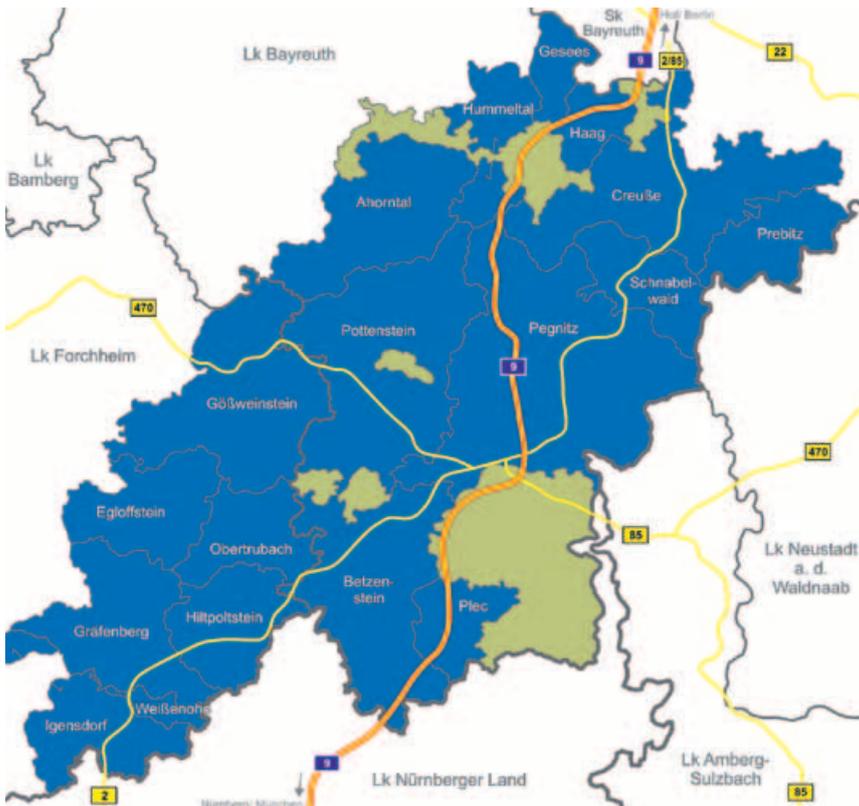


Aus der überregionalen Kooperation „Wirtschaftsband A9 – Fränkische Schweiz“ ging ein Zusammenschluss von 16 oberfränkischen Kommunen hervor mit dem Ziel, einen gemeinsamen Gewerbeflächenpool zu schaffen, um Gewerbeflächen zu entwickeln und zu vermarkten. Die Einrichtung dieses regionalen Gewerbeflächenpools soll es ermöglichen, die häufig als gegensätzlich angesehenen Ziele der Wirtschaftsentwicklung und der Flächenschonung miteinander in Einklang zu bringen.

# 8

ILE-Gebiet  
 Gemeindefreies Gebiet  
 Die ILE-Region – 18 kooperierende Kommunen

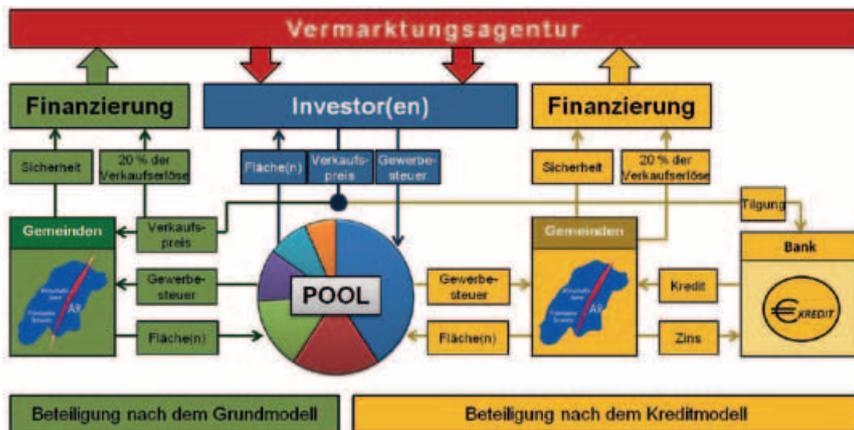


## Anlass

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.

## Projekt

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, Hiltpoltstein, Igensdorf, Obertrubach, Pegnitz, Plech, Pottenstein, Prebitz, Schnabelwaid und Weißenohe – 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



Kombi-Modell zum Gewerbeflächenpool

**Abschnitte und Bausteine der Entwicklung eines Gewerbeflächenpools**

1. Abschnitt: November 2009 bis Februar 2010				
Fortführung der Runden-Tisch-Diskussion	Bildung einer Beratergruppe	Umfassende Kommunikationspolitik	Erfassung und Darstellung der Gewerbeflächen, auf Gemeindebasis nach Auswertung der Gemeindedaten	Befragung der kommunalen Entscheidungsträger und der Unternehmer mit Flächenbezug
2. Abschnitt: März 2010 bis August 2010				
Erfassung sämtlicher Gewerbeflächen in Kartenform und im Luftbild		Erfassung der bewertungsrelevanten Kriterien	Einbringung in ein Informationssystem	
3. Abschnitt: September 2010 bis Januar 2011				
Vorbereitung der Unterlagen für die Bewertungskommission			Diskussion und Akzeptanzanalysen bei allen Betroffenen	
4. Abschnitt: Februar 2011 bis Juli 2011				
Moderation des Bewertungsprozesses und Festlegung der Entscheidungen			Vorbereitung erster Marketing-Strategien und Modell-Ansätze	
5. Abschnitt: August 2011 bis Oktober 2011				
Vorbereitung für anschließende vertragsrechtliche Entscheidungen			Verfassen eines Schlussberichts	

Unternehmen sowie eine flächensparende Gewerbeentwicklung in der Region. Neben den wirtschaftlichen Zielen wie Kosteneinsparung und Risikominimierung bei der einzelnen Gemeinde sind über den Gewerbeflächenpool somit auch wichtige ökologische Ziele erreichbar.

**Funktionsweise Grundmodell:**

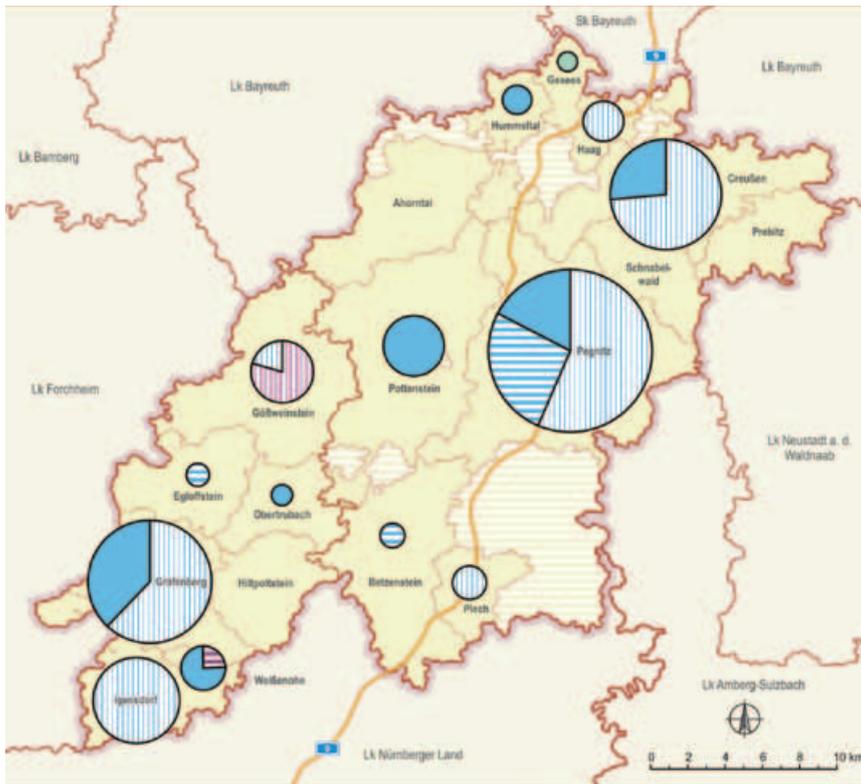
Der Grundgedanke eines Gewerbeflächenpools beruht darauf, die häufig als gegensätzlich angesehenen Ziele der Wirtschaftsentwicklung und des Flächensparens miteinander in Einklang zu bringen. Zu diesem Zweck bringen die beteiligten Kommunen ihre noch nicht belegten Gewerbeflächen in einen gemeinsamen Flächenpool ein und vermarkten diese gemeinsam. Der zuvor von einer unabhängigen Gutachterkommission geschätzte Wert der von einer Kommune dem Pool zur Verfügung gestellten Fläche bestimmt deren Anteil am Poolvermögen. Die Poolanteile der einzelnen Mitgliedskommunen sind später maßgeblich für die interkommunale Verteilung der Poolerlöse und –kosten.

Wird die von einer Kommune in den Pool eingebrachte Gewerbefläche verkauft, dann erstattet der Pool dieser Kommune die von ihr getragenen Erschließungskosten. Von den Verkaufsgewinnen, d.h. den um die Erschließungskosten geminderten Verkaufserlösen, erhält die betreffende Kommune jedoch nur einen Anteil, und zwar nach Maßgabe ihres Poolanteils. Dafür profitiert sie aber auch entsprechend ihres Poolanteils von den Verkaufsgewinnen anderer Poolkommunen. Die auf den verkauften Poolflächen erzielten Gewerbesteuereinnahmen fließen zunächst ebenfalls vollständig in den Pool und werden dann unter den Mitgliedskommunen entsprechend ihrer Poolanteile ausgeschüttet.

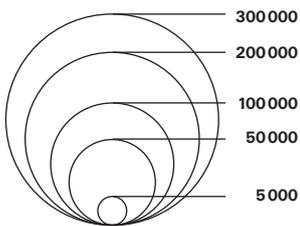
**Kombi-Modell:**

Um gezielt auf die Wünsche der beteiligten Gemeinden eingehen zu können, wurde dieses Grundmodell für das Wirtschaftsband A9 in einem diskursiven Projektverlauf zu einem spezifischen Modell mit zwei verschiedenen Beteiligungsvarianten, dem sog. Kombimodell, weiterentwickelt. Wie im Grundmodell bringen die Kommunen ihre Flächenpotentiale in den Pool ein und vermarkten diese gemeinsam. Die späteren Verkaufserlöse erhält jedoch nur die jeweilige Standortgemeinde, lediglich ein

**Verfügbare Gewerbeflächen nach BauNVO und Erschließungsgrad**



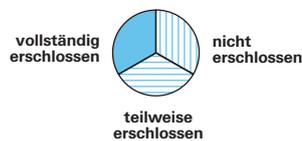
Gewerbefläche frei verfügbar (in qm)



Ausweisung nach BauNVO



Erschließungsgrad



gemeindefreies Gebiet



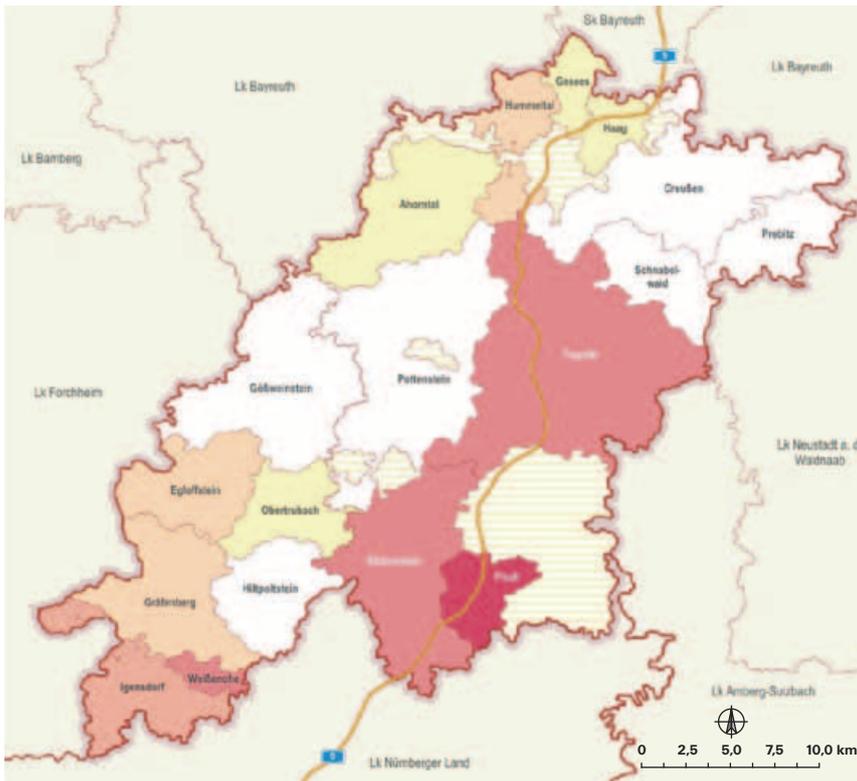
Vermarktungskostenbeitrag in Höhe von 20% wird zur Finanzierung des Pools einbehalten. Um nicht auf den tatsächlichen Verkauf eines Grundstücks warten zu müssen, kann eine beteiligte Kommune auch bereits bei dessen Einbringung in den Pool den geschätzten Wert in Form eines Bankkredits in Anspruch nehmen. In diesem Fall dient der spätere Verkaufserlös zur Tilgung des Kredits. Der Vermarktungskostenbeitrag muss jedoch auch in diesem Fall nach der erfolgreichen Vermarktung von der Kommune in den Pool eingezahlt werden. Der Vorteil dieser Variante ist für die beteiligten Gemeinden die Möglichkeit einer schnellen Kapitalisierung von Grundstücken. Das Risiko, dass der tatsächliche Verkaufserlös nicht zur Tilgung der in Anspruch genommenen Kreditsumme reicht, muss die Kommune jedoch in Kauf nehmen. Ebenso bedeuten die laufenden Zinsverpflichtungen für den Kredit eine zusätzliche finanzielle Belastung, die ausschließlich bei der einzelnen Kommune verbleibt. Im Gegensatz zu den Verkaufserlösen werden die Gewerbesteuererinnahmen analog zum Grundmodell anteilig auf alle beteiligten Kommunen aufgeteilt.

In der Diskussion steht die Erweiterung des Modells um die Möglichkeit, sich auch ohne eigene Flächen am Pool rein finanziell beteiligen zu können. Kommunen mit topographisch oder ökologisch schwierigen Lagen sollen somit animiert werden, auf die Ausweisung von Gewerbeflächen zu verzichten. Die entsprechenden Kommunen partizipieren nach Maßgabe ihrer Geldeinlage an den Flächenverkaufsgewinnen und Gewerbesteuererinnahmen des Pools. Durch die monetär bewerteten eingebrachten Flächen ist die Vergleichbarkeit zwischen den Geld- und Flächenbeiträgen zum Pool unmittelbar gegeben.

Die Stadt Pegnitz hat stellvertretend für die anderen Kommunen die Koordination und finanzielle Abwicklung des Projekts übernommen.

**Umsetzung (Entwicklungsschritte)**

In einer 1. Stufe (2008 – 2009) wurde ein Konzept zur Umsetzung eines Regionalen Gewerbepools erarbeitet. In einer 2. Stufe (2009 – 2011) soll die Einführung des Regionalen Gewerbeflächenpools erarbeitet werden. Die 2. Phase der Entwicklung des Gewerbeflächenpools gliedert sich in fünf Abschnitte. Die einzelnen Entwicklungsschritte sind in der Tabelle detailliert aufgeführt.



## Einschätzung des zukünftigen Gewerbeflächenverbrauchs

	sehr hoch		eher gering		keine Angaben bzw.
	hoch		gering		keine Prognose möglich
	eher hoch		sehr gering		gemeindefreies Gebiet

## Gewerbeflächenenerhebung

Eine im November 2009 bei den Kommunen des Wirtschaftsbandes A9 durchgeführte Befragung zur aktuellen Gewerbeflächensituation dient der Erläuterung der Ausgangssituation in den einzelnen Kommunen und ermöglicht Abschätzungen zum zukünftigen Bedarf an Gewerbeflächen. Es wurde festgestellt, dass im Raum des Wirtschaftsbandes A9 Fränkische Schweiz ca. 85 ha Gewerbeflächen vorhanden sind, die einer Vermarktung durch den Pool zugeführt werden können. Von diesem beachtlichen Flächenpotential sind ca. 22 ha vollständig erschlossen, ca. 9 ha teilweise erschlossen und ca. 54 ha noch nicht erschlossen. Das Gewerbeflächenpotential konzentriert sich in Pegnitz, Creußen, Gräfenberg und Igersdorf. Bei der Einschätzung des Gewerbeflächenverbrauchs der Kommunen innerhalb der nächsten 8 Jahre fällt auf, dass die an der Bundesautobahn A9 liegenden Kommunen mit einem hohen Gewerbeflächenbedarf rechnen. Der Einfluss der A9 auf den Gewerbeflächenverbrauch wird somit deutlich belegbar.

## Resonanz

Mit der Einrichtung des Gewerbeflächenpools ist die Hoffnung der Kommunen verbunden, durch eine bessere professionelle Vermarktung neue Investoren zu gewinnen und somit neue Arbeitsplätze in der Region zu schaffen. Es ist das Bewusstsein vorhanden, dass durch ein solches „zukunftsweisendes Projekt“ die Entwicklung einer ganzen Region positiv beeinflusst werden kann. Auch die Möglichkeit, lokales „Kirchturmdenken“ abzubauen und somit die Konkurrenzsituation untereinander zu entschärfen, wird als äußerst positiv gesehen.

## Sachstand

Die fünf Kommunen Creußen, Gesees, Gräfenberg, Obertrubach und Pegnitz schlossen sich in einem gemeinsamen privatwirtschaftlich organisierten Kommunalunternehmen zusammen, dessen konstituierende Sitzung Ende März 2011 stattfand. Der offizielle Festakt zur Gründung folgte am 7. Juli 2011. Weitere Kommunen erwägen ebenfalls ihren Beitritt.

Planer  
Prof. Dr. Dr. h.c. J. Maier, RRV-Gesellschaft  
für Raumanalysen, Regionalpolitik und  
Verwaltungspraxis mbH, Kulmbach;  
Mitarbeiter: S. Forster, T. Hofmann  
Umsetzungsmanager Wirtschaftsband A9:  
M. Breitenfelder

Zeitraum  
2009 bis 2011 (geplant)