

## **Beschlussvorlage**

Vorlagen Nr.  
**23/125**

Status:

öffentlich

### **Antrag auf Zustimmung zum Verkauf einer Gewerbefläche im Gewerbegebiet Schirum III A an einen Drittkäufer**

#### **Beratungsfolge:**

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

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Veräußerung des Gewerbegrundstücks im Gewerbegebiet Schirum III A , Flurstück 19/5 der Flur 4 der Gemarkung Schirum zur Größe von 2.257 m<sup>2</sup> - Anlage 1; rot umrandet dargestellt - an einen Drittkäufer, wird zugestimmt.
2. Der Zweckänderung dahingehend, dass der künftige Eigentümer sich verpflichtet, das Gewerbegrundstück, Flurstück 19/5 der Flur 4 der Gemarkung Schirum, zur Erweiterung des von ihm im Gewerbegebiet Schirum III A bereits betriebenen Dienstleistungsunternehmens zu nutzen, wird zugestimmt.
3. Dem Antrag auf Verlängerung der Bebauungs- und Inbetriebnahmefrist vom 26. Juni 2023 – Anlage 2; nicht öffentlich – um zwei Jahre ab Beurkundung des zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Antragsteller noch abschließenden Kaufvertrages, das Gewerbegrundstück im Gewerbegebiet Schirum III A, Flurstück 19/5 der Flur 4 der Gemarkung Schirum betreffend, wird zugestimmt.
4. Dem Antrag, dass abweichend von der üblichen Vorgehensweise in diesem Fall vertraglich vereinbart werden soll, dass alle sozialversicherungspflichtigen Vollzeit-Arbeitnehmer, die der Antragsteller seit dem 01. August 2022 für den zweckmäßig angesiedelten Gewerbebetrieb eingestellt hat, den nachzuweisenden sozialversicherungspflichtigen Vollzeitarbeitnehmern zugerechnet werden können, wird zugestimmt.
5. Grundstückseigentümer sowie Antragsteller bzw. Grundstückskäufer: siehe Angaben in Anlage 3 (nicht öffentlich).

6. Die Anlagen sind Bestandteil dieses Beschlusses.

### **Sachverhalt:**

Der Grundstückseigentümer hat durch Grundstückskaufvertrag vom Juli 2021 das im Gewerbegebiet Schirum III A belegene Gewerbegrundstück, Flurstück 19/5 der Flur 4 der Gemarkung Schirum, welches im anliegenden Lageplan rot umrandet dargestellt ist, von der Stadt Aurich erworben (Beschlussvorlage Nr. 21/067).

In dem vorgenannten Grundstückskaufvertrag hat sich der Grundstückseigentümer verpflichtet, auf dem von ihm erworbenen Gewerbegrundstück innerhalb einer Frist von 2 Jahren nach Besitzübergabe eine Lagerhalle mit Büro- und Sozialräumen zum Zwecke des Betriebes eines Bauunternehmens zu errichten und den Gewerbebetrieb in Betrieb zu nehmen.

Ferner hat sich der Grundstückseigentümer verpflichtet, innerhalb von zwei Jahren nach Betriebsansiedlung des Gewerbebetriebes nachzuweisen, dass an diesem Betriebsstandort mindestens zehn neue sozialversicherungspflichtige Vollzeit Arbeitsplätze eingerichtet werden. Hierauf basierte auch der seinerzeit vereinbarte Grundstückskaufpreis von 13,00 €/m<sup>2</sup>

Der Grundstückseigentümer hat sich in dem vorgenannten Grundstückskaufvertrag das Recht vorbehalten, die Bebauungs- und Inbetriebnahmefrist auf schriftlichen Antrag hin einmalig um ein Jahr verlängern zu lassen, wenn er schriftlich nachweist, dass er wegen zwingender betrieblicher Gründe an der Einhaltung der Zweijahresfrist gehindert ist bzw. war.

Als Tag der Besitzübergabe wurde der Tag der vollständigen Kaufpreiszahlung vereinbart. Die Besitzübergabe ist am 22. Dezember 2021 erfolgt. Die Errichtung und Inbetriebnahme des Gewerbebetriebes ist bisher nicht erfolgt; die Frist endet am 22. Dezember 2023.

Mit E-Mail vom 26. Juni 2023 – Anlage 2; nicht öffentlich - haben der Grundstückseigentümer und der Antragsteller mitgeteilt, dass der Antragsteller beabsichtigt, das Gewerbegrundstück unter Übertragung der schuldrechtlichen Verpflichtungen – mit Ausnahme der nachfolgend aufgeführten Änderungsabsichten - von dem Grundstückseigentümer zu erwerben.

Der Antragsteller beabsichtigt, die Gewerbefläche zur Erweiterung des von ihm bereits im Gewerbegebiet Schirum III A betriebenen Dienstleistungsunternehmens zu erwerben und nicht zu dem mit dem Grundstückseigentümer vereinbarten Zweck der Nutzung für ein Bauunternehmen. Es ist daher die Änderung der schuldrechtlich vereinbarten Zweckbestimmung erforderlich.

Ferner hat der Antragsteller darum gebeten, die schuldrechtlichen Vereinbarungen aus dem Kaufvertrag von Juli 2021 dahingehend zu ändern, dass

- die Bebauungs- und Inbetriebnahmefrist 2 Jahre nach Beurkundung des zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Antragsteller abzuschließenden Grundstückskaufvertrages endet;
- abweichend von der üblichen Vorgehensweise in diesem Fall vertraglich vereinbart werden soll, dass alle sozialversicherungspflichtigen Vollzeit-Arbeitnehmer, die der Antragssteller seit dem 01. August 2022 für die zweckmäßig angesiedelten Gewerbebetriebe eingestellt hat, den nachzuweisenden sozialversicherungspflichtigen Vollzeitarbeitnehmern zugerechnet werden können. Hintergrund dieser Vereinbarung ist der vorherrschende Fachkräftemangel am Arbeitsmarkt.

Sollte einer Fristverlängerung und einer Veräußerung des Gewerbegrundstückes zu den neu zu vereinbarenden Bedingungen nicht zugestimmt werden, müsste nach Ablauf der Bebauungs- und Inbetriebnahmefrist das in dem Grundstückskaufvertrag vom Juli 2021 vereinbarte Rückkaufsrecht der Stadt Aurich geltend gemacht werden, da andernfalls die Zweckbindung für das Gewerbegrundstück entfällt und der Grundstückseigentümer an den vereinbarten Zweck nicht mehr gebunden wäre und das Gewerbegrundstück auch unbebaut verkaufen könnte.

Der Kaufpreis für den dann zu bewirkenden Rückkauf beträgt 13,00 €/m<sup>2</sup>, mithin für die gesamte Fläche 29.341,00 €. Die mit der Rückübertragung der Gewerbefläche entstehenden Kosten wären von dem Grundstückseigentümer zu tragen.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die Verlängerung der Bebauungs- und Inbetriebnahmefrist hat derzeit keine finanziellen Auswirkungen.

#### **Qualitätsmerkmal Familiengerechte Kommune:**

Diese Beschlussvorlage hat das Zertifikat „Familiengerechte Kommune“ betreffend keine Auswirkungen.

#### **Auswirkungen auf den Klimaschutz:**

Diese Beschlussvorlage hat den Klimaschutz betreffend keine Auswirkungen.

#### **Anlagen:**

1. Lageplan mit der Darstellung der Gewerbefläche;
2. Antrag des Grundstückseigentümers und des Drittkäufers auf Verlängerung der Bebauungs- und Inbetriebnahmefrist vom 26. Juni 2023 – nicht öffentlich - ,
3. Daten des Grundstückseigentümers und des Antragstellers bzw. Drittkäufers – nicht öffentlich - .

gez. Feddermann