

<b>Beschlussvorlage Stadt Bersenbrück</b>	<b>Vorlage Nr.: 2308/2020</b>			
<b>Festlegung der Verkaufspreise bzw. Erschließungsbeiträge in Gewerbe- u. Industriegebieten</b>				
Beratungsfolge:				
Gremium	Datum	Sitzungsart	Zuständigkeit	TOP-Nr.
Verwaltungsausschuss	08.12.2020	nicht öffentlich	Vorberatung	
Stadtrat Bersenbrück	08.12.2020	öffentlich	Entscheidung	

**Beschlussvorschlag:**

„Der Verkaufspreis für Gewerbeflächen in Gewerbe- und Industriegebieten der Stadt Bersenbrück wird mit grundsätzlich 21,20 €/qm netto festgelegt. Je nach Sachlage kann ein individueller Abschlag von bis zu 20 % gewährt werden. Abweichungen vom Verhandlungsrahmen sind vom Verwaltungsausschuss gesondert zu beschließen. Für die endgültige Ablösung der Erschließungsbeiträge nach dem BauGB (6,05 €/qm) sowie des Kostenerstattungsbetrages für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (2,75 €/qm) wird ein Gesamtbetrag von 8,80 €/qm festgelegt.

D. h. das erschlossene Grundstück wird für 30,00 €/qm veräußert. Zukünftig erfolgt alle drei Jahre eine Überprüfung des Bruttoverkaufspreises, nächstmalig zum 01.01.2024.

Indikator für die nächste Anpassung ist der Kalenderjahresdurchschnitt des Jahres 2020 des Verbraucherpreisindex für Deutschland bzw. des Baupreisindex für Straßenbau.“

**1. Finanzielle Auswirkungen**

- Ja  
 Nein

**I. Gesamtkosten der Maßnahme: €**

**II. davon für den laufenden Haushalt vorgesehen: €**

Betroffener Haushaltsbereich

- Ergebnishaushalt     Finanzhaushalt/Investitionsprogramm

Produktnummer/Projektnummer: 111.72

Bezeichnung: Grundstücksmanagement

- Die erforderlichen Mittel stehen im lfd. Haushaltsjahr zur Verfügung.
- Den erforderlichen Mitteln stehen Einzahlungen/Erlöse zur Deckung gegenüber in Höhe von €
- Die erforderlichen Mittel stehen im lfd. Haushaltsjahr **nicht** zur Verfügung und müssen außer-/überplanmäßig bereitgestellt werden (Ausführungen zur Deckung sind der Begründung zu entnehmen).

**III. Auswirkungen auf die mittelfristige Finanzplanung:**

- Der Betrag ist jährlich wiederkehrend einzuplanen.
- Die Gesamtkosten von € beziehen sich auf die Jahre
- Es entstehen jährliche Folgekosten in Höhe von €
- Durch die Maßnahme werden jährliche Erträge erwartet.

**2. Beteiligte Stellen:**

**Der Inhalt der Vorlage unterstützt folgende/s strategische/n Ziel/e**

Ansiedlung von Gewerbe und Industrie – Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

**Sachverhalt:**

Die Konditionen für die Veräußerung von Gewerbeflächen basieren auf dem Beschluss des Stadtrates vom 04.04.2018. Demnach erstreckt sich der aktuelle Verkaufspreis für Grund und Boden auf 25,25 €/qm inklusive Erschließung (Verkaufspreis 18,60 €/qm, Erschließungsbeitrag nach BauGB 5,15 €/qm und Kostenerstattung für Kompensationsmaßnahmen 1,50 €/qm).

Bei der Festlegung des Verkaufspreises wurden früher die Kriterien der Lage des Grundstückes sowie der Art des Betriebes zu Grunde gelegt. Diese Verfahrensweise führt zwangsläufig zu Abgrenzungsproblemen, da moderne Betriebe und neue Aufgabenbereiche nicht mehr eindeutig zugeordnet werden können. Des Weiteren ist die damalige Einteilung nicht abschließend, so fehlen z.B. Dienstleistungsbetriebe oder Verwaltungen. Eine praktikablere Lösung ist ein Einheitspreis; die Besonderheiten des Einzelfalles könnten durch die Gewährung von bis zu 20-prozentigen Abschlägen Berücksichtigung finden. Über Abweichungen vom Verhandlungsrahmen hat der Verwaltungsausschuss gesondert zu beschließen

Der Markt der Gewerbe- u. Industriegrundstücke ist geprägt vom Interesse der Kommunen, in ihrem Bereich Gewerbe- u. Industrieansiedlungen zu schaffen. Das entsprechende Bauland wird von den Gemeinden vorgehalten und zu besonders günstigen Preisen an die Unternehmen veräußert. Die Preisentwicklung wird im Wesentlichen von der Gemeindepolitik beeinflusst. Die Bildung des Nettoverkaufspreises orientiert sich u.a. an der Entwicklung der allgemeinen Marktverhältnisse, dies geschieht in der Regel unter Berücksichtigung des Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI). Die Steigerung der Verbraucherpreise mit einer deutlichen Corona-bedingten Abschwächung in 2020 betrug ca. 2,74%. Um die eigene Wettbewerbsfähigkeit in Sachen Standortfrage zu stärken, sind daneben auch die Verkaufspreise umliegender, vergleichbarer

Kommunen zu betrachten. Die Preissteigerung der Nachbarkommunen in den Jahren 2017-2020 beträgt im Mittel rd. 19 %.

In seiner Sitzung am 04.04.2018 hat der Stadtrat auf Grundlage der seinerzeit vorgenommenen Kalkulation und der Preisentwicklung im Tiefbau den Erschließungsbeitragsanteil für Gewerbegrundstücke auf 5,15 €/qm festgelegt. Da seitdem 3 Jahre vergangen sind, sollte eine Anpassung dieses Betrages vorgenommen werden. Nach den Daten des Statistischen Bundesamtes ist der Baupreisindex im Straßenbau seit dem I. Quartal 2017 bis zum III. Quartal 2020 von 102,9 auf 120,5 und damit um ca. 17 % gestiegen. Bei Zugrundelegung dieser Entwicklung ergibt sich eine Erhöhung des Erschließungsbeitrages auf ca. 6,05 €/qm. Hinzu kommen anteilige Kosten für naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen in Höhe von ca. 2,75 €/m<sup>2</sup>, so dass sich ein Gesamtbetrag in Höhe von 8,80 €/m<sup>2</sup> ergibt.

Aus dem Mittel vorstehender Betrachtungen wird eine Anhebung der Bodenwerte für die kommenden 3 Jahre um rd. 18 % empfohlen. Der Verkaufspreis beläuft sich demnach für erschlossene Flächen auf 30,00 €/qm. Bei Abschlägen von bis zu 20 % ergibt sich eine Preisspanne von 24,00 €/qm bis 30,00 €/qm.

Um zukünftig den Erfordernissen des Marktes gerecht zu werden, soll alle drei Jahre eine Überprüfung des Verkaufspreises sowie des Erschließungsbeitrages, auf Grundlage des Verbraucherpreisindex für Deutschland bzw. des Baupreisindex im Straßenbau/Kanalbau erfolgen, nächstmalig zum 01.01.2024. Basis für die Berechnung ist der Kalenderjahresdurchschnitt des Jahres 2020.

gez. Klütsch  
Bürgermeister

gez. Wesselkämper  
Außenstellenleiter