

region itzehoe



Hightech & Lebenslust im Norden

FAG Flächenentwicklung & Finanzen

13. November 2012

Agenda - Gewerbeflächenentwicklung

1. Interkommunale Kooperation in der SUK Heide

Schwerpunkt Gewerbe

2. Arbeitsauftrag der letzten FAG

3. Gewerbesteuersätze in der Region Itzehoe

4. Gewerbeflächenangebot

1. Vorhandenes Angebot /Planungen

2. Nachfrage 2012 konkret

3. Bedarfe – Marktentwicklung /Aktuelle Markteinschätzung der egeb

4. Zusammenfassung

5. Sonstiges

1. SUK Heide und Umland

Vortrag Herr Burmeister (& Kollegen Frau Kröger, Herr Groth)

Amt KLG Heider Umland, Amtsleiter Amt für Wirtschaftsförderung und Bauen

2. Arbeitsauftrag der FAG vom 26.09.12

- ☐ Übersicht der Entwicklung der Gewerbesteuersätze erstellen
- ☐ Gewerbeflächenangebot
 - ☐ Aktuelles Angebot
 - ☐ Konkrete Nachfrage in 2012
 - ☐ Bedarfsermittlungen gemäß egeb/REK A 23

3. Gewerbesteuerentwicklung in den Gemeinden der Region Itzehoe

Kommune	Aktueller Gewerbesteuersatz	Aktuelle Gewerbesteuer in € (volle tsd.)	Letzte Erhöhung (Jahr & Satz)	Diskutierte Erhöhung für 2013 (neuer Satz)	Geschätzte zusätzliche Einnahme 2013
Stadt Itzehoe	350%	16.000 T€	2010 – von 340 %	360 %	280.000 €

3. Gewerbesteuerentwicklung in den Gemeinden der Region Itzehoe (Amt Breitenburg)

Kommune	Aktueller Gewerbesteuersatz	Aktuelle Gewerbesteuer in Euro (volle tsd.)	Letzte Erhöhung (Jahr & Satz)	Diskutierte Erhöhung für 2013 (neuer Satz)	Geschätzte zusätzliche Einnahme 2013 in Euro
Breitenburg	350%	66	2012 – von 340%		
Lägerdorf	350%	210	2003 – von 340%	360%	5.500
Münsterdorf	310%	100	2003 – von 285%		
Oelixdorf	350%	170	2006 – von 300%		

3. Gewerbesteuerentwicklung in den Gemeinden der Region Itzehoe (Amt Krempermarsch)

Kommune	Aktueller Gewerbesteuersatz	Aktuelle Gewerbesteuer in € (volle tsd.)	Letzte Erhöhung (Jahr & Satz)	Diskutierte Erhöhung für 2013 (neuer Satz)	Geschätzte zusätzliche Einnahme 2013
Bahrenfleth	330%	12	2011 – von 310%		
Dägeling	310%	1478	2012 – von 300%		
Elskop	300%	6	2010 – von 250%		
Grevenkop	310%	64			
Krempe	350%	341	2011 – von 330%		
Kremperheide	310%	157			
Krempermoor	310%	17	2011 – von 280%		
Neuenbrook	340%	246			
Rethwisch	360%	116	2012 – von 350%		
Süderau	250%	76			

3. Gewerbesteuerentwicklung in den Gemeinden der Region Itzehoe (Amt Itzehoe-Land)

Kommune	Aktueller Gewerbesteuersatz	Aktuelle Gewerbesteuer in € (volle tsd.)	Letzte Erhöhung (Jahr & Satz)	Diskutierte Erhöhung für 2013 (neuer Satz)	Geschätzte zusätzliche Einnahme 2013
Bekmünde	275 %	23	2006 – von 250 %		
Heiligenstedten	320 %	330	2012 – von 300 %		
Heiligenstedtenerkamp	300 %	27	2004 – von 275 %		
Hohenaspe	285 %	565	2001 – von 275 %		
Oldendorf	320 %	65	2009 – von 310 %		
Ottenbüttel	310 %	87	2010 – von 300 %		

4.1. Aktuelles Gewerbeflächenangebot Reg. Itzehoe

- ❑ Nicht in der aktuellen Tabelle erfasste Flächen
 - ❑ „Kleinflächen“ in Itzehoe
 - ❑ Kleinere Flächen in den Gemeinden für Gewerbenachfrage aus der eigenen Gemeinde (Bestandspflege/Bestandserweiterung)

4.1 Aktuelles Gewerbeflächenangebot

(in der **überörtlichen** Vermarktung, Stand: 2012, egeb)

Ort	Flächen, m ² 2012	Flächen, m ² 2011	Preis 2012
Innovationsraum Itzehoe-Nord, Itzehoe	ca. 100.000 (+ ca. 70.000 ISIT)	ca. 100.000 (+ ca. 60.000 ISIT)	23,00 €
Itzehoe-Edendorf; nördlich Dwerweg, Südteil, Itzehoe	16.700	16.300	50,00 €
Itzehoe-Edendorf; nördlich Dwerweg, Nordteil, Itzehoe (bisher nicht erschlossen)	66.000	66.000	
Gewerbegebiet Kaddenbusch, Dägeling	85.500	51.000	35,30 €
Summe	33,82 ha		
Itzehoe, Alsen West	65.500	68.800	Vom Eigentümer wird die Vermietung/ Verpachtung der Flächen favorisiert: ca. 0,75-0,95 €/qm/Monat
Klostermarsch	3.500	3.500	
Lise-Meitner-Str.	10.000	5.000	
Gewerbegebiet Kaddenbusch, Dägeling (noch nicht verfügbar)	22.000	-	

4.1 Aktuelles Gewerbeflächenangebot Reg. Itzehoe

Planungen in Region Itzehoe

Ort	Größe	Voraussichtlich marktfähig
Industriepark Steinburg	50 ha GI und GE	ab ca. 2013 (tlws.)
Breitenburg-Nordoe Kasernengelände	12,5 ha, GE	ab 2013
Zielvereinbarung: Erweiterung Innovationsraum		



Industriepark Steinburg

4.1 Aktuelles Gewerbeflächenangebot Reg. Itzehoe

Flächen überörtlich im Bereich der egeb, gesamt

Flächen (in ha) 2012							
	GE	GI	Summe	Summe 2011	ohne CCP	Summe	Summe 2011
Büttel	37,40	11,00	48,40	150,70	Dithmarschen	117,40	108,45
Brunsbüttel	86,10	72,50	158,60	227,76	Steinburg	189,60	185,66
Steinburg	214,00	24,00	238,00	336,40			
Dithmarschen	203,00	73,00	276,00	336,21	Steinburg ohne Industriepark	139,60	135,66
ChemCoast Park	123,50	83,50	207,00				

Weitere optionierte, reservierte oder private Flächen im CCP hier nicht enthalten

4.2 Nachfrage Gewerbeflächen 2012 konkret

Stadt Itzehoe

Anfrage (in 2012)	Benötigte Fläche	Besondere Aspekte der Nachfrage	Ergebnis der Nachfrage: Ansiedlung, Verhinderungsgrund etc.
Stahlhandel	ca. 30.000 – 40.000 qm	<ul style="list-style-type: none"> - Lage (Autobahnnähe) - Flächengröße - Preis - Realisierung mittelfristig 	<ul style="list-style-type: none"> - Preisvorstellung des Unternehmens für Gewerbefläche in Itzehoe nicht realisierbar; zudem steht eine entsprechend große und erschlossene Gewerbefläche im Stadtgebiet derzeit nicht zur Verfügung - verfügbare und geplante Flächen im Umland wurden angeboten - Entscheidung steht noch aus
Kfz-Branche	ca. 11.000 qm	<ul style="list-style-type: none"> - Lage (Hauptverkehrsstraße / Erreichbarkeit) - Investorenmodell (Unternehmen als Mieter) - Realisierung kurz- bis mittelfristig 	<ul style="list-style-type: none"> - entsprechend erschlossene Gewerbefläche mit Baurecht steht derzeit nicht in gewünschter Lage zur Verfügung (Stadtgebiet IZ) - Zielsetzung: Gewerbeflächenerweiterung in IZ, um Ansiedlung zu ermöglichen - Standortsuche noch nicht abgeschlossen - Orientierung auch in Nachbarkommunen in der region itzehoe
Maschinenbaubranche	ca. 6.500 qm	<ul style="list-style-type: none"> - Nähe zu Kunden 	Ansiedlung/Umsiedlung
Windkraftbranche	ca. 15.000 qm	<ul style="list-style-type: none"> - Technologiebindung des Innovationsraumes Itzehoe erfüllt 	Bestandserweiterung
Dienstleistungsbranche	ca. 10.000 qm	<ul style="list-style-type: none"> - Lage (zentral + gute BAB-Erreichbarkeit, ÖPNV) - Realisierung kurz- bis mittelfristig 	<ul style="list-style-type: none"> - Standortsuche noch nicht abgeschlossen - entsprechend erschlossene Gewerbefläche in gewünschter Lage ist knapp und erfordert oft baurechtliche Anpassungen
Dienstleistungsbranche	ca. 5.000 qm	<ul style="list-style-type: none"> - Lage (zentral, gute Verkehrsanbindung) - Realisierung kurzfristig 	Standortsuche noch nicht abgeschlossen
Kfz-Branche	ca. 3.000 qm	<ul style="list-style-type: none"> - Lage (gute Erreichbarkeit) - Investorenmodell 	Ansiedlung/Umsiedlung in Itzehoe kurz vor Abschluss

4.2 Nachfrage Gewerbeflächen 2012 konkret

Stadt Itzehoe

Anfrage (in 2012)	Benötigte Fläche	Besondere Aspekte der Nachfrage	Ergebnis der Nachfrage: Ansiedlung, Verhinderungsgrund etc.
Landtechnik	ca. 10.000 qm	<ul style="list-style-type: none"> - Lage (gute Erreichbarkeit) - Realisierung mittelfristig 	<ul style="list-style-type: none"> - entsprechend erschlossene Gewerbefläche steht derzeit nicht in gewünschter Lage zur Verfügung - Standortsuche noch nicht abgeschlossen - Zielsetzung: Schaffung neuer Gewerbeflächen bzw. Räumung alter Bestandsimmobilien in marktgerechter Gewerbeflächenlage, um Ansiedlung zu ermöglichen
Malerbedarf etc.	ca. 1.500 qm	<ul style="list-style-type: none"> - Bestandserweiterung - problematische Grunddienstbarkeiten 	Abstimmungsgespräche hinsichtlich Rahmenbedingungen (Baurecht trotz Grunddienstbarkeiten, Bodenkontamination, Konditionen etc.)
Dienstleistungsbranche	ca. 2.000 qm	<ul style="list-style-type: none"> - Lage (insbesondere gute Erreichbarkeit durch Kunden) - Realisierung kurzfristig 	Ansiedlungs- / Umsiedlungsgespräche
Einzelhandel (Renovierungsbedarf wie Teppiche etc.)	ca. 12.000 qm	<ul style="list-style-type: none"> - Lage (gute Erreichbarkeit und Wahrnehmung durch Kunden) - Realisierung mittelfristig 	<ul style="list-style-type: none"> - B-Plan - entsprechend erschlossene Gewerbefläche mit Baurecht steht derzeit nicht in gewünschter Lage zur Verfügung
BioTechfirma	ca. 30.000 qm	<ul style="list-style-type: none"> - Lage (gute Erreichbarkeit) - Realisierung mittelfristig 	<ul style="list-style-type: none"> - hochwertige Flächen wurden angeboten - Entscheidung steht noch aus

4.2 Nachfrage Gewerbeflächen 2012 konkret

Stadt Itzehoe

Anfrage (in 2012)	Benötigte Fläche	Besondere Aspekte der Nachfrage	Ergebnis der Nachfrage: Ansiedlung, Verhinderungsgrund etc.
Verschiedene Bestandsobjekte zur Miete (Hallen, Lagerflächen, etc.)	400 qm bis 1.000 qm	- meistens inkl. Büro	- Angebote lokaler Makler oder bekannte Immobilien wurden weitergegeben
Gewerbeflächen in festgelegten Kommunen	5.000 qm bis 10.000 qm	- Investition würde nur in den ausgesuchten Orten realisiert	- In dem Wunschkommunen stehen zur Zeit keine Flächen zur Verfügung
Drei Unternehmen aus der Baubranche	ca. 100.000 qm	- Realisierung nur im Industriepark Steinburg gewünscht/möglich - Industriebetriebe	- die Entwicklung der Planungen verläuft positiv - Realisierung Ende 2013/Anfang 2014 möglich Bemerkungen: Anfragen nach Einzelhandelsflächen (insbesondere Lebensmittel) wurden nicht gesondert dargestellt, da gem. Einzelhandelskonzept für die Stadt Itzehoe weitere Ansiedlungen nur im Ausnahmefall möglich sind

4.2 Nachfrage Gewerbeflächen 2012 konkret

Amt Breitenburg

Anfrage	Benötigte Fläche	Besondere Aspekte der Nachfrage	Ergebnis der Nachfrage: Ansiedlung, Verhinderungsgrund etc.
Kleiner Nahversorger	???	Berücksichtigung Gemeindegröße bzw. Kundenmenge (Kleinsortiment, Vielfältigkeit durch Dienstleistungen (Post/Lieferservice), Backwaren, Lotto u.ä.)	Umsetzung (TOP-Kauf-Markt) in ehemaliger Schleckerfiliale in Oelixdorf
Garten- und Landschaftsbaubetrieb	1,5 ha	Konfliktfreie Lage (keine störungsempfindliche Nachbarschaft wg. Lärmemissionen)	Ansiedlungsprozess läuft (zunächst Flächenverfügbarkeit klären)

4.2 Nachfrage Gewerbeflächen 2012 konkret

Amt Breitenburg

Anfrage	Benötigte Fläche	Besondere Aspekte der Nachfrage	Ergebnis der Nachfrage: Ansiedlung, Verhinderungsgrund etc.
Arztpraxis (Hinweis: kein Gewerbe sondern freiberufliche Nutzung, ggf. dennoch von Interesse ?)	100 m ²	Wegen Hauptpraxisaufgabe „kleine“ örtliche Versorgung für rd. 20 Patienten täglich geplant	Ansiedlungsprozess läuft (zunächst Gebäudeverfügbarkeit klären)
Therapiezentrum (Hinweis: Ggf. kein Gewerbe. Unternehmens-/Betriebsform noch nicht bekannt)	1,7 ha (?)	Gute Erreichbarkeit, relativ ruhige Lage	Ansiedlung abhängig von Bauleitplänen (befinden sich in der Aufstellung – evtl. Umsetzung 2013)

4.2 Nachfrage Gewerbeflächen 2012 konkret

Amt Breitenburg

Anfrage	Benötigte Fläche	Besondere Aspekte der Nachfrage	Ergebnis der Nachfrage: Ansiedlung, Verhinderungsgrund etc.
Stahlverarbeitung	1,5 ha (?)	Konfliktfreie Lage (keine störungsempfindliche Nachbarschaft wg. Lärmemissionen)	Ansiedlung abhängig von Bauleitplänen (befinden sich in der Aufstellung – evtl. Umsetzung 2013)
Versicherung BKK-SH	ca. 65 m ²	Nutzungsänderung: Ladenräume zu Büroräume	Positiver Bauantrag vom 04.05.2012
„Segelmacherei“	ca. 150 m ²	Nutzungsänderung: Ladenräume zu Segelmacherei	Positive Bauvoranfrage vom 11.06.2012 Das Vorhaben wurde bisher nicht umgesetzt.

4.2 Nachfrage Gewerbeflächen 2012 konkret

Amt Breitenburg

Anfrage	Benötigte Fläche	Besondere Aspekte der Nachfrage	Ergebnis der Nachfrage: Ansiedlung, Verhinderungsgrund etc.
Betreutes Wohnen	ca. 900 m ²		Umbaumaßnahmen am baulichen Bestand laufen.
Golf- trainings- gebäude	ca. 80 m ²		Baufertigstellung im Oktober 2012
Erweiterung einer Polsterei	ca. 80 m ²		Positiver Bauantrag vom 15.06.2012

4.2 Nachfrage Gewerbeflächen 2012 konkret

Amt Krempermarsch

Anfrage	Benötigte Fläche	Besondere Aspekte der Nachfrage	Ergebnis der Nachfrage: Ansiedlung, Verhinderungsgrund etc.
B-Plan Nr. 3 „Kaddenbusch“ Dägeling	25.000 m ²	Stahlhandel im Industriegebiet	Vertragsunterzeichnung im Januar 2013, Ansiedlung im Sommer 2013 geplant
B-Plan Nr. 3 „Kaddenbusch“ Dägeling	10.000 m ²	Truck- und Busreparatur Tankstelle	Vertragsunterzeichnung voraussichtlich im Frühjahr 2013, Ansiedlung im Jahr 2013 geplant
Stadt Krempe	ca. 5000 m ²	Kfz.-Werkstatt Malereibetrieb	Zur Zeit keine Ausweisung von Gewerbeflächen bei der Stadt Krempe

4.2 Nachfrage Gewerbeflächen 2012 konkret

Amt Itzehoe-Land

Anfrage	Benötigte Fläche	Ergebnis der Nachfrage: Ansiedlung, Verhinderungsgrund etc.
Baumschule	ca. 5.000 m ²	eigene Fläche des ET war nur im nicht überplanten Außenbereich vorhanden; Gemeinde konnte keine Fläche anbieten; mit Teilen des Betriebes abgewandert (außerhalb Region Itzehoe)
Lagerhalle für Garten- und Landschaftsbaubetrieb mit Büro	ca. 2.000 m ²	konnte in einer amtsangehörigen Gemeinde nicht realisiert werden, da keine Gewerbeflächen zur Verfügung; wurde bereits realisiert in anderer amtsangehöriger Gemeinde
Zimmerei-betrieb	ca. 3000 m ²	Zur Flächen in der angefragten Gemeinde zur Verfügung; ist im anderen Amt verblieben (außerhalb Region Itzehoe)
Baugeschäft	ca. 3.000 m ²	keine Flächen in der angefragten Gemeinde zur Verfügung; mit Teilen des Betriebes abgewandert (außerhalb Region Itzehoe)

4.2 Nachfrage

REK A23/B5- Gewerbeflächen

☐ Marktentwicklungen

- ☐ Flächenentwicklung wird kleinteiliger
- ☐ Mittelstand statt Großunternehmen
- ☐ Durchschnittliche Flächengrößen: 2.000 – 6.000 m²
- ☐ 80-90% der Neuansiedler kommen aus einem Umkreis von 50 km
- ☐ Nachfrage nimmt mit zunehmender Entfernung von Hamburg ab

4.3 Bedarfe

REK A23/B5- Gewerbeflächen

- ❑ Gemessen am Flächenumsatz: Kauffälle x Grundstücksgröße
- ❑ Kennzahlen von 2000-2009
 - ❑ Gesamtregion: durchschnittlich **36,6 ha** Gewerbeflächenumsatz pro Jahr
 - ❑ Pinneberg: durchschnittlich **13 ha** Gewerbeflächenumsatz pro Jahr, 35 Kauffälle
80 – 140 €/m²
 - ❑ **Steinburg: durchschnittlich 5,9 ha Gewerbeflächenumsatz pro Jahr, 12 Kauffälle
40-60 €/m², durchschnittlich 5.000 m² Größe**
 - ❑ Dithmarschen: durchschnittlich **4,9 ha** Gewerbeflächenumsatz pro Jahr, 8 Kauffälle,
25 €/m²
- ❑ Größere Unternehmen suchen HH-Nähe (Marktradius der Stadt)

4.3 Bedarfe

REK A23/B5- Gewerbeflächen

☐ Kreis Pinneberg

- ☐ Kurz- bis mittelfristig sind ca. 80 ha verfügbar (faktisch 60 ha)
- ☐ Deutlicher Flächenbedarf in 5-8 Jahren
- ☐ Bedarf bis 2025: 107-130 ha

☐ Kreis Steinburg

- ☐ Durchschnittliche Größe: 5.000 m², Büttel: 13.000 m²,
Handwerk, Kleinbetriebe: 1.000-3.500 m²
- ☐ Kurz- bis mittelfristig sind ca. 200 ha verfügbar
- ☐ Bedarf bis 2025: 55-74 ha
- ☐ Bedarf an größeren autobahnnahen Flächen = Industriepark als bedarfsgerechter Ansatz

4.3. Bedarfe - Aktuelle Markteinschätzung der egeb Empfehlungen

- ☐ Aktuell gute Nachfrage nach autobahnnahen Gewerbeflächen in der Region
 - ☐ Nachfrage & Ansiedlungen in 2010/11 (beispielhaft)
 - ☐ Innovationsraum Itzehoe Nord:
 - ☐ Anfragen Industriepark:
 - ☐ Anfragen Schenefeld:
- ☐ **Im Kreis sollen immer ca. 100 ha entwickelter Gewerbefläche vorgehalten werden (aktuell ca. 130 ha)**

4.3. Bedarfe - Aktuelle Markteinschätzung der egeb Empfehlungen

- ☐ Empfehlungen zur Weiterentwicklung der Gewerbeflächen in der Region Itzehoe
 - ☐ Innovationsraum Itzehoe weiterentwickeln
 - Profil: Hightech-Standort
 - ☐ Industriepark A 23 für überregionale Nachfrage weiterentwickeln
 - Profil: Industriegebiet an der A 23
 - ☐ Gewerbefläche nördlich Dwerweg weiterentwickeln (Gewerbemix)
 - ☐ Gewerbeflächen Dägeling erweitern: klassisches produzierendes Gewerbe aus der Region

= qualitative und quantitative Weiterentwicklung der 4 wichtigen Gewerbeflächen in der Region

- ☐ Egeb möchte mit Kreis in 2013 ein kreisweites Gewerbeflächenentwicklungskonzept angehen

4.4 Zusammenfassung

Gewerbeflächenentwicklung

- ❑ Derzeit sind in der Region Itzehoe ca. 41 ha. Gewerbeflächen am Markt
- ❑ Mit dem Industriepark A 23 und der Gewerbefläche in Breitenburg werden zusätzliche 63 ha an den Markt kommen, für die teilweise aber schon Nachfrage vorhanden ist.
- ❑ Problematisch ist derzeit die Nachfrage nach größeren Gewerbeflächen (größer als 10 ha)
 - Die Nachfrage hiernach ist allerdings gering.
- ❑ Marktgerecht sind Autobahn nahe Gewerbeflächen
- ❑ Eine Weiterempfehlung innerhalb der Region Itzehoe erfolgt bereits.

region itzehoe

Hightech & Lebenslust im Norden