

„Gewerbeflächenpool – Warum?“
– Argumente für einen Gewerbeflächenpool –

Prof. Dr. Alfred Ruther-Mehlis,
Institut für Stadt- und Regionalentwicklung (IfSR) an der
Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen



Modellprojekt Gewerbeflächenpool



in den
Kooperationsräumen

„Schwarzwald-Oberer
Neckar“

und

„Schwarzwald-Baar“



IfSR

Institut für
Stadt- und
Regional-
Entwicklung
an der
Hochschule
Nürtingen-
Geislingen

Alfred Ruther-Mehlis

Veranstaltung Gewerbeflächenpool
am 24.06.2010 in Rottweil

Gewerbeflächenpool – warum?



Jahrzehntelang erprobtes Erfolgsmodell:

- Neuausweisung von Bauland für Wohnen und Gewerbe
- Sicherung der gemeindlichen Chancen auf Teilhabe an Wachstum und Wohlstand
- Entspricht staatlichen Anreizstrukturen (Einkommensteuer, einwohnerbezogene Zuweisungen, Gewerbesteuer, ...)

Warum nicht weiter so?

Viele Wirtschaftsförderer – wenige Neuansiedlungen



Argumente für einen Gewerbeflächenpool



Eine gemeinsame und interkommunal abgestimmte Gewerbeflächenpolitik bietet gerade für Gemeinden im ländlichen Raum viele Vorteile:

- Konzentration auf eigene Standortstärken
- Stärkung der Wettbewerbsposition gegenüber konkurrierenden Wirtschaftsräumen
- Die Gemeinden können sich entsprechend ihrer individuellen Entwicklungsmöglichkeiten einbringen
- Reduzierung von Aufwendungen der Gemeinde für die Vorhaltung von Gewerbeflächen

Teure Gewerbeflächenpolitik?



Modellrechnung: Gewerbegebiet 3 ha	€ je m ²	€ gesamt
Grunderwerb	5	150.000
Planung	3	90.000
Vermessung, Bodenordnung	3	90.000
Erschließung innen	30	900.000
Erschließung außen	2	60.000
Verwaltung	1	30.000
Ausgleich	5	150.000
Summe Aufwand	49	1.470.000
Verkauf	40	1.200.000
Differenz	9	- 270.000
Finanzierungskosten 3 % p.a.	1,5	44.100
Folgekosten 2 % p.a.	1	29.400
Kosten p.a. ohne Personal, Marketing usw.	2,5	73.500

GEPO, Rottweil 24.06.2010

5

IFSR

Argumente für einen Gewerbeflächenpool



Eine gemeinsame abgestimmte Gewerbeflächenpolitik bietet für Gemeinden viele Vorteile

... und setzt ein Zeichen, dass die Gemeinden in der Region gemeinsam und aktiv ihre Zukunft gestalten

... unter realistischer Berücksichtigung ihrer **endogenen Potentiale**.

Denn: Die Gewerbeflächennachfrage kommt überwiegend aus den Regionen selbst (**≥ 80 - 90 %**)

GEPO, Rottweil 24.06.2010

6

IFSR

Neuansiedlungen – wichtig, aber manchmal überbewertet



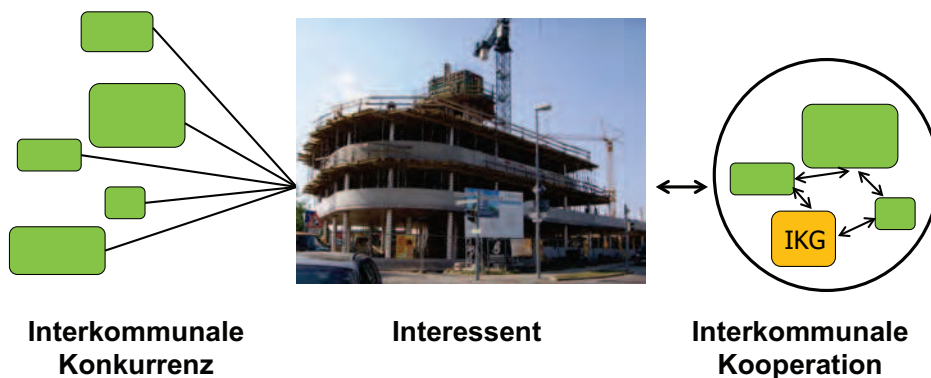
Wirtschaftsförderer Schramberg:

„Ich kann mich an keine wirkliche **Neuansiedlung** von außerhalb der Region in den letzten zehn Jahren bei uns erinnern!“

Wirtschaftsförderer Villingen-Schwenningen:

„... bei 330.000 verkauften m² seit 1999 rund 1-2 Neuansiedlungen inkl. Dienstleistern pro Jahr.“

Wie funktioniert das Modell Gewerbeflächenpool?



Beteiligte Gemeinden bringen **Flächen** auf **eigener Gemarkung** in den **Pool** ein und betreiben gemeinsam **Vermarktung** und ggf. **Erschließung** mit einem systemimmanenten **Risikoausgleich** und **Flächenspareffekt**. **Kombinierbar** mit Interkommunalen Gewerbegebieten.

Was passiert mit den eingebrachten Flächen im Falle einer Neuansiedlung?



- Der Verkaufserlös für die Flächen verbleibt bei der Gemeinde.
- Das Gewerbesteueraufkommen von neu angesiedelten Betrieben wird innerhalb der Poolgemeinschaft verteilt.
- Der Verteilungsschlüssel richtet sich nach dem Wert der eingebrachten Flächen.

Risikoausgleich



- Prinzip der Freiwilligkeit und Selbstverpflichtung.
- Die kommunale Planungshoheit und die Entscheidungskompetenzen kommunaler Gremien bleiben unberührt, Handlungsspielräume werden u.U. sogar erweitert.
- Die Abhängigkeit von schwankenden Gewerbesteuerzahlungen gerade kleinerer Gemeinden wird deutlich verringert.

Keine wirtschaftsfeindliche „Planwirtschaft“, sondern Sicherung der Wettbewerbsposition des ländlichen Raumes



- Unternehmen fordern gemeindeübergreifende **Ansätze** zur strategischen Sicherung und Weiterentwicklung von Standortregionen
- Unternehmen fordern überlokale Lösungen für überlokale Probleme
 - gemeindliche Kooperation und Koordination
 - regionale Perspektive
 - lokale und regionale Bestandspflege
 - gemeinsame Ansätze von Kommunen und Unternehmen



Gewerbeflächen gemeinsam entwickeln, vermarkten und vorhalten



- Marketing (von der Flächen- und Standortentwicklung über die Bewerbung bis zum Verkauf)
- Sicherung der Wirtschaftlichkeit der Flächenentwicklung und -vorhaltung
- Risikominderung durch Poolen von Gewerbesteuererträgen

