

Mitteilungsvorlage

Antwort auf die Anfrage der Fraktion DIE LINKE vom 17.08.2021 Neubewertung der Kosten-Nutzen-Relation bei den geplanten Gewerbegebieten "Gleisdreieck" und "Erdbeerfelder"

Beratungsfolge

	Gremium	Sitzungstermin	Beratungsform
1	Bezirksvertretung 3 - Lennep	24.11.2021	Kenntnisnahme
2	Ausschuss für Bauen, Umwelt, Stadtentwicklung, Klimaschutz	30.11.2021	Kenntnisnahme

Öffentlichkeit

Die Beratung erfolgt in öffentlicher Sitzung.

Federführung

4.13 Wirtschaftsförderung, Stadtmarketing und Liegenschaften

Beteiligte Stellen

0.11 Personal und Organisation

Finanzielle Folgen und Auswirkungen

Voraussichtlicher Aufwand und voraussichtliche Auszahlungen im laufenden Jahr und in Folgejahren

keine

Die erforderlichen Haushaltsmittel sind im Ergebnis- und Finanzplan enthalten
entfällt

Produkt(e)

15.01.01 Wirtschaftsförderung

Klima-Check

Keine Klimarelevanz bei dieser Mitteilungsvorlage

Zeit- und Personalkostenaufwand

(Nur für die Beantwortung von Anfragen!)

4 Stunden = 230,57 €

Mitteilung der Verwaltung

Die nachfolgende Information wird zur Kenntnis genommen.

Die Fraktion Die Linke bitte um die Beantwortung der folgenden Fragen:

- 1. Wie viel Geld wurde seitens der Stadt Remscheid bereits für die Vorbereitung und Planung der geplanten Gewerbegebiete „Gleisdreieck“ und „Erdbeerfelder“ ausgegeben (Gutachten, Personalkosten usw.) und wie viele Arbeitsstunden leisteten die Mitarbeiter:innen der Verwaltung für die Vorbereitung und Planung der Projekte?**

Gutachten:

Bergisch Born / Gleisdreieck: Artenschutzgutachten (Anteil Stadt RS) gerundet 11.740 €
Borner Straße / Erdbeerfelder: Erstellung Verkehrswertgutachten gerundet 4.300 €

Personalkosten und Arbeitsstunden:

Die Vollzeitstelle „Gewerbeflächenentwicklung“ wurde zum 01.10.2017 bei der Wirtschaftsförderung eingerichtet und besetzt. Der / die Stelleninhabende bearbeitet schwerpunktmäßig die Entwicklungsprojekte „Erdbeerfelder“ und „Gleisdreieck“, aber auch weitere Projekte wie z.B. die Gewerbeflächenentwicklung an der Lennep-er Straße sowie die Prüfung möglicher Flächenankäufe im Rahmen der Entwicklung von Gewerbeflächen.

Seit dem 3. Quartal 2019 werden vom FD 1.20 projektbezogen die Aktivierung von Eigenleistungen (AvE) erhoben und in den jeweils zuständigen Fachdiensten abgefragt. Für die Mitarbeitenden des FD 4.13 im Bereich Gewerbeflächenentwicklung wurde bislang folgender Wert übermittelt (die folgenden Werte verstehen sich als Ergänzung zu der Vollzeitstelle „Gewerbeflächenentwicklung“):

AvE: (III / 2019 bis III / 2021): 7.672,11 € (das entspricht 130 Arbeitsstunden).

Personalkosten bei 4.13 vor dem 3. Quartal 2019 sowie weiterer in die Flächenentwicklung einbezogener Verwaltungsmitarbeitende sind nicht bezifferbar.

- 2. Wie hoch schätzt die Verwaltung die weiteren Ausgaben bis hin zu einer möglichen Realisierung ein? Einschließlich der Kosten für weitere Gutachten, Personal, der Geländemodellierung, Grundstückaufkäufe, der entsprechenden Aufbereitung der Infrastruktur rund um die Flächen, Aufbereitung von Ausgleichsflächen, Ausgleiche für mögliche Umweltauswirkungen usw.**

Basierend auf den jeweiligen Baulandkalkulationen, welche stetig fortgeschrieben werden, sind im Investitionsprogramm für den Doppelhaushalt 2021 / 2022 die folgenden Mittel aufgenommen worden:

Bergisch Born / Gleisdreieck:

Baumaßnahmen (Herrichtung Grundstück, Erschließung, Bebauungsplan, Gutachten, Kompensationskosten / Ausgleich, Mobilitätsmanagement)

2021	407.158 €
2022	490.739 €
2023	192.800 €
2024	8.116.000 €
2025	1.932.000 €
Spätere Jahre	2.678.000 €
Gesamt	13.816.697 €

Borner Straße / Erdbeerfelder:

Baumaßnahmen (Herrichtung Grundstück, Erschließung, Bebauungsplan, Gutachten, Kompensationskosten / Ausgleich)

2021	15.000 €
2022	65.000 €
2023	30.000 €
2024	9.032.000 €
2025	1.948.000 €
Spätere Jahre	1.864.660 €
Gesamt	12.954.660 €

Für notwendige Grundstücksankäufe im Rahmen von Gewerbeflächenentwicklungen allgemeine ist eine kumulierte Haushaltssposition gebildet worden (IP „Erwerb von gewerblichen Grundstücken und Gebäude“, Gesamt 9.856.240 €).

Zu künftigen Personalaufwendungen im FD 4.13 und für weitere Verwaltungsmitarbeitende kann derzeit keine belastbare Größenordnung genannt werden, da die Zeitpunkte für eine mögliche Umsetzung der beiden geplanten Gewerbegebiete nicht feststehen. Das Aufgabenspektrum für Flächenentwicklungen ist so mannigfaltig, dass Personalaufwendungen zeitlich und monetär derzeit nicht fixiert werden können.

3. Wie hoch schätzt die Stadt die Einkünfte durch mögliche Verkäufe der Flächen ein?**Bergisch Born / Gleisdreieck:**

Brutto Fläche: ca. 18 ha (Fläche Stadtgebiet Remscheid)
 Netto Fläche: ca. 14 ha (75%)

Verkaufspreis / qm	Netto-Fläche x € / qm
80 €	11.200.000 €
85 €	11.900.000 €
90 €	12.600.000 €
95 €	13.300.000 €
100 €	14.000.000 €

Borner Straße / Erdbeerfelder:

Brutto Fläche: ca. 13,5 ha
 Netto Fläche: ca. 10,1 ha (75%)

Verkaufspreis / qm	Netto-Fläche x € / qm
80 €	8.080.000 €
85 €	8.585.000 €
90 €	9.090.000 €
95 €	9.595.000 €
100 €	10.100.000 €

In wieweit Einnahmen durch die GRW-Förderung (Gemeinschaftsaufgabe der regionalen Wirtschaftsförderung) zu realisieren sind, bleibt entsprechend der Rahmenbedingungen der Förderrichtlinien abzuwarten (es werden nur unrentierliche Kosten bezuschusst).

Voraussichtliche nächste Förderperiode der GRW-Förderung ist vom 01.01.2022 bis 31.12.2028, die entsprechenden finalen Richtlinien liegen noch nicht vor.

4. Wann schätzt die Verwaltung, dass sich die Projekte finanziell, unter Berücksichtigung aller Kosten- und Einnahmefaktoren, frühestens amortisieren?

Die Entwicklung von Gewerbeflächen ist in der Regel ein Zuschussgeschäft für die entwickelnden Kommunen. Wird eine Förderung für die nächste Förderperiode der GRW-Förderung zu Grunde gelegt, in Abhängigkeit mit dem jeweiligen marktgängigen Verkaufspreis/qm, wird die früheste Amortisierung bestenfalls nach dem Verkauf der Grundstücke eintreten. Sollte eine Deckungslücke bestehen bleiben, kann diese ggf. durch die Förderung kompensiert werden.

Unabhängig von der Gegenüberstellung von Einnahmen und Ausgaben sind bei der Gewerbeflächenentwicklung die sich zukünftig ergebenden Umweg-Rentabilitäten zu berücksichtigen. Das bedeutet, dass mit der Ansiedlung von Unternehmen in der Regel Arbeitsplätze entstehen und weitere Steuereinnahmen (Gewerbsteuer, Grundsteuer, Einkommenssteuer (Anteilig), etc.) für die Kommune langfristig gesichert werden.

5. Ist es geplant die Ökosystemdienstleistungen der Naturflächen in eine Kosten-Nutzen-Analyse miteinzubeziehen, noch bevor über die Projekte politisch entschieden wird?

Die Kosten für Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen, die im Rahmen der anstehenden Bauleitplanungen entstehen, sind in den bisherigen Kalkulationen berücksichtigt, da diese zu den üblichen Planungsleistungen gehören. Im voranschreitenden, zukünftigen Planungsprozess werden diese dann konkretisiert. Im Rahmen der kommunalen Planungshoheit werden die politischen Gremien zu den einzelnen Planungsschritten der Bauleitplanung einbezogen und beschließen bzw. beraten. Des Weiteren ist davon auszugehen, dass der Flächenbedarf für die Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen nicht ausschließlich in den jeweiligen Gewebegebieten realisiert werden kann. Hierfür werden auch weitere Flächen angekauft, damit diese für die Umsetzung der Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung stehen und den jeweiligen Gebieten zugeordnet werden.

6. Gibt es bereits konkrete Interessenten für die geplanten Gewerbeflächen? Wenn ja, aus welchem Sektor?

Bei der Wirtschaftsförderung sind derzeit ca. 20 Nachfragen von Remscheider Unternehmen gelistet, die Interesse an beiden Gewerbegebieten haben. Die nachgefragte Flächengröße beträgt insgesamt ca. 19ha. Die Nachfragen kommen beispielhaft aus den folgenden Sektoren:

- Metallverarbeitung / Schweißtechnik
- Büroausstattung / Drucker und -zubehör
- Fördertechnik
- Automotive und Elektrobereich
- Eisenbahntechnik
- Werkzeughandel
- Wellpappenherstellung
- Automatisierungssysteme für die Kunststoffindustrie
- Sportbodenbau
- Thermoformung für die Kunststoffindustrie
- Torbau
- Dachdecker.

Es bleibt abzuwarten, ob die derzeit nachfragenden Firmen bis zur Realisierung der Gewerbegebiete noch Nachfragende sind, oder ob die Firmen andere Flächen, ggf. auch außerhalb Remscheids, gefunden haben. Zudem werden bis zur Realisierung der Gewerbegebiete weitere Firmen Gewerbeflächen bei der Wirtschaftsförderung nachfragen.

7. Wie hoch waren die Ausgaben für die Identifizierung, Planung und Vorbereitung möglicher Reaktivierungen von Industrie- oder Gewerbebrachen in Remscheid seitens der Stadt in den letzten 4 Jahren?

In den letzten 4 Jahren entstanden keine Kosten für die Identifizierung, Planung und Vorbereitung möglicher Reaktivierungen von Industrie- oder Gewerbebrachen in Remscheid seitens der Stadt Remscheid. Davor wurde seitens der Stadt Remscheid die Brachflächen des Gewerbegebietes Elotherm an der Glockenstahlstraße (Ankauf Ende der 1990er Jahre) und des Bahnhofs Lennep (Ankauf Anfang der 2000er Jahre) reaktiviert. In Ermangelung von städtischen Gewerbeflächen in marktgerechter Quantität und Qualität betreibt die Wirtschaftsförderung sehr intensiv die Vermittlung von privaten Bestandsgewerbeimmobilien, u.a. über das Remscheider Immobiliennetzwerk. Auf privater Ebene konnten so, auch durch Mitwirkung der Wirtschaftsförderung, beispielsweise die Flächen der ehemaligen Kipper-Brauerei, das Grundstück Vöpel an der Kipperstraße, die ehemalige Tankstelle Dattner an der Neuenkamper Straße (heute FITX) und das Grundstück der ehemaligen Firma Stahlwerk August Jansen an der Walter-Freitag-Straße, zuletzt genannter Standort wurde durch ein Remscheider Unternehmer erworben, nachgenutzt werden.

In Vertretung

Heinze
Beigeordneter

Mast-Weisz
Oberbürgermeister

