

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

Vorlage-Nr.: 2017/188

freigegeben am **16.10.2017**

Stab

Sachbearbeiter/in: Henkel, Günther

Datum: 23.11.2017

Änderung der Wirtschaftsförderung

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	04.12.2017	Finanz- und Wirtschaftsausschuss
N	11.12.2017	Verwaltungsausschuss
Ö	12.12.2017	Rat

Beschlussvorschlag:

Die Richtlinie zur Wirtschaftsförderung der Gemeinde Rastede vom 01.01.1996

- a) findet auf gewerbliche Bauflächen keine Anwendung mehr, die ab dem 01.01.2018 durch verbindliche Bauleitplanung geordnet werden, und
- b) wird für sonstige Bauflächen ab dem 01.01.2018 nicht mehr angewendet.

Sach- und Rechtslage:

Mit Wirkung zum 01.01.1996 war vom Rat eine Richtlinie zur Wirtschaftsförderung beschlossen worden, die das Ziel hatte, bei der Neuansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben bzw. deren Umsiedlung innerhalb der Gemeinde Rastede einen Zuschuss in Höhe von 25 % auf den Beitrag für die Schmutzwasserbeseitigung zu gewähren (vgl. Anlage 1 zu dieser Vorlage).

Hintergrund dieser Förderung war die seinerzeitige Überlegung, die zum Teil noch insbesondere in den Außenbereichen vorhandenen Gewerbebetriebe zu animieren, in Gewerbegebiete umzusiedeln, ohne dabei Beiträge für die Schmutzwasserbeseitigung in zum Teil nicht unerheblicher Höhe allein bestreiten zu müssen. Da die Schmutzwasserbeseitigung als Berechnungsgrundlage die bauliche Ausnutzbarkeit von Grundstücken zum Hintergrund hat, wurde (und wird) Unternehmen, bei denen betriebsbedingt kein Schmutzwasser anfällt, dennoch diese Beitragslast auferlegt.

In den Folgejahren ist diese Bezuschussung folgerichtig bei der Preisgestaltung für Gewerbegebiete berücksichtigt worden und hat sich dergestalt auf den Kaufpreis ausgewirkt, dass der in der entsprechenden Beitragskalkulation ermittelte Beitragswert von 7,28 Euro / m² um 1,82 Euro / m² auf 5,46 Euro / m² abgesenkt wurde.

Für die Gemeinde bedeutet dies bei einer durchschnittlichen Verkaufsfläche von 1,5 Hektar im Jahr eine Belastung von 27.300 Euro aus allgemeinen Deckungsmitteln, da der Zuschussbetrag selbstverständlich dem Gebührenzahler nicht vorenthalten werden darf.

Während dies für die Gemeinde eine zusätzliche Belastung des Haushaltes darstellt, wirkt sich dies für den Grundstückskäufer weniger deutlich aus. Dies hängt auch mit der durch Grundstückspreise und Planungsvorleistungen bedingten Kostensteigerung bei Gewerbegrundstücken allgemein zusammen. So macht der Zuschussbetrag beispielsweise im Gewerbegebiet Wahnbek / Südlich Brombeerweg von 29,52 Euro / m² bei einer Verkaufsfläche von 3.000 m² einen Unterschiedsbetrag von 5.460 Euro aus und würde den Kaufpreis von bisher 88.560 Euro auf 94.020 Euro (entsprechend plus 5,9 %) erhöhen.

In Anbetracht der im Übrigen moderaten Verkaufspreise einerseits und der Bedingungen am Geldmarkt derzeit andererseits unter Berücksichtigung der nach wie vor ungebrochen hohen Nachfrage hält es die Verwaltung für richtig, auf diese Zuschussleistung künftig zu verzichten.

Um allerdings eine Gleichbehandlung der Unternehmen in den jeweiligen gewerblichen Baugebieten bzw. Abschnitten zu erreichen, wird vorgeschlagen, diese Zuschussleistung noch für die gewerblichen Bauflächen beizubehalten, die bereits zum jetzigen Zeitpunkt durch Bebauungsplan beordnet sind und für die insoweit auch eine Preisfestsetzung erfolgt ist.

Von der geänderten Regelung wäre insoweit derzeit nur der Bereich des Gewerbegebietes Bürgermeister-Brötje-Straße (Teil III) betroffen, bei dem derzeit das Bauleitplanverfahren durchgeführt und insoweit eine Kaufpreisfestsetzung erst 2018 vorgenommen werden wird.

Finanzielle Auswirkungen:

Durch die Nichtanwendung der Richtlinie zur Wirtschaftsförderung müssen künftig keine Zuschussmittel mehr aus allgemeinen Deckungsmitteln zur Verfügung gestellt werden. Der Umfang kann nicht genau beziffert werden, da dieser in direkter Abhängigkeit zur jeweils unterjährig verkauften gewerblichen Baufläche steht.

Anlagen:

Anlage 1 – Richtlinie zur Wirtschaftsförderung