BERATUNG, DIE WIRKT.

GEWERBEFLÄCHENSTUDIE FÜR DEN NACHBARSCHAFTSVERBAND KARLSRUHE BIS 2025

A: Gewerbeflächenbedarf im NVK

B: Rahmenbedingungen für interkommunale Kooperationen

Fachforum „Gewerbe“ zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes sowie des Landschaftsplanes

Karlsruhe, 03.12.2012

CIMA Beratung + Management GmbH
Uwe Mantik

Stadt- und Regionalmarketing
City-Management
Stadtentwicklung
Einzelhandel
Wirtschaftsförderung
Immobilienentwicklung
Personalberatung
Tourismus

KÖLN LEIPZIG LÜBECK MÜNCHEN RIED (A) STUTTGART

Übersicht

1. Ausgangslage und Aufgabenstellung
2. Methodik der Flächenbedarfsprognose
3. Flächennachfrage und -angebot
4. Standortübergreifende Empfehlungen

A

---

5. Rahmenbedingungen für interkommunale Kooperationen
6. Beispiele aus der Praxis
7. Fazit

B

1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Ausgangslage

Quelle: CIMA

- Die **Standortanforderungen** von Unternehmen und Betrieben sind zunehmend **differenziert**.
- Gleichzeitig **steigen die Ansprüche** an die **Qualität** der Standorte insgesamt.
- Eine erfolgreiche Wirtschaftsförderungspolitik erfordert demnach **Flächenangebote** in ausreichendem **Umfang** <u>und</u> zu geeigneter **Qualität** am richtigen **Ort** zur richtigen **Zeit**.
- Die Steuerung der gewerblichen Entwicklung bedarf der **Kenntnis über den Bedarf** der benötigten Flächen für Verlagerungen/ Erweiterungen am Standort, Neuansiedlungen und Existenzgründungen.
- Dieser Bedarf lässt sich nur durch eine **Gegenüberstellung** der mannigfachen **Nachfrageseite** mit den vorhandenen, geeigneten **Flächenpotenzialen** ermitteln.

1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Aufgabenstellung

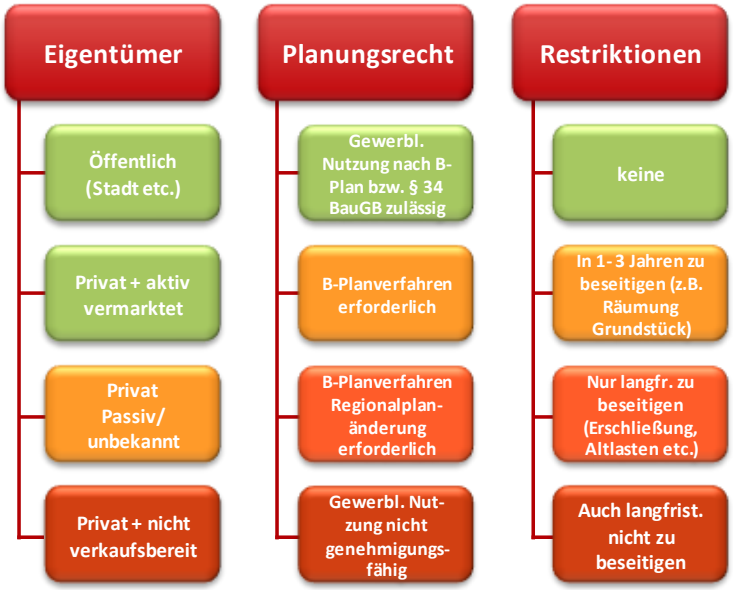
Quelle: CIMA

- **Darstellung wirtschaftsstruktureller Rahmenbedingungen**
  - Wirtschaftsstruktur und Beschäftigtenentwicklung
- **Untersuchung der Nachfrageseite**
  - Methodenmix aus der Analyse der bisherigen Nachfrage und geeigneten Prognosen (GIFPRO) bis 2025
- **Untersuchung der Angebotsseite**
  - Innenentwicklungspotenziale und Potenziale im FNP 2010
- **Bilanz: Flächenangebot und Flächenbedarf**
- **Standortübergreifende Empfehlungen**
  - Wirtschaftsförderung, Liegenschaftspolitik, Stadtplanung, interkommunale Kooperation
- **Standortbezogene Empfehlungen**

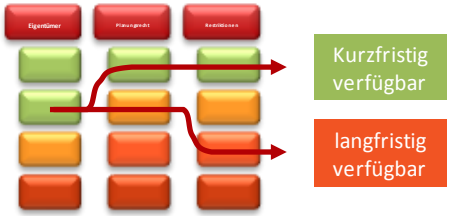
2 Methodik der Flächenbedarfsprognose

Angebotsseite: Bewertungssystematik Potenzialflächen

Verfügbarkeit



Lesehilfe



Verfügbarkeit

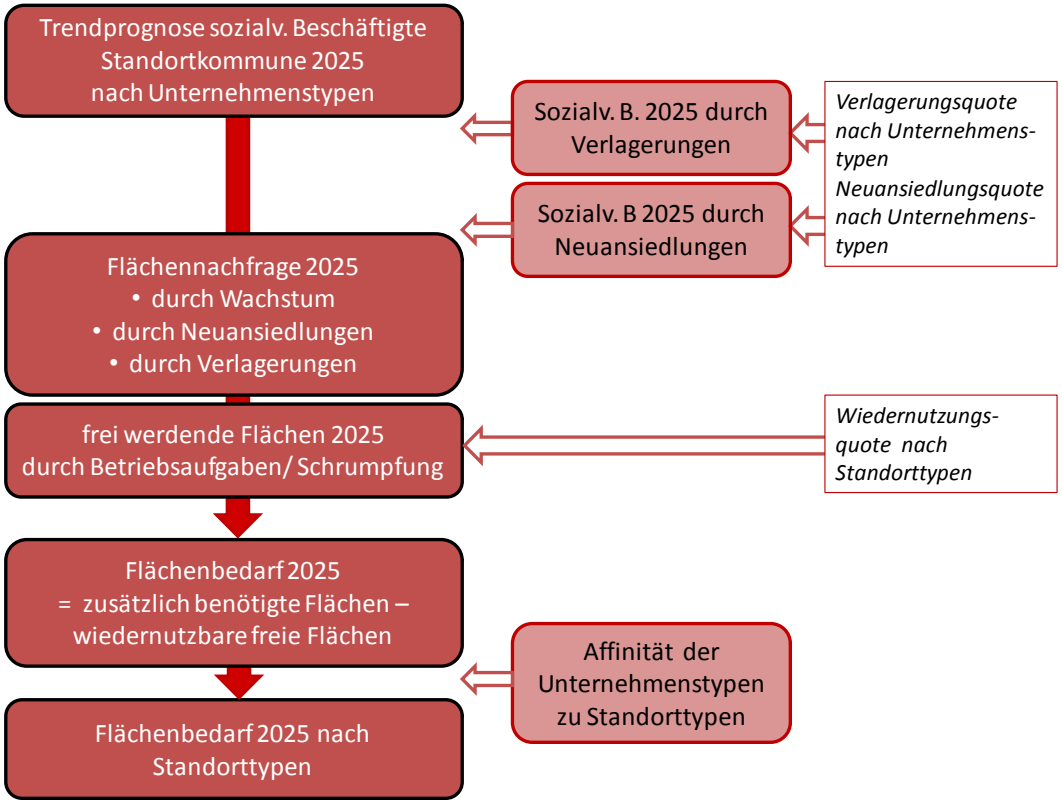
kurzfristig:	sofort
mittelfristig:	in 1 – 3 Jahre
langfristig:	mehr als 3 Jahre erforderlich
nicht verfügbar:	auch langfristig nicht mobilisier-bar

Klassifizierung der Angebotsseite:

- Betrachtungsgegenstand
  - Innenentwicklungspotenziale
  - Geplante Gewerbeflächen laut FNP
- Klassifizierung
  - Standorttypen (sofern aufgrund der Größe und Entwicklungsstand sinnvoll)
  - Verfügbarkeit (Eigentumsrecht, Planungsrecht, Restriktionen)

2 Methodik der Flächenbedarfsprognose

Nachfrageseite: Trendbasiertes GIFPRO-Modell



absoluter Flächenbedarf 2025	**=**	**Bedarf durch Wachstum bestehender Betriebe**	**+**	**Bedarf durch Neuansiedlungen/ Neugründungen**	**+**	**Bedarf durch innerörtl. Verlagerung**	**–**	**Flächen-potenzial aus Schließungen**

zusätzlicher Flächenbedarf 2025 (Neuausweisung)	**=**	**absoluter Flächen-bedarf**	**–**	**geplante Gewerbeflächen laut FNP**	**–**	**Innen-entwicklungs-potenziale**

Ermittlung des Flächenbedarfs

- Beschäftigtenprognose
- Zuordnung zu **Unternehmenstypen**
- Anrechnung von Beschäftigten aus **Verlagerungen** und **Neuansiedlungen**
- Multiplikation mit **Flächenkennziffern**
- **Flexibilitätszuschlag** (8-facher jährl. Verbrauch)
- Verteilung auf 6 **Standorttypen**
- Subtraktion **wiedernutzbarer Flächen**

= absoluter Flächenbedarf

3 Flächennachfrage und -angebot

Nachfrageseite: Beschäftigtenprognose u. Zuordnung

12 statistische Wirtschaftsgruppen

1 Verarbeitendes Gewerbe
(Wirtschaftsabschnitt C)
2 Energie, Wasser/ Abwasser, Abfall, Umwelt
(Wirtschaftsabschnitte D, E)
3 Baugewerbe
(Wirtschaftsabschnitt F)
4 Handel und Reparatur von Kfz
(Wirtschaftsabschnitt G)
5 Verkehr und Lagerei
(Wirtschaftsabschnitt H)
6 Gastgewerbe
(Wirtschaftsabschnitt I)
7 Finanz- und Versicherungsdienstleistungen
(Wirtschaftsabschnitt K)
8 IuK , Grundstücks- und Wohnungswesen, freiberufl. u. wiss. sowie sonst. wirtsch. Dl.
(Wirtschaftsabschnitte J, L-N)
9 Öffentliche Verwaltung
(Wirtschaftsabschnitt O)
10 Erziehung und Unterricht
(Wirtschaftsabschnitt P)
11 Gesundheit und Sozialwesen
(Wirtschaftsabschnitt Q)
12 Kunst und Unterhaltung, sonstige Dienstleistungen
(Wirtschaftsabschnitte R, S)

Transformation in 8 Unternehmenstypen mit jeweils ähnlichen Standortanforderungen

Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe u. ä.

Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe u. ä.

Baugewerbe

Logistik und Lagerhaltung

Forschung und Entwicklung

Wirtschaftsnahe Dienstleistungen

Sonstige Dienstleistungen

Einzelhandel

Zuordnung zu 6 Standorttypen

Industriegebiete

„klassische“ Gewerbegebiete

Bürostandorte

„urbane“ Standorte

Einzelhandels-Standorte

Sonderstandorte

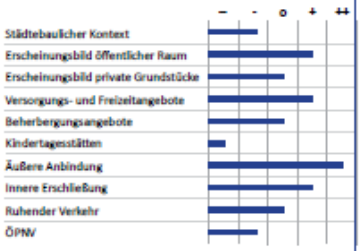
3 Flächennachfrage und -angebot

Angebotsseite: Gewerbeflächensteckbrief (Bsp. Ettlingen)

Gewerbeschwerpunkt 27 | Branchenschwerpunkte, Flächenpotentiale & Empfehlungen

Hertzstraße, Rudolf-Plank-Straße, Beim Runden Plom, Dieselstraße

BEWERTUNGEN



STANDORTTYPEN

Teilbereich A - „Klassisches Gewerbegebiet"
Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe, Dienstleistungen, Einzelhandel
Heterogener Teilbereich

Teilbereich B - „Klassisches Gewerbegebiet"
Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe
Heterogener Teilbereich

Teilbereich C - „Klassisches Gewerbegebiet"
Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe, Dienstleistungen
Heterogener Teilbereich

Teilbereich D - „Klassisches Gewerbegebiet"
Emissionsintensives/-armes verarbeitendes Gewerbe, Einzelhandel
Heterogener Teilbereich

STRATEGISCHE & PLANERISCHE EMPFEHLUNGEN

Ziel

Erhalt und Ausbau eines funktionstüchtiges GE-Gebietes für breites Nutzungsspektrum

Empfehlung

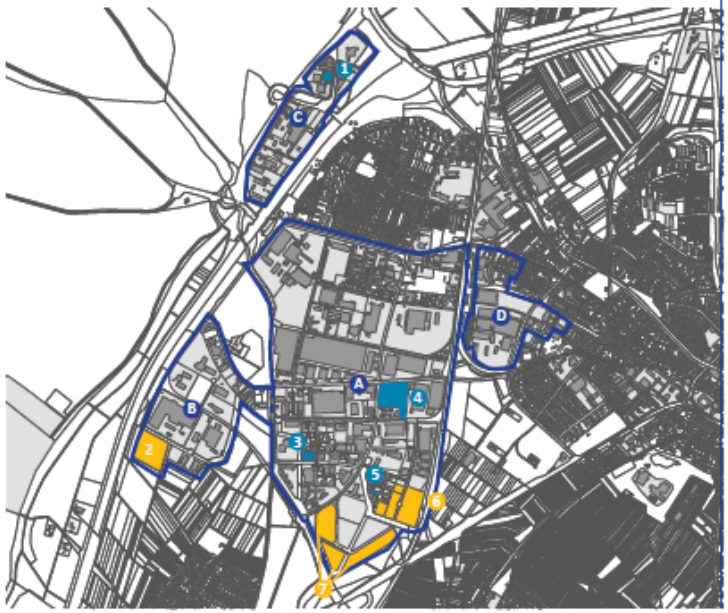
Qualitätsorientierte Vermarktung der vorhandenen Baulücken und Leerstände

Entwicklung der Flächen 6, 7 und 8 zu einem attraktiven und profilierten Gewerbestandort

Seite 84

Gewerbeschwerpunkt 27

KARTE FLÄCHENPOTENTIALE



FLÄCHENPOTENTIALE

Nr.	Anzahl Flurstücke	Größe	Eigentum	Bebauungsplan	Aktivierbarkeit
1	1	0,3 ha	privat	2000 / GE / GRZ: 0,7 / GFZ: 2,0 / IV	mittelfristig
2	1	2,8 ha	kommunal	2005 / GI / GRZ: 0,6 / BMZ: 6,0	kurzfristig
3	1	0,4 ha	privat	1991 / GE / GRZ: 0,5 / GFZ: 1,0	mittelfristig
4	1	2,4 ha	privat	1990 / GI / GRZ: 0,5 / BMZ: 5,0	mittelfristig
5	1	0,1 ha	privat	1990 / GE / GRZ: 0,5 / GFZ: 1,2	mittelfristig
6	3	3,4 ha	kommunal	1990 / GE-GI / GRZ: 0,5 / GFZ: 1,2-BMZ: 5,0	kurzfristig
7	3	5,1 ha	kommunal, geplant	2008 / GE / GRZ: 0,5 / IV	kurzfristig
Gesamt		**14,5 ha**			
kurzfristig		11,3 ha			
mittelfristig		3,2 ha			
langfristig		0,0 ha			

Seite 85

3 Flächennachfrage und -angebot

Bilanz: Flächenbedarf und -angebot

Stadt/ Gemeinde	1 Nachfrage bis 2025 (netto)	2 FNP-Reserve nach 2025 (netto)	3 Bedarf gesamt (netto) *1+2*	4 Bestands-potenzial (netto)	5 FNP-Potenzial (netto)	6 FNP-Tausch-empfeh-lung (netto)	7 Angebot (netto)	8 Saldo (netto) *7-3*	9 zusätz-licher Auswei-sungs-bedarf **(brutto)** *positiv 8 + 40 %*	10 "Such-kulisse" für FNP-Verfahren **(brutto)** *9 + brutto 6*
Karlsruhe	100,6	53,7	**154,3**	55,5	57,3	33,5	**146,3**	-8,0	**11,2**	**58,1**
Ettlingen	22,6	12,1	**34,7**	13,2	5,6	0,6	**19,4**	-15,3	**21,4**	**22,2**
Stutensee	21,4	11,4	**32,8**	1,7	20,6	1,1	**23,4**	-9,4	**13,2**	**14,6**
Rheinstetten	11,4	6,1	**17,5**	4,3	12,5	0,0	**16,7**	-0,8	**1,1**	**1,1**
Pfinztal	6,8	3,7	**10,5**	0,3	1,8	2,5	**4,6**	-5,9	**8,2**	**11,6**
Karlsbad	9,0	4,8	**13,8**	0,7	4,3	0,0	**5,0**	-8,8	**12,3**	**12,3**
Eggenstein-Leopoldshafen	6,8	3,6	**10,4**	4,3	0,0	6,1	**10,4**	0,0	**0,0**	**8,5**
Waldbronn	7,8	4,2	**12,0**	2,2	6,0	0,0	**8,2**	-3,7	**5,2**	**5,2**
Linkenheim-Hochstetten	3,0	2,0	**5,0**	1,1	11,2	0,0	**12,3**	7,3	**0,0**	**0,0**
Weingarten	3,0	2,0	**5,0**	2,3	5,7	0,0	**8,0**	3,0	**0,0**	**0,0**
Marxzell	3,0	2,0	**5,0**	3,7	0,0	0,0	**3,7**	-1,3	**1,8**	**1,8**
Gesamt	**195,4**	**105,6**	**301,0**	**89,3**	**125,0**	**43,8**	**258,0**	**-42,9**	**74,4**	**135,4**

Erläuterungen
Spalte 1: Ergebnis CIMA-Bedarfsberechnung; Basisnachfrage-Sockelwert von 3,0 ha für Eigenentwicklung verwendet bei Linkenheim-Hochstetten, Weingarten, Marxzell
Spalte 2: Ergebnis CIMA-Bedarfsberechnung; Mindest-FNP-Reserve von 2,0 ha als Pauschalansatz bei Linkenheim-Hochstetten, Weingarten, Marxzell verwendet
Spalte 4: Ergebnis Planquadrat-Bestandsaufnahme 2011
Spalte 6: Ergebnis CIMA-Standortbewertung
Spalte 8: negatives Saldo bedeutet Ausweisungsbedarf

3 Flächennachfrage und -angebot

Bilanz: Flächenbedarf und -angebot

Quelle: Wikipedia

- **Im Saldo resultiert ein rechnerischer Neuausweisungs-bedarf von ca. 43 ha (netto).**
- Vergleicht man diesen Bedarf mit den insgesamt im NVK-Gebiet vorhandenen gewerblichen Bauflächen (2.082 ha), so handelt es sich um eine **sehr geringe Erweiterung des Bestandes um 2,1 %.**
- Jedoch stellt sich als **große Herausforderung** die fehlende bzw. geringe Eignung eines erheblichen Teils der derzeit im FNP dargestellten gewerblichen Potenzialflächen.
- **Rund 44 ha werden als potenzielle Tauschflächen** eingestuft, die gegebenenfalls durch Neuausweisung an anderer Stelle zu überplanen sind.
- Eine **aktive Flächenpolitik und -vorsorge ist zu empfehlen**.

4 Standortübergreifende Empfehlungen

Quelle: Wikipedia

- **Ausweisung, Entwicklung, Vermarktung** und laufende Sicherung von Gewerbeflächen sind Kernaufgaben der kommunalen und regionalen Wirtschaftspolitik.
- Die Weiterentwicklung bestehender **Netzwerke zwischen kommunaler und regionaler Wirtschaftsförderung** sowie **privaten Immobilienakteuren** sollte die Basis für eine erfolgreiche Flächenentwicklung und -vermarktung darstellen.
- Oftmals scheitern Flächenentwicklungen an planerisch gewünschten und aus Investorensicht nachgefragten Standorten an **fehlender Verfügbarkeit geeigneter Grundstücke**.
- Bei der Entwicklung neuer Gewerbegebiete sollten **mindestens 50 %** der relevanten Flächen **im Besitz der Kommune** sein.
- Neben der **Reaktivierung von Gewerbebrachen** ist auch die **Funktionssicherung bestehender Gebiete** zentral.

4 Standortübergreifende Empfehlungen

Interkommunale Gewerbegebiete

Quelle: Wikipedia

- Aus dem Erarbeitungsprozess und den geführten Gesprächen vor Ort ergeben sich **Anknüpfungspunkte zwischen der Stadt Karlsruhe und drei Nachbarkommunen** für eine stärkere interkommunale Zusammenarbeit und ggf. die Ausweisung eines interkommunalen Gewerbegebietes:
  - Stadt Stutensee
  - Stadt Ettlingen und
  - Gemeinde Karlsbad
- **Es wird empfohlen, zwischen den Kommunen die Entwicklung eines interkommunalen Gewerbegebietes zu prüfen.**

Übersicht

1. Ausgangslage und Aufgabenstellung
2. Methodik der Flächenbedarfsprognose
3. Flächennachfrage und -angebot
4. Standortübergreifende Empfehlungen

A

5. Rahmenbedingungen für interkommunale Kooperationen
6. Beispiele aus der Praxis
7. Fazit

B

5 Rahmenbedingungen interkomm. Kooperation

Interkommunale Kooperationen

Ziel der interkommunalen Kooperation

- Funktionsfähigkeit eines Raumes durch gemeinsame Erledigung anfallender Aufgaben erhöhen
- Steigerung der Wettbewerbsfähigkeit

Versch. Themenfelder

- Wasser/ Abwasser/
- Tourismusförderung
- ÖPNV
- Schulwesen
- Gesundheitswesen
- Informationstechn. (z.B. Rechenzentren, Breitband)
- …

Interkommunale Kooperation in der Wirtschaftsförderung

- **Zusammenarbeit in gemeinsamen Wirtschaftsförderungs- und Akquisitionsgesellschaften** (oft eher unverbindlicher Charakter, da parallel auch kommunale Zuständigkeiten bestehen)
- **Gemeinsame Trägerschaft bestimmter Einrichtungen** (z.B. Technologiezentren; bspw. im Großraum Nürnberg/ Fürth/ Erlangen; Region Aachen)
- **Planung, Erschließung und Vermarktung neuer Gewerbegebiete**

Wichtigste Themen der kommunalen Wirtschaftsförderung

Quelle: Difu-Umfrage Wirtschaftsförderung 2008

Deutsches Institut für Urbanistik

5 Rahmenbedingungen interkomm. Kooperation

Motive interkommunaler Gewerbegebiete

Quelle: bw-invest.de

Motive:

- Lagegunst einzelner Flächen (Reaktion auf Standortanforder.)
- Überwindung bestehender Flächenengpässe
- Wirtschaftsstrukturelle Überlegungen
- Engpässe bei Finanz- oder Verwaltungsressourcen

Mögliche Vorteile:

- Überregionale Profilierung eines Standortes
- Entwicklung hochwertiger, regional bedeutsamer, konfliktarmer Flächen
- Abbau ruinöser interkommunaler Konkurrenzen
- Vermeidung von Fehl- und Mindernutzung an mehreren Standorten
- Bündelung personeller und finanzieller Kapazitäten
- Verteilung der Kostenrisiken auf alle Beteiligten
- Bessere Auslastung öffentlicher Infrastruktur
- Zusätzliche kommunale Einnahmen und Sekundäreffekte

5 Rahmenbedingungen interkomm. Kooperation

Definition Interkommunaler Gewerbegebiete

1 Generation:

- Beteiligung mehrerer Kommunen an 1 gemeinsamen Gewerbegebiet

2. Generation:

- Beteiligung mehrerer Kommunen an mehreren gemeinsamen Gewerbegebieten

Gewerbeflächenpool:

- Verschiedene räumliche Konstellationen/ Beteiligungen und differenzierter Nutzen-/ Lastenausgleich

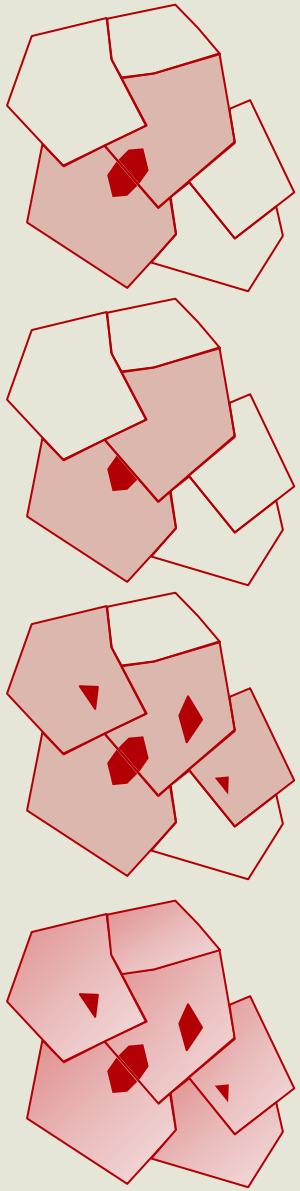
- Gewerbe- und Industriegebiete, deren
  - Planung, Ausweisung
  - Erschließung/ Realisierung und
  - Vermarktung
- von **zwei oder mehreren Kommunen** gemeinsam durchgeführt wird (Unterschied zum flächenpolitischen Alleingang)
- Aufteilung der daraus folgenden Nutzen und Lasten nach einem von den beteiligten Kommunen festgelegten Schlüssel

Planung	Entwicklung	Vermarktung
x		
x	x	
x	x	x
		x
	x	x
x		x
	x	

- ➢ Unterschiedliche räumliche Konstellationen und Aufgaben
- ➢ Viele mögliche Organisationsformen
- ➢ Verschiedene Verteilungsschlüssel

5 Rahmenbedingungen interkomm. Kooperation

Räumliche Konstellationen/ Formen der Kooperation



Gemarkungsübergreifende Fläche

- Bündelung von Kapazitäten der Partner
- Nutzen-/ Lastenausgleich
- Bestehende Gewerbegebiete gemeinsam verwalten/ nachverdichten; Brachflächen neu ordnen/ entwickeln; gemeinsames Gewerbegebiet neu ausweisen

Beteiligung, ohne selbst Markung mit einzubringen

- V.a. bei fehlendem/ ungeeignetem Flächenangebot oder Zielsetzung zum Flächensparen im eigenen Gebiet

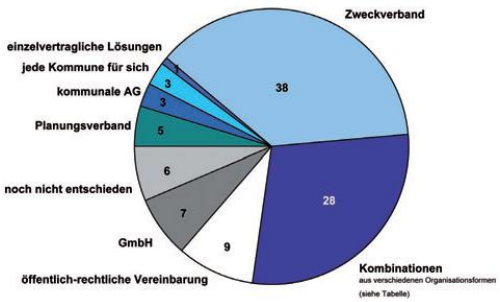
Sonderfall: Gewerbeflächenpool

- Flächen- oder tlw. auch Geldeinlage
  - Flächenreserven im Bestand (bereits erschlossen)
  - Neue Flächen (noch nicht erschlossen)
- Monetäre Bewertung eingebrachter Flächen (Poolanteil)
- Erstattung von angefallenen Erschließungskosten aus Pool
- Beteiligung an Verkaufsgewinn und Gewerbesteuereinnahmen anhand des jeweiligen Poolanteils
- Langfristiger Risikoausgleich

5 Rahmenbedingungen interkomm. Kooperation

Organisationsformen (Auswahl)

Wahl der Organisationsform (in %)*



Zentrale Rechtsgrundlagen in Baden-Württemberg

- Gemeindeordnung (GemO)
- Gesetz über kommunale Zusammenarbeit (GKZ)

* Quelle: ILS NRW 2006

Kommunale Arbeitsgemeinschaft (in Ba.-Wü. nicht geregelt)

- auf Vereinbarung beruhende Gemeinschaft ohne eigene Rechtspersönlichkeit und ohne verbindliche Außenwirkung auch gegenüber den Beteiligten (Gespräche einleiten)

Öffentlich-rechtliche Vereinbarungen (§ 25 ff. GKZ)

- Kooperative oder zentralistische Vereinbarungen über Zuständigkeiten
- Übrige Verwaltung wird nicht berührt

Zweckverband (§ 6 ff. GKZ)

- Neue Körperschaft des öffentlichen Rechts; staatliche Aufsicht
- Kostenersatz von anderen Kommunen (Beiträge, Umlagen, …)

Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) (§ 102 ff. GemO)

- Geschäftsleitung vorrangig dem betriebswirtschaftlichen Erfolg verpflichtet
- Erfordert geschützte Einflussnahme der kommun. Verwaltung

5 Rahmenbedingungen interkomm. Kooperation

Verteilungsschlüssel

Kriterien zur Bemessung des Ausgleichs (Bsp.)

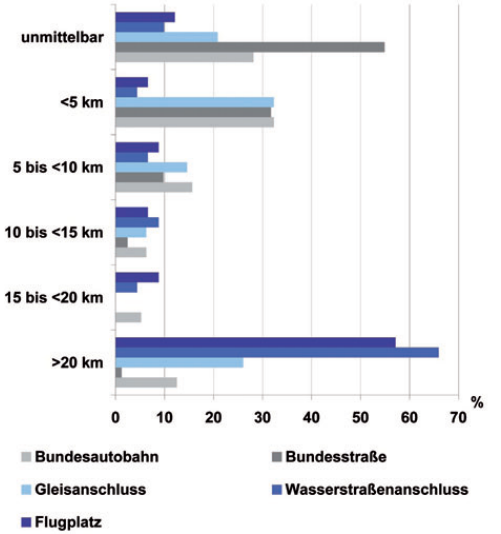
- Gleiche/ feststehende Anteile
- Einwohnerzahlen
- Flächenanteile der Mitgliedsgemeinden am gemeinsamen Gewerbegebiet
- Nettobaufläche der im Verbandsgebiet liegenden Gemein-defläche
- Wirtschaftskraft/ Steuerkraft der Gemeinde
- Kombinierte Umlage aus Finanzkraft und Einwohnerzahl

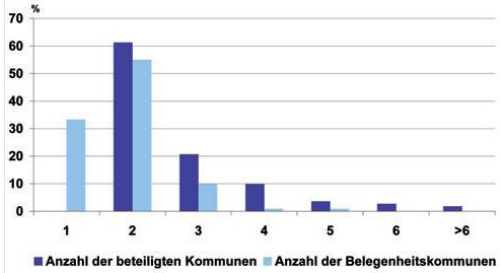
- Ausgleich von Kosten und Einnahmen zwischen den Partnerkommunen und im Kommunalen Finanzausgleich
  - Kosten:
    - Planung, Grunderwerb, Erschließung und laufende Verwaltung des Gewerbegebietes
  - Einnahmen:
    - Grundstücksverkäufe, Grund- und Gewerbesteuer (§ 6 Abs. 5 Finanzausgleichsgesetz)

- Bemessungskriterien (u.a.):
  - Belegenheitsgemeinde, messbare Aufwendungen, indirekte Effekte (Wertigkeit der Flächen, Verkehrsentstehung etc.)
- Es können auch nachträglich Vertragsanpassungen notwendig werden
- Möglichkeit der Verrechnung oder des Verzichts auf Kosten- und Ertragsausgleich (oftmals wird erzielbarer Ertrag durch personellen Aufwand der Berechnung aufgewogen)

5 Rahmenbedingungen interkomm. Kooperation

Ergebnisse aus der Forschung/ Datenlage





Quelle: ILS 2011

Bundesweit

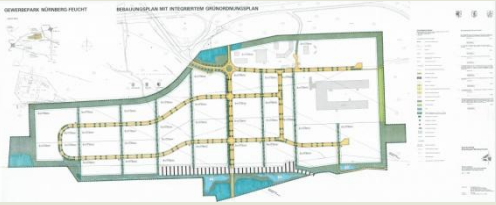
- Unterschiedliche Größen: im arith. Mittel 96 ha, Median 65 ha
- In über 60 % der Fälle kooperieren 2 Kommunen, bei ca. 20 % 3, bei rd. 10 % insgesamt 4 Kommunen
- Ca. 35 % der Gewerbegebiete grenzen unmittelbar an ein bestehendes Gewerbegebiet, 65 % bilden einen neuen Siedlungsansatz
- Ca. 90 % verfügen im Radius von 5 km über eine Anbindung an Bundesstraße, 60 % über Anbindung an Autobahn
- Bei 45 % bestehen Vorgaben bzgl. der vorrangig anzusiedelnden Branchen; in 38 % werden bestimmte Branchen ausgeschlossen
- Bei ca. 50 % der Projekte sind im Laufe der Zusammenarbeit Probleme aufgetreten
- 84 % der Befragten würden diese Form wieder wählen

Baden-Württemberg (2010)

- 65 interkommunale Gewerbegebiete mit 228 Kommunen
- V.a. zwischen 1990 und 2000 (33 Fälle mit 120 Gemeinden)

6 Beispiele aus der Praxis

1. Generation: Beteiligung an 1 Fläche



Quelle: gewerbepark-nuernberg-feucht.de

Gewerbepark Nürnberg Feucht Wendelstein (Bayern), Zweckverband

- 3. Belegenheitskommunen (48 % Feucht; 32 % Wendelstein, 20 % Nürnberg)
- ehemaliger US Army Flugplatz
- 84,4 ha Gesamtfläche (51,3 ha Nettobaufläche), 5.000 qm frei
- Lage direkt an BAB 6 und BAB 9

- 1996: Gründung des Zweckverbandes
- 1997: Rückbau der Landebahn
- 1998: Beginn der Erschließung (Straßen- und Kanalbau)
- 1998: Beginn der Vermarktung (Werbung u.a. mit attrakt. Lage)
- 54 Unternehmen mit 2.500 Arbeitsplätzen (2010) (Maschinenbau, Logistik, Industriebau, IuK etc.)
- Finanzierung komplett über Verkaufserlöse
- 2008 erstmals Dividende an Kommunen ausgezahlt (5 Mio. EUR), 3,5 Mio. EUR in Infrastruktur investiert
- 2010 weiterer Dividendenausschüttung über 5 Mio. EUR sowie Darlehen für Infrastruktur über 2 Mio. EUR
- Ca. 6 Mio. EUR aus Steuereinnahmen

6 Beispiele aus der Praxis

1. Generation: Beteiligung an 1 Fläche

Quelle: ecopark.de

Ecopark in Emstek (Niedersachsen), Zweckverband

- 1. Belegenheitskommune (Emstek)
- Lage an der BAB 1 (Flughafen Münster/ Osnabrück: 95 km)
- 80 ha GE/ GI
- Grundstücke von 1.500 qm bis 20 ha, voll erschlossen
- 15 bis 25 EUR/ qm; einzelne Mietobjekte
- Parkähnliche Gestaltung und hochwertige Architektur, Kinderbetreuung, Post, Breitband u.a.

- 1999: Gründung des Zweckverbandes durch die Gemeinden Cappeln und Emstek, die Stadt Cloppenburg und den Landkreis Cloppenburg
- 2001: Start der Erschließung
- 2002: Beginn der Vermarktung (an weichen Standortfaktoren orientiert)
- über 600 Beschäftigte in 14 Unternehmen (2012): Handwerk, Ernährungsgewerbe, Fahrzeugbau, Energieversorger, Design u.a.

6 Beispiele aus der Praxis

2. Generation: Beteiligung an mehreren Flächen

Quelle: stadtentwicklungsverband.ulm.de

Stadtentwicklungsverband Ulm/ Neu Ulm (Baden-Württemberg/ Bayern), Zweckverband

- 2000: Gründung als grenzüberschreitende Wirtschafts-förderungseinrichtung
- Kernaufgaben des Verbandes sind u.a.
  - Verkauf städtischer Grundstücke und Vermittlung von privaten Objekten durch
  - Standortentwicklung
  - Wirtschaftsförderung
  - Unterstützung bei Verlagerungen
  - Standortmarketing
- Gewerbesteuerausgleich zwischen beiden Städten
- Finanzierung durch Umlage

Weitere Beispiele

- Zweckverband Wirtschaftsförderung im Trierer Tal
  - Entwicklung und Betreuung versch. GE/ GI
- wir4 - Wirtschaftsförderung für Moers, Kamp-Lintfort, Neukirchen-Vluyn und Rheinberg

6 Beispiele aus der Praxis
Gewerbeflächenpools

Modellrechnung

Rechenbeispiele zur Erläuterung der Funktionsweise des Risikoausgleichs

a) Einlagen/Ermittlung der Anteile am Pool

	Fläche [ha]	erschlossen	Ermittelter Wert [Euro/qm]	Anteil Bodenwert [Euro/qm]	Bewertung [Euro]	Anteil [%]
Balingen	20	ja	30	15	3.000.000	23,45
Schömberg	10	ja	20	10	1.000.000	7,81
Haigerloch	5	ja	20	10	500.000	3,91
Hechingen/ Bodelshausen	20	ja	35	17,5	3.500.000	27,34
Dotternhausen	10	nein	15	15	1.500.000	11,71
Bisingen	20	nein	15	15	3.000.000	23,44
Grosselfingen	2	ja	20	10	200.000	1,56
Meßstetten	0		Einlage	100.000	100.000	0,78
Summe	87				**12.800.000**	**100,00**

b) Angenommene Jahresrechnung 2004

Verkauf in 2004 [m²]	Preis [Euro/qm]	Verkaufspreis [EUR]	Erstattung Erschl. Beitrag [EUR]	Erlös [EUR] (Verteilungsmasse)*
10.000 in Balingen	30	300.000	150.000	150.000
0 in Schömberg		0	0	0
4.000 in Haigerloch	20	80.000	40.000	40.000
10.000 in Hechingen	35	350.000	175.000	175.000
0 in Dotternhausen		0	0	0
0 in Bisingen		0	0	0
2.000 in Grosselfingen	20	40.000	20.000	20.000
Meßstetten Einlage		100.000		100.000
Zwischensumme				485.000
./. Werbung/Verwaltung				-100.000
Summe			**385.000**	**385.000**

* Die vorgesehene Einbeziehung der Gewerbesteuer in den Pool bringt höhere Einnahmen insgesamt und den Risikoausgleich auch im Bereich der Gewerbesteuereinnahmen. Größere Schwankungen der Gewerbesteueraufkommen im Zeitablauf werden ausgeglichen.

c) Verteilung der Erlöse aus 2004 (nach einem Jahr)

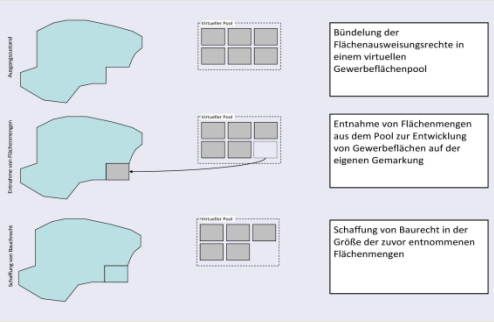
	Anteil [%]	Erlöse nach einem Jahr [EUR]	
		Erstattung Erschl.Beitrag	Ausschüttung
Balingen	23,45	150.000	90.234
Schömberg	7,81		30.078
Haigerloch	3,91	40.000	15.039
Hechingen/ Bodelshausen	27,34	175.000	105.273
Dotternhausen	11,71		45.117
Bisingen	23,44		90.234
Grosselfingen	1,56	20.000	6.016
Meßstetten	0,78		3.008
Summe	**100**		**385.000**

Quellen: Greiving/ Höveler/ David 2008; bbsr.bund.de

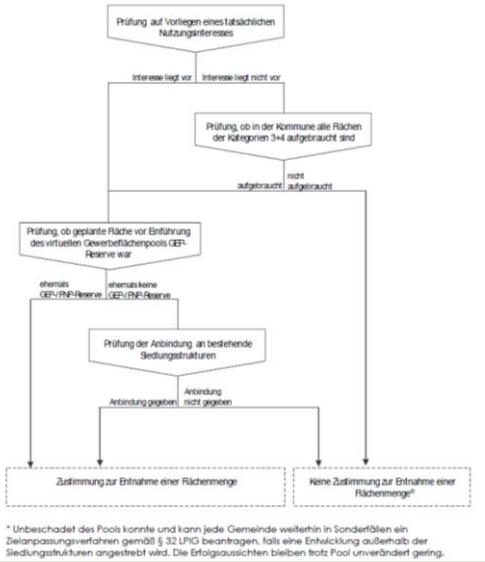
Pool-Modelle

- Handelbare Flächenzertifikate (keine Erfahrungen in BRD)
  - Festlegung Obergrenze für zulässige Flächenneuausweisung
  - Abwägung zwischen Kauf von Kontingenten auf Vorrat und Alternative ohne Kosten für Erwerb von Ausweisungsrechten
  - Viele Akteure notwendig
- Regionaler Gewerbeflächenpool zur Steuerung der dinglichen Verfügungsrechte (z.B. Neckar-Alb)
  - Reelle Gewerbeflächen (auch Brachflächen und Potenzialflächen) mehrerer Kommunen in Pool
  - Breites Flächenangebot für unterschiedlichste Belange
- Moderierter, bilateraler Handel
  - Kommunen zum verstärkten Flächentausch animieren
  - Reduzierung der Standortkonkurrenzen erforderlich
- Virtueller Gewerbeflächenpool mit Mengensteuerung (Kr. Kleve)
  - Einstellen von G-Flächen ohne B-Plan sowie B-Plan-Flächen ohne Erschließung aus privatem Besitz
  - Poolentnahme bei konkretem Nutzungsinteresse und best. planerischen Voraussetzungen

6 Beispiele aus der Praxis
Gewerbeflächenpools



Prüfung des konkreten Nutzungs-interesses (für Poolentnahme)



Quellen: gewerbeflaechenpool.com; Greiving/ Höveler/ David 2008

Virtueller Gewerbeflächenpool Kreis Kleve (NRW)

- Entnahme von Planungs- und Genehmigungsrechten für Gewerbeflächen aus einem „Pool“, wenn eigene Flächenreserven aufgebraucht sind und konkretes Nutzungsinteresse nachweisbar ist (kein Flächentausch)
- Hintergründe
  - In Regionalplanung in NRW und Hessen kreisweite Flächenbedarfsermittlung und allokative Festlegungen
  - Anstoß gab Flächenengpass in einer der beteiligten Städte
  - Erfolglose Verhandlungen über bilateralen Flächentausch

- Projektpartner sind die Bezirksregierung Düsseldorf, der Kreis Kleve sowie alle 16 Städte und Gemeinden des Kreises Kleve
- Kreisweit sind 200 ha Gewerbeflächen in Pool + 300 ha sofort verfügbar
- Im Unterschied zu anderen Gewerbeflächenpools wurde regionaler Konsens erreicht

7 Fazit

Bezug auf die Ergebnisse der Studie

Quelle: Wikipedia

- Der zu erwartende zusätzliche Flächenverbrauch im NVK-Gebiet ist v.a. angesichts der unterschiedlichen Flächenanforderungen und -qualitäten zu bewerten sowie dem Postulat der Vermeidung zusätzlicher Konkurrenzen zwischen den Kommunen
- Interkommunale Lösungen sind vor allem dann sinnvoll, wenn verschiedenste Angebotsqualitäten realisierbar werden und alle Beteiligten davon profitieren.

- **Der gemeinsame Flächennutzungsplan (gem. § 204 Abs. 1 BauGB) bietet eine günstige planerische Grundlage zur Entwicklung eines interkommunalen Gewerbegebietes, v.a. bei mehreren Gemarkungen (Darüber hinaus sind weitergehende Beschlüsse erforderlich)**
- **Ebenso können sich ggf. Pool-Lösungen anbieten**

- Entscheidung über das Für und Wider, die Organisationsform, Finanzierung und Arbeitsweise sind fallspezifisch zu bewerten.

7 Fazit

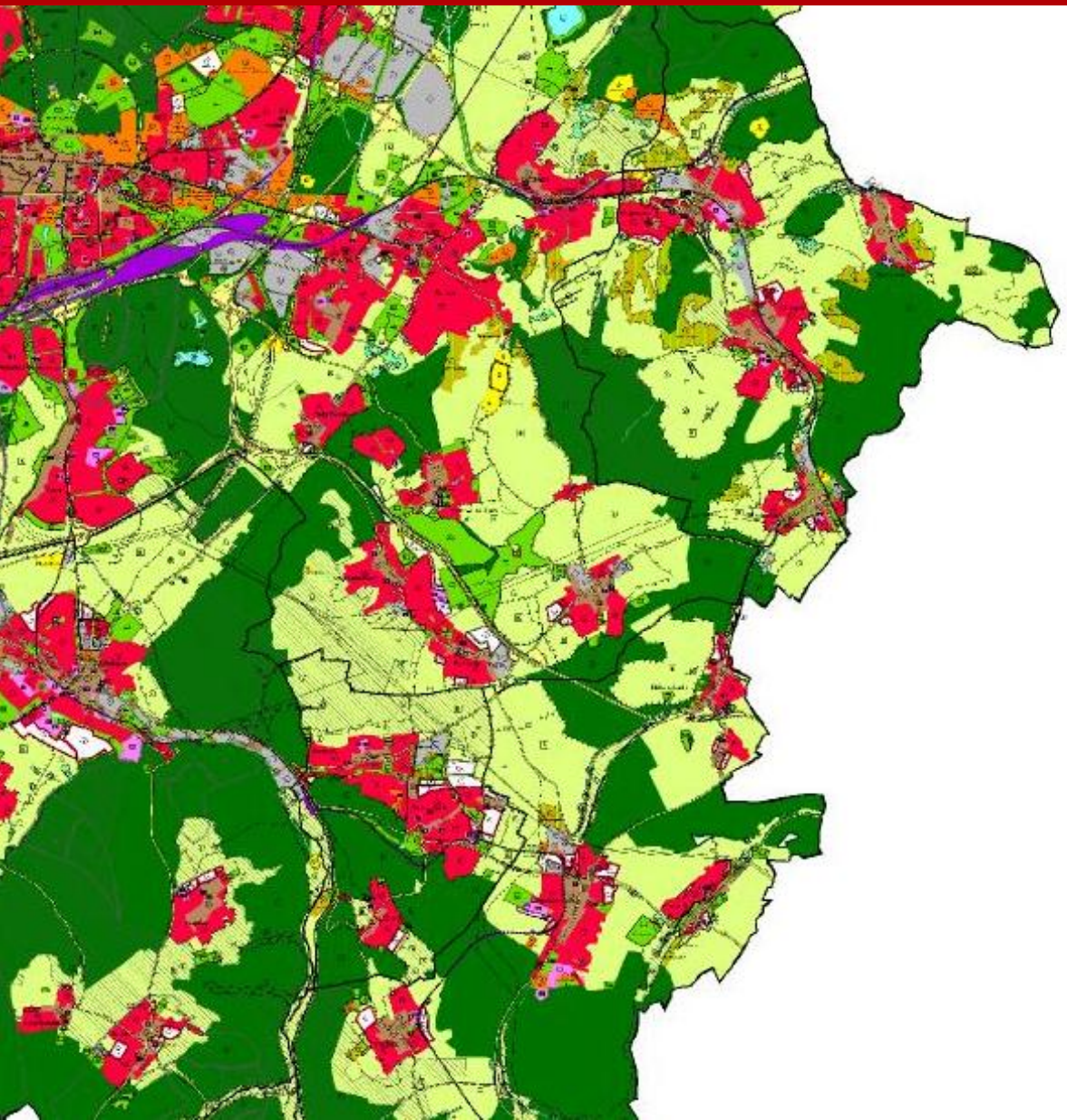
Erfordernisse der interkommunalen Zusammenarbeit

Quelle: Wikipedia

Praxisempfehlungen für Interkommunale Gewerbegebiete

- Partnerschaftliche und vertrauensvolle Basis
- Intensive Diskussion bereits im Vorfeld
- Reduzierung der Zahl der Partnerkommunen auf 2- 3
- Frühzeitige Einbindung der übergeordneten Planungsebenen
- Information nicht beteiligter Nachbarkommunen
- Einrichtung einer hauptamtlich tätigen Geschäftsführung
- Schaffung verlässlicher und v.a. vertraglich fixierter Kooperations- und Netzwerkstrukturen
- Punktuelle, themenspezifische externe Betreuung
- Kontinuierliche Öffentlichkeits- und Pressearbeit
- Gemeinsame und abgestimmte Vermarktung

- Interkommunale Gewerbegebiete können nur Insellösungen sein.
- Langfristig kann ein umfassendes regionales Gewerbeflächen-management (regionsweiter Ansatz) geprüft werden.



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit