten** geben, über die eine Gemeinde zügig entscheiden muss. Die folgenden Hinweise liefern einen „**Kompass**“ zur **Entscheidungshilfe**. Grundsätzlich empfiehlt es sich, solche Betriebe anzusiedeln, die:

- eine möglichst **hohe Wertschöpfung** je Fläche am Standort erzielen,
- eine möglichst **hohe Gewerbesteuer** an die Kommune abführen werden,
- möglichst **viele, gut qualifizierte und sichere Arbeitsplätze** anbieten,
- möglichst **wenig „negative externe Effekte“**, z.B. in Form hoher Schall- oder Schadstoffemissionen oder starker (individualmotorisierter) Verkehrsbelastung, erzeugen,
- sich **gut** in die bestehenden Strukturen am Standort **einpassen**, sowohl städtebaulich als auch hinsichtlich **regionaler Wertschöpfungsketten** (Cluster),
- ein gutes Image haben, **kreativ, innovativ, zukunftsorientiert** und kooperationsfreudig sind,
- die **Unternehmenszentrale am Standort** ansiedeln wollen (= höhere Standortbindung zu vermuten)

2.2 Raumbezogene Entwicklungsziele: Standortprofil-Ziele GE Stetten

Das **GE Stetten** wird künftig, vermutlich auf Jahrzehnte hinaus, die **einzige** größere und zusammenhängende **Entwicklungsfläche für Unternehmensstandorte in Schwabhausen** sein. Wir empfehlen das folgende **Standortprofil**:

- Gute **Mischung** an Nutzungen: größere und kleinere Betriebe, produktions- und dienstleistungsorientiert
- Abgleich mit dem **Flächenbedarf ortsansässiger Unternehmen**, die einen Pool potenzieller Nutzer darstellen
- Branchen:
 - **Handwerk**, optimal wäre auch ein **Gewerbe-/Handwerkerhof**,
 - Schwabhausen selbst ist bereits ein starker Standort für Firmen rund ums **Bauen**, als Standort im Landkreis Dachau bietet Schwabhausen auch Unternehmen aus den Bereichen **Automotive** (Nähe zu BMW, MAN und Audi) sowie **Elektrotechnik** beste Standortbedingungen
 - Mindestens ein **hochflexibles Gebäude** für Büros: **Co-Working**, Angebote an **Existenzgründer** etc.
- Struktur: **dicht**, aber nicht „klobig“, **nachhaltig**, freundlich und **grün** gestaltet, mit attraktiven „öffentlichen“ **Aufenthaltsflächen** (mehr Informationen siehe Empfehlungen für die Bauleitplanung)
- Das sollte **nicht** rein: **Logistik, Einzelhandel** (Ausnahme: Kiosk/Imbiss o.ä. zur Versorgung des GE)
- Sehr gute und **attraktive Anbindung für den Umweltverbund** (insbesondere Fuß- und Radwegeverbindungen) zum S-Bahnhalte Schwabhausen, ergänzt mit Mobilitätsservices (Sharing-Angebote, Ladesäulen u.ä.)
- Energieversorgung gemäß **Energienutzungsplan** der Gemeinde, **Glasfaseranbindung** beachten

2.2 Raumbezogene Entwicklungsziele: Standortprofil-Ziele GE Schwabhausen / Gde.

Das **GE Schwabhausen** weist noch einige **Baulücken** auf, ansonsten ist es ein „fertiges“ Gewerbegebiet mit einer guten Durchmischung an Unternehmen verschiedener Branchen, einer guten Anbindung an den S-Bahnhaltepunkt Schwabhausen und einem durchaus ansehnlichen Ortsbild. Wir **empfehlen der Gemeindeverwaltung**:

- Kontaktaufnahme zu **Unternehmen** mit Flächen-/Entwicklungsbedarf
- Kontaktaufnahme mit **Grundstückseigentümern**, insbesondere der Baulücken (Pferdekoppel, Wiese etc.)
- Beobachtung der **Möglichkeit**, das GE **perspektivisch zu erweitern**

Im **übrigen Gemeindegebiet** empfehlen wir die **Beobachtung gewerblicher Leerstände** sowie ggfs. die Ansprache von Eigentümern bislang unbebauter Grundstücke. Hier sollte der Fokus auf Leistungen der Versorgung der Bevölkerung, wie Lebensmittelhandwerk, Einzelhandel und Gastronomie, Gesundheits- und Medizinleistungen sowie Kleinunternehmen, Freiberufler und Handwerker liegen.

Es empfiehlt sich grundsätzlich ein **kommunales Flächenmanagement**, auch hinsichtlich des Ziels 3.3 des Landesentwicklungsprogramms Bayern, welches der Innenentwicklung den Vorzug vor der Außenentwicklung einräumt. Eine **Betrachtung unter- oder nicht mehr genutzter ehemaliger Hofstellen** ist dann empfehlenswert, wenn die Eigentümer offen für eine Entwicklung sind. Ehemalige Bauernhöfe in Ortslage sind interessante Potenziale für eine gemischte Nutzung: Wohnen, Büros, kleine Läden, Werk- und Gaststätten oder auch Angebote aus den Bereichen Sport und Soziales.

Um den **Kontakt zu den Gewerbetreibenden zu intensivieren**, empfiehlt sich die Ausrichtung eines regelmäßigen „Unternehmerfrühstücks“ oder anderer Formate, wie ein „Wirtschaftsempfang“, bzw. regelmäßige Firmenbesuche.

Gliederung

1. Raum- und Standortanalyse
 1. Standortdaten
 2. Analyse GE-Flächen
 3. Auswertung Unternehmensbefragung
 4. SWOT-Analyse
2. Bedarfsprognose und Entwicklungskonzept
 1. Bedarfsprognose für GE-Flächen
 2. Raumbezogene Entwicklungsziele
3. Handlungsempfehlungen
4. Beispiele von GE-Gebieten in der Umgebung

Instrumente: Überblick

	Instrumente	Zeitaspekt
GE Stetten	FNP, Bebauungsplan, Flächenmanagement und -vermarktung	Laufend, Realisierung sukzessive ab 2024
GE Schwabhausen	<ul style="list-style-type: none">• Gespräche zu Flächenbedarf• Gespräche mit Eigentümern der „Lücken“	Ab sofort
Gemeindegebiet	<ul style="list-style-type: none">• Debatte zum Aufbau eines kommunalen Flächenmanagements• Ansprache von Eigentümern nicht-/untergenutzter Bauernhöfe im Innenbereich nach Entwicklungswunsch	Nach Sommerpause 2023
Wirtschaftsförderung	<ul style="list-style-type: none">• Konzeption eines Netzwerkformats für die ortsansässigen Unternehmer (Unternehmerfrühstück, Wirtschaftsempfang o.ä.)• Beratungsgespräch mit der WiFö Lkr. Dachau• Verbesserung des Glasfasernetzes und „Vollanschluss“ der Ges• Einrichtung eines GE-Monitorings zur Entwicklung der Flächennutzung, Arbeitsplätzen und Mobilität	Ab sofort

GE Stetten: Empfehlungen für den BPlan

- Mittlere Dichte: **3 Vollgeschosse** (grober Richtwert; ist im Prozess der Aufstellung des Bebauungsplans zu klären)
- **Zentrale Grünfläche** mit attraktiven **Aufenthaltsmöglichkeiten** und ggfs. Platz für kleinen Imbiss/Kiosk
- **Nachhaltige Bebauung**: CO2-sparend, energieeffizient und an regionalen Architekturtypen orientiert: möglichst mit Holz und niedriger Energieverbrauchsstandard, zentrales Blockheizkraftwerk, Schwammstadtcharakter
- **Proaktive Artenschutzkonzepte** einplanen: sowohl an Gebäuden als auch auf offenen Flächen
- Sicherung hoher **Gebäudeflexibilität** → neue Anforderungen an Immobilien und Zukunftsorientierung
- „Sonderstandorte“ einplanen, z.B. **Handwerkerhof**, **Bürohaus** für Existenzgründung, Co-Working und Office-Sharing
- **Mobilitätskonzept** mit sehr guter Erreichbarkeit über den Umweltverbund: attraktive und möglichst direkte Anbindung des S-Bahnhalts Schwabhausen mittels Geh- und Radweg, Überprüfung der ÖPNV-Anbindung, Eruierung **mobiler Dienstleistungen**, z.B. Bikesharing-Angebote usw., Parkplatz- und Anlieferungskonzept (kein „wildes“ Parken)
- **Gestalterische Vorgaben** des BPlans: „außen strenger, innen liberaler“
- Ausreichend attraktive und unversiegelte **Grünflächenstrukturen** mit Gliederungsfunktion einplanen
- **Ausschluss von Einzelhandel, Logistik** (außer betriebliche Logistik der Unternehmen) und ggfs. „konsumnaher“ Dienstleistungen
- **Restriktive Planung von Betriebsleiterwohnungen** (als Konsequenz aus GE Schwabhausen)
- **Bauabschnittsweise Entwicklung** über einen längeren Zeitraum

Gliederung

1. Raum- und Standortanalyse
 1. Standortdaten
 2. Analyse GE-Flächen
 3. Auswertung Unternehmensbefragung
 4. SWOT-Analyse
2. Bedarfsprognose und Entwicklungskonzept
 1. Bedarfsprognose für GE-Flächen
 2. Raumbezogene Entwicklungsziele
3. Handlungsempfehlungen
4. Beispiele von GE-Gebieten in der Umgebung

Beispiel GE Münsing (TÖL)



GE Münsing: moderner Holz-Gewerbebau



GE Münsing: moderner Holzbau mit Garage im UG



GE Schöngeising (FFB): moderner Holz-Gewerbebau



GE Schöngeising (FFB): moderner Holz-Gewerbebau, Straßenseite



GE Königsdorf (TÖL): GE regionale Architektur, „Fern“ansicht
[„außen strenger“ bzw. besser ins Landschafts- und Ortsbild eingefügt]



GE Königsdorf (TÖL): moderner Gewerbebau mit unterschiedlichen Nutzungen: „Hinterseite“
[„innen liberaler“ bzw. besser an die Bedürfnisse mittelständischer Gewerbebetriebe angepasst: Gebäude mit Produktion, Büros und Lagerflächen]



GE Königsdorf (TÖL): moderner Gewerbebau mit unterschiedlichen Nutzungen: „Vorderseite“
[„innen liberaler“ bzw. besser an die Bedürfnisse mittelständischer Gewerbebetriebe angepasst: Gebäude mit Produktion, Büros, Lagerflächen und Repräsentationsräumen]



GE Raisting (WM): moderne Gewerbebauten mit regionaler Tektur, Straßensicht



GE Raisting (WM): moderne Gewerbebauten mit regionaler Tektur, Straßensicht



Beispiel moderne Holz-Gewerbebauten, Geretsried (TÖL)



Beispiel moderne Holz-Architektur, Holz-Parkhaus (rechts), Bad Aibling (RO)



Ansprechpartner

Daniel Gromotka

Dipl.-Kfm., Leiter Referat Raumentwicklung & Statistik
Standortförderung
Stadtmarketing
City- und Regionalmanagement
Tourismus

Carola Seis

Dipl.-Geogr., Stadtplanerin
Projektleitung u. Moderation
Konzeptentwicklung
Prozesssteuerung
Informelle Planungsinstrumente
Komm. Zusammenarbeit

Annika Schyschka

MSc Angewandte Humangeographie
Raumplanung und –analyse
Landschaftsplanung
Artenschutz

Planungsverband Äußerer
Wirtschaftsraum München (PV)
Arnulfstraße 60, 3. OG
80335 München
Telefon +49 (0)89 53 98 - 0
E-Mail pvm@pv-muenchen.de
www.pv-muenchen.de