

Verfasser/in: Herr T. Kuchem, Tel: 164-502
 Federführend: Allgemeiner Vertreter der Bürgermeisterin
 Aktenzeichen:
 Datum: 21.05.2024

Beratungsfolge:	TOP	Ein	Ja	Nein	Ent.	Bemerkung
05.12.2024 FiWi						
12.12.2024 VA						
18.12.2024 Rat						

Betreff:**Vermarktung des Gewerbegebietes "Hinterm Bahnhof IV A" - Teilgebiet 2****Beschlussvorschlag:**

Der Rat der Stadt Syke beschließt, die Gewerbeflächen im Teilgebiet 2 des Gewerbegebietes „Hinterm Bahnhof IV A“ zu folgenden Konditionen zu veräußern:

Bodenwert ohne Wohnnutzung, Grundstücksgröße 5.001 qm aufwärts	15,00 € / qm
Bodenwert mit Wohnnutzung, Grundstücksgröße 1 - 1.000 qm	30,00 € / qm
Bodenwert mit Wohnnutzung, Grundstücksgröße 1.001 - 2.500 qm	22,50 € / qm
Bodenwert mit Wohnnutzung, Grundstücksgröße 2.501 - 5.000 qm	19,50 € / qm
Erschließungsbeitrag (Straßenherstellung)	23,89 € / qm
Schmutzwasserbeitrag bei 2 Vollgeschossen	5,47 € / qm
Schmutzwasserbeitrag bei 3 Vollgeschossen	8,21 € / qm
Niederschlagswasserbeitrag	4,01 € / qm

Der Gesamtkaufpreis ist abhängig davon, ob neben der gewerblichen Nutzung auch eine Wohnnutzung (Betriebsleiterwohnung) geplant ist und setzt sich aus den Bausteinen Bodenwert zuzüglich Erschließungskosten sowie Schmutz- und Niederschlagswasserbeitrag zusammen.

Die Bandbreite des Kaufpreises je Quadratmeter Gewerbefläche beläuft sich auf 48,37 € bis maximal 66,11 €.

Sachverhalt:**1. Sachstand Vermarktung und weiterer Ausbau im Gewerbegebiet „Hinterm Bahnhof IV A“**

Der Rat der Stadt Syke hat am 17.08.2017 die Konditionen der Vermarktung des ersten Teilgebiets des Gewerbegebietes „Hinterm Bahnhof IV A“ festgelegt. Die Vermarktung dieses Teilbereichs ist nahezu abgeschlossen, so dass im Haushalt 2024 Mittel zum weiteren Ausbau der Erschließungsstraßen beschlossen wurden. Mit dem Ausbau der Straßen wird in diesem Jahr / Anfang 2025 begonnen.

Der Wirtschaftsförderung liegen mehrere ernsthafte Interessenbekundungen für Gewerbeflächen im Teilgebiet 2 vor.

2. Erschließungskosten

Die Herstellungskosten für die Verlängerung des Melitta-Bentz-Ringes belaufen sich nach aktuellen Kostenschätzungen des Wegezweckverbandes auf 23,89 € je Quadratmeter.

Nach der zurzeit geltenden Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Syke vom 13.12.2023 entfallen nach § 5 Abs. 1 Beiträge für Schmutz- und Niederschlagswasser.

Im Bereich des Gewerbe- und Industriegebietes kann zwei- bzw. dreigeschossig gebaut werden. Nach der Abwasserbeseitigungsabgabensatzung ist für ein Grundstück mit einer höchstzulässigen Vollgeschosshöhe von 2 ein Schmutzwasserbeitrag von 5,47 €/qm und für ein Grundstück mit einer höchstzulässigen Vollgeschosshöhe von 3 ein Schmutzwasserbeitrag von 8,21 €/qm festzusetzen.

Der Niederschlagswasserbeitrag ist nach der Abwasserbeseitigungsabgabensatzung Syke bei einer Grundflächenzahl von 0,8 mit 4,01 €/qm festzusetzen.

3. Ermittlung des Bodenwertes

Bei der Ermittlung des Bodenwertes sind zum einen die Kosten aus dem abgeschlossenen Umlegungsverfahren zu berücksichtigen. Nach den Feststellungen der LGLN beträgt der erschließungsbeitragspflichtige Bodenwert für baureife, straßenbau- und kanalbeitragspflichtige Grundstücke 10,50 € / qm.

Zum anderen muss beachtet werden, dass städtischer Gewerbegrund nicht unter Wert veräußert werden darf. Auf der anderen Seite sind aber auch die Gewerbebaulandpreise der unmittelbaren Nachbarn und damit potentiellen Konkurrenten zu berücksichtigen:

Gewerbebaulandpreise der Nachbarkommunen inklusive Erschließungskosten	
Stuhr-Brinkum	95,00 - 200 € / qm
Stuhr - Groß Mackenstedt	53,00 € / qm
Weyhe	55,00 - 60,00 € / qm
Schwarme	30,11 € / qm
Asendorf	25,11 € / qm
Hoya	22,00 € / qm
Sulingen	25,00 - 30,00 € / qm
Bassum	35,00 € / qm
Twistringen	23,00 € / qm

Bei der Ermittlung des Bodenwertes soll weiterhin eine geplante Wohnnutzung (Betriebsleiterwohnung) zu einem Aufschlag auf den Bodenwert für eine ausschließlich gewerbliche Nutzung führen. In Gewerbe- und Industriegebieten ist nur eine eingeschränkte Wohnnutzung für die Geschäftsführung beziehungsweise Mitarbeitende erlaubt. Eine Vermietung auf dem freien Wohnungsmarkt an Menschen, die in keinem Beschäftigungsverhältnis bzw. Inhaberschaft zum Unternehmen stehen, ist ausgeschlossen. Zudem ist zu berücksichtigen, dass in Gewerbe- und Industriegebieten die zulässigen Immissionswerte ungleich höher sind, als in Gebieten, die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienen.

Bei kleineren Gewerbegrundstücken fällt eine Wohnnutzung stärker ins Gewicht, als bei großen Grundstücken. Insofern soll eine Staffelung vorgenommen werden.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen sollen bei geplanten Wohnnutzungen in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße folgende Aufschläge auf den reinen Gewerbebaulandwert erfolgen:

Grundstücksgröße	Zuschlag Wohnen je Quadratmeter Grundstücksfläche
1-1000 qm	100%
1.001 - 2.500 qm	50%
2.501 - 5.000 qm	30%
ab 5.001 qm	0%

4. Fazit

Bei der Betrachtung der Gewerbebaulandpreise der Nachbarkommunen fällt auf, dass der Wert in der Nähe der Bundesautobahn 1 und zum Oberzentrum Bremen deutlich zunimmt. Ein Referenzwert kann zum einen der Bodenwert in Weyhe mit 55 € – 60 € / qm darstellen. Auf der anderen Seite ist das nahegelegene Gewerbegebiet „Vor dem Karrenbruch“ in Bassum mit 35 € / qm auch zu berücksichtigen.

Die Kosten für die Straße (Erschließungskosten) sowie den Anschluß an den Schmutz- und den Niederschlagswasserkanal belaufen sich in Syke auf 33,37 € / qm (Zweigeschossigkeit) bzw. 36,11 € / qm (Dreigeschossigkeit).

Unter Berücksichtigung der Referenz-Preise in Weyhe und Bassum wird als reiner Bodenwert 15,00 € / qm vorgeschlagen. Daraus resultiert ein Gewerbebaulandpreis inklusive Erschließung zwischen 48,37 € /qm (Zweigeschossigkeit, ausschließlich gewerbliche Nutzung) und 66,11 € / qm (Dreigeschossigkeit, kleines Grundstück mit Wohnnutzung).

Finanzielle Auswirkungen:

Mit dem Verkauf der Grundstücksflächen im Teilgebiet 2 des Gewerbegebietes und den damit verbundenen Einnahmen werden die bereits getätigten Ausgaben für den Erwerb der Grundstücksflächen, die Umlegung und den Ausbau der Straßen und Kanäle refinanziert.

Nachhaltigkeit:

Nachhaltigkeit:

Durch die Zurverfügungstellung von Gewerbegrundstücken im Gewerbegebiet „Hinterm Bahnhof IV A“ bietet die Stadt Syke Existenzgründern und bestehenden Betrieben Möglichkeiten zur Ansiedlung und Expansion. Dadurch können am Wirtschaftsstandort Syke neue Arbeitsplätze geschaffen bzw. bestehende Arbeitsplätze gesichert werden. Ferner wird dadurch die Steuerkraft der Stadt Syke erhalten bzw. erhöht.

Durchführungszeitraum:

Die Vermarktungsgespräche werden umgehend nach dem Ratsbeschluss fortgesetzt.

Anlage/n: