

B Zieldefinition Wirtschaftsentwicklungskonzept Freilassing

Die Eignung von Kommunen bzw. Standorten für wirtschaftliche Aktivitäten oder andere Grunddaseinsfunktionen ist keine statische Größe. Sie ändert sich vielmehr sowohl durch die Weiterentwicklung der harten und weichen Standortfaktoren auf der Angebotsseite (eigene Kommune sowie regionale, nationale und internationale Konkurrenzstandorte) als auch durch neue Bedürfnisse, Verhaltensweisen und Anforderungen auf der Nachfrageseite (Unternehmen und Haushalte). Im Rahmen der Stadtentwicklung stellt deshalb die Formulierung einer Zielsetzung zur Weiterentwicklung der Standortfaktoren und zur Nutzung der eigenen Potenziale die entscheidende Größe dar. Dies ist Grundvoraussetzung um die Standorteignung überhaupt langfristig und zielgerichtet gemäß den absehbaren Anforderungen der Wirtschaftssubjekte weiterzuentwickeln zu können. Gleichzeitig ist es Voraussetzung dafür, die Standortvorteile im interkommunalen Wettbewerb zu nutzen sowie weiterzuentwickeln und um dabei speziell den Standortfaktoren aus der Kategorie Wohn- und Lebensqualität einen entsprechenden Stellenwert einräumen zu können.

Abbildung 1: Inhalte der Zielebene im Wirtschaftsentwicklungskonzept Freilassing



Quelle: eigener Entwurf.

iq-Projektgesellschaft

Auf der Zielebene umfasst das Wirtschaftsentwicklungskonzept für die Stadt Freilassing sowohl die Festlegung der überörtlichen Positionierung als Wirtschaftsstandort in der Kernregion Salzburg als auch die sich daraus sowie aus weiteren Entwicklungschancen ableitenden Zielsetzungen in den kommunal relevanten Handlungsfeldern

- städtebauliche Ordnung und Entwicklung,
- Standortentwicklung und -profilierung sowie
- Image und Marketing.

B 1 Leitlinien und Ziele – Positionierung des Wirtschaftsstandortes Freilassing

Positionierung der Stadt Freilassing als Wohn- und Arbeitsplatzschwerpunkt.

Die Lage in einem Wachstumsraum – Wachstum hier im Sinne von Bevölkerungszunahme allein schon durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung – erfordert von der Stadt Freilassing die Formulierung einer funktionalen Zielsetzung zur aktiven Standortentwicklung. Folgt man allein den Marktkräften, so führt das deutliche Preisgefälle im Bereich Wohnen zu einer immer stärkeren Ausweitung der Wohnfunktion, ohne dass in einem entsprechenden Verhältnis auch Flächen für die Entwicklung von zusätzlichen Arbeitsplätzen für eine zunehmende Wohnbevölkerung vorgesehen werden. Funktional würde sich die Stadt Freilassing unter diesen Voraussetzungen stärker in Richtung einer Schlafstadt entwickeln und ihre Arbeitsplatzzentralität bzw. ihre Bedeutung als Wirtschaftsstandort in der Region würde zurückgehen. Eine derartige Entwicklung in Richtung einer Schlafstadt entspricht aber weder dem bisherigen Selbstverständnis noch der Zielsetzung der Stadt Freilassing.

Analog zur Zielsetzung im Masterplan für die Kernregion Salzburg sieht auch die Stadt Freilassing ihre Funktion als regionaler Schwerpunkt für Wohnen und für Wirtschaft, wobei aber speziell der Zusammenklang beider Funktionen im Vordergrund steht. Um diesen Zusammenklang zu erreichen, müssen ergänzend zur Wohnbauflächenentwicklung auch in einem ausgewogenen Verhältnis dazu gewerbliche Bauflächen entwickelt werden, um neben einer Zunahme der Wohnbevölkerung auch eine Zunahme der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Freilassing zu erreichen.

Für die Bestimmung einer quantitativen Größe bei der Kopplung von Wohnbauflächen- und Gewerbeflächenentwicklung werden folgende Parameter berücksichtigt:

Ausgangsgrößen

- Bevölkerungsstand Stadt Freilassing: 15.955
- Beschäftigungsintensität: 28 %
- Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort: 4.528
- Arbeitsplatzzentralität: 161,3
- Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort: 7.304
 - davon gewerbeflächenbeanspruchend: 4.015 (55 %)
 - davon 68 % produzierendes Gewerbe und 32 % sonstiges Gewerbe

Ziel- bzw. Rechengrößen

- Beschäftigungsintensität: 30 %
- Arbeitsplatzzentralität: 200
- Aufteilung 70 % produzierendes Gewerbe, 30 % sonstiges Gewerbe
- Flächenkennziffer in m² pro Beschäftigtem
 - produzierendes Gewerbe 200 m²
 - sonstiges Gewerbe 100 m²
 - insgesamt durchschnittlich 170 m² pro Beschäftigtem

Kopplungserfordernis und Nachholbedarf

- ca. 5,6 ha Flächenbedarf für Gewerbe je 1.000 zusätzliche Einwohner bzw. ca. 19,6 ha Flächenbedarf für Gewerbe bei 3.500 zusätzlichen Einwohnern
- Nachholbedarf: 16 Unternehmen fragen derzeit bereits ca. 16,6 ha Fläche nach.

Die Stadt Freilassing behält ihre überörtlich bedeutende Schwerpunktfunktion als „Wirtschaftsstandort für verarbeitendes Gewerbe“ bei.

Eine zielgerichtete Weiterentwicklung der Standortqualität setzt die Definition der Zielgruppe voraus, für die die Standortqualität in der Stadt Freilassing weiterentwickelt werden soll. Unter den gegebenen räumlichen Rahmenbedingungen in der Kernregion Salzburg – mit einer Knappheit an Entwicklungsflächen in der Stadt Salzburg, dementsprechend zentrifugalen Ausbreitungs- bzw. Verlagerungskräften sowie der absehbar deutlich verbesserten Anbindung der Stadt Freilassing an die Stadt Salzburg durch die S-Bahn – muss die Frage beantwortet werden, welchen weiteren Entwicklungspfad die Stadt Freilassing als Wirtschaftsstandort einschlägt.

Ziel der Stadt Freilassing ist es, die eigenen Stärken aus dem bisherigen Entwicklungspfad als Industriestandort zu nutzen und die Funktion als Standort für verarbeitendes Gewerbe¹ auch bei der Weiterentwicklung als Wirtschaftsstandort beizubehalten. Vor dem Hintergrund der eigenen Flächenknappheit und der Preisentwicklung soll aber eine stärker selektive Strategie verfolgt werden. Zielgruppe für die Weiterentwicklung der Standortqualität und damit der Standorteignung sind hochwertige, arbeitsplatzintensive Unternehmen des verarbeitenden Gewerbes. Dabei reagiert die Stadt Freilassing auf ihre Stellung als hervorragend geeignete Standortalternative für Unternehmen aus der Kernregion Salzburg bzw. mit dem „Standortsuchraum“ Kernregion Salzburg. Zum einen ist die Stadt Freilassing für hochwertige und arbeitsintensive Unternehmen aus der Kernregion Salzburg und vor allem aus

¹ Der Begriff „verarbeitendes Gewerbe“ bezeichnet alle Industrie- und Gewerbebetriebe, die Rohstoffe und Zwischenprodukte weiterverarbeiten und dabei auch Endprodukte erzeugen. Zum Wirtschaftsbereich der verarbeitenden Industrie zählt das Grundstoff- und Produktionsgütergewerbe, das Investitionsgüter produzierende Gewerbe, das Verbrauchsgüter produzierende Gewerbe sowie das Nahrungs- und Genussmittelgewerbe.

der Stadt Salzburg, die am bestehenden Standort keine Flächenverfügbarkeit für die betriebliche Entwicklung vorfinden, eine bestens geeignete Standortalternative, entweder für eine Standortverlagerung oder für die Auslagerung von einzelnen betrieblichen Funktionen. So wird der Standort Freilassing aufgrund seiner Nähe zur Stadt Salzburg und seiner Erreichbarkeit der wesentlichsten Anforderung einer kleinräumigen Standortverlagerung gerecht, nämlich der Sicherung der Weiterbeschäftigungsmöglichkeit der Mitarbeiter und damit des vorhandenen Know-hows. Gleichzeitig ist der Standort Freilassing aufgrund seiner Nähe zur Stadt Salzburg und seiner Erreichbarkeit auch für überregional tätige Unternehmen eine sinnvolle Alternative, die in der Kernregion Salzburg einen Standort suchen aber in der Stadt Salzburg selbst keine ausreichende Flächenverfügbarkeit bzw. keine Flächen zu tragbaren Konditionen entsprechend der betrieblichen Leistungsfähigkeit vorfinden.

Die Stadt Freilassing positioniert sich als Nebenzentrum in der Kernregion Salzburg und strebt im Zuge der weiteren räumlich-funktionalen Verflechtung mit der Stadt Salzburg auch die Funktion als Standort für oberzentrale Einrichtungen, insbesondere aus den Bereichen Verwaltung und Bildung an.

Der Masterplan für die Kernregion Salzburg trägt primär der räumlichen Grundstruktur und weniger den administrativen Gegebenheiten Rechnung und definiert im Kern des Siedlungsraumes der Kernregion Salzburg ein zweites Zentrum, das am Standort Freilassing verortet ist. Für dieses Zentrum stellt sich nicht nur die Frage, welche Art der Nutzung dort vorgesehen werden soll, sondern entscheidend ist die Frage, auf welchen zentralen bzw. zentralörtlichen Funktionen dieses Zentrum für die Kernregion Salzburg basieren soll. Bei der gegebenen räumlichen Nähe zur Stadt Salzburg bzw. zum bereits bestehenden Zentrum in Salzburg sowie der im Masterplan dokumentierten Zielsetzung eines Austausches zwischen beiden Zentren muss es sich um Funktionen mit oberzentraler Wertigkeit handeln. Diese, im Masterplan dargestellte Entwicklung eines gesamträumlich bedeutenden Zentrums in Freilassing, in der Charakteristik eines Nebenzentrums in der Kernregion Salzburg, das zu einer stärkeren räumlich-funktionalen Vernetzung mit der Stadt Salzburg beiträgt und hierfür oberzentrale Funktionen aufnimmt, ist explizit auch Ziel der Stadt Freilassing für die weitere Stadtentwicklung sowie die Standortentwicklung am Bahnhof Freilassing und in dessen Umfeld.

Nachdem die örtlichen Strukturen in Freilassing und insbesondere die Handelsfunktion der Freilassinger Innenstadt nicht überprägt werden sollen, ist kein Zentrum denkbar, das in seinen Kernfunktionen das bestehende Freilassinger Stadtzentrum substituiert. Dementsprechend ist die Entwicklung eines auf der Shopping-Funktion basierenden Zentrums nicht vorgesehen und wäre auch gesamträumlich nicht sinn-

voll. Es soll aber durchaus eine funktionale Schwerpunktsetzung erfolgen, die bestehende, ergänzende oder erweiterte oberzentrale Angebote aus der Stadt bzw. für die Kernregion Salzburg aufnehmen kann. Eine besondere Eignung besitzt der Standort Freilassing bzw. Bahnhof Freilassing für Funktionen aus den Bereichen Bildung, Gesundheit und/oder Verwaltung.

Die Stadt Freilassing sieht sich als Bestandteil des Wachstumsraumes Kernregion Salzburg und als eingebunden in die übergeordnete Ordnung des Wachstums. Sie verfolgt eine wachstumsbezogene Siedlungsentwicklung und strebt ein höheres Maß an Siedlungsflächendichte und baulicher Dichte an.

Die Wirkung der Marktkräfte ist eine grundlegende Rahmenbedingung für alle strategischen Überlegungen zur künftigen raumstrukturellen Funktion der Stadt Freilassing in der Kernregion Salzburg. Nachdem die Stadt Freilassing innerhalb eines Großraumes mit wachsender Bevölkerungszahl liegt, wird die Nachfrage zumindest nach Wohnraum für zuziehende Bevölkerung zunehmen, aber auch der Bedarf an Flächen für weitere Nutzungen, die auf Basis der zunehmenden Bevölkerungszahl und damit der wachsenden Nachfrage und Kaufkraft tragfähig sind. Gleichzeitig besitzt die Stadt Freilassing auf Grund ihrer Lage im Zentrum der Kernregion Salzburg eine besondere Eignung für eine stärkere Aufnahme des Siedlungsdrucks, da durch eine höhere Bevölkerungsdichte im Kern eines monozentrisch strukturierten Gesamttraumes die Summe der individuell zurückzulegenden Wege minimiert wird, was bedeutet, dass gesamtträumlich weniger Verkehr generiert wird als durch eine stärkere Zersiedelung als Folge von Siedlungsflächenentwicklung in den Randbereichen.

Vor diesem Hintergrund gilt es für die Stadt Freilassing festzulegen, ob die Stadt künftig eine Siedlungsflächenentwicklung betreibt, die mit den übergeordneten Anforderungen an die Flächennutzung im Einklang steht oder sich diesen entgegenstellt. Dabei gilt es auch aus örtlicher Perspektive stets drei Wirkungsebenen zu betrachten, nämlich sowohl das Ergebnis auf Seiten der baulichen Struktur des Siedlungskörpers als auch das Ergebnis auf Seiten der jeweils noch verbleibenden Bevölkerungs- bzw. Nachfragegruppen, die ökonomisch in der Lage sind, sich den Standort Freilassing zu leisten. Zudem sind auch die örtlichen Auswirkungen gesamtträumlich negativer Wirkungen (Entwicklungshemmnisse, Verkehrsbelastung) als dritte Wirkungskomponente zu berücksichtigen.

Ohne weitere Siedlungsflächenentwicklung insbesondere für Wohnen aber auch für Gewerbe und auch bei einer Fortführung der Siedlungsflächenentwicklung mit geringer Dichte und dementsprechend hohem Flächenverbrauch, wird das Angebot

weiterhin deutlich hinter der Nachfrage zurückbleiben. Dies führt zu weiter steigenden Grundstücks- und Mietpreisen sowie letztlich zu einer marktbedingten Selektion sowohl auf Seiten der Wohnnutzung als auch auf Seiten gewerblicher Nutzungen. Langfristig werden dadurch die ökonomisch weniger leistungsstarken Bevölkerungsgruppen und wirtschaftliche Nutzungen nach außen verdrängt. Diese sind aber nicht nur als Bausteine eines funktionsfähigen Wirtschaftsraumes erforderlich, sondern auch für die Funktionsfähigkeit des gesellschaftlichen und sozialen Systems. Gleichzeitig würde der Siedlungsdruck die Kommunen im Randbereich der Kernregion Salzburg stärker erfassen, was eine zunehmende Verkehrsbelastung und einen Wandel des Landschaftsbildes zur Folge hätte. Vor diesem Hintergrund bekennt sich die Stadt Freilassing zu ihrer Rolle für eine übergeordnete Ordnung des Wachstums und strebt mit Blick auf den auch ökonomisch wirksamen Lagevorteil der Stadt im Zentrum der Kernregion Salzburg eine höhere Siedlungsdichte und baulichen Dichte an.

Für das bayerische Umland soll der Bedeutungsüberschuss der Stadt Freilassing als Mittelzentrum und als Arbeitsort gesichert werden.

Als Mittelzentrum ist Freilassing Standort zentraler Einrichtungen und Dienste und verfügt über einen Bedeutungsüberschuss für das Umland. Nachdem die Stadt gleichzeitig gegenüber ihren bayerischen Umlandkommunen einen Bevölkerungsschwerpunkt darstellt, minimiert diese räumliche Struktur die Summe aller erforderlichen Wege, die durch die Bevölkerung zurückgelegt werden müssen. Der gesamt-räumlich größte Nutzen wird dann erreicht, wenn auch das Arbeitsplatzangebot auf den Bevölkerungsschwerpunkt konzentriert ist. Ziel des Mittelzentrums Freilassing ist eine verglichen mit dem Landkreis Berchtesgadener Land und den direkten Umlandkommunen überproportionale Steigerung der Bevölkerungszahl, um der zentralörtlichen Bedeutung auch in der Bevölkerungsentwicklung gerecht zu werden. Gleichzeitig soll die Bedeutung der Stadt Freilassing als Arbeitsort auch für die Bevölkerung der Umlandkommunen gesichert werden.

Stärkung der zentralörtlichen Handels-/Versorgungsfunktion der Stadt Freilassing.

Der zentralörtliche Rang der Stadt Freilassing als Mittelzentrum ist auch mit einer entsprechenden handelsbezogenen Versorgungsfunktion nicht nur für die eigene Bevölkerung, sondern auch für die des Umlandes verbunden. Die Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Freilassing sowie die räumliche Anordnung der Versorgungsstandorte sind daher nicht nur im örtlichen sondern auch im überörtlichen

Kontext zu betrachten. Es gilt der überörtlichen Versorgungsfunktion als Mittelzentrum gerecht zu werden und ein Einzelhandelsangebot zu entwickeln, das eine ausreichend starke Anziehungskraft auf das zentralörtlich zugeordnete Marktgebiet ausübt. Vor diesem Hintergrund ist es Ziel der Stadt Freilassing, die sortimentspezifischen Standortvorteile gegenüber der Stadt Salzburg sowie die Tragfähigkeitsvorteile gegenüber den bayerischen Umlandkommunen für eine Weiterentwicklung des örtlichen Einzelhandelsangebotes zu nutzen.

Positionierung als Bestandteil der Destination Salzburg im übernachtenden Tourismus.

Unabhängig von der administrativen Zugehörigkeit zum Landkreis Berchtesgadener Land und zum Marktgebiet der Berchtesgadener Land Tourismus GmbH ist die Stadt Freilassing nicht nur raumstrukturell eng mit der Stadt Salzburg verflochten sondern auch Bestandteil der Destination Salzburg. Die Außendarstellung und das Selbstverständnis der Stadt Freilassing im Bereich Tourismus sind entgegen dieser tatsächlichen Standorteignung und räumlichen Lage stärker mit dem Landkreis Berchtesgadener Land verbunden als mit der Stadt Salzburg. Dies ist aber weniger Ergebnis einer entsprechenden Nachfrage, sondern in erster Linie der administrativen Zugehörigkeit geschuldet. Für eine nachfragekonforme Weiterentwicklung der Außendarstellung werden die raumstrukturell tatsächlich wahrnehmbaren Gegebenheiten aufgegriffen und Freilassing als Bestandteil der Destination Salzburg aufgefasst.

Die räumliche Lage zur Stadt Salzburg geht mit einer besonderen Standorteignung für Segmente der Nachfrage im Bereich des übernachtenden Tourismus einher, die nicht auf die Stadt Freilassing oder den Landkreis bzw. die Destination Berchtesgadener Land abzielen, sondern deren Zielgebiet die Stadt Salzburg bzw. die Destination Salzburg ist. Ergänzend zur bereits bestehenden Ausrichtung des Beherbergungsangebotes in Freilassing auf die touristische Nachfrage, die durch den Wirtschaftsstandort Freilassing (Geschäftsreisende) generiert wird, liegt die zweite Zielrichtung für die touristische Angebotsentwicklung und Außendarstellung der Stadt Freilassing im übernachtenden Tourismus in der Positionierung als Übernachtungsstandort für Kultur-/Städtetouristen innerhalb der Destination Salzburg.

Weiterentwicklung und Positionierung als Ausflugsziel innerhalb der Destination Salzburg.

Innerhalb der Destination Salzburg liegt eine weitere Zielsetzung der Stadt Freilassing (bei der Infrastruktur- und Produktentwicklung) auf der Weiterentwicklung der

Stadt als Ausflugsziel und Besuchspunkt. Hierbei soll auch die Innenstadt als Besuchspunkt eingebunden werden.

Mit einer Weiterentwicklung und Positionierung als Ausflugsziel sind weitergehende Anforderungen verbunden, die die Angebotskommunikation bzw. die Ausrichtung der Informationsmedien und die Sichtbarkeit der touristischen Themen sowie die Information und Beschilderung vor Ort betreffen. Die durchgängige Einbindung der Besuchspunkte innerhalb der Stadt Freilassing in das für den Tourismus ausgewiesene Rad- und Wanderwegenetz ist eine weitere Anforderung in diesem Zusammenhang. Gleichzeitig verbessert eine derartige Einbindung der Besuchspunkte auch die Erreichbarkeit des örtlichen Angebotes für die eigene Wohnbevölkerung.

B 2 Leitlinien und Ziele – Städtebauliche Ordnung und Entwicklung

Die vorangegangenen Leitlinien und Ziele zur überörtlichen Positionierung des Wirtschaftsstandortes Freilassing (siehe Kap. B 1) sind bereits mit einigen Anforderungen an das Handlungsfeld „Städtebauliche Ordnung und Entwicklung“ verbunden. Die Anforderungen aus der überörtlichen Positionierung der Stadt Freilassing liegen dabei in erster Linie darin, Entwicklungsflächen in einem Umfang vorzusehen und zu verorten, der den Zielsetzungen zur überörtlichen Positionierung quantitativ auch gerecht wird.

Eine zweite Anforderung liegt darin, Kriterien zu benennen sowie sektorale Zielsetzungen zur Siedlungsentwicklung zu formulieren, die anschließend zur Beurteilung der grundsätzlichen Eignung von Flächen und Standorten für eine siedlungsräumliche Entwicklung sowie der Eignung für eine bestimmte Art der Nutzung dienen. Auf Basis dieser übergeordneten und sektoralen Zielsetzungen zur städtebaulichen Ordnung und Entwicklung ist ein Gewerbeflächenentwicklungskonzept sowie ein Standort- und Sortimentskonzept für die künftige Einzelhandelsentwicklung entstanden, die beide nachfolgend dargestellt sind. Sie bilden die fachliche Entscheidungs- und Handlungsgrundlage für die Weiterentwicklung der Stadt Freilassing respektive der Bauleitplanung.

Insgesamt zielt die Stadt Freilassing auf eine nachhaltige Siedlungsentwicklung ab, deren Komponenten nachfolgend durch einzelne Leitlinien bestimmt sind. Eine weitere, grundlegende Anforderung an die Siedlungsentwicklung der Stadt Freilassing liegt darin, dass alle Raumnutzungsansprüche und Grunddaseinsfunktionen der eigenen Bevölkerung innerhalb des eigenen Stadtgebietes (zumindest teilweise) bedient werden sollen. Damit steht eine, mit den Nachbarkommunen abgestimmte, funktional arbeitsteilige Siedlungsentwicklung entsprechend der komparativen Standortvorteile nicht an erster Stelle bei den

strategischen Überlegungen zur siedlungsstrukturellen und funktionalen Entwicklung der Stadt Freilassing.

Lebenswerte und wachstumsorientierte Entwicklung mit der Koppelung von Gewerbe- und Wohnbauflächen.

Das grundlegende Bekenntnis zu einer wachstumsorientierten Siedlungsentwicklung, die einerseits den gesamträumlichen Entwicklungsanforderungen gerecht wird, aber andererseits so gesteuert werden soll, dass sie die Zentralität der Stadt Freilassing erhält, ist nicht losgelöst von der Anforderung nach einer lebenswerten Entwicklung zu sehen. Es soll ganz deutlich zum Ausdruck kommen, dass quantitatives Wachstum im Sinne einer Bereitstellung von Siedlungsfläche nur eine Komponente der Stadtentwicklung ist. Ihr stehen zum einen die Verbesserung der Qualität der Siedlungsentwicklung zur Seite sowie zum anderen eine räumliche Begrenzung der Siedlungsflächenentwicklung. Gerade eine räumliche Begrenzung wird als notwendig erachtet, damit auch Qualitäten, Funktionen und Nutzungen abseits der baulichen Siedlungsentwicklung, die für die Entstehung von Wohnqualität wesentlich sind, gesichert bleiben.

Vor diesem Hintergrund wurden weitere Zielsetzungen definiert, die das Wesen der wachstumsorientierten Siedlungsentwicklung der Stadt Freilassing weiter charakterisieren.

➤ ***Verbesserung der städtebaulichen Qualität der Gewerbegebiete.***

Die Standortanforderungen für hochwertiges, arbeitsplatzintensives Gewerbe umfassen zunehmend auch die Repräsentativität des Standortumfeldes. Dies betrifft nicht nur die Gestaltung neuer Gewerbegebiete, sondern entsprechende Defizite beeinträchtigen auch die Zukunftsfähigkeit bestehender Gewerbegebiete in Freilassing und werden von den dort ansässigen Leitbetrieben auch als Standortdefizit wahrgenommen. Nachdem sich die Gewerbegebiete teilweise in integrierter Lage befinden und ihre Gestaltung damit auch die Wohnqualität der umliegenden Siedlungsgebiete beeinflusst, dient die Zielsetzung einer „Verbesserung der städtebaulichen Qualität der Gewerbegebiete“ nicht nur dem Erhalt der Zukunftsfähigkeit und der Verbesserung der Standortqualität für hochwertige Gewerbebetriebe, sondern auch der verbesserten Einbindung der Gewerbegebiete in das übrige Siedlungsgebiet.

➤ ***Flächensparende Siedlungsentwicklung mit Nutzung des Innenentwicklungspotenzials bei bestehenden Gewerbegebieten und der Revitalisierung von Gewerbebrachen.***

Das Vergleichsweise kleine Stadtgebiet der Stadt Freilassing und der bereits hohe Siedlungsflächenanteil an der Gesamtfläche der Stadt sind maßgeblich dafür, dass Potenzialflächen für eine weitere Flächeninanspruchnahme für eine gewerbliche Flächennutzung nur mehr in geringem Umfang zur Verfügung stehen. Dieser Mangel an potenziellen Gewerbeflächen besteht dauerhaft, sofern man weiterhin eine funktional ausgewogene sowie nach urbanen und ländlichen Siedlungsbestandteilen differenzierte Siedlungsstruktur erhalten möchte. Vor diesem Hintergrund kommt der möglichst intensiven Nutzung bereits entwickelter Flächen besondere Bedeutung zu.

Ziel der Stadt Freilassing ist es, der Innenentwicklung und Revitalisierung eine höhere Priorität und auch einen höheren Stellenwert bei der eigenen Ressourcenverwendung einzuräumen als der Neuentwicklung von Flächen. Hierfür ist die Unter-/Mindernutzung ebenso in die Bilanzierung der Flächenverfügbarkeit aufzunehmen wie Leerstand und Brachflächen. Gleichzeitig kommt auch der Sicherung unter-/mindergenutzter Gewerbeflächen als Gewerbeflächen und dem Erhalt ihrer Zukunftsfähigkeit eine höhere Relevanz bei der Ressourcenverwendung zu, als der Erschließung neuer Gewerbeflächen.

➤ ***Gewerbeentwicklung im nördlichen und südlichen Stadtgebiet an vorhandenen Verkehrsachsen.***

Der Standortsuchraum für die Entwicklung neuer Gewerbeflächen muss zunächst der grundlegenden Anforderung nach einer qualifizierten überörtlichen Verkehrsanbindung Rechnung tragen. Zudem sind bei der Standortsuche in Freilassing zwei weitere Anforderungen zu berücksichtigen. Zum einen soll möglichst kein zusätzlicher Verkehr auf der Münchner Straße bzw. über den Salzburger Platz generiert werden und zum anderen soll keine Abhängigkeit einer anforderungsgerechten Verkehrserschließung neuer Gewerbegebiete von der Realisierung etwaiger Umfahrungen der Stadt Freilassing hergestellt werden. Alle drei Anforderungen zusammengenommen schränken den Standortsuchraum für neue Gewerbeflächen bereits auf die vorhandenen Verkehrsachsen im nördlichen und südlichen Stadtgebiet ein.

➤ **Verkehrsminimierende Siedlungsentwicklung.**

Eine verkehrsminimierende Siedlungsentwicklung widmet sich bei der Standortwahl für überörtlich bedeutende Angebote oder Einrichtungen der Frage, welche verkehrlichen Belastungen damit jeweils verbunden sind. Speziell im Fall der Stadt Freilassing gilt es bei der Positionierung von Handelsstandorten deren überörtliche Anziehungskraft zu berücksichtigen. Insbesondere soll innerhalb des Stadtgebietes durch überörtlich attraktive Handelsstandorte keine höhere Belastung für den Salzburger Platz und die Münchner Straße durch Verkehrsströme aus der Stadt Salzburg generiert werden soll. Gerade die Handelsentwicklung ist in Freilassing auch vor diesem Hintergrund wieder stärker als Innenstadtentwicklung zu betreiben.

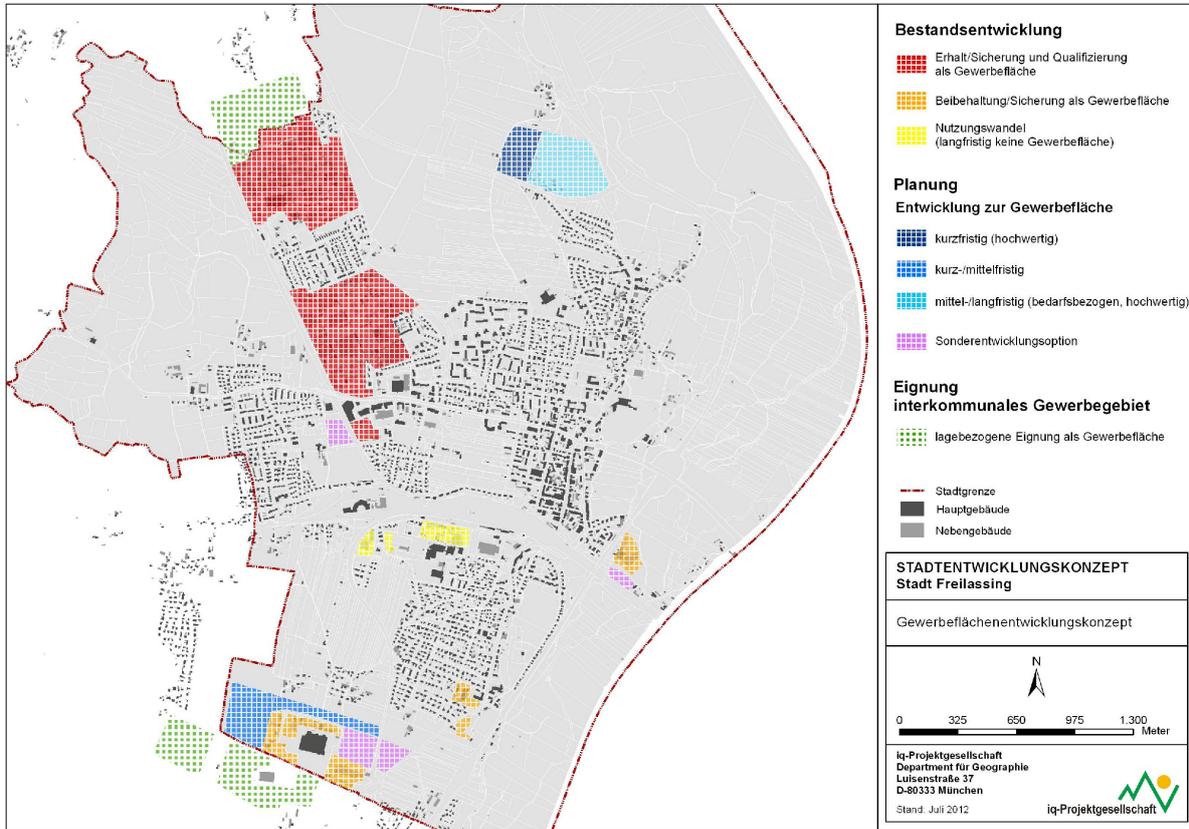
➤ **Freihalten der bedeutsamen Landschaftsräume.**

Eine weitere Anforderung bei der Weiterentwicklung des Siedlungsraumes der Stadt Freilassing und damit eine maßgebliche Größe für die Bestimmung der Eignung von Flächen für eine Entwicklung zum Gewerbegebiet ist mit der Zielsetzung verbunden, dass bedeutende Landschaftsräume freigehalten werden sollen. Diese Zielsetzung entfaltet in zweierlei Hinsicht eine Wirkung auf die Bestimmung geeigneter Flächen für eine gewerbliche Siedlungsflächenentwicklung. Zum einen fallen einzelne Landschaftsbänder, die sich durch Freilassing ziehen im Sinne einer Negativkartierung gänzlich heraus, was beispielsweise für den gesamten Bereich östlich der Hangkante zur Saalachaue gilt. Zum anderen gilt es künftige Gewerbeflächen so zu positionieren, dass Freiräume, die heute bis weit in den Siedlungskörper hineinreichen, nicht durch bauliche Entwicklung abgeschnitten werden, wodurch lediglich unbebaute Inseln im Siedlungskörper verbleiben würden. Ziel ist ein verwobener Übergang zwischen Siedlungsfläche und Landschaft, wobei die Landschaft zumindest fingerartig in den Siedlungskörper hineinreichen soll.

Unter Berücksichtigung dieser oben genannten Zielsetzungen wurde ein Gewerbeflächenentwicklungskonzept für die Stadt Freilassing definiert, das einerseits die qualitative Weiterentwicklung bestehender Flächen thematisiert und zugleich geeignete neue Flächen für eine Gewerbeflächenentwicklung im erforderlichen Umfang benennt. Dieser bestimmt sich aus der Kopplung von Wohnbauflächen- und Gewer-

beflächenentwicklung ausgehend von einem Einwohnerzuwachs von ca. 3.500 Personen.

Karte 1: Gewerbeflächenentwicklungskonzept für die Stadt Freilassing



Quelle: eigener Entwurf.

iq-Projektgesellschaft

Eine Entwicklung zusätzlicher Gewerbeflächen auf dem Stadtgebiet ist nach den oben genannten Zielsetzungen nur mehr an zwei Stellen möglich. Zum einen handelt es sich dabei um eine Erweiterung des Gewerbegebietes Süd, zum anderen bietet sich im nördlichen Stadtgebiet die Möglichkeit, im Anschluss an den bestehenden Siedlungsraum, eine Gewerbegebietsentwicklung vorzunehmen. Kurzfristig realisierbar sind dabei Teilflächen des Gewerbegebietes im Norden der Stadt, während die übrigen Flächen eine mittel- bis langfristige Entwicklungsoption sind.

Punktuell sind weitere zusätzliche Gewerbeflächen definiert, deren Entwicklung in Verbindung mit bestimmten Sondersituationen zu sehen ist. Hierbei handelt es sich um Flächen im Bereich des Gewerbegebietes Süd, die für nicht-zentrenrelevante Sortimente des Einzelhandels vorgesehen werden können. Insbesondere für den angestrebten Nutzungswandel am Bahnhof Freilassing gilt es Ersatzflächen für den dort verorteten Baumarkt zu benennen. Diese sind am Standort Gewerbegebiet Süd als Sonderentwicklungsoption aufgenommen. Weitere Flächen im Sinne einer Sonderentwicklungsoption liegen im Bereich des Gewerbegebietes Zollhäuslstraße und

könnten einer Erweiterung der dort bereits vorhandenen sport- und freizeitbezogenen Nutzung dienen. Schließlich ist auch der Standort westlich der Bahnlinie nach Laufen/Mühldorf entlang der Alpenstraße für eine Sonderentwicklung denkbar, insbesondere falls eine Schienenanbindung als Standortvoraussetzung genannt wird oder die räumliche Nähe zum Gewerbegebiet Sägewerkstraße erforderlich ist.

Unter den gegebenen Zielsetzungen definieren die im Gewerbeflächenentwicklungskonzept auf Freilassinger Stadtgebiet dargestellten, zusätzlichen Gewerbeflächen bereits den „Endausbau“. Eine weitere Gewerbeflächenentwicklung ist ohne eine Veränderung der Zielsetzungen insbesondere im Bereich Freiraum/Landschaft nicht möglich. Vor diesem Hintergrund wird im Gewerbeflächenentwicklungskonzept auf eine zielkonforme Entwicklungsoption hingewiesen, die raumstrukturell sinnvoll ist und sich im Rahmen interkommunaler Kooperation realisieren ließe. Sowohl Flächen auf der Gemarkung der Gemeinde Ainring im Anschluss an das Gewerbegebiet Süd auf als auch Flächen auf der Gemarkung der Gemeinde Saaldorf-Surheim im Anschluss an das Gewerbegebiet Kesselpoint weisen eine hervorragende lagebezogene Eignung für eine gewerbliche Nutzung auf. Im Sinne einer gesamträumlich optimierten Entwicklung sollten diese Flächen im Rahmen einer interkommunal abgestimmten Gewerbegebietsentwicklung als bevorzugte Entwicklungsflächen definiert werden. Unabhängig davon, ob sich diese Flächen im Rahmen einer entsprechenden Vereinbarung als tatsächlich „interkommunales“ Gewerbegebiet realisieren lassen, wäre ihre Entwicklung gesamträumlich betrachtet gegenüber einer gewerblichen Entwicklung an anderer Stelle in den Gemeinden Ainring und Saaldorf-Surheim zu bevorzugen und läge damit im Interesse aller angesprochenen Kommunen.

Einzelhandel: Entwicklung eines funktional differenzierten Systems an Handels-/ Versorgungsstandorten.

Als städtebaulich nachhaltige Entwicklungsstrategie für den Einzelhandel in der Stadt Freilassing wird ein System an Versorgungsstandorten angestrebt, das sich in seiner Versorgungsfunktion wechselseitig möglichst ergänzt und nicht bekämpft. Ziel ist der Aufbau eines in seiner Versorgungsfunktion arbeitsteilig organisierten Standortsystems nach dem Prinzip der Komplementarität der Sortimente. Derzeit werden an allen Standorten sowohl zentrenrelevante Sortimente angeboten als auch nicht-zentrenrelevante Sortimente. Gegenüber dieser ungeordneten Ausgangssituation soll künftig ein funktional differenziertes System an Handels-/ Versorgungsstandorten geschaffen werden. In einem derartigen System ergänzen sich die Handelsstandorte in ihrer Versorgungsfunktion und kannibalisieren sich nicht wechselseitig im Zuge ihrer Weiterentwicklung. Letztlich wird in einem funktional dif-

ferenzierten System der Wettbewerb zwischen Standorten substituiert durch den Wettbewerb an einem Standort. Nachdem hierdurch das Innenentwicklungspotenzial der bestehenden Versorgungsstandorte für wettbewerbliche Selektionsprozesse genutzt wird, bleibt die Funktionsfähigkeit der Standorte selbst dauerhaft erhalten.

Einzelhandel: Sicherung/Weiterentwicklung der wohngebietsbezogenen Nahversorgungsstandorte.

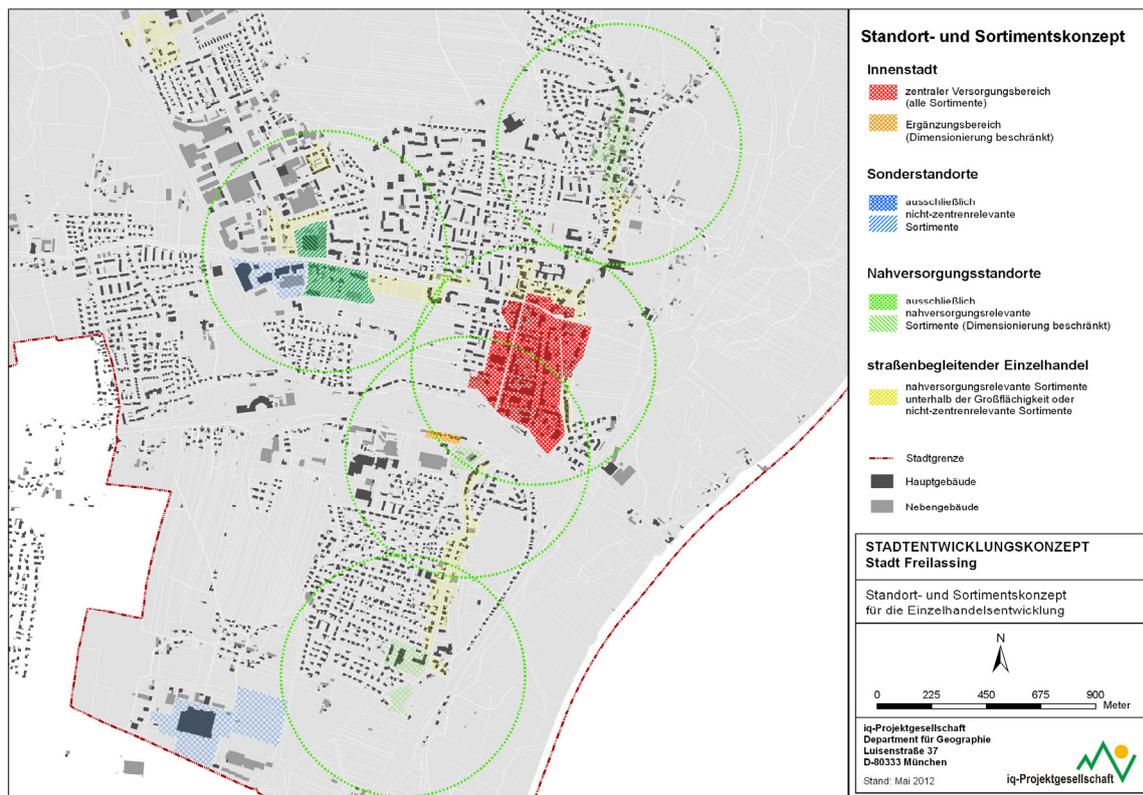
Im Zuge steigender Mobilitätskosten und einer älter werdenden Bevölkerung kommt einer tatsächlichen Nahversorgung als „wohnstandortnahe Grundversorgungsangebot“ eine besondere Relevanz zu und entspricht auch den artikulierten Bedürfnissen der Bevölkerung. Gleichzeitig wirken derartige quartiersbezogene Versorgungsstandorte innerhalb der Stadt identitätsstiftend und räumlich strukturierend und steigern damit die Attraktivität und Zukunftsfähigkeit des jeweiligen Wohnquartiers. Mit der Zielsetzung einer wohngebietsbezogenen Nahversorgung sind zwei entscheidende Anforderungen an die Einzelhandelsentwicklungsplanung verbunden. Es gilt zum einen stets alle Nahversorgungsstandorte bzw. Anbieter einzubeziehen und Ansiedlungsentscheidungen aus einer gesamtstädtischen Perspektive und Wirkungsbetrachtung heraus zu beurteilen. Beispielsweise ist es für die Bestandsfestigkeit eines Anbieters in der Innenstadt entscheidend, auf ein gesamtstädtisches Einzugsgebiet zurückgreifen zu können. Zum anderen darf keine Überdimensionierung von Nahversorgungsstandorten erfolgen, sondern die Tragfähigkeit des räumlich zugeordneten Einzugsgebietes ist die wesentliche Komponente der Dimensionierung.

Einzelhandel: Geordnete Standortentwicklung und Wandel bestehender Strukturen.

Die Entwicklungen auf der Angebots- und Nachfrageseite im Einzelhandel ermöglichen mittlerweile eine Standortentwicklung unabhängig von der Innenstadt oder gewachsenen Handelsstandorten einer Stadt. Mit einer Standortneuentwicklung nach den Anforderungen der Angebotsseite geht aber immer auch die wettbewerbliche Verdrängung von Anbietern an bestehenden Standorten einher, was bis zum Verlust der Handelsfunktion bestehender Standorte führen kann. Vor diesem Hintergrund gilt es für die Stadt Freilassing anhand eines Standort- und Sortimentskonzeptes ordnend und steuernd in die Entwicklung der Handelsstandorte einzugreifen.

Der erforderliche Wandel bei der Entwicklung der Handelsstandorte in Freilassing soll möglichst ohne eine kurzfristige Entwertung bestehender Standortstrukturen erfolgen. Gleichzeitig soll die Standortstruktur im Einzelhandel so weiterentwickelt werden, dass sie eine verkehrsmindernde Siedlungsentwicklung unterstützt.

Karte 2: Standort- und Sortimentskonzept zum Einzelhandel



Quelle: eigener Entwurf.

iq-Projektgesellschaft

Standort- und Sortimentskonzept mit Steuerungsstrategie

Unter Berücksichtigung der oben angesprochenen Zielsetzungen ist ein Standort- und Sortimentskonzept entstanden, das zu einer planungsrechtlichen Steuerung der künftigen Einzelhandelsentwicklung dient sowie eine dazugehörige Steuerungsstrategie definiert, deren Anwendung eine Gesamtentwicklung im Sinne der obenstehenden Leitlinien ermöglicht. Für die Stadt Freilassing ergibt sich hieraus die Anforderung, die bestehenden Regelungen in der Bauleitplanung auf ihre Zielkonformität hin zu überprüfen und ggf. anzupassen. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der planungsrechtlichen Bestimmungen an den Sonderstandorten.

In der Stadt Freilassing werden zukünftig die vier Standorttypen

- *Innenstadt, differenziert nach zentralem Versorgungsbereich und Ergänzungsbereich*
- *Sonderstandorte*
- *Nahversorgungsstandorte sowie der*
- *Standortbereich des straßenbegleitenden Einzelhandels*

als Grundlage für die planungsrechtliche Steuerung der Weiterentwicklung des Einzelhandels unterschieden. Deren Entwicklungsmöglichkeiten und Entwicklungsbedarfe sind vor dem Hintergrund ihrer spezifischen Versorgungsfunktion zu sehen.

Für eine differenzierte planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Freilassing gelten die nachfolgenden sortimentsbezogenen Steuerungsgrundsätze, die den einzelnen Handelsstandorten jeweils eine spezifische Versorgungsfunktion zuweisen und somit auch deren Eignung für Vorhaben bestimmen.

- *Steuerungsgrundsatz 1*
Ansiedlung von Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Sortiment nur noch im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt oder an Nahversorgungsstandorten sowie bei einer Dimensionierung unterhalb der Großflächigkeit auch im Standortbereich des straßenbegleitenden Einzelhandels.
- *Steuerungsgrundsatz 2*
Ansiedlung von Einzelhandel mit zentrenrelevantem Sortiment nur noch am Standort Innenstadt.
- *Steuerungsgrundsatz 3*
Ansiedlung von Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevantem Sortiment in der Innenstadt und an den Sonderstandorten sowie im Standortbereich des straßenbegleitenden Einzelhandels.
- *Steuerungsgrundsatz 4*
Einzelhandel mit zentrenrelevantem Randsortiment, das nicht zugleich nahversorgungsrelevant ist, kann in begrenztem Maße an den Sonderstandorten angesiedelt werden (maximal 700 m² Verkaufsfläche insgesamt oder 10 % der gesamten Verkaufsfläche sowie mit einer Obergrenze von maximal 350 m² je Hauptsortiment).
- *Steuerungsgrundsatz 5*
In Verbindung mit einem Gewerbebetrieb kann an Sonderstandorten in begrenztem Umfang der gewerbeabhängige Verkauf an Endverbraucher zugelassen werden. (maximal 350 m² Verkaufsfläche)

Für die planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung wurde eine konkret auf die Stadt Freilassing bezogene Sortimentsliste zur Unterscheidung von nahversorgungsrelevantem, zentrenrelevantem und nicht-zentrenrelevantem Einzelhandel festgelegt (vgl. Anhang). Mit dieser ausführlichen Sortimentsliste ist eine einheitliche Vorgehensweise bei der Steuerung von Einzelhandels Sortimenten an dem jeweiligen Standorttyp gewährleistet, die dem Bestimmtheitsgrundsatz gerecht wird.

Die an den einzelnen Standorten bereits vorhandenen Anbieter erhalten einen erweiterten Bestandsschutz, sofern dieser nicht den Leitzielen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes entgegensteht.

B 3 Leitlinien und Ziele – Standortentwicklung und Standortprofilierung

Das Handlungsfeld „Standortentwicklung und Standortprofilierung“ widmet sich der Weiterentwicklung der harten und weichen Standortfaktoren. Hierfür muss die Zielgruppe definiert werden, für deren Standortanforderungen die Standortqualität der Stadt Freilassing in erster Linie weiterentwickelt werden soll und es muss eine Zielsetzung zum Prozess der Weiterentwicklung der Standortqualität formuliert werden.

Weiterentwicklung der Stadt Freilassing als Wirtschaftsstandort für verarbeitendes Gewerbe.

Die überörtliche Schwerpunktfunktion „Wirtschaftsstandort für verarbeitendes Gewerbe“ erfordert auch auf örtlicher Ebene die Weiterentwicklung der Standortqualität der Stadt Freilassing als Wirtschaftsstandort für verarbeitendes Gewerbe. Daraus leitet sich eine Entwicklungspriorität für die Standortanforderungen des verarbeitenden Gewerbes gegenüber anderen Wirtschaftsbereichen wie Einzelhandel oder Tourismus ab. Gleichzeitig verleiht diese Zielsetzung auch der Sicherung örtlicher Entwicklungsflächen für Gewerbe- und Industrie eine höhere Priorität gegenüber einer konkurrierenden Flächennutzung durch andere Wirtschaftsbereiche.

Kooperative Standortentwicklung.

Eine programmatisch als „kooperativ“ verstandene Standortentwicklung bezüglich der harten und insbesondere der weichen Standortfaktoren am Wirtschaftsstandort Freilassing muss gemeinsam durch ein Zusammenwirken von Kommune und örtlicher Wirtschaft (organisiert im WiFo) erfolgen. Kooperative Standortentwicklung hat das Ziel, die Standortbedürfnisse auf Seiten der örtlichen Unternehmen frühzeitig transparent zu machen, um eine langfristig angelegte und breit aufgestellte Entwicklung des Wirtschaftsstandortes zu ermöglichen. Zugleich aktiviert kooperative Standortentwicklung den Beitrag der örtlichen Unternehmen zur Standortentwicklung (im Sinne eines Corporate Citizenship) und ermöglicht deren zielgerichtete Einbindung in die Weiterentwicklung der weichen Standortfaktoren. Als Grundlage für den Aufbau einer kooperativen Standortentwicklung sind weitere Zielsetzungen bzw. Maßnahmen definiert.

➤ *Aktive und verantwortliche Weiterentwicklung der weichen Standortfaktoren durch die Stadt Freilassing (Stadtmanagement).*

Die Weiterentwicklung der weichen Standortfaktoren erfordert insbesondere in der Stadt Freilassing, in der die größeren Unternehmen

bisher weitgehend unabhängig von der Stadt agieren, die Definition einer entsprechenden Verantwortlichkeit auf Seiten der Stadt. Die Stadt ist die geeignete Stelle, die eine aktive Rolle bei der Standortentwicklung wahrnehmen und gerade bei komplexeren Themen auch das Management einer kooperativen Standortentwicklung leisten kann. Themenkomplexe, in denen eine Verbesserung der weichen Standortfaktoren gerade im Rahmen einer kooperativen Standortentwicklung erreicht werden kann, sind:

- *Themenkomplex: weiterführendes Bildungsangebot insbesondere im technischen Bereich*
- *Themenkomplex: Integration von Neubürgern*
- *Themenkomplex: Vereinbarkeit von Beruf und Familie*
- *Themenkomplex: Attraktives Freilassing für die Jugend*
- *Themenkomplex: Wohnqualität und Stadtleben*

➤ ***Dauerhaft institutionalisierter Dialog/Austausch von Stadt und Wirtschaft zur Standortentwicklung und den Aktivitäten der Standortentwicklung.***

Ein dauerhafter Austausch zwischen den örtlich im WiFo organisierten Unternehmen und der Stadt Freilassing ist grundlegend für kooperative Standortentwicklung. Es gilt zunächst überhaupt „Raum“ dafür zu schaffen, die örtliche Standortqualität zwischen der Stadt Freilassing als Anbieterseite und den Unternehmen als Nachfrageseite zu thematisieren. In diesem Rahmen können dann auch Entwicklungserfordernisse und Entwicklungsbedürfnisse diskutiert werden.

Eine entsprechende Institutionalisierung der kooperativen Standortentwicklung ist auch für ein Monitoring der Standortbedingungen Voraussetzung, was erst eine präventiv sowie bedürfnisgerecht angelegte Entwicklung der harten und weichen Standortfaktoren in Freilassing ermöglicht. Gleichzeitig bietet sich erst aus der Institutionalisierung die Möglichkeit, Themen der überörtlichen Einbindung der Stadt Freilassing und der Nutzung von Ressourcen sowie übergeordnete Themen der Standortentwicklung zum Wirtschaftsstandort Freilassing zu bearbeiten und eine übergeordnete Imagebildung (Fremd- und Eigenimage) vorzunehmen.

➤ **Projektbezogene Vernetzung der relevanten Akteure bei örtlichen Zukunftsthemen mit Kooperationsbedarf.**

Bei der Entwicklung des Wirtschaftsstandortes Freilassing setzt eine Reihe von Themen die Kooperation ganz unterschiedlicher Akteure voraus. Hierzu zählen sowohl Themen für die Entwicklung der weichen Standortfaktoren wie beispielsweise die Themen „Vereinbarkeit von Familie und Beruf“, „Integration zuziehender Bevölkerung“, „Attraktivität der Stadt für qualifizierte Arbeitskräfte“ als auch Themen, die harte Standortfaktoren repräsentieren wie „Energie“ oder „Mobilität“.

Erst im Rahmen einer themen- bzw. projektbezogenen Vernetzung der unterschiedlichen Akteure können deren jeweiliges Know-how und deren soziales Kapital sowie deren informelle Kontakte aktiviert bzw. genutzt werden. Hierdurch lässt sich eine möglichst intensive Ausschöpfung des örtlichen Potenzials (Know-how, Ressourcen) erreichen. Allerdings muss die angesprochene themen- bzw. projektbezogene Vernetzung auch vorangetrieben und organisiert werden. Hierbei kommt der Stadt Freilassing als übergeordnetem Akteur im Rahmen einer kooperativen Standortentwicklung die Motor- und Koordinationsfunktion zu.

Entwicklung profilierter Gewerbe-/Industriegebiete.

Die Standortanforderungen, die Unternehmen aus verschiedenen Branchen an ein Gewerbe- oder Industriegebiet stellen, sind in der Regel unterschiedlich. Die Stadt Freilassing entwickelt ihre Gewerbegebiete deshalb zielgruppenspezifisch differenziert als „einfaches“, „höherwertiges“ oder „hochwertiges“ Gewerbegebiet. Entsprechend dieser Kategorisierung fallen auch die Strukturierung des Gewerbegebietes sowie die Qualität des öffentlichen Raumes im jeweiligen Gewerbegebiet unterschiedlich aus.

Aufwertung und Revitalisierung des Einzelhandelsstandortes Freilassing in der Innenstadt.

Die Funktionsfähigkeit der Fußgängerzone in Freilassing als „multifunktionale Innenstadt“ und damit auch als wahrnehmbares Zentrum der Stadt sowie als Treffpunkt und Kommunikationspunkt wird entscheidend durch eine funktionsfähige Handelsnutzung bestimmt. Dementsprechend gilt es, die Innenstadt sowohl in ihrer

Versorgungsfunktion als auch in ihrer Funktionsvielfalt und räumlichen Struktur zu stärken. Hierfür sind die planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Freilassing und eine aktive und abgestimmte Innenstadtentwicklung (Flächen- und Gebäudemanagement, übergeordnete Standortentwicklung und -vermarktung, Standortverbund Innenstadt) erforderlich.

Profilierte Neuansiedlung zur Ausdifferenzierung des Beherbergungsangebotes.

Die bereits angesprochene Positionierung der Stadt Freilassing als Übernachtungsstandort für Kultur-/Städtetouristen der Destination Salzburg ermöglicht einen Ausbau des Beherbergungsangebotes in dem Bereich, der dieses Nachfragesegment bedient. Flächenverfügbarkeit und S-Bahn Anbindung sind die beiden wesentlichen örtlichen Standortqualitäten, die eine Weiterentwicklung des Beherbergungsangebotes ermöglichen. Angebotsseitig attraktive Standorte für die Ansiedlung von entsprechenden Beherbergungsbetrieben (z.B. Bahnhof Freilassing) werden vorgesehen/gesichert bzw. planungsrechtlich ermöglicht.

Qualitative Weiterentwicklung der touristisch genutzten sowie der für den Tourismus (Naherholung) benötigten Infrastruktur.

Der aktuelle Zustand der für eine touristische Nutzung ausgewiesenen Infrastruktur (Rad- und Wanderwege) sowie der für den Tourismus bzw. die Naherholung benötigten Infrastruktur (Informationspunkte, Beschilderung) erfordert eine qualitative Weiterentwicklung. Insbesondere für die Positionierung und Entwicklung als Ausflugsziel innerhalb der Destination Salzburg wird eine Weiterentwicklung der touristisch genutzten sowie der für den Tourismus (Naherholung) benötigten Infrastruktur vorgenommen.

B 4 Leitlinien und Ziele – Image und Marketing

Das Themenfeld „Image und Marketing“ umfasst aufbauend auf den vorangegangenen Leitlinien und Zielen, die das „Produkt“ Stadt Freilassing definieren, die diesbezügliche Kommunikationspolitik nach innen und außen (Innen- und Außenmarketing). Hierzu sind nachfolgend Leitlinien und Ziele definiert.

Aktive Imageentwicklung mit thematischer Ausrichtung auf die Kernregion Salzburg.

Mit der Positionierung der Stadt Freilassing als Nebenzentrum in der Kernregion Salzburg wird im Handlungsfeld „Image und Marketing“ eine Neuausrichtung der Leitthemen und Kommunikationsstrategie erforderlich. Dabei geht es zukünftig für die Stadt Freilassing in ihrer Kommunikationsstrategie stärker darum, die Vorteile der Stadt Freilassing innerhalb des der Kernregion Salzburg direkt anzusprechen und die entsprechende Erwartungshaltung bzw. die Bedürfnisse der Zielgruppen aufzugreifen. Hierbei gilt es gleichzeitig auch die Standortvorteile der Stadt und des Großraums Salzburg mit darzustellen und die eigene Kommunikationspolitik auch auf Themen und Anziehungspunkte in Salzburg auszurichten.

Positionierung des Themenkomplexes „Wirtschaftsstandort Freilassing“.

Der Themenkomplex „Wirtschaftsstandort Freilassing“ soll in der Produktentwicklung und Kommunikation nach innen und außen (Innen- und Außenmarketing) eigenständig und durchgängig präsent sein. Voraussetzung einer gemeinsamen Kommunikation des Themas „Wirtschaftsstandort“ nach innen und außen ist die Einbeziehung der örtlichen Wirtschaft in die Produkt- und Kommunikationspolitik.

Positionierung des Themenkomplexes Stadtleben.

Die Weiterentwicklung zielgruppenspezifischer Angebote (z.B. Jugend) für die Wohnbevölkerung erfordert ein hohes Maß an Information zu den Bedürfnissen der Anspruchsgruppen und eine organisierte Form der Kommunikation. Insbesondere wenn sich über den „Markt“ keine entsprechenden Angebote realisieren lassen, kommt der Stadt die Funktion als treibende und ordnende Kraft zu. Dabei gilt es Transparenz zu den Entwicklungsbedürfnissen herzustellen und durch Information zu den Unterstützungsangeboten von Seiten der Stadt sowie durch Sensibilisierung zu den Beteiligungsmöglichkeiten die örtliche Eigeninitiative zu aktivieren und zu organisieren.

Wahrnehmbarkeit der Leitthemen und Attraktionen innerhalb des Stadtgebietes.

Der gesamte Stadtraum und insbesondere der öffentlicher Raum sind eine Projektionsfläche für die Darstellung der örtlichen Leitthemen und Attraktionen. Auf ihr können diese innerhalb der gesamten Stadt sichtbar gemacht werden.

C Maßnahmen und Projekte

Die nachfolgend dargestellten Maßnahmen und Projekte sind einer – gegenüber bisher – veränderten Zielsetzung gewidmet. Sie reichen dementsprechend in ihren Anforderungen über die bereits vorhandenen Aktivitäten der Stadt Freilassing hinaus und beinhalten häufig nicht nur eine veränderte inhaltliche Sichtweise, sondern setzen auch ein verändertes Verhalten der einzelnen Akteure voraus. Die aktuellen Stärken und Schwächen der Stadt Freilassing als Wirtschaftsstandort stehen in Verbindung mit den vorhandenen Strukturen und Akteuren, dem jeweiligen Aufgaben- und Rollenverständnis sowie der Interaktion der Akteure. Veränderung im Sinne einer Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandortes über die derzeitige Position hinaus erfordert in der Regel auch Veränderungen in den Strukturen, dem Aufgaben- und Rollenverständnis sowie der Interaktion der Akteure. Hierbei kommt der Stadt Freilassing als zentralen Akteur eine besondere Bedeutung für die Initiierung und Gestaltung des Wandels zu. Mit Vorliegen eines Wirtschaftsentwicklungskonzeptes wird die Stadt Freilassing nicht nur in die Lage gesetzt, eine aktive Rolle bei der Gestaltung des Wirtschaftsstandortes wahrzunehmen, sondern dieses Rollenverständnis als gestaltende, treibende und koordinierende Kraft ist Grundvoraussetzung für die Umsetzung der nachfolgend beschriebenen Maßnahmen und Projekte.

Abbildung 2: Übersicht Maßnahmen und Projekte

Positionierung der Stadt Freilassing (überörtlich)		
LP1: Planungsdialog mit der Stadt/ dem Land Salzburg	LP2: Wirtschaftsstandort Freilassing innerhalb der Europaregion Salzburg	LP3: Wirtschaftsbezogene Profilierung innerhalb des Landkreises BGL
städtebauliche Ordnung & Entwicklung	Standortentwicklung Standortprofilierung	Image & Marketing
Flächenangebot Flächennutzung	Kooperation & Organisation harte & weiche Standortfaktoren Information & Service	Standortbedingungen Außenaustritt Innen- & Außenmarketing
LP4: Gewerbeflächenentwicklung und -management LP5: Sicherung Gewerbeflächen und Qualifizierung Gewerbegebiet Nord LP6: Qualitätsoffensive Stadtgestalt LP7: Wohnraumentwicklungsprogramm LP8: Standortentwicklung Freilassinger Innenstadt LP9: Neugestaltung der Freilassinger FuZo und Innenstadt LP10: Standortmanagement Freilassinger Innenstadt	LP11: Kooperative Standortentwicklung - harte Standortfaktoren - Initiative Energie - Begrüßungskonzept - Information und Beschilderung - Initiative Erwerbstätigkeit und Familie - Initiative Demographischer Wandel - Initiative Bildung LP12: Freizeitangebot	LP13: Imageentwicklung und Außenaustritt „Das bayerische Segment in der Stadt Salzburg“ LP14: „Schlafstadt für Salzburg“ LP15: Standortgunst LP16: Leben in Freilassing LP17: BusinessArea LP18: Standortmarketing Freilassinger Innenstadt LP19: Stadtportrait „Stadt der Eisenbahn“ LP20: Kommunikation im öffentlichen Raum

Quelle: eigener Entwurf.

iq-Projektgesellschaft

Die nachfolgende Darstellung der Leitprojekte beinhaltet jeweils drei Abschnitte. Zunächst wird unter der Rubrik „Warum“ für jedes Leitprojekt der Bezug zu den Leitlinien und Zielen hergestellt. Anschließend wird unter der Rubrik „Was“ der Inhalt des Leitprojektes beschrieben und ggf. sind auch einzelne Teilprojekte knapp dargestellt. Abschließend sind unter der Kategorie „Wie“ die einleitenden Schritte zur Vorbereitung, Konkretisierung und Umsetzung der einzelnen Leitprojekte genannt.

C 1 Positionierung der Stadt Freilassing

Die Maßnahmen und Projekte zur Positionierung der Stadt Freilassing thematisieren die Anforderungen an die überörtliche Kooperation, Koordination und Abstimmung der Standortentwicklung im Rahmen einer aktiven Standortentwicklung durch die Stadt Freilassing.

C 1.1 Leitprojekt 1: Planungsdialog mit der Stadt Salzburg

Warum

Das Selbstverständnis der Stadt Freilassing als Nebenzentrum in der Kernregion Salzburg dokumentiert einerseits, dass – großräumig betrachtet – die Anbindung und Ausrichtung auf die Kernregion Salzburg und die funktionale sowie siedlungsstrukturelle Verflechtung mit der Stadt Salzburg eine gelebte Realität darstellt, die nicht mehr in Frage gestellt wird. Diese Selbstverständlichkeit gilt nicht nur für die Bewohner, sondern auch für die ansässigen Unternehmen. Andererseits ergibt aus diesem Selbstverständnis aber auch ein besonderer Abstimmungsbedarf zwischen den beiden Kommunen Salzburg und Freilassing hinsichtlich der räumlichen und funktionalen Entwicklung, da es sich um unterschiedliche administrative Einheiten handelt, die jeweils über eine kommunale Planungshoheit verfügen.

Die Entwicklungs- und Optimierungspotenziale, die in einer gemeinsame Raumentwicklung liegen und sich auch aus gemeinsamen Initiativen und Strukturen ergeben, können derzeit auf Grund fehlender Kommunikation und damit fehlender Abstimmung und Kooperation nicht genutzt werden. Derzeit liegen bereits zu einer Reihe von Themen wie

- Masterplan für die Kernregion Salzburg,
- Zentrum Bahnhof Freilassing oder die
- Ergebnisse aus dem EULE Projekt

Anforderungen an eine gemeinsame Raumentwicklung vor und auch Entwicklungsinitiativen zu denen Diskussions- und Abstimmungsbedarf besteht und ein gemeinsames Handeln erforderlich wäre stehen an wie die mögliche Gemeinschaftsinitiative

- Bildungsstandort am Zentrum Bahnhof Freilassing

aber es existieren keine Gremien oder Kommunikationsstrukturen, um derartige Fragen und Anforderungen der gemeinsamen Raumentwicklung zu besprechen und gemeinsam weiterzuentwickeln oder auch nur abzustimmen.

Was

Eine Abstimmung in der räumlichen Planung setzt das Vorhandensein dauerhafter Organisations- und Kommunikationsstrukturen voraus, die einen kontinuierlichen Austausch ermöglichen. Entsprechende Treffen müssen regelmäßig und auch im Sinne von verbindlich stattfinden.

Mit der EuRegio ist bereits eine Organisationsstruktur vorhanden, die speziell der grenzüberschreitenden Weiterentwicklung und der Verbesserung der Kooperation der Akteure innerhalb der EuRegio dient. Auf Initiative der Stadt Freilassing kann innerhalb dieser bestehenden Einheit EuRegio und unter Federführung und Unterstützung durch die EuRegio eine Kommunikationsstruktur geschaffen werden, die dazu dient, eine gemeinsame Raumentwicklung voranzutreiben und den Dialog mit der Stadt Salzburg herzustellen.

Konkrete Projekte, die für die Stadt Freilassing wesentlich sind aber auch eine abgestimmte räumliche Planung in der Kernregion Salzburg und insbesondere mit der Stadt Salzburg erfordern, sind:

- Gemeinschaftsinitiative „technikorientiertes Bildungsangebot“
(Optionen: „technische Hochschule“, Außenstelle einer Universität, außeruniversitäre Forschungseinrichtung, Berufsfachschule/Berufsaufbauschule/ Fachoberschule mit technischer Ausrichtung, Fachschule, Berufsakademie, Hochschule, Weiterbildung),
- Abstimmung zur zentralörtlichen Funktion des Zentrums Bahnhof Freilassing,
- Diskussion der entwicklungsrelevanten Schlussfolgerungen für die Kernregion Salzburg und speziell für die Städte Salzburg und Freilassing aus den Ergebnissen des EULE-Projektes zu den raumrelevanten Themen Verkehr, Energie, Demographie und Wohnen, Bildung und Wissenschaft sowie Wirtschaft.

Wie

Der Aufbau von dauerhaften Kommunikationsstrukturen zwischen der Stadt Freilassing und der Stadt Salzburg setzt eine Kontaktaufnahme mit der Stadt Salzburg und eine entsprechende Initiative der Stadt Freilassing bei der EuRegio zur Einrichtung eines

dauerhaften Planungsdialogs mit der Stadt Salzburg voraus. Ein erster Schritt wäre die Vereinbarung eines Termins, bei dem auf Einladung der Stadt Freilassing das Stadtentwicklungskonzept und insbesondere die überörtlich relevanten Vertretern der Stadt Salzburg vorgestellt werden. Im Rahmen eines derartigen ersten Treffens sollte dann auch die Absichtserklärung zu einem regelmäßigen Austausch formuliert werden und ein entsprechender Antrag an die EuRegio gestellt werden.

Erste Schritte der Umsetzung:

- Klärung der Zuständigkeit innerhalb der Stadt Freilassing für das Thema „Planungsdialog mit der Stadt Salzburg“.
- Klärung der Ansprechpartner und des möglichen Procedere zur Vorstellung des Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Freilassing für die Stadt Salzburg bzw. andere Kommunen in der Kernregion Salzburg.
- Klärung des möglichen Rahmens zur Vorstellung des Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Freilassing sowie der Realisierung eines dauerhaften Informationsaustausches mit der Stadt Salzburg und der EuRegio.
- Vorbereitung einer gemeinsamen Vereinbarung zur Einleitung eines dauerhaften Informationsaustausches.
- Vorstellung des Stadtentwicklungskonzeptes und Vereinbarung des Aufbaus eines dauerhaften Informationsaustausches.

C 1.2 **Leitprojekt 2: Wirtschaftsstandort Freilassing innerhalb der Europaregion Salzburg**

Warum

Die Wirtschaftsentwicklung der Stadt Freilassing soll an die Entwicklung der Einwohnerzahl gekoppelt sein. Nachdem allein bereits das natürliche Bevölkerungswachstum für einen entsprechenden Nachfragedruck nach Wohnraum in der Kernregion Salzburg sorgt und die Stadt Freilassing komparative Standortvorteile als Wohnstandort aufweist, ist davon auszugehen, dass zusätzliche Wohnbauflächen bzw. zusätzlicher Wohnraum auch zu einem Bevölkerungswachstum in Freilassing führen werden. Für die Bestandsentwicklung der Unternehmen gilt dieser Wirkungsmechanismus nicht in gleicher Weise. Zwar existiert auch hier derzeit ein Nachfragedruck nach Entwicklungsflächen, dieser wird aber vordringlich durch bereits am Standort Freilassing bestehende Unternehmen verursacht. Bei der Entwicklung weiterer Gewerbeflächen, korrespondierend zur Wohnbauflächenentwicklung, müssen deshalb auch Neuansiedlungen in den Fokus der Bemühungen rücken. Hierfür gilt es die besonderen lagebezogenen Standortvorteile der Stadt Freilassing, die Lage im Zentrum der Kernregion Salzburg und die direkte Anbindung an die Stadt Salzburg, nach außen darzustellen. Hierdurch sollen speziell Unternehmen angesprochen werden, die erstmals innerhalb der Kernre-

gion Salzburg einen Standort suchen, aber auch Unternehmen aus der Kernregion Salzburg, die Verlagerungs-/Erweiterungsflächen in der Nähe zur Stadt Salzburg suchen.

Was

Ziel des Leitprojektes ist eine überregional wahrnehmbare Darstellung der Stadt Freilassing als Standort für verarbeitendes Gewerbe und damit sowohl als Zielgebiet für Auslagerungen aus der Stadt Salzburg als auch für Neuansiedlungen innerhalb des Großraums Salzburg. Langfristiges Ziel des Leitprojektes ist ein gemeinsamer Außenauftritt als Wirtschaftsstandort „Europaregion Salzburg“ und eine gemeinsame Organisationsstruktur in den/die die Stadt Freilassing integriert ist.

Einzelne Bausteine innerhalb des Leitprojektes „Wirtschaftsstandort Freilassing innerhalb der Europaregion Salzburg“ im Sinne von Teilprojekten oder Etappen hin zu einer gemeinsamen Außendarstellung und Organisationsstruktur sind:

- **Teilprojekt 2a: Wirtschaftsstandort Europaregion Salzburg (WErS)**
Informationsangebot zum Wirtschaftsstandort Europaregion Salzburg mit:
 - Präsenz der Stadt Freilassing innerhalb des Informationsangebotes zum Wirtschaftsstandort Europaregion Salzburg und
 - Darstellung der im Gesamtraum vorhandenen wirtschaftsbezogenen Infrastruktur.
- **Teilprojekt 2b: Kommunikationsstruktur WErS**
Gemeinsame Trägerschaft für die Außendarstellung zum Wirtschaftsstandort Europaregion Salzburg.
- **Teilprojekt 2c: Infodienst WErS**
(Gemeinsamer) Informationsdienst Wirtschaft / regionales Wirtschaftsmagazin für den Wirtschaftsstandort Europaregion Salzburg.
- **Teilprojekt 2d: Kommunikation WErS**
Gemeinsame Vermarktung (künftiger) Flächen im Großraum Salzburg mit gemeinsamer Standortdatenbank bzw. einem gemeinsamen Portal als Wirtschaftsstandort Europaregion Salzburg.
- **Teilprojekt 2e: Organisation WErS**
Gemeinsame Organisationsstruktur zur wirtschaftsbezogenen interkommunalen Kooperation (Landkreis BGL bzw. relevante Kommunen und grenzüberschreitend)

Wie

Das Thema „Wirtschaft“ ist bei der EuRegio bereits angesiedelt und durch eine Facharbeitsgruppe vertreten. Eine gemeinsame Außendarstellung als „Wirtschaftsstandort Europaregion Salzburg“ ist dagegen nicht gegeben. Die EuRegio bildet aber den ge-

eigneten Rahmen, um dort ein Projekt zur einheitlichen Außendarstellung als „Wirtschaftsstandort Europaregion Salzburg“ zu verankern. Dementsprechend sollte die Stadt Freilassing bei der EuRegio das Projekt „Informationsoffensive Wirtschaftsstandort Europaregion Salzburg“ anstoßen.

Erste Schritte der Umsetzung:

- Klärung der Zuständigkeit innerhalb der Stadt Freilassing für das Thema „Wirtschaftsstandort Europaregion Salzburg“.
- Termin mit der Geschäftsführung der WFG BGL und der EuRegio zur Klärung des Procedere für ein Projekt „Informationsoffensive Wirtschaftsstandort Europaregion Salzburg“.

C 1.3 Leitprojekt 3: Wirtschaftsbezogene Profilierung innerhalb des Landkreises BGL

Warum

Die Zielsetzung der Positionierung der Stadt Freilassing als Nebenzentrum in der Kernregion Salzburg und als Standort für verarbeitendes Gewerbe erfordert es, dass dieses Selbstverständnis nicht nur in den örtlichen, sondern auch in den überörtlichen strategischen Entwicklungskonzepten transparent wird und als Spezialisierung zum Ausdruck kommt. Erst die durchgängige Dokumentation und Kommunikation der Spezialisierungsstrategie verleiht dem Ansinnen in der Außenwirkung die entsprechende Ernsthaftigkeit und Glaubwürdigkeit, die gerade für die interkommunale Zusammenarbeit und die interkommunale Abstimmung von räumlichen und thematischen Entwicklungsschwerpunkten erforderlich ist. Das wesentlichste strategische Papier zur Wirtschaftsentwicklung im Landkreis Berchtesgadener Land ist das Wirtschaftsleitbild des Landkreises. Darin kommt aber weder die vorhandene Spezialisierung einzelner Teilräume des Landkreises noch die Positionierung der Stadt Freilassing als Nebenzentrum in der Kernregion Salzburg und als Standort für verarbeitendes Gewerbe gebührend zum Ausdruck.

Die Stadt Freilassing im räumlich-thematisch undifferenzierten Wirtschaftsleitbild des Landkreises nicht mehr richtig dargestellt, da einerseits Ziele wie die urlaubstouristische Entwicklung vor dem Hintergrund der speziellen Positionierung der Stadt gerade für Freilassing nicht von Bedeutung sind und andererseits besondere Ziele und Anforderungen, die sich aus der Positionierung ergeben nicht entsprechend deutlich werden. Hierzu zählen:

- Verdeutlichung der komparativen Standortvorteile der Stadt Freilassing und ihrer bayerischen Umlandkommunen innerhalb des Landkreises BGL,

- Erfordernis einer interkommunalen Kooperation zur Gewerbegebietsentwicklung zwischen Ainring, Saaldorf-Surheim und Freilassing,
- Funktionale Spezialisierung der Entwicklung der Stadt Freilassing als Nebenzentrum in der Kernregion Salzburg und als Wirtschaftsstandort innerhalb des Landkreises Berchtesgadener Land und der Europaregion Salzburg,
- Kooperation mit der Stadt Salzburg.

Was

Für eine durchgängige Positionierung und entsprechende Außendarstellung der Stadt Freilassing aber gerade auch für die Thematisierung der Konsequenzen, die mit der Positionierung der Stadt Freilassing als Nebenzentrum in der Kernregion Salzburg und als Standort für verarbeitendes Gewerbe verbunden sind, ist die Fortschreibung des Wirtschaftsentwicklungsleitbildes des Landkreises Berchtesgadener Land entscheidend. Insbesondere der mit einer Fortschreibung verbundene Kommunikations- und Abstimmungsprozess wäre der geeignete Rahmen, um den interkommunalen Kooperationsbedarf innerhalb der funktional unterschiedlichen Teilräume zu thematisieren und interkommunale Kooperation innerhalb funktional sinnvoller Teilräume herzustellen.

Im Zuge einer Fortschreibung des Wirtschaftsentwicklungsleitbildes des Landkreises Berchtesgadener Land sind folgende Eckpunkte für die Stadt Freilassing von besonderer Relevanz:

- Funktionale Einordnung der Kommunen in Teilregionen und Differenzierung der thematischen Ziele nach Teilregionen,
- Darstellung der Stadt Freilassing als Nebenzentrum in der Kernregion Salzburg und als Standort für verarbeitendes Gewerbe, dabei
 - keine touristische Profilierung der Stadt Freilassing im übernachtenden Tourismus außerhalb des Städtetourismus Salzburg und des Geschäftsreisetourismus,
 - interkommunale Kooperation zur Gewerbeflächenentwicklung und -vermarktung sowie
 - technikorientiertes Bildungsangebot am Standort (Bahnhof) Freilassing und
- Konkretisierung der Inhalte aus dem Masterplan Kernregion Salzburg für die Kommunen im Landkreis Berchtesgadener Land.

Wie

Erste Schritte der Umsetzung:

- Klärung der Zuständigkeit innerhalb der Stadt Freilassing für das Thema „Wirtschaftsleitbild Landkreis Berchtesgadener Land“.

- Termin mit der Geschäftsführung der WFG BGL zur Klärung des Procedere und etwaiger Fördermöglichkeiten für die Fortschreibung des Wirtschaftsleitbildes Landkreis Berchtesgadener Land.
- Antrag zur Fortschreibung des Wirtschaftsleitbildes Landkreis Berchtesgadener Land.

C 2 Städtebauliche Ordnung und Entwicklung

Innerhalb der Zieldefinition (vgl. Kapitel B) wurden unterschiedliche sektorale Entwicklungskonzepte als Grundlage für die Steuerung der städtebaulichen Entwicklung definiert. Die Schaffung der Voraussetzungen dafür, diese Entwicklungskonzepte nicht nur passiv als Entscheidungsgrundlage bei Investorenplanung anzuwenden, sondern selbst deren Umsetzung aktiv zu betreiben, ist das Grundanliegen eines Entwicklungskonzeptes für das Handlungsfeld „städtebauliche Ordnung und Entwicklung“. Die Schaffung der Voraussetzungen dafür, dass die strategischen Entwicklungskonzepte bei der Entscheidung über Vorhaben durch Investoren überhaupt Anwendung erfahren, erfordert bereits eine entsprechende Implementierung (Zuständigkeit, Abläufe). Dies ist allerdings nur die Mindestanforderung an die Verwendung der sektoralen Entwicklungskonzepte. Die eigentliche Bestimmung liegt in der Anwendung als programmatische Handlungsgrundlage durch die Stadt als gestaltenden Akteur. Dies weist aber auch der Stadt Freilassing die Rolle eines Projektentwicklers zu, der geeignete Nutzungen und ggf. Investoren für eine zielgerichtete Standortentwicklung nach den eigenen Entwicklungsvorstellungen akquiriert und den Entwicklungsprozess koordiniert. Deshalb steht bei allen nachfolgend skizzierten Umsetzungsschritten zu den Leitprojekten die Klärung der Zuständigkeit innerhalb der Stadt Freilassing stets an erster Stelle.

C 2.1 Leitprojekt 4: Gewerbeflächenentwicklung und Gewerbeflächenmanagement

Warum

Die Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandortes Freilassing und die Koppelung von Wohnbauflächen- und Gewerbeflächenentwicklung sind abhängig davon, dass weitere geeignete Gewerbeflächen in der Stadt Freilassing entwickelt werden können. Grundlage hierfür ist das Gewerbeflächenentwicklungskonzept. Die Anforderung an die Stadt Freilassing im Rahmen des Leitprojektes Gewerbeflächenentwicklung und Gewerbeflächenmanagement liegt nun darin, eine aktive Rolle bei der Entwicklung der Gewerbeflächen einzunehmen und die qualitative und quantitative Entwicklung der Gewerbeflächen selbst zu steuern.

Was

Bezogen auf das eigene Stadtgebiet gilt es, neben der Herstellung von Gewerbeflächenverfügbarkeit durch die planungsrechtlichen Ausweisung auch das Thema ihrer Entwicklung im Sinne einer integrierten Gesamtlösung (Baustruktur, Parzellierung, Erschließung, Grünordnung, Baukörper, Freiflächen, Gemeinschaftsanlagen für Energie, Regenwasser) zu einem Verantwortungsfeld der Stadt Freilassing zu machen. Erst durch die Koordination der Gewerbegebietsentwicklung bei der Stadt Freilassing wird ein integriertes Gesamtkonzept möglich, das nicht die parzellenbezogene Einzelbetrachtung und Einzellösung fördert, sondern ein ganzheitliches Konzept mit Gemeinschaftsanlagen ermöglicht. Ziel ist eine kooperative Baulandentwicklung zusammen mit den Eigentümern der Flächen, die sich auf dem Gebiet der Stadt Freilassing befinden.

Im Rahmen der Gewerbeflächenentwicklung auf dem Gebiet der Stadt Freilassing ist deshalb vor der Schaffung von Planungsrecht durch die Stadt Freilassing eine Einigung mit den Eigentümern respektive die Ausarbeitung einer musterhaften Einigung zusammen mit einem Eigentümer erforderlich. Es gilt zu vereinbaren, welcher Anteil des planungsrechtlich verursachten Wertzuwachses (im Sinne von Artikel 161 der Bayerischen Verfassung) für die Finanzierung der Vorbereitung und Durchführung der Gewerbegebietsentwicklung selbst sowie der damit verbundenen allgemeinen Lasten vom Eigentümer an die Stadt Freilassing abgetreten wird. Hieraus lassen sich dann u.a. die Maßnahmen finanzieren, die für eine Gewerbegebietsentwicklung nach einem integrierten Gesamtkonzept erforderlich sind. Hierzu zählen:

- Rahmenplanung (Parzellierung, Strukturierung, Entwicklungsabschnitte) und Rahmenkonzept
- Sicherung von Verfügungsrechten (für Bestandsentwicklung und für Ansiedlungen mit hohem Flächenbedarf)
- Vergabeverfahren/Kriterienkatalog zur Flächenvergabe (örtliche Unternehmen und Unternehmen des verarbeitenden Gewerbes)
- Bauleitplanung (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan)

Die planungsrechtliche Widmung einer Fläche zur Gewerbefläche kann dementsprechend nur dann erfolgen, wenn eine Einigung mit dem Eigentümer/den Eigentümern erzielt wird. Sofern eine Einigung mit einem Eigentümer erzielt wird, gilt diese dann als verbindliche Vorgabe auch für alle weiteren Fälle.

Über das eigene Stadtgebiet hinaus gilt es mit den Nachbarkommunen Ainring und Saaldorf-Surheim Vereinbarungen zu treffen, dass weitere Entwicklungsflächen für Gewerbe in sinnvoller Zuordnung zu den Gewerbeflächen der Stadt Freilassing gesichert und bei Bedarf entwickelt werden können. Dabei wäre über die interkommunale Abstimmung bei der Herstellung der Verfügbarkeit von weiteren Gewerbeflächen hin-

aus auch möglichst frühzeitig eine interkommunale Kooperation bei der Gewerbegebietsentwicklung und -vermarktung anzustreben.

Wie

Die Ausarbeitung einer musterhaften Einigung mit den Eigentümern von Flächen, deren Entwicklung zur Gewerbefläche nach dem Gewerbeflächenentwicklungskonzept möglich wäre, erfordert zeitnah – in jedem Fall aber vor der Realisierung von Planungsrecht – eine entsprechende Initiative und Verhandlungsführung durch die Stadt Freilassing oder im Auftrag der Stadt Freilassing.

Erste Schritte der Umsetzung:

- Klärung der Zuständigkeit innerhalb der Stadt Freilassing für das Thema „Gewerbeflächenentwicklung und Gewerbeflächenmanagement“.
- Interne Klärung zum Teilnehmerkreis und zur Verhandlungsführerschaft sowie zum Beratungs- und Unterstützungsbedarf.
- Klärung der Rahmenbedingungen mit einem Haupteigentümer / den Eigentümern.
- Klärung zum Maß der Nutzung, dem durchschnittlichen Wertzuwachs und dem Umlageverfahren.
- Dokumentation der Verhandlungsposition der Stadt Freilassing und Vorbereitung einer Vereinbarung.
- Abstimmung der Vereinbarung mit einem Haupteigentümer / den Eigentümern.
- Beschluss als Mustervereinbarung und Veröffentlichung der Eckpunkte.

Eine interkommunale Abstimmung und Kooperation sollte im Rahmen der Fortschreibung des Wirtschaftsentwicklungskonzeptes des Landkreises Berchtesgadener Land initiiert werden.

C 2.2 Leitprojekt 5: Sicherung Gewerbeflächen und Qualifizierung Gewerbegebiet Nord

Warum

Eine aktive Rolle der Stadt Freilassing bei der Entwicklung von Gewerbeflächen setzt nicht nur bei der Neuentwicklung an, sondern widmet sich auch der Sicherung und Weiterentwicklung bestehender Gewerbegebiete. Bei den knappen Entwicklungsflächen kommt zunächst der Sicherung von Flächen für gewerbliche Nutzung (als Gewerbe- oder Industrieflächen mit Einzelhandelsausschluss) entscheidende Bedeutung zu. Ein aktiver Nutzungswandel durch planungsrechtliche Veränderungen sollte ebenso wenig stattfinden, wie ein schleichender Nutzungswandel durch das Einsickern von

Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen. Neben der Sicherung von Gewerbeflächen liegt eine zweite Anforderung in der Erhaltung ihrer Zukunftsfähigkeit.

Vor dem Hintergrund des Besatzes der Gewerbegebiete Klebing und Kesselpoint mit hochwertigen Unternehmen, die auch in immer höherem Maße Wert auf ein entsprechend hochwertiges Umfeld legen und auf den eigenen Flächen entsprechende Investitionen tätigen, kommt der Qualifizierung des öffentlichen Raumes besondere Bedeutung zu. So gilt es das öffentliche Standortumfeld gestalterisch weiterzuentwickeln, um für die ansässigen Firmen die Standortqualität am Mikrostandort zu erhalten. Ziel ist es im öffentlichen Raum ein Erscheinungsbild herzustellen, das dem hochwertigen Besatz dieser Gewerbegebiete entspricht.

Was

Für die Weiterentwicklung des öffentlichen Raumes in den Gewerbegebieten Klebing und Kesselpoint ist ein gestalterisches Gesamtkonzept erforderlich, das schrittweise umgesetzt werden kann. Zentrale Anforderungen liegen dabei beispielsweise in folgenden Punkten:

- Aufwertung der öffentlichen Flächen,
- Gestaltung der Freiflächen,
- Ordnung der Stellplatzsituation (keine Abstellung von Lkw) durch eine bauliche Neugestaltung des Straßenraumes,
- Beschilderungs-/Informationssystem,
- Beleuchtungskonzept,
- Gemeinschaftslösungen (Energie, Wasser).

Ergänzend zum Gestaltungskonzept für den öffentlichen Raum sollte im Rahmen des Leitprojektes 11 (Kooperative Standortentwicklung) auch das Thema Baukultur angesprochen werden und eine entsprechende Information und Sensibilisierung sowie ggf. das Angebot einer kostenfreien Beratung installiert werden.

Wie

Die Umsetzungsschritte für die Sicherung der Gewerbeflächen sind:

- Klärung der Zuständigkeit innerhalb der Stadt Freilassing für das Thema „Gewerbeflächenentwicklung und Gewerbeflächenmanagement“.
- Identifizierung der Gewerbeflächen ohne Einzelhandelsausschluss.
- Klärung der rechtlichen Situation zum Einzelhandelsausschluss auf Gewerbeflächen ohne Einzelhandelsausschluss.

- Ggf. Bauleitplanung zum Einzelhandelsausschluss auf Gewerbeflächen ohne Einzelhandelsausschluss, die außerhalb der im Standortkonzept Einzelhandel abgegrenzten Einzelhandelsflächen liegen.

Die Umsetzungsschritte für die Weiterentwicklung der Gewerbeflächen sind:

- Klärung der Vorgehensweise (Verfahren, Beteiligte, Einbindung in die kooperative Standortentwicklung) für eine Rahmenplanung.
- Ausschreibung und Auswahlprozess eines Planungsbüros.
- Beauftragung einer Rahmenplanung für die Gewerbegebiete Klebing und Kesselpoint.
- Schrittweise Realisierung.

C 2.3 Leitprojekt 6: Qualitätsoffensive Stadtgestalt

Warum

Zu den bedeutendsten weichen Standortfaktoren eines Wirtschaftsstandortes zählt ein repräsentatives Stadtbild. So wie ein Unternehmen durch das Aussehen des Firmengebäudes und des direkten Umfeldes sein Image prägt, so gilt dies auch für den gesamten Wirtschaftsstandort, dessen Image entscheidend durch das Stadtbild geprägt wird. Dabei wirkt das Image des Wirtschaftsstandortes allerdings umfassend. Es prägt die Wahrnehmung des gesamten Standortes und färbt auf alle Firmen ab. Dies gilt insbesondere für Unternehmen, deren Geschäftsbeziehungen zu Lieferanten, Kooperationspartnern oder Kunden Besuche am eigenen Standort erforderlich machen. Hier wird der erste Eindruck nicht durch das Firmengebäude geprägt, sondern durch das sich dem Besucher bietende Stadtbild, beginnend von den Eintritts-/Empfangspunkten in die Stadt sowie entlang des gesamten Weges bis hin zur Firma. Darüber hinaus prägen auch die zentralen Bereiche Innenstadt und Bahnhof die Wahrnehmung der Stadt.

Letztlich wirkt das Stadtbild in diesen Fällen wie eine „Verpackung“ und gerade für Unternehmen, die qualitativ hochwertige und langlebige Produkte herstellen, ist es wettbewerbsmäßig sehr bedeutend, dass diese Eigenschaften nicht nur innerhalb des Unternehmens wahrnehmbar sind, sondern auch mit Blick auf die „Verpackung“ (dem äußeren Erscheinungsbild des Standortes) glaubhaft bleiben. Ein repräsentatives Stadtbild entfaltet somit zwar keinen unmittelbaren Einfluss auf die Betriebs- und Unternehmensfähigkeit und wird deshalb nicht als harter Standortfaktor bezeichnet, es besitzt aber hohe mittelbare Relevanz für die Geschäftstätigkeit speziell in den Bereichen Image und Marketing. Dies gilt sowohl hinsichtlich einer grundsätzlich stimmigen Wahrnehmung der jeweiligen Firma/Marke als auch hinsichtlich des Wettbewerbs mit konkurrierenden Firmen/Marken an anderen Standorten.

Was

Im Leitprojekt „Qualitätsoffensive Stadtgestalt“ sind alle Maßnahmen bzw. Teilprojekte gebündelt, die zu einer Beseitigung von Negativräumen und zu einer Aufwertung des Stadtbildes beitragen. Bei allen Maßnahmen sollten die Attribute

- modern,
- urban,
- offen und
- hochwertig

gestaltungsleitend sein. Diese Attribute prägen die grundlegende Zielsetzung der Stadt Freilassing für die Wahrnehmung als Wirtschaftsstandort. Handlungsbedarf mit konkretem räumlichem Bezug existiert für folgende Areale, die im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes damit auch konkrete Teilprojekte darstellen:

- **Projekt 6a: Bahnhof**
Entwicklung (funktional, baulich, gestalterisch) Bahnhof und Bahnhofsumfeld (Machbarkeitsanalyse zur Ansiedlung Bildungseinrichtung, Ansiedlung Hotel/Hostel, Einzelhandel)
- **Projekt 6b: Münchner Straße**
Umgestaltung Münchner Straße
- Neugestaltung (funktional, baulich, gestalterisch) der Innenstadt (siehe Leitprojekt 9)
- **Projekt 6c: Zufahrten**
Weiterentwicklung der Zufahrten in die Stadt bzw. der Stadteingänge zu Präsentationsräumen bzw. Empfangs- und Informationspunkten.

Über diese konkret teilträumlich zuzuordnenden Projekte hinaus besteht – gesamtstädtisch – in weiteren Bereichen Handlungsbedarf, der zu folgenden Teilprojekten innerhalb des Leitprojektes „Qualitätsoffensive Stadtgestalt“ zusammengefasst ist:

- **Projekt 6d: Möblierung**
Gestaltungskonzept für die Erneuerung der Möblierung des öffentlichen Raumes sowie die Informations-, Beschilderungs- und Werbeanlagen.
- **Projekt 6e: Beleuchtungskonzept**
- **Projekt 6f: Baukultur**
Thematisierung: Baukultur im Wohn- und Industriebau
 - Sensibilisierung und Information (ggf. Beratungs-/Unterstützungsangebot)
 - Kommunikation (ggf. Gestaltungsbeirat)

Wie

Das Leitprojekt „Qualitätsoffensive Stadtgestalt“ erfordert in den Teilprojekten 6a, 6b, 6c konzeptionelle Vorarbeiten, die beauftragt werden müssen. Im Vorfeld einer Beauftragung ist aber zunächst zu klären, ob/welche finanziellen Fördermöglichkeiten jeweils gegeben sind und ggf. ist eine entsprechende Antragstellung vorzunehmen.

Das Projekt 6a erfordert – wenn möglich – einen Flächenerwerb am Bahnhof durch die Stadt zur Sicherung der Entwicklungsflächen bzw. die Ausweisung eines Sanierungsgebietes um der Stadt Freilassing ein Vorkaufsrecht zu sichern.

Die Projekte 6d und 6e beinhalten die Erarbeitung einer konzeptionellen Grundlage. Diese soll dazu dienen, dass künftige Aktivitäten (auch Austausch und im Zuge dessen Erneuerungsaktionen) anhand eines entsprechenden Gestaltungskonzeptes durchgeführt werden können.

Das Projekt 6f erfordert zunächst die Definition einer Zuständigkeit, um das Thema Baukultur als Dauerthema zu implementieren und im Zuge dessen auch die Durchführung eines separaten Sensibilisierungs- und Informationsprozesses, um zu einer für Freilassing geeigneten Form der Verankerung des Themas bzw. der damit verbundenen Aufgaben und Anforderungen zu kommen. Hierfür ist Beratungs- und Unterstützungsbedarf erforderlich.

C 2.4 Leitprojekt 7: Wohnraumentwicklungsprogramm

Warum

Der Wohnungsmarkt in Freilassing ist von einem starken Nachfragedruck gekennzeichnet, was sich in einem knappen Angebot und steigenden Preisen niederschlägt. Vor diesem Hintergrund setzt die Zielsetzung „Lebenswerte und wachstumsorientierte Entwicklung mit der Koppelung von Gewerbe- und Wohnbauflächen“ nicht nur voraus, dass grundsätzlich Wohnbauflächen zur Verfügung stehen und entwickelt werden, sondern vor allem, dass bezahlbarer Wohnraum sowie Wohnraum für die unterschiedlichen Nachfragegruppen (Haushaltstypen) entsteht. Hierfür ist eine Einflussnahme der Stadt Freilassing erforderlich.

Mit Blick auf den Wirtschaftsstandort Freilassing ist bezahlbarer Wohnraum für die örtliche Bevölkerung sowie die örtlich Beschäftigten nur eine Komponente der Standortqualität. Die Ansiedlung von Wohnbevölkerung geht einher mit zusätzlichem Nachfragevolumen. Dies erhöht die Tragfähigkeit von wirtschaftlichen Aktivitäten insbesondere

im Einzelhandels- und Dienstleistungsbereich sowie die Tragfähigkeit des Standortes Freilassing für Güter und Dienstleistungen höherer Zentralität.

Über planungsrechtliche Regelungen im Rahmen der Bauleitplanung hinaus kann die Stadt aber nur dann direkt Einfluss auf das Wohnungsangebot bzw. den Wohnungsmarkt nehmen und beispielsweise eine aktive Rolle bei der Schaffung von familiengerechtem Wohnraum einnehmen, wenn sie selbst Zugriff auf Flächen bzw. die Vergabe von Flächen erhält und ihr finanzielle Ressourcen zur Verfügung stehen, um die Vorbereitungs-, Durchführungs- und Folgekosten einer Wohngebietsentwicklung zu tragen. Diese Ausgangssituation ist in Wachstumsräumen nicht neu und es steht bereits ein entsprechendes Instrumentarium zur Verfügung (siehe Stadt München: Sozialgerechte Bodenordnung), das auf die Bedingungen in der Stadt Freilassing angepasst werden muss.

Was

Im Rahmen der Wohnbauflächenentwicklung auf dem Gebiet der Stadt Freilassing ist vor der Schaffung von Planungsrecht durch die Stadt Freilassing eine Einigung mit den Eigentümern respektive die Ausarbeitung einer musterhaften Einigung zusammen mit einem Eigentümer erforderlich. Es gilt zu vereinbaren, welcher Anteil des planungsrechtlich verursachten Wertzuwachses (im Sinne von Artikel 161 der Bayerischen Verfassung) für Flächenabtretungen an die Stadt Freilassing und zur Finanzierung der Kosten der Erschließung, der sozialen Infrastruktur, des geförderten Wohnungsbaus sowie der Vorbereitung und Durchführung der Wohngebietsentwicklung selbst und der damit verbundenen allgemeinen Lasten genutzt wird.

Die planungsrechtliche Widmung einer Fläche zur Wohnbaufläche bzw. die Aufstellung eines Bebauungsplanes kann dementsprechend nur dann erfolgen, wenn eine Einigung mit dem Eigentümer/den Eigentümern erzielt wird. Sofern eine Einigung mit einem Eigentümer erzielt wird, gilt diese dann als verbindliche Vorgabe auch für alle weiteren Fälle.

Wie

Die Ausarbeitung einer musterhaften Einigung mit den Eigentümern von Flächen, deren Entwicklung als Wohngebiet ansteht, erfordert zeitnah – in jedem Fall aber vor der Realisierung von Planungsrecht – eine entsprechende Initiative und Verhandlungsführung durch die Stadt Freilassing oder im Auftrag der Stadt Freilassing. Nachdem das Sonnenfeld den Bereich darstellt, der für die Stadtentwicklung die größte Bedeutung besitzt, sollte mit den Eigentümern dieser Flächen eine Regelung erzielt werden, die dann auch auf andere Gebiete übertragen wird.

Erste Schritte der Umsetzung:

- Klärung der Zuständigkeit innerhalb der Stadt Freilassing für das Thema „Wohnraumentwicklung“.
- Interne Klärung zum Teilnehmerkreis und zur Verhandlungsführerschaft sowie zum Beratungs- und Unterstützungsbedarf.
- Klärung der Rahmenbedingungen mit einem Haupteigentümer / den Eigentümern.
- Klärung zum Maß der Nutzung, dem durchschnittlichen Wertzuwachs und dem Umlageverfahren.
- Dokumentation der Verhandlungsposition der Stadt Freilassing und Vorbereitung einer Vereinbarung.
- Abstimmung der Vereinbarung mit einem Haupteigentümer / den Eigentümern.
- Beschluss als Mustervereinbarung und Veröffentlichung der Eckpunkte.

C 2.5 Leitprojekt 8: Standortentwicklung Freilassinger Innenstadt

Warum

Die Aufwertung und Revitalisierung des Einzelhandelsstandortes Freilassinger Innenstadt ist eine Zielsetzung, die zunächst eine konsequente Anwendung des Standort- und Sortimentskonzept für die Einzelhandelsentwicklung erfordert, um der Innenstadt überhaupt Entwicklungspotenzial für eine Revitalisierung zu sichern. Darüber hinaus gilt es dem Umstand Rechnung zu tragen, dass ein entscheidender Unterschied zwischen einer gewachsenen Innenstadt und einem geplanten Freizeit-, Einkaufs- oder Entertainment-Center darin liegt, dass in der Innenstadt

- Einzeleigentum an Grund und Gebäude vorliegt,
- ganz unterschiedliche Nutzungsarten auftreten und
- standortbezogen kein zentrales Management vorhanden ist.

Hinsichtlich der Akteure gilt für eine Innenstadt, dass zwischen den Eigentümern und den tatsächlichen Nutzern vor Ort unterschieden werden muss, da beide Gruppen sowohl mit unterschiedlichen Zielsetzungen als auch mit einer unterschiedlichen eigenen Betroffenheit in Verbindung stehen.

Nachdem eine Innenstadt in ihrer Funktion als Freizeit-, Einkaufs- oder Entertainmentort in Konkurrenz zu geplanten Centern steht und man den Anforderungen der Kunden/Besucher in vielen Fällen auch nur mehr durch standortübergreifende Maßnahmen gerecht werden kann, muss eine übergeordnete Koordination der Innenstadtentwicklung stattfinden.

Für eine Optimierung der Standortstruktur der Freilassing Innenstadt ist zum einen eine aktive Rolle der Stadt Freilassing bei der räumlich-funktionalen Weiterentwicklung der Innenstadt erforderlich und zum anderen die Anwendung eines übergeordneten Funktionsplans als Entwicklungs- und Handlungsgrundlage.

Was

Die funktionale Weiterentwicklung der Innenstadt im Rahmen des Leitprojektes Standortentwicklung Freilassing Innenstadt ist als Daueraufgabe anzusehen, für die eine Verantwortlichkeit innerhalb der Stadt/(-verwaltung) definiert werden muss. Dabei gilt es den Funktionsplan Freilassing Innenstadt aktiv als Handlungsgrundlage einzusetzen und bei allen innenstadtbezogenen Planungen als Entscheidungsgrundlage anzuwenden.

Abbildung 3: Funktionsplan Freilassing Innenstadt



Quelle: eigener Entwurf.

iq-Projektgesellschaft

Hierfür ist der Funktionsplan Innenstadt laufend auf einem aktuellen Stand zu halten. Nur so lässt sich sicherstellen, dass die bereits heute vorhandenen räumlich-funktionalen Anforderungen für eine Revitalisierung der Innenstadt erfüllt werden können. Hierzu zählen:

- Erreichbarkeitsmanagement
 - Definition der Innenstadt-Parkflächen und Verbesserung der Anbindung

- Ergänzung des Stellplatzangebotes der Innenstadt
- Verbesserung der Anbindung der Parallelstraßen der FuZo
- Verbesserung der Durchlässigkeit in die FuZo
- Sicherung von Entwicklungsflächen
- räumliche Einbindung Wochen/Bauernmarkt

Dies ist nur durch eine bewusst hergestellte Präsenz des Themas „Innenstadtentwicklung“ in allen planerischen Entscheidungsprozessen sowie durch eine langfristig angelegte und aktive Handlungsweise zu erreichen.

Wie

Die grundlegende Voraussetzung für eine koordinierte Standortentwicklung Freilassinger Innenstadt ist die Zuordnung der diesbezüglichen Zuständigkeit auf eine bestimmte Stelle sowie die Implementierung dieser Stelle in die innenstadtbezogenen/planerischen Informationsströme und Entscheidungsprozesse.

Erste Schritte der Umsetzung sind:

- Klärung der Zuständigkeit für „funktionale Innenstadtentwicklung“ innerhalb der Stadt Freilassing.
- Implementierung der Anforderung „funktionale Innenstadtentwicklung“ in die bestehenden Strukturen und Prozesse.
 - Anwendung und Fortschreibung des Funktionsplans Freilassinger Innenstadt.
 - Anwendung des Standort- und Sortimentskonzeptes für die Einzelhandelsentwicklung.
- Monitoring zur Innenstadtentwicklung.

C 2.6 Leitprojekt 9: Neugestaltung der Freilassinger Fußgängerzone und Innenstadt

Warum

Die Innenstadt einer Stadt zeichnet sich durch das Vorhandensein von repräsentativem öffentlichem Raum mit Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität aus sowie durch eine entsprechend dichte und multifunktionale Nutzung. Dies sorgt einerseits für Frequenz und dauerhafte Belebung und trägt andererseits zum Verweilen bei. Der öffentliche Raum in der Innenstadt wird hierdurch zum örtlich und überörtlich bedeutenden Versorgungsstandort sowie als Treffpunkt und Ort zum Verweilen auch zum örtlich und überörtlich bedeutenden Veranstaltungsort und Kommunikationsraum. In diesem Sinne ist eine Innenstadt dann funktionsfähig, wenn Sie über eine so starke Anziehungskraft, Attraktivität und Bedeutung im örtlichen und überörtlichen Kontext verfügt, dass sie

eine ausreichende Interaktionsdichte durch die Ballung von Menschen und Funktionen erreicht.

Neben den aufenthaltsbezogenen Funktionen, die üblicherweise dem öffentlichen Raum zugesprochen werden, sichern der Besatz mit zentralen/zentralörtlichen Einrichtungen sowie Handels- und Dienstleistungsunternehmen zusammen mit ergänzenden gastronomischen Einrichtungen die Belegung der Innenstadt sowie eine erhöhte Verweildauer der Besucher. Eine entsprechend repräsentative und aufenthaltsbezogene Gestaltung des öffentlichen Raumes in der Stadtmitte sorgen für die erforderliche Standortqualität der Innenstadt für Handel, Dienstleistung und Gastronomie sowie für eine hervorgehobene städtebauliche und gestalterische Wahrnehmbarkeit.

Die Funktionsfähigkeit der Innenstadt ist damit sowohl mit Anforderungen an ihre Wahrnehmbarkeit, Aufenthaltsqualität und Gestaltung als auch an ihre Multifunktionalität und damit den Besatz mit entsprechenden Einrichtungen verbunden. Hierfür die geeigneten Standortrahmenbedingungen zu schaffen, ist das Anliegen einer gezielten Innenstadtentwicklung.

Was

Die Freilassinger Innenstadt weist in ihrer Repräsentativität sowie ihrer Standortqualität sowohl als öffentlicher Raum als auch als Standort für Einzelhandel und Dienstleistung Defizite in einem Umfang auf, die eine Neugestaltung erfordern. Sie spiegelt das angestrebte hochwertige und moderne Image des Wirtschaftsraumes Freilassing nicht wider, was einen urbanen und modernen Charakter erfordern würde.

Anforderungen im Zuge einer Neugestaltung liegen in folgenden Punkten:

- Nutzungsflexibilität vor dem Hintergrund eines möglichen Nutzungswandels innerhalb der Randbebauung
 - flexibel veränderbare Flächen für Außengastronomie
 - flexibel nutzbare Veranstaltungsfläche
 - verbesserte Integration der Marktfunktion
 - gestaltete Aufenthaltsbereiche (mit Möblierung) und Qualitätskriterien zur Möblierung
- Verbesserung von Ablesbarkeit und Wahrnehmbarkeit
 - räumliche Gliederung
 - Auftakt/Anbindung der Innenstadt, Aufwertung der Knotenpunkte
 - gestalterisches Gesamtkonzept bis in die Randbereiche
 - Beleuchtungskonzept

- Verbesserung der inneren Erreichbarkeit
 - Reduzierung der Verkehrsflächen
 - Oberflächengestaltung

Wie

Die Umsetzungsschritte für eine Einleitung der Neugestaltung der Innenstadt sind:

- Antragstellung zur Aufnahme in das Programm „Aktive Stadt- und Ortszentren“ der Städtebauförderung.
- Vorbereitung eines Wettbewerbs.
- Durchführung eines Wettbewerbs.
- Beauftragung und Umsetzung.

C 2.7 Leitprojekt 10: Standortmanagement Freilassinger Innenstadt

Warum

Die Revitalisierung der Freilassinger Innenstadt als multifunktionales Zentrum mit einem starken Handelsbesatz und einer überörtlich anziehenden Versorgungsfunktion erfordert nicht nur eine baulich-strukturelle und gestalterische Weiterentwicklung (siehe Leitprojekt 8 und Leitprojekt 9), sondern auch ein zentrales und übergeordnetes Management zur Weiterentwicklung des Besatzes.

Derzeit erfolgt die Einzelhandelsentwicklung der Stadt Freilassing entweder auf Initiative der Eigentümer einzelner Objekte oder auf Initiative von Standortentwicklern, die neue Standorte besetzen möchten. Die Zielsetzung der Revitalisierung der Innenstadt ist über diese beiden Entwicklungsstränge nicht zu bewerkstelligen, da bei Investorenplanung in der Regel nicht die Innenstadt das Ziel von Vorhaben ist und bei Entwicklungen auf Betreiben der Innenstadteigentümer das Einzelobjekt und das Einzelinteresse im Vordergrund stehen. Eine Revitalisierung des gesamten Standortes „Innenstadt“ ist dagegen umfassend zu sehen und erfordert ein strategisches und aktives Standortmanagement, das Aufgaben und Anforderungen erfüllt, die für die Attraktivität des gesamten Standortes wesentlich sind.

Grundlage hierfür ist aber zunächst die Sicherung bzw. der Aufbau eines Entwicklungspotenzials für die Innenstadt durch eine konsequente Anwendung des Standort- und Sortimentskonzeptes als Steuerungsgrundlage. Die Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente außerhalb der Innenstadt zu verhindern ist aber nur ein Teil der Gesamtstrategie, der für sich alleine wirkungslos bleibt, wenn nicht auch innerhalb der Innenstadt nachfragegerechte Flächen und Standortbedingungen geschaffen werden. Gera-

de hierfür sind eine übergeordnete Koordination und ein strategisches Konzept erforderlich. Gleiches gilt auch für die dritte Komponente der Standortentwicklung der Innenstadt, dem Außenauftritt als Standortverbund. Auch dieser erfordert eine übergeordnete Koordination, die über die Händler- und Eigentümerschaft alleine nicht zu organisieren ist.

Was

Bausteine für ein Standortmanagement zur Revitalisierung der Innenstadt und der Entwicklung eines attraktiven Branchenmixes sind:

- Information und Transparenz
 - Aufbau eines Informationssystems zum Bestand mit Angaben zu Nutzung/Leerstand (Differenzierung der gewerblich nutzbaren Leerstände nach Lage, Fläche, Struktur und Nutzungseignung), Eigentümerinformation, Entwicklungsabsichten, Verfügbarkeitsinformation, Konditionen.
 - Eigentümeransprache zu den eigenen Entwicklungsvorstellungen sowie Sensibilisierung, Information und Konsensfindung für weitere Nutzungsmöglichkeiten (insbesondere bei Leerstand), mögliche Zwischennutzungen und angepasste Mietkonditionen.
- Organisation und Kooperation
 - Einbindung der Eigentümer in die Standortentwicklung (Innenstadtforum)
 - Unterstützung der Innenstadtakteure in der gemeinsamen Angebotsgestaltung (Händler und Gastronomen, Marktgilde)
 - Qualitätsmanagement
Kriterienkatalog/Standards zum Außenauftritt der Geschäfte ((Außen)-Gestaltung, Außengastronomie, Außenwerbung, Beleuchtung)
 - standortbezogenes Marketing
- aktive Standortentwicklung
 - Standortbroschüre Handelsstandort Freilassing
 - Standortexposé
 - Zusammenstellung der Standortanforderungen möglicher Nutzer
 - regionale Konkurrenzanalyse und Bedarfsprüfung
 - Eignungsbeurteilung für einzelne Objekte
 - gezielte Ansprache möglicher Anbieter/Nutzer (intern und extern)
 - Organisation und Unterstützung von Verhandlungen
- Angebotsentwicklung und Marketing

Wie

Eine erste grundlegende Anforderung liegt in einem Beschluss des Standort- und Sortimentskonzeptes inkl. zentraler Versorgungsbereich Innenstadt als Steuerungsgrundlage für die Einzelhandelsentwicklung.

Für die Installation eines Standortmanagements Innenstadt gilt es zunächst intern und dann zusammen mit dem WiFo zu klären, in welcher organisatorischen Form ein Standortmanagement Innenstadt installiert werden kann und welche finanziellen Fördermöglichkeiten (Bund-Länder Programm „Aktive Stadt- und Ortszentren“) und -beteiligungsmöglichkeiten bestehen. Dabei gilt es auch zu prüfen, ob eine Kombination von Innenstadtmanagement und gesamtstädtischem Standortmanagement möglich ist, nachdem auch in den weiteren Leitprojekten eine Reihe von koordinierenden Tätigkeiten erforderlich sind.

Nach der Klärung der Organisationsform und des Aufgabenumfangs für ein Innenstadtmanagement ist die Durchführung eines Bewerbungs- und Auswahlverfahrens der nächste Schritt.

C 3 Standortentwicklung und Standortprofilierung

Speziell im Handlungsfeld Standortentwicklung und Standortprofilierung ist ein aktives Rollenverständnis der Stadt Freilassing als Initiator, Koordinator und Impulsgeber grundlegend. Die verantwortliche Weiterentwicklung der Standortqualität des Wirtschaftsstandortes Freilassing zum eigenen Aufgabenspektrum zu zählen und dabei selbst für die Einbindung der weiteren Akteure am Standort zu sorgen, ist eine neue Anforderung an die Stadt Freilassing und erfordert sowohl eine veränderte Sichtweise auf die eigene Rolle als auch eine entsprechende Verhaltensänderung.

C 3.1 Leitprojekt 11: Kooperative Stadtentwicklung

Warum

Standortentwicklung und Standortprofilierung sind für eine Stadt, die sich als Wirtschaftsstandort positioniert, ein zentrales Aufgabenfeld. Dabei gilt es sowohl die harten Standortfaktoren in ihrer Qualität zu sichern und ggf. weiterzuentwickeln, was Anforderungen an eine langfristig angelegte Planung und Strategie stellt, als auch die weichen Standortfaktoren zu verbessern, was Eigeninitiative voraussetzt und mit Anforderungen an die Kooperation und Vernetzung der relevanten Akteure verbunden

ist. Die Verbesserung der harten wie der weichen Standortfaktoren ist eine Aufgabe, der – in der Vergangenheit und bis heute – die unterschiedlichen Aktivitäten des ehrenamtlich tätigen WiFo sowie der Stadt Freilassing gewidmet sind. Eine Weiterentwicklung der Standortqualität über den heutigen Stand hinaus muss sich deshalb deutlich komplexeren Themen und Aufgaben widmen, die auch eine intensivere Form der Kooperation erfordern. Gerade in einer inhaltlich und organisatorisch tatsächlich gemeinsam von WiFo und Stadt Freilassing durchgeführten Standortentwicklung liegt der Mehrwert, um auch komplexere Themen angehen zu können und damit auch das Potenzial, die Standortqualität über den heutigen Stand hinaus zu verbessern. Derartige Themen und Initiativen, die ein Zusammenwirken ganz unterschiedlicher Akteure innerhalb der Stadt Freilassing erfordern und sich nur im Rahmen einer gemeinsamen kooperativen Standortentwicklung mit entsprechender Organisationsstruktur bewerkstelligen lassen, sind beispielsweise:

- Begrüßungskonzept
- Information und Beschilderung
- Initiative Erwerbstätigkeit und Familie
- Initiative Demographischer Wandel
- Initiative Bildung
- Initiative Energie

Aber nicht nur die Bewältigung komplexer Themen bei der Weiterentwicklung der weichen Standortfaktoren lässt sich im Rahmen einer kooperativen Standortentwicklung bewerkstelligen. Auch für die Weiterentwicklung der harten Standortfaktoren lassen sich die Anforderungen des Wirtschaftsstandortes Freilassing besser nach außen darstellen, wenn die Stadt Freilassing und das WiFo nicht nebeneinander agieren, sondern im Rahmen eines gemeinsamen Verbundes. Dies verbessert nicht zuletzt auch den Informationsfluss und schafft einen geeigneten Rahmen für eine gemeinsame Informationspolitik und Außendarstellung.

Was

Kooperative Stadtentwicklung erfordert die Definition einer Zuständigkeit für das Aufgabenfeld „Standortförderung und Standortentwicklung“ auf Seiten der Stadt Freilassing. Diese als „Standortmanagement“ bezeichnete Stelle

- besetzt das Thema wirtschaftsbezogene Standortentwicklung dauerhaft sowohl nach innen als auch nach außen,
- sorgt für Kontinuität in der Standortentwicklung und ermöglicht so auch langfristig angelegtes Handeln,

- verankert das Thema bei der Stadt und ermöglicht so auch eine Kooperation und Vernetzung mit dem WiFo bzw. weiteren projektbezogen erforderlichen Akteuren und
- bildet die Schnittstelle zwischen öffentlicher Verwaltung, Gewerbetreibenden, Immobilienbesitzern, Projektentwicklern, Investoren, regionaler Wirtschaftsförderung etc.

Somit umfasst das Aufgabenfeld des Standortmanagements folgende Tätigkeiten

- Organisation und Koordination
 - Organisation der Zusammenarbeit von Stadt und WiFo
 - Vernetzung mit weiteren Akteuren
 - Koordination von gemeinsamen Initiativen (Projektmanagement)
- Bestandspflege
 - Kontakt zu den örtlichen Unternehmen
 - Kenntnis der Entwicklungsbedürfnisse und -vorstellungen
 - Einbindung in Entwicklungsinitiativen
- Standortentwicklung
 - Initiierung und Organisation lokaler Bündnisse
 - Durchführung von Entwicklungsinitiativen
- Service zum Wirtschaftsstandort
 - Information aus einer Hand zum Wirtschaftsstandort Freilassing und zur Stadtentwicklung
- Öffentlichkeitsarbeit
 - Promotion „Wirtschaft und Stadtentwicklung“, Information zur Bedeutung der harten und weichen Standortfaktoren

Neben der Definition der Zuständigkeit für das Thema Standortentwicklung und Standortprofilierung bzw. der Schaffung einer dafür zuständigen Stelle liegt eine zweite grundlegende Anforderung darin, eine dauerhafte und verlässliche Präsenz des Themas sowie der Kooperation der Akteure sicherzustellen. Hierfür gilt es eine Kommunikationsstruktur im Sinne eines Jour Fixe zu schaffen, das der Kooperation von Stadt Freilassing und WiFo sowie der Weiterentwicklung strategischer Ziele auch einen entsprechenden „Raum“ gibt.

Während des Erarbeitungsprozesses zum Wirtschaftsentwicklungskonzept für die Stadt Freilassing wurden bereits unterschiedliche Themen und Anforderungen angesprochen, deren Weiterentwicklung eine übergeordnete Initiative voraussetzt. Um den bereits vorhandenen Bedarf zu dokumentieren sind diese nachfolgend als Teilprojekte knapp skizziert.

➤ **Projekt 11a**

Thematisierung und Darstellung der Bedeutung und des Verbesserungsbedarfs der harten Standortfaktoren aus Sicht der örtlichen Wirtschaft

Initiativen (Information, Sensibilisierung, Meinungsbildung, gemeinsame Positionierung, Außendarstellung) zu den Themen:

- Verkehrsanbindung nach Salzburg (Brücken)
- Erreichbarkeit der Gewerbegebiete
- Umgehung zur Verkehrsberuhigung der Münchner Straße
- Sicherung des Bahnhofs Freilassing als Knoten im Personenverkehr und Güterverkehr
- Sicherung Hotelstandort Bahnhof

➤ **Projekt 11b**

Thematisierung von Kooperations- und Entwicklungsmöglichkeiten sowie gemeinsame Initiativen im Bereich Energie

- Abwärmennutzung
- Photovoltaik (Dächer und Parkflächen)
- Energieberater zur Prozessoptimierung
- Energiemanagement
- Mobilität

➤ **Projekt 11c**

Ausarbeitung und Umsetzung eines Begrüßungskonzeptes

Koordination der Entwicklung eines Gesamtangebotes unterschiedlicher Akteure vor dem Hintergrund des Facharbeitermangels, des demographischen Wandels und der Verfestigung der eigenen Position als Zuzugsstandort.

- Infopaket (Imagebroschüre, Neubürgerbroschüre mit Personenportraits, Vereinsbroschüre, Stadtplan, Gestaltungs- und Beteiligungsmöglichkeiten)
- Gutscheineft (Corporate Design) (Stadt, Firmen, Vereine)
- Neubürgerfeier/-begrüßung, Präsentation der Vereine, Präsentation der Stadtentwicklung
- Neubürgerteam
- Bedarfsermittlung nach Leitthemen (Kinderbetreuung, ...) zur Gewinnung von Kenntnissen zum Unterstützungsbedarf sowie zum Aufbau und zur Verfestigung einer Bindung an die Stadt

➤ **Projekt 11d**

Information und Beschilderung

Ermittlung der Anforderungen an ein Informations- und Beschilderungskonzept.

- Informationsstellen (Innenstadt, Stadteinfahrten und Stadttangenten, Frequenzpunkte wie Bahnhof, Parkplätze, Rathaus)
- Informationsinhalte und Zielpunkte (Unternehmen, Hotels, städtische Einrichtungen, Besuchspunkte, Fahrrad-Routen, Parkplätze, ...)
- Finanzierungsmöglichkeiten
- Gestaltungsvorstellungen und Gestaltungskonzept

➤ **Projekt 11e**

Initiative Erwerbstätigkeit und Familie am Wirtschaftsstandort Freilassing

Aktive Positionierung des Themas mit Fokus auf den Wirtschaftsstandort Freilassing und Koordination der Aktivitäten.

- Information und Sensibilisierung zum Thema (beispielsweise durch die IHK)
- Initiierung eines Arbeitskreises „Erwerbstätigkeit und Familie“
- Bündelung der Information zum vorhandenen Angebot und Ermittlung der involvierten Akteure
- Ermittlung der Kooperationsmöglichkeiten auf Seiten der involvierten Akteure und des Beteiligungsinteresses auf Seiten der Unternehmen
- Ermittlung des Handlungsbedarfs auf Seiten der Bürger/Arbeitnehmer, der Arbeitgeber/Unternehmen
- Implementierung
 - Bündelung der Information
 - Einrichtung eines lokales Bündnis für Familie
 - Veranstaltungsreihe / Initiative
 - Infobörse Beruflicher Wiedereinstieg
 - Vereinbarkeit von Familie und Beruf

➤ **Projekt 11e**

Initiative „Demographischer Wandel am Wirtschaftsstandort Freilassing“

Aktive Positionierung des Themas mit Fokus auf den Wirtschaftsstandort Freilassing und Koordination der Aktivitäten.

- Information und Sensibilisierung zum Thema (beispielsweise durch die IHK)
- Initiierung eines Arbeitskreises „Demographischer Wandel“
- Bündelung der Information zum vorhandenen Angebot und Ermittlung der involvierten Akteure
- Ermittlung der Kooperationsmöglichkeiten auf Seiten der involvierten Akteure und des Beteiligungsinteresses auf Seiten der Unternehmen
- Ermittlung des Handlungsbedarfs auf Seiten der Bürger/Arbeitnehmer, der Arbeitgeber/Unternehmen

- Implementierung
 - Bündelung der Information
 - Gesundheitsangebote für Erwerbstätigkeit im Alter
 - Veranstaltung: Vereinbarkeit von Pflege und Beruf (zusammen mit IHK)
- **Projekt 11f**
 - Initiative „Aus- und Weiterbildung“ am Wirtschaftsstandort Freilassing**
 - Aktive Positionierung des Themas mit Fokus auf den Wirtschaftsstandort Freilassing und Koordination der Aktivitäten.
 - Information und Sensibilisierung zum Thema (beispielsweise durch die IHK, Akademie BGL, WFG BGL)
 - Initiierung eines Arbeitskreises „Aus- und Weiterbildung“
 - Bündelung der Information zum vorhandenen/örtlich verfügbaren Angebot und Ermittlung der involvierten Akteure nach unterschiedlichen Bildungswegen/-abschlüssen
 - Ermittlung der Kooperationsmöglichkeiten auf Seiten der involvierten Akteure und des Beteiligungsinteresses auf Seiten der Unternehmen
 - Ermittlung des Handlungsbedarfs auf Seiten der Bürger/Arbeitnehmer, der Arbeitgeber/Unternehmen
 - Implementierung
 - Weiterentwicklung und Abstimmung des Angebotes
 - Außendarstellung

Wie

Die Umsetzungsschritte für eine aktive Standortentwicklung als Wirtschaftsstandort im Rahmen eines kooperativen Standortmanagements sind:

- Antragstellung zur Aufnahme in das Programm „Aktive Stadt- und Ortszentren“ der Städtebauförderung.
- Klärung der Mitwirkungsbereitschaft und Kooperationsform mit dem WiFo.
- Klärung der Organisationsform des Standortmanagements und ggf. Durchführung des Bewerbungs- und Auswahlverfahrens.

C 3.2

Leitprojekt 12: Freizeitangebot

Warum

Das Freizeitangebot einer Stadt wird bisher kaum mit der Standortqualität des Wirtschaftsstandortes in Verbindung gebracht. Üblicherweise stehen die harten Standortfaktoren im Vordergrund, die einen unmittelbaren Bezug zur Geschäftstätigkeit der Unternehmen besitzen. Gerade im interkommunalen und regionalen Wettbewerb besitzen mittlerweile aber gerade die weichen Standortfaktoren eine hervorgehobene Be-

deutung, da durch den großflächigen Ausbau der harten Standortfaktoren mittlerweile mehrere Kommunen als grundsätzlich geeignete Standortalternativen zur Verfügung stehen. Vor dem Hintergrund einer derartigen Konstellation sind das Standortimage und die Qualität der weichen Standortfaktoren mit ausschlaggebend für die Bewertung eines Standortes im Rahmen einer Unternehmens- oder Wohnstandortwahl.

Darüber hinaus führen auch Änderungen in den Rahmenbedingungen dazu, dass den weichen Standortfaktoren auch als mittelbaren Einflussgrößen immer stärkere Bedeutung zukommt. Am deutlichsten wird dies beim Thema Facharbeitermangel. So wird die Verfügbarkeit von qualifizierten Arbeitskräften als harter Standortfaktor bezeichnet. Einem Mangel an qualifizierten Arbeitskräften als Folge unterschiedlicher Komponenten des demographischen Wandels (Alterung und Bevölkerungsrückgang) sowie selektiver Abwanderung lässt sich vor allem durch Zuzug entgegenwirken. Eine Zuzugsentscheidung stellt aber letztlich erneut eine Standortwahl auf Seiten der Arbeitnehmer dar, die ebenso wie die Unternehmen häufig Standortalternativen berücksichtigen und für die Standortentscheidung ebenso harte und weiche Standortfaktoren heranziehen. Dabei besitzt der Standortfaktor Wohn- und Lebensqualität aber bei der Wohnstandortwahl einen deutlich höheren Stellenwert. Daraus wird deutlich, dass die weichen Standortfaktoren zwar nur mittelbar auf die Geschäftstätigkeit wirken und dementsprechend in ihrer Bedeutung für das Unternehmen nur schwer monetär quantifizierbar sind, aber hohe Bedeutung für die Qualität einzelner harter Standortfaktoren besitzen. Speziell das Freizeitangebot ist eine Einflussgröße, die bei der Beurteilung der Wohnqualität von Bedeutung ist. In diesem Bereich bietet sich der Stadt Freilassing Entwicklungspotenzial, das zur Verbesserung der Wohn- und Freizeitqualität beiträgt und auch in der Außendarstellung entsprechend genutzt werden kann.

Was

Neben der allgemeinen Weiterentwicklung bzw. qualitativen Verbesserung der Freizeitinfrastruktur wozu speziell die beiden Maßnahmen

- Qualifizierung der ausgewiesenen Radwege (Verbesserung der Sichtbarkeit und des Sicherheitsempfindens) sowie
- Beschilderung der (grenzüberschreitenden) Radwege

zählen, stehen zwei weitere Themenkomplexe im Vordergrund, in denen Entwicklungspotenzial mit speziellem Bezug zur Stadt Freilassing vorhanden ist:

- Aktivierung der Thematik „Stadt an der Saalach“
- Aktivierung der Thematik „Stadt der Eisenbahn“

Beide sind nachfolgend als Teilprojekte skizziert. Sie dienen der Verbesserung der Freizeitqualität und damit auch der Verbesserung der Wohnqualität, was schließlich die Stellung im Wettbewerb um Zuzug von Firmen und Arbeitskräften verbessert.

➤ **Projekt 12a**

Entwicklung der Lokwelt zum Kultur- und Veranstaltungszentrum

Standortexposé und Machbarkeitsanalyse „Kultur und Veranstaltungszentrum Lokwelt“ (inkl. Montagehalle) als Grundlage für die Akquise eines privaten Investors/Betreibers.

➤ **Projekt 12b**

Ausbau „Saalacherlebniswelt“

Verbesserung der Zugänglichkeit zur Saalach, Ausbau der Freizeitinfrastruktur zur Verbesserung von Informationsvermittlung, Erlebnisorientierung und Verweil-/Aufenthaltsmöglichkeit bzw. Verweil-/Aufenthaltsqualität.

➤ **Projekt 12c**

Thematische Freizeitinfrastruktur zum Thema „Stadt der Eisenbahn“

Im Zuge des Ausbaus, der Verbesserung oder des Ersatzes von Freizeitinfrastruktur ist das städtische Thema „Stadt der Eisenbahn“ zu implementieren. Dies fördert und verfestigt die Ausbildung einer besonderen Identität und erhöht die selektive Wahrnehmbarkeit der Stadt. Für eine Thematisierung anbieten würde sich der

- Freilassinger Radrundweg.

Als weitere thematisierte Freizeiteinrichtungen sind vorstellbar:

- Lehrpfad zum Thema „Stadt der Eisenbahn“
- Thematischer Spielplatz, ggf. im Bereich der Saalach

Wie

Eine wesentliche Anforderung besteht darin, im Zuge von Entwicklungsmaßnahmen für die Freizeitinfrastruktur – sowohl bei örtlich initiierten Maßnahmen als auch bei überörtlich initiierten Maßnahmen – die Anforderungen an eine Thematisierung unter dem Motto „Stadt der Eisenbahn“ frühzeitig zu berücksichtigen. Hierfür muss eine entsprechende Verantwortlichkeit innerhalb der Stadt Freilassing definiert sein, um die Gelegenheiten nicht ungenutzt verstreichen zu lassen, zu denen sich Entwicklungspotenzial bietet. Gleichzeitig muss diese Entwicklungsabsicht nach außen transparent sein, damit auch andere Planungsträger für das Thema sensibilisiert sind und es ggf. auch bei privaten Planungen oder Maßnahmen berücksichtigt werden kann. Eine grundlegende Anforderung besteht damit zunächst in der Klärung der Zuständigkeit für das Thema „Stadt der Eisenbahn“. Erste projektbezogene Umsetzungsschritte sind:

- **Projekt 12a**
Entwicklung der Lokwelt zum Kultur- und Veranstaltungszentrum
 - Definition einer Zuständigkeit für das Projekt innerhalb der Stadt Freilassing.
 - Klärung der Anforderungen und Fördermöglichkeiten für ein Standortexposé und Machbarkeitsanalyse „Kultur und Veranstaltungszentrum Lokwelt“.
 - Standortexposé und Machbarkeitsanalyse „Kultur und Veranstaltungszentrum Lokwelt“.

- **Projekt 12b**
Ausbau „Saalacherlebniswelt“
 - Definition einer Zuständigkeit für das Projekt innerhalb der Stadt Freilassing.
 - Klärung der Anforderungen und Fördermöglichkeiten für ein Entwicklungskonzept „Saalacherlebniswelt“.
 - Beauftragung Entwicklungskonzept Saalacherlebniswelt.

- **Projekt 12c**
Thematische Freizeitinfrastruktur zum Thema „Stadt der Eisenbahn“
 - Klärung der Zuständigkeit für das Thema „Stadt der Eisenbahn“ innerhalb der Stadt Freilassing.
 - Zusammenstellung der anstehenden/künftigen Entwicklungsmaßnahmen im Bereich Freizeitinfrastruktur.
 - Implementierung der Bewertung der Thematisierungsoption bei künftigen Entwicklungsmaßnahmen im Bereich Freizeitinfrastruktur.

C 4 Image und Marketing

Die Neupositionierung der Stadt Freilassing erfordert auch in der Außendarstellung eine Neuordnung und Neugewichtung der Leitthemen und darauf aufbauend eine entsprechende Anpassung der Kommunikationspolitik. Im Einklang mit der Positionierung der Stadt Freilassing (Produktpolitik) sind in der Außendarstellung folgende Kategorien zu besetzen:

- Freilassing in der Stadt- und Europaregion Salzburg (Arbeitstitel „Das bayerische Segment in der Stadt Salzburg“) und Darstellung der unterschiedlichen Funktionen innerhalb der Stadt- und Europaregion Salzburg.
 - Tourismus: „Schlafstadt für Salzburg“ und „Ausflugsziel“,
 - Einzelhandel: „Einkaufsstandort mit Preisvorteil“,
 - Wohnqualität: „Lebensqualität“.

- Stadt der Eisenbahn.

- Wirtschaftsstandort Freilassing (Arbeitstitel: „BusinessArea“).
- Innenstadt Freilassing (Arbeitstitel „FuZo – urban, modern, offen“).

Grundlegend für eine authentische Kommunikationspolitik in diesen Themenbereichen ist eine Produktpolitik, die von einem entsprechenden Selbstverständnis getragen sein muss. Anschließend dient die Außendarstellung aber nicht nur der Gestaltung des Fremdimages, sondern fördert auch bei der eigenen Bevölkerung die Wahrnehmung der Profilierung und die Verankerung identitätsstiftender Themen und gestaltet somit vor allem auch das Eigenimage. Dementsprechend sind stets sowohl die eigenen Bürger als auch Externe Ziel der Kommunikationspolitik.

Insgesamt ist eine grundlegende Neukonzeption des Außenauftritts der Stadt Freilassing erforderlich, wobei in allen Themenfeldern die Ebene „Europaregion Salzburg bzw. Kernregion Salzburg“ inhaltlich angesprochen werden muss. Nachdem jeweils ein separater Abstimmungsprozess erforderlich ist, sind nachfolgend zu den einzelnen Leitthemen der Handlungsbedarf sowie die dazugehörigen Werbelinien, Maßnahmen, Arbeitsschritte oder Teilprojekte dargestellt.

C 4.1 Leitprojekt 13: Freilassing – Das bayerische Segment in der Stadt Salzburg

Warum

Zur Position der Stadt Freilassing in der Stadt- und Europaregion Salzburg findet bislang keine profilierte Außendarstellung statt. Gerade die Definition des Selbstverständnisses bezogen auf diese Ebene der Raumzugehörigkeit und eine Nutzung der sich daraus ergebenden Entwicklungsmöglichkeiten (Zentrum Bahnhof, ...) erfordert eine entsprechende Außendarstellung sowohl für die Akquise von Wirtschaft und Bevölkerung als auch für die Festigung eines entsprechenden Selbstbildes bei der Bevölkerung. Unter dem Leitsatz „Freilassing – Das bayerische Segment in der Stadt Salzburg“ werden sowohl die räumliche Zugehörigkeit als auch die Besonderheit und Eigenständigkeit gleichermaßen angesprochen. Unter diesem Arbeitstitel einer Werbelinie wird der Standort Freilassing überregional dargestellt.

Was

Die projektbezogene Anforderung besteht darin, ein durchgängiges inhaltliches und gestalterisches Konzept für die regionale und überregionale Außendarstellung unter dem Arbeitstitel „Freilassing – Das bayerische Segment in der Stadt Salzburg“ zu entwickeln, das den Attributen modern, offen und urban gerecht wird. Dabei gilt es auch zu klären, ob und ggf. wozu sowie in welcher Form der bisherige Slogan der Stadt

„Freilassing bewegt“ integriert wird. Zudem gilt es zu klären, welche Kommunikationsmedien langfristig für die überregionale Außendarstellung eingesetzt werden sollen, da diese bereits in das Gestaltungskonzept einbezogen werden müssen.

Eine grundlegende Anforderung bei der Erarbeitung eines entsprechenden Inhalts- und Gestaltungskonzeptes liegt in der Beteiligung der örtlichen Wirtschaft bzw. überregional tätiger Unternehmen. Dies ist nicht nur selbstverständlich im Rahmen einer kooperativen Standortentwicklung, sondern auch für die inhaltliche Darstellung des Wirtschaftsstandortes Freilassing und der Standortqualität der Stadt Freilassing im grenzüberschreitenden Kontext wesentlich.

Mit Vorliegen eines Gestaltungskonzeptes, das die Inhalte der Positionierung abdeckt, gilt es die vorhandenen Kommunikationsmedien und Veröffentlichungen der Stadt entsprechend anzupassen. Hierzu zählen insbesondere die Homepage der Stadt Freilassing, der Flyer zur Stadt Freilassing sowie das Stadtjournal.

Wie

Eine Außendarstellung der Stadt Freilassing mit Bezug zur Stellung in der Stadt- und Europaregion Salzburg erfordert folgende Arbeitsschritte:

- Definition der Zuständigkeit für die Außendarstellung und Abstimmung mit dem WiFo zum Teilnehmerkreis und zum Verfahren.
- Klärung der Zielgruppen und Medien.
- Auswahl eines Dienstleisters (Agentur, Grafikbüro).
- Geordnete CI-/CD-Linie.
 - Geschäftsausstattung (Briefpapier, Visitenkarten, Anzeigen),
 - Printmedien (Einladungen, Flyer, Broschüren, Stadtjournal und Plakate),
 - Internetauftritt,
 - ergänzende Werbe- und Kommunikationsmittel,
 - Merchandising-Artikel mit Bezug zur Stadt für Unternehmen.
- Überarbeitung Internetauftritt.
- Überarbeitung Stadtjournal.

C 4.2 Leitprojekt 14: Freilassing – Schlafstadt für Salzburg

Warum

Die Außendarstellung der Stadt Freilassing im Bereich Tourismus umfasst derzeit einerseits die Darstellung als Besuchspunkt (Thema Freizeit) und andererseits wird auf

die vermeintliche Eignung als Urlaubsort hingewiesen (Thema Tourismus). Die Stadt Freilassing wird hierbei über das Portal Berchtesgadener Land Tourismus (BGLT) dargestellt. Weder die Positionierung als Standort für einen abwechslungsreichen Urlaub noch die Einbindung in die Produkt bzw. Vermarktungslinien der BGLT entsprechen aber der angestrebten Positionierung der Stadt Freilassing als Wirtschaftsstandort und auch nicht ihrer „touristischen“ Wettbewerbsposition innerhalb der Kernregion bzw. Stadt- und Europaregion Salzburg. Die wesentliche Standortqualität der Stadt Freilassing, ihre Nähe zur Stadt Salzburg zusammen mit einer hervorragenden Erreichbarkeit, die durch einen S-Bahn Anschluss weiter verbessert wird, finden keine hervorgehobene Berücksichtigung in der Außendarstellung. Dabei stellen die Segmente Städtetourismus Stadt Salzburg sowie Geschäftsreisen (Messe und Stadt Salzburg) die beiden Segmente da, für die der Standort Freilassing im Bereich Tourismus komparative Standortvorteile besitzt. Beide Segmente lassen sich auch mit der Positionierung der Stadt Freilassing als Nebenzentrum in der Kernregion Salzburg verbinden. Nachdem die BGLT letztlich mit Blick auf die Destination Berchtesgadener Land andere touristische Segmente bedient, für die der Standort Freilassing weder geeignet ist noch Entwicklungspotenzial besitzt, ist eine eigene Positionierung und Außendarstellung als Übernachtungsstandort für Reisende mit dem Ziel Salzburg erforderlich. Diese Anforderung wird unter dem Leitprojekt „Freilassing – Schlafstadt“ für Salzburg aufgegriffen.

Was

Bei einer Neuordnung der Außendarstellung der Stadt Freilassing im Bereich Freizeit und Tourismus existieren zwei Anforderungen. Zum einen ist es erforderlich, sich bei der Darstellung des bestehenden Angebotes auf die Segmente (örtlicher) Geschäftsreiseverkehr und Naherholung (Funktion der Stadt Freilassing als Ausflugsziel) zu konzentrieren. Eine zweite Anforderung liegt darin, die Segmente mit Entwicklungspotenzial anzusprechen. Hierfür gilt es die Stadt Freilassing als Übernachtungsstandort im Salzburg-Tourismus zu positionieren. Dies erfordert eine Aufnahme der entsprechenden Werbelinie (Arbeitstitel: „Freilassing – Schlafstadt für Salzburg“) in die Außendarstellung und die Kommunikationsmedien der Stadt Freilassing. Gleichzeitig gilt es zu prüfen, ob und ggf. bei welchen übergeordneten Organisationen die Stadt Freilassing mit dieser Werbelinie aufgenommen werden kann. Schließlich können auch eigene Werbemaßnahmen durchgeführt werden, die auch ein Erreichbarkeitsmarketing bezogen auf die Salzburger Frequenz- und Zielpunkte (Bahnhof, Flughafen, Messe, ...) beinhalten.

Wie

Marketingmaßnahmen zum Thema „Freilassing – Schlafstadt für Salzburg“ sollten eingebunden sein in eine auf die Stärken der Stadt Freilassing fokussierte Außendarstellung.

lung und Zielgruppenansprache im Tourismus. Dementsprechend sind folgende Umsetzungsschritte erforderlich:

- Definition der Zuständigkeit für die touristische Außendarstellung und Abstimmung mit dem WiFo zum Teilnehmerkreis und zum Verfahren.
- Klärung des Beratungs- und Unterstützungsbedarfs.
- Festlegung der Zielgruppen und Segmente für eine profilierte Außendarstellung.
- Ausarbeitung einer Marketingkonzeption für den Bereich „Tourismus“ mit Ansprache der Funktion als „Schlafstadt für Salzburg“.
- Überarbeitung der Kommunikationsmedien (Homepage der Stadt Freilassing, Infomaterial, ...).
- ergänzende Maßnahmen
 - Erreichbarkeitsmarketing nach innen und außen,
 - Ggf. Werbung an Salzburger Frequenzpunkten (Hauptbahnhof, Messe),
 - Hotelroute.

C 4.3 Leitprojekt 15: Einkaufsstandort Freilassing – Standortgunst

Warum

Die Stadt Salzburg weist aufgrund ihrer Größe bzw. ihrer Einwohnerzahl in vielen Bereichen wie beispielsweise Einzelhandel, Gastronomie, Tourismus oder Kultur ein sehr umfangreiches Angebot auf. Aufgrund der räumlichen Nähe übt dieses Angebot der Stadt Salzburg eine sehr starke Anziehungskraft auf die Stadt Freilassing bzw. das Nachfragevolumen der Freilassinger Bevölkerung aus. Sofern kein entgegengesetzt wirkender Preisgradient vorhanden ist, kommt es allein aufgrund des größeren Angebotsvolumens zu überproportional hohen Kaufkraftabflüssen aus Freilassing nach Salzburg und einer geringeren Tragfähigkeit entsprechender Angebote in der Stadt Freilassing. Liegt nun allerdings ein Preisgradient zu Gunsten der Stadt Freilassing vor, wie dies insbesondere im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels oder bei Drogeriewaren der Fall ist, bietet sich der Stadt Freilassing die Möglichkeit, Teile des Nachfragevolumens der Stadt Salzburg an sich zu binden und auf dieser Grundlage eine innenstadtbezogene Entwicklung zu forcieren.

Vor diesem Hintergrund ist es Ziel der Stadt Freilassing, die Nachfrage aus Salzburg für die Innenstadtentwicklung in Freilassing zu nutzen. Dies setzt voraus, dass die Freilassinger Innenstadt einen attraktiven Besatz in den Sortimenten aufweist, für die ein Preisvorteil in Freilassing besteht. Weitere Voraussetzung ist, dass im Freilassinger Stadtgebiet kein Angebotsstandort entwickelt wird, der günstiger zum Nachfrage-

schwerpunkt in Salzburg liegt als die Freilassing Innenstadt. Neben dieser strategisch auf die Innenstadtentwicklung abgestimmten Angebotsentwicklung gilt es den Standortvorteil der Stadt Freilassing auch nach außen darzustellen, um so Frequenz und Nachfrage aus Salzburg für die Freilassing Innenstadt zu generieren. Hierzu dient das Leitprojekt mit dem Arbeitstitel „Standortgunst“

Was

Im Zusammenhang mit der Positionierung der Stadt Freilassing in der Kernregion Salzburg bzw. in der Stadt- und Europaregion Salzburg gilt es die Funktion und Vorteilhaftigkeit der Stadt Freilassing als Einkaufsstandort darzustellen. Bezogen auf das bayerische Umland ist dabei die Zentralität als Mittelzentrum und die Ausstattung im Bereich der Sortimente des kurzfristigen Bedarfs herauszustellen. Eine Komponente, die bisher noch nicht berücksichtigt wird, ist die gezielte Ansprache der Salzburger Bevölkerung bzw. der Bevölkerung im Großraum Salzburg auf österreichischer Seite über eine eigene Werbelinie. Ziel ist es, den Preisvorteil ins Zentrum der Außendarstellung zu rücken und vor diesem Hintergrund die Stadt Freilassing als Ganzes darzustellen sowie speziell die Freilassing Innenstadt. Hierfür dient das Projekt mit dem Arbeitstitel „Freilassing – Standortgunst“.

Wie

Marketingmaßnahmen zum Thema „Freilassing – Standortgunst“ sollten eingebunden sein in eine Gesamtstrategie der einzelhandelsbezogenen Außendarstellung und speziell auf die Innenstadtentwicklung abgestimmt sein. Dementsprechend sind folgende Umsetzungsschritte erforderlich:

- Definition der Zuständigkeit für die einzelhandelsbezogene Außendarstellung und Abstimmung mit dem WiFo zum Teilnehmerkreis und Verfahren.
- Klärung des Beratungs- und Unterstützungsbedarfs.
- Festlegung der Zielgruppen und Segmente für eine profilierte Außendarstellung.
- Ausarbeitung einer Marketingkonzeption für den Bereich „Einzelhandel und Innenstadt“ mit Ansprache der Zielgruppe der Bevölkerung aus der/dem Stadt/Großraum Salzburg unter dem Arbeitstitel „Standortgunst“.
- Überarbeitung der Kommunikationsmedien zur Implementierung der Werbelinie (Homepage der Stadt Freilassing, Infomaterial, ...).
- ergänzende Maßnahmen
 - Erreichbarkeitsmarketing für die Innenstadt,
 - Ggf. Werbung an Salzburger Frequenzpunkten (Hauptbahnhof, Buslinien, S-Bahn).

C 4.4 Leitprojekt 16: Wohnstandort Freilassing – Lebensqualität

Warum

Die Weiterentwicklung des Freizeitangebotes der Stadt Freilassing als Bestandteil der Weiterentwicklung der weichen Standortfaktoren wurde im Rahmen des Handlungsfeldes „Standortentwicklung und Standortprofilierung“ bereits angesprochen. Im Zuge dieser Produktentwicklung ist darauf aufbauend auch eine entsprechend zielgerichtete Außendarstellung unter dem Arbeitstitel „Lebensqualität“ als dazugehörige Komponente im Feld der Kommunikationspolitik erforderlich. Dabei geht es in erster Linie darum, die Wohnstandortqualität der Stadt Freilassing insgesamt anzusprechen und innerhalb dieser Kategorie explizit das Freizeit- und Naherholungsangebot darzustellen.

Was

Die Anforderungen in der Außendarstellung liegen zum einen darin, das Freilassinger Angebot bewusst zusammen mit überörtlichen Attraktionen nach Themen gegliedert darzustellen. Basisthemen der Stadt Freilassing sind hierbei

- Veranstaltungszentrum Lokwelt
- Stadt an der Saalach
- Freilassing per Rad

Zum anderen gilt es die vorhandenen Angebote gebündelt nach Zielgruppen darzustellen. Entsprechende übergeordnete Kategorien wären beispielsweise:

- Freilassing und Umgebung für Familien
- Freilassing und Umgebung für Kinder

Wie

Marketingmaßnahmen zum Thema „Leben in Freilassing“ sollten eingebunden sein in eine Gesamtstrategie der Vermarktung als Wohnstandort. Dementsprechend sind folgende Umsetzungsschritte erforderlich:

- Definition der Zuständigkeit für die Außendarstellung zum Wohnstandort Freilassing und Abstimmung mit dem WiFo zum Teilnehmerkreis, dem Verfahren und den Anforderungen.
- Klärung des Beratungs- und Unterstützungsbedarfs.
- Festlegung der Kategorien und Zielgruppen für eine profilierte Außendarstellung zum Leitthema „Leben in Freilassing“.
- Potenzialermittlung (örtlich und überörtlich) nach Themen und Zielgruppen.
- Ausarbeitung einer Marketingkonzeption.

- Überarbeitung der Kommunikationsmedien und Implementierung der Werbelinie „Leben in Freilassing“ (Homepage der Stadt Freilassing, Infomaterial, ...).

C 4.5 Leitprojekt 17: Wirtschaftsstandort Freilassing – BusinessArea

Warum

Ergänzend zur Positionierung als Wirtschaftsstandort für verarbeitendes Gewerbe gilt es diese Ausrichtung bzw. thematische Weiterführung der Standortentwicklung der Stadt Freilassing auch entsprechend nach außen darzustellen. Zielgruppen sind dabei sowohl die örtlichen Bürger und Unternehmen als auch Unternehmen, Beschäftigte und Kunden von außerhalb. Gerade bezüglich der eigenen Bürger/innen ist eine Imagebildung zum Wirtschaftsstandort Freilassing wesentlich, um aus diesem Selbstbild heraus den wirtschaftsbezogenen Handlungsbedarf für die Bürger/innen nachvollziehbar zu machen bzw. ein positives Klima und Verständnis für wirtschaftsbezogene Maßnahmen und Projekte der Standortentwicklung und -profilierung bereits im Vorfeld zu schaffen und zu pflegen.

In Verbindung mit der Vermittlung eines hochwertigen und modernen Bildes zum Wirtschaftsstandort Freilassing wurde als Arbeitstitel die Werbelinie „BusinessArea“ gewählt.

Was

Im bisherigen Außenauftritt der Stadt Freilassing ist das Thema „Wirtschaftsstandort“ nur stellenweise präsent und sehr allgemein gehalten. Für eine umfassende und dauerhafte Präsenz des Themas innerhalb der Stadt Freilassing und eine Ansprache der unterschiedlichen Zielgruppen sind folgende Teilprojekte zielführend:

- **Teilprojekt 17a: Kommunikation „BusinessArea“**
Bündelung der Außendarstellung zum Wirtschaftsstandort Freilassing unter einer Werbelinie (Arbeitstitel BusinessArea) und umfassende Kommunikation.
 - Kommunikation auf (eigenen) Veranstaltungen.
 - Implementierung in alle eigenen Kommunikationskanäle und Kommunikationsmedien (Anzeigen, Serie im Stadtmagazin, Plakatwerbung an Frequenzpunkten – ggf. auch in der Stadt Salzburg).
- **Teilprojekt 17b: Veranstaltung „BusinessArea“**
Durchführung einer überörtlich wahrnehmbaren, wirtschaftsbezogenen Veranstaltung die in die Werbelinie (Arbeitstitel BusinessArea) eingegliedert ist.
 - z.B. Freilassinger Firmensommer

- **Teilprojekt 17c: Infodienst „BusinessArea“**
Zusammenstellung von Informationen zu aktuellen (auch unternehmensbezogenen) Themen, Leistungen oder Aktivitäten am Wirtschaftsstandort Freilassing oder mit Bezug zum Wirtschaftsstandort Freilassing und periodische Veröffentlichung über ein Kommunikationsmedium das in die Werbelinie (Arbeitstitel BusinessArea) eingebunden ist.
 - z.B. Newsletter
- **Teilprojekt 17d: Themenzentriertes Informationsangebot „BusinessArea“**
Ausweitung der Printmedien und des Informationsangebotes auf der Homepage speziell zum Thema Wirtschaftsstandort Freilassing unter der Werbelinie (Arbeitstitel BusinessArea).
 - Standortbroschüre „Business Area“ (Wirtschaftsstandort Freilassing)
 - Infobroschüre Gründung-Ansiedlung-Verlagerung
 - Imagebroschüre „Wohnstandort Freilassing“ (Zielgruppe zuziehende Arbeitnehmer)
- **Teilprojekt 17e: Handwerk im „BusinessArea“**
Einbindung der Außendarstellung zum Handwerks in die Werbelinie (Arbeitstitel BusinessArea) für eine gebündelte Außendarstellung
 - Kampagne: „handgemacht“ bzw. ggf. „hand crafted“

Wie

Die Neupositionierung einer Außendarstellung zum Thema Wirtschaftsstandort Freilassing unter dem Arbeitstitel „BusinessArea“ erfordert während der Konzeptionsphase eine intensive Einbindung der örtlichen Akteure (WiFo und Stadt) sowie der imageprägenden Unternehmen. Hierfür ist eine eigenständige Organisationsstruktur (Arbeitsgruppe) vorzusehen, um den erforderlichen Informationsfluss im Rahmen einer gemeinsamen Projektentwicklung sicherzustellen. Dementsprechend sind folgende einleitende Umsetzungsschritte erforderlich:

- Definition der Zuständigkeit auf Seiten der Stadt Freilassing für die Außendarstellung zum Thema Wirtschaftsstandort Freilassing (Arbeitstitel „BusinessArea“) und Abstimmung mit dem WiFo zum Teilnehmerkreis und dem Verfahren.
- Klärung des Beratungs- und Unterstützungsbedarfs.
- Projektbezogene Definition der Zielsetzung und Aufgabenstellung.
 - Ermittlung Betroffene/Beteiligte,
 - Ressourcen.
- Ausschreibung und Auswahl eines Dienstleisters.
- Beauftragung, Umsetzung und Implementierung.

C 4.6 Leitprojekt 18: Standortmarketing Freilassinger Innenstadt

Warum

Ergänzend zum Leitprojekt 8 (Standortentwicklung Freilassinger Innenstadt) gilt es auch im Handlungsfeld Image und Marketing den Standort Innenstadt anhand einer separaten Rubrik in der Außendarstellung der Stadt Freilassing zu positionieren. Derzeit ist die Innenstadt weder als besondere Örtlichkeit noch im Sinne eines Produktes dargestellt. Der Außenauftritt der Stadt Freilassing stellt vielmehr die innenstadtbezogene Aktivität „Einkaufen“ weitgehend singulär dar. Ziel ist aber zum einen eine tatsächlich multifunktionale Darstellung der Innenstadt, die den Gesamtstandort Innenstadt in seinen unterschiedlichen Funktionen als

- Einzelhandels- und Gastronomiestandort,
- Standort von Verwaltung und Dienstleistung sowie als
- Veranstaltungsort und Treffpunkt

darstellt und auch als Versorgungszentrum sowie als Treffpunkt und Veranstaltungszentrum etabliert. Diese Form der Vermarktung der Innenstadt als Standortverbund setzt eine gemeinsame Angebots- und Produktentwicklung der Innenstadttakteure voraus.

Was

Die Revitalisierung der Innenstadt und ihre Positionierung als Versorgungszentrum sowie ihre Etablierung als Treffpunkt und Veranstaltungszentrum erfordert eine Kooperation und gemeinsame Angebotsentwicklung der Innenstadttakteure. Dementsprechend ist ein erstes Teilprojekt, das grundlegend für das Marketing als Standortverbund ist, die Einrichtung einer branchenübergreifenden Organisationsform ggf. in Form einer Arbeitsgruppe, die sich der Vermarktung des gesamten Standortes annimmt und eine entsprechende Produktentwicklung betreibt. Innerhalb dieser Organisationsform gilt es zu klären, welche der derzeit vorgeschlagenen Produktlinien zur Innenstadt bedient werden sollen. Hierfür ist jeweils eine entsprechende Potenzialermittlung und darauf aufbauend eine entsprechende Angebotsgestaltung vorzunehmen. Die Kommunikation des Angebotes (Print und Web) erfolgt dann gebündelt nach Produktlinien bzw. Werbelinien. Beispielhaft sind:

- „Innenstadt rund um die Uhr“
Zeitraumbezogene Darstellung des Innenstadtangebotes, ggf. differenziert nach Altersgruppen (Schwerpunkt Gastronomie).
 - Angebotsbaustein Tag,
 - Angebotsbaustein Mittag,

- Angebotsbaustein Nacht.
- „Freiluft Einkaufszentrum FuZo“
Umfassende Darstellung der Handelsfunktion der Innenstadt (Gesamtstandort) mit Kopplungsoptionen zu anderen Bereichen.
- „Marktplatz FuZo - regional & direkt“
Bündelung von Informationen zur Marktfunktion sowie zur Herkunft der Produkte (Erkennbarkeit regionaler Produkte erhöhen).
- „meet & move“ / „meet Fu & move Zo“
Bündelung der Information und Außendarstellung zur Innenstadt als Treffpunkt und Veranstaltungsort (innenstadtbezogener Veranstaltungskalender „Sommer/Winter in der FuZo“).

Wie

Das Leitprojekt „Standortmarketing Freilassinger Innenstadt“ erfordert zunächst den Aufbau einer Organisationsstruktur als Grundlage für die Produktentwicklung und Vermarktung. Dementsprechend sind folgende einleitende Umsetzungsschritte erforderlich:

- Definition der Zuständigkeit auf Seiten der Stadt Freilassing für das Thema „Standortmarketing Freilassinger Innenstadt“.
- Abstimmung mit dem WiFo zum Teilnehmerkreis und einer geeigneten Organisationsform.
 - Ermittlung Betroffene/Beteiligte,
 - Ressourcen.
- Klärung des Beratungs- und Unterstützungsbedarfs.
- Potenzialermittlung und Angebotsgestaltung nach Produktlinien.
- Konzept und Gestaltung der Werbelinien.
- Implementierung der entsprechenden Werbelinien in den Außenauftritt der Stadt Freilassing (Web und Print).

C 4.7 Leitprojekt 19: Freilassing – „Stadt der Eisenbahn“

Warum

Nicht nur die Stadtgeschichte der Stadt Freilassing ist eng mit der Eisenbahn verknüpft, sondern auch das Selbstverständnis und die Außendarstellung werden durch das Motto „Freilassing – Stadt der Eisenbahn“ geprägt. Bisher ist das Thema in der Außendarstellung stark auf die Lokwelt konzentriert, aus der heraus es auch entstan-

den ist. Dieses Thema besitzt aber deutlich mehr Potenzial und kann als übergeordnetes, gesamtstädtisches Thema genutzt werden, das authentisch ist und identitätsstiftend nach innen und außen wirkt.

Was

Ziel ist es, das Thema „Stadt der Eisenbahn“ zum Kern des Stadtportraits der Stadt Freilassing zu machen. Dies erfordert nicht nur eine Integration des Themas in die Außendarstellung der Stadt (Printmedien, Webauftritt), sondern auch eine Präsenz des Themas im öffentlichen Raum und im Außenauftritt der unterschiedlichen Akteure am Standort Freilassing.

Für die Integration des Themas in den Außenauftritt der Stadt Freilassing ist die Darstellung der unterschiedlichen Produktschienen der Lokwelt bereits beispielgebend. Die Produkt- bzw. Werbelinien

- Faszination Bahn,
- Kultur auf dem richtigen Gleis sowie
- Kinderwelt – mit allen Sinnen erfahren

lassen sich auf die Entwicklung und Außendarstellung des Gesamtangebotes der Stadt Freilassing übertragen.

Die Präsenz des Themas innerhalb der Stadt (Sichtbarkeit/Wahrnehmbarkeit) lässt sich an einer Vielzahl von Stellen/Objekten oder Veranstaltungen (Lokwelt-Event) und für eine Vielzahl von Werbelinien (siehe oben) herstellen. Darüber hinaus sollte das Thema aber auch durch alle übrigen Akteure aus der Stadt Freilassing genutzt werden. Hierzu zählen die Schulen ebenso wie die Unternehmen. Gerade bei den Merchandising Produkten der Unternehmen bietet das Thema „Stadt der Eisenbahn“ einen allgemein nutzbaren, standortbezogenen Ansatzpunkt (z.B. USB-Stick in Form einer Lokomotive, ...).

Wie

Die Implementierung des Themas „Stadt der Eisenbahn“ in die Außendarstellung und ins Stadtbild der Stadt Freilassing sowie ein Aufgreifen dieses Bildes durch weitere Akteure setzt eine entsprechende Initiative der Stadt Freilassing voraus. Umsetzungsschritte sind:

- Definition der Zuständigkeit auf Seiten der Stadt Freilassing für das Thema „Stadt der Eisenbahn“.
- Abstimmung mit dem WiFo.
- Potenzialermittlung (Orte, Objekte und Akteure) sowie Bestimmung der Präferenzen.

- ggf. Konzept und Gestaltung .
- Implementierung
 - Aktualisierung Außenauftritt der Stadt Freilassing (Web und Print),
 - dauerhafte Thematisierung.

C 4.8 Leitprojekt 20: Kommunikation im öffentlichen Raum

Warum

Der öffentliche Raum bietet für die Kommunikation der für die Stadt Freilassing relevanten Themen großes Potenzial. Dieses Potenzial, das sich aus einer Verwendung des öffentlichen Raumes als Kommunikationskanal für die städtischen Leitthemen sowie zur Darstellung aktueller/dauerhafter Besuchsanlässe ergibt, wird bisher nicht aktiv genutzt. Speziell die Zufahrten in die Stadt Freilassing wie auch die Durchfahrtsstrecken (B20) vermitteln keinen positiven (modern, urban, offen) Ersteindruck und geben auch keinen Hinweis auf die authentischen Themen oder Attraktionen der Stadt Freilassing bzw. auf die damit verbundenen Aktivitäten. Gleiches gilt für die auch von auswärtiger Bevölkerung stärker frequentierten Standorte in der Stadt Freilassing (Globus, Bahnhof, Badylon, Freibad)

Gerade die besondere Lage der Stadt Freilassing an der Grenze zur Stadt Salzburg mit der B20 und der Salzburger Straße als stark frequentierte Verkehrswege bietet ein hohes Potenzial für eine gezielte Ansprache der Salzburger Bevölkerung und damit einer für die Stadt Freilassing wesentlichen Nachfragegruppe. Darüber hinaus wird Freilassing erst durch eine entsprechende Präsenz an der B20 für den vorbeifließenden Verkehr wahrnehmbar und auch der für den Gesamteindruck zu einer Stadt ganz wesentliche Ersteindruck entsteht aus dem Bild, das die wesentlichen Zufahrten in die Stadt vermitteln.

Was

Ziel des Projektes ist die dauerhafte Präsenz der Leitthemen der Stadt Freilassing sowie eine Darstellung aktueller Besuchsanlässe an den Stadteingängen, den städtischen Frequenzpunkten sowie den stark frequentierten Tangenten. Teilprojekte für eine (nach einem einheitlichen Gestaltungskonzept) Nutzung des öffentlichen Raumes als Kommunikationskanal sind

- **Teilprojekt 20a: Stadteingänge**
Aufwertung der Stadteingänge von Empfangspunkten zu gestalteten Informationsstellen.

- **Teilprojekt 20b: Salzburger Straße**
Nutzung der Salzburger Straße (von der Landesgrenze bis zur B20) zur Kommunikation der Leitthemen und Besuchsanlässe insbesondere für die Zielgruppe der Salzburger Bevölkerung.
- **Teilprojekt 20c: B304**
Nutzung des Globus-Standortes zur Kommunikation der Leitthemen und Besuchsanlässe insbesondere für die Zielgruppe der Salzburger Bevölkerung.
- **Teilprojekt 20d: B20**
Präsentation der Leitthemen und Besuchsanlässe der Stadt Freilassing an der B20.
- **Teilprojekt 20e: Plakatierung**
Gestaltung der Plakatierungsbereiche und -infrastruktur, Ordnung und Koordination der Plakatierung.

Wie

Die Durchführung von Teilprojekten des Leitprojektes „Kommunikation im öffentlichen Raum“ setzt eine entsprechende Initiative und Koordination durch die Stadt Freilassing voraus. Umsetzungsschritte sind:

- Definition der Zuständigkeit auf Seiten der Stadt Freilassing für das Thema „Kommunikation im öffentlichen Raum“.
- Abstimmung mit dem WiFo.
- Klärung des Beratungs- und Unterstützungsbedarfs.
- Festlegung des Verfahrens sowie der Beteiligten/Betroffenen.
- Potenzialermittlung und Standortfestlegung (Informationsstellen, Plakatierungsstellen).
- Inhaltliches Konzept und Gestaltungskonzept.
- Schrittweise Umsetzung.