



Stadtmarketing  
Freilassing

# Freiraum für Perspektiven

Chancen und  
Entwicklungspotenziale  
für Ihr Unternehmen

**GEWERBEGEBIET**  
EHAM Freilassing



# EHAM - GEWERBEGEBIET IN VORZUGSLAGE

**In Freilassing entsteht ein neues Gewerbegebiet mit einer Gesamtfläche von rund vier Hektar.**

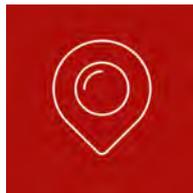
Im Frühjahr 2025 beginnen die Erschließungsarbeiten im Ortsteil Eham. Die Größe der zu erwerbenden Flächen ist aktuell noch flexibel.

**Einige der Grundstücke sind noch verfügbar.**

Nutzen Sie die Chance, sich hier neu anzusiedeln und von der hervorragenden Lage Freilassings zu profitieren!



1



**Standort: Gewerbegebiet Eham**

Stadt Freilassing .....4  
 Umgebungskarte.....5

2



**Lage und Erschließung**

Baugrund und geologische Eigenschaften .....6  
 Erschließung und Infrastruktur.....6  
 Bilder vom Grundstück .....7  
**Bebauungsplan** .....8

3



**Wirtschaftsstandort Freilassing**

Verkehrsinfrastruktur und wichtige Anbindungen .....9  
 Zahlen & Fakten, Hebesätze Grundsteuer/Gewerbesteuer .....10  
 Oberzentrum Freilassing / Bad Reichenhall .....11  
 Starke Partner .....12

4



**Leben und Wohnen in Freilassing.....13**

Bevölkerung und soziales Umfeld, Kinderbetreuung .....13  
 Bildungseinrichtungen, Behörden und Vereine .....14  
 Freizeitangebote .....15  
 Gesundheitsversorgung .....16  
 Investitionen für die Zukunft .....16

5



**Ihre Bewerbung .....17**

Erfassungsbogen .....17  
 Nächste Schritte, Kontakt.....19



# STANDORT: GEWERBEGEBIET EHAM

# 1

## STADT FREILASSING

Freilassing ist eine Stadt im **Landkreis Berchtesgadener Land** in Bayern, direkt an der Grenze zu Österreich und nahe Salzburg.

Mit **rund 18.300 Einwohnern** ist sie ein bedeutendes Handels- und Gewerbezentrum. Die Stadt liegt in malerischer Umgebung, umgeben von den Alpen, und profitiert von einer hervorragenden Verkehrsanbindung durch die Autobahn A8 und die Bahnstrecke München-Salzburg.

Ihre Geschichte ist eng mit dem Eisenbahnverkehr verbunden, was zur wirtschaftlichen Entwicklung beitrug.

Heute zeichnet sich Freilassing durch eine solide gewachsene Wirtschaftsstruktur aus, die Handel, Industrie und Dienstleistungen umfasst, während die Nähe zu Salzburg **zusätzliche wirtschaftliche Vorteile** bietet.



(c) Hagar66 - <https://commons.wikimedia.org/w/index.php?curid=11512555>

**Der Landkreis Berchtesgadener Land im Südosten von Bayern. Freilassing ist Grenzstadt zu Salzburg.**





# STANDORT: GEWERBEGEBIET EHAM

## UMGEBUNGSKARTE

Der neue Gewerbestandort „**Gewerbegebiet Eham**“ befindet sich **nördlich der Kreisstraße BGL 2** sowie **südlich** des Weilers **Eham**.

Südöstlich befindet sich der bereits bebaute und teils als Mischgebiet genutzte Bereich am Sommerweg.

Im Gewerbegebiet Eham sind Grünflächen sowie öffentliche Verkehrsflächen vorgesehen.

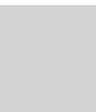
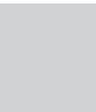
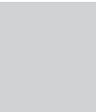
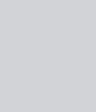
Das Areal erhält eine **unmittelbare Verkehrsanbindung** an die **Kreisstraße BGL 2** mit **nahem Anschluss** an die **B 20**.



GRENZ-  
ÜBERGANG

SALZBURG

Gewerbegebiet  
Eham in Freilassing.  
(geodaten.bayern.de  
OPENDATA)





# LAGE UND ERSCHLIESSUNG

Im Frühjahr 2025 beginnen die Erschließungsarbeiten.

# 2

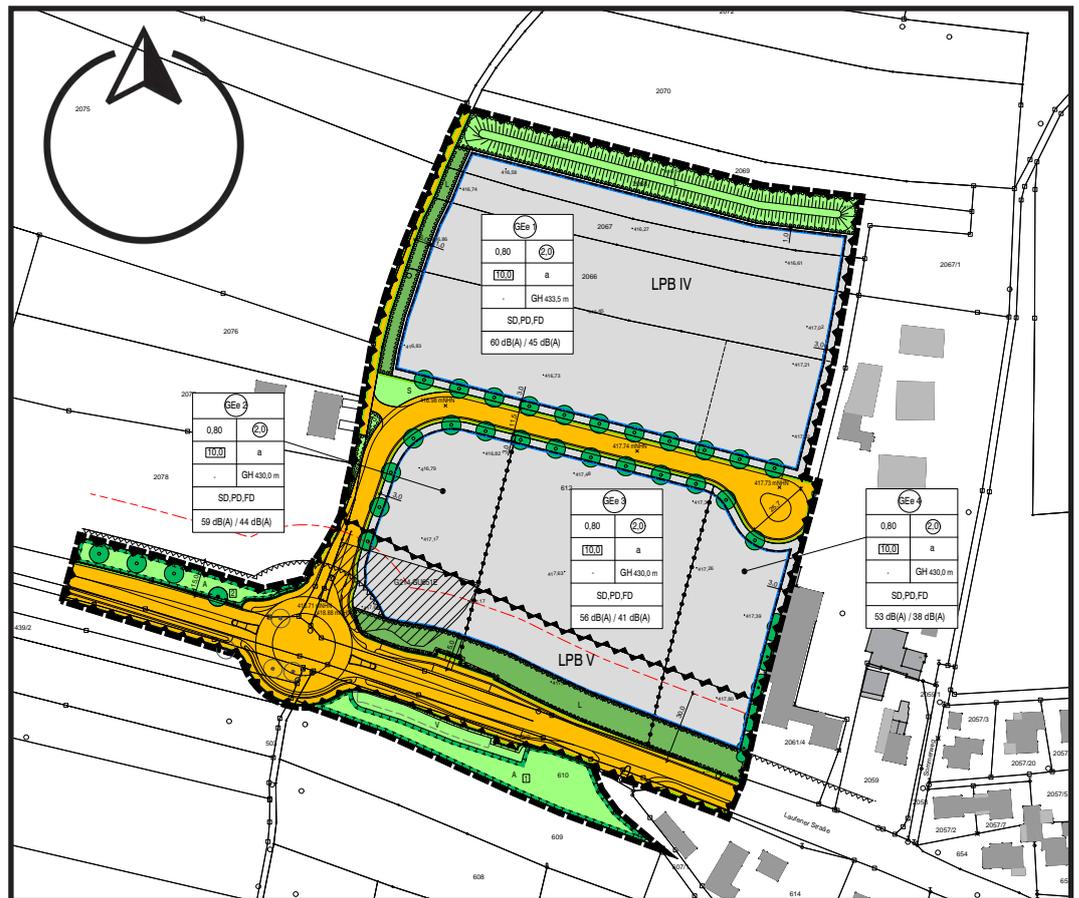


Abb:  
Bebauungsplan  
„Gewerbegebiet  
Eham I“, Stadt Freilas-  
sing v. 12.11.2024

## BAUGRUND UND GEOLOGISCHE EIGENSCHAFTEN

- Der Untergrund besteht überwiegend aus postglazialen Kiesen und Sanden, die eine **hohe Tragfähigkeit** und **gute Wasserdurchlässigkeit** bieten.
- Das Gelände ist **nahezu eben**, mit Höhenlagen zwischen 417,17 und 417,82 m üNN.
- **Grundwasser** wurde in den Erkundungen in baurelevanten Tiefen **nicht festgestellt**.
- **Geringe Setzungsneigung** des Bodens bietet stabile Baugrundverhältnisse.

## ERSCHLIESSUNG UND INFRASTRUKTUR

- Im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen sind **Strom-, Wasser- und Abwasseranschlüsse** geplant.
- **Gute Versickerungsmöglichkeiten** für Oberflächenwasser durch die Bodenbeschaffenheit.



# LAGE UND ERSCHLISSUNG

## BILDER VOM GRUNDSTÜCK



Drohnenbilder vom  
26.02.2025  
(Bilder: A. Arneemann)



**Weitere Informatio-  
nen** finden Sie hier:

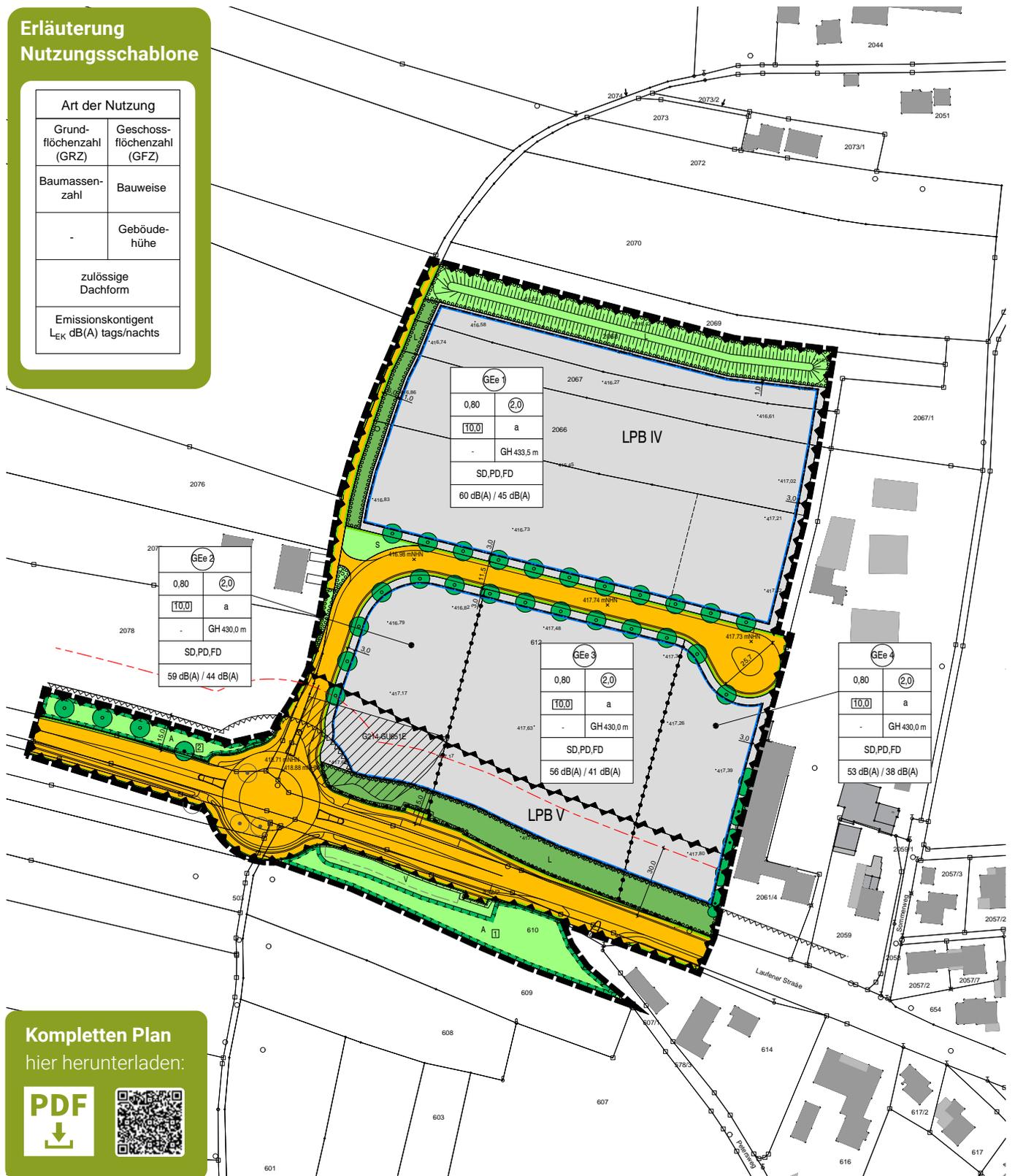




# BEBAUUNGSPLAN

## Erläuterung Nutzungsschablone

Art der Nutzung	
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Baumassenzahl	Bauweise
-	Gebäudehöhe
zulässige Dachform	
Emissionskontingent $L_{EK}$ dB(A) tags/nachts	



GEe 1	
0,80	(2,0)
(10,0)	a
-	GH 433,5 m
SD,PD,FD	
60 dB(A) / 45 dB(A)	

GEe 2	
0,80	(2,0)
(10,0)	a
-	GH 430,0 m
SD,PD,FD	
59 dB(A) / 44 dB(A)	

GEe 3	
0,80	(2,0)
(10,0)	a
-	GH 430,0 m
SD,PD,FD	
56 dB(A) / 41 dB(A)	

GEe 4	
0,80	(2,0)
(10,0)	a
-	GH 430,0 m
SD,PD,FD	
53 dB(A) / 38 dB(A)	

Kompletten Plan hier herunterladen:





# WIRTSCHAFTS- STANDORT

## VERKEHRSINFRASTRUKTUR

Freilassing verfügt über eine **gut ausgebaut**e Infrastruktur und eine verkehrsgünstige Lage. Die Stadt ist **Eisenbahnknotenpunkt** und liegt an den **Bundesstraßen B 20 und B 304**. In wenigen Minuten erreichen Sie die **A 8** (Auffahrt Piding) sowie die **A 1 West**

**Autobahn** in Salzburg (Salzburg Mitte) und die **A 10 Tauernautobahn**. Zum Salzburger Flughafen sind es nur 15-20 Minuten. Die Stadt liegt in ländlicher Region, bietet aber dennoch eine gute Anbindung an größere Verkehrsnetze.



Abb:  
[geodaten.bayern.de/](https://geodaten.bayern.de/)  
OPENDATA

## WICHTIGE ANBINDUNGEN IN KÜRZE

- Autobahnanschluss an **A 8** - 20 Min.
- **Flughafen München** über A 8 - 2 Std.
- Bundesstraße **B 20** - in unmittelbarer Nähe
- **Salzburg Zentrum** oder **Flughafen** - 15 Min.
- **Bahnhof** Freilassing - 10 Min.
- gute Anbindung an den **Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)** mit den Haltestellen **Untereichet** oder **Kirchfeldstraße**
- **Neue Bushaltestelle für Eham** (siehe Bebauungsplan)



# WIRTSCHAFTS- STANDORT

## ZAHLEN & FAKTEN



# 3

**330.000 m<sup>2</sup>**

Gewerbe- und  
Industrieflächen

**53.000 m<sup>2</sup>**

Verkaufsflächen

**77,5** Mio

Städtisches  
Haushaltsvolumen  
(2025)

rund  
**8.100**

Arbeitsplätze

**FREILASSING**

rund  
**18.300**

Einwohner

**1.800**

Gewerbebetriebe, davon  
40 % Handel & Versorgung,  
20 % Industrie & Handwerk sowie  
40 % Gastronomie und sonstige  
Dienstleistungen

## HEBESÄTZE

Für die **Grundsteuer A und B** gilt in Freilassing ein einheitlicher Hebesatz in Höhe von **330 Prozent**.

Der **Gewerbesteuer-Hebesatz** liegt bei **320 Prozent**.

# WIRTSCHAFTS- STANDORT



## OBERZENTRUM BAD REICHENHALL / FREILASSING

Gemeinsam mit Bad Reichenhall wurde Freilassing im Jahr 2017 zu einem **Doppel-Oberzentrum** hochgestuft und als Verdichtungsraum definiert.

### Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP): Zukunftskonzept für die räumliche Entwicklung Bayerns

Das LEP legt fest, wie der begrenzte Raum genutzt werden soll, um **gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Regionen** zu schaffen.

Das Oberzentrum spielt dabei eine zentrale Rolle. Hier dürfen Einrichtungen, die über die

Grundversorgung hinausgehen, angesiedelt werden: Hochschulen beispielsweise, aber auch spezialisierte Krankenhäuser, große Einkaufszentren und kulturelle Einrichtungen.

Durch diese **Konzentration von Angeboten** profitieren sowohl die Anwohner als auch die umliegenden Regionen.

**Oberzentren fördern maßgeblich die wirtschaftliche Entwicklung:** Sie ziehen Unternehmen und somit Fachkräfte an. Das schafft Arbeitsplätze und macht den Standort zu einem **attraktiven Wohn- und Lebensmittelpunkt**.

Mehr zum  
Landesentwicklungs-  
programm Bayern



Link zur  
Homepage

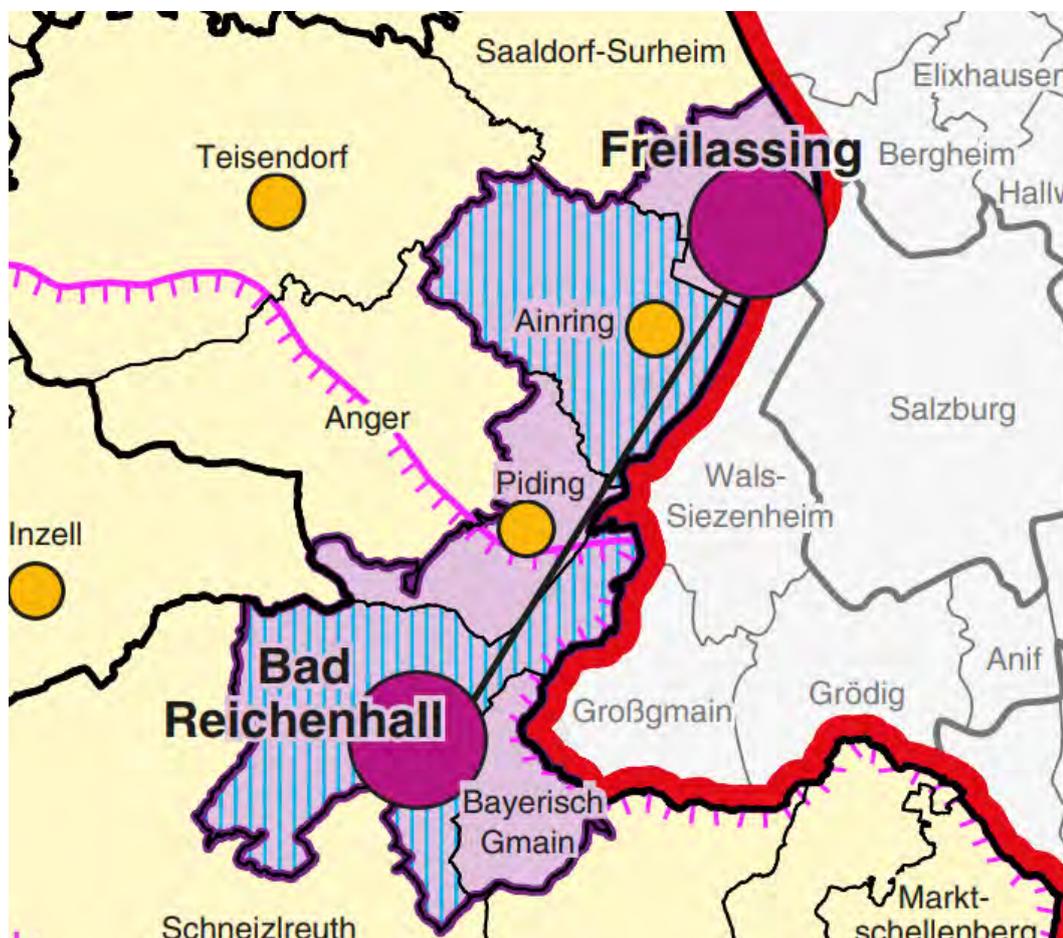


Abb: Regionalplan  
Region Südostober-  
bayern, Karte 1 Raum-  
struktur (Ausschnitt)





# WIRTSCHAFTS- STANDORT

## 3

### STARKE PARTNER



#### **Wirtschaftsforum Freilassing e.V.**

Das WIFO vertritt die Interessen der Wirtschaft und vereint Handel, Industrie & Handwerk, Freie Berufe & Dienstleister, Hotellerie & Gastronomie. Das WIFO organisiert Veranstaltungen und ist Herausgeber des „Freilassing Gutscheins“.

[www.wifo-freilassing.de](http://www.wifo-freilassing.de)



#### **Berchtesgadener Land Wirtschaftsservice BGLW**

Der Berchtesgadener Land Wirtschaftsservice BGLW unterstützt bei der Ansiedlung neuer Betriebe und betreibt Standortmarketing für das Berchtesgadener Land.

[www.berchtesgadener-land.com](http://www.berchtesgadener-land.com)



#### **Landratsamt Berchtesgadener Land**

Salzburger Str. 64  
83435 Bad Reichenhall  
Tel. +49 8651 773 0

[www.lra-bgl.de](http://www.lra-bgl.de)

Biosphärenregion  
Berchtesgadener Land



#### **Biosphärenregion Berchtesga- dener Land (UNESCO)**

2010 wurde der Landkreis von der UNESCO als Biosphärenregion ausgezeichnet. Folgen Sie dem QR-Code zur Broschüre :



[www.brbrgl.de](http://www.brbrgl.de)



#### **EUREGIO Salzburg - Berchtes- gadener Land - Traunstein**

Die Geschäftsstelle in Freilassing ist Kontaktstelle für grenzüberschreitende Anliegen und berät u. a. bei Projektentwicklung und bei Fragen zu EU-Förderungen.

[www.euregio-salzburg.eu](http://www.euregio-salzburg.eu)



# LEBEN UND WOHNEN IN FREILASSING



## BEVÖLKERUNG UND SOZIALES UMFELD

Aktuell hat Freilassing **18.269 Einwohner** (Stand: März 2025). Rund 8.100 sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze sind vorhanden, der Einkommensteueranteil netto betrug im Jahr 2023 rund 9,6 Mio. Euro.

Als zweitgrößte Stadt im Berchtesgadener Land bietet Freilassing eine **attraktive Mischung aus Stadtleben und Natur**.

Wohnraum ist in unserer Region sehr gefragt. Die Stadt entwickelt sich deshalb stetig weiter, um weiterhin leistbare Möglichkeiten zu schaffen.

Die Freilassinger schätzen an ihrer Stadt vor allem die Lebensqualität, die erstklassige Lage und die gute Infrastruktur mit kurzen Wegen zu Einkauf, Ärzten und Freizeitangeboten.

## FAMILIENFREUNDLICH UND GUT BETREUT

Freilassing bietet **zwölf Kinderbetreuungseinrichtungen** mit verschiedenen Trägern und pädagogischen Konzepten, darunter vier städtische Kindergärten. Um dem steigenden Bedarf gerecht zu werden, werden laufend neue Plätze geschaffen.

Stadt wie private Träger investieren kontinuierlich in die Betreuung, ergänzt durch private Tagesmütter, die auch Randzeiten abdecken. So bleibt Freilassing ein familienfreundlicher Wohnort mit flexiblen Angeboten.





# LEBEN UND WOHNEN IN FREILASSING

## BILDUNG ALS ZUKUNFTSINVESTITION



Freilassing ist **offizieller Bildungsstandort** des Landkreises und bietet mit **sieben Schulen** sowie einem breiten Betreuungsnetz beste Voraussetzungen für Kinder und Jugendliche.

Aufgrund steigender Schülerzahlen entsteht bis 2026 ein Teilneubau

der Grundschule am Georg-Wrede-Platz – barrierefrei, digital ausgestattet und nachhaltig als Hybrid-Bau im DGNB-Gold-Standard. Auch die Mittelschule erhält bis 2026 einen Erweiterungsbau, um Platz für 24 Klassen zu schaffen.

Der Landkreis investiert zudem in das **Staatliche Berufliche Schulzentrum BGL**. Dort wird ein moderner Campus für verschiedene Fachrichtungen und die neue Fachakademie für Sozialpädagogik entstehen.

## ENGAGEMENT - BERUFLICH UND EHRENAMTLICH

Freilassing ist ein **wichtiger Verwaltungsstandort** im nördlichen Landkreis. Polizei, Bundespolizei sowie Behörden wie das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung und die Biosphärenregion sorgen für eine starke behördliche Präsenz.

Beeindruckend ist die **hohe Dichte an Vereinen und Organisationen**: viele

Freilassingerinnen und Freilassinger engagieren sich ehrenamtlich.

Seit der Aufnahme in das Bund-Länder-Programm „**Sozialer Zusammenhalt**“ (früher: **Soziale Stadt**) im Jahr 2003 hat sich das bürgerschaftliche Engagement weiter verstärkt.



# LEBEN UND WOHNEN IN FREILASSING



## EINE STADT VOLLER LEBEN

Kurze Wege, gute Erreichbarkeit und ein breit gefächertes Freizeitangebot machen Freilassing besonders attraktiv. Kunst und Kultur sind fest verankert: Die **Stadtgalerie** im alten Feuerwehrhaus präsentiert regionale und internationale Ausstellungen, das **Stadtmuseum** macht die Geschichte der Stadt erlebbar. Die **Stadtbücherei** bietet mit ihrem Lesegarten eine ruhige Umgebung für entspanntes Schmökern.

**Vereine und ehrenamtliche Initiativen sorgen für ein aktives Miteinander.** Ob Sport, Brauchtum, Kultur oder Umweltschutz – in Freilassing gibt es für jeden die passende Möglichkeit, Kontakte zu knüpfen, sich einzubringen und die Freizeit zu genießen.



## FREIZEIT FÜR ALLE GENERATIONEN

Freilassing bietet Freizeit-, Sport- und Kulturangebote für alle Altersgruppen. Die **Sport- und Freizeitanlage Badylon** ist ein Herzstück der Stadt: Sie bietet ein Hallenbad mit Sport- und Freizeitbereich, eine Dreifachturnhalle und ein weitläufiger Outdoor-Park mit Skateranlage, Kletterwand und Spielbereichen für Jung und Alt.

Im Sommer lockt das **Freibad** mit Schwimmbecken, Rutschen und großzügiger Liegewiese. Für Erholung sorgen die Saalachau mit **Rad- und Wanderwegen** sowie der Auwald als grünes Naherholungsgebiet. Märkte mit regionalen Produkten in der Fußgängerzone runden das Stadtleben ab.

## LOKWELT: MUSEUM UND KULTURDREHSCHLEIBE

Der denkmalgeschützte **Rundlokschuppen an der Westendstraße** ist seit 2006 ein Eisenbahnmuseum und zählt mit jährlich rund 23.000 Besuchern zu den beliebtesten Ausflugszielen im Berchtesgadener Land. Die Lokwelt ist ein Kooperationsprojekt der Stadt Freilassing und des Deutschen Museums Verkehrszentrum in München.

Mit ihrem besonderen Flair hat sich die Lokwelt als Veranstaltungsort etabliert. Konzerte, Märkte, Theater und Filmvorführungen ziehen ein breites Publikum an. Die noch funktionsfähige Drehscheibe, das Herzstück der Anlage, gab der Kulturdrehscheibe ihren Namen – ein Ort, der Vergangenheit und Gegenwart verbindet.





# LEBEN UND WOHNEN IN FREILASSING

## 4

### GESUNDHEITSVERSORGUNG

Der Stadtrat hat sich frühzeitig mit den veränderten medizinischen Strukturen auf Bundes- und Landkreisebene befasst und das Ziel gesetzt, die **Gesundheitsversorgung** im nördlichen Landkreis nachhaltig zu sichern. Ein zentrales Element ist das geplante **Gesundheitshaus**, das den bestehenden Gesundheitscampus ergänzen soll. Dort sollen Fachärzte, eine Apotheke und ein Sanitätshaus angesiedelt werden, um das Medizinische Versorgungszentrum, das Fachärzteezentrum

und die psychiatrische Klinik zu ergänzen. Auch die niedergelassenen Ärzte in Freilassing profitieren von diesem Ausbau. Ein privater Investor wird das Gebäude auf einer städtischen Fläche an der Vinzentiusstraße errichten und betreiben.

Mit der Bauleitplanung begleitet die Stadt das Projekt. 2025 soll das Baurecht geschaffen werden, damit das Projekt umgesetzt werden kann.



Visualisierung  
des Projekts  
„Gesundheitshaus“ an  
der Vinzentiusstraße

### INVESTITIONEN FÜR DIE ZUKUNFT

Die aktuell wichtigsten laufenden Bauprojekte Freilassings sind der **Teilneubau der Grundschule** und der **Erweiterungsneubau der Mittelschule**. Rund 14 Mio. Euro des Haushaltes 2025 sind dafür eingeplant. Kräftig investiert wurde in den vergangenen Jahren in das **Straßennetz der Stadt** - beispielsweise in die Erneuerung der Reichenhaller Straße und der Richard-Strauß-Straße. Für 2025/2026 plant das Staatliche Bauamt Traunstein die Sanierung der Münchener Straße.



Erweiterungsneubau der Mittelschule  
(März 2025)



# IHRE BEWERBUNG

## ERFASSUNGSBOGEN

Firmenname und Anschrift:

---

---

Branche:

---

Betriebsbeschreibung:

---

---

---

---

---

ggf. weiteres Blatt  
beifügen.

Mitarbeiteranzahl:

Anzahl der Ausbildungsplätze

Aktuell: \_\_\_\_\_ Geplant: \_\_\_\_\_    Aktuell: \_\_\_\_\_ Geplant: \_\_\_\_\_

Umsatz der vergangenen drei Jahre:

Umsatzplanung für folgende Jahre:

2022:	
2023:	
2024:	

2025:	
2026:	
2027:	
2028:	
2029:	

Flächenbedarf

Für die aktuell geplante Baumaßnahme:

Für ggf. geplante, spätere Erweiterungen

	m <sup>2</sup>
--	----------------

	m <sup>2</sup>
--	----------------

Formular als pdf-  
Dokument hier  
herunterladen





# IHRE BEWERBUNG



## NÄCHSTE SCHRITTE

- 1** Bewerbungsbogen ausfüllen und schicken an [liegenschaften@freilassing.de](mailto:liegenschaften@freilassing.de)  
Das PDF-Dokument finden Sie auf [www.freilassing.de/gewerbegebiet-eham](http://www.freilassing.de/gewerbegebiet-eham)
- 2** Die Stadt Freilassing / Liegenschaften bestätigt den Erhalt Ihrer Bewerbung.
- 3** Unser Team der Abteilung Liegenschaften setzt sich mit Ihnen in Verbindung wegen genauerer Absprachen.
- 4** Bei Zustimmung des Stadtrates: Aufsetzen des Kaufvertrages.

## KONTAKT

Bei Fragen zum Grunderwerb /  
Grundstückserwerb

### Robert Drechsler

Leiter der Bau- und Liegenschafts-  
verwaltung

E-Mail [liegenschaften@freilassing.de](mailto:liegenschaften@freilassing.de)  
Telefon +49 (8654) 30 99 - 601  
Fax +49 (8654) 30 99 - 150  
Internet [www.freilassing.de](http://www.freilassing.de)

Bei allgemeinen Fragen zu  
Betriebsansiedlungen

### Daniel Beutel

Stadtmarketing

E-Mail [stadtmarketing@freilassing.de](mailto:stadtmarketing@freilassing.de)  
Telefon +49 (8654) 30 99 - 302  
Fax +49 (8654) 30 99 - 150  
Internet [www.freilassing.de](http://www.freilassing.de)

## HERAUSGEBER

Stadt Freilassing  
Erster Bürgermeister Markus Hiebl  
Münchener Str. 15  
83395 Freilassing

T +49 (0) 8654 3099-0  
[rathaus@freilassing.de](mailto:rathaus@freilassing.de)  
[www.freilassing.de](http://www.freilassing.de)

Änderungen und Irrtümer vorbehalten.



**Stadt  
Freilassing**



**Stadt  
Freilassing**