Stadt Leer (Ostfriesland)

Die Bürgermeisterin

Information vom 24.04.2021	**Wahlperiode** 2016 - 2021	**Beschluss-Nr.** 4.24/XVII/1941/2021	**Status** öffentlich
Tagesordnungspunkt: **Entwicklung des Gewerbegebietes B-Plan 205 - Benzstraße**			

Beratungsfolge:

Ausschuss für Wirtschaft, Tourismus und Kultur	05.05.2021	öffentlich

Sachbearbeitung/Vorlagenerstellung/:	**Organisationseinheit:**
Elke Hinrichs	Wirtschaftsförderung

Begründung/Sachverhalt:

Die Stadt Leer ist ein wichtiger Wirtschaftsstandort. Eines der vorhandenen Gewerbegebiete ist das Gewerbegebiet „Benzstraße“.

Eine Entwicklung der Flächen mit Fördergeldern ist bisher nicht erfolgt, da diese im Ausschuss für Wirtschaft, Tourismus und Kultur am 29.11.2016 und Verwaltungsausschuss am 14.12.2016 mehrheitlich abgelehnt wurde.

Die Weiterentwicklung sollte ruhen und eine Vermarktung für die Stadt Leer kostenneutral und damit kostendeckend erfolgen. Die Verwaltung sollte regelmäßig überprüfen, ob eine Erschließung unter Inanspruchnahme von Fördermitteln möglich ist. Das ist nach wie vor möglich.

Ohne entsprechende Fördermittel konnte von der Verwaltung kein kostenneutrales Modell entwickelt werden, so dass derzeit ein Verkaufspreis in Höhe von ca. 150-200 €/qm verlangt werden müsste, der nicht marktfähig ist. Die Verwaltung musste daher alle Kaufanfragen ablehnen und hat derzeit keine verfügbaren Gewerbeflächen.

Die Stadt Leer muss als wichtiger Wirtschaftsstandort dringend entsprechende Gewerbeflächen vorhalten. In der Benzstraße könnten ca. 12 ha an Flächen angeboten

werden, für die sich aktuell ca. 11 Firmen/Unternehmen/Privatpersonen aus verschiedenen Branchen beworben haben.

1. **Modell – Kostendeckende Vermarktung-Beschlusslage 2016**

Die Erschließungskosten liegen bei ca. 18 Mio. €. Bei einer zu veräußernden Fläche von 126.000 qm ergibt sich daraus ein kostendeckender Verkaufspreis von mind. **156,83 €/qm**.

Dieser Preis ist am Markt nicht zu erzielen.

2. **Modell – Entwicklung mit GRW - Fördergeldern**

Da die bisherige Grundstücksvergabepraxis heute wegen der zahlreichen neuen Bestimmungen, insbesondere wegen der europäischen Beihilferechtsproblematik, in der damaligen Form nicht mehr praktiziert werden kann, bleibt für die Senkung des Grundstückspreises nur die Möglichkeit, das gesamte Gewerbegebiet mit Fördermitteln nach der Gemeinschaftsaufgabe "Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur" (GRW-Förderung) zu entwickeln. Eine Antragstellung ist jederzeit möglich.

Die Verwaltung schlägt daher wiederholt vor, das gesamte Gebiet mit Fördermitteln zu entwickeln und die Grundstücke voll erschlossen zu verkaufen.

Auf der Grundlage der o.g. Rahmenbedingungen und den Förderbestimmungen würde sich für ein voll erschlossenes Grundstück ein Verkaufspreis von ca. 69,51 €/qm ergeben.

Die Verwaltung zielt darauf ab, für die Entwicklung einen Förderantrag zu stellen. Die Förderquote liegt bei bis zu 60 %. Es könnten folglich ca. 10 Mio. Fördergelder beantragt werden.

Zur Vorbereitung des Förderantrages ist eine Planung der Verkehrsanlagen und Ingenieurbauwerke erforderlich, die aufgrund der Gesamtsumme der Planungsleistungen europaweit ausgeschrieben werden muss. Dieses Verfahren dauert ca. 3 Monate.

Zusammen mit dem Planungsbüro kann die Verwaltung die tatsächlichen Kosten ermitteln und das erforderliche Bodenmanagement mit den zu beteiligen Behörden abstimmen.

Sofern die Politik im nichtöffentlichen Teil dem Vorschlag der Verwaltung folgt, könnte der Förderantrag in diesem Jahr vorbereitet werden und ab 2022 in die Haushaltsplanung einfließen.

3. Modell – Entwicklung des Gewerbegebietes im Rahmen einer interkommunalen Zusammenarbeit (IKZ)

Der Landkreis Leer hat ein landkreisweites Gewerbeflächenentwicklungskonzept erstellt, welches Grundlage für Förderanträge für interkommunale Projekte mit einer Förderquote von bis zu 90 % sein kann.

Sofern die Stadt Leer einen kommunalen Partner finden würde, könnte analog zur Leer-Nord GmbH oder dem EGR-Rheiderlandpark ein gemeinschaftliches Gewerbegebiet entwickelt werden. Dadurch könnten Kosten zwar reduziert werden, die Stadt Leer würde aber auch auf die eigenen Gestaltungs- und Entscheidungsräume verzichten, da diese mit den Kooperationspartnern abgestimmt werden müssten. Hinzu kommt bis zur Umsetzungsphase eine lange Vorlaufzeit von ca. 1 – 1,5 Jahren, so dass die Entwicklung der Gewerbeflächen, für die jetzt ein akuter Bedarf besteht, erst ab 2023 starten könnte.

4. Fazit:

Die Verwaltung hält daher am Modell 2 fest. Der Nutzen, der mit der Realisierung dieses Projektes erzielt werden könnte, besteht vor allem darin, dass die Stadt Leer die dringend benötigten Gewerbeflächen schaffen könnte und durch evtl. Verlagerungen von Betrieben innerhalb von Leer wiederum Gewerbeflächen für Neuansiedlungen zur Verfügung stehen würden. Damit würde eine wichtige Voraussetzung für weiteres Wirtschaftswachstum in Leer geschaffen. So liegt die Entwicklung der Gewerbeflächen insbesondere auch im finanzwirtschaftlichen Interesse der Stadt Leer.

Darüber hinaus darf der gesamtwirtschaftliche Impuls nicht verkannt werden, der durch die neuen Gewerbeflächen ausgelöst werden kann. Vor allem durch die Schaffung neuer Arbeitsplätze kann dies die Region wirtschaftlich stärken und weitere Kaufkraft generieren, wovon insbesondere auch die Stadt Leer als Einkaufsstadt partizipiert.

5. Ausblick: Flugplatzanbindung und zweite Erweiterung der Benzstraße

Langfristig gesehen könnten nach der Erschließung des Gebietes Benzstraße noch weitere Entwicklungspotentiale genutzt werden

Zum einen könnte eine Anbindung des Flugplatzes Leer-Papenburg über die Benzstraße erfolgen. Diese Anbindung ist über den B-Plan 196 gesichert. Sofern die dafür erforderlichen Flächen zur Verfügung stehen, könnten die dort vorgesehenen Gewerbeflächen für flugbetriebsnahes Gewerbe vergeben werden. Die Verwaltung steht dieser perspektivischen Entwicklung grundsätzlich positiv gegenüber.

Zum anderen könnte das Gewerbegebiet in südliche Richtung erweitert werden.

So würden mittel- und langfristig entsprechende Gewerbeflächen zur Stärkung und Ausbau der Stadt Leer als wichtigen Wirtschaftsstandort zur Verfügung stehen. Die

direkte Anbindung an die Autobahn und den Flugplatz Leer-Papenburg sind dabei nur ein Teil der nutzenden Standortfaktoren.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung schlägt daher wiederholt vor, das gesamte Gebiet mit Fördermitteln zu entwickeln und die Grundstücke voll erschlossen zu verkaufen, um den Wirtschaftsstandort Leer zu sichern, die Attraktivität zu steigern und Gewerbeflächen anbieten zu können.

Leer, den 29.04.2021

Beatrix Kuhl

Erarbeitet von	Fachdienstleiter	Fachbereichsleiter