

**REGIONALER GEWERBEFLÄCHENPOOL
WIRTSCHAFTSBAND A9 FRÄNKISCHE SCHWEIZ**

REGIONALER GEWERBEFLÄCHENPOOL WIRTSCHAFTSBAND A9 FRÄNKISCHE SCHWEIZ

Die Reduzierung der fortschreitenden Flächeninanspruchnahme ist eine große Herausforderung. Gerade bei der Ausweisung neuer Gewerbegebiete hat dies besondere Relevanz. Der aus der überregionalen Kooperation „Wirtschaftsband A9 - Fränkische Schweiz“ hervorgegangene Zusammenschluss oberfränkischer Kommunen hat sich deshalb zum Ziel gesetzt, einen Gewerbeflächenpool zu schaffen, um gemeinsam Gewerbeflächen zu entwickeln und zu vermarkten. In einem ersten Schritt wurden das Konzept sowie die Methoden zur Umsetzung des Gewerbeflächenpools erarbeitet. Daran schloss die schrittweise Einführung, unter anderem die Erfassung und Bewertung der noch nicht belegten Gewerbeflächen, an. Seit 2011 werden die Flächen durch ein privatwirtschaftlich organisiertes Kommunalunternehmen vermarktet.

ANLASS - DER WEG ZUM BAYERISCHEN MODELLPROJEKT

Aufgrund der Internationalisierung der Wirtschaft sowie der voranschreitenden Zentralisation der Unternehmensstrukturen betrachten Unternehmen bei der Standortsuche häufig nicht mehr einzelne Kommunen, sondern mindestens die regionale Ebene. Der zunehmende Wettbewerbsdruck veranlasst viele Kommunen, weitere Gewerbeflächen auszuweisen, um ansiedlungswilligen Unternehmen oder ortsansässigen Betrieben mit Erweiterungsoptionen entsprechende Flächen zur Verfügung stellen zu können. „Einzelkämpfer“, die nur ihre eigene Gemarkungsfläche im Auge haben, haben dagegen zunehmend Schwierigkeiten, im Wettbewerb der Regionen zu bestehen. Häufig werden auch Flächen in Anspruch genommen, die schlecht an die bestehende Infrastruktur angebunden sind oder in ökologisch sensiblen Bereichen liegen. Der voranschreitende Flächenverbrauch bringt viele Kommunen an ihre ökonomischen und ökologischen Grenzen. Daher ist es notwendig, die traditionelle Gewerbeflächenpolitik zu hinterfragen, den interkommunalen Wettbewerb zu begrenzen und Finanz- und Flächenressourcen auf regionaler Ebene besser zu nutzen.

Im Jahr 2006 haben sich 18 Kommunen aus den oberfränkischen Landkreisen Bayreuth und Forchheim im Rahmen eines Projektes der Integrierten Ländlichen Entwicklung (ILE) zum „Wirtschaftsband A9 – Fränkische Schweiz“ zusammengeschlossen. Aus dieser überregionalen Kooperation ging ein Zusammenschluss von insgesamt 16 Städten und Gemeinden – Betzenstein, Creußen, Gesees, Gößweinstein, Gräfenberg, Haag, Hummeltal, Hiltboldstein, Igensdorf, Obertrubach, Pegnitz, Plech, Pottenstein, Prebitz, Schnabelwaid und Weißenhohe – hervor mit dem Ziel, in interkommunaler Zusammenarbeit einen gemeinsamen regionalen Gewerbeflächenpool zur Entwicklung und Vermarktung von Gewerbeflächen anzulegen.

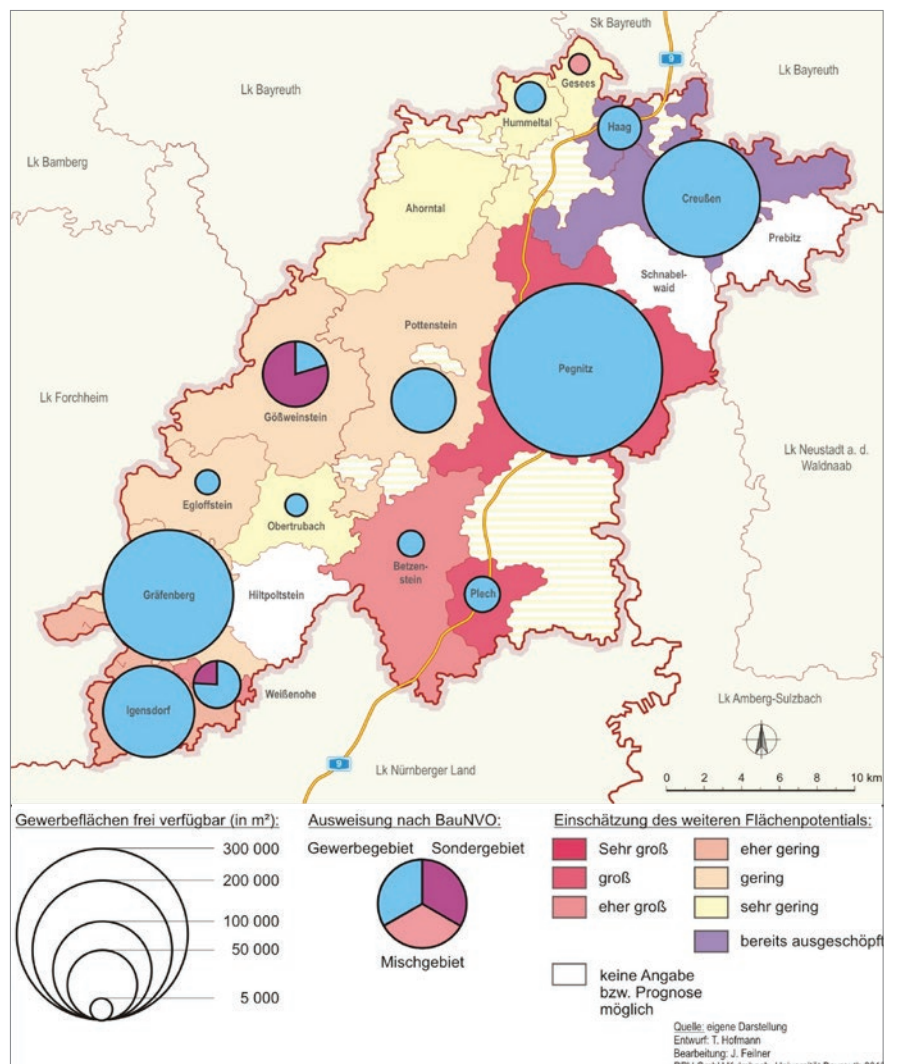
Ein regionaler Gewerbeflächenpool bietet den Vorteil, Potentiale zu bündeln und schädliche Konkurrenz unter den Kommunen auszuschalten. Die Poolgemeinden können über eine gemeinsame Außendarstellung in einen überregionalen Wettbewerb eintreten, statt als „Einzelkämpfer“ mit wesentlich geringeren Vermarktungschancen aufzutreten. Zweck der Kooperation ist ein verbessertes und bedarfsgerechtes Angebot für ansiedlungswillige Unternehmen sowie eine flächensparende Gewerbeentwicklung in der Region.

Mit der Umsetzung zur Einführung eines Regionalen Gewerbeflächenpools als bayerisches Modellvorhaben wurde die RRV-GmbH aus Kulmbach beauftragt und im November 2009 begonnen. Für den diskursiven Planungsprozess wurde ein Runder Tisch, bestehend aus den Bürgermeistern der ILE-Region als Arbeits- und Entscheidungsgremium geschaffen, um eine konsensfähige Gewerbeflächenpoolkonzeption herbeizuführen. Zur Unterstützung der Bürgermeister in bestimmten Fragen wurde zusätzlich ein projektbegleitender Beirat ins Leben gerufen, der sich u.a. aus Vertretern der IHK Oberfranken, der HWK Oberfranken, der Regierung von Oberfranken, der Landratsämter Bayreuth und Forchheim und ausgewählten Fachwissenschaftlern zusammensetzte.

AUSGANGSSITUATION IM WIRTSCHAFTSBAND A9 FRÄNKISCHE SCHWEIZ

Die allgemeine Ausgangssituation innerhalb des Wirtschaftsbandes A9 Fränkische Schweiz ist in vielerlei Hinsicht als heterogen zu charakterisieren. Betrachtet man beispielsweise die Bevölkerungsentwicklung innerhalb der ILE-Region im Zeitraum der letzten zehn Jahre, so wird ersichtlich, dass diese in den einzelnen Gemeinden unterschiedlich ausfällt. Es besteht ein Nebeneinander von wachsenden und schrumpfenden Gemeinden. Die Gemeinden unterscheiden sich nicht nur in ihrer Bevölkerungsentwicklung, sondern auch hinsichtlich ihrer absoluten Einwohnerzahl. Die Spannweite der Gemeindegrößen reicht von etwa 1.000 bis zu rd. 14.000 Einwohnern.

Bei den Flächenpotentialen stehen in der ILE-Region rd. 87 ha an Gewerbeflächen zur Verfügung. Der größte Teil davon befindet sich jedoch in privatem Besitz, nur etwa 12 ha sind zu den kommunalen Gewerbeflächenpotentialen hinzuzuzählen. Auch in diesem Bereich ist der Raum als heterogen einzustufen, da die Gewerbeflächenpotentiale zwischen den einzelnen Gemeinden z.T. stark differieren. Recht unterschiedlich ist auch die Einschätzung des künftigen Gewerbeflächenbedarfs. Gemeinden entlang der Autobahn A9 weisen hier einen deutlich höheren Bedarf auf als Gemeinden fernab der Autobahn. Das Thema Ausgleichsflächen



und ihre Hinzunahme zum Gewerbeflächenpool wurde seit Beginn der zweiten Umsetzungsphase umfangreich diskutiert. Aber auch hier zeigt sich eine heterogene Ausstattung der Gemeinden mit Ausgleichsflächen. Insgesamt stehen in der ILE-Region rd. 50 ha an Ausgleichsflächen, verteilt auf insgesamt vier Gemeinden, im kommunalen Besitz zur Verfügung.

Die Ausgangssituation in der ILE-Region v.a. im Bereich der Flächenpotentiale ist zwar als heterogen zu charakterisieren, kann aber dennoch als ein „fruchtbarer Boden“ angesehen werden. Zugleich stellt die heterogene Raumstruktur jedoch eine nicht zu unterschätzende Herausforderung für die Errichtung eines Regionalen Gewerbeflächenpools dar.

CHANCEN UND RISIKEN ZUM GEWERBEFLÄCHENPOOL AUS SICHT DER KOMMUNALEN GREMIEN

Wichtiger Bestandteil des ersten Abschnitts zur Einrichtung eines Regionalen Gewerbeflächenpools im Wirtschaftsband A9 Fränkische Schweiz war eine umfassende Kommunikationspolitik bei den kommunalen Gremien. Ziel war es, die Stadt- und Gemeinderäte sowie die interessierte Öffentlichkeit aus dem Wirtschaftsband A9 über das Projekt „Regionaler Gewerbeflächenpool“ zu informieren. Hierbei wurden neben grundlegenden Rahmenbedingungen die Funktionsweise des Pools, die Vorteile, die Ausgangssituation in der ILE-Region sowie die weiteren Schritte des Umsetzungsprozesses genauer erläutert.

Das Modell „Regionaler Gewerbeflächenpool Wirtschaftsband A9 Fränkische Schweiz“ stieß zunächst auf geteiltes Echo bei den Stadt und Gemeinderäten des Wirtschaftsbandes. Kritische wie auch positive Äußerungen hielten sich insgesamt die Waage. Dennoch wurde das Modell des Regionalen Gewerbeflächenpools während aller Informationsveranstaltungen sehr interessiert aufgenommen, was sich durch die intensiven Diskussionen und Auseinandersetzungen mit dem Modell sowohl während als auch nach den Präsentationen deutlich bemerkbar machte. Starke Befürworter als auch starke Kritiker waren bei allen Informationsveranstaltungen anzutreffen. Als überaus positiv ist zu werten, dass auch diejenigen Kommunen, die bereits zu Beginn der zweiten Umsetzungsphase kein Interesse an einer Projektbeteiligung signalisiert haben, dennoch zu den kommunalen Informationsveranstaltungen erschienen sind. Manche Skepsis sowie manches Vorurteil gegenüber dem Gewerbeflächenpool konnte dabei ausgeräumt werden.

In den kommunalen Informationsveranstaltungen sind z.T. sehr viele Detailfragen aufgekommen. Seitens der RRV-GmbH wurden diese schriftlich fixiert und einer spezifischen Kategorie zugewiesen. Auf diese Weise konnte dargelegt werden, welche Themenbereiche während den Diskussionen in den kommunalen Gremien auf hohes Interesse gestoßen sind.

Akzeptanz und Chancen

- Schaffung neuer Arbeitsplätze in der Region
- Chance auf weitere Entwicklung der Region
- Notwendigkeit der regionalen Kooperation, um Flächen künftig besser vermarkten zu können
- Chance auf vermehrte Gewerbesiedlungen (u.a. kreatives Gewerbe, Dienstleistungen usw.)
- Erfolge durch professionelle Vermarktung der Poolflächen
- "zukunftsweisendes Projekt"
- Abbau von lokalem "Kirchturmdenken"
- Eintritt in einen überregionalen Wettbewerb
- Möglichkeit der Beteiligung von Kommunen mit geringen Gewerbeflächenpotentialen

Kritik und Probleme

- möglichst "faire" monetäre Bewertung
- Konsensfindung hinsichtlich der Erstellung eines Bewertungskriterienkatalogs
- große Unterschiede in der Flächenqualität und -quantität
- keine Orientierungshilfe in der Praxis
- Finanzierung nach Fertigstellung der 2. Entwicklungsphase
- temporäre Verluste von Kommunen, die relativ zeitnah Flächen verkaufen können
- reelle Aussicht alle Poolflächen zu verkaufen
- Option "Geld statt Fläche" wenig interessant
- noch unbeantwortete Detailfragen

Akzeptanz und Chancen sowie Kritik und Probleme am Konzept des Gewerbeflächenpools aus der Sicht der kommunalen Gremien

Nach Analyse aller kommunalen Informationsveranstaltungen ließen sich insgesamt 12 wichtige Fragenkomplexe ableiten:

1. Organisation der Vermarktung und Verwaltung des Gewerbeflächenpools,
2. Verteilung der durch Pool-Flächen generierten Gewerbesteuererinnahmen,
3. Erstattung der Erschließungskosten,
4. Verfahrensweise zur monetären Bewertung der Gewerbeflächen,
5. Integration von Ausgleichsflächen in den Gewerbeflächenpool als Alternative,
6. Hintergründe der Beteiligung „größerer bzw. stärkerer“ Kommunen,
7. Ein- und Austritt in den Pool sowie Laufzeit des Pools,
8. Notwendigkeit von Zwischenbilanzen,
9. Integration von Gewerbeflächen in Privatbesitz,
10. Hintergründe zur Integration von Flächen in scheinbar ungünstiger Lage,
11. Vorhandensein von Vorbildern zur Umsetzung eines Gewerbeflächenpools,
12. Nutzen eines Gewerbeflächenpools gegenüber selbstständiger Vermarktung.

Aus der allgemeinen Diskussion des Projektes in den kommunalen Gremien konnte weiter die Zustimmung sowie mögliche Chancen eines Gewerbeflächenpools für die Kommunen aber auch z.T. eine deutliche Skepsis gegenüber dem Vorhaben „herausgefiltert“ werden.

Das Modell zum Gewerbeflächenpool sowie seine geplante Umsetzung im Wirtschaftsband A9 Fränkische Schweiz warf während der kommunalen Informationsveranstaltungen noch eine Reihe ungelöster Fragen auf, die jedoch weitgehend beantwortet werden konnten. Der anfangs verbreiteten Zurückhaltung stand die Hoffnung gegenüber, durch gemeinsames regionales Handeln die Entwicklung der Region positiv zu beeinflussen. Man sah die Chance auf die Schaffung neuer Arbeitsplätze, den Abbau lokalen Kirchturmdenkens sowie das Zustandebringen einer win-win-Situation der Kommunen untereinander.

Der Zeitraum März bis April 2010 zwar v. a. durch die Aufnahme der bestehenden kommunalen Flächenpotentiale gekennzeichnet, was einige Zeit in Anspruch nahm. Konzeptionelle Entscheidungen konnten daher nicht getroffen werden, bestehendes galt es vorerst aufzuarbeiten. Um der Projektentwicklung neuen Schwung zu verleihen, wurde diesbezüglich ein Workshop an der Schule für Dorf- und Flurentwicklung in Klosterlangheim für die Bürgermeister durchgeführt sowie eine Infofahrt in die Region Neckar-Alb anberaumt, um mit den Beteiligten der dortigen Pool-Initiative einen Erfahrungsaustausch vor Ort vorzunehmen. Letztere Aktivität wirkte sich nachhaltig auf den positiven weiteren Projektverlauf aus.

EXKURS 1:

BENCHMARKING: POOL-INITIATIVEN IM ÜBRIGEN BUNDES-
GEBIET

Um die Gewerbeflächenpool-Initiative des Wirtschaftsbandes A9 Fränkische Schweiz mit anderen Pool-Initiativen vergleichen bzw. sich an ihnen messen zu können, wurden im Juni 2010 weitere Pool-Umsetzungs-Vorhaben in Deutschland genauer untersucht. Ziel war es, nicht nur die eigene Pool-Initiative im Kontext einordnen zu können, sondern auch Anregungen und etwaige Hilfestellungen daraus abzuleiten. Die Analyse der RRV-GmbH umfasste Pool-Initiativen aus Hessen, Nordrhein-Westfalen und Baden-Württemberg.

Die Analysen zeigten, dass bisher in Deutschland noch kein Modell eines Gewerbeflächenpools in die Praxis umgesetzt werden konnte. Einige Pool-Initiativen waren bereits gescheitert, andere befinden sich noch inmitten der Umsetzungsphase. Bei den Kommunen der untersuchten Regionen fand das Gewerbeflächenpool-Konzept generell zunächst großen Anklang. Probleme, die sich jedoch im Laufe des Prozesses zur Realisierung eines Gewerbeflächenpools herauskristallisiert sind, wie auch in der ILE-Region A9, von vielfältiger Natur. Neben der Tatsache, dass Kommunen mit größeren Flächenpotentialen in günstiger Lage oft keine Notwendigkeit sehen, den Prozess aktiv mitzugestalten, sind auch größere Gebietsumgriffe für das Projekt kaum realisierbar. Schwierig scheint auch die praktische Überwindung des lokalen „Kirchturmdenkens“. Eine viel zu heterogene Raumstruktur, der plötzliche Ausstieg mehrerer Gemeinden aus dem Vorhaben sowie Uneinigkeiten hinsichtlich der Aufteilung der Kosten und Erlöse sind weitere Hemmnisse für die Umsetzung. Es gilt v. a. auch eine gewisse Ernsthaftigkeit dem Projekt gegenüber an den Tag zu legen.

Neben der wissenschaftlich erstellten Benchmark-Analyse konnten sich die Bürgermeister des Wirtschaftsbandes A9 Fränkische Schweiz in der Region Neckar-Alb vor Ort, während der Info-Fahrt ein eigenes Bild machen. Es stellte sich v.a. heraus, dass der Prozess nicht zu lange diskutiert werden dürfe. Dies kann dazu führen, dass das Projekt fast vollständig zum Erliegen kommen kann. Der gewonnene Eindruck der Notwendigkeit, das Projekt ernst zu nehmen und dauerhaft mit Engagement zu begleiten, weckte bei den Bürgermeistern des Wirtschaftsbandes A9 eine deutlich spürbare Aufbruchstimmung. Nach der Infofahrt konnten daher für die Umsetzung des Regionalen Gewerbeflächenpools in der ILE-Region A9 Fränkische Schweiz entscheidende „Meilensteine“ erarbeitet werden.

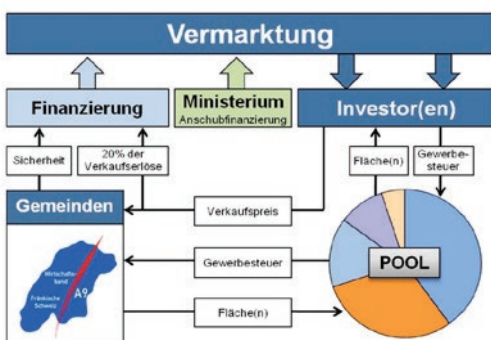


Übersicht der Pool-Initiativen im Bundesgebiet
(Stand: Mai 2010, Quelle: Pool-Initiative
Neckar-Alb)

DIE SPEZIFISCHE KONZEPTION DES REGIONALEN GEWERBEFLÄCHENPOOLS IM WIRTSCHAFTSBAND A9 FRÄNKISCHE SCHWEIZ: BETEILIGUNGSMÖGLICHKEITEN

Da das allgemeine Pool-Modell nicht alle Erwartungen der Kommunen genügend befriedigen konnte, zu groß waren die Unstimmigkeiten, insbesondere hinsichtlich der Verteilungsmodalitäten der Erlöse und Kosten, wurde es für die Pool-Initiative des Wirtschaftsbandes A9 Fränkische Schweiz von der RRV-GmbH in einem diskursiven Projekt- und Diskussionsverlauf mit allen Beteiligten zu einem eigenständigen Modell mit zwei verschiedenen Beteiligungsvarianten (Grund- und Kredit-Modell) weiterentwickelt. Jede dieser beiden Varianten ist von der anderen unabhängig und könnte direkt in die Praxis umgesetzt werden. Das Besondere an beiden Varianten ist, dass sie miteinander in einem Pool-Konzept kombinierbar sind und somit zwei verschiedene Beteiligungsvarianten für die zukünftigen Poolgemeinden zur Auswahl stehen. Jede Kommune kann sich somit, je nach spezifischer Interessenlage, für die von ihr präferierte Beteiligungsvariante entscheiden. Das sog. „Kombi-Modell“ trägt nun durch seinen auf die Erfordernisse der ILE-Region spezifischen Zuschnitt den verschiedenen Wünschen der Bürgermeister hinsichtlich eines Regionalen Gewerbeflächenpools im Wirtschaftsband A9 Fränkische Schweiz Rechnung.

Bei den nachfolgenden Poolmodellen ist zu beachten, dass diese den Prozess zur Umsetzung eines Gewerbeflächenpools bis Juni 2011 wiedergeben. Letztlich wurden die genauen Verteilungsmodalitäten innerhalb des Gewerbeflächenpools in der Unternehmenssatzung sowie in einer gesonderten Zweckvereinbarung zur Aufteilung der Gewerbesteuer geregelt.



Beteiligungsvariante 1:
Das spezifische Grund-Modell
zum Gewerbeflächenpool

BETEILIGUNGSVARIANTE 1

Poolanteil: Die Kommunen bringen ihre Gewerbeflächen in den regionalen Gewerbeflächenpool ein. Aus dem Wert der eingebrachten Flächen wird der Poolanteil einer Kommune ermittelt.

Verkaufserlöse: Im Veräußerungsfall erhält die Belegenheitskommune den Verkaufspreis abzüglich des noch festzulegenden Vermarktungskostenbeitrages (ca. 20%).

Gewerbesteuer: Die Gewerbesteuereinnahmen fließen zunächst in den Gewerbeflächenpool und werden dann an die Poolgemeinden ausgeschüttet. Die Höhe der Ausschüttung bemisst sich nach dem Poolanteil.

Finanzierung: Die Finanzierung der laufenden Kosten (Vermarktungsagentur) erfolgt über Anteile aus den Verkaufserlösen sowie ggf. einer möglichen Anschubfinanzierung durch das Wirtschaftsministerium.

Sicherheit: Sofern die Finanzierung über Anteile aus den Verkaufserlösen und der Anschubfinanzierung nicht zur Kostendeckung ausreicht, wird von den Kommunen eine sog. Sicherheitsleistung erhoben. Die Höhe der finanziellen Beitragsleistungen würde sich in diesem Fall an den jeweiligen Poolanteilen der Kommunen orientieren.

BETEILIGUNGSVARIANTE 2

Poolanteil: Die Kommunen bringen ihre Gewerbeflächen in den regionalen Gewerbeflächenpool ein. Aus dem Wert der eingebrachten Flächen wird der Poolanteil einer Kommune ermittelt.

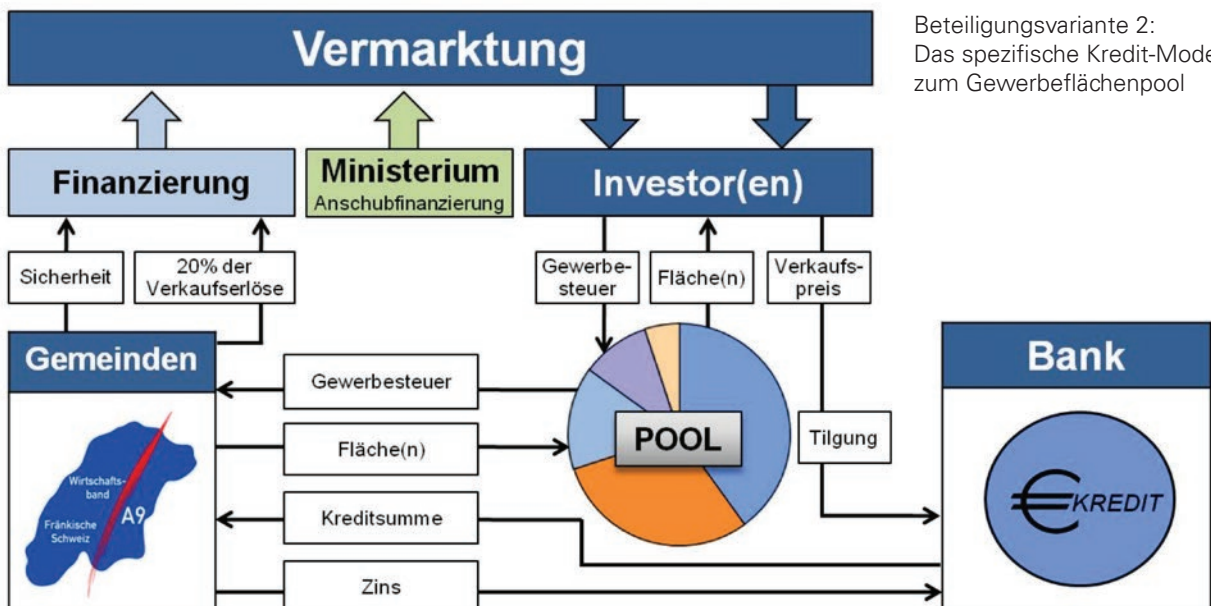
Kredit: Auf Wunsch erhält die Kommune den Gegenwert der in den Pool eingebrachten Gewerbeflächen als Kredit von einer Bank. Im Veräußerungsfall ist zur Finanzierung der Vermarktungsagentur ein noch festzulegender Vermarktungskostenbeitrag (ca. 20% von der Kreditsumme für die betreffende Fläche bzw. dem Verkaufserlös) zu entrichten.

Verkaufserlöse: Da die Kommune den Wert der verkauften Fläche bereits als Kredit von einer Bank erhalten hat, dient der vom Investor zu entrichtende Verkaufserlös zur Kredittilgung bei der Bank. Zum Zeitpunkt der Veräußerung besteht für die Belegenheitskommune (ebenso wie bei der Beteiligungsvariante nach dem Grundmodell) die Zahlungspflicht von einem noch festzulegenden Verkaufspreisanteil (ca. 20%) zur Finanzierung der Vermarktung.

Gewerbesteuer: Die Gewerbesteuereinnahmen fließen zunächst in den Gewerbeflächenpool und werden dann an die Poolgemeinden ausgeschüttet. Die Höhe der Ausschüttung bemisst sich nach dem Poolanteil.

Finanzierung: Die Finanzierung der laufenden Kosten (Vermarktungsagentur) erfolgt über Anteile aus den Verkaufserlösen sowie ggf. einer möglichen Anschubfinanzierung durch das Wirtschaftsministerium.

Sicherheit: Sofern die Finanzierung über Anteile aus den Verkaufserlösen und der Anschubfinanzierung nicht zur Kostendeckung ausreicht, wird von den Kommunen eine sog. Sicherheitsleistung erhoben. Die Höhe der finanziellen Beitragsleistungen würde sich in diesem Fall an den jeweiligen Poolanteilen der Kommunen orientieren.



Beteiligungsvariante 2:
Das spezifische Kredit-Modell
zum Gewerbeflächenpool

Tilgung: Die Tilgung der Kreditsumme für eine Fläche erfolgt im Veräußerungsfall der Fläche über den vom Investor zu zahlenden Kaufpreis. Die Tilgungspflicht liegt jedoch stets bei der Kommune. Sofern für den Gewerbeflächenpool eine feste Laufzeit festgelegt wird und eine Fläche bis zu deren Ende nicht verkauft worden ist, steht die Kommune weiterhin in der Tilgungspflicht.

Zinszahlung: Die Pflicht der Zinszahlungen für aufgenommene Kredite liegt stets bei den kreditnehmenden Kommunen.

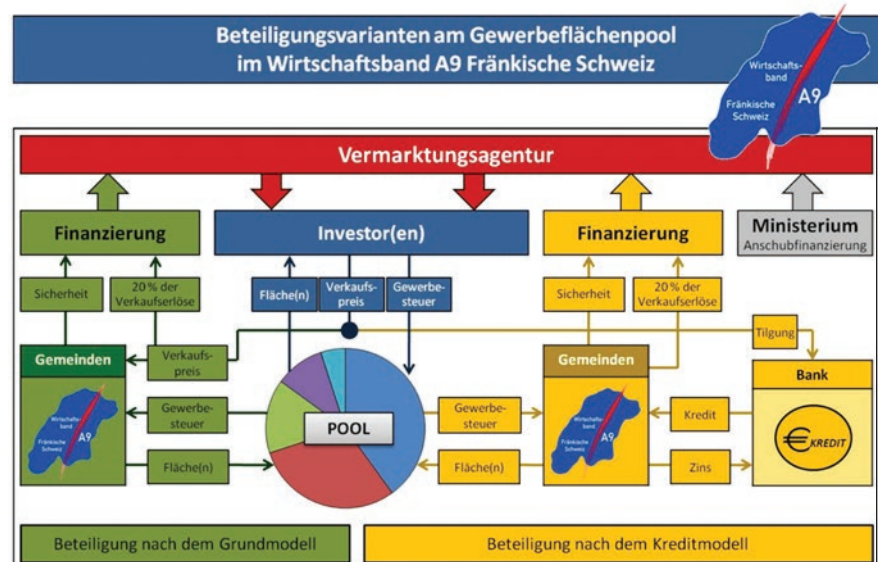
KOMBI-MODELL

Gemeinsame Vermarktung: Die Kommunen bringen ihre noch nicht belegten Gewerbeflächen in einen gemeinsamen Flächenpool ein, um diese in Form einer Poolgemeinschaft zu vermarkten. Die Vermarktung der Poolflächen erfolgt professionell über eine Vermarktungsagentur.

Poolanteil: Die von den Mitgliedskommunen in den Pool eingebrachten Gewerbeflächen werden von einer unabhängigen Bewertungskommission unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien monetär bewertet. Der Wert der von einer Kommune dem Pool zur Verfügung gestellten Flächen bestimmt deren Anteil am Poolvermögen. Die Poolanteile der einzelnen Mitgliedskommunen sind maßgeblich für die interkommunale Verteilung der Poolerlöse (Gewerbesteuer) und der Vermarktungskosten.

Verkaufserlöse: Im Veräußerungsfall erhält die Belegenheitskommune den Verkaufspreis abzüglich des noch festzulegenden Vermarktungskostenbeitrages (ca. 20%).

Gewerbesteuer: Die Gewerbesteuereinnahmen fließen zunächst in den Gewerbeflächenpool und werden dann an die Poolgemeinden ausgeschüttet. Die Höhe der Ausschüttung bemisst sich nach dem Poolanteil.



Das Kombi-Modell zum Gewerbeflächenpool

Finanzierung: Zur Finanzierung der Vermarktungsagentur entstehen laufende Poolkosten. Diese Kosten werden über Anteile aus den Flächenverkaufserlösen (ca. 20%) sowie ggf. einer möglichen Anschubfinanzierung durch das Wirtschaftsministerium gedeckt.

Sicherheit: Sollte die angestrebte Finanzierung nicht zur Kostendeckung ausreichen, wird von den Kommunen eine sog. Sicherheitsleistung in die Finanzierung einfließen. Die Höhe der finanziellen Beteiligung orientiert sich nach den jeweiligen Poolanteilen der Kommunen.

Besonderheit bei der Beteiligungsvariante nach dem Kreditmodell:

Kredit: Auf Wunsch erhält die Kommune den Gegenwert der in den Pool eingebrachten Gewerbeflächen als Kredit von einer Bank. Im Veräußerungsfall ist zur Finanzierung der Vermarktungsagentur ein noch festzulegender Vermarktungskostenbeitrag (ca. 20% von der Kreditsumme für die betreffende Fläche bzw. dem Verkaufserlös) zu entrichten.

Verkaufserlöse: Da die Kommune den Wert der verkauften Fläche bereits als Kredit von einer Bank erhalten hat, dient der vom Investor zu entrichtende Verkaufserlös zur Kredittilgung bei der Bank. Zum Zeitpunkt der Veräußerung besteht für die Belegenheitskommune (ebenso wie bei der Beteiligungsvariante nach dem Grundmodell) die Zahlungspflicht von einem noch festzulegenden Verkaufspreisanteil (ca. 20%) zur Finanzierung der Vermarktung.

Tilgung: Die Tilgung der Kreditsumme für eine Fläche erfolgt im Veräußerungsfall der Fläche über den vom Investor zu zahlenden Kaufpreis. Die Tilgungspflicht liegt jedoch stets bei der Kommune. Sofern für den Gewerbeflächenpool eine feste Laufzeit festgelegt wird und eine Fläche bis zu deren Ende nicht verkauft worden ist, steht die Kommune weiterhin in der Tilgungspflicht.

Zinszahlung: Die Pflicht der Zinszahlungen für aufgenommene Kredite liegt stets bei den kreditnehmenden Kommunen.

EXKURS 2: BEHANDLUNG DER AUSGLEICHSFLÄCHEN

Bereits zu Beginn der 2. Erarbeitungsstufe zum regionalen Gewerbeflächenpool im Wirtschaftsband A9 Fränkische Schweiz einigte man sich darauf, auch Ausgleichsflächen (rd. 50 ha im kommunalen Besitz) in das Konzept zu integrieren, da neben Gewerbeflächen auch Ausgleichflächenpotentiale, in manchen Gemeinden z.T. in höherem Umfang, vorhanden sind. Die Art und Weise der konzeptionellen Integration der Ausgleichsflächen war jedoch bislang noch nicht abschließend geklärt, denn Ausgleichsflächen besitzen gegenüber Gewerbeflächen ganz andere Ausgangsbedingungen. Für die beiden bereits ausgearbeiteten Beteiligungsmöglichkeiten am Gewerbeflächenpool (Grund- und Kreditmodell) ist angedacht, die auf den Gewerbeflächen generierte Gewerbesteuer (=Verteilungsmasse) entsprechend der kommunalen Poolanteile zu verteilen. Dieses Verteilungsschema scheidet jedoch für Ausgleichsflächen aus, d.h. für eine entsprechende Verteilung müssten z.B. die Erlöse aus den

Verkäufen der Ausgleichsflächen dienen. Für die Ausgleichsflächen wurden daher drei verschiedene Beteiligungsoptionen entwickelt:

1. Der Ausgleichsflächenpool,
2. der Gewerbeflächenpool in Verbindung mit einem regionalen Ökokonto sowie
3. der Gewerbeflächenpool inkl. der Einspeisung von Ausgleichsflächen.

Um den Start des Regionalen Gewerbeflächenpools im Wirtschaftsband A9 Fränkische Schweiz zu vereinfachen, wurde empfohlen, dass sich die Bürgermeister auf eine eigenständige Lösung für Ausgleichsflächen parallel zum Gewerbeflächenpool einigen (z.B. Ausgleichsflächenpool). Idealerweise werden andererseits die vorhandenen kommunalen Ausgleichsflächenpotentiale in die Vermarktungs-Aktivitäten des Pools mit eingebunden.



Verfahrenswege
zur Ermittlung der Poolanteile

BEWERTUNG DER GEWERBEFLÄCHEN UND KOMMUNALE POOLANTEILE

Das Konzept des Gewerbeflächenpools im Raum Wirtschaftsband A9 Fränkische Schweiz sieht neben einer gemeinsamen Vermarktung der Gewerbeflächen auch die Verteilung der entstehenden Kosten und Erlöse auf die einzelnen Poolgemeinden vor. Der Verteilungsschlüssel ergibt sich hierbei unmittelbar aus den Poolanteilen jeder einzelnen Gemeinde am Pool. Der Poolanteil der Kommunen (und damit auch der Verteilungsschlüssel) errechnet sich aus der Wertigkeit der von einer Gemeinde in den Pool eingebrachten Flächen. Im Rahmen des Gewerbeflächenpools im Wirtschaftsband A9 Fränkische Schweiz werden in der Startphase ausschließlich Gewerbeflächen in Betracht gezogen, die sich in kommunalem Besitz befinden.

Das Bewertungsverfahren zur Ermittlung von Poolanteilen erfolgt dabei über zwei unterschiedliche Herangehensweisen, deren Ergebnisse am Ende mit Hilfe der jeweils anderen Bewertungsmethode auf Plausibilität überprüft werden können und schließlich harmonisiert (Bildung eines Mittelwertes) werden sollen.

Bei der praxisbezogenen Bewertung hatte die eigens beauftragte und unabhängige Bewertungskommission, bestehend aus Fachleuten aus den Gutachter-Ausschüssen der beiden Landratsämter, vereidigte Sachverständige, Vertreter der Unteren Naturschutzbehörden und Vertreter der Immobilienwirtschaft, im konkreten Fall von Seiten der Sparkassen und der VR-Banken das Ziel, eine monetäre Flächenbewertung anhand der für jede Kommune und jede einzelne Fläche zusammengestellten Bewertungsunterlagen unter konkreter Besichtigung der Flächen vor Ort durchzuführen. Die wissenschaftliche Bewertung der Flächen fand im Rahmen einer Nutzwertanalyse statt. Die Nutzwertanalyse ist in der Lage, transparent eine multidimensionale bzw. -kriterielle Wertmessung vorzunehmen. Diese Methode berücksichtigte ökonomische, planungsrechtliche und ökologische Zieldimensionen. Nachdem die Berechnungen der Poolanteile für alle am Gewerbeflächenpool interessierten Gemeinden über die Verfahrensweisen einer monetären Bewertung durch die Bewertungskommission sowie über die Anwendung der Nutzwert-Analyse erfolgt waren, war ein Vergleich der Ergebnisse möglich.

Der Vergleich zeigte, dass bei den meisten Kommunen nur geringe Abweichungen von weniger als 2%-Punkten bestanden. Die berechneten Poolanteile liegen somit sehr nahe beieinander. Dieses Verfahren zur Ermittlung der Poolanteile soll daher auch künftig herangezogen werden.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Ergebnisse beider Bewertungsverfahren durch den gegenseitigen Vergleich sehr gut auf Plausibilität und Validität überprüft werden konnten. Im Ergebnis führen beide Verfahren zu nahezu deckungsgleichen Ergebnissen mit sehr geringen Abweichungen.

Nebenstehende Tabelle zeigt die Berechnungsgrundlage zur abschließenden Ermittlung der Poolanteile. Hierfür wurden noch einmal alle Flächendaten aller Gemeinden überprüft und aktualisiert, die am Gewerbeflächenpool verbindlich teilnehmen wollen, da sich in der Zwischenzeit, seit der letzten Erhebung, geringfügige Veränderungen ergeben haben.

Aus der Betrachtung der Flächenübersicht für den Gewerbeflächenpool wird bereits ersichtlich, dass die Stadt Pegnitz künftig den größten Poolanteil besitzen wird. Die Stadt Creußen besitzt, erst mit deutlichem Abstand, die zweitgrößten Flächenpotentiale. Dies spiegelt sich nun auch in der abschließenden Berechnung der Poolanteile wieder, d.h. die Stadt Pegnitz erhält künftig einen Poolanteil von knapp 75 %. Trotz ihres sehr geringen Poolanteils versprechen sich Gräfenberg und Obertrubach dennoch Vorteile von der Teilnahme am Gewerbeflächenpool. Die Tatsache, dass von den insgesamt 18 Kommunen der ILE-Gemeinschaft letztlich nur fünf Kommunen am Pool teilnehmen, bedingt diese inhomogene Verteilung der Poolanteile. Allerdings muss angemerkt werden, dass nicht alle Gemeinden des Wirtschaftsbandes A9 Fränkische Schweiz über „einbringbare“ Flächen verfügen und somit von vornherein für den Gewerbeflächenpool ausscheiden.

RECHTSNATUR DES REGIONALEN GEWERBEFLÄCHEN-POOLS

Eine wichtige Frage zum Regionalen Gewerbeflächenpool ist die Frage nach einer geeigneten Rechtsform. Vorausgegangene Untersuchungen zeigen, dass etwa bei den Pool-Initiativen in Baden-Württemberg vorwiegend privatrechtliche Formen wie eine GmbH forciert wurden, in Bayern bei vergleichbaren Vorhaben dagegen eher öffentlich-rechtliche Formen. Unerlässlich für die Bürgermeister war daher eine sachkundige Information über die mögliche Rechtsnatur des Pools. In einer eigenen Sitzung sprachen die zuständigen Vertreter der Regierung von Oberfranken hierzu entsprechende Empfehlungen aus. Ziel war es, den Bürgermeistern einen umfassenden Überblick über geeignete Rechtsformen zu geben. Von besonderer Wichtigkeit wurden dabei diejenigen Rechtsformen eingestuft, die den Stadt- und Gemeinderäten eine größtmögliche Einflussnahme einräumen.

Bei den öffentlich-rechtlichen Formen sind mehrere Formen als konkrete Lösung denkbar. Die Regierung hat dabei für folgende Formen eine konkrete Empfehlung ausgesprochen: den Zweckverband sowie das Kommunalunternehmen.

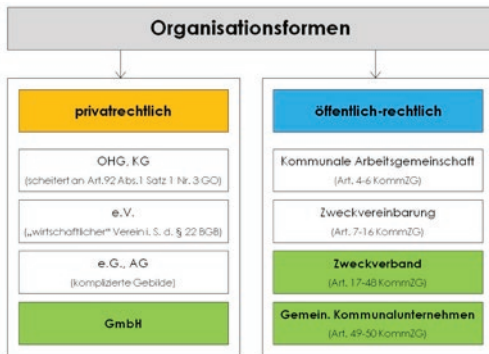
Aufgrund der spezifischen Vor- und Nachteile des Zweckverbandes als auch des Kommunalunternehmens wurden für beide Rechts-

Gemeinde	Fl.-Nr.	Flächengröße (m ²)
Creußen	493/1 + 493/2	4.574,00
Creußen	493/4 + 493/5	6.367,00
Creußen	539	3.245,00
Gesees	685/23 + 685/21	1.590,00
Gesees	147	2.600,00
Pegnitz	1696	18.461,00
Pegnitz	1697/1	2.730,00
Pegnitz	1697/2	5.006,00
Pegnitz	1698	44.000,00
Gräfenberg	791	1.115,00
Obertrubach	213/43	2.403,00

Flächen für den Gewerbeflächenpool
(Stand Juni 2011)

Kommune	Flächenanteil (%)	Poolanteil (%)			Differenz in %-Punkten
		Nutzwertanalyse	Bewertungskommission	Mittelwert	
Creußen	15,40	16,70	19,32	18,01	-2,63
Gesees	4,55	4,33	4,08	4,20	0,25
Pegnitz	76,23	75,46	73,30	74,38	2,16
Gräfenberg	1,21	1,19	1,19	1,19	0,00
Obertrubach	2,61	2,32	2,10	2,21	0,22

Abschließende Flächenbewertung und
Poolanteile (Stand Juni 2011)



Übersicht möglicher Organisationsformen

formen spezifisch auf den Pool zugeschnittene Satzungen erarbeitet. Diese dienen letztlich als Entscheidungsgrundlage für die kommunalen Gremien.

Am Runden Tisch haben sich die Bürgermeister schließlich für das Kommunalunternehmen als Rechtsform für den Gewerbeflächenpool ausgesprochen, da diese Form relativ unkompliziert ist und v.a. deswegen, weil die in den Pool einzubringenden Flächen im Besitz der einzelnen Gemeinden verbleiben. Die kommunale Planungshoheit wird somit nicht angetastet.

Für das Kommunalunternehmen wurde schließlich eine die Spezifika des Gewerbeflächenpools berücksichtigende Unternehmenssatzung ausgearbeitet. Das Kommunalunternehmen finanziert sich über die am Pool beteiligten Gemeinden entsprechend ihrer Poolanteile. In einer separaten Zweckvereinbarung wurde die Aufteilung der Gewerbesteuer gesondert geregelt. Das ursprünglich ausgearbeitete Pool-Modell läuft mit der letztlichen Entwicklung und Entscheidung nicht mehr zu 100% konform, dennoch ist eine Basis gefunden worden, die es den Gewerbeflächenpool im Wirtschaftsband A9 Fränkische Schweiz ermöglicht, zeitnah in die konkrete Startphase überzugehen. Über die Beteiligung von Gemeinden am Gewerbeflächenpool, die derzeit noch ohne geeignete Flächen sind, wird im Lauf der Zeit noch entschieden. Gleiches gilt für eine mögliche Einbeziehung der Flächenpotentiale aus privater Hand.

VERMARKTUNG DES REGIONALEN GEWERBEFLÄCHENPOOLS

Um potentielle Investoren auf die im Wirtschaftsband A9 Fränkische Schweiz vorhandenen Gewerbeflächenpotentiale aufmerksam zu machen, gilt es im Zuge der Entwicklung des Gewerbeflächenpools diese entsprechend zu vermarkten. Seitens der RRV-GmbH wurde daher während des Umsetzungsprozesses eine erste Vermarktungskonzeption erarbeitet, die als Grundlage für die spätere Vermarktung der Flächen dienen kann.

Durch die im Pool erzeugte virtuelle Bündelung aller Gewerbeflächen besitzt das Wirtschaftsband A9 Fränkische Schweiz eine höhere Attraktivität bei Investoren. Das Wirtschaftsband ist somit in der Lage, nicht nur insgesamt mehr Gewerbeflächen anzubieten, sondern auch in verschiedensten Lagen und Größen. Der vorher praktizierte lokale und regionale Wettbewerb um Investoren verschiebt sich durch die gestiegene Flächenquantität auf die überregionale Ebene. So werden auch, bei entsprechender Vermarktung, Investoren aus ganz Bayern und Deutschland auf den Raum des Wirtschaftsbandes aufmerksam. Die Wahrscheinlichkeit für eine Neuansiedlung kann somit nachhaltig gesteigert werden. Der Gewerbeflächenpool bietet die Möglichkeit, das vorhandene Gewerbeflächenangebot bedarfsgerecht und nachhaltig zu vermarkten. Interessierten Investoren kann nun ein entsprechendes Angebot unterbreitet werden, von der Großfläche für gewerbliche Ansiedlungen von Produktionsbetrieben bis hin zur kleinen Flächeneinheit beispielsweise für Dienstleistungsunternehmen. Nicht nur autobahnorientierte Investoren, sondern auch diejenigen, die eine Lage in einem attraktiven landschaftlichen Umfeld suchen, eventuell in einem touristisch bedeutenden Raum, können bedient werden.

IMPRESSUM

Auftraggeber
Kommunale Arbeitsgemeinschaft
Wirtschaftsband A9 Fränkische Schweiz

Zeitraum
2009 bis 2011

Planung
RRV-Gesellschaft für Raumanalysen, Regionalpolitik und Verwaltungspraxis mbH

Betreuung
Regierung von Oberfranken
Sachgebiet 34 Städtebau

Förderung
Oberste Baubehörde im
Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr

Kurzdokumentation Neuauflage 2014