

6 Entwicklung des interkommunalen Gewerbegebietes “Enz-Nagold” in der Zukunftsregion Nordschwarzwald

6.1 Projektverlauf und Ergebnisse

6.1.1 Ausgangslage

Die Zukunftsregion Nordschwarzwald ist durch ein großes Arbeitsplatzdefizit gekennzeichnet. Dies wird durch die industrielle Umstrukturierung, z.B. bei der Schmuck- und Uhrenindustrie, durch die rückläufige Entwicklung des Fremdenverkehrs und den Zuzug von außerordentlich vielen Menschen in die Region hervorgerufen. Daraus erwächst die Notwendigkeit, verstärkt neue Arbeitsplätze in der Region zu schaffen. Im südlichen Teil der Region bestehen allerdings durch die geologische Struktur erhebliche Schwierigkeiten, größere, zusammenhängende Gewerbeflächen auszuweisen. Einschränkungen durch Hanglagen, bereits bebaute Täler, die Nähe zu störepfindlichen anderen Nutzungen, landschaftsästhetische und ökologische Forderungen sind einige Gründe dafür, warum derzeit keine planungsrechtlich gesicherten Flächen für größere Betriebe verfügbar sind.

Das allerdings Flächenbedarf bestand, zeigte eine Umfrage der IHK 1996, die sich an 370 in der für ein Gewerbegebiet relevanten Region ansässigen Unternehmen wandte. 30% der befragten Firmen in diesem Gebiet waren an möglichen Erweiterungsflächen interessiert. Fünf Unternehmer äußerten konkreten Bedarf von insgesamt 13.000 m². Die IHK und der Regionalverband Nordschwarzwald regten daher an, ein Interkommunales Gewerbegebiet zu entwickeln. Da die Städte Altensteig und Bad Wildbach sowie die Gemeinden Enzklösterle, Seewald und Simmersfeld aufgrund des Flächenmangels bereits planten, ihre Daseinsvorsorge gemeinschaftlich zu regeln, griffen sie die Idee auf, ein Interkom zu installieren.

Nach der Auflösung eines Munitionsdepots in Simmersfeld wurde hier die Möglichkeit gesehen, die bereits erschlossenen Flächen zu einem interkommunalen Gewerbegebiet zu entwickeln. Aus ökologischen Gesichtspunkten bestanden jedoch massive Einwände gegen eine gewerbliche Nutzung dieser Konversionsfläche. Alternativ wurde ein bereits bestehendes Gewerbegebiet in Simmersfeld in die Überlegungen einbezogen, da es Potentiale für eine Erweiterung aufzeigte. Eine Gegenüberstellung des ökologischen Risikos der beiden Standortalternativen “Munitionsdepot” und “Simmersfeld-Nord” ergab eine eindeutige Gewichtung zugunsten der Gewerbegebietserweiterung.

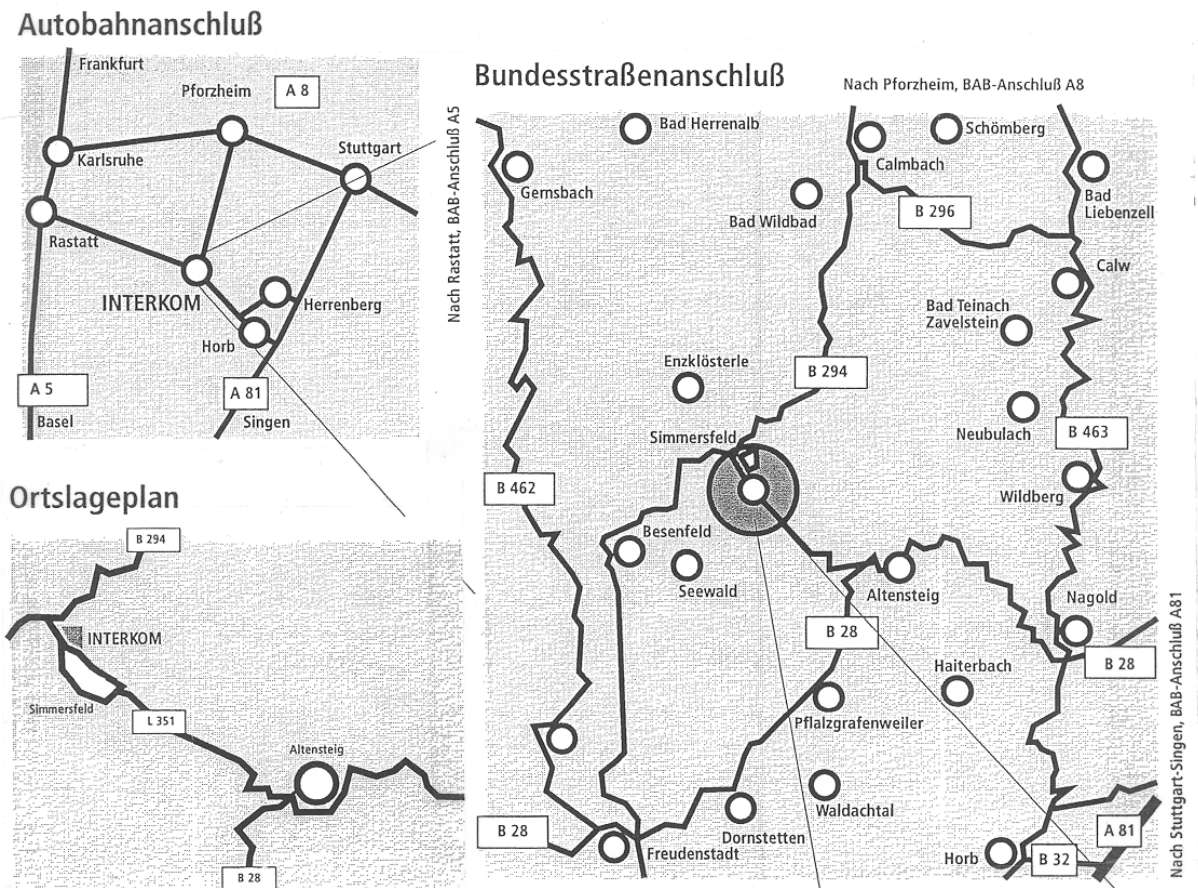


Abb. 28: Lageplan Gewerbepark Enz-Nagold (Wirtschaftsförderung Zukunftsregion Nordschwarzwald GmbH)

Mit dem zu entwickelnden interkommunalen Gewerbegebiet "Enz-Nagold" steht eine zusammenhängende Fläche in wenig bewegtem Gelände mit ca. 35 ha zur Verfügung. Es besteht ein Anschluß an das übergeordnete Straßennetz (B 294). Die Entfernungen zu den Autobahnanschlüssen Herrenberg (A81) und Pforzheim-West (A8) liegen allerdings bei ca. 45-50 km, weshalb das Gewerbegebiet vor allem von den Betrieben aus unmittelbarer Umgebung (Radius von ca. 15 km) genutzt werden soll. Einen Standortvorteil stellt die landschaftlich reizvolle Umgebung dar. Daraus resultierte, daß auch ökologische Gesichtspunkte in der Konzeption zur Entwicklung des Gewerbegebietes berücksichtigt werden sollen. Die Flächen des Gewerbegebietes "Enz-Nagold" befinden sich vollständig auf der Gemarkung der Gemeinde Simmersfeld.

6.1.2 Konzeptionen

Seit der Entscheidung für ein interkommunales Gewerbegebiet "Enz-Nagold" an dem Standort Simmersfeld-Nord 1996 ließen sich die 5 Gemeinden zur Ideenfindung und Konzeptentwicklung von der WFG - Wirtschaftsförderung Zukunftsregion Nordschwarzwald GmbH beraten. In den letzten zwei Jahren wurden in ständiger Zusammenarbeit mit den Gemeinden, die sich Anfang 1997 zu einem Zweckverband zusammenschlossen, Konzeptionen zum Projektmanagement und zu städtebaulichen Fragen erarbeitet.

Das **städtebauliche Gesamtkonzept** wurde auf eine zukünftige Maximalausdehnung von ca. 35 ha ausgelegt, die je nach Nachfrage in mehreren Bebauungsplänen und Bauabschnitten realisiert werden können. Zentrales Erschließungselement ist eine in Ost-West-Richtung gelegene Haupteerschließungsstraße, deren Enden jeweils an eine vorhandene Landstraße angebunden sind. Senkrecht zu dieser Haupteerschließungsachse entwickeln sich weitere Erschließungsachsen mit einzelnen Baufeldern, die durch Stichstraßen erschlossen werden. Im Süden wird das vorhandene Gewerbegebiet "Forchenbusch" angebunden, im Norden können je nach Bedarf durch Verlängerung der Erschließungsachsen weitere Baufelder angeschlossen werden. Wesentlichen Schwerpunkt des Städtebaulichen Gesamtkonzeptes bildet aber die Grüngestaltung. Etwa in der Mitte des Gebietes verläuft in Nord-Süd-Ausrichtung eine zentrale Grünzone, in der die vorhandenen Anbindungen an Wanderwege und eine Loipe erhalten werden sollen. Zudem soll innerhalb dieser zentralen Grünzone in einem Graben das Dachflächenwasser einiger Grundstücke offen abgeführt werden, weshalb Dachflächenwasserpuffer mit einem Dauereinstau vorgesehen sind. Sie tragen mit zu einer abwechslungsreichen und biologischen Grünfläche bei, die frei zugänglich sein soll. In einer Aufweitung der Grünzone im Süden des Gesamtgebietes ist innerhalb einer hochmoorigen Bepflanzung ein naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken vorgesehen. Die 20 - 26 m breiten Grünstreifen entlang der Erschließungsachsen bzw. zwischen den einzelnen Baufeldern gliedern das Gebiet und stellen die notwendige Randeingrünung sicher. Als Ausgleichsfläche für diesen Eingriff in den schutzbedürftigen Bereich für Erholung wird die nahegelegene Fläche des aufgegebenen Munitionsdepots genutzt, die aus ökologischen Gründen renaturiert und aufgeforstet werden soll.

Die Festlegungen des städtebaulichen Gesamtkonzeptes wurden in einem Vorentwurf für einen Bebauungsplan, der im März 1997 vorlag, zusammengefaßt. Der Bebauungsplan für einen ersten Planungsabschnitt von ca. 13 ha wurde 1998 bestätigt. Das Bruttobauland unterteilt sich in ca. 2,5 ha öffentliche Verkehrsflächen, ca. 1,8 ha öffentliche Grünflächen, ca. 0,05 ha Versorgungsflächen, ca. 1,5 ha Wald und 10 ha Nettobauland, was ca. 68% der Gesamtfläche entspricht. Es sollen gut proportionierte GE-Grundstücke für viele Nachfragergruppen (Handwerk, Industrie, Dienstleister) mit differenzierten Flächenansprüchen geschaffen werden, wobei Nutzungskonflikte zu vermeiden sind. Betriebe, bei denen die offene Lagerung Hauptbetriebszweck ist, sind nicht zulässig. Einzelhandelsbetriebe für

Waren des täglichen Bedarfs sind nur bis zu einer Verkaufsnutzfläche von max. 500 m² erlaubt. Störpotentiale in Bezug zur Ortslage Simmersfeld sowie auch im Hinblick auf die Erholungsnutzung im Raum sind zu reduzieren (u.a. Discotheken).

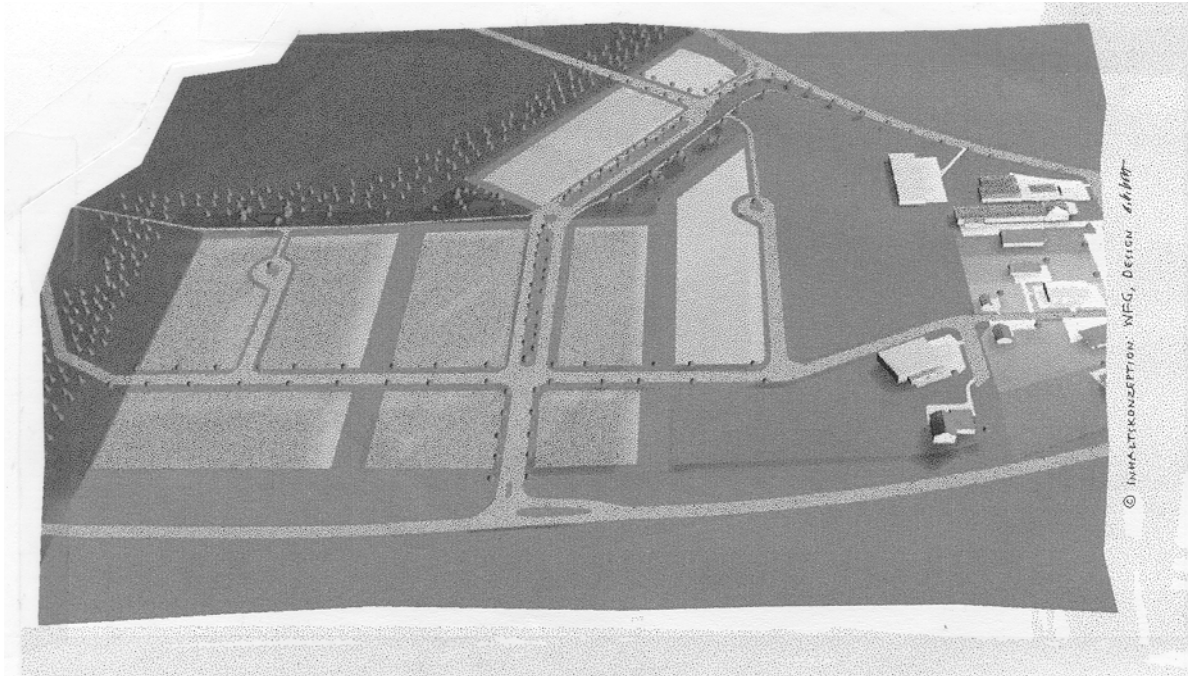


Abb. 29: Lage der Baufelder (Wirtschaftsförderung Zukunftsregion Nordschwarzwald GmbH)

Im Hinblick auf die Eingliederung in die Landschaft wurde der Bebauungsplan zur Schaffung eines gestalterisch und ökologisch anspruchsvollen Gewerbegebietes sehr restriktiv gestaltet. In den bauordnungsrechtlichen Vorschriften sind für sämtliche Gebäude Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis max. 30° vorgesehen, wobei Walm- und Krüppeldächer nicht zulässig sind. Die Dachdeckung bei Flachdächern (Dachneigung bis zu 10°) hat ohne Materialien mit reflektierenden und spiegelnden oder mit metallischen Oberflächen (z.B. Kupfer, Zink, Blei, etc.) und ohne hell-glänzende, schwarze, sowie grellbunte Farbtöne zu erfolgen. Bei den geneigten Dächern (Dachneigung von 10° bis 30°) wird eine Dachdeckung mit rotbraunem Ziegel bzw. ziegelartigem Dachsteinmaterial, mit mittelgrauen oder rotbraunen, gewellten Faserzementplatten oder mit mittelgrau, rotbraun oder braun lackierten Trapezblechen vorgesehen. Eine teilweise oder vollständige Begrünung der Dachflächen als begrüntes Dach ist bei allen Dachformen allgemein zulässig und erwünscht. Ebenso sollen Maßnahmen zur solaren Energiegewinnung getroffen werden.

Die Außenseiten der Gebäudes sind in Material und Farbgebung so zu gestalten, daß das Natur- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird. Grelle, leuchtende Farben sowie reflektierende Materialien sind nicht zulässig. Der Hellbezugswert soll zwischen 30% und 70% liegen. Fassadenbegrünungen sind zugelassen und erwünscht. Bei einer Gebäudelände von mehr als 50,0 m sind die Fassadenfluchten je 20,0 m Fluchtlänge durch vertikale

Fensterbänder, Bepflanzung oder Fluchtversätze über min. 2,0 m Länge und min. 1,0 m Tiefe zu gliedern. Werbeanlagen sind nur in festgesetzten Maßen und Plazierungen erlaubt.

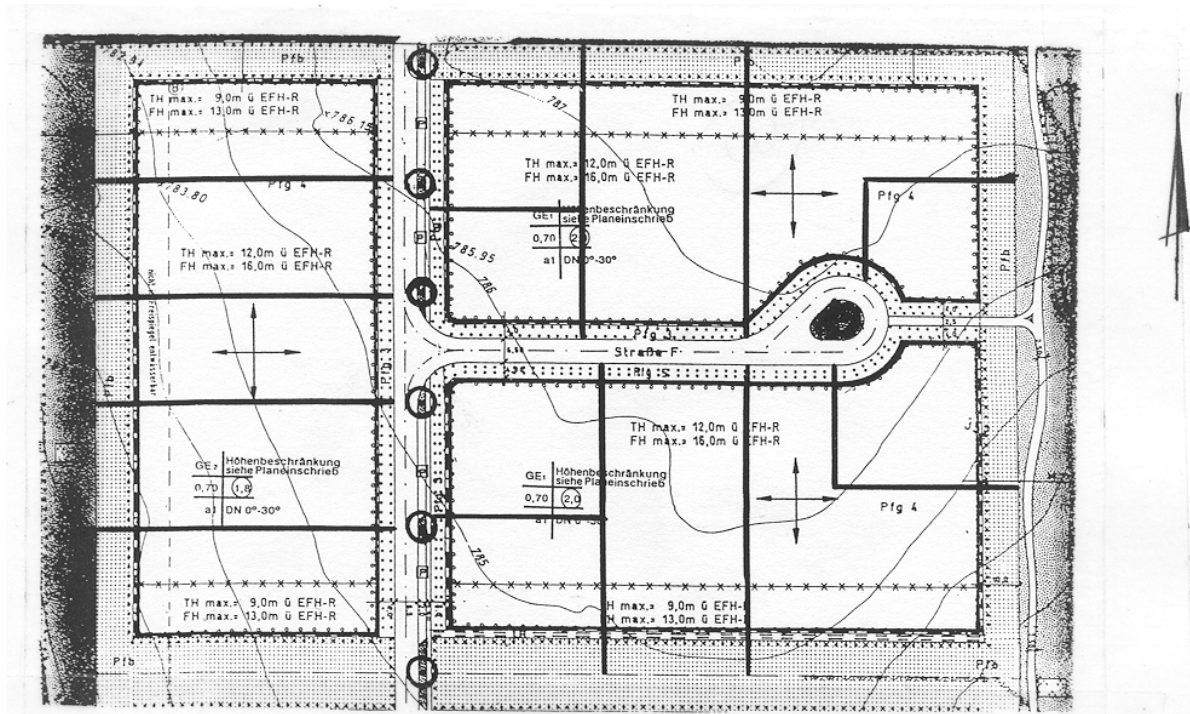


Abb. 30: Bebauungsplandetail aus dem nördlichen Bereich des Gewerbe Parks (Wirtschaftsförderung Zukunftsregion Nordschwarzwald GmbH)

Die planungsrechtlichen Festsetzungen sehen vor, daß sämtliche PKW-Stellplatzflächen mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche (Schotterrasen, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster o.ä.) herzustellen sind. Stellplatzflächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu gliedern, Stellplatzreihen durch Pflanzstreifen zu unterteilen.

Je 5 Stellplätze ist ein Baum oder Großstrauch zu pflanzen und um den Bereich der Baumstandorte ist eine Fläche von mind. 12 m² mit einer wasser- und luftdurchlässigen Oberfläche auszuführen. Das Plangebiet wurde in 5 Pflanzgebotsflächen eingeteilt, in denen entsprechend der Pflanzliste Bäume und Sträucher angepflanzt werden müssen. Dabei sollen strenge, geometrische Anpflanzungen ("Allee") vermieden werden, um einen organischen, natürlichen Landschaftscharakter zu schaffen. Weitere Maßnahmen sind die Abstufung des Waldrandes, die Schaffung eines Amphibientunnels sowie Maßnahmen zur Regenwasserrückgewinnung.

Es ist vorgesehen, die Verwirklichung des gesamten Plangebietes in zwei bis drei Erschließungsabschnitten durchzuführen. Die öffentlichen Grünflächen sollen Zug um Zug mit der Herstellung der Erschließungsanlagen geschaffen werden.

Parallel zur Erarbeitung des Städtebaulichen Gesamtkonzeptes berieten sich die fünf Gemeinden regelmäßig über Ziele, mögliche Branchen und Vermarktungsmöglichkeiten des Interkommunalen Gewerbegebietes "Enz-Nagold". Die WFG - Wirtschaftsförderung Zukunftsregion Nordschwarzwald GmbH arbeitete für diesen Prozeß eine **Konzeption zum Projektmanagement** aus und betreute den Zweckverband mit seinen 20 Mitgliedern in regelmäßigen Sitzungen.

Um sich über die Strukturen vorhandener Gewerbegebiete im Nordschwarzwald zu informieren, um daraus Hilfen zur Branchenauswahl für das Interkom "Enz-Nagold" ableiten zu können, wurden 13 Gewerbegebiete mittels eines Frage- und Auswertungsbogens untersucht. Die Branchenstatistik der Gewerbegebiete zeigte auf, welche Industriebetriebe, industrienahen Dienstleistungen, Handwerksfirmen oder Handelsbetriebe am meisten auftraten.

Mit Blick auf die Standortfaktoren des Gewerbegebietes "Enz-Nagold" traf man eine Auswahl über erwünschte Branchen, für die eine Ansiedlung möglich erscheint. Demzufolge sollte der Schwerpunkt im Technologie-, Zulieferer- und Dienstleistungsgewerbe liegen. Partiiell sollen auch Betriebe der Infotechnik, des High Tech und der Forschung, sowie Handels-, Technik- und Handwerksbetriebe angesiedelt werden. Da die Entfernung zu den Autobahnanschlüssen ca. eine Dreiviertel Stunde beträgt, sollen diese Betriebe hauptsächlich aus der unmittelbaren Umgebung (ca. 20 min) akquiriert werden. Dies soll hauptsächlich über ein positives Image des Gewerbegebietes erreicht werden. Es wird davon ausgegangen, daß sich die vollständige Besiedlung des Gebietes bis zu 10 Jahren hinziehen kann. Dies muß auch von den Bürgermeistern und Gemeinderäten vertreten werden, damit die eingeschlagene Entwicklungsstrategie auch nach dem Wechsel der Gemeinderäte durchgehalten wird.

Als positiver Standortvorteil wird die Lage mitten im Nordschwarzwald gewertet. Das Schwarzwaldklima und die reine Luft eignen sich gut für "partikelempfindliche" Fertigungen. Die geschützte Lage am Wald mit ruhigem Umfeld bietet vor allem auch "denkenden" Branchen gute Standortbedingungen. Die hohe Lebensqualität des Schwarzwaldes für Mitarbeiter und Kunden stellt einen weiteren weichen Standortfaktor dar. Aufgrund dieser Lagequalitäten sollte der interkommunale Gewerbepark "Enz-Nagold" auch für die Allgemeinheit geöffnet und als Kommunikationspunkt genutzt werden. Sind Anschlüsse an Wanderwege und eine Loipe schon vorhanden, überlegt man derzeit, ob auch ein Kindergarten oder ähnliche öffentliche Einrichtungen an diesem Standort Sinn machen. Auf jeden Fall wird das Interkom in das Nahverkehrsnetz mit eingebunden.

Als Qualitätsmerkmal für den Gewerbepark "Enz-Nagold" werden auch neben der komfortablen Infrastruktur, den direkten und unbürokratischen Genehmigungswegen und der Schnittstelle zur WFG und ihren Netzwerken, die günstigen Grundstückspreise gesehen.

Mit 57,-DM/m² während und 60,-DM/m² nach Abschluß der Bauphasen liegt das Interkom im Vergleich zu benachbarten Gewerbegebieten (über 100,-DM/m²) sehr günstig.

Ein weiterer Schwerpunkt, der in den Workshops von Zweckverband und WFG bearbeitet wurde, war das Aufstellen einer Vermarktungsstrategie. Interessenten sollen durch intensive und direkte Werbung gefunden werden. Dazu sollen Flyer in hoher Auflage gefertigt und durch Lettershop-Dienste an alle Unternehmen in einem Umkreis bis ca. 15 km sowie an die Zuliefer-Betriebe, die sich in der Nähe des industriereichen Freudenstadt befinden, verteilt werden. Rückantworten erhalten daraufhin einen Verkaufsfolder mit Detailargumentationen für den Interkom-Interessenten. Nach Prüfung und Gremienentscheid, ob der Interessent in die Zielstellung des Gewerbeparks paßt, werden Dokumentenordner/Gestaltungshandbücher mit allen erforderlichen technischen Detailinformationen, Plänen, Formularen, Anträgen, Preisen etc. vergeben und Gesprächstermine vereinbart. Besteht nach Besichtigung des Gewerbegebietes noch ein beidseitiges Interesse, können Verkaufsoptionen vereinbart werden, die nach Klärung weiterer Detailfragen in notariell bekundete Verträge münden können. Die direkten Akquisitionsgespräche führt als Vertreter des Zweckverbandes der Bürgermeister der Gemeinde Simmersfeld, in dessen Gemarkung das Interkom "Enz-Nagold" liegt.

Weiterhin wurde eine Checkliste zur Geländekonzeption erarbeitet, die verschiedenste Planungsfragen und Zuständigkeiten bei der Umsetzung klären soll. Fragen zum Gelände allgemein behandelten unter anderem die Themenstellungen Geländemodulation; Landschaftsgestaltung mit Gräben, Wasserläufen und Teichen; Ausweisung staubfreier Zonen und welche Wachstumsreserven pro Unternehmen vorgesehen werden sollen. Individuelle Planungspunkte waren die Lage und Gestaltung von Ruhe- und Erholungszonen sowie Begegnungs-/Meetingpoints; die Frage nach einem Spielplatz für Kinder von Beschäftigten und einem Business-Café. Zur Ver- und Entsorgung wurden Punkte wie Abfallentsorgung, Straßenreinigung, Positionierung Streugutcontainer, Warnanlagen, störfreie LKW-Andienung/effektive Logistik, Busverbindung, Beleuchtung und Briefkästen-Stellplan besprochen. Zur Information und Identifikation ist zudem ein Leit- und Informationssystem geplant, das durch einheitliche Gestaltung und festgesetzter Platzierung über die ansässigen Betriebe informieren soll.

Um ein Corporate Identity zu schaffen, wurde für den Gewerbepark "Enz-Nagold" u.a. ein Logo entwickelt, das als Erkennungszeichen für das Interkom auf allen das Gewerbegebiet betreffenden Medien, Schildern und Werbemitteln präsent ist. Es soll eine intensive Öffentlichkeitsarbeit betrieben werden, wo durch Verteilung von Werbemitteln (Aufkleber, Shirts, Mützen, Kugelschreiber usw.), durch die Aufstellung großer Werbetafeln im umliegenden Straßenraum, durch Presseaktionen, Events und Fachveröffentlichungen auf das positive Image des interkommunalen Gewerbeparks "Enz-Nagold" hingewiesen wird.

Dazu zählen auch die Präsenz im Internet mit Computeranimationen zum Gebiet und Informationen auf CD-ROM.

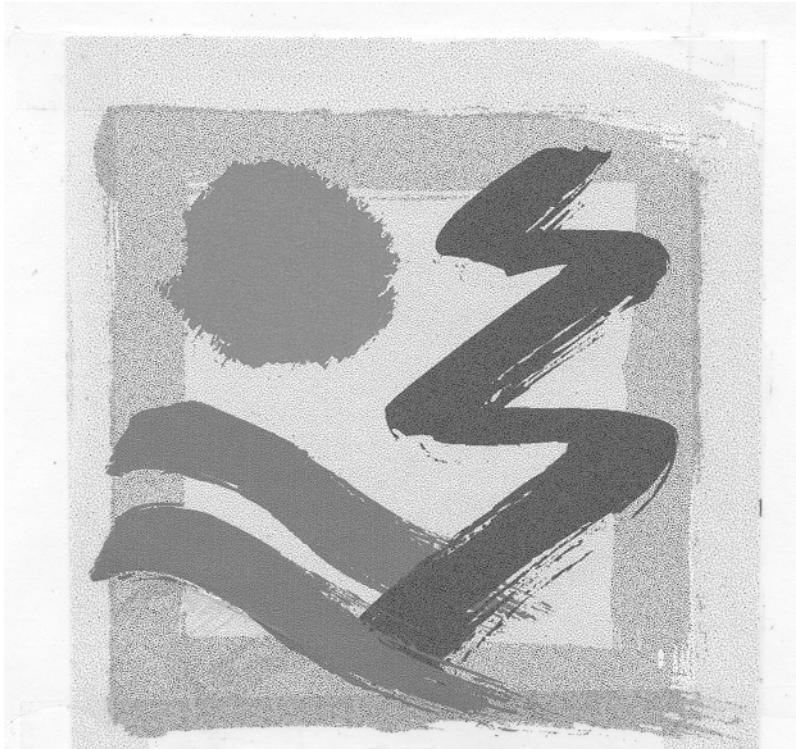


Abb. 31: Logo des Interkom (Wirtschaftsförderung Zukunftsregion Nordschwarzwald GmbH)

Zur optimalen zweckverbandinternen Organisation des Entwicklungs- und Vermarktungsprozesses des Gewerbegebietes wurde durch die WFG - Wirtschaftsförderung Zukunftsregion Nordschwarzwald GmbH eine Organisationshilfe entwickelt, welche den 20 Zweckverbandsmitgliedern durch ein farbig gestaltetes Ordnungssystem die Orientierung in den vielen verschiedenen laufenden Maßnahmen erleichtert.

6.1.3 Ablauf und Ereignisse

Chronologie

- | | |
|------------|--|
| 25.11.1994 | Treffen von Vertretern des Regionalverbandes und der IHK Nordschwarzwald, um über ein interkommunales Gewerbegebiet in Simmersfeld zu beraten. Im Anschluß folgten mehrere Untersuchungen unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Gemeindeinteressen; |
| 12.08.1996 | Rundschreiben der IHK Nordschwarzwald zur Bedarfsermittlung an Industrie und Handwerk in den fünf Gemeinden, die als Träger des |

	zukünftigen Gewerbegebietes in Frage kommen: Altensteig, Bad Wildbad, Enzklösterle, Seewald und Simmersfeld, 30% der ansässigen Unternehmen zeigten Interesse an neuen Flächen;
13.08.1996	Vorstellung von Planskizzen des Regionalverbandes über interkommunale Gewerbegebiete in Freudenstadt, Simmersfeld, Altensteig
1996	Auflösung eines Munitionsdepots in Simmersfeld;
Herbst 1996	Das “Interkom” in den fünf Gemeinden Altensteig, Bad Wildbad, Enzklösterle, Seewald und Simmersfeld wird in den Gemeinderäten beschlossen;
04.12.1996	erster Projekt-Workshop der fünf Bürgermeister mit der WFG - Wirtschaftsförderung Zukunftsregion Nordschwarzwald GmbH;
28.02.1997	erste konstituierende Sitzung des neugegründeten Zweckverbandes der fünf Gemeinden, Abschluß eines Generalübernahmevertrages mit der VEDEWA Kommunale Vereinigung für Wasser-, Abfall- und Energiewirtschaft r.V.;
03.11.1997	Beauftragung der WFG - Wirtschaftsförderung Zukunftsregion Nordschwarzwald GmbH durch den Zweckverband zur Durchführung der Konzeptions- und Kommunikationsaufgaben;
20.03.1997	Vorentwurf des Bebauungsplanes zum interkommunalen Gewerbegebiet “Enz-Nagold”;
1998	Bestätigung des Bebauungsplanes;
Frühjahr bis Sommer 1998	Der Zweckverband erarbeitet mit der WFG die Konzeptions- und Kommunikationsinhalte in Zusammenarbeit mit einer PR-Agentur;
August 1998	Der Zweckverband erwirbt vom Land Baden-Württemberg für den ersten Bauabschnitt 13 ha Wald. Das Investitionsvolumen für die Erschließung des ersten Bauabschnittes beträgt ca. 7,3 Mio. DM, wofür u.a. Fördermittel der EU eingesetzt werden können;
14.09.1998	1. “Spatenstich” zur Erschließung des 1. Bauabschnittes durch den Bürgermeister von Altensteig, dem Vorsitzenden des Zweckverbandes

des. Die Rodung und Holzverwertung wird vom Forstamt Altensteig durchgeführt.

Herbst 1998 Der Zweckverband intensiviert seine Vermarktungsaktivitäten mit der Werbe- und PR-Unterstützung der WFG. Vorstellung erster Werbemittel, wie Werbeflyer, Verkaufsunterlagen, Interaktive CD-ROM, Präsenz im Internet;

Aktivitäten und Maßnahmen

Da erst am 14.09.1998 mit der Erschließung des 1. Bauabschnittes begonnen wird, liegen die bisherigen Aktivitäten vor allem in vorbereitenden Maßnahmen.

Nach mehreren Grundstücksverhandlungen wurden die Grundstücksflächen des Plangebietes (ca. 13 ha) im Juli 1998 vom Zweckverband vollständig erworben. Die waldbestandenen Flächen wurden ausgeforstet und zur Erschließung vorbereitet. Die Erschließung des 1. Bauabschnittes soll in Stufen erfolgen und bis Frühjahr 1999 abgeschlossen sein.

Für das vorhandene Gewerbegebiet in Simmersfeld, in dem u.a. Feinwerktechnik, Kunststoffspritzer und technologieorientierte Dienstleistungen angesiedelt sind, stellt die Gebietserweiterung für gewerbliche Nutzungen eine Bereicherung dar, da mit Synergieeffekten zu rechnen ist. Deshalb soll dieses Gebiet auch zum Interkom "Enz-Nagold" hin geöffnet und verkehrstechnisch angeschlossen werden. Je nach Bedarf wird das interkommunale Gewerbegebiet dann in bestimmten Modulen entwickelt und das Gesamtkonzept umgesetzt.

Das weitere Vorgehen ist durch das stringente Projektmanagement ganz klar strukturiert. Zeitgleich zur Erschließung erfolgt die Bewerbung von Unternehmen in der Region mit Flyern. Diese werden in großer Stückzahl im Umkreis von ca. 15 km verteilt. Die Akquisition und konkrete Betreuung von Interessenten wird durch den Bürgermeister von Simmersfeld wahrgenommen.

In dem internen Arbeitskatalog des Zweckverbandes wurden alle weiteren Maßnahmen zeitlich festgelegt und Verantwortliche bestimmt. Eine effektive Erfolgskontrolle wird durch das farbige Ordnungssystem möglich.

Verzögerungen in der bisherigen Umsetzung ergaben sich durch langwierige Antragstellungen u.a. zur Gelderakquisition. Der Zweckverband beantragte u.a. Fördergelder für Konversionsflächen bei der EU, da das aufgegebenes Munitionsdepot als Ausgleichsfläche für das interkommunale Gewerbegebiet aufgeforstet werden soll. Diese Gelder sind inzwischen genehmigt.

6.1.4 Probleme

Im bisherigen Prozeß der Gewerbegebietsplanung und -umsetzung sind keinerlei Probleme aufgetreten. Die 20 Mitglieder des Zweckverbandes arbeiten in den Diskussionsrunden und Workshops lösungsorientiert und sind konsensfähig. Die positive Einstellung gegenüber dem Projekt ermöglichte bisher immer eine schnelle Entscheidungsfindung.

Allerdings ist die WFG - Wirtschaftsförderung Zukunftsregion Nordschwarzwald GmbH als betreuende Gesellschaft auch darauf bedacht, die Mitglieder des Zweckverbandes stärker in die Verantwortung einzubinden und die Entscheidungselbständigkeit zu fördern. Vor allem die Bürgermeister müssen aufgrund ihrer Position ihre Aufgaben zum Vermarkten der Grundstücke stärker wahrnehmen, Begeisterung für das Projekt vermitteln und damit Botschafter sein.

In einer Gemeinde des Zweckverbandes wechselte vor kurzem der Bürgermeister. Wie der neue Bürgermeister in dem Projekt interkommunales Gewerbegebiet "Enz-Nagold" agieren wird, ist noch offen und nicht absehbar. Da das Projekt in der Öffentlichkeit einen guten Ruf besitzt, wird nicht mit personengebundenen Problemen gerechnet.

Die anfängliche Ängste einer Gemeinde vor unklaren Aufteilungen von Kosten und Erträgen konnten schnell beseitigt werden. Es wurde ein Verteilerschlüssel gewählt, der sich nach der Einwohnerzahl der beteiligten Gemeinden richtet und damit eine gerechte und einstimmige Lösung für anstehende Kosten und Erträge gefunden.

Welche Probleme sich noch in der weiteren Umsetzungsphase einstellen, kann zu diesem Zeitpunkt nicht geklärt werden.

6.1.5 Perspektiven

Die Erschließung des 1. Bauabschnittes, die mit der Geländerodung im September 1998 begann und mit dem 1. Baggerbiß am 14.08.1998 fortgesetzt wurde, soll bis zum Frühjahr 1999 abgeschlossen werden. Da gleichzeitig die Akquisition von Unternehmen in Angriff genommen wird, wird mit einer schnellstmöglichen Ansiedlung gerechnet.

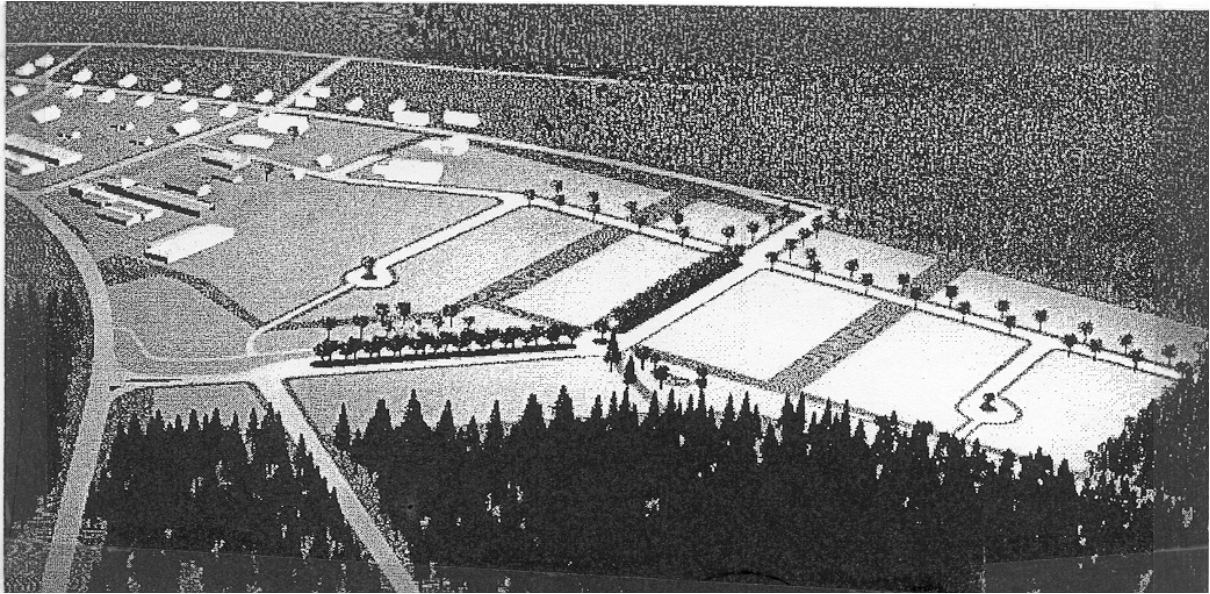


Abb. 32: Bestehende Industrieansiedlung Forchenbusch im Süden des Interkom (Wirtschaftsförderung Zukunftsregion Nordschwarzwald GmbH)

In einem zweiten Bauabschnitt werden weitere 24 ha erschlossen. Für eine vollständige Besiedlung des interkommunalen Gewerbegebietes "Enz-Nagold" wird allerdings ein Zeitrahmen von etwa 10 Jahren angenommen, in dem je nach Bedarf weitere Module der zur Verfügung stehenden Fläche erschlossen werden.

6.2 Erfahrungen zum Instrumenteneinsatz / Verfahren

6.2.1 Rechtsinstrumentarium

Dem interkommunalen Gewerbegebiet "Enz-Nagold" liegen als rechtsverbindliche Instrumente ein Bebauungsplan und ein Grünordnungsplan zugrunde.

Da ein hochwertiges Gewerbegebiet geschaffen werden soll, was eine ansprechende Gestaltung der Baulichkeiten wie auch der Freiflächen unerlässlich macht, trifft der Bebauungsplan Vorgaben zur äußeren Gestaltung der Gebäude, zu Einfriedungen und Freiflächen sowie zu Werbeanlagen.

- Als Dachformen sind Flachdächer (Dachneigung bis zu 10°) und geneigte Dächer (Dachneigung von 10° bis 30°) zulässig. Walm- und Krüppeldächer dürfen nicht errichtet werden. Untergeordnete technische Dachaufbauten sind auf max. 20% der Gebäudegrundfläche zulässig, ausgenommen Aufbauten zur solaren Energiegewinnung.
- Die Dachdeckung bei Flachdächern darf nicht aus reflektierenden und spiegelnden Materialien (z.B. Kupfer, Zink, Blei) bestehen. Weiterhin dürfen keine hell-glänzenden, schwarzen oder grell-bunten Farbtöne verwendet werden. Die Dachdeckung der geneigten Dächer sollte mit rotbraunen Ziegeln, mittelgrauen oder rotbraunen gewellten Faserzementplatten oder mittelgrau, rotbraun oder braun lackierten Trapezblechen erfolgen. Bei allen Dachformen ist eine teilweise oder vollständige Dachbegrünung zulässig. Schwarze Materialien sind bei Verwendung für Aufbauten zur solaren Energiegewinnung möglich.
- Als Einfriedungen sind hinterpflanzte Zäune bis zu 2,00 m Höhe sowie Hecken und Strauchgruppen zugelassen. Standortfremde Arten wie Thujen und Zypressen sind nicht erlaubt. Die Zäune sind von angrenzenden öffentlichen Flächen mind. 2,00 m zurückzusetzen und in die per Pflanzgebot vorgegebene Bepflanzung einzubinden. Vor Sichtschutzwänden, sind zum öffentlichen Verkehrsraum hin freiwachsende Sträucher und Hecken anzupflanzen. Es sind natürliche Baustoffe (z.B. Holz, Beton, Mauerwerk) zu verwenden.
- Die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen in Material und Farbe darf das Natur- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Reflektierende Materialien und leuchtende, grelle Farben sind deshalb nicht zulässig. Fassadenbegrünungen sind erwünscht. Bei Gebäudelängen über 50,00 m sind alle 20,00 m vertikale Fassadengliederungen (Fensterbänder, Bepflanzung, Fluchtversätze) anzubringen.

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung, nur auf der Straßenseite zugewandten Seite der Gebäude, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und nur bis zu einer Höhe der Brüstungszone des 2. Obergeschosses zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht und Licht in fluoreszierenden Farben sind nicht erlaubt.

Die wesentlichen Empfehlungen des Grünordnungsplanes, vor allem über Gestaltungsvorschriften, Pflanz- und Ausgleichsmaßnahmen, wurden in den Bebauungsplan aufgenommen. Zudem wurden die vorhandenen Strukturen im Umfeld des Bebauungsplangebietes aufgegriffen, um diese zu erhalten oder zu verbessern. In der Summe ist der Eingriff durch die Realisierung des interkommunalen Gewerbegebietes "Enz-Nagold" in großen Teilen ausgeglichen. Das Planungskonzept minimiert die unvermeidlichen Veränderungen. Die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, wie Waldrandsanierung und Pflanzgebote, berücksichtigen die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes, der Wasserwirtschaft, des Bodenschutzes und des Klimaschutzes in angemessener Art und Weise. Zudem wird als Ausgleichsfläche die Aufforstung und Renaturierung des ehemaligen Munitionsdepots Simmersfeld angerechnet.

Momentan wird überlegt, ob die vielen Gestaltungshinweise und -empfehlungen für die baulichen und grünpflegerischen Maßnahmen zum besseren Verständnis und als Beratungsgrundlage für die Investoren in einem Gestaltungshandbuch zusammen gefaßt werden sollen. Beispiele dieser Art werden derzeit von der WFG - Wirtschaftsförderung Zukunftsregion Nordschwarzwald GmbH geprüft. Ob die Festsetzungen im Bebauungsplan zur Durchsetzung der hohen gestalterischen Zielsetzungen ausreichen werden, wird sich erst in der weiteren Umsetzung und bei ersten Ansiedlungserfolgen zeigen. In jedem Fall wird zusätzliche Überzeugungsarbeit notwendig werden, um den besonderen Charakter des Interkom erreichen zu können.

Als weiteres informelles Instrument wird den interessierten Investoren ein Verkaufsfolder und ein Dokumentenordner zur Verfügung gestellt. Diese stellen den Gewerbepark "Enz-Nagold" vor, benennen Ansprechpartner und Vorgehensweise bei weiterem Interesse und geben alle erforderlichen technischen Detailinformationen (Pläne, Preise, Grundbuchauszüge etc.), die für die Investoren notwendig sind. Diese Dokumentenordner werden an ernsthaft Interessierte und auch an Auftragsvermittler, wie Banken, Sparkassen und Versicherungen vergeben.

6.2.2 Finanzinstrumentarium

Die Finanzierung des interkommunalen Gewerbegebietes "Enz-Nagold" soll über Grundstückserlöse, Erschließungsbeiträge, KAG-Beiträge und Fördermittel des Landes Baden-Württemberg und der EU erfolgen. Dem Zweckverband wurden 1,8 Mio. DM für Konversionsflächen (aufgegebenes Munitionsdepot Simmersfeld als Ausgleichsfläche) von der EU zugesagt.

Die vorläufigen Erschließungskosten für die innere Erschließung im 1. Bauabschnitt belaufen sich auf rd. 7,3 Mio. DM, die Kosten der äußeren Erschließung auf ca. 560 TDM.

Die Grundstücksflächen wurde vom Zweckverband gekauft. Wie in der Satzung des Zweckverbandes festgelegt, leisten die 5 Gesellschafter entsprechend dem Verteilerschlüssel nach jeweiliger Einwohnerzahl ihren Kostenbeitrag an den Erschließungskosten. Bei getätigten Ansiedlungen werden die Erlöse zu gleichen Teilen wieder aufgeteilt. Zur Ermittlung der Kosten für Zu- und Abwasser sowie für die Energieversorgung laufen erste Anfragen bei den Trägerunternehmen. Ein endgültiger Preis wurde noch nicht festgelegt. Für das Gewerbegebiet "Enz-Nagold" wird ein einheitlicher Gewerbesatz erhoben, der getrennt vom angrenzenden, schon bestehenden Gewerbegebiet "Forchenbusch" ermittelt und festgelegt wird.

6.3 Erfahrungen zur Organisationsform

Zur Entwicklung und Umsetzung des interkommunalen Gewerbegebietes "Enz-Nagold" wurde die Organisationsform eines Zweckverbandes gewählt. Am 28.02.1997 wurde die erste Verbandsversammlung durchgeführt. Die Mitglieder des Zweckverbandes setzen sich im Einzelnen wie folgt zusammen: Stadt Altensteig (LK Calw), Stadt Bad Wildbad (LK Calw), Gemeinde Enzklösterle (LK Calw), Gemeinde Seewald (LK Freudenstadt) und Gemeinde Simmersfeld (LK Calw). Vertreten sind der jeweilige Bürgermeister und 3 vom Gemeinderat delegierte Personen, so daß eine Gruppe von 20 aktiven Mitarbeitern formiert werden konnte. Die Auswahl wurde so getroffen, daß der politische Proporz stimmt. Beteiligt sind damit unterschiedlichste Berufsgruppen. Der Bürgermeister der Stadt Altensteig wurde zum Zweckverbandsvorsitzenden ernannt.

Dem Zweckverband steht die WFG - Wirtschaftsförderung Zukunftsregion Nordschwarzwald GmbH zur Seite, die das Management der Projektentwicklung übernimmt und auch beratende Tätigkeit ausführt. Für weiterführende Detailaufgaben wurde die vedewa - Kommunale Vereinigung für Wasser-, Abfall- und Energiewirtschaft r.V. verpflichtet.

Im Satzungsbeschluß des Zweckverbandes wurde festgelegt, daß der Verteilerschlüssel nach der Einwohnerzahl der beteiligten Gemeinden zu bilden ist. Damit werden alle Kosten und Erlöse zu gleichen entsprechenden Anteilen aufgegliedert. Mit der Wahl und der Gestaltung der Trägerschaft wurde ein gerechter Interessenausgleich ermöglicht.

Der Zweckverband tagt zur Zeit alle 6-8 Wochen. Da die Bürgermeister Mitglieder im Verband sind, ist der Informationsfluß zu den Gemeinderäten gewährleistet. Zur weiteren Informationsverteilung werden Protokolle gefertigt und verschickt. Bis zum jetzigen Zeitpunkt gab es keine größeren Interessenskollisionen, die nicht im weiteren Diskussionsverlauf geklärt werden konnten. Die verschiedenen am Planungsprozeß beteiligten Akteure beurteilen das bisherige Vorgehen als sehr konstruktiv und positiv. Wie sich personelle Veränderungen, wie durch den vorgenommenen Wechsel eines Bürgermeisters, auf die inhaltliche Arbeit auswirken werden, kann derzeit noch nicht beurteilt werden.

6.4 Gesamteinschätzung / Ausblick

Wurde bei der Entwicklung des interkommunalen Gewerbeparkes "Enz-Nagold" bisher auch erst die Konzeptionsphase abgeschlossen, so läßt sich doch schon ablesen, daß hier ein sehr engagiertes und durchdachtes Projekt konzipiert und durchgeführt wird. Interessant ist dabei, daß sich aufgrund des Flächenmangels eine Interessengemeinschaft herausgebildet hat, um gemeinsam ein Gewerbegebiet zu entwickeln, welches flächenmäßig gar nicht interkommunal, sondern innerhalb einer Gemeinde gelegen ist.

Mit dem Zweckverband als Trägerschaftsform wurde eine Organisation gefunden, die die Interessen aller Beteiligten gleichermaßen bedienen kann. Die Interessenkoalition der 5 Gemeinden läßt sich darauf und auch auf die stringente inhaltliche Führung und Betreuung durch die dazu beauftragte WFG - Wirtschaftsförderung Zukunftsregion Nordschwarzwald GmbH zurückführen. Durch die Vorgehensweise der WFG werden die am Projekt Beteiligten über Grundlagen und Sachverhalte informiert (z.B. Fragebogen zu den Gewerbegebetsstrukturen im Nordschwarzwald), was ihnen in Folge die Entscheidungsfindung für ihr eigenes Projekt erleichtert.

Das durchgeführte und umfassende Projektmanagement der WFG deckt alle Handlungsbereiche ab, die zur komplexen Entwicklung des interkommunalen Gewerbegebietes "Enz-Nagold" notwendig sind. Von der Branchenauswahl und Vermarktungsstrategie über die Gestaltungskonzeption zur Öffentlichkeitsarbeit, Corporate Identity und Kommunikationsstrategie - alle Punkte, die einem strikten Zeitplan folgen, sind für eine erfolgreiche und qualitätsvolle Umsetzung notwendig. Die WFG hat in diesem Projekt die Grundlagen dafür geschaffen.

Abzuwarten bleibt, wie sich die Vermarktungsprozesse in den nächsten Jahren entwickeln werden. Da der Ausweisung des interkommunalen Gewerbegebietes “Enz-Nagold” kein konkretes Bedarfsgutachten zugrunde liegt, sondern der Branchenmix nach Vorgaben und entsprechender Eignung für das Gebiet festgelegt wurde, kann es unter Umständen zu längeren Leerstandszeiten kommen. Die von vornherein anvisierte Ansiedlungszeit von ca. 10 Jahren ist deshalb als realistisch einzuschätzen.

Grundlage für die städtebauliche und landschaftsgestalterische Ausformung des Gewerbegebietes ist ein sehr eng gefaßter und detaillierter Bebauungsplan. Wie die hohen Gestaltungsauflagen durch die Investoren umgesetzt werden und ob diese Auflagen auch Ansiedlungen einschränken bzw. verhindern, läßt sich erst während der ersten Realisierungsmaßnahmen sagen. Zwar nehmen vor allem die landschaftsgestalterischen Zielsetzungen in dieser touristisch geprägten Region einen hohen Stellenwert ein, dadurch sind allerdings auch hochwertige weiche Standortfaktoren gegeben, die nicht austauschbar sind.

Schlüsselfaktoren des Erfolgs zu benennen, wäre bei diesem Projekt sicher verfrüht. Auf jeden Fall aber sollte das Vorhaben interkommunales Gewerbegebiet “Enz-Nagold” weiterverfolgt und beobachtet werden, da die bisherigen interessanten Ansätze ein musterhaftes Beispielprojekt für die inhaltliche Ausgestaltung und strategische Herangehensweise neu zu entwickelnder interkommunaler Gewerbegebiete darstellen.

