Gemeinde Twist

Twist, den 21.02.2022

Vorlage: 0052/2022

Beratungsfolge:	**Datum**	**Zuständigkeit**
Verwaltungsausschuss	24.02.2022	Vorberatung
Gemeinderat	10.03.2022	Entscheidung

Fachbereich:	Wirtschaftsförderung und Tourismus
Sachbearbeitung:	Martin Müller

Bezeichnung: **Festlegung Baulandpreise Gewerbegebiet Schöninghsdorf**

Beschlussvorschlag:

Der Kaufpreis für die Grundstücke im Gewerbegebiet Schöninghsdorf soll unter Berücksichtigung der Einzahlungen der Gemeinde Twist in Höhe von 2,5 Mio. Euro in das Treuhandverfahren 27,00 €/m² betragen.

Sachdarstellung:

Das Gewerbegebiet in Schönighsdorf wird über die Niedersächsische Landgesellschaft (NLG) entwickelt und erschlossen. Die NLG übernimmt dabei auch die Finanzierung des Projektes.

Das Gewerbegebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 13,85 ha. Die Verkehrsflächen umfassen ca. 1,41 ha, weitere Flächen werden für Gräben, ein Regenrückhaltebecken und Grünflächen genutzt. Somit verbleibt eine Nettobaulandflächen von ca. 10,96 ha an dem Standort.

Die Baulandkalkulation der NLG geht für das Gewerbegebiet von Gesamtkosten in Höhe von 7.802.947 € aus. Darin enthalten sind die Kosten für den Grunderwerb, die Erschließung, Bauleitplanung, Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen und die Verfahrenskosten der Niedersächsischen Landgesellschaft.

Den Ausgaben stehen kalkulierte Zuschüsse für die Erschließung des Gewebegebietes vom Landkreis Emsland in Höhe von rund 2,3 Mio. Euro gegenüber.

Im Zuge eines Treuhandverfahrens mit der NLG muss am Ende des Verfahrens das Verfahrenskonto immer ausgeglichen sein. Daher sollen die Grundstückpreise in der Regel die Verfahrenskosten abdecken. Dies ist insbesondere bei Gewerbegebieten nicht möglich, da dann eine Vermarktbarkeit nicht mehr gegeben ist. Bei der Vermarktung von Gewerbeflächen ist auch die Frage der Schaffung von Arbeitsplätzen und der Erzielung von Gewerbesteuereinnahmen für die kommunale Entwicklung wichtig. Um den Ausgleich des Verfahrenssaldos zum Ende des Verfahrens zu gewährleisten, zahlt die Gemeinde bereits seit 2014 jährlich in das Treuhandverfahren ein. Dies sind bislang 1,8 Mio. Euro. In der Kalkulation der NLG sind insgesamt knapp 2,5 Mio. Euro vorgesehen, so dass noch 700.000 € in den nächsten Jahren einzuzahlen sind.

Die Differenz zwischen den Aufwendungen und den geplanten vorbeschriebenen Einzahlungen ist in der Kalkulation als Verkaufserlöse in Höhe von 2.998.313 € geplant. Bei einer Nettobaulandflächen von 109.605 m² entspricht dies einem Verkaufspreis von 27,36 €/m². Die Gemeinde Twist kann in Schöninghsdorf einen Standort mit guter Verkehrsanbindung anbieten. Aufgrund der sehr tiefen Lage der Grundstücke wird bereits im

Rahmen der Erschließung tragfähiger Boden eingebaut, so dass für die Erwerber hierfür keine Kosten anfallen.

Im Ge-Gebiet an der Autobahn bietet die Gemeinde Gewerbegrundstücke zum Preis von 14,00 €/m² an. Hier ist vom Erwerber ein Bodentausch vorzunehmen. In Twist-Siedlung oder Twist-Bült wurden Gewerbegrundstücke schon für 15,00 € bzw. 16,00 € verkauft. Aufgrund der Entwicklung der Grundstückspreise insgesamt hält die Verwaltung einen abgerundeten Verkaufspreis von 27,00 €/m² für ein Gewerbegrundstück an dem Standort Schöninghsdorf für angemessen. Durch Einzahlungen in das Verfahrenskonto im Rahmen der Wirtschaftsförderung soll der Ausgleich des Treuhandverfahrens erreicht werden.

Die Verkaufserlöse sollen jeweils direkt an die NLG auf das Verfahrenskonto eingezahlt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

In den nächsten Jahren sind noch weitere 700.000 € für den Ausgleich des Verfahrenskonto in den Haushaltsplänen zu berücksichtigen.

Finanzielle Auswirkungen:

In den nächsten Jahre sind noch weitere 700.000 € für den Ausgleich des Verfahrenskonto in den Haushaltsplänen zu berücksichtigen.

Anlagen:

Lageplan Ge Schöninghsdorf

Beschluss Verwaltungsausschuss vom 24.02.2022:

Beschluss Gemeinderat vom 10.03.2022:

Beratungsergebnis:

Abstimmungsergebnis: ____ Ja ____ Nein ____ Enthaltung

Beschlussergebnis: ☐ Lt. Vorschlag ☐ Abweichend

Gez.
Martin Müller
(Verfasser)

Gez.
Bürgermeisterin
(Freigabe)