

B e s c h l u s s v o r l a g e

Vorlage-Nr.: 2020/114

freigegeben am **14.08.2020**

Stab

Sachbearbeiter/in: Henkel, Günther

Datum: 15.07.2020

Änderung der Festsetzung des Verkaufspreises für gewerbliche Flächen im Bereich "Am Autobahnkreuz Oldenburg Nord"

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	31.08.2020	Finanz- und Wirtschaftsausschuss
N	08.09.2020	Verwaltungsausschuss
Ö	06.10.2020	Rat

Beschlussvorschlag:

Der Verkaufspreis für die noch zu veräußernde gewerbliche Baufläche im Bereich „Am Autobahnkreuz Oldenburg-Nord“ wird auf 35 Euro je m² festgesetzt.

Die Kaufpreisbestandteile für den Verkaufspreis in Höhe von 35 Euro je m² setzen sich wie folgt zusammen:

1. Der Grundstückskaufpreis beträgt 25,27 Euro je m².
2. Die Erschließung- und Kanalbaubeiträge betragen 11,55 Euro je m², wobei im Rahmen der Richtlinie zur Wirtschaftsförderung für den Bereich „Schmutzwasserkanal“ der Zuschuss von 1,82 Euro je m² und im Übrigen der Zuschuss der N-Bank für die Erschließungsleistungen in diesem Gebiet berücksichtigt sind.

Sach- und Rechtslage:

Mit Vorlage 2011/017 war der Verkaufspreis für die in Rede stehenden Flächen auf insgesamt 22 Euro je m² festgesetzt worden. Der seinerzeit vermeintlich günstige Verkaufspreis resultierte aus dem Umstand, dass die Gemeinde erhebliche Zuschüsse vom Land (N-Bank) für die Erschließung dieses Gebietes erhalten hatte und gemäß den Förderrichtlinien gezwungen war, diese vergünstigten Bedingungen an die anzusiedelnden Unternehmen weiterzugeben. Gleichzeitig hatte der Rat festgelegt, dass im Hinblick auf die besondere Lage dieses Gebietes ausschließlich Unternehmen angesiedelt werden sollen, die, neben weiteren Voraussetzungen, einen Flächenbedarf von wenigstens 10.000 m² haben.

Durch die zwischenzeitliche Absage der Firma Bohmann sind Flächenanteile in Höhe von rund 56.000 m² wieder verfügbar geworden, verbunden mit der Folge, dass im Hinblick auf die zwischenzeitlich verstrichene Zeit auch eine Überprüfung des Verkaufspreises angezeigt ist. Für den Teilbereich der Erschließungskosten gilt dies nicht; diese sind seinerzeit aufgrund der tatsächlich entstandenen Kosten beziehungsweise der bestehenden satzungsrechtlichen Regelungen ermittelt worden und können, gerade auch unter Berücksichtigung der entsprechenden Zuwendungsregelung, nicht verändert werden. Dies gilt allerdings nicht für den Anteil, der den Kaufpreis im engeren Sinne beinhaltet.

Gemäß § 125 I NKomVG dürfen die Kommunen, also auch die Gemeinde Rastede, Vermögensgegenstände in der Regel nur zu ihrem vollen Wert veräußern. Somit stellt sich die Frage, ob der bisherige „reine“ Kaufpreis in Höhe von 10,- Euro je m² nach wie vor den vollen Wert beinhaltet. Hinweis hierauf kann, da vergleichbare Flächen, insbesondere die Lage betreffend, innerhalb des Gemeindegebietes nicht existieren, lediglich die Betrachtung der Preissituation in der Umgebung geben. Hierbei ergibt sich ein durchaus differenziertes Preisbild. Soweit Industrieflächen überhaupt vorhanden sind, belaufen sich die Preise hierfür zum Beispiel in Westerstede auf 33 Euro je m², in Oldenburg auf 45 Euro je m² im Bereich „östlich Patentbusch“. Bei der Preissituation im Bereich Tweelbäke ist ein differenziertes Preisniveau vorhanden.

Wenn man berücksichtigt, dass die Lage des Industriegebietes unmittelbar an ein Oberzentrum angrenzt und alternative Flächen in dieser Lage, mit dieser Qualität und den dort verankerten baurechtlichen Möglichkeiten im Grunde nicht vorhanden sind, ist zunächst eine Erhöhung des Verkaufspreises angezeigt. Bei der absoluten Höhe gilt es dann aber auch zu berücksichtigen, dass nach wie vor die Intention der Gemeinde ist, gerade in diesem Bereich ausschließlich großflächige Unternehmen zu beherbergen, die durch ein entsprechendes bauliches Potenzial auch in der Lage sind, ein einheitliches städtebauliches Bild zu erzeugen. Diese durchaus ergänzenden Anforderungen, auch in Verbindung mit der Erwartungshaltung der Gemeinde nach einem qualitativ und architektonisch ansprechenden Bauwerk, limitiert die Preisobergrenze. Im Hinblick auf die vorgenannte Preissituation hält die Verwaltung deshalb einen Verkaufspreis von 35 Euro je m² voll erschlossen für gerechtfertigt.

Finanzielle Auswirkungen:

Soweit diese Preiserhöhung beschlossen werden würde, würden sich statt bisher Einnahmen in Höhe von 1.232.000 Euro nunmehr 1.960.000 Euro, mithin 728.000 Euro zusätzlich ergeben.

Auswirkungen auf das Klima:

Zurzeit sind keine konkreten Aussagen möglich; diese ergeben sich allenfalls dann, wenn konkrete Ansiedlungswünsche vorgetragen werden.

Anlagen:

Übersichtsplan freie Flächen (ehemals Bohmann).