

AZ: 61.3/P 506/93 Herr Peters

Drucksache Nr.: 1102/2008/DS

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Hauptausschuss	27.11.2012	Ö	Kenntnisnahme
Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss	05.12.2012	Ö	Endg. entsch. Stelle zu Nrn. 1 + 3
Ratsversammlung	11.12.2012	Ö	Endg. entsch. Stelle zu Nr. 2

Berichterstatter:

Oberbürgermeister

Verhandlungsgegenstand:

**Änderung des Preissystems für
städtische Gewerbegrundstücke
sowie deren Vermarktung**

A n t r a g:

1. Der Umstellung des festen Preissystems beim Verkauf städtischer Gewerbegrundstücke auf ein flexibles System unter Zugrundelegung eines Mindestverkaufspreises wird zugestimmt.
2. Die Vermarktung der in Bebauungsplänen festgesetzten städtischen Gewerbegrundstücke erfolgt ausschließlich über die Wirtschaftsagentur Neumünster GmbH. Die Wirtschaftsagentur Neumünster GmbH ist gehalten, einen Verkaufspreis oberhalb des von der Stadt ermittelten Mindestverkaufspreises zu erzielen.
3. Dem Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss wird halbjährlich über die verkauften Grundstücke mit Angabe der Verkaufspreise berichtet.

Finanzielle Auswirkungen:

Einnahmeverbesserungen werden erwartet.

B e g r ü n d u n g :

Ausgangslage:

Die Ratsversammlung hat in ihrer Sitzung am 22.06.1999 Festlegungen hinsichtlich der Kaufpreise für die stadteigenen Industrie-, Gewerbe- und Mischbaugrundstücke getroffen (Drucksache-Nr. 225/98), die Grundlage des Verwaltungshandelns sind und auch von der Wirtschaftsagentur Neumünster GmbH nach der Übertragung des Geschäftsfeldes Unternehmensansiedlung als full-service Paket angewendet werden.

Danach betragen die Preise für nicht-förderfähige Investitionsvorhaben nach der Umstellung auf Euro-Beträge ab dem 1. Januar 2002

- 30,68 Euro je qm für Industriegrundstücke
- 30,68 Euro je qm für Gewerbegrundstücke und
- 29,91 Euro je qm für Mischbaugrundstücke

Für förderfähige Investitionsvorhaben kann der Preis ermäßigt werden auf in der Regel 19,68 Euro je qm für Industriegrundstücke und Gewerbegrundstücke.

Bei besonders schlechter Grundstücksqualität kann ausnahmsweise ein angemessener Preisnachlass erfolgen.

Darüber hinaus besteht der Beschluss des Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschusses vom 29.09.2004, der für Mischbaugrundstücke folgende Regelung vorsieht:

Der Kaufpreis für die stadteigenen Mischbaugrundstücke im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 161 (Memellandstraße) wird auf 40,00 Euro je qm festgesetzt.

Nach rund 13 Jahren der Anwendung dieses festen Preissystems soll nunmehr in Abstimmung mit der Wirtschaftsagentur Neumünster GmbH eine Fortschreibung erfolgen, wobei sich die Zuständigkeit des Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschusses aus § 5 Ziffer 4 b der Zuständigkeitsordnung der Stadt Neumünster vom 13.04.2012 ergibt.

Dies begründet sich wie folgt:

Die Preise für gewerbliche Flächen der Stadt Neumünster müssen angepasst werden. Dies ergibt sich zum einen aus der geänderten Marktsituation, die durch ein gestiegenes Preisniveau in den umliegenden Gemeinden, insbesondere südlich von Neumünster geprägt ist, aber auch aus der zu geringen Flächeneffizienz in den Industrie- und Gewerbegebieten der Stadt Neumünster; der notwendigen Vermarktung von bestehenden Immobilien sowie der nicht mehr stattfindenden Förderung der Erschließung durch das Land Schleswig-Holstein.

Auch aus Gründen der Haushaltskonsolidierung sollen alle relevanten Möglichkeiten zur Einnahmeerhöhung zu Gunsten des städtischen Haushalts ausgeschöpft werden.

Wie sich die Marktsituation aktuell im Umfeld Neumünsters darstellt, ergibt sich aus folgender Zusammenfassung (Stand: Frühjahr 2012):

Ort	von	bis	Stichwort zum Flächenangebot
Hennstedt Ulzburg	45,00 Euro	55,00 Euro	großes, autobahnnahes Flächenangebot
Kiel	43,00 Euro	43,00 Euro	GE Wellsee
Neumünster	40,00 Euro	40,00 Euro	
Kaltenkirchen	40,00 Euro	55,00 Euro	mittleres, autobahnnahes Flächenangebot.
Bad Bramstedt	39,50 Euro	39,50 Euro	geringes Flächenangebot
Flintbek	36,00 Euro	36,00 Euro	
Mühbrook	35,00 Euro	35,00 Euro	
Bordesholm	35,00 Euro	35,00 Euro	ökologisches Gewerbegebiet
Großenaspe	34,00 Euro	34,00 Euro	unbedeutendes Angebot
Nortorf	20,00 Euro	20,00 Euro	
Wahlstedt	19,00 Euro	19,00 Euro	
Hohenwestedt	18,00 Euro	18,00 Euro	

Bei dem zwischenzeitlich erreichten, höheren Grundstückspreisniveau im Umfeld war zwischen Verwaltung und Wirtschaftsagentur Neumünster GmbH zunächst die reine Anpassung des bisherigen festen Preisniveaus etwa durch Verdoppelung der bisher festgesetzten Preise erörtert worden. Dadurch ergäbe sich für alle Interessenten eine bewährte, transparente Kalkulations- und Vergleichsgrundlage.

Es ist jedoch festzustellen, dass viele konkurrierende Standorte dieses feste Preissystem zwischenzeitlich durch ein flexibles Preissystem ersetzt haben.

Dieses System lässt auf den Einzelfall der jeweiligen Unternehmensan- bzw. umsiedlung oder Erweiterung bezogene Lösungen leichter zu, trägt unterschiedlichen Qualitäten und Entwicklungspreisen von Gewerbeflächen Rechnung und führt dazu, dass ein Verhandlungsanreiz geschaffen wird, den jeweils höchstmöglichen am Markt zu erzielenden Preis durchzusetzen. Nach unten wird der Verhandlungsspielraum dadurch begrenzt, dass der Verkaufspreis regelmäßig mindestens die relevanten Gesamtaufwendungen der Stadt (Selbstkostenpreis) abdecken soll.

Für die zukünftige Ermittlung der Verkaufspreise in Neumünster wird daher folgender Verfahrensvorschlag unterbreitet:

Die Stadtverwaltung ermittelt die Gestehungskosten, wobei diese definiert werden als Gesamtkosten (Vollkostenrechnung), die der Stadt Neumünster durch den Erwerb und Herstellung der Veräußerungsfähigkeit von Gewerbegrundstücken und Gewerbeimmobilien entstehen.

Daraus ergibt sich der jeweilige kalkulatorische Selbstkostenpreis einer Fläche bzw. eines neuen Gewerbegebietes.

Im einzelnen werden dazu in einem ersten Schritt den Gewerbegrundstücken und Gewerbeimmobilien alle Einzelkosten zugeordnet.

Hierzu gehören als relevante Anschaffungs- und Herstellungskosten insbesondere:

- Kaufpreis einschl. Finanzierungskosten
- Grunderwerbsteuer
- Notarkosten
- Umschreibungskosten
- Planungskosten einschl. Kosten für Gutachten
- Kosten für die Vermessung
- Kosten für Ausgleichsmaßnahmen
- Erschließungskosten
- Grundstücksabgaben
- lfd. Kosten der Grundstücksvorhaltung

Die anschließende Vermarktung der städtischen Gewerbegrundstücke, die sich aus den jeweiligen rechtskräftigen Bebauungsplänen ergeben, erfolgt ausschließlich über die Wirtschaftsagentur Neumünster GmbH. Die vertragliche Abwicklung erfolgt wie bisher durch den Fachdienst Stadtplanung und -entwicklung. Dazu werden der Wirtschaftsagentur Neumünster GmbH alle entsprechend gewidmeten Flächen benannt.

Die Stadtverwaltung verweist Interessenten für gewerbliche Flächen, mit Ausnahme von Einzelhandelsinvestoren, grundsätzlich an die Wirtschaftsagentur Neumünster GmbH.

Basis für die Verkaufsverhandlungen ist der zwischen der Verwaltungsleitung - Oberbürgermeister - und Wirtschaftsagentur Neumünster GmbH abgestimmte marktfähige Mindestverkaufspreis.

Dieser Mindestverkaufspreis darf den im Rahmen der Vollkostenrechnung erzielten Preis nicht unterschreiten.

Die Wirtschaftsagentur Neumünster GmbH ist nach Einschätzung der Grundstücksmarktlage, Lage des Grundstücks sowie Bebauungsmöglichkeiten gehalten, Verkaufspreise oberhalb des Mindestverkaufspreises zu erzielen.

In begründeten Ausnahmefällen (Einschränkungen der Bebaubarkeit des Grundstücks durch Lage, Beschaffenheit oder Zuschnitt sowie bei besonders förderwürdigen, überörtlich bedeutsamen Ansiedlungsvorhaben) kann der Oberbürgermeister einen Verkaufserlös bis zu 20 % - höchstens jedoch bis zu einer Höhe der zu erlassenden Summe von 75.000,00 Euro - unterhalb des Mindestverkaufspreises festsetzen. Höhere Abschläge bedürfen eines Beschlusses des zuständigen Fachausschusses.

Sollte ein gewährter Preisnachlass dazu führen, dass die Entscheidung gem. Hauptsatzung in den Zuständigkeitsbereich des Oberbürgermeisters fällt (aktuell Entscheidungen bis zu einem Verkaufspreis von 375.000,00 Euro), ist dennoch eine Entscheidung des Fachausschusses einzuholen.

Die einschlägigen Vorschriften der Hauptsatzung der Stadt Neumünster bleiben unberührt.

Dr. Olaf Tauras
Oberbürgermeister