



Stadt Burgdorf  
Der Bürgermeister

Vorlage Nr.:	<b>2015 0844</b>
Datum:	02.04.2015
Fachbereich/Abteilung:	3.2/66.1
Sachbearbeiter(in):	Jacqueline Heske
Aktenzeichen:	643-03

**Beschlussvorlage**

**öffentlich**

**Betreff: Gewerbepark Nordwest - Erweiterung der bereits gebildeten Erschließungseinheit**

**Beratungsfolge:**

	Datum	TOP	abweich. Beschluss	Abstimmungsergebnis		
				Ja	Nein	Enth.
Verwaltungsausschuss	28.04.2015					
Rat	21.05.2015					

<b>Finanz. Auswirkungen in Euro</b>		Produktkonto	ErgHH	FinHH
Einmalige Kosten:	€		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Laufende Kosten:	€		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung:		<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	

**Beschlussvorschlag:**

1. Die Erschließungseinheit „Lise-Meitner-Straße und Otto-Hahn-Straße“ im 1. Abschnitt des Gewerbeparkes Nordwest wird durch die Verlängerungen beider Anlagen im 2. Abschnitt (Planstraßen A3 und B3) erweitert. Das bedeutet, dass der Erschließungsaufwand des 1. und 2. Bauabschnittes in einer Beitragsabrechnung zusammengefasst wird.

(Baxmann)

### **Sachverhalt und Begründung:**

Bezüglich der Bildung der Erschließungseinheit „Lise-Meitner-Straße/ Otto-Hahn-Straße“ im Gewerbepark Nordwest (1. Bauabschnitt) wird auf die Vorlage 2012 0096 verwiesen.

Mit dem Ausbau des 2. Bauabschnittes des Gewerbeparkes Nordwest soll in Kürze begonnen werden. Insofern steht die Veräußerung der Grundstücke in diesem Abschnitt des Gewerbeparkes Nordwest bevor. Der Verkauf der Grundstücke erfolgt inklusive Erschließungsbeitrag. Bezugnehmend auf die Abrechnung der Erschließungsbeiträge stellt sich die Frage, ob die bereits bestehende Erschließungseinheit durch den zweiten Bauabschnitt erweitert werden kann oder ob es sich bei dem zweiten Bauabschnitt um eine separate Abrechnung handeln muss.

Festzuhalten ist zunächst, dass die sachliche Beitragspflicht gemäß § 133 Abs. 2 BauGB für den ersten Bauabschnitt noch nicht entstanden ist, da der Endausbau der dortigen Anlagen noch nicht abgeschlossen ist.

Bei den Anlagen im zweiten Bauabschnitt handelt es sich zum jetzigen Zeitpunkt **nicht** um zwei eigenständige Anlagen sondern lediglich um eine Verlängerung der bereits im ersten Bauabschnitt hergestellten Anlagen „Lise-Meitner-Str.“ und „Otto-Hahn-Str.“. Aus der Sicht der natürlichen Betrachtungsweise sind die Anlagen A3 und B3 als Weiterführungen zu werten (siehe **Anlage 1**).

Bei der bestehenden Erschließungseinheit wurde der beitragsfähige Aufwand auf 3.007.217,98 € geschätzt. Umlagefähige Kosten waren insofern 2.706.496,20 €. Der Beitragssatz pro qm belief sich bei der damaligen Kostenschätzung auf 5,2759530 €. Nach der Einrechnung der bisher tatsächlich angefallenen Kosten für den ersten Bauabschnitt und Kalkulationswerten für den Endausbau sowie Kalkulationen für den zweiten Bauabschnitt würde sich im Fall einer Erweiterung der Erschließungseinheit der Beitragssatz Preis pro qm auf 5,3227778 € verändern.

Die beigefügte Tabelle (**Anlage 2**) soll die unterschiedlichen Beitragssätze darstellen. Bei der derzeitigen Errechnung würde für den 1. Bauabschnitt ein Beitragssatz von 4,9251332 € entstehen, wenn dieser allein abgerechnet werden würde. Bei der Ablöse wurde mit einem Wert von 5,2759530 € gerechnet. Bei der separaten Betrachtung des 2. Bauabschnittes würden 6,1933565 € pro qm anfallen. Im Vergleich zum ersten Bauabschnitt würden die Grundstücke im 2. BA ca. 27 % mehr zahlen als die Grundstücke im 1. BA. Da die Beiträge in den Kaufverträgen offen zulegen sind, dürfte es schwierig sein den potentiellen Käufern die unterschiedlichen Beträge pro qm plausibel zu erklären. Die Grundstücke mit derselben Lage hätten einen unterschiedlichen Erschließungsbeitrag.

Eine funktionale Abhängigkeit der Anlage A3 von der „Lise-Meitner-Straße“ ist festzustellen, sowie auch die Abhängigkeit der Anlage B3 von der „Otto-Hahn-Straße“. In beiden Fällen handelt es sich zum jetzigen Zeitpunkt im Zuge der Ausbauplanung des zweiten Bauabschnittes um Sackgassen. Die Ausbauplanung des dritten Bauabschnittes liegt bereits vor. In diesem werden die Anlagen A3 und B3 zu einem späteren Zeitpunkt noch einmal verlängert und es entsteht ein Ring.

Im Zuge des Ausbaues des dritten Bauabschnittes soll mit der Abrechnung der Erschließungsbeiträge weiterhin so verfahren werden, dass die bestehende Erschließungseinheit um den dritten Bauabschnitt erweitert wird, vorausgesetzt die sachliche Beitragspflicht der bereits bestehenden Erschließungseinheit liegt noch nicht vor.

Da die sachliche Beitragspflicht der beiden Anlagen im ersten Bauabschnitt noch nicht entstanden ist und die Anlagen A3 und B3 im zweiten Bauabschnitt Verlängerungen der bereits bestehenden Anlagen sind, stellt die Erweiterung der bestehenden Erschließungseinheit die sinnvollste Lösung dar. Der Unterschied der bereits abgelösten Erschließungs-

beiträge im 1. Bauabschnitt und der abzulösenden Erschließungsbeiträge nach der neuen Kalkulation stellt eine minimale Abweichung dar. Dies ist jedoch das Risiko bei Ablöseverträgen.

Wie bereits in der Vorlage 2012 0096 erläutert liegt es auch hier im Ermessen der Gemeinde, den Erschließungsaufwand für die Anlagen einzeln oder gemeinsam zu ermitteln. Durch den Beschluss des Rates am 01.03.2012 wurde die Erschließungseinheit im Gewerbepark Nordwest gebildet. Bezugnehmend auf die bereits in der Vorlage 2012 0096 aufgeführten Gründe sollte auch bei der Erweiterung so verfahren werden und die bestehende Erschließungseinheit entsprechend erweitert werden.

Die Veräußerung der Grundstücke wird über einen einheitlichen Kaufpreis abgewickelt. Die Grundstücke werden voll erschlossen mit einer Ablösung im Kaufvertrag verkauft.

Bei der Erweiterung der Erschließungseinheit handelt es sich um eine Ermessensentscheidung der Stadt, welche aufgrund der Besonderheit der Erschließungseinheit bzw. deren Erweiterung durch die Entscheidung des Rates festgehalten werden sollte.

Der entsprechende Ratsbeschluss zur Erweiterung der Erschließungseinheit sollte schnellstmöglich eingeholt werden, da die Vermarktung weiterer Flächen im Gewerbepark Nordwest ansteht.