

Gemeinderatsvorlage Nr. 138/2012

Vorberatung

Vorlage an	GR <input checked="" type="checkbox"/>	VA <input type="checkbox"/>	AUT <input type="checkbox"/>	öffentlich <input checked="" type="checkbox"/>	nichtöffentlich <input type="checkbox"/>
Sitzung am	15.11.2012				
Vorberatung	ja <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	OR <input type="checkbox"/> Beirat <input type="checkbox"/>	VA <input checked="" type="checkbox"/> AUT <input type="checkbox"/>	öffentlich <input checked="" type="checkbox"/>	nichtöffentlich <input type="checkbox"/>
	25.10.2012				
Sperrvermerk für Presse	ja <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	Beteiligte FB: 1, EB Wifö		Beteiligung des Umweltschutzbeauftragten	
		Niederschriften an: 1, EB Wifö		ja <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/>	
Ordnungsnr. 030.00	Stichwort Gewerbeflächenpool		Folgekostenberechnung		
			ja <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/>		

Interkommunaler Gewerbeflächenpool Schwarzwald-Oberer Neckar – Beteiligung der Großen Kreisstadt Schramberg

1. Bericht

Bei einem Gewerbeflächenpool geht es darum, die interkommunale Kooperation bei der Gewerbeentwicklung zu fördern, gemeinsam mehrere geeignete Gewerbebestandorte anzubieten und so kurz gesagt das bewährte Konzept interkommunaler Gewerbegebiete inhaltlich und räumlich weiter zu entwickeln. Die beteiligten Kommunen partizipieren beim Gewerbeflächenpool also nicht mehr nur an einem zusammenhängenden Gewerbegebiet, sondern an einer Vielzahl von einzelnen räumlich getrennt gelegenen Gewerbegebieten in einer Raumschaft. Von der Funktion her grundlegender Bestandteil des Modells ist, dass die auf den in den Gewerbeflächenpool eingebrachten Flächen erwirtschaftete Gewerbesteuer, unabhängig vom Standort, auf dem sich die Betriebe befinden, auf alle am Pool teilnehmenden Kommunen verteilt wird. Die Vorteile eines solchen Modells sind jedoch vielfältig.

Der Hintergrund der Idee ist, dass zunehmend mehr Gemeinden aufgrund ihrer jeweils spezifischen Standorteigenschaften Probleme haben, geeignete Flächen für Betriebsverlagerungen und Neuansiedlungen mit den betrieblich erforderlichen differenzierten Qualitäten bereitzustellen. Aber auch die Gemeinden, in denen noch Flächenpotenziale vorhanden sind, stehen in einem stetig steigenden Standortwettbewerb und sind deshalb bestrebt, für Investoren oder für die Erweiterung bestehender Gewerbebetriebe, möglichst viele geeignete Flächen auf ihrer Gemarkung vorzuhalten. Dies führt zu umfassenden Aufwendungen für Planung, Grunderwerb und Erschließung sowie auch oftmals zu einem für die Gemeinden nachteiligen Überangebot an Gewerbeflächen. In Zeiten knapper Haushaltsmittel führt dieses weit verbreitete Vorgehen vielfach auf lange Sicht zu Refinanzierungsproblemen und ist darüber hinaus letztendlich auch mit dem Ziel, Flächen zu sparen, nicht vereinbar. Im Rahmen einer interkommunalen Zusammenarbeit über einen Gewerbeflächenpool kann das Risiko des Entwickelns von nicht oder nur schwer vermarktbareren Industrie- und Gewerbeflächen deutlich minimiert werden, so dass im Gegenteil durch ein intelligentes Flächenmanagement und eine Flächenoptimierung langfristig eine Reduzierung des Flächenverbrauchs eintritt. Deshalb sieht das Ministerium für Verkehr und Infrastruktur in der Umsetzung von Gewerbeflächenpools insbesondere eine zielführende und förderungswürdige Strategie (siehe unten) zur Senkung des Flächenverbrauchs.

Neben diesen ökologischen Vorteilen erhöhen sich aber auch nicht weniger deutlich die ökonomischen Entwicklungschancen. Gerade im ländlichen Raum, wo negativen Trends, die sich aus Bevölkerungsverlusten und Fachkräftemangel ergeben, verstärkt entgegengesteuert werden muss, bieten innovative Ansätze wie die Einrichtung von Gewerbeflächenpools neue zu ergreifende Möglichkeiten. Im Interesse der Erhaltung und Neuschaffung von Arbeitsplätzen werden auf diese Weise Industrie- und Gewerbeansiedlungen gefördert und für vorhandene Betriebe gute Entwicklungsbedingungen geschaffen. Ein so bewirkter wirtschaftlicher Erfolg kann

im Umkehrschluss positive Trends einleiten, die eine Attraktivitätssteigerung für Zuwanderer inklusive Fachkräfte hervorrufen, aber auch die generelle Lebensqualität aufrechterhalten. Durch die interkommunale Zusammenarbeit und gemeindeübergreifende Teilhabe an der gewerblichen Entwicklung werden Risiken ausgeglichen und Stärken multipliziert. Letzteres zeigt sich insbesondere auch im Bereich des Marketings und Managements.

Die interkommunale Kooperation bei der Gewerbestandortentwicklung kann durch eine gemeinsame Vermarktung von Gewerbegrundstücken und ein gemeindeübergreifendes Flächenmanagement eine Vielzahl wertvoller Synergieeffekte erzeugen. Ein wesentlicher Vorteil eines Gewerbeflächenpools liegt in der Diversität unterschiedlicher Standortqualitäten, die ein breites Spektrum von Standortmerkmalen und –kosten für Investoren zur Auswahl bietet. Dieser Aspekt wird auch in der aktuell vielfach beachteten Studie des Instituts für Raumordnung und Entwicklungsplanung an der Universität Stuttgart (IREUS)¹ hervorgehoben. Im Auftrag des Ministeriums für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg wurde darin die wirtschaftliche Wettbewerbsfähigkeit der ländlichen Räume Baden-Württembergs untersucht sowie Handlungsempfehlungen und -herausforderungen für die ländliche Entwicklungspolitik herausgearbeitet. Die Entwicklung leistungs- und entwicklungsfähiger Gewerbegebiete oder Gewerbeflächenpools als übergemeindlich organisierte Einheiten mit professionellem Management wird als besonderer Handlungsbedarf in der interkommunalen wirtschaftlichen Zusammenarbeit genannt und kann somit als herausragender Erfolgsfaktor für die wirtschaftliche Wettbewerbsfähigkeit des ländlichen Raums angesehen werden. Auch im Hinblick auf die in der IREUS-Studie als überaus bedeutend angeführte Entwicklung überregional wahrgenommener und unverwechselbarer Standortprofile gewinnen interkommunale Vermarktungsmodelle eine immer höhere Bedeutung. Da eine diffuse, kleinteilige Struktur von Gewerbegebieten im ländlichen Raum die wirtschaftliche Wettbewerbsfähigkeit erheblich erschwert, sollte der Entwicklung leistungsfähiger Standorte als überregional wahrnehmbare „Marke“ große Aufmerksamkeit geschenkt werden. Ein gemeinsames zentrales Marketing ist somit ein wesentlicher Aspekt des Gewerbeflächenpools. Mit der Einrichtung einer Geschäftsstelle, die vom Verwaltungsrat des Gewerbeflächenpools mit klar definierten Aufgaben (u.a. die Vermarktung) beauftragt wird, erfährt der Gewerbeflächenpool ein professionelles Management. Im Gegensatz zu kleinteiligen Strukturen sollte auch laut der IREUS-Studie die Entwicklung größerer, mit einem eigenen Management ausgestatteter übergemeindlicher Standortstrukturen verstärkt betrieben werden.

Ferner kann die Etablierung eines leistungsfähigen Gewerbeflächenpools in einer Raumschaft auch weitergehende Chancen eröffnen. So kann ein gemeinsames Poolmanagement auch eine umfassende Strategie zur Abwendung einschneidender Folgen des Fachkräftemangels und des drohenden drastischen Rückgangs der Erwerbspersonen beinhalten. Insbesondere bei der Profilierung von Netzwerken und Clustern, des Wissens- und Innovationstransfers mit Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen sowie der Entwicklung effektiver Maßnahmen zur Qualifizierung endogener Erwerbspersonenpotenziale und Fachkräfteakquise können interkommunale Kooperationsformen wie die eines Gewerbeflächenpools zu Synergieeffekten führen. In der IREUS-Studie wird in diesem Zusammenhang von einer „neuen Kultur“ übergemeindlicher Kooperation gesprochen.

Modellprojekt „Gewerbeflächenpool / Interkommunale Standortgemeinschaft“ in der Region Schwarzwald-Baar-Heuberg

Aufgrund all dieser genannten Chancen und Vorteile wurde Ende des Jahres 2009 unter der Moderation des Regionalverbandes Schwarzwald-Baar-Heuberg das Modellprojekt „Gewerbeflächenpool / Interkommunale Standortgemeinschaft“ auf den Weg gebracht. Für die Durchführung des Projekts in der Region wurden über das Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR) Fördermittel in Höhe von 80.000 € bereitgestellt. Darüber hinaus wurden aktuell vom Ministerium für Verkehr und Infrastruktur weitere rund 25.000 € in Aussicht gestellt, die während der Anlaufphase der praktischen Umsetzung des Gewerbeflächenpools beispielsweise für die

¹ Institut für Raumordnung und Entwicklungsplanung an der Universität Stuttgart (IREUS), Der Beitrag der ländlichen Räume Baden-Württembergs zu wirtschaftlicher Wettbewerbsfähigkeit und sozialer Kohäsion – Positionsbestimmung und Zukunftsszenarien, Stuttgart 2011.

Entwicklung einer Internetplattform oder die Vorbereitung und Durchführung von Messeauftritten eingesetzt werden könnten.

Die Große Kreisstadt Schramberg war im Raum Schwarzwald-Oberer Neckar von Beginn an zusammen mit den Kommunen Dunningen, Fluorn-Winzeln, Oberndorf am Neckar sowie den Zweckverbänden des IN-KOM Südwest (Rottweil/Zimmern ob Rottweil) und des Interkommunalen Industriegebiets „Seedorf-Waldmössingen“ (Anlage 1) an diesem Modellprojekt beteiligt. In verschiedenen Infoveranstaltungen in Waldmössingen am 30.04.2009, in Rottweil am 24.06.2010 und in Schramberg am 08.07.2010 wurde über das Modellprojekt sowie den jeweils aktuellen Sachstand informiert. Die Verbandsversammlung des Zweckverbands Interkommunales Industriegebiet „Seedorf-Waldmössingen“ soll im Dezember 2012 über die Teilnahme am Modellprojekt Beschluss fassen.

Regeln und Instrumente des Gewerbeflächenpools in Kürze

Die zentralen Instrumente bei der Umsetzung des „Interkommunalen Gewerbeflächenpools Schwarzwald-Oberer Neckar“ sind ein öffentlich-rechtlicher Vertrag (Anlage 2) sowie ein Bewertungsmodell zur Berechnung der Poolanteile (Anlage 3). Der öffentlich-rechtliche Vertrag zur Bildung des Gewerbeflächenpools wurde vom Regionalverband Schwarzwald-Baar-Heuberg in Zusammenarbeit mit Rechtsanwalt Herrn Dr. jur. Michael Arnold, Fachanwalt für Verwaltungsrecht, entworfen und abschließend mit den zuständigen Stellen beim Regierungspräsidium Freiburg und der Gemeindeprüfungsanstalt abgestimmt. Dabei wurden auch die Rechtmäßigkeiten zur Aufteilung der Gewerbesteuer geklärt. Aus dem Vertrag hervorzuheben ist insbesondere die Regelung, dass Eigenentwicklung und externe Neuansiedlungen differenziert behandelt werden. Während in den Pool eingebrachte Flächen im Falle einer Eigenentwicklung wieder aus dem Pool herausgenommen werden oder bereits von Beginn an für die Eigenentwicklung zurückgehalten werden können, fließen bisher nicht in den Pool eingebrachte Flächen im Falle einer externen Neuansiedlung automatisch in den Pool ein. Demzufolge sind unabhängig von der Flächenmeldung nach Beschlussvorschlag 2 alle gemeindeeigenen Gewerbe- und Industriegebiete gemäß §§ 8, 9 BauNVO bzw. § 33 BauGB potenzielle Poolflächen. Es besteht demzufolge eine Art virtueller Gewerbeflächenpool. Die Einbringung von Flächen gemäß Beschlussvorschlag 2 ist „lediglich“ für die Ermittlung der Aufteilung der im Jahr 2013 erwirtschafteten Gewerbesteuer notwendig.

Mittels dieser zentralen Regelung wird gewährleistet, dass bei der vertragskonformen Umsetzung des Gewerbeflächenpools nicht nur der Poolgedanke, sondern auch die kommunale Planungshoheit gewährt bleibt. Zur Wahrung der kommunalen Selbstverwaltung ist gleichsam vertraglich fixiert, dass das Eigentum, die Planungshoheit, die Durchführung und die Kosten der Erschließung sowie die Verkaufserlöse bei der jeweiligen Gemeinde verbleiben. Für den Gewerbeflächenpool darüber hinaus entscheidend ist, dass alle nach Maßgabe des öffentlich-rechtlichen Vertrags zu treffenden Entscheidungen im Verwaltungsrat des Gewerbeflächenpools beschlossen werden. Dieser besteht aus den Oberbürgermeistern bzw. Bürgermeistern der Vertragsgemeinden sowie den Vorsitzenden der teilnehmenden Zweckverbände. Ein einvernehmliches Handeln bildet damit die Grundlage für eine erfolgreiche Umsetzung des Gewerbeflächenpools.

Darüber hinaus wird eine Geschäftsstelle eingerichtet, die gemäß der Vertragsoption des § 8 Abs. 5 nach einvernehmlichem Beschluss des Verwaltungsrats beim IN-KOM Südwest in Zimmern ob Rottweil angesiedelt wird. Herr Driever als Wirtschaftsförderer des IN-KOM Südwest wird damit gleichzeitig die Geschäftsführung des Gewerbeflächenpools übernehmen. Zu dessen Tätigkeitsbereich gehören neben der Funktion als erster Ansprechpartner für potenzielle Investoren in erster Linie die zentrale Verwaltung des Pools und die Vermarktung der Poolgrundstücke (bspw. über Messeauftritte, Betreuung einer Internetseite für den Pool, Erstellung von Flyern, etc.). Die genaue Aufgabenbeschreibung des Poolmanagers liegt dieser Beilage als Anlage 4 bei. Insgesamt bildet eine stetige enge Abstimmung, Vernetzung und Arbeitsteilung mit den kommunalen Wirtschaftsförderern der Poolgemeinden die Basis der Geschäftsstellentätigkeiten.

Weitere Vorgehensweise

Nachdem in den letzten Monaten auch ein praktikables Bewertungsmodell zur Berechnung der Poolanteile erarbeitet werden konnte, ist nach mittlerweile rund zweieinhalb Jahren intensiver Vorarbeit, Beratungstätigkeit und zu klärender Regelungstatbestände ein Stand erreicht, an dem über die Teilnahme der Großen Kreisstadt Schramberg am "Interkommunalen Gewerbeflächenpool Schwarzwald-Oberer Neckar" abschließend beraten werden und ein Beschluss gemäß den oben stehenden Vorschlägen erfolgen kann. Dies wurde in der letzten gemeinsamen Sitzung zum Gewerbeflächenpool am 05. Juli 2012 vereinbart. Unter Voraussetzung der entsprechenden Gremienbeschlüsse in den Vertragsgemeinden könnte die Umsetzung des "Interkommunalen Gewerbeflächenpools Schwarzwald-Oberer Neckar" dann ab dem Stichtag 01.01.2013 erfolgen.

Der Regionalverband wird den Sachverhalt und die Ausgangslage sowie die zentralen Regelungen und Rahmenbedingungen für die Umsetzung des „Interkommunalen Gewerbeflächenpools Schwarzwald-Oberer Neckar“ in der Sitzung nochmals erläuternd vorstellen und zudem für Fragen zur Verfügung stehen.

2. Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat beschließt die Beteiligung der Gemeinde/Stadt/des Zweckverbands am "Interkommunalen Gewerbeflächenpool Schwarzwald-Oberer Neckar" mit Beginn zum 01.01.2013. Dem Abschluss des öffentlich-rechtlichen Vertrags zur Bildung des Gewerbeflächenpools Schwarzwald-Oberer Neckar wird zugestimmt.
2. Der Gemeinderat beschließt, dass zur Bildung des Gewerbeflächenpools zum 01.01.2013 die folgenden gemeindeeigenen Flächen mit folgender Größe dem Gewerbeflächenpool Schwarzwald-Oberer Neckar angeboten werden:
 - Industriegebiet Lienberg III (1,1 ha)
 - Zweckverband Interkommunales Industriegebiet „Seedorf-Waldmössingen“ (7,3 ha)

Schramberg, den 15.10.2012

Weisser
EB Wifö

Moser
FB 1

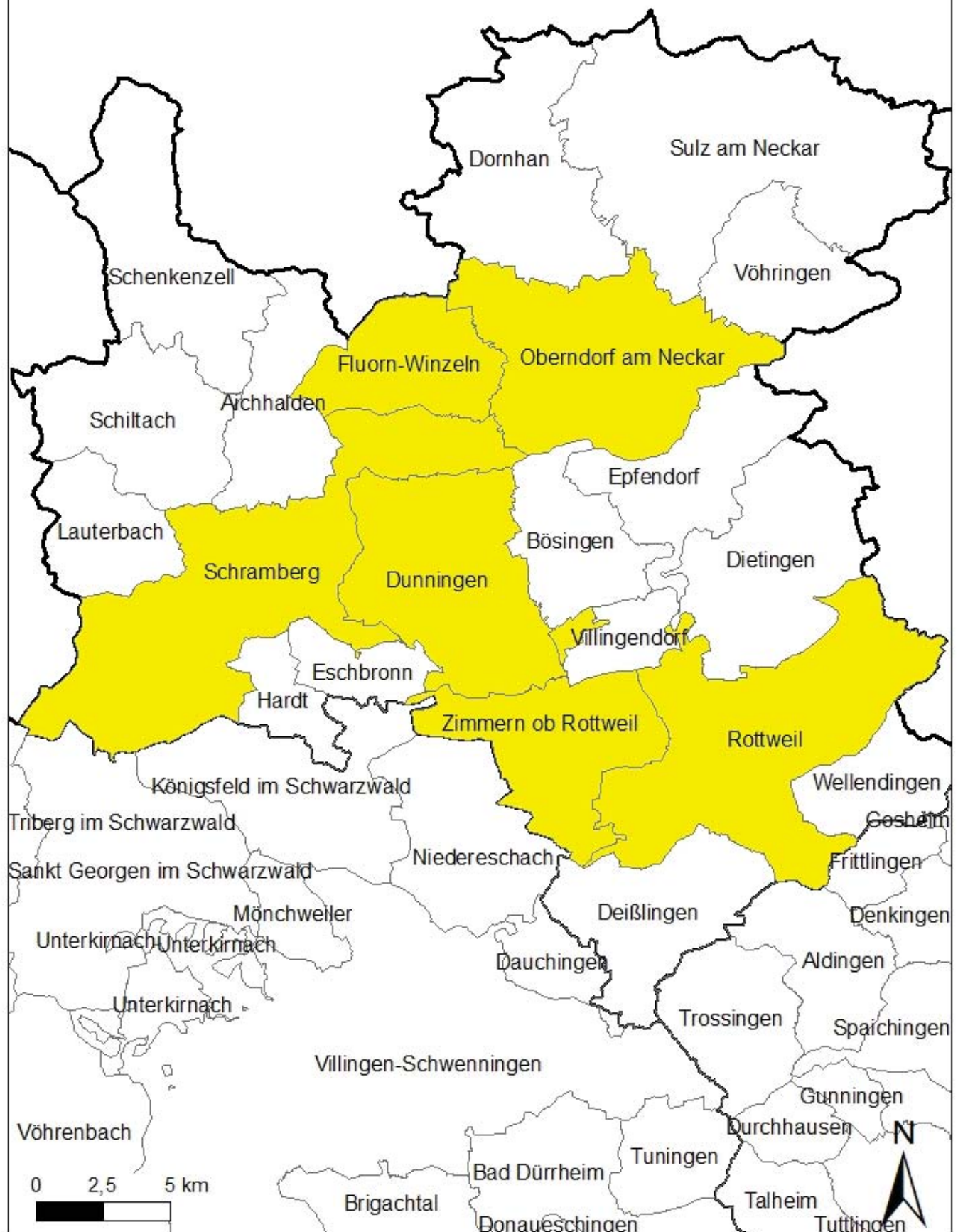
3. Aufnahme auf die Tagesordnung der Verwaltungsausschusssitzung am 25.10.2012 und der Gemeinderatssitzung am 15.11.2012

Thomas Herzog
Oberbürgermeister

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist daher ohne Unterschrift gültig.

Anlagen

Teilnehmende Städte und Gemeinden am Gewerbeflächenpool Schwarzwald-Oberer Neckar



Öffentlich-rechtlicher Vertrag

zur Bildung des „Gewerbeflächenpools Schwarzwald-Oberer Neckar“

Fassung 07.08.2012

Präambel

Mit diesem öffentlich-rechtlichen Vertrag verfolgen die Vertragsgemeinden und Zweckverbände vor allem das Ziel,

- im Interesse der Erhaltung und Neuschaffung von Arbeitsplätzen Industrie- und Gewerbeansiedlungen im Verbandsgebiet zu fördern und vorhandenen Betrieben gute Entwicklungsbedingungen zu bieten;
- durch ein gemeindeübergreifendes Konzept zur Vermarktung von Industrie- und Gewerbeflächen die Kooperation unter den Gemeinden zu fördern und das Entwickeln von nicht oder nur schwer vermarktbareren Industrie- und Gewerbeflächen zu vermeiden;
- gemeindeübergreifend an der gewerblichen Entwicklung im Vertragsgebiet teilzuhaben und Risiken auszugleichen;
- durch eine Flächenoptimierung in den teilnehmenden Gemeinden eine Reduzierung des Flächenverbrauchs und der Landschaftszersiedelung im Sinne des nationalen Nachhaltigkeitsziels zu erreichen (Senkung der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich durch neue Siedlungs- und Verkehrsflächen auf 30 ha pro Tag in Deutschland),
- bei der Umsetzung naturschutzrechtlicher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemeindeübergreifend zusammenzuarbeiten.

In Verfolgung dieser Ziele errichten und betreiben die Vertragsgemeinden und Zweckverbände unter Beachtung landesplanerischer Vorgaben und in enger Abstimmung mit den Einrichtungen der Wirtschaft zukünftig gemeinsam den „Gewerbeflächenpool Schwarzwald-Oberer Neckar“.

§ 1
Vertragsgemeinden, Vertragsgebiet

- | |
|---|
| (1) Die Städte und Gemeinden Dunningen, Fluorn-Winzeln, Oberndorf am Neckar und Schramberg sowie der Zweckverband IN-KOM Südwest und der Zweckverband IKG Seedorf-Waldmössingen schließen sich zur Erreichung der in der Präambel genannten Ziele zusammen - im Folgenden Vertragsgemeinden genannt. Der Vertrag wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. |
| (2) Das Vertragsgebiet umfasst die Markungsflächen bzw. das Verbandsgebiet der Vertragsgemeinden. |
| (3) Der Beitritt weiterer Städte und Gemeinden sowie Zweckverbände ist jeweils nur zum 01.01. eines Kalenderjahres möglich und bedarf der Zustimmung aller Vertragsgemeinden. |

§ 2
Ziel des Vertrages

- | |
|--|
| (1) Die Vertragsgemeinden errichten nach Maßgabe dieses Vertrages einen Gewerbeflächenpool, um diesen als Instrument zur Ansiedelung und zur Sicherung des Verbleibs von Betrieben im Vertragsgebiet zu nutzen. Als Ansiedelungen von Betrieben in diesem Sinne sind umfassend alle bauplanungsrechtlich zulässigen Nutzungen von in den Gewerbeflächenpool eingebrachten Grundstücken zu verstehen. |
| (2) Zur Erfüllung dieser Aufgaben haben die Vertragsgemeinden nach Maßgabe dieses Vertrages <ol style="list-style-type: none">a) geeignete Grundstücke in den Gewerbeflächenpool einzubringen undb) eine unterschiedliche gewerbliche Entwicklung in den Vertragsgemeinden über die Zahlung eines Geldbetrages gem. § 6 dieses Vertrages auszugleichen (Ausgleichsbetrag). |

§ 3 Errichtung des Gewerbeflächenpools

- | |
|---|
| <p>(1) Die Errichtung des Gewerbeflächenpools geschieht in der Weise, dass die Vertragsgemeinden dem Verwaltungsrat die ihnen geeignet erscheinenden auf ihrem Vertragsgebiet gelegenen Grundstücke i. S. der nachstehenden Absätze 2 und 3 zur Einbringung in den Gewerbeflächenpool anbieten und der Verwaltungsrat dieses Angebot annimmt. Die Gesamtheit der von den Vertragsgemeinden gemäß den nachfolgenden Vorschriften übernommenen Grundstücke (Poolgrundstücke) bildet den Gewerbeflächenpool im Sinne dieses Vertrages (im folgenden Pool genannt).</p> |
| <p>(2) Zur Einbringung in den Pool können nur Grundstücke angeboten werden, wenn und sobald sie</p> |
| <p>a) im Eigentum der anbietenden Vertragsgemeinde stehen und für sie eine bebauungsplanrechtliche Festsetzung als Gewerbe- oder Industriegebiet gem. §§ 8 bzw. 9 Baunutzungsverordnung (BaunVO) erfolgt oder gemäß § 33 Baugesetzbuch (BauGB) eine entsprechende Nutzung gesichert ist.</p> |
| <p>b) im Eigentum von privaten Dritten stehen und für sie eine bebauungsplanrechtliche Festsetzung als Gewerbe- oder Industriegebiet gem. §§ 8 bzw. 9 BaunVO erfolgt oder gemäß § 33 BauGB eine entsprechende Nutzung gesichert ist und als weitere Voraussetzung die Verfügbarkeit für die Vertragsgemeinde zur Erschließung und zum Verkauf an Dritte innerhalb von 3 Monaten nach erster Anforderung durch einen entsprechenden notariellen Optionsvertrag gewährleistet ist.</p> |
| <p>(3) Die Vertragsgemeinden können dem Verwaltungsrat zur Einbringung in den Pool auch bebaute Grundstücke (z.B. Brachen) oder Grundstücke anbieten, die für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gem. § 200 a BauGB / § 22 Naturschutzgesetz (NatSchG) geeignet sind.</p> |
| <p>(4) Die betreffende Vertragsgemeinde ist verpflichtet, dem Verwaltungsrat alle für die Einbringung des Grundstücks notwendigen Angaben zu machen.</p> |
| <p>(5) Der Verwaltungsrat entscheidet über die Annahme von Angeboten gem. den vorstehenden Abs. 1-3 durch Beschluss. Der Beschluss des Verwaltungsrats zur Annahme eines Angebotes gem. den vorstehenden Absätzen 1-3 entfaltet Rechtswirkung auf den 01.01. des der Beschlussfassung nachfolgenden Kalenderjahres.</p> |

(6) Die Eigentums- und Besitzverhältnisse an einem Grundstück sowie die Rechte am Erlös aus dem Verkauf eines Grundstücks werden durch seine Einbringung in den Pool nicht berührt. Auch die Planungshoheit sowie die Durchführung und Finanzierung von Erschließungsmaßnahmen bleibt unabhängig von der Einbringung eines Grundstücks in den Pool Aufgabe der betreffenden Vertragsgemeinde.

(7) Die Rechte und Pflichten, die sich an einem Poolgrundstück für die Vertragsgemeinden aus diesem Vertrag ergeben, bleiben während der Laufzeit dieses Vertrages unabhängig davon bestehen, ob das Poolgrundstück an einen Dritten veräußert oder auf einen Zweckverband übertragen wird, der nicht Vertragsgemeinde im Sinne des § 1 dieses Vertrages ist.

§ 4

Ausnahmen, Eigenentwicklung

(1) Als dem Verwaltungsrat zur Aufnahme in den Pool gem. § 3 Abs. 1-3 dieses Vertrages angeboten gilt auch jedes bisher nicht in den Pool eingebrachte Grundstück, das an einen Dritten, der bisher in der betreffenden Vertragsgemeinde keine Betriebsstätte unterhalten hat, zum Zwecke der Betriebsansiedelung veräußert wird.

(2) Wird ein Poolgrundstück an einen Dritten veräußert, der zu diesem Zeitpunkt im Vertragsgebiet der betreffenden Vertragsgemeinde auf einem nicht in den Pool eingebrachten Grundstück eine Betriebsstätte unterhält, so ist die Vertragsgemeinde berechtigt, durch Erklärung gegenüber dem Verwaltungsrat das betreffende Poolgrundstück mit Wirkung vom 01.01. des auf die Veräußerung folgenden Kalenderjahres aus dem Pool herauszunehmen. Der Verwaltungsrat hat mit Wirkung zum 01.01. des auf die Veräußerung folgenden Jahres ein Grundstück aus dem Pool herauszunehmen, das an einen Dritten veräußert wird, der im Zeitpunkt der Veräußerung in der Stadt Rottweil oder der Gemeinde Zimmern ob Rottweil eine Betriebsstätte unterhält und diese Betriebsstätte in das IN-KOM Südwest verlegt oder im IN-KOM Südwest eine weitere Betriebsstätte errichtet. Satz 2 ist gleichsam anzuwenden, wenn ein Grundstück an einen Dritten veräußert wird, der im Zeitpunkt der Veräußerung in der Stadt Schramberg oder der Gemeinde Dunningen eine Betriebsstätte unterhält und diese Betriebsstätte in das IKG- Seedorf-Waldmössingen verlegt oder im IKG Seedorf-Waldmössingen eine weitere Betriebsstätte errichtet.

(3) Die Vertragsgemeinden sind verpflichtet, dem Verwaltungsrat rechtzeitig alle zur

Durchführung der vorstehenden Absätze 1 und 2 erforderlichen Angaben zu machen.

§ 5

Bewertung der Grundstücke, Beteiligung am Pool

- (1) Vor der Annahme eines Angebots gem. § 3 Abs. 1-3 dieses Vertrages zur Einbringung eines Grundstücks in den Pool setzt der Verwaltungsrat nach Anhörung der gem. dem nachfolgenden Abs. 8 zu bildenden Bewertungskommission durch Beschluss den Wert des angebotenen Grundstücks abschließend fest (Einbringungswert). Rechtsbehelfe gegen diesen Beschluss haben keine aufschiebende Wirkung und entfalten Rechtswirkung erst ab Rechtskraft der Entscheidung.
- (2) Der gem. des vorstehenden Abs. 1 zu beschließende Einbringungswert für unbebaute Grundstücke soll sich an dem Bodenrichtwert orientieren, den der Gutachterausschuss der Vertragsgemeinde gem. § 196 BauGB zum 01.01. des dem Angebot vorgehenden Kalenderjahres ermittelt hat.
- (3) Der gem. vorstehendem Abs. 1 zu beschließende Einbringungswert für Grundstücke, für die kein Bodenrichtwert ermittelt ist oder für bebaute Grundstücke (z.B. Brachen), soll sich an dem Verkehrswert orientieren, den der Gutachterausschuss der Vertragsgemeinde gem. § 194 BauGB zum 01.01. des dem Angebot vorgehenden Kalenderjahres durch Einzelgutachten ermittelt hat.
- (4) Der Verwaltungsrat kann in seinem Beschluss gem. vorstehendem Abs. 1 die in den vorstehenden Abs. 2 und 3 genannten Orientierungswerte um bis zu 50 % erhöhen oder absenken. Kriterien für eine Erhöhung oder Absenkung des Einbringungswerts nach den vorstehenden Abs. 2 und 3 sind weiche Standortfaktoren, die Internet-Datenübertragungsrate sowie die Autobahnnähe des Grundstücks.
- (5) Bei Änderung der Bodenrichtwerte oder anderer für die Bewertung maßgeblicher Rahmenbedingungen kann auf Antrag der betreffenden Vertragsgemeinde und/oder aus der Mitte des Verwaltungsrates der Einbringungswert eines Poolgrundstücks auf den 01.01. des nächstfolgenden Kalenderjahres gem. den vorstehenden Absätzen neu festgesetzt werden.
- (6) Der Einbringungswert von Grundstücken im Sinne des § 3 Abs. 3 dieses

Vertrages wird abweichend von den vorstehenden Abs. 2 - 5 unabhängig von den Bodenrichtwerten nach Kriterien festgesetzt, welche der Verwaltungsrat beschließt.

(7) Die Beteiligung einer Vertragsgemeinde am Pool bestimmt sich nach dem prozentualen Verhältnis des Einbringungswerts ihrer gem. §§ 3 und 5 dieses Vertrages in den Pool eingebrachten Grundstücke zum gesamten Einbringungswert der in den Pool insgesamt eingebrachten Grundstücke (Beteiligung am Pool). Die Beteiligung jeder Vertragsgemeinde am Pool wird vom Verwaltungsrat auf den Stichtag der Errichtung des Pools gem. § 3 dieses Vertrages und danach jeweils rechtzeitig auf den 01.01. des nächstfolgenden Kalenderjahres durch Beschluss festgestellt. Veränderungen zwischen diesen Stichtagen werden nicht berücksichtigt.

(8) Die Bewertungskommission besteht aus mindestens drei Mitgliedern des Verwaltungsrates und mindestens drei zugezogenen sachkundigen Personen. Zusätzlich muss der jeweilige Vorsitzende des lokalen Gutachterausschusses der betreffenden Vertragsgemeinde beratend hinzugezogen werden.

§ 6 Ausgleichsbetrag

(1) Die Vertragsgemeinden sind verpflichtet, die unterschiedliche gewerbliche Entwicklung in den Vertragsgebieten durch einen Ausgleichsbetrag gem. § 2 dieses Vertrages auszugleichen. Dieser wird jährlich neu ermittelt und errechnet sich wie folgt:

Gewerbsteuer Ist-Aufkommen auf allen Poolgrundstücken	
dividiert durch	örtlichen Hebesatz des Abrechnungsjahres
multipliziert mit	festgesetztem Anrechnungshebesatz
ergibt	anrechenbares Gewerbesteuer Ist-Aufkommen

anrechenbares Gewerbesteuer Ist-Aufkommen	
multipliziert mit	Umlagesatz
ergibt die	zu zahlende Ausgleichsmasse

(2) Als Anrechnungshebesatz wird der niedrigste Gewerbesteuerhebesatz im Vertragsgebiet festgesetzt. Dieser beträgt derzeit 340 v. H. Er ist alle drei Jahre zu überprüfen und gegebenenfalls neu festzusetzen.

(3) Der Umlagesatz wird für drei Jahre festgesetzt. Die erste Festsetzung

beträgt zunächst 23,5 %. Mit diesem Prozentsatz soll der Vorteil aus der erhaltenen Gewerbesteuer (nach Abzug der Gewerbesteuerumlage, der Belastungen aus dem FAG [geringere Schlüsselzuweisungen und erhöhte FAG-Umlage], erhöhte Kreisumlage) pauschaliert weitergegeben werden. Der Umlagesatz gilt unverändert für ein Jahr weiter, wenn er nicht spätestens zwei Monate vor Beginn des Veranlagungsjahres von einer Vertragsgemeinde aufgekündigt wird. Mit der Aufkündigung ist gleichzeitig ein begründeter Vorschlag für einen neuen Umlagesatz vorzulegen.

(4) Die Ausgleichsmasse ist auf den Stand 31.12. des abgelaufenen Jahres zu ermitteln und als Ausgleichsbetrag gem. § 2 dieses Vertrages bis spätestens zum 15.02. des folgenden Kalenderjahres an den in § 8 Abs. 4 bestimmten Aufgabenträger abzuführen. Bei Zahlungsverzug sind Zinsen in Höhe von 2% jährlich über dem jeweils gültigen Basiszinssatz zu leisten. Wurden keine Gewerbesteuereinnahmen getätigt, so ist eine Fehlanzeige gegenüber dem nach § 8 Abs. 4 bestimmten Aufgabenträger abzugeben. Der nach § 8 Abs. 4 bestimmte Aufgabenträger teilt den Gesamtbetrag der eingegangenen Ausgleichsbeträge entsprechend § 5 Abs. 7 auf die Vertragsgemeinden auf und leitet die Teilbeträge bis spätestens 31. 03. an die Vertragsgemeinden weiter. Die Vertragsgemeinden erhalten von dem nach § 8 Abs. 4 bestimmten Aufgabenträger eine schriftliche Abrechnung über die Ermittlung der Ausgleichsbeträge.

(5) Im Falle einer Rückerstattung der Gewerbesteuer an einen Gewerbebetrieb erfolgt die Berechnung und Rückerstattung des Betrages in analoger Anwendung der Abs. 1 bis 4.

(6) Bei Einwänden gegen die Berechnung bzw. Abrechnung des Ausgleichsbetrages entscheidet der Verwaltungsrat. Die Vertragsgemeinden sind verpflichtet, bei Aufforderung dem Verwaltungsrat alle zur Berechnung des Ausgleichsbetrages erforderlichen Unterlagen vorzulegen.

§ 7 Verwaltungsrat

(1) Der Verwaltungsrat besteht aus den Bürgermeistern /Oberbürgermeistern der Vertragsgemeinden, den Vorsitzenden der teilnehmenden Zweckverbände sowie dem Oberbürgermeister der Stadt Rottweil. Ist ein Bürgermeister /

Oberbürgermeister einer teilnehmenden Gemeinde gleichzeitig Verbandsvorsitzender eines teilnehmenden Zweckverbandes, verfügt er bei Abstimmungen über zwei Stimmen. Die Mitgliedschaft im Verwaltungsrat endet automatisch mit dem Ende der Amtszeit als Bürgermeister / Oberbürgermeister / Zweckverbandsvorsitzender.

(2) Die Bürgermeister/ Oberbürgermeister werden im Falle ihrer Verhinderung durch einen von ihnen gem. § 53 Gemeindeordnung (GemO) beauftragten Bediensteten, die Zweckverbandsvorsitzenden durch ihre Stellvertreter vertreten.

(3) Der Verwaltungsrat gibt sich im Bedarfsfall eine Geschäftsordnung.

(4) Die Mitglieder des Verwaltungsrates und der Bewertungskommission werden für ihre Tätigkeit nach den Grundsätzen über die ehrenamtliche Tätigkeit entschädigt. Über die Höhe der Entschädigung entscheidet der Verwaltungsrat im Rahmen des jährlichen Wirtschaftsplans.

§ 8

Einberufung des Verwaltungsrates, Aufgaben

(1) Der Verwaltungsratsvorsitzende beruft den Verwaltungsrat schriftlich und mit angemessener Frist ein und teilt rechtzeitig die Verhandlungsgegenstände mit. Der Verwaltungsrat ist einzuberufen, wenn es die Geschäftslage erfordert; er soll jedoch mindestens einmal im Jahr einberufen werden.

(2) Der Verwaltungsrat muss unverzüglich einberufen werden, wenn mindestens 25 % (ein Viertel) seiner Mitglieder unter Angabe des Verhandlungsgegenstands dies beantragen. Der Verhandlungsgegenstand muss zum Gegenstand dieses Vertrages gehören.

(3) Alle nach Maßgabe dieses Vertrages zu treffenden Entscheidungen werden im Verwaltungsrat beschlossen. Der Verwaltungsrat trifft alle Entscheidungen mit einer Mehrheit von mindestens 75 % der abgegebenen gültigen Stimmen, es sei denn, dass dieser Vertrag eine andere Regelung vorsieht.

(4) Der Verwaltungsrat kann bestimmte Aufgaben aus diesem Vertrag auf eine Vertragsgemeinde oder auf außenstehende Dritte übertragen. Dies gilt insbesondere für die Berechnung des Ausgleichsbetrages gem. § 6 dieses Vertrages.

- (5) Der Verwaltungsrat kann auch für Aufgaben, die über die unmittelbare Aufgabenerfüllung dieses Vertrages hinausgehen, aber im Zusammenhang mit diesem Vertrag stehen (z.B. zentrale Vermarktung von Poolgrundstücken), eine Vertragsgemeinde oder außenstehende Dritte beauftragen.

§ 9

Verwaltungsratsvorsitzender, Stellvertreter

- (1) Der Verwaltungsrat wählt aus seiner Mitte den Verwaltungsratsvorsitzenden und zwei Stellvertreter.
- (2) Die Amtszeit des Verwaltungsratsvorsitzenden und seiner Stellvertreter beträgt fünf Jahre. Sie endet automatisch mit dem Ende der Amtszeit als Bürgermeister/Oberbürgermeister oder Zweckverbandsvorsitzender.
- (3) Der Verwaltungsratsvorsitzende hat die ihm nach diesem Vertrag zugewiesenen Aufgaben zu erledigen und die Beschlüsse des Verwaltungsrates zu vollziehen. Er hat insbesondere die Berechnung des Ausgleichsbetrages gem. § 6 dieses Vertrages vorzunehmen und die betreffenden Vertragsgemeinden zur Abführung anzuweisen.
- (4) Der Verwaltungsratsvorsitzende vertritt die Vertragsgemeinden gegenüber Dritten in allen Angelegenheiten dieses Vertrages.

§ 10

Wirtschaftsführung, Betriebskostenumlage, Rechnungslegung

- (1) Der Verwaltungsratsvorsitzende hat die Aufgabe, dem Verwaltungsrat jährlich einen nach den Grundsätzen des Eigenbetriebsrechts erstellten Wirtschaftsplan und Jahresabschluss zur Beschlussfassung vorzulegen.
- (2) Alle durch Beschlüsse des Verwaltungsrates gem. § 8 dieses Vertrages entstehenden Kosten werden von den Vertragsgemeinden durch eine Betriebskostenumlage entsprechend ihrer Beteiligung am Pool gem. § 5 Abs. 7 dieses Vertrages aufgebracht.
- (3) Die Höhe der jährlichen Betriebskostenumlage wird im Rahmen des jährlichen Wirtschaftsplans durch Beschluss des Verwaltungsrates festgesetzt. Sie ist zu einem Viertel am 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November jeden

Jahres zur Zahlung fällig. Bei Zahlungsverzug werden Verzugszinsen in Höhe von 2 % über dem jeweils gültigen Basiszinssatz in Rechnung gestellt.

- (4) Die Aufgaben der örtlichen Rechnungsprüfung werden vom gemeinsamen Rechnungsprüfungsamt der Städte Schramberg und Rottweil wahrgenommen.

§ 11 Kündigung

- (1) Jede Vertragsgemeinde kann diesen Vertrag frühestens 10 Jahre nach seinem Abschluss und danach nur unter Einhaltung einer einjährigen Frist zum Ende des Kalenderjahres und nur aus wichtigem Grund durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Verwaltungsrat kündigen. Das Ausscheiden einer Vertragsgemeinde bedarf der Zustimmung von mindestens 75 % der Mitglieder des Verwaltungsrates.

- (2) Der Vertragsgemeinde stehen im Falle ihres Ausscheidens keinerlei Ersatz- oder sonstige Ansprüche aus diesem Vertragsverhältnis zu.

§ 12 Auflösung des Vertrages

- (1) Der Verwaltungsrat kann diesen Vertrag frühestens 15 Jahre nach Vertragsabschluss durch Beschluss auflösen. Der Beschluss bedarf der Stimmen aller Mitglieder des Verwaltungsrates.

- (2) Im Falle der Auflösung des Vertrages werden die von den Vertragsgemeinden ggf. erworbenen Vermögensgegenstände veräußert und unter den Vertragsgemeinden nach dem Verhältnis ihrer Beteiligung am Pool gem. § 5 Abs. 7 dieses Vertrages zum Zeitpunkt der Auflösung aufgeteilt.

- (3) Sollten im Zeitpunkt der Auflösung des Vertrages gemeinsam begründete Verbindlichkeiten der Vertragsgemeinden bestehen, gehen diese in demselben Verhältnis wie im vorstehenden Abs. 2 geregelt auf die Vertragsgemeinden über.

- (4) Der Vertrag gilt nach seiner Auflösung als fortbestehend, solange die Abwicklung einzelner Geschäfte dies erfordert.

§ 13
Entscheidung bei Streitigkeiten

- | |
|---|
| (1) Bei Streitigkeiten zwischen dem Verwaltungsrat und den Vertragsgemeinden sowie den Vertragsgemeinden untereinander über Rechte und Verbindlichkeiten aus diesem Vertragsverhältnis ist eine gütliche Einigung mit Unterstützung des Regionalverbandes Schwarzwald-Baar-Heuberg anzustreben. |
| (2) Wenn die Beteiligten mit den Vorschlägen des Regionalverbandes zur gütlichen Beilegung des Streites nicht einverstanden sind, können sie ihre Ansprüche vor dem zuständigen Verwaltungsgericht geltend machen. |

§ 14
Übergangs- und Schlussbestimmungen

- | |
|---|
| (1) Sollte eine der Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, so wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen daraus nicht berührt. In einem solchen Falle ist dieser Vertrag vielmehr seinem Sinn gemäß durchzuführen. |
| (2) Die Vertragsgemeinden verpflichten sich, bei wesentlichen Änderungen der Finanzverfassung der Gemeinden, insbesondere des Gewerbesteuergesetzes und des Finanzausgleichsgesetzes die vorstehenden Regelungen in einer dem Geist und dem wirtschaftlichen Zweck dieses Vertrages entsprechenden Weise zu überprüfen und neu zu fassen. |

§ 15
Inkrafttreten

Dieser Vertrag wird wirksam mit seiner Beschlussfassung in allen Gemeinderäten der Vertragsgemeinden.

Bewertungsmodell zum "Gewerbeflächenpool Schwarzwald-Oberer Neckar" für das Jahr 2013

	Fläche in ha	Flächenanteil	Bodenrichtwert bzw. Preis in €/m ²	Bewertung +/- x % (Mittel der drei Kriterien Weiche St.fkt., DSL, A 81)	Einbringungswert in €/m ²	Gesamtwert der Fläche im Pool in €	Anteil am Pool
Dunningen	2,6	5,0%				1.245.608	4,1%
Kirchöhren-Nord	2,6		40	19,77	47,908	1.245.608	
Fluorn-Winzeln	3,11	6,0%				1.290.852	4,2%
Fichtenäcker	3,11		33,5	23,9	41,5065	1.290.852	
Oberndorf a.N.	11,47	22,2%				6.770.400	22,3%
Rankäcker, Bochingen	9,33		41	44,77	59,3557	5.537.887	
Fluorner Straße	0,66		42	38,1	58,002	382.813	
Strüten III	0,66		42	36,1	57,162	377.269	
BrandäckerII, Hochmössingen	0,45		42	34,77	56,6034	254.715	
Werkstraße/Austraße	0,37		42	40,1	58,842	217.715	
Schramberg	1,1	2,1%				708.408	2,3%
Lienberg III, Sulgen	1,1		49	31,43	64,4007	708.408	
In-KOM Südwest	26,02	50,4%				16.550.047	54,5%
			47	35,33	63,6051	16.550.047	
IKG Seedorf-Waldmös.	7,3	14,1%				3.825.200	12,6%
			40	31	52,4	3.825.200	
Gesamt	51,6	100,0%				30.390.515	100,0%

Interkommunaler Gewerbeflächenpool Schwarzwald – Oberer Neckar

Aufgaben des Geschäftsführers

Interne Aufgaben:

- Führung des Poolkatasters
- Erarbeitung des Wirtschaftsplans
- Berechnung der Betriebskostenumlage
- Verteilung der Gewerbesteuer (in Zusammenarbeit mit Kämmereien)
- Einberufung des Verwaltungsrats und Schriftführung bei den Sitzungen
- Umsetzung der Beschlüsse des Verwaltungsrats

Externe Aufgaben:

- Vermarktung der Poolflächen in Abstimmung mit den Standortkommunen
- Erarbeitung und Pflege eines Internetauftritts für den Gewerbeflächenpool
- Erarbeitung eines Flyers für den Gewerbeflächenpool
- Teilnahme an Messen wie der Expo Real, hier dann gemeinsame Werbung IN-KOM und Gewerbeflächenpool
- Information der Interessenten über alle Pool-Flächen, gemeinsame Besichtigungsfahrt, Treffen mit dem Bürgermeister / Wirtschaftsförderer in den jeweiligen Gemeinden
- Bei konkretem Interesse an einem Standort: Erster Termin gemeinsam mit dem Bürgermeister / Wirtschaftsförderer der entsprechenden Gemeinde. Sobald sich das Interesse verdichtet erfolgt eine Übergabe an die Standortgemeinde.

gez. Christian Driever

13.06.2012