

Beschlussvorlage

für die Verbandsversammlung des Zweckverbandes interkommunales Gewerbegebiet
Nordschwansen

Datum der Erstellung: 18.03.2025
Aktualisiert am: 07.05.2025
Erstellt von: Geschäftsstelle / U. Bendlin
Berichterstattung durch: Geschäftsstelle / U. Bendlin
Termin der Verbandsversammlung: 02.04.2025 / 12.06.2025
Behandlung: Öffentlich
Beratungszweck: Vorberatung / Beschlussfassung

Abzeichnungsverlauf:

3. Schür

Hinweis: Der Sachverhalt wurde am 02.04.2025 vorgestellt und vorberaten. Die damalige Beschlussvorlage wurde um eine Prognose, wie die Erschließungsvarianten die von den Mitgliedern zu entrichtende Umlage beeinflussen, ergänzt.

Betreff

Kompletterschließung des Gewerbegebietes

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

In der Zwischenzeit wurden mehrere 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	
Gesamtkosten	12.032.308,50	9.958.328,94	2.073.977,48	Gesamtinvest
abzgl. Fördermittel (60% der förderf. Kosten)	4.562.907,16	4.562.907,16	0,00	Fördermittel
abzgl. nicht refinanzierbarer Eigenanteil (10% der förderf. Kosten)	779.265,72	779.265,72	0,00	
abzgl. Einnahmen (Pachteinnahmen vor Förderung)	40.000,00	21.094,26	18.905,62	
Verbleiben	6.650.135,63	4.595.061,81	2.055.071,86	
zzgl. Finanzierungskosten	7.725.135,63	5.161.970,00	2.563.160,40	
Geteilt durch Nettobaufläche		58,61		Verkaufspreis pro m² (inkl. Kosten und Fläche 2. BA)

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	
Gesamtkosten	12.032.308,50	9.558.084,73	2.474.223,77	Gesamtinvest
abzgl. Fördermittel (70% der förderf. Kosten)	5.271.438,46	5.271.438,46	0,00	Fördermittel
abzgl. nicht refinanzierbarer Eigenanteil (10% der förderf. Kosten)	764.929,34	764.929,34	0,00	
abzgl. Einnahmen (Pachteinnahmen vor Förderung)	40.000,00	31.774,73	8.225,27	
Verbleiben	5.955.940,70	3.489.942,20	2.465.998,50	
zzgl. Finanzierungskosten	7.030.940,70	4.343.888,15	2.687.052,55	
Geteilt durch Nettobaufläche		41,49	99,14	Verkaufspreis pro m²

D. Vor- und Nachteile:

Erschließung in einem Zug		Abschnittsweise Erschließung	
(+)	Mehr Fördermittel	(-)	Weniger Fördermittel
		(-)	Fraglich, ob Fördermittel für den 2. BA zur Verfügung stehen
(+)	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. Auswirkungen auf die Verbandsumlage

Die Umlage wird benötigt, um die aufgenommenen Kredite zu bedienen. Bei der Kompletterschließung können die erforderlichen Mittel nicht in zwei Margen aufgeteilt werden, sondern müssen in Gänze kurzfristig kreditfinanziert zur Verfügung gestellt werden. Somit erhöht sich kurzfristig die von den Mitgliedsgemeinden zu erbringende Umlage.

Eine Prognose, wie sich die Erschließungsvarianten auf die Umlage auswirken, ist als Anlage beigefügt.

Beispiel

Mitgliedsgemeinde mit Anteil von 5 Prozent, Erhöhung der Umlage durch Kompletterschließung:

2025 = 0,00 €

2026 = 0,00 €

2027 = 5.810,00 €

2028 = 5.670,00 €

F. Empfehlung:

Es wird empfohlen, das geplante interkommunale Gewerbegebiet Nordschwansen in einem Zug zu erschließen und von der bisher geplanten abschnittsweisen 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:

☒ JA	☐ 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 abschnittsweisen Erschließung Abstand zu nehmen, zur Kenntnis.

Sitzung der Verbandsversammlung am 12.06.2025:

Die Verbandsversammlung beschließt

1. Das geplante interkommunale Gewerbegebiet Nordschwansen wird in einem Zug erschlossen. Von der bisher geplanten abschnittsweisen 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.

2027

-333.300,00 €	-229.500,00 €	-562.800,00 €
---------------	---------------	---------------

Gemeinde / Stadt	Quote in %
Arnis	5
Dörphof	5
Grödersby	10
Kappeln	45
Karby	5
Oersberg	5
Rabel	5
Rabenkirchen-Faulück	5
Stoltebüll	5
Thumbby	5
Winnemark	5
Summe:	100

Erschließung in zwei Abschnitten		
Verbandsumlage 2027	Baulastenumlage 2027	Umlage 2027 (insgesamt)
16.665,00 €	11.475,00 €	28.140,00 €
16.665,00 €	11.475,00 €	28.140,00 €
33.330,00 €	22.950,00 €	56.280,00 €
149.985,00 €	103.275,00 €	253.260,00 €
16.665,00 €	11.475,00 €	28.140,00 €
16.665,00 €	11.475,00 €	28.140,00 €
16.665,00 €	11.475,00 €	28.140,00 €
16.665,00 €	11.475,00 €	28.140,00 €
16.665,00 €	11.475,00 €	28.140,00 €
16.665,00 €	11.475,00 €	28.140,00 €
16.665,00 €	11.475,00 €	28.140,00 €
16.665,00 €	11.475,00 €	28.140,00 €
333.300,00 €	229.500,00 €	562.800,00 €

-398.300,00 €	-280.700,00 €	-679.000,00 €
---------------	---------------	---------------

Kompletterschließung		
Verbandsumlage 2027	Baulastenumlage 2027	Umlage 2027 (insgesamt)
19.915,00 €	14.035,00 €	33.950,00 €
19.915,00 €	14.035,00 €	33.950,00 €
39.830,00 €	28.070,00 €	67.900,00 €
179.235,00 €	126.315,00 €	305.550,00 €
19.915,00 €	14.035,00 €	33.950,00 €
19.915,00 €	14.035,00 €	33.950,00 €
19.915,00 €	14.035,00 €	33.950,00 €
19.915,00 €	14.035,00 €	33.950,00 €
19.915,00 €	14.035,00 €	33.950,00 €
19.915,00 €	14.035,00 €	33.950,00 €
19.915,00 €	14.035,00 €	33.950,00 €
19.915,00 €	14.035,00 €	33.950,00 €
398.300,00 €	280.700,00 €	679.000,00 €

Erhöhung durch Kompletterschließung
5.810,00 €
5.810,00 €
11.620,00 €
52.290,00 €
5.810,00 €
5.810,00 €
5.810,00 €
5.810,00 €
5.810,00 €
5.810,00 €
116.200,00 €

2028

-254.800,00 €	-100.600,00 €	-355.400,00 €
---------------	---------------	---------------

Gemeinde / Stadt	Quote in %
Arnis	5
Dörphof	5
Grödersby	10
Kappeln	45
Karby	5
Oersberg	5
Rabel	5
Rabenkirchen-Faulück	5
Stoltebüll	5
Thumbby	5
Winnemark	5
Summe:	100

Erschließung in zwei Abschnitten		
Verbandsumlage 2028	Baulastenumlage 2028	Umlage 2028 (insgesamt)
12.740,00 €	5.030,00 €	17.770,00 €
12.740,00 €	5.030,00 €	17.770,00 €
25.480,00 €	10.060,00 €	35.540,00 €
114.660,00 €	45.270,00 €	159.930,00 €
12.740,00 €	5.030,00 €	17.770,00 €
12.740,00 €	5.030,00 €	17.770,00 €
12.740,00 €	5.030,00 €	17.770,00 €
12.740,00 €	5.030,00 €	17.770,00 €
12.740,00 €	5.030,00 €	17.770,00 €
12.740,00 €	5.030,00 €	17.770,00 €
12.740,00 €	5.030,00 €	17.770,00 €
12.740,00 €	5.030,00 €	17.770,00 €
254.800,00 €	100.600,00 €	355.400,00 €

-224.900,00 €	-243.900,00 €	-468.800,00 €
---------------	---------------	---------------

Kompletterschließung		
Verbandsumlage 2028	Baulastenumlage 2028	Umlage 2028 (insgesamt)
11.245,00 €	12.195,00 €	23.440,00 €
11.245,00 €	12.195,00 €	23.440,00 €
22.490,00 €	24.390,00 €	46.880,00 €
101.205,00 €	109.755,00 €	210.960,00 €
11.245,00 €	12.195,00 €	23.440,00 €
11.245,00 €	12.195,00 €	23.440,00 €
11.245,00 €	12.195,00 €	23.440,00 €
11.245,00 €	12.195,00 €	23.440,00 €
11.245,00 €	12.195,00 €	23.440,00 €
11.245,00 €	12.195,00 €	23.440,00 €
11.245,00 €	12.195,00 €	23.440,00 €
11.245,00 €	12.195,00 €	23.440,00 €
224.900,00 €	243.900,00 €	468.800,00 €

Erhöhung durch Kompletterschließung
5.670,00 €
5.670,00 €
11.340,00 €
51.030,00 €
5.670,00 €
5.670,00 €
5.670,00 €
5.670,00 €
5.670,00 €
5.670,00 €
5.670,00 €
113.400,00 €