

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/2013/086

Fachbereich/Amt: I - Amt für Wirtschaftsförderung u. Liegenschaften	Datum: 30.04.2013
Bearbeiter-in/Tel.: Herr Piepenburg / 604-231	

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ausschuss für Wirtschaft, Finanzen und Tourismus	21.05.2013	öffentlich

Anhebung des Verkaufspreises von Gewerbegrundstücken

Die Ratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen haben in ihrem Antrag vom 28.01.2013 eine Anhebung des Verkaufspreises von Gewerbegrundstücken auf mindestens 35,00 €/m² beantragt. Begründet wird der Antrag u.a. mit dem Verkauf von Gewerbegrundstücken unterhalb der tatsächlichen Erschließungs- und Planungskosten. Zusätzlich wird in dem Antrag die Verwaltung beauftragt, flächenschonende Alternativen zur Förderung der Ansiedlung von Unternehmen vorzuschlagen.

Aufgaben der kommunalen Wirtschaftsförderung:

Die kommunale Aufgabenstellung der Wirtschaftsförderung besteht darin, eine qualitative Entwicklung von Tourismus, Kurbetrieb und gewerblicher Wirtschaft in einer naturnahen und lebenswerten Gemeinde anzustreben. Dabei ist festzuhalten, dass ca. 20 % der Beschäftigten im produzierenden Gewerbe tätig sind. Eine wichtige Aufgabe der Wirtschaftsförderung ist hier insbesondere auch die Sicherung bestehender Arbeitsplätze. In der Sitzung des WuFT am 11.06.2012 (Vorlage: BV/2012/91) wurde diese Thematik bereits ausführlich behandelt.

Nach dem regionalen Raumordnungsprogramm ist Bad Zwischenahn als Mittelzentrum mit dem Oberzentrum Oldenburg eingestuft. Nach den Vorgaben der Raumplanung bestehen für die Gemeinde somit besondere Entwicklungsaufgaben für den Bereich Gewerbe. Mit der Ausweisung von u.a. auch im Flächennutzungsplan der Gemeinde dargestellten Gewerbeflächen wird versucht, dem gewerblichen Bedarfsanspruch gerecht zu werden. Dabei darf nicht außer Acht gelassen werden, dass neben der Preispolitik bei der Standortfrage auch eine erhebliche Standortkonkurrenz vorherrscht.

Gewerbestandorte in der Gemeinde:

Mit den Gewerbestandorten in Petersfehn, Specken und Kayhauserfeld verfügt die Gemeinde über gut gelegene und erschlossene Gewerbegebiete. Während in den Gewerbegebieten „An den Kolonaten“ in Petersfehn und „Am Hahnenkamp“ in Specken keine Flächen mehr angeboten werden können, sind im Industriepark im ca. 6 ha großen Gewerbegebiet „Östlich Industriestraße“ noch Grundstückskäufe möglich. Außerdem wurde von der Gemeinde im Industriepark die „ehemalige Fläche Rust“ zur Größe von ca. 2,2 ha erworben. Es ist beabsichtigt, diesen Teilbereich des Gewerbegebiets „Ostseite Feldlinie“ im kommenden Jahr zu erschließen. Entsprechende Haushaltsmittel sind in der Finanzplanung berücksichtigt.

Für eine Ansiedlung im Gewerbegebiet „Östlich Industriestraße“ sind bei der Gemeinde hauptsächlich Bewerbungen von einheimischen Betrieben eingegangen. Als wichtigster Grund für den beabsichtigten Grundstückskauf wird eine zwingend notwendige Betriebserweiterung angegeben. Die ersten Grundstücksvergaben wurden hier bereits vom Rat der Gemeinde am 05.03.2013 beschlossen.

Grundstückspreise:

Bei der damaligen Vergabe von Gewerbegrundstücken im Gewerbegebiet „Westseite Feldlinie“ in Kayhauserfeld wurde ein Verkaufspreis von 28,00 €/m² erhoben.

Im Gewerbegebiet „Östlich Industriestraße“ bewegt sich der Quadratmeterpreis voll erschlossen zwischen 30,00 € und 40,00 € (abhängig von Grundstückslage und Grundstücksnutzung). Der kalkulierte Preis der Gemeinde für die Ankaufs-, Planungs- und Erschließungskosten beläuft sich in diesem Gebiet auf 34,00 €.

Im Vergleich mit den Ammerlandgemeinden und der Stadt Westerstede liegt die vorgegebene Staffelung des Verkaufspreises im oberen Bereich. Die Verkaufspreise für ausgewiesene Gewerbeflächen bewegen sich im Ammerland zwischen 9,50 € und 30,00 €.

Bei den Grundstücksbewerbungen wird häufig angegeben, dass betriebsbedingt eine Wohnmöglichkeit in Kombination mit Gewerbe errichtet werden soll. Die Möglichkeit auch Wohnen im Gewerbegebiet zuzulassen ist aus planungsrechtlicher Sicht durchaus als „strittig“ anzusehen. Dementsprechend sollen die Gewerbegrundstücke preislich in abgestufter Form vergeben werden. Bei den bisherigen Vergaben im Gewerbegebiet „Östlich Industriestraße“ wurde diese Preisvorgabe schon berücksichtigt.

Im Grundstücksmarktbericht 2012 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte (GAG), zuständig für die Landkreise Ammerland, Friesland und Wesermarsch sowie die Städte Oldenburg und Wilhelmshaven, wird das mittlere Preisniveau für gewerbliche Bauflächen incl. Erschließungskosten dargestellt. Danach bewegt sich dieser durchschnittliche Verkaufspreis im Ammerland für das Jahr 2011 bei 23,00 €/m². Für das Jahr 2010 wurde dieser Wert noch mit 20,00 €/m² angegeben.

Es bleibt festzuhalten, dass die Gemeinde mit ihren Grundstücksvergaben in erster Linie die Bestandssicherung von einheimischen Betrieben und Arbeitsplätzen gewährleisten muss. Dabei wurden und wird stets eine abgewogene Vergabe der Gewerbegrundstücke beachtet. Mit den Verkaufspreisen bewegt sich die Gemeinde zudem im Vergleich zu den anderen Ammerlandgemeinden am oberen Limit. Ein höherer Verkaufspreis würde somit den dargestellten Zielen der Wirtschaftsförderung widersprechen und sollte daher nicht angestrebt werden.

Flächenschonende Alternativen:

Die Gemeinde war und ist immer bemüht, die Bereiche Wohnen, Tourismus und Gewerbe in einen Einklang zu bringen. Unter diesem Aspekt wurde damals auch der Industriepark in Kayhauserfeld geschaffen. Dieser Industriepark diente in erster Linie auch dazu, zentral gelegene sogenannte störende Betriebe umsiedeln zu können. Dazu gehören zum Beispiel die namhaften Firmen Carl Müller Rügenwalder Wurstfabrik, Ammerländer Viehzentrale, Batterie Siems und Krüger Wurstwaren. Gleichzeitig konnten ihnen am neuen Standort Entwicklungsmöglichkeiten aufgezeigt werden. Im Ergebnis ist es mit Unterstützung der kommunalen Wirtschaftsförderung gelungen, neben der Betriebssicherung auch die Sicherung sowie die Schaffung neuer Arbeitsplätze zu ermöglichen.

Unabhängig davon ist der Gemeinde sehr daran gelegen, vorhandene brachliegende Immobilien einer neuen Nutzung zuführen zu können. Beispielfähig hierfür sind das „ehemalige

Plantorgangebäude“ sowie „BOHACO“, wo jeweils eine Kombination aus Wohnen und Dienstleistung erreicht werden konnte. Darüber hinaus werden Interessenten auf Anfrage auch bekannte Leerstände oder private Gewerbeflächen genannt.

Zielsetzung:

Gegenwärtig stehen im Industriepark in Kayhauserfeld noch ca. 5 ha zu vergebene Gewerbeflächen zur Verfügung. Primäres Ziel der kommunalen Wirtschaftsförderung muss sein, diese Flächen unter den Gesichtspunkten der Sicherung vorhandener und Schaffung neuer Arbeitsplätze zu veräußern.

Dabei ist die aktuelle Preisgestaltung der Gemeinde bei den Grundstückspreisen weiter anzuwenden.