

Thomas Zimmermann

Erweiterung Gewerbegebiet am Jahnweg: Ökologie und Wirtschaft zusammenbringen – mit Vernunft und Augenmaß

- Seefeld benötigt zusätzliche stabile Gewerbesteuereinnahmen, weil die Gemeinde finanziell stark von wenigen großen Gewerbesteuerzahlern abhängig ist und wichtige Zukunftsinvestitionen finanzieren muss.
- Neue Gewerbeflächen – am Oberfeld und am Jahnweg – sind notwendig, um lokales Handwerk und ortsansässige Unternehmen zu halten, neue Gewerbesteuerzahler zu gewinnen und die Gemeinde langfristig finanziell handlungsfähig zu halten.
- Die Erweiterung am Jahnweg ist ökologisch sensibel, daher ist eine Entwicklung nur unter strengen Umweltauflagen vertretbar; gleichzeitig ist sie wirtschaftlich sinnvoll, da sich die Investitionen über den Verkauf der schon gekauften Flächen amortisieren.
- Wichtig ist bei der Auswahl der Unternehmen, solche zu bevorzugen, die zu uns passen und ein gutes Verhältnis Flächenverbrauch zu Gewerbesteuer haben. Neue Gewerbeflächen stabilisieren die Finanzen nur, wenn sie auch mittelfristig neue Einnahmen bringen.

Wie steht es um die Finanzen der Gemeinde Seefeld?

In den vergangenen sechs Jahren konnten wir durch eine **solide Finanzpolitik** Schulden vermeiden. Erst Anfang 2026 haben wir einen Kredit über rund 1,5 Mio. EUR aufgenommen, um den Kauf zusätzlicher Flächen für die Erweiterung des Gewerbegebiets am Jahnweg zu finanzieren und damit Handlungsspielräume im Haushalt zu sichern. Dieser Kredit ist klar investiv und kann nach Verkauf der Gewerbeflächen kurzfristig wieder getilgt werden. Zudem hat Seefeld einen investiven Kredit für den Bau der Wohnungen in der Spitzstraße von rund 4,1 Mio. EUR, der sich jedoch vollständig über die Mieteinnahmen refinanziert.

Die **Gewerbesteuer ist die wichtigste Einnahmequelle der Gemeinde** – sie schwankt jedoch stark, da sie von der Gewinnsituation weniger großer Unternehmen abhängt. In den vergangenen Jahren lagen die Gewerbesteuereinnahmen zwischen 6,2 Mio. EUR (2020) und 13,3 Mio. EUR (2023). Zum Vergleich: Die Einnahmen aus der Einkommensteuer bewegten sich stabil zwischen 6,4 und 7,9 Mio. EUR. Alle übrigen Einnahmen (z. B. Grundsteuer, Umsatzsteueranteil, u.a.) tragen zusammen nur rund 3 Mio. EUR bei.

Warum brauchen wir mehr Gewerbesteuer und neue Gewerbeflächen?

Die starken Schwankungen der Gewerbesteuer resultieren auch aus der hohen Abhängigkeit von nur drei bis vier Unternehmen, die den größten Teil des Aufkommens tragen. Diese Abhängigkeit müssen wir reduzieren, indem wir **zwei bis drei neue große Gewerbesteuerzahler für Seefeld gewinnen**. Dafür benötigen wir neue Gewerbeflächen.

Zusätzliche Gewerbesteuereinnahmen sind notwendig, um **weiterhin solide und nachhaltig in die Zukunft der Gemeinde investieren** zu können – etwa in bezahlbaren Wohnraum, Umwelt- und Klimaschutz, attraktive Ortskerne, eine starke Vereinslandschaft sowie die Betreuung von Kindern und Jugendlichen.

Parallel müssen wir die Ausgaben weiterhin kritisch prüfen. Die Verwaltung muss befähigt werden, Vergabeprozesse zu optimieren und Fördermittel noch systematischer auszuschöpfen. Dem gegenüber stehen jedoch Kosten, die wir nur begrenzt beeinflussen können – besonders die Kreisumlage, die 2025 mit 10,2 Mio. EUR den größten Ausgabenposten darstellte.

Ein weiterer wichtiger Punkt: Wir wollen unserem **lokalen Handwerk und den ortsansässigen Unternehmen gute Rahmenbedingungen bieten**. Nur so können wir bestehende Gewerbesteuereinnahmen sichern und lokale Arbeitsplätze erhalten. Ohne neue Gewerbeflächen droht Unternehmen, die Erweiterungsmöglichkeiten benötigen, die Abwanderung aus Seefeld.

Wo sollen neue Gewerbeflächen in Seefeld entstehen?

Am Oberfeld in Hechendorf setzen wir uns für eine Erweiterung mit möglichst hohem Gewerbeanteil ein. Die Weichen im Gemeinderat sind gestellt: Die Fläche zwischen Feuerwehrhaus und Inninger Straße wird als Gebiet für Gewerbe, Nahversorger und teilweise Wohnen entwickelt. Jetzt gilt es, die Umsetzung zügig voranzubringen.

Auch das **bestehende Gewerbegebiet am Jahnweg in Oberalting** soll erweitert werden. Das dafür vorgesehene Grundstück liegt zwar **nicht im Landschaftsschutz**, aber in einem **ökologisch sensiblen Bereich** (Moorgebiet, nahe am FFH-Gebiet). Aus diesem Grund haben wir als Bündnis 90/Die Grünen 2019 den damaligen Ankauf abgelehnt. Ein Verkauf heute wäre nur mit erheblichen finanziellen Verlusten möglich. Angesichts der **Haushaltsslage** und des **Bedarfs an Gewerbeflächen** wollen wir daher das Beste aus der Situation machen und die Erweiterung unterstützen – jedoch nur unter **strengen Anforderungen an die Umweltverträglichkeit**.

Die Bauleitplanung muss dabei höchste Rücksicht auf das FFH-Gebiet nehmen und eine naturnahe, energieeffiziente und flächensparende Bebauung vorsehen. Ortsnahe Ausgleichsflächen sowie eine mögliche Wiedervernässung von Teilen des Moores als Beitrag zum Klimaschutz sollten geprüft werden.

Ist die Erweiterung am Jahnweg wirtschaftlich sinnvoll?

Ja. Die **Investition der Gemeinde** in Grundstückserwerb und Erschließung **amortisiert sich durch den Verkauf** der Gewerbeflächen innerhalb eines kurzen Zeitraums (geplant in ein bis zwei Jahren) und **erzielt dabei einen Gewinn**.

Damit auch mittel- und langfristig ein deutlicher finanzieller Mehrwert entsteht, müssen bei der Auswahl lokale Unternehmen und gezielte Neuansiedlungen Unternehmen bevorzugt werden, die bei **geringem Flächenverbrauch hohe Gewerbesteuereinnahmen** generieren. Neue Gewerbeflächen stabilisieren die Finanzen nur, wenn sie auch mittelfristig neue Einnahmen bringen. Die hierfür in der Task Force „Gewerbe“ des

Gemeinderats erarbeiteten Kriterien für die Vergabe der Gewerbeflächen müssen konsequent angewendet werden. Dafür werden wir uns im neuen weiter Gemeinderat einsetzen.

Ende 2025 hat der Gemeinderat beschlossen, zusätzlich zu den 2019 erworbenen rund 30.000 m² weitere ca. 12.000 m² zu kaufen (vgl. Skizze). Dieser Erwerb erlaubt einen besseren Flächenzuschnitt und eine wirtschaftlichere Erschließung. Gleichzeitig muss er als Basis für eine **ökologisch verträgliche Bebauung mit passenden Ausgleichsmaßnahmen** genutzt werden – Anliegen, für das wir uns als Bündnis 90/Die Grünen weiterhin im Gemeinderat stark machen.

Skizze: geplante Erweiterung des Gewerbegebiets am Jahnweg (ohne Gewähr)

Quelle Hintergrundkarte: Bayern Atlas, Bayrische Vermessungsverwaltung 2026, Datenquelle Geoportal Bayern

