



## Beschlussvorlage

Nr.: BV/060/2012 / öffentlich

## Beratung der Grundstückspreise für gewerbliche Bauflächen

### Beratungsfolge:

Gremium	Geplant am
Verwaltungsausschuss	14.03.2012
Stadtrat	21.03.2012

### Beschlussvorschlag:

Die Verkaufsbedingungen für gewerbliche Bauflächen bzw. Mischbaugrundstücke sollten mit sofortiger Wirkung wie folgt geändert werden:

(Für bereits schriftlich zugesagte gewerbliche Bauflächen gelten die bisherigen Verkaufsbedingungen)

### Gewerbgrundstücke:

- Die Grundstückskaufpreise werden für Ortsteile auf vollerschlossen 12,00 €/qm und für Friesoythe auf 15,00 €/qm festgelegt. In diesem Grundstückskaufpreis ist der Baukostenzuschuss für die Herstellung der Trinkwasser-Zubringerleitung in das Gewerbegebiet enthalten (Hinweis: zusätzlich zum Grundstückskaufpreis ist der Trinkwasser-Hausanschluss des OOWV bzw. des WBV Hümmling zu zahlen).
- Die Zuschläge bei Erstellung einer Betriebsleiterwohnung sollen 30.000,00 € für Ortsteile und 40.000,00 € für Friesoythe betragen. Die Nachzahlungsverpflichtungen sind grundbuchlich abzusichern. Die im Zusammenhang mit dem Wohnhaus genutzte Fläche darf max. 1.000 m<sup>2</sup> betragen. (*Absicherung durch Sicherungshypothek für die Stadt Friesoythe*)
- Ansiedlungswillige mit Betrieben, die auch in Mischgebietsflächen einen geeigneten Standort finden, sind vorrangig auf Mischgebietsflächen zu verweisen.
- Die Baufrist für die Bebauung soll auf 2 Jahre festgelegt werden. Die Baufrist ist durch die Eintragung einer Rückauffassungsvormerkung bzw. eines Vorkaufsrechtes im Grundbuch zu sichern. In begründeten Ausnahmefällen kann durch Beschluss anders verfahren werden. (*Absicherung durch Rückauffassungsvormerkung bzw. Auffassungsvormerkung für die Stadt Friesoythe*)
- Der Vertrag soll entsprechende Vertragsstrafen bei Nichteinhaltung der gewerblichen Nutzung beinhalten.
- Die Frist für den Abschluss des Grundstückskaufvertrages wird auf 3 Monate festgelegt. Nach der Beratung in den Gremien der Stadt Friesoythe und nach dem Zugeschreiben für eine gewerbliche Baufläche soll die Frist beginnen. Der Bewerber ist 1 Woche vor Ablauf der Frist telefonisch auf den Fristablauf aufmerksam zu machen. Nach Ablauf der Frist soll das Gewerbgrundstück wieder zum Verkauf angeboten werden.

### Mischbaugrundstücke:

- Die Grundstückskaufpreise für Mischbaugrundstücke werden für Ortsteile auf vollerschlossen 30,00 €/qm und für Friesoythe auf 35,00 €/qm festgelegt (Hinweis: zusätzlich zum Grundstückskaufpreis ist der Trinkwasser-Hausanschluss des OOWV bzw. des WBV Hümmling zu zahlen).
- Für Mischbaugrundstücke bis zur Größe von 3.000 qm wird für die gewerbliche Bebauung auf 50 % der Grundstücksfläche, also höchstens für 1.500 qm ein Nachlass bis auf den

Preis für Gewerbegrundstücke gewährt (Beispiel Mischbaugrundstück Ortsteil 2.000 qm Nachlass für 1.000 qm in Höhe von 18,00 €/qm / 30,00 €/qm ./. 12,00 €/qm). Bei größeren Mischbaugrundstücken wird ein Nachlass für höchstens 1.500 qm gewährt. *(Absicherung des Differenzbetrages durch Sicherungshypothek für die Stadt bis zur tatsächliche Errichtung des Gewerbebetriebes).*

- Die Baufrist für die Bebauung soll auf 2 Jahre festgelegt werden. Die Baufrist ist durch die Eintragung einer Rückauflassungsvormerkung bzw. eines Vorkaufsrechtes im Grundbuch zu sichern. In begründeten Ausnahmefällen kann durch Beschluss anders verfahren werden. *(Absicherung durch Rückauflassungsvormerkung bzw. Auflassungsvormerkung für die Stadt Friesoythe)*
- Die Frist für den Abschluss des Grundstückskaufvertrages wird auf 3 Monate festgelegt. Nach der Beratung in den Gremien der Stadt Friesoythe und nach dem Zusageschreiben für ein Mischbaugrundstück soll die Frist beginnen. Der Bewerber ist 1 Woche vor Ablauf der Frist telefonisch auf den Fristablauf aufmerksam zu machen. Nach Ablauf der Frist soll das Gewerbegrundstück wieder zum Verkauf angeboten werden

### Begründung:

Für den Verkauf von gewerblichen Bauflächen wurde entsprechend den Beschlüssen des Rates der Stadt Friesoythe vom 16.12.2009 (Vorlage 283/2009) bzw. 27.09.2010 (Vorlage 262/2010) folgende Verkaufsbedingungen festgelegt:

- Die Grundstückskaufpreise werden für Ortsteile auf vollerschlossen 7,00 €/qm und für Friesoythe auf 8,00 €/qm festgelegt. In diesem Grundstückskaufpreis ist der Baukostenzuschuss für die Herstellung der Trinkwasser-Zubringerleitung in das Gewerbegebiet enthalten (Hinweis: zusätzlich zum Grundstückskaufpreis ist der Trinkwasser-Hausanschluss des OOWV bzw. des WBV Hümmling zu zahlen).
- Die Zuschläge bei Erstellung einer Betriebsleiterwohnung sollen 30.000,00 € für Ortsteile und 45.000,00 € für Friesoythe betragen. Die Nachzahlungsverpflichtungen sind grundbuchlich abzusichern. Die im Zusammenhang mit dem Wohnhaus genutzte Fläche darf max. 1.000 m<sup>2</sup> betragen. *(Absicherung durch Sicherungshypothek für die Stadt Friesoythe)*
- Ansiedlungswillige mit Betrieben die auch in Mischgebietsflächen einen geeigneten Standort finden, sind vorrangig auf Mischgebietsflächen zu verweisen. Für kommunale Mischgebietsflächen wird für die tatsächlich überbauten gewerblichen Flächen ein Nachlass bis auf den Preis für Gewerbegrundstücke gewährt. *(Absicherung des Differenzbetrages durch Sicherungshypothek für die Stadt Friesoythe / Klarstellung Mitteilung VA 22.06.2011 Vorlage Nr. 151/2011 - überbaute gewerbliche Flächen bedeutet reine Grundrissfläche gewerblicher Gebäude ohne Dachüberstände)*
- Die Baufrist für die Bebauung soll auf 2 Jahre festgelegt werden. Die Baufrist ist durch die Eintragung einer Rückauflassungsvormerkung bzw. eines Vorkaufsrechtes im Grundbuch zu sichern. In begründeten Ausnahmefällen kann durch Beschluss anders verfahren werden. *Absicherung durch Rückauflassungsvormerkung bzw. Auflassungsvormerkung für die Stadt Friesoythe)*
- Der Vertrag soll entsprechende Vertragsstrafen bei Nichteinhaltung der gewerblichen Nutzung beinhalten.
- Die Frist für den Abschluss des Grundstückskaufvertrages wird auf 3 Monate festgelegt. Nach der Beratung in den Gremien der Stadt Friesoythe und nach dem Zusageschreiben für eine gewerbliche Baufläche soll die Frist beginnen. Der Bewerber ist 1 Woche vor Ablauf der Frist telefonisch auf den Fristablauf aufmerksam zu machen. Nach Ablauf der Frist soll das Gewerbegrundstück wieder zum Verkauf angeboten werden.

Die Durchsetzung der Bauverpflichtung wird für die Stadt Friesoythe durch die Eintragung einer Rückauflassungsvormerkung sowie eines Vorkaufsrechtes im Grundbuch gesichert. Nach Erfüllung der Bauverpflichtung wird das Vorkaufsrecht bzw. die Rückauflassungsvormerkung auf

Antrag im Grundbuch gelöscht. Das Vorkaufsrecht kann im Falle der Rückauflassung zum Verkaufswert des Gewerbegrundstückes ausgeübt werden. Nach Erfüllung der Bauverpflichtung werden diese Rechte auf Antrag gelöscht.

Durch den Verwaltungsvorstand wurde im Rahmen der Umsetzung des Ratsbeschlusses vom 16.12.2009, in Abstimmung mit den politischen Vertretern bei abzuschließenden Grundstückskaufverträgen zur Sicherung der rein gewerblichen Nutzung festgelegt (E-Mail 15.12.2009), dass

- der dem Betriebsleiterwohnhaus zugeordnete Grundstücksteil höchstens 1.000 qm betragen darf,
- eine Vereinbarung zu treffen, dass im Falle einer Nutzung des Gewerbegrundstückes die überwiegend privaten Zwecken dient, bzw. es zu einer nicht vertragsgemäßen gewerblichen Nutzung kommt, eine Vertragsstrafe zu zahlen ist. Pferdehaltung ist als Nutzung ausdrücklich auszuschliessen. Die Vertragsstrafe beträgt für den gewerblichen Grundstücksteil, der nicht Grundstück für das Betriebsleiterwohnhaus ist, in Friesoythe 45,00 €/qm und in den Ortsteilen 30,00 €/qm. (Beispiel: Gewerbegrundstück Friesoythe 4.600 qm, davon für Betriebsleiterwohnhaus 1.000 qm, = verbleibendes eigentlich gewerblich zu nutzendes Grundstück 3.600 qm. Im Fall einer rein privaten Nutzung, z.B. durch Grossviehhaltung wie Pferde beträgt die Vertragsstrafe 3.600 qm x 45,00 €/qm = 162.000,00 €.),
- die vorgenannte Vertragsstrafe grundbuchlich abzusichern ist.

### MISCHBAUGRUNDSTÜCKE

Für Mischbaugrundstücke aus dem Bebauungsplangebiet Nr. 180 "Gewerbegebiet Industriering Markhausen II" in Markhausen wurden die Verkaufsbedingungen aufgrund der Vorlage Nr. 34/2009 im Verwaltungsausschuss der Stadt Friesoythe am 18.02.2009 auf 30,00 €/qm festgelegt.

Für Mischbaugrundstücke aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 137 "Entlastungsstraße I /Galgenberg" (Wangerooger Straße) soll der Verkaufspreis auf 35,00 €/qm festgelegt werden (Vorlage 143-1/2011 – Grundstücksangelegenheit Reinhold Janssen).

Der Grundsatzbeschluss vom 16.12.2009 besagt, dass Ansiedlungswillige mit Betrieben, die auch in Mischgebietsflächen einen geeigneten Standort finden, vorrangig auf Mischgebietsflächen zu verweisen sind.

Für kommunale Mischgebietsflächen wird für die tatsächlich überbauten gewerblichen Flächen ein Nachlass bis auf den Preis für Gewerbegrundstücke gewährt. (*Absicherung des Differenzbetrages durch Sicherungshypothek für die Stadt Friesoythe / Klarstellung Mitteilung VA 22.06.2011 Vorlage Nr. 151/2011 - überbaute gewerbliche Flächen bedeutet reine Grundrissfläche gewerblicher Gebäude ohne Dachüberstände*)

Beim Verkauf von gewerblichen Bauflächen an Ansiedlungswillige, die auch auf Mischbaugrundstücke angesiedelt werden können und nach dem Grundsatzbeschluss des Rates auch sollen, kommt es immer wieder zu Problemen, da der Preisunterschied zwischen gewerblichen Baugebieten und gemischten Bauflächen sehr groß ist.

**Beispiel: Autohandel in Friesoythe**

**Grundstückswunsch 5.000 qm / gewerbliche Halle 250 qm /  
Ausstellungsfläche**

**Ermittlung Preis gewerbliche Baufläche in Friesoythe**

Grundstückskaufpreis 8,00 €/qm x 5.000 qm

= Gesamtkaufpreis für gewerbliche Baufläche **40.000,00 €**

**Ermittlung Preis Mischbaufläche Friesoythe**

Grundstückskaufpreis 35,00 €/qm x 5.000 qm = 175.000,00 €

Nachlass für gewerbliche Halle 250,00 x 27,00 €/qm = - 6.750,00 €

= Gesamtkaufpreis Mischbaugrundstück **168.250,00 €**

Durch diesen Preisunterschied kommt es immer wieder dazu, dass ansiedlungswillige Gewerbetreibende gewerbliche Bauflächen nur aus wirtschaftlichen Erwägungen erwerben möchten, obwohl diese Betriebe in Mischgebieten besser aufgehoben wären. Die begrenzt vorhandenen gewerblichen Bauflächen werden hierdurch belegt, und sehr kleinteilig parzelliert. Bei Ansiedlungsgesprächen können dann evtl. keine entsprechenden Industrie- bzw. Gewerbeflächen mehr angeboten werden.

Darüber hinaus würde die Ansiedlung von nicht störenden Handwerks- und Gewerbebetrieben auf gewerblichen Bauflächen, die in Mischgebieten angesiedelt werden können und in der Regel eine Betriebsleiterwohnung errichten, die zukünftige uneingeschränkte Nutzung der angrenzenden gewerblichen Bauflächen zu einem frühen Ansiedlungstand einschränken. Dies gilt auch für die Entwicklungsmöglichkeiten der bereits vorhandenen benachbarten Gewerbebetriebe.

Aus diesem Grunde sollten sich die politischen Gremien der Stadt Friesoythe Anfang des Jahres 2012 mit der Festlegung der Verkaufsbedingungen für Gewerbegrundstücke bzw. Mischbaugrundstücken befassen. Die Verwaltung wird ein entsprechendes Konzept für die neuen Verkaufsbedingungen erarbeiten und den politischen Gremien zur Entscheidung vorlegen.

Der Verwaltungsausschuss wird zunächst um Kenntnisnahme gebeten.

**Hinweis:** Die Grundsatzbeschlüsse über die Verkaufsbedingungen sind über den Ratsinformationsdienst auf der Homepage der Stadt Friesoythe unter dem Menüpunkt "Grundsatzbeschlüsse" einsehbar.

Aus Sicht der Verwaltung sollten die Verkaufsbedingungen für Gewerbegrundstücke bzw. Mischbaugrundstücke neu geregelt werden. Es werden folgende Verkaufsbedingungen vorgeschlagen:

**Gewerbegrundstücke:**

- Die Grundstückskaufpreise werden für Ortsteile auf vollerschlossen 12,00 €/qm und für Friesoythe auf 15,00 €/qm festgelegt. In diesem Grundstückskaufpreis ist der Baukostenzuschuss für die Herstellung der Trinkwasser-Zubringerleitung in das Gewerbegebiet enthalten (Hinweis: zusätzlich zum Grundstückskaufpreis ist der Trinkwasser-Hausanschluss des OOWV bzw. des WBV Hümmling zu zahlen).
- Die Zuschläge bei Erstellung einer Betriebsleiterwohnung sollen 30.000,00 € für Ortsteile und 40.000,00 € für Friesoythe betragen. Die Nachzahlungsverpflichtungen sind grundbuchlich abzusichern. Die im Zusammenhang mit dem Wohnhaus genutzte Fläche darf max. 1.000 m<sup>2</sup> betragen. (Absicherung durch Sicherungshypothek für die Stadt Friesoythe)
- Ansiedlungswillige mit Betrieben die auch in Mischgebietsflächen einen geeigneten Standort finden, sind vorrangig auf Mischgebietsflächen zu verweisen.

- Die Baufrist für die Bebauung soll auf 2 Jahre festgelegt werden. Die Baufrist ist durch die Eintragung einer Rückauflassungsvormerkung bzw. eines Vorkaufsrechtes im Grundbuch zu sichern. In begründeten Ausnahmefällen kann durch Beschluss anders verfahren werden. *Absicherung durch Rückauflassungsvormerkung bzw. Auflassungsvormerkung für die Stadt Friesoythe*)
- Der Vertrag soll entsprechende Vertragsstrafen bei Nichteinhaltung der gewerblichen Nutzung beinhalten.
- Die Frist für den Abschluss des Grundstückskaufvertrages wird auf 3 Monate festgelegt. Nach der Beratung in den Gremien der Stadt Friesoythe und nach dem Zusageschreiben für eine gewerbliche Baufläche soll die Frist beginnen. Der Bewerber ist 1 Woche vor Ablauf der Frist telefonisch auf den Fristablauf aufmerksam zu machen. Nach Ablauf der Frist soll das Gewerbegrundstück wieder zum Verkauf angeboten werden.

### **Mischbaugrundstücke:**

- Die Grundstückskaufpreise für Mischbaugrundstücke werden für Ortsteile auf vollerschlossen 30,00 €/qm und für Friesoythe auf 35,00 €/qm festgelegt (Hinweis: zusätzlich zum Grundstückskaufpreis ist der Trinkwasser-Hausanschluss des OOWV bzw. des WBV Hümmling zu zahlen).
- Für Mischbaugrundstücke bis zur Größe von 3.000 qm wird für die gewerbliche Bebauung auf 50 % der Grundstücksfläche, also höchstens für 1.500 qm ein Nachlass bis auf den Preis für Gewerbegrundstücke gewährt (Beispiel Mischbaugrundstück Ortsteil 2.000 qm Nachlass für 1.000 qm in Höhe von 18,00 €/qm / 30,00 €/qm ./. 12,00 €/qm). Bei größeren Mischbaugrundstücken wird ein Nachlass für höchstens 1.500 qm gewährt. *(Absicherung des Differenzbetrages durch Sicherungshypothek für die Stadt bis zur tatsächliche Errichtung des Gewerbebetriebes).*
- Die Baufrist für die Bebauung soll auf 2 Jahre festgelegt werden. Die Baufrist ist durch die Eintragung einer Rückauflassungsvormerkung bzw. eines Vorkaufsrechtes im Grundbuch zu sichern. In begründeten Ausnahmefällen kann durch Beschluss anders verfahren werden. *(Absicherung durch Rückauflassungsvormerkung bzw. Auflassungsvormerkung für die Stadt Friesoythe)*
- Die Frist für den Abschluss des Grundstückskaufvertrages wird auf 3 Monate festgelegt. Nach der Beratung in den Gremien der Stadt Friesoythe und nach dem Zusageschreiben für eine gewerbliche Baufläche soll die Frist beginnen. Der Bewerber ist 1 Woche vor Ablauf der Frist telefonisch auf den Fristablauf aufmerksam zu machen. Nach Ablauf der Frist soll das Gewerbegrundstück wieder zum Verkauf angeboten werden.

### **Anlagen**

0 Ermittl. Grundst,kfpr. für gewerbl. Grdst. ÄND.AV 27.02.2012-28.02.2012

Bürgermeister