WiREG

Gemeinde Süderbrarup

Ausschuss für Wirtschaft und Finanzen

Gewerbegebiet Brebelscheide

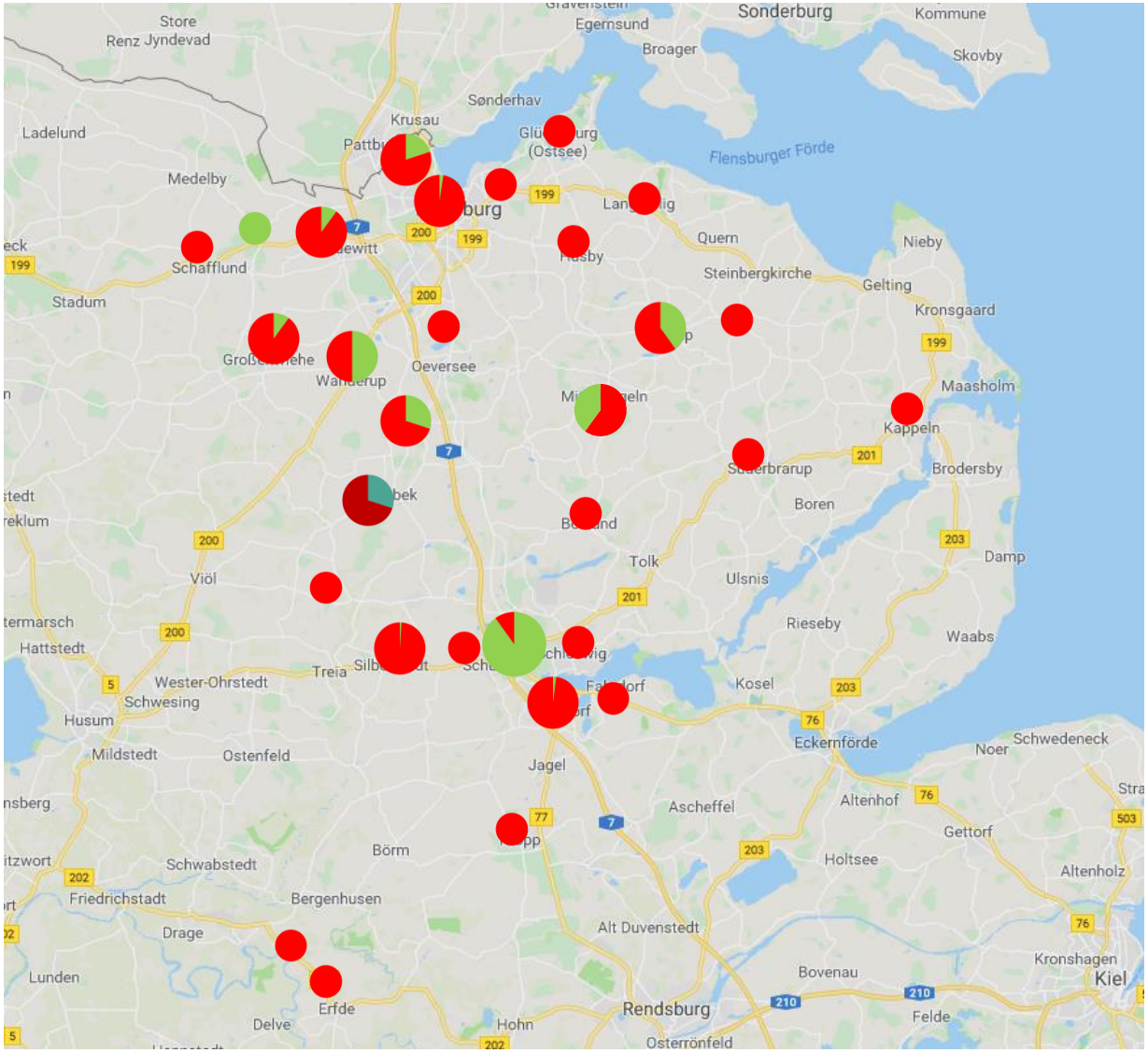
Süderbrarup, 03. Juni 2020

Gewerbegebietsförderung

- Gewerbegebiete in der Region
- Förderprogramme des Landes
- Möglicher Verkaufspreis

WiREG

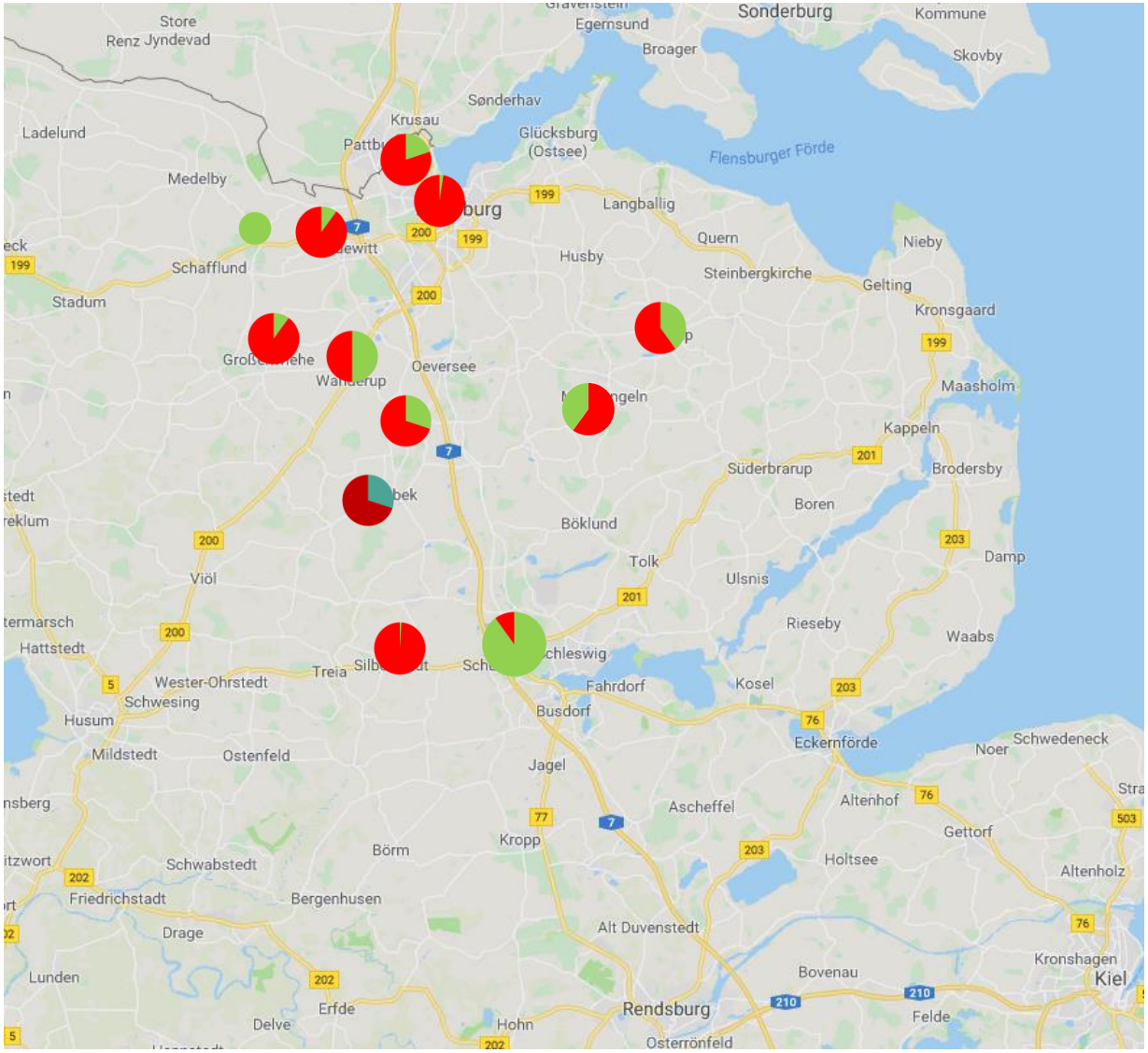
Gewerbeflächen in Schleswig-Flensburg



(ca. 67 ha)
(ca.700 ha)

WiREG

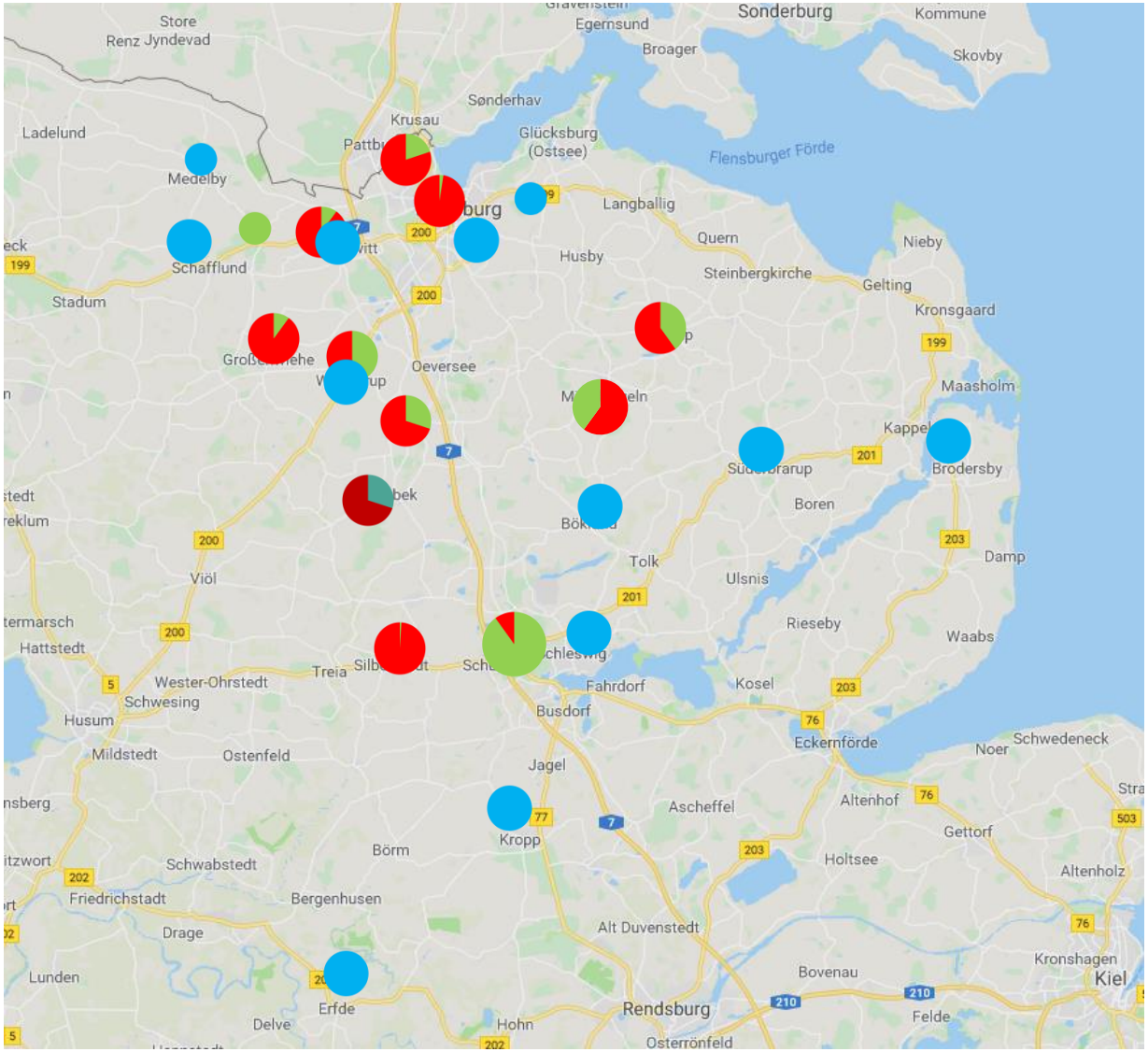
Gewerbeflächen in Schleswig-Flensburg



(ca. 67 ha)
(ca.700 ha)

WiREG

Gewerbeflächenentwicklung



(ca. 67 ha)

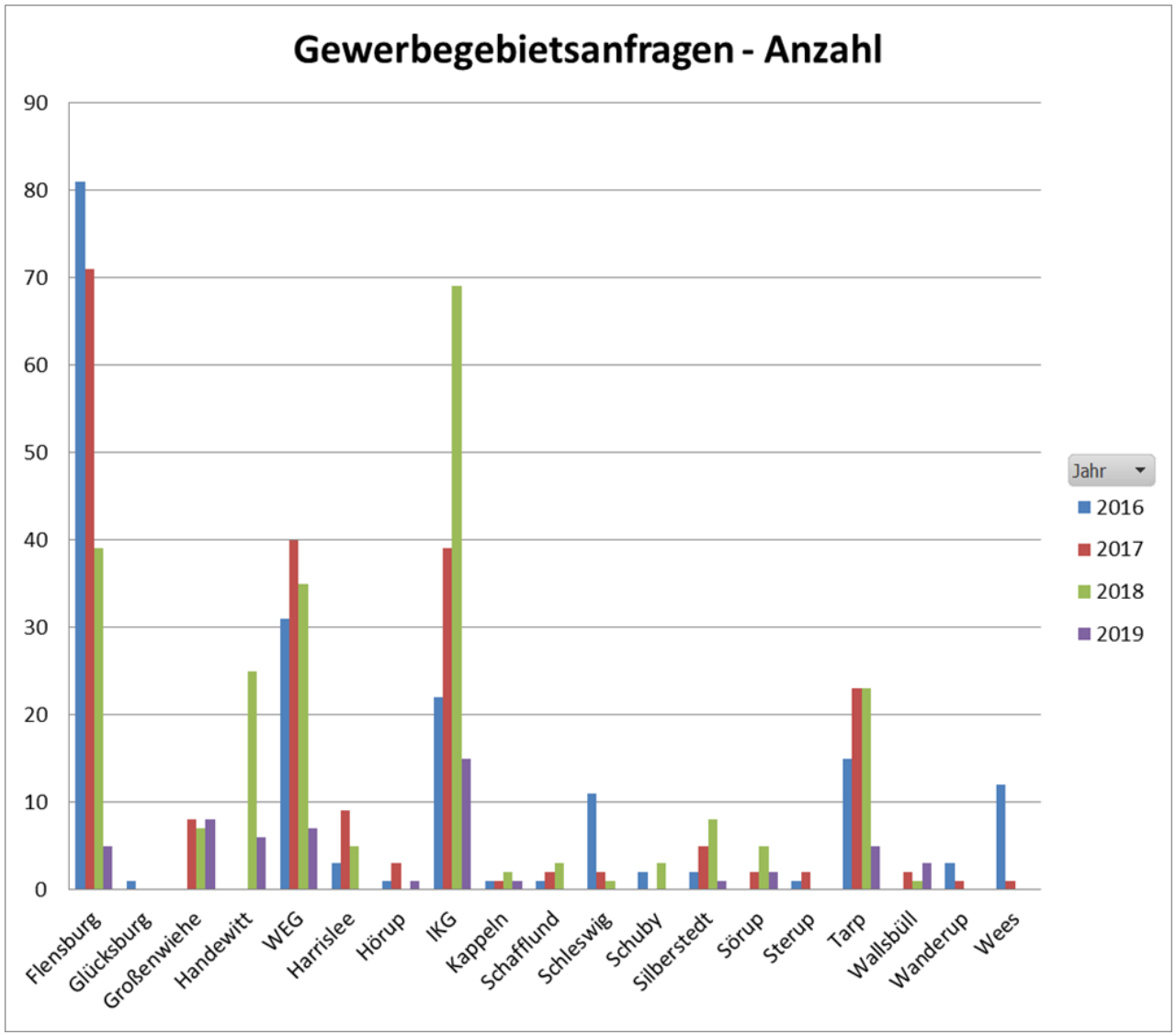
(ca.700 ha)

Idee / Planung

(ca. 21 ha bis 2023,
ca. 54 ha langfr.)

WiREG

Gewerbeflächenanfragen in der Region 2016 - 06.2019



Verkäufe:

95.534 qm

90.249 qm

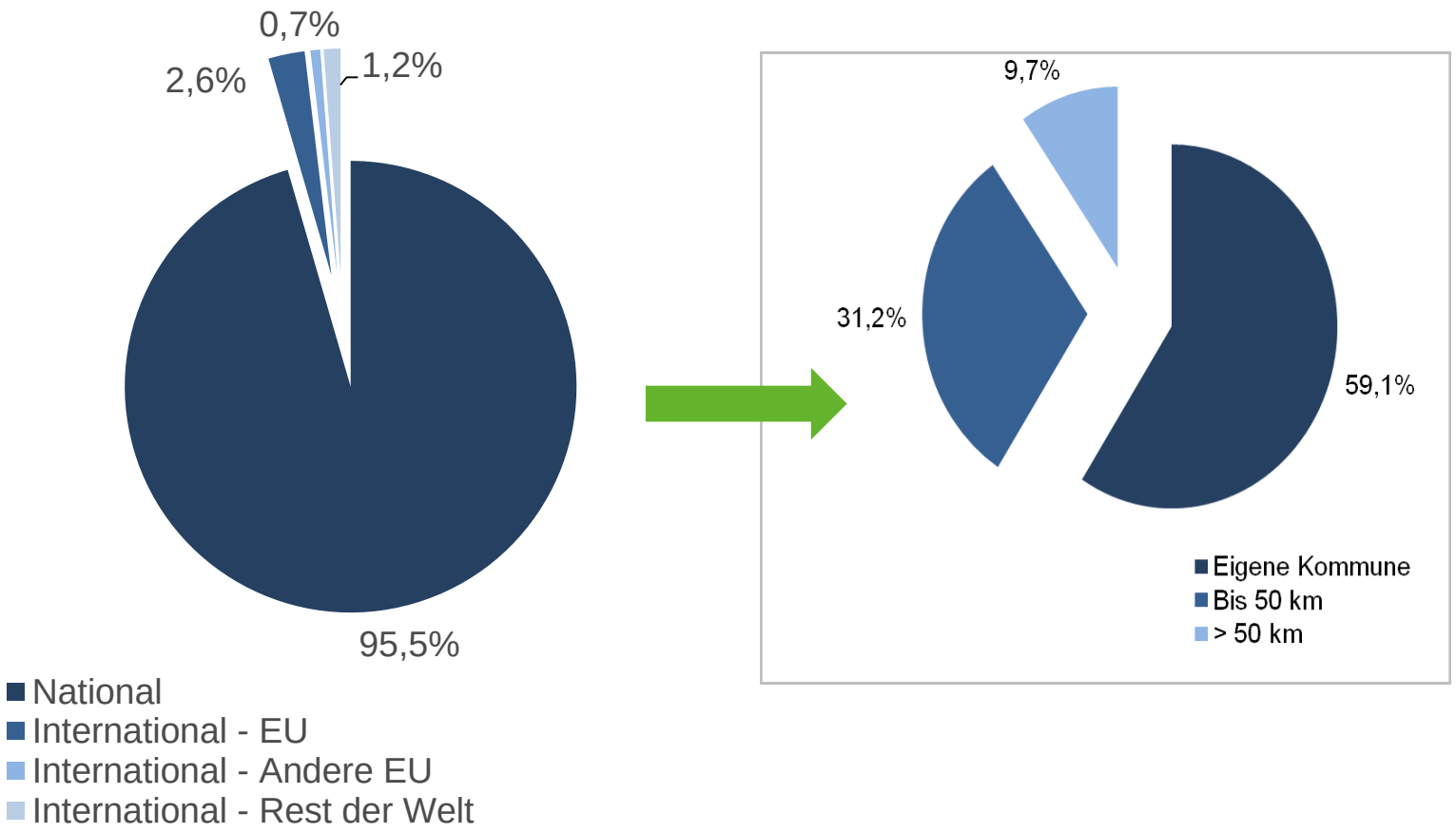
145.673 qm

91.556 qm

WiREG

Gewerbeflächenvermittlung

Neuansiedlungen kommen überwiegend aus der Region



Quelle: Exper Consult, Umfrage
„Wo steht die Wirtschaftsförderung in Deutschland?", 2010

WiREG

Gewerbegebietsförderung

- Gewerbegebiete in der Region
- Förderprogramme des Landes
- Möglicher Verkaufspreis

WiREG

Gewerbegebietsförderung

Förderung:

- Erschließung von Gewerbegebieten
- Inkl. Ausgleichsmaßnahmen
- Widerherrichtung brachliegender Flächen

Förderfähig:

- Baureifmachung
- Baukosten (Straßen, Grünanlagen)
- Straßenanbindung (Straße, Schiene)
- Wasserversorgung, Abwasser, Strom, Gas, Fernwärme
- Umweltschutzmaßnahmen
- Projektvorbereitende, Baunebenkosten
- Vermarktungskosten
- Projektnebenkosten

Nicht förderfähig:

- Grunderwerb
- großflächiger Einzelhandel
- bereits begonnen Projekte
- Bauleitplanung
- Errichtung von Abwasser- und Abfallbeseitigungsanlagen
- Unterhaltungs- und Wartungskosten
- Hausanschlüsse
- Eigenleistungen
- Ökopunkte
- Finanzierungskosten
- Umsatzsteuer

WiREG

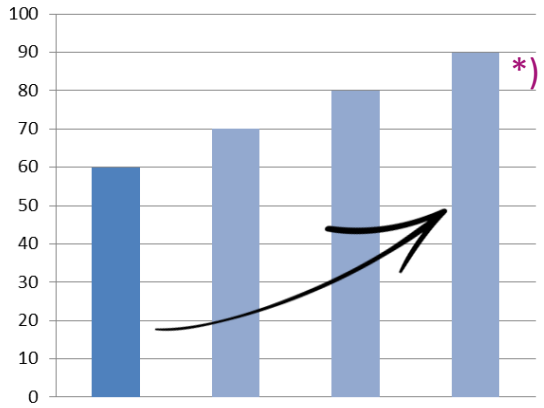
Pro und Contra der Förderung

Förderquote:

- Bis zu 60% der förderfähigen Kosten

Zuschläge (auf bis zu 90%*) für:
- Interkommunale Kooperation
- Regionale Entwicklungsstrategie
- Revitalisierung von Altstandorten
- „Gewerbegebiet der Zukunft"

*) theoretischer Wert



Besonderheiten:

- Vermarktung ausschließlich zu Marktpreisen
- Erhöhte Einnahmen können Förderquote verringern, Vermarktungsüberschüsse sind an Zuwendungsgeber zurückzuführen
- angemessene Eigenbeteiligung
- Bindungsfrist 15 Jahre

WiREG

Bedeutung interkomm. Zusammenarbeit

	Pro	Contra
Standortgemeinde	Stärkung als Wirtschaftsstandort	Aufwand/Belastung durch Infrastruktur: Planung, Bau, Emissionen, Flächenverbrauch,…
	Einnahmen durch Verkaufserlöse, Gewerbesteuer, Grundsteuer, Schlüsselzuweisungen	Verwaltungsaufwand bei Verteilung der Einnahmen und Aufwendungen und sonstige Verwaltungstätigkeiten
	Neue Arbeitsplätze in der Gemeinde	Höhere Verkehrsbelastung
	Projektierung mit mehreren Partnern	Erhöhter Aufwand für Projektierung und Regelung der Zusammenarbeit
	Auch Gemeinden außerhalb LEP-Vorgaben können Flächen ausweisen	Furcht der politischen Entscheidungsträger vor Verlust der Entscheidungskompetenzen
Partnergemeinden	Kein eigener Flächenverbrauch	Kostenbeteiligung für Infrastruktur und Betrieb
	Möglichkeit an gewerblicher Entwicklung zu partizipieren	Evtl. Einschränkung für eigene gewerbl. Entwicklungen
	Möglicher Einwohnerzuwachs in der Region	Gefahr eigene Betriebe zu verlieren (würden aber in Region bleiben)
	Zusätzliche Gewerbesteuereinnahmen	
	Bessere Wahrnehmung und Mitspracherecht	

WiREG

Pro und Contra der Förderung

Ansiedlungshemmnisse:

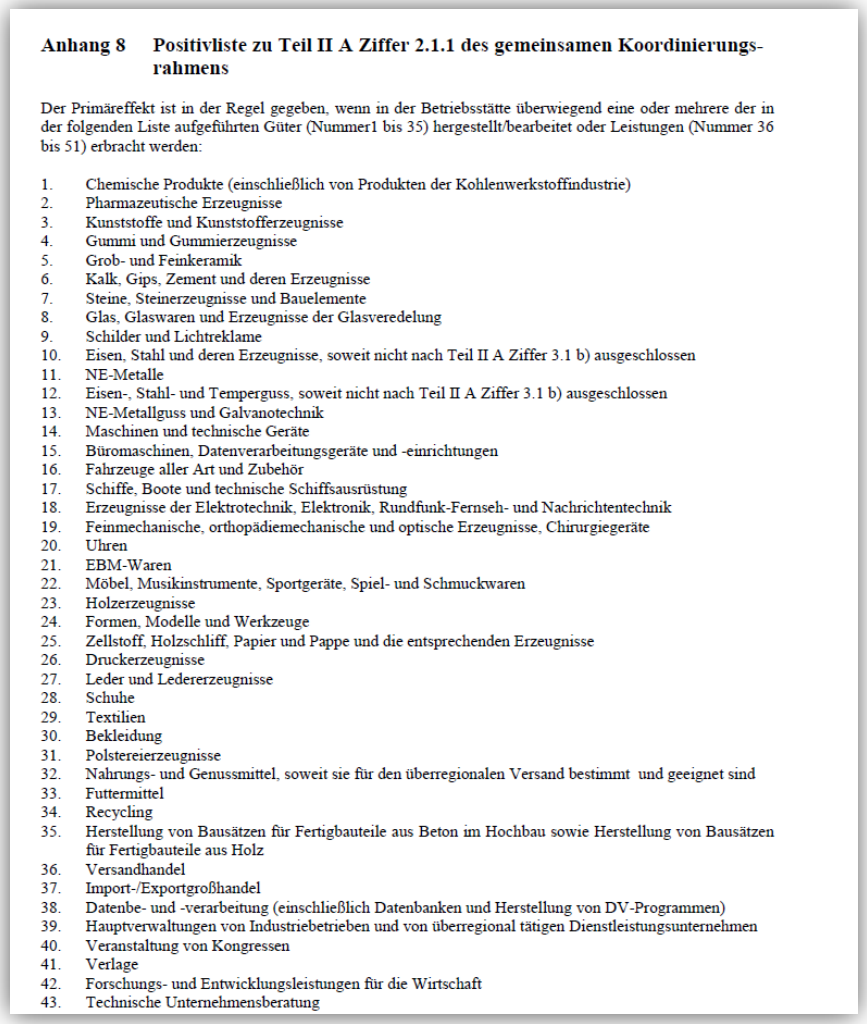
Positivliste:

Branchen und Wirtschaftszweige,
die ansiedlungsfähig sind

- 1 - 35: Produktionsunternehmen
- 36 - 51: Dienstleistungsbetriebe

Negativliste:

- Land-, Forstwirtschaft, Aquakultur
- Eisen- und Stahlindustrie
- Bauhaupt- und (Neben)gewerbe
- Urproduktion, Kiesabbau
- Transport- / Lagergewerbe
- Einzelhandel (nicht Versandhandel)
- Energie- und Wasserversorgung
- Finanz- und Versicherungsleistungen
- Unternehmensberatung



Anhang 8 Positivliste zu Teil II A Ziffer 2.1.1 des gemeinsamen Koordinierungsrahmens

Der Primäreffekt ist in der Regel gegeben, wenn in der Betriebsstätte überwiegend eine oder mehrere der in der folgenden Liste aufgeführten Güter (Nummer1 bis 35) hergestellt/bearbeitet oder Leistungen (Nummer 36 bis 51) erbracht werden:

1. Chemische Produkte (einschließlich von Produkten der Kohlenwerkstoffindustrie)
2. Pharmazeutische Erzeugnisse
3. Kunststoffe und Kunststofferzeugnisse
4. Gummi und Gummierzeugnisse
5. Grob- und Feinkeramik
6. Kalk, Gips, Zement und deren Erzeugnisse
7. Steine, Steinerzeugnisse und Bauelemente
8. Glas, Glaswaren und Erzeugnisse der Glasveredelung
9. Schilder und Lichtreklame
10. Eisen, Stahl und deren Erzeugnisse, soweit nicht nach Teil II A Ziffer 3.1 b) ausgeschlossen
11. NE-Metalle
12. Eisen-, Stahl- und Temperguss, soweit nicht nach Teil II A Ziffer 3.1 b) ausgeschlossen
13. NE-Metallguss und Galvanotechnik
14. Maschinen und technische Geräte
15. Büromaschinen, Datenverarbeitungsgeräte und -einrichtungen
16. Fahrzeuge aller Art und Zubehör
17. Schiffe, Boote und technische Schiffsausrüstung
18. Erzeugnisse der Elektrotechnik, Elektronik, Rundfunk-Fernseh- und Nachrichtentechnik
19. Feinmechanische, orthopädiemechanische und optische Erzeugnisse, Chirurgiegeräte
20. Uhren
21. EBM-Waren
22. Möbel, Musikinstrumente, Sportgeräte, Spiel- und Schmuckwaren
23. Holzerzeugnisse
24. Formen, Modelle und Werkzeuge
25. Zellstoff, Holzschliff, Papier und Pappe und die entsprechenden Erzeugnisse
26. Druckerzeugnisse
27. Leder und Ledererzeugnisse
28. Schuhe
29. Textilien
30. Bekleidung
31. Polstereierzeugnisse
32. Nahrungs- und Genussmittel, soweit sie für den überregionalen Versand bestimmt und geeignet sind
33. Futtermittel
34. Recycling
35. Herstellung von Bausätzen für Fertigbauteile aus Beton im Hochbau sowie Herstellung von Bausätzen für Fertigbauteile aus Holz
36. Versandhandel
37. Import-/Exportgroßhandel
38. Datenbe- und -verarbeitung (einschließlich Datenbanken und Herstellung von DV-Programmen)
39. Hauptverwaltungen von Industriebetrieben und von überregional tätigen Dienstleistungsunternehmen
40. Veranstaltung von Kongressen
41. Verlage
42. Forschungs- und Entwicklungsleistungen für die Wirtschaft
43. Technische Unternehmensberatung

Für unsere Region eher problematisch.

WiREG

Pro und Contra der Förderung

Ansiedlungshemmnisse:

Ansiedlung nach **Primäreffekt**:

Zusätzliche Einkommensquelle und Wertschöpfung von außerhalb der Region

>50% des Umsatzes in einem Umkreis von >50km

Herausforderungen:

- Handwerker ???
- Rader Hochbrücke ???

WiREG

Ergebnis Potenzialflächenanalyse

Flächenbedarfe von Unternehmen aus der Region Süderbrarup in qm

Gemeinde	Branche	Förderfähig* ja	nein
Brebel			
	Landwirtschaft		1.000
Mohrkirch			
	Kfz-Gewerbe		5.000
Süderbrarup			
	Dienstleistungen		5.000
	Großhandel	5.000	
	Kfz-Gewerbe		1.400
	Produktion	500	
	Verkehr + Logistik	3.000	
Summe		**8.500**	**12.400**

* Förderfähigkeit: unverbindliche Ersteinschätzung nach Branche

WiREG

Gewerbegebietsförderung

- Gewerbegebiete in der Region
- Förderprogramme des Landes
- Möglicher Verkaufspreis

WiREG

Verkaufspreis

MUSTER-Kalkulation:

5 ha brutto	50.000
4 ha netto	40.000

MUSTER / UNVERBINDLICH !

		brutto Gesamt		förderfähig
Landkauf		350.000 €	(=7,-€/qm)	- €
Planung	F/B-Plan	55.000 €		- €
	Schall-gutachten	5.000 €		5.000 €
Archäologie		20.000 €		20.000 €
Erschließung		1.100.000 €		1.000.000 €
Grundstücksanschlüsse		50.000 €		- €
Gesamt:		**1.580.000 €**		1.025.000 €

Förderung:	60%	**615.000 €**
Restbetrag:		**965.000 €**
Eigenanteil Gemeinde (mind. 10%):		**158.000 €**

durch Verkaufserlöse zu decken: (Restbetrag - Eigenanteil)/brutto Gesamt

möglicher Verkaufspreis: **20,18 €/qm**

(ohne Förderung: 40,-€/qm)

965.000,-
-158.000,-
807.000,-

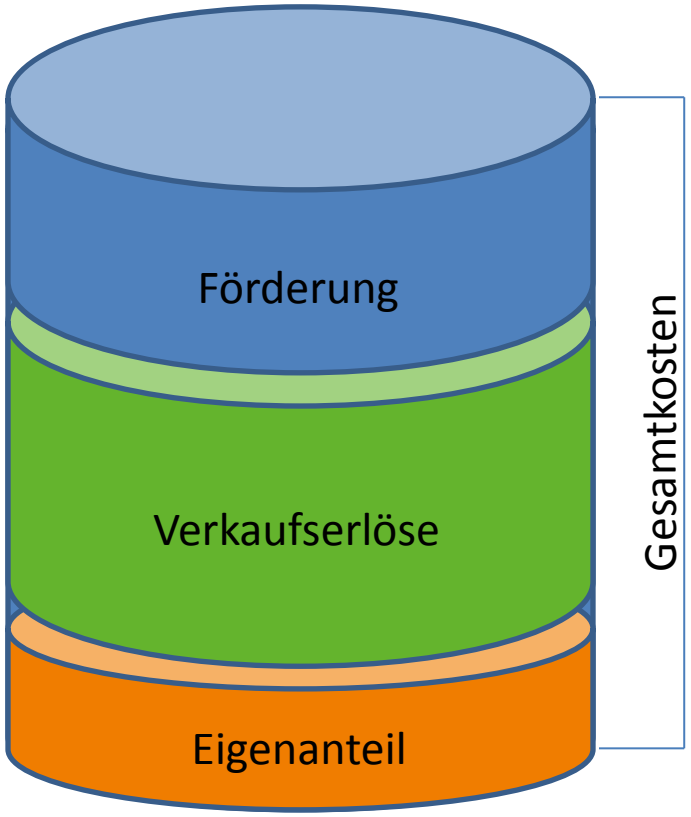
807.000 : 40.000
= 20,18 €/qm

WiREG

Verkaufspreis

MUSTER-Kalkulation / Gegenrechnung:

Gesamtkosten:	1.580.000 €
- Verkaufserlöse:	
20,18 €/qm * 40.000qm =	807.200 €
- Eigenanteil (mind. 10%):	158.000 €
= maximale Förderung:	614.800 €
Entspricht:	39%*



*) bezogen auf Gesamtkosten

WiREG

Aktuelle qm-Preise in der Region

(Angaben unverbindlich, teilweise Preisdurchschnitt, Preise abhängig von Lage und Nutzung)

WiREG

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

WiREG

Lise-Meitner-Straße 2
D-24941 Flensburg
0461-9992 222

info@wireg.de
www.wireg.de

Plessenstraße 7
D-24837 Schleswig
04621-20468

info@wireg.de
www.wireg.de