

# Präsentation Finanzen 12.02.2019



## Projektleiter

Manfred Elsner  
Stadtentwicklungsgesellschaft  
Pirna mbH

## Kämmerer

Jens Neugebauer  
Stadt Heidenau  
AG Finanzen ZV IPO

## Wirtschaftsförderung – Schwerpunkte Kommunalpolitik

- Schaffung hochwertiger Arbeitsplätze
- Stabilisierung/Entwicklung Bevölkerungsstruktur
- Entwicklung Kommunalfinanzen

## Unterschiedliche Aufgabenträger (Erschließung Gewerbe)

- |                                  |  |
|----------------------------------|--|
| • Stadt Heidenau und Stadt Dohna | Stadtverwaltung  |
| • Stadt Pirna                    | Stadtentwicklungsgesellschaft<br>Pirna mbH (z.B. Pirna Copitz) |

## Stand 2015/2016

- Zunehmend hohe Auslastung der Gewerbeflächen in der Region
- Keine Flächen größer 5 ha in der Region
- Keine Flächen für die Neuansiedlung neuer Unternehmen

## Entscheidung 2016 der Städte Pirna, Heidenau und Dohna

- Machbarkeitsstudie zur Entwicklung von interkommunalen Gewerbe- und Industrieflächen im Raum Feistenberg
- Förderung der Studie über FR-Regio
- Fertigstellung der Studie mit Stand 10.03.2017
- Regionalkonferenz am 27.03.2017 in Graupa

## Ergebnisse der Studie

1. Schaffung eines IndustriePark Oberelbe (IPO) mit ca. 140 ha Gewerbe- und Industriefläche ist realisierbar
2. Auftrag zur Gründung eines ZV der Städte Pirna, Heidenau und Dohna

## Zweckverband IndustriePark Oberelbe

- Gründung am 22.05.2018
- Anteile: 

Anteile:		Vertreter in der Verbandsversammlung
• Pirna	60%	6
• Heidenau	20%	3
• Dohna	20%	3

## Beispiele für interkommunale Zweckverbände:

### **Industrie- und Gewerbepark Neustadt/Langburkersdorf**

- ca. 89ha (Neustadt 50%, Gemeinde Langburkersdorf 50%)
- Erschließung 1992 – 2002 in Bauabschnitten
- Refinanzierung ca. 8 – 10 Jahre (Ende 2004)
- Gewerbesteuerereinnahmen ab 1994

### **Interkommunales Gewerbegebiet Areal Pro Landkreis Günzburg**

- ca. 112ha (ehemaliger Fliegerhorst Leipheim, Städte Günzburg, Leipheim, Bubisheim, Landkreis Günzburg)
- Erschließung 2012 – 2018
- Refinanzierung ca. 8 Jahre (Ende 2019)
- Gewerbesteuerereinnahmen ab 2014

## Beispiele für interkommunale Zweckverbände:

### Studie „Interkommunale Gewerbegebiete in Deutschland“

- Analyse von 146 interkommunalen Gewerbegebieten
- Grundlagen und Empfehlungen zur Planung, Förderung und Finanzierung, Organisation, Vermarktung
- ILS – Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung GmbH
- unter [www.bauinformation.de](http://www.bauinformation.de) als pdf Datei zum download

### Durchschnittswerte für unsere Annahmen:

- Gewerbesteuerereinnahmen: 26,00 T € je ha
- Abzgl. Umlagen u. allg. Schlüsselzuweisung: 3,12 T € je ha
- Grundsteuer: 4,00 T € ja ha
- Abzgl. Umlagen u. allg. Schlüsselzuweisung: 2,00 T € je ha

## Haushalt des Zweckverbandes (verkürzte Darstellung der Aufteilung)

### Ergebnishaushalt

#### Erträge

- Kostenerstattungen (Grund- u. Gewerbesteuer d. Mitgliedsgemeinden an den Zweckverband)
- öffentl. rechtl. Gebühren u. privatrechtliche Entgelte (bspw. Verwaltungsgebühren)
- Verbandsumlage

#### Aufwendungen

- Aufwendungen f. Sach- und Dienstleistungen (bspw. Miete)
- Abschreibungen
- Zinsen
- sonst. ordentl. Aufwendungen (bspw. Aufwandentschädigungen / Sachverständigenkosten / Bauleitplanung / Erstattung f. Dienstleistungen Mitgliedsgemeinden)
- Ausschüttung

### Finanzhaushalt

#### Einzahlungen

- Zuweisungen (bspw. Fördermittel GRW-Infra)
- Verkaufserlöse
- Kredite (siehe nächste Folie)

#### Auszahlungen

- Grunderwerbskosten
- Planungskosten (projektbezogen)
- Baukosten
- Tilgung (siehe nächste Folie)

## Haushalt des Zweckverbandes (verkürzte Darstellung der Aufteilung)

### Ergebnishaushalt

**Saldo:**

Erträge ./.. Aufwendungen  
< 0 EUR → Erhebung einer allgem.  
Verbandsumlage

Erträge ./.. Aufwendungen  
> 0 EUR → Ausschüttung an die  
Verbandsmitglieder

### Finanzhaushalt

**Saldo:**

Einzahlungen ./.. Auszahlungen  
< 0 EUR → Erhebung einer Finanzumlage o.  
Kreditaufnahme

Einzahlungen ./.. Auszahlungen  
> 0 EUR → Tilgung



## Geschätzte Realisierungskosten IPO

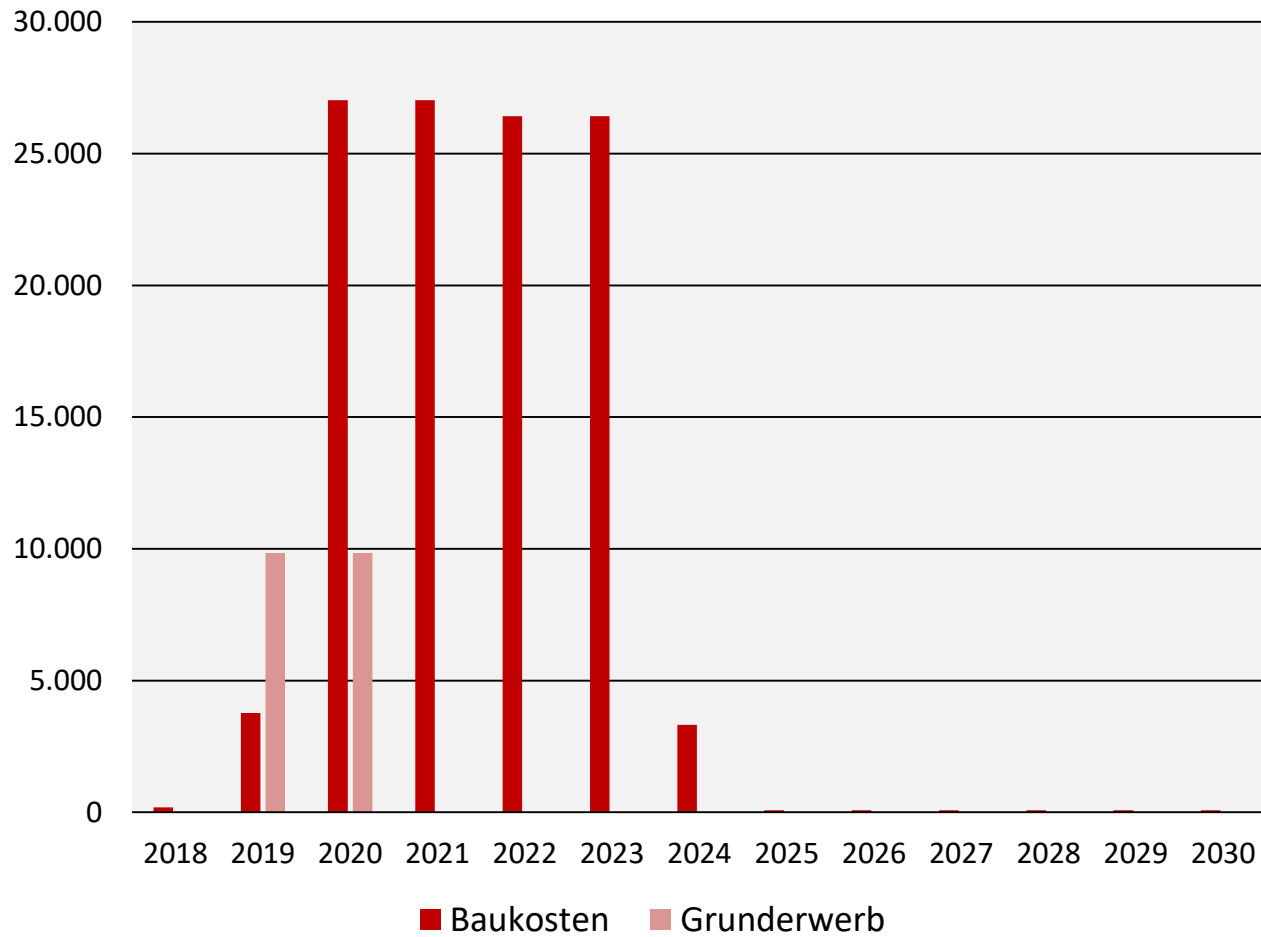
Investitionen: ca. 140 Mio. € (2018 – 2030)

- davon ca. 110 Mio.€ Baukosten einschließl. Nebenkosten
- davon ca. 20 Mio.€ Grunderwerb einschließl. Nebenkosten
- dazu ca. 10 Mio.€ Projektfinanzierung, -steuerung, -unterhaltung
- Förderfähige Kosten ca. 100 Mio.€
- Förderung ca. 70% = 70 Mio. €

Refinanzierung: ca. 140 Mio. € (2021 – 2030)

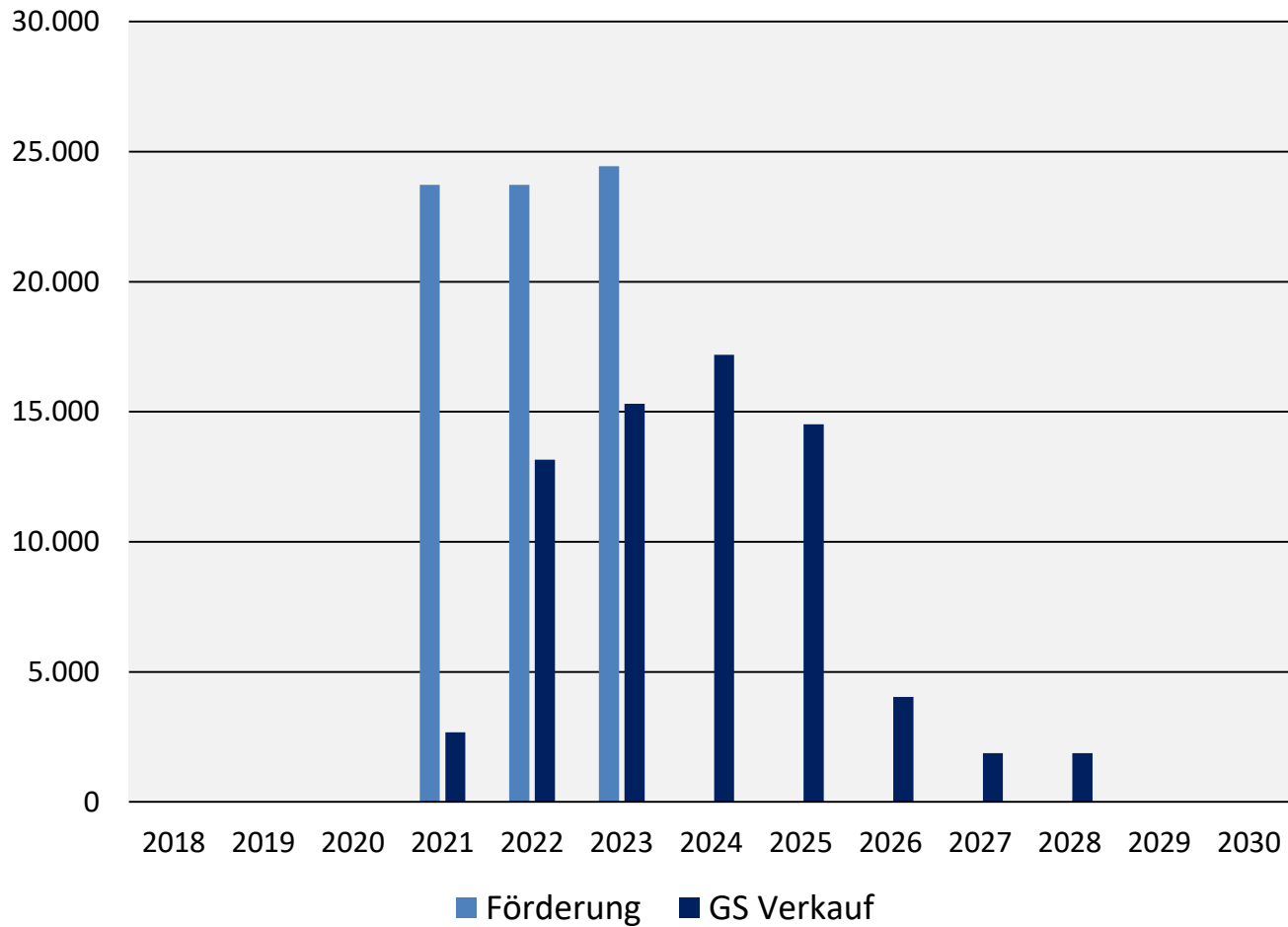
- davon ca. 70 Mio.€ durch die Förderung über GRW im Zeitraum von 2021 – 2023 nach Baufortschritt
- davon ca. 70 Mio.€ durch den Verkauf von Grundstücken und Immobilien im Zeitraum von 2021 – 2028 nach Baufortschritt

## Investitionen in T€

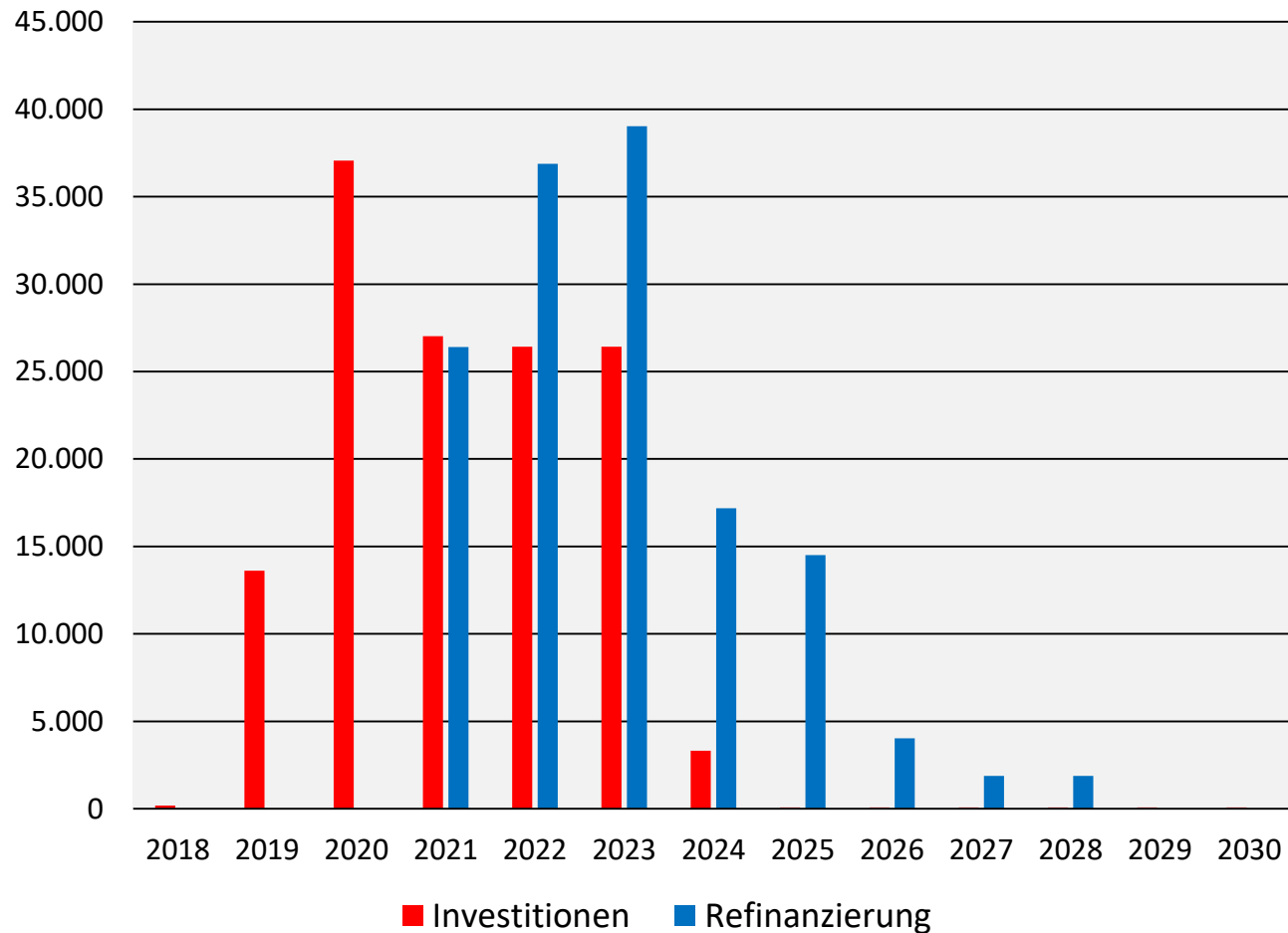


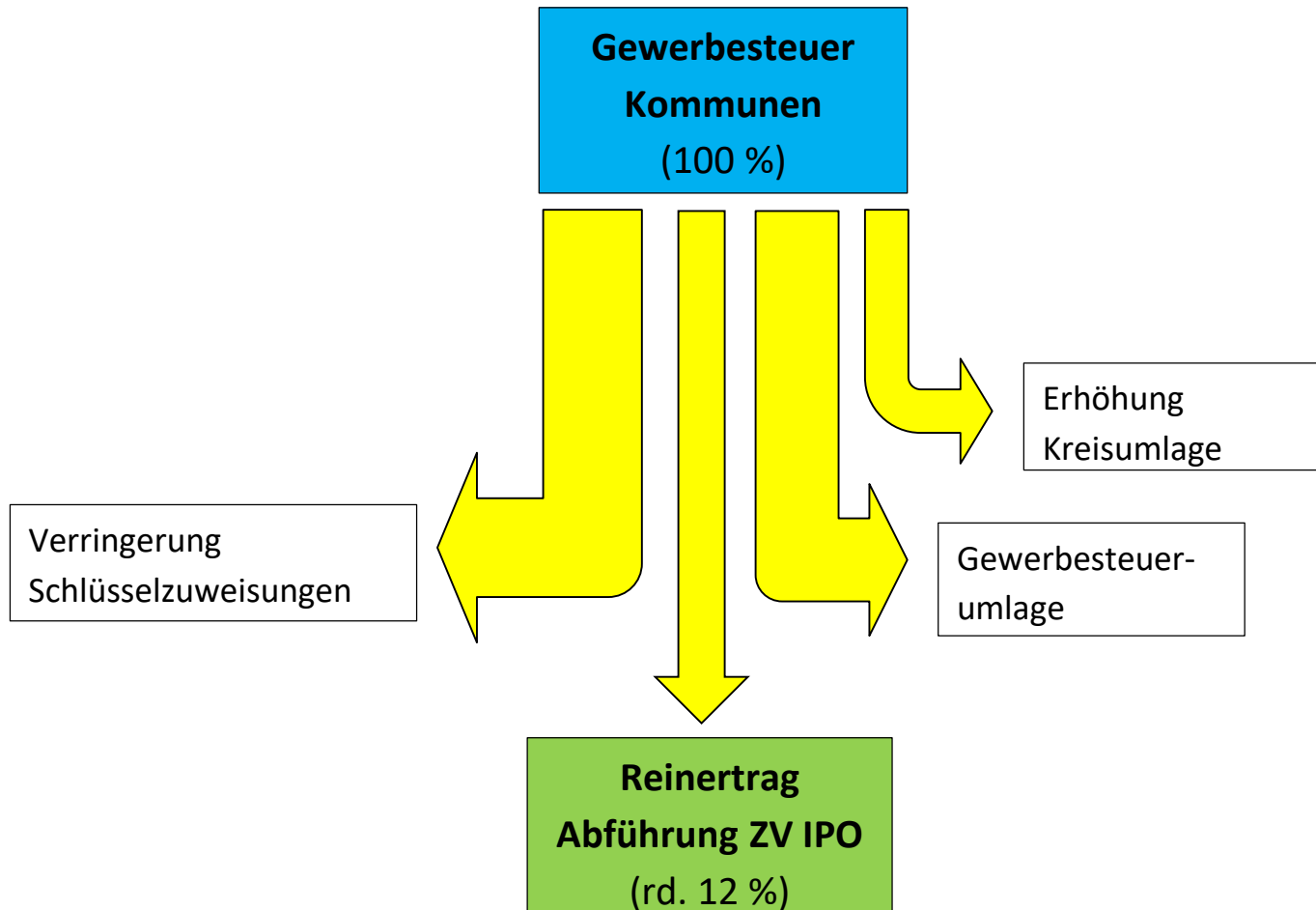


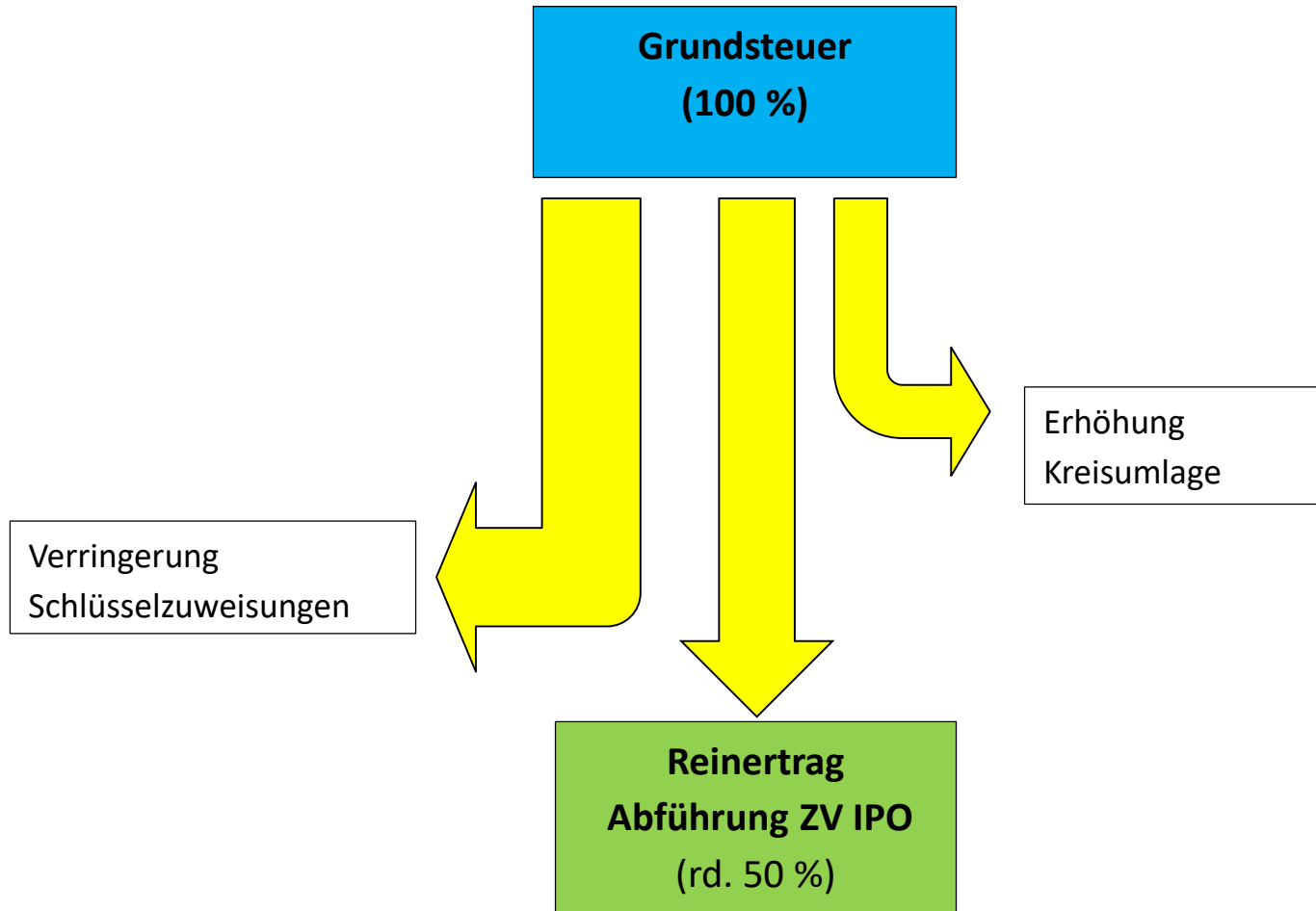
## Refinanzierung in T€



## Investitionen/Refinanzierung in T€





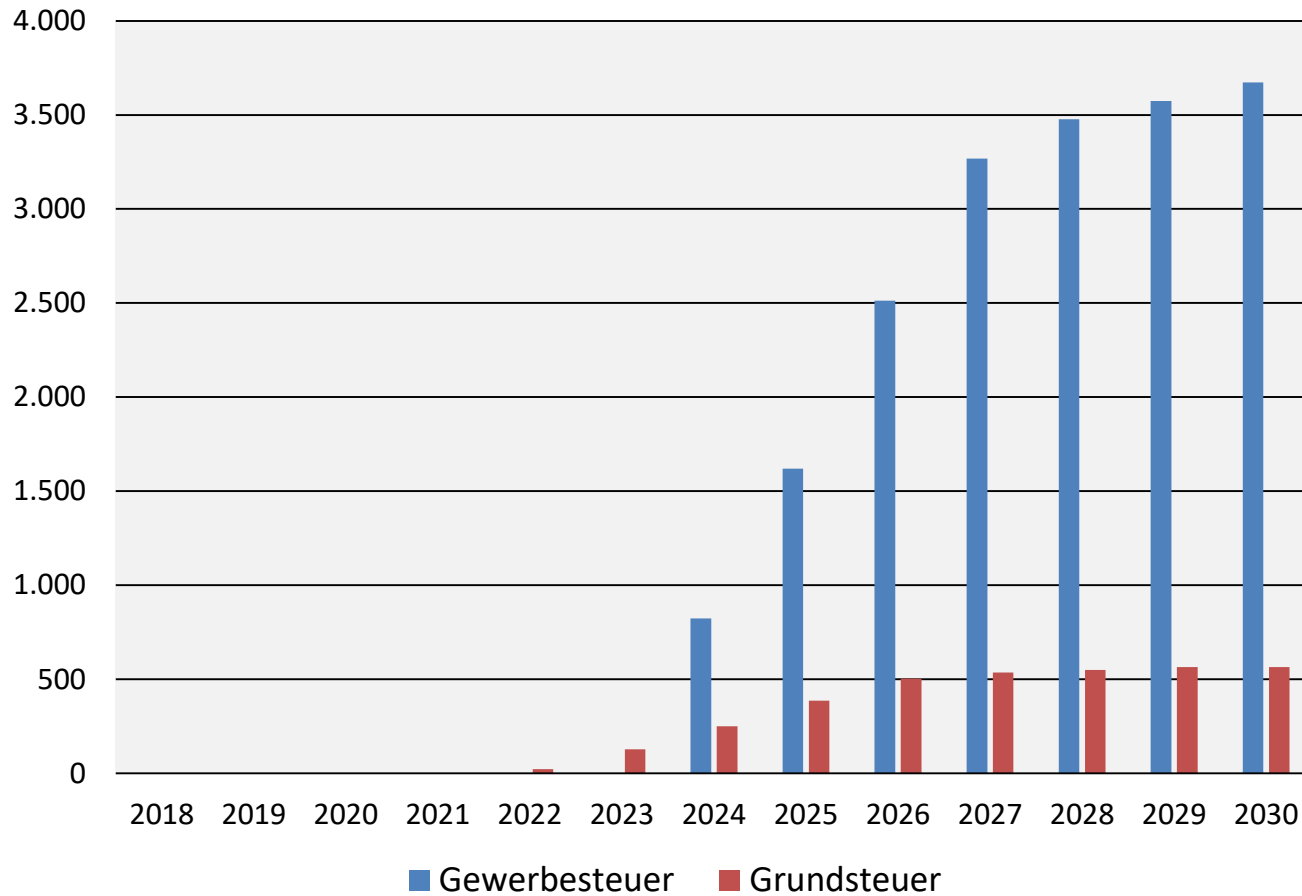


# IndustriePark Oberelbe

## Gewerbe- und Grundsteuereinnahmen (laut Studie Folie 6)

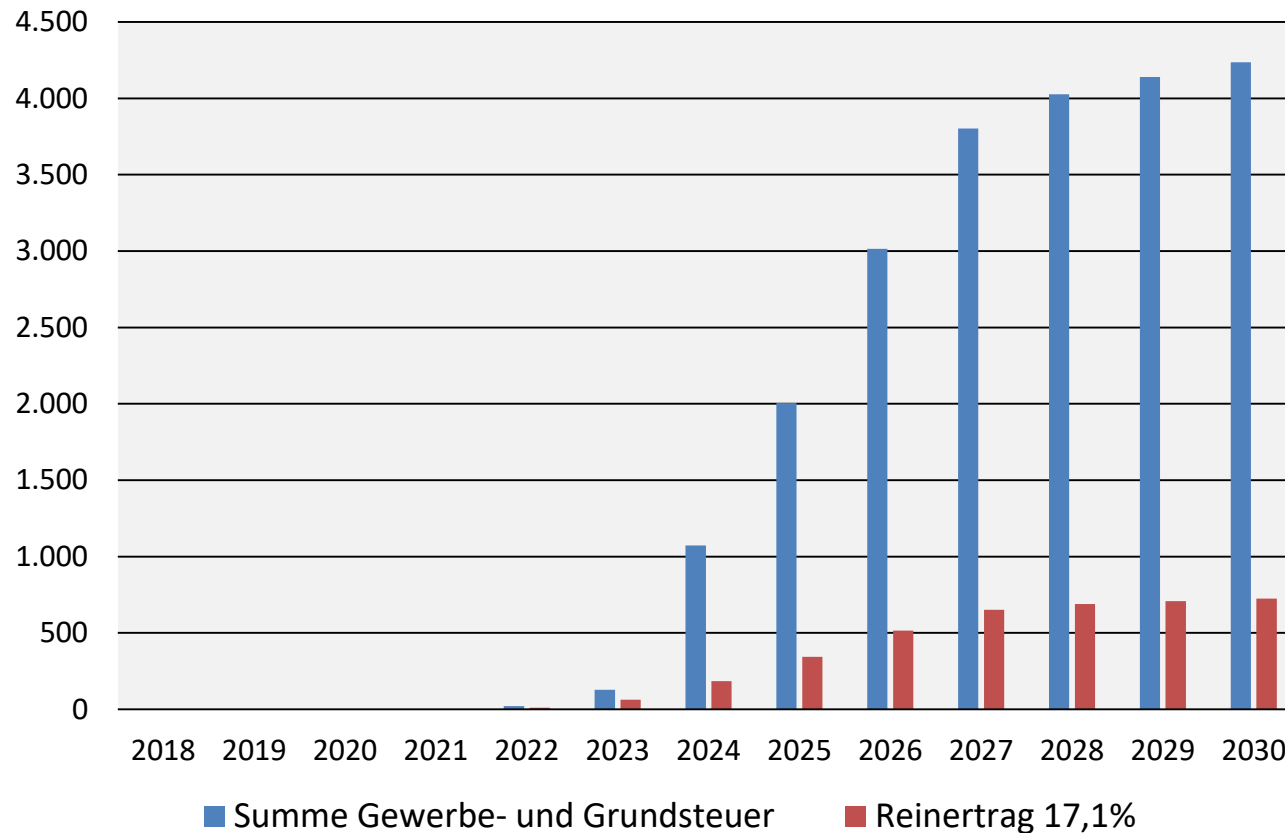
- Gewerbesteuer: 26 T€ je verkauftem ha GE/GI ab 2024
- Grundsteuer: 4 T€ je verkauftem ha GE/GI ab 2022
  
- Summe: 30 T€ je verkauftem ha GE/GI ab 2024
  
- Ab 2030 nach dem Verkauf aller Grundstücke und der vollständigen Belegung aller Flächen (ca. 140 ha) ergibt sich eine jährliche Steuereinnahme von ca. 4.237 T€.
- Nach Abzug der Kreisumlage und der Verminderung der Schlüsselzuweisungen ergibt ein absoluter Nettozuwachs von mindestens 717 T€ jährlich.

## Gewerbe- und Grundsteuer in T€

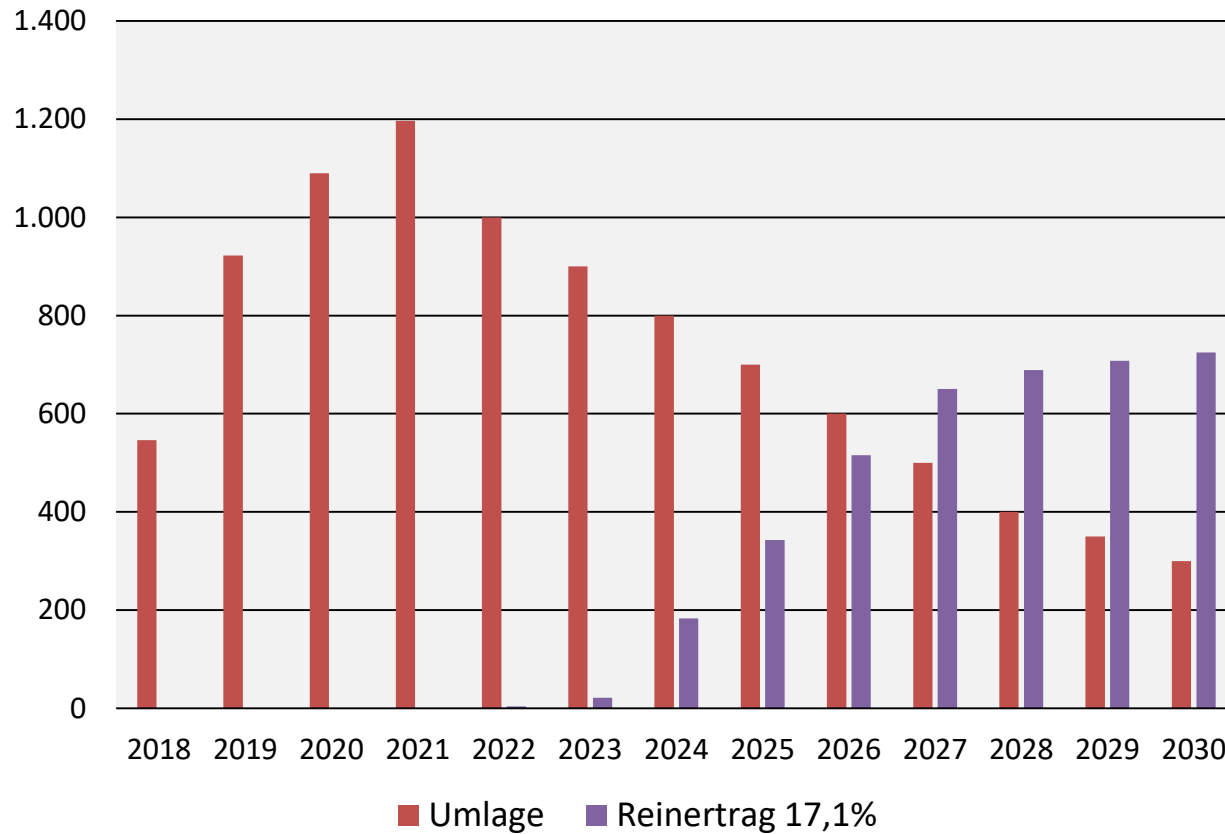


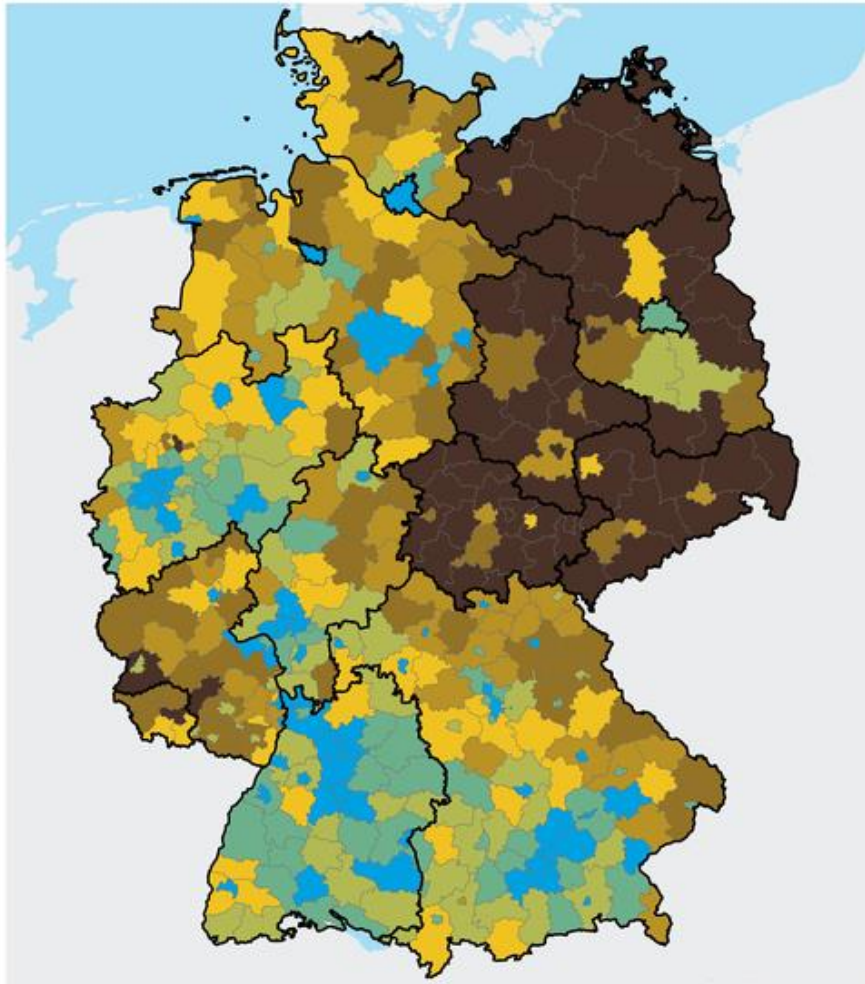


## Brutto und Netto Gewerbe- und Grundsteuerertrag in T€

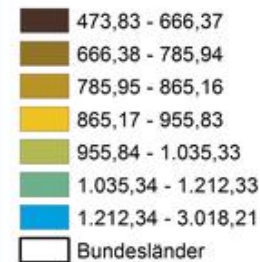


## Entwicklung Umlage und Gewerbe- und Grundsteuerreinertrag in T€



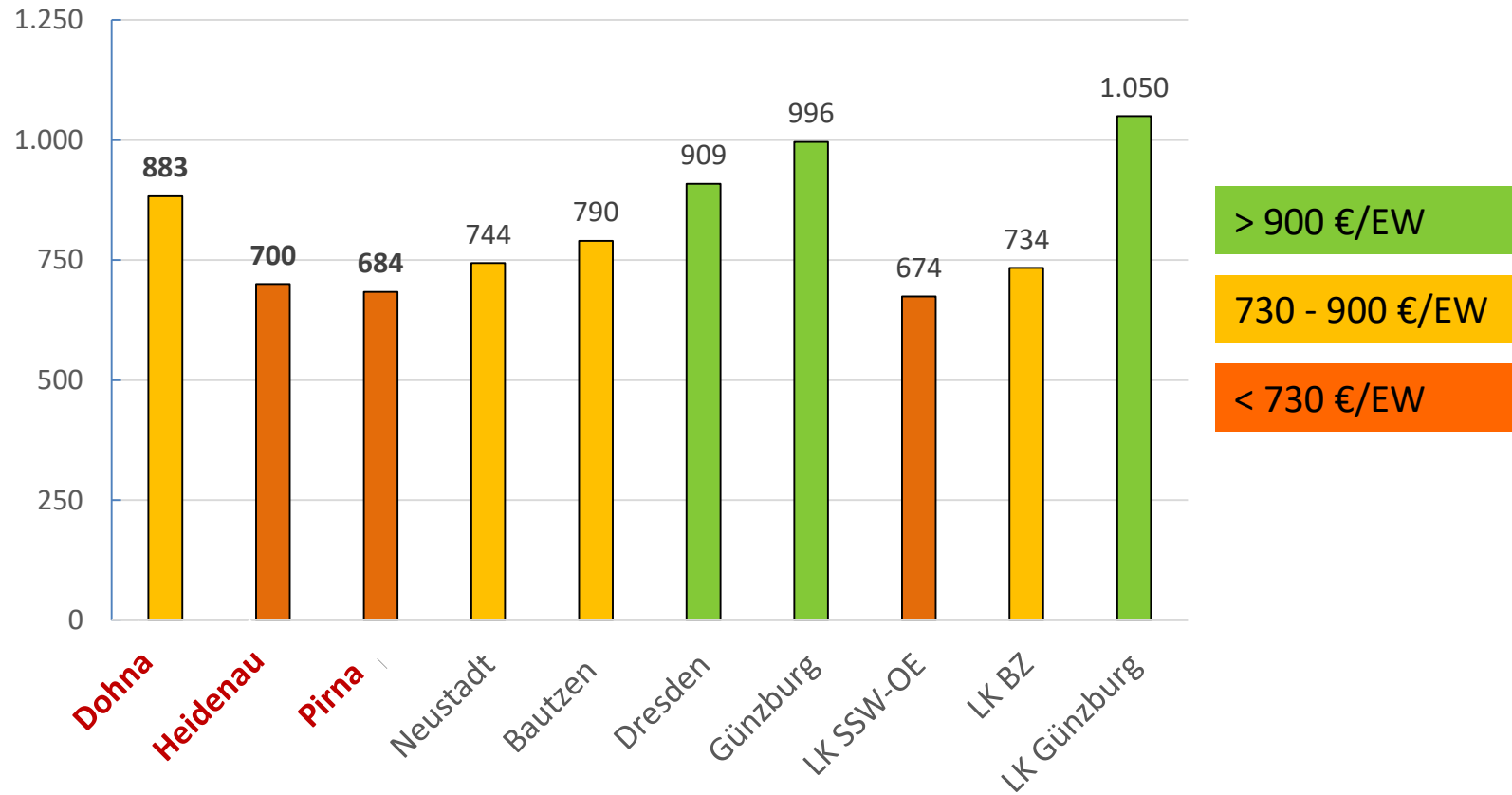


**Kommunale Einnahmen in € (Grundsteuer A und B, Anteile Gewerbe-, Einkommens- und Umsatzsteuer) der Gemeinden pro Kreis (Stand 2014)**

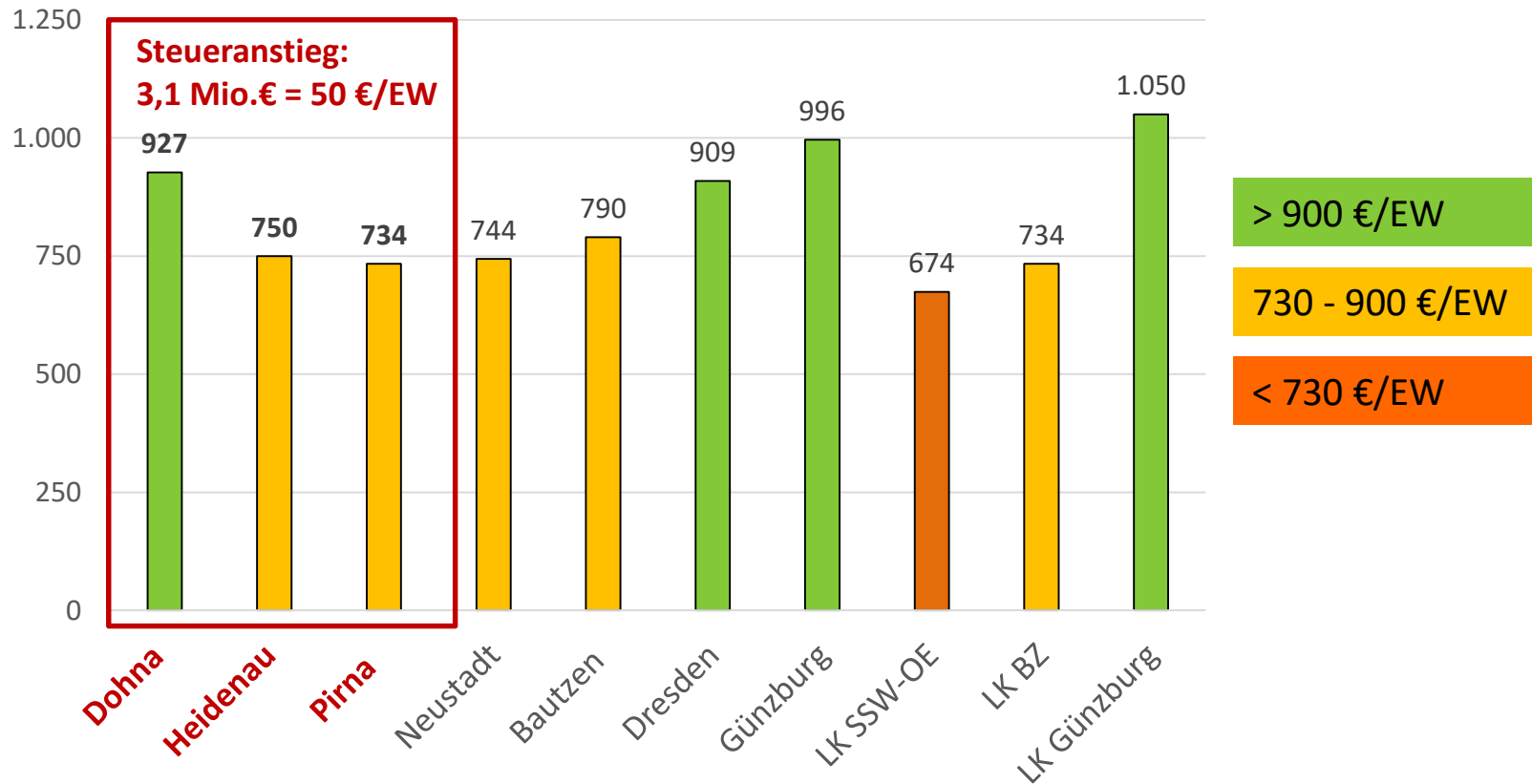


Daten:  
Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2016),  
GeoBasis-DE / BKG (2016)

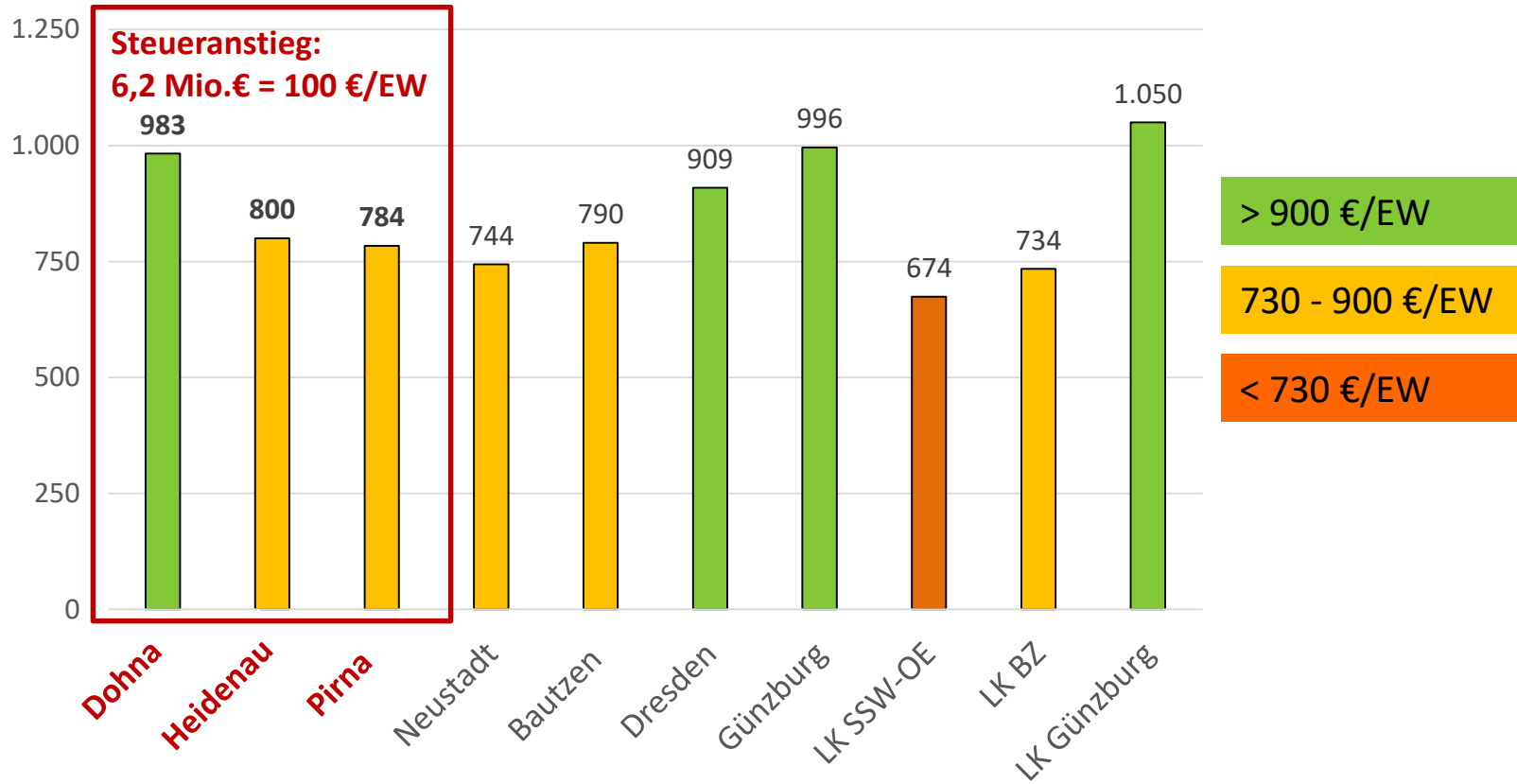
## Steuereinnahmekraft in €/EW 31.12.2016



## Steuereinnahmekraft in €/EW 31.12.202X



## Steuereinnahmekraft in €/EW 31.12.202X



## Chancen

- Schaffung von bis zu 3.000 qualifizierten Arbeitsplätzen durch die Neuansiedlung von Firmen
- Generierung von zusätzlichen Gewerbe-, Grund- und Einkommenssteuereinnahmen
- Verbleib und Zuzug von jungen Menschen und Familien, welche alle Infrastruktureinrichtungen einer Kommune (Kitas, Schulen usw) nachhaltig auslasten

## Risiken

- kein Grundstückserwerb möglich – ZV geht in die Rückabwicklung (nur Planungskosten)
- verzögerter Grundstücksverkauf – Refinanzierung später (längerer Zeitraum bis Gewinnzone erreicht)
- kein Grundstücksverkauf – Finanzierungsrisiko bei den Mitgliedsgemeinden (eher unwahrscheinlich, da der Technologiestandort in der Region)

# Zeitplan

- 2017** - **Machbarkeitsstudie und erste Förderanträge (Planung)**
- 2018** - **Erarbeitung Standorteinordnung und Rahmenplan**
  - **Gründung Zweckverband, Realisierungskonzeption**
  - **Grunderwerbe und weitere Förderanträge (Bau)**
- 2019** - **FNP-Änderungen und B-Pläne (korrespondierend)**
- 2020** - **erster Spatenstich (an A17-Zubringer, Abfahrt von B 172a)**
- ab 2021** - **Bau der Erschließung, erste Unternehmensansiedlungen**
- 2022** - **Fertigstellung Erschließung und Südumfahrung Pirna**
- 2023-27** - **Hauptansiedlungsphase, Grundstücksveräußerungen**



# Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit



## **Projektleiter**

Manfred Elsner  
Stadtentwicklungsgesellschaft  
Pirna mbH

## **Kämmerer**

Jens Neugebauer  
Stadt Heidenau  
AG Finanzen ZV IPO