

Beschlussvorlage

**zu Punkt 13. für die öffentliche Sitzung
der Gemeindevertretung (Gemeinde Schacht-Audorf)
am Dienstag, 15. Dezember 2015**

Beratung und Beschlussfassung über Bedingungen für den Verkauf von Grundstücken im Gewerbegebiet an der K 76 / NOK „Heinrich-Hertz-Straße“

- a) Voraussetzungen für den Grunderwerb (Auswahlkriterien)**
- b) Bedingungen für die ausnahmsweise Zulassung von Wohnnutzung**

1. Darstellung des Sachverhaltes:

Zu a) In dem etwa 2,4 ha großen Gewerbegebiet ist bisher ein Grundstück mit einer Größe von 4.000 m² veräußert worden. Die Firma wird in dem neu errichteten Betrieb für Hochfrequenztechnik etwa 35 Mitarbeiter beschäftigen. Am 23.11.2015 hat sich eine weitere Firma (40 Mitarbeiter / 5.100 m²) zum Kauf der ihr angebotene Fläche entschieden und wird 2016 ein großes Bürogebäude auf dem Grundstück errichten. Somit verbleiben ab sofort „nur“ noch etwa 15.000 m² für die Vermarktung. In den vergangenen Monaten haben sich mehrere „kleinere“ Unternehmer für ein Grundstück mit einer Größe von nur 1.000 – 1.500 m² beworben, wobei hier der Trend erkennbar ist, dass die Interessenten auf dem Grundstück eine Halle bauen wollen, die ganz oder teilweise an Dritte verpachtet werden soll. Darüber hinaus besteht der Wunsch, neben der Halle ein Betriebsleiterwohnhaus zu errichten. Neue Arbeitsplätze werden nicht oder nur in sehr geringem Maße geschaffen. Um diesem Trend entgegenzuwirken – auch im Hinblick auf das Ziel, mit den Ansiedlungen langfristig Gewerbesteuer zu erzielen, hat sich der Bauausschuss in seiner Sitzung am 05.11.2015 dieser Problematik angenommen. Wie sich jetzt gezeigt hat, scheint die Forderung, 2.500 m² als Mindestgröße der zu erwerbenden Fläche für einige anfragende Handwerksfirmen eine zu hohe Hürde zu sein. Auch der mittelfristige Nachweis von vielen Mitarbeitern ist für normale Handwerksbetriebe nur schwer oder gar nicht zu erbringen. Deshalb wird sich der Bauausschuss in seiner Sitzung am 10.12.2015 noch einmal mit der Festlegung von sinnvollen und angemessenen Verkaufsbedingungen befassen und der Gemeindevertretung vorschlagen, eine Handlungsempfehlung zu beschließen, die der Bürgermeister als Grundlage für die Verkaufsverhandlungen anwenden soll.

(zu 13 a siehe Empfehlungen 1. – 3. im Beschlussvorschlag).

Zu b) Darüber hinaus wird der Bauausschuss über eine „verschärfte“ Kaufvertragsformulierung bezüglich des Umgangs mit der ausnahmsweisen Zulassung von Wohnnutzung für Betriebsleiter oder Betriebsangehörige nachdenken.

Die Möglichkeit einer untergeordneten Wohnnutzung ist im bisherigen Kaufvertragstext im letzten Absatz des § 7 wie folgt formuliert (entscheidend ist der unterstrichene letzte Satz): § 7 letzter Absatz:

„Eine Weiterveräußerung des Grundstücks innerhalb einer Frist von 10 Jahren nach Eigentumsumschreibung bedarf der ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung der Gemeinde Schacht-Audorf. Das Kaufgrundstück ist im Bebauungsplan als Gewerbegrundstück ausgewiesen und darf auch nur als solches genutzt werden. Es ist auch

Wohnnutzung mit maximal einer Wohneinheit zulässig; die gewerbliche Nutzung muss jedoch überwiegen.“

Statt des unterstrichenen letzten Satzes könnte folgende (*verschärfte*) Formulierung in den Vertragstext eingebracht werden:

Ausnahmsweise kann die Gemeinde auf Antrag des Käufers auch eine Wohnnutzung mit maximal einer Wohneinheit zulassen, wobei die gewerbliche Nutzung überwiegen muss. Eine zugelassene Wohnnutzung ist ausschließlich auf Betriebsleiter oder sozialversicherungspflichtige Betriebsangehörige beschränkt. Sollte eine Vermietung an Nichtbetriebspersonal erfolgen, kann die Gemeinde für das gesamte Gewerbegrundstück eine Kaufpreisnachzahlung in Höhe von 20,-- € je m² verlangen.

(zu 13 b siehe Empfehlungen im Beschlussvorschlag 4. – 6.)

2. Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

3. Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung beschließt, die Gewerbegrundstücke im Bebauungsplangebiet Gewerbegebiet an der „Heinrich-Hertz-Straße“ (B-Plan Nr. 23 an der K76/NOK) bis auf weiteres nur an Betriebe zu veräußern, die folgende Bedingungen erfüllen:

1. Die zu erwerbende Grundstückfläche soll eine Mindestgröße von 1.500 m² haben.
2. Die Nutzung der auf dem Grundstück errichteten Gebäude/Hallen muss dem eigenen Betrieb dienen, d.h., eine Unterverpachtung wird vertraglich ausgeschlossen.
3. Mit der Errichtung eines Betriebes in dem Gewerbegebiet werden nach einem vorzulegenden Businessplan mittelfristig möglichst viele Arbeitsplätze geschaffen.
4. Gemäß den textlichen Festsetzungen des B-Planes Nr. 23 in Verbindung mit § 8 Abs. 3 Ziffer 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zugelassen werden.
5. Wenn die Errichtung einer Betriebsleiterwohnung ausnahmsweise zugelassen worden ist, soll der Käufer im Kaufvertrag verpflichtet werden, zunächst das/die Betriebsgebäude zu errichten.
6. Im Kaufvertragstext für die Veräußerung von Gewerbegrundstücken in der Heinrich-Hertz-Straße wird in § 7 folgende Formulierung ergänzt: § 7 (letzter Absatz): „Ausnahmsweise kann die Gemeinde auf Antrag des Käufers auch eine Wohnnutzung mit maximal einer Wohneinheit zulassen, wobei die gewerbliche Nutzung überwiegen muss. Eine zugelassene Wohnnutzung ist ausschließlich auf Betriebsleiter oder sozialversicherungspflichtige Betriebsangehörige beschränkt. Sollte eine Vermietung an Nichtbetriebspersonal erfolgen, kann die Gemeinde für das gesamte Gewerbegrundstück eine Kaufpreisnachzahlung in Höhe von 20,-- € je m² verlangen.“

Im Auftrage

gez.
Peter Klarmann