

Gemeinde Wustermark

Der Bürgermeister



Beschlussvorlage

Nr.: B-095/2015
öffentlich

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ausschuss für Bauen und Wirtschaft	22.09.2015	öffentlich
Haushalts- und Finanzausschuss	23.09.2015	öffentlich
Gemeindevertretung	29.09.2015	öffentlich

Verdichtung und Entwicklung im Güterverkehrszentrum Berlin West Wustermark Hier: Festlegung der Prioritäten

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, aus der vorgestellten Präsentation der ipg vom 24.03.2015 zum Thema „GVZ West Wustermark – Vorstellung von Erweiterungs- und Verdichtungsmöglichkeiten“ zunächst innerhalb des Güterverkehrszentrum Berlin West Wustermark die Flächen 1 und 2 sowie 4 weiter zu entwickeln und entsprechende Aufstellungsbeschlüsse vorzubereiten.

Sachverhalt/ Begründung:

Das Güterverkehrszentrum Berlin West Wustermark (GVZ) hat sich in den letzten Jahren zu einem bedeutenden Logistikzentrum in der Region Berlin-Brandenburg entwickelt. 31 Investoren haben ca. 3.000 Arbeitsplätze gesichert. Von den 127 ha Ansiedlungsfläche sind 95 ha, das heißt 75 %, vermarktet. Weitere Investorenanfragen werden zurzeit bearbeitet. Zum Endausbau werden 3.500 bis 3.800 Arbeitsplätze erwartet.

Insgesamt wurden 95 Mio. Euro öffentliche Mittel investiert, über 45 Mio. sind dabei Fördermittel vom Land, Bund und der EU. Die Investoren haben 320 Mio. Euro in ihre Betriebsanlagen investiert.

Die IPG hat im Auftrag der Gemeinde weitere Möglichkeiten zur Flächengewinnung für Investoren untersucht. Dabei wurde die westliche Entwicklung als auch die östliche Ausweitung sowie die Verdichtung des bestehenden GVZ betrachtet. Das Ergebnis wurde in Gänze in der Sitzung der Gemeindevertretung am 24.03.2015 vorgestellt. Die Variante Verdichtung wurde dabei als wirtschaftlich eingeschätzt.

Vorteilhaft hierfür ist vor allem, dass Medien bereits angeschlossen sind, die Flächen zum großen Teil Eigentum der Gemeinde sind, die Herstellung von Baurecht als machbar eingeschätzt wird und die Vorfinanzierung niedriger als bei der Erweiterung anderer Flächen ist. Weiterer Vorteil ist, dass vorhandene Strukturen bereits genutzt werden können, die bei einer Erweiterung an anderer Stelle zunächst eines Aufbaus bedürfen.

Insbesondere zwei Flächen innerhalb des GVZ stechen hier mit besonderem Potenzial hervor:

Magdeburger Straße

Diese ca. 5,5 ha große Fläche befindet sich im zentralen Bereich am westlichen Plangebietsrand des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. W 7 Teil B 2. Änderung. Die Fläche ist derzeit als Industrie- bzw. Gewerbegebiet ausgewiesen. Zukünftig soll die Fläche zur besseren Vermarktung als eine einheitliche, geschlossene Industriefläche ausgewiesen werden. Weiter soll die im rechtskräftigen B-Plan ausgewiesene Straßenfläche (Planstraße E), die halbkreisförmig durch die Ansiedlungsfläche verläuft und deren Realisierung nicht mehr angestrebt wird, ebenfalls als Industriegebiet ausgewiesen werden. Darüber hinaus wird die Darstellung der neu errichteten Nürnberger Straße und der Entwässerungsgräben östlich des Baugebietes als sinnvoll und für die Vermarktung aus sehr förderlich erachtet. Es wird ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB vorgenommen werden können.

Die Kosten für die Änderung des B-Planes werden aktuell auf ca. 21.000 € geschätzt. Die Kosten setzen sich aus zwei Gutachten sowie Leistungen der ipg zusammen. Die Leistungen der ipg könnten noch in diesem Jahr aufgrund des genehmigten Stundenkontingentes umgesetzt werden.

Unter Berücksichtigung der aktuellen Marktlage könnte ein Kaufpreis von mindestens 2.2 Mio. € erreicht werden.

Hafenstraße

Die Gesamtfläche von ca. 11,94 ha befindet sich im südlichen Bereich und ist unterteilt durch die Hafenstraße in die Flächen F 1 und F 2. Sie befinden sich zwischen der Autobahn A 10, der Bundesstraße B5, dem Havelkanal und der Hochgeschwindigkeitsstraße Hannover-Berlin. Die Fläche F 2 unterliegt dem rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. W 7 Teil E 2. Änderung und ist dort als Erdstoffablagerungsfläche gekennzeichnet.

Die Flächen F 1 und F 2 wurden in Varianten untersucht. Dabei wird die Wirtschaftlichkeit der potenziellen Ansiedlungsfläche gem. Marktnachfrage berücksichtigt. Aus rein wirtschaftlichen Gründen scheidet eine einzelne Betrachtung der Flächen aus.

Die Flächen sind bereits durch die Hafenstraße verkehrstechnisch erschlossen. Die nötige technische Infrastruktur ist darin bzw. in deren Gehweg zum größten Teil vorhanden.

Es besteht eine Chance auf Fördermittel in Höhe von bis zu 60 Prozent. Mit der Verdichtung hat das GVZ ein kompaktes Erscheinungsbild.

Im Ergebnis der ersten Grobkostenschätzung fallen für die Flächen 1 und 2 Kosten in Höhe von ca. 5.424.255,15 € an. Diese beinhalten u. a. einen Bodenaustausch der Fläche F 1, den Rückbau der Tortaufschüttung sowie Beiträge des WAH. Unter Berücksichtigung der geplanten Fördermittel müsste zunächst ein Eigenanteil der Gemeinde von 2.961.816,54 € vorfinanziert werden. Dazu wird von der Verwaltung ein Fördermittelantrag vorbereitet und der Gemeindevertretung zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt.

Aktuell wurde die Fläche im Hinblick auf die Größe immer wieder von Investoren hinterfragt. Die Umsetzung erfolgte jedoch u.a. aufgrund der fehlenden planungsrechtlichen Grundlagen nicht.

Im Zusammenhang mit diesen Flächen könnte die nördlich der Fläche F1 gelegene bereits vorhandene Ansiedlungsfläche mit einer Größe von 3 ha im Paket vermarktet werden. Diese Fläche gehört zum SO-1 Gebiet aus dem Bebauungsplan Nr. W 7 Teil E 2. Änderung; ist jedoch aufgrund ihrer Größe nur gemeinsam mit den Flächen F1 und F2 für Investoren interessant.

Dies ergibt eine Gesamtgröße der Fläche von ca. 14.94 ha.

Unter Berücksichtigung der aktuellen Marktlage könnte ein Kaufpreis von mind. 6.7 Mio. € erreicht werden.

Die Festlegung dieser Prioritäten dient zunächst der Vorbereitung weiterer Prüfungen zur Wirtschaftlichkeit der vorgeschlagenen Varianten. Über konkrete weitere finanzielle Auswirkungen werden gesonderte Beschlüsse gefasst bzw. erfolgen umgehend Informationen an die Gemeindevertreter.

Es wird empfohlen, dem Beschlussvorschlag zuzustimmen.

Anlagenverzeichnis:

- aktueller Vermarktungsstand zur näheren Übersicht
- Plan zur Darstellung der Fläche 4
- Plan zur Darstellung der Flächen 1 und 2 (gelb)