

## 4 Göppingen / Eschenbach / Heiningen: Gewerbepark Voralb

### 4.1 Projektverlauf und Ergebnisse

#### 4.1.1 Ausgangslage und Konzeption

Der Gewerbepark Voralb ist ein gemeinsames Projekt der drei Gemeinden Göppingen (ca. 55.000 EW), Heiningen (ca. 5.500 EW) und Eschenbach (ca. 2.300 EW) mit einer Gesamtgröße von 29 ha; davon liegen knapp 90% auf Eschenbacher und 10% auf Heinger Gemarkung.

Das Vorhaben datiert aus den 70er Jahren, als die Gemeinde Eschenbach die Ausweisung eines Gewerbegebietes in der Größe von etwa 25 ha plante. Von Seiten der Regionalplanung wurde darauf hingewiesen, daß eine derartige Flächenentwicklung nicht mit der zentralörtlichen Funktion der Gemeinde vereinbar sei und allenfalls ein gemeinsames Projekt mit den Nachbarstädten, insbesondere mit der Stadt Göppingen, akzeptiert werden könnte.



Abb. 13: Lageplan Gewerbepark Göppingen / Voralb (Gemeinde Eschenbach)

Mit der Gemeinde Heiningen, mit der eine Verwaltungsgemeinschaft existiert, konnte schnell Einigkeit erzielt werden, auch die Stadt Göppingen zeigte sich an dem Projekt sehr interessiert, da sie zu diesen Zeitpunkt - Ende der 70er Jahre - keinen ausreichenden Gewerbeflächenvorrat hatte, um verschiedene Flächenbedarfsanmeldungen ansässiger Betriebe berücksichtigen zu können und das Projekt des Gewerbeparks Voralb aus Göppinger Sicht also gut geeignet war, damals bestehende Flächenknappheiten zu lösen.

Ein zusätzlicher Grund, die Stadt Göppingen an dem Projekt zu beteiligen, bestand in den Kosten für die Entwicklung des Gewerbeparks, die von den Gemeinden Heiningen und Eschenbach allein nicht hätten aufgebracht werden können.

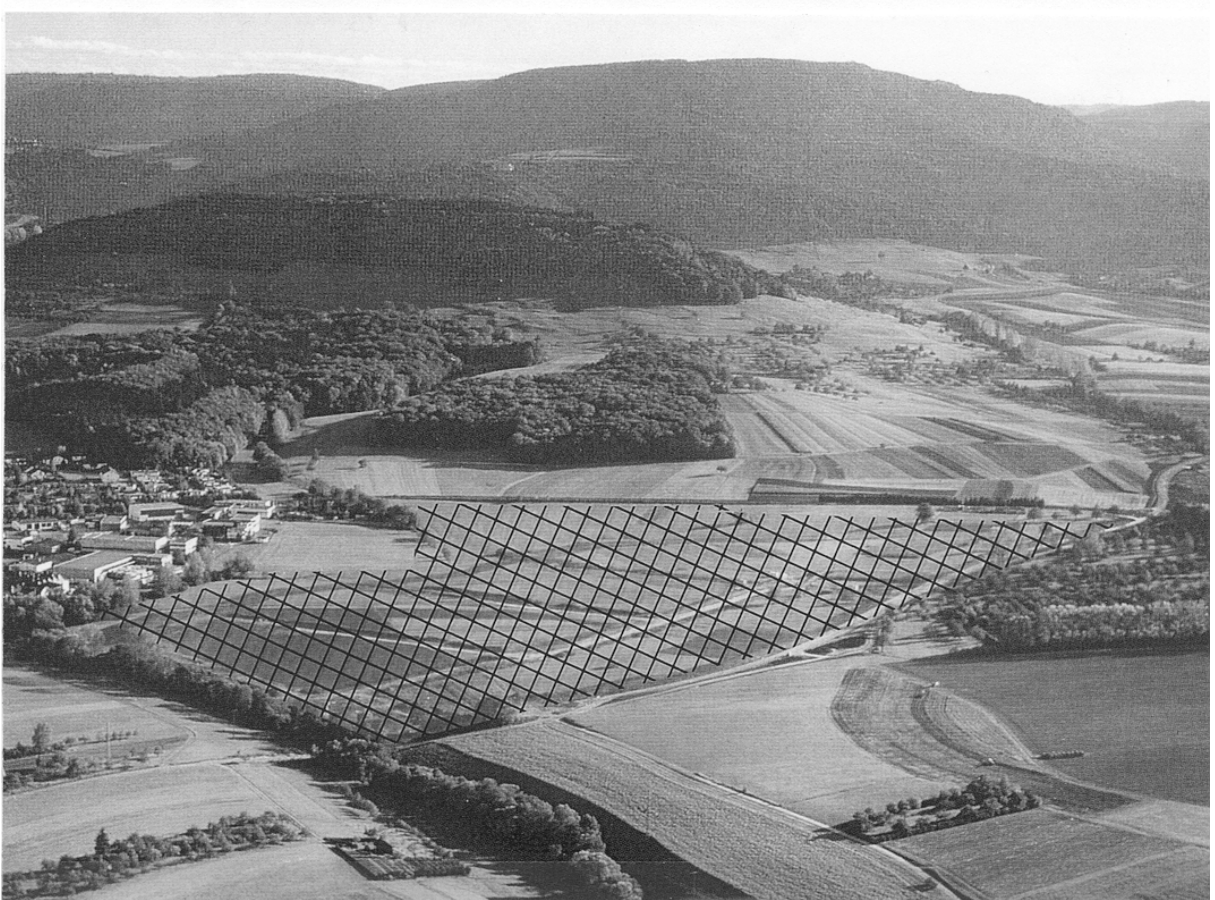


Abb. 14: Abgrenzung des Gewerbeparks Göppingen / Voralb (Foto-Labor Dehnert)

## 4.1.2 Ablauf und Ereignisse

### Chronologie

Mitte 70er Jahre	Planungen der Gemeinde Eschenbach zur Ausweisung eines Gewerbegebietes; Konflikte mit der Regionalplanung; Hinweis auf die Genehmigungsfähigkeit der Planungen nur bei Kooperation mehrerer Gemeinden; Vorgespräche mit den benachbarten Gemeinden Göppingen und Heiningen;
1979	Gründung des Zweckverbandes „Gewerbepark Voralb“; Beginn des Flächenankaufes und der Erschließungsarbeiten; Aufstellungsbeschluß für einen Bebauungsplan;
1983	Rechtskraft des Bebauungsplanes; Ansiedlung der ersten beiden Betriebe als Verlagerungen aus Göppingen;
seit 1983	kontinuierliche Vermarktung und Aufsiedlung des Gewerbeparkes mit einem Flächenumsatz von 1-2 ha jährlich;
1996	Erreichen der Gewinnzone unter Berücksichtigung aller aufgelaufenen Kosten (Flächenankauf, Erschließung, Kreditbedienung);

### Aktivitäten und Maßnahmen

Die beteiligten Gemeinden gründeten 1979 einen Zweckverband, der in der Folge die Maßnahmen zur Entwicklung des Gebietes (Flächenankauf, Erschließung, Baurecht) in Angriff nahm. Die vorbereitenden Arbeiten zogen sich über vier Jahre, insbesondere das Bebauungsplanverfahren gestaltete sich komplizierter als erwartet, da Probleme des Naturschutzes und der Abschirmung des Gebietes zum benachbarten Göppinger Wohngebiet Ursenwang zu klären waren<sup>14</sup>. Die entsprechenden Verwaltungskapazitäten wurden von der Stadt Göppingen bereitgestellt und dem Zweckverband in Rechnung gestellt.

Die ersten Ansiedlungen konnten daher mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes im Jahr 1983 - mit zwei großen aus Göppingen verlagerten Betrieben - in Angriff genommen

---

<sup>14</sup> So wurde beispielsweise auf eine ursprünglich vorgesehene verkehrliche Anbindung an das Gebiet Ursenwang verzichtet.

werden. Seit dieser Zeit wird der Gewerbepark mit jährlichen Flächenumsätzen von 1-2 ha Zug um Zug aufgesiedelt, derzeit sind von den 29 ha Nettobauflächen knapp 25 ha vergeben. Im Gebiet sind derzeit etwa 70 Betriebe mit rd. 1000 Arbeitsplätzen ansässig. Der Schwerpunkt der Betriebsansiedlung wurde auf arbeitsplatzintensive Betriebe, möglichst Betriebe des Produzierenden Gewerbes gelegt. Dies ist im wesentlichen auch gelungen, der Betriebsbesatz im Gewerbepark besteht überwiegend aus Produktions- und Handwerksbetrieben, zwei Großhandelsbetrieben und nur wenigen „Ausreißern“ - z.B.: ein Verwaltungsgebäude und ein Getränkehandel mit Verkauf an Endverbraucher -, die aus den jeweiligen Gemeinden ausgesiedelt wurden, um dort bestimmte kleinräumige Probleme zu lösen, die aber auch Ausnahmen geblieben sind.

Die Betriebe kamen zum weit überwiegenden Teil aus dem Kreis Göppingen, lediglich die erwähnten zwei größeren Betriebsansiedlungen zu Beginn der Gebietsentwicklung kamen aus der Stadt Göppingen. Die Akquisition von Betrieben von außerhalb wurde zu Beginn der Gebietsentwicklung zwar versucht, war aber nicht erfolgreich; auch aus dem Raum Stuttgart hat es keine Zuwanderungen gegeben.

Besondere städtebauliche oder umweltbezogene Anforderungen wurden an die Ansiedlungen nicht gestellt. Die einzigen Regelungen, die sich auf gestalterische Aspekte beziehen, sind eine Bauhöhenbegrenzung auf 10 m, die Anlage eines begrünten Walles zwischen Gewerbegebiet und Kreisstraße zur Abschirmung des Gebietes, ein Grünstreifen im Randbereich des Gebietes mit einer Breite von 15 m sowie Pflanzgebote auf den Betriebsgrundstücken.

Trotz der fehlenden gestalterischen Vorschriften und Anforderungen sind in vielen Fällen durchaus qualitätsvolle Bauten entstanden, dies gilt auch für den Ausbauzustand der Verkehrsinfrastruktur im 1. Bauabschnitt, für den zweiten Bauabschnitt wird der Endausbau derzeit projektiert. Dennoch sind die Betreiber mit dem Zustand einzelner Grundstücke unzufrieden; dies betrifft z.B. das Grundstück einer Spedition, die durch eine ungeordnete Lagerung verschiedenster Güter auffällt, ausgerechnet eines der beiden Eingangsgrundstücke des Gewerbeparks belegt und bisher nicht zu gestalterischen Verbesserungsmaßnahmen bewegt werden konnte. Auch einzelne andere Grundstücke sind durch ungeordnete Lager-tätigkeiten gekennzeichnet und beeinträchtigen den ansonsten durchaus ansprechenden Gebietseindruck.

Die derzeit noch freien Grundstücke werden in den nächsten Jahren Zug um Zug vergeben, wobei kein Verwertungsdruck gegeben ist, so daß der Zweckverband sich seine Nutzer aus-suchen kann.

Nachdem die anfängliche Flächenvergabe ohne besondere Auflagen vorgenommen wurde, hat der Zweckverband die Vergabekriterien mittlerweile etwas verschärft. So sind in den Kaufvertrag folgende Regelungen aufgenommen worden:

- eine Bauverpflichtung, die binnen zwei Jahren erfüllt werden muß;
- ein Verbot des Verkaufes der Fläche binnen 10 Jahren nach Erwerb;
- die Pflicht, auf der Fläche einen Gewerbebetrieb zu betreiben oder betreiben zu lassen;
- die Beschränkung der Zulässigkeit von Wohnungen auf eine Wohnung, die im Zusammenhang und in baulicher Einheit mit einem Betriebsgebäude zu errichten ist und für die ein Aufschlag auf den Grundstückspreis von DM 1000 je qm Wohnfläche erhoben wird.

Desgleichen besteht ein Rückkaufsrecht des Zweckverbandes, wenn die Bauverpflichtung nicht wahrgenommen wird. Dies ist bereits in verschiedenen Fällen ausgeübt worden. Optionen werden nur noch über einen befristeten Zeitraum - i.d.R. 2-3 Jahre - gegen eine Gebühr (1% des voraussichtlichen Kaufpreises ohne Anrechnung auf den Kaufpreis) vergeben. Gestalterische Vorschriften werden allerdings nach wie vor nicht vorgegeben.



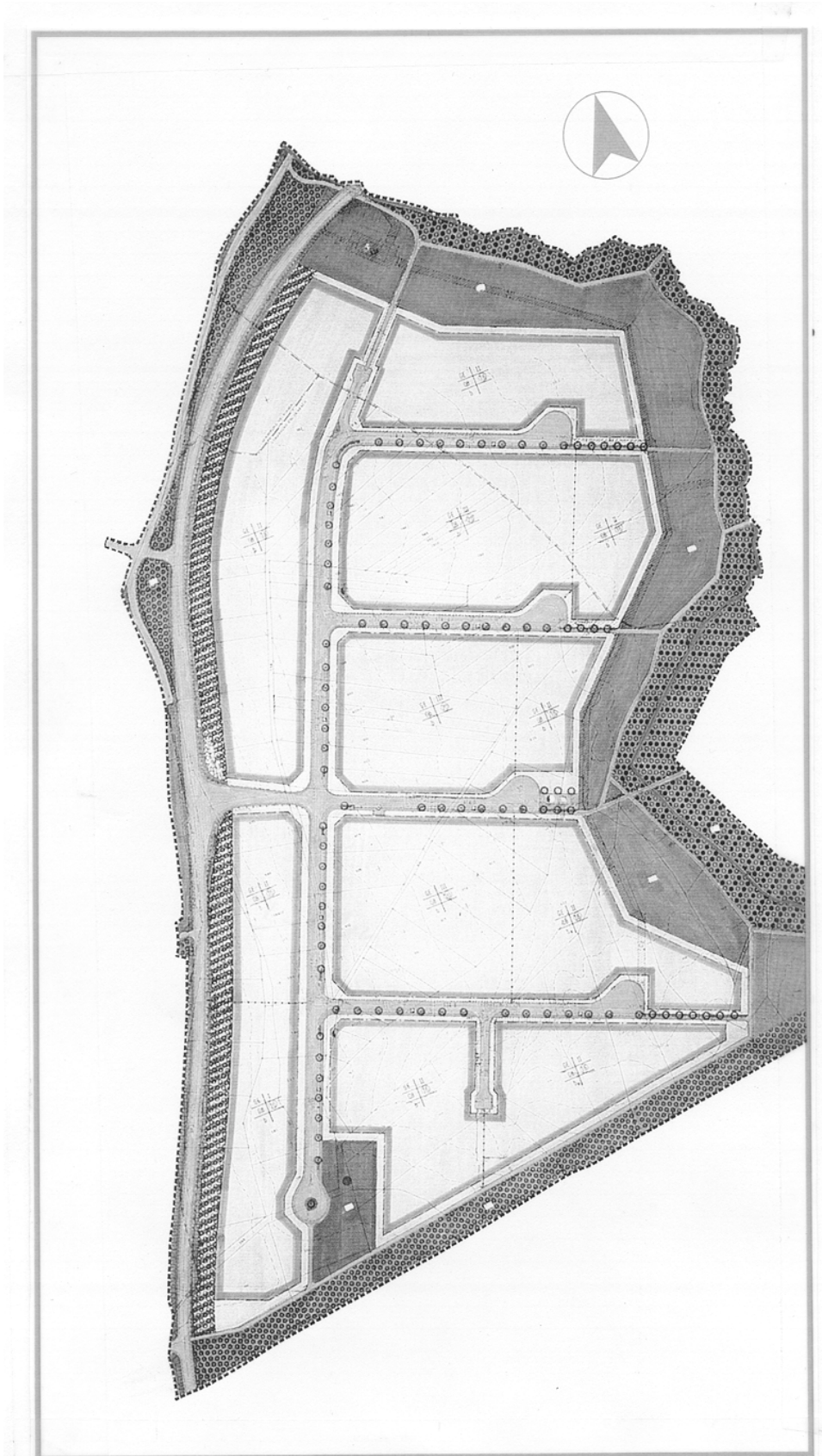


Abb. 15: Rechtsverbindlicher Bebauungsplan des Zweckverbandes (Gemeinde Eschenbach)

Die Flächenpreise wurden zur Beginn der Besiedlung mit 50 DM/qm angesetzt und in den letzten Jahren über 70 DM/qm und 90 DM/qm auf derzeit 120 DM/qm angehoben, jeweils zuzüglich Erschließungskosten von derzeit 45 DM/qm.

Die Bewirtschaftung erfolgt durch den Zweckverband in der Person des Bürgermeisters von Eschenbach als Geschäftsführer des Zweckverbandes. Arbeiten im Gewerbepark wie Straßenreinigung, Winterdienst u. dgl. werden informell von Geräten des Eschenbacher oder Heininger Betriebshofes durchgeführt, derzeit wird auch über eine Zusammenlegung der beiden Betriebshöfe diskutiert. Für Arbeiten, die größeres Gerät erfordern, kann der Zweckverband direkt auf Fahrzeuge und Maschinen des Göppinger Bauhofes zurückgreifen. Die bautechnische Betreuung des Gewerbeparkes wird vom Baudezernat der Stadt Göppingen wahrgenommen. Die entsprechenden Leistungen werden dem Zweckverband gemäß dem tatsächlich entstandenen Aufwand zu den geltenden Verrechnungssätzen in Rechnung gestellt.

Unter Berücksichtigung der finanziellen Vorleistungen schreibt der Zweckverband seit 1996 schwarze Zahlen.

#### **4.1.3 Probleme**

Die Zusammenarbeit der beteiligten Gemeinden wird, was die Entwicklung des Gewerbeparkes angeht, als praktisch problemlos bezeichnet; der Bürgermeister von Eschenbach (als Geschäftsführer) spricht von „hervorragendem Einvernehmen“. Es sei nicht erinnerlich, daß es in der Vergangenheit eine Entscheidung gegen eine Gemeinde oder eine Pattsituation in einer kontroversen Abstimmung gegeben habe. Von daher wird die Zusammenarbeit der drei Gemeinden als sehr zufriedenstellend angesehen.

Probleme mit den Grundstückseigentümern bei der Entwicklung des Gewerbeparkes traten ebenfalls nicht auf. Zwar waren nicht alle Flächeneigentümer verkaufsbereit; drei Eigentümer verlangten bei der Umlegung eine Zuteilung in Land und haben ihre Flächen bis heute nicht verkauft. Einer dieser drei Besitzer hat seine Flächen an einen Gewerbebetrieb zu Lagerzwecken vermietet, ein anderer nutzt die Fläche für eigenen Lagerbedarf. Verkaufsbereitschaft ist auch absehbar nicht gegeben, dies wird aber nicht als Problem angesehen, da noch andere, im Besitz des Zweckverbandes befindliche Flächen verfügbar sind. Allenfalls macht das äußere Erscheinungsbild der genannten Flächen Sorge, weil durch die Nutzung als (ungeordnete) Lagerfläche ein ungeordneter Eindruck entsteht, der den Gesamteindruck des Gebietes beeinträchtigt.

Auch hinsichtlich der Auswahl der anzusiedelnden Betriebe hat es bisher keinen Konflikt gegeben. Bei den Gemeinden besteht Einigkeit darüber, daß das Gebiet als Gewerbebestand-

ort im engeren Sinne - d.h. vorrangig für Produzierendes Gewerbe - zu entwickeln ist. Abwanderungen aus Göppingen sind bisher nur vereinzelt vorgekommen und werden auch nicht als Problem gesehen, da die Stadt Göppingen nicht nur über derartige Standortveränderungen informiert ist, sondern diese sich ja in einem Standort vollziehen, an dem die Stadt mehrheitlich beteiligt ist. Die erwähnten „Ausreißer“ des Gebietsbesatzes sind in allen Städten vorgekommen und wurden als spezifische Problemfälle auch akzeptiert.

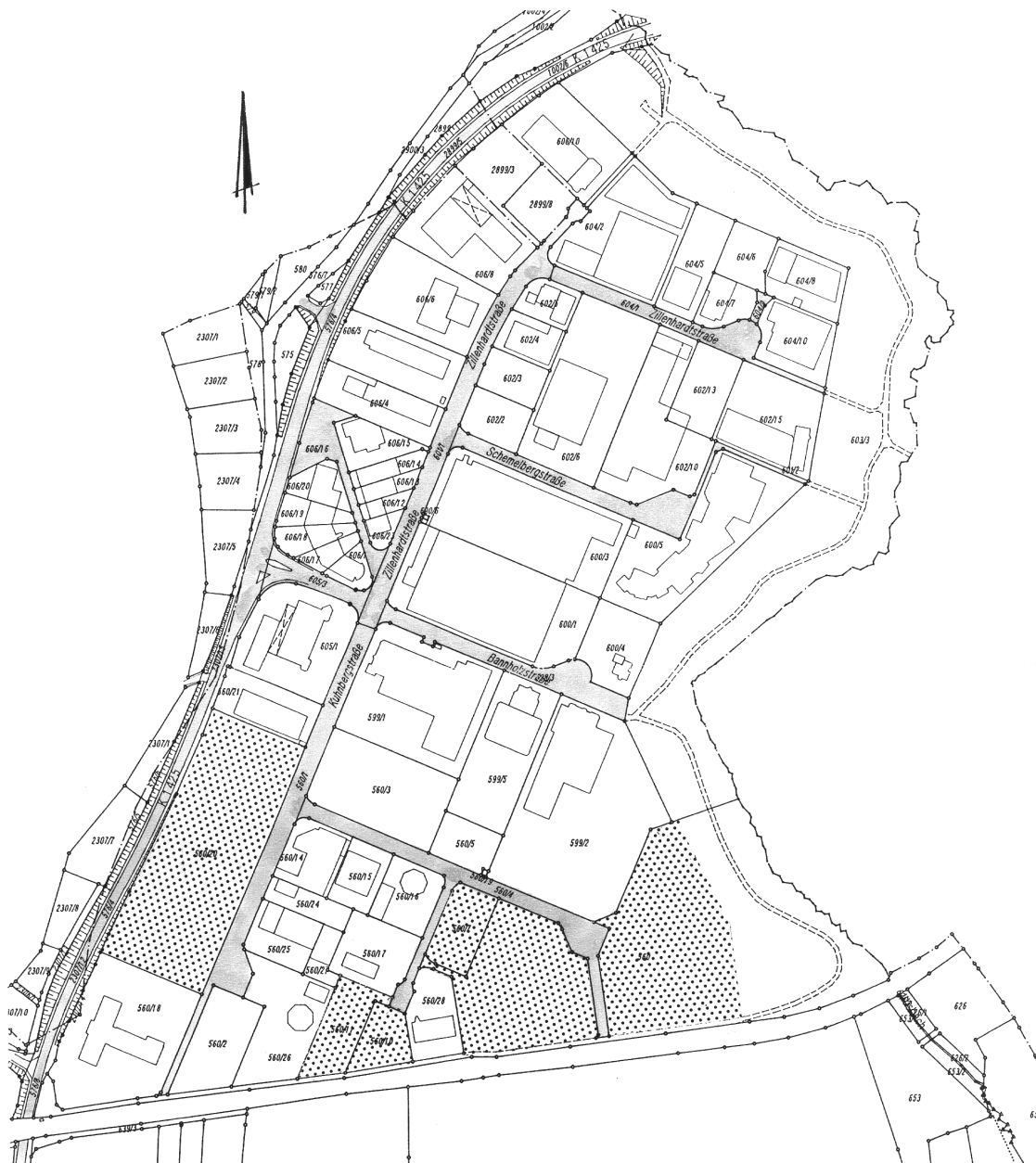


Abb. 16: Belegungsplan mit noch verfügbaren Flächen (unterlegt), Stand Oktober 1998  
(Gemeinde Eschenbach)



Schließlich stellen auch die Gewerbesteuerhebesätze kein Problem dar, da sie in Heiningen und Eschenbach mit 350 v.H. auf dem gleichen Niveau liegen.

Allerdings ist diese Kooperation nicht vollkommen problemlos. Eine latente Differenz zwischen den Gemeinden existiert in mehreren Punkten, ohne daß es bisher allerdings zu einem offenen Dissens gekommen ist. In allen Fällen geht dabei die Initiative von Eschenbach aus und betrifft die folgenden Punkte:

- **Erlösaufteilung:** Der Zweckverband erhebt außer der Gewerbesteuer auch die Grundsteuer B und verteilt diese nach dem in der Satzung vereinbarten Beteiligungsschlüssel. Eschenbach mit dem überwiegenden Flächenanteil fühlt sich dadurch subjektiv schlechter gestellt und wünscht gern einen gewissen vorweg abzuziehenden Betrag aus der Grundsteuer zu seinen Gunsten. Entsprechende Vorstöße sind allerdings bei den anderen beiden Gemeinden (noch) nicht auf Entgegenkommen gestoßen, sondern wurden bisher unter Hinweis auf möglicherweise ohnehin notwendig werdende Neuregelungen im Falle von gesetzlichen Veränderungen bei der Gewerbesteuer zurückgestellt.
- **Flächenausdehnung:** Eine ähnliche Problemlage bezieht sich auf die von Eschenbach vor einiger Zeit in die Diskussion gebrachte Erweiterung des Gewerbeparks auf Eschenbacher Gemarkung. Die beiden anderen Städte sehen hierfür keinen Bedarf - Göppingen hat nach dem Abzug amerikanischer Truppen ein großes Konversionsgelände für eine gewerbliche Entwicklung zur Verfügung, Heiningen beabsichtigt die Erweiterung eines anderen bestehenden Gewerbegebietes zusammen mit einer angrenzenden Gemeinde. Von daher hat auch die von Eschenbach gewünschte Erweiterung bisher keine Mehrheit gefunden. Auf der anderen Seite hat die Stadt Göppingen ein angrenzendes Gewerbegebiet auf ihrer Gemarkung vor einiger Zeit erweitert und dies nicht in den Zweckverband einbezogen.

Eschenbach verfolgt diese Absichten weiter, hat aber auch nicht die Absicht, die unterschiedlichen Auffassungen zu einem Konflikt eskalieren zu lassen. Die genannten Punkte verdeutlichen aber, daß sich Eschenbach mittlerweile etwas als benachteiligt empfindet und die Gewichtsverteilung im Zweckverband gern zu seinen Gunsten ändern möchte, dies aber auch nur auf einvernehmlichem Wege durchsetzen möchte und daher um Verständnis bei seinen Partnern wirbt. Dennoch ist der Eindruck nicht von der Hand zu weisen, daß hier ein Konflikt schwelt, der zukünftig noch an Bedeutung gewinnen kann.

#### 4.1.4 Perspektiven

Die bisherigen Erfahrungen bei Entwicklung und Betrieb des Gewerbeparkes lassen auch für die Zukunft eine positive Prognose zu. Die beteiligten Städte sind mit der Kooperation sehr zufrieden, diese Zufriedenheit drückt sich indirekt auch in der Kooperation der Gemeinde Heiningen mit einer anderen Nachbargemeinde aus.



Abb. 17 a-c: Eindrücke aus dem Gewerbepark Voralb



Abb. 17 d-f: Eindrücke aus dem Gewerbepark Voralb

Der Gewerbepark wird in den nächsten Jahren ohne Zeitdruck vollständig aufgesiedelt werden, so daß sich der Zweckverband auf die reine Bewirtschaftung zurückziehen kann. Offen ist noch die Frage, wie im Falle von Nutzerwechseln reagiert werden soll; grundsätzlich hat der Zweckverband zumindest für Teilflächen die Möglichkeit, über die im Grundstückskaufvertrag vereinbarte Zustimmungspflicht bei Grundübertragungen Einfluß auf die Art der Nachnutzung zu nehmen und die Flächen ggf. sogar zurückzukaufen. Dies gilt aber nicht für die in der Frühphase besiedelten Grundstücke, so daß die genannten Handlungsoptionen nicht für den gesamten Gewerbepark gelten. Über die möglichen Reaktionen in einem solchen Fall hat man sich aber bisher keine Gedanken gemacht.

## **4.2 Erfahrungen zum Instrumenteneinsatz/Verfahren**

### **4.2.1 Rechtsinstrumentarium**

Zentrales Rechtsinstrumentarium, das die Art und Weise der Nutzung regelt, ist der Bebauungsplan. Dieser setzt für das Gebiet des Gewerbeparkes gewerbliche Baufläche fest und regelt Art und Maß der Bebauung. An besonderen Vorschriften bestehen

- eine Höhenbegrenzung für die Bebauung (10m),
- die Anlage eines begrünten Schutzwalles zwischen Gewerbegebiet und Kreisstraße;
- die Anlage eines Grünstreifens von 15m Breite entlang der Grenzen des Gewerbeparkes - den Betriebsgrundstücken an der Grenze des Gewerbeparkes zugeordnet - mit einem Pflanzgebot.

Über diese letzte Regelung ist man heute nicht mehr sehr glücklich, weil die Betriebe damit eine Tiefe von 15 m ihrer Grundstücke zwar kaufen, aber nicht nutzen dürfen. Statt dessen würde man heute den Weg wählen, diese Flächen aus den Betriebsgrundstücken herauszunehmen, zu den im Gemeinde-(bzw. Zweckverbands-)Besitz befindlichen Flächen zu schlagen und die Kosten auf alle Grundstücke umzulegen. Es zeigen sich auch gewisse Akzeptanzprobleme, die sich darin äußern, daß ansiedlungswillige Betriebe die Grenzgrundstücke nur sehr ungern annehmen und anderen Grundstücken innerhalb des Gewerbeparkes den Vorzug geben. Zwar ist es bisher noch nicht dazu gekommen, daß ein Betrieb seine Ansiedlungsabsichten wegen dieser Regelung fallengelassen hat, sie wird aber teilweise nur widerwillig akzeptiert.

Eine ergänzende rechtliche Funktion nimmt der Grundstückskaufvertrag wahr. In ihm sind - allerdings erst in einer späteren Phase der Besiedlung - die oben erwähnten Verpflichtungen für den Grundstückskäufer - Bauverpflichtung, Verkaufsverbot, Rückkaufsrechte etc. - fixiert. Diese Verpflichtungen werden auch grundbuchrechtlich durch einen Auflassungsvermerk abgesichert. Eine Baulast wird jedoch nicht eingetragen.



Darüber hinaus werden keine Rechtsinstrumente eingesetzt.

#### **4.2.2 Finanzinstrumentarium**

Flächenankauf und Erschließung des Gewerbeparkes wurden von dem Zweckverband in Eigenregie durchgeführt. Dazu wurden bei Investitionsentscheidungen von den beteiligten Gemeinden Umlagen - in einer Aufteilung gemäß den vereinbarten Anteilen - erhoben, die mit den Erlösen aus Grundstückverkäufen und Steuereinnahmen verrechnet werden. Unter Berücksichtigung der Verzinsungen hat der Gewerbepark 1996 zum erstenmal schwarze Zahlen geschrieben, d.h. mehr an Einnahmen erwirtschaftet als Betriebskosten, Abschreibungen und Rückzahlungen ausmachten. Insgesamt machten die Einnahmen in 1996 1,4 Mio. DM aus. Damit ist die finanzielle Position soweit gefestigt, daß der Endausbau der Infrastruktur im 2. Bauabschnitt aus Eigenmitteln ohne Erhebung einer Umlage finanziert werden kann.

Fördermittel sind für die Entwicklung des Gewerbeparkes nicht eingesetzt worden.

#### **4.2.3 Sonstige innovative Verfahrenselemente**

Besondere innovative Verfahrenselemente sind in dem Vorhaben nicht eingesetzt worden. Die interkommunale Kooperation war zum Zeitpunkt des Beginns selbst als eine neuartige Vorgehensweise anzusehen, so daß die beteiligten Gemeinden darüber hinausgehende Innovationen nicht eingesetzt haben. Allerdings wäre auch ohne die Kooperation ein besonderer Qualitätsanspruch nicht erhoben worden. Die im weiteren Verlauf des Projekts eingesetzten Verpflichtungen im Kaufvertrag können ebenfalls nicht als Innovation angesehen werden, da sie mittlerweile in vielen Gemeinden zur Anwendung kommen.

Insgesamt stellt das Vorhaben damit einen Fall dar, der in seiner grundlegenden Vorgehensweise selbst zwar innovativ war, dabei aber eher den „Normalfall“ der Gewerbegebietsentwicklung darstellt.

### 4.3 Erfahrungen zur Organisationsform

Als **Organisationsform** für die Zusammenarbeit wurde die Form eines Zweckverbandes gewählt. Ein Grund für die Wahl dieser Organisationsform kann im Nachhinein nicht mehr genannt werden, auch weil die seinerzeit agierenden Personen nicht mehr tätig sind. Es ist jedoch zu vermuten, daß diese Form - als eine in anderen Tätigkeitsbereichen seit langem eingeübte Formalisierung überkommunaler Zusammenarbeit (z.B. in Wasser- oder Abwasserverbänden) - als die naheliegende Form gewählt wurde, u.U. auch von den Aufsichtsbehörden empfohlen wurde. Zu berücksichtigen ist dabei auch, daß zum damaligen Zeitpunkt privatrechtliche Organisationsformen für derartige quasi-hoheitliche Aufgaben gar nicht zur Diskussion standen.

Mitglieder des Zweckverbandes sind die Stadt Göppingen und die Gemeinden Heiningen und Eschenbach. Der Beitritt anderer Gemeinden ist grundsätzlich möglich. Das Verhältnis der Stimmenanteile liegt bei 50 (Göppingen) : 25 : 25. Diese Aufteilung wurde gewählt, damit keine Stadt allein mit ihrer Mehrheit Entscheidungen treffen kann (was im konkreten Fall ohnehin nur für Göppingen gegolten hätte).

Kosten und Einnahmen werden im Verhältnis 60 (Göppingen) : 20 : 20 geteilt. Diese Aufteilung wurde pragmatisch gewählt und orientierte sich an der finanziellen Leistungsfähigkeit der kleineren Gemeinden, allerdings ohne auf einen festen Bezugswert aufzubauen. Das Verhältnis ist insofern „gegriffen“.

Die Zweckverbandssatzung überträgt dem Zweckverband die folgenden Aufgaben:

- Planung und Erschließung des Gewerbeparkes;
- Ansiedlung der Betriebe;
- Unterhalt der öffentlichen Einrichtungen;
- Sicherstellung der infrastrukturellen Versorgung, mit dem Recht, diese Aufgabe auf andere Träger zu übertragen.

Zentrales Organ der **Abstimmung** und der **Information** der lokalen politischen Gremien ist die Zweckverbandsversammlung, der insgesamt 8 Vertreter (4 Göppingen, je zwei Heiningen und Eschenbach) angehören. Die drei Bürgermeister bzw. (Göppingen) Oberbürgermeister sind Mitglieder dieses Gremiums und nehmen alle besondere Aufgaben wahr: der Oberbürgermeister von Göppingen ist Verbandsvorsitzender, der Bürgermeister von Heiningen stellvertretender Verbandsvorsitzender, der Bürgermeister von Eschenbach Geschäftsführer. Über die (Ober)Bürgermeister ist auch der Informationsfluß in die jeweiligen kommunalen Gremien gewährleistet.

**Beschlußfassungen** über die dem Zweckverband übertragenen Aufgaben erfolgen in der Zweckverbandsversammlung, wobei die Versammlungen sehr pragmatisch und sachorientiert verlaufen und im allgemeinen nicht länger als eine Stunde dauern.

**Interessenkollisionen** zwischen den beteiligten Gemeinden sind bisher nicht aufgetreten, allerdings hat sich in der Gemeinde Eschenbach mittlerweile eine gewisse latente Unzufriedenheit herausgebildet, die auf bestimmte Veränderungen (Veränderungen bei der Einnahmenaufteilung, Erweiterung des Gewerbeparkes) zielt, diese bisher nicht durchsetzen konnte, die entsprechenden Themen aber auch nicht zu einem expliziten Streitpunkt oder gar zum Gegenstand einer Abstimmung machen will.

Andere Interessenkollisionen sind bisher nicht aufgetreten.

Die **Einschätzung des Vorhabens durch die einzelnen Akteure** ist - wie oben geschildert - positiv. Der Gewerbepark gilt in der Region als Vorbild, als Indikator für die Akzeptanz der Kooperation kann auch angesehen werden, daß Heiningen mit einer anderen Gemeinde bei der Erweiterung eines anderen Gewerbegebietes ebenfalls eine vergleichbare Kooperation eingeht. Die Zurückhaltung von Göppingen und Heiningen gegenüber einer Erweiterung des Gewerbeparkes wird auch damit begründet, daß Göppingen sich derzeit auf ein sehr umfangreiches Konversionsprojekt konzentriert und Heiningen das erwähnte andere Gewerbegebiet entwickelt. Auf mittlere Sicht hingegen sei durchaus eine Erweiterung realisierbar, die auch von den regionalen Gremien mitgetragen würde. Insgesamt wird die Auffassung vertreten, daß man eine solche Kooperation jederzeit wieder in Angriff nehmen würde.

#### **4.4 Gesamteinschätzung / Ausblick**

Der Gewerbepark Voralb ist eine der ältesten Kooperationen, die in der Bundesrepublik existieren. Von daher hat die positive Einschätzung der bisherigen Kooperation durch die beteiligten Akteure besonderes Gewicht, da sie sich auf eine Erfahrung von fast zwei Jahrzehnten stützen kann.

Das Vorhaben selbst ist nicht sehr anspruchsvoll angelegt, stellt vielmehr den "Normalfall" einer Gewerbegebietsentwicklung dar mit der einzigen Besonderheit der Kooperation. Vielleicht ist es aber auch einer der wesentlichen Erfolgsfaktoren, daß das Projekt nicht mit allzuviel spezifischen Zielen versehen („überfrachtet“) wurde, sondern ohne besondere qualitative Ansprüche die Kooperation als selbst innovatives Vorgehen eingeübt werden konnte. Die Entwicklung im Zeitverlauf zeigt aber auch, daß die Ansprüche mit der Erfahrung im täglichen Management der Gebietsentwicklung gewachsen sind; hatte man zu Beginn des Vorhabens überhaupt keine Vorgaben für eine Betriebsansiedlung gemacht, so

sind die Bedingungen mittlerweile schärfer gefaßt worden. D.h., erst im Laufe der Besiedlung hat man erkannt, daß es besser gewesen wäre, bereits von Anfang an einen gewissen Mindeststandard zu definieren; immerhin hat diese Erkenntnis dazu beigetragen, daß das Gebietsniveau im Konsens heraufgesetzt werden konnte.

Von Interesse ist der sich allmählich herausbildende Reibungspunkt der Einnahmenaufteilung, der von der Gemeinde Eschenbach - wenn auch mit gebremstem Engagement - thematisiert wird. Wurde die Aufteilung von Einnahmen und Kosten noch pragmatisch geregelt, so ist mit der zunehmenden Besiedlung und mit der erreichten Kostendeckung eine gewisse Unzufriedenheit bei der Gemeinde Eschenbach zu spüren, die nach eigener Einschätzung nicht in dem Maße von der Gebietsentwicklung profitiert, wie es ihr, gemessen am Flächenanteil, zustände und daher das gegebene Verhältnis gern zu ihren Gunsten korrigieren möchte. Dabei ist bemerkenswert, daß dieser Punkt erst seit kurzer Zeit thematisiert wird, d.h. erst seitdem die größten finanziellen Lasten bereits bewältigt worden sind. Noch schärfer formuliert: Eschenbach hat die Kosten klaglos im für sich günstigen Verhältnis geteilt, ist aber nicht damit einverstanden, daß auch jetzt, wo die Erträge anfallen, der Schlüssel beibehalten wird. Dieses Verhalten erscheint nicht unbedingt korrekt, allerdings läßt sich natürlich keine objektive Information darüber gewinnen, ob sich Eschenbach in der Frühphase der Gebietsentwicklung zu zögerlich verhalten hat (immerhin hätte man auch schon zu diesem Zeitpunkt einen höheren Anteil übernehmen können<sup>15</sup>) oder jetzt auf Kosten seiner Partner seine Stellung zu verbessern sucht. Immerhin deutet dieser Punkt auf eine unzureichende Voraussicht in der Frühphase der Gebietsentwicklung hin und läßt damit eine Problemkonstellation erkennen, über die möglichst früh nachgedacht werden muß<sup>16</sup>.

**Folgerungen** lassen sich aus dem bisherigen Verlauf der Gebietsentwicklung dahingehend ziehen, daß

- die Realisierbarkeit eines Projektes der interkommunalen Kooperation erheblich erleichtert wird, wenn die Ansprüche an das Vorhaben nicht allzu anspruchsvoll formu-

---

<sup>15</sup> Im Nachhinein wäre auch die Alternative vorstellbar gewesen, daß eine der anderen beteiligten Gemeinden, z.B. Göppingen, Eschenbach die notwendigen Finanzmittel für die Gebietsentwicklung vorgeschossen hätte und Eschenbach diese Mittel allmählich aus den Erträgen des Gewerbeparkes zurückgezahlt hätte. Derartige Überlegungen sind aber nicht nur kein Thema gewesen, die ganze Problemkonstellation scheint nicht vorausgesehen worden zu sein.

<sup>16</sup> Allerdings muß auch angemerkt werden, daß die Situation des Gewerbeparkes Voralb - Grundsteuer A verbleibt bei der Belegenheitsgemeinde, Grundsteuer B und Gewerbesteuer werden umgelegt - für die meisten Kooperationen typisch ist. Kompromisse bei der Grundsteuer B sind zwar möglich und werden vereinzelt auch praktiziert, ehrlicher wäre es allerdings, bei der Bemessung der Anteile gleich die langfristigen Erträge mit zu berücksichtigen.



liert werden und auch der Instrumenteneinsatz sich auf wenige bewährte Instrumente konzentriert, diese aber auch konsequent angewandt werden;

- ein qualitativer Mindeststandard aber zu Beginn des Projektes formuliert und vor allem bei den Erstsiedlungen auf die Einhaltung dieses Standards besonders sorgfältig geachtet werden muß;
- dabei auch über die Art und ggf. auch die Herkunft der anzusiedelnden Betriebe Einigkeit hergestellt werden sollte;
- im Hinblick auf die Aufteilung von Einnahmen und Kosten über die zunächst anfallenden Belastungen hinaus auf die langfristige Ertragssituation geachtet werden muß und mögliche subjektive Benachteiligungen einzelner Gemeinden, die erst zu einem späteren Zeitpunkt wahrgenommen werden, bereits in der Frühphase mitzudenken und entsprechende Kompensationsmöglichkeiten zu prüfen<sup>17</sup>.

---

<sup>17</sup> Dies scheint wichtiger zu sein als zuerst angenommen; eine ähnliche Situation ist beispielsweise auch bei der Kooperation der Gemeinden Reutlingen und Kusterdingen eingetreten, wo die Aufteilung (95 : 5) nach den zu Beginn eingebrachten Flächenanteilen vorgenommen wurde, spätere Erweiterungen auf Kusterdingen Gemarkung nur zu einer geringfügigen Veränderung (92,5 : 7,5) führten, die Gemeinde Kusterdingen angesichts hoher Erlöse aus Grundstücksverkäufen diesen Punkt auch nicht beachtete, nach Abschluß der Gebietsbesiedlung auf die Gewerbesteuern angewiesen ist und nunmehr mit der genannten Aufteilung recht unzufrieden ist.

