

	Vorlage zum öffentlichen Teil der Sitzung	am	TOP
X	des Wirtschaftsausschusses	10.06.15	6
	des Haupt- und Finanzausschusses		
	der Stadtvertretung		

- Personalrat: nein
- Gleichstellungsbeauftragte: nein
- Schwerbehindertenbeauftragte/r: nein
- Kriminalpräventiver Rat: nein

## **Beteiligung der Stadt Heiligenhafen am interkommunalen Gewerbegebiet Oldenburg-Gremersdorf**

### **A) SACHVERHALT**

Ab Anfang 2002 fanden mit Blick auf die damals schon erwartete konkrete Entscheidung für den Bau einer Festen Fehmarnbeltquerung auf Initiative der EGOH Gespräche zwischen den Städten Oldenburg/H. und Heiligenhafen sowie den Gemeinden Gremersdorf und Großenbrode statt. Im Ergebnis einigten sich diese fünf Gesprächsbeteiligten darauf, zur Sicherung des künftigen Gewerbeflächenbedarfs des Nordkreises auf dem Gebiet der Gemeinde Gremersdorf an der BAB A1, Autobahnabfahrt Jahnshof, Richtung Giddendorf, südlich der L 60, in interkommunaler Zusammenarbeit ein Gewerbegebiet zu erschließen

In der Sitzung der Stadtvertretung am 04.12.2003 wurde dem Kooperations- und Erschließungsvertrag zwischen den beteiligten Kommunen sowie der Entwicklungsgesellschaft Ostholstein mbH -EGOH- über eine langfristige interkommunale Zusammenarbeit mit der Planung, Erschließung und Vermarktung eines Gewerbegebietes, zugestimmt.

Am 18.12.2003 wurde der Kooperations- und Erschließungsvertrag geschlossen. Auf der Basis dieses Vertrages und mit Vorfinanzierung durch die EGOH beschloss die Gemeindevertretung Gremersdorf in der Folgezeit einen entsprechenden Bebauungsplan

In der Folgezeit traten dann jedoch wesentliche Änderungen der Rahmenbedingungen ein. Anders als noch in den Jahren 2002/2003 angenommen, wurde die Entscheidung über den Bau der Festen Fehmarnbeltquerung zurückgestellt, während sich die kommunalen Haushaltsprobleme konjunkturbedingt verschärften und die ebenfalls konjunkturbedingte Investitionszurückhaltung der Unternehmen die Nachfrage nach Gewerbeflächen insbesondere in strukturschwachen Gebieten nahezu vollständig zum Erliegen brachte. Als Konsequenz hieraus beschlossen die Vertragsbeteiligten in der zweiten Jahreshälfte 2005 einvernehmlich, die Realisierung des interkommunalen Gewerbegebietes „auf unbestimmte Zeit, d.h. z.B. bis zu einer tatsächlichen konjunkturellen Erholung und/oder tatsächlich vorhandener größerer Grundstücksnachfrage“ aufzuschieben.

Die stabile konjunkturelle Entwicklung hat seit etwa 2011 wieder zu einer anhaltend großen Nachfrage nach Gewerbegrundstücken geführt, die aktuell im Nordkreis wegen fehlender Flächen kaum noch befriedigt werden kann. Diese Tatsache und die erwarteten Beschäftigungsperspektiven aus dem zwischenzeitlich staatsvertraglich vereinbarten Bau einer Festen Fehmarnbeltquerung waren sodann im Jahre 2012 Veranlassung, die Planung des interkommunalen Gewerbegebietes an der BAB-Abfahrt Jahnshof erneut aufzugreifen. Aufgrund des zwischenzeitlich auch in der Gemeinde Lensahn aufgetretenen Mangels an Gewerbeflächen und der fehlenden Möglichkeit, die vorhandenen Gewerbegebiete zu erweitern, erklärte dann auch die Gemeinde Lensahn ihr grundsätzliches Interesse, sich an der Erschließung des interkommunalen Gewerbegebietes zu beteiligen.

Als Hindernis für die Wiederaufnahme der Planungen erwies sich jedoch zunächst die Tatsache, dass aufgrund eines Eigentümerwechsels im ursprünglichen Plangebiet südlich der L 60 und damit verbundener steuerrechtlicher Konsequenzen ein Erwerb dieser Flächen in den nächsten Jahren nicht mehr realisierbar ist.

Verhandlungen mit dem Eigentümer der gegenüber liegenden Flächen nördlich der L 60 gestalteten sich langwierig, führten dann Ende 2014 zu dem Ergebnis, dass dieser Eigentümer sich grundsätzlich bereit erklärte, seine ebenfalls unmittelbar an die BAB A1 angrenzende Grundstücks (-teil) fläche mit einer Größe von 15,9 ha abzugeben. Allerdings nicht im Wege eines Verkaufs, sondern ausschließlich nur im Wege eines Tausches mit einer gleichwertigen hofnahen arrondierten Fläche im Tauschverhältnis 1 : 2 (= 31,8 ha + NK). Derartige Flächen standen jedoch zunächst nicht zur Verfügung. Im Jahre 2014 erhielten die EGOH und die von ihr eingeschaltete Landgesellschaft Schleswig-Holstein dann konkrete Hinweise auf die Aufgabe eines kompletten Hofes im nahe gelegenen Nanndorf mit einer landwirtschaftlichen – im Wesentlichen auch arrondierten - Gesamtfläche (ohne Hofstelle) von 50,95 ha, die nur in ihrer Gesamtheit zum Verkauf steht und insoweit den Tauschflächenbedarf für das interkommunale Gewerbegebiet von 31,8 ha um 19,15 ha übersteigt.

Aufgrund vorhandener anderer Bewerber um die Nanndorfer Flächen hat deren Eigentümer seine Verkaufsbereitschaft zugunsten des interkommunalen Gewerbegebietes bis zum 30.06.2015 befristet.

Mit Blick auf den in den letzten Jahren zu verzeichnenden massiven Preisanstieg für landwirtschaftliche Flächen fordert der Eigentümer für die Nanndorfer Flächen einen Preis von 53.000 €/ha. Kleinere Flächen sind übliches Unland/ Randlagen, die zu günstigeren Preisen angekauft werden.

Wie der Bürgermeister der Gemeinde Großenbrode zwischenzeitlich mündlich erklärte, ist die Gemeinde Großenbrode nicht bereit, einen Grundstückspreis in dieser Größenordnung zu akzeptieren, so dass die Gemeindevertretung Großenbrode beschlossen habe, sich an der interkommunalen Erschließung des interkommunalen Gewerbegebietes nicht mehr zu beteiligen.

Der Flächenerwerb ist von besonderer Eilbedürftigkeit. Da der Erwerb der Gewerbeflächen ausschließlich durch einen ortsnahen, zusammenhängenden Flächentausch möglich ist, ist der Erwerb des Tauschlandes unabdingbar. Die Aufgabe der Hofstelle in Gremersdorf, Ortsteil Nanndorf wird zum 30. Juni 2015 geschehen. Die

Flächen stehen mehreren Interessenten offen. Somit sind die notwendigen Bodenproben und der Flächenerwerb unverzüglich notwendig.

Auf die als Anlage beigefügten Informationen über den Standort, Zusammenfassung der Grunderwerbsverhandlungen, Abschätzung der Erschließungskosten etc. wird verwiesen.

## **B) STELLUNGNAHME**

Die Stadt Heiligenhafen erklärt ihre grundsätzliche Bereitschaft zur Sicherstellung des mittel- bis längerfristig absehbaren Bedarfs an Gewerbeflächen in der Region. Die Erschließung der nachfolgend dargestellten Gewerbeflächen soll in interkommunaler Zusammenarbeit mit den Nachbarkommunen, Stadt Oldenburg i.H., Gemeinde Gremersdorf, Gemeinde Lensahn und der Entwicklungsgesellschaft Ostholstein mbH realisiert werden. Die Entwicklungsgesellschaft Ostholstein mbH übernimmt dabei den ausgefallenen Finanzierungsanteil (Kreditaufnahme) der Gemeinde Großenbrode.

## **C) FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN**

Durch das Ingenieurbüro Konrad Planen Plus in Kooperation mit dem Planungsbüro Ostholstein sind die Kosten der Gewerbeflächenererschließung auf der Basis eines B-Plan-Entwurfs ermittelt worden. Insbesondere die durch die notwendige Nivellierung der Hanglage des Grundstückes zu erwartenden Kosten sind berücksichtigt. Etwaige Kosten, die durch die notwendige Beprobung des Bodens entstehen, sind aktuell mit den üblichen Kosten für eine angemessene Rasterbohrung kalkuliert.

Die Erschließungskosten sind in den folgenden Positionen aufgezeigt. In Summe 1 zusammengefasst sind die voraussichtlich förderfähigen Kosten. In Summe 2 zusammengefasst sind die voraussichtlich nicht förderfähigen Kosten. Insbesondere die nicht förderfähigen Kosten fallen bereits 2015 an, während die förderfähigen Kosten größtenteils 2016 anfallen werden.

Erschließung:	2.000.000 €
Honorare Planung, Bauleitung:	268.188 €
Landschaftspflegerischer Begleitplan:	11.900 €
Bodengutachten:	13.000 €
Vermessung:	23.800 €
Unvorhergesehenes*:	<u>636.030 €</u>
<b>SUMME 1</b>	<b>2.952.918 € (nicht förderfähig)</b>

Bauleitplanung:	50.000 €
Grünordnungsplan:	20.000 €
Umweltverträglichkeitsprüfung:	20.000 €
Unvorhergesehenes:	100.000 €
Grunderwerb:	2.486.717 €
Grunderwerb Nebenkosten:	248.672 €
Honorare:	<u>208.873 €</u>
<b>SUMME 2</b>	<b>3.134.262 € (förderfähig)</b>

**SUMME 1+2 = 6.087.180 €**

### Abschätzung des Verkaufspreises:

Für den Verkauf der Gewerbeflächen wird auf Basis des vergangenen langjährigen Mittels ein Zeitraum von 10 Jahren veranschlagt. Insbesondere in den vergangenen Jahren 2011 bis heute ist die Gewerbeflächennachfrage zunehmend.

Auf Grund der aktuellen Zinssituation wird für Kommunalkredite mit einem Kreditzins von 2% kalkuliert.

Da es sich bei dieser Maßnahme um eine Gewerbefläche handeln wird, in der öffentliche Zuschüsse verwendet werden, ist von einem Eigenanteil der Kommunen in Höhe von 10% auszugehen, der als „verlorener Zuschuss“ einzubringen ist.

Einen direkten Gewinn aus der Veräußerung der Gewerbeflächen darf auf Grund der öffentlichen Förderung kein Partner erzielen.

Ausgehend von verschiedenen Förderquoten errechnen sich folgende Verkaufspreise je Quadratmeter:

bei 50% Förderung: 45,35 €

bei 60% Förderung: 42,28 €

bei 70% Förderung: 39,20 €

### Abschätzung der Förderung

Seit 2014 ist die Investitionsbank Schleswig-Holstein mit der Betreuung und Vergabe der Förderung aus Mitteln des EFFRE, des Bundes und des Landes beauftragt. Die in Schleswig-Holstein notwendige Richtlinie zur Förderung von Gewerbeflächen liegt voraussichtlich Ende 2015, zwei Jahre nach Beginn und vier Jahre vor Ende der Förderperiode, vor. Die Investitionsbank Schleswig-Holstein hat die grundsätzliche Förderung von Gewerbeflächen in Aussicht gestellt. Die neue Förderrichtlinie wird analog zu der bereits bekannten Richtlinie der vergangenen Förderperiode erstellt werden. Die Förderung von Gewerbeflächen wird aus Bundes- und Landesmitteln im Rahmen der GRW-Förderung erfolgen. Die entsprechend zu Grunde liegende Richtlinie, der 37. GRW-Koordinierungsrahmen, liegt in seiner aktuellen Fassung seit 2014 vor.

Nach Aussagen der Investitionsbank Schleswig-Holstein wird der Regelfördersatz bei 50% liegen. Eine interkommunale Zusammenarbeit erhöht die Förderquote von 50% auf 60%. Der GRW-Koordinierungsrahmen sieht Förderquoten bis 90% vor. Die Entwicklungsgesellschaft Ostholstein mbH geht von einer Mindestförderung von 60% aus. Eine Erhöhung auf 70% ist auf Grund der besonderen Bedeutung des Gewerbestandortes Oldenburg i.H. – Gremersdorf für das nördliche Kreisgebiet Ostholsteins und für die gesamte Achse A1 insbesondere vor dem Hintergrund der von Seiten der Landespolitik in Aussicht gestellten Arbeitplatzeffekte durch den Bau der Festen Fehmarnbelt-Querung aussichtsreich.

Ein Förderantrag kann unverzüglich gestellt werden. Die Zustimmung zu einem vorzeitigen Maßnahmebeginn kann zum Jahreswechsel erfolgen.

## Kostenverteilung und Finanzierungsschlüssel/Aufteilung des künftigen Gewerbesteueraufkommens

Den Stadtvertretungen der Städte Heiligenhafen und Oldenburg in Holstein und den Gemeindevertretungen der Gemeinden Gremersdorf und Lensahn sowie der EGOH wird empfohlen, einen Erschließungsvertrag/ Kooperationsvereinbarung mit den im Folgenden aufgeführten Partnern zuzustimmen. Die Partner würden sich zu den nachstehend angegebenen Prozentanteilen an der Erschließungsmaßnahme beteiligen. Diese wurden seitens der Bürgermeister und der EGOH wie folgt abgestimmt:

Stadt Oldenburg i.H.	25%
Gemeinde Gremersdorf	20%
Stadt Heiligenhafen	25%
Gemeinde Lensahn	20%
Entwicklungsgesellschaft Ostholstein mbH	10%

### Besonderheit:

Wie bereits dargelegt, ist als sog. „verlorener Zuschuss“ ein Gemeindeanteil in Höhe von 10% von den förderfähigen Kosten zu erbringen. Die förderfähigen Kosten belaufen sich auf 2.952.918 €. Dieser Gemeindeanteil in Höhe von 295.292 € wird nur auf die Kommunen aufgeteilt. Die Entwicklungsgesellschaft Ostholstein mbH wird von dem Gemeindeanteil frei gestellt, da sie, anders als die Kommunen, durch die folgende Steuereinnahmen und Betriebsansiedlungen mit nachfolgenden Beschäftigungseffekten und zusätzlichen Einwohnern keine Refinanzierung erhalten kann.

Die Entwicklungsgesellschaft Ostholstein mbH wird jedoch vorbehaltlich des notwendigen Aufsichtsratsbeschlusses die 10% Zwischenfinanzierungskosten der Gemeinde Großenbrode übernehmen. Es wird vorgeschlagen den 10%igen Gemeindeanteil der wegfallenden Gemeinde Großenbrode in Anlehnung an die bisherige Verteilung aufzuteilen. Das würde bedeuten, dass die Städte Oldenburg i.H. und Heiligenhafen statt jeweils 25% nunmehr 28% Gemeindeanteil leisten. Die Gemeinden Gremersdorf und Lensahn würden statt der bisherigen 20% nunmehr 22% Eigenanteil leisten.

Oldenburg i.H.	25 %	73.823 €	+3 %	8.858,76 €	=	82.681,76 €
Gremersdorf	20 %	59.058 €	+2 %	5.905,84 €	=	64.963,84 €
Heiligenhafen	25 %	73.823 €	+3 %	8.858,76 €	=	82.681,76 €
Lensahn	20 %	59.058 €	+2 %	5.905,84 €	=	64.963,84 €
SUMME	100%	=				295.292,20 €

Wie bereits in dem ursprünglichen Kooperations- und Erschließungsvertrag vom 18.12.2003 vereinbart, sollte diese Beteiligungsquote

Oldenburg i.H.	=	28 %
Gremersdorf	=	22 %
Heiligenhafen	=	28 %
Lensahn	=	22 %

auch die Beteiligungsquote der jeweiligen Kommunen an dem künftigen in diesem Gewerbegebiet anfallenden Gewerbesteueraufkommen sein.

#### Anmerkung:

Wie auch in dem Vertrag vom 18.12.2003 – und anderen Verträgen der interkommunalen Zusammenarbeit für Gewerbegebiete - vereinbart, übernimmt die Belegenheitsgemeinde (hier: Gemeinde Gremersdorf) die Verkehrssicherungspflicht sowie die Unterhaltung der öffentlichen Erschließungsanlagen. Zum Ausgleich hierfür fließen ihr 100 % des im Gewerbegebiet erzielten Aufkommens an Grundsteuer B zu.

Des Weiteren sind die Kosten für den Grunderwerb, die Planungen und den Bau abzüglich der Förderung zu finanzieren. Diese Kosten werden durch den Verkauf der Gewerbeflächen gedeckt. Bei einem Abverkauf der Gewerbeflächen innerhalb der vorgesehenen 10 Jahre werden die veranschlagten Summen zurückgeflossen sein. Werden die Summen seitens der Beteiligten durch Kredite erbracht, handelt es sich somit um rentierliche Kredite. Der Zwischenfinanzierungsbedarf beläuft sich auf 3.724.845 €. Die Kreditzinsen sind kalkulatorisch berücksichtigt. Für den entfallenden Kostenanteil der Gemeinde Großenbrode in Höhe von 10% tritt die Entwicklungsgesellschaft Ostholstein mbH vorbehaltlich eines notwendigen Aufsichtsratsbeschlusses ein. Die Gesamtsumme der Kreditaufnahmen teilt sich nach obigem Schlüssel wie folgt auf die einzelnen Beteiligten auf:

Oldenburg i.H.	25 %	931.211 €
Gremersdorf	20 %	744.969 €
Heiligenhafen	25 %	931.211 €
Entwicklungsgesellschaft Ostholstein mbH	10 %	372.485 €
Lensahn	20 %	744.969 €
SUMME	100%	3.724.845 €

Hiervon entfallen auf das Jahr 2015 810.984 € (25 % von 3.243.938 €) und auf das Jahr 2016 120.227,00 € (25 % von 480.907 €).

Unter Anwendung dieses Schlüssels werden dann auch die künftig anfallenden Grundstückserlöse auf die Vertragsbeteiligten aufgeteilt.

Haushaltsmittel stehen erwartungsgemäß nicht zur Verfügung und müssen außerplanmäßig zur Verfügung gestellt werden. Die Maßnahme kann durch eine weitere Kreditaufnahme (in 2015 bisher: 4,2 Mio. €) oder durch Verzicht von bereits beschlossenen Investitionsmaßnahmen (gegen-)finanziert werden.

#### D) BESCHLUSSVORSCHLAG

Die Stadt Heiligenhafen beteiligt sich an dem Interkommunalen Gewerbegebiet Oldenburg i.H. – Gremersdorf und stimmt dem Abschluss des hierauf basierenden und in der Anlage beigefügten Kooperations- und Erschließungsvertrag zu.

Der Bürgermeister wird ermächtigt, evt. später noch notwendige werdende, nicht erheblich Änderungen des Vertrages vorzunehmen. Über Vertragsänderungen ist dem Haupt- und Finanzausschuss zu berichten.

Die erforderlichen Haushaltsmittel in Höhe von 811.000,00 (25 % von 3.243.938 € = 810.984,50 €) werden im Rahmen einer außerplanmäßigen Auszahlung im Haushalt 2015 bereitgestellt. Eine Deckung erfolgt im 1. Nachtragshaushalt 2015.

Diese Mittel sind über eine entsprechende Kreditaufnahme zu finanzieren. Sie erhöhen dadurch die vorgesehene Kreditaufnahme des Haushaltsjahres 2015 (Planungsstelle 6.1.2.10/9100.6921310) um 811.000,00 €

Die für das Haushaltsjahr 2016 anfallenden Kosten in Höhe von 120.500,00 € sind als Verpflichtungsermächtigung in den Vermögenshaushalt einzustellen.

(Heiko Müller)  
Bürgermeister

Sachbearbeiterin / Sachbearbeiter	
Amtsleiterin / Amtsleiter	27.05.15
Büroleitender Beamter	28.05.15