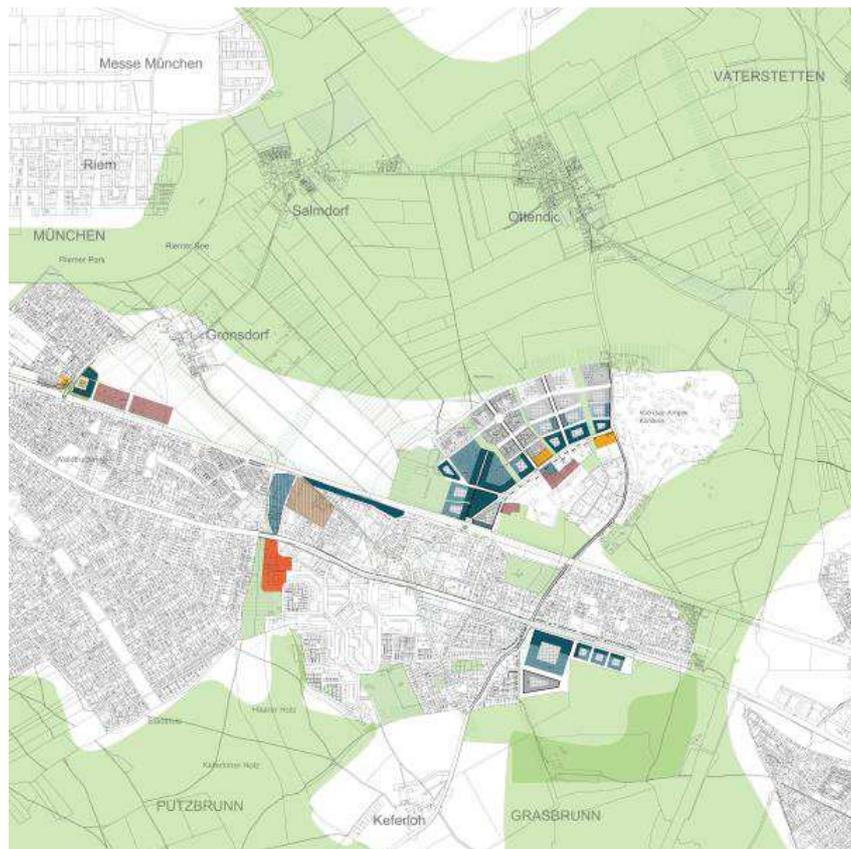


Gemeinde Haar

Untersuchungen zum Wirtschaftsstandort: **Gewerbeentwicklungskonzept**

Endbericht
22.01.2019



PV - Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG
80335 München
www.pv-muenchen.de

Bearbeitung:

Daniel Gromotka (089) 539802-12
d.gromotka@pv-muenchen.de

Andreas Marx (089) 539802-41
a.marx@pv-muenchen.de

Carola Seis (089) 539802-61
c.seis@pv-muenchen.de

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Entwicklung der Einwohner Haars von 2005-2017	10
Abbildung 2: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort von 2005-2017	11
Abbildung 3: Entwicklung der Arbeitsplatzdichte Haars von 2005-2017	12
Abbildung 4: Entwicklung des Pendelns in Haar von 2005-2017	13
Abbildung 5: Beschäftigtenstruktur in Haar und der Landeshauptstadt München 2017	14
Abbildung 6a: Bevölkerungsentwicklung im interkommunalen Vergleich 2005-2017	14
Abbildung 6b: Beschäftigtenentwicklung im interkommunalen Vergleich 2005-2017	15
Abbildung 7: Synopse wichtiger Entwicklungsindikatoren Haars im Vergleich	16
Abbildung 8: Synopse wichtiger Flächennutzungsindikatoren Haars im Vergleich	17
Abbildung 9: Verteilung der Unternehmen nach Branchen (n=92)	18
Abbildung 10: Verteilung des Hauptabsatzgebiet der ortsansässigen Unternehmen (n=88)	19
Abbildung 11: Jahr der Ansiedlung des Betriebs in Haar (n=46)	19
Abbildung 12: Einschätzung der zukünftigen Entwicklung (n=87)	20
Abbildung 13: Engpassfaktoren für die eigenen Entwicklung (n=81)	21
Abbildung 14: Flächenbedarfe der Unternehmen in Haar (n=45)	21
Abbildung 15: Konkrete Flächenbedarfe der Unternehmen (n=16)	22
Abbildung 16: Flächenbedarfe nach Nutzung (Angaben in m ²)	22
Abbildung 17: Räumliche Verteilung der Flächenbedarfe von Haarer Unternehmen 06/2018	23
Abbildung 18: Zustimmungsraten für Haar seitens der Unternehmen (in %)	24
Abbildung 19: Zufriedenheit und Relevanz - Mobilität	25
Abbildung 20: Zufriedenheit und Relevanz – Wohnen + Versorgung	26
Abbildung 21: Zufriedenheit und Relevanz – marktrelevante Faktoren I	27
Abbildung 22: Zufriedenheit und Relevanz – marktrelevante Faktoren II	28
Abbildung 23: Zufriedenheit und Relevanz – Gesamtsituation	29
Abbildung 24: Kenntnisse der Unternehmen über kommunale Leistungen	30
Abbildung 25: Bedarfe nach Leistungen der Wirtschaftsförderung in Haar	31
Abbildung 26: FNP Haar Stand 01/2016 incl. genehmigte Teiländerungen 1-33 und 35	37
Abbildung 27: Schema Raumtypen, PV 2018	39
Abbildung 28: Auszug Zentraler Versorgungsbereich, circa Stand 2017	42
Abbildung 29: Auszug Rahmenplan Südseite B304, Stand 2017	42
Abbildung 30: Untersuchte Standorte, PV 05/ 2018	43
Abbildung 31: Vorausberechnung der Arbeitsplätze in Haar bis 2034	63
Abbildung 32: Vorausberechnung der benötigten Bruttogeschossfläche bis 2034	64
Abbildung 33: Bewertung verschiedener Standortnutzungen	65

Abkürzungsverzeichnis

Ew./EW	Einwohner
GE	Gewerbegebiet ODER Gewerbe-
IKT	Informations- und Kommunikationstechnologie
KT	Kommunikationstechnologie
LH	Landeshauptstadt
Lkr./LK	Landkreis
PV	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum
RPV	Regionaler Planungsverband
SoBoN	Sozialgerechte Bodennutzung
SvB	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte
SuV	Siedlungs- und Verkehrsfläche

Inhalt

Überblick	6
1. Ausgangslage und Zielsetzung	9
2. Auswertung Gemeindedaten	10
2.1 Struktur und Entwicklung Haars	10
2.2 Entwicklung Haars im interkommunalen Vergleich	14
3. Unternehmensbefragung	18
3.1 Basisdaten	18
3.2 Entwicklung der Unternehmen	20
3.3 Zufriedenheit mit Standort	24
3.4 Kommunale Leistungen	30
4. Expertengespräch	32
4.1 Haar im übergeordneten Raumgefüge	32
4.2 Kooperationen und Allianzen	33
4.3 Areal Workside und Bahnhof	34
4.4 Bestandsentwicklung B304	35
5. Analyse der aktuellen Standortpotenziale	36
5.1 Standortanforderungen und entwicklungsfördernde Faktoren	36
5.2 Städtebauliche Leitbilder	37
5.3 Raumtypen	38
5.4 Untersuchte Standorte	42
6. Handlungsempfehlungen	61
6.1 Grundsätzliche Einschätzung	61
6.2 Standortentwicklung	62
6.2.1 Vorausberechnung der Beschäftigung	62
6.2.2 Vorausberechnung der benötigten Flächen	62
6.2.3 Empfehlungen zur Standortentwicklung	64
6.3 Standortbindung	63
Quellenverzeichnis	69
Anhang	72

Überblick

Die Gemeinde Haar hat in Zusammenarbeit mit dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV) ein **Gewerbeentwicklungskonzept** mit folgenden Schwerpunkten beauftragt:

- Profilschärfung als Gewerbebestandort in der Region München
- Potenziale für Entwicklung von Gewerbeflächen erkennen und ausschöpfen
- Standortbindung der ortsansässigen Unternehmen
- Neuansiedlung von Unternehmen, Schaffung von Arbeitsplätzen

Eine Analyse bestehend aus vier **quantitativen und qualitativen Bausteinen** hat hierzu Aufschluss gegeben.

1. Gemeindedaten

Im Zeitraum 2005 bis 2017 hat die Gemeinde ein starkes Einwohnerwachstum (+3000) gehabt, während die Zunahme der Arbeitsplätze im gleichen Zeitraum niedriger ausfällt (+1000). Daraus ergibt sich eine unterdurchschnittliche Arbeitsplatzdichte im Vergleich zum Landkreis München. Insgesamt gibt es eine starke Dynamik bei den Neuansiedlungen von Unternehmen aus verschiedenen Branchen, angetrieben durch die Kampagne des „Workside Haar“ in Eglfing. Aktuell ist hier Vollvermietung erreicht. Ein besonderes Merkmal für die Gewerbelandschaft ist die urbane Wirtschaftsstruktur mit Schwerpunkten bei unternehmensnahen Dienstleistungen und im Gesundheitssektor.

2. Unternehmensbefragung

Insgesamt 533 Unternehmen wurden zu ihrer Einstellung, den aktuellen Bedürfnissen und Entwicklungsperspektiven befragt. Neben einem insgesamt positiven Feedback für den Gewerbebestandort Haar, wurde deutlich, dass eine bedarfsorientierte enge Zusammenarbeit mit der Wirtschaftsförderung auch zukünftig Relevanz für die Entwicklung der einzelnen Unternehmen hat.

3. Expertengespräch

Das Expertengespräch hat darüber hinaus weitere Erkenntnisse über den Wirtschaftsstandort Haar ermöglicht. Der Fokus lag darauf, welche Bedeutung die Gemeinde im Landkreis München und als direkter Nachbar zur Landeshauptstadt München hat.

4. Standortanalyse

Insgesamt 7 Standorte wurden auf ihr aktuell vorhandenes und zukünftiges Potenzial für Gewerbeansiedlung überprüft und nach verschiedenen funktionalräumlichen, sowie ökonomischen Kriterien ausgewertet. Wichtig hierbei war der Bezug zu den bereits bestehenden „Werkzeugen“ der Haarer Stadtentwicklung: Leitlinien Haar 21, Flächennutzungsplan, Landschaftsplan.

Auf Grundlage dieser Erkenntnisse wurden **zentrale und standortspezifische Handlungsempfehlungen** für die Gemeinde Haar entwickelt:

- Ausschöpfen der Flächenpotenziale zur Schaffung von Arbeitsplätzen und Akquisition neuer Unternehmen, v.a. in den Bereichen, IKT und Gesundheit
- Bindung vorhandener Betriebe an den Standort Haar durch intensiveren Austausch/Kommunikation und Veranstaltungen (ggf. durch personelle Aufstockung der Wirtschaftsförderung)
- Potential für hochwertiges Gewerbe an den S-Bahn Stationen

Handlungsempfehlungen

STANDORT	RAUMTYP	FLÄCHENENTWICKLUNG		ZEITHORIZONT
		Gebietstyp (BauNVO)	Vorgeschlagene Nutzungen	
1. Ortsteile Gronsdorf, Salmdorf, Ottendichl	Dorf	M	Bedarfsorientierte Umnutzungen, Kleingewerbliche Nutzungen, Wohnen	mittelfristig-langfristig
2. Gronsdorf S-Bahn Station	S-Bahnhof	SO Bildung SO Einzelhandel M(K) W	Schulen, Gesundheitsbildung, Einzelhandel, Büronutzungen, Wohnen Parkplatz: GE S-Bahn nah ansiedeln	kurzfristig -mittelfristig
3. Haar – Eglfing-West	S-Bahnhof	M(K) M, GE Öffentliche Nutzungen	Ansiedlung wissensintensive Dienstleistungen (IKT), Verwaltung, Gastronomie Nördliche Leibstraße: hochwertiges Gewerbe* + öffentliche Einrichtungen, Natur und Erholung	kurzfristig -mittelfristig
4. Blumenstraße	Hauptort	GE M	Westlich Blumenstraße: Hochwertiges Klassisches Gewerbe	kurzfristig
			Östlich Blumenstraße: Kleingewerbe/ Handwerk/ Handwerkerhof	mittelfristig-langfristig
5. Peter-Henlein-Straße	Hauptort	M	Bedarfsorientierte Umnutzungen und Aktivierung von Flächen, Neustrukturierung, Büroimmobilien für Dienstleistungen (IT)	mittelfristig
6. Hans-Pinsel-Str.	Hauptort	M	Aufwertung/ Umnutzung im Bestand, Gemischte Funktionen (Nahversorgung, Freizeit, Aktivitäten) Kreativschaffende, Startups, Coworking	kurzfristig
7. „Finckwiese“	Potenzial	GE	hochwertiges Gewerbe* z.B. Business Campus mit einem Player entwickeln	mittelfristig

*hochwertiges Gewerbe (mittel bis große Arbeitsplatzdichte)

- Büros
- Dienstleistungen
- High-Tech Produktion
- Forschung und Entwicklung
- Planung und Beratung

1. Ausgangslage und Zielsetzung

Die Gemeinde Haar hat den Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV) mit der Erarbeitung eines **Gewerbeentwicklungskonzepts** für das gesamte Gemeindegebiet beauftragt. Die Kommune möchte ihre Funktion als Gewerbestandort weiter optimieren und versucht, Strategien zu entwickeln, um neue Betriebe anzusiedeln. Durch die Bewertung der Standorte werden neue Potentiale erkannt, die auf die Ortsplanung übertragen werden können. Zum einen entwickelt sich der Standort Haar sehr dynamisch, wie die Umgestaltung des Bahnhofs, die Planung und Realisierung des Jugendstilparks, aber auch große Ansiedlungen, wie der Attocube Systems AG oder des Europäischen Patentamts, zeigen; zum anderen sind mit der Workside Haar und aktuell dort frei verfügbaren Flächenpotenzialen mit einer **Größe von etwa 20.000 m²** interessante Entwicklungsmöglichkeiten gegeben.

Haar steht in starkem Wettbewerb mit benachbarten Kommunen, insbesondere der Landeshauptstadt München. In diesem Kontext ist es das ausdrückliche Ziel, das eigene Profil zu schärfen und die Potenziale zur Entwicklung von Gewerbe mit Fokus auf Neuansiedlung, Standortbindung und Ausbau von Arbeitsplätzen auszuschöpfen. Das dazu entwickelte Instrument des Gewerbeentwicklungskonzepts stellt eine strategische Vorarbeit zur Ortsplanung sowie zur kommunalen Wirtschaftsförderung dar. Hierfür hat der PV Vorschläge für Potenzialflächen und Handlungsempfehlungen entwickelt und stößt mit der vorliegenden Studie die Diskussion an.

Mit der Aufstellung der kommunalen Leitlinien (Haar 21, 2015), des Flächennutzungsplans (2016), sowie eines Landschaftsplans (2007) hat die Gemeinde bereits leitende Konzepte für die zukünftige Entwicklung bereitgestellt. Die Perspektive des Gewerbeentwicklungskonzepts bezieht auch die umliegenden Gemeinden mit in die Betrachtung ein und soll als ein Baustein im Kanon der aktuell bereits vorliegenden bzw. in Bearbeitung befindlichen anderen Gutachten, insbesondere das Einzelhandelskonzept der CIMA, das Mobilitätskonzept des PV sowie das Verkehrskonzept der „Ostallianz“, angesehen werden.

Das Gewerbeentwicklungskonzept hat folgende Module:

- **Analyse der Struktur und Entwicklung**
Anhand wichtiger Indikatoren zur Kommunalentwicklung haben wir den Status Quo der Gemeinde im Kontext ihres räumlichen Umfeldes untersucht.
- **Unternehmensbefragung**
Der PV hat erstmalig für Haar eine Unternehmensbefragung durchgeführt. An der Befragung konnten alle ortsansässigen Betriebe teilnehmen. Erhoben wurden vor allem die Einstellung der Unternehmer zu Haar, ihre Anforderungen an den Standort sowie ihr Flächenbedarf.
- **Expertengespräch**
Neben den eher quantitativen Analysen haben wir ein Gruppeninterview mit Standortexperten der Region durchgeführt, um auch qualitativ wichtige Hinweise zur Struktur Haars sowie möglicher Entwicklungschancen und -trends in Erfahrung zu bringen.
- **Analyse der aktuellen Standortpotenziale**
Neben einer Untersuchung der bereits überplanten Flächen werden in der vorliegenden Studie auch neue Potenziale für gewerbliche Nutzungen im Gemeindegebiet erhoben und bewertet.
- **Handlungsempfehlungen**
Das Konzept schließt mit der Vorstellung von Handlungsempfehlungen an die Gemeinde. Damit erhalten insbesondere Gemeindeführung, Wirtschaftsförderung und Ortsplanung konkrete Maßnahmenkonzepte, die umgesetzt werden können.

2. Auswertung Gemeindedaten

Wie steht Haar im Vergleich zu den Nachbarn da?

2.1 Struktur und Entwicklung Haars

Die Gemeinde Haar grenzt unmittelbar an die Landeshauptstadt (LH) München und ist stark mit ihrer Entwicklung verflochten. Die gute Verkehrsanbindung mittels S-Bahn, Bundesstraße und Autobahn macht sie zu einem attraktiven Wohn- und Unternehmensstandort.

Das nachfolgende Diagramm illustriert die Entwicklung der Einwohner (Ew.) (Hauptwohnsitz) im Gemeindegebiet von 2005 bis 2017. Seit 2015 hat Haar mehr als 20.000 Einwohner – und damit potenziell „Stadtgröße“. Seit 2005 sind gut 3.000 Einwohner hinzugekommen, was einem gesamten Wachstum von 17,3 % entspricht. Das Einwohnerwachstum speist sich auch in Haar fast ausschließlich aus einem stark positiven Wanderungssaldo, das heißt, es ziehen mehr Personen zu als wegziehen. Im Durchschnitt der letzten Jahre ist die Bevölkerung jährlich um etwa 280 Personen gewachsen – also ungefähr 1,3 % pro Jahr. Das Wachstum teilt sich auf in einen Zuwachs von im Schnitt 250 durch einen positiven Wanderungssaldo und etwa 30 durch einen Geburtenüberschuss.

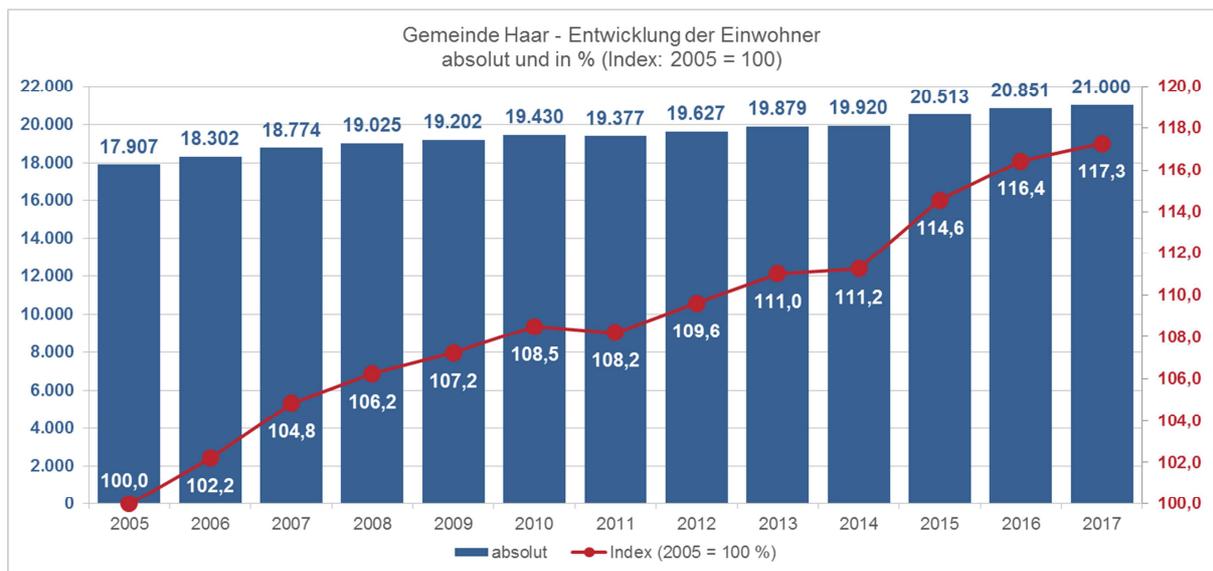


Abbildung 1: Entwicklung der Einwohner Haars von 2005-2017

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Berechnungen PV

Die Entwicklung der Arbeitsplätze verlief in Sprüngen. Insgesamt kamen im Analyse-Zeitraum 2005 bis 2017 gut 1.800 neue sozialversicherungspflichtige Beschäftigungsverhältnisse (SvB) hinzu, allerdings lassen sich 3 Phasen ausmachen: von 2005 bis 2010 pendelten die Arbeitsplätze im Gemeindegebiet in etwa zwischen 8.000 und 8.500, um dann von 2010 bis 2011 ein sprunghaftes Wachstum um ca. 1.000 Einheiten zu erfahren. Ab dieser Zeit stagnierte die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Haar bei ca. 9.000 und ist 2017 erneut sprunghaft um fast 800 angestiegen. Zu erklären ist die jüngste Entwicklung damit, dass insbesondere 2017 einige Ansiedlungen, die Arbeitsplätze in Haar geschaffen haben, wie bspw. der Attocube Systems AG in Eglfing mit ca. 300 Ar-

beitsplätzen oder das Europäische Patentamt mit etwa 200 Beschäftigten zu verzeichnen waren. Insbesondere durch die starke Entwicklung im vergangenen Jahr hat Haar in den Jahren von 2005-2017 mit einem Plus in Höhe von 23,9 % ein stärkeres Arbeitsplatz- als Bevölkerungswachstum verzeichnen können. Die Ausweitung des Gewerbeflächenpotenzi- als hatte demnach direkte Auswirkungen auf die Zahl der Arbeitsplätze im Gemeindegebiet.

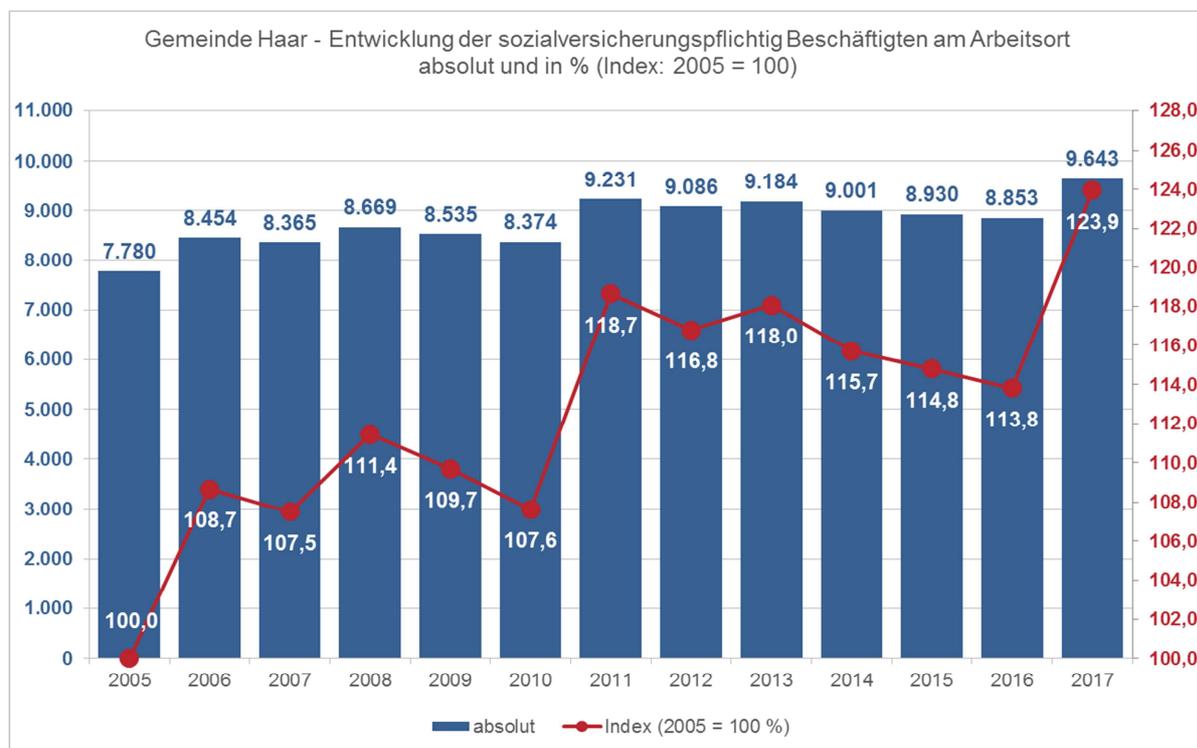


Abbildung 2: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort von 2005-2017

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Berechnungen PV

Die Arbeitsplatzdichte zeigt das Verhältnis von Arbeitsplätzen je 1.000 sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten am Arbeitsort an. Aufgrund des unterschiedlichen Wachstumsverhältnisses von Einwohnern zu Arbeitsplätzen ist sie relativ volatil und schwankte im Betrachtungszeitraum zwischen dem Minimum von 425 im Jahr 2016 und einem Maximum von 476 im Jahr 2011. Im Jahr 2017 lag sie mit 459 ungleich höher als im Vorjahr. Insgesamt hat die Arbeitsplatzdichte in den 12 Jahren um etwa 5,8 % zugenommen – auch dies zeigt an, dass relativ gesehen mehr Arbeitsplätze geschaffen wurden als neue Einwohner hinzugekommen sind.

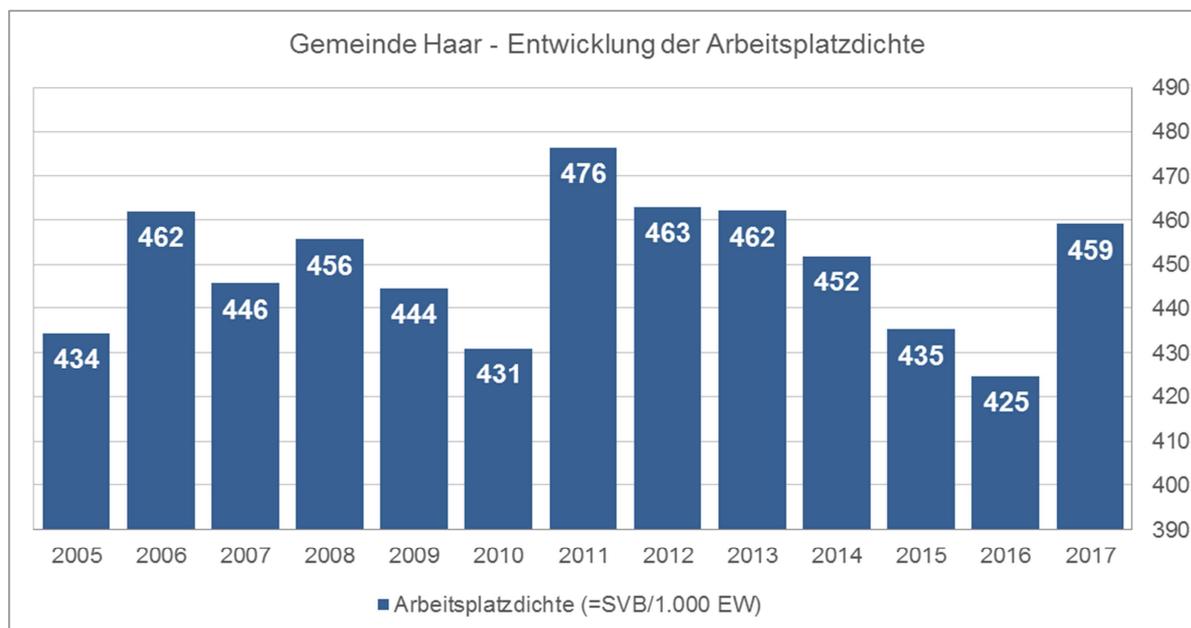


Abbildung 3: Entwicklung der Arbeitsplatzdichte Haars von 2005-2017

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Berechnungen PV

Durch die Nähe zu München und die intensiven Verflechtungen spielt das Pendeln, also die täglichen Fahrten vom Wohn- zum Arbeitsort, eine große Rolle. 2017 wurden ca. 82,4 % der Arbeitsplätze in Haar von Einpendlern, also Personen, deren Hauptwohnsitz nicht in der Gemeinde liegt, besetzt. Im Gegenzug arbeiteten 80,3 % der 8.569 Haarer, die einer Beschäftigung nachgingen, nicht in Haar. Wie die folgende Abbildung zeigt, ist Haar eine Gemeinde mit einem positiven Pendlersaldo, das heißt es pendeln mehr Arbeitnehmer hinein als hinaus. Interessant ist, dass der Verlauf des Pendlersaldos in etwa der Entwicklung der Arbeitsplätze in Haar folgt. Daraus lässt sich schließen, dass neu hinzugekommene Arbeitsplätze überdurchschnittlich stark mit Einpendlern besetzt werden. Dies erklärt sich vor allem durch die Tatsache, dass die meisten der neu geschaffenen Arbeitsplätze nicht völlig neu geschaffen, sondern lediglich räumlich von einem anderen Standort (wie z.B. im Falle des Europäischen Patentamts) nach Haar verlagert wurden. Und auch die Besetzung völlig neu erschaffener Arbeitsplätze geht aufgrund der geringen Größe Haars zumeist mit Einpendlern einher. Andererseits finden die Bewohner Haars aufgrund des stark integrierten regionalen Arbeitsmarkts und der guten verkehrlichen Verbindungen auch überwiegend Arbeitsplätze außerhalb des Gemeindegebiets.

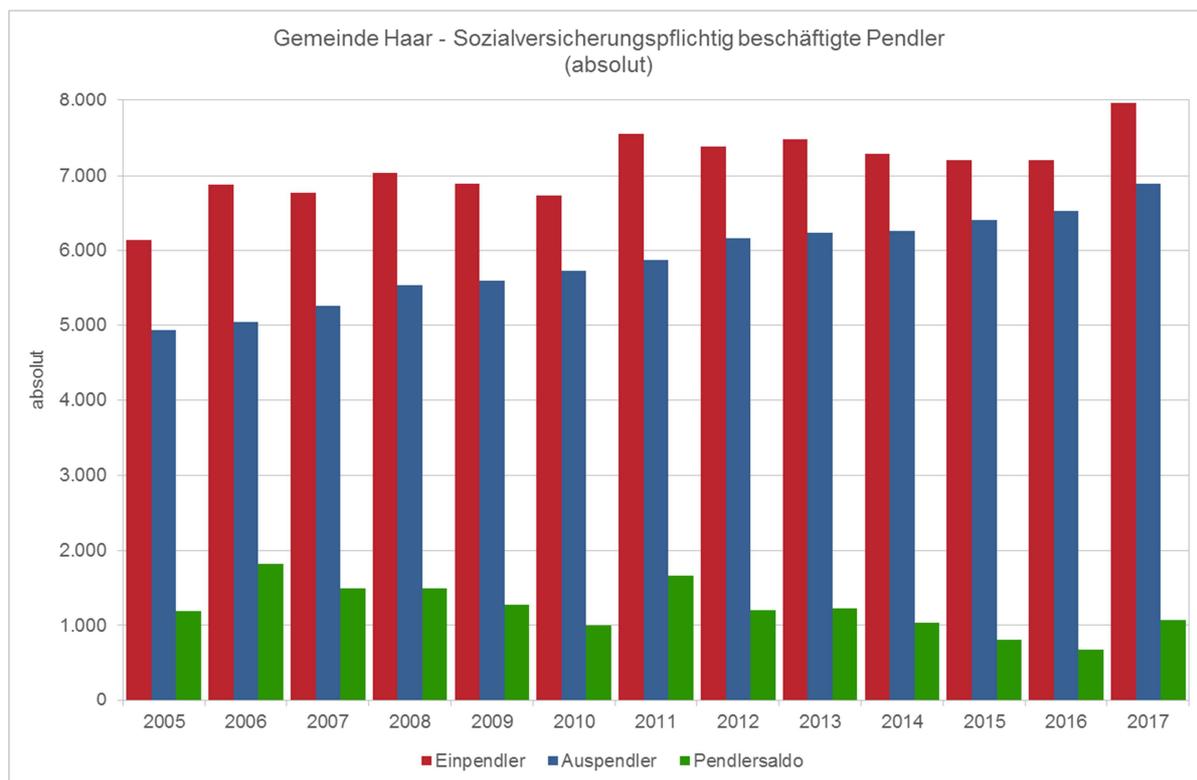


Abbildung 4: Entwicklung des Pendelns in Haar von 2005-2017

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Bundesagentur für Arbeit und Berechnungen PV

Die Struktur der Arbeitsplätze ist in Haar als „urban“ zu bezeichnen – sie ist jener in der Landeshauptstadt nicht unähnlich. Die Tertiärisierung in Haar ist sehr weit fortgeschritten und sogar intensiver als in München. So arbeiteten 2017 in Haar 92,1 % (Landeshauptstadt München: 84 %) im tertiären Sektor, also im Dienstleistungsbereich. Der Anteil der Beschäftigten im Bereich Unternehmensdienstleistungen, damit werden – häufig sehr wertschöpfungsstarke – Jobs in Berufen wie Unternehmensberatung, Ingenieurleistungen, Rechts- und Steuerberatung oder Wirtschaftsprüfung zusammengefasst, ist mit 39 % auf Münchner Niveau (40,8 %). Die folgenden Kreisdiagramme zeigen aber auch eine Besonderheit des Standorts Haar. Ein sehr hoher Anteil von Arbeitsplätzen liegt bei öffentlichen und privaten Dienstleistern. Darin machen sich v.a. die Arbeitsplätze in den Bezirkskliniken bemerkbar. Die Landwirtschaft spielt mit 0,1 % keine Rolle (allerdings werden viele Landwirte, da selbstständig und nicht angestellt, auch nicht in der Arbeitsmarktstatistik erfasst).

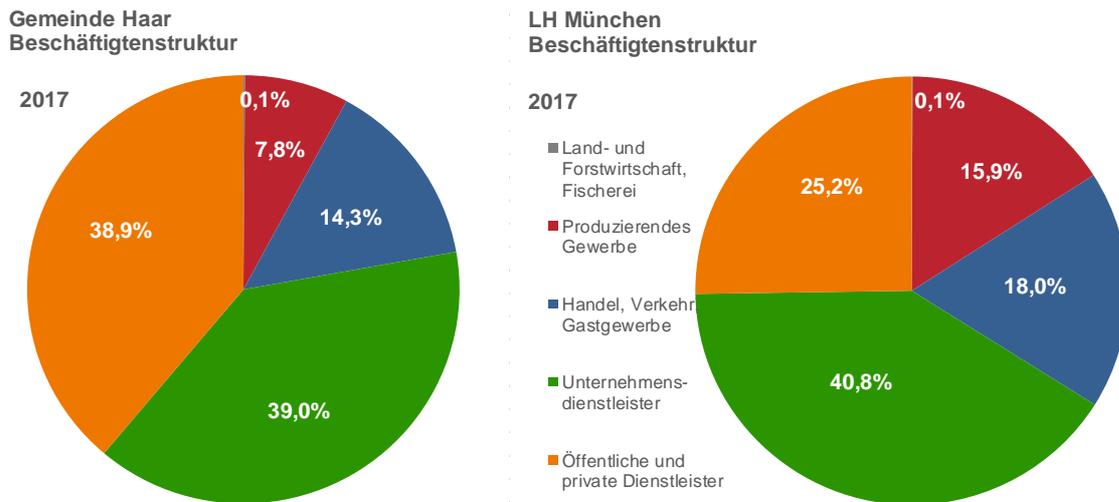


Abbildung 5: Beschäftigtenstruktur in Haar und der Landeshauptstadt München 2017
 Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Berechnungen PV

2.2 Entwicklung Haars im interkommunalen Vergleich

Interessante Erkenntnisse der Raumanalyse liefert der Vergleich Haars, nicht nur mit der Landeshauptstadt, sondern auch mit dem Landkreis (Lkr.) München sowie den umliegenden Gemeinden: Feldkirchen, Grasbrunn und Vaterstetten. Die Liniendiagramme der Entwicklung der Bevölkerung sowie der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Gebiet der jeweiligen kommunalen Gebietskörperschaft zeigen für den Zeitraum 2005 bis 2017 ein sehr heterogenes Bild. Das Bevölkerungswachstum Haars entsprach in etwa dem Niveau der Landeshauptstadt und war auch stärker als im Landkreis München, die Entwicklung der Arbeitsplätze ist aber seit etwa 2011, also nach dem Ende der sogenannten Finanzkrise, weniger dynamisch verlaufen als in den meisten Vergleichsräumen.

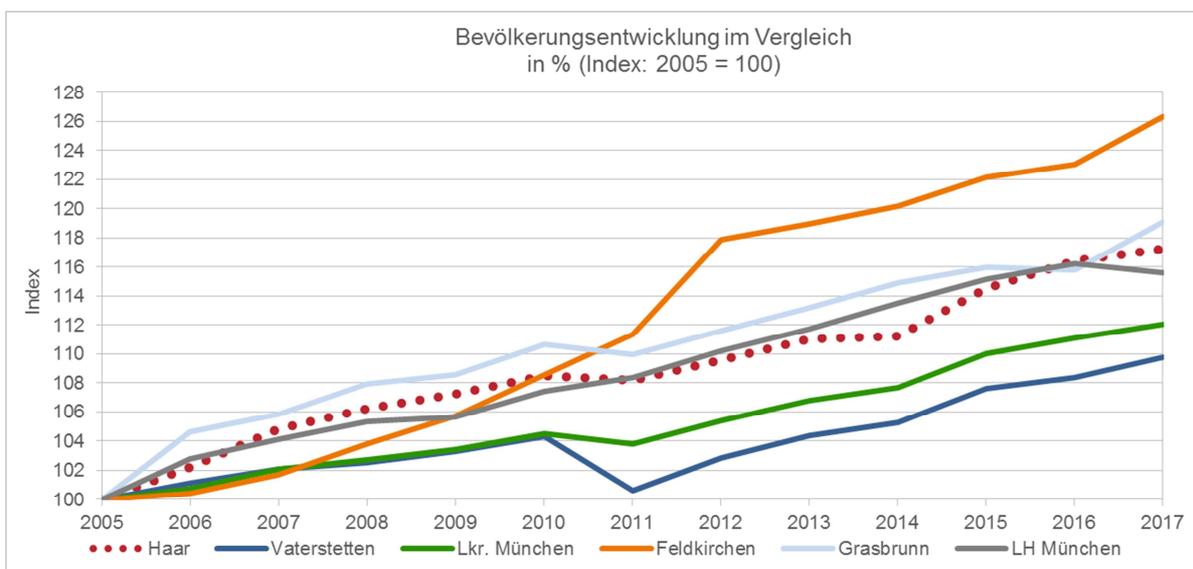


Abbildung 6a: Bevölkerungsentwicklung im interkommunalen Vergleich 2005-2017
 Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Berechnungen PV

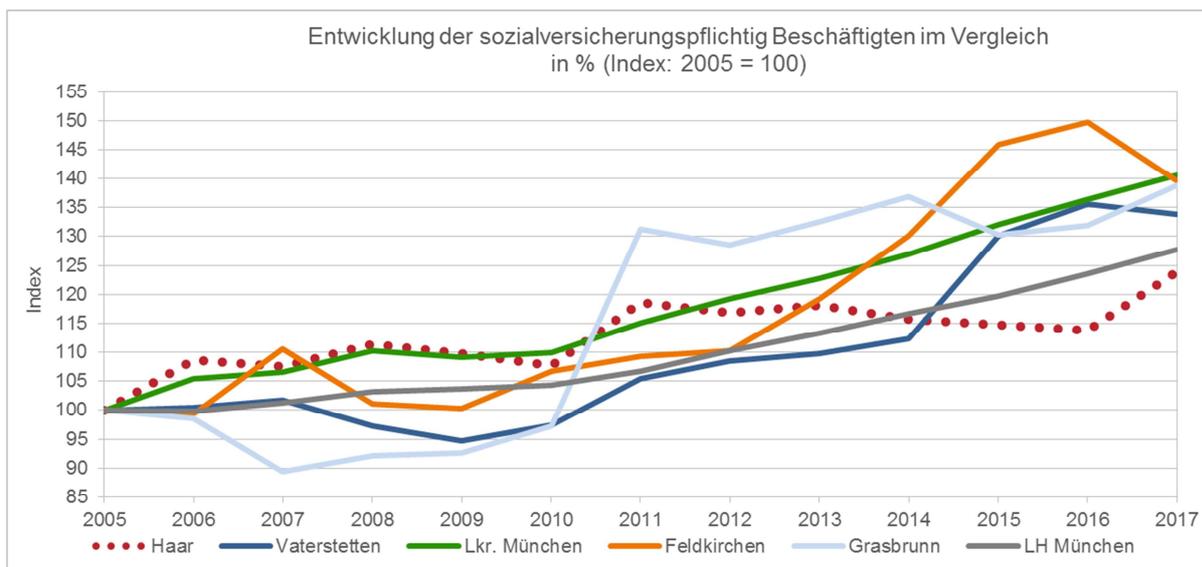


Abbildung 6b: Beschäftigtenentwicklung im interkommunalen Vergleich 2005-2016

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Berechnungen PV

Die folgende Tabelle zeigt wichtige Entwicklungsindikatoren der Gemeinde Haar sowie der Vergleichskommunen.

Die Entwicklung der Arbeitsplätze von 2005-2017 war mit 1.863 zusätzlichen ebenfalls positiv, allerdings schwächer als das Wachstum der Einwohner. In Haar ist von 2005 bis 2017 die Bevölkerung um den Faktor 1,66 schneller gewachsen als die Zahl der Arbeitsplätze. Betrachtet man die Gewerbesteuereinnahmen, so erreicht Haar mit knapp 2.000 € je Arbeitsplatz einen relativ hohen Wert. Daran lässt sich die Qualität des Standorts Haar ablesen, der offenbar über verhältnismäßig wertschöpfungsstarke – und damit für eine Kommune attraktive – Unternehmen verfügt. Dieses Argument wird verstärkt, wenn man die überproportional vielen Arbeitsplätze im – nicht gewerbesteuerpflichtigen – öffentlichen Sektor (Kliniken!) beachtet. Die bisherige „Haarer Mischung“ ist also als Vorteil deutbar. Der Gewerbesteuerhebesatz ist, mit Ausnahme der Landeshauptstadt, zwar der höchste, aber er scheint angemessen.

Die Arbeitsplatzdichte ist von 2005 bis 2017 leicht auf 459 sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze je 1.000 Einwohner angestiegen. Der bayerische Durchschnitt lag 2017 bei 420, im Landkreis München betrug die Arbeitsplatzdichte 648. Diese Maßzahl hat im Falle Haars angesichts seiner hohen Standortgunst und Struktur durchaus noch Potenzial nach oben.

Thema	Haar	LH München	Lkr. München	Vaterstetten	Feldkirchen	Grasbrunn
Einwohner 31.12.2017	21.000	1.456.039	346.433	23.229	7.435	6.901
Einwohnerzuwachs 2005-2017 absolut	3.093	196.362	37.353	2.071	1.550	1.107
Einwohner Index 2017 2005 = 100	117,3	115,6	112,1	109,8	126,3	119,1
SvB 30.06.2017	9.643	850.395	224.487	6.054	6.920	3.986
SvB-Wachstum 2005-2017 absolut	1.863	184.988	64.884	1.533	1.964	1.114
SvB Index 2017 2005 = 100	123,9	127,8	140,7	133,9	139,6	138,8
Arbeitsplatzdichte 2017	459	584	648	261	931	578
Arbeitsplatzdichte 2005	434	528	516	214	842	496
Wachstumsquote Einwohner/SvB	1,66	1,06	0,58	1,35	0,79	0,99
Steuereinnahmen je Ew. 2017 in €	1.828,04	2.539,25	2.621,95	1.396,27	2.349,27	2.280,04
GE-Steuereinnahmen je SvB 2017 in €	1.943,91	2.324,14	2.566,82	1.103,42	1.302,74	2.007,76
Gewerbesteuerhebesatz	350	490	(ø311)	320	330	290

Abbildung 7: Synopse wichtiger Entwicklungsindikatoren Haars im Vergleich
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Berechnungen PV

Bezieht man die Flächenverhältnisse in die Analyse mit ein – analog zur folgenden Tabelle – so ist Haar insgesamt von einer hohen Nutzungsdichte geprägt. Das gesamte Gemeindegebiet hatte 2015 (aktuellere Zahlen aus der Flächenstatistik lagen zu Redaktionsschluss noch nicht vor) eine Größe von insgesamt 1.289,86 ha (=12,90 km²), davon waren 503,05 (ca. 5 km²), also etwa 39 % Siedlungs- und Verkehrsfläche (SuV). Diese ist nicht zu verwechseln mit einer „versiegelten“ Fläche. Vielmehr ist dies ein Sammelbegriff der amtlichen Statistik für verschiedene Arten von Flächen, die für die menschlichen Grunddaseinsfunktionen, also Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung, Mobilität und Erholung genutzt werden. Nicht dazu gehören land-, weide- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen sowie Wasserflächen etc.

Haar ist im Vergleich dicht besiedelt. Je Hektar Wohnfläche leben in Haar im Durchschnitt 114 Personen, dieser Wert ist nur in der Landeshauptstadt höher und liegt fast 50 % über dem Landkreisdurchschnitt. Bezieht man die alltäglichen Hauptnutzer der Gemeinde, nämlich die Einwohner und die Beschäftigten, auf die Siedlungs- und Verkehrsfläche, so erreicht Haar mit einem Wert von 58,53 Einwohnern und Beschäftigten je Hektar Siedlungs- und Verkehrsfläche die höchste Flächeneffizienz im Vergleichsraum hinter der Stadt München. Ebenfalls nach München erreicht Haar mit ca. 24 % einen vergleichsweise niedrigen Anteil der Verkehrsfläche (das sind insbesondere Straßen, Schienenwege und Parkplätze) an der Siedlungs- und Verkehrsfläche, was auch ein Zeichen eines effizient genutzten Gemeinderaums ist. Sehr gering ist die für Gewerbe und Industrie zur Verfügung stehende

Fläche. Sie beträgt nur 1,7 % der Siedlungs- und Verkehrsfläche und liegt damit weit unter dem Landkreis-Durchschnitt von gut 6,5 %. Hierbei ist zu beachten, dass viele Unternehmen in Misch- und Wohngebieten anzutreffen sind und auch die recht großen Flächen der Klinik nicht als Gewerbefläche klassifiziert sein dürften. Dies entspricht der Ortsentwicklungsstrategie Haars, eine Mischung aus Wohnen und Arbeiten zu erzielen, wie es im Gewerbegebiet Eglfing sowie dem Jugendstilpark beabsichtigt ist. Mit im Flächennutzungsplan vorgesehenen ca. 20.000 m² freien Gewerbeflächen am genannten Standort verfügte Haar im Juli 2018 auch über einen nicht unerheblichen Teil aller vakanten Gewerbeflächen im Landkreis München.

Insgesamt kann man davon ausgehen, dass die Raumnutzung für Arbeiten in Haar ebenfalls sehr flächensparsam erfolgt. Die Erholungsfunktion für die Einwohner ist ebenfalls in ordentlichem Umfang gegeben. Mit 21,76 m² Erholungsfläche je Einwohner sind die Haarer ähnlich gut versorgt wie die Menschen in Vaterstetten, Feldkirchen oder der Landeshauptstadt München.

Die hohe Standortgunst kann auch an Gewerbeflächenpreisen, die in der Höhe auf Münchener Niveau liegen (400 € je m² Boden für Gewerbe), sowie den höchsten Büromieten im unmittelbaren Münchner Umland abgelesen werden. Insgesamt zeigt auch dieser Datenvergleich die strukturelle Nähe Haars zur Landeshauptstadt: ein verdichteter, intensiv genutzter Wohn- und Arbeitsort mit hoher Flächeneffizienz und einem sparsamen Umgang der nicht vermehrbaren Bodenfläche.

Thema	Haar	LH München	Lkr. München	Vaterstetten	Feldkirchen	Grasbrunn
Flächeneffizienz EW+SvB je ha SuV 2015	58,53	99,00	41,26	32,17	57,66	29,67
Anteil Verkehrsfläche an SuV 2015 in %	24,16	22,64	31,29	30,84	30,20	33,48
Anteil Gewerbe/Industrie an SuV 2015 in %	1,70	5,26	6,56	2,76	14,26	0,80
Anteil Erholungsfläche an SuV 2015 in %	8,87	15,31	9,88	4,57	5,41	23,33
Erholungsfläche je Einw. 2015 in m ²	21,76	23,75	38,76	17,89	18,80	122,41
Einwohner je ha Wohnfläche 2015	114	172	80	60	99	69
Bodenrichtwert GE (ungewichteter Durchschnitt) 2016 in €/m ²	400	400	--	303	280	400
Durchschnittliche Büromiete, Spitzenwert Neubau 2017 in €/m ²	15,00	43,50	--	--	13,50	14,00

Abbildung 8: Synopse wichtiger Flächennutzungsindikatoren Haars im Vergleich

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik; Landeshauptstadt München/Colliers International München 2017 und Berechnungen PV

3. Unternehmensbefragung

Was wird von den Unternehmen erwartet?

3.1 Basisdaten

Ziel der gemeindeweiten Unternehmerbefragung ist es, neue Erkenntnisse über den Wirtschaftsstandort Haar zu erlangen. Dafür spielt die Einschätzung von wesentlichen Standortfaktoren durch die ortsansässigen Betriebe, als lokale Experten, eine wichtige Rolle. Der Fokus liegt auf Aspekten wie Kundenbindung, der Offenlegung von differenzierten Bedarfen und die Zufriedenheit mit dem Standort Haar.

Die Ergebnisse aus der Befragung werden im Abgleich mit den relevanten statistischen Daten (Kapitel 1) Aufschluss über die Einstellung der Unternehmen zum Wirtschaftsstandort Haar geben und mögliche Bedarfe offenlegen.

Die schriftliche Umfrage bei 533 Unternehmen aus der Gemeinde fand im Mai und Juni 2018 statt. Die Rücklaufquote lag bei rund 18%. Die folgenden Daten beziehen sich auf die vollständig ausgefüllten Antwortbögen von 92 Unternehmen. Es ergibt sich eine breite Verteilung von Branchen bei den eingegangenen Antworten.

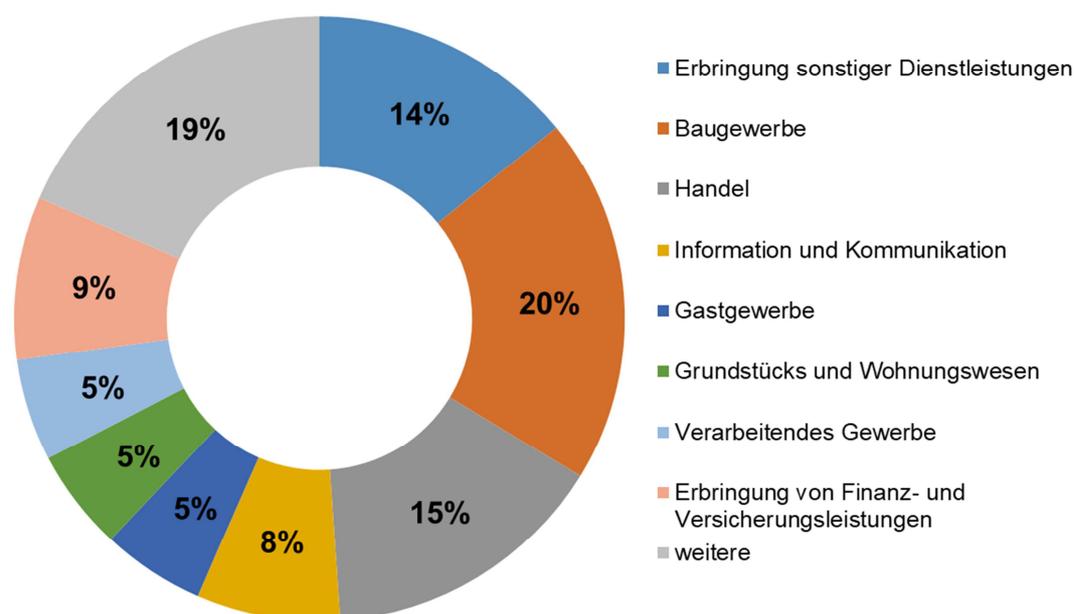


Abbildung 9: Verteilung der Unternehmen nach Branchen (n=92)

Bei der Verteilung der Branchen sind besonders das Baugewerbe und der Handel sehr stark repräsentiert, ebenso wie Unternehmen aus dem Dienstleistungssektor. Die Verteilung verdeutlicht einen gut funktionierenden Branchenmix in der Gemeinde (vgl. IHK Standortportal).

Insgesamt ist bei den Unternehmen eine starke regionale Bindung festzustellen. Für 41% der Unternehmen ist der Hauptabsatzmarkt in der Region München verortet, während weitere 18% vor allem Bayern als Absatzmarkt definieren.

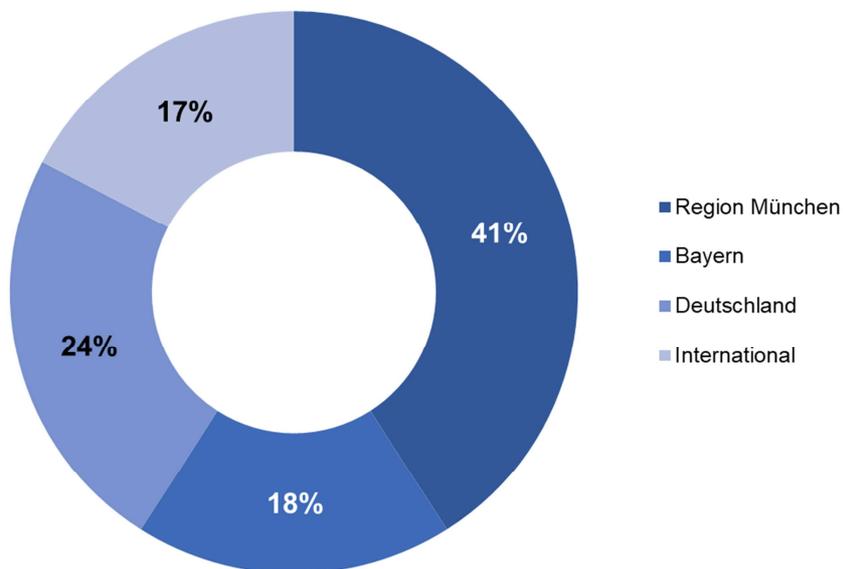


Abbildung 10: Verteilung des Hauptabsatzgebiet der ortsansässigen Unternehmen (n=88)

Daneben verdeutlichen die Zahlen zur Neuansiedlung von Betrieben, dass die Gemeinde in den vergangenen 20 Jahren ein stark wachsender Standort war. Besonders seit den 2000er Jahren ist die Zahl neuer Unternehmen vergleichsweise stark angestiegen. Diesen generellen Trend lässt sich im gesamten Landkreis beobachten.

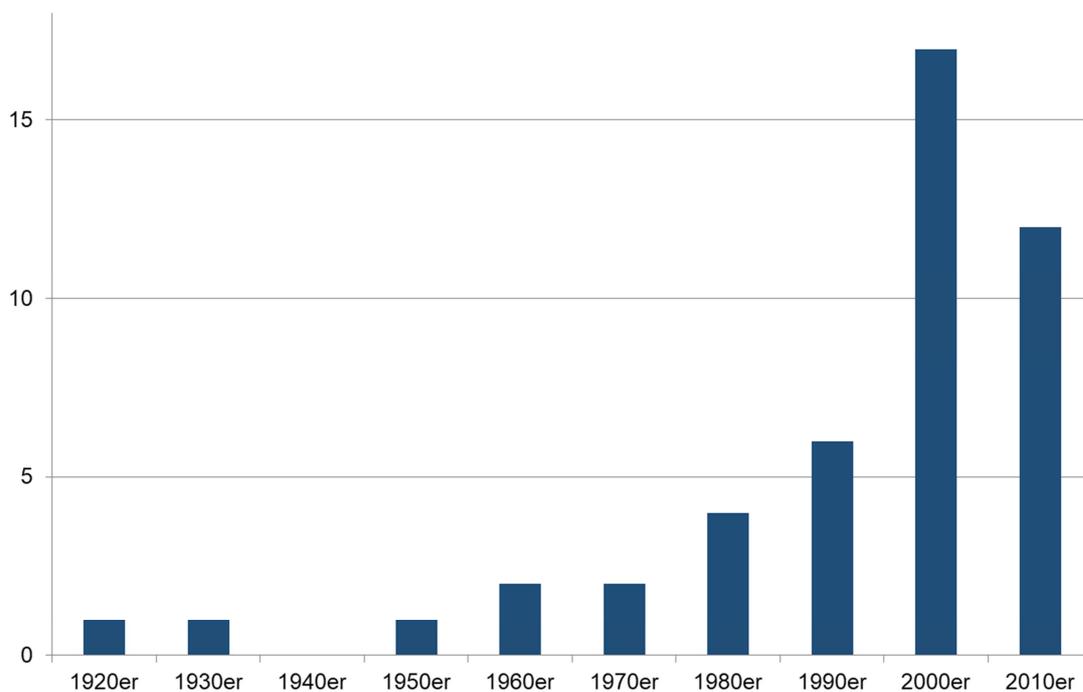


Abbildung 11: Jahr der Ansiedlung des Betriebs in Haar (n=46)

Die folgenden Aussagen stehen hierbei nicht im Widerspruch: 70 Unternehmen haben angegeben, dass in Haar der einzige Betriebsstandort ist und bei 53 Unternehmen handelt es sich um die Hauptniederlassung. Diese Zahlen machen die Bedeutung Haars bereits sehr deutlich. Die Gemeinde ist als Standort sehr interessant. Zugleich ist der Bezug zur Region und den Kunden in der Region sehr stark ausgeprägt.

Bei der Verteilung der Antworten zum Besitzstand der eigenen Betriebsflächen ergibt sich ein differenziertes Bild:

Betriebsflächen in Haar	Eigentum 23	Pachtvertrag 42	Mietverhältnis 28
----------------------------	-----------------------	---------------------------	-----------------------------

Die Mitarbeiterzahlen variieren je nach Branche und Betriebsgröße sehr stark, die geschlechterspezifische Verteilung der Mitarbeiter liegt jedoch bei nahezu 50:50. Insgesamt beschäftigen die 92 Unternehmen 1.756 Mitarbeiter, wovon 3,7% Auszubildende sind. Damit sind ca. 20% der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Haar durch die Unternehmensbefragung abgedeckt.

3.2 Entwicklung der Unternehmen

Ein wesentlicher Aspekt dieser Befragung beinhaltet die Stimmung der Unternehmen in Haar und deren Bedarfe (Flächen, Personal, Knowhow). Hierzu lassen sich einige interessante Ergebnisse aus der Umfrage ableiten. So haben 66,7% der Unternehmen die Frage nach der eigenen Entwicklungsperspektive positiv beantwortet, während die Entwicklung der jeweiligen Branche und der Gesamtwirtschaft von rund 50% positiv gesehen werden. Diese Zahlen sprechen insgesamt für eine positive Stimmung bei den Gewerbebetreibenden in Haar.

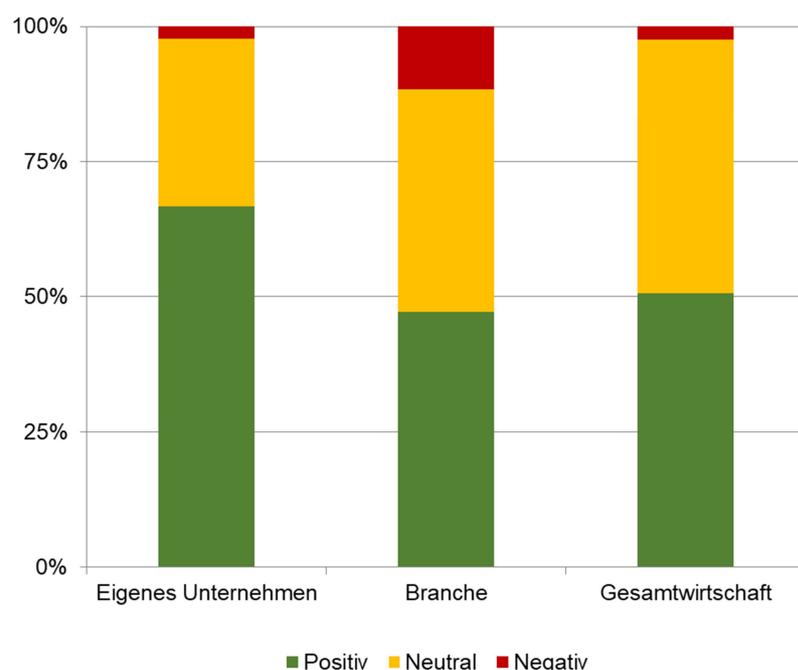


Abbildung 12: Einschätzung der zukünftigen Entwicklung (n=87)

Allerdings gibt es auch zentrale Engpässe, die für zahlreiche Unternehmen entwicklungs- hemmend wirken. Hier wurden vor allem der starke Wettbewerbsdruck, die Gewinnung von Fachkräften und die Bindung von Mitarbeitern und allgemeine Betriebskosten überdurch- schnittlich oft genannt. Diese Aussagen mögen im Kontext der Region München nicht über- raschen, da ein starker Verdrängungswettbewerb vorherrscht und ein ausgeprägtes Wer- ben um die besten Talente stattfindet. Im Gegensatz dazu spielen die Themen Digitalisie- rung, Innovation oder bürokratische Hürden keine besondere Rolle für die Entwicklung der Unternehmen.

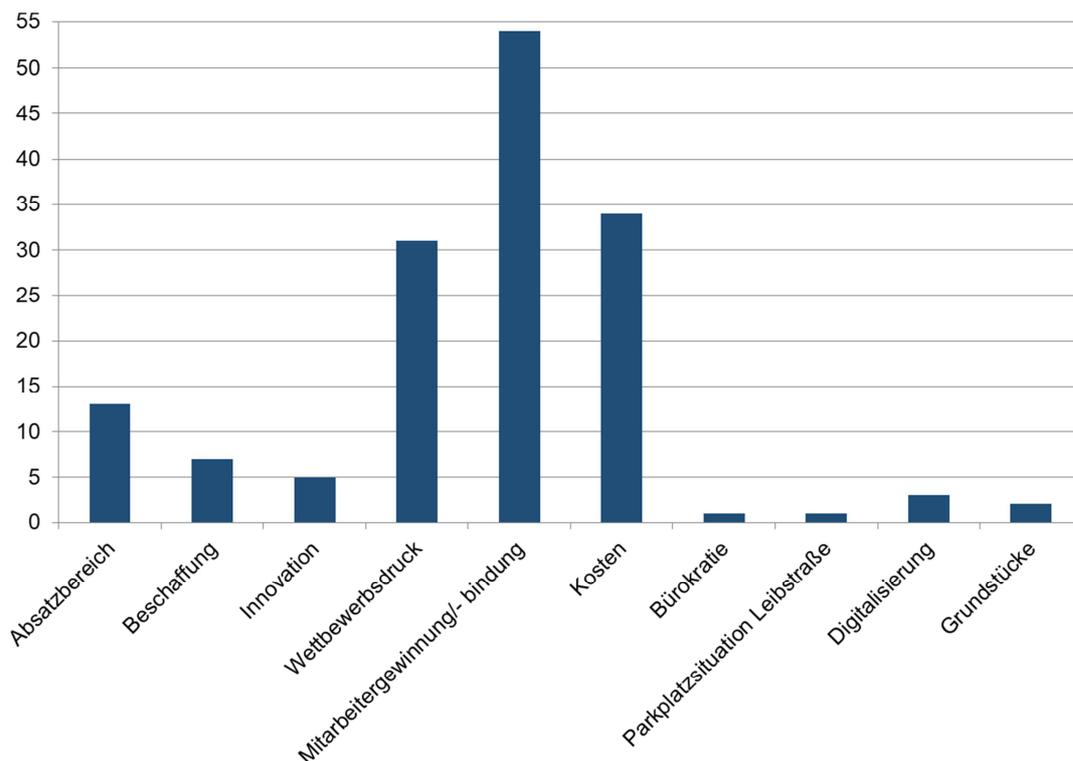


Abbildung 13: Engpassfaktoren für die eigenen Entwicklung (n=81)

Ein wichtiger Faktor für die Unternehmen in Haar ist die Verfügbarkeit von weiteren Gewer- beflächen und hier vor allem am Unternehmensstandort und innerhalb der Gemeinde.

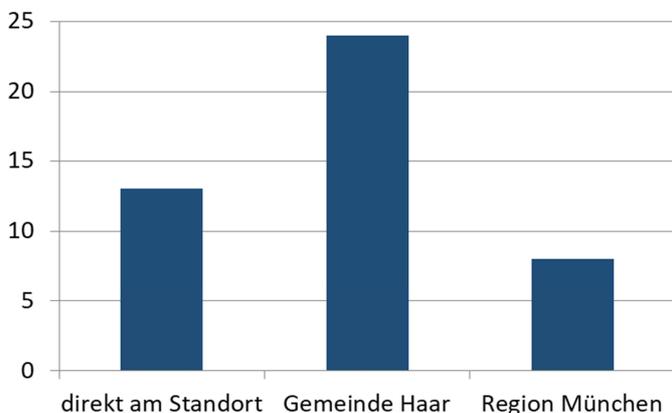


Abbildung 14: Flächenbedarfe der Unternehmen in Haar (n=45)

Diese Bedarfe wurden von **16 Unternehmen** sowohl im Umfang (4.968m²) als auch in der zeitlichen Perspektive genau beziffert. Während kurzfristig keine größeren Bedarfe vorhanden zu sein scheinen, werden mittelfristig mehr als 2.500m² neue Flächen benötigt. Daneben gibt es aber auch einige Unternehmen, die zusammen Flächenbedarfe von über 1.700m² aufweisen, diesen aber nicht zeitlich definiert haben.

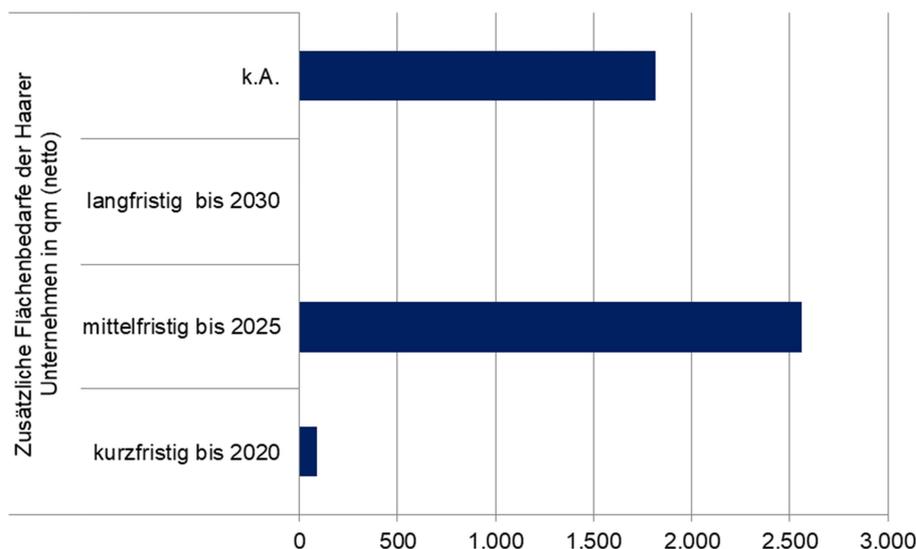


Abbildung 15: Konkrete Flächenbedarfe der Unternehmen (n=16)

Im Wesentlichen lassen sich zwei Nutzungsarten für diese Flächen festhalten, die in der Umfrage überwiegend genannt wurden. In diesem Bereich gibt es definitiv Potenziale die in Haar ausgeschöpft werden können. Die Nachfrage nach Büroimmobilien ist in der gesamten Region München dauerhaft hoch. Haar kann sich hier mit der Nähe zur Landeshauptstadt als gute Alternative weiter profilieren.

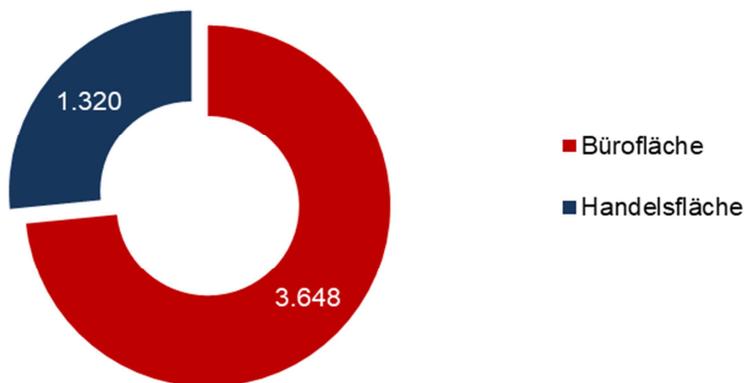


Abbildung 16: Flächenbedarfe nach Nutzung (Angaben in m²)

Auf dem Maßstab des Gemeindegebiets zeigt sich, dass vor allem entlang der zentralen Versorgungsachse der B 304 aktuell konkrete Flächenbedarfe bestehen.

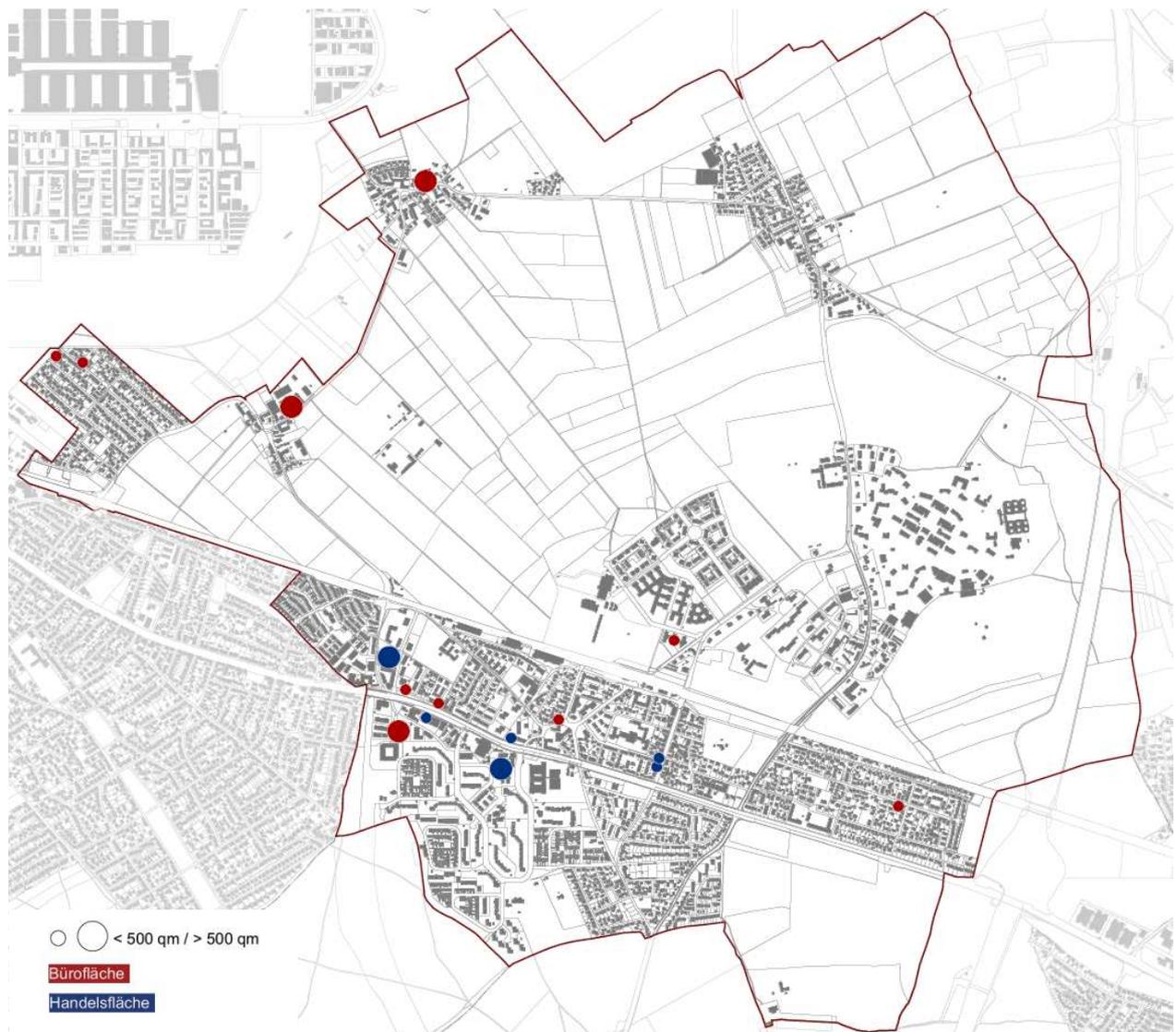


Abbildung 17: Räumliche Verteilung der angemeldeten Flächenbedarfe Haarer Unternehmen
06/2018

Die Auswertung der Daten zu entwicklungsrelevanten Faktoren hat gezeigt, dass die Stimmung bei den Unternehmen insgesamt positiv ist. Daneben konnten sehr spezifische und akute Flächenbedarfe bei 16 Unternehmen ermittelt werden, die in naher Zukunft bedient werden müssen. Neben der wirtschaftlichen Entwicklung der Unternehmen hat dies auch signifikanten Einfluss auf die Entwicklung der Zahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Haar und damit auch auf die Entwicklung des Verkehrs und von Wohnflächen. Die Gewerbeentwicklung in Haar sollte somit auch im Kontext von Wohnen und Verkehr mitgedacht werden.

3.3 Zufriedenheit mit Standort

Im Rahmen der Befragung wurde auch die allgemeine Zufriedenheit der Unternehmen mit dem Standort Haar abgefragt. Anhand von vier Kategorien (Mobilität, Wohnen/Versorgung, Marktrelevante Faktoren, Gesamtsituation) wurden zahlreiche Faktoren nach Zufriedenheit und Relevanz bewertet (1 = sehr zufrieden/ sehr relevant -> 5 = sehr unzufrieden/irrelevant). Zunächst gab es eine sehr positive Rückmeldung der Unternehmer bezüglich des Standorts Haar: Fast 90% der Unternehmer würden sich wieder in Haar ansiedeln. Jeweils über 80% empfehlen die Gemeinde und den Landkreis München als Unternehmensstandort.

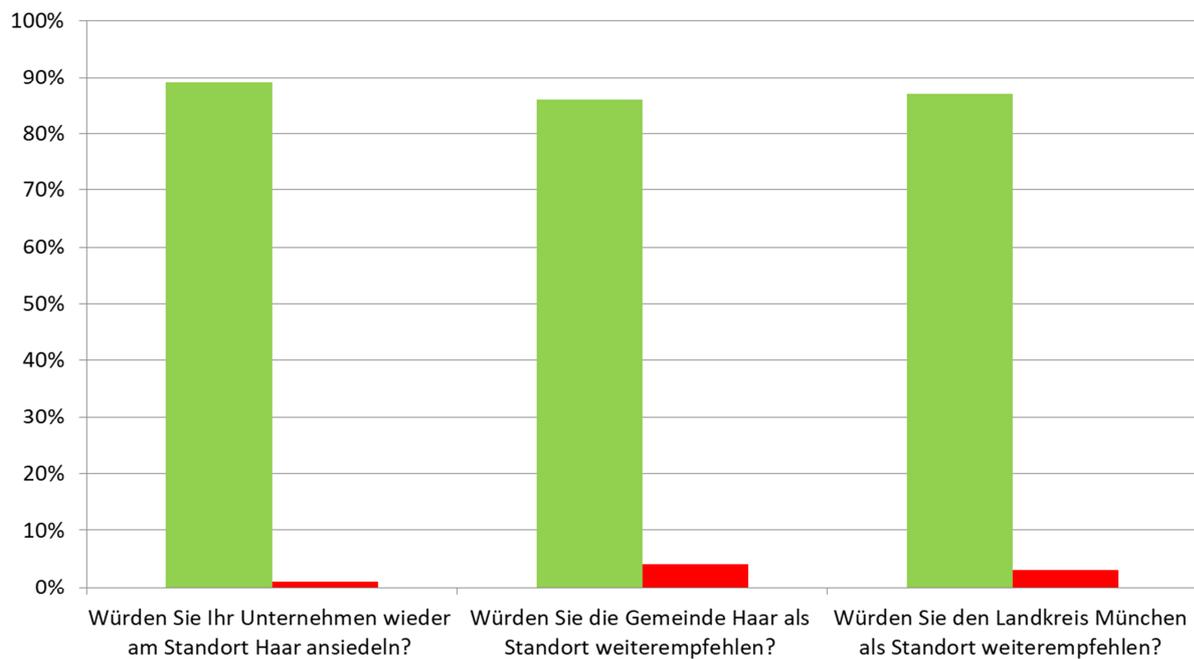


Abbildung 18: Zustimmungsraten für Haar seitens der Unternehme

Anhand der detaillierten Betrachtung zu einzelnen Themenfeldern ergibt sich ein differenzierteres Bild. Das Thema Mobilität wird insgesamt positiv bewertet, wobei auffällt, dass z.B. Radwegenetze und die Anbindung zum Flughafen eher irrelevant für die Unternehmen sind. Carsharing Angebote wurden negativ bewertet, scheinen aber auch nicht besonders relevant zu sein. Der ÖPNV und die Anbindung an das überregionale Schienennetz werden positiv bewertet.

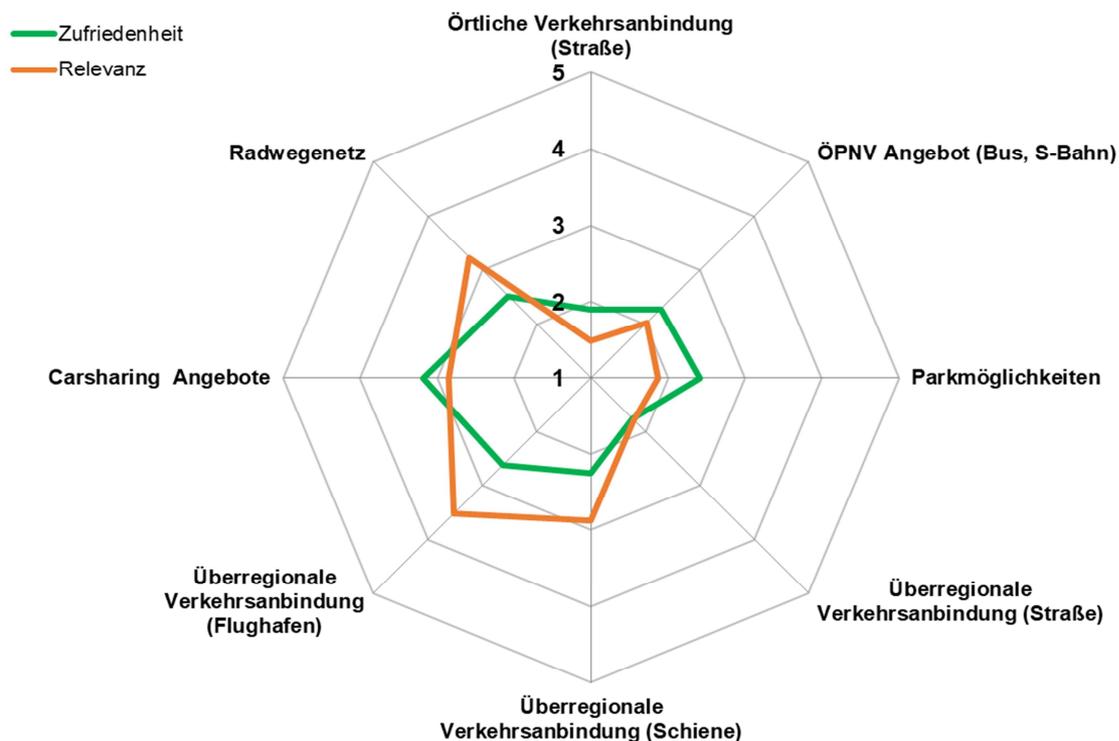


Abbildung 19: Zufriedenheit und Relevanz - Mobilität

- Legende**
- 1 sehr zufrieden/ sehr relevant
 - 2 zufrieden/ relevant
 - 3 weder noch
 - 4 unzufrieden/ nicht relevant
 - 5 sehr unzufrieden/ irrelevant

Beim Themenschwerpunkt Wohnen + Versorgung haben die Unternehmen sehr heterogen geantwortet. Starke Unzufriedenheit herrscht beim Thema Wohnen; es werden sowohl die Verfügbarkeit von Wohnflächen, als auch das Preisniveau bemängelt. Beide Aspekte werden mit hoher Relevanz bewertet. Im Gegensatz dazu wird das Thema Versorgung sehr positiv bewertet. Schulangebot, Kinderbetreuung und die medizinische Versorgung werden demnach in Haar ebenso stark bewertet, wie das Thema Kultur und Sport/Erholung. Die Gemeinde schafft es, eine gute Balance aus Arbeiten Wohnen und Erholung für die Bürger zu ermöglichen.

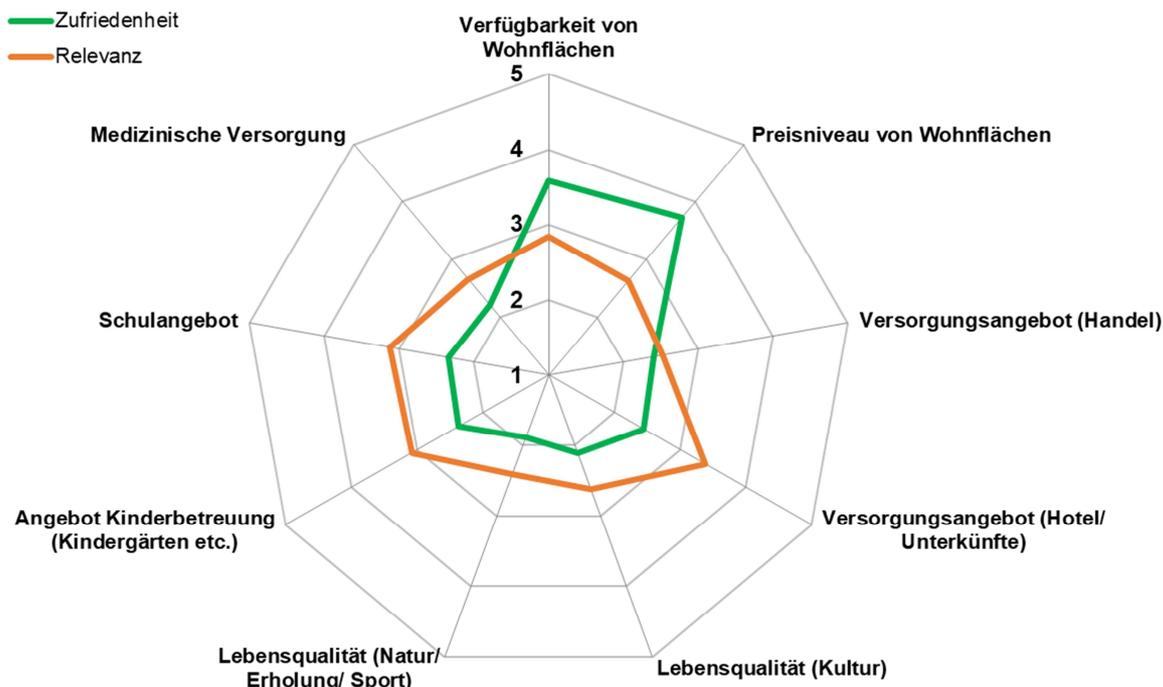


Abbildung 20: Zufriedenheit und Relevanz – Wohnen + Versorgung

Daneben wurden die Unternehmen auch nach marktrelevanten Faktoren befragt. Hier ergibt sich ebenfalls ein differenziertes Bild. über die aktuelle Situation am Betriebsstandort. Besonders beim Thema Recruiting von Arbeitskräften, Aus- und Weiterbildung, sowie Gehaltsgefüge wird die Gemeinde durchweg durchschnittlich bewertet, wobei hier die Relevanz der Faktoren sehr unterschiedlich ist. Besonders die große Lücke bei der Zufriedenheit bezüglich der Verfügbarkeit qualifizierter Arbeitskräfte und der Relevanz für Unternehmen zeichnet ein gängiges Bild über die Situation auf dem Arbeitsmarkt in der Region München. Haar bildet hier keine Ausnahme und die Unternehmen spüren den Fachkräftemangel. Dagegen werden sogenannte „weiche Faktoren“, wie die Qualität des Betriebsstandorts hinsichtlich Versorgung, Naherholung und Aufenthaltsqualität sehr positiv bewertet und haben zugleich eine hohe Relevanz. Das mag nicht überraschen, da bei vielen Unternehmen die Mitarbeitergewinnung stark durch das Betriebsumfeld beeinflusst wird.

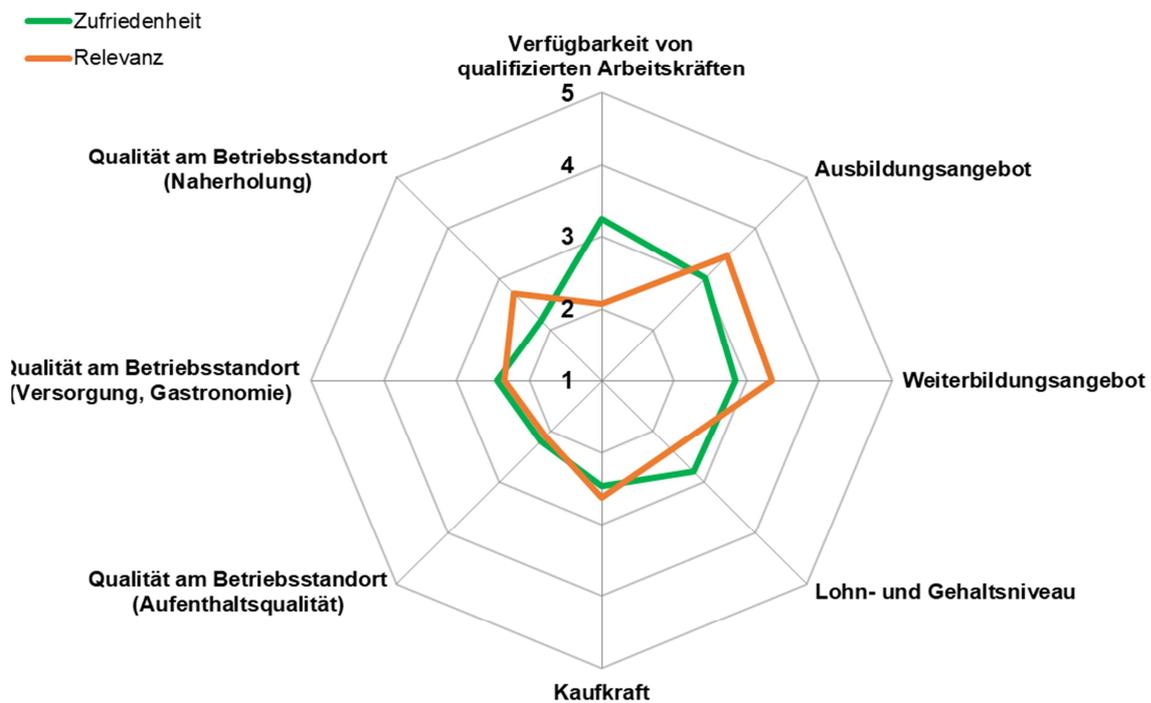


Abbildung 21: Zufriedenheit und Relevanz – marktrelevante Faktoren I

Legende	Bewertung
1	sehr zufrieden/ sehr relevant
2	zufrieden/ relevant
3	weder noch
4	unzufrieden/ nicht relevant
5	sehr unzufrieden/ irrelevant

Bei dem Thema Gewerbeflächen gibt es insgesamt zahlreiche negative Reaktionen, die sich wie folgt aufschlüsseln. Verfügbarkeit und Preisniveau von Gewerbeflächen im Allgemeinen werden ebenso bemängelt, wie Standortkosten hinsichtlich Arbeitskräften, Steuern und Flächen. Alle diese Aspekte weisen aber eine relativ hohe Relevanz aus. Es zeigt sich, dass es eine wesentliche Aufgabe der Gemeinde ist, den aktive Austausch mit den Unternehmen zu intensivieren, um die individuellen Herausforderungen anzugehen. Signifikant ist offensichtlich die Bereitstellung von schnellen Internetverbindungen. Dieser Faktor hat die höchste Relevanz aller abgefragten Kategorien und wurde nur mittelmäßig bewertet. Auch hier lässt sich wieder festhalten, dass der Nachholbedarf bei dieser Technologie kein lokales Phänomen ist, sondern die gesamte Region München hier unter starkem Druck steht, sowohl für die Wirtschaft als auch für private Haushalte deutlich nachzurüsten. Seitens der Gemeinde findet hier im Rahmen der bestehenden Förderprogramme bereits ein Netzausbau statt.

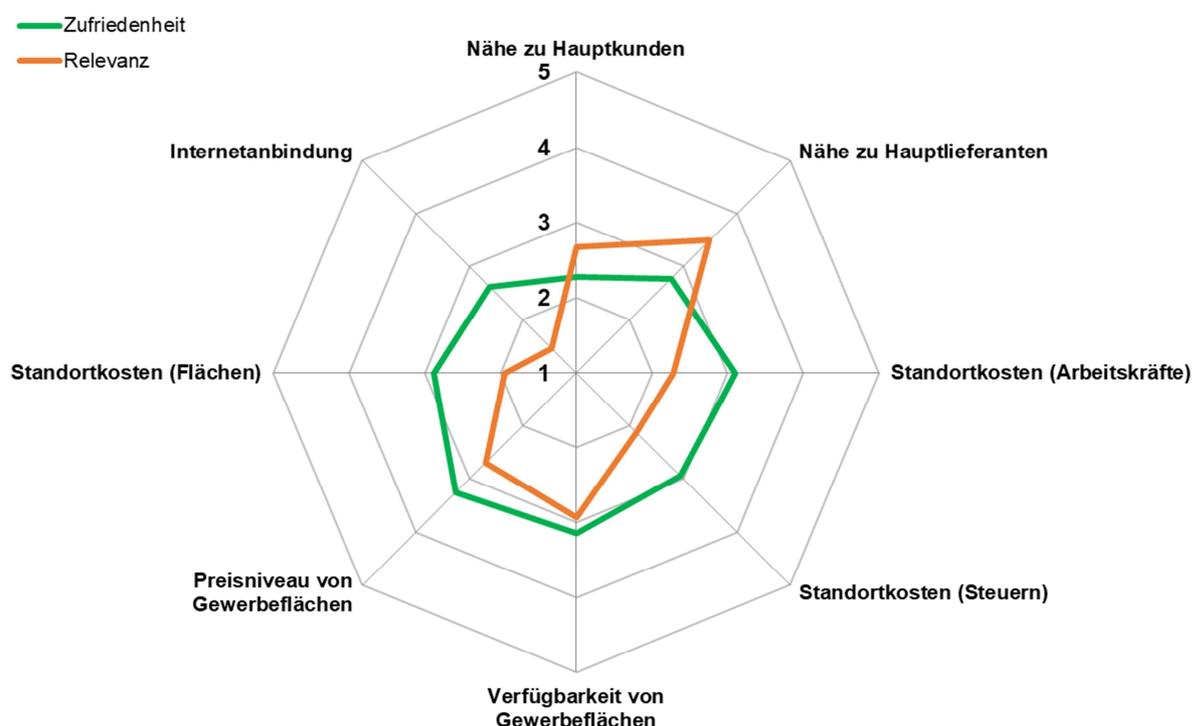


Abbildung 22: Zufriedenheit und Relevanz – marktrelevante Faktoren II

Abschließend wurden die Unternehmen auch zur Gesamtsituation am Standort befragt; mit einem zweigeteilten Ergebnis. Das Thema Kooperation in all seinen Facetten wurde durchschnittlich bewertet, hat allerdings auch keine große Relevanz. Anscheinend ist die Bereitschaft, sich aktiv in Verbänden oder Forschung einzubringen, nicht stark ausgeprägt. Auf der anderen Seite wurden sowohl der Service der Gemeinde, der Gemeindewerke und des Landratsamtes München positiv und als relevant eingestuft. Unbestritten gibt es für die Unternehmen einen starken lokalen Fokus, weshalb es nicht überrascht, dass auch die Zukunftsperspektive in Haar, ebenso wie die Gesamtzufriedenheit, insgesamt sehr positiv bewertet wurden.

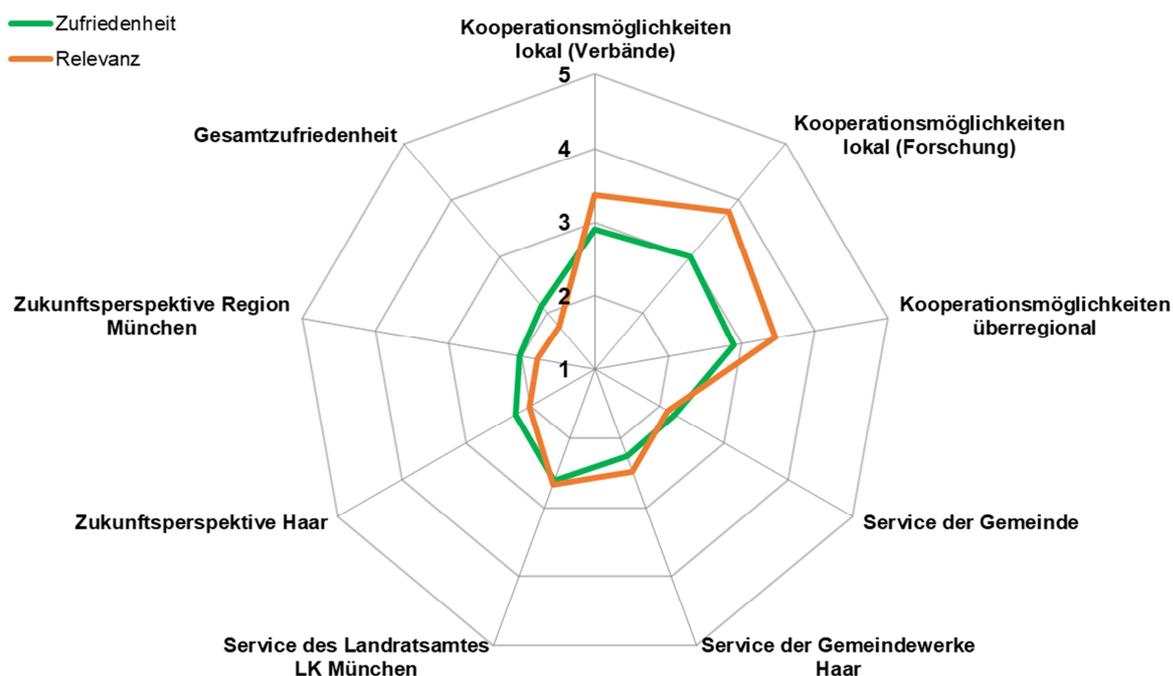


Abbildung 23: Zufriedenheit und Relevanz – Gesamtsituation

- Legende**
- 1 sehr zufrieden/ sehr relevant
 - 2 zufrieden/ relevant
 - 3 weder noch
 - 4 unzufrieden/ nicht relevant
 - 5 sehr unzufrieden/ irrelevant

Zusammenfassend ist festhalten, dass die Gemeinde als Standort positiv von den Unternehmen beurteilt wird. Allerdings sind Themen wie Verfügbarkeit und Entwicklung von Gewerbeflächen für die meisten Betriebe ein bisher nicht zufriedenstellender Aspekt. Dieser könnte nun mit verstärkter Kommunikation, mehr Kooperation und guten Strategien langfristig verbessert werden.

3.4 Kommunale Leistungen aus Sicht der Gewerbetreibenden

Der vierte Teil der Unternehmensbefragung fokussiert sich auf die Arbeit der kommunalen Wirtschaftsförderung und die Einschätzung der Unternehmen dazu. Wie sich zeigt, ist der Kenntnisstand der Unternehmen diesbezüglich mindestens ausbaufähig. Im Schnitt haben nur 20-40% der Betriebe Kenntnisse zu möglichen Ansprechpartnern oder Angeboten der Wirtschaftsförderung in Haar. Ein regelmäßiger Austausch wird nur von 42% gewünscht und auch ein zeitnaher Besuch der Unternehmen durch die Wirtschaftsförderung ist nur für 27% der Unternehmen relevant. Eine starke Initiative von Seiten der Gemeinde durch erhöhten Informationsaustausch, führt in der Regel zu einer stärkeren Bindung mit den Unternehmen und steigert somit umgekehrt auch das Interesse.

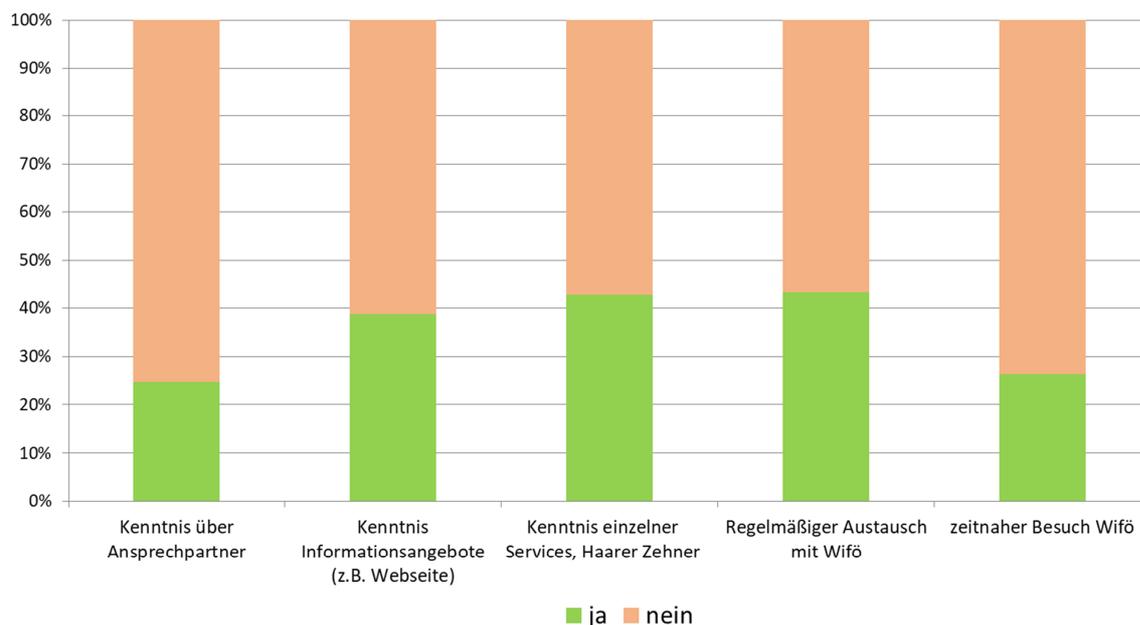


Abbildung 24: Kenntnisse der Unternehmen über kommunale Leistungen

Konkret wurden die Bedürfnisse nach verschiedenen Leistungen der Wirtschaftsförderung der Gemeinde Haar abgefragt. Dabei hat sich gezeigt, dass es einige Aspekte gibt, die **den Unternehmen** aktuell sehr wichtig sind. Das wären:

- Mehr Initiative bei Anwerbung von Arbeitskräften
- Organisation von Unternehmertreffen
- Aufbau von einem Unternehmernetzwerk
- Stärkere Imagewerbung für den Landkreis
- Hilfe bei Suche nach geeigneten Gewerbeflächen
- Allgemeine Beratung beim Thema Fachkräfte

Die Vielzahl und Differenziertheit dieser Aussagen seitens der Unternehmen zeigt, dass es nicht eine zentrale Herausforderung gibt, sondern vielmehr Einzelthemen und individuelle Bedürfnisse im Raum stehen, die spezifisch angegangen werden können. Zusätzlich ist im Detail zu prüfen, welche Maßnahmen dann zeitnah oder ggf. durch Aufstockung der Kapazitäten in der Wirtschaftsförderung aktiv umgesetzt werden können.

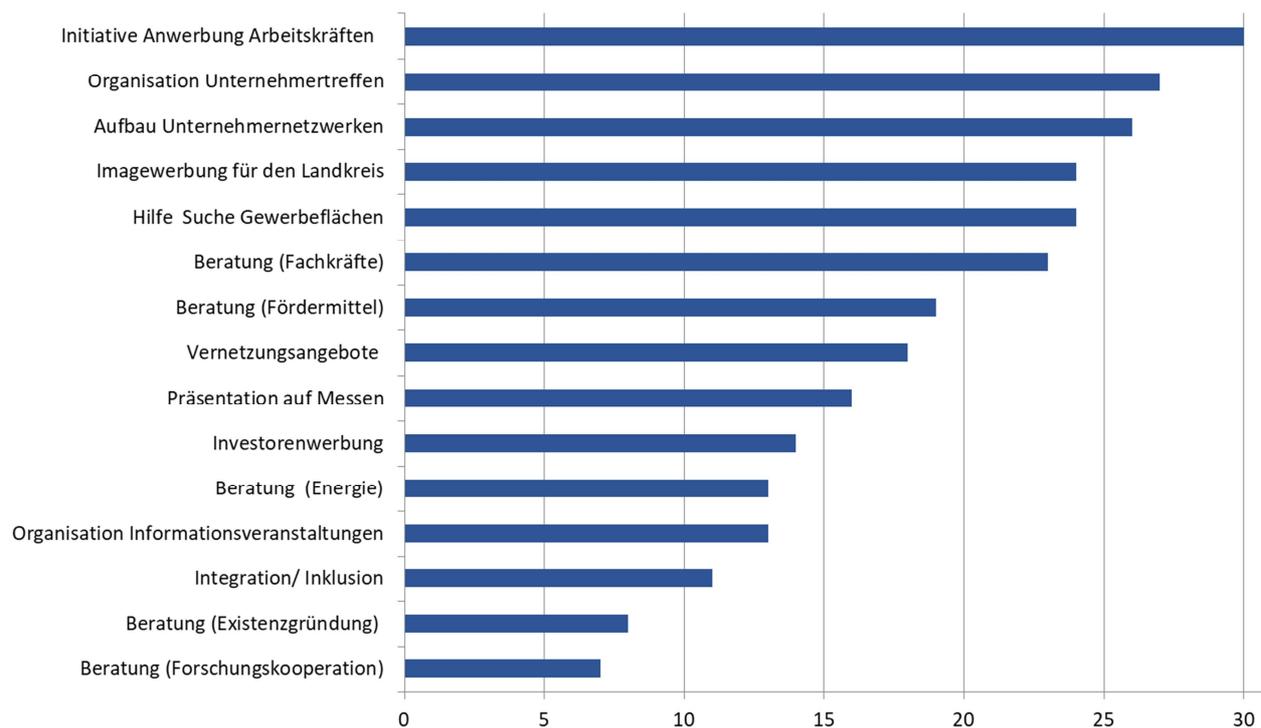


Abbildung 25: Bedarfe nach Leistungen der Wirtschaftsförderung in Haar

Daneben gibt es zahlreiche weitere Aspekte (siehe Abbildung), die für einzelne Unternehmen eine wichtige Rolle spielen. Diese Auswertung soll zeigen, dass es ganz unterschiedliche Bedarfe bei den Unternehmen gibt. Es geht dabei um mehr Sichtbarkeit auf dem Markt und Unterstützung gegenüber lokalen Wettbewerbern. Dies kann nur eine erste Auswertung sein, da es sicher weitere Aspekte gibt, bei denen die Wirtschaftsförderung aktiv werden kann. Die Vielzahl an Themen lässt aber den Schluss zu, dass die Wirtschaftsförderung der Gemeinde Haar möglicherweise mehr Ressourcen benötigt, um die eigenen Unternehmen besser zu erreichen und bei den diversen Anliegen besser und effektiver unterstützen zu können.

Zum Abschluss des Fragebogens hatten die Unternehmer noch die Möglichkeit durch **freie Kommentare** weitere Anliegen zu äußern. Die zentralen Themen lassen sich wie folgt zusammenfassen und sollen helfen, abseits der Gewerbeentwicklung gegenwärtige Anliegen aufzuzeigen:

- „Ausbau ÖPNV/ Car-Sharing/ Fahrrad“
- „Lösung für hohes Verkehrsaufkommen an den Hauptachsen“
- „Insgesamt Flächenverbrauch reduzieren“
- „Verbesserung beim Internet“
- „aktivere Wirtschaftsförderung/ besserer Service im Rathaus“
- „Veränderung bei Hebesätzen der Gewerbesteuer“

4. Expertengespräch

Was zeichnet Haar aus?

Ziel des Expertengesprächs war es, neue Erkenntnisse über den Wirtschaftsstandort Haar zu erlangen und gängige Meinungen aus der Wirtschaft und der Verwaltung zu diskutieren. Die Einschätzungen von verschiedenen Akteuren geben Aufschluss über die Bedeutung von Haar im Landkreis München und als direkter Nachbar zur Landeshauptstadt München. Anhand von vier Themenbereichen wurde die aktuelle Situation in Haar erläutert.

Teilnehmer Expertengespräch:

- Referatsleiter Standortberatung, IHK München und Oberbayern
- Wirtschaftsförderung, Landratsamt München
- Geschäftsführer, Europäische Metropolregion München
- Geschäftsleiter Wirtschaftsförderung, Gemeinde Haar
- Persönliche Referentin der Bürgermeisterin, Gemeinde Haar
- Leiter Bauamt, Gemeinde Haar
- drei Ortsplaner, PV München

Zum Einstieg geben Vertreter der Gemeinde einen kurzen Überblick zur aktuellen Situation in Haar:

- Vernetzung der Firmen am Ort funktioniert gut
- Wohnqualität für Gewerbe-Betreiber ein wichtiges Thema
- Image: Haar = Wohnen + Arbeit, Seite an Seite
- Nähe zu München und 089 Telefonnummer
- Gute Infrastruktur: S-Bahn, Autobahn, Flughafen
- Bildungsstandort Haar: Schulen, „Kita“ etc.
- Starke Nachfrage an die Gemeinde nach GE-Flächen - ca. 30 Anfragen p.a., überwiegend IT, Büro, Produktion und Hotellerie
- Gemeindeeigenes Grundstück Blumenstraße als Kerngebiet für neue GE-Entwicklungen geplant
- daneben besitzt Haar allerdings kaum eigene Flächen zur Entwicklung
- starke Fluktuation im Workside, stetig wechselnde Mieterstruktur
- Ansiedlung von Gewerbe an der S-Bahn Station Gronsdorf bisher schwierig, weil isolierter Standort

4.1 Haar im übergeordneten Raumgefüge

Der erste Themenblock rückt den Fokus auf den Wirtschaftsstandort Haar im übergeordneten Raumgefüge des Landkreis München und der Metropolregion (EMM). Daneben geht es um die Themen Wahrnehmung, Konkurrenzen und die Rolle der lokalen Wirtschaft. Die einhellige Meinung der Experten ist, dass Haar ein sehr guter Standort mit brachliegendem Potential ist. Besonders die immer stärkeren Verlagerungstendenzen von Unternehmen aus der Landeshauptstadt München in den Landkreis München sollten als Chance wahrgenommen werden. Die Nähe von Haar zu München ist ein wesentlicher Standortvorteil und bietet Spielräume für die Ansiedlung neuer Unternehmen, wie beispielsweise Attocube Systems AG nördlich des Bahnhofs.

„51% aller Wegzüge von Unternehmen aus München gehen aktuell in den Landkreis München. Es sind vorrangig lokale Betriebe die in der Region wachsen möchten oder eine Nahverlagerung anstreben.“ (IHK)

Daneben wird aber auch die Bestandspflege als wesentliche Aufgabe der Gemeinde formuliert. Hier ist besonders die Nachfrage nach Erweiterungen in die Fläche und beim Personal eine zentrale Herausforderung, der man nachgehen muss. Eine erste Maßnahme, um diese Bedarfe bei den ortsansässigen Unternehmen herauszufinden, kann ein Unternehmerstammtisch sein.

„Ein Unternehmensempfang kann immer ein zündender Impuls sein, wo man einmal im Jahr die Leuten zusammen bringt. Daraus kann sich dann etwas entwickeln.“ (LRA)

Ähnlich relevant wird der regelmäßige Besuch der Unternehmer durch die Wirtschaftsförderung der Gemeinde empfunden. Dies ist ein sehr effektives Mittel, um gegenseitig im Austausch über wichtige Themen und Entwicklungen zu bleiben.

„Es ist eines der wichtigsten Themen, dass man mit den Unternehmen im Gespräch bleibt. So etwas muss vor Ort passieren, dann identifizieren sich die Unternehmen auch mit der Gemeinde.“ (LRA)

4.2 Kooperationen und Allianzen

Der zweite Themenblock behandelt vertiefend die Frage nach Kooperationen, Nachbarschaftsdialogen und Interaktion mit prägenden lokalen Wirtschaftsgruppen (Bauen/ Wohnen/ IT). Die Experten sind sich darüber hinaus einig, dass es für Haar immer wichtiger wird, die bereits aktive interkommunale Zusammenarbeit, z.B. im Rahmen der Europäischen Metropolregion München (EMM e.V.), der MORO-Arbeitsgruppe sowie der „Ost-Allianz“, weiter auszubauen. Die Gemeinde kann hier mit Recht selbstbewusster auftreten. Man solle sich nicht kleiner machen, als man ist und durchaus proaktiv und innovativ auftreten; gegenüber der Landeshauptstadt München, dem Landkreis und den Nachbargemeinden. Eine gewisse Mentalität hin zum Inseldenken ist im Landkreis München stark ausgeprägt.

„Es ist gut, wenn man über interkommunale Kooperationen nachdenkt, weil rund um die aktuelle Flächendiskussion auch das Thema Ausgleich von Nutzen und Lasten immer wichtiger wird. Es macht keinen Sinn [mehr], überall alles zu haben. Auch die Stadt München hat hier Bestrebungen.“ (IHK)

Daneben sollte Haar den direkten Nachbarn Trudering verstärkt als Partner wahrnehmen und Möglichkeiten zur Kooperation suchen. Die S-Bahn Station Gronsdorf liegt unmittelbar neben Trudering und somit ergeben sich zwangsläufig Synergien z.B. bei der Mobilität. Die

Experten befürworten deutlich, dass man keine „Vorbehalte“ gegenüber weiteren Wachstums haben soll und sogar das Marketing als relevanter GE-Standort noch forciert werden kann.

„Man muss sich als Ort positionieren. Die ‚Krailinger Innovationsmeile‘ war damals etwas Neues. Die haben sich einfach einen Namen gegeben und es war nicht mehr nur das Gewerbegebiet XY. Da sind alle hin gepilgert. Das war innovativ.“ (EMM)

Ein Kernaspekt der Diskussion war auch das Thema Gesundheit. Sei es Bildung oder Gewerbeansiedlung, beim Thema Gesundheit kann Haar eine proaktivere Rolle einnehmen und so neue Akteure anlocken. Genannt werden in diesem Kontext die Ansiedlung von FOS und BOS mit Schwerpunkt Gesundheitsbildung.

4.3 Areal Workside und Bahnhof

Parallel zur Modernisierung des Bahnhofs und den Entwicklungen im Norden mit dem Bau des Attocube Systems AG Hauptsitzes, ist die Entwicklung rund um das Workside ein zentrales Diskussionsthema. Die Experten sind sich einig, dass es sich hierbei um ein Vorzeigeprojekt im Landkreis München handelt, allerdings scheint das Potenzial der wirtschaftlichen und räumlichen Entwicklung hier noch nicht ausgeschöpft zu sein.

„Das Workside Haar ist ein Alleinstellungsmerkmal für die Gemeinde.“ (LRA)

Grundsätzlich wird bemerkt, dass Flächenentwicklung prozesshaft ist und daher auch mehrere Jahre dauern kann. Besonders die Verbindungen mit der KBO spielen in die mögliche Weiterentwicklung von Flächen entlang der Leibstraße rein. Dieser starke Akteur kann und muss laufend in die Kommunikation mit der Gemeinde eingebunden sein, um gegenseitige Interessen gemeinsam zu betrachten. Dadurch verzögert sich aktuell eine mögliche Entwicklung des im FNP ausgewiesenen Sondergebiets und Gewerbegebiets.

Die Experten stellen fest, dass heutzutage viele Unternehmen stärker auf weiche Faktoren achten, um Mitarbeiter zu halten oder zu gewinnen.

„Für die Unternehmen ist heute die Nahversorgung und Mobilität der Mitarbeiter an wichtiges Thema bei der Nachfrage nach Standorten.“ (PV)

Bei der Neuansiedlung oder dem Ausbau von Betrieben geht es also nicht mehr nur um Arbeit/ Wohnen/ Verkehr sondern auch um Themen wie: Essen, Sport, Erholung, Einkaufen, Schule, Bildung, Kita, Senioren. In diesen Punkten ist Haar gut aufgestellt, aber die vielseitigen Bedürfnisse müssen auch räumlich weiterentwickelt werden, um ein attraktiver Standort zu bleiben.

4.4 Bestandsentwicklung B304

„Umnutzung ist ein spannendes Thema; gerade bei alten Gewerbegebieten. Aber es ist anspruchsvoll, diese zu überplanen. Im Kontext der Flächendiskussion muss man sich hier etwas überlegen.“ (IHK)

Bei der Frage, wie man mit dem Bestand und möglichen Leerständen umgehen will, gibt es differenzierte Meinungen. Zum einen muss hier ein neues Denken einsetzen. Die Experten raten dazu, neue Konzepte, neue Nutzungen und damit eine neue Wertschöpfung für den Bestand zu entwickeln.

Die einhellige Meinung der Experten ist, dass Hochhäuser als Gewerbeimmobilien weiterhin einen großen Reiz für Unternehmen haben. Bei diesem Thema gibt es Potenziale in Haar und die Experten äußern den Wunsch, dass die Gemeinde hier aktiv wird.

Ein wichtiger Aspekt bei der Bestandsentwicklung ist neben der Möglichkeit zur Campusentwicklung (Wohnen/ Arbeit/ Freizeit lokal miteinander verbindet) auch eine andere Baukultur. Gewerbe kann und muss auch durch attraktive und ansprechende Architektur funktionieren. Es geht darum, dass man lebhaftere, inspirierende Orte schafft, die zum Verweilen einladen. Man kann sich gut eine Atmosphäre wie an einem „Marktplatz“ vorstellen. Neben der Funktionalität soll auch die Ästhetik mitgedacht werden.

„Sharing-Angebote bei Arbeit und Mobilität sind sehr interessant. Wenn man innovative Ideen für ein Gebiet hat und die jungen Leute sind ja aufgeschlossen - dann kann man sich auch gut positionieren.“ (EMM)

Ein zweites zentrales Thema im Umgang mit dem Bestand und seiner Weiterentwicklung ist die Frage, wie man Bedarfe von München, auch aus der Kreativszene (IT, Medien, Kunst, Kultur) auffangen kann. Es ist allgemein klar, dass die Ansiedlung von Kreativen ambivalent ist, da man in der Regel von Anfang an einen starken Akteur benötigt, der eine starke Anziehung ausübt.

Ein Anfang kann daher auch hier eine proaktive Wirtschaftsförderung sein, die Netzwerke aufbaut und durch eine gewisse Offenheit für viele Branchen und flexible Miet- und Betriebskonzepte, verstärkt junge Unternehmer anlockt. Eine schnelle Umsetzung bei der Umnutzung von Leerstand kann hier eine mediale Wirkung erzeugen, wodurch weitere Akteure aufmerksam werden.

„Optimal wäre es, junge Gründer mit Firmen Vorort zusammen zu bringen. Das kann ein Impuls für Innovationen sein. Gerade im Bereich IT wären solche Verbindungen gut zu realisieren.“ (EMM)

5. Analyse der aktuellen Standortpotenziale

Was gibt es bisher, wo liegen die Potenziale?

Im Folgenden soll auf das Gewerbepotenzial im Gemeindegebiet und die städtebaulichen Rahmenbedingungen eingegangen werden. Die Auswahl und Analyse von unterschiedlich geeigneten Standorten basiert auf einer Vordefinition von Raumtypen, die in Kapitel 5.2 erklärt wird. Wesentlicher Treiber bei dieser Untersuchung ist die Herausarbeitung von existierenden und zukünftigen Potenzialen bezogen auf die gegenwärtige Situation und die städtebaulichen Gegebenheiten an den ausgewählten Orten. Es werden hierbei auch die jeweiligen Funktionen vor Ort, sowie die ansässigen Akteure betrachtet, um abschätzen zu können, wie sich jeder einzelne Standort entwickeln kann.

5.1 Standortanforderungen und entwicklungsfördernde Faktoren

Welche Entwicklungsfaktoren sind für einen Gewerbestandort entscheidend? Die folgende Übersicht zeigt eine Auswahl unterschiedlicher Wirtschaftsgruppen mit ihren jeweils spezifischen Standortanforderungen. Sie unterscheiden sich durch unterschiedliche Lagequalitäten, Gestaltung und planungsrechtliche Gegebenheiten und sind damit für jeweils unterschiedliche Nutzergruppen geeignet. Ein High-Tech-Betrieb hat beispielsweise hohe Standortanforderungen an das unmittelbare städtebauliche Umfeld, den Freizeitfaktor und die Nahversorgung (+), während diese Faktoren bei Klein-/Handwerksbetrieben oder im Transport-/ und Logistikwesen eher weniger relevant sind. Entwicklungsfördernd wirken sich außerdem geringe (Raum)Widerstände - Planungsrecht – Planungsgunst (Gemeinde) – Image sowie attraktive Nachbarschaften und Mobilitätsangebote aus.

Legende: + relevant O neutral - weniger relevant	Standorttyp Gewerbe			
	Produktion	Klein-/ Handwerk	Logistik/ Transport	High-Tech/ Dienstleistung
Entwicklungsfördernde Faktoren				
Lage Zentrum	-	+	-	+
Lage Peripherie	+	-	+	-
Grundstück/ Zuschnitt/ Größe	+	-	+	+
Bodenpreis	+	+	+	-
GFZ>0,8	-	O	O	+
Erreichbarkeit BAB	+	O	+	+
Erreichbarkeit MIV	+	+	+	+
Erreichbarkeit ÖPNV	+	O	-	+
Erreichbarkeit international	-	-	+	+
Emissionen möglich	+	+	+	-
24/7 Betrieb	+	O	+	-
Städtebauliches Umfeld	-	-	-	+
Grünraum/ Freizeit	-	-	-	+
Versorgung	+	O	O	+

Quelle: Eigene Darstellung nach GEWI – Gewerbeflächenentwicklungsprogramm der Landeshauptstadt München; Referate für Arbeit und Wirtschaft, Stadtplanung und Bauordnung, 11/2016

5.2 Städtebauliche Leitbilder

Mit dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan strebt die Gemeinde eine Entwicklung mit qualitativen Verbesserungen der Gemeindestruktur an, welche eine nachhaltige Siedlungsentwicklung anhand der Bedürfnisse der ansässigen Bevölkerung zur Aufgabe haben. Die wirtschaftliche Entwicklung zielt auf eine verstärkte Ausweisung von Bauland zur Schaffung von qualifizierten Arbeitsplätzen in emissionsarmen Produktionsbereichen ab. Dadurch soll der tertiäre Erwerbsektor gestärkt werden.

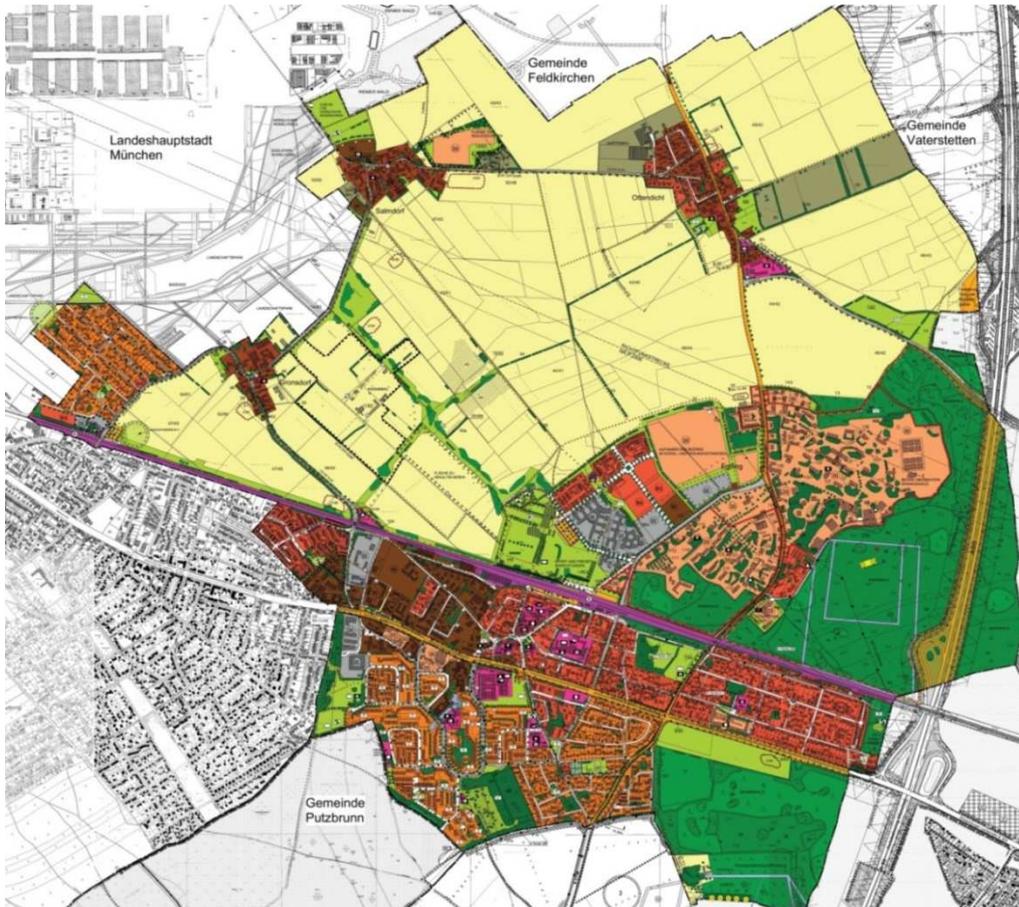


Abbildung 26: FNP Haar Stand 01/2016 incl. genehmigte Teiländerungen 1-33 und 35

Das städtebauliche Leitbild bzw. die langfristigen Strategien der Gemeinde Haar (z.B. zur Sicherung und Ansiedlung gewerblicher Nutzungen) spiegeln sich also in den Darstellungen des Flächennutzungsplans wieder. Folgende Gebietskategorien gem. Baunutzungsverordnung (Auszug aus der BauNVO siehe Anhang) unterstützen die städtebaulichen Ziele der Gemeinde zur Weiterentwicklung als Arbeitsort:

- Dorf- und Mischgebiete - umgebende Dörfer
- Gewerbegebiet, Mischgebiet, Sondergebiet Sozial- und Gesundheitswesen
S-Bahnhaltepunkte
- Mischgebiet, Gewerbegebiet, Sondergebiet Fachhochschule Verwaltung des Bundes -
Bestandsgebiete Hauptort zwischen Bahnlinie und B 304 / Stadtgrenze LHM

Geeignete Potenziale für eine gewerbliche Nutzung sind innerhalb Industrie-, Gewerbe-, (Urbanen) Misch-, Dorf- und Kerngebieten sowie gewerblich genutzter Sondergebiete zu

finden. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen und der Versorgung des Gebietes mit Läden, Gastronomie und nicht störenden Handwerksbetrieben. Sie werden aufgrund der zahlreichen Ausnahmeregelungen für Gewerbebetriebe und geringen Entfaltungsmöglichkeiten als echte Arbeitsorte hier nicht näher betrachtet.

Ein weiteres richtungsweisendes Werkzeug für die Stadtentwicklung in Haar sind die kommunalen Leitlinien „Haar 21“ (2015), welche hier nur kurz angerissen werden sollen. Die Entwicklung geeigneter Gewerbeflächen, sowie eine Weiterführung des Standortmarketings rund um „Workside Haar“ werden hier als zentrale Ziele formuliert. Daneben wird der Fokus auf eine gesteuerte Siedlungsentwicklung mit polyzentrischer Struktur, sowie eine Verbesserung des gesamten Nahverkehrs (Reduzierung MIV, Ausbau ÖPNV) gerichtet. Ein weiteres städtebauliches Ziel ist die Schaffung von durchgehenden Grünzügen Richtung Riemer Park und der Erhalt bestehender Grünzüge zwischen den einzelnen Ortsteilen. Die Haarer Leitlinien bilden ein starkes Gerüst für langfristige räumliche Entwicklungen im gesamten Gemeindegebiet. Auf dieser Grundlage basieren die Analysen der Standorte, sowie die Ausführungen zu deren zukünftigen Potenzialen.

Den dritten Baustein der Haarer Stadtplanung bildet der „Landschaftsplan“ von 2007. Die Gemeinde hat sich detaillierte Ziele gefasst, um die Erhaltung und Entwicklung von Natur und Landschaft auf dem Gemeindegebiet zu erreichen. Die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft, Vegetation, Pflanzen- und Tierarten und deren Lebensräume, Landschaftsbild sind als Lebensgrundlage für den Menschen und auf Grund ihres eigenen Wertes zu erhalten. Besondere Entwicklungsziele und flächenbezogene Maßnahmen wurden hierbei für folgende Bereiche formuliert:

- Wald
- Feldflur/ Landwirtschaft
- Biotopverbundachse Egfling-Riem
- Siedlungsbereiche
- KBO Isar-Amper-Klinikum München-Ost
- Baumpflanzungen

Die Berücksichtigung der Ziele aus dem Landschaftsplan spielt auch bei der Analyse von Standortpotenzialen eine wichtige Rolle; dienen sie doch als Determinanten für die Auswahl von möglichen Gewerbeentwicklungen in der Zukunft.

5.3 Raumtypen

Neben den Zentrumsfunktionen des Siedlungsschwerpunktes Haar, den zentralen Einrichtungen und Versorgungsschwerpunkten des Einzelhandels, die in dieser Studie nicht näher betrachtet werden, ergeben sich 11 Standorte im Gemeindegebiet mit einem gewerblichen Entwicklungspotenzial. Diese Standorte lassen sich zu sog. **Raumtypen** zusammenfassen, die im Folgenden skizziert werden:





Abbildung 27: Schema Raumtypen, PV 2018

Dorf

Der **Raumtyp Dorf** umfasst die Ortsteile **Gronsdorf, Salmdorf und Ottendichl** (Standort 1). Diese Dörfer sind organisch gewachsen und haben jeweils eine klare Ortsrandausbildung. Ausgehend von den Haarer Leitlinien besteht Konsens, dass hier keine überorganische Entwicklung oder Neuausweisung erwünscht ist.

Alle drei Ortsteile sind durch eine **bestandsorientierte**, intakte Nutzungsmischung aus Wohnen und Arbeiten gekennzeichnet. Neben kleinteiligem klassischem Gewerbe bestehen sowohl kleinere private Gewerbehöfe als auch moderne Büro- und High-Tech-Nutzungen sowie Hotellerie im Umfeld der Messe. Die Dörfer sind weder von Leerständen betroffen noch weisen sie unbeplante Flächenpotenziale für Gewerbenutzung auf. In Ottendichl haben sich darüber hinaus Wohnschwerpunkte angelagert.

Alle drei Ortsteile werden durch ihre Lage im **Regionalen Grüngürtel** des Regionalplanes München (Gronsdorf im östlichen Gebietsteil betroffen) gekennzeichnet. Mitten im Grüngürtel liegen die großen Kiesabbaugebiete der Fa. Mühlhauser. Der Regionale Grüngürtel (14) Ebersberger Forst/ Messestadt Riem hat eine besondere Erholungsfunktion für die verdichteten Wohn- und Gewerbebereiche der Messestadt Riem und trägt zur Verbesserung der

Wohnumfelds (Einbindung des Landschaftsparks in einen Freiraumkontext) bei. Im Abschnitt Haar - Achse Zorneding/Anzing dient er der Siedlungsgliederung mit Zweckbestimmung „räumliche Abgrenzung und Identität der Siedlungen“ und „Erreichbarkeit landschaftlicher Erlebnisräume und Freiraumsicherung zwischen den Entwicklungsachsen“. Er verbindet den südlich gelegenen Regionalen Grünzug Höhenkirchener Forst/Truderinger Wald zwischen Haar und Vaterstetten und übernimmt Siedlungsgliederungsfunktion. Weiter strukturiert der Regionale Grünzug den Siedlungsraum im gesamten Münchner Osten und bildet einen zusammenhängenden Freiraum, dessen funktionale Fortführung bis nach Poing reicht. Schließlich dient der Freiraum der Erholungsvorsorge, der Verfügbarkeit und Nutzbarkeit siedlungsnaher, landschaftlich geprägter Bereiche für die Entwicklung einer Biotopverbundachse Eglfing – Landschaftspark Riem einschließlich Kiesabbau, dem Aufbau linearer Gehölzstrukturen südlich der Straße Gronsdorf-Salmdorf-Ottendichl sowie im Bereich des Bezirksguts. Ein für die kommunale Bauleitplanung verbindliches Ziel des Regionalplanes ist im Kapitel B II – Siedlungswesen – beschrieben (B II Z 4.6.1): Planungen und Maßnahmen sind im Einzelfall und zur organischen Entwicklung von Nebenorten möglich, soweit die jeweiligen Funktion des Regionalen Grünzuges nicht entgegensteht. Die Ortsdurchfahrten von Ottendichl – Salmdorf – Gronsdorf sind durch den Kieswerksverkehr der Fa. Mühlhauser stark mit **Schwerlastverkehr** belastet und werden darüber hinaus als Abkürzung für Verkehrsströme aus dem nordöstlichen Umland zur B 304 genutzt. Aktuelle Messungen und Lösungsansätze sind mit den Ergebnissen des **integrierten Mobilitätskonzeptes** 2019 zu erwarten.



Der **Raumtyp S-Bahn** umfasst die beiden S-Bahn-Haltestellen Gronsdorf und Haar mit ihrem Bahnhofsumfeld (Standorte 2 und 3). Die Lage im engeren Einzugsgebiet eines SPNV-Haltestellenpunktes zählt zu den übergeordneten Top-Standortkriterien für arbeitsplatzintensive Nutzungen, wie High-Tech-, Forschung und Entwicklung sowie unternehmensnahe Dienstleistungen. Beide Standorte sind durch teilweise noch unbebautes Flächenpotenzial extrem flexibel und stehen für Schwerpunktgebiete zukünftiger Entwicklungen. An den S-Bahnhaltestellen liegt damit das größte Neuansiedlungspotenzial für verdichtete arbeitsplatzintensive Standorte gemeindeweit. Aktuelle Strategien der Gemeinde Haar zur Ansiedlung eines Bildungscampus mit Realschule, FOS/BOS und Pflegeschule am S-Bahnhof Gronsdorf stehen in diesem Kontext: eine fußläufige Anbindung an den SPNV zählt zu den wichtigsten Standortkriterien für weiterführende Bildungseinrichtungen. Zu den Synergieeffekten mit dem Standort Haar als Gesundheitsgemeinde -> Kap. Handlungsempfehlungen.

Die Entwicklungsflächen an der **nördlichen Leibstraße** befinden sich teilweise im Geltungsbereich der 18. Änderung des FNP. Hier ist langfristig im Einvernehmen mit dem Bezirk Oberbayern, welcher die nördlich angrenzenden Sonderbauflächen für das Sozial- und Gesundheitswesen eventuell nicht mehr benötigt, eine Nutzungsmischung aus Wohnen, Arbeiten und Versorgung vorgesehen. Damit wären ein **Weiterbau** des dynamischen Wohnquartiers um den Ahrntalerplatz, sowie die Sicherung und der Ausbau der bedeutenden Grün-/Freiraumgliederung im zentrumsnahen Bereich gewährleistet. Auch die Versorgung mit öffentlichen Einrichtungen im Zusammenhang mit der Entwicklung der umliegenden Wohnschwerpunkte ist zu überprüfen. Unsicherheiten ergeben sich durch die aktuell fehlende, konkrete **Perspektive** bezüglich der Flächenpotenziale des Bezirks.

Im der nördlichen Leibstraße zugewandten Teilbereich stellt der rechtswirksame FNP ein Gewerbegebiet mit Emissionsbeschränkung zur Ansiedlung von Büro- und Verwaltungsnutzungen dar. Bis heute konnte jedoch kein langfristig tragfähiges Nutzungskonzept entwickelt werden, da sich nicht nur der Umbau des gesamten Bahnhofsumfeldes sondern auch die Masterplanung des Bezirks zu wesentlichen Stellschrauben in Bezug auf die dynamische Entwicklung von Eglfing herauskristallisiert haben. Das ehemalige Postgebäude an der Leibstraße steht unter Denkmalschutz und soll durch neue Nutzungen nicht gefährdet werden. Aktuelle Überlegungen (Studie Gewerbe&Stadt, Technische Universität München - TUM 2018) legen den Fokus auf das **Arbeiten und Wohnen von Morgen** mit integrativen ressourcenschonenden Ansätzen einer kreativen Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe unter Einbeziehung des neuen Bahnhofsumfeldes mit High-Tech-Unternehmen und der neuen attraktiven Wohnquartiere des Jugendstilparks. Dadurch werden die aktuellen Entwicklungen der Gemeinde Haar weiter positiv bestärkt.



Der **Raumtyp Hauptort** umfasst den Siedlungsbestand im westlichen Quadranten entlang der Gemeindegrenze zur Stadt München - Bahnlinie - Umgebung B 304 Süd (Standorte 4,5,6). Das heterogene Bestandsgebiet ist geprägt von klassischem Gewerbe, öffentlichen Gewerbenutzungen, Gemengelagen aus Wohnen und Arbeiten, Büro- und Dienstleistungsnutzungen, Baulücken sowie untergenutzten Gewerbeimmobilien. Angesichts der insgesamt begrenzten Flächenkulisse für gewerbliche Nutzungen im Gemeindegebiet und der starken Nachfrage nach Dienstleistungs- und schließlich auch nach Wohnnutzungen unterliegt dieser Standorttyp einem **stetigen Umwandlungsdruck**. Im Fokus stehen zum Einen die **Standortperspektive** für bestehende Unternehmen und zum Anderen städtebauliche Aspekte zu den Folgewirkungen etwaiger Betriebsumsiedlungen und Neuordnungsüberlegungen. Dieser Standorttyp verlangt nach langfristig tragfähigen Lösungen, eine vor allem auf Qualifizierung ausgerichtete städtebauliche Entwicklung, die auch der Standortsensibilität im Einzugsgebiet der S-Bahnhöfe Rechnung trägt.



Der **Raumtyp Potenzial** umfasst unbebaute Flächenpotenziale im Bereich „Finckwiese“ (Standort 7). Für die Entwicklungsperspektiven der Fläche liegen bereits Zielsetzungen der Gemeinde Haar vor:

2016 hat die Gemeinde im Bereich der bisher landwirtschaftlich genutzten Potentialfläche südlich der Wasserburger Straße (B304) und östlich der Grasbrunner Straße unter Beteiligung einer breiten Öffentlichkeit den Standortwettbewerb für die Ansiedlung des BMW-Forschungs- und Entwicklungszentrums für Autonomes Fahren angetreten. Nachdem sich die Planung zerschlagen hatte wurde der im Aufstellungsverfahren befindliche vorhabenbezogene Bebauungsplan wieder aufgehoben. Das Grundstück ist im privaten Eigentum und aufgrund seiner hervorragenden Anbindung an die BAB 99 für hochwertige gewerbliche Nutzungen geeignet.

5.4 Untersuchte Standorte

Die Auswahl der Standorte für Gewerbeentwicklung ergibt sich aus der Ableitung von Raumtypen und den beabsichtigten Nutzungen gemäß Flächennutzungsplan. Von der Betrachtung ausgenommen sind die zwei bereits untersuchten Bereiche der Innenstadt (siehe Einzelhandelskonzept, cima 2017) und die Flächen südlich der B304 mit dem Jagdfeld-Zentrum (siehe Rahmenplan Südseite B304)

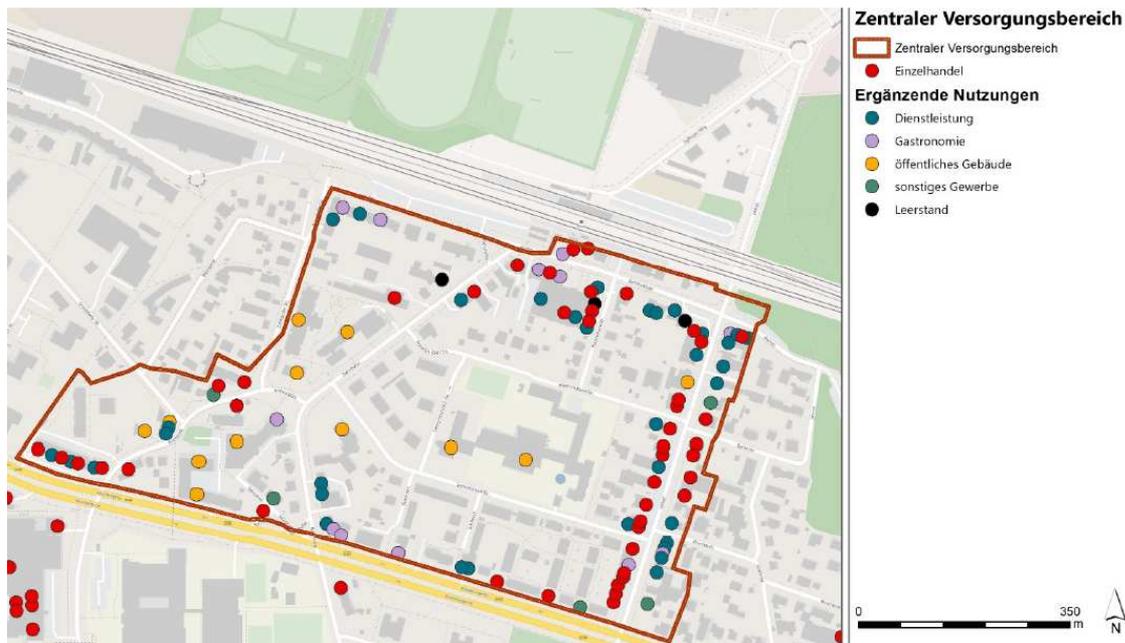


Abbildung 28: Auszug Zentraler Versorgungsbereich, circa Stand 2017



Abbildung 29: Auszug Rahmenplan Südseite B304, Stand 2017

Basierend auf dieser Systematik wurden folgende Standorte auf ihr künftiges gewerbliches Entwicklungspotenzial hin analysiert:

- 1 Ortsteile Gronsdorf, Salmdorf, Ottendichl**
- 2 Gronsdorf S-Bahn Station**
- 3 Haar - Eglfing-West**
- 4 Blumenstraße (westlich und östlich)**
- 5 Peter-Henlein-Straße**
- 6 Hans-Pinsel-Straße**
- 7 „Finckwiese“**



Abbildung 30: Untersuchte Standorte, PV 05/ 2018



Gronsdorf S-Bahn Station



Eglfing Lindenplatz



Haar S-Bahn Station



Peter-Henlein-Straße



Hans-Pinsel-Straße



„Finckwiese“

Handlungsempfehlungen Übersicht

STANDORT	RAUMTYP	FLÄCHENENTWICKLUNG		ZEITHORIZONT
		Gebietstyp (BauNVO)	Vorgeschlagene Nutzungen	
1. Ortsteile Gronsdorf, Salmdorf, Ottendichl	Dorf	M	Bedarfsorientierte Umnutzungen, Kleingewerbliche Nutzungen, Wohnen	mittelfristig-langfristig
2. Gronsdorf S-Bahn Station	S-Bahnhof	SO Bildung SO Einzelhandel M(K) W	Schulen, Gesundheitsbildung, Einzelhandel, Büronutzungen, Wohnen Parkplatz: GE S-Bahn nah ansiedeln	kurzfristig -mittelfristig
3. Haar – Eglfing-West	S-Bahnhof	M(K) M, GE Öffentliche Nutzungen	Ansiedlung wissensintensive Dienstleistungen (IKT), Verwaltung, Gastronomie Nördliche Leibstraße: hochwertiges Gewerbe* + öffentliche Einrichtungen, Natur und Erholung	kurzfristig -mittelfristig
4. Blumenstraße	Hauptort	GE M	Westlich Blumenstraße: Hochwertiges Klassisches Gewerbe	kurzfristig
			Östlich Blumenstraße: Kleingewerbe/ Handwerk/ Handwerkerhof	mittelfristig-langfristig
5. Peter-Henlein-Straße	Hauptort	M	Bedarfsorientierte Umnutzungen und Aktivierung von Flächen, Neustrukturierung, Büroimmobilien für Dienstleistungen (IT)	mittelfristig
6. Hans-Pinsel-Str.	Hauptort	M	Aufwertung/ Umnutzung im Bestand, Gemischte Funktionen (Nahversorgung, Freizeit, Aktivitäten) Kreativschaffende, Startups, Coworking	kurzfristig
7. „Finckwiese“	Potenzial	GE	hochwertiges Gewerbe* z.B. Business Campus mit einem Player entwickeln	mittelfristig

*hochwertiges Gewerbe (mittel bis große Arbeitsplatzdichte)

- Büros
- Dienstleistungen
- High-Tech Produktion
- Forschung und Entwicklung
- Planung und Beratung

Standort 1

Ortsteile: Gronsdorf, Salmdorf, Ottendichl [Raumtyp Dorf]

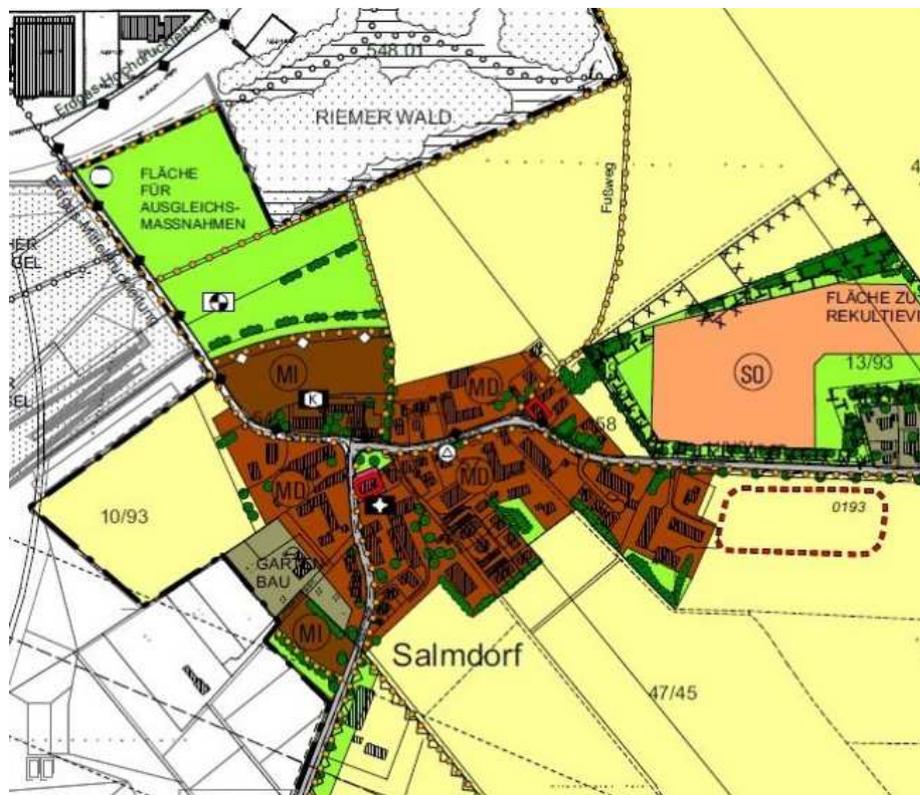
Gronsdorf

- Nebenort 1.207 EW/2016 incl. Gronsdorf-Kolonie
- Lage unmittelbar an der Stadtgrenze zu München
- Erhalt der dörflichen Strukturen als zentrales städtebauliches Ziel aus „Haar 21“
- im Nordosten grenzt der Altort an den Regionalen Grünzug an
- bei Umnutzung städtebauliche Gestalt erhalten
- Bestehende Flächenbedarfe für GE-Nutzungen im nördlichen Gebietsteil decken
- keine zusätzlichen Flächen oder Immobilien vorhanden, wenig Potential
- keine Versorgungsnutzungen vorhanden
- Zwischen geplantem Bildungscampus und Altort Gronsdorf Zäsur freihalten
- Aufgrund seiner hohen Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild auf Freistellung des Altortes achten im Zusammenhang mit der langfristigen Entwicklung im Bereich Trudering/Riem/Gronsdorf/Eglfing
- Evtl. Trassenkorridor für innovatives Nahverkehrssystem Haar - Messestadt-Aschheim freihalten



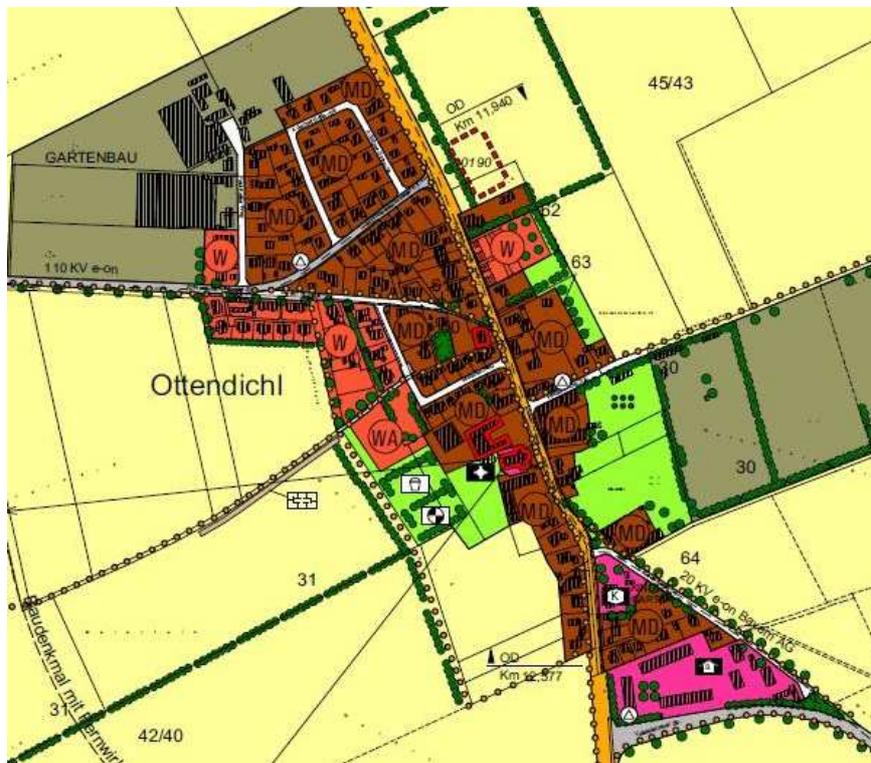
Salmdorf

- Nebenort 595 EW / 2016
- Die Lage unmittelbar an der Stadtgrenze zu München und inmitten des Regionalen Grünzuges beschränkt die Ortsentwicklung von Salmdorf weitestgehend auf den Bestand
- Diverse Hotelbetriebe
- Erhalt der dörflichen Strukturen als zentrales städtebauliches Ziel aus „Haar 21“
- Keine Leerstände, keine zusätzlichen Flächenpotenziale
- keine Versorgungsnutzungen vorhanden
- Kein Potential für GE-Entwicklung
- Runder Tisch Kiesabbau (Mühlhauser GmbH) mit Landratsamt München und Regionalem Planungsverband - RPV - zu den Perspektiven des Kiesabbaus und der langfristigen Ortsentwicklung der Gemeinde Haar in ihrem Entwicklungskorridor Naherholung - Sport – Freizeit



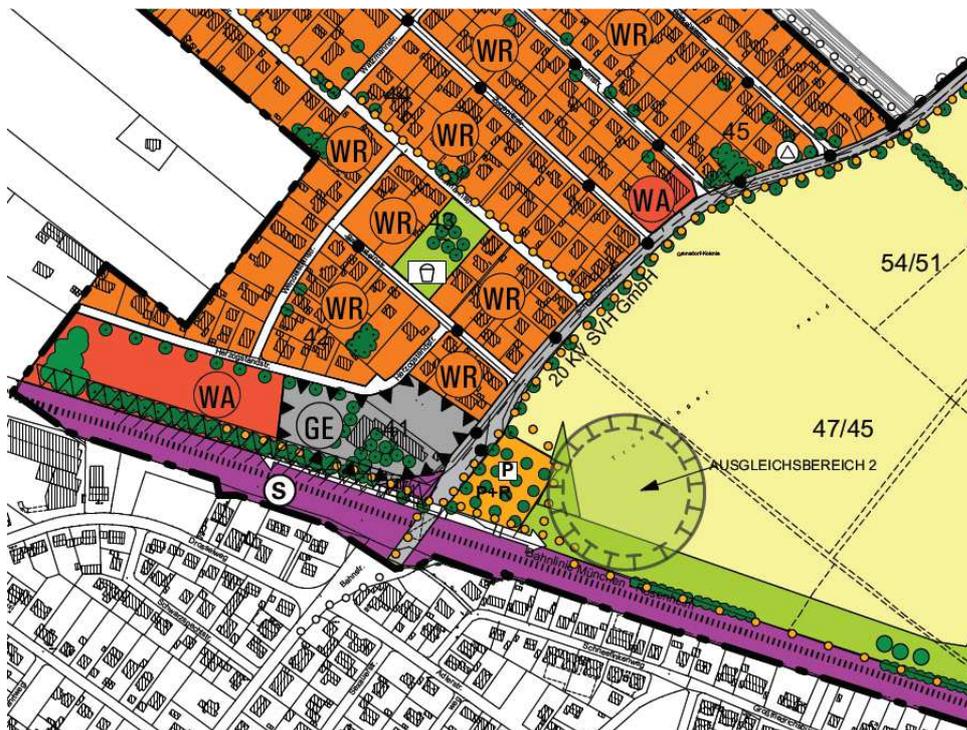
Ottendichl

- Nebenort 811 EW / 2016
- Die Lage inmitten des Regionalen Grünzuges beschränkt die Ortsentwicklung von Ottendichl weitestgehend auf die Gestaltung des Strukturwandels im Bestand
- Erhalt der dörflichen Strukturen als zentrales städtebauliches Ziel aus „Haar 21“ und dem Rahmenplan Ottendichl
- keine Versorgungsnutzungen vorhanden
- Kein Potential für GE-Entwicklung
- Auch durch künftige Umwidmungen/ Rückbaumaßnahmen der B 471 zugunsten von Rad- und Fußwegeverbindungen ist eine Entwicklung größeren Umfangs aufgrund der Lage im Regionalen Grünzug nicht möglich
- Erhöhung der Wohn- und Lebensqualität
- Runder Tisch Kiesabbau (Mühlhauser GmbH) mit Landratsamt München und Regionalem Planungsverband - RPV - zu den Perspektiven des Kiesabbaus und der langfristigen Ortsentwicklung der Gemeinde Haar in ihrem Entwicklungskorridor Naherholung - Sport - Freizeit



Standort 2 Gronsdorf S-Bahn Station [Raumtyp S-Bahnhof]

- Integrierter Standort mit sehr hohen Entwicklungsfaktoren, Standortgunst und Verdichtungspotenzial am S-Bahnhaltepunkt
- Gewerbliches Flächenpotenzial: 10.500 qm/ unbebaut
- Hohe Eignung für unterschiedliche standortsensible Nutzungen: Schulstandort, Büro- und Wohnnutzung und Wohnen (Haarer-Mix)
- Versorgungsnutzungen westlich der S-Bahn Station im Bau
- Planung: Schulcampus FOS ab 2021 (1000 Schüler) Pflegeschule ab 2021 (150 Schüler) Realschule k.A. (620 Schüler) östlich der S-Bahn Station
- integriertes Mobilitätskonzept 2018/19: Ausbau ÖPNV-(Bus)-Rad-Anbindung (B&R/ P&R-Angebote) notwendig, Taktverstärkung Zubringer-Bus
- FNP Revision: Ausgleichsfläche, Gewerbegebiet westl. Schneiderhofstraße, Grünfläche entlang Bahnlinie..
- Rahmenplan Gronsdorf Schneiderhof-/Bahnlinie/Keferloher Straße/ Gronsdorf-Haar in ein interkommunales Strukturkonzept mit städtebaulicher Vertiefung einzelner Teilabschnitte integrieren
- Runder Tisch mit allen relevanten Akteuren / Gewerbeverband Trudering-Riem-Haar; Stadt München - Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Gemeinde Haar, Kiesabbaubetreiber



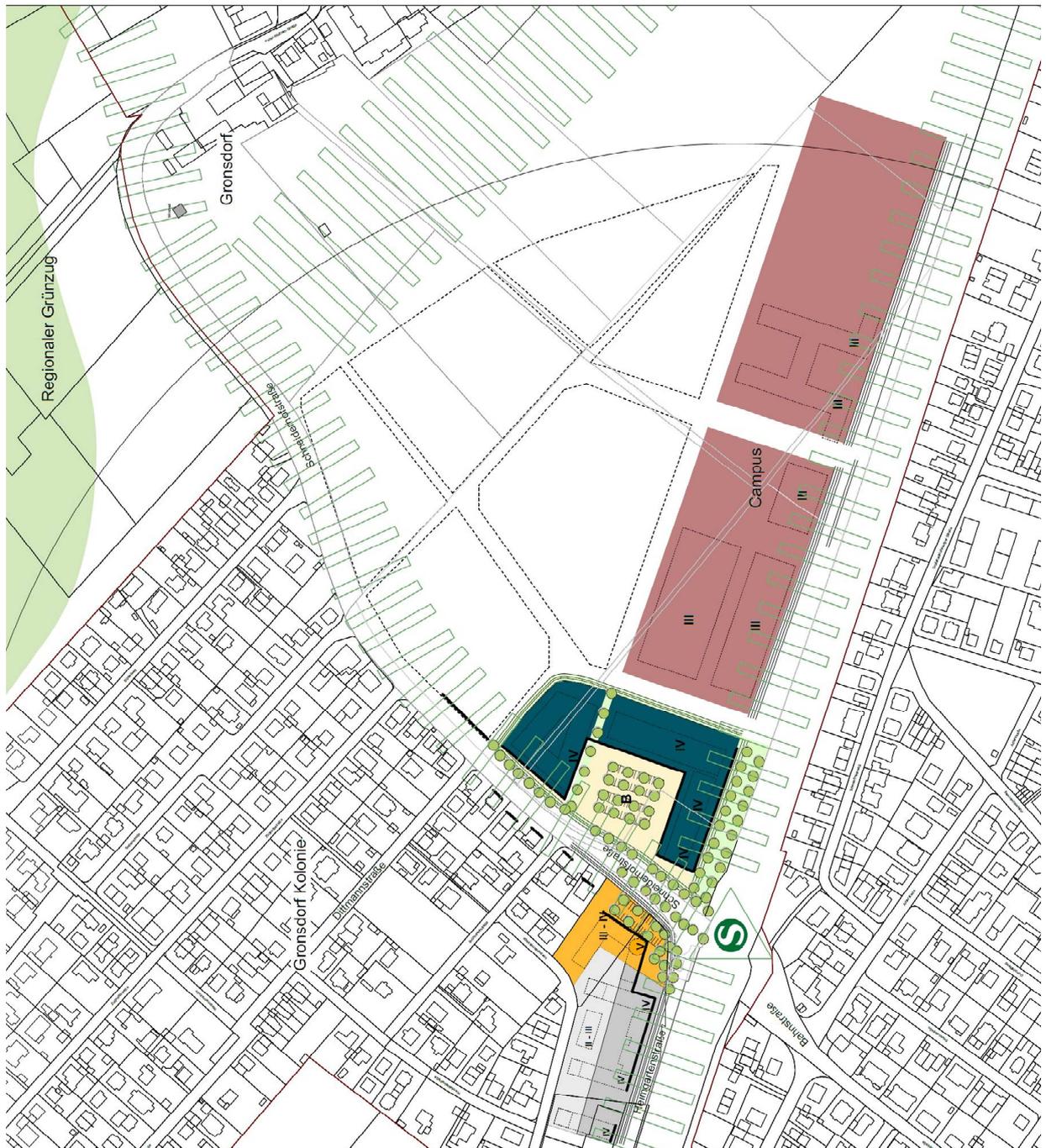
-  Nicht störendes Gewerbe / geringe Arbeitsplatzdichte
Vertrieb / Logistik / Handwerk
-  Nicht störendes Gewerbe / hohe Arbeitsplatzdichte
Hauptverwaltung / Beratung / Service
-  Hochwertiges Gewerbe / mittlere Arbeitsplatzdichte
Forschung / Entwicklung / High-Tech
-  Hochwertiges Gewerbe / hohe Arbeitsplatzdichte
Büronutzung / Dienstleistung / Planung / Beratung
Forschung / Entwicklung
-  (EG) Einzelhandel / Handel / geringe Arbeitsplatzdichte
ohne innerortsrelevantes Sortiment (OG) Wohnen
-  Kreativschaffender/ Coworking/ Umnutzung
-  öffentliche Nutzung/ Verwaltung/ Schulen/ Kita
-  Wohnen
-  langfristiges Flächenpotenzial
-  Zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte Haar
Einzelhandel/ Dienstleistung/ Gastronomie/
öffentl. Gebäude/ sonstiges Gewerbe CIMA 10/2017
-  Rahmenplan Südseite B 304 - Gemeinde Haar
GOERGENS MIKLAUTZ 2018
-  Raumkante
-  Gebäude geplant/ vorgeschlagen
-  Geschossigkeit vorgeschlagen
-  Platz/ Verkehrsfläche
P&R / Bus
-  S-Bahnhal mit Radius 600 m
-  Bushaltestelle
-  Pflanzung von Bäumen
-  Grün- und Freiraumgliederung
-  Grün- und Freiraum
-  Gemeindegrenze

10.12.2018



0 100

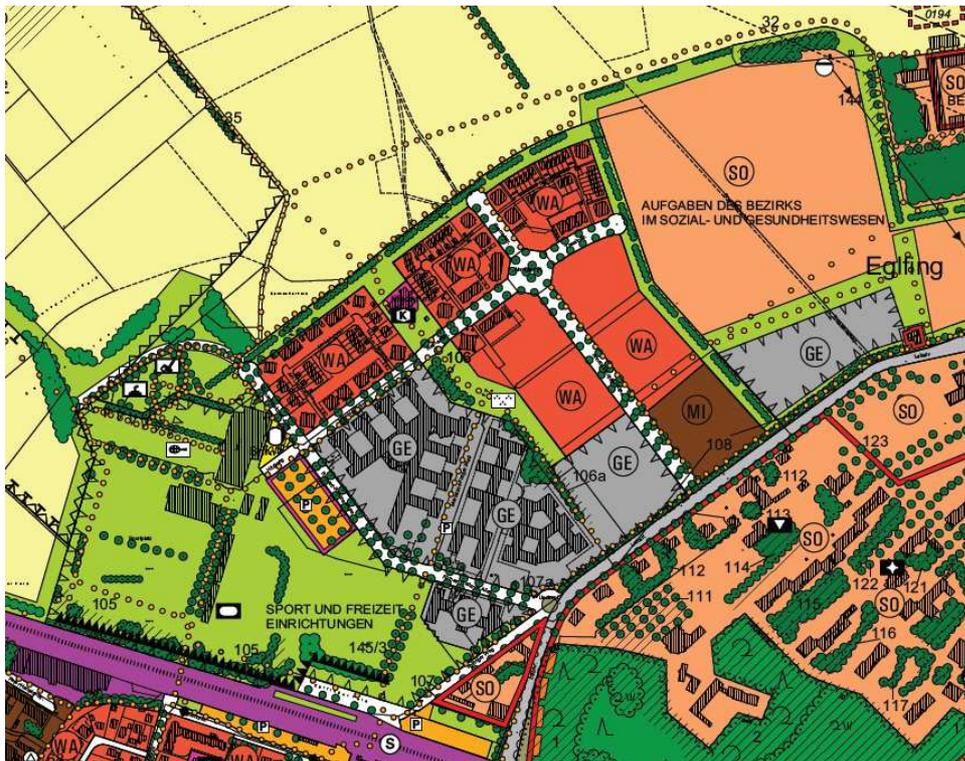
Planungsverbund
Äußerer
Wirtschaftsraum
München
PV

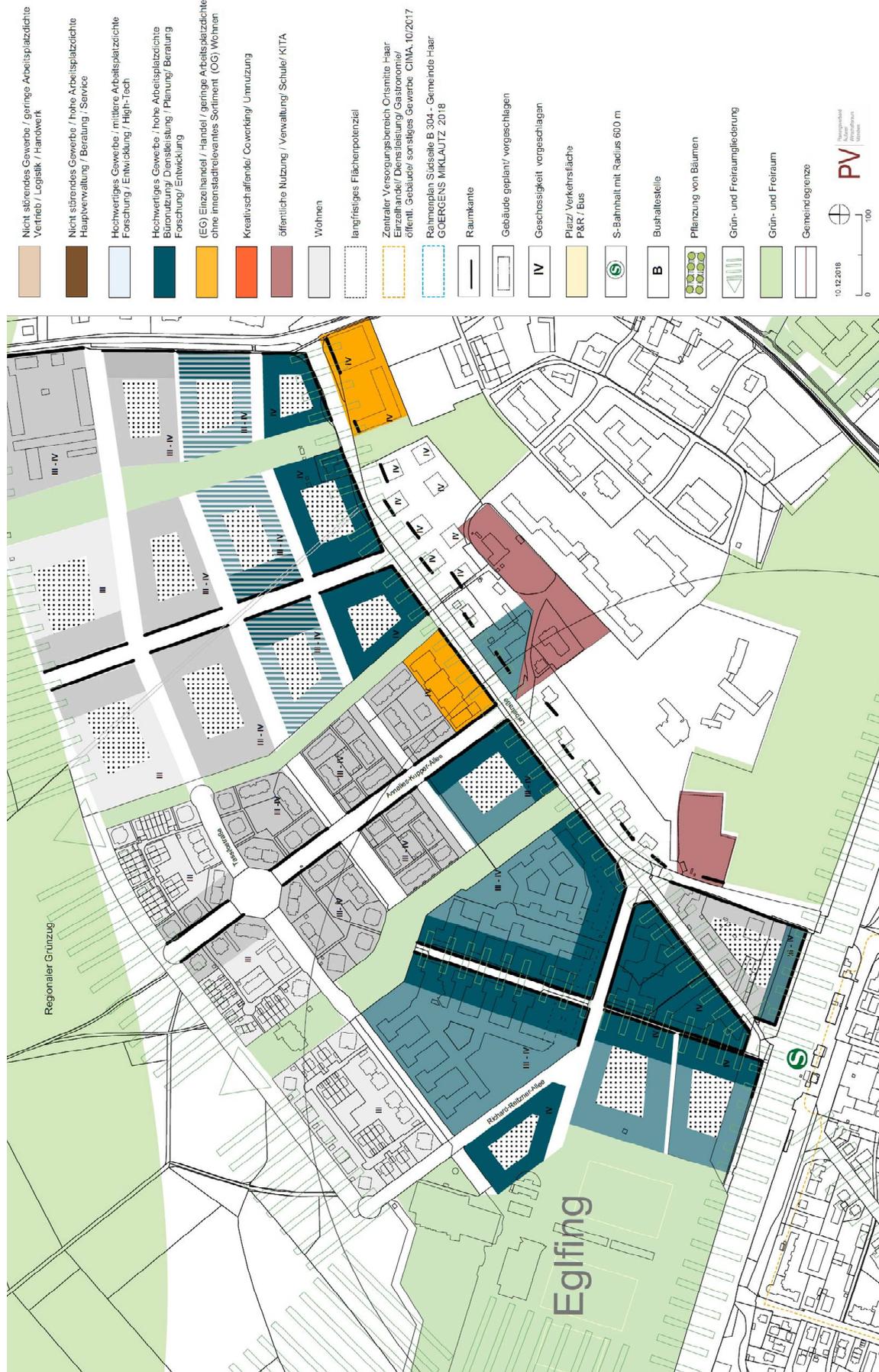


Standort 3

Haar Eglfing-West [Raumtyp S-Bahnhof]

- Eglfing 2.083 EW, Jugendstilpark/ Isar-Amper-Klinikum 1.560 EW / 2016 (Prognose Jugendstilpark ca. 2000 EW)
- Gewerbliches Flächenpotenzial: S-Bahn-nah: 37.000 qm/ un bebaut; Nördliche Leibstraße: 74.800 qm/ un bebaut
- Hohe Baukultur für hochwertige High-Tech-/Bürobauten mit hoher und mittlerer Arbeitsplatzdichte beachten (Haarer Leitlinien 21/ TUM Studie)
- Funktionsmischung aus Arbeiten - Wohnen und Freizeit: hohe Standortgunst durch öffentliche Freiräume und Grünverbindungen gegeben
- Nahversorgung und soziale Infrastruktur (Grundschule, KITA für künftige Wohnschwerpunkte) ausbauen
- Workside Haar als Identifikationsort der Gemeinde mit einem koordinierenden Rahmenplan weiterentwickeln
- Verdichtungspotenzial am S-Bahnhof umsetzen, Wachstumsdruck unter Berücksichtigung des denkmalgeschützten Bestands an geeignete Standorte lenken
- Baseball-Platz als zukünftige Potentialfläche geeignet
- Flächenausweisung "GE" überprüfen, keine Gefährdung des zentralen Versorgungsbereichs südlich der Bahnlinie durch zusätzliche Einzelhandelsnutzung an der Nordseite (MK oder MU daher ungeeignet)
- Juristische Prüfung geeigneter Maßnahmen zur Umwandlung des bestehenden Wohnbaurechts BP 147/ WA erforderlich (FNP: GE)
- Masterplan Kliniken des Bezirks Oberbayern zur langfristigen Entwicklung erörtern
- Masterplan „Bezirk 2030“ Wohnraumbereitstellung mit Bezirk entwickeln
- Strategische Kooperation Ortsentwicklung mit dem integrierten Mobilitätskonzept 2018/19



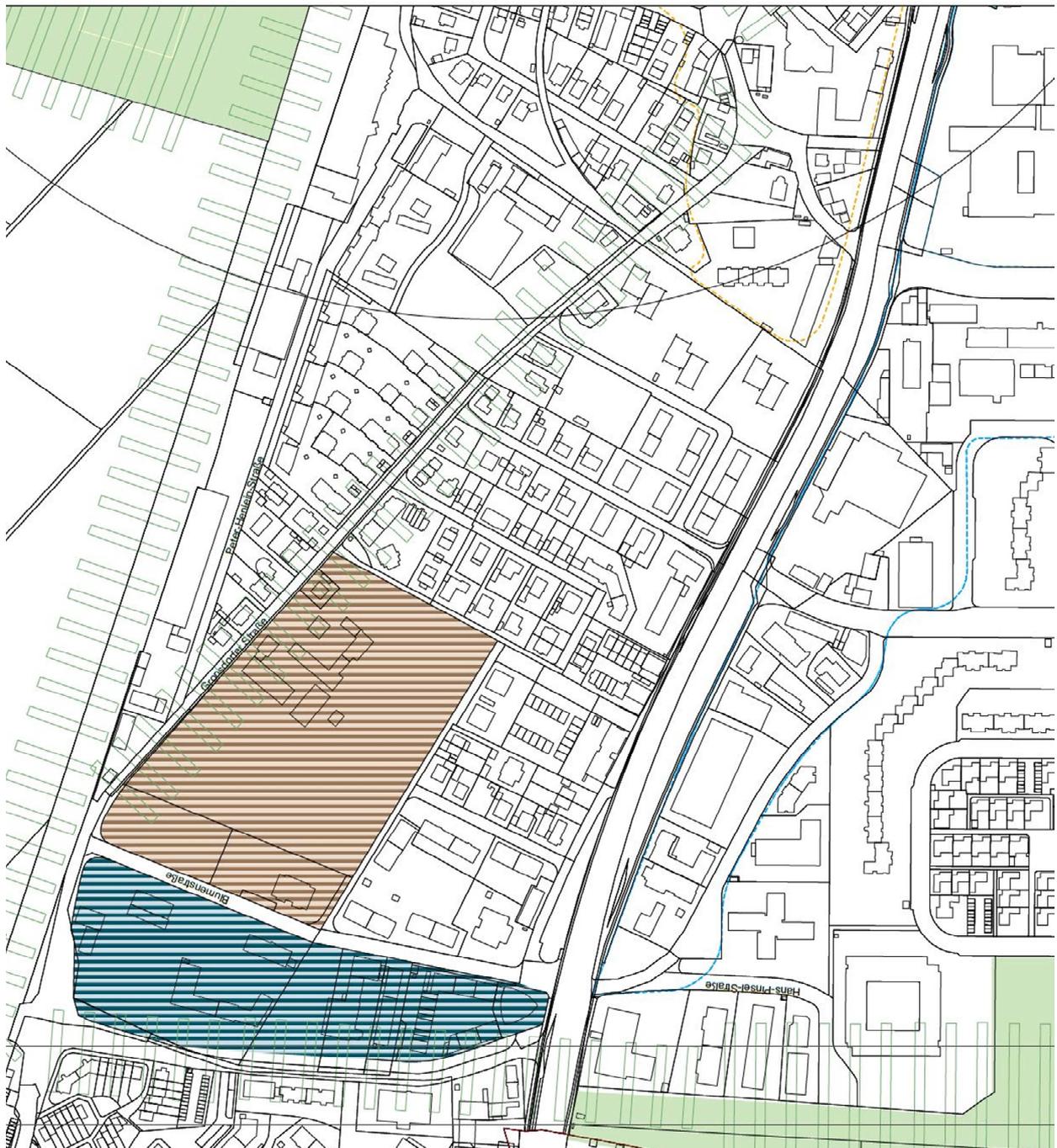
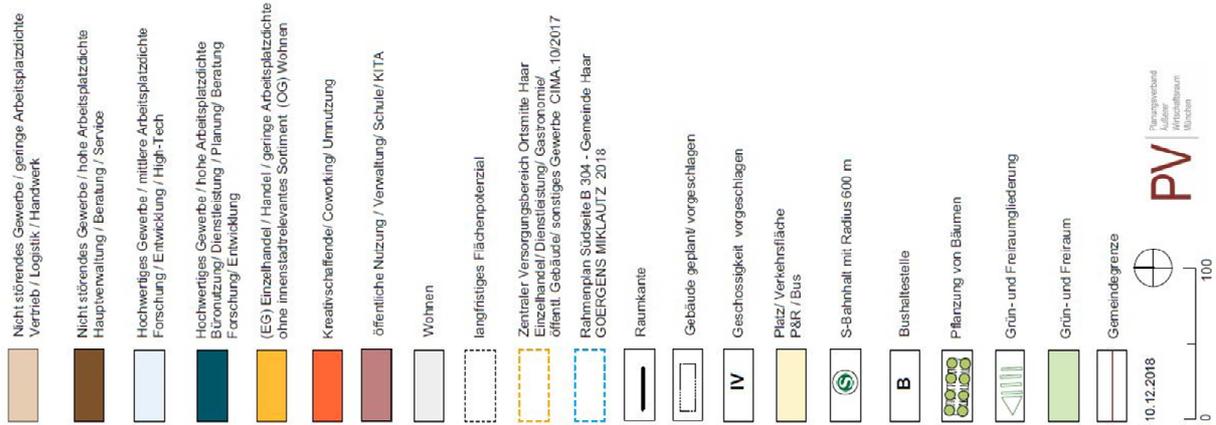


Standort 4

Blumenstraße [Raumtyp Hauptort]

- Zentrum-West 2.363 EW, EIWOBAU-Siedlung 1.198 EW / 2016
- Teilbebautes und bebautes Flächenpotenzial zwischen Blumenstraße, Kiebitzweg, Gronsdorfer Straße
- Gewerbliches Flächenpotenzial westlich Blumenstraße: 33.000 qm/ bebaut
- Gewerbliches Flächenpotenzial östlich Blumenstraße: 46.300 qm/ teilbebaut
- Fläche ist Teilbereich von Flächen mit erheblichem Ergänzungs- und Umstrukturierungspotenzial im Bestand
- Städtebauliche Ausarbeitung auf Grundlage weiterer Standortanalysen (welche Nutzungen, Emission abklären: durch Bahn, neues Gewerbe)
- Strategische Kooperation mit dem Mobilitätskonzept 2018/19 sowie Einbeziehung interkommunaler Überlegungen
- Verbesserung des städtebaulich wenig ansprechenden Umfelds sowie der Fuß- und Radweganbindung zu beiden S-Bahnhöfen (Gronsdorf und Haar)
- Strukturüberlegungen zum Umgang mit den hohen zusätzlichen Flächenbedarfen der Tierklinik erforderlich

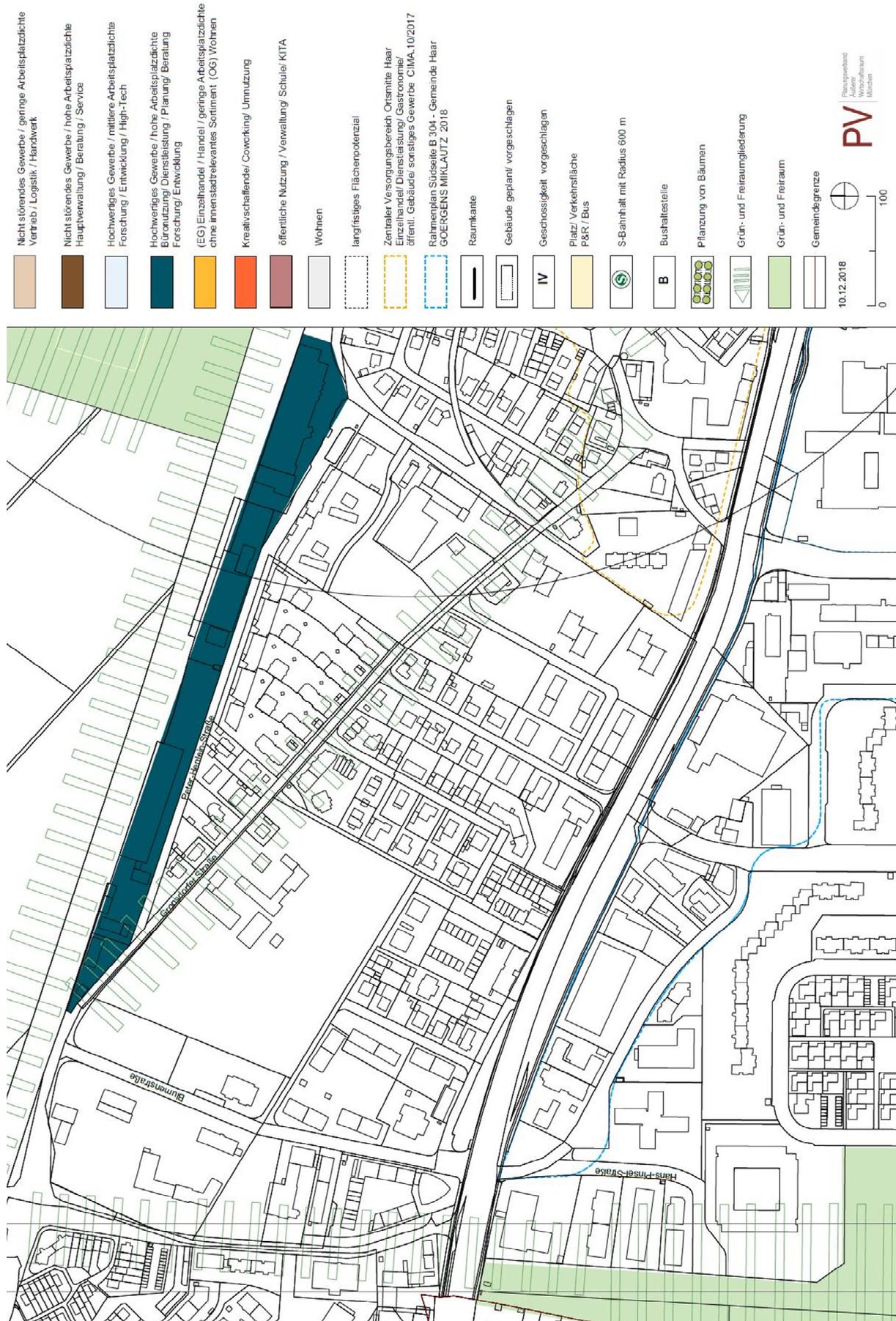




Standort 5**Peter-Henlein-Straße** [Raumtyp Hauptort]

- Zentrum-West 2.363 EW / 2016
- überwiegend mit Hallengebäuden bebautes Gebiet zwischen Bahnlinie und Peter-Henlein-Straße
- Gewerbliches Flächenpotenzial: 21.700 qm/ bebaut
- gemischte Nutzungskonzepte entwickeln und das Gebiet städtebaulich attraktivieren und einbinden
- Qualifizierung bestehender Gewerbestandorte durch Erhöhung der Dichte = guter Anreiz für bestehende Betriebe
- Haar hat wenig Entwicklungsflächen sodass auf den wenigen Potenzialflächen nur hochwertige Nutzungen in Betracht kommen
- Umsiedlung - Aufwertung - Lärmschutzfunktion
- Im Einzugsgebiet um den S-Bahnhaltepunkt Haar befinden sich sog. „Premium-Lagen“ für standortsensible Nutzungen wie High-Tech- und IKT-Standorte -> „Business Ansiedlung“ als städtebauliche Relevanz auf beiden Seiten der Gleise
- Verlagerungsoptionen bei den Nachbarn Feldkirchen/ Kirchheim außerhalb integrierter Lagen eruieren
- gemischte Nutzungskonzepte entwickeln und das Gebiet städtebaulich attraktiver machen und einbinden



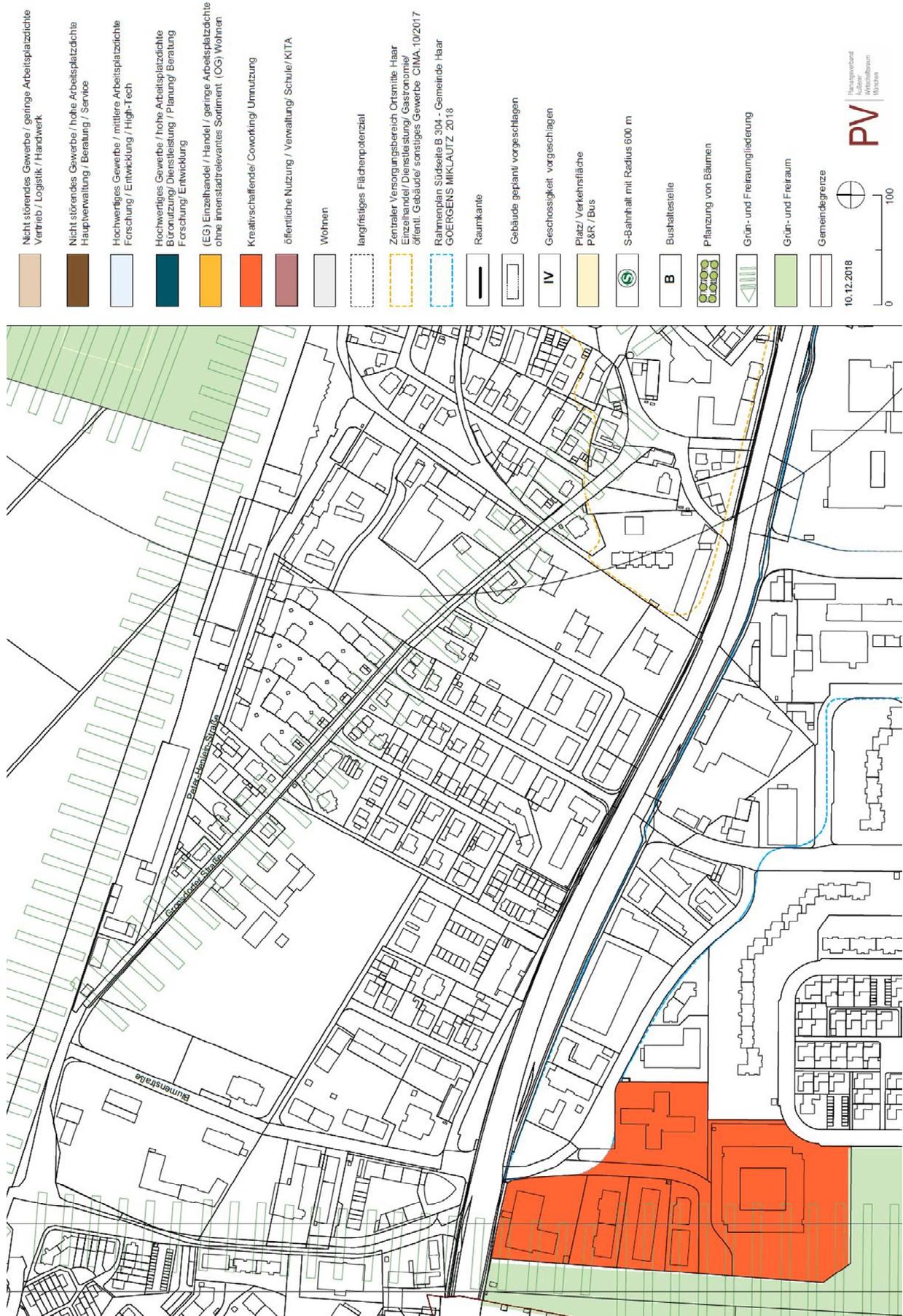


Standort 6

Hans-Pinsel-Straße [Raumtyp Hauptort]

- Jagdfeld 5.180 EW / 2016
- In 2. Reihe südlich der B 304: urbane Fläche mit Nutzungs- und Umstrukturierungspotenzial im Bestand mit städtebaulich wenig ansprechendem Umfeld (siehe Rahmenplan)
- Gewerbliches Flächenpotenzial: 40.000 qm/ bebaut
- Standort eignet sich als: Interimslösung zum Aufbau der FOS/BOS Gesundheit in GE Immobilie an der Hans-Pinsel-Straße ab SJ 2018/19 bis ca. 2021 (1000 Schüler)
- aufgrund der Lage am Übergang zur Stadt München könnte ein interkommunales teil-räumliches gewerbliches Entwicklungskonzept zielführend sein, das die Stadtrandentwicklungen in Trudering und die Weiterentwicklung im Gemeindegebiet Haar aufeinander abstimmt
- Neue Wegeführung und Verbindung mit GE-Gebiet nördlich der B 304
- Ortsgrenze markieren und Grünraum erhalten (siehe FNP)
- Stärkung der Wirtschaftsförderung: Maßnahmenpaket entwickeln zur Quartiersentwicklung, Standortanbindung und Nahversorgung
- Strukturüberlegungen zum Umgang mit den hohen zusätzlichen Flächenbedarfen für Büronutzungen bei gleichzeitigem Leerstand von Büroimmobilien erforderlich
- Aufwertung der Aufenthaltsqualität
- Strategische Kooperation Stadtrandentwicklung München / Gemeinde Haar mit dem Mobilitätskonzept 2018/19





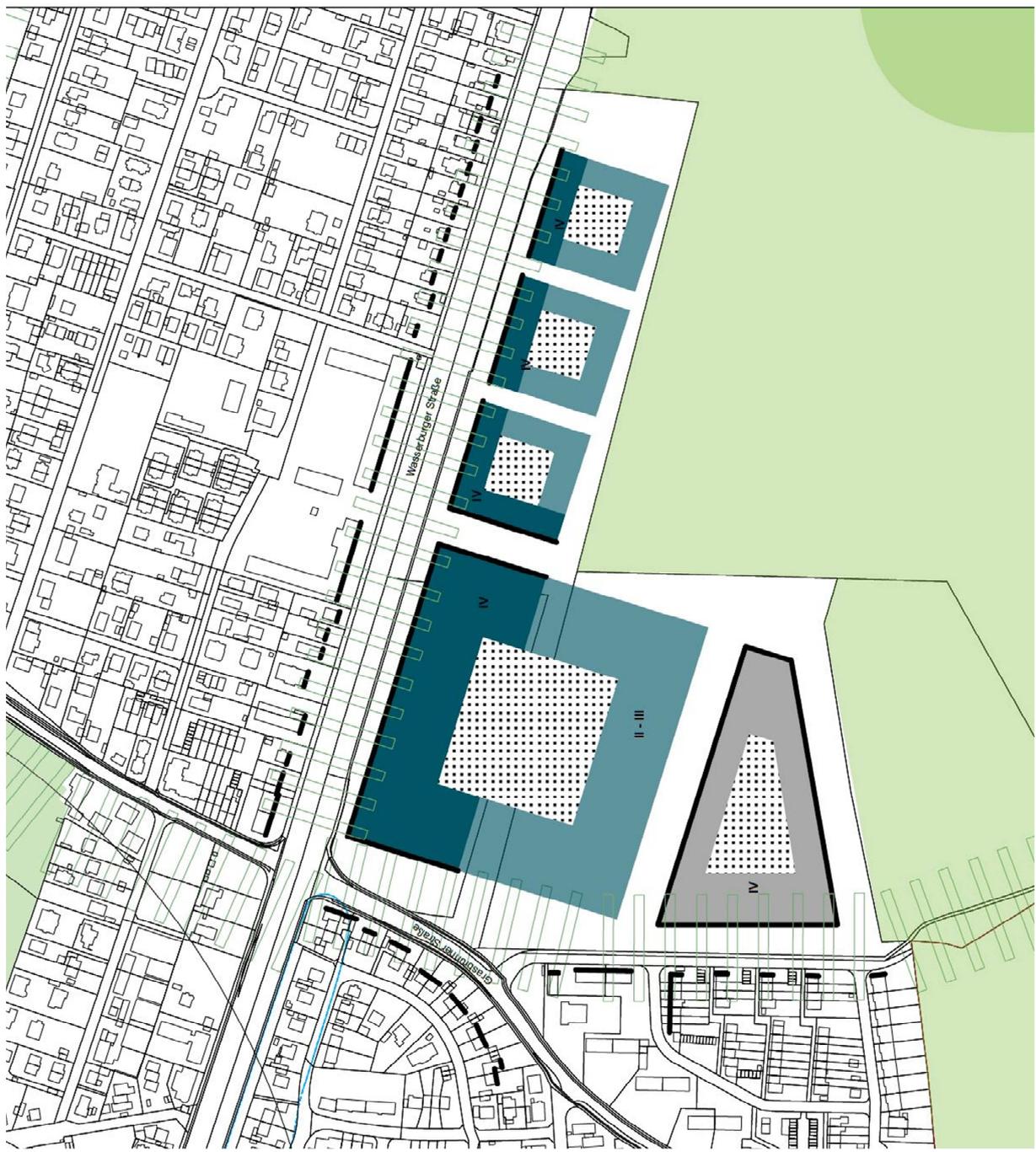
Standort 7

„Finckwiese“ [Raumtyp Potential]

- Südlich Unteres Haar 1.788 EW / 2016
- Unbebaute Flächen südlich Wasserburger Straße, Fläche für die Landwirtschaft
- Gewerbliches Flächenpotenzial: 76.300 qm/ unbebaut
- Vorratsfläche mit Entwicklungspotenzial für einen großen Akteur
- 1200 bis 1500 mögliche Arbeitsplätze
- Hohe Standortattraktivität durch Ansiedlung unmittelbar an der BAB 99
- Eignung für High-Tech-Nutzungen, Business Campus
- Keine Ansiedlung von Logistik oder Einzelhandel
- Freiraumentwicklung und Nachbargemeinden einbeziehen
- Erarbeitung eines Nutzungskonzeptes insb. hinsichtlich Branchenschwerpunkten
- Ein städtebauliches Rahmenkonzept kann einer späteren Entwicklung förderlich sein



-  Nicht störendes Gewerbe / geringe Arbeitsplatzichte
Vertrieb / Logistik / Handwerk
 -  Nicht störendes Gewerbe / hohe Arbeitsplatzichte
Hauptverwaltung / Beratung / Service
 -  Hochwertiges Gewerbe / mittlere Arbeitsplatzichte
Forschung / Entwicklung / High-Tech
 -  Hochwertiges Gewerbe / hohe Arbeitsplatzichte
Büroausstattung / Dienstleistung / Planung / Beratung
Forschung / Entwicklung
 -  (EG) Einzelhandel / Handel / geringe Arbeitsplatzichte
ohne innerstadtrelevantes Sortiment (OG) Wohnen
 -  Kreativschaffende/ Coworking/ Umnutzung
 -  öffentliche Nutzung / Verwaltung/ Schulen/ KITA
 -  Wohnen
 -  langfristiges Flächenpotenzial
 -  Zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte Haar
Einzelhandel (Dienstleistung) Gastronomie
öffentl. Gebäude sonstiges Gewerbe CIMA_10/2017
 -  Rahmenplan Südseite B.304 - Gemeinde Haar
GOERGENS MIKLAUTZ 2018
 -  Raumkante
 -  Gebäude geplant/ vorgeschlagen
 -  Geschossigkeit vorgeschlagen
 -  Platz/ Verkehrsfläche
PKR / Bus
 -  S-Bahnhalte mit Radius 600 m
 -  Bushaltestelle
 -  Pflanzung von Bäumen
 -  Grün- und Freiraumgliederung
 -  Grün- und Freiraum
 -  Gemeindegrenze
- 10.12.2018  
- PV**
Planungsverband
Äußerer
Wirtschaftsraum
München



6. Handlungsempfehlungen

Was können die nächsten Schritte sein?

6.1 Generelle Einschätzungen

Insgesamt lässt sich die Entwicklung Haars in der letzten Dekade mit wenigen Schlagwörtern zusammenfassen¹:

- Urbaner wertschöpfungsstarker Standort
- Gleichzeitig wurden wesentliche Naherholungsflächen erhalten
- verhältnismäßig starkes Bevölkerungswachstum
- Im interkommunalen Vergleich eher verhaltenes Wachstum der Arbeitsplätze mit gutem Potenzial

Der Wirtschaftsstandort Haar weist eine urbane Wirtschaftsstruktur auf, mit ähnlichen Schwerpunkten wie die Landeshauptstadt, also einem hohen Anteil sogenannter wissens- und wertschöpfungsintensiver unternehmensnaher Dienstleistungen, wie Informations- und Kommunikationstechnologie, Rechts-, Unternehmens- und Steuerberatung, Ingenieur-Dienstleistungen etc.. Der Besatz an Unternehmen im Bereich der Produktion (Industrie, „klassisches Gewerbe“) ist verhältnismäßig gering, dafür findet sich ein vergleichsweise hoher Anteil öffentlicher Dienstleistungen, v.a. im Bereich des Gesundheitswesens (Bezirks-Kliniken).

Die wirtschaftliche Entwicklung Haars ist stark verflochten mit dem Wirtschaftszentrum München. Aus München kamen bzw. kommen Standortverlagerungen nach Haar, wie z.B. die Attocube Systems AG (+300 Arbeitsplätze)², das Europäische Patentamt (+200 Arbeitsplätze)³ oder der Bezirk Oberbayern (bis zu +300 Arbeitsplätze bis 2030)⁴, andererseits gibt es auch immer wieder Standortverlagerungen von Haar in andere Gemeinden, wie die jüngste Meldung, das Unternehmen MSD Sharpe & Dohme plane, Haar zugunsten eines neuen Standorts in München-Berg am Laim zu verlassen (-500 Arbeitsplätze in 2021)⁵. Mit derartigen, positiven wie negativen, Meldungen ist sicherlich auch in Zukunft zu rechnen.

Wichtig ist, dass die Gemeinde weiterhin eine aktive Standortpolitik betreibt und dabei zwei Ziele im Auge behält:

1. Die **Schaffung neuer, möglichst langfristig sicherer und wertschöpfungsintensiver Arbeitsplätze** in Haar. Dazu gehören ein systematisches Flächenmonitoring (Erhebung des Flächenbedarfs und -angebots) und eine proaktive Ansiedlungspoli-

¹ Basierend auf den zur Verfügung stehenden Statistiken.

²<https://www.merkur.de/lokales/muenchen-ik/haar-ort104496/haar-attocube-feiert-richtfest-8666173.html> Abfrage am 06.08.2018.

³https://www.gemeinde-haar.de/aktuelles/21_12_2016_europaeisches_patentamt_kommt_nach_haar Abfrage am 06.08.2018.

⁴<https://www.sueddeutsche.de/muenchen/landkreismuenchen/isar-amper-klinikum-bezirkshauptstadt-haar-1.4071111> Abfrage am 06.08.2018.

⁵<https://www.sueddeutsche.de/muenchen/landkreismuenchen/standortverlagerung-bittere-pille-fuer-haar-1.4068311> Abfrage am 06.08.2018.

tik, wie sie mit den Vermarktungsaktivitäten zur Workside Haar exemplarisch bereits durchgeführt werden.

2. Die **Bindung und Entwicklung bereits ortsansässiger Unternehmen** an den Standort Haar. Hierzu gehören neben einem regelmäßigen Austausch mit den Unternehmen auch eine frühzeitige Reaktion auf mögliche Erweiterungs- oder Veränderungswünsche.

6.2 Standortentwicklung

Im nachfolgenden Kapitel werden die beiden Kernziele näher erläutert und konkrete Hinweise zu Strategien und Maßnahmen aufgezeigt.

6.2.1 Vorausberechnung der Beschäftigung

Aktuell stehen in Haar beachtliche 20.000 m² Gewerbefläche zur Verfügung und werden auch aktiv über das IHK-Standortportal Bayern vermarktet. Die Raumanalyse hat gezeigt, dass Haar trotz seiner Urbanität und strukturellen Ähnlichkeit zur Landeshauptstadt München eine im interkommunalen Vergleich eher niedrige Arbeitsplatzdichte aufweist. Hierzu empfehlen wir, auch für eine harmonische Entwicklung des Verhältnisses aus Einwohnern und Arbeitsplätzen, eine Intensivierung der Bedeutung Haars als Arbeitsplatzschwerpunkt, denn die Gemeinde bietet im unmittelbarem Münchner Umland hervorragende Standortbedingungen, wie auch die Ergebnisse der Unternehmensbefragung zeigen. Für die Steuerung der künftigen Wirtschaftsentwicklung empfehlen wir als Zielwert eine Arbeitsplatzdichte in Höhe von 500 in den kommenden eineinhalb Jahrzehnten, ausgehend vom aktuellen (2017) Niveau von 459. Dieses Ziel bedeutet, dass die Zahl der Beschäftigungsverhältnisse im Gemeindegebiet im Vergleich zur Einwohnerentwicklung leicht überproportional ansteigen sollte – es ist aber, wie der Vergleich zu den Nachbargemeinden zeigt, nicht zu ambitioniert und erscheint, auch angesichts der bereits vorhandenen Flächenreserven und -planungen, als realistisch.

Die folgende Grafik zeigt eine Vorausberechnung der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze in Haar bis etwa Anfang der 2030er Jahre. Die Berechnung basiert auf der Zahl der Arbeitsplätze am 30.06.2017 und prognostiziert das Arbeitsplätze-Ziel anhand der aktuellen Bevölkerungsberechnung für die Gemeinde Haar mit einem Zeithorizont bis 2034. Hierbei wird eine Arbeitsplatzdichte in Höhe von 500 angenommen. Des Weiteren illustriert die Berechnung die Aufteilung auf verschiedene Wirtschaftsbranchen und geht von einer – eher unrealistischen – fixen Wirtschaftsstruktur aus, das heißt, die prozentuale Aufteilung der Arbeitsplätze für das Jahr 2017 wird auch für das Jahr 2034 kalkuliert. Insgesamt sollte die Gemeinde also mit einem Anstieg der Arbeitsplätze um einen Richtwert von etwa 2.000 (genau: 2.067) für die kommenden Jahre planen. Eine ähnliche Größenordnung ergibt auch eine Vorausberechnung in Anlehnung an die Methodik der Erwerbstätigenprognose für Stadt und Region München.⁶

⁶ Vgl. Empirica 2015.

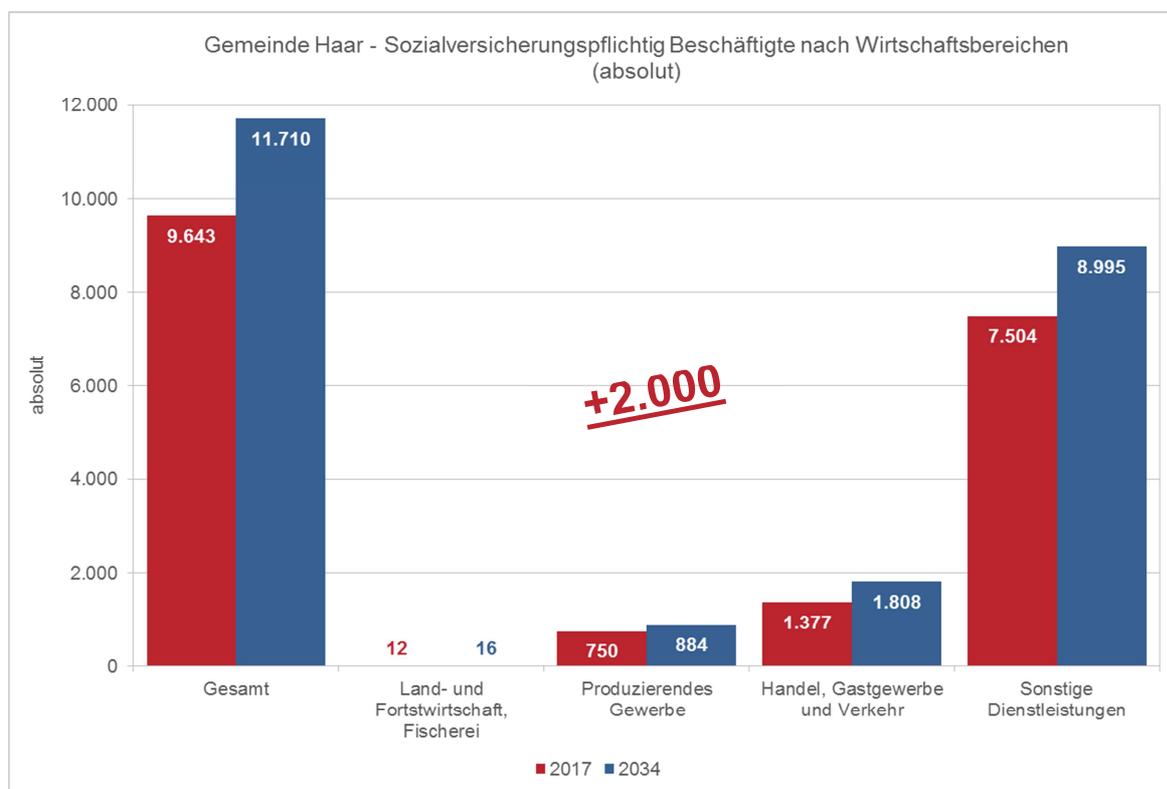


Abbildung 31: Vorausberechnung der Arbeitsplätze in Haar bis 2034
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Berechnungen PV⁷

6.2.2 Vorausberechnung der benötigten Flächen

Die räumliche Dimensionierung dieses potenziellen Arbeitsplatzwachstums konkretisiert sich in einer darauf basierenden Flächenkalkulation. Für Zwecke der Ortsplanung werden Flächenbedarfe für wirtschaftliche Nutzungen über eine anzunehmende Nutzungsdichte, also Beschäftigte je Flächeneinheit (ha oder m²), kalkuliert. Die arbeitsplatzbezogene Intensität der Nutzung von Betriebsflächen hängt insbesondere von der Art der Tätigkeit, also der Branche, ab. Dabei gilt, dass produzierende Betriebe tendenziell weniger flächenintensiv arbeiten als Bürodienstleistungen. Im Folgenden werden drei Szenarien der Flächenberechnung präsentiert: Szenario 1 mit der Kalkulationsbasis von 100 Beschäftigten je Hektar Betriebsfläche, wie man sie für eine Mischung aus relativ arbeitsintensiven Gewerbebetrieben und Büronutzungen annehmen kann. Szenario 2 als „Durchschnittsszenario“ mit angenommenen 125 Beschäftigten je Hektar, typisch für Büroarbeitsplätze, und ein eher ambitioniertes Szenario 3, welches von 150 Beschäftigten je Hektar Betriebsfläche ausgeht.

Eine Untersuchung der Landeshauptstadt München ergab eine durchschnittliche Belegung von ca. 111 Beschäftigten je Hektar.⁸ In München ist der Anteil eher weniger flächenintensiv

⁷ Hochrechnung auf Basis des Jahres 2017 mit der Bevölkerungsprognose 2034 unter der Annahme einer angestrebten Arbeitsplatzdichte von 500 und einer Struktur wie 2017.

siver, da industrieller, Arbeitsplätze höher, so dass für Haar eine Berechnung mit durchschnittlich 125 realistisch erscheint. Das Szenario 3 ist für die „Arbeitswelt von Morgen“ gedacht, mit Großraumbüros und vielen, aufgrund von „Home Office“ nicht immer besetzten, Arbeitsplätzen, so dass rein rechnerisch vergleichsweise viele Beschäftigte in einem Bürohaus Platz finden. Die Berechnung zeigt einen Bedarf einer Bruttogeschossfläche bis 2034 auf Basis der oben beschriebenen Prämissen in Höhe von etwa 138.000 bis gut 200.000 m² (= 14 bis 20 Hektar).

Szenario 1: 100 Beschäftigte je Ha (Mischung aus Gewerbe und Dienstleistungen)	Szenario 2: 125 Beschäftigte je Ha (Durchschnittsszenario)	Szenario 3: 150 Beschäftigte je Ha (Dienstleistungen, hohe Dichte, starker Effekt der Digitalisierung)
>200.000m ²	ca. 165.000m ²	ca. 138.000m ²

Abbildung 32: Vorausberechnung der benötigten Bruttogeschossfläche bis 2034
Quelle: Berechnungen PV

6.2.3 Empfehlungen zur Standortentwicklung

Bei der konkreten Schaffung bzw. Neuorientierung 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.

Grundsätzlich empfiehlt es sich immer, 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 und kooperationsfreudig sind,
- die Unternehmenszentrale am Standort ansiedeln wollen (= höhere Standortbindung zu vermuten) und
- eine hohe Zahlungsbereitschaft für die überdurchschnittlichen Standortkosten aufweisen.

In der Realität der Flächenentwicklung wird es nicht immer möglich sein, all diese Ziele gleichzeitig und mit jeweils hohem Zielerreichungsgrad zu erreichen, denn vor allem zeitliche Aspekte und Unsicherheiten über die zukünftige Nachfrageentwicklung sowie genereller Trends sind mit Unsicherheit behaftet. Hier ist die Wirtschaftsförderung der Gemeinde aufgerufen, gemeinsam mit anderen Fachstellen eine Strategie zu entwerfen, um konkrete Flächenanfragen an Kriterien orientiert zu analysieren, zu bewerten und zu priorisieren.

⁸ Vgl. Planquadrat Dortmund 2013.

Als vorsichtige Voreinschätzung über die Bewertungen möglicher Nutzungsarten ist die folgende Tabelle gedacht. In dieser werden ausgewählte Nutzungen anhand wichtiger Bewertungskriterien qualitativ aus kommunaler Perspektive evaluiert. Die Bewertung erfolgt nicht auf Basis empirischer Erhebungen und hat weder Anspruch auf eine wissenschaftlich basierte Vollständigkeit oder Korrektheit. Sie stellt viel mehr lediglich eine Anregung und ein Instrumenten-Vorschlag dar, wie man sich der Entscheidungsfindung bei alternativen Standortanfragen nähern kann.

Kriterien aus kommunaler Sicht	Informations- und Kommunikationstechnologie (IKT)	Gesundheit	Verwaltung, Back Offices	Start-up's Coworking
Wertschöpfungseffekt	■	■	■	■
Arbeitsplatzeffekt	■	■	■	■
Gewerbesteuereffekt	■	■	■	■
Clustereffekt	■	■	■	■
Kommunaler Investitionsbedarf	■	■	■	■
Nachhaltigkeit – ökonomisch	■	■	■	■
Nachhaltigkeit – ökologisch	■	■	■	■
Nachhaltigkeit – sozial	■	■	■	■
Politische Durchsetzbarkeit	■	■	■	■
Verkehrseffekt	■	■	■	■
Städtebauliche Integrierbarkeit	■	■	■	■

■ = gut geeignet ■ = neutral ■ = eher nicht geeignet

Abbildung 33: Bewertung verschiedener Standortnutzungen

Haar bietet aufgrund etwas geringerer Bodenpreise als in München, der Möglichkeit verdichtet bauen zu können und der guten Verkehrsanbindung an die Landeshauptstadt grundsätzlich gute Standortbedingungen für Unternehmen diverser Sektoren.

Die hier dargestellte kommunale Perspektive ist wichtig, wenn es zur konkreten Auswahl von Investoren für gemeindeeigene Grundstücke kommt, dann ist die Gemeinde voll entscheidungsbefugt, welche Unternehmen zur Ansiedlung kommen und welche nicht. Auf Grundstücken privater Akteure kann die Verwaltung im Rahmen der Wirtschaftsförderung beratend – und damit lenkend – versuchen Einfluss zu nehmen und über die Bauleitplanung kann sie, im Rahmen bestehender Rechtsnormen, konkrete städtebauliche Vorstellungen rechtsverbindlich durchsetzen.

Neben einer möglichst hohen Zahl zu schaffender Arbeitsplätze bei hoher Wertschöpfung und mit großem Potenzial für Gewerbesteuerzahlungen ist auch die Gemeinde an der Schaffung und Entwicklung von Clustern interessiert, da sie so ein eigenes Standortprofil herausarbeiten kann. Unter „Cluster-Effekten“ versteht man bereits vorhandene räumliche Ballungen wirtschaftlicher Akteure entlang der gleichen Wertschöpfungskette. Ein bekanntes Beispiel wäre das Silicon Valley in Kalifornien als Cluster der Informationstechnologie in all ihren Facetten (Hardware, Software, verbundene Dienstleistungen), aber auch in der

Region München trifft man auf derartige Strukturen: Südlich von München existiert ein Bio-technologie-Cluster, im Südwesten um den Flugplatz Oberpfaffenhofen eines für Laser/ Optik/ Photonik und Robotik (mit dem Deutschen Luft- und Raumfahrtzentrum als Nukleus).

Hierbei ist aber natürlich zu beachten, dass ein Standort mit mehreren starken Branchen/Sektoren weiterhin erhalten bleiben soll, um monistische Wirtschaftsstrukturen und ihre erhöhte Abhängigkeit von Branchenkonjunkturen zu vermeiden. Haar bietet bspw. für Unternehmen der Gesundheitswirtschaft, dank der Kliniken, aber auch der Nähe zu München und seinen diversen Gesundheitsleistungen, eine hohe Attraktivität für entsprechende Unternehmen. Im Bereich der Informations- und Kommunikationstechnologie (IKT) ist etwas Derartiges noch nicht klar zu erkennen, aber der Umzug der Attocube Systems AG zeigt, dass sich ein solches vielleicht bildet. Jedenfalls sind Ansiedlungen dieser Branchen aufgrund ihrer positiven Auswirkungen auf den Standort empfehlenswert, wobei in Bezug zu Einrichtungen der Gesundheitswirtschaft einzuschränken ist, dass deren Gewerbesteuerpotenzial, je nach Geschäftsmodell, tendenziell als geringer einzuschätzen ist als bei ähnlich umsatzstarken Unternehmen der Informations- und Kommunikationstechnologie. Freilich haben Erstere aber ein grundsätzlich konjunkturunabhängigeres Geschäftsmodell.

Auch hinsichtlich der wichtigen Anforderung der Nachhaltigkeit können Standortentwicklungs- bzw. -ansiedlungsstrategien evaluiert werden. Gemäß diesem Paradigma sind die Bedürfnisse der heute lebenden Menschen ebenso zu beachten wie jene der zukünftigen Generationen – freilich immer unter der Einschränkung, dass diese noch niemand genau zu kennen vermag. Wichtig ist aber, dass möglichst wenig negative externe Effekte durch wirtschaftliche Akteure, wie unnötige Flächenkontamination und -versiegelung, hohe Schadstoffemissionen oder das Schaffen vieler prekärer Arbeitsplätze, zu vermeiden sind. So sind Unternehmen der IKT-Branche für Kommunen aufgrund ihrer tendenziell höheren Wertschöpfung, damit einhergehenden Steuerkraft und attraktiven Arbeitsplätzen oftmals interessante Flächennachfrager. Start-Ups bieten diesbezüglich noch wenig und bedürfen oftmals auch öffentlicher Fördermittel, andererseits sind diese aufgrund ihrer Zukunftsperspektive vielleicht besonders nachhaltig.

Zusammenfassend lässt sich die obige Tabelle, auch angesichts der Raumanalyse sowie der Expertengespräche hinsichtlich der künftigen Ansiedlungspolitik wie folgt interpretieren:

- Beibehaltung der „Haarer Mischung“, bestehend aus einem sehr hohen Anteil an (hochwertigen) Dienstleistungen
- Bei Flächenneuausweisungen oder -umnutzungen sollte stets an vorhandene Unternehmen und deren mögliche Flächenbedürfnisse gedacht werden, auch in Bezug auf Unternehmen des produzierenden Gewerbes. Aufgrund seiner relativ hohen Wertschöpfung und seiner Funktion als „Kunde der (unternehmensnahen) Dienstleister“ ist es ein wichtiger Baustein in der kommunalen und regionalen Wirtschaftslandschaft.
- Expansion des Arbeitsstandorts Haar mit Fokus auf (unternehmensnahe) Dienstleistungen (Bürogebäude):
 - Unternehmen der Informations- und Kommunikationstechnologie
 - Ergänzende Angebote der Gesundheitswirtschaft im Verbund mit den Bezirks-Kliniken als Nukleus (auch FOS/BOS mit Schwerpunkt Gesundheit)
 - Unternehmen als Zielgruppe für Standortverlagerungen von München bzw. anderen zentralen Orten nach Haar wären v.a. Unternehmensverwaltungen, aus-

gegliederte Hauptabteilungen (Bsp. Europäisches Patentamt) oder auch Back Offices (Bsp. Unterföhring). Für Letztere besitzt das im Vergleich zur Landeshauptstadt etwas aufgelockerte und günstigere Umland sehr gute Standortbedingungen.

- Aufgrund der Flächenknappheit, aber auch der hohen Bodenwertigkeit sowie der Vermeidung weiterer Verkehrsbelastungen, sollten keine (größeren) Logistikflächen entwickelt werden
- Keine Neuansiedlung von Hotels im Hauptort aufgrund von eher geringer Wertschöpfung und einer anzunehmenden starken München-Orientierung der Besucher. Somit dürften kaum Umsätze durch Reisende in der ortsansässigen Gastronomie sowie dem Einzelhandel generiert werden. Interessant könnten kleinere Flächen nahe der Messe München sein, sofern eine anderweitige Inwertsetzung schwierig ist
- Stetige Analyse, Bewertung und ggf. Optimierung der Standortbedingungen:
 - Mobilität, Verkehrsanbindung (Effektivität, Effizienz, möglichst ökologisch und sozialverträglich)
 - Breitband-Anbindung, Übertragungsqualität der Mobilfunknetze
 - Freizeit- und Erholungsqualität (auch für Beschäftigte in Pausen)
 - Verfügbarkeit von Fachkräften (in Kooperation mit IHK, Arbeitsagentur, Bildungseinrichtungen etc.)
 - Vorhandensein ausreichender Erziehungs- und Bildungseinrichtungen, ggf. auch für nicht am Wohnort Haar lebende Beschäftigte
 - Schaffung („bezahlbaren“) Wohnraums, Nutzung von SoBoN, Planung von Werkwohnungen etc..

Die Kommune sollte aufgrund der interessanten Zukunftsperspektiven und eines eindeutig zu erkennenden Trends die Stimulierung zur Gründung bzw. Ansiedlung neuer Unternehmen bzw. Arbeitsformen auch im Auge behalten. Unter den Stichwörtern „Start-Up's“ oder auch Coworking Spaces⁹ wird ein Wirtschaftssegment angesprochen, was anfangs aus kommunaler Sicht nicht allzu interessant ist, da zum einen die Gewerbesteuerzahlungen wenig ergiebig sein dürften und zum anderen der Aufbau derartiger Standorte ggfs. auch Formen öffentlicher Förderung bedürfen können. Allerdings haben viele der damit angesprochenen jungen Unternehmen ein hohes Wachstums- und Wertschöpfungspotenzial und können als Vorreiter für arbeits- und wertschöpfungsintensive Unternehmen einen nachhaltigen Effekt erwirken. Insofern wäre der Aufbau eines Standortformats für derartige Unternehmer prüfenswert. Infrage kämen hierfür vor allem Umnutzungen bestehender, evtl. auch leerstehender, Gebäude. Diese müssten gut an den SPNV angebunden sein, ein attraktives Umfeld haben und gut in die urbanen Strukturen Haars integriert sein. Die Realisierung könnte evtl. über spezialisierte Projektentwickler erfolgen.

6.3 Standortbindung

Standortbindung ist ein wichtiges Thema, weil es für die Kommune sicherlich einfacher ist, bestehende Betriebe zu binden, als neue zu akquirieren. Die Studie hat hier gezeigt, dass

⁹ Darunter werden Büroflächen verstanden, die Freiberuflern, Unternehmensgründern bzw. Kreativen als Arbeitsflächen dienen, wo nicht nur die eigene Arbeit, sondern auch die Vernetzung untereinander zwecks Förderung der unternehmerischen Tätigkeit und gegenseitiger Austausch zu Ideen, Projekten, Innovationen etc. stattfinden kann.

zahlreiche existierende Standorte weiterhin viel Potenzial aufweisen. Der Fokus darf nicht nur auf einem Prestige-Standort wie der Workside liegen, denn es geht vielmehr um einen integrierten Ansatz, damit die bestehenden Kapazitäten und neue Ansätze miteinander in Einklang gebracht werden. Erfolgreiche Standortbindung kann so die Attraktivität für Neuansiedlungen steigern.

Wichtig ist die Bindung der bestehenden Unternehmen an den Standort. Dank der Ergebnisse der Unternehmensbefragung liegen wichtige Erkenntnisse über diese wichtige Zielgruppe der kommunalen Standortpolitik vor und können nun bearbeitet werden. Vor allem die ständige Erhebung der Flächenwünsche der ortsansässigen Betriebe ist essenziell, um frühzeitig von sich anbahnenden Standorterweiterungs- und Standortverlagerungsplanungen zu erfahren und damit den Standort nachhaltig zu sichern und zukünftig weiterzuentwickeln.

Zur Stärkung der Vernetzung der Unternehmer untereinander, aber auch zur Verbesserung der Kommunikation zwischen diesen und der Kommune ist die Einrichtung entsprechender Formate wichtig. Unseres Erachtens sind dafür folgende Instrumente geeignet:

- Unternehmerstammtisch bzw. -frühstück
- Jährlicher Wirtschaftsempfang
- Regelmäßige Unternehmensbesuche der Bürgermeisterin sowie der Wirtschaftsförderung
- Veranstaltungen zu diversen für Unternehmer interessante Themen
- Gründungs-, Entwicklungs- und Nachfolgeberatung für Gründungswillige oder Kleinunternehmer (in Kooperation mit den Kammern und/oder Aktiv-Senioren Bayern etc.)
- Regelmäßige Wiederholung der Unternehmensbefragung (z.B. im 5-jährlichen Rhythmus)

Für diese und andere zusätzliche Aufgaben sollte der Zeitanteil für die Wirtschaftsförderung erhöht werden.

Daneben ist auch die Attraktivität des Standorts und der näheren Umgebung ein wesentlicher Faktor für Unternehmen zur Mitarbeitergewinnung. Auch hier kann die Wirtschaftsförderung proaktiv im Austausch mit den Unternehmen an der Verbesserung der Standorte durch z.B. Ansiedlung von kleinen Nahversorgern (Food-Trucks), lokalen Freizeitangeboten und alternativen Mobilitätsangeboten zum Arbeitsplatz und zur Messe Riem (Fahrradverleih, Sharing-Dienste etc.) arbeiten. Dadurch kann mit einfachen Maßnahmen die Sichtbarkeit der Aktivitäten der Wirtschaftsförderung deutlich gesteigert werden.

Quellenverzeichnis

Allgemeine Informationen

<https://www.bayregio.de/haar/>
<https://www.bds-bayern.de/>
<https://www.gemeinde-haar.de/rathaus>
<https://geoportal.bayern.de>
<http://www.gevtrudering.de/>
<https://www.immobilienreport.de/wohnen/Haar.php>
<https://www.landkreis-muenchen.de/landkreis/gemeinden-und-staedte/haar/>
<https://www.mgh-muc.de/startseite/>
<https://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung.html>
<https://www.pv-muenchen.de>
<https://www.regierung.oberbayern.bayern.de/>
<https://standortportal.bayern.de/index.jsp>
<https://www.statistik.bayern.de/>
<http://www.stmi.bayern.de/min/staatsbauverwaltung/>
<https://www.vaterstetten.de>
<https://www.workside-haar.de>

Informationen aus den Medien

<https://www.b304.de/haar-aeussert-bedenken-zur-2-s-bahn-stammstrecke/79822.html>
<https://www.b304.de/haar-hat-gute-erfahrung-mit-rahmenplanung/77907.html>
http://www.deutschlandfunkkultur.de/discounter-bauen-auf-ihren-daechern-wohnen-ueber-dem.1001.de.html?dram:article_id=419088
https://www.gemeinde-haar.de/aktuelles/14_03_2018_bahnhofbaustelle_der_sueden_startet
<https://www.immobilien-zeitung.de/147416/pharmafirma-zieht-2021-in-macherei>
<https://www.immobilienreport.de/gewerbe/Berg-am-Laim-Str-87-99-Weihenstephaner-Str-28-Die-Macherei.php>
<https://www.merkur.de/lokales/muenchen-1k/haar-ort104496/haars-geschaeftsleute-wir-haben-grosse-angst-10028529.html>
<https://www.merkur.de/lokales/muenchen-1k/feldkirchen-ort28673/keine-autos-mehr-auf-b471-in-haar-grasbrunn-feldkirchen-und-putzbrunn-so-soll-s-gehen-10028509.html>
<https://www.merkur.de/lokales/muenchen-1k/haar-ort104496/haar-wohnturm-an-muenchener-strasse-ist-erst-anfang-10012681.html>
<https://www.munich-startup.de/35720/wework-drei-muenchener-standorte/>
<https://www.pwc.de/de/industrielle-produktion/pwc-studie-new-entrants-new-rivals-2018.pdf>
<http://www.spiegel.de/wirtschaft/unternehmen/warum-aldi-und-lidl-wohnungen-bauen-a-1211531.html>
https://www.ssf-ing.de/projekte/projekt-detail/references/Reference/detail/flughafen-muenchen-erweiterung-terminal-1.html?tx_datamintssreferences_pi1%5BbackParams%5D=&cHash=3cf0b2def89fa9149c5270302a11b4af
<http://www.sueddeutsche.de/geld/beim-discounter-unten-einkaufen-oben-wohnen-1.3995979>
<http://www.sueddeutsche.de/muenchen/muenchen-muenchen-will-fahrrad-highways-ins-umland-bauen-1.4009718>
<https://www.sueddeutsche.de/muenchen/landkreismuenchen/kommunaler-wohnbau-haar-will-doch-hoch-hinaus-1.3876871>

<http://www.sueddeutsche.de/muenchen/studie-ikea-prueft-plaene-fuer-neue-filiale-im-muenchner-stadtzentrum-1.3875834>

<https://www.sueddeutsche.de/muenchen/landkreismuenchen/2.220/handel-die-leibstrasse-ist-die-innenstadt-1.3839650>

<https://sz.de/1.4045599>

<https://www.sueddeutsche.de/muenchen/landkreismuenchen/isar-amper-klinikum-bezirkshauptstadt-haar-1.4071111>

Berichte/ Analysen/ Konzepte

Bertelsmann Stiftung (2017): Wegweiser-Kommune.de; Stand 10/2017

Bürokooperation plan:mobil Verkehrskonzepte & Mobilitätsplanung | Mathias Schmechting NahverkehrsConsult | KCW GmbH Berlin (2018): Landkreis München, Nahverkehrsplan

cima GmbH (2018): Einzelhandelskonzept Haar

Deutsches Institut für Urbanistik – DIFU (2010): Stadtentwicklungskonzepte für Gewerbeflächen Bd. 4/2010 Das Beispiel der Landeshauptstadt Potsdam – Ein Werkstattbericht

Deutsches Institut für Urbanistik – DIFU (2013): Wirtschaftsflächen der Zukunft, Bd. 5/2013 Flächenentwicklung für wissensintensive Unternehmen

Deutsches Institut für Urbanistik – DIFU (2018): Berichte – Das Magazin des DIFU01/2018: Clusterpolitik in der kommunalen und regionalen Wirtschaftsförderung

Empirica (2015): Erwerbstätigenprognose für die Landeshauptstadt München und die Planungsregion 14 – Endbericht, Berlin

Gemeinde Haar (2005): Landschaftsplan Teutsch – Ritz – Rebmann Landschaftsarchitekten München 01/2005

Gemeinde Haar (2007): Landschaftsplan Teutsch – Ritz – Rebmann Landschaftsarchitekten München, Aktualisierung Erläuterungsbericht 07/2007

Gemeinde Haar (2016): Flächennutzungsplan incl. genehmigter Teiländerungen 1 – 33 und 35, PV München 01/2016

Goergens und Miklautz Partner GmbH (2014): Studie zur Untersuchung alternativer Schulstandorte in der Gemeinde Haar

Goergens und Miklautz Partner GmbH (2017): Rahmenplan für die Südseite der B304, München

Goergens und Miklautz Partner GmbH (2018): Proj. Nr. 13.91 Bebauungsstudie für den Neubau einer Fachoberschule / Berufsoberschule in der Gemeinde Haar des Landkreises München; Entwurf 08.02.2018

Industrie- und Handelskammer Bayern – IHK (2017): Innovationsreport 2017 – Ergebnisse für Bayern, München

Landeshauptstadt München Referat für Stadtplanung und Bauordnung (2014): Perspektive München | Analysen Erwerbstätige in München , Prognose von 2014 bis 2030 in den Stadtteilen und Stadtbezirksteilen

Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung; Prof. Dr. (I) E. Merk (2016): Pressekonferenz zur Erwerbstätigenprognose 2030 der Landeshauptstadt München, 01/2016

Landeshauptstadt München Referate für Arbeit und Wirtschaft, Stadtplanung und Bauordnung (2016): GEWI – Gewerbeflächenentwicklungsprogramm, Entwurf 11/2016

Landeshauptstadt München/Colliers International München (2017): Immobilien-Marktbericht München 17/18, München

Landeshauptstadt München Referat für Arbeit und Wirtschaft, Referat für Stadtplanung und Bauordnung (2017: Fortschreibung Gewerbeentwicklungsprogramm 02/2017

MGH – Münchner Gewerbehof- und Technologiezentrumsgesellschaft mbH (2016): Der Gewerbehof Laim 06/2016

Oberste Baubehörde im bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr: Städtebauförderung in Bayern – Militärkonversion, München 2014

Planquadrat Dortmund 2013: Kurzfassung: Gewerbeflächenbedarf der Stadt München, Dortmund.

Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH (2018): Verkehrsanalyse Haar 2017

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (2014): Standortentwicklungskonzept Konversionsfläche Feldafing im Auftrag der Gesellschaft zur Förderung der Wirtschafts- und Beschäftigtenentwicklung im Landkreis Starnberg mbH - GFW 2014, gefördert durch das Bayerische Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (2017): Gemeinde Haar – Gemeindedaten 2016, München.de

Price Waterhouse Coopers GmbH PWC (2018): Start-up-Unternehmen München 2017, München

Price Waterhouse Coopers GmbH PWC (2018): New Entrants – New Rivals - How Germany`s top companies are creating a new industry world; 07/2018

RPV (2018): Regionalplan München, 8. Verordnung zur Änderung, Gesamtfortschreibung i.d.F.v. 14.06.2018

Studio | Stadt | Region (2017): Gewerbe & Stadt. Gemeinsam Zukunft gestalten

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München – eigene Studien:

Gewerbeentwicklung Kirchheim 2016

Gewerbeentwicklung Schäftlarn 2018

Gewerbeentwicklung Dachau 2017

Unternehmensbefragung Karlsfeld 2015

Unternehmensbefragung Gräfelfing 2012

Expertengespräche Gemeinde Schäftlarn 2017

PV 08/2018: Gewerbeentwicklung im Wirtschaftsraum München – GIS Datenbank

PV 07/2017: Expertengespräch zur Gewerbeentwicklung im Wirtschaftsraum München

Anhang

Gebietskategorien der BauNVO für die Ansiedlung von Gewerbenutzungen

§ 9 Industriegebiete (ohne Ausnahmen)

- (1) Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.
- (2) Zulässig sind
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 2. Tankstellen

emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe	Industriegebiet (GI)
Baugewerbe	einfaches Gewerbegebiet (GE)

§ 8 Gewerbegebiete (ohne Ausnahmen)

- (1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.
- (2) Zulässig sind
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 3. Tankstellen,
 4. Anlagen für sportliche Zwecke

emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe	einfaches Gewerbegebiet (GE)
Baugewerbe	Handwerks- standort (GE/MI)
emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe	höherwertiges Gewerbegebiet/ Gewerbepark (GE/SO)
Forschung und Entwicklung	
wirtschaftsnahe Dienstleistung	Techno-/Medien- /Science- park (GE/SO)

§ 7 Kerngebiete (ohne Ausnahmen)

- (1) Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.
- (2) Zulässig sind
1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten,
 3. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
 4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 5. Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
 6. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
 7. sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplans.

emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe	Handwerks- standort (GE/MI)
wirtschaftsnahe Dienstleistung	Integrierter Bürostandort (MI/MK)
sonstige Dienstleistung	

§ 6 Mischgebiete (ohne Ausnahmen)

(1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. (2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen,
8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.



§ 6a Urbane Gebiete (ohne Ausnahmen)

(1) Urbane Gebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben sowie sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen in kleinräumiger Nutzungsmischung, soweit diese Betriebe und Einrichtungen die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. (2) Zulässig sind

1. Gebäude, die zu einem erheblichen Anteil, ab nicht ausschließlich dem Wohnen dienen,
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. sonstige Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
5. Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind.



Die Gebietskategorie „Urbanes Gebiet“ wurde im Mai 2017 in c Baunutzungsverordnung eingeführt, um in städtischen Lagen eine h here bauliche Dichte und Nutzungsmischung zu ermöglichen, als di mit den bisherigen Kategorien möglich war - auch als Reaktion auf c steigende Nachfrage nach Wohnraum in Städten (Beispiel Lande hauptstadt München: MU Bayernkaserne). Die Kategorie entspric dem Leitbild einer Stadt der kurzen Wegen, Arbeitsplätzen vor Ort u einer guten sozialen Mischung. Eine Besonderheit des Urbanen G biets ist die explizit in der BauNVO vorgesehene **bedingungslo: Möglichkeit zur Festsetzung unterschiedlicher Nutzungen für ei zelne Geschosse.**

So ist es möglich, dass

- im Erdgeschoss an der Straßenseite eine Wohnnutzung nicht oder nur ausnahmsweise zulässig ist,
- oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses nu Wohnungen zulässig sind,
- ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Ge schossfläche oder eine im Bebauungsplan bestimmte Größe d Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden ist, oder
- ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Ge schossfläche oder eine im Bebauungsplan bestimmte Größe d

- Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen zu verwenden ist.
- Zusätzlich ist in Urbanen Gebieten tagsüber ein Immissionsrichtwert von 63 dB(A) möglich (im Vergleich zu 60 dB(A) in Kern- oder Mischgebieten), was die Möglichkeiten zum Einsatz des Baugebiets in der Stadtplanung erweitert.

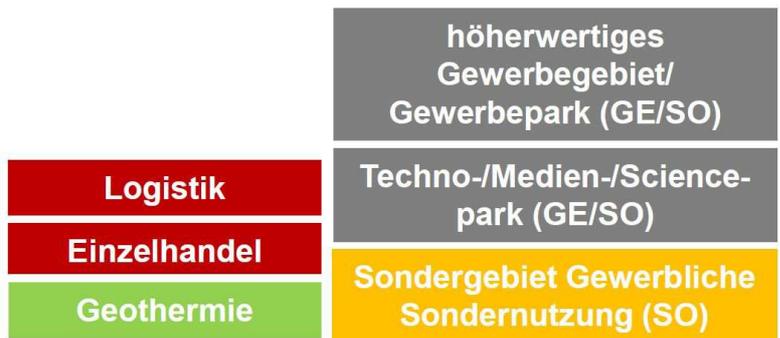
§ 11 Sonstige Sondergebiete (ohne Ausnahmen)

(1) Als sonstige Sondergebiete sind solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden.

(2) Für sonstige Sondergebiete sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen. Als sonstige Sondergebiete kommen insbesondere in Betracht

- Gebiete für den Fremdenverkehr, wie Kurgebiete und Gebiete für die Fremdenbeherbergung,
- Ladengebiete,
- Gebiete für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe,
- Gebiete für Messen, Ausstellungen und Kongresse,
- Hochschulgebiete,
- Klinikgebiete,
- Hafengebiete,
- Gebiete für Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien, wie Wind- und Sonnenenergie, dienen.

(3) 1. Einkaufszentren,
 2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,
 3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind, sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.





Herrn
Stephan Kröhne
Stephan Kröhne Blumenhandel
Lindenstr. 15
85609 Aschheim

Gemeinde Haar Gewerbeentwicklungskonzept

Unternehmensbefragung Mai 2018

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Haar erarbeitet derzeit gemeinsam mit dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV) ein Gewerbeentwicklungskonzept. Ziel der Gemeinde ist es, sich als Unternehmensstandort zu profilieren und Strategien zu entwickeln, um neue Betriebe anzusiedeln und bereits ansässige Unternehmen an den Standort zu binden.

Im Rahmen der Bestandsanalyse bildet die Befragung der Unternehmer vor Ort das wichtigste Modul. Es geht in erster Linie darum, die Zufriedenheit mit dem Unternehmensstandort Haar zu messen und Verbesserungspotenziale zur Steigerung der Standortattraktivität auszuloten. Daher möchten wir mit Ihnen in Kontakt treten und Sie um Ihre Mithilfe bitten, indem Sie den beiliegenden Fragebogen beantworten und zurücksenden.

Ansprechpartner beim Planungsverband für den Fragebogen:

Daniel Gromotka d.gromotka@pv-muenchen.de, Tel.: 089 539802-12

Andreas Marx a.marx@pv-muenchen.de, Tel.: 089 539802-41

Die Beantwortung des Fragebogens ist natürlich freiwillig, aber von hoher Bedeutung für die Aussagekraft der Standortuntersuchung. Die Erfassung und Auswertung der Daten erfolgt unter Beachtung datenschutzrechtlicher Erfordernisse.

Bitte senden Sie den ausgefüllten Fragebogen bis zum 01.06.2018 an die oben genannte Adresse zurück (frankierter Briefumschlag liegt bei) oder geben Sie den Fragebogen im Rathaus ab. Die Rücksendung per E-Mail oder Fax ist ebenfalls möglich.

Vielen Dank für Ihre Unterstützung.

Gabriele Müller

Erste Bürgermeisterin, Gemeinde Haar

Gewerbeentwicklungskonzept Haar – Unternehmensbefragung Mai 2018

ANTWORT bis 01.06.2018 an:

Gemeinde Haar
 Bahnhofstraße 7
 85540 Haar
 E-Mail: wirtschaftsfoerderung@gemeinde-haar.de
 Fax: 089/ 46002-303

1. Allgemeine Informationen

1.1 Unternehmen (bitte überprüfen bzw. ergänzen Sie die fehlenden Angaben)

Name der Firma	Stephan Kröhne Blumenhandel		
Anschrift	Lindenstr. 15	Telefon	
	85809	E-Mail	
	Aschheim	Homepage	
Geschäftsleitung/ Ansprechpartner für Wirtschaftsförderung	Stephan Kröhne		

1.2 Basisdaten

Jahr der Ansiedlung in Haar		
Anzahl der Mitarbeiter	Insgesamt	<input type="text"/>
	Geschlecht	männlich <input type="text"/> weiblich <input type="text"/>
	Anzahl Auszubildende	<input type="text"/>
Stellung des Betriebsstandortes Haar	einzigster Standort (ja/nein)	<input type="text"/>
	Hauptniederlassung	<input type="checkbox"/>
	Zweigniederlassung	<input type="checkbox"/>
Betriebsflächen in Haar	Eigentum des Unternehmens	<input type="checkbox"/>
	Pacht	<input type="checkbox"/>
	Sonstige	<input type="checkbox"/>
Branchenzugehörigkeit (nach WZ 2008)		
Land- und Forstwirtschaft, Fischerei		<input type="checkbox"/>
Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden		<input type="checkbox"/>
Verarbeitendes Gewerbe		<input type="checkbox"/>
Energieversorgung		<input type="checkbox"/>
Wasserversorgung; Abwasser- und Abfall Entsorgung und Beseitigung von Umweltverschmutzungen		<input type="checkbox"/>
Baugewerbe		<input type="checkbox"/>
Handel; Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen		<input type="checkbox"/>
Verkehr und Lager		<input type="checkbox"/>
Gastgewerbe		<input type="checkbox"/>
Information und Kommunikation		<input type="checkbox"/>
Erbringung von Finanz- und Versicherungsdienstleistungen		<input type="checkbox"/>
Grundstücks- und Wohnungswesen		<input type="checkbox"/>
Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen		<input type="checkbox"/>
Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen		<input type="checkbox"/>
Öffentliche Verwaltung, Verteidigung; Sozialversicherung		<input type="checkbox"/>
Erziehung und Unterricht		<input type="checkbox"/>
Gesundheits- und Sozialwesen		<input type="checkbox"/>
Kunst, Unterhaltung und Erholung		<input type="checkbox"/>
Erbringung von sonstigen Dienstleistungen		<input type="checkbox"/>
Private Haushalte mit Hauspersonal		<input type="checkbox"/>
Exterritoriale Organisationen und Körperschaften		<input type="checkbox"/>

Gewerbeentwicklungskonzept Haar – Unternehmensbefragung Mai 2018

2. Zufriedenheit mit dem Standort

Standortfaktoren <i>(Bitte pro Standortfaktor je ein Kreuz für die Zufriedenheit (1-5) und eine Zahl für die Relevanz für Ihren Betrieb (1-5))</i>	Zufriedenheit					Relevanz für Ihren Betrieb 1 = sehr relevant 2 = relevant 3 = weder noch 4 = eher irrelevant 5 = völlig irrelevant
	1	2	3	4	5	
2.1 Wie beurteilen Sie den Standort Haar?						
Überregionale Verkehrsanbindung (Straße)	<input type="checkbox"/>					
Überregionale Verkehrsanbindung (Schiene)	<input type="checkbox"/>					
Überregionale Verkehrsanbindung (Flughafen)	<input type="checkbox"/>					
Carsharing Angebote	<input type="checkbox"/>					
Radwegenetz	<input type="checkbox"/>					
Nähe zu Hauptkunden	<input type="checkbox"/>					
Nähe zu Hauptlieferanten	<input type="checkbox"/>					
Verfügbarkeit von qualifizierten Arbeitskräften	<input type="checkbox"/>					
Ausbildungsangebot	<input type="checkbox"/>					
Weiterbildungsangebot	<input type="checkbox"/>					
Lohn- und Gehaltsniveau	<input type="checkbox"/>					
Kaufkraft	<input type="checkbox"/>					
Verfügbarkeit von Wohnflächen	<input type="checkbox"/>					
Preisniveau von Wohnflächen	<input type="checkbox"/>					
Versorgungsangebot (Handel)	<input type="checkbox"/>					
Versorgungsangebot (Hotel/ Unterkünfte)	<input type="checkbox"/>					
Standortkosten (Arbeitskräfte)	<input type="checkbox"/>					
Standortkosten (Steuern)	<input type="checkbox"/>					
Verfügbarkeit von Gewerbeflächen	<input type="checkbox"/>					
Preisniveau von Gewerbeflächen	<input type="checkbox"/>					
Kooperationsmöglichkeiten lokal (Verbände)	<input type="checkbox"/>					
Kooperationsmöglichkeiten lokal (Forschung)	<input type="checkbox"/>					
Kooperationsmöglichkeiten überregional	<input type="checkbox"/>					
Lebensqualität (Kultur)	<input type="checkbox"/>					
Lebensqualität (Natur/ Erholung/ Sport)	<input type="checkbox"/>					
Angebot Kinderbetreuung (Kindergärten etc.)	<input type="checkbox"/>					
Schulangebot	<input type="checkbox"/>					
Medizinische Versorgung	<input type="checkbox"/>					
Service der Gemeinde	<input type="checkbox"/>					
Service der Gewerkschaften Haar	<input type="checkbox"/>					
Service des Landratsamtes LK München	<input type="checkbox"/>					
Zukunftsperspektive Haar	<input type="checkbox"/>					
Zukunftsperspektive Region München	<input type="checkbox"/>					
Gesamtzufriedenheit	<input type="checkbox"/>					
2.2 Wie beurteilen Sie den Betriebsstandort?						
Örtliche Verkehrsanbindung (Straße)	<input type="checkbox"/>					
ÖPNV Angebot (Bus, S-Bahn)	<input type="checkbox"/>					
Parkmöglichkeiten	<input type="checkbox"/>					
Internetanbindung	<input type="checkbox"/>					
Standortkosten (Flächen)	<input type="checkbox"/>					
Qualität am Betriebsstandort (Aufenthaltsqualität)	<input type="checkbox"/>					
Qualität am Betriebsstandort (Versorgung, Gastronomie)	<input type="checkbox"/>					
Qualität am Betriebsstandort (Naherholung)	<input type="checkbox"/>					

Gewerbeentwicklungskonzept Haar – Unternehmensbefragung Mai 2018

	ja	nein
2.3 Würden Sie Ihr Unternehmen wieder am Standort Haar ansiedeln?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.4 Würden Sie die Gemeinde Haar als Standort weiterempfehlen?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.5 Würden Sie den Landkreis München als Standort weiterempfehlen?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.6 Falls nein, warum?		
2.7 Ihre Wünsche?		

3. Kommunale Leistungen

	ja	nein
3.1 Kenntnis über Angebote der Wirtschaftsförderung		
Kenntnis über Ansprechpartner	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kenntnis Informationsangebote (Webseite, Broschüren, Workside Haar, usw.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kenntnis einzelner Services, Haarer Zehner	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.2 Würden Sie sich einen regelmäßigen Austausch mit der Wirtschaftsförderung wünschen?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.3 Würden Sie sich einen zeitnahen Besuch der Wirtschaftsförderung wünschen?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.4 Welche Leistungen der Wirtschaftsförderung benötigen Sie insbesondere?		
Vernetzungsangebote	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Beratungsangebote (Energie)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Beratungsangebote (Fachkräfte)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Beratungsangebote (Existenzgründung)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Beratungsangebote (Forschungskooperation)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Beratungsangebote (Fördermittel)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Beratungsangebote weitere	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wenn ja, welche:		
Initiative bei Anwerbung von Arbeitskräften	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Imagewerbung für den Landkreis	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Präsentation auf Messen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Investorenwerbung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Organisation von Informationsveranstaltungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Organisation von Unternehmertreffen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Aufbau von Unternehmernetzwerken	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hilfe bei Suche nach Gewerbeflächen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Integration/ Inklusion	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

4. Weitere Fragen

4.1 Welchen Strombedarf haben Sie? (in KW)		
4.2 Möchten Sie die Ergebnisse der Unternehmensbefragung gesondert erhalten?	ja <input type="checkbox"/>	nein <input type="checkbox"/>

Vielen Dank für die Teilnahme an der Unternehmensbefragung!