

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'

Öffentlich-rechtliche Vereinbarung

„Städteregionaler Gewerbeflächenpool“

Gemäß § 1 und §§ 23 ff. des Gesetzes über kommunale Gemeinschaftsarbeit in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.10.1979 (GV.NRW.S.621), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.01.2018 (GV.NRW.S.90) schließen die nachfolgend aufgeführten Kommunen folgende

Öffentlich-rechtliche Vereinbarung

zur Realisierung des Gemeinschaftsprojektes

„Städteregionaler Gewerbeflächenpool“

Zwischen

der Stadt Aachen

vertreten durch Herrn Oberbürgermeister Marcel Philipp

und

der Stadt Eschweiler

vertreten durch Herrn Bürgermeister Rudi Bertram

und

der Stadt Herzogenrath

vertreten durch Herrn Bürgermeister Christoph von den Driesch

und

der Stadt Stolberg

vertreten durch Herrn Bürgermeister Patrick Haas

und

der Stadt Würselen
vertreten durch Herrn Bürgermeister Arno Nelles

sowie

der Gemeinde Roetgen
vertreten durch Herrn Bürgermeister Jorma Klauss

und der

StädteRegion Aachen
vertreten durch Herrn Städteregionsrat Dr. Tim Grüttemeier

gemeinsam auch „die Vertragspartner“ genannt,

wird die folgende öffentlich-rechtliche Vereinbarung geschlossen:

Präambel

Die Vertragspartner verfolgen gemeinsam das Ziel, im Zuge der Neuaufstellung des Regionalplans für den Regierungsbezirk Köln mehr Gewerbeflächen in der Region zu schaffen und vor allem besonders nachgefragte, hochwertige technologie-orientierte Gewerbeflächen vor dem Hintergrund des braunkohle- induzierten Strukturwandels bereitzustellen. Hierzu soll ein gemeinsamer Gewerbeflächenpool geschaffen werden, der eine koordinierte und abgestimmte Planung, Erschließung und Vermarktung der Gewerbeflächen ermöglichen soll. Dabei besteht Einvernehmen, dass die Poolmitglieder die Vorbereitung von Entscheidungen zur Vergabe (Vermietung und Verkauf) von Liegenschaften, die dem Pool zugeordnet sind, sowie insbesondere die überregionale Vermarktung unter Einbindung der Belegenheitskommune auf die Geschäftsstelle des Pools übertragen. Die Geschäftsstelle holt die Zustimmung des Beirats zu den Vergabeentscheidungen ein. Die kommunalen Vertragspartner werden zur Erreichung des Ziels einander in gegenseitigem Vertrauen höchstmöglich unterstützen. Um die erforderlichen Regelungen zu treffen, schließen die Vertragspartner aufgrund des Gesetzes über kommunale Gemeinschaftsarbeit die folgende öffentlich-rechtliche Vereinbarung.

§ 1

Gegenstand

- (1) Mit dem Ziel, mehr Gewerbeflächen in der Region zu schaffen und um im gemeinsamen Interesse der wirtschaftlichen Entwicklung der Region innerhalb des regional verfügbaren Mengengerüsts räumlich und zeitlich flexibler auf Nachfragen nach Gewerbeflächen reagieren zu können, errichten die Vertragspartner einen gemeinsamen Gewerbeflächenpool. In diesen Pool bringen die Vertragspartner die folgenden Potentiale ein:
1. die Städte Eschweiler (ca. 70 ha), Würselen (ca. 43 ha) und Herzogenrath (ca. 6,5 ha) bringen Gewerbeflächenpotentiale in den Pool ein.
 2. die Städte Aachen (bis zu 73 ha) und Stolberg (bis zu 20 ha) bringen ihre auf eigenem Gebiet nicht mehr realisierbare, aber im Zuge der GIFPRO-Berechnungen anerkannte Gewerbeflächennachfrage ein. Darüber hinaus stellt die Gemeinde Roetgen 5 ha für ökologische Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung.
- (2) Das Eigentum an den genannten Flächen verbleibt bei der jeweiligen Belegenheitskommune. Gegebenenfalls erforderliche Flächenerwerbe, Erschließungsmaßnahmen und Zwischenfinanzierungen erfolgen ebenfalls durch die jeweilige Belegenheitskommune. Zur Finanzierung sollen soweit als möglich Fördermittel eingesetzt werden.
- (3) Der Gewerbeflächenpool erhält kein zivilrechtliches oder wirtschaftliches Eigentum an den Liegenschaften.

§ 2

Aufgaben des Gewerbeflächenpools

- (1) Der Gewerbeflächenpool koordiniert, steuert und organisiert die gemeinsamen Interessen der beteiligten Kommunen und die Vermarktung der Flächen in enger Zusammenarbeit mit der jeweiligen Belegenheitskommune. Der Flächenerwerb und die Erschließung erfolgt durch die Belegenheitskommune.

- (2) Der Gewerbeflächenpool bereitet Entscheidungen zur Vergabe (Vermietung und Verkauf) von Liegenschaften, die dem Pool zugeordnet sind, vor. Er leitet die Beschlussvorlage der Belegenheitskommune zur Beschlussfassung in deren Rat zu.

§ 3

Organe des Pools

Zur Organisation und Abwicklung seiner Aufgaben sowie zur Entscheidungsfindung unterhält der Gewerbeflächenpool als Organe die Mitgliederversammlung, die Geschäftsstelle sowie einen Beirat.

§ 4

Mitgliederversammlung

- (1) Die Mitgliederversammlung ist das höchste beschlussfassende Organ des Gewerbeflächenpools. Ihr gehören jeweils der (Ober-)Bürgermeister / Städteregionsrat oder ein von ihm benanntes Mitglied des Verwaltungsvorstandes der beteiligten Kommunen an.
- (2) Die Mitgliederversammlung entscheidet in den Fällen, in denen im Beirat des Pools über die Ansiedlung von Unternehmen kein Einvernehmen hergestellt werden kann (§ 7 Abs. 2) mit einfacher Mehrheit.
- (3) Die Mitglieder der Mitgliederversammlung wählen einen Vorsitzenden. Dieser ist in den Fällen des Abs. (2) schriftlich durch die Geschäftsstelle über den Sachverhalt zu informieren. Der Vorsitzende beruft schriftlich unter Mitteilung des Sachverhalts die Mitgliederversammlung zur Entscheidungsfindung ein.
- (4) In der Mitgliederversammlung hat jede der beteiligten Gebietskörperschaften eine Stimme.

§ 5

Geschäftsstelle

- (1) Der Geschäftsstelle gehört ein Vertreter der StädteRegion, der AGIT sowie ein Vertreter der beteiligten Kommunen an. Der Vertreter der beteiligten

Kommunen wird nach einem rollierenden Verfahren jährlich neu bestimmt. Jedes Mitglied der Geschäftsstelle hat eine Stimme.

- (2) Aufgabe der Geschäftsstelle ist die Organisation und Vorbereitung der Tätigkeiten des Gewerbeflächenpools. Die Aufgabe der AGIT liegt insbesondere in der Planung und Umsetzung der überregionalen Vermarktung unter Einbeziehung der Belegenheitskommunen und sonstiger regionaler Ressourcen (z. B. Hochschulen).
- Die Geschäftsstelle übersendet die von ihr vorbereiteten Entscheidungen zur Vergabe (Vermietung und Verkauf) von Liegenschaften, die dem Pool zugeordnet sind, dem Beirat zur Zustimmung. Nach Erteilung der Zustimmung durch den Beirat oder nach einer Entscheidung durch die Mitgliederversammlung leitet die Geschäftsstelle die ggf. entsprechend der getroffenen Entscheidung geänderte Beschlussvorlage der Belegenheitskommune zur Beschlussfassung in deren kommunalen Gremien zu.

§ 6

Beirat

- (1) Dem Beirat gehört der Geschäftsführer der AGIT Aachener Gesellschaft für Innovation und Technologietransfer GmbH, Pauwelsstraße 17, 52074 Aachen, ein Vertreter der StädteRegion sowie jeweils ein Vertreter jeder beteiligten Kommune an. Die Vertreter der Geschäftsstelle nehmen an den Beiratssitzungen ohne Stimmrecht teil.
- (2) Der Beirat berät und überwacht die Geschäftsstelle. Hierzu prüft der Beirat insbesondere die von der Geschäftsstelle vorbereiteten Entscheidungen zur Vergabe (Vermietung und Verkauf) von Liegenschaften, die dem Pool zugeordnet sind und entscheidet gemäß § 7 Abs. 2.

§ 7

Übertragung von Aufgaben

- (1) Die Vorbereitung der Entscheidungen zur Vergabe (Vermietung und Verkauf) von Liegenschaften, die dem Pool zugeordnet sind, werden von den betroffenen Kommunen auf die Geschäftsstelle des Pools übertragen. Die

vorbereiteten Beschlüsse werden von der Geschäftsstelle des Pools nach schriftlicher Zustimmung durch den Beirat oder die Mitgliederversammlung nach dem Absatz 2 der jeweiligen Belegenheitskommune zur Beschlussfassung in deren kommunalen Gremien zugeleitet. Dabei verbleibt die Entscheidung über die Vergabe von Liegenschaften bei der jeweiligen Belegenheitskommune.

- (2) Entscheidungen des Beirats über die Zustimmung zu den von der Geschäftsstelle vorbereiteten Beschlüsse über die Ansiedlungen von Unternehmen sollen einvernehmlich gefasst werden. Kann ein Einvernehmen nicht hergestellt werden, entscheidet die Mitgliederversammlung.

§ 8

Verteilung von Kosten und Nutzen

- (1) Das zivilrechtliche und das wirtschaftliche Eigentum an den Liegenschaften verbleibt bei den Belegenheitskommunen, so dass diese auch alle grundstücksbezogenen Kosten, einschließlich der Kosten für ökologische Ausgleichs- und Erschließungsmaßnahmen, tragen. Ebenso erhalten ausschließlich die Belegenheitskommunen Erlöse aus der Vermietung oder Veräußerung der Liegenschaften. Mögliche Förderungen fallen ebenfalls den Belegenheitskommunen in der jeweils anfallenden Kostenhöhe zu.
- (2) Die Verwaltungskosten des Pools (bis max. 10.000 Euro pro Jahr) und das gegebenenfalls um Auswirkungen des Finanzausgleichs korrigierte Gewerbesteueraufkommen aus auf den betreffenden Liegenschaften angesiedelten Unternehmen werden zwischen den am Pool beteiligten Kommunen aufgeteilt. Der Schlüssel für die Aufteilung dieser Kosten und Erlöse ergibt sich aus einer Bewertung der eingebrachten Flächen und Nachfragen, wie sie sich aus Anlage 1 ergibt.

§ 9

Dauer der Vereinbarung

- (1) Diese Vereinbarung wird auf unbestimmte Dauer abgeschlossen.

- (2) Soll die Vereinbarung auf Verlangen eines Vertragspartners beendet werden, ist dies jederzeit in schriftlicher Form unter Einhaltung einer Frist von sechs Monaten zum Monatsende möglich, frühestens jedoch zum Ende des fünften Jahres nach Vertragsabschluss.

§ 10

Sonstiges

Für den Fall, dass einzelne Bestimmungen dieser Vereinbarung ganz oder teilweise unwirksam oder undurchführbar sind oder werden, oder für den Fall, dass diese Vereinbarung unbeabsichtigte Lücken enthält, wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen dieser Vereinbarung nicht berührt. Anstelle der unwirksamen, undurchführbaren oder fehlenden Bestimmung gilt eine solche wirksame und durchführbare Bestimmung als zwischen den Parteien vereinbart, wie sie die Parteien unter Berücksichtigung des wirtschaftlichen Zwecks dieser Vereinbarung vereinbart hätten, wenn ihnen beim Abschluss dieser Vereinbarung die Unwirksamkeit, Undurchführbarkeit oder das Fehlen der betreffenden Bestimmung bewusst gewesen wäre. Die Parteien verpflichten sich, eine solche Bestimmung schriftlich zu bestätigen.

Aachen, den

(Philipp)

Oberbürgermeister der Stadt Aachen

(Bertram)

Bürgermeister der Stadt Eschweiler

(von den Driesch)

Bürgermeister der Stadt Herzogenrath

(Haas)

Bürgermeister der Stadt Stolberg

(Nelles)

Bürgermeister der Stadt Würselen

(Klauss)

Bürgermeister der Gemeinde Roetgen

(Dr. Grüttemeier)

Städteregionsrat der StädteRegion Aachen

Anlage TOP 1

Quotierung „Städteregionaler Gewerbeflächenpool“ - Tabelle „Quoten“ & Erläuterung zur Tabelle „Quoten“

Tabelle „Quoten“

Gemeinde	Gemeinde	Einbringung			Verteilung Nachfrage		Wert			Gesamt			Summe	Quote	
		Flächen ha	Nachfrage ha	Ausgleich ha	verbleibend ha	ha	Flächen €/qm	Nachfrage €/qm	Ausgleich €/qm	Flächen T€	Nachfrage T€	Ausgleich 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 gewogenen Durchschnittwertes der eingebrachten Flächen bewertet. Ausgleichsflächen werden mit 5,00 €/qm bewertet.
3. Zur Ermittlung der Quote werden nur diejenigen eingebrachten Flächen berücksichtigt, die nicht bereits durch eingebrachte Nachfragen (96 ha) nach dem Verhältnis der eingebrachten Flächen den Kommunen zugeordnet, welche diese Flächen einbringen. 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.