

16.03.2011 in Lauterbourg (F)

TOP 6 Studie „Regionale Bestflächen“ für die Region Mittlerer Oberrhein

Beschlussvorschlag:

Der Planungsausschuss nimmt die Vorlage zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, die Studie gemäß dem Zeitplan in Anlage 2 durchzuführen.

1. Anlass

Der Planungsausschuss hat die Studie zu den „Regionalen Bestflächen“ zuletzt in seiner Sitzung am 14.07.2010 behandelt (vgl. Vorlage 24/VIII an den PA). Zwischenzeitlich fanden weitere Abstimmungsgespräche mit Kommunen und in Frage kommenden Gutachtern statt. Für die Ausschreibung des Gutachtens wurde ein Pflichtenheft erarbeitet und der Zeitplan für die Studie konkretisiert.

2. Sachstand

Für die Beauftragung der Studie sollen von drei bis fünf qualifizierten Büros Angebote eingeholt werden. Hierzu hat die Verwaltung auf der Grundlage der bisherigen Beschlussfassungen des Planungsausschusses und Abstimmungsgesprächen ein Pflichtenheft erarbeitet (vgl. Anlage 1). Die in Frage kommenden Büros müssen über Kompetenzen in den Themenfeldern Standort- und Projektentwicklung, Immobilienmarkt, Regionalplanung sowie und Verwaltungsrecht verfügen. Die Ausschreibung ist für Mai 2011 vorgesehen (vgl. Anlage 2). Die Verwaltung hält nach derzeitigem Kenntnisstand ein Auftragsvolumen von ca. 20.000 € für ausreichend und wird diesen Kostenrahmen der Ausschreibung zugrunde legen. Im Haushalt 2011 sind entsprechend Mittel bereit gestellt.

3. Position

Nach Vorliegen der Studie kann dann in Kenntnis der Eigenschaften möglicher „Bestflächen“ eine Standortsuche durch die Verwaltung erfolgen. Danach kann im Hinblick auf die Flächenkulisse ein Konzept für die Entwicklung der Flächen und Kompensation der Flächeninanspruchnahme ausgearbeitet werden.

- Der Verbandsdirektor -

**Studie „Regionale Bestflächen in der Region Mittlerer Oberrhein ”
Pflichtenheft**

Auftraggeber

- Regionalverband Mittlerer Oberrhein

Auftragnehmer

- NN

Ausgangslage

Die Gewerbeflächenstudie des Regionalverbandes aus dem Jahr 2006 zeigte für die Region eindrücklich das so genannte „Baulandparadox“ auf. Einem Überhang an ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen steht ein Mangel an „Bestflächen“ gegenüber.

Die Region Mittlerer Oberrhein verfügt über eine Reihe positiver Standortfaktoren. Diese begünstigen die Entwicklung der ansässigen Unternehmen. Darüber hinaus bietet sich immer wieder die Chance, auch größere Neuansiedlungen in der Region zu realisieren. Aktuelle Beispiele sind das Presswerk der Daimler AG im Raum Rastatt/Kuppenheim oder das neue Werk der SEW in Bruchsal. Erfahrungsgemäß finden sich für solche regional bedeutsamen Ansiedlungen in den bestehenden Gewerbe- und Industriegebieten selten Flächen, die den Anforderungen hinsichtlich Größe, Zuschnitt, Nutzungsmöglichkeiten und Anbindung genügen. Trotz des großen Angebots an gewerblichen Bauflächen in der Region müssen daher häufig neue Flächen in Anspruch genommen werden.

Für Investitionsentscheidungen sind die Faktoren Zeit und Flächenverfügbarkeit von großer, oft sogar maßgeblicher Bedeutung. In der Region Mittlerer Oberrhein lassen sich geeignete Flächen infolge der hohen Siedlungsdichte und der vielfältigen Nutzungskonflikte zunehmend schwerer finden. Auch die Suche nach Ausgleichsflächen gestaltet sich vielfach schwierig. Die im Falle der Inanspruchnahme neuer Flächen durchzuführenden Verfahren bergen regelmäßig Unsicherheiten und Risiken, nicht zuletzt hinsichtlich der Verfahrensdauern. Diese wirken sich wegen der zu finanzierenden Vorleistungen auch direkt auf die Wirtschaftlichkeit der Vorhaben aus.

Es gilt darum, die noch verbliebenen „Bestflächen“ der Region mit herausragenden Standortqualitäten zu identifizieren. Für diese Standortsuche muss ein Flächenprofil entwickelt werden, welches – nach Branchen differenziert – die Anforderungen für heutige regional bedeutsame Unternehmensansiedlungen widerspiegelt. Für viele Herausforderungen, die im Zuge der Entwicklung solcher Flächen überwunden werden müssten, sind insbesondere interkommunale Lösungen aussichtsreich.

Anforderungen

Mit der Studie wird auf die Ergebnisse der Gewebeflächenstudie des Regionalverbandes Mittlerer Oberrhein angeknüpft (vgl. Anlage). Es ist nicht das Ziel der Studie, Gewerbeflächenangebote oder Gewerbeflächenbedarfe zu ermitteln. Vielmehr sollen im Hinblick auf die aktuelle und zukünftige Wirtschaftsstruktur strategische Ansiedlungsvorhaben charakterisiert die sich ergebenden Anforderungen an Standorte dargestellt werden. Mit der Studie sollen Grundlagen für eine interkommunale Kooperation zur Entwicklung „Regionaler Bestflächen“ in der Region Mittlerer Oberrhein gelegt werden.

Der Auftragnehmer sollte hierfür insbesondere über Kompetenzen in den Themenfeldern Standort- und Projektentwicklung, Immobilienmarkt, Regionalplanung sowie und Verwaltungsrecht verfügen.

Aufgabenstellung

Die Studie soll Antworten auf vier wesentliche Fragestellungen liefern.

- **Leitbranchen:** Die Anforderungen an Standorte sind für unterschiedliche Branchen sehr verschieden. Im ersten Schritt soll darum ausgehend von der aktuellen Wirtschaftsstruktur ermittelt werden, auf welche **Leitbranchen** das Konzept der regionalen Bestflächen in der Region Mittlerer Oberrhein ausgerichtet werden sollte. Ebenso sollte dargestellt werden, welche Branchen weniger in Frage kommen.
- **Standortprofil:** Die Studie soll für die Leitbranchen differenziert aufzeigen, welchen **Anforderungen** Flächen gerecht werden müssen, um für regional bedeutsame Unternehmensansiedlungen in Frage zu kommen¹. Regionale Bestflächen dürfen nicht in Konkurrenz zur gewerblichen Entwicklung der Kommunen stehen. Die Studie soll Vorschläge für eine klare und konsensfähige **Differenzierung** zwischen der kommunalen Entwicklung und dem Konzept der regionalen Bestflächen enthalten.
- **Interkommunale Kooperation:** Die Studie soll darstellen, für welche Fragen im Zuge der Entwicklung einer regionalen Bestfläche voraussichtlich **interkommunale Lösungen** gefunden werden müssen². Insbesondere sollen dem Flächenüberhang, der mit der Gewerbeflächenstudie nachgewiesen wurde, nicht noch zusätzliche Flächen hinzugefügt werden. Die Studie soll Modelle für die interkommunale Kooperation sowie deren praktische Umsetzbarkeit in organisatorischer und rechtlicher Hinsicht darstellen.
- **Planungssicherheit, Verfügbarkeit:** Wie kann eine regionale Bestfläche **planerisch** hinreichend **vorbereitet** und gleichzeitig **verbindlich** für regional bedeutsame Ansiedlungen **gesichert** werden? Das Verfahrensrisiko für regionale Bestflächen sollte minimiert werden. Dafür sollten so viele Verfahrensschritte so früh wie möglich werden. Andererseits soll die Verfügbarkeit für regional bedeutsame Ansiedlungen durch ein aktives, kooperatives Management gesichert werden. Hierzu soll die Studie die planungsrechtlichen Möglichkeiten aufzeigen.

Diese Fragestellungen betreffen Themen von strategischer Bedeutung für die Regionalentwicklung. In den einzelnen Bearbeitungsschritten muss darum ausreichend Raum für die Abstimmung mit dem Auftraggeber vorgesehen werden. Aus dem Angebot muss deutlich werden, welche Vorgehensweise und welche Methoden der Auftragnehmer für die Beantwortung der Fragestellungen vorschlägt.

Produkte

Die Ergebnisse der Studie sollen in einem Bericht (max. 75 Seiten) zusammengefasst werden. Es ist beabsichtigt, dass die Studie in der Schriftenreihe des Regionalverbands Mittlerer Oberrhein veröffentlicht wird. Hierfür ist dem Auftraggeber der Bericht auch als Worddokument und die verwendeten Grafiken als printfähige Grafikdateien zur Verfügung zu stellen. Außerdem ist eine dreisprachige Kurzfassung der Studie zu erarbeiten (dt., frz., engl.). Für die Vorstellung der Studie in den Gremien des Regionalverbands und die anschließende Information der Kommunen ist eine Powerpointpräsentation zu erstellen.

Budget & Zeitliche Umsetzung

- Für den Auftrag steht ein Budget von 20.000 € zur Verfügung.
- Vorgesehener Beginn ist im zweiten Quartal 2011
- Die Bearbeitungszeit ist mit 6 Monaten veranschlagt.

Die nachfolgenden Schritte zur Umsetzung des Konzepts der Regionalen Bestflächen (Standortauswahl, Abstimmung mit den Kommunen, planerische Umsetzung) werden vom Regionalverband Mittlerer Oberrhein aufbauend auf den Ergebnissen der Studie selbst durchgeführt.

¹ z.B. Flächenzuschnitt- und -größe, Erschließung, Anbindung, Nutzungs- und Branchenmix im Umfeld

² z.B. Bedarfsnachweis, Kompensation Flächeninanspruchnahme, Ausgleichsflächen

Anlage 2
zu Vorlage Nr. 48/VIII
an den PA

**Studie „Regionale Bestflächen in der Region Mittlerer Oberrhein ”
Zeitplan**

	2011												2012								
	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9		
Gespräche mit ausgewählten Anbietern	■	■																			
Erarbeitung eines detaillierten Pflichtenhefts		■																			
Einholung Angebote			■	■																	
Vergabebeschluss (Planungsausschuss)					■																
Laufzeit der Studie						■	■	■	■	■	■	■	■	■							
Ergebnisse, Vorstellung im PA													■	■							
Beginn planerische Umsetzung															■						