



Beschlussvorlage		02.06.2023	97/2023		
Bezeichnung			ö	nö	öbF
Aufhebung der „Richtlinie für den Erlass von Erschließungskostenbeiträgen beim Kauf von städtischen Gewerbegrundstücken“			X		
Beratungsfolge		Abstimmungsergebnis			
Gremium	Datum	Ja	Nein	Enth	
Ausschuss für Finanzen, Personal und Wirtschaft	15.06.2023	12	0	0	
Verwaltungsausschuss	21.06.2023	beschlossen			
Rat	04.07.2023	36	0	0	

Beteiligte Organisationseinheiten	Unterschriften
14 Finanzen	
46 Bauverwaltung und Grundstücksverkehr	
Erster Stadtrat	

Unterschriften				
Abteilungsleitung	Fachbereichsleitung	Dezernatsleitung	Fachbereichsleitung 1	Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag**97/2023**

Die „Richtlinie für den Erlass von Erschließungskostenbeiträgen beim Kauf von städtischen Gewerbegrundstücken“ wird zum 31.12.2023 außer Kraft gesetzt.

Begründung**97/2023**

Mit Beschluss vom 05.10.2011 (Vorlage 138/2011) wurde die Richtlinie vor dem Hintergrund der Wettbewerbsfähigkeit zu den Umlandkommunen und als Arbeitsanweisung für die Ermessensausübung ins Leben gerufen. Zu dieser Zeit war der Bedarf nach einem solchen Instrument groß: Die Akquise finanzstarker und arbeitsplatzintensiver Firmen gestaltete sich als sehr schwierig.

Die Richtlinie eröffnet die Möglichkeit, den Preis der städtischen Gewerbegrundstücke um den Betrag des Erschließungskostenbeitrages zu reduzieren.

Grundstückspreise in den Gewerbegebieten setzen sich aus mehreren Komponenten zusammen. Um diese beispielhaft darzustellen:

Gewerbegebiet Afferde Langes Feld

Kaufpreis für Grund und Boden:	24,22 €/m ²
Kostenerstattungsmaßnahmen für Ausgleichsmaßnahmen:	3,64 €/m ²
Erschließungskostenbeitrag:	<u>22,48 €/m²</u>
	50,34 €/m ²

Auf eine Umfrage aus August 2022 bei 14 vergleichbaren Städten zu aktuellen Möglichkeiten der Preisreduzierung sind sechs Rückmeldungen eingegangen. Alle deckten sich in ihrem Ergebnis: Keine der vergleichbaren Kommunen bietet die Möglichkeit auf Erlass der Erschließungskostenbeiträge an. Grund ist, dass die Grundstückspreise für investitionsbereite Firmen auch ohne Preisnachlass attraktiv sind.

Diese Erfahrung lässt sich auch in Hameln bestätigen. Firmen, die sich in Hameln neu ansiedeln, oder bestehende Firmen, die sich erweitern wollen, wählen den Standort Hameln nicht wegen der Erlassmöglichkeit aus. Firmen, die auf einen reduzierten Grundstückspreis angewiesen sind, können dagegen oft nur unter Schwierigkeiten die Voraussetzungen eines Erlasses erfüllen, wie zum Beispiel die dauerhafte Schaffung qualitativ hochwertiger Vollzeit Arbeitsplätze.

Die bisherige Richtlinie grenzt den Kreis der Antragsberechtigten zurzeit nicht ein und lässt damit keine Priorisierung nach bestimmten Parametern, wie zum Beispiel Nachhaltigkeit, Fair Trade, Klimaneutralität etc., zu.

Die Verwaltung spricht sich aus den genannten Gründen dafür aus, die „Richtlinie für den Erlass von Erschließungskostenbeiträgen beim Kauf von städtischen Gewerbegrundstücken“ außer Kraft zu setzen. Zukünftig soll eine Kaufpreisreduzierung nur noch in besonderen Ausnahmefällen ermöglicht werden. Hierzu muss es sich um eine Investition handeln, die einen herausragenden positiven Effekt für Hameln und die Region darstellt, weil sie z.B. ein hohes Gesamtinvestitionsvolumen abbildet und/oder qualitativ hochwertige Arbeits- und Ausbildungsplätze für den näheren Einzugsbereich neu schafft. Weiterhin müssen sich eine besonders nachhaltige, ressourcenschonende und flächensparende Bauweise sowie ein innovatives Energiekonzept in den Plänen der Firmen wiederfinden. Etwaige Vorhaben zur verbilligten Abgabe von Gewerbegrundstücken werden dem Rat jeweils zur Entscheidung vorgelegt.

Personelle Auswirkungen

Nein

Finanzielle Auswirkungen

Ja.

Bei der Erstellung von Gewerbegebieten fallen für die Stadt Hameln Erschließungskosten an (Straßenbau, -beleuchtung etc.). Mit dem Erschließungskostenbeitrag (Bestandteil des Grundstückskaufpreises) werden diese Kosten größtenteils refinanziert. Bei einem Erlass des Beitrages entfällt die Refinanzierung. Beispielhaft würden für die entstandenen Kosten für die Erschließung bei dem aktuellen Gewerbegebiet „Afferde Langes Feld“ bei einer verbliebenen Nettobaulandfläche und dem Erschließungsbeitrag von 22,48 €/m² rund 1.174.000 € vereinnahmt. Würde für diese Fläche der volle Erlass ausgesprochen, könnte die Stadt Hameln 1.174.000 € nicht vereinnahmen und somit die Erschließungskosten nicht refinanzieren.

Zurzeit kann eine Prognose über die Höhe zukünftiger Erschließungskosten für neue Gewerbegebiete und des daraus resultierenden Erschließungsbeitrages nicht abgegeben werden. Der Erschließungskostenbeitrag bleibt weiterhin Bestandteil des Grundstückspreises.

Organisatorische Auswirkungen

Nein

Ökologische Auswirkungen (zusätzlich Angabe in t CO₂-Äquivalent, soweit möglich)

Nein

Anlagen**97/2023****Änderungen / Ergänzungen****97/2023**