



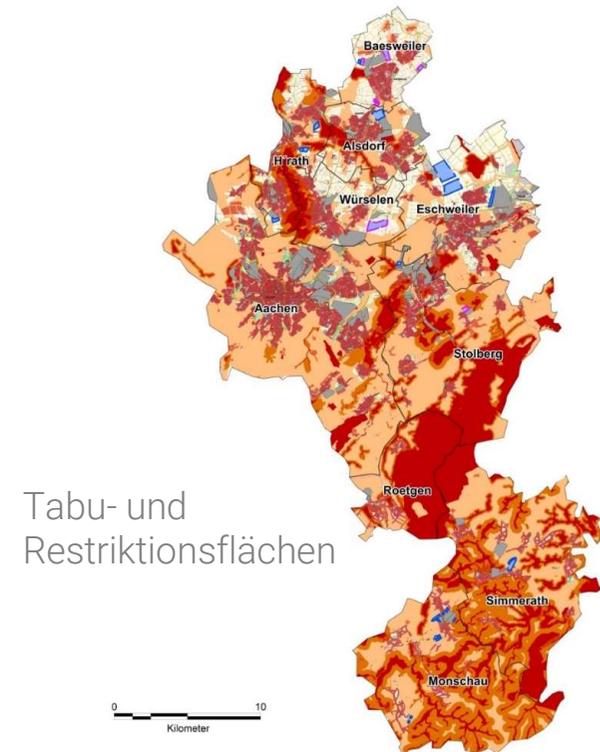
Städteregionaler Gewerbeflächenpool –
Interkommunale Zusammenarbeit
in der StädteRegion Aachen

Städteregionaler Gewerbeflächenpool

Städteregionales Gewerbeflächenkonzept

Rückgang der sofort verfügbaren Flächen um 50 % in den letzten 5 Jahren. Bis zum Jahr 2035 wird die Mehrheit der städteregionalen Kommunen ihre Gewerbeflächenfrage nicht mehr auf eigenem Territorium beantworten können!

Ausgangssituation



Städteregionaler Gewerbeflächenpool

Lösungsansatz

Ausgangsüberlegung:

Gemeinsame Planung, Entwicklung und Vermarktung von drei regional und strukturpolitisch bedeutsamen Gewerbegebieten, offen für alle interessierten Kommunen der Städteregion

Kommunale Beiträge:

Standortgemeinden mit qualifiziertem Potenzial bringen notwendige Flächen ein; alle anderen Gemeinden bringen ihre Bedarfe ein, die sie nicht auf eigenem Gebiet realisieren (können)

Grundlegende Funktionsweise:

Gewerbeflächenpool betreibt mit teilnehmenden Gemeinden die Planung, Entwicklung und Vermarktung des Gewerbebestandes und entscheidet über Verkauf in gegenseitigem Einvernehmen; Gewerbesteueraufkommen neu angesiedelter Betriebe fließt an Poolgemeinschaft, einzelne Kommunen erhalten ihren Anteil, entstehende Aufwendungen werden über Umlage finanziert



Städteregionaler Gewerbeflächenpool – weil es gemeinsam besser geht

Das Instrument Gewerbeflächenpool erscheint grundsätzlich geeignet, die divergierenden Gewerbeflächenpotenziale innerhalb der Kommunen der StädteRegion Aachen auszugleichen, notwendige Entwicklungsspielräume zu eröffnen und zugleich mit der knappen Ressource „Fläche“ schonend umzugehen, darüber hinaus aber auch den Einstieg in eine städteregional angelegte Ansiedlungs- und Vermarktungspolitik zu wagen!

Weitere Vorteile einer interkommunalen Zusammenarbeit:

- **Flächeneffizienz:** Reduktion des Flächenverbrauchs
- **Nachhaltigkeit:** Reduktion der Flächenversiegelung
- **Bündelung von Ressourcen:** Gemeinsame Vermarktung, Parkmanagement etc.

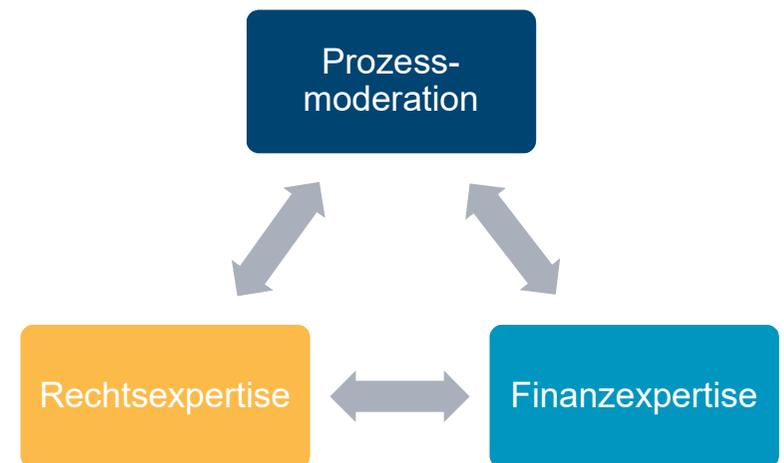
„Die Schaffung des städteregionalen Gewerbeflächenpools und somit die gemeinschaftliche Entwicklung neuer, marktfähiger, bedarfsgerechter und qualitativ hochwertiger Gewerbegebiete, ist die Grundvoraussetzung, die wirtschaftliche Entwicklung in der StädteRegion Aachen und die Zukunftsfähigkeit dieses Wirtschaftsstandortes zu stärken.“
Dr. Tim Grüttemeier, Städteregionsrat der StädteRegion Aachen

Städteregionaler Gewerbeflächenpool - Wie wurden die Grundüberlegungen umgesetzt?

Klärungsbedürftige Fragen:

- Wie wird der Grunderwerb organisiert?
- In welcher Form soll die Planung, Entwicklung und Vermarktung der Grundstücke des Pools erfolgen?
- Wie werden Kosten und Erlöse unter den Kommunen ausgewogen verteilt?
- Welche Rechts- und Organisationsform ist sinnvoll?

Unter Beteiligung der regionsangehörigen Kommunen, der StädteRegion Aachen, sowie von Rechts- und Finanz-Experten und unter Moderation der AGIT wurde im Rahmen von drei Workshops (Juni – Juli 2019) und gefördert durch das Bundesmodellvorhaben „Unternehmen Revier“ ein tragfähiges Umsetzungsmodell entwickelt!



Städteregionaler Gewerbeflächenpool

Prozess/Umsetzung

Verständigung auf die Beiträge zum Gewerbeflächenpool

Ziel der Etablierung eines gemeinsamen Gewerbeflächenpools ist es, mehr Gewerbeflächen in der Region zu schaffen und im gemeinsamen Interesse der wirtschaftlichen Entwicklung der Region innerhalb des verfügbaren Mengengerüsts räumlich und zeitlich flexibler auf die Nachfrage nach Gewerbeflächen reagieren zu können.

Städteregionaler Gewerbeflächenpool

Prozess/Umsetzung

Verständigung auf die Beiträge zum Gewerbeflächenpool

Klärung der Funktionsweise des Gewerbeflächenpools

- Der Gewerbeflächenpool erhält kein zivilrechtliches oder wirtschaftliches Eigentum an den Liegenschaften: Das Eigentum der genannten Flächen verbleibt bei der jeweiligen Belegenheitskommune, ebenfalls auch ggfs. erforderliche Flächenerwerbe, Erschließungsmaßnahmen und Zwischenfinanzierungen.
- Der Gewerbeflächenpool **koordiniert, steuert und organisiert die gemeinsamen Interessen der beteiligten Kommunen und die Vermarktung der Flächen.**
- Der Gewerbeflächenpool bereitet Entscheidungen zur Vergabe (Vermietung und Verkauf) von Liegenschaften, die dem Pool zugeordnet sind, vor und leitet die Beschlussvorlage der Belegenheitskommune zur Beschlussfassung im Rat zu.

Städteregionaler Gewerbeflächenpool

Prozess/Umsetzung

Verständigung auf die Beiträge zum Gewerbeflächenpool

Klärung der Funktionsweise des Gewerbeflächenpools

Einigung über die Verteilung von Aufwendungen und Erträgen

- Einmalkosten (z.B. Grunderwerb, Planung, Entwicklung, ökologische Ausgleichsmaßnahmen) verbleiben bei Belegenheitskommune
- Erlöse aus Vermietung / Verkauf erhält die Belegenheitskommune
- Verwaltungskosten des Pools und das Gewerbesteueraufkommen (ggf. korrigiert um Auswirkungen des kommunalen Finanzausgleichs) wird zwischen den am Pool beteiligten Kommunen quotale aufgeteilt

Städteregionaler Gewerbeflächenpool

Prozess/Umsetzung

Verständigung auf die Beiträge zum Gewerbeflächenpool

Klärung der Funktionsweise des Gewerbeflächenpools

Einigung über die Verteilung von Aufwendungen und Erträgen

Festlegung der Rechts- und Organisationsform

- Öffentlich-rechtliche Vereinbarung (statt AöR oder GmbH)
 - Vorteil: Kommunale Einwirkungsmöglichkeiten sind hoch, Belegenheitskommune hat immer Vetorecht, steuerlich günstig
 - Nachteil: Längere Entscheidungswege

Städteregionaler Gewerbeflächenpool

Prozess/Umsetzung

Verständigung auf die Beiträge zum Gewerbeflächenpool

Klärung der Funktionsweise des Gewerbeflächenpools

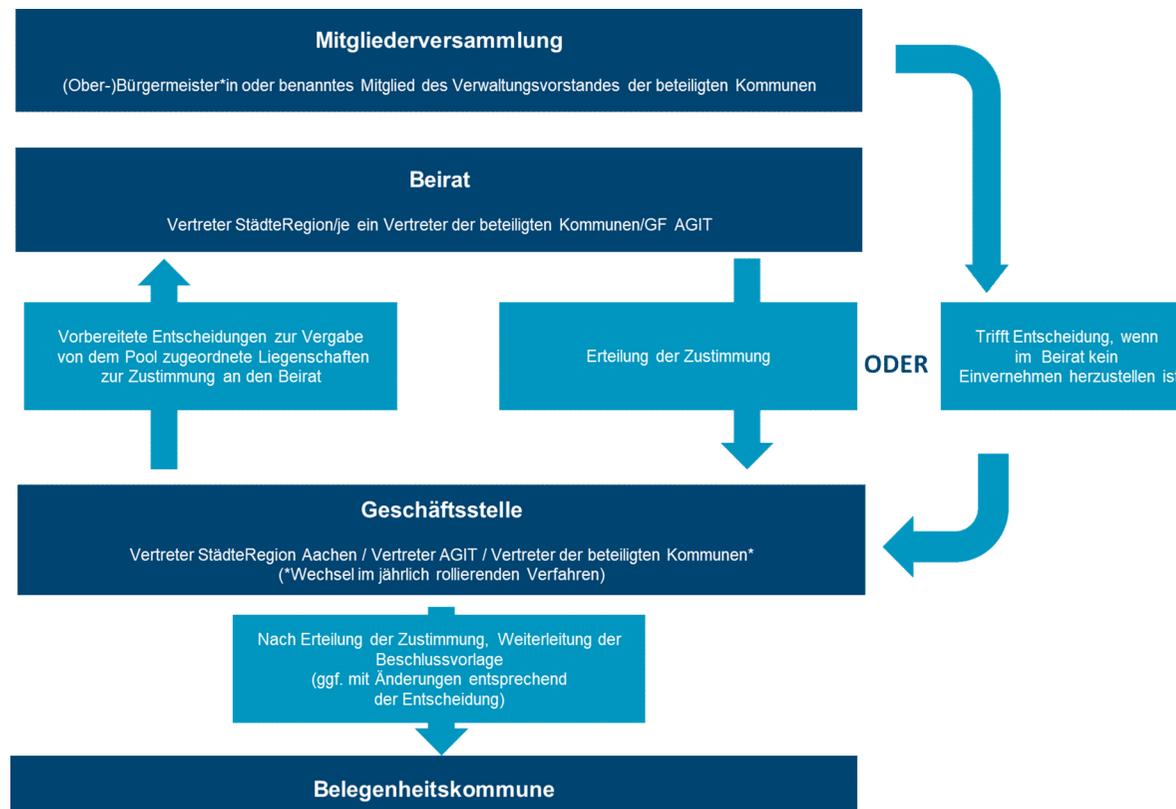
Einigung über die Verteilung von Aufwendungen und Erträgen

Festlegung der Rechts- und Organisationsform

Vereinbarung der Entscheidungsfindung

Städteregionaler Gewerbeflächenpool

Vereinbarung der Entscheidungsfindung



Städteregionaler Gewerbeflächenpool

Prozess/Umsetzung

Verständigung auf die Beiträge zum Gewerbeflächenpool

Klärung der Funktionsweise des Gewerbeflächenpools

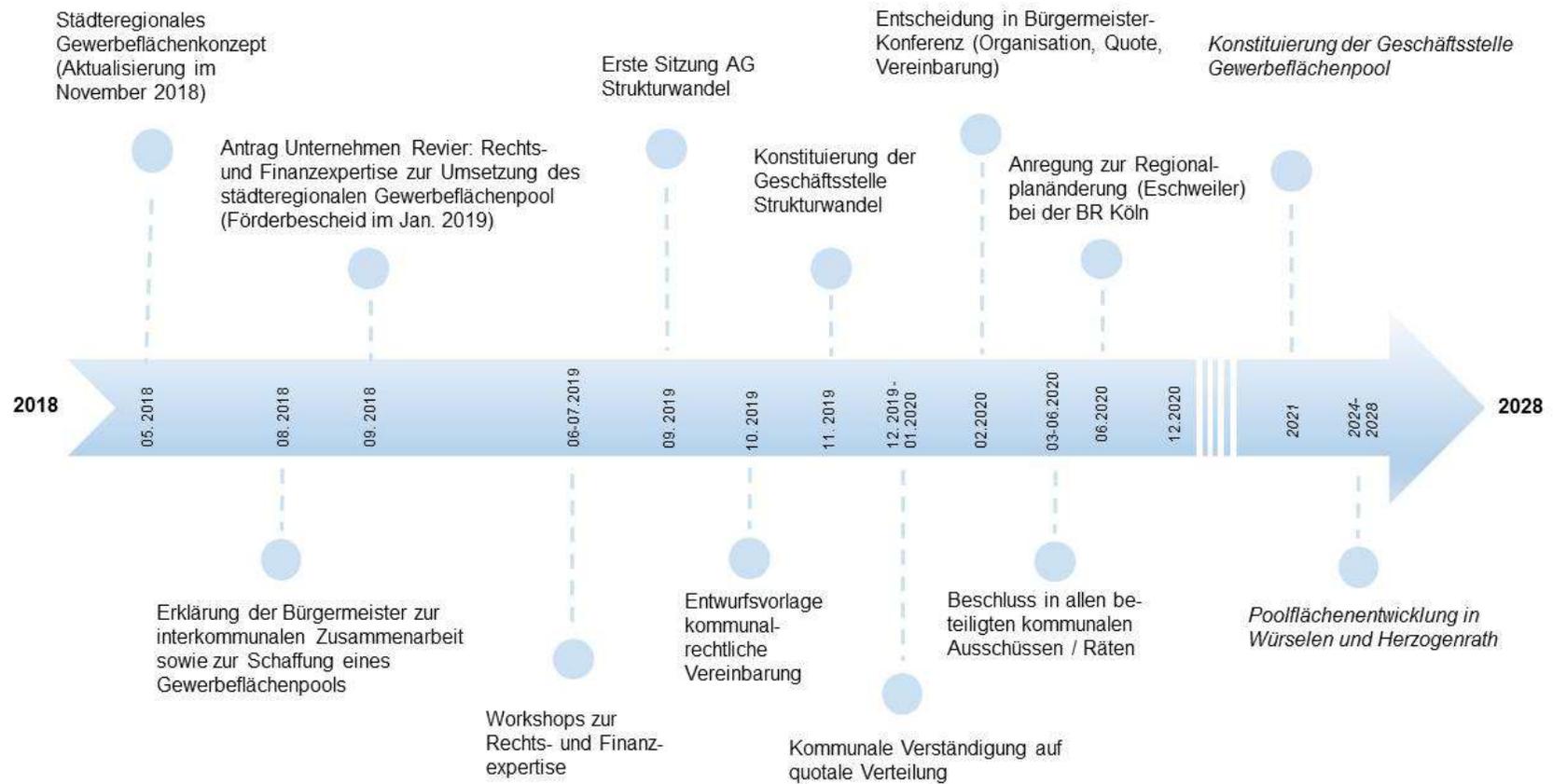
Einigung über die Verteilung von Aufwendungen und Erträgen

Festlegung der Rechts- und Organisationsform

Vereinbarung der Entscheidungsfindung

Umsetzung in eine Öffentlich-rechtliche Vereinbarung

Städteregionaler Gewerbeflächenpool - Meilensteine



Kontakt

AGIT Aachener Gesellschaft für
Innovation und Technologietransfer mbH

Nina Walkenbach M.A.
Abteilungsleiterin Standortentwicklung & Digitales

Campus Melaten
Pauwelsstraße 17
52074 Aachen
Tel.: 0241 963-1041
E-Mail: n.walkenbach@agit.de



info@agit.de | www.agit.de | www.facebook.com/AGIT.TechnologieregionAachen