

Der Magistrat der Stadt Laubach

35321 Laubach, 07.04.2016
Drucksache Nr. 003/2016

Amt: FB Planen, Bauen und Umwelt

Az.: 626.29

	Datum	Sitzung Nr.	beschlossen ja/nein	Bemerkungen
Magistrat	18.04.2016	99.		
Ortsbeirat Gonterskirchen				
Haupt- und Finanzausschuss				
Stadtverordnetenversammlung				

V o r l a g e

Beratung und Beschlussfassung über die fortführende Erschließung der Straße "Am Tannenbergr" im Stadtteil Gonterskirchen

hier: 1. Überplanmäßige Einzahlungen und Auszahlungen

**2. Abweichungssatzung über die Herstellung eines einseitigen
Gehwegeausbaues**

3. Beschluss über die Anwendung des Halbteilungsgrundsatzes

**4. Grundsatzbeschluss über die Zahlungsmodalitäten der zu
erhebenden Erschließungsbeiträge**

Beschlussantrag:

Der Magistrat stellt über den Haupt- und Finanzausschuss unter Beteiligung des Ortsbeirates Gonterskirchen den Antrag, die Stadtverordnetenversammlung möge wie folgt beschließen:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die fortführende Erschließung der Straße „Am Tannenbergr“ im Bereich der Grundstücke Flur 3, Flurstück 61/1 (teilweise), 61/2, 61/3 und 65, im Stadtteil Gonterskirchen:

1. Für die Investitionsmaßnahme werden überplanmäßige Auszahlungen in Höhe von 36.000 € (Gesamtauszahlungen 91.000 €) benötigt. Bei Anwendung des Halbteilungsgrundsatzes erhöhen sich die Einzahlungen aus Erschließungsbeiträgen um 3.400 € (Gesamteinzahlungen 52.900 €).
2. Durch die Abweichungssatzung wird festgelegt, dass mit dem fortführenden Ausbau der Straße „Am Tannenbergr“ ein einseitiger Gehwegeausbau erfolgt.
3. Bei der Erhebung der Erschließungsbeiträge findet der Halbteilungsgrundsatz für die Herstellungskosten der Straße (Fahrbahn) Anwendung. Die Kosten der Entwässerung trägt zu 100 % die Stadt.

4. 50 Prozent der fälligen Erschließungsbeiträge sind in 4 Jahresraten zu zahlen. Die restlichen Beiträge sind nach 60 Monaten fällig. Für die eingeräumte Ratenzahlung sind Zinsen in Höhe des Zinssatzes für städtische Kassenkredite zu zahlen.

Begründung:

Im Haushalt 2016 wurden für die fortführende Erschließung der Gemeindestraße „Am Tannenbergr“ im Stadtteil Gonterskirchen HH – Mittel in Höhe von 55.000 € eingestellt und beschlossen. Bei der Schätzung der Baukosten ist die Verwaltung davon ausgegangen, dass der vorhandene Unterbau des Straßenkörpers ausreichend dimensioniert ist. Bei einer Vorbesprechung mit dem beauftragten Planungsbüro Zick - Hessler im Februar 2016 wurde vereinbart, durch Schürfstellen den Unterbau zu untersuchen. Die Untersuchung hat ergeben, dass der vorhandene Unterbau ausgetauscht werden muss. Dadurch erhöhen sich die Baukosten um ca. 22.000 €. Um die bestehende Oberflächenwasserproblematik fachgerecht zu lösen, entstehen weitere zusätzliche Baukosten in Höhe von 14.000 €. Aus dem südöstlich gelegenen Waldwirtschaftsweg werden gerade bei Starkregen erhebliche Mengen an Oberflächenwasser in die bebaute Ortslage geführt, die derzeit nicht ordnungsgemäß abgeleitet werden können. Die starken Auswaschungen im derzeitigen Unterbau und die auf den Anliegergrundstücken gelagerten Sandsäcke bestätigen den gewonnen Eindruck der Bauverwaltung. Es ist deshalb notwendig, neben einer wasserabführenden Querrinne den einseitig vorhandenen Vorflutgraben nach zu profilieren, Bankette aus Steinerde herzustellen und Abläufe einschließlich Anschlussleitungen herzustellen. Der vorbezeichnete Mehraufwand verursacht überplanmäßige Auszahlungen in Höhe von 36.000 €.

Da ein Teil der Mehrausgaben (Oberflächenwasser) nicht den Anliegern in Form von Beiträgen auferlegt werden kann, erhöht sich der beitragsfähige Aufwand lediglich um 3.400 €.

Damit die Baumaßnahme noch in 2016 abgeschlossen werden kann, beantragt die Verwaltung die notwendigen Mittel im Vorgriff auf den im September 2016 zu verabschiedenden Nachtragshaushalt einzustellen. Zum Deckungsvorschlag wird auf die Ausführungen unter finanzielle Auswirkungen hingewiesen.

Aufgrund der vorhandenen Topographie und dem Ausschluss einer weiteren Bebauung auf der Straßenseite „Am Tannenbergr“ entfällt eine beidseitige Herstellung von Gehwegen. Diese Abweichung ist durch **Abweichungssatzung** verbindlich zu regeln, um Rechtssicherheit bei der Berechnung des beitragsfähigen Aufwandes und der Umlegung auf die beitragspflichtigen Grundstücksbesitzer sicher zu stellen.

Wie zuvor dargestellt, wird es in der Straße „Am Tannenbergr“ nur zu einer einseitigen Bebauung kommen. Gleichzeitig ist die Straße wesentliche Zufahrt zu einem vielbefahrenen Waldwirtschaftsweg zum Zwecke der Holzabfuhr. Diese Erschließungsfunktion ist auch der Grund für die notwendige Straßenbreite von 4,75 m. Es wäre deshalb unbillig, den beitragspflichtigen Grundstückseigentümern die volle Fahrbahnbreite als beitragsfähigen Aufwand zu berechnen. Die Rechtsprechung hat in solchen Fällen den sogenannten **Halbteilungsgrundsatz** als zulässig anerkannt.

Aus dem beitragsfähigen Aufwand zur erstmaligen Herstellung der Straße werden zunächst 50 % der Kosten für den Ausbau der Straße (Fahrbahn) in Abzug gebracht. Der restliche beitragsfähige Aufwand wird gem. Erschließungsbeitragssatzung umgelegt. Die beitragspflichtigen Grundstückseigentümer zahlen 90 % des beitragsfähigen Aufwandes, 10 % die Stadt. Die Kosten für Maßnahmen zur Lösung der bestehenden Oberflächenwasserproblematik trägt zu 100 % die Stadt.

Viele notwendige Straßenbaumaßnahmen scheitern an dem entschiedenen Widerstand der beitragspflichtigen Grundstückseigentümer. Die Bedenken der Anlieger bestehen hauptsächlich darin, dass die Beitragszahlung einerseits durch Vorausleistungen und der sich anschließenden Schlusszahlung eine nicht unerhebliche finanzielle Härte bedeutet.

Mit dem von der Verwaltung vorgeschlagenen **Zahlungsverfahren** wird die Beitragspflicht insgesamt über einen Zeitraum von 60 Monaten gestreckt und die Betroffenen können sich entsprechend darauf einstellen.

Zum Jahresende des Baubeginns ist die erste Zahlung in Höhe von 12,5 % der Beitragssumme fällig. In den nächsten 3 Jahren sind jeweils weitere 12,5 % zu zahlen. Nach 60 Monaten sind die restlichen 50 % in einer Summe fällig.

Beispiel: Beitrag für ein Grundstück 12.000 €, Baubeginn 01.07.2016, Zinssatz 1 %

31.12.2016:	12,5 %:	1.500 €	zzgl.	0,00 € Zinsen
31.12.2017:	12,5 %:	1.500 €	zzgl.	105,00 € Zinsen
31.12.2018:	12,5 %:	1.500 €	zzgl.	90,00 € Zinsen
31.12.2019:	12,5 %:	1.500 €	zzgl.	75,00 € Zinsen
31.12.2020:	50,0 %:	6.000 €	zzgl.	60,00 € Zinsen.

Mit der Rechnungsstellung von aufwandsneutralen Zinsen haben die Anlieger auch die Gelegenheit - Bonität vorausgesetzt - die Zinsen einzusparen und den Beitrag in einer Summe zu zahlen.

Eine solche Zahlungsvereinbarung kann als Grundsatzbeschluss die Grundlage für zukünftige Beitragserhebung darstellen und führt zu einer deutlich höheren Akzeptanz bei den Beitragspflichtigen. Langfristig ist diese Variante auch für die Grundstückseigentümer günstiger als wiederkehrende Straßenbeiträge. Für die Einführung von wiederkehrenden Straßenbeiträgen müsste die Stadt mindestens 100.000 € für die Schaffung der Voraussetzung zur Einführung bereit stellen. Außerdem müssen für die Pflege der Bestandsdaten ebenfalls bis zu fünfstellige Beträge jährlich eingestellt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Mehrauszahlungen in einer Gesamthöhe von 32.600 € nach Abzug von Mehreinzahlungen können im Gesamtfinanzhaushalt eingespart werden (z.B. eingesparte Mittel bei dem Breitbandausbau). Die Zahlungsmodalitäten bei der

Beitragserhebung sind kostendeckend, da der entstehende Zinsaufwand den Beitragspflichtigen in Rechnung gestellt wird.
Erst nach Ausschreibung und Submission können endgültige Kosten genannt werden.

(Klug)
Bürgermeister

Anlage:

Vorplanung