

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 02/0202/WP17
Federführende Dienststelle: Fachbereich Wirtschaft, Wissenschaft und Europa		Status:	öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n: Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		AZ:	
		Datum:	09.04.2020
		Verfasser:	FB 02
Städteregionales Gewerbeflächenkonzept - Gewerbeflächenpool			
Beratungsfolge:			
Datum	Gremium	Zuständigkeit	
06.05.2020	Rat der Stadt Aachen	Entscheidung	

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Aachen fasst folgende Beschlüsse:

1. Er stimmt der 'Öffentlich-rechtliche Vereinbarung' zur gemeinsamen Gewerbeflächenentwicklung zu (Anlage 1).
2. Er stimmt den Flächengrößen sowie der auf Grundlage der erläuterten Berechnungsmethode ermittelten Verteilung der Wertverhältnisse zu.
3. Er beauftragt die Verwaltung, in Abstimmung mit der AGIT, der StädteRegion Aachen sowie der weiteren beteiligten Kommunen an der Erarbeitung von Regionalplanänderungsverfahren der jeweiligen Belegenheitskommune mitzuwirken.

Städteregionales Gewerbeflächenkonzept – Gewerbeflächenpool

Im Zuge der Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans wurde ein Zusatzbedarf durch den Wegfall von Arbeitsplätzen in der Braunkohle anerkannt. In einem Gutachten wurde für die damals noch 15.000 Beschäftigten im 'Gewerbebetrieb Braunkohle' bei einer Arbeitsplatzdichte von 30 – 40 Arbeitsplätzen pro Hektar ein Zusatzbedarf in einer Größenordnung von 500 ha für das gesamte rheinische Braunkohlegebiet festgestellt.

Dies bedeutet für die StädteRegion Aachen, dass ein zusätzlicher strukturwandelbedingter Flächenbedarf von 110 ha angenommen wird, für den ein entsprechendes Angebot mobilisiert werden muss.

Gleichzeitig hat die StädteRegion Aachen in Abstimmung mit den städteregionsangehörigen Kommunen eine nicht bedienbare reguläre gewerbliche Flächennachfrage von ca. 93 ha im Rahmen der Erarbeitung des städteregionalen Gewerbeflächenkonzeptes als Fachbeitrag zur Regionalplanüberarbeitung festgestellt.

Zur aktiven Gestaltung des Strukturwandels sowie als Reaktion auf aktuell bereits bestehenden Flächenengpässe in einzelnen Kommunen der StädteRegion Aachen wollen die beteiligten regionsangehörigen Kommunen (Stadt Aachen, Stadt Eschweiler, Stadt Herzogenrath, Gemeinde Roetgen, Stadt Stolberg, Stadt Würselen) unter Federführung der StädteRegion Aachen und unter Moderation der AGIT einen gemeinsamen Gewerbeflächenpool schaffen, der eine zeitnahe koordinierte und abgestimmte Planung, Erschließung und Vermarktung von Gewerbeflächen ermöglichen soll. Mit dem Gewerbeflächenpool wird eine zusätzliche Flächenausweisung in die Wege geleitet, die ohne diese städteregionale Zusammenarbeit nicht geschaffen werden kann.

Die festgestellten Flächenengpässe einzelner Kommunen sollen darüber aufgefangen und durch insbesondere drei Premiumgewerbegebiete für Technologiefirmen unter Inanspruchnahme von Strukturmitteln entwickelt werden.

Dabei besteht Einvernehmen, dass die Poolmitglieder ihre Aufgabe zur Vorbereitung von Entscheidungen zur Vergabe (Vermietung und Verkauf) von Liegenschaften, die dem Pool zugeordnet sind, auf die Geschäftsführung des Pools übertragen. Die Geschäftsführung, bestehend aus einem Vertreter der StädteRegion Aachen sowie einem Vertreter der beteiligten Kommunen, holt die Zustimmung des Beirats zu den Vergabeentscheidungen ein.

Der Beirat setzt sich aus dem Geschäftsführer der AGIT, einem Vertreter der Städteregion sowie je einem Vertreter jeder beteiligten Kommune zusammen.

Um die angestrebten, Kommunalgrenzen überschreitenden Gewerbeflächenentwicklungen zeitnah und bereits zeitlich vor der Gesamtüberarbeitung des Regionalplans voran zu bringen und damit wettbewerbsfähig zu bleiben, müssen die Vertragspartner aufgrund des Gesetzes über kommunale Gemeinschaftsarbeit eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung schließen (Verweis: Anlage 1), die im Wesentlichen durch die Kanzlei Dr. Neumann, Schmeer und Partner erarbeitet wurde.

Mit dem Ziel, den festgestellten Gewerbeflächenbedarf in der Region insbesondere zum Erhalt und zur Schaffung von Arbeitsplätzen zu decken und im gemeinsamen Interesse der wirtschaftlichen Entwicklung der gesamten StädteRegion Aachen bringen die Kommunen folgende Potentiale in den Pool ein:

Gemeinde	Gemeinde	Einbringung			Verteilung Nachfrage		Wert			Gesamt			Summe	Quote
		Flächen	Nachfrage	Ausgleich	verbleibend		Flächen	Nachfrage	Ausgleich	Flächen	Nachfrage	Ausgleich		
		ha	ha	ha	ha	ha	€/qm	€/qm	€/qm	T€	T€	T€		
Aachen	Aachen		73,0					9,2		-	6.736	-	6.736	26,9%
Eschweiler	Eschweiler	70,0			-54,5	15,5	45,0			6.975	-	-	6.975	27,8%
Herzogenrath	Herzogenrath	6,5			-5,1	1,4	85,0			1.190	-	-	1.190	4,7%
Roetgen	Roetgen			5,0					5,0	-	-	250	250	1,0%
Stolberg	Stolberg		20,0					9,2		-	1.845	-	1.845	7,4%
Würselen	Würselen	43,0			-33,5	9,5	85,0			8.075	-	-	8.075	32,2%
Summe		119,5	93,00	5,00	-93,10	26,4				16.240	8.581	250	25.071	100%

gewichteter Durchschnitt 62 €
15% 9,2 €

Erläuterung zur Tabelle 'Quoten'

1. Zunächst werden die Einbringungspotenziale der beteiligten Kommunen aufgeteilt nach Flächen, Nachfrage und Ausgleichsflächen gegenübergestellt.
2. Die Bewertung der Flächen erfolgt mit 45,00 €/qm (Eschweiler), 85,00 €/qm (Herzogenrath) und 85,00 €/qm (Würselen). Diese Werte sind Ergebnisse der Diskussion im Workshop. Sie können, soweit die Beteiligten dies für erforderlich halten, verändert werden. Denkbar wäre auch ein Ansatz von Bodenrichtwerten. Die Nachfrageflächen werden mit 15 % des Durchschnittwertes der eingebrachten Flächen bewertet. Ausgleichsflächen werden mit 5,00 €/qm bewertet.
3. Mithin werden solche eingebrachten Flächen, denen bereits entsprechende Nachfrage gegenübersteht, für die Quotenermittlung nicht berücksichtigt. Auch dieses Vorgehen entspricht den Ergebnissen des Workshops (hier: Vorschlag Kupferstadt Stolberg).
4. Die Gesamtwerte ergeben sich durch Multiplikation der die Nachfrage übersteigenden Flächen, der Nachfrage und der Ausgleichsflächen mit den entsprechenden Bepreisungen je qm.
5. Aus der Summe dieser Werte ergeben sich die jeweiligen Beteiligungsquoten der Kommunen am Gewerbeflächenpool.

Gemeinsames Ziel der beteiligten Kommunen ist es, die Änderung des aktuellen Regionalplans mit den oben angeführten Begründungen zur vorsorglichen Gestaltung des Strukturwandels und zur Deckung des insgesamt städteregional festgestellten Bedarfs zu initiieren. Die Beantragung parallel zum informellen Verfahren der Regionalplanüberarbeitung ist mit der Bezirksregierung Köln thematisiert und wird zeitnah abgeschlossen.

In der Bürgermeisterkonferenz am 26. Februar 2020 haben sich die Hauptverwaltungsbeamten für die Einbringung der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung in die politischen Gremien der beteiligten Kommunen ausgesprochen. Im Anschluss an die positive Beschlussfassung in den zuständigen Gremien kann das Regionalplanänderungsverfahren beantragt werden.

Rechtslage:

Die Aufgabe ist freiwillig.

Personelle Auswirkungen:

Keine.

Finanzielle/bilanzielle Auswirkungen:

Keine.

Ökologische Auswirkungen:

Die qualitätsvolle Flächenentwicklung findet an geeigneten und von Restriktionen weitgehend unbehelligten Standorten statt.

Soziale Auswirkungen:

Die Flächenentwicklung trägt aktiv zur Gestaltung des Strukturwandels bei. Die Ansiedlung von Betrieben schafft und erhält Arbeitsplätze.

Anlage/n:

Öffentlich-rechtliche Vereinbarung 'Städteregionaler Gewerbeflächenpool'