



Vorlage Nr.: 18/048

23.04.2008

Berichtsvorlage

öffentlich

für den / für die	Berichterstatter	Sitzung am	TOP
Ausschuss für Wirtschafts- und Strukturpolitik	Kreisdirektor	30.04.2008	2
Kreisausschuss	Landrat	19.05.2008	7
Kreistag	Landrat	26.05.2008	5

newPark - Sachstandsbericht

1	Klassifizierung der Aufgabe: Bei der Aufgabe handelt es sich um	
	☒ eine freiwillige Aufgabe: Bindung durch Kreistagsbeschluss	☐ eine freiwillige Aufgabe: Bindung durch Vertrag
	☐ eine Pflichtaufgabe mit vorgeschriebenen Standards	☐ eine Pflichtaufgabe ohne vorgeschriebene Standards
	Ggf. weitergehende Ausführungen siehe Erläuterungen Nr:	

Auswirkungen (Ggf. weitergehende Ausführungen siehe Erläuterungen Nr.)							
2	Finanzielle Auswirkungen (nur bei Beschlussvorlagen)						
	Kurzfristig?	☐ nein	☐ ja	Deckung im Haushalt?	☐ ja	☐ nein	Erl-Nr.:
				Beteiligung Dritter?	☐ ja	☐ nein	
	Langfristig?	☐ nein	☐ ja	Beteiligung Dritter?	☐ ja	☐ nein	Erl-Nr.:

3	Sonstige Auswirkungen (nur bei Beschlussvorlagen)		
	Auswirkungen für die Bürger?		☐ ja ☒ nein Erl-Nr.:
	Auswirkungen auf die Qualität der Aufgabenerfüllung?		☐ ja ☒ nein Erl-Nr.:
	Personelle und / oder organisatorische Auswirkungen ?		☐ ja ☒ nein Erl-Nr.:
	Auswirkungen auf die Gleichstellung von Mann und Frau?		☐ ja ☒ nein Erl-Nr.:
	Auswirkungen auf die Umwelt?		☐ ja ☒ nein Erl-Nr.:

Amt Fachdienst	Amtsleiter/in Fachdienstleiter/in	Dezernent/in Fachbereichsleiter/in	Kreisdirektor	Landrat
18	gez. Haumann		gez. Butz	gez. Welt
22		gez. Schmidt		

Beratungs- ergebnis	☐ gemäß Beschlussvorschlag	☐ abweichender Beschluss
	☐ einstimmig Ja:	Nein: Enth.:

Beschlussvorschlag: Der Kreistag nimmt den Sachstandsbericht zur Kenntnis.

Darstellung des Sachverhaltes:

Im August 2007 wurde der letzte Sachstandsbericht zum newPark-Projekt abgegeben. Mittlerweile hat sich das Projekt deutlich weiter entwickelt, so dass wir den aktuellen Sachstand gerne präsentieren möchten.

Als Folge des Kohlekompromisses werden die Bergwerke in Marl, Gelsenkirchen und Bottrop nicht mehr gefördert. Damit geht ein weiterer Verlust von 15.000 - 20.000 Arbeitsplätzen bis 2018 einher.

Vor diesem Hintergrund muss die Schaffung neuer Arbeitsplätze oberste Priorität für alle Städte der Emscher-Lippe-Region haben. Das Industrieareal newPark wird Tausende neuer Arbeitsplätze schaffen. Das Rheinisch-Westfälische Institut für Wirtschaftsforschung hat ermittelt, dass durch newPark 15.000 - 23.000 neue Arbeitsplätze entstehen können, davon 13.000 auf der newPark-Fläche Datteln/Waltrop.

Zurzeit wird die Realisierung von zwei Bauabschnitten mit einer vermarktbaren Fläche von 136 ha auf dem Gebiet der Stadt Datteln vorbereitet. Ab 2011 könnten im Datteler Teil des newParks rd. 9.000 neue Arbeitsplätze entstehen und weitere 1.000 bis 6.000 in regionalen Zulieferindustrien.

Von diesen Beschäftigungseffekten werden - analog zum Chemiepark Marl - alle Städte der Emscher-Lippe-Region profitieren: Im Chemiepark Marl sind zurzeit ca. 11.000 Einwohner der Emscher-Lippe-Region beschäftigt. In jeder einzelnen Stadt der Emscher-Lippe-Region wohnen mehrere hundert, zum Teil sogar über tausend Beschäftigte des Chemieparks.

Die Region Emscher-Lippe braucht diese Arbeitsplätze dringend. Das Industrieareal newPark wird aber nur realisiert werden, wenn die Beteiligten in einer gemeinsamen Anstrengung die Finanzierung „schultern“. Durch die Verteilung von Finanzierungsbeiträgen und Bürgschaften auf die verschiedenen Projektpartner wird newPark erst machbar.

Neben dem wichtigsten Argument für newPark – den Arbeitsplätzen – sichern sich die Beteiligten einen dauerhaften Einfluss auf die Realisierung von newPark und sind an den finanziellen Effekten von newPark bei der Grundsteuer B und der Gewerbesteuer beteiligt.

In den letzten zehn Jahren hat sich in der Emscher-Lippe-Region ein dramatischer Arbeitsplatzverlust ereignet. Zwischen 1996 und 2006 sind im Kreis Recklinghausen 25.592 Arbeitsplätze verloren gegangen. Die Verluste in den einzelnen Städten sind in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.

Abbildung 1:

Region	Verlorene Arbeitsplätze 1996-2006
Bottrop, krfr. Stadt	-1.573
Gelsenkirchen, krfr. Stadt	-15.854
Recklinghausen, Kreis	-25.592
Castrop-Rauxel, Stadt	-1.969
Datteln, Stadt	-1.294
Dorsten, Stadt	-4.615
Gladbeck, Stadt	-1.845
Haltern am See, Stadt	-229
Herten, Stadt	-5.622
Marl, Stadt	-2.020
Oer-Erkenschwick, Stadt	-1.065
Recklinghausen, Stadt	-6.267
Waltrop, Stadt	-666
Emscher-Lippe Region	-43.019

Quelle: LDS, Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

Die letzte Vorlage schloss mit einem Ausblick auf das weitere Vorgehen: Abstimmung mit der Kommunalaufsicht, Konkretisierung eines tragfähigen Finanzierungsmodells sowie Entwicklung neuer Organisationsstrukturen für die anstehende Projektrealisierungsphase.

Die Grundüberlegung für ein tragfähiges Finanzierungs- und Organisationsmodell ist, die zukünftigen Beteiligten an der Finanzierung, den Entscheidungen und den Erfolgen des newParks gleichberechtigt teilhaben zu lassen. Dazu wurde eine Grundstruktur der Beteiligten entwickelt, die es Weiteren ermöglicht, in das newPark-Projekt einzusteigen.

Die Grundstruktur sieht eine Beteiligung der Stadt Datteln, des Kreises Recklinghausen und der WiN Emscher-Lippe GmbH zu je maximal 30 % vor. Das restliche Beteiligungsvolumen ist für Nachbarkommunen außerhalb der Emscher-Lippe-Region sowie sonstigen Beteiligten reserviert.

Abbildung 2:

newPark GmbH als Gesamtträger des Projektes				
Stadt Datteln Max. 30%	Kreis Re Max. 30%	WiN EL GmbH Max. 30%	Nachbar- kommunen außerhalb Emscher- Lippe	Son- stige

Seit Ende letzten Jahres wurden mit verschiedenen Städten außerhalb der Emscher-Lippe-Region Gespräche über eine Beteiligung geführt, hierzu gehören die Stadt Olfen, die Stadt Selm, die Stadt Lünen, die Stadt Dortmund sowie der Kreis Unna. Hierbei gab es durchweg eine positive Resonanz, sowohl für die Idee, als auch für das Beteiligungsmodell. Ein Ergebnis gibt es aber noch nicht zu berichten.

Darüber hinaus wurde das Finanzierungs- und Organisationsmodell im Aufsichtsrat der WiN Emscher-Lippe GmbH präsentiert, da der Anteil der WiN EL im Rahmen des Projektes auf bis zu 30 % steigen soll.

Sollten die Nachbarkommunen außerhalb der Emscher-Lippe-Region einen höheren Anteil als 10 % übernehmen wollen, würden sich die Anteile der großen Beteiligten anteilig verringern.

Wie sieht das Finanzierungs- und Organisationsmodell genau aus?

Der Anteil, der durch eine Kommune / Institution an der newPark Planungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH gehalten wird, ist gleichzeitig der Anteil für die Beteiligung an der Finanzierung, des Stimmrechtes der newPark GmbH und der Erfolgsbeteiligung.

Die Entscheidungsbeteiligung umfasst beispielsweise die Entscheidung über das newPark - Vermarktungskonzept. Bei der Finanzierung muss man zunächst herausheben, dass das Land NRW mit einer Förderung von 90 % einen großen Teil übernimmt. Auf die Beteiligten des newParks kommen Eigenanteile für die Planungs- und Durchführungsphase von 10 % der förderbaren Kosten zu, dies sind in der Planungsphase 392.272 € und in der Durchführungsphase noch mal 1.413.545 €. Dazu kommen ggfls. geeignete Sicherungsmaßnahmen für die Kreditaufnahme der Gesellschaft.

Im Gegenzug wird die Stadt Datteln die Beteiligten am newPark an ihren Mehreinnahmen aus Gewerbesteuer und Grundsteuer B in dem gleichen Verhältnis beteiligen, wie sie Anteile an der Gesellschaft besitzen. Diese Mehreinnahmen werden jährlich pauschaliert ermittelt. Hiervon werden zunächst die Folgekosten (u.a. unrentierliche Ausgaben der Straßenentwässerung und -unterhaltung, Straßenbeleuchtung und Abschreibung der Verkehrsanlage), die Erhöhung der Gewerbesteuerumlage, die Reduktion der Schlüsselzuweisungen und der

Mehrbetrag bei der Kreisumlage abgezogen. Der Rest wird mit einer Laufzeit von 25 Jahren auf alle Beteiligten gleich verteilt.

In einer Modellrechnung für das Jahr 2006 würde bei einer Vollvermarktung der Industriefläche ein Erfolgsanteil von 437.148 € auf die Beteiligten zu verteilen sein.

Welche Risiken liegen im newPark-Projekt?

Das Gesamtprojekt umfasst nach dem aktuellen Businessplan ungefähr (Stand: Dezember 2007, Grundlage für den Förderantrag zur Planungsphase):

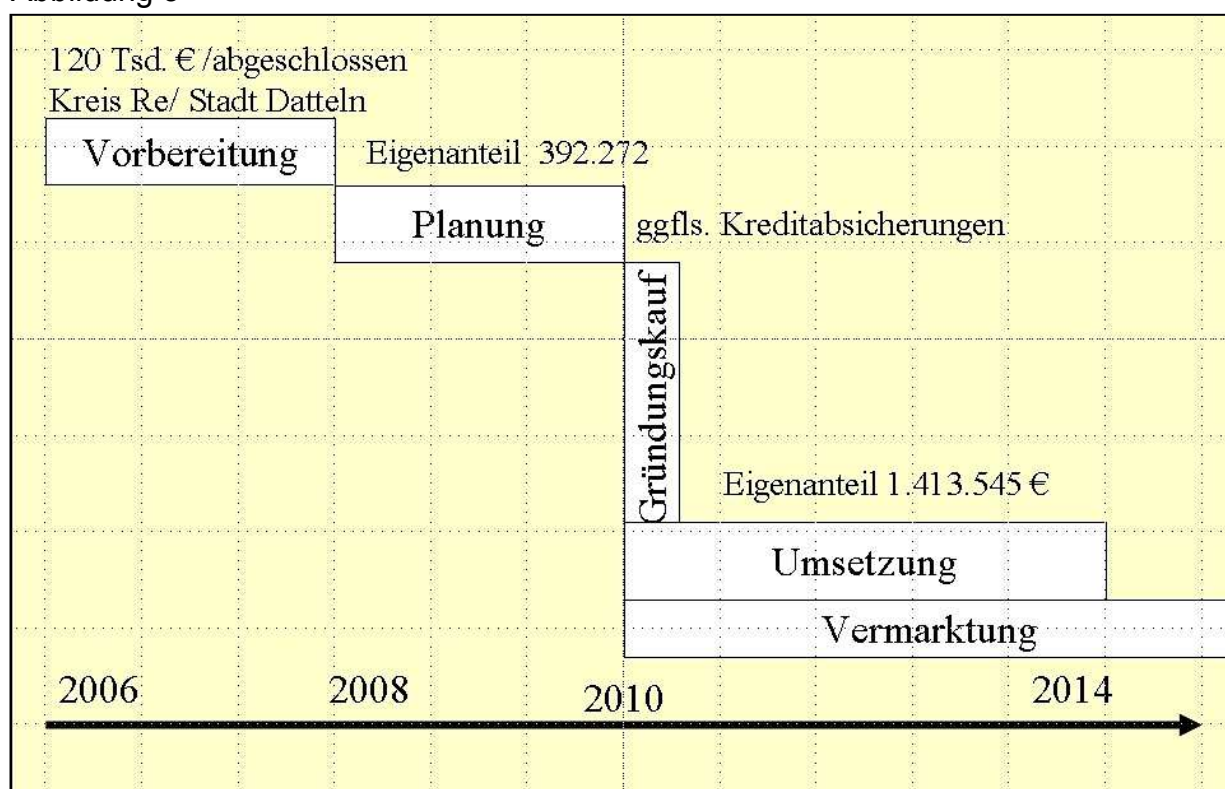
Gesamtausgaben (ohne Finanzierung, einschl. MWSt.)	98,3 Mio. €
Finanzierungskosten	15,9 Mio. €

Gesamteinnahmen	116,5 Mio. €
- darunter Fördermittel	15,6 Mio. €

Projektüberschuss 2020	rd. 2,3 Mio. €
------------------------	----------------

Das newPark-Projekt ist in drei Phasen unterteilt. Es beginnt mit der Planungsphase, danach folgt der Grunderwerb und anschließend werden in der Durchführungsphase die Grundlagen für die Vermarktung der Flächen geschaffen.

Abbildung 3



Das Planungsrisiko wird dadurch minimiert, dass der eigentliche Grunderwerb erst bei Planreife (einschl. der gesicherten Erschließung) erfolgen soll und vorher nur Vorverträge geschlossen werden. Darüber hinaus besteht aufgrund der langen Projektlaufzeit ein Kostensteigerungsrisiko. Diesem Risiko wurde durch eine vorsichtige Kostenschätzung (einschl. Sicherheitspuffer) durch die LEG Stadtentwicklung als Auftragnehmer Rechnung getragen. Darüber hinaus wurde auf der Ausgabenseite über die gesamte Projektlaufzeit bis 2020 eine Preissteigerungsrate von 2,5 % einkalkuliert, bei den Erlösen für die Grundstücksverkäufe wurden aber keine Preissteigerungen berücksichtigt.

Bei solchen Flächenentwicklungsprojekten besteht ein grundsätzliches Einnahme- und Vermarktungsrisiko, da die Flächenverkäufe in der Regel nicht kontinuierlich sind. Von den Gesamteinnahmen von rd. 116,5 Mio. € können durch die Vorsteuererstattung, die Landesförderung und die kommunalen Eigenanteile sowie die Übertragung der Entwässerungsanlagen und Straßen an die Stadt rd. 52,8 Mio. € als sichere Einnahme für die newPark GmbH gewertet werden. Die übrigen Einnahmen von rd. 63,7 Mio. € aus den Grundstücksverkaufserlösen unterliegen dem dargestellten Einnahme- und Vermarktungsrisiko. Zeitliche Verzögerungen bei den Verkaufserlösen können durch geeignete Gegenmaßnahmen abgemildert werden (z.B. Verkauf der nicht benötigten Flächen als landwirtschaftliche Fläche oder Ausgleichsflächen, Zurückstellen des 2. Bauabschnitts usw.). Zusätzlich bietet der erwartete Projektüberschuss einen weiteren Risikopuffer.

Weiteres Vorgehen

In weiteren Gesprächen mit potenziellen Beteiligten sind im nächsten Vierteljahr das Finanzierungs- und Organisationsmodell des newParks abzuschließen und die kommunalrechtlichen Fragestellungen zu beantworten. Sobald diese Ergebnisse vorliegen, wird eine erneute Beratung im Kreistag erforderlich werden.

Hierzu wird derzeit an einem neuen Gesellschaftsvertrag für die newPark Planungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH sowie an einem Vertragswerk für die interkommunale Erfolgsbeteiligung gearbeitet. Hierüber und über die finanziellen Auswirkungen für den Kreis Recklinghausen muss der Kreistag zu gegebener Zeit befinden. Die Eigenanteile für den Kreis Recklinghausen sind in den ZIRE-Mitteln weiterhin reserviert.

Lösungsvorschläge/Alternativen (realisierbare Alternativen hier aufführen):
