

STADT PINNEBERG - ORTSRECHT UND WEITERE REGELUNGEN -	Nummer:	8.90
	Seite:	1
	Stand:	07.83

**Grundsätze der Wirtschaftsförderung in der
Stadt Pinneberg**

Zusammengefaßte Darstellung gemäß Beschluß der Ratsversammlung vom 16.12.1981 in Verbindung mit dem Beschluß des Magistrats vom 03.03.1982

Teilbereich:

- Entwicklungspolitische Vorstellungen bez. der Wirtschaftsförderung

Die kommunalpolitischen Entwicklungsvorstellungen entsprechend dem Entwicklungskonzept der Stadt Pinneberg, das in regelmäßigen Abständen im Zusammenhang mit der Stellungnahme der Stadt zum Kreisentwicklungsplan überprüft und fortentwickelt wird, räumen der Wirtschaftsförderung besonderen Vorrang ein.

Das städtische Entwicklungskonzept basiert entsprechend den landesplanerischen Zielsetzungen und Ausbaugrundsätzen auf dem Prinzip der Konsolidierung. Die weitere Entwicklung soll sich danach im Bereich des Wohnungsbaues überwiegend auf die Deckung des örtlichen Bedarfs erstrecken, also insoweit zurückhaltend sein, und im Zusammenhang mit dem gewerblichen Ausbau gesehen werden. Für diesen Bereich ist ein normaler Ausbau nach wie vor geboten. Dies bedeutet die weitere Verbesserung der wirtschaftlichen Basis durch Fortsetzung der Ansiedlung neuer und Erweiterung vorhandener gewerblicher Betriebe. Hierfür ist die Stadt Pinneberg als zentraler Ort - Mittelzentrum im Verdichtungsraum - entsprechend dem Landesentwicklungsgrundsätzegesetz sowie als innerer Schwerpunkt der Achse Hamburg-Elmshorn besonders prädestiniert. Diese allgemeinen gutachtlichen Äußerungen der Landesplanung werden durch die Feststellungen im Kreisentwicklungsplan noch dahin konkretisiert, daß verstärkte Anstrengungen im gewerblichen Bereich für erforderlich gehalten werden. Hierzu gehören sowohl Neuansiedlungen von Betrieben als auch Betriebsverlagerungen vor allem aus der Innenstadt bzw. aus Wohngebieten wegen hier fehlender Erweiterungsmöglichkeiten oder zur Vermeidung störender Auswirkungen und Existenzneugründungen. Die Zielsetzung geht dahin, das Arbeits- und Ausbildungsplatzangebot in Pinneberg zu erweitern und den Auspendlerüberschuß abzubauen.

- Schaffung der Voraussetzungen für Betriebsansiedlungen - Infrastruktur, Planung und Gebietsausweisung, Grundstücksbereitstellung

STADT PINNEBERG

- ORTSRECHT UND WEITERE REGELUNGEN -

Nummer: 8.90

Seite: 2

Stand: 07.83

Wesentliche Grundvoraussetzung für die weitere Stärkung der Wirtschaftskraft der Stadt Pinneberg ist die Fortsetzung der Ansiedlung von Betrieben der gewerblichen Wirtschaft, die im Hinblick auf die im Vordergrund stehende Zielsetzung, das Arbeitsplatz- und Ausbildungsplatzangebot in Pinneberg zu erweitern und den Auspendlerüberschuß im Rahmen des Möglichen abzubauen, verstärkt voranzutreiben ist. Hierbei muß unter Berücksichtigung der allgemeinen Lage den Interessen der einheimischen gewerblichen Wirtschaft und deren Bedürfnissen Rechnung getragen werden.

Das Schwergewicht der Bemühungen der Stadt zur Wirtschaftsförderung hat sich daher auf die Schaffung der Voraussetzungen hierfür zu erstrecken. Dies bezieht sich neben Existenzneugründungen sowohl auf die Ansiedlung neuer Betriebe der gewerblichen Wirtschaft von außerhalb als auch auf das ansässige Gewerbe. Die Notwendigkeit, besonders auch einheimische Betriebe zu berücksichtigen, wozu vor allem auch Handwerksbetriebe gehören, ergibt sich vor allem für solche Unternehmen, die aus stadtplanerischen Gründen verlagert werden müssen oder sich erweitern wollen, wenn dies auf dem vorhandenen Grundstück nicht mehr möglich ist.

Das Hauptaugenmerk verdient hierfür zunächst nach wie vor die Weiterentwicklung der kommunalen Daseinsvorsorge, vor allem des Infrastrukturbereichs. Hierbei geht es um all die Maßnahmen, die das kommunale Leistungsangebot zur Erhaltung und Erhöhung des Standortwertes verbessern.

Diese Maßnahmen zur Verbesserung des Standortwertes der Stadt sind sodann in die Planung, die die Stadt nicht nur arbeitnehmer- und verbraucherfreundlich, sondern auch unternehmensfreundlich gestaltet, einzubeziehen. Die Grundzüge für die Strukturierung der Ansiedlungsgebiete selbst müssen in einem ausgewogenen Verhältnis zu den Anforderungen des Umweltschutzes stehen.

Gesamtplanung und Gebietsausweisung müssen weiterhin einhergehen mit der Bereitstellung von geeigneten aufgeschlossenen Grundstücken in ausreichendem Maße, was wiederum eine hierauf abgestellte Bodenvorratswirtschaft erfordert.

- Konditionen und Bedingungen bei der Bereitstellung von Industrie- und Gewerbegebieten

STADT PINNEBERG

- ORTSRECHT UND WEITERE REGELUNGEN -

Nummer:	8.90
Seite:	3
Stand:	07.83

Grundstücke für eine Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben sind den Erwerbern zu Eigentum zu übertragen.

Speulationskäufen ist durch vertragliche Regelungen vorzubeugen, die ein Wiederkaufsrecht der Stadt bei Nichterfüllung der Verpflichtungen zur Bebauung und Betriebsverlagerung mit dinglicher Sicherung des Rückkaufanspruchs durch Eintragung einer Vormerkung in das Grundbuch vorsehen. Darüber hinaus ist den Erwerbern die Verpflichtung aufzuerlegen, für den Fall einer Weiterveräußerung des Grundstückes auch nach Erfüllung der Vertragspflichten innerhalb eines Zeitraumes von in der Regel 20 Jahren, mindestens jedoch von 15 Jahren, einen Mehrerlös für den Grund und Boden gegenüber dem gezahlten Kaufpreis an die Stadt abzuführen.

Bei der Kaufpreisgestaltung ist abweichend von dem bisherigen Prinzip der Kostendeckung bez. Grundstücks- und Erschließungsaufwand zur Erhaltung der Konkurrenzfähigkeit des städtischen Angebotes eine Subventionierung im Hinblick auf die zu erwartende Höhe eines kostendeckenden Kaufpreises in Relation zu den Preisen der Nachbargemeinden geboten, zumal der Kaufpreis auch dort teilweise subventioniert wird. Im Interesse einer klaren und aussagefähigen Verhandlungsführung mit Interessenten, bereits im frühen Vorstadium auch nur erkundender Anfragen ist von einer einheitlichen Gestaltung des Kaufpreises, unabhängig von den betriebsindividuellen Verhältnissen der einzelnen Bewerber, auszugehen.

Die endgültige Festsetzung des Kaufpreises bedarf noch einer besonderen Beschlußfassung. Erstreckt sich die Industrieansiedlung für das jeweilige Gebiet über einen längeren Zeitraum, so ist die Kaufpreisgestaltung in gewissen Zeitabständen zu überprüfen.

Forderungen an Erwerber von Industrie- und Gewerbegrundstücken über Kaufpreis und Erschließungskosten hinaus als Kostenbeteiligung, z. B. an sozialen Folgekosten - wie Kindergärten und dgl. - sind nicht ausgeschlossen. Bei der Geltendmachung solcher Forderungen, die als Sonderbelastungen über gesetzliche Ansprüche entsprechend Regelungen mit Bauträgern hinausgingen, ist jedoch Zurückhaltung geboten, weil dies im Hinblick auf den Wettbewerb der Gemeinden um die Ansiedlung neuer Betriebe den Bemühungen der Stadt um die Ansiedlung weiterer Betriebe zur Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze abträglich sein könnte.

STADT PINNEBERG

- ORTSRECHT UND WEITERE REGELUNGEN -

Nummer:	8.90
Seite:	4
Stand:	07.83

- Auswahl von Bewerbern um Industrie- und Gewerbegrundstücke und Bereitstellung dieser Grundstücke

In die Verhandlungen mit Bewerbern um Industrie- und Gewerbegrundstücke bzw. bei der Bewerberauswahl und Bereitstellung von Grundstücken sind die nachstehend wiedergegebenen Gesichtspunkte in die Betrachtungen einzubeziehen. Die Aufzählung soll keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben, um in den Verhandlungen mit den Bewerbern auf Fragen aus den jeweils verschieden gelagerten Einzelfällen besonders eingehen zu können. Eine starre Festlegung von Kriterien für die Auswahl von Bewerbern würde auch der Verhandlungsposition unter Berücksichtigung von Angebot und Nachfrage wegen der sich ändernden Verhältnisse nicht gerecht.

1. Art und Größe des Betriebes

Produktions-, Handels-, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe (nicht lediglich Lagerung).

Mittelständische Betriebe vorrangig zur Erhaltung einer gesunden Wirtschaftsstruktur.

2. Entwicklung des Betriebes in den letzten Jahren und Betriebsplanung für die folgenden Jahre im Hinblick auf die Auftragslage und zu erwartenden Umsätze.

3. Produktionsart, insbesondere im Hinblick auf möglicherweise zu befürchtende Beeinträchtigungen Dritter.

4. Anlaß bzw. Beweggrund für das beabsichtigte Vorhaben

Verlagerung eines vorhandenen oder Aufbau eines neuen Betriebes.

Herkunftsort - Betriebsbesichtigung.

Bei Verlagerung auch Sitzverlegung.

Wenn im Rahmen einer Sanierung ein bestehender Betrieb verlagert wird, können Regelungen über die künftige Nutzung des sanierungsbedürftigen Grundstückes getroffen werden, erforderlichenfalls auch die Vereinbarung des Rechts zum Erwerb des Grundstückes, da hierfür ein konkretes unmittelbares öffentliches Interesse der Stadt besteht.

STADT PINNEBERG

- ORTSRECHT UND WEITERE REGELUNGEN -

Nummer:	8.90
Seite:	5
Stand:	07.83

5. Art und Umfang der Baulichkeiten

Durch eine vertragliche Regelung, die eine besondere Genehmigung der Baupläne durch die Stadt als Verkäuferin neben der vorgeschriebenen behördlichen Genehmigung beinhaltet, wird eine unerwünschte Bebauung verhindert.

Der Umfang der zunächst vorgesehenen Bebauung wird vertraglich festgelegt und dem Erwerber die Verpflichtung zur Bebauung innerhalb einer Frist von in der Regel zwei Jahren auferlegt.

6. Branche, insbesondere im Hinblick auf eine Wachstumsorientierung

und unter Berücksichtigung der am Orte vorhandenen Betriebe.

Breite Branchenstreuung zur Erhaltung einer gesunden Struktur.

7. Flächenbedarf

Relation zur Zahl der Arbeitsplätze bzw. Bebauung.

Berücksichtigung von Erweiterungsbedarf.

8. Höhe der Kosten der zu errichtenden Baulichkeiten und ihre Finanzierung,

ggf. Bestätigung des Bankinstituts (s. auch Ziffer 10)

9. Zahl der Arbeitsplätze

Berücksichtigung des Arbeitsplatzangebotes und des Arbeitskräftepotentials.

In Anbetracht des relativ starken Gewichts der metallverarbeitenden Betriebe Zurückhaltung in diesem Bereich, allenfalls Metallbetriebe, die bei einem geringen Facharbeiteranteil Voraussetzungen zur Anlernung von Hilfsarbeitern bieten.

Arbeitsplätze für Frauen, möglichst in Teilzeitarbeit.

Ausbildungsplätze für Schulabgänger.

STADT PINNEBERG

- ORTSRECHT UND WEITERE REGELUNGEN -

Nummer:	8.90
Seite:	6
Stand:	07.83

10. Finanzielle Situation des Betriebes, Umsatz und Ertrag

Kapitalausstattung, Liquidität, Bilanzanalyse,

Bankauskunft.

11. Gewerbesteueraufkommen

12. Folgelasten

Infrastrukturfolgelmaßnahmen müssen sich in einem vertretbaren Rahmen halten.

13. Umweltbeeinträchtigungen

Vermeidung von Beeinträchtigungen, insbesondere durch Lärm, Geruch, Staub, Dampf, Abwässer.

- Behandlung der Frage einer direkten, betriebsindividuellen Förderung durch Gewährung von Investitionszuschüssen, Zinszuschüssen und dgl.

Eine Förderung des einzelnen Betriebes im Sinne einer betriebsindividuellen Förderung durch Gewährung von städtischen Investitionszuschüssen oder Zinszuschüssen und dgl. zur Schaffung von Arbeits- bzw. Ausbildungsplätzen über die Subventionierung des Preises für Grundstück und Aufschließung hinaus, die einer unbestimmten Anzahl von Bewerbern gleichermaßen zugute kommt, soll nicht erfolgen.

Ausnahmen hiervon sind nur zulässig, wenn überwiegende Gründe des öffentlichen Wohls der örtlichen Gemeinschaft die betriebsbezogene Förderung eines bestimmten Unternehmens erfordern, soweit die staatliche Wirtschaftspolitik nicht entgegensteht und hierfür Förderungsgrundsätze oder -richtlinien Dritter nicht bestehen. Voraussetzung ist in jedem Falle eine genaue Wirtschaftlichkeitsprüfung nach Abwägung aller Vorteile und Nachteile unter Berücksichtigung sämtlicher Folgewirkungen.

Der Ausnahmetatbestand wird dann als gegeben angesehen, wenn die Verfolgung städtebaulicher Zwecke die Verlagerung eines Betriebes, die Sicherung kommunaler Nahversorgung, die Ansiedlung eines stadtteilbezogenen Betriebes und die Deckung des örtlichen Bedarfs die Förderung eines standortbezogenen Betriebs erfordern.

STADT PINNEBERG

- ORTSRECHT UND WEITERE REGELUNGEN -

Nummer:	8.90
Seite:	7
Stand:	07.83

- Steuererlaß, Stundung und Bürgschaft

Steuererlasse und Stundungen öffentlich-rechtlicher Forderungen im Zusammenhang mit Wirtschaftsförderungsmaßnahmen sind unzulässig und kommen deshalb nicht in Betracht. Erlaß und Stundung dürfen nur unter den gesetzlich festgelegten Voraussetzungen gewährt werden. Dies schließt nicht aus, daß bei den Ansiedlungsverhandlungen die Vereinbarung der Fälligkeit des Preises für das erschlossene Grundstück ausnahmsweise auch in Teilbeträgen erfolgt.

Die Übernahme von Bürgschaften, die im übrigen an besondere Genehmigungen der Kommunalaufsichtsbehörde gebunden sind, stößt auf die Bedenken, die gegen die Gewährung von Investitionszuschüssen und Zinszuschüssen bestehen. Sie scheiden grundsätzlich gegenüber einem privaten Unternehmen aus, weil dieses bei seiner gewerblichen Tätigkeit keine öffentliche Aufgabe der Stadt für sie im Sinne von § 86 GO erfüllt. Neben privaten Kreditinstituten besteht hierfür die Landesgarantiekasse, die den Bedarf abdeckt. Sollte dennoch im Einzelfall ein entsprechendes Verlangen an die Stadt herangetragen werden und dies ausnahmsweise aus wirtschaftspolitischer Sicht positiv zu bewerten sein, ist die Stellungnahme der Kommunalaufsichtsbehörde einzuholen.

- Werbung zugunsten Gewerbe, Industrie und Fremdenverkehr neben einer maßvollen Werbung für die Betriebsansiedlung sowie Zusammenarbeit mit Verbänden und Organisationen

Die bisherigen Maßnahmen der Werbung zugunsten Gewerbe, Industrie und Fremdenverkehr neben einer maßvollen Werbung für die Betriebsansiedlung sowie die bisherige Art der Zusammenarbeit mit Verbänden und Organisationen sind fortzuführen. Dies gilt einerseits insbesondere für die allgemeine Informationsbroschüre als Imagedarstellung der Stadt für Pinneberger Bürger und Besucher, auch zur Unterstützung der Werbung des Einzelhandels, insbesondere des Einkaufszentrums, sowie für den Prospekt speziell für die Industrie- und Gewerbeansiedlung in Erneuerung der bisherigen Industrierwerbung und andererseits für die Informationsgespräche über Arbeitsmarktsituation u. ä..

In Verhandlungen mit dem Kreis sind die Einzelheiten einer Zusammenarbeit mit der Wirtschafts- und Aufbaugesellschaft des Kreises Pinneberg abschließend abzustimmen im Hinblick auf eine Betreuung der Industrie- und Gewerbeansiedlung im Bereich des Gebietes Am Hafen.