

# Sanierung der Innenstadtstraßen

**hier: Beitragspflicht der  
Anlieger**

# Grundlagen

## Art. 62 Gemeindeordnung (Bayern)

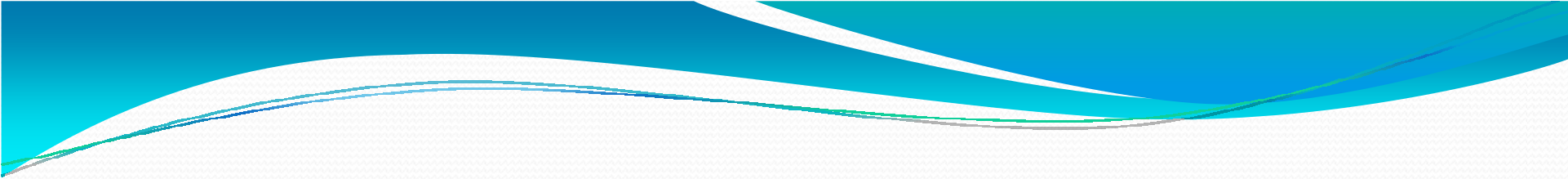
### Grundsätze der Einnahmebeschaffung


- (1) Die Gemeinde erhebt **Abgaben** nach den gesetzlichen Vorschriften.
- (2) Sie hat die zur Erfüllung ihrer Aufgaben erforderlichen Einnahmen
  1. soweit vertretbar und geboten aus besonderen Entgelten für die von ihr erbrachten Leistungen,
  2. im übrigen aus Steuern zu beschaffen, soweit die sonstigen Einnahmen nicht ausreichen.
  3. Die Gemeinde darf Kredite nur aufnehmen, wenn eine andere Finanzierung nicht möglich ist oder wirtschaftlich unzumutbar wäre.

## Art. 5 KAG (Bayern) Beiträge

Die Gemeinden und Landkreise können zur Deckung des Aufwands für die Herstellung, Anschaffung, Verbesserung oder Erneuerung ihrer öffentlichen Einrichtungen (Investitionsaufwand) Beiträge von den Grundstückseigentümern und Erbbauberechtigten erheben, denen die Möglichkeit der Inanspruchnahme dieser Einrichtungen besondere Vorteile bietet.<sup>2</sup> Für die Verbesserung oder Erneuerung von Ortsstraßen und beschränkt-öffentlichen Wegen sollen solche Beiträge erhoben werden, soweit nicht Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch (BauGB) zu erheben sind.<sup>4</sup> Bei der Ermittlung von Beiträgen für die Herstellung und Anschaffung leitungsgebundener Einrichtungen kann der durchschnittliche Investitionsaufwand für die gesamte Einrichtung veranschlagt und zugrunde gelegt werden....

sollen bedeutet im juristischen Sinn *müssen*

- 
- Grundsätzlich können nur gemeindl. Straßen sowie Straßenteile (Gehwege, Parkflächen, Freiflächen, Beleuchtung, Straßenentw.-Anteil der Kanalisation) in Ansatz gebracht werden, so dass im Falle einer Sanierung der Innenstadt die Kosten der reinen Straßenflächen der Deisingerstr., Marktplatz(straße), Bauhofstraße sowie Graf-Carl-Straße nicht auf die Bürger umzulegen sind, die beiden Gassen (Stadtvogtei- sowie Herrenschniedgasse) allerdings schon, da Gemeindestraßen.
  - Im Zuge einer Straßensanierung werden neben der reinen Straßendecke samt Unterbau in der Regel auch die Ver- und Entsorgungsleitungen erneuert. Die Kosten für diese Maßnahmen werden nicht über die SAB umgelegt, diese werden anderweitig (z.B. Kanal über die Einleitungsgebühren etc.) finanziert.
  - Hinsichtlich der Kanalisation ist besonders darauf hinzuweisen, dass gem. der EWS der Stadt Pappenheim im Zuge der Kanalsanierung die Stadt und die Eigentümer verpflichtet sind, dichte Kanalhausanschlüsse nachzuweisen. Pappenheim praktiziert in diesem Bereich die Satzungsregelung, dass der priv. Kanalhausanschluss vom Hauptkanal bis zur Grundstücksgrenze von der Stadt unterhalten, und im Bedarfsfall neu hergestellt wird.



Allerdings gibt es hier die Grenze, dass der (Kanal-) Allgemeinheit nur zuzumuten ist, dass pro Anwesen lediglich EIN Anschluss übernommen wird.

Sollten Anwesen über mehr als einen Kanalanschluss verfügen, so kann dies im Einzelfall gestattet werden, die Kosten für die Neuverlegung sind von den Anliegern zu tragen.

Lt. EWS (Satzung) ist jeder Eigentümer verpflichtet einen sog. Kanalrevisionschacht (mit Rückstauklappe) vorzuhalten, diesem sind alle Leitungen zuzuführen.

Die abgehende Leitung zum Hauptkanal wird dann durch die Stadt errichtet und die Kosten übernommen.

Sollten Anwesen auf Grund der Grundstücksverhältnisse nicht über genügend Platz auf dem eigenen Grund für einen solchen Schacht verfügen (häufig im Altstadtbereich), kann eine Errichtung auf Antrag im Einzelfall auch auf Stadtgrund (Gehweg etc.) gestattet werden.

Sollte ein Anwesen derzeit nicht über einen satzungsgem. Kanalanschluss mit Rev.-Schacht verfügen, kann dies zu Kosten führen. Dies hat aber nichts mit dem Ausbau der Straße zu tun, diese gestzl. Verpflichtung gilt ohnehin, entsp. Forderungen der Tiefbauabteilung wurden bisher aus logistischen Gründen noch nicht umgesetzt.

### ***Wie wird ein Straßenausbaubeitrag ermittelt ?***

- Fertigstellung der Maßnahme (letzte Rechnung, Abnahme etc.)
- Abschnitts-/ Einheitenbildung
- Festlegung des Straßentyps
- Ermittlung des beitragsfähigen Gesamtaufwands

# Ermittlung des Straßenausbaubeitrags

Gem. Beschluss des Stadtrates vom 24.07.14 sind folgende Kriterien zu beachten:

- Der Stadtrat der Stadt Pappenheim beschließt für die bevorstehende Baumaßnahme „Ausbau der Innenstadt“ die Anliegerbeteiligung im Rahmen der SAB nur auf Basis der **ermittelten Kosten eines „Standardausbaus“** umzulegen.
- Der Stadtrat der Stadt Pappenheim beschließt für die bevorstehende Baumaßnahme „Ausbau der Innenstadt“ Kosten des **Grunderwerbs nicht umzulegen**.
- Der Stadtrat der Stadt Pappenheim beschließt für die bevorstehende Baumaßnahme „Ausbau der Innenstadt“ die Kosten des **Straßenentwässerungsanteils** aus den dargelegten Gründen **nicht umzulegen**.
- Der Stadtrat der Stadt Pappenheim beschließt für die bevorstehende Baumaßnahme „Ausbau der Innenstadt“ das Abrechnungsgebiet in die beiden **Abschnitte Nord und Süd**, getrennt durch die verlängerten Achse der Stadtvogteigasse, Nordgrenze **aufzuteilen**. Grund hierfür ist die unterschiedliche Ausbauart der beiden Abschnitte, sowie die Feststellung, dass in den beiden Gebieten unterschiedliche Bebauung hinsichtlich der Art und Größe vorhanden sind.
- Der Stadtrat der Stadt Pappenheim stellt fest, dass im gesamten Abrechnungsgebiet für die bevorstehende Baumaßnahme „Ausbau der Innenstadt“ eine **gleiche zulässige bauliche Nutzung** der Grundstücke **vorliegt**.

# Ermittlung des Umlagegebietes

Auf Grund der Beschlüsse des Stadtrates vom 24.07.14 ist das Sanierungsgebiet in die beiden Abschnitte

- **Nord**

Marktplatz, Beginn der Klosterstraße, sowie Teil der Graf-Carl-Straße & Altmühlbrücke

und

- **Süd**

Deisingerstraße (bis Stichweg bei Anwesen Engeler/ Gampl) einschl. der Stiche bei Arauner, sowie bei JUZ/ Ritterstube

aufzuteilen.

# Nord

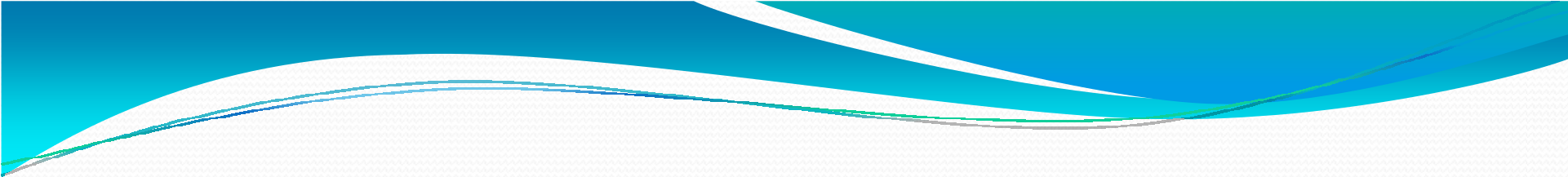
Marktplatz, Beginn der Klosterstraße, sowie Teil der Graf-Carl-Straße + Altmühlbrücke





## Süd

Deisingerstraße (bis Stichweg bei Anwesen Engeler/  
Gampl) einschl. der Stiche bei Arauner, sowie bei JUZ/  
Ritterstube



Hier sind die Gesamtflächen der Anliegergrundstücke zu ermitteln, sowie die der sog. „gefangenen Grundstücke“ und der Grundstücke, die eine sog. wirtschaftliche Einheit mit einem Anliegergrundstück bilden.

Die Grundstücke werden bis zu einer Tiefe von 50 m ab der Straßenkante herangezogen, bzw. bis zum Ende der Nutzung / Bebauung.

Mehrfach erschlossene Grundstücke können eine sog. Eckplatzvergünstigung (1/3 Nachlass) erhalten, wenn sie theoretisch mehrfach heranzuziehen sind.

Grundstücke, die z.B. an der Stöbergasse und der Deisingerstraße anliegen scheiden aber aus, da bei der Stöbergasse nur die Straße umzulegen war, in der Deisingerstr. nur Gehwege, damit nicht zweifach herangezogen werden können.

Grundstücke die z.B. an Deisinger- und Graf-Carl-Straße anliegen erhalten Eckplatznachlass.

# Ermittlung des umlagefähigen Aufwands

## Maßgebliche Kriterien

- Gesamtausbaukosten → Standardausbau gem. Beschluss
- Abzüglich Straßenentwässerungsanteil gem. Beschluss
- Umlagesatz 55 % entsprechend Straßenausbaubeitragssatzung
- Größe des Umlagegebietes
- Größe des Grundstücks; evtl. Vergünstigungen

**Bauvorhaben:** Neugestaltung der Deisinger Straße, Klostergasse, Graf - Carl- Straße  
**und Marktplatz in Pappenheim**  
**Vorhabensträger:** Stadt Pappenheim



## KOSTENÜBERSICHT DER FIKTIVEN AUSBAUKOSTEN IN ASPHALTBAUWEISE AUF BASIS VORENTWURF STAND FEBRUAR 2014

Ohne Grunderwerb

	Marktplatz Süd (Deisinger Straße) Ausbaufläche ca. 2.310 qm	Marktplatz Nord Ausbaufläche ca. 2.140 qm	Gesamtkosten
Baukosten Netto	245.765,00 €	216.950,00 €	462.715,00 €
Straßenentwässerungsanteil 25% der Kosten des Herzustellenden Mischwasserkanal	17.500,00 €	11.375,00 €	28.875,00 €
<b>Gesamtkosten Netto</b>	<b>263.265,00 €</b>	<b>228.325,00 €</b>	<b>491.590,00 €</b>
19 % Mehrwertsteuer	50.020,35 €	43.381,75 €	93.402,10 €
<b>Baukosten Brutto</b>	<b>313.285,35 €</b>	<b>271.706,75 €</b>	<b>584.992,10 €</b>
Vermessung und Vermarkung	10.500,00 €	9.500,00 €	20.000,00 €
Baunebenkosten Brutto	50.214,65 €	43.543,25 €	93.757,90 €
<b>Gesamtausbaukosten</b>	<b>374.000,00 €</b>	<b>324.750,00 €</b>	<b>698.750,00 €</b>

Aufgestellt:

Peinfeld, den 16.07.2014

VNI Ingenieurbüro für Tiefbau GmbH

Nordring 4  
 91785 Peinfeld

Tel. 09144-94600 Fax 09144-94602

## Bereich Süd

Tats. umzulegen sind aber auf Grund der Entscheidungen des Stadtrates:

- Kreisstraße selbst, mit ca. 950 m<sup>2</sup> (schmale Variante), entfällt
- 374.000,- € für Seitenbereiche, hiervon ist noch der Straßentwässerungsanteil mit 20.825 € in Abzug zu bringen, somit verbleiben

**353.175,- €**

- von diesen sind auf Grund der Satzung 55 % auf die Anlieger umzulegen, da die Gehwege in dieser Straßenklasse auch von „Nicht“-Anwohnern mitgenutzt werden, ergibt

**194.246,25 € = Umzulegende Kosten**

Evtl. Zuwendungen, die die Stadt erhalten könnte dürfen in diesem Fall leider nicht den Umlageanteil reduzieren.



## Beispiel JUZ Deisingerstr. 6

Umzulegende Kosten: 194.246,25 €

Anliegerfläche gesamt ca.: 14.630 m<sup>2</sup>

---

ergibt: 13,2776 €/m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche JUZ: 79 m<sup>2</sup>

**Straßenausbaubeitrag**  $13,2776 \text{ €/m}^2 * 79 \text{ m}^2$   
**= 1.048,93 €**

## Bereich Nord

- Kreisstraße selbst entfällt
- 324.750,- € für Seitenbereiche, hiervon ist noch der Straßentwässerungsanteil mit 13.536,- € in Abzug zu bringen, somit verbleiben

**311.213,- €**

- von diesen sind auf Grund der Satzung „nur“ 55 % auf die Anlieger umzulegen, da die Gehwege in dieser Straßenklasse auch von „Nicht“-Anwohnern mitgenutzt werden, ergibt

**171.167,15 € = Umzulegende Kosten**

Evtl. Zuwendungen, die die Stadt erhalten könnte dürfen in diesem Fall leider nicht den Umlageanteil reduzieren.



## Beispiel Rathaus Marktplatz 1

Umzulegende Kosten: 171.167,15 €


Anliegerfläche gesamt ca.: 11.970 m<sup>2</sup>

---

ergibt: 14,30 €/m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche Rathaus: 270 m<sup>2</sup>

**Straßenausbaubeitrag** 14,30 €/m<sup>2</sup> \* 270 m<sup>2</sup>  
**= 3.861,- €**

- 
- Dieser Betrag wird grds. erst mit dem Abschluss der Baumaßnahme fällig. Theoretisch könnte der Betrag auf bis zu 10 Jahresraten gestückelt werden, ergibt ca. 105,- €/Jahr im genannten Beispiel (JUZ).
  - Bei der vorgestellten „Hochrechnung“ sind die fiktiven Standardkosten entsprechend der Berechnung des Planungsbüros relativ fix, diese können an sich nur noch durch z.B. eine erhebliche Verzögerung der Baumaßnahme variieren, sollte das Preisniveau bis dahin steigen.

#### **Anders bei der Größe des Umlagegebietes:**

- Hier können durch Grundstücksteilungen, oder andere Umstände (z.B. doch nicht vorh. Bebaubarkeit etc.) noch Änderungen eintreten, wodurch dann natürlich eine Verschiebung des m<sup>2</sup> Preises eintreten kann.
- Maßgeblich ist hier der Stand zum Zeitpunkt der Fertigstellung der Maßnahme.

**Alle genannten Beträge und Summen sind deshalb ohne Gewähr  
und unverbindlich !**