

Stadt Dinslaken Der Bürgermeister	
Berichtsvorlage Nr. 2030	
Beratungsfolge	TOP
Ausschuss für Liegenschaften und Wirtschaftsförderung	11.06.2019
für öffentliche Sitzung	Datum: 21.05.2019 bearbeitet von: Gerd Lantermann Geschäftsbereich Liegenschaften und Bauaufsicht
Betreff: Entwicklung des Gewerbegebietes an der B 8 / Hans-Böckler-Straße	
Finanzielle Auswirkungen: nein Mittel stehen zur Verfügung: nein	
Bericht	

Die Stadt Dinslaken hat in den Jahren 2015 und 2016 große Grundstücksflächen im Bereich der B 8 / Hans-Böckler-Straße /Stadtgrenze Duisburg erworben, um dort ein Gewerbegebiet zu entwickeln. Ab dem dritten Quartal 2016 wurden aufgrund der Erweiterungsnotwendigkeit des Dinslakener Unternehmens Bäckerei Schollin Gespräche über die weitere Nutzung geführt. Der genannte Flächenbedarf belief sich auf ca. 20.000 m² - hiervon befinden sich inzwischen ca. 4.000 m² im Eigentum des Unternehmens. Auf einer im Eigentum der ursprünglichen Besitzer verbliebenen Fläche von ca. 5.000 m² zzgl. einer Teilfläche auf Duisburger Stadtgebiet ist die Ansiedlung eines Auto-Pflegecenters angedacht. Für das Auto-Pflegecenter liegt in der Zwischenzeit ein Bauantrag vor. Auf dieser Basis wurde mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 285 begonnen, der am 29.03.2018 rechtskräftig wurde.

Für die Firma Schollin hat sich nun eine Erweiterungsmöglichkeit am vorhandenen Standort ergeben, so dass der Bedarf im Bereich des B-Planes Nr. 285 auf ca. 10.000 m² reduziert werden konnte. Demzufolge stehen weitere ca. 10.000 m² Fläche für die Ansiedlung weiterer Betriebe zur Verfügung. Der Verwaltung liegen insgesamt 18 Anfragen für diesen Bereich mit unterschiedlichen Flächengrößen vor. Die Anfragen stammen sowohl von Unternehmen aus Dinslaken als auch von verlagerungswilligen Unternehmen aus der Region. Bereits jetzt ist absehbar, dass nicht alle Anfragen bedient werden können, weil die zur Verfügung stehende Fläche hierfür nicht ausreicht.

Aktuell werden die Anfragen gesammelt und bewertet. Bewertungskriterien sind u. a. die Anzahl der Arbeits- und Ausbildungsplätze, die gesichert bzw. neu geschaffen werden, die zu erwartenden Gewerbesteuererinnahmen, die Notwendigkeit des Unternehmens einen Standort mit einer Gewerbebebietsausweisung zu erhalten sowie die benötigte Flächengröße (die Flächen sollen aus Kosten- und Verfügbarkeitsgründen eher großflächig veräußert werden). Bei Verlagerungen innerhalb des Stadtgebietes spielt zudem eine Rolle, ob und wenn ja, in welcher Größenordnung Gewerbeflächen am Altstandort wieder für gewerbliche Nutzungen auf den Markt gebracht werden. Eine Entscheidung zur Veräußerung der Flächen soll spätestens in der ALiWi-Sitzung im November 2019 getroffen werden.

Die Ausschreibung für die neue Erschließung „Bärenstraße“ wurde in der Zwischenzeit durchgeführt und der Bauausschuss soll in seiner Sitzung am 27.05.2019 die Vergabe der Bauleistung in einer Höhe von ca. 518.000,00 € beschliessen. Von dem vorgenannten Betrag entfallen ca. 30.000,00 € auf Maßnahmen der Stadtwerke Dinslaken GmbH, die von diesen gezahlt werden. Mit dem Bau der Bärenstraße soll im Juli 2019 begonnen werden. Die Bauzeit beträgt ca. 6 Monate.

Insgesamt sind für die Realisierung des B-Planes Nr. 285 Kosten in Höhe von ca. 1,87 Mio. € angefallen. Diese verteilen sich auf den Grunderwerb inkl. Nebenkosten, Gutachten für den B-Plan, Ausgleichsmaßnahmen, Rodungs- und Entsorgungskosten, sowie Vermessungskosten. Die Kosten für die Herstellung der Bärenstraße sind hierin enthalten.

Auf der Basis eines erschließungsbeitragsfreien Grundstückswertes von 100,00 €/m² sind bei einer Verkaufsfläche aus dem Besitz der Stadt mit einer Größe von ca. 16.000 m² Verkaufserlöse von insgesamt 1,60 Mio. € zu erzielen. Es ergibt sich somit eine Subventionierung in Höhe von 0,2 Mio. €, die aus Gründen der Wirtschaftsförderung, vor dem Hintergrund der Ansiedlung weiterer Firmen und der Sicherung sowie dem Ausbau des Arbeitsplatzangebotes in Dinslaken vertretbar ist.

Hinzu kommt, dass durch die Ansiedlungen künftig auf der Fläche Gewerbesteuern erwirtschaftet werden, die auf ca. 170.000,00 €/Jahr geschätzt werden. Der Wert ist aus dem Durchschnitt der in Dinslaken gezahlten Gewerbesteuern für 2018 in Höhe von ca. 85.000,00 €/ha abgeleitet, ist allerdings mit gewissen Unsicherheiten behaftet. Daraus ergibt sich, dass der subventionierte Grundstückswert in einem Zeitraum von etwas über zwei Jahren durch die Zahlung von Gewerbesteuern rechnerisch ausgeglichen wird.

Der Ausschuss nimmt den Bericht zur Kenntnis.

In Vertretung

Dr. Thomas Palotz
Beigeordneter