

ca 51ha

ca 30ha

Interkommunales Gewerbegebiet  
Krefeld/ Meerbusch

Haupt-, Finanz-, und  
Wirtschaftsförderungsausschuss

27.08.2020

# Agenda

- Projektgeschichte
- Rolle NRW.URBAN
- Ergebnisse Arbeitsphase: Strategiepapier
- Überblick Gesamtprozess
- Beschlussvorschläge

# Projektgeschichte

- Wunsch nach gemeinsamen Gewerbegebiet an der A44 seit 2013
- Konzeptionelle Vorüberlegungen der Verwaltungen seit 2016
- Externe Gutachten
- Entwurf Landesplanerischer Vertrag
- Bisher keine **gemeinsame** politische Willensbildung



# Rolle NRW.URBAN

- EXPO REAL 2019
- Vorteil: Krefeld und Meerbusch seit März 2018/ Oktober 2019 Gesellschafter der NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH
- Vorarbeiten der Verwaltungen bilden gutes Fundament der weiteren Projektentwicklung
- Fehlende Roadmap / Projektplan / Entwicklungsstrategie
- Prozessuale Moderation zur möglichen Vorbereitung der operativen Umsetzung durch NRW.URBAN

# Auftrag

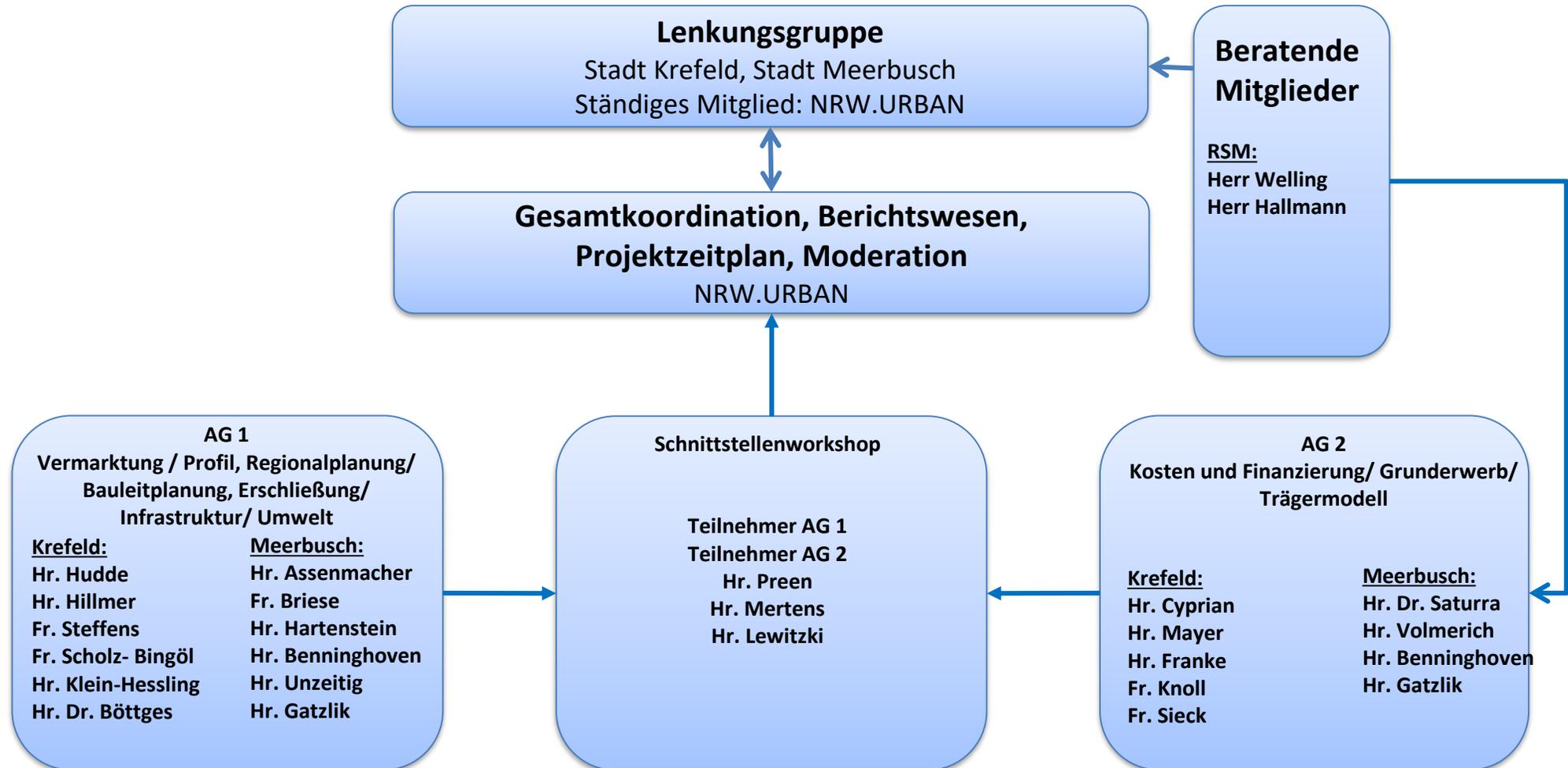
---

- Auftrag NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GMBH
  - **Entwicklung Strategiepapier zur operativen Umsetzung**
  - Auftrag RSM Wirtschaftsprüfungsgesellschaft / Steuerberatungsgesellschaft
  - **Entwicklung Trägermodelle**

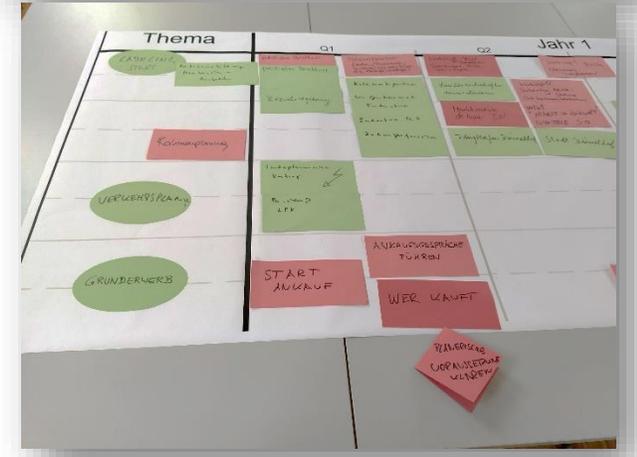
# Rolle NRW.URBAN

- Omne quod ad omnia
  
- Themen:
  - Profilbildung/Vermarktung
  - Regionalplanung/Bauleitplanung
  - Erschließung/Infrastruktur/Umwelt
  
  - Kosten/Finanzierung
  - Grunderwerb
  - Trägermodell
  
- Zusammenführung auf Zeitschiene

# Organisations- und Kommunikationsstruktur



# Eindrücke aus den Workshops



# Strategiepapier

---

## Arbeitsweise / Zusammenfassung der Ergebnisse

# Phase 1

- Entwicklung von Einzelprojektstrukturplänen für Themenfelder
- Zusammenführung in Gesamtstrukturplan
- Vereinbarung von Zielen für Themenfelder
- Festlegung der weiteren Arbeitsschritte
- Zusammenfassung in einem gemeinsamen Strategiepapier
- Grundlage für politische Beratung und Beschlüsse



Strategiepapier zur Vorbereitung  
der operativen Umsetzung

---

Interkommunales Gewerbegebiet  
KREFELD || MEERBUSCH

## Landesplanerischer Vertrag

### **Ziel:**

Sicherung der räumlichen Gebietsfestlegung des interkommunalen Gewerbegebietes durch Abschluss eines landesplanerischen Vertrags zwischen der Bezirksregierung Düsseldorf und den Städten Krefeld und Meerbusch

### **To Do:**

Abschluss des Landesplanerischen Vertrages

### **Zeitschiene:**

Sommer 2020

### §2 (4):

Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass mit dieser Vereinbarung keine Vorwegentscheidung über Beschlüsse des Regionalrats und der Räte der Städte Krefeld und Meerbusch, insbesondere über Beschlüsse zu Bauleitplanverfahren, vorliegt. Die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit des Regionalrates und der Stadträte bei den Beschlussfassungen bleiben unberührt.

# Trägermodell

## Ziel:

Entscheidung zwischen den möglichen Trägermodellen für die Entwicklung des IKGs.

**Paritätische Besetzung zwischen den Kommunen.**

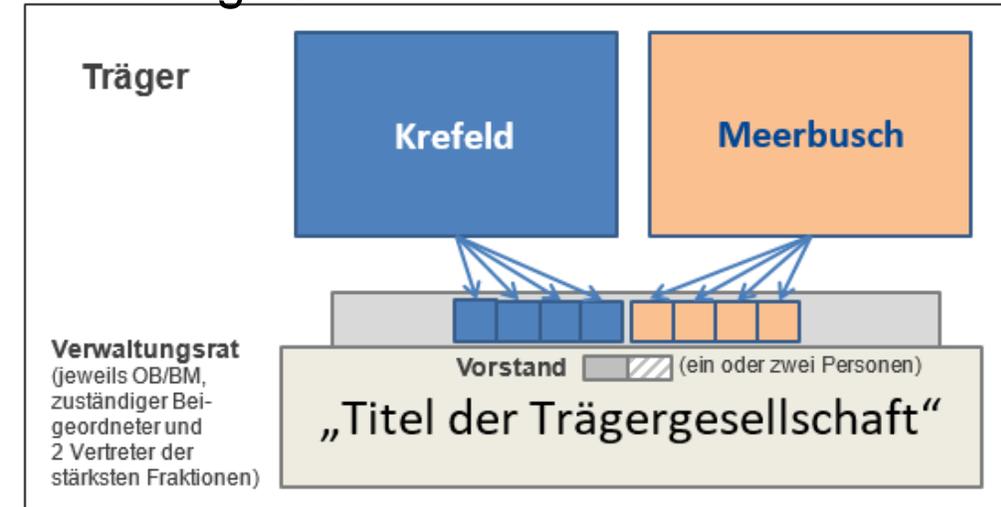
## To Do:

Festlegung des definitiven Trägermodells und seiner organisatorischen und inhaltlichen Ausgestaltung.

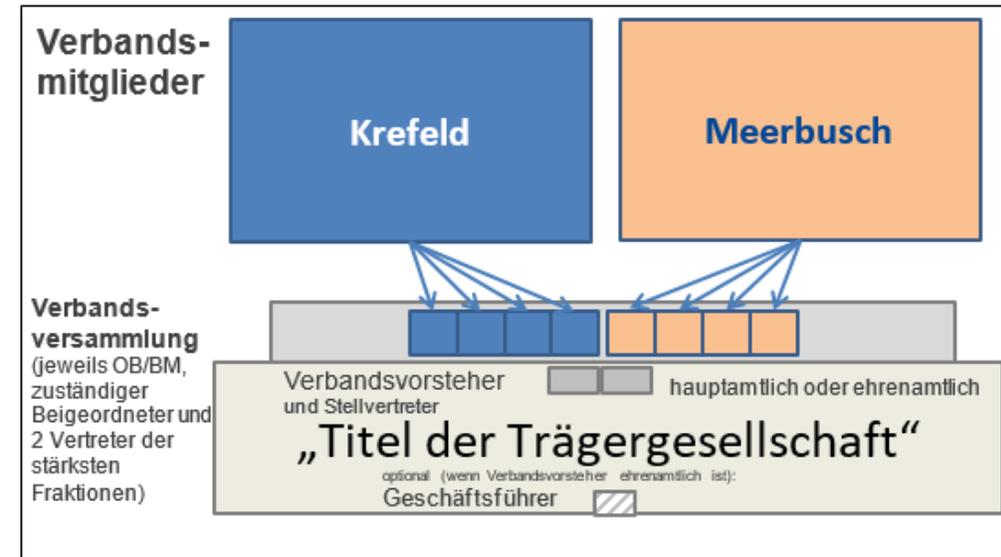
## Zeitschiene:

Die Entscheidung über das Trägermodell ist vorrangig und sollte bis Ende 2020 getroffen sein.

## Struktur gKU



## Struktur Zweckverband



# Profilbildung/ Vermarktung

## Ziel:

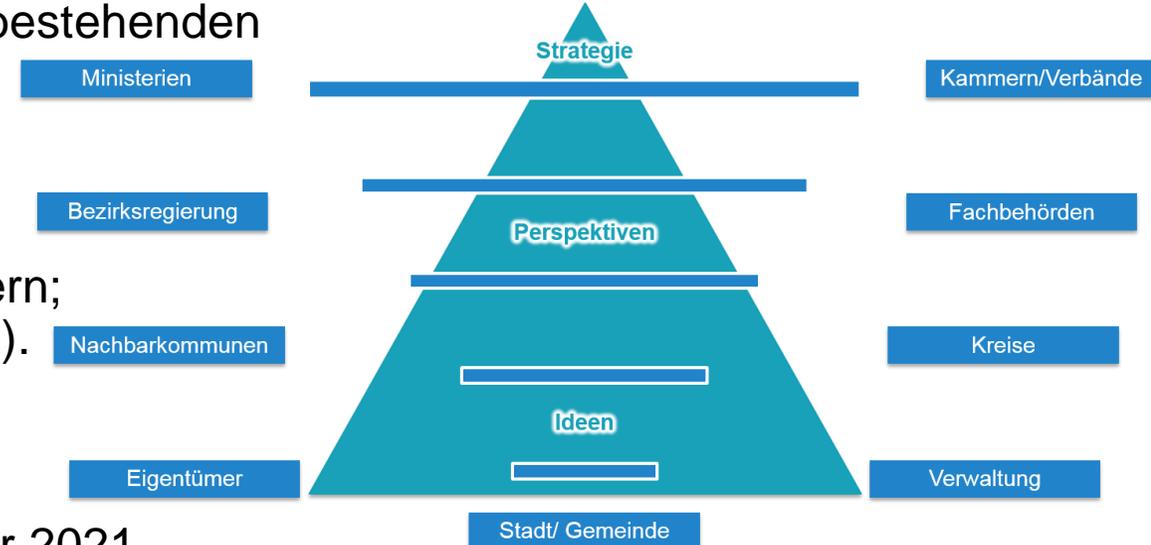
Entwicklung eines Profils, das sowohl ein innovatives, nachhaltiges Angebot für zukünftige Industrieformen, innovative Energietechnik, ressourceneffiziente Produktion, neue logistische Lösungen als auch attraktive Arbeitswelten schafft. Aufgrund der Lage in der Region sollen regionale, nationale und 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.

## To Do:

Findung und Einbindung von Experten und Netzwerkpartnern;  
Durchführung des Profilbildungsprozesses (Workshopreihe).

## Zeitschiene:

Der Prozess muss unmittelbar starten und bis zum Frühjahr 2021 abgeschlossen sein.



# Kosten und Finanzierung

## Ziel:

Transparente Darstellung der Kosten und Risiken des Projektes sowie Einschätzung der Wirtschaftlichkeit.

## To Do:

Aufstellung eines ersten Businessplans als zentrales Steuerungsinstrument.

## Zeitschiene:

- Sofort, unmittelbare und zeitnahe Fortschreibung

Standortkalkulation - Ergebnisblatt (gerundet)  
18.02.2020

Baugebietentwicklung	
Durchführungszeitraum (Jahre)	8 Jahre
Bisherige Projektphase	2 Jahre
Bruttofläche gesamt (m²)	64.843 m²
Nettobestand (m²)	44.807 m²
Stand Businessplan:	13.01.2020
Grundwerb. FFH/DH	3.410.000 €
Grundwerb. MFI	1.286.000 €
Grundwerb. Grünland	159.000 €
Ablösung/Überschuss/Ablesen	- €
Bodenarchäologie	1.021.000 €
Instandhaltung/Modernisierung	- €
Einrichtungskosten gesamt	2.010.000 €
Freiflächen/Außenanlagen/Ausgleich	287.000 €
Ingenieurleistungen	389.000 €
Planungskosten Städtebau/Gutachten	119.000 €
Projektmanagement	380.000 €
Vermessungskosten/Parzellierung Grundstücke	302.000 €
Bewertungskosten/Flächenkosten	50.000 €
<b>Ausgaben</b>	<b>9.842.000 €</b>
<b>Einnahmen</b>	<b>11.497.000 €</b>
<b>Saldo</b>	<b>1.655.000 €</b>
<b>Saldfinanz (1%)</b>	<b>207.728 €</b>
<b>Saldo mit Finanzierung</b>	<b>- €</b>
<b>Überschuss</b>	<b>1.447.272 €</b>

ERGEBNISBLATT - PLAN - gerundet									
Stand: 13.01.2020									
	Gesamt	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Grundwerb. FFH/DH	3.410.000 €	- €	- €	3.410.000 €	- €	- €	- €	- €	- €
Grundwerb. MFI	1.286.000 €	- €	- €	1.286.000 €	- €	- €	- €	- €	- €
Grundwerb. Grünland	159.000 €	- €	- €	159.000 €	- €	- €	- €	- €	- €
Ablösung/Überschuss/Ablesen	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Bodenarchäologie	1.021.000 €	- €	- €	973.000 €	648.000 €	- €	- €	- €	- €
Instandhaltung/Modernisierung	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Einrichtungskosten gesamt	2.010.000 €	- €	- €	- €	1.005.000 €	502.000 €	- €	502.000 €	- €
Freiflächen/Außenanlagen/Ausgleich	287.000 €	- €	- €	- €	143.000 €	143.000 €	- €	- €	- €
Ingenieurleistungen	389.000 €	- €	- €	- €	194.000 €	92.000 €	- €	92.000 €	- €
Planungskosten Städtebau/Gutachten	119.000 €	- €	- €	70.000 €	38.000 €	- €	- €	- €	- €
Projektmanagement	380.000 €	5.554 €	12.381 €	60.311 €	60.311 €	60.311 €	60.311 €	60.311 €	60.311 €
Vermessungskosten/Parzellierung Grundstücke	302.000 €	- €	- €	- €	121.583 €	- €	- €	41.000 €	- €
Bewertungskosten/Flächenkosten	50.000 €	- €	- €	8.333 €	8.333 €	8.333 €	8.333 €	8.333 €	8.333 €
<b>Ausgaben</b>	<b>9.842.000 €</b>	5.554 €	12.381 €	5.566.644 €	2.208.225 €	805.644 €	68.644 €	703.644 €	68.644 €
<b>Einnahmen</b>	<b>11.497.000 €</b>	- €	- €	- €	- €	4.369.000 €	3.219.000 €	2.299.000 €	1.620.000 €
<b>Saldo</b>	<b>1.655.000 €</b>	- 5.554 €	12.381 €	- 5.566.477 €	- 2.209.246 €	3.563.356 €	3.150.356 €	1.595.356 €	1.541.356 €
<b>Saldfinanz (1%)</b>	<b>207.728 €</b>	- €	- €	39.398 €	39.398 €	47.741 €	- €	19.714 €	- €
<b>Saldo mit Finanzierung</b>	<b>- €</b>	- 5.554 €	18.007 €	- 6.044.420 €	- 8.336.203 €	- 4.821.869 €	- 1.688.361 €	- 93.504 €	- 1.447.385 €
<b>Überschuss</b>	<b>1.447.272 €</b>	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €

# Grunderwerb

## Ziel:

Der erfolgreiche Grunderwerb der zum großen Teil landwirtschaftlichen Flächen im Eigentum Dritter.

## To Do:

Prüfung der Verkaufsbereitschaft der Eigentümer;  
**Beauftragung einer fachlichen Ersteinschätzung zur Einleitung einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (§§ 165 ff BauBG).**

## Zeitschiene:

Unmittelbarer Beginn der Grunderwerbsverhandlungen;  
Ende 2020 / Frühjahr 2021 erster Zwischenstand.



## Rahmenplan/ Städtebauliches Konzept/ Bauleitplanung

### **Ziel:**

Durchführung eines städtebaulichen Ideenwettbewerbs zur Erlangung eines Rahmenplans auf der Grundlage der Profilbildung und der Möglichkeiten für den Grunderwerb sowie ggf. weiterer vorlaufender Studien und gutachterlichen Aussagen.

### **To Do:**

Vorbereitung und Durchführung eines städtebaulichen Ideenwettbewerbs mit folgendem Planungsprozess.

### **Zeitschiene:**

Der Prozess startet in Abhängigkeit zu den oben genannten Bedingungen und wird als Regelverfahren, möglichst mit Start ab Frühjahr 2021, durchgeführt.



## Erschließung/ Infrastruktur

### **Ziel:**

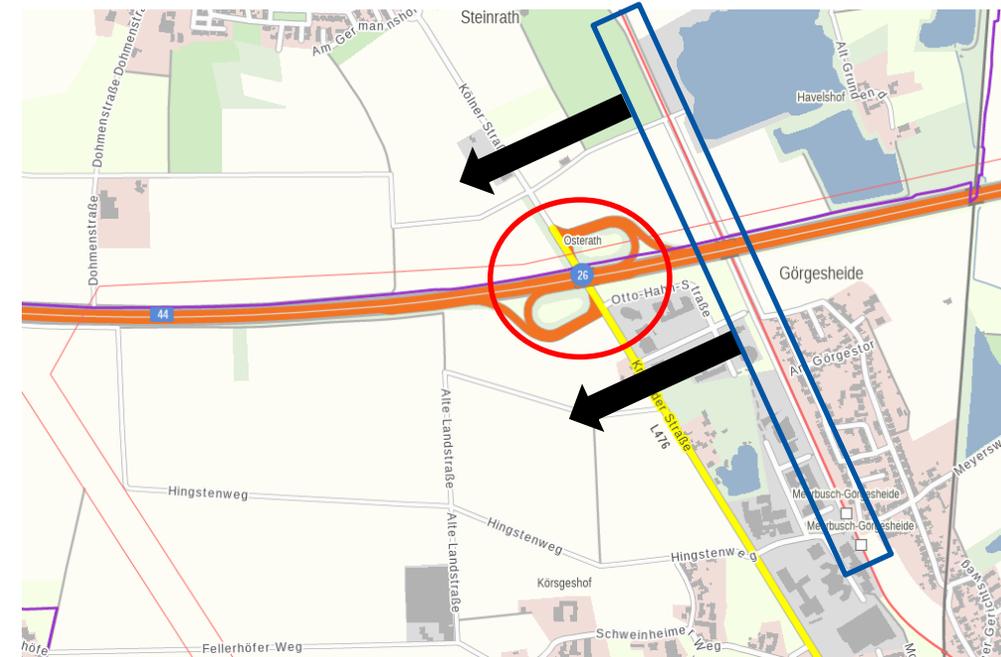
Entwicklung eines zukunftsweisenden interkommunalen Gewerbegebietes mit Alleinstellungsmerkmalen und nachhaltigen Lösungen zum Beispiel für die Erschließung (Verkehr, Be- und Entwässerung, Grün- und Freiflächen).

### **To Do:**

Vorbereitungen zur Vergabe vorlaufend notwendiger Gutachten/ Studien

### **Zeitschiene:**

Der Prozess wird parallel zur Bauleitplanung erfolgen.

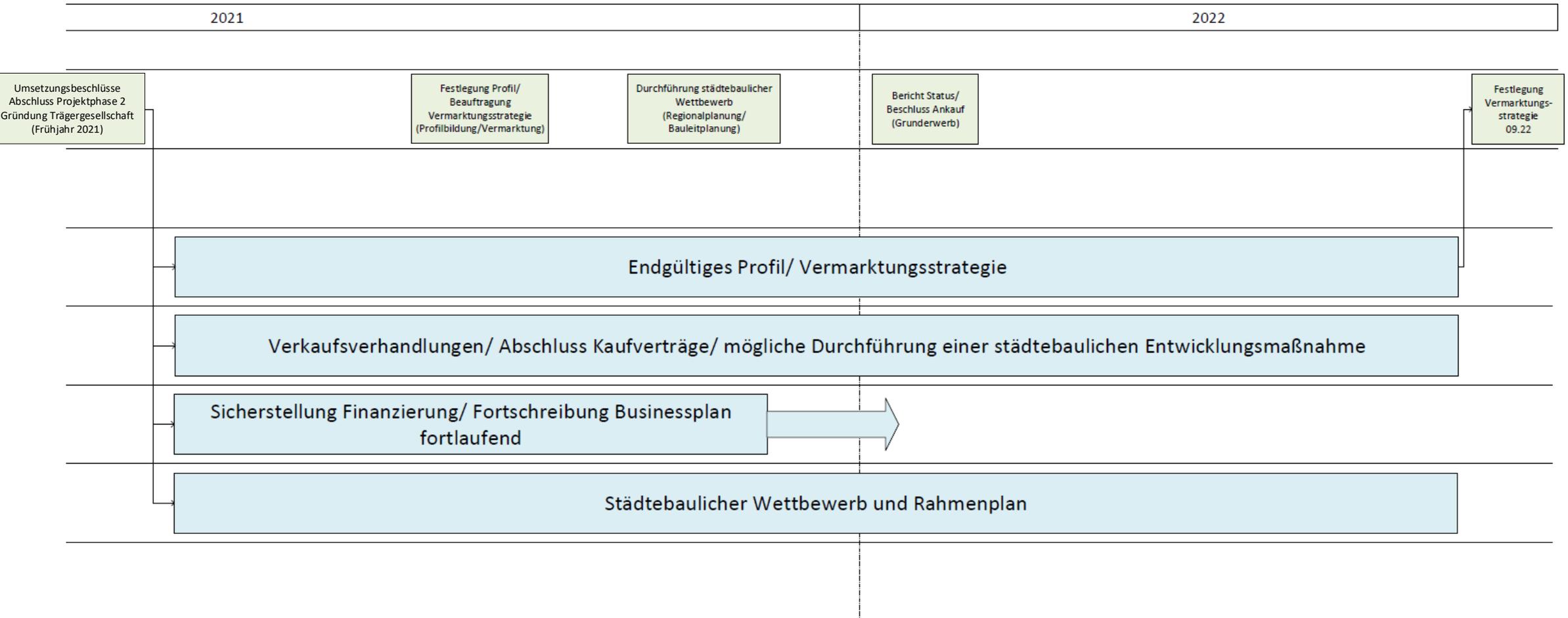


# Überblick Gesamtprozess

	2020	2021
Politische Beschlüsse	<ul style="list-style-type: none"> <li>Landesplanerischer Vertrag</li> <li>Entwicklung eines Profils</li> <li>Vorbereitung Gründung Trägergesellschaft</li> <li>Prüfung SEM</li> <li>Vergabe Gutachten und Mobilitätsstudie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Umsetzungsbeschlüsse</li> <li>Abschluss Projektphase 2</li> <li>Gründung Trägergesellschaft (Frühjahr 2021)</li> </ul>
Trägermodell	Ausarbeitung Trägermodell (Aufgaben, Besetzung, Finanzierung...)	
Profilbildung/ Vermarktung	Profilentwurf, Suche von Netzwerkpartnern, Durchführung von Workshops	
Grunderwerb	Abfrage der grundsätzlichen Verkaufsbereitschaft/ Prüfung städtebauliche Entwicklungsmaßnahme	
Kosten/ Finanzierung	Entwurf Projektkosten und Finanzierung	
Rahmenplan/ städtebauliches Konzept/ Bauleitplanung	Vergabe einer Mobilitätsstudie	
Erschließung/ Infrastruktur		

# Überblick Gesamtprozess

So könnte ein weiterer Projektverlauf aussehen...



# Beschlussvorschläge

---

## Beschlussvorschlag

- Auf der Grundlage des bisherigen Arbeitsprozesses (Phase 1) werden zur Prüfung der Machbarkeit/ Umsetzung (Phase 2) gleichlautende politische Beschlüsse der politischen Gremien beider Kommunen notwendig:

Die Räte der Städte Krefeld und Meerbusch haben in ihren Sitzungen am 02.06.2016 bzw. am 04.07.2018 die gemeinsame Entwicklung eines Interkommunalen Gewerbegebietes beschlossen. Auf diese Beschlüsse wird Bezug genommen.

Die Räte der Städte Krefeld und Meerbusch beauftragen die jeweiligen Verwaltungen, auf Basis des beigefügten Strategiepapiers und der darin beschriebenen Arbeitspakete die Planungen für das Gewerbegebiet in allen Bereichen voranzutreiben und im Frühjahr 2021 die Ergebnisse zur erneuten Beschlussfassung vorzulegen.

# Beschlussvorschlag

## **Landesplanerischer Vertrag:**

Die Räte der Städte Krefeld und Meerbusch beauftragen die Verwaltungen, den landesplanerischen Vertrag zwischen der Bezirksregierung Düsseldorf, der Stadt Krefeld und der Stadt Meerbusch zur Entwicklung eines interkommunalen Gewerbegebietes mit einer Gesamtgröße von ca. 81 ha (ca. 30 ha auf dem Stadtgebiet Meerbusch und ca. 51 ha auf dem Stadtgebiet Krefeld) kurzfristig abzuschließen.

## Beschlussvorschlag

### **Trägermodell:**

Die Räte der Städte Krefeld und Meerbusch beschließen **die finalisierende Prüfung** zur Gründung einer eigenständigen gemeinsamen Trägergesellschaft in Form einer Körperschaft des öffentlichen Rechts (entweder als gemeinsames Kommunalunternehmen bzw. Anstalt öffentlichen Rechts oder als Zweckverband).

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.

Die Verwaltungen werden beauftragt, alle dafür erforderlichen Maßnahmen voranzutreiben, die Einzelheiten (Satzung, Aufgabenübertragung, Verteilungsschlüssel, Personalausstattung usw.) zu klären und den Räten die Ergebnisse zur weiteren Beschlussfassung vorzulegen.

## Beschlussvorschlag

### **Profilbildung/ Vermarktung:**

Die Verwaltungen werden beauftragt, gemeinsam mit Experten ein Profil für das Gebiet zu entwickeln, das sowohl ein innovatives, nachhaltiges Angebot für zukünftige Gewerbe- und Industrieformen, innovative Energietechnik, ressourceneffiziente Produktion, als auch attraktive Arbeitswelten schafft.

Aufgrund der besonderen Lage in der Region sollen mit dem Profil regionale, nationale und internationale Unternehmen angesprochen werden.

# Beschlussvorschlag

## **Grunderwerb:**

Die Verwaltungen werden beauftragt, die (planungs-)rechtlichen, städtebaulichen und sonstigen Rahmenbedingungen für die Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nach §§ 165 ff Baugesetzbuch (BauGB) bis Ende des 1. Quartals 2021 zu prüfen bzw. prüfen zu lassen. Die Verwaltungen werden weiterhin beauftragt, zur Klärung der Verkaufsbereitschaft in erste Grunderwerbsverhandlungen einzutreten.

## Beschlussvorschlag

### **Rahmenplan/ Städtebauliches Konzept/ Bauleitplanung:**

Ziel der Planung soll es u. a. sein, durch geeignete Anordnung und Gliederung der einzelnen Nutzungen sowie Immissionsschutz- und Grünordnungsmaßnahmen die umliegende Wohnbebauung vor Beeinträchtigungen durch gewerbliche Nutzungen und Verkehre zu schützen.

Die Verwaltungen werden beauftragt, im Vorfeld des städtebaulichen Wettbewerbs eine Mobilitätsstudie zu vergeben.

Die genaue Lage der künftigen Bauflächen wird im Bauleitplanverfahren festgelegt.

„Vielen Dank  
für Ihre  
Aufmerksamkeit.“

**NRW.URBAN Kommunale  
Entwicklung GmbH**  
Fritz-Vomfelde-Str. 10  
40547 Düsseldorf

[www.nrw-urban.de](http://www.nrw-urban.de)

