

1.

Inhalt

1.	Inhalt	2
2.	Anlass/ Projektphasen	3
3.	Das Entwicklungsgebiet	6
4.	Themenfelder/ Arbeitsgruppen	7
5.	Ziele/ Arbeitspakete/ Kernaussagen	8
6.	Weiteres Verfahren/ politische Beschlüsse	12
7.	Impressum	13

Anlage 1: Prozessablauf

Anlage 2: Vorstellung Trägermodelle (RSM)

Anlage 3: Projektstrukturplan bis Frühjahr 2021

2.

Anlass/ Projektphasen

Die Städte Krefeld und Meerbusch planen die Entwicklung eines gemeinsamen interkommunalen Gewerbegebietes an der Autobahn A44 (IKG).

Bislang erstellte Ansätze und Konzepte haben bisher nicht zu einer von beiden Städten gleichermaßen getragenen Entwicklungsstrategie zur Umsetzung des IKGs geführt. Daher haben die beiden Kommunen gemeinsam die NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH, beauftragt, zusammen mit Vertretern der beiden Verwaltungen, ein detailliertes und integriertes Konzept zur Realisierung des IKG zu erarbeiten.

Es wurde ein dreiphasiges Konzept entwickelt, das im Folgenden kurz skizziert wird:

Phase 1: In Phase 1 wurden zunächst die grundlegenden Themenfelder in drei verwaltungsinternen Arbeitsgruppen behandelt. Dabei wurden grundsätzliche Arbeitsschritte, notwendige Arbeitspakete und Meilensteine zusammengetragen und strukturiert aufbereitet. Die wesentlichen Arbeitsschritte und Kernaussagen sind im vorliegenden Strategiepapier zusammengefasst und sollen als Grundlage für einen in beiden Kommunen zu fassenden politischen Grundsatzbeschluss noch im Sommer 2020 sowie für die nachfolgenden Arbeiten dienen. Die aus Sicht der Arbeitsgruppen wesentlichen politischen Entscheidungsnotwendigkeiten wurden benannt und bereits als Vorschlag formuliert. Damit ist die Phase 1 abgeschlossen.

Phase 2: Nach dem politischen Grundsatzbeschluss sollen alle Arbeitspakete, die in Phase 1 benannt wurden - so weit möglich - beschlussreif bearbeitet werden.

Zu folgenden Themenfeldern sollen am Ende der Phase 2 im Frühjahr 2021 Ergebnisse vorliegen:

- **Landesplanerischer Vertrag**
Abschluss eines landesplanerischen Vertrags zwischen der Bezirksregierung Düsseldorf und den Städten Krefeld und Meerbusch
- **Profilbildung & Vermarktung**
Entwicklung eines gemeinsamen Profils in Zusammenarbeit mit Experten
- **Grunderwerb**
Abstimmung einer interkommunalen Ankaufsstrategie zur Klärung der grundsätzlichen Verkaufsbereitschaft der Eigentümer sowie vorbereitende Untersuchungen und rechtliche Einschätzung zu einer möglichen Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nach §§ 165 ff BauGB.
- **Trägermodell**
Festlegung eines Trägermodells (Gesellschaftsform) mit Regelungen zur Verteilung von Kosten und Erträgen, Aufgabenprofil, Personalausstattung
- **Kosten und Finanzierung**
Aufstellung eines Businessplans zur Darstellung von Kosten und Risiken sowie der Einschätzung der Wirtschaftlichkeit; regelmäßige Fortschreibung des Businessplans
- **Erschließung / Infrastruktur / Rahmenplanung**
Studie / gutachterliche Aussagen zur Mobilität als Grundlage für den späteren städtebaulichen Wettbewerb
- **Projektstrukturplan**
Darstellung der grundsätzlichen Arbeitsschritte, der notwendigen Arbeitspakete und Meilensteine (u.a. politische Beschlüsse) in einem Zeitplan

Phase 3: Die Trägergesellschaft wird gegründet und die operative Umsetzung beginnt. Beginn soll in etwa Frühjahr/ Sommer 2021 sein.

Die Organisationsstruktur stellt sich wie folgt dar:

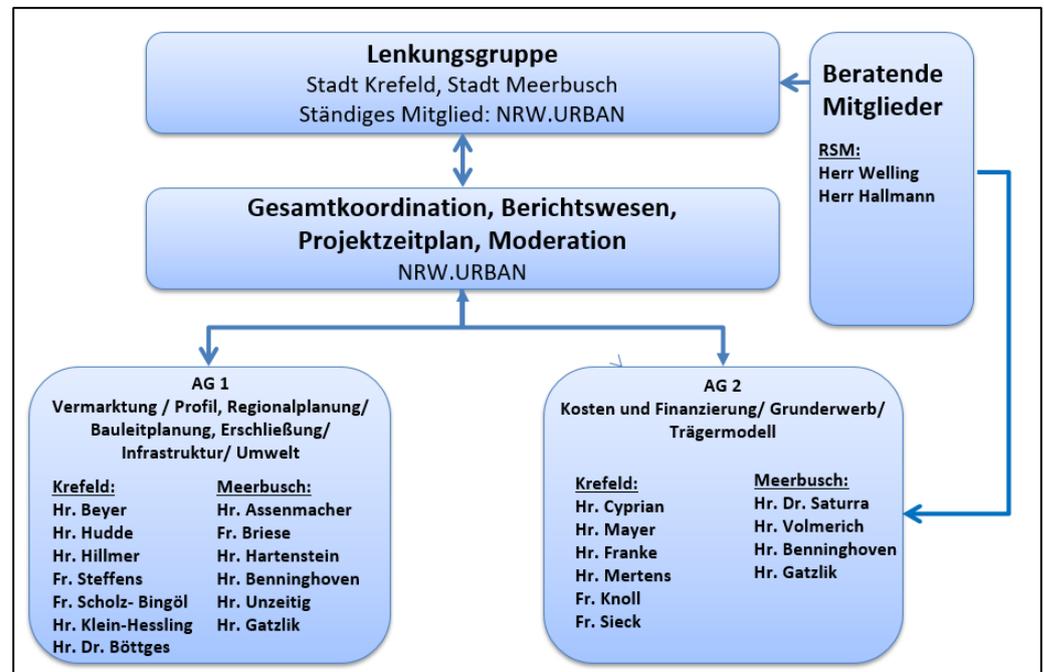


Abb. 1: Organisationsstruktur

3.

Das Entwicklungsgebiet

Im Jahr 2015 wurden durch die Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH und im Jahr 2016 durch Drees & Sommer Infra Consult Standortstudien für eine Entwicklungsfläche von 121 ha entwickelt. Der aktuell angedachte Entwicklungsbereich für das interkommunale Gewerbegebiet umfasst nun eine reduzierte Fläche von 81 ha nördlich und südlich der Autobahn A 44 unmittelbar an der Anschlussstelle Osterath. Danach sollen auf Krefelder Stadtgebiet ca. 51 ha und auf Meerbuscher Stadtgebiet ca. 30 ha Gewerbefläche entwickelt werden. Die genaue Lage der künftigen Bauflächen wird im Bauleitplanverfahren festgelegt.

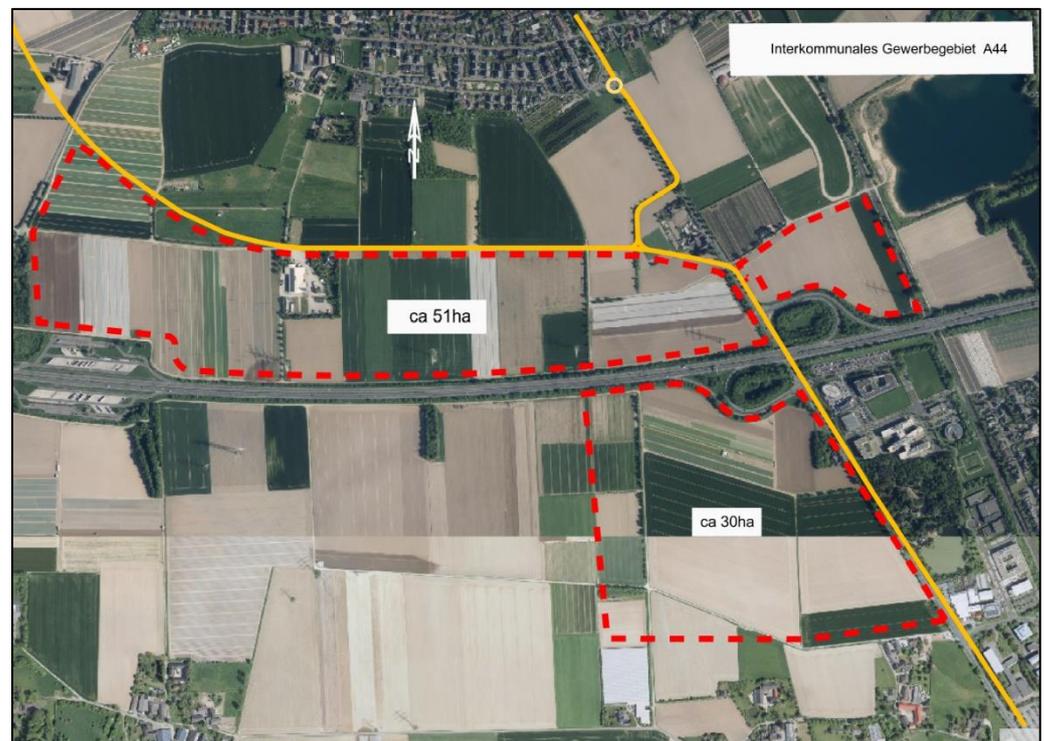


Abb. 2: Abgrenzung des Entwicklungsgebietes

4.

Themenfelder/ Arbeitsgruppen

Das Strategiepapier wurde auf Basis der Diskussionen im Rahmen zweier Workshops und einem Schnittstellenworkshop erarbeitet.

Der Workshop der **Arbeitsgruppe 1** fand am 09.03.2020 in Meerbusch zu folgenden Themenfeldern statt:

- Profilbildung/Vermarktung
- Rahmenplanung/städtebaulicher Wettbewerb/Bauleitplanung
- Erschließung/Infrastruktur

Der Workshop der **Arbeitsgruppe 2** fand am 12.03.2020 ebenfalls in Meerbusch mit den unten genannten Themenfeldern statt:

- Grunderwerb
- Trägermodell
- Kosten und Finanzierung

Coronabedingt musste der ursprünglich angedachte Schnittstellenworkshop vom 30.03.2020 auf den 08.06.2020 verlegt werden. In diesem wurden die Ergebnisse der beiden Workshops vom 09. und 12. März den beiden Arbeitsgruppen gegenseitig vorgestellt, diskutiert und zusammengeführt. Dies mit dem Ziel, die Kernaussagen zu den jeweiligen Themenfeldern zu diskutieren und die sich daraus ergebenden notwendigen politischen Beschlüsse beider Stadträte vorzubereiten.

5.

Ziele/ Arbeitspakete/ Kernaussagen

Zu den in Kapitel 4 benannten Themenfeldern wurden Arbeitspakete und Meilensteine (politische Beschlüsse) definiert und konkretisiert. Wichtige Kernaussagen sind herausgearbeitet und als To Do's abgestimmt und zusammengefasst worden. Die definierten Arbeitspakete wurden inhaltlich und zeitlich eingeordnet, deren Abhängigkeiten bewertet und im Ergebnis wie folgt ausgestaltet und priorisiert:

Landesplanerischer Vertrag

Als Grundlage für die Entwicklung des interkommunalen Gewerbegebietes ist der Abschluss des landesplanerischen Vertrages zwischen der Bezirksregierung Düsseldorf und den Städten Krefeld und Meerbusch zu tätigen.

Ziel ist es, auf Grundlage der räumlichen Gebietsfestlegung des interkommunalen Gewerbegebietes noch in 2020 den Vertrag zu unterzeichnen.

To Do: Abschluss landesplanerischer Vertrag (Zeitziel: Sommer 2020)

Themenfeld Profilbildung/Vermarktung

Ziel ist es, ein Profil für das IKG zu entwickeln, das sowohl ein innovatives, nachhaltiges Angebot für zukünftige Gewerbe- und Industrieformen, innovative Energietechnik, ressourceneffiziente Produktion als auch attraktive Arbeitswelten schafft. Aufgrund der exzellenten Lage in der Region sollen regionale, nationale und internationale Unternehmen angesprochen werden.

Durch die gezielte Ansiedlung von Unternehmen sollen zudem regionale und resiliente Lieferketten, verknüpft mit bereits bestehenden Strukturen der Städte geschaffen werden.

Für diesen Prozess sollen **Experten/ Netzwerkpartner** gefunden und eingebunden werden.

Die Entwicklung eines Profils für das interkommunale Gewerbegebiet hat für beide Städte **oberste Priorität**, sie soll unmittelbar starten und im Entwurf bis zum Frühjahr 2021 abgeschlossen sein.

To Do: Findung von Experten und Netzwerkpartnern, Durchführung Profilbildungsprozess (Zeitziel: Frühjahr 2021)

Themenfeld Trägermodell

Ziel ist es, ein aktives Trägermodell für die Entwicklung des IKGs aufzubauen. Aufgabe soll die Entwicklung und Vermarktung von Gewerbeflächen in dem interkommunalen Gewerbegebiet sein. Hierzu soll die Trägerkörperschaft den Grundstückserwerb tätigen, das Planungsrecht auf Grundlage des Rahmenplans vorbereiten, die Erschließung herstellen, sowie die Vermarktung und den Betrieb übernehmen. Hierfür sollen vorhandene Ressourcen in den Verwaltungen genutzt, Dienstleistungen hinzugekauft und eigene Leistungen erbracht werden.

Bereits im Vorfeld wurden durch das Büro RSM Untersuchungen zu möglichen Trägermodellen für das IKG durchgeführt.

Nach aktuellem Diskussionsstand wird dem Modell des Zweckverbands (§4 GkG NRW) oder dem gemeinsamen Kommunalunternehmen (nach §§114 a GO NRW, 27 GkG) der Vorzug vor dem Modell einer GmbH gegeben. Kleinere Vorteile bietet nach jetzigem Kenntnisstand **das (moderne) Trägermodell des gemeinsamen Kommunalunternehmens.**

Die **Entscheidung über die Gründung der Trägerschaft ist vorrangig**, sie soll deshalb möglichst zügig getroffen werden. Das Trägermodell dient zur Bündelung von Aufgaben und ist Grundlage für weitere Arbeitsschritte. Die materielle und personelle Ausstattung der Körperschaft wird im weiteren Verfahren abgestimmt. Ebenso soll eine einvernehmliche Kostenaufteilung über das gesamte Projekt erarbeitet werden.

To Do: Festlegung des definitiven Trägermodells und seiner Ausgestaltung (Zeitziel: Nächste Ratssitzungen)

Themenfeld Kosten und Finanzierung

Ziel ist es, Kosten und Risiken des Projektes sowie die Einschätzung der Wirtschaftlichkeit transparent darzustellen.

Ein **erster Businessplan** soll als zentrales Steuerungselement zeitnah aufgestellt und in der Folge regelmäßig fortgeschrieben werden.

Konkrete Festlegungen zur **Teilung von Kosten und Nutzen** zwischen den Kommunen sollen im Rahmen der Ausarbeitung des gewählten Trägermodells getroffen werden.

To Do: Aufstellung eines ersten Businessplans (Zeitziel: Herbst 2020)

Themenfeld Grunderwerb

Ziel ist der erfolgreiche Grunderwerb der derzeit zum großen Teil landwirtschaftlich genutzten Flächen im Eigentum Dritter. Der Grunderwerb ist **maßgeblich für eine erfolgreiche Entwicklung** des IKGs. Deshalb soll zügig die Verkaufsbereitschaft der Eigentümer geprüft und bestenfalls durch Optionsverträge bereits gesichert werden.

Parallel soll zeitnah eine juristische Expertise zu den Möglichkeiten und Rahmenbedingungen der **Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme** erfolgen. Die Ergebnisse sollen im **Frühjahr 2021** vorliegen.

Erste Ergebnisse aus Ankaufssondierungen auf Basis der zeitnah zu definierenden und interkommunal abzustimmenden Ankaufsstrategie sollen dann ebenfalls vorliegen.

To Do: Prüfung der Verkaufsbereitschaft der Eigentümer, Vergabe einer juristischen Expertise zur Prüfung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (Zeitziel: bis Frühjahr 2021)

Themenfeld Rahmenplan/ Städtebauliches Konzept/ Bauleitplanung

Ziel ist die Durchführung eines städtebaulichen Ideenwettbewerbs zur Erlangung eines Rahmenplans für das IKG. Dieser Rahmenplan bildet die Basis der folgenden Bauleitplanung sowie der Erschließungsplanung.

Maßgebliche Grundlagen für den Planungsprozess sind die Profilbildung, die Abklärung der Möglichkeiten für den Grunderwerb sowie ggf. weitere vorlaufende Studien und gutachterliche Aussagen insbesondere zur Mobilität.

Der hier skizzierte Prozess startet in **Abhängigkeit zu den oben genannten Bedingungen – frühestens nach Frühjahr 2021** - und anschließend als Regelverfahren mit den jeweils notwendigen Beschlüssen.

To Do: Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Ideenwettbewerb und folgender Planungsprozess (Frühestens ab Frühjahr 2021)

Themenfeld Erschließung/Infrastruktur

Ziel ist es, ein zukunftsfähiges interkommunales Gewerbegebiet mit Alleinstellungsmerkmalen und nachhaltigen Lösungen zum Beispiel für die Erschließung (Mobilität, Be- und Entwässerung, Grün- und Freiflächen) zu entwickeln.

Diese Vorgaben sollen **im städtebaulichen Wettbewerb und in den folgenden Verfahren** ausgearbeitet und festgelegt werden.

Der Planungsprozess wird **parallel zur Bauleitplanung** erfolgen.

To Do: Vergabe vorlaufend notwendiger Gutachten/ Studien (Frühestens ab Frühjahr 2021)

6.

Weiteres Verfahren/ politische Beschlüsse

Auf Grundlage des bisherigen Arbeitsprozesses (Phase 1) und der herausgearbeiteten Kernaussagen werden gleichlautende Beschlüsse der politischen Gremien beider Kommunen notwendig, um den weiteren Prozess zur Entwicklung des IKGs voranzubringen. Auf Basis des hier vorgestellten Strategiepapiers wurde ein politischer Beschlussvorschlag formuliert.

7.

Impressum

im Auftrag von



Stadt Krefeld



Stadt Meerbusch

Bearbeitet von:



NRW.URBAN GmbH & Co KG
Fritz-Vomfelde-Str. 10
40547 Düsseldorf

Tel. 0211 54238-0
info@nrw-urban.de
www.nrw-urban.de

Düsseldorf, den 18.06.2020

Anlage 1 Prozessablauf

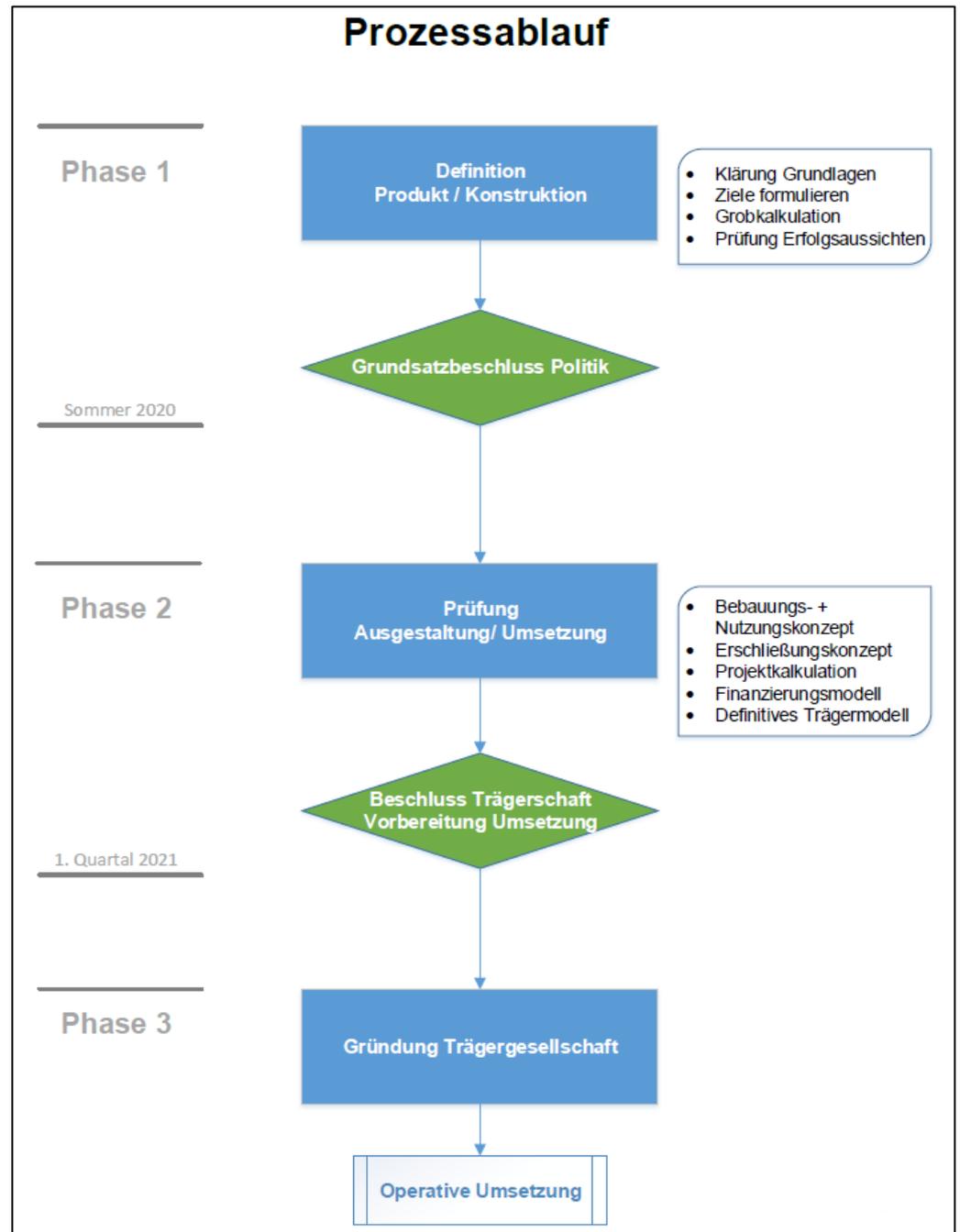


Abb. 3: Gesamter Prozessablauf

Anlage 2: Vorstellung Trägermodelle (RSM)

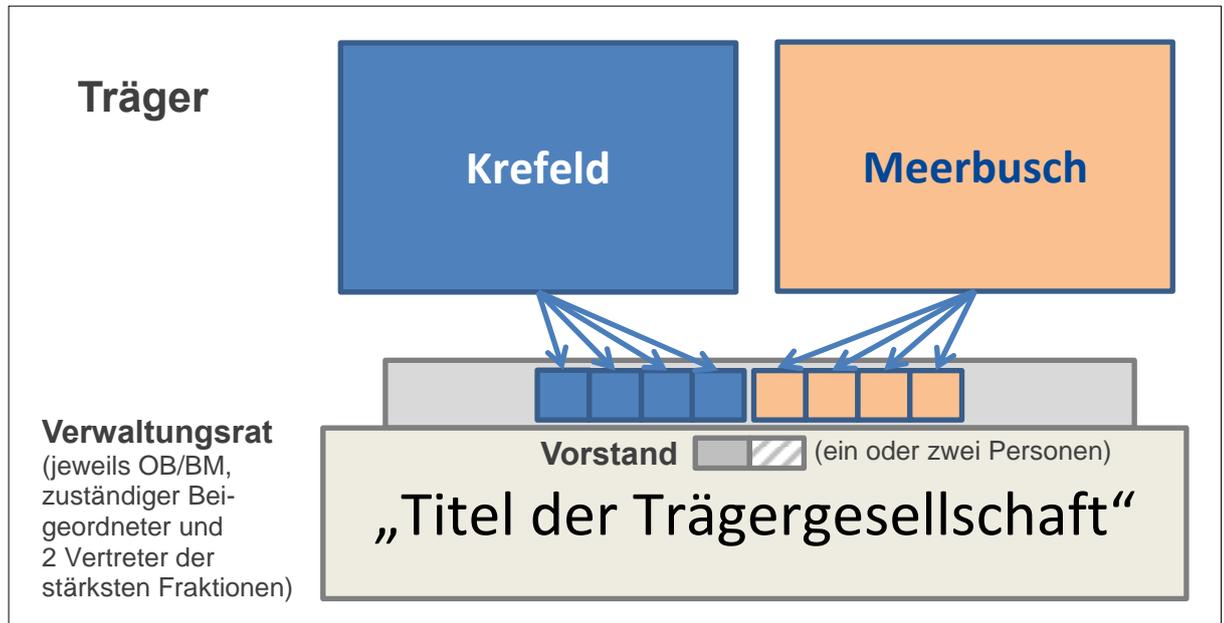


Abb. 4: Struktur gemeinsames Kommunalunternehmen (RSM)

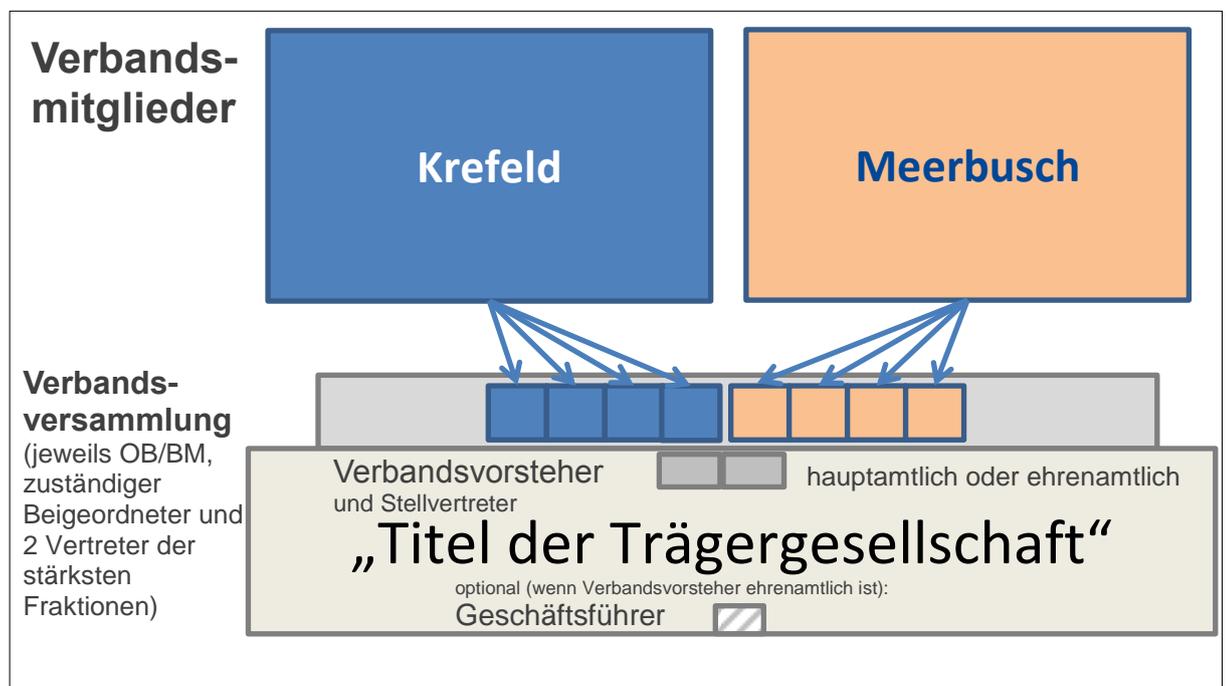


Abb. 5: Struktur Zweckverband (RSM)

Mögliche Verteilungsschlüssel für Kosten und Erträge (RSM)

Variante 1: Häftige Teilung aller Kosten und Erträge

Variante 2: Teilung aller Kosten und Erträge nach Größe der Flächen

Variante 3: Teilung der Kosten und Erträge nach Größe der Flächen ohne Polung der GewSt; GewSt verbleibt in der jeweiligen Belegenheitskommune

Variante 4: Teilung aller Kosten nach Größe der beiden Städte

(Quelle: RSM, Beitrag zum Schnittstellenworkshop am 08.06.2020)

Interkommunales Gewerbegebiet Krefeld/Meerbusch
Anlage 3: Projektstrukturplan
Gesamtprozess bis Frühjahr 2021

Stand (18.06.20)

2020

2021

Politische Beschlüsse	<div data-bbox="1026 741 1114 976" style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> Landesleitender Vertrag Gründung Trägerorganisation Entwicklung eines Profils Prüfung SEM Vergabe Grundstücken und Mobilfahrstraße </div>	<div data-bbox="1026 1906 1114 2078" style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> Umsetzungsbefehle Abschluss Projektphase 2 (Frühjahr 2021) </div>
Trägermodell	Ausarbeitung Trägermodell (Aufgaben, Besetzung, Finanzierung...)	
Profilbildung/ Vermarktung	Profilentwurf, Suche von Netzwerkpartnern, Durchführung von Workshops	
Grunderwerb	Abfrage der grundsätzlichen Verkaufsbereitschaft/ Prüfung städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen	
Kosten/ Finanzierung	Entwurf Projektkosten und Finanzierung	
Rahmenplan/ städtetypisches Konzept/ Bauplanung	Vergabe einer Mobilitätsstudie	
Erschließung/ Infrastruktur		