# WIES MOOR

# Ihr Unternehmensstandort in der wunderschönen Blumenstadt

Inhalt | Seiten


| | |
|---|---|
| 1. Einleitung | 2 - 3 |
| 2. Lagebeschreibung, geplante Maßnahmen, planerische Festsetzungen | 4 - 6 |
| 3. Kaufpreis | 6 |
| 4. Förderauflagen bei der Grundstücksvergabe/Vergabekriterien | 7 - 9 |
| 5. Unterlagen und Fristen | 9 |
| 6. Kontaktdaten | 9 |

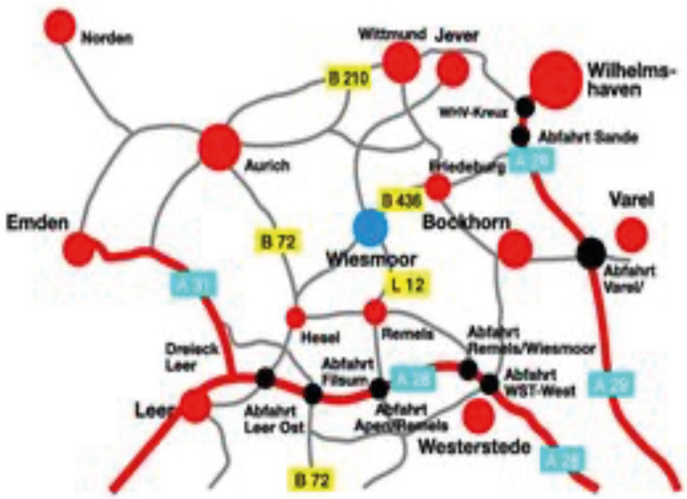

Anlagen:


1. Bebauungsplan D11 mit textlichen Festsetzungen
2. Begründung zum Bebauungsplan D11
3. Parzellierungsvorschlag der Stadt Wiesmoor
4. Koordinierungsrahmen ab Januar 2022
5. Positivliste aus dem Koordinierungsrahmen ab Januar 2022
6. Bewerbungsbogen

# Einleitung

Die Stadt Wiesmoor liegt in der Mitte Ostfrieslands im Landkreis Aurich. Nur gut 45 Minuten Fahrzeit (mit dem Auto) trennt die Menschen in Wiesmoor von der Küste, der Hafenstadt Emden und Wilhelmshaven. In der Stadt Wiesmoor finden ca. 13.800 Menschen ein Zuhause. Durch die gut ausgereifte Infrastruktur wird die Stadt zum Anziehungspunkt für Jung und Alt. In einer guten halben Stunde ist man in der Stadt Leer und auch in Oldenburg. Die B436 und die kurze Strecke zu den Autobahnen A31 und A28 gewährleisten eine gute Verkehrsanbindung per Auto. Auch die Busverbindungen sind benutzerfreundlich gestaltet.

Die Stadt Wiesmoor ist Grundzentrum mit den Entwicklungsaufgaben „Wohnen“, „Erholung“ und „gewerbliche Wirtschaft“ zwischen den Schwerpunkträumen an Ems (EMD) und Jade (WHV) mit dem Jade-Weser-Port.




Im regionalen Raumordnungsprogramm 2018 des Landkreises Aurich wurde die Stadt Wiesmoor als Grundzentrum mit mittelzentraler Teilfunktion im Einzelhandel eingestuft.

Eine reizvolle Landschaft mit gesunder Luft, eine hervorragende Infrastruktur, eine Kooperative Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe, gute Verkehrsanbindungen auch zu Wasser, die Nähe zur Nordsee u.v.m. sind Garant für die Attraktivität der noch jungen Stadt Wiesmoor.
Mit seinen ca. 13.800 Einwohnern verfügt die Stadt Wiesmoor über einen Einzugsbereich von 40.000 Menschen mit großen Arbeitskraftreserven.

Im Stadtgebiet gibt es 101 ha ausgewiesene gewerbliche Ansiedlungsflächen an verkehrsgünstigen Standorten.

Aufgrund stetig steigender Nachfrage nach Gewerbeflächen setzt die Stadt Wiesmoor zur Erweiterung des Angebotes an gewerblichen Bauflächen zurzeit eine Erweiterung

des bestehenden Gewerbegebietes an der Oldenburger Straße in südlicher Richtung um. Für das insgesamt ca. 21,7 ha große Areal wurde der Bebauungsplan „D11-Gewerbegebiet Oldenburger Straße“ aufgestellt. Zeitnah sollen hier ca. 16,7 ha Netto-Gewerbeflächen direkt an der Landesstraße 12, Oldenburger Straße, entstehen. Ein Interesse besteht dabei zum einen, bei bereits ansässigen Betrieben, die sich weiterentwickeln wollen und dafür einen neuen Standort bzw. Erweiterungsmöglichkeiten benötigen, zum anderen bei Unternehmen, die sich neu in Wiesmoor ansiedeln möchten.
Mit der Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbegebietes an der Oldenburger Straße beabsichtigt die Stadt Wiesmoor insbesondere ein attraktives Flächenangebot für kleine und mittlere Unternehmen (KMU) bereitzustellen – geplant ist in erster Linie, GRW-förderfähige Betriebe anzusiedeln. Der Nachhaltigkeitsgedanke soll dabei ebenso mitberücksichtigt werden, wie die Schaffung eines Erscheinungsbildes des Gewerbegebietes.

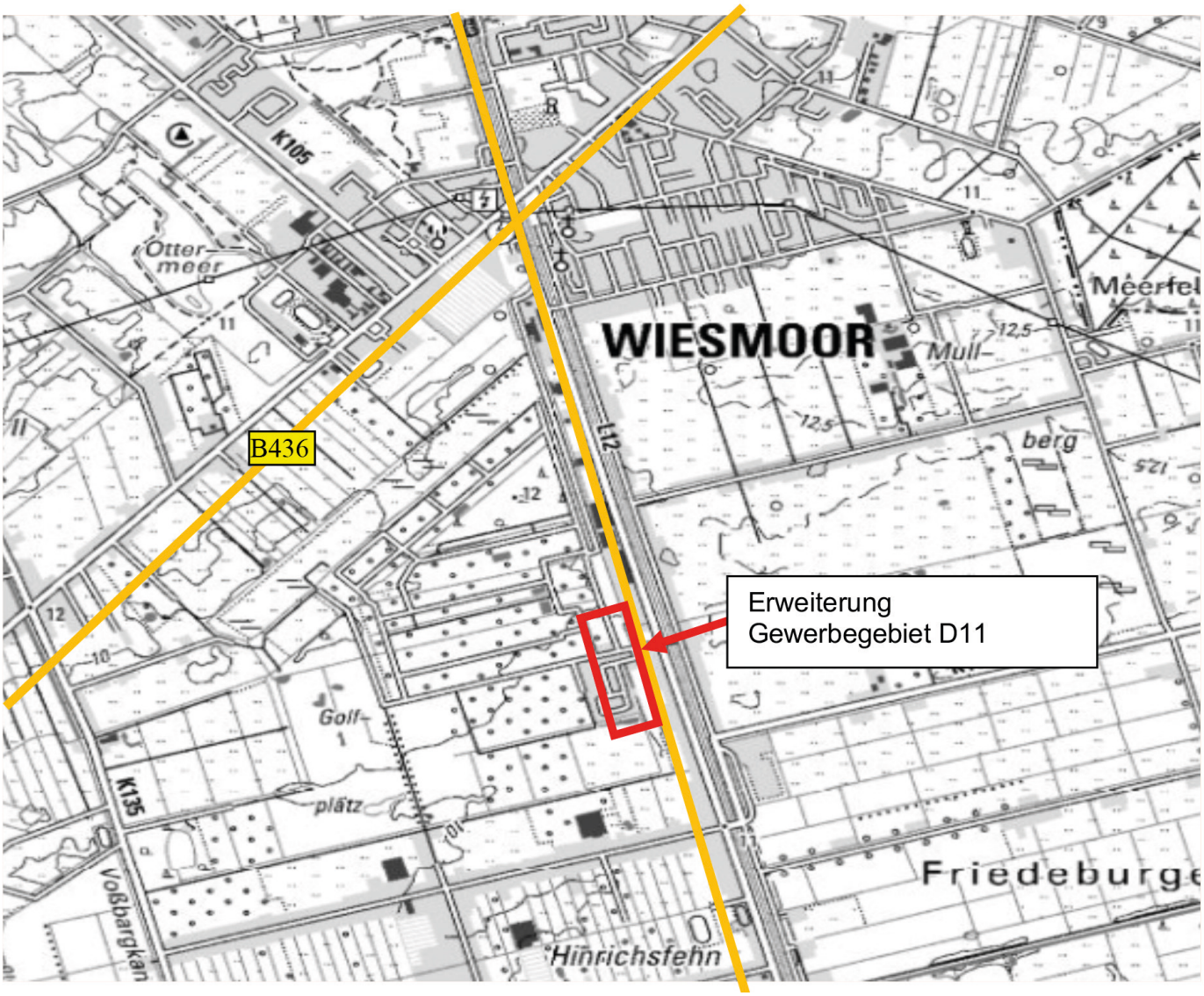
Die N-Bank gewährt für die Durchführung des Projektes „Erweiterung des Gewerbegebietes Oldenburger Straße“ eine Förderung in Höhe von 60% der Erschließungskosten. Die Zuwendung wird aus Mitteln des Landes Niedersachsen sowie des Bundes (Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW)) zur Verfügung gestellt. Die GRW-Mittel setzen sich wiederum je zur Hälfte aus Bundes- und Landesmitteln zusammen.
Ohne diese Fördermittel wäre es der Stadt Wiesmoor nicht möglich die Flächen zu einem marktfähigen Preis zu entwickeln. Mit der Gewährung der Fördermittel sind jedoch förderrechtliche Auflagen bei der Vergabe der Gewerbegrundstücke verbunden. Nähere Einzelheiten dazu können Sie dem Punkt 4 dieser Veröffentlichung entnehmen.

# Lagebeschreibung, geplante Maßnahmen, planerische Festsetzungen

## 2.1 Lagebeschreibung/Größe Verkaufsfläche

Zur Erweiterung des Angebots an gewerblichen Bauflächen ist eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes an der Oldenburger Straße nach Süden geplant. Das Gebiet befindet sich direkt an der L12 - Oldenburger Straße ca. 2 km südlich des Ortskerns der Stadt Wiesmoor in Richtung Remels/Uplengen.
An Verkaufsfläche stehen in dem Gebiet ca. 167.000 qm zur Verfügung. Ein vorläufiger Parzellierungsvorschlag kann der Anlage 3 entnommen werden, wobei eine neue Aufteilung nach Auswahl der Bewerber sowie anhand deren Flächenbedarf erfolgt.

## 2.2 Lage innerhalb des Stadtgebietes



## 2.3 Geplante Erschließungsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen sollen im Rahmen der Erschließung des Gebietes aufgrund der Planungen des Planungsbüros Pommer & Schwarz aus Aurich umgesetzt werden. Mit einer Bebaubarkeit der Grundstücke ist voraussichtlich zum Ende des Jahres 2025 zu rechnen.

**Herstellung der verkehrlichen Erschließungsanlagen:** Dabei soll die Erschließung der einzelnen Gewerbegebietsflächen künftig über interne Erschließungsstraßen (Planstraßen) erfolgen – ausgehend von der Zufahrt über die L12 - Oldenburger Straße

**Maßnahmen der Oberflächenentwässerung:** Ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers im Einzugsgebiet des Gewerbegebietes wird auf den Verkehrsflächen gesammelt und über Straßenabläufe in Regenwasserkanäle abgeleitet. Für die Regenrückhaltung wird im westlichen Randbereich des Gewerbegebietes ein sogenannter Staugraben entstehen. Dieser fungiert als Zwischenspeicher und das Oberflächenwasser wird gedrosselt in das nachfolgende Entwässerungssystem abgeleitet. Ein weiterer Teil des anfallenden Niederschlagswassers versickert auf durchlässigen Flächen bspw. Grün- oder Pflasterflächen.

Zur Ableitung des anfallenden Schmutzwassers wurde ein **Schmutzwasserkanal** errichtet. Dieser sammelt sämtliche Abwässer aus dem Gewerbegebiet und führt diese zu einem vorhandenen Schmutzwasserpumpwerk.

Schließlich umfasst das Projekt die Ausstattung des Gebietes mit einer angemessenen **Beleuchtung**, die Anlage von **Grünflächen**, die Anpflanzung von **Straßenbegleitgrün** sowie das Aufstellen von **Parkbänken mit Papierkörben**.

Als Bestandteil hochwertiger Infrastruktur ist die Verlegung von **Glasfaserleitungen** für ein leistungsstarkes Netz vorgesehen.

Aus Gründen des Nachhaltigkeitsgedankens wurden in dem Gewerbegebiet **keine Gasleitungen** verlegt.

## 2.4 Planerische Festsetzungen

Die zu vermarktenden Flächen liegen innerhalb des Bebauungsplanes D11 der Stadt Wiesmoor. Dieser sieht eine gewerbliche Nutzung (GE) vor und setzt daneben die öffentlichen Verkehrsflächen und einen Staugraben zur Regenrückhaltung fest. Der Bebauungsplan sowie die dazugehörige Begründung sind als Anlage 1 und 2 beigefügt.

## 3. Kaufpreis

Die Kaufpreisermittlung erfolgt nach förderrechtlichen Vorgaben für die Stadt Wiesmoor kostendeckend ohne die Erwirtschaftung von Überschüssen. Diese wären aufgrund der förderrechtlichen Bestimmungen nach Abrechnung aller Kosten an den Fördergeber zurückzuführen.
Aus diesem Grunde wurde für die Ermittlung des „marktüblichen Verkaufspreises“ beim Gutachterausschuss für Grundstückwerte in Aurich (GAG) ein entsprechendes Gutachten in Auftrag gegeben. Der Gutachterausschuss hat den Verkehrswert (Marktwert) der Flächen zum Ermittlungsstichtag 20.08.2020 mit 20,-- €/m² ermittelt.

**Nicht im Kaufpreis enthalten** sind die Kosten für die Herstellung der Hausanschlüsse für zentrale Wasser- und alternative Versorgungsarten sowie die Schmutzwasserentsorgung. Für den Anschluss an die Schmutzwasserbeseitigung sind an der Grundstücksgrenze auf eigene Kosten Übergabeschächte zu setzen.
**Zusätzlich** sind vom Käufer die Vermessungskosten sowie sämtliche Vertragsnebenkosten (Grunderwerbsteuer, Notar- u. Gerichtskosten u.a.) zu tragen.

# Förderauflagen bei der Vergabe der Grundstücke/Vergabekriterien

Wie bereits eingangs erwähnt, hat die Stadt Wiesmoor bei der Vergabe der Grundstücke aufgrund der Inanspruchnahme der GRW-Mittel bestimmte Vorgaben des Fördermittelgebers zu beachten. Diese stellen sich wie folgt dar:

> Die geförderten Gewerbeflächen sind zielgerichtet und vorrangig mit GRW-förderfähigen Betrieben zu belegen (Teil II A, Ziffer 2 des als Anlage 5 beigefüten Koordinierungsrahmens der Gemeinschaftsaufgabe "Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur" ab 01.01.2022 - nachfolgend KR 2022 genannt). Liegt eine Konkurrenzsituation zwischen einem GRW-förderfähigen und einem nicht förderfähigen Betrieb vor, so ist bei der Belegung dem förderfähigen Betrieb der Vorrang einzuräumen. Bei der Vergabe steht der sog. Primäreffekt (sh. **KR 2022** Teil II Ziffer 2.1) **im Vordergrund, der besagt, dass ein Investitionsvorhaben gefördert werden kann, wenn es geeignet ist, durch Schaffung von zusätzlichen Einkommensquellen, das Gesamteinkommen in dem jeweiligen Wirtschaftsraum unmittelbar und auf Dauer nicht unwesentlich zu erhöhen.**

**Dies kann als erfüllt angesehen werden, wenn überwiegend (d.h. zu mehr als 50 % des Umsatzes) eine oder mehrere der in der Positivliste (als Anlage 5 beigefügt - Bestandteil des KR 2022 – Anhang 7, Seite 104) aufgeführten Güter hergestellt oder Leistungen erbracht werden, die ihrer Art nach regelmäßig überregional abgesetzt werden (sog. „Artbegriff"). Den Unternehmen der Positivliste wird unterstellt, dass der Primäreffekt erfüllt ist. Wird ein Unternehmen nicht auf der Positivliste aufgeführt, ist der Primäreffekt im Einzelfall z.B. durch Bescheinigung des Steuerberaters, Kundenlisten mit Angaben des Sitzes, Umsatz und Kennzeichnung der überregionalen Kunden nachzuweisen. Eine Belegung der geförderten Gewerbeflächen mit Freiflächenphotovoltaikanlagen ist laut Förderbescheid der NBank ausgeschlossen.**

- Die geförderten Flächen sollen zuvorderst an kleine und mittlere Unternehmen (KMU) vermarktet werden.

- Das Unternehmen hat das erworbene Grundstück selbst zu nutzen. Ausnahmen bedürfen der vorherigen Zustimmung des Fördermittelgebers.

## Weitere Vergabekriterien:

Die Anzahl der Arbeitsplätze nimmt bei der Auswahl der Bewerber eine große Gewichtung ein (Arbeitsplatzeffekte sh. Anlage 5 - KR 2022 Teil II Ziffer 2.3.1). Es werden alle sozialversicherungspflichtige Beschäftigte eines Unternehmens ein bezogen, die von der Ansiedlung bzw. Verlagerung betroffen sind. Teilzeitbeschäftigte werden gemäß ihrem prozentualen Anteil der unternehmensüblichen Arbeitszeit berücksichtigt. Unberücksichtigt bleiben, die durch die Verlagerung eines Unternehmens voraussichtlich neu entstehende Arbeitsplätze.

Ein wichtiges Ziel ist es auch, Ausbildung zu fördern und somit einem Fachkräftemangel entgegenzusteuern. Die zum Zeitpunkt der Verfahrenseröffnung im Unternehmen besetzten Ausbildungsplätze werden gezählt.

Der Bewerber hat eine Betriebsbeschreibung des Unternehmens vorzulegen.

Der Käufer hat sich vertraglich zu verpflichten, den Bauantrag spätestens 12 Monate nach Abschluss des Kaufvertrages bei der Bauordnungsbehörde des Landkreises Aurich einzureichen und die Baumaßnahme spätestens 36 Monate nach Eigentumsübergang fertigzustellen.

Sofern das Grundstück nicht innerhalb der vorgenannten Frist bebaut wird, kann die Stadt eine kostenfreie Rückübertragung zu dem bei Erwerb gezahlten Kaufpreis verlangen. Alternativ kann ein Weiterverkauf zum Einstandspreis an einen anderen Gewerbetreibenden mit Zustimmung und nach Auswahl durch die Stadt Wiesmoor gestattet werden. Innerhalb dieser Bebauungsfrist wird zugunsten der Stadt Wiesmoor und zu Lasten des unbebauten Grundstücks ein Anspruch auf Rückübertragung durch Eintragung einer Rückauflassungsvormerkung im Grundbuch dinglich gesichert.

Nach Erfüllung der Bauverpflichtungen durch den Käufer wird die eingetragene Vormerkung auf Antrag und auf Kosten des Käufers aus dem Grundbuch gelöscht. Die Bauverpflichtung gilt als erfüllt, wenn das zu errichtende Bauvorhaben betriebsfertig ist.

Das unbebaute Grundstück darf ohne Zustimmung der Stadt Wiesmoor nicht weiter veräußert werden.

## Hinweise:

Es besteht kein Anspruch auf Zuteilung eines Grundstücks. Die Entscheidung über die Grundstücksvergabe obliegt nach Prüfung der Vergabekriterien durch die Verwaltung dem Verwaltungsausschuss der Stadt Wiesmoor. Sofern es mehrere Interessenten für ein bestimmtes Grundstück gibt, entscheidet ebenfalls der Verwaltungsausschuss anhand der von den Bewerbern vorgelegten Unterlagen unter Abwägung der Vergabekriterien.

Zur Planung und Finanzierung des Bauvorhabens besteht nach Auswahl der Bewerbenden die Möglichkeit der Reservierung des Grundstücks.

Je nach Dauer der Reservierung entscheidet hierüber:
a) bis zu drei Monaten -> die Verwaltung
b) mehr als drei Monate -> der Verwaltungsausschuss
Bei einer Reservierung von mehr als drei Monaten ist die Notwendigkeit vom Interessenten zu begründen.

- Die Veranlassung der Prüfungen, z.B. zur Zulässigkeit des Betriebes in dem Gewerbegebiet, einer bauordnungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit sowie anderer Vorschriften obliegt dem Bewerbenden.

## 5. Unterlagen und Fristen

Folgende Unterlagen sind einzureichen:
- Allgemeines Bewerbungsanschreiben
- Betriebsbeschreibung mit Bebauungskonzept inkl. Angabe des Investitionsvolumens und ggf. Bauskizzen
- Ausgefüllter Bewerbungsbogen (sh. Anlage 7)

Einzureichen sind die Bewerbungsunterlagen in Papierform oder per E-Mail bei der Stadt Wiesmoor, Hauptstraße 193, 26639 Wiesmoor Fachbereich 4, Bauen, Wohnen, Liegenschaften & Stadtentwicklung.

Hinrich Beekmann
E-Mail: hinrich.beekmann@wiesmoor.de
Telefon: 04944/305-141

*Wir freuen uns auf Ihre Bewerbung!*

Bundesministerium
für Wirtschaft
und Energie

Niedersächsisches Ministerium
für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr