

Entwicklungsmöglichkeiten für die LEP VI Fläche Geilenkirchen-Lindern



- Ausschuss SEW Geilenkirchen 11.03.2021

1. Ausgangssituation: Bedeutung der FUTURE SITE InWEST

■ Landrat Stephan Pusch (November 2019): „Was in Geilenkirchen-Lindern entstehen soll, geht weit über die Entwicklung eines lokalen Industriegebietes hinaus. Niemand will hier nur ein Industriegebiet. Die Landesentwicklung ist ein Großvorhaben, das die Entwicklung des Standorts vorangetrieben werden soll.“

Staatssekretär Christoph Dammermann:

"Die gemeinsame Initiative zur Entwicklung einer landespolitisch bedeutenden Flächenreserve im Rheinischen Revier kommt genau zur rechten Zeit. [...] Die Landesregierung wird sich dafür einsetzen, dass die Entwicklung des Standorts vorangetrieben wird!" (November 2019)

„Die Realisierung stellt einen wichtigen Meilenstein in der Strukturentwicklung des Kreises Heinsberg dar und wird diesen weiter zukunftsfähig machen“, so Erwin Dahlmans, Vorsitzender der CDU-Kreistagsfraktion (Juni 2020)

„Die FUTURE SITE InWEST hat strukturpolitisch herausragende Potentiale. Wenn der Kreis Heinsberg nun Seite an Seite mit dem Land NRW an der Realisierung

gemacht werden, auch die Infrastruktur muss bereit sein für den Wandel, weshalb Projekte wie die L 364n nun vorangetrieben werden müssen.“, so Thomas Schnelle MdL (November 2019)

1. Ausgangssituation:

Was kann auf der LEP-Fläche angesiedelt werden? Und was nicht!

Landesentwicklungsplan NRW (LEP):

„Standorte für landesbedeutsame flächenintensive Großvorhaben sind der Ansiedlung von Vorhaben mit besonderer Bedeutung für die wirtschaftliche Entwicklung des Landes Nordrhein-Westfalen vorbehalten. Für die wirtschaftliche Entwicklung des Landes besonders bedeutsam sind Vorhaben, die

- maßgeblich zur Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen beitragen (arbeitsintensive Betriebe) oder
- für die im Land vorhandene zuliefernde und weiterverarbeitende Industrie von Bedeutung sind (wichtiges Glied in einer Wertschöpfungskette) oder
- zur Stärkung der Innovationskraft des Landes beitragen (Betriebe oder Betriebsverbünde mit neuen, zukunftsweisenden Produkten oder Produktionsverfahren)“.

1. Ausgangssituation: Was kann auf der LEP-Fläche angesiedelt werden? Und was nicht!

- („...),„Die Standorte sind überwiegend für Nutzungen vorgesehen, die industriell geprägt oder für die Industrie von besonderer Bedeutung sind.
- Dazu zählen beispielsweise Unternehmen des Automobil-, Maschinen- und Anlagenbaus, der pharmazeutischen, chemischen und Kunststoffindustrie, der Energie- und Regelungstechnik...“ (...).

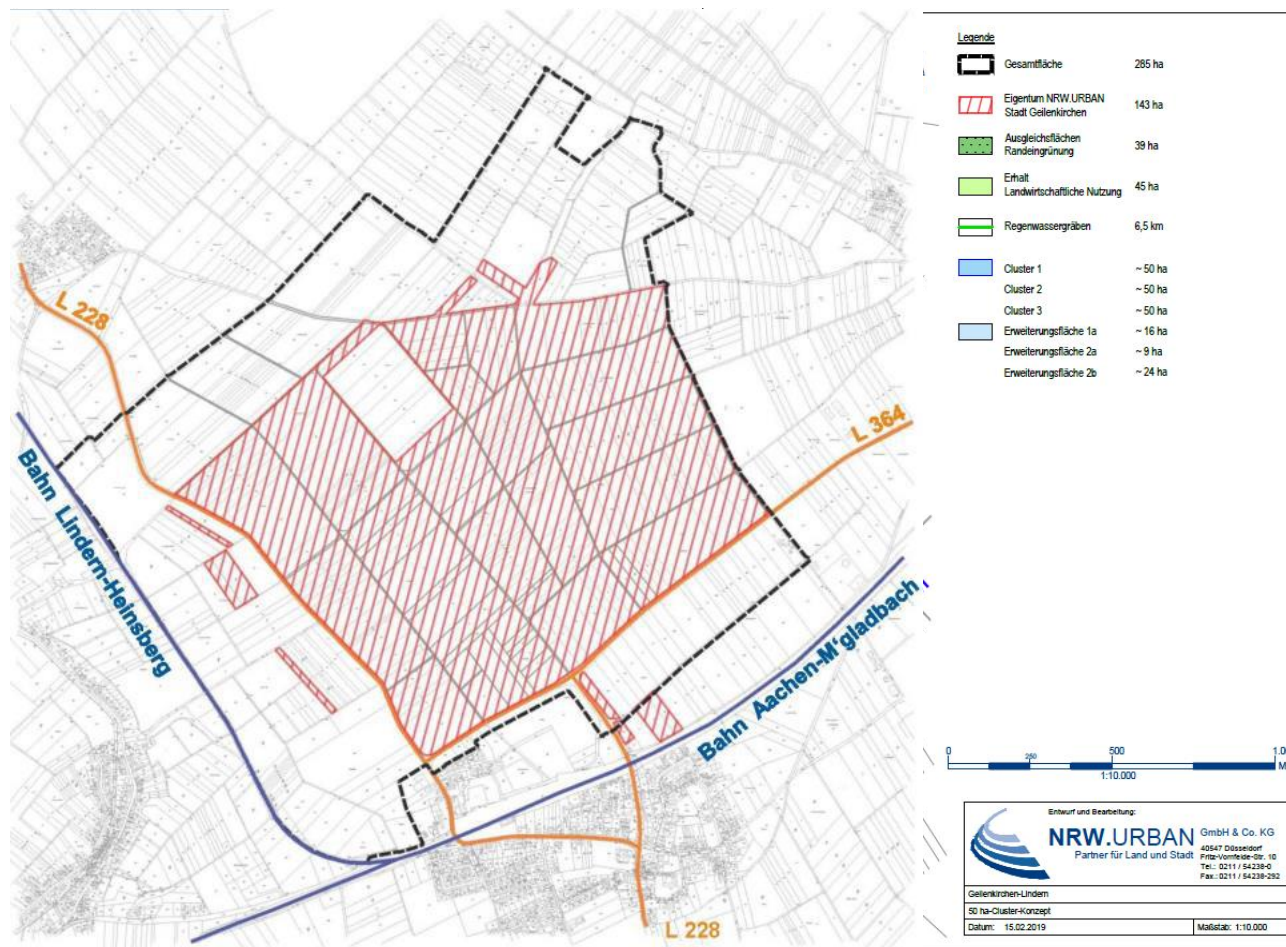


2. Entwicklung Grundlagen 2018-2019: Perspektivbericht

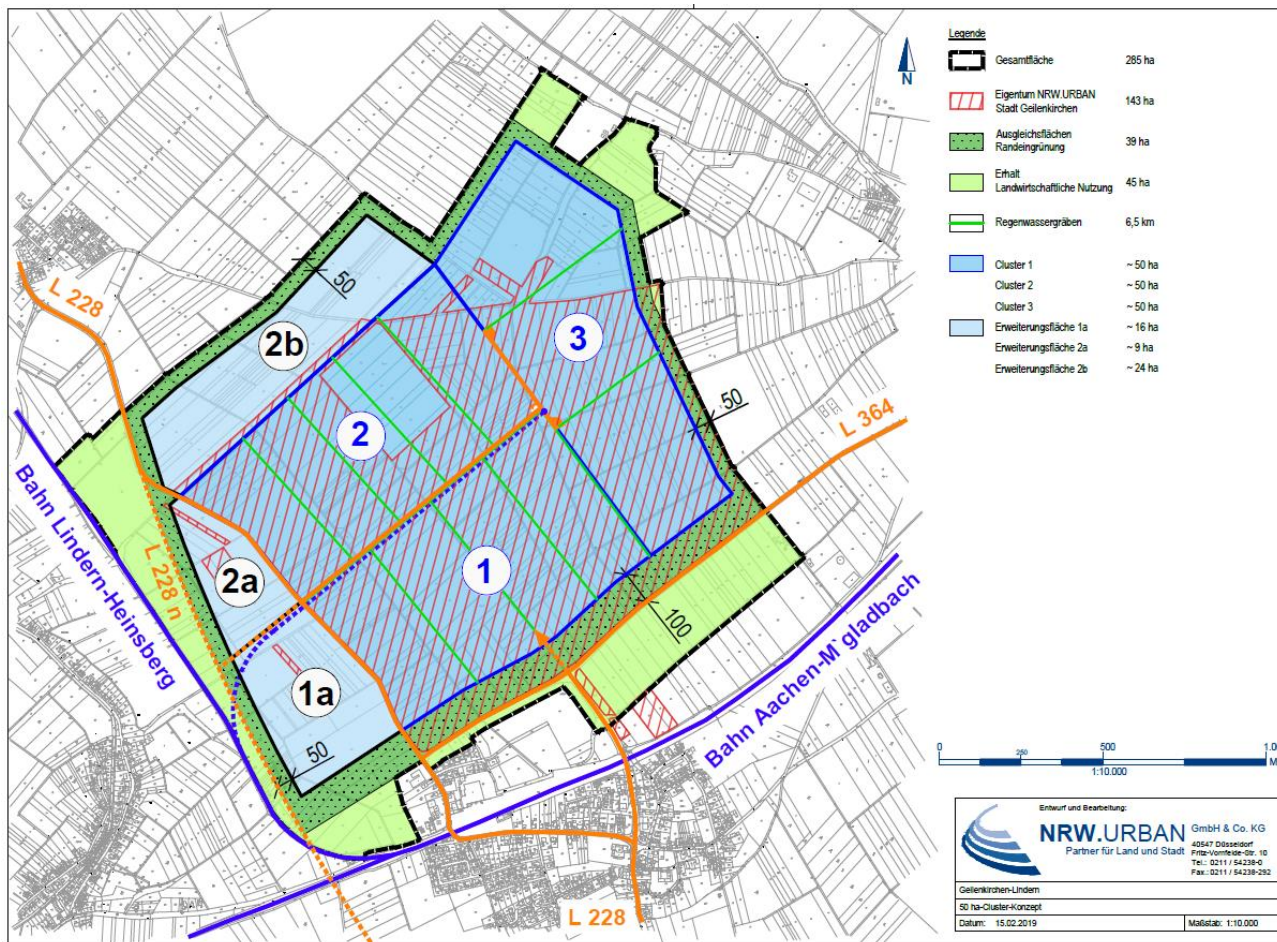
Perspektivbericht 2019 Arbeitsphase

- Die Grundzüge einer Projektentwicklung wurden unter Moderation von NRW.URBAN und WFG mit dem Kreis Heinsberg und den Städten Geilenkirchen, Heinsberg und Hückelhoven erarbeitet.
- vier thematische Arbeitsgruppen:
 - **Vermarktung / Profil**
 - **Regionalplanung / Bauleitplanung**
 - **Erschließung / Infrastruktur / Umwelt**
 - **Trägerschaft und Wirtschaftsplan**
- Zielsetzung:
 - Erarbeitung der inhaltlichen, organisatorischen und wirtschaftlichen Grundlagen für das Industrieareal in einer 1-jährigen Arbeitsphase
 - Einschätzung / Nachweis der Machbarkeit.
 - Regionalen Konsens herstellen.

2. Entwicklung Grundlagen 2018-2019: Perspektivbericht 50 ha-Cluster-Konzept



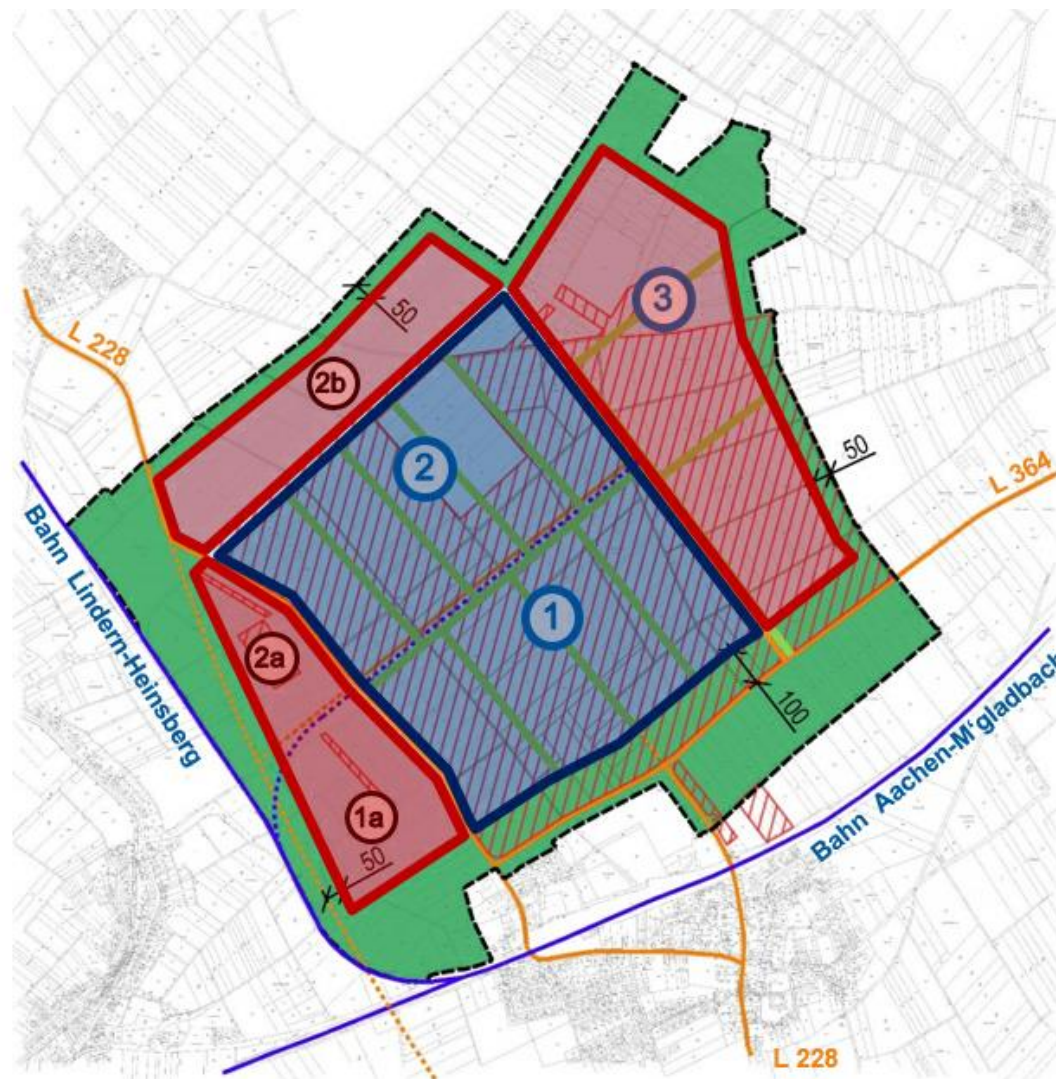
2. Entwicklung Grundlagen 2018-2019: Perspektivbericht 50 ha-Cluster-Konzept



2. Entwicklung Grundlagen 2018-2019: Perspektivbericht Planungsabschnitte

Planungsabschnitt I
1. + 2. BA / Cluster

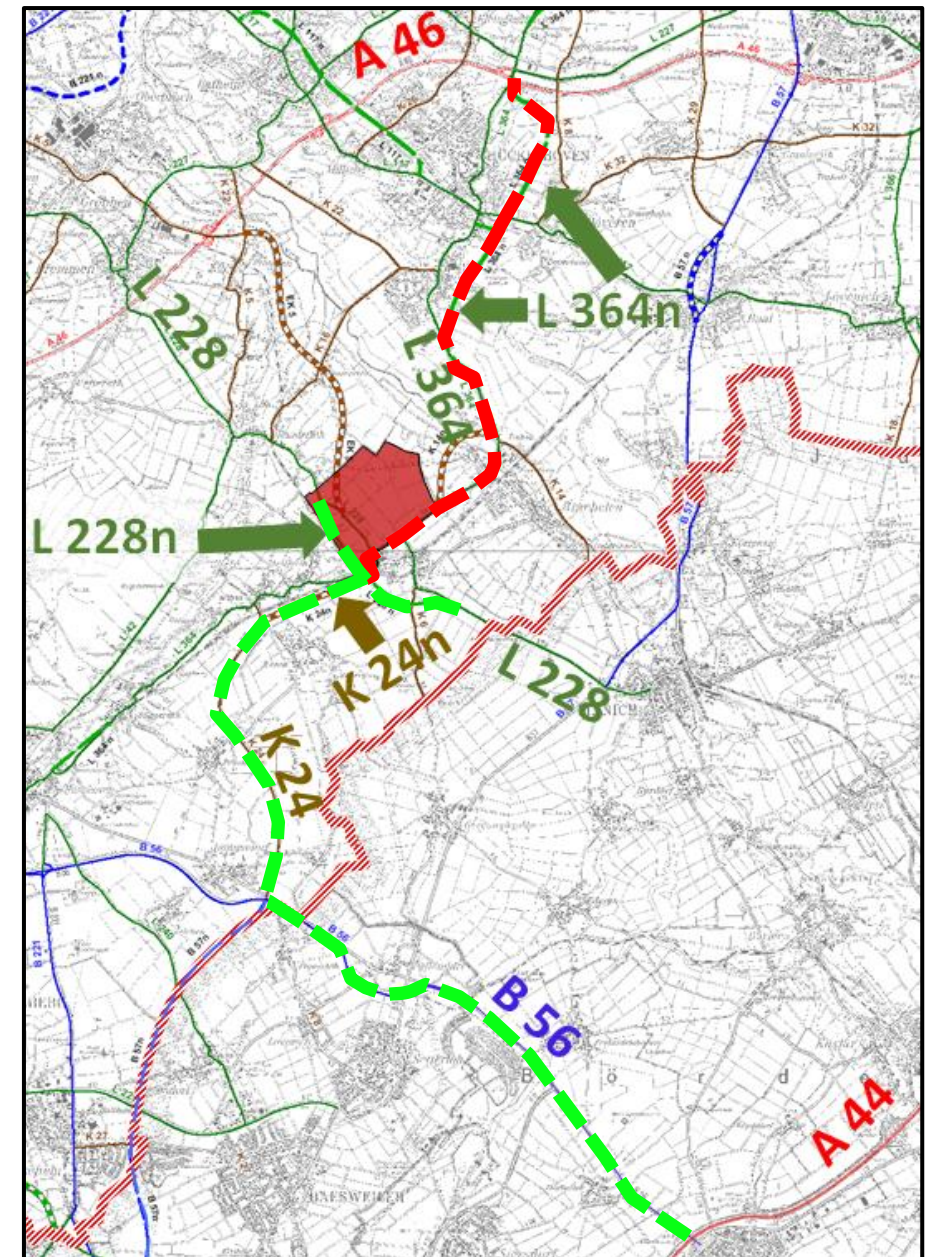
Planungsabschnitt II
3. BA / Cluster und
Erweiterungsflächen



2. Entwicklung Grundlagen 2018-2019

Erschließung: geplante Aufwertung der Verkehrsanbindung

- Verbesserung der Anbindung an den Autobahnanschluss Hückelhoven-Ost (A46) über die Ortsumgehungen Hückelhoven und Hilfarth (L364n)
- Verbesserung der Anbindung an den Autobahnanschluss Aldenhoven (A44) über Ortsumgehung Lindern (L228n und K24n)
- Verkehrsentlastung von Heinsberg-Randerath ist aktuell nicht geplant und sollte dringend geprüft und nachgereicht werden!



2. Entwicklung Grundlagen 2018-2019: Perspektivbericht Perspektivbericht 2019

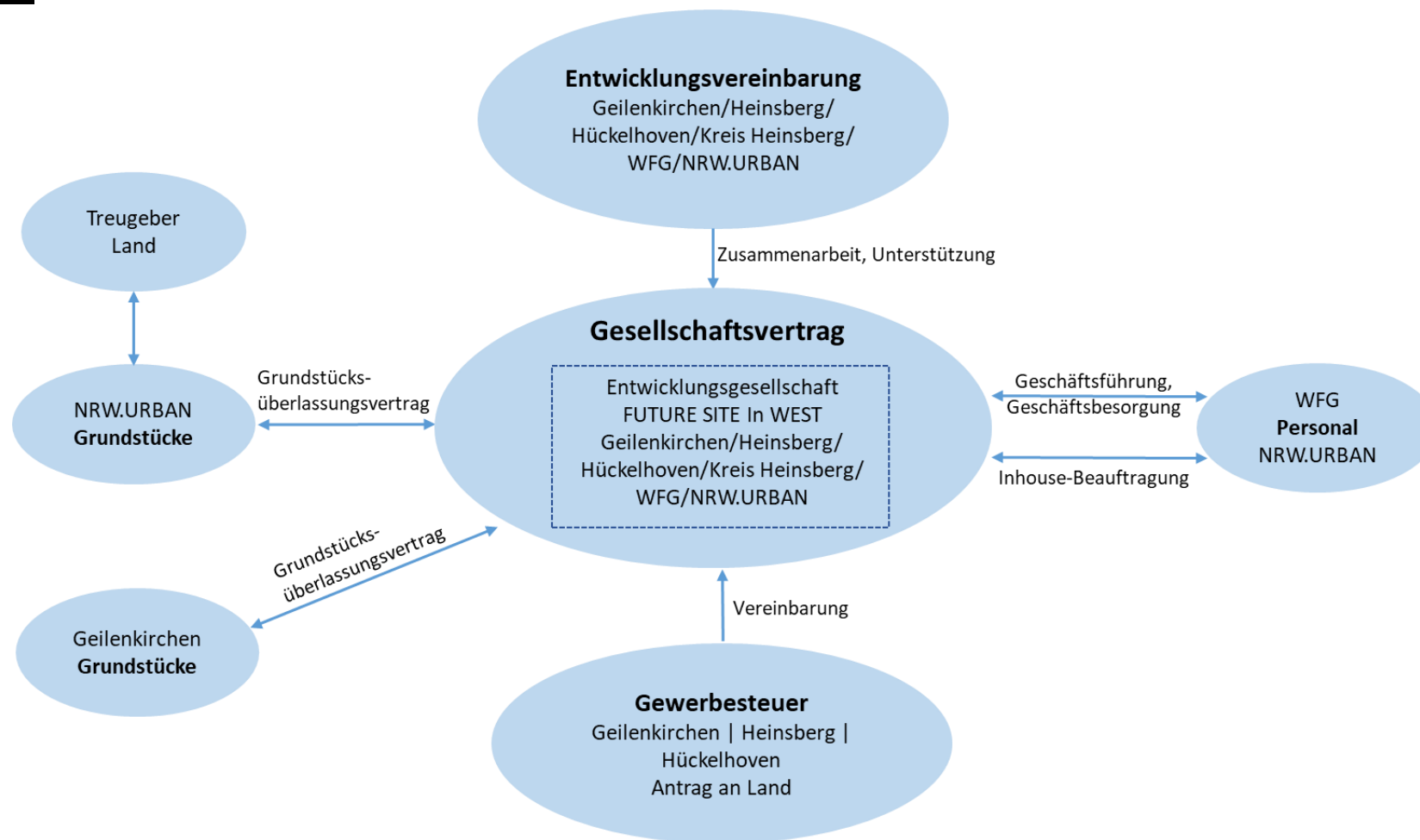


Übergabe des Berichts an Staatssekretär Christoph Dammermann, MWIDE NRW im November 2019



3. Vorbereitung Projektgesellschaft 2020-2021

Vertragskonstruktion



3. Vorbereitung Projektgesellschaft 2020-2021

Gesellschaftsvertrag

Aufteilung Stammkapital, Finanzierung Investitionen, Verteilung Gewerbesteuer

Gesellschafter	Geschäftsanteile	Anteil Stammkapital	Anteil Finanzierung Investitionen	Anteil Ertrag Gewerbesteuer
Stadt Geilenkirchen	20%	20.000 €	25%	60%
Stadt Heinsberg	20%	20.000 €	25%	20%
Stadt Hückelhoven	20%	20.000 €	25%	20%
Kreis Heinsberg	20%	20.000 €	25%	0%
WFG Kreis Heinsberg	10%	10.000 €	0%	0%
NRW.URBAN	10%	10.000 €	0%	0%
Summe	100%	100.000 €	100%	100%

3. Vorbereitung Projektgesellschaft 2020-2021

Gesellschaftsvertrag - Gesellschaftsorgane



2. Entwicklung Grundlagen 2018-2019: Perspektivbericht Kosten und Einnahmen

Ausgangsdaten lt. Perspektivbericht Juni 2019

- Projektlaufzeit 17 Jahre
- Ausgaben brutto gesamt 96.607 T€
- 3 Varianten für
Grundstückskaufpreise 21,50 €/m² | 26,50 €/m² | 31,50 €/m²
- Umlegung Entwässerungs-
und Straßenbaukosten 8,50 €/m²

2. Entwicklung Grundlagen 2018-2019: Perspektivbericht

Kosten und Einnahmen

Prognostizierte Einnahmen

■ Variante 1	30,00 €/m ²	60.465 T€
■ Variante 2	35,00 €/m ²	70.415 T€
■ Variante 3	40,00 €/m ²	80.365 T€

Salden ohne Finanzierungskosten

■ Variante 1	36.142 T€
■ Variante 2	26.192 T€
■ Variante 3	16.242 T€

→ Keine Gesamttrennbarkeit

3. Vorbereitung Projektgesellschaft 2020-2021

Eckpunkte Finanzierungskonzept: Eigenanteile

	Förder- quote	Förderung	Eigen- anteil	Finanzierung Eigenanteil			
				Geilen- kirchen 25%	Heinsberg 25%	Hückel- hoven 25%	Kreis Heinsberg 25%
Variante 1	70%	25.299 T€	10.843 T€	2.711 T€	2.711 T€	2.711 T€	2.711 T€
	80%	28.914 T€	7.228 T€	1.807 T€	1.807 T€	1.807 T€	1.807 T€
	90%	32.528 T€	3.614 T€	904 T€	904 T€	904 T€	904 T€
Variante 2	70%	18.334 T€	7.895 T€	1.974 T€	1.974 T€	1.974 T€	1.974 T€
	80%	21.053 T€	5.238 T€	1.310 T€	1.310 T€	1.310 T€	1.310 T€
	90%	23.573 T€	2.619 T€	655 T€	655 T€	655 T€	655 T€
Variante 3	70%	11.369 T€	4.873 T€	1.218 T€	1.218 T€	1.218 T€	1.218 T€
	80%	12.994 T€	3.248 T€	812 T€	812 T€	812 T€	812 T€
	90%	14.618 T€	1.624 T€	406 T€	406 T€	406 T€	406 T€

- Finanzierung je 25% durch Geilenkirchen, Heinsberg, Hückelhoven und Kreis Heinsberg
- Worst-case 2.711 T€ je kommunaler Gesellschafter (ca. 160.000€/ Jahr)
- Best-case 406 T€ je kommunaler Gesellschafter (ca. 24.000€/ Jahr)

3. Vorbereitung Projektgesellschaft 2020-2021

Eckpunkte Finanzierungskonzept: Management- und Planungskosten

Nr.	Position	2. HJ 2021 Kosten	1. HJ 2022 Kosten	2. HJ 2022 Kosten
1.	Bebauungsplan / Gutachten	299.500 €	386.000 €	398.500 €
2.	Planung Infrastruktur	- €	- €	304.314 €
3.	Marketing	11.500 €	1.500 €	1.500 €
4.	Gesellschaft	235.500 €	152.500 €	162.500 €
4.1	Personelle Ausstattung	190.000 €	132.500 €	132.500 €
4.2	Verwaltungskosten	38.000 €	12.500 €	22.500 €
4.3	Sachkosten	7.500 €	7.500 €	7.500 €
Ausgaben gesamt		546.500 €	540.000 €	866.814 €
		1.953.314 €		

3. Vorbereitung Projektgesellschaft 2020-2021

Eckpunkte Finanzierungskonzept: Management- und Planungskosten

	Jahr	Ausgaben	Förderung	Eigen- anteil	Geilen- kirchen	Heinsberg	Hückel- hoven	Kreis Heinsberg
					25%	25%	25%	25%
Alternative B 10.02.2021	2021	547 T€	150 T€	397 T€	99 T€	99 T€	99 T€	99 T€
	2022	1.407 T€	350 T€	1.057 T€	264 T€	264 T€	264 T€	264 T€
	2023	1.052 T€	T€	1.052 T€	263 T€	263 T€	263 T€	263 T€
	Summe	3.006 T€	500 T€	2.506 T€	626 T€	626 T€	626 T€	626 T€

3. Vorbereitung Entwicklungsgesellschaft 2020-2021 Förderzugänge

→ **MWIDE: 500.000€ aus Haushaltsmitteln für 2021/2022 avisiert**

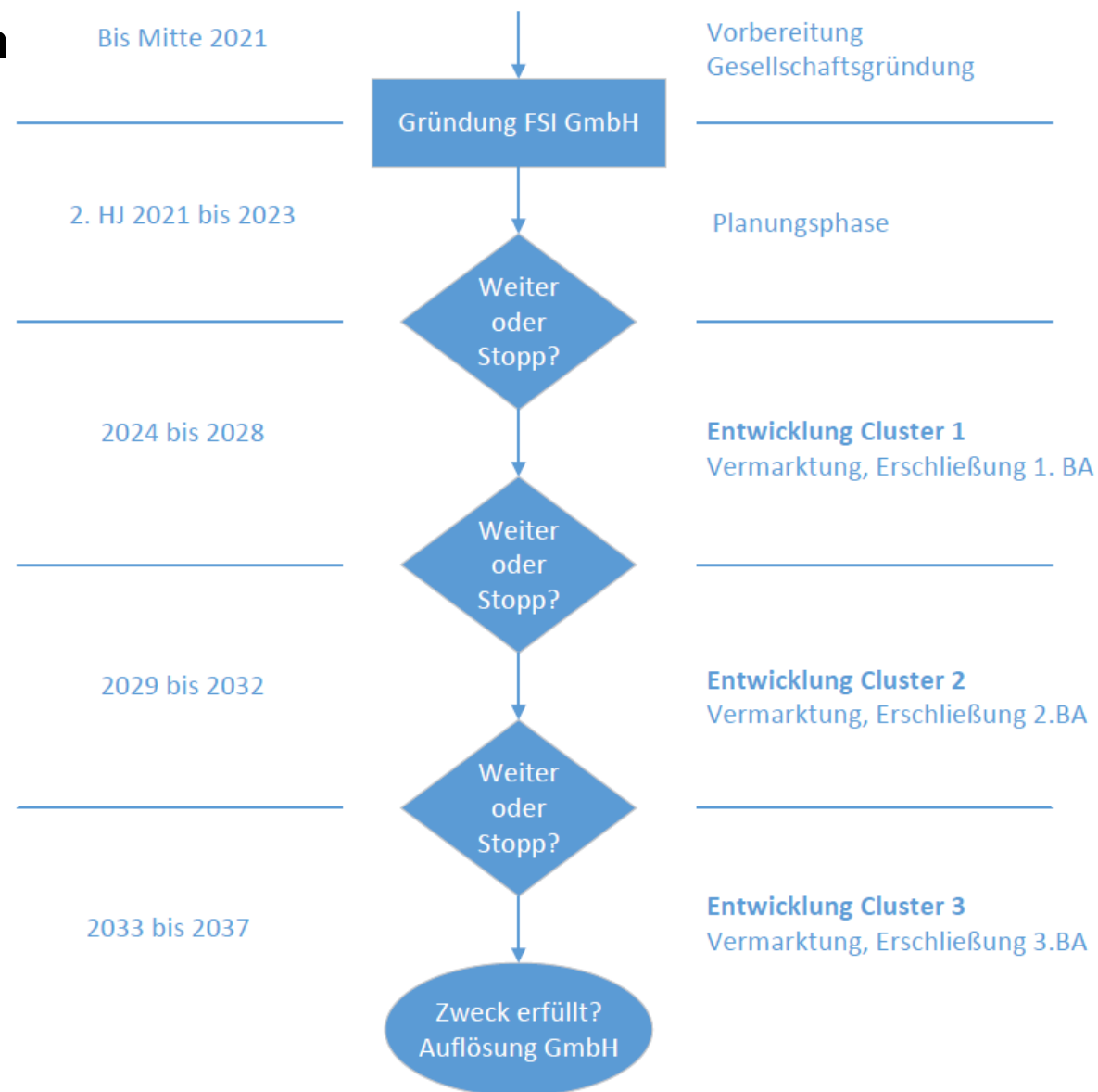
→ **SofortprogrammPLUS**

- prioritäre Vorhaben aus Eckpunktepapier zum Strukturstärkungsgesetz
- Projekte aus dem Strukturstärkungsgesetz selbst
- Fortführung Vorhaben aus Sofortprogramm 2019 des Bundes/Landes
- Öffnungsklausel Aufsichtsrat
- **83 Projekte (inkl. FUTURE SITE INWEST) durch Beschluss vom Aufsichtsrat der Zukunftsagentur**

→ **Regelprogramm**

- **soll am 27.04.21 im Rahmen einer Strukturwandelkonferenz des MWIDE starten!**

4. Weiteres Verfahren



5. Chancen und Risiken

- Schaffung von bis zu 10.000 neuen Arbeitsplätzen, Ansiedlung international bedeutender Unternehmen
- Sekundäre Effekte durch Nachfrage Wohnen und Steigerung Kaufkraft
- Zunahme Verkehr durch Bahnanschluss und Neubau Straße verträglich gestalten
- Flächenverfügbarkeit durch Eigentum Geilenkirchen und NRW.URBAN für Phase 1 gesichert
- Planungsrecht in Hand Stadt Geilenkirchen
- Fördermöglichkeiten durch Braunkohlen-Strukturfonds so gut wie nie
- Finanzielles Risiko wird auf vier kommunale Schultern verteilt

1. Ausgangssituation

- Seit 1992 wurden insg. 153,2 ha vor allem im Kerngebiet erworben (129,5 ha Flächen von NRW.URBAN im Treuhandauftrag des Landes NRW sowie weitere 23,7 ha von der Stadt Geilenkirchen). Insgesamt umfasst das Areal > 240 ha.
- Aufstellungsbeschluss für B-Plan Nr. 71 vom 07.10.1992.
- Nach Offenlage im Jahr 1995 erfolgte kein Satzungsbeschluss.
- Sporadische Ansiedlungsanfragen scheiterten an fehlendem Satzungsbeschluss und der ungeklärten Frage der überörtlichen Verkehrsanbindung.
- Die Flächen wurden an die ehemaligen Eigentümer (Landwirte) verpachtet und werden landwirtschaftlich genutzt.

Future Site InWest
Eigentumsverhältnisse

