

Beschlussvorlage

Vorlagen Nr.
22/049/1

Status:

öffentlich

Festlegung des Verkaufspreises für Gewerbegrundstücke innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 380 „Middels III“

Beratungsfolge:

Nr.	Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Beschluss
1.	Ortsrat Langefeld/Middels/Spekendorf		Empfehlung	öffentlich	
2.	Finanz-, Personal-, Rechnungsprüfungs-, Feuerwehr- und Beteiligungsausschuss		Empfehlung	öffentlich	
3.	Verwaltungsausschuss		Empfehlung	nicht öffentlich	
4.	Rat der Stadt Aurich		Beschluss	öffentlich	

Beschlussvorschlag:

Die Vergabe von Gewerbegrundstücken im Gewerbegebiet Aurich – Middels III richtet sich nach den folgenden Vergabekriterien:

1. In jedem Grundstücksverkaufsvertrag ist eine Zweijahresfrist aufzunehmen, innerhalb der die Fläche bebaut werden muss.
2. Der Verkaufspreis für sämtliche innerhalb des Gewerbegebietes Aurich – Middels III befindlichen Gewerbegrundstücke wird auf 35,- €/qm festgelegt.

Werden nachweislich bei der Ansiedlung mindestens 5 neue sozialversicherungspflichtige Vollzeit Arbeitsplätze geschaffen, ermäßigt sich der Kaufpreis auf 32,- € pro qm. Bei mindestens 10 neuen sozialversicherungspflichtigen Vollzeit Arbeitsplätzen auf 30,- € pro qm.

3. Auf die Erhebung separater Erschließungsbeiträge für die Abwasserbeseitigung wird verzichtet.

Sachverhalt:

Zu den Aufgaben der kommunalen Wirtschaftsförderung gehört u.a. die Entwicklung und Vermarktung städtischer Gewerbeflächen.

Dieses Angebot muss unter ökonomischen, ökologischen und städtebaulichen Aspekten sinnvoll sein. Bei der Vergabe muss die begründete Aussicht bestehen, dass Arbeitsplätze und Einkommen in Aurich gesichert und/oder geschaffen werden. Dadurch wird zugleich ein wesentlicher Beitrag zur Gesamtentwicklung der Stadt über Sekundäreffekte (Wahl des Wohnortes, Steuereinnahmen etc.) geleistet.

Da im Bereich der Gewerbegebiete Middels in absehbarer Zeit keine freien Gewerbegrundstücke mehr zur Verfügung stehen, ist im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 380 „Middels III“ eine Fläche von ca. 12.000 qm als Gewerbegebiet überplant worden. Abzüglich ca. 2.000 qm Straßenfläche sind somit ca. 10.000 qm Gewerbefläche verfügbar.

Im Rahmen eines Grundstückstausches hat die Ferkelerzeugergemeinschaft Ostfriesland eG eine Fläche zur Größe von ca. 3.500 qm im Gewerbegebiet Middels III erhalten. Als Tauschwert wurde der bereits gezahlte Grundstückspreis für ein Grundstück im Gewerbegebiet Middels II i.H.v. 60.000,- Euro festgesetzt, die folglich als Einnahme im Gewerbegebiet Middels III zu werten sind.

Ausgehend von Gesamtkosten i.H.v. 798.910,01 Euro ergibt sich für die Gesamtfläche (12.000 qm) ein Einstandspreis i.H.v. 66,58 Euro/qm, für die zu vermarktende Gewerbefläche (10.000 qm) ein Einstandspreis i.H.v. 79,89 Euro/qm.

Es wird ein Verkaufspreis i.H.v. 35,- Euro/qm vorgeschlagen. Werden nachweislich bei der Ansiedlung mindestens 5 neue sozialversicherungspflichtige Vollzeit Arbeitsplätze geschaffen, ermäßigt sich der Kaufpreis auf 32,- € pro qm. Bei mindestens 10 neuen sozialversicherungspflichtigen Vollzeit Arbeitsplätzen auf 30,- € pro qm.

Der Ermittlung des Einstandspreises liegt folgende Berechnung zugrunde:

Folgende Kosten sind nach den vorläufigen Rechnungen dem Plangebiet zuzuordnen:

Grunderwerb	70.910,01 Euro
Entwässerung	325.000,00 Euro
Straßenbau	299.700,00 Euro
<u>Kompensation + Planung</u>	<u>103.300,00 Euro</u>
<u>Gesamtkosten</u>	<u>798.910,01 Euro</u>

./. Verkaufserlöse	208.000,00 Euro
./. Einnahme Tausch Grundstück Ferkelerzeugergemeinschaft	60.000,00 Euro

Eigenanteil Stadt Aurich 530.910,01 Euro

Die Kalkulation der Kosten für Straßenbau und Entwässerung basiert auf dem derzeitigen Planungsstand.

In der Vergangenheit wurde auf die Erhebung von Erschließungsbeiträgen für die Abwasserbeseitigung bei Verkauf von städtischen Gewerbeflächen verzichtet. Der „Rabatt“ bei den Grundstückspreisen geht nicht zu Lasten des Gebührenhaushaltes des Nettoeregietriebes Stadtentwässerung, sondern stellt eine Wirtschaftsförderung dar.

Es ist zu berücksichtigen, dass für die Stadt Aurich eine Kaufoption auf das benachbarte Grundstück zur Größe von ca. 9.000 qm besteht. Dieses Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 380 „Middels III“ und wurde mit überplant. Daher sind in den Bereichen Planung und Tiefbau Planungskosten enthalten, die auch dieses Grundstück betreffen. Im Bereich Entwässerung wird die Regenrückhaltung für das gesamte Plangebiet hergestellt. Diese Kosten werden zunächst komplett dem jetzt in Realisierung befindlichen Abschnitt zugerechnet, da diese ansonsten bei einem Ausbleiben der Erweiterung nicht veranschlagt werden würden.

Finanzielle Auswirkungen:

Bei Veräußerung der insgesamt noch zur Verfügung stehenden Fläche sind Erlöse in Höhe von ca. 208.000,- Euro (ca. 6.500 qm x 32,- Euro/qm) zu erwarten. Zudem sind bereits 60.000,- Euro für die Fläche der Ferkelerzeugergemeinschaft Ostfriesland eG vereinnahmt worden.

gez. Feddermann