

Federf. Stadamt: Referat Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklung

<b>Vorlage für den</b>	Berichterstatter	Sitzung am	Punkt
Wirtschaftsförderungs- und Grundstücksausschuss	Bürgermeister Schwerhoff	20.06.2002	

öffentliche Sitzung

**Betrifft:**

**Gewerbegebiet westlich A 31**

**a) Kostenstruktur**

**b) Förderung der Erschließung**

**Begründung:**

(ggf. zusätzlich)

Im Flächennutzungsplan aus 1998 wurde ein Bereich westlich der Autobahn A 31 und nördlich der Hegestraße im Umfeld des Hotels und Restaurants „Hubertushof“ erstmalig als künftige Gewerbefläche ausgewiesen.

Im Zuge der Auswahl regional bedeutender Maßnahmen im Ruhrgebiet hat die Projekt Ruhr GmbH das über den Kreis Recklinghausen angemeldete Projekt „Innovationspark A 31“ als Vorhaben mit 1. Priorität in ihre Projektliste aufgenommen.

Die Projektbezeichnung „Innovationspark A 31“ fasst unter der Themenstellung „innovative Wirtschaftsförderung“ mehrere Einzelmaßnahmen in räumlicher Nähe zur Autobahn A 31 und im thematischen Kontext mit dem Innovationszentrum Wiesenbusch Gladbeck (Kompetenzzentrum NRW für Solarthermie und Wärmepumpentechnik) zusammen.

Als erste Maßnahme soll nun das Gewerbegebiet westlich A 31 als mittel- bis langfristige Ergänzung des Gewerbeflächenpotenzials im Nahbereich des Innovationszentrums Wiesenbusch entwickelt werden.

Hierbei handelt es sich um die Neuerschließung von ca. 65.000 m<sup>2</sup> gewerblicher Nettobaufläche auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen unmittelbar neben der Autobahn A 31.

Lage und derzeitiger Planungsstand sind aus der Anlage 1 ersichtlich.

In diesem Zusammenhang werden derzeit Gespräche mit dem Ministerium für Wirtschaft und Mittelstand, Energie und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen geführt, um eine Bezuschussung der Erschließungsmaßnahme als Vorhaben der wirtschaftsnahen Infrastruktur im Rahmen des regionalen Wirtschaftsförderungsprogramms Nordrhein-Westfalen zu erreichen.

<b>Mitzeichnungen</b>				
Bürgermeister	Erster Beigeordneter:	Beigeordneter/ Stadtkämmerer:	Beigeordneter/ Stadtbaurat:	Rechtsamt:
Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____

Zahl der erforderlichen Protokollauszüge: \_\_\_\_\_

Zur Vorbereitung einer förmlichen Antragstellung laufen derzeit noch verschiedene Vorarbeiten. Insbesondere ist die Kostenkalkulation für das Projekt auf der Grundlage des zwischenzeitlich förmlich eingeleiteten Bauleitplanungsverfahrens noch näher zu präzisieren.

Die EU-Ziel-2-Förderung bezuschusst in der Regel nur Gebietserschließungen im Rahmen der Reaktivierung von Industrie- oder Zechenbrachen.

Das Wirtschaftsministerium prüft daher derzeit, ob aufgrund der spezifischen Situation in Gladbeck von dieser Vorgabe abgewichen werden kann.

Da insbesondere im Umfeld des Innovationszentrums Wiesenbusch, aber auch an anderer Stelle in Gladbeck keine aus Brachen zu entwickelnden Gewerbeflächenpotenziale zur Verfügung stehen, besteht begründete Hoffnung, die Förderfähigkeit für den Bereich westlich der A 31 zu erlangen.

Die einzige überhaupt noch zur Wiedernutzung anstehende Zechenbrache in Gladbeck, die Maschinenhalle Zweckel mit Umfeld, wird derzeit im Rahmen eines weiteren, mehr an kulturellen Entwicklungen ausgerichteten Leitprojektes, reaktiviert.

Die aktuelle **Gewerbeflächensituation** in Gladbeck stellt sich wie folgt dar:

In der Stadt Gladbeck ist derzeit überhaupt nur noch ein Gewerbeflächenangebot von insgesamt ca. 10 ha, aufgeteilt auf eine Anzahl kleinerer Flächen in 3 Gewerbegebieten, verfügbar.

Hiervon sind nach Kenntnis der Wirtschaftsförderung bereits gut 2,5 ha in aktuellen Kaufverhandlungen gebunden.

Die verfügbare Gewerbeflächenreserve im Umfeld des Innovationszentrums Wiesenbusch beträgt etwas weniger als 4 ha.

Vor diesem Hintergrund ist es notwendig, spätestens ab 2004 über ein ergänzendes Flächenangebot zu verfügen. Dies auch deshalb, weil im Innovationszentrum Wiesenbusch nach wie vor Gewerbebetriebe heranwachsen, die nach gewisser Verweildauer im Zentrum Bedarf an Gewerbeflächen für eigenständige Baumaßnahmen anmelden.

Die aktuelle **Kostenschätzung** für die Gewerbegebietserschließung westlich der A 31 geht derzeit von **5,5 Mio. € Gesamtaufwand** aus.

Diese unterteilen sich in:

- ca. 4,5 Mio. € Herrichtungskosten, bestehend aus
  - rd. 1,35 Mio. € Aufschüttung des Geländes
  - 1,35 Mio. € Entwässerung für Schmutz- und Regenwasser
  - 1,3 Mio. € für Straßenbau
  - 0,5 Mio. € Ausgleichsmaßnahmen
- rd. 0,1 Mio. € für einen kleineren Grundstückszuerwerb zur Abrundung des Gebietes und
- ca. 0,9 Mio. € Zwischenfinanzierungskosten bis zum restlosen Abverkauf der entwickelten Gewerbeflächen.

Die Positionen Aufschüttung, Entwässerung und Straßenbau sind im Rahmen der Bebauungsplanerarbeitung vorkalkuliert. Die anderen Werte sind reine überschlägige Schätzungen.

Die Stadt Gladbeck geht bei ihren derzeitigen Ermittlungen davon aus, dass alle Kosten mit Ausnahme des Finanzierungsaufwandes grundsätzlich förderfähig sind, in der Konsequenz also ein Block an **förderfähigen Kosten in Höhe von 4,6 Mio. €** entstünde.

Die hierin enthaltenen 1,35 Mio. € für Aufschüttungsmaßnahmen sind notwendig, da es sich bei dem fraglichen Bereich um nasse Wiesen mit hohem Grundwasserstand handelt. Eine kostengünstigere Alternative besteht im Nahbereich von Innovationszentrum und Autobahn A 31 nicht.

Zum einen sind Grundwasserprobleme auch an anderen Stellen in diesem Bereich zu besorgen, zum anderen ist nur an dieser Stelle umfangreicher Grundbesitz der Stadt Gladbeck vorhanden, der eine kostengünstige und kurzfristige Umsetzung der Gewerbegebietserschließung erst ermöglicht.

Die Stadt Gladbeck geht davon aus, dass sich die entstehenden 65.000 m<sup>2</sup> Nettogewerbe-  
fläche für 40,- € (erschließungskostenbeitragsfrei) vermarkten lassen. Hieraus entstünde eine Gesamteinnahme von 2,6 Mio. €.

Bei der Aufteilung dieser Einnahme auf förderfähige und nicht förderfähige Kosten (Zinsaufwand) würde auf die kalkulierten Erschließungskosten von **4,6 Mio. €** ein Erlösanteil von 2,175 Mio. € entfallen.

Der von der Stadt Gladbeck geplante Antrag auf Bezuschussung der Erschließungsmaßnahme bezieht sich folglich auf die **Förderung eines unrentierlichen Kostenblocks von 2,425 Mio. €**.

Bei einer derzeit als realistisch anzunehmenden Förderung dieser unrentierlichen Kosten von 80 % verbliebe bei der Stadt Gladbeck hieraus ein Eigenanteil von 0,485 Mio. €.

Nach dem für die Fördermaßnahmen anzuwendenden Kalkulationsschema könnten die derzeit noch völlig unverbindlich mit 0,9 Mio. € geschätzten Zwischenfinanzierungskosten zu 0,425 Mio. €, also knapp der Hälfte, aus den Erlösen des Grundstücksverkaufs finanziert werden.

Die gesamte **Eigenbelastung** der Stadt Gladbeck erreicht die Größenordnung von **1 Mio. €**. Sie ergibt sich aus dem Eigenanteil der Fördermaßnahme von 0,485 Mio. € und dem nicht refinanzierbaren Zinsaufwand von 0,475 Mio. €, also rechnerisch 0,96 Mio. €.

Hinzu kommt, dass aus den zum überwiegenden Teil in städtischem Altbesitz befindlichen Grundstücksflächen des zukünftigen Gewerbegebietes kein finanzieller Rückfluss erfolgt.

Die Verwaltung beabsichtigt, möglichst nach weiterer Konkretisierung der Kostenschätzungen im Zuge des Bauleitplanverfahrens im Laufe diesen Jahres einen förmlichen Förderantrag für die Gebietserschließung zu stellen.

Die notwendigen Gesamtkosten für das Projekt in Höhe von derzeit voraussichtlich 5,5 Mio. € sind in die Haushaltsplanung für 2003 und Folgejahre einzustellen.

**Finanzielle Auswirkungen:**

<ul style="list-style-type: none"><li>• Ausgaben im städt. Haushalt für Investitionen, Grunderwerb und Finanzierungskosten</li></ul>	5,5 Mio. € in den Jahren 2003 ff.
<ul style="list-style-type: none"><li>• erwartete Einnahmen für den städtischen Haushalt aus Förderung gemäß in der Vorlage angewandtem Kalkulationsschema</li></ul>	1.940.000,-- € entsprechend der Bautätigkeit in den Jahren 2003 ff.
<ul style="list-style-type: none"><li>• Einnahmen für den städt. Haushalt aus Grundstücksverkäufen</li></ul>	2,6 Mio. € in den Haushaltsjahren 2004/2005 ff.
<ul style="list-style-type: none"><li>• verbleibender Eigenanteil für die Stadt Gladbeck – dem Grunde nach finanzierbar aus den für die Stadt Gladbeck budgetierten Zukunftsinvestitionsmitteln beim Kreis Recklinghausen -</li></ul>	rd. 1 Mio. €

**Beschlussentwurf:**

Der Wirtschaftsförderungs- und Grundstücksausschuss nimmt den Sachstand zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, das Projekt weiter voranzutreiben und bei Vorliegen der Förderfähigkeit den Antrag auf Bezuschussung im Rahmen des regionalen Wirtschaftsförderungsprogramms NRW / EU-Ziel-2-Förderung zu stellen.

Die für das Projekt nötigen Mittel in Höhe von derzeit voraussichtlich ca. 5,5 Mio. € sind in die Haushaltsplanung für 2003 und Folgejahre einzustellen.

Der Bürgermeister

---

- Schwerhoff -

---

In der Sitzung des

- Wirtschaftsförderungs- und Grundstücksausschusses
- Rates
- Haupt- und Finanzausschusses

am 20.06.2002 (öffentlicher Teil) wurde wie folgt beschlossen: