

Vorlage zur Kenntnisnahme
für die Sitzung des Kreisausschusses am 07.12.2015

Tagesordnungspunkt-Nr.: 14

| Gremium | Sitzungsart | Zuständigkeit | Datum |
|----------------|------------------|---------------|------------|
| Kreisausschuss | nicht öffentlich | Kenntnisnahme | 07.12.2015 |

Tagesordnungspunkt

3. Bauabschnitt Industriepark A61/GVZ Koblenz

Sachlage:

Das Industrieparkgebiet erstreckt sich derzeit auf die Teilabschnitte 1 und 2. Nach Fertigstellung der beiden Teilabschnitte ist grundsätzlich über die weitere Entwicklung des dritten Bauabschnittes zu befinden.

Das städtebauliche Satzungsgebiet des Zweckverbandes „Industriepark A61/GVZ Koblenz“ erstreckt sich auch südlich der L52. Hier befindet sich der sogenannte 3. Teilabschnitt. Bisher wurde in diesem Bereich noch keine Bebauungsplanung oder Grunderwerb vorgenommen.

Sollte die Entscheidung dahingehend fallen, dass von der Realisierung des dritten Bauabschnittes Abstand genommen wird, wäre dies durch Teilsatzungsaufhebungsbeschluss (§162 Abs. 2 BauGB) der Verbandsversammlung zu dokumentieren und öffentlich bekanntzumachen.

Als Entscheidungsgrundlage für die Handhabung des dritten Bauabschnittes, sind von der technischen Projektleitung in Zusammenarbeit mit der Geschäftsstelle des Zweckverbandes insgesamt 11 Entwicklungsszenarien durchgerechnet worden.

Wirtschaftliche Vorgabe ist, eine weitere industriell-gewerbliche Entwicklung in Ergänzung des 1. und 2. Teilabschnittes des Industrieparkgebietes mit Betriebsgrundstücken über 5 ha. Größe zu einem auskömmlichen Verkaufspreis.

Dabei ist zu unterstellen, dass für den 3. Teilabschnitt keine weitere öffentliche Förderung des Landes erfolgen wird, d.h. die Ausgaben allein durch den Baugrundstücksverkauf gedeckt werden müssen.

Innerhalb des städtebaulichen Satzungsgebietes des 3. Teilabschnittes stehen unter topografischen Gesichtspunkten ca. 20 ha als Nettobaulandentwicklungsfläche zur Verfügung. Die untersuchten Varianten gehen unter diesen Prämissen von den grundsätzlichen Alternativen:

- A: Erschließung nur eines größeren (über 7 ha) Baugrundstückes
- B: Erschließung von 2 Baugrundstücken jeweils mind. über 6 ha. Größe
- C: Erschließung von 3 Baugrundstücken jeweils mind. über 4 ha Größe.

Eine Aufteilung in noch mehr Baugrundstücke mittlerer Größe gibt entweder das Gebiet und der bestehende Parzellenzuschnitt nicht her oder ist offensichtlich unwirtschaftlich.

Die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung der drei grundsätzlichen Alternativszenarien hat ergeben, dass nur eine **Erschließung von 3 Baugrundstücken** von jeweils mind. über 4 ha zu einem akzeptablen Ergebnis führen könnte.

Berechnet wurden mehrere Varianten dieser Alternative.

Als Ergebnis der mehrfachen Variantenuntersuchungen für den 3. Teilabschnitt lässt sich feststellen:

- 1.) Bei Vorgabe einer weitgehenden Kostendeckung der Aufschließung allein durch Verkauf mittelgroßer oder großer Baugrundstücke über mind. 5 ha. Größe, zeichnet sich ausschließlich eine Aufschließungsvariante mit 3 Baugrundstücken mit einer anzustrebenden Mindestnettobaugrundstücksgesamtfläche von 20 ha ab.
- 2.) Der vom Investor einzurechnende spezifische Grundstücksankaufpreis wird sich auf 55,00 bis 60,00 Euro/ha belaufen müssen (39,00 ha nomineller Verkaufspreis zzgl. bis zu 20€/qm lagespezifische Grundstücksaufbereitungskosten zur Terrassierung).
- 3.) Aufwendungen für landwirtschaftliche Ersatzflächen lassen sich nicht erwirtschaften. Es ist unabhängig vom Kostenfaktor aber auch davon auszugehen, dass keine landwirtschaftliche Ersatzflächen in bedeutsamen Umfang am lokalen Markt zum Ankauf zur Verfügung stehen werden.

Hieraus resultieren die zwei Grundsatzfragen für die Entwicklung des Bauabschnittes:

- 1.) Lässt sich ein resultierender Ankaufpreis von 55,00 bis 60,00 Euro/qm für großflächige industrielle Baugrundstücke am Standort „Industriepark A61/GVZ Koblenz“ am Markt in den nächsten fünf Jahren nachhaltig realisieren?
- 2.) Besteht der politische Wille, den erforderlichen Grundstücksankauf auch gegen die Interessen und zu erwartenden Widerstände der Landwirtschaft ohne Ackerlandausgleichsmöglichkeit umzusetzen?

Am wirtschaftlichsten von den untersuchten Varianten hat sich die Variante Nr. 5 (Anlage 1) erwiesen, die 3 Baugrundstücke vorsieht mit einer Größe von rd. 7,5 ha; 6,1 ha und 9,0 ha. Unterstellt ist in allen untersuchten Alternativen und deren Varianten ein durchgängiger Grundstücksverkaufspreis von 39,00 Euro/qm Nettobauland.

Bei dem vorgesehenen Zuschnitt würden bei den jeweiligen Baugrundstücken Bodenmodellierungskosten zur Bildung einer ebenen Grundstücksterrasse in einer Größenordnung entstehen, die überwiegend unter 50% des Grundstücksankaufpreises liegen und damit dem Investor zuzumuten unterstellt werden würden.

Bei einem Grundstücksverkaufspreis bedeutet dies ein für den Investor tatsächlich zu kalkulierender Bodenankaufpreis unter Einrechnung von Sonderfaktoren des Standortes von bis zu 60,00 €/qm. Unter dieser Prämisse verbleiben bei dieser Variante Bodenmodellierungskosten in Höhe von insgesamt rd. 3,95 Mio. Euro bei den Investoren und rd. 0,3 Mio. Euro beim Zweckverband.

Bei den Berechnungen wurden alle anfallenden Kosten vom Grunderwerb über die erforderlichen Erschließungskosten, Planungskosten, naturschutzrechtliche und landschaftspflegerische Ausgleichskosten einschl. Grunderwerb hierfür, die archäologische Untersuchung, städtebauliche Planung und Bodenordnung eingestellt.

Dabei wurden die im 1. und 2. Teilabschnitt angefallenen Einheitspreise erhöht angesetzt.

Um eine gewisse Planungssicherheit zu erreichen, wurde zusätzlich auf alle ermittelten Kosten ein Kostenaufschlag von 25% (hier: 1,7 Mio. Euro bei einer Gesamtinvestition von rd. 6,9 Mio. Euro) gerechnet.

Bei den „3-Grundstücke-Lösungen wurde zusätzlich ein Zinsanteil von 2,5% p. a., gerechnet auf 5 Jahre Vermarktungszeit, eingestellt.

Nicht berücksichtigt sind bei allen Alternativuntersuchungen die anfallenden jährlichen Verwaltungskosten für die Geschäftsstelle des Zweckverbandes.

Bei diesem Ansatz errechnet sich für die oben beschriebene Variante Nr. 5 nach Abschluss ein positives Ergebnis von rd. 150.000 € aus Baugrundstücksverkauf.

Es entstehen in diesem Fall bei 2 Baugrundstücken jedoch für einen Investor nicht optimale Baugrundstückszuschnitte, so dass für diese Grundstücke insbesondere in Frage zu stellen ist, ob die ambitionierten Grundstückspreise von insgesamt rd. 55,00 bis 60,00 Euro/qm auch tatsächlich realisiert werden können.

Die zweitgünstigste ermittelte Variante 11 stellt ebenfalls eine Aufschließung von 3 Baugrundstücken, jedoch mit Größen von rd. 9 ha; 5,3 ha und 6,8 ha Größe, dafür aber fast rechteckig mit deutlichen Breiten zugeschnitten (Anlage 3). Bei dieser Variante werden Bodenmodellierungskosten von ca. 3,8 Mio. Euro erforderlich, die vollständig bei den Investoren verbleiben würden. Unter den gleichen Ansätzen, wie unter Variante Nr. 5 dargelegt, würde bei einer Gesamtinvestition von rd. 6,6 Mio. Euro und 1,65 Mio. Euro Kostenpuffer nach Abschluss der Maßnahme, allein aus Baugrundstücksverkauf ein wirtschaftlich noch zu vertretendes Defizit zwischen 50.000 bis 100.000 Euro resultieren.

Die nächstbeste untersuchte Variante schließt unter den erläuterten Rahmenbedingungen und Ansätzen mit einem kalkulatorischen Defizit von rd. 800.000 – 900.000 Euro ab und ist damit wirtschaftlich bereits nicht mehr zu empfehlen.

In Wertung der Kosten und der Attraktivität der entsprechenden Grundstücke, wird unter Vorbehalt einer Zustimmung der Kommunen, die Variante 11 für eine Umsetzung empfohlen.

Die Thematik wurde bereits in den Ortsgemeinderäten Kobern-Gondorf und Bassenheim sowie dem Stadtvorstand der Stadt Koblenz vorgestellt und diskutiert. Von der Tendenz her wird in Kobern-Gondorf und Koblenz die Durchführung des dritten Bauabschnittes eher befürwortet, während in Bassenheim noch kein eindeutiges Meinungsbild vorliegt.

Finanzierung/Finanzielle Auswirkungen:

Durch die Errichtung des 3. Bauabschnitts verändern sich die Ausgaben des Landkreises Mayen-Koblenz innerhalb des Zweckverbands Industriepark A61/ GVZ Koblenz nicht. Gleichwohl wird nur mit einem entsprechenden (gesteigerten) Aufwand die Realisierung des 3. Bauabschnittes gelingen können.

Anlagen:

Anlage 1 – Variante Nr. 5

Anlage 2 - Kostenschätzung Variante Nr. 5

Anlage 3 - Variante Nr. 11

Anlage 4 – Kostenschätzung Variante Nr. 11