

5 Suhl/St. Kilian: Gewerbepark Friedberg - umweltgerechte und flächensparende Gestaltung und Erschließung in interkommunaler Zusammenarbeit

5.1 Projektverlauf und Ergebnisse

5.1.1 Ausgangslage

Die im Thüringer Wald gelegene Stadt Suhl hat 55.000 Einwohner und wird administrativ als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums eingeordnet. In der ländlich geprägten Region kommt der Stadt Suhl eine zentrale Funktion als Arbeitsplatzstandort für die Region zu. Die enormen Strukturveränderungen nach der Wende führten zu einem erheblichen Abbau von ca. 10.000 Arbeitsplätzen in Industrie und verarbeitendem Gewerbe. Erschwerend kommt hinzu, daß die meist überalterten und stark verschlissenen Produktionsstandorte teilweise mitten im Stadtgebiet liegen und dort nicht erhalten werden können. Um den verbliebenen Bestand zu fördern und zu entwickeln sowie weitere Neugründungen und Ansiedlungen zu unterstützen, war die Schaffung eines verfügbaren und kostengünstigen Angebotes an Industrie- und Gewerbeflächen unbedingt erforderlich.

Die Bereitstellung von Flächen stellte im Zeitraum 1990/91 allerdings ein Problem dar, da die Altstandorte wegen ihrer ungünstigen innerstädtischen Lage und nur langwierig zu klärender Eigentumsfragen nicht verfügbar waren und aus der die Stadt umgebenden Gebirgs- und Waldlandschaft keine gewerblichen Bauflächen gewonnen werden konnten. Die Stadt Suhl orientierte sich daher auf die gewerbliche Umnutzung eines am Rande der Stadt (Friedberggelände) befindlichen Areals der ehemaligen Offiziershochschule der Grenztruppen der DDR, bestehend aus einem bebauten Lehr- und Unterkunftscomplex und einem im wesentlichen unbebauten militärischen Übungsgelände, das sich über die Gemarkung von (zum damaligen Zeitpunkt) drei Gemeinden erstreckte. Der Lehr- und Unterkunftscomplex sollte zu einem bedeutenden Büro- und Dienstleistungsstandort entwickelt und das militärische Übungsgelände mit dem Ziel aufgekauft werden, durch die Schaffung eines Gewerbeparkes kurz- und mittelfristig Bauflächen für Industrie und verarbeitendes Gewerbe zur Verfügung stellen zu können.

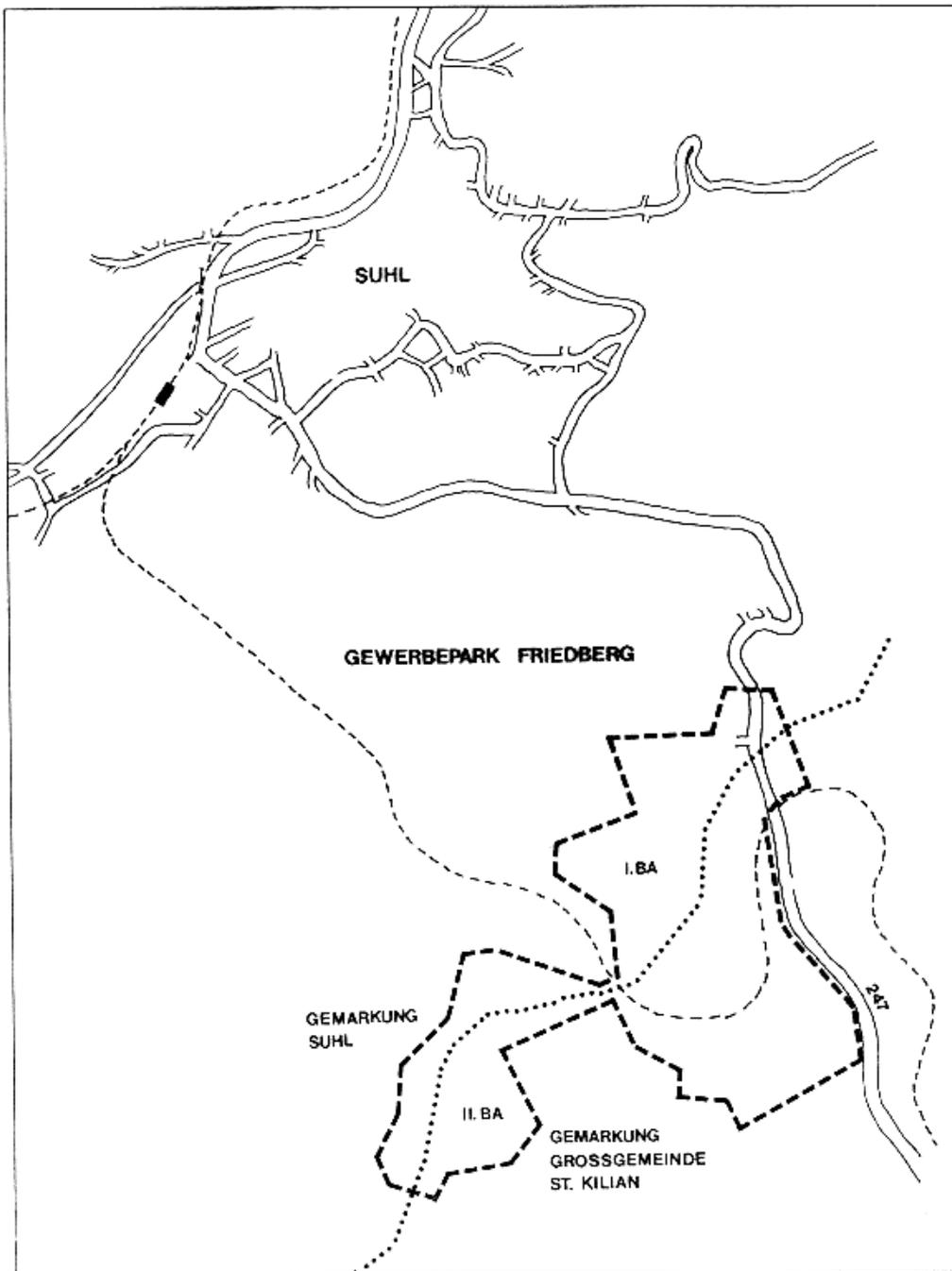


Abb. 18: Lageplan Gewerbepark Friedberg (Stadt Suhl/Thüringen)

Auf Anregung der Stadt Suhl hin sollte die Entwicklung des insgesamt 60 ha großen Übungsgeländes der Offiziershochschule für industrielle und gewerbliche Nutzungen gemeindeübergreifend mit den Gemeinden Altendambach und Hirschbach vorgenommen werden, wozu 1991 eine Vertragsgemeinschaft gegründet wurde. Der Gewerbepark Friedberg stellt dabei einen Teil des ca. 180 ha umfassenden Entwicklungsgebietes Friedberg dar, das außer dem Gewerbepark und der ehemaligen Offiziershochschule das Wohngebiet Friedberg und eine internationale Schießsportanlage umfaßt. Das Gelände ist von der Landschaft des Thüringer Waldes umgeben und liegt im Grenzbereich des Biosphärenreservates Vessertal.



Abb. 19: Lage des Gewerbeparks im Landschaftsraum (Stadt Suhl/Thüringen)

5.1.2 Konzeptionen

Lage und Umfeld stellen besonders hohe Ansprüche an die innere Gestaltung und äußere Einbindung, weshalb die Stadt Suhl drei Oberziele bei der Entwicklung des Gewerbeparkes verfolgte:

1. Sollte ein Gewerbepark entwickelt werden, der Flächen für Existenzgründer, Neuan-siedlungen und Verlagerungen etwa in der Größenordnung von ca. 2.000 bis 20.000 m² preisgünstig anbietet. Die Investoren sollten überzeugt und unterstützt werden, eine an-spruchsvolle Industriearchitektur umzusetzen.
2. Der Gewerbepark sollte nach dem Motto "Gesunde Wirtschaft - gesunde Umwelt" in das Umfeld des Thüringer Waldes integriert werden. Aufgrund der topographischen Lage sollte versucht werden, eine anspruchsvolle Grünordnungsplanung einzubringen und die Investoren für entsprechende Maßnahmen der landschaftlichen und Freiraum-gestaltung zu gewinnen.
3. Mit den beteiligten Gemeinden sollte eine Organisationsform gesucht werden, die eine abgestimmte Entwicklung und Besiedlung des Geländes sowie eine wirtschaftliche Betreuung des geplanten Gewerbeparks ermöglichen sollte.

Maßnahmen

Die Steuerung der Entwicklung des Gewerbeparks sollte zum einen über bauleitplanerische Festsetzungen, zum anderen über "weiche" Instrumente der Beratung und Überzeugungsarbeit sichergestellt werden.

Der Gewerbepark wurde in zwei Bauabschnitten entwickelt. Im 1. Bauabschnitt des Gewerbeparks hatten die Festsetzungen im Bebauungsplan, mit denen die angestrebte Gestaltqualität erreicht werden sollte, hohes Gewicht. Unter anderem wurden Festsetzungen bezüglich der Dachneigungen und Dachform, zu Grundstückszufahrten, Dachbegrünungen und zur Regenwasserversickerung getroffen.

Nachdem diese Regelungen gegenüber den Investoren nur mühsam durchgesetzt werden konnten, wurde für den 2. Bauabschnitt die Bauleitplanung entfeinert und die Festsetzungen mit einem größeren Gestaltungsspielraum versehen. So wurde u.a. die Variationsbreite für die festgeschriebenen Dachformen erhöht und die Dachbegrünung nicht mehr vorgeschrieben.

Statt dessen wurde der Schwerpunkt der Maßnahmen auf Beratungsleistungen verlagert, die wiederum im Kaufvertrag für das Grundstück abgesichert waren. Als fachliche Grundlagen für die Beratung wurden insgesamt drei Elemente entwickelt:

- (A) ein Gestaltungshandbuch für die Beratung der Investoren mit anspruchsvollen, variantenreichen und kostengünstigen Gestaltungslösungen unter Berücksichtigung der Bedingungen der naturräumlichen Lage des Gewerbeparks.
- (B) Untersuchungen zur Grünordnungsgestaltung und zu landschaftsgestalterischen Maßnahmen im Gewerbepark und zur Einbindung des Gewerbeparks in die Umgebung des Thüringer Waldes, die in das Gestaltungshandbuch integriert wurden.
- (C) ein Leit- und Informationssystem für den Gewerbepark, mit dem eine einheitliche Gestaltung der Hinweisschilder und Werbeanlagen erreicht werden soll.

Einen weiteren Maßnahmeblock bildeten die rechtlichen und organisatorischen Regelungen für die Kooperation der beteiligten Gemeinden. Hier wurden Vorschläge für die effizienteste Organisationsform und geeignete Regelungen des laufenden Betriebes des Gewerbeparks erarbeitet.

5.1.3 Ablauf und Ereignisse

Chronologie

2. Halbjahr

- | | |
|------------|---|
| 1990 | Verhandlung mit dem Bundesverteidigungsministerium zur zivilen Nutzung des ehemaligen Offiziershochschulkomplexes sowie mit dem Bundesvermögensamt als Eigentümer und dem Thüringer Ministerium für Landwirtschaft und Forsten als Voreigentümer der Flächen zum Kauf der Flächen des Übungsgeländes; |
| Dez. 1990 | Beschluß der Stadtverordnetenversammlung Suhl und der Gemeindevertretungen Hirschbach und Altendambach zum Start des Projektes "Gewerbepark Friedberg"; |
| 16.01.1991 | Gründung der Vertragsgemeinschaft "Gewerbepark Suhl-Friedberg" zwischen der Stadt Suhl und den Gemeinden Hirschbach und Altendambach; |
| 27.08.1991 | Zuwendungsbescheid des Thüringer Ministeriums für Wirtschaft und Verkehr zur Förderung der Erschließung des Gewerbeparks Suhl-Friedberg, 1. Bauabschnitt (80%); |

- Sept. 1991 Beschlußfassung der beteiligten Kommunen zum Teil-Flächennutzungsplan Suhl-Friedberg, 1. und 2. Bauabschnitt;
- 03.10.1991 Gründung der Großgemeinde St. Kilian (der die Gemeinden Hirschbach und Altendambach angehören), die in die Vertragsgemeinschaft Gewerbeпарк Suhl-Friedberg eintritt;
- 30.10.1991 Notarielle Übertragung der gekauften Grundstücke vom Bundesvermögensamt/ Land Thüringen an die Kommunen;
- 04.11.1991 Erster Spatenstich zur Erschließung des Gewerbe Parks Suhl-Friedberg, 1. Bauabschnitt;
- 02.06.1992 Genehmigung des Teilflächen-Nutzungsplanes Gewerbeпарк Suhl-Friedberg mit Auflagen durch die Höhere Bauaufsicht;
- Juni 1992 Beschluß der Stadtverordnetenversammlung Suhl und der Gemeindevertretung St. Kilian über die Satzung zum Bebauungsplan Nr. 1, Gewerbeпарк Suhl-Friedberg, 1. BA;
- 17.07.1992 Erste Grundsteinlegung durch das Druck- und Verlagshaus "Freies Wort";
- 19.10.1992 Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 1 - Gewerbeпарк Suhl-Friedberg 1. BA - durch die Höhere Bauaufsicht;
- 16.04.1993 Aufnahme des Projektes Gewerbeпарк Suhl-Friedberg als Modellvorhaben in das Forschungsprojekt Experimenteller Wohnungs- und Städtebau (EX-WOST);
- ab April 1993 Beschränkte Ausschreibung und Beschlüsse des Stadtentwicklungs- und Hauptausschusses zur Auftragsvergabe der Maßnahmen Gestaltungshandbuch, Untersuchungen zur Grünordnungsgestaltung und Effizienteste Organisationsform zur Erschließung und Betreibung des Gewerbe Parkes Suhl-Friedberg;
- 27.07.1993 Beratung der Vertragsgemeinschaft Gewerbeпарк Suhl-Friedberg, Abschluß der Verträge und Anlaufberatung mit den Auftragnehmern und Projektbetreuern;

- 19.09.1993 Inbetriebnahme des Druckhauses der Suhler Verlagsgesellschaft "Freies Wort" als erstem Unternehmen auf dem Gewerbepark Suhl-Friedberg, 1. Bauabschnitt;
- 02.12.1993 Übergabe und Beratung des Diskussionsmaterials zur effizientesten Organisationsform;
- 28.12.1993 Übergabe des Erstentwurfs des Gestaltungshandbuches;
- 13.04.1994 Präsentationsveranstaltung zum Organisations- und Finanzierungsmodell Gewerbepark Suhl-Friedberg;
- 02.06.1994 Stadtverordnetenversammlung Suhl und Gemeinderat St. Kilian: Beschluß zur Vorbereitung einer Zweckvereinbarung zwischen der Stadt Suhl und der Großgemeinde St. Kilian zur weiteren Erschließung und Betreuung des Gewerbeparkes Suhl-Friedberg; Satzungsbeschluß Bebauungsplan Nr. 2 Gewerbepark Suhl-Friedberg (2. BA);
- Juli 1994 Abstimmungsberatungen zu Empfehlungen des Landschaftsarchitekten und zum Gestaltungshandbuch;
- 23.09.1994 Diskussion zum Erstentwurf der Zweckvereinbarung zwischen der Stadt Suhl und der Großgemeinde St. Kilian zur weiteren Erschließung und Betreuung des Gewerbeparks Suhl-Friedberg;
- 12.10.1994 Genehmigungsbescheid der Bauaufsichtsbehörde zum Bebauungsplan Gewerbepark Suhl-Friedberg, 2. BA;
- 17.11.1994 Zuwendungsbescheid des Thüringer Ministeriums für Wirtschaft und Verkehr zur Förderung der Erschließung des Gewerbeparks Suhl-Friedberg, 2. BA (70%);
- 30.11.1994 Informationsveranstaltung zum Entwurf der "Zweckvereinbarung zur weiteren Erschließung und Betreuung des Gewerbeparks Suhl-Friedberg";
- 15.12.1994 Abschluß des Grundstückskaufvertrages (Erwerb der Flächen des 2. BA) durch die Vertragsgemeinschaft Suhl - St. Kilian;
- 22.12.1994 Übergabe der Arbeitsergebnisse - Landschaftsplanerische Maßnahmen - durch den beauftragten Landschaftsarchitekten;

- 18.01.1995 Informationsveranstaltung zum Landschaftsplan und zum Gestaltungshandbuch Gewerbepark Suhl – Friedberg;
- 13.02.1995 Abstimmungsberatung zum Entwurf der Zweckvereinbarung zwischen der Stadt Suhl und der Großgemeinde St. Kilian zur weiteren Erschließung und Betreuung des Gewerbeparkes Suhl - Friedberg;
- 30.03.1995 Vorschlag des Gemeinderates der Großgemeinde St. Kilian für die weitere Vorbereitung des 2. Bauabschnittes Gewerbepark Suhl - Friedberg;
- 11.04.1995 Abschluß des Vertrages zur Erarbeitung einer Dokumentation "Investorenhandbuch Gewerbepark Suhl – Friedberg";
- 15.06.1995 Beratung zwischen der Stadt Suhl, der Gemeinde St. Kilian und dem Landratsamt Hildburghausen zur weiteren Zusammenarbeit hinsichtlich Gewerbepark Suhl-Friedberg, 2. Bauabschnitt;
- ab Juli 1995 Erarbeitung des Investorenhandbuches;
- 27.09.1995 1. Spatenstich zur Erschließung des 2. Bauabschnittes;
- 10.10.1995 Antragstellung an das Thüringer Innenministerium zur Gebietsänderung;
- 25.10.1995 Übergabe des Investorenhandbuches;
- 26.10.1995 Investorengespräch zum Gestaltungs- und zum Investorenhandbuch;
- 07.12.1995 Abschluß des Kaufvertrages Stadt Suhl - Großgemeinde St. Kilian zum Kauf der entsprechenden Flächen des 2. Bauabschnittes von der Großgemeinde St. Kilian;
- Dez. 1995 Erste unternehmerindividuelle Investorenberatungen;
- 07.02.1996 Vertragsabschluß mit Unternehmen zur Entwicklung einer Einsatzkonzeption für ein Leit- und Informationssystem;
- 30.04.1996 Übergabe der Einsatzkonzeption Leit- und Informationssystem Teil I, Theorie und Analyse;
- 28.06.1996 Übergabe der Einsatzkonzeption Leit- und Informationssystem Teil II, Beispiel Gewerbepark Friedberg;

- Aug. 1996 Baubeginn der ersten Investoren im 2. Bauabschnitt;
- Sept. 1996 Baubeginn des ersten Teilabschnittes des neuen Verkehrsknotens Gewerbepark Friedberg / B 247;
- Okt. 1996 Einführung des Leit- und Informationssystems Gewerbepark – Friedberg;
- Nov. 1996 Fertigstellung des Brückenbaues zwischen 1. und 2. Bauabschnitt über die Eisenbahnlinie Suhl - Schleusingen;
- 09.04.1997 katastertechnische Abmarkung als Grundlage zur Kreisgrenzenänderung erfolgt;
- voraus. 1999 Ende der Baumaßnahme des neuen Verkehrsknotens Gewerbepark Suhl-Friedberg / B 247;

Aktivitäten und Maßnahmen

Aufgrund des großen Handlungsdruckes, der durch die Kaufanträge von Investoren entstanden ist, wurde im Januar 1991 eine Vertragsgemeinschaft der Stadt Suhl und der Gemeinde St. Kilian mit der Zielstellung gegründet, den Gewerbepark Friedberg zu entwickeln. Im November 1991 konnte mit der Erschließung des 1. Bauabschnittes begonnen werden.

Noch vor der Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 1 zum Gewerbepark Suhl-Friedberg 1. Bauabschnitt im Oktober 1992 wurde im Juli die erste Grundsteinlegung für ein Druck- und Verlagshaus durchgeführt. In der Folgezeit wurden weitere Hochbauten errichtet und Flächen an Investoren verkauft. Parallel dazu erfolgte die Erschließung des 1. Bauabschnittes und die Bearbeitung des Bebauungsplanes für den 2. Bauabschnitt. Das Druckhaus der Suhler Verlagsgesellschaft "Freies Wort" konnte im September 1993 in Betrieb genommen werden.

Die Erschließung des 1. Bauabschnittes, die im Interesse einer frühzeitigen Nutzung abschnittsweise erfolgte, konnte bis Juni 1994 abgeschlossen werden. Zu dieser Zeit waren bereits 90% der ca. 30 ha Gewerbefläche an Investoren verkauft und schon zu 50% durch Investoren bebaut. Zu 55 % sollte die Nutzfläche durch produzierendes Gewerbe belegt werden.

Erschließungs- und Baumaßnahmen im 1. und 2. Bauabschnitt des Gewerbeparks Suhl-Friedberg



Abb. 20 a-c: Erschließungs- und Baumaßnahmen im 1. und 2. Bauabschnitt des Gewerbeparks Suhl-Friedberg



Abb. 20 d-f: Erschließungs- und Baumaßnahmen im 1. und 2. Bauabschnitt des Gewerbeparkes Suhl - Friedberg

Der 2. Bauabschnitt umfaßt wie der 1. Bauabschnitt ca. 30 ha Nutzfläche. Eigentümer des Großteils der Flächen waren der Bund (Bundesvermögensamt) und eines kleineren Flächenanteiles das Land Thüringen (Forstfläche). Der Grundstückskaufvertrag zwischen den Käufern Stadt Suhl / Großgemeinde St. Kilian und dem Verkäufer Bund (Bundesvermögensanstalt Liegenschaftsgesellschaft der Treuhandanstalt mbH i.A. des BVA) wurde im Dezember 1994 abgeschlossen. Ca. 40 Unternehmen hatten bis Mitte 1994 einen Antrag auf Grundstückskauf im 2. Bauabschnitt gestellt, darunter etwa 65 % aus dem produzierenden Sektor. Parallel zum Bebauungsplan wurde am Erschließungsprojekt gearbeitet.

Die Gemeindevertretungen ermächtigten per Beschluß die Vertragsgemeinschaft, ab 2. Halbjahr 1994 mit der Erschließung des 2. Bauabschnittes zu beginnen. Damit sollte erreicht werden, erste erschlossene Baugrundstücke gegen Ende 1995 veräußern zu können.

Bei der Erschließung des 2. Bauabschnittes ergaben sich allerdings erhebliche Verzögerungen durch verschiedenste Faktoren. Die Planung eines neuen Verkehrsknotens durch das Thüringer Straßenbauamt zur Anbindung des Gewerbeparkes Friedberg an die B 247 erforderte einen Zeitraum von 1 Jahr. Desgleichen war die Autobahntrassierung der A 73 Suhl-Lichtenfels, die zwischen dem 1. und 2. Bauabschnitt verläuft, in einem langwierigen Verfahren abzustimmen. Schließlich traten witterungsbedingte Zeitverschiebungen beim Rückbau ehemaliger militärischer Anlagen durch das Bundesvermögensamt im Winter 1994/95 auf dem Gelände des 2. Bauabschnittes auf.

Trotz Verzögerungen wurden bis Mitte 1996 bei der Vermarktung und Nutzung des 1. Bauabschnittes und der Erschließung des 2. Bauabschnittes folgende Sachstände erreicht:

- 26 Unternehmen sind in Betrieb gegangen und haben 866 Arbeitsplätze geschaffen,
- 10 Unternehmen führten derzeit den Bau ihrer Betriebe durch, in denen nach Fertigstellung 253 Arbeitskräfte beschäftigt werden sollten,
- 2 Unternehmen haben Flächen gekauft und bereiteten den Bau vor,
- mit 7 Unternehmen wurden feste Optionen/Zusagen zum Flächenerwerb vereinbart.

Damit war im 1. Bauabschnitt noch eine freie Nutzfläche von 4.000 m² vorhanden, was einem Nutzungsgrad - bezogen auf die Gesamtnutzfläche von 286.680 m² - von 98,6 % entsprach. Nach dem 1. Spatenstich zur Erschließung des 2. Bauabschnittes im September 1995, wurde diese trotz Verzögerungen kontinuierlich fortgesetzt.

In den folgenden zwei Jahren konnten weitere Flächen erschlossen und vermarktet werden. Mit Stand April 1998 sind im 1. Bauabschnitt 48 Gewerbeflächen verkauft worden, was bei den 30 ha Nutzfläche 98,5 % entspricht. Davon sind bereits 45 Unternehmen in Betrieb gegangen, 6 weitere Unternehmen betreiben Kauf- und Bauvorbereitung. Damit wurden ca. 1.800 Arbeitsplätze gesichert und zum Teil neu geschaffen.

Die insgesamt gute Belegung und Auslastung des 1. Bauabschnittes setzt sich im 2. Bauabschnitt fort. Verkauft wurden bis April 1998 10 Gewerbegrundstücke, für 6 Flächen liegen Verkaufsoptionen vor. Bisher sind 5 Unternehmen mit ca. 350 Beschäftigten in Betrieb gegangen. Darunter sind Großunternehmen wie die Deutsche Post AG mit einem Briefverteilzentrum oder der Möbelmarkt Opti-Wohnwelt vertreten. Weitere 2 Investoren (ca. 36 Beschäftigte) haben mit der Baudurchführung bzw. Bauvorbereitung begonnen. Es wird mit der Erhaltung bzw. Schaffung von über 1000 Arbeitsplätzen gerechnet.

Der Verkauf der letzten Flächen im 2. Bauabschnitt ist absehbar, da ständig neue Anfragen zu bearbeiten sind. Ist das Profil des anfragenden Betriebes für den Gewerbepark Friedberg ungeeignet, so vermittelt die Stadt Suhl solche Unternehmen auch an Nachbargemeinden weiter. Priorität bei der Wirtschaftsförderung Suhl hat eindeutig die Schaffung von Arbeitsplätzen, nicht die Konkurrenz zu anderen Standorten.

Gestaltungshandbuch, Investorenberatung und Investorenhandbuch

Rechtliches Instrumentarium für die Beplanung und Erschließung des Gewerbeparks waren zwei Bebauungspläne. Mit dem Gestaltungshandbuch sollten die auf attraktive Industriearchitektur und landschaftsgestalterische Maßnahmen orientierten Festsetzungen der Bebauungspläne sowohl umgesetzt als auch darüber hinausgehende effiziente ökologische und architektonisch attraktive Lösungen empfohlen werden.

Das durch ein Planungsbüro erarbeitete **Gestaltungshandbuch** bietet zu 10 verschiedenen Themenkreisen Lösungsvarianten an, welche sich mit dem Standort, dem Grundstück, dem Gebäude, Anlagen/ Nebenanlagen, Werbeanlagen, Farbe/Material, Verkehrsflächen, Grünflächen, Regenwasserableitung und alternativen Energien beschäftigen.

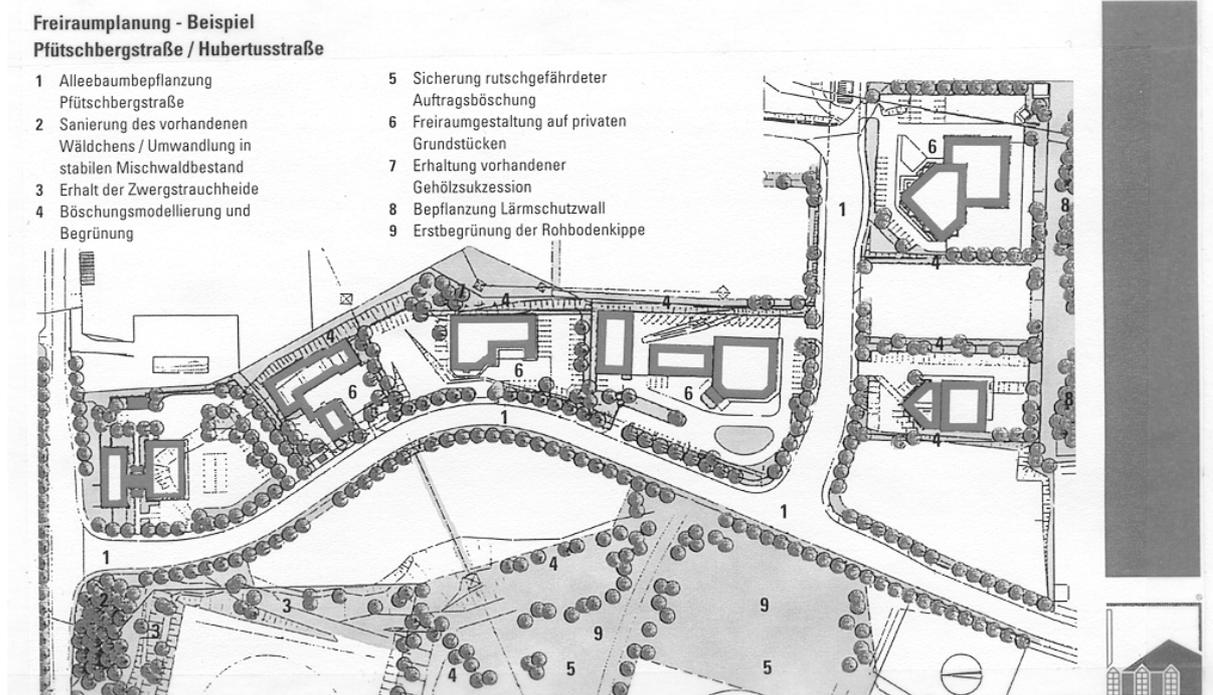


Abb. 21: Beispiel Grünplanung aus dem Gestaltungshandbuch (Stadt Suhl/Thüringen)

Jeder Themenkreis wird nach den jeweils relevanten Faktoren mit Planzeichnung und Text dargestellt, beispielsweise beinhaltet der Themenkreis "Standort" die relevanten Faktoren Zonierung, Topographie und Transport, Kombination von Vorhaben, Sichtbeziehungen, Klima- und Gebäudegestalt und Baugrund.

Das Gestaltungshandbuch wurde als Loseblattsammlung dekadisch im Format DIN A 3 aufgebaut. Die Blätter sind auswechsel- und ergänzbar. Damit kann das Gestaltungshandbuch je nach Bedarf und in Abhängigkeit der weiteren Investorenberatungen fortgeschrieben werden.

Die individuellen **Investorenberatungen** auf der Grundlage des Gestaltungshandbuches wurden vor allem zu den Themen Standortwahl (Lage, Größe, Zuschnitt), Berücksichtigung spezifischer Anforderungen der Investoren, Erläuterung der Festsetzungen des B-Planes und ihrer Umsetzung, Zonierung, Grünordnerische Festsetzungen, Gliederung des Baukörpers und der Fassade und Farbgestaltung durchgeführt.

Im Kaufvertrag wird die Pflicht der Investoren zur Inanspruchnahme der Beratung festgeschrieben. Der Investor erhält die Möglichkeit - für ihn ohne Kosten - angebotene Lösungen zur Ausfüllung des B-Planes anzunehmen oder weiterzuentwickeln, ist dazu aber nicht verpflichtet. Über den B-Plan hinausgehende besonders attraktive städtebauliche und land-

schaftsgestalterische Lösungen werden gleichfalls auf dem Wege der Investorenberatung angestrebt und unterstützt.

Die Investorenberatung war in der Regel ein längerer, mehrstufiger Prozeß, der mit der Kontaktaufnahme zwischen dem Investor und dem Amt für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung begann. Bereits in den ersten Gesprächen wurde der Standort vorgestellt und die Arbeit mit dem Gestaltungshandbuch nahegelegt. Ist die Entscheidung für den Standort gefallen, wurde die Beratung zur Auswahl des Baugrundstückes fortgesetzt. Dem Investor wurde dabei anheim gestellt, für ihn interessante Lösungen aus dem Gestaltungshandbuch kostenlos zur Verfügung zu erhalten.

Je nach Erfordernis und dem Grad der Kompliziertheit der zu lösenden Probleme sowie nach Ermessen des Investors wurde die Beratung bei der Vorbereitung des Bauantrages fortgeführt. Nach erteilter Baugenehmigung und Baubeginn konnten beim Auftreten bisher nicht erkannter Probleme weitere Beratungen stattfinden. In der Regel war die Investorenberatung anhand des Gestaltungshandbuches jedoch mit der Baugenehmigung abgeschlossen.

Die Beratungen zum 1. Bauabschnitt zeigten, daß Investoren sehr an einer guten Außendarstellung interessiert sind, wenn Kunden- und Werbewirksamkeit für sie am Standort von sehr großer Bedeutung sind (z.B. Großhandels- und Vertriebsunternehmen mit Ausstellungsstudios oder Autohäuser). Die Investorengespräche fanden große Akzeptanz bei den Bauherren und wurden als wertvolle Hilfe zur der Vorbereitung der Investition angenommen und auch in der Umsetzung der Einzelplanungen fortgesetzt.

- Beispielsweise wurden bei dem Vorhaben eines Telekommunikationsunternehmens besondere Maßnahmen für die Freiraumplanung und Begrünung festgesetzt, wie z.B. Hangbegrünung, Sanierung des angrenzenden Wäldchens, Erhaltung eines Biotops.
- Im Falle des Neubaus eines Möbelhauses¹⁸ konnten in die Vorhabenplanung mehrere Lösungsvarianten aus dem Handbuch aufgenommen werden, z.B. der Treppenhausvorsprung als Element der Fassadengliederung, die Verwendung von Verbundpflastersteinen anstelle bituminöser oder Betondecke zur Befestigung des Parkplatzes und der naturnahe Ausbau der Regenrückhalteanlage mit Ausbildung eines Feuchtbiotops.

¹⁶ Die Ansiedlung eines Möbelhauses entspricht zwar nicht den ursprünglichen Zielen zur Entwicklung des Gewerbeparks; die Ansiedlung war jedoch unumgänglich, um eine andere für die Stadtentwicklung sehr bedeutsame Fläche freizubekommen.



Abb. 22: Treppentürme des Möbelmarktes

Die Beratungspflicht für die Investoren wurde auch in die Kaufverträge für den 2. Bauabschnitt des Gewerbeparkes Suhl-Friedberg aufgenommen. Es gab seitens der Investoren keinerlei Bedenken, diese Festlegung notariell zu bestätigen. Mit jedem Investor, der sowohl im 1. Bauabschnitt als auch im 2. Bauabschnitt des Gewerbeparkes Suhl-Friedberg ein Grundstück gekauft hat, wurden Beratungsgespräche geführt. Bis Anfang 1998 haben diese Gespräche noch unter Beteiligung des Büros Bauplanung Suhl GmbH stattgefunden, welches das Gestaltungshandbuch erarbeitet hat. Die geplante weitere Beratung nach Auslaufen der Förderung durch das Stadtplanungsamt ist noch nicht lückenlos gewährleistet. Ein entscheidender Grund dafür sind personelle Umstrukturierungen sowohl im Baudezernat als auch im Amt für Wirtschaftsförderung, so daß Mitarbeiter, die bisher mit der Beratung der Investoren betraut waren, nicht mehr für diese Aufgabe zur Verfügung stehen.

In der Arbeit mit den Investoren zeigt sich allerdings folgendes Problem: Die Gespräche werden mit dem Käufer des Grundstückes geführt. Zu diesem Zeitpunkt haben sich die Investoren meist noch nicht entschieden, ob und welche Architekten bzw. welche Ing. - Büros sie mit ihrer Planung beauftragen. Es wird sehr oft mit Herstellern von Fertighallen verhandelt. Es zeigt sich, daß in der Regel ein Investorengespräch nicht ausreichend ist, sondern nachfolgend weitere Gespräche mit beauftragten Planern oder Architekten geführt werden müßten. Dazu ist aber ein großer Zeitaufwand erforderlich, der durch Mitarbeiter des Amtes für Wirtschaftsförderung und des Stadtplanungsamtes nicht aufzuwenden ist.

Die Bereitschaft, Ideen des Gestaltungshandbuches aufzunehmen, ist vorhanden, allerdings müßte dann der entsprechende Zeitaufwand durch die Berater aufgewendet werden, und die Lösungen sollten auf keinen Fall kostensteigernd wirken.

Weiterhin wurde ein **Investorenhandbuch** entwickelt und im Gegensatz zum Gestaltungshandbuch, das nur in begrenzter Anzahl zur Verfügung stand und den Investoren nur über die direkte Beratung zugänglich war, in einer ausreichenden Anzahl hergestellt und verteilt. Das Investorenhandbuch enthält Aussagen zum Wirtschaftsstandort Suhl und der regionalen Bedeutung der Stadt, die Vorstellung des Gewerbeparkes Suhl-Friedberg, ausgewählte Beispiellösungen des Gestaltungshandbuches und landschaftsgestalterischer Maßnahmen, die Ziele und Aktivitäten der Interessengemeinschaft Gewerbepark Friedberg e.V., die Wege, Möglichkeiten und Ansprechpartner der Wirtschaftsförderung, den Handlungsablauf für Investoren ab der Anfrage nach Industrie- bzw. Gewerbeflächen bis zur Inbetriebnahme des Vorhabens und die Übersicht kommunaler und wirtschaftlicher Partner der Investoren.



Abb. 23: Titelseite des Investorenhandbuches (Stadt Suhl/Thüringen)

Damit ist das Investorenhandbuch ein Ratgeber für den Investor, es wirbt für den Standort und führt den Investor an die Beratung zur Anwendung effizienter architektonisch attraktiver Lösungen und landschaftsgestalterischer Maßnahmen heran. Es wird von den Investoren als eine gute Grundlage für die unternehmensindividuelle Investitionsplanung geschätzt.

Welchen Stellenwert die Betreuung der Investoren während des Ansiedlungsprozesses durch die Stadt Suhl besitzt, zeigte eine Investorenbefragung im Jahr 1995. Demnach waren 70 % der befragten Investoren mit der Betreuung durch die Stadt Suhl sehr zufrieden bzw. 25 % zufrieden. Alle Investoren (100 %) bewerteten die Beratung mit einem zentralen Ansprechpartner bei der Stadt als positiv. Eine weitere Betreuung durch die Stadt Suhl wurde von 98 % der Investoren gewünscht.

Im Verlauf der Vermarktung und Investitionsdurchführung des Gewerbe parks Suhl-Friedberg ergab sich die Notwendigkeit, ein übergreifendes **Leit- und Informationssystem** für den Gewerbe park zu entwickeln, das sowohl für die Informationen im öffentlichen Raum als auch für betriebsbezogene Informationen und Hinweise einen einheitlichen Gestaltungsrahmen bilden sollte. Die Notwendigkeit ergab sich vor allem aus dem "Wildwuchs" individueller Werbe- und Hinweisschilder, die - oft im Widerspruch zur bestehenden städtischen Werbesatzung - die attraktive Ausgestaltung des Gewerbe parkes beeinträchtigen und auch nicht den angestrebten Zweck der Verkehrsleitung und werblichen Information erfüllten.

Anfang 1996 wurde ein Gutachten "Einsatzkonzeption zu einem Leit- und Informationssystem für Gewerbeansiedlungen" in Auftrag gegeben und Mitte 1996 vorgelegt.

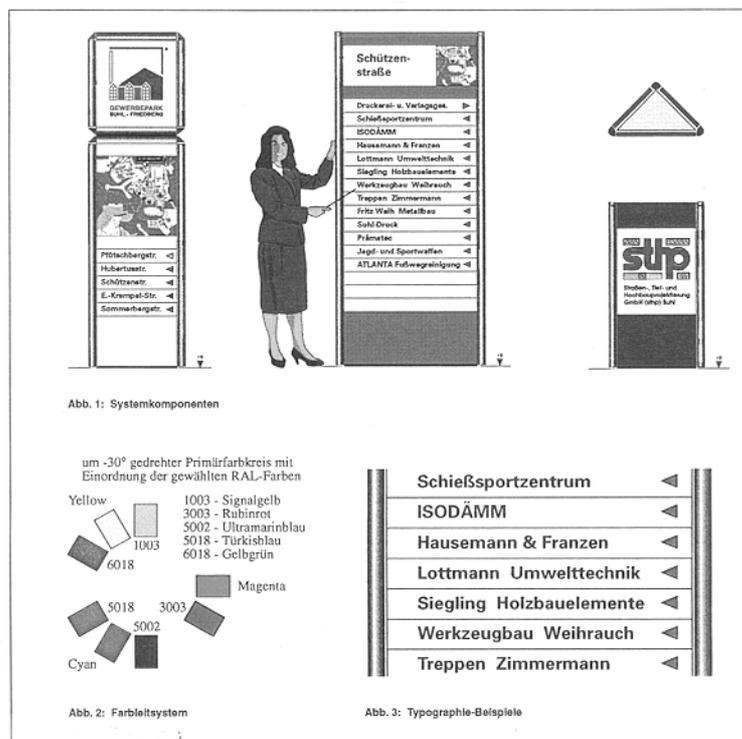


Abb. 24: Leit- und Informationssystem für den Gewerbe park (Stadt Suhl/Thüringen)

Die inzwischen angesiedelten bzw. investitionsdurchführenden Unternehmen, aber auch künftige Investoren zeigten großes Interesse, ihre Kunden und wirtschaftlichen Partner an den neuen Betriebsstandort heranzuführen. Nach einem Theorie- und Analyseteil sollte das Leit- und Informationssystem deshalb konkret für den Gewerbepark Friedberg umgesetzt werden.

Bis Mai 1998 wurden 3 straßenbezogene Sammelaufsteller errichtet. Ein zentraler Aufsteller für das gesamte Gewerbegebiet sowie weitere 2 straßenbezogene Sammelaufsteller können erst nach Fertigstellung der neuen Verkehrslösung (Bau eines Verkehrsknotens zur Anbindung des Gewerbeparks an die Bundesstraße 247) aufgestellt werden. Die Beteiligung der Betriebe, ihren Betriebsnamen auf dem Sammelaufsteller einzutragen, war sehr gut.

In enger Zusammenarbeit wurde erreicht, daß das entsprechende Logo farblich in den Sammelaufsteller eingefügt wird. Dadurch ist eine gute Erkennbarkeit gegeben. Mit jeder einzelnen Firma wurde ein entsprechender Vertrag zur finanziellen Beteiligung an der Aufstellung der Sammelaufsteller abgeschlossen. Die Verträge liegen für 95 % der Firmen vor.

Nicht gelungen ist die Weiterführung des Leit- und Informationssystems zu den privaten Aufstellern. Da die Einführung erst 1997 erfolgte, die ersten Firmen aber bereits seit 1992 im Gewerbepark Friedberg ansässig sind, war eine Vielzahl individueller Aufsteller vorhanden, die nicht durch neue Aufsteller ersetzt wurden. Die Einführung eines solchen Systems in einem neuen Gewerbepark sollte von Anbeginn an erfolgen und ähnlich der Investorenberatung im Notarvertrag festgeschrieben werden. Nur dann ist eine vollständige Beteiligung der Firmen sowohl an den Sammelaufstellern als auch im privaten Bereich gegeben.



Abb. 25: Neue Aufsteller im Gewerbepark

Landschaftsgestalterische Maßnahmen

Wesentliche Maßnahmen bezogen sich auf die landschaftsgestalterische Einbindung des Gewerbeparkes in die Umgebung des Thüringer Waldes.

Entsprechende **landschaftsgestalterische Planungen** wurden in Angriff genommen, als der erste Bauabschnitt bereits in Entwicklung und die Betriebsgebäude in Bau, z.T. auch schon fertiggestellt waren. Dementsprechend hatte die landschaftsgestalterische Einbindung des 1. Bauabschnittes nachholenden Charakter und war vor allem auf die öffentlichen Flächen orientiert. Um auch die Investoren, die ihre Grundstücke bereits gekauft hatten, zu einer Anpassung der Grünplanung auf ihren Grundstücken an die vorgesehenen Maßnahmen zu bewegen, wurde für insgesamt 5 Unternehmen eine Modellplanung erstellt.

Die Modellplanung gab den Unternehmen ein abgestimmtes Gestaltungskonzept in die Hand, wodurch vorliegende Ausführungsplanungen zu Gunsten einer verbesserten Grünordnung verändert und entsprechend den kommunalen Planungen realisiert wurden.

Die Erfahrungen aus dem 1. Bauabschnitt wurden analysiert und für den 2. Bauabschnitt Modifikationen des Planentwurfes vorgenommen, mit denen die grünordnerischen Maßnahmen gesichert werden sollten. Im einzelnen wurden folgende Festsetzungen in den Bebauungsplan für den 2. Bauabschnitt aufgenommen:

- Anlage von 3 m breiten Grünstreifen (öffentliche Grünfläche) mit durchgehender Straßenbaumbepflanzung an den Haupteinfahrstraßen,

- Anlage einer 3 - 7 m breiten privaten Grünfläche zwischen straßenseitiger Baugrenze und öffentlicher Grünfläche (abhängig vom Baufeld),
- Ausweisung eines mindestens 5 m breiten Grünstreifens (private Grünfläche) an der Grenze zum benachbarten Grundstück. Damit sind Grundstücke in der Regel durch 10 m breite Grünstreifen getrennt.

Diese Vorschläge verbesserten wesentlich die landschaftliche Integration der einzelnen Baufelder und Grundstücke. So konnten z.B. die z.T. beträchtlichen Höhenunterschiede in den breiteren Grünstreifen unter Vermeidung kurzer Steilböschungen bzw. technischer Bauwerke landschaftsgerechter und kostengünstiger abgefangen werden. Auch entfallen bei ausreichend breiten Grünstreifen nachbarschaftsrechtliche Bedenken zur Anpflanzung großkroniger Bäume. Weiterhin gestattet die Ausweisung eines 6 - 10 m breiten Grünstreifens zu den Haupterschließungsstraßen eine optimale landschaftliche Einbindung von Hochbauvorhaben. Dazu zählt u.a. die Straßenbaumbepflanzung, deren Anlage, Entwicklung und Pflege im zweiten Bauabschnitt in der öffentlichen Hand liegt.

Zur landschaftlichen Integration des Gewerbeparkes wurden darüber hinaus Waldrandsanierungen an den Grenzen des Gewerbeparkes durchgeführt (stufiger Aufbau eines naturnahen Waldmantels), Böschungsbegrünungen auf neu angelegten Rohbodenkippen realisiert (ingenieurbioologische Bauweisen, standortgerechte Saatgutmischungen, landschaftsgerechte Gehölzpflanzungen) und Feuchtbiotope und naturnahe Gerinnen in Verbindung mit dem Bau von Regenrückhaltebecken (naturnahe Lösungen) angelegt. Diese Maßnahmeempfehlungen wurden auch bei der Durchführung des 2. Bauabschnittes geplant und berücksichtigt.

Auch die Grünplanungen auf den Betriebsgrundstücken wurden an diesen Konzepten orientiert und umgesetzt. In einigen Fällen werden auf den privaten Grundstücken sogar Gärtner beschäftigt, um die Grünbereiche entsprechend zu pflegen. Insgesamt wird der Standort seiner Bezeichnung als "Gewerbepark" gerecht.





Abb. 26 a-c: Öffentliche und private Begrünungsmaßnahmen





Abb. 26 d-e: Öffentliche und private Begrünungsmaßnahmen

Effizienteste Organisationsform, Koordinierung und Beratung zur Umsetzung

Die zu Beginn des Projektes noch bestehende Situation von drei am Gewerbepark beteiligten Gemeinden (Stadt Suhl, Hirschbach und Altendambach) ließ es notwendig erscheinen, sich Gedanken über eine effektive Handhabung der Erschließung und Betreibung des Gewerbeparks Friedberg zu machen. Die aus diesem Grund angestrebte Untersuchung der **effizientesten Organisationsform** der interkommunalen Zusammenarbeit zwischen der Stadt Suhl und der inzwischen gebildeten Großgemeinde St. Kilian (der neben anderen die Gemeinden Hirschbach und Altendambach angehören) unter Beteiligung des Landkreises Suhl, später (nach Inkrafttreten der Gebietsreform) des Landkreises Hildburghausen, zur Vorbereitung, Erschließung und Vermarktung des Gewerbeparkes Suhl-Friedberg ist sehr umfassend erfolgt.

Zur Ermittlung der optimalen Organisationsform wurde zunächst eine Erhebung der Rahmenbedingungen durchgeführt. Nach der Prüfung aller grundsätzlich einsetzbaren (öffentlich-rechtlichen oder privatrechtlichen) Organisationsformen kristallisierte sich das Modell eines öffentlich-rechtlichen Vertrages in Form einer Zweckvereinbarung als die effizienteste Form heraus, die nach einem Abgleich der Rahmenbedingungen mit der Ausarbeitung zweier Alternativen im Detail spezifiziert wurde.

Bestandteil der Untersuchungen war auch die Erarbeitung eines Kosten- und Finanzierungsmodells in Form einer Betriebswirtschaftlichen Planung zum Gewerbepark Friedberg für den Zeitraum 1994-2002. Dieses Modell ermöglicht nach den Grundsätzen der Betriebswirtschaft, die in den Phasen Planung, Erschließung, Vermarktung und Betreibung des Gewerbeparkes bei den Kommunen eintretenden Kosten und Erlöse zu ermitteln, aufzugliedern, vorzuberechnen und zu planen, sofern gesicherte Ausgangsdaten vorliegen. Es wurde am Beispiel des 1. Bauabschnittes erarbeitet und für den 2. Bauabschnitt als Planmodell strukturiert.

Das Modell Zweckvereinbarung wurde mehrmals mit allen Beteiligten diskutiert und Änderungsvorschläge aufgenommen. Ende 1994 wurde dem Entwurf der Zweckvereinbarung bei Berücksichtigung der vorgeschlagenen Änderungen von den Gemeinderäten zugestimmt. Als nächster Schritt sollte die Beschlußfassung im Stadtrat Suhl und Gemeinderat St. Kilian vorbereitet werden.

Eine grundsätzliche Veränderung der Ausgangsbedingungen führte jedoch Anfang 1995 dazu, daß die im Organisationsmodell und im Kosten- und Finanzierungsmodell aufgezeigten Lösungswege zur weiteren Planung, Erschließung und Betreibung des Gewerbeparkes Suhl-Friedberg für den 2. Bauabschnitt nicht mehr angewendet wurden.

Die Großgemeinde St. Kilian sah sich nach eigenen Angaben außerstande, die anteiligen Kosten der Vorbereitung und Erschließung des 2. Bauabschnittes vorzufinanzieren. Dies

wird mit Erlösausfällen im 1. Bauabschnitt infolge zeitlich späterer Verkäufe und Erlösminderungen wegen begrenzter Bebaubarkeit einiger Flächen begründet.

Bedingt durch den Erschließungsablauf würde auch im 2. Bauabschnitt der mögliche Verkauf von Baugrundstücken zeitlich später liegen als in der Suhler Gemarkung. St. Kilian unterbreitete deshalb den Vorschlag, daß die Stadt Suhl die weitere Vorbereitung und Finanzierung des 2. Bauabschnittes allein betreiben sollte. Die Stadt Suhl hat den Standpunkt der Großgemeinde St. Kilian unter der Voraussetzung akzeptiert, daß eine entsprechende Gebietsänderung zwischen beiden Gemeinden und zwischen dem Stadtkreis Suhl und dem Landkreis Hildburghausen mit Flächenaustausch vollzogen wird.

Die Beschlüsse wurden gefaßt, der Antrag auf Gebietsänderung mit Flächenaustausch beim Thüringer Innenministerium gestellt und der Kaufvertrag zu den betreffenden Flächen zwischen der Stadt Suhl und der Großgemeinde St. Kilian geschlossen. Die Vorbereitung, Erschließung, Vermarktung und Betreibung des 2. Bauabschnittes erfolgte nun in alleiniger Verantwortung der Stadt Suhl.

Im Hinblick auf die interkommunale Kooperation bewertet die Stadt Suhl den bisherigen Projektverlauf dahingehend, daß die genannten Modelle bzw. Entwürfe (öffentlich-rechtliche Zweckvereinbarung und Modell der betriebswirtschaftlichen Planung eines Gewerbeparkes) für die Erschließung und Nutzung von interkommunalen Baugebieten für hieran beteiligte Kommunen eine gute Hilfestellung darstellen. Im konkreten Fall Gewerbepark Suhl-Friedberg konnte die Nichtanwendung nicht vorhergesehen werden, da es sich um eine neue und nicht erwartete Problemstellung handelte, vor der die beteiligten Kommunen und Gebietskörperschaften standen.

Im Verlauf der Untersuchungen wurden die Probleme der Vorfinanzierung von Erschließungsleistungen, Laufende Kosten bei der Betreibung eines Gewerbeparkes und der Verwaltungsaufwand zur Gewinnung und Betreuung der Investoren u.a. bei außergewöhnlich ungleich gewichtigen kommunalen Partnern freigelegt, was schließlich zur Veränderung bisheriger Positionen und Ansätze führte. Resümierend werden als entscheidende Faktoren zur Findung und Umsetzung einer effizienten Organisationsform bei großen interkommunalen Investitionsvorhaben die Finanzkraft der beteiligten Kommunen und der politische Wille angesehen.

5.1.4 Probleme

Im Verlauf des Modellvorhabens sind die folgenden Probleme aufgetreten:

- Zeitverzögerungen bei der Entwicklung des 2. Bauabschnittes durch Straßenplanungen;
- Akzeptanzprobleme bei bestimmten gestalterischen Festsetzungen im Bebauungsplan für den 1. Bauabschnitt;
- teilweise Aufhebung der interkommunalen Kooperation.

Zeitliche Verzögerungen bei der Vorbereitung des zweiten Bauabschnittes haben sich dadurch ergeben, daß die Planung eines neuen Verkehrsknotens durch das Thüringer Straßenbauamt, der den Gewerbepark Friedberg, das angrenzende Büro- und Dienstleistungszentrum und das Wohngebiet Friedberg an die B 247 neu anbindet, nicht zügiger vorangetrieben werden konnte. Weiterhin war die Trassierung der geplanten A 73 Suhl-Lichtenfels, die zwischen dem 1. und 2. Bauabschnitt des Gewerbeparks Suhl-Friedberg verläuft, nur in einem langwierigen Verfahren abzustimmen. Letztendlich kam es zu witterungsbedingten Verzögerungen im Winter 1994/95 beim Rückbau ehemaliger militärischer Anlagen im Bereich des 2. Bauabschnittes.

Hierdurch bedingt, ist gegenüber den ursprünglichen Zeitvorstellungen ein Verzug von mehr als einem Jahr eingetreten. Das wirkte sich vor allem auf die geplante Beratung der Investoren für den 2. Bauabschnitt aus, mit der erst Ende 1995 begonnen werden konnte. Grundsätzliche Probleme haben sich durch diese Verzögerung aber nicht ergeben.

Probleme hat aber die Durchsetzung bestimmter **gestalterischer Festsetzungen** im Bebauungsplan für den 1. Bauabschnitt bereitet. Eine Reihe von Festsetzungen wurden von den Investoren nur mit großen Widerständen akzeptiert, weil sie in der gegebenen Situation entweder für reale Probleme sorgten oder aber im Verhältnis des Aufwandes zum - auch indirekten - Ertrag bzw. zum Ergebnis für das gestalterische Erscheinungsbild des Unternehmens von den Investoren ungünstig beurteilt wurden. Letzteres traf besonders für Dachbegrünungen zu, gegen die sich bei den Investoren der meiste Widerstand artikulierte, da der Sinn dieser Maßnahme nicht eingesehen wurde. Widerstände ergaben sich des weiteren bei den folgenden Festsetzungen:

- Festsetzung der Dachform Satteldach mit einer Neigung von 26° - 32° in festgelegten Bauflächen - Die Investoren sahen darin einen Zwang zur unwirtschaftlichen Bauweise, da mit hohen Baukosten wirtschaftlich nicht nutzbarer Bauraum geschaffen würde.
- Beschränkung der Neigung von Flachdächern auf 6°. Diese zu geringe Neigung berücksichtigt nicht die Notwendigkeit des Abrutschens- und tauens von Schneemassen, wie sie in Mittelgebirgslagen notwendig ist.

- Punktuelle Festlegung der Grundstücksein- und -ausfahrten. Dies entsprach nur im Ausnahmefall den technologischen Abläufen und Notwendigkeiten der Gewerbebetriebe.

Die Stadt Suhl hat zwar in keinem Fall Abstriche vor ihren Vorstellungen gemacht und die Festsetzungen in allen Fällen auch durchgesetzt, der hierfür erforderliche Verhandlungsaufwand wurde aber als unverhältnismäßig hoch angesehen. Als Folge aus diesen Erfahrungen wurden in der Bauleitplanung für den 2. Bauabschnitt einzelne Festsetzungen (z.B. Dachform, Flachdachneigung, Oberflächenwasserversickerung) flexibler formuliert und andere Festsetzungen - vor allem die Pflicht zur Durchführung von Dachbegrünungen - ganz fallengelassen.

Auch der geplante umfassende Einsatz des Leit- und Informationssystems ließ sich nicht vollständig umsetzen. Sind die straßenbezogenen Sammelaufsteller und der zentrale Aufsteller für das gesamte Gewerbegebiet auch schon als Erfolg zu werten, konnten sich die privaten Aufsteller bisher noch nicht durchsetzen. Zu viele individuelle Aufsteller wurden seit Beginn der Besiedlung des Gewerbeparks (1992) errichtet, so daß die Durchsetzung eines einheitlichen Systems im Jahre 1997 zu spät kam. Die Einführung eines solchen Systems sollte demnach von Anfang an verfolgt und möglichst im Notarvertrag festgeschrieben werden.

Ein weiteres potentiell Problem - die **Sicherung der gestalterischen Beratung** nach Auslaufen der Mittel für die Einbindung eines externen Architekten - wurde gegen Ende des Vorhabens rechtzeitig erkannt und sollte durch die Einbeziehung des Bauordnungsamtes (Beauftragung eines hierfür qualifizierten Mitarbeiters) bereits im Ansatz vermieden werden. Mit den jetzt vorgesehenen personellen Umstrukturierungen sowohl im Baudezernat als auch im Amt für Wirtschaftsförderung ist die weitere Beratung nun allerdings nicht mehr lückenlos gesichert. Durch diese Fragestellung wird ein grundsätzliches Problem vergleichbarer Projekte - die vor allem auf externem Know-how aufbauen - angesprochen, für dessen Lösung rechtzeitig Sorge getragen werden muß. Nicht jede Kommune befindet sich in einer vergleichsweise günstigen Situation, verwaltungsintern auf qualifizierte Kräfte zurückgreifen zu können, so daß eine qualifizierte externe Beratung entweder für die gesamte Laufzeit eines Projektes sichergestellt werden muß oder Anforderungen und Vorgehensweise auf die gegebenen Kapazitäten der jeweiligen Kommune abgestimmt werden müssen.

Der vierte Problemkreis betraf **Schwierigkeiten bei der interkommunalen Entwicklung** des Gewerbeparkes. Auf der Basis der Beratungen zur effizientesten Organisationsform für einen interkommunalen Gewerbepark bestand Konsens bei den Partnern, die bisherige informelle Kooperation in eine feste organisatorische Form zu bringen. So wurde nach

Beschlußfassung des Stadtrates Suhl und des Gemeinderates St. Kilian der Abschluß einer **Zweckvereinbarung** zwischen beiden Kommunen angestrebt.

Das ausgearbeitete Kosten- und Finanzierungsmodell führte bei der Gemeinde St. Kilian allerdings zur Erkenntnis, daß sie die notwendigen finanziellen Vorleistungen zur Erschließung des 2. Bauabschnittes nicht aufbringen könnte. Da die von der Gemeinde St. Kilian vorgeschlagene Lösung, die Stadt Suhl solle die Vorbereitung des 2. Bauabschnittes in alleiniger Verantwortung übernehmen, nur durch eine Gebietsänderung mit Flächenaustausch zu realisieren war, mußte der angestrebte Abschluß einer Zweckvereinbarung zwischen beiden Kommunen scheitern. Statt dessen wurde der - in den Untersuchungen zwar behandelte, aber jedoch als nicht realistisch angesehene - Gebietsaustausch vorgenommen. In der Folge konnte die Vorbereitung und Erschließung des 2. Bauabschnittes zügig fortgesetzt werden.

5.1.5 Perspektiven

Die weiteren Perspektiven des Vorhabens sind zwar im Grundsatz günstig, jedoch allein schon aufgrund der weit fortgeschrittenen Entwicklung begrenzt. Der 1. Bauabschnitt ist fast vollständig, der 2. Bauabschnitt bereits zu etwa 40% vermarktet. Der Abschluss der Besiedlung wird für 2-4 Jahre vorgesehen, eine weitere Ausdehnung des Gewerbeparks wird angesichts der exponierten Lage allenfalls noch marginal möglich sein. Als wesentliche Aufgabe wird von der Stadt Suhl lediglich noch die Verschmelzung des Gewerbeparks mit dem angrenzenden Büro- und Dienstleistungszentrum und dem Schießsportzentrum gesehen. Diese wird derzeit baulich schon durch die neue Telekom Niederlassung Suhl und verkehrlich durch die durchgehenden Busverbindungen gewährleistet.

Insgesamt dürfte zu diesem Zeitpunkt ein in der Summe hochwertiger Gewerbepark mit einer Größe von 56 ha entwickelt worden sein, der durch den direkten Anschluß an die A 73 weiter aufgewertet wird und mit dem Investorenverein auch die notwendigen organisatorischen Grundlagen für eine langfristige Qualitätssicherung hat. Mit der halbwegs gesicherten Weiterführung der Gestaltungsberatung durch die Kommune sind für die weitere Entwicklung des 2. Bauabschnittes die Voraussetzungen gegeben, wie schon die städtebauliche Qualität der Erstinvestitionen im 2. Bauabschnitt zeigt. Offen ist derzeit noch das Problem, das bisher erreichte Qualitätsniveau auch bei Nachfolge- und Erweiterungsinvestitionen durchzusetzen und zukünftig womöglich noch Verbesserungen an weniger gelungenen Investitionen zu erreichen. Hierfür bietet der Investorenverein zwar grundsätzliche Möglichkeiten; welche Bedeutung er in dieser Hinsicht tatsächlich erlangen kann, läßt sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht beurteilen.



Abb. 27 a-c: Neue Gebäude im Gewerbepark Suhl - Friedberg



Abb. 27 d-f: Neue Gebäude im Gewerbepark Suhl - Friedberg

5.2 Erfahrungen zum Instrumenteneinsatz / Verfahren

5.2.1 Rechtsinstrumentarium

Zur Vorbereitung und Planung des Gewerbeparkes Suhl-Friedberg wurden gemäß § 246a BauGB als Vorbereitende Bauleitplanung Teil-Flächennutzungspläne und als Verbindliche Bauleitplanung Bebauungspläne - jeweils getrennt für den 1. und 2. Bauabschnitt - erarbeitet.

Die drei Gemeinden erschlossen sich die Möglichkeit, laut § 246a des Baugesetzbuches, Abschnitt 1, Pkt. 1 und 3 einen Teil-Flächennutzungsplan zu erstellen, um nach Bildung einer Vertragsgemeinschaft die Vorbereitung und Planung des Gewerbegebietes auf jeweils übereinstimmender Beschlußfassung der Stadt- und Gemeindevertretungen zu organisieren und zu leiten. Mit dem Teil-Flächennutzungsplan wurden folgende wesentliche Festsetzungen getroffen:

- Gewerblich-industrielle Nutzung,
- Lage und Grenzen des Gewerbeparks und der zwei Bauabschnitte,
- Bauflächen für industrielle und gewerbliche Nutzung,
- HAUPTerschließungsstraße.

Parallel dazu wurden mehrere Vorbereitungswege abgearbeitet:

- Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 1,
- Erschließungsplanung für den 1. Bauabschnitt,
- Grundstückskaufverhandlungen,
- Antragsverfahren zur Förderung der Erschließung des 1. Bauabschnittes im Rahmen der Gemeinschaftsaufgabe Ost - wirtschaftsnahe regionale Infrastruktur,
- Beratung und Gewinnung der Investoren.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 1 wurde Planungssicherheit zur Durchführung der öffentlichen Erschließung und der privaten Investitionen im 1. Bauabschnitt geschaffen. Der aus dem Teil-Flächennutzungsplan entwickelte Bebauungsplan beinhaltet gleichzeitig einen Grünordnungsplan. Seine Festsetzungen hatten zum Ziel, bei Gewährleistung kostengünstiger Baulandpreise für die Investoren des produzierenden Gewerbes sowohl eine qualitätsvolle Industriearchitektur als auch landschaftsgestalterische Maßnahmen mit hohen Ansprüchen umzusetzen. Deshalb wurden über die für einen qualifizierten B-Plan zwingend notwendigen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen hinausgehende Lösungen festgeschrieben. Das betrifft z.B. Festsetzungen zur Dachneigung, Dachform, zu Grundstückszufahrten, zur Dachbegrünung und zur Regenwasserversickerung.

Trotz der umgesetzten architektonisch anspruchsvollen Lösungen im 1. Bauabschnitt konnten nicht alle Festsetzungen reibungslos durchgesetzt werden.

- So erwies sich z.B. die zu detaillierte Festsetzung der Dachform Satteldach mit einer Neigung von 26° - 32° in festgelegten Bauflächen als problematisch und nicht durchsetzbar. Die Investoren von Gewerbebetrieben sahen darin einen Zwang zu unwirtschaftlicher Bauweise, da mit hohen Baukosten wirtschaftlich nicht nutzbarer Bauraum geschaffen würde. Im Ergebnis mehrerer Befreiungsanträge wurde der Spielraum des möglichen Neigungswinkels auf 12° - 32° verändert.
- Hemmend wirkte auch die Beschränkung der Neigung von Flachdächern auf 6° . Das in Mittelgebirgslagen notwendige Abtauen und Abrutschen von Schneemassen wird durch die geringe Dachneigung nicht gewährleistet, weshalb die Neigung schließlich auf 8° erhöht wurde.
- Die punktuell festgelegten Grundstücksein- und ausfahrten entsprachen nur im Ausnahmefall den technologischen Abläufen und Transportbedingungen des jeweiligen Gewerbebetriebes, so daß sich auch in diesem Fall viele Befreiungs- und Änderungsanträge ergaben.
- Weiterhin wurde bei Flachdächern grundsätzlich eine extensive Dachbegrünung von mindestens 40 % der Gesamtfläche gefordert. Diese aus ökologischer und gestalterischer Sicht zweckmäßige Maßnahme wurde von 25 % der Unternehmen hauptsächlich aus Kostengründen abgelehnt. In den argumentativen Auseinandersetzungen konnte oft Einsicht der Unternehmen erreicht werden, wenn sie diese Maßnahme als unternehmenswerbend akzeptierten. Andererseits erhob sich Widerspruch, wenn infolge der Höhenlage des Gebäudes die Begrünung des Daches vom Kunden oder Besucher nicht optisch wahrgenommen werden konnte. Den Befreiungsanträgen wurde trotzdem durch den Bauausschuß nicht entsprochen.
- Als verbesserungsbedürftig erwiesen sich auch die Festsetzungen zur Oberflächenwasserversickerung, da diese nicht die geologische Beschaffenheit des Baugrundes und Bodens berücksichtigen, die in gebirgiger Lage eine Versickerung oft unmöglich macht, und in Folge darunter liegende Grundstücke und private wie öffentliche Anlagen beschädigen kann.

Diese Erfahrungen und Probleme bei der Entwicklung des 1. Bauabschnittes wurden bei der Bebauungsplanung des 2. Bauabschnittes - die ebenfalls aus den Teilflächennutzungsplan entwickelt und über einen vergleichbaren Parallelverlauf der bereits geschilderten Vorbereitungswege umgesetzt wurde - berücksichtigt und der 2. Bebauungsplan zum Gewerbepark Friedberg flexibler, d.h. weniger detailliert gestaltet. Damit wurde

gleichzeitig der Schwerpunkt der architektonischen Gestaltung auf die Beratung der Investoren anhand des Gestaltungshandbuches verlagert. Im einzelnen wurden die folgenden Festsetzungen modifiziert:

- Für bestimmte Bauflächen sind die Dachformen Satteldach und Flachdach (Industriefläche GI) ebenfalls festgeschrieben, jedoch gilt für Satteldächer ein Neigungsspielraum von 12° - 48° . Daraus folgt für Flachdächer eine Neigung kleiner 12° . Damit ist die Variationsbreite entsprechend der unterschiedlichen Anforderungen der Gewerbeunternehmen beträchtlich erhöht worden.
- Weiterhin ist jetzt auf jedem Grundstück eine bis 10 m breite Ein- und Ausfahrt in einem Einfahrtsbereich - also keine punktuellen Festsetzungen - zulässig. Bei Bedarf entsprechend spezieller betrieblicher Abläufe sind weitere Ein- und Ausfahrten ausnahmsweise möglich.
- Dachbegrünung für Flachdächer wird grundsätzlich empfohlen, aber nicht mehr vorgeschrieben. Der Investor kann also entscheiden, ob er die Empfehlung annimmt oder ausreichend andere private Begrünungsmaßnahmen auf dem Grundstück umsetzt.
- Die Regelungen hinsichtlich der Oberflächenwasserversickerung gelten weiterhin wie für den 1. Bauabschnitt, jedoch ist zuvor eine gutachterliche Einschätzung der Versickerungsleistung des anstehenden Baugrundes vorzunehmen und darauf aufbauend eine bautechnische Lösung vorzulegen. Damit wird die Wirksamkeit der Maßnahmen der Versickerung des Regenwassers unter Beachtung der geologischen Bedingungen gewährleistet.

Die Pflicht der Investoren zur Inanspruchnahme der Beratungen wird im Grundstückskaufvertrag festgeschrieben. Der Investor erhält die Möglichkeit - für ihn ohne Kosten -, angebotene Lösungen zur Ausfüllung des B-Planes anzunehmen oder weiterzuentwickeln, ist dazu aber nicht verpflichtet. Darüber hinausgehende besonders attraktive städtebauliche und landschaftsgestalterische Lösungen werden gleichfalls auf dem Wege der Investorenberatung angestrebt und unterstützt. An diesen Lösungen sind Investoren besonders interessiert, wenn Kunden- und Werbewirksamkeit für sie am Standort von sehr großer Bedeutung sind.

Die Stadt Suhl zieht aus diesen Erfahrungen die Schlußfolgerung, daß die städtischen Gesamtzielstellungen im Bebauungsplan lediglich als Mindestforderungen festgesetzt werden sollten, so wie es im 2. Bauabschnitt erfolgt ist. Mit diesen Festsetzungen kann und sollte die Basisqualität des Gebietes sichergestellt werden. Detailliertere Festsetzungen wie im 1. Bauabschnitt haben sich allerdings nicht als sinnvoll erwiesen, weil mit ihnen zu

wenig auf die spezifischen Anforderungen einzelner Investoren Rücksicht genommen werden kann.

Die eigentliche Durchsetzung gestalterischer Qualitäten wird damit auf die informelle Ebene der Gestaltungsberatung verlagert. Dabei muß die Inanspruchnahme dieser Beratung verpflichtend abgesichert werden; hierzu hat sich eine entsprechende Regelung im Grundstückskaufvertrag bewährt.

5.2.2 Finanzinstrumentarium

Die finanzielle Ausgangsposition der Stadt Suhl zu Beginn des Projektes "Gewerbepark Friedberg" mußte infolge der Knappheit der Kommunalhaushalte mit einem Finanzierungsstand Null gekennzeichnet werden. Bei der Vorbereitung, Planung, Erschließung und Nutzung des Gewerbeparkes Friedberg wurde und wird deshalb ein breites Spektrum unterschiedlicher Finanzierungsquellen, meist in Abhängigkeit von verschiedenen Förderprogrammen, eingesetzt.

In der Phase der Planung wurden Fördermittel zur Städtebauförderung nach dem Bundes-Länder-Programm und Thüringer Landesprogramm als nicht rückzahlbarer Zuschuß sowie kommunale Eigenmittel für die Erstellung des Teil-Flächennutzungsplanes und der Bebauungspläne Nr. 1 und Nr. 2 in Anspruch genommen.

Für die erforderlichen Grundstückerkäufe (1. und 2. Bauabschnitt) wurden kommunale Eigenmittel (Kommunalkredite) eingesetzt, die in den Grundstückspreis eingehen, so daß diese Mittel mit erfolgten Grundstücksverkäufen wieder zurückfließen.

Für die Erschließung des 1. und 2. Bauabschnittes wurden und werden Fördermittel aus der Gemeinschaftsaufgabe zur "Förderung wirtschaftsnaher regionaler Infrastruktur" und des Europäischen Regionalfonds als nicht rückzahlbare Investitionszuschüsse (80% bzw. 63%) und kommunale Eigenmittel eingesetzt. Die Investitionszuschüsse wirken kostenmindernd auf den Preis der erschlossenen Baugrundstücke und somit indirekt wirtschaftsfördernd für die Investoren. Die kommunalen Eigenmittel (Kreditprogramm des Bundes zur Förderung kommunaler Investitionen im Beitrittsgebiet) fließen mit erfolgtem Grundstücksverkauf zurück.

Während der Vermarktung und Nutzung des Gewerbeparkes durch sich ansiedelnde Unternehmen kommen Eigenmittel der Investoren zum Einsatz, die sich auf unterschiedliche Weise aus Eigenkapital, Investitionszuschüssen und Krediten zusammensetzen und durch steuerliche Hilfen wie Sonderabschreibungen und Investitionszulagen unterstützt werden.

Das Vorhaben bewegt sich damit hinsichtlich seiner Finanzierung im wesentlichen in konventionellem Rahmen. Das vorhandene Finanzierungsinstrumentarium wird von der Stadt Suhl als ausreichend und durchaus funktional eingeschätzt. Grundsätzliche Defizite im Finanzierungsinstrumentarium werden nicht bemängelt. Kritisiert wird allerdings der hohe Verwaltungsaufwand bei der Vorbereitung und Durchführung der Antragsverfahren zur Inanspruchnahme von Fördermitteln, der allerdings zumindest teilweise auch auf die notwendige Beratung und Unterstützung privater Investoren sowie zur Durchführung und Koordinierung aller Aufgaben der Vorbereitung und Betreibung des Gewerbeparks Suhl-Friedberg - als Folge der hohen Qualitätsansprüche - zurückzuführen ist.

Ernster zu nehmen ist der Hinweis auf das Problem, daß sich erforderliche finanzielle Vorleistungen problematisch gestalten, wenn Kommunen mit geringerer Finanzkraft dadurch überfordert werden, so wie es sich bei der Vorbereitung des 2. Bauabschnittes am Beispiel der Gemeinde St. Kilian zeigte. Hieraus ließe sich die Erfordernis der zusätzlichen Förderung von Zwischenfinanzierungskosten - bzw. möglicherweise auch Landesbürgschaften für entsprechende Kommunalkredite - ableiten.

5.3 Erfahrungen zur Organisationsform

Durch die topographische Lage der Stadt Suhl im Thüringer Wald bestanden große Probleme, nachgefragte Gewerbeflächen neu auszuweisen und zu erschließen. Für die Stadt Suhl ergab sich nur die eine Möglichkeit, das bisher militärisch genutzte Gelände einer ehemaligen Offiziershochschule der Grenztruppen in Gewerbeflächen umzuwandeln. Deshalb wurden Ende 1990 Verhandlungen mit dem Bundesverteidigungsministerium zur zivilen Nutzung des ehemaligen Offiziershochschulkomplexes sowie mit dem Bundesvermögensamt als Eigentümer und dem Thüringer Ministerium für Landwirtschaft und Forsten als Voreigentümer der Flächen zum Kauf der Flächen des Übungsgeländes geführt.

Das Gelände befand sich sowohl in der Gemarkung der Stadt Suhl als auch in der Gemarkung zweier Nachbargemeinden - Hirschbach und Altendambach - die sich später zur Großgemeinde St. Kilian zusammengeschlossen haben. Da ein großer Handlungsdruck durch die Anträge der Investoren auf Ankauf von Gewerbeflächen bestand, wurde auf Initiative der Stadt Suhl Ende 1990 ein Beschluß der Stadtverordnetenversammlung Suhl und der Gemeindevertretungen Hirschbach und Altendambach zum Start des Projektes "Gewerbepark Friedberg" gefaßt. Im Januar 1991 wurde eine Vertragsgemeinschaft "Gewerbepark Suhl-Friedberg" zwischen der Stadt Suhl und den Gemeinden Hirschbach und Altendambach mit der Zielstellung gegründet, den Gewerbepark Suhl-Friedberg gemeinsam zu entwickeln.

Der Gewerbepark Suhl-Friedberg wurde federführend durch das Amt für Wirtschaftsförderung der Stadtverwaltung Suhl unter ständiger enger Mitwirkung der Großgemeinde St. Kilian geplant. Die Vertragsgemeinschaft wurde nicht durch Einzelverträge untersetzt. Die damalige Verfahrensweise sah vor, daß alle anfallenden Kosten zu je 50 % durch die Stadt Suhl und die Gemeinde St. Kilian getragen werden. Die Verwaltungskosten finanzierte zum größeren Teil die Stadt Suhl. Der Gewerbepark Suhl-Friedberg wurde als Chefsache des Oberbürgermeisters der Stadt Suhl eingeordnet. Es fand monatlich eine Beratung zu einem speziellen Themenkomplex statt, an der die mit dem jeweiligen Themenkomplex verantwortlich betrauten Mitarbeiter, Behörden Ämter usw. teilnahmen.

Durch diese Verfahrensweise und eine zielstrebige Organisation bedingt konnte in dem Zeitraum von November 1991 (Beginn der Erschließung) bis zum Juni 1994 erreicht werden, daß 28 ha Gewerbeflächen fertig erschlossen, zu 90 % bereits an Investoren verkauft und zu 50 % durch die Investoren bebaut worden sind. Diese Ergebnisse waren u.a. deshalb möglich, weil den Mitarbeitern, die den Gewerbepark Suhl-Friedberg bearbeiten, eine große Kompetenz bezüglich der Verhandlungen mit den Investoren und der Vorbereitung der Verträge zum Grundstücksverkauf eingeräumt wurde. Die parlamentarische Kontrolle war aber in jedem Fall gegeben, da die Flächenverkäufe sowohl in der Stadt Suhl als auch in der Gemeinde St. Kilian nur nach Beschluß des jeweiligen Stadt- bzw. Gemeinderates realisiert werden konnten.

Mit der fortschreitenden Nutzung des Gewerbeparkes und der gleichzeitigen Vorbereitung des 2. Bauabschnittes unter der Bedingung eines kreis- und gemeindeübergreifenden Flächenareals traten komplizierte Probleme der Erschließung und Betreuung, der Unterhaltung, der Finanzierung und Verwaltung, übereinstimmender Satzungen des Wirtschaftsgebietes u.a. auf, die in einer neuen und effizienten Organisationsform gelöst werden sollten.

Zur Prüfung der Eignung verschiedener privatrechtlicher oder öffentlich-rechtlicher Organisationsformen bei der Vorbereitung, Planung, Vermarktung und Nutzung des Gewerbeparks Friedberg wurde ein Gutachten erstellt, das die verschiedenen Möglichkeiten einer Kooperation überprüft hat.

Als Ergebnis dieser Analyse sollte eine Zweckvereinbarung als öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen der Stadt Suhl und der Großgemeinde St. Kilian abgeschlossen werden. Hierüber bestand zwischen beiden beteiligten Gemeinden Einigkeit; strittig - und Gegenstand von längeren Verhandlungen - war allerdings noch der Verteilungsschlüssel der Kosten und Erträge.

Die geschilderten finanziellen Probleme der Großgemeinde St. Kilian führten allerdings zu einem teilweisen Rückzug der Gemeinde aus dem gemeinsamen Projekt. Mit einem Teil

des 1. Bauabschnittes ist die Gemeinde zwar nach wie vor im Gewerbepark engagiert, die Gemeinden entwickeln ihre Teilflächen aber künftig separat. Die Kooperation in diesem Bereich wird ebenfalls nicht formalisiert, sondern die bisherige informelle Zusammenarbeit unter Beibehaltung der anspruchsvollen Zielsetzungen fortgesetzt. So existieren keinerlei schriftlich fixierten Regelungen oder Abmachungen zum Umgang mit dem die Gemeindegrenzen überschreitenden 1. Bauabschnitt.

Der 1. Bauabschnitt wurde demnach zwar gemeinsam - innerhalb der Vertragsgemeinschaft - entwickelt, aber nicht betrieben. Die Reinigung, Versorgung, verkehrliche Anbindung usw. erfolgt jeweils innerhalb der eigenen Gemarkungen und in eigener Verantwortung, Steuereinnahmen sind in den Gemarkungen gegeben, wo sie anfallen. Aufgrund der hohen Förderleistungen konnten keine Erträge bei den Flächenverkäufen verbucht werden, weshalb auch hier kein Verteilerschlüssel notwendig wurde. Einzig die Vorleistungen der Stadt Suhl bei den Erschließungsmaßnahmen wurden jeweils kurzfristig durch die Gemeinde St. Kilian ausgeglichen und zurückerstattet. Diese praktische Handhabung geschieht wohlwollend und im gegenseitigen Einvernehmen der Gemeinde St. Kilian und der Stadt Suhl.

Für den 2. Bauabschnitt wurde eine Gebietskorrektur zugunsten der Stadt Suhl vorgeschlagen und durch Kauf der entsprechenden Flächen des 2. Bauabschnittes durch die Stadt Suhl realisiert. Im Oktober 1995 wurde der Antrag an das Thüringer Innenministerium zur Gebietsänderung gestellt. Diese Variante wurde zwar bereits im erwähnten Gutachten behandelt und seinerzeit als unwahrscheinlich verworfen; aufgrund der finanziellen Probleme mußte nunmehr aber doch auf diese Lösung zurückgegriffen werden. Nach dem Austausch bzw. Kauf der betreffenden Flächen durch die Stadt Suhl wurde im September 1997 der noch notwendige Antrag auf Erlass einer Rechtsverordnung zur Gebietsänderung durch die Stadt Suhl und die Großgemeinde St. Kilian gestellt. Noch vor Erlass der beantragten Rechtsverordnung wurde durch den Thüringer Landtag ein Gesetz zur Veränderung der Thüringer Kommunalordnung beschlossen, wobei auch die Verfahren zu Gebiets- und Kreisgrenzenänderungen betroffen waren. Inzwischen sind die neu geltenden Arbeitsschritte eingeleitet worden, um eine Rechtsverordnung zur Änderung der Kreisgrenzen zu erwirken und die Gebietsänderung abschließen zu können.

Für die Möglichkeiten einer interkommunalen Zusammenarbeit bei der Entwicklung von Gewerbegebieten läßt sich folgendes ableiten:

- Zum einen bildet die Aufteilung von Einnahmen und Kosten grundsätzlich den zentralen Konfliktpunkt, für den es offenbar keine Ideallösung und keine objektive Regelung gibt, sondern der nur pragmatisch - und in der Regel unter Zugeständnissen der einen Gemeinden - geklärt werden kann. In Suhl wurden im Entwurf der Zweckvereinbarung als Ausgangsdaten die jeweiligen Flächenanteile der Gemeinden zugrundegelegt

und im Verlauf der Diskussion eine geringfügige Korrektur zugunsten der Gemeinde St. Kilian vorgenommen.

- Zum anderen können gerade kleine Gemeinden durch die notwendigen Vorleistungen bei der Gebietsentwicklung an ihre finanziellen Grenzen stoßen, so daß über alternative Formen der Finanzierung nachgedacht werden muß. Im konkreten Fall wäre z.B. auch eine Vorfinanzierung der St. Kilianer Kosten durch die Stadt Suhl möglich gewesen; dies stieß jedoch in St. Kilian wegen der Furcht vor Eingemeindung auf Akzeptanzprobleme.
- Im Vorfeld sollte der Einsatz aller in Frage kommenden Versorgungsbetriebe geklärt werden, um im Interessensausgleich zu einer einheitlichen Lösung zu kommen und um eine einheitliche Versorgung des Gebietes sicherstellen zu können.

Investorenverein

Eine spezielle Organisationsform, mit der die Vermarktung und Nutzung des Gebietes - langfristig auch der Werterhalt des Gebietes - sichergestellt werden kann, stellt die Gründung der Interessengemeinschaft "Gewerbepark Suhl-Friedberg" dar. Es handelt sich dabei um einen freiwilligen Zusammenschluß des größten Teils der bisher im Gebiet angesiedelten Investoren. Die Interessengemeinschaft "Gewerbepark Suhl-Friedberg e.V." ist inzwischen im Amtsgericht Suhl eingetragen. Derzeit sind 27 Firmen Mitglied. Momentan vollzieht sich ein Wechsel in der Führung, da der 1. Vorsitzende, der den Verein von 1996 bis 1997 geleitet hat, sein Amt aus privaten Gründen (Konkursverfahren) abgeben muß. Der Vorstand hat aber beschlossen, daß die Interessengemeinschaft weiter bestehen bleiben soll. Über einen neuen Vorsitz zeichnet sich derzeit eine positive Lösung ab.

Der Verein verfügt über finanzielle Rücklagen. Davon wurden bisher u.a. zwei Gewerbegebietsfeste mit sehr großem Erfolg ausgestaltet. Des weiteren wurde mit Hilfe des Vereins die Anbindung des Gewerbeparks an den öffentlichen Personennahverkehr geklärt. Die Verkehrsbaumaßnahme Anbindung des Gewerbeparks an die Bundesstraße B 247 wurde ebenfalls mit Unterstützung des Vereins gegenüber dem Thüringer Wirtschaftsministerium durchgesetzt. Für 1998 stehen nach der Konstituierung eines neuen Vorstandes Aufgaben der gemeinsamen Klärung von Winterdienst, Straßenreinigung und Vertragsgestaltung mit Sicherheitsfirmen an. Ebenfalls vorgesehen sind eine Reihe von Fachvorträgen, z.B. zur Einführung des EURO, die einen großen Teil der im Gewerbepark ansässigen Firmen interessieren könnten. Auf diese Weise sollen die Kontakte der Mitglieder untereinander verstärkt werden. Für 1999 ist erneut ein Friedbergfest geplant, um die Bevölkerung gezielt in den Gewerbepark hereinzuholen, da die Lage (nicht direkt an der Bundesstraße) einige Standortnachteile aufweist. Der Gewerbepark Suhl-Friedberg soll durch solche Aktionen der Bevölkerung näher gebracht werden.

Als entscheidend zeigt sich, daß die Handlungsfähigkeit des Vereins sehr von den bestimmenden Personen abhängt. Die Stadtverwaltung Suhl bemüht sich, in ständiger Zusammenarbeit mit Firmen des Gewerbeparks den Verein zu stabilisieren.

5.4 Gesamteinschätzung / Ausblick

Es ist gelungen, trotz schwieriger Vermarktungssituation aufgrund einer großräumig ungünstigen Lage ein städtebaulich hochwertiges Gewerbegebiet zu entwickeln, in dem einzelne Gebäude sogar in die engere Wahl für den Thüringer Architektenpreis kamen. Trotz ihrer begrenzten Machtposition gelang es der Stadt Suhl, ihre wesentlichen Ziele praktisch ohne Abstriche durchzusetzen und darüber hinaus über den Investorenverein die institutionellen Voraussetzungen für das Engagement der Investoren für eine langfristige Qualitätssicherung des Gebietes zu schaffen. Hierfür war nicht zuletzt das sehr hohe Engagement der Bearbeiter verantwortlich. Die bisher erreichte Qualität des Gewerbeparkes kann als zusätzliches Ansiedlungsargument genutzt werden, darüber hinaus ist in Suhl generell das Bewußtsein für eine qualitätsvolle Stadtentwicklung gestärkt worden. Insgesamt dürfte das Vorhaben Vorbildcharakter für die Entwicklung neuer gewerblicher Flächen nicht nur in den neuen Bundesländern haben.

In instrumenteller Hinsicht hat sich eine Kombination von rahmensetzenden bauleitplanerischen Vorschriften und einer - rechtlich abgesicherten - unverbindlichen Investorenberatung bewährt. Von Interesse ist hierbei auch die Gegenüberstellung der Vorgehensweise in den beiden Bauabschnitten des Gewerbeparks, wobei sich der im 1. Bauabschnitt gewählte Weg detaillierter bauleitplanerischer Festsetzungen als zu unflexibel, in der Durchsetzung zu aufwendig und daher nur begrenzt erfolgreich erwiesen hat. Die Kombination harter und weicher Instrumente - wie im 2. Bauabschnitt - ermöglicht demgegenüber ein flexibleres Eingehen auf die individuellen betrieblichen Bedürfnisse, ohne die wesentlichen Ziele der Stadt zu vernachlässigen. Allerdings hat sich auch gezeigt, daß die gewählte Vorgehensweise ebenfalls mit hohem Arbeitsaufwand verbunden ist und in der Regel von der Möglichkeit, auf externes Fachwissen zugreifen zu können, abhängig ist und damit nicht beliebig auf alle gewerblichen Flächenentwicklungen übertragen werden kann.

Die mit großem Interesse beobachtete interkommunale Kooperation ist letztendlich an finanziellen Engpässen gescheitert und über den eher ungewöhnlichen Weg des Gebietsaustausches gelöst worden. Hier könnte sich Handlungsbedarf bei einer Ausgestaltung von Förderprogrammen im Hinblick auf eine Zwischenfinanzierung von Grunderwerbs- und Erschließungskosten für kleine Gemeinden ergeben.

Zusammenfassend lassen sich folgende Schlüsselfaktoren des Erfolges bei der Entwicklung des Gewerbeparkes Suhl-Friedberg festhalten:

- Besonders hervorzuheben ist das **hohe Engagement der beteiligten Personen** in diesem Projekt. Ohne die konsequente und qualitätsvolle Bearbeitung durch die Stadt Suhl wäre diese zügige und erfolgreiche Entwicklung des Gewerbeparkes nicht möglich gewesen.
- Sehr konsequent **durchgehalten** wurden auch die **formulierten Qualitätsansprüche** für den 1. Bauabschnitt. Wurden die Festsetzungen im Bebauungsplan für den 2. Bauabschnitt auch etwas gelockert, so sind doch gleichzeitig mehr Anstrengungen in die Beratungsleistungen geflossen, um keine Abstriche im qualitativen Bereich eingehen zu müssen.
- Dies war wiederum nur durchsetzbar aufgrund der **Rückendeckung durch die Politik**. Durch die konsequente und einheitliche Vorgehensweise von Verwaltung und Politik konnten auch problematische Situationen gelöst werden. Es ist nicht selbstverständlich, daß in wirtschaftlich schwierigen Zeiten Befreiungsanträge abgelehnt werden, die sich gegen architektonische und grünplanerische Feinheiten wenden.
- Keine unwesentliche Rolle spielte die **finanzielle Förderung im Rahmen eines Modellprojektes**, das besonders hohen Wert auf gestalterische und grünplanerische Qualität bei der Entwicklung des Gewerbegebietes gelegt hat. Gestaltungshandbuch, Investorenhandbuch und -beratung sind somit hauptsächlich aus der Förderung finanziert worden und wären ohne diese finanzielle Unterstützung schwer realisierbar gewesen. Allerdings wäre der Einsatz der Handbücher und Umsetzung der Beratungsergebnisse ohne die beteiligten Personen vor Ort trotzdem nicht so erfolgreich gewesen.
- Wichtig war auch die **sofortige und unkonventionelle Kooperation der beteiligten Kommunen in der Frühphase des Projektes**, als noch keine schriftlich fixierten Verträge (Zweckvereinbarung) oder genaue rechtlichen Regelungen für die interkommunale Zusammenarbeit bestanden. Hätte man nicht schon ohne diese Formalia mit der Arbeit am Projekt begonnen, wäre es wahrscheinlich zu großen Zeitverzögerungen gekommen bzw. wäre das Vorhaben womöglich sogar an ungeklärten Rechtsformen gescheitert.
- Die Summe dieser einzelnen Faktoren begünstigten eine sehr schnelle und qualitätsvolle Entwicklung des 1. Bauabschnittes, der in jeder Hinsicht positive Ergebnisse hervorbrachte. Die **positiven Signale**, die dadurch gesetzt werden konnten, wirkten für die weitere Entwicklung des Gewerbegebietes selbstverstärkend und gaben somit einen zu haltenden Qualitätsstandard vor, der ohne Abstriche eingehalten werden sollte.