Der neue
Technologiestandort
südlich von Dresden

Präsentation Finanzen 14.11.2018

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 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:		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)
- Gewerbesteuereinnahmen 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)
- Gewerbesteuereinnahmen 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 als pdf Datei zum download

Durchschnittswerte für unsere Annahmen:

- Gewerbesteuereinnahmen: 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	Finanzhaushalt
Erträge • Kostenerstattungen (Grund- u. Gewerbesteuer d. Mitgliedsgemeinden an den Zweckverband) • öffentl. rechtl. Gebühren u. privatrechtliche Entgelte (bspw. Verwaltungsgebühren) • Verbandsumlage	**Einzahlungen** • Zuweisungen (bspw. Fördermittel GRW-Infra) • Verkaufserlöse • Kredite (siehe nächste Folie)
Aufwendungen • Aufwendungen f. Sach- und Dienstleistungen (bspw. Miete) • Abschreibungen • Zinsen • sonst. ordentl. Aufwendungen (bspw. Aufwandentschädigungen / Sachverständigenkosten / Bauleitplanung / Erstattung f. Dienstleistungen Mitgliedsgemeinden) • Ausschüttung	**Auszahlungen** • Grunderwerbskosten • Planungskosten (projektbezogen) • Baukosten • Tilgung (siehe nächste Folie)

Haushalt des Zweckverbandes (verkürzte Darstellung der Aufteilung)	
Ergebnishaushalt	Finanzhaushalt
Saldo: Erträge ./. Aufwendungen < 0 EUR → Erhebung einer allgem. Verbandsumlage Erträge ./. Aufwendungen > 0 EUR → Ausschüttung an die Verbandsmitglieder	**Saldo:** Einzahlungen ./. Auszahlungen < 0 EUR → Erhebung einer Finanzumlage o. Kreditaufnahme Einzahlungen ./. Auszahlungen > 0 EUR → Tilgung

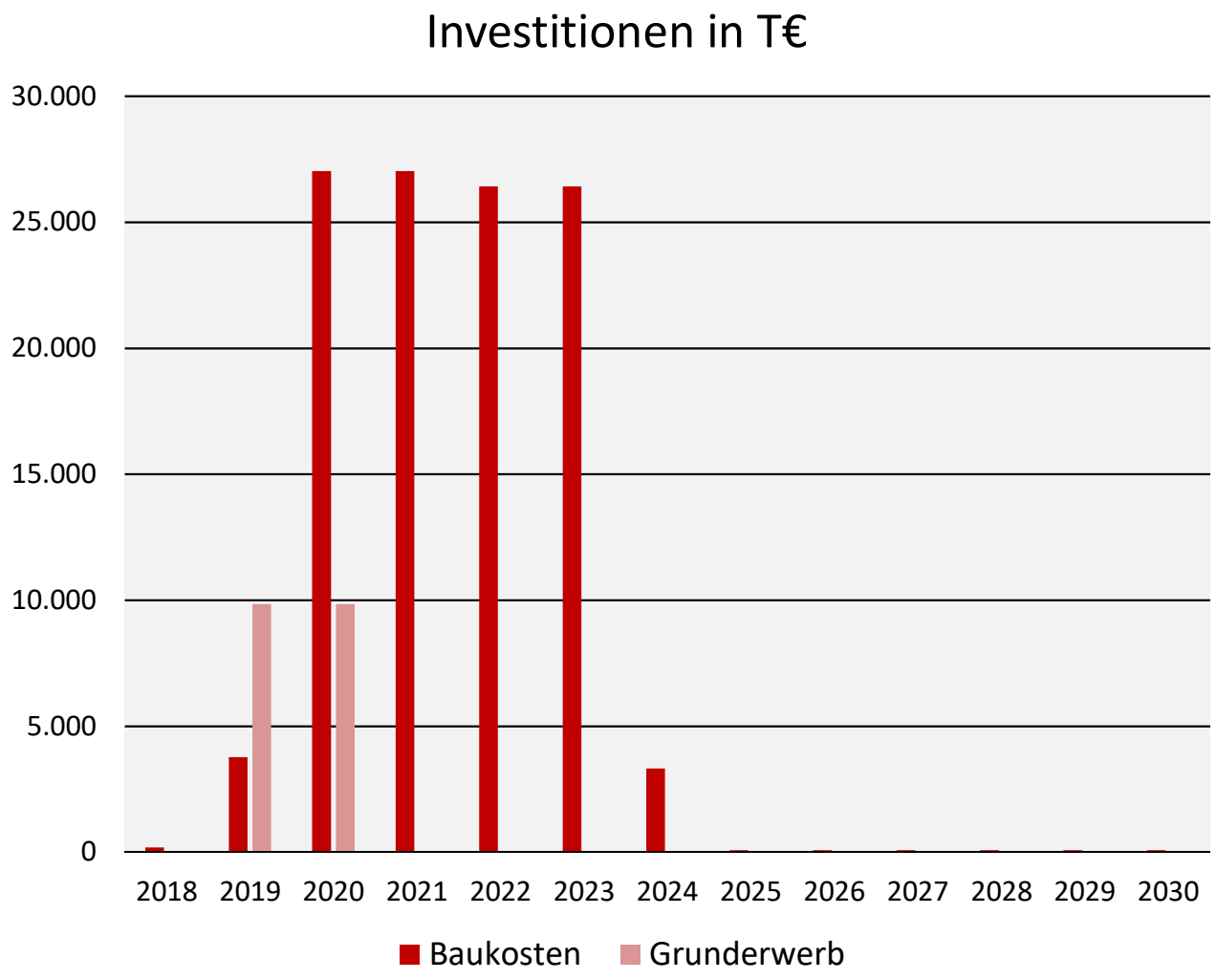
Geschätzte Realisierungskosten IPO

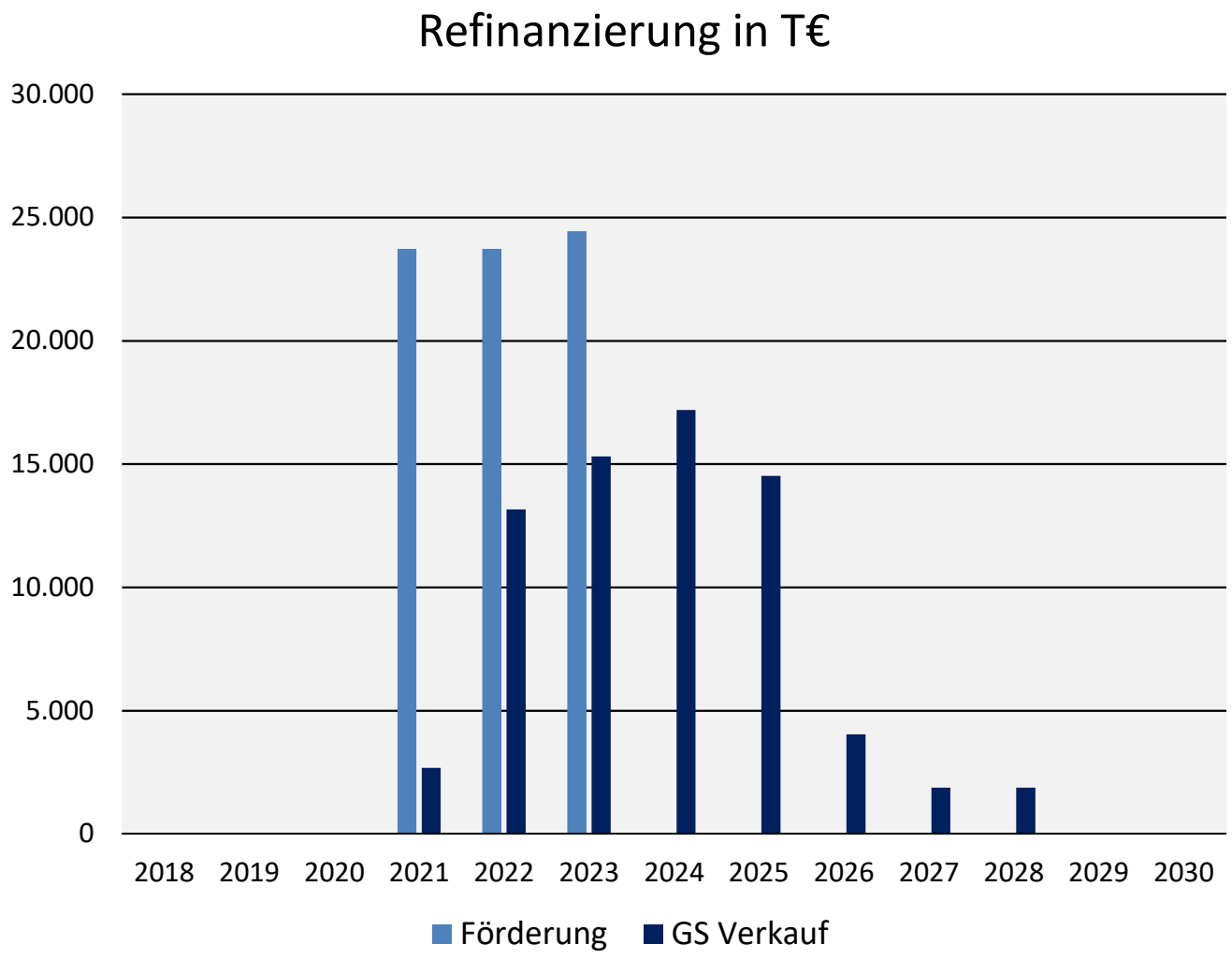
Investitionen: ca. 140 Mio. € (2018 – 2030)

- 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. €

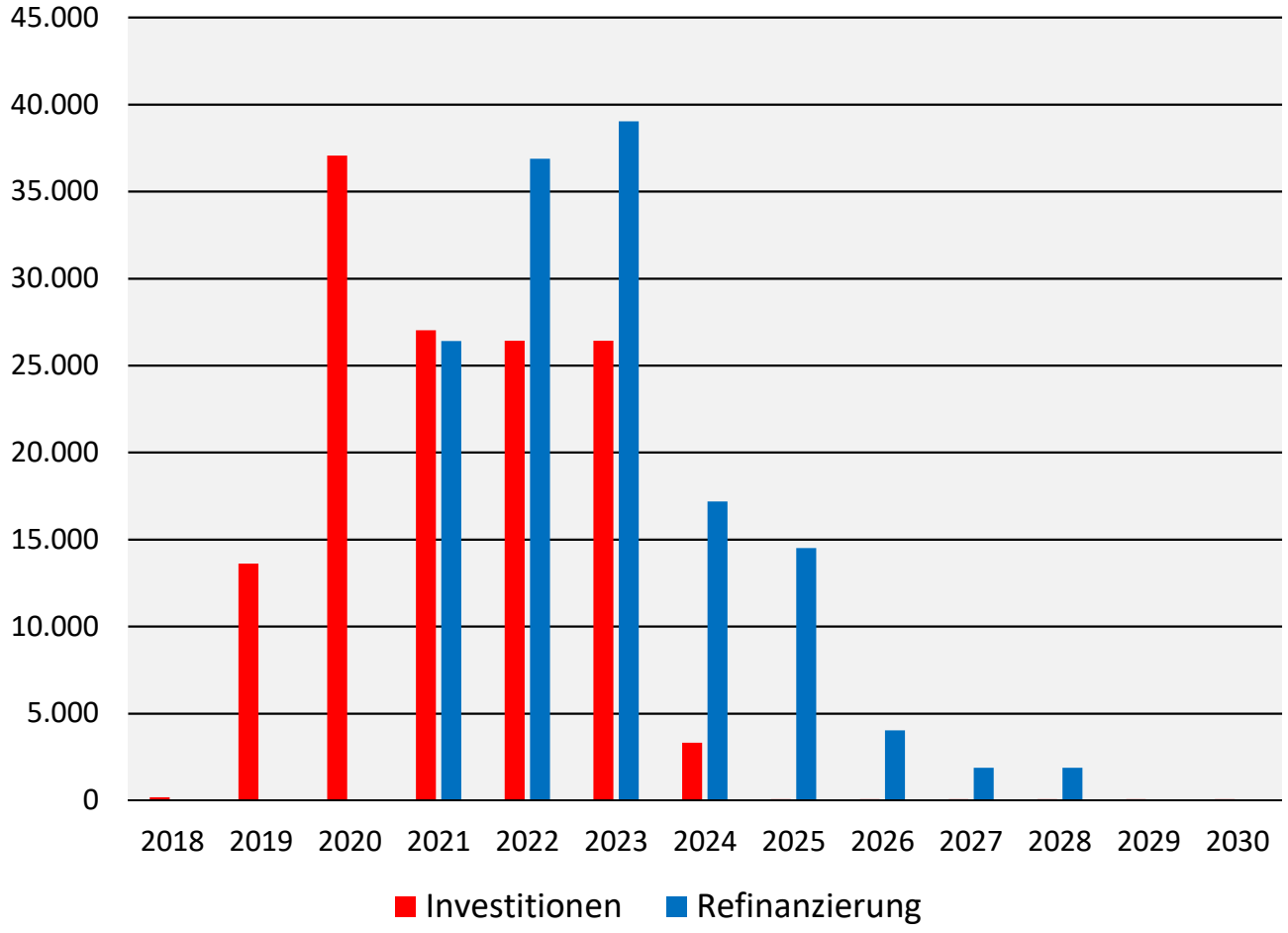
Refinanzierung: ca. 140 Mio. € (2021 – 2030)

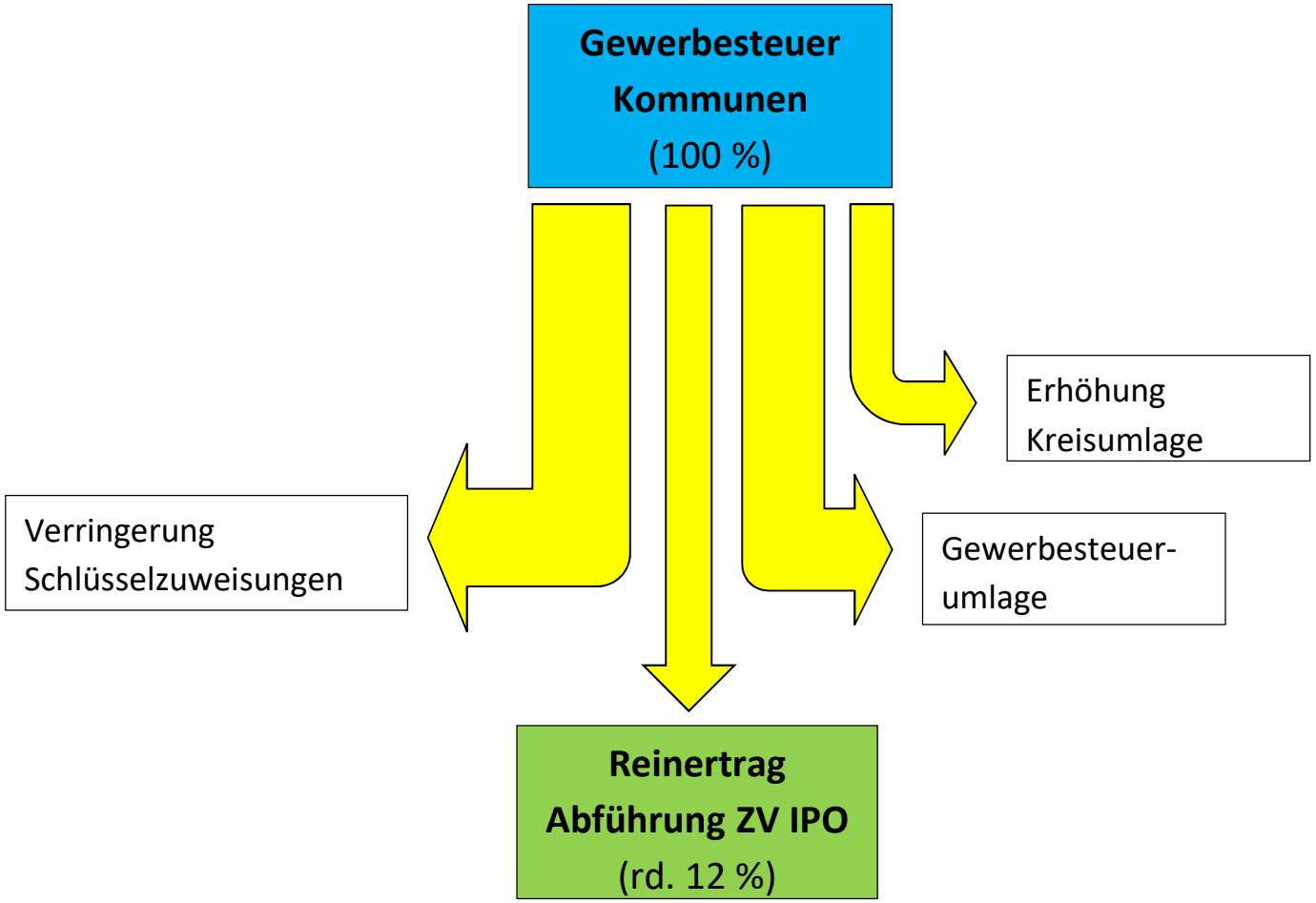
- davon ca. 70 Mio.€ durch die Förderung über GRW im Zeitraum von 2021 – 2023 nach Baufortschritt
- davon ca. 70 Mio.€ durch den Verkauf von Grundstücken und Immobilien im Zeitraum von 2021 – 2028 nach Baufortschritt

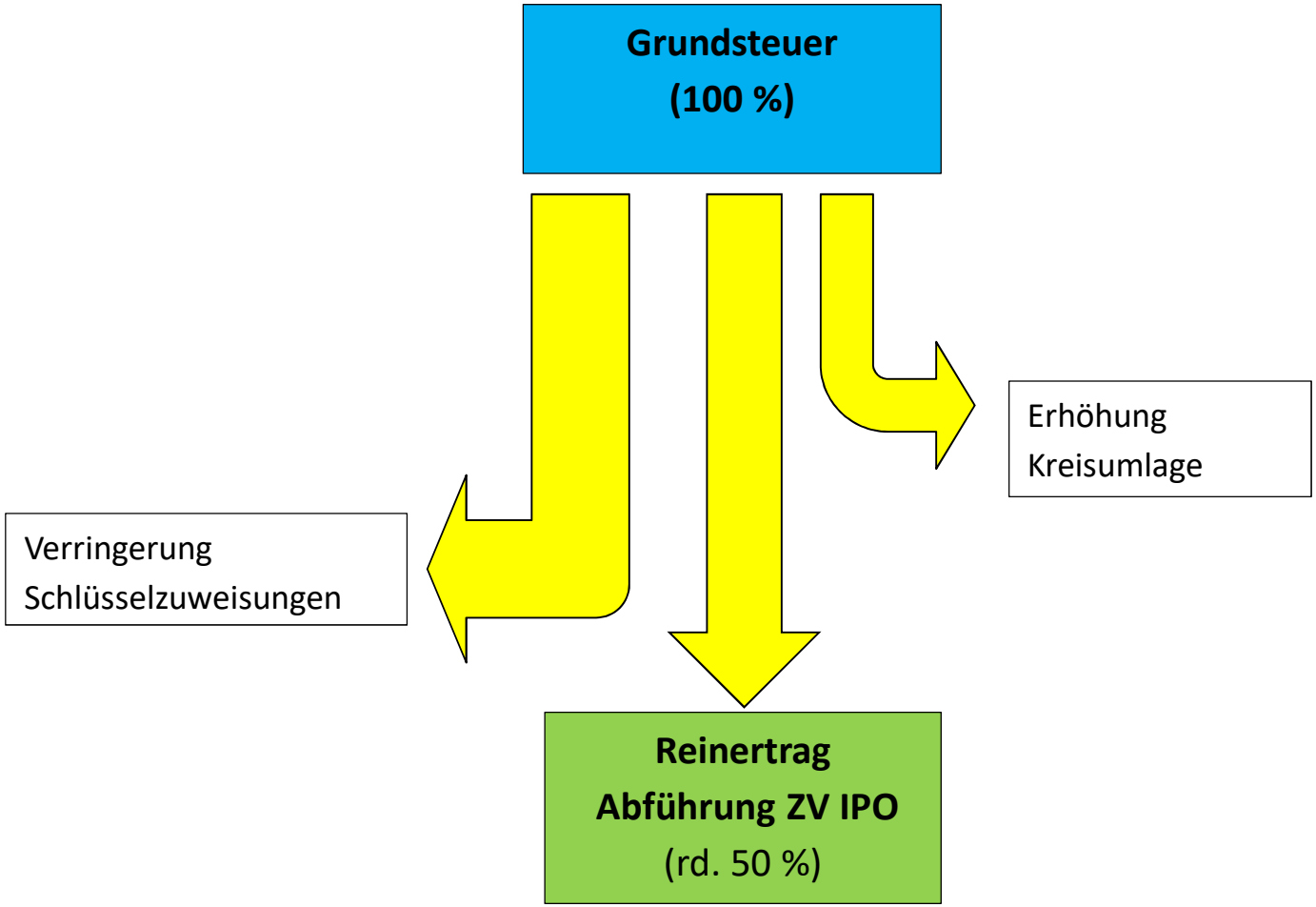

Investitionen in T€
30.000
25.000
20.000
15.000
10.000
5.000
0
2018
2019
2020
2021
2022
2023
2024
2025
2026
2027
2028
2029
2030
Baukosten
Grunderwerb


Refinanzierung in T€
30.000
25.000
20.000
15.000
10.000
5.000
0
2018
2019
2020
2021
2022
2023
2024
2025
2026
2027
2028
2029
2030
Förderung
GS Verkauf

Investitionen/Refinanzierung in T€




Gewerbesteuer
Kommunen
(100 %)
Erhöhung
Kreisumlage
Verringerung
Schlüsselzuweisungen
Gewerbesteuer-
umlage
Reinertrag
Abführung ZV IPO
(rd. 12 %)


Grundsteuer
(100 %)
Erhöhung
Kreisumlage
Verringerung
Schlüsselzuweisungen
Reinertrag
Abführung ZV IPO
(rd. 50 %)

IndustriePark Oberelbe

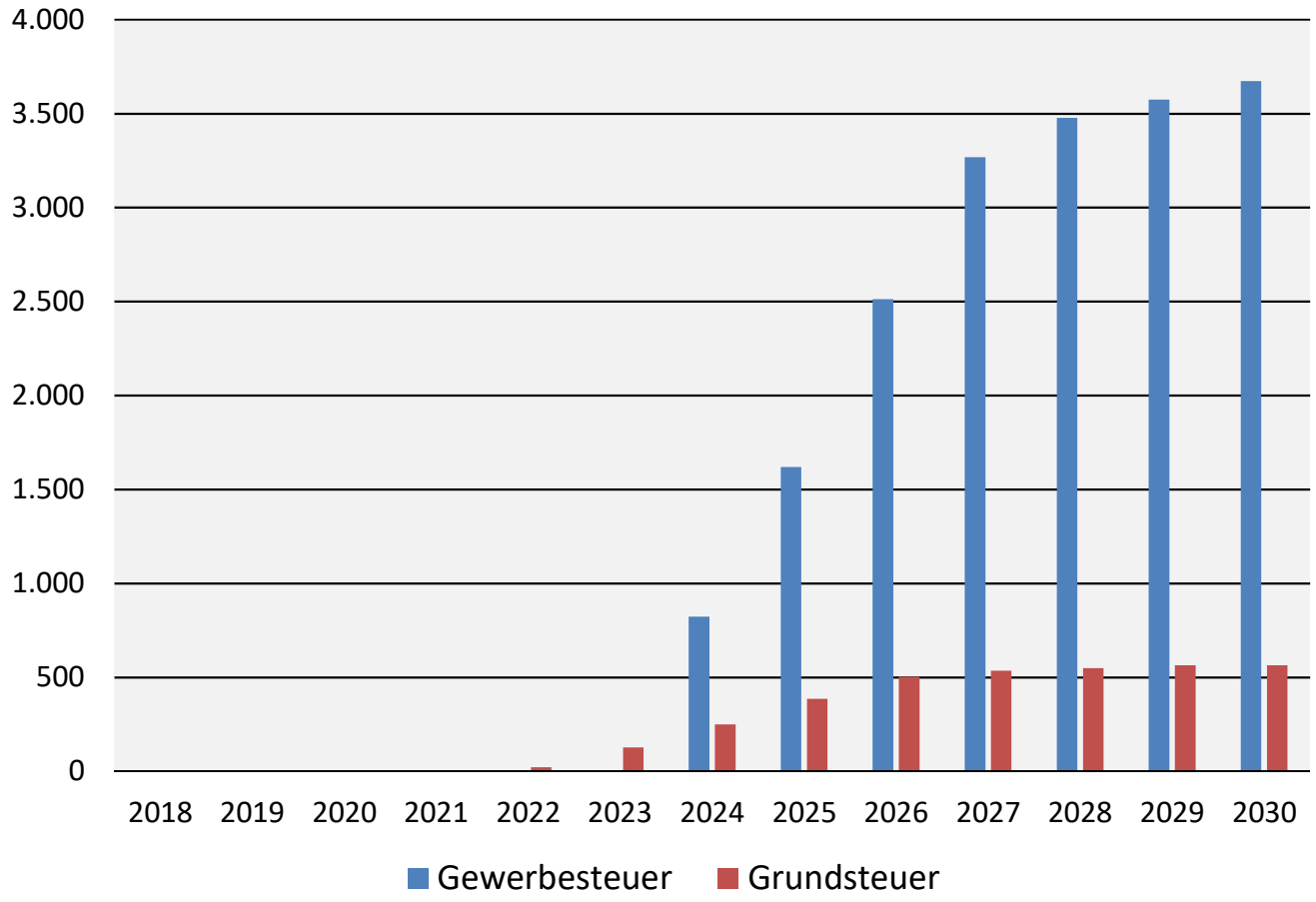
Gewerbe- und Grundsteuereinnahmen (laut Studie Folie 6)

- Gewerbesteuer: 26 T€ je verkauftem ha GE/GI ab 2024
- Grundsteuer: 4 T€ je verkauftem ha GE/GI ab 2022

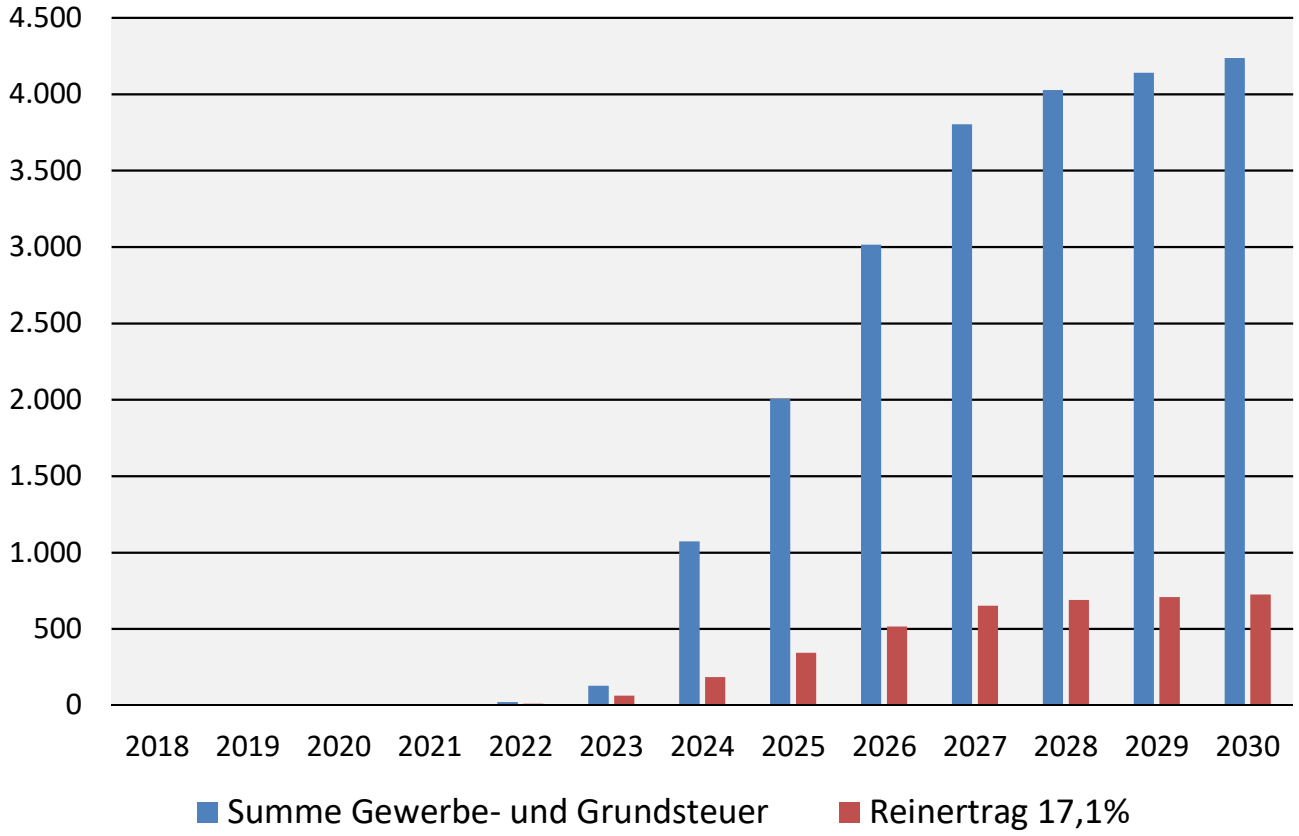
- Summe: 30 T€ je verkauftem ha GE/GI ab 2024

- 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.

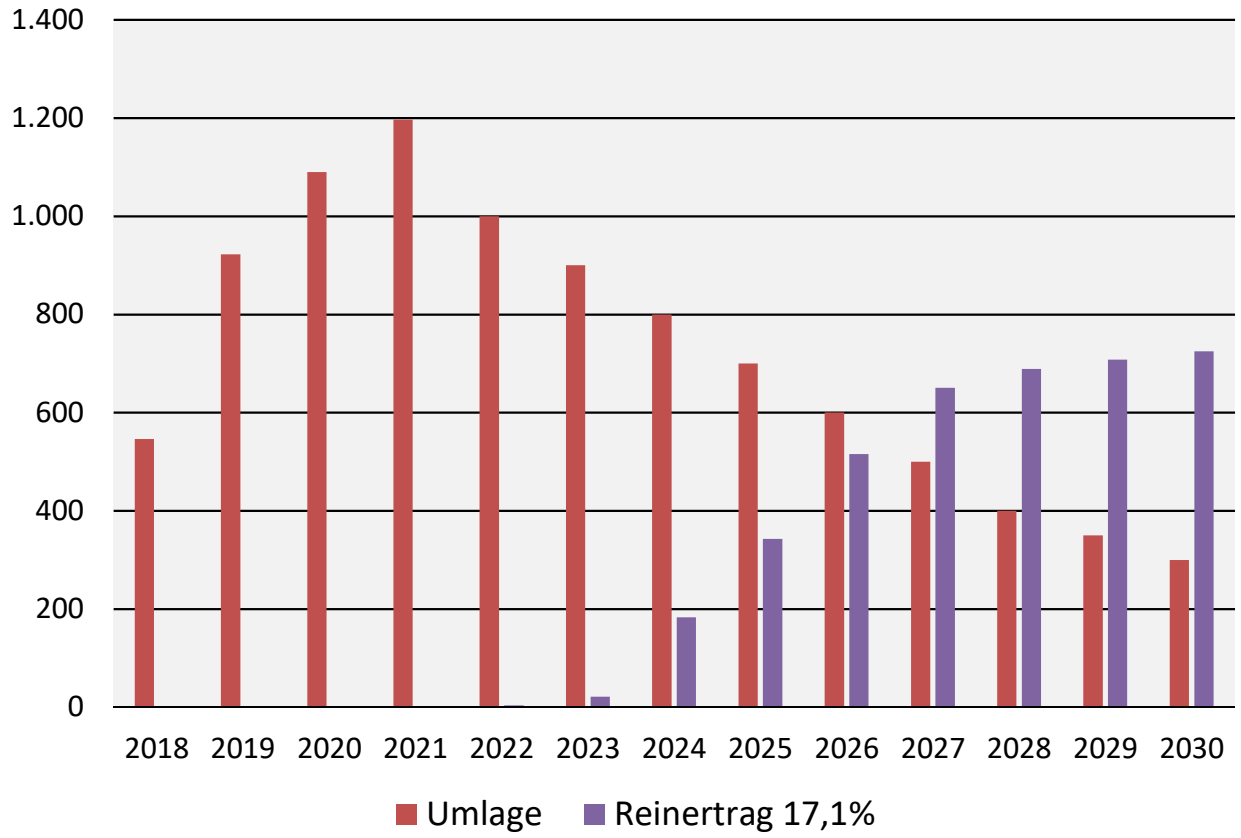
Gewerbe- und Grundsteuer in T€

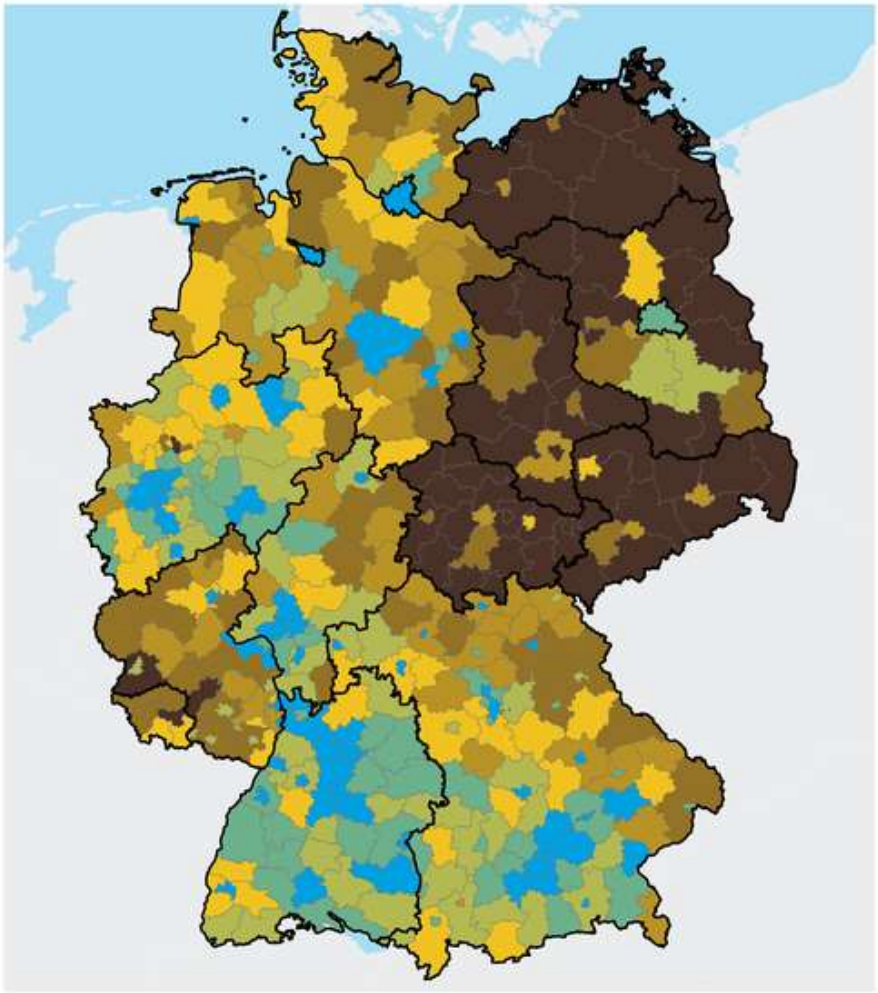


Brutto und Netto Gewerbe- und Grundsteuerertrag in T€



Entwicklung Umlage und Gewerbe- und Grundsteuerreinertrag in T€





THÜNEN

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

- 473,83 - 666,37
- 666,38 - 785,94
- 785,95 - 865,16
- 865,17 - 955,83
- 955,84 - 1.035,33
- 1.035,34 - 1.212,33
- 1.212,34 - 3.018,21
- Bundesländer

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

Chancen	Risiken
- Schaffung von bis zu 3.000 qualifizierten Arbeitsplätzen durch die Neuansiedlung von Firmen	- kein Grundstückserwerb möglich – ZV geht in die Rückabwicklung (nur Planungskosten)
- Generierung von zusätzlichen Gewerbe-, Grund- und Einkommenssteuereinnahmen	- verzögerter Grundstücksverkauf – Refinanzierung später (längerer Zeitraum bis Gewinnzone erreicht)
- Verbleib und Zuzug von jungen Menschen und Familien, welche alle Infrastruktureinrichtungen einer Kommune (Kitas, Schulen usw) nachhaltig auslasten	- 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

Zweckverband IndustriePark Oberelbe
Breite Straße 4, 01796 Pirna
www.zv-ipo.de

Zweckverband
IndustriePark
Oberelbe