



Az.: 22.2

Rotenburg (Wümme), 14.01.2020

Beschlussvorlage Nr.: 0740/2016-2021

Gremien	Datum	TOP	beschlossen	Bemerkungen
Verwaltungsausschuss	08.01.2020			
Verwaltungsausschuss	05.02.2020			
Rat	13.02.2020			

Verkauf einer Gewerbefläche im Gewerbegebiet Hohenesch für die Errichtung eines "Technologieparks Flugplatz Rotenburg"

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt beschließt

1. Den Verkauf einer Fläche von ca. 14.000 m² aus dem Flurstück 8/142 der Flur 30 von Rotenburg – Trinidadstraße – an eine noch zu benennende juristische Person lt. Projektskizze für die Ansiedlung eines Technologieparks Flugplatz Rotenburg, Dr. Gerd König, November 2019. Vor Vertragsabschluss ist ein entsprechender Vertrag über die Gründung einer Gesellschaft vorzulegen, die als Käuferin auftritt.
2. Der Kaufpreis für die noch zu vermessende Fläche beträgt 19 €/m² und ist einen Monat nach Vertragsabschluss fällig.
3. Der Weiterverkauf von unbebauten Flächen aus der unter 1. genannten Verkaufsfläche innerhalb der Gesellschaft ist zulässig, dies gilt auch für eine Vermietung und Verpachtung von bebauten Flächen.
4. Beim Weiterverkauf von unbebauten Flächen außerhalb der Gesellschaft kann die Stadt die Zahlung einer Vertragsstrafe in Höhe von 10 €/m² für die verkauften anteiligen Flächen verlangen.
5. Die Bebauung der Flächen hat ausschließlich durch Betriebe zu erfolgen, die als „luftfahrtaffin“ einzuordnen sind.
6. Sollte innerhalb eines Zeitraumes von 3 Jahren nach Vertragsabschluss nicht eine Fläche in Größe von mindestens 30 % der Gesamtfläche mit luftfahrtaffinen Betrieben erfolgt sein, kann die Stadt eine Rückkaufassung der nicht bebauten Flächen verlangen.
7. Die Reservierung der westlich angrenzenden Fläche ist vorerst bis zum 28.2.2021 befristet.
8. Die Vermessungskosten, Vertragskosten und Grunderwerbsteuern trägt die Käuferin.

Begründung:

Dr. Gerd König, Bremen, ist bereits seit längerer Zeit mit der Verwaltung sowie auch Herrn Figgen von der Flugplatzgesellschaft Rotenburg bezüglich der Anlage eines Technologieparks Flugplatz Rotenburg im Gespräch. Hier sollen sich Betriebe ansiedeln, die luftfahrtaffin-

ne Gewerbe betreiben und hierfür einen unmittelbaren Zugang zum Flugplatz benötigen. Zum „luftfahrtaffinem“ Gewerbe gehören Unternehmen aus den Bereichen Entwicklung, Produktion, Instandhaltung, Aus- und Umrüstung und Vertrieb von Luftfahrzeugen bzw. von Luft- und Raumfahrtkomponenten sowie auch Forschungs- und Testeinrichtungen aus der Luft- und Raumfahrt.

Da auf dem Flugplatzgelände solche Flächen nicht zur Verfügung stehen, könnten dafür am südwestlichen Zipfel des Flugplatzes im Gewerbegebiet Hohenesch an der Trinidadstraße Flächen genutzt werden, die über den im Bebauungsplan Nr. 42 C – Hohenesch-Westlicher Rand – ausgewiesenen Rollbahnstreifen einen unmittelbaren Zugang zum Flugplatz ermöglichen. Herr Dr. König ist mit mehreren Investoren in Verhandlungen, die sich dort ansiedeln möchten. Da es bezüglich der Umsetzung der einzelnen Projekte unterschiedliche Vorstellungen bezüglich der Größe, des Zeitfensters für die Umsetzung, Kauf oder Miete gibt und die einzelnen Flächen dann gemeinschaftlich erschlossen werden sollen, soll für die Organisation und Entwicklung eine Gesellschaft gegründet werden, die die Flächen ankauft, intern erschließt und später evtl. weiterverkauft bzw. vermietet. Dr. König hat nun ein entsprechendes Konzept vorgelegt und bittet um Genehmigung durch die Stadt, die Flächen dafür erwerben zu können. Das Konzept ist als Anlage angefügt.

Die vom Rat der Stadt für das Gewerbegebiet beschlossenen Verkaufsbedingungen sehen vor, dass die Grundstücke innerhalb eines Zeitraumes von 3 Jahren bebaut werden müssen, eigen- gewerblich genutzt und nicht unbebaut weiterverkauft werden dürfen.

Diese Bedingungen sind mit dem Konzept von Dr. König nicht kompatibel. Er benötigt einen längeren Zeitraum für die Realisierung des Projektes, die Möglichkeit der Weiterveräußerung von unbebauten Flächen sowie auch eine Vermietung von Hallenflächen unter Umständen auch zeitlich begrenzt an nicht luftfahrtaffine Betriebe. Darüber hinaus möchte er die westlich angrenzenden Flächen für eine Erweiterung des „Technologieparks“ reserviert haben. Dies ist m. E. auch grundsätzlich zu befürworten, sollte aber zeitlich begrenzt werden, da die Stadt leider nur noch über wenige freie Restflächen verfügt. Evtl. besteht ja auch die Möglichkeit, die Flächen so zu teilen, dass sich unmittelbar an der Trinidadstraße „nicht luftfahrtaffine Betriebe“ ansiedeln können, die keinen unmittelbaren Zugang zum Flugplatz benötigen. Insbesondere kleinere Flächen werden immer wieder stark nachgefragt. Die Erschließung der hinteren Flächen könnte über die gemeinschaftlichen Erschließungsflächen der Verkaufsfläche fortgesetzt werden.

Ich schlage vor, den Verkauf der Gewerbefläche an eine juristische Person zur Realisierung eines Technologieparks abweichend von den bisher beschlossenen Verkaufsbedingungen zu beschließen mit der Bedingung, dass die Stadt eine Rückkaufklausel der unbebauten Flächen verlangen kann, wenn bis 3 Jahre nach Vertragsabschluss nicht mindestens ein prozentualer Anteil von 30 % der Gesamtfläche mit gewerblichen Vorhaben, die als luftfahrtaffine einzuordnen sind, bebaut ist. Diese Regelung halte ich für sinnvoll, um eine zügige Bebauung sicherzustellen.

Eine Weiterveräußerung von unbebauten Flächen sollte innerhalb der Gesellschaft möglich sein. Beim Weiterverkauf von unbebauten Flächen außerhalb der Gesellschaft ist jedoch eine Vertragsstrafe von 10 €/m² für die anteilige Fläche zu zahlen.

Der Kaufpreis in Höhe von 19 €/m² ist wie sonst üblich einen Monat nach Vertragsabschluss fällig. Eine Zahlung in Teilbeträgen nach dem jeweiligen Erschließungszustand bzw. Genehmigung von Baumaßnahmen ist nicht möglich.

Eine Reservierung der angrenzenden Gewerbefläche sollte vorerst auf einen Zeitraum von 1 Jahr begrenzt werden. Dann kann erneut darüber beraten werden, wie weiter verfahren werden soll.

In Vertretung:

Bernadette Nadermann

Anlagen

Lageplan
Projektskizze