

Interkommunales Gewerbegebiet Nordschwansen

Projektbeschreibung

A. Ausgangslage

Erweiterungsflächen für vorhandene Gewerbebetriebe beziehungsweise Entwicklungsflächen für neue Betriebe wurden bisher für den Bereich Kappeln und Kappelner Umland im Gewerbegebiet Sandbek in Kappeln vorgehalten. Das Gewerbegebiet wurde durch die Stadt Kappeln erschlossen, die Vermarktung der Flächen, die für produzierendes Gewerbe vorgehalten werden, erfolgt ebenfalls durch die Stadt. Das Gewerbegebiet Sandbek umfasst eine Fläche von ca. 15 Hektar.

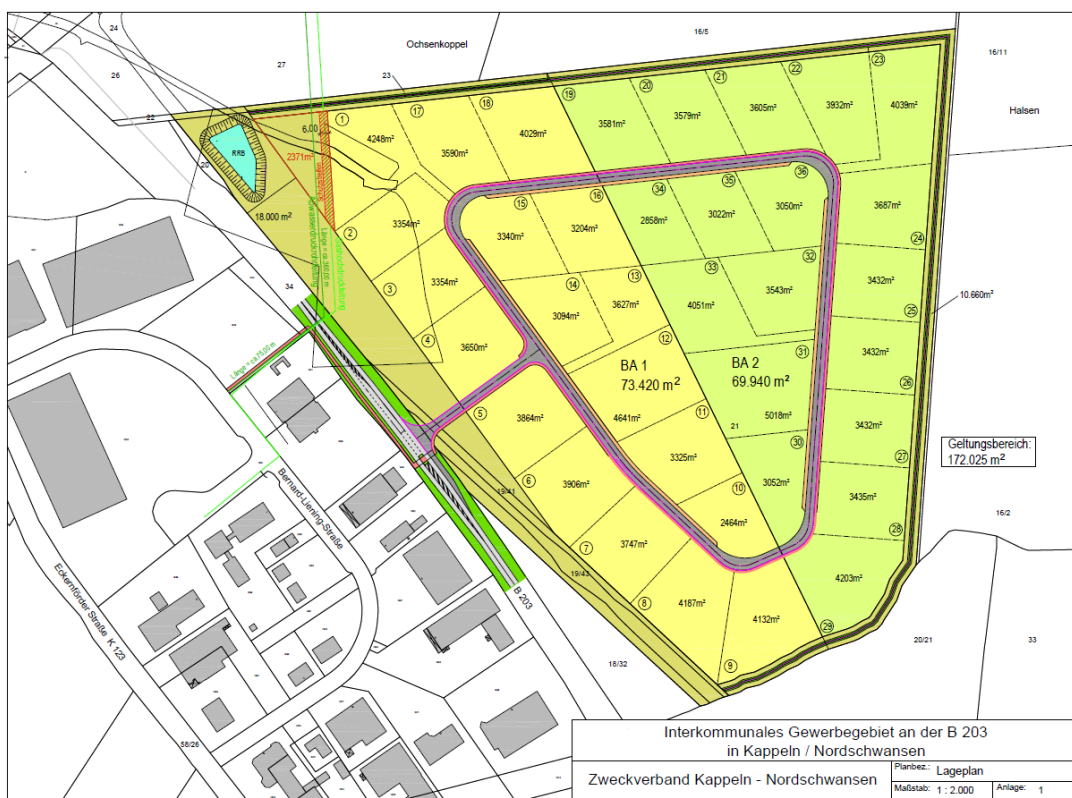
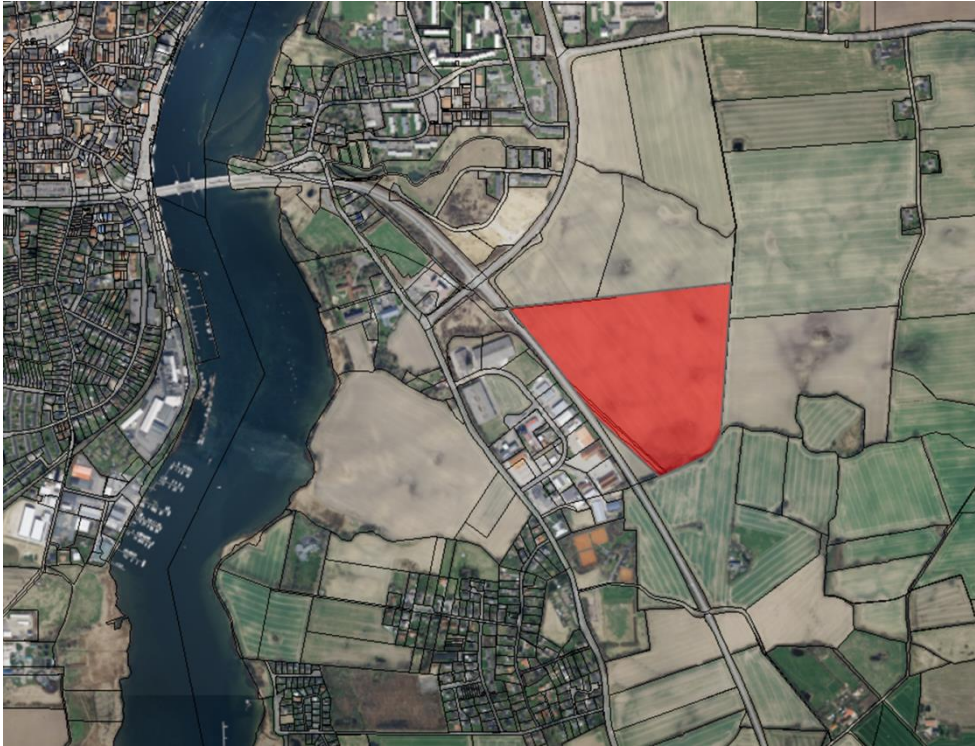
Durch eine in den vergangenen Jahren kontinuierlich steigenden Nachfrage und stabile Abverkäufe steht in dem Gewerbegebiet nur noch eine Restfläche von ca. 5.000 m² für einen Weiterverkauf zur Verfügung. Die Fläche soll zeitnah verkauft werden, so dass ab 2017 der Bedarf nach Gewerbeflächen nicht mehr gedeckt werden kann.

Deshalb haben sich verschiedene Städte und Gemeinden zusammengeschlossen, um in Kappeln das interkommunale Gewerbegebiet „Nordschwansen“ zu planen und zu erschließen.

Für die Planung, Erschließung und Verwaltung des Gewerbegebietes soll ein Zweckverband gegründet werden.

B. Standort

Das geplante interkommunale Gewerbegebiet Nordschwansen befindet sich in Kappeln im Ortsteil Ellenberg. Das Gewerbegebiet hat eine Größe von ca. 17 Hektar und soll abschnittsweise in zwei Bauabschnitten erschlossen werden.



C. Beteiligte Kommunen

Mitglieder des Zweckverbandes sollen folgende Kommunen werden:

- Kreis Schleswig-Flensburg: Stadt Arnis, Stadt Kappeln, Gemeinde Grödersby, Gemeinde Oersberg, Gemeinde Rabel, Gemeinde Rabenkirchen-Faulück, Gemeinde Stoltebüll

- Kreis Rendsburg-Eckernförde: Gemeinde Dörphof, Gemeinde Karby, Gemeinde Thumbby, Gemeinde Winnemark

Die beteiligten Kommunen entsprechen im Großen und Ganzen dem im Regionalplan für den Planungsraum V festgelegten Nah- beziehungsweise Einzugsbereich von Kappeln.

D. Kosten und Finanzierung

Die geschätzten Gesamtkosten belaufen sich auf 7.171.218,92 €. Die Schätzkosten für den geplanten ersten Bauabschnitt belaufen sich auf 5.249.096,29 €. Da es sich um eine erste vorsichtige Kostenschätzung handelt, ist zu erwarten, dass die Kosten im Verfahren reduziert werden können. Angestrebt wird ein Verkaufspreis für Nettobauland, der zwischen 25,00 und 30,00 €/m² liegt. Nach Einschätzung der beteiligten Wirtschaftsförderungsgesellschaften könnten mit dem angestrebten Verkaufspreis die Gewerbeflächen zu einem marktfähigen und nachgefragten Preis angeboten werden.

Die Finanzierung stellt sich wie folgt dar:

- es wurde eine Förderung in Höhe von 60% der förderfähigen Kosten in Aussicht gestellt. Eine Förderung in Höhe von 70% ist möglich und wird angestrebt.

- die Fördermittel sind mit der Auflage verbunden, dass 10% der förderfähigen Kosten nicht durch Grundstücksabverkäufe refinanziert werden dürfen. Diese 10% werden durch die Mitgliedsgemeinden (für den 1. Bauabschnitt mit Gründung des Zweckverbandes, für den 2. Bauabschnitt zum Zeitpunkt der Erschließung) als Stammeinlage erbracht. Diese Stammeinlage soll vorrangig der Kompensierung von Tilgungsraten und Zinslasten dienen (siehe nachfolgenden Spiegelstrich).

- neben den Fördermitteln wird das Projekt kreditfinanziert. Gespräche mit der Investitionsbank Schleswig-Holstein wurden bereits geführt. Entsprechende Kredite werden in den ersten Jahren tilgungsfrei gewährt, so dass die Tilgungsraten durch die erwarteten Grundstücksabverkäufe bedient werden können. Zinslasten und Tilgungsraten, die wider Erwarten nicht durch Grundstücksabverkäufe kompensiert werden können, werden aus der Stammeinlage bedient.

Interkommunales Gewerbegebiet Nordschwansen – Projektbeschreibung

Anlage 1 – Kosten und Finanzierungsübersicht

									Gesamt		1. Bauabschnitt		2. Bauabschnitt
Gesamtkosten									6.032.137,79 €		4.467.891,15 €		1.564.246,65 €
MwSt.									638.763,53 €		414.989,13 €		223.774,40 €
Ergebnis									6.670.901,32 €		4.882.880,27 €		1.788.021,05 €
7,5% für Unvorhergesehenes									500.317,60 €		366.216,02 €		134.101,58 €
Ergebnis									7.171.218,92 €		5.249.096,29 €		1.922.122,62 €
abzgl. Fördermittel									2.220.300,81 €		1.447.267,29 €		773.033,52 €
abzgl. sonstiger Einnahmen									132.052,50 €		66.026,25 €		66.026,25 €
abzgl. nicht refinanzierbarer Eigenanteil (10% der förderfähigen Gesamtkosten)									370.050,14 €		241.211,22 €		128.838,92 €
Verbleiben									4.448.815,47 €		3.494.591,54 €		954.223,93 €