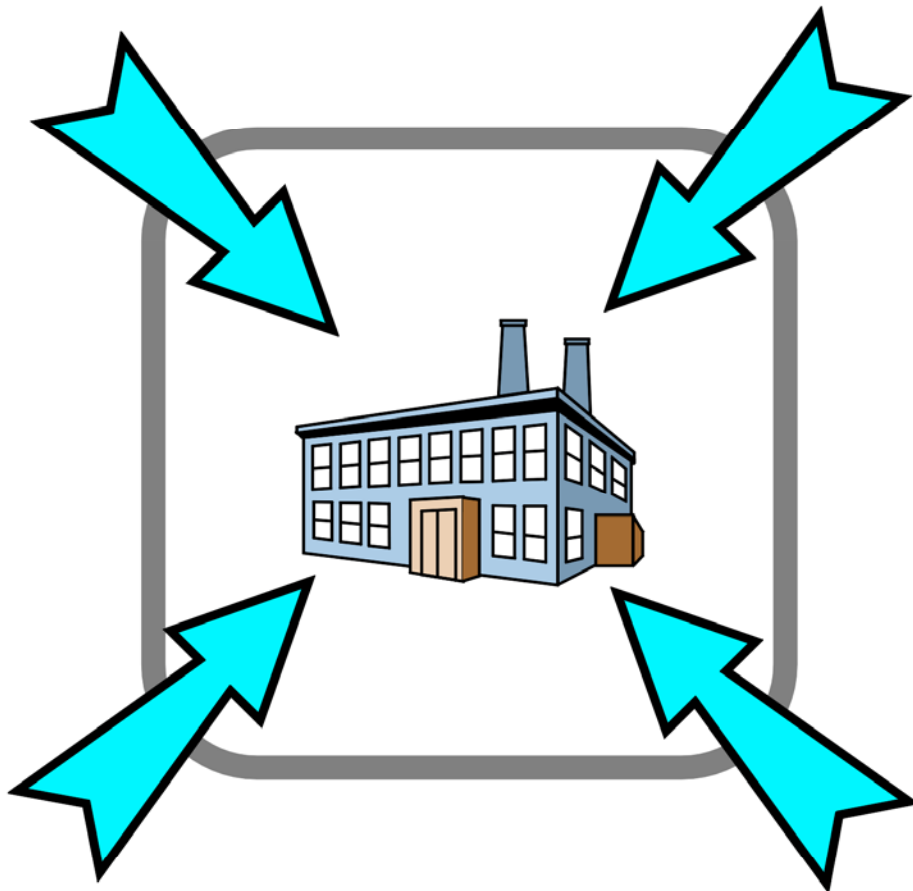


Regionalverband  
Oberzentrum

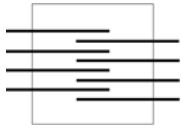


Neckar-Alb  
Reutlingen/Tübingen



Materialien:

**Modellprojekt  
Regionaler Gewerbeflächenpool Neckar-Alb**



AKADEMIE FÜR  
TECHNIKFOLGENABSCHÄTZUNG  
IN BADEN-WÜRTTEMBERG



**Materialien**

# Modellprojekt Regionaler Gewerbeflächenpool Neckar-Alb

## Abschlussbericht – Kurzfassung

**Juni 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, 72675 Ettlingen

# Vorwort

Die Fläche ist nicht vermehrbar - sie ist endlich. Damit unterscheidet sie sich grundsätzlich von anderen Handelsgütern, was aber im täglichen Umgang mit Wohnbau- oder Gewerbeflächen in der Regel kaum zu spüren ist.

Bei der Ausweisung von Bauflächen steht der tatsächliche oder errechnete Bedarf im Vordergrund und weniger das Potenzial, d.h. die Eignung der Flächen für verschiedene Funktionen. Dabei ist der Blick stets auf die eigene Gemarkung gerichtet. Dass die Nachbargemeinde besser geeignete Flächen zur Verfügung hat, wird eher als Wettbewerbsnachteil betrachtet - man steht ja untereinander in Konkurrenz. Der Kampf der Städte Tübingen, Hechingen und Reutlingen um das Briefverteilzentrum der Post, von dem letztendlich die Post am meisten profitierte, kann als Musterbeispiel für diese Konkurrenz unter den Städten und Gemeinden betrachtet werden.

Der damalige Konflikt hat aber auch zu einem Umdenken geführt. Interkommunale Kooperation wird nicht mehr nur propagiert, sondern immer mehr angewandt. Die interkommunalen Gewerbegebiete in der Region Neckar-Alb gelten landes- und bundesweit als nachahmenswerte Beispiele. Sie sind in der Regel aber auf wenige benachbarte Gemeinden beschränkt.

Mit dem Projekt „Regionaler Gewerbeflächenpool Neckar-Alb“ wird eine neue Dimension der interkommunalen Zusammenarbeit angestoßen. Die Kooperation soll nicht mehr auf einzelne Flächen und einzelne Gemeinden beschränkt bleiben, sondern den gesamten Bereich der gewerblichen Entwicklung der kooperierenden Gemeinden umfassen.

An der Erarbeitung des Lösungsansatzes waren 22 Chefs der Rathäuser der Städte und Gemeinden im Zollernalbkreis beteiligt - an einem „Runden Tisch“, der von einem neutralen Moderator, der Akademie für Technikfolgenabschätzung in Baden-Württemberg, geleitet wurde. 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.

Die Ergebnisse wurden in einem Abschlussbericht, der von der Akademie für Technikfolgenabschätzung erstellt wurde, ausführlich dokumentiert. Der Regionalverband Neckar-Alb hat die wesentlichen Aussagen in dieser Kurzfassung zusammengestellt.

Wir danken allen Beteiligten für die konstruktive Zusammenarbeit, die dieses innovative Ergebnis hervorgebracht hat.

Prof. Dr. Dieter Gust

Verbandsdirektor des Regionalverbands Neckar-Alb



# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Kernsätze .....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Problemstellung: Knappe Flächen erfordern innovative Lösungen .....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Aufgaben und Ziele .....</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Situation im Zollernalbkreis .....</b>	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>Runder Tisch .....</b>	<b>9</b>
	5.1 Aufgabe .....	9
	5.2 Ausgangslage.....	9
	5.3 Verhandlungsstand/Ergebnis .....	11
<b>6</b>	<b>Das Modell „Regionaler Gewerbeflächenpool Neckar-Alb“.....</b>	<b>13</b>
	6.1 Regeln für die Zusammenarbeit im Gewerbeflächenpool .....	13
	6.2 Modellentwürfe .....	14
	6.3 Organisationsformen .....	16
	6.4 Bewertung der Flächen.....	16
	6.4.1 Bewertungskriterien .....	16
	6.4.2 Bewertungsverfahren .....	18
	6.4.3 Auswirkungen der Bewertung, Aufteilung der Erlöse (Beispiele) .....	20
	6.4.4 Risikoausgleich .....	22
	6.5 Stufenmodell (Interessengemeinschaft/Zweckverband).....	24
<b>7</b>	<b>Ausblick.....</b>	<b>26</b>
<b>8</b>	<b>Anhang .....</b>	<b>29</b>
	A Projektablauf.....	31
	B Satzungsentwurf für Zweckverband (mit Erläuterungen) .....	35
	C Interkommunale Gewerbegebiete im Vergleich.....	54
	D Rechenbeispiele zur Erläuterung der Funktionsweise des Risikoausgleichs .....	60
	<b>Veröffentlichungen des Regionalverbands Neckar-Alb.....</b>	<b>63</b>

## **Abbildungen**

Abb. 1:	Der Zollernalbkreis: Lage .....	7
Abb. 2:	Siedlungsringe im Verdichtungsraum Stuttgart/Neckar-Alb .....	8

## **Tabellen**

Tab. 1:	Unterschiede zwischen Modell I und II .....	15
Tab. 2:	Bewertungskriterien .....	18
Tab. 3:	Entscheidungsanalyse nach dem MAUT-Verfahren.....	19
Tab. 4:	Aufteilung der Erlöse/Beispielrechnung .....	21





# 1 Kernsätze

1. Besondere Bedeutung kommt dem Projekt **“Regionaler Gewerbeflächenpool“** deshalb zu, weil es die beiden **Gegensätze**, nämlich **Wirtschaftsentwicklung** und **Flächenschonung**, miteinander **in Einklang** zu bringen versucht.
2. Mit dem Projekt 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.
3. 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.
4. 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 Krisen innerhalb einzelner Branchen und der Konzentrierung einzelner Branchen auf wenige Standorte kommt es durch Firmenkrisen in einzelnen Gemeinden häufig zu unvorhersehbaren Einbrüchen bei den Steuereinnahmen. Innerhalb der geplanten Kooperation kann diesen Schwankungen entgegengewirkt werden, weil die Erlöse aus den Grundstücksverkäufen und die Gewerbesteuererträge im Pool zusammenfließen und anteilig ausgeschüttet werden sollen.
5. Das 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 kapitalmäßige **Anteil der Gemeinde am Pool**.
6. **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.

7. Gleichermaßen sind auch wichtige **ökologische Ziele** über den Gewerbeflächenpool erreichbar. Durch die **Bündelung der Flächen** sollte es zukünftig nicht mehr um jeden Preis notwendig sein, in ökologisch sensiblen Gebieten Gewerbeflächen auszuweisen. Im Pool besteht nämlich 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**.
8. 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.

---

## **2 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 zur Vermeidung der schädlichen Einflussnahme auf schützenswerte Flächen. 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 Kon-

kurrenz, sondern in der regionalen Kooperation liegen. Gemeinsam können sie 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 dies 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.

### 3 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 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

tig nicht mehr um jeden Preis notwendig sein, in ökologisch sensiblen Gebieten Gewerbeflächen 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.

## 4 Situation im Zollernalbkreis

Der Zollernalbkreis besteht aus 25 Kommunen mit insgesamt 193 535 Einwohnern und einer Gesamtfläche von 917 km<sup>2</sup>. 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.

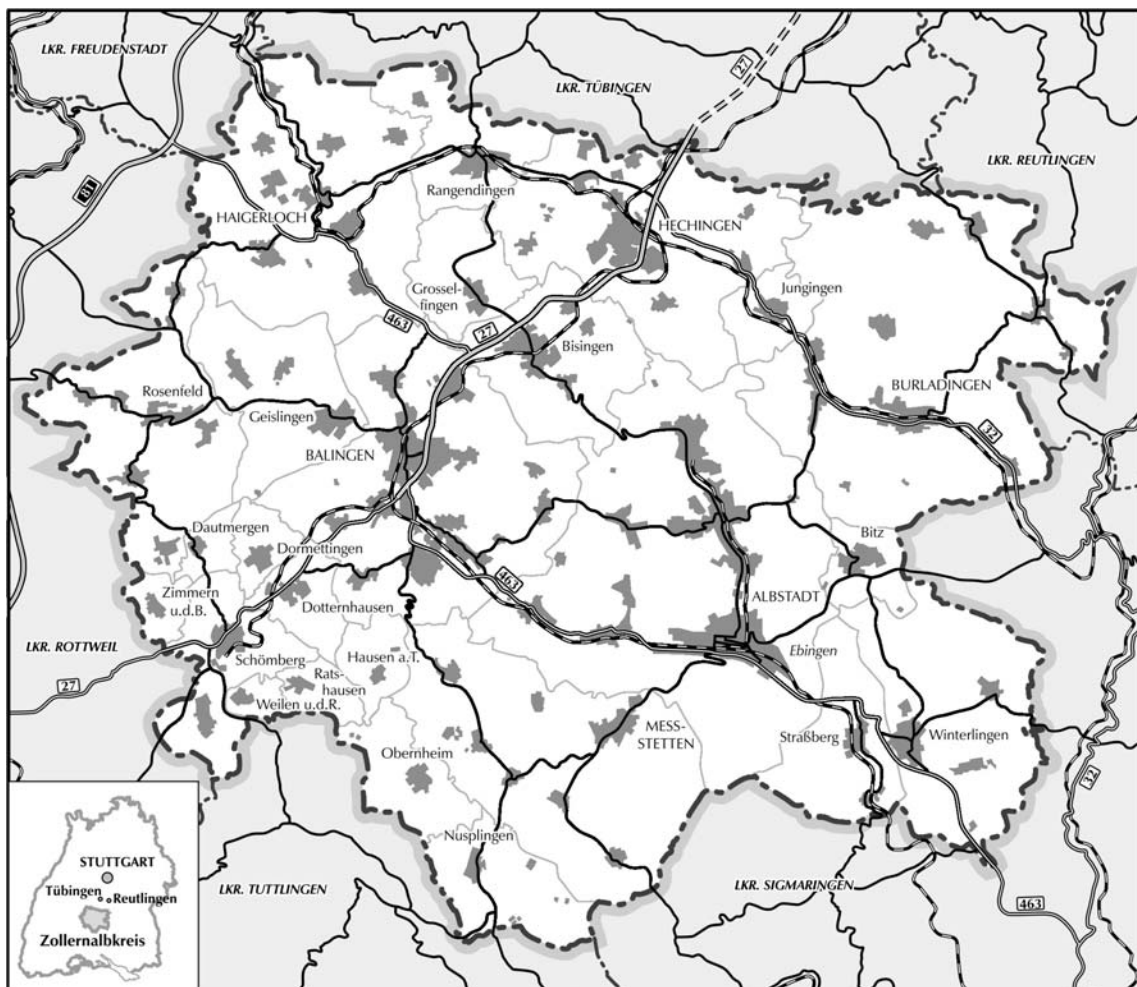


Abb. 1: Der Zollernalbkreis: Lage



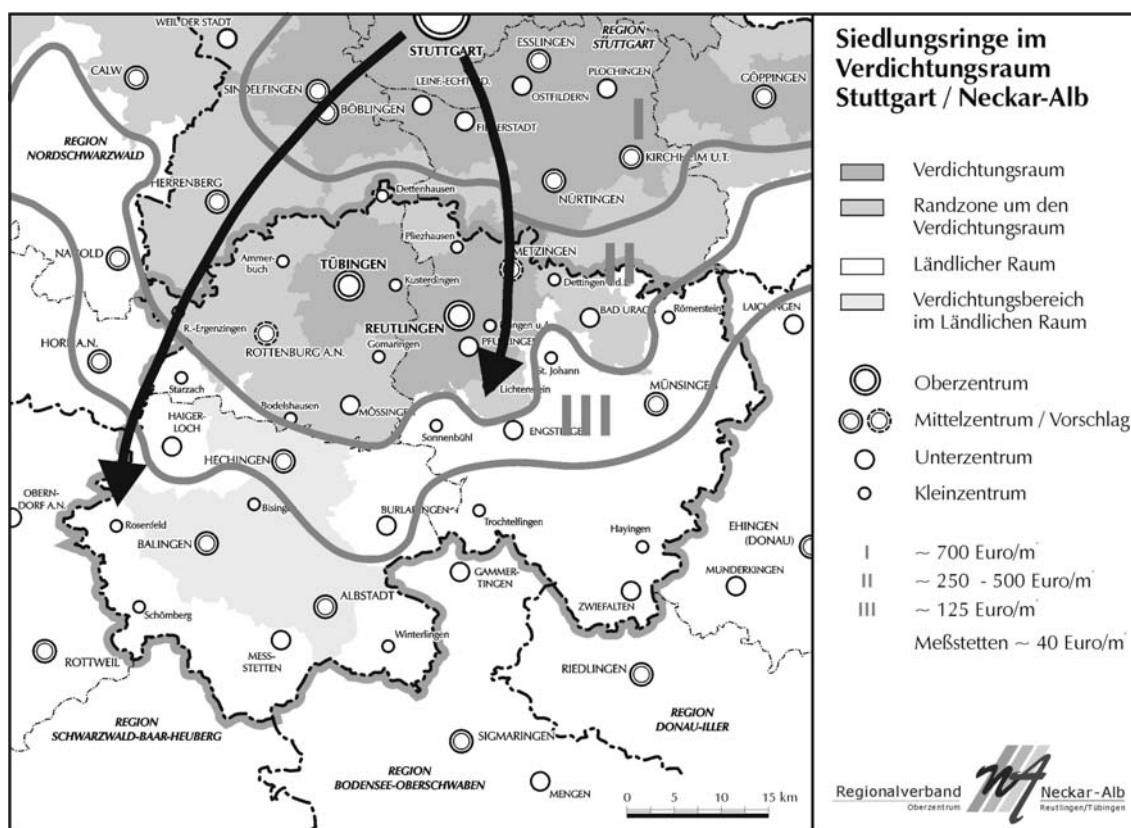


Abb. 2: Siedlungsringe im Verdichtungsraum Stuttgart/Neckar-Alb

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 Pendlerströmen 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, durch eine Stärkung der Region Arbeitsplätze zu halten und ansiedlungswillige Betriebe verstärkt im Zollernalbkreis anzusiedeln, wäre dies ein wichtiger Schritt in Richtung einer nachhaltigen Entwicklung.

## **5 Runder Tisch**

### **5.1 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.

### **5.2 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.

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.

### **5.3 Verhandlungsstand/Ergebnis**

In der letzten Sitzung im Januar 2004 ist der Runde Tisch gemeinsam zu dem Ergebnis gelangt, einen Stufenplan 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

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

---

## 6 Das Modell „Regionaler Gewerbeflächenpool Neckar-Alb“

### 6.1 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.*

(3) 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.

*Damit wird die Konkurrenz überwunden, verbleibt der Gewerbebetrieb im Pool, profitiert die abgehende 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.*

(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 wunschgemäßes 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 Flächen in die Ansiedlungspolitik des Pools einbezogen werden. Eine angemessene Berücksichtigung aller Poolgemeinden soll 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.*

## 6.2 Modellentwürfe

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

<b>Modell I: Vermarktungsgemeinschaft</b>	<b>Modell II: Risikogemeinschaft</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ keine monetäre Bewertung der Flächen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ monetäre Bewertung der Flächen</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erlös aus dem Verkauf der Flächen verbleibt bei den Gemeinden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gemeinde gibt das Verfügungsrecht ab; Pool erhält den Erlös aus dem Verkauf der</li> </ul>

	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. 1: 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.

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 Gewerbesteuereinnahmen.

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.



## **6.3 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.

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

## **6.4 Bewertung der Flächen**

### **6.4.1 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:

<b>1. Wirtschaftliche und entwicklungsstrategische Faktoren</b>	<b>Einzelfaktor</b>	<b>Indikator (Eignungskriterium)</b>	<b>Bewertung [Euro]</b>
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
<b>2. Ökologische und ästhetische Faktoren</b>	<b>Einzelfaktor</b>	<b>Indikator (Eignungskriterium)</b>	<b>Bewertung [Euro]</b>
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. 2: 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.

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

Tab. 3: 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 Vorgehenswei-

se. 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.

### 6.4.3 Auswirkungen der Bewertung, Aufteilung der Erlöse (Beispiele)

Anhand von vier Beispielmunicipalitäten 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 <sup>2</sup> ]	Preis/Bewertung [Euro/m <sup>2</sup> ]	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

Ort	Verkäufe bis 2005			
	m <sup>2</sup>	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	

Ort	Verkäufe bis 2010			
	m <sup>2</sup>	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	

Ort	Verkäufe bis 2020				Gesamtbilanz
	m <sup>2</sup>	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: Aufteilung der Erlöse/Beispielrechnung

Quelle: eigene Aufstellung

Angenommen, die Gemeinde Bodelshausen hat 15.600 m<sup>2</sup> Gewerbegebietsflächen, die zu 30 Euro/m<sup>2</sup> 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%. Bis zum Jahr 2005 werden in der Gemeinde 10.000 m<sup>2</sup> 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 profitie-

ren jedoch in dieser Zeitspanne vom Pool gegenüber der Situation, wenn sie die Flächen in Eigenregie verkauft hätten.

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. 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.

Weitere Rechenbeispiele zur Erläuterung der Funktionsweise des Risikoausgleichs befinden sich in Anhang D.

#### **6.4.4 Risikoausgleich**

Die Rechenbeispiele machen deutlich, dass die Gemeinden, auf deren Gemarkung eine Gewerbefläche verkauft wird, zunächst auf den Erlös aus dem Bodenwert verzichten müssen. Entsprechend dem Anteil am Pool fließt ihnen jedoch ein Teil des Bodenwerts bei der jährlichen Ausschüttung wieder zu. Sie profitieren aber auch von den Erlösen aus dem Verkauf von Flächen anderer Poolgemeinden. So gleicht sich der temporäre Einnahmefall mittel- bis langfristig aus. Wenn alle eingebrachten Flächen verkauft sind, haben alle Poolteilnehmer den eingebrachten Wert (gleich ob Geld oder Fläche) wieder zurück erhalten. Das Risiko der einzelnen Gemeinde, auf längere Zeit die erschlossenen Flächen nicht verkaufen zu können, wird auf den Pool übertragen und auf die teilnehmenden Gemeinden verteilt.

Von entscheidender Bedeutung ist dabei jedoch die Bewertung der Flächen. Über sie wird der Anteil am Pool errechnet. Die Bewertung entscheidet über die gerechte Verteilung der Kosten und Erlöse. Über die Bewertung kann auch eine ökologische Steuerung erfolgen. Indem ökologisch hochwertige oder problematische Flächen einen Abschlag bei der Bewertung erhalten, vermindert sich der Anreiz, diese in den Pool einzubringen.

Die Bewertung sollte so unabhängig und neutral wie möglich erfolgen, sie muss am Ende jedoch einer politischen Beschlussfassung unterliegen. Sie muss daher von einer unabhängigen Gutachterkommission nach klar definierten Kriterien vorgenommen werden. Diese erarbeitet einen Vorschlag, der von der Verbandsversammlung des Zweckverbands beschlossen werden muss. Als Grundlage hierfür können die Bewertungskriterien in Tabelle 2 dienen.

Die Gemeinden, die erschlossene Flächen zur Verfügung stellen, sollen beim Verkauf die Kosten für die Erschließung erstattet bekommen. In den Satzungsentwurf (Anhang B) wurde in § 4 Absatz 2 folgende Regelung aufgenommen:

*„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“.*

Wird eine unerschlossene Fläche eingebracht, so kann der Pool bei Bedarf die Erschließung finanzieren. Dies hätte aus ökologischer Sicht den Vorteil, dass Gemeinden nicht unnötig Flächen erschließen, die dann evtl. jahrelang brachliegen. Des Weiteren wird es notwendig sein, eine Deckelung der Erstattung der Erschließungskosten vorzunehmen. Ansonsten könnten die Gemeinden auch ökologisch wertvolle oder geomorphologisch „schwierige“ Flächen erschließen und sich die gesamten Kosten hierfür von der Gemeinschaft finanzieren lassen.

Auch die Gewerbesteuer wird in den Pool fließen und unter allen Poolmitgliedern entsprechend dem jeweiligen Anteil verteilt. Nach dem Gesetz über den kommunalen Finanzausgleich Baden-Württemberg lassen sich hier relativ klare und rechtlich unbedenkliche Lösungen finden. Um den größtmöglichen Risikoausgleich hinsichtlich der Gewerbesteuereinnahmen zu gewährleisten, einigte man sich innerhalb dieses Projekts darauf, dass der Anteil, der den Gemeinden nach dem Gesetz über den kommunalen Finanzausgleich verbleibt, zu 100% an den Pool abgegeben wird.

Da die endgültigen Bewertungskriterien nicht innerhalb der Diskussions- bzw. Einführungsphase des Projekts erarbeitet werden konnten, stellt Tabelle 2 lediglich einen Vorschlag dar, an dem sich die Gutachterkommission bzw. andere Projekte orientieren können.



## 6.5 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 Absprachen 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 6.1 vorgestellt worden und bilden den inhaltlichen Kern des Entwurfs der Zweckverbandssatzung. Der Satzungsentwurf ist im Anhang B beigelegt.

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.

## 7 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 beschreiben. 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 Vor-

gehensweise 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 zur Zeit noch alle Beteiligten ständig zur Ausweisung neuer und möglichst attraktiver Gewerbegebiete gezwungen sind, 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.



## **8 Anhang**

**A Projektablauf**

**B Satzungsentwurf für Zweckverband (mit Erläuterungen)**

**C Interkommunale Gewerbegebiete im Vergleich**

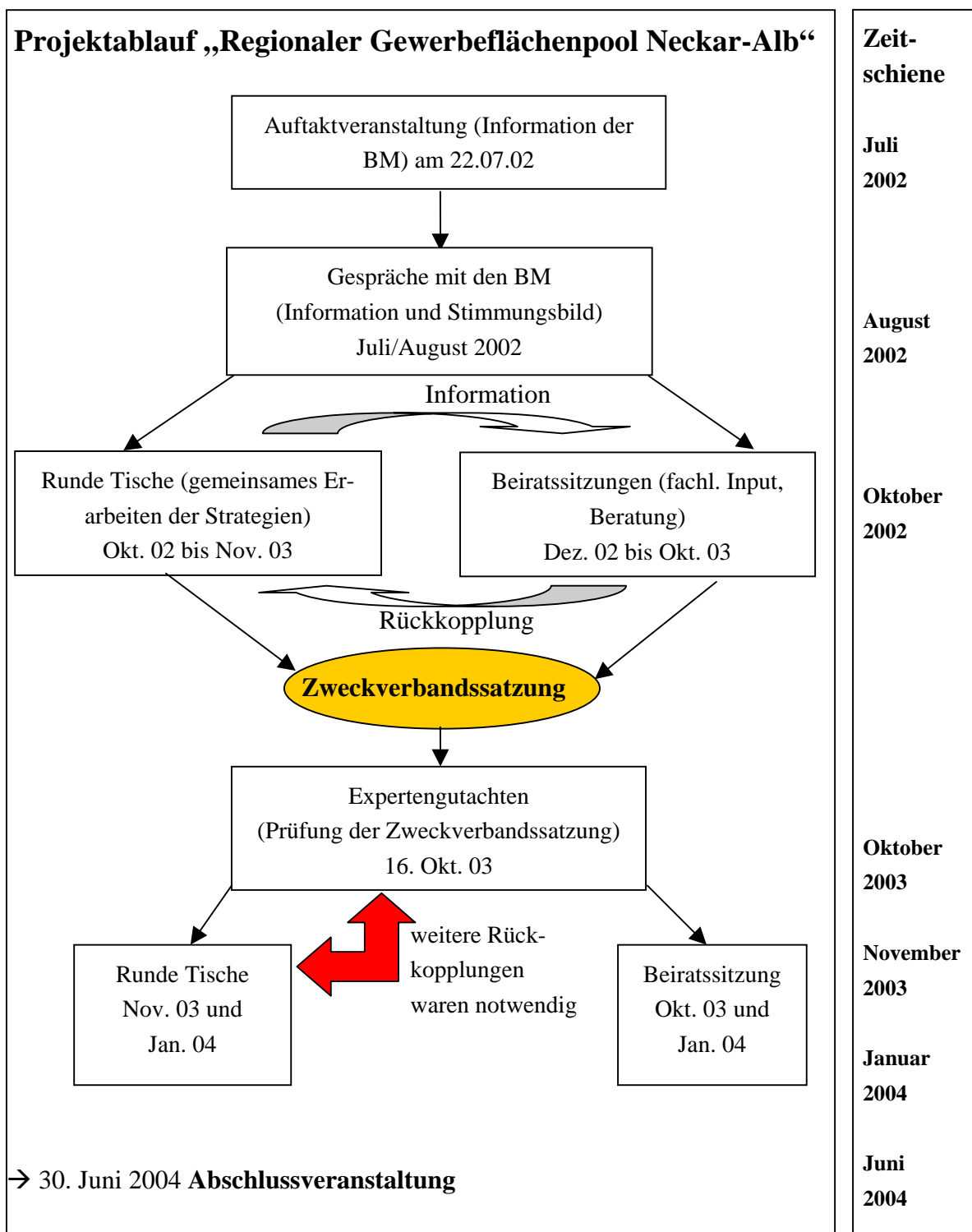
**D Rechenbeispiele zur Erläuterung der Funktionsweise des Risikoausgleichs**



## **A      Projektablauf**









**B      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 auf den 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 unter 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;
- 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 eine geplante Zusammenarbeit 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 Finanzaus-

gleich 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 Geldeinlagein 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 verankert 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:*

zu 1a): *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.*

zu (2): *Es sollen vorrangig bereits erschlossene Gewerbeflächen aufgenommen werden. Im Verlauf der weiteren Verhandlungen können aber auch unerschlossene 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 Kostenerstattungsbeträge 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 Kaufpreisrückerstattung ausgeübt wird, wird der nach Abs. 2 geflossene Verkaufserlös an die Gemeinde wieder ausbezahlt.

(4) Die Gemeinde erhält die Gewerbesteuererinnahmen, 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 Steinauer (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.*

*Anmerkung: 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 Verbandsversammlung.

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

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 3.000 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 Verbandsvorsitzenden. 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 Belegenheitsgemeinde 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 Standortfaktoren und 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 Gewerbesteuer-einnahmen werden entsprechend dem Wert der eingebrachten Flächen bzw. der Höhe der Geldeinlage jährlich ausbezahlt.

(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 am 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. eine 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.

## **C Interkommunale Gewerbegebiete im Vergleich**





## Interkommunale Gewerbegebiete im Vergleich

	Interkommunales Gewerbegebiet Vogelherd/Längenfeld	Gewerbepark Interkom	Regionaler Industriepark Osterburken (RIO)	Zweckverband Wirtschaftsförderung im Trierer Tal	Zweckverband Gewerbepark Neuhausen ob Eck/ Tuttlingen	Gewerbepark Göppingen/Voralb
<b>Bundesland</b>	BW	BW	BW	Rheinland-Pfalz	BW	BW
<b>Raumstruktur</b>	ländlicher Raum (Entwicklungsachse)	ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen		Verdichtungsraum	ländlicher Raum Unterzentrum (Tuttlingen)	Verdichtungsraum Randzone
<b>beteiligte Kommunen (Größe/ Einwohner)</b>	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.)
<b>Organisationsform</b>	Zweckverband (1996) Verbandsversammlung (8 Personen, BM+3 Mitglieder d. Gde),  <b>Finanzierung:</b> a) Grundstücksverkauf und Erschließung außerhalb des Haushaltes b) lfd. Ausgaben durch Umlagen	Zweckverband (1997)	Zweckverband (ohne Personal, Erledigung durch Osterburken) <b>1983</b> 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)

	<b>Interkommunales Gewerbegebiet Vogelherd/Längenfeld</b>	<b>Gewerbepark Interkom</b>	<b>Regionaler Industriepark Osterburken (RIO)</b>	<b>Zweckverband Wirtschaftsförderung im Trierer Tal</b>	<b>Zweckverband Gewerbepark Neuhausen ob Eck/Tuttlingen</b>	<b>Gewerbepark Göppingen/Voralb</b>
<b>Größe des Gebietes, bzw. der Flächen/ Preis</b>	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) 33Euro/qm	50 ha (nur Gemeinde Osterburken) ca. 25 Euro/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 Euro voll erschlossen	ca. 29 ha (Netto-Baufläche) 160-165 DM/qm
<b>Kooperationsanlass</b>	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.
<b>Entwicklungsstand</b>		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
<b>Auslastung</b>	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.

	<b>Interkommunales Gewerbegebiet Vogelherd/Längenfeld</b>	<b>Gewerbepark Interkom</b>	<b>Regionaler Industriepark Osterburken (RIO)</b>	<b>Zweckverband Wirtschaftsförderung im Trierer Tal</b>	<b>Zweckverband Gewerbepark Neuhausen ob Eck/Tuttlingen</b>	<b>Gewerbepark Göppingen/Voralb</b>
<b>Lasten-Nutzen-Ausgleich</b>	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.
<b>Fördermittel</b>	Entwicklungsprogramm ländlicher Raum (ELR)	-von EU für aufgegebene Konversionsfläche -Fördermittel des Landes	Modellvorhaben des Landes BW		Kreditmittel des Landes aus Konversionsförderprogramm (Zinssubventionen)	keine
<b>Probleme</b>	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	

	<b>Interkommunales Gewerbegebiet Vogelherd/Längenfeld</b>	<b>Gewerbepark Interkom</b>	<b>Regionaler Industriepark Osterburken (RIO)</b>	<b>Zweckverband Wirtschaftsförderung im Trierer Tal</b>	<b>Zweckverband Gewerbepark Neuhausen ob Eck/Tuttlingen</b>	<b>Gewerbepark Göppingen/Voralb</b>
<b>Beurteilung</b>	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.
<b>Ansprechpartner</b>	Bürgermeister Bopp (Straßberg); Tel. 07434 / 9384-0	Thomas Wörner Projektmanager Fon: 07453 – 930818 <a href="mailto:info@gewerbepark-interkom.de">info@gewerbepark-interkom.de</a>	Zweckverband RIO Marktplatz 3 74706 Osterburken Tel.: 06291/40120 mail: <a href="mailto:rio@osterburken.de">rio@osterburken.de</a>	Zweckverband Wirtschaftsförderung im Trierer Tal Am Ostkai 4 54293 Trier (Hafen) Tel.: 0651/9680450 mail: <a href="mailto:info@trierer-tal.de">info@trierer-tal.de</a>	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
<b>Literatur</b>		Kahnert, Rudowsky (1999): Interkommunale Gewerbegebiete	Gloede (2001): Gemeinsame Gewerbegebiete durch interkomm. Kooperation			Gloede (2001): Gemeinsame Gewerbegebiete durch interkomm. Kooperation

**D      Rechenbeispiele zur Erläuterung der Funktionsweise des Risikoausgleichs**

- a)    Einlagen/Ermittlung der Anteile am Pool
- b)    Angenommene Jahresrechnung 2004
- c)    Verteilung der Erlöse aus 2004 (nach einem Jahr)
- d)    Verteilung der Erlöse nach vollständigem Verkauf (Annahme 10 Jahre)



## Rechenbeispiele zur Erläuterung der Funktionsweise des Risikoausgleichs

### a) Einlagen/Ermittlung der Anteile am Pool

	Fläche [ha]	erschlossen	Verkaufspreis [Euro/qm]	Anteil Bodenwert [Euro/gm]	Bewertung [Euro]	Anteil [%]
<b>Balingen</b>	20	ja	30	15	3.000.000	23,45
<b>Schömburg</b>	10	ja	20	10	1.000.000	7,81
<b>Haigerloch</b>	5	ja	20	10	500.000	3,91
<b>Hechingen/ Bodelshausen</b>	20	ja	35	17,5	3.500.000	27,34
<b>Dotternhausen</b>	10	nein	15	15	1.500.000	11,71
<b>Bisingen</b>	20	nein	15	15	3.000.000	23,44
<b>Grosselfingen</b>	2	ja	20	10	200.000	1,56
<b>Meßstetten</b>	0		Einlage	100.000	100.000	0,78
<b>Summe</b>	87				<b>12.800.000</b>	<b>100,00</b>

### b) Angenommene Jahresrechnung 2004

Verkauf in 2004 [m <sup>2</sup> ]	Preis [Euro/qm]	Verkaufspreis [EUR]	Erstattung Erschl. Beitrag [EUR]	Erlös [EUR] (Verteilungs- masse)*
<b>10.000 in Balingen</b>	30	300.000	150.000	150.000
<b>0 in Schömburg</b>		0	0	0
<b>4.000 in Haigerloch</b>	20	80.000	40.000	40.000
<b>10.000 in Hechingen</b>	35	350.000	175.000	175.000
<b>0 in Dotternhausen</b>		0	0	0
<b>0 in Bisingen</b>		0	0	0
<b>2.000 in Grosselfingen</b>	20	40.000	20.000	20.000
<b>Meßstetten Einlage</b>		100.000		100.000
<b>Zwischensumme</b>				485.000
<b>./.. Werbung/Verwaltung</b>				-100.000
<b>Summe</b>			<b>385.000</b>	<b>385.000</b>

\* Die vorgesehene Einbeziehung der Gewerbesteuer in den Pool bringt höhere Einnahmen insgesamt und den Risikoausgleich auch im Bereich der Gewerbesteuereinnahmen. Größere Schwankungen der Gewerbesteueraufkommen im Zeitablauf werden ausgeglichen.

## c) Verteilung der Erlöse aus 2004 (nach einem Jahr)

	Anteil [%]	Erlöse nach einem Jahr [EUR]	
		Erstattung Erschl.Beitrag	Ausschüttung
Balingen	23,45	150.000	90.234
Schömburg	7,81		30.078
Haigerloch	3,91	40.000	15.039
Hechingen/ Bodelshausen	27,34	175.000	105.273
Dotternhausen	11,71		45.117
Bisingen	23,44		90.234
Grosselfingen	1,56	20.000	6.016
Meßstetten	0,78		3.008
<b>Summe</b>	<b>100</b>		<b>385.000</b>

## d) Verteilung der Erlöse nach vollständigem Verkauf (Annahme 10 Jahre)

	ha	Verkaufspreis [EUR]	Erstattung Erschl. Beitrag [EUR]	Anteil [%]	Ausschüttung [EUR] abzgl. Kosten Werbung/Verwaltung (100.000 pro Jahr)	Anteil an Kosten Werbung/Verwaltung [EUR]
Balingen	20	6.000.000	3.000.000	23,45	2.767.100	232.900
Schömburg	10	2.000.000	1.000.000	7,81	921.580	78.420
Haigerloch	5	1.000.000	500.000	3,91	461.380	38.620
Hechingen/ Bodelshausen	20	7.000.000	3.500.000	27,34	3.226.120	273.880
Dotternhausen	10	1.500.000	0	11,71	1.381.780	118.220
Bisingen	20	3.000.000	0	23,44	2.765.920	234.080
Grosselfingen	2	400.000	200.000	1,56	184.080	15.920
Meßstetten	0	100.000	0	0,78	92.040	7.960
<b>Summe</b>	<b>87</b>	<b>21.000.000</b>	<b>8.200.000</b>	<b>100,00</b>	<b>11.800.000</b>	<b>1.000.000</b>



---

## Veröffentlichungen des Regionalverbands Neckar-Alb

1. Regionale Erörterungsrunde Landesentwicklung. Regionalverband Neckar-Alb, Broschüre anlässlich des Besuchs von Herrn Innenminister Schieß am 04.03.1976, Tübingen 1976
2. Struktur und Entwicklungsprobleme in der Region Neckar-Alb. Regionalverband Neckar-Alb, Broschüre anlässlich des Besuchs von Herrn Minister für Bundesangelegenheiten des Landes Baden-Württemberg Adorno am 26.10.1976, Tübingen 1976
3. Raumordnungsbericht 1976 für die Region Neckar-Alb. Regionalverband Neckar-Alb, Tübingen 1976
4. airplan (Prof. Gerlach und Partner Ingenieurgesellschaft mbH): Verkehrslandeplatz im Bereich der Region Neckar-Alb. Gutachten über die Eignung von vier Standorten für einen Verkehrslandeplatz im Bereich der Region Neckar-Alb. Im Auftrag des Regionalverbands Neckar-Alb, Stuttgart 1977
5. Keinath, K.: Bedarfsanalyse für einen Verkehrslandeplatz im Bereich der Region Neckar-Alb. Gutachten im Auftrag des Regionalverbands Neckar-Alb, Tübingen 1978
6. Regionalplan Neckar-Alb 1978 vom 05.12.1978, genehmigt am 18.01.1980. Regionalverband Neckar-Alb, Tübingen 1980
7. Landschaftsrahmenbericht Neckar-Alb 1981. Regionalverband Neckar-Alb, Tübingen 1981
8. Heinzmann, U., C. Heidemann: Umzugsverhalten der Bevölkerung in ausgewählten ländlichen Teilräumen am Beispiel der Region Neckar-Alb. Kurzbericht. Gemeinsame Veröffentlichung der Forschungsgemeinschaft Bauen und Wohnen und des Regionalverbands Neckar-Alb, Stuttgart/Tübingen 1985
9. Kunz, D., B. Volkert und Mitarbeiter: Möglichkeiten zur Überwindung struktureller Defizite der Region Neckar-Alb. Kurzfassung des Gutachtens, Tübingen 1985
10. Bevölkerungsentwicklung in der Region Neckar-Alb und Überprüfung der Bevölkerungsrichtwerte. Regionalverband Neckar-Alb, Materialien (Bearbeiter: S. Schulz, W. Heltmann), Tübingen 1987

- 
11. Strukturbericht 1987 - Analyse zur Entwicklung der Wirtschaftsstruktur in der Region Neckar-Alb. Regionalverband Neckar-Alb, Materialien (Bearbeiter: Dr. E. Traw-nicek), Tübingen 1987
  12. Wilke, G., A. Strunz: Behinderte in der Region Neckar-Alb. Möglichkeiten der Ana-lyse und Prognose für Planungen in der Behindertenhilfe auf der Grundlage der amtli-chen Statistik. Gesprächskreis Behindertenhilfe in der Region Neckar-Alb (Hrsg.), Tübingen/Karlsruhe 1988
  13. Standortatlas für die Region Neckar-Alb. Erarbeitet von der Arbeitsgemeinschaft Re-gionale Wirtschaftsstruktur beim Regionalverband Neckar-Alb, Tübingen 1988
  14. Landschaftsrahmenplan für die Region Neckar-Alb:
    - Beschluss der Verbandsversammlung vom 27.06.1989, Tübingen 1989
  15. Die Region Neckar-Alb, Lebens- und Wirtschaftsraum. Regionalverband Neckar-Alb, Broschüre, Tübingen 1988
  16. Köhl, W., K. Hochstrate et al.: Untersuchung der regionalplanerischen Bedeutung und der verkehrlichen Auswirkungen einer Anbindung der Region Neckar-Alb an das S-Bahn-Netz Stuttgart. Vorstudie im Auftrag des Landkreises Reutlingen, der Stadt Reutlingen und des Regionalverbands Neckar-Alb, Tübingen 1988
  17. Blockheizkraftwerke in der Region Neckar-Alb. Regionalverband Neckar-Alb, Mate-rialien (Bearbeiter: D. Gust, T. Häusser), Tübingen 1989
  18. Regionale Energie- und Umweltanalyse für die Region Neckar-Alb:
    - Forschungsbericht Teil I: Institut für Kernenergetik und Energiesysteme der Uni-versität Stuttgart (IKE); Kurzfassung: Regionalverband Neckar-Alb, Materialien, Tübingen 1989
    - Forschungsbericht Teil II - Durchführbarkeitsstudien: Büro für Planung und Inge-nieurtechnik Darmstadt (BPI); Kurzfassung: Regionalverband Neckar-Alb, Mate-rialien, Tübingen 1991
  19. Umzugsbewegungen der Bevölkerung in der Region Neckar-Alb. Regionalverband Neckar-Alb, Materialien (Bearbeiter: I. Prautzsch, A. Krebs), Tübingen 1993
  20. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen in der Region Neckar-Alb. Regional-verband Neckar-Alb, Materialien (Bearbeiter: D. Bez), Tübingen 1992

- 
21. Standortatlas für die Region Neckar-Alb. Erarbeitet von der Arbeitsgemeinschaft Regionale Wirtschaftsstruktur beim Regionalverband Neckar-Alb, Mössingen 1993
  22. Streuobstbestände in der Region Neckar-Alb - Bestandsaufnahme und Perspektiven. Regionalverband Neckar-Alb, Materialien (Bearbeiter: H. Jaeschke, M. Nienstedt, R. Ostertag), Mössingen 1994
  23. Unterlagen zur Diskussion über die Gestaltung des Schienenpersonennahverkehrs in der Region Neckar-Alb. Regionalverband Neckar-Alb, Materialien (Bearbeiter: G. Hickmann, Chr. Krämer, D. Gust), Mössingen 1994
  24. Wasserkraftnutzung in der Region Neckar-Alb - Bestandsaufnahme und Potentialermittlung. Regionalverband Neckar-Alb, Materialien (Bearbeiter: Chr. Krämer, H. Friese), Mössingen 1994
  25. Regionalplan Neckar-Alb 1993, Regionalverband Neckar-Alb, Mössingen 1995
  26. Die Wirtschaftskrise in der Region Neckar-Alb - Studie zur regionalen Wirtschaftsstruktur. Erarbeitet von der Arbeitsgemeinschaft Regionale Wirtschaftsstruktur beim Regionalverband Neckar-Alb, Mössingen 1995
  27. Unterlagen zur Wirtschaftsstudie 1995 - Untersuchung des Innovations- und Anpassungsverhaltens der Industriebetriebe in der Region Neckar-Alb. Europäischer Forschungsschwerpunkt für den Ländlichen Raum, Arbeitsamt Reutlingen, Regionalverband Neckar-Alb, Materialien (Bearbeiter: K. Herdzina, B. Nolte, S. Hegner), Hohenheim/Reutlingen/Mössingen 1995
  28. Rationelle Energieverwendung durch Blockheizkraftwerke als Beitrag zum Umweltschutz in der Region Neckar-Alb. Regionalverband Neckar-Alb, Materialien (Bearbeiter: T. Heinrich), Mössingen 1996
  29. Grundlagen zur Beurteilung von Standorten für Windenergieanlagen in der Region Neckar-Alb. Regionalverband Neckar-Alb, Materialien (Bearbeiterin: A. Sieber), Mössingen 1996
  30. Ökologische Grundlagen zur Beurteilung von Golfplatzstandorten in der Region Neckar-Alb. Regionalverband Neckar-Alb, Materialien (Bearbeiterin: P. Sommer), Mössingen 1997

- 
31. Kiestransport auf der Schiene - Konzeptstudie für den Kiestransport in den Regionen Bodensee-Oberschwaben und Neckar-Alb. Regionalverband Neckar-Alb und Regionalverband Bodensee-Oberschwaben, Materialien (Bearbeiter: J. Zacher, Chr. Krämer, G. Köberle, St. Saeger), Mössingen/Ravensburg 1997
  32. Standortatlas für die Region Neckar-Alb (mit CD-Rom). Erarbeitet von der Arbeitsgemeinschaft Regionale Wirtschaftsstruktur beim Regionalverband Neckar-Alb, Mössingen 1998
  33. Verdichteter Wohnbau am Beispiel der Region Neckar-Alb - Notwendigkeit, Sozialverträglichkeit und Akzeptanz aus der Sicht der Bewohner. Regionalverband Neckar-Alb/Industrieverband Steine und Erden Baden-Württemberg, Materialien (Bearbeiter: R. Lattner), Mössingen 1998
  34. Der Wald auf dem Vormarsch? Regionalverband Neckar-Alb, Materialien (Bearbeiter: Dipl.-Biol. Dr. M. Haus, Dipl.-Geogr. H. Jaeschke), Mössingen 1998
  35. Touristikkonzept für die Schwäbische Albbahn, Schienenstrecke: Kleinengstingen-Gomadingen-Münsingen-Schelklingen, Materialien (Bearbeiter: Dipl.-Geogr. Chr. Krämer, cand.geogr. T. Clement), Mössingen 1999
  36. Mehr Güter auf die Schiene in der Region Neckar-Alb, Materialien (Bearbeiter: Andreas Hülshager), Karlsruhe/Mössingen 1999
  37. Regionales Entwicklungskonzept Neckar-Alb (REKNA)/Handlungsprogramm, Mössingen 2001
  38. Landschaftspark Neues Neckartal/Schönbuch - Mobilität im Ballungsraum Stuttgart. Regionalverband Neckar-Alb, Materialien (Bearbeiter: W. Pustal, H. Jaeschke), Pfullingen/Mössingen 2001
  39. Regionales Vermarktungsprojekt Rotkernige Buche, Materialien (Bearbeiter: Dr. Peter Seiffert), Mössingen 2003
  40. Chancen für die Region Neckar-Alb auf dem Weg ins 21. Jahrhundert - Wirtschaftsstudie 2003. Erarbeitet von der Arbeitsgemeinschaft Regionale Wirtschaftsstruktur beim Regionalverband Neckar-Alb, Mössingen 2003
  41. Fallstudie Entwicklungskonzept Gäu-Quadrat, Entwurf September 2003. Regionalverband Neckar-Alb (in Zusammenarbeit mit Verband Region Stuttgart, Universität Stuttgart und Regionalverband Nordschwarzwald), Mössingen 2003

42. Machbarkeitsstudie RegionalStadtBahn Neckar-Alb - Abschlussbericht - Kurzfassung. Vorgelegt von TransTec Consult GmbH. Bearbeitet: Lenkungsgruppe „Arbeitskreis RegionalStadtBahn Neckar-Alb“/Regionalverband Neckar-Alb, Mössingen/Hannover 2004

◆ Informationen

- |                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| Nr. I/85, Tübingen, März 1985       | ◆ Ausflüge mit der Allgäu-Zollernbahn, Sommer 1984, 1985, 1986, 1987, 1988, 1989, 1992  |
| Nr. II/85, Tübingen, September 1985 |   |
| Nr. I/86, Tübingen, Januar 1986     |   |
| Nr. II/86, Tübingen, August 1986    |   |
| Nr. I/87, Tübingen, September 1987  | ◆ Erlebnistouren mit Bahn und Bus - Vorschläge für Wanderungen und Radtouren für die Landkreise Reutlingen, Tübingen, Zollernalbkreis und Ravensburg. Herausgegeben in Zusammenarbeit mit den Landkreisen vom Regionalverband Neckar-Alb 1993, 1994/95, 1995/96, 1996/97, 1997/98, 1998/99, 1999/2000, 2000/2001, 2001/2002, 2003, 2004 |
| Nr. I/88, Tübingen, August 1988     |   |
| Nr. I/89, Tübingen, Januar 1989     |   |
| Nr. I/90, Tübingen, Mai 1990        |   |
| Nr. I/91, Tübingen, Juni 1991       |   |
| Nr. I/92, Mössingen, Dezember 1992  |   |
| Nr. I/93, Mössingen, September 1993 |   |
| Nr. I/95, Mössingen, Oktober 1995   |   |
| Nr. I/97, Mössingen, Juli 1997      |   |
| Nr. I/98, Mössingen, September 1998 |   |
| 1999, Mössingen, Dezember 1999      |   |
| 2000, Mössingen, Dezember 2000      |   |
| 2001, Mössingen, Dezember 2001      |   |
| 2002, Mössingen, Dezember 2002      |   |
| 2003, Mössingen, Dezember 2003      |   |