

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge

Sitzungsdatum

1.	Genehmigung	Rat der Stadt Eschweiler	öffentlich	18.05.2020
----	-------------	--------------------------	------------	------------

**StädteRegionaler Gewerbeflächenpool;
 hier: Öffentlich-rechtliche Vereinbarung**

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Eschweiler fasst folgende Beschlüsse:

1. Er stimmt der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zur gemeinsamen Gewerbeflächenentwicklung zu (Anlage1).
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 das Regionalplanänderungsverfahren einzuleiten.

A 14 - Rechnungsprüfungsamt <input checked="" type="checkbox"/> Gesehen <input type="checkbox"/> Vorgeprüft gez. Weiland _____		Datum: 17.04.2020					
		gez. Bertram		gez. Gödde		gez. Kaefer	
1		2		3		4	
<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt		<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt		<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt		<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt	
Abstimmungsergebnis		Abstimmungsergebnis		Abstimmungsergebnis		Abstimmungsergebnis	
<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja		<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja		<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja		<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja	
<input type="checkbox"/> nein		<input type="checkbox"/> nein		<input type="checkbox"/> nein		<input type="checkbox"/> nein	
<input type="checkbox"/> Enthaltung		<input type="checkbox"/> Enthaltung		<input type="checkbox"/> Enthaltung		<input type="checkbox"/> Enthaltung	

Sachverhalt:

Zum Hintergrund der Erarbeitung des städteregionalen Gewerbeflächen Konzeptes wird auf die Sitzungsvorlagen VV 100/18 (Ratssitzung 20.06.2018) und VV 115/19 (PLUBA-Sitzung 23.05.2019) verwiesen.

Im Zuge der Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans (vgl. VV 410/15, 211/18) 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 93 ha im Rahmen der Erarbeitung des städteregionalen Gewerbeflächenkonzeptes (vgl. VV 115/19) als Fachbeitrag zur Regionalplanüberarbeitung festgestellt.

Zur aktiven Gestaltung des Strukturwandels sowie als Reaktion auf aktuell bereits bestehende 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 (Anlage 1) schließen, 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 ha	Nachfrage ha	Ausgleich ha	verbleibend		Flächen €/qm	Nachfrage €/qm	Ausgleich €/qm	Flächen T€	Nachfrage T€	Ausgleich T€			
					ha	ha									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 (93 ha) nach dem Verhältnis der eingebrachten Flächen den Kommunen zugeordnet sind, 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.

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 Räten kann das Regionalplanänderungsverfahren beantragt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Die finanziellen Auswirkungen und die insgesamt zu erwartenden Aufwendungen und Erträge können zum jetzigen Zeitpunkt nicht seriös betrachtet werden. Die notwendigen Grundstücksgeschäfte werden haushaltsverträglich vorgenommen und stehen unter dem Vorbehalt der zuständigen Gremien der Stadt Eschweiler.

Personelle Auswirkungen:

Die Vorarbeiten zur Neuaufstellung des Regionalplans binden als Pflichtaufgabe der Kommune Arbeitskraft in den Ämtern 23 und 61.

Anlagen:

1. Öffentl.-rechtl. Vereinbarung zum Gewerbeflächenpool
Dringliche Entscheidung gem. § 60 GO NRW