

Stadtvertretung der Landeshauptstadt

Schwerin

Datum: 12.01.2021

Dezernat: III / Fachdienst
Stadtentwicklung und
Wirtschaft
Bearbeiter/in: Frau Raubold
Telefon: 545 - 1615

Beschlussvorlage

Drucksache Nr.

00573/2020

nicht öffentlich

Beratung und Beschlussfassung

Dezernentenberatung
Hauptausschuss
Ausschuss für Wirtschaft, Tourismus und Liegenschaften
Hauptausschuss

Betreff

Verkauf eines unbebauten Grundstückes im Industriepark Schwerin, belegen Friedrich-Paschen-Straße/Carl-Tackert-Straße

Beschlussvorschlag

Dem Verkauf einer etwa 55.000 m² großen Teilfläche aus dem Flurstück 40/11, Gemarkung Krebsförden, Flur 9 und belegen Friedrich-Paschen-Straße/Carl-Tackert-Straße zu einem Kaufpreis von 7,-- EUR/m², gesamt zunächst 385.000,-- EUR an die LEJ3 Fulfillment GmbH mit Sitz in 80807 München, Marcel-Breuer-Straße 12 wird zugestimmt.
Die Nebenkosten des Vertrages trägt die Käuferin.

Begründung

1. Sachverhalt / Problem

Das Unternehmen Amazon beabsichtigt, im Industriepark Schwerin ein Logistik-Verteilzentrum mit einer Nutzfläche von ca. 8.000 m² zu betreiben.
Der Grundstückskauf und die Errichtung des Verteilzentrums erfolgt durch die LEJ3 Fulfillment GmbH. Die neu gegründete Amazon-Gesellschaft Amazon Deutschland N21 Transport GmbH, mit Sitz in Schwerin wird das Gebäude von der LEJ3 Fulfillment GmbH anmieten und das Verteilzentrum betreiben.
Das Unternehmen bezeichnet seine Warenlager als Logistikzentrum bzw. „Fulfillment Center“. Dort findet das komplette „Fulfillment“, also die Abwicklung der Kundenbestellungen statt.
Die Verteilzentren, in denen Pakete empfangen, sortiert und verladen werden, spielen für Amazon als weltweit agierendes Logistikunternehmen eine zentrale Rolle. Für den Standort im Industriepark Schwerin spricht insbesondere die gute Anbindung an das Autobahn- und Bundesstraßennetz.
Das Verteilzentrum soll voraussichtlich im Spätsommer bzw. Herbst 2022 den Betrieb aufnehmen. Vor Baubeginn sind umfangreiche Bauvorbereitungen auf dem Grundstück

notwendig. Im Jahr 2021 werden die Maßnahmen des Artenschutzes und für die Herstellung der Kampfmittelfreiheit durchgeführt.

Es werden ca. 133 dauerhafte Arbeitsplätze und im Saisongeschäft (d.h. im November/Dezember) bis zu ca. 196 Arbeitsplätze in Schwerin geschaffen, darunter ca. 20 qualifizierte Arbeitsplätze im Standortmanagement sowie Fachpositionen im Bereich IT und Personal.

Das Unternehmen beabsichtigt ca. 22 Mio. Euro in den Neubau des Verteilzentrums einschließlich der technischen Anlagen, Büros und Außenanlagen (inkl. 572 PKW- und Van-Stellplätze) zu investieren. Bei der Ausstattung der Lieferfahrzeuge soll der Anteil elektrisch betriebener Lieferfahrzeuge kontinuierlich steigen.

Die Herrichtung im Bereich Artenschutz und die Herstellung der Kampfmittelfreiheit übernimmt das Unternehmen eigenverantwortlich. Vor diesem Hintergrund ist der Kaufpreis von 7,-- Euro/m² angemessen.

Die Käuferin benötigt für die Finanzierung des Kaufpreises keine Vorwegbeleihungsvollmacht.

Grundstücksbeschreibung

Das Grundstück wird aus einer etwa 55.000 m² großen Teilfläche aus dem Flurstück 40/11, Flur 9, Gemarkung Krebsförden gebildet. Es ist voll erschlossen und hat einen rechteckigen Zuschnitt.

Das Grundstück wird im Westen durch die Friedrich-Paschen-Straße und im Süden durch die Carl-Tackert-Straße begrenzt.

Auf dem Grundstück leben streng zu schützende Tiere (Zauneidechsen und Kreuzkröten), die vor Beginn der Baumaßnahme abgefangen werden müssen. Ebenso muss in Vorbereitung der Bebauung die Kampfmittelfreiheit des Grundstückes hergestellt werden.

Planerische Ausweisung

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39- „Industriepark Göhrener Tannen“. Der Bebauungsplan ist seit dem 31.01.2003 rechtskräftig. Hinsichtlich der Art und dem Maß der baulichen Nutzung sind für den Standort folgende Kennziffern ausgewiesen:

Art der Nutzung	GI (Industriegebiet)
Baumassenzahl	10,0
Grundflächenzahl	0,8
Immissionswirksamer, flächenbezogener Schall-Leistungspegel	65 dB(A) am Tag und 57 dB(A) in der Nacht.

Bewertung

Zu dem Grundstück liegt ein vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Schwerin zum Wertermittlungstichtag 29.03.2018 erstelltes Verkehrswertgutachten und eine Aktualisierung zum Wertermittlungstichtag 25.03.2020 vor. Hiernach wird der Bodenwert für erschließungsbeitragspflichtiges und altlastenbehaftetes Land mit 4,-- EUR/m² festgesetzt.

Die Käuferin bietet einen Kaufpreis in Höhe von 7,-- Euro/m².

Verhandlungsergebnis

1. Die LEJ3 Fulfillment GmbH zahlt der Stadt Schwerin für die etwa 55.000 m² große Teilfläche aus dem Flurstück 40/11, Gemarkung Krebsförden, Flur 9 und belegen Friedrich-Paschen-Straße/Carl-Tackert-Straße einen Kaufpreis von 7,-- EUR/m², gesamt zunächst 385.000,-- EUR.
Mehr- oder Mindergrößen werden nach Vorliegen des amtlichen Vermessungsergebnisses auf der Basis von 7,-- EUR/m² ausgeglichen.
2. Die Stadt Schwerin hat mit Kaufvertrag vom 23.06.2016 das Grundstück vom Land Mecklenburg-Vorpommern erworben. Die Stadt Schwerin ist bei einem Weiterverkauf vertraglich verpflichtet, einen Betrag in Höhe von 5,56 EUR/m², der sich zusammensetzt aus dem festgestellten Verkehrswert in Höhe von 4,-- EUR/m² und den dem Land Mecklenburg-Vorpommern für die Herrichtung des Grundstückes entstandenen Kosten in Höhe von 1,56 EUR/m² an das Land Mecklenburg-Vorpommern auszukehren. Bei der Teilflächengröße von 55.000 m² wird die Stadt Schwerin dem Land Mecklenburg-Vorpommern einen Betrag in Höhe von 305.800,- EUR auskehren.
3. Die erforderlichen Maßnahmen der Kampfmittelberäumung und des Artenschutzes wird die Käuferin auf eigene Kosten durchführen lassen.
4. Die Käuferin trägt die Kosten des Vertrages und seiner Abwicklung sowie die Kosten der Teilungsvermessung.
5. Der Kaufpreis beinhaltet die auf das Grundstück entfallenden Erschließungsbeiträge in Höhe von 14.227,47 EUR für die Anlage Friedrich-Paschen-Straße und 8.855,24 EUR für die Anlage Carl-Tackert-Straße. Diese werden nach Eingang des Kaufpreises auf den Sonderposten aus Beiträgen für die in das Produkt „Gemeindestraßen“ des FD Verkehrsmanagement zugeordnet.
6. Die Käuferin ist berechtigt, von dem Kauf zurückzutreten, wenn die für die Errichtung des Logistik-Verteilzentrums erforderliche Baugenehmigung bis zum 1. Januar 2022 nicht erteilt wird oder unter wesentlichen Abweichungen/Änderungen zum Bauantrag erteilt wird.
7. Zur Refinanzierung der im Bebauungsplan Nr. 39 „Industriepark Göhrener Tannen“ festgesetzten eingriffsrelevanten Ausgleichsmaßnahmen (Moorentwicklungsmaßnahmen im Siebendorfer Moor) sind der Stadt Schwerin Kosten in Höhe von 0,42 EUR/m² entstanden. Dieser Betrag wird durch die Untere Naturschutzbehörde im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zusätzlich zum Kaufpreis erhoben.

2. Notwendigkeit

Die Ansiedlung dient der Stärkung des Wirtschaftsstandortes Schwerin.

3. Alternativen

Die Gewerbefläche wird nicht entwickelt und liegt weiter brach.

4. Auswirkungen

Lebensverhältnisse von Familien:

Wirtschafts- / Arbeitsmarkt:

- Aufträge für das Bauhandwerk im Rahmen der Baumaßnahme
- Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze durch die Unternehmensansiedlung

Klima / Umwelt:

Gesundheit:

5. Darstellung der finanziellen Auswirkungen auf das Jahresergebnis / die Liquidität

Der vorgeschlagene Beschluss ist haushaltsrelevant

ja (bitte Unterabschnitt a) bis f) ausfüllen)

nein

Einzahlung des Kaufpreises von 385.000,-- EUR im Teilhaushalt 11

Der auf das Grundstück entfallende Erschließungsbeitrag in Höhe von 23.082,71 EUR wird nach Eingang des Kaufpreises auf den Sonderposten im Haushalt des FD Verkehrsmanagement zugeordnet.

Vom Kaufpreis sind an das Land M-V 305.800,-- EUR auszukehren

Der übersteigende Betrag in Höhe von 56.117,29 EUR dient der Deckung der im Zusammenhang mit dem Erwerb des Grundstückes entstandenen sowie der im Zuge der Baureifmachung für die Stadt Schwerin angefallenen Kosten.

Der Bestand für die Teilfläche aus Flurstück 40/11, Inv.-Nr. 20006257 wird um 15.650,-- EUR gemindert.

In der Ergebnisrechnung 2021 wird in Folge des Verkaufs eine Verbesserung in Höhe von 40.467,29 EUR (385.000,-- EUR – 305.800,-- EUR – 15.650,-- EUR – 23.082,71 EUR) erzielt.

In der Finanzrechnung 2021 werden Einzahlungen für Investitionen in Höhe des zu zahlenden Kaufpreises abzüglich der Auskehrung an das Land M-V von 79.200,-- EUR (385.000,-- EUR – 305.800,-- EUR) eingehen.

Der Ergebnishaushalt der Folgejahre ist nicht betroffen.

Die Buchwerte ergeben sich aus dem Ankauf der Flächen. Abschreibungen auf Grundstücke sind nicht zu berücksichtigen.

a) Handelt es sich um eine kommunale Pflichtaufgabe:

ja

nein, der Beschlussgegenstand ist allerdings aus folgenden Gründen von übergeordnetem Stadtinteresse:

Zur Erfüllung der freiwilligen Aufgabe wird folgende Deckung herangezogen:

b) Sind über- bzw. außerplanmäßige Aufwendungen / Auszahlungen erforderlich?

ja, die Deckung erfolgt aus:

nein.

c) Bei investiven Maßnahmen:

Ist die Maßnahme im Haushalt veranschlagt?

ja, *Maßnahmenbezeichnung (Maßnahmennummer)*

nein, der Nachweis der Veranschlagungsreife und eine Wirtschaftlichkeitsdarstellung liegen der Beschlussvorlage als Anlage bei.

d) Drittmitteldarstellung:

Fördermittel in Höhe von Euro sind beantragt/ bewilligt. Die Beantragung folgender Drittmittel ist beabsichtigt:

e) Welche Beiträge leistet der Beschlussgegenstand für die Konsolidierung des aktuellen Haushaltes:

Einzahlung des Kaufpreises im Teilhaushalt Wirtschaft und Liegenschaften und Beitrag zur Deckung der Investitionsbedarfe im städtischen Haushalt

f) Welche Beiträge leistet der Beschlussgegenstand für die Konsolidierung künftiger Haushalte:

über- bzw. außerplanmäßige Aufwendungen / Auszahlungen im Haushaltsjahr

Mehraufwendungen / Mehrauszahlungen im Produkt: keine

Die Deckung erfolgt durch Mehrerträge / Mehreinzahlungen bzw. Minderaufwendungen / Minderausgaben im Produkt: keine

Die Entscheidung berührt das Haushaltssicherungskonzept:

ja

Darstellung der Auswirkungen:

nein

Anlagen:

Übersichtskarte
Flurkartenauszug

gez. Dr. Rico Badenschier
Oberbürgermeister