Gemeinde Lahntal

Mitteilungsvorlage
Drucksache MI-42/2022
- öffentlich -

Datum: 24.11.2022

Federführendes Amt	Bürgermeister

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Bau-, Energie- und Umweltausschuss	07.12.2022	zur Kenntnis
Haupt- und Finanzausschuss	07.12.2022	zur Kenntnis
Familien-, Kultur- und Sportausschuss	07.12.2022	zur Kenntnis
Gemeindevorstand	12.12.2022	zur Kenntnis
Gemeindevertretung	14.12.2022	zur Kenntnis

Bericht über die Umsetzbarkeit eines neuen Festplatzes für Lahntal-Goßfelden

Finanzielle Auswirkungen:

Sachdarstellung:

1. Veranlassung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lahntal hatte in ihrer 11. Sitzung am 07.07.2022 auf einen Ursprungsantrag der CDU-Fraktion Lahntal zur Ausweisung eines „Neuen Festplatzes für Goßfelden" folgenden Beschluss einstimmig gefasst:

„Der Gemeindevorstand wird beauftragt, zur Vorbereitung der abschließenden Entscheidung über den Standort eines neuen Festplatzes in Goßfelden, die Umsetzbarkeit und Kosten (auch der zukünftigen Unterhaltung) eines Festplatzes „Auf´m Sand" zu prüfen."

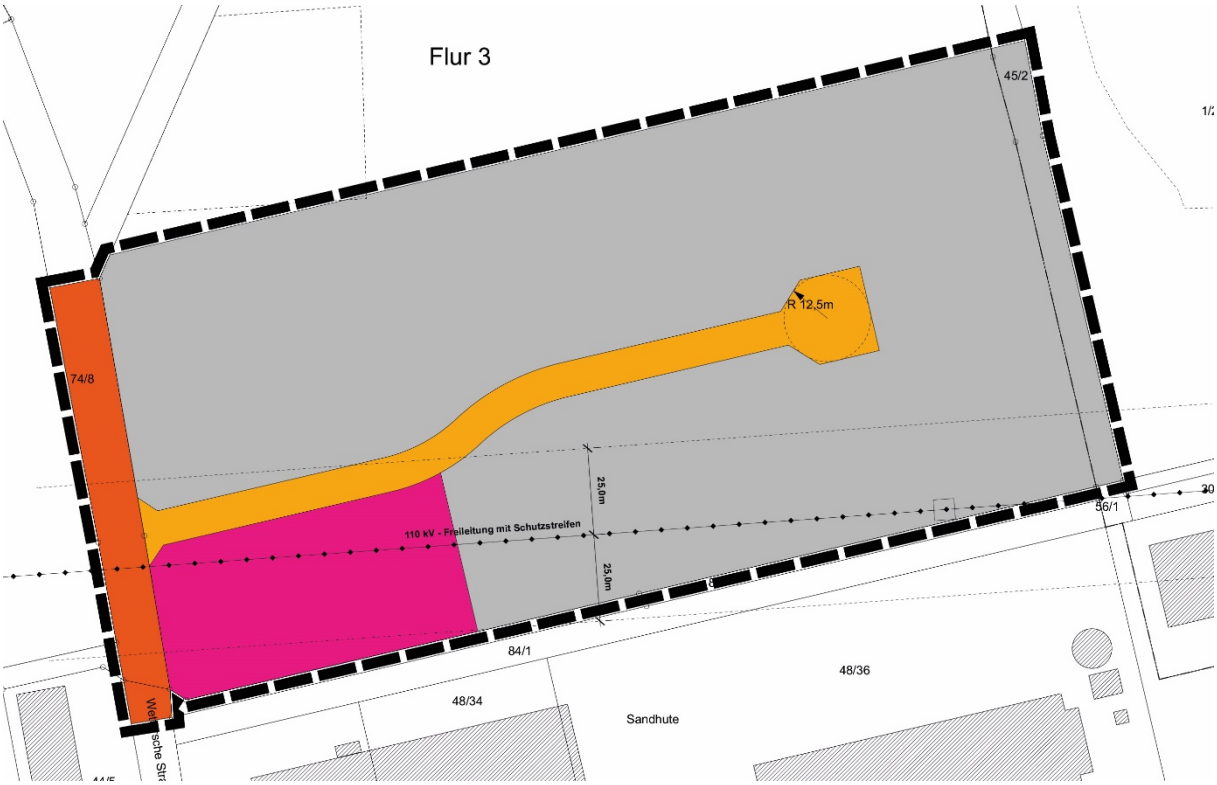
2. Rahmendaten

Um den gewünschten Bericht zu erstellen bedarf es folgender Vorfestlegungen:

a) Eine ungefähre Planung für das in der Diskussion bestehende Gewerbegebiet „Auf´m Sande", Lahntal-Goßfelden, einschließlich einer naturgemäß sehr groben Schätzung der Kosten des Gewerbegebietes.
b) Eine Festlegung über die vermutliche Größe und die Lage des Festplatzes.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Lahntal hat seinen Bericht auf die nachstehende Planungsüberlegung für das Gewerbegebiet „Auf´m Sande" aufgebaut.

Er geht von einem Festplatz in einer Größe von ca. 4.000m² (aktuell 3.500m²) aus. Die Lage eines möglichen Festplatzes wurde entlang der „Wetterschen Straße" hinter dem Parkhaus für das geplante und schon gebaute Logistikzentrum angenommen.



3. Vorbemerkungen

Kostenkalkulationen werfen immer die Frage auf, wie „belastbar" sie sind.

Im vorliegenden Fall ist die Frage der Belastbarkeit der nachstehenden Aussagen aus folgenden Gründen besonders „schwierig":

1. Der Bebauungsplan mit Änderung des Flächennutzungsplanes ist noch gar nicht beschlossen. Voraussetzung für die Umsetzung aller Vorhaben ist seine Rechtskraft. Diese kann frühestens in drei Jahren erwartet werden.
2. Aufgrund dieses Zeithorizonts ist eine Einschätzung im Jahr 2022 über die voraussichtlichen Kosten im Jahre 2026 nahezu wirtschaftlich nicht „seriös". Es ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht abzuschätzen, mit welchen Auflagen die Gemeinde Lahntal für den Bebauungsplan und auch für einen Festplatz (mit Treffpunkthütte) zu rechnen hat.
3. Hinzukommen die aktuellen völligen Unwägbarkeiten zur Entwicklung der Kosten der zu erbringenden Gewerke (Straßenbau, Erschließung mit Trinkwasser und Abwasser usw.).

Mit der Bitte, diese Vorbemerkungen zu berücksichtigen, werden auf den heutigen Kosten mit einem Kostenaufschlag für Steigerung von 30% die nachstehenden Berechnungen vorgenommen.

4. Voraussichtliche Kosten des Gewerbegebietes „Auf´m Sande", Lahntal-Goßfelden

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Lahntal geht von folgenden Flächen des künftigen Gewerbegebietes aus (ohne Wettersche Straße):

- 33.500m² Gewerbefläche (einschließlich der Fläche des Festplatzes)
- 2.600m² Straßenfläche im Gewerbegebiet.

Entsprechend errechnen sich die Kosten für die von der Gemeinde Lahntal zu erbringenden Leistungen wie folgt:

Pos.	Bezeichnung	Summe	€/m²
1	Bauland	1.188.844,82 €	35,49 €
2	Straßenerschließung	631.800,00 €	18,86 €
3	Ausgleich Bundes-Naturschutzgesetz	258.930,00 €	7,73 €
4	Summe Gemeinde Lahntal	2.079.574,82 €	62,08 €
5	Erschließungsbeitrag Trinkwasser *)		5,94 €
6	Erschließungsbeitrag Abwasser *)		4,17 €
7	Gesamtsumme je m²		72,19 €
	*) derzeitige Erschließungsbeiträge		

Hinweise:
Der errechnete Verkaufspreis für erschlossenes Gewerbegebiet wäre zum gegenwärtigen Zeitpunkt für kleinere Gewerbebetriebe nur eingeschränkt am Markt umzusetzen.
Künftige Erschließungsbeiträge nach den Satzungen der jeweiligen Verbände können heute nicht vorhergesehen werden.

5. Voraussichtliche Kosten des Festplatzes

Auf der Grundlage der vorstehenden Berechnung ergeben sich folgende Kosten für die erstmalige Errichtung eines Festplatzes im Gewerbegebiet „Auf´m Sande", Lahntal-Goßfelden:

Pos.	Bezeichnung	Summe	€/m²
1	Grundstückkosten wie vor bei 4.000m²	288.760,00 €	72,19 €
2	Herrichten des Festplatzes (Unterbau)	200.000,00 €	50,00 €
3	Sonstiges (Hausanschlüsse), Beleuchtung	100.000,00 €	25,00 €
4	Gesamtsumme	588.760,00 €	147,19 €

6. Kosten der zukünftigen Unterhaltung

Der Auftrag lautete, auch die „Kosten (auch der zukünftigen Unterhaltung) eines Festplatzes „Auf´m Sand" zu prüfen".

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Lahntal bittet um Verständnis, dass dies derzeit ebenfalls eher unmöglich ist.

Dies würde voraussetzen, dass dem Gemeindevorstand der Gemeinde Lahntal bekannt wäre, wie der künftige Festplatz genutzt werden würde und hier besonders, wie er zu den Zeiten ohne Feste genutzt wird, bzw. wie eine „ungewollte" Nutzung unterbunden wird.

Der derzeitige Festplatz war für die Zeiten ohne Fest verpachtet, auch um eine ungewollte Nutzung als Stellplatz für LKW oder andere Fahrzeuge zu unterbinden. Sollte das vorübergehende Abstellen von LKW auf einem Festplatz nicht unterbunden werden, ist davon auszugehen, dass der Festplatz binnen Kurzem massiv beschädigt werden würde.

Auch die jetzige Verpachtung wirft Probleme auf, so dass es auf die Lösung dieser Probleme ankommt, mit welchen Unterhaltungskosten zu rechnen wäre.

7. Kosten der Errichtung eines „Treffpunkte"

Die Kosten einer Grillhütte (mit Toilettenanlage) kann derzeit ebenfalls nicht eingeschätzt werden und richtet sich sehr nach der gewünschten Größe.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Lahntal geht jedoch davon aus, dass ein solches Bauwerk mindestens zu Kosten von 150.000 € führen würde.

8. Veräußerung des derzeitigen Festplatzes

Der aktuelle Festplatz in der „Sandhute" ist ca. 3.500m² groß. Mit einer Fläche, die derzeit noch nicht aufgefüllt wurde, wäre der Festplatz ca. 4.000m² groß.

Bei einem Marktwert in dieser Lage mit durchaus 100€/m² ergäbe sich ein erreichbarer Verkaufserlös von 400.000 € (abzüglich der Kosten des Auffüllens des Platzes und der Herrichtung der Oberfläche).

- Claudia Litzenburger / Sandra Riehl / Manfred Apell