

Interkommunale und Regionale Gewerbeflächenstrategien

Rückschau auf die Entwicklung eines
regionalen Gewerbeflächenpools in der ILE-Region
Wirtschaftsband A9 Fränkische Schweiz



**Gewerbeflächenpool
Wirtschaftsband A9**

„Bestens erschlossene Wiesen“



Allgemeine Formen der Zusammenarbeit:

- Gemeinsame Vermarktung
- Interkommunales Gewerbegebiet
- Pool-Lösungen

Die Grundidee des Regionalen Gewerbeflächenpools

Die Kommunen bringen ihre Gewerbeflächen in einen gemeinsamen Pool ein



Aus der Wertigkeit der Flächen ergibt sich der Anteil jeder Kommune am Pool



Die Poolflächen werden gemeinsam vermarktet (Vermarktungsagentur)



Die eingenommene Gewerbesteuer wird entsprechend der Poolanteile aufgeteilt



Die Finanzierung der Vermarktungsaktivitäten erfolgt über:

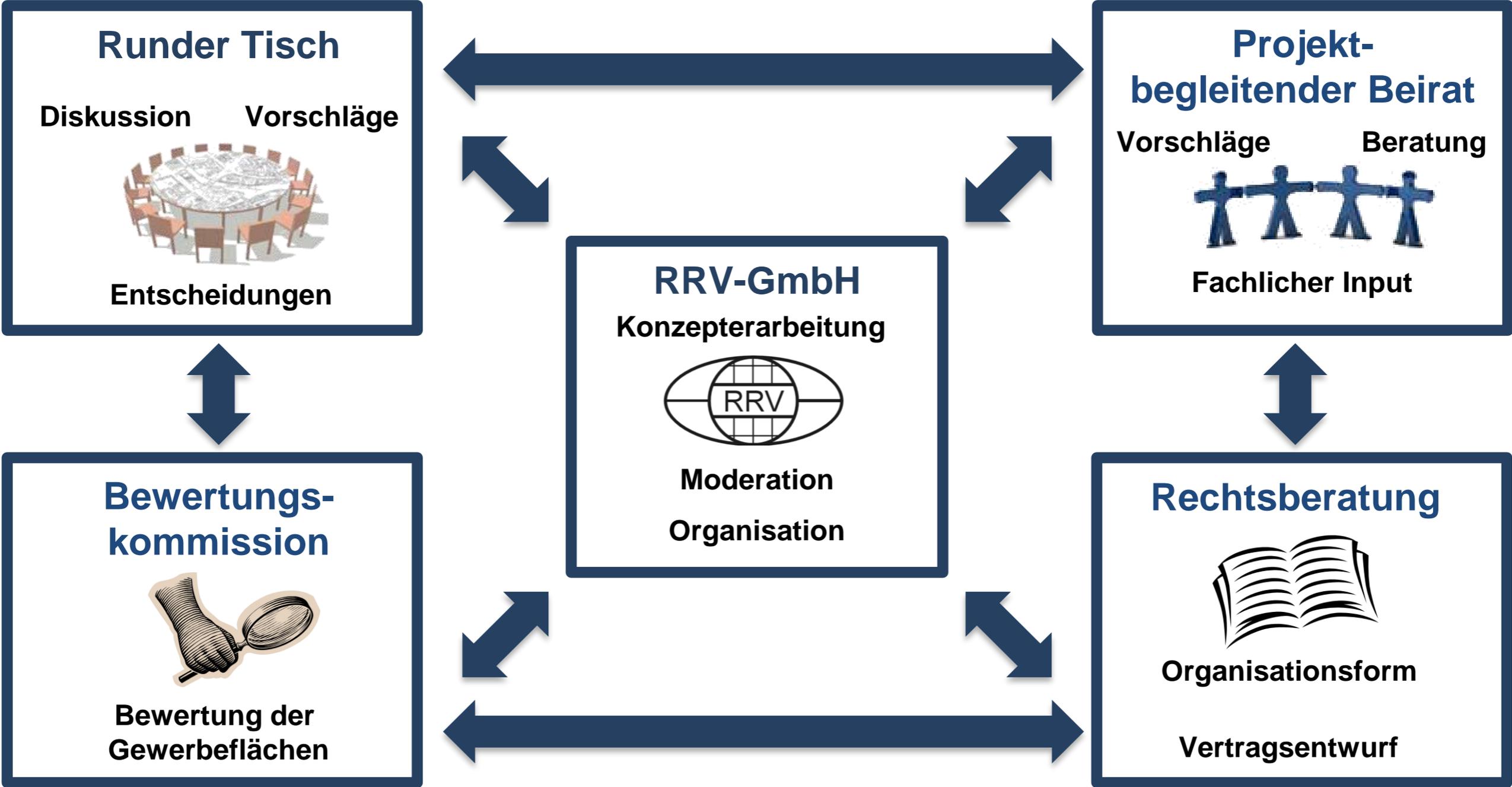


Anteile aus den Flächenverkäufen
und
einen Vermarktungskostenbeitrag

Wesentliche Vorteile eines Regionalen Gewerbeflächenpools

- ➔ Gemeinsame und aktive Vermarktungsstrategie
- ➔ Bündelung des regionalen Angebotes
- ➔ Reduzierung der Flächeninanspruchnahme
- ➔ Regionale Koordination der Gewerbeflächenpolitik
- ➔ Bündelung von Finanz- & Verwaltungskapazitäten
- ➔ Eintritt in einen überregionalen Wettbewerb

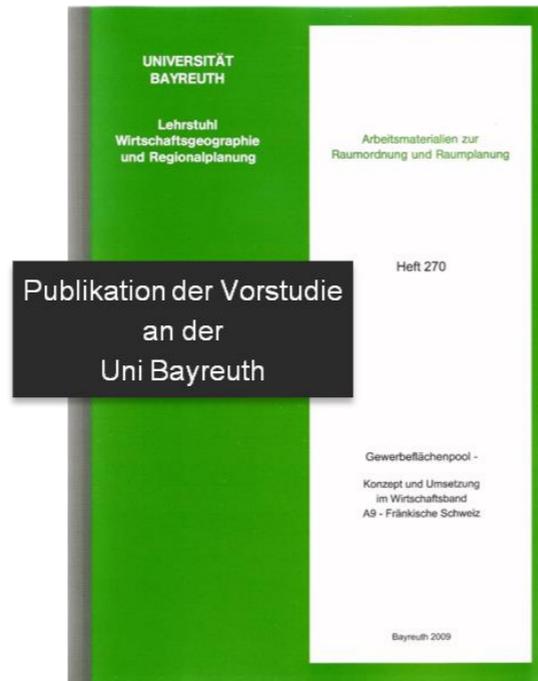
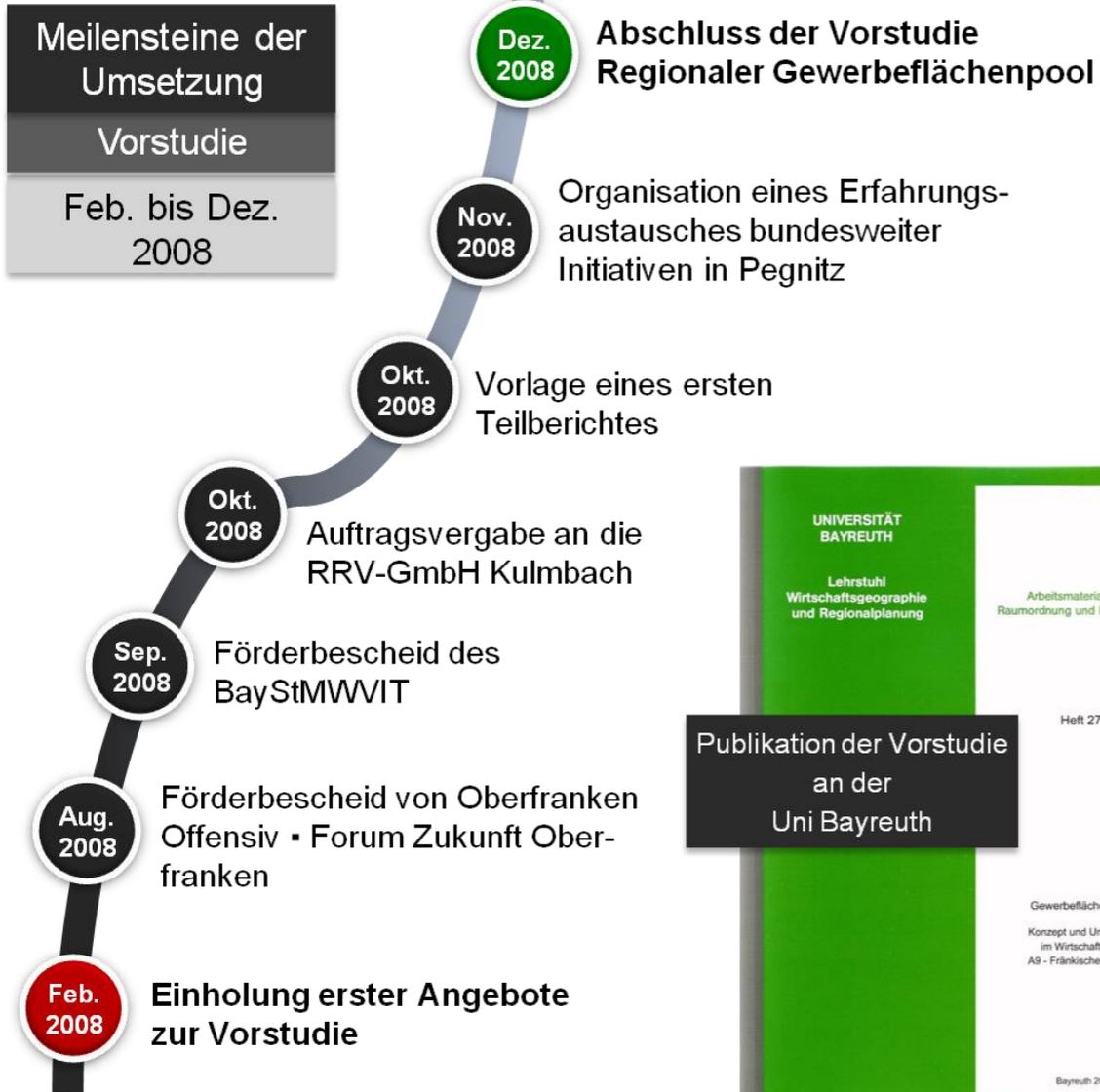
Projektorganisation



Zeitlicher Rahmen

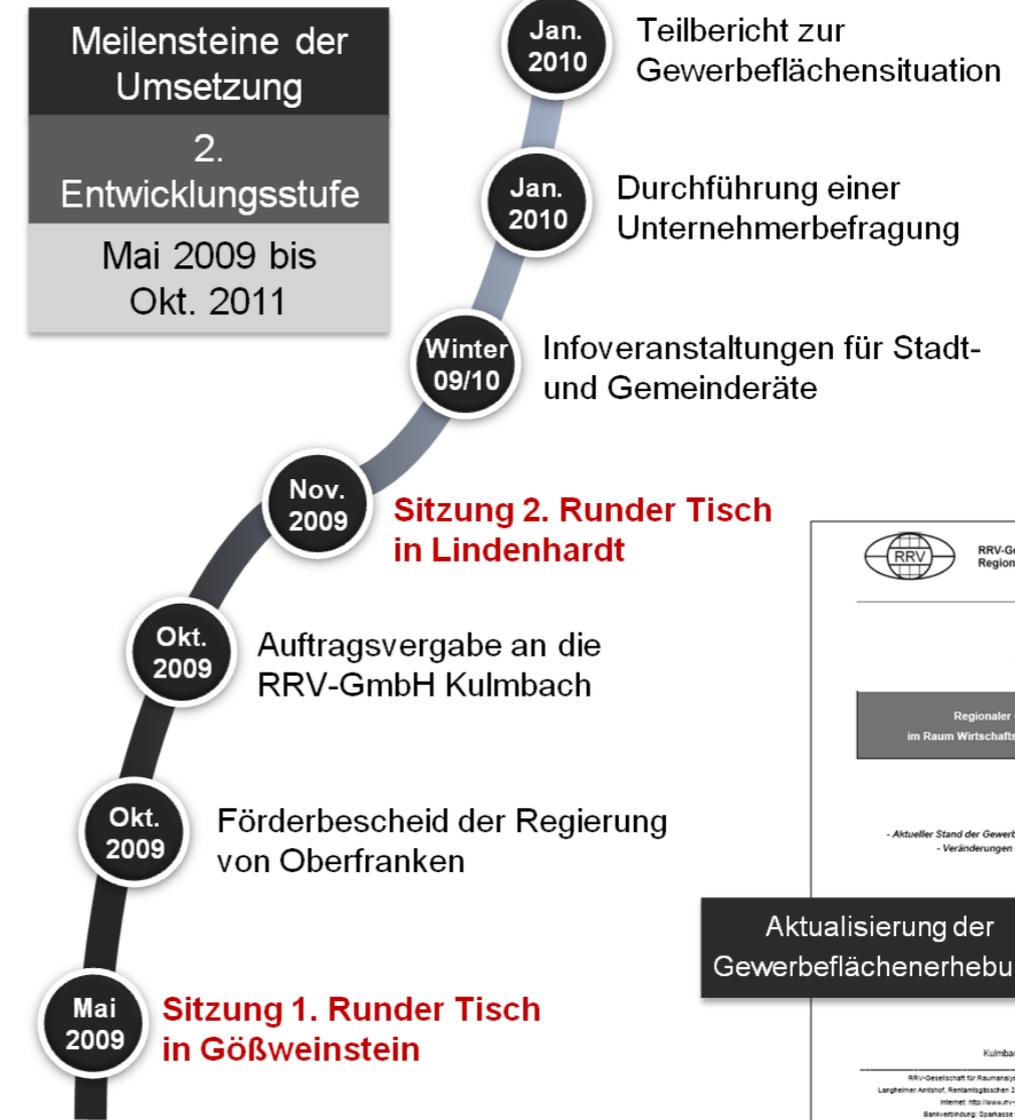
Wirtschaftsband A9 Fränkische Schweiz

Regionaler Gewerbeflächenpool



Wirtschaftsband A9 Fränkische Schweiz

Regionaler Gewerbeflächenpool

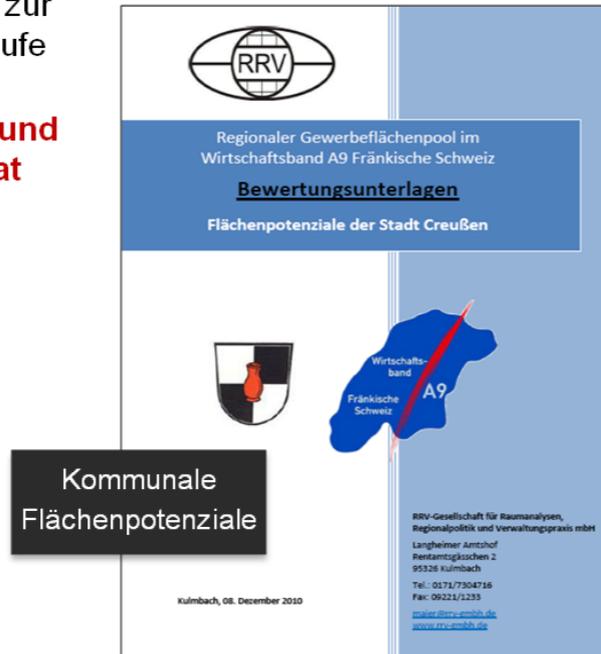


Zeitlicher Rahmen

Wirtschaftsband A9 Fränkische Schweiz

Regionaler Gewerbeflächenpool

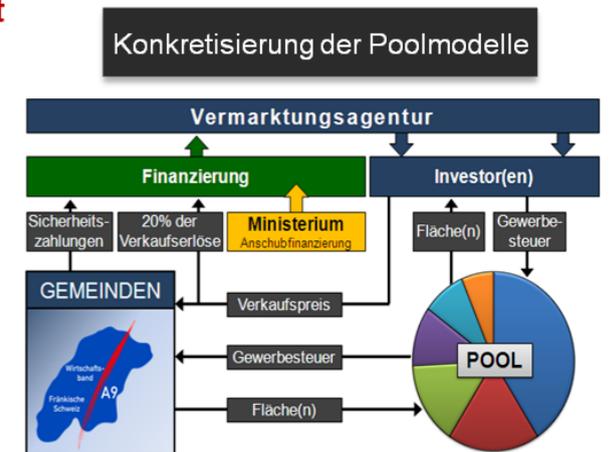
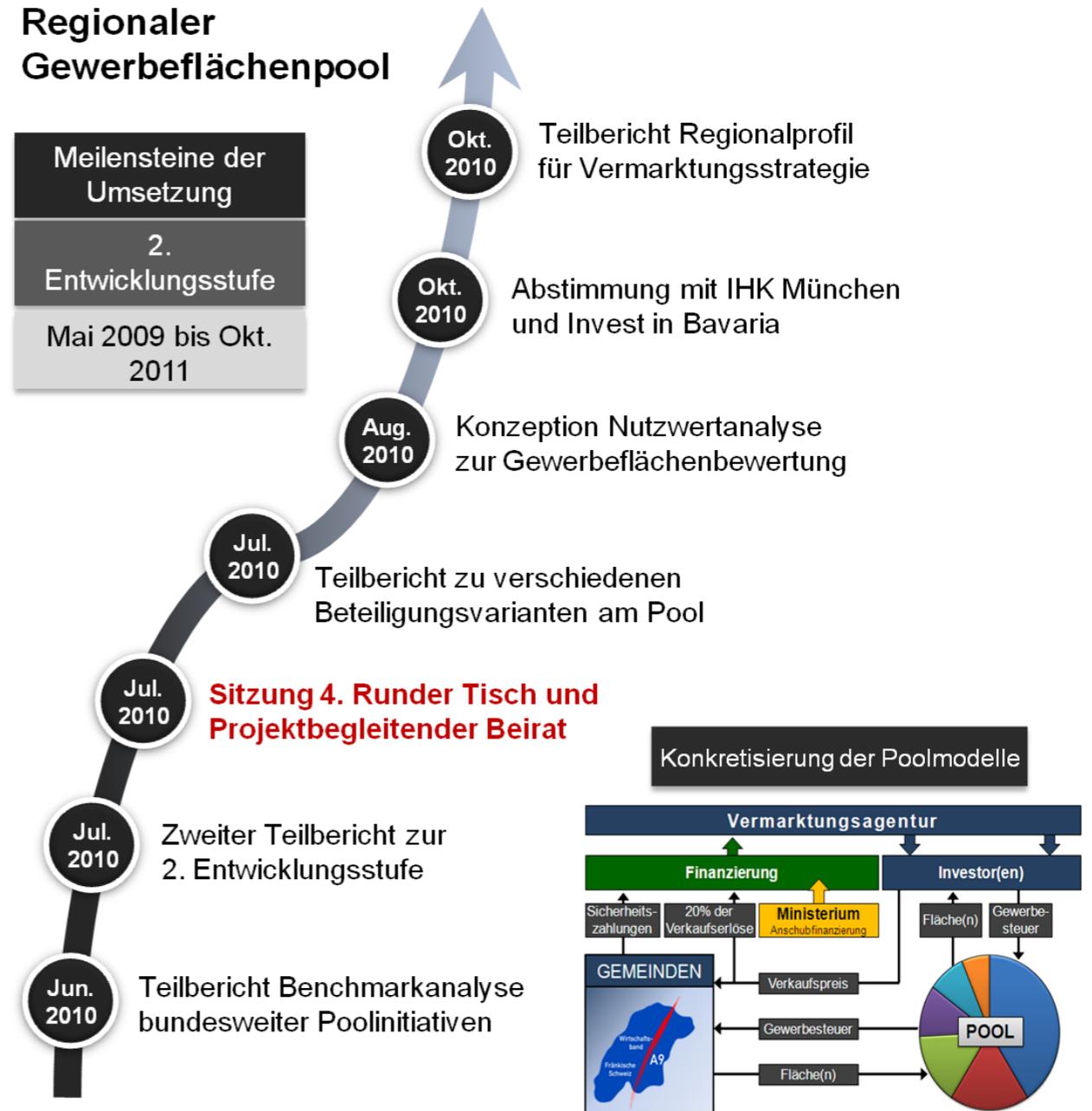
Meilensteine der Umsetzung
2. Entwicklungsstufe
Mai 2009 bis Okt. 2011



Wirtschaftsband A9 Fränkische Schweiz

Regionaler Gewerbeflächenpool

Meilensteine der Umsetzung
2. Entwicklungsstufe
Mai 2009 bis Okt. 2011

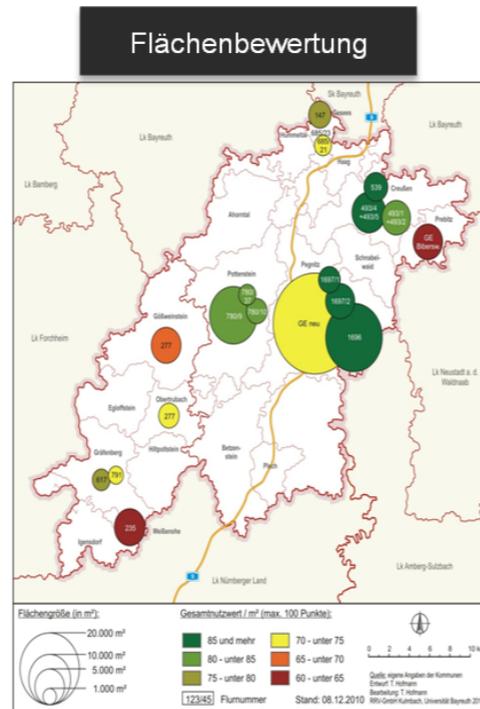
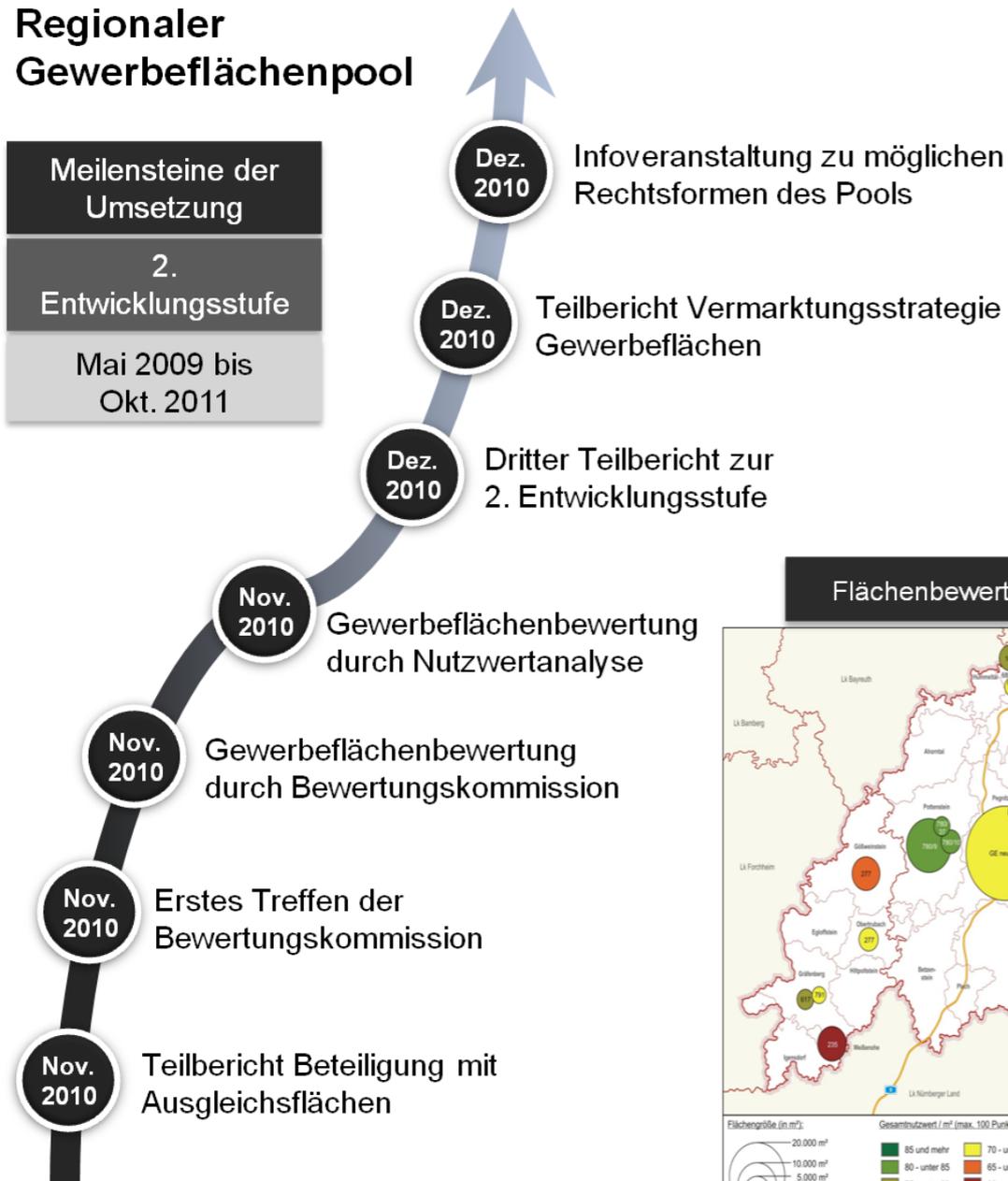


Zeitlicher Rahmen

Wirtschaftsband A9 Fränkische Schweiz

Regionaler Gewerbeflächenpool

Meilensteine der Umsetzung
2. Entwicklungsstufe
Mai 2009 bis Okt. 2011



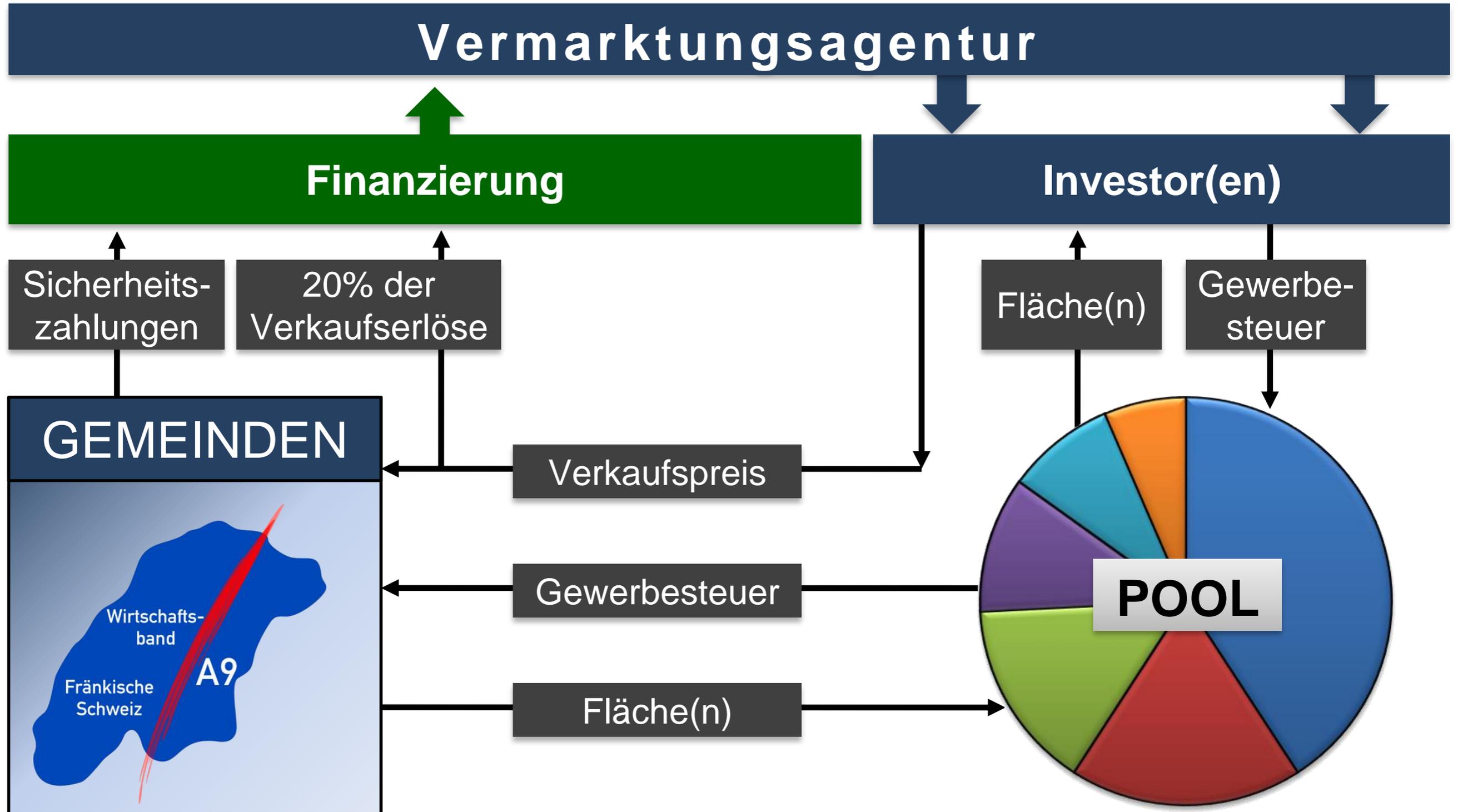
Wirtschaftsband A9 Fränkische Schweiz

Regionaler Gewerbeflächenpool

Meilensteine der Umsetzung
2. Entwicklungsstufe
Mai 2009 bis Okt. 2011



Das Grundmodell des Gewerbeflächenpools



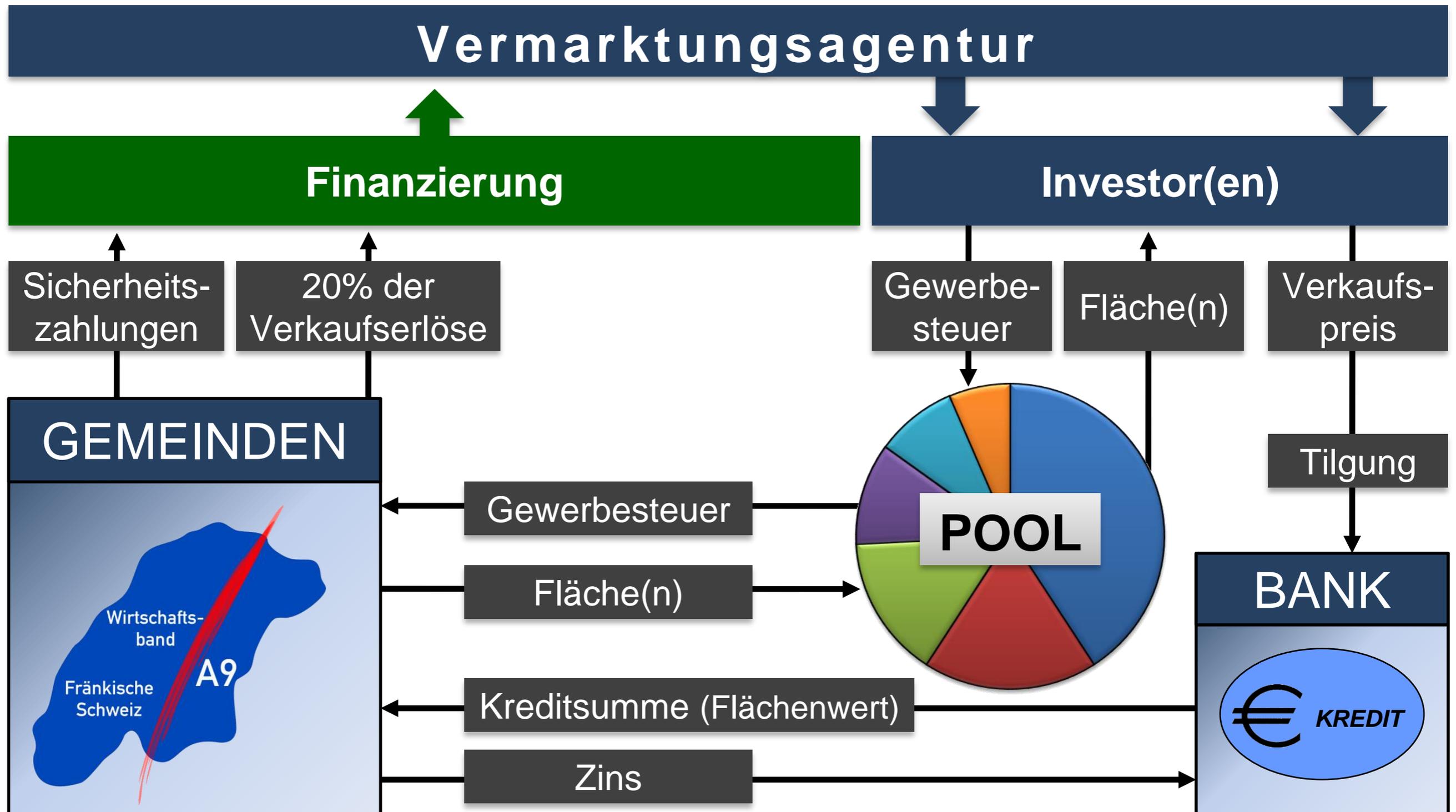
Zusätzliche Überlegungen sind notwendig:

Wenn alle Flächen verkauft sind,
profitiert jede Kommune nach Maßgabe des
eingebrachten Flächenwertes

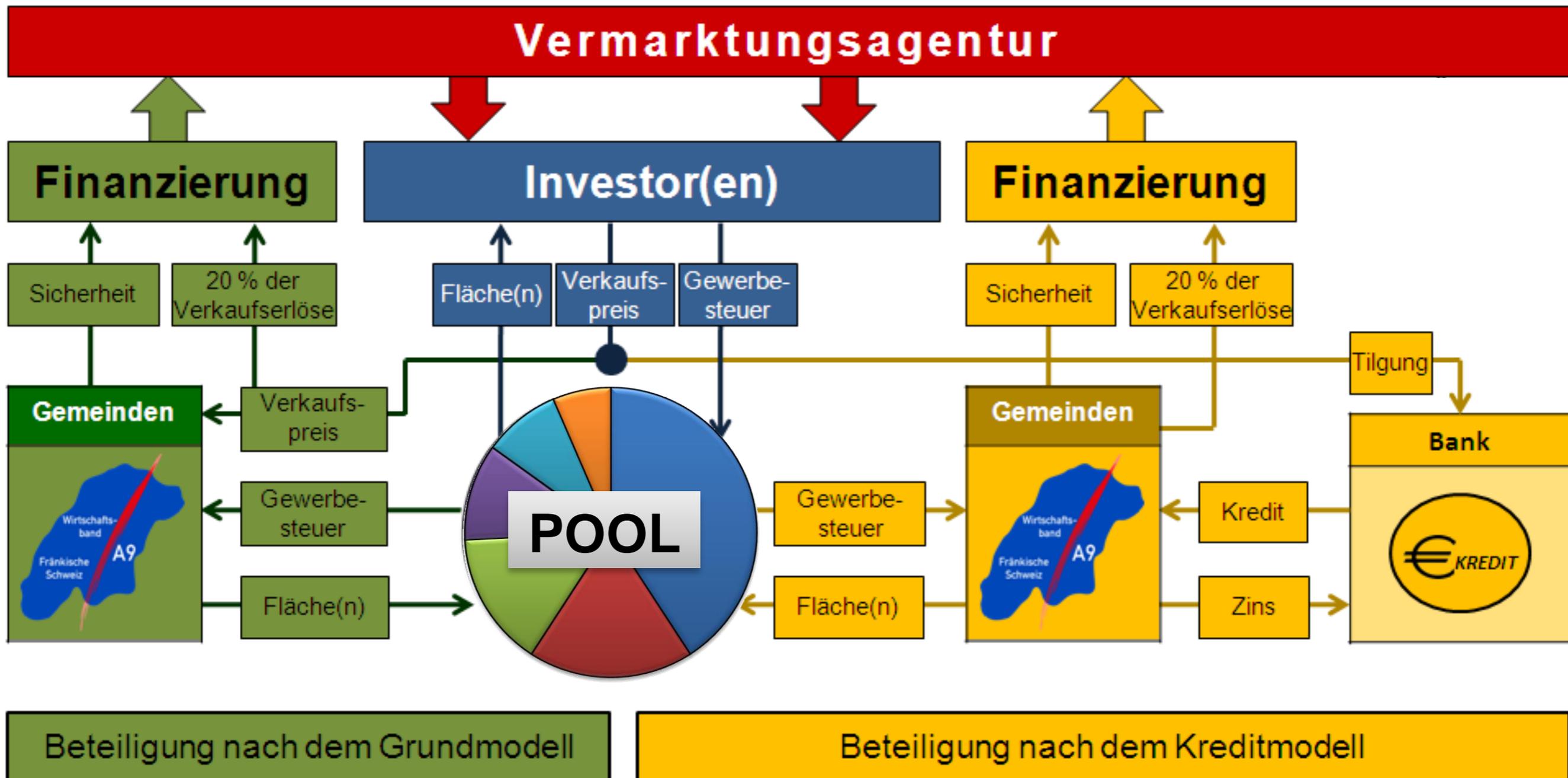
Da nicht alle Flächen gleichzeitig verkauft werden,
kann es bei einzelnen Kommunen zu
temporären Nachteilen kommen

Eine Abmilderung dieses Effektes
bietet das sog. Kreditmodell
des Regionalen Gewerbeflächenpools

Das Kreditmodell des Gewerbeflächenpools



Das Kombinationsmodell des Gewerbeflächenpools



Die Umsetzung

Juli 2011: Gründung eines gemeinsamen Kommunalunternehmens (gKU) AöR

- Grundlage: Art. 49f KommZG
- 5 Gründungsmitglieder
Pegnitz
Creußen
Gräfenberg
Gesees
Obertrubach



- Weitere Kommunen als „passive Mitglieder“
- Offenes System

Die Umsetzung

Gemeinsame Vermarktung: gfp.wirtschaftsbanda9.de

The screenshot shows the homepage of the website gfp.wirtschaftsbanda9.de. The page features a navigation menu with links for Home, Aktuelles, Gewerbeflächen, Strukturdaten, and Infos zur Region. On the left, there is a search section titled "Hier können Sie nach freien Gewerbeflächen suchen:" with dropdown menus for "Kommune" and "Verfügbarkeit". Below these are input fields for "Flächengröße (km²)" with "von" and "bis" sub-fields, and checkboxes for "Autobahn", "Bundesstraße", "Flughafen", and "Bahnhof", each with a "max" value and "km" unit. A "Suche starten" button is located below the filters. A "Rückrufservice" button with a phone icon and the text "Hier klicken" is also present. The main content area includes a "Herzlich willkommen!" message and a "Aktuelles" button. A map of the A9 region is displayed, showing various municipalities and distances to major cities: Nürnberg (40km), München (190 km), Bayreuth (60 km), Hof (60 km), and Berlin (360 km). Below the map, there is a paragraph of text explaining the service and a "Service für Sie aus einer Hand." slogan.

Gewerbeflächenpool
Wirtschaftsband A9

Home Aktuelles Gewerbeflächen Strukturdaten Infos zur Region

Hier können Sie nach freien Gewerbeflächen suchen:

Kommune

Verfügbarkeit

Flächengröße (km²)

	von	bis
Autobahn	max	km
Bundesstraße	max	km
Flughafen	max	km
Bahnhof	max	km

Suche starten

Rückrufservice
Hier klicken

Herzlich willkommen!

Wir freuen uns, dass Sie auf der Suche nach passenden Gewerbeflächen auf unserer Seite angekommen sind.

Aktuelles

Bayreuth (60 km)
Hof (60 km)
Berlin (360 km)

Nürnberg (40km)
München (190 km)

Der Gewerbeflächenpool Wirtschaftsband A9 ist ein innovatives Verfahren für die gemeinsame Vermarktung kommunaler Gewerbeflächen. Details zu dem Modell finden Sie weiterführend unter "Infos zur Region". Die detaillierte Beschreibung der für Sie verfügbaren Gewerbeflächen ermöglicht Ihnen einen einfachen und unkomplizierten ersten Eindruck. Nutzen Sie unseren **Rückrufservice** für die Klärung weiterer Fragen und das weitere Vorgehen.

Service für Sie aus einer Hand.

Impressum Kontakt

Die Umsetzung

Gemeinsames Vermarktungskonzept

Vermarktungskonzept Gewerbeflächenpool Wirtschaftsband A9

Abschlussbericht
6. September 2012

Die Vermarktung

Standortprofil – Flächenangebot Gewerbeflächenangebot am Standort Pegnitz

In der Stadt Pegnitz sind im Gewerbegebiet Pegnitz-West gegenwärtig 70.179 m² Gewerbefläche kurzfristig verfügbar.

- Das Gewerbegebiet Pegnitz-West liegt am Ortstrand der Stadt Pegnitz mit exzellenter Anbindung an die A9 (AS Pegnitz weniger als 2 km entfernt, keine Ortsdurchfahrt).
- Aktuell stehen vier Grundstücke mit einer jeweiligen Fläche von 44.000 m², 18.461 m², 5.006 m² und 2.730 m² zur Vermarktung.
- Bedeutende Unternehmen im Gewerbegebiet Pegnitz-West sind u.a. Putzin Maschinenbau, SEDA Verpackungen und Delta-t.
- Der Kranhersteller Tadano-Faun investiert hier derzeit in einen neuen Standort.
- Die Stadt Pegnitz verfügt weiterhin über ca. 130.000 m² freie private Gewerbeflächen.



Die Vermarktung

Vermarktungsmaßnahmen und -instrumente für die Ansiedlungsakquisition

Unternehmensansprache

Messeansprache

Individuelle Ansprache

Multiplikatoren-Marketing

Kontaktaufbau und -pflege

Veranstaltungen am Standort

PR-Aktivitäten

Regionale PR-Aktivitäten

Überregionale PR-Aktivitäten

Vermarktungsinstrumente

Fact Sheets und Präsentationen

Imagebroschüre

Internetauftritt

Die Vermarktung

COMPANY PROFILE

Ancud IT-Beratung GmbH

ADRESSE:

Glockenhofstraße 47
90478 Nürnberg
T: +49-911-252568-0
F: +49-911-252568-68

INTERNET:

www.ancud.de

ID:

#17202

KENNZAHLEN:

	2011	2010	2009
Workforce:			
Sales (€ M):			

GESCHÄFTSTÄTIGKEIT:

IT-Beratung, Systemintegration, Softwareentwicklung.

ANTEILSEIGNER:

Herr Konstantin Böhm, Nürnberg (100%)

HERKUNFTSLAND:

Deutschland

PRÄSENZ IN DEUTSCHLAND:

Mindestens ein Standort mit weitreichenden Funktionen
branch offices in Bamberg and Ingolstadt

GENERELLE AUSLANDSPRÄSENZ:

Keine eigene Standorte oder Vertriebspartner (event. Export)

ANSPRECHPARTNER:



STATUS / ERGEBNISSE:

-

ANCUD hat in den vergangenen Jahren sowohl in Ingolstadt wie auch in Bamberg jeweils eine neue Niederlassung gegründet, um die Nähe zu wichtigen Kunden sicherzustellen und um besseren Zugriff auf qualifiziertes Personal aus der regionalen Hochschullandschaft zu erhalten.

And the winner is...



Hemmnisse bei der Umsetzung

Kommunalwahlen:

In der Region zogen sich die Kommunalwahlen von Oktober 2012 bis Mai 2014 hin.

Im Ergebnis waren in allen fünf Gründungskommunen des gemeinsamen Kommunalunternehmens neue Bürgermeister im Amt.

Nach einer „Einarbeitungszeit“ (2014/2015) auf lokaler Ebene fiel 2016 der Beschluss, die regionalen Aktivitäten wieder zu stärken.

Hemmnisse bei der Umsetzung

Wirtschaftliche Entwicklung:

Der wirtschaftliche Aufschwung kam in der Region an.

Flächennachfrage stieg insgesamt an.

Bedarfe wurde einzelkommunal schnell befriedigt werden.

Konsequenz

Kein Grund zu bleiben,
ist der beste Grund zu gehen.

2019 wird die Aufgabe in den Verein übertragen!
gKU wird liquidiert.

Neuer Fokus

Interkommunales Kompensationsmanagement

- Neues, eigenständiges ILE-Projekt
- Förderung über BZA des ALE Oberbayern
- Konzeption: 3 Jahre (2015-2017)
- Kosten: 100.000€
- Bayerisches Modellprojekt
- Förderung: 100% !
- Umsetzungsstart 2018
- Folgeförderung Stabilisierungsphase 2019
- Eigenes Projektmanagement seit 2020

Flächen nachhaltig nutzen

Wirtschaftsband A 9/Fränkische Schweiz startet Pilotprojekt zum gemeinsamen Kompensationsmanagement

CREUSSEN
Von Frauke Engelbrecht

„Wir wollen das unvermehrte Gut „Grund und Boden“ optimal und verantwortungsbewusst nutzen und so einen Beitrag zum Flächensparen leisten“, brachte es der Pegnitzer Bürgermeister Uwe Raab, Sprecher des Wirtschaftsbandes A9/Fränkische Schweiz, auf den Punkt. Gestern startete die kommunale Arbeitsgemeinschaft im Rahmen ihrer 20. Steuergruppensitzung in Creußen ein bayernweites Pilotprojekt zum interkommunalen Kompensationsmanagement.

Bereits vor drei Jahren habe man sich Gedanken über ein Flächenmanagement gemacht. Bei der Gründung des gemeinsamen Kommunalunternehmens, das im Rahmen eines Pools Gewerbeflächen vermarktet, war der Managementaspekt noch ausgeklammert worden, so Umsetzungsmanager Michael Breitenfelder. Nun wollen die 18 Kommunen des Wirt-

schaftsbandes auch im Umgang mit den Ausgleichsflächen gemeinsame Wege gehen. „Der Gedanke der Kapitalisierung der Flächen kann nun erfolgen und es können Maßnahmen im Umwelt- und Naturschutz durchgeführt werden, die höherwertige Projekte ermöglichen“, so Raab. Die Konzeptionierungsphase des Pilotprojekts ist auf drei Jahre festgelegt, der angesetzte Kostenrahmen von 100 000 Euro wird zu 100 Prozent gefördert.

„Wir bohren hier ein dickes Brett“, nannte es Lothar Winkler, Abteilungsleiter beim Amt für ländliche Entwicklung, das das Projekt mit begleitet. Ausgangssituation sei ein Nutzungskonflikt und Konkurrenzdruck bei den Ausgleichsflächen. Durch eine Neuerung des Bundesnaturschutzgesetzes und den Kontakt mit den Ministerien sei es nun möglich, durch den Einsatz von Bodenordnungsinstrumenten – beispielsweise freiwilliger Landtausch oder Flurbereinigung im kleineren Maße – die Verfügbarkeit von Flächen an geeigneter

Stelle zu erhöhen. Ein Interessensausgleich zwischen Naturschutz, Landwirtschaft und Infrastruktur ist das wesentliche Ziel des Projektes. Gleichzeitig sollen durch die Nutzung von gemeinsamen Organisationsstrukturen Synergien mit dem Gewerbeflächenpool genutzt werden. In der Region müssten nun Gebiete zur Umsetzung gesucht werden, so Winkler. „Die unterschiedlichen Nutzungsansprüche, die auf den Flächen liegen, sind exorbitant“, sagte der Abteilungsleiter.

Für dringend erforderlich hält auch Dieter Heberlein vom Bayerischen Bauernverband den Ausgleich. 21 Hektar Fläche würden täglich in Bayern versiegelt und verbaut. „Wir müssen sorgfältiger mit den landwirtschaftlichen Flächen umgehen“, so sein Appell.

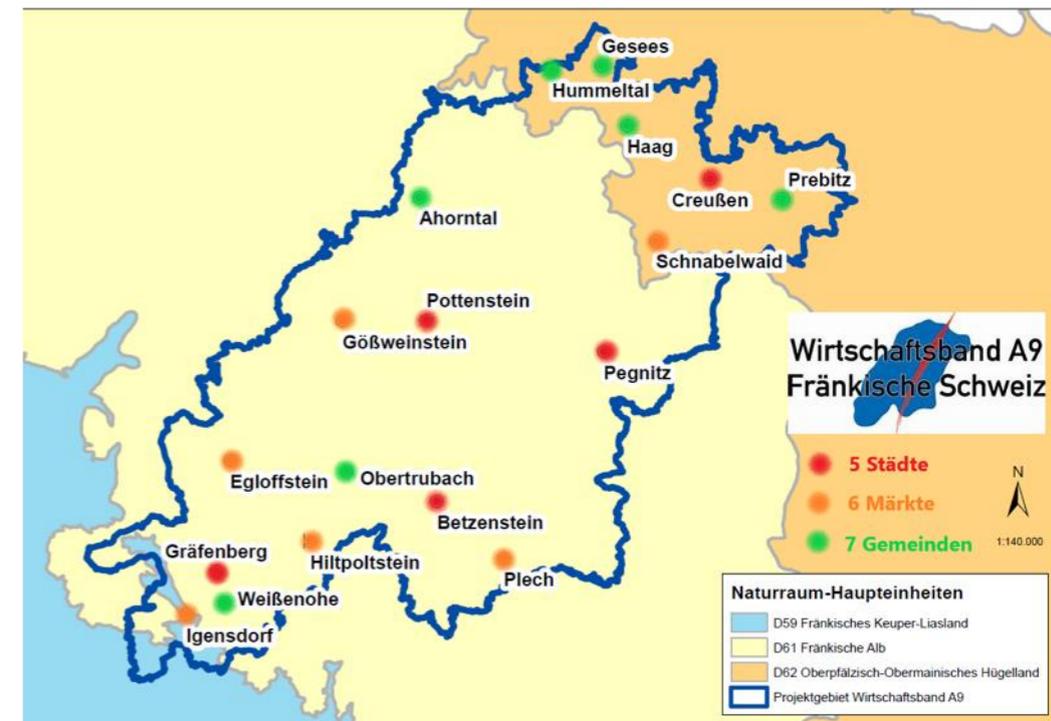
Es dürfen nicht länger fruchtbare Äcker und Wiesen aus der Produktion genommen werden. In Zusammenarbeit müssten Alternativen gefunden werden. Als Beispiele nannte er unter anderem Entbuschungen oder

Moorrenaturierungen. „Es darf keine Insellösungen geben.“ Bisher habe jede Kommune für sich gehandelt, jetzt soll überlegt werden, wie die Kompensation gemeinsam abgewickelt werden kann“, erklärte Anne Wendt vom beauftragten Büro Landimpuls. Es müsse eruiert werden, wo bisher Ausgleichsflächen vorhanden waren und wie diese nun verdrichtet werden können. Wichtig sei es dabei, bestehende Verbände mit einzubinden, um am Ende eine funktionierende Organisationsstruktur zu haben.

„Momentan sind wir in der Phase des Strukturdenkens und der Philosophieentwicklung“, formulierte es Raab. Nun müsse man sehen welche Wege sich auftun, das Projekt weiterzuentwickeln.

INFO: Das Pilotprojekt wird von einem Beirat begleitet, dem Vertreter des Amtes für ländliche Entwicklung, dem Landesamt für Umwelt, der Regierung von Oberfranken und dem Bayerischen Bauernverband angehören.

Nordbayerischer Kurier 8.11.2013



Fazit

- Innovativer Ansatz!
- Frühzeitige und breite Beteiligung relevanter Akteure und Institutionen hat sich bewährt.
- Abhängigkeit von kommunalpolitischen Veränderungen wirkt sich unmittelbar auf Projekt aus.
- Gewerbeflächenpool steht nicht für kurzfristige Erfolge, sichert aber mittel- bis langfristig die regionale Gewerbeflächen- und wirtschaftliche Entwicklung der Region.
- Und: *Entweder ganz oder gar nicht!*

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.