



Informationsvorlage
200/232/2016

Amt/Abteilung: Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung Datum: 28.06.2016	Aktenzeichen: 80.20.03.01	
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit
Stadtvorstand	04.07.2016	Vorberatung N
Stadtrat	12.07.2016	Entscheidung Ö

Betreff:

Gewerbepark „Am Messengelände“, Bebauungsplan D 9; Controlling der Maßnahme

Information:

Der Stadtrat nimmt den Controllingbericht zur Entwicklung des Gewerbeparks „Am Messengelände“ zustimmend zur Kenntnis.

Begründung:

Die Bodenbevorratung und Erschließung des Gewerbeparks „Am Messengelände“ 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 erfordert ein Kostencontrolling, über das die politischen Gremien in regelmäßigen Abständen informiert werden. Die letzten Informationen erfolgten in den Sitzungen des Hauptausschusses am 27. August 2013 und 24. Februar 2015.

Mit dieser Vorlage soll eine Fortschreibung und Information über den aktuellen Sachstand erfolgen. Die Informationen berücksichtigen alle Erkenntnisse bis zum Stichtag 30. Juni 2016.

I. Rahmendaten - Überblick

Mit dem Gewerbepark „Am Messengelände“ bietet 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 neigt sich dem Ende zu. Gleiches gilt für die Erschließungsarbeiten. Hier steht lediglich noch die Aufbringung der Feindecke im südlichen Teil aus.

Die Jahre 2011 bis 30. Juni 2016 zeigen eine sehr erfolgreiche, ja dynamisch verlaufende Vermarktung. Die ansiedlungsinteressierten Unternehmen erkannten zunehmend die Qualität, mit der sich das Gebiet entwickelte.

Überaus positiv auf die Ansiedlungsgespräche wirken sich die bevorstehende direkte Anbindung des Gewerbegebietes an den Verkehrskreisel 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), aber auch die Leistungen der Stadt „gebündelt aus einer Hand“ in Folge der engen Zusammenarbeit der Fachämter in Ansiedlungsfragen 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 144 Firmen (einschließlich Jeanne d’Arc) mit rund 3.000 Mitarbeitern in Voll- und Teitzzeit. Hinzu kommen zahlreiche geringfügig Beschäftigte. Die Firmenliste ist als Anlage beigefügt und unterstreicht den Vermarktungserfolg.

Das Gewerbesteueraufkommen 2015 der im Gebiet bereits ansässigen Firmen (einschließlich Jeanne d’Arc) belief sich auf knapp 3.000.000 Euro.

In den Jahren 2010 bis 2013 wurden nachfolgende Gewerbeflächen im D 9 vermarktet:

Jahr 2010: 9.570 m²

Jahr 2011: 32.984 m²

Jahr 2012: 61.281 m² (mit Jeanne d’Arc Areal: 71.963 m²)

Jahr 2013: 18.531 m² (mit Jeanne d’Arc Areal: 20.963 m²)

Das Jeanne d’Arc Areal ist bereits seit 2013 komplett vermarktet.

Jahr 2014 20.524 m² (Abweichung zum letzten Controllingbericht 2015 von 5 m² nach Vorliegen aller Vermessungsergebnisse).

Vermarktungen vom 1. Januar 2015 – 30. Juni 2016:

Einrichtungshaus Ehrmann	Möbel-Logistiklager – Flächenzukauf	940 m ²
WM Klefit GmbH & Co. KG	Vergnügungsstätte, Flächenzukauf	838 m ²
Barthel + Klusmann GmbH	Druckerei D.E.S.	4.432 m ²
Sabine Enz	Personaldienstleistung/Lagergebäude	1.149 m ²
Mario Ferrerucla	Textil-/Berufsbekleidung, Lager	1.178 m ²
Thomas Speeter	Lagergebäude	2.264 m ²
EWL AöR	Bauhof, Erweiterungsfläche	1.318 m ²
Summe beurkundet bis 30. Dezember 2015:		12.119 m²
Albert-Einstein 8, Projekt GmbH & Co. KG	Indoor-Spielplatz, Diskothek u.a.	7.042 m ²
Summe beurkundet bis 30. Juni 2016 - ohne D 10 -		7.042 m²

Ergänzende Hinweise/Informationen:

- Die Stadtholding Landau in der Pfalz GmbH hat am 25. März 2015 die 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)
- 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 D 10 konnte das erste Grundstück mit 8.228 m² Fläche an die Firma Frühmesser Mineralölhandelsgesellschaft GmbH & Co. KG veräußert werden. Zum D 10 erstellen wir im 1. Halbjahr 2017 einen eigenen Controllingbericht.

Seit Beginn des Jahres 2010 konnten im D 9 städtische Gewerbeflächen von 162.051 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 175.165 m². (Nicht berücksichtigt sind die Gewerbeflächenvermarktungen in Landau-Nord, in Mörlheim sowie im D 10.)

Diese Erfolge unterstreichen die Attraktivität des Wirtschaftsstandortes Landau.

Mit weiteren Interessenten steht die städtische Wirtschaftsförderung derzeit in Ansiedlungsverhandlungen. Es ist darauf hinzuweisen, dass sich die Flächenreserven im D 9 dem Ende neigen. Nördlich des Grünzuges sind keine Flächen mehr verfügbar, südlich des Grünzuges sind nahezu alle Restflächen optioniert. Wir gehen davon aus, dass wir in den nächsten 2 -3 Jahren, in Folge der auslaufenden Optionsvereinbarungen, die Vermarktung insgesamt abschließen können.

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

Nettobaufläche:	273.106 m ²
(Korrekturen durch veränderte Stichstraßenlängen und Vermarktung Sondenfläche berücksichtigt)	
Öffentliche Fläche:	103.962 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	232.063 m ² / 7.042 m ²

Dies entspricht einem Vermarktungsstand von rd. 84 % (ohne das Jeanne d’Arc Areal).

Verbleibende Gewerbeflächen	41.043 m ²
<u>davon Optionsflächen:</u>	
Eberspächer, III 1	6.000 m ²
Ehrmann Logistiklager, VI 17	10.679 m ²

Barthel/D.E.S., VI 3	2.474 m ²
Marion Bösherz, III 45 Teilfläche	877 m ²
Breuer, Jung, Nohr, III 30 b	1.811 m ²
insgesamt:	21.841 m ²

Über verschiedene vorgenannte Flächen führt die Wirtschaftsförderung konkrete Verkaufsgespräche.

Außerdem finden regelmäßige Gewerbegebietstreffen unter Leitung des Oberbürgermeisters statt. Das jüngste Treffen mit über 100 angemeldeten Teilnehmern am 7. Juli 2016.

II. Kalkulation der Grundstückspreise für die Gewerbeflächen

Für die Resterschließungsmaßnahmen im Gebiet seit Übernahme durch die DSK im Jahre 2010 waren insgesamt rund 2,9 Mio. Euro kalkuliert. 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).

An Erschließungskosten einschließlich Höherlegung der Tragmasten der 110 kv-Leitung wurden seit Übernahme der Grundstücke im Jahre 2010 insgesamt rd. 2,3 Mio. Euro verausgabt.

Im Wesentlichen steht noch die Aufbringung der Feindecke südlich des Grünzuges (voraussichtlich im Jahr 2017 oder evtl. 2018) mit kalkulierten Gesamtkosten von zusammen rund 400 T€ aus. Damit können die kalkulierten Resterschließungskosten insgesamt unterschritten werden.

Zum 30. Juni 2016 beläuft sich das Restdarlehen aus der Maßnahme auf rund 105 T€.

Hinzu kommt noch das Darlehen für die Herstellung des Entwässerungsnetzes in Höhe von aktuell rund 156 T€. Dieses Darlehen wird über die jeweilige Erhebung des Kanalanschlussbeitrages in Höhe von 15,02 Euro pro m² veräußerter Grundstücksfläche sukzessive getilgt.

Bei einer noch verfügbaren Restgewerbefläche von 41.043 m² zeigt sich, dass die Maßnahme ohne weitere städtische Zuschüsse abgewickelt und die bestehenden Darlehen einschließlich der Resterschließungskosten von rund 400 T€ – wie von der ADD gefordert – vollständig aus den Verkaufserlösen getilgt bzw. bezahlt werden können. Der überschießende Teil deckt die Zinsaufwendungen.

Die bislang kalkulierten Grundstückspreise können gehalten werden. Risiken der Vorfinanzierung des D 9 bestehen aufgrund des Vermarktungsstandes und des Zinsniveaus nicht mehr.

Die Veräußerungserlöse werden konsequent entsprechend der Forderung der Aufsichtsbehörde zur Tilgung der Darlehen der Maßnahme sowie zur Finanzierung der noch ausstehenden Erschließungsarbeiten des Gebietes verwendet.

Die Maßnahme bewegt sich im kalkulierten Kostenrahmen.

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.

Mit dem Erweiterungsabschnitt „D 10“ bieten wir aktuell 20 hochinteressante Grundstücke auf rund 9 ha Gewerbeflächen an.

Im Frühjahr dieses Jahres konnte das erste Grundstück zur Umsiedlung der Firma Frühmesser und Ansiedlung einer ARAL-Tankstelle bereits beurkundet werden.

Die Homepage für den Gewerbepark einschließlich Erweiterungsabschnitt wurde vollständig erneuert und erweitert und dient heute als Vermarktungs-, Informations- und Kommunikationsplattform.

Die Ansiedlungsgespräche im Erweiterungsabschnitt werden mit verschiedenen Firmen derzeit geführt. Zur Stadtratssitzung und in den nächsten Monaten werden wir mit konkreten Sitzungsvorlagen hierzu in die städtischen Beschlussgremien gehen.

Die Entwicklung und Finanzierung des D 10 wird von Anfang an über den städtischen Haushalt im Rahmen eines Sonderkreditkontingents erfolgen, das im Zuge der Vermarktung der dortigen Flächen getilgt wird. Ein entsprechender Antrag an die Aufsichtsbehörde wurde bereits mit Schreiben vom 11. Juni 2012 genehmigt, sofern und soweit die Darlehen

1. zweckgebunden für den Grunderwerb und die Erschließungskosten aufgenommen werden
2. die Tilgung zweckgebunden und zeitnah mit den Grundstücksverkäufen erfolgt und die Darlehensverträge mit den entsprechenden Sonderkonditionen versehen werden
3. keine zusätzliche Belastung für den städtischen Haushalt zu erwarten ist, d. h. eine kostenneutrale Abwicklung unter Berücksichtigung insbesondere der Darlehenszinsen und der Kaufnebenkosten gewährleistet wird. An diese Vorgaben hält sich die Verwaltung.

Das kalkulierte Investitionsvolumen des D 10 beläuft sich auf rund 8,3 Mio. Euro.

Kontaktdaten:

info@landau.de

www.gewerbepark-landau.de

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

Auswirkung:

Keine finanziellen Auswirkungen.

Anlagen:

Firmenübersicht

Schlusszeichnung:

