

### 3 Gemeinschaftsprojekt Grafschafter Gewerbepark Genend - interkommunale Zusammenarbeit am Niederrhein

#### 3.1 Projektverlauf und Ergebnisse

##### 3.1.1 Ausgangslage

Die vier im Kreis Wesel gelegenen linksrheinischen Städte Moers, Neukirchen-Vluyn, Kamp-Lintfort und Rheinberg gehören der Kohleregion Niederrhein an. Nach langer Bergbautradition schlossen aufgrund der wirtschaftsstrukturellen Veränderungen 1990 und 1993 zwei Schachtanlagen in Moers, wodurch über 7.000 Beschäftigte aus der Region ihre Arbeitsplätze verloren. Es bestand zwingend die Notwendigkeit, Folgearbeitsplätze zu schaffen.

In dieser Situation wurde Anfang 1992 durch die Landesregierung in Nordrhein-Westfalen ein Handlungsrahmen für die Kohlegebiete aufgelegt, in dem neben anderen Handlungsbereichen vor allem die Mobilisierung von Gewerbeflächen eine zentrale Rolle zur Schaffung von Arbeitsplätzen einnahm. Bei der Verfolgung von „intelligenten Lösungen“, die aus der Krise führen sollen, stellte die Landesregierung Fördermittel in Aussicht.

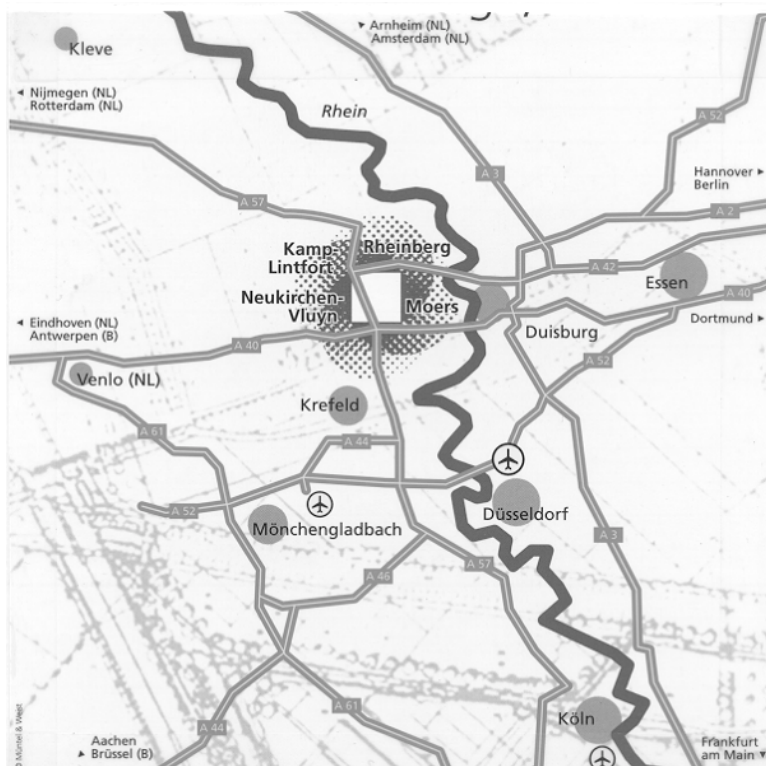


Abb. 9: Lageplan Gewerbegebiet Genend (Grafschafter Gewerbepark Genend GmbH)

Daraufhin wurden durch die betroffenen Verwaltungen, die sich im räumlichen Bereich des Handlungsrahmens befanden (z.B. links- und rechtsrheinische Städte des Kreises Wesel, Stadt Duisburg), gemeinsame Arbeitsgruppen zur Vorbereitung von notwendigen Aktivitäten in der Region Niederrhein eingerichtet. Eine besonders intensive Zusammenarbeit auf Verwaltungsebene ergab sich bei den benachbarten linksrheinischen Städten Moers, Kamp-Lintfort, Neukirchen-Vluyn und Rheinberg, die sich mit dem Handlungsfeld Flächenmobilität auseinandersetzten.

Die Stadt Moers verfolgte zu diesem Zeitpunkt eine geringfügige Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes Genend, dem durch die Bezirksplanungsbehörde schon zugestimmt wurde. Beeinflußt durch die Suche nach „intelligenten Lösungen“ und angeregt durch einen Presseartikel, der die Frage nach einer grenzüberschreitenden Gewerbegebietserweiterung für Genend aufwarf, prüfte man nun intensiv die Möglichkeit eines interkommunalen Gewerbegebietes. Sehr bald einigten sich die vier beteiligten Städte darauf, die Fläche des „Grafschafter Gewerbeparks Genend“ als gemeinsames Gewerbegebiet zu entwickeln, um dadurch wieder Arbeitsplätze für ihre Gemeinden zu gewinnen.

Im Mai 1992 erfolgte daraufhin die erste Antragstellung für Zuwendungen zur Planung und Entwicklung des „Grafschafter Gewerbeparks Genend“ durch die 4 Städte Moers, Neukirchen-Vluyn, Kamp-Lintfort und Rheinberg beim Land Nordrhein-Westfalen.

### **3.1.2 Konzeptionen**

Zu Beginn der Zusammenarbeit der vier Gemeinden zur Entwicklung des „Grafschafter Gewerbeparks Genend“ überlegte man, wie man konzeptionell vorgehen und welche Planungsinstrumente man nutzen sollte. Die Idee eines Wettbewerbes barg den Vorteil, ein größtmögliches Maß an Kreativität zu bündeln. Gleichzeitig bestand bei der Durchführung eines Wettbewerbes die Gefahr, daß durch die Kompliziertheit des Verfahrens lange Zeitverzögerungen entstehen würden und sich zudem der Einigungsprozeß schwierig gestalten könnte.

Deshalb einigte man sich darauf, ein Ideenfindungskonzept zu erarbeiten. Zur Organisation und Betreuung dieser Maßnahme wurde die Landesentwicklungsgesellschaft Nordrhein-Westfalen durch die Stadt Moers beauftragt. Es wurden vier Gruppen gebildet, die jeweils besetzt waren mit Planern (Wirtschaftsförderung) der vier Städte, mit Planern der LEG und mit je einem von der LEG eingekauften externen Planer. Es wurden für die vier Gruppen Grundlagenmaterialien zusammengestellt, aber keine konkreten Anforderungen an die Architektur oder ökologischen Belange formuliert. Einzige Vorgaben für das Gebiet waren seine Maximalausdehnung und die äußeren Anschlüsse. Im Westen begrenzt die Autobahn das Gebiet, im Norden ein Bahndamm für eine nie realisierte Bahnstrecke, im Osten das

vorhandene Gewerbegebiet von Moers und im Süden eine Landstraße. Insofern waren der äußere Rahmen und die Straßenanbindung an zwei Punkten vorgegeben. Eine zu dieser Zeit vorliegende ökologische Bestandsaufnahme und Bewertung sagte zudem aus, daß ein ökologischer Ausgleich der Baumaßnahme innerhalb des Gebietes möglich sein würde, wenn das auf der Fläche vorhandene kreisförmige Grabensystem, das für den Niederrhein sehr typisch ist, aufgewertet würde.

Vor Beginn des Entwurfsprozesses wurde außerdem eine Analyse des Gewerbeflächenmarktes durchgeführt, um den allgemeinen Gewerbeflächenbedarf und die speziellen Zielgruppen zu beleuchten. Die Analyse machte deutlich, daß eine Mischung aus High Tech Betrieben und mittlerer Technik anzustreben sei.

Da die vier externen Planer aus unterschiedlichsten Fachbereichen stammten (Städtebau, Landschaftsplanung, Gewerbearchitektur), entstanden in kürzester Zeit vier verschiedene Planungsvorschläge mit vier grundsätzlich unterschiedlichen Zielvorstellungen und Ansatzpunkten. So haben manche Entwürfe nicht die gesamte Fläche für eine Gewerbeflächennutzung vorgesehen, sondern bewußt Flächen für Grün und Freiraum freigehalten. Allen Entwürfen gleich war aber die Idee, das kreisförmige Grabensystem für den Freiraum als Ausgleichsmaßnahme freizuhalten.

Diese vier Einzelentwürfe wurden Anfang 1994 in der 1. Bürgerinformation vorgestellt mit der Intention, daraus einen Zielentwurf zu entwickeln. Nach Überarbeitung der Einzelentwürfe und der Zusammenfassung der positiven Elemente wurde im Mai 1994 ein erster Rahmenplan entwickelt. Die für die gesamte Fläche entwickelte Rahmenplanung wurde weiter verfeinert und stellte somit die Grundlage für die Bauleitplanung dar. Für die Fläche wurden zwei Bebauungspläne entwickelt, wobei die Gemeindegrenze zwischen Moers und Neukirchen-Vluyn auch die Grenze zwischen den Bebauungsplänen darstellt. Ende 1996 wurden die gleichzeitig erarbeiteten Bebauungspläne offengelegt und die Satzungsbeschlüsse gefaßt. Die Klammer für die Bauleitplanung stellte dabei immer der Rahmenplan dar.

1997 erhielt der Bebauungsplan auf Moerser Gebiet Rechtskraft, Anfang 1998 trat der Bebauungsplan auf Neukirchener Gebiet in Kraft. Dieser relativ lange Planungszeitraum war notwendig, da die Entwicklung der Bauleitplanung viele Abstimmungsprozesse erforderte. Gab es zwei Räte, die für das Baurecht zuständig waren (Moers, Neukirchen-Vluyn), so mußten doch insgesamt 4 Partner (Moers, Neukirchen-Vluyn, Kamp-Lintfort, Rheinberg) berücksichtigt werden, deren Mitsprache auch entsprechend zu organisieren war. Solange noch keine Organisationsform gefunden und institutionalisiert war, mußten alle Beschlüsse durch vier Räte bzw. vier Fachausschüsse. Da jede Stadt seinen eigenen Sitzungs-Rhythmus hat, gestaltete sich dieser Abstimmungsprozeß anfangs sehr mühsam.

Die vorliegenden Bebauungspläne gliedern den Gewerbepark in mehrere überschaubare Gewerbeeinheiten und Bauflächen mit unterschiedlichen Qualitäten, die somit ein maßgeschneidertes Angebot für verschiedene Branchen und Ansprüche ermöglichen. Auf Wunsch können auch kleinere Parzellen oder größere Grundstücke durch Zusammenlegung gebildet werden. Die einzelnen Bauflächen, deren Gliederung auf der Grundlage des Abstandserlasses (Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft: Abstände zwischen Industrie- und Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung) vorgenommen wurde, stellen sich wie folgt dar:

Die im Zentrum befindliche ca. 8,3 ha große Fläche soll zum „Aushängeschild“ des Grafschafter Gewerbeparks Genend werden und als Standort für Dienstleistungen wie Ingenieurbüros, Softwarehäuser, Beratung und Service dienen - also für Unternehmen, die attraktive Büro- und Serviceflächen benötigen. Der Bereich ist zudem besonders für Infrastrukturangebote wie Hotels, Gastronomie oder Einkaufsmöglichkeiten geeignet. Auf den durchschnittlich 2.500 bis 5.000 m<sup>2</sup> großen Grundstücken soll die Gebäudehöhe nicht 3 bis 4 Geschosse übersteigen.



Abb. 10: Vorentwurf zum städtebaulichen Rahmenplan (Landesentwicklungsgesellschaft NRW GmbH)

Die an das „Zentrum“ im Norden und Süden angrenzende „Baufläche A“ mit ca. 19,3 ha Grundstücksflächen ist durch seine zentrale Lage und seine möglichen mittleren Grundstücksgrößen zwischen 2.500 und 7.000 m<sup>2</sup> für klassische Gewerbebetriebe und Unternehmen aus Dienstleistung, Industrie und Handwerk prädestiniert.

Durch die ruhige, eingegrünte und eigenständige Lage der ca. 4,7 ha großen „Baufläche B“ im Nordosten des Gewerbeparks ist dieser Bereich besonders geeignet für kreative und technologieorientierte Unternehmen aus Dienstleistung, Forschung und Entwicklung. Grundstücksgrößen sind möglich ab 5.000 m<sup>2</sup> bis 7.000 m<sup>2</sup>.

Aufgrund seiner Lage in Autobahnnähe im Nordwesten des Gebietes ist die ca. 9,8 ha große „Baufläche C“ für flächenintensive Betriebe des Produzierenden Gewerbes geeignet. Hier sind Gebäudehöhen bis zu 20m und Grundstücksgrößen von ca. 10.000 m<sup>2</sup> und mehr möglich.

Die im Süden des Gewerbeparks gelegene ca. 10 ha große „Baufläche D“ verfügt über eine werbewirksame Lage direkt an der Autobahn, die zugleich eine ideale Verkehrsanbindung bietet. Hier sind Grundstücksgrößen ab 5.000 m<sup>2</sup> möglich und Gebäudehöhen bis max. 32m, z.B. für Hochregallager, zugelassen.

Tankstellen wurden nur im südlichen Gewerbebereich zugelassen, Spielhallen und Vergnügungsstätten im gesamten Planungsgebiet ausgeschlossen.



Abb. 11: Endfassung des Städtebaulichen Rahmenplans (Landesentwicklungsgesellschaft NRW GmbH)

Das Planungsgebiet wird durch ein zusammenhängendes Netz von Freiflächen gegliedert, die als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt wurden und somit den „grünen Rahmen“ im Grafschafter

Gewerbepark Genend bilden. Auf diese Weise entstehen entsprechend den naturräumlichen Gegebenheiten Flächen mit verschiedenartigem Charakter, wie z.B. Obstwiesen, teilfeuchte Flächen, Wiesen- und Gehölzflächen. Die detaillierte Ausgestaltung dieser unterschiedlichen Flächentypen wurde im landschaftspflegerischen Begleitplan entwickelt.

Innerhalb dieser Flächen liegt auch ein Rad- und Fußwegenetz mit Anbindung an die umliegenden Freizeit- und Erholungsgebiete und die angrenzenden Stadtteile von Moers und Neukirchen-Vluyn. Die Versickerungsgräben für die nichtverschmutzten Dachwässer, die Regenvorklär- und rückhaltebecken für die Behandlung der Oberflächenwässer von Straßen- und Hofflächen sowie mehrere Wassergräben liegen ebenfalls innerhalb der Freiflächen. Der anfallende Bodenaushub wird entlang der Autobahn aufgeschüttet und bepflanzt. Begleitend zur Erarbeitung der Bebauungspläne wurde ein Landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt.

Um ein attraktives Gewerbegebiet zu entwickeln wurde neben den entsprechenden Pflanzvorschriften in den Bebauungsplänen auch ein Gestaltungshandbuch erarbeitet, das anspruchsvolle architektonische und grüngestalterische Maßnahmen zur Realisierung eines hochwertigen Gewerbeparks aufzeigt. Dieser Investorenleitfaden enthält Informationen für Investoren und Bauherren und ist in drei Bausteine aufgeteilt. Baustein eins informiert einleitend über das Projekt Grafschafter Gewerbepark Genend, die Projektphilosophie und die verschiedenen Bebauungsbereiche.

Baustein zwei soll den Investoren die bauleitplanerischen Festsetzungen in den verschiedenen Baubereichen nahebringen und stellt letztendlich somit eine bebilderte Erläuterung zum Bebauungsplan dar.

Im Baustein drei wird ausschließlich über das einzelne Bauobjekt informiert. Positive Beispiele aus den unterschiedlichen Baubereichen sollen die Investoren in Fragen des Gebäudekonzeptes, der Baumassenverteilung, der Fassadengestaltung oder Dachgestaltung leiten und Anregungen für Begrünungen und Bepflanzungen geben.

Dieser Investorenleitfaden, der nur eine Empfehlung darstellt, wird den Investoren an die Hand gegeben, sobald intensive Vermarktungsgespräche aufgenommen wurden. Letztendlich obliegt die Entscheidung für oder gegen ein Bauvorhaben den vier beteiligten Städten bzw. der im weiteren Verlauf gegründeten Gesellschaft („Grafschafter Gewerbepark Genend GmbH“), da diese über die Grundstücke verfügt. Zum Vertragsabschluß mit einem Investoren kommt es erst dann, wenn Klarheit über das Bebauungskonzept besteht und geprüft werden konnte, ob das, was gebaut werden soll, auch den Ansprüchen der Gesellschaft entspricht.

### 3.1.3 Ablauf und Ereignisse

#### Chronologie

- 1990 Stilllegung der Schachtanlage Rheinpreussen in Moers;
- 11.11.1991 Fassung von Kohlebeschlüssen, nach denen die Schachtanlagen in Kamp-Lintfort und Moers unter entsprechendem Arbeitsplatzabbau zu einem Verbundbergwerk vereinigt werden sollen;
- 30.01.1992 Zukunftsrunde der Landesregierung in Kamp-Lintfort, Auflage eines Handlungsrahmens für die Kohlegebiete (HRK), zu denen auch die Kohleregion Niederrhein mit den Städten Moers, Neukirchen-Vluyn, Kamp-Lintfort und Rheinberg gehört;
- Mai 1992 Erste Antragstellung für Zuwendungen zur Planung und Entwicklung des Grafschafter Gewerbeparkes Genend durch die 4 Städte Moers, Neukirchen-Vluyn, Kamp-Lintfort und Rheinberg beim Land Nordrhein-Westfalen;
- März 1993 Beschluss eines Betreuungsvertrages zur Planung und Realisierung des Gemeinschaftsprojektes „Grafschafter Gewerbepark Genend“ zwischen der Landesentwicklungsgesellschaft Nordrhein-Westfalen und den beteiligten 4 Städten;
- Mitte 1993 Vollzug der Zusammenlegung und Einstellung der Förderung in der letzten Schachtanlage (Pattberg) in Moers;
- 25.05.1993 Änderung des Gebietsentwicklungsplanes durch Landesplanungsbehörde genehmigt;
- Sept. 1993 Durchführung eines Workshops als Ideenfindungsprozeß zur Konzeptentwicklung;
- Anfang 1994 Vorlage von 4 Konzeptentwürfen zum interkommunalen Gewerbepark Genend;
- Februar 1994 Herausgabe der „Bürgerinformation Nr. 1“, Ausführungen zum erreichten Stand der planerischen Vorbereitung des Vorhabens;
- 07.02.1994 Bürgerinformationsveranstaltung zum Grafschafter Gewerbepark Genend;



- 10.03.1994 Erneute Bürgerinformationsveranstaltung zum Thema interkommunaler Gewerbepark Genend;
- Mai 1994 Entwicklung eines Rahmenplanes aus den Konzeptentwürfen als Grundlage für den Bebauungsplan;
- Mai 1994 „Bürgerinformation Nr. 2“, Darstellung des Vorentwurfes zum Städtebaulichen Rahmenplan;
- Herbst 1994 Beratung der politischen Gremien der vier Städte über den städtebaulichen Rahmenplan, der damit zur Grundlage für die Erarbeitung der vorbereiteten und verbindlichen Bauleitplanung gemacht wurde;
- Okt.-  
Dez. 1994 Öffentliche Auslegung des Rahmenplanes mit Erläuterungsbericht in den Rathäusern der vier Städte;
- Juni 1995 „Bürgerinformation Nr. 3“;
- Juli 1995 Bürgeranhörung für den Bebauungsplan;
- Juli 1996 Gründung einer Gesellschaft für das Gemeinschaftsprojekt Grafschafter Gewerbepark Genend („Grafschafter Gewerbepark Genend GmbH“);
- Juli 1996 Schließung einer Öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zur Realisierung des Gemeinschaftsprojektes „Grafschafter Gewerbepark Genend“ ergänzend zur Gesellschaft;
- Ende 1996 Offenlegung des Bebauungsplanes und Fassung eines Satzungsbeschlusses;
- 1997 Bebauungsplan auf Moerser Gebiet wird rechtskräftig;
- Anfang 1998 Bebauungsplan auf Neukirchen-Vluyner Gebiet wird rechtskräftig;
- 1998 Beginn der Erschließungsarbeiten;
- 1998 Ansiedlung des ersten Unternehmens auf dem Grafschafter Gewerbepark Genend;

### **Aktivitäten und Maßnahmen**

Momentan ist die Erschließung des Grafschafter Gewerbeparks Genend, die bis zum Jahr 2001 abgeschlossen sein soll, in vollem Gange. Ein erster Bauabschnitt wurde bereits fertiggestellt. Inzwischen hat sich ein erster Betrieb, der in der Softwareentwicklung tätig ist, angesiedelt und seine Hochbaumaßnahmen abgeschlossen. Zudem wurden bisher zwei Flächen verkauft und mit weiteren Interessenten steht man in Verhandlung.

Bei der Auswahl der Betriebe dürfen wegen der östlich des Gewerbegebietes und westlich der Autobahn teilweise vorhandenen Wohnbebauung keine sehr störenden Unternehmen zugelassen werden. Nach den Festsetzungen aufgrund der Abstandsklassen können die in der Region stark nachgefragten Industrie- und Logistikbetriebe nicht angesiedelt werden, da z.B. Speditionen auch Nachts unterwegs sind. So liegt der Schwerpunkt eher auf High Tech Betrieben, die sich vor allem im Kernbereich ansiedeln sollen. Durch entsprechende Erschließungsstandards, z.B. durch doppelreihige Baumalleen und passende Grundstücksgrößen, wird ein Ambiente geschaffen, dass vor allem für büroorientierte Betriebe und Büroarbeitsplätze geeignet ist.

Letztendlich sollen aber vor allem Betriebe angesiedelt werden, die viele Arbeitsplätze schaffen. Dieses Oberziel beeinflusst auch die Kompromißbereitschaft in Bezug auf die gestalterischen Ansprüche an die Gebäude. Entscheidend bleiben die betrieblichen Bedürfnisse, hinter denen die Gestaltqualität zurücktritt.

Von den 50 ha Nettofläche (110 ha Brutto) wurden bisher etwa 8.000 m<sup>2</sup> vermarktet. Es wird davon ausgegangen, dass etwa 5 ha pro Jahr umgesetzt werden können, so daß in etwa 10 Jahren die 500.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche des Grafschafter Gewerbeparks Genend vollständig verkauft sein wird.



Abb. 12 a-c: Eindrücke aus dem Gewerbepark Genend



Abb. 12 d-f: Eindrücke aus dem Gewerbepark Genend

### 3.1.4 Probleme

Die bisherige Entwicklung des Grafschafter Gewerbeparks Genend verlief nach Einschätzung der betreibenden Akteure relativ problemfrei. Auftretende Schwierigkeiten während der Abstimmungsprozesse unter den beteiligten Gemeinden wurden stets intern geregelt und geklärt und nicht öffentlich diskutiert.

Zweimal wurde die Weiterführung des Gemeinschaftsprojektes Grafschafter Gewerbepark Genend grundsätzlich in Frage gestellt. Zum einen war aus nicht erklärbaren Gründen, evtl. aufgrund politischer Differenzen, kein Beschluß zur Festlegung der Flächenabgrenzung zu erreichen. In dieser Situation gab es Überlegungen, ob eine Weiterarbeit am Projekt auf dieser Grundlage überhaupt Sinn macht.

Zum anderen gab es kurz vor der Entscheidung für eine Organisationsform von einer Nicht-Belegenheitsgemeinde große Bedenken, in diesem Gemeinschaftsprojekt weiter mitzuarbeiten. Durch die gleichzeitige Entwicklung eigener großer Gewerbeflächen und die Investitionen in den Grafschafter Gewerbepark Genend entstand eine zu hohe Kapitalbindung in Gewerbegebieten, die vor allem im Gemeinschaftsprojekt so schnell nicht auszugleichen war. Ein Ausstieg aus dem Projekt konnte verhindert werden, da durch geldgebende Institutionen die interkommunale Zusammenarbeit der vier beteiligten Kommunen angemahnt wurde, die die Grundlage für entsprechende projektgebundene Fördergelder bildete. Nach diesem Reifeprozess hat die Zusammenarbeit inzwischen einen solchen Stand erreicht, dass in Zukunft alle in der Region der vier Städte anfallenden Gewerbegebiete durch eine gemeinsame Wirtschaftsförderung zusammen entwickelt und vermarktet werden sollen.

### 3.1.5 Perspektiven

Bis zum Jahr 2001 soll die Erschließung des Grafschafter Gewerbeparks Genend fertiggestellt sein. Für eine Auslastung der Gewerbeflächen wird ein Zeitrahmen von ca. 10 Jahren angenommen, in dem parallel zur Vermarktung der Einzelgrundstücke die Erschließung mit letzten Maßnahmen komplettiert werden soll. Der erste Betrieb, der sich im Jahr 1998 angesiedelt hat, kommt aus der Datenverarbeitungsbranche und beschäftigt sich mit Softwareentwicklung und Internetprozessen.

Weitere Investoren sollen gewonnen werden durch die Verteilung von Werbeprospekten, durch das Wirtschaftsjournal der 4 Städte Kamp-Lintfort, Moers, Neukirchen-Vluyn und Rheinberg, durch Präsenz der Wirtschaftsförderung auf entsprechenden Veranstaltungen und Anzeigen in bestimmten Zeitschriften, z.B. in der Handwerkerzeitschrift. Ziel ist es, auch überregional Kontakte zu knüpfen. Dabei setzt die Gesellschaft auch darauf, die die

in der Region bereits angesiedelten Betriebe Werbung für ihren Wirtschaftsstandort und somit auch für den Gewerbepark Genend nach außen zu bringen. Trotzdem wird die Mehrzahl der sich im Grafschafter Gewerbepark Genend ansiedelnden Betriebe aus der Region der vier Städte kommen. Aus Erfahrung sind dies Betriebe, die aus ihrem bisherigen Standort herausgewachsen sind, sich in der Entwicklungsphase befinden und neuen Raum benötigen. Hauptsächlich diesen Unternehmen und Betrieben aus der näheren Umgebung, die ihren Standort wechseln wollen, soll der Grafschafter Gewerbepark Genend neue Flächen bieten.

Da von den 110 ha Bruttofläche nur 55 ha für eine Bebauung vorgesehen waren, konnte das verbleibende Areal im Gewerbepark für Erschließungs- und Ausgleichsflächen genutzt werden. Der Anspruch, die Ausgleichsflächen innerhalb des Gewerbeparks anzuordnen, ließ die Grundstückspreise allerdings entsprechend steigen. So kauft die Grafschafter Gewerbepark Genend GmbH den Quadratmeter für 18,- DM und verkauft ihn nach der Aufbereitung der Fläche erschließungsbeitragsfrei für 60,-DM/m<sup>2</sup> zuzüglich Mehrwertsteuer.

Grundsätzlich besteht die langfristige Perspektive, über den gemeinsamen Grafschafter Gewerbepark Genend hinaus die in der Region der vier Städte vorhandenen Gewerbeflächen gemeinschaftlich zu entwickeln und zu vermarkten. Oberstes und entscheidendes Ziel dabei ist, Arbeitsplätze für die Region zu schaffen und zu erhalten.

## **3.2 Erfahrungen zum Instrumenteneinsatz / Verfahren**

### **3.2.1 Rechtsinstrumentarium**

Zur Entwicklung des Grafschafter Gewerbeparks Genend wurde aus einem im Wettbewerb erstellten städtebaulichen Konzept ein Rahmenplan entwickelt, der wiederum die Grundlage für die Bauleitplanung darstellte. Begleitend zur Erarbeitung der beiden Bebauungspläne, die jeweils die am Gewerbepark anteiligen Gemeindeflächen von Moers und Neukirchen-Vluyn abdecken, wurde ein Landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt.

Die auf der Grundlage des Abstandserlasses entwickelten Bebauungspläne gliedern das Gewerbegebiet nach Art der dort zulässigen Betriebe. In den dadurch entstandenen einzelnen Teilbereichen sind Betriebe mit unterschiedlichem Störungsgrad zulässig. Betriebe mit höherem Störungsgrad, die einen Mindestabstand von mehr als 200 m zu empfindlichen Nutzungen einhalten müssen, sollen nicht zugelassen werden. Ziel ist der Schutz der angrenzenden, bestehenden Bebauung und der anzusiedelnden hochwertigen Gewerbebetriebe im Zentrum des Gewerbeparks.

Durch eine solche Gliederung auf der Grundlage des Abstandserlasses können unzumutbare Beeinträchtigungen der angrenzend vorhandenen Bebauung ausgeschlossen werden. Im

Zentrum des Gebietes werden darüber hinaus gute Standortbedingungen für die Ansiedlung von hochwertigem Gewerbe, wie z.B. einem Dienstleistungszentrum geschaffen. Um ein eindeutiges Zentrum im Gewerbepark herauszubilden, sollen auch nur hier Hotels und Gastwirtschaften zugelassen werden. Das gleiche gilt auch für Einzelhandelsbetriebe, die in den anderen Teilbereichen, mit Ausnahme von kioskähnlichen Verkaufsstellen für die Versorgung der im Gewerbegebiet Beschäftigten, ausgeschlossen werden sollen. Die Zulässigkeit von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ergänzt das mögliche Zentrumsangebot.

Zudem sieht die Bauleitplanung besondere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vor. Das zusammenhängende Netz von Freiflächen dient als Ausgleichsfläche und bietet dem Gewerbepark mit seinen Grün- und Wasserflächen einen ansprechenden Rahmen.

Da die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb der Grundstücke vorgenommen werden und die Anpflanzung von Alleebäumen auf Kosten des Verkäufers gehen, ergeben sich keine weiteren Belastungen für die neuen Unternehmen. Zudem werden keine Kanalanschlußgebühren erhoben und werden die Hausanschlüsse kostenfrei zur Verfügung gestellt. Im Gegenzug verpflichten sich die Investoren, innerhalb von 2 Jahren nach Vertragsabschluß mit der Bebauung des Grundstücks zu beginnen, die (kostenfreien) Hausanschlüsse und die Pflege der Bäume zu übernehmen. Betriebsbedingtes Wohnen wird dort, wo es zugelassen ist, mit einem Aufpreis von 120,- DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche berechnet.

Als informelles Instrument wird ein Investorenleitfaden verteilt, in dem Hinweise und Empfehlungen zur Gestaltung der Gebäude gegeben werden. Zudem wird auf Wunsch durch einen Architekten kostenlos ein erster Konzeptentwurf für das zu realisierende Projekt gefertigt, das als Grundlage für die weiteren Gespräche mit dem Bauamt oder den Banken dienen kann.

### **3.2.2 Finanzinstrumentarium**

Das Projekt „Grafschafter Gewerbepark Genend“ wurde durch zwei Quellen finanziell unterstützt. Durch den Handlungsrahmen für Kohlegebiete wurden die Kosten zur Organisation, zur vorbereitenden Planung und teilweise zum Grunderwerb getragen. Momentan läuft eine zweite Förderung über die Regionale Wirtschaftsförderung/Gemeinschaftsaufgabe, die für die Erschließungskosten aufkommt.

Für das Gesamtprojekt wurden rund 90 Mio. DM veranschlagt. Bei einem errechneten Erlös von ca. 30 Mio. DM sind rund 60 Mio. DM zu finanzieren. Demnach sind bei einer 80 %igen Förderung noch 20 %, ca. 12 Mio. DM durch die beteiligten Partner zu finanzieren.

In der getroffenen öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zwischen den am Projekt beteiligten Gemeinden wird festgehalten, daß die Gewerbesteuer jeweils der Gemeinde zusteht, auf deren Fläche sich der Betrieb befindet. Letztendlich sind es allerdings nur 5-15 % der tatsächlichen Steuereinnahmen, die für die Städte übrigbleiben. Die Städte sind Kreisangehörige und deshalb verpflichtet, den Finanzbedarf aller Städte des Kreises mit zu tragen. Entsprechend der gültigen Umlagegrundsätze ist das, was abgeführt wird, abhängig von der Steuer-/Finanzkraft der Gemeinde.

Das Land hat diese Regelung nicht zuletzt deshalb eingeführt, um einen ruinösen Wettbewerb zwischen den Gemeinden zu verhindern. Oberster Grundsatz ist, Vor- und Nachteile, Kosten und Nutzen sollen geteilt werden. Auf Dauer sollen deshalb die Gewerbesteuererinnahmen, die als Netto-Betrag bei der jeweiligen Belegenheitsgemeinde übrigbleiben, zur Finanzierung des Projektes Grafschafter Gewerbepark Genend eingebracht werden.

Von diesen Steuereinnahmen sind letztendlich auch die Unterhaltungskosten für die öffentlichen Einrichtungen zu finanzieren. So sind die Straßen zu reinigen, zu erneuern und auszubessern. Die Kanäle, die nicht nur der Entwässerung der angrenzenden Grundstücke, sondern auch der Entwässerung der Straßen dienen, sind zu unterhalten. Insgesamt verbleibt ein Öffentlichkeitsanteil bei den jeweiligen Städten, der als laufender Betrag abzudecken ist. Nach einer Berechnung der beteiligten Gemeinden geht man insgesamt davon aus, auf Dauer eher ein Zuschußgeschäft zu bleiben. Die gebietsbezogenen Ausgaben sind eher höher als die gebietsbezogenen Netto-Erträge. Trotzdem soll der Grundsatz, Vor- und Nachteile zu teilen, eingehalten werden um das gemeinsame Ziel, Arbeitsplätze für die Region zu schaffen, nicht zu gefährden.

Mit der Schaffung von Arbeitsplätzen werden auch die Kaufkraft und somit der Handel und andere Arbeitsplätze gestärkt. Zudem sollen Ausgaben durch die Kommune, wie z.B. Sozialhilfe, reduziert werden. Der örtliche Wirtschaftskreislauf soll durch die neuen Arbeitsplätze wieder laufen. Da die Entfernungen zueinander so gering sind, haben die neuen Arbeitsplätze für alle Gemeinden den gleichen Wert.



### 3.3 Erfahrungen zur Organisationsform

Zu Beginn des Projektes wurde die Entwicklung des Gewerbeparks über eine Arbeitsgruppe der vier Städte organisiert, in der je ein Wirtschaftsförderer und je ein Planer der jeweiligen Stadt vertreten war. Weiterhin wurden Institutionen von außen eingebracht, deren Know-how und Einfluß wichtig für das Projekt waren, wie die LEG als Projektbeauftragte und die Bezirksregierung, die zum einen für den Mittelfluß sorgen, zum anderen auch das mit der Bezirksplanung abzustimmende Planungsrecht durchsetzen sollte.

Die Arbeitsgruppe tagte insgesamt 50 mal, bis eine neue Organisationsform gefunden und etabliert wurde. Eine wesentliche Aufgabe ihrer laufenden Betreuung war dabei, stets die entsprechenden Vorbereitungen zu treffen, damit die jeweiligen Organe ihre notwendigen Beschlüsse fassen konnte. In erforderlichen Situationen wurden durch die Gemeindebeamten in separaten Abstimmungsrunden Grundabsprachen getroffen, um Probleme zu diskutieren und zu klären.

Darüber hinaus wurde im politischen Bereich eine informelle Runde eingeführt, an der die Bürgermeister, Fraktionsvorsitzenden, Hauptgemeindefachleute, Koordinatoren (je ein Verwaltungsvertreter der vier Städte), der Landrat, die Bezirksregierung und sonstige Projektbeauftragte beteiligt waren. Diese Runde hat immer dann Vorgespräche geführt, wenn wichtige Entscheidungen anstanden und notwendige Absprachen getroffen werden mußten. Die informelle Runde hat zwar keine Entscheidungsgewalt, kann aber z.B. über die Fraktionsführer entsprechenden Einfluß auf die Fraktionen nehmen und Hintergrundwissen vermitteln.

Parallel zur Arbeitsgruppe und der informellen Runde wurde stets, entsprechend eines Grundsatzbeschlusses, auf eine feste Organisationsform hingearbeitet. Als Entscheidungshilfe wurde ein Gutachten in Auftrag gegeben, das über alle in Frage kommenden Organisationsformen informierte und diese wissenschaftlich bewertete.

Die am Projekt beteiligten Gemeinden entschieden sich letztendlich für eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung, die durch eine GmbH begleitet wird. In Frage gekommen wäre auch ein Zweckverband, mehr Vorteile wurden allerdings bei der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung gesehen. Nach Meinung der Entscheider kann mit der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung sehr viel genauer dosiert werden, welche Aufgabenbereiche wie wahrgenommen werden. Sie stellt sich letztendlich unkomplizierter und weniger dogmatisch dar, als ein Zweckverband. Bei einer Zweckverbandslösung würden bestimmte Aufgaben vollständig übertragen. Das hätte für den Grafschafter Gewerbepark bedeutet, daß z.B. für die Erschließung ein neues Satzungsrecht notwendig geworden wäre, eine neue Erschließungsbeitragssatzung, eine Kanalanschlußbeitragssatzung, usw. Letztendlich hätte man einen Verbandsvorsteher wählen und eine Verbandsversammlung einführen müssen, die

nach den Regeln der Gemeindeordnung, das heißt mit sehr viel formaleren und bestimmten Vorgaben durchzuführen wäre. Aufgrund dieser Vorstellungen entschied man sich für die öffentlich-rechtliche Vereinbarung, begleitet durch eine GmbH.

Im Juli 1996 wurde die Gesellschaft „Grafschafter Gewerbepark Genend GmbH“ gegründet und ergänzend dazu die öffentlich-rechtliche Vereinbarung zur Realisierung des Gemeinschaftsprojektes „Grafschafter Gewerbepark Genend“ abgeschlossen. Die Vereinbarung enthält Regelungen, die das öffentliche Recht betreffen, wie die Planung, Erschließung und die Verrechnung der Einnahmen.

In der öffentlichen Vereinbarung wurde festgelegt, daß die Bauleitplanung bei der jeweiligen Belegenheitsgemeinde verbleibt und alle entscheidenden Beschlüsse auf dem eigenen Gebiet selbst gefaßt werden. So gab es zwei Flächennutzungsplan- und zwei Bebauungsplanverfahren, es wurden Satzungsbeschlüsse für Moers und für Vluyn gefaßt. Die Regelung der Erschließung im Gebiet gestaltete sich etwas komplizierter. Das nach außen hin einheitlich wirkende Erschließungssystem unterliegt unterschiedlichen Rechtsnormen (entsprechend den Gemeinden).

Das äußert sich beispielsweise bei der Finanzierung des Kanals. In Moers wird der gesamte Kanal, und damit auch die Herstellung, über Gebühren, das heißt über die laufenden Erträge aus diesem Kanal finanziert. Die Gemeinde Neukirchen-Vluyn hingegen erhebt Kanalschlußbeiträge. Um die Zusammenarbeit nicht zu verkomplizieren, verständigte man sich darauf, die gesamte Erschließung in den Aufgabenbereich der Stadt Moers zu übertragen. Das heißt, die Stadt Moers ist auch für die Erschließung des Gewerbeparks auf dem Gebiet von Neukirchen-Vluyn zuständig. Damit gilt auch für diese Bereiche das Moerser Erschließungsbeitragsrecht.

Für den operativen Teil ist die GmbH gegründet worden. Es wurde ein Aufsichtsrat gebildet, der sich entsprechend den Gesellschaftsanteilen zusammensetzt (Moers die Hälfte, die anderen jeweils ein Sechstel) und insgesamt aus 18 Personen besteht. Dadurch wird gewährleistet, daß nach der neuen Gemeindeordnung mindestens zwei der großen Fraktionen in den jeweiligen Städten vertreten sind und damit auch die kleineren Städte Stimmrecht erhalten.

Zur Aufteilung der Anteile konnten nicht die Einwohnerzahlen als Schlüssel dienen, da dies bei jeder Gesellschaftsform bedeutet hätte, dass Moers mit etwas über 50% der Einwohner stets das Sagen hätte und sich letztendlich immer allein durchsetzen kann. Andererseits wollte Moers auch nicht zulassen, daß die kleineren Partner bestimmen, was auf ihrem (Moerser) Stadtgebiet passiert. Geeinigt hat man sich auf den Kompromiß, daß die Stadt Moers mit 50% und die anderen Partner zusammen mit 50% beteiligt sind. Zudem verständigte man sich auf die Aufteilung der Anteile.

digten sich die kleineren Partner noch darauf, daß sie abweichend von der Einwohnerzahl einen gleichberechtigten Schlüssel bekommen, also alle ein Sechstel erhalten.

Neben dem Aufsichtsrat wurde auch ein Beirat gegründet, der mit Vertretern der vier Städte besetzt ist. Der Beirat besitzt kein Stimmrecht, muß und soll aber angehört und in Entscheidungen mit einbezogen werden. Wann immer sich ein Rat mit dem Grafschafter Gewerbepark Genend beschäftigt oder einen Beschluß fassen will, muß der Beirat beteiligt bzw. vorher gehört werden. Aus diesen Gründen wurde die Beteiligung der betroffenen Gemeinden partnerschaftlich gewählt, so daß jede Stadt 5 Vertreter stellt.

Letztendlich wichtig für die Organisation des gesamten Entwicklungsprozesses waren zum einen die Persönlichkeiten, die Motorfunktion im Projekt einnehmen, zum anderen die Fähigkeit aller Beteiligten, konsensorientiert zu arbeiten und auf den Schwächsten immer Rücksicht zu nehmen. Problematisch gestaltete sich die Situation, in der eine beteiligte Stadt bestimmte Beschlüsse noch nicht fassen konnte und auf die Hilfe anderer angewiesen war. Fraktionsführer gleicher Couleur aus anderen Städten haben dann versucht, bei der betroffenen Stadt entsprechend Einfluß zu nehmen und das Konzept in die gewünschte Richtung zu steuern, was letztlich auch gelang.

### **3.4 Gesamteinschätzung / Ausblick**

Aufgrund der Positiven Erfahrungen, die die beteiligten Städte Moers, Kamp-Lintfort, Neukirchen-Vluyn und Rheinberg während der Zusammenarbeit bei der Entwicklung des Grafschafter Gewerbeparks Genend gesammelt haben, ist man bestrebt, auch weitere Projekte in Gemeinschaft zu bestreiten. Ganz aktuell hat man die Landesentwicklungsgesellschaft Nordrhein-Westfalen dazu beauftragt, eine gemeinsame Wirtschaftsförderung für die vier Städte auf den Weg zu bringen. Über das Gemeinschaftsprojekt Grafschafter Gewerbepark Genend hinaus sollen alle künftigen Gewerbegebiete gemeinsam entwickelt und alle vorhandenen Gewerbegebiete gemeinsam vermarktet werden. Geprüft werden soll in diesem Zusammenhang, welche Aufgabenbereiche für eine Zusammenarbeit sinnvoll erscheinen. Unstrittig ist, daß z.B. Bestandspflege und Innenstadtentwicklung im alleinigen Aufgabenbereich der jeweiligen Kommune verbleiben muß.

Die bisher abgeschlossenen Prozesse bei der Entwicklung des Grafschafter Gewerbeparks Genend können als positiv und beispielgebend eingeschätzt werden. Die Organisation der Interkommunalen Zusammenarbeit, die internen Arbeitsabläufe und nicht zuletzt die inhaltliche Entwicklung des Projektes verliefen insgesamt konfliktfrei und umsetzungsorientiert.

Folgende Faktoren prägten zusammenfassend die bisherige Entwicklung des Grafschafter Gewerbeparks Genend:

- Das Projekt eines gemeinsamen Gewerbeparks wurde durch den riesigen Verlust von Arbeitsplätzen im Bergbau quasi aus der Not geboren und entwickelt. Die **gemeinsame Notsituation** veranlaßte nicht zur Konkurrenz, sondern zum einheitlichen Agieren über die Gemeindegrenzen hinweg. Vor- und Nachteile wurden gleichermaßen geteilt, obwohl unterschiedliche Voraussetzungen (2 Belegenheitsgemeinden und 2 Nicht-Belegenheitsgemeinden, unterschiedliche Einwohnerzahlen) gegeben waren. Oberstes Ziel war und ist die Schaffung von neuen Arbeitsplätzen in der Region, die den vier Gemeinden durch die räumliche Nähe gleichermaßen zugute kommen.
- Anreiz und Verpflichtung zugleich stellten die **Fördergelder des Landes** dar, die bei einer interkommunalen Zusammenarbeit der vier Städte bei der Erschließung von Gewerbeflächen in Aussicht gestellt wurden. So war die Förderung des Landes im doppelten Sinne hilfreich - ermöglichte sie zum einen durch den gegebenen Förderumfang überhaupt die Durchführung des Projektes, bildete sie zum anderen mit der an die Förderung geknüpfte Bedingung zur Zusammenarbeit der betroffenen Gemeinden die Grundlage für eine langjährige Kooperation, die nach ihrem bisherigen erfolgreichen Verlauf in Zukunft fortgeführt und sogar weiter ausgebaut werden soll.
- Zusammenhängend betrachtet ist für dieses Projekt herauszustellen, das es insgesamt gesehen keine wesentlichen Höhen und Tiefen gab und deshalb in einer **erstaunlichen Normalität** verlief. Es bedurfte nur geringer Anstöße, um dieses Projekt ins Rollen zu bringen und ebenso nur weniger Maßnahmen, um es in der Bahn zu halten. Das es möglich ist, interkommunale Projekte derart konfliktfrei zu entwickeln und durchzuführen, sollte als positiver Schlüsselfaktor gewertet werden.