



Informationsvorlage
200/289/2018

Amt/Abteilung: Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung Datum: 16.08.2018	Aktenzeichen: 80.20.03.01	
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit
Stadtvorstand	03.09.2018	Vorberatung N
Hauptausschuss	11.09.2018	Kenntnisnahme Ö

Betreff:

Gewerbepark „Am Messegelände“, Bebauungsplan D 9; Controlling der Maßnahme - Abschlussbericht

Information:

Der Hauptausschuss nimmt den abschließenden Controllingbericht zur Entwicklung des Gewerbeparks „Am Messegelände“ zustimmend zur Kenntnis.

Begründung:

Die Bodenbevorratung und Erschließung des Gewerbeparks „Am Messegelände“ wurde als sogenannte privatrechtliche Erschließungsmaßnahme einschließlich der Vorfinanzierungskosten außerhalb des Haushalts als eigene Maßnahme mit dem Auftrag durchgeführt, die anfallenden Kosten im Rahmen der Abwicklung zu decken. Als Bodenbevorrater und Erschließungsträger trat ursprünglich die DSK, Wiesbaden, auf. Diese Verträge hatten eine Laufzeit bis 5. Mai 2010.

Zum Laufzeitende wickelte die Stadt die Verträge mit der DSK ab und übernahm die bis dahin nicht vermarkteten Grundstücke in das Eigentum zur weiteren gewerblichen Vermarktung. Auch die Abwicklung der Finanzierung und der Durchführung der Resterschließung wurde in die Regie der Stadt übernommen.

Der im Zuge der Grundstücksübertragung auszugleichende Saldo der Maßnahme betrug rund 7,5 Mio. Euro. Die Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion Trier hatte uns im Zuge der Übertragung aufgegeben, sukzessive zur weiteren Vermarktung das aufgenommene Darlehen zu tilgen und parallel dazu aus den Verkaufserlösen die weiteren noch ausstehenden Erschließungskosten zu finanzieren. Im Wesentlichen soll Kostendeckung durch die Grundstücksverkäufe erreicht werden.

Auf die diesbezügliche Sitzungsvorlage der Finanzverwaltung und Wirtschaftsförderung vom 20. April 2010, behandelt im Stadtrat am 25. Mai 2010 wird verwiesen.

Die Abwicklung der Maßnahme erforderte ein Kostencontrolling, über das die politischen Gremien in regelmäßigen Abständen informiert wurden. Die letzten Informationen erfolgten in den Sitzungen des Hauptausschusses am 27. August 2013 und 24. Februar 2015 sowie des Stadtrates am 12. Juli 2016.

Mit dieser Vorlage erfolgt die Fortschreibung und der abschließende Bericht. Die Informationen berücksichtigen alle Erkenntnisse bis zum Abschluss der Maßnahme, Stichtag 05.07.2018.

I. Rahmendaten - Überblick

Mit dem Gewerbepark „Am Messegelände“ bot die Stadt optimale Grundstücke für eine gewerbliche Entwicklung an. Zahlreiche positive Faktoren zeichnen das Gewerbegebiet aus und machen es zu einem interessanten Standort für Unternehmen. Die Vermarktung des Gebietes konnte mit dem Verkauf der Optionsfläche für eine Erweiterung des Unternehmens Eberspächer Controls abgeschlossen werden. Gleiches gilt für die Erschließungsarbeiten. Mit Aufbringung der Feindecke auf zwei südlichen Wendehämmern im Zuge des Baufortschritts sowie der Errichtung von Bushaltestellen in der Albert-Einstein und Max-Planck-Straße wurde die Gebietserschließung im ersten Halbjahr 2018 abgeschlossen.

Die Jahre 2011 bis zum Abschluss der Maßnahme zeigten eine sehr erfolgreiche, ja dynamisch verlaufende Gebietsentwicklung. Die ansiedlungsinteressierten Unternehmen erkannten zunehmend die Qualität des Areals in städtebaulich-architektonischer Sicht, welche mit den wirtschaftlich-funktionalen Erfordernissen der ansiedlungsinteressierten Unternehmen durch eine enge Abstimmung in Übereinstimmung gebracht werden konnten.

Überaus positiv auf die Ansiedlungsgespräche wirkten sich die bevorstehende direkte Anbindung des Gewerbegebietes an den Verkehrskreis Landau-Zentrum, der moderate Gewerbesteuerhebesatz, die positive Entwicklung der Gesamtstadt (Bahnhof und Bahnhofsumfeld, Südstadt und östliche Innenstadt, die Attraktivität im wohnbaulichen Bereich, die gute Ausstattung mit Kindergartenplätzen, die gute ÖPNV-Anbindung usw.), aber auch die Leistungen der Stadt „gebündelt aus einer Hand“ in Folge der engen Zusammenarbeit der Fachämter in Ansiedlungsfragen sowie kurze Bearbeitungszeiten aus.

Weiterhin wirkten sich auf die Vermarktungssituation die konjunkturell stabile wirtschaftliche Lage in Deutschland sowie die historisch anhaltend niedrigen Kreditzinsen positiv aus.

Aktuell befinden sich im Gebiet 181 Firmen (einschließlich Jeanne d'Arc / einschließlich sog. „freier Berufe“) mit rund 3.300 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern in Voll- und Teilzeit. Hinzu kommen zahlreiche sog. geringfügig Beschäftigte. Die Firmenliste ist als Anlage beigefügt und unterstreicht den Vermarktungserfolg.

Das Gewerbesteueraufkommen 2018 der im Gebiet bereits ansässigen Firmen (einschließlich Jeanne d'Arc) beläuft sich derzeit auf rund 4.000.000 Euro.

In den Jahren 2010 bis 2018 wurden nachfolgende Gewerbeflächen im D 9 vermarktet:

Jahr 2010:	9.570 m ²
Jahr 2011:	32.984 m ²
Jahr 2012:	61.281 m ² (mit Jeanne d'Arc Areal: 71.963 m ²)
Jahr 2013:	18.531 m ² (mit Jeanne d'Arc Areal: 20.963 m ²) Das Jeanne d'Arc Areal ist bereits seit 2013 <u>komplett</u> vermarktet.
Jahr 2014	20.524 m ² (Abweichung zum letzten Controllingbericht 2015 von 5 m ² nach Vorliegen aller Vermessungsergebnisse).
Jahr 2015	12.119 m ² (ohne Verkauf der SO-Fläche von der Stadtholding an die Sparkasse SÜW)
Jahr 2016	20.539 m ²
Jahr 2017	20.371 m ²
Jahr 2018	6.000 m ² und damit vollständige Vermarktung

Ergänzende Hinweise/Informationen:

- Die Stadtholding Landau in der Pfalz GmbH hat am 25. März 2015 ihre im Jeanne d'Arc-Areal gelegene, 5.748 m² umfassende Sondergebietsfläche „Messe- und Veranstaltungshalle“ für eine gewerbliche Nutzung an die Sparkasse Südliche Weinstraße vermarktet (Weiterveräußerung). Die Vermarktung wurde nicht erneut erfasst.
- Im Jahr 2015 wurden außerhalb des D 9 durch die Wirtschaftsförderung 15.063 m² im Gewerbegebiet ND 8 zur Ansiedlung eines Hyundai Autohauses und einer Tankstelle am Kreisel Landau-Nord vermarktet (beurkundet 16. Dezember 2015)
- Im Jahr 2015 wurden 2 Grundstücke der Stadt mit zusammen 4.813 m² sowie das nördlich an den Unternehmensstandort der Fa. Michelin angrenzende Industriegleisgrundstück der Stadtholding mit 11.980 m² vermarktet.
- Im Erweiterungsabschnitt Gewerbepark „Am Messegelände-Ost“, D 10 konnten seit Beginn der Vermarktung im Jahre 2016 drei Gewerbegrundstücke mit zusammen 22.793 m², im Jahr 2017 drei Grundstücke mit zusammen 20.459 m² und im Jahr 2018 ein Grundstück mit 3.375 m², insgesamt 46.627 m² durch die Stadt veräußert werden. Sie sind nicht Gegenstand dieses Controllingberichts, da für den Bereich des D 10 ein eigenes Controlling geführt wird, zu dem die Verwaltung in absehbarer Zeit gesondert berichtet.

Seit Beginn des Jahres 2010 konnten im D 9 städtische Gewerbeflächen von 201.919 m² vermarktet werden. Zählt man die in dieser Zeit veräußerten Flächen von 13.114 m² des Jeanne d'Arc Areals hinzu (ohne den Weiterverkauf der Sondergebietsfläche Messe- und Veranstaltungshalle), addieren sich die gewerblichen Vermarktungen im Gewerbepark „Am Messegelände“ auf zusammen 215.033 m².

(Nicht berücksichtigt sind die Gewerbeflächenvermarktungen in Landau-Nord, in Mörlheim sowie im D 10.)

Diese Erfolge unterstreichen die Attraktivität des Wirtschaftsstandortes Landau.

Nachdem die Grundstücke im D 9 komplett vermarktet sind, konzentriert sich die Wirtschaftsförderung derzeit auf die Vermarktung der Flächen im D 10. Mit verschiedenen sehr interessanten Ansiedlungsinteressenten stehen wir in konkretisierenden Ansiedlungsverhandlungen. Es ist darauf hinzuweisen, dass sich die Flächenreserven auch im D 10 in absehbarer Zeit dem Ende neigen. Vor diesem

Hintergrund kommt – unserer im Einheitlichen Regionalplan zugeschriebenen Funktion als gewerblicher Entwicklungsstandort entsprechend – der zügigen Realisierung der 2. Erweiterung Gewerbepark „Am Messegelände-Südost“, D 12 besondere Bedeutung zu. Mit dem bereits im Vorjahr gefassten Aufstellungsbeschluss und dem derzeit laufenden Realisierungswettbewerb sind die Weichen entsprechend gestellt.

Flächenbilanz im D 9 (ohne Jeanne d’Arc Areal):

Nettobaufläche: (Korrekturen durch veränderte Stichstraßenlängen und Vermarktung Sondenfläche berücksichtigt)	273.131 m ²
Öffentliche Fläche: (- 25 m ² wegen Stichstraße Ehrmann)	103.937 m ²
Entwicklungsfläche insgesamt:	377.068 m ²

<u>veräußerte Flächen</u>	<u>Addiert/Zeitraum</u>
verkaufte Fläche bis 31.03.2010	74.457 m ²
verkaufte Fläche bis 31.12.2010	79.582 m ² / 5.125 m ²
verkaufte Fläche 01.01.2011 bis 31.12.2014	212.902 m ² /133.320 m ²
verkaufte Fläche 01.01.2015 bis 31.12.2015	225.021 m ² / 12.119 m ²
verkaufte Fläche 01.01.2016 bis 30.06.2016	245.560 m ² / 20.539 m ²
verkaufte Fläche 01.01.2017 bis 31.12.2017	265.931 m ² / 20.371 m ²
verkaufte Fläche 2018	271.931 m ² / 6.000 m ²

Es verbleibt eine Gewerbefläche von 1.200 m², welche als Reservefläche im östlichen Bereich der Gustav-Hertz-Straße für evtl. Erschließungsbedarfe im Zuge der Anbindung des D 12 zurückbehalten und deshalb bis zur Klärung dieser Frage nicht veräußert wird.

II. Finanzielle Abwicklung und Controlling

Im Mai 2010 wurde im beiderseitigen Einvernehmen der Stadt und der DSK der Vertrag über die Erschließung und Vorfinanzierung sowie Bodenbevorratung, Vorfinanzierung und Grundstücksverkauf beendet. Auf die diesbezügliche Sitzungsvorlage, behandelt im Stadtrat am 25. Mai 2010, wird verwiesen. Im Zuge der Vertragsabwicklung übernahm die Stadt die bis dahin nicht veräußerten Grundstücke und die bis dahin entstandenen Verbindlichkeiten und bis dahin angefallenen Kosten der Maßnahme.

Im Prinzip wurde durch die Vertragsbeendigung der Zustand hergestellt als hätte die Stadt die Maßnahme von Anfang an selbst durchgeführt. Die durch die DSK zu diesem Zeitpunkt bereits hergestellten Grün- und Ausgleichsmaßnahmen im Zuge der Gebietserschließung wurden zuvor der Stadt bereits kostenfrei übertragen.

Im Zuge der Vertragsabwicklung wurden somit die zum Stichtag noch nicht veräußerten Gewerbegrundstücke mit 198.010 m² sowie die öffentlichen Straßen und Verkehrsflächen mit 43.780 m², insgesamt 241.790 m² auf die Stadt übertragen.

Der im Zuge der Grundstücksübertragung auszugleichende Saldo der Maßnahme betrug 7.500.073,13 Euro.
(Hierin enthalten waren bei der DSK bisher verausgabten Erschließungskosten in Höhe von 4.047.339,41 Euro.)

Da die Erschließung des Gebietes sukzessive mit dem Vermarktungsfortschritt erfolgte, standen bei kalkulierten Gesamterschließungskosten von 6.925.428,94 Euro noch kalkulierte Resterschließungskosten in Höhe von 2.881.782,34 Euro offen.

Darüber hinaus wurde zwischen der Stadt und dem Entsorgungs- und Wirtschaftsbetrieb Landau AöR ein Darlehensvertrag über den Kanalanschlussbeitrag für die Gewerbegrundstücke geschlossen, welcher zum Stichtag 30.06.10 mit einem Betrag von 2.499.088,45 Euro valutierte. Dieses Darlehen bestand fort und wurde mit dem Abverkauf der Grundstücke anteilig und sukzessive zurückgeführt.

Für die städtische Wirtschaftsförderung bestand die Aufgabe, durch die Veräußerung der von der DSK übergebenen Grundstücke alle Verbindlichkeiten zu tilgen und die weitere Gebietserschließung gemeinsam mit dem Stadtbauamt und dem Umweltamt mit dem Ziel der Kostendeckung zu vollziehen. Zur Finanzierung wurden Darlehen aufgenommen, die im Zuge der Grundstücksveräußerungen getilgt wurden. Das Konstrukt der im Haushalt der Stadt abgebildeten, aber sonderfinanzierten Maßnahme, wurde von der Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion genehmigt, um hinsichtlich der Kreditaufnahmebedarfe die notwendige Flexibilität zu erhalten. Die Verantwortung hierfür wurde der Wirtschaftsförderung übertragen.

Im Jahr 2013 wurde im südlichen Bereich die 2. Ausbaustufe der Erschließungsarbeiten hergestellt. Im Jahre 2014 erfolgte der Straßenendausbau, d.h. das Aufbringen der Feindecke, im nördlichen Bereich des Gewerbeparks (ohne Jeanne d'Arc). In den vergangenen Jahren wurde der Endausbau im südlichen Bereich, abschließende Begrünungsmaßnahmen und die Einrichtung von Bushaltestellen in der Albert-Einstein- und Max-Planck-Straße vollzogen.

An Erschließungskosten einschließlich Höherlegung der Tragmasten der 110 kv-Leitung wurden seit Übernahme der Grundstücke im Jahre 2010 insgesamt rd. 2,46 Mio. Euro verausgabt. Die Kosten lagen unter der Schätzung auf Grundlage des Wirtschaftsplanes, welche im Jahr 2010 von Resterschließungskosten von rd. 2,88 Mio. Euro ausging.

In der nachfolgenden Tabelle sind die der Maßnahme zugerechneten Kosten- und Erlöspositionen zum Zeitpunkt der Übernahme der Grundstücke bis zur vollständigen Erschließung und Vermarktung durch die Stadt dargestellt.

Bezeichnung	Auszahlungen/Verbindlichkeiten
Übernahme Grundstücke und Erschließungsanlagen von der DSK	7.500.073,13
Rückerstattung DSK - paralleler Verkauf	-3.750,99
Darlehen EWL	2.499.088,45
Weitere Erschließungskosten nach Übertragung auf die Stadt	2.463.183,37
Zinsen u. Courtagen Kapitalmarkt	310.509,34
Zinsen an EWL für Darlehen KAB	43.540,32
Akquisition	22.525,90
Summe	12.835.169,52

*) ohne Übertragungskosten und Grunderwerbsteuer in Höhe von 276.607,12 Euro

Bezeichnung	Einzahlungen
Grundstücksveräußerungserlöse inkl. KAB	14.610.652,65

Vorläufiges Ergebnis	1.775.483,13
Zinszuschüsse der Anfangsjahre der Stadt in den Jahren 2002 bis 2009	1.290.000,00
Weiterer Zuschuss aus Entwässerung öffentlicher Flächen in den Anfangsjahren	552.800,00
Ergebnis/Abschluss der Maßnahme	- 67.316,87

Die Ankaufs-, Entwicklungs- und Erschließungskosten – mit Ausnahme der städtischen Personalkosten und die Übertragungskosten - wurden damit durch die Grundstücksveräußerungen nahezu vollständig refinanziert.

Selbst unter Berücksichtigung der Belastungen des städtischen Haushalts aus den Anfangsjahren weist die Maßnahme damit weitgehende Kostendeckung aus. Bei einer entwickelten Nettobaufläche von 273.131 m² kann exkl. Verwaltungskosten und Übertragungskosten von einer Punktlandung gesprochen werden (Unterdeckung 0,25 €/m²).

Dieses Ergebnis wurde möglich, weil die Verwaltung die Projektrealisierung und Steuerung im Wesentlichen ohne externe Vergaben abwickelte, sich das Zinsniveau gedreht und die Vermarktung beschleunigt hat.

Wäre die vermarktungsfähige Gewerbefläche nicht um 1.200 m² reduziert worden, um im Zuge der Erschließung des D 12 in Höhe der Gustav-Hertz-Straße flexibler agieren zu können, wäre das Ergebnis um den Erlös dieser Gewerbefläche höher und damit leicht positiv ausgefallen. Das Grundstück ist noch in städtischem Besitz und hat einen aktuellen Wert von rd. 96.000 Euro.

III. Bewertung

Mit den Ansiedlungserfolgen wurde das „Gesicht“ des Gebietes als hochwertiger Standort immer klarer erkennbar. Die Erschließungssituation über den künftigen Verkehrskreisel an die Autobahn wird sich nochmals deutlich verbessern.

Die Entwicklung des D 9 kann als großer Erfolg für die wirtschaftliche Entwicklung unserer Stadt gewertet werden, wobei die Maßnahme für die Stadt im Wesentlichen kostenneutral erfolgt ist.

Die Umsetzung im Rahmen einer sonderfinanzierten Maßnahme hat sich durchweg bewährt. Es zeigte sich, dass nur durch ein enges begleitendes Controlling mit klarer Zuordnung von Kompetenzen in die die Vermarktung und Finanzierung steuernde Wirtschaftsförderung die Einhaltung des Wirtschaftsplanes sichergestellt werden kann.

Kontakt Daten und weitere Informationen zum Gebiet:

www.gewerbepark-landau.de

Beim „Klick“ auf die vermarkteten Grundstücke erscheinen die angesiedelten Firmen mit deren Kontaktdaten. So ist zugleich eine optimale Vernetzung gewährleistet.

Auswirkungen:

Siehe Sitzungsvorlage.

Anlagen:

Anlage 1 - Firmenübersicht

Schlusszeichnung:

