

Prof. Dr. jur. Willy Spannowsky  
Öffentliches Recht  
Fachbereich Raum- und Umweltplanung

# Interkommunale Gewerbeparke in Deutschland



Datengrundlage: ILS NRW Schrift 200.2006





## **Gewerbeparke als strategische Komponenten nachhaltiger Raumentwicklung**

- Der globale Wettbewerb konkurrierender Wirtschaftsregionen wird bestimmt von den anspruchsvollen Standortanforderungen der Wirtschaftsunternehmen
- Interkommunale und regionale Gewerbeparke sind die strategische Reaktion der Kommunen und Regionen auf diese gewerblichen Standortanforderungen
- Optimierung der Standortbedingungen
- Optimierung flächenschonender Gebietsauslastung durch räumliche Konzentration



## Strategische Motivation

- Gemeinsame Profilbildung von Kommunen und Regionen durch Verbesserung der Standortgunst
- Verbesserung der Profilbildung durch kommunale Zusammenarbeit und der Governancestrukturen

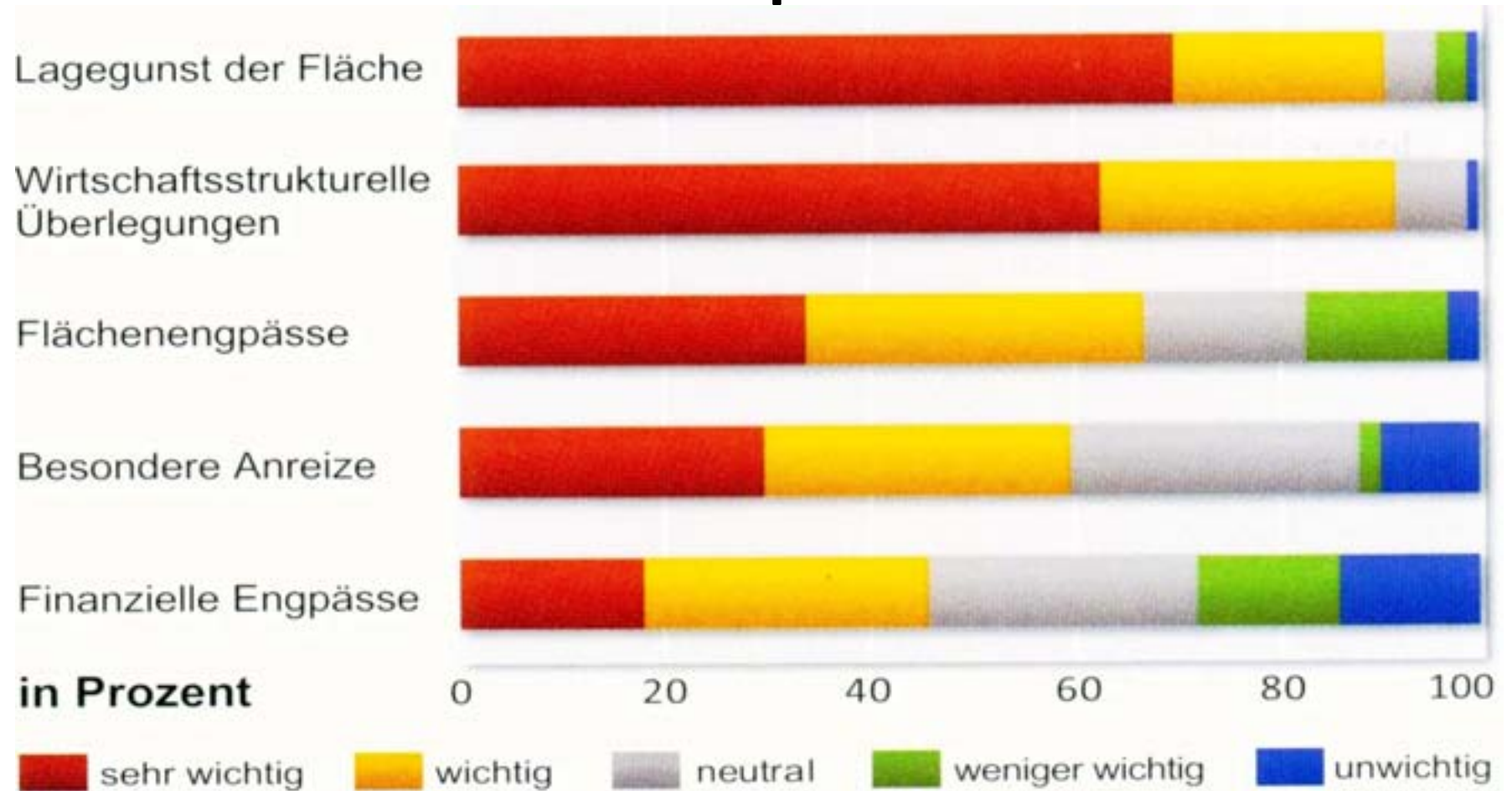
# Situation der interkommunalen und regionalen Gewerbeentwicklung in Deutschland

- Empirische Studie von *Wuchansky, Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung, Trends 1/11*:
  - Ca. 110 realisierte interkommunale Gewerbegebiete im Bundesgebiet, davon
    - 37 in Nordrhein-Westfalen,
    - 27 in Baden-Württemberg,
    - 9 in Niedersachsen
    - 9 in Rheinland-Pfalz,
    - 28 Projekte im restlichen Bundesgebiet
  - Durchschnittsgröße der interkommunalen Gewerbegebiete liegt bei 96 ha

# Situation der interkommunalen und regionalen Gewerbeentwicklung in Deutschland

- Empirische Studie von Wuchansky, Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung, Trends 1/11:
  - in 61 % der Fälle Kooperation von 2 Kommunen,  
in 21 % der Fälle Kooperation von 3 Kommunen,  
in 10 % der Fälle Kooperation von 4 Kommunen,  
in 8 % der Fälle Kooperation von mehr Kommunen
  - 62 % auf ehemaligen Agrarflächen und 3 % auf  
ehemaligen Waldflächen
  - nur 13 % auf ehemaligen Industrie- oder  
Konversionsflächen
  - 22 % auf ehemaligen gemischt-genutzten Flächen

# Empirische Ergebnisse zur kommunalen Motivation für einen interkommunalen Gewerbepark



in Prozent

Grundgesamtheit: 110 interkommunale Gewerbegebiete


Datengrundlage: ILS NRW Schrift 200.2006



# Gründe für eine kommunale Zusammenarbeit zur interkommunalen Gewerbeflächenentwicklung


- Vermeidung von Überhangangeboten und Unterauslastungen bei zwischen Nachbargemeinden nicht abgestimmten, konkurrierenden Standortangeboten
- Nachhaltige kommunale Finanzökonomie bei gemeinsamer Gewerbeflächenentwicklung
  - Nutzung gemeinsamer sachlicher und personeller Leistungsressourcen
  - Finanzielle Risikoteilung bei Entwicklung und Vermarktung
  - Mehr Gewerbesteuerereinnahmen durch Optimierung der Standortbedingungen





# **Gründe für eine kommunale Zusammenarbeit zur interkommunalen Gewerbeflächenentwicklung**

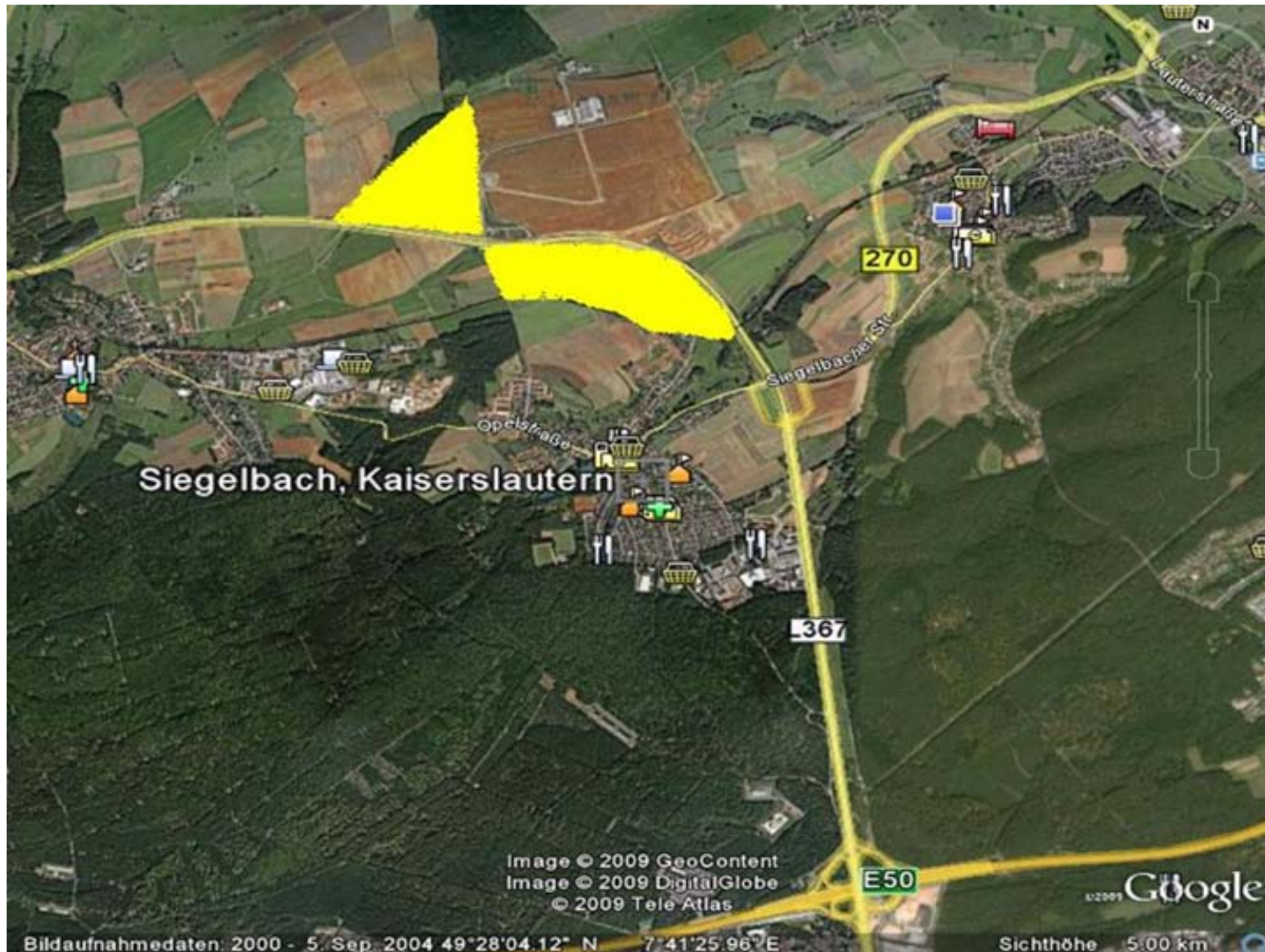
- Unternehmensansiedlung auf geeigneten Standorten
- Überregionale gemeinsame Vermarktung
- Kooperation statt ruinösem kommunalem Standortwettbewerb!



**Empfehlung aus Erfahrungen in  
Deutschland: Keine Entwicklung ohne  
frühzeitige Abstimmung mit der  
Landesplanung!**

# Staatliche Steuerungsmöglichkeiten

- Förderung interkommunaler Gewerbeparks
  - durch landespolitische Unterstützung in Form von Beratung und Moderation
  - durch Schaffung von Planungserleichterungen
  - durch finanzielle Anreize
- Landesplanerische Festlegung von Kooperationsgebieten



Siegelbach, Kaiserslautern

Image © 2009 GeoContent  
Image © 2009 DigitalGlobe  
© 2009 Tele Atlas

E50

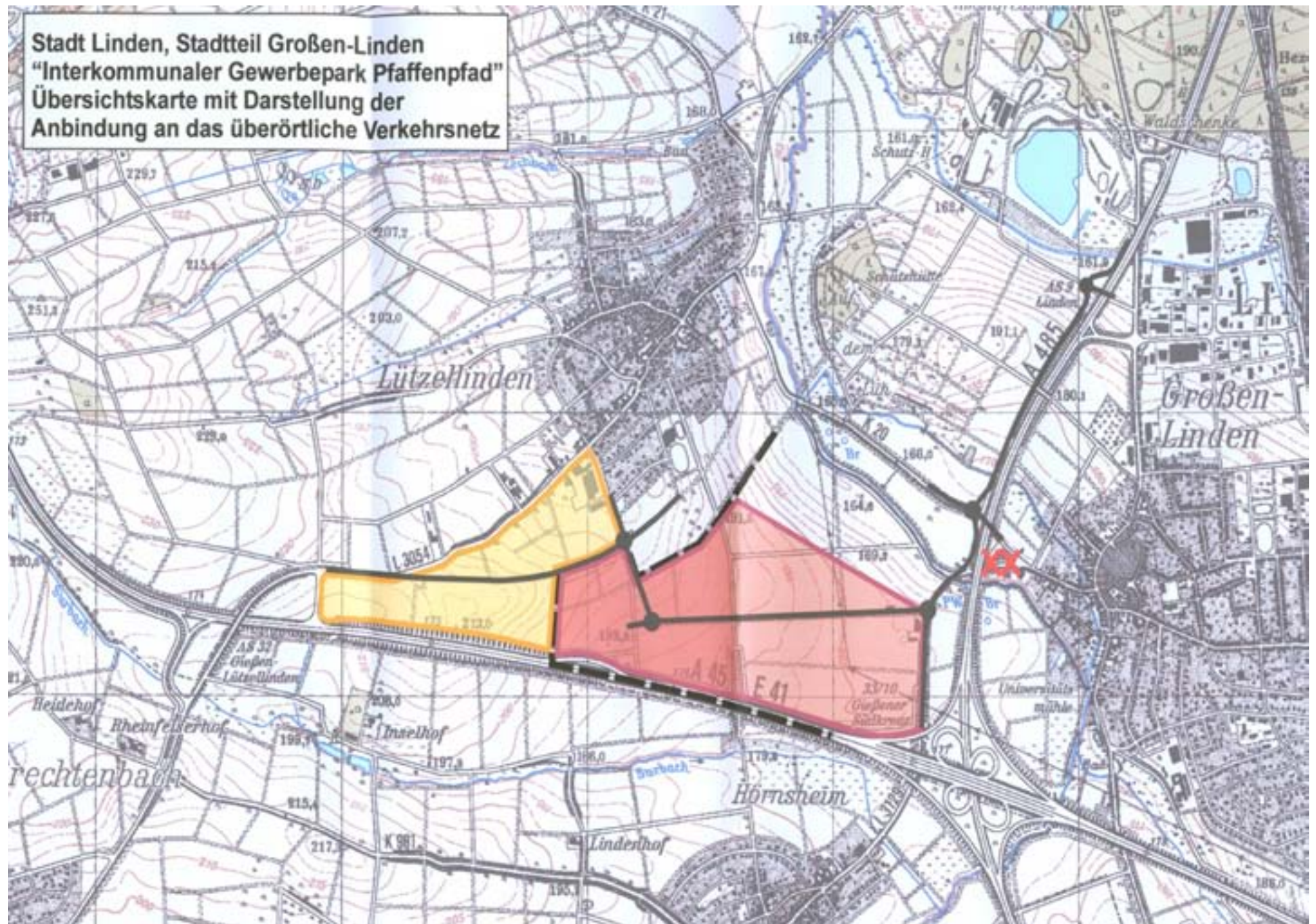
Google

Bildaufnahmedaten: 2000 - 5. Sep. 2004 49°28'04.12" N 7°41'25.96" E

Sichthöhe 5.00 km



Stadt Linden, Stadtteil Großen-Linden  
"Interkommunaler Gewerbepark Pfaffenpfad"  
Übersichtskarte mit Darstellung der  
Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz





# Empirische Ergebnisse für das Scheitern

- Flächenerwerb nicht möglich
- Realisierung scheitert aufgrund ökologischer oder landesplanerischer Anforderungen
- Fehlende Kooperationsbereitschaft der Beteiligten



# Realisierungsstrategien zur interkommunalen Gewerbeflächenmobilisierung

- Interkommunal abgestimmte  
Gewerbeflächenentwicklung oder gemeinsame  
Gewerbeparkentwicklung?

# Realisierungsstrategien zur Verwirklichung eines Gewerbeparks

- Schaffung einer Public-Private-Organisationsstruktur mit abgestimmter Gewerbeflächenentwicklung
- Schaffung eines institutionellen Kooperationsrahmens mit überörtlicher Planungskompetenz (Kommunale Organisationsform, Schaffung einer Regional Governance durch Staatsvertrag, durch Schaffung einer regionalen Organisationsform)



# Unterschiede zwischen den Realisierungsstrategien

In Bezug auf

- den **sachlich-inhaltlichen Kooperationsumfang**
  - nur gemeinsame Gewerbeflächenvermarktung oder gemeinsames Flächenmanagement und regionale Gewerbeflächenentwicklung?
- die **Kooperationsintensität in Bezug auf die Raumplanung**
  - abgestimmte Planung oder gemeinsame Planung?
  - prinzipiell selbständige Finanzierung oder finanzielle Risikoteilung durch gemeinsame Entwicklung und ggf. gemeinsame Flächenvermarktung?

# **Auswahl der Realisierungsinstrumente - ein Kernelement des strategischen Entscheidungsprozesses**

- Welche planungs-, organisations-, kooperations- und finanzrechtlichen Realisierungsinstrumente zum Einsatz kommen müssen, hängt vom Kooperationsumfang und der erstrebten planerischen Kooperationsintensität ab!
- Der richtige Instrumenteneinsatz entscheidet über den Erfolg oder Misserfolg der Gewerbeflächenentwicklung im Rahmen eines interkommunalen Gewerbeparks!



# **Planungs-, organisations- und kooperationsrechtliche Anforderungen zur Realisierung eines interkommunalen Gewerbeparks in Deutschland**

- Föderale Planungsstruktur (Notwendigkeit der Übereinstimmung mit landes-, regional- und bauleitplanerischen Anforderungen)
- Notwendigkeit der Abstimmung von gesamträumlicher Planung und Fachplanung
- Umweltrechtliche Anforderungen
- Begrenzte Zahl verfügbarer öffentlich-rechtlicher und privatrechtlicher Kooperations- und Organisationsformen

# Differenzierter Instrumenteneinsatz

- In der **Startphase** oftmals:
  - Einrichtung einer „unverbindlichen“ interkommunalen Arbeitsgemeinschaft
  - Raumordnungsplanerischer und/oder interkommunaler Vertrag

**Größte Herausforderung in dieser Phase: Einigung über Kooperationsform und Finanzierung!**

- In der **konzeptionellen Planungsphase**:
  - Übergang zu verbindlichen Kooperations- und Organisationsformen
  - Übergang von informellen Planungskonzepten zur abgestimmten rechtsverbindlichen Bauleitplanung

# Praxisbeispiele

## Interkom Nordschwarzwald

### Das spricht für uns

Das voll erschlossene Gewerbegebiet liegt etwa 15 km südlich von Pforzheim in der Gemeinde Schömberg/Langenbrand direkt an der Landesstraße L 582. Der nächste Autobahnanschluss auf die A8 ist Pforzheim Nord (14 km), Pforzheim Süd (19 km) oder Heimsheim (25 km). Der Flughafen Stuttgart ist etwa 40 km entfernt.



Bis Frühjahr 2010 ist das Bebauungsplanverfahren abgeschlossen. Laut Plan sollen die Tiefbauarbeiten bis Ende 2010 fertiggestellt sein, so dass mit den Hochbauarbeiten ab 2011 begonnen werden kann.

### Warum sollten Sie hier bauen?

- **Wettbewerbsfähiger:**  
Durch gebündelte Kräfte wird Ihr Unternehmen wettbewerbsfähiger.
- **Kostengünstiger:**  
Im gemeinsamen Gewerbegebiet Interkom Nordschwarzwald ist es leichter möglich, vorhandene Infrastrukturangebote zu nutzen. Außerdem ist die neu zu erstellende Infrastruktur kostengünstiger, wenn man sich auf ein gemeinsames Gebiet konzentriert, statt mehrfach Ver- und Entsorgungseinrichtungen aufbauen zu müssen. Das spiegelt sich unter anderem in den Grundstückspreisen wider.
- **Lukrative Fördermöglichkeiten:**  
Beim Land Baden-Württemberg wurden sogenannte ELR- Maßnahmen (Entwicklungsprogramm ländlicher Raum) beantragt. Im Frühjahr 2010 wird entschieden, wie hoch die Fördermittel für das Interkom Nordschwarzwald i.G. ausfallen.

# Praxisbeispiele

Tübingen  
Reutlingen  
Zollernalb

 Region NeckarAlb

Zukunft – wir haben schon mal angefangen.  
Your future is our business.

## Land in Sicht

Ausgewählte Gewerbeflächen und Gewerbeimmobilien  
Region Neckar-Alb

## Land in Sight

Selected Commercial Spaces and Properties  
Neckar-Alb Region

Neu/New:  
Google Maps  
Quick-Links

[www.neckaralb.de](http://www.neckaralb.de)





**Standortagentur Tübingen-Reutlingen-Zollernalb GmbH**

Hindenburgstr. 54  
72762 Reutlingen  
Phone +49 7121 201-180  
Fax +49 7121 201-4180  
info@neckaralb.de  
www.neckaralb.de  
www.tourismus-schwaebische-alb.de  
www.kinderbetreuung-neckaralb.de  
www.bildungsportal-neckaralb.de