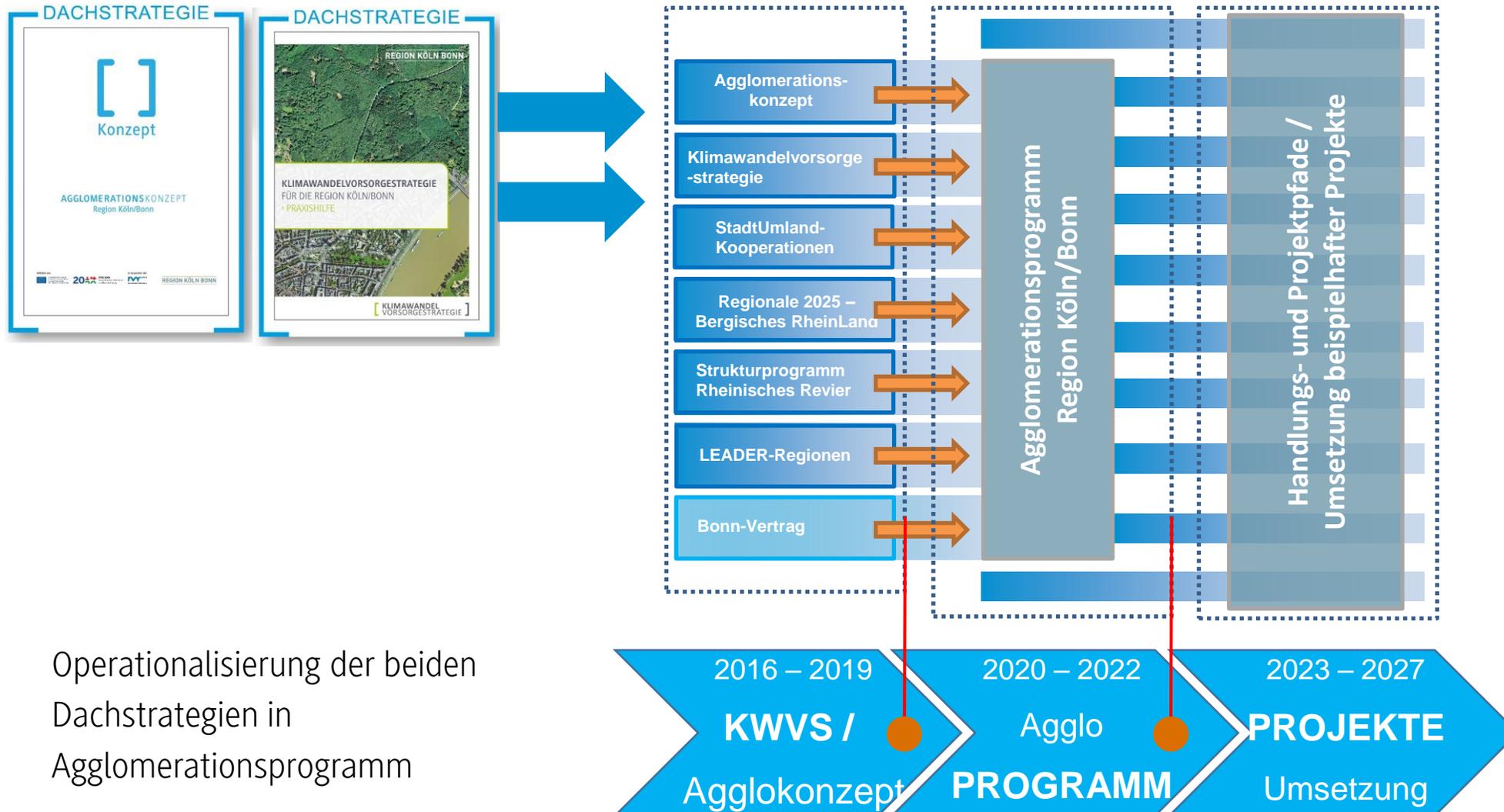


Agglomerationsprogramm Region Köln/Bonn

Werkstattgespräch
Interkommunale Wirtschaftsflächenentwicklung

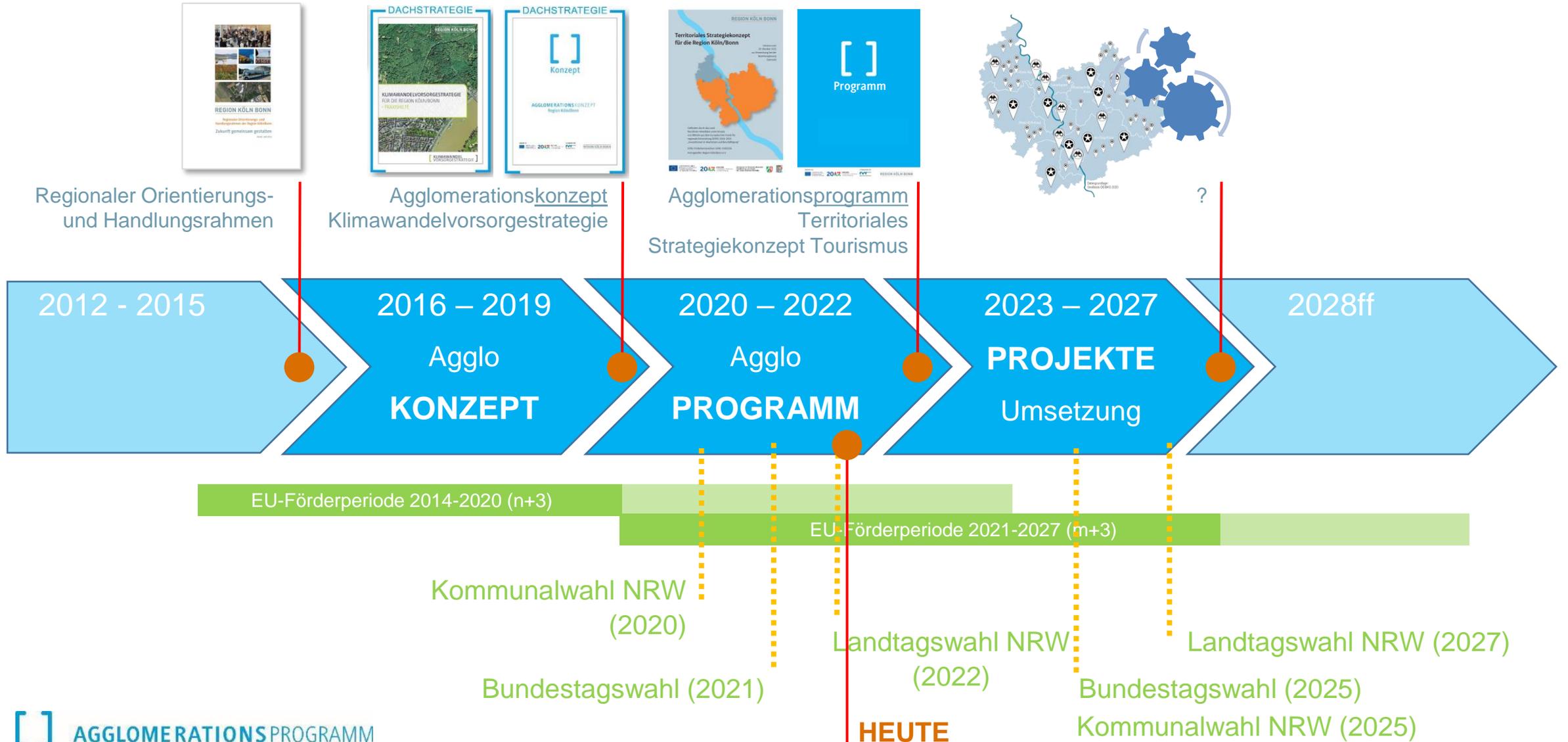
Teilraum: Rhein-Sieg-Kreis, Bundesstadt Bonn
Montag, 23. Mai 2022 | 9-12 Uhr

Von der Programm- zur Projektphase



Operationalisierung der beiden Dachstrategien in Agglomerationsprogramm

Phasen der Integrierten Raumentwicklung



Agglomerationsprogramm Region Köln/Bonn: Bausteine des Gesamtprozess

STRATEGISCHER HANDLUNGSRAHMEN



Leitlinien
und Ziele



Handlungs-
prinzipien



Thematische
Schwerpunkte

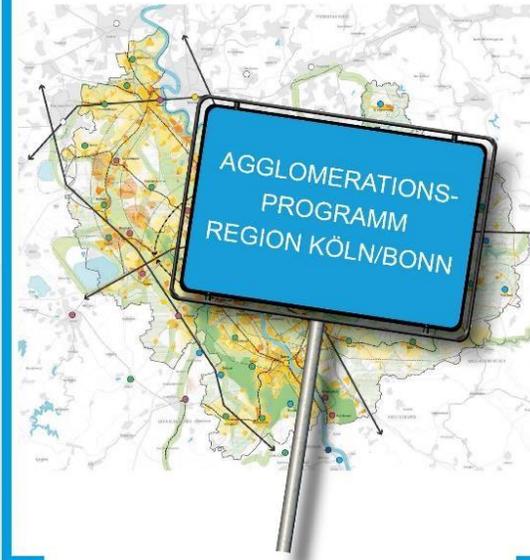


Räumliche
Schwerpunkte

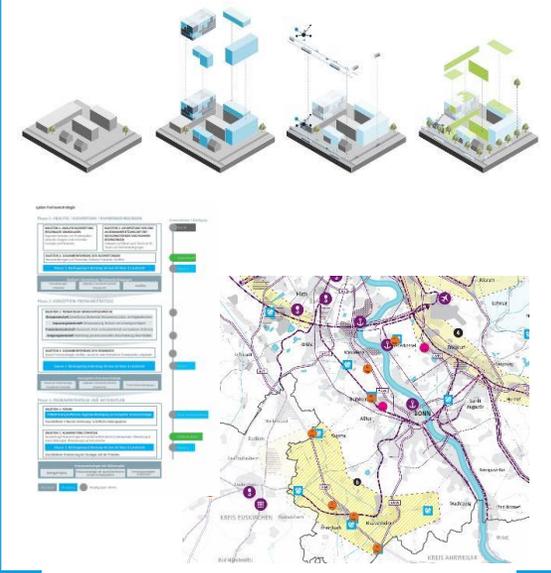
BEISPIELHAFT PROJEKTE



RÄUMLICHES STRUKTURBILD 2040+



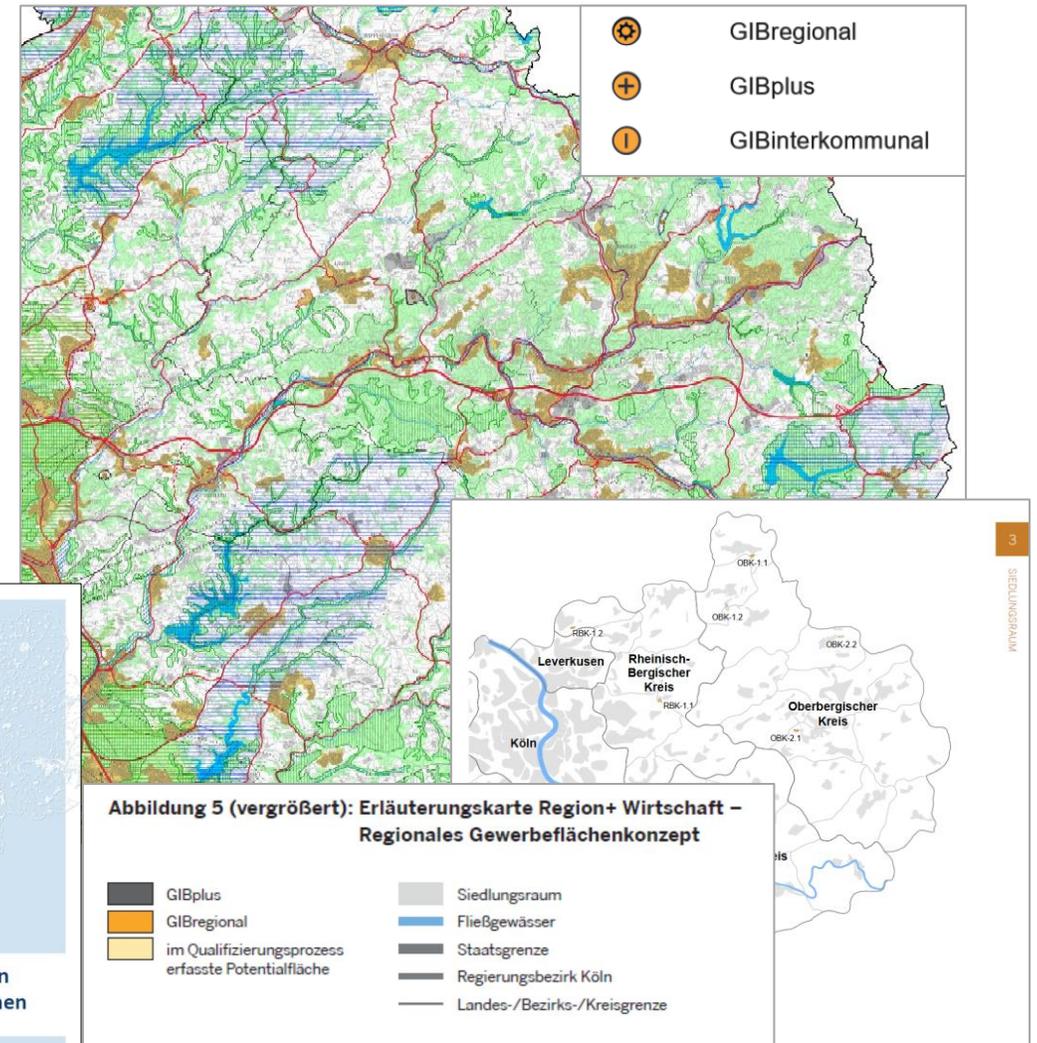
THEMATISCHE ENTWICKLUNGSPFADE



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

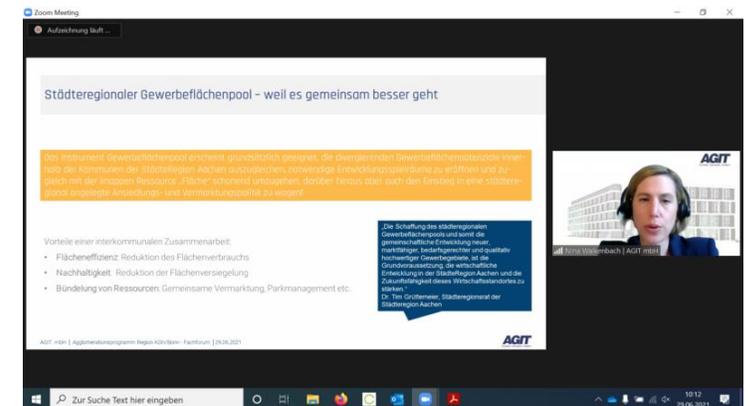
- Sachstand Plankonzept Regionalplan Köln mit Fokus auf GIB
- Gewerbeflächenkonzepte der Kreise
- Kommunale Herausforderungen bei interkommunaler Wirtschaftsflächenentwicklung
- Interkommunal abgestimmte Vergabe von Grundstücken
- Diskussion über Gewerbeflächenbedarfe, Hemmnisse und Herausforderungen

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

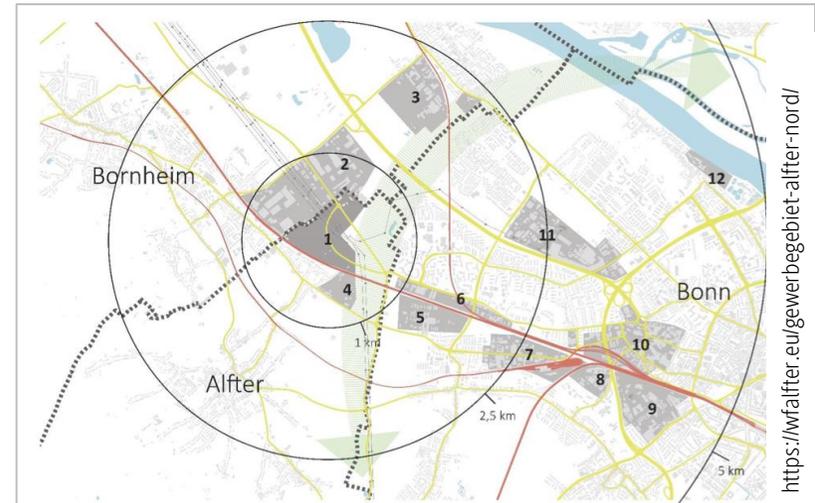
- Rechts- und Organisationsmodelle
- Ansätze zur Verteilung von Kosten und Erträgen
- Weiterentwicklung bestehender Gewerbe- und Industriegebiete



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



<https://walfalter.eu/gewerbegebiet-alfter-nord/>

AGGLOMERATIONSPROGRAMM REGION KÖLN BONN

Steckbrief zu Potentialflächen der interkommunalen Wirtschaftsflächenentwicklung

Der Region Köln/Bonn e.V. verfolgt das Ziel, die Kreise und Kommunen bei der Entwicklung von interkommunalen Wirtschaftsflächen zu unterstützen. Ausgehend von dem anstehenden Anknüpfungspunkt zur interkommunalen Wirtschaftsflächenentwicklung möchten wir nun in Werkstattgesprächen mit den Kreisen und Kommunen die aktuellen Sach- und Planungsstände der interkommunalen Potentialflächen aufgreifen, die Schwerpunkte und Herangehensweisen gemeinsam mit den Akteuren diskutieren und so den Erfahrungsaustausch in der Region weiter befördern.

Zur Vorbereitung der Werkstattgespräche möchten wir Sie bitten, für jede Fläche, die sich für eine interkommunale Entwicklung eignet, ein vorliegendes Steckbriefe rasend auszufüllen. Die ausgefüllten Steckbriefe bilden eine wichtige Grundlage für die Werkstattgespräche und helfen bei der Feinstimmung.

In der beigefügten Potentialflächenkarte und der zugehörigen Tabelle sind entsprechende Standorte aus dem Regionalplan Düsseldorf, dem Regionalplanenergie Köln und dem Gewerbeflächenkonzept der Kreise aufgeführt. Wenn es in Ihrer Kommune weitere geeignete Flächen gibt, können Sie uns diese gerne ebenfalls über einen Steckbrief nennen.

Bitte senden Sie die ausgefüllten Steckbriefe bis Freitag, 06. Mai 2022 an Franziska Gutzweiler, Region Köln/Bonn e.V. agglomerationsprogramm@region-koeln-bonn.eu / 0221 925477-232.

Für Ihre Mitarbeit bedanken wir uns herzlich!

Allgemeine Infos
Bezeichnung der Fläche:
Nummer auf Potentialflächenkarte (falls bereits erfasst):
Aktuelle Nutzung:
Größe der Potentialfläche (brutto, in ha):
Davon voraussichtlich bebaubar nutzbare Fläche (netto, in ha):

1. Beabsichtigen Sie die o.g. Fläche interkommunal zu entwickeln?
 Ja
 Nein, aus folgenden Gründen:
 Unklar (bitte kurze Erläuterung)

91. Änderung

Interkommunales Gewerbegebiet Eisdorf/Kerpen Sindorf-West
14. Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplan Nr. 127 der Stadt Eisdorf

91. Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplan Nr. 395 der Stadt Kerpen

Autofhof regionalplanung

Gewerbegebiet Sindorf

20 EFRE/ERDF Investitions- und Entwicklungsfonds für regionale Entwicklung

EUROPEISCHE UNION Zusammenhalt durch Wachstum und Beschäftigung

https://www.stadt-kerpen.de/media/custom/I708_14931_1.PDF?1623941171

Ziel des Werkstattgesprächs

Ziel

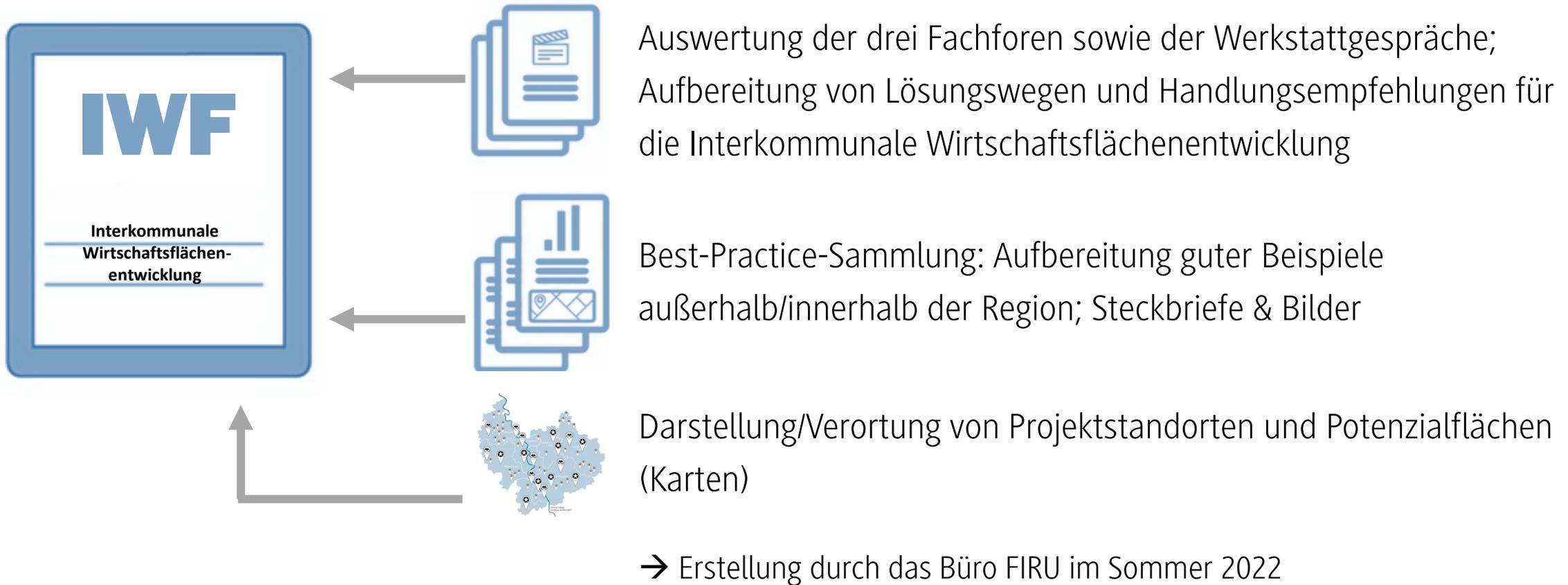
- Akteure in Region unterstützen, interkommunale Wirtschaftsflächen zu entwickeln und damit dem Gewerbeflächendefizit perspektivisch entgegenzuwirken
- Wissenstransfer und fachlichen Austausch organisieren → voneinanderlernen, Austausch über gute Herangehensweisen und Lösung
- Beispielhafte Projektansätze 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-Sieg-Kreises und der Stadt Bonn

23.05.2022 | 09:00 – 12:00 Uhr

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

Programm

09:00 – 09:15

Begrüßung und Einführung

Region Köln/Bonn e.V. | FIRU mbH

09:15 – 09:30

Darstellung interkommunaler Wirtschaftsflächenpotentiale in der Region

Zentrale Erkenntnisse aus Steckbrief-Rückläufen

Identifikation/Clusterung von Themenfeldern bzw. Problemlagen

FIRU mbH

09:30 – 09:45

Impuls: Instrumente der Bodenmobilisierung

FIRU mbH

09:45 – 11:15

Vorstellung & Diskussion Potentialflächen anhand von Potentialflächensteckbriefen

FIRU mbH (Vorstellung Potentialflächensteckbriefe)

Gemeinsame Diskussion

11:15 – 11:30

Impuls: Regionale Gewerbeflächenentwicklung – „Kaiserslauterer Modell“

FIRU mbH

11:30 – 11:45

Ausblick & Schlusswort

Region Köln/Bonn e.V.

Projektbearbeitung:

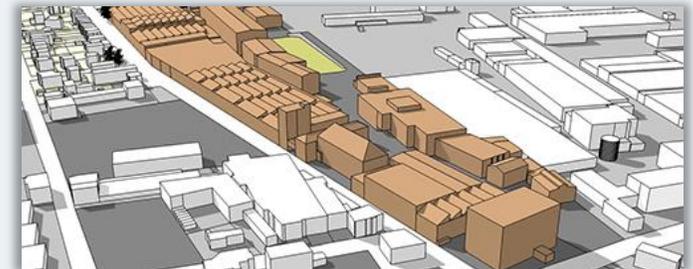
Maximilian Essig, M.Sc.

Jannis Burk, M.Sc.

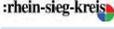
FIRU mbH

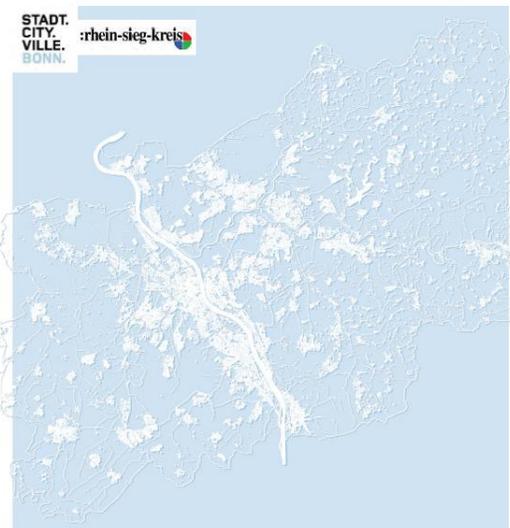
Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH (gegr.1988)

- 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

STADT. CITY. VILLE. BONN. 



**Gemeinsames Fachgutachten
Gewerbe- und Industrieflächen**
Bonn und Rhein-Sieg-Kreis

Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH

FROELICH & SPORBECK
UMWELTPLANUNG UND BERATUNG




Gewerbeflächenkonzept 2035
für die Kommunen des Rhein-Sieg-Kreises



Konzept

AGGLOMERATIONSKONZEPT
Region Köln/Bonn

Gefördert von: 

In Kooperation mit:  **REGION KÖLN BONN**

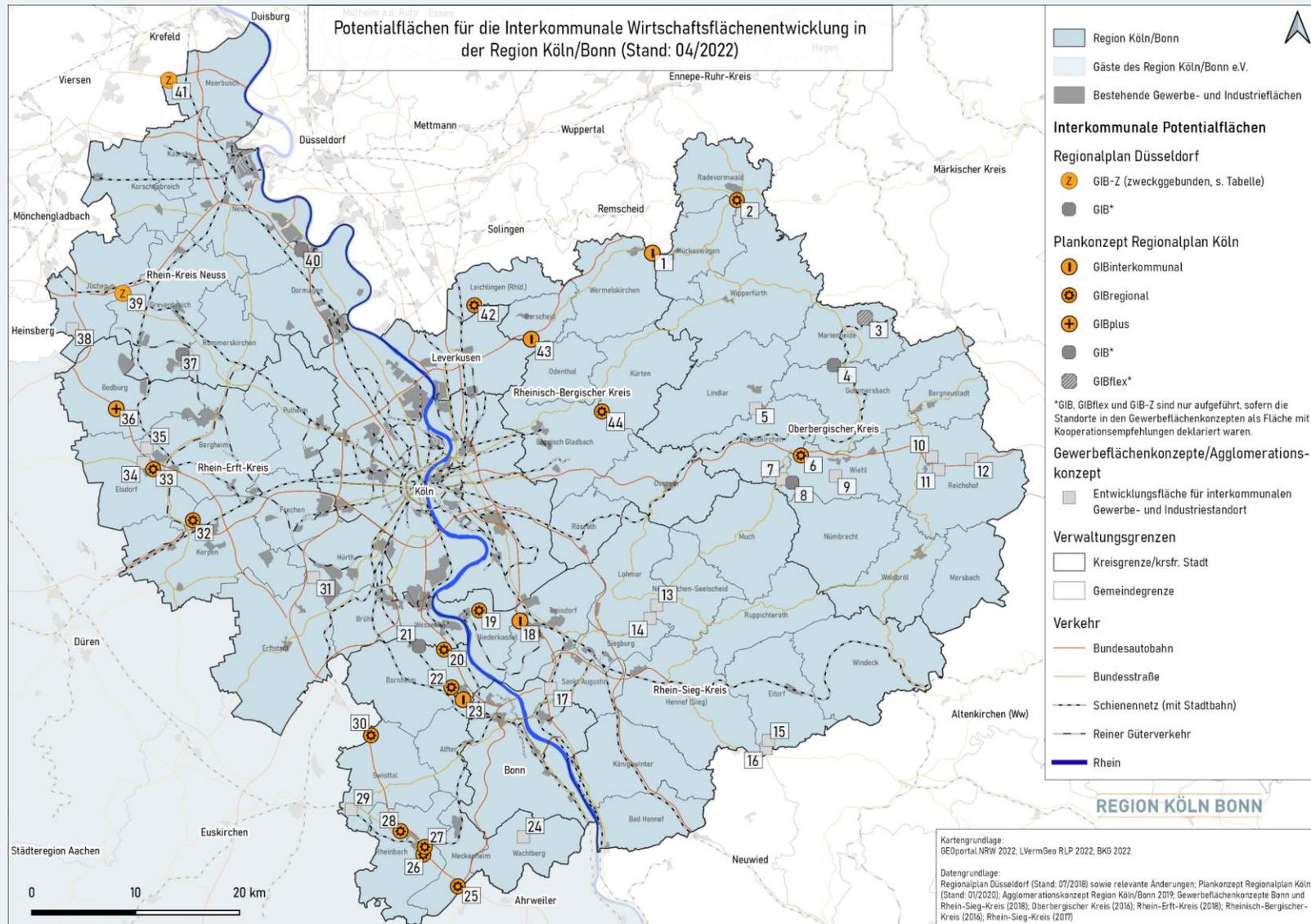
Bezirksregierung Köln 

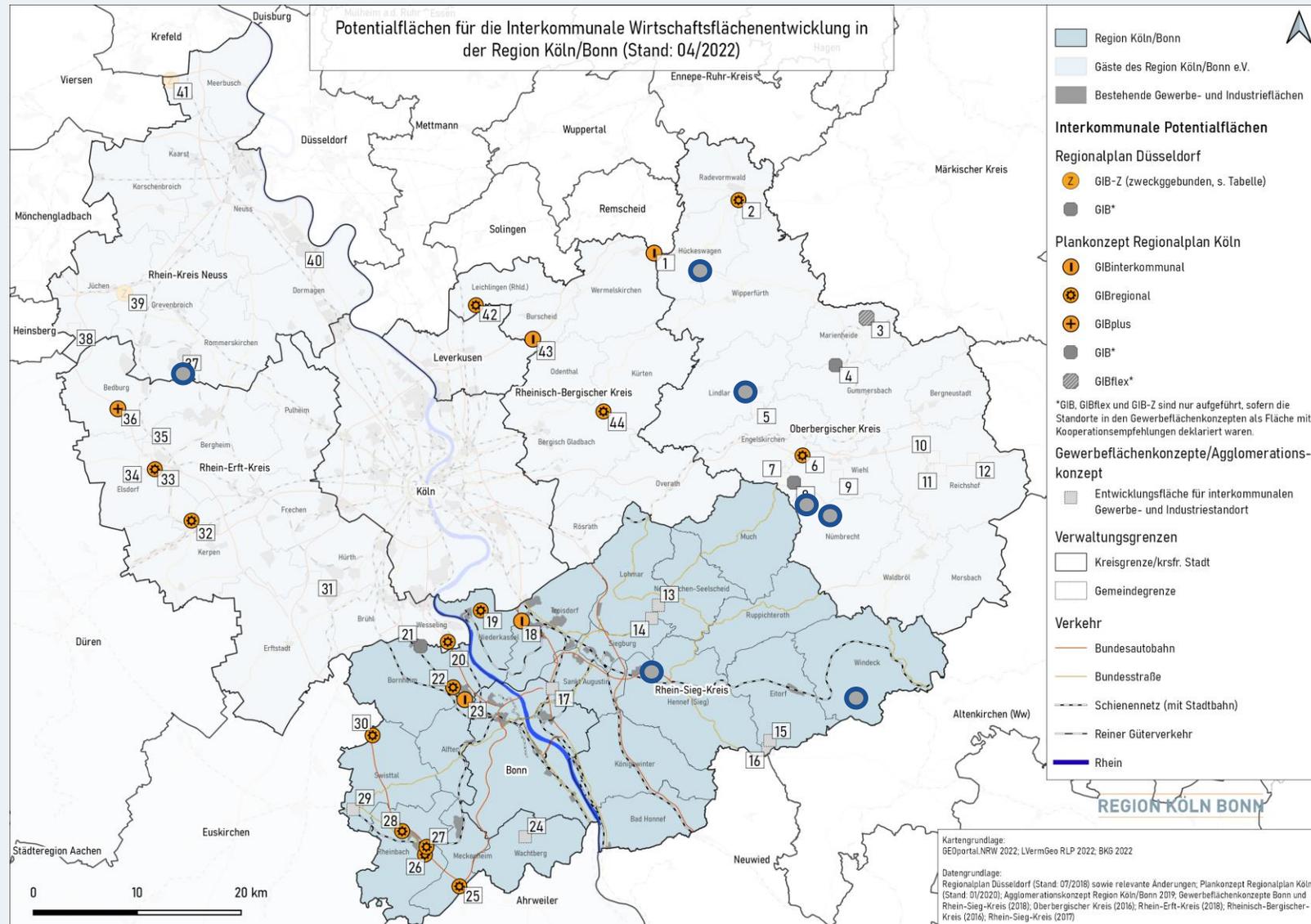
**Textliche
Festlegungen**
zur Neuaufstellung des
Regionalplans Köln



Regionalplan Köln
Entwurf 2021

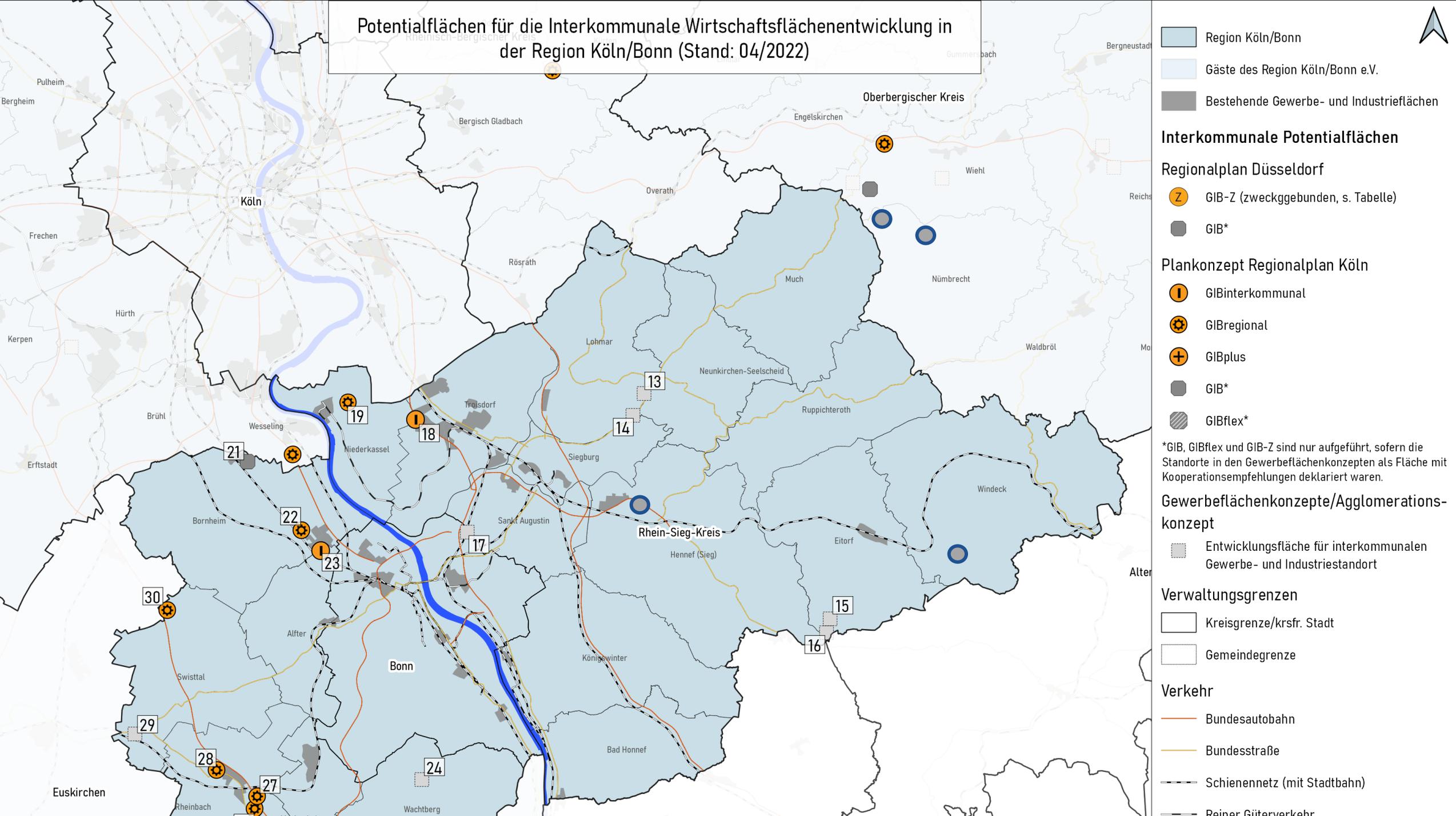
www.brk.nrw.de





Zusätzlich gemeldete Standorte 

Potentialflächen für die Interkommunale Wirtschaftsflächenentwicklung in der Region Köln/Bonn (Stand: 04/2022)



- Region Köln/Bonn
- Gäste des Region Köln/Bonn e.V.
- Bestehende Gewerbe- und Industrieflächen

Interkommunale Potentialflächen

Regionalplan Düsseldorf

- GIB-Z (zweckgebunden, s. Tabelle)
- GIB*

Plankonzept Regionalplan Köln

- GIBinterkommunal
- GIBRegional
- GIBplus
- GIB*
- GIBflex*

*GIB, GIBflex und GIB-Z sind nur aufgeführt, sofern die Standorte in den Gewerbeflächenkonzepten als Fläche mit Kooperationsempfehlungen deklariert waren.

Gewerbeflächenkonzepte/Agglomerationskonzept

- Entwicklungsfläche für interkommunalen Gewerbe- und Industriestandort

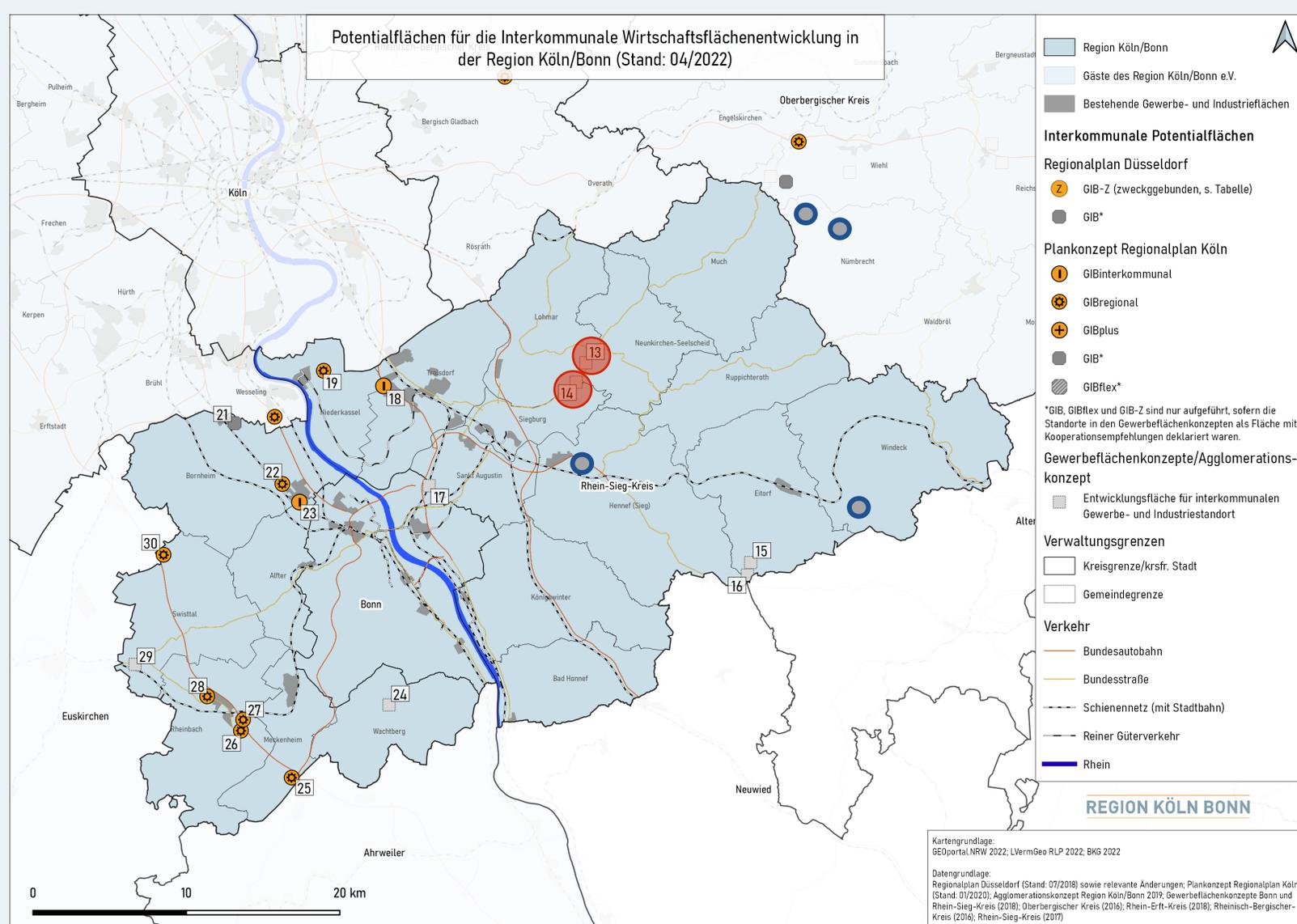
Verwaltungsgrenzen

- Kreisgrenze/krsfr. Stadt
- Gemeindegrenze

Verkehr

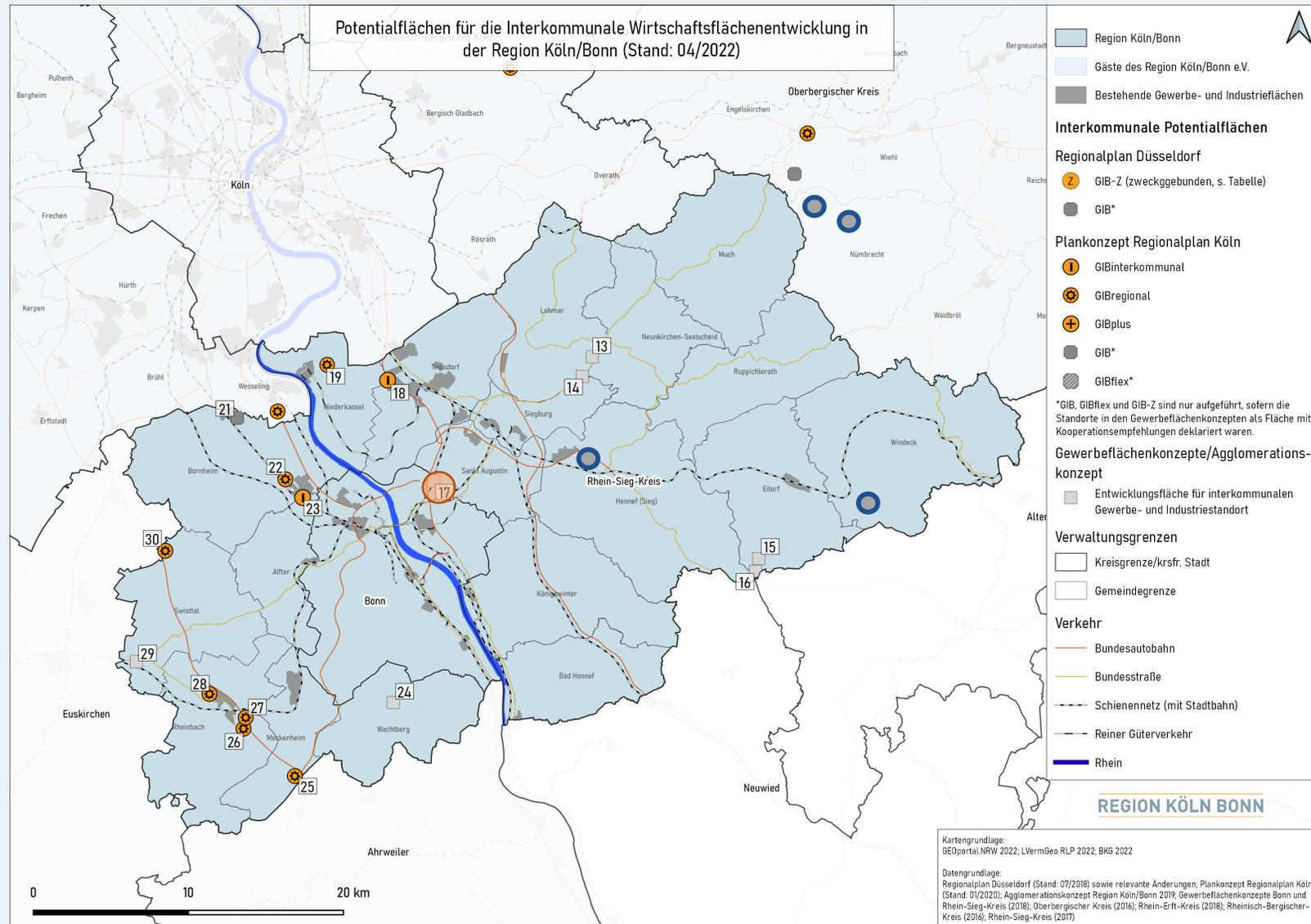
- Bundesautobahn
- Bundesstraße
- Schienennetz (mit Stadtbahn)
- Reiner Güterverkehr

Entwicklungsstände



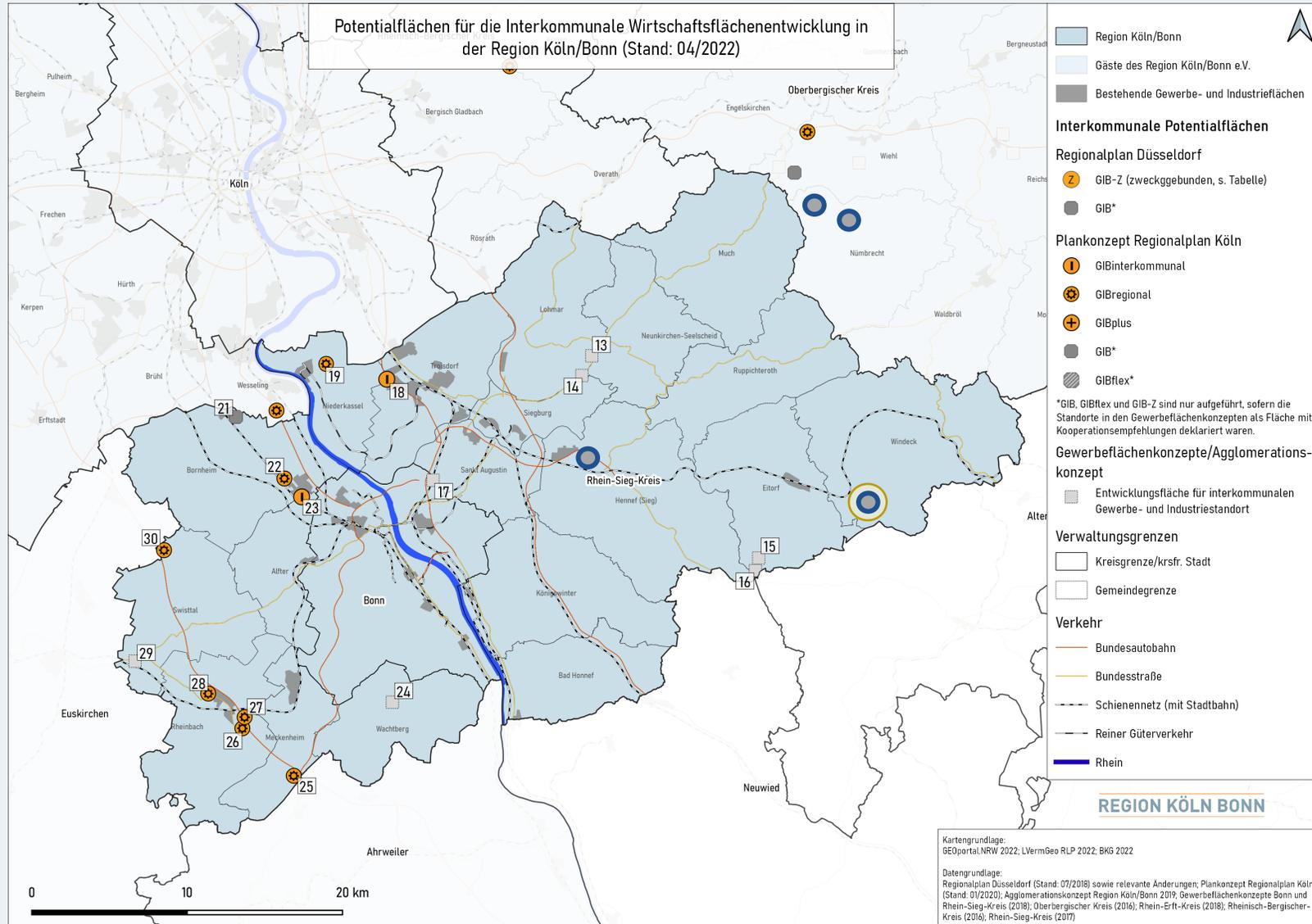
Zusätzlich gemeldete Standorte 

Keine (interkomm.) Entwicklung geplant 



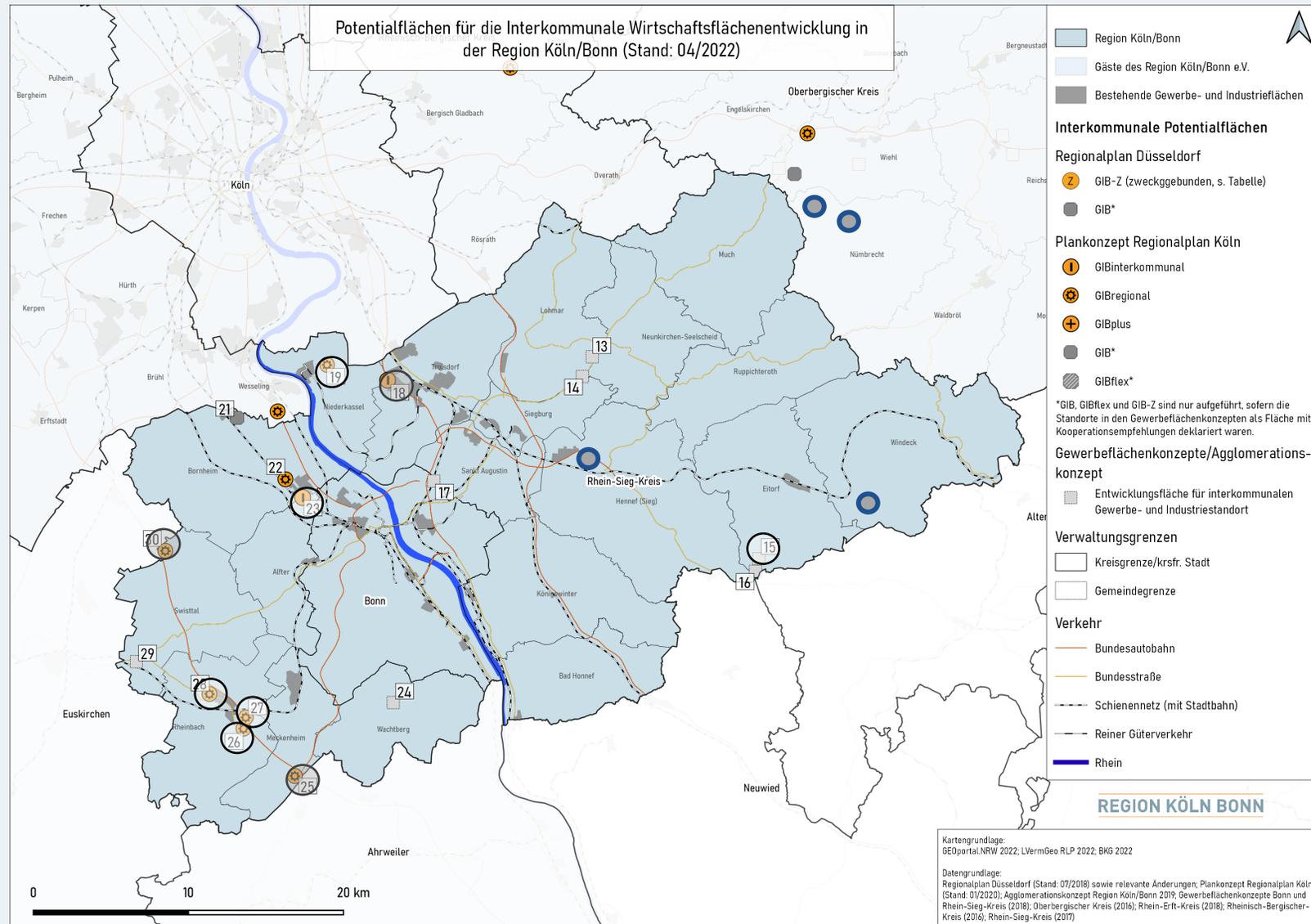
Zusätzlich gemeldete Standorte 

Entwicklung fraglich/unklar 



Zusätzlich gemeldete Standorte

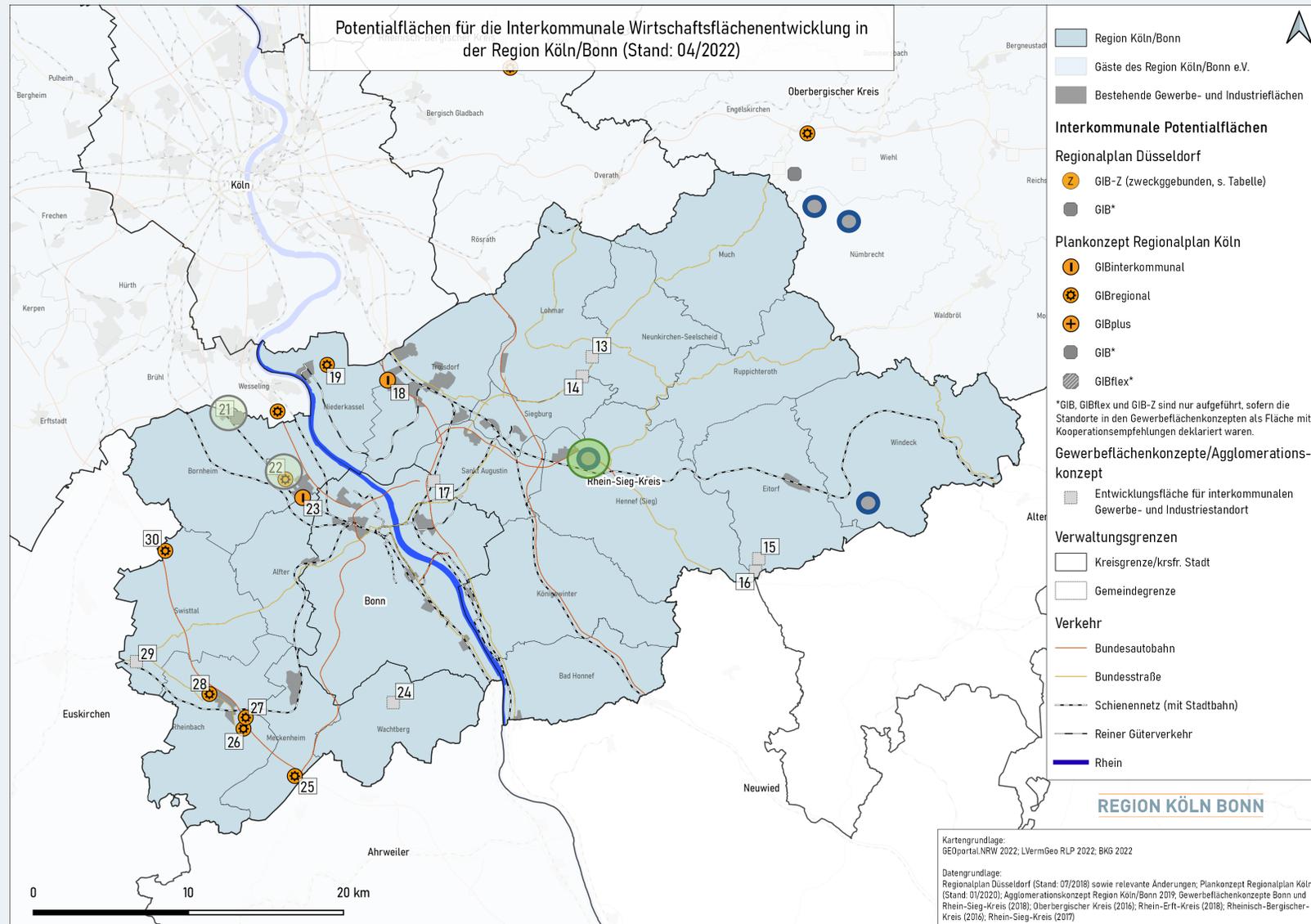
Entwicklung beabsichtigt, Fläche nicht im Regionalplan



Zusätzlich gemeldete Standorte 

Entwicklung wenig fortgeschritten 

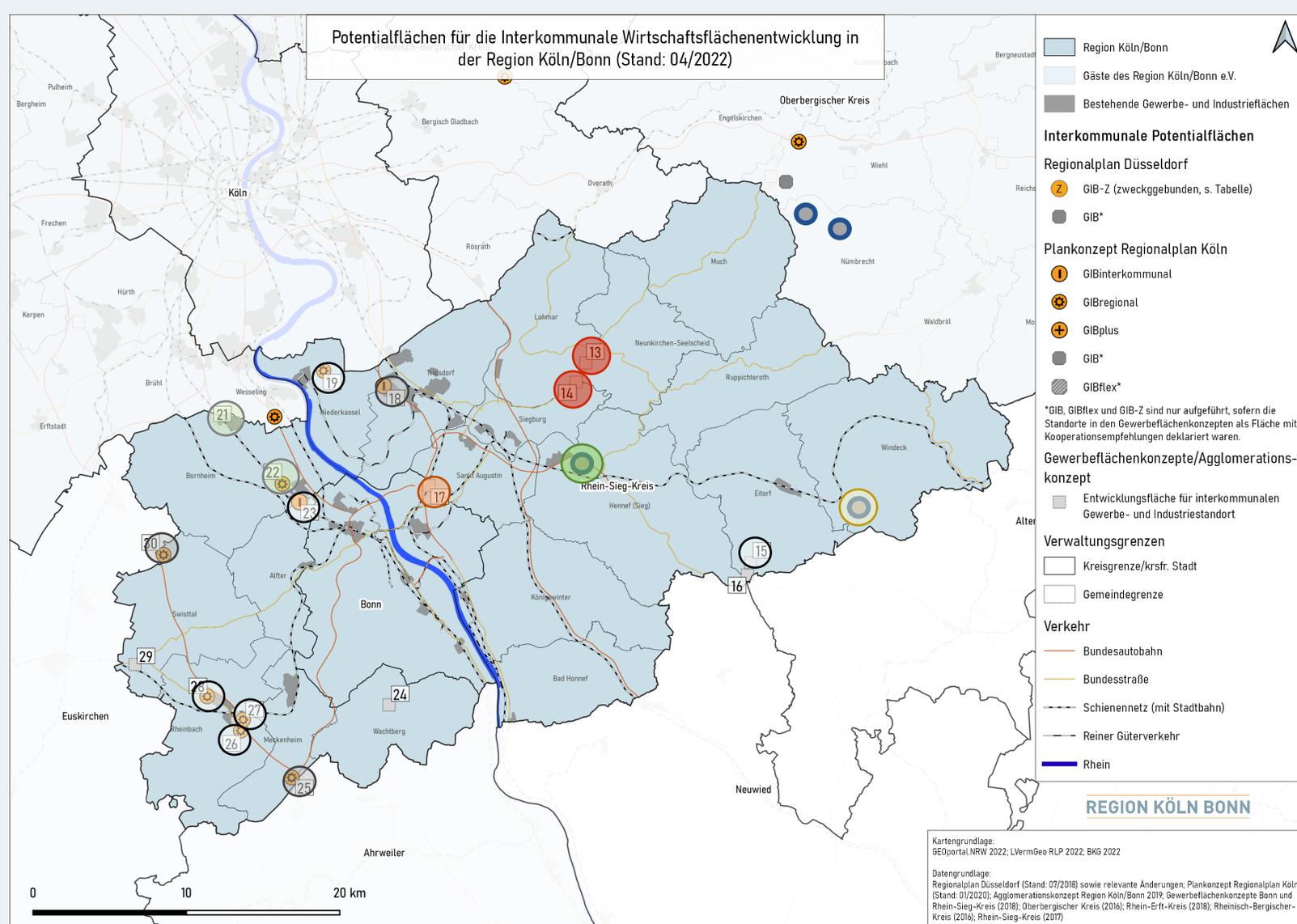
Entwicklungsstand unbekannt 



Zusätzlich gemeldete Standorte 

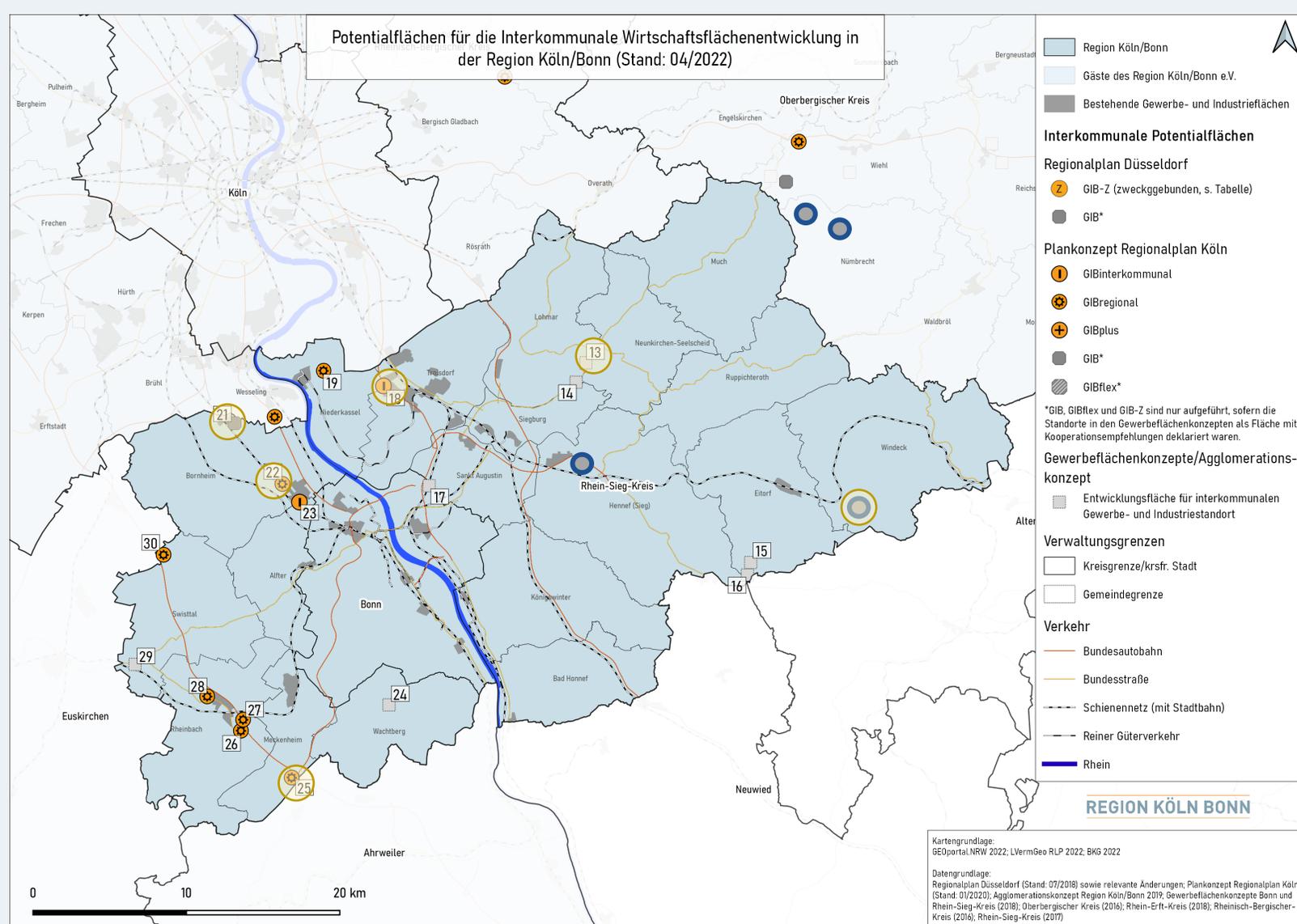
Informelle Konzepte/Planungen
 Entwicklung fortgeschritten 

Bauleitplanverfahren 



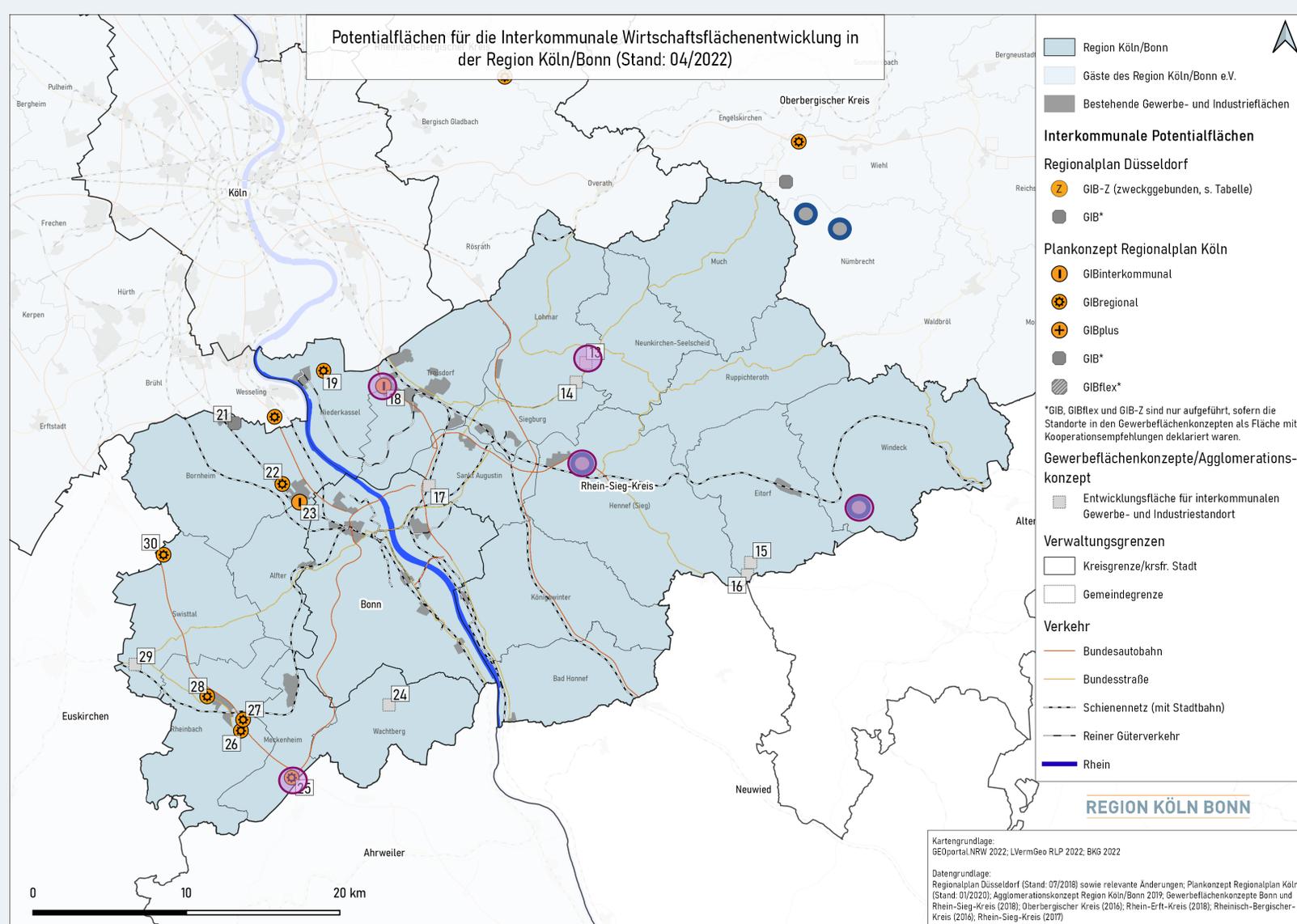
- Zusätzlich gemeldete Standorte 
- Keine (interkomm.) Entwicklung geplant 
- Entwicklung fraglich/unklar 
- Entwicklung beabsichtigt, Fläche nicht im Regionalplan 
- Entwicklung wenig fortgeschritten 
- Entwicklungsstand unbekannt 
- Informelle Konzepte/Planungen 
- Entwicklung fortgeschritten 
- Bauleitplanverfahren 

Zentrale Entwicklungshemmnisse



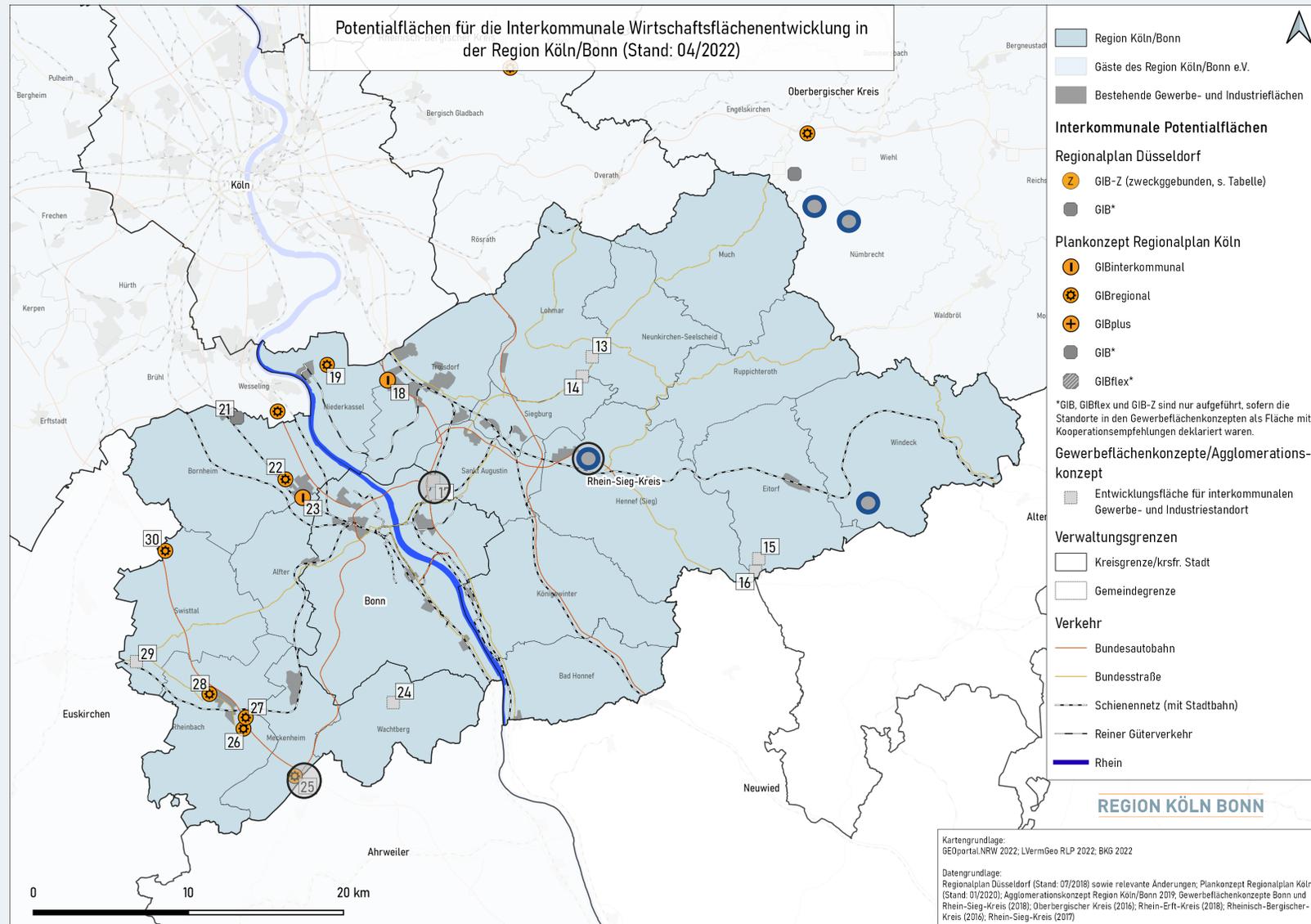
Zusätzlich gemeldete Standorte 

Flächenverfügbarkeit/-erwerb 



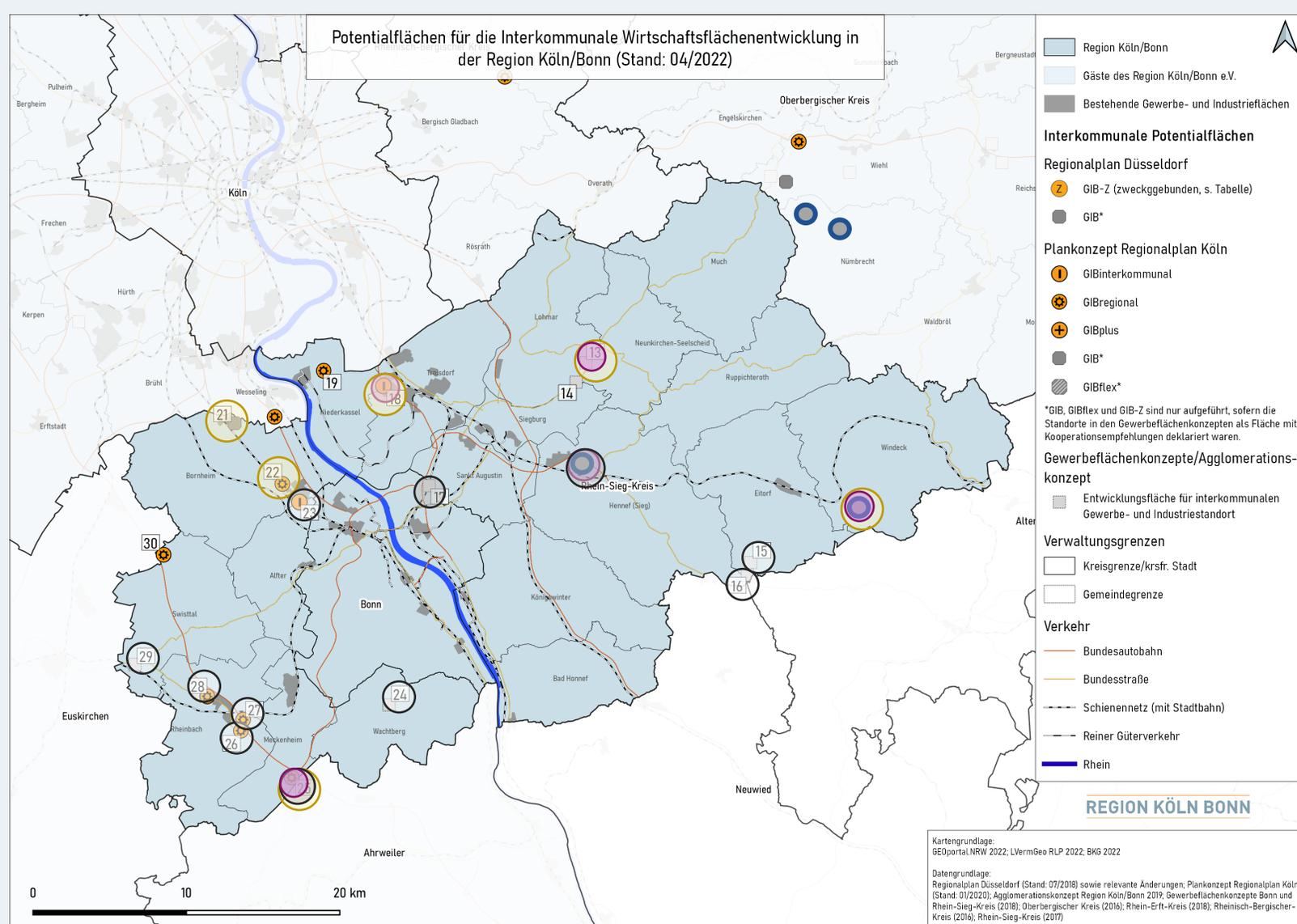
Zusätzlich gemeldete Standorte

Politische und/oder gesellsch. Widerstände bzw. fehlende Akzeptanz



Zusätzlich gemeldete Standorte

Wirtschaftlichkeit/Kosten bzw. technisch (Erschließung etc.)



- Zusätzlich gemeldete Standorte
- Flächenverfügbarkeit/-erwerb
- Politische und/oder gesellsch. Widerstände bzw. fehlende Akzeptanz
- Wirtschaftlichkeit/Kosten bzw. technisch (Erschließung etc.)
- Hemmnisse unbekannt

Fazit: Entwicklungsstände & Hemmnisse

- Heterogenität hinsichtlich Entwicklungsständen
- Zentrale Hemmnisse:
 - Flächenverfügbarkeit/-erwerb
 - Politische/Gesellschaftliche Widerstände bzw. fehlende Akzeptanz
 - Wirtschaftlichkeit/Kosten
 - Know-how: Entwicklung interkommunaler Gewerbegebiete / Fehlende Kooperationspartner
- Entwicklungsstand unklar / keine Rückmeldung zu Regionalplan-Standorten
 - 3x GIBregional Rheinbach (ca. 110 ha); GIBinterkommunal Alfter/Bornheim (ca. 26 ha)
- 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

Worum geht es?

- Besonderer Flächendruck in verdichteten Räumen/Stadtregionen
 - Flächen für verschiedene Nutzungen 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 Kleineigentümer 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, Nitratrichtline/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

- Kommunaler 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 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)

Impulsvortrag:
Instrumente der Bodenmobilisierung |
Regionale Gewerbeflächenentwicklung

Impuls: 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