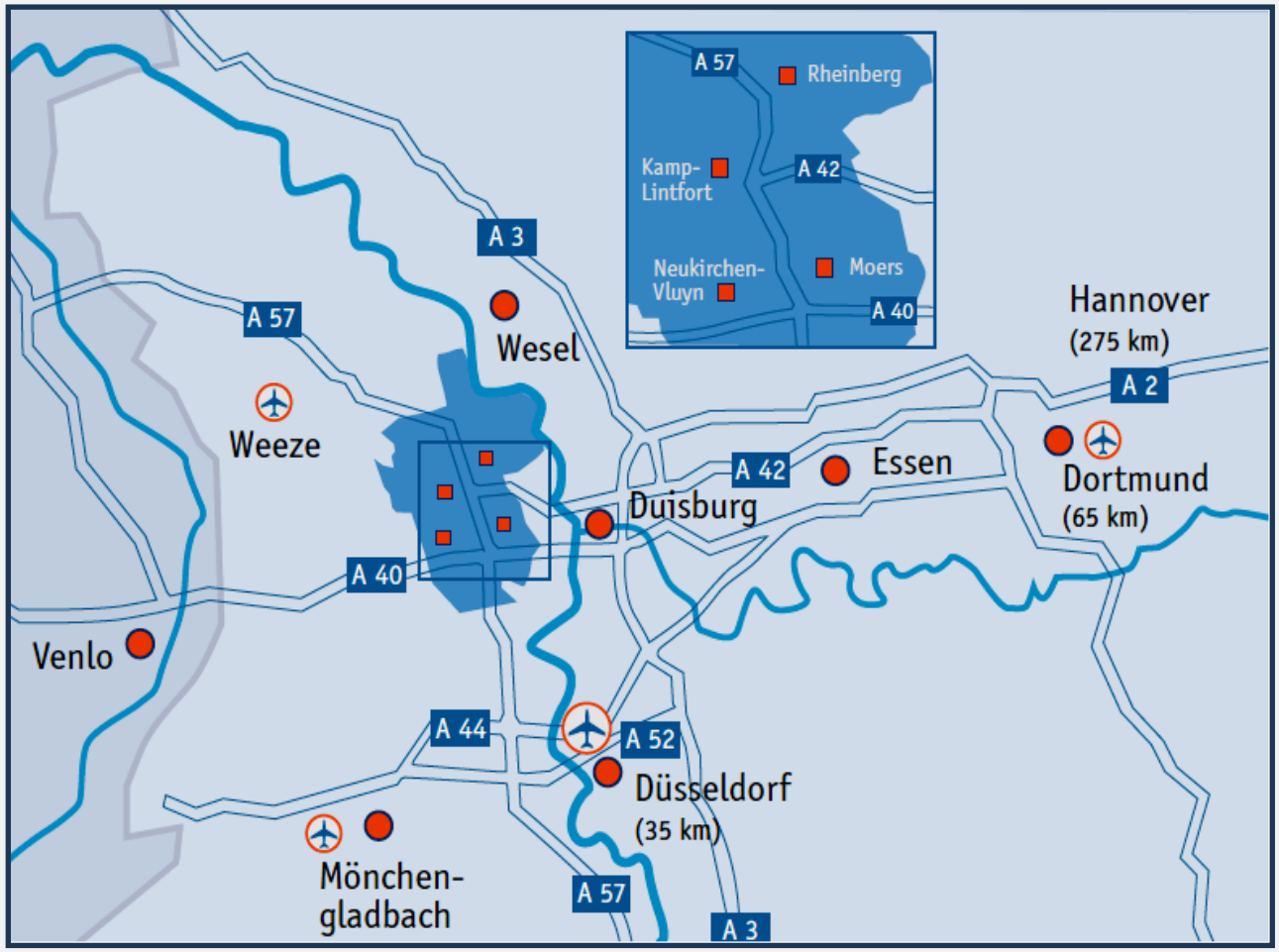
Erfahrungen aus langjähriger interkommunaler Gewerbegebietsentwicklung

Gerd Lück,
wir4-Wirtschaftsförderung AöR,
Moers

Erfahrungsbereiche

- Planung und Entwicklung eines interkommunalen Gewerbeparks
- Vermarktung von Gewerbeflächen in einer interkommunalen Organisation
- Entwicklung einer überregional bedeutsamen Logistikfläche durch einen privaten Partner

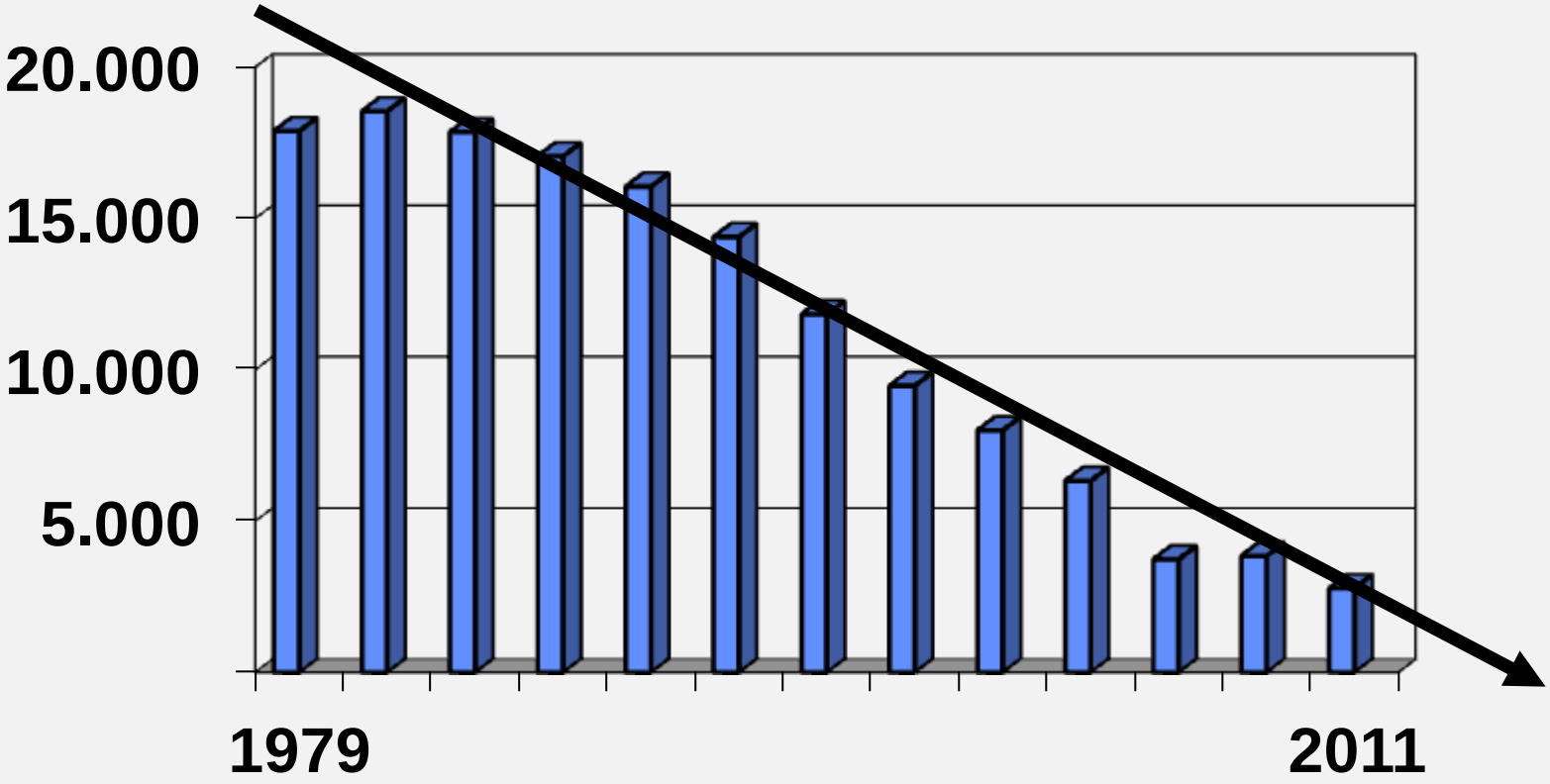
Die Region


A 57
Rheinberg
Kamp-
Lintfort
A 42
Neukirchen-
Vluyn
Moers
A 40
A 3
Wesel
A 57
Weeze
Hannover
(275 km)
A 2
A 42
Essen
Dortmund
(65 km)
Duisburg
A 40
Venlo
A 44
A 52
Düsseldorf
(35 km)
Mönchen-
gladbach
A 57
A 3

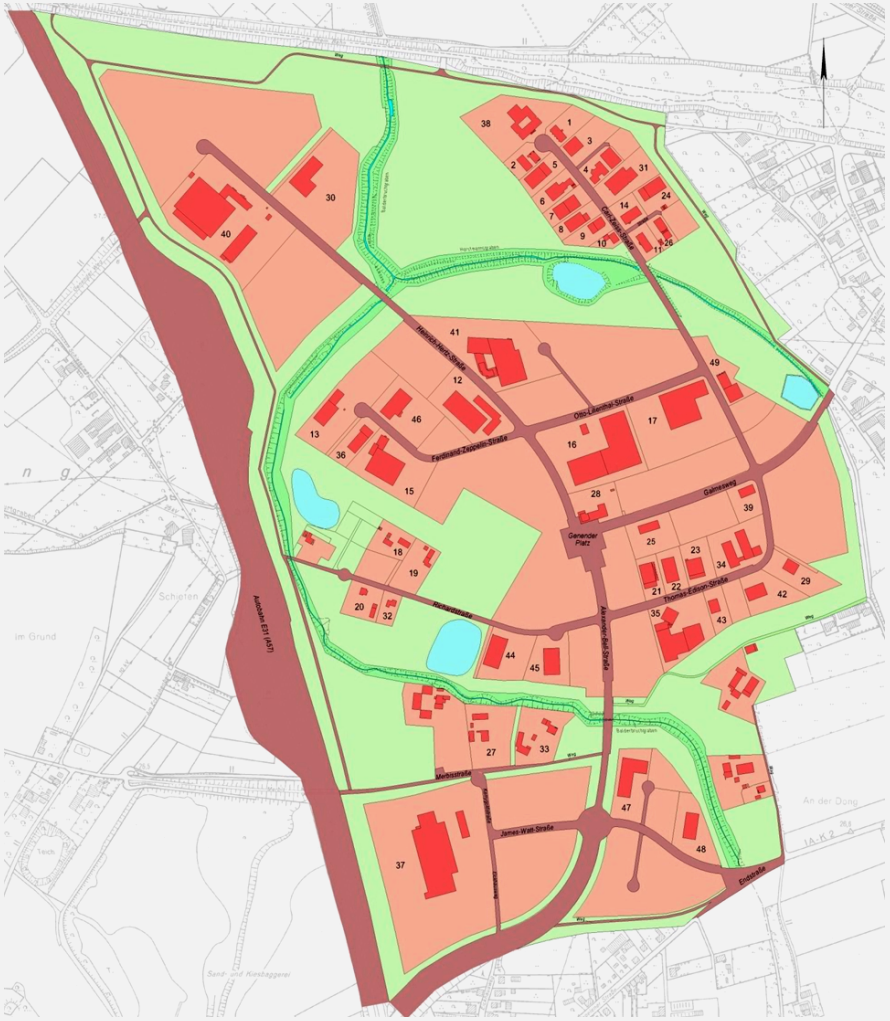
Die Partner

	Kamp-Lintfort	Moers	Neukirchen-Vluyn	Rheinberg	wir4	Nachbar-schafts-verband Karlsruhe
Fläche (km²)	63,2	67,7	43,5	75,1	249,5	502,6
Einwohner	38.197 18,9 %	105.102 51,9 %	27.689 13,7%	31.499 15,6%	202.487	466.621
Beschäftigte	12.699	29.722	6.191	6.071	54.683	

Beschäftigte im Bergbau in der wir4-Region



Interkommunales Gewerbegebiet



- Entwickelt seit 1992
- durch vier Städte auf dem Gebiet von zwei Städten

- Gesamtfläche: 55 ha
- Vermarktete Fläche: 31 ha
- Angesiedelte Unternehmen: 49
- Beschäftigte: 1.400

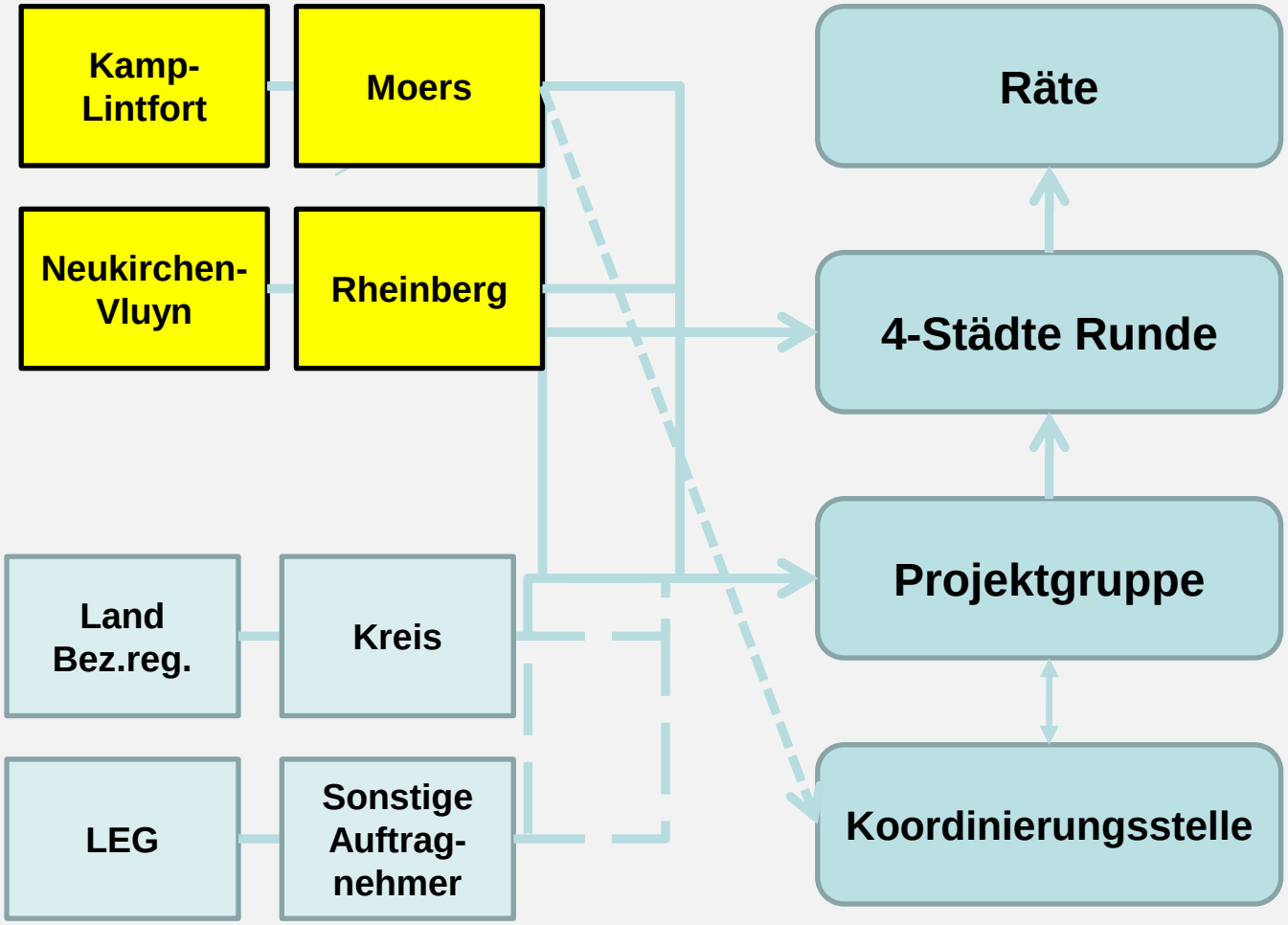
- GmbH als Projektgesellschaft

- Regelung für finanziellen Ausgleich wird nicht angewendet

Grundsatzbeschlüsse 1992

- Federführung und Koordination bis auf weiteres durch Moers
- mit Förderung durch das Land wird der Park gemeinsam geplant, entwickelt und vermarktet
- verbleibende Kosten des Planungsvor-laufs werden nach Einwohnerzahlen verteilt
- Vorteile und Belastungen werden gemeinsam getragen

Informelle Organisation zu Beginn des Projekts



Lenkungsgruppe
„Chefebene“

„Arbeitsebene“
Planer
Wirtschaftsförderer

Formelle Organisation Grafschafter Gewerbepark

Kamp-Lintfort — 1/6

Moers — 1/2

Neukirchen-Vluyn — 1/6

Rheinberg — 1/6

öffentlich-rechtliche Vereinbarung

(Planung, Erschließung, Verrechnung von Aufwand und Erträgen)

Grafschafter Gewerbepark Genend GmbH

(Projektsteuerung, Finanzierung, Grunderwerb, Erschließung, Vermarktung)

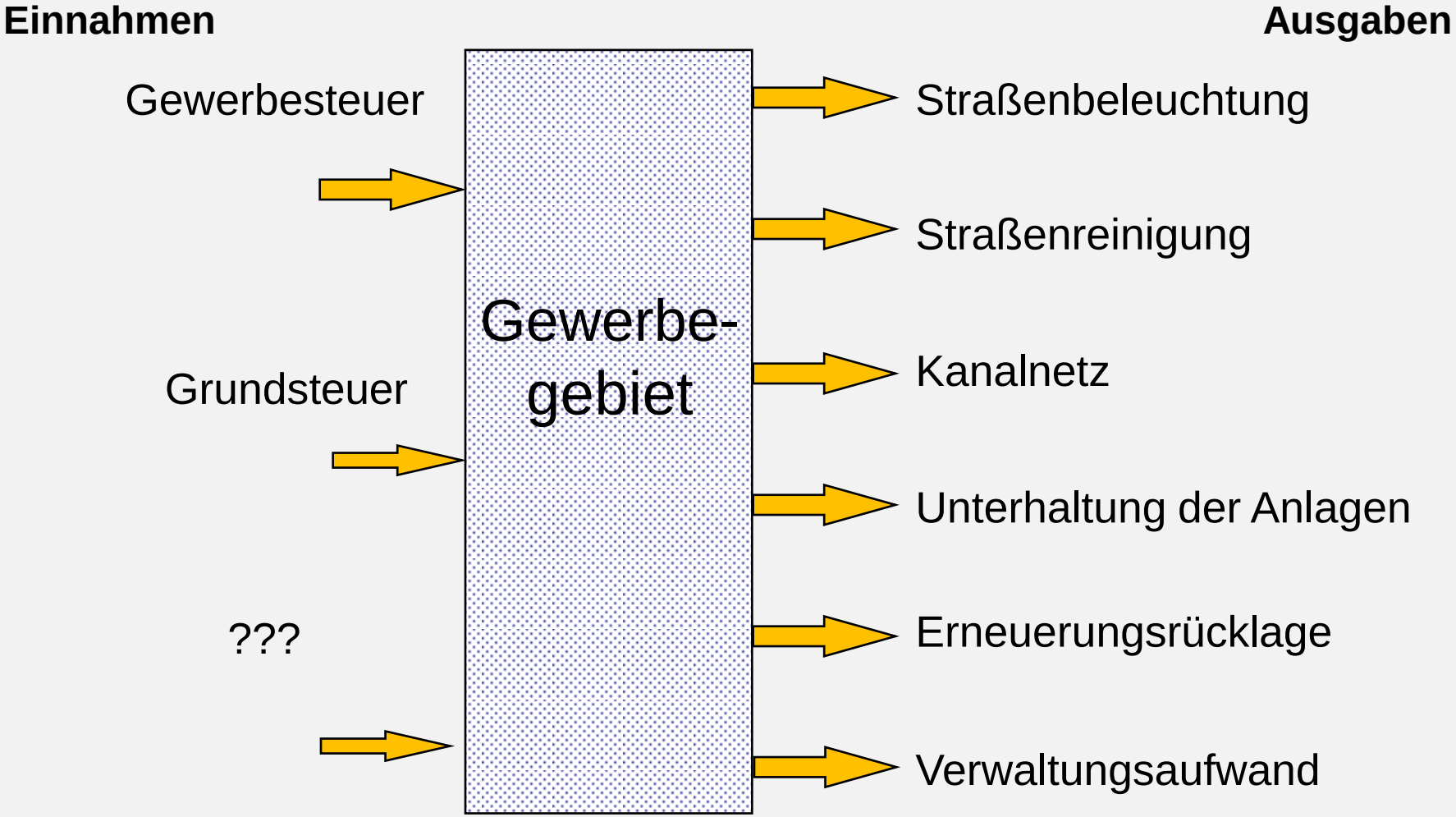
Vertragswerk von 1996

Finanzieller Ausgleich

Grundsatz:

- Reinerträge sollen der Gemeinschaft zugute kommen,
- jedoch nur bis zur Höhe des jeweils niedrigsten Hebesatzes

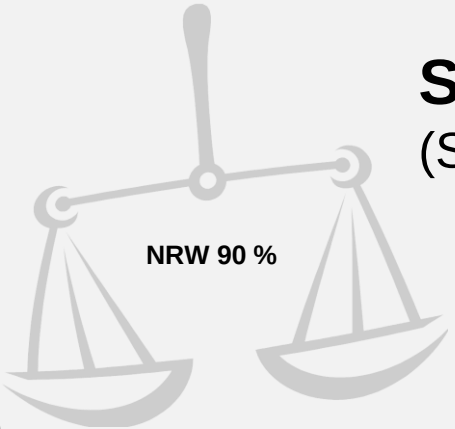
Ansätze für eine „Bilanzierung“



System des kommunalen Finanzausgleich in NRW

Normierter Bedarf
(bei Berücksichtigung folgender Ansätze)

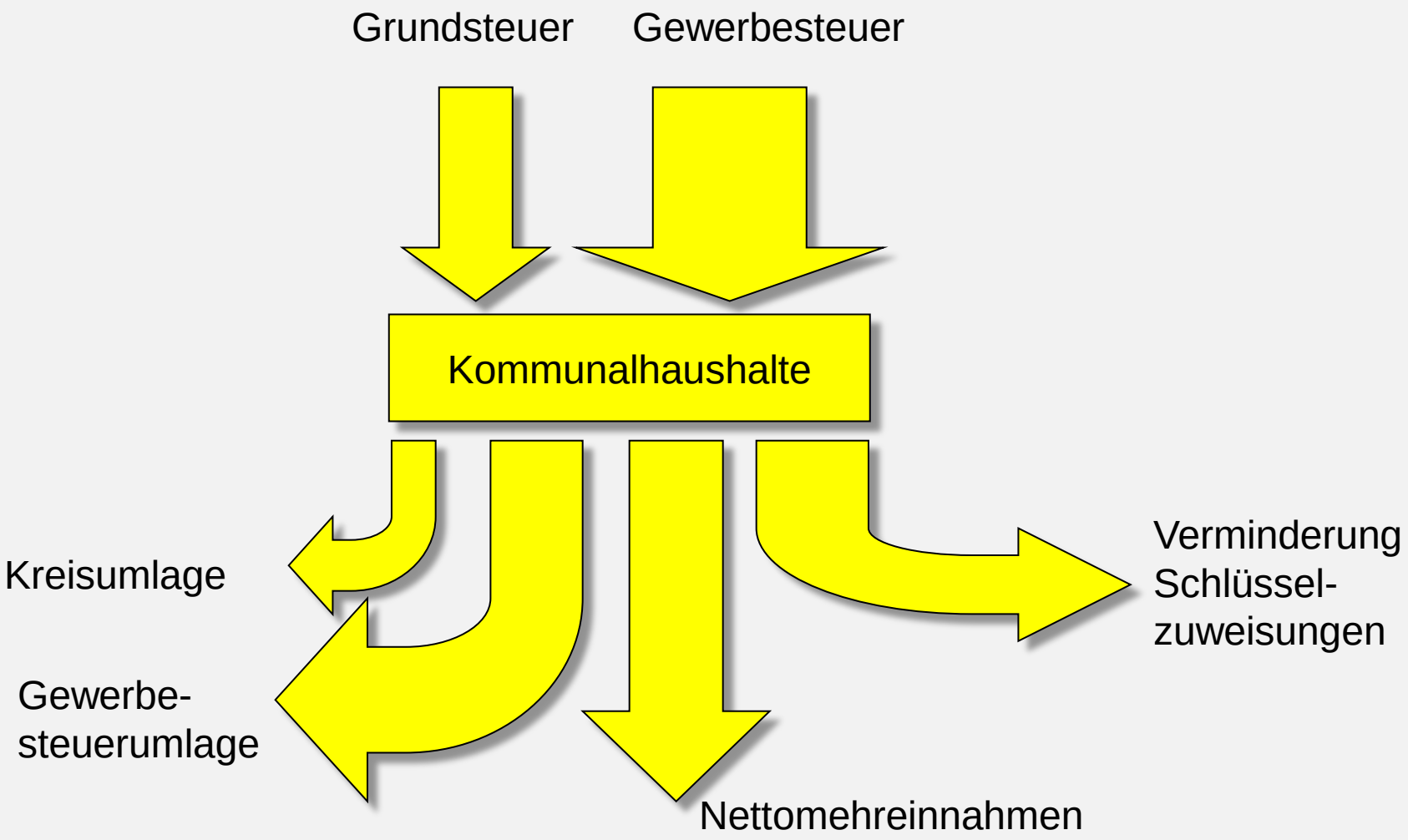
- Hauptansatz = **Einwohner**
  (größenklassenabhängig)
- **Schüler**
- Soziallasten = Langzeitarbeitslose
- Zentralität = Sozialversicherungs-pflichtig Beschäftigte



Steuerkraft
(Summe der Steuerkraftmesszahlen)

- **Gewerbesteuer**
  fiktiver Hebesatz: 2012.: 411
- **Grundsteuer**
  fiktiver Hebesatz:
  Grundsteuer B: 2012: 413
  Grundsteuer A: 2012: 209
- Gemeindeanteil an der **Einkommensteuer**
- Gemeindeanteil an der **Umsatzsteuer**
- abzüglich der **Gewerbesteuerumlage**

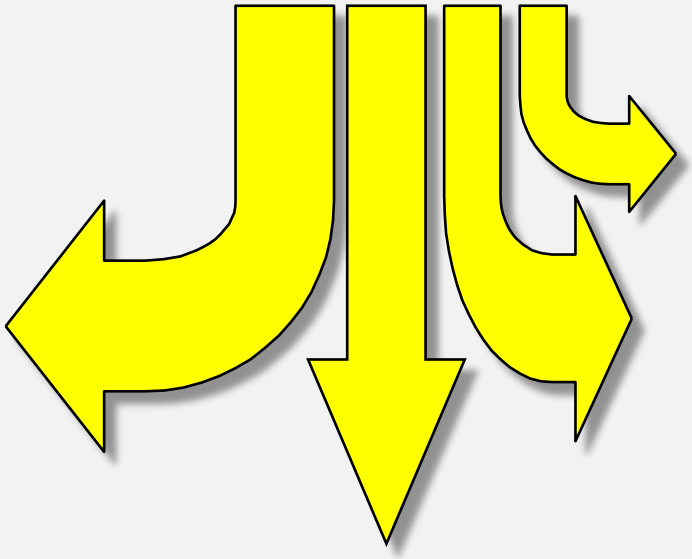
Realsteuer-“bilanz“



Modellrechnung 2004

über 130 ha vorhandener Gewerbeflächen

Realsteuereinnahmen
30.000 €/ha



Realsteuerreinertrag
4.000 €/ha

Ausgaben:

- Unterhaltung der öffentlichen Anlagen
- Beleuchtung
- Öffentlichkeitsanteile
- Straßenreinigung
- Abwasserbeseitigung
- Abschreibungen

Erwarteter Aufwand 3.235 €/ha

➔ **Geschätzer Überschuss ~ 800 €/ha**

Haushaltsmäßige Auswirkungen 2010

	Ist (€)	anrechenbar(€)
Grundsteuer	124.500	115.700
Gewerbesteuer	1.082.000	948.000
Gewerbesteuerumlage	-167.000	
Schlüsselzuweisungen	-807.000	
Kreisumlage	-95.000	
Straßenbeleuchtung	-7.000	
Straßen	-97.000	
Grünflächen	-7.000	
Niederschlagswasser	-47.000	
Verwaltungsaufwand	???	
Insgesamt	**-15.000**	**-117.000**

Beschlusslage zum Ausgleich (2011)

- Die **Partnerstädte verzichten** (auf Grundlage der bestehenden Vereinbarung) **auf eine Verrechnung** von Einnahmen und Ausgaben für die Vergangenheit und die folgenden Jahre.
- Die Datengrundlage ist bei einem Vermarktungsstand von 85 % der Gewerbeparkfläche erneut zu überprüfen.

wir4 *= interkommunale Wirtschaftsförderung*

- Weiterentwicklung der Projektgesellschaft
- Aufgaben: Entwicklung und Vermarktung von Gewerbeflächen, Regionalmarketing, interkommunale Projekte
- arbeitet seit 2001als Anstalt öffentlichen Rechts

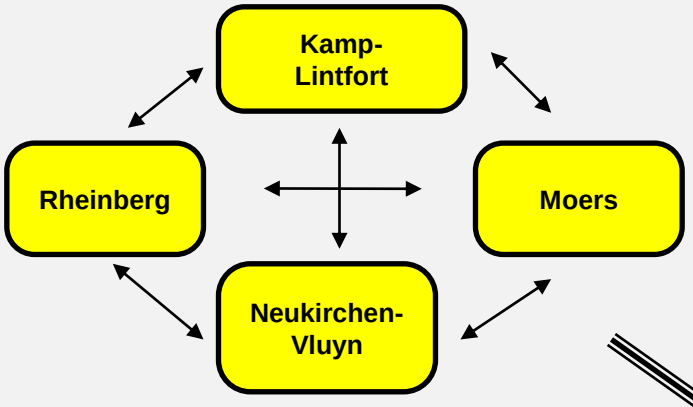
Organisationsform Auswahlkriterien

- wahrzunehmende Aufgaben (Planung, Erschließung + Entwicklung, Vermarktung)
- Abstimmungs-/ Kooperationsbedarf
- Flexibilität
- Entscheidungswege
- Möglichkeit der Interessenwahrnehmung
- Finanzierung
- Zuschussfähigkeit
- steuerliche Wirkungen
- Image

Kurzübersicht Rechtsformen
(in NRW)

Rechtsform	Zweckverband	Öffentlich-rechtliche Vereinbarung	Kommunalunter-nehmen (AöR/gemeinsames KU)	GmbH
Rechtsper-sönlichkeit	juristische Person des öffentlichen Rechts	keine eigene Rechtsperson	juristische Person des öffentlichen Rechts	juristische Person des privaten Rechts
Organe	Verbandsversamm-lung, Verbandsvor-steher (Haupt-gemeindebeamter)	keine Organe ggfls. Beirat	Gewährträger = Gemeinde (n, Kreise) Verwaltungsrat Vorstand	Gesellschafterver-sammlung, Geschäftsführer (Aufsichtsrat, fakultativ)
Aufgaben-übertragung	alle Aufgaben, die die Gemeinde wahrnehmen kann oder wahrnehmen muss.		gemeindliche (auch hoheitliche) Aufgaben	nichthoheitliche Aufgaben
Steuerliche Behandlung	steuerpflichtig nur im Rahmen der Betriebe gewerblicher Art			unterliegt allen Steuern
Finanzierung	Kreditbeschaffung durch Vorschriften der kommunalen Haushaltswirtschaft eingeengt		Erleichterte Kreditbeschaffung	

Organisation wir4



Öffentlich-rechtliche Vereinbarung

Aufgabenübertragung - Mitverantwortung - Mitwirkung

(Gewerbeflächenentwicklung, -vermarktung, Regionalmarketing; Geschäftsbesorgung für das Gemeinschaftsprojekt)

Gewährträger

Stadt Moers

Satzung

Verwaltungsrat

Vorstand

Anstalt öffentlichen Rechts

Heutige Aufgabenverteilung bei der Wirtschaftsförderung

- Erwerb und Entwicklung neuer Gewerbeflächen
- Vermarktung aller Gewerbeflächen
- Regionalmarketing
- Förderberatung
- Interkommunale Projekte, Initiativen und Zusammenschlüsse

- Bestandspflege und -entwicklung
- Einzelhandel und Zentrenentwicklung
- Stadtmarketing
- Tourismus

Logistikflächen

- **Starke – nicht zu erfüllende - Nachfrage nach großen Logistikflächen**
- **Flächenbedarf über 15 Jahre aus Sicht der Regionalplanung**

	Kamp-Lintfort	Moers	Neukirchen-Vluyn	Rheinberg
Flächenreserven	12,5	22,1	27,0	17,2
Zusatzbedarf	**6,7**	**40,9**	**0**	**0**

- **Bewertung aller in Frage kommenden Flächen durch die Planer und Wirtschaftsförderer der vier Städte**
- **Nutzung bisheriger Bergbaufläche (=zweckgebundene Industriefläche) gegenüber der Regionalplanung rechnerisch nur gemeinsam begründbar**

2012: Gleichlautende Ratsbeschlüsse

1. „ . . . stimmt der Rat der **Entwicklung** der Fläche des Kohlenlagerplatzes in Kamp-Lintfort in einem Umfang von bis zu **max. 30 ha als interkommunales Industriegebiet mit überregionaler Bedeutung** zu.
2. Die Partner stimmen darin überein, dass die Stadt Moers [eine weitere Fläche] vorbereitend planerisch sichert, um diese **nachfolgend** - oder beim Eintreten von Entwicklungshemmnissen . . . **als nächste interkommunale Industrie- und Logistikfläche** bei einer Fortdauer der Nachfrage nach großflächigen Industrie- und Logistikflächen entwickeln zu können.
3. [Spielregeln der Zusammenarbeit mit dem privaten Entwickler]. . .“

Erfahrungen: Eckpunkte für eine erfolgreiche Kooperation

- Frühzeitig verbindliche Vereinbarungen treffen
- Netzwerkstrukturen aufbauen
  - abgestuft und flexibel
  - Information und Mitsprache aller Beteiligten
  - Entscheider einbinden
  - Arbeitsebene und Steuerungsebene
  - Koordinierungsstelle (Moderation)
  - Team und Teamgeist entwickeln
  - Personelle Kontinuität wahren
- Projekt intensiv diskutieren und gemeinsam entwickeln
- Partnerschaft in Organisation zum Ausdruck bringen
- Das Ziel nicht aus den Augen verlieren!!!

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Vergleichsdaten

	wir4	Karlsruhe
Einwohner	202.487	297.488
Arbeitslosenquote 09.2012	6,2 – 8,1 %	3,9 %
Pendlersaldo	-5,5 je 100 E	20,9 je 100 E
Bodenwert Gewerbe	20 - 35 €	80 € -
Hebesatz GE	420-470 ↗	410
Hebesatz Grundsteuer B	413-435 ↗	420
Verfügbare Gewerbefläche	700.000 m² (490.000 ²)	500.000 m² (335.000 m²)

Kosten und Finanzierung

Kosten des Grafschafter Gewerbeparks Genend

➔ Erschließung	15,5 Mio. Euro
➔ Grunderwerb	12,5 Mio. Euro
➔ Planung, Organisation, Vermarktung	4,0 Mio. Euro
Ausgaben insgesamt	**32 Mio. Euro**
➔ Erlöse aus Grundstücksverkäufen	-18 Mio. Euro
➔ Verbleibender Finanzbedarf	14 Mio. Euro

Förderung in Höhe von 80 % aus Mitteln des Handlungsrahmens für Kohlegebiete und dem Regionalen Wirtschaftsförderungs-Programm. Restfinanzierung in Höhe von 20 % durch die vier Städtepartner.

Ergebnis von Erhebungen 2004

Abgeleitet aus 135 ha GE-Fläche (im Bestand):

Erwartungen (je ha):

Grundsteuereinnahmen	~4.000 €
Gewerbesteuereinnahmen	~ 26.000 €
Reinertrag	~ 4.000 €
Unterhaltungs- und Betriebskosten	~-1.035 €
Kalkulatorische Kosten	~-2.200 €
Finanzierungsbeitrag	765 €

Einnahmen Moers 2010

2010	Moers Ist			anrechenbar		
Grundsteuer	IST	410,00	124.533,62	IST	410,00	124.533,62
Hebesatz						
	IST	410,00	124.533,62	anrechenbar	381,00	115.725,14
	FIKTIV	381,00	115.725,14	Fiktiv	381,00	115.725,14
Veränderung Steuerkraft Grundsteuer			**115.725,14**			**115.725,14**
Gewerbesteuer	IST		1.082.295,82	IST	460,00	1.082.295,82
Hebesatz						
	IST	460,00	1.082.295,82	anrechenbar	420,00	988.183,14
	FIKTIV	403,00	948.185,25	Fiktiv	403,00	948.185,25
Veränderung Steuerkraft Grundsteuer			**948.185,25**			**948.185,25**
Veränderung St-kraftmeßzahl GewSt-Umlage						
GewSt * %-Satz		0,15	167.106,47		0,15	167.106,47
Veränderung St-kraftmeßzahl gesamt						
GewST-Veränd GewStumlage+GrSt			896.803,92			896.803,92
Veränderung Schlüsselzuweisung						
* 90%		0,90	**807.123,53**		0,90	**807.123,53**
Veränd. Kreisumlage						
GrSt +GewSt mittel -GewSt/Umlage - Schlüsselzuweisung			232.599,44			232.599,44
Hebesatz		0,41	**94.667,97**		0,41	**94.667,97**
Kreisumlage			94.667,97			94.667,97
Schlüsselzuweisung			807.123,53			807.123,53
GewST-Umlage			167.106,47			167.106,47
erhöhte Umlage			**1.068.897,97**			**1.068.897,97**

Ertragssituation	**Ertragssituation**
1.206.829,44	1.103.908,28
-1.068.897,97	-1.068.897,97
137.931,47	**35.010,31**

Ausgaben Moers 2010

Übersicht Aufwendungen	
Straßenbeleuchtung	7.059,00
Straßen	89.387,36
Grünflächen	8.173,80
Niederschlagswasser	47.984,40
Verwaltungsaufwand	
Summe	**152.604,56**

Gewerbe- und Industrieflächen
Bedarfsprognose über 15 Jahre

Stand: Mai 2012

		Kamp-Lintfort	Moers	Neukirchen -Vluyn	Rheinberg	wir4
	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte insgesamt am 30.6.2010	12.064	28.848	5.897	6.017	52.826
Neuansiedlungs-bedarf	Gewerbeflächenrelevante Erwerbstätige (inkl. anteilige AL)	4.314	13.735	3.064	3.856	24.969
	Neuansiedlungsbedarf in m²	**43.680**	**139.067**	**31.023**	**43.380**	**257.150**
Verlagerungsbedarf	**Verlagerungsbedarf in m²**	**76.440**	**243.359**	**54.290**	**75.915**	**450.004**
Nettogrundbedarf	Erschließungsanteil (20%)	2,0	6,4	1,4	2,0	
	Nettogrundbedarf in ha	**10,0**	**31,9**	**7,1**	**9,9**	**58,9**
Zusätzlicher Netto GE/GI-bedarf	Zuschlag für nicht störendes Gewerbe und Dienstleistungen in ha	5,0	14,9	2,3	2,0	24,2
	Funktionszuschlag 20 % (nur Mittel- und Oberzentren) in ha	3,0	9,4	1,9	2,4	16,7
	Flächenreserven im FNP nach ruhrFIS in ha	**12,5**	**22,1**	**27,0**	**17,2**	
	Zusätzlicher Nettogewerbe- und -industrieflächenbedarf in ha	**5,6**	**34,1**	**-15,7**	**-2,9**	
Brutto GE/GI-bedarf	Erschließungsanteil in ha (20%)	1,1	6,8			
	Zusätzlicher Bruttogewerbe- und -industrieflächenbedarf im FNP in ha	**6,7**	**40,9**	***0.0***	**0,0**	

Beispiele für Betriebsarten

Typisierung nach der Abstandsliste NRW

Abstandsklasse	Betrieb/Anlage
100 m	Schlossereien, Drehereien, Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstätten
200 m	Schwermaschinenbau
300 m	Speditionen
500 m	Kraftwerke 50 bis 150 MW
700 m	Automobil- und Motorradfabriken
1.000 m	Stahlwerk
1.500 m	Kraftwerk über 900 MW Mineralölraffinerie

GI-Flächen

Bewertung von Suchräumen

2.1 Muster des Prüfrasters

Stadt: Stand:		Flächenname: Flächengröße:	
Umwelt	**+**	**o**	**-**
Lage der GI-Fläche	Nutzen einer Gewerbebrache	Erweiterung eines bestehenden GE/GI-Standorts / geeigneten Siedlungsbereichs	Neustandort
Boden	stark vorbelastet (Versiegelungen, Abgrabungen, Verunreinigungen, etc.)	bedingt naturnah (z. B. intensiver Ackerbau)	Weitgehend naturbelassen
Grundwasser	Grundwasserflurabstand über 10 m	Grundwasserflurabstand 6 - 10 m	Grundwasserflurabstand unter 6 m oder Wasserschutzzone
Oberflächengewässer	über 200 m entfernt	100 - 200 m entfernt	unter 100 m entfernt
Flora / Fauna	Standort über 500 m von NSG / LSG entfernt	Standort unter 500 m von NSG / LSG entfernt	Standort im LSG oder direkt an NGS angrenzend
Stadtklima	Standort außerhalb von Frischluftschneisen / Kaltluftsammelgebieten	Standort schmälert Frischluftschneisen oder Kaltluftsammelgebiete	Standort blockiert Frischluftschneisen oder Kaltluftsammelgebiete
Stadt- und Landschaftsbild	Umgebung stark technisch/ gewerblich vorgeprägt	GI fügt sich optisch bedingt in die Umgebung ein	GI stellt einen deutlichen Fremdkörper dar
Nutzbarkeit	**+**	**o**	**-**
Standortgröße	> 20 ha	10 - 20 ha	< 10 ha
Erweiterungsmöglichkeiten	ja	ggf. langfristig	Nein
Emissionen (Ziel: Eignung für Betriebe der Abstandskl. IV)	WA größtenteils über 500 m, Einzelwohnnutzungen über 300 m entfernt	WA teilweise unter 300 m entfernt, Zonierung / Lärmschutz notwendig	**Wohnnutzung größtenteils unter 300 m entfernt, absehbare Konflikte**
Grundstückszuschnitte	auch große Zuschnitte für Logistik möglich (Tiefe mindestens 140 m)	kaum große rechtwinklige Zuschnitte realisierbar	**nur kleine / verwinkelte Zuschnitte möglich**
Restriktionen (Topographie, Denkmalschutz, Baugrund, Umsiedlungen, etc.)	wenig kostenintensive Restriktionen	Restriktionen zu noch akzeptablen Kosten lösbar	teure Restriktionen, Projekt ist in Frage zu stellen

2012: Interkommunale Logistikfläche

- Starke – nicht zu erfüllende - Nachfrage nach großen Logistikflächen
- Zu erfüllen nur als gemeinsamer Bedarf bei der Regionalplanung
- Entwicklung durch Dritte
- Vereinbarung von Spielregeln bei Entwicklung und Vermarktung