

## Interkommunale Betriebsansiedlung

Bezirk Freistadt 

Gemeinden:

Freistadt Grünbach Gutau Hagenberg i. Mkr. Hirschbach i. Mkr. Kaltenberg Kefermarkt	Königswiesen Lasberg Leopoldschlag Liebenau Neumarkt i. Mkr. Pierbach Pregarten	Rainbach i. Mkr. Sandl Sankt Leonhard bei Fr. Sankt Oswald bei Fr. Schönau i. Mkr. Tragwein Unterweißenbach	Unterweikersdorf Waldburg Wartberg ob der Aist Weiterfelden Windhaag bei Fr.
---	---	---	--
















Bgm Friedrich Stockinger Marktgemeinde Rainbach im Mühlkreis  
Dipl. Ing. Richard Resch, regionalentwicklung.at

## Regionale Einordnung





\*\*\* Bahnlinie Quelle: TMG

## Ausgangssituation 2003



- Strukturdefizite am "Eisernen Vorhang"
- Hoher Auspendleranteil
- Fehlen von Großbetrieben
- Beginn einer schleichenden Abwanderung
- 2004 EU Erweiterung
- Bau S 10 fixiert!!



## Wir wollen die Chance nützen!



- Grenzöffnung als Chance!
- Ansiedeln von Betrieben
- Arbeitsplätze in die Region holen

*Bau der S 10 im Gange,  
Autobahn Richtung Tschechien in Vorbereitung!*



## Chronologie – INKOBA Region



- Initiative der WK Freistadt und des EUREGIO Regionalmanagements Mühlviertel
- Information bei Bgm.-Konferenz Ende 2001
- Einreichung der INKOBA
- Arbeitsgruppe mit 9 Bürgermeister, TMG, WK, Euregio, LWK
- Gründung des Gemeindeverbandes 2003



## Bauphase S10 2011-16



## Ziel des Verbandes



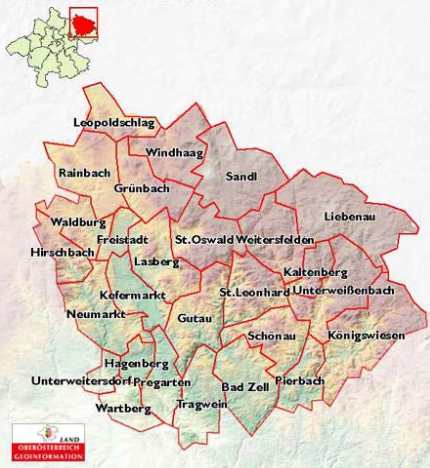
- Sicherung der Flächenverfügbarkeit
- Planung der Betriebsbaugebiete (1-2 Standorte)
- Planung und Durchführung der Anschlüsse
- Gemeinsame Marketingmaßnahmen
- Entscheidung über Ansiedlung von Unternehmen
- Abstimmung über Wirtschaftsförderung in den aufgenommenen Betriebsbaugebieten



## Gemeindeverband "Interkommunale Betriebsansiedlung Region Freistadt"



### Bezirk FREISTADT



- Mitgliedsbeitrag 1€/EW/J.
- ergibt 64.000.- € / J.
- Suche geeigneter Flächen
- Optionsverträge mit Grundbesitzern
- Größenordnung 20ha
- Grundpreis 20 €
- 7 € Anschließung



## Aufteilung Ausgaben und Einnahmen nach Anteilen



Gemeinde	EW	Anteile	%
Freistadt	7.353	12	11,9
Rainbach	2.934	5	4,7
Leopoldschlag	1.086	2	1,7
Liebenau	1.841	3	3

10% der Kommunalsteuer für die Standortgemeinde



## MitarbeiterInnen auf Inkoba-Standorten 2012



Firma	Standort	Anzahl der Mitarbeiter
<i>Dorninger Hytronics</i>	<i>Unterweikersdorf</i>	<b>103</b>
<i>Hochrath Landtechnik</i>	<i>Unterweikersdorf</i>	<b>15</b>
<i>Lagerhaus Pregarten-Gallneukirchen</i>	<i>Wartberg ob der Aist</i>	<b>40</b>
<i>Greiner Bio One</i>	<i>Rainbach</i>	<b>105</b>
<i>Lambda</i>	<i>Rainbach</i>	<b>35</b>
<i>Putschögl Bau GmbH</i>	<i>Rainbach</i>	<b>15</b>
<i>Tirla Edelstahltechnik</i>	<i>Leopoldschlag</i>	<b>7</b>
<i>MC Donalds und IQ-Tankstelle</i>	<i>Unterweikersdorf</i>	<b>60</b>
<i>Hofer Markt</i>	<i>Freistadt</i>	<b>6</b>
<b><u>Summe</u></b>		<b>386</b>




## Laufende Ansiedlungsprojekte

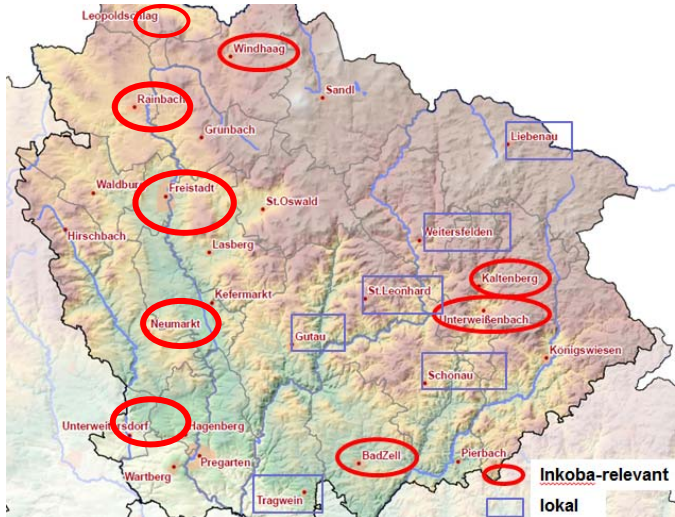








Firma	Fläche	Mitarbeiter	Status
<i>Tischlerei Böhm Möbel GmbH</i>	<i>7.000 m<sup>2</sup> in Rainbach</i>	<b>40</b>	<i>ABBO und Grundkauf sollen in der Verbandsversammlung beschlossen werden</i>
<i>Pflasterer Profi Celepci KG</i>	<i>10.000 m<sup>2</sup> in Rainbach</i>	<b>25</b>	<i>Vom Vorstand abgelehnt Alternativen angeboten</i>
<i>FSG GmbH&amp;CoKG</i>	<i>4.000 m<sup>2</sup> in Hiltchen</i>	<b>3</b>	<i>Finanzierungsverhandlungen laufen, dann Standortentscheidung</i>
<i>Steinbauer Tuning Technologies</i>	<i>10.000 m<sup>2</sup> in Wartberg</i>	<b>25</b>	<i>Projektplanungen laufen, Infrastruktur in Feinabstimmung, Bau noch 2013</i>



## Inkoba-relevante Standorte





**Inkoba-relevant**

lokal

## Möbel Böhm





**Planverfasser:**

ARCHITEKT **D. I. ALBERT P. BÖHM**  
Planungsbüro  
Architektur

A-4920 Linz, Stelkhamenstr. 10/2  
 Tel. 0732 663013 0  
 office@arch-boehm.at  
 www.arch-boehm.at

Träger der m. B. Landesprojekte  
 für Umwelt und Natur 2008 und 2009

**Plan:**

**Böhm Möbel GmbH**  
**Energietechnisch optimierte Produktionsstätte  
 in Holzbauweise**



Schaubild








## Greiner Bio One



## Ständige Weiterentwicklung



- Anpassung der **Satzungen**
- Suche nach **neuen Standorten**
- **Marketing**
- **Technologie Zentrum** Freistadt in die Geschäftsführung
- INKOBA - **Jour Fixe**
- **Projekte:**
  - Neue Energien 2020
  - Interkommunale Raumentwicklung





## Probleme-Hemmnisse!



- **Satzungen!**
- **80 Mitglieder** in der Verbandsversammlung!
- **Gemeinden ohne Standorte** desinteressiert!
- Politisches **Hick-Hack** hat keinen Platz!
- Fehlen von fachlicher **Kompetenz** in Raumordnungsfragen in Gemeinderäten!
- **Kirchturmdenken** mancher Bürgermeister!



## Hat INKOBA Zukunft?



- Ja! Wenn **Erfolge** nachweisbar sind!
- Ja! Wenn BürgermeisterInnen **miteinander** können!
- Ja! Wenn es bei einer **schlanken** kostengünstigen **Geschäftsführung** bleibt!
- Ja! Wenn die TMG, WK, Euregio und Gemeinden **zusammenarbeiten!**
- Wenn der **Obmann** mit vollem Einsatz den Verband leitet!



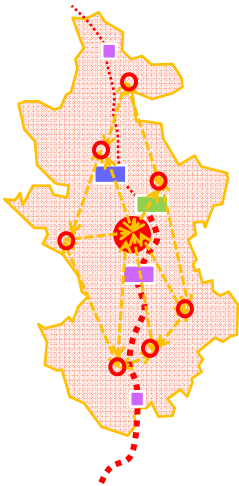
**INKOBA**  
REGION FREISTADT


---

## Interkommunales Raumentwicklungskonzept WIRTSCHAFTSACHSE S 10

Neumarkt i.M., Kefermarkt, Lasberg, **Freistadt**,  
Rainbach i.M., Grünbach b.F., Leopoldschlag, Waldburg

Bietergemeinschaft  
Resch | Schrenk | Mandl | Pree





**INKOBA**  
REGION FREISTADT

---

## Bausteine strategische Umsetzung



**Prioritäten  
Standortentwicklung  
Gewerbe / Produktion**

**Regionale  
Handelsstandorte**

**Siedlung-  
entwicklung**

**Wohnumfeld /  
Naherholung**

Sonstige Raumnutzungen /  
Beschränkungen:  
*Landwirtschaft | Rohstoffabbau  
| Wasserwirtschaft, ...*



## INKOBA REGION FREISTADT

# Bearbeitungsbausteine


<b>Räumliche Sozioökonomische Grundlagen, SWOT</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wirtschafts-Siedlungs-, Freiraum-Funktionen</li> <li>▪ Verkehrssysteme, Infrastruktur</li> <li>▪ Regionale Funktion</li> <li>▪ Bevölkerungs- / Wirtschaftsstruktur</li> <li>▪ Standorte</li> </ul>
<b>Leitbild, Strategie Entwurf</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zukunftsszenarien</li> <li>▪ Positionierung, Kernkompetenzen</li> <li>▪ Teilräumliche Entwicklung</li> </ul>
<b>Standortentwicklungskonzept</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sektorale Bedarfshorizonte</li> <li>▪ Flächenpotenziale/Eignungsflächen</li> <li>▪ Räumliches Konzept, Standortprofile</li> </ul>
<b>Raumordnungsrahmenplan</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Räumliche Festlegungen</li> <li>▪ Aktionsprogramm</li> <li>▪ Umsetzungsvereinbarung/INKOBA</li> </ul>

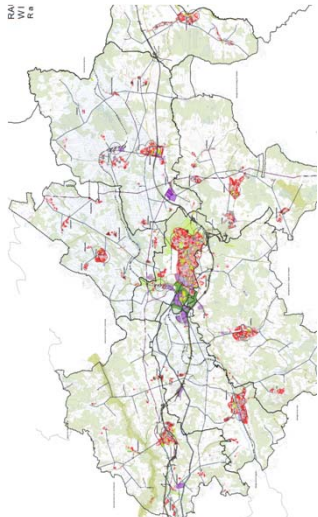
## INKOBA REGION FREISTADT

# Prozess


<b>Prozessbegleitung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Regionalmanagement / TMG</li> </ul>
<b>Steuerungsgruppe</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Workshops</li> <li>▪ Fokusgruppen nach Einzelthemen</li> <li>▪ Begleitung Regionalmanagement / TMG /</li> </ul>
<b>Rückkoppelung Gemeinden</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 2 Runden Gemeindeggespräche</li> <li>▪ Projektgruppen Masterplanung</li> <li>▪ Gemeinderatsbeschlüsse Vereinbarung</li> </ul>
<b>Abstimmung INKOBA</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Rückkoppelungen Verbandsebene</li> <li>▪ Untersuchung darüber hinausgehende Standortpotenziale</li> </ul>
<b>Abstimmung Landesdienststellen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Förderung + intensive Begleitung</li> <li>▪ Zwischenpräsentationen</li> <li>▪ Rückkoppelungen insbesondere Masterplanung</li> <li>▪ Raumverträglichkeitsprüfung relevante Abt.</li> </ul>


## Ziele / Räumliche Festlegungen







- **Entwicklungsleitbild**  
Prinzipien der Kooperation
- Strategische **Ziele / Festlegungen** zu allen S10 Knoten
  - Flächenausweisung, Zielrichtung
  - Ausschluss von Nutzungen Gewerbe/Handel
  - Fristigkeiten
  - Differenzierung Gewerbe – Handel
  - **Stadtverträgliche Außenentwicklung**
- Verdichtung im **Masterplan**
- Festlegungen **Siedlungsentwicklung**
- Zielsetzungen **Freiraumentwicklung**











## Masterplan Freistadt Süd / Kefermarkt





- Detaillierte Bearbeitung zentraler Regionaler / **Stadt-Umland Entwicklungsknoten**
- Verknüpfung **Verkehrskonzept, Grünraumkonzept**
- **Gewerbe – Struktur- /stadtverträgliche Handelsflächen**
- ***Intensive Verhandlung** mit Standortgemeinden, Integration in Kooperationsvereinbarung/INKOBA*

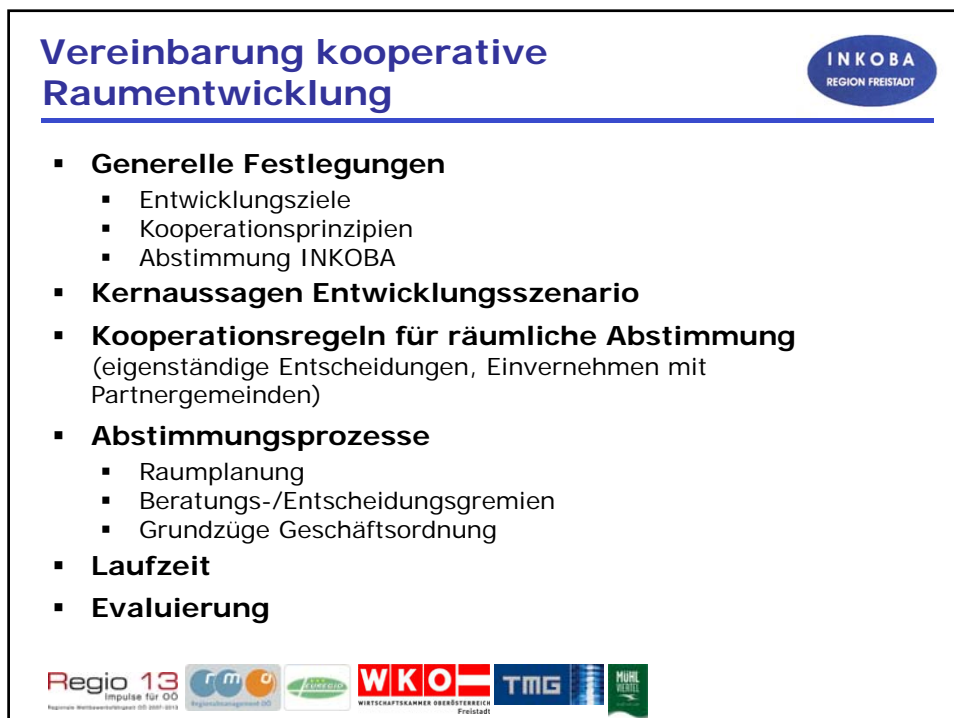
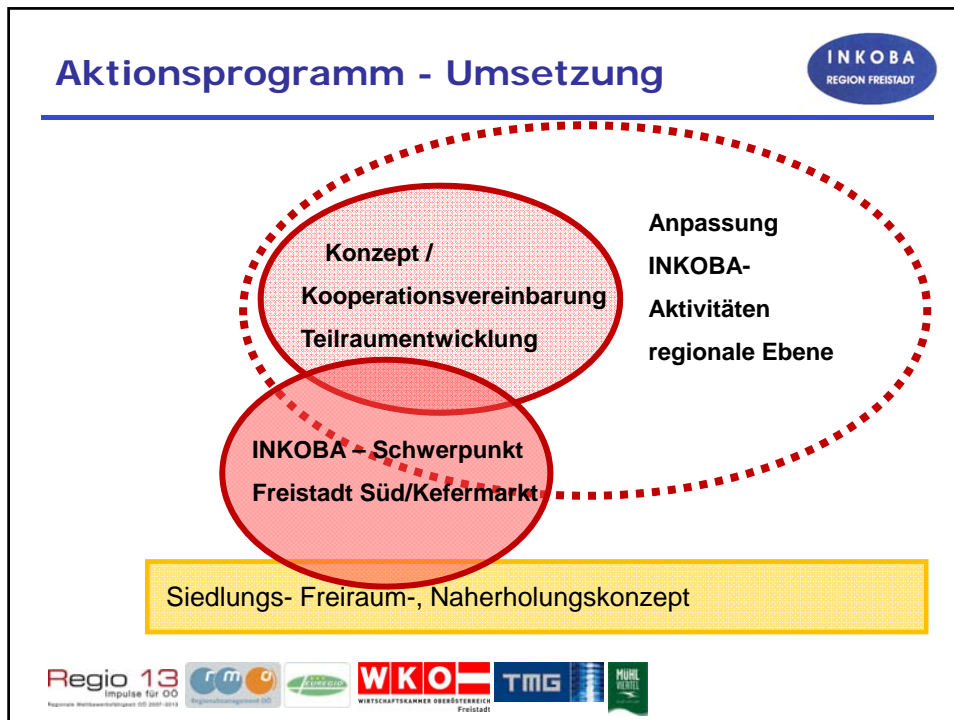












## Diskussionsstand mit Freistadt + 8 Gemeinden



### Zustimmung zu Standortkonzept + Strategie Handel

- Prioritäten mittel-/längerfristige Betriebsbaugebiete
- Standortkonzept Handel für Freistadt und Umlandgemeinden

### Ausverhandelter Masterplan Freistadt - Kefermarkt

- Prioritäten, Fristigkeiten, Ausbauschritte BB-Gebiete, Handelsflächen
- Anschließungsfragen (Optimierung IV, Rad-/Fusswege,..)
- Einbettung in das Umfeld (Freiraum, LW, Siedlungsnutzungen,..)

### Zustimmung der 8 Gemeinden zu Siedlungskonzept

### Verknüpfung /Umsetzung mit INKOBA Bezirksebene

#### -> Notwendige Verbindlichkeit des Konzeptes

(Gemeinden, Commitment / Unterstützung des Landes, aktive Rolle TMG)

### Gemeinderatsbeschlüsse sind im Gange



## Offene Baustellen



### Verbindlichkeit RO-Rahmenplan

- Gemeindebindung, Sanktionsmechanismen über Konsultation hinaus?
- Landesbindung, Verknüpfung / Mitteleinsatz TMG für Infrastruktur
- Anpassung ÖEKs, Prüfroutinen im Rahmen zukünftiger Revisionen

### Verknüpfung INKOBAs

- Anpassung INKOBA-Regelungen (Prioritäten, Wirkungsbereich)
- Aktives Management INKOBA-Flächen, Betreuung Masterplan

### Kommunikation / Öffentlichkeitsarbeit

- Widerspruch: diskrete Immobilienentwicklung ↔ politischer Diskurs

### Fortführung Standort-/Raumentwicklungskonzept

- Verknüpfung Handel
- Breite / Tiefe / Umsetzungsbegleitung / Längerfristige Fortführung



## Nutzenansätze / Mehrwert



### ➤ INKOBA - Beteiligung

- **Verteilung von Kosten und Nutzen** von INKOBA-Standortentwicklungen, auch die Peripherie ist im Boot (Bonus für Sto-Gemeinde je nach Aufschließung 20 – 80%, Rest nach EW-Schlüssel)
- **Widmungs- / Aufschließungsdruck** örtlicher, suboptimaler Standorte **sinkt**
- **Prioritätensetzung** auf akkordierte Standorte ergibt effizienteren und **schnelleren Einnahmenrückfluss**
- professionelle Betreuung ergab auch **Neuansiedlung von Leitbetrieben**

297.000 m<sup>2</sup>  
Chancen.

INKOBA Region Freistadt  
Standorte Nord, Mitte, Süd

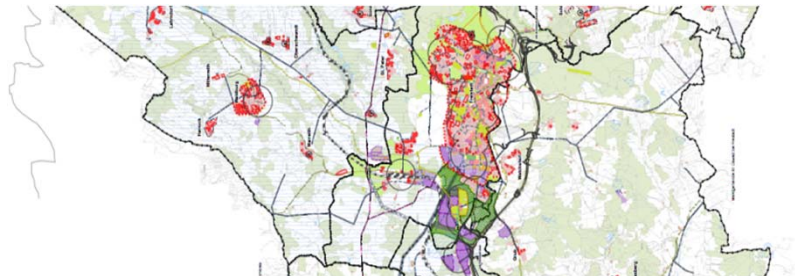


## Nutzenansätze / Mehrwert



### ➤ Standortkonzept / RO-Rahmenplan

- Entscheidungsgrundlage / Vereinbarung zu **Priorisierung / Ausschluss von Standorten**
- **Optimierung, Sicherung von Standortpotenzialen**  
(Fristigkeiten, Zielgruppen, Produktion – Handel)
- Unterstützung städtische / lokale **Handelsstruktur**



## Nutzenansätze / Mehrwert



### ➤ Siedlungs- / Freiraumkonzept

- **Einsparungen lokale Infrastruktur**  
(50 ha BL-Reserven in dezentralen Siedlungssplittern)
- Unterstützung örtl. Verdichtung + **Nahversorgungsstruktur**

### ➤ Prozess

- Integration wirtschaftlicher Standortüberlegungen in **räumliches Gesamtkonzept**
- Unterstützung / Anschub längerfristige **Leitbildbearbeitung**
- Vertiefung Zielrichtung + **Spielregeln** für INKOBA - Kooperationsstruktur



**Danke für Ihre Aufmerksamkeit!!**

*Bgm Friedrich Stockinger Marktgemeinde Rainbach i.M.*

*Dipl. Ing. Richard Resch, regionalentwicklung.at*

