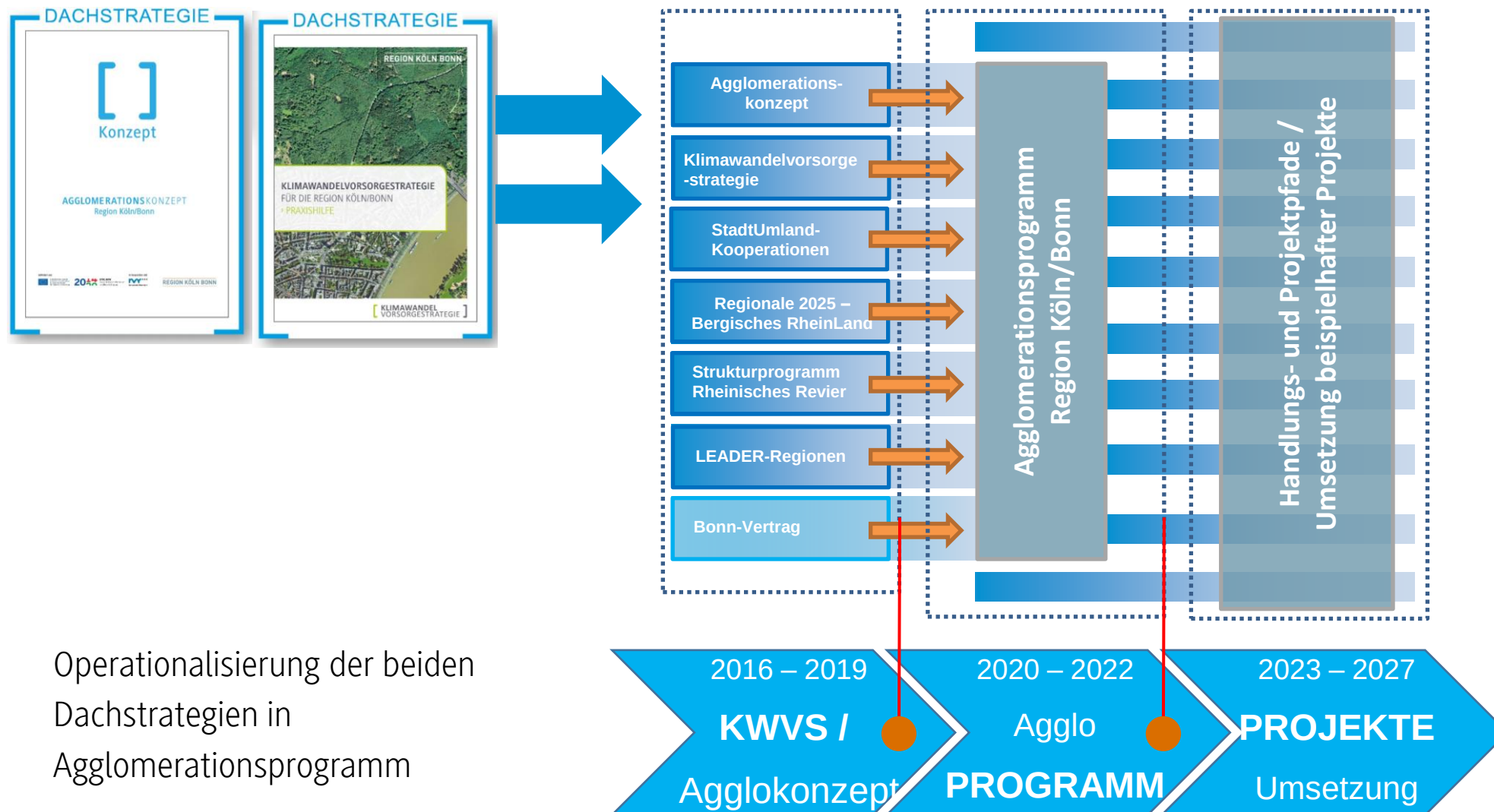


Agglomerationsprogramm Region Köln/Bonn

Werkstattgespräch
Interkommunale Wirtschaftsflächenentwicklung

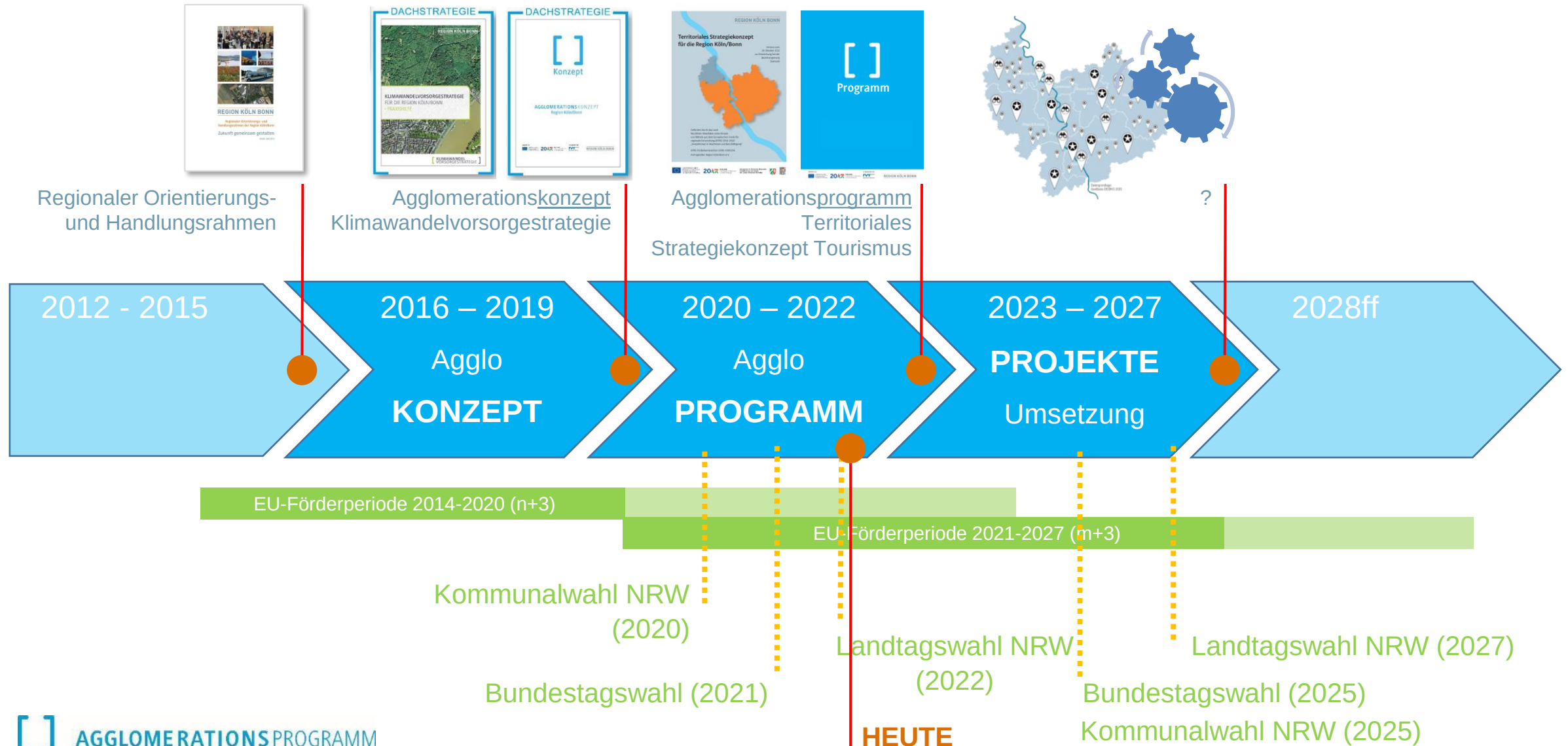
Teilraum: Rhein-Erft-Kreis, Rhein-Kreis Neuss, Köln
Montag, 23. Mai 2022 | 14-17 Uhr

Von der Programm- zur Projektphase



Operationalisierung der beiden
Dachstrategien in
Agglomerationsprogramm

Phasen der Integrierten Raumentwicklung



Agglomerationsprogramm Region Köln/Bonn: Bausteine des Gesamtprozess

REGION
KÖLN
BONN

STRATEGISCHER HANDLUNGSRAHMEN



Leitlinien
und Ziele



Handlungs-
prinzipien



Thematische
Schwerpunkte

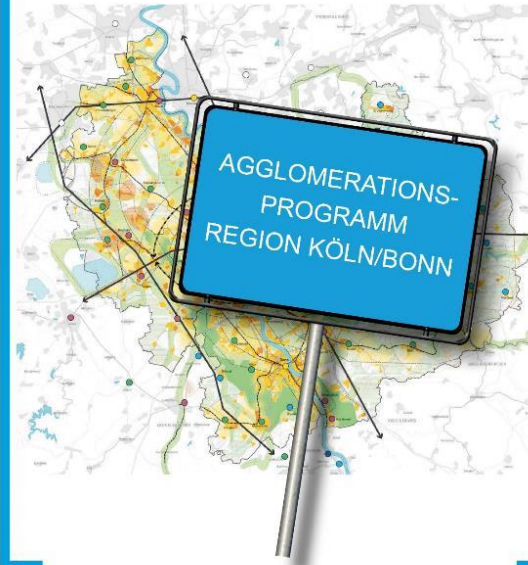


Räumliche
Schwerpunkte

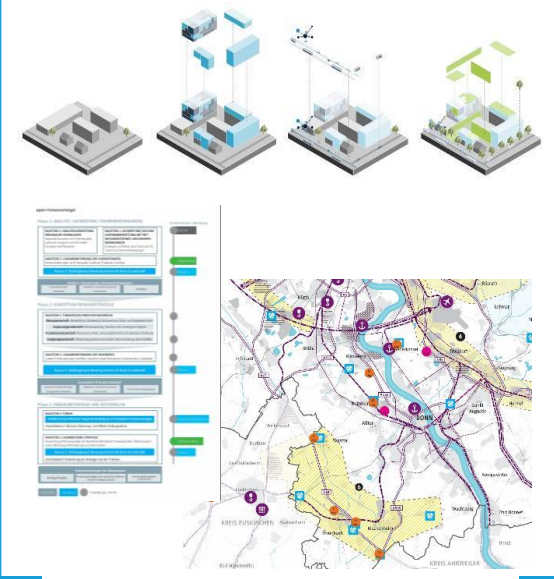
BEISPIELHAFT PROJEKTE



RÄUMLICHES STRUKTURBILD 2040+



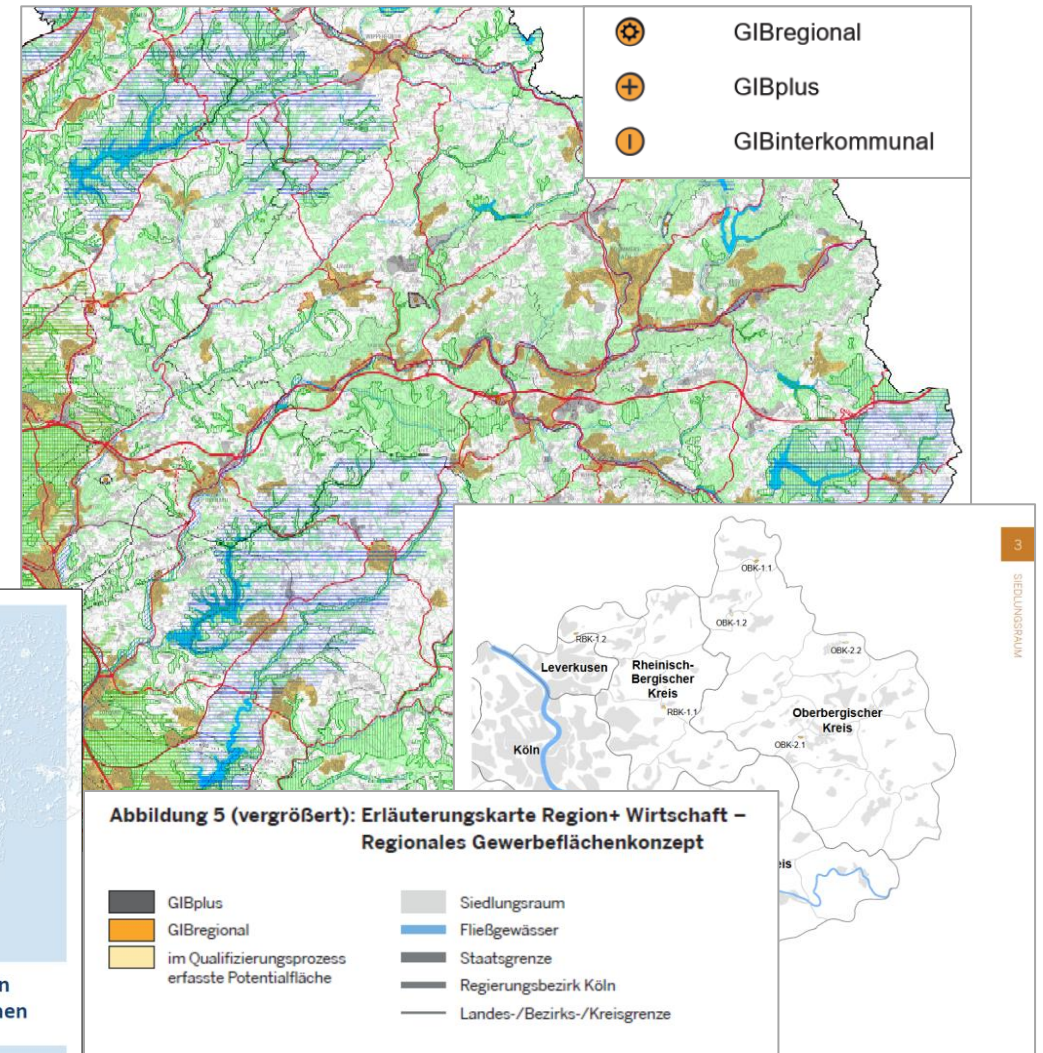
THEMATISCHE ENTWICKLUNGSPFADE



Anlass des Werkstattgesprächs

Ausgangslage

- großes Defizit bei Gewerbe- und Industrieflächen und Flächenkonkurrenzen
- Regionalplankonzept stellt interkommunal / regional zu entwickelnde Standorte dar
- Regionale Gewerbeflächenkonzepte haben in vorangehendem Schritt mögliche Flächen identifiziert und für interkommunale Entwicklung vorgeschlagen
- Im dreiteiligen Fachforum 2021 Einblicke in grundlegende Schwierigkeiten und Hemmnisse sowie gute Beispiele erhalten



Rückblick – dreiteiliges Fachforum zur Interkommunalen Wirtschaftsflächenentwicklung

Auftaktforum: Hemmnisse und Fallstricke am 17. März 2021

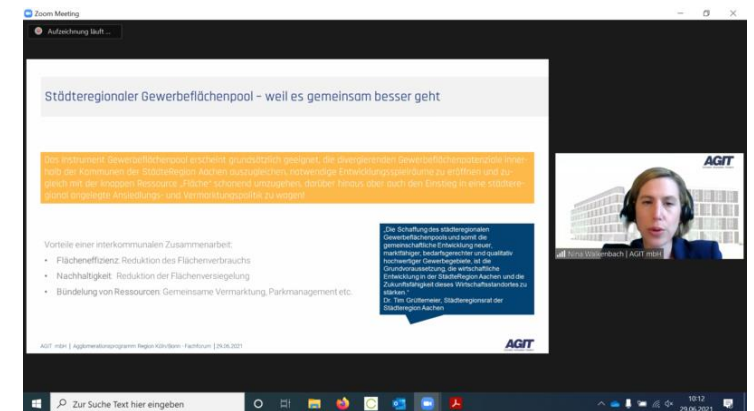
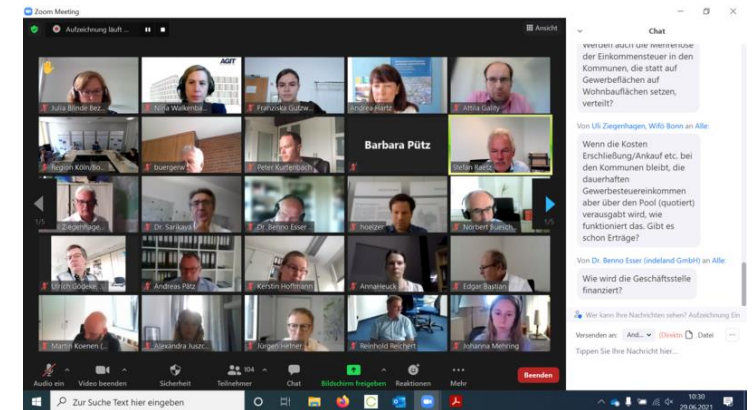
- Sachstand Plankonzept Regionalplan Köln mit Fokus auf GIB
- Gewerbeflächenkonzepte der Kreise
- Kommunale Herausforderungen bei interkommunaler Wirtschaftsflächenentwicklung
- Interkommunal abgestimmte Vergabe von Grundstücken
- Diskussion über Gewerbeflächenbedarfe, Hemmnisse und Herausforderungen

Fachforum 2: Planung und Entwicklung am 29. Juni 2021

- Blick in andere wachstumsstarke Regionen
- Beispiel für regionalen Gewerbeflächenpool
- Natur- und artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen
- Profilierung von Interkommunalen Wirtschaftsflächen

Fachforum 3: Betrieb und Organisation am 31. August 2021

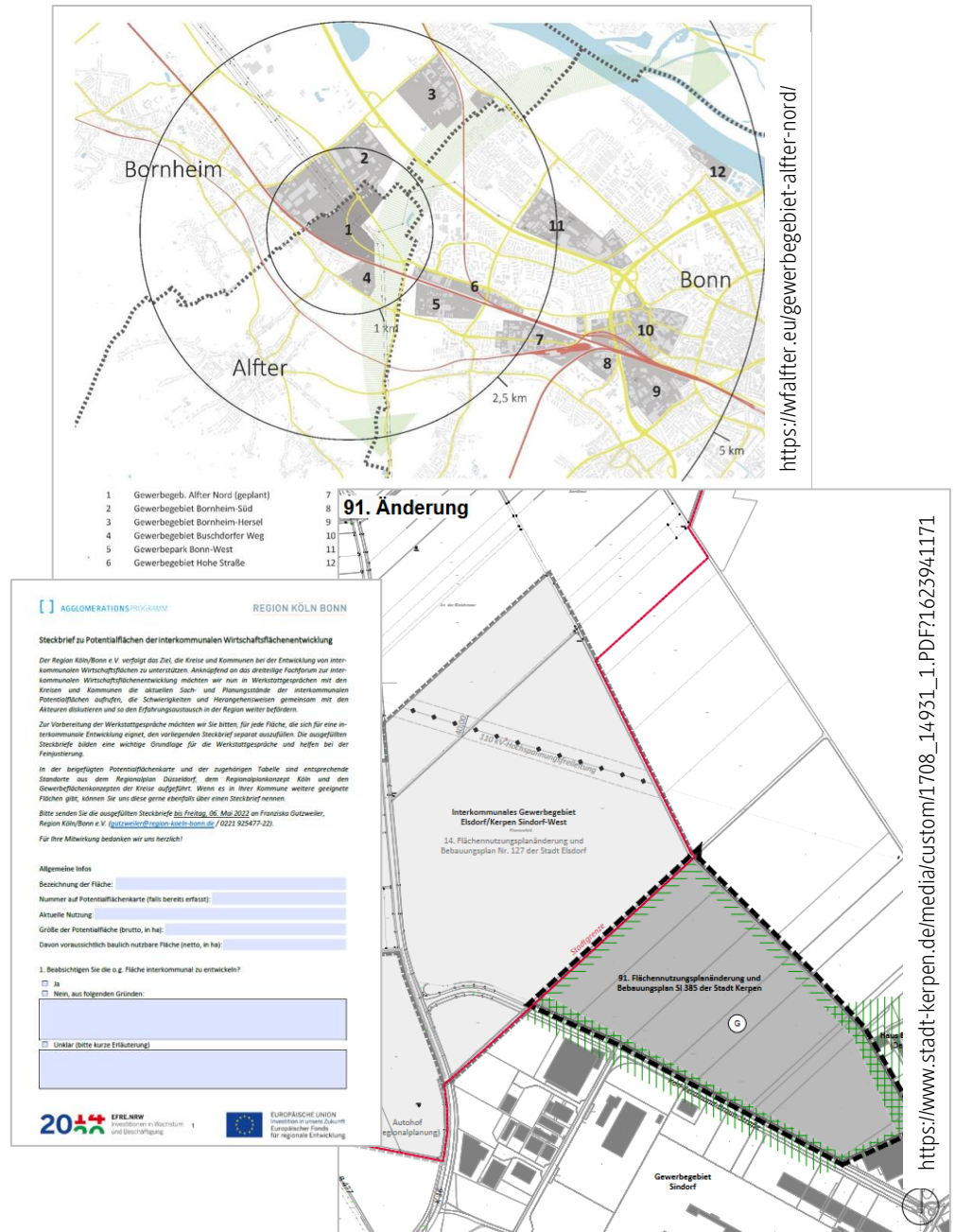
- Rechts- und Organisationsmodelle
- Ansätze zur Verteilung von Kosten und Erträgen
- Weiterentwicklung bestehender Gewerbe- und Industriegebiete



Anlass des Werkstattgesprächs

Derzeit

- Kommunen sind auf dem Weg Wirtschaftsflächen interkommunal zu entwickeln → mit unterschiedlichen Entwicklungsständen
 - dennoch: langjährige Erfahrung bei interkommunalen Wirtschaftsflächenentwicklung in Region noch nicht flächendeckend vorhanden
 - Region Köln/Bonn e.V. möchte Kreise und Kommunen bei dieser Aufgabe unterstützen
- nun Erfahrungsaustausch anhand von konkreten Potentialflächen und Entwicklungsständen möglich



Ziel des Werkstattgesprächs

Ziel

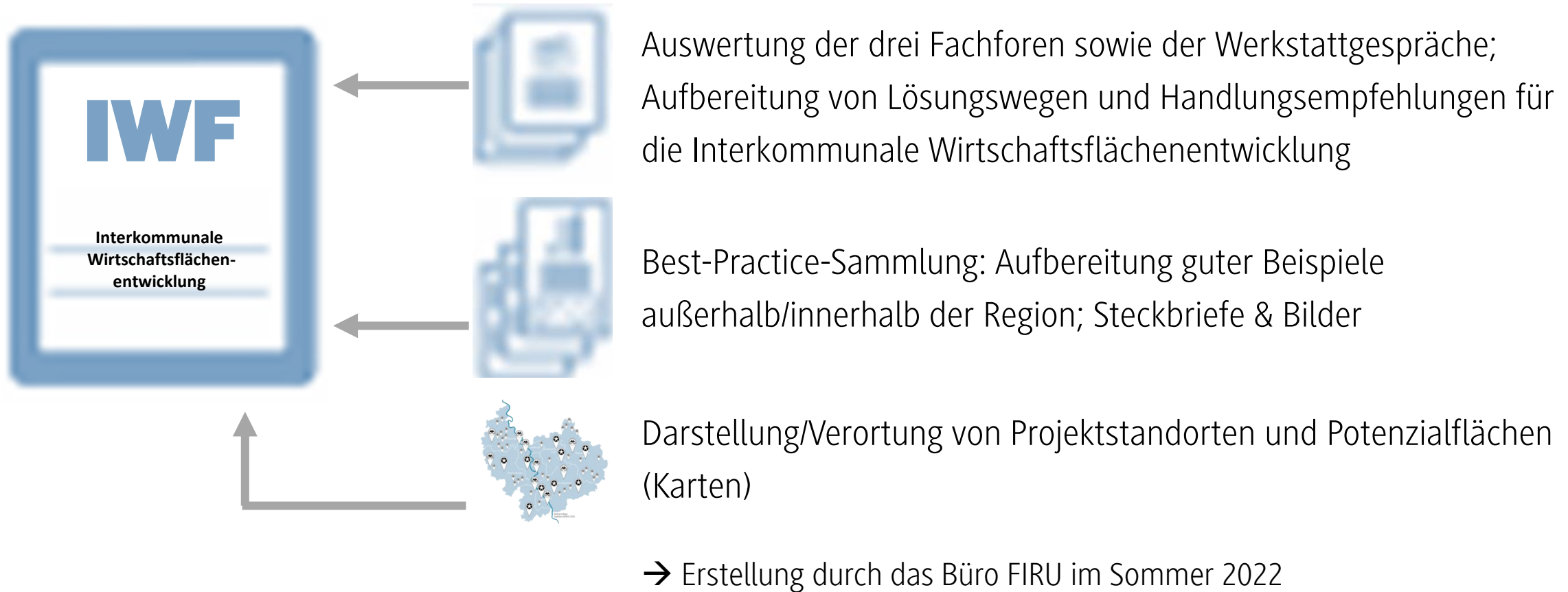
- Akteure in Region unterstützen, interkommunale Wirtschaftsflächen zu entwickeln und damit dem Gewerbeflächendefizit perspektivisch entgegenzuwirken
- Wissenstransfer und fachlichen Austausch organisieren → voneinanderlernen, Austausch über gute Herangehensweisen und Lösung
- Beispielhafte Projektansätze für das Agglomerationsprogramm identifizieren
 - Best-Practice-Beispiele
 - Zukunftsprojekte im Werden



Unterstützungsleistung für beispielhafte Projekte im Rahmen des Agglomerationsprogramms

- Unterstützung bei fördertechnischen Fragen über COMPASS Fördermittelmanagement
- Organisation von Wissenstransfer, Erfahrungsaustausch und Vernetzung
- Fachliche und inhaltliche Projektqualifizierung
- Kommunikationsleistung: Moderation / Matching mit anderen Kommunen mit ähnlichen Herausforderungen
- ggf. weitere inhaltliche Vertiefung des Entwicklungspfades

Praxishilfe „Interkommunale Wirtschaftsflächenentwicklung“





Interkommunale Wirtschaftsflächenentwicklung Region Köln/Bonn

Werkstattgespräch mit den Kommunen und Vertretern des
Rhein-Erft-Kreises, Rhein-Sieg-Kreises und der Stadt Köln

23.05.2022 / 14:00 – 17:00 Uhr

Maximilian Essig M.Sc.
Jannis Burk M.Sc.
FIRU mbH Kaiserslautern

Programm

- | | |
|---------------|---|
| 14:00 – 14:15 | Begrüßung und Einführung
Region Köln/Bonn e.V. FIRU mbH |
| 14:15 – 14:30 | Darstellung interkommunaler Wirtschaftsflächenpotentiale in der Region
Zentrale Erkenntnisse aus Steckbrief-Rückläufen
Identifikation/Clusterung von Themenfeldern bzw. Problemlagen
FIRU mbH |
| 14:30 – 14:45 | Impuls: Instrumente der Bodenmobilisierung
FIRU mbH |
| 14:45 – 16:30 | Vorstellung & Diskussion Potentialflächen anhand von Potentialflächensteckbriefen
FIRU mbH (Vorstellung Potentialflächensteckbriefe)

Gemeinsame Diskussion |
| 16:30 – 16:45 | Impuls: Regionale Gewerbeflächenentwicklung – „Kaiserslauterer Modell“
FIRU mbH |
| 16:45 – 17:00 | Ausblick & Schlusswort
Region Köln/Bonn e.V. |

Projektbearbeitung:

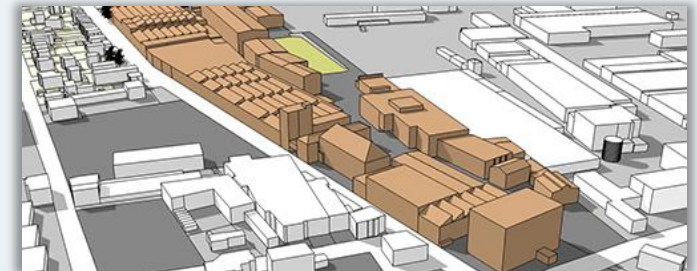
Maximilian Essig, M.Sc.

Jannis Burk, M.Sc.

FIRU mbH

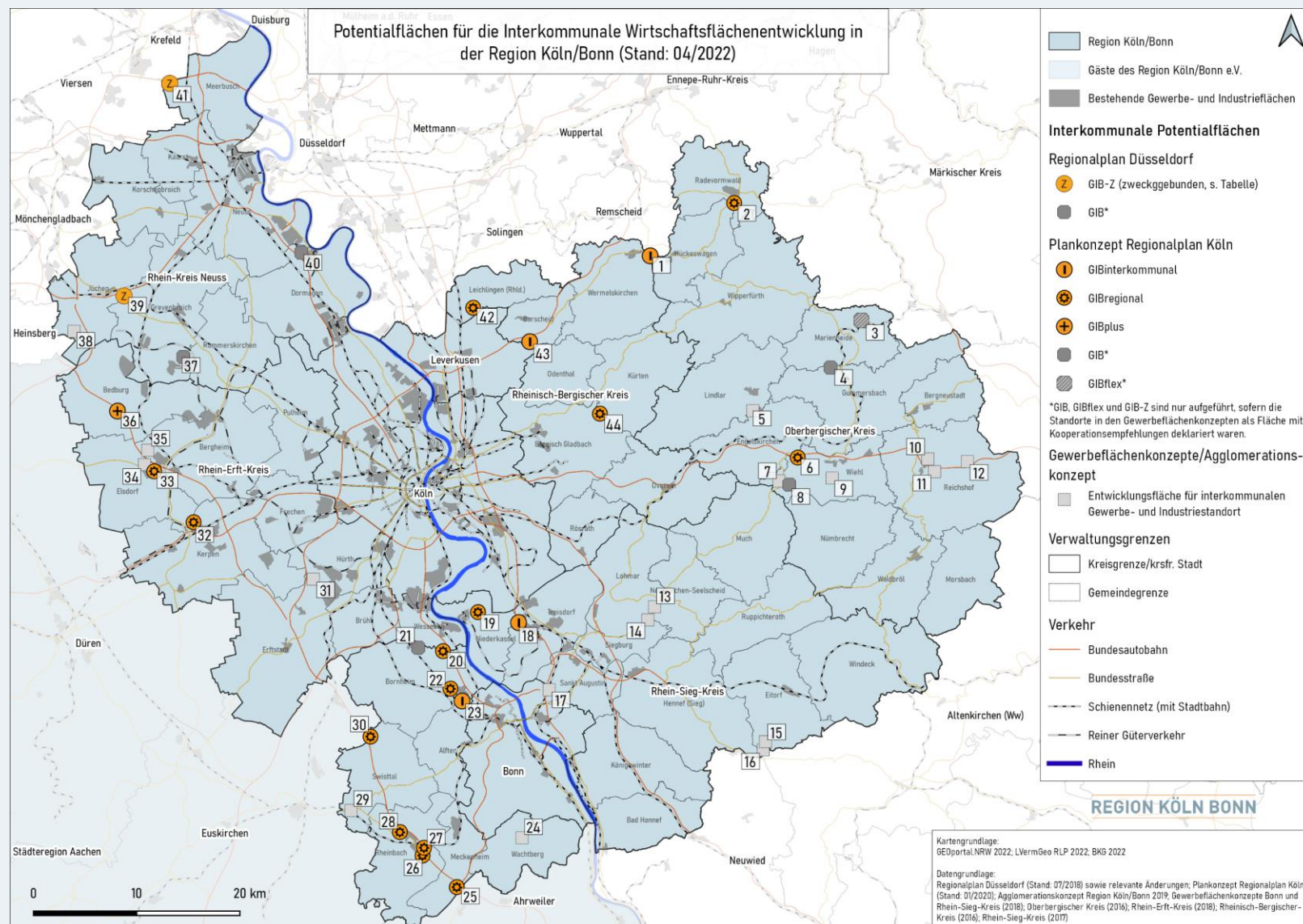
Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH (gegr.1988)

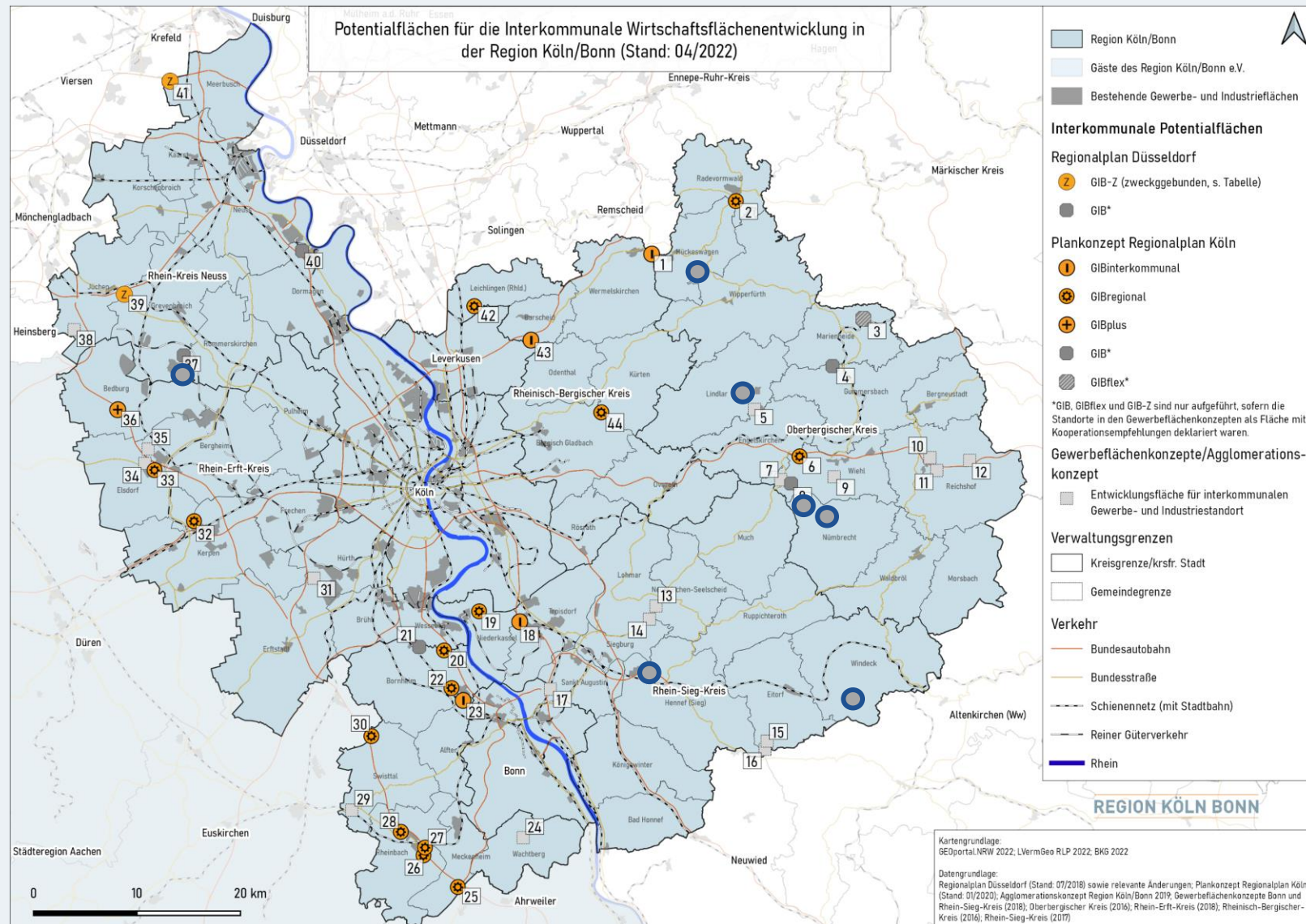
- Bauleitplanung
- Förderung & Finanzierung
- Forschung & EU-Projekte
- Immissionsschutz
- Konversion & Immobilienprojekte
- Partizipation & Kommunikation
- Projektsteuerung
- Stadt- und Regionalentwicklung
- (Online-)Beteiligungsverfahren
- Vergabeverfahren



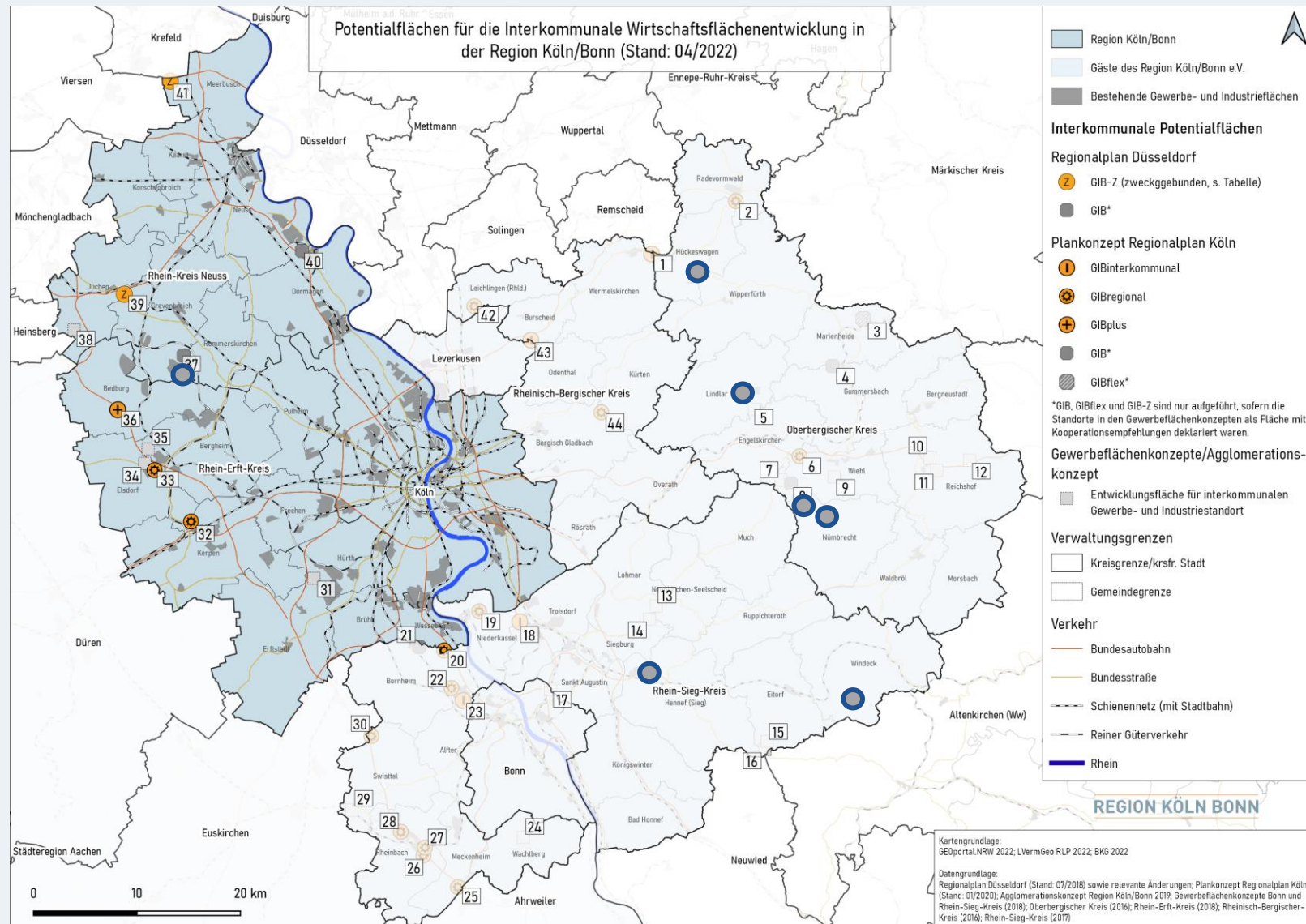
Darstellung interkommunaler Wirtschaftsflächenpotentiale in der Region Köln/Bonn







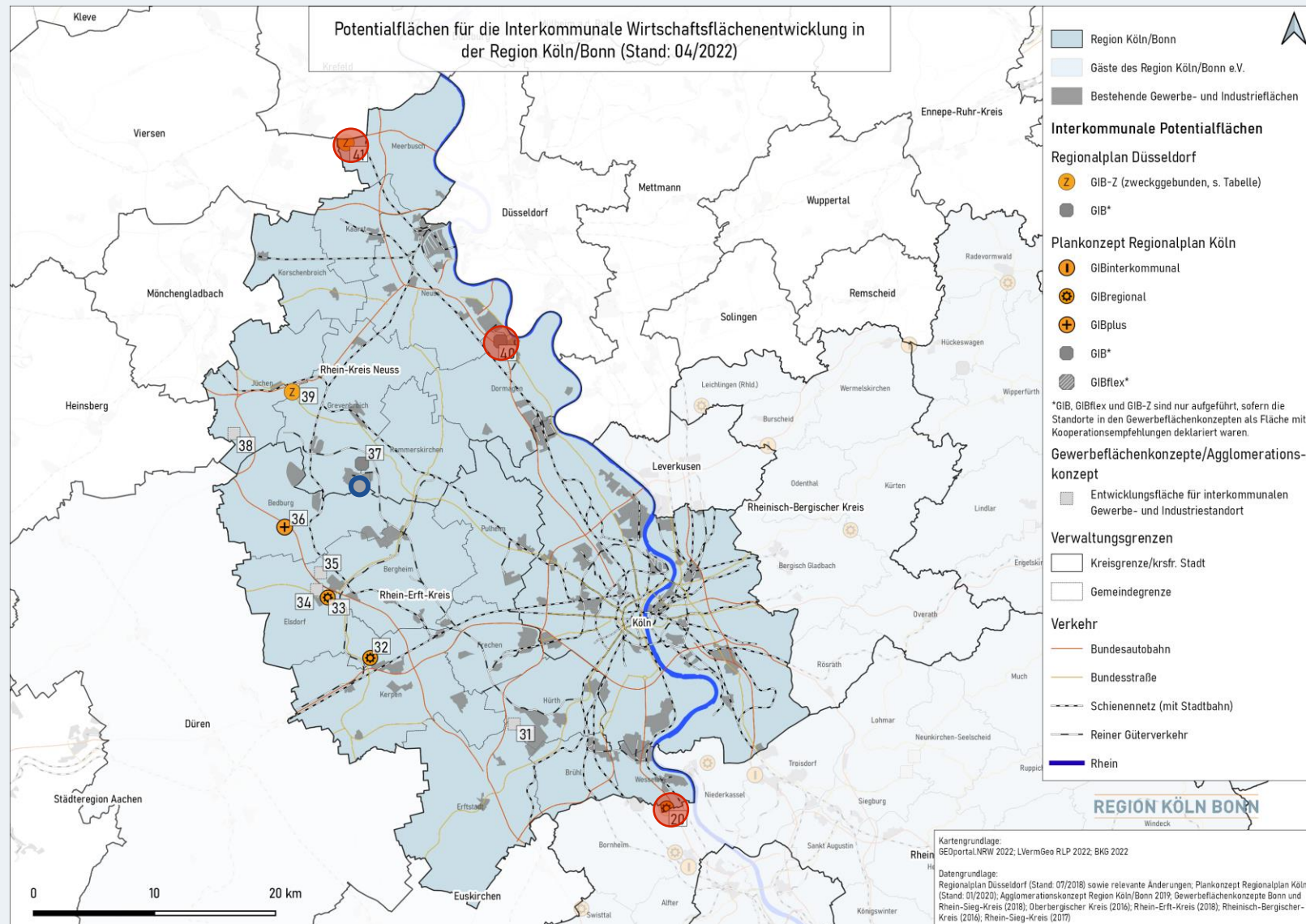
Zusätzlich gemeldete Standorte



Zusätzlich gemeldete Standorte

Insgesamt 14 Potentialflächen

Entwicklungsstände

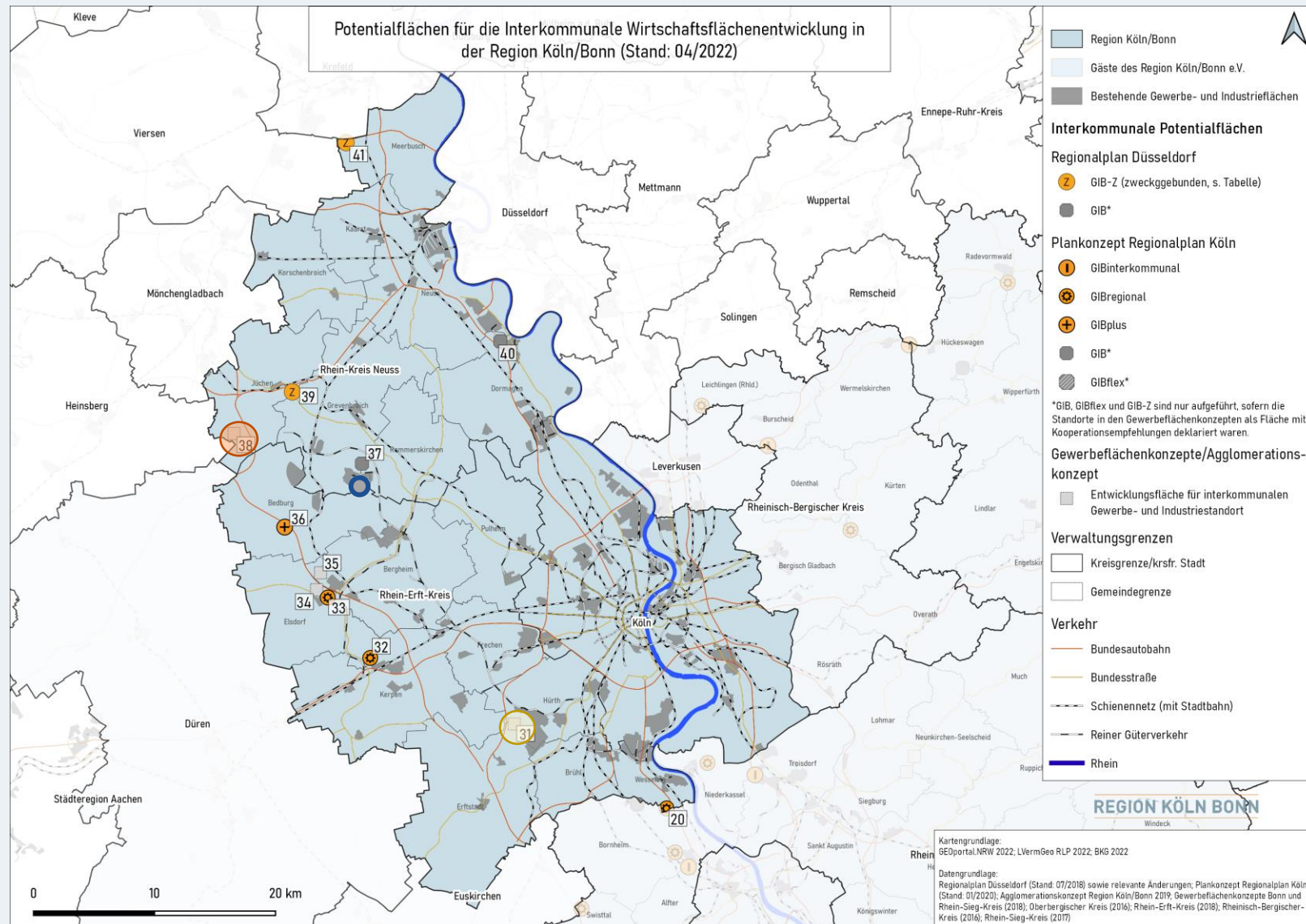


Zusätzlich gemeldete Standorte



Keine (interkomm.) Entwicklung geplant

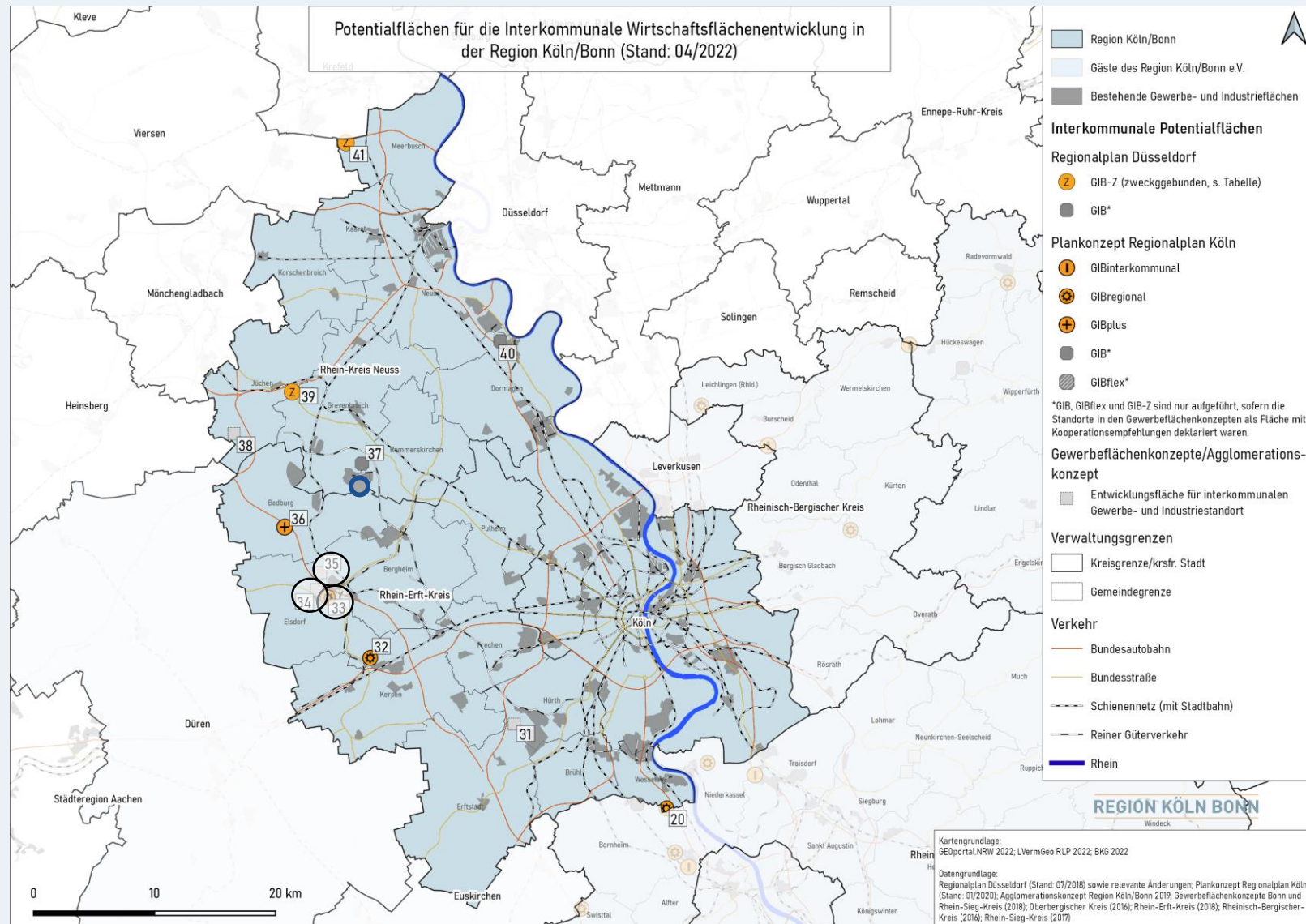




Zusätzlich gemeldete Standorte

Entwicklung noch unklar

Entwicklung beabsichtigt,
Nicht im RP-Konzept

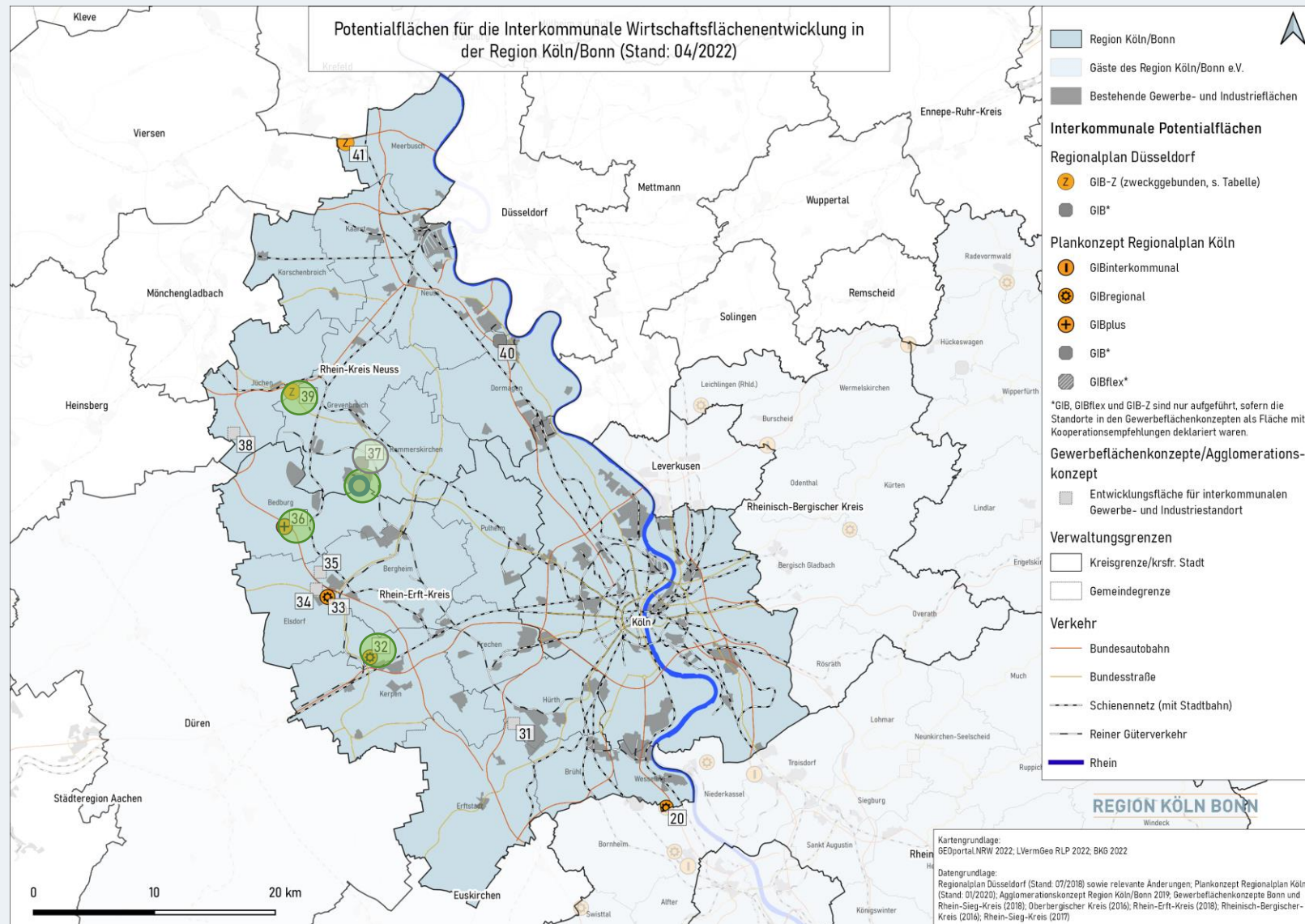


Zusätzlich gemeldete Standorte

Entwicklung wenig fortgeschritten

Entwicklungsstand unbekannt

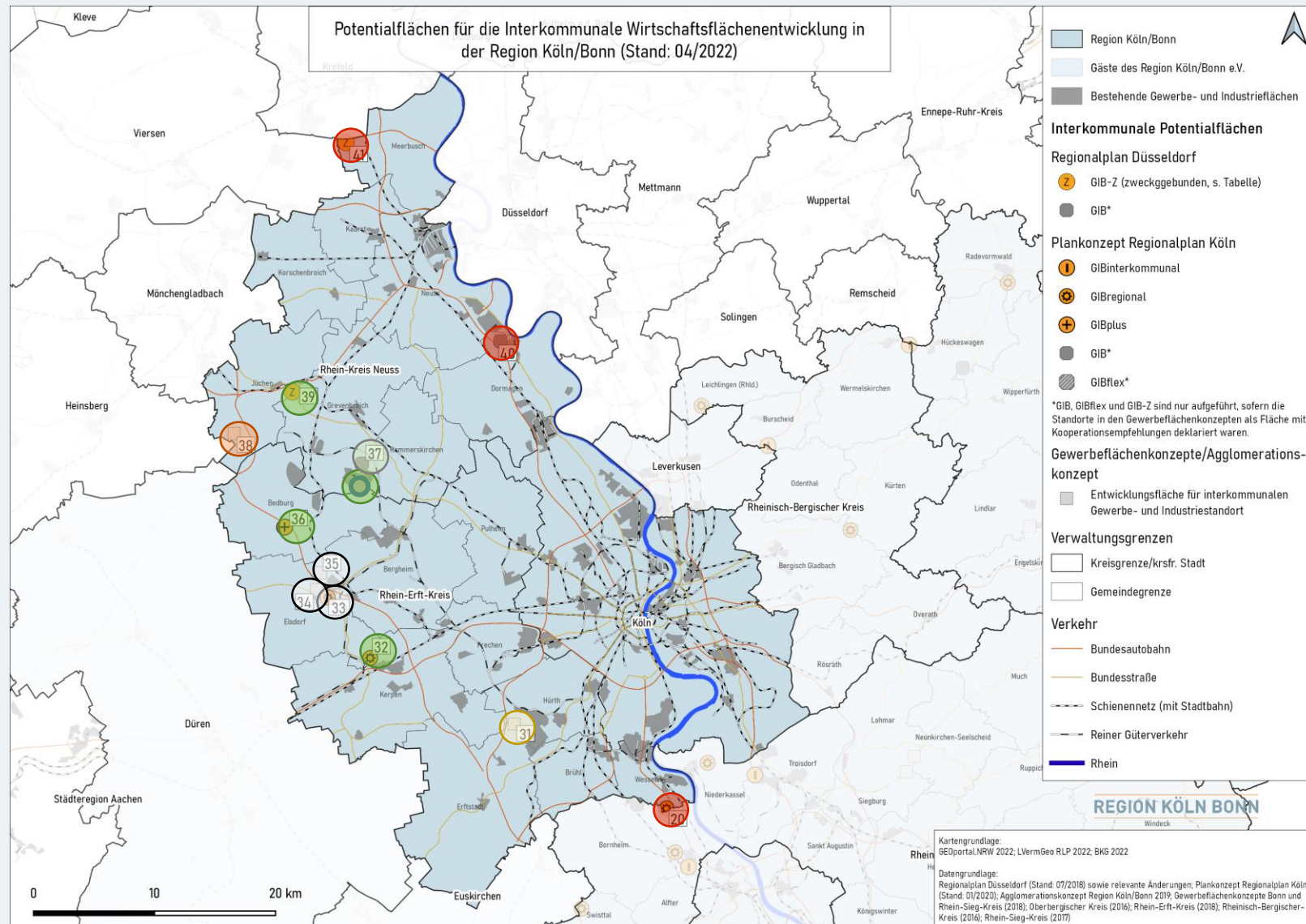




Zusätzlich gemeldete Standorte

Informelle Konzepte/Planungen
Entwicklung fortgeschritten

Bauleitplanverfahren



Zusätzlich gemeldete Standorte



Keine (interkomm.) Entwicklung geplant



Entwicklung noch unklar



Entwicklung beabsichtigt, Nicht im RP-Konzept



Entwicklungsstand unbekannt



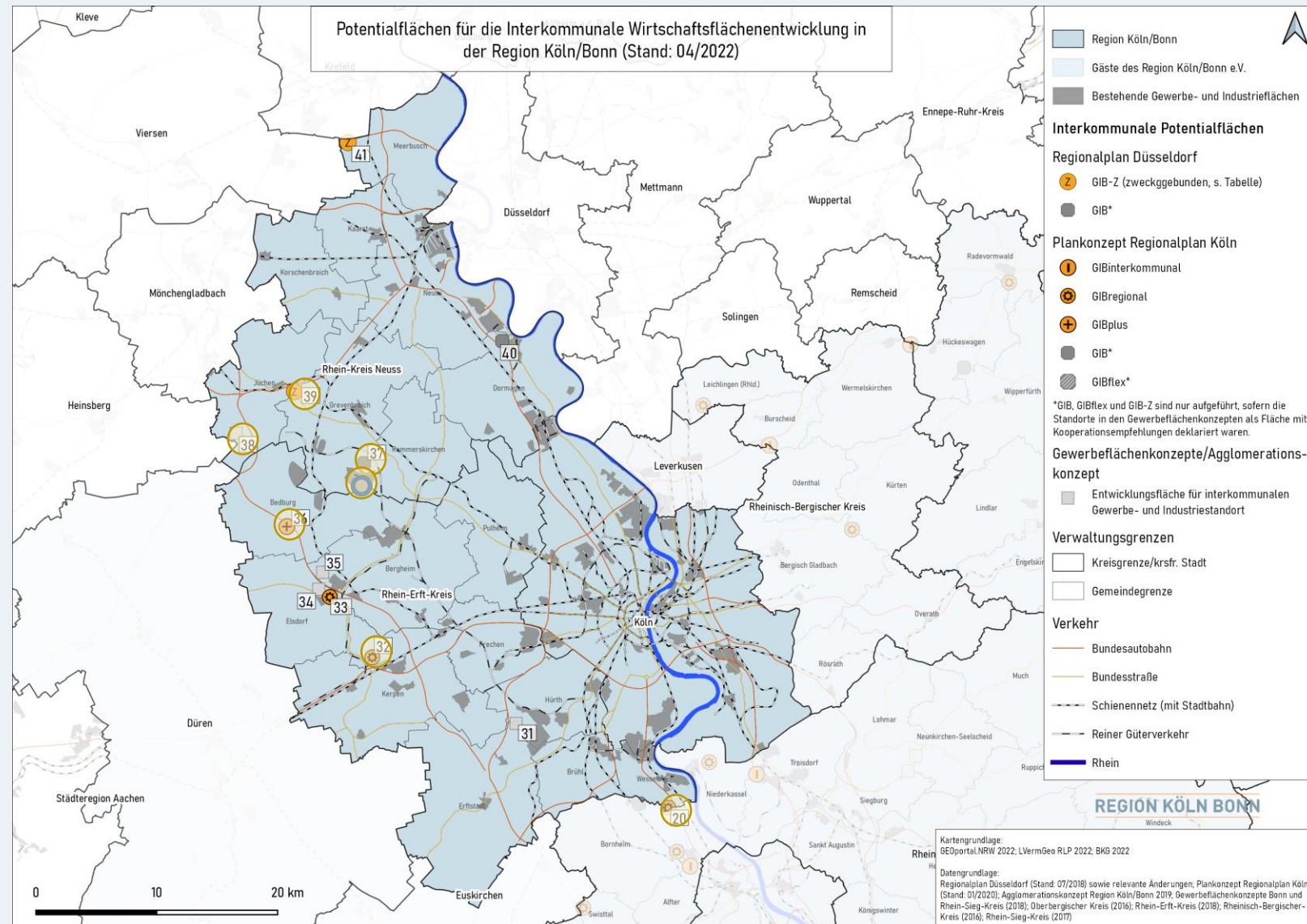
Informelle Planungen/Konzepte



Bauleitplanverfahren



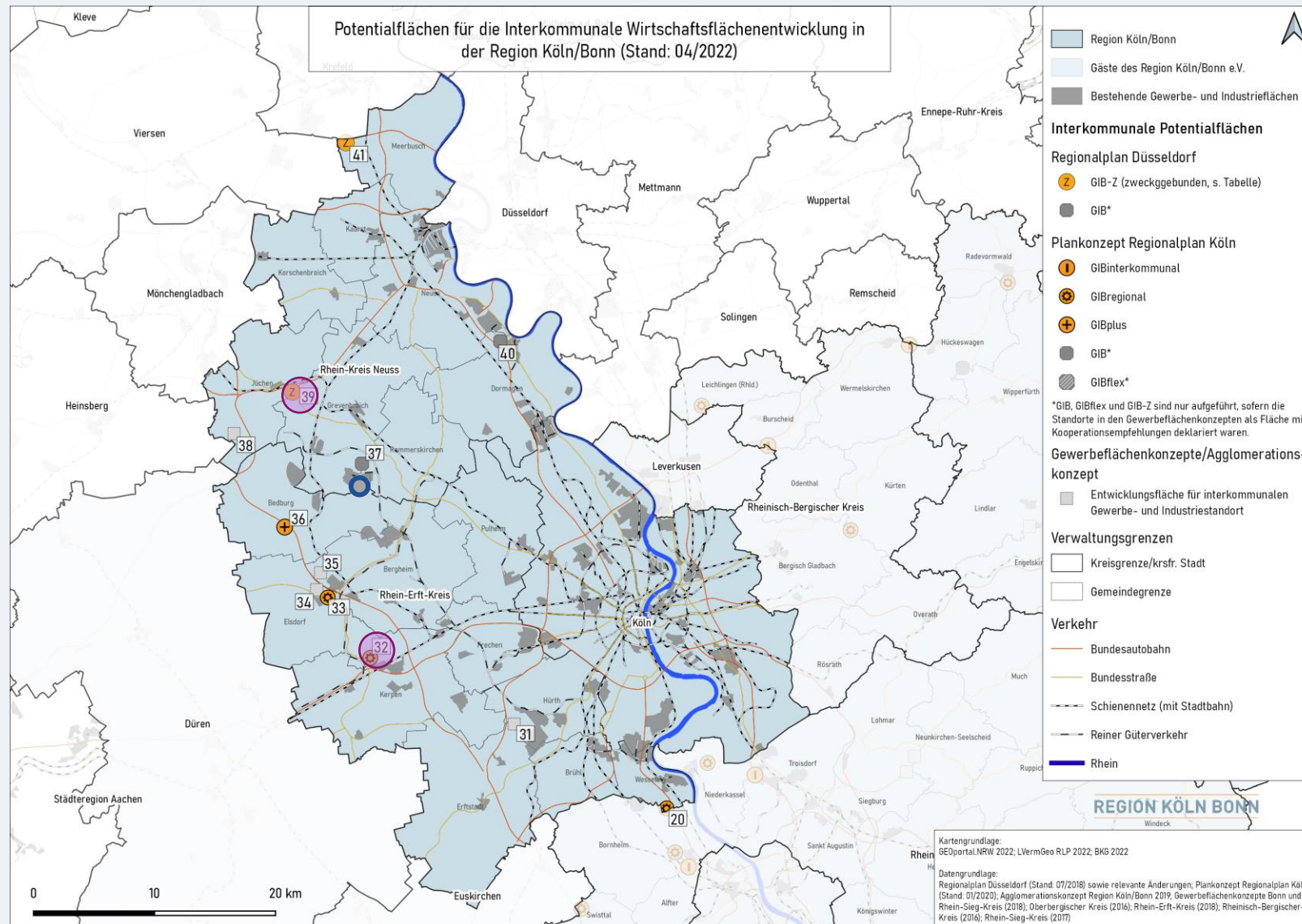
Zentrale Entwicklungshemmnisse



Zusätzlich gemeldete Standorte

Flächenverfügbarkeit/-erwerb

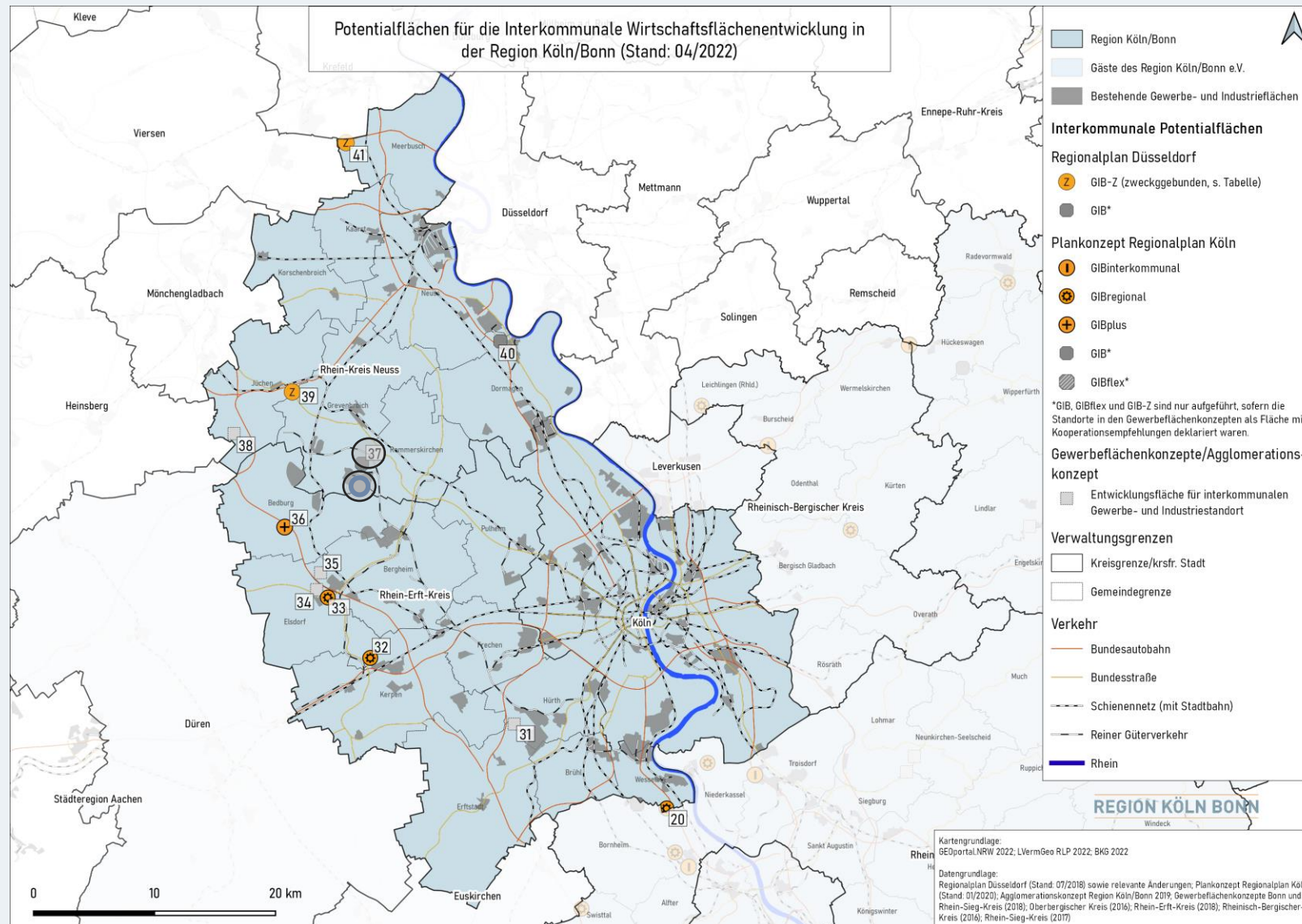




Zusätzlich gemeldete Standorte

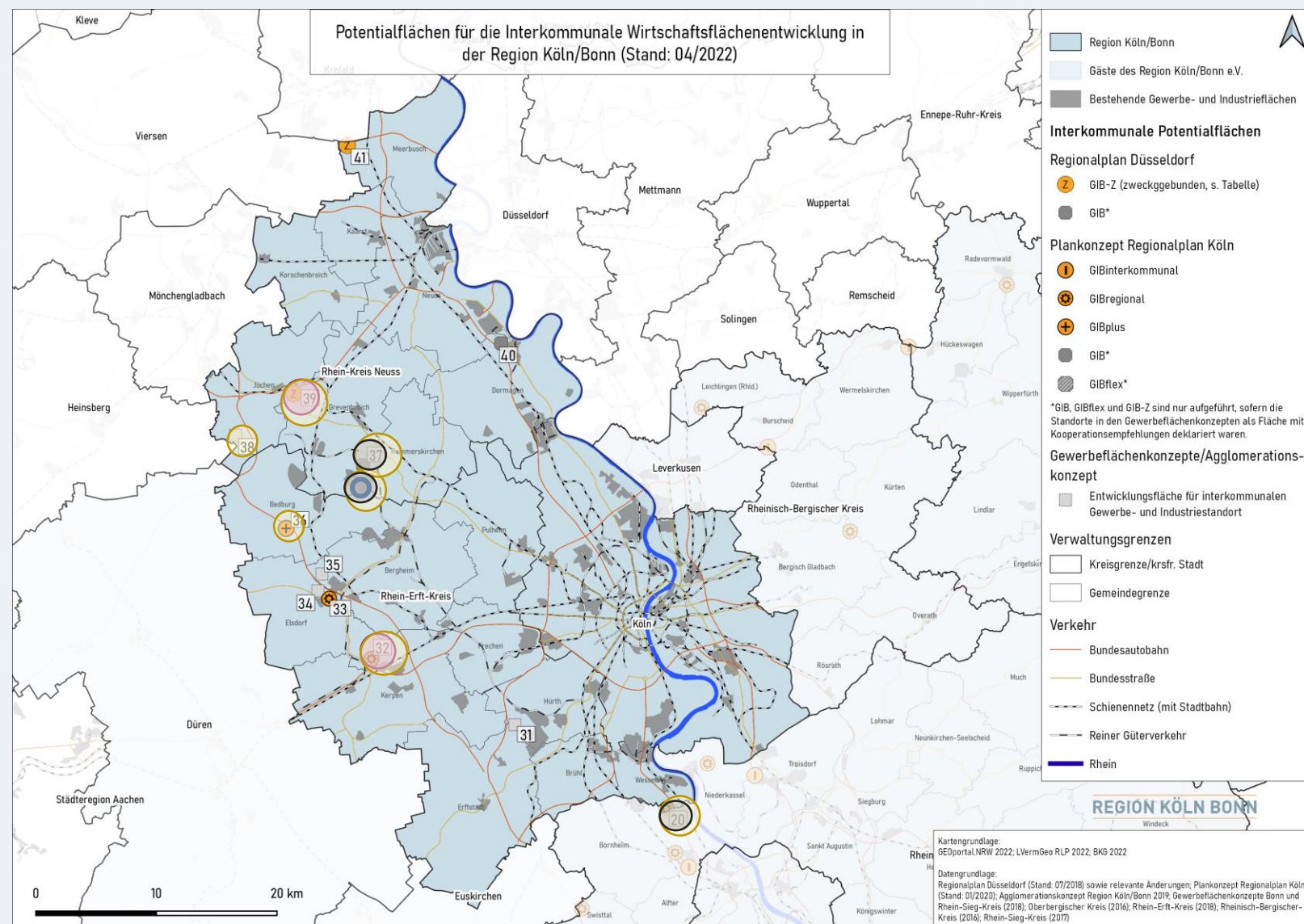
Politische und/oder gesellsch.
Widerstände bzw. fehlende
Akzeptanz





Zusätzlich gemeldete Standorte

Wirtschaftlichkeit/Kosten bzw. technisch (Erschließung etc.)



Zusätzlich gemeldete Standorte

Flächenverfügbarkeit/-erwerb

Politische/Gesellschaftl. Widerstände/Akzeptanz

Wirtschaftlichkeit/Kosten bzw. technisch (Erschließung etc.)

Fazit: Entwicklungsstände & Hemmnisse

- Heterogenität hinsichtlich Entwicklungsständen
- Zentrale Hemmnisse:
 - Flächenverfügbarkeit/-erwerb
 - Politische/Gesellschaftliche Widerstände bzw. fehlende Akzeptanz
 - Wirtschaftlichkeit/Kosten
 - Know-how: Entwicklung interkommunaler Gewerbegebiete
- Standorte im Regionalplan(konzept), ohne konkrete Entwicklungsabsicht:
 - Wesseling; Krefeld/Meerbusch; Dormagen/Neuss
- Flächenverfügbarkeit: Was sind die konkreten Hemmnisse in Bezug auf Flächenerwerb?
 - Veräußerungsbereitschaft? Verkaufspreise?
 - Erwerb von Tauschflächen?
 - Erwerb von Ausgleichsflächen?
- Sind weitere zentrale Entwicklungshemmnisse bekannt, die nicht aufgeführt wurden?
- Sind weitere Standorte bekannt, für die eine interkommunale Entwicklung beabsichtigt ist?

Impulsvortrag:
Instrumente der Bodenmobilisierung |
Regionale Gewerbeflächenentwicklung

Worum geht es?

- Besonderer Flächendruck in verdichteten Räumen/Stadtregionen
 - Flächen für Wohnungsbau, Gewerbe/Industrie; Schaffung von Arbeitsplätzen, Soziale/kulturelle/sportliche/gesundheitliche Zwecke, Freizeit und Erholung, Natur-, Klimaschutz und Klimaanpassung, Energie etc werden zunehmend knapper → zunehmende Flächennutzungs- und Interessenskonflikte
 - Wettbewerb unterschiedlicher Akteure um die begrenzte Ressource Boden
 - Knappheit und große Nachfrage bewirken massive Preissteigerungen der Bodenpreise
 - Bedingungen an den internationalen Kapitalmärkten macht Boden auch als Anlage- und Spekulationsobjekt für institutionelle Anleger aber auch durch das Renditekalkül privater Kleinrentner interessant
- Begründet zentrale Hemmnisse der Flächenentwicklung
- Flächenverfügbarkeit bzw. die Veräußerungsbereitschaft seitens der Eigentümer
 - Gesellschaftliche/politische Widerstände vor dem Hintergrund der Flächenversiegelung / Beanspruchung von Freiraum

Handlungsfeld Flächenverfügbarkeiten: Fehlende Veräußerungsbereitschaft

Private oder sonstige Eigentümer

Gründe für fehlende Veräußerungsbereitschaft

- Niedrigzinsen/Lage am internationalen Finanzmarkt: Boden als Anlage- und Spekulationsobjekt für institutionelle Investoren (Großinvestoren/Agrarholdings etc.) und Kleineigentümer
- Von Kommunen gebotener Ankaufspreis (Wirtschaftlichkeit des Projekts)

Landwirtschaftliche Betriebe

Gründe für fehlende Veräußerungsbereitschaft

- Landwirtsch. Flächen sind Betriebsgrundlage
 - Immer weniger Flächen durch Siedlungs- und Infrastrukturbau
 - Herausforderungen des Klimawandels
 - Bedeutung der „heimischen“ bzw. regionalen Produktion (Ukraine-Krieg)
 - Mehr Flächen benötigt im biologischen & konventionellen Anbau (Weniger Erträge, Nitratrichtlinie/Grenzwerte, ...)
 - Bodenspekulationen treiben Preise in die Höhe

Instrumentensets der Bodenmobilisierung

Hoheitliche Instrumente mit direktem
Umsetzungsvollzug



- Hoher Verwaltungsaufwand
- Widerstände erwartbar

Kooperative Instrumente & Strategien



- Einbindung von privaten (investitionsbereiten) Eigentümern
- Partizipation an Bodenwertsteigerung durch „Baureife“

Sonderfall:
Landwirtschaftliche
Betriebe

Instrumentensets der Bodenmobilisierung

Hoheitliche Instrumente mit direktem Umsetzungsvollzug

Planerische und bodenordnerische Instrumente

- Allgemeines Städtebaurecht inkl. Umlegung
- Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen (gem. §§ 165 BauGB ff.)
- Stadtumbaumaßnahme mit Stadtumbausicherungssatzung (gem. §§ 171a BauGB ff.) – Integration in Stadtentwicklungsprojekte auf Stadtumbauflächen
- Verfahren nach FlurbG im zur Bebauung vorgesehenen Bereich (vereinfachtes Flurbereinigungsverfahren gem. § 86 Abs. 1 FlurbG / zeitliche und räumliche Verknüpfung Flurbereinigungs- und Umlegungsverfahren gem. §44 Abs. 7)

Bodenrechtliche Eigentumseingriffe

- Baugebot gem. § 176 BauGB
- Enteignung gem. § 85ff. BauGB (Einzelfall; ultima ratio)
- Fiskalische Maßnahmen (Grundsteuer, Grunderwerbssteuer, Schenkung- und Erbschaftssteuer) → kein kommunaler Handlungsspielraum

Instrumentensets der Bodenmobilisierung

Kooperative Instrumente & Strategien

Zwischenerwerbsmodelle

- Kommunalen Ankauf / Tausch von Flächen (Zwischenerwerb) und Entwicklung durch die Kommune sowie anschließende Vermarktung
- Zusammenarbeit mit Projektentwicklungsgesellschaft (Finanzierung, Flächenerwerb, Erschließung)

Public-Private-Partnership

- Entwicklungsvereinbarungen mit privaten (investitionsbereiten) Flächeneigentümern und Begleitung per städtebaulichem Vertrag o.ä.
- (Innovative) Form der Flächenmobilisierung im Wege der Einbindung privater und öffentlicher Grundstücke und Bereitstellung über eine gemischtwirtschaftliche Gesellschaft:
 - Variante klassisch: Verkauf von Grundstücken
 - Variante experimentell: Begebung von Erbbaurechten

Im Diskurs mit der Landwirtschaft

- Investive Absichten vs. Erhalt der Betriebsgrundlage
- Austausch zwischen Planung/Liegenschaften – Wirtschaftsförderung – Landwirtschaft
„Erlanger Modell“:
 - Operative Kooperation auf Arbeitsebene:
 - Ermittlung/Typisierung der besonderen Belange & Potentiale der örtlichen Landwirte
 - Auslotung von Möglichkeiten der Bodenmobilisierung / Flächenaktivierung für andere Nutzungsbelange (Verkauf, Erbbaurecht, Grundstücksgemeinschaften etc.)
 - Mögliche Zukunftspotentiale aus der endogenen Entwicklung (Betriebsnachfolge, Verkleinerung Umstrukturierung, ...) frühzeitig identifizieren

Allgemeine Empfehlungen zur Bodenmobilisierung

Aktive Boden- und Liegenschaftspolitik

- Kommunale Liegenschaftspolitik in den letzten Jahrzehnten eher von der Veräußerung von Flächen geprägt
- Aktive Boden- und Liegenschaftspolitik als Baustein einer nachhaltigen Siedlungspolitik
- Nachhaltige Stadtentwicklung nur durch Mobilisierung von Liegenschaften / Kommune ist Akteur im Bodenmarkt
- Im Kern steht der frühzeitige Erwerb von pot. Entwicklungsflächen (auch Ausgleichsflächen) → Ausübung Vorkaufsrecht; Potenzialstudien als Basis
- Entwicklung und Umsetzung einer langfristigen bodenpolitischen Strategie

Interkommunale/Regionale Kooperationen

- Vergrößerung des Suchraums für potentielle Tauschflächen, Ausgleichsflächen – aber auch Entwicklungsflächen
 - Interkommunale/Regionale Gewerbeflächenpools (z.B. AGIT StädteRegion Aachen, Gewerbeflächenpool Fränkische Schweiz, Konzept REGENA Neckar-Alb)
 - Interkommunale Ausgleichsflächenpools (z.B. Interkommunales Kompensationsmanagement im Mittelfränkischen Becken - IKoMBe)
 - Interkommunale Tauschflächenpools

Handlungsfeld Akzeptanzschaffung/Transparenz/Beteiligung

Allgemeine Probleme & Herausforderungen

- Flächenversiegelung / Umwelt-/Naturschutz
- NIMBY-Phänomen
- Individuelle Interessenkonflikte
- Gesamtkonsens kaum möglich / Ziel: Möglichst breiter Konsens unter Beteiligung aller Interessensgruppen

Möglichkeiten

- Akzeptanzsteigerung für Neuausweisung von Gewerbeflächen bei paralleler Erarbeitung von Konzepten für Innenentwicklung, Nachverdichtung und Revitalisierung/Konversion
- Möglichkeiten der (informellen) Beteiligung und Information:
 - Neutrale und sachliche Informationsbereitstellung über das Für und Wider des Vorhabens
 - Offene Dialogformate / Bürgerwerkstätte
 - Bildung von Bürgerräten / unverbindliche Bürgergutachten / Bürgerentscheide (Beispiele Rosenloh / Weinheim)
 - Digitale Potenziale: 3D-Modelle, Partizipationstools
- Nachhaltigkeit bei der Gewerbeflächenentwicklung z.B. über Profilierung bzw. Nachhaltigkeitskriterien im B-Plan / bei der Grundstücksvergabe (Beispiele: Alnatura Verteilzentrum Lorsch, Unternehmerpark Kottenforst, „Camp CO₂ Zero“ / Waldgenossenschaft Propsteierwald – Eschweiler)

Regionale Gewerbeflächenentwicklung

Beispiel: „Kaiserslauterer Modell“
Zweckverband/Zweckgesellschaft

„Kaiserslauterer Modell“

Interkommunale Gewerbestrategie im Wirtschaftsraum Kaiserslautern (Stadt und Landkreis Kaiserslautern)

Interkommunale Wirtschaftsförderung
(WFK)

Interkommunales
Flächenentwicklungskonzept (GFPA)

Interkommunales Gewerbeflächen-
Management

Prüfauftrag

- (hoheitlich) Zweckverband
Interkommunale Gewerbegebiete (ZV)
- (investiv) Zweckgesellschaft

ZV



ZG



„2-Säulen-Modell“

„Kaiserslauterer Modell“

Säule 1 – Zweckverband („konzertiert, auf das Notwendigste beschränkt) (1)

Der Zweckverband „Interkommunale Gewerbegebiete Wirtschaftsraum Kaiserslautern“ hat folgende Vorteile:

- Umsetzung eines Leitbildes mit profilierten Gewerbeflächenangeboten für unterschiedliche Branchen und Anforderungen im Wirtschaftsraum
- Leistungsfähige Planungsorganisation aus einer Hand
- Leistungsfähige Erschließungsorganisation aus einer Hand
- Leistungsfähige Vermarktungsorganisation aus einer Hand
- Leistungsfähige Fördermitteladresse für nationale und EU-Mittel
- Kapitalausstattung durch Eigenmittel, Förderung und Drittmittel
- Wiedergewinnung der Entwicklungssteuerung trotz Haushaltsengpässen
- Risiko / Haftung einzelner Gebietskörperschaften gegenüber einer klassischen Baugebietsentwicklung deutlich abgesetzt
- Vorteilsausgleich im Verbandsgebiet/gerechte Lastenteilung
- Beschränkung auf wenige hoheitliche, in der Kostenstruktur und im Aufwand überschaubare Verwaltungsaufgaben mit geringer Umlagehöhe

„Kaiserslauterer Modell“

Säule 1 – Zweckverband („konzertiert, auf das Notwendigste beschränkt) (2)

Für die einzelnen kommunalen Mitglieder eines Zweckverband interkommunale Gewerbegebiete ergeben sich nachfolgende unterschiedliche Motivationen / Vorteile:

- Die kreisfreie Stadt (Oberzentrum) kann infolge eigener Flächenengpässe eine wirtschaftsfördernde Stadt-Umland-Kooperation leisten
- Der Landkreis kann für sein Gesamtgebiet eine austarierte gewerbliche Flächenangebotspolitik begleiten und regionale Entwicklungsschwerpunkte räumlich verteilen
- Die Verbandsgemeinden können die über den jeweiligen Eigenbedarf hinausgehenden regionalen Gewerbeflächenpotentiale im Verbund mit der jeweiligen Ortsgemeinde ohne weitergehende raumordnerische Zulassungsverfahren gestalten
- Die Ortsgemeinden ohne G-Funktion können erstmalig Flächen für Gewerbe aktivieren und hieraus für sich Steuerkraft induzieren, die ansonsten nicht möglich ist
- Die Ortsgemeinden mit G-Funktion erhalten neben der bisherigen Entwicklungsperspektive auch Partizipation an regionalen Flächenangeboten
- Alle Standortgemeinden erarbeiten für sich (perspektivisch) eine Erhöhung der Steuermesszahlen / Erträge
- Es ist eine erwartbar geringe Verbandsumlage zu leisten

„Kaiserslauterer Modell“

Säule 2 – Zweckgesellschaft („professioneller Landentwickler“) (2)

Beschaffung / Ankauf der Flächen im Zweckverband sowie die Kosten der Erschließung stellen – vor dem Hintergrund der kommunalen Haushaltsschwäche – bislang die eigentliche Herausforderung dar

- Gründung einer Flächenentwicklungsgesellschaft aus dem Gesellschafterkreis der lokalen Finanzinstitute sowie den tätigen Ver- und Entsorgungsträgern
 - Bereitstellung Fremdkapital durch lokale Finanzinstitute mit interkommunaler Trägerschaft
 - Finanzierung aus dem Delta von Ankauf unentwickelten Landes zum Abverkauf von gewerblichen Bauland sowie Entgeltzahlungen seitens des Zweckverbandes
 - Langfristige Ankaufs- und Optionspolitik durch Gegenwert des Grundstücks
 - Einsatz erfahrenen technischen und kaufmännischen Personals
 - Kostengünstige Planung und Bau von Erschließungsanlagen
 - Nutzung der steuerlichen Vorteile
 - Bedarfsweise Überlassung der hergestellten Erschließungsanlagen Eigentum des ZV
 - lokale Kreditwirtschaft: Chance zu erweiterten Finanzierungsgeschäften und Vorkundenbindung
 - Lokale Träger der Ver- und Entsorgung: Chance zur Ausweitung der klassischen Erschließungstätigkeiten
 - Wirtschaftsförderungsgesellschaft: Chance auf Geschäftsfelderweiterung