Gemeinde Zernien

Beschlussvorlage (öffentlich) (22/0187/2019)	
Datum:	Dannenberg (Elbe), 18.04.2019
Sachbearbeitung:	Herr Maatsch , FD Steuern und Abgaben

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	TOP
Verwaltungsausschuss des Rates der Gemeinde Zernien	14.05.2019	Vorberatung	
Rat der Gemeinde Zernien	14.05.2019	Entscheidung	

Festsetzung des Beitragssatzes zur Ablösung der Erschließungsbeiträge im "Gewerbegebiet Göhrdestraße, Haupterschließung Lange Stücke"

Beschlussvorschlag:

Der Beitragssatz zur Ablösung der Erschließungsbeiträge im „Gewerbegebiet Göhrdestraße, Haupterschließung Lange Stücke“ wird festgesetzt auf 0,89(23749) € je m² Flächeneinheit nach dem Vollgeschossmaßstab der Erschließungsbeitragssatzung der Gemeinde Zernien. Mit den ablösewilligen Erwerbern/Grundstückseigentümern sind Ablösevereinbarungen abzuschließen.

Sachverhalt:

Die laut Bebauungsplan festgesetzte (verkehrt-L-förmige) Haupt-Erschließungsstraße „Lange Stücke“ bildet beitragsrechtlich die einheitliche Erschließungsanlage (sh. Lageplan). Der Fußweg entlang des südlichen Straßenschenkels ist Bestandteil der Erschließungsanlage und wird aufgrund der Erweiterung der Seniorenpflegeeinrichtung in 2019 verlängert. Die Erschließungsanlage ist im Sinne des Beitragsrechts bislang nicht endgültig hergestellt, weil die lt. BPlan vorgesehene südliche Stichstraße und die der Straße zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen bislang nicht hergestellt sind.

Die ca. 135 m lange nördliche Stichstraße im Gewerbegebiet bildet eine selbstständige Erschließungsanlage und ist deswegen gesondert abzurechnen.

Die zur Berechnung des Beitragssatzes herangezogenen Herstellungskosten der Erschließungsanlage (sh. Anlage) bestehen aus den

- bislang tatsächlich aufgewendeten Kosten (nahezu Gesamtkosten) und
- zur Fertigstellung voraussichtlich noch anfallenden Herstellungskosten gemäß Kostenermittlung.

Der voraussichtlich beitragsfähige Herstellungsaufwand beträgt insgesamt 392.667,96 €. Darauf anzurechnen sind anteilige Fördermittel von 217.744,16 € (ohne Trink- und SW-Anteile). Vom verbleibenden Restaufwand sind 157.431,46 € (90 %) als umlagefähiger Aufwand auf die Anlieger umzulegen. Aus der Teilung des Umlageaufwandes durch die Summe der Maßstabseinheiten nach Vollgeschossmaßstab errechnet sich der Beitragssatz von 0,89(23749) €/m² (sh. Beitragskalkulation).

Ende 2014 wurden die Anlieger bereits zu Vorausleistungen von insgesamt 100.539,85 € auf die voraussichtlich umlagefähigen Kosten herangezogen. Als verbleibende Restumlage stehen somit noch etwa 57.000 € aus. Da der Veräußerungspreis der Gewerbeflächen durch Abschöpfungsvereinbarungen auf maximal 15,00 €/m² limitiert ist, soll von weiteren Vorausleistungsforderungen gegenwärtig abgesehen und die Restumlage lediglich über Ablösungen mit Erwerbern realisiert werden. Mit den bereits angesiedelten Eigentümern werden Ablöseverhandlungen aufgenommen.

Durch verbindliche Festlegung des Ablösesatzes werden die Bedingungen für Kaufinteressenten besser kalkulierbar und dadurch die Vermarktung der Gewerbeflächen erleichtert.

Finanzielle Auswirkungen bei Beschlussfassung:

- Sukzessive Einzahlungen im Finanzhaushalt von insgesamt bis zu 56.891,61 €

Anlagen:

- Lageplan Erschließungsgebiet

- Beitragskalkulation