

Zusammenfinden

Betriebe brauchen geeignete Standorte und Gemeinden sind auf Betriebe angewiesen. Doch ob man zusammenfindet, hängt davon ab, inwieweit man die Anforderungen des anderen erfüllen kann. In mancherlei Hinsicht wäre da und dort ein Umdenken angebracht.



Manche sind einfach besser bestückt, wurden von vornherein mit Voraussetzungen ausgestattet, die sich andere Gemeinden erst mühsam erarbeiten müssen. Sofern sie es überhaupt können. Doch manchmal nützt auch Arbeit nichts: An einer schlechten Lage lässt sich nicht viel ändern. Sie ist aber das Hauptargument für viele Betriebe, die nach einem Standort suchen. Dabei bedeutet „gute Lage“ je nach Branche etwas völlig anderes.

Für jeden das Richtige

„Die Bedeutung einer guten Verkehrsanbindung, eine in ihrer Gesamtheit vorhandene infrastrukturelle Versorgung und die Lage des beabsichtigten Standortes sind nach wie vor die entscheidenden Faktoren und Parameter, die in einem Hochpreisland wie Tirol als Standard vorausgesetzt werden“, konstatiert Ing. Josef Mair, Geschäftsführer der H&H Immobilien & Projektentwicklung GmbH. „Für Unternehmen grundsätz-

lich ausschlaggebend bei der Standortsuche sind die jeweilige Betriebsart, die unternehmensspezifischen Notwendigkeiten und Anforderungen sowie die Vorstellungen bezüglich Marktüberlegungen.“

Für Unternehmen mit Kundenfrequenz sind etwa ein einsehbarer Standort oder die Erreichbarkeit und Nähe zu den Kunden ausschlaggebend. Daher sind viele Betriebe von der Nähe zum Zentralraum Innsbruck bzw. zum entsprechenden Einzugsgebiet abhängig – und das kann durch Gemeinden nicht beeinflusst werden. Anders wiederum gestaltet es sich für produzierende Unternehmen: „Für sie sind Lagen in der zweiten Reihe zu günstigeren Preisen oft besser geeignet“, so Mair. Eine 24-Stunden-LKW-Zufahrt, Autobahnbindung und das Fehlen von Wohnsiedlungen in der Nähe sind weitere entscheidende Faktoren. „Viele Produktionsbetriebe streben aber trotzdem und nach Möglichkeit die Nähe zur Verkehrsader Inntalautobahn als künftigen Standort an“, betont der Experte einen Umstand, der sich seitens einer in dieser Hinsicht

benachteiligten Gemeinde auch durch Investitionen in Infrastruktur nicht merklich verändern lässt. „Vielfach werden Standorte abseits dieser Lage naturgemäß von den in der Region ansässigen, lokalen Unternehmen angenommen. Dazu braucht es aber die infrastrukturellen Voraussetzungen, die jedoch den Investitionsrahmen einer Gemeinde rasch übersteigen.“

Für standortunabhängige Betriebe haben Lagen außerhalb der Inntalfurche einen großen und oft auch entscheidenden Vorteil: den Preis. „Käuflich erwerbbar Grundstücke zu verträglichen Grundstückspreisen werden stark nachgefragt“, berichtet Ing. Andreas Thaler MA, Projektentwickler bei H&H Immobilien. Pachtgrundstücke seien hingegen von weniger großem Interesse. Interessenten müssen sich künftig jedoch vermehrt auf Pachtgrundstücke einstellen, da am Markt kaum Kaufgrundstücke zu finden sind. Bei vorhandenen Gebäuden werden insbesondere Hallen mit kleinem Büroanteil und unterschiedlichem Flächenbedarf nachgefragt.

Genau geregelt

Gemeinden brauchen Betriebe. Das bedeutet aber nicht, dass sie auch jeder Betriebsansiedlung zustimmen. „Nahezu alle vorhandenen Flächen sind derzeit als Freiland gewidmet und werden je nach Projekt und Betriebsart umgewidmet. Prinzipiell hat jede Gemeinde ihre Vorstellungen zu Betriebsansiedlungen im Raumordnungskonzept mittelfristig festgelegt“, erklärt Mair. „Die Aufgaben des gewerblichen Projektentwicklers gestalten sich insofern umfangreicher, da es nicht mehr reicht, einfach einen Interessenten zu präsentieren. Es ist heute von Beginn an erforderlich, mittels eines Projektes die konkreten Pläne und Überlegungen des ansiedlungswilligen Unternehmens zu präsentieren, sodass die Gemeinde die Möglichkeit hat, eingehend zu diskutieren und Stellung zu nehmen.“ Zentrale Punkte dabei sind bei-

licher Ausfall der Kommunalsteuer, etwa bei Nichterreichen der vereinbarten Mitarbeiteranzahl, durch entgeltliche Ersatzleistungen geregelt. Diese Vorgangsweise, die aus Sicht der Gemeinden verständlich ist, hat aber auch einen bitteren Beigeschmack: „Gemeinden haben mittlerweile die Mitarbeiteranzahl pro 1.000 Quadratmeter unbebautem und noch nicht gewidmeten Grundstück in den letzten Jahren deutlich nach oben erhöht. Dieser Umstand führt in letzter Zeit verstärkt dazu, dass diese Standorte von kleineren und mittleren Betrieben mit einem produktionsbedingten hohen Flächenbedarf meist nicht genutzt werden können“, weist Mair auf ein Manko hin, das letzten Endes auch Folgen für die Wirtschaftsstruktur eines Ortes haben kann. „Es ist jedoch klar erkennbar, dass Gemeinden hier offener und zugänglicher sind, um etwa einheimische,



„DIE AUFGABEN DES GEWERBLICHEN PROJEKTENTWICKLERS GESTALTEN SICH INSOFFERN UMFANGREICHER, DA ES NICHT MEHR REICHT, EINFACH EINEN INTERESSENTEN ZU PRÄSENTIEREN.“

Ing. Josef Mair,
Geschäftsführer der H&H Immobilien & Projektentwicklung GmbH

spielsweise mit dem Betrieb verbundene Emissionswerte, eine mögliche Verkehrsbelastung und – noch wesentlicher – die Anzahl der Mitarbeiter.

Für gewerbliche Projektentwickler hat sich jedenfalls einiges geändert: Der gesamte Prozess ist aufwändiger, umfangreicher und zeitlich langwieriger geworden. Man benötigt viel mehr Zeit von der politischen Willensbekundung bis zu dem Punkt, an dem das Projekt genehmigungsfähig ist. Darauf hat man sich aber eingestellt und auch das nötige Verständnis dafür. Ansiedlungsentscheidungen müssen von Gemeinden gut durchdacht und vorausblickend eingeschätzt werden, denn es gibt viel zu berücksichtigen.

Wird in den Vorgesprächen eine prinzipielle Einigung erzielt, reicht zur weiteren, rechtlich abgesicherten Vorgangsweise eine mündliche Absprache nicht mehr aus. Vereinbarungen können in sogenannten Projektsicherungsverträgen oder Raumordnungsverträgen verbindlich festgehalten werden. Darin wird zum Beispiel ein mög-

regionale Unternehmen durch moderate Ansprüche bei der Mitarbeiteranzahl zu unterstützen“, sagt Tanja Klockner BA, M.Sc., als Geschäftsführerin bei H&H Immobilien für den Verkauf verantwortlich. Sie wünscht sich einen noch verständnisvolleren Umgang von Seiten der Gemeinden für die in Tirol typischen Gegebenheiten, die eben durch einen hohen Grad an KMU gekennzeichnet sind. Als Alternative bleibt Kleinbetrieben ansonsten oft nur der Zusammenschluss, etwa innerhalb eines Gewerbeparks, denn die vorgegebenen sechs bis acht Mitarbeiter pro 1.000 Quadratmeter Grundstücksfläche können sie in der Regel nicht vorweisen. Unternehmen mit weniger Mitarbeitern und großem Platzbedarf, etwa für Lager- oder Logistikhallen, tun sich oft entsprechend schwer.

Übergreifend

Während manche Gemeinden aus dem Volen schöpfen können – also ausreichend interessierte Betriebe haben –, verfügen andere nicht über die Voraussetzungen, die Unternehmen benötigen. Aber aus Mankos



PROJEKT: SISTRO PRÄZISIONSMECHANIK GMBH
Ansiedelung und Neubau des Betriebsobjektes in Hall in Tirol
Stark wachsende Absätze haben den Neubau der Büro- und Produktionsräumlichkeiten erforderlich gemacht. H&H Immobilien konnte nach einer Vorlaufzeit von ca. 18 Monaten die Voraussetzungen für den Neubau des Betriebsgebäudes in Hall schaffen. „H&H Immobilien hat uns über einen Zeitraum von mehr als einem Jahr bei der Suche nach einem geeigneten Betriebsgrundstück unterstützt. Dabei waren die beiden zentralen Anforderungen nämlich Nähe zum bisherigen Standort in Hall und ein wirtschaftlich vertretbarer Kaufpreis, unter einen Hut zu bringen“, erklärt Sistro-GF Günter Höfert. „Unsere Hauptaufgabe war es, Gespräche mit Grundstückseigentümern und mit der Stadtgemeinde Hall zu führen, um eine Standortabsiedlung dieses hochtechnologischen Unternehmens zu verhindern. Wesentlich war es, möglichst innerhalb des Gemeindegebietes der Stadt Hall ein geeignetes Grundstück zu finden“, so H&H-Geschäftsführer Josef Mair.

können auch Chancen entstehen. Die Zeiten, in denen ein eigener Gewerbepark für jede Gemeinde Sinn macht, sind jedenfalls vorbei. Der Aufwand in Sachen Infrastruktur und Versorgung eines Parks ist enorm. Ein neuer Park muss sich für die Gemeinde rechnen. Die Zeichen der Zeit stehen darauf, gemeindeübergreifend über Lösungen nachzudenken. Es gibt Ansätze dazu. Manche Gemeinden haben einen gemeinsamen und erfolgreichen Weg gefunden, den sie alleine so nicht hätten beschreiten können. Aber noch sind es Einzelfälle. Dabei wäre es unterm Strich jedenfalls besser, in einer vernünftigen Lage ein gemeinsames Gewerbegebiet mit guter Infrastruktur zu haben, als alleine eine Lösung auf die Beine zu stellen, die weder über eine gute Lage noch über ausreichende Strukturen verfügt. Und auf beides können und wollen Betriebe nicht verzichten.