

## Beschlussvorlage

für die Verbandsversammlung des Zweckverbandes interkommunales Gewerbegebiet  
Nordschwansen

Datum der Erstellung: 18.03.2025  
Erstellt von: Geschäftsstelle / U. Bendlin  
Berichterstattung durch: Geschäftsstelle / U. Bendlin  
Termin der Verbandsversammlung: 02.04.2025 / 15.05.2025  
Behandlung: Öffentlich  
Beratungszweck: Vorberatung / Beschlussfassung

### Abzeichnungsverlauf:

Schür 3e

**Hinweis:** In der am 02.04.2025 stattfindenden Sitzung sollen die Mitglieder umfassend informiert und der nachfolgend beschriebene Sachverhalt vorberaten werden. Den Mitgliedsge-  
meinden wird so die Möglichkeit gegeben, den Sachverhalt bei Bedarf mit Ihrer Ge-  
meinde- beziehungsweise Stadtvertretung zu erörtern. Die verbindliche Beschlussver-  
sammlung der Verbandsversammlung ist am 15.05.2025 geplant.

## Betreff

Erschließung des Gewerbegebietes in einem Zug

## Sach- und Rechtslage:

### A. Ausgangslage:

Auch vor dem Hintergrund der in Aussicht gestellten Fördermittel hat der Zweckverband bisher das Planungsziel verfolgt, das Gewerbegebiet zeitlich gestaffelt in zwei Bauabschnitten zu entwickeln:

1. Bauabschnitt = nach Abschluss der Planung und Bewilligung der Fördermittel
2. Bauabschnitt = nach dem Abverkauf eines Großteils der im 1. Bauabschnitt gelegenen Grundstücke = nach ca. 10 Jahren

Dementsprechend bezieht sich der bereits eingereichte Förderantrag bisher auf die Planung, die Vermarktung und die Erschließung des 1. Bauabschnittes. Fraglich war und ist, ob in 10 Jahren Fördermittel für die Erschließung des 2. Bauabschnittes zur Verfügung stehen.

### B. Erschließung des Gewerbegebietes in einem Zug

Es wurden erneute Abstimmungsgespräche mit dem Fördermittelreferat (Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus des Landes Schleswig-Holstein in Kooperation mit der Investitionsbank SH) geführt. Hierbei hat das Ministerium Fördermittel für die komplette Erschließung und eine erhöhte Förderquote von 70% (bisher 60%) in Aussicht gestellt, sofern der Zweckverband bereit und in der Lage ist, nachfolgende Vorgaben zu erfüllen:

1. Finalisierung des Förderantrages in 2025
2. Erschließung des Gewerbegebietes in einem Zug, d.h. Abkehr von der bisher geplanten abschnittsweisen Erschließung
3. Für eine Teilfläche des Gewerbegebietes (ca. 20,50% der Nettobaufläche) werden keine Fördermittel beantragt: sie soll der Ansiedlung von Gewerbebetrieben dienen, die aufgrund förderrechtlicher Vorgaben nicht oder nur unter erschwerten Bedingungen (z.B. spätere Herauslösung der Fläche aus der Fördermaßnahme) in geförderten Gewerbegebieten untergebracht werden können.

Zusätzlich hat sich das Fördermittelreferat bereit erklärt, die Kosten des artenschutzrechtlichen Ausgleichs Feldlerche und anteilige Kosten der archäologischen Untersuchung dem Grunde nach als förderfähige Kosten anzuerkennen.

Abbildung: Flächen E und F werden aus der Förderung herausgenommen



### C. Kostenprognosen:

#### C1. Erschließung nach Bauabschnitten

In der Prognose wurden für die Erschließung des 2. Bauabschnittes keine Fördermittel in Ansatz gebracht, da fraglich ist, ob entsprechende Mittel in 10 Jahren zur Verfügung stehen. Es wird von einer Förderquote in Höhe von 60% der förderfähigen Kosten ausgegangen.

Finanzierung	Gesamt	1. BA	2. BA	
Grunderwerb	1.520.304,81	1.520.304,81	0,00	
Planung	2.678.597,30	2.573.497,30	105.100,00	
Erschließung	7.335.216,39	5.601.803,11	1.733.412,70	
Laufende / sonstige Kosten	498.190,00	262.723,71	235.464,77	
<b>Gesamtkosten</b>	<b>12.032.308,50</b>	<b>9.958.328,94</b>	<b>2.073.977,48</b>	<b>Gesamtinvest</b>
<b>abzgl. Fördermittel (60% der förderf. Kosten)</b>	<b>4.562.907,16</b>	<b>4.562.907,16</b>	0,00	<b>Fördermittel</b>
<b>abzgl. nicht refinanzierbarer Eigenanteil (10% der förderf. Kosten)</b>	779.265,72	779.265,72	0,00	
<b>abzgl. Einnahmen (Pachteinnahmen vor Förderung)</b>	40.000,00	21.094,26	18.905,62	
<b>Verbleiben</b>	6.650.135,63	4.595.061,81	2.055.071,86	
<b>zzgl. Finanzierungskosten</b>	<b>7.725.135,63</b>	<b>5.161.970,00</b>	2.563.160,40	
<b>Geteilt durch Nettobaufläche</b>		<b>58,61</b>		<b>Verkaufspreis pro m<sup>2</sup> (inkl. Kosten und Fläche 2. BA)</b>

#### C2. Erschließung in einem Zug

Für eine Teilfläche des Gewerbegebietes (20,56% der Nettobaufläche) werden keine Fördermittel beantragt. Der Verkaufspreis für Grundstücke im geförderten Bereich unterscheidet sich von dem Preis für Grundstücke im nicht geförderten Bereich. Es wird von einer Förderquote in Höhe von 70% der förderfähigen Kosten ausgegangen.

Finanzierung	Gesamt	Geförderte Fläche	Nicht geförderte Fläche	
Grunderwerb	1.520.304,81	1.207.681,98	312.622,83	
Planung	2.678.597,30	2.127.792,85	550.804,45	
Erschließung	7.335.216,39	5.826.863,55	1.508.352,84	
Laufende / sonstige Kosten	498.190,00	395.746,36	102.443,64	
<b>Gesamtkosten</b>	<b>12.032.308,50</b>	<b>9.558.084,73</b>	<b>2.474.223,77</b>	<b>Gesamtinvest</b>
<b>abzgl. Fördermittel (70% der förderf. Kosten)</b>	<b>5.271.438,46</b>	5.271.438,46	0,00	<b>Fördermittel</b>
<b>abzgl. nicht refinanzierbarer Eigenanteil (10% der förderf. Kosten)</b>	764.929,34	764.929,34	0,00	
<b>abzgl. Einnahmen (Pachteinnahmen vor Förderung)</b>	40.000,00	31.774,73	8.225,27	
<b>Verbleiben</b>	5.955.940,70	3.489.942,20	2.465.998,50	
<b>zzgl. Finanzierungskosten</b>	<b>7.030.940,70</b>	4.343.888,15	2.687.052,55	
<b>Geteilt durch Nettobaufläche</b>		<b>41,49</b>	<b>99,14</b>	<b>Verkaufspreis pro m²</b>

#### D. Vor- und Nachteile:

Erschließung in einem Zug		Abschnittsweise Erschließung	
(+)	Mehr Fördermittel	(-)	Weniger Fördermittel
(+)	Geförderte Fläche kann zu einem günstigeren Preis verkauft werden	(-)	Höherer Verkaufspreis für Grundstücke
(+)	Reduzierter Erschließungsaufwand	(-)	Höherer Erschließungsaufwand (Aktualisierung der Planung, Beschlüsse, Fördermittelakquise, erneute Ausschreibung usw.)
(+)	Niedrigere Erschließungskosten (z.B. erneute Baustelleneinrichtung nicht erforderlich)	(-)	Höhere Erschließungskosten
(+)	Möglichkeit, auch nicht förderfähiges Gewerbe (z.B. Handwerksbetriebe) im Gewerbegebiet unterzubringen	(-)	Nicht förderfähiges Gewerbe kann nicht oder nur unter erschwerten Bedingungen im Gewerbegebiet untergebracht werden
(-)	Die für die Erschließung erforderlichen Mittel müssen auf einmal aufgebracht werden	(+)	Die für die Erschließung erforderlichen Mittel können in zwei Margen aufgeteilt werden
(-)	Unterschiedliche Grundstückspreise (geförderter und nicht geförderter Bereich)	(+)	Einheitlicher Grundstückspreis

E. Empfehlung:

Es wird empfohlen, das geplante interkommunale Gewerbegebiet Nordschwansen in einem Zug zu erschließen und von der bisher geplanten abschnittswisen Erschließung Abstand zu nehmen. Eine Teilfläche des Gewerbegebietes mit einer Größe von ca. 20% der Nettobaufläche wird aus der Förderung herausgenommen. Sie dient der Ansiedlung von Gewerbebetrieben, die aufgrund förderrechtlicher Vorgaben nicht oder nur unter erschwerten Bedingungen in geförderten Gewerbegebieten untergebracht werden können.

**Finanzielle Auswirkungen:**

<input checked="" type="checkbox"/> JA	<input type="checkbox"/> NEIN
Betroffenes Produktkonto	Diverse

**Beschlussvorschlag:**

Sitzung der Verbandsversammlung am 02.04.2025:

Die Verbandsversammlung nimmt die Kostenprognosen, die Gegenüberstellung der Vor- und Nachteile und die Empfehlung der Geschäftsstelle, das geplante interkommunale Gewerbegebiet Nordschwansen in einem Zug zu erschließen und von der bisher geplanten abschnittswisen Erschließung Abstand zu nehmen, zur Kenntnis.

Sitzung der Verbandsversammlung am 15.05.2025:

Die Verbandsversammlung beschließt

1. Das geplante interkommunale Gewerbegebiet Nordschwansen wird in einem Zug erschlossen. Von der bisher geplanten abschnittswisen Erschließung wird Abstand genommen.
2. Eine Teilfläche des Gewerbegebietes mit einer Größe von ca. 20% der Nettobaufläche wird aus der Förderung herausgenommen. Sie dient der Ansiedlung von Gewerbebetrieben, die aufgrund förderrechtlicher Vorgaben nicht oder nur unter erschwerten Bedingungen in geförderten Gewerbegebieten untergebracht werden können.