



---

# Memorandum – Strategische Ortsentwicklung

---

## Ausgangslage

Die Entwicklungspotentiale der Gemeinde Roetgen lassen sich in die folgenden Kategorien gliedern:

- Haushalte / Einwohner in Gemeindegebiet
- Art der Haushalte
  - Junge Familien mit Arbeitsort
    - In Roetgen
    - Nicht in Roetgen
  - Ältere Rumpf-Familien mit Arbeitsort
    - In Roetgen
    - Nicht in Roetgen
- Anzahl, Art und Potential der Gewerbebetrieb in den Dimensionen
  - Umsatz / Ertrag
  - Anzahl der Arbeitnehmer
  - Attraktivität - Außenwirkung
    - Für den Zuzug weiterer Betriebe / Industrien
    - Für den Zuzug von Arbeitnehmern
    - Für die Wahrnehmung von Roetgen an sich
- Tourismus

Die wichtigste Ressource für die beiden erstgenannten Entwicklungspotentiale **Einwohner** und **Gewerbe** sind verfügbare Flächen mit entsprechender Attraktivität, wobei sich die diesbezüglichen Bewertungskriterien üblicherweise unmittelbar entgegenstehen (Lärm, Verkehr, B-Pläne) – sich mittelbar aber bedingen (Kundenbasis, Arbeitsplätze, kurze Anfahrten).

Die wichtigste Ressource für die Entwicklung des Tourismus ist die Lage aber auch das Außenbild der Gemeinde mit einem entsprechenden Attraktivitätsversprechen an Wanderer, Sportler und Naturbegeisterte generell. Bedeutende historische Bauten fehlen als Potential ebenso wie hervorragende kulturelle Angebote. Insgesamt hat auch die dritte Dimension des Entwicklungspotentials der Gemeinde Roetgen eine mittelbare Abhängigkeit von den verfügbaren Flächen respektive deren (geplanter) Nutzung.





## Bewertung

Die Bewertung eines Entwicklungspotentials einer Gemeinde hängt zunächst vom Standpunkt des Beurteilenden ab. So ist die Zielsetzung der Bewahrung des Ortscharakters als typische idyllische Eifelgemeinde (Attraktivität für Bewohner und Zuziehende) zunächst nicht vereinbar mit dem Ziel eines kontinuierlich wachsenden Wirtschaftsstandortes (Flächenbedarf und Infrastrukturangebote). In Konsequenz benötigen aber auch die widersprüchlichsten Ziele einen Haushalt, welcher die Zielsetzung – egal welcher Ausrichtung – finanziell trägt und erhält.

Daraus erwächst die Notwendigkeit der wechselseitigen Kombination und Bewertung der unterschiedlichsten Ziele für eine entsprechende strategische Ausrichtung der Ortsentwicklung.

In letzter Konsequenz geht es dabei um die entsprechenden Einnahmequellen der Gemeinde zur Finanzierung der gewählten Strategie.

## Einnahmequellen

Als Einnahmequellen ergeben sich für die Gemeinde Roetgen prinzipiell die folgenden Kategorien:

### Öffentliche Abgaben

#### Gebühren

Gebühren entstehen für in Anspruch genommene Leistungen und unterliegen in der Regel dem Kostendeckungsprinzip. Im Sinne einer Bewertung strategischer Maßnahmen sind diese insofern nicht unmittelbar entscheidungsrelevant, als sie den entstandenen (finanziellen) Aufwand decken. Im Sinne der Attraktivität für Gewerbe, Einwohner und Tourismus sind sie mittelbar relevant, da sie die Attraktivität im Vergleich zu anderen Kommunen mindern oder steigern können.

#### Beiträge

Beiträge werden erhoben für Leistungen, welche nicht unmittelbar in Anspruch genommen werden. Für Beiträge gilt die gleiche Abschätzung wie für Gebühren.

#### Steuern

Im Gegensatz zu Beiträgen und Gebühren unterliegen Steuern nicht unmittelbar dem Kostendeckungsprinzip und bestimmen somit die finanziellen Handlungsmöglichkeiten der Gemeinde. Für eine Entwicklungsstrategie stellen die Einnahmen aus Steuern die unmittelbare Dimension bei der Entscheidungsfindung dar. Steuern gliedern sich dabei in die folgenden Kategorien:

#### Realsteuern

Die Realsteuern sind Grundsteuer und Gewerbesteuer. Das finanzielle Potential einer Fläche steigt mit deren Nutzung. Bewohnte Fläche erwirtschaftet mehr Grundsteuer als gewerblich genutzte Fläche. Gewerblich genutzte Fläche erwirtschaftet mehr Grundsteuer als ungenutzte Landschaftsfläche.

Die Gewerbesteuer ergibt sich mit 3,5% aus dem Vorjahresgewinn einer Unternehmung und wird über den geltenden Hebesatz (derzeit 510% in der Gemeinde Roetgen) skaliert. Die Gewerbesteuer bestimmt unmittelbar die Standort-Attraktivität der Gemeinde für ein Gewerbe. Freiberufler sowie Forst- und Landwirtschaftsbetriebe sind von der Gewerbesteuer ausgenommen.



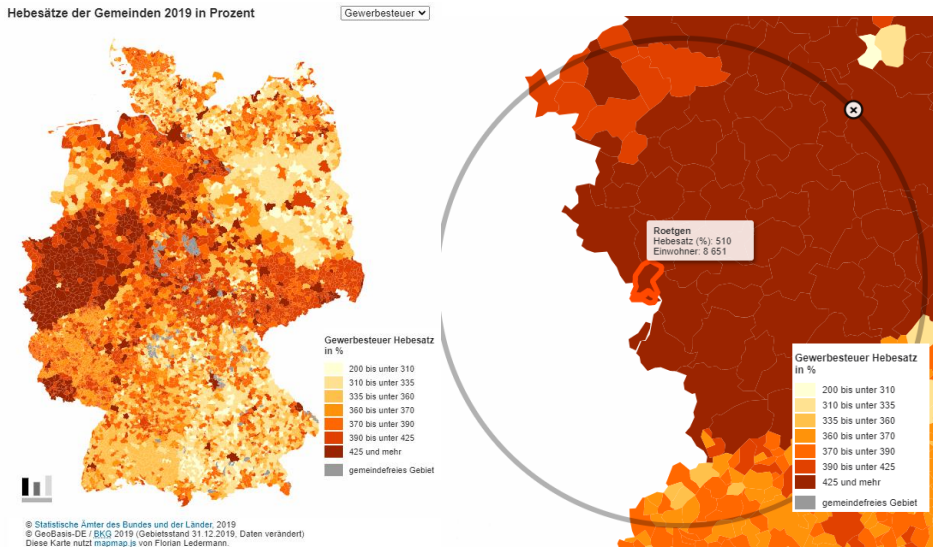


Abbildung 1 - Hebesätze Gewerbesteuer<sup>1</sup>

## Örtliche Verbrauchs- und Aufwandssteuern

Verbrauchs- und Aufwandssteuern unterscheiden sich wenig von Beiträgen und Gebühren und wirken allenfalls als Einflussgröße auf die wirtschaftliche Attraktivität.

## Anteil an der Einkommenssteuer

Die Gemeinden erhalten einen Anteil des Aufkommens an Lohnsteuer und an veranlagter Einkommensteuer der in ihrem Einzugsgebiet (als Erstwohnsitz) gemeldeten Einwohner.

Somit ist dieser Anteil direktes Bewertungskriterium für das Entwicklungspotential der Gemeinde als Wohnort.

## Anteil an der Umsatzsteuer

Städte und Gemeinden erhalten rund 2% des Umsatzsteueraufkommens. Die Umsatzsteuer hängt als solche nicht nur vom Leistungs- und Warenangebot sondern auch von der örtlichen Nachfrage und Kaufkraft ab.

## Privatrechtliche Erträge und Entgelte

Privatrechtliche Erträge und Entgelte entstehen der Gemeinde aus dem Betrieb wirtschaftlicher Unternehmen und öffentlicher Einrichtungen (z.B. Krankenhaus, Altersheim, Museum, etc.) oder Konzessionsabgaben für Energieerzeugungsunternehmen (z.B. Windkraft) sowie Miet-, Zins- und Pachteinnahmen. All diesen Komponenten gemein ist der entsprechende Flächenbedarf für Investition oder Bestand der jeweiligen Einrichtungen.

## Finanzzuweisungen

Für die Bewertung einer Entwicklungsstrategie spielen Finanzzuweisungen eine eher untergeordnete Rolle und seien daher nur der Vollständigkeit halber angeführt.

<sup>1</sup> <https://www.statistikportal.de/de/karte-hebesaetze>





## Fläche als Entwicklungspotential

Die Entwicklungspotentiale der Gemeinde Roetgen führen über die finanzielle Bewertung immer zurück zur verfügbaren Fläche als der ausschlaggebenden Ressource.

Sämtliche Einnahmemöglichkeiten der Gemeinde beruhen auf dem Angebot sowie der Nutzung der Flächen im Gemeindegebiet. Die Zuordnung der Flächen, deren Bereitstellung, Verkauf und Nutzung sind somit das entscheidende Element für die strategischen Überlegungen in Bezug auf die Entwicklung der Gemeinde.

Diese eine Ressource ist beschränkt und zumeist nur einmal nutzbar. Eine einmal getroffene Entscheidung lässt sich zumeist nur verbunden mit Aufwendungen (finanziell und organisatorisch) revidieren.

## Flächenwert im Bereich des Wohnungsbaus

In einer vereinfachten Betrachtung sei der Wert der Fläche in der strategischen Dimension der Einwohnerzahl ausgeführt.

Wird eine Fläche der Wohnbebauung zur Verfügung gestellt, so wirkt sich dies positiv auf die folgenden Einnahmequellen aus:

- Grundsteuer
- Einkommensteueranteil
- Umsatzsteueranteil

Dabei ist es relevant, ob es sich bei der Zielgruppe um Einwohner Roetgens (Generationsentwicklung), zuziehende Haushalte mit Arbeitsstätte in Roetgen oder außerhalb handelt. Durch die Art der Erschließung kann dies mittelbar mit beeinflusst werden.

Gleichwohl hat die Definition der Zielgruppe Auswirkungen auf die folgenden Kostentreiber dieser Strategie. Durch den Zuwachs an beispielsweise vornehmlich jungen Familien mit Arbeitsstelle außerhalb Roetgens wachsen die Aufwände für:

- Kinderbetreuung
- Schulkapazität
- Infrastruktur, insbesondere Verkehr aber auch Wasserver- und Entsorgung sowie langfristig Energieversorgung
- Nahverkehr

Diesen Aufwänden können nicht in vollem Umfang verursachungsgerecht die entsprechenden Mehreinnahmen aus den benannten Einnahmequellen gegenübergestellt werden.

Im Weiteren kann sich die Wohnungsbauentwicklung auf die Attraktivität im Bereich des Tourismus aber auch als Wohngebiet an sich auswirken, wenn eine zu intensive Flächennutzung den Charakter des Ortes wesentlich verändert.

Das Potential im Sinne einer Einnahmequelle lässt sich eingedenk der Auswirkungen der COVID19-Pandemie nur schwer einschätzen. Aussagen zu Kaufkraft, Liquidität, Arbeitslosigkeit und anderen wesentlichen Faktoren bei der Bewertung der Dimension Einwohnerzahl werden erst zukünftig möglich sein.





Die bis dato ungebrochene Attraktivität des Wohnorts Roetgen lässt sich aus den Grundstückspreisen im Vergleich zu den Nachbargemeinden unmittelbar ableiten. Allerdings konzentriert dies auch die Nachfrage an Fläche auf solvente zuziehende Haushalte eher höheren Durchschnittsalters.

## Flächenwert durch gewerbliche Nutzung

Die gewerbliche Flächennutzung wirkt sich auf die folgenden Einnahmequellen der Gemeinde aus:

- Grundsteuer
- Gewerbesteuer
- Anteil an der Umsatzsteuer

Im Gegenzug kann die gewerbliche Nutzung eine Investition in die Infrastruktur – insbesondere Verkehr und Energie – erfordern und geht mit dem unmittelbaren Risiko für die Attraktivität der Gemeinde Roetgen für Tourismus und Einwohner einher. Dies hängt insbesondere von der Art des Gewerbes ab.

Der Wert eines Unternehmens für die Haushaltssituation Gemeinde Roetgen hängt mittel- und unmittelbar von den folgenden Faktoren ab:

Wie hoch ist der Gewinn, welcher maßgeblich ist für die Gewerbesteuer, des Unternehmens in Bezug auf die benötigte / belegte Fläche?

Wie steht es um die langfristige Gewinnerwartung des Unternehmens?

Welchen Einfluss hat das Unternehmen auf die Attraktivität des Ortes als Wohngebiet, als Gewerbegebiet für den Zuzug weiterer Unternehmungen, als Ausgangspunkt touristischer Aktivitäten?

Wie sicher ist die strategische Ausrichtung der Ortsentwicklung gegenüber ungeplanten Ereignissen?

Viele Gemeinden sehen sich aktuell mit dem Problem konfrontiert, sich zu stark auf einen Wirtschaftszweig konzentriert zu haben, welcher durch die unvorhersehbaren Auswirkungen der COVID19-Pandemie stark beeinträchtigt wurde.

Erwirtschaftete die Gemeinde Schönefeld in Brandenburg bei vergleichbarer Größe mit Roetgen und einem Hebesatz 240% auf die Gewerbesteuer jährlich rund 90 Millionen Euro Gewerbesteuer, muss sich die Gemeinde aufgrund der desaströsen Auswirkungen der Pandemie auf den Flugverkehr auf einen Einbruch dieser Einnahmen um 90% einstellen.

Andere Gewerbe und Unternehmungen als solche, die in Verbindung mit dem Flughafen BER stehen, haben sich in Schönefeld nicht angesiedelt. Dieses sicherlich extreme und einzigartige Beispiel soll verdeutlichen, dass die Konzentration auf ein umsatz- / gewinnträchtiges Unternehmen in guten Jahren für sehr gute Einnahmequellen sorgt, dabei aber dem Risiko eines Totalausfalls unterliegen.

Versucht man sich an einer Bewertung der Gewerbebetriebe der Gemeinde Roetgen, so bietet sich hierfür die Entwicklung der Einnahmen aus der Gewerbesteuer gerade in den Zeiten der Pandemie an:





## Gewerbesteuereinnahmen der Städte und Gemeinden NRW in Millionen Euro pro Quartal

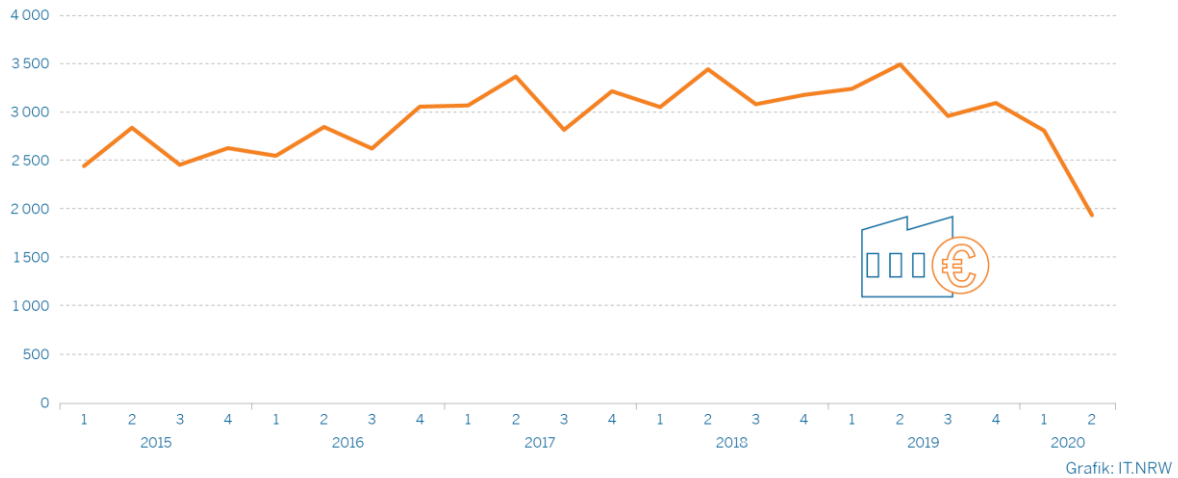


Abbildung 2 - Pressemitteilung Information und Technik NRW vom 7. September 2020<sup>2</sup>

In Nordrhein-Westfalen brachen die Einnahmen aus der Gewerbesteuer im Vergleich des zweiten Quartals 2020 zum 2ten Quartal 2019 um 43,5% und zum 1ten Quartal 2020 um 30,1% ein.

Demgegenüber fiel der Einbruch der Einnahmen aus der Gewerbesteuer im Gebiet der Städteregion Aachen erheblich geringer aus – innerhalb dieses Umfeldes hat die Gemeinde Roetgen wiederum den geringsten Einbruch zu verzeichnen:

Verwaltungsbezirk	Gewerbesteuereinnahmen						
	im zweiten Quartal 2019	im ersten Quartal 2020	im zweiten Quartal 2020				
			Steueraufkommen		Veränderung gegenüber dem 2. Quartal 2019		
	in Euro		in Prozent		dem 1. Quartal 2020		
in Euro		in Prozent		in Euro		in Prozent	
<b>Städteregion Aachen</b>	<b>92 002 472</b>	<b>80 665 530</b>	<b>52 689 280</b>	<b>- 39 313 192</b>	<b>-42,7</b>	<b>- 27 976 250</b>	<b>-34,7</b>
Aachen, krfr. Stadt <sup>1)</sup>	48 029 437	43 522 114	25 579 401	- 22 450 036	-46,7	- 17 942 713	-41,2
Alsdorf, Stadt	15 463 152	6 380 398	1 933 929	- 13 529 223	-87,5	- 4 446 469	-69,7
Baesweiler, Stadt	2 864 579	2 758 915	1 911 534	- 953 045	-33,3	- 847 381	-30,7
Eschweiler, Stadt	4 384 205	6 203 679	4 414 930	+ 30 725	+0,7	- 1 788 749	-28,8
Herzogenrath, Stadt	4 594 622	4 332 440	4 447 710	- 146 912	-3,2	+ 115 270	+2,7
Monschau, Stadt	1 467 674	1 815 910	772 603	- 695 071	-47,4	- 1 043 307	-57,5
<b>Roetgen</b>	<b>862 719</b>	<b>780 746</b>	<b>777 344</b>	<b>- 85 375</b>	<b>-9,9</b>	<b>- 3 402</b>	<b>-0,4</b>
Simmerath	1 223 448	1 363 079	1 158 855	- 64 593	-5,3	- 204 224	-15,0
Stolberg (Rhld.), Stadt	6 499 011	8 310 405	7 011 671	+ 512 660	+7,9	- 1 298 734	-15,6
Würselen, Stadt	6 613 625	5 197 844	4 681 303	- 1 932 322	-29,2	- 516 541	-9,9

Abbildung 3 - Erträge Gewerbesteuer 2019/2020 Städteregion Aachen<sup>3</sup>

Geht man davon aus, dass die sich aus der Umfrage nach dem Bedarf an Gewerbeflächen ergebenden Verhältnisse der Branchen und Gewerbe repräsentativ für das Gewerbe in Roetgen allgemein ist, so stellt sich diese Diversifizierung rein nach Anzahl wie folgt dar:

<sup>2</sup> <https://www.it.nrw/staedte-und-gemeinden-nrw-nahmen-im-zweiten-quartal-44-prozent-weniger-gewerbesteuern-ein-als-ein>

<sup>3</sup> [https://www.it.nrw/sites/default/files/atoms/files/281\\_20.pdf](https://www.it.nrw/sites/default/files/atoms/files/281_20.pdf)



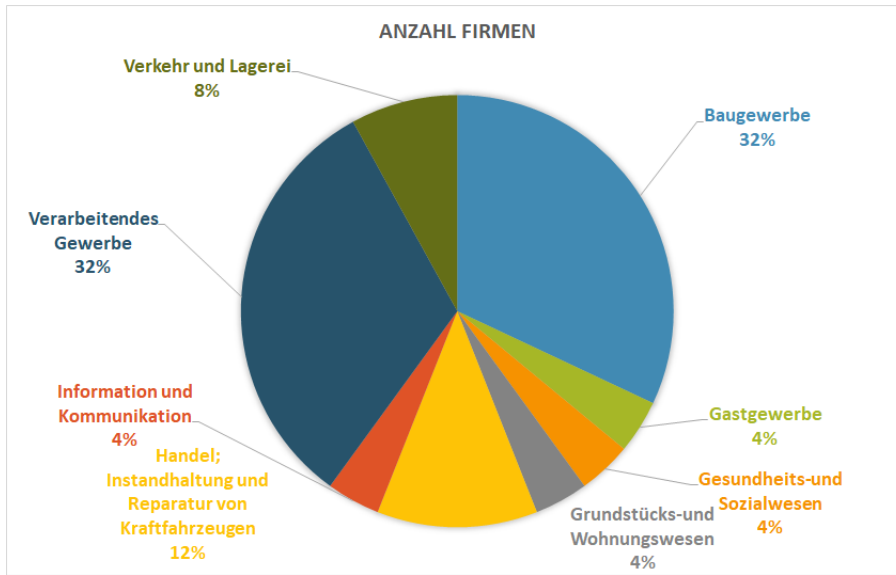


Abbildung 4 - Diversifizierung der Gewerbe im Gewerbegebiet "Am Vennstein"

Nach der Anzahl der Beschäftigten ergibt sich die folgende Verteilung:

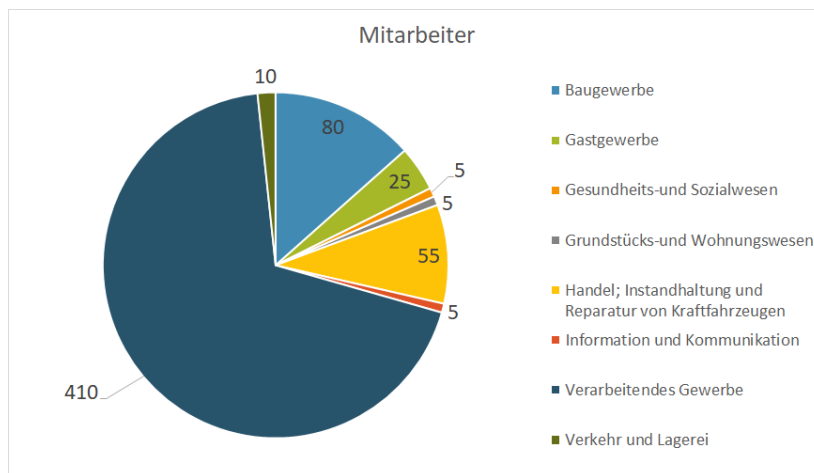


Abbildung 5 - Betriebsgröße nach Mitarbeiteranzahl

Aufgrund der Adressaten der Umfrage ist erklärlich, dass diese Daten die Betriebe aus den Bereichen Beherbergung, Gaststätten und Einzelhandel nicht miteinbeziehen.

In einer möglichen Ableitung bestätigt sich die allgemeine Erkenntnis, dass Diversifizierung gegen Großschadensereignisse wie die derzeitige Pandemie schützen kann. Gleichwohl kann festgestellt werden, dass die für eine kleine ländliche Gemeinde üblichen Gewerbe gut gemischt vertreten sind, Gewerbe aus dem Bereich Information und Kommunikation jedoch deutlich unterrepräsentiert sind.

Eine mögliche Strategie könnte daher lauten die bestehenden Gewerbe weiter zu stärken, um die bereits vorhandene Resilienz gegen äußere Störgrößen zu erhalten oder noch auszubauen. Dazu gehört die Unterstützung / Bedienung der individuellen Anforderungen der ansässigen Gewerbe an infrastrukturelle Leistungen (Verkehr, Energie, Ver- und Entsorgung, Kommunikation, etc.) sowie an





Investitionsmöglichkeiten (Flächenbedarfe für Expansion). Ziel einer derartigen Unterstützung ist nicht nur die Stärkung der ansässigen Unternehmen, sondern auch deren Erhalt. Den auch bei einem bereits angesiedelten Unternehmen besteht immer die Gefahr des Verlustes, wenn dem Unternehmen nicht mehr ausreichend die notwendigen Möglichkeiten für eine geplante Strategie / Expansion zur Verfügung gestellt werden kann (Infrastruktur, Flächen, Arbeitsmarkt, etc.) oder aber die Rahmenbedingungen die Standortattraktivität schmälern (Hebesätze, Abgaben, Gebühren, etc.).

Eine andere Strategie könnte die Stärkung der Differenzierung durch eine Erweiterung des Branchen-Portfolios sein, welche durch die aktive Werbung von Unternehmen der Branchen erfolgen kann, welche aktuell im Gewerbemix unterrepräsentiert sind. Dazu gehören insbesondere Betriebe aus den Bereichen der Informationstechnologie, Kommunikation und Datenverarbeitung. Eher durch Glück, denn durch Strategie sind Unternehmen aus dem Bereich Forschung und Technik in einem für eine kleine Gemeinde eher untypisch hohen Maß bereits vertreten.

### Flächenwert für den Tourismus

Stehen sich die Betrachtungen aus den Dimensionen Einwohner und Gewerbe vordergründig entgegengesetzt gegenüber und konkurrieren sogar teilweise um die in Frage kommenden Flächen, so ist der Flächenwert in der Dimension des Tourismus nur mittelbar von den anderen Dimensionen beeinflusst. Erst eine erhebliche Veränderung des Ortsbildes durch deutlich wahrnehmbare Konzentration und Nutzung von Flächen durch eine intensive gewerbliche Nutzung (Kubatur, Lärm und Verkehr) respektive durch ausgedehnte Siedlungsgebiete (Veränderung des Orts-Charakters, Architektur, Rückgang der innerörtlichen Grünflächen) haben negativen Einfluss auf die Attraktivität Roetgens als Ausgangs- oder Zielort touristischer Aktivitäten.

### Fläche als Ressource

Unter den genannten Aspekten stellen die verfügbaren und disponiblen Flächen die eine bedeutende Ressource für die Potentialentwicklung der Gemeinde Roetgen dar. Diese Ressource ist weder erneuerbar noch zu 100% recyclingfähig. Eine einmal getroffene Entscheidung über die Nutzung einer Fläche ist richtungsweisend für einen langen Zeitraum und nur unter Verlusten revidierbar.

Die Ressource Fläche ist aktuell bereits nahezu ausgeschöpft – disponible Flächen stehen nur noch in sehr beschränktem Umfang zur Verfügung.

Die Entscheidungen zur Nutzung der wenigen verfügbaren Flächen im Sinne der strategischen Ortsentwicklung sollte daher sorgfältig unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Bewertungsdimensionen im Sinne einer Balanced Scorecard mit für die Gemeinde Roetgen relevanten Dimensionen erfolgen:







Abbildung 6 - "Balanced Scorecard" für die Entscheidungsfindung

## Zusammenfassung

Für gesamtheitliche und nachhaltige Entscheidungen in Bezug auf die Nutzung der verfügbaren Flächen der Gemeinde Roetgen bedarf es an erster Stelle einer Gesamtstrategie, welche in Bezug auf die relevanten Bewertungsdimensionen eine eindeutige Priorisierung vorgibt. Anderenfalls läuft man Gefahr bei einzelnen Entscheidungen die Gesamtzielsetzung aus den Augen zu verlieren und schlimmstenfalls sogar mehrfach die Richtung zu wechseln. Damit kann dann keine der einzelnen Entscheidungen mehr Wirkung entfalten.

Mit dieser strategischen Priorisierung der Dimensionen (wie z.B. oben dargestellt) kann dann jede Entscheidung immer unter eben diesen Aspekten bewertet werden. Nur so gelingt es, die Entscheidungen in den Gesamtkontext einer strategischen Ortsentwicklung mit einem klar definierten Ziel zu stellen.

Dass es sich bei der Ressource der verfügbaren Flächen um ein sehr begrenztes und derzeit sehr begehrtes Gut handelt, motiviert die zeitnahe und dringende Vereinbarung einer entsprechenden Strategie unter Ausweisung der hierfür relevanten Bewertungsdimensionen sowie deren Priorisierung.





## Ableitung - Aufruf

Es ist daher unabdingbar die aktuellen und zukünftigen Ressourcen hinsichtlich der zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen – Wohnbauflächen, Mischgebietsflächen, Gewerbegebietsflächen – zu erfassen und einen Masterplan „ROETGEN 2022-2023“ für unsere Gemeinde zu erarbeiten.

März 2021

Silvia Bourceau, Fraktionsvorsitzende UWG „Roetgener Bürger e.V.“

### Quellen:

<sup>1</sup> <https://www.statistikportal.de/de/karte-hebesaetze>

<sup>2</sup> <https://www.it.nrw/staedte-und-gemeinden-nrw-nahmen-im-zweiten-quartal-44-prozent-weniger-gewerbesteuern-ein-als-ein>

<sup>3</sup> [https://www.it.nrw/sites/default/files/atoms/files/281\\_20.pdf](https://www.it.nrw/sites/default/files/atoms/files/281_20.pdf)

### Abbildungen:

Abbildung 1 - Hebesätze Gewerbesteuer.....	3
Abbildung 2 - Pressemitteilung Information und Technik NRW vom 7. September 2020.....	6
Abbildung 3 - Erträge Gewerbesteuer 2019/2020 Städteregion Aachen.....	6
Abbildung 4 - Diversifizierung der Gewerbe im Gewerbegebiet "Am Vennstein" .....	7
Abbildung 5 - Betriebsgröße nach Mitarbeiteranzahl .....	7
Abbildung 6 - "Balanced Scorecard" für die Entscheidungsfindung.....	9

