



Verbundprojekt REFINA
Regionaler Gewerbeflächenpool Neckar-Alb
(REGENA)

Abschlussbericht (gemäß ANBest-P mit BNBest-BMBF 98)

GEFÖRDERT VOM



Bundesministerium
für Bildung
und Forschung

Die Verantwortung für den Inhalt dieser Veröffentlichung liegt beim Autor.

Zuwendungsempfänger: Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen
und DIALOGIK gemeinnützige GmbH
Förderkennzeichen: 0330739A
Vorhabenbezeichnung: Regionaler Gewerbeflächenpool Neckar-Alb
Berichtszeitraum: 01.03.2006 – 30.08.2010

Autoren:

Prof. Dr. Dieter Gust, Direktor des Regionalverbandes Neckar-Alb a.D.

Ute Kinn, DIALOGIK gemeinnützige GmbH

Dr. Bernd Murschel, Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen

Prof. Dr. Ortwin Renn, DIALOGIK gemeinnützige GmbH

Prof. Dr. Alfred Ruther-Mehlis, Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen

Jörg Schneider, Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen

Dr. Gisela Wachinger, DIALOGIK gemeinnützige GmbH

Michael Weber, Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen



Gemeinnützige Gesellschaft für
Kommunikations- und
Kooperationsforschung mbH
Lerchenstraße 22
D – 70176 Stuttgart
www.dialogik-expert.de



Institut für Angewandte Forschung
der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt
Nürtingen-Geislingen
Schelmenwasen 4 – 8
D - 72622 Nürtingen
www.hfwu.de/de/iaf

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung.....	5
1.1	Ausgangssituation	5
1.2	Der Regionale Gewerbeflächenpool als Lösungsansatz	9
1.3	Grundlagen	11
1.4	Probleme und Hindernisse	15
1.5	Einbindung des Modellprojektes in REFINA.....	15
2	Ziele und Vorgehen des Modellprojektes	17
2.1	Motivation und Zielsetzungen	17
2.2	Vorgehensweise	20
2.3	Beteiligte	24
3	Moderation und Mediation.....	25
3.1	Zielsetzung und Aufgabenstellung unter dem Fokus von Kommunikation und Moderation.....	25
3.2	Verlauf und Ergebnis des moderierten Prozesses	26
3.3	Abschließende Bewertung der Ergebnisse in Feed-back-Interviews mit den Bürgermeistern	30
3.4	Beurteilung des Prozesses der Runden Tische.....	34
4	Das Modell einer integrativen Flächenbewertung	41
4.1	Erforderlichkeit.....	41
4.2	Möglichkeiten / Modelle	43
4.3	Integrative Flächenbewertung	43
4.3.1	Ökonomie.....	45
4.3.2	Mensch und Natur.....	47
4.3.3	Städtebau.....	50

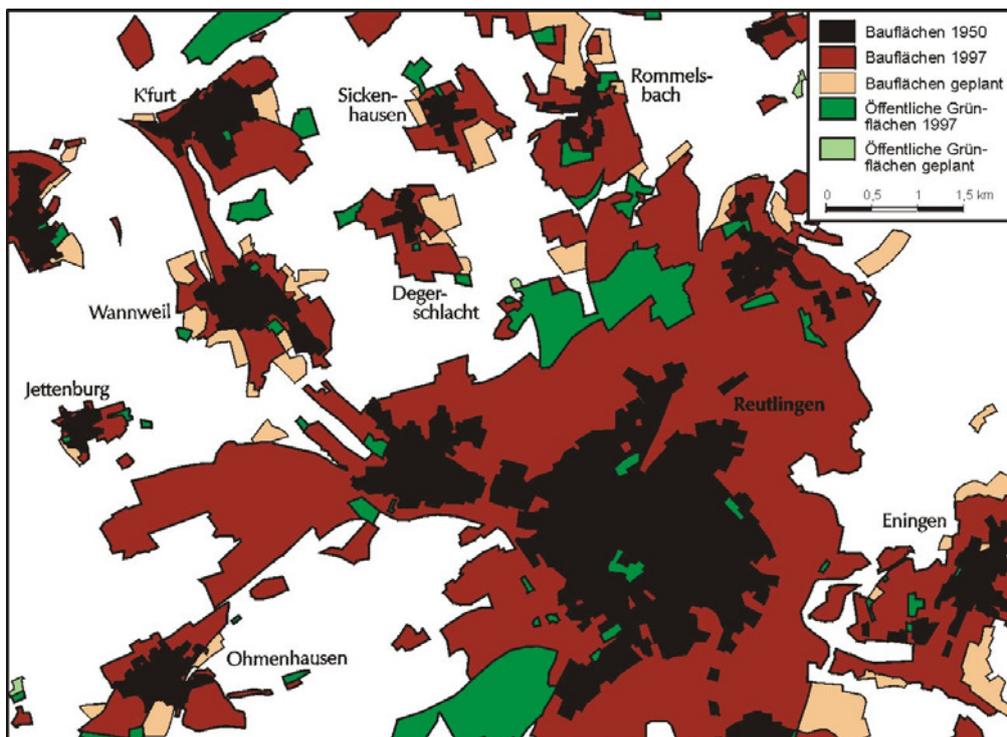
4.4	Datenmanagement (Datenbank, Datenverwaltung, GIS)	51
4.4.1	Grundlage für die Bewertung	52
4.4.2	Bereitstellung der Ergebnisse	52
5	Entwicklung des Organisationsmodells und der Rechtsgrundlagen.....	55
5.1	Organisationsmodell	55
5.2	Rechtsgrundlagen.....	60
6	Fazit.....	63
7	Übertragbarkeit auf andere Raumschaften und Dissemination.....	67
	Anlagen	71

1 Einleitung

1.1 Ausgangssituation

Seit 1950 haben sich die Siedlungs- und Verkehrsflächen in Baden-Württemberg im Durchschnitt etwa verdoppelt. Das bedeutet, dass in den letzten 60 Jahren mehr Fläche beansprucht wurde als in den 1.000 bis 1.200 Jahren Siedlungsgeschichte davor. Der Durchschnittswert verdeckelt, dass diese Zunahme in den Verdichtungsräumen noch erheblich größer war. Ein Beispiel gibt die nachfolgende Karte zum Siedlungsbestand im Raum Reutlingen.

Siedlungsbestand im Raum Reutlingen 1950 und 1997 im Vergleich



Quelle: Regionalverband Neckar-Alb 2000

Insgesamt haben die Siedlungs- und Verkehrsflächen von 1950 bis 1997 in Baden-Württemberg von 215.000 ha auf 454.000 ha zugenommen, während gleichzeitig die Landwirtschaftsflächen um 269.000 ha abgenommen haben. Der Trend ist bis heute ungebrochen.

Veränderung der Flächennutzung 1950 - 1997

Baden-Württemberg	1950	1997	Saldo	
			absolut	in %
Landwirtschaftlich genutzte Flächen	1 967 000 ha	1 698 000 ha	- 269 000 ha	-13,67%
Forstwirtschaftlich genutzte Flächen	1 253 000 ha	1 353 000 ha	100 000 ha	7,98%
Siedlungsflächen *	215 000 ha	454 000 ha	239 000 ha	111,16%

* Summe von Gebäuden, Verkehrs- und sonstiger Siedlungsfläche (z.B. Friedhöfe)

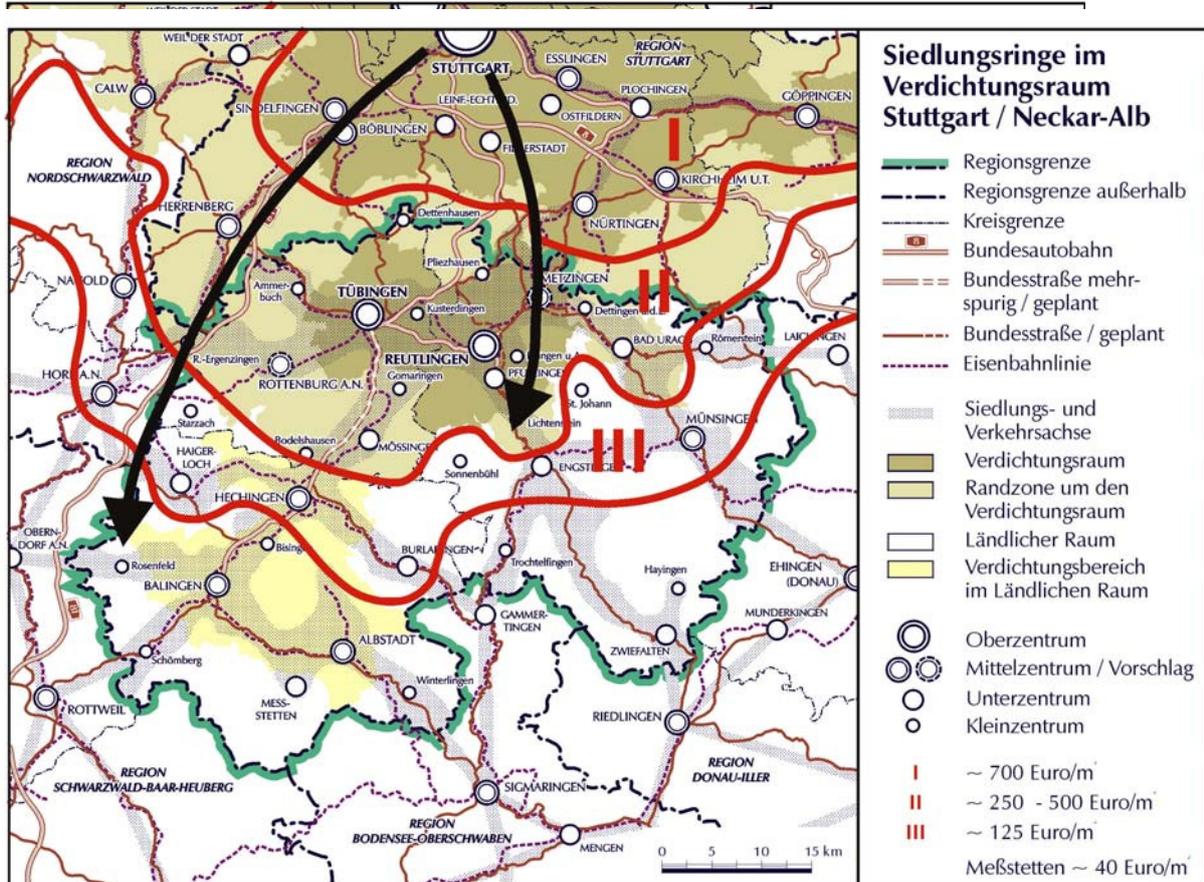
Quelle: Statistisches Landesamt/Landtagsdrucksache 12/4974

Eine der wesentlichen Triebfedern dafür ist die Motorisierung der Bevölkerung. Die Zahl der in der Bundesrepublik Deutschland zugelassenen Kraftfahrzeuge lag 1950 bei 900.000, 1989 schon bei 30.000.000 und hat im Jahr 1999 die Marke von 50.000.000 überschritten. Der Kfz-Besatz lag 1990 bei 605 Kfz/1000 Einwohner und geht inzwischen auf die Zahl von 700 Kfz/1000 Einwohner zu. Die Shell-Prognose rechnet mit 756 Kfz/1000 Einwohner im Jahr 2020.

Durch die individuelle Verfügbarkeit über Verkehrsmittel haben sich Siedlungs- und Verkehrsentwicklung expansiv entwickelt. Der daraus resultierende, relativ ungeordnete Suburbanisierungsprozess erzeugt wiederum Verkehr, weil Arbeitsort, Freizeit, Erholung und Wohnort immer häufiger und immer weiter auseinanderfallen.

Gerade im Einzugsbereich größerer Städte bestimmt der Bauland- bzw. Immobilienpreis das Wohnstandortverhalten vor allem der jüngeren Familien. Sie weichen dem Preisdruck aus, indem sie den günstigeren Angeboten auf dem Land folgen. So führt das Gefälle in den Baulandpreisen dazu, dass sich die Einzugsbereiche der Städte ringförmig ins Umland ausdehnen. Die folgende Karte zeigt dies am Beispiel des Raums südlich der Stadt Stuttgart.

Siedlungsringe in Abhängigkeit von den Baulandpreisen



Quelle: Regionalverband Neckar-Alb 2000

Die Folge ist ein starkes Anwachsen der Pendlerzahlen. Allein in der Region Neckar-Alb hat sich die Zahl der Pendler über Gemarkungsgrenzen von 1970 (Volkszählung) bis 1987 (Volkszählung) fast verdoppelt. Bis zum Jahre 2010 erfolgte eine weitere Verdopplung der Pendlerzahlen gegenüber 1987. Die Folge sind ständig wachsende Staus auf den Zufahrtsstraßen in die Zentren. Der Verkehr wird zu einem echten Engpassfaktor für die weitere wirtschaftliche Entwicklung der Region Neckar-Alb. Trotz aller Anstrengungen beim Ausbau der Straßen und der Verbesserung des ÖPNV wird es nicht möglich sein, damit allein das Problem zu lösen. Ein Ausbau der Verkehrsinfrastruktur zieht erfahrungsgemäß ein erhöhtes Verkehrsaufkommen nach sich. Es muss zusätzlich an den weiteren Ursachen für den Anstieg des Verkehrsaufkommens angesetzt werden.

Eckdaten für den Nahverkehr

Berufs- und Ausbildungspendler	1970	1987	2003 (geschätzt)
Tübingen (Stadt) * Einpendler	13.556	27.141	35.000
Reutlingen (Stadt) * Einpendler	17.156	24.909	33.000
Albstadt (Stadt) * Einpendler	4.826	7.222	10.000
Balingen (Stadt) * Einpendler	3.866	6.309	12.000
Hechingen (Stadt) * Einpendler	1.781	3.443	5.000
Zollernalbkreis * Auspendler über Gemarkungsgrenzen	16.037	29.319	50.000
Region Neckar-Alb (gesamt) * Auspendler über Gemarkungsgrenzen	68.785	127.129	240.000

Quelle: Regionalverband Neckar-Alb 2003

Der Regionalplan Neckar-Alb 1995

Dies versucht der Regionalplan Neckar-Alb von 1995. Er führt Siedlung und Verkehr konzeptionell wieder zusammen, indem er systematisch regional bedeutsame Gewerbeschwerpunkte an den Einfallsschneisen der Pendlerströme ausweist. Ziel ist es, die Arbeitsplätze dorthin zu lenken, wo die Menschen wohnen bzw. zu vertretbaren Preisen sich Wohnraum beschaffen können. Der Regionalplan sieht vor, dass diese Gewerbeschwerpunkte „interkommunal“ betrieben werden. Es ist jedoch zu beobachten, dass die interkommunale Kooperation häufig durch Konkurrenz von Nachbarn unterlaufen wird. Diese weisen möglichst großzügig eigene Gewerbeflächen aus und unterbieten sich gegenseitig in den Preisen. In der Region Neckar-Alb gab es konkrete Beispiele in dieser Richtung, so z.B. das systematische Preisdumping unter Nachbarstädten bei der Ansiedlung des Briefverteilzentrums, die Konkurrenz um Unternehmen zwischen den Gemeinden, die ein gemeinsames interkommunales Gewerbegebiet betreiben, der Versuch von Gemeinden, Firmen aus der Nachbarstadt mit ruinösen Preisen für Gewerbeflächen auf die eigene Gemarkung abzuwerben.

Zudem wurden bzw. werden unter Bezugnahme auf das Recht auf Eigenentwicklung Gewerbeflächen an Standorten ausgewiesen, die aus erschließungstechnischer und landschaftsplanerischer Sicht problematisch sind. Der Grund: auch die kleinste Gemeinde möchte ungeachtet der topografischen und ökologischen Rahmenbedingungen mit eigenen

Gewerbeflächen an der wirtschaftlichen Entwicklung teilhaben. Ohne Gewerbeflächen ist es nicht möglich, Gewerbesteuer zu generieren.

1.2 Der Regionale Gewerbeflächenpool als Lösungsansatz

Aus dieser Situation der Konkurrenz heraus und um den Flächenverbrauch zu reduzieren, wurde das Konzept des Gewerbeflächenpools entwickelt. Der Regionale Gewerbeflächenpool will die Gewerbeflächen von Städten und Gemeinden in einer Wirtschaftsregion gemeinsam vermarkten und die Erlöse unter den Mitgliedern verteilen. Damit soll die kleinräumliche Preiskonkurrenz untereinander reduziert werden. Außerdem ist vorgesehen, dass sich Gemeinden (z.B. in topografisch ungünstiger Lage) auch ohne eigene Fläche beteiligen können, indem sie eine finanzielle Einlage in den Pool tätigen. Sie partizipieren dann am wirtschaftlichen Erfolg des Gewerbeflächenpools, ohne landschaftlich empfindliche Flächen angreifen zu müssen.

Die vom Land Baden-Württemberg geförderte erste Phase des Projekts

In Anlehnung an die Erfahrungen in anderen Regionen Deutschlands wurde zur Durchführung des Projektes ein Runder Tisch unter der Moderation der Stuttgarter Akademie für Technikfolgenabschätzung (TA-Akademie) eingerichtet. Im Rahmen der Verhandlungen am Runden Tisch wurden die konzeptionellen Grundlagen für einen regionalen Gewerbeflächenpool entwickelt. Im Rahmen des Runden Tisches war zu klären, welche Vereinbarungen und Umsetzungsschritte mit den beteiligten Städten und Gemeinden notwendig sind, um zu effektiven Lösungen für eine gemeinsame Gewerbeflächenpolitik zu kommen.

Wegen des innovativen Modellcharakters des Entwicklungsvorhabens wurde es vom Ministerium für Umwelt und Verkehr und vom Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg mit je 40 000 Euro gefördert.

Die Auftaktveranstaltung für den Runden Tisch fand im Juli 2002 statt. Das Ergebnis der Machbarkeitsstudie wurde im Juni 2004 in einer Abschlussveranstaltung der Öffentlichkeit präsentiert.

Organisation des Runden Tisches

An der Erarbeitung des Lösungsansatzes waren 22 Chefs der Rathäuser der Städte und Gemeinden im Zollernalbkreis sowie Vertreter der Kreisverwaltung und des Regionalverbandes beteiligt. Im Vorfeld des Runden Tisches wurden die Akteure zu dem Vorhaben befragt, es wurden zum Teil gegensätzliche Erwartungen bzw. Befürchtungen gegenüber dem Projekt geäußert.

Daraus ergaben sich folgende Erkenntnisse, die bei der Durchführung zu beachten waren:

- Der Flächenpool ist eine intensive Form regionaler Zusammenarbeit und setzt ein Mindestmaß an gegenseitigem Vertrauen, Regionalbewusstsein und/oder bereits praktizierte regionale Zusammenarbeit voraus.
- Den einzelnen Gemeinden müssen die Vorteile des Flächenpools unter Beachtung ihrer kommunalen Selbstverwaltung konkret vermittelt werden können.
- Im diskursiven Prozess muss früh die ökologische Komponente/Bedeutung thematisiert werden, da die Gemeinden offensichtlich stärker im regionalökonomischen Bereich als im ökologischen sensibilisiert sind.

Zu Beginn des Runden Tisches wurden die Aufgaben und das Mandat klar definiert. Zudem wurden die Gesprächs- und Entscheidungsregeln festgelegt. Die vereinbarten Gesprächsregeln für den Runden Tisch erschienen auf den ersten Blick zwar selbstverständlich, sind aber vor allem bei kontroverser Verlauf der Diskussion von unschätzbarem Wert, weil damit die Grundlage einer konstruktiven Gesprächsatmosphäre immer wieder hergestellt werden kann.

Zusätzlich zum Runden Tisch wurde ein Projektbeirat eingerichtet in dem neben den beteiligten Landesministerien, die Industrie- und Handelskammer und die Handwerkskammer Reutlingen, die Wirtschaftsförderungsgesellschaft des Zollernalbkreises, der Regionalverband Neckar-Alb, das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung und das Bundesumweltministerium vertreten waren.

Aufgaben des Beirates waren:

- Das Einbringen von Wissen und Erfahrungen zu ökologischen, wirtschaftlichen und rechtlichen Fragestellungen in das Projekt „Regionaler Gewerbeflächenpool Neckar-Alb“.
- Ein kritisches Gegenlesen der schriftlich verfassten Grundlagen/Abmachungen mit den Bürgermeistern des Zollernalbkreises.

- Die Unterstützung bei den Überlegungen, in wie weit die Ergebnisse auch auf andere Regionen übertragbar sein könnten.

Dieses vorbereitende Projekt wurde in der 2. Hälfte des Jahres 2002 begonnen und im Juni 2004 vorläufig abgeschlossen.

Bis Juni 2004 hatten vier Sitzungen des „Runden Tisches“ stattgefunden. Als Ergebnis lagen Eckpunkte für ein Konzept „Regionaler Gewerbeflächenpool Zollernalb“ vor. Einen Kernpunkt bilden darin die „Verfahrensregeln“, die sicherstellen sollen, dass es im Flächenpool gerecht zugeht. Sie sollen vor allem Antworten auf die Fragen geben, wie im Flächenpool die kommunale Selbstverwaltung und das Recht der Gemeinden auf Eigenentwicklung behandelt werden sollen. Zu klären war auch, wie die Konkurrenz aufgebrochen wird, die dadurch entsteht, dass die Gemeinden neben den Poolflächen auch noch über eigene Gewerbeflächen verfügen. Zudem besteht die Gefahr, dass nur schlecht verkäufliche Flächen (Ladenhüter) in den Pool eingebracht werden. Dem soll dadurch begegnet werden, dass die Flächen nach einheitlichen Maßstäben bewertet werden. Der Wert der eingebrachten Flächen bestimmt den Anteil am Pool. Entsprechend diesem Anteil werden jährlich die Erlöse verteilt bzw. eine Umlage erhoben, wenn die Erlöse für den Betrieb nicht ausreichen. Wird eine Poolfläche verkauft, fließt der Anteil der Erschließungskosten an die Gemeinde zurück. Der Rest des Erlöses (schätzungsweise 50%) fließt in den Pool und wird jährlich - ihren Anteilen entsprechend - an die Poolmitglieder ausgeschüttet. In der gleichen Weise sollen auch die Gewerbesteuern behandelt werden.

1.3 Grundlagen

Modellentwicklung

Die Akademie für Technikfolgenabschätzung unterbreitete erste Modellentwürfe in Form von vier Stufen des Gewerbeflächenpools. Diese vier Stufen sollten im Sinne eines Entwicklungsmodells (langsames Wachsen von der ersten bis zu letzten Stufe) umgesetzt werden können. Es könnte aber auch eines der vier Modelle direkt als Ziel angestrebt werden. Die ausgearbeiteten Modellvarianten waren wichtig, um den Gemeinden ein gleitendes/sukzessives Hineinwachsen in den Pool unter Berücksichtigung der gemachten Erfahrungen zu ermöglichen. Aufgrund der Vorteile, die der Zweckverband für die angestrebte komplexe Lösung des Pools hat, wurde in der Region Neckar-Alb in erster Linie

die Organisationsform Zweckverband weiterverfolgt. Andere Organisationsformen wurden sorgfältig erörtert und geprüft.

Grundregeln

Für die künftige Zusammenarbeit im Gewerbeflächenpool wurden Regeln erarbeitet, die sich als konsensfähig erwiesen. Es werden darin wichtige kommunalpolitische Fragen geregelt, wie z.B. das Mitbestimmungsrecht der Belegenheitsgemeinde bei Gewerbeansiedlungen oder das Recht der Gemeinde auf Eigenentwicklung im Zusammenspiel mit den Interessen des Gewerbeflächenpools.

Besonders bedeutsam waren die folgenden Regeln:

- Jede Gemeinde, die sich am Pool beteiligt, hat das Recht, Betrieben aus dem Ort selbst eine Erweiterungsfläche im eigenen Gewerbegebiet anzubieten. Sofern der Betrieb diese Flächen aber nicht in Anspruch nehmen will, ist jeder Teilnehmer am Flächenpool verpflichtet, den Investor auch auf andere Flächen des Pools aufmerksam zu machen.
- Will ein einheimischer Gewerbetreibender innerhalb der Heimatgemeinde erweitern und stehen dafür nur Poolflächen zur Verfügung (bzw. wird eine solche bevorzugt), kann die Standortgemeinde diesen Teil aus dem Pool herausnehmen und den eigenen Gewerbeflächen zuordnen.
- Möchte ein einheimischer Gewerbetreibender die Gemeinde verlassen, dann sollte sie alles daran setzen, diesen für eine Fläche des Pools zu interessieren. In keinem Falle dürfen Hindernisse für einen Gewerbetreibenden aufgestellt werden, der eine Gemeinde zugunsten einer Neuansiedlung im Flächenpool verlassen will.
- Sollte ein externer Investor bei einer Gemeinde anfragen, hat sie das Recht, diesem zunächst die auf der eigenen Gemarkung liegende Poolfläche anzubieten. Ist dieser damit nicht einverstanden, ist die Gemeinde verpflichtet, den Investor für eine andere Fläche im Pool zu interessieren.
- Sollte ein externer Investor eine Gewerbefläche bevorzugen, die bislang noch nicht im Pool ist, so kann die Gemeinde diese Fläche zur Verfügung stellen, muss sie aber dazu in den Pool einbringen.
- Tritt ein externer Investor direkt an den Pool heran, dann ist es die erste Priorität der Poolverwaltung, das Interesse dieses Investors zu halten und ihm ein nachfragegemäßes

Grundstück anzubieten. In zweiter Priorität (falls es mehrere Möglichkeiten gibt) sollte der Pool auf eine Gleichverteilung im Rahmen des Pools achten.

- Die Ansiedlung von Gewerbebetrieben sowie mögliche Nutzungsbeschränkungen müssen im Einvernehmen mit der Standortgemeinde erfolgen; die Standortgemeinde hat ein Vetorecht.

Bewertung der Flächen

Ein erstes Modell geht davon aus, dass alle Flächen, die in den Pool gegeben werden, bei Eintritt nach ökonomischen und ökologischen Gesichtspunkten bewertet werden. Mit Hilfe von Bewertungskriterien bekommt jede Gewerbefläche dabei einen eigenen monetären Wert, der im weiteren Prozess bei der Ermittlung der Verteilung der Kosten und Erlöse den Anteil der jeweiligen Gemeinde am Flächenpool bestimmt. Die vorzeitige Einigung auf Kriterien ist sinnvoll, um sicherzustellen, dass die Kriterienauswahl unabhängig von den Interessen der jeweiligen Standortgemeinde erfolgt.

Die Bewertung der Flächen sollte durch eine Kommission erfolgen, der neben Vertretern der Standortgemeinde auch unabhängige Fachleute angehören. Die Vorschläge müssen von der Verbandsversammlung genehmigt werden. Alle Flächen, die in den Pool Eingang finden sollen, können mit Hilfe eines weitestgehend standardisierten Bewertungsverfahrens (Multi-Attribute-Utility Theory“ (MAUT) transparent für Außenstehende beurteilt werden.

Verfahren beim Verkauf von Gewerbeflächen

Die Gemeinden, die erschlossene Flächen zur Verfügung stellen, erhalten beim Verkauf die Kosten für die Erschließung vom Pool erstattet. Weil der Anteil der Erschließungskosten an den Gesamtkosten stark schwanken kann, wurde im ausgearbeiteten Satzungsentwurf folgende Regelung für die Rückerstattung der Erschließungskosten festgehalten: „Wird eine Gewerbefläche verkauft, so werden die Kosten für die Erschließung (100 % der laut Baugesetzbuch für die Kalkulation der Erschließungsbeiträge und der Kostenerstattungsbeiträge ansetzbaren Kosten sowie Wasser- und Abwasserversorgungsbeiträge nach Kommunalabgabengesetz oder entsprechende privatrechtliche Regelungen) dem Kostenträger aus dem Verkaufserlös erstattet, der Rest (Bodenpreis) fließt in den Pool“.

Ausschüttung der Gewinne

Auf der Grundlage der Bewertung errechnet sich der jeweilige Anteil der Gemeinde am Pool. Das bedeutet konkret, dass die einzelne Gemeinde, auf deren Gemarkung eine Gewerbefläche verkauft wird, entsprechend ihrem Anteil am Pool nur einen Teil des Bodenwerts bei der jährlichen Ausschüttung erhält. Sie profitiert aber auch mit dem gleichen Prozentsatz von den Erlösen aus dem Verkauf von Poolflächen anderer Gemeinden. Auf dieser Grundlage kann die Poolgemeinde temporären Schwankungen durch Erlöse aus dem Flächenverkauf mittel- bis langfristig entgegenwirken. Wenn alle eingebrachten Flächen veräußert sind, haben alle Poolteilnehmer den eingebrachten Wert (gleich ob Geld oder Fläche) wieder zurück erhalten. Die Gewerbesteuern fließen ebenfalls vollständig in den Pool und werden unter allen Poolmitgliedern entsprechend dem jeweiligen Anteil verteilt.

Risikoausgleich

Die am Pool beteiligten Gemeinden haben langfristig die Aussicht auf einen Risikoausgleich, sowohl beim Verkauf von Gewerbeflächen als auch bei den Gewerbesteuereinnahmen. Das Risiko der einzelnen Gemeinde, auf längere Zeit erschlossene Flächen nicht verkaufen zu können, wird auf den Pool übertragen und auf die teilnehmenden Gemeinden verteilt. Durch den wettbewerblichen und zeitlichen Risikoausgleich im Gewerbeflächenpool können Vorteile für alle teilnehmenden Gemeinden (Win-win-Situation) entstehen.

Beispielrechnungen zeigen, dass der Risikoausgleich umso geringer wird, je weniger Verteilungsmasse in den Pool fließt. Wird der verbleibende Bodenwert (Verkaufswert minus Erschließungskosten) zu 100% an den Pool abgegeben, ist dies vor dem Hintergrund des Risikoausgleichs die effektivste Lösung. Hinzu kommt, dass sich einige Gemeinden mit Geld am Pool beteiligen möchten. Diese Möglichkeit erfordert, dass 100% des Bodenwerts eingebracht werden, da sonst ein Ungleichgewicht zwischen Flächeneingabe und Geldeinlage entstehen würde.

Erreichung der ökologischen Ziele

Gleichermaßen werden auch die angestrebten ökologischen Ziele über den Gewerbeflächenpool erreicht. Durch die Bündelung der Flächen ist es nicht mehr notwendig, um jeden Preis in ökologisch sensiblen Gebieten Gewerbeflächen auszuweisen. Auch ist es im Pool nicht erforderlich, dass jede Gemeinde eigene Reserveflächen vorhält. Im Pool

besteht die Möglichkeit, dass Gemeinden auf topographisch oder ökologisch schwierigen Standorten auf die großflächige Ausweisung von Gewerbeflächen völlig verzichten. Sie können trotzdem am wirtschaftlichen Geschehen der Region teilhaben, indem sie sich finanziell am Gewerbeflächenpool beteiligen. Entsprechend ihrer Einlage partizipieren sie anteilig an den Einnahmen des Pools. Die Alternative lautet: Geld statt Fläche.

1.4 Probleme und Hindernisse

Die Abgabe des Bodenwertes an den Pool führt zu Mindereinnahmen bei den Gemeinden, wenn sie schneller als andere ihre Poolflächen veräußern. Diese zumindest zeitweilige Mindereinnahme stößt auf Akzeptanzprobleme. Denn der Risikoausgleich hat zur Kehrseite, dass die einzelne Poolgemeinde nicht sofort 100% der Erlöse aus der Veräußerung der von ihr eingebrachten Grundstücke erhält, sondern erst im Zeitablauf. Dieser Ausgleichsmechanismus im Zeitablauf muss deshalb frühzeitig den kommunalpolitischen Gremien vermittelt werden. Denkbar ist ein Stufenmodell als Übergangslösung, an dessen Ende die Zweckverbandslösung mit dem Risikoausgleich stehen kann.

Die erste Phase des Projekts endete im Jahr 2004 mit der Machbarkeitsstudie. Daran schloss sich die vom Bundesministerium für Bildung und Forschung im Rahmen von REFINA geförderte Phase unter dem Titel

Regionaler Gewerbeflächenpool Neckar-Alb (REGENA) an.

1.5 Einbindung des Modellprojektes in REFINA

In den vergangenen Jahren lag bundesweit die tägliche Inanspruchnahme von Boden für neue Siedlungs- und Verkehrsflächen bei deutlich über 100 Hektar. Dieser Ressourcenverbrauch geht mit einem Verlust von Bodenfunktionen einher und ist auch aus städtebaulichen Gesichtspunkten negativ. Die Konzentration auf die Innenentwicklung, der Schutz von Frei- und Erholungsflächen und die Verbesserung des Gebäudebestandes führen zur Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs und sind somit ein Beitrag zu einer nachhaltigen Siedlungs- und Verkehrspolitik.

In ihrer Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie hat die Bundesregierung das Thema Verminderung der Flächeninanspruchnahme und Initiierung eines nachhaltigen

Flächenmanagements als eine zentrale Aufgabe definiert. Eine organisatorische Umsetzung erfolgte ab dem Jahr 2006 im Rahmen des Programms „Forschung für die Nachhaltigkeit (FONA)“, in dem das Bundesministerium für Bildung und Forschung (BMBF) den Förderschwerpunkt „Forschung für die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und ein nachhaltiges Flächenmanagement (REFINA)“ startete.

Neben dem BMBF sind das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (BMU) und das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) in die Umsetzung eingebunden. Im Auftrag des BMBF koordiniert der Projektträger Jülich (PtJ) die Durchführung von REFINA. Das Deutsche Institut für Urbanistik (Difu), Berlin, hat in Zusammenarbeit mit BKR Aachen die projekt- und fachübergreifende Begleitung des Förderschwerpunkts übernommen.

Der Förderschwerpunkt REFINA wird/wurde in Projekten in allen Bundesländern durchgeführt. Dabei wurden drei Schwerpunkte und sechs Themenfelder definiert. Viele Projekte bearbeiteten dabei Aspekte von mehreren Themenfeldern. Der Regionale Gewerbeflächenpool Neckar-Alb (REGENA) ist in den Schwerpunkten a) integrierte Modellkonzepte, b) neue Prozesse und Akteurskonstellationen und c) neue Methoden und Instrumente angesiedelt. Als Themen werden in REGENA die Felder a) regionale Modellkonzepte, b) Revitalisierung von Einzelstandorten und Konversionsflächen, c) Kommunikation und Beteiligung sowie d) Boden und Flächeninformationen bearbeitet.

2 Ziele und Vorgehen des Modellprojektes

2.1 Motivation und Zielsetzungen

Bis heute ist nahezu jede Gemeinde unabhängig von ihrer Größe und ihren jeweiligen Standorteigenschaften bemüht, für sehr unterschiedliche potenzielle Ansiedlungs- und Verlagerungsfälle geeignetes Gewerbebauland vorzuhalten, um kurzfristig auf eine entsprechende Nachfrage reagieren zu können. Dies führt unter anderem zu umfassenden Aufwendungen für Planung, Grunderwerb, Erschließung und Finanzierung und vielfach auch zu einem für die Gemeinden nachteiligen Überangebot an Gewerbeflächen. Aufgrund vielerorts nachlassender und nicht kontinuierlicher Nachfrage nach Gewerbebauland ist dessen Vorhaltung für die Gemeinden zu einer nur schwer bzgl. ihrer Folgen kalkulierbaren Investition geworden und auch die erwarteten Gewerbesteuererinnahmen sind teils extremen Schwankungen unterworfen. Durch den Verkauf von Flächen unter dem Gestehungspreis sind die Kommunen teilweise in einen ruinösen Konkurrenzkampf eingetreten.

Gleichzeitig beklagen viele Unternehmen, die neue Standorte suchen, einen Mangel an tatsächlich geeigneten Standorten und machen hierfür auch eine kleinräumlich statt regional orientierte Gewerbeflächenpolitik verantwortlich.



Der demografische Wandel, aber auch die Folgekosten der Flächeninanspruchnahme und nicht zuletzt die Endlichkeit unserer Entwicklungs- und Gestaltungsspielräume verlangen einen bewussten Umgang mit Boden und Fläche. Die Bundesregierung verfolgt das Ziel, die Flächenneuanspruchnahme im Rahmen ihrer Nachhaltigkeitsstrategie massiv zu

begrenzen. Flächenmanagement auf kommunaler und regionaler Ebene entwickelt sich zunehmend zu einem dafür notwendigen Werkzeug. Die Inanspruchnahme von Flächen für Siedlung und Verkehr stellt eine der wesentlichen Ursachen für umfangreiche und langfristige Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftshaushaltes dar. Freiraumfunktionen, Landschaftsbild, Erholungsnutzung, Arten- und Biotopschutz sowie Wasser-, Boden- und Klimaschutz werden durch diese Prozesse tangiert. Zu den direkten Beeinträchtigungen kommen umfangreiche indirekte hinzu: Steigendes Verkehrsaufkommen und wachsende finanzielle Belastungen für Wirtschaft und private Haushalte. Auch die kommunalen Finanzhaushalte erfahren durch diese Entwicklung eine erhebliche Herausforderung. Aktives Flächenmanagement will die wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Entwicklungsreserven haushälterisch bewirtschaften, also nachhaltig mit ihnen umgehen. Bewirtschaften heißt somit nicht nur schützen und erhalten, sondern auch entwickeln und gestalten. Durch die anteilige Verteilung von Verkaufserlösen sowie Gewerbesteuererinnahmen werden im Rahmen eines Gewerbeflächenpools Auswahl, Entwicklung und Management der Flächen nach Kriterien eines optimalen Ressourcenmanagements unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten möglich.

Im Rahmen eines interkommunalen Gewerbeflächenpools könnten diese bisher parallel verfolgten Entwicklungsansätze vernetzt und die Gewerbeflächenentwicklungen zukünftig unter Berücksichtigung raumordnerischer Vorgaben intensiv aufeinander abgestimmt werden. Mit dem kooperativen Modell des Gewerbeflächenpools erschließen sich die teilnehmenden Gemeinden die Möglichkeit, gemeinsam eine nachhaltige und überörtlich ausgerichtete Gewerbebaulandpolitik zu betreiben. An die Stelle einer kleinräumlichen parallelen Flächenvorhaltung, die weder für Gemeinden noch für Unternehmen zu den gewünschten Ergebnissen führt, tritt ein abgestimmtes Standortangebot für die regionale Wirtschaft und die Möglichkeit, gemeinsam im überregionalen Wettbewerb auftreten zu können. Durch die Nutzung der jeweiligen kommunalen Standorteigenschaften in einem abgestimmten System eines interkommunalen Flächenmanagements entwickelt sich die lokale Gewerbeflächenausweisung zu einer regionalen Standortpolitik.

An einem Gewerbeflächenpool teilnehmende Gemeinden unterliegen nicht mehr dem Druck, für alle sie möglicherweise betreffenden Ansiedlungsfälle Flächen vorzuhalten. Hierdurch entsteht ein systemimmanenter Flächenspareffekt. Die Vorhaltekosten können auf das regional für erforderlich gehaltene Maß reduziert werden. Die sich hieraus ergebenden finanziellen Spielräume können bspw. für gemeinsame Marketingmaßnahmen eingesetzt werden.

Gemeinden, die über keine geeigneten Flächen zur Komplettierung des regionalen Gewerbeflächenportfolios verfügen, haben die Möglichkeit die Poolgemeinschaft durch geeignete Ausgleichsflächen zu unterstützen oder sie können sich finanziell an der Neuentwicklung von Gewerbegebieten des Pools beteiligen.

Die Hauptaufgabe bei der Etablierung eines Gewerbeflächenpools ist die Entwicklung fairer und effizienter Mechanismen zur Mobilisierung von Poolflächen, zur Verteilung der Erlöse und Kosten und zur Verringerung der individuellen Vermarktungsrisiken. Frühere Versuche zur Entwicklung solcher Pools waren erfolglos, weil es zu schwierig erschien, die berechtigten Vorbehalte zu überwinden und die Bereitschaft der Beteiligten für ein solches Vorhaben zu erreichen.

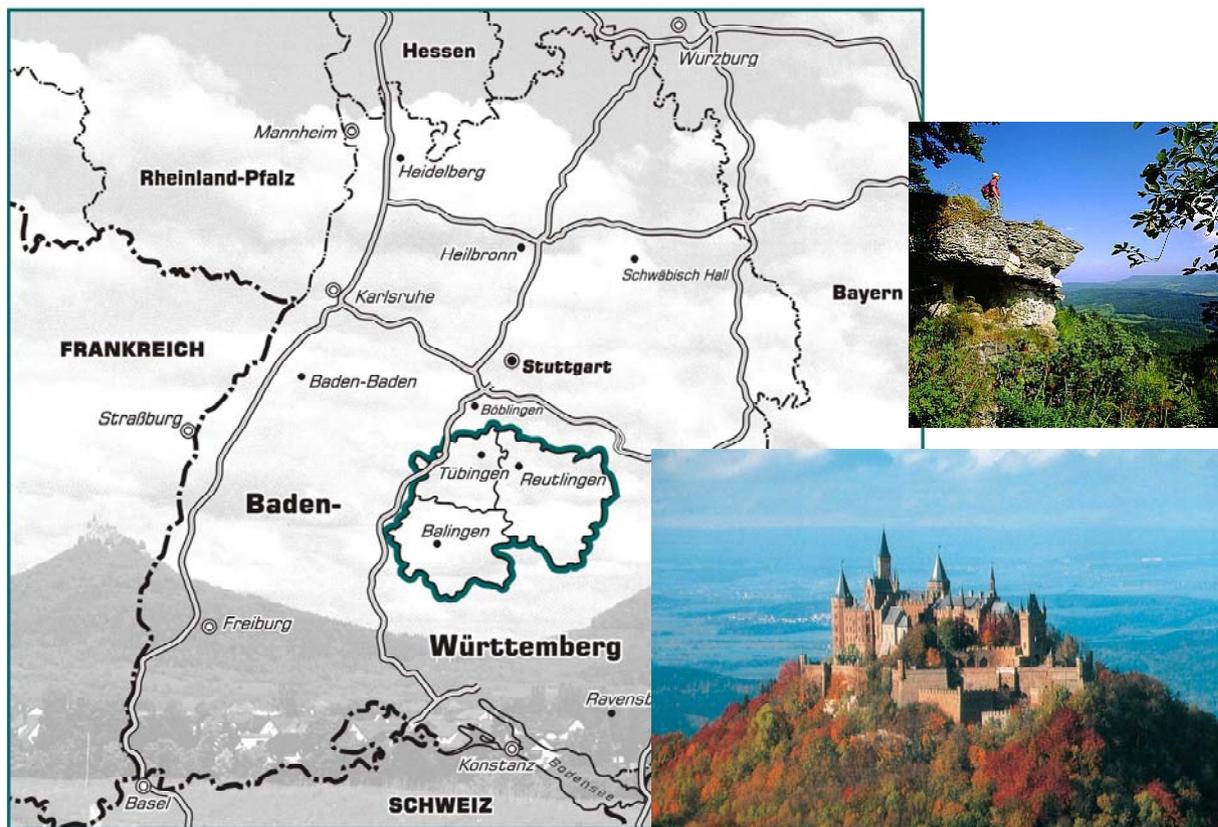
Das Modellprojekt REGENA – Regionaler Gewerbeflächenpool Neckar-Alb – hat die Umsetzung eines solchen innovativen interkommunalen Gewerbeflächenmanagement-Konzepts zur ressourcenschonenden Steuerung der regionalen Flächennutzung zum Ziel. Kernstück des Konzepts ist der Zusammenschluss mehrerer Kommunen mit dem Zweck, Industrie- und Gewerbeflächen der beteiligten Kommunen in einen Pool einzubringen um diese gemeinsam zu entwickeln, zu vermarkten und ggf. zu erschließen. Das Projekt hat daher **vier Hauptziele**:

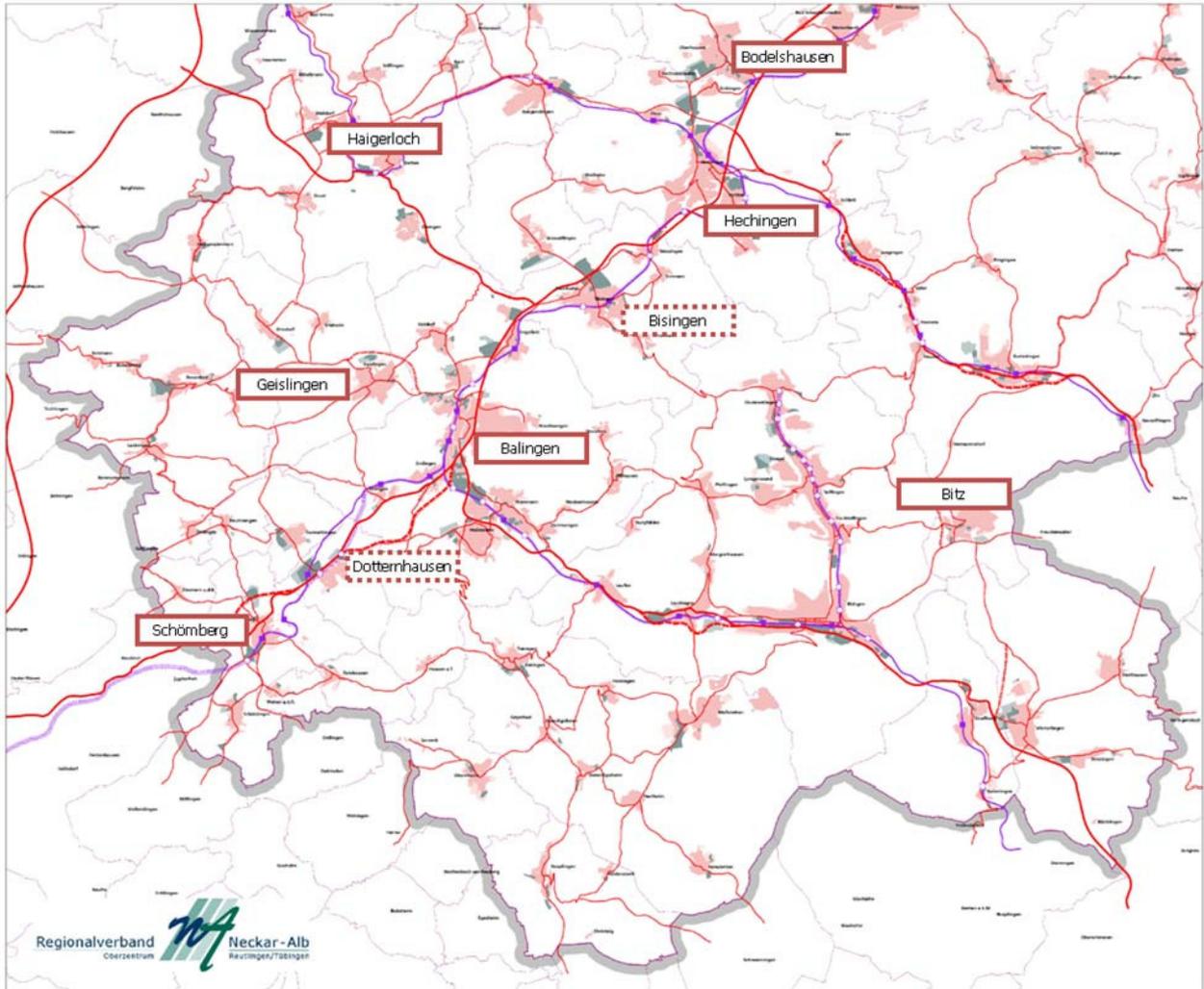
- a) Wissenschaftliche und kommunikative Unterstützung der Kommunen bei der Ausgestaltung der rechtlichen und verfahrenstechnischen Grundlagen des Kooperationsmodells mit dem Ziel des effektiven und effizienten Managements eines Industrie- und Gewerbeflächenpools.**
- b) Entwicklung und Test eines integrierten Bewertungsmodells für die Poolflächen auf der Basis moderner Geographischer Informationssysteme und eines Regelwerkes zum Umgang mit den Flächen und zur Verteilung der Erlöse und Kosten.**
- c) Zusammenführung ökonomischer, ökologischer und städtebaulicher Gesichtspunkte bei der Bewertung von Flächen, wodurch Ressourcenausstattung und ökologische Qualität gleichermaßen berücksichtigt werden.**
- d) Erweiterung des Pools um Flächen von Privaten, Brachen und Ausgleichsflächen.**

2.2 Vorgehensweise

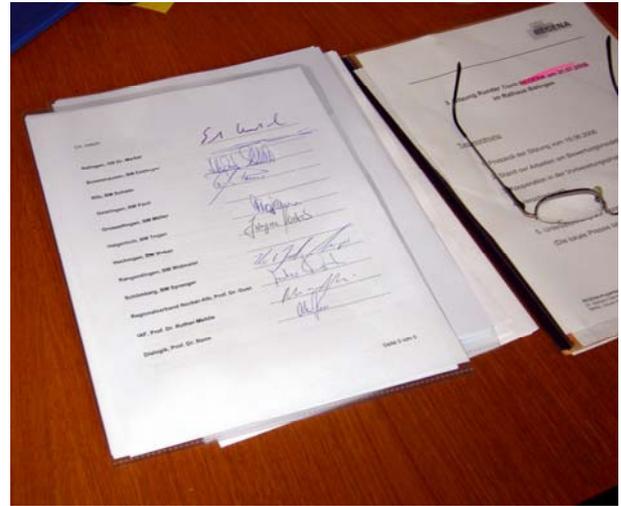
In Anknüpfung an die o.g. Machbarkeitsstudie beschlossen am 31. Juli 2006 die acht Gemeinden Balingen, Bitz, Bodelshausen, Geislingen, Haigerloch, Hechingen, Rangendingen und Schömberg die Grundüberlegungen für einen Gewerbeflächenpool weiter auszuarbeiten, zu konkretisieren und umzusetzen. Den Gemeinden Bisingen und Dotternhausen wurde informell ein Gastrecht eingeräumt.

Übersicht über die Raumschaft





Übersicht über die beteiligten Gemeinden



Unterzeichnung der REGENA-Kooperationsvereinbarung

Folgende Meilensteine wurden während der Projektlaufzeit erarbeitet:

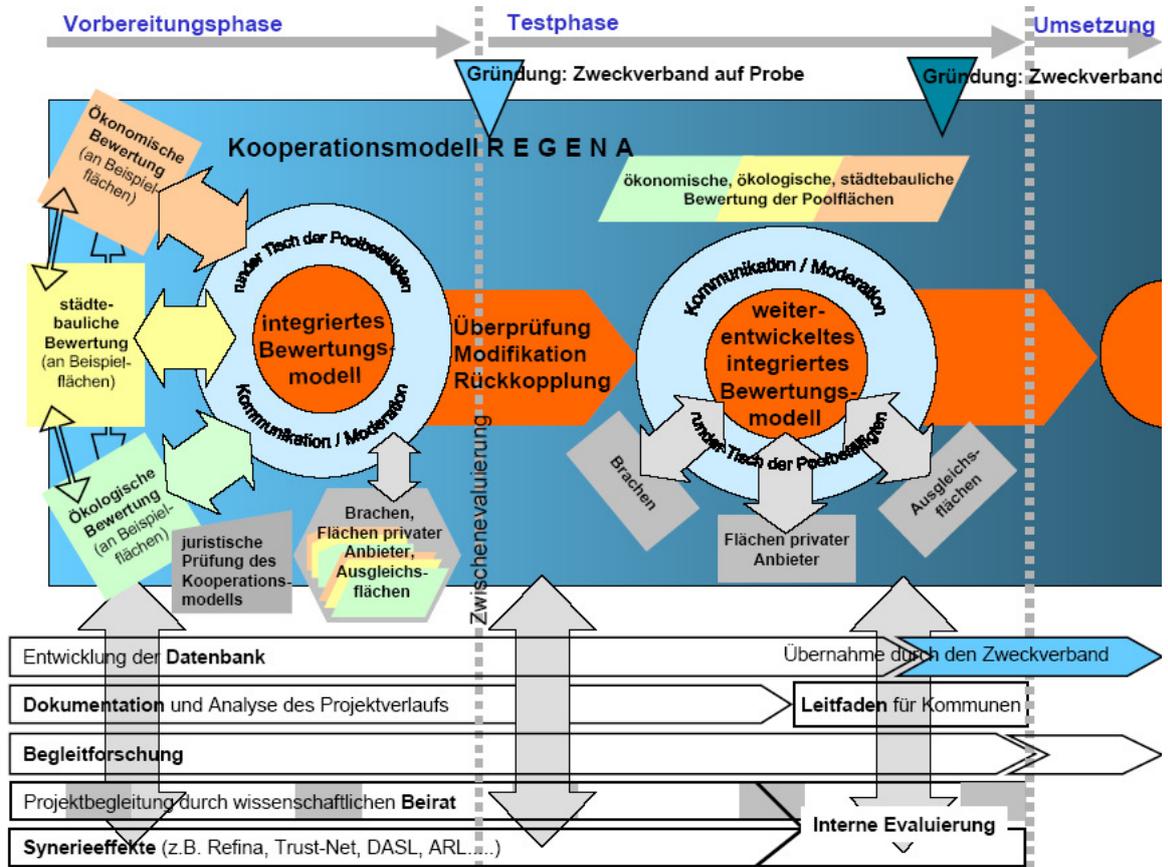
- **Bestandsaufnahme der vorhandenen Gewerbeflächen der beteiligten Kommunen**
- **Klärung der Flächenbewertung und Entwicklung von Flächenbewertungsmodellen**
- **Klärung von organisatorischen und rechtlichen Fragestellungen sowie der Erarbeitung von Rechtsgrundlagen**
- **Gemeinderatsbeschlüsse zur Umsetzung**

Bei der Bestandsaufnahme der vorhandenen Gewerbeflächen der beteiligten Gemeinden zeigte sich, dass insgesamt ca. 100 ha Gewerbeflächen, verteilt auf 21 Standorte, angeboten wurden.

Es handelt sich dabei um Gewerbeflächen mit ähnlichen Qualitäten, die zum großen Teil schon längere Zeit vorgehalten wurden. Größere zusammenhängende Flächen waren kaum verfügbar, da vor allem eine kleinräumliche Gewerbeflächenpolitik praktiziert wurde.

Eine Zusammenstellung der Gewerbeflächen befindet sich im Anhang.

Aufgrund der Komplexität des Projektes und der bekannten Schwierigkeiten bei der Etablierung von interkommunalen Kooperationen nahm die Moderation und Mediation des Prozesses breiten Raum ein.



2.3 Beteiligte

Das Modellprojekt wurde von zwei Forschungsgruppen an der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen und der Universität Stuttgart (DIALOGIK) wissenschaftlich begleitet. Das Team aus der Hochschule Nürtingen mit Projektleitung und drei Teilzeitkräften war für die Projektsteuerung zuständig und bearbeitete die Teilbereiche Flächenbewertung aus städtebaulicher, ökonomischer und ökologischer Sicht und die Modellentwicklung (Dr. Bernd Murschel, Dipl. Ing. Jörg Schneider, Dipl.-Betriebswirt (FH) Michael Weber). Die Projektleitung hatte Prof. Dr. Alfred Ruther-Mehlis. Das Forschungsinstitut DIALOGIK an der Universität Stuttgart wurde durch Prof. Dr. Ortwin Renn geleitet. Zusammen mit Frau Lic.rer.rer. Ute Kinn und Frau Dr. Gisela Wachinger war dieses Team für die Moderation und die Mediation zuständig. Beide Teams arbeiteten eng zusammen, vielfach auch über gemeinsame Vorbereitungs- und Arbeitstreffen. Weitere wichtige Inputs erfolgten durch den Verbandsdirektor des Regionalverbandes Neckar-Alb, Herrn Prof. Dr. Dieter Gust, sowie seiner Nachfolgerin Frau Angela Bernhardt, die ihre planerischen Fachkompetenzen einbrachten. Die rechtliche Beratung übernahm Prof. Dr. Hans Büchner, ergänzt durch Prof. Dr. Peter Kothe (2009/2010).

Das Projektteam arbeitete eng zusammen und organisierte den Dialog zwischen den beteiligten Kommunen. In regelmäßigen gemeinsamen Teamsitzungen (in ca. zweimonatlichem Turnus) wurden die notwendigen Schritte gemeinsam vorbereitet sowie inhaltliche und organisatorische Fragen des Gewerbeflächenpools geklärt. In der letzten Projektphase lag der Schwerpunkt auf der Fortentwicklung und Prüfung des Entwurfs der Zweckverbandssatzung bzgl. unterschiedlicher fachlicher Anforderungen und politischer Zielsetzungen, sowie auf der bundesweiten Kommunikation der Gewerbeflächenpool-Idee. Daran waren alle Projektpartner aus beiden Teilprojekten beteiligt.

3 Moderation und Mediation

3.1 Zielsetzung und Aufgabenstellung unter dem Fokus von Kommunikation und Moderation

REGENA steht für ein innovatives interkommunales Gewerbeflächenmanagementkonzept zur ressourcenschonenden Steuerung der regionalen Flächennutzung. Kernstück des Konzepts ist die Kooperation mehrerer Gemeinden mit dem Zweck, Gewerbeflächen in einen Pool einzubringen um diese gemeinsam zu vermarkten und ggf. zu erschließen. Die Aufgabe von DIALOGIK war die kommunikative, moderierende und teilweise medierende Unterstützung der Gemeinden bei der Ausarbeitung und Ausgestaltung der rechtlichen und verfahrenstechnischen Grundlagen des Kooperationsmodells.

Eine Hauptaufgabe bei der Etablierung eines Gewerbeflächenpools ist die Entwicklung fairer und effizienter Mechanismen zur Identifizierung und Mobilisierung von Poolflächen, zur Verteilung der Erlöse und Kosten und zur Verringerung der individuellen Vermarktungsrisiken. Frühere Versuche zur Entwicklung solcher Pools in anderen Regionen waren nicht erfolgreich gewesen, weil berechtigte Vorbehalte nicht überwunden werden konnten und die Bereitschaft der Beteiligten für ein solches Vorhaben nicht in vollem Umfang erreicht werden konnte. Im Projekt REGENA waren die Aussichten einer erfolgreichen Einrichtung eines Gewerbeflächenpools besser, weil die Vertreter/innen der beteiligten Kommunen ihr Interesse und den politischen Willen für eine Lösung zuvor in einer Machbarkeitsstudie zum Ausdruck gebracht hatten.

Das Projekt REGENA knüpfte an die Ergebnisse der vorangegangenen Machbarkeitsstudie an mit dem Ziel, die bisher eingeleiteten Schritte zu vervollständigen und zu konkretisieren sowie das Aufgabenspektrum der Kooperation um wesentliche Aspekte zu erweitern und es zur Umsetzungsreife zu führen. Der in der Machbarkeitsstudie angestoßene Diskussionsprozess wurde wissenschaftlich begleitet weitergeführt und stabilisiert.

Der Runde Tisch der Poolbeteiligten ist das zentrale Element der Entwicklung des Poolmodells. Nur ein von den Poolbeteiligten akzeptiertes Bewertungs-, Organisations- und Verteilungsmodell kann einen reibungsarmen Start und eine erfolgreiche Umsetzung des Gewerbeflächenpools gewährleisten. Um dies sicherzustellen, wurde in einem iterativen, reflexiven und intensiv vernetzten Prozess im Zusammenspiel zwischen politischen Akteuren und Vertretern unterschiedlicher Fachdisziplinen ein von den Beteiligten akzeptiertes

Poolmodell entwickelt. Die neutrale Moderation der Gruppe von BürgermeisterInnen am Runden Tisch diente dazu, die unterschiedlich gelagerten Interessen der verschieden großen Gemeinden sichtbar werden zu lassen und die Erörterung der einzelnen Punkte der Vereinbarung so zu strukturieren, dass auf der Basis einer sachlichen Diskussion ein Konsens für eine Vereinbarung erzielt werden konnte.

3.2 Verlauf und Ergebnis des moderierten Prozesses

Der Runde Tisch Gewerbeflächenpool hat im Zeitraum von April 2006 bis Mai 2010 insgesamt dreizehn Mal getagt. Ergänzend fanden zahlreiche Arbeitssitzungen in verschiedenen Zusammensetzungen statt. Ein Entwurf zur Satzung für einen Zweckverband wurde am 18. Oktober 2007 am Runden Tisch verabschiedet. Im Frühjahr 2008 wurden die politischen Gremien in allen beteiligten Gemeinden detailliert informiert. Das Projektteam hat in den jeweiligen Gemeinderäten den aktuellen Sachstand vorgestellt und ist dabei insbesondere auf die Vorteile der interkommunalen Zusammenarbeit eingegangen. Für die Beratung in den politischen Gremien hat das REGENA-Team einen Katalog mit den am häufigsten gestellten Fragen und Antworten zusammengestellt (Anlage), der als sehr hilfreich empfunden wurde. Das REGENA-Team hat zusätzlich einen Erläuterungstext verfasst sowie einen Vorschlag für einen einheitlichen Beschlussantrag, der mit den Bürgermeistern abgestimmt wurde.



Informationsveranstaltung über den Gewerbeflächenpool

Im Mai 2008 war die Beschlussfassung in den gemeinderätlichen Gremien abgeschlossen. Gegenüber der Zusammenarbeit in Form eines Zweckverband-Pools, der möglichst alle Gewerbeflächen beinhalten sollte, gab es in einigen Kommunen Vorbehalte. Eine Übersicht der Beschlüsse ist als Anlage beigefügt. **Die Mehrzahl der Gemeinden stimmten dem Beitritt zum Gewerbeflächenpool nur unter dem Vorbehalt zu, dass sich alle Städte und Gemeinden innerhalb des Zollernalbkreises (mit Bodelshausen), die im Regionalplan als Schwerpunkt-Standorte für Industrie und Gewerbe im Bereich der Entwicklungsachse B 27 oder von Autobahnzubringern verzeichnet sind, am Pool beteiligen.** Diese Beschlüsse beinhalten, dass auch Gemeinden, die die Kooperationsvereinbarung vom 31. Juli 2006 nicht unterzeichnet haben, nun Mitglied im Zweckverband werden sollten. Für das Projektteam stellt es sich so dar, dass insbesondere die Mitgliedschaft von Bisingen für das Zustandekommen des Pools unerlässlich ist, die Mitgliedschaft der Gemeinden Rosenfeld und Dotternhausen schien für die anderen Gemeinden nicht absolut notwendig zu sein.

Die Gemeinde Bisingen hat in ihrem Flächennutzungsplan 40 ha Gewerbefläche dargestellt, genehmigt wurden von der Aufsichtsbehörde lediglich 20 ha, da 40 ha eindeutig den Bedarf Bisingens überschreiten. Die restlichen 20 ha werden erst bewilligt, wenn der Bedarf im Rahmen einer interkommunalen Zusammenarbeit nachgewiesen wird. Eine entsprechende Festlegung ist auch auf der Ebene der Regionalplanung erfolgt. Diese großen Flächenverfügbarkeiten könnten die Erklärung dafür sein, dass Bisingen als ein unerlässlicher Partner im Gewerbeflächenpool angesehen wird, außerdem stellt die Flächenausweisung aber auch eine Motivation für Bisingen dar, sich am Pool zu beteiligen.

Intensive innerkommunale Diskussionen über den Umgang mit den Beschlüssen mit Gemeindevertretern aus Bisingen und Dotternhausen schlossen sich an. Das Projektteam begleitete diese Diskussionen durch Einzelgespräche mit den Bürgermeistern. Zeitgleich wurde die Zweckverbandssatzung mit dem zuständigen Regierungspräsidium Tübingen und Vertretern des Städtetages und des Gemeindetages diskutiert. Neben Detailanmerkungen wurde seitens des Regierungspräsidiums darauf hingewiesen, dass hier ggf. auch kartellrechtliche Aspekte eine Rolle spielen könnten.

Die darauf erfolgte Abstimmung mit dem hierfür auf Landesebene zuständigen Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg wurde unter Hinzuziehung des Kartellamtes durchgeführt. In einem Vorgespräch wurde seitens des PtJ das Einholen einer zweiten Rechtsmeinung, ergänzend zu der fachlichen Mitwirkung von Prof. Büchner angeregt. Nach einer entsprechenden Abklärung zu ergänzenden rechtlichen Fragen mit den

Partnergemeinden wurde der Fachanwalt Dr. Kothe angesprochen und beauftragt, insbesondere die im Satzungsentwurf festgelegte Aufgabenübertragung auf den Zweckverband und die Spielräume des wirtschaftlichen Handelns von Kommunen zu begutachten. Das Ergebnis lag im Frühjahr 2010 vor.

Parallel wurden die Abstimmungsprozesse des Projektteams mit den Bürgermeistern und den Verwaltungen der beteiligten Gemeinden fortgesetzt. Für den Winter 2009/2010 war eine weitere Befassung gemeinderätlicher Gremien mit dem Projekt vereinbart. Die Kommunalwahl 2009 in Baden-Württemberg und die erst im September 2009 erfolgte Neukonstituierung der Gemeinderäte hat hier zu zeitlichen Verzögerungen geführt. Im Frühjahr 2010 wurden mit allen beteiligten Bürgermeistern Einzelgespräche geführt, in denen von Seiten der Bürgermeister der Wunsch geäußert wurde, dass das Projektteam auf die Schlüsselakteure, die man in Balingen und Hechingen sah, zugehen solle, um deren Bereitschaft auszuloten, das Projekt nach August 2010 (Projektende) eigenverantwortlich weiterzuführen.

Am 26. April 2010 fand dann der letzte vom Projektteam moderierte Runde Tisch der Bürgermeister statt, mit dem Ziel, abschließend zu klären, inwieweit der Gewerbeflächenpool auch als Kernmodell (ohne Bisingen und Dotternhausen) gegründet und betrieben werden kann und welcher der Bürgermeister (bzw. welche der Kommunen) die Leitung des weiteren Prozesses zur Gründung des Gewerbeflächenpools übernehmen kann. Für diese Sitzung wurden auf der Basis der Vorgespräche mit den Bürgermeistern zwei Optionen für das weitere Vorgehen vorgeschlagen:

Option 1

Eine Poollösung mit verbindlicher, langfristiger Regelung, vor allem was die Neuansiedlung von Gewerbebetrieben betrifft (Stichwort: „Regeln gegen ruinösen Wettbewerb“), Risikoausgleich durch Einbringen der Gewerbesteuer in den Pool; Verkaufserlöse aus Flächenverkäufen spielen eine untergeordnete Rolle (vergleichbar den Regelungen des Gewerbebezweckverbandes Ulm/Neu-Ulm). Für Balingen ist auch das Thema Ausgleichsflächen von Interesse. Als Poolgemeinden sind die Gemeinden Balingen, Bitz, Schömberg, Geislingen und Haigerloch denkbar. Die Regelungen des Satzungsentwurfes sollen umgesetzt werden, ob in Form eines Zweckverbandes oder einer öffentlich rechtlicher Vereinbarung, bleibt zunächst offen.

Option 2

Ein Gewerbeflächenpool nach dem Kooperationsmodell (Anlage), zunächst lediglich mit der Aufgabe der gemeinsamen Vermarktung von Gewerbeflächen und vor allem mit dem Ziel, Bisingen einen Zugang zum Pool möglichst niederschwellig zu ermöglichen. Hier zeichnet sich eine Kooperation der Gemeinden Hechingen, Bodelshausen, Bisingen und evtl. Rangendingen ab.

Das Ergebnis des Runden Tisches zeigte die Früchte des langen Diskussionsprozesses in der Region. Es wurde Einigkeit erzielt, dass eine Zweckverbands-Lösung zum gegenwärtigen Zeitpunkt zwar noch nicht umgesetzt werden kann, weil zu viele Fragen politisch und rechtlich noch nicht abschließend geklärt werden konnten, dass aber die Kooperation der Poolgemeinden auch ohne die Teilnahme von Bisingen und Dotternhausen anzustreben ist. Gemeinsames Anliegen ist es außerdem, Arbeitsplätze in der Region zu erhalten und wenn möglich zu mehren. Vor diesem Hintergrund wurde Option 2 als die jetzt anzustrebende Regelung für den Gesamttraum angesehen.

Eckpfeiler der Kooperation sollen sein:

- Die gemeinsame Vermarktung von Gewerbeflächen (Marketing-Gemeinschaft)
- Der Risikoausgleich durch die Verteilung der Gewerbesteuererinnahmen auf die Poolmitglieder (Die Verkaufserlöse sollen nicht in den Pool eingebracht werden)
- Die Bewertung der Flächen nach folgenden Kriterien: Flächengröße, Bodenwert, Einwohnerzahl

Die Basis für diese Kooperation soll eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung sein, zunächst für eine Testphase von 5-10 Jahren. Die Städte Balingen und Hechingen haben dabei die Federführung übernommen. Der komplette Grundstücksverkehr soll weiterhin bei den Gemeinden abgewickelt werden und nicht auf den Pool übertragen werden. Zudem gilt die Vereinbarung nur für externe Ansiedlungen und nicht für Gewerbebetriebe, die sich innerhalb der Standortgemeinden entwickeln möchten.

Die meisten Bürgermeister stehen dieser niederschweligen Alternative positiv gegenüber. Der Bürgermeister von Bitz gibt zu bedenken, dass der Grundgedanke des Flächensparens in einer reinen Marketing-Gemeinschaft nicht umgesetzt wird. Er behält sich vor, sich an dieser Form der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung nicht zu beteiligen. Zu klären wird noch sein, in welcher Weise man im Pool mit der Standortagentur zusammenarbeiten kann.

3.3 Abschließende Bewertung der Ergebnisse in Feed-back-Interviews mit den Bürgermeistern

Im Vorfeld des letzten Runden Tisches wurden zum Abschluss des Prozesses „Gewerbeflächenpool REGENA“ von Frau Ute Kinn, Herrn Prof. Dr. Alfred Ruther-Mehlis und Herrn Michael Weber Interviews mit den am Runden Tisch teilnehmenden Bürgermeistern geführt. Nachfolgend werden die Ergebnisse dieser Interviews im Überblick dargestellt und von Seiten des Moderationsteams (Prof. Dr. Dr. Ortwin Renn, Ute Kinn, Dr. Gisela Wachinger) eine zusammenfassende Bewertung vorgenommen.

Aus der Sicht der am Runden Tisch vertretenen Bürgermeister/in

Alle befragten Bürgermeister begrüßen nach wie vor die Idee des Gewerbeflächenpools als Modell der Zukunft. Sie sehen sich selbst mit dem Projekt REGENA in einer Vorreiterrolle. Für die befragte/n Bürgermeister/in ist der Gewerbeflächenpool nach wie vor ein geeignetes Instrument, um die zum Teil ruinöse kommunale Konkurrenz bei der Gewerbeansiedlung zugunsten einer gemeinsamen und nachhaltigen Flächenvorsorge zu überwinden. Der Pool sorgt nach ihrer Ansicht auch für einen gewissen Risikoausgleich hinsichtlich der Gewerbesteuererinnahmen, wenn auch die weitere Entwicklung der Gewerbesteuer als relativ unsicher eingeschätzt wird.

Sie bewerteten es als richtig, dass langfristig die Veräußerungserlöse in den Pool fließen und je nach Anteil am Pool auf die Poolpartner verteilt werden. Die monetäre Bewertung der Flächen über die Bodenrichtwerte oder auch unter zusätzlicher Berücksichtigung städtebaulicher, wirtschaftlicher und ökologischer Kriterien wird als der geeignete Weg gesehen.

Durch die Bündelung der kommunalen Interessen und Gewerbeflächen in einem Pool haben die Gemeinden eine realistische Chance, im Marktumfeld wahrgenommen zu werden. Den Unternehmen kann ein breites Spektrum an Flächen angeboten werden, weshalb vor allem das gemeinsame Marketing für alle Bürgermeister einen Anreiz zur Mitwirkung im Pool bietet.

Vor allem für die kleineren Gemeinden spielt die Chance, Arbeitsplätze im Einzugsgebiet der eigenen Gemeinde zu halten und damit einem weiteren Abwandern der Bewohnerschaft entgegenzuwirken, eine große Rolle.

Auch für Gemeinden mit großer Nachfrage und wenig Flächenreserven bietet der Gewerbeflächenpool Vorteile. Für Gemeinden mit wenig oder keinem Flächenangebot waren die Möglichkeit, Geldeinlagen oder Ausgleichsflächen einzubringen und damit am Pool zu partizipieren, die vorherrschenden Themen.

Aufgrund der Vielzahl von organisatorischen und rechtlichen Fragen, die sich im Zusammenhang mit dem Gewerbeflächenpool noch ergeben haben, haben einige Teilnehmer vorgeschlagen, mit einer teilräumlichen Lösung zu beginnen und diese als Keimzelle für die Ausdehnung zu einem Gewerbeflächenpool zu verwenden. Andere Teilnehmer betonten dagegen die Möglichkeiten, sich auf einem Pool mit begrenztem Aufgabengebiet (z.B. eine Marketing-Gemeinschaft) zu beschränken. Das Modell sei zukunftsweisend und könne in veränderter Konstellation durchaus umgesetzt werden. Einer der Bürgermeister sah die Voraussetzung zum Erfolg auch darin, dass das übergeordnete Ziel der ressourcenschonenden Nutzung von Flächen auch auf Landesebene praktiziert werden müsse.

Ein Problem wurde darin gesehen, dass die Verkehrsbelastung nicht umverteilt werden kann: „Wer den Standort trägt, hat in der Regel auch die Verkehrsbelastung“.

Die gemeinsame Erarbeitung der Zweckverbandssatzung an dem Runden Tisch von REGENA beurteilten die befragten Teilnehmer als hilfreich. Sie merkten aber auch an, dass die Satzung an sich sehr komplex sei und die Diskussion an den Runden Tischen zu lange zu Detailfragen geführt worden sei. Für die gemeinsame Arbeit am Text mit juristischer Begleitung sei der Runde Tisch zwar Vorreiter gewesen, aber oft habe man sich in Satzungsformulierungen verloren. Die rechtliche Prüfung der Satzung im Nachhinein habe zu viel Zeit und Geld gekostet.

Aus Sicht des Projektteams haben die nachträglichen rechtlichen Prüfungen gezeigt, dass die Rechtslage zum Thema „Gewerbeflächenpool“ keineswegs eindeutig ist und von den prüfenden Stellen auf die überregionale Landes-, bzw. sogar Bundesebene (Umwelt- und Wirtschaftsministerium, Bundeskartellamt) verwiesen wurde. Als ein Argument gegen einen Zweckverband wurden die zusätzlichen Verwaltungskosten genannt. Eine große Rolle bei der Entscheidung gegen den Zweckverband hat aber sicher auch die Verbindlichkeit des Zweckverbandes gespielt: Die Bürgermeister arbeiteten im Laufe des Diskussionsprozesses klar heraus, dass eine Regelung, bei der nur einzelne Flächen in den Pool gegeben werden, einzelne Gemeinden übervorteilen würde, und daher nicht umsetzbar ist. Also bedeutet der Beitritt zum Gewerbeflächenpool, dass eine Kommune die Kontrolle über alle ihre Gewerbeflächen (Eigenentwicklung ausgenommen) weitgehend abgeben muss. Die

Entscheidung für einen Zweckverband wurde erst zum Ende des Prozesses durch die Bürgermeister revidiert, es wird jetzt eine eher niederschwellige Lösung angestrebt.

Mit Unterstützung des wissenschaftlichen Projektteams wurden von den Bürgermeistern Kriterien für eine genaue Bewertung der eingebrachten Flächen erarbeitet. Diese basierten auf dem Bodenrichtwert und eröffneten ergänzende differenzierte Bewertungen. Dabei wurde die fachliche Begleitung als wertvoll wahrgenommen. Die zunächst nicht im Fokus der Bürgermeister stehenden ökologischen Kriterien wurden von kleineren Kommunen eingebracht und auch unter dem Hinweis auf die politische Relevanz dann allgemein akzeptiert. Als dominierend wurde das Lagekriterium angesehen. Die für die Erstellung der Bewertungsmodelle notwendige Offenheit über interne Daten der Kommunen wurde in der Arbeitsgruppe „Flächenbewertung“ als positiv empfunden.

Auf die Frage, welche Rolle die zurückhaltende Nachfrage nach Gewerbeflächen im Zusammenhang mit der Wirtschaftskrise für die Umsetzung des Projektes bedeutet habe, antworteten die Bürgermeister in den Abschlussgesprächen, dass diese keine Auswirkungen auf die Umsetzung des Regionalen Gewerbeflächenpools gehabt habe. Im Gegenteil, es gebe mehr Anfragen von Investoren, als in das eigene Gewerbekonzept passten. Das aktuelle Schließen eines großen Betriebes und der verknüpfte Verlust von etlichen Arbeitsplätzen, habe die Bedeutung des Risikoausgleichs und des Erhalts von Arbeitsplätzen in der Region sehr deutlich werden lassen.

Nach Auffassung der Bürgermeister waren die Beweggründe für die Entscheidung der gemeinderätlichen Gremien, vor allem hinsichtlich der Vorbehaltsbeschlüsse, darin zu sehen, das nicht an die Poolregeln gebundene, aber an das Poolgebiet angrenzende Gemeinden, wie insbesondere Bisingen und Dotternhausen, einen Vorteil in der Verhandlung mit ansiedlungswilligen Betrieben haben: raschere Reaktionszeiten, flexiblere Preisgestaltung. Die Beteiligung dieser beiden Gemeinden am Pool wird als essentiell beurteilt. Eine Rolle spielte auch, dass letztlich lediglich Flächen für die Eigenentwicklung den Poolgemeinden in eigener „Regie“ verbleiben sollen. Das erschien als eine zu hohe Einstiegshürde. Als problematisch wurde auch angesehen, dass vor allem eine der Kommunen mit großen Flächenreserven und hoher Lagegunst schwer von den Vorteilen des Gewerbeflächenpools zu überzeugen war. Das habe einerseits sicher an der Komplexität des Themas gelegen, aber auch daran, dass eigene kommunalpolitische Interessen vertreten wurden, die nicht mit dem Poolgedanken zusammenpassen.

Obwohl der Satzungsentwurf hier eine eindeutige Regelung vorsieht, wurde die Befürchtung geäußert, dass das Entscheidungsgremium eines Zweckverbandes zu stark dominiert sein

könnte von den großen Gemeinden, die sich die „Sahnestücke“ aus dem Pool nehmen könnten.

Fazit für das weitere Vorgehen aus Sicht der Bürgermeister

In den Abschlussgesprächen wurden von den Bürgermeistern folgende weitere Schritte als notwendig erachtet, um den Pool umsetzen zu können:

- Teilräumliche Lösungen sollen angestrebt werden, wenn sich die große Pool-Lösung nicht umsetzen lässt. Es gibt gute Beispiele in der Region für die Zusammenarbeit auf der Basis von Vereinbarungen und von Zweckverbänden. Beides ist denkbar und sollte möglich sein.
- Das Moderationsteam soll nochmals auf die Poolgemeinden zugehen und eine Zwei-Stufen-Lösung vorschlagen. Kurzfristiges Ziel wäre ein niederschwelliger Einstieg mit einem gemeinsamen Marketing im Rahmen einer öffentlich rechtlichen Vereinbarung. Mittelfristig sollten mit wachsendem Vertrauen weitere Aufgabenübertragungen möglich sein.
- Große Gemeinden mit Zugkraft sollten zukünftig die Rolle des Moderationsteams übernehmen, die kleineren Gemeinden würden sich dann sicher weiterhin beteiligen.
- Die Poollösung sollte eine verbindliche, langfristige Regelung bieten, vor allem was die Neuansiedlung von Gewerbebetrieben betrifft (Regeln gegen ruinösen Wettbewerb); ein Risikoausgleich durch Einbringen der Gewerbesteuer in den Pool ist anzustreben, Verkaufserlöse aus Flächenverkäufen spielen eine untergeordnete Rolle. Das Einbringen von Ausgleichsflächen sollte möglich sein.

Diese weiteren Schritte konnten in Form von Option 2 (siehe oben) in die letzte Sitzung des Runden Tisches eingebracht und als weitere Vorgehensweise verabschiedet werden.

Aus der Sicht des Moderationsteams

Das REGENA-Projekt war geprägt von einem engagierten und konstruktiven Arbeitsprozess, der über die gesamte Projektdauer vom Institut DIALOGIK moderiert wurde. Im Mittelpunkt stand der Runde Tisch, zu dem sich die beteiligten Bürgermeister regelmäßig trafen, um die Entwicklung des Gewerbeflächenpools zu erörtern. Die Vereinbarungen des Runden Tisches wurden überwiegend nach dem Konsens-Prinzip erzielt, d.h. die Bürgermeister diskutierten verschiedene Lösungsansätze so lange bis alle zustimmen konnten oder die Lösung von

allen toleriert wurde. Als eine wichtige Voraussetzung für die Entscheidungen am Runden Tisch wurde von den BürgermeisterInnen zu Beginn des Prozesses die „Diskussion auf Augenhöhe“ genannt. Durch die Allparteilichkeit der Moderatorinnen war gewährleistet, dass alle Teilnehmer in den Gesprächen am Runden Tisch gleiches Rede- und Stimmrecht hatten, unabhängig z.B. von der Größe der Gemeinde.

Entscheidend für die Durchführung eines derartigen Prozesses ist auch das gegenseitige Vertrauen der Akteure. Hier ist über die Jahre ein gutes Miteinander gewachsen – dazu haben auch viele Einzelgespräche beigetragen.

Für die politische Entscheidungsfindung war die Rückkopplung mit den gemeinderätlichen Gremien von großer Bedeutung, maßgeblich dafür war aber letztlich wohl die Haltung der einzelnen Bürgermeister. Das präferierte Ziel, den Gewerbeflächenpool als Zweckverband zu gründen, konnte nicht in der Form, die der Runde Tisch als Vorlage für die Gemeinderatsbeschlüsse verabschiedet hatte, erreicht werden. Ausschlaggebend waren vor allem zwei Kommunen, die sich, obwohl ihre Bürgermeister am Runden Tisch mitwirkten, letztlich gegen eine Beteiligung am Gewerbeflächenpool entschieden haben und damit die Zustimmung der Kommunen mit Vorbehaltsbeschlüssen verhindert haben.

Die Gemeinden des REGENA-Projektes wollen bei der Gewerbepolitik zusammenarbeiten, auch wenn das zunächst angestrebte Modell des Zweckverbandes zeitnah nicht umsetzbar erscheint.

Durch Moderation und teilweise Mediation der Runden Tische konnte letztlich ein Konsens über das Modell, die Organisationsform, die Bewertungsmethode und die Verteilungsmodalitäten in Bezug auf den angestrebten Gewerbeflächenpool erzielt werden.

3.4 Beurteilung des Prozesses der Runden Tische

Im Folgenden wird von Seiten des Mediationsteams eine Selbstreflexion des Prozesses „Regionaler Gewerbeflächenpool Neckar-Alb“ versucht: Anhand einer Checkliste für die Erfolgsaussichten einer Umweltmediation, die auf der Grundlage von verschiedenen Umweltmediationsverfahren erstellt wurde, werden einzelne Erfolgskriterien für eine gelungene Mediation abgeprüft. Aussagen aus den Interviews mit Bürgermeistern und Fachleuten aus der Verwaltung, die alle an den Sitzungen des Runden Tisches

teilgenommen hatten, werden diesen Faktoren zugeordnet und durch Beobachtungen des Mediatorenteams ergänzt.

1. Was gibt es zu entscheiden?

Jedes Mediationsverfahren ist entscheidungsoffen. Vor Beginn der Runden Tische musste klar sein, was zur Entscheidung ansteht. Welche Optionen lösungsoffen sind und welche Themen nicht zur Diskussion stehen, wurde deutlich kommuniziert: Zu Beginn der Sitzungen des Runden Tisches wurde von dem Projektteam dargelegt, dass zwar im Projektantrag ein Zweckverband als Lösung angedacht ist, aber der Runde Tisch frei in seiner Entscheidung ist, welche Organisationsform zur Vereinbarung gewählt werden soll, was darin geregelt werden soll und wie das Bewertungsmodell gestaltet wird. Diese Entscheidungsfreiheit wurde von den Bürgermeistern wahrgenommen und honoriert.

2. Sind alle Entscheidungsträger am Tisch?

Der Grundsatz der Mediation, dass die Konfliktparteien die Möglichkeit haben, ihre eigenen Lösungen zu finden und darüber zu entscheiden, erhält im Gewerbeflächenpool-Prozess besonders große Bedeutung: Welche Befugnis haben die einbezogenen Personen? Sind es die Entscheider? Es nahmen Bürgermeister oder Fachleute aus der Verwaltung für ihre Gemeinde an den Sitzungen des Runden Tisches teil. Wird ein Vertreter in eine Sitzungen entsandt, besteht immer die Gefahr, dass dieser in den Beratungen zu Zugeständnissen oder Einschätzungen kommt, die von seinem Gremium (hier der Gemeinderat) nicht getragen werden. Im Idealfall werden die Gremien daher nach jeder Sitzung informiert (durch ihren Vertreter oder den Moderator/Mediator) und befragt, ob sie die Entscheidung noch mittragen. Diese Rückkopplung hat bei dem Gewerbeflächenpool überwiegend gut funktioniert. Die Rückkopplung mit den politischen Gremien und das Angebot des Projektteams, das Projekt im Gemeinderat vorzustellen, wurden von den Teilnehmern des Runden Tisches begrüßt. Einige Gemeinden haben dieses Angebot aktiv wahrgenommen, was die Entscheidungsfindung im Gemeinderat erleichterte. Von den Interviewpartnern wurden die am Runden Tisch erarbeiteten Beschlussvorlagen als gut verständlich wahrgenommen und als hilfreich empfunden. Für die politische Entscheidungsfindung war zwar die Rückkopplung mit den gemeinderätlichen Gremien von großer Bedeutung, maßgeblich war aber die überzeugte Haltung der einzelnen Bürgermeister.

3. Der Erfolg der Mediation lebt davon, dass die Interessen von Personen oder Gruppen zur Sprache kommen.

Daher ist Kontinuität der Teilnahme von bestimmten Personen sehr wichtig. Von einigen Interviewpartnern wurde bedauert, dass durch die zeitliche Ausdehnung des Prozesses über Jahre (z.B. durch Neuwahlen der Bürgermeister) immer wieder neue Personen am Runden Tisch und an dem Prozess beteiligt waren (Bürgermeister, Regionalverbands-Vorsitzender, Landrat). Einzelne Bürgermeister hätten den Prozess gerne kürzer gestaltet und sich vom Projektteam diesbezüglich eine straffere Führung gewünscht. Für künftige Prozesse sollte eine zeitliche Straffung angestrebt werden, ohne dass aber wichtige Inhalte und Interessen übergangen werden.

4. Wie werden die Entscheidungen verbindlich?

Schon zu Beginn des Prozesses wurde versucht zu klären, in welcher Form die Entscheidungen niedergelegt werden (Vertrag, Richtlinie, Satzung) und wie sie die zur Umsetzung notwendige Verbindlichkeit bekommen. Diese Frage wurde vom Zuwendungsgeber offen gelassen und dem Runden Tisch zur Entscheidung überlassen. Die Schwierigkeit bestand darin, dass Informationen über die neue Idee des Gewerbeflächenpools noch nicht ausreichten, um die Form der Verbindlichkeit festlegen zu können, und diese einzelnen Regelungen ja erst am Runden Tisch vereinbart werden sollten. Daher arbeitete man zunächst auf eine Zweckverbandslösung hin, hatte dann aber auch Teilnehmer, die sich nur an einer „weicheren“ Lösung (öffentlich rechtlicher Vertrag oder Marketingvereinbarung) beteiligen wollten, wodurch wiederum die Regelungen neu überdacht werden mussten.

5. Ist die Teilnahme freiwillig und der Prozess offen?

Der Grundsatz der Freiwilligkeit ist vielleicht der wichtigste der Mediation. In der Sitzung des Runden Tisches am 31. Juli 2006 wurde eine Kooperationsvereinbarung in Anwesenheit der Presse offiziell von den Teilnehmern des Runden Tisches unterzeichnet. Diese regelte die Beteiligung am Forschungsprojekt REGENA und die Zusammenarbeit der Kommunen zur Gründung und zum angestrebten Betrieb eines Gewerbeflächenpools. Die diesbzgl. gemeinderätlichen Beschlüsse aller teilnehmenden Gemeinden lagen vor. Als Gäste wurden ab dem Zeitpunkt der Unterzeichnung alle Teilnehmer angesehen, die keinen Beschluss des Gemeinderates zur Mitwirkung bei REGENA haben. Dies traf auf die Gemeinden Bisingen

und Dotternhausen zu. Auch wurde die Diskussion am Runden Tisch dadurch sehr erleichtert, dass sich die Teilnehmer selbst entschieden hatten, sich an dem Prozess zu beteiligen, und nicht von übergeordneter Stelle dazu bestimmt wurden.

Leider bestätigte sich die Befürchtung des Moderationsteams, dass Teilnehmer, die relativ unverbindlich im Gaststatus am Prozess teilnahmen, sich zu einem späten Zeitpunkt aus dem Prozess ausklinken könnten. Dies war nicht nur für die Gründung des Zweckverbandes hinderlich, sondern auch deshalb ein Problem, weil sie den Prozessverlauf aktiv und mit intensiven Prüfaufträgen mitbestimmt hatten und die im Konsens geschlossenen Kompromisse auch auf ihre Bedürfnisse eingegangen waren. In der Region Neckar-Alb führte das dazu, dass einige der potentiellen Poolgemeinden in Ihren Gemeinderatsbeschlüssen zur Gründung des Gewerbeflächenpools die Beteiligung gerade der Kommunen mit Gaststatus zur Bedingung machten.

6. Wie sieht ein Konsens aus?

Die Freiwilligkeit des Mediationsprozesses führt bei Großgruppenmediationen und Runden Tischen zu einer Frage, die sich bei einer Zweiparteienmediation so nicht stellt: Wie geht es weiter, wenn ein Beteiligter aussteigt oder nicht zustimmt? Wird bei einer „normalen“ Mediation eine einvernehmliche Lösung als der einzige erfolgreiche Ausgang der Mediation angestrebt, so ist diese Vorgabe am Runden Tisch schwer umzusetzen, da mehrere Parteien die Entscheidung treffen: Ein Einzelner kann durch sein Vetorecht den gesamten Prozess blockieren. Eine Möglichkeit wäre, dass die Beteiligten gleich zu Beginn der Runden Tische festlegen, welche Form von Konsens vereinbart wird. Im Interview äußerte einer der Bürgermeister, dass das Projektteam die definitive Entscheidung der Teilnehmer, sich am Pool zu beteiligen, zu Beginn hätte einfordern sollen.

Bei REGENA hat sich diese Konsens-Frage als die größte Hürde erwiesen: Um eine niedrige Eingangsschwelle zu erreichen und viele Kommunen zum Mitmachen zu bewegen, konnte zu wenig auf die Verbindlichkeit der Teilnahme bestanden werden. Diese Schwierigkeit wird sich nur auflösen lassen, wenn eine hohe Bereitschaft der Kommunen zur Mitwirkung von Beginn an erreicht werden kann.

7. Haben alle Parteien die gleichen Rechte, ist der/die MediatorIn allparteilich?

Als eine wichtige Voraussetzung für die Lösungsfindung wurde von den Bürgermeistern bei der Abschlusssitzung die „Diskussion auf Augenhöhe“ genannt. Durch die Allparteilichkeit ist

gewährleistet, dass alle Teilnehmern in den Gesprächen gleiches Rede- und Stimmrecht hatten, unabhängig von ihrer Größe oder in anderem Zusammenhang ausgeübten Machtposition der einzelnen Personen oder der Gruppen, die sie vertreten. Der/die MediatorIn versuchte Stimmungsschwankungen aufgrund von Machtungleichgewichten aufzufangen und auszugleichen. Unbedingte Voraussetzung für den Ausgleich der Machtverhältnisse (der nur im Raum der Mediation funktioniert und außerhalb wieder aufgelöst ist) ist, dass der/die MediatorIn von allen Beteiligten als unabhängig anerkannt wird. Die neutrale Moderation der Runden Tische wurde von mehreren Interviewpartnern explizit als eine Hilfe genannt.

8. Können Prozess und Inhalt getrennt werden?

Vielleicht das wichtigste Erfolgsrezept einer Mediation ist die Trennung der inhaltlichen bzw. fachlichen Aspekte von der Prozessgestaltung. Der/die MediatorIn muss sich – auch in Konflikten, die ihn/sie in vielen Fällen selbst fachlich und emotional betreffen – aus der Fachdiskussion vollkommen heraushalten und keine Lösungsvorschläge selbst einbringen, sie werden sonst nicht nachhaltig akzeptiert und umgesetzt. Die fachliche Kompetenz des Mediatorenteam wurde dazu genutzt, die richtigen Fragen zu stellen, in einer den Inhalten angemessenen sprachlichen Form. Die richtigen Fragen der MediatorInnen an die Fach-Experten (die Bürgermeister und die Vertreter des wissenschaftlichen Begleitteams) wurden als hilfreich empfunden. Der Prozess des Gewerbeflächenpools war schon in der Konzeption auf eine Trennung der neutralen externen Moderation/Mediation von der fachlichen Begleitung durch Biologen, Regionalplaner, Ökonomen und Juristen ausgelegt. Die Anwesenheit beider Rollen bei den Sitzungen, aber auch deren personelle Trennung wurde von den Interviewpartnern als sehr gut empfunden.

9. Sind Einzelgespräche oder Arbeitsgruppen hilfreich?

Einzelgespräche sind ein mächtiges Instrument, wenn der Prozess ins Stocken gerät, weil vielleicht bestimmte Tatsachen und Interessen in der Gruppe nicht ausgesprochen werden können. Hinweise darauf geben manche Konflikte in den Sitzungen sowie die abschließenden Interviews. Aber diese Einzelgespräche sind nur hilfreich, wenn sie nach den Regeln der Mediation geführt werden: Sie werden im Bedarfsfall jeweils allen Personen angeboten und die Ergebnisse sind vertraulich, jeweils am Ende eines jeden Einzelgespräches bestimmen die daran Beteiligten, welche Inhalte durch wen an die Gruppe

weitergegeben werden dürfen. Die Gespräche mit einzelnen Bürgermeistern spielten eine wichtige Rolle in der Anfangs- und der Endphase des Projektes. Arbeitsgruppensitzungen, zu denen sich die Wissenschaftler des Projektteams und einzelne Bürgermeister regelmäßig trafen, waren bei der Erstellung des Bewertungsmodells sehr hilfreich. Zur Beschlussfassung wurde das Modell dann am Runden Tisch vorgestellt und verabschiedet.

10. Wie geht man mit dem Spannungsfeld zwischen Öffentlichkeit/Transparenz und Vertraulichkeit um?

Die transparente Visualisierung der Ergebnisse in der Sitzung schuf für die Sitzungsteilnehmer eine große Sicherheit, weil ein unter allen Beteiligten abgestimmter Wortlaut in der Sitzung selbst generiert und für alle sichtbar dargestellt wurde. Die neutralisierende Moderation gewährleistete, dass die Argumente eines jeden Teilnehmers in einer für alle Beteiligten akzeptablen sprachlichen Form festgehalten wurden. Diese Ergebnisse wurden nur nach Absprache einem größeren Kreis zugänglich gemacht.

Die Öffentlichkeit hat zwar ein Recht, über den aus Steuergeldern unterstützten Gewerbeflächenpool-Prozess informiert zu werden, Gremien müssen von den Entscheidungen ihrer Vertreter wissen. Dennoch brauchen die Entscheidungsprozesse am Runden Tisch einen geschützten Raum zur offenen Diskussion, bevor die Ergebnisse der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden können. In diesem Spannungsfeld war es sehr wichtig zu vereinbaren, wie man mit den Inhalten der Sitzungen umgeht und dies nach jeder Sitzung zu besprechen: Welche Inhalte dürfen an wen weitergegeben werden? Wer bekommt die Protokolle? Wer muss informiert werden? Wann ist der geeignete Zeitpunkt für Presseerklärungen? In welchem Rahmen werden diese abgestimmt? Eine Transparenz in diesen Fragen schuf Sicherheit für die Konfliktparteien und verhinderte auch, dass aus der Mediation eine politische Bühne für die Beteiligten wurde. Die Transparenz nach außen und die Vertraulichkeit innerhalb des Runden Tisches wurden durch gemeinsam erstellte Regeln zu der Verwendung von Protokollen und zu Presstexten gesichert. Damit konnten Konflikte über möglicherweise einseitige Informationen vermieden werden.

11. Wie können Statusveränderungen während des Prozesses der Runden Tische verhindert werden?

Dass während eines Mediationsverfahrens durch die Parteien keine Statusveränderungen vorgenommen werden sollen, ist ein Grundsatz, der den Freiraum zur Lösungsfindung

schaft. Auch für den Gewerbeflächenpool-Prozess ist er sehr wichtig, aber oft schwer umzusetzen. Im Laufe des Prozesses stellte sich etwa heraus, dass zwischen den beteiligten Kommunen laufende Gerichtsverfahren in anderer Sache die Lösungsfindung am Runden Tisch deutlich behinderten. Ein Bürgermeister gab im abschließenden Interview an, dass zu einer anderen Poolgemeinde aufgrund schlechter Erfahrungen in der Zusammenarbeit ein gestörtes Vertrauensverhältnis bestanden habe. Statusveränderungen erschweren einen Prozess sehr, der Ausschluss von Statusveränderungen würde aber einen Runden Tisch oft gar nicht erst zustande kommen lassen. Daher muss der/die MediatorIn zu Beginn des Prozesses von solchen Klageverfahren in Kenntnis gesetzt werden und die Beteiligten sollten vereinbaren, möglichst keine neuen Gerichtsverfahren während der Mediation anzustrengen.

12. Kann ein Vertrauensverhältnis hergestellt werden, das noch zu einer Poollösung führt?

Ziel einer Mediation ist es, dass die Beteiligten die Instrumente in die Hand bekommen, um selbst die Lösungen für den Konflikt zu finden. Die Beachtung der in der Checkliste aufgeführten Kriterien hat sich in komplexen Fällen als hilfreich erwiesen. Es sind Erfahrungen sowohl aus erfolgreichen Mediationsverfahren, als auch aus Verfahren, die zu keiner Lösung geführt haben. Der feinfühlig Umgang mit diesen Punkten ermöglicht es, ein Vertrauensverhältnis unter allen Beteiligten aufzubauen. Das ist bei dem Regionalen Gewerbeflächenpool Neckar-Alb letztlich weitestgehend gelungen, in der abschließenden Sitzung zeigte sich, dass ein Vertrauensverhältnis zwischen den beteiligten Kommunen aufgebaut werden konnte und diese gemeinsam, eigenständig an der Umsetzung des Poolgedankens weiterarbeiten werden.

Eine Zusammenfassung der häufig gestellten Fragen zum Gewerbeflächenpool befindet sich im Anhang.

4 Das Modell einer integrativen Flächenbewertung

4.1 Erforderlichkeit

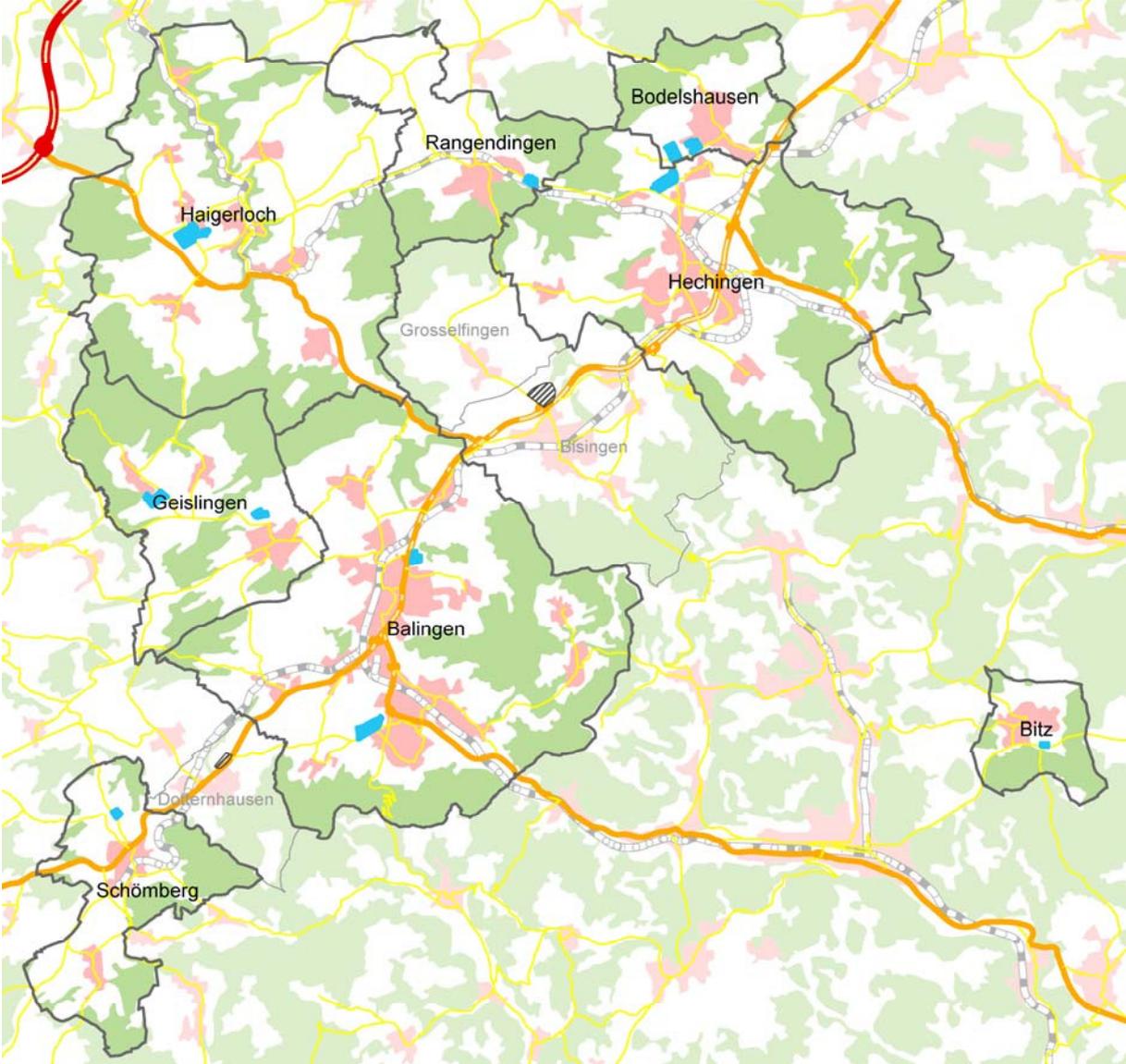
Schlüssel für ein Funktionieren des Flächenpools ist die Ermittlung der Poolanteile der jeweiligen Mitglieder. Sie erfolgt durch die Bewertung der eingebrachten Flächen. Ein solches Verfahren muss für alle Beteiligte jederzeit transparent, fachlich abgesichert und neutral durchführbar sein. Darüber hinaus sollte es die nötige Flexibilität zur Nachsteuerung besitzen und möglichst wenig oder keine Zusatzaufwendungen (Kosten) für Datenerhebungen verursachen.

Wie sollte das Bewertungsmodell sein:

- **einfach**
- **transparent**
- **fair**
- **intersubjektiv**
- **entwicklungsfähig**

Zentrale Voraussetzung für die erfolgreiche Anwendung eines solchen Bewertungsmodells ist, dass es von allen Poolmitgliedern konsensual mitgetragen wird.

Das vorliegende Modell wurde in einem separaten Prozess parallel zum „Runden Tisch“ in einem Arbeitskreis „Bewertungsmodell“ entwickelt. Mitglieder dieses Kreises waren die Bürgermeister, deren Stellvertreter oder delegierte Mitarbeiter aus den Gemeindeverwaltungen, Vertreterinnen des Moderationsteams und das wissenschaftliche Begleitteam. Die Ergebnisse aus diesem Kreis wurden regelmäßig am Runden Tisch eingespeist, diskutiert und falls für den Fortgang erforderlich, wurden Zwischenergebnisse in Beschlüssen festgehalten.



Flächenangebot der REGENA-Städte und -Gemeinden

4.2 Möglichkeiten / Modelle

Die Bewertungsmethoden können qualitativ/verbal-argumentativ, quantitativ oder eine Kombination aus beidem sein. Auch eine spätere Umsetzung bzw. Operationalisierung bewegt sich im Spannungsfeld zwischen

- umfassend und komplex vs. praktikabel
- übersichtlich organisieren
- herunter brechen auf handhabbare Einheiten

Unterschiedliche Ansätze stehen hierbei zur Verfügung. Zum einen sind dies preisorientierte Modelle wie z.B. nach Bodenrichtwert, Verkaufspreis oder Gestehungspreis, zum anderen qualitativ orientierte Ansätze, die versuchen die ökonomische, städtebauliche und ökologische Qualität von eingebrachten Poolflächen in die Bewertung zu integrieren.

Die preisorientierten Wertmaßstäbe spiegeln dabei eher einen momentanen Zustand wieder, wobei sich zudem insbesondere bei den Varianten Verkaufspreis oder Gestehungspreis auch individuelles Verhandlungsgeschick und/oder strategische Entscheidungen deutlich niederschlagen können.

Ein integrierender Bewertungsansatz der sich auf bestimmte **ökonomische, städtebauliche und ökologische Fachkriterien** abstützt, erzeugt dagegen langfristig vergleichbare Ergebnisse. Zudem lassen sich mit einem solchen Ansatz gemeinsame Flächensparziele z.B. zum Schutz bestimmter Areale bzw. zur Lenkung der Bodennutzung auf weniger empfindliche Flächen besser realisieren. Dieses Bewertungsmodell stellt darüber hinaus den Poolgemeinden eine sehr fundierte Entscheidungsgrundlage für künftige Flächenentwicklungen zur Verfügung, da sie, insbesondere wenn mehrere Gebiete vergleichend der Bewertung unterzogen werden, individuelle Stärken und Schwächen gut herausarbeitet und übersichtlich darstellt.

4.3 Integrative Flächenbewertung

Das im Arbeitskreis „Bewertungsmodell“ erarbeitete und vom „Runden Tisch“ verabschiedete Bewertungsverfahren der Poolflächen integriert beide Bewertungsansätze in einem Modell.

Ausgangsbasis bildet der Bodenrichtwert; dieser wird in einem weiteren Schritt mittels Bewertung von Fachkriterien aus Ökonomie, Städtebau und Ökologie übersteuert. Je nach Bewertungsergebnis der Fachkriterien können sich danach Zu- oder Abschläge für den Bodenrichtwert ergeben. Dabei wurden mögliche Abweichungen (Spreizung) auf 75 % des Bodenrichtwertes nach oben oder unten begrenzt. Die Extrema stellen allerdings theoretische Abweichungen dar - bei realen Flächenbewertungen werden sie nicht erreicht, da keine reale Fläche in allen Bewertungsbereichen sehr gut oder sehr schlecht abschneidet.



Impression aus der AG Flächenbewertung

Weiterhin hat der „Runde Tisch“ entschieden, dass die drei Bewertungsbereiche mit jeweils dem gleichen Gewicht in den Bewertungsprozess eingehen. Ökologische Faktoren erhalten damit in dem Poolmodell die gleiche Bedeutung wie jeweils Ökonomie und Städtebau. Dies stellt gegenüber der allgemein zu beobachtenden planerischen Praxis einen deutlichen Fortschritt zugunsten von Umweltbelangen dar.

Alle drei Bewertungsbereiche werden operationalisiert über Bewertungsfaktoren und konkrete dazugehörige Indikatoren. Über ein mathematisches Modell wird die Abweichung vom „Normwert“ (Bodenrichtwert in der Gemeinde) sowohl nach oben als auch nach unten monetär abgeleitet. Im Ergebnis erhält man somit Beträge in Euro für die einzelnen Gewerbeflächen. Die Summe der Einzelbeträge aus den Gewerbeflächen bzw. die Geldeinlage ergibt den Poolanteil einer Kommune.

Den einzelnen Bewertungsbereichen (Städtebau, Ökonomie, Mensch und Natur) ist jeweils ein Set von Bewertungsfaktoren zugeordnet, welche die wesentlichen Aspekte bei der Flächenbewertung beschreiben. Für jeden Bewertungsfaktor kann es einen oder mehrere Indikatoren geben. Diese werden in einem Punktesystem (z.B. 0 bis 5 Punkte) gewertet. Um einen Gleichklang der drei Bewertungsbereiche in der Gesamtbewertung zu erhalten muss die Bewertung der Indikatoren immer aus einer Perspektive erfolgen. Es wurde entschieden, dies immer aus Sicht der Umsetzung des Gewerbegebiets zu tun. Bei der Bewertung der Indikatoren erhielten daher die Umsetzung des Gewerbegebiets befördernde Ausprägungen hohe Punktzahlen, eher hinderliche Ausprägungen niedrige Werte – d.h. hohe Punktzahl erhielt zum einen ‚gute Busanbindung‘, aber auch ‚geringe Bedeutung für den Artenschutz‘.

Auch für die Arbeitsebene der Bewertungsfaktoren und der Indikatoren können Gewichtungen vorgenommen werden, um einzelnen Aspekten – innerhalb der Bewertungsbereiche – eine besondere Bedeutung im Bewertungsprozess zukommen zu lassen. Dieser Schritt erfolgte einmalig während der Modellentwicklung und wird sodann auf alle weiteren Gewerbeflächen angewandt. Die Möglichkeit der Anpassung dieser Gewichtungen an die Gegebenheiten anderer Raumschaften bleibt davon unberührt.

4.3.1 Ökonomie

Im Bewertungsbereich Ökonomie ist ein Set an Bewertungsfaktoren zusammengefasst, die insbesondere aus unternehmerischer Perspektive von Relevanz sind. Auf der Faktorenebene wurden ‚Grundstückseigenschaften‘, die ‚Visuelle Präsenz‘, die ‚verkehrliche Anbindung‘, ‚Preisvorstellungen der Eigentümer‘ (falls bekannt!), die ‚Telekommunikationsinfrastruktur‘ sowie ‚Baurechtliche Vorgaben‘ und bei vorgenutzten Grundstücken auch die ‚vorhandene Bebauung‘ als wichtig identifiziert.

Bewertungsfaktoren und Indikatoren aus dem Bereich ‚Ökonomie‘

Bewertungsfaktor / Indikatoren	Erläuterung	Bewertungsmaßstab		
		0	3	5
Grundstückseigenschaften	Gibt Hinweise auf mögliche Einschränkungen seitens des Grundstückes			
variable Grundstückszuschnitte	flexible Reaktion auf Anforderungen bei der Aufsiedlung	nicht möglich	leicht möglich	bereits vorbereitet
Erweiterungsmöglichkeiten am Standort	Option einer späteren Erweiterung des Betriebes	nicht möglich	leicht möglich	dadurch Aufwertung des Gebietes
Visuelle Präsenz	Gibt Hinweise über die Sichtbarkeit des Grundstückes			
Sichtverbindung von überörtlicher Straßenanbindung	Sichtverbindung bei Vorbeifahrt mit dem Auto	nicht gegeben	gegeben	sehr prominent
Verkehrerschließung	Verbindungen zu Kunden und Attraktivität für Arbeitnehmer			
Anbindung an lokales Straßenverkehrsnetz	Herstellung einer Anbindung im lokalen Bereich	nicht möglich	geringer Aufwand	Aufwertung vorhandener untergenutzter Infrastruktur
Anbindung an übergeordnetes Straßenverkehrsnetz	Regionale und überregionale Anbindung gemessen in Fahrzeit, hier: bis zur B 27 oder A 81	≥ 20 min.	2 < 5 min.	Aufwertung vorhandener Infrastruktur
Anbindung an den Busverkehr	Entfernung zur nächsten Bushaltestelle (fußläufig)	≥ 15 min.	2 < 5 min.	Aufwertung – Einrichtung einer eigenen Bushaltestelle
Anbindung an den Bahnverkehr	Entfernung zur nächsten Bahnhofstelle (fußläufig)	≥ 25 min.	5 < 10 min.	Aufwertung – Einrichtung einer eigenen Bahnhofstelle
Anbindung an den Flugverkehr	Fahrtzeit zum nächsten Flughafen	≥ 120 min.	30 < 60 min.	direkte Anbindung an einen Flughafen
Preisvorstellung	Hinweise auf Kaufpreisvorstellungen des Eigentümers			
Abweichung von den ortsüblichen Verkaufspreisen		≥ + 40 %	+ 20 < 40 %	Wenigerkosten
Telekommunikationsnetze	Hinweis auf Geschwindigkeit und Leistungsfähigkeit der möglichen Telekommunikationsnetze DSL, etc			
DSL		kein DSL	DSL	schneller als DSL
Baurecht	Das Baurecht steuert die Rahmenbedingungen für die bauliche Umsetzung - kann erst bewertet werden, wenn die Planung ausreichend konkret ausgearbeitet ist			
Bauliche Freiheit auf dem Grundstück	Möglichkeiten die unternehmerischen Vorstellungen kostengünstig umzusetzen - z.B. Auflagen zu Dachbegrünung, Pflanzgebote, Nutzungen	Beeinträchtigung nicht vertretbar	geringe Beeinträchtigung	Aufwertung
Vorhandene Bebauung	Hinweise, ob das Areal bereits bebaut ist oder war – relevant für Brachflächen			
Alte Bausubstanz	Funktion von vorhanden Gebäudeteilen, Befestigungen, Fundamente für künftige Nutzung	Beeinträchtigung nicht vertretbar	geringe Beeinträchtigung	Aufwertung durch Wiedernutzung

Jedem Bewertungsfaktor sind ein oder mehrere Indikatoren einschließlich eines drei- bzw. sechsgliedrigen Bewertungsmaßstabes zugeordnet. Der Übersichtlichkeit halber sind in der Tabelle alle Indikatoren mit einem dreigliedrigen Bewertungsmaßstab dargestellt. Die Bewertung erfolgt teils quantitativ, teils verbal-argumentativ.

Beim Faktor ‚Grundstückseigenschaften‘ werden z.B. die beiden Indikatoren ‚variable Grundstückszuschnitte‘ und ‚Erweiterungsmöglichkeiten am Standort‘ bewertet, beim Faktor ‚Verkehrerschließung‘ sind es die Anbindung der verschiedenen Verkehrsträger auf lokalem bis überregionalem Niveau. Hier wird z.B. die Busanbindung in einer fünfstufigen Skala mittels fußläufiger Entfernung zur nächsten Bushaltestelle in Minuten abgebildet. Eine Gewerbefläche mit schlechter Busanbindung (mehr als 15 Minuten zu Fuß) erhält 0 Punkte,

eine direkte Anbindung an eine eigene Bushaltestelle dagegen die maximale Punktzahl von 5 Punkten.

Der Bewertungsfaktor ‚Baurecht‘ lässt sich selbstredend erst abbilden, wenn die Planungen entsprechend weit vorangeschritten sind.

4.3.2 Mensch und Natur

Dem Bewertungsbereich ‚Mensch und Natur‘ wurden die auch in der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Themenfelder Arten und Biotope, Landwirtschaft, Boden, Wasser, Klima und Luft sowie Landschaft und Erholung, aber auch standortabhängige Faktoren, die bautechnische Auswirkungen haben können, wie Topographie, Baugrund, Eignung zur Erdwärmenutzung und Altlasten zugeordnet. Auch in diesem Faktorensatz stehen teils einer, teils auch mehrere Indikatoren pro Faktor zur Bewertung zur Verfügung. Alle aufgeführten Indikatoren aus dem Bereich der Ökologie sind im Zuge der Bauleitplanung ohnehin zu beurteilen, so dass durch diesen Bewertungsansatz keine erheblichen Zusatzaufwendungen bei der Anwendung des Bewertungsverfahrens anfallen. Die verwendeten Bewertungsschemata orientieren sich an den einschlägig in der Bauleitplanung gängigen und vom Land Baden-Württemberg vorgeschlagenen Arbeitshilfen sowie den meist digitalen Datengrundlagen. Auch die als wichtig identifizierten Standortsfaktoren mit bautechnischer Auswirkung lassen sich mittels meist vorliegenden bzw. einfach zu beschaffenden Daten wie Digitales Geländemodell, Geologischer Karte oder ‚Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme‘ mit geringem Aufwand bewerten.



Vor-Ort-Termin in der Gemeinde Bitz

Beispielhaft stellt sich eine Bewertung im Bereich ‚Mensch und Natur‘ für den Bewertungsfaktor Landwirtschaft (als Indikator wird die Flurbilanz herangezogen, die für alle Gemeinden Baden-Württembergs derzeit in digitaler Form erstellt wird) wie folgt dar: Eine für die Landwirtschaft hochwertige Fläche (gute Böden, gutes Klima und gute agrarstrukturelle Gegebenheiten) erhält 0 Punkte, eine für die Landwirtschaft ungeeignete Fläche dagegen die maximale Punktzahl. Dadurch wirken agrarwirtschaftlich hochwertige Flächen punktemindernd und reduzieren letztlich den monetären Wert der Fläche für den Gewerbeflächenpool. Die monetäre Abwertung besonders schutzwürdiger Böden fördert somit übergeordnete Ziele der Reduzierung der Flächeninanspruchnahme sowie der Lenkung der Inanspruchnahme auf weniger leistungsfähige Böden oder auf schon vorgenutzte Flächen, da es für die Kommunen weniger Anreiz gibt, derartige Flächen in den Pool einzubringen.

Bewertungsfaktoren und Indikatoren aus dem Bereich ‚Mensch und Natur‘

Bewertungsfaktor / Indikatoren	Erläuterung	Bewertungsmaßstab		
		0	3	5
Arten und Biotope	Arten- und Biotopschutz sind allgemein anerkannte gesellschaftliche Ziele, die Flächeninanspruchnahme kann zu Beeinträchtigungen führen			
Biototyp (Basisbewertung)	Ermöglicht generalisierende, qualitative Bestandsbewertung u.a. für Variantenvergleich	sehr hohe natur-schutzfachliche Bedeutung	geringe natur-schutzfachliche Bedeutung	keine natur-schutzfachliche Bedeutung
Arten (Flora/Fauna) - Standard-, Feinbewertung Biototyp	Rote Liste-Arten, Zielarten - ggf. erst in fortgeschrittenem Planungsstadium möglich!!	herausragende Bedeutung	mäßig hohe Bedeutung	keine Bedeutung
Bodenfunktion Standort für natürliche Vegetation (Biotopentwicklungspotential)	Angebot an Wasser und Nährstoffen	sehr hohes Biotopentwicklungspotential	geringes Biotopentwicklungspotential	kein Biotopentwicklungspotential
Landwirtschaft	Zukunftsfähige Landwirtschaft benötigt ausreichend Flächen, welche wegen der natürlichen Standortfaktoren (natürliche Bodenfruchtbarkeit, Hangneigung), aber auch aufgrund struktureller Gegebenheiten geeignet sind.			
Flurbilanz (Wirtschaftsfunktionskarte)	Bewertung nach natürlichen Standortfaktoren (Boden, Hangneigung) und agrarstrukturellen Gegebenheiten - Vorrangflur I und II, Grenzflur, Untergrenzflur	herausragende Bedeutung	mäßig hohe Bedeutung	keine Bedeutung
Boden	Böden übernehmen zentrale Aufgaben im Naturhaushalt (BBodSchG, LBodSchAG). Flächeninanspruchnahme beseitigt oder schädigt Böden samt ihrer Funktionen.			
Standort für Kulturpflanzen	Angebot an Wasser und Nährstoffen	sehr hohe Bedeutung	geringe Bedeutung	keine Bedeutung
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	Speicher- und Infiltrationsvermögen für Wasser	sehr hohe Bedeutung	geringe Bedeutung	keine Bedeutung
Ausgleichskörper im Stoffkreislauf	Speichervermögen für Nähr-/Schadstoffe, Puffervermögen für Säuren, Abbauvermögen für organische Stoffe	sehr hohe Bedeutung	geringe Bedeutung	keine Bedeutung
Natur- / Kulturarchiv	Schutzstatus; Geologische, pedologische, archäologische Besonderheit; Seltenheit; Informationswert	sehr hohe Bedeutung	geringe Bedeutung	keine Bedeutung
Wasser	Grundwasserschutz, Grundwasserneubildung und Hochwasserschutz sind zentrale Themen bei Flächeninanspruchnahme durch Siedlung und Verkehr			
Grundwasser	Schutzstatus und Qualität	sehr hohe Bedeutung	geringe Bedeutung	keine Bedeutung
Grundwasserneubildung	Mittlere jährliche GW-Neubildungsrate	sehr hohe Bedeutung	geringe Bedeutung	keine Bedeutung
Oberflächengewässer	Retentionsfläche (Hochwasserlinien)	sehr hohe Bedeutung	geringe Bedeutung	keine Bedeutung
Klima und Luft	Gewerbegebiete können insbesondere auf Grund ihrer flächenhaften Ausdehnung und oft großdimensionierten Gebäudesubstanz das Kleinklima erheblich beeinflussen			
Kaltluftentstehung, Durchlüftung, bioklimatische Ausgleichs- und Filterfunktion	Anhand Lage, Hangneigung, Bewuchs/Nutzung werden die drei Indikatoren summarisch bewertet	viel Kaltluftentstehung	klimatisch und lufthygienisch wenig belastet	klimatisch und lufthygienisch sehr stark belastet
Landschaft und Erholung	Die Flächeninanspruchnahme durch Siedlung und Verkehr greift meist in die Landschaft ein und beeinflusst daher das Landschaftsbild, die landschaftsbezogenen Belange der Naherholung			
Einfügung in das Landschaftsbild	Verbal-argumentativ – von Beeinträchtigung von Naturdenkmälern bis zur Aufwertung z.B. durch Eingrünung von bislang störenden Elementen	Beeinträchtigung nicht vertretbar	geringe Beeinträchtigung	Aufwertung
Beeinträchtigung der Naherholung	Verbal-argumentativ – von Inanspruchnahme von Erholungsflächen bis hin zur Aufwertung z.B. durch Schaffung attraktiver Wegbeziehungen	Beeinträchtigung nicht vertretbar	geringe Beeinträchtigung	Aufwertung
Zersiedelung	Beitrag der Fläche zur Zersiedelung	zersiedelt	neutral	arrondiert
Regionaler Grünzug	Lage der Fläche zu einem Regionalen Grünzug (RG)	liegt im RG	tangiert	liegt außerhalb RG
Topographie	Gibt Hinweise auf mögliche Einschränkungen der Nutzbarkeit wegen Geländemodulation			
Geländeneigung Baugrundstücke	Die Geländeneigung hat Einfluss auf die Bebaubarkeit, die Nutzung der Freiflächen und die Erschließung	≥ 6 % Neigung	2 < 3 % Neigung	0 < 1 % Neigung
Geländekanten	Geländekanten können je nach Nutzungsanforderungen zu erhöhtem baulichen Aufwand führen, aber auch die Bebaubarkeit verbessern	Beeinträchtigung nicht vertretbar	geringe Beeinträchtigung	nutzbringend
Baugrund	Eigenschaften des Baugrundes bestimmen die Tragfähigkeit für Gebäude sowie die Aufwendungen für Gründungen			
Tragfähigkeit	Die Tragfähigkeit des Untergrundes ist zentrale Größe bei Bauvorhaben – die hier vorgenommene Einordnung ist als erste grobe Abschätzung zu verstehen	Beeinträchtigung nicht vertretbar	geringe Beeinträchtigung	nutzbringend
Erdwärmenutzung	Die Nutzung der oberflächennahen Erdwärme gewinnt zunehmend an Bedeutung, auch bei Gewerbesiedlungen			
Hydrogeologische Eignung	Die hydrogeologischen Verhältnisse sind entscheidend für die Erdwärmenutzung – hier wird eine grobe Einschätzung vorgenommen	nicht möglich	Beeinträchtigung gut vertretbar	keine Beeinträchtigung
Altlasten	Altlasten erhöhen die Entwicklungskosten, bergen Einschränkungen und ggf. Risiken bei der Aufsiedlung und führen i.d.R. zu verlängerten Entwicklungszeiten			
Kosten, Risiken, Zeit	Kann nur bewertet werden, wenn entsprechende Informationen aus Voruntersuchungen vorliegen	Beeinträchtigung nicht vertretbar	geringe Beeinträchtigung	Aufwertung

Im REGENA-Projektraum wurde davon ausgegangen, dass nur alllastenfreie Grundstücke in den Pool eingebracht werden, daher wurde dieser Faktor bei den untersuchten Flächen nicht bewertet. Die entsprechende Bewertungsoption kann jedoch erforderlichenfalls aktiviert werden.

4.3.3 Städtebau

Im Bewertungsbereich Städtebau wurden die Faktoren ‚Ortsbild‘, ‚Lage‘, ‚städtebauliches Konzept‘ und ‚Baurecht‘ aufgenommen. Die Faktoren ‚städtebauliches Konzept‘ und ‚Baurecht‘ integrieren wiederum mehrere Einzelindikatoren zu einem Gesamtwert. Zudem gilt für diese beiden Faktoren, dass sie erst nach relativ weit fortgeschrittener Planung (mindestens Bebauungsplanaufstellungsbeschluss) in die Bewertung aufgenommen werden können. Für Bewertungsverfahren in einem früheren Planungsstadium, z.B. bei der Standortfindung, sind diese Faktoren daher noch nicht relevant. Dagegen können das ‚Einfügen in das Ortsbild‘ und die ‚Verträglichkeit mit der Nachbarschaft‘ als zentrale Indikatoren der städtebaulichen Wirkung auch schon in frühen Planungsschritten zur Beurteilung herangezogen werden.

Bewertungsfaktoren und Indikatoren aus dem Bereich ‚Städtebau‘

Bewertungsfaktor / Indikatoren	Erläuterung	Bewertungsmaßstab		
		0	3	5
Ortsbild	Schutz und Entwicklung des Ortsbildes ist allgemein anerkanntes kommunales Ziel. Gewerbegebiete können hier zu Beeinträchtigungen führen			
Einfügung in das Ortsbild	Gibt Hinweise auf mögliche visuelle Beeinträchtigungen durch das Gebiet	Beeinträchtigung nicht vertretbar	geringe Beeinträchtigung	Aufwertung des Ortsbildes
Lage	Die Lage bestimmt die Nachbarschaft, die mehr oder weniger stark konfliktträchtig sein kann			
Verträglichkeit mit Nachbarschaft	Gibt Hinweise auf mögliche Konflikte zwischen dem Gebiet und der Nachbarschaft	Beeinträchtigung nicht vertretbar	geringe Beeinträchtigung	Aufwertung
städtebauliches Konzept⁴	Das städtebauliche Konzept eines Gewerbegebietes gibt Hinweise auf die Möglichkeiten der Aufsiedlung, der Nutzung, der Möglichkeiten für spätere Erweiterungen und prägt maßgeblich die primären und sekundären Erschließungskosten			
Erweiterungsoptionen ⁵	Die Option einer späteren Erweiterung eröffnet Möglichkeiten der Nutzung vorhandener Infrastruktur sowie die funktionale Ergänzung des <u>Branchenmix</u> .	keine Erweiterung möglich	Erweiterung 20% < 40%	Erweiterung > 100 %
Bildung von Bauabschnitten	Die Option der Bildung von Bauabschnitten ermöglicht ein flexibles Eingehen auf sich ändernde Anforderungen bei der Aufsiedlung und senkt den Vorhalteaufwand für Erschließungsanlagen	keine Bauabschnitte möglich	Bauabschnitte ohne Aufwand möglich	Bauabschnitte bereits vorbereitet
Nutzung vorhandener Infrastruktur	Die Nutzung vorhandener Infrastruktur senkt die Erschließungskosten	keine Nutzung möglich	Nutzung leicht möglich	Umnutzung bereits vorbereitet
Erschließungskosten je qm Nettobauland	Die Kosten der inneren Erschließung, die der erschließenden Kommune gemäß Zweckverbandssatzung erstattet werden, haben maßgeblichen Einfluss auf die Wirtschaftlichkeit der Gebietsentwicklung	≥ 70 €, Erschließungsaufwand nicht vertretbar	20 < 30 €	Erschließung bringt positiven Ergebnisbeitrag
Baurecht⁶	Das Baurecht steuert die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes. ⁷			
Städtebauliche Dichte	Je höher das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist, desto weniger Flächeninanspruchnahme erfolgt in Relation zur Grundfläche - Geschossflächen und Baumasse der baulichen Nutzung	< 0,4 GRZ oder < 6,0 BMZ	0,6 < 0,7 GRZ oder 8,0 < 9,0 BMZ	≥ 0,8 GRZ oder ≥ 10,0 BMZ
Gestalterische Qualität – öffentlicher Raum ⁶	Die gestalterische Qualität des öffentlichen Raumes beeinflusst das Image und die Standortqualität eines Gewerbegebietes	Reduktion auf technische Notwendigkeiten	abgestimmte Gestaltungselemente	umfassende und übergreifende Gestaltung
Gestalterische Qualität – öffentlicher Raum ⁷	Die gestalterische Qualität des privaten Raumes beeinflusst das Image und die Standortqualität eines Gewerbeobjekts	keinerlei gestalterische Vorgaben	wesentliche gestalterische Rahmenbedingungen	umfassend und übergreifende Gestaltungsvorgaben

Anmerkungen:

Wird erst relevant ab Planaufstellungsbeschluss des B-Plans.

Nur zur bewerten, falls Erweiterung grundsätzlich zielkonform ist.

Baurecht kann erst dann bewertet, wenn die Planung ausreichend konkret ausgearbeitet ist (i.d.R. nicht vor Planaufstellungsbeschluss des B-Plans)

Ergänzend können privatrechtliche Vereinbarungen (v.a. im Grundstückskaufvertrag) und Regelungen enthalten sein (z.B. abgestimmte Bauvorlage).

Pool braucht verschiedene Qualitäten - Beurteilung nur mit Leitbild sinnvoll.

4.4 Datenmanagement (Datenbank, Datenverwaltung, GIS)

Die Verwaltung der raumbezogenen Daten erfolgte in einem umfangreichen GIS-Projekt. Soweit für den Projektraum digital vorliegend, wurden die erforderlichen Daten zu Beginn des Projekts zusammengestellt und aufbereitet. Dieser Datenbestand war Grundlage für einen Großteil der Bewertungsläufe, denen die einzelnen Flächen unterzogen wurden. Soweit die Datenlage es zuließ, wurde mittels automatisierter Selektions-, Verschneidungs- und Überlagerungsverfahren die zu analysierenden Flächen indikatorbezogen beurteilt. Für

Indikatoren, zu denen die Fachdaten nicht als GIS-Datensätze auswertbar zur Verfügung standen, wurden nach lagerichtiger Einbindung in das Geographische Informationssystem die erforderlichen Parameter aus analogen Karten- und Planwerkunterlagen übernommen. Das Rechenmodell für die Poolanteile wurde in einer Berechnungsmatrix abgelegt. Neben der Übernahme der Bewertungsergebnisse für die Einzelflächen lassen sich sowohl auf Ebene der Bewertungsindikatoren, der -faktoren wie auch auf Ebene der Bewertungsbereiche die Gewichtungen variieren. Dies erlaubt einen laufenden Variantenvergleich der unterschiedlichen Gewichtungsszenarien. Insbesondere während der Ausarbeitungsphase des Berechnungsmodells im Arbeitskreis ‚Bewertungsmodell‘ war dies sehr hilfreich, da zeitnah die Auswirkungen dargestellt werden konnten und somit volle Transparenz über den Berechnungsalgorithmus herrschte.

4.4.1 Grundlage für die Bewertung

Die Grundlageninformationen zur Bewertung der einzelnen Faktoren und Indikatoren wurden aus verschiedenen Quellen entnommen. Standen in den Bewertungsbereichen ‚Ökonomie‘ und ‚Städtebau‘ Befragung, Vor-Ort-Begehung und Auswertung von Planunterlagen im Vordergrund, so konnten für den Themenbereich ‚Mensch und Natur‘ der größte Teil der erforderlichen Fachinformationen aus vorhandenen GIS-Themen oder GIS-technisch verarbeitbaren analogen Kartenwerken entnommen werden. Zur Vermeidung von zusätzlichen Kosten war ein zentrales Anliegen, Indikatoren zu verwenden, die ohnehin im Rahmen der Bauleitplanung ermittelt werden, deren Bewertungsmethoden schon eingeführt sind und bei denen die erforderlichen Daten möglichst schon in digital verarbeitbarer Form vorliegen. Letztgenanntes Kriterium konnte nicht bei allen Indikatoren erfüllt werden, ein Teil der Grundlagendaten kann noch nicht direkt in Geographischen Informationssystemen analysiert und weiterverarbeitet werden. Stellenweise waren hier daher nur halbautomatische oder manuelle Auswertungs- und Bewertungsschritte möglich.

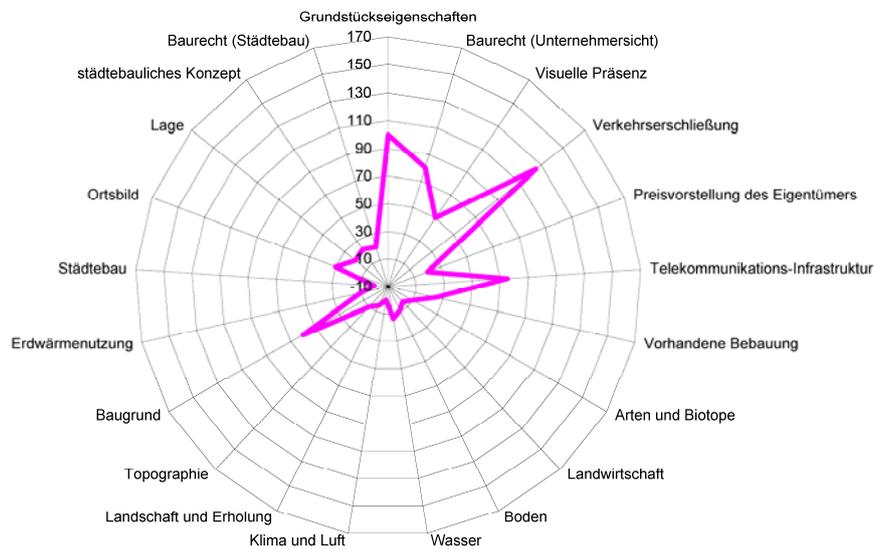
4.4.2 Bereitstellung der Ergebnisse

Die Bewertungsergebnisse werden zum einen tabellarisch mittels eines Standortbewertungsbogens, zum anderen grafisch mittels eines „Footprints“ (Spinnengrafik) dargestellt. Im Bewertungsbogen können alle Bewertungseingaben und Berechnungsschritte nachvollzogen werden, in der Grafik dagegen gewinnt man schnell einen Überblick über die individuellen Stärken und Schwächen eines Standortes.

Faktorenbewertung gewichtet

- Fiktives Beispiel 1 -

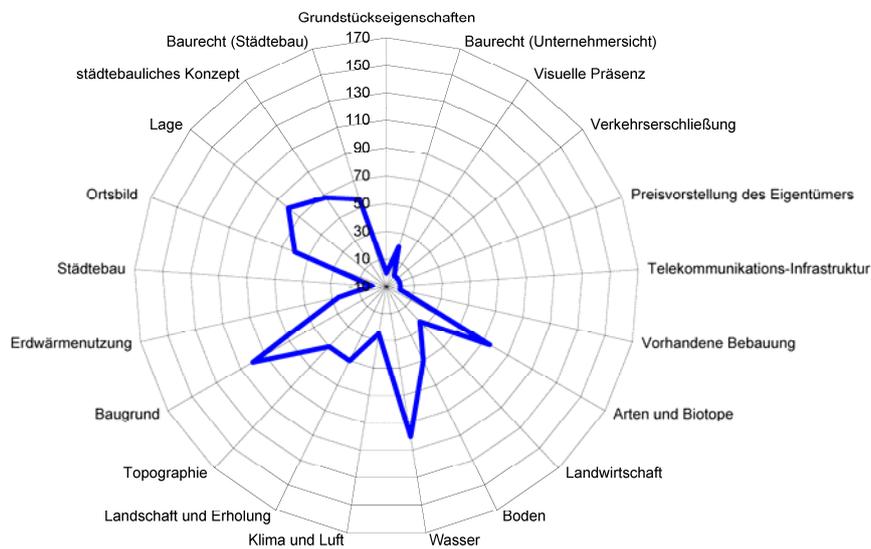
(gute Lage für Unternehmen, aber hochwertige Ökologie)



Faktorenbewertung gewichtet

- Fiktives Beispiel 2 -

(schlechte Lage für Unternehmen, aber ökologisch unproblematisch)



Footprints“ zweier fiktiver Gewerbeflächen – oben: „gute Lage für Unternehmen“ aber „hochwertig für Ökologie“, unten: „schlechte Lage für Unternehmen“, jedoch „ökologisch unproblematisch“

REGENA Standortbewertung

Übersicht zu den Gewichtungsvorschlägen (Stand 14.01.2008)

Name der Fläche: Fiktives Beispiel 1



Bewertungsbereich	Gewichtungsvorschlag Schleie	Gewichtungsvorschlag Schäfer	Gewichtungsvorschlag Conzelmann	Bewertungsfaktor	Gewicht Bewertungsfaktor	Indikator	Gewicht Indikator	Bewertung Indikator	Bew. Indikator gewichtet	Bew. mit Gewicht Faktor	Bewertung mit Gewichtung Schleie	Bewertung mit Gewichtung Schäfer	Bewertung mit Gewichtung Conzelmann
Altlasten				Altlasten		Entsorgungskosten, Entsorgungsrisiko, Entsorgungszustand		Summe (Sol SUM Gewicht = 100) Derzeit keine Einbindung					
Ökonomie	35	50	60	Grundstückseigenschaften	20	variable Grundstückszuschüsse	50	5	250				
						Erweiterungsmöglichkeiten am Standort	50	5	250				
						Summe (Sol SUM Gewicht = 100)	100		500	100			
				Baurecht	20	bauliche Freiheiten auf dem Grundstück	100	4	400				
						Summe (Sol SUM Gewicht = 100)	100		400	80			
				Visuelle Präsenz	10	Sichtverbindung von der überörtlichen Straßenanbindung	100	5	500				
						Summe (Sol SUM Gewicht = 100)	100		500	50			
				Verkehrerschließung	25	Anbindung an lokales Straßenverkehrsnetz	25	5	125				
						Anbindung an überlokales Straßenverkehrsnetz (B27 o. A81)	50	5	250				
						Anbindung an den Busverkehr	15	5	75				
						Anbindung an den Bahnverkehr	5	5	25				
						Anbindung an den Flugverkehr	5	5	25				
						Summe (Sol SUM Gewicht = 100)	100		600	128			
				Preisvorstellung des Eigentümers	5	Abweichung von den ortsüblichen Verkaufspreisen	100	4	400				
						Summe (Sol SUM Gewicht = 100)	100		400	20			
				Telekommunikations-Infrastruktur	18	DSL	100	5	500				
						Summe (Sol SUM Gewicht = 100)	100		500	75			
				Vorhandene Bebauung	5	Gebäudeteile, Befestigungen, Fundamente	100	5	500				
						Summe (Sol SUM Gewicht = 100)	100		500	25			
				Summe (Sol SUM = 100)	100					475	166	238	285
Mensch und Natur	35	25	20	Arten und Biotope	15	Biotyp	34	0	0				
						Altsee	33	1	33				
						Bodenfunktion Standort für natürliche Vegetation	33	1	33				
						Summe (Sol SUM Gewicht = 100)	100		66	10			
				Landwirtschaft	5	Flurbilanz (Wirtschaftsfunktionskarte)	100	1	100				
						Summe (Sol SUM Gewicht = 100)	100		100	5			
				Boden	18	Standort für Kulturpflanzen	10	1	10				
						Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	40	1	40				
						Ausgleichskörper im Stoffkreislauf	40	1	40				
						Natur- / Kulturlandschaft	10	10	100	10			
						Summe (Sol SUM Gewicht = 100)	100		100	10			
				Wasser	20	Grundwasser	34	1	34				
						Grundwasserneubildung	33	0	0				
						Oberflächengewässer	33	1	33				
						Summe (Sol SUM Gewicht = 100)	100		67	13			
				Klima und Luft	5	Kaltluftsenkung, Durchlüftung, bioklimatische Ausgleichs-	100	0	0				
						Summe (Sol SUM Gewicht = 100)	100		0	0			
				Landschaft und Erholung	10	Einfügung in das Landschaftsbild	25	1	25				
						Beeinträchtigung der Naherholung	25	1	25				
						Zersiedelungswirkung	25	0	0				
						Regionale Grünzüge	25	0	0				
						Summe (Sol SUM Gewicht = 100)	100		50	5			
				Topographie	10	Geländeneigung Baugrundstücke	75	1	75				
						Geländekanten	25	1	25				
						Summe (Sol SUM Gewicht = 100)	100		100	10			
				Baugrund	20	Taufähigkeit	100	3	300				
						Summe (Sol SUM Gewicht = 100)	100		300	60			
				Erdwärmernutzung	5	Hydrogeologische Eignung	100	2	200				
						Summe (Sol SUM Gewicht = 100)	100		200	10			
				Summe (Sol SUM = 100)	100					123	43	31	25
Städtebau	30	25	20	Ortsbild	30	Einfügung in das Ortsbild	100	1	100				
						Summe (Sol SUM Gewicht = 100)	100		100	30			
				Lage	20	Verträglichkeit mit Nachbarschaft	100	1	100				
						Summe (Sol SUM Gewicht = 100)	100		100	20			
				städtebauliches Konzept	30	Erweiterungsoptionen	25	1	25				
						Möglichkeit zur Bildung von Bauabschnitten	25	1	25				
						Nutzung vorhandener Infrastruktur außerhalb des Gebiets	25	1	25				
						Erschließungskosten je m ² Nettobauiland	25	1	25				
						Summe (Sol SUM Gewicht = 100)	100		100	30			
				Baurecht	20	Möglichkeit hoher städtebaulicher Dichte	60	1	60				
						gestalterische Qualität öffentlicher Raum	20	1	20				
						gestalterische Qualität privater Raum	20	1	20				
						Summe (Sol SUM Gewicht = 100)	100		100	20			
				Summe (Sol SUM = 100)	100					100	30	25	20

Anmerkungen:
 Bewertung: 0 = Anforderungen gar nicht erfüllt bis 5 = Anforderungen voll erfüllt
 Maximal erreichbare Zahl Bewertungspunkte: 500
 Rot: Kontrolle Summe der Gewichtungsfaktoren je = 100
 Grün: Eingabe Gewichtungsfaktor erwünscht
 Blau: Berechnungsergebnisse
 Violett: Teils geschätzte bzw. abgeleitete Werte

	Bodenrichtwert pro qm	35,00			
	Größe der Gewerbefläche in qm	10.000			
	Bodenwert	350.000			
	max +/- 15% Abweichung				
	0 Punkte = - 75%	Gewichtungsabweichung in %	-0,6	2,6	4,8
	250 Punkte = 0%	Wert der Gewerbefläche für Pool	347.775	359.090	366.729
	500 Punkte = +75%	Differenz in Euro	-2.228	9.096	16.729
	max +/- 40% Abweichung				
	0 Punkte = - 40%	Gewichtungsabweichung in %	-1,7	8,9	12,7
	250 Punkte = 0%	Wert der Gewerbefläche für Pool	344.067	374.262	394.610
	500 Punkte = +40%	Differenz in Euro	-5.933	24.262	44.610
	max +/- 50% Abweichung				
	0 Punkte = - 50%	Gewichtungsabweichung in %	-3,1	8,7	16,3
	250 Punkte = 0%	Wert der Gewerbefläche für Pool	342.584	380.328	405.762
	500 Punkte = +50%	Differenz in Euro	-7.417	30.328	55.762
	max +/- 75% Abweichung				
	0 Punkte = - 75%	Gewichtungsabweichung in %	-5,2	13,0	23,9
	250 Punkte = 0%	Wert der Gewerbefläche für Pool	335.187	416.560	461.524
	500 Punkte = +75%	Differenz in Euro	-11.126	45.491	83.643
	max +/- 100% Abweichung				
	0 Punkte = - 100%	Gewichtungsabweichung in %	-8,2	17,3	31,9
	250 Punkte = 0%	Wert der Gewerbefläche für Pool	325.187	416.560	461.524
	500 Punkte = +100%	Differenz in Euro	-14.833	60.656	111.824
	max +/- 125% Abweichung				
	0 Punkte = - 125%	Gewichtungsabweichung in %	-9,3	21,7	38,6
	250 Punkte = 0%	Wert der Gewerbefläche für Pool	321.489	428.319	489.485
	500 Punkte = +125%	Differenz in Euro	-18.541	75.819	135.485

Standortbewertungsbogen – hier: fiktives Beispiel aus der Arbeitsphase des AK
 Flächenbewertung mit unterschiedlichen Szenarien der Bereichsgewichtung und der
 Spreizung bei der Übersteuerung des Bodenrichtwertes

5 Entwicklung des Organisationsmodells und der Rechtsgrundlagen

5.1 Organisationsmodell

Als Grundlage für das Organisationsmodell wurden im Rahmen der Runden Tische der Bürgermeister sowie der begleitenden Workshops zahlreiche inhaltliche Themenstellungen geklärt:

Wer sind die Beteiligten?

Die Gemeinden werden Mitglied im Gewerbeflächenpool, indem sie Gewerbeflächen oder Geld einbringen. „Flächen einbringen“ bedeutet, dass die Flächen für Gewerbeansiedlungen im Rahmen der kommunalen bauleitplanerischen Vorgaben bereitgestellt werden. Die Flächen verbleiben dabei bis zu ihrer Veräußerung im Eigentum der einbringenden Gemeinde. Im Falle der Ansiedlung eines Betriebes, der bisher nicht in der Belegenheitsgemeinde ansässig war, ist die Gemeinde verpflichtet, die betreffende Fläche dem Gewerbeflächenpool anzubieten. Geldeinlagen sollen gefördert werden, da Gemeinden, die bisher in der Absicht, Gewerbesteureinnahmen zu erzielen, abwanderungswillige Betriebe auch in suboptimalen Lagen halten wollten, deren Umsiedlung innerhalb des Gewerbeflächenpools positiv begleiten und anteilig an den Gewerbesteureinnahmen partizipieren können.

Welche Flächen sollen eingebracht werden können?

In einem ersten Schritt sollen nur erschlossene Flächen im Eigentum der Kommunen sowie altlastenfreie Brachflächen aufgenommen werden, um einen unkomplizierten Start zu ermöglichen.

Die Entwicklung neuer Flächen (Grundstückssicherung, Planung, Grundstückserwerb, Erschließung) bleibt weiterhin Aufgabe einzelner Gemeinden, kann jedoch auch gemeinsam, z.B. in Form neuer interkommunaler Gewerbegebiete vorangetrieben werden. Innerhalb des Gewerbeflächenpools kann somit die Entwicklung neuer Gewerbegebiete an Standorten erfolgen, die unabhängig von kommunalen Grenzen die wirtschaftlich und raumplanerisch günstigsten Eigenschaften aufweisen.

Flächen im Eigentum von Privatpersonen, sofern diese durch Optionsverträge gesichert sind, und Ausgleichsflächen für zukünftige Flächen oder Flächenerweiterungen sollen optional und zu einem späteren Zeitpunkt in den Pool eingebracht werden können. Auch hiermit setzte sich der Arbeitskreis Bewertungsmodell im Rahmen von Workshops und Diskussionsrunden intensiv auseinander. In das vorhandene Bewertungsmodell wurden diese Flächen zwar noch nicht standardmäßig übernommen, jedoch wurden aus dem Arbeitskreis heraus Wege aufgezeigt, solche Flächen in das vorliegende Modell bei Bedarf zu integrieren.

Für den Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt nach Naturschutzrecht bzw. Bauplanungsrecht müssen i.d.R. Kompensationsflächen bereitgestellt werden, auf denen möglichst funktionsbezogen Maßnahmen zur Aufwertung der betroffenen Schutzgüter umgesetzt werden können. Der ganz enge räumliche Bezug zwischen Ort des Eingriffs und Ort der Kompensation wurde in der aktuellen Gesetzeslage etwas gelockert, so dass u.U. eine Kompensation auch an einem etwas entfernterem Ort derzeit möglich ist. Der Entwurf der Ökokonto-VO in Baden-Württemberg bezieht sich als Raumgröße auf den Naturraum und nennt naturraumbezogen die jeweils benachbarten Naturräume in denen die Kompensation ggf. erfolgen kann.

Ein um Ausgleichsflächen erweiterter Gewerbeflächenpool bietet daher Kommunen mit weniger günstigen Standortfaktoren für die Gewerbeansiedlung eine Möglichkeit, über die Bereitstellung von Kompensationsflächen, am Poolerlös zu partizipieren. Vor dem Hintergrund des Erhalts eines funktionierenden Naturhaushalts und attraktiver Naherholungsangebote muss eine Balance zwischen ortsnaher und räumlich entkoppelter Kompensation in einem erweiterten Gewerbeflächenpool angestrebt werden.

Im Projekt REGENA wurden für die Kompensationsflächen folgende Rahmenbedingungen definiert:

- Angebot und Nachfrage für Ausgleichsflächen im Pool sollten ausgeglichen sein.
- Die Flächen müssen für mindestens 25 Jahre garantiert werden und im Eigentum der Kommune bleiben.
- Der Aufwand zur Herstellung der Ausgleichsflächen wird als vergleichbar mit dem Erschließungsaufwand für Bestandsflächen angesehen. Daraus resultiert, dass Ausgleichsflächen nicht im „Rohzustand“ in den Pool eingebracht werden können, sondern zumindest eine Teilaufwertung erfahren haben müssen. Die monetäre Bewertung ergibt sich dann aus den abgeleiteten Kosten für diese Aufwertung.

Insbesondere die Möglichkeiten eines gewissen regionalen Ausgleichs innerhalb einer Raumschaft zwischen Gemeinden mit Standortvorteilen und Gemeinden mit Standortnachteilen bzgl. der Ansiedlung von Gewerbe lassen die Aufnahme von Ausgleichsflächen in den Pool als sehr positiv erscheinen.

Wie berechnen sich die Poolanteile?

Grundlage für den Anteil am Pool sollen die Bewertung der eingebrachten Flächen und mögliche Geldeinlagen der Kommunen sein.

Wie werden Gewerbeflächen bewertet?

Es wurde für den Gewerbeflächenpool ein eigenes Bewertungsverfahren entwickelt. Die Bodenrichtwerte der jeweiligen Flächen sollen dabei entsprechend des Bewertungsergebnisses mit einem Zu- oder Abschlag versehen werden. Die Bewertung wird von einer Bewertungskommission durchgeführt. Es soll die Möglichkeit einer (jährlichen) Neubewertung auf Antrag einer Gemeinde geben, wenn sich z.B. die Qualitäten der Flächen geändert haben.

Wie erfolgt die interne Organisation des Gewerbeflächenpools?

Es muss für den Pool eine Geschäftsstelle geschaffen werden. Doch wie kann die Zusammenarbeit zwischen der „Geschäftsstelle“ des Pools und den Gemeinden organisiert werden? Kann die Geschäftsstelle einer bestehenden Organisation angegliedert werden?

Gibt es eine Umlage zur Finanzierung der entstehenden Kosten? Wie hoch sind die Kosten? Aufwendungen für die Verwaltung des Pools und für Marketing sollen durch eine Umlage finanziert werden. Wo hat der Verband seinen Sitz? Es wurde verabredet, dass Hechingen Sitz des Verbandes sein soll. Die Geschäftsstelle soll von einer Kommune übernommen werden, kann aber im zeitlichen Turnus wechseln. Die Geschäftsstelle soll nach Möglichkeit mit den bereits vorhandenen Personalressourcen auskommen.

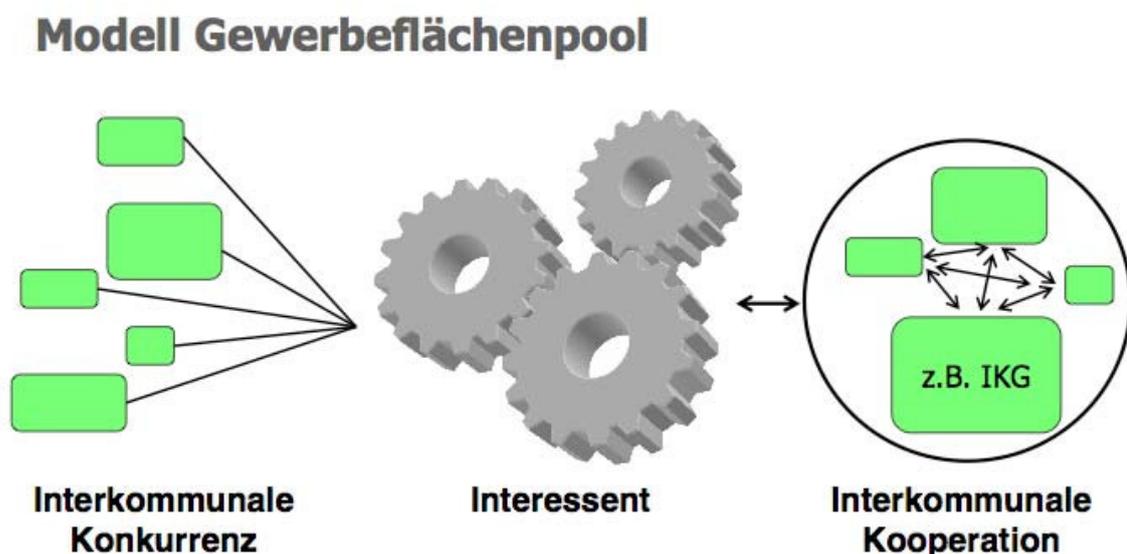
Wie erfolgt der Verkauf von Flächen und das Marketing?

Der Gewerbeflächenpool betreibt mit den teilnehmenden Gemeinden die Verwaltung und Vermarktung vorhandener und zukünftig zu erschließender Gewerbeflächen.

Der Pool entscheidet über den Verkauf im gegenseitigen Einvernehmen mit der jeweiligen Gemeinde. Die Gemeinde kann den Verkauf einer Fläche ablehnen.

Der Gewerbeflächenpool bietet die Möglichkeit nach außen geschlossen aufzutreten und damit stärker als Wirtschaftsraum wahrgenommen zu werden. Das zukünftige Gewerbeflächenmarketing soll auf dem bestehenden aufbauen, aber die Stärken der Zusammenarbeit nutzen. Ein erstes Marketing-Konzept befindet sich im Anhang.

Schema zur Funktionsweise eines Gewerbeflächenpools



Beteiligte Gemeinden bringen Flächen auf eigener Gemarkung in einen Pool ein und betreiben gemeinsam Vermarktung und ggf. Erschließung mit einem immanenten Risikoausgleich und Flächenspareffekt. Kombinierbar mit IKG.

Eigenentwicklung

Die Möglichkeit einer Entwicklung von Betrieben vor Ort (Eigenentwicklung) muss gewährleistet sein. Auch die Abgabe von Gewerbesteuern bereits ansässiger Betriebe an einen zukünftigen Gewerbeflächenpool wurde als sehr kritisch angesehen. Der Begriff Eigenentwicklung muss hierfür klar definiert werden. Um die Eigenentwicklung gewährleisten zu können, wurden zwei verschiedenen Vorgehensweisen diskutiert:

1. Flächen, die für die Eigenentwicklung vorgesehen sind, werden erst gar nicht in den Pool eingebracht. Es besteht die Gefahr, dass dadurch nur wenige Flächen in den Pool eingebracht werden und die erhofften Vorteile nicht zum Tragen kommen. Allerdings verringern sich durch ein Nichteinbringen von Flächen die Poolanteile der jeweiligen Gemeinde entsprechend.
2. Die Flächen werden bei einer tatsächlich stattfindenden Eigenentwicklung aus dem Pool herausgenommen oder können eventuell mit anderen Flächen getauscht werden. Der Aufwand für eine "Rückabwicklung" beim Herausnehmen von Flächen (da für die eingebrachten Flächen bereits Pool-Anteile ausbezahlt wurden) wird als aufwändig angesehen.

Verteilungsmodell für Einnahmen und Ausgaben

Die Einnahmen beim Verkauf eines Grundstückes fließen abzüglich des Erschließungsaufwands an den Pool. Der Rest des Erlöses (schätzungsweise 50%) fließt in den Pool und wird jährlich an die Poolmitglieder ausgeschüttet.

Alternativ besteht aber auch die Möglichkeit, dass Verkaufserlöse bei der Gemeinde verbleiben. Diese Möglichkeit reduziert die Komplexität des Verfahrens erheblich.

Für die Berücksichtigung jährlicher Einnahmen und Aufwendungen sollte eine schlanke, unkomplizierte Lösung gefunden werden:

Das Gewerbesteueraufkommen von neu angesiedelten Betrieben, die auf eingebrachten Flächen erzielt werden, fließt an die Poolgemeinschaft und die einzelnen Kommunen erhalten daran ihren Anteil. Unterschiedliche Hebesätze in den jeweiligen Gemeinden können (auch aufgrund der geringen Differenz) vernachlässigt werden.

Die Grundsteuer soll bei der jeweiligen Gemeinde verbleiben, diese dann aber auch die Folgekosten für die jeweilige Gewerbefläche übernehmen.

Entstehende Aufwendungen für die Verwaltung des Pools, Marketing usw. sollen durch eine Umlage finanziert werden.

5.2 Rechtsgrundlagen

Ein Gewerbeflächenpool stellt rechtliches Neuland dar.

Grundsätzlich kommen aufgrund des Kommunalrechts zwei Kooperationsformen in Frage:

- **Öffentlich-rechtliche Vereinbarung zwischen den beteiligten Kommunen**
- **Zweckverband**

Die Vertreter des Baden-Württembergischen Städtetags empfahlen eine Zweckverbandslösung, da es den Kommunen leichter fallen könnte, die Aufgabe an einen **neutralen Dritten**, nämlich den Zweckverband abzugeben, als direkt an eine andere Kommune. Die Befürchtungen, z.B. von einer großen Stadt dominiert zu werden, könnten unter Umständen für die Entscheidungsfindung eher hinderlich sein.

Das Innenministerium Baden-Württemberg geht in seinen Überlegungen davon aus, dass mindestens eine Erledigungsaufgabe im Rahmen einer Zweckverbandsgründung an den Zweckverband übertragen werden muss. Der Städtetag vertritt die Auffassung, dass die Wirtschaftsansiedlung an sich als solche hoheitliche Aufgabe gesehen werden könnte.

Ein Ausstieg aus dem Zweckverband ist kaum möglich. In der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung ist der Ausstieg erheblich einfacher, was für eine langfristig angelegte Zusammenarbeit jedoch als problematisch angesehen wird.

Hinsichtlich der Durchsetzbarkeit von Sanktionen gibt es keine besonderen Unterschiede zwischen Zweckverband und öffentlich-rechtlicher Vereinbarung. In beiden Fällen ist die zuständige Instanz das Verwaltungsgericht.

Zur Zeit der Erstellung dieses Berichtes wird in den Fachgremien eine Novelle des Gesetzes zur Zusammenarbeit im Zweckverband beraten, diese ist aber noch nicht beschlossen. Die Gesetzesnovelle sieht mehr Flexibilität für den Zweckverband vor. Bei der Aufgabenübertragung an den Zweckverband sind sollen nicht mehr nur Erfüllungsaufgaben, sondern auch Erledigungsaufgaben übertragen werden.

Folglich wurde zunächst die Zweckverbandsform in den Diskussionen des Runden Tisches präferiert und ein Satzungsentwurf erarbeitet (Anhang). Der inhaltliche Teil dieses Satzungsentwurfes kann inhaltlich aber auch als Grundlage für eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung verwendet werden, falls man sich für diese Form der Kooperation entscheidet.

Im Entwurf der Zweckverbandssatzung wurde das Organisationsmodell auf eine rechtliche Grundlage gestellt. Der Satzungsentwurf wurde dem Regierungspräsidium Tübingen zur Vorprüfung überlassen. Dabei wurde deutlich, dass es derzeit noch keine Referenzbeispiele gibt und es noch erhebliche rechtliche Unsicherheiten bestehen.

In seiner Stellungnahme hat das Regierungspräsidium als Rechtsaufsichtsbehörde auf verschiedene Punkte im Zusammenhang der Aufgabenübertragung und der Haushaltshoheit hingewiesen (siehe Anhang). Teilweise beruhten diese Ausführungen auf Missverständnissen, die ausgeräumt werden konnten, teilweise auf missverständliche Formulierungen, die korrigiert wurden.

Inhaltlich wurde speziell das Kartellrecht thematisiert. Zu prüfen war, ob es sich bei den geplanten Regelungen um eine verbotene wettbewerbsbeschränkende Vereinbarung nach § 1 GWB handelt. In der Stellungnahme der Landeskartellbehörde wird deutlich, dass das Kartellrecht bislang davon ausgeht, dass Boden ein ganz gewöhnliches Gut ist und der „Verbraucher“ von einem intensiven Wettbewerb und einem möglichst großen Angebot profitieren soll. Die Kartellbehörde hat nach eingehender Prüfung und Rücksprache mit dem Bundeskartellamt eine Duldung des Gewerbeflächenpools in Aussicht gestellt, gleichzeitig aber auf die bundesweite Bedeutung des Gewerbeflächenpools und auf die Notwendigkeit einer grundsätzlichen Klärung dieser Frage hingewiesen (siehe Anlage).

Aufgrund der derzeitigen rechtlichen, aber auch der politischen Rahmenbedingungen zeichnet sich ab, das Vorhaben auf Basis einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung bzw. eines öffentlich-rechtlichen Vertrags flexibler und leichter umsetzbar ist.

Seitens der beteiligten Gemeinden besteht einerseits die Bereitschaft zur Zusammenarbeit, andererseits aber auf der Wunsch, möglichst wenige Kompetenzen abgeben zu müssen. Bei einem Zweckverbandsmodell ist dies aber nur unter erschwerten Bedingungen rechtlich möglich. Die Bürgermeister favorisieren deshalb eine vertragliche Konstruktion und haben diesbezüglich ein Konsensmodell entwickelt, das nunmehr umgesetzt werden soll.

Regionaler Gewerbeflächenpool

Zweckverbandslösung	Kooperationsmodell
1) Einbringen von idR voll erschlossenen gemeindeeigenen Flächen - Poolflächen (nach Wahl der Kommune)	alle erschlossenen gemeindeeigenen Flächen, jedoch kein echtes Einbringen wegen fehlender Vermarktung durch Pool
2) Regelung für Nicht-Poolflächen bei Ansiedlung externer Betriebe	entfällt
3) Regelung für Poolfläche bei Erwerb durch einheimische Betriebe	entfällt
4) Verbandsaufgaben: Vermarktung und Bewertung der Poolflächen mit Vetorecht der	Vermarktung idR durch
5) Bewertung der Poolflächen (Bodenrichtwert oder Bewertungskommission)	entfällt
6) Poolanteile nach Bewertung der Flächen	50 % Flächen/50 % Bodenwert
7) Regelung für Verkaufspreis/Dumpingpreise	dto - keine Dumpingpreisregelung
8) Regelung für Gewerbesteuer von Betrieben, die auf Poolflächen angesiedelt sind (100 % Verteilung)	75 % Verteilung
9) Umlagen/Überschüsse der Pools	nur Umlage der Kosten
10) Risikoausgleich wg. Erschl. Auf Vorrat	fraglich
11) Risikoausgleich durch Partizipation am Verkaufserlös + Gewerbesteuer	nur Partizipation Gewerbesteuer
12) Ausscheiden einzelner Mitglieder	dto, jedoch keine Zustimmung der Mitglieder
13) Auflösung des Verbandes	entfällt

Kooperationsmodell, federführend entwickelt von den Städten Balingen und Hechingen und der Gemeinde Bisingen, 2010

6 Fazit

Wesentliche Vorteile eines Regionalen Gewerbeflächenpools sind die wirtschaftliche Stärkung der Gemeinden durch den entstehenden Chancen- und Risikoausgleich bei der Grundstücksvermarktung und bei den Gewerbesteuererinnahmen, die Verringerung des kommunalen Risikos für Grunderwerb und Erschließung, die Verbesserung der kommunalen und regionalen Wirtschaftsstruktur durch ein optimiertes Standortangebot sowie die Vermeidung ruinöser Wettbewerbe zwischen den Gemeinden. Gleichmaßen fördert diese Vorgehensweise eine flächensparende Gewerbeentwicklung und vermeidet Flächenausweisungen in ökologisch sensiblen Gebieten.

Diese Vorzüge sind unbestritten. Regionale Gewerbeflächenpools erhalten aber nicht nur Rückenwind durch befördernde Einflussfaktoren, sondern stoßen auch auf hemmende Einflussfaktoren.

Übersicht:

Befördernde und hemmende Einflussfaktoren für Regionale Gewerbeflächenpools

Ökonomische Aspekte

Befördernd:

- Die Erkenntnis hat sich durchgesetzt, dass die kommunale Gewerbeflächenentwicklung bei einer rein auf ein Gewerbegebiet bezogenen Betrachtung meist defizitär ist. Vorteile zeigen sich erst im Rahmen einer stadtökonomischen Betrachtung.
- Viele, vor allem kleinere Gemeinden können oder wollen das Risiko für Grunderwerb und Erschließungskosten für Gewerbegebietsentwicklungen nicht mehr alleine schultern.
- Die Anforderungen der Unternehmen an Gewerbeflächen werden immer anspruchsvoller (z.B. Verkehrsanbindung, Datenübertragungsraten) und spezifischer. Gerade kleinere Gemeinden sind meist nicht in der Lage, ein breites Spektrum verschiedenartiger Gewerbeflächen für „ihre“ Unternehmen bereit zu halten.
- Es setzt sich die Erkenntnis durch, dass durch eine extensive Flächeninanspruchnahme Folgekosten entstehen, die die öffentlichen Haushalte überfordern werden.

- Gemeinden, die selbst nicht über geeignete Gewerbeflächen verfügen, können sich an einem Gewerbeflächenpool oder an in diesen integrierte interkommunale Gewerbegebieten finanziell beteiligen und somit an der wirtschaftlichen Entwicklung und Gewerbesteuererinnahmen einer Raumschaft partizipieren.
- Förderprogramme zur Entwicklung von GewerbePOOLgemeinschaften und zur Erschließung interkommunal abgestimmter Gewerbegebietenentwicklungen auf der Grundlage belastbarer Bedarfsnachweise können eine Anreizwirkung zur Bildung von Standortgemeinschaften entfalten.

Hemmend:

- Das Modell sieht einen Risiko- und Chancenausgleich bei der Gewerbeflächenvermarktung und bei den Gewerbesteuererinnahmen vor. Bei Gemeinden mit marktgängigen Gewerbeflächen ist die Bereitschaft zu teilen aber häufig gering ausgeprägt.
- Insbesondere für Gemeinden im ländlichen Raum gibt es vielfach staatliche Anreize in Form von Zuschüssen, um Gewerbeflächen zu erschließen, unabhängig davon, ob es eine regionale Abstimmung und einen differenzierten Bedarfsnachweis gibt.
- Es können Sorgen bestehen, dass durch eine neue Organisationseinheit zusätzliche Kosten entstehen könnten.
- Ein Gewerbeflächenpool erfordert mehr Abstimmung unter den Beteiligten, die zeitaufwendig ist.

Imageaspekte

Befördernd:

- Bislang galt der Wegzug eines Unternehmens in eine Nachbargemeinde als Imageverlust für die eigene Gemeinde, auch wenn kein „Verschulden“ der Bestandsgemeinde vorlag. Ein Gewerbeflächenpool entschärft diese Problematik erheblich.

Hemmend:

- Die Gewerbebeförderung ist ein sehr emotional behaftetes Thema. Es besteht eine hohe Neigung in diesem Bereich kommunalpolitischen Einfluss zu nehmen.
- Trotz Ausgleichsmechanismen werden bei einem Wegzug eines Unternehmens negative Sekundärwirkungen erwartet (Kaufkraftabfluss, Abwanderung von Bewohnern).

Aspekte der Flächenentwicklung

Befördernd:

- Die Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen für bauliche Nutzungen findet in Deutschland seit Jahrzehnten auf einem dauerhaft nicht tragfähigen Niveau statt. Diese Erkenntnis setzt sich mehr und mehr durch. Die ökologischen Folgen (Bodenverluste, Hochwassergefährdung, klimatische Veränderungen und Gefährdung von Flora und Fauna) sind nicht zu übersehen.
- Ebenso sind die sozialen Folgen bekannt: wachsende Siedlungskörper führen zu einer geringeren Dichte und Qualität sozialer Kontakte sowie teilweise extrem hohen Mobilitätsaufwendungen.

Hemmend:

- Die rechtlichen Möglichkeiten zur Eindämmung des Flächenverbrauchs werden in sehr unterschiedlichem Umfang in den verschiedenen Regionen angewendet, was zu Ungleichbehandlungen führt.
- Einerseits fordern und fördern staatliche Stellen Flächensparen, andererseits werden durch staatliche Stellen nach wie vor einzelgemeindliche Gewerbeflächenentwicklungen finanziell gefördert, deren regionale Nachhaltigkeit nicht abschließend gesichert ist.

Vertrauensaspekte

Befördernd oder hemmend:

- Für die Chancen einer zukünftigen interkommunalen und regionalen Zusammenarbeit spielt eine zentrale Rolle, welche Erfahrungen die Beteiligten bereits bisher mit ihrer interkommunalen Zusammenarbeit gemacht haben. Ist die bisherige Zusammenarbeit von einem vertrauensvollen Klima geprägt, bestehen auch gute Chancen für eine vertrauensvolle Zusammenarbeit bei der Gewerbeflächenentwicklung. Ist die bisherige Zusammenarbeit eher von einem „gewachsenen Misstrauen“ geprägt, stellt dies meist auch eine „Hypothek“ für eine gemeinsame Gewerbeflächenentwicklung dar.
- Vermeiden von Extremsituationen: Teilweise besteht die Sorge, dass die Eigenentwicklung einer Gemeinde zu sehr eingeschränkt wird. Diese Sorge kann genommen werden, in dem bereits in den Gewerbeflächenpool eingebrachte Flächen für Unternehmensentwicklungen aus dem Ort selbst wieder aus dem Pool herausgenommen werden können.

- Es könnte eine Aschenputtel-Strategie betrieben werden: Die guten Flächen behalten, die schlechten in den Pool geben. Hier sollte sichergestellt werden, dass bei Ansiedlungen von außerhalb einer Poolgemeinde diese Flächen in jedem Fall in den Pool eingebracht werden müssen. Ein Trittbrettfahrer-Effekt kann dadurch ausgeschlossen werden.

Rechtliche Aspekte

Befördernde Faktoren:

- Raumordnung und Landesplanungen engen den Spielraum der Gemeinden bei der Flächenausweisung zunehmend ein und fördern somit indirekt eine stärkere interkommunale Zusammenarbeit. Darüber hinaus ist in §2 (2) BauGB definiert, dass die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abgestimmt sein müssen.

Hemmnisse:

- Kommunale Selbstverwaltung: Gesetzliche Bestimmungen (u.a. Grundgesetz Artikel 28 (2), § 5 - 7 und 8 – 10 BauGB) sichern den Kommunen einen hohen Grad an kommunaler Selbstbestimmung auch bei der Gewerbeflächenentwicklung. Die Zusammenarbeit von Kommunen kann deshalb nur auf freiwilliger Basis entstehen.
- Kartellrecht: Das Kartellrecht geht bislang davon aus, dass Boden ein ganz gewöhnliches Wirtschaftsgut ist und der „Verbraucher“ von einem intensiven Wettbewerb und einem möglichst großen Angebot profitieren soll. Boden ist aber kein vermehrbare Gut und der öffentlichen Planungshoheit unterworfen. Es sollte darüber nachgedacht werden, das Kartellrecht in diesem Bereich mit den staatlichen Flächensparzielen kompatibel zu gestalten.

Weitere Aspekte

- Da es noch keinen in der Praxis erprobten Gewerbeflächenpool gibt, sind viele Gemeinden noch zurückhaltend. Es ist aber davon auszugehen, dass das erste realisierte Projekt auch zahlreiche Nachahmer finden wird.
- Gewerbeflächenpools sind auf einen langfristigen Erfolg ausgerichtet, die politischen Perspektiven sind aber häufig kurz- bis mittelfristig ausgerichtet (Legislaturperioden).

7 Übertragbarkeit auf andere Raumschaften und Dissemination

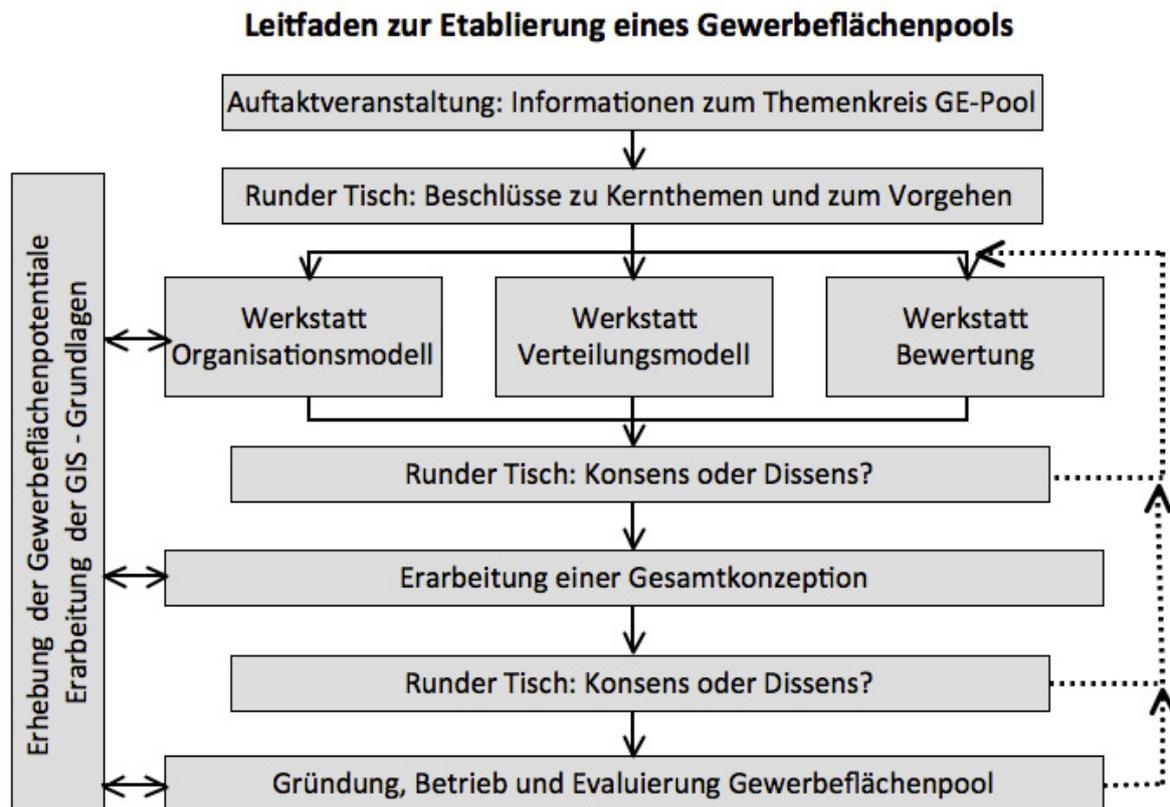
Die grundlegenden Funktionsweisen des Modells des Gewerbeflächenpools mit den Themenbereichen Aufbau- und Ablauforganisation, Verteilung von Einnahmen und Ausgaben sowie der Bewertung von Poolflächen sind grundsätzlich unabhängig von spezifischen Eigenschaften einer Raumschaft übertragbar.

Abhängig von den spezifischen Gegebenheiten einer Raumschaft sind dagegen die Potenziale des Poolmodells zur Lösung individuellen lokaler und regionaler Probleme. Eine Region mit problematischen Standorteigenschaften für die gewerbliche Entwicklung bspw. bei der Verfügbarkeit von Gewerbeflächen, der Verkehrsanbindung oder der Topographie, erhält durch die Etablierung eines Gewerbeflächenpools keine besseren Standortqualitäten. Hier können aber die Vorhalteaufwendungen für Betriebsverlagerungen und Betriebsneuansiedlungen auf der Ebene der Mitglieder einer Poolgemeinschaft um so deutlicher gesenkt werden, umso mehr Flächen einzelne Poolmitglieder bisher vorgehalten haben und weiterhin entwickeln wollten.

In Regionen mit heterogenen Standorteigenschaften kann die Etablierung eines Gewerbeflächenpools dann nachhaltige Verbesserungen bei der Entwicklung und Vorhaltung von Gewerbeflächen bewirken, wenn eine gemeinsame Konzentration von Flächenneuausweisungen auf Standorte mit sowohl aus Unternehmenssicht als auch aus regionaler und kommunaler Sicht hohen Qualitäten erfolgt. So kann bspw. ein Ort ohne zentralörtliche Funktion mit Autobahnanschluss in einer Poolgemeinschaft neue Gewerbeflächen mit einem hohen Ansiedlungspotenzial entwickeln, wenn gleichzeitig ein Ort mit zentralörtlicher Funktion, aber verkehrlich schlechteren Standorteigenschaften auf eine solche Entwicklung auf eigener Gemarkung verzichtet, dafür aber an der Neuentwicklung an der Autobahn im Rahmen eines Gewerbeflächenpools partizipiert.

Die rechtliche Ausgestaltung einer Poolgemeinschaft muss immer die Themengebiete Aufbau- und Ablauforganisation, Verteilung grundstücksbezogener Einnahmen und Ausgaben sowie der Bewertung von Poolflächen abdecken. Deren inhaltliche Ausgestaltung sowie die adäquate rechtliche Form sind immer den örtlichen Gegebenheiten, den Interessen und den politisch-personellen Konstellationen entsprechend auszuhandeln und auszuformulieren. Erfahrungen mit Poolprozessen führen dabei zu einer Steigerung der Effektivität und Effizienz bei der Bildung von Poolgemeinschaften, da die Diskussion auf

einem funktionsfähigen Modell und entsprechenden Checklisten und Ablaufschemata aufbauen kann.



Leitfaden zur Etablierung eines Gewerbeflächenpools

Gerade die im Rahmen des Modellprojektes entwickelten einfachen, aber die Funktionsweise des Gewerbeflächenpools in seinen Grundzügen nicht beeinträchtigenden Lösungen erleichtern eine Übertragbarkeit auf andere Raumschaften. Der Zeitbedarf für die Etablierung eines Gewerbeflächenpools kann so deutlich verkürzt werden. Die Option, einen einmal funktionierenden Gewerbeflächenpool um weitere Komponenten, wie Flächen im privaten Eigentum, Ausgleichsflächen oder differenzierte Bewertungsmodelle zu ergänzen, bleibt dabei natürlich erhalten.

Vorhandenes Vertrauen oder die grundsätzlichen Bereitschaft zu einer vertrauensvollen Zusammenarbeit, Willen zur Fairness und Mut zu einfachen und klaren Regeln können als wesentliche Erfolgsfaktoren und notwendige Bedingungen bei der Etablierung eines

Gewerbeflächenpools benannt werden. Diese alleine sind jedoch nicht hinreichend. Gewachsenes Misstrauen, Versuche des Taktierens gegenüber anderen Gemeinden und der Versuch, möglichst jede spätere Fallkonstellation im Aushandlungsprozess der Etablierung eines Gewerbeflächenpools abschließend und umfassend zu regeln führen zu langwierigen und wenig Erfolg versprechenden Abstimmungsprozessen.

Zusammenfassend haben sich folgende Erfolgsfaktoren herauskristallisiert:

- **Es muss ein gemeinsamer Wirtschaftsraum abgrenzbar sein, z.B. durch die räumliche Nähe zu Arbeitskräften, Kunden und Zulieferern.**
- **Es muss eine Vertrauensbasis auf der Grundlage funktionierender politischer Netzwerke vorhanden sein.**
- **Weiterhin sind bereits erfolgreich gelebte Beispiele interkommunaler Kooperation (bspw. interkommunale Gewerbegebiete) sehr hilfreich bei der Konsensbildung.**

Anlässe, wie die Neuaufstellung eines Flächennutzungsplanes oder die Aussichten auf Förderung können die Initiierung eines Poolprozesses deutlich erleichtern.

Durch Publikationen und zahlreiche Vorträge erfuhr das im Rahmen des Modellprojektes REGENA entwickelte Modell eines Gewerbeflächenpools eine umfassende und positive Aufmerksamkeit.

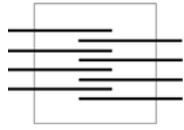
Es gibt bereits in einer Reihe von weiteren Regionen Überlegungen für interkommunale Kooperationen für die gemeindegebietsübergreifende Entwicklung und Vermarktung von Gewerbebauland, die teilweise durch den Informations- und Erfahrungsaustausch im Rahmen von REFINA über das Modellprojekt REGENA motiviert wurden. Hierzu gehören insbesondere Ansätze in der Region Schwarzwald-Baar-Heuberg, im Landkreis Nienburg und in der Raumschaft Alpsee-Grünten.

Übersicht über innovative regionale Kooperationen und Diskussionsprozesse in der Gewerbeflächenentwicklung



Anlagen

- Machbarkeitsstudie (Vorstudie 2004)
- Kooperationsvereinbarung
- Standortinformationen zu den teilnehmenden Kommunen
- Terminübersicht
- Modellrechnungen zur Flächenbewertungen
- Marketing-Konzept
- Satzungsentwurf Zweckverband
- Stellungnahme Regierungspräsidium zum Satzungsentwurf Zweckverband
- Stellungnahme Kartellbehörde zum Satzungsentwurf Zweckverband
- Übersicht der Beschlüsse der Gemeinden
- Zusammenstellung häufig gestellter Fragen
- Presseberichte
- Hinweise auf Veröffentlichungen
- Erfolgskontrollbericht



AKADEMIE FÜR
TECHNIKFOLGENABSCHÄTZUNG
IN BADEN-WÜRTTEMBERG

Modellprojekt Regionaler Gewerbeflächenpool Neckar-Alb

Abschlussbericht – Langfassung

November 2004

Gefördert durch:
**Ministerium für Umwelt und
Verkehr Baden-Württemberg**

**Wirtschaftsministerium
Baden-Württemberg**

Bearbeiter:

Prof. Dr. Ortwin Renn, Institut für Sozialwissenschaften, Universität Stuttgart,
Seidenstr. 36, 70174 Stuttgart

Heide Esswein, Institut für Landschaftsplanung und Ökologie, Universität Stuttgart,
Keplerstr. 11, Stuttgart

Prof. Dr. Dieter Gust, Regionalverband Neckar-Alb, Bahnhofstr. 1, 72116 Mössingen

Werner Haiß, Regionalverband Neckar-Alb, Bahnhofstr. 1, 72116 Mössingen

Ute Kinn, GRiPS Büro für Projektsteuerung und Kommunikation,
Kehreckweg 13, 76275 Ettlingen

Inhaltsverzeichnis

I Executive Summary

Zusammenfassung	1
------------------------------	----------

Teil A - Einführung

1 Problemstellung: Knappe Flächen erfordern innovative Lösungen	5
2 Aufgaben und Ziele	6
3 Situation im Zollernalbkreis	8

Teil B - Durchführung des Runden Tisches

4 Runder Tisch	10
4.1 Aufgabe	10
4.2 Ausgangslage.....	11
4.3 Verhandlungen am Runden Tisch	13
4.3.1 Regeln für die Zusammenarbeit am Runden Tisch	13
4.3.2 Mandat des Runden Tisches	14
4.3.3 Regeln für die Zusammenarbeit im Gewerbeflächenpool.....	15
4.3.4 Modellentwürfe	17
4.3.5 Erfahrungen aus anderen Projekten.....	19
4.3.6 Organisationsformen	21
4.3.7 Modellkonkretisierung	24
4.3.8 Rückerstattung der Erschließungskosten.....	25
4.3.9 Risikoausgleich.....	26
4.3.10 Bewertungskriterien und -verfahren.....	28
4.3.11 Funktionsweise der Poolgemeinschaft	32

4.4	Ergebnis der Verhandlungen	35
4.4.1	Stufenmodell (Interessengemeinschaft/Zweckverband)	35
4.4.2	Kooperationsvereinbarung für die Interessengemeinschaft:	38
4.5	Rechtliche Prüfung	42
4.6	Projektbegleitender Beirat	44

Teil C - Ergebnisse

5	Das Modell „Regionaler Gewerbeflächenpool Neckar-Alb“	46
5.1	Regeln für die Zusammenarbeit im Gewerbeflächenpool	45
5.2	Modellentwürfe	47
5.3	Organisationsformen	48
5.4	Bewertung der Flächen	48
5.4.1	Bewertungskriterien	48
5.4.2	Bewertungsverfahren	50
5.4.3	Funktionsweise der Poolgemeinschaft	52
5.4.4	Risikoausgleich	54
5.5	Stufenmodell (Interessengemeinschaft/Zweckverband)	56
6	Ausblick	58

Abbildungen

Abb. 1:	Struktur des Projektverlaufs	4
Abb. 2:	Der Zollernalbkreis - Lage	8
Abb. 3:	Siedlungsringe im Verdichtungsraum Stuttgart/Neckar-Alb	9

Tabellen

Tab. 1:	Vergleich der Rechtsformen (verändert nach Holtel et al. 2002)	23
Tab. 2:	Unterschiede zwischen Modell I und II	24
Tab. 3:	Bewertungskriterien - Quelle: verändert und erweitert nach Beyrle (unveröffentlicht)	30
Tab. 4-1:	Beispielberechnung/Ermittlung der Poolanteile	32
Tab. 4-2:	Beispielberechnung/Verkäufe bis 2005	33
Tab. 4-3:	Beispielberechnung/Verkäufe bis 2010	33
Tab. 4-4:	Beispielrechnung/Verkäufe bis 2020/Gesamtbilanz	33
Tab. 5:	Vergleich der Modelle Interessengemeinschaft und Zweckverband	37
Kasten 1:	Entscheidungsanalyse nach dem MAUT-Verfahren	31

Anhang

A I	Vergleich verschiedener Projekte interkommunaler Gewerbegebiete
A II	Modellrechnungen zu den Flächen und Gewinnverteilung
B I	Satzungsentwurf

I. EXECUTIVE SUMMARY

I.1 Stoßrichtung des Projektes

Das Projekt „Regionaler Gewerbeflächenpool Neckar-Alb“ ist in dieser Größenordnung und Stoßrichtung einmalig in Deutschland. Es ist von dem Anliegen getragen, Gewerbegebietsflächen mehrerer Gemeinden in einen gemeinsamen Flächenpool einzubringen und zu vermarkten. Der hier beschriebene Modellentwurf wurde im Rahmen eines diskursiven Prozesses zur Entwicklung eines solchen Pools in der Region Neckar-Alb erarbeitet. Dadurch sollen die beiden häufig als gegensätzlich angesehenen Ziele, nämlich Wirtschaftsentwicklung und Flächenschonung, miteinander in Einklang gebracht werden.

I.2 Problemstellung

Die Gewerbeflächenausweisung ist im Allgemeinen dadurch geprägt, dass jede Gemeinde bemüht ist, auf ihrer eigenen Gemarkung Gewerbeflächen bereitzustellen. Damit soll zum einen dem Flächenbedarf expansionswilliger ortsansässiger Betriebe Rechnung getragen, zum anderen die Ansiedlung neuer Unternehmen gefördert werden. Aus regionalökonomischer Sicht geht es also darum, Betriebe am Standort zu halten und neue zu gewinnen.

Unbestreitbar ist, dass die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen in immer mehr Gemeinden an quantitative und qualitative Grenzen stößt. Grund und Boden sind nicht vermehrbar. Die quantitativen Grenzen ergeben sich aus den topographischen Verhältnissen und der Größe der jeweiligen Gemarkung. Die qualitativen Grenzen resultieren aus der Pflicht ökologisch sensible und wertvolle Flächen zu schützen. Hinzu kommen Probleme des Landschaftsbildes und der Landschaftszersiedelung. Sie führen immer dringender zu der Forderung nach einer Optimierung der Flächeninanspruchnahme mit der zentralen ökologischen Zielsetzung einer deutlichen Reduzierung des Flächenverbrauchs.

In der Konkurrenz der Wirtschaftsstandorte um Arbeitsplätze und Steuereinnahmen besteht oft die Bereitschaft der Kommunen, die letzten verfügbaren Flächen auf der eigenen Gemarkung zu erschließen. Dies führt in wachsendem Maß dazu, dass schlecht angebundene oder ökologisch sensible und wertvolle Standorte in Anspruch genommen werden, obwohl andere Kommunen Flächen bereitstellen könnten, die solche Probleme nicht haben.

I.3 Vorteile eines Gewerbeflächenpools

Durch die Bündelung auf eine oder mehrere Poolflächen kann potenziellen Investoren ein wesentlich attraktiveres und bedarfsgerechteres Baulandangebot unterbreitet werden, als es eine einzelne Gemeinde kann. In den Pool können auch Gewerbe- und Industriebranchen eingebracht werden. Darüber hinaus lässt sich eine höhere Belegung vorhandener Gewerbe- und Industriegebiete durch die Poolbildung erzielen. Ein weiterer Vorteil für die am Pool beteiligten Gemeinden ist die Aussicht auf einen Risikoausgleich - im Zeitablauf-, sowohl beim Verkauf von Gewerbeflächen als auch bei den Gewerbesteueereinnahmen. Aufgrund von strukturellen und konjunkturellen Krisen innerhalb einzelner Branchen und der Konzentrierung einzelner Branchen auf wenige Standorte kommt es in einzelnen Gemeinden häufig zu unvorhersehbaren Einbrüchen bei den Steuereinnahmen. Innerhalb der geplanten Kooperation kann diesen Schwankungen entgegen gewirkt werden, weil die Erlöse aus den Grundstücksverkäufen und die Gewerbesteueereinnahmen im Pool zusammenfließen und anteilig ausgeschüttet werden sollen.

Neben den wirtschaftlichen Zielen sind auch wichtige ökologische Ziele über den Gewerbeflächenpool erreichbar. Durch die Bündelung der Flächen ist es nicht mehr notwendig, um jeden Preis in ökologisch sensiblen Gebieten Gewerbeflächen auszuweisen.

I.4 Zielkatalog des Projektes

Das Projekt verfolgt ökonomische, regionalpolitische und ökologische Ziele. Mittel- bis langfristiges ökonomisches Ziel ist es, mit einem solchen Gewerbeflächenpool die Wirtschaftskraft der Region zu stärken. Durch die übergemeindliche Zusammenarbeit in der Flächenvermarktung sollen die Gemeinden des Gewerbeflächenpools gemeinsam ein breites Spektrum von Gewerbeflächen mit hoher Standortqualität anbieten können. Die Poolgemeinden treten damit in einen „überregionalen Wettbewerb“ ein, in dem sie als „Einzelkämpfer“ mit den einzelnen Flächen wesentlich geringere Chancen hätten. Die am Pool beteiligten Gemeinden haben darüber hinaus die Aussicht auf einen Risikoausgleich - im Zeitablauf -, sowohl beim Verkauf von Gewerbeflächen als auch bei den Gewerbesteueereinnahmen. Das wesentliche ökologische Ziel ist die Einsparung von Flächen durch den haushälterischen Umgang mit der Ressource Fläche. Nicht jede Gemeinde muss Gewerbeflächen vorhalten, sie kann sich auch mit Geld am Flächenpool beteiligen. Darüber hinaus kann bei einer größeren Auswahl von Flächen mehr Rücksicht auf landschaftlich sensible Flächen genommen werden.

I.5 Erfahrungen mit ähnlich gelagerten Projekten aus Deutschland

Bislang sind in Deutschland nur interkommunale Gewerbegebiete in regionaler Verantwortung geführt worden. Bei der Verwirklichung dieser Kooperationen sind folgende wichtige Erkenntnisse zu Tage getreten: Kommunale Zusammenarbeit kann nicht von oben verordnet werden. Erst wenn alle Kommunalvertreter überzeugt sind, dass die angestrebte Lösung für ihre Gemeinde von Vorteil ist, kann die Kooperation gelingen. Aus diesem Grunde ist auch die Verhandlungsform eines Runden Tisches ratsam, weil dort alle Mitglieder gleichberechtigt nach einer gemeinsamen Lösung ringen. Lösungen dürfen auch nicht auf Kosten von einzelnen Standortgemeinden durchgesetzt werden. Bei der Ansiedlung von neuen Gewerbebetrieben muss den jeweiligen Stadtortgemeinden ein Vetorecht zugebilligt werden. Die Entscheidungswege bei der Ansiedlung von neuen Gewerbebetrieben dürfen gleichzeitig nicht zu lang oder zu komplex werden. Die jeweils gewählte Organisationsform muss sicherstellen, dass der Geschäftsführer die Autorität zur Verhandlungsführung mit potentiellen Interessenten erhält, damit flexibel und zeitnah auf Interessenten zugegangen werden kann.

I.6 Umsetzung des Projektes

In Anlehnung an die Erfahrungen in anderen Regionen Deutschlands wurde zur Durchführung des Projektes ein Runder Tisch unter der Moderation der Stuttgarter Akademie für Technikfolgenabschätzung (TA-Akademie) eingerichtet (Ablaufplan siehe Abb. 1). Im Rahmen der Verhandlungen am Runden Tisch wurden die Grundlagen für einen regionalen Gewerbeflächenpool entwickelt. Im Rahmen des Runden Tisches war es zu klären, welche Vereinbarungen und Umsetzungsschritte mit den beteiligten Städten und Gemeinden notwendig sind, um zu effektiven Lösungen für eine gemeinsame Gewerbeflächenpolitik zu kommen.

Die Auftaktveranstaltung für den Runden Tisch fand im Juli 2002 statt. Das Ergebnis der Arbeit am Runden Tisch wurde im Juni 2004 in einer Abschlussveranstaltung der Öffentlichkeit präsentiert. Wegen des innovativen Modellcharakters des Entwicklungsvorhabens wurde es vom Ministerium für Umwelt und Verkehr und vom Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg maßgeblich gefördert.

I.7 Organisation des Runden Tisches

An der Erarbeitung des Lösungsansatzes waren 22 Chefs der Rathäuser der Städte und Gemeinden im Zollernalbkreis sowie ein Vertreter des Kreises und des Regionalverbandes beteiligt. Im Vorfeld des Runden Tisches wurden von den Bürgermei-

stern zum Teil gegensätzliche Erwartungen bzw. Befürchtungen gegenüber dem Projekt geäußert. Daraus ergeben sich folgende Erkenntnisse, die bei künftigen Prozessen zu beachten sind:

- ◆ Der Flächenpool ist eine intensive Form regionaler Zusammenarbeit und setzt ein Mindestmaß an gegenseitigem Vertrauen, Regionalbewusstsein und/oder bereits praktizierte regionale Zusammenarbeit voraus.
- ◆ Den einzelnen Gemeinden müssen die Vorteile des Flächenpools - im Zeitablauf - unter Beachtung ihrer kommunalen Selbstverwaltung konkret vermittelt werden können.
- ◆ Im diskursiven Prozess muss früh die ökologische Komponente/Bedeutung thematisiert werden, da die Gemeinden offensichtlich stärker im regional-ökonomischen Bereich als im ökologischen sensibilisiert sind.

Zu Beginn des Runden Tisches wurden die Aufgaben und das Mandat klar definiert. Zudem wurden die Gesprächs- und Entscheidungsregeln festgelegt. Vereinbarte Gesprächsregeln für den Runden Tisch erscheinen zwar auf den ersten Blick wie selbstverständlich, sind aber vor allem bei kontroverser Verlauf der Diskussion von unschätzbarem Wert, weil damit die Grundlage einer konstruktiven Gesprächsatmosphäre immer wieder hergestellt werden kann.

I.8 Projektbeirat

Zusätzlich zum Runden Tisch wurde eine Projektrat eingerichtet. Der Projektbegleitende Beirat hat Wissen und Erfahrung zu ökologischen, wirtschaftlichen und rechtlichen Fragestellungen in das Projekt eingebracht. Aufgaben des Beirates waren:

- Das Einbringen von Wissen und Erfahrungen zu ökologischen, wirtschaftlichen und rechtlichen Fragestellungen in das Projekt „Regionaler Gewerbeflächenpool Neckar-Alb“.
- Ein kritisches Gegenlesen der schriftlich verfassten Grundlagen/ Abmachungen mit den Bürgermeistern des Zollernalbkreises.
- Die Unterstützung bei den Überlegungen, in wie weit die Ergebnisse auch auf andere Regionen übertragbar sein könnten.

I.9 Ergebnisse der Verhandlungen: Modell „Gewerbeflächenpool“

a. Modellentwicklung:

Die Akademie für Technikfolgenabschätzung unterbreitete erste Modellentwürfe in Form von vier Stufen des Gewerbeflächenpools. Diese vier Stufen können im Sinne eines Entwicklungsmodells (langsames Wachsen von der ersten zur bis zu letzten Stufe) umgesetzt werden. Man kann aber auch eines der vier Modelle direkt als Ziel anstreben. Die ausgearbeiteten Modellvarianten sind wichtig, um den Gemeinden ein gleitendes/sukzessives Hineinwachsen in den Pool unter Berücksichtigung der gemachten Erfahrungen zu ermöglichen. Aufgrund der Vorteile, die der Zweckverband für die angestrebte komplexe Lösung des Pools hat, wurde in der Region Neckar-Alb in erster Linie die Organisationsform Zweckverband weiterverfolgt. Andere Organisationsformen wurden ebenso sorgfältig erörtert und geprüft (zusammenfassende Tabelle in Abb. 2). Eine den Rahmenbedingungen angepasster Satzungsentwurf wurde ausgearbeitet und einer rechtlichen Prüfung unterzogen.

b. Grundregeln:

Für die künftige Zusammenarbeit im Gewerbeflächenpool wurden Regeln erarbeitet, die sich als konsensfähig erwiesen. Es werden darin wichtige kommunalrechtliche Fragen geregelt, wie z.B. das Mitbestimmungsrecht der Belegenheitsgemeinde bei Gewerbeansiedlungen oder das Recht der Gemeinde auf Eigenentwicklung im Zusammenspiel mit den Interessen des Gewerbeflächenpools. Besonders bedeutsam sind die folgenden Regeln:

- Jede Gemeinde, die sich am Pool beteiligt, hat das Recht, Betrieben aus dem Ort selbst eine Erweiterungsfläche im eigenen Gewerbegebiet anzubieten. Sofern der Betrieb diese Flächen aber nicht in Anspruch nehmen will, ist jeder Teilnehmer am Flächenpool verpflichtet, den Investor auch auf andere Flächen des Pools aufmerksam zu machen.
- Will ein einheimischer Gewerbetreibender innerhalb der Heimatgemeinde erweitern und stehen dafür nur Poolflächen zur Verfügung (bzw. wird eine solche bevorzugt), kann die Standortgemeinde diesen Teil aus dem Pool herausnehmen und den eigenen Gewerbeflächen zuordnen.
- Möchte ein einheimischer Gewerbetreibender die Gemeinde verlassen, dann sollte sie alles daran setzen, diesen für eine Fläche des Pools zu interessieren. In keinem Falle dürfen Hindernisse für einen Gewerbetreibenden aufgestellt werden, der eine Gemeinde zugunsten einer Neuansiedlung im Flächenpool verlassen will.

-
- Sollte ein externer Investor bei einer Gemeinde anfragen, hat sie das Recht, diesem zunächst die auf der eigenen Gemarkung liegende Poolfläche anzubieten. Ist dieser damit nicht einverstanden, ist die Gemeinde verpflichtet, den Investor für eine andere Fläche im Pool zu interessieren.
 - Sollte ein externer Investor eine Gewerbefläche bevorzugen, die bislang noch nicht im Pool ist, so kann die Gemeinde diese Fläche zur Verfügung stellen, muss sie aber dazu in den Pool einbringen.
 - Tritt ein externer Investor direkt an den Pool heran, dann ist es die erste Priorität der Poolverwaltung, das Interesse dieses Investors zu halten und ihm ein nachfragegemäßes Grundstück anzubieten. In zweiter Priorität (falls es mehrere Möglichkeiten gibt) sollte der Pool auf eine Gleichverteilung im Rahmen des Pools achten.
 - Die Ansiedlung von Gewerbebetrieben sowie mögliche Nutzungsbeschränkungen müssen im Einvernehmen mit der Standortgemeinde erfolgen; die Standortgemeinde hat ein Vetorecht.

c. Bewertung der Flächen

Das ausgearbeitete Modell geht davon aus, dass alle Flächen, die in den Pool gegeben werden, bei Eintritt nach ökonomischen und ökologischen Gesichtspunkten bewertet werden. Mit Hilfe von Bewertungskriterien bekommt jede Gewerbefläche dabei einen eigenen monetären Wert, der im weiteren Prozess bei der Ermittlung der Verteilung der Kosten und Erlöse den Anteil der jeweiligen Gemeinde am Flächenpool bestimmt. Die vorzeitige Einigung auf Kriterien ist sinnvoll, um sicherzustellen, dass die Kriterienauswahl unabhängig von den Interessen der jeweiligen Standortgemeinde erfolgt. Je nach Region können weitere Kriterien sinnvoll sein. Die Bewertung erfolgt durch eine Kommission, der neben Vertretern der Standortgemeinde auch unabhängige Fachleute angehören. Die Vorschläge müssen von der Versammlungsversammlung genehmigt werden. Alle Flächen, die in den Pool Eingang finden sollen, können mit Hilfe eines weitestgehend standardisierten Bewertungsverfahrens (Multi-Attribute-Utility Theory“ (MAUT) transparent für Außenstehende beurteilt werden.

d. Verfahren beim Verkauf von Gewerbeflächen:

Die Gemeinden, die erschlossene Flächen zur Verfügung stellen, erhalten beim Verkauf die Kosten für die Erschließung erstattet. Weil der Anteil der Erschließungskosten an den Gesamtkosten stark schwanken kann, wurde im ausgearbeiteten Satzungsentwurf folgende Regelung für die Rückerstattung der Erschließungskosten festgehalten: „Wird eine Gewerbefläche die Fläche verkauft, so werden die Kosten für die Erschließung (100 % der laut Baugesetzbuch für die Kalkulation der Erschließungsbeiträge und der Kostenerstattungsbeiträge ansetzbaren Kosten sowie Wasser und Abwasserversorgungsbeiträge nach Kommunalabgabengesetz oder entsprechende privat-

rechtliche Regelungen) dem Kostenträger aus dem Verkaufserlös erstattet, der Rest (Bodenpreis) fließt in den Pool“

e. Ausschüttung der Gewinne

Auf der Grundlage der Bewertung errechnet sich der jeweilige Anteil der Gemeinde am Pool. Das bedeutet konkret, dass die einzelne Gemeinde, auf deren Gemarkung eine Gewerbefläche verkauft wird, entsprechend ihrem Anteil am Pool nur einen Teil des Bodenwerts bei der jährlichen Ausschüttung erhält. Sie profitiert aber auch mit dem gleichen Prozentsatz von den Erlösen aus dem Verkauf von Poolflächen anderer Gemeinden. Auf dieser Grundlage kann die Poolgemeinde temporären Schwankungen durch Erlöse aus dem Flächenverkauf mittel- bis langfristig entgegenwirken. Wenn alle eingebrachten Flächen veräußert sind, haben alle Poolteilnehmer den eingebrachten Wert (gleich ob Geld oder Fläche) wieder zurück erhalten. Die Gewerbesteuern fließen ebenfalls vollständig in den Pool und werden unter allen Poolmitgliedern entsprechend dem jeweiligen Anteil verteilt.

f. Risikoausgleich

Die am Pool beteiligten Gemeinden haben langfristig die Aussicht auf einen Risikoausgleich, sowohl beim Verkauf von Gewerbeflächen als auch bei den Gewerbesteuereinnahmen. Das Risiko der einzelnen Gemeinde, auf längere Zeit erschlossene Flächen nicht verkaufen zu können, wird auf den Pool übertragen und auf die teilnehmenden Gemeinden verteilt. Durch den wettbewerblichen und zeitlichen Risikoausgleich im Gewerbeflächenpool können Vorteile für alle teilnehmenden Gemeinden (win-win-Situation) entstehen.

Beispielrechnungen zeigen, dass der Risikoausgleich umso geringer wird, je weniger Verteilungsmasse in den Pool fließt. Wird der verbleibende Bodenwert (Verkaufswert minus Erschließungskosten) zu 100% an den Pool abgegeben, ist dies vor dem Hintergrund des Risikoausgleichs die effektivste Lösung. Hinzu kommt, dass sich einige Gemeinden mit Geld am Pool beteiligen möchten. Diese Möglichkeit erfordert, dass 100% des Bodenwerts eingebracht werden, da sonst ein Ungleichgewicht zwischen Flächeneingabe und Geldeingabe entstehen würde.

g. Erreichung der ökologischen Ziele

Gleichermaßen werden auch die angestrebten ökologischen Ziele über den Gewerbeflächenpool erreicht. Durch die Bündelung der Flächen ist es nicht mehr notwendig, um jeden Preis in ökologisch sensiblen Gebieten Gewerbeflächen auszuweisen. Im Pool besteht die Möglichkeit, dass Gemeinden in

topographisch oder ökologisch schwierigen Lagen auf die großflächige Ausweisung von Gewerbeflächen völlig verzichten. Sie können trotzdem am wirtschaftlichen Geschehen der Region teilhaben, indem sie sich finanziell am Gewerbeflächenpool beteiligen. Entsprechend ihrer Einlage partizipieren sie anteilig an den Einnahmen des Pools. Die Alternative lautet: Geld statt Fläche.

I.10 Probleme und Hindernisse

Die Abgabe des Bodenwertes an den Pool führt zu Mindereinnahmen bei den Gemeinden, wenn sie schneller als andere ihre Poolflächen veräußern. Diese zumindest zeitweilige Mindereinnahme stößt auf Akzeptanzprobleme. Denn der Risikoausgleich hat zur Kehrseite, dass die einzelne Poolgemeinde nicht sofort 100% der Erlöse aus der Veräußerung der von ihr eingebrachten Grundstücke erhält, sondern erst im Zeitablauf. Dieser Ausgleichsmechanismus im Zeitablauf muss deshalb frühzeitig den kommunalpolitischen Gremien vermittelt werden. Denkbar ist ein Stufenmodell als Übergangslösung, an dessen Ende die Zweckverbandslösung mit dem Risikoausgleich stehen kann.

I.11 Ausblick

Durch den Ansatz des Regionalen Gewerbeflächenpools lassen sich mit Flächenoptimierung und damit Reduzierung des Flächenverbrauchs Handlungspotenziale aufbauen, die eine Kommune weder alleine noch im herkömmlichen interkommunalen Verbund erreichen kann. Daneben versetzt der gebündelte Einsatz der Finanz- und Verwaltungskraft der beteiligten Gemeinden den Gewerbeflächenpool in die Lage, die heutigen hohen Qualitätsstandards für die Erschließung und das Marketing von Gewerbeflächen zu erreichen.

Eine optimierte Flächenbereitstellung, die Stärkung des Arbeitsmarktes, die Verbesserung der Wirtschaftsstruktur sowie die Bewältigung des Strukturwandels rücken damit in den Mittelpunkt des gemeinsamen Interesses. Ein solcher Gewerbeflächenpool bietet nicht nur Lösungen für den gemeinsamen Problemdruck bei der Flächenbereitstellung, sondern große Chancen für die Gesamtentwicklung der beteiligten Städte und Gemeinden.

Abb. I.1: Projektablauf „Regionaler Gewerbeflächenpool Neckar-Alb“

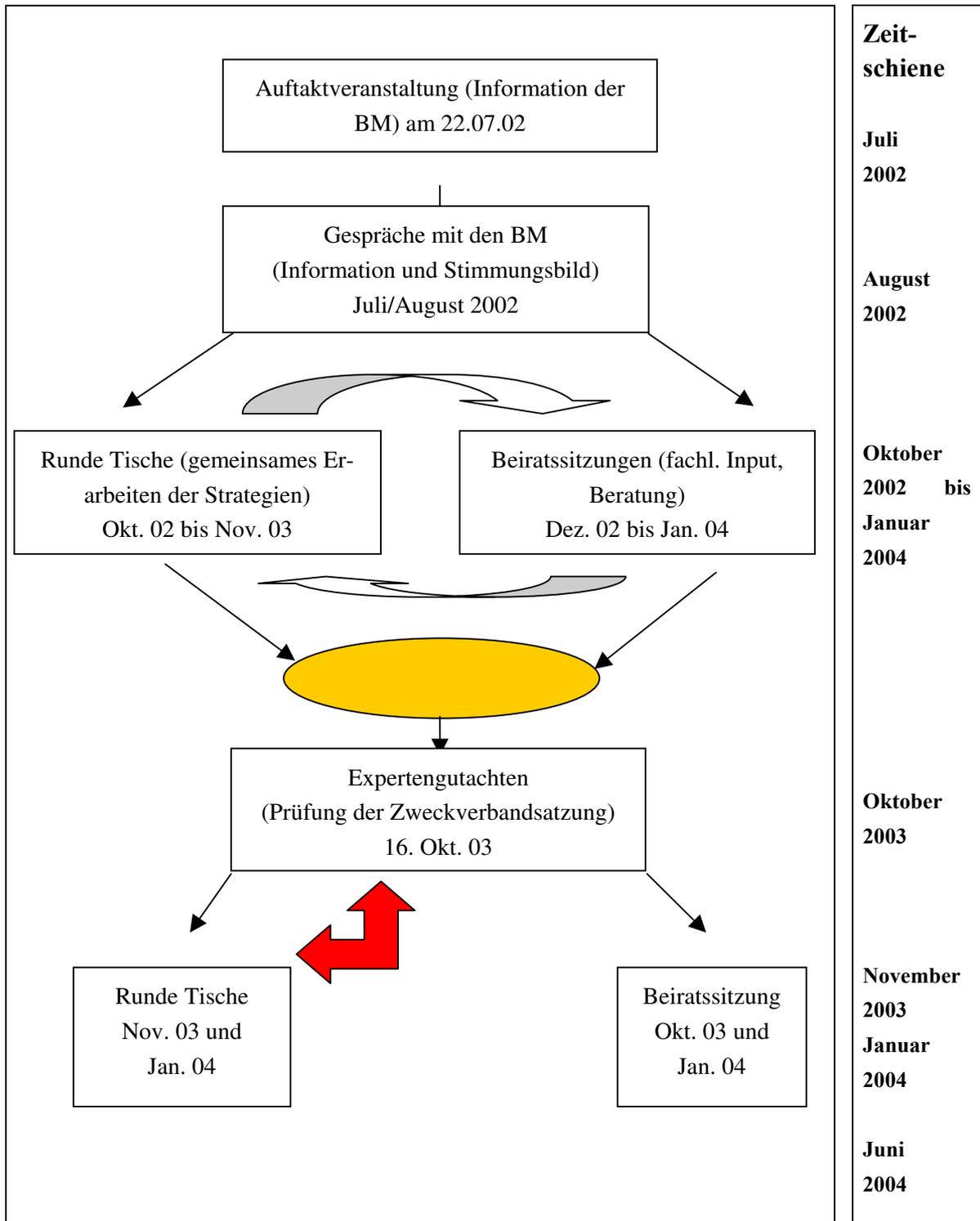


Abb. I.2: Vergleich der verschiedenen Organisationsmodelle

Rechtsform	Zweckverband	Öffentlich-rechtliche Vereinbarung	GmbH
Rechtspersönlichkeit	Eigene juristische Person des öffentlichen Rechts	Keine eigene Rechtsperson	Eigene juristische Person des privaten Rechts
Aufgabenübertragung	Es können alle Aufgaben übertragen werden, die die Gemeinde wahrnehmen kann oder wahrnehmen muss.		Kann mit allen nicht-hoheitlichen Aufgaben betraut werden.
Organe	Verbandsversammlung Verbandsvorsteher	Keine besonderen Organe	Gesellschafterversammlung, Geschäftsführer (Aufsichtsrat, fakultativ)
Entscheidungsabläufe	Die Entscheidungswege sind tendenziell kürzer als in der Kommune. Dies ist jedoch abhängig von der Ausgestaltung der Verbandssatzung und der Verbandsgröße.	Die Entscheidungswege sind länger. Erforderlich sind Ratsbeschlüsse, die von Empfehlungen des Mitwirkungsremiums vorbereitet werden.	Die Entscheidungswege in einer GmbH sind kurz. Die Stellung des Geschäftsführers kann sehr stark sein. Das Kräfteverhältnis zwischen Geschäftsführung und Gesellschafterversammlung kann sehr flexibel gestaltet werden.
Kommunale Einwirkungsmöglichkeit	Die Einwirkungsmöglichkeiten der Kommune sind prinzipiell hoch, da ihre Vertreter in der Verbandsversammlung weisungsgebunden sind. Beschlüsse im Verband müssen in der Kommune vorberaten werden.	Die Einflussmöglichkeiten sind hoch, da Aufgabenwahrnehmung durch die Kommune als Gesamtes erfolgt. Die Partnergemeinden verfügen über Mitwirkungs- und Einspruchsrechte.	Einwirkungsmöglichkeiten sind prinzipiell gegeben, da die kommunalen Vertreter in der Gesellschafterversammlung weisungsgebunden sind, abhängig von der Ausgestaltung des Gesellschaftsvertrages. Tendenziell arbeitet die GmbH gemeindeferner.
Steuerliche Behandlung	Steuerpflichtig nur im Rahmen der Betriebe gewerblicher Art		Unterliegt allen Steuern

Zusammenfassung

Dem Projekt **„Regionaler Gewerbeflächenpool“** kommt besondere Bedeutung zu, weil es die häufig als gegensätzlich angesehenen Ziele, nämlich **Wirtschaftsentwicklung** und **Flächenschonung**, miteinander **in Einklang** zu bringen versucht.

Mit dem Projekt **„Regionaler Gewerbeflächenpool Neckar-Alb“** wird das **Ziel** verfolgt, Gewerbegebietsflächen mehrerer Gemeinden in einen **gemeinsamen Flächenpool einzubringen und zu vermarkten**. Das vorliegende Modell wurde im Rahmen eines **diskursiven Prozesses** zur Entwicklung eines solchen Pools in der Region Neckar-Alb erarbeitet.

Zur Durchführung des Diskurses wurde ein **Runder Tisch** unter der Moderation der Stuttgarter Akademie für Technikfolgenabschätzung (TA-Akademie) eingerichtet. Die Auftaktveranstaltung für den Runden Tisch war im Juli 2002. Das Ergebnis der Arbeit am Runden Tisch wurde im Juni 2004 in einer Abschlussveranstaltung präsentiert.

Im Rahmen des Projekts sollten die Grundlagen für einen regionalen Gewerbeflächenpool entwickelt werden. Es sollte geklärt werden, welche Vereinbarungen und Umsetzungsschritte mit den beteiligten Städten und Gemeinden notwendig sind, um zu **Lösungen für eine gemeinsame Gewerbeflächenpolitik** zu kommen.

An der Erarbeitung des Lösungsansatzes waren 22 Chefs der Rathäuser der Städte und Gemeinden im Zollernalbkreis beteiligt. Der **projektbegleitende Beirat** hat Wissen und Erfahrung zu ökologischen, wirtschaftlichen und rechtlichen Fragestellungen in das Projekt eingebracht.

Wegen des innovativen Modellcharakters des Entwicklungsvorhabens wurde es vom Ministerium für Umwelt und Verkehr und vom Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg maßgeblich gefördert.

Mittel- bis langfristiges **ökonomisches Ziel** ist es, mit einem solchen Gewerbeflächenpool die **Wirtschaftskraft der Region zu stärken**. Durch die übergemeindliche Zusammenarbeit in der Flächenvermarktung sollen die Gemeinden des Gewerbeflächenpools gemeinsam ein **breites Spektrum von Gewerbeflächen mit hoher Standortqualität** anbieten können. Die Poolgemeinden treten damit in einen „überregionalen Wettbewerb“ ein, in dem sie als „Einzelkämpfer“ mit den einzelnen Flächen wesentlich geringere Chancen hätten.

Die am Pool beteiligten Gemeinden haben die Aussicht auf einen **Risikoausgleich** - im Zeitablauf -, sowohl beim Verkauf von Gewerbeflächen als auch bei den Gewerbesteuererträgen. Aufgrund von konjunkturellen und strukturellen Krisen innerhalb einzelner Branchen und der Konzentrierung einzelner Branchen auf wenige Standorte kommt es in einzelnen Gemeinden häufig zu unvorhersehbaren Einbrü-

chen bei den Steuereinnahmen. Innerhalb der geplanten Kooperation kann diesen Schwankungen entgegengewirkt werden, weil die Erlöse aus den Grundstücksverkäufen und die Gewerbesteuereinnahmen im Pool zusammenfließen und anteilig ausgeschüttet werden sollen.

Das ausgearbeitete Modell geht davon aus, dass **alle Flächen**, die in den Pool gegeben werden, bei Eintritt **nach ökonomischen und ökologischen Gesichtspunkten bewertet** werden. Auf der Grundlage dieser **Bewertung** errechnet sich der jeweilige **Anteil der Gemeinde am Pool**.

Jede Poolgemeinde partizipiert mit einem bestimmten - vorab vereinbarten und definierten - Prozentsatz **an den Poolerlösen**. Das bedeutet konkret, dass die einzelne Gemeinde, auf deren Gemarkung eine Gewerbefläche verkauft wird, entsprechend ihrem Anteil am Pool nur einen Teil des Bodenwerts bei der jährlichen Ausschüttung erhält. Sie profitiert aber auch mit dem gleichen Prozentsatz von den Erlösen aus dem Verkauf von Poolflächen anderer Gemeinden. Auf dieser Grundlage kann die Poolgemeinde temporären Schwankungen durch Erlöse aus dem Flächenverkauf mittel- bis langfristig entgegenwirken. Wenn alle eingebrachten Flächen veräußert sind, haben alle Poolteilnehmer den eingebrachten Wert (gleich ob Geld oder Fläche) wieder zurück erhalten. Das Risiko der einzelnen Gemeinde, auf längere Zeit erschlossene Flächen nicht verkaufen zu können, wird auf den Pool übertragen und auf die teilnehmenden Gemeinden verteilt. Durch den wettbewerblichen und zeitlichen Risikoausgleich im Gewerbeflächenpool können Vorteile für alle teilnehmenden Gemeinden (**win-win-Situation**) entstehen.

Gleichermaßen sind auch wichtige **ökologische Ziele** über den Gewerbeflächenpool erreichbar. Durch die **Bündelung der Flächen** sollte es zukünftig nicht mehr notwendig sein um jeden Preis in ökologisch sensiblen Gebieten Gewerbeflächen auszuweisen. Im Pool besteht die Möglichkeit, dass Gemeinden in topographisch oder ökologisch schwierigen Lagen auf die großflächige Ausweisung von Gewerbeflächen völlig verzichten. Sie können trotzdem am wirtschaftlichen Geschehen der Region teilhaben, indem sie sich **finanziell am Gewerbeflächenpool beteiligen**. Entsprechend ihrer Einlage partizipieren sie anteilig an den Einnahmen des Pools. Die Alternative lautet: **Geld statt Fläche**.

Der Risikoausgleich hat zur Kehrseite, dass die einzelne Poolgemeinde nicht sofort 100% der Erlöse aus der Veräußerung der von ihr eingebrachten Grundstücke erhält, sondern erst im Zeitablauf. **Dieser Vorteil im Zeitablauf muss deshalb frühzeitig den kommunalpolitischen Gremien vermittelt werden**. Denkbar ist ein **Stufenmodell als Übergangslösung**, an dessen **Ende die Zweckverbandslösung mit dem Risikoausgleich** steht. Der Satzungsentwurf für einen „Zweckverband Regionaler Gewerbeflächenpool“ ist im Anhang beigefügt. Der **Zweckverband** hat sich als die **beste Organisationsform** herausgestellt.

Neben der vorliegenden Langfassung der Projektdokumentation ist eine Kurzfassung erhältlich.

Projekttablauf „Regionaler Gewerbeflächenpool Neckar-Alb“

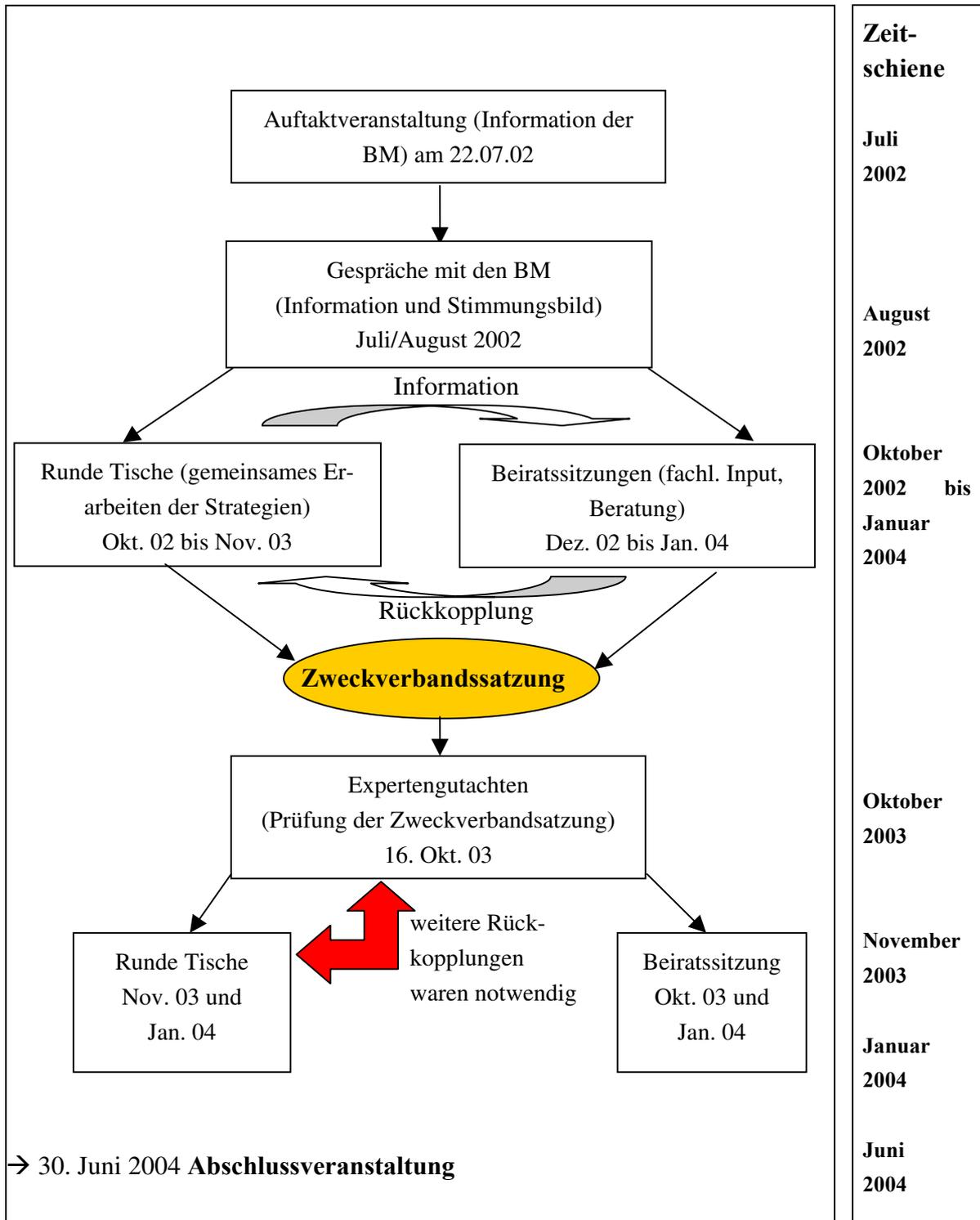


Abb. 1: Struktur des Projektverlaufs

Teil A - Einführung

1 Problemstellung: Knappe Flächen erfordern innovative Lösungen

Die Gewerbeflächenausweisung ist im Allgemeinen dadurch geprägt, dass jede Gemeinde bemüht ist, auf ihrer eigenen Gemarkung Gewerbeflächen bereitzustellen. Damit soll zum einen dem Flächenbedarf expansionswilliger ortsansässiger Betriebe Rechnung getragen, zum anderen die Ansiedlung neuer Unternehmen gefördert werden. Aus regionalökonomischer Sicht geht es also darum, Betriebe am Standort zu halten und neue zu gewinnen.

Unbestreitbar ist, dass die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen in immer mehr Gemeinden an quantitative und qualitative Grenzen stößt. Grund und Boden sind nicht vermehrbar. Die quantitativen Grenzen ergeben sich aus den topographischen Verhältnissen und der Größe der jeweiligen Gemarkung. Die qualitativen Grenzen resultieren aus der Pflicht ökologisch sensible und wertvolle Flächen zu schützen. Hinzu kommen Probleme des Landschaftsbildes und der Landschaftszersiedelung. Sie führen immer dringender zu der Forderung nach einer Optimierung der Flächeninanspruchnahme mit der zentralen ökologischen Zielsetzung einer deutlichen Reduzierung des Flächenverbrauchs.

In der Konkurrenz der Wirtschaftsstandorte um Arbeitsplätze und Steuereinnahmen besteht oft die Bereitschaft der Kommunen, die letzten verfügbaren Flächen auf der eigenen Gemarkung zu erschließen. Dies führt in wachsendem Maß dazu, dass schlecht angebundene oder ökologisch sensible und wertvolle Standorte in Anspruch genommen werden, obwohl andere Kommunen Flächen bereitstellen könnten, die solche Probleme nicht haben.

Es ist eine vielschichtige Konkurrenzsituation erkennbar, die sich in kommunalpolitischen Diskussionen innerhalb der Gemeinde und auch im Verhältnis zu anderen Gemeinden dokumentiert. Unabhängig davon besteht die Notwendigkeit der Bereitstellung von geeignetem Gewerbebauland. Dies ist mit den bisherigen Methoden des Flächenmanagements, das sich im Wesentlichen auf die eigene Gemarkung begrenzt, kaum noch zu realisieren. Die Fokussierung auf die eigene Gemarkung führt zur Landschaftszersiedelung und die Konkurrenz zwischen Gemeinden wird noch verstärkt. Es kann im Einzelfall auch passieren, dass ansiedlungswillige Unternehmen mit mehreren Kommunen verhandeln und sie über die Baulandpreise gegeneinander „ausspielen“.

Aus dieser Problemlage resultiert die Aufgabe, die Flächenausweisung nach ökologischen und ökonomischen Kriterien zu koordinieren. In der Kommunalpolitik wächst die Einsicht, dass dazu neue Wege beschritten werden müssen, die nicht in der Konkurrenz, sondern in der regionalen Kooperation liegen. Gemeinsam können die Ge-

meinden in einem Wirtschaftsraum besser auf die Bedürfnisse der Unternehmen eingehen und dabei gleichzeitig die ökologischen Rahmenbedingungen berücksichtigen.

Im letzten Jahrzehnt ist aus diesen Gründen in der Bundesraumordnung, Landes- und Regionalplanung die Notwendigkeit formuliert worden, gemarkungsübergreifende Lösungen als „Interkommunale Gewerbegebiete“ anzustreben. Diese beschränken sich im Regelfall aber darauf, dass angrenzende Gemeinden gemeinsam ein einzelnes, die Gemarkung überschreitendes neues Gewerbegebiet zusätzlich zu den bestehenden kommunalen Gewerbegebieten ausweisen, erschließen und vermarkten oder mehrere Gemeinden dieses bezüglich eines Gewerbegebiets vereinbaren, das auf der Gemarkung einer der beteiligten Gemeinden liegt.

Der Gewerbeflächenpool geht weit über den Regelungsgehalt interkommunaler Gewerbegebiete hinaus, da er für die Poolgemeinden an dem vorhandenen Flächenbedarf anknüpft und neue Poolflächen über die Bewertung zu steuern versucht. Der Effekt der Flächeneinsparung durch interkommunale Gewerbegebiete hängt davon ab, inwieweit die beteiligten Kommunen auf eigene Ausweisungen, die über den Flächenbedarf für die erforderliche Eigenentwicklung hinausgehen, verzichten.

2 Aufgaben und Ziele

Das Projekt „Regionaler Gewerbeflächenpool Neckar-Alb“ geht über die Ansätze der „Interkommunalen Gewerbegebiete“ in quantitativer und qualitativer Hinsicht hinaus. Es wird der Versuch unternommen, Gewerbegebietsflächen mehrerer Gemeinden in einen gemeinsamen Flächenpool einzubringen. Damit sollen strategische Allianzen mit dem Ziel der gemeinsamen Verwaltung und Vermarktung und gegebenenfalls Erschließung der verfügbaren Gewerbeflächen gebildet werden.

Mittel- bis langfristiges Ziel ist es, mit einem solchen Gewerbeflächenpool die Wirtschaftskraft der Region zu stärken. Gleichzeitig sollen die Flächeninanspruchnahme reduziert und ökologisch sensible Flächen geschont werden.

Durch die übergemeindliche Zusammenarbeit sollen andererseits die Gemeinden des Gewerbeflächenpools ihren ansässigen Betrieben, aber auch Unternehmen von außerhalb, gemeinsam ein breites Spektrum von Gewerbeflächen mit hoher Standortqualität anbieten können.

Die Gemeinden des Gewerbeflächenpools treten mit der Vielzahl ihrer Gewerbeflächen in einen „überregionalen Wettbewerb“ ein, in dem sie als „Einzelkämpfer“ mit den einzelnen Flächen wesentlich geringere Chancen hätten.

Die Vorteile sind: Durch die Bündelung kann potenziellen Investoren ein wesentlich attraktiveres und bedarfsgerechteres Baulandangebot unterbreitet werden, als es eine einzelne Gemeinde kann. In den Pool können auch Gewerbe- und Industriebranchen eingebracht werden. Darüber hinaus wird eine höhere Belegung vorhandener Gewerbe- und Industriegebiete durch die Poolbildung erwartet. Auch wird ein Flächenmanagement hinsichtlich Eignung und Gewerbeflächengröße möglich. Die Lenkung der gemeindlichen Bauflächenausweisungen auf raumordnerisch verträgliche Standorte wird dadurch begünstigt.

Ein weiterer Vorteil für die am Pool beteiligten Gemeinden ist die Aussicht auf einen Risikoausgleich - im Zeitablauf-, sowohl beim Verkauf von Gewerbeflächen als auch bei den Gewerbesteuererträgen. Aufgrund von strukturellen und konjunkturellen Krisen innerhalb einzelner Branchen und der Konzentrierung einzelner Branchen auf wenige Standorte kommt es in einzelnen Gemeinden häufig zu unvorhersehbaren Einbrüchen bei den Steuereinnahmen. Innerhalb der geplanten Kooperation kann diesen Schwankungen entgegen gewirkt werden, weil die Erlöse aus den Grundstücksverkäufen und die Gewerbesteuererträge im Pool zusammenfließen und anteilig ausgeschüttet werden sollen.

Neben den wirtschaftlichen Zielen sind auch wichtige ökologische Ziele über den Gewerbeflächenpool erreichbar. Durch die Bündelung der Flächen sollte es zukünftig nicht mehr notwendig sein, um jeden Preis in ökologisch sensiblen Gebieten Ge-

werbeflächen auszuweisen. Im Pool besteht die Möglichkeit, dass Gemeinden in topographisch schwierigen, ökologisch hochwertigen Lagen auf die großflächige Ausweisung von Gewerbeflächen völlig verzichten. Sie können trotzdem am wirtschaftlichen Geschehen der Region teilhaben, indem sie sich mit einer Kapitaleinlage am Gewerbeflächenpool beteiligen. Entsprechend ihrer Einlage partizipieren sie anteilig an den Einnahmen des Pools.

Das Projekt „Regionaler Gewerbeflächenpool Neckar-Alb“ hat sich zum Ziel gesetzt, zusammen mit den beteiligten Städten und Gemeinden eine gemeinsame Grundlage für einen gemeindeübergreifenden Flächenpool zu erarbeiten.

Es wurde exemplarisch in einer Teilregion, dem Zollernalbkreis, entwickelt.

Bei dem Projekt handelt es sich um ein Modellvorhaben, dessen Ergebnisse weiteren interessierten Regionen und kommunalen Zusammenschlüssen als Basis einer ähnlichen Kooperation dienen sollen. Wegen des innovativen Modellcharakters des Entwicklungsvorhabens wurde es vom Wirtschaftsministerium und vom Umwelt- und Verkehrsministerium Baden-Württemberg gefördert.

3 Situation im Zollernalbkreis

Der Zollernalbkreis besteht aus 25 Kommunen mit insgesamt 193 535 Einwohnern und einer Gesamtfläche von 917 km². Mit den Städten Albstadt, Balingen und Hechingen verfügt der Zollernalbkreis über drei Mittelzentren. Die Bundesstraße B 27 sowie die Bundesstraße B 463 sind wichtige Siedlungs- und Verkehrsachsen, die den Raum erschließen. Der Zollernalbkreis, obwohl zentral zwischen den Wirtschaftsräumen Mittlerer Neckar und Bodensee-Oberschwaben gelegen, steht dennoch etwas im Abseits des wirtschaftlich starken Oberzentrums Reutlingen/Tübingen sowie der Landeshauptstadt Stuttgart.

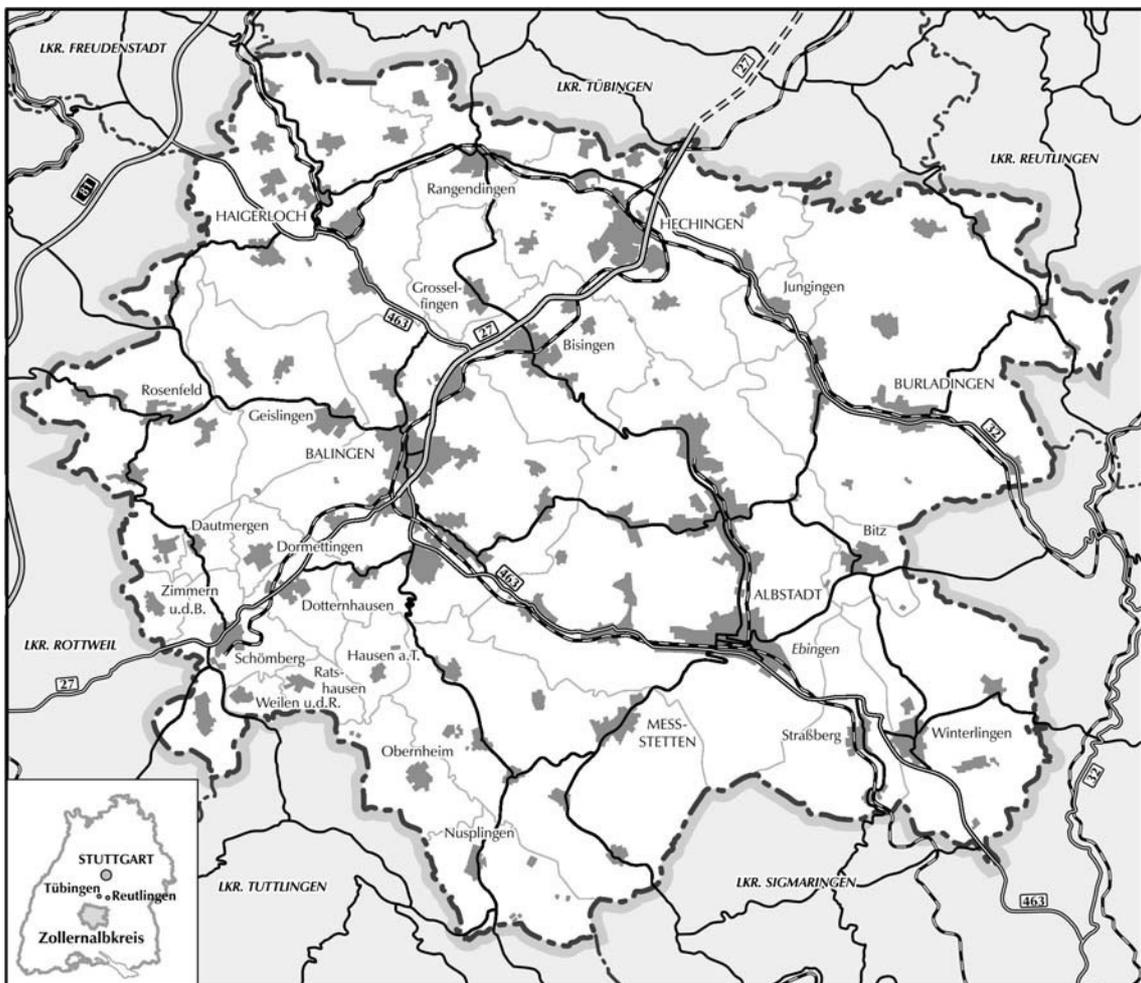


Abb. 2: Der Zollernalbkreis - Lage

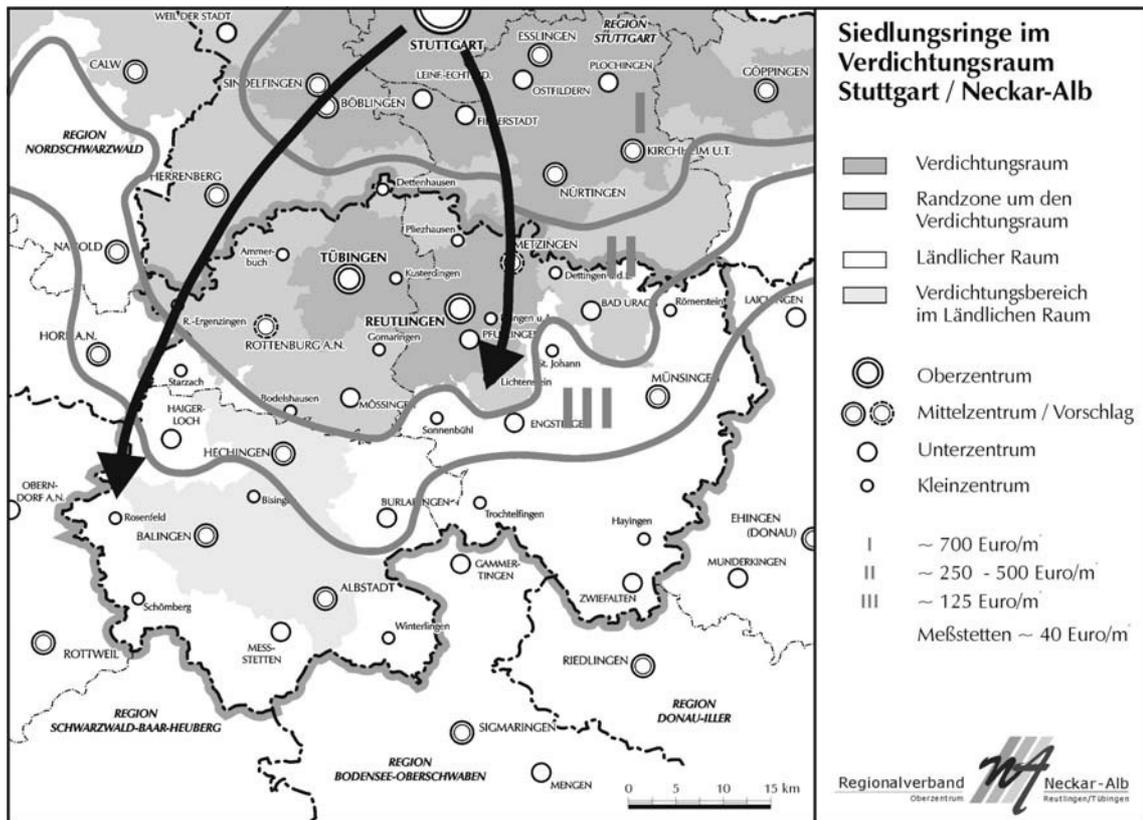


Abb. 3: Siedlungsringe im Verdichtungsraum Stuttgart/Neckar-Alb

Der Zollernalbkreis befindet sich in einem durchgreifenden Strukturwandel der Wirtschaft. Die ehemals dominante Textilindustrie geht seit Jahrzehnten dramatisch zurück. Der Ersatz von verlorengegangenen Arbeitsplätzen ist dringend erforderlich.

Entlang des Albtraufs sind die Möglichkeiten zur Ausweisung von Gewerbe- und Industriegebieten, die auch den Belangen des Regionalen Freiraumkonzepts (Regionalplan Neckar-Alb 1993) Rechnung tragen, begrenzt.

Durch eine Förderung und Belebung der Wirtschaftskraft im Zollernalbkreis soll den zunehmenden Pendlerströmen in Richtung Stuttgart entgegengewirkt werden. Täglich pendeln mehr als 5.700 Menschen aus dem Zollernalbkreis nach Tübingen bzw. Reutlingen.

Da die Baulandpreise südlich von Tübingen deutlich niedriger sind, entscheiden sich immer mehr Menschen für das Wohnen im Grünen und nehmen längere Pendelwege in Kauf. Wenn es gelingt, den ansässigen Betrieben rechtzeitig Expansionsflächen anzubieten und somit Arbeitsplätze zu erhalten sowie ansiedlungswillige Betriebe verstärkt im Zollernalbkreis anzusiedeln, wäre dies ein wichtiger Schritt in Richtung einer nachhaltigen Entwicklung.

Teil B – Durchführung des Runden Tisches

4 Runder Tisch

4.1 Aufgabe

Das Modellprojekt wurde in einem diskursiven Prozess im Zollernalbkreis erarbeitet. Im Rahmen des Projekts sollten die Grundlagen für einen regionalen Gewerbeflächenpool entwickelt werden. Es sollte geklärt werden, welche Vereinbarungen und Umsetzungsschritte mit den beteiligten Städten und Gemeinden notwendig sind, um zu Lösungen für eine gemeinsame Gewerbeflächenpolitik zu kommen.

Im Vordergrund der Verhandlungen der Oberbürgermeister und Bürgermeister sowie der Vertreter des Zollernalbkreises und des Regionalverbands Neckar-Alb standen dabei folgende Fragen:

- Fragen der kommunalen Selbstverwaltung und der Planungshoheit,
- Fragen des Wettbewerbs der Gemeinden untereinander,
- Fragen der Wirtschaftsentwicklung und des Standortmarketings,
- Fragen des Risikoausgleichs, d.h. der konsensfähigen Verteilung von Kosten und Erlösen, sowie
- Fragen einer effizienten Flächennutzung mit dem Ziel einer Reduzierung der Flächeninanspruchnahme.

Für die Verhandlungen wurde ein Runder Tisch unter der Moderation der Stuttgarter Akademie für Technikfolgenabschätzung (TA-Akademie) eingerichtet.

Wesentliche Aufgabe des Runden Tisches war es, ein Regelwerk für die Modalitäten der Teilnahme am Pool sowie für die Verteilung von Kosten und Erlösen zu erstellen.

Die Beratungen zielten auf die Ausarbeitung einer tragfähigen Satzung für einen Zweckverband oder von Grundlagen für alternative Organisationsformen, mit denen die gemeinsam formulierten Ziele umgesetzt werden können.

4.2 Ausgangslage

Im Vorfeld wurden von den Bürgermeistern folgende Erwartungen bzw. Befürchtungen gegenüber dem Projekt geäußert:

- Vermeidung des Wettbewerbs zwischen den Gemeinden (kam fast überall zur Sprache).
- Verbesserung der Arbeitsmarktlage und der Wirtschaftskraft in der Region (wurde von allen angeschnitten).
- Verbesserung der überregionalen Wettbewerbsposition.
- Verbreiterung des Angebots und Erhöhung der Attraktivität durch Vielfalt des Angebotes (kam in fast zwei Dritteln der Gemeinden zur Sprache).
- Kostenersparnis durch gemeinsame Erschließung von Flächen (kam sehr selten als Argument, eher als Bedingung für eine Teilnahme).
- Ausgleich des Gefälles der Wirtschaftsstruktur durch dezentrale Angebote (kam vor allem als Wunsch der Randgemeinden).
- Poollösung gegen die Schwankungen des Marktes (kam nur von einigen Teilnehmern, ist aber ein wichtiges Argument, das im Verlauf der Verhandlungen an Bedeutung gewonnen hat und unter dem Stichwort „Risikoausgleich“ in die Verhandlungsergebnisse eingeflossen ist).
- Verbesserung der interkommunalen Kooperation (kam relativ häufig als Argument).
- Ökologische Vorteile, wie geringer Flächenverbrauch, geringere Verkehrsbelastung etc. (wurden im direkten Gespräch selten spontan genannt, aber auf Nachfrage des Interviewers meist als bedeutend und wichtig eingestuft).
- Struktur, Kompetenz und Entscheidungsbefugnis des „Zweckverbands“ bzw. der Pool-Organisation (kein „über den Tisch ziehen“, Vermeidung von Bürokratie, Sicherstellung von Effektivität und Effizienz, keine Einschränkung kommunaler Rechte).
- Verteilungsschlüssel für Kosten und Erlöse (gerechter Verteilungsschlüssel).
- Anteil von Gewerbeflächen in eigener Regie und im Rahmen der Poollösung (Einschränkung der Handlungsfreiheit).
- Bewertung der eingebrachten Flächen (wer bewertet nach welchen Kriterien wie?).

- Auswahlkriterien für die Einbeziehung von Flächen in den Pool („Filetstücke“ für sich behalten und qualitativ schlechte Flächen, so genannte Ladenhüter, in den Pool einbringen).
- Regelung für Pflichten (Abwasserbehandlung, Verkehrsanbindung, Müllbeseitigung etc.).
- Eigentums-, Verfügungsrechte und -pflichten an den Poolflächen (wer bestimmt darüber, welcher Betrieb wo angesiedelt wird?).

Zu Beginn der Verhandlungen am Runden Tisch wurden von fast allen Bürgermeistern zwei fundamentale Forderungen gestellt:

1. Wie auch immer der Pool organisiert sein mag, die im Grundgesetz verankerten Rechte der Gemeinden dürfen nicht tangiert werden. Zumindest muss den Standortgemeinden ein Vetorecht eingeräumt werden, damit keine Entscheidungen gegen deren Willen zustande kommen (Selbstverwaltungsgarantie).
2. Jede Gemeinde muss genügend eigene Gewerbefläche außerhalb des Pools besitzen, um einheimischen Gewerbebetrieben die Möglichkeit zur Expansion zu geben. Die meisten Bürgermeister wollen auch dann eigene Flächen anbieten, wenn sich auswärtige Investoren direkt an sie wenden und in dem jeweiligen Ort investieren wollen (Recht auf Eigenentwicklung).

Gerade die letzte Forderung birgt die Gefahr, dass der Poolgedanke unterminiert wird und das Konkurrenzdenken weiter erhalten bleibt. Um den Gemeinden eine akzeptable Lösung anzubieten, mussten ausdifferenzierte Regeln aufgestellt werden, die die Grundlage für eine langfristige Zusammenarbeit im Pool bilden.

Im Vorfeld des Runden Tisches wurden von den Bürgermeistern Erwartungen bzw. Befürchtungen gegenüber dem Projekt geäußert. Daraus ergeben sich folgende Erkenntnisse, die bei künftigen Prozessen zu beachten sind:

- ◆ Der Flächenpool ist eine intensive Form regionaler Zusammenarbeit und setzt ein Mindestmaß an Regionalbewusstsein und/oder bereits praktizierte regionale Zusammenarbeit voraus.
- ◆ Den einzelnen Gemeinden müssen die Vorteile des Flächenpools - im Zeitablauf - unter Beachtung ihrer kommunalen Selbstverwaltung konkret vermittelt werden können.
- ◆ Im diskursiven Prozess muss früh die ökologische Komponente/Bedeutung thematisiert werden, da die Gemeinden offensichtlich stärker im regionalökonomischen Bereich als im ökologischen sensibilisiert sind.

4.3 Verhandlungen am Runden Tisch

4.3.1 Regeln für die Zusammenarbeit am Runden Tisch

Am 28. Oktober 2002 fand der erste Runde Tisch in Winterlingen statt. Zu Beginn dieser Sitzung wurden zunächst die Formalien des Runden Tisches vorgestellt. Neben den allgemein üblichen Grundregeln innerhalb derartiger Diskursprozesse ist die Regelung des „tolerierten Konsens“ (Regel Nr. 6) hervorzuheben (Renn und Webler 1997). Sie besagt, dass die Vorschläge des Runden Tisches möglichst einstimmig getroffen werden sollten. Die Teilnehmer haben jedoch die Möglichkeit, sich der Stimme zu enthalten. Diese Besonderheit gewährleistet, dass kein frühzeitiger Verhandlungsstopp durch mehrheitlich negative Voten eintreten kann.

1. Alle Teilnehmer des Runden Tisches sind gleichberechtigt. Kein Teilnehmer kann während der Sitzung Privilegien oder Sonderrechte beanspruchen. Alle Mitglieder haben die gleichen Rederechte. Es wird dabei nach der Reihenfolge der Handzeichen verfahren.
2. Als Beobachter und Auskunftspersonen sind die Vertreter des wissenschaftlichen Beirats geladen. Sie nehmen nicht direkt an der Diskussion teil, sondern stehen für Anfragen und Nachfragen zur Verfügung.
3. Der Runde Tisch wird durch einen neutralen Moderator der Akademie geleitet. Der Moderator ist weder stimmberechtigt, noch kann er die Tagesordnung bestimmen. Ihm obliegt es aber, eine Tagesordnung vorzuschlagen und die einzelnen Punkte nach und nach abzuarbeiten. Seine Aufgabe ist es weiterhin, die Diskussion unparteiisch zu leiten und Verfahren zur Beschlussfassung vorzuschlagen und gegebenenfalls durchzuführen.
4. Die Akademie stellt eine(n) Protokollführer(in). Das Protokoll muss von den Teilnehmern des Runden Tisches genehmigt werden.
5. Die Aufgabe des Runden Tisches ist es, Vorschläge für einen Gewerbeflächenpool zu erarbeiten, gemeinsam zu diskutieren und .zu einem abschließenden Urteil über diese Vorschläge zu gelangen.
6. Die Vorschläge sollten möglichst einstimmig getroffen werden. Die Teilnehmer haben jedoch die Möglichkeit, sich der Stimme zu enthalten (tolerierter Konsens).

7. Es wird erwartet, dass alle Teilnehmer bereit sind, von den Argumenten und faktischen Nachweisen der anderen Mitglieder zu lernen und gegebenenfalls ihre Haltung zu überdenken.
8. Es wird ebenfalls erwartet, dass alle Teilnehmer sich von vornherein darauf einigen, auf die Moralisierung von Positionen (etwa: "Wer solch eine Maßnahme propagiert, kann nur ein zynischer oder ignoranter Mensch sein") zu verzichten.

Nachdem die Grundregeln einstimmig angenommen worden waren, wurde das Hauptziel, das Mandat für den Runden Tisch, diskutiert.

Vereinbarte Gesprächsregeln für den Runden Tisch erscheinen zwar auf den ersten Blick wie selbstverständlich, sind aber vor allem bei kontroverser Verlauf der Diskussion von unschätzbarem Wert, weil damit die Grundlage einer konstruktiven Gesprächsatmosphäre immer wieder hergestellt werden kann.

4.3.2 Mandat des Runden Tisches

Die Teilnehmer einigten sich auf folgendes Mandat für den Runden Tisch zur Realisierung des Projekts „Regionaler Gewerbeflächenpool Neckar-Alb“:

- Durchführung einer Bestandsaufnahme zu den Chancen, Entwicklungspotenzialen, Problemen und Barrieren für die Einrichtung und gemeinsame Verwaltung eines Flächenpools,
- Klärung des Aktionsradius der Teilnehmergeinden,
- Abschätzung der Potenziale für die weitere Entwicklung von Gewerbegebieten und deren Realisierungschancen,
- Festlegung eines Bewertungssystem der Gewerbeflächen anhand ausgewählter Kriterien¹,
- Erstellung eines Regelwerkes, das die Eintrittsbedingungen, die Zustimmungsregelungen zum Einbringen von Flächen und zur Ansiedlung von Be-

¹ Dieser Punkt war zwar als Aufgabe formuliert, es stellte sich jedoch frühzeitig heraus, dass dies innerhalb der „Startphase“ des Projektes nicht geleistet werden konnte. Der Bewertungsschlüssel soll im Rahmen der weiteren Konkretisierung des Modells erarbeitet werden.

trieben, die Verfahrensweise und den Schlüssel zur Verteilung von Lasten und Erträgen klärt,

- Spezifizierung der notwendigen Schritte für die Umsetzung.

Die explizite Mandatsübertragung ist relevant, um die Prozessziele für die Teilnehmer transparent zu machen und um den Diskurs zielorientiert führen zu können.

4.3.3 Regeln für die Zusammenarbeit im Gewerbeflächenpool

Es wurden grundsätzliche Regeln ausgearbeitet, die in jedem Falle beachtet werden müssen. Es werden darin wichtige kommunalrechtliche Fragen geregelt, wie z.B. das Mitbestimmungsrecht der Belegenheitsgemeinde bei Gewerbeansiedlungen. Weiterhin wurde diskutiert, ob die Gemeinden, die eigene Gewerbeflächen betreiben oder ausweisen wollen, diese in den gemeinsamen Pool einbringen müssen oder aber sie nur für lokale Investoren anbieten dürfen. Alle waren sich einig, dass für das örtliche Kleingewerbe eine Öffnung vorgesehen sein müsste.

Die Regeln wurden innerhalb der ersten zwei Sitzungen sehr ausführlich diskutiert, teilweise auch noch modifiziert und letztendlich als Grundlage für die weitere Arbeit anerkannt.

(1) Jede Gemeinde, die sich am Pool beteiligt, hat das Recht, Betrieben aus dem Ort selbst eine Erweiterungsfläche im eigenen Gewerbegebiet anzubieten. Sofern der Betrieb diese Flächen aber nicht in Anspruch nehmen will, ist jeder Teilnehmer am Flächenpool verpflichtet, den Investor auch auf andere Flächen des Pools aufmerksam zu machen.

Damit soll gewährleistet werden, dass die Gemeinden weiterhin für die Entwicklung ihrer Betriebe vor Ort im Rahmen einer gemeindlichen Eigenentwicklung zuständig bleiben. Gleichzeitig wird die Solidarität im Pool verlangt.

(2) Will ein einheimischer Gewerbetreibender innerhalb der Heimatgemeinde erweitern und stehen dafür nur Poolflächen zur Verfügung (bzw. wird eine solche bevorzugt), kann die Standortgemeinde diesen Teil aus dem Pool herausnehmen und den eigenen Gewerbeflächen zuordnen.

Diese Regelung gewährleistet die Flexibilität für die Entwicklung der eigenen Betriebe. Sie ist aber auch ein Zugeständnis an die

kommunale Praxis.

(3) Möchte ein einheimischer Gewerbetreibender die Gemeinde verlassen, dann sollte sie alles daran setzen, diesen für eine Fläche des Pools zu interessieren. In keinem Falle dürfen Hindernisse für einen Gewerbetreibenden aufgestellt werden, der eine Gemeinde zugunsten einer Neuansiedlung im Flächenpool verlassen will.

Damit wird der Konkurrenz begegnet. Verbleibt der Gewerbebetrieb im Pool, profitiert die abgebende Gemeinde auch weiterhin.

(4) Sollte ein externer Investor bei einer Gemeinde anfragen, hat sie das Recht, diesem zunächst die auf der eigenen Gemarkung liegende Poolfläche anzubieten. Ist dieser damit nicht einverstanden, ist die Gemeinde verpflichtet, den Investor für eine andere Fläche im Pool zu interessieren.

Damit wird weiterhin die Möglichkeit eröffnet, dass sich die Gemeinden selbst um die Ansiedlung von Betrieben bemühen, allerdings nur im Rahmen des Pools. Die Gemeinde wird daran mehr als früher ein Interesse haben, da sie als Poolgemeinde künftig an den Gewerbesteuerzahlungen des Investors partizipieren kann.

(5) Sollte ein externer Investor eine Gewerbefläche bevorzugen, die bislang noch nicht im Pool ist, so kann die Gemeinde diese Fläche zur Verfügung stellen, muss sie aber dazu in den Pool einbringen.

Diese Regelung gewährleistet der Gemeinde eine Flexibilität gegenüber externen Investoren. Allerdings ist auch hier eine Beschränkung im Sinne der Solidarität des Pools verankert.

(6) Tritt ein externer Investor direkt an den Pool heran, dann ist es die erste Priorität der Poolverwaltung, das Interesse dieses Investors zu halten und ihm ein nachfragegemäßes Grundstück anzubieten. In zweiter Priorität (falls es mehrere Möglichkeiten gibt) sollte der Pool auf eine Gleichverteilung im Rahmen des Pools achten.

Damit soll sichergestellt werden, dass alle Poolflächen in die Ansiedlungspolitik des Pools einbezogen werden. Eine angemessene Berücksichtigung aller Poolgemeinden soll im Rahmen der Investorenpräferenzen angestrebt werden.

(7) Die Ansiedlung von Gewerbebetrieben sowie mögliche Nutzungsbeschränkungen müssen im Einvernehmen mit der Standortgemeinde erfolgen; die Standortgemeinde hat ein Vetorecht.

Diese Regelung soll verhindern, dass gegen den Willen einer Gemeinde die Ansiedlung von störenden Betrieben oder Anlagen (Müllverbrennungsanlage, Deponie, Kraftwerk etc.) erfolgt

Ohne solche "Poolregeln" besteht die Gefahr, dass die Poolgemeinschaft bei bestimmten Einzelfällen immer wieder die gleichen Grundsatzdiskussionen mit all ihren Herausforderungen und Gefahren führt.

4.3.4 Modellentwürfe

Die Akademie für Technikfolgenabschätzung unterbreitete erste Modellentwürfe in Form von vier Stufen des Gewerbeflächenpools. Diese vier Stufen können im Sinne eines Entwicklungsmodells (langsameres Wachsen von der ersten zur bis zu letzten Stufe) umgesetzt werden. Es kann aber auch eines der vier Modelle direkt als Ziel angestrebt werden.

Die vier Modelle/Stufen sind:

Modell/Stufe 1: Gemeinsame Vermarktung

Die Gemeinden bringen einen Teil ihrer Gewerbeflächen in den Pool ein. Es ist Aufgabe einer zu gründenden Organisation, die Flächen des Pools zu charakterisieren und zu bewerten, alle Flächen des Pools gemeinsam nach außen zu vermarkten und potenzielle Interessenten auf die Flächen hinzuweisen, die für ihre Zwecke am besten geeignet sind. Dabei soll so weit wie möglich eine Vermittlung von Flächen über den gesamten Pool erfolgen. Die Bewertung der Flächen sollte nach einem einheitlichen Schlüssel erfolgen. Die Flächen bleiben im Eigentum der Gemeinden und werden vollständig durch diese verwaltet. Mehrere Gemeinden können auch interkommunale Gebiete in den Pool einbringen. Jeder Gemeinde steht es frei, Flächen, die nicht im Pool sind, aus eigener Kraft zu vermarkten und anzubieten. Die Kosten für die Verwaltung der Organisation und die Vermarktung der Pool-Flächen werden durch eine Umlage der teilnehmenden Gemeinden finanziert.

Modell/Stufe 2: Ausweisung dezentraler transkommunaler Gewerbeflächen

Hier werden über die Stufe 1 hinausgehend Gewerbeflächen in den Pool eingebracht, die innerhalb der Region einzelne dezentrale Schwerpunkte versorgen und dabei alle

umliegenden Gemeinden mit einbeziehen. Die Merkmale von transkommunalen Gewerbeflächen sind:

- Die Gebiete werden von einer Gemeinde eingebracht; es handelt sich also nicht um interkommunale Flächen, die sich mehrere Gemeinden teilen;
- Die Flächen bleiben im Eigentum der jeweiligen Standortgemeinde;
- Alle umgebenden Gemeinden haben die Möglichkeit, sich an den Kosten für das Gewerbegebiet zu beteiligen, erhalten dann aber auch einen entsprechenden Anteil am Erlös;
- Entscheidungen über Nutzungsformen und –begrenzungen für die transkommunalen Gewerbegebiete fällt ein Ausschuss, in dem alle teilnehmenden Gemeinden gemäß ihrem Anteil vertreten sind. Die Standortgemeinde behält in jedem Falle ein Vetorecht.
- Das transkommunale Gewerbegebiet wird ebenfalls in den Flächenpool eingebracht und wird wie bei Modell 1 über die Region hinaus vermarktet.

Der Pool bestünde dann aus drei Kategorien von Flächen: diejenigen, die von einer Gemeinde in den Pool eingebracht werden (unter eigener Regie), die interkommunalen Flächen (etwa Winterlingen-Straßberg oder Bodelshausen-Hechingen), die wie Eigenflächen von einzelnen Gemeinden behandelt würden, und die transkommunalen Flächen, die eine eigene Unterorganisation bilden.

Modell/Stufe 3: Hinzufügung von eigenen Flächen des Pools

In der dritten Stufe könnte zusätzlich oder als Alternative zu Stufe 2 der Pool bestimmte Flächen in eigener Regie übernehmen. Dies könnte in zweifacher Weise geschehen:

- Eine Gemeinde übergibt einen Teil ihrer Gewerbefläche an den Pool mit der Maßgabe, dass die weiteren Kosten und die zu erwartenden Erträge anteilmäßig an die Poolpartner aufgeteilt werden.
- Der Pool stellt fest, welche Flächen sich für die Aufnahme im Pool eignen. Diese Flächen können dann von den entsprechenden Gemeinden erschlossen werden. Je nach Nutzungs- bzw. Eigentumsmodell erwirbt der Pool das Eigentum oder das Nutzungsrecht an der Fläche.

In beiden Fällen muss ein Vetorecht für Nutzungsformen und –begrenzungen bei den Standortgemeinden liegen.

Modell/Stufe 4: Grundsätzliche Nutzungs- bzw. Eigentumsübertragung an den Pool

In einer letzten Ausbaustufe könnten alle Flächen, die im Rahmen des Pools angeboten werden, in das Eigentum oder in ein äquivalentes Nutzungsmodell des Pools

übergehen. Die Verwaltung der Flächen würde dann zentral erfolgen. Die Aufteilung von Kosten und Erlöse würde weiterhin anteilmäßig vorgenommen (auch für Teilregionen im Rahmen von transkommunalen Gewerbeflächen).

Der Teilnehmerkreis einigte sich sehr schnell darauf, dass das Ziel des Pooles auf jeden Fall über ein reines Vermarktungsmodell hinausgehen sollte. **Das heißt: es wird eine Lösung angestrebt, bei der ein Risikoausgleich zwischen den Gemeinden erfolgt. Man war sich einig, dass das angestrebte Ziel in Richtung Modell 3 bzw. 4 gehen sollte.**

Die Akademie für Technikfolgenabschätzung unterbreitete erste Modellentwürfe in Form von vier Stufen des Gewerbeflächenpools. Diese vier Stufen können im Sinne eines Entwicklungsmodells (langsames Wachsen von der ersten zur bis zu letzten Stufe) umgesetzt werden. Es kann aber auch eines der vier Modelle direkt als Ziel angestrebt werden.

Die ausgearbeiteten Modellvarianten sind wichtig, um den Gemeinden ein gleitendes/sukzessives Hineinwachsen in den Pool unter Berücksichtigung der gemachten Erfahrungen zu ermöglichen.

4.3.5 Erfahrungen aus anderen Projekten

In der ersten Sitzung des Runden Tisches wurde von dem Moderationsteam der TA-Akademie ein Überblick über schon bestehende Kooperationen, zumeist Beispiele für interkommunale Gewerbegebiete, vermittelt. Die dafür gefertigte Zusammenfassung zeigte auf, dass es unterschiedliche Lösungsmöglichkeiten gibt, um sowohl die Kosten und Erlöse zu verteilen als auch die passende Organisationsform für die Kooperation zu finden. Wesentliche Punkte dabei sind:

- Es existieren schon viele interkommunale Gewerbegebiete, die auch sehr gut funktionieren.
- Häufig handelt es sich dabei jedoch um jeweils ein Gebiet, das von mehreren Gemeinden genutzt wird.
- Erst in wenigen Fällen findet man Kooperationen, die mehrere Flächen gemeinsam verwalten und vermarkten.
- Diese Modelle enthalten keine multikriterielle Bewertung der Flächen.
- Die meisten Probleme entstehen zu Beginn eines Projektes (Festlegung des Verteilungsschlüssels, Zielsetzung); sind diese aber überwunden, so überwiegen die Vorteile, die sich für alle Beteiligten abzeichnen.

Ausführliche Zusammenfassungen zu Interkommunalen Gewerbegebieten gibt es in HOLTEL, U., WUSCHANSKY, B. (2002) und GLOEDE, K. (HRSG.), BODELSCHWINGH, A., ROSNER, U. (2001).

Innerhalb dieser Kooperationen findet man sehr unterschiedliche Vereinbarungen über die Verteilung der Kosten und Erlöse vor, ebenso gibt es Unterschiede in den vertraglichen Grundlagen der Kooperationen. Die Kosten-Lasten Verteilung erfolgt häufig nach einem flächenbezogenen Verteilungsschlüssel, jedoch kommen auch einwohnerbezogene Schlüssel oder Kombinationen aus beiden zum Einsatz. In Baden-Württemberg wurde bisher der Zweckverband als häufigste Organisationsform gewählt. Der Zweckverband gewährleistet am besten die kommunalpolitische Mitwirkung. In Nordrhein-Westfalen dagegen werden hauptsächlich Öffentlich-rechtliche Vereinbarungen in Kombination mit einer GmbH abgeschlossen. Diese Kombination ist deshalb gewählt worden, weil zur Erledigung der hoheitlichen Aufgaben eine öffentlich-rechtliche Organisation notwendig ist, die nicht-hoheitlichen Aufgaben hingegen der effizienter wirtschaftenden GmbH übertragen werden können. Eine Zusammenstellung verschiedener Kooperationen ist in Anlage A/I beigefügt. Daraus ist ersichtlich, dass lediglich der Zweckverband „Wirtschaftsförderung im Trierer Tal“ in Rheinland Pfalz mehrere Flächen parallel verwaltet. Nicht in der Tabelle aufgeführt ist das Beispiel des Interkommunalen Gewerbeflächenpools des Stadtentwicklungsverbandes Ulm/Neu-Ulm. Hierbei handelt es sich um eine ländergrenzen-überschreitende Zusammenarbeit, in der die Städte Ulm und Neu-Ulm ihre gesamten Gewerbeflächen gemeinsam vermarkten. Die Flächen werden von den Städten jeweils selbst erschlossen und die Steuereinnahmen werden nach einem bestimmten Schlüssel zwischen den beiden Städten verteilt.

Seitens der Bürgermeister wurde gewünscht das Projekt „Wirtschaftsförderung im Trierer Tal“ aus Rheinland Pfalz näher vorzustellen. Darüber berichtete der Geschäftsführer des Zweckverbandes Wirtschaftsförderung im Trierer Tal, Herr Lothar Weis, in der zweiten Sitzung des Runden Tisches. Wesentliche Aufgaben des Zweckverbandes sind die verbindliche Bauleitplanung, die Erschließung (erstmalige Herstellung) der Flächen, die Förderung des Trierer Hafens, der Erwerb u. Verkauf von Grundstücken, die Unterstützung der Gewerbe- und Industrieansiedlung, die Entwicklung des Güterverkehrszentrums Trier sowie die Öffentlichkeitsarbeit. In zwei Punkten geht das Trierer Modell über die angestrebten Aufgaben des Projektes „Gewerbeflächenpool Neckar-Alb“ hinaus: Zum einen werden in Trier die unterschiedlichen Standortfaktoren (Güterverkehr, Schiffsverkehr, Straße) unter einem „Dach“ verwaltet, zum anderen wird hauptsächlich die Planung der Gewerbegebiete „gemanagt“.

Dagegen soll die kommunale Planungshoheit im Zollernalbkreis auf keinen Fall auf den Flächenpool übergehen. Bezüglich des Vetorechtes, das innerhalb der Verfahrensregeln verankert werden soll, liegt die Gefahr, dass der Zweckverband dadurch handlungsunfähig werden könnte. Seit Bestehen der Wirtschaftsförderungs-GmbH gibt keinen Fall, in dem eine Gemeinde eine spezielle Ansiedlung verhindern wollte. Der Praxisbericht von Herrn Weis zeigte auf, dass eine Kooperation aus mehreren Gemeinden sehr gut funktionieren kann, machte jedoch auch deutlich, dass mit einem Gewinn durch Steuereinnahmen nicht zeitnah zu rechnen ist, was vor allem auch durch die dort angesiedelten jungen Unternehmen begründet ist, die in den ersten Jahren keine Gewerbesteuer bezahlen.

1. Kommunale Zusammenarbeit kann nicht von oben verordnet werden. Erst wenn alle Kommunalvertreter überzeugt sind, dass die angestrebte Lösung für ihre Gemeinde von Vorteil ist, kann die Kooperation gelingen. Aus diesem Grunde ist auch die Verhandlungsform eines Runden Tisches ratsam, weil dort alle Mitglieder gleichberechtigt nach einer Lösung ringen.
2. Lösungen dürfen nicht auf Kosten von einzelnen Standortgemeinden durchgesetzt werden. Bei der Ansiedlung von neuen Gewerbebetrieben muss den jeweiligen Standortgemeinden ein Vetorecht zugebilligt werden.
3. Die Entscheidungswege bei der Ansiedlung von neuen Gewerbebetrieben dürfen gleichzeitig nicht zu lang oder zu komplex werden. Die jeweils gewählte Organisationsform muss sicherstellen, dass der Geschäftsführer die Autorität zur Verhandlungsführung mit potentiellen Interessenten erhält, damit flexibel und zeitnah auf Interessenten zugegangen werden kann.
4. Die Einbeziehung von aktualisierten Erfahrungswerten kann helfen, den Verhandlungsprozess zu optimieren.

4.3.6 Organisationsformen

Im weiteren Verlauf der Verhandlungen am Runden Tisch wurden die möglichen Organisationsformen für den regionalen Gewerbeflächenpool Neckar-Alb erörtert. Einen Vergleich der Rechtsformen Zweckverband, Öffentlich-rechtliche Vereinbarung und GmbH zeigt Tab. 1.

Der Zweckverband bietet den Vorteil, dass gerade bei der Teilnahme einer größeren Zahl von Gemeinden klare Regelungen getroffen werden können und die Kommunen in der Verbandsversammlung vertreten sind. Zwar bietet z.B. die GmbH die Möglichkeit einer sehr schlanken und flexiblen Geschäftsführung, aber es fehlt die demokratische Mitbestimmung der einzelnen Gemeinden. Zudem lässt sich auch ein Zweckverband flexibel und schlank gestalten.

Der Entwurf einer Zweckverbandssatzung für einen „Gewerbeflächenpool Zollernalb“ ist im Anhang B beigefügt. Die rechtliche Prüfung ist noch nicht abgeschlossen.

Rechtsform	Zweckverband	Öffentlich-rechtliche Vereinbarung	GmbH
Rechtspersönlichkeit	Eigene juristische Person des öffentlichen Rechts	Keine eigene Rechtsperson	Eigene juristische Person des privaten Rechts
Aufgabenübertragung	Es können alle Aufgaben übertragen werden, die die Gemeinde wahrnehmen kann oder wahrnehmen muss.		Kann mit allen nicht-hoheitlichen Aufgaben betraut werden.
Organe	Verbandsversammlung Verbandsvorsteher	Keine besonderen Organe	Gesellschafterversammlung, Geschäftsführer (Aufsichtsrat, fakultativ)
Entscheidungsabläufe	Die Entscheidungswege sind tendenziell kürzer als in der Kommune. Dies ist jedoch abhängig von der Ausgestaltung der Verbandssatzung und der Verbandsgröße.	Die Entscheidungswege sind länger. Erforderlich sind Ratsbeschlüsse, die von Empfehlungen des Mitwirkungsorgans vorbereitet werden.	Die Entscheidungswege in einer GmbH sind kurz. Die Stellung des Geschäftsführers kann sehr stark sein. Das Kräfteverhältnis zwischen Geschäftsführung und Gesellschafterversammlung kann sehr flexibel gestaltet werden.
Kommunale Einwirkungsmöglichkeit	Die Einwirkungsmöglichkeiten der Kommune sind prinzipiell hoch, da ihre Vertreter in der Verbandsversammlung weisungsgebunden sind. Beschlüsse im Verband müssen in der Kommune vorberaten werden.	Die Einflussmöglichkeiten sind hoch, da Aufgabenwahrnehmung durch die Kommune als Gesamtes erfolgt. Die Partnergemeinden verfügen über Mitwirkungs- und Einspruchsrechte.	Einwirkungsmöglichkeiten sind prinzipiell gegeben, da die kommunalen Vertreter in der Gesellschafterversammlung weisungsgebunden sind, abhängig von der Ausgestaltung des Gesellschaftsvertrages. Tendenziell arbeitet die GmbH gemeindeferner.
Steuerliche Behandlung	Steuerpflichtig nur im Rahmen der Betriebe gewerblicher Art		Unterliegt allen Steuern
Beteiligung Dritter	Möglich, aber Stimmenbeschränkung bei hoheitlichen Aufgaben. Bei Eintritt oder Ausscheiden eines Mitglieds muss die Satzung geändert werden.	Direkte Beteiligung Dritter ist nicht möglich	Die Beteiligung von Dritten, auch privaten, ist leicht möglich
Finanzierung	Kreditbeschaffung durch Vorschriften der kommunalen Haushaltswirtschaft eingeeengt.		Erleichterte Kreditbeschaffung

Tab. 1: Vergleich der Rechtsformen (verändert nach Holtel et al. 2002).

Aufgrund der Vorteile, die der Zweckverband für die angestrebte komplexe Lösung des Pools hat, wurde in der Region Neckar-Alb in erster Linie die Organisationsform Zweckverband weiterverfolgt. Eine den Rahmenbedingungen angepasster Satzungsentwurf wurde ausgearbeitet und einer rechtlichen Prüfung unterzogen.

4.3.7 Modellkonkretisierung

Die Diskussion über die verschiedenen Lösungen führte zu einer weiteren Konkretisierung des Poolgedankens. Im Laufe der Beratungen werden aus den vier eingangs vorgestellten Modellen/Stufen zwei Modellentwürfe erstellt. Sie dienen als Vorlage für die Verhandlungen am Runden Tisch.

Modell I: Vermarktungsgemeinschaft	Modell II: Risikogemeinschaft
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Keine monetäre Bewertung der Flächen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Monetäre Bewertung der Flächen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erlös aus dem Verkauf der Flächen verbleibt bei den Gemeinden 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gemeinde gibt das Verfügungsrecht ab; Pool erhält den Erlös aus dem Verkauf der Flächen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Umlagenfinanziert 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erlösfinanziert
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nur Gewerbesteuereinnahmen; diese werden, z.B. 50:50, aufgeteilt 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erlös aus dem Verkauf der Grundstücke plus Gewerbesteuereinnahmen werden aufgeteilt
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Geldeinlage nicht möglich 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Geldeinlage in Pool direkt möglich
<p>Erschließung erfolgt in beiden Fällen durch die Gemeinden. In Modell II Option für die Finanzierung der Erschließung durch den Pool. Die Flächen verbleiben im Eigentum der Gemeinden, der Pool erhält die Verfügungsrechte.</p>	

Tab. 2: Unterschiede zwischen Modell I und II

Das Modell I geht davon aus, dass die Erlöse aus dem Verkauf der Flächen bei den Gemeinden verbleiben. Lediglich über die Gewerbesteuer fließt Geld an den Pool. Insgesamt wäre der Pool in diesem Fall umlagenfinanziert, weil Gewerbesteuereinnahmen aus diesen neuen Gewerbeflächen erst mittel- bis langfristig zu erwarten sind. Bei dem Modell I handelt es sich daher lediglich um ein Vermarktungsmodell. Ein Risikoausgleich über die Gewerbesteuereinnahmen, die in den Pool fließen sollen, ist höchstens mittel- bis langfristig zu erreichen. Modell I wird bereits heute in ähnlicher Form von einzelnen WFG angewandt, allerdings ohne Verteilung der Gewerbesteuereinnahmen an die beteiligten Gemeinden.

Das Modell II geht von einem monetären Bewertungssystem aus. Grundgedanke ist, dass alle Flächen, die in den Pool gegeben werden, bei Eintritt nach ökonomischen und ökologischen Gesichtspunkten bewertet werden. Auf Grund dieser Bewertung errechnet sich der jeweilige Anteil der Gemeinde am Pool. Damit werden auch die

Anteile an den Kosten und Erlösen festgelegt. Die Finanzierung des Pools erfolgt über die Grundstücksverkäufe und mittel- bis langfristig über die Gewerbesteuererhebungen.

Das Modell II stellt eine Lösung dar, die den selbst gestellten Zielvorgaben des Gewerbeflächenpools am ehesten entspricht. Der Risikoausgleich und die Schonung von sensiblen Flächen lassen sich beim Modell II parallel verwirklichen. Es setzt aber voraus, dass die Gemeinden die Verkaufserlöse an den Pool abtreten, damit eine Finanzmasse für die Verteilung im Pool entsteht.

Zunächst umfasste das Modell II auch eine weitgehende Aufgabenübertragung an den Pool hinsichtlich der Erschließung der Flächen. Es wurde jedoch relativ rasch deutlich, dass eine Übertragung der Erschließungs- und Planungsrechte auf den Pool nicht gewollt ist. Allenfalls die Finanzierung der Erschließung soll eine Option für den Gewerbeflächenpool sein.

Aus den theoretischen Überlegungen für ein geeignetes Modell des Gewerbeflächenpools sowie den Erfahrungen der Bürgermeister lassen sich die für die jeweilige Region passenden Modellzuschnitte finden.

4.3.8 Rückerstattung der Erschließungskosten

Die Gemeinden, die erschlossene Flächen zur Verfügung stellen, sollen beim Verkauf die Kosten für die Erschließung erstattet bekommen. Diese Regelung wurde am Runden Tisch sehr kontrovers diskutiert. Einige Gemeinden befürchten, dass sie bei der Rückerstattung der Erschließungskosten nicht alle entstandenen Kosten ersetzt bekommen. Deshalb wurde zur Erörterung des Themas eine „Arbeitsgemeinschaft Erschließung“ gegründet. Die intensive Auseinandersetzung mit dem Thema Erschließungskosten machte deutlich, dass innerhalb der Gemeindeverwaltungen uneinheitliche Regelungen über die Aufschlüsselung der Kosten bestehen. Hinzu kommt, dass die Erschließungskosten auch wegen der natürlichen Standortbedingungen großen Schwankungen unterliegen. Die Erhebung der verkauften Gewerbeflächen innerhalb der Gemeinden des Zollernalbkreises seit 1990 zeigt, dass der Anteil der Erschließungskosten an den Gesamtkosten stark schwankt. Bei manchen Gemeinden beträgt er bis zu 70% bei anderen gerade einmal 30%. Bei vielen Gemeinden liegt der Anteil jedoch zwischen 50% und 60%. Aus diesem Grund äußerten die Teilnehmer des Runden Tisches Bedenken, dass eine einheitliche Vorgehensweise zu finden ist. Die AG Erschließung konnte lediglich drei kontroverse Meinungen

festhalten, die in den weiteren Sitzungen diskutiert wurden. Im ausgearbeiteten Satzungsentwurf ist die folgende Regelung enthalten § 4 Absatz 2:

„Wird die Fläche verkauft, so werden die Kosten für die Erschließung (100 % der laut Baugesetzbuch für die Kalkulation der Erschließungsbeiträge und der Kostenerstattungsbeiträge ansetzbaren Kosten sowie Wasser und Abwasserversorgungsbeiträge nach Kommunalabgabengesetz oder entsprechende privatrechtliche Regelungen) dem Kostenträger aus dem Verkaufserlös erstattet, der Rest (Bodenpreis) fließt in den Pool“

Die Gewerbesteuern sollen ebenfalls in den Pool fließen und unter allen Poolmitgliedern entsprechend dem jeweiligen Anteil verteilt werden. Nach dem Gesetz über den kommunalen Finanzausgleich Baden-Württemberg lassen sich hier relativ klare und rechtlich unbedenkliche Lösungen finden. Man einigte sich darauf, dass der Anteil, der den Gemeinden nach dem Gesetz über den kommunalen Finanzausgleich verbleibt, zu 100% an den Pool abgegeben wird. Dies gewährleistet den größtmöglichen Risikoausgleich hinsichtlich der Gewerbesteuereinnahmen.

Die Gemeinden, die erschlossene Flächen zur Verfügung stellen, sollen beim Verkauf die Kosten für die Erschließung erstattet bekommen. Eine Erhebung der verkauften Gewerbeflächen innerhalb der Gemeinden des Zollernalbkreises seit 1990 zeigt, dass der Anteil der Erschließungskosten an den Gesamtkosten stark schwankt. Wenn auch eine eigens gegründete Arbeitsgruppe drei kontroverse Meinungen festhielt, wurde im ausgearbeiteten Satzungsentwurf folgende Regelung für die **Rückerstattung der Erschließungskosten** festgehalten:

„Wird eine Gewerbefläche verkauft, so werden die Kosten für die Erschließung (100 % der laut Baugesetzbuch für die Kalkulation der Erschließungsbeiträge und der Kostenerstattungsbeiträge ansetzbaren Kosten sowie Wasser und Abwasserversorgungsbeiträge nach Kommunalabgabengesetz oder entsprechende privatrechtliche Regelungen) dem Kostenträger aus dem Verkaufserlös erstattet, der Rest (Bodenpreis) fließt in den Pool“

Denkbar wäre allerdings auch eine Lösung ohne Rückerstattung der Erschließungskosten. Dies obliegt der Bewertung durch die potenziellen Poolgemeinden. Wichtig ist hierbei, dass Vor- und Nachteile einer Einbeziehung transparent gemacht und im Blick auf die Poolziele bewertet werden.

4.3.9 Risikoausgleich

Das Thema Risikoausgleich blieb auch in der fünften Sitzung grundsätzlicher Diskussionspunkt. Es wurden nochmals ausführlich die unterschiedlichen Meinungen bezüglich der Verteilung der Erlöse erörtert auch ging es erneut, um ein gemeinsames Festlegen der Verfahrensweise zur Rückerstattung der Erschließungskosten.

Darüber hinaus stellen sich folgende Fragen:

1. Wie erfolgt die Festlegung des Bodenwertes: Durch eine Bewertungskommission oder durch die jeweilige Gemeinde?
2. Welcher Verteilungsmodus soll zum Tragen kommen?

Zu Punkt 1 ist festzuhalten, dass der hinzugezogene Rechtsexperte Prof. Birk die Bewertung durch eine Gutachterkommission für sinnvoll erachtet, diese Regelung bleibt aber unter den Teilnehmern umstritten. Zwar sieht der Runde Tisch bei einer Entwicklung hin zu einem Zweckverband keine Alternative zu dieser Lösung, ist aber unsicher, ob es im Verlauf der weiteren Verhandlungen zur Formulierung der dazu notwendigen Verfahrensregeln kommen kann, die eine objektive, faire und kosteneffiziente Bewertung der Flächen ermöglichen. Als mögliche Alternative zum Zweckverband wurde deshalb wieder eine Variante des früheren Modells I in die Diskussion eingebracht, bei der die Kooperation der Gemeinden durch eine Interessengemeinschaft (Öffentlich-rechtlicher Vertrag) sicher gestellt werden kann, wobei die Kernaufgaben der Interessengemeinschaft auf die Vermarktung und teilweise Verwaltung der Poolflächen reduziert werden.

Zu Punkt 2 wurden von der TA-Akademie Modellrechnungen durchgeführt. Da die Planungshoheit bei den Gemeinden verbleibt, ist es notwendig, zur Erreichung des Ziels der Flächeneinsparung verschiedene Optionen der Verteilung der Erlöse durchzuspielen. Zur Diskussion standen dabei die Optionen:

- Verkaufswert minus Erschließungskosten (Bodenwert) geht an den Pool
- Bodenwert mal 0,5 geht an den Pool
- Verkaufswert mal 0,2 geht an den Pool

Ausgangspunkt ist jeweils, dass die Bewertungskommission die Flächen bei Eintritt nach ökologischen und ökonomischen Standortparametern bewertet hat. Dann lassen sich die beiden unterschiedlichen Verteilungsmodelle zur ökologischen Optimierung durchrechnen. Die Berechnungen (s. Anlage A/II) zeigen, dass der Risikoausgleich geringer wird, je weniger Verteilungsmasse in den Pool fließt.

Die Frage nach der Höhe der Verteilungsmasse, die dem Pool letztendlich zur Verfügung steht, entscheidet über die Risikobereitschaft und damit aber auch über die

Höhe des Risikoausgleichs für jede Gemeinde. Wird der verbleibende Bodenwert zu 100% an den Pool abgegeben, ist dies vor dem Hintergrund des Risikoausgleichs die effektivste Lösung. Hinzu kommt, dass sich einige Gemeinden mit Geld am Pool beteiligen möchten. Diese Möglichkeit erfordert, dass 100% des Bodenwerts eingebracht werden, da sonst ein Ungleichgewicht zwischen Flächeneingabe und Geldeingabe entstehen würde.

Die am Pool beteiligten Gemeinden haben langfristig die Aussicht auf einen **Risikoausgleich**, sowohl beim Verkauf von Gewerbeflächen als auch bei den Gewerbesteuererinnahmen. Das Risiko der einzelnen Gemeinde, auf längere Zeit erschlossene Flächen nicht verkaufen zu können, wird auf den Pool übertragen und auf die teilnehmenden Gemeinden verteilt.

Beispielrechnungen zeigen, dass der Risikoausgleich umso geringer wird, je weniger Verteilungsmasse in den Pool fließt. Wird der verbleibende Bodenwert (Verkaufswert minus Erschließungskosten) zu 100% an den Pool abgegeben, ist dies vor dem Hintergrund des Risikoausgleichs die effektivste Lösung. Hinzu kommt, dass sich einige Gemeinden mit Geld am Pool beteiligen möchten. Diese Möglichkeit erfordert, dass 100% des Bodenwerts eingebracht werden, da sonst ein Ungleichgewicht zwischen Flächeneingabe und Geldeingabe entstehen würde.

4.3.10 Bewertungskriterien und -verfahren

Der Eintritt in den Pool ist in dreifacher Form möglich:

- a) mit erschlossenen Flächen,
- b) mit nichterschlossenen Flächen,
- c) mit Geldeinlagen.

Diese drei Optionen verlangen eine Bewertung der Flächen durch monetäre Äquivalente. „Die vollständige Erarbeitung eines Bewertungssystems mit Kriterien und der Umsetzung in monetäre Äquivalente konnte jedoch in der ersten Phase des Modellprojekts noch nicht abgeschlossen werden. Die folgenden Ausführungen stellen eine mögliche Vorgehensweise dar. Sie sind nicht explizit für den Zollernalbkreis ausgewählt. Ihre Eignung muss in den weiterführenden Verhandlungen am Runden Tisch überprüft werden.“

Für erschlossene und nichterschlossene Flächen sind folgende Standortfaktoren wertbildend:

1. Wirtschaftliche und entwicklungsstrategische Faktoren	Einzelfaktor	Indikator (Eignungskriterium)	Bewertung [Euro]
Flächenangebot	Flächengröße	Flächengröße	fließt direkt als Multiplikator in die Berechnung ein
	Baugrundeignung	Hangneigung	Je steiler, desto schwerer erschließbar, desto schlechter sollte die Fläche bewertet werden
	Erschließung	Erschließungszustand des Gebiets	Voll erschlossene Flächen werden höher bewertet als nicht oder nur teilweise erschlossene Gebiete
Arbeitskräfteangebot	Größe der Mantelbevölkerung	Entfernung zu zentralen Orten bzw. zu Orten mit bestimmter Mindestgröße	Je näher das Gewerbegebiet an zentralen Orten ist, desto höher wird es bewertet
	Qualität der Arbeitskräfte		
Agglomerationseffekte	Nähe zum Absatzmarkt		
	Wirtschaftsbeziehungen/Netzwerke		
	Fühlungsvorteile		
	Nähe zu Bildungs- u. Forschungseinrichtungen		
Infrastrukturausstattung	Anbindung an das Verkehrsnetz	Entfernung zum Straßen- und Schienennetz bzw. zum nächsten Verkehrslandeplatz	Je weiter die Entfernung, desto schlechter die Bewertung
2. Ökologische und ästhetische Faktoren	Einzelfaktor	Indikator (Eignungskriterium)	Bewertung [Euro]
Schutzgut	- Boden - Wasser - Klima - Biotope - Flora/Fauna		Je höher das Konfliktpotenzial zu ökologisch wertvollen Flächen, desto niedriger muss der Preis sein
Landschaftsbild	Geomorphologie Einsehbarkeit	Sichtbarkeitsbeziehungen	Je sensibler die visuelle Verwundbarkeit der Landschaft, desto niedriger muss der Preis sein

3. Rechtliche Faktoren	Einzelfaktor	Indikator (Eignungskriterium)	Bewertung [Euro]
Planungsrecht	Festsetzung innerhalb des Bebauungsplans		Mehrgeschossige Bauweise und verdichtetes Bauen sollten höhere Werte bekommen; mehrgeschossige Bauweise müsste besser bewertet werden, da ökologisch sinnvoller
Raumplanung/ Naturschutzfachgesetze	Vorgaben aus dem LRP schon bestehende UVP's		müssen beachtet werden
Grundrecht	Besitzer der Fläche		

Tab. 3: Bewertungskriterien - Quelle: verändert und erweitert nach Beyrle (unveröffentlicht)

Mit Hilfe dieser Bewertungskriterien bekommt jede Gewerbegebietsfläche einen eigenen monetären Wert, der im weiteren Prozess bei der Ermittlung der Verteilung der Kosten und Erlöse den Anteil der jeweiligen Gemeinde am Flächenpool bestimmt. Die vorzeitige Einigung auf Kriterien ist sinnvoll, um sicherzustellen, dass die Kriterienauswahl unabhängig von den Interessen der jeweiligen Standortgemeinde erfolgt. Je nach Region können aber noch weitere Kriterien hinzugezogen werden.

Innerhalb der Zweckverbandssatzung wurde auch festgelegt, dass die Bewertungskommission eine eigene Satzung erhalten soll, in der ihre genauen Aufgaben, sowie die verbindlichen Bewertungskriterien festgelegt werden.

Bewertungsverfahren

Die monetäre Bewertung von Gewerbeflächen lässt sich nicht nach rein objektiven Kriterien vornehmen. Jede Region hat ihre besonderen Eigenheiten und jede Fläche ist nur begrenzt mit anderen Flächen vergleichbar. Insofern können die oben genannten Kriterien auch nur Anhaltspunkte dafür sein, um eine Fläche möglichst gerecht im relativen Vergleich mit anderen Flächen zu bewerten.

Aus diesem Grund ist es notwendig, ein Verfahren für den Bewertungsprozess zu finden. Es ist daher geplant, eine Bewertungskommission zu bilden, der neben Vertretern der jeweiligen Standortgemeinde auch unabhängige Fachleute angehören sollen, die auf der Basis der oben genannten Kriterien eine möglichst objektive Bewertung vornehmen sollen. Die Vorschläge der Bewertungskommission müssen dann aber von der Versammlung des Zweckverbands genehmigt werden.

Um die Bewertung möglichst transparent und konsistent vornehmen zu können, ist ein Bewertungsablauf nach den Regeln einer multiattributiven Entscheidungsanalyse zu empfehlen.

Das in den USA entwickelte "Multi-Attribute-Utility Theory" (MAUT) lässt sich in sieben Schritten beschreiben. Die Schritte sind in Tabelle 3 aufgeführt.

- I. Wert- und Zielfindung*
- Erstellen von Bewertungskriterien
 - Festlegung der Flächen und ihrer Eigenschaften
- II. Datenbeschaffung und Beurteilung der Optionen*
- Beurteilung der Flächen auf jedem Beurteilungskriterium
 - Einbezug ortsspezifischer Bedingungen
- III. Abwägung*
- Überführung der gemessenen Eigenschaften in Nutzeinheiten
 - Bewertung der Flächen durch relative Gewichtung der Kriterien
 - Bewertungsergebnis durch lineare Kombination

Kasten 1: Entscheidungsanalyse nach dem MAUT-Verfahren

Alle Flächen, die in den Pool Eingang finden sollen, können somit mit Hilfe eines weitestgehend standardisierten Bewertungsverfahrens transparent für Außenstehende beurteilt werden. Sind alle Flächen auf jedem Kriterium beurteilt und alle Gewichte verteilt, dann kann man durch einfaches Aufaddieren aller Nutzenwerte die Gesamtpunktzahl für jede Fläche ermitteln.

Die Vorteile dieses Verfahrens liegen auf der Hand. Zum Einen zwingt es die Mitglieder der Bewertungskommission, mit Hilfe eines nachvollziehbaren analytischen Vorgehens Daten zu sammeln, zu bewerten und den Flächen direkt zuzuordnen. Zum Zweiten gibt es den Entscheidungsträgern im Zweckverband eine klare und ergebnisorientierte Methode für das gesamte Verfahren an die Hand. Zum Dritten zwingt es alle Teilnehmer, ihre Präferenzen und Bewertungsgrundlagen offen zu legen und, sofern sie damit andere überzeugen wollen, eingehend zu begründen. Zum Vierten lassen sich auf der Basis der numerischen Werte auf jedem Kriterium Dissense klar lokalisieren und möglicherweise Bedingungen für konsensuale Lösungen formulieren. Schließlich verhilft das Verfahren dazu, die Bewertungsgrundlage allen Außenstehenden transparent zu machen und zu verdeutlichen, dass trotz nicht auszuschließender Subjektivität der Bewertung nach möglichst objektiven Kriterien entschieden wurde.

Dennoch birgt ein solches formalisiertes Verfahren auch Gefahren. Der Haupteinwand gegen das MAUT-Verfahren besteht in der betont analytischen Vorgehensweise. Die Gesamtbewertung wird in mehrere inhaltlich abgrenzbare Dimensionen

untergliedert, diese werden getrennt voneinander behandelt, dann getrennt bewertet und schließlich zu einem Gesamturteil integriert. Das zu Recht eingeforderte Denken in Gesamtzusammenhängen, die Notwendigkeit ganzheitlicher Reflexion und die Wirksamkeit interaktiver Effekte der einzelnen Dimensionen untereinander bleiben dabei oft unterbelichtet. Dieser Einwand ist in der Tat berechtigt, wird aber leicht zum Totschlagargument für jedes schrittweise Vorgehen, da es kaum möglich sein wird, derart komplexe Probleme wie die Bewertung von Flächen so zu diskutieren, dass über triviale Einschätzungen und erste Impressionen hinaus eine aussagekräftige und vor allem ausgewogene Bewertung erfolgen kann.

Mit Hilfe von Bewertungskriterien bekommt jede Gewerbefläche einen eigenen monetären Wert, der im weiteren Prozess bei der Ermittlung der Verteilung der Kosten und Erlöse den Anteil der jeweiligen Gemeinde am Flächenpool bestimmt.

Die vorzeitige Einigung auf Kriterien ist sinnvoll, um sicherzustellen, dass die Kriterienauswahl unabhängig von den Interessen der jeweiligen Standortgemeinde erfolgt. Je nach Region können weitere Kriterien sinnvoll sein. Die Bewertung soll durch eine Kommission erfolgen, der neben Vertretern der Standortgemeinde auch unabhängige Fachleute angehören. Die Vorschläge müssen von der Verbandsversammlung genehmigt werden.

Alle Flächen, die in den Pool Eingang finden sollen, können mit Hilfe eines weitestgehend standardisierten Bewertungsverfahrens (Multi-Attribute-Utility Theory“ (MAUT) transparent für Außenstehende beurteilt werden.

4.3.11 Funktionsweise der Poolgemeinschaft

Anhand von vier Beispielgemeinden soll verdeutlicht werden, wie sich die Bewertung der Flächen auf den Anteil am Pool und die Entwicklung der Aufteilung der Erlöse im Zeitablauf auswirkt:

Ort	Flächen [m ²]	Preis/Bewer- tung [Euro/m ²]	Gesamt- preis [Euro]	Erschlies- sungskosten [Euro]	Rest (Bodenpreis) [Euro]	Anteil am Pool [%]
Bodelshausen	15.600	30	468.000	187.200	280.800	23
Balingen	23.700	45	1.066.500	298.620	767.880	63
Dotternhausen	6.500	25	162.500	100.750	61.750	5
Weilen u.d.R.					100.000	8
			1.697.000		1.210.430	100

Tab. 4-1: Beispieltabelle/Ermittlung der Poolanteile

Ort	Verkäufe bis 2005			
	m ²	Gewinn für Pool [Euro]	Anteil Ausschüttung [Euro]	Differenz zum Einzelgewinn [Euro]
Bodelshausen	10.000	180.000	144.526	-35.474
Balingen	10.000	324.000	395.223	71.223
Dotternhausen	2.000	19.000	31.782	12.782
Weilen u.d.R.	0	100.000	51.469	-48.531
		623.000	623.000	

Tab. 4-2: Beispielberechnung/Verkäufe bis 2005

Ort	Verkäufe bis 2010			
	m ²	Gewinn für Pool [Euro]	Anteil Ausschüttung [Euro]	Differenz zum Einzelgewinn [Euro]
Bodelshausen	5.600	100.800	102.954	2.154
Balingen	10.000	324.000	281.541	-42.459
Dotternhausen	2.000	19.000	22.640	3.640
Weilen u.d.R.		0	36.665	-11.866
		443.800	443.800	

Tab. 4-3: Beispielberechnung/Verkäufe bis 2010

Ort	Verkäufe bis 2020				Gesamtbilanz
	m ²	Gewinn für Pool [Euro]	Anteil Ausschüttung [Euro]	Differenz zum Einzelgewinn [Euro]	
Bodelshausen	0	0	33.320	33.320	0
Balingen	3.700	119.880	91.117	-28.763	0
Dotternhausen	2.500	23.750	7.327	-16.423	0
Weilen u.d.R.		0	11.866	0	0
		143.630	143.630		0

Tab. 4-4: Beispielrechnung/Verkäufe bis 2020/Gesamtbilanz

Quelle: eigene Aufstellung

Angenommen, die Gemeinde Bodelshausen hat 15.600 m² Gewerbegebietsflächen, die zu 30 Euro/m² verkauft bzw. bewertet werden. In dieser Gemeinde liegen die Erschließungskosten bei 40%, d.h. 60% des Verkaufspreises entsprechen dem Bodenpreis und würden in diesem Fall an den Pool fließen. Die Erschließungskosten

werden der Gemeinde vollständig erstattet. Der Rest des Gesamtpreises, der sogenannte Bodenwert, bildet die Grundlage für die Prozentanteile der jeweiligen Gemeinde am Pool. Bodelshausen hätte also mit seinem Flächenanteil und dem erzielten Preis einen Anteil am Pool von 23% (s. Tab. 4-1). Bis zum Jahr 2005 werden in der Gemeinde 10.000 m² Gewerbegebietsflächen verkauft. Davon erhält der Pool 180.000 Euro (60% des Verkaufspreises). Die Gemeinde bekommt 40% des Verkaufspreises sofort erstattet, damit die Ausgaben für die Erschließung abgedeckt sind. Insgesamt werden bis zum Jahr 2005 623.000 Euro Gewinn erzielt, wovon Bodelshausen 23% (144.526 Euro) bekommt. Gegenüber einem Direktverkauf hat die Gemeinde damit 35.474 Euro Verlust gemacht. Die Stadt Balingen und die Gemeinde Dotternhausen profitieren jedoch in dieser Zeitspanne vom Pool gegenüber der Situation, wenn sie die Flächen in Eigenregie verkauft hätten (s. Tab. 4-2).

Wenn im Jahr 2020 alle Flächen verkauft sind, stellt sich die Situation für alle Gemeinden gleich dar. Sie haben dann alle eine Gesamtbilanz von 0 Euro (s. Tab.4-4). **Für alle Gemeinden, die sich mit Flächen am Pool beteiligen, bedeutet dies, dass sie ihr Risiko, eine Gewerbefläche nicht zu verkaufen, minimieren, da sie an den Verkäufen der anderen Gemeinden partizipieren. Das Risiko verteilt sich auf alle beteiligten Gemeinden, die dann zu unterschiedlichen Zeitpunkten vom Pool profitieren.**

Für die Gemeinde Weilen u.d. Rinnen, die sich durch eine Geldeinlage am Pool beteiligt und nach 15 Jahren ebenfalls eine Gesamtbilanz von 0 Euro aufweist, stellt sich die Situation etwas anders dar. Der Gewinn für diese Gemeinde liegt vor allem darin, die Arbeitsplätze in der Region, im Kreis oder in der Nachbargemeinde zu halten. Dadurch wird auch die Einwohnerzahl gesichert und die Attraktivität der Region bringt indirekt Geld in die Gemeinden.

Ein weiterer Aspekt sind die Gewerbesteuererinnahmen, die in diese Beispielrechnung noch nicht mit eingeflossen sind. Anzumerken ist weiterhin, dass auch eine Umlage für die Verwaltung und Werbung bei diesem Beispiel nicht einkalkuliert wurde.

Aus der Modellrechnung wird deutlich, dass die Gemeinden zumindest ihren Einsatz im Sinne des Bodenwertes oder des eingesetzten Kapitals erstattet bekommen, sobald alle Flächen verkauft sind. Dazu kommen als „Gewinn“ die über den Bodenwert liegenden Verkaufserlöse und die Gewerbesteuererinnahmen. Indirekt profitieren die Gemeinden von ortsnahen Arbeitsplätzen und der Stärkung der regionalen Wirtschaftskraft.

4.4 Ergebnis der Verhandlungen

4.4.6 Stufenmodell (Interessengemeinschaft/Zweckverband)

Im Verlauf der Diskussion am Runden Tisch wurde deutlich, dass die bis dahin angestrebte Zweckverbandslösung mit dem Modell des 100%igen Risikoausgleichs möglicherweise nicht von allen beteiligten Gemeinden mitgetragen wird. Einige Teilnehmer des Runden Tisches äußerten Bedenken gegenüber dem komplexen Modell des Risikoausgleichs und bezweifeln, dass sie diese Lösung ihren Gemeinderäten vermitteln können. Es wird auch die Gefahr gesehen, dass einige Gemeinden „abspringen“ könnten, nur weil die Lösung zu weitgehend ist. Daher wird von einigen Teilnehmern die Option einer reduzierten Zusammenarbeit der Gemeinden auf Grundlage einer Art Interessengemeinschaft, die sich in Form einer Kooperationsvereinbarung rechtlich etablieren könnte, weiter favorisiert. Die Teilnehmer des Runden Tisches diskutieren die Vor- und Nachteile der Risikogemeinschaft bzw. der Vermarktungsgemeinschaft, ohne dass sich ein klarer Konsens in die eine oder andere Richtung abzeichnet.

Folgende Argumente sprechen für den Zweckverband (Risikogemeinschaft):

a) Ökonomische Vorteile

- Der Risikoausgleich ermöglicht eine vorausschauende Finanzplanung. Dadurch, dass die erwirtschafteten Erlöse nicht in einer Gemeinde verbleiben sondern an die teilnehmenden Gemeinden je nach deren Anteil am Pool aufgeteilt werden, hat jede Gemeinde einen Vorteil, sobald sich ein Investor in einer Poolgemeinde ansiedelt, bzw. sobald Gewerbesteuer anfällt.
- Finanzschwache Gemeinden haben die Möglichkeit, unerschlossene Flächen in den Pool einzugeben, deren Erschließung dann durch den Pool finanziert werden kann. Dies kann dann „just in time“ geschehen, so müssen keine erschlossenen Flächen vorgehalten werden.
- Die gemeinsame Verwaltung des Pools bietet eine gute Möglichkeit, Investoren direkt und schnell zu bedienen. Dies erhöht die Wettbewerbsvorteile.
- Das erarbeitete Verteilungssystem und die in der Satzung festgehaltenen Verfahrensregeln bilden die Grundlage zur Überwindung des Wettbewerbs unter den Gemeinden. Dadurch, dass bei Flächenverkäufen jede Gemeinde profitiert, kann es den Mitgliedern im Prinzip gleichgültig sein, wo die Fläche verkauft wird. Zusammen mit der gemeinsamen Verwaltung, die die Preise für die Flächen in Zusammenarbeit mit den Belegenheitsgemeinden aushandelt, verhindert dieses Anreizsystem einen Kampf um die billigsten Flächen,

durch den die Gemeinden bisher oft ihre Flächen unterhalb des Werts angeboten haben.

b) Ökologische Vorteile

- Gemeinden, die keine Gewerbeflächen mehr ausweisen können, haben die Chance, sich über eine Geldeinlage am Pool zu beteiligen. Dies ermöglicht ihnen, auch ohne direkte Gewerbeansiedlung am eigenen Ort, wohnortnahe Arbeitsplätze zu sichern. Sie tätigen eine Geldanlage in den Pool, die ihnen über Jahre hinweg eine stetige Beteiligung an den Erlösen des Pools sichert.
- Dadurch, dass ökologisch hochwertige Flächen eine schlechtere Bewertung bekommen, werden die Gemeinden eher geneigt sein, ökologisch unbedenkliche Flächen in den Pool einzugeben, mit denen sie ihren Anteil am Pool erhöhen können.

Folgende Argumente sprechen für die Lösung der Interessengemeinschaft (Vermarktungsgemeinschaft):

a) Ökonomische Vorteile

- Wegen geringerem Verwaltungsaufwand und einem geringeren Souveränitätsverzicht ist die Zugangsschwelle tiefer angelegt.
- Das erarbeitete Verteilungssystem und die in der Interessengemeinschaft vereinbarten Verfahrensregeln sind einfach zu vermitteln und lassen sich auch gut in den Gemeinderäten vertreten.

b) Ökologische Vorteile

- Die Anreize, ökologisch wertvolle Gebiete für Gewerbeflächen zu nutzen oder vorzuhalten, werden vermindert.

Folgende Tabelle verdeutlicht nochmals die grundsätzlichen Unterschiede bzw. Vor- und Nachteile der beiden Modellvarianten.

Aspekt	Interessengemeinschaft	Zweckverband
wirtschaftliche Stärkung der Region	ja, durch gemeinsame Werbeaktionen	ja, durch gemeinsames Auftreten und effektivere Erschließung der Flächen
Überwindung des Wettbewerbes zwischen den Gemeinden	soll durch Selbstbindung der Gemeinden erreicht werden Preise sollen im Voraus durch Gemeinderat beschlossen werden	wird erreicht durch Bewertung der Flächen durch eine Kommission und die Tatsache, dass alle profitieren egal wo eine Fläche verkauft wird
Risikoausgleich	teilweise, weniger als bei Zweckverband da auf den Wertausgleich verzichtet werden soll und lediglich die Gewerbesteuer verteilt würde	wird erreicht durch Abgabe der Grundstückserlöse an den Pool und Verteilung des Gewinnes auf alle Gemeinden Kostenausgleich für die Gemeinden erfolgt erst wenn in allen Gemeinden Flächen verkauft wurden und über die Gewerbesteuerverteilung
Flächeneinsparung	keine aktive Flächeneinsparung	ja, durch Geld anstatt Fläche und effektivere Flächenverfügbarmachung innerhalb Poolverwaltung
Aufwand	geringerer Kostenaufwand Arbeitsaufwand geringer jedoch ebenfalls Verteilungssystem notwendig	finanzieller Aufwand etwas höher Arbeitsaufwand notwendig für Bewertung und Verwaltung der Flächen
Innovatives Element	stellt Verbesserung der bisherigen Situation dar, jedoch keine neuen Elemente der interkommunalen Zusammenarbeit	ja, Gedanke geht weit über die bisher üblichen interkommunalen Projekte hinaus
Übertragbarkeit auf andere Regionen	ja	Ja

Tab. 5: Vergleich der Modelle Interessengemeinschaft und Zweckverband

Neben diesen grundsätzlichen Diskussionen um die Ausgestaltung des Zielmodells ging es in der 6. Sitzung des Runden Tisches hauptsächlich um die rechtliche Prüfung des bisherigen Satzungsentwurfes für einen Zweckverband.

Im Verlauf der Diskussion des 6. Runden Tisches ergaben sich neue, vertiefende Fragen hinsichtlich der kommunalrechtlichen Überprüfung der Zweckverbandssatzung. Dabei wurde sehr deutlich, dass der mehrheitlich angestrebte Risikoausgleich nur erreicht werden kann, wenn der Bodenwert der Flächen (oder zumindest ein großer Teil davon) an den Pool abgegeben wird. Unbestreitbar bedeutet aber der Verzicht auf den Bodenwert für die beteiligten Gemeinden ein finanzielles und politisches Risiko. Vor allem mahnten die Teilnehmer an, dass die Gemeinderäte schwer

davon zu überzeugen seien, dass Verkaufserlöse, die der Gemeinde bei eigener Veräußerung zustünden, dem Pool zufließen und erst im Laufe der Zeit ein Ausgleich stattfindet.

Einige Bürgermeister schlugen deshalb vor, zunächst die weniger weitgehende Lösung der Interessensgemeinschaft weiterzuverfolgen. Dieser Vorschlag wurde für die 7. Sitzung weiter konkretisiert.

4.4.7 Kooperationsvereinbarung für die Interessengemeinschaft:

1. Die Kooperationsvereinbarung wird im Rahmen einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung unter den beteiligten Kommunen abgeschlossen.
2. Die Vereinbarung wird als gegenwärtig mehrheitsfähiges Modell bezeichnet mit dem Ziel, bei Bewährung der interkommunalen Zusammenarbeit diese zu festigen und auszubauen im Rahmen eines Zweckverbandes.
3. In der Vereinbarung wird eine Geschäftsführung bestimmt (Bürgermeister der beteiligten Kommunen), der als Koordinator agiert. Werbeaktionen werden von ihm initiiert.
4. In der Vereinbarung verpflichten sich alle Kommunen ihre gesamten erschlossenen Gewerbeflächen in einen Pool einzubringen und zur Vermarktung anzubieten. Die Vermarktung ist Sache der jeweiligen Belegenheitsgemeinde.
5. Die Kommunen bestimmen die Verkaufspreise selbst und teilen diese Preise der Geschäftsführung mit. Sie verpflichten sich, in Verhandlungen mit ansiedlungswilligen Investoren diese unverändert zu halten, unabhängig ob der Kaufinteressent ein einheimischer oder auswärtiger Gewerbetreibender ist.
Über jeden stattgefundenen Verkauf informiert die Kommune den Geschäftsführer.
6. Die Gewerbesteuer aus den Poolflächen, die durch eine Ansiedlung eines auswärtigen Investors anfällt, wird zu 100 % auf die Poolgemeinden verteilt. Die Verteilung erfolgt zu dem maßgeblichen Wertschlüssel zum Zeitpunkt des Grundstücksverkaufes. Sollten sich wesentliche Änderungen beim Gewerbesteuerergesetz einschließlich des Finanzausgleichs ergeben, erfolgt eine Anpassung, dass insoweit Ziel, Zweck und Inhalt dieser Vereinbarung gewahrt bleiben.
7. Die Verteilung anfallender Kosten sowie das Gewerbesteueraufkommen unter den beteiligten Kommunen erfolgt nach einem festzulegenden Wertschlüssel. Der Wertschlüssel wird ermittelt
aus dem Verhältnis der eingeworfenen Poolflächen zu 1/3
aus dem Verhältnis der eingeworfenen Grundstückswerte (nur Bodenwert) zu 2/3.

Der Wertschlüssel wird jeweils zum Ende eines Kalenderjahres an eingetretene Veränderungen angepasst.

8. Beteiligte Kommunen können mit einer Frist von 1 Jahr zum 31.12. ihre Beteiligung an dem Gewerbeflächenpool kündigen. Die Verpflichtung zur Verteilung des Gewerbesteueraufkommens, soweit eine solche bereits eingetreten ist, bleibt davon unabhängig weiter bestehen. Zahlungen aus der Gewerbesteuerverteilung an die ausgetretene Kommune werden eingestellt.
9. Nach Ablauf von 5 Jahren seit dem In-Kraft-Treten der Vereinbarung verpflichten sich die beteiligten Kommunen in neue Verhandlungen einzutreten im Bestreben, die inter-kommunale Zusammenarbeit bei der Gewerbeflächenvermarktung zu intensivieren und bei Bedarf dafür einen Zweckverband zu installieren.

Zur Vorbereitung der 7. Sitzung des Runden Tisches im Januar 2004 fand eine Reihe von Vorgesprächen statt. Es kristallisierte sich dabei heraus, dass durch ein stufenweises Vorgehen, bei dem die Interessengemeinschaft als Einstieg und der Zweckverband als Ziel angestrebt wird eine akzeptable Lösung darstellen könnte.

Diese Vorgehensweise wurde dann bei der Sitzung des 7. Runden Tisches eingehend erörtert. Am Ende der letzten Sitzung einigten sich die Teilnehmer darauf, das **Stufenmodell**, an dessen Ende die Zweckverbandslösung mit dem Risikoausgleich (Modell II) stehen kann, weiter zu verfolgen. Mit dem Stufenmodell - so der allgemeine Konsens - könne man die geplante Kooperation schrittweise verwirklichen. Die besonderen Vorzüge dieses Modells sehen die Teilnehmer in folgenden Aspekten:

- Mit dem Einstieg als Interessengemeinschaft könnte man das Vertrauensverhältnis untereinander verbessern und eine gemeinsame Grundlage für das weiterführende Modell des Zweckverbands schaffen.
- Mit einer Interessengemeinschaft würde schon kurzfristig der Wille zur Zusammenarbeit dokumentiert.
- Mit der Interessengemeinschaft würde es möglicherweise einfacher, Unterstützung in den Gemeinderäten zu finden.
- Mit dem ausdrücklichen Ziel, die Zweckverbandslösung anzustreben, würde aber auch deutlich, dass die Ziele des Pools weiterhin Leitschnur für die Verhandlungen sind und eine Lösung angestrebt wird, die gleichzeitig wirtschaftliche Stärkung, Risikoausgleich und Schonung von ökologisch wertvollen Flächen umfasst. Diese drei Ziele als Eckpunkte können durch einen weiter präzisierten Satzungsentwurf für einen Zweckverband prinzipiell umgesetzt werden.

In der letzten Sitzung im Januar 2004 ist der Runde Tisch gemeinsam zu dem Ergebnis gelangt, ein **Stufenmodell** für die weitere Vorgehensweise zur Entwicklung eines Gewerbeflächenpools zu empfehlen. Einvernehmlich wurde von den Teilnehmern folgender Vorschlag der Akademie für Technikfolgenabschätzung angenommen:

1. Alle Gemeinden, die sich am Stufenmodell beteiligen wollen, werden bis zum Beginn der Verhandlungsrunde im Herbst 2004 ein Mandat von ihren Gemeinderäten einholen, um konkrete Vereinbarungen unter Einschluss der Möglichkeit für eine Entwicklung zu einem Zweckverband oder einer gleichartigen Organisationsstruktur vorbereiten und bis zur Beschlussreife ausarbeiten zu können.
2. Diejenigen Gemeinden, die sich an den weiteren Verhandlungen beteiligen, verpflichten sich, in dieser Verhandlungsrunde die konkrete Ausgestaltung des Stufenmodells bis zu einer Zweckverbandslösung oder einer gleichwertigen Organisationsstruktur vorzunehmen.
3. Darüber hinaus werden die an den weiteren Verhandlungen teilnehmenden Gemeinden vorab klären, welche Flächen bzw. welche Geldeinlage sie in den Pool einbringen wollen.
4. Als Ergebnis wird eine Kooperation angestrebt, die folgende Ziele möglichst weitgehend erfüllen hilft:
 - a) Risikoausgleich (zeitlich, örtlich)
 - b) Reduktion der Inanspruchnahme ökologisch wertvoller Flächen
 - c) Möglichkeit, statt Flächen auch Geld einzubringen
 - d) Gemeinsame Werbung und Vermarktung
 - e) Vermeidung von schädlichem Wettbewerb zwischen den Gemeinden

In einer weiteren Runde konkreter Verhandlungen, die für den Herbst 2004 angesetzt sind, soll das Stufenmodell weiterentwickelt werden. Dabei ist die Frage zu klären, wie es möglich ist, die Interessensgemeinschaft in einen Zweckverband zu überführen. Von den Teilnehmern des Runden Tisches wird die Möglichkeit gesehen, dass die Interessensgemeinschaft nach der vollständigen Ausgestaltung dem Zweckverband sehr ähnlich werden könnte.

Die wichtigste Aufgabe in den weiteren Verhandlungen wird es sein, konkrete Regelungen bezüglich der Aufgabenübertragung, der Verteilungsschlüssel und der Organisationsstruktur auszuarbeiten.

Der Risikoausgleich hat zur Kehrseite, dass die einzelne Poolgemeinde nicht sofort 100% der Erlöse aus der Veräußerung der von ihr eingebrachten Grundstücke erhält, sondern erst im Zeitablauf. Dieser Vorteil im Zeitablauf muss deshalb frühzeitig den kommunalpolitischen Gremien vermittelt werden. Denkbar ist ein Stufenmodell als Übergangslösung, an dessen Ende die Zweckverbandslösung mit dem Risikoausgleich steht. Der Zweckverband hat sich als die beste Organisationsform herausgestellt.

4.5 Rechtliche Prüfung

Als der Satzungsentwurf für einen Zweckverband nach vier Sitzungen des Runden Tisches und drei Beiratssitzungen soweit erarbeitet war, dass er in sich konsistent und hinreichend detailliert ausformuliert war, wurde Prof. Birk, ein in Kommunalrecht ausgewiesener Rechtsexperte, beauftragt, den Entwurf zu prüfen. Der Entwurf der Zweckverbandsatzung (Anlage B/I) umfasst die wesentlichen Ziele, die in Kap. 2 vorgestellt wurden. Er basiert auf den Sitzungen des Runden Tisches und den Vorschlägen des Beirats. Als Grundlage diente eine Satzung eines bereits existierenden Zweckverbandes. Die Kommentare und Anmerkungen sind aufgeführt, um das Zustandekommen der einzelnen Paragraphen nachvollziehbar zu machen.

Bei der rechtlichen Prüfung ging es zum einen um die generelle Umsetzbarkeit der vorgeschlagenen Lösung, zum anderen aber auch um Detailfragen hinsichtlich der Vereinbarkeit mit dem kommunalen Planungsrecht sowie steuerrechtlichen Anforderungen. Prof. Birk war dann auch in den folgenden Sitzungen des Runden Tisches vertreten. Die frühzeitige Einschaltung eines Experten für Rechtsfragen war sehr wichtig und trug wesentlich zur effektiven Ausgestaltung der Zusammenarbeit bei.

Generell betrachtet Prof. Birk den Zweckverband als angemessene Form der Zusammenarbeit. Zu beachten ist jedoch, dass dem Zweckverband eine hinreichende substantielle Aufgabe von den Gemeinden übertragen werden muss. Herr Birk macht hierzu Vorschläge in seinem Gutachten.

Vor dem Hintergrund der aus dem Satzungsentwurf zu entnehmenden Zielstellung könnte folgende Bestimmung des Pools eine ausreichende Aufgabenübertragung bedeuten:

- a) Die Poolgrundstücke werden von der jeweiligen Belegenheitsgemeinde durch ein schriftliches Angebot dem Zweckverband zum Kauf angeboten. Der Zweckverband kann dieses Angebot für sich selbst oder für einen Dritten (ansiedlungswilligen Betrieb) annehmen. In dem jeweiligen Grundstückskaufangebot können die Konditionen und sonstigen Regelungen niedergelegt werden.
- b) In dieses „Poolssystem“ könnte § 3 Abs. 3 des Entwurfes (Kauf von Flächen durch den Zweckverband) auf einfache Weise einbezogen werden. Es wäre in diesem Zusammenhang auch möglich, dass Poolgrundstücke solche werden können, die nicht im Eigentum der jeweiligen Belegenheitsgemeinde stehen (Eigentum Privater), wohl aber zum gehören.

Die Besonderheit dieses Lösungsansatzes besteht darin, dass die Belegenheitsgemeinden gem. § 4 Abs. 1 Eigentümer der Flächen bleiben. Sie können – unter genau definierten Umständen – das Angebot auch zurücknehmen. Dies gilt z.B. für den

Fall, dass bestimmte Grundstücke aus dem Pool herausgenommen werden sollen. Regelungen über die Rücknahme des Angebotes können in der Zweckverbandssatzung niedergelegt werden. Sie sind allerdings im jeweiligen Angebot zu beurkunden.

Mit dieser Lösung hätte der Zweckverband eine hinreichende Aufgabe. Alternativ dazu könnte auch eine Optionslösung gewählt werden.

Des Weiteren befürwortet Prof. Birk die Bewertung der Flächen durch eine Gutachterkommission und schlägt in der Sitzung des Runden Tisches (entgegen seinem Gutachten) vor, dass nur der reine Boden bewertet wird und alle Kosten bezüglich der Erschließung der Flächen den Gemeinden erstattet werden. Dies erfordert allerdings, dass bei den Verhandlungen mit den Investoren die Erschließungskosten und Grundstückskosten getrennt behandelt werden.

Die Stimmverteilung in der Verbandsversammlung sollte in jedem Fall unabhängig von der Bewertung der Flächen erfolgen. Andernfalls wäre mit jeder Flächenänderung eine Anpassung der Stimmverteilung notwendig. Herr Birk schlägt vor, die Stimmverteilung an Hand eines Faktors Fläche multipliziert mit Einwohnerzahl vorzunehmen. Dieser Faktor kann auch die Fläche stärker gewichten als die Einwohnerzahl. Möglich wäre auch nur die Fläche als Kriterium zu wählen. Der Vorteil einer Kombination von Fläche und Einwohnerzahl relativiert jedoch Fälle, in denen eine kleine Gemeinde relativ viel Fläche oder in denen eine große Gemeinde sehr wenig Fläche einbringt.

4.6 Projektbegleitender Beirat

Die konstituierende Sitzung des Projektbegleitenden Beirats fand am 11.12.2002 in der TA-Akademie statt. Vertreten waren in diesem Gremium folgende Mitglieder:

- Frau Dickow-Hahn, Umweltbundesamt
- Herr Dr. Bischoff, Regierungspräsidium Tübingen
- Herr Dr. Gust, Verbandsdirektor Regionalverband Neckar-Alb
- Herr Dr. Einig, Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung
- Herr Dr. Erdmann, Bundesamt für Naturschutz
- Herr Gloger, Ministerium für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg
- Herr Hennegriff, Ministerium für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg
- Herr Dr. Jessen, Universität Stuttgart, Institut für Städtebau
- Herr Koch, Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg, Referat Wirtschaftliche Infrastruktur
- Frau Maschke, Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg, Referat Regionalplanung
- Herr Neth, Handwerkskammer Reutlingen
- Frau Schmidt, Wirtschaftsförderungsgesellschaft für den Zollernalbkreis
- Herr Wyrтки, Industrie- und Handelskammer Reutlingen

Der Beirat hat die Arbeit des Runden Tisches innerhalb des Projekts in insgesamt fünf Sitzungen begleitet. Generell war die Vorgehensweise so, dass die Ergebnisse der Runden Tische in die Beiratssitzungen einfließen und die Anregungen aus dem Beirat jeweils wieder bei den Runden Tischen an die Bürgermeister weitergegeben werden konnten (s. auch Abb. 1).

Aufgaben des Beirates waren:

1. Das Einbringen von Wissen und Erfahrungen zu ökologischen, wirtschaftlichen und rechtlichen Fragestellungen in das Projekt „Regionaler Gewerbeflächenpool Neckar-Alb“.
2. Ein kritisches Gegenlesen der schriftlich verfassten Grundlagen/ Abmachungen mit den Bürgermeistern des Zollernalbkreises.
3. Die Unterstützung bei den Überlegungen, in wie weit die Ergebnisse auch auf andere Regionen übertragbar sein könnten.

Die TA-Akademie informierte den Beirat jeweils vor den Sitzungen über die Ergebnisse des Runden Tisches und machte auf die besonderen Belange und Fragestellungen der Bürgermeister aufmerksam. Im Gegenzug fand dann in den jeweiligen Runden Tischen die Information der Bürgermeister über die Ergebnisse der Beiratssitzungen statt. So war eine ständige Rückkoppelung gewährleistet.

Die erste Sitzung des Beirats diente dazu, die Aufgaben zu definieren, diesem einen Einblick in die Aufgabenstellung des Projekts zu geben sowie die Struktur des Zollernalbkreises zu vermitteln. Ebenso wie den Bürgermeistern wurde dem Beirat eine Zusammenfassung verschiedener Projekte zu interkommunalen Gewerbegebieten aus ganz Deutschland vorgestellt. Somit konnten sich die Mitglieder des Beirats über bereits bestehende Projektformen sowie Lösungsansätze zu Verteilungssystemen von Kosten und Lasten informieren, die bei derartigen Kooperationen entstehen. Der Beirat befasste sich weiterhin intensiv mit den Fragen des Runden Tisches, die dieser in seiner ersten Sitzung im Dezember formuliert hatte.

In seinen Beratungen betonte der Beirat vor allem die Einhaltung des Ziels des Projekts. Deshalb schlug er in der zweiten Sitzung vor, die allgemein wichtigen Ziele des Gewerbepools, wie z.B. die Reduzierung des Flächenverbrauchs und Aufhebung/Minderung der Konkurrenzsituation, in der Präambel mit einem Hinweis auf die sie betreffenden Regelungen bzw. Paragraphen zu versehen. Diese Anregung wurde aufgegriffen, jedoch von den Bürgermeistern als Kommentar zur Satzung aber nicht als deren integralen Bestandteil eingestuft. Man verständigte sich darauf, die Erläuterungen in Form eines Kommentars jeweils unter den entsprechenden Paragraphen auszuführen. Diese Form der Dokumentation der „Entstehung“ der Satzung ermöglicht die Nachvollziehbarkeit der getroffenen Entscheidungen. Da die endgültige Satzung diese Kommentare jedoch nicht mehr enthalten wird, ist hier der Satzungsentwurf mit den jeweiligen Kommentaren, so wie er in die rechtliche Prüfung eingebracht wurde, nochmals mit aufgenommen (Anlage B/I). Darin ist jeweils gekennzeichnet, welche Vorschläge vom Beirat eingebracht wurden und welche durch den Runden Tisch erarbeitet wurden. Dies verdeutlicht auch die Arbeitsweise innerhalb des Projekts.

Es gab zu jedem Zeitpunkt einen Informationsfluss vom Runden Tisch an den Beirat und die Rückkoppelung des Beirats an den Runden Tisch. Hierbei traten keine gravierenden Dissenspunkte auf. Es konnte immer ein Kompromiss gefunden werden.

Der projektbegeleitende Beirat war ein wichtiges regulatives Element innerhalb des Projektablaufs. Er half dabei die gesetzten ökologischen und ökonomischen Ziele nicht aus den Augen zu verlieren. Je heterogener dieser zusammengesetzt ist, desto besser ist das für eine ausgewogene Projektbegleitung.

Teil C - Ergebnisse

5 Das Modell „Regionaler Gewerbeflächenpool Neckar-Alb“

5.1 Regeln für die Zusammenarbeit im Gewerbeflächenpool

Folgende Regeln erwiesen sich als konsensfähig und wurden letztendlich als Grundlage für die regionale Zusammenarbeit im Flächenmanagement anerkannt:

(1) Jede Gemeinde, die sich am Pool beteiligt, hat das Recht, Betrieben aus dem Ort selbst eine Erweiterungsfläche im eigenen Gewerbegebiet anzubieten. Sofern der Betrieb diese Flächen aber nicht in Anspruch nehmen will, ist jeder Teilnehmer am Flächenpool verpflichtet, den Investor auch auf andere Flächen des Pools aufmerksam zu machen.

Damit soll gewährleistet werden, dass die Gemeinden weiterhin für die Entwicklung ihrer Betriebe vor Ort im Rahmen einer gemeindlichen Eigenentwicklung zuständig bleiben. Gleichzeitig wird die Solidarität im Pool verlangt.

(2) Will ein einheimischer Gewerbetreibender innerhalb der Heimatgemeinde erweitern und stehen dafür nur Poolflächen zur Verfügung (bzw. wird eine solche bevorzugt), kann die Standortgemeinde diesen Teil aus dem Pool herausnehmen und den eigenen Gewerbeflächen zuordnen.

Diese Regelung gewährleistet die Flexibilität für die Entwicklung der eigenen Betriebe. Sie ist aber auch ein Zugeständnis an die kommunale Praxis.

(3) Möchte ein einheimischer Gewerbetreibender die Gemeinde verlassen, dann sollte sie alles daran setzen, diesen für eine Fläche des Pools zu interessieren. In keinem Falle dürfen Hindernisse für einen Gewerbetreibenden aufgestellt werden, der eine Gemeinde zugunsten einer Neuansiedlung im Flächenpool verlassen will.

Damit wird der Konkurrenz begegnet. Verbleibt der Gewerbebetrieb im Pool, profitiert die abgebende Gemeinde auch weiterhin.

(4) Sollte ein externer Investor bei einer Gemeinde anfragen, hat sie das Recht, diesem zunächst die auf der eigenen Gemarkung liegende Poolfläche anzubieten. Ist dieser damit nicht einverstanden, ist die Gemeinde verpflichtet, den Investor für eine andere Fläche im Pool zu interessieren.

Damit wird weiterhin die Möglichkeit eröffnet, dass sich die Gemeinden selbst um die Ansiedlung von Betrieben bemühen, allerdings nur im Rahmen des Pools. Die Gemeinde wird daran mehr als früher ein Interesse haben, da sie als Poolgemeinde künftig an den Gewerbesteuerzahlungen des Investors partizipieren kann.

(5) Sollte ein externer Investor eine Gewerbefläche bevorzugen, die bislang noch nicht im Pool ist, so kann die Gemeinde diese Fläche zur Verfügung stellen, muss sie aber dazu in den Pool einbringen.

Diese Regelung gewährleistet der Gemeinde eine Flexibilität gegenüber externen Investoren. Allerdings ist auch hier eine Beschränkung im Sinne der Solidarität des Pools verankert.

(6) Tritt ein externer Investor direkt an den Pool heran, dann ist es die erste Priorität der Poolverwaltung, das Interesse dieses Investors zu halten und ihm ein nachfragegemäßes Grundstück anzubieten. In zweiter Priorität (falls es mehrere Möglichkeiten gibt) sollte der Pool auf eine Gleichverteilung im Rahmen des Pools achten.

Damit soll sichergestellt werden, dass alle Poolflächen in die Ansiedlungspolitik des Pools einbezogen werden. Eine angemessene Berücksichtigung aller Poolgemeinden soll im Rahmen der Investorenpräferenzen angestrebt werden.

(7) Die Ansiedlung von Gewerbebetrieben sowie mögliche Nutzungsbeschränkungen müssen im Einvernehmen mit der Standortgemeinde erfolgen; die Standortgemeinde hat ein Vetorecht.

Diese Regelung soll verhindern, dass gegen den Willen einer Gemeinde die Ansiedlung von störenden Betrieben oder Anlagen (Müllverbrennungsanlage, Deponie, Kraftwerk etc.) erfolgt

5.2 Modellentwürfe

Im Laufe der Beratungen des Runden Tisches wurden zwei Modellentwürfe erstellt:

Modell I: Vermarktungsgemeinschaft	Modell II: Risikogemeinschaft
<ul style="list-style-type: none"> ▪ keine monetäre Bewertung der Flächen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ monetäre Bewertung der Flächen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erlös aus dem Verkauf der Flächen verbleibt bei den Gemeinden 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gemeinde gibt das Verfügungsrecht ab; Pool erhält den Erlös aus dem Verkauf der Flächen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Umlagenfinanziert 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erlösfinanziert
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nur Gewerbesteuereinnahmen; diese werden, z.B. 50:50, aufgeteilt 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erlös aus dem Verkauf der Grundstücke plus Gewerbesteuereinnahmen werden aufgeteilt
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Geldeinlage nicht möglich 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Geldeinlage in Pool direkt möglich
<p>Erschließung erfolgt in beiden Fällen durch die Gemeinden. In Modell II Option für die Finanzierung der Erschließung durch den Pool. Die Flächen verbleiben im Eigentum der Gemeinden, der Pool erhält die Verfügungsrechte.</p>	

Tab. 2: Unterschiede zwischen Modell I und II

Das Modell I geht davon aus, dass die Erlöse aus dem Verkauf der Flächen bei den Gemeinden verbleiben. Lediglich über die Gewerbesteuer fließt Geld an den Pool. Insgesamt wäre der Pool in diesem Fall umlagenfinanziert, weil Gewerbesteuereinnahmen aus diesen neuen Gewerbeflächen erst mittel- bis langfristig zu erwarten sind.

Bei dem Modell I handelt es sich daher lediglich um ein Vermarktungsmodell. Ein Risikoausgleich über die Gewerbesteuereinnahmen, die in den Pool fließen sollen, ist höchstens mittel- bis langfristig zu erreichen. Modell I wird bereits heute in ähnlicher Form von einzelnen WFG angewandt. Allerdings ohne Verteilung der Gewerbesteuereinnahmen an die Poolmitglieder.

Das Modell II geht von einem monetären Bewertungssystem aus. Grundgedanke ist, dass alle Flächen, die in den Pool gegeben werden, bei Eintritt nach ökonomischen und ökologischen Gesichtspunkten bewertet werden. Auf Grund dieser Bewertung errechnet sich der jeweilige Anteil der Gemeinde am Pool. Damit werden auch die Anteile an den Kosten und Erlösen festgelegt. Die Finanzierung des Pools erfolgt

über die Grundstücksverkäufe und mittel- bis langfristig über die Gewerbesteuerentnahmen.

Das Modell II stellt eine Lösung dar, die den selbst gestellten Zielvorgaben des Gewerbeflächenpools am ehesten entspricht. Der Risikoausgleich und die Schonung von sensiblen Flächen lassen sich beim Modell II parallel verwirklichen. Es setzt aber voraus, dass die Gemeinden die Verkaufserlöse an den Pool abtreten, damit eine Finanzmasse für die Verteilung im Pool entsteht.

Zunächst umfasste das Modell II auch eine weitgehende Aufgabenübertragung an den Pool hinsichtlich der Erschließung der Flächen. Es wurde jedoch relativ rasch deutlich, dass eine Übertragung der Erschließungs- und Planungsrechte auf den Pool nicht gewollt ist. Allenfalls die Finanzierung der Erschließung soll eine Option für den Gewerbeflächenpool sein.

5.3 Organisationsformen

Als mögliche Organisationsformen für den Regionalen Gewerbeflächenpool Neckar-Alb wurden verschiedene Lösungen erörtert. Der Zweckverband bietet den Vorteil, dass gerade bei der Teilnahme einer größeren Zahl von Gemeinden klare Regelungen getroffen werden können und die Kommunen in der Verbandsversammlung vertreten sind. Zwar bietet z.B. die GmbH die Möglichkeit einer sehr schlanken und flexiblen Geschäftsführung, aber es fehlt die demokratische Mitbestimmung der einzelnen Gemeinden. Zudem lässt sich auch ein Zweckverband flexibel und schlank gestalten.

Aufgrund der Vorteile, die der Zweckverband für die angestrebte komplexe Lösung des Pools hat, soll in erster Linie die Organisationsform Zweckverband weiterverfolgt werden. Eine den Rahmenbedingungen angepasster Satzungsentwurf wurde ausgearbeitet und einer rechtlichen Prüfung unterzogen.

Der Entwurf einer Zweckverbandssatzung für einen „Gewerbeflächenpool Zollernalb“ ist im Anhang B beigefügt. Die rechtliche Prüfung ist noch nicht abgeschlossen.

5.4 Bewertung der Flächen

5.4.1 Bewertungskriterien

Der Eintritt in den Pool ist in dreifacher Form möglich:

- a) mit erschlossenen Flächen,

- b) mit nichterschlossenen Flächen,
- c) mit Geldeinlagen.

Diese drei Optionen verlangen eine Bewertung der Flächen durch monetäre Äquivalente. Die vollständige Erarbeitung eines Bewertungssystems mit Kriterien und der Umsetzung in monetäre Äquivalente konnte jedoch in der ersten Phase des Modellprojekts noch nicht abgeschlossen werden. Hierzu sind noch weitere Konkretisierungen in der nächsten Phase notwendig. Die folgenden Ausführungen stellen eine mögliche Vorgehensweise dar.

Für erschlossene und nichterschlossene Flächen sind folgende Standortfaktoren wertbildend:

1. Wirtschaftliche und entwicklungsstrategische Faktoren	Einzelfaktor	Indikator (Eignungskriterium)	Bewertung [Euro]
Flächenangebot	Flächengröße	Flächengröße	fließt direkt als Multiplikator in die Berechnung ein
	Baugrundeignung	Hangneigung	Je steiler, desto schwerer erschließbar, desto schlechter sollte die Fläche bewertet werden
	Erschließung	Erschließungszustand des Gebiets	Voll erschlossene Flächen werden höher bewertet als nicht oder nur teilweise erschlossene Gebiete
Arbeitskräfteangebot	Größe der Mantelbevölkerung	Entfernung zu zentralen Orten bzw. zu Orten mit bestimmter Mindestgröße	Je näher das Gewerbegebiet an zentralen Orten ist, desto höher wird es bewertet
	Qualität der Arbeitskräfte		
Agglomerationseffekte	Nähe zum Absatzmarkt		
	Wirtschaftsbeziehungen/ Netzwerke		
	Fühlungsvorteile		
	Nähe zu Bildungs- u. Forschungseinrichtungen		
Infrastrukturausstattung	Anbindung an das Verkehrsnetz	Entfernung zum Straßen- und Schienennetz bzw. zum nächsten Verkehrslandeplatz	Je weiter die Entfernung, desto schlechter die Bewertung

2. Ökologische und ästhetische Faktoren	Einzelfaktor	Indikator (Eignungskriterium)	Bewertung [Euro]
Schutzgut	- Boden - Wasser - Klima - Biotope - Flora/Fauna		Je höher das Konfliktpotenzial zu ökologisch wertvollen Flächen, desto niedriger muss der Preis sein
Landschaftsbild	Geomorphologie Einsehbarkeit	Sichtbarkeitsbeziehungen	Je sensibler die visuelle Verwundbarkeit der Landschaft, desto niedriger muss der Preis sein
3. Rechtliche Faktoren	Einzelfaktor	Indikator (Eignungskriterium)	Bewertung [Euro]
Planungsrecht	Festsetzung innerhalb des Bebauungsplans		Mehrgeschossige Bauweise und verdichtetes Bauen sollten höhere Werte bekommen; mehrgeschossige Bauweise müsste besser bewertet werden, da ökologisch sinnvoller
Raumplanung/ Naturschutzfachgesetze	Vorgaben aus dem LRP schon bestehende UVP's		müssen beachtet werden
Grundrecht	Besitzer der Fläche		

Tab. 3: Bewertungskriterien

Quelle: verändert und erweitert nach Beyrle (unveröffentlicht)

Mit Hilfe dieser Bewertungskriterien bekommt jede Gewerbegebietsfläche einen eigenen monetären Wert, der im weiteren Prozess bei der Ermittlung der Verteilung der Kosten und Erlöse den Anteil der jeweiligen Gemeinde am Flächenpool bestimmt. Die vorzeitige Einigung auf Kriterien ist sinnvoll, um sicherzustellen, dass die Kriterienauswahl unabhängig von den Interessen der jeweiligen Standortgemeinde erfolgt. Je nach Region können aber noch weitere Kriterien hinzugezogen werden.

5.4.2 Bewertungsverfahren

Die monetäre Bewertung von Gewerbeflächen lässt sich nicht nach rein objektiven Kriterien vornehmen. Jede Region hat ihre besonderen Eigenheiten und jede Fläche ist nur begrenzt mit anderen Flächen vergleichbar. Insofern können die oben

genannten Kriterien auch nur Anhaltspunkte dafür sein, um eine Fläche möglichst gerecht im relativen Vergleich mit anderen Flächen zu bewerten.

Aus diesem Grund ist es notwendig, ein Verfahren für den Bewertungsprozess zu finden. Es ist daher geplant, eine Bewertungskommission zu bilden, der neben Vertretern der jeweiligen Standortgemeinde auch unabhängige Fachleute angehören sollen, die auf der Basis der oben genannten Kriterien eine möglichst objektive Bewertung vornehmen sollen. Die Vorschläge der Bewertungskommission müssen dann aber von der Verbandsversammlung des Zweckverbands genehmigt werden.

Um die Bewertung möglichst transparent und konsistent vornehmen zu können, ist ein Bewertungsablauf nach den Regeln einer multiattributiven Entscheidungsanalyse zu empfehlen.

Das in den USA entwickelte "Multi-Attribute-Utility Theory" (MAUT) lässt sich in sieben Schritten beschreiben. Die Schritte sind in Tabelle 3 aufgeführt.

- I. Wert- und Zielfindung*
- Erstellen von Bewertungskriterien
 - Festlegung der Flächen und ihrer Eigenschaften
- II. Datenbeschaffung und Beurteilung der Optionen*
- Beurteilung der Flächen auf jedem Beurteilungskriterium
 - Einbezug ortsspezifischer Bedingungen
- III. Abwägung*
- Überführung der gemessenen Eigenschaften in Nutzeinheiten
 - Bewertung der Flächen durch relative Gewichtung der Kriterien
 - Bewertungsergebnis durch lineare Kombination

Kasten 1: Entscheidungsanalyse nach dem MAUT-Verfahren

Alle Flächen, die in den Pool Eingang finden sollen, können somit mit Hilfe eines weitestgehend standardisierten Bewertungsverfahrens transparent für Außenstehende beurteilt werden. Sind alle Flächen auf jedem Kriterium beurteilt und alle Gewichte verteilt, dann kann man durch einfaches Aufaddieren aller Nutzenwerte die Gesamtpunktzahl für jede Fläche ermitteln.

Die Vorteile dieses Verfahrens liegen auf der Hand. Zum einen zwingt es die Mitglieder der Bewertungskommission, mit Hilfe eines nachvollziehbaren analytischen Vorgehens Daten zu sammeln, zu bewerten und den Flächen direkt zuzuordnen. Zum zweiten gibt es den Entscheidungsträgern im Zweckverband eine klare und ergebnisorientierte Methode für das gesamte Verfahren an die Hand. Zum dritten zwingt es alle Teilnehmer, ihre Präferenzen und Bewertungsgrundlagen offen zulegen und, sofern sie damit andere überzeugen wollen, eingehend zu begründen. Zum vierten

lassen sich auf der Basis der numerischen Werte auf jedem Kriterium Dissense klar lokalisieren und möglicherweise Bedingungen für konsensuale Lösungen formulieren. Schließlich verhilft das Verfahren dazu, die Bewertungsgrundlage allen Außenstehenden transparent zu machen und zu verdeutlichen, dass trotz nicht auszuschließender Subjektivität der Bewertung nach möglichst objektiven Kriterien entschieden wurde.

Dennoch birgt ein solches formalisiertes Verfahren auch Gefahren. Der Haupteinwand gegen das MAUT-Verfahren besteht in der betont analytischen Vorgehensweise. Die Gesamtbewertung wird in mehrere inhaltlich abgrenzbare Dimensionen untergliedert, diese werden getrennt voneinander behandelt, dann getrennt bewertet und schließlich zu einem Gesamturteil integriert. Das zu Recht eingeforderte Denken in Gesamtzusammenhängen, die Notwendigkeit ganzheitlicher Reflexion und die Wirksamkeit interaktiver Effekte der einzelnen Dimensionen untereinander bleiben dabei oft unterbelichtet. Dieser Einwand ist in der Tat berechtigt, wird aber leicht zum Totschlagargument für jedes schrittweise Vorgehen, da es kaum möglich sein wird, derart komplexe Probleme wie die Bewertung von Flächen so zu diskutieren, dass über triviale Einschätzungen und erste Impressionen hinaus eine aussagekräftige und vor allem ausgewogene Bewertung erfolgen kann.

5.4.3 Funktionsweise der Poolgemeinschaft

Anhand von vier Beispielgemeinden soll verdeutlicht werden, wie sich die Bewertung der Flächen auf den Anteil am Pool und die Entwicklung der Aufteilung der Erlöse auswirkt:

Ort	Flächen [m ²]	Preis/Bewertung [Euro/m ²]	Gesamtpreis [Euro]	Erschließungskosten [Euro]	Rest (Bodenpreis) [Euro]	Anteil am Pool [%]
Bodelshausen	15.600	30	468.000	187.200	280.800	23
Balingen	23.700	45	1.066.500	298.620	767.880	63
Dotternhausen	6.500	25	162.500	100.750	61.750	5
Weilen u.d.R.					100.000	8
			1.697.000		1.210.430	100

Tab. 4-1: Beispielberechnung/Ermittlung der Poolanteile

Ort	Verkäufe bis 2005			
	m ²	Gewinn für Pool [Euro]	Anteil Ausschüttung [Euro]	Differenz zum Einzelgewinn [Euro]
Bodelshausen	10.000	180.000	144.526	-35.474
Balingen	10.000	324.000	395.223	71.223
Dotternhausen	2.000	19.000	31.782	12.782
Weilen u.d.R.	0	100.000	51.469	-48.531
		623.000	623.000	

Tab. 4-2: Beispielberechnung/Verkäufe bis 2005

Ort	Verkäufe bis 2010			
	m ²	Gewinn für Pool [Euro]	Anteil Ausschüttung [Euro]	Differenz zum Einzelgewinn [Euro]
Bodelshausen	5.600	100.800	102.954	2.154
Balingen	10.000	324.000	281.541	-42.459
Dotternhausen	2.000	19.000	22.640	3.640
Weilen u.d.R.		0	36.665	-11.866
		443.800	443.800	

Tab. 4-3: Beispielberechnung/Verkäufe bis 2010

Ort	Verkäufe bis 2020				Gesamtbilanz
	m ²	Gewinn für Pool [Euro]	Anteil Ausschüttung [Euro]	Differenz zum Einzelgewinn [Euro]	
Bodelshausen	0	0	33.320	33.320	0
Balingen	3.700	119.880	91.117	-28.763	0
Dotternhausen	2.500	23.750	7.327	-16.423	0
Weilen u.d.R.		0	11.866	0	0
		143.630	143.630		0

Tab. 4-4: Beispielrechnung/Verkäufe bis 2020/Gesamtbilanz

Quelle: eigene Aufstellung

Angenommen, die Gemeinde Bodelshausen hat 15.600 m² Gewerbegebietsflächen, die zu 30 Euro/m² verkauft bzw. bewertet werden. In dieser Gemeinde liegen die Erschließungskosten bei 40%, d.h. 60% des Verkaufspreises entsprechen dem Bodenpreis und würden in diesem Fall an den Pool fließen. Die Erschließungskosten werden der Gemeinde vollständig erstattet. Der Rest des Gesamtpreises, der so-

nannte Bodenwert, bildet die Grundlage für die Prozentanteile der jeweiligen Gemeinde am Pool. Bodelshausen hätte also mit seinem Flächenanteil und dem erzielten Preis einen Anteil am Pool von 23% (s. Tab. 4-1). Bis zum Jahr 2005 werden in der Gemeinde 10.000 m² Gewerbegebietsflächen verkauft. Davon erhält der Pool 180.000 Euro (60% des Verkaufspreises). Die Gemeinde bekommt 40% des Verkaufspreises sofort erstattet, damit die Ausgaben für die Erschließung abgedeckt sind. Insgesamt werden bis zum Jahr 2005 623.000 Euro Gewinn erzielt, wovon Bodelshausen 23% (144.526 Euro) bekommt. Gegenüber einem Direktverkauf hat die Gemeinde damit 35.474 Euro Verlust gemacht. Die Stadt Balingen und die Gemeinde Dotternhausen profitieren jedoch in dieser Zeitspanne vom Pool gegenüber der Situation, wenn sie die Flächen in Eigenregie verkauft hätten (s. Tab. 4-2).

Wenn im Jahr 2020 alle Flächen verkauft sind, stellt sich die Situation für alle Gemeinden gleich dar. Sie haben dann alle eine Gesamtbilanz von 0 Euro (s. Tab.4-4). **Für alle Gemeinden, die sich mit Flächen am Pool beteiligen, bedeutet dies, dass sie ihr Risiko, eine Gewerbefläche nicht zu verkaufen, minimieren, da sie an den Verkäufen der anderen Gemeinden partizipieren. Das Risiko verteilt sich auf alle beteiligten Gemeinden, die dann zu unterschiedlichen Zeitpunkten vom Pool profitieren.**

Für die Gemeinde Weilen u.d. Rinnen, die sich durch eine Geldeinlage am Pool beteiligt und nach 15 Jahren ebenfalls eine Gesamtbilanz von 0 Euro aufweist, stellt sich die Situation etwas anders dar. Der Gewinn für diese Gemeinde liegt vor allem darin, die Arbeitsplätze in der Region, im Kreis oder in der Nachbargemeinde zu halten. Dadurch wird auch die Einwohnerzahl gesichert und die Attraktivität der Region bringt indirekt Geld in die Gemeinden.

Ein weiterer Aspekt sind die Gewerbesteuererinnahmen, die in diese Beispielrechnung noch nicht mit eingeflossen sind. Anzumerken ist weiterhin, dass auch eine Umlage für die Verwaltung und Werbung bei diesem Beispiel nicht einkalkuliert wurde.

5.4.4 Risikoausgleich

Das Thema Risikoausgleich blieb auch in der fünften Sitzung grundsätzlicher Diskussionspunkt. Es wurden nochmals ausführlich die unterschiedlichen Meinungen bezüglich der Verteilung der Erlöse erörtert auch ging es erneut, um ein gemeinsames Festlegen der Verfahrensweise zur Rückerstattung der Erschließungskosten.

Darüber hinaus stellen sich folgende Fragen:

3. Wie erfolgt die Festlegung des Bodenwertes: Durch eine Bewertungskommission oder durch die jeweilige Gemeinde?
4. Welcher Verteilungsmodus soll zum Tragen kommen?

Zu Punkt 1 ist festzuhalten, dass der hinzugezogene Rechtsexperte Prof. Birk die Bewertung durch eine Gutachterkommission für sinnvoll erachtet, diese Regelung bleibt aber unter den Teilnehmern umstritten. Zwar sieht der Runde Tisch bei einer Entwicklung hin zu einem Zweckverband keine Alternative zu dieser Lösung, ist aber unsicher, ob es im Verlauf der weiteren Verhandlungen zur Formulierung der dazu notwendigen Verfahrensregeln kommen kann, die eine objektive, faire und kosteneffiziente Bewertung der Flächen ermöglichen. Als mögliche Alternative zum Zweckverband wurde deshalb wieder eine Variante des früheren Modells I in die Diskussion eingebracht, bei der die Kooperation der Gemeinden durch eine Interessengemeinschaft (Öffentlich-rechtlicher Vertrag) sicher gestellt werden kann, wobei die Kernaufgaben der Interessengemeinschaft auf die Vermarktung und teilweise Verwaltung der Poolflächen reduziert werden.

Zu Punkt 2 wurden von der TA-Akademie Modellrechnungen durchgeführt. Da die Planungshoheit bei den Gemeinden verbleibt, ist es notwendig, zur Erreichung des Ziels der Flächeneinsparung verschiedene Optionen der Verteilung der Erlöse durchzuspielen. Zur Diskussion standen dabei die Optionen:

- Verkaufswert minus Erschließungskosten (Bodenwert) geht an den Pool
- Bodenwert mal 0,5 geht an den Pool
- Verkaufswert mal 0,2 geht an den Pool

Ausgangspunkt ist jeweils, dass die Bewertungskommission die Flächen bei Eintritt nach ökologischen und ökonomischen Standortparametern bewertet hat. Dann lassen sich die beiden unterschiedlichen Verteilungsmodelle zur ökologischen Optimierung durchrechnen. Die Berechnungen (s. Anlage A/II) zeigen, dass der Risikoausgleich geringer wird, je weniger Verteilungsmasse in den Pool fließt.

Die Frage nach der Höhe der Verteilungsmasse, die dem Pool letztendlich zur Verfügung steht, entscheidet über die Risikobereitschaft und damit aber auch über die Höhe des Risikoausgleichs für jede Gemeinde. Wird der verbleibende Bodenwert zu 100% an den Pool abgegeben, ist dies vor dem Hintergrund des Risikoausgleichs die effektivste Lösung. Hinzu kommt, dass sich einige Gemeinden mit Geld am Pool beteiligen möchten. Diese Möglichkeit erfordert, dass 100% des Bodenwerts eingebracht werden, da sonst ein Ungleichgewicht zwischen Flächeneingabe und Geldeingabe entstehen würde.

5.5 Stufenmodell (Interessengemeinschaft/Zweckverband)

Zur Erhöhung der Akzeptanz des Regionalen Gewerbeflächenpools soll ein Stufenmodell angestrebt werden, an dessen Ende die Zweckverbandslösung mit dem Risikoausgleich stehen soll. Mit dem Stufenmodell kann die geplante Kooperation schrittweise verwirklicht werden. Die besonderen Vorzüge dieses Modells sehen die Teilnehmer des Runden Tisches in folgenden Aspekten:

- Mit dem Einstieg des Runden Tisches als Interessengemeinschaft könnte man das Vertrauensverhältnis untereinander verbessern und eine gemeinsame Grundlage für das weiterführende Modell Zweckverband schaffen.
- Mit einer Interessengemeinschaft würde schon kurzfristig der Wille zur Zusammenarbeit dokumentiert.
- Mit der Interessengemeinschaft würde es möglicherweise einfacher, Unterstützung in den Gemeinderäten zu finden.
- Mit dem ausdrücklichen Ziel, die Zweckverbandslösung anzustreben, würde aber auch deutlich, dass die Ziele des Pools weiterhin Leitschnur für die Verhandlungen sind und eine Lösung angestrebt wird, die gleichzeitig wirtschaftliche Stärkung, Risikoausgleich und Schonung von ökologisch wertvollen Flächen umfasst. Diese drei Ziele als Eckpunkte können durch einen weiter präzisierten Satzungsentwurf für einen Zweckverband prinzipiell umgesetzt werden.

Das letztlich verabschiedete Stufenmodell stellt eine Kompromisslösung dar, die von allen Beteiligten des Runden Tisches mitgetragen wurde.

Welche Gemeinden sich letztendlich an der Poollösung beteiligen werden, hängt davon ab, ob die Gemeinderäte den Bürgermeistern das Mandat erteilen, sich an den Verhandlungen über die Ausgestaltung der Kooperation verbindlich zu beteiligen. Wünschenswert wäre, dass sich möglichst viele Gemeinden schon zu Beginn zusammenschließen würden. Man könnte aber auch an einen stufenweisen Ausbau des Pools denken, an dem zu Beginn nur einige Kommunen mitwirken und andere nachziehen. Das Modell ist in jedem Fall so gestaltet, dass ein späterer Eintritt möglich ist.

Das Stufenmodell umfasst zwei Komponenten: Zum einen die Anfangsphase mit einer Kooperationsvereinbarung im Sinne einer Interessengemeinschaft und eine Endphase mit einer Kooperationsstruktur, die alle als wesentlich erachteten Ziele erfüllen hilft. Nach jetzigem Kenntnisstand ist dazu eine Zweckverbandslösung am besten geeignet.

In der ersten Stufe verpflichten sich die Gemeinden, die von ihnen in den Pool eingebrachten Flächen gemeinsam zu vermarkten und auf der Basis gegenseitiger Abspra-

chen kein Preisdumping zuzulassen. Auf der Basis dieser Vereinbarung soll das Vertrauen vertieft und an einer weiterführenden Kooperation gearbeitet werden.

Sollte sich bei den Verhandlungen herausstellen, dass der Umweg über die Interessengemeinschaft nicht erforderlich ist, weil sich im Verlauf der Verhandlungen das gegenseitige Vertrauen und die Kooperationsbereitschaft weiterentwickelt haben, könnte die erste Stufe auch übersprungen oder erheblich verkürzt werden.

Die wesentlichen Eckpunkte des zweiten Schritts des Stufenmodells beziehen sich auf die Regeln, die Einstieg und Ausstieg, Verteilung von Erlösen und Kosten, Stimmenverteilung, Risikoausgleich und Ansiedlungspolitik betreffen. Diese Regeln (die von den Teilnehmern des Runden Tisches und des Projektbegleitenden Beirats auf der Basis eines Vorschlags der TA-Akademie entwickelt wurden) stellen die eigentliche Innovation in diesem Projekt dar. Sie sind in Kapitel 5.1 vorgestellt worden und bilden den inhaltlichen Kern des Entwurfs der Zweckverbandssatzung. Der Satzungsentwurf ist im Anhang B beigefügt.

Die Regeln bieten Anreize dafür, die Poolflächen als gemeinsame Flächen zu betrachten. Gleichzeitig erlauben sie eine Weiterentwicklung der örtlich ansässigen Gewerbebetriebe und können externe Investoren auf die Poolflächen lotsen. Mit der Einbindung der Ökologie in die Bewertung wird auch verhindert, dass nur minderwertige Flächen in den Pool eingebracht werden. Schließlich wird durch diese Regeln ein fairer Interessenausgleich zwischen den Gemeinden grundsätzlich ermöglicht.

Während die Regeln für die Zusammenarbeit im Gewerbeflächenpool und der Satzungsentwurf insgesamt von den Teilnehmern des Runden Tisches im Grundsatz befürwortet wurden, besteht bezüglich der politischen Akzeptanz des Risikoausgleichs eine hohe Ungewissheit. Schließlich bedeutet dies einen temporären Einnahmefall für die Gemeinden, deren Grundstücke zuerst verkauft wurden.

Insgesamt können die Regeln als fair, realistisch und zielgerecht eingestuft werden. Insofern ist das Modell - unabhängig davon, ob es im Zollernalbkreis letztendlich umgesetzt wird - als Ausgangsmodell für ähnlich gelagerte Projekte in anderen Regionen eine gute Grundlage.

6 Ausblick

Das angestrebte Ziel, während der Projektlaufzeit den Rahmen für einen Gewerbeflächenpool zu erarbeiten, konnte erreicht werden. Es ist positiv zu werten, dass der Dialog über neue innovative Lösungen in Gang gebracht und dass der Blick in Richtung gemeinsamer Lösungen geöffnet wurde. Alle Mitglieder des Runden Tisches sind sich einig, dass eine gemeinsame Vorgehensweise und eine Vereinheitlichung der Strategien notwendig und für alle vorteilhaft sind. Konsens ist ebenfalls, dass in Zukunft neue Wege gefunden werden müssen, um die Probleme der Verkehrsbelastung und Flächeninanspruchnahme besser zu lösen.

Der angestrebte Zweckverband kann in dieser Hinsicht einen innovativen Beitrag leisten. Das ausgearbeitete Modell bietet (nicht nur den Gemeinden im Zollernalbkreis) eine Chance, auf der Basis kooperativer Instrumente neue Wege zu beschreiben. Es geht darum, im gemeinsamen Interesse Flächenpotenziale zu bündeln und zu einem effektiveren Umgang mit der Fläche beizutragen.

Der Prozess der Gründung eines Gewerbeflächenpools im Zollernalbkreis ist in Gang gebracht worden. Um ihn erfolgreich zu Ende zu führen, ist weiterhin eine intensive Begleitung des Projekts notwendig.

Die nächsten Schritte müssen sein:

1. Vorstellung und Diskussion des Konzepts in den kommunalen Gremien.
2. Umsetzung des Gewerbeflächenpools, Gründung eines Zweckverbands oder einer gleichwertigen Organisationsstruktur.
3. Ausarbeitung eines Bewertungssystems für die einzubringenden Gewerbeflächen.

Das erarbeitete Modell kann weitreichende Bedeutung haben. Der ins Auge gefasste Gewerbeflächenpool ist in Deutschland bisher ohne Beispiel und hat damit innovativen Charakter für viele Gemeinden in ähnlicher Situation. Die angestrebte Zweckverbandslösung geht weit über den Regelungsgehalt interkommunaler Gewerbegebiete hinaus, die inzwischen in vielfältiger Ausprägung zu einem Standardinstrument der Gewerbeflächenentwicklung geworden sind. Der Vorbildcharakter des Projekts kann deshalb eine Signalwirkung entfalten und zu Nachahmern führen.

Besondere Bedeutung kommt dem Projekt auch deshalb zu, weil es die beiden häufig als entgegengesetzt angesehenen Ziele der Wirtschaftsentwicklung und der Flächenschonung miteinander in Einklang zu bringen versucht. Wesentliches Hilfsmittel dafür sind die diskursiv erarbeiteten Regeln. Auf Basis dieser

Vorgehensweise kann es gelingen, sowohl die wirtschaftliche Entwicklung zu fördern und dabei gleichzeitig die Belange des Natur- und Umweltschutzes zu unterstützen.

Zudem ist dabei mit einem geringeren Flächenverbrauch zu rechnen, weil nicht jede Gemeinde Gewerbefläche vorhalten muss, um mögliche Investoren anzulocken. Indirekt wird durch dieses Anreizsystem nicht nur der Wettbewerb zwischen benachbarten Gemeinden aufgehoben, die neue Qualität der integrativen Gewerbeflächenplanung kann auch die Attraktivität des Standortes für Investoren erhöhen. Dies wiederum kann sich positiv auf die Wirtschaftsstruktur des Landes Baden-Württemberg insgesamt auswirken.

Die flächensparenden Effekte würden durch die Begrenzung des bisher bestehenden Konkurrenzverhältnisses zwischen den verschiedenen Akteuren erreicht, da sich zur Zeit noch alle Beteiligten ständig zur Ausweisung neuer und möglichst attraktiver Gewerbegebiete gezwungen sehen, um am wirtschaftlichen Erfolg teilhaben zu können.

Durch den Ansatz des Regionalen Gewerbeflächenpools lassen sich mit Flächenoptimierung und damit Reduzierung des Flächenverbrauchs Handlungspotenziale aufbauen, die eine Kommune weder alleine noch im herkömmlichen interkommunalen Verbund erreichen kann. Daneben versetzt der gebündelte Einsatz der Finanz- und Verwaltungskraft der beteiligten Gemeinden den Gewerbeflächenpool in die Lage, die heutigen hohen Qualitätsstandards für die Erschließung und das Marketing von Gewerbeflächen zu erreichen.

Eine optimierte Flächenbereitstellung, die Stärkung des Arbeitsmarktes, die Verbesserung der Wirtschaftsstruktur sowie die Bewältigung des Strukturwandels rücken damit in den Mittelpunkt des gemeinsamen Interesses. Die Erkenntnis setzt sich durch, dass ein solcher Gewerbeflächenpool nicht nur Lösungen für den gemeinsamen Problemdruck bei der Flächenbereitstellung, sondern große Chancen für die Gesamtentwicklung der beteiligten Städte und Gemeinden bietet.

Darüber hinausgehend wäre es denkbar, dass auch weitere kommunale Anlagen, Objekte und Einrichtungen „gepoolt“, am Bedarf ausgerichtet und gemeinsam verwaltet werden.

Literatur

- Akademie der. Wissenschaften zu Berlin (1992): *Umweltstandards*. de Gruyter: Berlin.
- Beyrle, B. (unveröffentlicht): Ermittlung und Bewertung des regional-bedeutsamen Gewerbeflächenpotenzials in Ostwürttemberg. Regionalverband Ostwürttemberg. Diplomarbeit am Geographischen Institut der Universität Tübingen.
- Bunzel, A., Reitzig, F., Sander, R. (2002): Interkommunale Kooperation im Städtebau. Difu-Beiträge zur Stadtforschung 34. Deutsches Institut für Urbanistik. Berlin
- Edwards, W., "How to Use Multiattribute Utility Measurement for Social Decision Making," *IEEE Transactions on Systems, Man, and Cybernetics*, SMC-7 (1977), 326-340
- Gloede, K. (Hrsg.), Bodelschwingh, A., Rosner, U. (2001): Gemeinsame Gewerbegebiete durch interkommunale Kooperation. Grundlagen, Erfahrungen, Empfehlungen. Brandenburgische Hochschulschriften. Potsdam.
- Hennegriff, Wolfgang; Gloger, Stefan (2002): Ansätze zum Flächenhaushalt in Baden-Württemberg, Zeitschrift für Umweltrecht ZUR, Sonderheft 2002.
- Holtel, U., Wuschansky, B. (2002): Interkommunale Gewerbegebiete NRW. Public-Public-Partnership. Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes Nordrhein-Westfalen. Dortmund.
- Institut für ökologische Raumentwicklung e.V. (IÖR), Institut für Regionalentwicklung und Strukturplanung e.V. (IRS) (2002): Regionales Flächenmanagement - Ansatzpunkte für eine ressourcenschonende Siedlungsentwicklung.
- Kahnert, R. Rudowsky, K. (1999): Interkommunale Gewerbegebiete – Eine Dokumentation von Fallbeispielen. Arbeitsbericht der Akademie für Technikfolgenabschätzung Nr. 143. Stuttgart.
- Landeshauptstadt Stuttgart, Ministerium für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg (Hrsg.): Nachhaltiges Bauflächenmanagement Stuttgart , Beiträge zur Stadtentwicklung 34.

- Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (2003): Kommunales Flächenmanagement - Strategie und Umsetzung.
- Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (2003): Kommunales Flächenmanagement – Arbeitshilfe.
- Langer, K., Renn, O. (2000): Kooperative Planungsansätze in der interkommunalen Zusammenarbeit – Konfliktschlichtung am Runden Tisch? Mediationsverfahren „Runder Tisch Interkommunales Gewerbegebiet Hechingen-Bodelshausen“. Arbeitsbericht der Akademie für Technikfolgenabschätzung Nr. 116. Stuttgart.
- Ministerium für Umwelt und Verkehr , Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg (Hrsg.) (2003): Innenentwicklung PUR planen und realisieren.
- Ministerium für Umwelt und Verkehr, Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg, Institut für Städtebau und Landesplanung (ISL) der Universität Karlsruhe: Innenentwicklung vor Außenentwicklung; Dokumentation des Fachkongresses am 15./16. Mai 2003 in Karlsruhe
- Ministerium für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg: Umweltplan Baden-Württemberg
- Regionalverband Neckar-Alb (Hrsg.) (1989): Landschaftsrahmenplan für die Region Neckar-Alb. Tübingen.
- Regionalverband Neckar-Alb (Hrsg.) (1995): Regionalplan Neckar-Alb 1993. Mössingen.
- Regionalverband Neckar-Alb (Hrsg.) (1998): Standortatlas 1998 für die Region Neckar-Alb. Mössingen.
- Regionalverband Neckar-Alb (Hrsg.) (2001): Regionales Entwicklungskonzept Neckar-Alb. Mössingen.
- Renn, O. und Webler, Th.: Der kooperative Diskurs - Theoretische Grundlagen, Anforderungen, Möglichkeiten. In: O. Renn, H. Kastenholz, P. Schild und U. Wilhelm (Hrsg.): *Abfallpolitik im kooperativen Diskurs. Bürgerbeteiligung bei der Standortsuche für eine Deponie im Kanton Aargau*. Zürich (Hochschulverlag AG an der ETH Zürich 1998), S. 3-103

Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (Hrsg.) (2002): Die Region Neckar-Alb und ihre Landkreise. Materialien und Berichte Heft 15. Stuttgart.

Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg: Landesentwicklungsplan 2002

Anhang

Anlage A/Tabellen

- I Vergleich verschiedener Projekte interkommunaler Gewerbegebiete**
- II Modellrechnungen zu den Flächen und Gewinnverteilung**

Anlage B/Satzung

- I Satzungsentwurf**

Anlage C/Protokolle

Einsicht in die Protokolle der Sitzungen des Runden Tisches sowie der Beiratssitzungen kann genommen werden bei:

Regionalverband Neckar-Alb, Bahnhofstr. 1, 72116 Mössingen

Institut für Sozialwissenschaften, Universität Stuttgart, Seidenstr. 36, 70174 Stuttgart

**Anlage A/I Kurzdarstellung verschiedener Projekte inter-
kommunaler Gewerbegebiete**

Kurzdarstellung verschiedener Projekte zu interkommunalen Gewerbegebieten

	Interkommunales Gewerbegebiet Vogelherd/Längenfeld	Gewerbepark Interkom	Regionaler Industriepark Osterburken (RIO)	Zweckverband Wirtschaftsförderung im Trierer Tal	Zweckverband Gewerbepark Neuhausen ob Eck/ Tuttingen	Gewerbepark Göppingen/Voralb
Bundesland	BW	BW	BW	Rheinland-Pfalz	BW	BW
Raumstruktur	ländlicher Raum (Entwicklungsachse)	ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen		Verdichtungsraum	ländlicher Raum Unterzentrum (Tuttingen)	Verdichtungsraum Randzone
beteiligte Kommunen (Größe/ Einwohner)	Winterlingen (6800 E.) Straßberg (2800 E.)	Altensteig, Bad Wildbad, Enzklösterle, Seewald, Simmersfeld)	Städte Adelsheim, Osterburken, Ravenstein Gemeinden Rosenberg, Seckach (insg. 21000 E)	Städte Trier, Konz, Saarburg, Gemeinden Trierweiler, Wasserliesch und LK Saarburg	Tuttingen (30000 E.) , Neuhausen ob Eck (3500 E.)	Göppingen (55000 E.) Eschenbach (2300 E.) Heiningen (5500 E.)
Organisationsform	Zweckverband (1996) Verbandsversammlung (8 Personen, BM+3 Mitglieder d. Gde), Finanzierung: a) Grundstücksverkauf und Erschließung- außerhalb des Haushaltes b) lfd. Ausgaben durch Umlagen	Zweckverband (1997)	Zweckverband (ohne Personal, Erledigung durch Osterburken) 1983 gegründet Öffentlich-rechtliche Vereinbarung zw. Osterburken und Landkreis und dem Zweckverband va. über die Erschließung	Zweckverband (1962)	Zweckverband (1997) Verbandsversammlung Es wurde eine GmbH gegründet (take off Gewerbepark) dies gewährleistet, dass das Projekt einen externen, neutralen Geschäftsführer hat.	Zweckverband (1979) mit Stimmrecht 4:2:2, sonstige Verwaltungskapazitäten werden in Göppingen gestellt; Geschäftsführung (v.a. Ansiedlungsgespräche, Bestandspflege, Sitzungsvorbereitung, Umsetzung v. Beschlüssen) erfolgt kraft Satzung durch den Bürgermeister der Gemeinde Eschenbach (wesentl. Markungsgemeinde)

Anhang

	Interkommunales Gewerbegebiet Vogelherd/Längenfeld	Gewerbepark Interkom	Regionaler Industriepark Osterburken (RIO)	Zweckverband Wirtschaftsförderung im Trierer Tal	Zweckverband Gewerbepark Neuhausen ob Eck/Tuttlingen	Gewerbepark Göppingen/Voralb
Größe des Gebietes, bzw. der Flächen/ Preis	30 ha, davon 18 ha Gemarkung Straßberg und 12 ha Gemarkung Winterlingen/ Preis je Einzelfall, abhängig von Art, Betrieb und Anzahl der Arbeitsplätze	35 ha (nur Gemeinde Simmersfeld) 33€/qm	50 ha (nur Gemeinde Osterburken) ca. 25 €/qm	mehrere Flächen, es kommen immer wieder Flächen hinzu	143 ha davon jedoch ca. 40 ha Flughafen, Flächen zu 100 % auf Gemarkung Neuhausen ob Eck 35 € voll erschlossen	ca. 29 ha (Netto-Baufläche) 160-165 DM/qm
Kooperationsanlass	Verbesserung der strukturellen u. wirtschaftl. Leistungsfähigkeit, Schaffung von Arbeitsplätzen, Kostenersparnis, Schutz natürl. Ressourcen	Flächenknappheit bei gleichzeitigem Bedarf, Erschließungsaufwand war zu groß für eine Gemeinde alleine.	Abwanderungsverluste (70er Jahre), Finanzschwäche der Einzelgemeinden, wirtschaftsstruktureller Rückstand	Strukturverbesserung des Wirtschaftsraumes durch interkommunale Zusammenarbeit mit vereinten Kräften	Konversionsfläche Auflösung eines Bundeswehrraumes	großdimensionierte Planungen wurden nur innerhalb einer Kooperation genehmigt, Kostenüberforderung für Eschenbach + Flächenknappheit in Göppingen.
Entwicklungsstand		1. Bauabschnitt erschlossen (12 ha), 2. Bauabschnitt geht in Planung (24 ha)	27 ha vollständig erschlossen	Zweckverband wächst ständig	unterschiedliche Entwicklungsstände, da ein Teil der Flächen noch im Bundeswehr Erschließungszustand sind (ca. 50%), die anderen 50 % sind neu erschlossen	fertig gestelltes Gebiet mit weitgehender Auslastung
Auslastung	6 ha bebaut, weitere 3 ha erschlossen	70% der Flächen des 1. Bauabschnittes sind vergeben	1987 erste Ansiedlungen, 1994 alle Grundstücke im ersten Erschließungsabschnitt verkauft, allerdings 3 Rückkäufe notw., da keine Baumaßnahmen erfolgt.			2000: 25,5 ha (88%) ausgelastet, wird als ausreichend angesehen, weil man einerseits „schwarze Zahlen“ schreibt und andererseits noch Reserven hat.

Anhang

	Interkommunales Gewerbegebiet Vogelherd/Längenfeld	Gewerbepark Interkom	Regionaler Industriepark Osterburken (RIO)	Zweckverband Wirtschaftsförderung im Trierer Tal	Zweckverband Gewerbepark Neuhausen ob Eck/Tuttlingen	Gewerbepark Göppingen/Voralb
Lasten-Nutzen-Ausgleich	50% je Gemeinde	nach Einwohnerzahl	Kapitalumlage der verbleibenden Kosten gewichtet nach Einwohnern (60%); Gemarkungsfläche (30%); Standortvor- bzw. -nachteile (10%) Grundsteuer B, Gewerbesteuer und Konzessionsabgaben werden nach gleichem Schlüssel an Verbandsmitglieder abgeführt. Die Verwaltungskosten werden für Osterburken verrechnet.	Gewerbesteuer fließt Standortgemeinde zu, diese gibt dann 25 % der Netto-Steuer an den Zweckverband ab. Zweckverband kümmert sich um Erschließung und Vermarktung der Flächen, die Unterhaltung liegt bei den Gemeinden.	50:50 laufende Kosten können bis jetzt durch Mieten und Fördergelder gedeckt werden. Einnahmen kommen aus Grundsteuer und Gewerbesteuer --> wichtig: Gewinn wird schon ausgeschüttet, Gemeinden profitieren!	60%:20%:20% Kapital- und Ertragsumlage; Aufkommen aus Grundsteuer B und GE-Steuer (abzügl. Umlage) gehen an den Zweckverband, dessen Gewinne 6:2:2 ausgeschüttet werden.
Fördermittel	Entwicklungsprogramm ländlicher Raum (ELR)	von EU für aufgegebene Konversionsfläche -Fördermittel des Landes	Modellvorhaben des Landes BW		Kreditmittel des Landes aus Konversionsförderprogramm (Zinssubventionen)	keine
Probleme	Gemarkungsübergreifend, daher eigenes Satzungsrecht erforderlich mit Kalkulationen, Globalberechnung, usw., Hebesatzrecht bei Belegenheitsgemeinde, Ausgleich an beteiligte Gde, Auswirkungen auf FAG, kein Zuschuss bei Nahverlagerung		nachrangiger Konflikt zw. Osterburken und dem Zweckverband über die Abwasserentsorgung		kleiner Partner hatte das Land (Neuhausen), großer Partner hatte die Nachfrage, dies bedurfte viel Verhandlungsgeschick zu Beginn	

Anhang

	Interkommunales Gewerbegebiet Vogelsberg/Längenfeld	Gewerbepark Interkom	Regionaler Industriepark Osterburken (RIO)	Zweckverband Wirtschaftsförderung im Trierer Tal	Zweckverband Gewerbepark Neuhausen ob Eck/Tuttlingen	Gewerbepark Göppingen/Voralb
Beurteilung	kostengünstige Verwaltung, funktioniert gut	kaum Probleme, hohe Zufriedenheit aller Beteiligten, Synergieeffekte auch auf anderen Ebenen erreicht	insg. erfolgreiche und nachahmenswerte Kooperation mit positiven Identifikationswirkungen für den Gesamttraum	Erfolgreiche Tätigkeit in den Gebieten Trierer Hafen, Trierweiler – Sirzenich, Saarmündung und Granahöhe	heute herrscht gutes Einvernehmen zw. den Beteiligten, blankes Muster nach Vor- und Nachteilen darf nicht im Vordergrund stehen!	Interkommunale Kooperation wird empfohlen, der Verteilungsschlüssel hätte allerdings die jeweilige Markungsgemeinde stärker berücksichtigen können.
Ansprechpartner	Bürgermeister Bopp (Straßberg); Tel. 07434 / 9384-0	Thomas Wörner Projektmanager Fon: 07453 – 930818 info@gewerbepark-interkom.de	Zweckverband RIO Marktplatz 3 74706 Osterburken Tel.: 06291/40120 mail: rio@osterburken.de	Zweckverband Wirtschaftsförderung im Trierer Tal Am Ostkai 4 54293 Trier (Hafen) Tel.: 0651/9680450 mail: info@trierer-tal.de	take-off Gewerbepark Betreibergesellschaft mbH, Haus 3 78579 Neuhausen ob Eck Tel. (07467)9490-0 Fax (07467)9490-19 eMail: info@take-off-park.de	Zweckverband Gewerbepark Göppingen/Voralb Geschäftsführer T. Schubert Bürgermeisteramt 73033 Göppingen Tel: 07161/940400
Literatur		Kahnert, Rudowsky (1999): Interkommunale Gewerbegebiete	Gloede (2001): Gemeinsame Gewerbegebiete durch interkomm. Kooperation			Gloede (2001): Gemeinsame Gewerbegebiete durch interkomm. Kooperation
Internet	http://www.strassberg.de/Gewerbegebiet/body_gewerbegebiet.html	http://www.gewerbepark-interkom.de	http://www.osterburken.de/rio/	http://www.trierer-tal.de	http://www.take-off-park.de	

Vergleich verschiedener Projekte zu interkommunalen Gewerbegebieten

Anlage A/II Modellrechnungen zu den Flächen und Gewinnverteilung

Die Berechnungen beruhen auf Daten, die dem Team der TA-Akademie von den Gemeinden zur Verfügung gestellt wurden. Sie vermitteln einen Eindruck von den Größenordnungen und zeigen wie viele Flächen innerhalb von ca. 10 Jahren verkauft wurden. Die Zahlen wurden original aus den statistischen Datenblättern übernommen, die Gemeinden jedoch anonymisiert.

a) Variante 1: Verteilung = Bewertung

Bei dieser Variante ist der Bodenpreis ausschlaggebend für die Anteile am Pool. Erschließen die Gemeinden günstig, dann haben sie einen relativ höheren Anteil am Pool. Dies impliziert, dass der Anreiz, schwer erschließbare Flächen, die ja häufig auch ökologisch wertvoll sind, zu erschließen, geringer wird. Zweites Regulativ ist, dass die Erschließungskosten nur bis zu einem gewissen Wert zurückerstattet werden, da sonst die Gefahr besteht, dass die Gemeinden trotz hoher Kosten und ökologisch schwieriger Lage wenig geeignete Flächen erschließen, da sie ja wissen, dass sie die Kosten rückerstattet bekommen. Im Endstadium, wenn alle Flächen verkauft sind, sind die Gemeinden finanziell genau so gut gestellt, als wenn sie die Flächen in eigener Regie veräußert hätten (unter der Voraussetzung, dass die realen Erschließungskosten erstattet worden wären und die Verwaltungskosten des Pools nicht höher sind als die zusammengefassten Verwaltungskosten in jeder Gemeinde). Denn zu diesem Zeitpunkt wären alle Erlöse gemäß dem Verteilungsschlüssel ausgezahlt und zwar nach Maßgabe der eingegebenen Flächen bzw. einbezahlten Beiträge. Die Umverteilung durch den Pool erfolgt daher nur in dem Zeitraum, in dem Flächen veräußert werden. Im schlimmsten Falle, d.h. wenn die Kooperation im Pool keine zusätzlichen Gewinne durch gemeinsames Marketing, attraktiveres Flächenangebot und Vermeidung von gegenseitiger Unterbietung bei der Verkaufspreisen einbringt, steht eine Gemeinde am Ende der jeweiligen Verkaufsphase nicht schlechter da, als wenn sie ihre Flächen in eigener Regie verkauft hätte. Dieser vollständige Ausgleich der einbezahlten Beiträge ist allerdings an die Bedingung gebunden, dass die eingebrachten Flächen im Falle der Poollösung wie im Falle des Einzelverkaufs auch vollständig verkauft werden.

b) Variante 2: Verteilung \neq Bewertung

Bei dieser Variante erfolgt die Bewertung unabhängig vom aktuellen Bodenpreis mit Hilfe einer Bewertungskommission auf der Basis von objektiven Kriterien. Im Hinblick auf flächenschonende Gewerbegebietsausweisung hindert das Regulativ des fiktiven Gesamtpreises die Gemeinden, wenig geeignete Flächen in den Pool einzubringen, da sie mit minderwertigen Flächen den Prozentanteil, den sie am Pool bekommen, nicht überdimensional steigern können. Bei diesem Modell wird deutlich, dass nach dem Verkauf aller Flächen ein Defizit bzw. Gewinn bei einzelnen Gemeinden verbleiben kann. Das heißt je nach Situation (Verkauf von viel Fläche, Bewertung der Fläche) profitieren einige Gemeinden stärker bzw. geringer von der Teilnahme am Flächenpool.

a) Kostenverteilung mit Bewertung nach Preis pro m² und Flächenanteilen (Bewertung = Verteilung)									
Ort	verkaufte Flächen seit ca. 1990 [m²]	Preis in €/m²	Prozent- anteil am Pool	Gesamtpreis in €	Erschlies- sungskosten	Rest (Boden- preis)	Prozentanteil Bodenpreis am Gesamt- preis	100% vom Bodenpreis werden ver- teilt	
								Anteil Ausschüt- tung	Differenz zum Gesamtpreis (100)
A	8.500	20,80	0,42	169.966,00	125.181,00	44.785,00	26,35	44.785,00	0,00
B	9.416	14,23	0,55	133.973,84	75.560,02	58.413,82	43,60	58.413,82	0,00
C	11.220	15,34	0,81	172.114,80	86.057,40	86.057,40	50,00	86.057,40	0,00
D	42.500	23,00	3,51	978.990,00	608.645,00	370.345,00	37,83	370.345,00	0,00
E	46.500	18,90	0,00	878.850,00	?			0,00	0,00
F	48.292	22,85	6,98	1.035.817,00	298.716,00	737.101,00	71,16	737.101,00	0,00
G	49.000	42,19	7,12	2.067.310,00	1.315.650,00	751.660,00	36,36	751.660,00	0,00
H	58.957	28,04	9,33	1.653.143,42	667.755,65	985.387,77	59,61	985.387,77	0,00
I	59.676	35,50	9,89	2.118.498,00	1.074.168,00	1.044.330,00	49,30	1.044.330,00	0,00
J	60.368	21,17	0,00	1.242.787,00	?			0,00	0,00
K	100.000	33,00	13,26	3.300.000,00	1.900.000,00	1.400.000,00	42,42	1.400.000,00	0,00
L	170.949	42,50	48,12	7.060.460,00	1.978.552,00	5.081.908,00	71,98	5.081.908,00	0,00
	665.378		100,00	20.811.910,06		10.559.987,99		10.559.987,99	

a) Kostenverteilung mit Bewertung nach Preis pro m² und Flächenanteilen (Bewertung = Verteilung)									
50% vom Bodenpreis werden verteilt				20% vom Gesamtpreis werden verteilt					
Abgabe vom Bodenpreis	Anteil	Aus-	Differenz zum	Abgabe vom Ver-	Anteil	Aus-	Differenz zum	Ort	
	schüttung	Gesamtpreis (50)	kaufserlös		schüttung	Gesamtpreis (20)			
22.392,50	22.392,50		0,00	33.993,20	34.131,53		0,00	A	
29.206,91	29.206,91		0,00	26.794,77	23.024,71		0,00	B	
43.028,70	43.028,70		0,00	34.422,96	33.920,85		0,00	C	
185.172,50	185.172,50		0,00	195.798,00	145.977,19		0,00	D	
0,00	0,00		0,00	175.770,00	0,00		0,00	E	
368.550,50	368.550,50		0,00	207.163,40	290.539,72		0,00	F	
375.830,00	375.830,00		0,00	413.462,00	296.278,37		0,00	G	
492.693,89	492.693,89		0,00	330.628,68	388.405,78		0,00	H	
522.165,00	522.165,00		0,00	423.699,60	411.638,76		0,00	I	
0,00	0,00		0,00	248.557,40	0,00		0,00	J	
700.000,00	700.000,00		0,00	660.000,00	551.831,58		0,00	K	
2.540.954,00	2.540.954,00		0,00	1.412.092,00	2.003.112,36		0,00	L	
5.279.994,00	5.279.994,00			4.162.382,01					

b) Kostenverteilung bei standortspez. Bewertung plus Flächenanteilen (Bewertung ≠ Verteilung)										
Ort	verkaufte Flächen sein ca. 1990 [m ²]	Bewertung €/m ²	Prozentanteil am Pool	Fiktiver Bodenpreis in €	Bo- Erschlies- sungskosten	Rest (Boden- preis)	Prozentanteil Bodenpreis am Gesamt- preis	100% vom Bodenpreis werden verteilt		
								Anteil schüttung	Aus- Differenz	zum Gesamtpreis (100)
A			0,55	50.000,00		50.000,00	26,35	58.449,87		8.449,87
B	9.416	8,00	0,83	75.328,00	75.560,02	58.413,82	43,60	88.058,23		29.644,41
C	11.220	5,00	0,62	56.100,00	86.057,40	86.057,40	50,00	65.580,75		-20.476,65
D	42.500	8,00	3,76	340.000,00	608.645,00	370.345,00	37,83	397.459,11		27.114,11
E	46.500	10,00	5,15	465.000,00	?			543.583,78		543.583,78
F	48.292	8,00	4,27	386.336,00	298.716,00	737.101,00	71,16	451.625,77		-285.475,23
G	49.000	5,00	2,71	245.000,00	1.315.650,00	751.660,00	36,36	286.404,36		-465.255,64
H	58.957	17,00	11,09	1.002.269,00	667.755,65	985.387,77	59,61	1.171.649,82		186.262,05
I	59.676	15,00	9,90	895.140,00	1.074.168,00	1.044.330,00	49,30	1.046.416,30		2.086,30
J	60.368	10,00	6,68	603.680,00	?			705.700,33		705.700,33
K	100.000	15,00	16,60	1.500.000,00	1.900.000,00	1.400.000,00	42,42	1.753.496,05		353.496,05
L	170.949	20,00	37,83	3.418.980,00	1.978.552,00	5.081.908,00	71,98	3.996.778,62		-1.085.129,38
	656.878		100,00	9.037.833,00		10.565.202,99		10.565.202,99		

b) Kostenverteilung bei standortspez. Bewertung plus Flächenanteilen (Bewertung ≠ Verteilung)						
50% vom Bodenpreis werden verteilt				20% vom Gesamtpreis werden verteilt		
Abgabe vom Bodenpreis	Anteil Ausschüttung	Differenz zum Gesamtpreis (50)	Abgabe vom Verkaufserlös	Anteil Ausschüttung	Differenz zum Gesamtpreis (20)	Ort
25.000,00	29.224,93	4.224,93	10.000,00	33.744,52	-23.744,52	A
29.206,91	44.029,12	14.822,21	26.794,77	34.299,01	-7.504,24	B
43.028,70	32.790,38	-10.238,32	11.220,00	25.543,95	-14.323,95	C
185.172,50	198.729,55	13.557,05	195.798,00	154.811,80	40.986,20	D
0,00	271.791,89	271.791,89	175.770,00	211.727,90	-35.957,90	E
368.550,50	225.812,88	-142.737,62	207.163,40	175.909,92	31.253,48	F
375.830,00	143.202,18	-232.627,82	413.462,00	111.555,56	301.906,44	G
492.693,89	585.824,91	93.131,02	330.628,68	456.361,96	-125.733,28	H
522.165,00	523.208,15	1.043,15	423.699,60	407.583,04	16.116,56	I
0,00	352.850,17	352.850,17	248.557,40	274.872,90	-26.315,50	J
700.000,00	876.748,03	176.748,03	660.000,00	682.993,23	-22.993,23	K
2.540.954,00	1.998.389,31	-542.564,69	1.412.092,00	1.556.760,14	-144.668,14	L
5.282.601,50	5.282.601,50		4.115.185,85			

Anlage B/I Satzungsentwurf für Zweckverband (mit Erläuterungen)

ENTWURF

Kommentar:

Dieser Satzungsentwurf ist das Ergebnis aus bisher vier Runden Tischen und zwei Beiratssitzungen innerhalb des Projekts. Die Diskussionen und Abstimmungen sind nun soweit vorgedrungen, dass dieser Entwurf schon einen relativ konkreten Vorschlag für eine Zweckverbandssatzung darstellt.

Die Aufteilung in ursprünglich zwei Modelle hat sich nun durch intensive Arbeit in den Runden Tischen und Gesprächen mit Verwaltungs- und Planungsfachleuten auf nur noch ein Modell reduziert. Im jetzigen Entwurf sind sowohl Elemente des ursprünglichen Modells 1 als auch des Modells 2 enthalten.

Kommentare dienen zum besseren Verständnis und Nachvollziehen der jeweiligen Entscheidungen und werden dem endgültigen Vertragswerk in überarbeiteter Form als Anhang beigelegt.

Anmerkungen sind Anregungen und Diskussionspunkte für die weitere Ausarbeitung.

Änderungen und Anregungen des Beirates sind Unterstrichen gekennzeichnet. Änderungen die sich durch die AG Erschließung ergeben haben sind gepunktet unterstrichen gekennzeichnet.

Verbandssatzung des Zweckverbandes „Regionaler Gewerbeflächenpool Zollernalb“ vom [Datum]

Präambel

Die [Städte... und Gemeinden...] des Zollernalbkreises verfolgen gemeinsam das Ziel, die Wirtschaftsstruktur des Kreises in ihrer Branchenvielfalt zu fördern, das Arbeitsplatzangebot zu sichern und auszubauen sowie einen aktiven Beitrag zu einem umweltverträglichen Flächenmanagement zu leisten. Die angestrebte Zusammenarbeit soll folgende Aufgaben umfassen:

- Die Verbesserung der Chancen wirtschaftlicher Entwicklung durch ein gemeinsames nachfrageorientiertes Angebot an Gewerbeflächen innerhalb des Pools (§§ 3, 5, 16, 24)
- Die Förderung der Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben in die ausgewiesenen Flächen des Pools (§§ 3, 5, 24)
- Die Realisierung einer höheren Effizienz und Kostenersparnis durch eine gemeinsame Verwaltung und Vermarktung der in den Pool eingebrachten Gewerbeflächen (§§ 3, 12, 24)
- Die Verbesserung der Attraktivität der Region bei der Berücksichtigung der wirtschaftlichen Entwicklungschancen und der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege. (§§ 5, 6, 16, 24)
- Ein Abbau der Konkurrenz zwischen den Gemeinden und Aufbau von kooperativen Strategien. (Es wurde lediglich der Satzbau geändert)
- Eine Flächenoptimierung und damit Reduzierung des Flächenverbrauchs und der Landschaftszersiedelung in Abstimmung mit den Erfordernissen der langfristigen Freiraumsicherung und Biotopvernetzung (§§ 2 (1) d, 6, 15).
- Eine Priorisierung der Umnutzung, Nachverdichtung und der Nutzung bereits erschlossener Gebiete im Bestand, insbesondere die Nutzung von Brachflächen, vor der Inanspruchnahme von neuen Flächen.
- Eine landschaftsplanerische und architektonische Optimierung und Integration der Gewerbeobjekte innerhalb der Poolflächen. (Kommentar: Dieser Aspekt sollte bei der Gestaltung des Mustervertrages aufgegriffen werden.)

In Verfolgung dieser Aufgaben errichten und betreiben die beteiligten Gemeinden unter Beachtung landesplanerischer Vorgaben und in enger Abstimmung mit den Einrichtungen der Wirtschaft zukünftig gemeinsam den „Regionalen Gewerbeflächenpool Zollernalb“.

Anmerkung: Es wird diskutiert, dass der Name des Verbandes vielleicht etwas attraktiver sein sollte, auch in Hinblick auf andere geplante Zusammenarbeiten mit den Kreisen Reutlingen und Tübingen. Der Name kann noch geändert werden. Vorschläge werden gerne entgegen genommen!!

Die Städte und Gemeinden [...] des Zollernalbkreises vereinbaren gemäß § 6 des Gesetzes über kommunale Zusammenarbeit in der Fassung vom 16. September 1974 (GBl. S. 408), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Juli 1998 (GBl. S. 418), i. V. m. § 205 des Baugesetzbuchs i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch

Verordnung vom 5. April 2002 (BGBl. I S. 1250), und § 6 des Gesetzes über den kommunalen Finanzausgleich i. d. F. der Bekanntmachung vom 1. Januar 2000 (GBl. S. 14), geändert durch Gesetz vom 6. Februar 2002 (GBl. S. 91), folgende

VERBANDSSATZUNG

§ 1

Mitglieder, Name, Sitz und Gebiet des Verbandes

(1) Die [Städte... und Gemeinden...] des Zollernalbkreises bilden als Verbandsmitglieder einen Zweckverband.

(2) Der Zweckverband führt den Namen „Zweckverband Regionaler Gewerbeflächenpool Zollernalb“, der im Folgenden „Verband“ genannt wird.

(3) Der Verband hat seinen Sitz in [...].

(4) Das Verbandsgebiet umfasst die im Lageplan vom [Datum], der Bestandteil der Satzung ist, gekennzeichneten Flächen. Die Verbandsmitglieder können weitere Flächen nach § 2 (1) a einbringen oder nach § 15 (3) herausnehmen. Die Erweiterung oder Reduzierung des Verbandsgebiets bedarf des Beschlusses der Verbandsversammlung.

(5) Der Beitritt weiterer Städte und Gemeinden bedarf der Änderung der Satzung.

(6) Verfassung, Verwaltung, Wirtschaftsführung und Rechnungswesen richten sich nach dem Gesetz über kommunale Zusammenarbeit, soweit diese Satzung nichts anderes bestimmt.

§ 2

Eintritt

(1) Die unter § 1 Abs. 1 genannten Städte und Gemeinden verpflichten sich:

- a) Eine vollständig erschlossene, verfügbare gewerbliche Fläche, oder

- b) Eine noch nicht erschlossene, jedoch planungsrechtlich gesicherte gewerbliche Fläche, oder
- c) eine Ausgleichs- bzw. Ersatzfläche, oder
- d) eine Geldeinlage

in den Pool einzubringen.

(2) Die Standortgemeinden verpflichten sich die eingebrachten Flächen an das aktuell geltende Planungs- und Umweltrecht anzupassen.

(3) Die eingebrachten Flächen nach Abs. 1a-c werden gemäß § 16 bewertet.

(4) Für den Eintritt weiterer Städte und Gemeinden gelten Abs. 1 und 2 entsprechend.

Kommentar:

zu 1a): Die Fläche muss baurechtlich als Industrie- und Gewerbefläche ausgewiesen sein. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich hierbei auch um eine Brachfläche handeln kann.

zu 1b): das Einbringen bedarf der mehrheitlichen Zustimmung der Verbandsversammlung, wie in § 5 geregelt.

zu 1c): Das Einbringen einer Ausgleichs- oder Ersatzfläche ist nur nach Maßgabe des § 15 (5) und § 6 möglich.

zu (2): Diese Ergänzung wurde für wichtig erachtet, damit das Ziel dieses Projekts hinsichtlich einer ökologischen Entwicklung der Flächen beachtet und auch verantwortet wird. Hintergrund ist auch die Tatsache, dass häufig alte Bebauungspläne vorliegen, die nicht den neuesten Standards entsprechen.

§ 3

Aufgaben des Verbands

(1) Der Verband erfüllt in eigener Zuständigkeit

- a) die Verwaltung und Vermarktung der eingebrachten Gewerbeflächen.
- b) die Förderung der Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben.

(2) Der Verband kann die Finanzierung der Erschließung von Flächen übernehmen.

(3) Eine Ausweitung der Aufgaben, z. B. auf den Erwerb von Flächen hält sich der Verband offen.

Kommentar:

(1) a) *Verwaltung und Vermarktung der Flächen bedeutet, dass die zentrale Poolverwaltung die eingebrachten Flächen gemeinsam anbietet, gemeinsame Werbe- und Marketingstrategien entwirft und umsetzt, mit potenziellen Investoren verhandelt, und Kaufverträge vorbereitet.*

(2) *Es sollen vorrangig bereits erschlossene Gewerbeflächen aufgenommen werden. Im Verlauf der weiteren Verhandlungen können aber auch unererschlossene Gebiete in den Pool aufgenommen werden. Dies ist dann anzuraten, wenn*

- a) *ein Investor Interesse an einem noch nicht erschlossenem Gebiet äußert und die Standortgemeinde die Kosten für die Erschließung nicht selbst aufbringen kann oder will.*
- b) *nicht mehr genügend erschlossene Gebiete zur Verfügung stehen, so dass eine Ausweitung erfolgen muss.*

In beiden Fällen ist eine Mehrheitsentscheidung der Verbandsversammlung notwendig.

§ 4

Eigentum, Einnahmen

(1) Das Eigentum an den Poolflächen verbleibt bei den Kommunen.

(2) Wird die Fläche verkauft, so werden die Kosten für die Erschließung (100 % der laut Baugesetzbuch für die Kalkulation der Erschließungsbeiträge und der Kostenerstattungsbeträge ansetzbaren Kosten sowie Wasser- und Abwasserversorgungsbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz oder entsprechende privatrechtliche Regelungen) dem Kostenträger aus dem Verkaufserlös erstattet, der Rest (Bodenpreis) fließt in den Pool.

(3) Für den Fall, dass die Veräußerung der Gewerbefläche mit einem Rücktrittsrecht der Gemeinde erfolgt ist und dieses mit der Folge der Kaufpreis-

rückerstattung ausgeübt wird, wird der nach Abs. 2 geflossene Verkaufserlös an die Gemeinde wieder ausbezahlt.

(4) Die Gemeinde erhält die Gewerbesteuereinnahmen, muss davon jedoch 100% (alternativ 50%) an den Pool abgeben.

(5) Das Aufkommen aus der Grundsteuer steht dem heheberechtigten Verbandsmitglied (Belegenheitsgemeinde) zu.

Kommentar:

zu (2): Die Verteilung der Überschüsse (Bodenpreis) richtet sich nach § 17.

Kommentar:

zu (2): Um eine genaue Definition über die Erschließungskosten zu erlangen wird eine Arbeitsgruppe gebildet. Daran beteiligt sind Herr Schiele (BM Bitz), Herr Steinacher (BM Dotternhausen), Herr Conzelmann (1. Beigeordneter, Hechingen) und Herr Schäfer (Leiter Bauverwaltungs- u. Liegenschaftsamt, Balingen).

Die AG Erschließung hat inzw. getagt, da keine Einigung erzielt werden konnte werden 2 Alternativen vorgeschlagen (s. Protokoll AG Erschließung/aus Gründen der Übersichtlichkeit werden die Alternativen dort getrennt aufgeführt)

zu (3): Dieser Vorschlag kam von der AG Erschließung und wurde übernommen. Dadurch verschiebt sich die Nummerierung der nachfolgenden Absätze.

zu (4): Beim nächsten Runden Tisch muss über die Höhe der Abgabe der Gewerbesteuer abgestimmt werden. Um das Verteilungssystem möglichst einfach zu gestalten wird eine 100 %ige Abgabe der Gewerbesteuer an den Pool und somit die Verteilung an alle beteiligten Gemeinden vorgeschlagen. Möglich ist aber auch, dass 50 % der Steuer bei der Belegenheitsgemeinde verbleibt und lediglich die restlichen 50 % in den Pool fließen und anschließend auf alle Mitglieder verteilt werden. Bei dem jetzigen Verteilungsmechanismus führt eine 100 %ige Abgabe und Verteilung zu einem maximalen Risikoausgleich. Der „Gewinn“ ist immer für die Gemeinden am höchsten, die zunächst nichts verkaufen, und damit der „Verlust“ für die Gemeinden am höchsten, die gut verkaufen. Jedoch gleicht sich die Lage auf Dauer natürlich aus.

Diese Vor- bzw. Nachteile lassen sich kompensieren, wenn bei der Verteilung der Erlöse zinskalkulatorische Kosten berücksichtigt werden. Damit erhalten die Gemeinden, deren Grundstücke sich gut verkaufen lassen, zu den Erlösen gemäß Verteilungsschlüssel auch noch die Zinserträge, die zu lasten der Gemeinden gehen, deren Grundstücke sich schlecht bzw. erst zu einem späteren Zeitpunkt

verkaufen lassen. Damit wird ein Anreiz geschaffen, auch die sogenannten Filetstücke in den Pool einzubringen.

Anmerkungen: Die Überschrift wurde geändert, bzw. ergänzt, da es sich ja nur bei (1) um das Eigentum handelt, die weiteren Absätze sich jedoch mit den Einnahmen befassen.

§ 5 Erschließung

(1) Die Aufnahme von unerschlossenen Flächen in den Pool bedarf der Zustimmung der Mehrheit der Versammlung.

(2) Die Erschließung der eingebrachten unerschlossenen Flächen, die aufgenommen worden sind, kann wahlweise von der Standortgemeinde oder dem Pool finanziert werden.

[Gestrichen: (3) Bei der Rückerstattung wird eine über 5 Jahre gemittelte Verzinsung des eingesetzten Kapitals nach Marktwert zugrunde gelegt.

(4) Liegt der Verkaufspreis unterhalb der Erschließungskosten einschließlich Verzinsung, dann verbleibt die erzielte Kaufsumme bei dem Kostenträger.]

Kommentar:

zu (3): Es wird vorgeschlagen, dass die Arbeitsgruppe, die sich mit dem Thema der Erschließungskosten befasst sich auch zu diesem Thema berät. Soll eine Verzinsung stattfinden oder nicht?

Der Beirat schlägt vor diesen Absatz vollständig zu streichen.

nach Beschluss der AG Erschließung werden Absatz 3 und 4 gestrichen. Allerdings muss beachtet werden, dass bei einer möglichen Entscheidung für Alternative 3, Absatz 3 wieder aufgenommen werden kann.

§ 6 Ausgleichsmaßnahmen

Zwischen den Mitgliedsgemeinden besteht Einvernehmen, dass Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in ihren jeweiligen Gemeindegebieten ermöglicht werden, sofern auf der betroffenen Gemarkung keine entsprechenden Flächen mehr zur Verfügung stehen.

Anmerkung: Der letzte Satz („Dies soll auch dazu beitragen, sinnvolle Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Sinne einer Biotopvernetzung zu ermöglichen.“) wurde gestrichen und sinngemäß in die Präambel (drittletzter Spiegelstrich) mit aufgenommen.

§ 7 Organe des Verbands

Organe des Verbandes sind

- a) die Verbandsversammlung
- b) der Verbandsvorsitzende.

§ 8 Zusammensetzung der Verbandsversammlung

- (1) Die Verbandsversammlung besteht aus den Vertretern der Verbandsmitglieder. Jedes Verbandsmitglied entsendet bis zu zwei Vertreter.
- (2) In der Verbandsversammlung haben die Verbandsmitglieder entsprechend dem Wert der eingebrachten Flächen bzw. dem eingebrachten Geldwert folgende Stimmen: [...]

- bis x Euro	1 Stimme
- x bis x Euro	2 Stimmen
- x bis x Euro	3 Stimmen
- x bis x Euro	4 Stimmen
- x bis x Euro	5 Stimmen
- über x Euro	6 Stimmen

Die Stimmen der einzelnen Verbandsmitglieder können nur einheitlich abgegeben werden.

Anmerkung:

Es wird vorgeschlagen die Geldwerte für die Stimmverteilung erst dann festzusetzen wenn klar ist wie viel Fläche zu Beginn des Pools eingebracht wird, denn erst dann kann eine Aussage getroffen werden, welche Grenzen Sinn machen.

§ 9

Aufgaben und Geschäftsgang der Verbandsversammlung

Die Verbandsversammlung ist das Hauptorgan des Verbands. Sie legt die Grundsätze für die Tätigkeit des Verbands fest und beschließt über alle nicht in die Zuständigkeit des Verbandsvorsitzenden fallenden Angelegenheiten. Die Verbandsversammlung erlässt bei Bedarf eine Geschäftsordnung.

§ 10

Einberufung der Verbandsversammlung

(1) Der Verbandsvorsitzende beruft die Verbandsversammlung schriftlich und mit angemessener Frist ein und teilt rechtzeitig die Verhandlungsgegenstände mit. Die Verbandsversammlung ist einzuberufen, wenn es die Geschäftslage erfordert; sie soll jedoch mindestens zweimal im Jahr einberufen werden.

(2) Die Verbandsversammlung muss unverzüglich einberufen werden, wenn es ein Verbandsmitglied unter Angabe des Verhandlungsgegenstands beantragt. Der Verhandlungsgegenstand muss zum Aufgabenkreis des Verbands gehören.

§ 11

Bestellung des Verbandsvorsitzenden und seines Stellvertreters

(1) Die Verbandsversammlung wählt aus ihrer Mitte den Verbandsvorsitzenden und einen Stellvertreter.

(2) Die Amtszeit des Verbandsvorsitzenden und seines Stellvertreters beträgt drei Jahre.

§ 12

Stellung und Aufgaben des Verbandsvorsitzenden

(1) Der Verbandsvorsitzende ist Vorsitzender der Verbandsversammlung. Er vertritt den Verband und vollzieht die Beschlüsse der Verbandsversammlung.

(2) Der Verbandsvorsitzende leitet die Verbandsverwaltung. Er ist zuständig für die Verwaltung, insbesondere für folgende Angelegenheiten:

- a) Bewirtschaftung von Mitteln des Haushaltsplans bis zum Betrag von 50.000 Euro im Einzelfall,
- b) Zustimmung zu außer- und überplanmäßigen Aufwendungen bis zu einem Betrag von 10.000 Euro im Einzelfall,
- c) Stundung von Forderungen
 - bis zu vier Monaten in unbeschränkter Höhe,
 - bis zu zwölf Monaten bis höchstens 30.000 Euro im Einzelfall,
- d) Niederschlagung und Erlass von Forderungen bis 3000 Euro im Einzelfall,
- e) Verhandlungen mit Investoren über Verkauf von Flächen bis zur Unterschriftsreife im Einvernehmen mit der Belegenheitsgemeinde.

(3) In dringenden Angelegenheiten, die nicht bis zu einer ohne Frist und formlos einzuberufenden Sitzung (§ 34 Abs. 2 GemO) aufgeschoben werden können, entscheidet der Vorstandsvorsitzende anstelle der Versammlung. Die Gründe für die Eilentscheidung und die Art der Erledigung sind in der nächsten Sitzung der Versammlung unverzüglich mitzuteilen.

Kommentar: Es wird vorgeschlagen einen Mustervertrag über den Verkauf von Flächen anzufertigen, den dann jede Gemeinde den jeweiligen individuellen Gegebenheiten anpassen kann.

Die Arbeitsgruppe soll auch vorschlagen, wie hoch die Grenzen in den Absätzen a) bis c) festgelegt werden sollen.

§ 13

Entschädigung für ehrenamtliche Tätigkeit

Die Entschädigung für ehrenamtliche Tätigkeit der Vertreter der Verbandsmitglieder sowie die Gewährung einer Aufwandsentschädigung für den Vorstandsvorsitzenden und seinen Stellvertreter werden durch Satzung geregelt.

§ 14

Verbandsverwaltung

(1) Zur Erledigung der Verwaltungsaufgaben des Verbands wird eine Geschäftsstelle eingerichtet. Die Geschäftsstelle untersteht dem Vorstandsvor-

sitzenden. Der Verband bedient sich zur Erledigung der Verwaltungsaufgaben eines Verbandsmitglieds oder eines Dritten.

(2) Der Verband kann hauptamtliche Bedienstete einschließlich hauptamtlicher Beamten einstellen bzw. ernennen, wenn es die Geschäftslage des Verbands auf Dauer erfordert.

(3) Verletzt ein Bediensteter eines Verbandsmitglieds in Ausübung einer Verbandsaufgabe die ihm einem Dritten gegenüber obliegende Amtspflicht, haftet der Verband.

§ 15

Verfahrensregeln (*Text noch nicht in Satzungsform*)

(1) Jede Gemeinde, die sich am Pool beteiligt, hat das Recht, Betrieben aus dem Ort selbst eine Erweiterungsfläche im eigenen Gewerbegebiet anzubieten. Sofern der Betrieb diese Flächen aber nicht in Anspruch nehmen will, ist jeder Teilnehmer am Flächenpool verpflichtet, den Investor auch auf andere Flächen des Pools aufmerksam zu machen.

(2) Möchte ein einheimischer Gewerbetreibender die Gemeinde verlassen, dann sollte sie alles daran setzen, diesen für eine Fläche des Pools zu interessieren. In jedem Falle dürfen keine Hindernisse für einen Gewerbetreibenden aufgestellt werden, der eine Gemeinde zugunsten einer Neuansiedlung im Flächenpool verlassen will.

(3) Will ein einheimischer Gewerbetreibender innerhalb der Heimatgemeinde erweitern und stehen dafür nur Poolflächen zur Verfügung (bzw. wird eine solche bevorzugt), kann die Standortgemeinde diesen Teil aus dem Pool herausnehmen und den eigenen Gewerbeflächen zuordnen. (§ 20 gilt in diesem Fall sinngemäß).

(4) Sollte ein externer Investor bei einer Gemeinde auftreten, hat sie das Recht, diesem zunächst die auf der eigenen Gemarkung liegende Poolfläche anzubieten. (Dabei müssen evtl. getroffene finanzielle Vereinbarungen innerhalb des Pools eingehalten werden.) Ist dieser damit nicht einverstanden, ist die Gemeinde verpflichtet, den Investor für eine andere Fläche im Pool zu interessieren.

(5) Sollte ein externer Investor eine Gewerbefläche bevorzugen, die bislang noch nicht im Pool ist, so kann die Gemeinde diese Fläche zur Verfügung stellen, muss sie aber dazu dem Pool anbieten. *(Anmerkung: wurde in der Formulierung geändert, damit eine durchgängige Konsistenz in den Formulierungen gewahrt ist.)*

(6) Tritt ein externer Investor direkt an den Pool heran, dann ist es die erste Priorität der Poolverwaltung, das Interesse dieses Investors zu halten und ihm ein wunschgemäßes Grundstück anzubieten. In zweiter Priorität (falls es mehrere Möglichkeiten gibt), sollte der Pool auf eine Gleichverteilung im Rahmen des Pools achten, damit auch die Randgebiete zum Zuge kommen.

(7) Die Ansiedlung von Gewerbebetrieben sowie mögliche Nutzungsbeschränkungen müssen im Einvernehmen mit der Standortgemeinde (Vetorecht) erfolgen.

§16 Bewertung der Flächen

(1) Für die Ermittlung des jeweiligen Wertes der einzelnen Gewerbeflächen wird eine Bewertungskommission eingesetzt. Diese Bewertungskommission besteht aus mindestens drei Mitgliedern der Verbandsversammlung und mindestens drei zugezogenen sachkundigen Personen. Zusätzlich muss der jeweilige Vorsitzende des lokalen Gutachterausschusses der Belegengemeinde beratend hinzugezogen werden. Die Kommission hat die Aufgabe, die Gewerbeflächen zu bewerten und diese Bewertung nach einem Schlüssel monetär umzulegen. Die erarbeiteten Vorschläge bedürfen des Beschlusses der Verbandsversammlung.

(2) Bei der Bewertung werden ökonomische und ökologische Standortfaktoren sowie der Zustand des Grundstückes berücksichtigt.

Anmerkung:

zu (1): Es wird Wert darauf gelegt, dass die Bewertungskommission unabhängig ist, jedoch ist es natürlich auch sehr wichtig, dass das lokale Know-how über die Flächen genutzt wird. Deshalb einigt man sich darauf, dass der jeweilige lokale Experte hinzugezogen wird. Selbstverständlich können jedoch auch die jeweiligen Unterlagen (Bodenwerte, usw.) der Gemeinden von der Bewertungskommission angefordert werden.

zu (2): die Beispiele innerhalb der Klammern wurden gestrichen, da alle Standortfaktoren einfließen sollen.

Ferner sollte die Bewertungskommission eine eigene Satzung erhalten, in der die genauen Aufgaben und Bewertungsgrundlagen festgesetzt sind.

Sollte man sich für Alternative 3 entscheiden, wird die Bewertungskommission in dieser Form überflüssig (s. Protokoll AG Erschließung).

§ 17

Verteilung der Überschüsse

(1) Die erwirtschafteten Überschüsse aus dem Verkauf und den Gewerbesteuerereinnahmen, werden entsprechend dem Wert der eingebrachten Flächen bzw. der Höhe der Geldeinlage jährlich ausbezahlt.

[Gestrichen: (2) Aus den Überschüssen kann der laufende Betrieb des Flächenpools finanziert werden.]

(3) Die Verbandsversammlung kann eine Rücklage aus den Überschüssen beschließen.

Kommentar:

Dabei muss jedoch beachtet werden, dass die laufenden Betriebskosten nur im Maßstab des vereinbarten Verteilungsschlüssel (§ 17,1) den einzelnen Gemeinden zugerechnet werden können.

Anmerkung:

Absatz 2 wurde gestrichen, da auch schon im Runden Tisch darüber gesprochen wurde, dass aus formalen Gründen aus den Überschüssen keine Umlage gezahlt werden kann. Die Umlage ist in § 18 sowieso geregelt

§ 18

Deckung des Finanzbedarfs, Verteilerschlüssel

(1) Die Aufwendungen des Verbands werden, soweit sie nicht durch andere Einnahmen (z.B. Erlöse) gedeckt werden, durch Umlagen finanziert. Die Höhe der Umlagen wird in der Haushaltssatzung für jedes Haushaltsjahr, getrennt für den Verwaltungshaushalt (Verwaltungs- und Betriebskostenumlagen) und den Vermögenshaushalt (Kapitalumlagen) festgesetzt.

(2) Die Umlagen werden nach dem Wert der eingebrachten Flächen bzw. den eingebrachten Geldeinlagen aufgeteilt.

Kommentar:

Dabei soll zumindest zu Beginn die Geschäftsstelle nur zu einem festzulegenden Prozentsatz von einem Mitarbeiter bzw. Mitarbeiterin des Verbandsvorsitzenden betreut werden, um Kosten zu sparen.

§ 19

Neuaufnahme von Verbandsmitgliedern

(1) Die Bedingungen, unter denen ein weiteres Verbandsmitglied aufgenommen wird, werden zuvor zwischen dem Verband und dem neu aufzunehmenden Mitglied schriftlich vereinbart.

(2) Der Beschluss zur Aufnahme eines neuen Verbandsmitglieds bedarf der Zustimmung der Verbandsversammlung und einer *Satzungsänderung*

§ 20

Vorzeitiges Ausscheiden

(1) Ein Verbandsmitglied kann nur unter Einhaltung einer einjährigen Frist zum Ende des Kalenderjahres und nur aus wichtigem Grund (s. z.B. § 15(3)) sein Ausscheiden aus dem Verband beantragen. Das Ausscheiden bedarf einer Zustimmung der vollständigen Verbandsversammlung mit einer $\frac{3}{4}$ Mehrheit. Die ausscheidende Gemeinde muss Ihre Vorteile, die sie durch die Mitgliedschaft im Verband während der Mitgliedszeit erworben hat, ausgleichen.

(2) Bei einem Ausscheiden entfällt ein Ersatz für erbrachte Leistungen.

Vorschlag von H. Conzelmann: Bei Ausscheiden soll eine Vermögensauseinandersetzung stattfinden (Flächenwert/Schulden)

Kommentar: Ein wichtiger Grund für das Ausscheiden einer Mitgliedsgemeinde wäre durch §15 (3) gegeben.

weitere wichtige Gründe:.....

Anmerkung: Auf Wunsch der Teilnehmer des Runden Tisches wird diese Formulierung deutlich verschärft und die $\frac{3}{4}$ Mehrheit festgelegt.

Bei der rechtlichen Prüfung sollte genau festgestellt werden wie der unter Absatz 1 genannte Vorteilsausgleich ablaufen kann.

§ 21

Auflösung des Verbands

(1) Der Verband kann in den ersten 15 Jahren nur durch einen Einstimmigen Beschluss der Verbandsversammlung und danach nur mit einer $\frac{3}{4}$ Mehrheit aufgelöst werden.

(2) Im Falle der Auflösung wird das nach Berichtigung der Schulden verbleibende Vermögen des Verbands veräußert und unter den Verbandsmitgliedern nach dem Verhältnis ihrer anteiligen Einlagen aufgeteilt. Verbleibende Schulden gehen in dem selben Verhältnis auf die Verbandsmitglieder über.

(4) Der Verband gilt nach seiner Auflösung als fortbestehend, solange die Abwicklung einzelner Geschäfte dies erfordert.

Anmerkung: Diese Änderung wurde für sinnvoll erachtet, da es nicht der Fall sein sollte, dass, wenn sich nach bspw. 5 Jahren herausstellt, dass der Verband keinen Sinn mehr macht, er jedoch auf dem Papier noch 10 weitere Jahre bestehen muss.

§ 22

Entscheidung bei Streitigkeiten

(1) Bei Streitigkeiten zwischen dem Verband und seinen Verbandsmitgliedern sowie der Verbandsmitglieder untereinander über Rechte und Verbindlichkeiten aus dem Verbandsverhältnis, insbesondere über die Verteilung der Überschüsse und über die Pflicht zur Tragung der Verbandslasten, ist das Regierungspräsidium Tübingen zur Schlichtung anzurufen.

(2) Wenn die Beteiligten mit den Vorschlägen der Schlichtungsstelle zur gütlichen Beilegung des Streites nicht einverstanden sind, können sie ihre Ansprüche vor dem zuständigen Verwaltungsgericht geltend machen.

§ 23

Verhalten der Verbandsmitglieder

Die eigenständige gewerbliche Entwicklung der Verbandsmitglieder einschließlich der Neuausweisung bzw. Erweiterung von Gewerbegebieten bleibt von der Verbandsgründung unberührt. Die Verbandsmitglieder verpflichten sich jedoch, sich gegenüber den im Verbandsgebiet angesiedelten bzw. ansiedlungswilligen Betrieben jeder Einwirkung zu enthalten, die dem Verbandszweck zuwiderlaufen würde.

§ 24 Marketing

Eine aktive Zusammenarbeit mit der Wirtschaftsförderung des Zollernalbkreises und den weiteren Einrichtungen der Wirtschaft wird angestrebt.

Kommentar: Innerhalb des Runden Tisches und des Beirates ist man sich einig, dass das Marketing eine grundlegende Aufgabe dieses Verbandes darstellt, daher ist die ursprüngliche Formulierung unnötig und wird gestrichen.

§ 25 Öffentliche Bekanntmachungen

Die öffentlichen Bekanntmachungen des Verbands erfolgen nach den jeweiligen Satzungen über die Form der öffentlichen Bekanntmachung der Verbandsmitglieder.

§ 26 Anwendung von Gesetzen

Soweit diese Satzung keine besonderen Vorschriften enthält, finden das Gesetz über kommunale Zusammenarbeit, die Gemeindeordnung für Baden-Württemberg und die hierzu ergangenen Ausführungs- und Durchführungsvorschriften in ihrer jeweils geltenden Fassung sinngemäß Anwendung.

§ 27 Übergangs- und Schlussbestimmungen

(1) Bis zur Wahl des Verbandsvorsitzenden nimmt der Oberbürgermeister/Bürgermeister der Stadt/Gemeinde [...] die Aufgabe des Verbandsvorsitzenden wahr.

(2) Sollte eine der Bestimmungen dieser Satzung ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, so wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen daraus nicht berührt. In einem solchen Falle ist die Satzung vielmehr ihrem Sinn gemäß durchzuführen.

§ 28 Inkrafttreten

Der Zweckverband entsteht gemäß § 8 Abs. 2 GKZ am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung und der Verbandssatzung

REGENA – Regionaler Gewerbeflächenpool Neckar-Alb

Entwurf - Kooperationsvereinbarung

zwischen

den unten genannten Kommunen

- im Folgenden „kommunale Partner“ genannt -

dem Regionalverband Neckar-Alb

vertreten durch den Verbandsdirektor Prof. Dr. Dieter Gust,

- im Folgenden „Regionalverband“ genannt -

**dem Institut für Angewandte Forschung (IAF) an der Hochschule für Wirtschaft
und Umwelt Nürtingen - Geislingen**

vertreten durch Herrn Prof. Dr. Alfred Ruther-Mehlis

- im Folgenden „IAF“ genannt -

und

der DIALOGIK gGMBH

vertreten durch Herrn Prof. Dr. Ortwin Renn

im Folgenden „DIALOGIK“ genannt

**über die Beteiligung am Forschungsprojekt REGENA
(Regionaler Gewerbeflächenpool Neckar-Alb)
im Rahmen des Programms REFINA des Bundesministeriums für Bildung und
Forschung**

Präambel

Die Reduzierung der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke ist ein wichtiges bundes- und landespolitisches Thema. In diesem Zusammenhang hat das Bundesministerium für Bildung und Forschung (BMBF) das Programm „Forschung für die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und ein nachhaltiges Flächenmanagement (REFINA)“ initiiert. Das Programm soll einen Beitrag zur Umsetzung des nationalen Nachhaltigkeitsziels leisten, die Flächeninanspruchnahme von Flächen im Außenbereich durch neue Siedlungs- und Verkehrsflächen auf 30 ha pro Tag im Jahr 2020 zu vermindern. Der Förderschwerpunkt "REFINA" zielt auf die Entwicklung und Erprobung innovativer Konzepte für die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme. Künftig soll die Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen Vorrang haben, z.B. die Bebauung von Baulücken und Wiedernutzbarmachung von Brachflä-

chen, um unterschiedliche Ziele, wie Umwelt- und Naturschutz, wirtschaftliches Wachstum aber auch sozialgerechte Wohnungsversorgung, städtebauliche Qualität und Mobilität besser in Einklang zu bringen.

§ 1 Gegenstand und Grundlagen

(1) Inhaltliche Grundlage des Forschungsprojektes REGENA ist die beim BMBF eingereichte gemeinsame Forschungsantrag vom 01. August 2005.

(2) Das Projekt Regionaler Gewerbeflächenpool Neckar-Alb (REGENA) beinhaltet ein innovatives interkommunales Gewerbeflächenmanagementkonzept zur ressourcenschonenden Steuerung der regionalen Flächennutzung. Kernstück des Konzepts ist der Zusammenschluss mehrerer Kommunen mit dem Zweck, Gewerbeflächen der beteiligten Kommunen in einen Pool einzubringen um diese gemeinsam zu entwickeln, zu vermarkten und ggf. zu erschließen. Das Projekt beinhaltet vier Hauptziele:

a) Wissenschaftliche und kommunikative Unterstützung der Kommunen bei der Ausgestaltung der rechtlichen und verfahrenstechnischen Grundlagen des Kooperationsmodells

mit dem Ziel des effektiven und effizienten Managements eines Industrie- und Gewerbeflächenpools.

b) Entwicklung und Test eines integrierten Bewertungsmodells für die Poolflächen auf der Basis moderner Geographischer Informationssysteme und eines Regelwerkes zum Umgang mit den Flächen und zur Verteilung der Erlöse und Kosten.

c) Zusammenführung ökonomischer, ökologischer und städtebaulicher Gesichtspunkte bei der Bewertung von Flächen, wodurch Ressourcenausstattung und ökologische Qualität gleichermaßen berücksichtigt werden.

d) Erweiterung des Pools um Flächen von Privaten, Brachen und Ausgleichsflächen.

(3) Die derzeitige Situation, in der jede Kommune ihre eigenen Industrie- und Gewerbeflächen ausweist, führt zu unerwünschten Ergebnissen, da die Kommunen, 1. um für mögliche Investoren attraktiv zu sein mehr Flächen als notwendig ausweisen, 2. sie durch den Verkauf von Flächen unter Marktpreis in einen ruinösen Konkurrenzkampf eintreten und

3. bei einer solchen Strategie Kriterien einer ökologischen Entwicklung weitgehend ignoriert werden.

Durch die Bildung eines Gewerbeflächenpools und der anteiligen Verteilung von Verkaufserlösen sowie Gewerbesteuererinnahmen werden Auswahl, Entwicklung und Management der Flächen nach Kriterien eines optimalen Ressourcenmanagements unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten möglich.

Die Hauptaufgabe bei der Etablierung eines Gewerbeflächenpools ist die Entwicklung fairer und effizienter Mechanismen zur Mobilisierung von Poolflächen, zur Verteilung der Erlöse und Kosten und zur Verringerung der individuellen Vermarktungsrisiken.

(4) Ziel der Testphase ist es, ein politisch akzeptables, rechtlich abgesichertes, planerisch zielführendes und effizientes Kooperationsmodell auf der Basis der bereits gegebenen Vorverhandlungen zu entwickeln, die Datenbasis für die Bewertung der

Flächen zur Anwendungsreife zu führen und das Kooperationsmodell um Flächen privater Anbieter, Branchen und Ausgleichsflächen zu erweitern.

(5) Das Projekt REGENA knüpft an die Ergebnisse der vorangegangenen Machbarkeitsstudie an mit dem Ziel, die bisher eingeleiteten Schritte zu ergänzen, vervollständigen und zu konkretisieren sowie das Aufgabenspektrum der Kooperation um wesentliche Aspekte zu erweitern und zur Umsetzungsreife zu führen.

§ 2

Vertragspartner/ -dauer

(1) Verbundpartner in diesem Forschungsvorhaben sind die kommunalen Partner, der Regionalverband, das IAF mit der Projektleitung und DIALOGIK mit dem Schwerpunkt Moderation.

(2) Das Projekt ist auf 2 Phasen ausgelegt. Geplant ist eine 1,5-jährige Vorbereitungs- und eine daran anschließende Testphase 3-jährige Testphase. Die Zeitplanung ist den tatsächlichen Gegebenheiten und den Erfordernissen der Praxis bei Bedarf anzupassen. Zunächst wird in Zusammenarbeit mit den kommunalen Partnern in einem partizipativen Prozess ein Bewertungsmodell entwickelt.

§ 3

Pflichten der Kooperationspartner

(1) Die Kooperationspartner verpflichten sich, am Forschungsvorhaben REGENA über den gesamten Zeitraum aktiv mitzuwirken und zum Gelingen des Forschungsvorhabens beizutragen.

(2) Dabei werden die Bürgermeister oder von ihnen benannte Vertreter der kommunalen Partner an den Sitzungen des Runden Tisches mitwirken. Bürgermeister der Gemeinden, die sich zunächst noch nicht am Kooperationsmodell beteiligen, können als Beobachter an den Sitzungen des Runden Tisches teilnehmen.

(3) Für die Entwicklung des Bewertungsmodells wird eine Arbeitsgruppe eingesetzt. Jeder kommunale Partner entsendet ein Mitglied in die Arbeitsgruppe. Diese Person ist auch Ansprechpartner und verantwortlicher Koordinator zur Bereitstellung der erforderlichen Informationen.

(4) Die kommunalen Partner und der Regionalverband stellen die erforderlichen Informationen z.B. Beispielgrundstücke, Kaufpreissammlung, Plandaten, etc kostenlos zur Verfügung.

§ 4

Rechte der Kooperationspartner

- (1) Jeder Kooperationspartner ist berechtigt, die ihm im Rahmen des Verbundprojektes entstandenen Ergebnisse uneingeschränkt zu nutzen.
- (2) Bei Veröffentlichungen im Zusammenhang mit REGENA ist stets auf die Mitwirkung aller Kooperationspartner sowie auf die Förderung durch das BMBF hinzuweisen.

§ 5

Kommunikation und Außendarstellung

- (1) Die Projektleitung des Forschungsvorhabens liegt beim IAF.
- (2) Die Kooperationspartner verpflichten sich, Daten und Informationen zum Forschungsprojekt vertraulich zu behandeln. Entsprechend sind vertrauliche Daten und Informationen vor der Weitergabe als solche zu kennzeichnen. Die Kooperationspartner sind zur Verschwiegenheit über alle internen Angelegenheiten verpflichtet, die ihnen aus der Mitarbeit am Forschungsvorhaben bekannt werden. Die Veröffentlichung bzw. Präsentation von Zwischenergebnissen etc. bedarf der Zustimmung aller betroffenen Partner.
- (3) Das IAF koordiniert als Verbundpartner die Außendarstellung der Verbundpartner und ist Ansprechpartner für den Projektträger (PT Jülich).

Standortinformationen zu den Städten und Gemeinden im Zollernalbkreis für REGENA (Stand 2008)

Gemeinden	Bürgermeister	Einwohner ca.	Fläche (ha)	Zentralität	Gewerbe- steuer- Hebesatz	Gewerbegebiete lt. SIS IHK			Teilnahme an Regena
							Fläche	Preis €/qm	
Balingen	Dr. Merkel (OB)	34.000	9.034	Mittelzentrum	340	Bangraben-Heerstraße	67.000	44,85	ja
						Grund	12.000	39,47	
						Hauptwasen	59.000		
						Lehenmorgen	4.000	42,75	
						Ziegelei	6.155	37,65	
Bitz	Schiele	3.750	882		330	Trieb Mollensack	16.000	18,00	ja
Bodelshausen (Landkreis TÜ)	Esslinger	5.950	1.382	Kleinzentrum (von der Verbindlichkeit ausgenommen)	340	Bolgärten	4.800	75,00	ja
						Eberhardstraße - Dörnlestraße	31.200	40,00	
						Grenzäcker – 1. BA	56.100	50,00	
						Hirschen (Planung)	70.000		
Geislingen	Pauli (MdL)	5.990	3.195		330	Heimgärten	40.000	23,01	ja
						Weierle	90.000	23,01	
Grosselfingen	Möller	2.100	1.615		330	Rieden III	65.024	25,00	ja
Haigerloch	Trojan (zurückgetreten)	10.900	7.645	Untzentrum	330	Gewerbegebiete in Haigerloch, H.-Owingen, H.-Stetten, H.Trillfingen	96.000	33,23	ja
Hechingen	Weber	19.400	6.644	Mittelzentrum	330	Ettenbach II	10.000	35,50	ja
						Ettenbach III	5.000	35,50	
Rangendingen	Widmaier	5.200	2.168		320	Hitzenried I und II	244.000	33,49	ja
Schömborg	Sprenger	4.650	2.327	Kleinzentrum	330	Gutleutgarten	5.573		ja
						Nord	131.700		
Bisingen	Krüger	9.300	3.284	Kleinzentrum	330	Nord	170.000	35,80	
						Hinter Stöck	4.600	33,23	
Dotternhausen	Adrian	1.861	1.000		335	Großer Acker	4.000	26,00	
						Hofstätt	45.000	20,45	
Obernheim	Maier	1.550	1.502		320				
Ratshausen/Hausen	Maier	800	577		330				
Rosenfeld	Miller	6.600	5.111	Kleinzentrum	330	Leidringen	9.746	26,00	

						Dornbrunnen III	17.401	26,00	
						Lehren	1.293	26,00	
						Seewiesen	5.835	26,00	
Straßberg	Bopp	2.700	2.491		330	Schachen	15.000		
						IIG Vogelherd/Längenfeld Straßberg/Winterlingen	90.000		
Zimmern	Koch	500	505		330		20.000		
Albstadt	Dr. Gneveckow (OB)	46.700	13.441	Mittelzentrum	335	Eschach I	10.000	24,00	nein
						Eschach II	5.000	24,00	
						Lichtenbol	30.000	20,00	
						Ob dem Kiesertal	5.000	20,00	
						Riedstraße	16.000		
						Untere Mühle	20.000	20,00	
Burladingen	Ebert	13.000	12.333	Unterzentrum	330	Häuslerwasen (Salmendingen)	650	33,50	nein
						Kleineschle	6.500	33,50	
						Steinbraike (Melchingen)	19.000	38,50	
Dormettingen	Benkendorf	1.050	655		330	Bubensulz	40.000	20,45	nein
Jungingen	Frick	1.450	933		330	Gewerbegebiet I			nein
Meßstetten	Mennig			Unterzentrum		Appentalstraße (Unterdigisheim)	2.728		nein
						Burgsteigle/Burgsteige	1.630		
						Seiten II	11.000	27,00	
Nusplingen	Kühlwein	1.843	2.075		330	Kirchwiesen IV			nein
Winterlingen	Frau Schlee			Kleinzentrum		Oberer Hungerberg	69.000	20,45	nein
						Weinstetter Straße (Benzingen)	47.000		
						Interkommunales Gewerbegebiet	300.000		

REGENA Terminübersicht 2009 - 2010

Datum	Zweck	Ort
19.01.2006	Teambesprechung	Mössingen
01.03.2006	Teambesprechung	Nürtingen
30.03.2006	Teambesprechung	Mössingen
11.04.2006	Teambesprechung	Mössingen
24.04.2006	Teambesprechung	Balingen
27.04.2006	REFINA Tagung	Stuttgart
08.05.2006	Teambesprechung	Stuttgart
19.05.2006	Arbeitsgruppe Bewertung	Balingen
19.06.2006	Runder Tisch mit Bürgermeistern	Hechingen
23.06.2006	Teambesprechung	Stuttgart
10.07.2006	Arbeitsgruppe Bewertung	Stuttgart
24.07.2006	Vor Ort Termin	Hechingen und Bodelshausen
31.07.2006	Runder Tisch mit Bürgermeistern, Unterzeichnung Kooperationsvereinbarung + Vor Ort Termine	Balingen und Schömberg und Haigerloch
01.08.2006	Vor Ort Termine	Bitz - Balingen
06.09.2006	Übergabe Clemens/Schneider	Nürtingen
22.09.2006	Vortrag SRL	Solingen
11.09.2006	Vor-Ort-Termine	Geislingen und Rangendingen
14.09.2006	Arbeitsgruppe Bewertung	Reutlingen
25.09.2006	Arbeitsgruppe Bewertung	Bitz
3.-5.10.2006	Kongress MORO	Berlin
13.10.2006	Runder Tisch mit Bürgermeistern Klausur	Balingen
03.11.2006	Teambesprechung	Nürtingen
15.11.2006	Runder Tisch mit Bürgermeistern	Bisingen
20.11.2006	Vor-Ort-Termin	Bisingen
18.12.2006	Teambesprechung	Stuttgart
08.01.2007	Teambesprechung	Nürtingen
11.01.2007	Arbeitsgruppe Bewertung	Schömberg
16.01.2007	GIS-Einrichtung	Nürtingen
18.01.2007	GIS-Einrichtung	Nürtingen
25.01.2007	Teambesprechung	Mössingen
05.02.2007	Teambesprechung	Stuttgart
12.02.2007	Arbeitsgruppe Bewertung	Balingen
28.02.2007	Runder Tisch mit Bürgermeistern	Balingen
19.03.2007	Arbeitsgruppe Bewertung	Haigerloch
28.03.2007	Runder Tisch mit Bürgermeistern	Balingen
16.04.2007	Teambesprechung	Stuttgart
19.04.2007	REFINA workshop 'Spiel-	Bonn

25.-27.04.2007	REVIT Tagung	Stuttgart
07.05.2007	Arbeitsgruppe Bewertung	Bodelshausen
21.05.2007	Runder Tisch mit Bürgermeistern	Balingen
25.05.2007	REFINA workshop	Saarbrücken
13.06.2007	Arbeitsgruppe Bewertung	Balingen
13.06.2007	Teambesprechung	Stuttgart
23.07.2007	Arbeitsgruppe Bewertung	Schömburg
26.07.2007	Klausurtagung	Beuren
03.09.2007	Vor Ort Termin	Balingen
10.09.2007	Teambesprechung	Stuttgart
02.10.2007	Besprechung Jörg Schneider	Beuren
18.10.2007	Runder Tisch mit Bürgermeistern	Hechingen
14.11.2007	Teambesprechung	Stuttgart
03.12.2007	Arbeitsgruppe Bewertung	Bodelshausen
17.01.2008	Arbeitsgruppe Bewertung	Balingen
21.01.2008	Teambesprechung	Stuttgart
22.02.2008	GIS-Einrichtung	Nürtingen
10.03.2008	Teambesprechung	Mössingen
13.03.2008	Runder Tisch mit Bürgermeistern	Balingen
06.05.2008	Teambesprechung	Stuttgart
28.05.2008	Teambesprechung	Stuttgart
11.06.2008	Teambesprechung	Stuttgart
17.06.2008	REFINA workshop 'Spiel-	Bonn
21.07.2008	Workshop Ausgleichsflächen	Leonberg
03.09.2008	Vorbereitung REGENA Workshops	Beuren
10.09.2008	Runder Tisch mit Bürgermeistern	Bisingen
17.09.2008	Teambesprechung	Nürtingen
02.10.2008	Vorbereitung REGENA Workshops	Beuren
20.10.2008	Abstimmungstermin mit dem Städtetag und dem Gemeindetag	Stuttgart
07.11.2008	Öko-Konto-Tagung	Nürtingen
13.11.2008	Workshop Ausgleichsflächen	Balingen
20.11.2008	Workshop Brachflächen/Private Flächen	Balingen
26.-27.11.2008	REFINA-Workshop LfU Bayern	Hof
03.12.2008	Arbeitsgruppe Bewertung	Bodelshausen
08.01.2009	REFINA-Workshop Universität Leipzig	Leipzig
14.01.2009	Besprechung Landeskartellbehörde wegen Satzungsentwurf	Stuttgart
15.01.2009	Teambesprechung- Besprechung	Nürtingen
22.01.2009	Veranstaltung Wisstrans	Leonberg

25.03.2009	Regierungspräsidium wegen Satzungsentwurf	Tübingen
08.06.2009	Runder Tisch mit Bürgermeistern	Haigerloch
12.10.2009	Teambesprechung-Besprechung	Nürtingen
06.11.2009	German-Polish REFINA-Workshop	Danzig
12.11.2009	Workshop "Sustainability Assessment Tools - Practical Applications in Germany and the US"	Denver
18.11.2009	Besprechung Gewerbeflächenpool	Ulm
11.12.2009	Comunis Besprechung Gewerbeflächenpool	Augsburg
18.01.2010	Teambesprechung-Besprechung	Stuttgart
04.03.2010	Besprechung Umweltministerium	Stuttgart
10.03.2010	Bürgermeistergespräche Balingen+Schömberg	Balingen / Schömberg
12.03.2010	Gespräch Rechtsanwalt Dr. Kothe wegen Satzungsentwurf	Korntal
31.03.2010	Teambesprechung-Besprechung	Stuttgart
26.04.2010	Runder Tisch mit Bürgermeistern	Haigerloch
02.06.2010	Erfahrungsaustausch mit Gewerbeflächenpool Pegnitz	Reutlingen
05.07.2010	Bürgermeistergespräche Bisingen	Bisingen

Ökonomische Bewertung (unternehmerische Perspektive)
Bewertungsmodell Erläuterungsblatt

20.04.2007

Diskussionsentwurf

Bewertungsfaktor	Erläuterung Bewertungsfaktor	Indikator	Erläuterung Indikator	Skala	Bewertungsmaßstab	Erläuterung	
Grundstückseigenschaften	Gibt Hinweise auf mögliche Einschränkungen seitens des Grundstückes	variable Grundstückszuschnitte	Die Option variabler Grundstückszuschnitte ermöglicht ein flexibles Eingehen auf sich die Anforderungen bei der Ansiedlung	0	keine variablen Zuschnitte möglich	z.B. bei engem Erschließungsrastrer und geringen Grundstückstiefen	
				3	variable Zuschnitte mit geringem Aufwand möglich		
				5	variable Zuschnitte bereits vorbereitet und später vorteilhaft		
		Erweiterungsmöglichkeiten am Standort	Die Option einer späteren Erweiterung des Betriebes	0	keine Erweiterung möglich	z.B. bei absehbaren Betriebsverkleinerungen	
				3	Erweiterung leicht möglich		
5	Aufwertung des Gebietes oder angrenzender Gebiete						
Visuelle Präsenz	Gibt Hinweise über die Sichtbarkeit des Grundstückes	Sichtverbindung von der überörtlichen Straßenanbindung		0	beim Vorbeifahren mit dem Auto nicht gegeben	keine visuelle Präsenz	
				3	beim Vorbeifahren mit dem Auto gegeben		
				5	besonders prominente Lage		
				0	Beeinträchtigung nicht vertretbar		sehr prominente Lage
				1	Beeinträchtigung schwer vertretbar		
2	Beeinträchtigung gut vertretbar						
3	geringe Beeinträchtigung						
4	keine Beeinträchtigung						
Verkehrerschließung	Verbindungen zu Kunden und Lieferanten sowie auf Lageattraktivität für Arbeitnehmer	Anbindung an lokales Straßenverkehrsnetz	Qualität der Verbindungen im lokalen Bereich	0	Beeinträchtigung nicht vertretbar	sehr starke Beeinträchtigung, z.B. keine Anbindung machbar	
				1	Beeinträchtigung schwer vertretbar		
				2	Beeinträchtigung gut vertretbar		
				3	geringe Beeinträchtigung		
				4	keine Beeinträchtigung		
		5	Aufwertung	Nutzung ansonsten unterausgelasteter Verkehrerschließung			
		0	≥ 20 min.				
		1	10 < 20 min.				
		2	5 < 10 min.				
		3	2 < 5 min.				
		4	< 2 min.				
		5	Aufwertung	deutlicher Entfernungswiderstand bis Anschluss an Bundesstraße, starke Auswirkung auf Planung von Bündelung und Wegekettens, ggf. nur Nahorientierung			
		0	≥ 15 min.				
		1	10 < 15 min.				
		2	5 < 10 min.				
3	2 < 5 min.						
4	< 2 min.						
5	Aufwertung durch Einrichtung einer eigenen Bushaltestelle	kurze Fahrt bis Bundesstraße, bereits merklich zeitrelevant					
0	≥ 25 min.						
1	15 < 25 min.						
2	10 < 15 min.						
3	5 < 10 min.						
4	< 5 min.						
5	Aufwertung durch Einrichtung einer eigenen Bushaltestelle	sehr kurze Fahrt bis Bundesstraße, Fahraufwand nahezu ohne Auswirkungen auf Betriebsablauf					
0	≥ 120 min.						
1	90 < 120 min.						
2	60 < 90 min.						
3	30 < 60 min.						
4	10 < 30 min.						
5	direkte Anbindung an einen Flughafen	unmittelbar oder nahezu unmittelbar an Anschluss Bundesstraße gelegen, Fahraufwand ohne Auswirkungen auf Betriebsablauf					
0	Mehrkosten ≥ 40 %						
3	Mehrkosten 20 < 40 %						
5	Wenigerkosten						
0	Beeinträchtigung nur in Ausnahmefällen vertretbar		Aufwertung vorhandener Bundesstraße, z.B. Mitfinanzierung eines auch ansonsten benötigten Knotens				
0	kein DSL						
3	DSL						
5	schnellere Verbindung als DSL						
Baurecht	Das Baurecht steuert die Rahmenbedingungen für die bauliche Umsetzung	Bauliche Freiheit auf dem Grundstück		Möglichkeiten die unternehmerischen Vorstellungen kostengünstig umzusetzen, geringe Auflagen wie z.B. Dachbegrünung, Pflanzgebote auf dem Grundstück, Nutzungseinschränkungen	0	Beeinträchtigung nicht vertretbar	
			1		Beeinträchtigung schwer vertretbar		
			2		Beeinträchtigung gut vertretbar		
			3		geringe Beeinträchtigung		
			4		keine Beeinträchtigung		
5	Aufwertung						
Vorhandene Bebauung	Hinweise, ob das Areal bereits bebaut ist oder war	Gebäudeteile Befestigungen Fundamente	Gerade bei Brachen können noch Gebäudeteile oder Beläge vorhanden sein	0	Beeinträchtigung nicht vertretbar	sehr starke Beeinträchtigung, z.B. sehr stark erhöhter baulicher Aufwand wg. Abbruch	
				1	Beeinträchtigung schwer vertretbar		
				2	Beeinträchtigung gut vertretbar		
				3	geringe Beeinträchtigung		
				4	keine Beeinträchtigung		
5	Aufwertung	Aufwertung durch Wiedernutzung von Bauteilen					

Bewertungsmodell Erläuterungsblatt - Mensch und Natur

Stand 18.04.2007

Diskussionsentwurf - 1. Überarbeitung



Bewertungsfaktor	Erläuterung Bewertungsfaktor	Indikator	Erläuterung Indikator	Skala	Bewertungsmaßstab	Erläuterung	Methode	Daten	
Arten und Biotope	Arten- und Biotopschutz sind allgemein anerkannte gesellschaftliche Ziele, die Flächeninanspruchnahme u.a. durch Gewerbegebiete kann zu Beeinträchtigungen führen	Biotoptyp (Basisbewertung)	Ermöglicht generalisierende, qualitative Bestandsbewertung u.a. für Variantenvergleich	0 sehr hohe naturschutzfachliche Bedeutung 1 hohe naturschutzfachliche Bedeutung 2 mittlere naturschutzfachliche Bedeutung 3 geringe naturschutzfachliche Bedeutung 4 sehr geringe naturschutzfachliche Bedeutung 5 keine naturschutzfachliche Bedeutung	0 sehr hohe naturschutzfachliche Bedeutung z.B. Wacholderheide oder Schutzstatus z.B. NSG z.B. Feldhecke oder Schutzstatus z.B. LSG z.B. Ruderalvegetation z.B. Intensivgrünland z.B. Acker, Grabeland z.B. vollständig versiegelte Fläche	Biotoptypbewertung Baden-Württemberg, LUBW 2005	Landschaftsplan, Schutzgebietskarte LUBW		
		Arten (Flora/Fauna) (Standard-, Feinbewertung Biotoptyp)	Rote Liste-Arten, Zielarten Artenzusammensetzung muß bekannt sein - ggf. erst in fortgeschrittenem Planungsstadium möglich!!	0 herausragende Bedeutung für den Artenschutz 1 sehr hohe Bedeutung für den Artenschutz 2 hohe Bedeutung für den Artenschutz 3 mäßig hohe Bedeutung für den Artenschutz 4 sehr geringe Bedeutung für den Artenschutz 5 keine Bedeutung für den Artenschutz	0 herausragende Bedeutung für den Artenschutz landesweit bedeutsame Artenvorkommen überregional bedeutsame Artenvorkommen regional bedeutsame Artenvorkommen, zum lokal bedeutsame Artenvorkommen keine bedeutsamen Artenvorkommen vollständig versiegelte Fläche	Biotoptypbewertung Baden-Württemberg, LUBW 2005, Naturraumsteckbriefe (LRP), MLR 2000	Landschaftsplan, Eingriffregelung im B-Plan Naturraumsteckbriefe (http://www.xtaweb.baden-wuerttemberg.de/nataweb/)		
		Bodenfunktion Standort für natürliche Vegetation (Biotopentwicklungspotential)	Angebot an Wasser und Nährstoffen	0 sehr hohes Biotopentwicklungspotential 1 hohes Biotopentwicklungspotential 2 mittleres Biotopentwicklungspotential 3 geringes Biotopentwicklungspotential 4 sehr geringes Biotopentwicklungspotential 5 kein Biotopentwicklungspotential	0 sehr hohes Biotopentwicklungspotential 1 hohes Biotopentwicklungspotential 2 mittleres Biotopentwicklungspotential 3 geringes Biotopentwicklungspotential 4 sehr geringes Biotopentwicklungspotential 5 kein Biotopentwicklungspotential	0 sehr hohe Bedeutung als Kulturpflanzenstandort 1 hohe Bedeutung als Kulturpflanzenstandort 2 mittlere Bedeutung als Kulturpflanzenstandort 3 geringe hohe Bedeutung als Kulturpflanzenstandort 4 sehr geringe Bedeutung als Kulturpflanzenstandort 5 keine Bedeutung als Kulturpflanzenstandort	0 sehr hohes Biotopentwicklungspotential 1 hohes Biotopentwicklungspotential 2 mittleres Biotopentwicklungspotential 3 geringes Biotopentwicklungspotential 4 sehr geringes Biotopentwicklungspotential 5 kein Biotopentwicklungspotential	Bodenfunktionsbewertung nach Heft 31 UM 1995	GIS-Datensatz für die LN nach Gemeindegebiet vom LGRB gegen geringe Gebühr zu beziehen
		Standort für Kulturpflanzen	Angebot an Wasser und Nährstoffen	0 sehr hohe Bedeutung als Kulturpflanzenstandort 1 hohe Bedeutung als Kulturpflanzenstandort 2 mittlere Bedeutung als Kulturpflanzenstandort 3 geringe hohe Bedeutung als Kulturpflanzenstandort 4 sehr geringe Bedeutung als Kulturpflanzenstandort 5 keine Bedeutung als Kulturpflanzenstandort	0 sehr hohe Bedeutung als Kulturpflanzenstandort 1 hohe Bedeutung als Kulturpflanzenstandort 2 mittlere Bedeutung als Kulturpflanzenstandort 3 geringe hohe Bedeutung als Kulturpflanzenstandort 4 sehr geringe Bedeutung als Kulturpflanzenstandort 5 keine Bedeutung als Kulturpflanzenstandort	0 sehr hohe Bedeutung als Kulturpflanzenstandort 1 hohe Bedeutung als Kulturpflanzenstandort 2 mittlere Bedeutung als Kulturpflanzenstandort 3 geringe hohe Bedeutung als Kulturpflanzenstandort 4 sehr geringe Bedeutung als Kulturpflanzenstandort 5 keine Bedeutung als Kulturpflanzenstandort	0 sehr hohe Bedeutung als Kulturpflanzenstandort 1 hohe Bedeutung als Kulturpflanzenstandort 2 mittlere Bedeutung als Kulturpflanzenstandort 3 geringe hohe Bedeutung als Kulturpflanzenstandort 4 sehr geringe Bedeutung als Kulturpflanzenstandort 5 keine Bedeutung als Kulturpflanzenstandort	Bodenfunktionsbewertung nach Heft 31 UM 1995	GIS-Datensatz für die LN nach Gemeindegebiet vom LGRB gegen geringe Gebühr zu beziehen
Boden	Böden übernehmen zentrale Aufgaben im Naturhaushalt, sie filtern und speichern das Niederschlagswasser, halten Schadstoffe zurück oder wandeln sie um, stellen Nährstoffe bereit, bieten Lebensraum und sind Archiv der Natur- und Kulturgeschichte (BBodSchG, LBodSchAG). Flächeninanspruchnahme u.a. durch Gewerbegebiete beseitigt oder schädigt Böden samt ihrer Funktionen.	Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	Speicher- und Infiltrationsvermögen für Wasser	0 sehr hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf 1 hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf 2 mittlere Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf 3 geringe hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf 4 sehr geringe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf 5 keine Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	0 sehr hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf 1 hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf 2 mittlere Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf 3 geringe hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf 4 sehr geringe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf 5 keine Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	0 sehr hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf 1 hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf 2 mittlere Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf 3 geringe hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf 4 sehr geringe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf 5 keine Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	Bodenfunktionsbewertung nach Heft 31 UM 1995	GIS-Datensatz für die LN nach Gemeindegebiet vom LGRB gegen geringe Gebühr zu beziehen	
		Ausgleichskörper im Stoffkreislauf	Speichervermögen für Nähr-/Schadstoffe Puffervermögen für Säuren Abbauvermögen für organische Stoffe	0 sehr hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Stoffkreislauf 1 hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Stoffkreislauf 2 mittlere Bedeutung als Ausgleichskörper im Stoffkreislauf 3 geringe hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Stoffkreislauf 4 sehr geringe Bedeutung als Ausgleichskörper im Stoffkreislauf 5 keine Bedeutung als Ausgleichskörper im Stoffkreislauf	0 sehr hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Stoffkreislauf 1 hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Stoffkreislauf 2 mittlere Bedeutung als Ausgleichskörper im Stoffkreislauf 3 geringe hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Stoffkreislauf 4 sehr geringe Bedeutung als Ausgleichskörper im Stoffkreislauf 5 keine Bedeutung als Ausgleichskörper im Stoffkreislauf	0 sehr hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Stoffkreislauf 1 hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Stoffkreislauf 2 mittlere Bedeutung als Ausgleichskörper im Stoffkreislauf 3 geringe hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Stoffkreislauf 4 sehr geringe Bedeutung als Ausgleichskörper im Stoffkreislauf 5 keine Bedeutung als Ausgleichskörper im Stoffkreislauf	Bodenfunktionsbewertung nach Heft 31 UM 1995	GIS-Datensatz für die LN nach Gemeindegebiet vom LGRB gegen geringe Gebühr zu beziehen	
		Natur- / Kulturarchiv	Schutzstatus; Geologische, pedologische, archäologische Besonderheit; Seltenheit; Informationswert	0 sehr hohe Bedeutung als Archiv 1 hohe Bedeutung als Archiv 2 mittlere Bedeutung als Archiv 3 geringe Bedeutung als Archiv 4 sehr geringe Bedeutung als Archiv 5 keine Bedeutung als Archiv	0 sehr hohe Bedeutung als Archiv 1 hohe Bedeutung als Archiv 2 mittlere Bedeutung als Archiv 3 geringe Bedeutung als Archiv 4 sehr geringe Bedeutung als Archiv 5 keine Bedeutung als Archiv	0 sehr hohe Bedeutung als Archiv 1 hohe Bedeutung als Archiv 2 mittlere Bedeutung als Archiv 3 geringe Bedeutung als Archiv 4 sehr geringe Bedeutung als Archiv 5 keine Bedeutung als Archiv	0 sehr hohe Bedeutung als Archiv 1 hohe Bedeutung als Archiv 2 mittlere Bedeutung als Archiv 3 geringe Bedeutung als Archiv 4 sehr geringe Bedeutung als Archiv 5 keine Bedeutung als Archiv	Geotope teils als ND ausgewiesen Bodendenkmäler nach DSchG Ausweisung von Archivböden in Entwicklung bei UMLUBW	Geotope-CD-ROM für RegBez. Tü in Vorbereitung Listen beim Denkmalrat
		Grundwasser	Schutzstatus Qualität	0 sehr hohe Bedeutung für GW-Gewinnung 1 hohe Bedeutung für GW-Gewinnung 2 mittlere Bedeutung für GW-Gewinnung 3 geringe Bedeutung für GW-Gewinnung 4 sehr geringe Bedeutung für GW-Gewinnung 5 keine Bedeutung für GW-Gewinnung	0 sehr hohe Bedeutung für GW-Gewinnung 1 hohe Bedeutung für GW-Gewinnung 2 mittlere Bedeutung für GW-Gewinnung 3 geringe Bedeutung für GW-Gewinnung 4 sehr geringe Bedeutung für GW-Gewinnung 5 keine Bedeutung für GW-Gewinnung	0 sehr hohe Bedeutung für GW-Gewinnung 1 hohe Bedeutung für GW-Gewinnung 2 mittlere Bedeutung für GW-Gewinnung 3 geringe Bedeutung für GW-Gewinnung 4 sehr geringe Bedeutung für GW-Gewinnung 5 keine Bedeutung für GW-Gewinnung	0 sehr hohe Bedeutung für GW-Gewinnung 1 hohe Bedeutung für GW-Gewinnung 2 mittlere Bedeutung für GW-Gewinnung 3 geringe Bedeutung für GW-Gewinnung 4 sehr geringe Bedeutung für GW-Gewinnung 5 keine Bedeutung für GW-Gewinnung	GWS Z 1, HQS	Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung, Teil A (Bewertungsmodell) LUBW 2005
Wasser	Gewerbegebiete können auf Grund meist hoher Flächenbeanspruchung lokal die Grundwasserneubildung beeinflussen. Durch Hochwasserereignisse können bei ungünstiger Lage erhebliche Schäden entstehen.	Grundwasserneubildung	Mittlere jährliche GW-Neubildungsrate	0 > 600 mm 1 400 - 600 mm 2 300 - 400 mm 3 200 - 300 mm 4 100 - 200 mm 5 < 100 mm	0 > 600 mm 1 400 - 600 mm 2 300 - 400 mm 3 200 - 300 mm 4 100 - 200 mm 5 < 100 mm	0 > 600 mm 1 400 - 600 mm 2 300 - 400 mm 3 200 - 300 mm 4 100 - 200 mm 5 < 100 mm	ohne Schutzstatus / vollständig versiegelte Fläche	LU 2004, Wasser und Bodennatlas BW (WaBoA)	
		Oberflächengewässer	Retentionsfläche (Hochwasserlinien)	0 sehr hohe Bedeutung als Retentionsfläche 1 hohe Bedeutung als Retentionsfläche 2 mittlere Bedeutung als Retentionsfläche 3 geringe Bedeutung als Retentionsfläche 4 sehr geringe Bedeutung als Retentionsfläche 5 keine Bedeutung als Retentionsfläche	0 sehr hohe Bedeutung als Retentionsfläche 1 hohe Bedeutung als Retentionsfläche 2 mittlere Bedeutung als Retentionsfläche 3 geringe Bedeutung als Retentionsfläche 4 sehr geringe Bedeutung als Retentionsfläche 5 keine Bedeutung als Retentionsfläche	0 sehr hohe Bedeutung als Retentionsfläche 1 hohe Bedeutung als Retentionsfläche 2 mittlere Bedeutung als Retentionsfläche 3 geringe Bedeutung als Retentionsfläche 4 sehr geringe Bedeutung als Retentionsfläche 5 keine Bedeutung als Retentionsfläche	Lage in Hochwasserzonen	evtl. bei LUBW	
		Kaltluftentstehung Durchlüftung bioklimatischer Ausgleichs- und Filterfunktion	Lage, Hangneigung, Bewuchs/Nutzung	0 Steilhänge in Siedlungsnähe (> 8,5% Neigung), große zusammenhängende Wald- oder Streuobstbestände 1 Hänge 3,5 bis 8,5% Neigung, siedlungsnah oder verbunden, kleinere Wald- und Streuobstbestände 2 geringe Neigung - wenig Kaltluftentstehung, keine wesentliche Belastungen 3 klimatisch und lufthygienisch wenig belastete Gebiete, z.B. durchgrünte Wohngebiete 4 klimatisch und lufthygienisch stark belastete Gebiete, z.B. wenig durchgrünte Siedlungsbereiche 5 klimatisch und lufthygienisch sehr stark belastete Gebiete, z.B. Industriegebiete, belastende Gewerbegebiete	0 Steilhänge in Siedlungsnähe (> 8,5% Neigung), große zusammenhängende Wald- oder Streuobstbestände 1 Hänge 3,5 bis 8,5% Neigung, siedlungsnah oder verbunden, kleinere Wald- und Streuobstbestände 2 geringe Neigung - wenig Kaltluftentstehung, keine wesentliche Belastungen 3 klimatisch und lufthygienisch wenig belastete Gebiete, z.B. durchgrünte Wohngebiete 4 klimatisch und lufthygienisch stark belastete Gebiete, z.B. wenig durchgrünte Siedlungsbereiche 5 klimatisch und lufthygienisch sehr stark belastete Gebiete, z.B. Industriegebiete, belastende Gewerbegebiete	0 Steilhänge in Siedlungsnähe (> 8,5% Neigung), große zusammenhängende Wald- oder Streuobstbestände 1 Hänge 3,5 bis 8,5% Neigung, siedlungsnah oder verbunden, kleinere Wald- und Streuobstbestände 2 geringe Neigung - wenig Kaltluftentstehung, keine wesentliche Belastungen 3 klimatisch und lufthygienisch wenig belastete Gebiete, z.B. durchgrünte Wohngebiete 4 klimatisch und lufthygienisch stark belastete Gebiete, z.B. wenig durchgrünte Siedlungsbereiche 5 klimatisch und lufthygienisch sehr stark belastete Gebiete, z.B. Industriegebiete, belastende Gewerbegebiete	0 Steilhänge in Siedlungsnähe (> 8,5% Neigung), große zusammenhängende Wald- oder Streuobstbestände 1 Hänge 3,5 bis 8,5% Neigung, siedlungsnah oder verbunden, kleinere Wald- und Streuobstbestände 2 geringe Neigung - wenig Kaltluftentstehung, keine wesentliche Belastungen 3 klimatisch und lufthygienisch wenig belastete Gebiete, z.B. durchgrünte Wohngebiete 4 klimatisch und lufthygienisch stark belastete Gebiete, z.B. wenig durchgrünte Siedlungsbereiche 5 klimatisch und lufthygienisch sehr stark belastete Gebiete, z.B. Industriegebiete, belastende Gewerbegebiete	Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung, Teil A (Bewertungsmodell) LUBW 2005	GIS-Datensätze - DGM, Landnutzung - LUBW
Landschaft und Erholung	Gewerbegebiete nehmen i.d.R. bisher nicht bebaute Flächen in Anspruch und beeinflussen dadurch das Landschaftsbild sowie die landschaftsbezogenen Belange der Naherholung	Einfügung in das Landschaftsbild	Gewerbegebiete können das Landschaftsbild durch ihre Lage und Gestaltung maßgeblich prägen	0 Beeinträchtigung nicht vertretbar 1 Beeinträchtigung schwer vertretbar 2 Beeinträchtigung gut vertretbar 3 geringe Beeinträchtigung 4 keine Beeinträchtigung 5 Aufwertung	sehr starke Beeinträchtigung, z.B. Beeinträchtigung von Naturdenkmälern starke Beeinträchtigung, z.B. leichte Beeinträchtigung, z.B. nahezu keine Beeinträchtigung keine Beeinträchtigung	sehr starke Beeinträchtigung, z.B. Beeinträchtigung von Naturdenkmälern starke Beeinträchtigung, z.B. leichte Beeinträchtigung, z.B. nahezu keine Beeinträchtigung keine Beeinträchtigung	Evtl. Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung, Teil A (Bewertungsmodell) LUBW 2005		
		Beeinträchtigung der Naherholung	Gewerbegebiete können durch Lage, Flächeninanspruchnahme und indirekte Auswirkungen Belange der Naherholung beeinträchtigen	0 Beeinträchtigung nicht vertretbar 1 Beeinträchtigung schwer vertretbar 2 Beeinträchtigung gut vertretbar 3 geringe Beeinträchtigung 4 keine Beeinträchtigung 5 Aufwertung	Beeinträchtigungen gemindert, z.B. durch Eingrünung bisher störender Elemente sehr starke Beeinträchtigung, z.B. Inanspruchnahme von Flächen für Erholungszwecke durch GE starke Beeinträchtigung, z.B. leichte Beeinträchtigung, z.B. nahezu keine Beeinträchtigung keine Beeinträchtigung	Beeinträchtigungen gemindert, z.B. durch Schaffung attraktiver Wegebeziehungen sehr starke Beeinträchtigung der Bebaubarkeit, z.B. sehr umfangreiche Erdbewegungen erforderlich starke Beeinträchtigung der Bebaubarkeit, z.B. große Erdbewegungen erforderlich geringe Beeinträchtigung der Bebaubarkeit, z.B. mittelgroße Erdbewegungen erforderlich nahezu keine Beeinträchtigung der Bebaubarkeit keine Beeinträchtigung der Bebaubarkeit, z.B. fast keine Gelände bedingten Erdbewegungen erforderlich keine Beeinträchtigungen der Bebaubarkeit, z.B. keine Gelände bedingten Erdbewegungen erforderlich	Hangneigungsberechnung	GIS-Datensatz - DGM, LUBW	
Topographie	Gibt Hinweise auf mögliche Einschränkungen der Nutzbarkeit wg. Geländemodulation	Geländeneigung Baugrundstücke	Je weniger Neigung das Gelände aufweist, umso weniger Einschränkungen bestehen bei der Bebaubarkeit, der Nutzung der Freiflächen und der Erschließung	0 > 6% Neigung 1 4 - 6% Neigung 2 3 - 4% Neigung 3 2 - 3% Neigung 4 1 - 2% Neigung 5 0 - 1% Neigung	sehr starke Beeinträchtigung der Bebaubarkeit, z.B. sehr umfangreiche Erdbewegungen erforderlich starke Beeinträchtigung der Bebaubarkeit, z.B. große Erdbewegungen erforderlich geringe Beeinträchtigung der Bebaubarkeit, z.B. mittelgroße Erdbewegungen erforderlich nahezu keine Beeinträchtigung der Bebaubarkeit keine Beeinträchtigung der Bebaubarkeit, z.B. fast keine Gelände bedingten Erdbewegungen erforderlich keine Beeinträchtigungen der Bebaubarkeit, z.B. keine Gelände bedingten Erdbewegungen erforderlich	sehr starke Beeinträchtigung der Bebaubarkeit, z.B. sehr umfangreiche Erdbewegungen erforderlich starke Beeinträchtigung der Bebaubarkeit, z.B. große Erdbewegungen erforderlich geringe Beeinträchtigung der Bebaubarkeit, z.B. mittelgroße Erdbewegungen erforderlich nahezu keine Beeinträchtigung der Bebaubarkeit keine Beeinträchtigung der Bebaubarkeit, z.B. fast keine Gelände bedingten Erdbewegungen erforderlich keine Beeinträchtigungen der Bebaubarkeit, z.B. keine Gelände bedingten Erdbewegungen erforderlich	Hangneigungsberechnung	GIS-Datensatz - DGM, LUBW	
		Geländekanten	Geländekanten in Baugebieten erschweren die Bebauung und sonstige Nutzung von Grundstücken und erhöhen u.U. den Aufwand für die innere Erschließung	0 Beeinträchtigung nicht vertretbar 1 Beeinträchtigung schwer vertretbar 2 Beeinträchtigung gut vertretbar 3 geringe Beeinträchtigung 4 keine Beeinträchtigung 5 Nutzbringend	sehr starke Beeinträchtigung, z.B. sehr stark erhöhter baulicher Aufwand wg. Geländekanten starke Beeinträchtigung, z.B. deutlich erhöhter baulicher Aufwand wg. Geländekanten leichte Beeinträchtigung, z.B. geringfügig erhöhter baulicher Aufwand wg. Geländekanten nahezu keine Beeinträchtigung, z.B. Geländekanten an voraussichtlich unproblematischen Stellen keine Beeinträchtigung, keine Geländekanten vorhanden	sehr starke Beeinträchtigung, z.B. sehr stark erhöhter baulicher Aufwand wg. Geländekanten starke Beeinträchtigung, z.B. deutlich erhöhter baulicher Aufwand wg. Geländekanten leichte Beeinträchtigung, z.B. geringfügig erhöhter baulicher Aufwand wg. Geländekanten nahezu keine Beeinträchtigung, z.B. Geländekanten an voraussichtlich unproblematischen Stellen keine Beeinträchtigung, keine Geländekanten vorhanden	Hangneigungs-, Geländekantenberechnung	GIS-Datensatz - DGM, LUBW	
Baugrund	Eigenschaften des Baugrundes bestimmen die Tragfähigkeit für Gebäude sowie die Aufwendungen für Gründungen	Tragfähigkeit	Gibt Hinweise auf mögliche Einschränkungen der Nutzbarkeit wg. eingeschränkter Tragfähigkeit des Baugrundes	0 Beeinträchtigung nicht vertretbar 1 Beeinträchtigung schwer vertretbar 2 Beeinträchtigung gut vertretbar 3 geringe Beeinträchtigung 4 keine Beeinträchtigung 5 Nutzbringend	sehr starke Beeinträchtigung, z.B. Aufwendungen für Gründung nicht vertretbar starke Beeinträchtigung, z.B. Aufwendungen für Gründung deutlich überdurchschnittlich leichte Beeinträchtigung, z.B. Aufwendungen für Gründung überdurchschnittlich nahezu keine Beeinträchtigung, z.B. Aufwendungen für Gründung durchschnittlich keine Beeinträchtigung, z.B. Aufwendungen für Gründung durchschnittlich	sehr starke Beeinträchtigung, z.B. Aufwendungen für Gründung nicht vertretbar starke Beeinträchtigung, z.B. Aufwendungen für Gründung deutlich überdurchschnittlich leichte Beeinträchtigung, z.B. Aufwendungen für Gründung überdurchschnittlich nahezu keine Beeinträchtigung, z.B. Aufwendungen für Gründung durchschnittlich keine Beeinträchtigung, z.B. Aufwendungen für Gründung durchschnittlich	Auswertung Geologie	GK25-Blätter, LGRB	
		Hydrogeologische Eignung	Gibt Hinweise auf mögliche Einschränkungen der Nutzung der Erdwärme	0 nicht möglich 1 Beeinträchtigung schwer vertretbar 2 Beeinträchtigung noch vertretbar 3 Beeinträchtigung gut vertretbar 4 geringe Beeinträchtigung 5 keine Beeinträchtigung	WSG oder problematische Untergrundverhältnisse - nach Einzelfallprüfung WSG oder problematische Untergrundverhältnisse - nach Einzelfallprüfung mit Auflagen bis 100 m Tiefe begrenzt bis 100 m Tiefe günstig, weitere Tiefen Einzelfallprüfung / Auflagen bis 200 m Tiefe günstig, weitere Tiefen Einzelfallprüfung / Auflagen günstig ohne Tiefenbeschränkung	WSG oder problematische Untergrundverhältnisse - nach Einzelfallprüfung WSG oder problematische Untergrundverhältnisse - nach Einzelfallprüfung mit Auflagen bis 100 m Tiefe begrenzt bis 100 m Tiefe günstig, weitere Tiefen Einzelfallprüfung / Auflagen bis 200 m Tiefe günstig, weitere Tiefen Einzelfallprüfung / Auflagen günstig ohne Tiefenbeschränkung	Auswertung LGRB - hydrogeologische Kriterien zur Anlage von Erdwärmesonden in BW	Übersichtskarte LGRB in Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden, LGRB/UM 2005 - Karten im Maßstab 1:50.000 auf Landkreisebene beim LGRB zu beauftragen!	
Altlasten	Altlasten erhöhen die Entwicklungskosten, bergen Einschränkungen und ggf. Risiken bei der Aufsiedlung und führen i.d.R. zu verlängerten Entwicklungszeiten	Entsorgungskosten Entsorgungsrisiko Entsorgungszeit	Die Indikatoren sind fallweise und als Indikatorenbündel zu bewerten, da hier kein einheitlicher Maßstab definierbar ist. (Unterschiedliche Informationsstände je nach Status der Untersuchungen und Planungen)	0 Beeinträchtigung nicht vertretbar 1 Beeinträchtigung schwer vertretbar 2 Beeinträchtigung gut vertretbar 3 geringe Beeinträchtigung 4 keine Beeinträchtigung 5 Aufwertung	sehr starke Beeinträchtigung, z.B. negativer Bodenwert durch hohe Entsorgungskosten ohne Fördermöglichkeit starke Beeinträchtigung leichte Beeinträchtigung nahezu keine Beeinträchtigung keine Beeinträchtigung Beeinträchtigungen gemindert, z.B. Entsorgungskosten zu 100 % förderfähig, führt zu Aufwertung des Areal (z.B. Modellierung)				

Bewertungsmodell Erläuterungsblatt Städtebau

Stand 20.4.07

Diskussionsentwurf



Bewertungsfaktor	Erläuterung Bewertungsfaktor	Indikator	Erläuterung Indikator	Skala	Bewertungsmaßstab	Erläuterung
Ortsbild 11.01.07: zurückgestellt wg. kommunaler Planungshoheit	Schutz und Entwicklung des Ortsbildes ist allgemein anerkanntes kommunales Ziel. Gewerbegebiete können hier zu Beeinträchtigungen führen	Einfügung in das Ortsbild	Gibt Hinweise auf mögliche visuelle Beeinträchtigungen durch das Gebiet	0	visuelle Beeinträchtigung nicht vertretbar	sehr starke Beeinträchtigung des Ortsbildes, z.B. Hochregallager neben Kirchturm
				1	visuelle Beeinträchtigung schwer vertretbar	starke Beeinträchtigung des Ortsbildes, z.B. Nähe zu historischer Bausubstanz
				2	visuelle Beeinträchtigung gut vertretbar	geringe Beeinträchtigung des Ortsbildes, z.B. durch unangepasste Gebäudegröße
				3	geringe visuelle Beeinträchtigung	Gebiet tritt visuell kaum in Erscheinung
				4	keine visuelle Beeinträchtigung	Gebiet tritt visuell nicht oder neutral in Erscheinung
Lage	Lage bestimmt Nachbarschaft	Verträglichkeit mit Nachbarschaft	Gibt Hinweise auf mögliche Konflikte zwischen dem Gebiet der Nachbarschaft	0	Beeinträchtigung nicht vertretbar	sehr starke Beeinträchtigung, z.B. unmittelbar an Wohngebiet angrenzend
				1	Beeinträchtigung schwer vertretbar	starke Beeinträchtigung, z.B. sehr dicht an Wohngebiet gelegen
				2	Beeinträchtigung gut vertretbar	geringe Beeinträchtigung, z.B. vertretbare Nähe zu Wohngebiet
				3	geringe Beeinträchtigung	nahezu keine Beeinträchtigung, z.B. ausreichende Entfernung zu Wohngebiet
				4	keine Beeinträchtigung	keine Beeinträchtigung, z.B. kein Wohngebiet in der Nähe
städtebauliches Konzept relevant frühestens ab Planaufstellungsbeschluss B-Plan	Das städtebauliche Konzept eines Gewerbegebietes gibt Hinweise auf die Möglichkeiten der Auf siedlung, der Nutzung, der Möglichkeiten für spätere Erweiterungen und prägt maßgeblich die primären und sekundären Erschließungskosten	Erweiterungsoptionen (nur zu bewerten, falls Erweiterung grundsätzlich zielkonform ist)	Die Option einer späteren Erweiterung eines Gewerbegebietes eröffnet Möglichkeiten der Nutzung vorhandener Infrastruktur sowie die funktionale Ergänzung des Branchenmix	0	keine Erweiterung möglich	
				1	Erweiterung < 10 %	
				2	Erweiterung 10 < 20 %	
				3	Erweiterung 20 < 40 %	
				4	Erweiterung 40 < 80 %	
		5	Erweiterung > 100 %			
		Möglichkeit zur Bildung von Bauabschnitten	Die Option der Bildung von Bauabschnitten ermöglicht ein flexibles Eingehen auf sich ändernde Anforderungen bei der Auf siedlung und senkt den Vorhalteaufwand für Erschließungsanlagen	0	keine Bauabschnitte möglich	bei sehr kleinen Gebieten ist dies ggf. neutral und entsprechend zu bewerten
				1	Bauabschnitte mit großem Aufwand möglich	
				2	Bauabschnitte mit geringem Aufwand möglich	
				3	Bauabschnitte ohne Aufwand möglich	
				4	Bauabschnitte bereits vorbereitet	
		5	Änderung der Bauabschnitte bereits vorbereitet und später vorteilhaft	z.B. bei bereits geplanten Betriebsweiterungen		
		Nutzung vorhandener Infrastruktur	Die Nutzung vorhandener Infrastruktur senkt die Erschließungskosten (vorhandene Straßen, Leitungen, usw. - Kausalität muss gegeben sein)	0	keine Nutzung möglich	verringerte Feinabstufung der Bewertung wg. Problemen der Meßbarkeit
				1		
				2		
3	Nutzung leicht möglich					
5	Umnutzung bereits vorbereitet und später vorteilhaft					
Erschließungskosten je m2 Nettobauland (BauGB, KAG, ökologischer Ausgleich und Ersatz)	Die Kosten der inneren Erschließung Erschließung, die der erschließenden Gemeinde gemäß Zweckverbandssatzung erstattet werden, haben maßgeblichen Einfluss auf die Wirtschaftlichkeit der Gebietsentwicklung	0	≥ 70 € Erschließungsaufwand nicht vertretbar			
		1	50 < 70 €			
		2	30 < 50 €			
		3	20 < 30 €			
		4	< 20 €			
5	Erschließung bringt positiven Ergebnisbeitrag	z.B. vorhandene Grundstückserschließung oder Fundamente können genutzt werden				
Baurecht Baurecht kann erst dann bewertet werden, wenn die Planung ausreichend konkret ausgearbeitet ist (i.d.R. nicht vor Aufstellungsbeschluss Bebauungsplanverfahren)	Das Baurecht steuert die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes. Ergänzend können privatrechtliche Vereinbarungen (v.a. im Grundstückskaufvertrag) ergänzende Regelungen enthalten (z.B. abgestimmte Bauvorlage)	Möglichkeit hoher städtebaulicher Dichte	Je höher das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist, desto weniger Flächeninanspruchnahme erfolgt in Relation zur Grundfläche, Geschossflächen und Baumasse der baulichen Nutzung	0	< 0,4 GRZ oder < 6,0 BMZ	sehr geringe Dichtewerte, die nur bei entsprechender Begründung vertretbar sind (z.B. Landschaft und Erholung, Bodenschutz)
				1	0,4 ≤ 0,5 GRZ oder 6,0 ≤ 7,0 BMZ	
				2	0,5 ≤ 0,6 GRZ oder 7,0 ≤ 8,0 BMZ	
				3	0,6 ≤ 0,7 GRZ oder 8,0 ≤ 9,0 BMZ	
				4	0,7 ≤ 0,8 GRZ oder 9,0 ≤ 10,0 BMZ	
		5	> 0,8 GRZ oder > 10,0 BMZ	Höchstwerte gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für GE, GI		
		gestalterische Qualität öffentlicher Raum 11.01.07: vertagt "Pool braucht verschiedene Qualitäten" Beurteilung nur mit Leitbild sinnvoll	Die gestalterische Qualität des öffentlichen Raumes beeinflusst das Image und die Standortqualität eines Gewerbegebietes	0	Reduktion auf Erfüllung technischer Notwendigkeiten	Straßenraum ungliedert ohne Straßenbegleitgrün, keine öffentlichen Grünflächen
				1	einzelne Gestaltungselemente im Straßenraum	z.B. Straßenbäume oder Grünstreifen
				2	abgestimmte Gestaltungselemente im Straßenraum	z.B. prägende Grünelemente, Beleuchtungskonzept
				3	abgestimmte Gestaltungselemente im gesamten öffentlichen Raum	z.B. abgestimmtes Grünkonzept für Straßen und Eingangssituation, Beschilderungskonzept
				4	umfassende und Image gebende Gestaltung	Gestaltung mit positiven Auswirkungen auf das visuelle Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes
		5	umfassende und übergreifende Gestaltung	gestalterische Vorgaben mit positiven Auswirkungen auf das gestalterische Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes und darüber hinaus (z.B. Ortsbildreparatur)		
		gestalterische Qualität privater Raum 11.01.07: vertagt "Pool braucht verschiedene Qualitäten" Beurteilung nur mit Leitbild sinnvoll	Die gestalterische Qualität des privaten Raumes beeinflusst das Image und die Standortqualität eines Gewerbeobjektes	0	keinerlei gestalterische Vorgaben	z.B. Gestaltung bis zur Verunstaltungsgrenze nicht sanktionierbar
				1	Verhinderungen von negativen Gestaltungsmerkmalen	z.B. Regelung der Gebäudehöhe
				2	Setzung einiger wesentlicher gestalterischer Rahmenbedingungen	z.B. überdimensionierte Werbeanlagen
3	Setzung wesentlicher gestalterischer Rahmenbedingungen			z.B. grundsätzliche Regelungen zur Gebäudegestaltung		
4	umfassende positive Gestaltungsvorgaben			gestalterische Vorgaben mit positiven Auswirkungen auf das visuelle Erscheinungsbild des privaten Raumes		
5	umfassend und übergreifende Gestaltungsvorgaben	gestalterische Vorgaben mit positiven Auswirkungen auf das visuelle Erscheinungsbild des privaten Raumes und darüber hinaus (z.B. Ortsbildreparatur)				

REGENA Standortbewertung

Standortbewertung:

Vorlage mit gleicher Gewichtung für alle Indikatoren

Name der Fläche:



Diskussionsentwurf

Bewertungsbereich	Gewicht	Bewertungsfaktor	Gewicht Bew.faktor	Indikator	Gewicht Indikator	Bewertung Indikator	Bew. Indikator gewichtet	Bew. mit Gewicht Faktor	Bew. mit Gewicht Bew.bereich		
Städtebau	35	Ortsbild	25	Einfügung in das Ortsbild	100		0				
				Summe (Soll SUM Gewicht = 100!)	100		0	0,000			
		Lage	25	Verträglichkeit mit Nachbarschaft	100	100		0		0,000	
											Summe (Soll SUM Gewicht = 100!)
		städtebauliches Konzept	25	Erweiterungsoptionen	25	Erweiterungsoptionen	25		0		
						Möglichkeit zur Bildung von Bauabschnitten	25		0		
						Nutzung vorhandener Infrastruktur	25		0		
						Erschließungskosten je m2 Nettobauland	25		0		
						Summe (Soll SUM Gewicht = 100!)	100		0	0,000	
		Baurecht	25	Möglichkeit hoher städtebaulicher Dichte	25	Möglichkeit hoher städtebaulicher Dichte	33		0		
gestalterische Qualität öffentlicher Raum	33						0				
gestalterische Qualität privater Raum	33						0				
Summe (Soll SUM Gewicht = 100!)	99						0	0,000			
Summe (Soll SUM = 100!)	100					0,000	0,000				
Mensch und Natur	30	Arten und Biotope	20	Biotyp	33		0				
				Arten	33		0				
				Bodenfunktion Standort für natürliche Vegetation	33		0				
				Summe (Soll SUM Gewicht = 100!)	99		0	0,000			
		Boden	10	Standort für Kulturpflanzen	10	Standort für Kulturpflanzen	25		0		
						Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	25		0		
						Ausgleichskörper im Stoffkreislauf	25		0		
						Natur- /Kulturkreislauf	25		0		
						Summe (Soll SUM Gewicht = 100!)	100		0	0,000	
		Wasser	10	Grundwasser	10	Grundwasser	33		0		
						Grundwasserneubildung	33		0		
						Oberflächengewässer	33		0		
						Summe (Soll SUM Gewicht = 100!)	99		0	0,000	
		Klima und Luft	10	Kaltluftentstehung, Durchlüftung, bioklimatische Ausgleichs- und Filter	10	Kaltluftentstehung, Durchlüftung, bioklimatische Ausgleichs- und Filter	100		0		
						Summe (Soll SUM Gewicht = 100!)	100		0	0,000	
		Landschaft und Erholung	10	Einfügung in das Landschaftsbild	10	Einfügung in das Landschaftsbild	50		0		
						Beeinträchtigung der Anherholung	50		0		
						Summe (Soll SUM Gewicht = 100!)	100		0	0,000	
		Topographie	10	Geländeneigung Baugrundstücke	10	Geländeneigung Baugrundstücke	50		0		
						Geländekanten	50		0		
Baugrund	10	Tragfähigkeit	10	Tragfähigkeit	100		0				
				Summe (Soll SUM Gewicht = 100!)	100		0	0,000			
Erdwärmenutzung	10	Hydrogeologische Eignung	10	Hydrogeologische Eignung	100		0				
				Summe (Soll SUM Gewicht = 100!)	100		0	0,000			
Alllasten	10	Entsorgungskosten, Entsorgungsrisiko, Entsorgungszeit	10	Entsorgungskosten, Entsorgungsrisiko, Entsorgungszeit	100		0				
				Summe (Soll SUM Gewicht = 100!)	100		0	0,000			
Summe (Soll SUM = 100!)	100						0,000	0,000			
Ökonomie	35	Grundstückseigenschaften	15	variable Grundstückszuschnitte	50		0				
				Erweiterungsmöglichkeiten am Standort	50		0				
				Summe (Soll SUM Gewicht = 100!)	100		0	0,000			
		Baurecht	15	bauliche Freiheiten auf dem Grundstück	15	bauliche Freiheiten auf dem Grundstück	100		0		
						Summe (Soll SUM Gewicht = 100!)	100		0	0,000	
		Visuelle Präsenz	15	Sichtverbindung von der überörtlichen Straßenanbindung	15	Sichtverbindung von der überörtlichen Straßenanbindung	100		0		
						Summe (Soll SUM Gewicht = 100!)	100		0	0,000	
		Verkehrerschließung	15	Anbindung an lokales Straßenverkehrsnetz	15	Anbindung an lokales Straßenverkehrsnetz	20		0		
						Anbindung an überlokales Straßenverkehrsnetz	20		0		
						Anbindung an den Busverkehr	20		0		
						Anbindung an den Bahnverkehr	20		0		
						Anbindung an den Flugverkehr	20		0		
		Summe (Soll SUM Gewicht = 100!)	100		0	0,000					
		Preisvorstellung des Eigentüme	15	Abweichung von den ortsüblichen Verkaufspreisen	15	Abweichung von den ortsüblichen Verkaufspreisen	100				
						Summe (Soll SUM Gewicht = 100!)	100				
Telekommunikations-Infrastruktur	15	DSL	15	DSL	100						
				Summe (Soll SUM Gewicht = 100!)	100						
Vorhandene Bebauung	10	Gebäudeteile, Befestigungen, Fundamente	10	Gebäudeteile, Befestigungen, Fundamente	100						
				Summe (Soll SUM Gewicht = 100!)	100						
Summe (Soll SUM = 100!)	100						0,000	0,000			

Anmerkungen:

Bewertung: 0 = Anforderungen gar nicht erfüllt bis 5 = Anforderungen voll erfüllt

Maximal erreichbare Zahl Bewertungspunkte: 500

Rot: Kontrolle Summe der Gewichtungsfaktoren je = 100

Grün: Eingabe erwartet

Blau: Berechnungsergebnisse

Bewertungspunkte verschiedener Gebiete können unter Berücksichtigung der Gebietsgröße zueinander ins Verhältnis gesetzt werden.

Dieser Prozess ist bei Veränderungen der Poolflächen je zu wiederholen (i.d.R. bei Zugang neuer Poolflächen, Anteil Einzelfläche sinkt).

Wie erfolgt die Relationsbildung zu Einlagen in Geld? Funktioniert der Gedankengang ohne zwischengelagerten Monetarisierungsschritt?

Diskussionsentwurf

Standortbewertung: Name der Fläche: Balingen: Hauptwasen
 Gewichtung für alle Indikatoren hat nur Beispielcharakter

Bewertungsbereich	Gewicht	Bewertungsfaktor	Gewicht Bew.faktor	Indikator	Gewicht Indikator	Bewertung Indikator	Bew. Indikator gewichtet	Bew. mit Gewicht Faktor	Bew. mit Gewicht Bew.bereich	
Städtebau	35	Ortsbild	25	Einfügung in das Ortsbild	100	2	200			
				Summe (Soll SUM Gewicht = 100!)	100		200	50,000		
		Lage	25	Verträglichkeit mit Nachbarschaft	100	4	400			
				Summe (Soll SUM Gewicht = 100!)	100		400	100,000		
		städtebauliches Konzept	25	Erweiterungsoptionen	Möglichkeit zur Bildung von Bauabschnitten	25	3	75		
					Nutzung vorhandener Infrastruktur	25	4	100		
					Erschließungskosten je m2 Nettobauland	25	0	0		
					Summe (Soll SUM Gewicht = 100!)	100		225	56,250	
					Baurecht	25	Möglichkeit hoher städtebaulicher Dichte	34	3	102
		gestalterische Qualität öffentlicher Raum	33	3	99					
gestalterische Qualität privater Raum	33	2	66							
Summe (Soll SUM Gewicht = 100!)	100		267	66,750						
Summe (Soll SUM = 100!)	100			273,000	95,550					
Mensch und Natur	30	Arten und Biotope	20	Biototyp	34		0			
				Arten	33		0			
				Bodenfunktion Standort für natürliche Vegetation	33		0			
				Summe (Soll SUM Gewicht = 100!)	100		0	0,000		
		Boden	10	Standort für Kulturpflanzen	Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	25		0		
					Ausgleichskörper im Stoffkreislauf	25		0		
					Natur- /Kulturkreislauf	25		0		
					Summe (Soll SUM Gewicht = 100!)	100		0	0,000	
		Wasser	10	Grundwasser	Grundwasserneubildung	34		0		
					Oberflächengewässer	33		0		
					Summe (Soll SUM Gewicht = 100!)	100		0	0,000	
					Klima und Luft	10	Kaltluftentstehung, Durchlüftung, bioklimatische Ausgleichs- und Filterfunktion	100		0
		Summe (Soll SUM Gewicht = 100!)	100		0	0,000				
		Landschaft und Erholung	10	Einfügung in das Landschaftsbild	Beeinträchtigung der Anherholung	50		0		
					Summe (Soll SUM Gewicht = 100!)	100		0	0,000	
		Topographie	10	Geländeneigung Baugrundstücke	Geländekanten	50		0		
					Summe (Soll SUM Gewicht = 100!)	100		0	0,000	
		Baugrund	10	Tragfähigkeit	Summe (Soll SUM Gewicht = 100!)	100		0		
					Summe (Soll SUM Gewicht = 100!)	100		0	0,000	
Erdwärmenutzung	10	Hydrogeologische Eignung	Summe (Soll SUM Gewicht = 100!)	100		0				
			Summe (Soll SUM Gewicht = 100!)	100		0	0,000			
Altlasten	10	Entsorgungskosten, Entsorgungsrisiko, Entsorgungszeit	Summe (Soll SUM Gewicht = 100!)	100		0				
			Summe (Soll SUM Gewicht = 100!)	100		0	0,000			
Summe (Soll SUM = 100!)	100			0,000	0,000					
Ökonomie	35	Grundstückseigenschaften	15	variable Grundstückszuschnitte	50	3	150			
				Erweiterungsmöglichkeiten am Standort	50	3	150			
		Summe (Soll SUM Gewicht = 100!)	100		300	45,000				
		Baurecht	15	bauliche Freiheiten auf dem Grundstück	Summe (Soll SUM Gewicht = 100!)	100		300	45,000	
					Visuelle Präsenz	15	Sichtverbindung von der überörtlichen Straßenanbindung	100	5	500
		Summe (Soll SUM Gewicht = 100!)	100		500	75,000				
		Verkehrerschließung	15	Anbindung an lokales Straßennetz	Anbindung an überlokales Straßennetz (B27 oder A 81)	20	4	80		
					Anbindung an den Busverkehr	20	5	100		
					Anbindung an den Bahnverkehr	20	0	0		
					Anbindung an den Flugverkehr	20	1	20		
					Summe (Soll SUM Gewicht = 100!)	100		240	36,000	
Preisvorstellung des Eigentümers	15	Abweichung von den ortsüblichen Verkaufspreisen	Summe (Soll SUM Gewicht = 100!)	100		400	60,000			
			Telekommunikations-Infrastruktur	15	DSL	100	3	300	45,000	
Summe (Soll SUM Gewicht = 100!)	100		300	45,000						
Vorhandene Bebauung	10	Gebäudeteile, Befestigungen, Fundamente	Summe (Soll SUM Gewicht = 100!)	100		400	40,000			
			Summe (Soll SUM = 100!)	100		346,000	121,100			
Summe (Soll SUM = 100!)	100			346,000	216,650					

Anmerkungen:
 Bewertung: 0 = Anforderungen gar nicht erfüllt bis 5 = Anforderungen voll erfüllt
 Maximal erreichbare Zahl Bewertungspunkte: 500
 Rot: Kontrolle Summe der Gewichtungsfaktoren je = 100
 Grün: Eingabe Gewichtungsfaktor erwartet
 Blau: Berechnungsergebnisse

Ökonomische Bewertung (unternehmerische Perspektive)
Bewertungsmodell Erläuterungsblatt

20.04.2007

Diskussionsentwurf

Bewertungsfaktor	Erläuterung Bewertungsfaktor	Indikator	Erläuterung Indikator	Skala	Bewertungsmaßstab	Erläuterung
Grundstückseigenschaften	Gibt Hinweise auf mögliche Einschränkungen seitens des Grundstückes	variable Grundstückszuschnitte	Die Option variabler Grundstückszuschnitte ermöglicht ein flexibles Eingehen auf sich die Anforderungen bei der Ansiedlung	0	keine variablen Zuschnitte möglich	z.B. bei engem Erschließungsrastrer und geringen Grundstückstiefen
				3	variable Zuschnitte mit geringem Aufwand möglich	
				5	variable Zuschnitte bereits vorbereitet und später vorteilhaft	z.B. bei absehbaren Betriebsverkleinerungen
		Erweiterungsmöglichkeiten am Standort	Die Option einer späteren Erweiterung des Betriebes	0	keine Erweiterung möglich	
				3	Erweiterung leicht möglich	
Visuelle Präsenz	Gibt Hinweise über die Sichtbarkeit des Grundstückes	Sichtverbindung von der überörtlichen Straßenanbindung		0	beim Vorbeifahren mit dem Auto nicht gegeben	keine visuelle Präsenz
				3	beim Vorbeifahren mit dem Auto gegeben	
				5	Aufwertung des Gebietes oder angrenzender Gebiete	
Verkehrerschließung	Verbindungen zu Kunden und Lieferanten sowie auf Lageattraktivität für Arbeitnehmer	Anbindung an lokales Straßenverkehrsnetz	Qualität der Verbindungen im lokalen Bereich	0	Beeinträchtigung nicht vertretbar	sehr starke Beeinträchtigung, z.B. keine Anbindung machbar
				1	Beeinträchtigung schwer vertretbar	starke Beeinträchtigung, z.B. überdurchschnittliche Aufwendungen für Verkehrerschließung oder mangelhafte Verkehrerschließung
				2	Beeinträchtigung gut vertretbar	leichte Beeinträchtigung, z.B. durchschnittliche Aufwendungen für Verkehrerschließung oder durchschnittliche Verkehrerschließung
				3	geringe Beeinträchtigung	nahezu keine Beeinträchtigung, Nutzung vorhandener Anbindung mit möglichen Kapazitätsengpässen oder geringe Kosten für Erstellung der Erschließungsanlagen
				4	keine Beeinträchtigung	keine Beeinträchtigung, z.B. Nutzung vorhandener Verkehrerschließung oder sehr geringe Aufwendungen für Erstellung der Verkehrerschließung
		5	Aufwertung	Nutzung ansonsten unterausgelasteter Verkehrerschließung		
		Anbindung an überlokales Straßenverkehrsnetz	Qualität der Verbindungen im regionalen und überregionalen Bereich gemessen in Fahrzeit bis B 27 oder A 81	0	≥ 20 min.	deutlicher Entfernungswiderstand bis Anschluss an Bundesstraße, starke Auswirkung auf Planung von Bündelung und Wegekettens, ggf. nur Nahorientierung
				1	10 < 20 min.	Dauer der Fahrzeit ist bereits bei Terminplanung explizit zu berücksichtigen
				2	5 < 10 min.	kurze Fahrt bis Bundesstraße, bereits merklich zeitrelevant
		3	2 < 5 min.	sehr kurze Fahrt bis Bundesstraße, Fahraufwand nahezu ohne Auswirkungen auf Betriebsablauf		
		4	< 2 min.	unmittelbar oder nahezu unmittelbar an Anschluss Bundesstraße gelegen, Fahraufwand ohne Auswirkungen auf Betriebsablauf		
		5	Aufwertung	Aufwertung vorhandener Bundesstraße, z.B. Mitfinanzierung eines auch ansonsten benötigten Knotens		
		Anbindung an den Busverkehr (fußläufig)	Entfernung zur nächsten Bushaltestelle (fußläufig)	0	≥ 15 min.	
1	10 < 15 min.					
2	5 < 10 min.					
3	2 < 5 min.					
4	< 2 min.					
5	Aufwertung durch Einrichtung einer eigenen Bushaltestelle					
Anbindung an den Bahnverkehr (fußläufig)	Entfernung zur nächsten Bahnhaltstelle (fußläufig)	0	≥ 25 min.			
		1	15 < 25 min.			
		2	10 < 15 min.			
		3	5 < 10 min.			
		4	< 5 min.			
5	Aufwertung durch Einrichtung einer eigenen Bahnhaltstelle					
Anbindung an den Flugverkehr	Entfernung zum nächsten Flughafen	0	≥ 120 min.			
		1	90 < 120 min.			
		2	60 < 90 min.			
		3	30 < 60 min.			
		4	10 < 30 min.			
5	direkte Anbindung an einen Flughafen					
Preisvorstellung des Eigentümers	Hinweise auf zu hohe Kaufpreisvorstellungen des Eigentümers	Abweichung von den ortsüblichen Verkaufspreisen		0	Mehrkosten ≥ 40 %	
				3	Mehrkosten 20 < 40 %	
				5	Wenigerkosten	
Telekommunikations-Telekommunikations-Infrastruktur	DSL, etc Hinweis auf Geschwindigkeit und Leistungsfähigkeit der Verbindungen	DSL		0	Beeinträchtigung nur in Ausnahmefällen vertretbar	
				0	kein DSL	
				3	DSL	
				5	schnellere Verbindung als DSL	
Baurecht Baurecht kann erst dann bewertet werden, wenn die Planung ausreichend konkret ausgearbeitet ist	Das Baurecht steuert die Rahmenbedingungen für die bauliche Umsetzung	Bauliche Freiheit auf dem Grundstück	Möglichkeiten die unternehmerischen Vorstellungen kostengünstig umzusetzen, geringe Auflagen wie z.B. Dachbegrünung, Pflanzgebote auf dem Grundstück, Nutzungseinschränkungen	0	Beeinträchtigung nicht vertretbar	
				1	Beeinträchtigung schwer vertretbar	
				2	Beeinträchtigung gut vertretbar	
				3	geringe Beeinträchtigung	
				4	keine Beeinträchtigung	
5	Aufwertung					
Vorhandene Bebauung besondere Relevanz, falls auch Brachflächen in den Pool aufgenommen werden	Hinweise, ob das Areal bereits bebaut ist oder war	Gebäudeteile Befestigungen Fundamente	Gerade bei Brachen können noch Gebäudeteile oder Beläge vorhanden sein	0	Beeinträchtigung nicht vertretbar	sehr starke Beeinträchtigung, z.B. sehr stark erhöhter baulicher Aufwand wg. Abbruch
				1	Beeinträchtigung schwer vertretbar	
				2	Beeinträchtigung gut vertretbar	
				3	geringe Beeinträchtigung	
				4	keine Beeinträchtigung	
5	Aufwertung	Aufwertung durch Wiedernutzung von Bauteilen				

Bewertungsmodell Erläuterungsblatt - Mensch und Natur

Stand 18.04.2007

Diskussionsentwurf - 1. Überarbeitung



Bewertungsfaktor	Erläuterung Bewertungsfaktor	Indikator	Erläuterung Indikator	Skala	Bewertungsmaßstab	Erläuterung	Methode	Daten
Arten und Biotope	Arten- und Biotopschutz sind allgemein anerkannte gesellschaftliche Ziele, die Flächeninanspruchnahme u.a. durch Gewerbegebiete kann zu Beeinträchtigungen führen	Biotoptyp (Basisbewertung)	Ermöglicht generalisierende, qualitative Bestandsbewertung u.a. für Variantenvergleich	0 sehr hohe naturschutzfachliche Bedeutung 1 hohe naturschutzfachliche Bedeutung 2 mittlere naturschutzfachliche Bedeutung 3 geringe naturschutzfachliche Bedeutung 4 sehr geringe naturschutzfachliche Bedeutung 5 keine naturschutzfachliche Bedeutung	z.B. Wacholderheide oder Schutzstatus z.B. NSG z.B. Feldhecke oder Schutzstatus z.B. LSG z.B. Ruderalvegetation z.B. Intensivgrünland z.B. Acker, Grabeland z.B. vollständig versiegelte Fläche	Biotoptypenbewertung Baden-Württemberg, LUBW 2005	Landschaftsplan, Schutzgebietskarte LUBW	
		Arten (Flora/Fauna) (Standard-, Feinbewertung Biotoptyp)	Rote Liste-Arten, Zielarten Artenzusammensetzung muß bekannt sein - ggf. erst in fortgeschrittenem Planungsstadium möglich!!	0 herausragende Bedeutung für den Artenschutz 1 sehr hohe Bedeutung für den Artenschutz 2 hohe Bedeutung für den Artenschutz 3 mäßig hohe Bedeutung für den Artenschutz 4 sehr geringe Bedeutung für den Artenschutz 5 keine Bedeutung für den Artenschutz	landesweit bedeutsame Artvorkommen überregional bedeutsame Artvorkommen regional bedeutsame Artvorkommen, zum lokal bedeutsame Artvorkommen keine bedeutsamen Artvorkommen vollständig versiegelte Fläche	Biotoptypenbewertung Baden-Württemberg, LUBW 2005, Naturraumsteckbriefe (http://www.xfaweb.baden-wuerttemberg.de/nafaweb/)	Landschaftsplan, Eingriffregelung im B-Plan Naturraumsteckbriefe (http://www.xfaweb.baden-wuerttemberg.de/nafaweb/)	
		Bodenfunktion Standort für natürliche Vegetation (Biotopentwicklungspotential)	Angebot an Wasser und Nährstoffen	0 sehr hohes Biotopentwicklungspotential 1 hohes Biotopentwicklungspotential 2 mittleres Biotopentwicklungspotential 3 geringes Biotopentwicklungspotential 4 sehr geringes Biotopentwicklungspotential 5 kein Biotopentwicklungspotential	vollständig versiegelte Fläche	Bodenfunktionsbewertung nach Heft 31 UM 1995	GIS-Datensatz für die LN nach Gemeindegebiet vom LGRB gegen geringe Gebühr zu beziehen	
Boden	Böden übernehmen zentrale Aufgaben im Naturhaushalt, sie filtern und speichern das Niederschlagswasser, halten Schadstoffe zurück oder wandeln sie um, stellen Nährstoffe bereit, bilden Lebensraum und sind Archiv der Natur- und Kulturgeschichte (BBoDSchG, LBodSchAG). Flächeninanspruchnahme u.a. durch Gewerbegebiete beeinträchtigt Böden samt ihrer Funktionen.	Standort für Kulturpflanzen	Angebot an Wasser und Nährstoffen	0 sehr hohe Bedeutung als Kulturpflanzenstandort 1 hohe Bedeutung als Kulturpflanzenstandort 2 mittlere Bedeutung als Kulturpflanzenstandort 3 geringe hohe Bedeutung als Kulturpflanzenstandort 4 sehr geringe Bedeutung als Kulturpflanzenstandort 5 keine Bedeutung als Kulturpflanzenstandort	vollständig versiegelte Fläche	Bodenfunktionsbewertung nach Heft 31 UM 1995	GIS-Datensatz für die LN nach Gemeindegebiet vom LGRB gegen geringe Gebühr zu beziehen	
		Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	Speicher- und Infiltrationsvermögen für Wasser	0 sehr hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf 1 hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf 2 mittlere Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf 3 geringe hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf 4 sehr geringe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf 5 keine Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	vollständig versiegelte Fläche	Bodenfunktionsbewertung nach Heft 31 UM 1995	GIS-Datensatz für die LN nach Gemeindegebiet vom LGRB gegen geringe Gebühr zu beziehen	
		Ausgleichskörper im Stoffkreislauf	Speichervermögen für Nähr-/Schadstoffe Puffervermögen für Säuren Abbauvermögen für organische Stoffe	0 sehr hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Stoffkreislauf 1 hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Stoffkreislauf 2 mittlere Bedeutung als Ausgleichskörper im Stoffkreislauf 3 geringe hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Stoffkreislauf 4 sehr geringe Bedeutung als Ausgleichskörper im Stoffkreislauf 5 keine Bedeutung als Ausgleichskörper im Stoffkreislauf	vollständig versiegelte Fläche	Bodenfunktionsbewertung nach Heft 31 UM 1995	GIS-Datensatz für die LN nach Gemeindegebiet vom LGRB gegen geringe Gebühr zu beziehen	
		Natur- / Kulturarchiv	Schutzstatus; Geologische, pedologische, archäologische Besonderheit; Seltenheit; Informationswert	0 sehr hohe Bedeutung als Archiv 1 hohe Bedeutung als Archiv 2 mittlere Bedeutung als Archiv 3 geringe Bedeutung als Archiv 4 sehr geringe Bedeutung als Archiv 5 keine Bedeutung als Archiv	vollständig versiegelte Fläche ausgewiesenes Geotop, Eintrag in Denkmalliste, Gedenkstätte (z.B. KZ-Friedhof)	Geotope teils als ND ausgewiesen Bodendenkmäler nach DSchG Ausweisung von Archivböden in Entwicklung bei UMLUBW	Geotope-CD-ROM für RegBez Tü in Vorbereitung Listen beim Denkmalamt	
Wasser	Gewerbegebiete können auf Grund meist hoher Flächenbeanspruchung lokal die Grundwasserneubildung beeinflussen. Durch Hochwasserereignisse können bei ungünstiger Lage erhebliche Schäden entstehen.	Grundwasser	Schutzstatus Qualität	0 sehr hohe Bedeutung für GW-Gewinnung 1 hohe Bedeutung für GW-Gewinnung 2 mittlere Bedeutung für GW-Gewinnung 3 geringe Bedeutung für GW-Gewinnung 4 sehr geringe Bedeutung für GW-Gewinnung 5 keine Bedeutung für GW-Gewinnung	GWS Z 1, HQS	Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung, Teil A (Bewertungsmodell) LUBW 2005	GK 25 vom LGRB, GIS-Datensatz Bodenfunktionsbewertung LGRB, WSG-Daten von LUBW	
		Grundwasserneubildung	Mittlere jährliche GW-Neubildungsrate	0 > 600 mm 1 400 - 600 mm 2 300 - 400 mm 3 200 - 300 mm 4 100 - 200 mm 5 < 100 mm	ohne Schutzstatus / vollständig versiegelte Fläche	LIU 2004, Wasser und Bodentafel BW (WaBoA)		
		Oberflächengewässer	Retentionsfläche (Hochwasserlinien)	0 sehr hohe Bedeutung als Retentionsfläche 1 hohe Bedeutung als Retentionsfläche 2 mittlere Bedeutung als Retentionsfläche 3 geringe Bedeutung als Retentionsfläche 4 sehr geringe Bedeutung als Retentionsfläche 5 keine Bedeutung als Retentionsfläche	Lage in Hochwasserzonen		evtl. bei LUBW	
Klima und Luft	Gewerbegebiete können auf Grund ihrer flächenhaften Ausdehnung und oft groß dimensionierten Gebäudesubstanz das Kleinklima erheblich beeinflussen.	Kaltluftentstehung Durchlüftung bioklimatischer Ausgleichs- und Filterfunktion	Lage, Hangneigung, Bewuchs/Nutzung	0 Steilhänge in Siedlungsnähe (> 9,5% Neigung), große zusammenhängende Wald- oder Streuobstbestände 1 Durchlüftung, Siedlungsnah oder verbunden, kleinere Wald- und Streuobstbestände 2 geringe Neigung - wenig Kaltluftentstehung, keine wesentliche Belastungen 3 klimatisch und lufthygienisch wenig belastete Gebiete, z.B. durchgrünte Wohngebiete 4 klimatisch und lufthygienisch stark belastete Gebiete, z.B. wenig durchgrünte Siedlungsbereiche 5 klimatisch und lufthygienisch sehr stark belastete Gebiete, z.B. Industriegebiete, belastende Gewerbegebiete		Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung, Teil A (Bewertungsmodell) LUBW 2005	GIS-Datensätze - DGM, Landnutzung - LUBW	
Landschaft und Erholung	Gewerbegebiete nehmen i.d.R. bisher nicht bebaute Flächen in Anspruch und beeinflussen dadurch das Landschaftsbild sowie die landschaftsbezogenen Belange der Naherholung	Einfügung in das Landschaftsbild	Gewerbegebiete können das Landschaftsbild durch ihre Lage und Gestaltung maßgeblich prägen	0 Beeinträchtigung nicht vertretbar 1 Beeinträchtigung schwer vertretbar 2 Beeinträchtigung gut vertretbar 3 geringe Beeinträchtigung 4 keine Beeinträchtigung 5 Aufwertung	sehr starke Beeinträchtigung, z.B. Beeinträchtigung von Naturdenkmälern starke Beeinträchtigung, z.B. leichte Beeinträchtigung, z.B. nahezu keine Beeinträchtigung keine Beeinträchtigung	Evtl. Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung, Teil A (Bewertungsmodell) LUBW 2005		
		Beeinträchtigung der Naherholung	Gewerbegebiete können durch Lage, Flächeninanspruchnahme und indirekte Auswirkungen Belange der Naherholung beeinträchtigen	0 Beeinträchtigung nicht vertretbar 1 Beeinträchtigung schwer vertretbar 2 Beeinträchtigung gut vertretbar 3 geringe Beeinträchtigung 4 keine Beeinträchtigung 5 Aufwertung	sehr starke Beeinträchtigung, z.B. Inanspruchnahme von Flächen für Erholungszwecke durch GE starke Beeinträchtigung, z.B. leichte Beeinträchtigung, z.B. nahezu keine Beeinträchtigung keine Beeinträchtigung			
Topographie	Gibt Hinweise auf mögliche Einschränkungen der Nutzbarkeit wg. Geländemodulation	Geländeneigung Baugrundstücke	Je weniger Neigung das Gelände aufweist, umso weniger Einschränkungen bestehen bei der Bebaubarkeit, der Nutzung der Freiflächen und der Erschließung	0 ≥ 6 % Neigung 1 4 < 6 % Neigung 2 3 < 4 % Neigung 3 2 < 3 % Neigung 4 1 < 2 % Neigung 5 0 < 1 % Neigung	sehr starke Beeinträchtigung der Bebaubarkeit, z.B. durch Schaffung attraktiver Wegebeziehungen sehr starke Beeinträchtigung der Bebaubarkeit, z.B. keine Gelände bedingten Erdbewegungen erforderlich starke Beeinträchtigung der Bebaubarkeit, z.B. große Erdbewegungen erforderlich geringe Beeinträchtigung der Bebaubarkeit, z.B. mittelgroße Erdbewegungen erforderlich nahezu keine Beeinträchtigung der Bebaubarkeit keine Beeinträchtigung der Bebaubarkeit, z.B. fast keine Gelände bedingten Erdbewegungen erforderlich	Hangneigungsberechnung	GIS-Datensatz - DGM, LUBW	
		Geländekanten	Geländekanten in Baugruben erschweren die Bebauung und sonstige Nutzung von Grundstücken und erhöhen u.U. den Aufwand für die innere Erschließung	0 Beeinträchtigung nicht vertretbar 1 Beeinträchtigung schwer vertretbar 2 Beeinträchtigung gut vertretbar 3 geringe Beeinträchtigung 4 keine Beeinträchtigung 5 Nutzbringend	sehr starke Beeinträchtigung, z.B. deutlich erhöhter baulicher Aufwand wg. Geländekanten starke Beeinträchtigung, z.B. geringfügig erhöhter baulicher Aufwand wg. Geländekanten leichte Beeinträchtigung, z.B. Geländekanten an voraussichtlich unproblematischen Stellen nahezu keine Beeinträchtigung, z.B. Geländekanten an voraussichtlich unproblematischen Stellen keine Beeinträchtigung, keine Geländekanten vorhanden	Hangneigungs-, Geländekantenberechnung	GIS-Datensatz - DGM, LUBW	
Baugrund	Eigenschaften des Baugrundes bestimmen die Tragfähigkeit für Gebäude sowie die Aufwendungen für Gründungen	Tragfähigkeit	Gibt Hinweise auf mögliche Einschränkungen der Nutzbarkeit wg. eingeschränkter Tragfähigkeit des Baugrundes	0 Beeinträchtigung nicht vertretbar 1 Beeinträchtigung schwer vertretbar 2 Beeinträchtigung gut vertretbar 3 geringe Beeinträchtigung 4 keine Beeinträchtigung 5 Nutzbringend	sehr starke Beeinträchtigung, z.B. Aufwendungen für Gründung nicht vertretbar starke Beeinträchtigung, z.B. Aufwendungen für Gründung deutlich überdurchschnittlich leichte Beeinträchtigung, z.B. Aufwendungen für Gründung überdurchschnittlich nahezu keine Beeinträchtigung, z.B. Aufwendungen für Gründung leicht überdurchschnittlich keine Beeinträchtigung, z.B. Aufwendungen für Gründung durchschnittlich Einsparungen, z.B. geringere Gründungsaufwendungen wg. besonders günstiger Geologie	Auswertung Geologie	GK25-Blätter, LGRB	
Erdwärmennutzung	die Nutzung der oberflächennahen Erdwärme gewinnt zunehmend an Bedeutung	Hydrogeologische Eignung	Gibt Hinweise auf mögliche Einschränkungen der Nutzung der Erdwärme	0 nicht möglich 1 Beeinträchtigung schwer vertretbar 2 Beeinträchtigung nach vertretbar 3 Beeinträchtigung gut vertretbar 4 geringe Beeinträchtigung 5 keine Beeinträchtigung	WSG oder problematische Untergrundverhältnisse - nach Einzelfallprüfung mit Auflagen bis 100 m Tiefe begrenzt bis 100 m Tiefe günstig, weitere Tiefen Einzelfallprüfung / Auflagen bis 200 m Tiefe günstig, weitere Tiefen Einzelfallprüfung / Auflagen günstig ohne Tiefenbeschränkung	Auswertung LGRB - hydrogeologische Kriterien zur Anlage von Erdwärmesonden in BW	Übersichtskarte LGRB in Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden, LGRB/UM 2005 - Karten im Maßstab 1:50.000 auf Landkreisebene beim LGRB zu beauftragen!	
Altlasten	Altlasten erhöhen die Entwicklungskosten, bergen Einschränkungen und ggf. Risiken bei der Auf siedlung und führen i.d.R. zu verlängerten Entwicklungszeiten. Faktor kann erst bewertet werden, wenn adäquate Informationen vorliegen. Bei Anfangsverdacht ggf. weitere Untersuchungen.	Entsorgungskosten Entsorgungszeit	Die Indikatoren sind fallweise und als Indikatorenbündel zu bewerten, da hier kein einheitlicher Maßstab definierbar ist. (Unterschiedliche Informationsstände je nach Status der Untersuchungen und Planungen)	0 Beeinträchtigung nicht vertretbar 1 Beeinträchtigung schwer vertretbar 2 Beeinträchtigung gut vertretbar 3 geringe Beeinträchtigung 4 keine Beeinträchtigung 5 Aufwertung	sehr starke Beeinträchtigung, z.B. negativer Bodenwert durch hohe Entsorgungskosten ohne Fördermöglichkeit starke Beeinträchtigung leichte Beeinträchtigung nahezu keine Beeinträchtigung keine Beeinträchtigung Beeinträchtigungen gemindert, z.B. Entsorgungskosten zu 100 % förderfähig, führt zu Aufwertung des Areal (z.B. Modellierung)			

Bewertungsmodell Erläuterungsblatt Städtebau

Stand 20.4.07

Diskussionsentwurf



Bewertungsfaktor	Erläuterung Bewertungsfaktor	Indikator	Erläuterung Indikator	Skala	Bewertungsmaßstab	Erläuterung		
Ortsbild 11.01.07: zurückgestellt wg. kommunaler Planungshoheit	Schutz und Entwicklung des Ortsbildes ist allgemein anerkanntes kommunales Ziel. Gewerbegebiete können hier zu Beeinträchtigungen führen	Einfügung in das Ortsbild	Gibt Hinweise auf mögliche visuelle Beeinträchtigungen durch das Gebiet	0	visuelle Beeinträchtigung nicht vertretbar	sehr starke Beeinträchtigung des Ortsbildes, z.B. Hochregallager neben Kirchturm		
				1	visuelle Beeinträchtigung schwer vertretbar	starke Beeinträchtigung des Ortsbildes, z.B. Nähe zu historischer Bausubstanz		
				2	visuelle Beeinträchtigung gut vertretbar	geringe Beeinträchtigung des Ortsbildes, z.B. durch unangepasste Gebäudegröße		
				3	geringe visuelle Beeinträchtigung	Gebiet tritt visuell kaum in Erscheinung		
				4	keine visuelle Beeinträchtigung	Gebiet tritt visuell nicht oder neutral in Erscheinung		
Lage	Lage bestimmt Nachbarschaft	Verträglichkeit mit Nachbarschaft	Gibt Hinweise auf mögliche Konflikte zwischen dem Gebiet der Nachbarschaft	0	visuelle Aufwertung des Ortsbildes	Beeinträchtigungen des Ortsbildes werden gemindert, z.B. durch Lückenschließung		
				1	Beeinträchtigung nicht vertretbar	sehr starke Beeinträchtigung, z.B. unmittelbar an Wohngebiet angrenzend		
				2	Beeinträchtigung schwer vertretbar	starke Beeinträchtigung, z.B. sehr dicht an Wohngebiet gelegen		
				3	Beeinträchtigung gut vertretbar	geringe Beeinträchtigung, z.B. vertretbare Nähe zu Wohngebiet		
				4	geringe Beeinträchtigung	nahezu keine Beeinträchtigung, z.B. ausreichende Entfernung zu Wohngebiet		
städtebauliches Konzept relevant frühestens ab Planaufstellungsbeschluss B-Plan	Das städtebauliche Konzept eines Gewerbegebietes gibt Hinweise auf die Möglichkeiten der Aufsidlung, der Nutzung, der Möglichkeiten für spätere Erweiterungen und prägt maßgeblich die primären und sekundären Erschließungskosten	Erweiterungsoptionen (nur zu bewerten, falls Erweiterung grundsätzlich zielkonform ist)	Die Option einer späteren Erweiterung eines Gewerbegebietes eröffnet Möglichkeiten der Nutzung vorhandener Infrastruktur sowie die funktionale Ergänzung des Branchenmix	0	keine Erweiterung möglich			
				1	Erweiterung < 10 %			
				2	Erweiterung 10 < 20 %			
				3	Erweiterung 20 < 40 %			
				4	Erweiterung 40 < 80 %			
		5	Erweiterung > 100 %					
		Möglichkeit zur Bildung von Bauabschnitten	Die Option der Bildung von Bauabschnitten ermöglicht ein flexibles Eingehen auf sich ändernde Anforderungen bei der Aufsidlung und senkt den Vorhalteaufwand für Erschließungsanlagen	Nutzung vorhandener Infrastruktur	Die Nutzung vorhandener Infrastruktur senkt die Erschließungskosten (vorhandene Straßen, Leitungen, usw. - Kausalität muss gegeben sein)	0	keine Bauabschnitte möglich	bei sehr kleinen Gebieten ist dies ggf. neutral und entsprechend zu bewerten
						1	Bauabschnitte mit großem Aufwand möglich	
						2	Bauabschnitte mit geringem Aufwand möglich	
						3	Bauabschnitte ohne Aufwand möglich	
						4	Bauabschnitte bereits vorbereitet	
		5	Änderung der Bauabschnitte bereits vorbereitet und später vorteilhaft	z.B. bei bereits geplanten Betriebserweiterungen				
		Erschließungskosten je m2 Nettobauland (BauGB, KAG, ökologischer Ausgleich und Ersatz)	Die Kosten der inneren Erschließung Erschließung, die der erschließenden Gemeinde gemäß Zweckverbandssatzung erstattet werden, haben maßgeblichen Einfluss auf die Wirtschaftlichkeit der Gebietsentwicklung	0	keine Nutzung möglich	0	keine Nutzung möglich	verringerte Feinabstufung der Bewertung wg. Problemen der Meßbarkeit
						3	Nutzung leicht möglich	
						5	Umnutzung bereits vorbereitet und später vorteilhaft	
0	≥ 70 €, Erschließungsaufwand nicht vertretbar							
1	50 < 70 €							
2	30 < 50 €							
3	20 < 30 €							
4	< 20 €							
5	Erschließung bringt positiven Ergebnisbeitrag	z.B. vorhandene Grundstückerschließung oder Fundamente können genutzt werden						
Baurecht Baurecht kann erst dann bewertet werden, wenn die Planung ausreichend konkret ausgearbeitet ist (i.d.R. nicht vor Aufstellungsbeschluss Bebauungsplanverfahren)	Das Baurecht steuert die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes. Ergänzend können privatrechtliche Vereinbarungen (v.a. im Grundstückskaufvertrag) ergänzende Regelungen enthalten (z.B. abgestimmte Bauvorlage)	Möglichkeit hoher städtebaulicher Dichte	Je höher das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist, desto weniger Flächeninanspruchnahme erfolgt in Relation zur Grundfläche, Geschossflächen und Baumasse der baulichen Nutzung	0	< 0,4 GRZ oder < 6,0 BMZ	sehr geringe Dichtewerte, die nur bei entsprechender Begründung vertretbar sind (z.B. Landschaft und Erholung, Bodenschutz)		
				1	0,4 < 0,5 GRZ oder 6,0 < 7,0 BMZ			
				2	0,5 < 0,6 GRZ oder 7,0 < 8,0 BMZ			
				3	0,6 < 0,7 GRZ oder 8,0 < 9,0 BMZ			
				4	0,7 < 0,8 GRZ oder 9,0 < 10,0 BMZ			
		5	≥ 0,8 GRZ oder ≥ 10,0 BMZ	Höchstwerte gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für GE, GI				
		gestalterische Qualität öffentlicher Raum 11.01.07: vertagt "Pool braucht verschiedene Qualitäten" Beurteilung nur mit Leitbild sinnvoll	Die gestalterische Qualität des öffentlichen Raumes beeinflusst das Image und die Standortqualität eines Gewerbegebietes	gestalterische Qualität privater Raum 11.01.07: vertagt "Pool braucht verschiedene Qualitäten" Beurteilung nur mit Leitbild sinnvoll	Die gestalterische Qualität des privaten Raumes beeinflusst das Image und die Standortqualität eines Gewerbeobjektes	0	Reduktion auf Erfüllung technischer Notwendigkeiten	Straßenraum ungegliedert ohne Straßenbegleitgrün, keine öffentlichen Grünflächen
						1	einzelne Gestaltungselemente im Straßenraum	z.B. Straßenbäume oder Grünstreifen
						2	abgestimmte Gestaltungselemente im Straßenraum	z.B. prägende Grünelemente, Beleuchtungskonzept
						3	abgestimmte Gestaltungselemente im gesamten öffentlichen Raum	z.B. abgestimmtes Grünkonzept für Straßen und Eingangssituation, Beschilderungskonzept
						4	umfassende und Image gebende Gestaltung	Gestaltung mit positiven Auswirkungen auf das visuelle Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes
		5	umfassende und übergreifende Gestaltung	gestalterische Vorgaben mit positiven Auswirkungen auf das gestalterische Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes und darüber hinaus (z.B. Ortsbildreparatur)				
		gestalterische Qualität privater Raum 11.01.07: vertagt "Pool braucht verschiedene Qualitäten" Beurteilung nur mit Leitbild sinnvoll	Die gestalterische Qualität des privaten Raumes beeinflusst das Image und die Standortqualität eines Gewerbeobjektes	gestalterische Qualität privater Raum 11.01.07: vertagt "Pool braucht verschiedene Qualitäten" Beurteilung nur mit Leitbild sinnvoll	Die gestalterische Qualität des privaten Raumes beeinflusst das Image und die Standortqualität eines Gewerbeobjektes	0	keinerlei gestalterische Vorgaben	z.B. Gestaltung bis zur Verunstaltungsgrenze nicht sanktionierbar
						1	Verhinderungen von negativen Gestaltungsmerkmalen	z.B. Regelung der Gebäudehöhe
						2	Setzung einiger wesentlicher gestalterischer Rahmenbedingungen	z.B. überdimensionierte Werbeanlagen
3	Setzung wesentlicher gestalterischer Rahmenbedingungen					z.B. grundsätzliche Regelungen zur Gebäudegestaltung		
4	umfassende positive Gestaltungsvorgaben					gestalterische Vorgaben mit positiven Auswirkungen auf das visuelle Erscheinungsbild des privaten Raumes		
5	umfassend und übergreifende Gestaltungsvorgaben	gestalterische Vorgaben mit positiven Auswirkungen auf das visuelle Erscheinungsbild des privaten Raumes und darüber hinaus (z.B. Ortsbildreparatur)						

Modellrechnung Anteil Gewerbepool

Gemeinde	Fläche	Potential für GE-Pool in ha*	Verfahrensstand	Bodenrichtwert	Fläche*Bodenrichtwert	Poolanteil nur Bodenrichtwert	Fahrzeit bis B 27 in min.	Bewertung Verkehrs-anbindung	Bodenwert nach Verkehr	Bewertung Baugrund	Bodenwert nach Baugrund	Bodenwert nach Verkehr und Baugrund	Bewertung Topographie	Bodenwert nach Topographie	Bodenwert mit 3 Indikatoren	Poolanteil mit 3 Indikatoren	Abweichung Poolanteil mit 3 Indikatoren
Balingen	Rote Länder	18,5	PAB	45,00	8.325.000	33,9%	2<5	1	8.741.250	-0,5	8.116.875	8.522.719	0	8.325.000	8.533.125	34,9	2,5%
	Hauptwasen	5,5	BP	50,00	2.750.000	11,2%	1<2	2	3.025.000	-0,5	2.681.250	2.949.375	-1	2.612.500	2.818.750	11,5	2,5%
Bodelshausen	Grenzäcker	3	BP,	50,00	1.500.000	6,1%	2<5	1	1.575.000	-0,5	1.462.500	1.535.625	0	1.500.000	1.537.500	6,3	2,5%
	Eberhardstr./Dörnlestr.	3,3	BP, erschl.	40,00	1.320.000	5,4%	2<5	1	1.386.000	-0,5	1.287.000	1.351.350	0	1.320.000	1.353.000	5,5	2,5%
Bitz	Trieb/Mollensack	1,9	BP, erschl.	18,00	342.000	1,4%	<15	-2	307.800	-1	324.900	292.410	-1	324.900	273.600	1,1	-20,0%
Geislingen	Heimgarten/Flachsland	12,7	FNP	25,00	3.175.000	12,9%	5<10	0	3.175.000	-0,5	3.095.625	3.095.625	-1	3.016.250	2.936.875	12,0	-7,5%
	Ob dem Weiherle	5,6	BP, erschl.	25,00	1.400.000	5,7%	5<10	0	1.400.000	-0,5	1.365.000	1.365.000	-1	1.330.000	1.295.000	5,3	-7,5%
Haigerloch	Madertal II (angen. 2 ha)	2	BP, erschl.	40,00	800.000	3,3%	10<15	-1	760.000	-0,5	780.000	741.000	0	800.000	740.000	3,0	-7,5%
	Lichtäcker	4	PAB	40,00	1.600.000	6,5%	10<15	-1	1.520.000	-0,5	1.560.000	1.482.000	-1	1.520.000	1.400.000	5,7	-12,5%
Hechingen	Ettenach/Lotzenäcker	3	BP, erschl.	35,50	1.065.000	4,3%	1<2	2	1.171.500	-0,5	1.038.375	1.142.213	1	1.118.250	1.198.125	4,9	12,5%
Rangendingen	Hitzenried-Bruckegert/Unter der Brücke	3,4	BP, teilerschl.	33,40	1.135.600	4,6%	5<10	0	1.135.600	-1	1.078.820	1.078.820	2	1.249.160	1.192.380	4,9	5,0%
	Hitzenried-Grubwiesen	2,3	BP, teilerschl.	33,40	768.200	3,1%	10<15	-1	729.790	-1	729.790	693.301	2	845.020	768.200	3,1	0,0%
Schömberg	Gewerbegebiet Nord	1,6	BP, erschl.	25,00	400.000	1,6%	2<5	1	420.000	-0,5	390.000	409.500	1	420.000	430.000	1,8	7,5%
					24.580.800	100,0%									24.476.555	100,0	

Modell	Zu-/Abschlag zum Bodenrichtwert
-2	-10%
-1	-5%
0	0
1	5%
2	10%

jeweils max +/- 10% Zu-/Abschlag für jeden Indikator

Stand: 15.11.2006

Marketingkonzept

Überlegungen zur Vorgehensweise



Aufgabenstellung:

- Der regionale Gewerbeflächenpool Neckar-Alb möchte die eingebrachten Flächen gemeinsam anbieten und dadurch auch eine höhere überregionale Aufmerksamkeit erzielen.
- Dabei soll auch der innovative Ansatz des Pools kommuniziert werden.

Marketingkonzept

Überlegungen zur Vorgehensweise



Ist-Situation:

Derzeit werden die Gewerbeflächen vor allem über das Medium Internet angeboten:

- Internetauftritt der jeweiligen Kommune
- Standort-Informationssystem der IHK: www.bw-sis.ihk.de
(mehrsprachiges Angebot)
- Links zum Standort-Informationssystem der IHK über
 - Internetauftritt des Regionalverbandes Neckar-Alb
 - IHK Reutlingen, etc

Marketingkonzept

Überlegungen zur Vorgehensweise



IHK +++ SISFIT +++ Standort-Informations-System

http://www.sisfit.de/sis/index.php?lan=en

Property Search https://ho...e148de07eb Amazon eBay Apple (25) Yahoo! News

IHK Location Information System
A joint product of the 12 Chambers of Baden-Württemberg

[List of results] [Your search criteria]

Bitz general Enterprise Zones Real estate Infrastructure R&D & Education Leisure & Culture

< Municipality card > zuletzt aktualisiert am 09.06.2006

Administrative district RKZ	Zollernalbkreis 8417010	
Mayor	Mr. Hubert Schiele	
Phone	07431-8001-11	
Fax	07431-8001-50	
E-Mail	---	
For economic requests	Bürgermeister Schiele	Postal address
Phone	07431-8001-11	Bitz
Fax	07431-8001-50	Hindenburgplatz 5
E-Mail	hubert.schiele@bitz.de	72475 Bitz
		[Map]
For tourism requests	---	http://www.bitz.de
Phone	---	info@bitz.de
Fax	---	
E-Mail	---	

[Municipality card] [Valuable informations] [Health & social issues] [Economy] [Housing] [top]

Home
Enterprise Zones
Real estate
Company search
The 12 Chambers
Contact
Editorial details
Maintenance

developed by
webgestaltung.de

Marketingkonzept

Überlegungen zur Vorgehensweise



Überlegungen zum Vorgehen:

- Kostenbewusstes Vorgehen
- Keine komplett eigenständige Vermarktungsstrategie, sondern Kooperation mit Einrichtungen wie kommunaler und regionaler Wirtschaftsförderung, IHK, Regionalverband, etc. und deren Aktivitäten
Im SIS sind bereits alle relevanten Konditionen sowie die harten und weichen Standortfaktoren genannt.
- Darüber hinaus Kommunikation des innovativen Gedanken von REGENA:
 - Bedarfsorientiert
 - Nachhaltig
 - Optimales und ausdifferenziertes Flächen- und Nutzungsangebot, da mehrere Kommunen beteiligt sind
 - Sorgsamer Umgang mit Flächen
 - Nicht Konkurrenz, sondern Miteinander

Betreuung/Begleitung in allen Beratungs- und Genehmigungfragen

Idee für Slogan: „Neckar-Alb - Wo die Zukunft Tradition hat“

Herausstellen der Verkehrsachse B 27

Marketingkonzept

Überlegungen zur Vorgehensweise



Kommunikationsaktivitäten

Internet

- Das Internet spielt bei der Gewerbeflächenvermarktung eine immer wichtigere Rolle.
- Das Internet-Angebot über das Standort-Informationssystem der IHK: www.bw-sis.ihk.de ist bereits gut
 - » Kooperation mit diesem Angebot, aber stärkere Profilierung
- Eigene Internet-Plattform REGENA mit Link (Adresse gesichert)
- Im Standort-Informationssystem der IHK sollten auch Informationen über REGENA aufgenommen werden

Marketingkonzept

Überlegungen zur Vorgehensweise



Kommunikationsaktivitäten

Presse- und Öffentlichkeitsarbeit

- Die geplante Gründung des Zweckverbandes REGENA und die damit verbundene Öffentlichkeitsarbeit führt bereits jetzt zu einer erhöhten Aufmerksamkeit.
- Die weitere Öffentlichkeitsarbeit kann weiter dazu genutzt werden, über REGENA und das Gewerbeflächenangebot zu informieren. Zum Beispiel sollte versucht werden, die Internet-Adresse mit zu kommunizieren.

Marketingkonzept

Überlegungen zur Vorgehensweise



Weitere mögliche Kommunikationsaktivitäten

- Broschüren
- Messebeteiligung z.B. Expo Real oder MIPIM
- Anzeigen
- Radio- / Fernsehspots

Aber: Diese Maßnahmen verursachen relativ hohe Kosten !

Marketingkonzept

Überlegungen zur Vorgehensweise



Fazit und weiteres Vorgehen

- Mittels einer verstärkten Internetpräsenz und verstärkter Öffentlichkeitsarbeit kann mit geringem Aufwand viel erreicht werden
- Klärung der Kooperationsmöglichkeiten
- Konkretisierung und Umsetzung der genannten Maßnahmen
- Durchführung eines Workshops zum Thema Kommunikation, um über weitere Aktivitäten zu beraten.

ENTWURF

für eine Satzung des Zweckverbandes „Regionaler Gewerbeflächenpool Neckar-Alb“ vom 18. Oktober 2007

Präambel

Mit dem Regionalen Gewerbeflächenpool verfolgen die teilnehmenden Gemeinden das Ziel, die Wirtschaft der Region in ihrer Vielfalt zu fördern, das Arbeitsplatzangebot zu sichern und auszubauen, sowie einen aktiven Beitrag zu einem nachhaltigen Flächenmanagement zu leisten. Im Einzelnen streben die beteiligten Gemeinden an:

- durch ein gemeinsames Konzept zur Vermarktung des Flächenangebotes die Kooperation unter den Gemeinden zu fördern und Konkurrenzsituationen zu vermeiden;
- durch eine gemeinsame Verwaltung und Vermarktung der in den Pool eingebrachten Gewerbe- und Industrieflächen Kosten zu senken, gleichzeitig die Flächenangebote transparenter und attraktiver für die Interessenten zu gestalten und somit insgesamt eine höhere Effizienz zu erreichen;
- durch die Umlage von Einnahmen und Ausgaben im Pool die Risiken der einzelnen Gemeinden bei der Erschließung und dem Verkauf zu senken, sowie die Einnahmen aus der Gewerbesteuer zu verstetigen;
- durch die Vorrangigkeit von Umnutzung, Nachverdichtung und Nutzung bereits erschlossener Gebiete, insbesondere von Brachflächen, eine Flächenoptimierung und damit eine Reduzierung des Flächenverbrauchs und der Landschaftszerstörung zu erreichen im Sinne des nationalen Nachhaltigkeitsziels (Senkung der Flächeninanspruchnahme von Flächen im Außenbereich durch neue Siedlungs- und Verkehrsflächen auf 30 ha pro Tag im Jahr 2020);
- durch die landschaftsplanerische und städtebauliche Integration der Gewerbeobjekte die Belange von Landschaftspflege, Natur- und Ressourcenschutz mit wirtschaftlichen Aspekten zu vereinbaren, landschaftliche Freiräume zu sichern und die Vernetzung bestehender Biotope zu fördern.

In Verfolgung dieser Ziele errichten und betreiben die beteiligten Gemeinden unter Beachtung landesplanerischer Vorgaben und in enger Abstimmung mit den Einrichtungen der Wirtschaft zukünftig gemeinsam den „Regionalen Gewerbeflächenpool Neckar-Alb“.

VERBANDSSATZUNG

§ 1

Mitglieder, Name, Sitz und Gebiet des Verbandes

- (1) Die Städte und Gemeinden Balingen, Bitz, Bodelshausen, Geislingen, Haigerloch, Hechingen, Rangendingen und Schömburg bilden als Verbandsmitglieder einen Zweckverband. Sie übertragen dem Verband die Aufgaben gemäß § 5.
- (2) Der Zweckverband führt den Namen „Zweckverband Regionaler Gewerbeflächenpool Neckar-Alb“, der im Folgenden „Verband“ genannt wird.
- (3) Der Verband hat seinen Sitz in Hechingen.
- (4) Das Verbandsgebiet umfasst die Markungsflächen der Verbandsmitglieder.
- (5) Der Beitritt weiterer Städte und Gemeinden bedarf einer Anpassung der Satzung.
- (6) Verfassung, Verwaltung, Wirtschaftsführung und Rechnungswesen richten sich nach dem Gesetz über kommunale Zusammenarbeit (GKZ), soweit diese Satzung nichts anderes bestimmt.

§ 2

Mitgliedschaftsvoraussetzungen

- (1) Mitglied können nur solche Städte und Gemeinden werden, die mindestens:
 - a) eine vollständig erschlossene, im Eigentum der Gemeinde stehende Fläche, die planungsrechtlich als Gewerbe- oder Industriegebiet, festgesetzt oder gemäß § 33 Baugesetzbuch (BauGB) entsprechend nutzbar ist, oder
 - b) eine noch nicht erschlossene, im Eigentum der Gemeinde stehende Fläche, die planungsrechtlich als Gewerbe- oder Industriegebiet, festgesetzt oder gemäß § 33 BauGB entsprechend nutzbar ist, oder
 - c) eine im Eigentum der Gemeinde stehende Fläche, die für Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 200 a BauGB nutzbar ist, oder
 - d) eine Geldeinlage

einbringen

(2) Die Einbringung der unter Abs. 1 genannten Flächen oder Geldeinlagen bedarf der Zustimmung der Mehrheit der gem. §9 Abs. 2 festgelegten Stimmen.

(3) Die Mitgliedschaft beginnt zum 1. Januar des Jahres, das der Einbringung gemäß Abs. 1 folgt.

§ 3

Bildung eines Gewerbeflächenpools

(1) Die nach § 2 Abs. 1 eingebrachten Flächen und Geldeinlagen bilden den Gewerbeflächenpool, im Folgenden „Pool“ genannt. Der Anteil der Mitgliedsgemeinden am Pool wird zum 1. Januar des jeweils folgenden Jahres nach dem Verhältnis des Wertes der nach § 4 bewerteten Flächen bzw. des Wertes der eingebrachten Geldeinlagen bestimmt.

(2) Einbringen der Flächen bedeutet, dass die Flächen zu Poolflächen im Sinne der Regelung nach Abs. 1 werden, die Flächen dabei jedoch im Eigentum der Gemeinden verbleiben.

(3) Einbringen einer Geldeinlage bedeutet, dass die Gemeinde die Geldeinlage auf ein Konto des Zweckverbandes einbezahlt. Die Geldeinlage wird dadurch Vermögen des Zweckverbandes.

(4) Wird eine Nicht-Poolfläche, die die Voraussetzungen des § 2 Abs. 1a und b erfüllt, für einen oder von einem Industriebetrieb, Gewerbebetrieb oder freiberuflich Tätigen (alle drei Kategorien im folgenden „Betrieb“ genannt), der bisher nicht in der Belegenheitsgemeinde ansässig war, erworben, ist die Belegenheitsgemeinde verpflichtet, diese Fläche rückwirkend zum 1. Januar des Jahres, in dem der Erwerb stattgefunden hat, dem Verband als Poolfläche anzubieten. Kommt sie dieser Verpflichtung nicht nach, kann die Verbandsversammlung mit der Mehrheit der gem. §9 Abs. 2 festgelegten Stimmen beschließen, dass die Fläche Bestandteil des Pools wird.

(5) Wird eine Poolfläche für einen oder von einem Betrieb erworben, der schon bisher in der Belegenheitsgemeinde ansässig war, kann sie diese Fläche rückwirkend zum 1. Januar des Jahres, in dem der Erwerb stattgefunden hat, aus dem Pool herausnehmen und den eigenen Gewerbeflächen zuordnen.

§ 4

Bewertung der Flächen (Einbringungswert)

- (1) Für die Ermittlung des jeweiligen Wertes der einzelnen Flächen wird eine Bewertungskommission eingesetzt. Diese Bewertungskommission besteht aus mindestens drei Mitgliedern der Verbandsversammlung und mindestens drei zugezogenen sachkundigen Personen. Zusätzlich muss der jeweilige Vorsitzende des lokalen Gutachterausschusses der Belegenheitsgemeinde beratend hinzugezogen werden. Die Kommission hat die Aufgabe, die Flächen zu bewerten und diese Bewertung nach einem Schlüssel monetär umzulegen. Die erarbeiteten Vorschläge bedürfen der Mehrheit der gem. §9 Abs. 2 festgelegten Stimmen.
- (2) Bei der Bewertung werden ökonomische, ökologische und städtebauliche Standortfaktoren sowie der rechtliche Zustand der Fläche berücksichtigt.
- (3) Die Qualität der einzubringenden Fläche bestimmt sich nach dem Zeitpunkt der Einbringung. Der Wert der Fläche ist auf den Stichtag 1. 1. 2008 zu ermitteln; dasselbe gilt für die eingebrachte Geldeinlage.
- (4) Die Verbandsversammlung kann mit der Mehrheit der gem. §9 Abs. 2 festgelegten Stimmen beschließen, dass die Flächen neu zu bewerten sind.

§ 5

Aufgaben des Verbands

- (1) Der Verband erfüllt in eigener Zuständigkeit
- a) die Verwaltung und Vermarktung der eingebrachten Flächen
 - b) die Bewertung der in den Flächenpool eingebrachten Flächen als Grundlage für die Verteilung der Gewerbesteuer und der Käuferlöse
 - c) die Förderung der Ansiedlung von Betrieben
- (2) Die Finanzierung der Erschließung von Flächen ist grundsätzlich Sache der Mitgliedsgemeinde. Mit Zustimmung der Verbandsversammlung kann auch der Pool die Finanzierung übernehmen.

§ 6 Einnahmen

(1) Wird eine Poolfläche verkauft, so werden die Kosten für die Erschließung (100 % der laut Kommunalabgabengesetz für die Kalkulation der Erschließungsbeiträge und der Kostenerstattungsbeträge (im Sinn des § 135 a-c BauGB) ansetzbaren Kosten sowie Wasser- und Abwasserbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) oder entsprechende privatrechtliche Regelungen) dem Kostenträger aus dem Verkaufspreis erstattet, der Rest fließt in den Pool.

(2) Sollte der Kaufpreis unter dem Einbringungswert liegen, sind an den Verband jedoch mindestens 50 % des um die Erschließungskosten gemäß Satz 1 bereinigten Einbringungswertes nach § 4 zu entrichten.

(3) Die Zahlung an den Pool erfolgt innerhalb von zwei Monaten nach Eingang des Kaufpreises bei der Mitgliedsgemeinde, spätestens jedoch am 1. Januar des auf den Abschluss des Kaufvertrages folgenden Jahres.

(4) Die Verbandsversammlung kann mit der der Mehrheit der gem. §9 Abs. 2 festgelegten Stimmen Ausnahmen zulassen. Über eine Verlängerung des Zahlungsziels kann der Verbandsvorsitzende entscheiden.

(5) Für den Fall, dass die Veräußerung der Poolfläche mit einem Rücktrittsrecht der Gemeinde erfolgt ist und dieses mit der Folge der Kaufpreiserstattung ausgeübt wird, wird der nach Abs. 1 an den Pool geflossene Verkaufserlös an die Gemeinde wieder ausbezahlt.

(6) Die Gemeinde führt die Gewerbesteuereinnahmen abzüglich der an Bund und Land abzuführenden Umlagen nach Maßgabe des Gewerbesteueraufkommens (Gewerbesteuerumlage) von den auf Poolflächen angesiedelten Betrieben an den Pool ab. Die Zahlung an den Verband erfolgt innerhalb von zwei Monaten nach Eingang der Gewerbesteuerzahlung bei der Mitgliedsgemeinde, spätestens jedoch am 1. Januar des auf die Festsetzung folgenden Jahres.

(7) Das Aufkommen aus der Grundsteuer auf Poolflächen steht dem heheberechtigten Verbandsmitglied zu.

§ 7 Ausgleichsflächen und -maßnahmen

(1) Die nach § 2 Abs. 1c eingebrachten Ausgleichs- und Ersatzflächen stehen den Mitgliedsgemeinden für Ausgleichsmaßnahmen nach § 1 a Abs. 3 BauGB zur Verfügung. Die einbringende Gemeinde verpflichtet sich, diese Flächen der

„Bedarfsgemeinde“ in rechtlich geeigneter Weise dauerhaft zur Verfügung zu stellen.

(2) Das dafür zu erzielende Entgelt ist dem Pool analog § 6 Abs. 1 und 3 zuzuführen. Im Falle des Verkaufs gilt § 6 Abs. 2 entsprechend (50%-Regelung).

§ 8

Organe des Verbands

Organe des Verbandes sind

- a) die Verbandsversammlung
- b) der Verbandsvorsitzende.

§ 9

Zusammensetzung der Verbandsversammlung

(1) Die Verbandsversammlung besteht aus den Bürgermeistern und einem weiteren Vertreter der Mitgliedsgemeinden.

(2) In der Verbandsversammlung haben die Verbandsmitglieder folgende Stimmen: Pro angefangenen 10% (ein Zehntel) Poolanteil steht jedem Verbandsmitglied eine Stimme zu. Maximal 40% (zwei Fünftel) der Stimmen dürfen auf eine Mitgliedsgemeinde konzentriert sein. Die Stimmen der einzelnen Verbandsmitglieder können nur einheitlich abgegeben werden.

(3) Stichtag für die Festlegung der Stimmenanteile ist jeweils der 1. Januar.

§ 10

Aufgaben und Geschäftsgang der Verbandsversammlung

Die Verbandsversammlung ist das Hauptorgan des Verbandes. Sie legt die Grundsätze für die Tätigkeit des Verbands fest und beschließt über alle nicht in die Zuständigkeit des Verbandsvorsitzenden fallenden Angelegenheiten. Die Verbandsversammlung erlässt bei Bedarf eine Geschäftsordnung.

§ 11

Einberufung der Verbandsversammlung

(1) Der Verbandsvorsitzende beruft die Verbandsversammlung schriftlich und mit angemessener Frist ein und teilt rechtzeitig die Verhandlungsgegenstände mit. Die

Verbandsversammlung ist einzuberufen, wenn es die Geschäftslage erfordert; sie soll jedoch mindestens zweimal im Jahr einberufen werden.

(2) Die Verbandsversammlung muss unverzüglich einberufen werden, wenn mindestens 25 % (ein Viertel) der Verbandsmitglieder unter Angabe des Verhandlungsgegenstands dies beantragen. Der Verhandlungsgegenstand muss zum Aufgabenkreis des Verbands gehören.

§ 12

Wahl des Verbandsvorsitzenden und seiner Stellvertreter

Die Verbandsversammlung wählt aus ihrer Mitte den Verbandsvorsitzenden und zwei Stellvertreter.

Die Amtszeit des Verbandsvorsitzenden und seiner Stellvertreter beträgt fünf Jahre. Sie endet automatisch mit dem Ende seiner Amtszeit als Bürgermeister, seinem Ausscheiden aus dem Gemeinderat bzw. seiner Abwahl als Vertreter der Mitgliedsgemeinde.

§ 13

Stellung und Aufgaben des Verbandsvorsitzenden

(1) Der Verbandsvorsitzende ist Vorsitzender der Verbandsversammlung. Er vertritt den Verband und vollzieht die Beschlüsse der Verbandsversammlung.

(2) Der Verbandsvorsitzende leitet die Verbandsverwaltung. Er ist zuständig für die Verwaltung, insbesondere für folgende Angelegenheiten:

- a) Bewirtschaftung von Mitteln des Haushaltsplans bis zum Betrag von 50 000 Euro im Einzelfall,
- b) Zustimmung zu außer- und überplanmäßigen Aufwendungen bis zu einem Betrag von 10 000 Euro im Einzelfall,
- c) Stundung von Forderungen
 - bis zu vier Monaten in unbeschränkter Höhe,
 - bis zu zwölf Monaten bis höchstens 30 000 Euro im Einzelfall,
- d) Niederschlagung und Erlass von Forderungen bis 3000 Euro im Einzelfall,
- e) Verhandlungen über den Verkauf von Flächen bis zur Unterschriftsreife im Einvernehmen mit der Belegenheitsgemeinde.

(3) In dringenden Angelegenheiten, die nicht bis zu einer (ohne Frist und formlos) einzuberufenden Sitzung (§ 34 Abs. 2 GemO) aufgeschoben werden können, entscheidet der Verbandsvorsitzende anstelle der Verbandsversammlung. Die Gründe für die Eilentscheidung und die Art der Erledigung sind in der nächsten Sitzung der Verbandsversammlung unverzüglich mitzuteilen.

§ 14

Entschädigung für ehrenamtliche Tätigkeit

Die Entschädigung für ehrenamtliche Tätigkeit der Vertreter der Verbandsmitglieder sowie die Gewährung einer Aufwandsentschädigung für den Verbandsvorsitzenden und seiner Stellvertreter werden durch Satzung geregelt.

§ 15

Verbandsverwaltung

(1) Der Verband kann mit der Mehrheit der Mehrheit der gem. §9 Abs. 2 festgelegten Stimmen eine Geschäftsstelle errichten und deren Leiter bestellen.

(2) Der Verband kann hauptamtliche Beschäftigte einschließlich hauptamtlicher Beamte einstellen bzw. ernennen.

(3) Solange kein Leiter der Geschäftsstelle bestellt ist, erledigt der Verbandsvorsitzende die Geschäfte und kann sich dazu eines Verbandsmitgliedes im Rahmen der Verwaltungsleihe bedienen, soweit die Verbandsversammlung dies mit der Mehrheit der gem. §9 Abs. 2 festgelegten Stimmen beschließt. Das Nähere ist durch Vertrag zwischen dem Verband und dem Verbandsmitglied zu regeln.

(4) Verletzt ein Bediensteter eines Verbandsmitgliedes in Ausübung einer Verbandsaufgabe die ihm einem Dritten gegenüber obliegende Amtspflicht, haftet der Verband.

§ 16

Regeln zur Zusammenarbeit der Gemeinden

Die Gründungsmitglieder gehen davon aus, dass jede Gemeinde, die sich am Pool beteiligt, sich zu folgender Vorgehensweise bereit erklärt:

(1) Jede Gemeinde hat das Recht, Betrieben, die auf dem Gemeindegebiet bereits angesiedelt sind, sowohl eine Poolfläche anzubieten, als auch eine Fläche in der eigenen Gemeinde, die keine Poolfläche ist.

(2) Möchte ein einheimischer Betrieb die Gemeinde verlassen, wird sie versuchen, ihn für eine Fläche des Pools zu interessieren. Es sollen keine Hindernisse für einen Betrieb aufgestellt werden, der eine Gemeinde verlassen und sich auf einer Poolfläche ansiedeln möchte.

(3) Wird gegenüber der Verbandsverwaltung Interesse an einem Grundstück bekundet, dann ist es Aufgabe der Verbandsverwaltung, ihm ein wunschgemäßes Grundstück anzubieten. In zweiter Linie sollte der Pool auf eine Gleichverteilung entsprechend der Poolanteile achten.

§ 17

Finanzierung des Pools/ Verteilung der Überschüsse

(1) Die Aufwendungen des Verbands werden, soweit sie nicht durch andere Einnahmen (z.B. Erlöse) gedeckt werden, durch Umlagen finanziert. Die Höhe der Umlagen wird in der Haushaltssatzung für jedes Haushaltsjahr, getrennt für den Verwaltungshaushalt (Verwaltungs- und Betriebskostenumlagen) und den Vermögenshaushalt (Kapitalumlagen), festgesetzt.

(2) Die Umlagen werden auf die Verbandsmitglieder entsprechend ihrer gemäß § 3 Abs. 1 ermittelten Anteile am Pool aufgeteilt.

(3) Die erwirtschafteten Überschüsse werden den Verbandsmitgliedern entsprechend ihrer gemäß § 3 Abs. 1 ermittelten Anteile am Pool jährlich ausbezahlt.

(4) Die Verbandsversammlung kann mit der Mehrheit der gem. §9 Abs. 2 festgelegten Stimmen eine Rücklage aus den Überschüssen beschließen.

§ 18

Neuaufnahme von Verbandsmitgliedern

(1) Über die Aufnahme eines neuen Mitgliedes entscheidet die Verbandsversammlung mit zwei Drittel der gem. §9 Abs. 2 festgelegten Stimmen.

§ 19

Ausscheiden

Ein Verbandsmitglied kann nur unter Einhaltung einer einjährigen Frist zum Ende des Kalenderjahres und nur aus wichtigem Grund (s. z.B. § 19 Abs. 2) sein Ausscheiden aus dem Verband beantragen. Das Ausscheiden bedarf einer Zustimmung von drei Viertel der gem. §9 Abs. 2 festgelegten Stimmen der Verbandsversammlung.

(2) Ein wichtiger Grund für ein Ausscheiden der Gemeinde kann sein, dass durch die berechnete Herausnahme einer Poolfläche keine Einlagefläche mehr im Pool vorhanden ist. Der wichtige Grund entfällt, wenn der Zweckverband in der Lage ist, Flächen in der Gemeinde zu benennen, die nach § 2 in den Zweckverband eingebracht werden können.

(3) Vor dem Ausscheiden muss zwischen dem Verband und dem ausscheidenden Mitglied eine vertragliche Regelung getroffen worden sein, die einen angemessenen Ausgleich für die zum Zeitpunkt seines Ausscheidens bestehenden Verpflichtungen des Verbandes vorsieht.

(4) Bei einem Ausscheiden entfällt ein Ersatz für durch die Mitgliedsgemeinde erbrachte Leistungen.

§ 20

Auflösung des Verbands

(1) Der Verband kann in den ersten 15 Jahren nur durch einen einstimmigen Beschluss der Verbandsversammlung und danach nur mit einer drei Viertel Mehrheit der gem. §9 Abs. 2 festgelegten Stimmen aufgelöst werden.

(2) Im Falle der Auflösung wird eine eingebrachte Geldeinlage nominal an die einbringende Gemeinde zurückerstattet.

(3) Im Falle der Auflösung wird das – um die Geldeinlagen nach Abs. 2 verringerte – Vermögen des Verbandes veräußert und unter den Verbandsmitgliedern nach dem Verhältnis ihres Anteils am Pool zum Zeitpunkt der Auflösung aufgeteilt.

(4) Sollten – ggf. aufgrund der Rückzahlung der Geldeinlagen gem. Abs. 2 – Schulden verbleiben, gehen diese in demselben Verhältnis (s. Abs. 3) auf die Verbandsmitglieder über.

(5) Der Verband gilt nach seiner Auflösung als fortbestehend, solange die Abwicklung einzelner Geschäfte dies erfordert.

§ 21

Entscheidung bei Streitigkeiten

(1) Bei Streitigkeiten zwischen dem Verband und seinen Verbandsmitgliedern sowie den Verbandsmitgliedern untereinander über Rechte und Verbindlichkeiten aus dem Verbandsverhältnis, insbesondere über die Verteilung der Überschüsse und über die

Pflicht zur Tragung der Verbandslasten, ist eine gütliche Einigung mit Unterstützung des Regierungspräsidiums Tübingen anzustreben.

(2) Wenn die Beteiligten mit den Vorschlägen des Regierungspräsidiums zur gütlichen Beilegung des Streites nicht einverstanden sind, können sie ihre Ansprüche vor dem zuständigen Verwaltungsgericht geltend machen.

§ 22

Öffentliche Bekanntmachungen

Die öffentlichen Bekanntmachungen des Verbands erfolgen durch Einrücken in die Zeitungen „Zollern-Alb-Kurier“ und „Schwarzwälder Bote“.

§ 23

Übergangs- und Schlussbestimmungen

Sollte eine der Bestimmungen dieser Satzung ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, so wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen daraus nicht berührt. In einem solchen Falle ist die Satzung vielmehr ihrem Sinn gemäß durchzuführen.

§ 24

Inkrafttreten

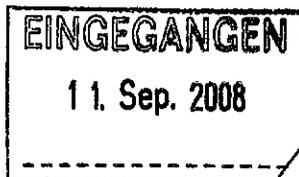
Der Zweckverband entsteht gemäß § 8 Abs. 2 GKZ am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung der Verbandssatzung.



Baden-Württemberg
REGIERUNGSPRÄSIDIUM TÜBINGEN

Regierungspräsidium Tübingen · Postfach 26 66 · 72016 Tübingen

Herrn
Verbandsdirektor
Dr. Dieter Gust
Regionalverband Neckar-Alb
Bahnhofstraße 1
72116 Mössingen



Tübingen 08.09.2008
Name Manfred Müller
Durchwahl 07071 757-3301
Aktenzeichen 14-5/2207.2-9
(Bitte bei Antwort angeben)

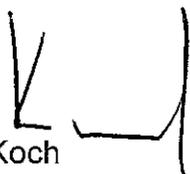
 Regionaler Gewerbeflächenpool Neckar-Alb
Ihr Schreiben vom 19.06.2008, Az.: 307.11/Gu-Ha

Sehr geehrter Herr Dr. Gust,

wir haben für das Projekt „Regionaler Gewerbeflächenpool Neckar-Alb“ das Genehmigungsverfahren eingeleitet. Die Stellungnahmen der betroffenen Dienststellen werden derzeit eingeholt und liegen uns noch nicht vollständig vor. Wir gehen aber davon aus, dass das Anhörungsverfahren in Kürze abgeschlossen werden kann.

Unabhängig davon bitten wir um Mitteilung, ob in Zusammenhang mit der Erarbeitung des Satzungsentwurfs eine kartellrechtliche Überprüfung nach dem Gesetz über Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) ggf. unter Beteiligung der Landeskartellbehörde beim Wirtschaftsministerium stattgefunden hat. Eine Abklärung dieser Fragen erscheint uns unerlässlich.

Mit freundlichen Grüßen


Koch

Regierungspräsidium Tübingen

- Referat 14 -

Datum: 20.02.2009

Az.: 14-2/2207.2-9

Bearbeiter: Herr Dr. Weber

Durchwahl: 3711

Regionaler Gewerbeflächenpool Neckar-Alb

Aktenvermerk

Zum Kartellrecht:

Zu prüfen ist, ob es sich bei den geplanten Regelungen um eine verbotene wettbewerbsbeschränkende Vereinbarung nach § 1 GWB handelt.

(Landeskartellbehörde beim WM)

- Zu den Aufgaben des Zweckverbandes (ZV) bei Grundstücken:

Soweit ersichtlich, erwirbt der ZV an den eingebrachten Grundstücken kein dingliches Recht und auch keine schuldrechtliche Rechtsposition (Mieter, Pächter o.ä.), die ihm übertragen würde.

Hinsichtlich der Hineingabe von Grundstücken in den Pool und Herausnahme aus dem Pool stellt sich die Frage, wie dies rechtstechnisch bewerkstelligt werden soll. Sachen- bzw. grundbuchrechtliche Änderungen sollen nicht erfolgen.

Für die Hereinnahme ist eine Einigung (Vertrag) zwischen Gemeinde und ZV erforderlich (vgl. § 2 Abs.2 der Verbandssatzung (VS) „Zustimmung“ ; § 3 Abs. 4 VS - „anzubieten“) . Nach § 3 Abs. 4 VS kann die Hereinnahme jedoch auch einseitig durch den ZV erfolgen, wenn die Gemeinde nicht anbietet. Hierbei dürfte es sich um einen Verwaltungsakt handeln, für den eine Ermächtigungsgrundlage vorliegen muss. Fraglich ist, ob die Regelung in der VS für eine solch einschneidende Maßnahme ausreicht.

Im Fall der Herausnahme ist nach § 3 Abs. 5 VS („Gemeinde kann herausnehmen“) eine Mitwirkung des ZV offenbar nicht erforderlich. Da die Voraussetzungen für eine solche Herausnahme aus dem Pool

bis auf den erwähnten § 3 Abs. 5 VS nicht geregelt sind, ist fraglich, ob eine Herausnahme immer oder nur im erwähnten Fall ohne Zustimmung des ZV möglich ist.

Bei Poolgrundstücken erhält der ZV im Wesentlichen

- das Recht und die Pflicht zur Verwaltung, zur Vermarktung und zur Bewertung der Flächen sowie zur Förderung der Ansiedlung von Betrieben (§ 5 VS),
- das Recht zur Mitwirkung bei Verkaufsverhandlungen (§ 13 Abs. 2e VS),
- das Recht auf Weiterleitung des Käuferlöses (ggf. plus eines Mehrbetrages) an ihn durch die verkaufende Gemeinde (§ 6 Abs. 1 und 2 VS),
- das Recht auf Weiterleitung der Gewerbesteuern an ihn durch die verkaufende Gemeinde (§ 6 Abs. 6 VS),
- die Pflicht zur anteilsgemäßen Verteilung der erwirtschafteten Überschüsse, d.h. der erzielten Käuferlöse (§ 17 Abs. 3 VS).

Es stellen sich folgende Fragen:

- Nach § 5 Abs. 1 VS ist der ZV für die „Verwaltung“ der Grundstücke zuständig. Hierunter versteht man üblicherweise z.B. die Instandhaltung, die Pflege, die Verkehrssicherungspflicht, möglicherweise die Gefahrbeseitigung bei Altlasten. Mangels anderweitiger Regelung erfolgt dies auf Kosten des ZV. Ist dies gewollt? Was ist der Zweck dieser Zuständigkeitsregelung?

- Hinsichtlich der ebenfalls dem ZV obliegenden „Vermarktung“ der Flächen beschränkt sich die Zuständigkeit, soweit ersichtlich, auf Werbung und auf Verkaufsverhandlungen „im Einvernehmen mit der Belegenheitsgemeinde“ (§ 13 Abs. 2 e VS). Der ZV kann also weder im Namen der Mitgliedsgemeinden Verträge abschließen noch auch nur selbstständige Verkaufsverhandlungen insbesondere hinsichtlich des Preises führen, da er für jegliche Verhandlungen das Einvernehmen der Belegenheitsgemeinde benötigt. Wenn dies im Einzelfall nicht erteilt wird, sind dem ZV die Hände gebunden.

- Es stellt sich die Frage, ob die an den Zweckverband gegebene Zuständigkeit überhaupt eine ausreichende Aufgabe im Sinne des GKZ ist. Die Aufgabenübertragung ist erstens beschränkt, zum zweiten hat der Zweckverband, auch mangels Rechtsposition an den Grundstücken, keine Möglichkeit, eine eigenständige Aufgabenerfüllung, das heißt Verwaltung und Vermarktung, durch die Mitgliedsgemeinden zu unterbinden. Zum Teil, nämlich soweit es um die Veräußerung von Poolflächen an „Einheimische“ geht, ist die Gemeinde ohnehin selbst für die Vermarktung zuständig und kann eine

solche Fläche nach Verkauf nach § 3 Abs. 5 VS aus dem Pool herausnehmen. Ein Motiv der Gemeinde, darüber hinaus nicht eigenmächtig über Poolgrundstücke zu verfügen, besteht allerdings darin, dass sie jedenfalls beim Verkauf an „Auswärtige“ die erlangten Vorteile (Kaufpreis, Gewerbesteuer) an den ZV abzuliefern hat.

- Wird eine Poolfläche an einen „Auswärtigen“ verkauft, so hat die Belegenheitsgemeinde nicht nur nach § 6 Abs.1 VS den Kaufpreis, sondern zusätzlich ggf. noch einen weiteren Betrag nach § 6 Abs. 2 VS sowie die künftig auf dem Grundstück erzielten Gewerbesteuereinnahmen (Abs. 6) an den Pool weiterzuleiten. Dies wirft zunächst die Frage auf, ob die Grundstücksveräußerung mit § 92 Abs. 1 GemO in Einklang steht, wonach die Gemeinde Vermögensgegenstände in der Regel nur zu ihrem vollen Wert veräußern darf, d.h. ihr muss der volle Gegenwert zufließen. Da der Gegenwert ja zunächst - bis zur Weiterleitung an den ZV - an die Gemeinde fließt, liegt in der Weiterleitung an den ZV kein Verstoß gegen § 92 GemO.

Auch unter Heranziehung des in § 92 GemO enthaltenen Gedankens stellt sich jedoch die Frage, ob die Gesamtkonstruktion mit dem Gebot der sparsamen und wirtschaftlichen Haushaltsführung nach § 77 Abs. 2 GemO (oder dem Spekulationsverbot) in Einklang steht, weil sie sich für einzelne Gemeinden nachteilig auswirken kann.

Der hinter der Poolkonstruktion stehende Gedanke ist, dass sich der zeitweise Verzicht der Gemeinden auf Erlöse (Verkaufspreise, Gewerbesteuer) mittel- bis langfristig wieder ausgleicht, weil die Überschüsse des ZV ja anteilig an die Mitglieder zurückfließen (§ 17 Abs. 3 VS).

Diese Annahme erscheint jedoch spekulativ, und zwar bereits deshalb, weil der Kapitalrückfluss an eine Gemeinde aus dem Pool von zahlreichen Faktoren abhängt, die mit dem erzielten Grundstücksverkaufspreis nichts zu tun haben. Von daher gibt es keinen Grund zu der Annahme, dass die Gemeinde mittel- bis langfristig einen Betrag zurückerhält, der dem entspricht, den sie bei einem Behalten des Kaufpreises erlangt hätte:

Der Grundstücksmarkt kann sich jederzeit zu Lasten der Verkäuferseite verändern. Auch ist möglich, dass die Poolflächen sich in bestimmten Gemeinden trotz anderweitiger Prognosen und Bemühungen lange nicht verkaufen lassen. Dennoch fließt während dieser Zeitspanne an diese Gemeinden ein Teil der Verkaufserlöse und Gewerbesteuern, und zwar umso mehr, je höher ihr Poolanteil ist. Diese Geldflüsse aus dem Pool werden vorerst nicht ausgeglichen. Selbst wenn es nach Jahren oder Jahrzehnten dann doch zu einem Verkauf eines solchen Grundstücks kommen sollte, so hat die

Gemeinde bis dahin bereits einen so hohen, von Anderen erwirtschafteten Betrag aus dem Pool kassiert, dass unwahrscheinlich ist, dass dieser Einnahmenvorsprung wieder zu Gunsten dieser Anderen ausgeglichen wird. Ein Ausgleich scheidet im Übrigen dann aus, wenn der Verkauf an einen „Einheimischen“ erfolgt, da in diesem Fall nichts in den Pool fließt (§ 3 Abs. 5 VS).

Im Vorteil sind also solche Gemeinden, die viele Grundstücke im Pool haben und dadurch einen hohen Anteil der größtenteils von Anderen erwirtschafteten Überschüsse erhalten. Auch werden diese Grundstücke vom ZV auf dessen Kosten verwaltet (s.o.), was der Gemeinde auf Kosten der Anderen Geld spart. Das Ungleichgewicht wird umso größer, je längere Zeit eine solche Gemeinde keine Poolgrundstücke verkauft und daher in dieser Zeit im Gegenzug nichts zu den Pooleinnahmen beisteuert. Verkauft sie an „Einheimische“, fließt ebenfalls nichts in den Pool. Größtes Ungleichgewicht bringen Grundstücke, die lange nicht verkauft werden, aber zum Poolanteil der Gemeinde gehören und damit deren Anteil an der fremd erwirtschafteten Überschussverteilung erhöhen und die dann letztendlich an einen „Einheimischen“ verkauft werden und dem Pool keine Einnahmen bringen, sondern nur Verwaltungskosten verursacht haben.

Benachteiligt ist dagegen eine Gemeinde mit geringer Pooleinlage, wenn eines ihrer Grundstücke an einen „Auswärtigen“ verkauft wird und die Vorteile hieraus voll an den Pool abfließen, der Rückfluss aber entsprechend ihrer Pooleinlage nur bescheiden ausfällt.

Ein erhebliches Ungleichgewicht folgt hierbei auch daraus, dass eine große Kommune wie Balingen eine wesentlich höhere Chance hat, ihre Grundstücke an „Einheimische“ zu verkaufen, da sie über viel mehr ansässige Betriebe und damit einheimische Interessenten als eine kleine Gemeinde verfügt.

Weitere Ungleichheit folgt aus den von Gemeinde zu Gemeinde unterschiedlichen Gewerbesteuerhebesätzen.

Viele Unwägbarkeiten und Steuerungsmöglichkeiten der Mitgliedsgemeinden, insbesondere die Möglichkeit, dem Pool seine Vorteile durch Grundstücksverkauf an einen „Einheimischen“ zu entziehen, sprechen also gegen die Annahme, dass sich die Geldflüsse über die Zeit ausgleichen, eine Gemeinde also letztlich keine Verluste gegenüber einem eigenständigen Verkauf macht, zumindest erscheint diese Annahme spekulativ.

Jedenfalls für die „Verlierergemeinden“ stellt sich die Teilnahme an ZV und Pool somit als nicht

wirtschaftlich und somit als Verstoß gegen §§ 77 Abs. 2 GemO dar.

Zu den Erschließungskosten:

- Unklar ist die Regelung in § 6 Abs. 1 VS im Hinblick auf die Erschließungskosten. Diese sollen „dem Kostenträger aus dem Verkaufspreis erstattet“ werden, und zwar durch die Gemeinde, die diesen ja zunächst einnimmt. Kostenträger der Erschließung ist nach § 5 Abs. 2 VS jedoch die Gemeinde selbst. Nicht ersichtlich ist, wie die Gemeinde an sich selbst die Erschließungskosten „erstatten“ sollte.

Nicht ganz klar ist auch, wie die Regelung im Hinblick auf die Rechtslage zur Erschließungsbeitragserhebung zu sehen ist. Diese hat nach dem KAG bei erstmaliger endgültiger Fertigstellung der Erschließungsanlagen zu erfolgen.

Die hier vorgesehene Konstruktion ist jedoch offenbar so, dass die „Erschließungsbeiträge“ bereits in den Kaufpreis beim Verkauf einer Poolfläche eingerechnet und dem Käufer in Rechnung gestellt werden. Zu diesem Zeitpunkt ist jedoch die Erschließung unter Umständen noch gar nicht erfolgt oder stehen deren Kosten noch gar nicht fest.

Handelt es sich um einen Fall der Ablösung nach § 26 KAG? Diese müsste allerdings in der jeweiligen gemeindlichen Erschließungsbeitragssatzung geregelt sein.

Zu den Geldeinlagen:

- Es ist vorgesehen (§ 2 Abs.1d, § 3 Abs. 3 VS), dass diese, im Gegensatz zu den eingebrachten Grundstücken, Verbandsvermögen werden. Nicht klar ist, was dann mit dem Geld geschieht, insbesondere ob es im Rahmen der Finanzierung des Pools (§17 VS) verbraucht wird, zum Zweck der Erwirtschaftung von Überschüssen angelegt wird oder in die Überschüsse einfließt, die dann an die Mitglieder ausgezahlt werden bzw. eine Rücklage bilden (§ 17 Abs. 3 und 4 VS). Nach § 20 Abs. 2 VS soll der Nominalbetrag im Fall der Verbandsauflösung an die Gemeinde zurückerstattet werden, was bedeutet, dass der Verband die Substanz des Geldes erhalten muss.

Fraglich ist, ob dies gewollt ist, da das Geld wohl eher dazu dienen soll, die Verbandstätigkeit zu fördern und zu diesem Zweck eingesetzt, also verbraucht zu werden.

- Die Wieder-Herausnahme des Geldes (außer bei Verbandsauflösung) durch eine Gemeinde ist wohl nicht möglich, zumindest findet sich keine Regelung darüber. Es handelt sich also aus Sicht einer Gemeinde um eine Anlage von Geld, dessen Substanz sie dauerhaft verliert und über das sie anteilig, ähnlich einer Verzinsung, an den von anderen Gemeinden erwirtschafteten Verbandsüberschüssen Verkaufserlösen und Gewerbesteuern beteiligt wird (§ 77 Abs. 2 GemO ?).

Zur unterschiedlichen Behandlung von Verkäufen an „Einheimische“:

Wie gesehen, macht es einen großen Unterschied, ob an „Einheimische“ oder an „Fremde“ verkauft wird, da im ersten Fall der Erlös und die Gewerbesteuer bei der Gemeinde bleiben, während sie im zweiten Fall dem ZV zustehen.

- Unklar ist bei dieser wichtigen Frage, was mit „ansässig“ im Sinne von § 3 Abs. 4 und 5 VS gemeint ist: Ist der „Sitz“ in der Gemeinde erforderlich oder reicht eine Betriebsstätte ? Auch sollte die Terminologie einheitlich sein: § 16 Abs. 1 spricht von „angesiedelt“, Abs. 2 von „einheimisch“.

- Die Regelung führt auch zu einem Interessenkonflikt bei den Gemeinden, für deren eigene Finanzen ein Verkauf an „Einheimische“ große Vorteile bringt und die auf der anderen Seite nach § 13 Abs. 2e VS im „Einvernehmen“ mit den Verhandlungen des Verbandsvorsitzenden stehen sollen, der in erster Linie die anders gelagerten Interessen des ZV bzw. des Pools vertreten muss. Zu befürchten ist, dass Gemeinden durch Nichterteilung ihres Einvernehmens den Verbandsinteressen zuwiderhandeln. Beim gleichzeitigen Vorhandensein eines „einheimischen“ und eines „auswärtigen“ Interessenten steht die Gemeinde unter starkem Druck, an ersteren zu verkaufen, und zwar notfalls unter Wert, da ihr dies immer noch mehr einbringt als ein teurerer Verkauf an einen „Auswärtigen“.



Baden-Württemberg

WIRTSCHAFTSMINISTERIUM

Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg
Postfach 10 34 51 · 70029 Stuttgart

Hochschule für Wirtschaft und Umwelt
Nürtingen-Geislingen
z. H. Herrn Michael Weber
Schelmenwasen 4 - 8
72622 Nürtingen

Datum 07.04.2009
Name Huber
Durchwahl 0711 123-2103
Aktenzeichen 1 – 4452.42/21
(Bitte bei Antwort angeben)

Satzungsentwurf „Regionaler Gewerbeflächenpool Neckar-Alb“

Besprechung vom 14.01.2009 im Wirtschaftsministerium

Sehr geehrter Herr Weber,

nachdem die Kontakte bisher über Sie geführt wurden, übermitteln wir deshalb Ihnen die kartellrechtliche Beurteilung des Satzungsentwurfs zu dem o. g. Projekt. Zwischenzeitlich hatten wir auch Kontakt zum Bundeskartellamt aufgenommen. Vorauszuschicken ist der Hinweis, dass sich unsere Einschätzung an dem übermittelten Satzungsentwurf ausrichtet; für eine umfassendere Bewertung wären daneben sicherlich noch weitere, nicht unbedeutende Sachverhaltserhebungen erforderlich.

Wie bereits bei unserer Besprechung am 14.01.2009 dargelegt, unterliegen auch öffentlich-rechtliche Zweckverbände, wenn sie sich unternehmerisch betätigen (funktionaler Unternehmensbegriff), dem Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB). Der Verkauf von Bauland ist als unternehmerische Tätigkeit zu bewerten, so dass das Gewerbeflächenpool-Vorhaben u. a. auch an § 1 GWB zu messen ist. Nach § 1 GWB sind Vereinbarungen zwischen Unternehmen, Beschlüsse von Unternehmensvereinigungen und aufeinander abgestimmte Verhaltensweisen, die eine Verhinderung, Einschränkung oder Verfälschung des Wettbewerbs bezwecken oder bewirken, verboten. Für die vorzunehmende kartellrechtliche Bewertung ist der kartell-



rechtlich relevante Markt zu bestimmen, indem eine sachliche und räumliche Abgrenzung des Marktes vorgenommen wird. In Übereinstimmung mit der Praxis des Bundeskartellamtes ist sachlich zwischen den jeweils selbständigen Märkten für gewerbliche Immobilien (mit Baulandmärkten als vorgelagerten Märkten) und Wohnimmobilien zu unterscheiden. Für die räumliche Marktabgrenzung legt das Bundeskartellamt bei den Gewerbeimmobilienmärkten einen Radius von 20 km um die Zielobjekte zugrunde. Allerdings dürften die Markträume aus Sicht der jeweiligen Nachfrager sehr unterschiedlich ausfallen. Da in der o. g. Besprechung mitgeteilt wurde, dass die meisten Kaufinteressenten aus der näheren Umgebung kommen, dürfte nach einer ersten Einschätzung die o. g. räumliche Marktabgrenzung auch hier zutreffend sein.

Der Gewerbeflächenpool hätte auf dem soeben kartellrechtlich abgegrenzten relevanten Markt ein erhebliches Gewicht: An ihm sollen sich 7 (28 %) der 25 (100 %) Gemeinden des Zollernalbkreises sowie die Gemeinde Bodelshausen aus dem Landkreis Tübingen beteiligen. Zudem handelt es sich bei diesen sieben Gemeinden um überdurchschnittlich große Kommunen, denn sie repräsentieren immerhin ca. 43 % der Einwohner des Zollernalbkreises. Vor diesem Hintergrund ist (ohne konkrete Kenntnis der Verteilung der Gewerbeflächen auf Poolmitglieder und Nicht-Poolmitglieder; Aufteilung der Gewerbeflächen der Poolmitglieder auf einerseits Poolflächen und andererseits Nicht-Poolflächen, aber potentiellen Poolflächen; Angebot von Gewerbeflächen durch Private etc.) nicht davon auszugehen, dass die Marktstellung des Gewerbeflächenpools so gering ist, dass wettbewerbsbeschränkende Vereinbarungen und Beschlüsse grundsätzlich nicht spürbar wären, so dass sie wegen fehlender Spürbarkeit von § 1 GWB nicht erfasst würden.

Aus Sicht der Landeskartellbehörde spricht vielmehr einiges dafür, dass auf der Grundlage der für den Zweckverband vorgesehenen Satzung der Standortwettbewerb der beteiligten Gemeinden beim Angebot von Gewerbeflächen, insbesondere gegenüber noch nicht im betroffenen Gemeindegebiet ansässigen Industriebetrieben, Gewerbebetrieben oder freiberuflich Tätigen, erheblich reduziert werden würde. So findet sich bereits in der Präambel das Ziel der Vermeidung von Konkurrenzsituationen. Durch die Poolung auch der Gewerbesteuererinnahmen von Betrieben auf Poolflächen (§ 6 Abs. 5 E-Satzung) dürfte der Anreiz für die einzelne, teilnehmende Gemeinde, durch Nachgeben beim Gewerbeflächenpreis, nachfragende Unternehmen auf der eigenen Gemarkung anzusiedeln, deutlich reduziert werden. Auch Nicht-Poolflächen einer Gemeinde könnten unter der Voraussetzung, dass der anzusiedelnde Betrieb in der Belegenheitsgemeinde bisher nicht ansässig war (§ 3 Abs. 4 E-

Satzung), nachträglich in den Pool mit den entsprechenden Folgen einbezogen werden. Somit deutet einiges auf eine Beschränkung des Anbieterwettbewerbs und damit auf eine Verletzung von § 1 GWB.

Eine mögliche Freistellung von § 1 GWB nach § 2 GWB oder § 3 GWB dürfte auf Schwierigkeiten stoßen. Die meist einfachere zu erreichende Freistellung als Mittelstandskartell (§ 3 GWB) dürfte im vorliegenden Fall bereits an der Adressateneigenschaft scheitern. Mit der Einwohnerzahl als erste grobe Näherung an die eigentlich zugrunde zu legenden Umsatzzahlen sind einerseits mit Balingen (33,7 Tsd.) und Hechingen (19,4 Tsd.) die zweit- und drittgrößte Stadt des Zollernalbkreises beteiligt und andererseits ist die kleinste Beteiligte, die Gemeinde Bitz, mit 3,7 Tsd. Einwohnern immer noch um ein Vielfaches größer als eine ganze Reihe anderer Nicht-Pool-Gemeinden des Zollernalbkreises: Dautmergen (0,4 Tsd.), Hausen (0,5 Tsd.), Zimmern (0,5 Tsd.), Weilen (0,6 Tsd.), etc. Auch bezüglich einer Freistellung nach § 2 GWB erscheint überaus fraglich, ob alle Freistellungsvoraussetzungen erfüllt werden könnten.

Die Landeskartellbehörde verkennt nicht, dass der Gewerbeflächenmarkt sich von den meisten anderen Märkten auch dadurch unterscheidet, dass die Entscheidungen über übliche Austauschverträge (Geld gegen Ware/Dienstleistung) hinausgehen, indem es auf eine Entscheidung „Verkaufserlös, Gewerbesteuererinnahme, Grundsteuererinnahme, Schaffung von Arbeitsplätzen etc. gegen Gewerbegrundstück“ bei einer wirtschaftlichen Betrachtung hinausläuft.

Auch die Verfolgung öffentlicher Belange, wie beispielsweise die Reduzierung des Flächenverbrauchs und der Landschaftszersiedlung, werden von der Landeskartellbehörde zwar gesehen, können aber nach der Systematik des GWB leider nicht mit möglichen Wettbewerbsbeschränkungen abgewogen werden.

Die Kartellbehörden haben jedoch nach § 32 GWB Ermessen, gegen Zuwiderhandlungen vorzugehen. Im Ergebnis neigt die Landeskartellbehörde dazu, zumindest zunächst keine Maßnahmen gegen die Einrichtung des Gewerbeflächenpools zu ergreifen, sondern die kommunale Verbandskooperation vorläufig zu **dulden** und die weitere Entwicklung zu beobachten. Die Gründe hierfür liegen nicht nur in den bereits oben genannten Unbestimmtheiten der kartellrechtlichen Beurteilung (z. B. ist der räumliche Markt aus der Sicht der Nachfrager abzugrenzen und könnte größer als angenommen ausfallen, so dass die Wettbewerbsbeschränkung dann geringer zu bewer-

ten wäre) und der Berücksichtigung der öffentlichen Belange, sondern auch in den Umständen, dass die Gewerbeflächenmärkte zumindest derzeit eher Käufer- als Verkäufermärkte sind (wofür auch die Einzahlungsregelung des § 6 Abs. 2 E-Satzung spricht) und ein gefördertes Modellprojekt bei der Vermarktung von Gewerbeflächen (das bestimmte Erfahrungen erst noch zeigen soll) angegangen werden soll. Die Landeskartellbehörde behält sich jedoch vor, insbesondere bei Beschwerden von Unternehmen oder von Gemeinden, die nicht Mitglied des Zweckverbands „Regionaler Gewerbeflächenpool Neckar-Alb“ sind, die Angelegenheit wieder aufzugreifen. Dies gilt auch für den Fall, dass die geplante Satzung oder der Sachverhalt wesentliche Änderungen erfahren. Wir bitten deshalb, wesentliche Änderungen gegenüber dem vorliegenden Satzungsentwurf und zu gegebener Zeit die genehmigte Satzung zu übermitteln. Außerdem gehen wir davon aus, dass außerhalb der Satzung keine Koordination zwischen den beteiligten Gemeinden stattfindet, insbesondere die Formulierung im Abschlussbericht 2004 (S. 25) „In der ersten Stufe verpflichten sich die Gemeinden, die von ihnen in den Pool eingebrachten Flächen gemeinsam zu vermarkten und auf der Basis gegenseitiger Absprachen kein Preisdumping zuzulassen“ keinen Bestand hat. Gegen derartige Preisabsprachen würde die Landeskartellbehörde kartellrechtlich vorgehen.

Abschließend möchten wir noch darauf hinweisen, dass die Bewertung durch die Landeskartellbehörde Dritte, insbesondere Unternehmen (wg. des funktionalen Unternehmensbegriffs auch Gemeinden) und verschiedene Verbände, nicht daran hindern kann, bei einem vermeintlichen Verstoß gegen das Kartellverbot zivilrechtlich auf der Basis von § 33 GWB gegen das Vorhaben vorzugehen.

Da wir wegen des Vorhabens auch in Kontakt zum Regierungspräsidium Stuttgart standen, haben wir uns erlaubt, eine Kopie dem Regierungspräsidium zuzuleiten.

Mit freundlichen Grüßen


Huber

Beschlüsse der gemeinderätlichen Gremien zum REGENA-Satzungsentwurf mit Stand vom 22. März 2010:

Gemeinde / Status REGENA	Datum der Beratung	Beschluss	Zitat aus Beschlussvorlage	Bemerkung
Balingen Unterzeichner der Kooperationsvereinbarung*1 vom 31. Juli 2006	11.03.2008	Zustimmung mit Vorbehalt Ziffer 1 wurde einstimmig, Ziffer 2 mehrheitlich beschlossen	1. Der Gemeinderat nimmt den vorliegenden Satzungsentwurf zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, die Gründung des Zweckverbandes zu verfolgen. 2. Der Beitritt der Stadt Balingen zum Zweckverband soll unter dem Vorbehalt erfolgen, dass sämtliche im Entwurf der Verbandssatzung aufgeführten Städte und Gemeinden sowie zusätzlich die Gemeinden Bisingen und Dotternhausen ebenfalls beitreten.	Es ist protokolliert, dass die Verwaltung den Vorbehalt zunächst nur als Verhandlungsposition ansieht und wieder auf das Gremium zukommt, sobald eine positive oder negative Reaktion aller beteiligten Kommunen einschließlich Bisingen und Dotternhausen vorliegt. Dann soll unter Abwägung aller Vor- und Nachteile eine endgültige Entscheidung über den Beitritt zum Zweckverband getroffen werden.
Bisingen Beobachterstatus	03.11.2009	Ablehnung eines Beitritts zu einem Zweckverband, aber Offenheit für unverbindlicheres Kooperationsmodell	Die Gemeinde Bisingen begrüßt grundsätzlich den Gedanken einer Zusammenarbeit einer interkommunalen Zusammenarbeit bei der <u>Vermarktung</u> von Gewerbeflächen. Anstelle einer Zusammenarbeit auf der Grundlage des REGENA-Satzungsentwurfs befürwortet die Gemeinde Bisingen ein Kooperationsmodell (siehe Anlage). Die Verwaltung wird beauftragt, weitere Gespräche zur Konkretisierung dieses Ansatzes zu führen.	Die Gemeinde verfügt über große Flächenreserven. Das nächste Gespräch mit der Gemeinde findet am 19. April 2010 statt. Ein früherer Zeitpunkt war seitens der Gemeinde nicht möglich.

*1 Mit der Unterzeichnung der Kooperationsvereinbarung vom 31.07.06 bestätigen die Kommunen ihr Mitwirken am Forschungsantrag des REGENA-Verbundes an das Bundesministerium für Bildung und Forschung. Das Projekt REGENA beinhaltet ein innovatives interkommunales Gewerbeflächenmanagementkonzept zur ressourcenschonenden Steuerung der regionalen Flächennutzung.

Bitz Unterzeichner der Kooperationsvereinbarung*1 vom 31. Juli 2006	19.02.2008	Zustimmung ohne Vorbehalt	1. Der Gemeinderat nimmt den vorliegenden Satzungsentwurf zur Kenntnis und ermächtigt die Verwaltung, die Gründung des Zweckverbandes zu verfolgen. 2. Der Gemeinderat beschließt, den Bürgermeister und einen weiteren Vertreter in die Verbandsversammlung des Zweckverbandes „Regionaler Gewerbeflächenpool Neckar-Alb“ zu entsenden.	
Bodelshausen Unterzeichner der Kooperationsvereinbarung*1 vom 31. Juli 2006	11.03.2008	Zustimmung mit Vorbehalt	„Die Mitwirkung der Gemeinde Bodelshausen an der Gründung eines Zweckverbandes erfolgt unter der Voraussetzung, dass sich alle Städte und Gemeinden des Zollernalbkreises (mit Bodelshausen aus dem Kreis Tübingen), die im Regionalplan als Schwerpunkt-Standorte für Industrie und Gewerbe im Bereich der Entwicklungsachse B27 oder von Autobahnzubringern verzeichnet sind, daran beteiligen.“	
Dotternhausen Beobachterstatus	24.11.2009	Ablehnung eines Beitritts	Die Gemeinde befürchtet, dass die Vorteile des Pools die Einschränkung der eigenen Handlungsfreiheit nicht aufwiegen.	Die Gemeinde verfügt über große Flächenreserven.
Geislingen Unterzeichner der Kooperationsvereinbarung*1 vom 31. Juli 2006	02.04.2008	Zustimmung mit Vorbehalt	Die Stadt Geislingen beteiligt sich am Gewerbeflächenpool. Die Mitwirkung der Stadt Geislingen am Gewerbeflächenpool erfolgt unter der Voraussetzung, dass sich alle Städte und Gemeinden innerhalb des Zollernalbkreises (mit Bodelshausen), die im Regionalplan als Schwerpunktstandorte für Industrie und Gewerbe im Bereich der Entwicklungsachse B 27 verzeichnet sind, daran beteiligen.	
Haigerloch	22.04.2008	Zustimmung ohne Vorbehalt		

*¹ Mit der Unterzeichnung der Kooperationsvereinbarung vom 31.07.06 bestätigen die Kommunen ihr Mitwirken am Forschungsantrag des REGENA-Verbundes an das Bundesministerium für Bildung und Forschung. Das Projekt REGENA beinhaltet ein innovatives interkommunales Gewerbeflächenmanagementkonzept zur ressourcenschonenden Steuerung der regionalen Flächennutzung.

Unterzeichner der Kooperationsvereinbarung*1 vom 31. Juli 2006				
Hechingen Unterzeichner der Kooperationsvereinbarung*1 vom 31. Juli 2006	28.02.2008	Zustimmung mit Vorbehalt	Die Mitwirkung der Stadt Hechingen an der Gründung eines Zweckverbandes erfolgt unter der Voraussetzung, dass sich alle Städte und Gemeinden innerhalb des Zollernalbkreises (mit Bodelshausen), die im Regionalplan als Schwerpunkt-Standorte für Industrie und Gewerbe im Bereich der Entwicklungsachse B 27 oder von Autobahnzubringern verzeichnet sind, daran beteiligen	
Rangendingen Unterzeichner der Kooperationsvereinbarung*1 vom 31. Juli 2006	10.03.2008	Zustimmung ohne Vorbehalt	Der Gemeinderat beschließt bei vier Gegenstimmen und drei Enthaltungen mehrheitlich, dass die Gemeinde Rangendingen Mitglied im zu gründenden „Zweckverband regionaler Gewerbeflächenpool Neckar-Alb“ werden soll. Als Vertreter in die Verbandsversammlung werden vom Gemeinderat Bürgermeister Johann Widmaier und Gemeinderat Roland Gnant benannt.	
Schömberg Unterzeichner der Kooperationsvereinbarung*1 vom 31. Juli 2006	19.03.2008	Zustimmung mit Vorbehalt	<ol style="list-style-type: none"> 1. Der Gemeinderat nimmt den vorliegenden Satzungsentwurf zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung die Gründung eines Zweckverbandes zu verfolgen. 2. Der Beitritt der Stadt Schömberg zum Zweckverband erfolgt, sobald sämtliche im Entwurf der Verbandssatzung aufgeführte Städte und Gemeinden, sowie die im Bereich der B 27 zwischen Bodelshausen und Schömberg liegenden Gemeinden ebenfalls beitreten. 	

*¹ Mit der Unterzeichnung der Kooperationsvereinbarung vom 31.07.06 bestätigen die Kommunen ihr Mitwirken am Forschungsantrag des REGENA-Verbundes an das Bundesministerium für Bildung und Forschung. Das Projekt REGENA beinhaltet ein innovatives interkommunales Gewerbeflächenmanagementkonzept zur ressourcenschonenden Steuerung der regionalen Flächennutzung.

Sitzungsvorlage Nr.:	24/2009	
Zur GR-Sitzung am:	03.11.2009	
-nichtöffentlich -		
Anlage:		
TOP	2	
Regionaler Gewerbeflächenpool Neckar-Alb: Information und Beratung über die weitere Vorgehensweise	AZ: 793.35 Amt: Bürgermeister	

Sachverhalt:

Im Februar 2002 fanden erste Gespräche zum Projekt „Gewerbeflächenpool“ statt. Ziel dieses Projektes ist die Eindämmung des Flächenverbrauchs und die Vermeidung von ruinösem Wettbewerb bei der Vermarktung von Gewerbeflächen unter den Städten und Gemeinden durch „Preisdumping“. Eine Stärkung der Region sowie der Wettbewerbsfähigkeit insgesamt bei der Ansiedlung von Unternehmen sind weitere Ziele.

Eine der ersten Informationsveranstaltungen zum „Regionalen Gewerbeflächenpool Neckar-Alb“ durch den Regionalverband fand dann am 22.07.2002 in der Hohenzollernhalle in Bisingen statt.

Der Gemeinderat Bisingen erhielt zur Sitzung am 01.10.2002 eine erste ausführliche Information (vgl. Anlage 1). Es wurde beschlossen, das Projekt weiter zu begleiten und eine abschließende Entscheidung über einen möglichen Beitritt zu gegebener Zeit zu treffen.

In den weiteren Jahren fanden mehrere Sitzungen des „Runden Tisches“ statt, der mit Vertretern des Regionalverbandes, der Städte und Gemeinden sowie der (zwischenzeitlich vom Land aufgelösten) Akademie für Technikfolgenabschätzung Baden-Württemberg besetzt war. Die Akademie hatte den Auftrag, das Projekt wissenschaftlich und moderierend zu begleiten.

Es zeigte sich bald, dass zahlreiche Details für eine interkommunale Zusammenarbeit im Rahmen des Gewerbeflächenpools vor allem rechtlich nicht einfach zu lösen sind. Die Zusammenarbeit sollte von Beginn an in einem Zweckverband erfolgen. Der erste Entwurf einer Verbandssatzung wurde im Mai 2003 präsentiert.

Er warf viele Fragen zur praktischen Umsetzung insbesondere der Finanzbeziehungen (Gewerbesteuer, -umlage, Hebesätze, Steuerkraft etc.) auf. Auch die Frage wie mit einer Gewerbeansiedlung verfahren wird, die regionalplanerisch in der betreffend Poolgemeinde nicht oder nur eingeschränkt möglich ist, wurde aufgeworfen. Wer verfügt über das Eigentum an den Poolflächen? Soll/kann dieses an den Pool übertragen werden? Vor allem die Bewertung der in den Pool eingebrachten Flächen zur Ermittlung des Poolanteils gestaltete sich in der Folge als nicht sehr einfach.

Im Juni 2004 wurde dann von der Akademie der Abschlussbericht für dieses Modellprojekt vorgelegt. Dessen Präsentation erfolgte am 30.06.2004 in der Hohenzollernhalle (vgl. Anlage 2)

NICHT ÖFFENTLICH

Dazu fanden dann in den Städten und Gemeinden Beratungen über eine Beteiligung am Vorhaben **Regionaler Gewerbeflächenpool Neckar-Alb (REGENA)** statt. Das Bundesministerium für Bildung und Forschung hat diese zweite Phase des Projektes finanziell gefördert.

Um die weiteren Diskussionen zu bündeln wurde vereinbart, dass alle Gemeinden, die sich an der zweiten Phase des Vorhabens beteiligen wollen, einen eindeutigen Beschluss des Gemeinderates für ein Mandat des Bürgermeisters herbeiführen. Ziel soll sein, eine verbindliche Organisationsstruktur im Rahmen einer Kooperationsvereinbarung zu schaffen.

Zusätzlich wurde die Möglichkeit eines „Beobachterstatus“ für interessierte Bürgermeister geschaffen. Gemeinden, die ein klares „Nein“ zur Weiterarbeit ausgesprochen haben, wurde nicht weiter eingeladen (Albstadt, Burladingen, Jungingen, Messtetten, Winterlingen, Dormettingen, Grosselfingen).

Am 04.04.2006 erfolgte auch eine weitere nichtöffentliche Information des Bisinger Gemeinderates zum Stand der Dinge. Eine Beteiligung an der zweiten Phase wurde nicht beschlossen, Bisingen befindet sich seither aber im Beobachterstatus bei den ab April 2006 stattfindenden „Runden Tischen“ im Projekt REGENA.

Parallel zu den Überlegungen und Diskussionen zu einem Zweckverband wurde auch eine Zusammenarbeit auf der Basis einer Öffentlich-Rechtlichen Vereinbarung in Erwägung gezogen. Hier wird ebenfalls eine interkommunale Zusammenarbeit angestrebt, diese ist aber formal nicht so weitgehend wie der Beitritt zu einem Zweckverband, aus dem es quasi keine Ausstiegsmöglichkeit mehr gibt.

Am 23.05.2006 hat der Gemeinderat vom Entwurf einer solchen Vereinbarung zustimmend Kenntnis genommen (vgl. Anlage 3). Gleichzeitig erfolgte auch in der Presse eine Berichterstattung über die Kooperationsteilnehmer und die praktischen und vielschichtigen Probleme einer weitergehenden interkommunalen Zusammenarbeit (Anlage 4).

Im November 2006 lag dann schließlich der erste Entwurf einer Satzung zur Gründung eines Zweckverbandes vor. Dieser wurde der Anwaltskanzlei EISENMANN – WAHLE – BIRK zur Prüfung vorgelegt. Die von Herrn Prof. Dr. Büchner vorgeschlagenen Korrekturen wurden in den Entwurf eingearbeitet.

Parallel dazu setzte man sich weiterhin intensiv mit der Frage der Flächenbewertung auseinander. Dazu wurde eigens ein Arbeitskreis „Bewertungsmodell“ eingerichtet.

Im Frühjahr 2008 fanden erneut Beratungen und Beschlussfassungen in den Städten und Gemeinden zum REGENA – Satzungsentwurf (Stand 18.10.2007) statt (vgl. Anlage 5 und 6).

In diesem Zusammenhang interessant: Die Zustimmung mehrerer Gemeinden erfolgte *unter Vorbehalt!* Insbesondere wurde gefordert, dass Bisingen und Dotternhausen dem Zweckverband beitreten. So wurde es in Balingen artikuliert (vgl. Anlage 7). Andere Gemeinden sprachen diplomatischer von einem Beitritt „aller Gemeinden entlang der Entwicklungsachse B 27“.

Am 03.12.2008 wurde nochmals versucht, ein niederschwelligeres Kooperationsmodell zu skizzieren. Dazu wird auf die Anlage 8 dieser Drucksache verwiesen.

Schließlich fand am 08.06.2009 eine letzte Sitzung des Runden Tisches REGENA in Haigerloch statt. Dort wurde berichtet, dass seitens des Regierungspräsidiums Tübingen in einzelnen Punkten noch Bedenken zum Satzungsentwurf bestehen (Aufgabenübertragung bei wirtschaftlicher Betätigung machbar? Verhältnis große/kleine Kommunen unklar, Verwendung von Geldeinlagen in der Satzung nicht geklärt).

Das Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg wirft aktuell gar die Frage auf, ob ein Gewerbeflächenpool möglicherweise kartellrechtlich relevant wird und mit EU-Recht vereinbar ist.

Vereinbart wurde in Haigerloch, dass die Gemeinden Bisingen und Dotternhausen bis Jahresende noch abschließend entscheiden, ob sie dem REGENA-Satzungsentwurf ebenfalls zustimmen und damit die Vorbehalte anderer Gemeinden in ihren Beschlüssen ausräumen.

FAZIT:

Die Verwaltung fühlt sich in ihren Bedenken zu diesem Vorhaben voll bestätigt. Die Gründung eines Zweckverbandes zur gemeinsamen Vermarktung kommunaler Gewerbeflächen beinhaltet weiterhin rechtlich ungelöste Fragen und damit ein aus Sicht der Verwaltung zu hohes und unkalkulierbares Risiko für die Gemeinde. Außerdem scheint es sehr schwierig, die rechtlichen Probleme vollständig auszuräumen.

Das belegt schon einmal der jetzt seit 9 Jahren andauernde Diskussionsprozess und der enorme Umfang dieser Drucksache. Sie geht ganz bewusst nochmals ausführlich auf die Entwicklung und den Stand der Dinge ein, um deren Komplexität und Langwierigkeit zu illustrieren.

Wenn es aber zu Schwierigkeiten und rechtlichen Auseinandersetzungen unter den Mitgliedsgemeinden im Zweckverband kommt, gleichzeitig aus der Natur des Zweckverbandes heraus dessen Auflösung jedoch nicht möglich ist, wäre das äußerst unbefriedigend und der Sache auch nicht dienlich.

Deshalb kann die Verwaltung die Zustimmung zum Satzungsentwurf und in der Konsequenz damit auch die Gründung und den Beitritt zu einem Zweckverband nicht empfehlen.

Umso mehr, da die Gemeinde Grosselfingen als Mitglied der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bisingen/Grosselfingen schon lange aus dem Projekt ausgestiegen ist und der von den anderen Gemeinden gegenüber Bisingen und Dotternhausen formulierte Vorbehalt hier aus Bisinger Sicht nach Auffassung der Verwaltung erst recht gelten muss.

Die interkommunale Zusammenarbeit bei der Vermarktung von Gewerbeflächen ist grundsätzlich begrüßenswert. Deshalb könnte ein Kooperationsmodell durchaus eine geeignete Alternative zum Zweckverband sein. Weiteren Überlegungen dazu sollte man aufgeschlossen sein.

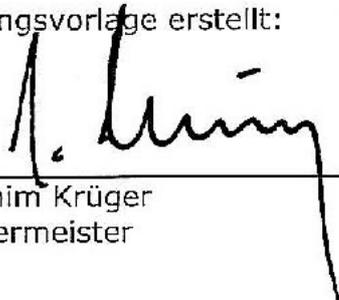
Beschlussvorschlag:

Die Gemeinde Bisingen begrüßt grundsätzlich den Gedanken einer interkommunalen Zusammenarbeit bei der Vermarktung von Gewerbeflächen.

Anstelle einer Zusammenarbeit auf der Grundlage des REGENA-Satzungsentwurfes befürwortet die Gemeinde Bisingen ein Kooperationsmodell auf der Basis der am 03.12.2008 besprochenen Eckpunkte (Anlage 8 der Drucksache nö 24/2009).

Die Verwaltung wird beauftragt, weitere Gespräche zur Konkretisierung dieses Ansatzes zu führen und über deren Ergebnis zu gegebener Zeit zu berichten.

Sitzungsvorlage erstellt:



Joachim Krüger
Bürgermeister



GEMEINDE DOTTERNHAUSEN

Zollernalbkreis

Bürgermeisteramt Dotternhausen, Postfach 40, 72359 Dotternhausen

Hochschule für Wirtschaft und
Umwelt
Herrn Prof. Dr. Ruther-Mehlis
Postfach 13 49

72603 Nürtingen

Hauptstraße 21
72359 Dotternhausen
Telefon (0 74 27) 94 05-0
Telefax (0 74 27) 94 05 30
E-mail: info@dotternhausen.de
Internet: <http://www.dotternhausen.de>

Datum 26.11.2009

Az Ad

Ihr Gesprächspartner:

Frau Adrian

Durchwahl: 94 05-

11

Projekt Regionaler Gewerbeflächenpool Neckar-Alb

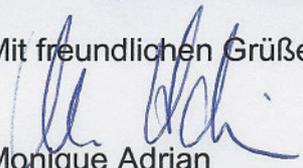
Sehr geehrter Herr Prof. Dr. Ruther-Mehlis,

der Gemeinderat Dotternhausen hat sich in seiner Sitzung am 24.11.2009 intensiv mit dem Regionalen Gewerbeflächenpool Neckar-Alb befasst.

Die Vorteile des Pools konnten gegenüber den Bedenken bezüglich Poolkosten und Beschränkung der Gemeinde in ihrer Handlungsfreiheit nicht überzeugen. Die kaum vorhandenen Möglichkeiten, aus dem Zweckverband irgendwann einmal wieder auszutreten, haben zusätzlich abgeschreckt und auch das Argument, dass andere Gemeinden ihren Beitritt von der Haltung der Gemeinde Dotternhausen abhängig gemacht hatten, wirkte eher negativ auf die Stimmung im Gremium. Letztlich beschloss der Gemeinderat dem Zweckverband nicht beizutreten.

Ich wünsche Ihnen und den Nachbargemeinden dass sich die Arbeit dennoch gelohnt hat und der Gewerbeflächenpool auch ohne Dotternhausen zu Stande kommt. Auf diesem Weg wünsche ich der Arbeitsgruppe viel Erfolg.

Mit freundlichen Grüßen


Monique Adrian
Bürgermeisterin

Häufig gestellte Fragen zum Gewerbeflächenpool

1) Was muss man sich unter „ Risikoausgleich“ durch den Gewerbeflächenpool vorstellen?

Bislang trägt jede Kommune selbst das Risiko der Vermarktung für Grundstücke, die sie teuer erschlossen hat. Häufig fühlen sich Kommunen genötigt, kostenaufwändige Gewerbeflächenerschließungen auf Vorrat zu betreiben, um wettbewerbsfähig zu bleiben. In der Pool-Gemeinschaft entfällt für die Gemeinden der Zwang, eigene Gewerbeflächen ausweisen zu müssen. Sie partizipieren am Verkaufserlös der übrigen Pool-Gemeinden; ebenso verhält es sich mit den Gewerbesteuereinnahmen.

Viele international operierende Unternehmen zahlen durch geschickte Steuerpolitik am Standort in Deutschland keine Gewerbesteuer. Bei anderen Betrieben brechen Gewerbesteuereinnahmen konjunkturell bedingt weg. Durch die Teilhabe am gesamten Gewerbesteueraufkommen der Region ergibt sich auch hier ein Risikoausgleich zugunsten der einzelnen Pool-Gemeinde.

2) Wer bestimmt den Verkaufspreis eines Gewerbegrundstücks?

Als Verkaufspreis ist der Preis definiert, zu dem die Gemeinde das Grundstück an den Käufer abgibt. Den Verkaufspreis bestimmt die Gemeinde. Der Verkaufserlös ist – bereinigt um die Erschließungskosten - an den Pool abzuführen. Auf alle Fälle steht dem Pool aber mindestens die Hälfte des Einbringungswertes (s. Definition) zu. Auf diese Weise wird erschwert, dass ein Grundstück zu billig verkauft wird. Ausnahmen von dieser Regelung – bspw. um eine wichtige Gewerbeansiedlung zu ermöglichen - kann die Verbandsversammlung beschließen.

Definition: Einbringungswert = Wert der Fläche in Euro, aus dem sich der Anteil an den Umlagen, Erlösen und Stimmen in der Verbandsversammlung ergibt. Wenn kein Bewertungsmodell eingesetzt wird, soll der Einbringungswert gleich dem Bodenrichtwert sein. Danach wird der Einbringungswert der Flächen von der Bewertungskommission des Zweckverbandes festgelegt.

3) Für viele Gemeinden dürfte es eine große Hemmschwelle darstellen, Gewerbeflächen auf der eigenen Gemarkung, für die sich ein einheimischer Betrieb interessieren könnte, in den Pool zu geben.

Die Möglichkeit der Eigenentwicklung der Kommunen wird berücksichtigt. Danach darf eine Gemeinde eine Pool-Fläche, die sie in den Pool eingebracht hat, wieder zurücknehmen, wenn ein einheimischer Betrieb innerhalb der Gemarkung eine Erweiterungsfläche braucht.

Wortlaut der Zweckverbandssatzung:

„Wird eine Poolfläche für einen oder von einem Betrieb erworben, der schon bisher in der Belegenheitsgemeinde ansässig war, kann sie diese Fläche rückwirkend zum 1. Januar des Jahres, in dem der Erwerb stattgefunden hat, aus dem Pool herausnehmen und den eigenen Gewerbeflächen zuordnen.“

4) Worin unterscheidet sich die angestrebte Zweckverbandslösung von einer Vermarktungsgesellschaft?

Der Zweckverband ist mehr als eine Vermarktungsgesellschaft. Durch die Umlage von Erlösen und Ausgaben im Pool werden die Risiken der einzelnen Gemeinden bei der Erschließung und dem Verkauf von Grundstücken gesenkt. Die Gewerbesteuererinnahmen werden auf alle Gemeinden verteilt. Des Weiteren wird die Notwendigkeit des Vorhaltens von Gewerbesteuergrundstücken deutlich verringert.

5) Welche Aufgaben werden auf den Zweckverband übertragen?

In der Zweckverbandssatzung des Gewerbeflächenpool Neckar-Alb werden folgende Aufgaben übertragen:

(§5,1) Der Verband erfüllt in eigener Zuständigkeit

- a) die Verwaltung und Vermarktung der eingebrachten Flächen
- b) die Bewertung der in den Flächenpool eingebrachten Flächen als Grundlage für die Verteilung der Gewerbesteuer und der Käuferlöse
- c) die Förderung der Ansiedlung von Betrieben

(2) Die Finanzierung der Erschließung von Flächen ist grundsätzlich Sache der Mitgliedsgemeinde. Mit Zustimmung der Verbandsversammlung kann auch der Pool die Finanzierung übernehmen.

6) Sieht der Gewerbeflächenpool die Erschließung von neuen Flächen durch den Zweckverband vor?

In einem ersten Schritt wird mit bereits erschlossenen Flächen in der Region gearbeitet. Dies steht auch ganz im Sinn des BMBF-Förderschwerpunktes REFINA (Reduzierung der Flächeninanspruchnahme). Der Pool behält sich aber die Möglichkeit vor, Flächen zu erwerben und zu erschließen.

7) Neben den Gewerbesteuererinnahmen profitieren Gemeinden durch die Ansiedlung von Betrieben auch davon, dass Arbeitsplätze zumeist auch mit einem Zuwachs der Einwohner, und damit der Einkommensteuererinnahmen der Gemeinde verbunden sind. Ist auch bezüglich der Einkommenssteuer ein Ausgleich im Pool vorgesehen?

Der Aspekt wurde sehr wohl in REGENA diskutiert. Eine Umsetzung wurde von Bürgermeisterinnen jedoch nicht für praktikabel gehalten. Außerdem geht man davon aus, dass die Pool-Gemeinschaft eine räumliche Ausdehnung einnimmt, die es den Pendlern innerhalb des Pools ermöglicht, zu den jeweiligen (neuen) Arbeitsplätzen zu pendeln (innerhalb ca. 30 km), so dass eine Umverteilung der Einkommensteuer zahlenden Personen nur in einem sehr begrenzten Umfang zu erwarten ist.

8) Wie wird gewährleistet, dass eine Kommune ein Grundstück nicht zum Dumpingpreis hergibt?

Im Falle eines Verkaufes muss die Kommune unabhängig vom Verkaufserlös mindestens 50 Prozent des Bodenrichtwertes an den Pool abführen. Da der Verkauf eines Grundstücks auch von regionalem Interesse sein kann, wenn z.B. für die Region bedeutsame Arbeitsplätze geschaffen werden, und damit ein Investor ein Grundstück unter dem Bodenrichtwert im Interesse der Region angeboten bekommt, ist in diesem Fall die Verbandsversammlung autorisiert von der 50-Prozent-Regelung abzuweichen.

9) Wie kann verhindert werden, dass unliebsame Einrichtungen wie z. B. Müllverbrennungsanlagen, stark belastende Gewerbebetriebe usw. vom Pool auf einem bestimmten Grundstück angesiedelt werden sollen?

Jedes Grundstück bleibt auch nach der Einbringung in den Gewerbeflächenpool im Eigentum der Gemeinde, diese hat damit letztlich das Vetorecht, wenn sie einen bestimmten Betrieb nicht auf ihrer Gemarkung haben möchte.

10) Welches Interesse hat eine Gemeinde mit einem attraktiven, z.B. verkehrsgünstig gelegenen Gewerbebestandsangebot an einem Gewerbeflächenpool?

Alle Mitglieder profitieren vom Risikoausgleich der durch den Gewerbeflächenpool entsteht.

Zudem spielen Einbrüche in Gewerbesteuerereinnahmen auch für große Gemeinden eine Rolle. Und schließlich geht es auch darum, regionalplanerische und regionalpolitische Ziele in der Region umzusetzen (Beispiel: Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel an Gemarkungsgrenzen). Ein weiterer Aspekt ist, dass Ausgleichsflächen in den Pool eingebracht werden können, von denen auch die Gemeinden profitieren, die selbst keine Ausgleichsflächen haben.

11) Kann eine kleine Gemeinde mit wenig Gewerbeflächenangebot überhaupt ein attraktiver Partner im Pool sein?

Kleinere Kommunen, die über wenig oder gar keine attraktiven Gewerbeflächen verfügen, können sich über Geldeinlagen in den Pool einbringen oder z. B. eine Ausgleichsfläche zur Verfügung stellen.

12) Wie kann verhindert werden, dass eine Kommune wenig hochwertige Grundstücke in den Pool eingibt, um an ihm zu partizipieren, aber ihre Filetstücke für interessante Investoren anbietet?

Auch hierzu hat der Gewerbeflächenpool Neckar-Alb eine Regelung erarbeitet. In § ... ist festgelegt, dass Kommunen Grundstücke an einen externen Investor verkaufen können, dazu aber das Grundstück nachträglich in den Gewerbepool einbringen müssen.

13) Wie wird gewährleistet, dass ansiedlungswillige Betriebe unbürokratisch und rasch ein geeignetes Grundstück erwerben können?

Die Gemeinden haben das Recht ihre Grundstücke selbst zu vermarkten. Sie sind angehalten auf Grundstücke im Pool aufmerksam zu machen, wenn sie selbst über kein geeignetes Grundstück verfügen. Der Verkauf bedarf nicht der Zustimmung der Verbandsversammlung, er basiert selbstverständlich auf der Satzung des Zweckverbandes.

14) Wozu ist das Bewertungsmodell nötig?

Die Bewertung der Flächen dient der Festlegung des Anteils der jeweiligen Kommune am Pool, woraus sich letztlich der Anteil an den Erlösen und den Umlagen des Pools bzw. der Stimmanteile ergibt. Zudem bildet das Bewertungsmodell quasi das Leitbild des Gewerbeflächenpools ab, das den nachhaltigen Umgang mit Boden und Fläche fordert.

15) Erschlossene Flächen wurden doch bereits einer gewissen Bewertung unterzogen, werden diese bei Eingabe in den Pool erneut bewertet?

In der ersten Phase des Pools dient der Bodenrichtwert als Bewertungsgrundlage. In dem Projekt REGENA wurde aber ein eigenes Bewertungsmodell entwickelt, das neben dem Bodenrichtwert weitere städtebauliche, ökonomische und ökologische Kriterien mit

einbezieht. Dieses Bewertungsmodell wird aber nur für neu zu erschließende Flächen Anwendung finden.

16) Führt das Hinzuziehen ökologischer Kriterien dazu, dass die ökonomischen Gesichtspunkte in den Hintergrund rücken?

Nein, denn der Bodenrichtwert bleibt weiterhin Grundlage der Berechnungen. Es werden lediglich Abweichungen vom Bodenrichtwert bemessen. Die Höhe der möglichen maximalen Abweichung kann von der Verbandsversammlung festgelegt werden, ebenso die Kriterien, nach denen bewertet werden soll. Die nachhaltig ökologische und ökonomische Bedeutung des Gewerbeflächenpools liegt jedoch allein schon in der Tatsache begründet, dass die Kommunen nicht mehr aus Konkurrenzgründen gezwungen sind, Gewerbeflächen „auf Vorrat“ zu erschließen.

Gewerbeflächen – Bei der Vermarktung von Baugrund sollen Kommunen besser zusammenarbeiten

Regen
bewaldungs
1.8.2006

400 000 Euro für Projekt »Regena«

BALINGEN. Schon seit einiger Zeit gibt es im Zollernalbkreis Bestrebungen einiger Kommunen, bei der Vermarktung ihrer Gewerbeflächen stärker zusammenzuarbeiten. Am runden Tisch berieten sie, in welcher Form dies geschehen kann. Entstanden ist dabei das Projekt Regionaler Gewerbeflächenpool Neckar-Alb (Regena), das bundesweit Pilotcharakter besitzt.

Das Projekt wird seitens des Bundesforschungsministeriums im Rahmen der Initiative Refina (Forschung für die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und ein nachhaltiges Flächenmanagement) mit rund 400 000 Euro unterstützt. Die Städte und Gemeinden Balingen, Bodelshausen, Bitz, Geislingen, Grosseilingen, Haigerloch, Hechingen, Rangendingen, Schömberg sowie der Regionalverband Neckar-Alb haben am Montag eine entsprechende Vereinbarung unterzeichnet. Prof. Dr. Dieter Gust, Verbandsdirektor des Regionalverbandes Neckar-Alb, betont, dass weitere Kommunen gerne dazustoßen können.

Das Institut für Angewandte Forschung der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen und die gemeinnützige Gesellschaft Dialogik an der Universität Stuttgart begleiten das



Vertreter von neun Städten unterzeichneten in Balingen das Projekt Gewerbeflächenpool. Links vorne Prof. Dr. Gust, Direktor des Regionalverbandes. Dahinter der Vorsitzende des Regionalverbandes und Balingen OB, Dr. Edmund Merkel.

FOTO: AG

Projekt wissenschaftlich. Kernstück des Konzeptes ist der Zusammenschluss mehrerer Kommunen mit dem Zweck, Gewerbeflächen der beteiligten Kommunen in einen Pool einzubringen um diese gemeinsam zu entwickeln und gegebenenfalls zu erschließen. Ziel ist es, Unternehmen geeignete Flächen in der Region anbieten zu können. Dabei soll aber ein

ruinöser Preiskampf zwischen den Kommunen vermieden und ein schonender Umgang mit Flächen gewährleistet werden. Das Projekt Regena ist in eine maximal 1,5-jährige Vorbereitungsphase und eine abschließende Testphase gegliedert.

Durch die Bildung eines Gewerbeflächenpools und der anteiligen Verteilung von Verkaufserlösen sowie Gewerbe-

steuereinnahmen werden Auswahl, Entwicklung und Management der Flächen nach Kriterien eines optimalen Ressourcenmanagements unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten möglich. Die Hauptaufgabe bei der Etablierung eines Gewerbeflächenpools ist die Entwicklung fairer Mechanismen zur Mobilisierung von Poolflächen, zur Verteilung der Erlöse und Kosten und zur Verringerung der individuellen Vermarktungsrisiken.

Auf Grund des innovativen Konzeptes ist eine Förderung des Projektes aus dem Förderprogramm Refina des Bundesministeriums für Bildung und Forschung (BMBF) vorgesehen. Die Reduzierung der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke ist ein wichtiges bundes- und landespolitisches Thema. In diesem Zusammenhang hat das BMBF das Programm »Forschung für die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und ein nachhaltiges Flächenmanagement« (Refina) initiiert. Das Programm soll einen Beitrag zur Umsetzung des Nachhaltigkeitsziels leisten, die Flächeninanspruchnahme von Flächen im Außenbereich durch neue Siedlungs- und Verkehrsflächen von derzeit rund 100 ha auf 30 ha pro Tag im Jahr 2020 zu vermindern. (pgr)

ST 7.8.06

Für ein Ende des Wettbewerbs

Sieben Gemeinden tun sich im Gewerbeflächen-Pool Neckar-Alb zusammen

BALINGEN (sum). Für dieses Modell „gibt es in Deutschland noch kein Pendant“, erklärte Balingens Oberbürgermeister Edmund Merkel. Sieben Pionier-Gemeinden, darunter auch Bodelshausen als einziger Gemeinde aus dem Landkreis Tübingen, unterschrieben gestern im Balingener Rathaus eine Kooperationsvereinbarung, mit der in Zukunft Gewerbegebiete gemeinschaftlich vermarktet werden. Es soll dabei auch Fläche eingespart werden.

Eines der Ziele des regionalen Gewerbe-pools Neckar-Alb (Regena) sei es, den „ruinösen Wettbewerb“ zu beenden, mit dem die Gemeinden gegeneinander um industrielle Investoren kämpfen, erklärte Prof. Alfred Ruther-Mehlis von der Nürtinger Hochschule für Wirtschaft und Umwelt als Moderator. Er wird das Pool-Pilotmodell mit einem wissenschaftlichen Forschungsprojekt begleiten.

Bisher brachte die Hoffnung auf künftige Gewerbesteuer-Einnahmen vor allem kleinere Gemeinden dazu, sich beim Verkauf von Gewerbeflächen den finanziellen Vorstellungen der ansiedelnden Unternehmer zu fügen. Die Bauplätze wurden bisweilen weit unter Marktpreis verkauft. Um attraktiv zu bleiben, wiesen die Kommunen als Reserve immer mehr Fläche aus als eigentlich notwendig. Nicht selten setzte man sich dabei über ökologische Entwicklungen und städtebauliche Bedenken hinweg.

Mit „Regena“ werde nun „innovatives Neuland“ betreten, sagte der Stuttgarter Prof. Ortwin Renn. Anders als bei den Vorläufermodellen, den

interkommunalen Gewerbegebieten, bei denen die Gewerbesteuer standortgenau den einzelnen Kommunen zufließt, bietet der Flächen-Pool eine anteilige Abrechnungs-Lösung: Alle unbebauten Gewerbeflächen der teilnehmenden Gemeinden – Balingen, Bitz, Geislingen, Haigerloch, Hechingen, Schömburg und Bodelshausen – gehen in einen gemeinsamen Pool ein. Gleichgültig, an welchem Ort innerhalb des kooperativen Zweckverbandes sich das zukünftige Unternehmen niederlassen wird, profitieren alle „Regena“-Teilhaber vom Flächenverkauf und der künftigen Gewerbesteuer, jeweils anteilig zur eingebrachten Grundfläche. „Ein fairer Rücklauf für die Gemeinden“, Jobte Ruther-Mehlis, der neben dem wirtschaftlichen Nutzen für die Region auf nachhaltige Einsparungen im Flächenverbrauch hofft. Es werde damit die bisherige Politik, Gewerbeflächen vorhalten zu müssen, überflüssig.

Den Gemeinden wird es weiterhin vorbehalten sein, ihren ortsansässigen Betrieben Flächen zum Ausbau ihrer Firmen anzubieten. „Die Eigen-

entwicklung der Kommunen bleibt gewährleistet“, erläuterte Prof. Dieter Gust vom Regionalverband Neckar-Alb. Der Pool-Vertrag beziehe sich ausschließlich auf „externe Anbieter“.

Die Kooperationsvereinbarung wurde gestern von den Bürgermeistern der Gemeinden unterschrieben. Rangendingen werde in der nächsten Gemeinderatssitzung über seine Teilnahme entscheiden, erklärte Gust und betonte, dass zusätzliche Gemeinden gerne noch einsteigen könnten.

Mit der Vereinbarung beginnt die Vermarktung noch nicht sofort. „Es sind noch viele Details zu klären“, wusste Balingens Oberbürgermeister Edmund Merkel. Vor einer „praktikablen Lösung“ werde noch viel Schweiß fließen. Das Forschungsprojekt der Nürtinger Hochschule wird die rechtlichen und verfahrenstechnischen Grundlagen des Kooperationsmodells erarbeiten, einen Bewertungsmodus für die Preise der Poolflächen entwickeln und ein Regelwerk für die Verteilung der Erlöse und Kosten festsetzen.

Einer seiner Schwerpunkte wird die „Reduzierung der Flächeninanspruchnahme“ sein. Nach einer Testphase mit echten Grundstücksverkäufen wird dann „Regena“ in etwa drei Jahren rechtskräftig etabliert sein. „Wir wollen möglichst schnell praktische Erfahrungen machen“, so brachte Hechingens Bürgermeister Jürgen Weber die Stimmung der Versammelten auf den Punkt.

147 14.3.08

ZOLLERN

Gy 114a

Balingen wartet auf Bisinger Entscheidung

Balingen. Der Balingener Gemeinderat hat einstimmig dem Satzungsentwurf für den Zweckverband des geplanten Gewerbeflächenpools Neckar-Alb zugestimmt. Allerdings scheiden sich die Geister an der Frage, ob Balingen dem Pool beitreten soll, wenn sich die Nachbargemeinden Dotternhausen und Bisingen gegen einen Beitritt entscheiden sollten.

Vor Konkurrenz warnte Andelin Hotkovic (CDU): „Kirchturmpolitik hat auf Dauer keine Zukunft, wir sollten alles dafür tun, den Flächenpool Wirklichkeit werden zu lassen.“ Angela Godawa (SPD) fand es „unmöglich“, den Balingener Beitritt von der Entscheidung anderer Gemeinden abhängig zu machen. „Wenn kein Wille da ist, helfen auch keine Drohkulissen.“

Balingens Oberbürgermeister Helmut Reitemann erläuterte, warum die Verwaltung den Beitritt von anderen Teilnehmern abhängig machen will. „Es kann doch nicht sein, dass wir eines Tages in der Verpflichtung gegenüber den teilnehmenden Gemeinden sind, und die Gemeinden, die nicht mitmachen, sind dann fein heraus.“

Einsatz klein, Chance groß

Bodelshausen will beim Gewerbeflächenpool Neckar-Alb mit einsteigen

Die Gemeinde Bodelshausen steigt als einzige aus dem Kreis Tübingen beim Gewerbeflächenpool Neckar-Alb mit ein – aber nur, wenn alle Städte und Gemeinden des Zollernalbkreises mitmachen.

ULRICH EISELE

Bodelshausen. Vor etwa sechs Jahren kam erstmals die Idee des Gewerbeflächenpools auf. Als „Erfinder“ gilt der Mössinger Regionalverbandsdirektor Dieter Gust, der am Dienstagabend im Gemeinderat die Entwicklungsgeschichte der Idee und ihre Vorzüge schilderte. An regionalen Beispielen (Post-Briefverteilzentrum auf den Härter, Ergänzungen-Ost) demonstrierte er die räumlichen Folgen der Konkurrenz um Gewerbesteuerzahler für Kommunen. Der Gewerbeflächenpool entschärfte diese Konkurrenz und sorgte dafür, dass alle beteiligten Gemeinden von Gewerbeansiedlung profitieren. Grundgedanke ist, dass eine Rei-

he von Kommunen Gewerbeflächen ihrer Gemarkung in den Pool werfen. Um die Werbung und Vermarktung dieser Flächen kümmert sich ein Zweckverband. Wird eine Fläche bebaut, erhalten alle Verbandsmitglieder einen Anteil an den Erlösen – je nach Höhe ihrer Einlage. Über den Zweckverband sind die Kommunen nicht nur an den Verkaufserlösen, sondern auch an der Gewerbesteuer beteiligt.

Nicht gegenseitig unterbieten

Vorteil dieses Systems ist, dass sich die Gemeinden nicht – in der Konkurrenz um die Gewerbesteuerzahler – gegenseitig unterbieten. Durch gemeinsame Vermarktung können Kosten gespart und das Marketing verbessert werden. Außerdem erfolgt über die Umlage ein Risikoausgleich: Alle profitieren im Fall einer Ansiedlung – egal wo. Zwar nur in geringem Umfang, aber wenn alle Pool-Flächen verkauft sind, hat jede Gemeinde ih-

ren Einsatz maximal realisiert. Ein weiterer Vorteil: Gemeinden, die über keine eigenen Gewerbeflächen verfügen oder keine einbringen wollen, können sich mit einer Geldeinlage am Pool beteiligen. So kommen auch diejenigen in den Genuss von Gewerbesteuern, die sonst keine Chance hätten.

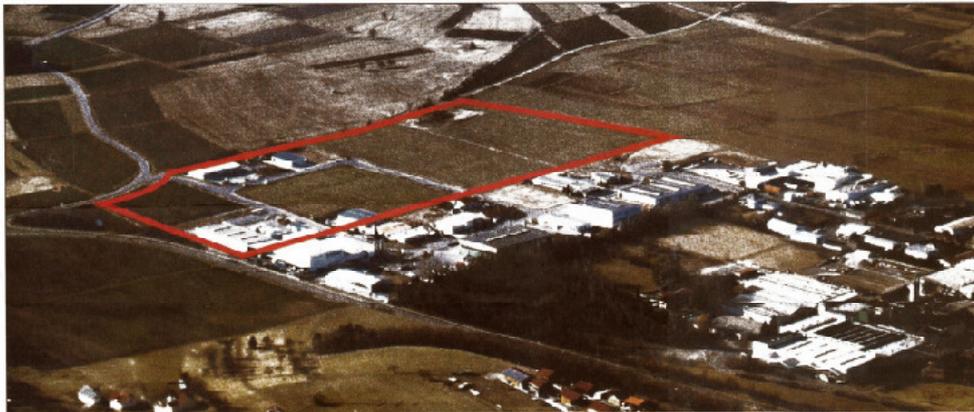
Damit das Modell funktioniert, mussten rechtlich eine Reihe von Schlupflöchern geschlossen werden. An den Arbeiter zur Ausgestaltung der Zweckverbandsatzung waren eine universitäre Arbeitsgruppe der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen und die gemeinnützige Gesellschaft „Dialogik“ beteiligt. Mit dem Modell stoße man inzwischen auf so großes Interesse, berichtete Dieter Gust, dass er zu Vorträgen in ganz Deutschland eingeladen werde.

Bodelshausen hatte sich in der Arbeitsgruppe „Gewerbeflächenpool“ zunächst auf einen Beobachter-Status beschränkt. Am 18. Oktober vergangenen Jahres aber verbindbare Bürgermeister Uwe Canzenmüller mit seinen Anwohner-

gen aus Haigerloch, Balingen, Bitz, Schönberg, Hechingen und Rangendingen, das Zweckverbandsmodell im Gemeinderat zur Abstimmung zu stellen. Das ist inzwischen geschehen: Am Dienstagabend stimmte das Gremium mit zwei Enthaltungen für den Beitritt zum Gewerbeflächenpool.

Nur wenn Bisingen auch mitmacht

Allerdings unter einer Bedingung: Mitmachen will Bodelshausen nur, wenn sich „alle Städte und Gemeinden innerhalb des Zollernalbkreises“ am neuen Zweckverband beteiligen. Hintergrund dieser Klausel ist, dass die Gemeinde Bisingen, die mehr Gewerbeflächen ausgewiesen hat als nötig, mit dem Zweckverbands-Beitritt zögert. Wenn die Gemeinde unter Hohenzollern auf eigene Rechnung vermarktet, so die Befürchtung, könnte der Gewerbeflächenpool für die Beitritts-Gemeinden zum Verlustgeschäft werden.



Bodelshausen hat noch relativ viel freie Gewerbefläche in den „Grenzäckern“ (im Bild), aber auch eine rasch expandierende Wirtschaft. Um für die Zukunft gerüstet zu sein, will die Gemeinde als einzige aus dem Kreis Tübingen dem Gewerbeflächenpool Neckar-Alb beitreten. Archivbild: Große

Ausschnitt vom 14.03.08

Staatsanzeiger
 Stuttgarter-Zeitung
 Schwäbisches Tagblatt
 Hohenzollerische Zeitung
 Reutlinger General-Anzeiger
 Zollernalb-Kurier
 Gust
 Halß
 Seiffert
 Schulz
 Dr.-Merkel
 Fraktionsvorsitzende
 Renhardt
 Zacher

Reg.Nr.

Dr. M. / Geyl / Hai
#7

Freitag, 25. April 2008

29

Haigerloch steht zum Gewerbeflächenpool

Wettbewerb um Gewerbeansiedlungen

Trotz einiger Vorbehalte wird die Stadt Haigerloch weiter aktiv an der Gründung des Zweckverbandes Regionaler Gewerbeflächenpool beteiligt sein.

EBERHARD WAIS

Haigerloch. Seit rund sechs Jahren verfolgt eine Reihe von Gemeinden im Zollernalbkreis die Idee, einen Gewerbeflächenpool zu gründen. Ihr Ziel: Den ruinösen Wettbewerb um Gewerbeansiedlungen zwischen den Gemeinden zu beenden. Gewerbeflächen sollen nur noch dort zu erschlossen werden, wo dies ökonomisch und ökologisch sinnvoll ist. Gleichzeitig sollen die in Anspruch genommenen Flächen reduziert werden. Zwischen den beteiligten Gemeinden soll es bezüglich Verkaufserlösen und Gewerbesteuererinnahmen einen Risikoausgleich geben. Beteiligt sind an dem Projekt aber nicht nur Gemeinden, die selbst über attraktive Gewerbeflächen verfügen, sondern auch Kommunen, die keine geeigneten Gewerbeflächen, dafür aber Ausgleichsflächen, Brachflächen oder Geldeinlagen anbieten können. Gerade hieran entzündeten sich immer wieder Vorbehalte, wenn manche Gemeinde befürchteten, an ihren attraktiven Gewerbeflächen auch andere verdienen zu lassen.

Die wissenschaftliche Begleitung des Projektes Regionaler Gewerbeflächenpool Neckar-Alb (Regena), das bundesweit Pilotcharakter besitzt, wird vom Bundesministerium für Bildung und Forschung bezuschusst und vom Institut für Angewandte Forschung der Hochschule

für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen und der gemeinnützigen Gesellschaft Dialogik wissenschaftlich begleitet. In der jüngsten Sitzung des Gemeinderates erläuterte daher Dr. Bernd Murschel den aktuellen Planungsstand.

Mit dem Regionalen Gewerbeflächenpool Neckar-Alb verfolgen die teilnehmenden Gemeinden das Ziel, die Wirtschaft der Region in ihrer Vielfalt zu fördern, das Arbeitsplatzangebot zu sichern und auszubauen, sowie einen aktiven Beitrag zu einem nachhaltigen Flächenmanagement zu leisten. Beteiligt sind Balingen, Bodelshausen, Bitz, Geislingen, Haigerloch, Hechingen, Rangendingen und Schömberg.

Breiten Raum der bisherigen Gespräche am runden Tisch nahm die Entwicklung eines integrierten Bewertungsmodells für die Poolflächen auf der Basis moderner geographischer Informationssysteme ein. Auf der Grundlage dieses Systems sollen die in den Gewerbeflächenpool eingebrachten Grundstücke nach ökonomischen, städtebaulichen und ökologischen Gesichtspunkten eine Auf- oder Abwertung erfahren. Das Bewertungsergebnis ist in der Folge Grundlage für die Ermittlung der Beteiligungsverhältnisse der einzelnen Gemeinden. Damit soll ein Anreiz ausgeübt werden, möglichst nur Flächen zu erschließen, die unter den genannten Gesichtspunkten sinnvoll sind.

Der Satzungsentwurf für den Zweckverband „Regionaler Gewerbeflächenpool Neckar-Alb“ wird nun in die Gemeinderäte der Gemeinden diskutiert, die Zweckverbandsgründung soll zeitnah geschehen.

Ja zum Gewerbeflächenpool

Rangendinger wollen kein Spielverderber sein

Rangendingen macht beim Gewerbeflächenpool Regena mit. Bei vier Gegenstimmen und Enthaltungen stimmten die Räte für das Wirtschaftsprojekt.

ANDREAS CLASEN

Rangendingen. Verlieren wir mit unserer Teilnahme am gemeinsamen Gewerbeflächenpool nicht einen Teil unserer Eigenständigkeit? Diese Frage stellten sich einige der Rangendinger Gemeinderäte während der Ratssitzung. Bürgermeister Johann Widmaier verstand es, mit Argumenten eine Mehrheit für die Teilnahme zu gewinnen. „Der Gemeinderat behält die Hoheit über die Gewerbeflächen. Rangendingen soll nicht der Totengräber des Projekts sein“, sagte Widmaier.

Rangendingen, Balingen, Bitz, Bodelshausen, Geislingen, Haigerloch, Hechingen und Schömberg wollen den Pool bilden. Mit ihm soll ein ruinöser Wettbewerb um Gewerbeansiedlungen zwischen den Gemeinden beendet und nicht unnütz Bauland vergeudet werden. Es sollen auch Gemeinden am Pool beteiligt werden, die keine geeigneten Gewerbeflächen bieten, dafür aber über Ausgleichsflächen, Brachflächen oder Geldeinlagen verfügen. Zudem soll es zwischen den beteiligten Gemeinden einen Risikoaus-

gleich geben bezüglich Verkaufserlösen und Gewerbesteuererträgen geben. „Es wird auf diesem Weg weniger Konkurrenz zwischen den Gemeinden geben, und wir können Bauland sparen“, sagte Widmaier. Zudem werde die Gemeinde an den Verkaufserlösen aus den verschiedenen Gewerbegebieten anderer beteiligter Kommunen beteiligt sein. Dieser Risikoausgleich hat den Nachteil, dass die einzelne Poolgemeinde nicht sofort 100 Prozent der Erlöse aus der Veräußerung der von ihr eingebrachten Grundstücke erhält, sondern erst mit der Zeit.

Für Rangendingen sei es eine gute Sache. „Wir können gemäß des Regionalplanentwurfs in Zukunft so oder so kaum mit neuen Flächen Unternehmen locken. Wir müssen künftig mit den bestehenden Flächen werben und Unternehmer mit weichen Faktoren wie unserer Ganztagsbetreuung für die Kinder ihre Mitarbeiter locken.“ Ob der Pool tatsächlich entsteht, sei auch mit der Zustimmung der Rangendinger noch nicht sicher, sagte Johann Widmaier, weil die Stadt Hechingen erst beitrete, wenn auch Bisingen mit im Boot sei.

Mittel- bis langfristig soll der Gewerbeflächenpool die Wirtschaftskraft der Region stärken. Die Mitglieder treten damit im überregionalen Wettbewerb nicht mehr als Einzelkämpfer auf.

H_7 12.3.08 Gull/Hai

ZAK

Heinrich

Donnerstag, 20. März 2008

Geschlossene Achse längs der B 27

Schömberg tritt Gewerbeflächenpool bei

Schömberg tritt dem Gewerbeflächenpool Neckar Alb bei. Das beschloss gestern Abend der Gemeinderat.

DANIEL SEEBURGER

Schömberg. Bürgermeister Karl-Josef Sprenger sprach von einem „ambitionierten Projekt, das sich auf der Zielgerade befindet“. Ziel des Gewerbepools sei es, die Konkurrenz untereinander abzubauen. Mit im Boot sind Bodelshausen, Haigerloch, Balingen, Bitz, Hechingen und Rangendingen. Die Gemeinderäte aus Balingen, Bitz, Bodelshausen und Hechingen hätten zwischenzeitlich der Gründung eines Zweckverbands zugestimmt, so Sprenger.

Balingen hat eine geschlossene Achse der Gemeinden zwischen Bodelshausen und Schömberg längs der B 27 gefordert. Dieser Forderung schlossen sich auch die Schömberger Räte an. Der Beitritt der Stadt erfolge, sobald „die im Bereich der B 27 zwischen Bodelshausen und Schömberg liegenden Gemeinden ebenfalls beitreten“, heißt es im Beschluss, den die

Schömberger Räte einstimmig gefasst haben.

Schömberg beteiligt sich mit einer Gewerbefläche von 16 200 Quadratmetern im Industriegebiet Nord. Diese Fläche kommt mit den Flächen der anderen Gemeinden in einen Pool. Die Grundstücke werden dann gemeinsam vermarktet, die Erlöse aus der Gewerbesteuer nach einem bestimmten Schlüssel verteilt. „Wenn sich in Bodelshausen etwas tut, spüren auch wir es in der Kasse und umgekehrt“, führte Karl-Josef Sprenger aus.

Gleichzeitig soll die Pool-Regelung aber die Erweiterung einheimischer Industriebetriebe nicht stören. Wenn ein einheimisches Unternehmen innerhalb einer Gemarkung erweitern wolle, dürfe die Gemeinde eine Fläche aus dem Gewerbepool zurücknehmen.

Der Zweckverband soll den eingebrachten Grund eigenständig verwalten und vermarkten und als Grundlage für die Verteilung der Gewerbesteuer und der Käuferlöse bewerten. Gleichzeitig soll der Verband für die Förderung von Unternehmensansiedlungen zuständig sein.

„Ein innovatives Modell mit Zukunft“

ZA 12 9.3.08
Heu

Stadt Geislingen tritt Gewerbeflächenpool bei

Die Stadt Geislingen wird sich am Gewerbeflächenpool Neckar-Alb, kurz REGENA, beteiligen. Zur Freude von Bürgermeister Oliver Schmid, der bei diesem Gemeinschaftsprojekt „nur Gewinner sieht“.

ROSALINDE RIEDE

Geislingen. Als Referenten hatte die Verwaltung am Mittwoch Professor Dr. Alfred Ruther-Mehlis vom Institut für Angewandte Forschung an der Hochschule Nürtingen-Geislingen in die Sitzung eingeladen. Das REGENA-Projekt hat Modellcharakter auf Bundesebene und wird aus diesem Grund seit dem Sommer 2006 wissenschaftlich begleitet und vom Bundesministerium für Bildung und Forschung finanziert.

Das Thema war für den Gemeinderat nicht neu, Balingens Ex-Oberbürgermeister Dr. Edmund Merkel hatte bei den Geislingern bereits vor über drei Jahren für den Pool geworben. In der Zwischenzeit fanden zahlreiche Zusammenkünfte und Gespräche mit den Bürgermeistern der betroffenen Gemeinden und Städte statt. Laut Ruther-Mehlis haben bereits Balingen, Bodelshausen, Bitz, Haigerloch, Hechingen, Rangendingen und Schömberg ihre Mitwirkung an einer Zweckverbandsgründung signalisiert. Bitz fasste den Beschluss zum Beitritt ohne Vorbehalt, die anderen Ge-

meinden knüpfen ihren Beitritt an die Bedingung, dass alle Kreisgemeinden, die im Regionalplan als Schwerpunkt-Standorte für Industrie und Gewerbe ausgewiesen sind, mitmachen. Dotternhausen und Bisingen sind noch unschlüssig. Durch die gemeinsame Vermarktung der Gewerbeflächen, die die beteiligten Kommunen einbringen, soll die Branchenvielfalt gefördert und die Konkurrenzsituation entschärft werden. Wer keine Flächen einbringt, beteiligt sich finanziell. Als „einfaches Modell mit einem transparenten Verteilungsmodell“ pries der Professor REGENA an. Er stellte mehrfach klar, dass die Gemeinden „Herr des Verfahrens und Eigentümer der Flächen bleiben.“ Zudem seien für Betriebe aus der eigenen Gemeinde „Lösungen extern des Pooles möglich.“

„Ich habe das Projekt bei meiner früheren Tätigkeit als Zaungast verfolgt und war schon ein bisschen neidisch“, zeigte Schmid seine Begeisterung unverhohlen. Er bezeichnete REGENA als „innovatives Modell mit Zukunft, bei dem wir als Stadt sicher nur gewinnen können.“ Als zweitrangig stufte der Bürgermeister die Bedeutung der Gewerbesteuerentnahmen bei diesem Projekt für die Stadt ein.

Mit einer Enthaltung und einer Gegenstimme stimmte der Gemeinderat dem Beitritt – vorbehaltlich der Teilnahme aller Gemeinden – zu.

Veröffentlichungen

Stephanie Bock, Ajo Hinzen und Jens Libbe (Hrsg.),
„Integrierte und konsensuale Flächenbewertung für eine nachhaltige Regionalentwicklung
in: Beiträge aus der REFINA-Forschung, Reihe REFINA Band V, Berlin 2009

„REGENA: Regionaler Gewerbeflächenpool fördert Flächensparen“
in: Flächenpost – nachhaltiges Flächenmanagement in der Praxis Nr. 21,
Difu Berlin Juni 2010

Stephanie Bock, Ajo Hinzen und Jens Libbe (Hrsg.),
„Regionaler Gewerbeflächenpool – das Beispiel Neckar-Alb“ in: Nachhaltiges
Flächenmanagement – Ein Handbuch für die Praxis,
Ergebnisse aus der REFINA-Forschung, Berlin 2011

Erfolgskontrollbericht Modellprojekt REGENA

1 Beitrag des Ergebnisses zu den förderpolitischen Zielen

Die Ergebnisse des Modellprojektes REGENA haben einen erheblichen Beitrag zu den förderpolitischen Zielen des REFINA-Programms des BMBF geleistet. Sie waren nur möglich durch eine beispielhafte Zusammenarbeit von Wissenschaft sowie den Vertretern der beteiligten Kommunen und der Region Neckar-Alb. In einem intensiven Arbeits- und Dialogprozess wurde mit den einzelnen Partnerkommunen detailliert das Gewerbeflächenpoolmodell diskutiert und abgestimmt. Die von REFINA geforderte Beteiligung von Interessengruppen aus der Politik, der Verwaltung, Wirtschaft und Gesellschaft wurde bei REGENA im Rahmen der Erarbeitung der Modellkomponenten und der Kommunikation der Ergebnisse nachdrücklich umgesetzt. Bereits im Vorfeld haben sich die Kommunen bei der Entwicklung von aktuellen Gewerbeflächen miteinander abgestimmt und konkrete Erschließungsmaßnahmen hinterfragt. Darüber hinaus hat das Modellprojekt die Vertrauensbindung der Kommunen untereinander unterstützt.

2 Wissenschaftlich-technische Ergebnisse des Vorhabens

Aufbauend auf den Ergebnissen der Machbarkeitsstudie wurden folgende wissenschaftlich-technischen Ergebnisse erzielt:

- **Detaillierte Übersicht über Quantität und Qualität der vorhandenen Gewerbeflächen und Flächenpotentials**
- **Entwicklung eines integrierten Modells zur integrierten Flächenbewertung mit Fachkriterien aus Ökonomie, Städtebau und Ökologie**
- **Klärung von organisatorischen und rechtlichen Fragestellungen sowie der Erarbeitung von Rechtsgrundlagen**
- **Erfahrungen aus der Moderation und Mediation komplexer Prozesse der kommunalen Zusammenarbeit.**

3 Dissemination

Die Ergebnisse des Modellprojektes sind offen für andere Gebietskörperschaften über die **REGENA** Partnerkommunen hinaus. Zahlreiche Regionen erwägen das Modell zu übernehmen, dazu gehören Region Schwarzwald-Baar-Heuberg, der Landkreis Nienburg sowie der Wirtschaftsraum Alpsee-Grünten.

Nicht zuletzt die eindringlichen Ergebnisse zur ökonomischen und ökologischen Dimension eines nachhaltigen Flächenmanagements, die weitgehend zielkongruent sind, werden die zukünftigen Entscheidungsfindungen in den Kommunen der Region positiv in Richtung nachhaltiges Flächenmanagement beeinflussen. Die Beratungen und Entscheidungen in den Gemeinderatsgremien der Partnerkommunen hat ebenso ein entsprechendes Echo gefunden. Derzeit gibt es weitere Anfragen zum Modell des Regionalen Gewerbeflächenpools.

4 Arbeiten ohne erfolgreichen Lösungsweg

Es wurden im Rahmen bei REGENA keine Arbeiten ohne erfolgreichen Lösungsweg identifiziert. In kommunikativen Blockadesituationen und bewertungstechnischen und rechtlichen Problemsituationen wurden innovative Wege entwickelt und mit den Beteiligten abgestimmt.

5 Präsentationsmöglichkeiten für mögliche Nutzer

Zahlreiche Ergebnisse von REGENA liegen in anschaulichen und übersichtlichen Präsentationen vor und können entsprechend von Dritten genutzt werden. Alle methodischen Schritte sind darin offengelegt und entsprechend übertragbar. Die wesentlichen Erkenntnisse wurden in REFINA-Publikationen veröffentlicht und auf Anfrage bei zahlreichen Tagungen vorgestellt und diskutiert.

6 Einhaltung der Zeit- und Kostenplanung

Der Zeit- und Kostenplanung wurde eingehalten.