

AKADEMIE FÜR
TECHNIKFOLGENABSCHÄTZUNG
IN BADEN-WÜRTTEMBERG

Modellprojekt Regionaler Gewerbeflächenpool Neckar-Alb

Abschlussbericht – Langfassung

November 2004

Gefördert durch:
**Ministerium für Umwelt und
Verkehr Baden-Württemberg**

**Wirtschaftsministerium
Baden-Württemberg**

Bearbeiter:

Prof. Dr. Ortwin Renn, Institut für Sozialwissenschaften, Universität Stuttgart,
Seidenstr. 36, 70174 Stuttgart

Heide Esswein, Institut für Landschaftsplanung und Ökologie, Universität Stuttgart,
Keplerstr. 11, Stuttgart

Prof. Dr. Dieter Gust, Regionalverband Neckar-Alb, Bahnhofstr. 1, 72116 Mössingen

Werner Haiß, Regionalverband Neckar-Alb, Bahnhofstr. 1, 72116 Mössingen

Ute Kinn, GRiPS Büro für Projektsteuerung und Kommunikation,
Kehreckweg 13, 76275 Ettlingen

Inhaltsverzeichnis

I Executive Summary

Zusammenfassung	1
------------------------------	----------

Teil A - Einführung

1 Problemstellung: Knappe Flächen erfordern innovative Lösungen	5
2 Aufgaben und Ziele	6
3 Situation im Zollernalbkreis	8

Teil B - Durchführung des Runden Tisches

4 Runder Tisch	10
4.1 Aufgabe	10
4.2 Ausgangslage.....	11
4.3 Verhandlungen am Runden Tisch	13
4.3.1 Regeln für die Zusammenarbeit am Runden Tisch	13
4.3.2 Mandat des Runden Tisches	14
4.3.3 Regeln für die Zusammenarbeit im Gewerbeflächenpool.....	15
4.3.4 Modellentwürfe	17
4.3.5 Erfahrungen aus anderen Projekten.....	19
4.3.6 Organisationsformen	21
4.3.7 Modellkonkretisierung	24
4.3.8 Rückerstattung der Erschließungskosten.....	25
4.3.9 Risikoausgleich.....	26
4.3.10 Bewertungskriterien und -verfahren.....	28
4.3.11 Funktionsweise der Poolgemeinschaft	32

4.4	Ergebnis der Verhandlungen	35
4.4.1	Stufenmodell (Interessengemeinschaft/Zweckverband)	35
4.4.2	Kooperationsvereinbarung für die Interessengemeinschaft:	38
4.5	Rechtliche Prüfung	42
4.6	Projektbegleitender Beirat	44

Teil C - Ergebnisse

5	Das Modell „Regionaler Gewerbeflächenpool Neckar-Alb“	46
5.1	Regeln für die Zusammenarbeit im Gewerbeflächenpool	45
5.2	Modellentwürfe	47
5.3	Organisationsformen	48
5.4	Bewertung der Flächen	48
5.4.1	Bewertungskriterien	48
5.4.2	Bewertungsverfahren	50
5.4.3	Funktionsweise der Poolgemeinschaft	52
5.4.4	Risikoausgleich	54
5.5	Stufenmodell (Interessengemeinschaft/Zweckverband)	56
6	Ausblick	58

Abbildungen

Abb. 1:	Struktur des Projektverlaufs	4
Abb. 2:	Der Zollernalbkreis - Lage	8
Abb. 3:	Siedlungsringe im Verdichtungsraum Stuttgart/Neckar-Alb	9

Tabellen

Tab. 1:	Vergleich der Rechtsformen (verändert nach Holtel et al. 2002)	23
Tab. 2:	Unterschiede zwischen Modell I und II	24
Tab. 3:	Bewertungskriterien - Quelle: verändert und erweitert nach Beyrle (unveröffentlicht)	30
Tab. 4-1:	Beispielberechnung/Ermittlung der Poolanteile	32
Tab. 4-2:	Beispielberechnung/Verkäufe bis 2005	33
Tab. 4-3:	Beispielberechnung/Verkäufe bis 2010	33
Tab. 4-4:	Beispielrechnung/Verkäufe bis 2020/Gesamtbilanz	33
Tab. 5:	Vergleich der Modelle Interessengemeinschaft und Zweckverband	37
Kasten 1:	Entscheidungsanalyse nach dem MAUT-Verfahren	31

Anhang

A I	Vergleich verschiedener Projekte interkommunaler Gewerbegebiete
A II	Modellrechnungen zu den Flächen und Gewinnverteilung
B I	Satzungsentwurf

I. EXECUTIVE SUMMARY

I.1 Stoßrichtung des Projektes

Das Projekt „Regionaler Gewerbeflächenpool Neckar-Alb“ ist in dieser Größenordnung und Stoßrichtung einmalig in Deutschland. Es ist von dem Anliegen getragen, Gewerbegebietsflächen mehrerer Gemeinden in einen gemeinsamen Flächenpool einzubringen und zu vermarkten. Der hier beschriebene Modellentwurf wurde im Rahmen eines diskursiven Prozesses zur Entwicklung eines solchen Pools in der Region Neckar-Alb erarbeitet. Dadurch sollen die beiden häufig als gegensätzlich angesehenen Ziele, nämlich Wirtschaftsentwicklung und Flächenschonung, miteinander in Einklang gebracht werden.

I.2 Problemstellung

Die Gewerbeflächenausweisung ist im Allgemeinen dadurch geprägt, dass jede Gemeinde bemüht ist, auf ihrer eigenen Gemarkung Gewerbeflächen bereitzustellen. Damit soll zum einen dem Flächenbedarf expansionswilliger ortsansässiger Betriebe Rechnung getragen, zum anderen die Ansiedlung neuer Unternehmen gefördert werden. Aus regionalökonomischer Sicht geht es also darum, Betriebe am Standort zu halten und neue zu gewinnen.

Unbestreitbar ist, dass die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen in immer mehr Gemeinden an quantitative und qualitative Grenzen stößt. Grund und Boden sind nicht vermehrbar. Die quantitativen Grenzen ergeben sich aus den topographischen Verhältnissen und der Größe der jeweiligen Gemarkung. Die qualitativen Grenzen resultieren aus der Pflicht ökologisch sensible und wertvolle Flächen zu schützen. Hinzu kommen Probleme des Landschaftsbildes und der Landschaftszersiedelung. Sie führen immer dringender zu der Forderung nach einer Optimierung der Flächeninanspruchnahme mit der zentralen ökologischen Zielsetzung einer deutlichen Reduzierung des Flächenverbrauchs.

In der Konkurrenz der Wirtschaftsstandorte um Arbeitsplätze und Steuereinnahmen besteht oft die Bereitschaft der Kommunen, die letzten verfügbaren Flächen auf der eigenen Gemarkung zu erschließen. Dies führt in wachsendem Maß dazu, dass schlecht angebundene oder ökologisch sensible und wertvolle Standorte in Anspruch genommen werden, obwohl andere Kommunen Flächen bereitstellen könnten, die solche Probleme nicht haben.

I.3 Vorteile eines Gewerbeflächenpools

Durch die Bündelung auf eine oder mehrere Poolflächen kann potenziellen Investoren ein wesentlich attraktiveres und bedarfsgerechteres Baulandangebot unterbreitet werden, als es eine einzelne Gemeinde kann. In den Pool können auch Gewerbe- und Industriebranchen eingebracht werden. Darüber hinaus lässt sich eine höhere Belegung vorhandener Gewerbe- und Industriegebiete durch die Poolbildung erzielen. Ein weiterer Vorteil für die am Pool beteiligten Gemeinden ist die Aussicht auf einen Risikoausgleich - im Zeitablauf-, sowohl beim Verkauf von Gewerbeflächen als auch bei den Gewerbesteuerereinnahmen. Aufgrund von strukturellen und konjunkturellen Krisen innerhalb einzelner Branchen und der Konzentrierung einzelner Branchen auf wenige Standorte kommt es in einzelnen Gemeinden häufig zu unvorhersehbaren Einbrüchen bei den Steuereinnahmen. Innerhalb der geplanten Kooperation kann diesen Schwankungen entgegen gewirkt werden, weil die Erlöse aus den Grundstücksverkäufen und die Gewerbesteuerereinnahmen im Pool zusammenfließen und anteilig ausgeschüttet werden sollen.

Neben den wirtschaftlichen Zielen sind auch wichtige ökologische Ziele über den Gewerbeflächenpool erreichbar. Durch die Bündelung der Flächen ist es nicht mehr notwendig, um jeden Preis in ökologisch sensiblen Gebieten Gewerbeflächen auszuweisen.

I.4 Zielkatalog des Projektes

Das Projekt verfolgt ökonomische, regionalpolitische und ökologische Ziele. Mittel- bis langfristiges ökonomisches Ziel ist es, mit einem solchen Gewerbeflächenpool die Wirtschaftskraft der Region zu stärken. Durch die übergemeindliche Zusammenarbeit in der Flächenvermarktung sollen die Gemeinden des Gewerbeflächenpools gemeinsam ein breites Spektrum von Gewerbeflächen mit hoher Standortqualität anbieten können. Die Poolgemeinden treten damit in einen „überregionalen Wettbewerb“ ein, in dem sie als „Einzelkämpfer“ mit den einzelnen Flächen wesentlich geringere Chancen hätten. Die am Pool beteiligten Gemeinden haben darüber hinaus die Aussicht auf einen Risikoausgleich - im Zeitablauf -, sowohl beim Verkauf von Gewerbeflächen als auch bei den Gewerbesteuerereinnahmen. Das wesentliche ökologische Ziel ist die Einsparung von Flächen durch den haushälterischen Umgang mit der Ressource Fläche. Nicht jede Gemeinde muss Gewerbeflächen vorhalten, sie kann sich auch mit Geld am Flächenpool beteiligen. Darüber hinaus kann bei einer größeren Auswahl von Flächen mehr Rücksicht auf landschaftlich sensible Flächen genommen werden.

I.5 Erfahrungen mit ähnlich gelagerten Projekten aus Deutschland

Bislang sind in Deutschland nur interkommunale Gewerbegebiete in regionaler Verantwortung geführt worden. Bei der Verwirklichung dieser Kooperationen sind folgende wichtige Erkenntnisse zu Tage getreten: Kommunale Zusammenarbeit kann nicht von oben verordnet werden. Erst wenn alle Kommunalvertreter überzeugt sind, dass die angestrebte Lösung für ihre Gemeinde von Vorteil ist, kann die Kooperation gelingen. Aus diesem Grunde ist auch die Verhandlungsform eines Runden Tisches ratsam, weil dort alle Mitglieder gleichberechtigt nach einer gemeinsamen Lösung ringen. Lösungen dürfen auch nicht auf Kosten von einzelnen Standortgemeinden durchgesetzt werden. Bei der Ansiedlung von neuen Gewerbebetrieben muss den jeweiligen Stadtortgemeinden ein Vetorecht zugebilligt werden. Die Entscheidungswege bei der Ansiedlung von neuen Gewerbebetrieben dürfen gleichzeitig nicht zu lang oder zu komplex werden. Die jeweils gewählte Organisationsform muss sicherstellen, dass der Geschäftsführer die Autorität zur Verhandlungsführung mit potentiellen Interessenten erhält, damit flexibel und zeitnah auf Interessenten zugegangen werden kann.

I.6 Umsetzung des Projektes

In Anlehnung an die Erfahrungen in anderen Regionen Deutschlands wurde zur Durchführung des Projektes ein Runder Tisch unter der Moderation der Stuttgarter Akademie für Technikfolgenabschätzung (TA-Akademie) eingerichtet (Ablaufplan siehe Abb. 1). Im Rahmen der Verhandlungen am Runden Tisch wurden die Grundlagen für einen regionalen Gewerbeflächenpool entwickelt. Im Rahmen des Runden Tisches war es zu klären, welche Vereinbarungen und Umsetzungsschritte mit den beteiligten Städten und Gemeinden notwendig sind, um zu effektiven Lösungen für eine gemeinsame Gewerbeflächenpolitik zu kommen.

Die Auftaktveranstaltung für den Runden Tisch fand im Juli 2002 statt. Das Ergebnis der Arbeit am Runden Tisch wurde im Juni 2004 in einer Abschlussveranstaltung der Öffentlichkeit präsentiert. Wegen des innovativen Modellcharakters des Entwicklungsvorhabens wurde es vom Ministerium für Umwelt und Verkehr und vom Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg maßgeblich gefördert.

I.7 Organisation des Runden Tisches

An der Erarbeitung des Lösungsansatzes waren 22 Chefs der Rathäuser der Städte und Gemeinden im Zollernalbkreis sowie ein Vertreter des Kreises und des Regionalverbandes beteiligt. Im Vorfeld des Runden Tisches wurden von den Bürgermei-

stern zum Teil gegensätzliche Erwartungen bzw. Befürchtungen gegenüber dem Projekt geäußert. Daraus ergeben sich folgende Erkenntnisse, die bei künftigen Prozessen zu beachten sind:

- ◆ Der Flächenpool ist eine intensive Form regionaler Zusammenarbeit und setzt ein Mindestmaß an gegenseitigem Vertrauen, Regionalbewusstsein und/oder bereits praktizierte regionale Zusammenarbeit voraus.
- ◆ Den einzelnen Gemeinden müssen die Vorteile des Flächenpools - im Zeitablauf - unter Beachtung ihrer kommunalen Selbstverwaltung konkret vermittelt werden können.
- ◆ Im diskursiven Prozess muss früh die ökologische Komponente/Bedeutung thematisiert werden, da die Gemeinden offensichtlich stärker im regional-ökonomischen Bereich als im ökologischen sensibilisiert sind.

Zu Beginn des Runden Tisches wurden die Aufgaben und das Mandat klar definiert. Zudem wurden die Gesprächs- und Entscheidungsregeln festgelegt. Vereinbarte Gesprächsregeln für den Runden Tisch erscheinen zwar auf den ersten Blick wie selbstverständlich, sind aber vor allem bei kontroverser Verlauf der Diskussion von unschätzbarem Wert, weil damit die Grundlage einer konstruktiven Gesprächsatmosphäre immer wieder hergestellt werden kann.

I.8 Projektbeirat

Zusätzlich zum Runden Tisch wurde eine Projektrat eingerichtet. Der Projektbegleitende Beirat hat Wissen und Erfahrung zu ökologischen, wirtschaftlichen und rechtlichen Fragestellungen in das Projekt eingebracht. Aufgaben des Beirates waren:

- Das Einbringen von Wissen und Erfahrungen zu ökologischen, wirtschaftlichen und rechtlichen Fragestellungen in das Projekt „Regionaler Gewerbeflächenpool Neckar-Alb“.
- Ein kritisches Gegenlesen der schriftlich verfassten Grundlagen/ Abmachungen mit den Bürgermeistern des Zollernalbkreises.
- Die Unterstützung bei den Überlegungen, in wie weit die Ergebnisse auch auf andere Regionen übertragbar sein könnten.

I.9 Ergebnisse der Verhandlungen: Modell „Gewerbeflächenpool“

a. Modellentwicklung:

Die Akademie für Technikfolgenabschätzung unterbreitete erste Modellentwürfe in Form von vier Stufen des Gewerbeflächenpools. Diese vier Stufen können im Sinne eines Entwicklungsmodells (langsames Wachsen von der ersten zur bis zu letzten Stufe) umgesetzt werden. Man kann aber auch eines der vier Modelle direkt als Ziel anstreben. Die ausgearbeiteten Modellvarianten sind wichtig, um den Gemeinden ein gleitendes/sukzessives Hineinwachsen in den Pool unter Berücksichtigung der gemachten Erfahrungen zu ermöglichen. Aufgrund der Vorteile, die der Zweckverband für die angestrebte komplexe Lösung des Pools hat, wurde in der Region Neckar-Alb in erster Linie die Organisationsform Zweckverband weiterverfolgt. Andere Organisationsformen wurden ebenso sorgfältig erörtert und geprüft (zusammenfassende Tabelle in Abb. 2). Eine den Rahmenbedingungen angepasster Satzungsentwurf wurde ausgearbeitet und einer rechtlichen Prüfung unterzogen.

b. Grundregeln:

Für die künftige Zusammenarbeit im Gewerbeflächenpool wurden Regeln erarbeitet, die sich als konsensfähig erwiesen. Es werden darin wichtige kommunalrechtliche Fragen geregelt, wie z.B. das Mitbestimmungsrecht der Belegenheitsgemeinde bei Gewerbeansiedlungen oder das Recht der Gemeinde auf Eigenentwicklung im Zusammenspiel mit den Interessen des Gewerbeflächenpools. Besonders bedeutsam sind die folgenden Regeln:

- Jede Gemeinde, die sich am Pool beteiligt, hat das Recht, Betrieben aus dem Ort selbst eine Erweiterungsfläche im eigenen Gewerbegebiet anzubieten. Sofern der Betrieb diese Flächen aber nicht in Anspruch nehmen will, ist jeder Teilnehmer am Flächenpool verpflichtet, den Investor auch auf andere Flächen des Pools aufmerksam zu machen.
- Will ein einheimischer Gewerbetreibender innerhalb der Heimatgemeinde erweitern und stehen dafür nur Poolflächen zur Verfügung (bzw. wird eine solche bevorzugt), kann die Standortgemeinde diesen Teil aus dem Pool herausnehmen und den eigenen Gewerbeflächen zuordnen.
- Möchte ein einheimischer Gewerbetreibender die Gemeinde verlassen, dann sollte sie alles daran setzen, diesen für eine Fläche des Pools zu interessieren. In keinem Falle dürfen Hindernisse für einen Gewerbetreibenden aufgestellt werden, der eine Gemeinde zugunsten einer Neuansiedlung im Flächenpool verlassen will.

-
- Sollte ein externer Investor bei einer Gemeinde anfragen, hat sie das Recht, diesem zunächst die auf der eigenen Gemarkung liegende Poolfläche anzubieten. Ist dieser damit nicht einverstanden, ist die Gemeinde verpflichtet, den Investor für eine andere Fläche im Pool zu interessieren.
 - Sollte ein externer Investor eine Gewerbefläche bevorzugen, die bislang noch nicht im Pool ist, so kann die Gemeinde diese Fläche zur Verfügung stellen, muss sie aber dazu in den Pool einbringen.
 - Tritt ein externer Investor direkt an den Pool heran, dann ist es die erste Priorität der Poolverwaltung, das Interesse dieses Investors zu halten und ihm ein nachfragegemäßes Grundstück anzubieten. In zweiter Priorität (falls es mehrere Möglichkeiten gibt) sollte der Pool auf eine Gleichverteilung im Rahmen des Pools achten.
 - Die Ansiedlung von Gewerbebetrieben sowie mögliche Nutzungsbeschränkungen müssen im Einvernehmen mit der Standortgemeinde erfolgen; die Standortgemeinde hat ein Vetorecht.

c. Bewertung der Flächen

Das ausgearbeitete Modell geht davon aus, dass alle Flächen, die in den Pool gegeben werden, bei Eintritt nach ökonomischen und ökologischen Gesichtspunkten bewertet werden. Mit Hilfe von Bewertungskriterien bekommt jede Gewerbefläche dabei einen eigenen monetären Wert, der im weiteren Prozess bei der Ermittlung der Verteilung der Kosten und Erlöse den Anteil der jeweiligen Gemeinde am Flächenpool bestimmt. Die vorzeitige Einigung auf Kriterien ist sinnvoll, um sicherzustellen, dass die Kriterienauswahl unabhängig von den Interessen der jeweiligen Standortgemeinde erfolgt. Je nach Region können weitere Kriterien sinnvoll sein. Die Bewertung erfolgt durch eine Kommission, der neben Vertretern der Standortgemeinde auch unabhängige Fachleute angehören. Die Vorschläge müssen von der Versammlungsversammlung genehmigt werden. Alle Flächen, die in den Pool Eingang finden sollen, können mit Hilfe eines weitestgehend standardisierten Bewertungsverfahrens (Multi-Attribute-Utility Theory“ (MAUT) transparent für Außenstehende beurteilt werden.

d. Verfahren beim Verkauf von Gewerbeflächen:

Die Gemeinden, die erschlossene Flächen zur Verfügung stellen, erhalten beim Verkauf die Kosten für die Erschließung erstattet. Weil der Anteil der Erschließungskosten an den Gesamtkosten stark schwanken kann, wurde im ausgearbeiteten Satzungsentwurf folgende Regelung für die Rückerstattung der Erschließungskosten festgehalten: „Wird eine Gewerbefläche die Fläche verkauft, so werden die Kosten für die Erschließung (100 % der laut Baugesetzbuch für die Kalkulation der Erschließungsbeiträge und der Kostenerstattungsbeiträge ansetzbaren Kosten sowie Wasser und Abwasserversorgungsbeiträge nach Kommunalabgabengesetz oder entsprechende privat-

rechtliche Regelungen) dem Kostenträger aus dem Verkaufserlös erstattet, der Rest (Bodenpreis) fließt in den Pool“

e. Ausschüttung der Gewinne

Auf der Grundlage der Bewertung errechnet sich der jeweilige Anteil der Gemeinde am Pool. Das bedeutet konkret, dass die einzelne Gemeinde, auf deren Gemarkung eine Gewerbefläche verkauft wird, entsprechend ihrem Anteil am Pool nur einen Teil des Bodenwerts bei der jährlichen Ausschüttung erhält. Sie profitiert aber auch mit dem gleichen Prozentsatz von den Erlösen aus dem Verkauf von Poolflächen anderer Gemeinden. Auf dieser Grundlage kann die Poolgemeinde temporären Schwankungen durch Erlöse aus dem Flächenverkauf mittel- bis langfristig entgegenwirken. Wenn alle eingebrachten Flächen veräußert sind, haben alle Poolteilnehmer den eingebrachten Wert (gleich ob Geld oder Fläche) wieder zurück erhalten. Die Gewerbesteuern fließen ebenfalls vollständig in den Pool und werden unter allen Poolmitgliedern entsprechend dem jeweiligen Anteil verteilt.

f. Risikoausgleich

Die am Pool beteiligten Gemeinden haben langfristig die Aussicht auf einen Risikoausgleich, sowohl beim Verkauf von Gewerbeflächen als auch bei den Gewerbesteuereinnahmen. Das Risiko der einzelnen Gemeinde, auf längere Zeit erschlossene Flächen nicht verkaufen zu können, wird auf den Pool übertragen und auf die teilnehmenden Gemeinden verteilt. Durch den wettbewerblichen und zeitlichen Risikoausgleich im Gewerbeflächenpool können Vorteile für alle teilnehmenden Gemeinden (win-win-Situation) entstehen.

Beispielrechnungen zeigen, dass der Risikoausgleich umso geringer wird, je weniger Verteilungsmasse in den Pool fließt. Wird der verbleibende Bodenwert (Verkaufswert minus Erschließungskosten) zu 100% an den Pool abgegeben, ist dies vor dem Hintergrund des Risikoausgleichs die effektivste Lösung. Hinzu kommt, dass sich einige Gemeinden mit Geld am Pool beteiligen möchten. Diese Möglichkeit erfordert, dass 100% des Bodenwerts eingebracht werden, da sonst ein Ungleichgewicht zwischen Flächeneingabe und Geldeingabe entstehen würde.

g. Erreichung der ökologischen Ziele

Gleichermaßen werden auch die angestrebten ökologischen Ziele über den Gewerbeflächenpool erreicht. Durch die Bündelung der Flächen ist es nicht mehr notwendig, um jeden Preis in ökologisch sensiblen Gebieten Gewerbeflächen auszuweisen. Im Pool besteht die Möglichkeit, dass Gemeinden in

topographisch oder ökologisch schwierigen Lagen auf die großflächige Ausweisung von Gewerbeflächen völlig verzichten. Sie können trotzdem am wirtschaftlichen Geschehen der Region teilhaben, indem sie sich finanziell am Gewerbeflächenpool beteiligen. Entsprechend ihrer Einlage partizipieren sie anteilig an den Einnahmen des Pools. Die Alternative lautet: Geld statt Fläche.

I.10 Probleme und Hindernisse

Die Abgabe des Bodenwertes an den Pool führt zu Mindereinnahmen bei den Gemeinden, wenn sie schneller als andere ihre Poolflächen veräußern. Diese zumindest zeitweilige Mindereinnahme stößt auf Akzeptanzprobleme. Denn der Risikoausgleich hat zur Kehrseite, dass die einzelne Poolgemeinde nicht sofort 100% der Erlöse aus der Veräußerung der von ihr eingebrachten Grundstücke erhält, sondern erst im Zeitablauf. Dieser Ausgleichsmechanismus im Zeitablauf muss deshalb frühzeitig den kommunalpolitischen Gremien vermittelt werden. Denkbar ist ein Stufenmodell als Übergangslösung, an dessen Ende die Zweckverbandslösung mit dem Risikoausgleich stehen kann.

I.11 Ausblick

Durch den Ansatz des Regionalen Gewerbeflächenpools lassen sich mit Flächenoptimierung und damit Reduzierung des Flächenverbrauchs Handlungspotenziale aufbauen, die eine Kommune weder alleine noch im herkömmlichen interkommunalen Verbund erreichen kann. Daneben versetzt der gebündelte Einsatz der Finanz- und Verwaltungskraft der beteiligten Gemeinden den Gewerbeflächenpool in die Lage, die heutigen hohen Qualitätsstandards für die Erschließung und das Marketing von Gewerbeflächen zu erreichen.

Eine optimierte Flächenbereitstellung, die Stärkung des Arbeitsmarktes, die Verbesserung der Wirtschaftsstruktur sowie die Bewältigung des Strukturwandels rücken damit in den Mittelpunkt des gemeinsamen Interesses. Ein solcher Gewerbeflächenpool bietet nicht nur Lösungen für den gemeinsamen Problemdruck bei der Flächenbereitstellung, sondern große Chancen für die Gesamtentwicklung der beteiligten Städte und Gemeinden.

Abb. I.1: Projektablauf „Regionaler Gewerbeflächenpool Neckar-Alb“

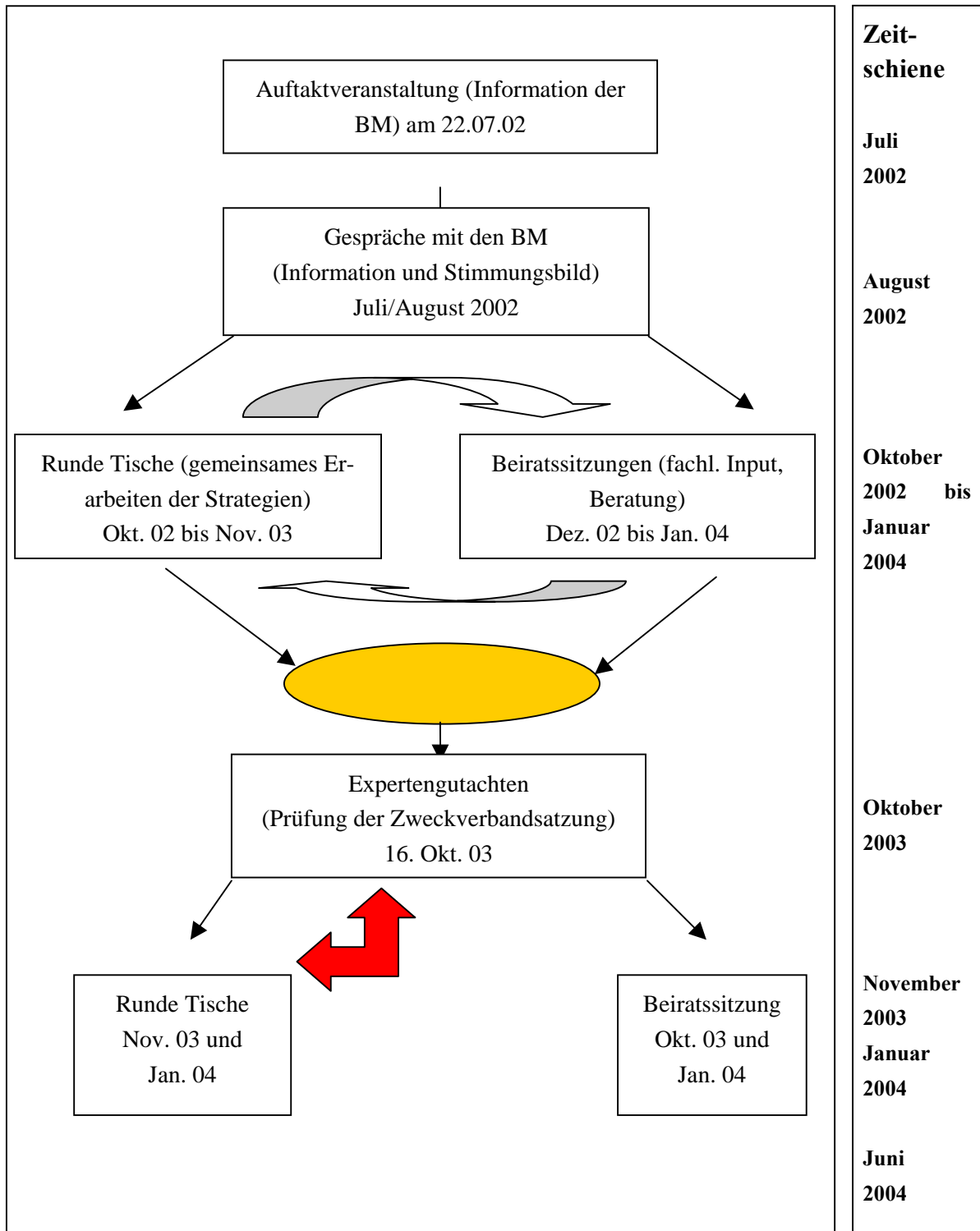


Abb. I.2: Vergleich der verschiedenen Organisationsmodelle

Rechtsform	Zweckverband	Öffentlich-rechtliche Vereinbarung	GmbH
Rechtspersönlichkeit	Eigene juristische Person des öffentlichen Rechts	Keine eigene Rechtsperson	Eigene juristische Person des privaten Rechts
Aufgabenübertragung	Es können alle Aufgaben übertragen werden, die die Gemeinde wahrnehmen kann oder wahrnehmen muss.		Kann mit allen nicht-hoheitlichen Aufgaben betraut werden.
Organe	Verbandsversammlung Verbandsvorsteher	Keine besonderen Organe	Gesellschafterversammlung, Geschäftsführer (Aufsichtsrat, fakultativ)
Entscheidungsabläufe	Die Entscheidungswege sind tendenziell kürzer als in der Kommune. Dies ist jedoch abhängig von der Ausgestaltung der Verbandssatzung und der Verbandsgröße.	Die Entscheidungswege sind länger. Erforderlich sind Ratsbeschlüsse, die von Empfehlungen des Mitwirkungsremiums vorbereitet werden.	Die Entscheidungswege in einer GmbH sind kurz. Die Stellung des Geschäftsführers kann sehr stark sein. Das Kräfteverhältnis zwischen Geschäftsführung und Gesellschafterversammlung kann sehr flexibel gestaltet werden.
Kommunale Einwirkungsmöglichkeit	Die Einwirkungsmöglichkeiten der Kommune sind prinzipiell hoch, da ihre Vertreter in der Verbandsversammlung weisungsgebunden sind. Beschlüsse im Verband müssen in der Kommune vorberaten werden.	Die Einflussmöglichkeiten sind hoch, da Aufgabenwahrnehmung durch die Kommune als Gesamtes erfolgt. Die Partnergemeinden verfügen über Mitwirkungs- und Einspruchsrechte.	Einwirkungsmöglichkeiten sind prinzipiell gegeben, da die kommunalen Vertreter in der Gesellschafterversammlung weisungsgebunden sind, abhängig von der Ausgestaltung des Gesellschaftsvertrages. Tendenziell arbeitet die GmbH gemeindeferner.
Steuerliche Behandlung	Steuerpflichtig nur im Rahmen der Betriebe gewerblicher Art		Unterliegt allen Steuern

Zusammenfassung

Dem Projekt „**Regionaler Gewerbeflächenpool**“ kommt besondere Bedeutung zu, weil es die häufig als gegensätzlich angesehenen Ziele, nämlich **Wirtschaftsentwicklung** und **Flächenschonung**, miteinander **in Einklang** zu bringen versucht.

Mit dem Projekt „**Regionaler Gewerbeflächenpool Neckar-Alb**“ wird das **Ziel** verfolgt, Gewerbegebietsflächen mehrerer Gemeinden in einen **gemeinsamen Flächenpool einzubringen und zu vermarkten**. Das vorliegende Modell wurde im Rahmen eines **diskursiven Prozesses** zur Entwicklung eines solchen Pools in der Region Neckar-Alb erarbeitet.

Zur Durchführung des Diskurses wurde ein **Runder Tisch** unter der Moderation der Stuttgarter Akademie für Technikfolgenabschätzung (TA-Akademie) eingerichtet. Die Auftaktveranstaltung für den Runden Tisch war im Juli 2002. Das Ergebnis der Arbeit am Runden Tisch wurde im Juni 2004 in einer Abschlussveranstaltung präsentiert.

Im Rahmen des Projekts sollten die Grundlagen für einen regionalen Gewerbeflächenpool entwickelt werden. Es sollte geklärt werden, welche Vereinbarungen und Umsetzungsschritte mit den beteiligten Städten und Gemeinden notwendig sind, um zu **Lösungen für eine gemeinsame Gewerbeflächenpolitik** zu kommen.

An der Erarbeitung des Lösungsansatzes waren 22 Chefs der Rathäuser der Städte und Gemeinden im Zollernalbkreis beteiligt. Der **projektbegleitende Beirat** hat Wissen und Erfahrung zu ökologischen, wirtschaftlichen und rechtlichen Fragestellungen in das Projekt eingebracht.

Wegen des innovativen Modellcharakters des Entwicklungsvorhabens wurde es vom Ministerium für Umwelt und Verkehr und vom Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg maßgeblich gefördert.

Mittel- bis langfristiges **ökonomisches Ziel** ist es, mit einem solchen Gewerbeflächenpool die **Wirtschaftskraft der Region zu stärken**. Durch die übergemeindliche Zusammenarbeit in der Flächenvermarktung sollen die Gemeinden des Gewerbeflächenpools gemeinsam ein **breites Spektrum von Gewerbeflächen mit hoher Standortqualität** anbieten können. Die Poolgemeinden treten damit in einen „überregionalen Wettbewerb“ ein, in dem sie als „Einzelkämpfer“ mit den einzelnen Flächen wesentlich geringere Chancen hätten.

Die am Pool beteiligten Gemeinden haben die Aussicht auf einen **Risikoausgleich** - im Zeitablauf -, sowohl beim Verkauf von Gewerbeflächen als auch bei den Gewerbesteuererträgen. Aufgrund von konjunkturellen und strukturellen Krisen innerhalb einzelner Branchen und der Konzentrierung einzelner Branchen auf wenige Standorte kommt es in einzelnen Gemeinden häufig zu unvorhersehbaren Einbrü-

chen bei den Steuereinnahmen. Innerhalb der geplanten Kooperation kann diesen Schwankungen entgegengewirkt werden, weil die Erlöse aus den Grundstücksverkäufen und die Gewerbesteuereinnahmen im Pool zusammenfließen und anteilig ausgeschüttet werden sollen.

Das ausgearbeitete Modell geht davon aus, dass **alle Flächen**, die in den Pool gegeben werden, bei Eintritt **nach ökonomischen und ökologischen Gesichtspunkten bewertet** werden. Auf der Grundlage dieser **Bewertung** errechnet sich der jeweilige **Anteil der Gemeinde am Pool**.

Jede Poolgemeinde partizipiert mit einem bestimmten - vorab vereinbarten und definierten - Prozentsatz **an den Poolerlösen**. Das bedeutet konkret, dass die einzelne Gemeinde, auf deren Gemarkung eine Gewerbefläche verkauft wird, entsprechend ihrem Anteil am Pool nur einen Teil des Bodenwerts bei der jährlichen Ausschüttung erhält. Sie profitiert aber auch mit dem gleichen Prozentsatz von den Erlösen aus dem Verkauf von Poolflächen anderer Gemeinden. Auf dieser Grundlage kann die Poolgemeinde temporären Schwankungen durch Erlöse aus dem Flächenverkauf mittel- bis langfristig entgegenwirken. Wenn alle eingebrachten Flächen veräußert sind, haben alle Poolteilnehmer den eingebrachten Wert (gleich ob Geld oder Fläche) wieder zurück erhalten. Das Risiko der einzelnen Gemeinde, auf längere Zeit erschlossene Flächen nicht verkaufen zu können, wird auf den Pool übertragen und auf die teilnehmenden Gemeinden verteilt. Durch den wettbewerblichen und zeitlichen Risikoausgleich im Gewerbeflächenpool können Vorteile für alle teilnehmenden Gemeinden (**win-win-Situation**) entstehen.

Gleichermaßen sind auch wichtige **ökologische Ziele** über den Gewerbeflächenpool erreichbar. Durch die **Bündelung der Flächen** sollte es zukünftig nicht mehr notwendig sein um jeden Preis in ökologisch sensiblen Gebieten Gewerbeflächen auszuweisen. Im Pool besteht die Möglichkeit, dass Gemeinden in topographisch oder ökologisch schwierigen Lagen auf die großflächige Ausweisung von Gewerbeflächen völlig verzichten. Sie können trotzdem am wirtschaftlichen Geschehen der Region teilhaben, indem sie sich **finanziell am Gewerbeflächenpool beteiligen**. Entsprechend ihrer Einlage partizipieren sie anteilig an den Einnahmen des Pools. Die Alternative lautet: **Geld statt Fläche**.

Der Risikoausgleich hat zur Kehrseite, dass die einzelne Poolgemeinde nicht sofort 100% der Erlöse aus der Veräußerung der von ihr eingebrachten Grundstücke erhält, sondern erst im Zeitablauf. **Dieser Vorteil im Zeitablauf muss deshalb frühzeitig den kommunalpolitischen Gremien vermittelt werden**. Denkbar ist ein **Stufenmodell als Übergangslösung**, an dessen **Ende die Zweckverbandslösung mit dem Risikoausgleich** steht. Der Satzungsentwurf für einen „Zweckverband Regionaler Gewerbeflächenpool“ ist im Anhang beigefügt. Der **Zweckverband** hat sich als die **beste Organisationsform** herausgestellt.

Neben der vorliegenden Langfassung der Projektdokumentation ist eine Kurzfassung erhältlich.

Projekttablauf „Regionaler Gewerbeflächenpool Neckar-Alb“

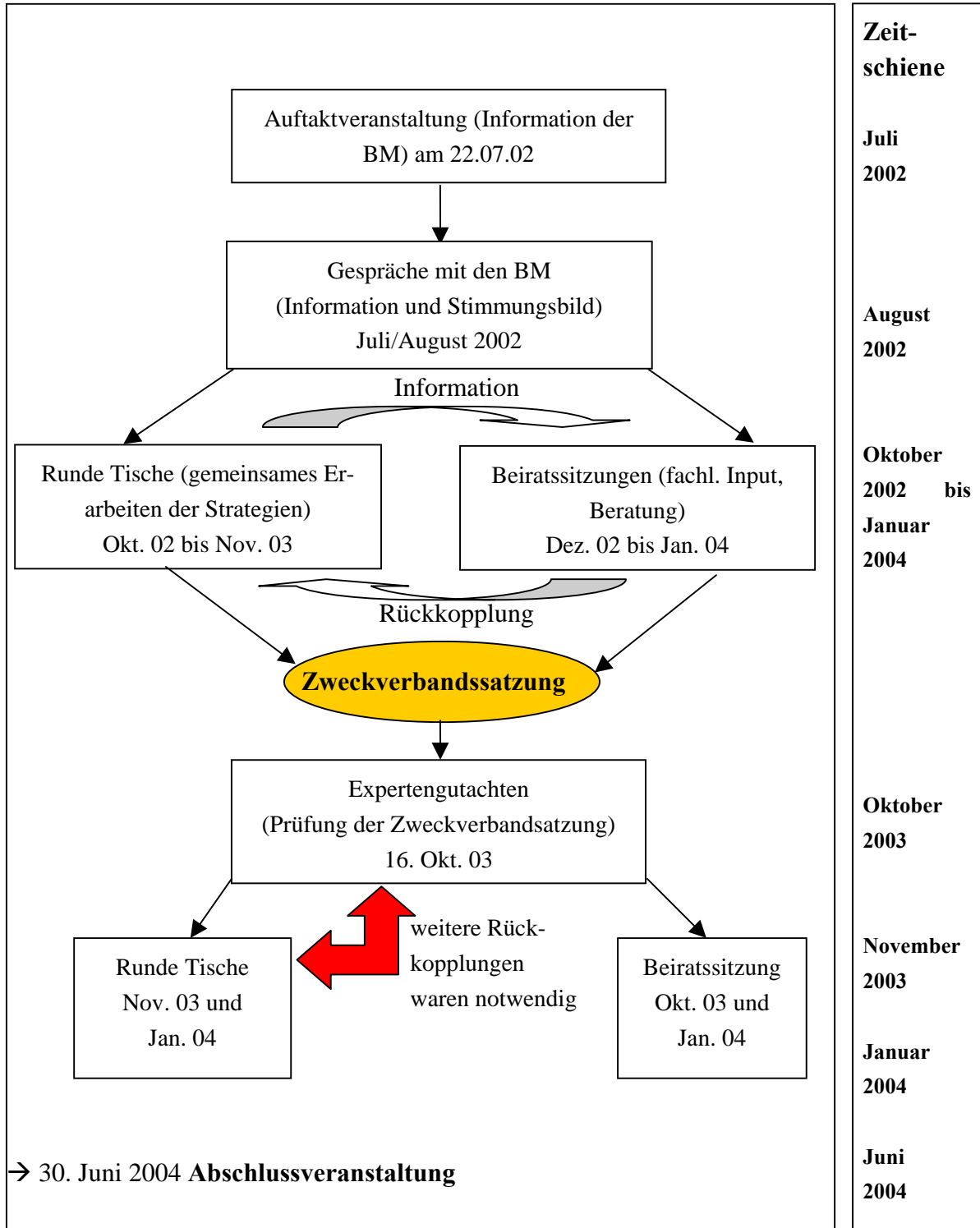


Abb. 1: Struktur des Projektverlaufs

Teil A - Einführung

1 Problemstellung: Knappe Flächen erfordern innovative Lösungen

Die Gewerbeflächenausweisung ist im Allgemeinen dadurch geprägt, dass jede Gemeinde bemüht ist, auf ihrer eigenen Gemarkung Gewerbeflächen bereitzustellen. Damit soll zum einen dem Flächenbedarf expansionswilliger ortsansässiger Betriebe Rechnung getragen, zum anderen die Ansiedlung neuer Unternehmen gefördert werden. Aus regionalökonomischer Sicht geht es also darum, Betriebe am Standort zu halten und neue zu gewinnen.

Unbestreitbar ist, dass die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen in immer mehr Gemeinden an quantitative und qualitative Grenzen stößt. Grund und Boden sind nicht vermehrbar. Die quantitativen Grenzen ergeben sich aus den topographischen Verhältnissen und der Größe der jeweiligen Gemarkung. Die qualitativen Grenzen resultieren aus der Pflicht ökologisch sensible und wertvolle Flächen zu schützen. Hinzu kommen Probleme des Landschaftsbildes und der Landschaftszersiedelung. Sie führen immer dringender zu der Forderung nach einer Optimierung der Flächeninanspruchnahme mit der zentralen ökologischen Zielsetzung einer deutlichen Reduzierung des Flächenverbrauchs.

In der Konkurrenz der Wirtschaftsstandorte um Arbeitsplätze und Steuereinnahmen besteht oft die Bereitschaft der Kommunen, die letzten verfügbaren Flächen auf der eigenen Gemarkung zu erschließen. Dies führt in wachsendem Maß dazu, dass schlecht angebundene oder ökologisch sensible und wertvolle Standorte in Anspruch genommen werden, obwohl andere Kommunen Flächen bereitstellen könnten, die solche Probleme nicht haben.

Es ist eine vielschichtige Konkurrenzsituation erkennbar, die sich in kommunalpolitischen Diskussionen innerhalb der Gemeinde und auch im Verhältnis zu anderen Gemeinden dokumentiert. Unabhängig davon besteht die Notwendigkeit der Bereitstellung von geeignetem Gewerbebauland. Dies ist mit den bisherigen Methoden des Flächenmanagements, das sich im Wesentlichen auf die eigene Gemarkung begrenzt, kaum noch zu realisieren. Die Fokussierung auf die eigene Gemarkung führt zur Landschaftszersiedelung und die Konkurrenz zwischen Gemeinden wird noch verstärkt. Es kann im Einzelfall auch passieren, dass ansiedlungswillige Unternehmen mit mehreren Kommunen verhandeln und sie über die Baulandpreise gegeneinander „ausspielen“.

Aus dieser Problemlage resultiert die Aufgabe, die Flächenausweisung nach ökologischen und ökonomischen Kriterien zu koordinieren. In der Kommunalpolitik wächst die Einsicht, dass dazu neue Wege beschritten werden müssen, die nicht in der Konkurrenz, sondern in der regionalen Kooperation liegen. Gemeinsam können die Ge-

meinden in einem Wirtschaftsraum besser auf die Bedürfnisse der Unternehmen eingehen und dabei gleichzeitig die ökologischen Rahmenbedingungen berücksichtigen.

Im letzten Jahrzehnt ist aus diesen Gründen in der Bundesraumordnung, Landes- und Regionalplanung die Notwendigkeit formuliert worden, gemarkungsübergreifende Lösungen als „Interkommunale Gewerbegebiete“ anzustreben. Diese beschränken sich im Regelfall aber darauf, dass angrenzende Gemeinden gemeinsam ein einzelnes, die Gemarkung überschreitendes neues Gewerbegebiet zusätzlich zu den bestehenden kommunalen Gewerbegebieten ausweisen, erschließen und vermarkten oder mehrere Gemeinden dieses bezüglich eines Gewerbegebiets vereinbaren, das auf der Gemarkung einer der beteiligten Gemeinden liegt.

Der Gewerbeflächenpool geht weit über den Regelungsgehalt interkommunaler Gewerbegebiete hinaus, da er für die Poolgemeinden an dem vorhandenen Flächenbedarf anknüpft und neue Poolflächen über die Bewertung zu steuern versucht. Der Effekt der Flächeneinsparung durch interkommunale Gewerbegebiete hängt davon ab, inwieweit die beteiligten Kommunen auf eigene Ausweisungen, die über den Flächenbedarf für die erforderliche Eigenentwicklung hinausgehen, verzichten.

2 Aufgaben und Ziele

Das Projekt „Regionaler Gewerbeflächenpool Neckar-Alb“ geht über die Ansätze der „Interkommunalen Gewerbegebiete“ in quantitativer und qualitativer Hinsicht hinaus. Es wird der Versuch unternommen, Gewerbegebietsflächen mehrerer Gemeinden in einen gemeinsamen Flächenpool einzubringen. Damit sollen strategische Allianzen mit dem Ziel der gemeinsamen Verwaltung und Vermarktung und gegebenenfalls Erschließung der verfügbaren Gewerbeflächen gebildet werden.

Mittel- bis langfristiges Ziel ist es, mit einem solchen Gewerbeflächenpool die Wirtschaftskraft der Region zu stärken. Gleichzeitig sollen die Flächeninanspruchnahme reduziert und ökologisch sensible Flächen geschont werden.

Durch die übergemeindliche Zusammenarbeit sollen andererseits die Gemeinden des Gewerbeflächenpools ihren ansässigen Betrieben, aber auch Unternehmen von außerhalb, gemeinsam ein breites Spektrum von Gewerbeflächen mit hoher Standortqualität anbieten können.

Die Gemeinden des Gewerbeflächenpools treten mit der Vielzahl ihrer Gewerbeflächen in einen „überregionalen Wettbewerb“ ein, in dem sie als „Einzelkämpfer“ mit den einzelnen Flächen wesentlich geringere Chancen hätten.

Die Vorteile sind: Durch die Bündelung kann potenziellen Investoren ein wesentlich attraktiveres und bedarfsgerechteres Baulandangebot unterbreitet werden, als es eine einzelne Gemeinde kann. In den Pool können auch Gewerbe- und Industriebranchen eingebracht werden. Darüber hinaus wird eine höhere Belegung vorhandener Gewerbe- und Industriegebiete durch die Poolbildung erwartet. Auch wird ein Flächenmanagement hinsichtlich Eignung und Gewerbeflächengröße möglich. Die Lenkung der gemeindlichen Bauflächenausweisungen auf raumordnerisch verträgliche Standorte wird dadurch begünstigt.

Ein weiterer Vorteil für die am Pool beteiligten Gemeinden ist die Aussicht auf einen Risikoausgleich - im Zeitablauf-, sowohl beim Verkauf von Gewerbeflächen als auch bei den Gewerbesteuererträgen. Aufgrund von strukturellen und konjunkturellen Krisen innerhalb einzelner Branchen und der Konzentrierung einzelner Branchen auf wenige Standorte kommt es in einzelnen Gemeinden häufig zu unvorhersehbaren Einbrüchen bei den Steuereinnahmen. Innerhalb der geplanten Kooperation kann diesen Schwankungen entgegen gewirkt werden, weil die Erlöse aus den Grundstücksverkäufen und die Gewerbesteuererträge im Pool zusammenfließen und anteilig ausgeschüttet werden sollen.

Neben den wirtschaftlichen Zielen sind auch wichtige ökologische Ziele über den Gewerbeflächenpool erreichbar. Durch die Bündelung der Flächen sollte es zukünftig nicht mehr notwendig sein, um jeden Preis in ökologisch sensiblen Gebieten Ge-

werbeflächen auszuweisen. Im Pool besteht die Möglichkeit, dass Gemeinden in topographisch schwierigen, ökologisch hochwertigen Lagen auf die großflächige Ausweisung von Gewerbeflächen völlig verzichten. Sie können trotzdem am wirtschaftlichen Geschehen der Region teilhaben, indem sie sich mit einer Kapitaleinlage am Gewerbeflächenpool beteiligen. Entsprechend ihrer Einlage partizipieren sie anteilig an den Einnahmen des Pools.

Das Projekt „Regionaler Gewerbeflächenpool Neckar-Alb“ hat sich zum Ziel gesetzt, zusammen mit den beteiligten Städten und Gemeinden eine gemeinsame Grundlage für einen gemeindeübergreifenden Flächenpool zu erarbeiten.

Es wurde exemplarisch in einer Teilregion, dem Zollernalbkreis, entwickelt.

Bei dem Projekt handelt es sich um ein Modellvorhaben, dessen Ergebnisse weiteren interessierten Regionen und kommunalen Zusammenschlüssen als Basis einer ähnlichen Kooperation dienen sollen. Wegen des innovativen Modellcharakters des Entwicklungsvorhabens wurde es vom Wirtschaftsministerium und vom Umwelt- und Verkehrsministerium Baden-Württemberg gefördert.

3 Situation im Zollernalbkreis

Der Zollernalbkreis besteht aus 25 Kommunen mit insgesamt 193 535 Einwohnern und einer Gesamtfläche von 917 km². Mit den Städten Albstadt, Balingen und Hechingen verfügt der Zollernalbkreis über drei Mittelzentren. Die Bundesstraße B 27 sowie die Bundesstraße B 463 sind wichtige Siedlungs- und Verkehrsachsen, die den Raum erschließen. Der Zollernalbkreis, obwohl zentral zwischen den Wirtschaftsräumen Mittlerer Neckar und Bodensee-Oberschwaben gelegen, steht dennoch etwas im Abseits des wirtschaftlich starken Oberzentrums Reutlingen/Tübingen sowie der Landeshauptstadt Stuttgart.

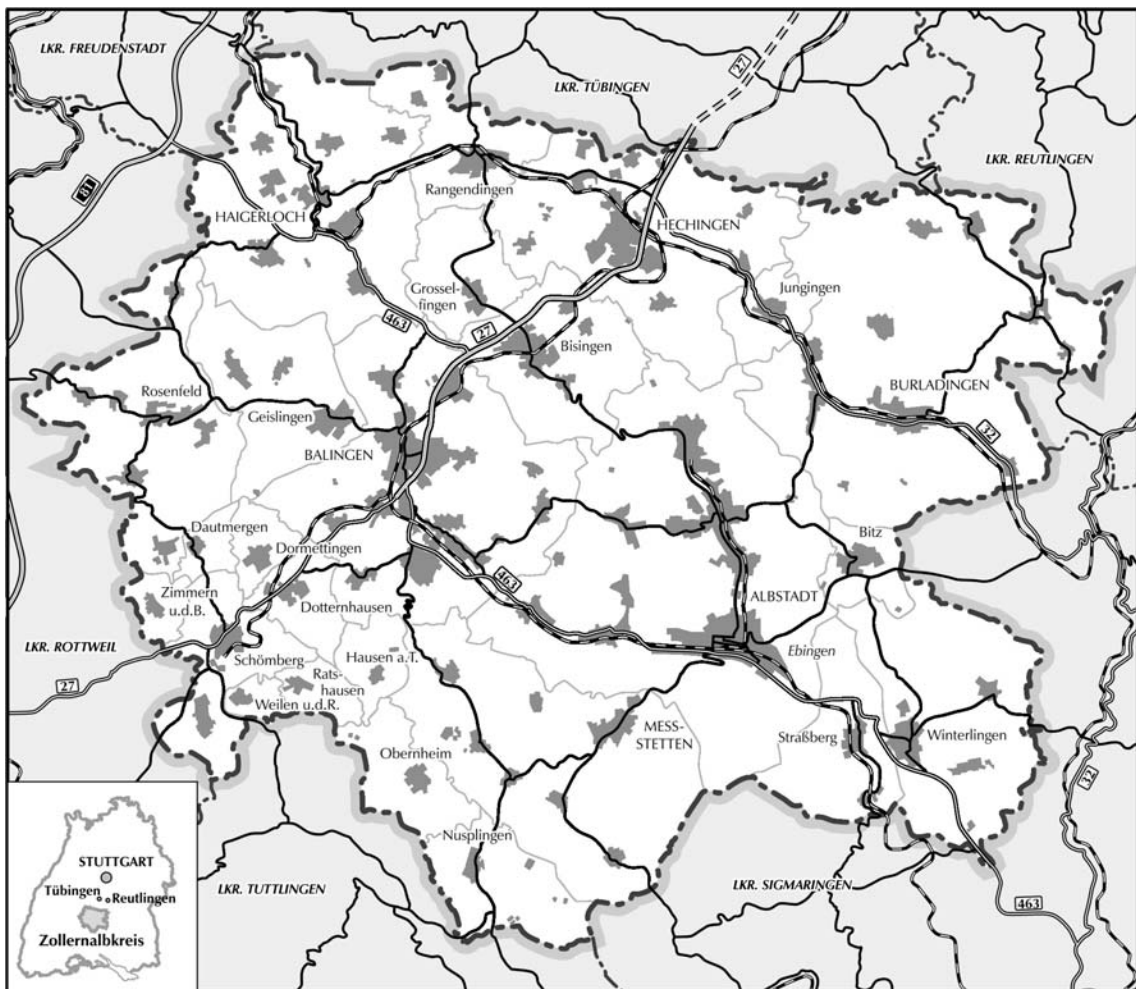


Abb. 2: Der Zollernalbkreis - Lage

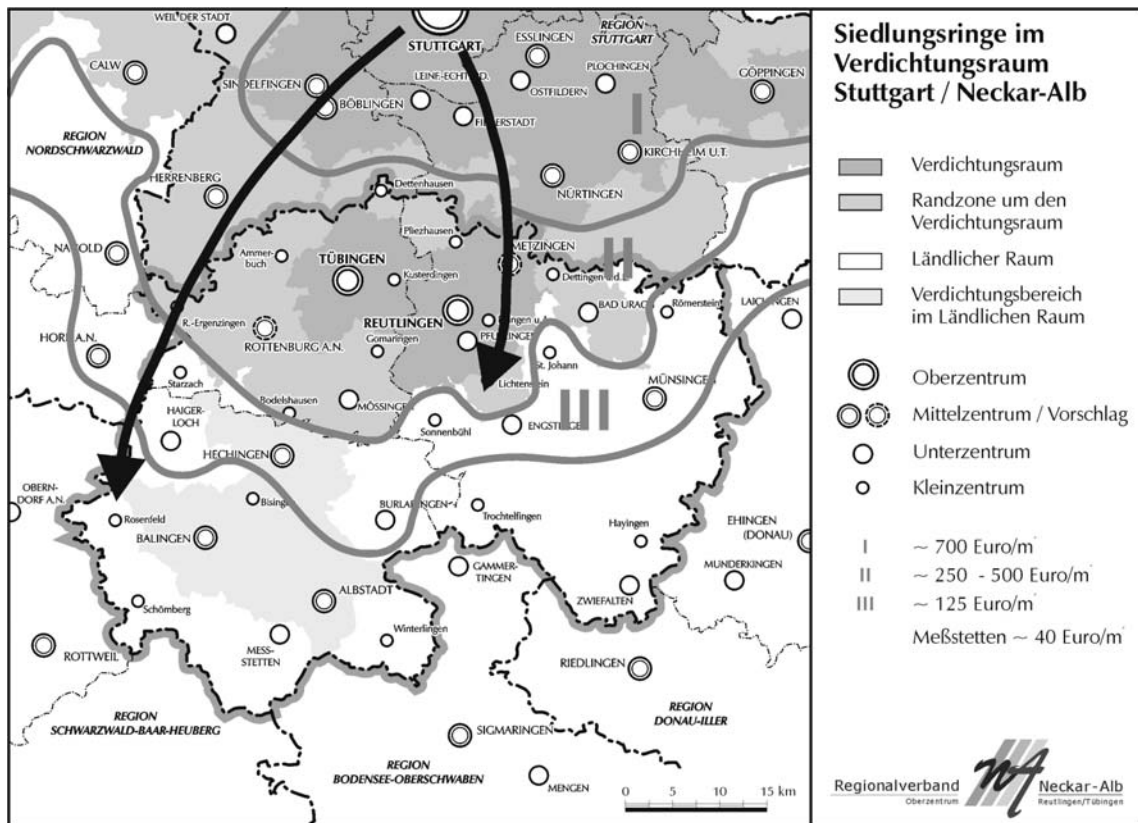


Abb. 3: Siedlungsringe im Verdichtungsraum Stuttgart/Neckar-Alb

Der Zollernalbkreis befindet sich in einem durchgreifenden Strukturwandel der Wirtschaft. Die ehemals dominante Textilindustrie geht seit Jahrzehnten dramatisch zurück. Der Ersatz von verlorengegangenen Arbeitsplätzen ist dringend erforderlich.

Entlang des Albtraufs sind die Möglichkeiten zur Ausweisung von Gewerbe- und Industriegebieten, die auch den Belangen des Regionalen Freiraumkonzepts (Regionalplan Neckar-Alb 1993) Rechnung tragen, begrenzt.

Durch eine Förderung und Belebung der Wirtschaftskraft im Zollernalbkreis soll den zunehmenden Pendlerstrmen in Richtung Stuttgart entgegengewirkt werden. Täglich pendeln mehr als 5.700 Menschen aus dem Zollernalbkreis nach Tübingen bzw. Reutlingen.

Da die Baulandpreise südlich von Tübingen deutlich niedriger sind, entscheiden sich immer mehr Menschen für das Wohnen im Grünen und nehmen längere Pendelwege in Kauf. Wenn es gelingt, den ansässigen Betrieben rechtzeitig Expansionsflchen anzubieten und somit Arbeitsplätze zu erhalten sowie ansiedlungswillige Betriebe verstärkt im Zollernalbkreis anzusiedeln, wäre dies ein wichtiger Schritt in Richtung einer nachhaltigen Entwicklung.

Teil B – Durchführung des Runden Tisches

4 Runder Tisch

4.1 Aufgabe

Das Modellprojekt wurde in einem diskursiven Prozess im Zollernalbkreis erarbeitet. Im Rahmen des Projekts sollten die Grundlagen für einen regionalen Gewerbeflächenpool entwickelt werden. Es sollte geklärt werden, welche Vereinbarungen und Umsetzungsschritte mit den beteiligten Städten und Gemeinden notwendig sind, um zu Lösungen für eine gemeinsame Gewerbeflächenpolitik zu kommen.

Im Vordergrund der Verhandlungen der Oberbürgermeister und Bürgermeister sowie der Vertreter des Zollernalbkreises und des Regionalverbands Neckar-Alb standen dabei folgende Fragen:

- Fragen der kommunalen Selbstverwaltung und der Planungshoheit,
- Fragen des Wettbewerbs der Gemeinden untereinander,
- Fragen der Wirtschaftsentwicklung und des Standortmarketings,
- Fragen des Risikoausgleichs, d.h. der konsensfähigen Verteilung von Kosten und Erlösen, sowie
- Fragen einer effizienten Flächennutzung mit dem Ziel einer Reduzierung der Flächeninanspruchnahme.

Für die Verhandlungen wurde ein Runder Tisch unter der Moderation der Stuttgarter Akademie für Technikfolgenabschätzung (TA-Akademie) eingerichtet.

Wesentliche Aufgabe des Runden Tisches war es, ein Regelwerk für die Modalitäten der Teilnahme am Pool sowie für die Verteilung von Kosten und Erlösen zu erstellen.

Die Beratungen zielten auf die Ausarbeitung einer tragfähigen Satzung für einen Zweckverband oder von Grundlagen für alternative Organisationsformen, mit denen die gemeinsam formulierten Ziele umgesetzt werden können.

4.2 Ausgangslage

Im Vorfeld wurden von den Bürgermeistern folgende Erwartungen bzw. Befürchtungen gegenüber dem Projekt geäußert:

- Vermeidung des Wettbewerbs zwischen den Gemeinden (kam fast überall zur Sprache).
- Verbesserung der Arbeitsmarktlage und der Wirtschaftskraft in der Region (wurde von allen angeschnitten).
- Verbesserung der überregionalen Wettbewerbsposition.
- Verbreiterung des Angebots und Erhöhung der Attraktivität durch Vielfalt des Angebotes (kam in fast zwei Dritteln der Gemeinden zur Sprache).
- Kostenersparnis durch gemeinsame Erschließung von Flächen (kam sehr selten als Argument, eher als Bedingung für eine Teilnahme).
- Ausgleich des Gefälles der Wirtschaftsstruktur durch dezentrale Angebote (kam vor allem als Wunsch der Randgemeinden).
- Poollösung gegen die Schwankungen des Marktes (kam nur von einigen Teilnehmern, ist aber ein wichtiges Argument, das im Verlauf der Verhandlungen an Bedeutung gewonnen hat und unter dem Stichwort „Risikoausgleich“ in die Verhandlungsergebnisse eingeflossen ist).
- Verbesserung der interkommunalen Kooperation (kam relativ häufig als Argument).
- Ökologische Vorteile, wie geringer Flächenverbrauch, geringere Verkehrsbelastung etc. (wurden im direkten Gespräch selten spontan genannt, aber auf Nachfrage des Interviewers meist als bedeutend und wichtig eingestuft).
- Struktur, Kompetenz und Entscheidungsbefugnis des „Zweckverbands“ bzw. der Pool-Organisation (kein „über den Tisch ziehen“, Vermeidung von Bürokratie, Sicherstellung von Effektivität und Effizienz, keine Einschränkung kommunaler Rechte).
- Verteilungsschlüssel für Kosten und Erlöse (gerechter Verteilungsschlüssel).
- Anteil von Gewerbeflächen in eigener Regie und im Rahmen der Poollösung (Einschränkung der Handlungsfreiheit).
- Bewertung der eingebrachten Flächen (wer bewertet nach welchen Kriterien wie?).

- Auswahlkriterien für die Einbeziehung von Flächen in den Pool („Filetstücke“ für sich behalten und qualitativ schlechte Flächen, so genannte Ladenhüter, in den Pool einbringen).
- Regelung für Pflichten (Abwasserbehandlung, Verkehrsanbindung, Müllbeseitigung etc.).
- Eigentums-, Verfügungsrechte und -pflichten an den Poolflächen (wer bestimmt darüber, welcher Betrieb wo angesiedelt wird?).

Zu Beginn der Verhandlungen am Runden Tisch wurden von fast allen Bürgermeistern zwei fundamentale Forderungen gestellt:

1. Wie auch immer der Pool organisiert sein mag, die im Grundgesetz verankerten Rechte der Gemeinden dürfen nicht tangiert werden. Zumindest muss den Standortgemeinden ein Vetorecht eingeräumt werden, damit keine Entscheidungen gegen deren Willen zustande kommen (Selbstverwaltungsgarantie).
2. Jede Gemeinde muss genügend eigene Gewerbefläche außerhalb des Pools besitzen, um einheimischen Gewerbebetrieben die Möglichkeit zur Expansion zu geben. Die meisten Bürgermeister wollen auch dann eigene Flächen anbieten, wenn sich auswärtige Investoren direkt an sie wenden und in dem jeweiligen Ort investieren wollen (Recht auf Eigenentwicklung).

Gerade die letzte Forderung birgt die Gefahr, dass der Poolgedanke unterminiert wird und das Konkurrenzdenken weiter erhalten bleibt. Um den Gemeinden eine akzeptable Lösung anzubieten, mussten ausdifferenzierte Regeln aufgestellt werden, die die Grundlage für eine langfristige Zusammenarbeit im Pool bilden.

Im Vorfeld des Runden Tisches wurden von den Bürgermeistern Erwartungen bzw. Befürchtungen gegenüber dem Projekt geäußert. Daraus ergeben sich folgende Erkenntnisse, die bei künftigen Prozessen zu beachten sind:

- ◆ Der Flächenpool ist eine intensive Form regionaler Zusammenarbeit und setzt ein Mindestmaß an Regionalbewusstsein und/oder bereits praktizierte regionale Zusammenarbeit voraus.
- ◆ Den einzelnen Gemeinden müssen die Vorteile des Flächenpools - im Zeitablauf - unter Beachtung ihrer kommunalen Selbstverwaltung konkret vermittelt werden können.
- ◆ Im diskursiven Prozess muss früh die ökologische Komponente/Bedeutung thematisiert werden, da die Gemeinden offensichtlich stärker im regionalökonomischen Bereich als im ökologischen sensibilisiert sind.

4.3 Verhandlungen am Runden Tisch

4.3.1 Regeln für die Zusammenarbeit am Runden Tisch

Am 28. Oktober 2002 fand der erste Runde Tisch in Winterlingen statt. Zu Beginn dieser Sitzung wurden zunächst die Formalien des Runden Tisches vorgestellt. Neben den allgemein üblichen Grundregeln innerhalb derartiger Diskursprozesse ist die Regelung des „tolerierten Konsens“ (Regel Nr. 6) hervorzuheben (Renn und Webler 1997). Sie besagt, dass die Vorschläge des Runden Tisches möglichst einstimmig getroffen werden sollten. Die Teilnehmer haben jedoch die Möglichkeit, sich der Stimme zu enthalten. Diese Besonderheit gewährleistet, dass kein frühzeitiger Verhandlungsstopp durch mehrheitlich negative Voten eintreten kann.

1. Alle Teilnehmer des Runden Tisches sind gleichberechtigt. Kein Teilnehmer kann während der Sitzung Privilegien oder Sonderrechte beanspruchen. Alle Mitglieder haben die gleichen Rederechte. Es wird dabei nach der Reihenfolge der Handzeichen verfahren.
2. Als Beobachter und Auskunftspersonen sind die Vertreter des wissenschaftlichen Beirats geladen. Sie nehmen nicht direkt an der Diskussion teil, sondern stehen für Anfragen und Nachfragen zur Verfügung.
3. Der Runde Tisch wird durch einen neutralen Moderator der Akademie geleitet. Der Moderator ist weder stimmberechtigt, noch kann er die Tagesordnung bestimmen. Ihm obliegt es aber, eine Tagesordnung vorzuschlagen und die einzelnen Punkte nach und nach abzuarbeiten. Seine Aufgabe ist es weiterhin, die Diskussion unparteiisch zu leiten und Verfahren zur Beschlussfassung vorzuschlagen und gegebenenfalls durchzuführen.
4. Die Akademie stellt eine(n) Protokollführer(in). Das Protokoll muss von den Teilnehmern des Runden Tisches genehmigt werden.
5. Die Aufgabe des Runden Tisches ist es, Vorschläge für einen Gewerbeflächenpool zu erarbeiten, gemeinsam zu diskutieren und .zu einem abschließenden Urteil über diese Vorschläge zu gelangen.
6. Die Vorschläge sollten möglichst einstimmig getroffen werden. Die Teilnehmer haben jedoch die Möglichkeit, sich der Stimme zu enthalten (tolerierter Konsens).

7. Es wird erwartet, dass alle Teilnehmer bereit sind, von den Argumenten und faktischen Nachweisen der anderen Mitglieder zu lernen und gegebenenfalls ihre Haltung zu überdenken.
8. Es wird ebenfalls erwartet, dass alle Teilnehmer sich von vornherein darauf einigen, auf die Moralisierung von Positionen (etwa: "Wer solch eine Maßnahme propagiert, kann nur ein zynischer oder ignoranter Mensch sein") zu verzichten.

Nachdem die Grundregeln einstimmig angenommen worden waren, wurde das Hauptziel, das Mandat für den Runden Tisch, diskutiert.

Vereinbarte Gesprächsregeln für den Runden Tisch erscheinen zwar auf den ersten Blick wie selbstverständlich, sind aber vor allem bei kontroverser Verlauf der Diskussion von unschätzbarem Wert, weil damit die Grundlage einer konstruktiven Gesprächsatmosphäre immer wieder hergestellt werden kann.

4.3.2 Mandat des Runden Tisches

Die Teilnehmer einigten sich auf folgendes Mandat für den Runden Tisch zur Realisierung des Projekts „Regionaler Gewerbeflächenpool Neckar-Alb“:

- Durchführung einer Bestandsaufnahme zu den Chancen, Entwicklungspotenzialen, Problemen und Barrieren für die Einrichtung und gemeinsame Verwaltung eines Flächenpools,
- Klärung des Aktionsradius der Teilnehnergemeinden,
- Abschätzung der Potenziale für die weitere Entwicklung von Gewerbegebieten und deren Realisierungschancen,
- Festlegung eines Bewertungssystem der Gewerbeflächen anhand ausgewählter Kriterien¹,
- Erstellung eines Regelwerkes, das die Eintrittsbedingungen, die Zustimmungsregelungen zum Einbringen von Flächen und zur Ansiedlung von Be-

¹ Dieser Punkt war zwar als Aufgabe formuliert, es stellte sich jedoch frühzeitig heraus, dass dies innerhalb der „Startphase“ des Projektes nicht geleistet werden konnte. Der Bewertungsschlüssel soll im Rahmen der weiteren Konkretisierung des Modells erarbeitet werden.

trieben, die Verfahrensweise und den Schlüssel zur Verteilung von Lasten und Erträgen klärt,

- Spezifizierung der notwendigen Schritte für die Umsetzung.

Die explizite Mandatsübertragung ist relevant, um die Prozessziele für die Teilnehmer transparent zu machen und um den Diskurs zielorientiert führen zu können.

4.3.3 Regeln für die Zusammenarbeit im Gewerbeflächenpool

Es wurden grundsätzliche Regeln ausgearbeitet, die in jedem Falle beachtet werden müssen. Es werden darin wichtige kommunalrechtliche Fragen geregelt, wie z.B. das Mitbestimmungsrecht der Belegenheitsgemeinde bei Gewerbeansiedlungen. Weiterhin wurde diskutiert, ob die Gemeinden, die eigene Gewerbeflächen betreiben oder ausweisen wollen, diese in den gemeinsamen Pool einbringen müssen oder aber sie nur für lokale Investoren anbieten dürfen. Alle waren sich einig, dass für das örtliche Kleingewerbe eine Öffnung vorgesehen sein müsste.

Die Regeln wurden innerhalb der ersten zwei Sitzungen sehr ausführlich diskutiert, teilweise auch noch modifiziert und letztendlich als Grundlage für die weitere Arbeit anerkannt.

(1) Jede Gemeinde, die sich am Pool beteiligt, hat das Recht, Betrieben aus dem Ort selbst eine Erweiterungsfläche im eigenen Gewerbegebiet anzubieten. Sofern der Betrieb diese Flächen aber nicht in Anspruch nehmen will, ist jeder Teilnehmer am Flächenpool verpflichtet, den Investor auch auf andere Flächen des Pools aufmerksam zu machen.

Damit soll gewährleistet werden, dass die Gemeinden weiterhin für die Entwicklung ihrer Betriebe vor Ort im Rahmen einer gemeindlichen Eigenentwicklung zuständig bleiben. Gleichzeitig wird die Solidarität im Pool verlangt.

(2) Will ein einheimischer Gewerbetreibender innerhalb der Heimatgemeinde erweitern und stehen dafür nur Poolflächen zur Verfügung (bzw. wird eine solche bevorzugt), kann die Standortgemeinde diesen Teil aus dem Pool herausnehmen und den eigenen Gewerbeflächen zuordnen.

Diese Regelung gewährleistet die Flexibilität für die Entwicklung der eigenen Betriebe. Sie ist aber auch ein Zugeständnis an die

kommunale Praxis.

(3) Möchte ein einheimischer Gewerbetreibender die Gemeinde verlassen, dann sollte sie alles daran setzen, diesen für eine Fläche des Pools zu interessieren. In keinem Falle dürfen Hindernisse für einen Gewerbetreibenden aufgestellt werden, der eine Gemeinde zugunsten einer Neuansiedlung im Flächenpool verlassen will.

Damit wird der Konkurrenz begegnet. Verbleibt der Gewerbebetrieb im Pool, profitiert die abgebende Gemeinde auch weiterhin.

(4) Sollte ein externer Investor bei einer Gemeinde anfragen, hat sie das Recht, diesem zunächst die auf der eigenen Gemarkung liegende Poolfläche anzubieten. Ist dieser damit nicht einverstanden, ist die Gemeinde verpflichtet, den Investor für eine andere Fläche im Pool zu interessieren.

Damit wird weiterhin die Möglichkeit eröffnet, dass sich die Gemeinden selbst um die Ansiedlung von Betrieben bemühen, allerdings nur im Rahmen des Pools. Die Gemeinde wird daran mehr als früher ein Interesse haben, da sie als Poolgemeinde künftig an den Gewerbesteuerzahlungen des Investors partizipieren kann.

(5) Sollte ein externer Investor eine Gewerbefläche bevorzugen, die bislang noch nicht im Pool ist, so kann die Gemeinde diese Fläche zur Verfügung stellen, muss sie aber dazu in den Pool einbringen.

Diese Regelung gewährleistet der Gemeinde eine Flexibilität gegenüber externen Investoren. Allerdings ist auch hier eine Beschränkung im Sinne der Solidarität des Pools verankert.

(6) Tritt ein externer Investor direkt an den Pool heran, dann ist es die erste Priorität der Poolverwaltung, das Interesse dieses Investors zu halten und ihm ein nachfragegemäßes Grundstück anzubieten. In zweiter Priorität (falls es mehrere Möglichkeiten gibt) sollte der Pool auf eine Gleichverteilung im Rahmen des Pools achten.

Damit soll sichergestellt werden, dass alle Poolflächen in die Ansiedlungspolitik des Pools einbezogen werden. Eine angemessene Berücksichtigung aller Poolgemeinden soll im Rahmen der Investorenpräferenzen angestrebt werden.

(7) Die Ansiedlung von Gewerbebetrieben sowie mögliche Nutzungsbeschränkungen müssen im Einvernehmen mit der Standortgemeinde erfolgen; die Standortgemeinde hat ein Vetorecht.

Diese Regelung soll verhindern, dass gegen den Willen einer Gemeinde die Ansiedlung von störenden Betrieben oder Anlagen (Müllverbrennungsanlage, Deponie, Kraftwerk etc.) erfolgt

Ohne solche "Poolregeln" besteht die Gefahr, dass die Poolgemeinschaft bei bestimmten Einzelfällen immer wieder die gleichen Grundsatzdiskussionen mit all ihren Herausforderungen und Gefahren führt.

4.3.4 Modellentwürfe

Die Akademie für Technikfolgenabschätzung unterbreitete erste Modellentwürfe in Form von vier Stufen des Gewerbeflächenpools. Diese vier Stufen können im Sinne eines Entwicklungsmodells (langsames Wachsen von der ersten zur bis zu letzten Stufe) umgesetzt werden. Es kann aber auch eines der vier Modelle direkt als Ziel angestrebt werden.

Die vier Modelle/Stufen sind:

Modell/Stufe 1: Gemeinsame Vermarktung

Die Gemeinden bringen einen Teil ihrer Gewerbeflächen in den Pool ein. Es ist Aufgabe einer zu gründenden Organisation, die Flächen des Pools zu charakterisieren und zu bewerten, alle Flächen des Pools gemeinsam nach außen zu vermarkten und potenzielle Interessenten auf die Flächen hinzuweisen, die für ihre Zwecke am besten geeignet sind. Dabei soll so weit wie möglich eine Vermittlung von Flächen über den gesamten Pool erfolgen. Die Bewertung der Flächen sollte nach einem einheitlichen Schlüssel erfolgen. Die Flächen bleiben im Eigentum der Gemeinden und werden vollständig durch diese verwaltet. Mehrere Gemeinden können auch interkommunale Gebiete in den Pool einbringen. Jeder Gemeinde steht es frei, Flächen, die nicht im Pool sind, aus eigener Kraft zu vermarkten und anzubieten. Die Kosten für die Verwaltung der Organisation und die Vermarktung der Pool-Flächen werden durch eine Umlage der teilnehmenden Gemeinden finanziert.

Modell/Stufe 2: Ausweisung dezentraler transkommunaler Gewerbeflächen

Hier werden über die Stufe 1 hinausgehend Gewerbeflächen in den Pool eingebracht, die innerhalb der Region einzelne dezentrale Schwerpunkte versorgen und dabei alle

umliegenden Gemeinden mit einbeziehen. Die Merkmale von transkommunalen Gewerbeflächen sind:

- Die Gebiete werden von einer Gemeinde eingebracht; es handelt sich also nicht um interkommunale Flächen, die sich mehrere Gemeinden teilen;
- Die Flächen bleiben im Eigentum der jeweiligen Standortgemeinde;
- Alle umgebenden Gemeinden haben die Möglichkeit, sich an den Kosten für das Gewerbegebiet zu beteiligen, erhalten dann aber auch einen entsprechenden Anteil am Erlös;
- Entscheidungen über Nutzungsformen und –begrenzungen für die transkommunalen Gewerbegebiete fällt ein Ausschuss, in dem alle teilnehmenden Gemeinden gemäß ihrem Anteil vertreten sind. Die Standortgemeinde behält in jedem Falle ein Vetorecht.
- Das transkommunale Gewerbegebiet wird ebenfalls in den Flächenpool eingebracht und wird wie bei Modell 1 über die Region hinaus vermarktet.

Der Pool bestünde dann aus drei Kategorien von Flächen: diejenigen, die von einer Gemeinde in den Pool eingebracht werden (unter eigener Regie), die interkommunalen Flächen (etwa Winterlingen-Straßberg oder Bodelshausen-Hechingen), die wie Eigenflächen von einzelnen Gemeinden behandelt würden, und die transkommunalen Flächen, die eine eigene Unterorganisation bilden.

Modell/Stufe 3: Hinzufügung von eigenen Flächen des Pools

In der dritten Stufe könnte zusätzlich oder als Alternative zu Stufe 2 der Pool bestimmte Flächen in eigener Regie übernehmen. Dies könnte in zweifacher Weise geschehen:

- Eine Gemeinde übergibt einen Teil ihrer Gewerbefläche an den Pool mit der Maßgabe, dass die weiteren Kosten und die zu erwartenden Erträge anteilmäßig an die Poolpartner aufgeteilt werden.
- Der Pool stellt fest, welche Flächen sich für die Aufnahme im Pool eignen. Diese Flächen können dann von den entsprechenden Gemeinden erschlossen werden. Je nach Nutzungs- bzw. Eigentumsmodell erwirbt der Pool das Eigentum oder das Nutzungsrecht an der Fläche.

In beiden Fällen muss ein Vetorecht für Nutzungsformen und –begrenzungen bei den Standortgemeinden liegen.

Modell/Stufe 4: Grundsätzliche Nutzungs- bzw. Eigentumsübertragung an den Pool

In einer letzten Ausbaustufe könnten alle Flächen, die im Rahmen des Pools angeboten werden, in das Eigentum oder in ein äquivalentes Nutzungsmodell des Pools

übergehen. Die Verwaltung der Flächen würde dann zentral erfolgen. Die Aufteilung von Kosten und Erlöse würde weiterhin anteilmäßig vorgenommen (auch für Teilregionen im Rahmen von transkommunalen Gewerbeflächen).

Der Teilnehmerkreis einigte sich sehr schnell darauf, dass das Ziel des Pooles auf jeden Fall über ein reines Vermarktungsmodell hinausgehen sollte. **Das heißt: es wird eine Lösung angestrebt, bei der ein Risikoausgleich zwischen den Gemeinden erfolgt. Man war sich einig, dass das angestrebte Ziel in Richtung Modell 3 bzw. 4 gehen sollte.**

Die Akademie für Technikfolgenabschätzung unterbreitete erste Modellentwürfe in Form von vier Stufen des Gewerbeflächenpools. Diese vier Stufen können im Sinne eines Entwicklungsmodells (langsames Wachsen von der ersten zur bis zu letzten Stufe) umgesetzt werden. Es kann aber auch eines der vier Modelle direkt als Ziel angestrebt werden.

Die ausgearbeiteten Modellvarianten sind wichtig, um den Gemeinden ein gleitendes/sukzessives Hineinwachsen in den Pool unter Berücksichtigung der gemachten Erfahrungen zu ermöglichen.

4.3.5 Erfahrungen aus anderen Projekten

In der ersten Sitzung des Runden Tisches wurde von dem Moderationsteam der TA-Akademie ein Überblick über schon bestehende Kooperationen, zumeist Beispiele für interkommunale Gewerbegebiete, vermittelt. Die dafür gefertigte Zusammenfassung zeigte auf, dass es unterschiedliche Lösungsmöglichkeiten gibt, um sowohl die Kosten und Erlöse zu verteilen als auch die passende Organisationsform für die Kooperation zu finden. Wesentliche Punkte dabei sind:

- Es existieren schon viele interkommunale Gewerbegebiete, die auch sehr gut funktionieren.
- Häufig handelt es sich dabei jedoch um jeweils ein Gebiet, das von mehreren Gemeinden genutzt wird.
- Erst in wenigen Fällen findet man Kooperationen, die mehrere Flächen gemeinsam verwalten und vermarkten.
- Diese Modelle enthalten keine multikriterielle Bewertung der Flächen.
- Die meisten Probleme entstehen zu Beginn eines Projektes (Festlegung des Verteilungsschlüssels, Zielsetzung); sind diese aber überwunden, so überwiegen die Vorteile, die sich für alle Beteiligten abzeichnen.

Ausführliche Zusammenfassungen zu Interkommunalen Gewerbegebieten gibt es in HOLTEL, U., WUSCHANSKY, B. (2002) und GLOEDE, K. (HRSG.), BODELSCHWINGH, A., ROSNER, U. (2001).

Innerhalb dieser Kooperationen findet man sehr unterschiedliche Vereinbarungen über die Verteilung der Kosten und Erlöse vor, ebenso gibt es Unterschiede in den vertraglichen Grundlagen der Kooperationen. Die Kosten-Lasten Verteilung erfolgt häufig nach einem flächenbezogenen Verteilungsschlüssel, jedoch kommen auch einwohnerbezogene Schlüssel oder Kombinationen aus beiden zum Einsatz. In Baden-Württemberg wurde bisher der Zweckverband als häufigste Organisationsform gewählt. Der Zweckverband gewährleistet am besten die kommunalpolitische Mitwirkung. In Nordrhein-Westfalen dagegen werden hauptsächlich Öffentlich-rechtliche Vereinbarungen in Kombination mit einer GmbH abgeschlossen. Diese Kombination ist deshalb gewählt worden, weil zur Erledigung der hoheitlichen Aufgaben eine öffentlich-rechtliche Organisation notwendig ist, die nicht-hoheitlichen Aufgaben hingegen der effizienter wirtschaftenden GmbH übertragen werden können. Eine Zusammenstellung verschiedener Kooperationen ist in Anlage A/I beigefügt. Daraus ist ersichtlich, dass lediglich der Zweckverband „Wirtschaftsförderung im Trierer Tal“ in Rheinland Pfalz mehrere Flächen parallel verwaltet. Nicht in der Tabelle aufgeführt ist das Beispiel des Interkommunalen Gewerbeflächenpools des Stadtentwicklungsverbandes Ulm/Neu-Ulm. Hierbei handelt es sich um eine ländergrenzen-überschreitende Zusammenarbeit, in der die Städte Ulm und Neu-Ulm ihre gesamten Gewerbeflächen gemeinsam vermarkten. Die Flächen werden von den Städten jeweils selbst erschlossen und die Steuereinnahmen werden nach einem bestimmten Schlüssel zwischen den beiden Städten verteilt.

Seitens der Bürgermeister wurde gewünscht das Projekt „Wirtschaftsförderung im Trierer Tal“ aus Rheinland Pfalz näher vorzustellen. Darüber berichtete der Geschäftsführer des Zweckverbandes Wirtschaftsförderung im Trierer Tal, Herr Lothar Weis, in der zweiten Sitzung des Runden Tisches. Wesentliche Aufgaben des Zweckverbandes sind die verbindliche Bauleitplanung, die Erschließung (erstmalige Herstellung) der Flächen, die Förderung des Trierer Hafens, der Erwerb u. Verkauf von Grundstücken, die Unterstützung der Gewerbe- und Industrieansiedlung, die Entwicklung des Güterverkehrszentrums Trier sowie die Öffentlichkeitsarbeit. In zwei Punkten geht das Trierer Modell über die angestrebten Aufgaben des Projektes „Gewerbeflächenpool Neckar-Alb“ hinaus: Zum einen werden in Trier die unterschiedlichen Standortfaktoren (Güterverkehr, Schiffsverkehr, Straße) unter einem „Dach“ verwaltet, zum anderen wird hauptsächlich die Planung der Gewerbegebiete „gemanagt“.

Dagegen soll die kommunale Planungshoheit im Zollernalbkreis auf keinen Fall auf den Flächenpool übergehen. Bezüglich des Vetorechtes, das innerhalb der Verfahrensregeln verankert werden soll, liegt die Gefahr, dass der Zweckverband dadurch handlungsunfähig werden könnte. Seit Bestehen der Wirtschaftsförderungs-GmbH gibt keinen Fall, in dem eine Gemeinde eine spezielle Ansiedlung verhindern wollte. Der Praxisbericht von Herrn Weis zeigte auf, dass eine Kooperation aus mehreren Gemeinden sehr gut funktionieren kann, machte jedoch auch deutlich, dass mit einem Gewinn durch Steuereinnahmen nicht zeitnah zu rechnen ist, was vor allem auch durch die dort angesiedelten jungen Unternehmen begründet ist, die in den ersten Jahren keine Gewerbesteuer bezahlen.

1. Kommunale Zusammenarbeit kann nicht von oben verordnet werden. Erst wenn alle Kommunalvertreter überzeugt sind, dass die angestrebte Lösung für ihre Gemeinde von Vorteil ist, kann die Kooperation gelingen. Aus diesem Grunde ist auch die Verhandlungsform eines Runden Tisches ratsam, weil dort alle Mitglieder gleichberechtigt nach einer Lösung ringen.
2. Lösungen dürfen nicht auf Kosten von einzelnen Standortgemeinden durchgesetzt werden. Bei der Ansiedlung von neuen Gewerbebetrieben muss den jeweiligen Standortgemeinden ein Vetorecht zugebilligt werden.
3. Die Entscheidungswege bei der Ansiedlung von neuen Gewerbebetrieben dürfen gleichzeitig nicht zu lang oder zu komplex werden. Die jeweils gewählte Organisationsform muss sicherstellen, dass der Geschäftsführer die Autorität zur Verhandlungsführung mit potentiellen Interessenten erhält, damit flexibel und zeitnah auf Interessenten zugegangen werden kann.
4. Die Einbeziehung von aktualisierten Erfahrungswerten kann helfen, den Verhandlungsprozess zu optimieren.

4.3.6 Organisationsformen

Im weiteren Verlauf der Verhandlungen am Runden Tisch wurden die möglichen Organisationsformen für den regionalen Gewerbeflächenpool Neckar-Alb erörtert. Einen Vergleich der Rechtsformen Zweckverband, Öffentlich-rechtliche Vereinbarung und GmbH zeigt Tab. 1.

Der Zweckverband bietet den Vorteil, dass gerade bei der Teilnahme einer größeren Zahl von Gemeinden klare Regelungen getroffen werden können und die Kommunen in der Verbandsversammlung vertreten sind. Zwar bietet z.B. die GmbH die Möglichkeit einer sehr schlanken und flexiblen Geschäftsführung, aber es fehlt die demokratische Mitbestimmung der einzelnen Gemeinden. Zudem lässt sich auch ein Zweckverband flexibel und schlank gestalten.

Der Entwurf einer Zweckverbandssatzung für einen „Gewerbeflächenpool Zollernalb“ ist im Anhang B beigefügt. Die rechtliche Prüfung ist noch nicht abgeschlossen.

Rechtsform	Zweckverband	Öffentlich-rechtliche Vereinbarung	GmbH
Rechtspersönlichkeit	Eigene juristische Person des öffentlichen Rechts	Keine eigene Rechtsperson	Eigene juristische Person des privaten Rechts
Aufgabenübertragung	Es können alle Aufgaben übertragen werden, die die Gemeinde wahrnehmen kann oder wahrnehmen muss.		Kann mit allen nicht-hoheitlichen Aufgaben betraut werden.
Organe	Verbandsversammlung Verbandsvorsteher	Keine besonderen Organe	Gesellschafterversammlung, Geschäftsführer (Aufsichtsrat, fakultativ)
Entscheidungsabläufe	Die Entscheidungswege sind tendenziell kürzer als in der Kommune. Dies ist jedoch abhängig von der Ausgestaltung der Verbandssatzung und der Verbandsgröße.	Die Entscheidungswege sind länger. Erforderlich sind Ratsbeschlüsse, die von Empfehlungen des Mitwirkungsremiums vorbereitet werden.	Die Entscheidungswege in einer GmbH sind kurz. Die Stellung des Geschäftsführers kann sehr stark sein. Das Kräfteverhältnis zwischen Geschäftsführung und Gesellschafterversammlung kann sehr flexibel gestaltet werden.
Kommunale Einwirkungsmöglichkeit	Die Einwirkungsmöglichkeiten der Kommune sind prinzipiell hoch, da ihre Vertreter in der Verbandsversammlung weisungsgebunden sind. Beschlüsse im Verband müssen in der Kommune vorberaten werden.	Die Einflussmöglichkeiten sind hoch, da Aufgabenwahrnehmung durch die Kommune als Gesamtes erfolgt. Die Partnergemeinden verfügen über Mitwirkungs- und Einspruchsrechte.	Einwirkungsmöglichkeiten sind prinzipiell gegeben, da die kommunalen Vertreter in der Gesellschafterversammlung weisungsgebunden sind, abhängig von der Ausgestaltung des Gesellschaftsvertrages. Tendenziell arbeitet die GmbH gemeindeferner.
Steuerliche Behandlung	Steuerpflichtig nur im Rahmen der Betriebe gewerblicher Art		Unterliegt allen Steuern
Beteiligung Dritter	Möglich, aber Stimmenbeschränkung bei hoheitlichen Aufgaben. Bei Eintritt oder Ausscheiden eines Mitglieds muss die Satzung geändert werden.	Direkte Beteiligung Dritter ist nicht möglich	Die Beteiligung von Dritten, auch privaten, ist leicht möglich
Finanzierung	Kreditbeschaffung durch Vorschriften der kommunalen Haushaltswirtschaft eingeeengt.		Erleichterte Kreditbeschaffung

Tab. 1: Vergleich der Rechtsformen (verändert nach Holtel et al. 2002).

Aufgrund der Vorteile, die der Zweckverband für die angestrebte komplexe Lösung des Pools hat, wurde in der Region Neckar-Alb in erster Linie die Organisationsform Zweckverband weiterverfolgt. Eine den Rahmenbedingungen angepasster Satzungsentwurf wurde ausgearbeitet und einer rechtlichen Prüfung unterzogen.

4.3.7 Modellkonkretisierung

Die Diskussion über die verschiedenen Lösungen führte zu einer weiteren Konkretisierung des Poolgedankens. Im Laufe der Beratungen werden aus den vier eingangs vorgestellten Modellen/Stufen zwei Modellentwürfe erstellt. Sie dienen als Vorlage für die Verhandlungen am Runden Tisch.

Modell I: Vermarktungsgemeinschaft	Modell II: Risikogemeinschaft
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Keine monetäre Bewertung der Flächen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Monetäre Bewertung der Flächen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erlös aus dem Verkauf der Flächen verbleibt bei den Gemeinden 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gemeinde gibt das Verfügungsrecht ab; Pool erhält den Erlös aus dem Verkauf der Flächen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Umlagenfinanziert 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erlösfinanziert
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nur Gewerbesteuereinnahmen; diese werden, z.B. 50:50, aufgeteilt 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erlös aus dem Verkauf der Grundstücke plus Gewerbesteuereinnahmen werden aufgeteilt
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Geldeinlage nicht möglich 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Geldeinlage in Pool direkt möglich
<p>Erschließung erfolgt in beiden Fällen durch die Gemeinden. In Modell II Option für die Finanzierung der Erschließung durch den Pool. Die Flächen verbleiben im Eigentum der Gemeinden, der Pool erhält die Verfügungsrechte.</p>	

Tab. 2: Unterschiede zwischen Modell I und II

Das Modell I geht davon aus, dass die Erlöse aus dem Verkauf der Flächen bei den Gemeinden verbleiben. Lediglich über die Gewerbesteuer fließt Geld an den Pool. Insgesamt wäre der Pool in diesem Fall umlagenfinanziert, weil Gewerbesteuereinnahmen aus diesen neuen Gewerbeflächen erst mittel- bis langfristig zu erwarten sind. Bei dem Modell I handelt es sich daher lediglich um ein Vermarktungsmodell. Ein Risikoausgleich über die Gewerbesteuereinnahmen, die in den Pool fließen sollen, ist höchstens mittel- bis langfristig zu erreichen. Modell I wird bereits heute in ähnlicher Form von einzelnen WFG angewandt, allerdings ohne Verteilung der Gewerbesteuereinnahmen an die beteiligten Gemeinden.

Das Modell II geht von einem monetären Bewertungssystem aus. Grundgedanke ist, dass alle Flächen, die in den Pool gegeben werden, bei Eintritt nach ökonomischen und ökologischen Gesichtspunkten bewertet werden. Auf Grund dieser Bewertung errechnet sich der jeweilige Anteil der Gemeinde am Pool. Damit werden auch die

Anteile an den Kosten und Erlösen festgelegt. Die Finanzierung des Pools erfolgt über die Grundstücksverkäufe und mittel- bis langfristig über die Gewerbesteuerentnahmen.

Das Modell II stellt eine Lösung dar, die den selbst gestellten Zielvorgaben des Gewerbeflächenpools am ehesten entspricht. Der Risikoausgleich und die Schonung von sensiblen Flächen lassen sich beim Modell II parallel verwirklichen. Es setzt aber voraus, dass die Gemeinden die Verkaufserlöse an den Pool abtreten, damit eine Finanzmasse für die Verteilung im Pool entsteht.

Zunächst umfasste das Modell II auch eine weitgehende Aufgabenübertragung an den Pool hinsichtlich der Erschließung der Flächen. Es wurde jedoch relativ rasch deutlich, dass eine Übertragung der Erschließungs- und Planungsrechte auf den Pool nicht gewollt ist. Allenfalls die Finanzierung der Erschließung soll eine Option für den Gewerbeflächenpool sein.

Aus den theoretischen Überlegungen für ein geeignetes Modell des Gewerbeflächenpools sowie den Erfahrungen der Bürgermeister lassen sich die für die jeweilige Region passenden Modellzuschnitte finden.

4.3.8 Rückerstattung der Erschließungskosten

Die Gemeinden, die erschlossene Flächen zur Verfügung stellen, sollen beim Verkauf die Kosten für die Erschließung erstattet bekommen. Diese Regelung wurde am Runden Tisch sehr kontrovers diskutiert. Einige Gemeinden befürchten, dass sie bei der Rückerstattung der Erschließungskosten nicht alle entstandenen Kosten ersetzt bekommen. Deshalb wurde zur Erörterung des Themas eine „Arbeitsgemeinschaft Erschließung“ gegründet. Die intensive Auseinandersetzung mit dem Thema Erschließungskosten machte deutlich, dass innerhalb der Gemeindeverwaltungen uneinheitliche Regelungen über die Aufschlüsselung der Kosten bestehen. Hinzu kommt, dass die Erschließungskosten auch wegen der natürlichen Standortbedingungen großen Schwankungen unterliegen. Die Erhebung der verkauften Gewerbeflächen innerhalb der Gemeinden des Zollernalbkreises seit 1990 zeigt, dass der Anteil der Erschließungskosten an den Gesamtkosten stark schwankt. Bei manchen Gemeinden beträgt er bis zu 70% bei anderen gerade einmal 30%. Bei vielen Gemeinden liegt der Anteil jedoch zwischen 50% und 60%. Aus diesem Grund äußerten die Teilnehmer des Runden Tisches Bedenken, dass eine einheitliche Vorgehensweise zu finden ist. Die AG Erschließung konnte lediglich drei kontroverse Meinungen

festhalten, die in den weiteren Sitzungen diskutiert wurden. Im ausgearbeiteten Satzungsentwurf ist die folgende Regelung enthalten § 4 Absatz 2:

„Wird die Fläche verkauft, so werden die Kosten für die Erschließung (100 % der laut Baugesetzbuch für die Kalkulation der Erschließungsbeiträge und der Kostenerstattungsbeiträge ansetzbaren Kosten sowie Wasser und Abwasserversorgungsbeiträge nach Kommunalabgabengesetz oder entsprechende privatrechtliche Regelungen) dem Kostenträger aus dem Verkaufserlös erstattet, der Rest (Bodenpreis) fließt in den Pool“

Die Gewerbesteuern sollen ebenfalls in den Pool fließen und unter allen Poolmitgliedern entsprechend dem jeweiligen Anteil verteilt werden. Nach dem Gesetz über den kommunalen Finanzausgleich Baden-Württemberg lassen sich hier relativ klare und rechtlich unbedenkliche Lösungen finden. Man einigte sich darauf, dass der Anteil, der den Gemeinden nach dem Gesetz über den kommunalen Finanzausgleich verbleibt, zu 100% an den Pool abgegeben wird. Dies gewährleistet den größtmöglichen Risikoausgleich hinsichtlich der Gewerbesteuereinnahmen.

Die Gemeinden, die erschlossene Flächen zur Verfügung stellen, sollen beim Verkauf die Kosten für die Erschließung erstattet bekommen. Eine Erhebung der verkauften Gewerbeflächen innerhalb der Gemeinden des Zollernalbkreises seit 1990 zeigt, dass der Anteil der Erschließungskosten an den Gesamtkosten stark schwankt. Wenn auch eine eigens gegründete Arbeitsgruppe drei kontroverse Meinungen festhielt, wurde im ausgearbeiteten Satzungsentwurf folgende Regelung für die **Rückerstattung der Erschließungskosten** festgehalten:

„Wird eine Gewerbefläche verkauft, so werden die Kosten für die Erschließung (100 % der laut Baugesetzbuch für die Kalkulation der Erschließungsbeiträge und der Kostenerstattungsbeiträge ansetzbaren Kosten sowie Wasser und Abwasserversorgungsbeiträge nach Kommunalabgabengesetz oder entsprechende privatrechtliche Regelungen) dem Kostenträger aus dem Verkaufserlös erstattet, der Rest (Bodenpreis) fließt in den Pool“

Denkbar wäre allerdings auch eine Lösung ohne Rückerstattung der Erschließungskosten. Dies obliegt der Bewertung durch die potenziellen Poolgemeinden. Wichtig ist hierbei, dass Vor- und Nachteile einer Einbeziehung transparent gemacht und im Blick auf die Poolziele bewertet werden.

4.3.9 Risikoausgleich

Das Thema Risikoausgleich blieb auch in der fünften Sitzung grundsätzlicher Diskussionspunkt. Es wurden nochmals ausführlich die unterschiedlichen Meinungen bezüglich der Verteilung der Erlöse erörtert auch ging es erneut, um ein gemeinsames Festlegen der Verfahrensweise zur Rückerstattung der Erschließungskosten.

Darüber hinaus stellen sich folgende Fragen:

1. Wie erfolgt die Festlegung des Bodenwertes: Durch eine Bewertungskommission oder durch die jeweilige Gemeinde?
2. Welcher Verteilungsmodus soll zum Tragen kommen?

Zu Punkt 1 ist festzuhalten, dass der hinzugezogene Rechtsexperte Prof. Birk die Bewertung durch eine Gutachterkommission für sinnvoll erachtet, diese Regelung bleibt aber unter den Teilnehmern umstritten. Zwar sieht der Runde Tisch bei einer Entwicklung hin zu einem Zweckverband keine Alternative zu dieser Lösung, ist aber unsicher, ob es im Verlauf der weiteren Verhandlungen zur Formulierung der dazu notwendigen Verfahrensregeln kommen kann, die eine objektive, faire und kosteneffiziente Bewertung der Flächen ermöglichen. Als mögliche Alternative zum Zweckverband wurde deshalb wieder eine Variante des früheren Modells I in die Diskussion eingebracht, bei der die Kooperation der Gemeinden durch eine Interessengemeinschaft (Öffentlich-rechtlicher Vertrag) sicher gestellt werden kann, wobei die Kernaufgaben der Interessengemeinschaft auf die Vermarktung und teilweise Verwaltung der Poolflächen reduziert werden.

Zu Punkt 2 wurden von der TA-Akademie Modellrechnungen durchgeführt. Da die Planungshoheit bei den Gemeinden verbleibt, ist es notwendig, zur Erreichung des Ziels der Flächeneinsparung verschiedene Optionen der Verteilung der Erlöse durchzuspielen. Zur Diskussion standen dabei die Optionen:

- Verkaufswert minus Erschließungskosten (Bodenwert) geht an den Pool
- Bodenwert mal 0,5 geht an den Pool
- Verkaufswert mal 0,2 geht an den Pool

Ausgangspunkt ist jeweils, dass die Bewertungskommission die Flächen bei Eintritt nach ökologischen und ökonomischen Standortparametern bewertet hat. Dann lassen sich die beiden unterschiedlichen Verteilungsmodelle zur ökologischen Optimierung durchrechnen. Die Berechnungen (s. Anlage A/II) zeigen, dass der Risikoausgleich geringer wird, je weniger Verteilungsmasse in den Pool fließt.

Die Frage nach der Höhe der Verteilungsmasse, die dem Pool letztendlich zur Verfügung steht, entscheidet über die Risikobereitschaft und damit aber auch über die

Höhe des Risikoausgleichs für jede Gemeinde. Wird der verbleibende Bodenwert zu 100% an den Pool abgegeben, ist dies vor dem Hintergrund des Risikoausgleichs die effektivste Lösung. Hinzu kommt, dass sich einige Gemeinden mit Geld am Pool beteiligen möchten. Diese Möglichkeit erfordert, dass 100% des Bodenwerts eingebracht werden, da sonst ein Ungleichgewicht zwischen Flächeneingabe und Geldeingabe entstehen würde.

Die am Pool beteiligten Gemeinden haben langfristig die Aussicht auf einen **Risikoausgleich**, sowohl beim Verkauf von Gewerbeflächen als auch bei den Gewerbesteuerereinnahmen. Das Risiko der einzelnen Gemeinde, auf längere Zeit erschlossene Flächen nicht verkaufen zu können, wird auf den Pool übertragen und auf die teilnehmenden Gemeinden verteilt.

Beispielrechnungen zeigen, dass der Risikoausgleich umso geringer wird, je weniger Verteilungsmasse in den Pool fließt. Wird der verbleibende Bodenwert (Verkaufswert minus Erschließungskosten) zu 100% an den Pool abgegeben, ist dies vor dem Hintergrund des Risikoausgleichs die effektivste Lösung. Hinzu kommt, dass sich einige Gemeinden mit Geld am Pool beteiligen möchten. Diese Möglichkeit erfordert, dass 100% des Bodenwerts eingebracht werden, da sonst ein Ungleichgewicht zwischen Flächeneingabe und Geldeingabe entstehen würde.

4.3.10 Bewertungskriterien und -verfahren

Der Eintritt in den Pool ist in dreifacher Form möglich:

- a) mit erschlossenen Flächen,
- b) mit nichterschlossenen Flächen,
- c) mit Geldeinlagen.

Diese drei Optionen verlangen eine Bewertung der Flächen durch monetäre Äquivalente. „Die vollständige Erarbeitung eines Bewertungssystems mit Kriterien und der Umsetzung in monetäre Äquivalente konnte jedoch in der ersten Phase des Modellprojekts noch nicht abgeschlossen werden. Die folgenden Ausführungen stellen eine mögliche Vorgehensweise dar. Sie sind nicht explizit für den Zollernalbkreis ausgewählt. Ihre Eignung muss in den weiterführenden Verhandlungen am Runden Tisch überprüft werden.“

Für erschlossene und nichterschlossene Flächen sind folgende Standortfaktoren wertbildend:

1. Wirtschaftliche und entwicklungsstrategische Faktoren	Einzelfaktor	Indikator (Eignungskriterium)	Bewertung [Euro]
Flächenangebot	Flächengröße	Flächengröße	fließt direkt als Multiplikator in die Berechnung ein
	Baugrundeignung	Hangneigung	Je steiler, desto schwerer erschließbar, desto schlechter sollte die Fläche bewertet werden
	Erschließung	Erschließungszustand des Gebiets	Voll erschlossene Flächen werden höher bewertet als nicht oder nur teilweise erschlossene Gebiete
Arbeitskräfteangebot	Größe der Mantelbevölkerung	Entfernung zu zentralen Orten bzw. zu Orten mit bestimmter Mindestgröße	Je näher das Gewerbegebiet an zentralen Orten ist, desto höher wird es bewertet
	Qualität der Arbeitskräfte		
Agglomerationseffekte	Nähe zum Absatzmarkt		
	Wirtschaftsbeziehungen/Netzwerke		
	Fühlungsvorteile		
	Nähe zu Bildungs- u. Forschungseinrichtungen		
Infrastrukturausstattung	Anbindung an das Verkehrsnetz	Entfernung zum Straßen- und Schienennetz bzw. zum nächsten Verkehrslandeplatz	Je weiter die Entfernung, desto schlechter die Bewertung
2. Ökologische und ästhetische Faktoren	Einzelfaktor	Indikator (Eignungskriterium)	Bewertung [Euro]
Schutzgut	- Boden - Wasser - Klima - Biotope - Flora/Fauna		Je höher das Konfliktpotenzial zu ökologisch wertvollen Flächen, desto niedriger muss der Preis sein
Landschaftsbild	Geomorphologie Einsehbarkeit	Sichtbarkeitsbeziehungen	Je sensibler die visuelle Verwundbarkeit der Landschaft, desto niedriger muss der Preis sein

3. Rechtliche Faktoren	Einzelfaktor	Indikator (Eignungskriterium)	Bewertung [Euro]
Planungsrecht	Festsetzung innerhalb des Bebauungsplans		Mehrgeschossige Bauweise und verdichtetes Bauen sollten höhere Werte bekommen; mehrgeschossige Bauweise müsste besser bewertet werden, da ökologisch sinnvoller
Raumplanung/ Naturschutzfachgesetze	Vorgaben aus dem LRP schon bestehende UVP's		müssen beachtet werden
Grundrecht	Besitzer der Fläche		

Tab. 3: Bewertungskriterien - Quelle: verändert und erweitert nach Beyrle (unveröffentlicht)

Mit Hilfe dieser Bewertungskriterien bekommt jede Gewerbegebietsfläche einen eigenen monetären Wert, der im weiteren Prozess bei der Ermittlung der Verteilung der Kosten und Erlöse den Anteil der jeweiligen Gemeinde am Flächenpool bestimmt. Die vorzeitige Einigung auf Kriterien ist sinnvoll, um sicherzustellen, dass die Kriterienauswahl unabhängig von den Interessen der jeweiligen Standortgemeinde erfolgt. Je nach Region können aber noch weitere Kriterien hinzugezogen werden.

Innerhalb der Zweckverbandssatzung wurde auch festgelegt, dass die Bewertungskommission eine eigene Satzung erhalten soll, in der ihre genauen Aufgaben, sowie die verbindlichen Bewertungskriterien festgelegt werden.

Bewertungsverfahren

Die monetäre Bewertung von Gewerbeflächen lässt sich nicht nach rein objektiven Kriterien vornehmen. Jede Region hat ihre besonderen Eigenheiten und jede Fläche ist nur begrenzt mit anderen Flächen vergleichbar. Insofern können die oben genannten Kriterien auch nur Anhaltspunkte dafür sein, um eine Fläche möglichst gerecht im relativen Vergleich mit anderen Flächen zu bewerten.

Aus diesem Grund ist es notwendig, ein Verfahren für den Bewertungsprozess zu finden. Es ist daher geplant, eine Bewertungskommission zu bilden, der neben Vertretern der jeweiligen Standortgemeinde auch unabhängige Fachleute angehören sollen, die auf der Basis der oben genannten Kriterien eine möglichst objektive Bewertung vornehmen sollen. Die Vorschläge der Bewertungskommission müssen dann aber von der Versammlung des Zweckverbands genehmigt werden.

Um die Bewertung möglichst transparent und konsistent vornehmen zu können, ist ein Bewertungsablauf nach den Regeln einer multiattributiven Entscheidungsanalyse zu empfehlen.

Das in den USA entwickelte "Multi-Attribute-Utility Theory" (MAUT) lässt sich in sieben Schritten beschreiben. Die Schritte sind in Tabelle 3 aufgeführt.

- I. Wert- und Zielfindung*
- Erstellen von Bewertungskriterien
 - Festlegung der Flächen und ihrer Eigenschaften
- II. Datenbeschaffung und Beurteilung der Optionen*
- Beurteilung der Flächen auf jedem Beurteilungskriterium
 - Einbezug ortsspezifischer Bedingungen
- III. Abwägung*
- Überführung der gemessenen Eigenschaften in Nutzeinheiten
 - Bewertung der Flächen durch relative Gewichtung der Kriterien
 - Bewertungsergebnis durch lineare Kombination

Kasten 1: Entscheidungsanalyse nach dem MAUT-Verfahren

Alle Flächen, die in den Pool Eingang finden sollen, können somit mit Hilfe eines weitestgehend standardisierten Bewertungsverfahrens transparent für Außenstehende beurteilt werden. Sind alle Flächen auf jedem Kriterium beurteilt und alle Gewichte verteilt, dann kann man durch einfaches Aufaddieren aller Nutzenwerte die Gesamtpunktzahl für jede Fläche ermitteln.

Die Vorteile dieses Verfahrens liegen auf der Hand. Zum Einen zwingt es die Mitglieder der Bewertungskommission, mit Hilfe eines nachvollziehbaren analytischen Vorgehens Daten zu sammeln, zu bewerten und den Flächen direkt zuzuordnen. Zum Zweiten gibt es den Entscheidungsträgern im Zweckverband eine klare und ergebnisorientierte Methode für das gesamte Verfahren an die Hand. Zum Dritten zwingt es alle Teilnehmer, ihre Präferenzen und Bewertungsgrundlagen offen zu legen und, sofern sie damit andere überzeugen wollen, eingehend zu begründen. Zum Vierten lassen sich auf der Basis der numerischen Werte auf jedem Kriterium Dissense klar lokalisieren und möglicherweise Bedingungen für konsensuale Lösungen formulieren. Schließlich verhilft das Verfahren dazu, die Bewertungsgrundlage allen Außenstehenden transparent zu machen und zu verdeutlichen, dass trotz nicht auszuschließender Subjektivität der Bewertung nach möglichst objektiven Kriterien entschieden wurde.

Dennoch birgt ein solches formalisiertes Verfahren auch Gefahren. Der Haupteinwand gegen das MAUT-Verfahren besteht in der betont analytischen Vorgehensweise. Die Gesamtbewertung wird in mehrere inhaltlich abgrenzbare Dimensionen

untergliedert, diese werden getrennt voneinander behandelt, dann getrennt bewertet und schließlich zu einem Gesamturteil integriert. Das zu Recht eingeforderte Denken in Gesamtzusammenhängen, die Notwendigkeit ganzheitlicher Reflexion und die Wirksamkeit interaktiver Effekte der einzelnen Dimensionen untereinander bleiben dabei oft unterbelichtet. Dieser Einwand ist in der Tat berechtigt, wird aber leicht zum Totschlagargument für jedes schrittweise Vorgehen, da es kaum möglich sein wird, derart komplexe Probleme wie die Bewertung von Flächen so zu diskutieren, dass über triviale Einschätzungen und erste Impressionen hinaus eine aussagekräftige und vor allem ausgewogene Bewertung erfolgen kann.

Mit Hilfe von Bewertungskriterien bekommt jede Gewerbefläche einen eigenen monetären Wert, der im weiteren Prozess bei der Ermittlung der Verteilung der Kosten und Erlöse den Anteil der jeweiligen Gemeinde am Flächenpool bestimmt.

Die vorzeitige Einigung auf Kriterien ist sinnvoll, um sicherzustellen, dass die Kriterienauswahl unabhängig von den Interessen der jeweiligen Standortgemeinde erfolgt. Je nach Region können weitere Kriterien sinnvoll sein. Die Bewertung soll durch eine Kommission erfolgen, der neben Vertretern der Standortgemeinde auch unabhängige Fachleute angehören. Die Vorschläge müssen von der Verbandsversammlung genehmigt werden.

Alle Flächen, die in den Pool Eingang finden sollen, können mit Hilfe eines weitestgehend standardisierten Bewertungsverfahrens (Multi-Attribute-Utility Theory“ (MAUT) transparent für Außenstehende beurteilt werden.

4.3.11 Funktionsweise der Poolgemeinschaft

Anhand von vier Beispielgemeinden soll verdeutlicht werden, wie sich die Bewertung der Flächen auf den Anteil am Pool und die Entwicklung der Aufteilung der Erlöse im Zeitablauf auswirkt:

Ort	Flächen [m ²]	Preis/Bewer- tung [Euro/m ²]	Gesamt- preis [Euro]	Erschlies- sungskosten [Euro]	Rest (Bodenpreis) [Euro]	Anteil am Pool [%]
Bodelshausen	15.600	30	468.000	187.200	280.800	23
Balingen	23.700	45	1.066.500	298.620	767.880	63
Dotternhausen	6.500	25	162.500	100.750	61.750	5
Weilen u.d.R.					100.000	8
			1.697.000		1.210.430	100

Tab. 4-1: Beispielberechnung/Ermittlung der Poolanteile

Ort	Verkäufe bis 2005			
	m ²	Gewinn für Pool [Euro]	Anteil Ausschüttung [Euro]	Differenz zum Einzelgewinn [Euro]
Bodelshausen	10.000	180.000	144.526	-35.474
Balingen	10.000	324.000	395.223	71.223
Dotternhausen	2.000	19.000	31.782	12.782
Weilen u.d.R.	0	100.000	51.469	-48.531
		623.000	623.000	

Tab. 4-2: Beispielberechnung/Verkäufe bis 2005

Ort	Verkäufe bis 2010			
	m ²	Gewinn für Pool [Euro]	Anteil Ausschüttung [Euro]	Differenz zum Einzelgewinn [Euro]
Bodelshausen	5.600	100.800	102.954	2.154
Balingen	10.000	324.000	281.541	-42.459
Dotternhausen	2.000	19.000	22.640	3.640
Weilen u.d.R.		0	36.665	-11.866
		443.800	443.800	

Tab. 4-3: Beispielberechnung/Verkäufe bis 2010

Ort	Verkäufe bis 2020				Gesamtbilanz
	m ²	Gewinn für Pool [Euro]	Anteil Ausschüttung [Euro]	Differenz zum Einzelgewinn [Euro]	
Bodelshausen	0	0	33.320	33.320	0
Balingen	3.700	119.880	91.117	-28.763	0
Dotternhausen	2.500	23.750	7.327	-16.423	0
Weilen u.d.R.		0	11.866	0	0
		143.630	143.630		0

Tab. 4-4: Beispielrechnung/Verkäufe bis 2020/Gesamtbilanz

Quelle: eigene Aufstellung

Angenommen, die Gemeinde Bodelshausen hat 15.600 m² Gewerbegebietsflächen, die zu 30 Euro/m² verkauft bzw. bewertet werden. In dieser Gemeinde liegen die Erschließungskosten bei 40%, d.h. 60% des Verkaufspreises entsprechen dem Bodenpreis und würden in diesem Fall an den Pool fließen. Die Erschließungskosten

werden der Gemeinde vollständig erstattet. Der Rest des Gesamtpreises, der sogenannte Bodenwert, bildet die Grundlage für die Prozentanteile der jeweiligen Gemeinde am Pool. Bodelshausen hätte also mit seinem Flächenanteil und dem erzielten Preis einen Anteil am Pool von 23% (s. Tab. 4-1). Bis zum Jahr 2005 werden in der Gemeinde 10.000 m² Gewerbegebietsflächen verkauft. Davon erhält der Pool 180.000 Euro (60% des Verkaufspreises). Die Gemeinde bekommt 40% des Verkaufspreises sofort erstattet, damit die Ausgaben für die Erschließung abgedeckt sind. Insgesamt werden bis zum Jahr 2005 623.000 Euro Gewinn erzielt, wovon Bodelshausen 23% (144.526 Euro) bekommt. Gegenüber einem Direktverkauf hat die Gemeinde damit 35.474 Euro Verlust gemacht. Die Stadt Balingen und die Gemeinde Dotternhausen profitieren jedoch in dieser Zeitspanne vom Pool gegenüber der Situation, wenn sie die Flächen in Eigenregie verkauft hätten (s. Tab. 4-2).

Wenn im Jahr 2020 alle Flächen verkauft sind, stellt sich die Situation für alle Gemeinden gleich dar. Sie haben dann alle eine Gesamtbilanz von 0 Euro (s. Tab.4-4). **Für alle Gemeinden, die sich mit Flächen am Pool beteiligen, bedeutet dies, dass sie ihr Risiko, eine Gewerbefläche nicht zu verkaufen, minimieren, da sie an den Verkäufen der anderen Gemeinden partizipieren. Das Risiko verteilt sich auf alle beteiligten Gemeinden, die dann zu unterschiedlichen Zeitpunkten vom Pool profitieren.**

Für die Gemeinde Weilen u.d. Rinnen, die sich durch eine Geldeinlage am Pool beteiligt und nach 15 Jahren ebenfalls eine Gesamtbilanz von 0 Euro aufweist, stellt sich die Situation etwas anders dar. Der Gewinn für diese Gemeinde liegt vor allem darin, die Arbeitsplätze in der Region, im Kreis oder in der Nachbargemeinde zu halten. Dadurch wird auch die Einwohnerzahl gesichert und die Attraktivität der Region bringt indirekt Geld in die Gemeinden.

Ein weiterer Aspekt sind die Gewerbesteuererinnahmen, die in diese Beispielrechnung noch nicht mit eingeflossen sind. Anzumerken ist weiterhin, dass auch eine Umlage für die Verwaltung und Werbung bei diesem Beispiel nicht einkalkuliert wurde.

Aus der Modellrechnung wird deutlich, dass die Gemeinden zumindest ihren Einsatz im Sinne des Bodenwertes oder des eingesetzten Kapitals erstattet bekommen, sobald alle Flächen verkauft sind. Dazu kommen als „Gewinn“ die über den Bodenwert liegenden Verkaufserlöse und die Gewerbesteuererinnahmen. Indirekt profitieren die Gemeinden von ortsnahen Arbeitsplätzen und der Stärkung der regionalen Wirtschaftskraft.

4.4 Ergebnis der Verhandlungen

4.4.6 Stufenmodell (Interessengemeinschaft/Zweckverband)

Im Verlauf der Diskussion am Runden Tisch wurde deutlich, dass die bis dahin angestrebte Zweckverbandslösung mit dem Modell des 100%igen Risikoausgleichs möglicherweise nicht von allen beteiligten Gemeinden mitgetragen wird. Einige Teilnehmer des Runden Tisches äußerten Bedenken gegenüber dem komplexen Modell des Risikoausgleichs und bezweifeln, dass sie diese Lösung ihren Gemeinderäten vermitteln können. Es wird auch die Gefahr gesehen, dass einige Gemeinden „abspringen“ könnten, nur weil die Lösung zu weitgehend ist. Daher wird von einigen Teilnehmern die Option einer reduzierten Zusammenarbeit der Gemeinden auf Grundlage einer Art Interessengemeinschaft, die sich in Form einer Kooperationsvereinbarung rechtlich etablieren könnte, weiter favorisiert. Die Teilnehmer des Runden Tisches diskutieren die Vor- und Nachteile der Risikogemeinschaft bzw. der Vermarktungsgemeinschaft, ohne dass sich ein klarer Konsens in die eine oder andere Richtung abzeichnet.

Folgende Argumente sprechen für den Zweckverband (Risikogemeinschaft):

a) Ökonomische Vorteile

- Der Risikoausgleich ermöglicht eine vorausschauende Finanzplanung. Dadurch, dass die erwirtschafteten Erlöse nicht in einer Gemeinde verbleiben sondern an die teilnehmenden Gemeinden je nach deren Anteil am Pool aufgeteilt werden, hat jede Gemeinde einen Vorteil, sobald sich ein Investor in einer Poolgemeinde ansiedelt, bzw. sobald Gewerbesteuer anfällt.
- Finanzschwache Gemeinden haben die Möglichkeit, unerschlossene Flächen in den Pool einzugeben, deren Erschließung dann durch den Pool finanziert werden kann. Dies kann dann „just in time“ geschehen, so müssen keine erschlossenen Flächen vorgehalten werden.
- Die gemeinsame Verwaltung des Pools bietet eine gute Möglichkeit, Investoren direkt und schnell zu bedienen. Dies erhöht die Wettbewerbsvorteile.
- Das erarbeitete Verteilungssystem und die in der Satzung festgehaltenen Verfahrensregeln bilden die Grundlage zur Überwindung des Wettbewerbs unter den Gemeinden. Dadurch, dass bei Flächenverkäufen jede Gemeinde profitiert, kann es den Mitgliedern im Prinzip gleichgültig sein, wo die Fläche verkauft wird. Zusammen mit der gemeinsamen Verwaltung, die die Preise für die Flächen in Zusammenarbeit mit den Belegenheitsgemeinden aushandelt, verhindert dieses Anreizsystem einen Kampf um die billigsten Flächen,

durch den die Gemeinden bisher oft ihre Flächen unterhalb des Werts angeboten haben.

b) Ökologische Vorteile

- Gemeinden, die keine Gewerbeflächen mehr ausweisen können, haben die Chance, sich über eine Geldeinlage am Pool zu beteiligen. Dies ermöglicht ihnen, auch ohne direkte Gewerbeansiedlung am eigenen Ort, wohnortnahe Arbeitsplätze zu sichern. Sie tätigen eine Geldanlage in den Pool, die ihnen über Jahre hinweg eine stetige Beteiligung an den Erlösen des Pools sichert.
- Dadurch, dass ökologisch hochwertige Flächen eine schlechtere Bewertung bekommen, werden die Gemeinden eher geneigt sein, ökologisch unbedenkliche Flächen in den Pool einzugeben, mit denen sie ihren Anteil am Pool erhöhen können.

Folgende Argumente sprechen für die Lösung der Interessengemeinschaft (Vermarktungsgemeinschaft):

a) Ökonomische Vorteile

- Wegen geringerem Verwaltungsaufwand und einem geringeren Souveränitätsverzicht ist die Zugangsschwelle tiefer angelegt.
- Das erarbeitete Verteilungssystem und die in der Interessengemeinschaft vereinbarten Verfahrensregeln sind einfach zu vermitteln und lassen sich auch gut in den Gemeinderäten vertreten.

b) Ökologische Vorteile

- Die Anreize, ökologisch wertvolle Gebiete für Gewerbeflächen zu nutzen oder vorzuhalten, werden vermindert.

Folgende Tabelle verdeutlicht nochmals die grundsätzlichen Unterschiede bzw. Vor- und Nachteile der beiden Modellvarianten.

Aspekt	Interessengemeinschaft	Zweckverband
wirtschaftliche Stärkung der Region	ja, durch gemeinsame Werbeaktionen	ja, durch gemeinsames Auftreten und effektivere Erschließung der Flächen
Überwindung des Wettbewerbes zwischen den Gemeinden	soll durch Selbstbindung der Gemeinden erreicht werden Preise sollen im Voraus durch Gemeinderat beschlossen werden	wird erreicht durch Bewertung der Flächen durch eine Kommission und die Tatsache, dass alle profitieren egal wo eine Fläche verkauft wird
Risikoausgleich	teilweise, weniger als bei Zweckverband da auf den Wertausgleich verzichtet werden soll und lediglich die Gewerbesteuer verteilt würde	wird erreicht durch Abgabe der Grundstückserlöse an den Pool und Verteilung des Gewinnes auf alle Gemeinden Kostenausgleich für die Gemeinden erfolgt erst wenn in allen Gemeinden Flächen verkauft wurden und über die Gewerbesteuerverteilung
Flächeneinsparung	keine aktive Flächeneinsparung	ja, durch Geld anstatt Fläche und effektivere Flächenverfügbarmachung innerhalb Poolverwaltung
Aufwand	geringerer Kostenaufwand Arbeitsaufwand geringer jedoch ebenfalls Verteilungssystem notwendig	finanzieller Aufwand etwas höher Arbeitsaufwand notwendig für Bewertung und Verwaltung der Flächen
Innovatives Element	stellt Verbesserung der bisherigen Situation dar, jedoch keine neuen Elemente der interkommunalen Zusammenarbeit	ja, Gedanke geht weit über die bisher üblichen interkommunalen Projekte hinaus
Übertragbarkeit auf andere Regionen	ja	Ja

Tab. 5: Vergleich der Modelle Interessengemeinschaft und Zweckverband

Neben diesen grundsätzlichen Diskussionen um die Ausgestaltung des Zielmodells ging es in der 6. Sitzung des Runden Tisches hauptsächlich um die rechtliche Prüfung des bisherigen Satzungsentwurfes für einen Zweckverband.

Im Verlauf der Diskussion des 6. Runden Tisches ergaben sich neue, vertiefende Fragen hinsichtlich der kommunalrechtlichen Überprüfung der Zweckverbandssatzung. Dabei wurde sehr deutlich, dass der mehrheitlich angestrebte Risikoausgleich nur erreicht werden kann, wenn der Bodenwert der Flächen (oder zumindest ein großer Teil davon) an den Pool abgegeben wird. Unbestreitbar bedeutet aber der Verzicht auf den Bodenwert für die beteiligten Gemeinden ein finanzielles und politisches Risiko. Vor allem mahnten die Teilnehmer an, dass die Gemeinderäte schwer

davon zu überzeugen seien, dass Verkaufserlöse, die der Gemeinde bei eigener Veräußerung zustünden, dem Pool zufließen und erst im Laufe der Zeit ein Ausgleich stattfindet.

Einige Bürgermeister schlugen deshalb vor, zunächst die weniger weitgehende Lösung der Interessensgemeinschaft weiterzuverfolgen. Dieser Vorschlag wurde für die 7. Sitzung weiter konkretisiert.

4.4.7 Kooperationsvereinbarung für die Interessengemeinschaft:

1. Die Kooperationsvereinbarung wird im Rahmen einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung unter den beteiligten Kommunen abgeschlossen.
2. Die Vereinbarung wird als gegenwärtig mehrheitsfähiges Modell bezeichnet mit dem Ziel, bei Bewährung der interkommunalen Zusammenarbeit diese zu festigen und auszubauen im Rahmen eines Zweckverbandes.
3. In der Vereinbarung wird eine Geschäftsführung bestimmt (Bürgermeister der beteiligten Kommunen), der als Koordinator agiert. Werbeaktionen werden von ihm initiiert.
4. In der Vereinbarung verpflichten sich alle Kommunen ihre gesamten erschlossenen Gewerbeflächen in einen Pool einzubringen und zur Vermarktung anzubieten. Die Vermarktung ist Sache der jeweiligen Belegenheitsgemeinde.
5. Die Kommunen bestimmen die Verkaufspreise selbst und teilen diese Preise der Geschäftsführung mit. Sie verpflichten sich, in Verhandlungen mit ansiedlungswilligen Investoren diese unverändert zu halten, unabhängig ob der Kaufinteressent ein einheimischer oder auswärtiger Gewerbetreibender ist.
Über jeden stattgefundenen Verkauf informiert die Kommune den Geschäftsführer.
6. Die Gewerbesteuer aus den Poolflächen, die durch eine Ansiedlung eines auswärtigen Investors anfällt, wird zu 100 % auf die Poolgemeinden verteilt. Die Verteilung erfolgt zu dem maßgeblichen Wertschlüssel zum Zeitpunkt des Grundstücksverkaufes. Sollten sich wesentliche Änderungen beim Gewerbesteuergesetz einschließlich des Finanzausgleichs ergeben, erfolgt eine Anpassung, dass insoweit Ziel, Zweck und Inhalt dieser Vereinbarung gewahrt bleiben.
7. Die Verteilung anfallender Kosten sowie das Gewerbesteueraufkommen unter den beteiligten Kommunen erfolgt nach einem festzulegenden Wertschlüssel. Der Wertschlüssel wird ermittelt
aus dem Verhältnis der eingeworfenen Poolflächen zu 1/3
aus dem Verhältnis der eingeworfenen Grundstückswerte (nur Bodenwert) zu 2/3.

Der Wertschlüssel wird jeweils zum Ende eines Kalenderjahres an eingetretene Veränderungen angepasst.

8. Beteiligte Kommunen können mit einer Frist von 1 Jahr zum 31.12. ihre Beteiligung an dem Gewerbeflächenpool kündigen. Die Verpflichtung zur Verteilung des Gewerbesteueraufkommens, soweit eine solche bereits eingetreten ist, bleibt davon unabhängig weiter bestehen. Zahlungen aus der Gewerbesteuerverteilung an die ausgetretene Kommune werden eingestellt.
9. Nach Ablauf von 5 Jahren seit dem In-Kraft-Treten der Vereinbarung verpflichten sich die beteiligten Kommunen in neue Verhandlungen einzutreten im Bestreben, die inter-kommunale Zusammenarbeit bei der Gewerbeflächenvermarktung zu intensivieren und bei Bedarf dafür einen Zweckverband zu installieren.

Zur Vorbereitung der 7. Sitzung des Runden Tisches im Januar 2004 fand eine Reihe von Vorgesprächen statt. Es kristallisierte sich dabei heraus, dass durch ein stufenweises Vorgehen, bei dem die Interessengemeinschaft als Einstieg und der Zweckverband als Ziel angestrebt wird eine akzeptable Lösung darstellen könnte.

Diese Vorgehensweise wurde dann bei der Sitzung des 7. Runden Tisches eingehend erörtert. Am Ende der letzten Sitzung einigten sich die Teilnehmer darauf, das **Stufenmodell**, an dessen Ende die Zweckverbandslösung mit dem Risikoausgleich (Modell II) stehen kann, weiter zu verfolgen. Mit dem Stufenmodell - so der allgemeine Konsens - könne man die geplante Kooperation schrittweise verwirklichen. Die besonderen Vorzüge dieses Modells sehen die Teilnehmer in folgenden Aspekten:

- Mit dem Einstieg als Interessengemeinschaft könnte man das Vertrauensverhältnis untereinander verbessern und eine gemeinsame Grundlage für das weiterführende Modell des Zweckverbands schaffen.
- Mit einer Interessengemeinschaft würde schon kurzfristig der Wille zur Zusammenarbeit dokumentiert.
- Mit der Interessengemeinschaft würde es möglicherweise einfacher, Unterstützung in den Gemeinderäten zu finden.
- Mit dem ausdrücklichen Ziel, die Zweckverbandslösung anzustreben, würde aber auch deutlich, dass die Ziele des Pools weiterhin Leitschnur für die Verhandlungen sind und eine Lösung angestrebt wird, die gleichzeitig wirtschaftliche Stärkung, Risikoausgleich und Schonung von ökologisch wertvollen Flächen umfasst. Diese drei Ziele als Eckpunkte können durch einen weiter präzisierten Satzungsentwurf für einen Zweckverband prinzipiell umgesetzt werden.

In der letzten Sitzung im Januar 2004 ist der Runde Tisch gemeinsam zu dem Ergebnis gelangt, ein **Stufenmodell** für die weitere Vorgehensweise zur Entwicklung eines Gewerbeflächenpools zu empfehlen. Einvernehmlich wurde von den Teilnehmern folgender Vorschlag der Akademie für Technikfolgenabschätzung angenommen:

1. Alle Gemeinden, die sich am Stufenmodell beteiligen wollen, werden bis zum Beginn der Verhandlungsrunde im Herbst 2004 ein Mandat von ihren Gemeinderäten einholen, um konkrete Vereinbarungen unter Einschluss der Möglichkeit für eine Entwicklung zu einem Zweckverband oder einer gleichartigen Organisationsstruktur vorbereiten und bis zur Beschlussreife ausarbeiten zu können.
2. Diejenigen Gemeinden, die sich an den weiteren Verhandlungen beteiligen, verpflichten sich, in dieser Verhandlungsrunde die konkrete Ausgestaltung des Stufenmodells bis zu einer Zweckverbandslösung oder einer gleichwertigen Organisationsstruktur vorzunehmen.
3. Darüber hinaus werden die an den weiteren Verhandlungen teilnehmenden Gemeinden vorab klären, welche Flächen bzw. welche Geldeinlage sie in den Pool einbringen wollen.
4. Als Ergebnis wird eine Kooperation angestrebt, die folgende Ziele möglichst weitgehend erfüllen hilft:
 - a) Risikoausgleich (zeitlich, örtlich)
 - b) Reduktion der Inanspruchnahme ökologisch wertvoller Flächen
 - c) Möglichkeit, statt Flächen auch Geld einzubringen
 - d) Gemeinsame Werbung und Vermarktung
 - e) Vermeidung von schädlichem Wettbewerb zwischen den Gemeinden

In einer weiteren Runde konkreter Verhandlungen, die für den Herbst 2004 angesetzt sind, soll das Stufenmodell weiterentwickelt werden. Dabei ist die Frage zu klären, wie es möglich ist, die Interessensgemeinschaft in einen Zweckverband zu überführen. Von den Teilnehmern des Runden Tisches wird die Möglichkeit gesehen, dass die Interessensgemeinschaft nach der vollständigen Ausgestaltung dem Zweckverband sehr ähnlich werden könnte.

Die wichtigste Aufgabe in den weiteren Verhandlungen wird es sein, konkrete Regelungen bezüglich der Aufgabenübertragung, der Verteilungsschlüssel und der Organisationsstruktur auszuarbeiten.

Der Risikoausgleich hat zur Kehrseite, dass die einzelne Poolgemeinde nicht sofort 100% der Erlöse aus der Veräußerung der von ihr eingebrachten Grundstücke erhält, sondern erst im Zeitablauf. Dieser Vorteil im Zeitablauf muss deshalb frühzeitig den kommunalpolitischen Gremien vermittelt werden. Denkbar ist ein Stufenmodell als Übergangslösung, an dessen Ende die Zweckverbandslösung mit dem Risikoausgleich steht. Der Zweckverband hat sich als die beste Organisationsform herausgestellt.

4.5 Rechtliche Prüfung

Als der Satzungsentwurf für einen Zweckverband nach vier Sitzungen des Runden Tisches und drei Beiratssitzungen soweit erarbeitet war, dass er in sich konsistent und hinreichend detailliert ausformuliert war, wurde Prof. Birk, ein in Kommunalrecht ausgewiesener Rechtsexperte, beauftragt, den Entwurf zu prüfen. Der Entwurf der Zweckverbandsatzung (Anlage B/I) umfasst die wesentlichen Ziele, die in Kap. 2 vorgestellt wurden. Er basiert auf den Sitzungen des Runden Tisches und den Vorschlägen des Beirats. Als Grundlage diente eine Satzung eines bereits existierenden Zweckverbandes. Die Kommentare und Anmerkungen sind aufgeführt, um das Zustandekommen der einzelnen Paragraphen nachvollziehbar zu machen.

Bei der rechtlichen Prüfung ging es zum einen um die generelle Umsetzbarkeit der vorgeschlagenen Lösung, zum anderen aber auch um Detailfragen hinsichtlich der Vereinbarkeit mit dem kommunalen Planungsrecht sowie steuerrechtlichen Anforderungen. Prof. Birk war dann auch in den folgenden Sitzungen des Runden Tisches vertreten. Die frühzeitige Einschaltung eines Experten für Rechtsfragen war sehr wichtig und trug wesentlich zur effektiven Ausgestaltung der Zusammenarbeit bei.

Generell betrachtet Prof. Birk den Zweckverband als angemessene Form der Zusammenarbeit. Zu beachten ist jedoch, dass dem Zweckverband eine hinreichende substantielle Aufgabe von den Gemeinden übertragen werden muss. Herr Birk macht hierzu Vorschläge in seinem Gutachten.

Vor dem Hintergrund der aus dem Satzungsentwurf zu entnehmenden Zielstellung könnte folgende Bestimmung des Pools eine ausreichende Aufgabenübertragung bedeuten:

- a) Die Poolgrundstücke werden von der jeweiligen Belegenheitsgemeinde durch ein schriftliches Angebot dem Zweckverband zum Kauf angeboten. Der Zweckverband kann dieses Angebot für sich selbst oder für einen Dritten (ansiedlungswilligen Betrieb) annehmen. In dem jeweiligen Grundstückskaufangebot können die Konditionen und sonstigen Regelungen niedergelegt werden.
- b) In dieses „Poolssystem“ könnte § 3 Abs. 3 des Entwurfes (Kauf von Flächen durch den Zweckverband) auf einfache Weise einbezogen werden. Es wäre in diesem Zusammenhang auch möglich, dass Poolgrundstücke solche werden können, die nicht im Eigentum der jeweiligen Belegenheitsgemeinde stehen (Eigentum Privater), wohl aber zum gehören.

Die Besonderheit dieses Lösungsansatzes besteht darin, dass die Belegenheitsgemeinden gem. § 4 Abs. 1 Eigentümer der Flächen bleiben. Sie können – unter genau definierten Umständen – das Angebot auch zurücknehmen. Dies gilt z.B. für den

Fall, dass bestimmte Grundstücke aus dem Pool herausgenommen werden sollen. Regelungen über die Rücknahme des Angebotes können in der Zweckverbandssatzung niedergelegt werden. Sie sind allerdings im jeweiligen Angebot zu beurkunden.

Mit dieser Lösung hätte der Zweckverband eine hinreichende Aufgabe. Alternativ dazu könnte auch eine Optionslösung gewählt werden.

Des Weiteren befürwortet Prof. Birk die Bewertung der Flächen durch eine Gutachterkommission und schlägt in der Sitzung des Runden Tisches (entgegen seinem Gutachten) vor, dass nur der reine Boden bewertet wird und alle Kosten bezüglich der Erschließung der Flächen den Gemeinden erstattet werden. Dies erfordert allerdings, dass bei den Verhandlungen mit den Investoren die Erschließungskosten und Grundstückskosten getrennt behandelt werden.

Die Stimmverteilung in der Verbandsversammlung sollte in jedem Fall unabhängig von der Bewertung der Flächen erfolgen. Andernfalls wäre mit jeder Flächenänderung eine Anpassung der Stimmverteilung notwendig. Herr Birk schlägt vor, die Stimmverteilung an Hand eines Faktors Fläche multipliziert mit Einwohnerzahl vorzunehmen. Dieser Faktor kann auch die Fläche stärker gewichten als die Einwohnerzahl. Möglich wäre auch nur die Fläche als Kriterium zu wählen. Der Vorteil einer Kombination von Fläche und Einwohnerzahl relativiert jedoch Fälle, in denen eine kleine Gemeinde relativ viel Fläche oder in denen eine große Gemeinde sehr wenig Fläche einbringt.

4.6 Projektbegleitender Beirat

Die konstituierende Sitzung des Projektbegleitenden Beirats fand am 11.12.2002 in der TA-Akademie statt. Vertreten waren in diesem Gremium folgende Mitglieder:

- Frau Dickow-Hahn, Umweltbundesamt
- Herr Dr. Bischoff, Regierungspräsidium Tübingen
- Herr Dr. Gust, Verbandsdirektor Regionalverband Neckar-Alb
- Herr Dr. Einig, Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung
- Herr Dr. Erdmann, Bundesamt für Naturschutz
- Herr Gloger, Ministerium für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg
- Herr Hennegriff, Ministerium für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg
- Herr Dr. Jessen, Universität Stuttgart, Institut für Städtebau
- Herr Koch, Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg, Referat Wirtschaftliche Infrastruktur
- Frau Maschke, Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg, Referat Regionalplanung
- Herr Neth, Handwerkskammer Reutlingen
- Frau Schmidt, Wirtschaftsförderungsgesellschaft für den Zollernalbkreis
- Herr Wyrтки, Industrie- und Handelskammer Reutlingen

Der Beirat hat die Arbeit des Runden Tisches innerhalb des Projekts in insgesamt fünf Sitzungen begleitet. Generell war die Vorgehensweise so, dass die Ergebnisse der Runden Tische in die Beiratssitzungen einfließen und die Anregungen aus dem Beirat jeweils wieder bei den Runden Tischen an die Bürgermeister weitergegeben werden konnten (s. auch Abb. 1).

Aufgaben des Beirates waren:

1. Das Einbringen von Wissen und Erfahrungen zu ökologischen, wirtschaftlichen und rechtlichen Fragestellungen in das Projekt „Regionaler Gewerbeflächenpool Neckar-Alb“.
2. Ein kritisches Gegenlesen der schriftlich verfassten Grundlagen/ Abmachungen mit den Bürgermeistern des Zollernalbkreises.
3. Die Unterstützung bei den Überlegungen, in wie weit die Ergebnisse auch auf andere Regionen übertragbar sein könnten.

Die TA-Akademie informierte den Beirat jeweils vor den Sitzungen über die Ergebnisse des Runden Tisches und machte auf die besonderen Belange und Fragestellungen der Bürgermeister aufmerksam. Im Gegenzug fand dann in den jeweiligen Runden Tischen die Information der Bürgermeister über die Ergebnisse der Beiratssitzungen statt. So war eine ständige Rückkoppelung gewährleistet.

Die erste Sitzung des Beirats diente dazu, die Aufgaben zu definieren, diesem einen Einblick in die Aufgabenstellung des Projekts zu geben sowie die Struktur des Zollernalbkreises zu vermitteln. Ebenso wie den Bürgermeistern wurde dem Beirat eine Zusammenfassung verschiedener Projekte zu interkommunalen Gewerbegebieten aus ganz Deutschland vorgestellt. Somit konnten sich die Mitglieder des Beirats über bereits bestehende Projektformen sowie Lösungsansätze zu Verteilungssystemen von Kosten und Lasten informieren, die bei derartigen Kooperationen entstehen. Der Beirat befasste sich weiterhin intensiv mit den Fragen des Runden Tisches, die dieser in seiner ersten Sitzung im Dezember formuliert hatte.

In seinen Beratungen betonte der Beirat vor allem die Einhaltung des Ziels des Projekts. Deshalb schlug er in der zweiten Sitzung vor, die allgemein wichtigen Ziele des Gewerbepools, wie z.B. die Reduzierung des Flächenverbrauchs und Aufhebung/Minderung der Konkurrenzsituation, in der Präambel mit einem Hinweis auf die sie betreffenden Regelungen bzw. Paragraphen zu versehen. Diese Anregung wurde aufgegriffen, jedoch von den Bürgermeistern als Kommentar zur Satzung aber nicht als deren integralen Bestandteil eingestuft. Man verständigte sich darauf, die Erläuterungen in Form eines Kommentars jeweils unter den entsprechenden Paragraphen auszuführen. Diese Form der Dokumentation der „Entstehung“ der Satzung ermöglicht die Nachvollziehbarkeit der getroffenen Entscheidungen. Da die endgültige Satzung diese Kommentare jedoch nicht mehr enthalten wird, ist hier der Satzungsentwurf mit den jeweiligen Kommentaren, so wie er in die rechtliche Prüfung eingebracht wurde, nochmals mit aufgenommen (Anlage B/I). Darin ist jeweils gekennzeichnet, welche Vorschläge vom Beirat eingebracht wurden und welche durch den Runden Tisch erarbeitet wurden. Dies verdeutlicht auch die Arbeitsweise innerhalb des Projekts.

Es gab zu jedem Zeitpunkt einen Informationsfluss vom Runden Tisch an den Beirat und die Rückkoppelung des Beirats an den Runden Tisch. Hierbei traten keine gravierenden Dissenspunkte auf. Es konnte immer ein Kompromiss gefunden werden.

Der projektbegeleitende Beirat war ein wichtiges regulatives Element innerhalb des Projektablaufs. Er half dabei die gesetzten ökologischen und ökonomischen Ziele nicht aus den Augen zu verlieren. Je heterogener dieser zusammengesetzt ist, desto besser ist das für eine ausgewogene Projektbegleitung.

Teil C - Ergebnisse

5 Das Modell „Regionaler Gewerbeflächenpool Neckar-Alb“

5.1 Regeln für die Zusammenarbeit im Gewerbeflächenpool

Folgende Regeln erwiesen sich als konsensfähig und wurden letztendlich als Grundlage für die regionale Zusammenarbeit im Flächenmanagement anerkannt:

(1) Jede Gemeinde, die sich am Pool beteiligt, hat das Recht, Betrieben aus dem Ort selbst eine Erweiterungsfläche im eigenen Gewerbegebiet anzubieten. Sofern der Betrieb diese Flächen aber nicht in Anspruch nehmen will, ist jeder Teilnehmer am Flächenpool verpflichtet, den Investor auch auf andere Flächen des Pools aufmerksam zu machen.

Damit soll gewährleistet werden, dass die Gemeinden weiterhin für die Entwicklung ihrer Betriebe vor Ort im Rahmen einer gemeindlichen Eigenentwicklung zuständig bleiben. Gleichzeitig wird die Solidarität im Pool verlangt.

(2) Will ein einheimischer Gewerbetreibender innerhalb der Heimatgemeinde erweitern und stehen dafür nur Poolflächen zur Verfügung (bzw. wird eine solche bevorzugt), kann die Standortgemeinde diesen Teil aus dem Pool herausnehmen und den eigenen Gewerbeflächen zuordnen.

Diese Regelung gewährleistet die Flexibilität für die Entwicklung der eigenen Betriebe. Sie ist aber auch ein Zugeständnis an die kommunale Praxis.

(3) Möchte ein einheimischer Gewerbetreibender die Gemeinde verlassen, dann sollte sie alles daran setzen, diesen für eine Fläche des Pools zu interessieren. In keinem Falle dürfen Hindernisse für einen Gewerbetreibenden aufgestellt werden, der eine Gemeinde zugunsten einer Neuansiedlung im Flächenpool verlassen will.

Damit wird der Konkurrenz begegnet. Verbleibt der Gewerbebetrieb im Pool, profitiert die abgebende Gemeinde auch weiterhin.

(4) Sollte ein externer Investor bei einer Gemeinde anfragen, hat sie das Recht, diesem zunächst die auf der eigenen Gemarkung liegende Poolfläche anzubieten. Ist dieser damit nicht einverstanden, ist die Gemeinde verpflichtet, den Investor für eine andere Fläche im Pool zu interessieren.

Damit wird weiterhin die Möglichkeit eröffnet, dass sich die Gemeinden selbst um die Ansiedlung von Betrieben bemühen, allerdings nur im Rahmen des Pools. Die Gemeinde wird daran mehr als früher ein Interesse haben, da sie als Poolgemeinde künftig an den Gewerbesteuerzahlungen des Investors partizipieren kann.

(5) Sollte ein externer Investor eine Gewerbefläche bevorzugen, die bislang noch nicht im Pool ist, so kann die Gemeinde diese Fläche zur Verfügung stellen, muss sie aber dazu in den Pool einbringen.

Diese Regelung gewährleistet der Gemeinde eine Flexibilität gegenüber externen Investoren. Allerdings ist auch hier eine Beschränkung im Sinne der Solidarität des Pools verankert.

(6) Tritt ein externer Investor direkt an den Pool heran, dann ist es die erste Priorität der Poolverwaltung, das Interesse dieses Investors zu halten und ihm ein nachfragegemäßes Grundstück anzubieten. In zweiter Priorität (falls es mehrere Möglichkeiten gibt) sollte der Pool auf eine Gleichverteilung im Rahmen des Pools achten.

Damit soll sichergestellt werden, dass alle Poolflächen in die Ansiedlungspolitik des Pools einbezogen werden. Eine angemessene Berücksichtigung aller Poolgemeinden soll im Rahmen der Investorenpräferenzen angestrebt werden.

(7) Die Ansiedlung von Gewerbebetrieben sowie mögliche Nutzungsbeschränkungen müssen im Einvernehmen mit der Standortgemeinde erfolgen; die Standortgemeinde hat ein Vetorecht.

Diese Regelung soll verhindern, dass gegen den Willen einer Gemeinde die Ansiedlung von störenden Betrieben oder Anlagen (Müllverbrennungsanlage, Deponie, Kraftwerk etc.) erfolgt

5.2 Modellentwürfe

Im Laufe der Beratungen des Runden Tisches wurden zwei Modellentwürfe erstellt:

Modell I: Vermarktungsgemeinschaft	Modell II: Risikogemeinschaft
▪ keine monetäre Bewertung der Flächen	▪ monetäre Bewertung der Flächen
▪ Erlös aus dem Verkauf der Flächen verbleibt bei den Gemeinden	▪ Gemeinde gibt das Verfügungsrecht ab; Pool erhält den Erlös aus dem Verkauf der Flächen
▪ Umlagenfinanziert	▪ Erlösfinanziert
▪ Nur Gewerbesteuereinnahmen; diese werden, z.B. 50:50, aufgeteilt	▪ Erlös aus dem Verkauf der Grundstücke plus Gewerbesteuereinnahmen werden aufgeteilt
▪ Geldeinlage nicht möglich	▪ Geldeinlage in Pool direkt möglich
Erschließung erfolgt in beiden Fällen durch die Gemeinden. In Modell II Option für die Finanzierung der Erschließung durch den Pool. Die Flächen verbleiben im Eigentum der Gemeinden, der Pool erhält die Verfügungsrechte.	

Tab. 2: Unterschiede zwischen Modell I und II

Das Modell I geht davon aus, dass die Erlöse aus dem Verkauf der Flächen bei den Gemeinden verbleiben. Lediglich über die Gewerbesteuer fließt Geld an den Pool. Insgesamt wäre der Pool in diesem Fall umlagenfinanziert, weil Gewerbesteuereinnahmen aus diesen neuen Gewerbeflächen erst mittel- bis langfristig zu erwarten sind.

Bei dem Modell I handelt es sich daher lediglich um ein Vermarktungsmodell. Ein Risikoausgleich über die Gewerbesteuereinnahmen, die in den Pool fließen sollen, ist höchstens mittel- bis langfristig zu erreichen. Modell I wird bereits heute in ähnlicher Form von einzelnen WFG angewandt. Allerdings ohne Verteilung der Gewerbesteuereinnahmen an die Poolmitglieder.

Das Modell II geht von einem monetären Bewertungssystem aus. Grundgedanke ist, dass alle Flächen, die in den Pool gegeben werden, bei Eintritt nach ökonomischen und ökologischen Gesichtspunkten bewertet werden. Auf Grund dieser Bewertung errechnet sich der jeweilige Anteil der Gemeinde am Pool. Damit werden auch die Anteile an den Kosten und Erlösen festgelegt. Die Finanzierung des Pools erfolgt

über die Grundstücksverkäufe und mittel- bis langfristig über die Gewerbesteuerentnahmen.

Das Modell II stellt eine Lösung dar, die den selbst gestellten Zielvorgaben des Gewerbeflächenpools am ehesten entspricht. Der Risikoausgleich und die Schonung von sensiblen Flächen lassen sich beim Modell II parallel verwirklichen. Es setzt aber voraus, dass die Gemeinden die Verkaufserlöse an den Pool abtreten, damit eine Finanzmasse für die Verteilung im Pool entsteht.

Zunächst umfasste das Modell II auch eine weitgehende Aufgabenübertragung an den Pool hinsichtlich der Erschließung der Flächen. Es wurde jedoch relativ rasch deutlich, dass eine Übertragung der Erschließungs- und Planungsrechte auf den Pool nicht gewollt ist. Allenfalls die Finanzierung der Erschließung soll eine Option für den Gewerbeflächenpool sein.

5.3 Organisationsformen

Als mögliche Organisationsformen für den Regionalen Gewerbeflächenpool Neckar-Alb wurden verschiedene Lösungen erörtert. Der Zweckverband bietet den Vorteil, dass gerade bei der Teilnahme einer größeren Zahl von Gemeinden klare Regelungen getroffen werden können und die Kommunen in der Verbandsversammlung vertreten sind. Zwar bietet z.B. die GmbH die Möglichkeit einer sehr schlanken und flexiblen Geschäftsführung, aber es fehlt die demokratische Mitbestimmung der einzelnen Gemeinden. Zudem lässt sich auch ein Zweckverband flexibel und schlank gestalten.

Aufgrund der Vorteile, die der Zweckverband für die angestrebte komplexe Lösung des Pools hat, soll in erster Linie die Organisationsform Zweckverband weiterverfolgt werden. Eine den Rahmenbedingungen angepasster Satzungsentwurf wurde ausgearbeitet und einer rechtlichen Prüfung unterzogen.

Der Entwurf einer Zweckverbandssatzung für einen „Gewerbeflächenpool Zollernalb“ ist im Anhang B beigefügt. Die rechtliche Prüfung ist noch nicht abgeschlossen.

5.4 Bewertung der Flächen

5.4.1 Bewertungskriterien

Der Eintritt in den Pool ist in dreifacher Form möglich:

- a) mit erschlossenen Flächen,

- b) mit nichterschlossenen Flächen,
- c) mit Geldeinlagen.

Diese drei Optionen verlangen eine Bewertung der Flächen durch monetäre Äquivalente. Die vollständige Erarbeitung eines Bewertungssystems mit Kriterien und der Umsetzung in monetäre Äquivalente konnte jedoch in der ersten Phase des Modellprojekts noch nicht abgeschlossen werden. Hierzu sind noch weitere Konkretisierungen in der nächsten Phase notwendig. Die folgenden Ausführungen stellen eine mögliche Vorgehensweise dar.

Für erschlossene und nichterschlossene Flächen sind folgende Standortfaktoren wertbildend:

1. Wirtschaftliche und entwicklungsstrategische Faktoren	Einzelfaktor	Indikator (Eignungskriterium)	Bewertung [Euro]
Flächenangebot	Flächengröße	Flächengröße	fließt direkt als Multiplikator in die Berechnung ein
	Baugrundeignung	Hangneigung	Je steiler, desto schwerer erschließbar, desto schlechter sollte die Fläche bewertet werden
	Erschließung	Erschließungszustand des Gebiets	Voll erschlossene Flächen werden höher bewertet als nicht oder nur teilweise erschlossene Gebiete
Arbeitskräfteangebot	Größe der Mantelbevölkerung	Entfernung zu zentralen Orten bzw. zu Orten mit bestimmter Mindestgröße	Je näher das Gewerbegebiet an zentralen Orten ist, desto höher wird es bewertet
	Qualität der Arbeitskräfte		
Agglomerationseffekte	Nähe zum Absatzmarkt		
	Wirtschaftsbeziehungen/ Netzwerke		
	Fühlungsvorteile		
	Nähe zu Bildungs- u. Forschungseinrichtungen		
Infrastrukturausstattung	Anbindung an das Verkehrsnetz	Entfernung zum Straßen- und Schienennetz bzw. zum nächsten Verkehrslandeplatz	Je weiter die Entfernung, desto schlechter die Bewertung

2. Ökologische und ästhetische Faktoren	Einzelfaktor	Indikator (Eignungskriterium)	Bewertung [Euro]
Schutzgut	- Boden - Wasser - Klima - Biotope - Flora/Fauna		Je höher das Konfliktpotenzial zu ökologisch wertvollen Flächen, desto niedriger muss der Preis sein
Landschaftsbild	Geomorphologie Einsehbarkeit	Sichtbarkeitsbeziehungen	Je sensibler die visuelle Verwundbarkeit der Landschaft, desto niedriger muss der Preis sein
3. Rechtliche Faktoren	Einzelfaktor	Indikator (Eignungskriterium)	Bewertung [Euro]
Planungsrecht	Festsetzung innerhalb des Bebauungsplans		Mehrgeschossige Bauweise und verdichtetes Bauen sollten höhere Werte bekommen; mehrgeschossige Bauweise müsste besser bewertet werden, da ökologisch sinnvoller
Raumplanung/ Naturschutzfachgesetze	Vorgaben aus dem LRP schon bestehende UVP's		müssen beachtet werden
Grundrecht	Besitzer der Fläche		

Tab. 3: Bewertungskriterien

Quelle: verändert und erweitert nach Beyrle (unveröffentlicht)

Mit Hilfe dieser Bewertungskriterien bekommt jede Gewerbegebietsfläche einen eigenen monetären Wert, der im weiteren Prozess bei der Ermittlung der Verteilung der Kosten und Erlöse den Anteil der jeweiligen Gemeinde am Flächenpool bestimmt. Die vorzeitige Einigung auf Kriterien ist sinnvoll, um sicherzustellen, dass die Kriterienauswahl unabhängig von den Interessen der jeweiligen Standortgemeinde erfolgt. Je nach Region können aber noch weitere Kriterien hinzugezogen werden.

5.4.2 Bewertungsverfahren

Die monetäre Bewertung von Gewerbeflächen lässt sich nicht nach rein objektiven Kriterien vornehmen. Jede Region hat ihre besonderen Eigenheiten und jede Fläche ist nur begrenzt mit anderen Flächen vergleichbar. Insofern können die oben

genannten Kriterien auch nur Anhaltspunkte dafür sein, um eine Fläche möglichst gerecht im relativen Vergleich mit anderen Flächen zu bewerten.

Aus diesem Grund ist es notwendig, ein Verfahren für den Bewertungsprozess zu finden. Es ist daher geplant, eine Bewertungskommission zu bilden, der neben Vertretern der jeweiligen Standortgemeinde auch unabhängige Fachleute angehören sollen, die auf der Basis der oben genannten Kriterien eine möglichst objektive Bewertung vornehmen sollen. Die Vorschläge der Bewertungskommission müssen dann aber von der Verbandsversammlung des Zweckverbands genehmigt werden.

Um die Bewertung möglichst transparent und konsistent vornehmen zu können, ist ein Bewertungsablauf nach den Regeln einer multiattributiven Entscheidungsanalyse zu empfehlen.

Das in den USA entwickelte "Multi-Attribute-Utility Theory" (MAUT) lässt sich in sieben Schritten beschreiben. Die Schritte sind in Tabelle 3 aufgeführt.

<p><i>I. Wert- und Zielfindung</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Erstellen von Bewertungskriterien - Festlegung der Flächen und ihrer Eigenschaften <p><i>II. Datenbeschaffung und Beurteilung der Optionen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Beurteilung der Flächen auf jedem Beurteilungskriterium - Einbezug ortsspezifischer Bedingungen <p><i>III. Abwägung</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Überführung der gemessenen Eigenschaften in Nutzeinheiten - Bewertung der Flächen durch relative Gewichtung der Kriterien - Bewertungsergebnis durch lineare Kombination
--

Kasten 1: Entscheidungsanalyse nach dem MAUT-Verfahren

Alle Flächen, die in den Pool Eingang finden sollen, können somit mit Hilfe eines weitestgehend standardisierten Bewertungsverfahrens transparent für Außenstehende beurteilt werden. Sind alle Flächen auf jedem Kriterium beurteilt und alle Gewichte verteilt, dann kann man durch einfaches Aufaddieren aller Nutzenwerte die Gesamtpunktzahl für jede Fläche ermitteln.

Die Vorteile dieses Verfahrens liegen auf der Hand. Zum einen zwingt es die Mitglieder der Bewertungskommission, mit Hilfe eines nachvollziehbaren analytischen Vorgehens Daten zu sammeln, zu bewerten und den Flächen direkt zuzuordnen. Zum zweiten gibt es den Entscheidungsträgern im Zweckverband eine klare und ergebnisorientierte Methode für das gesamte Verfahren an die Hand. Zum dritten zwingt es alle Teilnehmer, ihre Präferenzen und Bewertungsgrundlagen offen zulegen und, sofern sie damit andere überzeugen wollen, eingehend zu begründen. Zum vierten

lassen sich auf der Basis der numerischen Werte auf jedem Kriterium Dissense klar lokalisieren und möglicherweise Bedingungen für konsensuale Lösungen formulieren. Schließlich verhilft das Verfahren dazu, die Bewertungsgrundlage allen Außenstehenden transparent zu machen und zu verdeutlichen, dass trotz nicht auszuschließender Subjektivität der Bewertung nach möglichst objektiven Kriterien entschieden wurde.

Dennoch birgt ein solches formalisiertes Verfahren auch Gefahren. Der Haupteinwand gegen das MAUT-Verfahren besteht in der betont analytischen Vorgehensweise. Die Gesamtbewertung wird in mehrere inhaltlich abgrenzbare Dimensionen untergliedert, diese werden getrennt voneinander behandelt, dann getrennt bewertet und schließlich zu einem Gesamturteil integriert. Das zu Recht eingeforderte Denken in Gesamtzusammenhängen, die Notwendigkeit ganzheitlicher Reflexion und die Wirksamkeit interaktiver Effekte der einzelnen Dimensionen untereinander bleiben dabei oft unterbelichtet. Dieser Einwand ist in der Tat berechtigt, wird aber leicht zum Totschlagargument für jedes schrittweise Vorgehen, da es kaum möglich sein wird, derart komplexe Probleme wie die Bewertung von Flächen so zu diskutieren, dass über triviale Einschätzungen und erste Impressionen hinaus eine aussagekräftige und vor allem ausgewogene Bewertung erfolgen kann.

5.4.3 Funktionsweise der Poolgemeinschaft

Anhand von vier Beispielgemeinden soll verdeutlicht werden, wie sich die Bewertung der Flächen auf den Anteil am Pool und die Entwicklung der Aufteilung der Erlöse auswirkt:

Ort	Flächen [m ²]	Preis/Bewertung [Euro/m ²]	Gesamtpreis [Euro]	Erschließungskosten [Euro]	Rest (Bodenpreis) [Euro]	Anteil am Pool [%]
Bodelshausen	15.600	30	468.000	187.200	280.800	23
Balingen	23.700	45	1.066.500	298.620	767.880	63
Dotternhausen	6.500	25	162.500	100.750	61.750	5
Weilen u.d.R.					100.000	8
			1.697.000		1.210.430	100

Tab. 4-1: Beispielberechnung/Ermittlung der Poolanteile

Ort	Verkäufe bis 2005			
	m ²	Gewinn für Pool [Euro]	Anteil Ausschüttung [Euro]	Differenz zum Einzelgewinn [Euro]
Bodelshausen	10.000	180.000	144.526	-35.474
Balingen	10.000	324.000	395.223	71.223
Dotternhausen	2.000	19.000	31.782	12.782
Weilen u.d.R.	0	100.000	51.469	-48.531
		623.000	623.000	

Tab. 4-2: Beispielberechnung/Verkäufe bis 2005

Ort	Verkäufe bis 2010			
	m ²	Gewinn für Pool [Euro]	Anteil Ausschüttung [Euro]	Differenz zum Einzelgewinn [Euro]
Bodelshausen	5.600	100.800	102.954	2.154
Balingen	10.000	324.000	281.541	-42.459
Dotternhausen	2.000	19.000	22.640	3.640
Weilen u.d.R.		0	36.665	-11.866
		443.800	443.800	

Tab. 4-3: Beispielberechnung/Verkäufe bis 2010

Ort	Verkäufe bis 2020				Gesamtbilanz
	m ²	Gewinn für Pool [Euro]	Anteil Ausschüttung [Euro]	Differenz zum Einzelgewinn [Euro]	
Bodelshausen	0	0	33.320	33.320	0
Balingen	3.700	119.880	91.117	-28.763	0
Dotternhausen	2.500	23.750	7.327	-16.423	0
Weilen u.d.R.		0	11.866	0	0
		143.630	143.630		0

Tab. 4-4: Beispielrechnung/Verkäufe bis 2020/Gesamtbilanz

Quelle: eigene Aufstellung

Angenommen, die Gemeinde Bodelshausen hat 15.600 m² Gewerbegebietsflächen, die zu 30 Euro/m² verkauft bzw. bewertet werden. In dieser Gemeinde liegen die Erschließungskosten bei 40%, d.h. 60% des Verkaufspreises entsprechen dem Bodenpreis und würden in diesem Fall an den Pool fließen. Die Erschließungskosten werden der Gemeinde vollständig erstattet. Der Rest des Gesamtpreises, der soge-

nannte Bodenwert, bildet die Grundlage für die Prozentanteile der jeweiligen Gemeinde am Pool. Bodelshausen hätte also mit seinem Flächenanteil und dem erzielten Preis einen Anteil am Pool von 23% (s. Tab. 4-1). Bis zum Jahr 2005 werden in der Gemeinde 10.000 m² Gewerbegebietsflächen verkauft. Davon erhält der Pool 180.000 Euro (60% des Verkaufspreises). Die Gemeinde bekommt 40% des Verkaufspreises sofort erstattet, damit die Ausgaben für die Erschließung abgedeckt sind. Insgesamt werden bis zum Jahr 2005 623.000 Euro Gewinn erzielt, wovon Bodelshausen 23% (144.526 Euro) bekommt. Gegenüber einem Direktverkauf hat die Gemeinde damit 35.474 Euro Verlust gemacht. Die Stadt Balingen und die Gemeinde Dotternhausen profitieren jedoch in dieser Zeitspanne vom Pool gegenüber der Situation, wenn sie die Flächen in Eigenregie verkauft hätten (s. Tab. 4-2).

Wenn im Jahr 2020 alle Flächen verkauft sind, stellt sich die Situation für alle Gemeinden gleich dar. Sie haben dann alle eine Gesamtbilanz von 0 Euro (s. Tab.4-4). **Für alle Gemeinden, die sich mit Flächen am Pool beteiligen, bedeutet dies, dass sie ihr Risiko, eine Gewerbefläche nicht zu verkaufen, minimieren, da sie an den Verkäufen der anderen Gemeinden partizipieren. Das Risiko verteilt sich auf alle beteiligten Gemeinden, die dann zu unterschiedlichen Zeitpunkten vom Pool profitieren.**

Für die Gemeinde Weilen u.d. Rinnen, die sich durch eine Geldeinlage am Pool beteiligt und nach 15 Jahren ebenfalls eine Gesamtbilanz von 0 Euro aufweist, stellt sich die Situation etwas anders dar. Der Gewinn für diese Gemeinde liegt vor allem darin, die Arbeitsplätze in der Region, im Kreis oder in der Nachbargemeinde zu halten. Dadurch wird auch die Einwohnerzahl gesichert und die Attraktivität der Region bringt indirekt Geld in die Gemeinden.

Ein weiterer Aspekt sind die Gewerbesteuererinnahmen, die in diese Beispielrechnung noch nicht mit eingeflossen sind. Anzumerken ist weiterhin, dass auch eine Umlage für die Verwaltung und Werbung bei diesem Beispiel nicht einkalkuliert wurde.

5.4.4 Risikoausgleich

Das Thema Risikoausgleich blieb auch in der fünften Sitzung grundsätzlicher Diskussionspunkt. Es wurden nochmals ausführlich die unterschiedlichen Meinungen bezüglich der Verteilung der Erlöse erörtert auch ging es erneut, um ein gemeinsames Festlegen der Verfahrensweise zur Rückerstattung der Erschließungskosten.

Darüber hinaus stellen sich folgende Fragen:

3. Wie erfolgt die Festlegung des Bodenwertes: Durch eine Bewertungskommission oder durch die jeweilige Gemeinde?
4. Welcher Verteilungsmodus soll zum Tragen kommen?

Zu Punkt 1 ist festzuhalten, dass der hinzugezogene Rechtsexperte Prof. Birk die Bewertung durch eine Gutachterkommission für sinnvoll erachtet, diese Regelung bleibt aber unter den Teilnehmern umstritten. Zwar sieht der Runde Tisch bei einer Entwicklung hin zu einem Zweckverband keine Alternative zu dieser Lösung, ist aber unsicher, ob es im Verlauf der weiteren Verhandlungen zur Formulierung der dazu notwendigen Verfahrensregeln kommen kann, die eine objektive, faire und kosteneffiziente Bewertung der Flächen ermöglichen. Als mögliche Alternative zum Zweckverband wurde deshalb wieder eine Variante des früheren Modells I in die Diskussion eingebracht, bei der die Kooperation der Gemeinden durch eine Interessengemeinschaft (Öffentlich-rechtlicher Vertrag) sicher gestellt werden kann, wobei die Kernaufgaben der Interessengemeinschaft auf die Vermarktung und teilweise Verwaltung der Poolflächen reduziert werden.

Zu Punkt 2 wurden von der TA-Akademie Modellrechnungen durchgeführt. Da die Planungshoheit bei den Gemeinden verbleibt, ist es notwendig, zur Erreichung des Ziels der Flächeneinsparung verschiedene Optionen der Verteilung der Erlöse durchzuspielen. Zur Diskussion standen dabei die Optionen:

- Verkaufswert minus Erschließungskosten (Bodenwert) geht an den Pool
- Bodenwert mal 0,5 geht an den Pool
- Verkaufswert mal 0,2 geht an den Pool

Ausgangspunkt ist jeweils, dass die Bewertungskommission die Flächen bei Eintritt nach ökologischen und ökonomischen Standortparametern bewertet hat. Dann lassen sich die beiden unterschiedlichen Verteilungsmodelle zur ökologischen Optimierung durchrechnen. Die Berechnungen (s. Anlage A/II) zeigen, dass der Risikoausgleich geringer wird, je weniger Verteilungsmasse in den Pool fließt.

Die Frage nach der Höhe der Verteilungsmasse, die dem Pool letztendlich zur Verfügung steht, entscheidet über die Risikobereitschaft und damit aber auch über die Höhe des Risikoausgleichs für jede Gemeinde. Wird der verbleibende Bodenwert zu 100% an den Pool abgegeben, ist dies vor dem Hintergrund des Risikoausgleichs die effektivste Lösung. Hinzu kommt, dass sich einige Gemeinden mit Geld am Pool beteiligen möchten. Diese Möglichkeit erfordert, dass 100% des Bodenwerts eingebracht werden, da sonst ein Ungleichgewicht zwischen Flächeneingabe und Geldeingabe entstehen würde.

5.5 Stufenmodell (Interessengemeinschaft/Zweckverband)

Zur Erhöhung der Akzeptanz des Regionalen Gewerbeflächenpools soll ein Stufenmodell angestrebt werden, an dessen Ende die Zweckverbandslösung mit dem Risikoausgleich stehen soll. Mit dem Stufenmodell kann die geplante Kooperation schrittweise verwirklicht werden. Die besonderen Vorzüge dieses Modells sehen die Teilnehmer des Runden Tisches in folgenden Aspekten:

- Mit dem Einstieg des Runden Tisches als Interessengemeinschaft könnte man das Vertrauensverhältnis untereinander verbessern und eine gemeinsame Grundlage für das weiterführende Modell Zweckverband schaffen.
- Mit einer Interessengemeinschaft würde schon kurzfristig der Wille zur Zusammenarbeit dokumentiert.
- Mit der Interessengemeinschaft würde es möglicherweise einfacher, Unterstützung in den Gemeinderäten zu finden.
- Mit dem ausdrücklichen Ziel, die Zweckverbandslösung anzustreben, würde aber auch deutlich, dass die Ziele des Pools weiterhin Leitschnur für die Verhandlungen sind und eine Lösung angestrebt wird, die gleichzeitig wirtschaftliche Stärkung, Risikoausgleich und Schonung von ökologisch wertvollen Flächen umfasst. Diese drei Ziele als Eckpunkte können durch einen weiter präzisierten Satzungsentwurf für einen Zweckverband prinzipiell umgesetzt werden.

Das letztlich verabschiedete Stufenmodell stellt eine Kompromisslösung dar, die von allen Beteiligten des Runden Tisches mitgetragen wurde.

Welche Gemeinden sich letztendlich an der Poollösung beteiligen werden, hängt davon ab, ob die Gemeinderäte den Bürgermeistern das Mandat erteilen, sich an den Verhandlungen über die Ausgestaltung der Kooperation verbindlich zu beteiligen. Wünschenswert wäre, dass sich möglichst viele Gemeinden schon zu Beginn zusammenschließen würden. Man könnte aber auch an einen stufenweisen Ausbau des Pools denken, an dem zu Beginn nur einige Kommunen mitwirken und andere nachziehen. Das Modell ist in jedem Fall so gestaltet, dass ein späterer Eintritt möglich ist.

Das Stufenmodell umfasst zwei Komponenten: Zum einen die Anfangsphase mit einer Kooperationsvereinbarung im Sinne einer Interessengemeinschaft und eine Endphase mit einer Kooperationsstruktur, die alle als wesentlich erachteten Ziele erfüllen hilft. Nach jetzigem Kenntnisstand ist dazu eine Zweckverbandslösung am besten geeignet.

In der ersten Stufe verpflichten sich die Gemeinden, die von ihnen in den Pool eingebrachten Flächen gemeinsam zu vermarkten und auf der Basis gegenseitiger Abspra-

chen kein Preisdumping zuzulassen. Auf der Basis dieser Vereinbarung soll das Vertrauen vertieft und an einer weiterführenden Kooperation gearbeitet werden.

Sollte sich bei den Verhandlungen herausstellen, dass der Umweg über die Interessengemeinschaft nicht erforderlich ist, weil sich im Verlauf der Verhandlungen das gegenseitige Vertrauen und die Kooperationsbereitschaft weiterentwickelt haben, könnte die erste Stufe auch übersprungen oder erheblich verkürzt werden.

Die wesentlichen Eckpunkte des zweiten Schritts des Stufenmodells beziehen sich auf die Regeln, die Einstieg und Ausstieg, Verteilung von Erlösen und Kosten, Stimmenverteilung, Risikoausgleich und Ansiedlungspolitik betreffen. Diese Regeln (die von den Teilnehmern des Runden Tisches und des Projektbegleitenden Beirats auf der Basis eines Vorschlags der TA-Akademie entwickelt wurden) stellen die eigentliche Innovation in diesem Projekt dar. Sie sind in Kapitel 5.1 vorgestellt worden und bilden den inhaltlichen Kern des Entwurfs der Zweckverbandssatzung. Der Satzungsentwurf ist im Anhang B beigefügt.

Die Regeln bieten Anreize dafür, die Poolflächen als gemeinsame Flächen zu betrachten. Gleichzeitig erlauben sie eine Weiterentwicklung der örtlich ansässigen Gewerbebetriebe und können externe Investoren auf die Poolflächen lotsen. Mit der Einbindung der Ökologie in die Bewertung wird auch verhindert, dass nur minderwertige Flächen in den Pool eingebracht werden. Schließlich wird durch diese Regeln ein fairer Interessenausgleich zwischen den Gemeinden grundsätzlich ermöglicht.

Während die Regeln für die Zusammenarbeit im Gewerbeflächenpool und der Satzungsentwurf insgesamt von den Teilnehmern des Runden Tisches im Grundsatz befürwortet wurden, besteht bezüglich der politischen Akzeptanz des Risikoausgleichs eine hohe Ungewissheit. Schließlich bedeutet dies einen temporären Einnahmefall für die Gemeinden, deren Grundstücke zuerst verkauft wurden.

Insgesamt können die Regeln als fair, realistisch und zielgerecht eingestuft werden. Insofern ist das Modell - unabhängig davon, ob es im Zollernalbkreis letztendlich umgesetzt wird - als Ausgangsmodell für ähnlich gelagerte Projekte in anderen Regionen eine gute Grundlage.

6 Ausblick

Das angestrebte Ziel, während der Projektlaufzeit den Rahmen für einen Gewerbeflächenpool zu erarbeiten, konnte erreicht werden. Es ist positiv zu werten, dass der Dialog über neue innovative Lösungen in Gang gebracht und dass der Blick in Richtung gemeinsamer Lösungen geöffnet wurde. Alle Mitglieder des Runden Tisches sind sich einig, dass eine gemeinsame Vorgehensweise und eine Vereinheitlichung der Strategien notwendig und für alle vorteilhaft sind. Konsens ist ebenfalls, dass in Zukunft neue Wege gefunden werden müssen, um die Probleme der Verkehrsbelastung und Flächeninanspruchnahme besser zu lösen.

Der angestrebte Zweckverband kann in dieser Hinsicht einen innovativen Beitrag leisten. Das ausgearbeitete Modell bietet (nicht nur den Gemeinden im Zollernalbkreis) eine Chance, auf der Basis kooperativer Instrumente neue Wege zu beschreiten. Es geht darum, im gemeinsamen Interesse Flächenpotenziale zu bündeln und zu einem effektiveren Umgang mit der Fläche beizutragen.

Der Prozess der Gründung eines Gewerbeflächenpools im Zollernalbkreis ist in Gang gebracht worden. Um ihn erfolgreich zu Ende zu führen, ist weiterhin eine intensive Begleitung des Projekts notwendig.

Die nächsten Schritte müssen sein:

1. Vorstellung und Diskussion des Konzepts in den kommunalen Gremien.
2. Umsetzung des Gewerbeflächenpools, Gründung eines Zweckverbands oder einer gleichwertigen Organisationsstruktur.
3. Ausarbeitung eines Bewertungssystems für die einzubringenden Gewerbeflächen.

Das erarbeitete Modell kann weitreichende Bedeutung haben. Der ins Auge gefasste Gewerbeflächenpool ist in Deutschland bisher ohne Beispiel und hat damit innovativen Charakter für viele Gemeinden in ähnlicher Situation. Die angestrebte Zweckverbandslösung geht weit über den Regelungsgehalt interkommunaler Gewerbegebiete hinaus, die inzwischen in vielfältiger Ausprägung zu einem Standardinstrument der Gewerbeflächenentwicklung geworden sind. Der Vorbildcharakter des Projekts kann deshalb eine Signalwirkung entfalten und zu Nachahmern führen.

Besondere Bedeutung kommt dem Projekt auch deshalb zu, weil es die beiden häufig als entgegengesetzt angesehenen Ziele der Wirtschaftsentwicklung und der Flächenschonung miteinander in Einklang zu bringen versucht. Wesentliches Hilfsmittel dafür sind die diskursiv erarbeiteten Regeln. Auf Basis dieser

Vorgehensweise kann es gelingen, sowohl die wirtschaftliche Entwicklung zu fördern und dabei gleichzeitig die Belange des Natur- und Umweltschutzes zu unterstützen.

Zudem ist dabei mit einem geringeren Flächenverbrauch zu rechnen, weil nicht jede Gemeinde Gewerbefläche vorhalten muss, um mögliche Investoren anzulocken. Indirekt wird durch dieses Anreizsystem nicht nur der Wettbewerb zwischen benachbarten Gemeinden aufgehoben, die neue Qualität der integrativen Gewerbeflächenplanung kann auch die Attraktivität des Standortes für Investoren erhöhen. Dies wiederum kann sich positiv auf die Wirtschaftsstruktur des Landes Baden-Württemberg insgesamt auswirken.

Die flächensparenden Effekte würden durch die Begrenzung des bisher bestehenden Konkurrenzverhältnisses zwischen den verschiedenen Akteuren erreicht, da sich zur Zeit noch alle Beteiligten ständig zur Ausweisung neuer und möglichst attraktiver Gewerbegebiete gezwungen sehen, um am wirtschaftlichen Erfolg teilhaben zu können.

Durch den Ansatz des Regionalen Gewerbeflächenpools lassen sich mit Flächenoptimierung und damit Reduzierung des Flächenverbrauchs Handlungspotenziale aufbauen, die eine Kommune weder alleine noch im herkömmlichen interkommunalen Verbund erreichen kann. Daneben versetzt der gebündelte Einsatz der Finanz- und Verwaltungskraft der beteiligten Gemeinden den Gewerbeflächenpool in die Lage, die heutigen hohen Qualitätsstandards für die Erschließung und das Marketing von Gewerbeflächen zu erreichen.

Eine optimierte Flächenbereitstellung, die Stärkung des Arbeitsmarktes, die Verbesserung der Wirtschaftsstruktur sowie die Bewältigung des Strukturwandels rücken damit in den Mittelpunkt des gemeinsamen Interesses. Die Erkenntnis setzt sich durch, dass ein solcher Gewerbeflächenpool nicht nur Lösungen für den gemeinsamen Problemdruck bei der Flächenbereitstellung, sondern große Chancen für die Gesamtentwicklung der beteiligten Städte und Gemeinden bietet.

Darüber hinausgehend wäre es denkbar, dass auch weitere kommunale Anlagen, Objekte und Einrichtungen „gepoolt“, am Bedarf ausgerichtet und gemeinsam verwaltet werden.

Literatur

- Akademie der. Wissenschaften zu Berlin (1992): *Umweltstandards*. de Gruyter: Berlin.
- Beyrle, B. (unveröffentlicht): Ermittlung und Bewertung des regional-bedeutsamen Gewerbeflächenpotenzials in Ostwürttemberg. Regionalverband Ostwürttemberg. Diplomarbeit am Geographischen Institut der Universität Tübingen.
- Bunzel, A., Reitzig, F., Sander, R. (2002): Interkommunale Kooperation im Städtebau. Difu-Beiträge zur Stadtforschung 34. Deutsches Institut für Urbanistik. Berlin
- Edwards, W., "How to Use Multiattribute Utility Measurement for Social Decision Making," *IEEE Transactions on Systems, Man, and Cybernetics*, SMC-7 (1977), 326-340
- Gloede, K. (Hrsg.), Bodelschwingh, A., Rosner, U. (2001): Gemeinsame Gewerbegebiete durch interkommunale Kooperation. Grundlagen, Erfahrungen, Empfehlungen. Brandenburgische Hochschulschriften. Potsdam.
- Hennegriff, Wolfgang; Gloger, Stefan (2002): Ansätze zum Flächenhaushalt in Baden-Württemberg, Zeitschrift für Umweltrecht ZUR, Sonderheft 2002.
- Holtel, U., Wuschansky, B. (2002): Interkommunale Gewerbegebiete NRW. Public-Public-Partnership. Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes Nordrhein-Westfalen. Dortmund.
- Institut für ökologische Raumentwicklung e.V. (IÖR), Institut für Regionalentwicklung und Strukturplanung e.V. (IRS) (2002): Regionales Flächenmanagement - Ansatzpunkte für eine ressourcenschonende Siedlungsentwicklung.
- Kahnert, R. Rudowsky, K. (1999): Interkommunale Gewerbegebiete – Eine Dokumentation von Fallbeispielen. Arbeitsbericht der Akademie für Technikfolgenabschätzung Nr. 143. Stuttgart.
- Landeshauptstadt Stuttgart, Ministerium für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg (Hrsg.): Nachhaltiges Bauflächenmanagement Stuttgart , Beiträge zur Stadtentwicklung 34.

- Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (2003): Kommunales Flächenmanagement - Strategie und Umsetzung.
- Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (2003): Kommunales Flächenmanagement – Arbeitshilfe.
- Langer, K., Renn, O. (2000): Kooperative Planungsansätze in der interkommunalen Zusammenarbeit – Konfliktschlichtung am Runden Tisch? Mediationsverfahren „Runder Tisch Interkommunales Gewerbegebiet Hechingen-Bodelshausen“. Arbeitsbericht der Akademie für Technikfolgenabschätzung Nr. 116. Stuttgart.
- Ministerium für Umwelt und Verkehr , Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg (Hrsg.) (2003): Innenentwicklung PUR planen und realisieren.
- Ministerium für Umwelt und Verkehr, Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg, Institut für Städtebau und Landesplanung (ISL) der Universität Karlsruhe: Innenentwicklung vor Außenentwicklung; Dokumentation des Fachkongresses am 15./16. Mai 2003 in Karlsruhe
- Ministerium für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg: Umweltplan Baden-Württemberg
- Regionalverband Neckar-Alb (Hrsg.) (1989): Landschaftsrahmenplan für die Region Neckar-Alb. Tübingen.
- Regionalverband Neckar-Alb (Hrsg.) (1995): Regionalplan Neckar-Alb 1993. Mössingen.
- Regionalverband Neckar-Alb (Hrsg.) (1998): Standortatlas 1998 für die Region Neckar-Alb. Mössingen.
- Regionalverband Neckar-Alb (Hrsg.) (2001): Regionales Entwicklungskonzept Neckar-Alb. Mössingen.
- Renn, O. und Webler, Th.: Der kooperative Diskurs - Theoretische Grundlagen, Anforderungen, Möglichkeiten. In: O. Renn, H. Kastenholz, P. Schild und U. Wilhelm (Hrsg.): *Abfallpolitik im kooperativen Diskurs. Bürgerbeteiligung bei der Standortsuche für eine Deponie im Kanton Aargau*. Zürich (Hochschulverlag AG an der ETH Zürich 1998), S. 3-103

Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (Hrsg.) (2002): Die Region Neckar-Alb und ihre Landkreise. Materialien und Berichte Heft 15. Stuttgart.

Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg: Landesentwicklungsplan 2002

Anhang

Anlage A/Tabellen

- I Vergleich verschiedener Projekte interkommunaler Gewerbegebiete**
- II Modellrechnungen zu den Flächen und Gewinnverteilung**

Anlage B/Satzung

- I Satzungsentwurf**

Anlage C/Protokolle

Einsicht in die Protokolle der Sitzungen des Runden Tisches sowie der Beiratssitzungen kann genommen werden bei:

Regionalverband Neckar-Alb, Bahnhofstr. 1, 72116 Mössingen

Institut für Sozialwissenschaften, Universität Stuttgart, Seidenstr. 36, 70174 Stuttgart

**Anlage A/I Kurzdarstellung verschiedener Projekte inter-
kommunaler Gewerbegebiete**

Kurzdarstellung verschiedener Projekte zu interkommunalen Gewerbegebieten

	Interkommunales Gewerbegebiet Vogelherd/Längenfeld	Gewerbepark Interkom	Regionaler Industriepark Osterburken (RIO)	Zweckverband Wirtschaftsförderung im Trierer Tal	Zweckverband Gewerbepark Neuhausen ob Eck/ Tuttlingen	Gewerbepark Göppingen/Voralb
Bundesland	BW	BW	BW	Rheinland-Pfalz	BW	BW
Raumstruktur	ländlicher Raum (Entwicklungsachse)	ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen		Verdichtungsraum	ländlicher Raum Unterzentrum (Tuttlingen)	Verdichtungsraum Randzone
beteiligte Kommunen (Größe/ Einwohner)	Winterlingen (6800 E.) Straßberg (2800 E.)	Altensteig, Bad Wildbad, Enzklösterle, Seewald, Simmersfeld)	Städte Adelsheim, Osterburken, Ravenstein Gemeinden Rosenberg, Seckach (insg. 21000 E)	Städte Trier, Konz, Saarburg, Gemeinden Trierweiler, Wasserliesch und LK Saarburg	Tuttlingen (30000 E.) , Neuhausen ob Eck (3500 E.)	Göppingen (55000 E.) Eschenbach (2300 E.) Heiningen (5500 E.)
Organisationsform	Zweckverband (1996) Verbandsversammlung (8 Personen, BM+3 Mitglieder d. Gde), Finanzierung: a) Grundstücksverkauf und Erschließung- außerhalb des Haushaltes b) lfd. Ausgaben durch Umlagen	Zweckverband (1997)	Zweckverband (ohne Personal, Erledigung durch Osterburken) 1983 gegründet Öffentlich-rechtliche Vereinbarung zw. Osterburken und Landkreis und dem Zweckverband va. über die Erschließung	Zweckverband (1962)	Zweckverband (1997) Verbandsversammlung Es wurde eine GmbH gegründet (take off Gewerbepark) dies gewährleistet, dass das Projekt einen externen, neutralen Geschäftsführer hat.	Zweckverband (1979) mit Stimmrecht 4:2:2, sonstige Verwaltungskapazitäten werden in Göppingen gestellt; Geschäftsführung (v.a. Ansiedlungsgespräche, Bestandspflege, Sitzungsvorbereitung, Umsetzung v. Beschlüssen) erfolgt kraft Satzung durch den Bürgermeister der Gemeinde Eschenbach (wesentl. Markungsgemeinde)

Anhang

	Interkommunales Gewerbegebiet Vogelherd/Längenfeld	Gewerbepark Interkom	Regionaler Industriepark Osterburken (RIO)	Zweckverband Wirtschaftsförderung im Trierer Tal	Zweckverband Gewerbepark Neuhausen ob Eck/Tuttlingen	Gewerbepark Göppingen/Voralb
Größe des Gebietes, bzw. der Flächen/ Preis	30 ha, davon 18 ha Gemarkung Straßberg und 12 ha Gemarkung Winterlingen/ Preis je Einzelfall, abhängig von Art, Betrieb und Anzahl der Arbeitsplätze	35 ha (nur Gemeinde Simmersfeld) 33€/qm	50 ha (nur Gemeinde Osterburken) ca. 25 €/qm	mehrere Flächen, es kommen immer wieder Flächen hinzu	143 ha davon jedoch ca. 40 ha Flughafen, Flächen zu 100 % auf Gemarkung Neuhausen ob Eck 35 €voll erschlossen	ca. 29 ha (Netto-Baufläche) 160-165 DM/qm
Kooperationsanlass	Verbesserung der strukturellen u. wirtschaftl. Leistungsfähigkeit, Schaffung von Arbeitsplätzen, Kostenersparnis, Schutz natürl. Ressourcen	Flächenknappheit bei gleichzeitigem Bedarf, Erschließungsaufwand war zu groß für eine Gemeinde alleine.	Abwanderungsverluste (70er Jahre), Finanzschwäche der Einzelgemeinden, wirtschaftsstruktureller Rückstand	Strukturverbesserung des Wirtschaftsraumes durch interkommunale Zusammenarbeit mit vereinten Kräften	Konversionsfläche Auflösung eines Bundeswehrraumes	großdimensionierte Planungen wurden nur innerhalb einer Kooperation genehmigt, Kostenüberforderung für Eschenbach + Flächenknappheit in Göppingen.
Entwicklungsstand		1. Bauabschnitt erschlossen (12 ha), 2. Bauabschnitt geht in Planung (24 ha)	27 ha vollständig erschlossen	Zweckverband wächst ständig	unterschiedliche Entwicklungsstände, da ein Teil der Flächen noch im Bundeswehr Erschliessungszustand sind (ca. 50%), die anderen 50 % sind neu erschlossen	fertig gestelltes Gebiet mit weitgehender Auslastung
Auslastung	6 ha bebaut, weitere 3 ha erschlossen	70% der Flächen des 1. Bauabschnittes sind vergeben	1987 erste Ansiedlungen, 1994 alle Grundstücke im ersten Erschließungsabschnitt verkauft, allerdings 3 Rückkäufe notw., da keine Baumaßnahmen erfolgt.			2000: 25,5 ha (88%) ausgelastet, wird als ausreichend angesehen, weil man einerseits „schwarze Zahlen“ schreibt und andererseits noch Reserven hat.

Anhang

	Interkommunales Gewerbegebiet Vogelherd/Längenfeld	Gewerbepark Interkom	Regionaler Industriepark Osterburken (RIO)	Zweckverband Wirtschaftsförderung im Trierer Tal	Zweckverband Gewerbepark Neuhausen ob Eck/Tuttlingen	Gewerbepark Göppingen/Voralb
Lasten-Nutzen-Ausgleich	50% je Gemeinde	nach Einwohnerzahl	Kapitalumlage der verbleibenden Kosten gewichtet nach Einwohnern (60%); Gemarkungsfläche (30%); Standortvor- bzw. -nachteile (10%) Grundsteuer B, Gewerbesteuer und Konzessionsabgaben werden nach gleichem Schlüssel an Verbandsmitglieder abgeführt. Die Verwaltungskosten werden für Osterburken verrechnet.	Gewerbesteuer fließt Standortgemeinde zu, diese gibt dann 25 % der Netto-Steuer an den Zweckverband ab. Zweckverband kümmert sich um Erschließung und Vermarktung der Flächen, die Unterhaltung liegt bei den Gemeinden.	50:50 laufende Kosten können bis jetzt durch Mieten und Fördergelder gedeckt werden. Einnahmen kommen aus Grundsteuer und Gewerbesteuer --> wichtig: Gewinn wird schon ausgeschüttet, Gemeinden profitieren!	60%:20%:20% Kapital- und Ertragsumlage; Aufkommen aus Grundsteuer B und GE-Steuer (abzügl. Umlage) gehen an den Zweckverband, dessen Gewinne 6:2:2 ausgeschüttet werden.
Fördermittel	Entwicklungsprogramm ländlicher Raum (ELR)	von EU für aufgegebene Konversionsfläche -Fördermittel des Landes	Modellvorhaben des Landes BW		Kreditmittel des Landes aus Konversionsförderprogramm (Zinssubventionen)	keine
Probleme	Gemarkungsübergreifend, daher eigenes Satzungsrecht erforderlich mit Kalkulationen, Globalberechnung, usw., Hebesatzrecht bei Belegenheitsgemeinde, Ausgleich an beteiligte Gde, Auswirkungen auf FAG, kein Zuschuss bei Nahverlagerung		nachrangiger Konflikt zw. Osterburken und dem Zweckverband über die Abwasserentsorgung		kleiner Partner hatte das Land (Neuhausen), großer Partner hatte die Nachfrage, dies bedurfte viel Verhandlungsgeschick zu Beginn	

Anhang

	Interkommunales Gewerbegebiet Vogelsberg/Längenfeld	Gewerbepark Interkom	Regionaler Industriepark Osterburken (RIO)	Zweckverband Wirtschaftsförderung im Trierer Tal	Zweckverband Gewerbepark Neuhausen ob Eck/Tuttlingen	Gewerbepark Göppingen/Voralb
Beurteilung	kostengünstige Verwaltung, funktioniert gut	kaum Probleme, hohe Zufriedenheit aller Beteiligten, Synergieeffekte auch auf anderen Ebenen erreicht	insg. erfolgreiche und nachahmenswerte Kooperation mit positiven Identifikationswirkungen für den Gesamttraum	Erfolgreiche Tätigkeit in den Gebieten Trierer Hafen, Trierweiler – Sirzenich, Saarmündung und Granahöhe	heute herrscht gutes Einvernehmen zw. den Beteiligten, blankes Muster nach Vor- und Nachteilen darf nicht im Vordergrund stehen!	Interkommunale Kooperation wird empfohlen, der Verteilungsschlüssel hätte allerdings die jeweilige Markungsgemeinde stärker berücksichtigen können.
Ansprechpartner	Bürgermeister Bopp (Straßberg); Tel. 07434 / 9384-0	Thomas Wörner Projektmanager Fon: 07453 – 930818 info@gewerbepark-interkom.de	Zweckverband RIO Marktplatz 3 74706 Osterburken Tel.: 06291/40120 mail: rio@osterburken.de	Zweckverband Wirtschaftsförderung im Trierer Tal Am Ostkai 4 54293 Trier (Hafen) Tel.: 0651/9680450 mail: info@trierer-tal.de	take-off Gewerbepark Betreibergesellschaft mbH, Haus 3 78579 Neuhausen ob Eck Tel. (07467)9490-0 Fax (07467)9490-19 eMail: info@take-off-park.de	Zweckverband Gewerbepark Göppingen/Voralb Geschäftsführer T. Schubert Bürgermeisteramt 73033 Göppingen Tel: 07161/940400
Literatur		Kahnert, Rudowsky (1999): Interkommunale Gewerbegebiete	Gloede (2001): Gemeinsame Gewerbegebiete durch interkomm. Kooperation			Gloede (2001): Gemeinsame Gewerbegebiete durch interkomm. Kooperation
Internet	http://www.strassberg.de/Gewerbegebiet/body_gewerbegebiet.html	http://www.gewerbepark-interkom.de	http://www.osterburken.de/rio/	http://www.trierer-tal.de	http://www.take-off-park.de	

Vergleich verschiedener Projekte zu interkommunalen Gewerbegebieten

Anlage A/II Modellrechnungen zu den Flächen und Gewinnverteilung

Die Berechnungen beruhen auf Daten, die dem Team der TA-Akademie von den Gemeinden zur Verfügung gestellt wurden. Sie vermitteln einen Eindruck von den Größenordnungen und zeigen wie viele Flächen innerhalb von ca. 10 Jahren verkauft wurden. Die Zahlen wurden original aus den statistischen Datenblättern übernommen, die Gemeinden jedoch anonymisiert.

a) Variante 1: Verteilung = Bewertung

Bei dieser Variante ist der Bodenpreis ausschlaggebend für die Anteile am Pool. Erschließen die Gemeinden günstig, dann haben sie einen relativ höheren Anteil am Pool. Dies impliziert, dass der Anreiz, schwer erschließbare Flächen, die ja häufig auch ökologisch wertvoll sind, zu erschließen, geringer wird. Zweites Regulativ ist, dass die Erschließungskosten nur bis zu einem gewissen Wert zurückerstattet werden, da sonst die Gefahr besteht, dass die Gemeinden trotz hoher Kosten und ökologisch schwieriger Lage wenig geeignete Flächen erschließen, da sie ja wissen, dass sie die Kosten rückerstattet bekommen. Im Endstadium, wenn alle Flächen verkauft sind, sind die Gemeinden finanziell genau so gut gestellt, als wenn sie die Flächen in eigener Regie veräußert hätten (unter der Voraussetzung, dass die realen Erschließungskosten erstattet worden wären und die Verwaltungskosten des Pools nicht höher sind als die zusammengefassten Verwaltungskosten in jeder Gemeinde). Denn zu diesem Zeitpunkt wären alle Erlöse gemäß dem Verteilungsschlüssel ausgezahlt und zwar nach Maßgabe der eingegebenen Flächen bzw. einbezahlten Beiträge. Die Umverteilung durch den Pool erfolgt daher nur in dem Zeitraum, in dem Flächen veräußert werden. Im schlimmsten Falle, d.h. wenn die Kooperation im Pool keine zusätzlichen Gewinne durch gemeinsames Marketing, attraktiveres Flächenangebot und Vermeidung von gegenseitiger Unterbietung bei der Verkaufspreisen einbringt, steht eine Gemeinde am Ende der jeweiligen Verkaufsphase nicht schlechter da, als wenn sie ihre Flächen in eigener Regie verkauft hätte. Dieser vollständige Ausgleich der einbezahlten Beiträge ist allerdings an die Bedingung gebunden, dass die eingebrachten Flächen im Falle der Poollösung wie im Falle des Einzelverkaufs auch vollständig verkauft werden.

b) Variante 2: Verteilung \neq Bewertung

Bei dieser Variante erfolgt die Bewertung unabhängig vom aktuellen Bodenpreis mit Hilfe einer Bewertungskommission auf der Basis von objektiven Kriterien. Im Hinblick auf flächenschonende Gewerbegebietsausweisung hindert das Regulativ des fiktiven Gesamtpreises die Gemeinden, wenig geeignete Flächen in den Pool einzubringen, da sie mit minderwertigen Flächen den Prozentanteil, den sie am Pool bekommen, nicht überdimensional steigern können. Bei diesem Modell wird deutlich, dass nach dem Verkauf aller Flächen ein Defizit bzw. Gewinn bei einzelnen Gemeinden verbleiben kann. Das heißt je nach Situation (Verkauf von viel Fläche, Bewertung der Fläche) profitieren einige Gemeinden stärker bzw. geringer von der Teilnahme am Flächenpool.

a) Kostenverteilung mit Bewertung nach Preis pro m² und Flächenanteilen (Bewertung = Verteilung)									
Ort	verkaufte Flächen seit ca. 1990 [m²]	Preis in €/m²	Prozent- anteil am Pool	Gesamtpreis in €	Erschlies- sungskosten	Rest (Boden- preis)	Prozentanteil	100% vom Bodenpreis werden ver- teilt	
							am Gesamt- preis	Anteil Ausschüt- tung	Differenz zum Gesamtpreis (100)
A	8.500	20,80	0,42	169.966,00	125.181,00	44.785,00	26,35	44.785,00	0,00
B	9.416	14,23	0,55	133.973,84	75.560,02	58.413,82	43,60	58.413,82	0,00
C	11.220	15,34	0,81	172.114,80	86.057,40	86.057,40	50,00	86.057,40	0,00
D	42.500	23,00	3,51	978.990,00	608.645,00	370.345,00	37,83	370.345,00	0,00
E	46.500	18,90	0,00	878.850,00	?			0,00	0,00
F	48.292	22,85	6,98	1.035.817,00	298.716,00	737.101,00	71,16	737.101,00	0,00
G	49.000	42,19	7,12	2.067.310,00	1.315.650,00	751.660,00	36,36	751.660,00	0,00
H	58.957	28,04	9,33	1.653.143,42	667.755,65	985.387,77	59,61	985.387,77	0,00
I	59.676	35,50	9,89	2.118.498,00	1.074.168,00	1.044.330,00	49,30	1.044.330,00	0,00
J	60.368	21,17	0,00	1.242.787,00	?			0,00	0,00
K	100.000	33,00	13,26	3.300.000,00	1.900.000,00	1.400.000,00	42,42	1.400.000,00	0,00
L	170.949	42,50	48,12	7.060.460,00	1.978.552,00	5.081.908,00	71,98	5.081.908,00	0,00
	665.378		100,00	20.811.910,06		10.559.987,99		10.559.987,99	

a) Kostenverteilung mit Bewertung nach Preis pro m² und Flächenanteilen (Bewertung = Verteilung)									
50% vom Bodenpreis werden verteilt				20% vom Gesamtpreis werden verteilt					
Abgabe vom Bodenpreis	Anteil	Aus-	Differenz zum	Abgabe vom Ver-	Anteil	Aus-	Differenz zum	Ort	
	schüttung	Gesamtpreis (50)	kaufserlös		schüttung	Gesamtpreis (20)			
22.392,50	22.392,50		0,00	33.993,20	34.131,53		0,00	A	
29.206,91	29.206,91		0,00	26.794,77	23.024,71		0,00	B	
43.028,70	43.028,70		0,00	34.422,96	33.920,85		0,00	C	
185.172,50	185.172,50		0,00	195.798,00	145.977,19		0,00	D	
0,00	0,00		0,00	175.770,00	0,00		0,00	E	
368.550,50	368.550,50		0,00	207.163,40	290.539,72		0,00	F	
375.830,00	375.830,00		0,00	413.462,00	296.278,37		0,00	G	
492.693,89	492.693,89		0,00	330.628,68	388.405,78		0,00	H	
522.165,00	522.165,00		0,00	423.699,60	411.638,76		0,00	I	
0,00	0,00		0,00	248.557,40	0,00		0,00	J	
700.000,00	700.000,00		0,00	660.000,00	551.831,58		0,00	K	
2.540.954,00	2.540.954,00		0,00	1.412.092,00	2.003.112,36		0,00	L	
5.279.994,00	5.279.994,00			4.162.382,01					

b) Kostenverteilung bei standortspez. Bewertung plus Flächenanteilen (Bewertung ≠ Verteilung)										
Ort	verkaufte Flächen sein ca. 1990 [m²]	Bewertung ca. €/m²	Prozentanteil am Pool	Fiktiver Bodenpreis in €	Bo- Erschlies- sungskosten	Rest (Boden- preis)	Prozentanteil Bodenpreis am Gesamt- preis	100% vom Bodenpreis werden verteilt		
								Anteil Aus- schüttung	Differenz zum Gesamtpreis (100)	
A			0,55	50.000,00		50.000,00	26,35	58.449,87		8.449,87
B	9.416	8,00	0,83	75.328,00	75.560,02	58.413,82	43,60	88.058,23		29.644,41
C	11.220	5,00	0,62	56.100,00	86.057,40	86.057,40	50,00	65.580,75		-20.476,65
D	42.500	8,00	3,76	340.000,00	608.645,00	370.345,00	37,83	397.459,11		27.114,11
E	46.500	10,00	5,15	465.000,00	?			543.583,78		543.583,78
F	48.292	8,00	4,27	386.336,00	298.716,00	737.101,00	71,16	451.625,77		-285.475,23
G	49.000	5,00	2,71	245.000,00	1.315.650,00	751.660,00	36,36	286.404,36		-465.255,64
H	58.957	17,00	11,09	1.002.269,00	667.755,65	985.387,77	59,61	1.171.649,82		186.262,05
I	59.676	15,00	9,90	895.140,00	1.074.168,00	1.044.330,00	49,30	1.046.416,30		2.086,30
J	60.368	10,00	6,68	603.680,00	?			705.700,33		705.700,33
K	100.000	15,00	16,60	1.500.000,00	1.900.000,00	1.400.000,00	42,42	1.753.496,05		353.496,05
L	170.949	20,00	37,83	3.418.980,00	1.978.552,00	5.081.908,00	71,98	3.996.778,62		-1.085.129,38
	656.878		100,00	9.037.833,00		10.565.202,99		10.565.202,99		

b) Kostenverteilung bei standortspez. Bewertung plus Flächenanteilen (Bewertung ≠ Verteilung)						
50% vom Bodenpreis werden verteilt				20% vom Gesamtpreis werden verteilt		
Abgabe vom Bodenpreis	Anteil Ausschüttung	Aus-Differenz zum Gesamtpreis (50)	zum	Abgabe vom Verkaufserlös	Anteil Ausschüttung	Aus-Differenz zum Gesamtpreis (20) Ort
25.000,00	29.224,93	4.224,93		10.000,00	33.744,52	-23.744,52 A
29.206,91	44.029,12	14.822,21		26.794,77	34.299,01	-7.504,24 B
43.028,70	32.790,38	-10.238,32		11.220,00	25.543,95	-14.323,95 C
185.172,50	198.729,55	13.557,05		195.798,00	154.811,80	40.986,20 D
0,00	271.791,89	271.791,89		175.770,00	211.727,90	-35.957,90 E
368.550,50	225.812,88	-142.737,62		207.163,40	175.909,92	31.253,48 F
375.830,00	143.202,18	-232.627,82		413.462,00	111.555,56	301.906,44 G
492.693,89	585.824,91	93.131,02		330.628,68	456.361,96	-125.733,28 H
522.165,00	523.208,15	1.043,15		423.699,60	407.583,04	16.116,56 I
0,00	352.850,17	352.850,17		248.557,40	274.872,90	-26.315,50 J
700.000,00	876.748,03	176.748,03		660.000,00	682.993,23	-22.993,23 K
2.540.954,00	1.998.389,31	-542.564,69		1.412.092,00	1.556.760,14	-144.668,14 L
5.282.601,50	5.282.601,50			4.115.185,85		

Anlage B/I Satzungsentwurf für Zweckverband (mit Erläuterungen)

ENTWURF

Kommentar:

Dieser Satzungsentwurf ist das Ergebnis aus bisher vier Runden Tischen und zwei Beiratssitzungen innerhalb des Projekts. Die Diskussionen und Abstimmungen sind nun soweit vorgedrungen, dass dieser Entwurf schon einen relativ konkreten Vorschlag für eine Zweckverbandssatzung darstellt.

Die Aufteilung in ursprünglich zwei Modelle hat sich nun durch intensive Arbeit in den Runden Tischen und Gesprächen mit Verwaltungs- und Planungsfachleuten auf nur noch ein Modell reduziert. Im jetzigen Entwurf sind sowohl Elemente des ursprünglichen Modells 1 als auch des Modells 2 enthalten.

Kommentare dienen zum besseren Verständnis und Nachvollziehen der jeweiligen Entscheidungen und werden dem endgültigen Vertragswerk in überarbeiteter Form als Anhang beigelegt.

Anmerkungen sind Anregungen und Diskussionspunkte für die weitere Ausarbeitung.

Änderungen und Anregungen des Beirates sind Unterstrichen gekennzeichnet. Änderungen die sich durch die AG Erschließung ergeben haben sind gepunktet unterstrichen gekennzeichnet.

Verbandssatzung des Zweckverbandes „Regionaler Gewerbeflächenpool Zollernalb“ vom [Datum]

Präambel

Die [Städte... und Gemeinden...] des Zollernalbkreises verfolgen gemeinsam das Ziel, die Wirtschaftsstruktur des Kreises in ihrer Branchenvielfalt zu fördern, das Arbeitsplatzangebot zu sichern und auszubauen sowie einen aktiven Beitrag zu einem umweltverträglichen Flächenmanagement zu leisten. Die angestrebte Zusammenarbeit soll folgende Aufgaben umfassen:

- Die Verbesserung der Chancen wirtschaftlicher Entwicklung durch ein gemeinsames nachfrageorientiertes Angebot an Gewerbeflächen innerhalb des Pools (§§ 3, 5, 16, 24)
- Die Förderung der Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben in die ausgewiesenen Flächen des Pools (§§ 3, 5, 24)
- Die Realisierung einer höheren Effizienz und Kostenersparnis durch eine gemeinsame Verwaltung und Vermarktung der in den Pool eingebrachten Gewerbeflächen (§§ 3, 12, 24)
- Die Verbesserung der Attraktivität der Region bei der Berücksichtigung der wirtschaftlichen Entwicklungschancen und der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege. (§§ 5, 6, 16, 24)
- Ein Abbau der Konkurrenz zwischen den Gemeinden und Aufbau von kooperativen Strategien. (Es wurde lediglich der Satzbau geändert)
- Eine Flächenoptimierung und damit Reduzierung des Flächenverbrauchs und der Landschaftszersiedelung in Abstimmung mit den Erfordernissen der langfristigen Freiraumsicherung und Biotopvernetzung (§§ 2 (1) d, 6, 15).
- Eine Priorisierung der Umnutzung, Nachverdichtung und der Nutzung bereits erschlossener Gebiete im Bestand, insbesondere die Nutzung von Brachflächen, vor der Inanspruchnahme von neuen Flächen.
- Eine landschaftsplanerische und architektonische Optimierung und Integration der Gewerbeobjekte innerhalb der Poolflächen. (Kommentar: Dieser Aspekt sollte bei der Gestaltung des Mustervertrages aufgegriffen werden.)

In Verfolgung dieser Aufgaben errichten und betreiben die beteiligten Gemeinden unter Beachtung landesplanerischer Vorgaben und in enger Abstimmung mit den Einrichtungen der Wirtschaft zukünftig gemeinsam den „Regionalen Gewerbeflächenpool Zollernalb“.

Anmerkung: Es wird diskutiert, dass der Name des Verbandes vielleicht etwas attraktiver sein sollte, auch in Hinblick auf andere geplante Zusammenarbeiten mit den Kreisen Reutlingen und Tübingen. Der Name kann noch geändert werden. Vorschläge werden gerne entgegen genommen!!

Die Städte und Gemeinden [...] des Zollernalbkreises vereinbaren gemäß § 6 des Gesetzes über kommunale Zusammenarbeit in der Fassung vom 16. September 1974 (GBl. S. 408), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Juli 1998 (GBl. S. 418), i. V. m. § 205 des Baugesetzbuchs i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch

Verordnung vom 5. April 2002 (BGBl. I S. 1250), und § 6 des Gesetzes über den kommunalen Finanzausgleich i. d. F. der Bekanntmachung vom 1. Januar 2000 (GBl. S. 14), geändert durch Gesetz vom 6. Februar 2002 (GBl. S. 91), folgende

VERBANDSSATZUNG

§ 1

Mitglieder, Name, Sitz und Gebiet des Verbandes

(1) Die [Städte... und Gemeinden...] des Zollernalbkreises bilden als Verbandsmitglieder einen Zweckverband.

(2) Der Zweckverband führt den Namen „Zweckverband Regionaler Gewerbeflächenpool Zollernalb“, der im Folgenden „Verband“ genannt wird.

(3) Der Verband hat seinen Sitz in [...].

(4) Das Verbandsgebiet umfasst die im Lageplan vom [Datum], der Bestandteil der Satzung ist, gekennzeichneten Flächen. Die Verbandsmitglieder können weitere Flächen nach § 2 (1) a einbringen oder nach § 15 (3) herausnehmen. Die Erweiterung oder Reduzierung des Verbandsgebiets bedarf des Beschlusses der Verbandsversammlung.

(5) Der Beitritt weiterer Städte und Gemeinden bedarf der Änderung der Satzung.

(6) Verfassung, Verwaltung, Wirtschaftsführung und Rechnungswesen richten sich nach dem Gesetz über kommunale Zusammenarbeit, soweit diese Satzung nichts anderes bestimmt.

§ 2

Eintritt

(1) Die unter § 1 Abs. 1 genannten Städte und Gemeinden verpflichten sich:

- a) Eine vollständig erschlossene, verfügbare gewerbliche Fläche, oder

- b) Eine noch nicht erschlossene, jedoch planungsrechtlich gesicherte gewerbliche Fläche, oder
- c) eine Ausgleichs- bzw. Ersatzfläche, oder
- d) eine Geldeinlage

in den Pool einzubringen.

(2) Die Standortgemeinden verpflichten sich die eingebrachten Flächen an das aktuell geltende Planungs- und Umweltrecht anzupassen.

(3) Die eingebrachten Flächen nach Abs. 1a-c werden gemäß § 16 bewertet.

(4) Für den Eintritt weiterer Städte und Gemeinden gelten Abs. 1 und 2 entsprechend.

Kommentar:

zu 1a): Die Fläche muss baurechtlich als Industrie- und Gewerbefläche ausgewiesen sein. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich hierbei auch um eine Brachfläche handeln kann.

zu 1b): das Einbringen bedarf der mehrheitlichen Zustimmung der Verbandsversammlung, wie in § 5 geregelt.

zu 1c): Das Einbringen einer Ausgleichs- oder Ersatzfläche ist nur nach Maßgabe des § 15 (5) und § 6 möglich.

zu (2): Diese Ergänzung wurde für wichtig erachtet, damit das Ziel dieses Projekts hinsichtlich einer ökologischen Entwicklung der Flächen beachtet und auch verantwortet wird. Hintergrund ist auch die Tatsache, dass häufig alte Bebauungspläne vorliegen, die nicht den neuesten Standards entsprechen.

§ 3

Aufgaben des Verbands

(1) Der Verband erfüllt in eigener Zuständigkeit

- a) die Verwaltung und Vermarktung der eingebrachten Gewerbeflächen.
- b) die Förderung der Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben.

(2) Der Verband kann die Finanzierung der Erschließung von Flächen übernehmen.

(3) Eine Ausweitung der Aufgaben, z. B. auf den Erwerb von Flächen hält sich der Verband offen.

Kommentar:

(1) a) *Verwaltung und Vermarktung der Flächen bedeutet, dass die zentrale Poolverwaltung die eingebrachten Flächen gemeinsam anbietet, gemeinsame Werbe- und Marketingstrategien entwirft und umsetzt, mit potenziellen Investoren verhandelt, und Kaufverträge vorbereitet.*

(2) *Es sollen vorrangig bereits erschlossene Gewerbeflächen aufgenommen werden. Im Verlauf der weiteren Verhandlungen können aber auch unererschlossene Gebiete in den Pool aufgenommen werden. Dies ist dann anzuraten, wenn*

- a) *ein Investor Interesse an einem noch nicht erschlossenem Gebiet äußert und die Standortgemeinde die Kosten für die Erschließung nicht selbst aufbringen kann oder will.*
- b) *nicht mehr genügend erschlossene Gebiete zur Verfügung stehen, so dass eine Ausweitung erfolgen muss.*

In beiden Fällen ist eine Mehrheitsentscheidung der Verbandsversammlung notwendig.

§ 4

Eigentum, Einnahmen

(1) Das Eigentum an den Poolflächen verbleibt bei den Kommunen.

(2) Wird die Fläche verkauft, so werden die Kosten für die Erschließung (100 % der laut Baugesetzbuch für die Kalkulation der Erschließungsbeiträge und der Kostenerstattungsbeiträge ansetzbaren Kosten sowie Wasser- und Abwasserversorgungsbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz oder entsprechende privatrechtliche Regelungen) dem Kostenträger aus dem Verkaufserlös erstattet, der Rest (Bodenpreis) fließt in den Pool.

(3) Für den Fall, dass die Veräußerung der Gewerbefläche mit einem Rücktrittsrecht der Gemeinde erfolgt ist und dieses mit der Folge der Kaufpreis-

rückerstattung ausgeübt wird, wird der nach Abs. 2 geflossene Verkaufserlös an die Gemeinde wieder ausbezahlt.

(4) Die Gemeinde erhält die Gewerbesteuereinnahmen, muss davon jedoch 100% (alternativ 50%) an den Pool abgeben.

(5) Das Aufkommen aus der Grundsteuer steht dem heheberechtigten Verbandsmitglied (Belegenheitsgemeinde) zu.

Kommentar:

zu (2): Die Verteilung der Überschüsse (Bodenpreis) richtet sich nach § 17.

Kommentar:

zu (2): Um eine genaue Definition über die Erschließungskosten zu erlangen wird eine Arbeitsgruppe gebildet. Daran beteiligt sind Herr Schiele (BM Bitz), Herr Steinacher (BM Dotternhausen), Herr Conzelmann (1. Beigeordneter, Hechingen) und Herr Schäfer (Leiter Bauverwaltungs- u. Liegenschaftsamt, Balingen).

Die AG Erschließung hat inzw. getagt, da keine Einigung erzielt werden konnte werden 2 Alternativen vorgeschlagen (s. Protokoll AG Erschließung/aus Gründen der Übersichtlichkeit werden die Alternativen dort getrennt aufgeführt)

zu (3): Dieser Vorschlag kam von der AG Erschließung und wurde übernommen. Dadurch verschiebt sich die Nummerierung der nachfolgenden Absätze.

zu (4): Beim nächsten Runden Tisch muss über die Höhe der Abgabe der Gewerbesteuer abgestimmt werden. Um das Verteilungssystem möglichst einfach zu gestalten wird eine 100 %ige Abgabe der Gewerbesteuer an den Pool und somit die Verteilung an alle beteiligten Gemeinden vorgeschlagen. Möglich ist aber auch, dass 50 % der Steuer bei der Belegenheitsgemeinde verbleibt und lediglich die restlichen 50 % in den Pool fließen und anschließend auf alle Mitglieder verteilt werden. Bei dem jetzigen Verteilungsmechanismus führt eine 100 %ige Abgabe und Verteilung zu einem maximalen Risikoausgleich. Der „Gewinn“ ist immer für die Gemeinden am höchsten, die zunächst nichts verkaufen, und damit der „Verlust“ für die Gemeinden am höchsten, die gut verkaufen. Jedoch gleicht sich die Lage auf Dauer natürlich aus.

Diese Vor- bzw. Nachteile lassen sich kompensieren, wenn bei der Verteilung der Erlöse zinskalkulatorische Kosten berücksichtigt werden. Damit erhalten die Gemeinden, deren Grundstücke sich gut verkaufen lassen, zu den Erlösen gemäß Verteilungsschlüssel auch noch die Zinserträge, die zu lasten der Gemeinden gehen, deren Grundstücke sich schlecht bzw. erst zu einem späteren Zeitpunkt

verkaufen lassen. Damit wird ein Anreiz geschaffen, auch die sogenannten Filetstücke in den Pool einzubringen.

Anmerkungen: Die Überschrift wurde geändert, bzw. ergänzt, da es sich ja nur bei (1) um das Eigentum handelt, die weiteren Absätze sich jedoch mit den Einnahmen befassen.

§ 5 Erschließung

(1) Die Aufnahme von unerschlossenen Flächen in den Pool bedarf der Zustimmung der Mehrheit der Versammlung.

(2) Die Erschließung der eingebrachten unerschlossenen Flächen, die aufgenommen worden sind, kann wahlweise von der Standortgemeinde oder dem Pool finanziert werden.

[Gestrichen: (3) Bei der Rückerstattung wird eine über 5 Jahre gemittelte Verzinsung des eingesetzten Kapitals nach Marktwert zugrunde gelegt.

(4) Liegt der Verkaufspreis unterhalb der Erschließungskosten einschließlich Verzinsung, dann verbleibt die erzielte Kaufsumme bei dem Kostenträger.]

Kommentar:

zu (3): Es wird vorgeschlagen, dass die Arbeitsgruppe, die sich mit dem Thema der Erschließungskosten befasst sich auch zu diesem Thema berät. Soll eine Verzinsung stattfinden oder nicht?

Der Beirat schlägt vor diesen Absatz vollständig zu streichen.

nach Beschluss der AG Erschließung werden Absatz 3 und 4 gestrichen. Allerdings muss beachtet werden, dass bei einer möglichen Entscheidung für Alternative 3, Absatz 3 wieder aufgenommen werden kann.

§ 6 Ausgleichsmaßnahmen

Zwischen den Mitgliedsgemeinden besteht Einvernehmen, dass Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in ihren jeweiligen Gemeindegebieten ermöglicht werden, sofern auf der betroffenen Gemarkung keine entsprechenden Flächen mehr zur Verfügung stehen.

Anmerkung: Der letzte Satz („Dies soll auch dazu beitragen, sinnvolle Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Sinne einer Biotopvernetzung zu ermöglichen.“) wurde gestrichen und sinngemäß in die Präambel (drittletzter Spiegelstrich) mit aufgenommen.

§ 7 Organe des Verbands

Organe des Verbandes sind

- a) die Verbandsversammlung
- b) der Verbandsvorsitzende.

§ 8 Zusammensetzung der Verbandsversammlung

- (1) Die Verbandsversammlung besteht aus den Vertretern der Verbandsmitglieder. Jedes Verbandsmitglied entsendet bis zu zwei Vertreter.
- (2) In der Verbandsversammlung haben die Verbandsmitglieder entsprechend dem Wert der eingebrachten Flächen bzw. dem eingebrachten Geldwert folgende Stimmen: [...]

- bis x Euro	1 Stimme
- x bis x Euro	2 Stimmen
- x bis x Euro	3 Stimmen
- x bis x Euro	4 Stimmen
- x bis x Euro	5 Stimmen
- über x Euro	6 Stimmen

Die Stimmen der einzelnen Verbandsmitglieder können nur einheitlich abgegeben werden.

Anmerkung:

Es wird vorgeschlagen die Geldwerte für die Stimmverteilung erst dann festzusetzen wenn klar ist wie viel Fläche zu Beginn des Pools eingebracht wird, denn erst dann kann eine Aussage getroffen werden, welche Grenzen Sinn machen.

§ 9

Aufgaben und Geschäftsgang der Verbandsversammlung

Die Verbandsversammlung ist das Hauptorgan des Verbands. Sie legt die Grundsätze für die Tätigkeit des Verbands fest und beschließt über alle nicht in die Zuständigkeit des Verbandsvorsitzenden fallenden Angelegenheiten. Die Verbandsversammlung erlässt bei Bedarf eine Geschäftsordnung.

§ 10

Einberufung der Verbandsversammlung

(1) Der Verbandsvorsitzende beruft die Verbandsversammlung schriftlich und mit angemessener Frist ein und teilt rechtzeitig die Verhandlungsgegenstände mit. Die Verbandsversammlung ist einzuberufen, wenn es die Geschäftslage erfordert; sie soll jedoch mindestens zweimal im Jahr einberufen werden.

(2) Die Verbandsversammlung muss unverzüglich einberufen werden, wenn es ein Verbandsmitglied unter Angabe des Verhandlungsgegenstands beantragt. Der Verhandlungsgegenstand muss zum Aufgabenkreis des Verbands gehören.

§ 11

Bestellung des Verbandsvorsitzenden und seines Stellvertreters

(1) Die Verbandsversammlung wählt aus ihrer Mitte den Verbandsvorsitzenden und einen Stellvertreter.

(2) Die Amtszeit des Verbandsvorsitzenden und seines Stellvertreters beträgt drei Jahre.

§ 12

Stellung und Aufgaben des Verbandsvorsitzenden

(1) Der Verbandsvorsitzende ist Vorsitzender der Verbandsversammlung. Er vertritt den Verband und vollzieht die Beschlüsse der Verbandsversammlung.

(2) Der Verbandsvorsitzende leitet die Verbandsverwaltung. Er ist zuständig für die Verwaltung, insbesondere für folgende Angelegenheiten:

- a) Bewirtschaftung von Mitteln des Haushaltsplans bis zum Betrag von 50.000 Euro im Einzelfall,
- b) Zustimmung zu außer- und überplanmäßigen Aufwendungen bis zu einem Betrag von 10.000 Euro im Einzelfall,
- c) Stundung von Forderungen
 - bis zu vier Monaten in unbeschränkter Höhe,
 - bis zu zwölf Monaten bis höchstens 30.000 Euro im Einzelfall,
- d) Niederschlagung und Erlass von Forderungen bis 3000 Euro im Einzelfall,
- e) Verhandlungen mit Investoren über Verkauf von Flächen bis zur Unterschriftsreife im Einvernehmen mit der Belegenheitsgemeinde.

(3) In dringenden Angelegenheiten, die nicht bis zu einer ohne Frist und formlos einzuberufenden Sitzung (§ 34 Abs. 2 GemO) aufgeschoben werden können, entscheidet der Verbandsvorsitzende anstelle der Verbandsversammlung. Die Gründe für die Eilentscheidung und die Art der Erledigung sind in der nächsten Sitzung der Verbandsversammlung unverzüglich mitzuteilen.

Kommentar: Es wird vorgeschlagen einen Mustervertrag über den Verkauf von Flächen anzufertigen, den dann jede Gemeinde den jeweiligen individuellen Gegebenheiten anpassen kann.

Die Arbeitsgruppe soll auch vorschlagen, wie hoch die Grenzen in den Absätzen a) bis c) festgelegt werden sollen.

§ 13

Entschädigung für ehrenamtliche Tätigkeit

Die Entschädigung für ehrenamtliche Tätigkeit der Vertreter der Verbandsmitglieder sowie die Gewährung einer Aufwandsentschädigung für den Verbandsvorsitzenden und seinen Stellvertreter werden durch Satzung geregelt.

§ 14

Verbandsverwaltung

(1) Zur Erledigung der Verwaltungsaufgaben des Verbands wird eine Geschäftsstelle eingerichtet. Die Geschäftsstelle untersteht dem Verbandsvor-

sitzenden. Der Verband bedient sich zur Erledigung der Verwaltungsaufgaben eines Verbandsmitglieds oder eines Dritten.

(2) Der Verband kann hauptamtliche Bedienstete einschließlich hauptamtlicher Beamten einstellen bzw. ernennen, wenn es die Geschäftslage des Verbands auf Dauer erfordert.

(3) Verletzt ein Bediensteter eines Verbandsmitglieds in Ausübung einer Verbandsaufgabe die ihm einem Dritten gegenüber obliegende Amtspflicht, haftet der Verband.

§ 15

Verfahrensregeln (*Text noch nicht in Satzungsform*)

(1) Jede Gemeinde, die sich am Pool beteiligt, hat das Recht, Betrieben aus dem Ort selbst eine Erweiterungsfläche im eigenen Gewerbegebiet anzubieten. Sofern der Betrieb diese Flächen aber nicht in Anspruch nehmen will, ist jeder Teilnehmer am Flächenpool verpflichtet, den Investor auch auf andere Flächen des Pools aufmerksam zu machen.

(2) Möchte ein einheimischer Gewerbetreibender die Gemeinde verlassen, dann sollte sie alles daran setzen, diesen für eine Fläche des Pools zu interessieren. In jedem Falle dürfen keine Hindernisse für einen Gewerbetreibenden aufgestellt werden, der eine Gemeinde zugunsten einer Neuansiedlung im Flächenpool verlassen will.

(3) Will ein einheimischer Gewerbetreibender innerhalb der Heimatgemeinde erweitern und stehen dafür nur Poolflächen zur Verfügung (bzw. wird eine solche bevorzugt), kann die Standortgemeinde diesen Teil aus dem Pool herausnehmen und den eigenen Gewerbeflächen zuordnen. (§ 20 gilt in diesem Fall sinngemäß).

(4) Sollte ein externer Investor bei einer Gemeinde auftreten, hat sie das Recht, diesem zunächst die auf der eigenen Gemarkung liegende Poolfläche anzubieten. (Dabei müssen evtl. getroffene finanzielle Vereinbarungen innerhalb des Pools eingehalten werden.) Ist dieser damit nicht einverstanden, ist die Gemeinde verpflichtet, den Investor für eine andere Fläche im Pool zu interessieren.

(5) Sollte ein externer Investor eine Gewerbefläche bevorzugen, die bislang noch nicht im Pool ist, so kann die Gemeinde diese Fläche zur Verfügung stellen, muss sie aber dazu dem Pool anbieten. *(Anmerkung: wurde in der Formulierung geändert, damit eine durchgängige Konsistenz in den Formulierungen gewahrt ist.)*

(6) Tritt ein externer Investor direkt an den Pool heran, dann ist es die erste Priorität der Poolverwaltung, das Interesse dieses Investors zu halten und ihm ein wunschgemäßes Grundstück anzubieten. In zweiter Priorität (falls es mehrere Möglichkeiten gibt), sollte der Pool auf eine Gleichverteilung im Rahmen des Pools achten, damit auch die Randgebiete zum Zuge kommen.

(7) Die Ansiedlung von Gewerbebetrieben sowie mögliche Nutzungsbeschränkungen müssen im Einvernehmen mit der Standortgemeinde (Vetorecht) erfolgen.

§16 Bewertung der Flächen

(1) Für die Ermittlung des jeweiligen Wertes der einzelnen Gewerbeflächen wird eine Bewertungskommission eingesetzt. Diese Bewertungskommission besteht aus mindestens drei Mitgliedern der Verbandsversammlung und mindestens drei zugezogenen sachkundigen Personen. Zusätzlich muss der jeweilige Vorsitzende des lokalen Gutachterausschusses der Belegengemeinde beratend hinzugezogen werden. Die Kommission hat die Aufgabe, die Gewerbeflächen zu bewerten und diese Bewertung nach einem Schlüssel monetär umzulegen. Die erarbeiteten Vorschläge bedürfen des Beschlusses der Verbandsversammlung.

(2) Bei der Bewertung werden ökonomische und ökologische Standortfaktoren sowie der Zustand des Grundstückes berücksichtigt.

Anmerkung:

zu (1): Es wird Wert darauf gelegt, dass die Bewertungskommission unabhängig ist, jedoch ist es natürlich auch sehr wichtig, dass das lokale Know-how über die Flächen genutzt wird. Deshalb einigt man sich darauf, dass der jeweilige lokale Experte hinzugezogen wird. Selbstverständlich können jedoch auch die jeweiligen Unterlagen (Bodenwerte, usw.) der Gemeinden von der Bewertungskommission angefordert werden.

zu (2): die Beispiele innerhalb der Klammern wurden gestrichen, da alle Standortfaktoren einfließen sollen.

Ferner sollte die Bewertungskommission eine eigene Satzung erhalten, in der die genauen Aufgaben und Bewertungsgrundlagen festgesetzt sind.

Sollte man sich für Alternative 3 entscheiden, wird die Bewertungskommission in dieser Form überflüssig (s. Protokoll AG Erschließung).

§ 17

Verteilung der Überschüsse

(1) Die erwirtschafteten Überschüsse aus dem Verkauf und den Gewerbesteuerereinnahmen, werden entsprechend dem Wert der eingebrachten Flächen bzw. der Höhe der Geldeinlage jährlich ausbezahlt.

[Gestrichen: (2) Aus den Überschüssen kann der laufende Betrieb des Flächenpools finanziert werden.]

(3) Die Verbandsversammlung kann eine Rücklage aus den Überschüssen beschließen.

Kommentar:

Dabei muss jedoch beachtet werden, dass die laufenden Betriebskosten nur im Maßstab des vereinbarten Verteilungsschlüssel (§ 17,1) den einzelnen Gemeinden zugerechnet werden können.

Anmerkung:

Absatz 2 wurde gestrichen, da auch schon im Runden Tisch darüber gesprochen wurde, dass aus formalen Gründen aus den Überschüssen keine Umlage gezahlt werden kann. Die Umlage ist in § 18 sowieso geregelt

§ 18

Deckung des Finanzbedarfs, Verteilerschlüssel

(1) Die Aufwendungen des Verbands werden, soweit sie nicht durch andere Einnahmen (z.B. Erlöse) gedeckt werden, durch Umlagen finanziert. Die Höhe der Umlagen wird in der Haushaltssatzung für jedes Haushaltsjahr, getrennt für den Verwaltungshaushalt (Verwaltungs- und Betriebskostenumlagen) und den Vermögenshaushalt (Kapitalumlagen) festgesetzt.

(2) Die Umlagen werden nach dem Wert der eingebrachten Flächen bzw. den eingebrachten Geldeinlagen aufgeteilt.

Kommentar:

Dabei soll zumindest zu Beginn die Geschäftsstelle nur zu einem festzulegenden Prozentsatz von einem Mitarbeiter bzw. Mitarbeiterin des Verbandsvorsitzenden betreut werden, um Kosten zu sparen.

§ 19

Neuaufnahme von Verbandsmitgliedern

(1) Die Bedingungen, unter denen ein weiteres Verbandsmitglied aufgenommen wird, werden zuvor zwischen dem Verband und dem neu aufzunehmenden Mitglied schriftlich vereinbart.

(2) Der Beschluss zur Aufnahme eines neuen Verbandsmitglieds bedarf der Zustimmung der Verbandsversammlung und einer *Satzungsänderung*

§ 20

Vorzeitiges Ausscheiden

(1) Ein Verbandsmitglied kann nur unter Einhaltung einer einjährigen Frist zum Ende des Kalenderjahres und nur aus wichtigem Grund (s. z.B. § 15(3)) sein Ausscheiden aus dem Verband beantragen. Das Ausscheiden bedarf einer Zustimmung der vollständigen Verbandsversammlung mit einer $\frac{3}{4}$ Mehrheit. Die ausscheidende Gemeinde muss Ihre Vorteile, die sie durch die Mitgliedschaft im Verband während der Mitgliedszeit erworben hat, ausgleichen.

(2) Bei einem Ausscheiden entfällt ein Ersatz für erbrachte Leistungen.

Vorschlag von H. Conzelmann: Bei Ausscheiden soll eine Vermögensauseinandersetzung stattfinden (Flächenwert/Schulden)

Kommentar: Ein wichtiger Grund für das Ausscheiden einer Mitgliedsgemeinde wäre durch §15 (3) gegeben.

weitere wichtige Gründe:.....

Anmerkung: Auf Wunsch der Teilnehmer des Runden Tisches wird diese Formulierung deutlich verschärft und die $\frac{3}{4}$ Mehrheit festgelegt.

Bei der rechtlichen Prüfung sollte genau festgestellt werden wie der unter Absatz 1 genannte Vorteilsausgleich ablaufen kann.

§ 21

Auflösung des Verbands

(1) Der Verband kann in den ersten 15 Jahren nur durch einen Einstimmigen Beschluss der Verbandsversammlung und danach nur mit einer $\frac{3}{4}$ Mehrheit aufgelöst werden.

(2) Im Falle der Auflösung wird das nach Berichtigung der Schulden verbleibende Vermögen des Verbands veräußert und unter den Verbandsmitgliedern nach dem Verhältnis ihrer anteiligen Einlagen aufgeteilt. Verbleibende Schulden gehen in dem selben Verhältnis auf die Verbandsmitglieder über.

(4) Der Verband gilt nach seiner Auflösung als fortbestehend, solange die Abwicklung einzelner Geschäfte dies erfordert.

Anmerkung: Diese Änderung wurde für sinnvoll erachtet, da es nicht der Fall sein sollte, dass, wenn sich nach bspw. 5 Jahren herausstellt, dass der Verband keinen Sinn mehr macht, er jedoch auf dem Papier noch 10 weitere Jahre bestehen muss.

§ 22

Entscheidung bei Streitigkeiten

(1) Bei Streitigkeiten zwischen dem Verband und seinen Verbandsmitgliedern sowie der Verbandsmitglieder untereinander über Rechte und Verbindlichkeiten aus dem Verbandsverhältnis, insbesondere über die Verteilung der Überschüsse und über die Pflicht zur Tragung der Verbandslasten, ist das Regierungspräsidium Tübingen zur Schlichtung anzurufen.

(2) Wenn die Beteiligten mit den Vorschlägen der Schlichtungsstelle zur gütlichen Beilegung des Streites nicht einverstanden sind, können sie ihre Ansprüche vor dem zuständigen Verwaltungsgericht geltend machen.

§ 23

Verhalten der Verbandsmitglieder

Die eigenständige gewerbliche Entwicklung der Verbandsmitglieder einschließlich der Neuausweisung bzw. Erweiterung von Gewerbegebieten bleibt von der Verbandsgründung unberührt. Die Verbandsmitglieder verpflichten sich jedoch, sich gegenüber den im Verbandsgebiet angesiedelten bzw. ansiedlungswilligen Betrieben jeder Einwirkung zu enthalten, die dem Verbandszweck zuwiderlaufen würde.

§ 24 Marketing

Eine aktive Zusammenarbeit mit der Wirtschaftsförderung des Zollernalbkreises und den weiteren Einrichtungen der Wirtschaft wird angestrebt.

Kommentar: Innerhalb des Runden Tisches und des Beirates ist man sich einig, dass das Marketing eine grundlegende Aufgabe dieses Verbandes darstellt, daher ist die ursprüngliche Formulierung unnötig und wird gestrichen.

§ 25 Öffentliche Bekanntmachungen

Die öffentlichen Bekanntmachungen des Verbands erfolgen nach den jeweiligen Satzungen über die Form der öffentlichen Bekanntmachung der Verbandsmitglieder.

§ 26 Anwendung von Gesetzen

Soweit diese Satzung keine besonderen Vorschriften enthält, finden das Gesetz über kommunale Zusammenarbeit, die Gemeindeordnung für Baden-Württemberg und die hierzu ergangenen Ausführungs- und Durchführungsvorschriften in ihrer jeweils geltenden Fassung sinngemäß Anwendung.

§ 27 Übergangs- und Schlussbestimmungen

(1) Bis zur Wahl des Verbandsvorsitzenden nimmt der Oberbürgermeister/Bürgermeister der Stadt/Gemeinde [...] die Aufgabe des Verbandsvorsitzenden wahr.

(2) Sollte eine der Bestimmungen dieser Satzung ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, so wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen daraus nicht berührt. In einem solchen Falle ist die Satzung vielmehr ihrem Sinn gemäß durchzuführen.

§ 28 Inkrafttreten

Der Zweckverband entsteht gemäß § 8 Abs. 2 GKZ am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung und der Verbandssatzung