

Masterthesis

Kommunale Transformation.

Eine gemeinwohlorientierte Gewerbeflächenvergabe
als Gegenbewegung neoliberaler Kommunalpolitik.

Neue Vergabekriterien für Gewerbeflächen am Fallbeispiel
des Landkreises Gießen.

Goethe-Universität Frankfurt am Main
Fachbereich 11 – Geowissenschaften / Geographie
Institut für Humangeographie (IHG)

Master Geographien der Globalisierung – Märkte und Metropolen

Vorgelegt von: Benn Schürmann
E-Mail: b.schuermann@mail.de

Erstbetreuerin: Prof. Dr. Susanne Heeg
Zweitbetreuer: Prof. Dr. Sebastian Schipper

Abgabedatum: 25.11.2020

Jahr der Erstveröffentlichung: 2021, unter Creative Commons (CC BY-SA 3.0)

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung	1
2 Transformation: Theorie und Forschungshintergrund	6
2.1 Polanyi – The Great Transformation.....	7
2.1.1 Die Kommodifizierung von Arbeit, Boden und Geld.....	8
2.1.2 Die Doppelbewegung und der Klassenkonflikt	9
2.1.3 Die zweite große Transformation	11
2.2 Transformationsdiskurse der Gegenwart	11
3 Kommunale Transformation	18
3.1 Unternehmerische Stadt	18
3.1.1 Kommodifizierung des Bodens und Kapitalakkumulation.....	21
3.1.2 Austerität als Sachzwang neoliberaler Kommunalpolitik.....	22
3.1.3 Weitere Folgen neoliberaler Kommunalpolitik	24
3.2 Der Kampf um Boden als kommunale Doppelbewegung.....	25
4 Gemeinwohlbestimmung und die Bodenfrage.....	29
4.1 Gemeinwohlbegriff in Bezug auf die Bodennutzung.....	29
4.2 Steuerungsinstrumente für eine Gemeinwohlorientierte Bodennutzung	31
4.3 Eine gemeinwohlorientierte Gewerbeflächenvergabe nach dem Konzept der Gemeinwohl-Ökonomie	36
4.3.1 Die Gemeinwohl-Ökonomie	37
4.3.2 Die Gemeinwohl-Ökonomie für Kommunen	39
5 Zwischenfazit	41
6 Status quo der Gewerbeflächenvergabe	44
7 Methodik	49
8 Auswertung der empirischen Untersuchungen	51
9 Gemeinwohl-Kriterien zur Gewerbeflächenvergabe	57
10 Schlussdiskussion.....	62
Literaturverzeichnis.....	68
Anhang	76

Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildung 1: Gemeinwohl-Matrix 5.0.....	38
Abbildung 2: C2.1 Ausgestaltung des Verdienstes.....	39
Abbildung 3: Häufig berücksichtigte Vergabekriterien.....	44
Abbildung 4: Selten berücksichtigte Vergabekriterien.....	46
Tabelle 1: Positiv-Aspekte (pro Bürgermeister)	54
Tabelle 2: Negativ-Aspekte (pro Bürgermeister).....	55
Tabelle 3: Gemeinwohl-Kriterien zur Gewerbeflächenvergabe – eine Handreichung ...	61

Der Erste, der ein Stück Land mit einem Zaun umgab und auf den Gedanken kam zu sagen: ‚Dies gehört mir‘, und der Leute fand, die einfältig genug waren, ihm zu glauben, war der eigentliche Begründer der bürgerlichen Gesellschaft. Wie viele Verbrechen, Kriege, Morde, wie viel Elend und Schrecken wäre dem Menschengeschlecht erspart geblieben, wenn jemand die Pfähle ausgerissen und seinen Mitmenschen zugerufen hätte: ‚Hütet euch, dem Betrüger Glauben zu schenken; ihr seid verloren, wenn ihr vergesst, dass zwar die Früchte allen, aber die Erde niemandem gehört.‘

(ROUSSEAU 1755/2008:173)

1 Einleitung

Die aktuell krisenhafte Situation des Neoliberalismus äußert sich nicht nur ökonomisch durch die immer wiederkehrenden Finanz- und Wirtschaftskrisen, wie sie bspw. global ab 2007/8 eintraten und noch bis heute nachwirken. Sie äußert sich auch durch soziale und ökologische Krisen, die durch zunehmende soziale Ungleichheit sowie durch den massiven Rückgang der Biodiversität, der ökologischen Ressourcen, dem einsetzenden Klimawandel und seiner Folgen zum Ausdruck kommen. Der Klimawandel ist nicht mehr nur eine bloße Bedrohung, sondern wird durch zahlreiche Ereignisse, wie z. B. die langanhaltenden Dürre- und Hitzesommer der letzten Jahre in Europa oder die extremen Waldbrände in Australien (2019) und Kalifornien (2020), immer sichtbarer. Diese zunehmenden Bedrohungen drängt bisher v.a. die jüngere Generation, mit einer breiten Unterstützung aus der Wissenschaft, auf die Straßen. Ihre Wut richtet sich insbesondere gegen jene Akteur*innen, die an der Politik und Praxis des neoliberalen Kapitalismus festhalten wollen, obwohl dieser offensichtlich nicht mit dem Klimaschutz vereinbar ist. Darüberhinaus besteht in der Bevölkerung insgesamt eine große Skepsis gegenüber dem aktuellen Wirtschaftssystem. So zeigt die zum Weltwirtschaftsforum (2020) in Davos vorgestellte „Trust-Barometer“-Umfrage, dass nur 12 Prozent der Befragten in Deutschland glauben, von einer wachsenden Wirtschaft und dem gegenwärtigen System ausreichend zu profitieren. Eine Mehrheit von 55 Prozent ist überdies der Meinung, dass der gegenwärtige Kapitalismus mehr schadet als nützt (ASTHEIMER 2020). Auch die aktuelle Corona-Krise, in der der selbstregulierende Markt seine fehlende Resilienz und Handlungsfähigkeit offenbart und die essentielle Funktion staatlicher Schutzmaßnahmen deutlich sichtbar wird, zeigt die Schwächen des Kapitalismus (REIBIG 2020).

Hervorzuheben ist, dass diese Krisen zwar als globale Phänomene auftreten, doch die politischen Bewältigungsstrategien v. a. auf nationalstaatlicher und auf regionaler Ebene stattfinden (BELINA 2018b:53). Beispiele sind die Rettung von Banken im Zuge der Finanzkrise 2008 oder das Klimapaket der Bundesregierung in Folge des wachsenden politischen Drucks durch Protestbewegungen. Beispiele auf regionaler Ebene sind die Bemühungen von Kommunen die Abwanderungen infolge globaler Wirtschaftskrisen zu verhindern und für Unternehmen die bestmöglichen Standortbedingungen zu schaffen.

Ausdruck finden diese Bewältigungsstrategien auf kommunaler Ebene programmatisch durch eine neoliberale Stadt- und Regionalpolitik. Diese seit den 1980er Jahren einset-

zende Politik führt dazu, dass Städte sich – ähnlich wie Unternehmen – als Konkurrenten zu anderen Städten sehen, was zu einem Wettbewerb um Kapital und Wachstum führt. Sie begannen sich daher als besonders attraktive Orte zu vermarkten (Stadt- und Regionalmarketing), um „erfolgreiche“ und innovative Unternehmen, Arbeitnehmer*innen und einkommensstarke Haushalte für sich und ihre Region zu gewinnen (SCHIPPER 2018a:147f.). Eine weitere Konsequenz der Neoliberalisierung der Städte war die in den 90er Jahren verstärkt einsetzende Austerität (ebd. 150). Diese Politik des Sparens führte zu einer Unterfinanzierung öffentlicher Infrastrukturen (PETZOLD & WIEGAND 2018:142) sowie zur verstärkten Privatisierung von kommunalem Eigentum (ebd.:145). Für die alltagspolitischen Entscheidungen in den Kommunen bedeutet dies, dass soziale und ökologische Fragen immer unter fiskalischem Vorbehalt stehen, da die Politik des Sparens bzw. die Haushaltsdisziplin zum vorrangigen Ziel erklärt wird. Durch die Krise ab 2008 wurde die Austeritätspolitik deutlich verschärft und verstetigt, was zu einer „strukturellen fiskalischen Dauerkrise“ der Kommunen in Deutschland führte (ebd.:144).

Im Kontext des Krisendiskurses ist die Frage nach Veränderung inhärent. Zentral ist daher der Begriff der „sozial-ökologischen-“ oder der „Großen Transformation“ (BRAND 2014:8). Geprägt wurde der Begriff von Karl POLANYI (1944/2019). In seinem Werk „The Great Transformation“ illustriert er die Genese der kapitalistischen Marktwirtschaft und den tiefgreifenden gesellschaftlichen Wandel am Beispiel der Industrialisierung im England des 19. und 20. Jahrhunderts. Polanyi zeigte, dass Transformation nicht nur einseitig auf dem Prinzip des Wirtschaftsliberalismus beruht, mit dem Ziel einen selbstregulierenden Markt zu schaffen, sondern Teil des transformatorischen Prozesses die Entwicklung einer Gegenbewegung ist, die für den sozialen Schutz eintritt. Offen bleibt bislang inwiefern aktuelle Gegenbewegungen, die für den sozialen Schutz und Emanzipation (FRASER 2013) eintreten, diesen bevorstehenden Transformationsprozess werden gestalten können.

Beispiele transformatorischer Prozesse – insbesondere in Form von Gegenbewegungen – zeigen, dass gesellschaftliche, politische und ökonomische Veränderungen häufig von städtischer bzw. kommunaler Ebene ausgehen wie z. B. die vergangenen Versuche der Pariser Kommune (1871) oder der Münchner Rätedemokratie (1919) (DEMIROVIĆ 2009) oder aktuellere Ansätze wie Transition Towns (HOPKINS 2009), Sanctuary bzw. Solidarity Cities (BAUDER 2017; AGUSTÍN & JØRGENSEN 2019), neuer Munizipalismus (VOLLMER 2017) oder Recht auf Stadt-Bewegungen (HOLM & GEBHARDT, D. 2011).

Im Zuge der 2008 global einsetzenden Krise gibt es wieder eine verstärkte Diskussion über Gegenbewegungen und die Zeit nach dem Neoliberalismus (u. a. BRENNER et al. 2010; BRAND 2011). Mit Blick auf die kommunale Ebene gibt es zudem Beobachtungen von möglichen Gegenbewegungen, wie etwa die der Rekommunalisierung von ehemals privatisiertem Eigentum - als Abkehr vom neoliberalen Paradigma (LEDERER & NAUMANN 2010; BECKER et al. 2015). Auch im Zuge massiver Mietpreissteigerungen und Gentrifizierungsprozesse kommt es zu lauter werdenden Forderungen nach einer Regulierung des städtischen Immobilienmarktes (BERNT 2012). Getragen von starken Mieter*innenbewegungen und einer breiten Empörung in der Bevölkerung wird dies aktuell politisch mit einem „Mietpreisdeckel“ sowie der Initiative „Deutsche Wohnen & Co Enteignen“ in Berlin versucht.

Zentraler Gegenstand dieser Gegenbewegungen ist der kommunale *Boden*. Dieser wird von Polanyi als eine „fiktive Ware“ bezeichnet, da er nicht wie andere Waren produziert und vermehrt werden kann, aber im Kapitalismus trotzdem so getan wird, als ob Boden eine Ware sei. Dementsprechend wird Boden auf Immobilienmärkten gehandelt, mit der Erwartung Profite zu erzielen (BELINA 2020:42).

Diese zunächst in den USA und Großbritannien zu beobachtende Entwicklung neoliberaler Stadtpolitik ist seit den 1990er Jahren auch in Deutschland verstärkt zu sehen (BELINA 2018:34). Im Zentrum der Kritik steht häufig die Frage nach bezahlbarem Wohnraum (SCHÖNIG et al. 2015; HOLM 2018). In diesem Zusammenhang wird auch das Potential politischer Steuerungsinstrumente, wie das der Konzeptvergabe diskutiert, welches jenseits der Marktlogik (Höchstpreisvergabe) nach Gemeinwohlzielen der Kommune (sozialverträgliche Mieten, genossenschaftliches Eigentum, Quartiersschutz, ökologische Nachhaltigkeit, etc.) entscheidet (BELINA & HEINZ 2019:24). Seltener wird die Frage gestellt, wie die Bodennutzung von privaten Unternehmen, durch die kommunale Bodenpolitik, gemeinwohlorientiert gesteuert werden kann. Mit der Frage zu einer gemeinwohlorientierten Gewerbeflächenvergabe und der Rolle der Wirtschaftsförderung setzen sich DEWALD & ROTHER (2020) kritisch auseinander. Sie orientieren sich dabei am Konzept der Gemeinwohl-Ökonomie (GWÖ), welche das Gemeinwohl als neue Leitlinie ökonomischen Handelns setzt. Der Ökonomisierung politischer Handlungsrationitäten (Kapitel 3.1), dem kommunalen Sparzwang (Kapitel 3.1.2), der soziale und ökologische Fragen unter Finanzierungsvorbehalt stellt (PETZOLD & WIEGAND 2018:144), wird die Idee einer gemeinwohlorientierten Gewerbeflächenvergabe als neue Handlungsrationität entgegengestellt.

Während eines Praktikums bei der Gesellschaft für angewandte Kommunalforschung (GEFAK), die sowohl in ihrem unternehmerischen Handeln, als auch in ihrer Beratungs- und Forschungsarbeit das Konzept der GWÖ verfolgt, entwickelte sich die Frage, *welche Handlungsspielräume Kommunen in Deutschland haben und wie sich diese im Sinne der GWÖ gestalten lassen könnten, indem beispielsweise kommunale Vorhaben wie Gewerbeansiedlungen oder Infrastrukturprojekte nicht mehr ausschließlich nach fiskalischem Wert beurteilt werden, sondern entscheidend für die Vergabe Kriterien sein müssten, die am Gemeinwohl der Gemeindebewohner*innen orientiert sind.*

Das Ziel der vorliegenden Arbeit ist es, sich mit der Frage der (kommunalen) Transformation und den damit zusammenhängenden Gegenbewegungen theoretisch auseinanderzusetzen, um aktuelle kommunale Prozesse (mögliche Gegenbewegungen) besser verstehen und einordnen zu können. Des Weiteren soll die Arbeit einen Beitrag dazu leisten, die Handlungsspielräume von Kommunen bzgl. ihrer bisherigen Vergabep Praxis von Gewerbeansiedlungen und Infrastrukturprojekten zu erweitern. Hierzu sollen – ähnlich wie es bereits im Wohnungsbau mit der Konzeptvergabe z. T. praktiziert wird – alternative Vergabekriterien für die Wirtschaft und die entsprechenden Gewerbegebiete erarbeitet werden. Das Anliegen der Masterarbeit lautet daher wie folgt:

Die Arbeit befasst sich mit dem Thema der kommunalen Transformation, um herauszufinden, wie eine gemeinwohlorientierte Gewerbeflächenvergabe gestaltet werden kann, indem sie die kommunalen Handlungsspielräume erweitert und so einen Beitrag für eine sozial-ökologische Gegenbewegung zur neoliberalen Kommunalpolitik leistet.

Exemplarisch befasst sich die Arbeit mit dem Landkreis Gießen. Die Wahl begründet sich durch das vom Landkreis an die GEFAK gerichtete Interesse an einem neuen Bewertungsinstrument für die Gewerbeflächenvergabe, da durch die aktuelle Neuaufstellung des Regionalplans die Chance besteht und die Notwendigkeit erkannt wurde, die Regionalentwicklung neu aufzustellen.

Um das Forschungsanliegen zu bearbeiten, ist die Arbeit folgendermaßen aufgebaut: Der Theorieteil (2) befasst sich mit dem für diese Arbeit grundlegenden Transformationsverständnis nach Karl Polanyi (2.1), dem gegenwärtigen Transformationsdiskurs seit der Finanzkrise von 2007 (2.2) und der Frage nach Transformation im Kontext kommunaler- bzw. städtischer Räume (3). Konkret geht es in diesem Kapitel um die wirtschaftsliberale Transformation und die seit den 1980/90er Jahren einsetzende Politik der neoliberalen Stadt (3.1) und ihre Folgen. Daran anknüpfend wird der Kampf um Boden

als kommunale Doppelbewegung skizziert und am Beispiel der seit den 2000er Jahren zu beobachtenden Entwicklung der Rekommunalisierung illustriert (3.2). Die Gegenbewegungen zur Bodenpolitik der unternehmerischen Stadt werden im nächsten Kapitel durch den politischen Begriff des Gemeinwohls ergänzt (4). Hierzu wird der Gemeinwohlbegriff zunächst bestimmt und, in Bezug auf seine Funktion für den kommunalen Boden als Gemeingut, erweitert (4.1). Anschließend werden bereits vorhandene politische Steuerungsinstrumente für eine gemeinwohlorientierte Bodennutzung vorgestellt und eingeordnet (4.2). Im letzten Abschnitt dieses Kapitels geht es um die Frage wie eine gemeinwohlorientierte Bodenvergabe für Gewerbeflächen gestaltet werden kann (4.3). Hierzu wird an bereits bestehende Überlegungen (vgl. ROTHER 2019; DEWALD, ROTHER 2020) angeknüpft, die das Konzept der Gemeinwohl-Ökonomie (4.3.1) in Bezug auf Kommunen und für eine entsprechende Vergabe verwenden (4.3.2). Nach der Zusammenfassung und Einordnung, der bis dahin vorwiegend theoretischen und konzeptionellen Überlegungen, im Zwischenfazit (5) geht es im zweiten Teil der Arbeit um die aktuelle Praxis der Gewerbeflächenvergabe (6) sowie um die Methodik (7) und Auswertung der empirischen Ergebnisse (8). Diese fließen zusammen mit der theoretisch-konzeptionellen Auseinandersetzung in die Erarbeitung möglicher Gemeinwohl-Kriterien zur Gewerbeflächenvergabe (9) ein und werden vor dem Hintergrund der Forschungsfrage im letzten Kapitel (10) diskutiert.

2 Transformation: Theorie und Forschungshintergrund

Die Bedeutung des Transformationsbegriff hängt stark von den historischen Umständen ab. In den 1990er Jahren galt er noch dem hegemonialen Verständnis nach als Umbruch des gescheiterten Staatssozialismus zum Kapitalismus (KLEIN 2014:101). Diese Transformation wurde in Francis FUKUYAMAs Bestsellerbuch „The End of History and the Last Man“ (1992) als Endpunkt der Geschichte mit dem Idealzustand des Kapitalismus und der liberalen Demokratie gefeiert. Dies traf, wie in den folgenden Kapiteln gezeigt wird, nicht zu.

Transformation meint sehr allgemein eine Veränderung der Gesellschaft, der Politik und der Wirtschaft. In Polanyis Werk *The Great Transformation* geht der Ursprung dieser Veränderungsprozesse von gesellschaftlichen Kräfteverhältnissen – einer Doppelbewegung – aus. Denn Transformation vollzieht sich nicht zufällig in eine willkürliche Richtung. Hinter einer Transformation stehen immer bestimmte Kräfte: Gruppen, Bewegungen, Klassen, Parteien, Gewerkschaften, Industrielle, die ihre ganz eigenen Interessen verfolgen und diese politisch, z. T. mit Gewalt, durchsetzen. Die Transformation zur Marktgesellschaft des 19. Jahrhunderts, wurde von wirtschaftsliberalen Vertreter*innen vorangetrieben, die ihr Ziel eines selbstregulierenden Marktes politisch durchsetzen konnten. Hierzu wurden Maßnahmen ergriffen, die die Gesellschaft in das Marktsystem zwangen (Kapitel 2.1.1), wie durch die Abschaffung sozialer Absicherungen (bspw. Speenhamland-Gesetz, 1795-1834)¹. Und es wurde so getan als wären Arbeit, Boden und Geld normale Waren (Kommodifizierung), indem sie wie Waren auf Märkten gehandelt wurden. Durch diese Warenfiktion transformierte die zunächst wirtschaftliche Transformation somit schließlich die Gesellschaft selbst, die sozialen Beziehungen, die Ziele und das Handeln des einzelnen Menschen (POLANYI 1944/2019:184ff.). Nie zuvor wurden in Gesellschaften die Menschen selbst und ihr Handeln durch die Prinzipien eines selbstregulierenden Marktes, durch Angebot und Nachfrage und das Gewinnstreben bestimmt (ebd.:86f).

Die Durchsetzung des freien Marktes wurde also ironischerweise erst durch massive und beständige staatliche Interventionen ermöglicht (POLANYI 1944/2019:194). Dementsprechend behaupten BRENNER et al. (2010:330), dass auch die Aufrechterhaltung der Vermarktlichungs- und Kommodifizierungsprozesse im Kapitalismus durch staatliche Institutionen in verschiedensten Politikbereichen (z. B. Sozial- und Umweltschutz)

¹ Diese Maßnahmen schildert Polanyi im zweiten Teil des Buches im Kapitel „I. Die Teufelsmühle“ (59–180).

gesteuert werden müssen. Erst durch die regulierenden Eingriffe des Staates kann das Marktsystem bestehen.

2.1 Polanyi – The Great Transformation

Karl Polanyi befasst sich in seinem Werk „The Great Transformation“ von 1944, mit den politischen und wirtschaftlichen Ursachen des Zusammenbruchs der Welt des 19. Jahrhunderts – einer Zeit, die durch eine stabile Weltordnung der Großmächte und einen neuen Wohlstand bestimmt war. Prägend für die Zeit waren neben dem Kräftegleichgewicht zwischen den Großmächten drei weitere Faktoren: der internationale Goldstandard, der selbstregulierende Markt und der liberale Staat (ebd.:19).

Der Ursprung des Zusammenbruchs lag in der Erschaffung eines selbstregulierenden Marktes, wodurch der liberale Staat und eine ganz spezifische Gesellschaftsformation entstanden, was Polanyi als „große Transformation“ bezeichnet. Denn diese neue Marktwirtschaft bestimmte, prägte und transformierte letztlich die Gesellschaft, da sie von den Gesetzen des Marktes beherrscht wurde (POLANYI 1944/2019:19): „Die Wirtschaft ist nicht mehr in die sozialen Beziehungen eingebettet, sondern die sozialen Beziehungen sind in das Wirtschaftssystem eingebettet.“ (ebd.:88f.). Die Gesellschaft war von daher nur noch „ein Anhängsel des Marktes“ (ebd.:88). Polanyi vertritt die These, dass „die Idee eines selbstregulierenden Marktes eine krasse Utopie [war]. Eine solche Institution konnte über einen längeren Zeitraum nicht bestehen, ohne die menschliche und natürliche Substanz der Gesellschaft zu vernichten; sie hätte den Menschen physisch zerstört und seine Umwelt in eine Wildnis verwandelt.“ (ebd.:19f.).

Im Vergleich zu vergangenen Gesellschaften wurde erstmals in der Geschichte das Gewinnstreben in den Mittelpunkt gestellt und zum leitenden Ziel der neuen Marktgesellschaft bestimmt. Bis zum Ende des Feudalismus beruhten alle bekannten Wirtschaftssysteme in Westeuropa auf den Prinzipien der Redistribution, der Reziprozität und/oder der Haushaltung. Nie zuvor wurde menschliches Verhalten im Alltagsleben durch Gewinnstreben in solchem Ausmaß gerechtfertigt: „Brauch und Gesetz, Magie und Religion wirkten zusammen, um den einzelnen zu Verhaltensformen zu veranlassen, die letztlich seine Funktion innerhalb des Wirtschaftssystems sicherten.“ (ebd.:86f.).

Das Markt-System erreichte seinen Höhepunkt im Zusammenspiel mit der industriellen Revolution in England in der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts, von wo aus es etwa 50

Jahre später auch das europäische Festland und Amerika erreichte und dort das politische und gesellschaftliche Handeln bestimmte (ebd.:54f.).

2.1.1 Die Kommodifizierung von Arbeit, Boden und Geld

Entscheidend für die Transformation zur Marktgesellschaft war der Kommodifizierungsversuch der Produktionsfaktoren Arbeit, Boden und Geld, was Polanyi als „Warenfiktion“ bezeichnet (ebd.:108). Um das Ideal eines selbstregulierenden Marktes zu erreichen, mussten sie gleichermaßen zu handelbaren Waren werden und auf entsprechenden Märkten (Arbeits-, Immobilien-, Finanzmarkt) gekauft und verkauft werden können. Die entsprechenden Warenpreise wurden (auf der Nachfrageseite) über den Lohn als Preis für die Arbeitskraft, die Bodenrente als Preis für den Boden und den Zins als Preis für Nutzung des Geldes gebildet. Die Preise bildeten für den Menschen, der seine Arbeitskraft oder seinen Boden verkaufte oder sein Geld verlieh, das entsprechende Einkommen. Je kleiner der Preis für diese „fiktiven Waren“ war, desto höher wurde der Profit bzw. das Einkommen für den oder die Unternehmer*in. Um die Selbstregulierung aufrecht zu erhalten, durften keinerlei staatliche Eingriffe erfolgen, es sei denn, sie dienten der Sicherung des selbstregulierenden Marktes (POLANYI 1944/2019:103). Somit waren erstmals in der Geschichte Arbeit, Boden (und Geld) nicht mehr Teil der gesellschaftlichen Organisation. Beispielsweise wurde noch im Feudalismus die Übertragung oder Nutzung von Boden durch das Gewohnheitsrecht und das Gesetz bestimmt. Mit der Organisation von Kauf und Verkauf hatte die Bodenvergabe nichts zu tun (ebd.:104).

Polanyi spricht von „fiktiven Waren“, da sie nicht wie Waren zum Zweck des Verkaufs produziert werden. Arbeit ist einfach nur ein anderes Wort für eine Tätigkeit, die Teil des menschlichen Lebens ist und nicht einfach abgetrennt werden kann, um sie zu verkaufen. Boden ist ein anderes Wort für Natur, die ebenso wenig für den Verkauf produziert werden kann und Geld existiert nur symbolisch für die Kaufkraft (ebd.:107f.). Trotzdem werden auf Grundlage dieser Fiktion Märkte errichtet und es wird so getan, als ob die menschliche Tätigkeit oder die Natur eine Ware wie jede andere sei. Jede Politik, die versucht in diese Märkte einzugreifen, um z. B. zu geringe Löhne auszugleichen, würde die Selbstregulierung stören. Allerdings kann diese Warenfiktion nicht auf Dauer aufrechterhalten werden. Denn wenn bspw. die menschliche Arbeitskraft wie eine Ware weitergereicht, mal ungenutzt bleibt bzw. nicht benötigt wird, beeinträchtigt dieses System die Moral, Physis und Psyche des betroffenen Menschen und es würde

ihm ohne schützende Institutionen oder anderweitige Hilfe schwer zusetzen. Gleichermaßen wird die Natur ausgebeutet und zerstört. Eine Gesellschaft kann daher nur bestehen, wenn „ihre menschliche und natürliche Substanz sowie ihre Wirtschaftsstruktur“ gegen dieses System geschützt wird (ebd.:108f.). Ohne schützende Gegenströmungen würde eine Gesellschaft durch das zerstörerische Zusammenkommen der Ideologie des freien Marktes (mit dem unbeirraren Fortschrittsglauben) und der Industrialisierung vernichtet werden (ebd.:19f.).

2.1.2 Die Doppelbewegung und der Klassenkonflikt

Prägend für die Gesellschaft des 19. Jahrhunderts war daher eine Doppelbewegung. Neben der globalen Verbreitung der ‚freien‘ Märkte und massiven Warenumsätzen fand eine Einschränkung der Märkte für die fiktiven Waren statt. Die Gesellschaft begann sich selbst gegen die Vermarktlichung und ihre Vereinnahmung zu schützen, weshalb verschiedenste Schutzmaßnahmen für die fiktiven Waren beschlossen wurden (Gegenbewegung) (ebd.:112). Es wurden Fabrik- und Sozialgesetze zum Schutz der Arbeiter*innen notwendig, um sie vor den Folgen der entmenschlichenden und ausbeuterischen Warenfiktion in der Industrie zu schützen. Zum Schutz der Natur wurden ebenfalls Maßnahmen wie Bodengesetze und Agrarzölle eingeführt (ebd.:184f.).

Die Doppelbewegung kann somit als „das Wirken zweier Organisationsprinzipien innerhalb der Gesellschaft“ dargestellt werden. Das Prinzip des Wirtschaftsliberalismus verfolgt die institutionelle Errichtung eines selbstregulierenden Marktes und setzt dabei methodisch auf *Laissez-faire* (frz. für „laufen lassen“, keine staatlichen Interventionen) und Freihandel. Getragen wird es von gewerbetreibenden und bürgerlichen Kräften. Das zweite ist das Prinzip des Schutzes. Institutionell setzt dieses auf den Schutz von Mensch und Natur und ihrer Vermarktlichung. Um dies methodisch umsetzen zu können, setzt es auf Interventionsmaßnahmen, wie Schutzgesetze und -vereinigungen. Die tragenden Kräfte dieser Bewegung sind v. a. die arbeitende und bodenbesitzende Klasse, die in besonderem Ausmaß unter der „verderblichen Wirkung des Marktes“ und der Warenfiktion leiden (POLANYI 1944/2019:185). Paradoxerweise wurde, trotz der methodisch-ideologischen Vorstellung des *Laissez-faire*, der Weg des ‚freien‘ Marktes ebenfalls mit massiven staatlichen Interventionen geebnet und manifestiert (ebd.:194f.).

Wichtig ist Polanyi dabei die Betonung der jeweiligen Klasse, da diese ihre ganz eigenen Interessen verfolgen. Ihre Interessen deckten sich lediglich in dem gemeinsamen Ziel einer florierenden Wirtschaft, welches die bürgerliche Klasse mit ihrem Geschäfts-

und Profitinteresse und die Arbeiter- und bodenbesitzende Klasse hinsichtlich Beschäftigung und Bodenrente verfolgten. Der Klassenkonflikt bestand im Glauben der bürgerlichen Klasse an die „heilende Kraft“ des Marktes und des Profits. Dieser Glaube verdeckte ihr Gefühl für die Bedürfnisse der Menschen, die nicht durch eine gut laufende Produktion befriedigt werden können, aber essentiell für ein gutes Leben sind. Die Ausbeutung von Mensch (Arbeit) und Natur (Boden) zerstörte zentrale Lebensbereiche, wie die sozialen Beziehungen innerhalb von Familien oder Nachbarschaften, Wohnverhältnisse, kulturelle Errungenschaften wie handwerkliches Wissen oder Künste und die Umwelt, durch ressourcenausbeutende Abholzungen oder industrielle Verschmutzungen (ebd.:185f.).

Solange das Marktsystem funktionierte und die Wirtschaft lief, konnte dieser Konflikt zwischen den Klassen noch verdeckt werden. Mit dem schrittweisen Zusammenbruch des Marktsystems, der Weltwirtschaftskrise und dem zunehmenden Einfluss der Arbeiterklasse nach der Jahrhundertwende kam es zu Spannungen zwischen den Klassen (ebd.:186f.). Es bestand die latente Angst, die Macht der Arbeiterklasse könnte zu einer kommunistischen Revolution führen und so das ohnehin schon schwer angeschlagene Marktsystem weiter gefährden und die wirtschaftliche Situation verschärfen (ebd.:259). In dieser Krisensituation begann die bodenbesitzende Klasse der Bauern sich gegen ihre in der Schutzbewegung verbündeten Arbeiter*innen zu stellen und das Marktsystem zu verteidigen (ebd.:260, 321f.). In Deutschland, Österreich und Italien bestimmten diese Spannungen zudem stark das politische System, was letztlich mit zum Faschismus führte (ebd.:54).

Die Doppelbewegung war demnach konstitutiv und eng verwoben mit dem Klassenkonflikt. Ihr Ursprung lag in der ideologisch-gesteuerten Transformation, mit dem Ziel einen selbstregulierenden Markt zu schaffen (ebd.:187). Der systemimmanente Konflikt des selbstregulierenden Marktes bestand in den durch Kommodifizierungszwang ausgelösten Schutzbewegungen, die die selbstregulierende Funktion des Marktes beeinflussen, was wiederum die Befürworter*innen des freien Marktes dazu veranlasste, ihn zu verteidigen und soziale Schutzmaßnahmen abzubauen. Dieser Konflikt zerrüttete die Gesellschaftsstruktur (ebd.:20, 329) und ebnete so den Weg für den Faschismus. Die Ursache für den „Niedergang [der] Zivilisation“ lag also in der „Idee des selbstregulierenden Marktes“ (ebd.:21).

2.1.3 Die zweite große Transformation

Neben der liberal-ideologischen Transformation zur Marktgesellschaft, die durch ihr internes Dilemma zum Scheitern verurteilt war, schildert Polanyi im letzten Kapitel von TGT wie eine neue Transformation (für die Zeit nach dem Zweiten Weltkrieg) gestaltet werden müsste, in der die Gesellschaft und die Natur nicht mehr vom Markt bestimmt werden. In dieser neuen Gesellschaft würde das Marktsystem nicht selbstregulierend sein, da ihm Arbeit, Boden und Geld entzogen werden würde. Konkret bedeutet dies z. B. für den Faktor Arbeit, dass der Lohn, die Arbeitszeit und weitere Arbeitsbedingungen nicht mehr vom Markt und den jeweiligen Unternehmen bestimmt werden, sondern kollektiv durch Gewerkschaften, dem Staat oder anderen öffentlichen Institutionen. Diese Abschaffung der Warenfiktion bedeutet für die menschliche Realität eine grundlegende Transformation aller gesellschaftlichen Bereiche, da sie nicht mehr vom Markt bestimmt würden und die Wirtschaft wieder in die Gesellschaft eingebettet werden würde (POLANYI 1944/2019:332f.).

Freiheit bedeutet für Polanyi in dieser Gesellschaft nicht eine Auflösung aller individuellen Beschränkungen, sondern die Stärkung der Freiheit durch Reglementierungen (positive Freiheit), die Einbettung des Marktes in die Gesellschaft und der Schutz von Mensch und Natur. Denn der individuelle Wille des Menschen in einer komplexen Gesellschaft ist immer in einem gewissen Maß der Macht und der institutionellen Realität ausgesetzt (ebd.:340ff.).

2.2 Transformationsdiskurse der Gegenwart

Die Frage der Gesellschafts-Transformation im 21. Jahrhundert ist endgültig auf die politische Agenda gerückt. [...] Doch die Reaktionen der einzelnen Akteure auf die Umbruchsituation sind sehr unterschiedlich. Wie den Herausforderungen begegnet werden kann und wie sie bearbeitet werden können, ist umstritten. Das gilt vor allem auch für die zentrale Frage der Transformation, d. h. was „Gesellschafts-Transformation“ im 21. Jahrhundert bedeutet, welche gesellschaftlichen Alternativen und welche Entwicklungsmodelle und -muster sowie Entwicklungspfade denkbar sind und praktisch auch beschritten werden können. (REIBIG 2009:109)

Auch heute befindet sich die Menschheit, ähnlich wie zu Beginn des 20. Jahrhunderts, in einer krisenhaften Situation. Diese zeigte sich zuletzt am deutlichsten durch die Finanz- und Weltwirtschaftskrise ab 2007/8, die schließlich auch zu einer Staatsschuldenkrise wurde; weiter durch die globale Klimakrise und das Artensterben, die, trotz Warnungen aus der Wissenschaft, erst durch die Proteste der jungen Generation mit u. a.

„Fridays for Future“ zum Thema wurde und die Aufmerksamkeit der Politik mancher Länder erreichte; und seit Beginn dieses Jahres durch die „Corona-Krise“, deren langfristiges Ausmaß heute nur zu vermuten, aber im Gegensatz zu Klimakrise direkt zu spüren ist. Durch die Corona-Krise werden das Marktversagen sowie die essentielle Funktion des Staates unmittelbar sichtbar. Außerdem zeigt sich, wie bedeutsam Solidarität und Gemeinsinn als Bewältigungsstrategien in der Krise und generell als gesellschaftliche Praktiken sind (FRATZSCHER 2020; REIBIG 2020; ROSA 2020). Offen ist noch, inwieweit die Corona-Krise politisch zur Förderung, Verzögerung oder Verhinderung sozial-ökologischer Maßnahmen führen wird.

Der Vergleich zu Polanyi lässt sich deshalb so gut ziehen, weil damals wie heute wieder das liberale Credo eines selbstregulierenden und möglichst uneingeschränkten Marktes in weiten Teilen vorherrscht und so die Folgen durch die Warenfiktion und das Fehlen von staatlichen Schutzmaßnahmen (Kapitel 2.1.) sowie das kapitalistische Wachstum² zu den genannten Krisen führt oder sie verschärft, wie z. B. im Falle der Corona-Krise, in der der selbstregulierende Markt seine fehlende Resilienz und Handlungsfähigkeit offenbart (REIBIG 2020). Seit der Krise von 2007/8 erfährt der Transformationsdiskurs in den Gesellschaftswissenschaften und damit auch Polanyis TGT einen neuen Aufschwung (vgl. REIBIG 2009; KLEIN 2010, 2011; BRAND & DAIBER 2012; BRAND 2012a, 2014; DALE 2012; FRASER 2013; BRIE 2014, 2015; ATZMÜLLER et al. 2019; THER 2019).

Heute stellt sich wieder die Frage, wie die Antwort auf diese Krisen lauten wird und in welche Richtung sich die gesellschaftliche Transformation vollzieht. In einer aktuellen Zeitdiagnose schildert der Sozialhistoriker Philipp THER (2019:175), wie analog zu Polanyis Schilderung (des frühen 20. Jahrhunderts), heute wieder das Erstarken des (Neo)Liberalismus mit dem Aufschwung rechtspopulistischer bis faschistischer Parteien und Bewegungen zusammenfällt. Zwar traf Polanyis Annahme, dass der selbstregulierende Markt zunächst gescheitert ist und nach dem Zweiten Weltkrieg die Gesellschaft nicht mehr von der Wirtschaft dominiert wird (POLANYI 1944/2019:332f.), zunächst zu. Doch diese Phase des sozialen Schutzes und der Wohlfahrtsstaaten wurde seit den 1980er Jahren zunehmend durch eine neoliberale Politik abgelöst, die parallel zum Laissez-faire Kapitalismus des 19. Jahrhunderts auf freie Märkte und Kommodifizierung setzt (vgl. THER 2019:30f.) und zudem den globalen Finanzmarkt deregulierte (Finanzialisierung) (FOSTER 2007). Um bei Polanyis These der Doppelbewegung zu bleiben,

² Hierauf wird weiter unten eingegangen.

folgt auf diese neue Liberalisierungsphase zwangsläufig wieder eine Gegenbewegung, die für den sozialen Schutz eintritt. Diese Schutzbewegungen können allerdings in zwei Richtungen gehen: „nach links mit dem Endpunkt des demokratischen Sozialismus oder nach rechts zum Faschismus.“ (THER 2019:18). Der Titel seines Buches „Das andere Ende der Geschichte“ ist an Francis FUKUYAMAS 1992 erschienenen Bestseller „The End of History and the Last Man“ angelehnt, in dem der 1990 gescheiterte Staatssozialismus als Sieg und idealer Endpunkt des demokratisch-westlichen Liberalismus und der freien Marktwirtschaft gefeiert wird. THER (2019) beobachtet hingegen, dass die Gesellschaften im Osten, wie auch im Westen, 30 Jahre danach nicht ein stabiles demokratisches Endstadium erreicht haben, sondern die mit der Liberalisierung der Ökonomie verbundene soziale Spaltung und Verunsicherungen zu einem verstärkten Schutzbedürfnis geführt hat, welches derzeit erfolgreich von populistischen Rechtsnationalist*innen bedient wird.

Neben dieser – nicht zu ignorierenden – pessimistischen Aussicht gibt es eine Reihe von Autor*innen, die zusätzlich Anzeichen für eine progressive Transformation sehen. REIBIG (2009) zeichnet das Bild von einer zweiten großen Transformation des 21. Jahrhunderts – einer „Gesellschafts-Transformation“, welche als „neuer Typ sozialen Wandels [...] neu zu denken, zu erklären, zu verstehen“ ist (ebd.:27). Die Transformation im 21. Jahrhundert könnte, als eine mögliche Entwicklungsperspektive, ein sozial-ökologischer, demokratisch-partizipativer und global stattfindender Umbau sein. Sie würde, als eine polanyische Gegenbewegung der Gesellschaft zum „Marktradikalismus“, durch soziale Bewegungen, zivilgesellschaftliche Kräfte, kritisch-aufgeklärte politische Akteur*innen und Eliten geprägt sein. Dementsprechend würde sie gerichtet verlaufen, aber auch durch Widerstände und Auseinandersetzungen sowie Such- und Experimentierprozesse bestimmt werden. Demokratie, Rechtsstaatlichkeit, Markt, Pluralismus der Wissenschaft und Kultur würden als Errungenschaften der Aufklärung und Moderne verteidigt und weiterentwickelt werden, wodurch z. B. verstärkt kollektive Eigentumsformen und partizipativere Mitbestimmungs- und Demokratieformen entstehen würden (ebd.:196f.).

KLEIN (2010:3f.) schildert fünf mögliche Zukunftsszenarien. Nicht unwahrscheinlich sei „ein neoliberales Weiter so“, welches mit zaghaften staatlichen Interventionen verknüpft wäre. Nicht auszuschließen wäre außerdem ein „entzivilisierter Kapitalismus“. Dieser würde an die bisherigen rechts-nationalistischen Entwicklungen, wie THER (2019) sie beschreibt, anknüpfen und „durch autoritäre Regime, Gewalt, Militarisierung

und Rechtsextremismus“ geprägt sein (KLEIN 2010:3f.). Ein optimistischeres Szenario ist ein „Postneoliberaler Kapitalismus“. Dieser wäre geprägt von einem „Green New Deal“. Auch ein „Public New Deal“ wäre denkbar, durch den eine Förderung des Öffentlichen (öffentliche Güter, Daseinsvorsorge, Infrastruktur, Räume und Eigentum) stattfände. Getragen würden diese Maßnahmen von staatlichen und zivilgesellschaftlichen Akteur*innen. Für dieses Szenario würde „[d]as Versagen der neoliberalen Regulationsweise bei der Lösung der größten Herausforderungen unseres Jahrhunderts“ sprechen. Fehlen würde in diesem Szenario ein gesellschaftlicher Wandel der kapitalistischen Eigentums-, Verfügungs- und Machtverhältnisse, wodurch eine neue Soziallogik verwehrt bliebe. Trotzdem könnte dieses Szenario die Grundlage für weitere Transformationsprozesse sein und sich zu einer „ökosozialen ReformAlternative entwickeln.“ (ebd.:3).

Erstaunlich ist, wie heute, 10 Jahre später, sich sehr ähnliche Entwicklungen beobachten lassen. Am 11. Dezember 2019 hat die Europäische Kommission einen europäischen Green Deal als „neue Wachstumsstrategie“ vorgestellt. Dieser soll den Übergang „zu einer fairen und wohlhabenden Gesellschaft mit einer modernen, ressourceneffizienten und wettbewerbsfähigen Wirtschaft“ (EUROPÄISCHE KOMMISSION 2019:2) einleiten. Die Kernziele sind: eine klimaneutrale EU bis zum Jahr 2050, eine Entkoppelung von Wirtschaftswachstum und Ressourcenverbrauch (Kreislaufwirtschaft) (ebd.), sowie die finanzielle und technische Unterstützung von Menschen, Unternehmen und Regionen, die am stärksten von diesen Maßnahmen zu einer umweltfreundlichen Wirtschaft betroffen sind (ebd.:4ff.).

Umweltverbände und Klimaaktivist*innen kritisieren, dass der Green Deal der Europäischen Kommission nicht die notwendigen großen Schritte für den Klimaschutz einleite und Zielformulierungen für die Gegenwart fehlten. Ziele nur für 2030 oder 2050 festzulegen sei viel zu spät (SÜDDEUTSCHE ZEITUNG 2020). Dieses zögerliche Handeln macht deutlich, dass der grundlegende Konflikt des Green Deal in seiner „grünen Wachstumsstrategie“ angelegt ist. Diese verkennt den Widerspruch, dass kapitalistisches Wachstum auf Kosten ökologischer Nachhaltigkeit und sozialer Gerechtigkeit geht und seit etwa 200 Jahren zu periodischen Krisen und zyklischer Arbeitslosigkeit führt. Eine absolute Entkoppelung von Wachstum und Naturverbrauch (Rückgang des Naturverbrauchs bei gleichzeitig wachsender Wirtschaft) könne nicht auf Dauer funktionieren, da wahrscheinlich gegenteilige Rebound-Effekte entstünden (KLEIN 2011:1f.; HÄUBERMANN 2019:82). Ebendies verkennt die Kommission. Auch wenn die Energie erneuerbar ist

und Rohstoffe recycelt werden, werden noch zu viel Energie und zu viele Rohstoffe verbraucht. Denn jedes Windrad und jedes Elektroauto verbraucht Energie und Ressourcen bei der Herstellung und in der Nutzung (ARZT 2019).

Ein Green (New) Deal könnte allerdings auch ganz anders ausgestaltet werden. RIEXINGER (2019:88) meint: „Die Hegemonie des Neoliberalismus ist zu Ende (...)“. Ein Green New Deal müsste daher mit dem Wachstumsparadigma schlussmachen, welches auf immer mehr Konsum und Ressourcenverbrauch beruht, und erklärt in sieben Punkten, wie stattdessen unsere Arbeits-, Lebens- und Wirtschaftsweise grundlegend geändert werden müsste, um eine klimaneutrale und sozial gerechte Wirtschaft und Infrastruktur zu erreichen (ebd.: 89ff.). Auch REHMANN (2019:72) sieht aktuell eine Hegemoniekrise in der „Kluft zwischen Klimawissenschaft und neoliberaler Politik“. Trotz der Kritik und der Unterschiede in der Ausgestaltung, könnte ein Green New Deal die Möglichkeit bieten einen neuen „hegemonialen Block“ zu schaffen, in dem die scheinbaren Widersprüche zwischen sozial-ökonomischen und ökologischen Fragen überwunden werden müssten, um so zu einem transnationalen sozial-ökologischem Hegemonieprojekt zu werden (ebd.: 76f.). REHMANN bezieht sich v. a. auf die USA und den Green New Deal Entwurf von Alexandria Ocasio-Cortez und Bernie Sanders (ebd.:71ff.), der maßgeblich von sozialen Bewegungen, wie Sunrise Movement mit initiiert, getragen und unter aktiven Druck auf Politiker*innen der Demokratischen Partei zum Programmpunkt von Präsidentschaftskandidat*innen wurde.

Im Gegensatz zum Klimapaket der Bundesregierung und dem Green Deal der Europäischen Kommission verbindet dieser Green New Deal in den USA explizit die Frage des Naturerhalts mit der Frage nach sozialer Gerechtigkeit (Häußermann 2019: 79f.). So wird eine Jobgarantie (*federal job guarantee*) mit aufgenommen, um der Angst vor dem Jobverlust und des sozialen Abstiegs durch eine sozial-ökologische Transformation mit einer konstruktiven Perspektive entgegen zu treten. Diese Garantie würde zudem „die Arbeit besser verteilen und darüber hinaus die Macht des Kapitals brechen, die Bedingungen der Arbeit zu diktieren, und damit der Prekarisierung ein Ende setzen.“ (CANDEIAS 2019:62).

Doch auch in Deutschland und in Europa existieren soziale Bewegungen, Initiativen und Parteien, die die ökologische und die soziale Frage zusammendenken und dabei das bisherige Wachstumsparadigma infrage stellen. Zur Europawahl 2019 formierte sich die Bewegung DiEM25 (Democracy in Europe Movement 2025) als transnationale Partei

und stellte sich zur Wahl. Sie orientiert sich inhaltlich am Green New Deal der USA und positioniert sich zudem wachstumskritisch. Allerdings sehen viele Bewegungen Parteien eher skeptisch, da sie Teil eines kapitalistischen Staates sind und schon zu oft ihre ursprünglichen Prinzipien für die „Regierungsfähigkeit“ verraten haben (HÄUßERMANN 2019:82). In einer Koalition aus weiteren Bürger*innenbewegungen und Initiativen formuliert DiEM25 einen transnationalen Plan des „The Green New Deal for Europe“, mit dem Ziel europäische Aktivist*innen, Gewerkschaften, Kommunen und Parteien hinter einer gemeinsamen Visionen von Umweltgerechtigkeit zu vereinen (ADLER, D. et al. 2019).

Die Initiative „Gerechte 1,5 Grad“ ist ein Zusammenschluss von Aktivist*innen, die zum Ziel haben einen „Klimaplan von unten“ zu erstellen. In diesem offenen und partizipativen Schreibprozess sollen die Maßnahmen zur Erreichung des 1,5 Grad-Ziels als transformatorische Chance gesehen werden, um mehr soziale und globale Gerechtigkeit zu erreichen. Beim Schreibprozess sollen besonders die Perspektiven von betroffenen Menschen sowie aus sozialen Bewegungen und der Wissenschaft berücksichtigt werden (HÄUßERMANN 2019:83; GERECHTE1KOMMA5 o. J.).

Trotz der sehr unterschiedlichen Ausgestaltungsmöglichkeiten besteht die Chance, dass eine sozial-ökologische Transformation das Neue-Hegemonieprojekt des 21. Jahrhunderts werden kann. Grundlegend für eine wirkliche zweite Große Transformation (KLEIN 2014:102ff.) wird es dann dabei sein, dass die Kräfte, die für den sozialen Schutz, Umweltgerechtigkeit und Emanzipation eintreten, von Betroffenen aus der Gesellschaft, von Aktivist*innen und sozialen Bewegungen kommen. Auch bei Polanyi ging die Transformation nicht vom Staat, sondern von dem Druck sozialer Bewegungen aus, um die Macht des Kapitals und des selbstregulierenden Marktes zu beschränken, worauf der Staat nur letztlich reagierte (BRAND 2012b).

Gegen eine große Transformation, die in absehbarer Zeit zu einem grundlegenden Wandel führt, spricht zunächst, die „Größe und Komplexität der unbewältigten Herausforderungen, das zeitlich ungleiche Hervortreten von Problemlagen, die Machtfülle und Anpassungsfähigkeit der Herrschenden, die Langwierigkeit des Wandels von verinnerlichten Werten und Handlungsorientierungen und nicht zuletzt die Schwierigkeit, einen hegemoniefähigen Block demokratischer Gegenmächte zu schaffen“ (KLEIN 2011:2; 2010).

Für wahrscheinlicher hält KLEIN (2010:10; 2011:2; 2014) daher eine „doppelte Transformation“. Diese wäre durch zwei aufeinanderfolgende Transformationen gekennzeichnet. In der ersten findet das statt, was Klein als „postneoliberaler Kapitalismus“ bezeichnet, also eine progressive Variante des Kapitalismus, in der sich eine „ökosoziale ReformAlternative“ entwickelt (siehe oben). Ein politisches, transnationales Projekt dieser ersten Phase könnte ein Green New Deal sein, der innerhalb eines grünen Kapitalismus vor allem von den Teilen hegemonialer Kräfte getragen werden würde, die sich der aktuellen Gefahren durch Klimaveränderungen, Umweltzerstörung und wachsender sozialer Ungleichheiten bewusst sind (KLEIN 2010:24). KLEIN (ebd.:4) spricht in diesem Zusammenhang auch von einem „bürgerlichen Erdrettungsgeist“ als neueres Phänomen, der von den engagierten und kritischen Kräften innerhalb des Bürgertums (BRIE 2007) getragen wird. Dieser klammert zwar Macht- und Eigentumsfragen aus, ist durch unterschiedliche Interessen und ambivalente Vorstellungen, wie neuen Feldern grüner Kapitalakkumulation, gekennzeichnet, könnte aber unter dem Druck progressiver Bewegungen und Hegemoniekämpfe trotzdem als Chance für transformatorisches Handeln innerhalb des Kapitalismus dienen (KLEIN 2010:4).

Der zunächst grüne Kapitalismus könnte infolge seiner Widersprüche, des Hegemonieverlustes (siehe oben) und des wachsenden Drucks demokratischer und solidarischer Kräfte zu einem sozial-ökologischen Umbau führen. Dieser Druck zu einem sozial-ökologischen Umbau könnte schon beim Green New Deal selbst beginnen, womit er wie ein Prozess innerhalb des aktuellen Hegemoniekampfes zu verstehen wäre (KLEIN 2010:24). Die eigentliche zweite Transformation würde so bereits durch die erste eingeleitet werden. Denn durch das Erstarken antikapitalistischer Tendenzen innerhalb der ersten Transformation und den noch bestehenden kapitalistischen Elementen und Machtverhältnissen würde es zu einem Widerspruch kommen, wodurch ein grüner Kapitalismus nicht auf Dauer aufrechterhalten werden könnte und zu einer Überschreitung des Kapitalismus führen würde (ebd. 2014:106). Diese Überschreitung wäre dann die zweite große Transformation, die analog zu Polanyis erster großen Transformation zur kapitalistischen Marktgesellschaft, heute eine Transformation wäre von einer finanzmarkt-kapitalistischen zu einer solidarischen Gesellschaft – ohne Naturausbeutung (ebd.:102).

BRENNER et al. (2010:342) sprechen in ihrem optimistischsten Szenario von einer „tiefgreifenden Sozialisation“, in der der Neoliberalismus stärker kritisiert und reformiert wird, indem die Märkte eingeschränkt und von sozialen Kräften kontrolliert werden.

Produkte und Dienstleistungen, die menschliche Grundbedürfnisse ansprechen, werden dekommodifiziert und regionalisiert. Wichtiges Kernelement ist zudem „eine radikale Demokratisierung der Entscheidungsprozesse und der Allokationsprinzipien auf allen räumlichen Maßstabsebenen“.

3 Kommunale Transformation

Nachdem es in den vorigen Kapiteln um das für diese Arbeit grundlegende Verständnis der gesellschaftlichen Transformation nach Polanyi, die damit verbundene Doppelbewegung sowie um den gegenwärtigen Transformationsdiskurs und mögliche Gegenbewegungen ging, soll es in diesem Kapitel um die Frage der *kommunalen* Transformation gehen. Das Ziel dieses Kapitels ist es, darzustellen, inwiefern Kommunalpolitik, Verwaltung, Bewohner*innen und Unternehmens- bzw. Kapitalinteressen in einer polyanischen Doppelbewegung – im Kampf zwischen Wirtschaftsliberalismus und sozial-ökologischem Schutz – auf die kommunale Transformation wirken und diese gestalten. Der Fokus dieser Beschreibung liegt auf der Bodenpolitik und den damit zusammenhängenden Gewerbe- und Wohnflächen. Ausgangspunkt ist die wirtschaftsliberale Transformation der Kommunen, die ab den 1980er Jahren im Vereinigten Königreich und den USA und ab den 90er Jahren in Westeuropa die vorherrschende (Kommunal)Politik bestimmte (BELINA 2018a:34). Innerhalb der kritischen Stadtgeographie ist sie unter dem Schlagwort der „neoliberalen Stadt“ oder der „unternehmerischen Stadt“ bekannt. Im letzten Teil des Kapitels geht es um die Frage möglicher Gegenbewegungen ab den 2000er Jahren und entsprechende Entwicklungen, die für eine Abkehr von dieser Politik sprechen.

3.1 Unternehmerische Stadt

Mit dem Begriff „unternehmerische Stadt“ ist eine seit den 1980er Jahren zu beobachtende Entwicklung neoliberaler Stadtpolitik und Stadtentwicklung gemeint. Sie beschreibt eine wirtschaftsliberale Transformation kommunaler Politik, inklusive ihrer Aufgaben- und Problemwahrnehmung. Begründet wird sie durch die von der Globalisierung hervorgerufenen verschärften Standortkonkurrenz, der sich neben Konzernen nun auch Städte stellen müssten, indem sie ihre Attraktivität für Unternehmen und andere wachstumsfördernde Akteur*innen steigern. In den vorigen Jahrzehnten sind Stadtpolitik und lokale Strukturen noch durch eine fordistisch-keynesianische Politik des Wohlfahrtsstaates geprägt worden. Diese setzte lokalstaatlich in erster Linie auf öffentliche Absicherungs- und Versorgungsstrukturen, sozialen Ausgleich und gleichwertige

Lebensverhältnisse. Der kommunalpolitische Fokus lag auf sozialstaatlichen und infrastrukturellen Maßnahmen, wie dem Wohnungs- und Verkehrswegebau (HARVEY 1989, HEEG & ROSOL 2007:492f.).

Im Gegensatz dazu ist eine neoliberale Stadtpolitik durch den Rückzug des Wohlfahrtsstaates und einer „Ökonomisierung [von] Handlungsrationitäten“ geprägt. Diese äußern sich beispielsweise durch die Privatisierung städtischen Eigentums und der Abgabe vormals klassisch städtischer Aufgaben an private Akteur*innen. Hierzu zählen u. a. der genannte Wohnungsbau oder die Privatisierung zentraler Infrastrukturen zur Daseinsvorsorge, wie Elektrizitäts-, Gas- und Wasserwerke. Neben dem Verkauf städtischen Eigentums an profitorientierte private Unternehmen, werden gezielt soziale Aufgaben auch an die Gemeindebewohner*innen vor Ort und zivilgesellschaftliche Einrichtungen abgegeben, indem zum Beispiel ehrenamtliches Engagement gefördert wird (MATTISSEK 2008:55). Die Ökonomisierung der Lokalpolitik ist das zentrale Wesen der unternehmerischen Stadt. Sie zeichnet sich dadurch aus, dass „die Stadt als Wettbewerbseinheit in einem globalen Raum der Konkurrenz positioniert wird“ (SCHIPPER 2018a:148). Kommunen versuchen demnach besonders attraktive Orte für „global agierendes Kapital“ zu sein. Das Werkzeug dazu ist die Standortpolitik, als Primat neoliberaler Stadtpolitik. Standortpolitik bedeutet, dass Städte sich – ähnlich wie Unternehmen – als im Wettbewerb stehende Konkurrenten sehen. Ziel ist es, mobile Unternehmen, die damit verbundenen Arbeitsplätze und insbesondere einkommensstarke Haushalte sowie hochqualifizierte Arbeiter*innen anzuziehen. Zentrale Instrumente hierzu sind das Stadtmarketing und die Wirtschaftsförderung (Kapitel 6). Aber auch in anderen Bereichen der Stadtpolitik wird der Erfolg von Projekten danach bewertet, ob sich die Wettbewerbsfähigkeit gegenüber anderen Städten verbessert. Der Sachzwang des Standortwettbewerbs durchzieht demnach die gesamte Stadtpolitik (ebd.:147f.).

MATTISSEK (2008:56ff.) beschreibt dies als eine diskursive Verschiebung, die von einer Risikokonstruktion des globalen Wettbewerbs als Bedrohungsszenario und der wirtschaftsliberalen Rationalität „marktwirtschaftliches Handeln ist gutes Handeln“ ausgeht und so gerade das Stadtmarketing [und die Wirtschaftsförderung] als neue, notwendige Institutionen legitimiert und prägt. Wichtige Projekte des Stadtmarketings sind: Imagekampagnen und die Schaffung von Brandings (die Vermarktung bestimmter „lokaltypischer“ Narrative, die besonders kapitalanziehend wirken: z. B. Frankfurt als „Finanzmetropole“ oder Hamburg als „Tor zur Welt“) (ebd.:181), prestigeträchtige Bauprojekte (z. B. die Europäische Zentralbank in Frankfurt oder die Elbphilharmonie in Hamburg)

oder Großevents (Messen, Olympische Spiele oder Internationale Bauausstellung (IBA) (vgl. ARBEITSKREIS UMSTRUKTURIERUNG WILHELMSBURG 2013; STEINRÜCKEN et al. 2005; HEEG & ROSOL 2007:494f.).

Neben der externen Ökonomisierung der Stadtpolitik (*Policy*-Ebene), deren politischer Fokus auf dem Standort, Wettbewerb und Wachstum liegt, ist auch die interne Ökonomisierung der kommunalen Verwaltung (*Polity*-Ebene) nach betriebswirtschaftlichen Effizienzkriterien zentral für die Transformation zur unternehmerischen Stadt. Die Verwaltungsstruktur und ihre Handlungsrationitäten werden nach dem Vorbild eines effizienten Unternehmens reformiert. So werden dementsprechende Instrumente des Controlling, der Globalhaushalte und der Kosten-Leistungsrechnung eingeführt, um den öffentlichen Sektor wirtschaftlich zu rationalisieren, die Leistungen der einzelnen Verwaltungseinheiten zu vergleichen, Gelder für öffentliche Ausgaben einzusparen, Stellen in der Verwaltung abzubauen und die Aufgabenfelder einzuschränken. Zusammengefasst wird diese Reformierung unter dem Begriff des „New Public Management“ (LEBUHN 2007:529ff., SILOMON-PFLUG 2018).

Eng verbunden sind damit auch die Veränderungen des kommunalpolitischen Regierens. HEEG & ROSOL (2007:493f., 504) beschreiben dies als Veränderung „von *government* zu *governance*“. In der unternehmerischen Stadt wird nicht mehr wie innerhalb des Wohlfahrtsstaates auf korporatistische Beteiligungsformen gesetzt und nicht mehr klar zwischen Markt und Staat getrennt, sondern es findet eine institutionelle Öffnung statt, durch die auch auf private und staatlich nicht-legitimierte Akteur*innen gesetzt wird. *Governance* bedeutet also eine Schwächung staatlicher Macht und eine Reduzierung staatlicher Aufgaben unter der Einbindung neuer nicht-staatlicher Akteur*innen. Neben privaten Unternehmen werden auch zivilgesellschaftliche und soziale Bewegungen in die kommunale Aufgabenverteilung mit eingebunden. Sie sind für die unternehmerische Stadt, die gut wirtschaften und Kosten sparen muss, ein günstiger Ersatz für vormals städtische Aufgaben. Allerdings findet die Kosteneinsparung und der Rückzug lokal-staatlicher Tätigkeiten nicht in allen Aktionsfeldern der Kommunen statt. So finden bspw. im Bereich der Wirtschaftsförderung Eingriffe statt, indem dort deutlich stärker investiert wird (ebd.:494), um z. B. Gewerbegebiete zu vermarkten und Unternehmensansiedlungen zu fördern (STEMBER et al. 2020).

Zur Privatisierung staatlicher Aufgaben, werden nicht einfach nur die Aufgaben an private Dienstleister*innen abgegeben. Oft werden gesamte öffentliche Versorgungs- und

Infrastruktureinrichtungen privatisiert oder in Private-Public Partnerships (PPP) teilprivatisiert. Dies betrifft neben dem kommunalen Wohnungsbau Einrichtungen zur Daseinsvorsorge, wie zum Beispiel Müllabfuhr, Elektrizitäts-, Gas- oder Wasserwerke, Krankenhäuser, Bildungs- und Kultureinrichtungen oder Schwimmbäder (MAYER 1994:442; BECKER, S. et al. 2015:77f.; MAUSE 2018:417f.). Städtebauliche Verträge oder PPPs können ein Instrument sein, um den Investor*innen zumindest Vorgaben zur infrastrukturellen Erschließung zu machen (HEEG & ROSOL 2007:494). Ein weiteres Phänomen ist die Privatisierung öffentlicher Räume, wie von Bahnhöfen, Plätzen oder halb-öffentliche Einkaufszentren (SCHIPPER 2006; MAYER 2019:15).

3.1.1 Kommodifizierung des Bodens und Kapitalakkumulation

Zentrales Motiv der Privatisierung ist neben der Hoffnung auf eine Entlastung des kommunalen Haushaltes, der Glaube, dass private Unternehmen bessere und günstigere Dienstleistungen und Güter anbieten würden, da sie mehr Know-how besäßen und sich die Besten im Wettbewerb durchsetzen würden (NAUMANN 2018:342). Der durch die Privatisierung auftretende ökonomische Effekt ist die Kommodifizierung. Diese folgt, wie es bereits POLANYI (1944/2019) beschreibt, dem wirtschaftsliberalen Credo eines selbstregulierenden Marktes, für den möglichst alles zur handelbaren Ware (kommodifiziert) werden muss, damit sich im Wettbewerb die „besten“ und „effizientesten“ Unternehmen durchsetzen können. Außerdem entspricht dies dem neoliberalen Paradigma eines schlanken Staates, dessen Ziel es ist, Kosten zu sparen und einen ausgeglichenen Haushalt zu haben (nächstes Kapitel). Dem Kommodifizierungsdruck unterliegen vor allem die lokal-staatlichen Einrichtungen, die besonders gewinnbringend sind (HEEG & ROSOL 2007:495; RÜGEMER 2008). Für BRENNER et al. (2010:329) sind Kommodifizierung, die Ausdehnung des marktwirtschaftlichen Wettbewerbs und Deregulierung (insbesondere des globalen Finanzmarktes) die zentralen Charakteristika der Neoliberalisierung, die infolge der Krise des Fordismus seit den 1970er Jahren als regulatorische Umstrukturierung entwickelt wurde.

Die Kommodifizierung des Bodens ist die zentrale Grundvoraussetzung für renditesuchendes Kapital, um in die bebaute Umwelt investieren zu können. Diese Investitionen führen zu einer Kapitalakkumulation im Bereich der Wohn- und Gewerbeimmobilien sowie der kommunalen Infrastruktur, die sich insbesondere dann verstärkt, wenn andere Investitionsbereiche weniger Rendite versprechen (HARVEY 1982/2006). Dies hat dazu geführt, dass seit der Finanzkrise von 2007 bis heute vermehrt in Immobilien investiert

wird, da sie als sichere und ertragsversprechendere Kapitalanlagen gelten. Gerade in gefragten urbanen Räumen mit knappem Wohnraum und stark nachgefragten Versorgungs- und Infrastrukturen sind die Erwartungen für eine erfolgsversprechende Kapitalanlage besonders hoch, wodurch Spekulationen die Kapitalakkumulation weiter verstärken (BELINA 2020:42). Dieser Investitionsdruck führt zu einer Konkurrenz um Boden und Immobilien bei der sich „jene Nutzungen [durchsetzen], die die höchsten Profitraten versprechen“ (ebd.:41). Die Folgen dieser Entwicklung werden weiter unten beschrieben.

3.1.2 Austerität als Sachzwang neoliberaler Kommunalpolitik

Die Politik des Sparens ist ein zentraler Bestandteil von Austerität, die wiederum eng verbunden ist mit neoliberaler Kommunalpolitik. Austeritätspolitik etablierte sich somit in einer ersten Phase gleichfalls als Reaktion auf die Krise der fordistischen Kommunen. Teil der kommunalen Transformation nach betriebswirtschaftlichen Kriterien war neben den geschilderten Maßnahmen (Rückzug des lokalen Staates und seiner Aufgaben, Kürzung und Privatisierung öffentlicher Leistungen, Standort- und Wettbewerbspolitik) eine ebenfalls dem Wettbewerbsgedanken folgende „Steuersenkungspolitik und die Abwälzung sozialer Lasten auf die lokale Ebene, [was dazu führt], dass viele Kommunen unter struktureller Unterfinanzierung leiden und zu immer neuen Sparmaßnahmen gezwungen sind.“ (PETZOLD & WIEGAND 2018:141f.).

Die zweite Phase kommunaler Austerität ist ab 2008 mit der Finanz-, Wirtschafts- und Staatsschuldenkrise eingetreten (PETZOLD & WIEGAND 2018:142). Für DALE (2012) kam es entgegen vieler Erwartungen, diese Krisen würden das Ende des Neoliberalismus bedeuten und in einer polanyischen Gegenbewegung zu mehr sozialem Schutz führen, in Teilen zu einer Verschärfung – einem „zombie neoliberalism“, zu sehen an der Austeritätspolitik, als zentrales Element neoliberaler Bewältigungsstrategien (PECK 2010). Diese Politik verlangte von vielen Kommunen, nicht nur in den sogenannten Krisenländern wie Griechenland, sondern auch in Deutschland und den USA, eine extreme Sparsamkeit (PETZOLD & WIEGAND 2018:142). PECK (2012; 2015:3f.) beschreibt dies am Beispiel der USA als finanzielle „Austrocknung der Kommunen und ihrer Handlungsmöglichkeiten“ und nennt dies einen „austerity urbanism“, durch den sich insbesondere Städte aufgrund geringer Einnahmen und der Kürzung von Bundes- und Landesmitteln zu immer stärkeren Sparmaßnahmen gezwungen sehen. Charakteristisch ist für PECK (2015:26) dabei die systematische „Devolution“, also das Weiterreichen

von übergeordneten (globalen, staatlichen) Problemen, Verantwortung, Risiken und Schulden an die Kommunen. Aus der globalen Finanzkrise wurde eine Staats(schulden)krise, die weiter an die lokale Ebene getragen wurde und zu einer kommunalen (Haushalts)Krise führte. Austeritätsmaßnahmen werden dabei nicht nur skalar, sondern auch sozial immer weiter nach unten gereicht. Der kommunale Sparzwang führt zu einer Einstellung oder Privatisierung von öffentlichen Diensten und Sozialleistungen. Dies trifft logischerweise die ohnehin schon ökonomisch marginalisierten Menschen am stärksten, da sie auf diese Leistungen angewiesen sind. Die Problemlage vieler Kommunen besteht somit in dem übergeordneten Zwang einer strengen Haushaltsdisziplin bei gleichzeitiger Verlagerung sozialer und ökologischer Probleme auf sie als Kommune.

Für PETZOLD & WIEGAND (2018:144) entsteht Austerität nicht zufällig und auch nicht als logische Folge auf die genannten Krisen, sondern wird als *Diskurs* durch die neoklassische Wirtschaftstheorie als notwendige Maßnahme legitimiert, wonach die Verschuldung bzw. die Ausgaben des Staates als problematisch angesehen werden, da sie den selbstregulierenden Markt stören. Somit wird ein ausgeglichener Haushalt und die „schwarze Null“ zum Ziel erklärt. Durch die Wiederholung entsprechender Glaubenssätze, wie „Schulden sind aufgrund der Generationengerechtigkeit unverantwortlich.“, wird dies zum vorherrschenden Leitbild in der Bevölkerung bzw. hegemonial³. So kann Austerität weiter als politisches *Projekt* etabliert werden. Wenn Kommunen nun ihre Ausgaben kürzen und Jugendzentren, Schwimmbäder oder Theater schließen oder privatisieren und dies zum Teil müssen, da die Finanzzuweisungen durch Bund und Länder gekürzt werden, ist der Zwang zu sparen logische Sachzwang-Politik. Wenn sich diese Politik langfristig verstetigt, wie bei der strukturell fiskalischen Dauerkrise vieler Kommunen in Deutschland, wird Austerität zum *Regime*. Beigetragen hat hierzu die Institutionalisierung von Austeritätsmaßnahmen. Erfolgt ist dies insbesondere nach der Krise von 2008 durch die (Kommunal)Schuldenbremse und in Form von kommunalen „Schutzschirmen“ und „Konsolidierungsfonds“, wodurch sich Kommunen zur Haushaltsdisziplin vertraglich verpflichten. Entscheidend für die Politik im Austeritätsregime ist ihre Fiskalisierung. Alle politischen Entscheidungen und Aufgaben, wenn es um soziale oder ökologische Fragen für die Kommune geht, stehen unter Finanzierungsvorbehalt (vgl. PETZOLD 2018:60ff.).

³ In der aktuellen Corona-Krise kommt es zu einem Bruch mit der Politik der schwarzen Null. Offen ist noch, ob dieser Bruch zu einem langfristigen Paradigmenwechsel in der Politik führt.

3.1.3 Weitere Folgen neoliberaler Kommunalpolitik

Die Folgen dieser neoliberalen Kommunalpolitik sind tiefgreifend und vielfältig. Sie vereint, dass unter dem Primat der Standortpolitik und des Wettbewerbs, in erster Linie eine Politik für kapitalstarke Akteur*innen gemacht wird und bereits marginalisierte Bevölkerungsgruppen (wie ökonomisch schlechter gestellte oder ältere Menschen) weiter systematisch vernachlässigt werden. Der Rückzug aus der Daseinsvorsorge und dem sozialen Wohnungsbau sowie die gleichzeitige Privatisierung und Kommerzialisierung bedeutet, dass viele Dinge in den Kommunen teurer werden, da profitorientiert gewirtschaftet wird und so v. a. Angebote für die einkommensstarken Haushalte entstehen. Dies führt zu einer Steigerung der sozialen Ungleichheit innerhalb der Kommunen (SCHIPPER 2018a:147ff.). So führen steigende Mieten und die Umwandlung von Miet- zu Eigentumswohnungen zur Verdrängung einkommensschwacher Haushalte (Gentrifizierung) (HOLM 2018:152ff.; JENSEN & SCHIPPER 2018; SCHÖNIG et al. 2015). Zudem führt der Verkauf städtischer Betriebe und die Privatisierung öffentlicher Dienstleistungen zum Abbau von Arbeitsplätzen, zum Verlust von Know-how in den grundlegenden Bereichen der Infrastruktur und zu einer Erhöhung der Preise (NAUMANN 2018:342), wie es BAKKER (2005) exemplarisch an der Privatisierung staatlicher Wasserversorgungsbetriebe illustriert, die nun profitmaximierend arbeiten. Begleitet wird diese Entwicklung durch eine Zunahme prekärer Arbeitsverhältnisse, die u. a. durch eine schlechte Bezahlung, Flexibilisierung (Leiharbeit, etc.) und einer Entgrenzung der Arbeit (Grenzen zwischen Erwerbsarbeit und Privatleben verschwinden) gekennzeichnet sind (OUMA 2018). In besonderem Maß werden Migrant*innen im Bausektor, der Nahrungsmittelindustrie, der Pflegearbeit und anderen Bereichen ausgebeutet (BRIKEN 2018:245f.).

Die Privatisierung kommunaler Betriebe wird auch als beispielhafte Entwicklung unter dem Begriff der „post-politischen Stadt“, als eine weitere Konsequenz unternehmerischer Stadtpolitik, diskutiert (BEVERIDGE 2012). Prägend ist für sie eine Sachzwang-Politik, für die Austeritätsmaßnahmen, Schuldenabbau und die angeblichen Verbesserungen, die durch die Privatisierungen entstehen würden, als alternativlos erscheinen, um im globalen Wettbewerb um Kapital mithalten zu können. Soziale und ökologische Fragen spielen bei diesen Privatisierungsentscheidungen kaum noch eine Rolle (BEVERIDGE & RICHTER 2018:67f.). Die Kommunalpolitik gilt somit als post-politisch, da alternative Politikoptionen, die nicht innerhalb der ökonomischen Sachzwang-Politik argumentieren, keine Handlungsoption sind. Durch diese scheinbar objektive Politik

werden die unterschiedlichen und sich z. T. widersprechenden Wünsche der Bewohner*innen nicht berücksichtigt, da schließlich im allgemeinen Interesse zwingende Veränderungen vollzogen werden müssten, die Globalisierung und Wettbewerb einfordern würden (SCHIPPER 2018a:147f.). Wirkliche politische Auseinandersetzungen finden so kaum noch statt, da der hegemoniale „Konsens“ auf wirtschaftsliberalen Zielen beruht, oder wie es POLANYI (1944/2019:185f.) formulieren würde, bestimmen die gewerbetreibenden und bürgerlichen Kräfte die politischen Entscheidungen. Diese Machtverhältnisse führen dazu, dass sich eine kleine aber mächtige Gruppe mit ihren Interessen durchsetzen kann und diese dann als allgemeinen und einzig sinnvollen Konsens darstellt. Grundlegende Bedürfnisse, wie bezahlbarer Wohnraum, spielen dabei kaum noch eine Rolle (BEVERIDGE & RICHTER 2018:63ff.). So ist für SWYNGEDOUW (2009) diese post-politische Ordnung instabil und voller Widersprüche, wodurch sich das eigentlich Politische – die gesellschaftlichen Auseinandersetzungen, jenseits lokal-staatlicher „Konsens-Politik“ – wieder hervortun kann und sollte. Schon das Wort *polis* (altgriechisch für Stadt) zeigt, dass Städte bereits seit der griechischen Antike politische Räume sind, in denen sich politische Differenzen bilden und Konflikte ausgetragen werden. Denn gerade Städte sind Orte in denen sehr unterschiedlich Menschen zusammenkommen, die sozialen Missstände und Ungleichheiten besonders gravierend sind und Kämpfe um Alternativen zur neoliberalen Stadtpolitik stattfinden (HARVEY 2014).

3.2 Der Kampf um Boden als kommunale Doppelbewegung

Die geschilderte neoliberale Kommunalentwicklung mit all ihren strukturellen Veränderungen, Auswirkungen und die Verschiebung des hegemonialen Diskurses der Kommunalpolitik (MATTISSEK 2008), geben wenig Anlass für eine sozial-ökologische Transformation auf kommunaler Ebene bzw. einer Transformation durch Regionalsierung (THOMAS 2014). Auch die globalen Zusammenhänge, die politischen Rahmenbedingungen in Deutschland und Europa sowie die politisch und wirtschaftlichen Entscheidungs- und Machtkonstellationen, in denen die Kommunen eingebunden sind, lassen die Perspektive auf eine kommunale Transformation als naiv erscheinen (ebd.:293). Doch der Blick auf eine kommunale Transformation bietet auch Chancen. Er konkretisiert den heute oft unspezifisch und inflationär verwendete Transformationsbegriff, da mit einem lokal bis regionalen Fokus die „*Prozess und Handlungsebene*“ im Vordergrund steht (ebd. 281f.). Vor allem aber führen die Widersprüche, die infolge neoliberaler Kommunen und einer post-politischen Ordnung entstehen, und im Alltagsleben der Menschen zu vielfältigen Problemen führen (steigende Kosten für Mieten und Daseins-

vorsorge, prekäre Beschäftigungsverhältnisse, Rückbau öffentlicher und bezahlbarer Sozial-, Kultur- und Freizeiteinrichtungen, etc.), zu Kämpfen um Alternativen. Oder um es im Sinne von Polanyi zu sagen: zu einer [kommunalen] Gegenbewegung, die sich gegen die zerstörenden Kräfte des Wirtschaftsliberalismus und des Kommodifizierungszwangs zur Wehr setzt und sich für den sozialen Schutz und Emanzipation (FRASER 2013) einsetzt.

Mit Blick auf die Kommunen spielt die fiktive Ware *Boden* (Kapitel 2.1) eine besondere Rolle. Die Landvergabe in Kommunen versteht BERNT (2012:4) als hoch politisches Moment, das mit institutionalisierten Instrumenten, wie dem Eigentumsrecht einhergeht, und damit steuert wie und von wem Land genutzt werden darf. So erklärt er Gentrifizierung im Sinne Polanyis als eine Doppelbewegung, und stellt fest, dass diese nicht ein Ergebnis anonymer Marktkräfte ist, sondern durch das Intervenieren der Kommunalpolitik vorangetrieben wird. Wenn dies allerdings dazu führt, Land als Gemeinschaftsgut aus der Gesellschaft herauszunehmen und zu kommodifizieren – „disembedding land from society and reembedding into markets“ (ebd.) –, wird eine politische Gegenbewegung notwendig, die das Land bzw. den Boden den Märkten entzieht und der Gesellschaft zuführt. Wie dies die Politik zu erreichen versucht hängt stark vom politischen und rechtlich-institutionellen Kontext ab. Sinnvolle Maßnahmen für solche politischen Interventionen in Deutschland wären zum Beispiel: mehr öffentliche und genossenschaftliche (Sozial)Wohnungen, eine verschärfende Anpassung und Nutzung des Vorkaufrechts und der Erbpacht sowie eine Steuerbefreiung gemeinnütziger Wohnungsunternehmen. Die Richtung der Politik wird dabei wesentlich von den Interessen und den Einflussmöglichkeiten unterschiedlicher Gruppen bestimmt, die sich entweder für den sozialen Schutz und einen regulierten Bodenmarkt oder einen ‚freien‘ Bodenmarkt einsetzen (BERNT 2012:13ff.).

Diese Bewegungen, Kämpfe und Projekte für den sozialen Schutz reichen (um beim Beispiel des Wohnens zu bleiben) von Hausbesetzungen, als Kampf um schwindende Räume notwendiger Alltagsbedürfnisse des Wohnens, Arbeiten und Zusammenkommens (KUHNS 2018), über Projekte wie Wohngenossenschaften, Mietshäuser Syndikaten, die sich den steigenden Mieten, dem Kommodifizierungszwang und Spekulationsinteressen entgegenstellen (BALMER & BERNET 2017; SCHIPPER 2018b) bis hin zu einem breiten und massiven gesellschaftlichen Druck, der im Fall Berlins die Regierung zu einem Mietendeckel bewegte und die Enteignung großer Wohnungsunternehmen fordert („Deutsche Wohnen & Co Enteignen“).

NOVY et al. (2019:231f., 140f.) zeigen am Beispiel von Wien, wie sich über einen Zeitraum von über 100 Jahren Gegenbewegungen zum Thema Wohnen und der städtischen Infrastruktur formieren und die Stadt bis heute prägen (Anti-liberale-Bewegung bis 1918, Rotes Wien 1919-34, Faschismus und Nationalsozialismus 1934-45, Wohlfahrtskapitalismus 1945-89, umkämpfter Neoliberalismus ab 1989). Deutlich wird dabei, wie diese Bewegungen zum einen in überregionale bis globale Entwicklungen eingebunden sind und waren, und zum anderen sich lokal ganz spezifische Entwicklungen vollzogen haben, die in anderen Kommunen kaum zu sehen sind. So ist Wien ebenfalls nicht von der neoliberalen Entwicklung verschont geblieben. Doch konnte die Stadt, durch ihre prägende Phase des „Roten Wiens“ – dem nach wie vor starken öffentlichen Sektor – wie kaum eine andre europäische Großstadt den Kommodifizierungskräften trotzen. Ein andere Besonderheit für Wien als Großstadt ist der seit der Neoliberalisierungsphase starke Zuwachs einer rechts-nationalistischen Partei (FPÖ), die versucht die soziale Frage des Wohnens und der Infrastruktur für sich zu vereinnahmen, indem sie Migrant*innen als Bedrohung der sozialen Standards inszeniert. Für NOVY et al. (2019:141) sind Gegenbewegungen daher ambivalente Entwicklungen, da sie immer stark von den raum-zeitlichen Rahmenbedingungen und ihrer Umsetzung abhängen.

Die Bodenvergabe und Privatisierung in der neoliberalen Stadt stößt nicht nur im Bereich des Wohnens auf Widerstand. Auch die Privatisierung der kommunalen Daseinsvorsorge wird zunehmend kritisch gesehen und äußert sich etwa durch Forderungen nach Rekommunalisierung, um die es im folgenden Abschnitt gehen soll.

Die Erfahrungen, die durch die Welle der Privatisierung gemacht wurden, konnten die damit verbundenen Versprechen und Erwartungen nicht erfüllen (RÖBER 2018:1193f.). Das Versprechen der privatwirtschaftliche Wettbewerb würde zu einer günstigeren und qualitativ hochwertigeren Daseinsvorsorge führen, konnte nicht gehalten werden. Auch hat sich das Bewusstsein für die Sinnhaftigkeit des Öffentlichen verstärkt, mit der oft eine Verpflichtung gegenüber dem Gemeinwohl verbunden wird (LEDERER & NAUMANN 2010:105). Im Kontrast zu den geschilderten Austeritätsmaßnahmen (Kapitel 3.1.2) und den damit verbundenen Privatisierungen, ist vielerorts eine Rekommunalisierung insbesondere im Bereich der kommunalen Daseinsvorsorge und eine Krise des Privatisierungsmodells zu beobachten (CUMBERS 2012; PIGEON et al. 2012). Vielfältig unterstützt wird die Gegenbewegung der Rekommunalisierung sowohl von Kommunalpolitiker*innen, die sich wieder einen größeren Einfluss auf die Infrastrukturpolitik wünschen, als auch von sozialen Bewegungen, die Rekommunalisierung als ein In-

strument sehen, um bessere Arbeitsbedingungen, eine gerechtere Preisgestaltung, höhere Umweltstandards und eine umfassendere städtische Demokratie zu verwirklichen (BECKER, S. et al. 2015:76). Aufgrund dieser vielfältigen Initiativen ist es wichtig Rekommunalisierung differenziert zu betrachten. Nicht immer bricht sie mit der neoliberalen Logik, sondern bewahrt den betriebswirtschaftlichen Fokus und richtet ihr Handeln in erster Linie an Effizienz und Austerität aus (ebd.:77). Inwieweit rekommunalisierte Versorgungsunternehmen zu einem größeren kommunalen Einfluss führen und zur Förderung sozialer, ökologischer und demokratischer Ziele beitragen ist daher immer auch Ergebnis politischer Kämpfe zwischen widerstreitenden Interessen und Gruppen, die unterschiedliche Ansprüche an die Öffentlichkeit und ihr Aufgaben stellen (ebd.:87). Erst wenn es ihnen gelingt gesellschaftliche und soziale Ziele, wie gute Arbeitsbedingungen und eine angemessene Entlohnung für die Beschäftigten, sozialverträgliche Preise für die Gemeindebewohner*innen sowie einen Klima- und Ressourcenschonenden Betrieb zu gewährleisten, werden die Vorteile öffentlicher Betriebe wieder ersichtlich (NAUMANN 2018:344).

Trotzdem spricht der Vorgang der Rekommunalisierung, ganz gleich wie sie im Einzelfall umgesetzt wird, zunächst klar gegen den hegemonialen Kurs der neoliberalen Stadt. Sie muss erkennen, dass private und marktbasierende Lösungen nicht zwangsläufig besser sind als öffentliche. Daher können Rekommunalisierungen ganz allgemein den Einfluss von Kommunen und ihren Bürger*innen stärken, indem sie Handlungsmacht zurückgewinnen und städtische Infrastrukturen wieder politisieren (post-politische Stadt: Kapitel 3.1). Innerhalb einer progressiven Stadtpolitik kann Rekommunalisierung ein wesentlicher Bestandteil einer Gegenbewegung sein und zu einer kommunalen sozialökologischen Transformation beitragen, da sie zur Dekommodifizierung sozialer Grundbedürfnisse führt (BECKER et al. 2015:87f.; THOMAS 2014:296).

4 Gemeinwohlbestimmung und die Bodenfrage

Die Beispiele der kommunalen Gegenbewegungen zeigen, dass die Bodenvergabepolitik der unternehmerischen Stadt – die Privatisierung und Kommodifizierung des Bodens durch die Kommunen, sowie der Akkumulationsdruck aus den Renditeerwartungen des anlagesuchenden Kapitals – zu vielfältigen Problemen führt (Kapitel 3.1), mit der sich die Menschen vor Ort nicht abfinden wollen und können. Die Ökonomisierung politischer Handlungsrationitäten konnte weder die Versprechen der Befürworter*innen dieser Politik einhalten, noch hat sie irgendetwas mit den Bedürfnissen der in den Kommunen lebenden Menschen zu tun. Im folgenden Abschnitt geht es daher um die Frage, wie die fiktive Ware Boden (Kapitel 2.1.3) wieder als Gemeinschaftsgut für die Gesellschaft nutzbar gemacht werden kann. Hierzu wird der normative Begriff des Gemeinwohls für diese Arbeit bestimmt und herangezogen, um anstelle der Ökonomisierung das Gemeinwohl als neuen Orientierungsrahmen politischer Handlungsrationitäten anzubieten. Anschließend geht es um die Frage, welche Möglichkeiten und Instrumente vorhanden sind, um eine gemeinwohlorientierte Bodenvergabe für Gewerbeflächen realisieren zu können und welche Instrumente fehlen bzw. ausbaufähig sind.

4.1 Gemeinwohlbegriff in Bezug auf die Bodennutzung

Der Gemeinwohlbegriff ist insbesondere im Hinblick auf die Bodennutzung wichtig, weil sich in der Raumplanung und der regionalen Förderpolitik auf ihn bezogen wird. Somit dient er als ein zentrales politisches Instrument (MOSS et al. 2009b:44).

Das Gemeinwohl ist einer der ältesten und geläufigsten politischen Begriffe, der bereits seit der Antike verwendet wird und stets unbestimmt war und als Kampfbegriff politisch instrumentalisiert wurde. Während Gemeinwohl in der frühen Neuzeit noch als die Verpflichtung und Machtlegitimation des Herrschers galt dem allgemeinen Wohl zu dienen, führten die drängenden sozialen Missstände des späten 19. bis ins frühe 20. Jahrhundert und die Diskussionen zu den Grenzen der Marktwirtschaft (Kapitel 2.1) zu einem deutlich umfassenderen Gemeinwohlverständnis, welches mehr staatliche Interventionen und neue sozial- und wirtschaftspolitische Steuerungsmöglichkeiten vorsah. Seit den späten 1990er Jahren wird die Gemeinwohldiskussion wiederbelebt und geprägt durch den Verlust der staatlichen Gemeinwohlbestimmung im Postfordismus infolge neoliberaler Entwicklungen (Liberalisierung, Finanzialisierung, Privatisierung und Kommodifizierung öffentlicher Güter). Die Einschränkung staatlicher Handlungsfelder und die Ökonomisierung der Politik (Kapitel 3.1) veranlasst die heutige Gemeinwohl-

debatte dazu neue übergeordnete gesellschaftliche Ziele zu thematisieren (MOSS et al. 2009b:38ff.).

Im Sinne Polanyis daraus schlussfolgernd sind die zeitlichen Wiederbelebungen der Gemeinwohldiskussion (zumindest der letzten beiden), eine begleitende Entwicklung sozialer Gegenbewegungen, da sie beide in wirtschaftsliberalen Hochphasen mit entsprechenden sozialen und ökologischen Problemen auftauchen. Das Auftreten von Gemeinwohldebatten ist somit „als Zeichen von Umbruchsituationen zu werten, in denen das Verhältnis zwischen privaten und kollektiven Interessen als gestört betrachtet und neu justiert werden muss.“ (MOSS et al. 2009a:75). Was unter Gemeinwohl verstanden wird und ob etwas privat oder öffentlich sein soll, ist somit immer das Ergebnis sozialer und politischer Prozesse. Dadurch werden die ökonomisch-rationalen Entscheidungen der unternehmerischen Stadt nicht weiter post-politisch, sondern wieder hinterfragbar (ALTVATER 2003:178f.; MOSS et al. 2009b:37; LEDERER & NAUMANN 2010:109f.).

Eine Konkretisierung des Gemeinwohlbegriffs findet daher in raum-zeitlichen Kontexten statt, in denen er durch gesellschaftliche Auseinandersetzungen zwischen verschiedenen Gruppen eine bestimmte Form annimmt (MOSS et al. 2009b:41). Somit lässt sich der Gemeinwohlbegriff am ehesten auf lokaler bis regionaler Gemeindeebene bestimmen. Darüberhinausgehende Verflechtungen, wie globale Lieferketten oder Umwelteinflüsse sollten dabei nicht ignoriert werden, da sie das Gemeinwohl in anderen Gemeinden beeinträchtigen können.

Der Begriff des Gemeinwohls ist somit nach wie vor normativ geprägt und kann für vieles stehen. „Als kleinster gemeinsamer Nenner lässt sich das Gemeinwohl als Interesse aller beziehungsweise der Allgemeinheit definieren. Es steht damit im Gegensatz zum Interesse Einzelner oder zum Interesse von Gruppen“ (MOSS et al. 2009b:38). Gegenbegriffe wären bspw. Eigennutz, Egoismus oder Profitinteresse (ebd.).

Im Kontext gemeinwohlorientierter Bodenpolitik, ist Boden somit als Gemeingut zu verstehen, welches im kollektiven Nutzen der Gemeinschaft bzw. der Gemeindebewohner*innen steht. Denn Boden ist nicht vermehrbar, weil er nicht wie tatsächliche Waren von Menschen produziert werden kann (POLANYI 1944/2019:107). Gemeinwohlorientierte Steuerungsinstrumente müssen daher den Boden wieder einem breiten gesellschaftlichen Nutzen zuführen. Um dies, nach jahrzehntelanger Privatisierung und Kommodifizierung mit all ihren Folgen (Kapitel 3.1), zu erreichen, muss wieder grundlegend die Eigentumsfrage gestellt werden. Wichtig sind Instrumente zur Vergesell-

schaftung (BELINA & HEINZ 2019:21), die zu mehr öffentlichem und kollektivem Eigentum führen und gesellschaftliche Gestaltungsmacht über den Boden zurückgewinnen, wie es unter anderem die geschilderten Tendenzen der Rekommunalisierung bereits zeigen (Kapitel 3.2). Da dies allerdings nicht immer umzusetzen ist und auch öffentliche Unternehmen (innerhalb der unternehmerischen Stadt) nicht zwangsläufig gemeinwohlorientiert handeln (LEDERER & NAUMANN 2010:105f.), sind Instrumente wichtig, die die Nutzungsweise des Bodens im Sinne des Gemeinwohls und nicht einzelner Profit- und Unternehmensinteressen regeln.

4.2 Steuerungsinstrumente für eine Gemeinwohlorientierte Bodennutzung

Das **Vorkaufsrecht** ist ein Instrument zur Rückgewinnung öffentlichen Eigentums und öffentlicher Gestaltungsmacht. Es bietet die Möglichkeit als Kommune, unter im Baugesetzbuch (BauGB) bestimmten Umständen und in festgelegten Bereichen, ein Grundstück zu kaufen, wenn es zwischen Eigentümer*in und potentieller*m Käufer*in zu einem Kaufvertrag kommt. Dies gilt für entsprechend ausgewiesene Gebiete, in denen die Kommune zum im Vertrag ausgehandelten Preis das Grundstück erwerben kann. Da die Möglichkeiten für die Kommunen zur Nutzung des Vorkaufsrecht rechtlich, finanziell und personell eingeschränkt sind (BELINA & HEINZ 2019:22), gibt es mehrfach Forderungen zur rechtlichen Ausweitung und praktischen Verbesserung, wie die des Deutschen Instituts für Urbanistik (Difu) und des vhw-Bundesverbandes für Wohnen und Stadtentwicklung oder des Deutschen Städtetages (vgl. BUNZEL et al. 2017; KLÖPPEL et al. 2017). Demnach sollten die Kommunen das Vorkaufsrecht, nicht wie bisher, nur als temporären „Zwischenerwerb“ nutzen. Sinnvoller wäre es die Bodennutzung dauerhaft sozialverträglich umzugestalten. Ein solches verbessertes Vorkaufsrecht müsste als Instrument zweckgebunden ausgestaltet werden und juristisch klar geregelt sein (BELINA & HEINZ 2019:23).

Zur Stärkung der kommunalen Bodenpolitik könnten **Bodenfonds** ein weiteres Mittel sein, da sie eine bessere Verwaltung und strategische Entwicklung kommunaler Böden ermöglichen. Bodenfonds fassen die (inter)kommunalen Grundstücksbestände zusammen, um sie systematisch nach sozialen Zielen und im Sinne des Gemeinwohls entwickeln und erweitern zu können. So wird Boden seitens der Kommune für soziale Infrastrukturen und bezahlbaren Wohnraum aufgekauft und entwickelt. Entstehende Einnahmen würden im Fond bleiben, um den zweckgebundenen Grunderwerb ausbauen zu

können (MUNZINGER 2014:16; BELINA & HEINZ 2019:23). Gemeinsame Bodenfonds könnten außerdem dazu beitragen, die interkommunale Kooperation zu stärken (BUNZEL et al. 2017:13) und die Konkurrenz unter den Kommunen abzubauen (BELINA & HEINZ 2019:23). Knappe Kassen und Personalmangel stehen den Kommunen bei der Umsetzung von Bodenfonds oft im Weg. Zur Schaffung müssten sie daher zunächst von Bund und Ländern finanziert werden (BUNZEL et al. 2017:13).

Aktuell werden vom Deutschen Städtetag und dem Handelsverband Deutschland (HDE) Boden- oder Innenstadtfonds für den Einzelhandel vorgeschlagen. Da infolge der Corona-Krise der Einzelhandel starke Umsatzeinbußen verzeichnet und die oft extrem hohen Mieten in vielen Fällen nicht länger tragen kann, sollen die Kommunen, mit finanzieller Unterstützung durch Bund und Länder, vom Vorkaufsrecht Gebrauch machen. So könnten dem Markt zentrale Immobilien entzogen werden, bevor private Unternehmen sie wieder aufkaufen. Die Kommunen hätten dann die Möglichkeit, deutlich niedrigere Mieten festzulegen, wodurch sie wieder kleineren und ausgefalleneren Geschäften, Kulturbetrieben oder Cafés eine Chance gäben zu bestehen und zu einer größeren Vielfalt und zur Wiederbelebung der Innenstädte beizutragen. Bisher kauft die öffentliche Verwaltung nur 1,3 % der Einzelhandelsflächen in Deutschland. Die restlichen Flächen werden von privaten Investor*innen, wie Immobilienfonds (40 %), Asset-/Fondsmanager*innen (13 %), Versicherungs-/Pensionskassen (11 %) und anderen gekauft (ZACHARAKIS 2020).

Oft können oder wollen Kommunen nicht selbst alle Projekte auf den kommunalen Böden umsetzen und müssen externe Betreiber für diese Aufgabe einspannen. Um dabei nicht die Kontrolle über die Bodennutzung vollkommen abzugeben und für diese privaten Unternehmen eine gemeinwohlorientierte Bodennutzung festzulegen, sind die Erbpacht und die Konzeptvergabe sinnvolle Instrumente (BELINA & HEINZ 2019:23).

Beim **Erbbaurecht** bleibt der Boden in öffentlicher Hand, da er nur für einen Zeitraum verpachtet wird. Darüber hinaus kann die Kommune die Nutzungsart vorschreiben und umfangreiche Auflagen machen, gerade auch im Hinblick auf eine soziale Bodennutzung können spezifische Festschreibungen gemacht werden. Allerdings kann das Erbbaurecht auch gemeinwohlmindernd wirken. Es kann bei zu hohen Pachtzinsen ohne begleitende Auflagen zu Preissteigerungen kommen, die dann in Form hoher Mieten weitergegeben werden und zu Verdrängungsprozessen einkommensschwächerer Menschen führen. Oder es werden die Leistungen aus der kommunalen Daseinsvorsorge

aufgrund der hohen Preise nicht mehr für alle zugänglich (z. B. Eintrittspreise von Schwimmbädern). Um dies zu verhindern, müssen in den Erbpachtverträgen klare Auflagen gemacht werden, wie z. B. bezahlbarere Mieten (BELINA & HEINZ 2019:23f.).

Bei der **Konzeptvergabe** verkaufen die Kommunen nicht an den Höchstbietenden (Höchstpreisvergabe), sondern an den mit dem besten Konzept. So können langfristige Gemeinwohlziele der Kommunen, wie sozialverträgliche Mieten, dekommodifizierter Boden (Genossenschaften, etc.), Quartiersschutz oder ökologische Nachhaltigkeit sichergestellt werden. Damit die Kommune nicht verkaufen muss, kann die Konzeptvergabe mit der Erbpacht verknüpft werden, indem die Konzeptziele im Pachtvertrag festgelegt werden. Allerdings ist, aufgrund unternehmerischer Stadtpolitik und den Austeritätsauflagen durch die Länder, die Höchstpreisvergabe noch gängige Praxis, wodurch eben jene Prozesse verstärkt werden, die zur Wohnungsnot, Segregation und Flächenversiegelung führen (BELINA & HEINZ 2019:24). Daher wird die Konzeptvergabe, insbesondere für den Wohnungsbau, als gemeinwohlorientiertes Steuerungsinstrument von verschiedensten wohnungspolitischen Akteur*innen präferiert (BUNZEL et al. 2017; KLÖPPEL et al. 2017; MÜNCHNER INITIATIVE FÜR EIN SOZIALES BODENRECHT 2018:7). Neben der kommunalen Wohnungswirtschaft sollen vor allem Genossenschaften, Baugemeinschaften und konzepterfüllende private Investor*innen berücksichtigt werden (KLÖPPEL et al. 2017:18). Allgemein sollen durch die Konzeptvergabe die sozialen und ökologischen Ziele der Kommune, wie z. B. dauerhaft bezahlbare Mieten für breite Bevölkerungsschichten, gesichert werden (MÜNCHNER INITIATIVE FÜR EIN SOZIALES BODENRECHT 2018:6).

Kritisiert wird an der Konzeptvergabe, dass die Umsetzung der zugesagten Konzepte regelmäßiger kontrolliert werden müsste (ebd.:7) und die Konzeptkriterien oft intransparent seien (VOLLMER & KADI 2018:251). Die kommunalpolitischen Akteure (Difu und vhw, Deutscher Städtetag und die Münchner Initiative für ein soziales Bodenrecht) stimmen überein, dass eine Kombination aus Erbbaurecht und Konzeptvergaben entscheidend ist. So kann durch eine entsprechende Ausgestaltung beider Instrumente öffentliches Bodeneigentum und eine soziale Bodennutzung sichergestellt werden, trotz der temporären Zwischennutzung durch private Akteur*innen. Zudem erhalten die Kommunen für diesen Zeitraum Einnahmen durch den Erbbauzins (BELINA & HEINZ 2019:24).

Durch planungs- und steuerrechtliche Instrumente können außerdem die „leistungslosen Profite“ privater Grundeigentümer*innen abgeschöpft werden. Das Planungsrecht und die Kommunalplanung legen weitestgehend die städtebauliche Entwicklung fest. Sie beeinflussen über die infrastrukturelle Erschließung und Nutzbarkeit von Grundstücken deren Wert und damit die erzielbare Grundrente. Somit kommen die Gemeindebewohner*innen (durch ihre Steuern und Abgaben) für die Wertsteigerung der Grundstücke auf. Die Kommunen sollten daher die Möglichkeit haben, im Sinne des Gemeinwohls die privaten Profite zumindest teilweise abzuschöpfen (BELINA & HEINZ 2019:24). Planungsrechtliche Instrumente, die bisher lokale Erfolge erzielen konnten, sind v. a. Baulandstrategien und städtebauliche Verträge (ebd:26). Die Ausweitung dieser Instrumente wird jedoch nach wie vor durch politische Widerstände erschwert. Außerdem bleibt es problematisch, „dass die Abschöpfung der planungsinduzierten Bodenpreissteigerung mit bestehenden Instrumenten immer nur in spezifischen Situationen möglich ist, in vielen aber auch nicht.“ (ebd:25). Auch werden die Erträge aus den Bodenwertsteigerungen – für die die Allgemeinheit aufkommt – bisher noch so gut wie gar nicht besteuert. Daher wird eine „Reform der Bodenbesteuerung“ gefordert, mit der die „leistungslose[n] Steigerungen des Bodenwerts abgeschöpft und für Aufgaben der kommunalen und regionalen Daseinsvorsorge zur Verfügung gestellt werden [sollen]“ (STATTBAU MÜNCHEN 2020:2).

BELINA & HEINZ (2019:6) kommen in ihrer Studie zu dem Ergebnis, dass einige der Instrumente zwar wichtige Ansätze verfolgen, aber eine „Problemissolierung“ bei den staatlichen Instrumenten besteht. Die bestehenden Instrumente und die aktuelle Bodenpolitik nehmen ihrer Kritik nach nicht die grundlegenden „Hintergründe für die aktuellen Krisenphänomene in städtischen Regionen – wie finanzmarktgetriebenes, wirtschaftliches Wachstum und verwertungsorientierter Funktionswandel des privaten Grundeigentums“ (ebd.) in den Blick. Somit reichen die aktuellen Instrumente nicht aus, um eine breite gemeinwohlorientierte Bodennutzung zu verankern. Sie fordern daher einen sachgerechten und grundlegenden Paradigmenwechsel in der Bodenpolitik. Dieser sollte dazu führen privates Eigentum an Grund und Boden generell infrage zu stellen, da ihrem Verständnis nach im Grundgesetz eine gemeinwohlorientierte Nutzung des Bodens über private Profitinteressen gestellt wird (ebd.). Insbesondere in den Ballungszentren sollte kommunaler Boden verstärkt rekommunalisiert werden oder in andere gemeinwohlorientierte Eigentumsformen (z. B. Genossenschaften) überführt werden und somit dem renditeorientierten Boden- und Immobilienmarkt entzogen werden.

Internationale Beispiele könnten als Vorbilder dienen, da sie zeigen wie eine gemeinwohlorientierte Bodennutzung funktionieren kann (ebd.). Ein paar diese Beispiel werden im Folgenden kurz skizziert.

Internationale Beispiele für eine gemeinwohlorientierte Bodenpolitik

Neben den zentralen Instrumenten und Forderungen aus Deutschland, geben internationale Beispiele einen wertvollen Überblick darüber, wie vieles was in Deutschland für eine gemeinwohlorientierte Bodenpolitik noch fehlt oder stark ausbaufähig ist, bereits in anderen Ländern praktiziert wird. Der angloamerikanische Ansatz des **Community-Land-Trust** (CLT) ist eine gemeinschaftliche und nicht gewinnorientierte Eigentumsform, losgelöst von Spekulationen und Preissteigerungen auf dem Immobilienmarkt (HORLITZ 2019:105). Die Eigentumsform ist dabei zweigeteilt: Die Nutzer*innen erwerben die bauliche Struktur und das darunter liegende Land bleibt beim Trust (Treuhand, Stiftung) und wird in einem langjährigen Erbbaurechtsvertrag (i.d.R. 99 Jahre) an die Nutzer*innen verpachtet. Dieser Vertrag ist ein entscheidendes Strukturelement der CLTs, in dem verschiedenste Regelungen zum sozialen Schutz der Nutzer*innen auch für die Zukunft festgelegt sind (u. a. Begrenzung des Weiterverkaufspreises und ein Vorkaufsrecht des CLTs für die bauliche Struktur) (ebd.:107).

Zwei weitere Besonderheiten der CLTs sind zum einen die demokratische Organisation durch eine nachbarschaftliche und lokal verankerte Selbstverwaltung sowie die soziale Orientierung (ebd.:105f.). Letztere umfasst u. a. die Schaffung und dauerhafte Gewährleistung von bezahlbarem Wohnraum, insbesondere für Menschen mit begrenzten finanziellen Ressourcen, die zunehmend durch die extremen Preissteigerungen auf dem spekulativen Immobilienmarkt und durch fehlende politische Interventionen ausgegrenzt bzw. verdrängt werden (Kapitel 3.1). Außerdem übernehmen die CLTs eine dauerhafte Verantwortung für die Realisierung der sozialen Ziele und führen eine langfristige Beziehung zu den Nutzer*innen, indem sie sie beraten und bei finanziellen Engpässen und Reparatur- oder Sanierungsarbeiten unterstützen (ebd.:110). Die Nutzungsformen der CLTs umfassen neben dem Wohnen auch Gemeinschaftsgärten sowie landwirtschaftliche und gewerbliche Nutzungen (ebd.:105).

Das Beispiel **Mehrwertabgabe** aus der Schweiz zeigt, wie die planungsinduzierten und damit leistungslosen Profite privater Akteure zumindest teilweise wieder abgeschöpft werden können (FURER 2019:266). Seit 2019 verpflichtet das Bundesgesetz die Kantone zumindest eine Mehrwertabgabe von 20 % bei der Einzonung (Neuausweisung von

Bauland) einzuführen. Wenn ein Kanton dieser Verpflichtung nicht nachkommt, darf auch kein neues Bauland ausgewiesen werden. Darüber hinaus können sie bei Um- und Aufzonungen (planungsrechtliche Änderung der Nutzungsart) die Mehrwertabgabe auf bis zu 60 % festlegen. Dies bedeutet z. B. wenn durch das Planungsziel der Innenentwicklung statt eines Einfamilienhauses ein Mehrfamilienhaus oder ein Hochhaus gebaut werden darf, kann die so planungsinduzierte Preissteigerung des Bodens durch die Mehrnutzung, teilweise abgeschöpft werden (ebd.:267f.; BELINA & HEINZ 2019:33f.).

Weitere internationale Beispiele für eine gemeinwohlorientierte Bodenpolitik kommen aus den beiden Stadtstaaten Hongkong und Singapur, deren wirtschaftlicher Erfolg meist auf niedrige Steuern und eine schmale Verwaltung zurückgeführt wird. Weniger beachtet werden sie als besondere Beispiele für ihren Umgang mit Landeigentum. Dieses befindet sich zum größten Teil in öffentlicher Hand und wird an Privatpersonen und Unternehmen verpachtet. Die Pachtzinsen bilden einen großen Teil der öffentlichen Einnahmen. Damit bieten sie den Gegenbeweis zu der Annahme, dass öffentliche Interessen und öffentliches Eigentum den privaten Interessen und Erfolgen im Wege stünden. Zentral ist die Verhinderung der Bodenspekulation durch den hohen Anteil öffentlichen Eigentums an Grund und Boden (PURVES 2019:92f.; BELINA & HEINZ 2019:34ff.). Bei bereits privaten Grundstücken wird Spekulation und das Brachliegen von Flächen durch eine Bodenwertsteuer (jährliche Abgabe für den Standortwert des Grundstückes) minimiert (PURVES 2019:102). Eine Übertragung dieses Modells ist auch für demokratische und größere Flächenländer denkbar (ebd.:93).

Die Beispiele haben gezeigt wie erfolgreiche soziale Bodenpolitik funktionieren kann und auch in Deutschland möglich wäre. Um die vorgestellten Ansätze zu erweitern und zu stärken wird im folgenden Abschnitt ein weiterer Ansatz vorgestellt werden, der – mit Blick auf Fragestellung dieser Arbeit – eine gemeinwohlorientierte Gewerbeflächenvergabe vorsieht. Grundlage dieser Überlegungen ist das Konzept der Gemeinwohl-Ökonomie, welches ebenfalls kurz vorgestellt wird.

4.3 Eine gemeinwohlorientierte Gewerbeflächenvergabe nach dem Konzept der Gemeinwohl-Ökonomie

Die vorhandene Literatur beschäftigt sich hinsichtlich einer gemeinwohlorientierten Bodennutzung v. a. mit der Frage nach bezahlbarem Wohnraum oder der Rekommunalisierung der Daseinsvorsorge. Selten wird die Frage gestellt, wie die Bodennutzung von privaten Unternehmen durch die kommunale Bodenpolitik gemeinwohlorientiert ge-

steuert werden kann. Mit der Frage zu einer gemeinwohlorientierten Gewerbeflächenvergabe und der Rolle der Wirtschaftsförderung setzen sich die Kommunalberater DEWALD & ROTHER (2020) kritisch auseinander. Sie orientieren sich dabei am Konzept der Gemeinwohl-Ökonomie (GWÖ), welche anstelle ökonomischen Handelns unternehmerischer Stadtpolitik, das Gemeinwohl als neue Leitlinie setzt. Der Ökonomisierung politischer Handlungsrationitäten und dem kommunalen Sparzwang (Austerität: Kapitel 3.1.2), der soziale und ökologische Fragen unter Finanzierungsvorbehalt stellt (PETZOLD; WIEGAND 2018:144), wird die Idee einer gemeinwohlorientierten Gewerbeflächenvergabe als neue Handlungsrationalität entgegengestellt.

4.3.1 Die Gemeinwohl-Ökonomie

Die Gemeinwohl-Ökonomie (GWÖ) versteht sich als eine gesellschaftliche Bewegung, die für ein ethisches und zukunftsfähiges Wirtschaftsmodell eintritt. Sie bildete sich 2008 aus einer Gruppe von Attac Österreich und wurde maßgeblich von Christian Felber durch das gleichnamige Buch geprägt, dessen Erstausgabe 2010 erschien. Ihr Modell soll offen und demokratisch weiterentwickelt werden. Mittlerweile wird es weltweit von Regionalgruppen, Vereinen, über 2000 Unternehmen und 200 Organisationen unterstützt. Außerdem beteiligen sich Schulen, Universitäten sowie Gemeinden und Regionen an der GWÖ (FELBER 2018; INTERNATIONAL FEDERATION FOR THE ECONOMY FOR THE COMMON GOOD E.V. 2020).

Die zentrale Strategie der Gemeinwohl-Ökonomie ist es, wirtschaftlichen Erfolg neu zu denken und anders zu messen. Erfolg wird bisher durch monetäre Werte und wirtschaftliche Kennzahlen wie der Finanzbilanz von Unternehmen, dem Haushaltsplan einer Kommune oder dem Bruttoinlandsprodukt von Staaten zum Ausdruck gebracht. Dies führt zu einer Ökonomisierung von Handlungsrationitäten in der Gesellschaft, der Politik und der Wirtschaft. Selbst in der Wirtschaft sollte das Ziel des Handelns bzw. ihr angestrebter Erfolg nicht Geld bzw. Kapital und dessen Vermehrung (Profit) sein. Geld sollte nur als ein Tauschmittel gesehen werden und das Ziel ökonomischen Handelns das Gemeinwohl sein. Die GWÖ bezieht sich dabei auf die Verfassungen von Bund und Ländern, in denen das Gemeinwohl als zentrales Ziel des Wirtschaftens bestimmt wird (FELBER 2018:27ff.). So heißt es z. B. in der hessischen Landesverfassung:

Die Wirtschaft des Landes hat die Aufgabe, dem Wohle des ganzen Volkes und der Befriedigung seines Bedarfs zu dienen. Zu diesem Zweck hat das Gesetz die Maßnahmen anzuordnen, die erforderlich sind, um die Erzeugung, Herstellung und Verteilung sinnvoll zu lenken und

jedermann einen gerechten Anteil an dem wirtschaftlichen Ergebnis aller Arbeit zu sichern und ihn vor Ausbeutung zu schützen. (Art. 38 (1))

Das Privateigentum verpflichtet gegenüber der Gemeinschaft. Sein Gebrauch darf dem Gemeinwohl nicht zuwiderlaufen [...]. (Art. 45 (2))

Auch die Bodennutzung wird planungsrechtlich im Baugesetzbuch wie folgt festgelegt:

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, [...]. (Art. 1 (5))

Das Profitstreben von Unternehmen ist per Definition konträr zum Gemeinwohl (vgl. Kapitel 4.1). Auch sagt die monetäre Erfolgsmessung nichts über das Gemeinwohl oder die Zufriedenheit einer Gesellschaft aus. Oft drückt der monetäre Erfolg von Unternehmen sogar das Gegenteil aus, da das Profitstreben in der Regel auf der Ausbeutung von Arbeiter*innen und der Umwelt beruht. Die GWÖ setzt daher zunächst bei Unternehmen an und fordert eine Erfolgsmessung am Gemeinwohl. Diese misst das Ziel (Gemeinwohl) und nicht mehr das Mittel (Geld). Die vorgeschriebene Finanzbilanz wird durch eine Gemeinwohlbilanz erweitert, die sich aus einer entsprechenden Matrix (Abbildung 1) und operationalisierbaren Unterpunkten ableitet. Das zu bilanzierende Unter-

WERT	MENSCHENWÜRDE	SOLIDARITÄT UND GERECHTIGKEIT	ÖKOLOGISCHE NACHHALTIGKEIT	TRANSPARENZ UND MITENTSCHEIDUNG
BERÜHRUNGSGRUPPE				
A: LIEFERANT*INNEN	A1 Menschenwürde in der Zulieferkette	A2 Solidarität und Gerechtigkeit in der Zulieferkette	A3 Ökologische Nachhaltigkeit in der Zulieferkette	A4 Transparenz und Mitentscheidung in der Zulieferkette
B: EIGENTÜMER*INNEN & FINANZ-PARTNER*INNEN	B1 Ethische Haltung im Umgang mit Geldmitteln	B2 Soziale Haltung im Umgang mit Geldmitteln	B3 Sozial-ökologische Investitionen und Mittelverwendung	B4 Eigentum und Mitentscheidung
C: MITARBEITENDE	C1 Menschenwürde am Arbeitsplatz	C2 Ausgestaltung der Arbeitsverträge	C3 Förderung des ökologischen Verhaltens der Mitarbeitenden	C4 Innerbetriebliche Mitentscheidung und Transparenz
D: KUND*INNEN & MITUNTERNEHMEN	D1 Ethische Kund*innenbeziehungen	D2 Kooperation und Solidarität mit Mitunternehmern	D3 Ökologische Auswirkung durch Nutzung und Entsorgung von Produkten und Dienstleistungen	D4 Kund*innen-Mitwirkung und Produkttransparenz
E: GESELLSCHAFTLICHES UMFELD	E1 Sinn und gesellschaftliche Wirkung der Produkte und Dienstleistungen	E2 Beitrag zum Gemeinwesen	E3 Reduktion ökologischer Auswirkungen	E4 Transparenz und gesellschaftliche Mitentscheidung

Abbildung 1: Gemeinwohl-Matrix 5.0 (Quelle: FELBER 2018:36f.)

nehmen legt überprüfbar dar inwiefern es der Einhaltung und Förderung von *Werten* in Bezug auf bestimmte *Berührungsgruppen* nachkommt (FELBER 2018:30ff.; ROTHER 2019:11).

Für das Feld „C2 Ausgestaltung der Arbeitsverträge“ ist beispielsweise ein konkretes Bilanzkriterium die „C2.1 Ausgestaltung des Verdienstes“ (Abbildung 2). Wird ein Verfahren zur Selbstbestimmung des Verdienstes entwickelt und wird der Verdienst selbstbestimmt durch die Mitarbeitenden festgelegt, kann für dieses Kriterium eine hohe Punktzahl erreicht werden (7–10 von 10 Punkten). Es folgen mehrere Abstufungskriterien wie z. B. die Einkommensschere liegt bei maximal 1:5 (mittlere Punktzahl: 4–6) und die gesetzlichen Mindestanforderungen (Mindestlohn) werden eingehalten (0 Punkte). Eine Einkommensschere im Unternehmen von über 1:20 wird als Negativaspekt (bis zu 50 Minuspunkte) eingestuft (BLACHFELLNER et al. 2017:55f.).

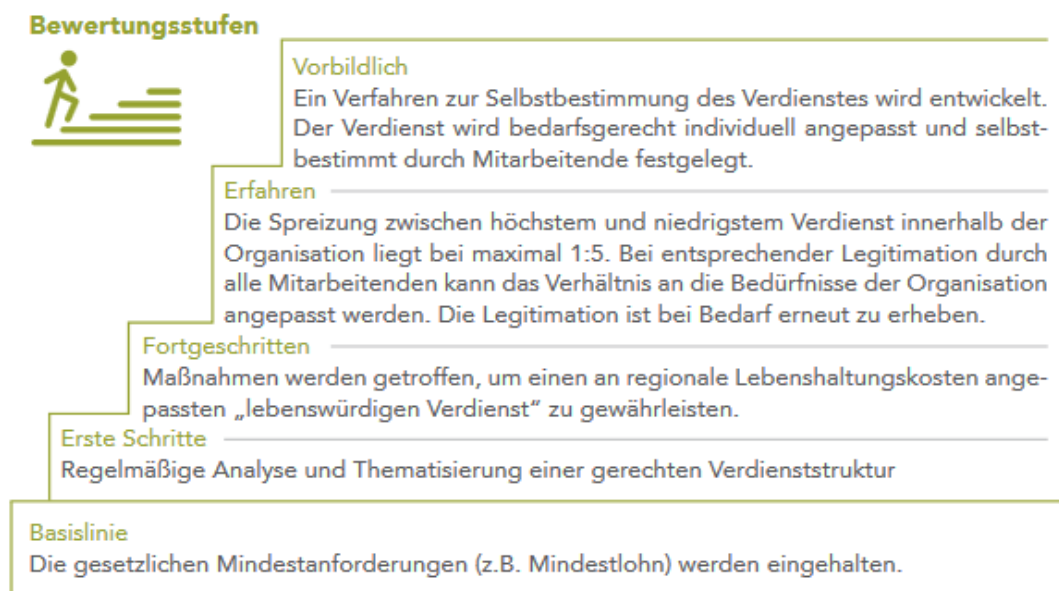


Abbildung 2: C2.1 Ausgestaltung des Verdienstes (Quelle: BLACHFELLNER et al. 2017:56)

4.3.2 Die Gemeinwohl-Ökonomie für Kommunen

Die GWÖ versteht sich als eine offene Grundidee einer gemeinwohlorientierten, entfiskalisierten Erfolgsmessung, die für andere Bereiche weiterentwickelt und genutzt werden soll. DEWALD & ROTHER (2020:359) beschäftigen sich mit der Rolle von Kommunen in der Gemeinwohl-Ökonomie. Als Trägerinnen der kommunalen Selbstverwaltung und durch ihre Aufgaben zur kommunalen Daseinsvorsorge seien insbesondere die Kommunen dem Gemeinwohl verpflichtet. Die Autoren benennen drei sich ergänzende Handlungsfelder, die sich für die Kommunen im Sinne der GWÖ ergeben:

Erstens könnten die Kommunen eine Vorbildfunktion für private Unternehmen, Vereine oder sonstige Institutionen einnehmen, indem sie ihre Verwaltung und wirtschaftlichen Betriebe einer Gemeinwohl-Bilanzierung unterziehen. Also genau den Schritt machen, der im vorigen Abschnitt beschrieben worden ist. Dass würde der *inneren* Ökonomisierung der unternehmerischen Stadt (Kapitel 3.1) entgegen wirken. Die Ergebnisse der Gemeinwohl-Bilanzen könnten perspektivisch durch die Förderungen von Land, Bund und der EU oder einer Besserstellung im Finanzausgleich unterstützt werden. Bisher haben bereits mehrere kleinere Gemeinden sowie erste Eigenbetriebe in Stuttgart und Mannheim Gemeinwohl-Bilanzen erstellt. Das städtische Amt für Wirtschaftsförderung in Stuttgart hat darüberhinaus eine Stelle für Gemeinwohl-Ökonomie geschaffen und für Unternehmen ein Förderprogramm zur Erstellung von Gemeinwohl-Bilanzen etabliert (ebd.:360f.; LANDESHAUPTSTADT STUTTGART o. J.).

Zweitens könnten sich die Kommunen generell für die GWÖ einsetzen und sie bekannt machen. Gerade die Wirtschaftsförderung besitzt verschiedenste Möglichkeiten mit Unternehmen in Kontakt zu treten und die Idee der GWÖ im Rahmen von Veranstaltungen mit GWÖ-Pionier*innen oder in lokalen Medien zu fördern (DEWALD & ROTHER 2020:360).

Drittens kann die Kommune als Teil des Staates rechtliche Rahmenbedingen setzen. Insbesondere durch ihre Satzungstätigkeit und das Vergaberecht kann sie Gemeinwohlstandards festlegen und ihre Einhaltung prüfen. Bei öffentlichen Ausschreibungen könnten so Unternehmen bevorzugt werden, die soziale und ökologische Aspekte einhalten. Die GWÖ-Werte und ihre entsprechenden Bewertungsprinzipien zur Gemeinwohl-Bilanz könnten die Gemeinden auch in kleinerem Maßstab umsetzen, etwa durch eine Gemeinwohlprüfung für einzelne Ansiedlungs- und Investitionsvorhaben, z. B. bei Infrastrukturmaßnahmen oder Gewerbeansiedlungen (ebd.).

Eine Gemeinwohlprüfung für Gewerbeansiedlungen könnte durch einen Kriterienkatalog erfolgen (Kapitel 9). Dieser würde über fiskalische Entscheidungsgrundlagen hinausgehen und Gemeinwohlkriterien festlegen, die sich an den bereits vorhandenen Bilanz-Kriterien für Unternehmen orientieren und sie entsprechend für Gewerbeansiedlungsvorhaben anpassen. So könnte außerdem eine transparente Entscheidungsgrundlage zur Vergabe von Grundstücken geschaffen werden. Die Ausgestaltung der kommunalen Satzungen könnte in gleicher Weise erfolgen und beispielsweise bei der Bauleitplanung wirken (ebd.:361). Solch ein Kriterienkatalog wäre vergleichbar mit dem In-

strument der Konzeptvergabe, nur dass er an der Bodenvergabe für Gewerbe und Unternehmen ausgerichtet ist.

5 Zwischenfazit

Die Analyse von Polanyis Werk *The Great Transformation* hat gezeigt, dass Transformation nicht einfach passiert, sondern durch gesellschaftliche Kräfteverhältnisse, z. T. mit Gewalt, durchgesetzt wird. Der selbstregulierende Markt war ein ideologiegetriebenes und machterhaltendes Projekt liberal-bürgerlicher Kräfte, welches durch regulierende Maßnahmen zum Schutz der Gesellschaft relativ stabil war. Die Widersprüche des Kapitalismus, die Auswirkungen des Kommodifizierungszwangs auf Arbeit, Boden und Geld konnten nach der Finanz- und Weltwirtschaftskrise nach dem ersten Weltkrieg nicht aufrechterhalten werden. Die soziale Verelendung löste eine Gegenbewegung aus, die tragischerweise in einigen Ländern im Faschismus mündete.

Wie der aktuelle Transformationsdiskurs (Kapitel 2.2) zeigt, belebt die Vielfachkrise (DEMIROVIĆ et al. 2011) des Neoliberalismus in einigen Ländern wieder ähnliche rechts-populistische Tendenzen, was die Wahlen entsprechender Präsidenten verdeutlichen. Allerdings sind auch Gegenentwicklungen zu beobachten, die für eine progressive, emanzipatorische, demokratische und sozial-ökologische Transformation sprechen. Gerade im kommunalen Raum zeigen sich Bewegungen, die sich der neoliberalen Stadtentwicklung entschieden entgegenstellen. Der Fokus dieser kommunalen Gegenbewegungen liegt dabei oft auf der „fiktiven Ware“ Boden, welche als knappes und nicht vermehrbares Gut in Kommunen besonders umkämpft ist.

Die vorliegende Arbeit möchte einen Beitrag dazu leisten, eben diese progressiven Entwicklungen zu unterstützen. Hierzu wurde der Begriff des Gemeinwohls eingeführt und Instrumente vorgestellt, welche den Boden nicht mehr als fiktive Ware begreifen, sondern als Gemeingut und entsprechend zu dessen Dekommodifizierung beitragen oder zumindest eine Nutzung im Sinne des Gemeinwohls unterstützen. Mit Blick auf die Forschungsfrage ging es anschließend um ein mögliches Instrument zur gemeinwohlorientierten Gewerbeflächenvergabe. Dieses orientiert sich am Konzept der Gemeinwohloökonomie, das eine entfiskalisierte Erfolgsmessung vorsieht und somit einen Gegenpol zu den ökonomisch-orientierten Entscheidungen der Kommunalpolitik bietet.

Boden ist für POLANYI (1944/2019:104) ein stets umkämpftes Gut, dessen Eigentums-, Allokations- und Nutzungsformen sich im Laufe der Geschichte ändern. Dies illustriert

er historisch u. a. an den gewaltvollen Einfriedungsprozessen im noch vorindustriellen England (ebd.:59ff.). Die Durchsetzung der Kommodifizierung des Bodens bedeutet letztlich, ihn den Gesetzen des Marktes unterzuordnen (ebd.:106). Gerade in den lokalen Räumen der Kommunen wird dieser Kampf um Boden besonders sichtbar. Das Alltagsleben der Menschen wird dadurch bestimmt, ob Boden im Privateigentum ist und vorrangig der Kapitalvermehrung dient oder ob Boden ein gesellschaftliches Gemeingut ist und/oder im Sinne des Gemeinwohls genutzt wird. Konkret bedeutet dies für die Gemeindebewohner*innen hinsichtlich des Wohnens, wie viel Miete sie von ihrem Einkommen bezahlen müssen und ob sie sich diese noch leisten können und wie ihre Wohnverhältnisse sind. Hinsichtlich der gewerblichen Bodennutzung in Gemeinden bedeutet dies für die Gemeindebewohner*innen zum einen wie viel sie für die Nutzung der Daseinsvorsorge zahlen und in welcher Qualität die Leistungen angeboten werden. Zum anderen entscheidet die gewerbliche Bodennutzung darüber, welche Arbeitsplätze für sie angeboten werden, wie ihre Arbeitsbedingungen sind und wie hoch ihr Einkommen ist. Die Entscheidung darüber, welche Unternehmen unter welchen Bedingungen eine Gewerbefläche nutzen dürfen, führt zu der Frage, welche Produkte und Dienstleistungen für die Menschen in den Kommunen oder in einem anderen Teil Welt angeboten werden. Je nach Gewerbeflächennutzung kann außerdem der Einfluss auf die Umwelt (Emissionen, Ressourcenverbrauch, Flächenversiegelung, etc.) unterschiedlich ausfallen und so z. B. zu lokaler (Hitzeinseln in Städten) und globaler Erwärmung (globale Klimakrise) führen.

Wie Entwicklungen zu einer vermehrten Rekommunalisierung zeigen, geht die Kommodifizierung des Bodens und eine vorrangig profitorientierte Bodennutzung zu Lasten des Gemeinwohls. Auch wenn öffentliche Unternehmen nicht per se gemeinwohlorientiert handeln, da sie oft einen betriebswirtschaftlichen Fokus auf Effizienz, Renditeerwartungen und Austeritätsmaßnahmen der unternehmerischen Stadt in den Vordergrund stellen, führt Rekommunalisierung zu einer Rückgewinnung kommunaler Handlungsmacht und zur Repolitisierung öffentlicher Infrastrukturen.

Die zentrale Übereinstimmung von Polanyi und der Gemeinwohl-Ökonomie (GWÖ) ist es, die Wirtschaft wieder in den Dienst der Menschen zu stellen und nicht weiter das gesellschaftliche Handeln an der Wirtschaft auszurichten. Für Polanyi kann es in einem demokratischen Sozialismus auch Märkte für richtige Waren (Produkte wie Möbel oder Kleidung) geben, da sie auf verschiedene Art eingebettet sein können (womit er sowohl dem Marktliberalismus als auch dem orthodoxen Marxismus widerspricht) (BLOCK, F.

im Vorwort von: POLANYI 1944/2001:xxix): „Sozialismus ist dem Wesen nach die einer industriellen Zivilisation innenwohnende Tendenz, über den selbstregulierenden Markt hinauszugehen, indem man ihn bewußt einer demokratischen Gesellschaft unterordnet.“ (POLANYI 1944/2019:311). Dies bedeutet auch Arbeit, Boden und Geld dem Markt zu entziehen (Dekommodifizierung) (ebd.:332f.). Die GWÖ bietet eine neue Orientierung, indem sie neue Ziele setzt, die am Gemeinwohl und nicht mehr am finanziellen Erfolg orientiert sind. Sie kann als Argument und Werkzeug einer gemeinwohlorientierten Gewerbeflächenvergabe für Kommunalpolitik genutzt werden und den ökonomischen Handlungsrationaltäten entgegenreten.

Mit Blick auf das leitende Forschungsanliegen dieser Arbeit⁴ ist bisher festzuhalten: Eine sozial-ökologische Transformation ist möglich, wenn Märkte nicht mehr sich selbst überlassen werden („selbstregulierend“ sind), sondern gezielt dem Gemeinwohl einer demokratischen Gesellschaft untergeordnet werden. Außerdem müssen Arbeit, Boden und Geld den jeweiligen (Arbeits-, Immobilien- und Finanz-) Märkten entzogen und dekommodifiziert werden. Eine gemeinwohlorientierte Gewerbeflächenvergabe kann demnach einen Beitrag zur kommunalen Transformation leisten, wenn durch alternative Vergabekriterien Boden wieder als Gemeingut nutzbar gemacht und nicht mehr privatisiert wird, z. B. durch das Erbbaurecht oder eine Genossenschaft. Da dies aktuell aller Voraussicht nach nicht bei jeder Gewerbeflächenvergabe durch die Kommunen zu realisieren ist (u. a. durch die Finanznot der Kommunen), orientiert sich eine alternative Gewerbeflächenvergabe an weiteren Kriterien, die eine gemeinwohlorientierte Nutzung des Bodens festlegen. Solche Kriterien würden nicht mehr marktorientiert entscheiden (wie viel Geld und Arbeitsplätze bringt das Unternehmen), sondern bspw. nach den Arbeitsbedingungen fragen und Unternehmen bevorzugen, die ihre Arbeitnehmer*innen fair bezahlen.

Nach den bisherigen theoretischen und konzeptionellen Ausführungen wird im Folgenden auf die aktuelle Praxis der Gewerbeflächenvergabe eingegangen. Im Anschluss an die empirische Auswertung (Kapitel 8) wird, vor dem Hintergrund des bisher Geschriebenen, versucht, aus Theorie und Empirie mögliche Gemeinwohl-Kriterien abzuleiten (Kapitel 9). In Bezug auf die Forschungsfrage wird die Einschätzung zu deren Transformationspotential in der Schlussdiskussion vorgenommen (Kapitel 10). Bis hierhin

⁴ „Die Arbeit befasst sich mit dem Thema der kommunalen Transformation, um herauszufinden, wie eine gemeinwohlorientierte Gewerbeflächenvergabe gestaltet werden kann, indem sie die kommunalen Handlungsspielräume erweitert und so einen Beitrag für eine sozial-ökologische Gegenbewegung zur neoliberalen Kommunalpolitik leistet.“

könnte ein erstes Kriterium fragen: „Wie sind die Eigentumsverhältnisse in Ihrem Unternehmen?“

6 Status quo der Gewerbeflächenvergabe

Die Gewerbeflächenvergabe ist eine zentrale Aufgabe der Kommunen. Kommunen versuchen durch neue Gewerbeansiedlungen Arbeits- und Ausbildungsmöglichkeiten vor Ort zu schaffen sowie weitere Einnahmen zu erhalten (wobei auch Kosten bspw. durch den Ausbau der Infrastruktur entstehen). Zusätzliche Unternehmensansiedlungen führen i. d. R. direkt zu mehr Einnahmen bei der Gewerbe- und Grundsteuer sowie indirekt mit weiteren Arbeitskräften zu mehr Einnahmen durch die Einkommenssteuer. Letztere fällt besonders bei gut bezahlten Arbeitsplätzen ins Gewicht. Zudem werden einmalig durch den Verkauf des Grundstückes Einnahmen für die Gemeinde erwirtschaftet (LEHMANN-GRUBE & PFÄHLER 1998:57ff.). Das Ziel kommunaler Gewerbeflächenpolitik liegt daher meist in der Erzielung hoher Einnahmen zur Finanzierung der kommunalen Versorgung und in der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. (ebd.:57).

Zu einer ähnlichen Aussage kommt das Ergebnis einer Befragung von 210 Kommunen mit mehr als 20.000 Einwohner*innen. Wie Abbildung 3 zeigt, sind die häufigsten Vergabekriterien die Anzahl der geschaffenen und erhaltenen Arbeitsplätze, auch in Relation zum Flächenverbrauch. Klar ist, dass hierbei die mit den Arbeitsplätzen verbundenen fiskalischen Aspekte eine wichtige Rolle spielen. Weniger, aber immer noch häufig, wird das Gewerbesteuerpotential genannt (HAUSER 2017:61).

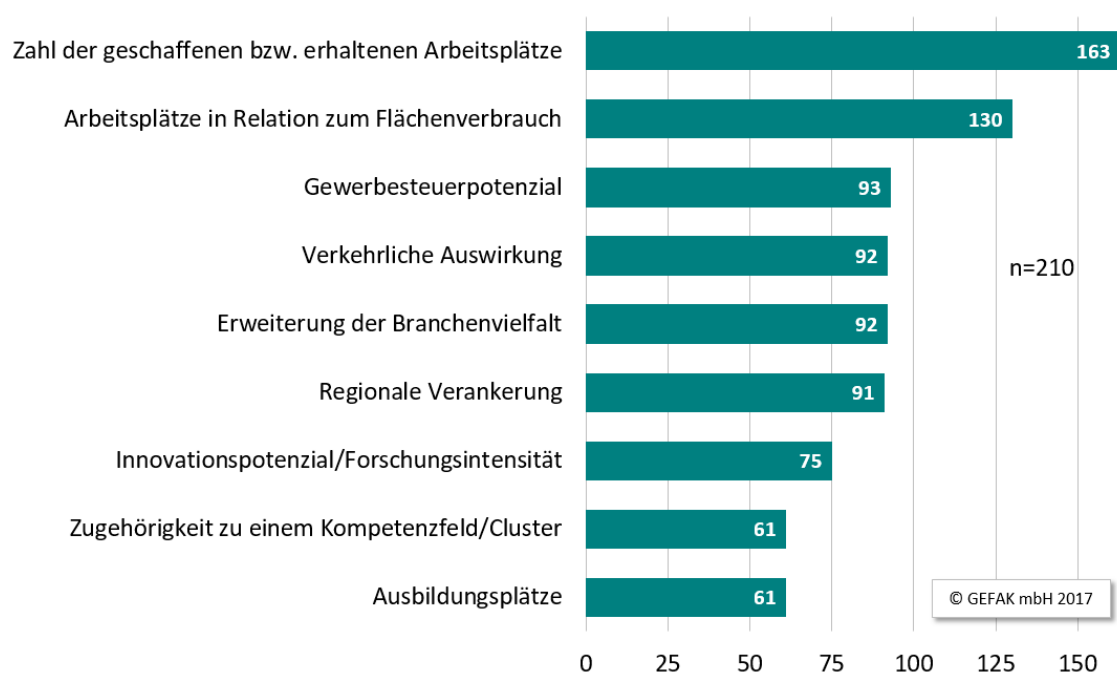


Abbildung 3: Häufig berücksichtigte Vergabekriterien (Quelle: HAUSER 2017:61)

Angesichts der multiplen Krise (DEMIROVIĆ et al. 2011), den Folgen neoliberaler Kommunalpolitik (Kapitel 3.1) und der zunehmenden Verknappung kommunaler Gewerbeflächen ist zu fragen, ob diese Kriterien, die vorwiegend die Anzahl der Arbeitsplätze und den fiskalischer Nutzen (durch Steuern und Verkauf) berücksichtigen, im Sinne des Gemeinwohls, ausreichend sind. Die Vergabe kommunaler Böden ist darüber hinaus ein Kernelement zur Steuerung gesellschafts- und kommunalpolitischer Ziele. Schließlich kann die Kommune so steuern wie das Grundstück genutzt und um welche Eigenschaften die Gemeinde erweitert werden soll. Im Bereich des Wohnungsbaus werden so bspw. Grundstücke nach sozialen Kriterien vergeben, um auch Menschen mit niedrigen Einkommen versorgen zu können (Konzeptausschreibung) (MUNZINGER 2014:15f.).

Es zeigt sich allerdings, dass die soziale und ökologische Einstellung des Gewerbetreibenden nur sehr selten eine Rolle bei der Gewerbeflächenvergabe spielt. Abbildung 4 zeigt, dass bspw. nur neun der 210 Kommunen darauf achten, ob das Unternehmen Tariflöhne zahlt. Und lediglich drei von 210 Kommunen achten darauf, ob Gleichstellung (z. B. Equal Pay, Frauenquote in Führungspositionen), Inklusion (über das gesetzliche Maß hinaus) oder die Beschäftigung von Geflüchteten gefördert wird. Auch die Förderung zur Integration älterer Arbeitnehmer*innen wird nur bei zwei der 210 Kommunen als Vergabekriterium berücksichtigt. Die ökologische Einstellung wird durch den Nachweis von Nachhaltigkeitszertifikaten und -berichten nur von sieben Kommunen berücksichtigt (HAUSER 2017:64). Der Ressourcenverbrauch wird zumindest von 24 der 210 Kommunen beachtet (ebd.:87).

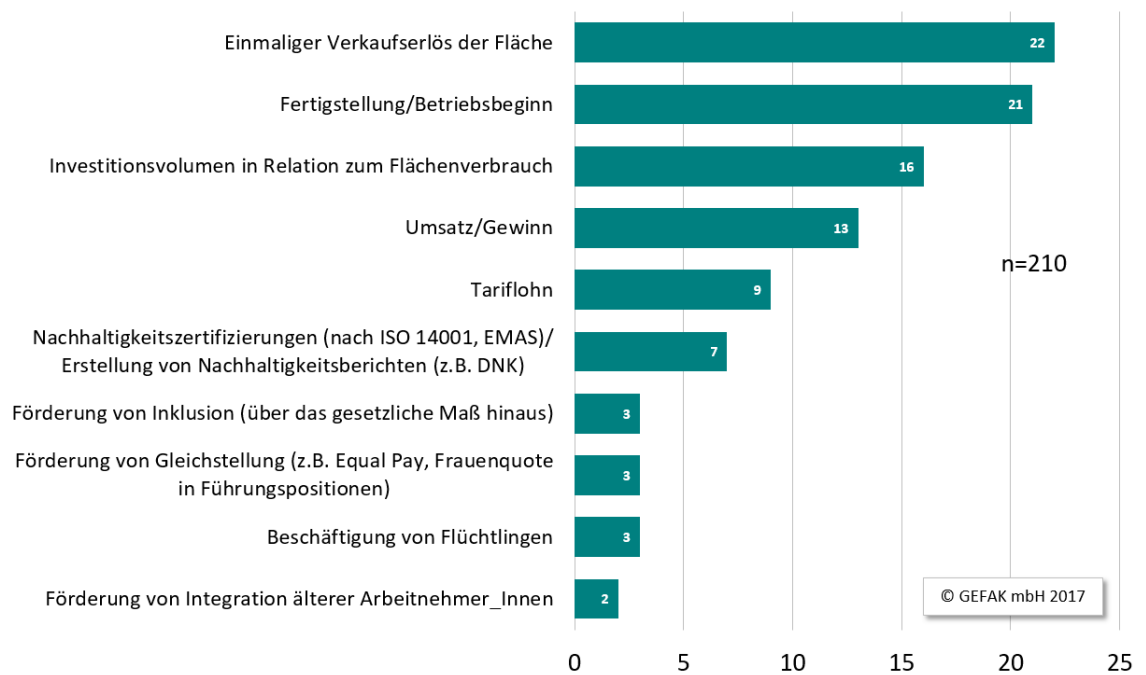


Abbildung 4: Selten berücksichtigte Vergabekriterien (Quelle: HAUSER 2017:64)

Bisher verwenden die Kommunen also kaum progressive Steuerungsinstrumente bzw. Kriterien bei der Gewerbeflächenvergabe, obwohl dies eine Möglichkeit wäre, mehr soziale und ökologische Verantwortung von Unternehmen einzufordern und für die Menschen vor Ort gute und faire Arbeitsmöglichkeiten zu schaffen. Nach wie vor scheint die neoliberale Kommunalpolitik hegemonial zu sein. Demnach folgt auch die Ansiedlungspolitik von Gewerbebetrieben einer fiskalisch-betriebswirtschaftlichen Logik. Trotz chronischer Haushaltsdefizite in vielen Kommunen, ist zu fragen, ob diese Politik – auch in wirtschaftlicher Hinsicht – langfristig nachhaltig ist. Die Folgen von Austerität und neoliberaler Kommunalpolitik (Kapitel 3.1) und die Abgabe politischer Handlungsmacht zeigen sich in seiner Deutlichkeit oft erst Jahre später.

Auch innerhalb der wirtschaftsgeographischen Forschung bzw. der angewandten Wirtschaftsgeographie ging es in den vergangenen Jahrzehnten vor allem darum, die Perspektive der Privatwirtschaft einzunehmen. Diese dreht sich um Fragen der Kostenvorteile für die Unternehmen, des Standortmarketings oder der Standortfaktoren (GLÜCKLER 2011:916ff.), also um die Frage: „Was bietet der Standort und die Kommune dem Unternehmen?“. Hingegen stand die Frage: „Was bietet das Unternehmen den Gemeindebewohner*innen vor Ort?“ dabei nicht im Fokus. Unternehmensansiedlungen stehen für Wachstum und Wohlstand, strukturstarke Regionen und Arbeit. Dies bedurfte keiner gesonderten Rechtfertigung (LAHNER & NEUBERT 2016:2).

In der Befragung von HAUSER (2017:66) und der GEFAK gab nur knapp jede fünfte Kommune an, Vergabekriterien, aus einem von Politik und Verwaltung erarbeiteten Kriterienkatalog, zu verwenden. Nur etwa jede zehnte Kommune berücksichtigt gar keine Vergabekriterien. Sie vergeben die vorhandene Fläche an das erstbeste Unternehmen, das Interesse zeigt oder sich bewirbt (ebd.:63). Da mit zunehmender Größe der Kommunen i. d. R. der Organisationsgrad der Verwaltung und der Nachfragedruck auf die Gewerbeflächen steigt, verwenden vermutlich insbesondere größere Kommunen Vergabekriterien oder einen festen Kriterienkatalog. Die empirische Auswertung für diese Arbeit (Kapitel 8) wird allerdings zeigen, dass auch kleinere Gemeinden z. T. offen gegenüber Kriterien sind bzw. bereits losere Ansiedlungsziele verfolgen. Auch sie stehen unter einem hohen Nachfragedruck und haben in der Vergangenheit Vergabeentscheidungen getroffen (oder in Nachbargemeinden beobachtet), die sie heute nicht mehr treffen würden.

Mit Blick auf die vergangene Wirtschaftskrise von 2008, der aktuellen Corona-Krise, kommunaler Austerität, knapper Haushalte, steigender Bodenpreise und kaum noch vorhandener Flächen stellt sich die Frage, ob auf diese Zeit neoliberaler Kommunalpolitik eine polanyische Gegenbewegung erfolgt, in der die Kommunen zu stärkeren Akteuren werden, die sich für den sozialen und den ökologischen Schutz einsetzen. Um zu untersuchen wie dies im Hinblick auf die Gewerbeflächenvergabe funktionieren kann, wird im folgenden Abschnitt auf die Rolle der Wirtschaftsförderung eingegangen, welche eine zentrale Funktion bei Unternehmensansiedlungen und der Gewerbeflächenvergabe einnimmt.

Die Rolle der Wirtschaftsförderung

Eine entscheidende Funktion bei Gewerbeflächenvergabe nehmen die öffentlichen oder privaten Wirtschaftsförderungen⁵ ein, da sie diese für die Kommunen vermarkten und die zentrale Anlaufstellen für Investoren und Unternehmen sind (LAHNER & NEUBERT 2016:56f.). DEWALD & ROTHER (2020:350) fragen, wie konventionelle Wirtschaftsförderung für kapitalismus- und wachstumskritische Ansätze sensibilisiert werden kann. Sie kritisieren die Institution der Wirtschaftsförderung, da sie dem Mainstream neoliberaler Stadtpolitik folgt und in diesem Sinne auf Standortkonkurrenz und Wachstum sowie Innovation und Wettbewerb setzt (ebd.:347). Dementsprechend richten sich die von Abbildung 2 am häufigsten genannten Vergabekriterien (Zahl der Arbeitsplätze und

⁵ Dies betrifft v. a. Mittel- und Großstädte. Bei kleineren Gemeinden ist der oder die Bürgermeister*in bzw. der Magistrat (in Hessen) zuständig.

(Gewerbe-) Steuereinnahmen) vorrangig nach kurzfristigen Wachstumszielen, auch um bei Standortrankings besser abzuschneiden (ebd.:350). Wirtschaftsförderungen setzen außerdem seit den 1990er Jahren verstärkt auf Innovation und Technologisierung, also auf die Ansiedlung wissensbasierter Ökonomie, für die Investitionen in Forschung und Entwicklung sowie hochqualifizierte Arbeitskräfte zentral ist. Begleitet wurde dies von raumpolitischen Konzepten wie Clustern oder Kreativen Milieus. Zentrales Ziel dieser Politik ist das ständige Hervorbringen von „neuen Innovationen“, um im Standortwettbewerb mithalten zu können. Dies führt zur Vernachlässigung von Bereichen, die damit nicht Verbindung gebracht werden, wie der Daseinsvorsorge, der öffentlichen Verwaltung, Teile des Bildungs- und Sozialwesens oder des Handwerks (ebd.:353).

Ein weiteres Problem konventioneller Wirtschaftsförderung ist ihre schmale ökonomische Handlungsrationale. Das Postulat des Standortwettbewerbs und der zwanghaften interkommunalen Konkurrenz führt, absurderweise, selbst in Situationen von annähernder Vollbeschäftigung und florierender Wirtschaft, zur Ansiedlung von Unternehmen, die negative Effekte verursachen, wie die Schaffung prekärer Arbeitsplätze oder eine verschärfte Konkurrenz für bereits ansässige Unternehmen. Der Wirtschaftsförderung fehlen i. d. R. die Argumente für gemeinwohlorientierte Werte bzw. Unternehmensansiedlungen, die im Sinne der Gemeindebewohner*innen sind, da sie einer rein marktwirtschaftlichen Systemlogik folgt. Die Erstellung eines Kriterienkataloges kann den Kommunen bzw. den Einrichtungen der Wirtschaftsförderung einen neuen Orientierungsrahmen geben. Ein Kriterienkatalog kann eine neue Handlungsrationale legitimieren und institutionalisieren. Er kann Argumente vorführen und bewusst machen, die nach der sozialen und ökologischen Verantwortung von Unternehmen gegenüber der Gemeinde fragen (ebd.:356f.) und die Entscheidung legitimieren Unternehmen abzuweisen, die diese Kriterien nicht erfüllen.

Eine solche alternative Wirtschaftsförderung würde grundlegend andere Maßstäbe an Unternehmensansiedlungen setzen, da sie verstärkt nach den Produktions- und Eigentumsverhältnissen, dem Nutzen für die Gemeindebewohner*innen, den Gütern und Dienstleistungen bzw. deren Notwendigkeit für die Region fragen würde. Sie würde die Stärkung des Gemeinwesens fördern, indem sie kollektive Produktionsverhältnisse, wie genossenschaftliche Betriebe, bevorzugt und regionale Wirtschaftsbeziehungen unterstützt und so zu einer resilienteren und nachhaltigeren Gemeinde-Struktur beitragen (ebd.:354ff.). Und somit könnte im Sinne Polanyis eine „alternative Wirtschaftsförde-

rung [...] die Wiedereingliederung von Ökonomie in das Lebensumfeld der Menschen.“ fördern (DEWALD & ROTHER 2020:356).

7 Methodik

Im bisherigen Teil dieser Arbeit wurde das für die Forschungsfrage grundlegende Verständnis von Transformation allgemein sowie in aktueller Debatte und in Bezug auf kommunale Räume erarbeitet, in denen sich seit der wirtschaftsliberalen Transformation zur unternehmerischen Stadt verschiedenste Gegenbewegungen zeigen. Hiernach wurde der Begriff des Gemeinwohls eingeführt und im Hinblick auf die kommunale Bodennutzung konkretisiert, da er im Rahmen der Raumplanung und regionaler Förderpolitik eine wichtige Rolle spielt und ein zentrales politisches Instrument ist (MOSS et al. 2009b:44). Aus polanyischer Perspektive wurde dargelegt, wieso Boden als umkämpftes Gut – gerade in Kommunen – eine wichtige Funktion einnimmt.

Nach den deskriptiv-quantitativen Ausführungen zum Status quo der Gewerbeflächenvergabe (Kapitel 6) soll im folgenden Teil der Arbeit ein tiefergehendes Verständnis über die aktuelle politische Vergabepraxis gewonnen werden. Dieses soll, mit Blick auf das Forschungsanliegen dieser Arbeit, dazu beitragen, zu verstehen, wie eine gemeinwohlorientierte Gewerbeflächenvergabe ausgestaltet werden sollte, um einen Beitrag zur kommunalen Transformation zu leisten. Die empirischen Erkenntnisse wurden durch eine Methodenkombination aus leitfadengestützten Experteninterviews⁶ sowie Beobachtungen und Gesprächen gewonnen.

Zur empirischen Datenerhebung wurden systematisierende und leitfadengestützte Experteninterviews (BOGNER et al. 2014:24f.) mit sieben Bürgermeistern und einem Stadtplaner im Landkreis Gießen geführt. Die Wahl ist auf den Raum des Landkreises Gießen gefallen, da die vorliegende Arbeit in Zusammenarbeit mit der Gesellschaft für angewandte Kommunalforschung (GEFAK) entsteht, die aktuell die Kommunen im Landkreis Gießen bei der Gewerbeflächenentwicklung berät. Außerdem ist der Bezug auf eine bestimmte Region sinnvoll, da sich ihr spezifischer räumlicher Zusammenhang strukturell von anderen Regionen unterscheidet.

Die Wahl zu den Interviews mit den Bürgermeistern bzw. dem Leiter des Stadtplanungsamtes ist getroffen worden, da sie über spezielles Expertenwissen verfügen, welches für die Forschungsfrage relevant ist (BOGNER et al. 2014:12ff.). Sie sind als zentra-

⁶ Im vorliegenden Fall waren die Interviewpartner nur Männer.

le politische Akteure für die Gewerbeflächenvergabe verantwortlich oder zumindest mit ihr vertraut, und haben daher einen hohen politischen Einfluss darauf, wie bzw. nach welchen Kriterien die Gewerbeflächen ihrer Kommunen an Unternehmen vergeben werden. Somit sind sie auch die richtigen Ansprechpartner, wenn es um die Frage einer anderen, gemeinwohlorientierten Gewerbeflächenvergabe geht.

Die Interviews wurden per Telefon⁷ geführt, aufgenommen und anschließend ergebnisbezogen transkribiert. Abschweifende und wiederholende Erzählungen wurden nicht transkribiert. Zur Auswertung wurde die Methode der qualitativen Inhaltsanalyse (MAYRING 2015) gewählt, um gezielt Informationen aus dem gesammelten Expertenwissen zu konzeptualisieren (BOGNER et al. 2014:72). Vor dem Hintergrund der leitenden Fragestellung dieser Arbeit und des Interviewleitfadens wurde ein Kategoriensystem angelegt, um das relevante extrahierte Wissen aus allen Interviews zusammenfassend einordnen zu können (ebd.:73ff.; KUCKARTZ 2016:63ff.).

Weitere empirische Erkenntnisse wurden im Vorfeld im Rahmen eines Praktikums und der anschließenden Zusammenarbeit bei der GEFAK gesammelt. Die hier gesammelten Hintergrundinformationen basieren auf teilnehmenden Beobachtungen und Gesprächen mit Herrn Rother und Herrn Saffrich (GEFAK) sowie Mitarbeiter*innen der Regionalplanung Mittelhessen und der Wirtschaftsförderung des Landkreises Gießen. Diese bilden zusammen mit dem theoretischen Hintergrund und der Forschungsfrage die Grundlage für den Interviewleitfaden.

Im Rahmen eines von der GEFAK gestalteten Workshops mit den Bürgermeistern und der Landrätin des Landkreises wurde das Thema der vorliegenden Arbeit kurz vorgestellt und die Interviewanfragen angekündigt. Bis auf die Stadt Gießen wurden alle 17 Bürgermeister im Landkreis per E-Mail angeschrieben und z. T. zusätzlich angerufen, von denen sich letztlich sieben zu einem Interview bereitklärten. Da die Stadt Gießen aufgrund ihrer Größe eine ausdifferenzierte Aufgabenverteilung hat, wurde hier das Interview mit dem Leiter des Stadtplanungsamtes geführt. Der Interviewleitfaden wurde im Vorfeld zugesandt.

⁷ Das persönliche Gespräch wurde aufgrund der aktuellen Corona-Pandemie vermieden.

8 Auswertung der empirischen Untersuchungen

In diesem Kapitel werden die wichtigsten Erkenntnisse der empirischen Untersuchungen in einzelnen Themenblöcken zusammengefasst und anschließend hinsichtlich der Forschungsfrage ausgewertet.

Allgemeines: Arbeit, Aufgaben und Funktion der Bürgermeister hinsichtlich der Gewerbeflächenvergabe

Bereits durch die Zusammenarbeit mit der GEFAK stellte sich heraus, dass die Bürgermeister die richtigen Ansprechpartner im Bezug auf das Forschungsanliegen dieser Arbeit sind. Insbesondere in kleineren Gemeinden sind sie die zentralen Akteure bei der Gewerbeflächenvergabe (Gefeller 2020:Z.15ff.). Zu ihren Aufgaben zählen die Entwicklung und Akquise (Ide 2020:Z.14f.) und als zentrale Ansprechpartner sind sie für die Kommunikation und Koordination zuständig (Gefeller 2020:Z.25ff.). Anfragen zu Ansiedlungsvorhaben werden i. d. R. direkt an sie oder den Magistrat gestellt (Steinz 2020:Z.15ff.). Dabei übernehmen sie auch die Beratung bezüglich baurechtlicher Fragen (z. B. bei kleineren Handwerksbetrieben) sowie die Koordination mit der Bauaufsicht (Gefeller 2020:Z.29f.). Außerdem sind sie für die Kontaktpflege und Verhandlung mit den Unternehmen verantwortlich (Reusch 2020:Z.20ff.). Die Entscheidung zur Flächenvergabe wird zusammen mit dem Magistrat getroffen (Gefeller 2020:Z.42f.). Eine Besonderheit der Gemeinde Fernwald ist die Vermarktung durch eine eigene Vermittlungs- und Betriebsgesellschaft, deren Geschäftsführer der Bürgermeister ist. Dies biete den Vorteil, ohne lange Diskussionen und Gremienbeschlüsse agieren zu können (Bechthold 2020:Z.18ff.).

Der Leiter des Stadtplanungsamtes in Gießen beurteilt die Anfragen aus planungsrechtlicher Perspektive (Bauleitplanung). Für kleinere Grundstücke gehen die Anfragen an das Liegenschaftsamt (z. B. beim Handwerk). Größere Investorenanfragen werden an die Wirtschaftsförderung, das Stadtplanungsamt oder direkt an die Dezernent*innen oder die Oberbürgermeisterin gestellt. Die Vergabe wird innerhalb einer Arbeitsgruppe organisiert, in der neben der planungsrechtlichen Beurteilung noch die Profilierungsabsichten (räumliche Konzentration von Branchen) besprochen werden (Hölscher 2020:Z.35).

Die übergeordnete Verwaltung und die Planziele

Eine wichtige Rolle in der übergeordneten Verwaltung nimmt die Regionalplanung bzw. der entsprechende Regionalplan (RP) für Mittelhessen ein. Dieser wird aktuell neu aufgestellt. Für ein entsprechendes Gewerbeflächenkonzept wurde die Prognos AG be-

auftrag (Anhang: Telefonat mit Regionalplanung 2020). Ihr Gewerbeflächenkonzept besteht aus einer Bedarfsermittlung, welche den Status quo der Standortkriterien (Infrastruktur, Anbindung/Erreichbarkeit, Wegzeiten für Pendler*innen, Flächenverfügbarkeit, etc.) festhält und durch eine Trendfortschreibung die zukünftigen Bedarfe, insbesondere hinsichtlich neuer, „notwendiger“ Flächen, vornimmt. Das Gewerbeflächenkonzept zeigt, dass es nach wie vor um den Wettbewerb der Regionen und den Ausbau entsprechender Standortfaktoren geht, die die Attraktivität für potentielle Unternehmensansiedlungen erweitern. Das Konzept fragt nicht nach nachhaltigeren oder gemeinwohlorientierten Aspekten, die aus Perspektive der Gemeinde und ihrer Bewohner*innen eine Rolle spielen (Anhang: Präsentation zum Gewerbeflächenkonzept für die Region Mittelhessen 2019). Der RP ist maßgebend für die Gewerbeflächenvergabe in den Gemeinden, da er vorgibt, was an welchen Orten gebaut werden darf (Ide 2020:Z.22ff.) und was den Kommunen an potentiellen Flächen zugestanden wird (Reusch 2020:Z.32). Aber auch die Landesentwicklungsplanung sei wichtig, da sie den gesamten Rahmen vorgibt (Bechthold 2020:Z.34f.).

Aktuelle Flächensituation und Vergabepraxis

Die noch verfügbaren Gewerbeflächen sind in allen interviewten Gemeinden relativ begrenzt und z. T. kaum noch vorhanden, bei gleichzeitig hoher Nachfrage. Aufgrund dieser Marktsituation sei die Vergabe grundsätzlich kein Problem (Schöffmann 2020:Z.163ff.). In der Gemeinde Fernwald seien sogar schon seit drei Jahren keine freien Gewerbe- oder Baugebiete mehr im Flächennutzungsplan (FNP) ausgewiesen (Bechthold 2020:Z.55f.). Daher müssten immer neue Abweichungsanträge für den FNP bei der Regionalplanung gestellt werden (Bechthold 2020:Z.95ff.). Als Teil der Metropolregion Rhein-Main kämen so viele Anfragen, die nicht alle bedient werden könnten: „Also was da kommt, das ist schon mehr als beeindruckend. Was rein theoretisch möglich wäre, wenn die Flächen zur Verfügung stehen würden, also das ist schon enorm. Da kommen Anfragen von 40 bis 70.000 Quadratmetern Fläche von irgendeinem IT-Unternehmen, die mit 1500 Arbeitsplätzen anrücken wollen, nur können wir das nicht bedienen“ (Bechthold 2020:Z.89ff.).

Die Gestaltungsmöglichkeiten sind nicht nur aufgrund fehlender Flächen begrenzt. Mehrere Kommunen berichten, dass es inzwischen kaum noch Gewerbeflächen im öffentlichen Eigentum gebe und dies sich aufgrund der angespannten Finanzsituation in absehbarer Zeit auch nicht ändern würde (u. a. Hölscher 2020:Z.256ff.). Zum Teil seien sogar alle Flächen privatisiert und selbst die Vergabe bzw. Vermarktung wurde an einen

externen Projektentwickler abgeben, da er für diese Aufgabe als Spezialist geeigneter sei als eine Kommune (Schöffmann 2020:Z.22ff.).

Kriterienkataloge

In keiner der interviewten Gemeinden gibt es einen festen und formal aufgestellten Kriterienkatalog. Auch sind keine Kriterienkataloge oder alternative Vergabepraktiken aus anderen Gemeinden bekannt oder ein Thema. Auf Nachfrage, wieso dieser nicht vorhanden ist oder ob es nicht sinnvoll sei, einen solchen zu etablieren, reagierten die meisten Bürgermeister eher skeptisch. Schließlich müsste von Fall zu Fall geguckt werden (Reusch 2020:Z.209ff.) und bei Kriterienkatalogen sähen sie die Gefahr sich Chancen zu verbauen, da diese für die sehr unterschiedlichen Bewerber zu unflexibel seien (Schöffmann 2020:Z.43ff.; Wieczorek 2020:Z.113). Denkbar wäre eine Vergabe nach Kriterien-Punkten, wenn es eine Fläche mit mehreren Bewerbern gäbe (u. a. Schöffmann 2020:Z.50ff.). In der aktuellen Praxis seien grobe Leitlinien besser, über die es einen gewissen Konsens gäbe, da z. T. in den Gemeinde-Gremien schon darüber diskutiert worden sei (Reusch 2020:Z.174f.). Außerdem bestünde das Problem der interkommunalen Konkurrenz. Wenn sie zu strenge Kriterien anlegen würden, würden die Unternehmen in die Nachbargemeinde oder ganz woanders hin wandern (Steinz 2020:Z.90f.), auch weil das zweispurige Planungsverfahren in Deutschland generell zu langsam für die Wirtschaft sei (Steinz 2020:Z.76ff.). Wenn es Kriterien geben würde, müssten diese in größerem Maßstab, zumindest auf Bundesebene gelten (Schöffmann 2020:Z.207f.).

Trotzdem besteht bei den Bürgermeistern die Haltung, nicht jedem Unternehmen blind eine Fläche zu geben und das allein aufgrund knapper Flächen eine Priorisierung erfolgen muss (Reusch 2020:Z.154f.). Gerade bei begehrten Flächen sei es wichtig, gewisse Kriterien zu haben (Ide 2020:208ff.). Somit beständen aktuell bei den Gemeinden zumindest weichere Ansiedlungsziele (Reusch 2020:Z.90ff.).

Aktuelle Ansiedlungsziele

Die Gemeinden berichten davon, informelle Absprachen bzgl. der Flächenvergabe getroffen zu haben (u. a. Schöffmann 2020:Z.132; Bechthold 2020:Z.154f.) oder sich an der Vergabep Praxis des Vorgängers oder der Vorgängerin zu orientieren (Wieczorek 2020:Z.48ff.). Tabelle 1 zeigt welche Aspekte den Kommunen bei der Auswahl von Unternehmen wichtig sind. Neben produzierendem Gewerbe und Arbeitsplätzen nennen einige Kommunen auch die Branchenvielfalt und den Wunsch, kleinere Unternehmen

anzusiedeln, wovon sie sich auch eine stärkere Resilienz versprechen, wie in Zeiten der aktuellen Corona-Krise (Reusch 2020:Z.189), in der es leichter sei, ein kleineres Unternehmen aufzufangen, auch finanziell (Gefeller 2020:Z.120f.). Somit relativieren sie indirekt, die oft als notwendig gesehenen Agglomerationsvorteile, die durch den klassisch wirtschaftsgeographischen Cluster-Ansatz vertreten werden (GLÜCKLER 2011:924ff.).

Tabelle 1: Positiv-Aspekte (pro Bürgermeister) (eigene Darstellung)

häufig genannt (5–7)	mittelhäufig genannt (3–4)	selten genannt (1–2)
produzierendes Gewerbe (5)	heimische/regionale Unternehmen (Bezug zur Region) (4)	intensive Flächennutzung (Arbeitsplätze/Flächenverbrauch) (2)
Arbeitsplätze (4)	Branchenvielfalt (4)	Gewerbesteuer (2)
	Resilienz (Branchenmischung, kleinere Unternehmen) (3)	Wertschöpfung vor Ort (1)
	kleine u. mittlere Unternehmen (3)	Existenzgründer*innen (1)
	Flächenverbrauch/-Ausgleich (3)	Basisversorgung (1)
		innovative Unternehmen (1)
		Dienstleister*innen (1)
		inhabergeführte Unternehmen (1)

Der Aspekt der Gewerbesteuereinnahmen nimmt bei den Gemeinden inzwischen keine besonders wichtige Rolle mehr ein. Sie sei u. a. daher zu vernachlässigen, da Unternehmen oft gar nicht dort die Steuer abführen, wo die Wertschöpfung stattfindet. Zwar nutzen sie die Infrastruktur, führen die Steuer aber dort ab, wo ihr geschäftlicher Hauptsitz ist, was als äußerst ungerecht empfunden wird (Bechthold 2020:Z.196ff.). Dies betraf insbesondere Großkonzerne (Wieczorek 2020:Z.69ff.). Daher seien hinsichtlich der Gewerbesteuereinnahmen am ehesten kleinere Unternehmen wichtig (Gefeller 2020:Z.115ff.).

Tabelle 2 zeigt die Aspekte, die für die Gemeinden eher zum Ausschluss von Unternehmensansiedlungen führen. Alle befragten Kommunen standen hier insbesondere der Ansiedlung weiterer Logistikbetriebe ablehnend gegenüber, da diese die Infrastruktur stark belasten, Emissionen (insbesondere Lärm, Verkehr und Erschütterungen) verursachen, viel Fläche verbrauchen und gleichzeitig relativ wenig Arbeitsplätze schaffen.

Tabelle 2: Negativ-Aspekte (pro Bürgermeister) (eigene Darstellung)

häufig genannt (5–7)	mittelhäufig genannt (3–4)	selten genannt (1–2)
Logistikunternehmen (7)	-	„Schmutzindustrie“ (1) Vergnügungsbetriebe (1)
		Lärm- und Verkehrsemissionen (1)

Steuerungsinstrumente und aktuelle Probleme

Um die Interessen der Gemeinden durchzusetzen, werden als Steuerungsinstrumente Festsetzungen im B-Plan durch städtebauliche Verträge, Auflagen in Kaufverträgen, Erschließungs- und Ausbauverträge sowie Erstzugriffsoptionen (Vorkaufsrecht) und Erbpacht genannt (Hölscher 2020:Z.138ff.; Reusch 2020:Z.73ff.; Ide 2020:Z.162ff.; Schöffmann 2020:Z.133ff.). Während Hölscher (2020:Z.260ff.) als Leiter des Stadtplanungsamtes v. a. Steuerungsinstrumente zur planungsrechtlichen Festschreibung betont (Vorgaben über B-Plan bzw. städtebauliche Rahmenplanung), fordert Gefeller (2020:Z.196ff.): „der Gemeinde schärfere und auch handfestere Vorkaufsrechte“ einzuräumen. Der Bund müsse hier nachbessern und das Baugesetzbuch ändern, damit die Gemeinden wieder handlungsfähig werden. Bisher sei das Vorkaufsrecht ein „stumpfes Schwert“, da es erst durch eine entsprechende Planung und Begründung im Vorfeld genutzt werden könne. Meistens müsste die Gemeinde kleinbeigeben, da sie nicht den Nachweis der Unabkömmlichkeit vorzeigen kann. Gerade wenn es um die Innenentwicklung geht und man sieht wie Gebäude verfallen, sollte die Gemeinde handeln können und es zu einem vernünftigen Preis bzw. mit Hilfe von Landes- oder Bundesfördermitteln kaufen können. Nachverdichtung muss daher für die Gemeinden möglich sein „ob das jetzt beim Wohnen ist oder bei Gewerbe, Leerstand ist Leerstand“ (ebd.:Z.205). Auch müsse es Zugriffsmöglichkeiten geben, wenn Private trotz eines Angebotes von Seiten der Kommune, nicht verkaufen wollen, um im Interesse des Gemeinwohls „flächendeckende Leerstände (...) zu vermeiden“. Ein generelles Problem ist also die Flächenverfügbarkeit sowie die fehlenden rechtlichen und finanziellen Zugriffsmöglichkeiten durch die Gemeinde (ebd.:Z.222ff.).

Schlussfolgerungen

Fast alle befragten Vertreter der Kommunen betonen, dass kaum noch freie Gewerbeflächen vorhanden sind. Diese Situation führt dazu, interessierten Unternehmen absagen

zu müssen und sich somit bewusst für oder gegen ein Unternehmen zu entscheiden. Das Vorhandensein verschiedener Ansiedlungsziele bzw. Auswahlaspekte (Tabelle 1 & 2) zeigt, den Bürgermeistern ist klar, dass sie nicht jedes Unternehmen in ihrer Gemeinde haben können oder wollen. Steinz (2020:Z.59ff.) meint, die Vergabe sei nicht mehr so „frei Hand“ möglich wie noch in den 90er Jahren. Vergabekriterien könnten daher für die Gemeinden eine Struktur schaffen, mit der die Gemeinwohlbelange die Entscheidungsgrundlage sind. Zukünftig könnten so außerdem die Vergabeentscheidungen gegenüber den Bewohner*innen nachvollziehbar und transparent kommuniziert werden oder vorzugsweise gemeinsam durch Bodnräte (Kapitel 4.2) erarbeitet und institutionalisiert werden.

Wie die genannten Ansiedlungsaspekte (Tabelle 1 und 2) und der Verweis auf die Festlegung von Kriterien innerhalb des Planungsrechts zeigen, geht es bisher bei den Vergabekriterien eher um bauliche Aspekte, Nutzungsart / Branche, potentielle Arbeitsplätze und z. T. darum kleinere heimische Betriebe sowie vielfältige und resiliente Strukturen zu fördern. Keiner der genannten Aspekte berücksichtigt eine gemeinwohlorientiert *Nutzungsweise* bzw. achtet darauf *wie* die ansiedelnden Unternehmen wirtschaften. Keiner der Bürgermeister betont explizit die Qualität der Arbeitsplätze und die Arbeitsbedingungen in den Unternehmen. Lediglich Schöffmann (2020:Z.1ff.) stellt fest, dass hochwertige Arbeitsplätze und gute Verdienstmöglichkeiten gleichzeitig für die Kommune fiskalisch ergiebig seien. Auch Umweltfragen spielen für die meisten der Befragten kaum eine Rolle. Nur der Flächenverbrauch oder die Errichtung von Photovoltaikanlagen scheint in manchen Kommunen beachtet zu werden. Auch der Aspekt der Privatisierung wird selten problematisiert, obwohl die fehlenden Handlungsmöglichkeiten erkannt werden. Lediglich Herr Gefeller geht darauf ein. Er betont die bisher fehlenden Eingriffsmöglichkeiten und fordert ein stärkeres Vorkaufsrecht und Zugriffsmöglichkeiten der Kommune, insbesondere bei Leerstand.

Das Bedrohungsszenario der Konkurrenz unter den Kommunen („Wenn es zu strenge Kriterien geben würde, dann gehen sie in eine andere Gemeinde“), verkennt: Unternehmen wollen und können nicht in jede andere Gemeinde wandern (passende Fläche: Größe, Anbindung, etc.). Außerdem könnten die Kommunen sich in der Region Mittelhessen oder auf Kreisebene zusammenschließen und gemeinsame Kriterien festlegen. Dies passiert bspw. schon bei einem interkommunalen Gewerbegebiet zwischen den Gemeinden Staufenberg, Ebsdorfergrund und Marburg („InterKom am Kreisel“). Hier werden außerdem bereits feste Vergabekriterien erprobt, „die uns in der Verhandlung

mit den Unternehmen das Leben erleichtern“ (Gefeller 2020:Z.225; Anhang: Blümling 2020).

Die Interviews zeigen, dass die aktuelle Flächensituation und die Vergabepraxis z. T. nach wie vor durch die Entwicklungen neoliberaler Kommunalpolitik (Kapitel 3.1) geprägt sind. Dies äußert sich in den Kommunen durch die Situation, dass kaum noch Flächen vorhanden bzw. nicht mehr im Besitz der Kommunen sind. Trotz dieser Situation werden die Gewerbeflächen weiter „vermarktet“ bzw. kommodifiziert. Die Nutzung der Instrumente des Vorkaufsrechts oder der Erbpachtverträge findet nur in Ausnahmefällen statt. Selbst der Vorgang der Vergabe wurde z. T. schon privatisiert, indem ein Projektentwickler für diese vormals kommunale Aufgabe beauftragt wurde (Governance: Kapitel 3.1) (Schöffmann 2020:Z.21ff.). Es ist fraglich, inwiefern dieser potentielle Unternehmen tatsächlich im Sinne der Gemeinde bzw. des Gemeinwohls oder doch eher nach seinen privaten Profitinteressen aussucht.

Trotzdem gaben alle Befragten an Kriterienkataloge grundsätzlich sinnvoll zu finden. In der Frage, wie weit und wie konsequent diese angewendet werden sollen, bestehen allerdings Unterschiede und Unklarheiten, auch weil nicht ausführlicher über gemeinwohlorientierte Vergabekriterien gesprochen wurde. Um daher eine Idee und eine Diskussionsgrundlage zu haben, wird im folgenden Kapitel eine Handreichung konkreter Kriterien für eine gemeinwohlorientierte Gewerbeflächenvergabe vorgestellt.

9 Gemeinwohl-Kriterien zur Gewerbeflächenvergabe

Nach den theoretischen Auseinandersetzungen zur (kommunalen) Transformation, den Schilderungen zum Gemeinwohl und zur Gemeinwohl-Ökonomie in Bezug auf die Kommunen und der Einordnung der empirischen Befunde, wird es in diesem Kapitel um eine Handreichung möglicher Gemeinwohl-Kriterien zur Gewerbeflächenvergabe gehen (Tabelle 3, Seite 61). Diese stellt, mit Blick auf die Forschungsfrage, den Versuch dar einen potentiellen Beitrag zur kommunalen Transformation leisten zu können. Ein entsprechender Kriterienkatalog soll den Kommunen neue Handlungsoptionen und neue überzeugende Argumente aufzeigen oder zumindest eine Diskussionsgrundlage bieten. Dieses Instrument soll dem aktuellen Postulat des Standortwettbewerbs, der Ökonomisierung politischer Handlungsrationalitäten, dem kommunalen Sparzwang, der soziale und ökologische Fragen unter Finanzierungsvorbehalt stellt, die Idee einer gemeinwohlorientierten Gewerbeflächenvergabe als neue Handlungsrationalität entgegenstellen.

Die Erarbeitung der Kriterien erfolgt nach den vorausgegangenen Auseinandersetzungen in dieser Arbeit: erstens der Frage nach den Eigenschaften und Voraussetzungen einer sozial-ökologischen Transformation (Kapitel 2.1 & 2.2), zweitens den transformatorischen Bewegungen auf kommunaler Ebene, insbesondere aktueller Gegenbewegungen mit Bezug auf die Bodenfrage (Rekommunalisierung, etc.) (Kapitel 3.2), sowie drittens den bisherigen Überlegungen zu anwendungsbezogenen Kriterien für eine entmonetarisierte Erfolgsmessung nach der GWÖ (Kapitel 4.3). Die Kriterien sollen so, neben dem Anwendungsbezug, auch einen theoretisch untermauerten Beitrag für eine sozial-ökologische Kommunalpolitik leisten.

Die Dekommodifizierung des Bodens ist, neben der Dekommodifizierung von Arbeit und Geld, für POLANYI (1944/2019:332f.) ein zentrales Element einer sozial-ökologischen Transformation. Gerade in Kommunen ist sie ein zentraler Gegenstand der polanyischen Gegenbewegung. Die Rekommunalisierung von Boden und Betrieben bedeutet, öffentliche Handlungsmacht zurückzugewinnen und wieder Einfluss auf kommunale Angebote, Preise und Arbeitsbedingungen nehmen zu können. Boden kann so wieder als Gemeingut dienen und für die Gemeinwohlbelange (z. B. für eine bezahlbare Daseinsvorsorge) eingesetzt werden. Zwar sind öffentliche Unternehmen dem Gemeinwohl stärker verpflichtet, allerdings stellt dies keine Garantie dar, wie es u. a. durch entsprechenden Austeritätsmaßnahmen (z. B. Erhöhung der Preise und Mieten durch öffentliche Unternehmen) zu sehen ist (LEDERER & NAUMANN 2010:105f.).

Eine sinnvolle Alternative zur Rekommunalisierung ist daher der kollektive Bodenbesitz und die kollektive Bodennutzung durch Genossenschaften, Allmenden, Syndikate oder anderen Formen von Gemeineigentümern (vgl. u. a. HELFRICH 2014; DELLENBAUGH et al. 2015), die jenseits staatlicher Strukturen zu einer dauerhaften Dekommodifizierung führen. Dass dies erfolgreiche Strategien kommunaler Gegenbewegungen (Kapitel 3.2) sind, zeigen u. a. zahlreiche Beispiele von Wohngenossenschaften und Miethäusersyndikaten mit entsprechend sozialverträgliche Mieten (BALMER & BERNET 2017) oder Beispiele gemeinschaftlicher Produktion (MORETTO & RANZATO 2018) wie Energiegenossenschaften, die entscheidend zu einer Repolitisierung und Demokratisierung des Energiesektors beitragen (NAUMANN et al. 2017; BECKER, S. et al. 2018; DEWALD & ROTHER 2020:354).

Die Nutzungsweise, ob privat, öffentlich oder gemeinschaftlich, ist ebenso entscheidend, wenn es um die Frage einer gemeinwohlorientierten Bodennutzung geht, auch

weil in vielen Fällen eine Dekommodifizierung nicht möglich ist. Unternehmen und Betriebe können auf sehr unterschiedliche Weise den Boden für ihre Produktion nutzen. Sie können Arbeitskräfte und Natur ausbeuten und profitorientiert arbeiten oder sie können die Arbeiter*innen fair behandeln und umweltschonend produzieren. Entsprechende Kriterien fragen daher nach den Arbeitsbedingungen, fairen Löhnen, Chancengleichheit und einer umweltschonenden Produktion.

Im Gegensatz zu einzelnen Profitinteressen bieten gute Arbeitsbedingungen für Arbeitnehmer*innen einen essentiellen Beitrag für das Gemeinwohl in den Kommunen. Diese Kriterien fordern zwar keine Dekommodifizierung der Arbeit, aber sie fordern weniger prekäre und ausbeuterische Arbeitsbedingungen ein. Somit sind die Arbeitskräfte zumindest weniger den Zwängen zerstörerischer Marktkräfte ausgeliefert (POLANYI 1944/2019:19f.).

Das Kriterium „Erweiterung der Branchenvielfalt“ fördert für die Menschen in der Region eine freiere Wahl des Berufs, des Arbeitsplatzes und der Ausbildungsmöglichkeiten. Außerdem bietet ein breiteres Branchenspektrum eine erhöhte Resilienz der Gemeinden in Krisen. Letzteres gilt auch für das Kriterium „Regionale Versorgung“, welches zu mehr Unabhängigkeit führt, den Menschen vor Ort Produkte und Dienstleistungen anbietet und durch kürzere Wege einen positiven ökologischen Effekt hat (DEWALD & ROTHER 2019:363f.; Reusch 2020:Z.189; Gefeller 2020:Z.120f.). Dies gilt natürlich auch für eine „Umweltschonende Flächennutzung“, die zur Biodiversität und zur nicht weiteren Aufheizung des lokalen und globalen Klimas beiträgt (ebd.:365).

Eine grundlegende Frage für die Erstellung des Kriterienkatalogs ist, wie mit diesem Instrument öffentliche und gesellschaftliche Gestaltungsmacht zurückgewonnen und gesichert werden kann (LEDERER & NAUMANN 2010:114), die im Gegensatz zu den ökonomisierten Praktiken der unternehmerischen Stadt, eine Gemeinwohlorientierung verfolgt. In den geführten Interviews wurde bei der Frage nach möglichen Gestaltungsinstrumenten oft auf das Instrument des Planungsrechts und die entsprechenden Festsetzungen innerhalb des Flächennutzungs- und des Bebauungsplans verwiesen. Diese regeln allerdings nur die baulichen Festsetzungen sowie durch Flächenausweisungen die grobe Art der Flächennutzung. Sie machen keine Festlegungen zu der genaueren Nutzungsweise oder zu den Gemeinwohlbelangen.

Klar ist, dass es sich hier nur um eine Handreichung handelt über die diskutiert werden soll. Wie genau die einzelnen Kriterien gewertet und gewichtet werden und ob zusätzli-

che Kriterien den Katalog ergänzen sollen, kann ein Ergebnis dieser Diskussion sein. Letztlich hängt dies vom Einzelfall der Kommune und ihren individuellen Herausforderungen ab. Klar ist auch, dass der Versuch diese Kriterien in Zahlen zu messen (Operationalisierung) eine extreme Vereinfachung darstellt. Eine weitere Möglichkeit wäre, auf Grundlage der Kriterien mit Vertreter*innen aus Politik und Planung, Bewohner*innen, lokalen Initiativen und der lokalen Wirtschaft zu diskutieren und abzustimmen. Dies könnte allein oder als Ergänzung zum Katalog erfolgen. Sinnvoll könnte im Vorfeld zudem eine grundlegendere Diskussion zur lokalen Gemeinwohlbestimmung sein (Kapitel 4.1). Dabei besteht natürlich immer die Gefahr der Vereinnahmung bzw. dass Partikularinteressen durchsetzungsfähiger oder sogar überzeugender sind. Der unten aufgeführte Kriterienkatalog könnte somit als Grundlage dienen, um die Gemeinwohldiskussion nicht schon von Anfang an zu verwässern.

Tabelle 3: Gemeinwohl-Kriterien zur Gewerbeflächenvergabe – eine Handreichung (eigene Darstellung)

Kriterium	Ziel	Operationalisierung	Wertung			
			-1	0	+1	+2
Dekommodifizierung des Bodens	Öffentliche Gestaltungsmacht, gemeinwohlorientierte Nutzung und Preise	Eigentumsverhältnisse	Privates Eigentum	-	Öffentlich, Erbpacht ⁸	Genossenschaftlich
Gute Arbeit	Hohe Zufriedenheit und Sicherheit bei der Arbeit	DGB-Index Gute Arbeit ⁹ im Vergleich zum Bundesdurchschnitt	≤ 5 %	+/- 5 %	5-10 %	≥ 10 %
Faire Löhne	Gerechtere Beteiligung an den Unternehmensgewinnen	Einkommensschere unter den Beschäftigten	≥ 1:10	1:5 bis 1:10	1:2 bis 1:4	1:1
Chancengleichheit	Diskriminierungsfreie Arbeit	z. B. Frauenanteil auf allen Unternehmensebenen	≤ 20 %	20–30 %	30–40 %	≥ 40 %
Erweiterung der Branchenvielfalt	Freie Wahl von Beruf, Arbeitsplatz und Ausbildungsstätte	Arbeitsplätze zählen nicht zu den am stärksten vertretenen ¹⁰ im LK	≥ 80 %	80–50 %	50–30 %	≤ 30 %
Regionale Versorgung	Produkte und Dienstleistungen werden in der Region angeboten	Anteil der Produkte und Dienstleistungen für die Region	0 %	≤ 30 %	30–60 %	60–100%
Umweltschonende Flächennutzung	Verbesserung des lokal bis globalen Klimas und der Artenvielfalt	Anteil der Flächen-, Fassaden- und Dachbegrünung	0 %	≤ 20 %	20–50 %	50–100%

⁸ Bei Erbpachtverträgen ist der Boden zwar dekommodifiziert, die Bodennutzung aber privat, was eine profitorientierte Nutzungsweise fördert.

⁹ <https://index-gute-arbeit.dgb.de/> (individueller Selbsttest unter: <http://mein.index-gute-arbeit.de/>).

¹⁰ Die Anzahl der neuen Arbeitsplätze in einer Berufsgruppe, die im Landkreis nicht am häufigsten (≥ 50 %) vertreten sind. (<https://statistik.hessen.de/zahlen-fakten/unternehmen-gewerbeanzeigen-insolvenzen/unternehmen-ikt-profiling/unternehmen-hessen>)

10 Schlussdiskussion

Die bodenpolitische Praxis und die vorhandenen Instrumente bei der Gewerbeflächenvergabe sind begrenzt. Befragungen haben gezeigt, dass die aktuelle Vergabepolitik nach wie vor im Zeichen der unternehmerischen Stadt steht (Kapitel 6). Sie wird u. a. durch das Leitbild der Standortkonkurrenz bestimmt, nach der jede Kommune versucht, das ökonomisch „Beste“ für sich herauszuholen. Die Vergabe von Gewerbeflächen stützt sich auf wenige ökonomische und wettbewerbsorientierte Aspekte, wie die Anzahl neuer Arbeitsplätze und die Einnahmen durch die zu erwartende Gewerbesteuer. Diese Argumentation war z. T. ebenso in den für diese Arbeit geführten Interviews wiederzufinden (Kapitel 8). Dabei spielt es oft keine entscheidende Rolle, von welcher Qualität die geschaffenen Arbeitsplätze sind und ob gute Arbeitsbedingungen für die Bürger*innen vor Ort geschaffen werden. Eine gemeinwohlorientierte Gewerbeflächenvergabe fragt genau danach. Sie fragt außerdem, inwieweit durch die Ansiedlung Produkte und Dienstleistungen für die Menschen in der Region entstehen und ob für sie das Berufs- und Ausbildungsangebot erweitert wird, wodurch zusätzlich resilientere Strukturen in der Kommune geschaffen würden. Als Grundvoraussetzung für das Gemeinwohl fragt sie auch nach den ökologischen Folgen, die durch die Flächenentwicklung und die Produktion entstehen. Um grundlegend die zukünftigen Handlungsmöglichkeiten durch Politik und Gesellschaft zu erweitern, fördert sie Eigentumsformen mit einer breiteren gesellschaftlichen Beteiligung, auch um die damit verbundenen Machtverhältnisse in den Kommune zu dezentralisieren (Kapitel 3.2). Einen Anhaltspunkt für eine dementsprechende Vergabe bieten die erarbeiteten Gemeinwohl-Kriterien (Tabelle 3).

Wie in dieser Arbeit gezeigt, versteht bereits Polanyi den Boden als ein stets umkämpftes Gut, dessen Allokations-, Eigentums- und Nutzungsformen sich im Laufe der Geschichte ändern. Erst durch gewaltvolle Umstrukturierungsprozesse wurde Boden im Zuge der Industrialisierung nach und nach kommodifiziert (zur „fiktiven Ware“). Dieses wirtschaftsliberale Projekt wurde von bürgerlichen und gewerbetreibenden Kräften vorangetrieben. Erst die Privatisierung und Kommodifizierung ermöglicht es, den Boden – als knappes und nicht vermehrbares Gut – auf Immobilienmärkten zu handeln und damit Geld zu verdienen (BELINA 2020:40).

Gerade in den lokalen Räumen der Kommunen wird der Kampf um Boden besonders sichtbar. Das Alltagsleben der Menschen wird dadurch bestimmt, ob Boden im Privateigentum ist und vorrangig der Kapitalvermehrung dient oder ob Boden ein gesell-

schaftliches Gemeingut ist und/oder im Sinne des Gemeinwohls genutzt wird. Konkret bedeutet das für die Menschen vor Ort z. B. wie viel sie für ihre Wohnungsmiete, für die Energiekosten oder Kultur- und Freizeitangebote zahlen, und ob diese überhaupt angeboten werden, wenn der Boden anderweitig profitbringender genutzt werden kann. Die Kommodifizierung des Bodens hat daher auch immer Auswirkungen auf die Nutzungsweise, die Angebote und die bebaute Umwelt, die, insbesondere in Krisenzeiten, als sicheres Anlage- und Renditeobjekt gilt (HARVEY 1982/2006). So setzen sich häufig die gewinnbringendsten Formen der Bodennutzung (z. B. hohe Wohnpreise) durch, wodurch Menschen mit niedrigeren und mittleren Einkommen einen erschwerten Zugang zu den entsprechenden Angeboten aus der Bodennutzung haben oder direkt von diesen Angeboten ausgeschlossen werden.

Vor dem Hintergrund extremer Steigerungen der Boden- und Immobilienpreise geht es in aktuellen bodenpolitischen Diskussionen häufig um die Frage nach bezahlbarem Wohnraum, die Aufwertungspraktiken der Immobilienwirtschaft und die damit verbundenen Gentrifizierungsprozesse (SCHÖNIG et al. 2015; BELINA 2020). In diesem Zusammenhang wird auch das Potential bodenpolitischer Steuerungsinstrumente wie Bodenfonds, Vorkaufsrecht, Erbpacht oder Konzeptvergabe zur Rückgewinnung öffentlicher Gestaltungsmacht diskutiert (Kapitel 4.2). Mit Blick auf die gewerbliche Bodennutzung wird ebenfalls die Privatisierungspolitik der unternehmerischen Stadt zunehmend kritisiert und z. T. durch Rekommunalisierung rückgängig gemacht. Seltener geht es generell um die Frage, wie Unternehmen (auch öffentliche) stärker gegenüber dem Gemeinwohl verpflichtet werden können (LEDERER & NAUMANN 2010:114f.), in dem sie gute Arbeits- und Produktionsbedingungen sowie brauchbare Angebote für die Menschen in der Region schaffen. Diese Fragen tauchen bisher eher vereinzelt bei konkreten Ansiedlungsvorhaben auf, wenn die Bewohner*innen vor Ort Widerstand leisten und diese ablehnen. Ihr Widerstand richtet sich z. B. gegen große Einkaufszentren, den Flughafenausbau oder Großevents wie Olympia. Trotz zahlreicher solcher Fälle wird ein breiterer und genereller Diskurs über bodenpolitische Instrumente zu einer gemeinwohlorientierten Gewerbeflächenvergabe kaum geführt, obwohl die Produktionsbedingungen, die Arbeitsverhältnisse, das Einkommen und das regionale Angebot von dieser Entscheidung abhängen und die Gemeinwohlbelange der Gemeindebewohner*innen grundlegend prägt. Mit dieser Perspektive könnten auch die Verdrängungs- und Ausschlussmechanismen in den Kommunen, wie das der Gentrifizierung, diskutiert werden. Zwar wird Gentrifizierung in der aktuellen Forschung oft durch die Renditeerwartungen

aus der Finanzwirtschaft und den entsprechenden Aufwertungspraktiken der Immobilienwirtschaft erklärt. Gentrifizierung könnte aber auch aus einer anderen Perspektive betrachtet werden, indem faire Einkommensverhältnisse als Voraussetzung für die Teilhabe an einem gleichberechtigten und guten Leben in der Stadt eingefordert werden.

Boden ist für Kommunen ein rares und kostbares Gut. Die Vergabe von Gewerbeflächen ist für sie ein zentrales politisches Steuerungsinstrument, auch um Einnahmen zu erhalten (Kapitel 6). Die Bodenvergabe wurde durch die Ökonomisierung politischer Handlungsrationitäten in den Kommunen geprägt (Kapitel 3.1). In diesem Sinne muss die Vergabe von Boden zuallererst ökonomisch sinnvoll sein. Andere Aspekte werden oft ausgeklammert, da sie unter Finanzierungsvorbehalt stehen (Austerität → Kapitel 3.1.2). Die bisherige Vergabepraxis und Entscheidungskriterien (Kapitel 6) sind quasi alternativlos und damit postpolitisch (Kapitel 3.1.3). Obwohl diese Entscheidungen die Kommunen langfristig prägen, werden soziale und ökologische Aspekte der ökonomischen Frage untergeordnet. Die Berücksichtigung von Gemeinwohlaspekten, die sich in einem Kriterienkatalog zur Gewerbeflächenvergabe wiederfinden können, bietet Kommunen die Möglichkeit, eine andere – gemeinwohlorientierte – Handlungsrationität einzunehmen. Die Werte für die Gewerbeflächenvergabe würden mit solchen Kriterien (Tabelle 3) grundlegend neu justiert werden. Denn es wären nicht mehr rein ökonomische, sondern soziale und ökologische Werte.

Mit Blick auf das leitende Forschungsanliegen dieser Arbeit sind die Kriterien eine erste Überlegung dazu, wie eine gemeinwohlorientierte Gewerbeflächenvergabe gestaltet werden könnte, um einen Beitrag zu einer sozial-ökologischen Transformation auf kommunaler Ebene zu leisten.

Für eine sozial-ökologische Transformation muss nach Polanyi die Wirtschaft wieder in die Gesellschaft eingebettet werden. Hierzu müssen zunächst die Märkte für die „fiktiven Waren“ Arbeit, Boden und Geld vollständig abgeschafft werden. Außerdem wären die Märkte für echte Waren nicht mehr frei bzw. selbstregulierend, sondern sie würden durch die Regeln der Gesellschaft bestimmt und sozialen sowie ökologischen Belangen untergeordnet werden. Für transformative Kommunalpolitik bedeutet dies z. B. Boden dem Markt zu entziehen und ihn in öffentliche oder kollektive Eigentumsformen (z. B. Genossenschaften) zu überführen. Das erste Kriterium (Tabelle 3) fördert dementsprechende Eigentumsformen. Alle weiteren Vergabekriterien würden zwar nicht zu einer direkten Dekommodifizierung führen, aber sie würden zumindest nicht mehr nach rei-

nen Marktkriterien, sondern nach sozialen und ökologischen Voraussetzungen fragen. Sie würden, im Sinne Polanyis, die Wirtschaft wieder verstärkt in die Gesellschaft einbetten. Die Kommunalpolitik würde Unternehmen bevorzugen, die z. B. faire Löhne zahlen und umweltschonend produzieren. Das heißt, es würden Unternehmen gefördert werden, die nicht rein gewinnorientiert handeln, also kein Lohndumping, Ausbeutung der Umwelt, etc. betreiben.

In der Praxis könnten die Gemeinwohl-Kriterien für progressive Lokalpolitiker*innen interessant sein, die eventuell schon positive Erfahrungen mit der Konzeptvergabe oder anderen Steuerungsinstrumenten im Bereich der Wohnimmobilienvergabe gesammelt haben. Viele Kommunen sind außerdem aufgrund der knappen noch vorhandenen Flächen und der hohen Nachfrage dazu gezwungen, Kriterien für die Flächenvergabe anzulegen. Auch haben viele Kommunen in der Vergangenheit schlechte Erfahrungen mit Gewerbeansiedlungen gemacht, wodurch sie ebenfalls für Vergabekriterien sensibilisiert sind (Kapitel 8).

Sinnvoll wäre es zudem, sich die jeweilige Situation in den Kommunen, aktuelle Flächenentwicklungen, Projekte und Konflikte anzugucken und sich mit sozialen Bewegungen vor Ort auszutauschen. Ein breiter Kontakt zu den Gemeindebewohner*innen sollte gesucht werden, um zusammen mit Politik und lokaler Wirtschaft über die Gemeinwohl-Kriterien zu diskutieren und abzustimmen. Dabei besteht natürlich immer die Gefahr der Vereinnahmung bzw. dass Partikularinteressen durchsetzungsfähiger oder sogar überzeugender sind. Die erarbeiteten Kriterien könnten daher als Grundlage dienen, um die Gemeinwohldiskussion nicht schon von Anfang an zu verwässern. Sinnvoll könnte auch die Einführung eines Bodenrats nach dem Vorbild der Community Land Trusts sein. Dieser würde u. a. aus Vertreter*innen der Nachbarschaft und der Zivilgesellschaft zusammengesetzt sein (KOMMUNAL & SELBSTVERWALTET WOHNEN o. J.:16). Dies würde zur Demokratisierung und dauerhaften Dekommodifizierung des Bodens beitragen (BELINA & HEINZ 2019:30).

Mit Blick auf die leitende Fragestellung dieser Arbeit kann eine Gewerbeflächenvergabe unter Berücksichtigung entsprechender Gemeinwohl-Kriterien einen Beitrag zur kommunalen Transformation leisten. Sie würde öffentliche und gesellschaftliche Gestaltungsmacht zurückgewinnen, da sie kollektive Eigentumsformen und eine gemeinwohlorientierte Bodennutzung bevorzugen würde. Eine gemeinwohlorientierte Gewerbeflächenvergabe könnte aktuelle Gegenbewegungen zur unternehmerischen Stadt un-

terstützen. Die Kriterien könnten eine Diskussionsgrundlage für die Politik und die Menschen in den Kommunen sein und als kommunales Steuerungsinstrument einen Paradigmenwechsel unterstützen, der mit der hegemonialen Politik der unternehmerischen Stadt bricht.

Im Rückblick auf den aktuellen Transformationsdiskurs (Kapitel 2.2) könnte dies Teil des ersten Schrittes einer doppelten Transformation sein (KLEIN 2010; 2014), der als kommunales Nischen-Projekt wirkt und sich ausweitert (THOMAS 2014:297f.). Denn bisher gelingt es kaum politisch auf nationaler oder internationaler Ebene der vielfältigen Krise des globalen Neoliberalismus durch eine progressive Gegenbewegung zu entgegen. Zwar erklärt DIW-Chef FRATZSCHER (2020) die aktuelle Corona-Pandemie als Chance, weil sie durch das Marktversagen „der letzte Sargnagel für den Neoliberalismus“ sein wird und die essentielle Funktion des Staates deutlich wird und sich außerdem Solidarität und Gemeinsinn als erfolgreiche Bewältigungsstrategien in der Krise zeigen, wodurch sie in hohem Maß an Bedeutung gewinnen (vgl. u. a. REIßIG 2020:29f.; ROSA 2020). Doch ein wirklicher Gegenentwurf ist bisher auf der nationalen und internationalen Ebene nicht zu erkennen. Der Green New Deal könnte zwar, so wie er in Teilen in den USA durch progressive Politiker*innen (wie Alexandria Ocasio-Cortez oder Bernie Sanders) und Bewegungen (wie Sunrise Movement) propagiert wird, ein neues Hegemonieprojekt werden. Das Beispiel auf EU-Ebene zeigt jedoch die Gefahr, wie solche Projekte durch Greenwashing und die Hoffnung auf eine grüne Wachstumsstrategie ihr transformatorisches Potential von Anfang an verspielen, da sie nach wie vor auf die scheinbare Kraft der Märkte setzen und hoffen, dass diese die notwendigen Innovationen noch rechtzeitig hervorbringen (Kapitel 2.2). Sie ignorieren dabei die negative Wirkung der „selbstregulierenden“ Märkte, insbesondere der aus der Warenfiktion (von Arbeit, Boden und Geld) hervorgehenden Ausbeutung von Mensch und Natur (Kapitel 2.1).

Soziale und ökologische Projekte auf kommunaler Ebene bieten die Möglichkeit, direkt als „reale Utopien“ (WRIGHT 2017) erprobt zu werden. Die Verwirklichung von alternativen Gesellschaftsprojekten (außerhalb der Marktlogik) erweitert nicht nur die Handlungsmöglichkeiten direkt, sondern eröffnet auch reale Perspektiven zum Nachmachen. Die zweite Große Transformation wird so zu einem realen Projekt der Gegenwart, da sie innerhalb des Neoliberalismus im Kleinen beginnt (KLEIN 2014:113). Eine gemeinwohlorientierte Gewerbeflächenvergabe kann so zu einer Nischen-Entwicklung werden. Darüberhinaus schafft sie für die Kommunen eine wichtige Entscheidungsgrundlage um

andere Nischen-Projekte, die außerhalb der Marktlogik arbeiten, zu bevorzugen. Dies könnten z. B. solidarische Nachbarschaftsinitiativen, Reparaturcafés, Tauschringe oder gemeinnützige Vereine sein, die regional verknüpft sind und nicht profitorientiert arbeiten (vgl. BURKHART et al. 2017).

Literaturverzeichnis

- ADLER, D., P. WARGAN & S. PRAKASH (2019): The Green New Deal for Europe: A Blueprint for Europe's Just Transition, <<https://report.gndforeurope.com/cms/wp-content/uploads/2020/01/Blueprint-for-Europes-Just-Transition-2nd-Ed.pdf>> (Zugriff: 2020-09-20).
- AGUSTÍN, Ó. G. & JØRGENSEN, M. B. (2019): Solidarity Cities and Cosmopolitanism from Below: Barcelona as a Refugee City. – *Social Inclusion* 7, 2, 198–207.
- ALTVATER, E. (2003): Was passiert, wenn öffentliche Güter privatisiert werden? – *Peripherie*, 90/91, 171–201.
- ARBEITSKREIS UMSTRUKTURIERUNG WILHELMSBURG (2013): Unternehmen Wilhelmsburg: Stadtentwicklung im Zeichen von IBA und igs. Berlin, Hamburg: Assoziation A.
- ARZT, I. (2019): Plan mit Lücke: Green Deal der EU. – *taz*, die Tageszeitung (2019-12-12), <<https://taz.de/Green-New-Deal-der-EU/!5645937/>> (Zugriff: 2020-06-09).
- ASTHEIMER, S. (2020): Deutsche zweifeln am Kapitalismus: "Trust-Barometer". – *Frankfurter Allgemeine Zeitung* (2020-01-21), <<https://www.faz.net/aktuell/wirtschaft/weltwirtschaftsforum/trust-barometer-deutsche-zweifeln-am-kapitalismus-16592016.html>>.
- ATZMÜLLER, R., AULENBACHER, B., BRAND, U., DÉCIEUX, F., FISCHER, K. & SAUER, B. (Hrsg.) (2019): *Capitalism in transformation: Movements and countermovements in the 21st century*. Cheltenham, UK: Edward Elgar Publishing.
- BAKKER, K. (2005): Neoliberalizing Nature? Market Environmentalism in Water Supply in England and Wales. – *Annals of the Association of American Geographers* 95, 3, 542–565.
- BALMER, I. & BERNET, T. (2017): Selbstverwaltet bezahlbar wohnen?: Potentiale und Herausforderungen genossenschaftlicher Wohnprojekte. In: SCHÖNIG, B., KADI, J. & SCHIPPER, S. (Hrsg.). *Wohnraum für alle?!: Perspektiven auf Planung, Politik und Architektur*. Urban studies. Bielefeld: transcript, 256–280.
- BAUDER, H. (2017): Sanctuary Cities: Policies and Practices in International Perspective. – *International Migration* 55, 2, 174–187.
- BECKER, S., BEVERIDGE, R. & NAUMANN, M. (2015): Remunicipalization in German cities: contesting neo-liberalism and reimagining urban governance? – *Space and Polity* 19, 1, 76–90.
- BECKER, S., NAUMANN, M. & MOSS, T. (2018): Between coproduction and commons: understanding initiatives to reclaim urban energy provision in Berlin and Hamburg. In: MORETTO, L. & RANZATO, M. (Hrsg.). *Coproducing water, energy and waste services*. Abingdon, Oxon, New York, NY: Routledge, an imprint of the Taylor & Francis Group, 63–85.
- BELINA, B. (2018a): Geographie. In: VOIGT, R. (Hrsg.). *Handbuch Staat*. Wiesbaden: Springer VS, 29–39.

- BELINA, B. (2018^{b3}): Scale und die Stadt. In: BELINA, B., NAUMANN, M. & STRÜVER, A. (Hrsg.). Handbuch kritische Stadtgeographie. Münster: Westfälisches Dampfboot, 53–58.
- BELINA, B. (2020): Städtischer Boden zwischen Profit- und Sozialorientierung. – Geographische Rundschau 72, 5, 40–44.
- BELINA, B. & W. HEINZ (2019): Die kommunale Bodenfrage: Hintergrund und Lösungsstrategien. STUDIEN, 2/2019: 1. Auflage, <https://www.rosalux.de/fileadmin/rls_uploads/pdfs/Studien/Studien_2-19_Bodenpolitik.pdf> (Stand: 2019) (Zugriff: 2020-08-26).
- BERNT, M. (2012): The ‘Double Movements’ of Neighbourhood Change: Gentrification and Public Policy in Harlem and Prenzlauer Berg. – Urban Studies 49, 14, 1–18.
- BEVERIDGE, R. (2012): Consultants, depoliticization and arena-shifting in the policy process: privatizing water in Berlin. – Policy Sciences 45, 1, 47–68.
- BEVERIDGE, R. & RICHTER, A. (2018³): Die post-politische Stadt. In: BELINA, B., NAUMANN, M. & STRÜVER, A. (Hrsg.). Handbuch kritische Stadtgeographie. Münster: Westfälisches Dampfboot, 63–68.
- BLACHFELLNER, M., A. DROSG-PLÖCKINGER, S. FIEBER, G. HOFIELEN, L. KNAKRÜGGE, M. KOFRANEK, S. KOLOO, C. LOY, C. RÜTHER, D. SENNES, R. SÖRGEL & M. TERIETE (2017): Arbeitsbuch zur Gemeinwohl-Bilanz 5.0: Vollbilanz, <https://www.ecogood.org/media/filer_public/73/da/73dab961-6125-4f69-bf7a-3c8613a90739/gwoe_arbeitsbuch_5_0_vollbilanz.pdf> (Stand: 2017) (Zugriff: 2019-03-21).
- BOGNER, A., B. LITTIG & W. MENZ (2014): Interviews mit Experten: Eine praxisorientierte Einführung. Lehrbuch. Wiesbaden: Springer VS.
- BRAND, U. (2011): Post-Neoliberalismus?: Aktuelle Konflikte, gegenhegemoniale Strategien. Hamburg: VSA-Verl.
- BRAND, U. (2012a): Green Economy and Green Capitalism: Some Theoretical Considerations. – Journal für Entwicklungspolitik 28, 3, 118–137.
- BRAND, U. (2012b): Der große Wandel hin zur „grünen Ökonomie“. – Die Presse (2012-03-22), <<https://www.diepresse.com/742768/der-grosse-wandel-hin-zur-bdquogrunen-okonomiieldquo>> (Zugriff: 2020-02-26).
- BRAND, U. (2014): Sozial-ökologische Transformation als gesellschaftspolitisches Projekt. – Kurswechsel, 2, 7–18.
- BRAND, U. & DAIBER, B. (2012): The Next Oxymoron? Debates about Strategies Towards Transformation. – Journal für Entwicklungspolitik 28, 3, 4–6.
- BRIE, M. (2007): Der Kampf um gesellschaftliche Mehrheiten. In: BRIE, M., HILDEBRANDT, C. & MEUCHE-MÄKER, M. (Hrsg.). Die Linke: Wohin verändert sie die Republik? Texte / Rosa-Luxemburg-Stiftung 40. Berlin: Karl Dietz, 13–45.
- BRIE, M. (Hrsg.) (2014¹): Futuring: Perspektiven der Transformation im Kapitalismus über ihn hinaus. Münster: Westfälisches Dampfboot.
- BRIE, M. (Hrsg.) (2015): Polanyi neu entdecken: Das hellblaue Bändchen zu einem möglichen Dialog von Nancy Fraser und Karl Polanyi. Beiträge zur kritischen Transformationsforschung 1. Hamburg: VSA-Verl.
- BRIKEN, K. (2018³): Arbeit. In: BELINA, B., NAUMANN, M. & STRÜVER, A. (Hrsg.). Handbuch kritische Stadtgeographie. Münster: Westfälisches Dampfboot, 241–246.

- BUNZEL, A., M. ZUR NEDDEN, R. PÄTZOLD, J. ARING, D. COULMAS & F. ROHLAND (2017): Bodenpolitische Agenda 2020-2030: Warum wir für eine nachhaltige und sozial gerechte Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik eine andere Bodenpolitik brauchen, <<https://repository.difu.de/jspui/handle/difu/238504>> (Stand: 2017) (Zugriff: 2020-10-12).
- BURKHART, C., SCHMELZER, M. & TREU, N. (2017): Ohne Bewegungen keine Transformation: Das Mosaik der Alternativen als Kompass für Postwachstumspolitiken. In: ADLER, F. & SCHACHTSCHNEIDER, U. (Hrsg.). Postwachstumspolitiken: Wege zur wachstumsunabhängigen Gesellschaft. München: oekom Gesellschaft für ökologische Kommunikation mbH, 77-88.
- CANDEIAS, M. (2019): Was tun und wo anfangen?: 11-Punkte-Plan für einen neuen Sozialismus. – LuXemburg, 3, 54–63.
- CUMBERS, A. (2012¹): Reclaiming Public Ownership: Making Space for Economic Democracy. London: Zed Books.
- DALE, G. (2012): Double movements and pendular forces: Polanyian perspectives on the neoliberal age. – Current Sociology 60, 1, 3–27.
- DELLENBAUGH, M., KIP, M., BIENIOK, M., MÜLLER, A. K. & SCHWEGMANN, M. (Hrsg.) (2015): Urban Commons: Moving Beyond State and Market. Bauwelt Fundamente v.154. Basel/Berlin/Boston: Birkhäuser.
- DEMIROVIĆ, A. (2009): Rätedemokratie oder das Ende der Politik. – PROKLA (Zeitschrift für kritische Sozialwissenschaft) 39, 155, 181–206.
- DEMIROVIĆ, A., DÜCK, J., BECKER, F. & BADER, P. (Hrsg.) (2011): VielfachKrise: Im finanzmarktdominierten Kapitalismus. Hamburg: VSA-Verl.
- DEWALD, U. & ROTHER, J. (2020): Wirtschaft fördern und fordern: Die Gemeinwohl-Ökonomie als Impuls für nachhaltige Wirtschaftsförderung. In: STEMBER, J., VOGELGESANG, M., PONGRATZ, P. & FINK, A. (Hrsg.). Handbuch Innovative Wirtschaftsförderung. Wiesbaden: Springer Fachmedien Wiesbaden, 347–368.
- EUROPÄISCHE KOMMISSION (2019): Ein europäischer Grüner Deal: Erster klimaneutraler Kontinent werden, <https://ec.europa.eu/info/strategy/priorities-2019-2024/european-green-deal_de> (Zugriff: 2020-05-21).
- FELBER, C. (2018): Gemeinwohl-Ökonomie. München: Piper.
- FOSTER, J. B. (2007): The Financialization of Capitalism. – Monthly Review 58, 11, 1.
- FRASER, N. (2013): A Triple Movement?: Parsing the Politics of Crisis after Polanyi. – New Left Review, 81, 119–132.
- FRATZSCHER, M. (2020): "Der letzte Sargnagel für den Neoliberalismus". – Der Spiegel (2020-04-30), <<https://www.spiegel.de/wirtschaft/corona-krise-diw-chef-marcel-fratscher-sieht-sargnagel-fuer-den-neoliberalismus-a-9498047e-9d8d-4c1a-a88d-9f688962d3e4>> (Zugriff: 2020-11-04).
- FUKUYAMA, F. (1992): Das Ende der Geschichte: Wo stehen wir? München: Kindler.
- FURER, H. (2019¹): Die Basler Mehrwertabgabe - ein Modell macht Schule. In: GERBER, B. & KRIESE, U. (Hrsg.). Boden behalten - Stadt gestalten, 266–276.
- GERECHTE1KOMMA5 (o. J.): Die Rahmenbedingungen für den Klimaplan ...: und die Grundsätze unserer Zusammenarbeit, <<https://gerechte1komma5.de/grundsaeetze/>> (Zugriff: 2020-11-12).

- GLÜCKLER, J. (2011²): Wirtschaftsgeographie. In: GEBHARDT, H., GLASER, R., RADTKE, U. & REUBER, P. (Hrsg.). Geographie: Physische Geographie und Humangeographie. Heidelberg: Spektrum Akad. Verl., 911–986.
- HARVEY, D. (1989): From Managerialism to Entrepreneurialism: The Transformation in Urban Governance in Late Capitalism. – Geografiska Annaler. Series B, Human Geography 71, 1, 3–17.
- HARVEY, D. (1982/2006): The limits to capital. London: Verso.
- HARVEY, D. (2014³): Rebelle Städte: Vom Recht auf Stadt zur urbanen Revolution. Edition Suhrkamp 2657. Berlin: Suhrkamp.
- HAUSER, T. T. (2017): Veräußerung kommunaler Flächen für gewerbliche Nutzung unter Berücksichtigung des in der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie beschriebenen 30-Hektar-Ziels. Mannheim.
- HÄUBERMANN, D. (2019): Strategische Allianzen: Was sich von der Bewegung für einen Green New Deal in den USA lernen lässt. – LuXemburg, 3, 78–83.
- HEEG, S. & ROSOL, M. (2007): Neoliberale Stadtpolitik im globalen Kontext: Ein Überblick. – PROKLA (Zeitschrift für kritische Sozialwissenschaft) 37, 149, 491–509.
- HELFRICH, S. (2014): Commons: Für eine neue Politik jenseits von Markt und Staat. Bielefeld: transcript Verlag.
- HOLM, A. (2018³): Gentrification. In: BELINA, B., NAUMANN, M. & STRÜVER, A. (Hrsg.). Handbuch kritische Stadtgeographie. Münster: Westfälisches Dampfboot, 152–157.
- HOLM, A. & GEBHARDT, D. (Hrsg.) (2011): Initiativen für ein Recht auf Stadt: Theorie und Praxis städtischer Aneignungen. Hamburg: VSA-Verl.
- HOPKINS, R. (2009): The transition handbook: From oil dependency to local resilience. Totnes, Devon: Green Books.
- HORLITZ, S. (2019¹): Community Land Trusts -Nachbarschaftliche Selbstverwaltung gegen Bodenspekulation und Verdrängung. In: GERBER, B. & KRIESE, U. (Hrsg.). Boden behalten - Stadt gestalten, 105–114.
- INTERNATIONAL FEDERATION FOR THE ECONOMY FOR THE COMMON GOOD E.V. (2020): Entwicklung & Erfolge, <https://web.ecogood.org/de/idee-vision/entwicklung_erfolge/> (Zugriff: 2020-10-14).
- JENSEN, I. & SCHIPPER, S. (2018): Jenseits von schwäbischen Spätzlemanufakturen und kiezigen Kneipen – polit-ökonomische Perspektiven auf Gentrifizierung. – PROKLA (Zeitschrift für kritische Sozialwissenschaft) 48, 2, 317–324.
- KLEIN, D. (2010): Eine zweite Große Transformation und die Linke Kontrovers, 1.
- KLEIN, D. (2011): Kein Wachstum - der schwierige Fortschritt künftiger Transformation. – Standpunkte.
- KLEIN, D. (2014¹): Doppelte Transformation. In: BRIE, M. (Hrsg.). Futuring: Perspektiven der Transformation im Kapitalismus über ihn hinaus. Münster: Westfälisches Dampfboot, 101–125.
- KLÖPPEL, S., H. von LOJEWSKI, T. MUNZINGER & E. M. NIEMEYER (2017): Neuausrichtung der Wohnungs- und Baulandpolitik: Positionspapier des Deutschen Städtetages, <<https://www.staedtetag.de/positionen/positionspapiere/wohnungs-und-baulandpolitik-2017>> (Stand: 2017) (Zugriff: 2020-10-12).

- KOMMUNAL & SELBSTVERWALTET WOHNEN (o. J.): Mieter*innen für die Demokratisierung der Wohnraumversorgung, <https://kommunal-selbstverwaltet-wohnen.de/kuswo_broschuere.pdf> (Zugriff: 2020-11-10).
- KUCKARTZ, U. (2016³): Qualitative Inhaltsanalyse: Methoden, Praxis, Computerunterstützung. Grundlagentexte Methoden. Weinheim, Basel: Beltz Juventa.
- KUHN, A. (2018³): Hausbesetzungen. In: BELINA, B., NAUMANN, M. & STRÜVER, A. (Hrsg.). Handbuch kritische Stadtgeographie. Münster: Westfälisches Dampfboot, 323–328.
- LAHNER, J. & F. NEUBERT (2016): Einführung in die Wirtschaftsförderung: Grundlagen für die Praxis. Wirtschaftsförderung in Lehre und Praxis. Wiesbaden: Springer Gabler.
- LANDESHAUPTSTADT STUTTGART (o. J.): Nachhaltig wirtschaften: Förderprogramm, <<https://www.stuttgart.de/wirtschaft/nachhaltig-wirtschaften.php#F-C3B6rderprogramm>> (Zugriff: 2020-10-15).
- LEBUHN, H. (2007): Sozialräumliche Konflikte in der unternehmerischen Stadt: Eine Berliner Fallstudie über städtische Bewegungspolitik unter den Bedingungen von New Public Management. – PROKLA (Zeitschrift für kritische Sozialwissenschaft) 37, 149, 529–545.
- LEDERER, K. & NAUMANN, M. (2010): Öffentlich, weil es besser ist? Politische Gemeinwohlbestimmung als Voraussetzung einer erfolgreichen Kommunalwirtschaft. – Berliner Debate Initial 21, 4, 105–116.
- LEHMANN-GRUBE, U. & PFÄHLER, W. (1998): Gewerbeflächenpolitik im Standortwettbewerb: Theorie und praktische Evidenz. – Wirtschaftsdienst 78, 1, 55–64.
- MATTISSEK, A. (2008): Die neoliberale Stadt: Diskursive Repräsentationen im Stadtmarketing deutscher Großstädte. Urban studies. Bielefeld: transcript-Verl.
- MAUSE, K. (2018): Daseinsvorsorge. In: VOIGT, R. (Hrsg.). Handbuch Staat. Wiesbaden: Springer VS, 415–421.
- MAYER, M. (1994¹): Public-Private-Partnership - eine neue Option und Chance für kommunale Wirtschaftspolitik? In: ROTH, R. (Hrsg.). Kommunalpolitik: Politisches Handeln in den Gemeinden. Opladen: Leske + Budrich, 440–450.
- MAYER, M. (2019): Bewegung in der unternehmerischen Stadt: Wie sich das Terrain verändert hat. – LuXemburg 2019, 2, 12–19.
- MAYRING, P. (2015¹²): Qualitative Inhaltsanalyse: Grundlagen und Techniken. Beltz Pädagogik. Weinheim: Beltz.
- MORETTO, L. & RANZATO, M. (Hrsg.) (2018): Coproducing water, energy and waste services. Abingdon, Oxon, New York, NY: Routledge, an imprint of the Taylor & Francis Group.
- MOSS, T., APOLINARSKI, I., BERNHARDT, C., GAILING, L. & RÖHRING, A. (2009a): Synthese I: Von der Theorie zur Emperie. In: BERNHARDT, C., KILPER, H. & MOSS, T. (Hrsg.). Im Interesse des Gemeinwohls: Regionale Gemeinschaftsgüter in Geschichte, Politik und Planung. Frankfurt am Main: Campus-Verl., 75–81.
- MOSS, T., GUDERMANN, R. & RÖHRING, A. (2009b): Zur Renaissance der Gemeinschaftsgut- und Gemeinwohlforschung. In: BERNHARDT, C., KILPER, H. &

- MOSS, T. (Hrsg.). Im Interesse des Gemeinwohls: Regionale Gemeinschaftsgüter in Geschichte, Politik und Planung. Frankfurt am Main: Campus-Verl., 31–49.
- MÜNCHNER INITIATIVE FÜR EIN SOZIALES BODENRECHT (2018): Kommunalen Impuls zu einer gemeinwohlorientierten Bodenpolitik: Handlungsmöglichkeiten der Städte für soziale Wohnungsversorgung und lebenswerte Städte erweitern!, <https://www.bda-bund.de/wp-content/uploads/2018/07/M%c3%bcnchner_Ratschlag_Bodenrecht_Ergebnispapier.pdf> (Stand: 2018) (Zugriff: 2020-10-13).
- MUNZINGER, T. (2014): Strategisches Flächenmanagement und Bodenwirtschaft, <http://www.staedtetag.de/imperia/md/content/dst/internet/fachinformationen/2013/mat_flaechenmanagement_gesamt.pdf> (Zugriff: 2020-07-24).
- NAUMANN, M. (2018³): Privatisierung. In: BELINA, B., NAUMANN, M. & STRÜVER, A. (Hrsg.). Handbuch kritische Stadtgeographie. Münster: Westfälisches Dampfboot, 339–344.
- NAUMANN, M., BECKER, S. & MOSS, T. (2017): Energiekonflikte: zuerst verstehen, dann nutzen. – Ökologisches Wirtschaften 32, 3, 30–34.
- NOVY, A., BÄRNTHALER, R. & STADELMANN, B. (2019): Navigating between improvement and habitation: countermovements in housing and urban infrastructure in Vienna. In: ATZMÜLLER, R., AULENBACHER, B., BRAND, U., DÉCIEUX, F., FISCHER, K. & SAUER, B. (Hrsg.). Capitalism in transformation: Movements and countermovements in the 21st century. Cheltenham, UK: Edward Elgar Publishing, 228–244.
- OUMA, S. (Hrsg.) (2018): Prekär, flexibel, entgrenzt: Geographien der Arbeit in der "Global City" Frankfurt. Rhein-Mainische Forschungen im Forum Humangeographie 130. Frankfurt am Main: Selbstverlag des Instituts für Humangeographie der Goethe-Universität.
- PECK, J. (2010): Constructions of neoliberal reason. Oxford, New York, Auckland: Oxford University Press.
- PECK, J. (2012): Austerity urbanism: American cities under extreme economy. – City 16, 6, 626–655.
- PECK, J. (2015): Urbane Austerität: Die neoliberale Krise der amerikanischen Städte, <https://www.rosalux.de/fileadmin/rls_uploads/pdfs/sonst_publicationen/peck_urban_austerity_deu.pdf> (Zugriff: 2020-02-29).
- PETZOLD, T. (2018¹): Austerity forever?!: Die Normalisierung der Austerität in der BRD. Raumproduktionen Band 31. Münster: Westfälisches Dampfboot.
- PETZOLD, T. & WIEGAND, F. (2018³): Kommunale Austerität. In: BELINA, B., NAUMANN, M. & STRÜVER, A. (Hrsg.). Handbuch kritische Stadtgeographie. Münster: Westfälisches Dampfboot, 141–147.
- PIGEON, M., D. A. McDONALD, O. HOEDEMAN & S. KISHIMOTO (2012): Remunicipalisation: Putting Water Back into Public Hands. Amsterdam: Transnational Institute.
- POLANYI, K. (1944/2001²): The Great Transformation: The Political and Economic Origins of Our Time. Boston, Massachusetts: Beacon Press.

- POLANYI, K. (1944/2019¹⁴): The Great Transformation: Politische und ökonomische Ursprünge von Gesellschaften und Wirtschaftssystemen. suhrkamp taschenbuch wissenschaft 260. Berlin: Suhrkamp Taschenbuch Verlag.
- PURVES, A. (2019¹): Die Modelle Hongkong und Singapur - Staatliche Landverpachtung statt Verkauf. In: GERBER, B. & KRIESE, U. (Hrsg.). Boden behalten - Stadt gestalten, 92–104.
- REHMANN, J. (2019): Ein Plan für alle (Fälle): Der Green New Deal als sozial-ökologisches Hegemonieprojekt. – LuXemburg, 3, 70–77.
- REIBIG, R. (2009): Gesellschafts- Transformation im 21. Jahrhundert. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften.
- REIBIG, R. (2020): Bleibt alles ganz anders?: Die Corona-Krise als gesellschaftlicher Deutungs- und Lernprozess. – Perspektiven DS 37, 1, 25–38.
- RIEXINGER, B. (2019): Das System Umbauen: Schritte in eine sozial-ökologische Zukunft. – LuXemburg, 3, 88–93.
- RÖBER, M. (2018): Rekommunalisierung. In: VOIGT, R. (Hrsg.). Handbuch Staat. Wiesbaden: Springer VS, 1193–1201.
- ROSA, H. (2020): Sieht in Corona den größten Entschleuniger seit 200 Jahren, Soziologe Prof. Hartmut Rosa, SWR1 Leute, <<https://www.youtube.com/watch?v=GqkxZ1dbYTY>> (Zugriff: 2020-11-11).
- ROTHER, J. (2019): Die Gemeinwohlökonomie als Orientierungsrahmen für eine nachhaltige Kommunalentwicklung. – Hessische Städte- und Gemeindezeitung 69, 1, 10–12.
- ROUSSEAU, J.-J. (1755/2008⁶): Diskurs über die Ungleichheit: (Edition Meier). UTB 725. Paderborn: Schöningh.
- RÜGEMER, W. (2008⁴): Privatisierung in Deutschland. Eine Bilanz: Von der Treuhand zu Public Private Partnership. Münster: Verl. Westf. Dampfboot.
- SCHIPPER, S. (2006¹): Privatisierung öffentlicher Räume als Folge von interkommunalem Wettbewerb. In: ATTAC (Hrsg.). Zwischen Konkurrenz und Kooperation: Analysen und Alternativen zum Standortwettbewerb. /Kritische Geographie 16. Wien: Mandelbaum, 104–112.
- SCHIPPER, S. (2018a³): Unternehmerische Stadt. In: BELINA, B., NAUMANN, M. & STRÜVER, A. (Hrsg.). Handbuch kritische Stadtgeographie. Münster: Westfälisches Dampfboot, 147–152.
- SCHIPPER, S. (2018b): Wohnraum dem Markt entziehen?: Wohnungspolitik und städtische soziale Bewegungen in Frankfurt und Tel Aviv. Stadt, Raum und Gesellschaft. Wiesbaden: Springer Fachmedien Wiesbaden.
- SCHÖNIG, B., RINK, D., HOLM, A. & GARDEMIN, D. (2015): Städte unter Druck: Die Rückkehr der Wohnungsfrage. – Blätter für deutsche und internationale Politik, 6, 69–79.
- SILOMON-PFLUG, F. (2018): Die Verwaltung der unternehmerischen Stadt. – sub\urban. zeitschrift für kritische stadtforschung 6, 2/3, 49–68.
- STATTBAU MÜNCHEN (2020): Ein soziales Bodenrecht: Für bezahlbaren Wohnraum und lebenswerte Städte, <<https://www.stattbau-muenchen.de/files/stattbau/bodenrecht/M%C3%BCnchner%20Aufruf%20f%C3%BCr%20eine%20andere%20Bodenpolitik.pdf>> (Stand: 2020-10-14).

- STEINRÜCKEN, T., JAENICHEN, S. & KUCHINKE, B. (2005): Standortwahl – Was signalisiert kommunale Wirtschaftsförderung? – *Wirtschaftsdienst* 85, 6, 379–386.
- STEMBER, J., VOGELGESANG, M., PONGRATZ, P. & FINK, A. (Hrsg.) (2020): *Handbuch Innovative Wirtschaftsförderung*. Wiesbaden: Springer Fachmedien Wiesbaden.
- SÜDDEUTSCHE ZEITUNG (2020): EU-Kommission stellt Gesetzesentwurf für Klimaneutralität vor: Green Deal. – *Süddeutsche Zeitung* 2020 (2020-05-04), <<https://www.sueddeutsche.de/politik/eu-green-deal-1.4830586>> (Zugriff: 2020-06-04).
- SWYNGEDOUW, E. (2009): The Antinomies of the Postpolitical City: In Search of a Democratic Politics of Environmental Production. – *International Journal of Urban and Regional Research* 33, 3, 601–620.
- THER, P. (2019): *Das andere Ende der Geschichte: Über die Große Transformation*. Edition Suhrkamp 2744. Berlin: Suhrkamp.
- THOMAS, M. (2014¹): Transformation und Regionalisierung – Versuch eines produktiven Umgangs mit inflationären Leitbegriffen. In: BRIE, M. (Hrsg.). *Futuring: Perspektiven der Transformation im Kapitalismus über ihn hinaus*. Münster: Westfälisches Dampfboot, 281–302.
- VOLLMER, L. (2017): Keine Angst vor Alternativen. Ein neuer Munizipalismus: Über den Kongress „Fearless Cities“, Barcelona 10./11. Juni 2017. – *s u b \ u r b a n. zeitschrift für kritische stadtforschung* 5, 3, 147–156.
- VOLLMER, L. & KADI, J. (2018): Wohnungspolitik in der Krise des Neoliberalismus in Berlin und Wien. – *PROKLA (Zeitschrift für kritische Sozialwissenschaft)* 48, 191, 147-264.
- WRIGHT, E. O. (2017): *Reale Utopien: Wege aus dem Kapitalismus*. suhrkamp taschenbuch wissenschaft 2192. Berlin, Frankfurt am Main: Suhrkamp.
- ZACHARAKIS, Z. (2020): Einkaufsstrassen: Das Sterben der Shoppingmeilen. – *Zeit Online* (2020-10-12), <<https://www.zeit.de/wirtschaft/2020-10/einkaufsstrassen-staedte-einzelhandel-negativtrend-umsaetze-mieten>> (Zugriff: 2020-10-13).

Anhang

LEITFRAGEN zur Gewerbeflächenvergabe im Landkreis Gießen

Allgemeine Fragen und Zusammenhänge

1. Könnten Sie sich kurz vorstellen? Was sind Ihre Aufgaben im Bezug auf die Gewerbeflächenvergabe?
2. Welche Rolle spielt die übergeordnete Verwaltung (EU-, Bundes-, Landes- und Regionalplanung) bzgl. der Flächenvergabe?
 - 2.1. Werden sie von dieser eventuell unterstützt oder eingeschränkt?
 - 2.2. Welche Rolle spielen Planziele bei der Flächenvergabe, etwa durch das Regionale Entwicklungskonzept (REK) oder den Masterplan 100 Prozent Klimaschutz?

Fragen zum Bestand und den Zielen

3. Wie bzw. nach welchen Kriterien werden die Gewerbeflächen in Ihrer Gemeinde aktuell vergeben?
 - 3.1. Welche Voraussetzungen müssen gegeben sein damit ein Unternehmen den Zuschlag erhält? Welche Anforderungen muss das Unternehmen erfüllen?
 - 3.2. Welche Ziele verfolgt die Gemeinde mit ihren aktuellen Vergabekriterien / Vergabep Praxis?
 - 3.3. Was war der Grund für die Erstellung dieser Vergabekriterien?
4. Inwiefern sind bei Ihnen in der Gemeinde alternative Vergabeverfahren bisher ein Thema oder bekannt, bspw. durch den Austausch mit anderen Gemeinden?

Fragen zum persönlichen Standpunkt

5. Welche Vor- und Nachteile sehen Sie bei der aktuellen Flächenvergabe?
 - 5.1. Denken Sie Kriterienkataloge sind ein sinnvolles Instrument für die Gewerbeflächenvergabe?
 - 5.2. Sollten solche Kriterien stärker als bisher Aspekte der Nachhaltigkeit beachten und so bspw. ökologische, klimatische, soziale und lokal-wirtschaftliche Anforderungen der Gemeinde erfüllen?

Verabschiedung

6. Haben sie noch Anregungen oder Fragen zu diesem Thema?

Vielen Dank für Ihre Mithilfe!

Interviewpartner: Stefan Bechthold
Position: Bürgermeister der Gemeinde Fernwald
Projekt-ID: 1

5 Aufnahmedatum: 23.07.2020
 Aufnahmezeit: 36:37 Minuten
 Aufnahmeort: jeweiliger Arbeitsplatz (räumlich getrennt, via Telefon)
 Name des Interviewers: Benn Schürmann
 Charakterisierung des Interviews: Leitfaden-Interview

10 1. Könnten Sie sich kurz vorstellen? Was sind Ihre Aufgaben im Bezug auf die Gewerbeflächenvergabe?

#01:12 Mein Name ist Stefan Bechthold ich bin ab nächstem Jahr der Bürgermeister der Gemeinde Fernwald. Ich war vorher als Verwaltungswirt, Referent und auch als Personaler der Stadt Gießen tätig. Ich bin seit 1999 Mitglied der SPD und auch in der Funktion im Reichstag.
15 Auch in der Regionalversammlung des RT Gießen und bin auch stellvertretender Fraktionsvorsitzender also genauso in dem Themenfeld auch bewandert. Für die Gemeinde Fernwald bin ich als Bürgermeister natürlich für die Vermarktung von Bau- und Gewerbeflächen zuständig, aber hier haben wir noch die Besonderheit, dass wir eine Erschließungs- und Betriebsgesellschaft Fernwald haben, die originär Flächen vermarktet und Gewerbe ansiedelt
20 und dort bin ich der Geschäftsführer und das hat zumindest Mal für die Ansprache und die Abwicklung eben auch noch Vorteile weil man ohne große Diskussionen und Gremienbeschlüsse agieren kann.

2. Welche Rolle spielt die übergeordnete Verwaltung (EU-, Bundes-, Landes- und Regionalplanung) bzgl. der Flächenvergabe?

25 #02:50 Ja also die Aufgabe der übergeordneten Instanzen ist schon eine enorm wichtige, weil wir leben ja alle auf einem Fleckchen Erde und man muss mit den Ressourcen, die da sind natürlich sinnvoll umgehen und das ganze mit Augenmaß. Muss aber auch immer, wenn ich jetzt von der Region Mittelhessen rede, im Blick haben, wo sind die Stärken der gesamten Region, das heißt es gilt immer den Blick über den Tellerrand hinaus zu tun, um zu erkennen
30 wie kriege ich einmal Gewerbe gut angesiedelt und einmal Lohn und wie muss ich die strukturschwachen Gebiete dann dementsprechend mit einbeziehen. Sodass eine vernünftige Entwicklung stattfindet, was natürlich dann bedeutet das an den infrastrukturstarken Gebieten vielleicht eine verstärkte Ansiedlung erfolgen muss, sei es überwiegend an Gewerbe, sodass man Arbeitsplätze sichern kann und da spielt die überregionale Planungshoheit eine enorme
35 Rolle und hat natürlich auch übergeordnet enorme Auswirkungen auf die Entwicklung einer Region.

2.1. Werden sie von dieser eventuell unterstützt oder eingeschränkt?

#04:22 Den gesamten Rahmen gibt uns die Landesentwicklungsplanung vor mit gewissen Festsetzungen, wo man immer drüber diskutieren kann, ob jetzt dieses "zentralen Orte Prinzip" und all diese Dinge, ob die noch zeitgemäß sind.
40

#05:26 Landesentwicklungsplanung und Regionalplanung sind politische Instanzen und da denkt man oft nur in Wahlperioden, obwohl die Nachhaltigkeit eigentlich viel wichtiger wäre.

2.2. Welche Rolle spielen Planziele bei der Flächenvergabe, etwa durch das Regionale Entwicklungskonzept (REK) oder den Masterplan 100 Prozent Klimaschutz?

45 #06:08 Das spielt auf jeden Fall eine Rolle! Ich glaube in der heutigen Zeit haben wir alle einen gesteigerten Drang danach, einmal die Ressourcen die es zu schützen gilt aber auf der anderen Seite natürlich auch in Sachen Klimaschutz dafür Sorge tragen, dass wir konkrete Auflagen machen, für erneuerbare Energien oder auch für den Grundwasserschutz. Das sind alles Dinge, die wir hier vorgeben allerdings muss man auch klar sagen, dass wir hier in der
50 Gemeinde Fernwald eine unglaubliche Nachfrage haben, aufgrund unserer Lage und unserer Infrastruktur. Das sieht in strukturschwachen Gebieten, wo man froh ist, wenn man überhaupt jemanden bekommt anders aus.07:14

3. Wie bzw. nach welchen Kriterien werden die Gewerbeflächen in Ihrer Gemeinde aktuell vergeben?

55 #07:57 Die Gesamtsituation ist so, dass wir seit 3 Jahren keine Fläche mehr im Flächennutzungsplan haben. Weder als Gewerbe- noch als Baugebiet. Das ist einmalig in der Region Mittelhessen, das hat es noch nie gegeben. Weil ich als Geschäftsführer alles vermarktet habe und wir haben die komfortable Situation, dass wir so eine hohe Nachfrage haben, das wir gucken können was ist uns wichtig und wo legen wir ein Augenmerk drauf bei der Ansiedlung. Mir ist die größte Gewerbeflächenansiedlung gelungen mit der deutschen Leasing, der
60 Autoexpo. Parallel dazu haben wir noch Medizintechnik ansiedeln können, das alles verbunden mit hochwertigen Unternehmen und vor allen Dingen auch mit Arbeitsplätzen. Also wir haben jetzt keine Logistiker, die haben wir abgelehnt. Das kann man natürlich nur machen wenn man in in einer Situation ist, wo man so hohe Nachfrage hat, dass man gucken kann was
65 am besten zu einem passt.09:21

#09:41 Also das heißt es bestehen schon gewisse Kriterien, wie zum Beispiel Verkehrsbelastung?

#09:45 Ja wir haben ganz klar Kriterien, was wir an welcher Stelle haben wollen und was wir auf keinen Fall haben.

70 #10:03 *Und was wären das für Kriterien gerade bei der Verkehrsbelastung?*

#10:14 Also das wir innovative Unternehmen ansiedeln und Arbeitsplätze schaffen hier vor Ort. Das hat jetzt nichts mit Gewerbesteuer zu tun, weil das ist eine sehr zu vernachlässigende Größe gewesen in den letzten Jahren, weil sie nicht immer am Standort gezahlt wird.

#12:21 Das wäre vielleicht auch mal ein Punkt, den sie mit aufnehmen könnten, die Gerechtigkeit der Gewerbesteuerabführung am Standort, weil das ist wirklich ein riesen Thema.
75

#12:51 Also das heißt die Unternehmen müssen schon bestimmte Anforderungen und Eigenschaften mit sich bringen, um einen Zuschlag zu erhalten?

80 #13:00 Ganz klar. Das gilt für Unternehmen in der Bebauung aber auch für die Unternehmen, die sich hier ansiedeln wollen. Also da werden erst intensiv Gespräche geführt und es wird baulich festgelegt, dass es den Vorgaben entspricht, die wir gerne haben wollen und das auch nachhaltig und am liebsten auch welche, die Arbeitsplätze mitbringen.

#13:32 Ein bestimmten Kriterienkatalog haben Sie jetzt nicht?

#13:33 Nein.

85 3.2. Welche Ziele verfolgt die Gemeinde mit ihren aktuellen Vergabekriterien / Vergabepraaxis?

90 #13:57 Die Praxis sieht wie folgt aus: Wir sind mit der Gemeinde Fernwald auch in der Metropolregion Rhein Main und das ist ja schon einen Ausschluss, weil die Flächen, die da angefragt werden bei uns wöchentlich, das können wir garnicht bedienen. Also was da da kommt, das ist schon mehr als beeindruckend. Was rein theoretisch möglich wäre, wenn die Flächen zur Verfügung stehen würden also, das ist schon enorm. Da kommen Anfragen von 40 bis 70.000 Quadratmeter Fläche von irgendeinem IT-Unternehmen, die mit 1500 Arbeitsplätzen anrücken wollen, nur können wir das nicht bedienen

#00:14:53-7# Sie sagten ja auch, sie haben eigentlich keine Flächen mehr, momentan oder?

95 #00:15:01-2# Nein, haben wir schon seit einiger Zeit nicht mehr. Also ich muss mit all dem, was ich tue in die Regionalversammlung und muss einen Abweichunsantrag für den Flächennutzungsplan stellen. Und der wir dann auf den zukünftigen Regionalplan angerechnet wird also die Flächen, die ich jetzt generiere.

100 #00:15:29-4# Genau, dann zur letzten Frage aus diesem Block. Gibt es da einen Austausch zwischen ihrer Gemeinden und anderen Gemeinden zu alternativen Vergabeverfahren, wie Kriterien bezogene oder Aspekte der Nachhaltigkeit beachtende Vergabeverfahren?

#00:15:51-1# Also einen konkreten Austausch gibt es da nicht. Man ist natürlich bemüht interkommunale Gewerbegebietsflächen für Großanbieter anzubieten.

105 #00:16:56-2# Ja, okay, aber Ihnen ist aus anderen Gemeinden bekannt, dass es bestehende Kriterienkataloge gibt, also das auch manche Städte und Gemeinden einen Katalog durchgehen und dann einen Fragebogen abgeben an die Bewerber und die das ausfüllen müssen?

#00:17:21# Nein, das ist mir so nicht bekannt.

110 #00:17:36-8# In der Regel passiert auch viel Vorhabensbezogen. Natürlich gibt es Kommunen, die haben schon seit Ewigkeiten irgendwelche Flächen zur Verfügung, im Regionalplan als Vorranggebiet für Gewerbeansiedlung, aber da passiert nicht viel. Das heißt, wenn sich dann irgendwo einer meldet, dann ist man schon froh, dass man einen hat. Wir haben Kriterien hier, das ist richtig. Und die haben wir auch immer aktualisiert.

#00:18:11-5# Okay, aber diese Kriterien sind jetzt nicht festgeschrieben, oder?

#00:18:21-1# Nein.

115 #00:18:25-1# *Hattersheim am Main hat zum Beispiel einen Kriterienkatalog für ein Gewerbegebiet.*

120 #00:18:29-7# Gehen Sie mal davon aus, dass neue Gewerbegebiete, die jetzt entstehen, die unterliegen natürlich gewissen Kriterien. Aber das hat weniger mit der Frage, derer zu tun, die das anbieten, sondern eher mit dem aktuellen Zeitgeist. Also Klimaschutz ist klar und Grundwasserschutz und all diese Dinge. Also, dass man die Ressourcen nicht nur schützt, sondern dementsprechend ausbaut.

#00:18:55-3# *Ja, genau. Gut, dann kommen wir ja zum letzten Fragenblock. Welche Probleme sehen Sie denn bei der aktuellen Flächenvergabe?*

125 #00:19:08-0# Ich sehe die Problematik bei der aktuellen Flächenvergabe darin, dass man sich grundsätzlich überlegen muss, wie gesagt, ich denke da regional für uns als Gemeinde Fernwald, wir sind keine Flächenkommune, wir haben aber eine unglaublich hohe Nachfrage. Wie ich vorhin schon einmal erwähnt habe, mit Anfragen, die mich kontinuierlich erreichen, in Größenordnungen von, also wo ich Arbeitsplätze schaffen könnte, aber die Flächen nicht habe. Es ist natürlich so, dass wir als Kommune limitiert sind. Das heißt, an der einen Stelle könnte ich zwar Gewerbegebietsflächen zur Verfügung stellen und Arbeitsplätze sichern in 130 der Region, aber auf der anderen Seite habe ich die Problematik, dass ich auch naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen machen muss. Und man muss auch ein Augenmerk darauf haben, dass es auch hier vor Ort passiert und dann ist es irgendwann endlich. Das heißt aber nicht, dass derjenige, der sich bei uns nicht ansiedeln kann, weil wir ihm schlicht und ergreifend die Flächen nicht anbieten können, dann geht der nicht in die strukturschwachen Gebiete wie Rabenau oder sonst irgendwohin, auch wenn ich ihm das empfehle. Das ist schon ein Kernproblem. Man stellt sich die Frage, wo sicher ich auch in der Region, vielleicht die Zukunftssicherheit. Dazu müssten wir dann vielleicht auch in den strukturschwachen Gebieten, zwar die Infrastruktur und den ÖPNV aufrechterhalten, dass diese nicht ganz aussterben, aber vielleicht kann man dort naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen machen, wo sowieso die Tragik erkennbar ist, dass sich dort kein Gewerbe ansiedelt. 140

#00:21:27-6# *Denken Sie denn Kriterienkataloge sind ein sinnvolles Instrument für die zukünftige Gewerbeflächenvergabe?*

145 #00:21:38-5# Wenn die Kriterien ziemlich weit gefasst werden, dann mag das einen Sinn machen. Denn Sie kriegen einen Anruf von einem Unternehmen, dass sich hier ansiedeln möchte, jetzt passt das nicht in Ihren Kriterienkatalog. Das heißt, um jetzt ein Unternehmen ansiedeln zu können, was den Kriterien nicht entspricht, lehnt man es entweder ganz ab, oder man muss wieder in Gemeindevertretung, um zu klären, ob das Unternehmen, was zwar nicht die Kriterien entspricht, in irgendeiner Form aufgenommen werden kann.

150 #00:22:22-5# Also ich glaube, im Umkehrschluss ist es einfacher, wenn ein Unternehmen kommt, dass man sowieso Vorhabensbezogen irgendetwas macht. Dass die sich natürlich präsentieren müssen und vorstellen und das natürlich auch jeder mitreden will und sich das mal angucken möchte, was da eigentlich kommt und dann entscheidet. Natürlich hat man für sich selber intern die Aussicht, was möchten wir haben und was wollen wir nicht?

Also diese Kriterien gibt es, glaube ich, in jedem Haus.

155 #00:23:29-8# *Okay, also, wenn ich Sie richtig verstehe, machen Kriterienkataloge noch mehr Sinn bei neu entwickelten Gewerbeflächen?*

#00:23:45-2# Ganz klar. Aber die Kriterien beziehen sich weniger auf das, was man ansiedeln möchte, sondern die Bedingungen für die Ansiedlung selber. Das heißt in baulicher Form.

160 #00:24:00-7# *Okay, ich noch mal ein paar Beispiele Kriterien nennen, die ich bisher entwickelt oder überlegt hatte, zum Beispiel die Erweiterung der Branchenvielfalt vor Ort, um das Arbeitsplatzangebot zu erweitern und resilientere oder der krisenfestere Wirtschaft vor Ort zu haben. Oder regionale Verankerung auf regionale Versorgung ausgerichtete Produkte und Dienstleistungen...*

#00:24:26-4# Da haben Sie Recht, diese Kriterien gibt es. Also da haben wir

165 unterschiedliche Vorgehensweisen, gerade hier in Fernwald auch. Wir haben jetzt eine Gewerbegebietsfläche als Abweichung zum Regionalplan, wo wir jetzt ein Aufstellungsbeschluss machen, diese Fläche dient allein der Sicherstellung und der Möglichkeit der Erweiterung für ortsansässige Unternehmen.

170 #00:24:57-8# *Also dann bestimmte Flächen, die mit diesem Kriterium verknüpft sind bekommen dann Vorrang?*

#00:25:03-1# Ja. Das ist jetzt keine riesenfläche. Das sind 5-6 Hektar, die aber rein dem dienen, dass ortsansässige Unternehmen, die sich erweitern wollen, das aber unter Bestand nicht mehr können, für die ist das Angebot dieser Gewerbeflächen.

175 #00:25:18-6# *Okay, gut. Und so ein Beschluss muss auch erst einmal durch verschiedene Gremien, oder geht das auch so?*

180 #00:25:29-1# Genau, das muss durch verschiedene Gremien, aber auch die Regionalplanung oder Regionalversammlung legt solche Kriterien fest. Zum Beispiel das wie jemand, der wie die Gemeinde Fernwald keine Flächen mehr zur Verfügung hat und neue Flächen anmeldet, unterliegt das dem Prüfstand des Landesentwicklungsplans und des Regionalplans. Und da werden auch klare Kriterien festgelegt und es wird abgewogen, gerade durch die Nähe zu Oberzentrum, was ist möglich und was nicht.

185 #00:26:47-3# *Okay gut, die letzte Frage haben wir auch schon in den Ansätzen beantwortet. Sollten solche Kriterien stärker als bisher Aspekte der Nachhaltigkeit beachten, beispielsweise ökologische, klimatische, soziale lokalwirtschaftliche Anforderungen der Gemeinde erfüllen?*

#00:27:04-2# Ja, auf jeden Fall. Wir haben eine Gesamtverantwortung und die ist ganz klar auch notwendig und erforderlich, dass all diese Dinge in die Kriterien bei der Vergabe anschließen. Und auch ganz harte Bedingungen. Aber auch die Unternehmen sind natürlich nicht nur bemüht, sondern haben das auf dem Schirm. Also das kommt in allen Gesprächen

190 als Bewerbungsempfehlungen, dass man einen Katalog vorlegt, wie Klimaschutz-freundlich gebaut wird. Das ist mittlerweile schon fast ein Standard.

#00:28:27-4# Alles klar, haben sie zum Schluss noch Fragen oder Anregungen zum Thema? Oder denken Sie, das Wesentliche ist gesagt?

195 *#00:28:36-8# Gut nun bin ich ein Leidtragender dieser Entwicklung, was die Gewerbesteuer angeht, aber das ist in dem Zusammenhang, ein hoch spannendes Thema. Man muss sich vor Augen führen, wenn all die Unternehmen an ihrem Standort, wo sie wirklich ansässig sind, nicht durch Zerlegung an einen anderen Ort und sei es im Ausland in einer Steueroase, wenn all diejenigen, die ihre Steuern an dem Standort zahlen müssten, wo sie die Infrastruktur nutzen, wo die Arbeitsplätze durch die Ansiedlung entstehen und wo sie praktiziert werden. Und*
200 *all diese Dinge belasten die ganze Kommune und wenn die da hundertprozentig ihre Gewerbesteuer bezahlen müssten, dann hätten wir keine Probleme in den Kommunen, was die Finanzen angeht. Ich glaube da hätten wir hier in Fernwald locker drei bis fünf Millionen Euro mehr Gewerbesteuer.*

#00:29:40-0# Und wohin wandert das Geld gerade, in welche anderen Kommunen?

205 *#00:29:44-7# Das sind Holdings am Ende des Tages. Zum Beispiel die deutsche Leasing Autoexpo. Wenn der Standort hier wäre, hätten wir hier eine Million Euro mehr. Aber das Ganze ist in Bad Homburg und ich glaube da passiert auch nicht viel. Die machen im Jahr zwar 6 Milliarden Umsatz aber haben den Hauptsitz irgendwo ins Ausland verlegt in eine Steueroase, sodass überhaupt keine Steuern mehr fließen nach Deutschland. Also das sind Dinge, die eigentlich im höchsten Maße inakzeptabel.*

#00:30:52-4# Okay, alles klar, jetzt ist mir gerade noch die Frage wieder eingefallen. Die letzte genau. Also, wenn man jetzt mal davon ausgehen würde, Sie hätten jetzt eine größere Fläche wieder zu entwickeln, würden Sie dann eventuell, wenn jetzt wieder mehrere Bewerber reinkommen würden, Kriterienkataloge in Betracht ziehen?

215 *#00:31:14-8# Also man würde zumindest mal, wenn man eine richtig große Fläche wieder zur Verfügung hätte. Man muss man, glaube ich, zweigleisig denken. Das eine für den Global Player, der mit einer hohen Anzahl an Arbeitsplätzen kommt und eine große Fläche braucht, da reden wir von 50 - 70.000 Quadratmeter also sieben Hektar. Aber auf der anderen Seite muss man natürlich im Blick haben, dass man Teilfläche für die kleineren Betriebe zur Verfügung hat. Weil das macht ja auch ein Gewerbegebiet aus. Wenn man also ein großes Unternehmen hat, was bereit ist zu kommen und Arbeitsplätze in dieser Größenordnung schaffen könnte, dann muss man das auch tun. Denn es geht dabei um die Zukunft des Landkreises und der Region und das im harten Wettbewerb zu Süd- und Nordhessen.*

220 *#00:32:32-4# Und auch die Wanderbewegungen in der heutigen Zeit, da muss man sich nichts vormachen, das sieht man ja im eigenen Haushalt. Die Kinder fühlen sich alle regional so verbunden, die gehen alle da hin wo Geld verdient werden kann und das ist in der Regel rund um die Ballungsgebiete.*

#00:32:58-8# Aber das ist Fernwald auch noch, oder?

230 #00:33:04-3# Ja wir sind bundesweit wunderbar aufgestellt. Wir können uns Nachfrage kaum Retten. Wir haben in den letzten 10 Jahren hier eine unglaublich Entwicklung gemacht.

#00:33:37-2# Genau und auch in in Anbetracht, was sie gerade sagten, mit den jungen Menschen die wegziehen, ist es ja, denke ich, auch wichtig darauf zu achten, erweitert man zum Beispiel die Ausbildungsmöglichkeiten vor Ort oder die Jobmöglichkeiten.

235 #00:34:05-4# Wir haben ja eine Verantwortung und auch ein Potenzial durch die Nähe zur Uni und so weiter. Das müssen wir, glaube ich, besser und sinnvoller nutzen. Und da ist der Landesentwicklungsplanung und die Regionalplanung mich immer nur hilfreich, weil man schlicht und ergreifend natürlich auch in den Kommunen zu sehr "den Kirchturm und im Blick hat" sozusagen. Das bedeutet man denkt nur an seine eigene Kommune.

240 Aber der Blick muss glaube ich, deutlich breiter, regionaler gedacht werden. Denn natürlich ist es toll für Fernwald, dass wir hier wunderbare Entwicklungen haben, hilft uns aber bei der Gewerbesteuer auch nicht, weil sie an einer anderen Stelle ja wieder auch in der Infrastruktur, bei der tollen Entwicklung die wir haben, nachlegen müssen. Tolle Baugebietentwicklung, tolle Zuzüge von jungen Familien, auch von Familien, die finanzielles Potenzial haben. Aber auf der anderen Seite muss ich natürlich eine Kinderbetreuung anbieten, die dem gerecht
245 wird. Und wenn die deutlich mehr Geld kostet, in der Schaffung von Kitas und von Erzieherstellen, wenn das deutlich mehr kostet als mir an anderer Stelle die Entwicklung bringt, dann wird es schwierig.

Interviewpartner: Frank Ide

Position: Bürgermeister der Gemeinde Grünberg

Projekt-ID: 2

5 Aufnahmezeitpunkt: 28.07.2020

Aufnahmezeit: 40:23

Aufnahmeort: jeweiliger Arbeitsplatz (räumlich getrennt, via Telefon)

Name des Interviewers: Benn Schürmann

Charakterisierung des Interviews: Leitfaden-Interview

10 (...)

1. Könnten Sie sich kurz vorstellen? Was sind Ihre Aufgaben im Bezug auf die Gewerbeflächenvergabe?

15 #00:01:34-9# Mein Name ist Frank Ide, ich bin seit 2004 Bürgermeister hier in Grünberg. Ja die Gewerbeflächenvergabe ist die Aufgabe des Bürgermeisters (...) diese mit zu entwickeln und ggf. auch die Akquisition. Weil oft ist es so, dass man sein Gewerbegebiet hat, also noch freie Flächen hat und versucht irgendwelches Gewerbe dort hinzubekommen. Weil der Standort ist ja schon ein recht entscheidender. (...) Ob ich jetzt ein Gewerbegebiet direkt an der Autobahn oder ob ich ein Gewerbegebiet im tiefsten Vogelsberg habe. Das ist dann schon ein Unterschied, was man da besser vermarkten kann.

20 *2. Welche Rolle spielt die übergeordnete Verwaltung (EU-, Bundes-, Landes- und Regionalplanung) bzgl. der Flächenvergabe?*

25 #00:02:51-9# Also die Regionalplanung ist ja direkt übergeordnet. Der RP entscheidet, wo
können überhaupt Gewerbeflächen entstehen. Wenn von der Landes- oder Regionalplanungs-
ebene bestimmte Bereiche nicht vorgegeben werden, dann kann da eigentlich gar nichts pas-
sieren. Von daher ist der schon recht maßgebend, da kann natürlich schon einiges beeinflusst
werden. Und in den 16 Jahre meiner Amtszeit habe ich nicht mitbekommen, dass wir dadurch
irgendwie benachteiligt worden sind. (...) Das Gewerbegebiet, was wir hier direkt an der Stadt
angrenzend hatten, das ist noch zu meines Vorgängers Zeiten entstanden und seit dem haben
wir jetzt praktisch nur das eine neu gemacht. Da war die Unterstützung gut, weil wir ja eigent-
lich erst ungefähr die gleiche Fläche vor der Autobahn hatten und jetzt wurde es geändert auf
30 die andere Seite der Autobahn. Da war die Problematik, dass wir nicht alle Grundstücke er-
werben konnten, wobei es ein landwirtschaftlich sehr stark geprägten Gebiet ist, und einige
der Landwirte in keinsten Art und Weise verkaufsbereit gewesen sind. (...) Da musste der gan-
ze Flächennutzungsplan geändert werden, die Regionalplanung musste wieder zustimmen
35 und, und, und. Das Ganze war sehr aufwändig und hat uns auch fast 2 Jahre Zeit gekostet.
Aber im Endeffekt muss man sagen, es ging reibungslos durch, die Regionalplanung hat das
unterstützt und war kooperationsbereit, denn ganz am Anfang, zu meines Vorgängers Zeiten,
war das schonmal im Gespräch auf die andere Seite der Autobahnen zu gehen und das ging
damals gar nicht.

40 #00:05:20-7# Da wurde gesagt es gibt verschiedene Umweltgründe, die dagegen sprechen
und in dem Gespräch mit dem RP zehn Jahre später, als wir es geändert haben, da ist man
dann doch auf die Dinge eingegangen und hat gesagt: wir sehen die Notwendigkeit ein, dort
an der Autobahn ein Gewerbegebiet zu machen, wir sehen auch die Probleme, die auf der
aktuellen Fläche bestehen und mit bestimmten Einschränkungen, wie 20 Meter Abstand zum
45 Wald, hat das dann aber auch funktioniert.

#00:05:50-9# Okay, alle klar. Also Regionalplanung spielt eine große Rolle, sagten Sie auch gerade Bund und Land?

#00:06:01-0# Da könnte ich jetzt garnicht genau sagen, wie der Bund bei der Flächenvergabe
unterstützt.

50 *2.2. Welche Rolle spielen Planziele bei der Flächenvergabe, etwa durch das Regionale Ent-
wicklungskonzept (REK) oder den Masterplan 100 Prozent Klimaschutz?*

55 #00:06:39-6# Wir sind ja jetzt noch nicht ganz so weit, dass wir schon an die Vergabe gehen.
Aber ich denke mal eher weniger, weil wir haben jetzt (...) entschieden, dass dieses Gewerbe-
und Industriegebiet ein ökologisch nachhaltiges Gewerbegebiet werden soll. Also das wir
gerade die Themen Nachhaltigkeit, Klimaschutz relativ hoch ansetzen, das wir ganz bewusst
auch sagen, vielleicht siedeln sich dann auch Unternehmen an, die auch in diesem Bereich
tätig sind. Auf der anderen Seite haben wir im Bebauungsplan vorgegeben, dass Dächer be-
grünt werden müssen, (...) dass Bäume gepflanzt werden (...) In dem Bereich werden wir
glaube ich, keine Probleme kriegen.

60 #00:07:54-0# *Und noch eine kurze Rückfrage, weil das ja auch immer etwas unterschiedlich
ist von Gemeinde zu Gemeinde. Wie ist es denn mit dem Eigentum. Also vorher mussten
Sie es überhaupt erstmal schaffen die Fläche dort zu entwickeln, aber das Gewerbegebiet
leibt im Besitz der Gemeinde oder?*

65 #00:08:15-7# Das ist noch nicht entschieden. (...) Wir haben in der Auflage von 2015 vom RP
gesagt bekommen, wir müssen es interkommunal entwickeln, mindestens in der Beteiligung

70 einer weiteren Kommune. Das war auf der vorhergehenden Fläche auch schon so. Ich hatte auch vorher schon Gespräche mit den Bürgermeistern von Rabenau und Allendorf Fulda (...) und wir waren uns damals schon einig, dass wir das interkommunal machen. Was wir noch nicht entschieden haben, aber das soll dann jetzt kommen, (...) ob wir das alles selbst machen oder im nächsten Schritt sagen, wir suchen einen Entwickler, der das Gewerbegebiet für uns entwickelt und auch baut, der investiert und im Endeffekt nachher auch die Grundstücke verkauft. Das ist im Moment aber noch nicht entschieden.

#00:09:44-2# Gut, das heißt letzten Endes wird es so oder so zu einem Verkauf der Flächen kommen. Ob jetzt der Projektentwickler verkauft oder sie dann als Gemeinde.

75 #00:09:52-9# Genau.

#00:10:49-5# 3. Wie bzw. nach welchen Kriterien werden die Gewerbeflächen in Ihrer Gemeinde aktuell vergeben?

80 #00:11:02-9# Wir waren in der Vergangenheit nie in der Situation, dass wir so viel Nachfrage nach den Gewerbeflächen hatten, dass wir einen Kriterienkatalog aufstellen mussten mit irgendwelchen Punktevergaben, wie das teilweise in anderen Kommunen passiert. Wir haben jetzt dieses Gewerbegebiet, was es schon seit 30 Jahren in der Stadt gibt und wo wir die letzte Fläche vor vor zwei Jahren verkauft haben. Da wurde am Anfang schon wert darauf gelegt, dass sich dort Unternehmen ansiedeln, die auch Arbeitsplätze schaffen, das war mit ein Hauptkriterium. Und irgendwann gab es noch den Schritt, dass man doch mal einen großen
85 Baumarkt zugelassen hat, eigentlich sollte dort kein Verkauf stattfinden, aber spätestens mit der ein oder anderen Autowerkstatt, die sich dort angesiedelt hat und irgendwann auch Pkw-Verkauf gemacht hat, sind wir sowieso ins Wanken geraten und da der Baumarkt der sich beworben hatte, auch sehr wichtig für die Stadt war, wurde das dann ausnahmsweise genehmigt. Und auf der anderen Seite kann man sagen, dass auch in dem Baumarkt dann einige
90 Arbeitsplätze geschaffen worden sind. Von daher was das schon eine gute Sache.

95 Aber direkte Voraussetzungen haben wir nie verschriftlicht, dass wir jetzt irgendetwas festgelegt haben. Nach dem Motto, wenn das Unternehmen die und die Voraussetzungen nicht erfüllt, hat es keine Chance. Das haben wir in der Vergangenheit nie gemacht. Und jetzt aktuelle sind wir gerade in der Zwischenphase, (...) für das Neue überlegen wir uns die ein oder andere Vorgabe. (...)

100 #00:13:15# In dem neuen Gewerbegebiet direkt an der Autobahn ist kein Einzelhandel zulässig, d.h. wir wollen dort ganz bewusst eher produzierendes Gewerbe ansiedeln. Wir sagen auf der anderen Seite dort aber auch, dass keine Vergnügungsbetriebe sein dürfen, das ist im B-Plan schon festgelegt. Wir haben gestern in dem Gespräch mit der GEFAK überlegt und das müssen wir auch immer mit den drei Kommunen tun, gibt es sonst noch irgendetwas, was wir dort nicht haben möchten? Oder, das wäre etwas was dann interkommunal überlegt werden muss, gibt es Dinge, die man nach einem Punkteschema bewertet.

105 #00:14:06-3# Wir haben da gestern auch viel hin und her diskutiert, weil es ist klar, der Standort an der Autobahn ist nunmal interessant, (...) mit Sicherheit auch für Logistiker. Aber wir haben schon gesagt, wir möchten jetzt ungern diese 250.000 Quadratmeter komplett an ein Logistikunternehmen verkaufen oder vermieten. (...) Es kann schon vielleicht ein Großer dabei sein, aber trotz allem wollen wir gerne mehrere Bewerber dort ansiedeln.

110 #00:15:21-1# Ein Teil davon wollen wir auch als Industriegebiet ausweisen also nicht nur
reines Gewerbegebiet. Das wird etwa 60.000-70.000 Quadratmeter an Fläche brauchen. Das
haben wir gesagt, das ist zwar schon ein Viertel der Fläche, aber das wäre es uns auch wert.
Und es wird immer noch genügend Fläche übrige bleiben für andere Betriebe. (...)

*#00:16:01-9# Okay, also das heißt, gibt es schon gewisse Kandidaten, die Sie eher bevorzugen
würden oder ablehnen würden?*

115 #00:16:09-9# Doch, ja kann man schon so sagen. Das ist natürlich auch noch so ein Punkt,
der noch so ein bisschen in der Schwebe ist. In dem Moment, wenn die Stadt Grünberg sagt,
wir machen das alles selbst, dann haben wir natürlich die Hand drauf und können das ent-
scheiden. Wobei man dabei immer überlegen muss, wie groß ist dann eben der politische
Druck. Wer entscheidet dann im Endeffekt welches Gewerbe dort hinkommt? Macht das der
Bürgermeister? Macht es der Magistrat? Gibt es eine Stadtversammlung? (...)

120 #00:16:46-1# Und dann kann es natürlich auch sein, dass wenn man drei mal nein gesagt hat,
dass dann irgendwann jemand kommt und sagt: "Jetzt macht aber mal hin. Überall wird ge-
sucht, aber ihr verkauft nix." Und wenn man es auf der anderen Seite einem Entwickler oder
Projektierer gibt, dann kann man vielleicht im Vorfeld durch einen städtebaulichen Vertrag
ein paar Einschränkungen machen. Aber wir werden es nicht hinkriegen, dass wir sagen, dass
125 unser Projektierer jedes Gewerbe, was dort ansiedeln möchte, vorher ein Genehmigungsver-
fahren bei der Stadt durchlaufen muss. Das wird vermutlich auch nicht funktionieren. (...)

*#00:17:26-6# Also das heißt der Vorteil gegenüber Projektentwicklung wäre jetzt, dass Sie
noch mehr Einfluss einfach auf die Vergabe hätten?*

130 #00:17:37-7# Ja ich denke das ist mit einer der großen Vorteile, einmal die Preisgestaltung
und (...) wenn man nachher die Grundstückspreise kalkuliert, kommt man auf eine Summe,
die man eigentlich haben müsste pro Quadratmeter und dann ist natürlich die Frage, ob man
es für den Preis auch los bekommt.

135 #00:18:09-3# Ich kenne ein paar Beispiele von Nachbarkommunen, da geht es jetzt um klei-
nere Gewerbegebiete, die sind auch nicht direkt an der Autobahn, aber den Quadratmeter den
die in dem Gewerbegebiet verkaufen, das sie es überhaupt loswerden, da legen die im Prinzip
nochmal etwas drauf. Das müssen wir natürlich nicht unbedingt und haben. (...) In dem Mo-
ment wo Sie es an einen Projektierer abgeben, der kalkuliert das einmal vorher durch, der
baut im Endeffekt nachher. (...) Dann ist man relativ schnell fertig, hat relativ wenig Aufwand
140 in der Verwaltung und das Geld, was wir in den letzten Jahren ausgegeben haben, haben wir
auf einen Schlag wieder drin. Aber ja, man vergibt natürlich schon ein bisschen die Entschei-
dungshoheit.

#00:19:14-8# Ja, alles klar. Also ich weiß nicht, ob ich das vorhin richtig verstanden habe:

145 *Wenn jetzt ein Unternehmen, was in der Region schon besteht und sich erweitern möchte,
würde auch eher den Zuschlag kriegen, als zum Beispiel ein Unternehmen, was von ganz
woanders herkommt?*

#00:19:38-8# Ja gut wir würden natürlich schon gucken, weil auch ein Unternehmen was von
woanders kommt kann auch ein gutes Unternehmen sein, was Arbeitsplätze schafft und gege-
benenfalls auch Gewerbesteuer zahlt. Wir würden uns das Unternehmen schon angucken (...)

150 also gerade auch in Bezug auf ein nachhaltiges Gewerbegebiet, ist es ein Unternehmen mit Zukunftschancen? (...)

#00:20:59-3# Und nachhaltiges Gewerbegebiet, heißt das, da sind auch bestimmte Kriterien mit gemeint? Oder sind die bisher noch offen die Kriterien?

155 #00:21:10-8# Ja im Bebauungsplan haben wir das festgelegt. Da ging es überwiegend um das Thema Grünflächen. (...) Aber wir haben im Bebauungsplan nicht explizit festgelegt, dass beispielsweise nur Unternehmen ansiedeln, die in der "Zukunftsbranche" tätig wären. (...)

#00:23:05-1# Also das heißt aber die Kriterien sind vor allen Dingen erstmal Nachhaltigkeitskriterien, die im Bereich Ökologie sind?

160 #00:23:14-5# Man spricht ja bei Nachhaltigkeit auch von sozialer Nachhaltigkeit, also Kriterien wie zum Beispiel die Branchenvielfalt vor Ort zu erhöhen, um zum Beispiel das Jobangebot für die jungen Menschen vor Ort zu erhöhen. Spielt sowas auch eine Rolle bei Unternehmen, die sich eventuell ansiedeln wollen?

165 #00:23:35-7# Also in der Diskussion war das schon. Ich meine das sind Dinge, die kommen nicht in den Bebauungsplan rein, das geht nach Baurecht und anderen gewissen Punkten, also das kann man dann später in die städtebaulichen oder die Verkaufsverträge für die Grundstücke mit reinschreiben. (...) Darum ging es jetzt kürzlich auch wieder als wir über die Logistikunternehmen gesprochen haben. Und manche gesagt haben, Logistiker möchten wir auf keinen Fall, wir wollen qualitativ hochwertige Arbeitsplätze haben. (...) Aber es muss auch Arbeitsplätze geben im eher niedrigschwelligen Bereich, wo eben auch Menschen, die nicht unbedingt studiert haben eine Arbeit finden können. Also wir gehen schon davon aus, dass wir jetzt nicht ein Technologiezentrum direkt an die Autobahn bekommen, sondern einen bunten Mix. (...)

170 #00:25:10-2# Gut also geht es bei diesem Mix um eine Vielfalt an Beschäftigungsmöglichkeiten?

#00:25:17-9# Ja genau.

175 #00:25:23-2# Und dass ein Kriterienkatalog für das aktuelle Gewerbegebiet verwendet wird, ist noch offen oder in der Diskussion?

180 #00:25:32-0# Ja darüber haben wir gestern gesprochen. Das wurde auch von der GEFAK angesprochen. Und wir sind jetzt so verblieben, dass wir ein Treffen machen mit dem Geschäftsführer und dem Verbandsvorsitzenden vom Salzbödetal, dort ist auch ein interkommunales Gewerbegebiet entstanden. Und der sagt, er hat ein paar Kriterienkataloge, die er uns zur Verfügung stellen könnte. (...)

185 #00:28:28-1# Und deswegen wollten wir uns eben auch über einen Kriterienkatalog unterhalten. Weil gestern auch schon rauskam, dass aus einer Kommune gesagt worden ist: "So ein Gewerbe möchten wir jetzt nicht bei uns ansiedeln, weil das wäre Konkurrenz für den der bei uns direkt vor Ort ist." Da hab ich aber auch gesagt (...) wir werden nicht zu allem nein sagen können. Weil am Ende des Tages sind wir soweit, dass wir überhaupt kein Gewerbe mehr ansiedeln können, weil jeder Angst hat, dass irgendeinem heimischen Unternehmen Konkurrenz gemacht wird.

#00:29:23-6# 5. Welche Probleme sehen Sie bei der aktuellen Flächenvergabe?

190 #00:29:43-1# Man bekommt die Diskussionen im Landkreis Gießen schon mit, und wir haben uns da bis jetzt immer dezent rausgehalten. Weil dieses Gewerbegebiet an der Autobahn hat schon lang genug gedauert, jetzt ist es auch irgendwann so weit, dass es entwickelt werden kann. Deswegen haben wir uns eben eher rausgehalten, wenn sich andere um die Flächen gestritten haben. (...) Ich kann auf der einen Seite die Kommunen verstehen, die sagen ein
195 bisschen Gewerbegebiet brauchen wir schon, zumindest für die heimische Wirtschaft. (...) Aber auf der anderen Seite muss man schon gucken, wir können einfach nicht an jeder Stadt, die an der Autobahn liegt 20-30 Hektar Gewerbegebiete entwickeln. (...) Das ist dann einfach zu viel Flächenverbrauch und was das Thema Ökologie angeht ist man da heute schon ein Stückchen weiter, also noch vor 20, 30 Jahren. (...)

200 #00:31:31-1# Also man muss schon sagen, das von Seiten des RP, was momentan regionalplanerisch läuft eigentlich schon ein ganz guter Weg ist. Dass man sich Gedanken macht für die nächsten Jahre und sagt: dort oder dort kann etwas in der Größe hinkommen. Und ich finde auch den Gedanken gut, dass man sagt, jede kleinere Kommune kann 5 Hektar Gewerbegebiet weiterhin bekommen. Sodass jeder noch etwas bekommen kann, ohne das man Angst
205 haben muss, der eine nimmt dem anderen etwas weg.

#00:32:00-1# Gut. Und denken Sie Kriterienkataloge sind ein sinnvolles Instrument für die Gewerbeflächenvergabe?

#00:32:06-2# Ja, das glaub ich schon. Weil wenn jetzt heute neue Gewerbeflächen an der Autobahn, wirklich verkehrszentral und in guter Lage entstehen, glaube ich schon, dass die
210 Nachfrage da sein wird. (...) Und spätestens dann wird es sinnvoll sein einen Kriterienkatalog zu haben.

#00:32:41-1# Und? Sollten solche Kriterien stärker als bisher Aspekte der Nachhaltigkeit, also beispielsweise ökologische, klimatische, soziale, lokalwirtschaftliche Anforderungen erfüllen?

215 #00:32:55-9# Ein klares Ja. (...)

#00:33:31-3# Alles klar. Aber Sie als Kommune haben eigentlich schon alle Handlungsspielräume und Möglichkeiten so eine alternative Vergabep Praxis mit so einem Kriterienkatalog zu errichten?

#00:33:44-0# Jein. (...) Wenn wir jetzt dieses Gewerbegebiet entwickeln lassen durch einen
220 Projektierer, da hat sich die Frage aufgetan: Müssen wir so etwas ausschreiben?

Und können wir jetzt einfach jemanden suchen (...) und beauftragen damit?

#00:34:11-0# Und da kam schon die Aussage, dass es prinzipiell vergaberechtlich ein Problem ist, wenn man einfach an irgendjemanden verkauft. Und deswegen haben wir uns schon Gedanken gemacht zur Konzeptvergabe d.h. dass wir sagen die Stadt Grünberg hat 25 Hektar
225 Gewerbe- und Industriegebiet, was dort entsteht und wir legen bestimmte Kriterien fest auf die es uns ankommt und machen dann eine Ausschreibung(...). Und dann bewerben sich verschiedene Projektierer und wir können dann anhand dieses Kriterienkataloges über eine festgelegte Punktevergabe sagen, das ist zwar der Projektierer, der uns den höchsten Quadratmeterpreis zahlt, (...) aber das ist auch derjenige, der eine große Logistikhalle dort drauf bauen

230 möchte und deswegen kriegt er für seine Idee 0 Punkte und den Preis 100 Punkte und ist dann vielleicht trotzdem raus, weil ein anderer uns zwar ein bisschen weniger Geld bietet uns aber von seinem Gesamtkonzept überzeugt. (...)

#00:37:25-9# Also, das heißt, welche Projektierer bietet das beste Konzept für Sie als Gemeinde?

235 *#00:37:32-5#* Ja und in dieser Ausschreibung könnte man ja verschiedene Dinge als Punkte vorgeben und könnte dann sagen, derjenige der eine relativ hohe Vielfalt in seine Bewerbung reinbringt, der kriegt schonmal mehr Punkte, wie derjenige, der sagt: "Ich baue da jetzt eine große Halle hin und vermiete die an irgendjemand." (...)

240 *#00:37:34-1#* Das hatten wir jetzt gestern einfach mal so durchgesponnen, wo das ein oder andere Problem oder Vor- oder Nachteil der verschiedenen Vergabe sein kann.

#00:38:08-3# Ich hatte den Begriff Konzeptvergabe immer eher im Wohnbereich vor allem verortet?

245 *#00:38:14-1#* Da kenne ich ihn auch her. Weil der LK Gießen hat vor zwei, drei Jahren ein Wohnprojekt gemacht und das fand ich eigentlich spannend und habe mich da mit der Landrätin unterhalten und habe mir das auch mal erklären lassen. Und das auch der Gedanke zu sagen, wenn das beim Wohnbereich geht, warum soll das nicht auch im Gewerbebereich gehen. Im Gewerbebereich ist es vielleicht sogar noch ein bisschen einfacher, weil im Wohnbereich kommen einfach noch viel, vielmehr Kriterien zum tragen, wie im Gewerbegebiet vermutlich. (...)

Interviewpartner: Lars Burkhard Steinz
Position: Bürgermeister der Gemeinde
Projekt-ID: 3

5 Aufnahmezeitpunkt: 22.07.2020

Aufnahmezeit: 24:39

Aufnahmeort: jeweiliger Arbeitsplatz (räumlich getrennt, via Telefon)

Name des Interviewers: Benn Schürmann

Charakterisierung des Interviews: Leitfaden-Interview

10 *Könnten Sie sich kurz vorstellen? Was sind Ihre Aufgaben im Bezug auf die Gewerbeflächenvergabe?*

#00:01:00-1# Mein Name ist Lars Burkhard Steinz, Bürgermeister der Gemeinde Heuchelheim an der Lahn. Ich bin seit September 2009 Bürgermeister dieser kleinen Kommune.

#00:54# Und was sind ihre Aufgaben im Bezug auf die Gewerbeflächenvergabe?

15 *#01:00#* Bei kleinen Kommunen ist es so, dass auch wir ein Bauamt haben, aber in der Regel werden Anfragen auf Gewerbeflächen direkt an den Gemeindevorstand, respektive den Magistrat, herangetragen und das bearbeitet dann der Bürgermeister mit seiner Fachabteilung und legt es dann dem Entscheidungsgremium vor. Das ist auch an gewisse finanzielle Grenzen gebunden. Das heißt, wenn das Gewerbegrundstück keine breite Fläche beinhaltet, die über

20 eine bestimmte Zahl an Erlösen hinausgeht, dann ist es so, dass sogar die Gemeindevertretung, also das Gemeindeparlamenten darüber entscheiden muss.

2. Welche Rolle spielt die übergeordnete Verwaltung (EU-, Bundes-, Landes- und Regionalplanung) bzgl. der Flächenvergabe?

25 #00:02:06-4# Eine starke Rolle spielt der RP Mittelhessen mit Sitz in Gießen. Dort gibt es eine Abteilung für Regionalplanung und die sind immer zwingend zu beteiligen bei der Ausweisung oder Vergabe von Gewerbegebieten. Und aktuell wird im RP Mittelhessen die Linie gefahren, wenn neue Gewerbegebiete entwickelt werden, diese interkommunal - also mit mehreren beteiligten Kommunen - zu entwickeln.

30 #00:02:29-7# Von Europäischer oder Bundesebene ist in der Praxis weniger weniger zu spüren.

2.1. Werden sie von dieser eventuell unterstützt oder eingeschränkt?

35 #00:03:14-3# Für unsere Kommune kann ich das verneinen. Das liegt aber auch daran, dass die Gemeinde Heuchelheim aktuell 0 Quadratmeter Gewerbefläche noch zu vergeben hat. Heuchelheim ist die flächenkleinste Gemeinde im Bezirk Mittelhessen. Wir haben hier nur 1000 Hektar Fläche und nur 2 Industriegebiete, Heuchelheim Nord und Heuchelheim Süd, und da ist alles kommunale schon vergeben. Es gibt noch frei Lücken, das ist aber dann privat und da können wir ja nur planerisch was darüberlegen.

#00:04:20-9# Wie bzw. nach welchen Kriterien werden die Gewerbeflächen in Ihrer Gemeinde aktuell vergeben?

40 #00:04:22-7# Wir haben eine Energie- und Umweltkommission, die die Gemeindepolitik berät und da ist klar, dass wir den Wandel hin zu zukunftsfähigem Gewerbe und Industrie begleiten wollen. Zumindest haben wir Ausschlusskriterien, dass wir keine "Schmutzindustrie" wollen bei uns. Vor Jahren gab es mal eine Anfrage, ob wir eine Klärschlammverbrennung im Gemeindegebiet haben wollen und das haben wir dankend abgelehnt. Also der Zug geht von einem Produktionsstandort weiter hin zu einen Produktions- und Dienstleistungsstandort, wo wir sehen wollen, dass das alles zukunftsträchtige Industrien sind. Das ist so die grobe Richtlinie.

#00:05:00-2# Also, das heißt, Sie stellen auch gewisse Anforderungen an die interessierten Unternehmen, kann man so sagen?

50 #00:05:10-4# Ja, also aus der kommunalen Praxis, also auf der untersten Ebene der Verwaltung, läuft es tatsächlich so ab: Ein Unternehmen fragt an, innerhalb der Kommune wird dann geschaut, ob das Unternehmen passt, also ob das seriöse, solvente Geschäftsleute sind und dann steht dem eigentlich nichts entgegen.

55 #00:05:40-3# Zu Punkt 3 und 4 kann ich nicht mehr sagen, das ist hier schlicht Verwaltungshandeln.

4. Inwiefern sind bei Ihnen in der Gemeinde alternative Vergabeverfahren bisher ein Thema oder bekannt, bspw. durch den Austausch mit anderen Gemeinden?

60 #00:07:43-6# Ich war früher bei der Stadt Gießen und von dort kann ich berichten, dass die Vergabekriterien früher frei Hand waren bis in die 80er und 90er Jahre. Ich kann mich an den Fall einer Kartoffelchipsfabrik erinnern, die nach Gießen wollten aber abgelehnt worden einfach weil man das nicht wollte.

65 Also es ist gut, dass es Vergabekriterien gibt, aber ich kann aus meiner Erinnerung berichten, dass es früher wirklich frei Hand Vergabe war in den allermeisten Kommunen. Und das war hier auch nicht anders. Also in meinen letzten 10 Jahren hat es hier ein oder zwei Neuansiedlungen gegeben, was darin begründet ist, dass es fast gar keine freien Flächen mehr gibt. Ich glaube, dass man das vorher einfach hat laufen lassen. Wir haben Industriegebiet entwickelt, planerisch überzogen, haben es aber versäumt, als wir in Besitz der Flächen waren und dann hat sich ein ganz bunt scheckiges Bild ergeben, dass einfach die privaten Besitzer der Industrieflächen das an die Leute vergeben haben, die ihnen gerade gepasst haben.

70 #00:09:01-1# Also wer zuerst anfragt bekommt den Zuschlag?

#00:09:06-4# Ja, kann man so sagen. Wer den Privaten einen hohen Preis bietet und solange es in Einklang mit den Richtlinien war, der er konnte das dann machen. Also da sind die kommunalen Einflussmöglichkeiten gering gegen Ansiedlung auf privatem Gelände.

#00:09:30-6# 5. Welche Probleme sehen Sie denn bei der aktuellen Flächenvergabe?

75 #00:09:38-0# Ich sehe die Probleme darin, dass wir ein hoch entwickeltes Planungsverfahren haben, aber es zieht sich mittlerweile zulange hin. Ich kenne von Nachbarkommunen, dass es 2-3 Jahre dauert, bis man von der Planung bis zur Umsetzung kommt. Das Planungsrecht muss hier deutlich vereinfacht werden. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange die ist in zweispurigen Planungsverfahren viel zu lange. Es gibt eine Vielzahl von Einflussnahmemöglichkeiten, dass das Ganze zu stoppen kommt und zum stocken kommt es tatsächlich. Da können wir ja Firmen vergleichen, die im Ausland und hier einen Sitz haben. Da fällt Deutschland wirklich zurück durch das deutsche Planungsrecht und aus gutem Grund hat man das mal so ausgerichtet, aber es muss natürlich immer einen gesunden Mittelweg geben. Zurzeit ist es zu schwerfällig und bringt das Ganze zum Stocken.

85 #00:10:38-0# Okay, also dass einfach der Zeitraum von Anfrage bis zur Projektumsetzung einfach zu lang ist?

90 #00:10:45-5# Ja, es ist zu lang und auch, wenn eine Kommune denn mal eine Gewerbefläche ansiedeln möchte, dauert das zu lang. Da sind mittlerweile 5-6 Jahre zwischen Idee und Umsetzung und das ist natürlich in Wirtschaftskreisen ein zu langer Zeitraum. Dann ist das Unternehmen nicht im Nachbarort, sondern ganz woanders. Kriterienkataloge können ein sinnvolles Instrument sein, dürfen aber auch nicht so einschränkend wirken. Also ich sag jetzt mal bei 100 Prozent Nachhaltigkeit, wenn man das in der Praxis zu eng schneidet, kann das auch dazu führen, dass man dann feststellt, dass die Gewerbeflächen gar nicht gefüllt werden, die man für teuer Geld entwickelt hat.

95 #00:11:40-5# *Gut, als das heißt aber eigentlich auch für verschiedenste Größen, also von den Kommunen her gesehen sind Kriterienkataloge ihrer Meinung nach sinnvoll? Auch für kleinere Kommunen?*

100 #00:11:55-8# Die Kriterienkataloge können sinnvoll sein, sie dürfen aber nicht den Effekt haben, dass sie zusätzlich zu den Hindernissen des Planungsrechts auch noch eine beschneidende Wirkung haben.

#00:12:09-6# Ja, also ich hoffe, es ist klar, was ich damit sagen will. Nicht, dass da noch eine Schippe draufgelegt wird. Weil dann bewegt sich hier leider gar nichts mehr.

105 #00:12:26-4# Ein Beispiel ist die Henninger Brauerei, die hat ein neues Brauereigelände gesucht. Also die Gewerbeflächensuche, zeigt sich ja in den Ballungsgebieten, ist ja eher ein Glücksspiel, dass man überhaupt noch Gelände findet, was grundsätzlich geeignet ist. Wenn man dann noch die Anforderungen zu drüberlegen, naturschutzrechtliche planungsrechtliche und dann noch ein paar neue, dann führt das in der Regel dazu, dass dann nichts mehr geht.

110 #00:13:01-9# *Okay, ja die Überlegung kommt auch daher, dass man sagt man hat nur noch so wenig Flächen und es gibt quasi mehr Nachfrage als Angebot, dass man irgendwelche Kriterien zur Auswahl anlegen muss.*

#00:13:18-7# Ja, das stimmt. Zum Beispiel in dem Fall "Wie soll ich jetzt 200 Hektar Logistik vergeben?"

115 #00:13:34-5# Wenn ich schon ein entwickeltes Gewerbegebiet habe, sollte man es natürlich an möglichst hochwertigen Industrien vergeben. Die im Idealfall noch ökologisch, und sozial nachhaltig sind.

#00:13:47-7# Eine gegenläufige Entwicklung, das gebe ich nur zu bedenken, ist natürlich unsere Gesellschaft. Es bedarf der Logistik, jeder bestellt gerne online. Aber auch diese Hallen müssen irgendwo stehen.

120 #00:18:12-7# *Gibt es denn bestimmte Kriterien, von denen sie meinen, dass sie zukünftig bei der Flächenvergabe stärker berücksichtigt werden, wenn er zum Beispiel mehr Leute anfragen, als es Flächen gibt?*

#00:18:29# Der generelle Wunsch ist, da wir einfach eine begrenzte Fläche haben, wünschen wir uns von einem Unternehmen, dass es einen möglichst geringen Flächenverbrauch hat.

125 #00:19:01-4# *Ja also das heißt quasi auch, dass das Unternehmen auf der zu bebauenden Fläche nicht die komplette Fläche versiegelt, sondern vielleicht auch nur eine Teilversiegelung macht?*

#00:19:10-4# Ja ich denke das sollte heutzutage eigentlich Standard sein.

Interviewpartner: Markus Reusch
Position: Bürgermeister der Gemeinde Langgöns
Projekt-ID: 4

5 Aufnahmedatum: 22.07.2020

Aufnahmezeit: 29:39

Aufnahmeort: jeweiliger Arbeitsplatz (räumlich getrennt, via Telefon)

Name des Interviewers: Benn Schürmann

Charakterisierung des Interviews: Leitfaden-Interview

10 #00:00:32-9# *Könnten Sie sich kurz vorstellen? Was sind Ihre Aufgaben im Bezug auf die Gewerbeflächenvergabe?*

#00:00:50-7# Ja gerne, mein Name ist Markus Reusch ich bin Bürgermeister der Gemeinde Langgöns und bin jetzt 37 Jahre alt. Das ist glaube ich im Vergleich noch relativ jung, ich bin auch erst seit gut einem Jahr Bürgermeister hier in der Gemeinde, also seit dem 01.06. letzten
15 Jahres, daher habe ich noch keine langjährige Erfahrung, aber ich war zuvor schon drei Jahre der erste Beigeordnete, also Stellvertreter und auch mit im Gemeindevorstand und hatte hier schon Einblick in dieses Thema. Wir sind eine Gemeinde mit 6 Ortsteilen und 12.000 Einwohner eher im ländliche Raum noch aber durchaus von Infrastruktur und auch von der Anbindung nach Gießen aber auch als ein erweiterter Ausläufer vom Rhein Main Gebiet ein attraktiver Standort für Gewerbe. Daher ist meine wesentliche Aufgabe schon aufgrund der
20 Verwaltungsgröße die persönlichen Gespräche mit Interessenten zu führen und auch die Kontaktpflege zu bestehenden Gewerbebetrieben vor Ort und letztendlich auch die Verhandlungen über Ansiedlung oder das Interesse. Das heißt zusammen mit den Verwaltungsmitarbeitern des Hauptamtes, also dem Liegenschaftsamt.

25 #00:02:32-2# *Okay, alles klar? Also jetzt keine extra Abteilung für Wirtschaftsförderung oder?*

#00:02:37-2# Nein dafür sind wir zu klein, für eine eigene Abteilung.

#00:02:44-4# *Welche Rolle spielten die übergeordnete Verwaltung, also EU, Bundes-, Landes- oder Regionalplanung bei der Flächenvergabe?*

30 #00:03:04-1# Also das ist auch ein ganz wesentlicher Punkt, der bei uns mit reinspielt. Ganz wesentlich ist, was auch im Moment ansteht, Regionalplanung auch Flächennutzungspläne, d.h. welches Gesamtkontingent an Gewerbeflächen wird uns als Kommune zugestanden? Das ist natürlich immer wieder auch eine Überarbeitung und es gibt unterschiedliche Interessen. Während wir als Kommune Interesse an Entwicklungsmöglichkeiten haben, ist das was den
35 Regionalplan angeht schon begrenzt. Das ist ja auch die ganze Diskussion aktuell mit interkommunale Zusammenarbeit, um natürlich auch den Flächenverbrauch zukünftig zu begrenzen. Aber hier haben wir Eingaben gemacht und möchten gerne konkret im Umfang von zehn Hektar in den nächsten Jahren Entwicklungsmöglichkeit haben. Das wäre ein wesentlicher Punkt. Dann haben wir hier vor Ort eine Besonderheit im Ortsteil Langgöns selbst, der namensgebend ist und mit etwa 6000 Einwohnern der größter Ort ist und auch mit Bahn und
40

Autobahnanbindung, auch der attraktive Gewerbestandort. Dort haben wir gleichzeitig im Umfeld des Ortes ein großes Hamstervorkommen, eines der deutschlandweit bedeutendsten, was den Naturschutz angeht. Also das ist ein Sonderförderprogramm des Umweltministeriums, ein Geschäftsführerprojekt, was hier schon mehrfach ausgezeichnet und gewürdigt
45 worden ist und das hat natürlich auch direkte Auswirkungen auf die Flächenvergabe. Das heißt, das ist besonders zu berücksichtigen und schränkt uns bei vielen Flächen, die in Frage kämen für eine Entwicklung schon stark ein. Also das wäre mal im Bereich der Naturschutzprojekte ein Beispielen dafür, die jetzt hier vor Ort eine wesentliche Rolle spielen.

#00:05:28-3# Vielleicht ein Beispiel noch, in einem Bereich merken wir es auch, was die Einzelhandelsflächen angeht. Da gibt es ja auch eine Flächenbegrenzung oder eine Gesamtflächenzahl, die man nicht überschreiten darf um ruinösen Wettbewerb zu vermeiden und da sind wir was die Nahversorgung angeht schon an ein Limit geraten, was jetzt zukünftig eine Möglichkeit der Ausweisung von Neuansiedlungen vom Einkaufsmarkt angeht.
50

#00:06:04-9# Sie sind also schon am Limit?

#00:06:07-1# Ja, wir sind damit auch gut versorgt. Also wir haben vor Ort Rewe, Aldi, Lidl angesiedelt. Aber da sind wir dann jetzt auch an der Grenze angelangt.
55

#00:06:26-2# Gut, dass heißt, man kann festhalten der Regionalplan Mittelhessen spielt schon eine wesentliche Rolle bei der Gewerbeflächenvergabe?

#00:06:36-2# Ja und das ist ja im Moment eine Aufstellung und wir hoffen eben das dort die von uns angewiesenen Stellungnahmen und die Größenordnung uns zugewiesen werden, weil das sonst die zukünftige Entwicklung schon sehr beeinträchtigen würde.
60

#00:06:55-1# Ok alles klar. Und andere Planziele, sagen wir mal durch das regionale Entwicklungskonzept, das ja eher einen informellen Charakter hat oder der Masterplan "100% Klimaschutz" - spielen die bei der Flächenvergabe eine Rolle bei ihnen in der Gemeinde?

#00:07:16-3# Ja also eigentlich schon. Wir liegen ja sozusagen an diesem Korridor, entlang der zentralen Verkehrsachsen, da sind wir glücklicherweise mit dabei und finden uns da eigentlich wieder. Was den Klimaschutz eher in einer indirekten Weise. Es wird zumindest diskutiert aktuell. Einmal das Thema Nutzung von Synergien, also wir haben mit bestehenden Betrieben das Thema, das einige energiestarke Unternehmen, also die viel Energie verbrauchen und auch große Abwärme haben. Und sind gerade in der Diskussion, wie wir diese Energie nutzbar machen, damit die nicht einfach verpufft. Das ist ein ganz spannender Prozess. Der zweite Part ist jetzt, dass wenn wir jetzt neues Gewerbegebiet ausweisen würden, welche Festsetzung macht man im Bebauungsplan, die Energieeffizienz oder auch was die Auslastung der Gebäude angeht, schreibt man beispielsweise PV-Anlagen oder Ähnliches. Also das sind informelle, beziehungsweise implizite Umsetzung oder Diskussionen, die wir im in dem Bereich haben.
70
75

#00:08:48-7# Okay, das heißt also wenn ein neuer Bebauungsplan erstellt wird und sie dann neue Sachen festlegen, da hat es natürlich schon einen sehr verbindlichen Charakter?

80 #00:09:03-0# Ja. Das ist was die Gemeinde aufgrund von eigenen politischen Vorstellungen freiwillig macht. Das ist jetzt keine Einschränkung von oben. Wobei durch dieses Generalziel Klimaschutz, Energieeffizienz oben darüber steht.

#00:09:25-3# Gut, dann kommen wir mal zum nächsten Fragenteil. Nach welchen Kriterien werden oder wurden bisher die Gewerbeflächen bei ihnen in der Gemeinde vergeben?

85 #00:09:36-8# Ja, da gibt es eine unterschiedliche Historie. Ganz formell aufgestellte Kriterien gibt es bisher nicht, also keinen Kriterienkatalog in der Form. Den gibt es für die Bauplatzvergabe für das Wohnen, aber nicht im Bereich Gewerbe. Es gibt aber so grundsätzliche Ansiedlungsziele.

#00:10:06-4# Okay und beim Wohnen ist das dann sowas wie Konzeptvergabe oder so etwas in die Richtung?

90 #00:10:12-5# Nein, beim Wohnen muss man sich vorstellen, gibt es ein Punktesystem. Das heißt, wenn es mehr Bewerber auf einen bestimmten Bauplatz oder ein Baugebiet gibt, als Plätze zu vergeben sind, dann wird so ein Punktesystem eingesetzt. Also da spielen eine Rolle Familie, Kinder, hat man schon Eigentum, ist man ehrenamtlich aktiv. Also das sind ein paar Beispiele, wo wir einfach unsere Ansiedlungsziele, wie Bauplätze für junge Familien gewährleisten wollen. Aber so konkret als Richtlinie gibt es sowas im Gewerbebereich nicht, aber so konkrete Ansiedlungsziele. Das hat sich auch in den letzten Jahre bei uns verändert. Die Gemeinde liegt eben in der Nähe von zwei Autobahnkreuzen, mitten in Deutschland verkehrsmäßig so günstig, dass es immer das Thema Logistik gab und wir hier ein langjähriges Großspediteur-Unternehmen angesiedelt haben, aber auch immer das Interesse von Logistikern hatten. Und in den letzten Jahrzehnten war die Ansiedlungspolitik auch in diese Richtung, so hat zum Beispiel die Deutsche Post ein großes Briefzentrum in Langgöns und hat das auch noch einmal erweitert um eine Zustellbasis. Was vor allen Dingen ein ganz großes Projekt, wo wir schon ein bisschen früher waren als andere, was das Thema interkommunale Zusammenarbeit angeht, haben wir mit der Stadt Butzbach zusammen ein ehemaliges Kasernengelände umgewandelt in den heutigen Magna Park Rhein-Main. Das ist ein großes Logistik-Gewerbegebiet. Dort haben sich Lidl angesiedelt, UPS, aber auch Bosch, die dort Verteil- und Zentrallager unterhalten.

110 Das war so ein Schwerpunkt der privaten Erschließung und ist eines der Vorzeigeprojekte, wo wir auch relativ stolz drauf sind, weil das ein gutes Beispiel ist, wie die Transformation von so einem Gelände vonstatten gehen kann. Und wie Logistik zentrale an einem verkehrsgünstigen Ort angesiedelt werden kann, ohne dass es kleinere Dörfer verkehrsmäßig zu stark belastet. Und dann gibt es auch noch das Thema Flächenverbrauch gerade beim Thema Logistik sind das in der Regel sehr, sehr große Hallen und Flächen, wo aber relativ wenig Arbeitsplätze entstehen.

115 Also das war jetzt schonmal die Historie und jetzt hat es sich aber schon gewandelt, dass wir heute stärker den Fokus setzen wollen auf mittelständische, regionale Unternehmen und vor allen Dingen auch produzierendes Gewerbe. Weil wir ansonsten von den Flächen her ausgereizt sind und auch die großen Logistikflächen hingegen auf Widerstand stoßen und wir da

120 den Fokus einfach ein bisschen anders setzen wollen, um eine intensivere Ausnutzung und auch die Wertschöpfung vor Ort zu haben.

#00:14:57-1# Also kann man schon sagen, dass es eine andere Zielorientierung ist, wenn auch ohne einen Kriterienkatalog?

125 #00:15:11-7# Ja genau. Konkret haben wir für ein größeres Grundstück mehrere Interessenten zur Zeit und dem einen oder anderen haben wir aus diesen Gründen schon abgesagt und den Bewerberkreis innerhalb des Gemeindevorstands eingeschränkt, auf Grundlage dieser grundsätzlichen Zielausrichtung.

#00:15:34-1# Okay. Und können Sie nochmal kurz sagen, was es für Kriterien waren, dass Sie dann zum Beispiel ausgeschlossen haben oder andere bevorzugen?

130 #00:15:48-1# Ja also Ausschlusskriterien gibt es eigentlich keine, sondern es gibt Kriterien, die andere favorisieren dann. Das wäre einmal produzierendes Gewerbe oder Überschuss-Wertschöpfung vor Ort, das wäre Regionalität, also endogene Entwicklung auch aus dem Ort heraus oder der Region als exogen, von außen.

#00:16:27-9# Also eine regionale Verankerung, könnte man sagen.

135 #00:16:30-9# Ja, was ein Pluspunkt ist aus unserer Sicht, sind immer inhabergeführte Unternehmen, was häufig mit Mittelstand zusammenhängt. Also mittelständische und inhabergeführt wär ein Argument und natürlich auch die dem Projekt prognostizierte Gewerbesteuerentwicklung ist aus unserer Sicht immer ein wichtiges Argument. Und dabei spielt auch eine Rolle, haben wir bei so einem großen Unternehmen gemerkt, wie die Deutsche Post oder Lidl, läuft es so, dass das nach einer Zerlegung geht anhand der Personen, die vor Ort beschäftigt
140 sind, der Gewerbesteueranteil, den sie als Kommune erhalten. Und das ist natürlich bei der Deutschen Post, auch wenn hier 300 Leute arbeiten am Standort Langgöns, im Vergleich des Gesamtunternehmens verschwindend gering. Was den Anteil betrifft, den wir anhand des Gesamtumsatzes oder Gesamtgewinn von der Deutschen Post erhalten. Ja und da ist auch, wenn
145 es von der Dimension her ein Großunternehmen ist, ein Mittelständler, der hier vor Ort angesiedelt ist und Mitarbeiter beschäftigt, aus wirtschaftlichen oder steuerlichen Gründen für uns lukrativer.

#00:18:01-2# Okay und dass es bei der Deutschen Post so gering ist liegt daran, dass es eher einfachere Jobs sind oder?

150 #00:18:08-7# Genau das kommt noch dazu. Das sind eher die einfacheren Jobs und das spielt eine wesentliche Rolle und aber auch einfach die Anzahl. Wir sind nicht grundsätzlich gegen solche Unternehmen eingestellt, sondern weil wir so knappe Flächen haben müssen wir einfach priorisieren. Also müssen wir die kleineren, einheimischen vorziehen

#00:18:46-0# Genau. Also kommt es wie beim Wohnen auch zu der Situation, dass es mehr Nachfrage als Angebot gibt für eine Fläche?

155 #00:18:55-8# Ja, bei uns glücklicherweise schon.

#00:18:57-1# Und dass man sich auf dieser Grundlage natürlich Kriterien überlegen muss, um sich zu entscheiden.

160 *#00:19:03-2# Ja genau und wir haben auch das Thema bei der Gewerbeflächenausweisung, dass wir gute Ackerböden haben und die Landwirte haben da natürlich ein sehr genaues Auge drauf. Sie haben eine sehr starke Position in den gemeindlichen Gremien, dass hier immer mehr gutes Ackerland hier verloren geht. Und da muss man schon gut begründen, warum. Da ist auch ein wesentliches Kriterium, was noch dazukommt. Also wie intensiv wird das Grundstück ausgenutzt? Wenn ein Unternehmen mit der Planung auf uns zukommt und wenn zum Beispiel auf einem 6000 Quadratmeter Grundstück nur eine kleine Halle entsteht, ansonsten 165 große Rohfläche und dann auch noch wenige Mitarbeiter, dann ist das eine niederschwellige Ausnutzung, gegenüber dem, wenn ein Produktionsbetrieb entsteht mit einer großen Halle, in der 30-40 Beschäftigte tätig sind, ist das eine andere Qualität.*

#00:20:15-6# Ok. Aber es ist in näherer Zeit kein Kriterienkatalog in Planung?

170 *#00:20:22-2# Nein im Bereich Gewerbe ist das nicht in Planung, weil die Anfragen sehr individuell sind und da wäre ein grundsätzlicher Kriterienkatalog, schwierig für die Anwendung, glaube ich. Sondern einfach so eine grobe Leitlinie, die auch in den gemeindlichen Gremien vertreten und auch schon diskutiert worden ist und die auch einen gewissen Konsens hat hier vor Ort im politischen Betrieb. Das sind im Einzelnen die Handlungskriterien und das wird in der Regel bei der Einzelvergabe der Grundstücke auch noch einmal diskutiert.*

175 *#00:21:13-6# Gut ich glaube, dass wir den Fragenblock zum Bestand und den Zielen weitestgehend abgehakt haben. Die Ziele, die die Gemeinde verfolgt sind der Mittelstand, Flächenausnutzung...*

180 *#00:21:47-9# Ein Satz noch dazu, unser Ziel ist es möglichst viele Arbeitsplätze vor Ort anbieten zu können, weil wir generell eine Pendlerkommune sind, Richtung Gießen und Rhein-Main, was jetzt schon ein Problem ist. Und dieses Problem wollen wir zukünftig natürlich nicht noch zusätzlich verstärken, sondern hier vor Ort sowohl als Wohn- als auch als Arbeitsstandort attraktiv sein. Ja, das ist der Hintergrund der Überlegungen.*

#00:22:27-0# Und dabei kommt es auch auf die Art der Jobs oder der Arbeitsplätze an? Wird zum Beispiel die Branchenvielfalt erweitert durch das ansiedelnde Unternehmen?

185 *#00:22:46-9# Genau das ist ein wichtiger Punkt, das merken wir jetzt gerade auch in der Coronakrise, wenn man zu stark von einer Branche oder einem großen Unternehmen abhängig ist, dann ist man auch Konjunkturen stark ausgeliefert. Und wir merken es eigentlich gerade umgekehrt, wir doch relativ breit aufgestellt sind, und es zwar einige Unternehmen gibt bei denen der Einbruch dramatisch ist, aber wir dafür auch andere Unternehmer haben die Krisengewinner sind und wo es eher boomt im Moment. Also wir haben hier eine Apothekergenosenschaft Nomeda, die die ganzen Apotheken als Großhandel bedient. Und auch die 190 deutsche Post ist im Moment ein Bereich, der zurzeit sehr stark boomt. Also es ist immer gut, wenn man breit aufgestellt ist und auch verschiedene Arbeitsplätze anbieten kann.*

195 #00:24:09-9# Okay, also eine Resilienz könnte man auch sagen, oder eine Widerstandsfähigkeit gegen Krisen. Und gibt es da eigentlich auch einen Austausch zwischen Nachbargemeinden, anderen Gemeinden, welche Kriterien sie wenden oder ob sie ein Kriterienkatalog haben? Oder ist das kein Thema unter den Gemeinden?

200 #00:24:31-6# Also so konkret nicht, aber man tauscht sich natürlich aus, über die Entwicklung, über die Interessenten und die Ansiedlung. Wir sind gerade auch, was die gemeinsame Entwicklung von Gebieten angeht in engeren Diskussionen. Aber wir sind natürlich auch ein bisschen in Konkurrenz und die Ansiedlung spielt da auch immer eine Rolle.

#00:25:00-5# Okay, dann kommen wir zum letzten Fragenblock. Sehen Sie aktuell bei der Flächenvergabe bestimmte Probleme bei Ihnen im Landkreis?

205 #00:25:22-3# Ja wie gesagt, ich finde an sich die Herangehensweise gemeinsame Gewerbegebiete festzulegen durchaus sinnvoll. Ich hätte aber ein Problem damit, was zum Teil vorgesehen sind ist im Regionalplan, wenn das verpflichtend ist. Denn wir als Gemeinde haben das schon gemacht mit Butzbach und hätten auch noch eigene Flächen, die wir gerne selbst entwickeln möchten. Und wir hätten schon ein Problem damit, wenn uns aufgezwungen wird, diese Entwicklung mit einer anderen Kommune zu teilen. Denn ansonsten, was die Kriterienkataloge zur Ansiedelung angeht bin ich da eher skeptisch oder vorsichtig, weil ich das was
210 ich erlebe, auch aus meiner kurzen Erfahrung, dass es sehr differenzierte und sehr unterschiedliche Ansiedlungswünsche gibt und im Einzelfall gute Lösungen gestrickt werden müssen. Nichtsdestotrotz sollte die Politik grundsätzliche Ansiedlungsziele verfolgen.

215 #00:26:57-6# Sollten die Kriterien stärker als bisher Aspekte der Nachhaltigkeit beachten und ökologische, klimatische, soziale, lokalwirtschaftliche Anforderungen der Gemeinde erfüllen?

220 #00:27:14-9# Also man merkt schon, dass es sich wandelt das Thema Klima- und Umweltschutz und tritt auch im Gewerbe mehr in den Fokus. Das habe ich, denke ich auch schon beschrieben. Vor allen Dingen auch unter dem Aspekt, das habe ich vielleicht noch nicht so stark erwähnt, beim Thema Verkehr. Zum einen die Pendlerwirkung, also der Verkehr der Arbeitnehmer zum Arbeitsplatz, aber auch die Verkehrsbelastung durch die Unternehmen selbst. Das ist natürlich hier vor Ort schon auch ein größeres Thema.

225 Aufgrund zum Beispiel der Logistiker, haben wir natürlich schon enorme Lkw-Bewegung. Dies führen glücklicherweise größtenteils nicht durch Ortsbereiche, aber da gibt es natürlich schon eine Wahrnehmung. Und das ist ein wichtiges Kriterium, also auch für die Ansiedlung, aber auch wo weist man neue Flächen. Und da haben wir auch eine grundsätzliche Überlegungen, nur noch außerhalb des Ortsbereich, sodass die Verkehrsströme nicht mehr durch die Ortskerne führen. Ja, das ist so ein Beispielkriterium bei der Auswahl von Flächen, die man ins Auge fasst und natürlich auch bei der Auswahl der Unternehmen. Der große Logistiker
230 zieht eben auch viel Verkehr an. Das muss auch eine Verträglichkeit haben und deswegen auch der Fokus auf Sommer andere Gewerbesteuer.

Interviewpartner: Dr. Bernd Wieczorek
Position: Bürgermeister der Gemeinde Lollar
Projekt-ID: 5

5 Aufnahmedatum: 23.07.2020
Aufnahmezeit: 18:12
Aufnahmeort: jeweiliger Arbeitsplatz (räumlich getrennt, via Telefon)
Name des Interviewers: Benn Schürmann
Charakterisierung des Interviews: Leitfaden-Interview

10 *1. Könnten Sie sich kurz vorstellen? Was sind Ihre Aufgaben im Bezug auf die Gewerbeflächenvergabe?*

#00:00:27-7# Mein Name ist Dr. Bernd Wieczorek, ich bin jetzt im 16. Jahr Bürgermeister hier in der Stadt Lollar und bin auch für die Vergabe von Gewerbeflächen zuständig. Ich habe das hier in Lollar zur Chefsache gemacht, weil ich es als wichtig erachtet habe, dass der Interessierter/ der Investor, der in den Standort investieren möchte, doch immer wieder den Bürgermeister aufsuchen wollte und nicht zufrieden war, wenn er mit den Sachbearbeitern oder Amtsleitungen gesprochen hat, so dass ich mir das einfach auf die Fahne geschrieben habe. Das war der Grund, wieso ich das hier in Lollar mache.

20 *2. Welche Rolle spielt denn bei ihnen die übergeordnete Verwaltung bei der Flächenvergabe, also EU, Bundes-, Landes-, Regionalplanung?*

#00:01:54-0# Also für uns, wir sind ja eine kleine Stadt mit etwas über 10.000 Einwohnern, spielt natürlich die Regionalplanung eine Rolle in der Form, dass das grobe Konzept eben seitens des Landes vorgegeben wird und mit der Darstellung von Vorranggebieten, Industrie und Gewerbe. Es ist so, dass in der Ausweitung dieser Vorranggebiete, die Ober und Mittelzentren im Fokus der Landesplanung stehen und wir als Unterzentrum da ein wenig durch das Raster fallen. Das ist auch meine Kritik hierzu, wir werden eingeschränkt eben durch die Regionalplanung, das ist in der Vergangenheit schon einige Male ins Gewicht gefallen. EU und Bund ist viel weniger das Thema und vielmehr Land- und Regionalplanung.

30 *#00:02:55-3# Und wie genau finden dort die Einschränkungen statt, das quasi die Oberzentren bevorzugt werden?*

#00:03:04-7# Ja, das ist so. Die haben andere Ziele und auf einer Regionalversammlungen gibt es dann auch die Vertreter der Oberzentren und der Mittelzentren und die haben natürlich wenig Intention oder wenig Interesse daran, dass die unteren Grundzentren mehr bekommen, als ihnen eigentlich zusteht. Und das ist dann manchmal kritisch, wenn wirklich große Konzerne sich ansiedeln wollen. Und in Lollar war es halt so vor elf, zwölf Jahren, das der Postkonzern hier angesiedelt ist und wir also einen Abweichungsantrag vom Regionalplan aufstellen mussten. Und die Regionalversammlung ist da maßgebend und das war schon ein schwerer Kampf das dann letztlich durchzudrücken.

40 *#00:04:00-5# Okay, also das heißt bei einer Aufstellung des Regionalplans werden vor allen Dingen die Oberzentren bevorzugt mit der mit der Flächenausweisungen?*

#00:04:10-5# Die Ober- und die Mittelzentren.

#00:04:20-7# Welche Rolle spielen die Planziele, also das regionale Entwicklungskonzept? Ich bin da noch beim Landkreis Gießen auf den Masterplan 100 % Klimaschutz gestoßen, spielt das bei der Flächenvergabe eine Rolle?

45 *#00:04:38# Nein, das spielt keine Rolle.*

#00:04:44-2# Nach welchen Kriterien oder wie werden aktuell bei ihnen in der Gemeinde Gewerbeflächen vergeben?

50 *#00:04:52-5# Ich hatte ihnen ja geschrieben, dass wir zur Zeit keine Gewerbeflächen mehr zum Verkauf haben. Es war aber in der Vergangenheit so, dass wir also die Stadt Lollar an produzierendem Gewerbe interessiert waren und weniger an den Logistikern und immer wieder Flächen an die bereits ortsansässigen Betriebe vergeben haben. Das war aber nirgendwo niedergeschrieben. Aber der Bürgermeister hat das seitens der verantwortlichen Politik so mitbekommen und hat es dann letztlich umgesetzt. Das war so ein grobes Raster an das ich mich halten sollte und auch musste und von daher waren das unsere Zielgruppen: produzierendes Gewerbe. Wir haben hier in Lollar einen großen, ehemals Buderus Werk jetzt Bosch Werk und in dieser Linie wollten mir dann auch die übrigen, das waren knapp 15 Hektar, dann auch verkaufen.*

55 *#00:06:03-1# Gibt es auch Kriterien in Hinsicht auf vertretbare Schäden, also Lärm, Verkehr, Emissionen, Versiegelungen?*

#00:06:03-1# Gibt es auch Kriterien in Hinsicht auf vertretbare Schäden, also Lärm, Verkehr, Emissionen, Versiegelungen?

60 *#00:06:15-0# Also bei uns war es überwiegend die verkehrliche Belastung und die Lärmemissionen. Wir haben ein Verkehrsgutachten gehabt. Wir haben also am Rande von Lola liegend, ein Industrie- und Gewerbegebiet und da waren wir mit der Belastung auf der Straße schon im oberen Bereich. Deswegen haben wir auch gleich gesagt Logistiker wollen wir dort nicht. Das war klar, und das, was noch ging war eben durch Bosch und KWK, Kraft-Wärme-Kopplung, die sich dort angesiedelt haben, noch vertretbar.*

65 *#00:06:52-0# Und auch was in Hinblick auf angemessenem Nutzen, also angemessener Verkaufs- bzw. Gewerbesteuererinnahmen, gute Jobs, sinnvoll für die Bevölkerung, Wirtschaft vor Ort...*

70 *#00:07:10-8# Ich sag mal Gewerbesteuer ist so ein Thema. Das ist eine wesentliche Kritik. Wir haben hier in Deutschland ein Steuerrecht, was erlaubt, dass Großkonzerne vor Ort keine oder nur sehr geringe Gewerbesteuer abführen. Eine Betriebssteuer hier vor Ort wäre sicherlich sinnvoller.*

#00:08:50-6# Und wenn wir jetzt in Zukunft an interkommunalen Gewerbegebieten partizipieren können, machen wir das natürlich selbstverständlich.

75 *#00:09:12-2# Gut. Aber das heißt es gibt keinen festen Kriterienkatalog?*

#00:09:18# Nein.

#00:09:20# Sie haben aber gewisse Prioritäten, wie regionale Verankerung oder heimische Betriebe. Und gibt es sonst noch weitere? Also Einwohnerzuwachs sagten Sie noch, also Arbeitsplätze sind damit auch gemeint?

80 *#00:09:38-8# Ja, Schaffung von Arbeitsplätzen und Zuwachs von Einwohnern.*

#00:09:54-3# Ist denn im Austausch mit anderen Gemeinden Kriterienkataloge oder alternative Vergabeverfahren ein Thema?

#00:10:14# Nee ist mir nicht bekannt.

Welche Probleme sehen Sie denn zurzeit bei der Flächenvergabe?

85 *#00:11:09-3# Also momentan, was die Gewerbeflächenvergabe angeht, haben wir keine Probleme, weil wir nichts im Angebot haben. Wir werden uns bemühen im Kleinen, aber das ist ein ganz geringer Streifen, also 3-4 Hektar, die wir nochmal anstreben zu entwickeln. Aber wie gesagt, ganz allein für die örtlichen Betriebe und das gibt es keine Probleme. Natürlich, wir kriegen Probleme gemacht eben durch die Regionalplanung, durch die Regionalversammlung. Die dieses, muss man so sagen, zu verhindern versucht. Aber das muss man dann einfach abstecken.*

90

#00:11:56-3# Und Sie sagten vorhin auch, dass Sie gar keine großen Betriebe mehr brauchen bei ihnen in der Gemeinde?

95

#00:12:04-2# Wenn jetzt eine Firma irgendwo hinget und Sie als Bürgermeister sagen jetzt wird die Kommune reich! Da stehen aber schonmal 10 Jahre schon allein Sondereffekt an, die steuerlich von dem neuen Betrieb geltend gemacht werden kann. Also ich sage mal, es wird kein Betrieb geben, der sofort Gewerbesteuer zahlt. Das wird sehr, sehr lange dauern und wir in Lollar haben die Erfahrungen gemacht, das Steuerrecht in Deutschland bietet Schlupflöcher, dass die Gewerbesteuer, wo auch immer die kann sogar im Ausland in Tschechien abgeführt werden, aber eben nicht hier vor Ort. Und wir haben das Übel, das ein großer Bosch Konzern hier ist, unsere Straßen kaputt fährt, aber nichts für die Infrastruktur tut. Deswegen bin ich so verbittert und solange ich noch Bürgermeister bin, brauche ich diese Betriebe hier nicht mehr und lege andere Schwerpunkte.

100

105

#00:13:23-9# Nee, klar. Ich denke nach meiner persönliche Meinung auch, dass kleinere Betriebe erst mal mehr Vielfalt auch vor Ort schaffen, regional verankert sind..

110

#00:13:35-3# Genau, das ist das Wichtige. Die haben keinen Bezug zur Region, der Sitz ist in Stuttgart. Wenn ich da hinkommen, wissen die nicht mal genau wo Lollar liegt. Und ich bin halt enttäuscht, wenn solche Betriebe, wie die Belieferung eben der Mercedes -Werke, die über unsere Straßen läuft, über unsere Brücke. Und wir haben jährliche Aufwendungen im Millionenbereich nur zum Erhalt dieser Einrichtungen. Und von denen kommt nichts.

#00:15:35-7# Denken Sie denn, das Kriterienkataloge aktuell oder zukünftig ein sinnvolles Instrument sind für die Gewerbeflächenvergabe?

115 #00:15:46-3# Sinnvoll sicherlich, aber man schränkt sich schon erheblich ein. Und ob man das dann in der Konsequenz umsetzen und durchsetzen kann, weiß ich nicht einzuschätzen. Wir haben das hier mal im Kleinen festgestellt, dann gab es aber immer Querschüsse und dann bin ich zum Teil doch nicht mehr so ganz konsequent gewesen.

#00:16:54-5# Sollten solche Kriterien stärker als bisher Aspekte der Nachhaltigkeit beachten bzw. ökologische, klimatische, sozialwirtschaftliche Anforderungen in der Gemeinde erfüllen?

#00:17:16-5# Natürlich, ja.

120 *#00:17:19-9# Gibt es da bestimmte Kriterien, die ihrer Meinung nach zukünftig bei der Flächenvergabe stärker berücksichtigt werden müssten?*

#00:17:26-1# Ich muss sagen, damit habe ich mich noch nicht intensiv befasst.

Interviewpartner: Udo Schöffmann

Position: Bürgermeister der Gemeinde Pohlheim

Projekt-ID: 6

5 Aufnahmedatum: 23.07.2020

Aufnahmezeit: 38:07

Aufnahmeort: jeweiliger Arbeitsplatz (räumlich getrennt, via Telefon)

Name des Interviewers: Benn Schürmann
Charakterisierung des Interviews: Leitfaden-Interview

10 (...)

3. Wie bzw. nach welchen Kriterien werden die Gewerbeflächen in Ihrer Gemeinde aktuell vergeben?

15 #00:00:00-0# Wir sagen eben auch, was wir uns wünschen. Am liebsten sind uns Firmen, die hochwertige Arbeitsplätze bieten, gute Verdienstmöglichkeiten haben und dadurch auch gute Gewerbesteuerzahler sind. Das sind so die Anforderungen, die man an eine Gewerbegebietsentwicklung hat und aber selber die Flächen vergeben, das machen wir jetzt nicht deswegen haben wir jetzt hier keine Handhabe. Wir haben hier keinen Kriterienkatalog für Firmen oder so. Weil wir haben selber keine Flächen.

20 #00:00:50-1# Okay, das heißt die Flächen gehören auch gar nicht mehr der Gemeinde sozusagen?

25 #00:00:55-0# Die waren eigentlich nie der Gemeinde. In der Regel sind die Grundstücke, ja im privaten Besitz wie die Ackerflächen. (...) Manchmal sind da noch kleine Flächen dabei, die der Kommune gehören, aber der überwiegende Anteil, und das sind auch hier in dem neuen Gewerbegebiet bis zu 95 % der Flächen in Privatbesitz, die werden von dem Investor aufgekauft und letztendlich nach der Erschließung verkauft. Der Investor, das ist die Firma Rebi-con, den wir jetzt haben, (...) gehört zu den größten Gewerbeflächenentwicklern im mittelhessischen Raum.

#00:02:16-6# Das heißt, Sie haben gar keine Handhabe mehr, welcher Gewerbetreibende kommt oder nicht?

30 *#00:02:24-1# Mit der Firma Rebicon gibt es zwar eine Absprache, so nach dem Motto "ist der Kommune das recht?" Aber wir vergeben auch nichts, wenn es der Kommune nicht passt. Wenn der Bürgermeister sagt "Bei der Firma hab ich aber etwas dagegen, weil die zum Beispiel Braunkohle verfeuert", dann würden wir die auch dort nicht ansiedeln. Aber rein rechtlich gesehen, erfolgt die Vergabe nach städtebaulichen Richtlinien, die man im städtebaulichen Vertrag festgehalten hat. Und das sind dann Dinge, wie dass man sagt, dieser Gewerbebetriebe darf nicht mehr Verkehr erzeugen oder dieser Gewerbebetrieb muss auf dieser Fläche mindestens pro Quadratmeter, eine bestimmte Zahl an Arbeitsplätzen haben. Damit man keinen riesigen Flächenverbrauch hat für 5 Arbeitsplätze. Das sind so allgemeine Dinge, die wir jetzt noch entwickeln müssen mit der Firma Rebicon, die sind noch nicht festgeschrieben.*

40 *#00:04:22-6# Sie sagten ja gerade, dass es doch Kriterien gibt in der Zusammenarbeit mit der Firma Rebicon? (...) Also zum Beispiel zum Flächenverbrauch und die Anzahl der Arbeitsplätze.*

45 *#00:04:49-3# Ja, aber auch sowas können Sie niemals in Stein meißeln. Weil dafür ist der Markt viel zu flexibel und die Vielzahl der Firmen, die etwas suchen mit unterschiedlichen Gesichtspunkten, sowas können Sie niemals alles festschreiben. Das beruht nachher natürlich auch auf weitergehenden Absprachen, die aber jetzt nicht sprachlich fixiert sind.*

#00:05:18-1# Meine Überlegungen bei so einem Kriterienkatalog sind, dass man quasi Punkte in verschiedenen Kategorien sammelt und das Unternehmen mit dem meisten Punkten würde den Zuschlag kriegen. So ist die Denkweise in meinem Ansatz.

50 *#00:05:44-4# Ja, ganz so einfach ist das nicht. Das können Sie dann machen, wenn Sie 5 Bewerber für eine Fläche haben. Dann können Sie so vorgehen. Wenn Sie aber eine 20 Hektar Fläche entwickeln, mit verschiedenen kleineren Flächen, dann haben Sie nicht auf einen Schlag für das gesamte Gebiet mehrere Bewerber, sondern wird ja Zug um Zug entwickelt. Und von daher haben Sie im dritten Jahr einen anderen Bewerber wie im ersten Jahr, aber*
55 *dem ersten haben Sie schon eine Fläche zugeteilt. (...)*

#07:17# Und manchmal stellen wir auch die Kriterien erst auf, wenn wir die Bewerber vorliegen haben. Weil es einfach zu viele unterschiedliche gewerbliche Ausrichtungen gibt. (...) Auf der einen Seite gibt es einen Metallbaubetrieb, auf der anderen Seite gibt es eine Elektronikbetrieb, das sind total unterschiedliche Aspekte. Beide können hoch innovativ sein, beide
60 *können hoch gewinnbringend sein und hochwertige Arbeitsplätze haben, aber in ganz anderen Richtungen. (...) Das könne Sie heute nicht in einen Katalog schreiben, das funktioniert nicht. Sondern wenn eine Bewerbung da ist müssen Sie sagen: "Ja, die würde bei uns passen, das können wir uns vorstellen. Oder nein, die würde bei uns nicht passen." Und heute haben auch*
65 *Dinge, wie die ökologischen Ausrichtung einer Firma Gewicht. (...) Bauen die einfach nur quadratisch, praktisch, gut oder betonieren alles zu? Oder ist die Umwelt in der Firmenphilosophie festgeschrieben? (...)*

#00:10:09-4# Genau, also haben Sie schon gewisse Unternehmen denen Sie eine Absage erteilen würden?

70 *#00:10:18-1# Auf alle Fälle. Das weiß auch die Firma Rebicon. Die weiß, einen Großlogistiker wollen wir nicht haben. Wenn wir ein verarbeitendes Gewerbe haben, dann ist natürlich*

75 auch immer Logistik erforderlich, (...) das ist ein ganz normaler Vorgang, aber eine reines Warenlagern oder Umschlagplatz, das wollen wir nicht haben. Weil da beschäftigen Sie ganz wenig qualifiziertes Personal, die Meisten die dort arbeiten, werden sich eher Niedriglohnsektor befinden. Und man hat auch einen Anspruch als Gemeinde, was man dort haben will und man will sich ja auch für die Bürger fortentwickeln. Die Bürger sollen ja auch die Möglichkeit haben, dort einen guten Arbeitsplatz so bekommen.

#00:11:18-3# Also spielt auch sowas eine Rolle, dass man zum Beispiel, das Arbeitsplatzangebot in der Gemeinde erhöht und gute Jobs...

80 #00:11:28-4# Ja ganz wichtig! Es gibt für uns mehrere Aspekte für ein Gewerbegebiet. Das eine ist weil Nachfrage da ist aus dem Ort heraus von Gewerbetreibenden, die sagen "Ich muss mich erweitern. Ich muss mich neu aufstellen, ich muss mein altes Firmengelände aufgeben. (...) Deswegen brauche ich eine neue, größere Fläche." Sie müssen immer betrachten wie viel Arbeitsplätze bieten Sie in ihrer Kommune heute schon an und wieviel Einwohner haben Sie? Und da gibt es dieses Ein-Auspendler-Verfahren, das hat also gemessen wie viele
85 Ein- und Auspendler Sie haben und das sollte im optimalen Fall ausgeglichen sein. Denn theoretisch könnte jeder Bürger in seinem Wohnort auch arbeiten, wenn ich ein ausgeglichenes Verhältnis habe. (...) Und wir in Pohlheim haben deutlich, nämlich über die Hälfte, mehr Auspendler als Einpendler weil wesentlich mehr Leute raus fahren müssen, weil wir nicht genügend Arbeitsplätze vor Ort anbieten. Und das wollen wir natürlich verbessern und ein
90 weitere wichtiger Aspekt ist sind die Einnahmen als Gewerbesteuer. Die Gewerbesteuer ist bei uns die größte Einnahme im Haushalt. Die Gewerbesteuer ist mehr als dreimal so hoch wie die Grundsteuer. Und dann merken wir auch wie wichtig die ist. In dem Moment, wo ich Gewerbesteuereinnahmen generiere, muss ich die Bürger nicht mit Grundsteuern belasten oder kann andere Gebühren niedriger ansetzen. Wenn ich keine Gewerbesteuern ab, muss ich
95 über die sogenannten Bürgersteuern oder Bürgergebühren das Ganze finanzieren und das wollen wir vermeiden. Wir wollen (...) letztendlich, dass der Bürger so wenig wie möglich hier am Ort an Abgaben zu leisten hat. (...) Und das wäre auch noch ein Ansatzpunkt, ich kann auch die Gewerbesteuer höher
100 beanschlagen, dann verärgere ich aber die Gewerbebetriebe und ich bekomme keine Neuan-siedlungen.

#00:14:22-9# Das heißt aber auch, dass Sie zum Beispiel bei Betrieben, beziehungsweise bei der Firma Rebicon, auch darauf achten, was da für Jobs entstehen? Also sind das eher einfachere Jobs oder eher qualifiziertere Jobs die entstehen bei der Firma die herkommt oder sich ansiedeln möchte?

105 #00:14:49-4# Ja darauf wird natürlich geachtet. Das heißt aber nicht, dass wir einfache Jobs in dem Gebiet ausschließen, das darf man auch nicht machen. Weil die Bevölkerung ist im Prinzip eine durchwachsene Gesellschaft. Ich habe vom Bildungsniveau, von einfach bis hoch alles dabei und ich muss letztendlich für jeden Topf einen Deckel parat haben. Und das heißt, ich muss eine gute Durchmischung haben.

110 #00:15:33-2# Okay, das ist klar, ja.

(...)

#00:15:50-4# Die Durchmischungen macht es und das ist auch der Erfolg von Gewerbegebieten. Je durchmischter sie sind umso erfolgreicher sind sie. Dann haben sie nämlich eine Vielfalt an

- 115 Firmen und sie sind auch nicht so stark konjunkturabhängig. Weil das ist auch wieder so ein Thema, sie dürfen sich nicht auf eine Firma verlassen. Weil dann haben sie wieder so einen Effekt, wie zum Beispiel in Heuchelheim. Wenn die Firma Schunk in Heuchelheim ein Problem hat, dann hat Heuchelheim ein Problem, weil die Firma Schunk zwei Drittel des Gewerbesteueraufkommens stellt.
- 120 *#00:16:27-6# Ja, also Branchenvielfalt, kann man sagen, spielt schon eine wichtige Rolle?*
- #00:16:31-5# Ja das spielt eine Rolle. Wir haben das selber durchgemacht. Wir hatten hier einen Büromöbelhersteller bis etwa im Jahr 2000 und dann ging der pleite. Das war der größte Gewerbesteuerzahler in Pohlheim. Der hat über die Hälfte der Gewerbesteuer gezahlt. Und dann kriegen sie hier im Prinzip einen Herzinfarkt. Und deswegen ist es wichtig, dass sie eine Vielfalt an Firmen ansiedeln. Dass wenn es der Automobilindustrie schlecht geht, das keine Auswirkung auf den Arzneimittelhersteller oder ähnliches hat. (...) Und da ist es wichtig, dass Sie einen Branchenmix im Gewerbegebiet haben und kleine konjunkturelle Krisen, kleine konjunkturelle Dellen können abgedeckt werden.(...)*
- 125 *#00:18:18-8# Aber dann heißt es ja schon, es gibt gewisse Vergabekriterien in informeller Art, oder?*
- 130 *#00:18:26-2# Ja sicher, das macht man dann in enger Absprache mit dem Projektentwickler.*
- #00:18:37-5# Okay, also, das heißt sie haben da offiziell kein Vetorecht, aber Einfluss?*
- #00:18:45-6# Ja, man wird dann schon in den städtebaulichen Vertrag Dinge reinschreiben, dass man zum Beispiel sagt, über Flächenvergabe größer als 5 Hektar ist die Zustimmung des Magistrats der Stadt Pohlheim erforderlich.*
- 135 *#00:19:07-6# Ja, okay.*
- #00:19:11# Dann kann der das nicht verkaufen ohne die Zustimmung. (...) Wir müssen jetzt nicht über jeden 400 Quadratmeter Flächenverkauf entscheiden, aber bei größeren Flächen, da sollten wir als Kommune schon das Mitspracherecht haben, damit wir wissen, was siedelt sich an, was kommt hierher.*
- 140 *#00:19:40-5# Ja gut. Also, es heißt das wird dann in einem städtebaulichen Vertrag festgehalten, sagten sie.*
- #00:19:44-9# Das wird in einem städtebaulichen Vertrag festgehalten und das ist die Ergänzung zu einem Bebauungsplan. Ein Bebauungsplan, der gibt die grobe Richtung vor. Man darf sich hier ansiedeln bezüglich Gebäudehöhen und solche Dinge oder Ausweisung von Industriegebiet, Gewerbegebiet oder Mischgebiet, das steht im Bebauungsplan. Aber detaillierter können wir das dann regeln in dem städtebaulichen Vertrag. (...)*
- 145 *#00:20:43-2# Und der städtebauliche Vertrag bezieht sich aber auch auf die ländlichen Gebiete oder nur auf die Stadt Pohlheim?*
- 150 *#00:20:53-0# Der städtebauliche Vertrag bezieht sich immer auch auf die gesamte Gebietsfläche des Gewerbegebiets, was hier entwickelt wird von diesem Investor.*
- #00:21:05-4# Okay, also auf die ganze Gemeinde?*

155 #00:21:08-0# Ja letztendlich, sagt der die Grundzüge der Bebaubarkeit dieses Gewerbegebietes aus. (...) Ein städtebaulicher Vertrag ist immer eng umrissen und grenzt das Gebiet ab, was gerade entwickelt wird. Das ist keine Gesamtentwicklung für Pohlheim.

#00:21:40-2# Okay, gut also das heißt, Pohlheim hat jetzt keinen eigenen Kriterienkatalog, aber hat im städtebaulichen Vertrag Kriterien stehen oder?

160 #00:21:53-8# Die werden dort entwickelt, sind aber noch nicht abgeschlossen. (...) Es werden Kriterien in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen, die bestimmte Entwicklungen im Gewerbegebiet zulassen beziehungsweise ausschließen. (...)

#00:22:36-0# Welche Probleme sehen Sie denn aktuell bei der Flächenvergabe? Gibt's da generell irgendwas, wo Sie sagen würden, da hapert's gerade am stärksten?

165 #00:22:49-3# Die Probleme fangen eigentlich an mit der Gebietsentwicklung. Bei der Flächenvergabe sehe ich jetzt keine Probleme, weil der Markt ist im Moment so, dass sehr Fläche nachgefragt wird. Die Entwicklung eines Gewerbegebietes schlechthin die Macht eher Probleme. Wie ich ihnen schon angedeutet habe, sie haben private Personen, denen Grundstücke gehören und entweder gibt es Leute, die sagen: "Ich will da kein Gewerbegebiet haben, deswegen verkaufe ich dieses Grundstück nicht." Oder es gibt Leute, die sagen: "Du bietest mir 20 Euro. Ich will aber 30 haben." Und dann wird das Gewerbegebiet unattraktiv, wegen
170 einem zu hohen Preis, den sie von einem zukünftigen Gewerbebetrieb haben wollen und der sagt dann, so viel Geld kann ich für den Quadratmeter nicht ausgeben. Und das sind heute eher die Probleme in einer Gewerbegebietsentwicklung. Und Sie müssen während der Bauleitplanung alle Forderungen im Bereich Umweltschutz erfüllen. Weil viele sagen immer, uns wird ein Stück Natur genommen, aber es müssen auf der anderen Seite auch entsprechende
175 Ausgleichsmaßnahmen gemacht werden. Das ist vom Gesetzgeber vorgeschrieben, der sagt, dass was du der Natur nimmst, musst du an anderer Stelle wieder zurückgeben.

#00:24:44-5# Zum Beispiel Ökokonten?

180 #00:24:47-8# Genau. Das heißt ja entweder ich habe Maßnahmen gemacht, die mir Punkte einbringen oder ich muss es eben im Bebauungsplan schon angeben, dass ich eine Ausgleichsfläche ausweise und diese Ausgleichsfläche wird mit den und den Maßnahmen aufgewertet. Damit nachher im Sinne der Natur kein Schaden entsteht. (...) Aber das ist auch eine Abwägungssache. Also wo ist der wirtschaftliche Vorteil größer, wenn der Landwirt die gleiche bestellt oder, wenn dort ein Gewerbebetrieb mit 300 Beschäftigten ist? (...)

185 #00:25:49-9# Und die Vermarktung von der Firma ist das aktiv? Oder gibt es da ein Portfolio oder eine Internetseite wo Interessierte sich informieren können?(...)

190 #00:25:26# Der größte Bereich einer Vermarktungsplattform ist die Expo Real in München. (...) Das ist die größte Baumesse in Europa und da stellen die potenziellen Flächenanbieter aus, da werden Kontakte geknüpft und dort werden auch riesige Flächen vermarktet. Und gerade auch was das Internet und Fachzeitschriften angeht, da sind die Projektentwickler deutlich besser aufgestellt, als jede Kommune. (...) Für eine Kommune ist eine Gewerbefläche nur ein Thema von vielen, was sie an kommunalen Aufgaben hat. Ein jahrelang tätiger Projektentwickler an riesigen Kundenstamm. Das heißt, er führt Datenbanken und weiß genau, wo er hin muss wenn er irgendetwas anbieten will. (...)

195 #00:28:20-6# *Denken Sie, Kriterienkataloge sind ein sinnvolles Instrument für die Gewerbeflächenvergabe?*

#00:28:36-6# Ja, sicherlich. (...)

#00:29:10-6# *Sollten solche Kriterien stärker als bisher Aspekte der Nachhaltigkeit beispielsweise ökologische, klimatische, soziale, lokalwirtschaftliche Anforderungen der Gemeinde erfüllen?*

200 #00:29:26-4# 100% ja. Es wäre sogar schön, wenn man solche Aspekte einheitlich vorschreiben würde. Weil dann gäbe es keinen Wettbewerb unter den Kommunen. (...)

Wenn man vorschreibt, ein Bürogebäude muss ein 0-Energie-Haus sein und das gilt für alle Gewerbegebiete, dann gibt es keine Möglichkeit dort auszuscheren. (...)

205 #00:31:28-9# *Also, das heißt zumindest für den Landkreis aber am besten noch größer die einheitlichen Vorgaben?*

#00:31:34-3# Ja das wäre am schönsten, wenn man das zumindest in Deutschland festschreiben könnte. (...) Wenn man das einheitliche regeln könnte, wäre das eine tolle Sache. (...)

#00:32:16-8# *Erstmal vielen Dank für ihre Mithilfe. Haben Sie noch Fragen oder Anregungen zum Thema?*

210 #00:32:22-6# Ja eines hätte ich noch. Ich denke was in Zukunft noch viel mehr Gewicht bekommt, ist die interkommunale Gewerbegebiets-Entwicklung. (...)

215 #00:33:24-4# Wir müssen einheitliche Standards bekommen, dass wir uns nicht gegenseitig Betriebe wegnehmen. Weil die Nachbarkommunen hat schon viel mehr Gewerbegebiet ausgewiesen, als ihr eigentlich nach dem Regionalplan zustehen würde und das kann nicht sein. Weil damit ja auch immer die Gewerbesteureinnahmen verbunden sind. Also müsste es da ein Regelinstrument geben. Wenn jemand so etwas machen will, kann er das genehmigt bekommen, dann muss er aber im Umlageverfahren bei Gewerbesteuer an die Nachbarkommunen abtreten. (...) Und dann gibt es auch Kommunen, die haben aufgrund ihrer geografischen Lage einfach einen Nachteil. Wenn ich gleiche Verhältnisse schaffen will, dann muss ich das auch irgendwie ausgleichen. Gewerbesteureinnahmen bei den Kommunen ist ein zweischneidiges Schwert. (...) Da muss ein interkommunales Denken einsetzen, ein interkommunaler Ausgleich. Ich denke, es ist die Zukunft, dass wir hier mehr zusammenarbeiten und nicht nur jeder seine eigenen Dinge im Blickpunkt hat und in den Vordergrund stellt.

220

Interviewpartner: Peter Gefeller
Position: Bürgermeister der Gemeinde Staufenberg
Projekt-ID: 7

5 Aufnahmezeit: 06.08.2020

Aufnahmezeit: 41:14

Aufnahmeort: jeweiliger Arbeitsplatz (räumlich getrennt, via Telefon)

Name des Interviewers: Benn Schürmann

Charakterisierung des Interviews: Leitfaden-Interview

10 (...)

1. Könnten Sie sich kurz vorstellen? Was sind Ihre Aufgaben im Bezug auf die Gewerbeflächenvergabe?

#00:00:14-7# Mein Name ist Peter Gefeller, ich bin Bürgermeister der Stadt Staufenberg seit dem 1. August 2011, also jetzt im 10. Jahr. (...)

15 #00:01:00-6# Es ist natürlich in einer kleinen Stadt, wie Staufenberg mit 8500 Einwohnern klar, dass der Bürgermeister, der als einziger hauptamtlicher Politiker dort auch die maßgebliche Entscheidungsperson ist, was eben auch die Gewerbeflächenvergabe betrifft. Grundsätzlich ist allerdings zu sagen, dass wir hier in Stauffenberg in allererster Linie die heimischen Unternehmer bevorzugen, die nach weiteren Flächen suchen, um sich zu erweitern oder zu
20 vergrößern. Und dann eben, wenn Gewerbeinteressierte aus den Nachbarkommunen an uns herantreten, würden wir diese als zweites berücksichtigen und auch produzierendes Gewerbe, ist etwas, was wir dort gerne sehen. Und was wir definitiv ausschließen sind Logistiker.

#00:02:09-1# Okay, gut, jetzt sind wir ja schon fast ein bisschen zu den Kriterien vorgespungen, aber was sind ihre Aufgaben als Bürgermeister?

25 #00:02:18-6# Die Aufgaben sind eben das zu koordinieren. Diese Gespräche zu führen mit den Interessenten, das geht dann natürlich auch sehr schnell in das Baurecht rein, weil die dann ja auch entsprechende Bauten hier errichten wollen. Das sind meistens dann auch Handwerker, die dann für selbst auf den Gewerbeflächen eine Wohneinheit errichten wollen, was wenn sie es für sich selbst nutzen auch zulässig in Gewerbegebieten. Dann müssen dort
30 entsprechende Gespräche geführt werden mit der Bauaufsicht weil dann manchmal aus deren Sicht zu viel Wohnfläche im Verhältnis zur Gewerbefläche geplant ist. Das muss dann revidiert werden. Da gibt es ja Vorgaben, dass bei solchen kombinierten Bauten immer das Gewerbe im Gewerbegebiet natürlich überragen muss und da gibt es eine Quote zwischen 30/70, also maximal 30 Prozent dürfen Wohnfläche sein und 70 Prozent müssen Gewerbefläche sein,
35 und das wird nicht immer so genau eingehalten und da muss man dann nachjustieren. Am Ende ist natürlich auch klar, wenn wir gerade neue Gewerbetreibende oder aus anderen Orten Nachfragen haben, dann haben wir natürlich Interesse daran, dass diese Unternehmen zu uns kommen, denn am Ende wird es auch interessant, was das Stichwort Gewerbesteuer betrifft.

40 *#00:03:57-9# Ok, aber das heißt Sie entscheiden nicht alleine, ob jetzt jemand die Fläche bekommt?*

#00:04:02-6# Nein, das ist klar. Das Entscheidungsorgan ist in diesem Fall der Magistrat der Stadt Stauffenberg, der besteht derzeit aus zehn Personen mit dem Bürgermeister an der Spitze.

45 ze. Aber vorbereitend für die entsprechenden Beschlüsse des Magistrats ist natürlich der Bürgermeister mit seinem Stab, insofern schon auch in einer kleinen Gemeinde, wie Stauffenberg schon eine Schlüsselposition.

2. Welche Rolle spielt die übergeordnete Verwaltung (EU-, Bundes-, Landes- und Regionalplanung) bzgl. der Flächenvergabe?

50 #00:04:45-2# Was die Regionalplanung betrifft, die geben ja nun mal vor in ihrer übergeordneten Planung, was jetzt hier in den einzelnen Kommunen noch an Flächen für die Gewerbesiedlung möglich sind und auch da gibt es mittlerweile gerade in Hessen klare Vorgaben, das möglichst nur noch interkommunale Gewerbegebiete erschlossen werden sollen, allenfalls untergeordnet bis ein Hektar reine Gewerbeflächen für den Eigengebrauch innerhalb der Kommune.

2.1. Werden sie von dieser eventuell unterstützt oder eingeschränkt?

55 #05:37# Also wenn jemand 5, 10 oder 20 Hektar hat, dann sind wir schon glücklich, dann geht es in Hessen nach Landesvorgaben nurnoch interkommunal. Das ist dann schon die erste Hürde. Natürlich spielen dann bei der tatsächliche Umsetzung von interkommunale Gewerbegebieten, wir machen ja im Moment gerade eins, gerade die Zuschüsse des Landes eine große Rolle. Die man natürlich dann auch versucht zu bekommen, weil man logischerweise die Gewerbeflächen nie so eins zu eins wird vermarkten können, wie die Herstellungskosten sind und deshalb natürlich hier ein Zuschuss, seitens des Landes, die wiederum zurückgreifen auf Bundesfördermittel und auf EU-Fördermittel, gut gebrauchen kann.

2.2. Welche Rolle spielen Planziele bei der Flächenvergabe, etwa durch das Regionale Entwicklungskonzept (REK) oder den Masterplan 100 Prozent Klimaschutz?

65 #00:06:55-0# Immer mehr. Das ist ein Thema, was in dem zurückliegenden Jahrzehnten eher eine untergeordnete Rolle gespielt hat, das muss man ganz offen einräumen. Aber jetzt natürlich gerade bei der Thematik Klima, wenn man mal schaut was wir jetzt für ein Wetter haben, das wiederholt sich ja schon im dritten Jahr in Folge und wer jetzt nicht wach geworden ist und sich über Klimaschutz ernsthaft unterhält und auch keine Vorgaben im Klimaschutz macht, der hat die Zeichen der Zeit nicht erkannt, denke ich mal. Und es gibt ja auch mittlerweile schon Kommunen, die Dinge klar vorschreiben. Es geht los mit diesem Schotter-Vorgärten, dass die verboten werden bis hin zur Vorgabe, dass entsprechende Solaranlagen gebaut werden müssen, verpflichtend. Das wird dann schon wieder schwierig, das dann wiederum mit dem Individualrecht des Einzelnen immer in Einklang zu bringen. Das entscheiden dann am Ende die Gerichte, aber auch dort gibt es ein Umdenken bei den Richtern, denn da sind auch neue Generationen herangewachsen. Man muss dem Klimaschutz schon klar ein Stück weit Vorrang einräumen auch gegenüber demjenigen, der sich da gegen sperrt. (...)

#00:08:32-6# Es machen natürlich solche Masterpläne vor diesem Hintergrund einen großen Sinn.

80 #00:08:39-5# (...) Wir profitieren auch von dieser Möglichkeit, gerade in diesem Jahr haben wir einen Klimaschutzmanager nur für Stauffenberg einstellen können. Der bringt uns jetzt natürlich Vorteile, weil er jetzt als Fachmann den Dschungel der Fördermöglichkeiten gut durchforsten kann. Es gibt eine Fülle von Fördermöglichkeiten gerade im energetischen Bereich über EU, über Bund bis hin zu Land und auch Landkreisen. Und es ist ein tatsächlicher Dschungel, der sehr, sehr viel entweder Vorauswissen erfordert oder eben sehr viel Zeit be-

anspricht, um diese Dschungel auch zu durchforsten. Und das ist ein großer Vorteil, wenn man auf einen solchen Klimaschutzmanager zurückgreifen kann, der entsprechende Vorkenntnisse hat.

(...)

90 *3. Wie bzw. nach welchen Kriterien werden die Gewerbeflächen in Ihrer Gemeinde aktuell vergeben?*

#00:09:51-9# Ja also der 1. Punkt ist Unternehmen aus dem Bestand der Kommune, Erweiterung, Verlagerung. 2. Punkt ist Unternehmen des produzierenden Gewerbes. Existenzgründer wäre der 3. Unternehmen, die die Gewerbe- und Infrastruktur der Kommune ergänzen sind da als Nächstes zu nennen.

95

#00:10:23-4# *Gewerbestructur ergänzen heißt auch die Branchenvielfalt zu erhöhen oder wie ist das zu verstehen?*

#00:10:31-0# Ja genau. Aber in Bezug auf produzierendes Gewerbe. Wir haben schon auch Logistiker hier vor Ort, aber wir sind der Auffassung, dass es damit ausreichend ist. Insofern wollen wir nicht weitere hier haben, sondern wir wollen hier schon das produzierende Gewerbe und die heimischen Unternehmer stärken. Und wenn das in die Struktur hineinpasst, sind wir gerne bereit, auch dort Gewerbe- und Industriestrukturen zu ergänzen, zu erweitern. Wichtig ist die infrastrukturelle Basisversorgung, die wir in den letzten Jahren durch ein Einkaufszentrum schon sichergestellt haben, auch weiterhin auszubauen und dort die Möglichkeiten auch der Erweiterung zu geben. Das haben wir gerade jetzt in den letzten drei Jahren, die verschiedenen Zusagen und Umsetzungen bei den Einzelhändlern gemacht. Denn auch die sagen, wenn wir hier nicht erweitern dürfen sind wir weg. Und dann haben wir da eine Brachfläche mitten in unserer vitalen Mitte. Das hilft auch nicht weiter. Deshalb haben wir uns entsprechend positioniert und diese Basisversorgung erweitert. Also konkret war das ein Rewemarkt, der ausgebaut worden ist, ein Drogeriemarkt ist aufgebaut worden und jetzt jüngst ein Norma Markt, um eben hier auch weiterhin in Stauffenberg die Infrastruktur zu sichern.

100

105

110

3.2. Welche Ziele verfolgt die Gemeinde mit ihren aktuellen Vergabekriterien / Vergabepraaxis?

#00:12:32-8# Eben um heimische Unternehmen zu stärken, möglichst im produzierenden Bereich weiter zu wachsen. Lieber mit Mittelständlern arbeiten als mit großen Unternehmen. Auch was das Thema Gewerbesteuer betrifft, sind uns 10 kleine Gewerbesteuerzahler lieber ein Großer. Denn die Schwankungen in der Gewerbesteuer erleben wir ja im Moment gerade in der Coronakrise und die erlebt man aber auch Coronakrise. Dass es immer wieder einmal konjunkturell bedingte Schwankungen gibt und die werden gerade bei der Gewerbesteuer eins zu eins weitergegeben an die Kommune. Und da ist es leichter einen Mittelständler abzufangen, auch finanziell, als einen Großen. Und in sofern haben wir als Kleinstadt das Interesse mit mehr Mittelständlern und heimischen Mittelständlern zu arbeiten. Die dann auch mit ihrer Familie und ihrem Unternehmen herkommen und auch mit ihrem Mitarbeitern. Und da muss man schauen, das man entsprechende Wohneinheiten schafft. Es gibt gerade eine Anfrage von einem Unternehmer hier in Stauffenberg, der für seine Mitarbeiter eine Wohnhaus schaffen möchte und dem werden wir höchstwahrscheinlich zustimmen, weil es natürlich auch darum geht, dem Unternehmen hier Hilfestellungen zu leisten. Was klar zu sehen ist, ist dass die Unternehmen natürlich heute auch bestrebt sein müssen, ihren Mitarbeitern Angebote zu unterbreiten und günstiger Wohnraum direkt in Arbeitsstättennähe ist natürlich super. Und des-

115

120

125

130 halb sind wir da auch sehr, sehr stark interessiert an Unternehmen, die das Bestreben haben, uns da behilflich zu sein.

#00:14:48-0# Okay. Also, wenn ich das jetzt noch mal für mich zusammenfasse, von kleineren heimischen Unternehmen erhoffen Sie sich einmal eine größere Resilienz gegen mögliche Krisen und auch eine stärkere regionale Verankerung.

135 (...)

#00:15:20-2# Wer vergibt denn also bei Ihnen die Flächen, als macht es die Gemeinde? Oder sind auch Projektentwickler beteiligt?

#00:15:28-1# Nein, das macht die Gemeinde.

140 *#00:15:30-4# Aber Sie haben keinen festen Kriterienkatalog, sondern sie haben gewisse Kriterien, die aber er mündlich besprochen werden, oder?*

#00:15:42-9# Wir haben jetzt keine Satzung oder Verordnung, die das genau vorschreibt. Das halte ich auch wiederum rechtlich für schwierig. Aber wir haben einen Katalog, der Konsens ist in der Politik.

#00:15:59-8# Okay, aber jetzt nichts Schriftliches ausgearbeitet?

145 *#00:16:04-3# Das haben wir jetzt das erste mal auch verschriftlicht, weil wir mit Partnern zusammenarbeiten, im Rahmen der interkommunalen Zusammenarbeit mit dem gemeinsamen Gewerbegebiet der Gemeinde Ebsdorfergrund und der Stadt Marburg. Da haben wir eine öffentlich rechtliche Vereinbarung beschlossen, in der wir dann auch eine priorisierende Vermarktung festgehalten haben. Und da sind auch diese Punkte, die in der Gemeinde Ebsdorfergrund aber auch in der Universitätsstadt Marburg ähnlich gelagert sind aufgenommen worden. Da war also relativ schnell Konsens in der Reihenfolge der Priorisierungen. (...)*

150 *#00:19:10-8# Gut also, dass heißt, sie als Gemeinde haben keinen festen schriftlichen Kriterienkatalog, aber schon gewisse Vereinbarung innerhalb der Gemeinde. Und bei dem interkommunalen Gewerbegebiet mit Marburg und Ebsdorfergrund, das sind auch Vereinbarung, wie Sie sie vorhin schon genannt haben, eher heimische Unternehmen bevorzugen?...*

#00:19:39-2# Ja genau. Erst der Bestand, dann produzierendes Gewerbe, Industrie in der Kommune ergänzen, infrastrukturelle Basisversorgung, die der Weiterentwicklung der Gemeinde dienlich sind. So in der Reihenfolge.

(...)

160 *#00:25:54-8# 5. Welche Probleme sehen Sie aktuell bei der Flächenvergabe ganz allgemein?*

165 *#00:26:01-8# Die Verfügbarkeit, das ist ein Problem. Das fängt dann schon an, dass die Eigentümer nicht bereit sind zu wirtschaftlichen Preisen die Flächen zur Verfügung zu stellen. Es geht weiter darüber, dass die Landwirte, es sind ja meistens landwirtschaftlich genutzte Flächen, sich sperren, weil sie natürlich dann auch berechtigterweise in vielen Punkten, Existenzängste haben, wenn wir ihnen immer mehr gute landwirtschaftlich nutzbare Flächen nehmen. Und das dritte (und wichtigste) sind ökologische Gesichtspunkte, auf die auch immer wieder hingewiesen wird, gerade von den Grünen, weil viel zu viel Fläche verbraucht wird.*

(...) Und dem muss Einhalt geboten werden. Man muss schauen, dass man innerhalb der schon genutzten Flächen Erschließungen vornimmt, also innerörtliche Nachverdichtung. Das ist allerdings bei unseren jahrhundertlang gewachsenen Strukturen schwierig. Aber auch da nutzen wir Chancen, wenn wir wissen, dass dort Einzelbereiche umgestaltet werden können. Wir haben auch so ein Paradebeispiel hier in Stauffenberg mal umgesetzt. Im Zuge des Baus einer Ortsumgehung waren wir dazu verpflichtet, einen dort direkt an der Ortsumgehung liegendes Gehöft zu kaufen. Und dann haben wir das jahrelang quasi vor der Brust gehabt, bis wir einen Unternehmer hier aus Stauffenberg gefunden haben. Der hat dann ein Ausstellungszentrum draus gebaut. Und das läuft momentan wie geschnitten Brot. Dort sind jetzt 15 verschiedene heimische Unternehmer mit ihren Ausstellungsflächen, die sich dort präsentieren, und dann aber auch teilweise ihre Unternehmen dort hin verlagert haben. Das ist für uns ein riesen Aushängeschild. (...) Aber das ist so ein Thema oder ein Beispielfall, wie man es schaffen kann, innerhalb der Ortschaft vorhandene Bausubstanz umzuwidmen in gewerbliche Nutzung. (...)

#00:31:00-4# Das heißt die Fläche oder das landwirtschaftliche Gehöft war im Besitz der Gemeinde oder gab es da ein Vorkaufsrecht?

#00:31:09-1# Ja, es kam dann zum Kauf, weil der Unternehmer uns sonst bei der Umsetzung der Ortsumgehung Schwierigkeiten hätte machen, insofern haben wir uns entschlossen das Gehöft zu kaufen. Damit haben wir uns das Problem sozusagen weggekauft.

#00:31:32-7# Das heißt, die die Eigentumsfrage ist schon auch immer ein wichtiger Punkt?

#00:31:40-7# Ja auf jeden Fall wichtiges. Nach wie vor: Verfügbarkeit. Ob auf der Fläche oder innerorts. Die Gemeinde kann nur dann wirklich handeln, wenn darüber verfügen kann. Da ist der Bund immer noch wenig hilfreich. Da muss das Baugesetz (in dem Fall das Baugesetzbuch) geändert werden, indem der Gemeinde schärfere und auch handfestere Vorkaufsrechte eingeräumt werden. Gerade bei solchen Fällen wo es um die Innenverdichtung geht. Bevor jahrelang solche Projekt-Objekte leerstehen und verfallen, muss es den Gemeinden, aber auch zu einem vernünftigen Preis, der wiederum dann auch gefördert wird, ermöglicht werden diese Projekte zu erwerben, um dann dort eine Nachverdichtung vorzunehmen. Ob das jetzt gewerblich oder im Wohnungsbau ist spielt erstmal keine Rolle. Leerstand ist Leerstand. Da haben wir erstmal noch nicht das Problem, da wir uns im Speckgürtel von Gießen befinden, aber weiter in der Fläche richtung Vogelsberg sieht die Welt schon wieder ganz düster aus.

#00:33:03-6# Das heißt Vorkaufsrecht gilt ja eigentlich erst ...

#00:33:06-4# ... Das gibt es ja grundsätzlich, aber das Vorkaufsrecht ist eigentlich ein stumpfes Schwert. Denn man muss vorher schon Planung gemacht haben, um ganz konkret nachweisen zu können, dass man nur mit dem Kauf dieses Objektes, diese Planung auch gesichert werden kann. (...) Es ist also nicht so einfach zu sagen man hat immer ein Vorkaufsrecht. Ja man hat ein Vorkaufsrecht, aber das ist eine sehr stumpfe Waffe. Wenn es wirklich hart auf hart kommt muss die Gemeinde meistens klein bei geben, weil sie dann doch nicht den Nachweis der Unabkömmlichkeit dieses Projektes führen kann. Da muss nachgebessert werden aus unserer Sicht. Das ist auch schon eine längere Forderung des Deutschen Städte und Gemeindetages, da bin ich auch im Rechtsausschuss vertreten, das dort der Bund hier den Gemeinden bessere Möglichkeiten des Zugriffs auf solche Leerstände in ihren Gemeinden ermöglicht.

#00:34:11-0# Na ja, genau. Die Leerstände müssen ja auch erst mal überhaupt verkauft werden wollen. Also es kommt ja erst zum Vorkaufsrecht ab dem Zeitpunkt wenn verkauft ...

215 *#00:34:18-7# ... Ja genau darum gehts. Das muss der Bundesgesetzgeber schaffen, dass die Gemeinden dann auch tatsächliche Zugriffsmöglichkeiten bekommen und gegenüber dem heutigen Eigentümer sagen können, jetzt hör mal zu: Jetzt können wir uns einigen und du verkaufst es oder ich zwing dich letztendlich zum Verkauf. Weil es muss ja doch im übergeordneten Interesse sein solche Leerstände in der Fläche zu vermeiden.*

220 *#00:35:01-6# 5.1. Denken Sie Kriterienkataloge sind ein sinnvolles Instrument für die Gewerbeflächenvergabe?*

225 *#00:35:10-6# Ja das haben wir gerade jüngst gelernt über diese Vereinbarung mit der InterKom also mit den Gemeinde Ebsdorfergrund und der Stadt Marburg, da haben wir ja gerade eine öffentliche Vereinbarung geschaffen und haben uns da wirklich Kriterien gegeben, die halt am Ende auch uns in der Verhandlung mit den Unternehmen uns das Leben erleichtern. Weil wir dann auch klar sagen können: Wir haben aber die Prioritätenliste 1-7 und Sie sind eine 8, also da ist das Argument relativ schnell zu sagen Sie sind nicht drin im Prioritätenkatalog. Oder umgekehrt, genauso: Sie wollen wir, weil Sie sind im Prioritätenkatalog Nummer 1.*

230 *#00:36:08-9# 5.2. Sollten solche Kriterien stärker als bisher Aspekte der Nachhaltigkeit beachten und so bspw. ökologische, klimatische, soziale und lokal-wirtschaftliche Anforderungen der Gemeinde erfüllen?*

235 *#00:36:18-6# Ja, auf jeden Fall. Schauen Sie raus, das Wetter ist eine Katastrophe. (...) Da müssen wir gegensteuern und das ist natürlich nur durch ökologische Bebauung möglich. Also wir schauen, dass auf diese Flächen Solaranlagen kommen. Und das wir nicht nur schauen, dass wir Gewerbeflächen errichten, die ökologisch sind sondern dass wir zusätzlich erneuerbare Energie gewinnen. Wir haben einen großen Solarpark geschaffen, und wir werden im nächsten Jahr einen großen Windpark errichten und sind da glaube ich ganz gut aufgestellt, aber werden dort auch noch nicht stehenbleiben, denn das nächste Thema wird auch sein, den produzierten Strom auch hier bei uns zu gewinnen und zu erhalten, sprich zu speichern. Am Ende ist mein Ziel, dass wir autark werden in Bezug auf die Energie und den Energieverbrauch. Und, dass wir die Energie nicht nur gewinnen, sondern dass wir sie so speichern können und sie über das Jahr komplett verbrauchen können, ohne dass wir von anderen Externen abhängig sind.*

(...)

245 *#39:00# Am Ende muss der Prozess komplett umgestellt werden, eben auf erneuerbare Energien und da haben die Kommunen eine große Vorreiterrolle.*

#00:39:15-8# Und jetzt neben den ökologischen Kriterien bei der Gewerbeflächenvergabe, gibt es auch soziale oder lokalwirtschaftliche Anforderungen?

250 *#00:39:24-7# Ja, in erster Linie, dass wir unsere heimischen Unternehmer halten möchten, wenn sie sich erweitern möchten oder neu bauen wollen, da haben wir ein ureigenes Interesse, Stichwort Gewerbesteuer, sie zu halten. Und das hat auch etwas mit Arbeitsplätzen zu tun, denn jeder Arbeitsplatz, der hier in der Region gehalten werden kann, ist einer, der nicht abwandert in die Rhein-Main Region oder nach Frankfurt und der dann wiederum ein ökologisches Problem darstellt, weil dann muss man ja wieder hin und her fahren. Wenn wir die Ar-*

255 beitsplätze hier in der Region halten und auch ausbauen, ist das auch ein Beitrag für die Umwelt. (...)

Interviewpartner: Holger Höscher
Position: Leiter des Stadtplanungsamtes in Gießen
Projekt-ID: 8

5 Aufnahmezeitpunkt: 11.08.2020
Aufnahmezeit: 50:47
Aufnahmeort: jeweiliger Arbeitsplatz (räumlich getrennt, via Telefon)
Name des Interviewers: Benn Schürmann
Charakterisierung des Interviews: Leitfaden-Interview

10 (...)

#00:00:12-8# 1. Könnten Sie sich kurz vorstellen? Was sind Ihre Aufgaben im Bezug auf die Gewerbeflächenvergabe?

15 *#00:00:27-8# Mein Name ist Holger Hölscher, ich bin Leiter des Stadtplanungsamtes in Gießen seit etwa 2011 Amtsleiter, aber schon seit 1991 hier im Amt. Früher in der vorbereitenden Bauleitplanung tätig und heute für alles, was Planung bedeutet, zuständig. Und die Aufgaben in Bezug auf die Vergabe, es ist so wir sind in einer Arbeitsgruppe organisiert oder wir treffen uns, wenn eine Anfrage eingeht bei der Stadt. Die geht nicht immer an einer Stelle ein, sondern wir haben eine Arbeitsgruppe aus Liegenschaftsamt, Stadtplanungsamt und Abteilung Wirtschaftsförderung. Es kann auch mal sein, dass das beim Dezernenten direkt eingeht oder*
20 *Oberbürgermeister, aber dann schauen wir in diesem Rahmen, ob wir dem nachkommen können oder wollen. Wir sind ja auch Mitglied der Wirtschaftsförderung Frankfurt Rhein-Main, d.h. heißt hier kommen eigentlich monatlich einige sehr große Anfragen sogar an, die bei der Abteilung Wirtschaftsförderung ankommen. Es gibt aber auch Handwerker, die direkt bei oder einfache Anfragen, die beim Liegenschaftsamt anfragen für kleinere Grundstücke oder*
25 *Investoren, die hier investieren möchten, die kommen eher zum Stadtplanungsamt. Und in der Regel trifft man sich dann und beurteilt nach planungsrechtlichen Kriterien oder eben auch nach Gewerbeprofilierungskriterien, ob dieser Betrieb gewollt ist oder überhaupt die Fläche zur Verfügung gestellt werden kann. (...)*

30 *#00:02:26-4# Vielleicht auch noch einmal so ganz allgemein. Oder ich glaube, es kommt später noch mal, aber wir haben nicht allzuviel städtische Flächen derzeit in der Vermarktung.*

#00:02:37-2# Ja das kommt bestimmt noch. Und Ihre Aufgaben speziell? Sie sind ja im Stadtplanungsamt, das heißt die Stadtplanung ...?

35 *#00:02:46-5# ...Die Planungsrechtliche Beurteilung. Ist es überhaupt möglich, diesen Gewerbebetrieb auf dieses Gewerbegrundstück oder in ein Mischgebiet unterzubringen? Oder bedarf es einer Industriegebietes und auch die gewerblichen Profilierungsabsichten. Da ist zwar auch die Wirtschaftsförderung zuständig, aber da haben wir auch sehr stark Mitsprache.*

#00:03:19-3# Für das, was der Gewerbetreibende vor hat oder was ist damit gemeint?

#00:03:24-6# Ja, also die Gewerbegebiete sind eigentlich profiliert. Das heißt, wir haben zum Beispiel eine Automeile, da gehören die Betriebe hin, die alles was rollt. Also Autos, Motor-

40 radverkauf, eine Lackiererei oder Tankstelle. Alles, was mit diesen Fahrzeugen zu tun hat.
Oder wir haben in Europaviertel ein Technologiebereich. Da möchten wir auch Gründer un-
terbringen oder haben das auch gemacht. Wir haben in der Lahnstraße ein Gewerbegebiet, das
ist mehr so der Abfall- und Entsorgungsbereich. Die Kläranlage, da ist ein Schrottbetrieb, das
45 sind solche Betriebe, die also eigentlich laut sind, stinken, Erschütterungen machen also wirk-
lich dieser Art. Oder wir haben einen Einzelhandelsgewerbebereich im Schiffenberger Tal
oder im Gewerbegebiet West. Eben diese Profilierung und da suchen wir dann auch die rich-
tigen Betriebe, die dort dazu passen. Wir wollen das gar nicht so mischen, sondern ein bis-
schen profilieren, um dann auch die Attraktivität zu steigern nach außen hin. Oder eben in-
nenstadtnah suchen wir eben mehr dienstleistungsorientierte Unternehmen, die vielleicht viel
50 mehr Arbeitsplätze haben, viel mehr eine gute Verkehrsanbindung suchen durch den ÖPNV
(...).

#00:05:15-5# Also welche Fläche passt, ist sozusagen auch mit ihrer Aufgabe?

#00:05:21-6# Ja.

55 *#00:05:24-0# (...) Welche Rolle spielt die übergeordnete Verwaltung, also EU Bundes-, Lan-
des- oder Regionalplanung bezüglich der Flächenvergabe? Werden sie von dieser unterstützt
oder eingeschränkt?*

60 *#00:05:43-8# Da sehe ich eigentlich relativ wenig Einflussnahme. Wenn dann indirekt über
zum Beispiel den Regionalplan, der eine Planungsvorgabe macht im Regionalplan, zum Bei-
spiel für ein Gebiet hier. Wir hatten das für Logistik im alten US-Depot an der Röttgener
Straße. Das war dort vorgeschlagen oder vorgegeben, dass dort Logistik unterbringen oder
kommen muss, weil die Fläche natürlich auch so entsprechend eignet und derzeit oder früher
zu Militärzeit auch entsprechend logistisch genutzt wurde. Das sind so gewisse Planungsvor-
gaben, die aber nicht im Widerspruch stehen und von daher sich nicht wirklich einschränkend
darstellen.*

65 *#00:06:37-5# Und bestimmte Planziele? Ich habe jetzt hier als Beispiel das regionale Ent-
wicklungskonzeptkonzept. Oder ich bin noch auf den Masterplan 100% Klimaschutz gestoßen.
Das sind ja eher informellere Pläne, haben die einen Einfluss auf die Flächenvergabe?*

70 *#00:06:53-7# Eigentlich kaum aber wir versuchen natürlich bestimmte Aussagen, in den
Kaufverträgen mit aufzunehmen. Es gibt ja Wünsche oder Ziele dort auch, mehr PV-Anlagen
oder Begrünung zu verbessern, auch in den Gewerbeflächen und da können wir natürlich auch
Einfluss nehmen über Festsetzung im Kaufvertrag. Das machen wir auch. Aber ansonsten wie
sie sagen, die formelle Planungsebenen, städtebauliche Rahmenplanung und dann für einige
Gebiete. Und eben jetzt 100% Klimaschutz Bericht dort, der auch Aussagen macht für das
ehemalige Motorpool Gelände, dem kommt man auch nach. Oder versucht man.*

75 *#00:07:45-0# Ja, aber das heißt diese Festsetzungen werden im Kaufvertrag und nicht im
Bebauungsplan gemacht?*

*#00:07:50-5# Sowohl als auch. Aber durch den Kaufvertrag lassen sich eben auch noch so
einige Punkte mit aufnehmen, die im Bebauungsplan bisher geregelt waren und da kann man
eben auch nachsteuern.*

80 *#00:08:11-3# Wie beziehungsweise nach welchen Kriterien werden denn die Gewerbeflächen
in ihrer Gemeinde aktuell vergeben?*

#00:08:38-8# Also wir haben keine Kriterienliste. Was da alles genau mit dran hängt und wie die Gewerbefläche zu nutzen ist, ergibt sich durch den Bebauungsplan. Oder wenn Investoren die Flächen von der Stadt auch erwerben am Block und nicht jetzt ist die einzelne Baulücke, das einzelne fertige Grundstück, sondern sie kaufen ein ganzes Gelände unerschlossen, dann kriegen sie natürlich auch in einen städtebaulichen Vertrag oder Erschließungsvertrag reingeschrieben, wie sie das zu erschließen haben, wo sie Grünflächen anzulegen haben, in welcher Größe und Qualität. Und das sichern wir eben dann über solche Verträge. Aber wir haben jetzt nicht für die einzelne Baulücke eine genaue Auflistung der Kriterien. Wie gesagt, insgesamt haben wir fast gar keine Baulücken mehr als Stadt. Das ist ziemlich aufgebraucht. Und wir haben natürlich dann Vorgaben durch den Bebauungsplan, was das Planungsrecht angeht bestimmte Zulässigkeiten von Betrieben. Und wenn der Betrieb aber dort reinpasst in dieses ganze Profil dieses Gewerbegebietes, dann schließt man den Kaufvertrag.

#00:09:59-0# Okay, also gäbe jetzt keine bestimmten Kandidaten die sie ablehnen würden? Sagen wir mal es bewerben sich mehrere auf eine Fläche, die sie dann eher bevorzugen oder ablehnen würden?

#00:10:12-0# Naja wir schauen nach den Betriebsdaten, die fragen wir natürlich immer ab. Was sind das für Arbeitsplätze von der Profilierung, von der Ausbildung her? Haben wir so einen Bedarf? Es gibt ja hier durch die hohen Zahlen an Studenten natürlich auch viel akademischen Bedarf. Aber was immer mehr zu kurz kommt, ist ja der der einfache Lagerarbeiter zum Beispiel, diese einfachen Berufe, die kaum noch gefragt sind. Und von daher, wenn da auch einer dabei ist, der auch dieses anbietet, ist es auch gut. Ist das noch besser. Wir Fragen aber auch nach den Verkehrsmengen, wenn die zu viel Verkehr erzeugen (...) oder auch Nachtverkehr (...) dann müssen wir natürlich auch eine Verkehrsuntersuchung fordern. Aber wenn das nachgewiesen wird, dass das funktioniert, kann man den ansiedeln, also auch bei einer sehr guten Verkehrsanbindung, die wir hier in Gießen haben (...). Und wir haben natürlich auch den Wunsch Gießener Unternehmen einen Vorrang zu geben. Wenn es um Erweiterung geht, ist es wichtig, dass die die Möglichkeit haben hier im Stadtgebiet zu bleiben mit ihrer Gewerbesteuer. Das ist ein gewisser Vorrang natürlich, hätten wir jetzt mehrere für ein Grundstück. Aber eigentlich kommt das nicht vor, weil man dann eine Option natürlich vergibt, einem Betrieb und sagt: du kriegst das Grundstück ein halbes Jahr optioniert und musst dich dann entscheiden. Und wenn jetzt ein weiterer Kaufinteressent auftritt für das gleiche Grundstück, wird er natürlich gefragt, willst du es jetzt verkaufen oder nicht? Und wenn nicht, dann geht es an den neuen Interessenten. Also diese Optionierung von einer gewissen Zeit für ein Grundstück, das räumt man auch ein, damit dieser Betrieb vor Ort erweitern könnte. Aber irgendwann muss er dann eben auch seine Flächenvorhaltung betreiben, sonst ist das Nachbargrundstück weg.

#00:12:54-2# Ok, es gäbe jetzt aber niemanden, dem sie oder bestimmte Branchen oder Unternehmen, die sie generell ablehnen würden aus bestimmten Gründen, oder?

#00:13:04-9# Das ist jetzt wieder planungsrechtlich geregelt. Im Bebauungsplan steht natürlich bei manchen Gebieten, dass wir keinen großflächigen Einzelhandel haben wollen. Das ist je nach Bebauungsplan und Grundstück sehr differenziert. Wir haben bei den Bebauungsplänen geregelt, wie viele innenstadtrelevante Sortimente zulässig sind oder welche Verkaufsflächengrößen zulässig sind. Dann gibt es den Ausschluss in der Regel immer von Vergnügungsstätten also Wettbüros, Spielhallen, Diskotheken. Dann gibt es das Verbot vom Verlaufs von erotischen Sachen oder Verbot von Bordellen und solche Sachen schreibt man natürlich in das Planungsrecht rein. Das steht aber dann schon in Bebauungsplan und das ist die planungsrechtliche Grundlage, die schon da ist. Das verhandelt man nicht mehr. (...)

130 #00:15:40-1# *Verfolgt die Gemeinde oder die Stadt Gießen bestimmte Ziele mit ihrer aktuellen Vergabepraxis?*

#00:15:53-1# Wir haben eine bestimmte Clusterung von bestimmten Betrieben, um ein technologieorientiertes oder eine Automeile oder Logistik oder Handwerkerviertel zu haben. Wir haben Ziele auch die ökologische Belange einzubinden und natürlich den Bestand zu sichern. Den vorhandenen Betrieben eine Erweiterungsmöglichkeit zu geben.

135 #00:16:26-9# *Okay. Und die Flächen werden aber von der Gemeinde und nicht vom Projektentwicklern vergeben?*

140 #00:16:36-7# Teils, teils. Wir haben ja fast nichts mehr. Das heißt in der Regel (...) kaufen Investoren die Grundstücke von Eigentümern und wir entwickeln gemeinsam dieses Gewerbegebiet und sichern unsere Ziele ab über den Bebauungsplan, über städtebauliche Verträge, über den ja Erschließungsvertrag oder Ausbauvertrag, dass die Investoren grundsätzlich die Erschließung übernehmen müssen, die Ausgleichsflächen herstellen müssen, die Grünflächen herstellen müssen. Und dann dürfen sie das verkaufen. Da sind wir dann eigentlich nicht mehr wirklich gefragt. Also wir kriegen das bei einigen Investoren noch frühzeitig mit und bei anderen geht dann oft nur noch ein Bauantrag ein und wir können planungsrechtlich prüfen, ob
145 diese Nutzungen gewollt sind, möglich sind und planungsrechtlich passen. Aber eigene Grundstücke hat die arme Stadt Gießen leider fast nicht mehr.

#00:18:01-5# *Kann die Stadt sowas wie das Vorkaufsrecht nutzen oder Erbbaurecht, Erbbaupacht, solche Mittel?*

150 #00:18:10-2# (...) Wir hatten jetzt zwei Fälle, wo man selbst jetzt aktiv geworden ist, man hat eine 55 Hektar große Kaserne gekauft Anfang der Neunzigerjahre. (...) Hat das über eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme entwickelt. Und hier war der Ankaufswert sehr, sehr stark gedeckelt. Also man musste nur 35 DM damals pro Quadratmeter zahlen und hat das dann entwickelt und als Stadt auch weiterverkauft. Da sind noch letzte Grundstücke da, aber das ist fast komplett verkauft. Und das andere, das ist jetzt aktueller, da haben wir vor einem
155 Jahr die Fläche des Motorpool Areals gekauft (...) über eine Erstzugriffsoption.

#00:19:15-5# *Okay, das ist dann sowas wie das Vorkaufsrecht?*

160 #00:19:18-0# Ja das kann man als Vorkaufsrechts übersetzen. Ja, aber man hat Bedingungen, denn wir konnten das nur günstiger erwerben, wenn wir Sozialwohnungen dort auch schaffen. Da hat der Bund eben auch eine Auflage gehabt. Und das erfüllen wir jetzt durch unsere städtische Wohnungsbaugesellschaft, die baut dort 407 Sozialwohnungen.

#00:19:47-2# Also da wurde dann der Grundstückspreis auch ermäßigt. Das ist aber eben nicht nur ein Wohngebiet, sondern es entsteht dort auch ein anderthalb Hektar großes Gewerbegebiet.

165 #00:19:58-2# *Also hier hat dann doch die übergeordnete Verwaltung, also der Bund eingegriffen oder Einfluss gehabt?*

#00:20:06-0# (...) Ja doch natürlich mit Sozialwohnungen. Also das betrifft dann Wohnungen, nicht die gewerblichen Flächen. (...)

#00:20:56-5# Das muss ich mal ausführen, zur Fläche Motorpool Gelände. (...) Wir haben diese Fläche per Erstzugriffsoption gekauft. Das waren rund 7 Hektar, haben diese anderthalb Hektar Gewerbefläche über EFRE (europäische) Fördermittel bekommen. Von daher unterstützt hier die EU oder das Land dann auch entsprechend diese Herstellung der Fläche. Aber sie haben keine geregelten Festlegungen, was dort eigentlich für spätere Nutzungen sein sollen. Also die wollen jetzt keine kirchlichen oder Einzelhandelsnutzungen haben. Sie möchten dann wirklich reines Gewerbe haben. Sie unterstützen auch noch nicht mal eine ein Park und Ride Fläche, die sie auch für die Stadt brauchen. Das sind wirklich nur Gewerbeflächen, die wirklich direkt an Gewerbebetriebe, (...) die dann auch weiter verkaufen werden dürfen. Also da ist die EU mit den EFRE Fördermitteln schon drin. Und jetzt zu der Wohnbaufläche und da ist auch ein kleines Mischgebiet dabei am Gebietseingang, das sind dann noch mal vierhalb Hektar, das haben wir auf per Konzeptqualitätsvergabe vergeben und ausgeschrieben. Wir hatten dort ein Interessenbekundungsverfahren, haben dort 12 Interessenten, 12 Bauträger gehabt, haben sie Referenzen zeigen lassen und Geschäftsberichte und haben dann 5 Konzepte weiter ausarbeiten lassen. (...) Und dann hatten wir drei gute Konzepte, die wir verglichen haben, und haben einem die Fläche (...) weiter verkauft. Und wollen mit diesen Kaufvertrag auch bestimmte Kriterien erfüllt sehen. Das betrifft natürlich das Wohngebiet und Mischgebiet. Also in einem Mischgebiet sollen zum Beispiel auch Ärzte unterkommen. Solche gewerbliche Nutzungen und Gastronomie für dieses Viertel. (...) Jetzt ist das keine typische Gewerbefläche, sondern eben eine Mischbaufläche, die mit dem Wohngebiet entsteht. Aber ein Bauträger baut ja entsprechend auch beides. (...) Und baut in der Stadt zum Beispiel sehr viel gewerbliche Einheiten im Erdgeschoss von einem Mehrfamilienhaus. Und da kann man natürlich auch festlegen, was es sein soll, was es nicht sein soll. Also wir haben gute Erfahrungen gemacht mit dieser Vergabe nach Konzeptqualität, das betraf aber bisher nur Wohn und Mischgebiete. Und das könnte ich mir auch sehr gut im Gewerbebereich vorstellen.

#00:24:40-7# Okay, und in dem Mischgebiet betrifft es dann beides oder nur das Wohnen?

#00:24:49-3# Nee, da haben wir auch Vorgaben für die Gewerbenutzung gemacht. Also wir wollten Gastronomie, wir wollten die Praxis haben. Das haben wir erstmal zugesagt und müssen einen Betreiber finden. Jetzt kann es sein, dass irgendwie nach langem Suchen nachweislich wirklich niemand sich findet für eine bestimmte Nutzungen, die die Stadt fordert. Dann müssen wir dann darüber noch mal sprechen und müssen, das ein bisschen auflösen und vielleicht auch einfache Dienstleistungen zulassen oder andere Büros oder sonstige Nutzungen, die dort passen natürlich mit dem Wohngebiet zusammen. Das ist bisher so akzeptiert worden, das war von Anfang an in der Ausschreibung so drin und das fanden wir auch gut. (...) Aber wir wollen da jetzt keine Spielhallen und Wettbüros haben, sondern etwas, was das Quartier braucht. (...)

#00:26:15-8# Sie sagen eigentlich gibt kaum Flächen mehr, aber regelmäßig Leute, die sich bewerben, da könnte man sagen, dass auf die letzten wertvollen Stücke sozusagen doch bestimmte Kriterien angesetzt werden, halten Sie für sinnvoll?

#00:26:38-2# Ja also wie gesagt, wir haben jetzt eine sehr große Nachfrage und wir stellen da sehr hohe Anforderungen eigentlich. Wir suchen uns die Betriebe aus. Es gab Zeiten während der Wirtschaftskrise 2008, 2009 da waren wir froh über jeden Betrieb, der überhaupt kam. Und es gab auch Zeiten, da hatten wir Schwierigkeiten Anfang 2003, 2004 da hatten wir riesige Militärflächen und keiner interessierte sich dafür. Und da war man froh, wenn einer kam und hat das dann auch ermöglicht. Heute haben wir wirklich nicht mehr viele Flächen, haben wir hohe Wünsche. Und da muss man natürlich auch die Flexibilität irgendwo erhalten, dass zu eng an einen Kriterienkatalog zu hängen wäre schlecht. Man muss auch sehen, wenn man

215 sowas festlegt und plötzlich kommt eine Wirtschaftskrise oder Corona oder was weiß ich und ich kann aufgrund meiner engen Vorgaben gar nichts mehr vermarkten, schneide ich mir selbst ins Fleisch. Man muss man flexibel bleiben können und an das anpassen können. Es kann ein Anhalt sein, so eine Kriterienliste, aber ich muss auch begründet davon abweichen dürfen. (...)

220 #00:28:24-6# (...) Welche Probleme sehen Sie denn aktuell bei der Flächen Vergabe? Flächenknappheit haben Sie angesprochen. Welche weiteren Probleme sehen Sie noch?

225 #00:28:45-4# Wir haben in Gießen einen Beschluss, nennt sich "Gießen 2035 null", das heißt die Stadt gibt sich ein unheimlich hohes Ziel und will bis 2035 CO2 neutral sein. Der Bund spricht von 2050 und Europa noch später, aber das ist eine Riesenaufgabe, in 15 Jahren sowas zu erreichen. Da versuchen wir natürlich auch, solche Aspekte hineinzubringen, also klimatische, ökologische Festlegungen, energetische Festlegen, zum Beispiel beraten wir jeden Bauherrn, er soll PV Anlagen auf das Dach machen. Er soll Dachbegrünung machen. Das können wir zum Teil nicht über den Bebauungsplan festlegen. PV Anlagen dürften sie nicht über ein Bebauungsplan fest vorgeben, können sie nur beraten. Und solche Vorgaben können wir aber
230 in den Kaufverträgen festlegen oder in den Festlegungen in städtebaulichen Verträgen mit Investoren. Wenn die, wie gesagt, jetzt hier so ne halbe Kaserne kaufen von uns, dann kriegen die das als Vorgabe. (...)

235 #00:31:00# Solche Vorgaben oder eben Stromtankstellen werden vorgegeben, das auch E-Ladestationen da sein müssen (...). Das soll alles von Anfang an mitgedacht werden und das sind Auflagen, die wir im Kaufvertrag festlegen. Das sind Dinge, die wir gerne oder die wir machen und die akzeptiert werde von den Betrieben.

#00:31:59-7# Alles klar, es geht dann eher um bauliche Festsetzungen, obwohl Sie sagten ja auch, dass es bei der Auswahl darum geht beispielsweise heimische Unternehmen zu bevorzugen, die sich erweitern möchten.

240 #00:32:21-3# Ja. Einheimisch aber in letzter Zeit auch sehr stark Nachhaltigkeit. Dass wir energetisch da sehr stark darauf achten, dass sie das machen, also PV Anlagen aufs Dach setzen oder ökologisch, dass dazu noch Dachbegrünung kommt oder Fassadenbegrünung und Entsiegelung oder nicht Versiegelungen vorn Stellplatzflächen, dass auch E-Tankstellen dazu kommen, dass auch möglichst energetisch gut gebaut wird, aktuell gebaut wird. Aber gut,
245 dafür sorgt die Energieeinsparungsverordnung. (...) Da gibt es immer mehr Verständnis für und dann kommt man eben diesen Ziel "2035 null CO2 Emissionen" zumindest näher. Es ist kaum zu erreichen. Aber das ist auch eine Vorgabe der Stadt, die wir hier auch mit einfließen lassen.

250 #00:33:36-3# (...) Vorhin haben Sie ja von dieser Konversionsfläche erzählt, wo sie quasi zwischen 5 Projektentwicklern (...) entschieden haben, wer das beste Konzept für Sie hat?

#00:34:00-9# Genau. Das war die Konzeptqualitätsvergabe und da fallen auch solche Punkte rein. Also nicht nur Städtebau und Architektur, sondern auch diese Nachhaltigkeitskriterien. Natürlich noch Barrierefreiheit und Durchwegung und sinnvolle Erschließung. (...)

255 #00:34:55-1# Also das heißt, ist es auch generell ein Problem ... die Eigentumsfrage? Das generell nicht mehr so viele Flächen im Besitz der Stadt sind?

#00:35:08-8# Ja, das ist leider hier der Fall. Wir haben kaum was. (...) Nach den städtischen Finanzen werden wir auch künftig kaum städtischen Flächen haben. Wir sind immer angewiesen auf die Eigentümer, auf die Investoren, die dann entsprechend ihren Nutzen natürlich mitbringen und bestimmte Vorstellungen haben, das ist immer zu verhandeln bei der Bau-rechtsschaffung. Und damit wird auch schon direkt die Vergabe gemacht. Wir setzen im Bebauungsplan Grenzen, wir haben immer Planungshoheit als Gemeinde (...). Wenn wir entwe-
260 der große Flächen haben, die wir nicht kennen, machen wir auch erst städtebauliche Rahmenplanungen, sehen uns das genau an, setzten unsere Vorgaben da fest und der Investor muss das auch berücksichtigen. Aber der bringt dann auch bestimmte Nutzer mit. Und wenn wir
265 planungsrechtlich alles ausgeschlossen haben, was wir nicht wollen im Bebauungsplan, dann bringt er die Betriebe an und siedelt die an. Und da haben wir dann keine Mitsprache mehr. Also die Mitsprache ist dann vorverlegt auf die Planungsrechtschaffung, weil wir, die ja nicht selbst zu verkaufen haben, das muss bei der Entwicklung des Bieters schon mit berücksichtigt werden.

270 *#00:36:47-2# Also es heißt, auch die finanzielle Knappheit in der Kommune ist ein Problem, dass man gar nicht mehr sozusagen ein Vorkaufsrecht nutzen kann aus finanziellen Engpässen?*

#00:36:59-0# Ja wir haben überhaupt nicht diese Möglichkeiten (...). Wir haben ein struktu-
275 relles Problem. Wir haben ja in Gießen kaum kaum Gewerbebetriebe, die hohe Gewerbe-steuern zahlen. Wir haben überwiegend Dienstleistungen und ganz viele Landesbehörden. Das Land zahlt keinen einzigen Pfennig Gewerbesteuer, keine Hochschule zahlt was (...). Das geht alles irgendwo unter. Finanzamt und RP und Landkreisbehörde. Alles ganz, ganz viele Arbeitsplätze, aber keinen Pfennig Gewerbesteuer. Und da haben wir relativ wenig von denen wir hier eigentlich strukturell leben können. Aber wir haben auch viele Empfänger oder viele
280 Studenten, die hier wohnen, die natürlich überhaupt keine Einkommensteuer zahlen. Und da sind eben auch keine Einnahmen da. Das sind aber dann die Aufgaben eines Oberzentrums zu erfüllen. Also verkehrliche Belange, die Infrastruktur. Oder die Schulen, insbesondere der Schulträger. Das ist alles so teuer, dass man eigentlich jedes Jahr nur Minus macht. Und wir sind unter dem sogenannten Schutzschirm des Landes Hessen bekommen, dann Schulden
285 auch erlassen, müssen aber dann jedes Jahr einen ausgeglichenen Haushalt vorlegen und haben da kaum Spielraum. Das lässt sich nur dann durch Erhöhungen von Steuern irgendwo wieder gegenrechnen. Von daher kann man nicht auch noch große Grundstücke früh beschaf-fen, kaufen und dann entwickeln. Das wäre halt der große Wunsch, wie das andere Städte noch machen, langfristig einfach Grundstücke ankaufen. Auch mal 10 Jahre liegen lassen und
290 dann aber ein Gebiet drauf entwickeln können (...). Das ist bei uns die absolute Ausnahme, dass das mal funktioniert. Von daher haben wir nicht so die klassische Baulücke zu verkau-fen, sondern wir müssen mit Investoren reden. Und die müssen das kaufen, die müssen entwi-ckeln. (...) Die müssen dann auch die Erschließung bezahlen, die Grünflächen anlegen, die Ausgleichsflächen anlegen und gegebenenfalls auch die äußere Erschließung (...) mitbezah-
295 len. Das funktioniert, weil hier der Standort hochinteressant ist verkehrlich und von dem Ar-beitskräftepotenzial. Von daher sind wir eben aber auch auf Investoren angewiesen und müs-sen mit denen diese Vergabekriterien auch schon bei dem Beginn einer Siedlungsentwicklung dort absprechen. (...) Was die wollen, was wir wollen, müssen wir übereinander bringen.

300 *#00:40:04-4# Denken Sie Kriterienkataloge sind trotzdem einen sinnvolles Instrument zur Gewerbeflächenvergabe?*

#00:40:13-3# Als Anhalt. Nur als Anhalt und nicht als enge Vorgabe. Das muss flexibel blei-ben. Wie gesagt Wirtschaftskrisen, werfen einen zurück und dann muss man froh sein, wenn

ein Betrieb wiederkommt oder doch erweitern will. Aber dass man zum Beispiel sagt, wir wollen einheimische Betriebe sichern und die kriegen einen Vorrang. (...) Solche allgemeinen Dinge schon, aber das muss man ein bisschen neu verhandeln können. Oder dass man neue ökologische, energetische, klimatische Belange mit einfließen lässt ist auch sinnvoll. (...)

#00:41:09-6# Haben Sie noch Fragen oder Anregungen zu dem Thema?

#00:41:15-2# Ja (..) Es ist immer so, dass man Konkurrenten mit der Nachbargemeinde hat und da in die Preisspirale kommt nach unten. Ja, dass man sich unterbietet und das ist nicht gut. (...) Und wenn man dann zu hohen Kriterien macht für Betriebe, dann gehen die gerade in die andere Umlandgemeinden. Das immer das Problem, dass hier viel zu viel Konkurrenz herrscht und die Kommunen sich nicht abstimmen. Also das wäre ein großer Wunsch. Konkurrenzen zu vermeiden und Absprachen vielleicht eben auch zu Profilierungen von Gebieten. Dass der eine sagt ja, wir machen ein Gebiet für Handwerker und der nächsten macht ein Gebiet für Logistiker, und der nächste macht Gebiet für Technologieunternehmen und Dienstleistungen und so weiter, dass man sich also inhaltlich abstimmt zur Profilierung und zeitlichen Staffelungen. Dass man versucht, nicht alles parallel zur gleichen Zeit zu entwickeln und (...) dadurch die Preise absolut niedrig hält. Für den Käufer vielleicht interessant, aber die Kommunen machen sich derart Konkurrenz (...). Die schenken diese Flächen hinterher hauptsache, es kommt überhaupt jemand in die Gemeinde. (...)

#00:43:04-8# Der zweite Punkt ist die Vergabe nach Konzeptqualität. Die kann ich nur anregen. Wenn Sie da nähere Informationen haben wollen, wie das Verfahren da gelaufen ist, können wir das nochmal vertiefen. (...)

Präsentation zum Gewerbeflächenkonzept für die Region Mittelhessen 2019 (Auszüge)

prognos
Wir geben Orientierung.

Erstellung eines Gewerbeflächenkonzepts für die Region Mittelhessen

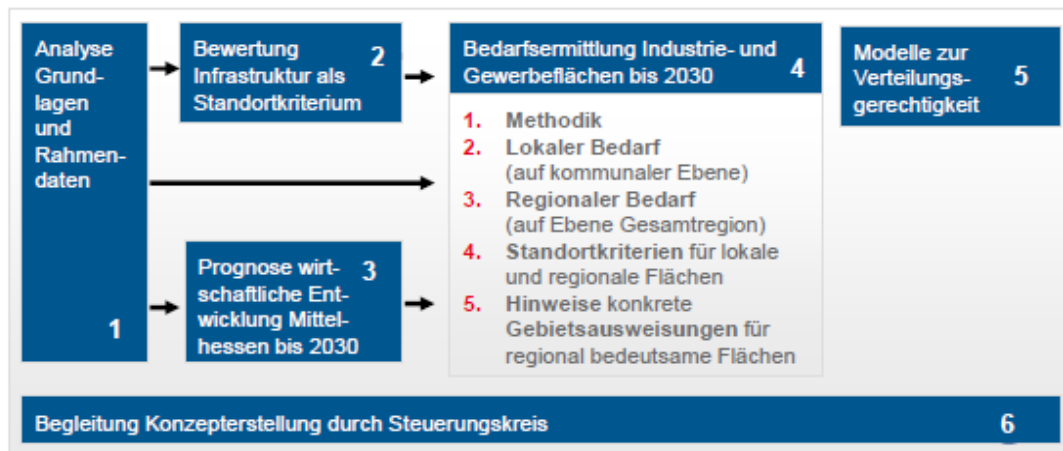
Als konzeptionelle und methodische Grundlage für die Ausweisung von Vorranggebieten Industrie und Gewerbe Planung im neu aufzustellenden Regionalplan Mittelhessen RP Gießen

Präsentation Sitzung Regionalversammlung am 24.06.2019

Buseck, 24.06.2019

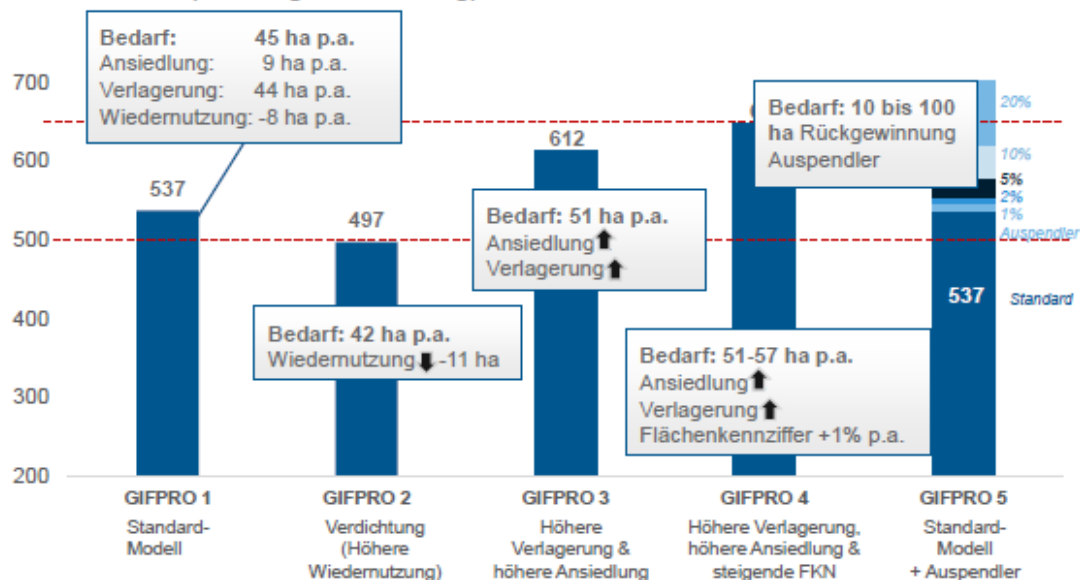


Schematische Übersicht des Untersuchungskonzepts nach Bausteinen



Die Gewerbeflächenbedarfe bis 2030 liegen je nach Annahmen in einem Korridor zw. 500 und 650 ha

Zusammenfassung der Flächenbedarfe in Mittelhessen bis 2030 in ha (brutto) nach GIFPRO-Modell (vorläufige Berechnung)

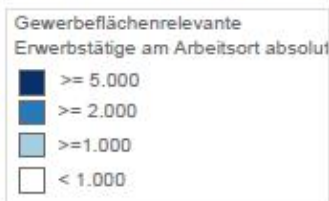


Verteilungsmodell Exogener Bedarf

- **Exogener Bedarf** = Bedarf vorrangig für Ansiedlungen von außerhalb der Region
- Verteilung des im GIFPRO-Modell identifizierten exogenen Bedarfs der Region Mittelhessen auf **Potentialräume/Gunsträume**
- **Identifizierung Potentialräume anhand:**
 - **Standortfaktor 1** Sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit Autobahn / B49 / B3
 - **Standortfaktor 2** Arbeitskräftebestand Gewerbeflächenrelev. Erwerbstätige am AO
- Die beiden Standortfaktoren **verkehrliche Erreichbarkeit** und **Arbeitskräfte** sind vorrangig relevant für Ansiedlungen von außerhalb (Rückkopplung mit Expertengespräche)
- Als Potentialräume werden Räume ausgewählt, an denen beide Standortfaktoren gegeben sind:
Standorte mit **sehr guter verkehrlicher Erreichbarkeit UND hohem Arbeitskräftepotential**
- Nach Festlegung der Potentialräume → Anteilige Verteilung des exogenen Bedarfs auf die Potentialräume anhand festgelegtem Verteilungsschlüssel (gewerbeflächenrelevante ET);

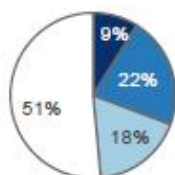
Identifizierung Potentialräume entsprechend Erwerbstätige

Gewerbeflächenrelevante Erwerbstätige absolut 2018

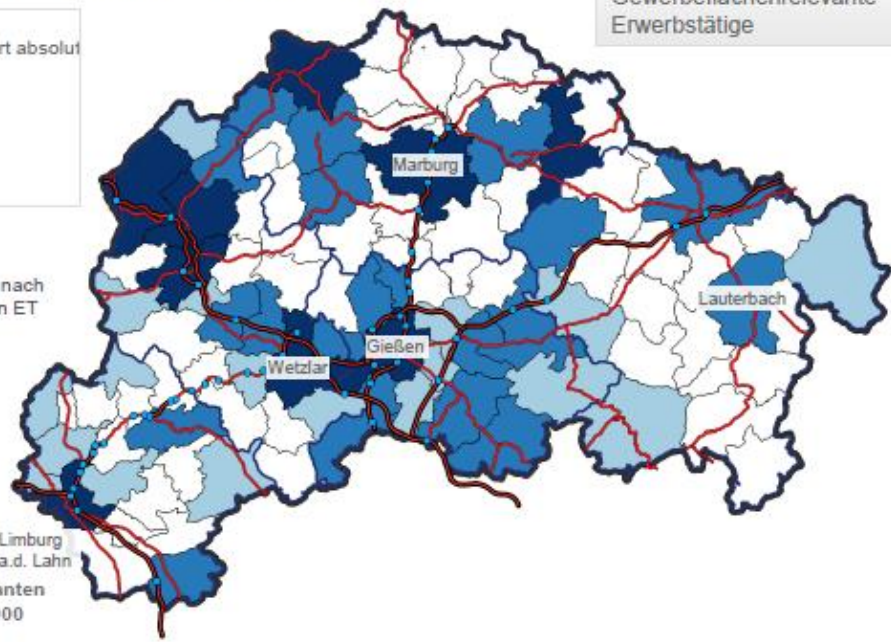


Faktor 2:
Gewerbeflächenrelevante Erwerbstätige

Verteilung der Gemeinden nach Gewerbeflächenrelevanten ET



49 Gemeinden mit gewerbeflächenrelevanten Erwerbstätigen >= 1.000



Blümling 2020: „InterKom am Kreisel“ (Auszüge)

„InterKom am Kreisel“ in Ebsdorfergrund-Heskem

02.07.2020

Dr. Stefan Blümling
Universitätsstadt Marburg

<http://www.gewerbegebiet-interkom.de/>

1

Voraussetzungen I: Regionalplanung 2010:

- Ca. 10 ha große Fläche am Ortsrand von Heskem
- Direkt an der L 3048, gut ausgebaute Landesstraße, Verbindung zwischen Kirchhain und Frohnhausen (B3a/A485).
- Perspektivisch günstigere Lage nach Bau der A49.



Quelle: Regionalplan Mittelhessen 2010

02.07.2020

Dr. Stefan Blümling
Universitätsstadt Marburg

<http://www.gewerbegebiet-interkom.de/>

3

Vermarktungsregeln:

In der öff.-rechtl. Vereinbarung ist festgelegt, an welche Unternehmen in welcher Priorisierung vermarktet werden soll, und zwar:

1. Unternehmen aus dem Bestand der Kommunen (Erweiterung/Verlagerung)
2. Unternehmen des produzierenden Gewerbes
3. Existenzgründer (prod. Gewerbe oder F&E)
4. Unternehmen, die die Gewerbe- und Industriestruktur der Kommunen ergänzen
5. Unternehmen aus dem Bereich F&E
6. Unternehmen, die zur infrastrukturellen Basisversorgung des Gewerbegebietes dienlich sind
7. Unternehmen, die der infrastrukturellen Weiterentwicklung der Gemeinde dienlich sind.

Verkaufszuschläge werden einstimmig getroffen; sollte dies nicht möglich sein, entscheidet die Gemeinde.

02.07.2020

Dr. Stefan Blümling
Universitätsstadt Marburg

<http://www.gewerbegebiet-interkom.de/>

12

