

Fragen aus der Bürgerinformationsversammlung am 11.02.16 von allgemeiner Bedeutung:

I. Wie sind Vollgeschosse im Stadtrecht geregelt?

Lt. Protokollauszug gibt es im Erschließungsbeitragsrecht der Stadt Weißenfels eine andere Regelung zu den Vollgeschossen als in der Straßenausbaubeitragssatzung. Ermittelt werden die Vollgeschosse jeweils auf der Grundlage der bauordnungsrechtlichen Regelung. Im Gegensatz zur Straßenausbaubeitragssatzung der Stadt nimmt die Erschließungsbeitragsatzung jedoch nicht explizit Bezug auf die bauordnungsrechtliche Regelung.

In der Erschließungssatzung der Stadt Weißenfels ist ganz klar geregelt, wie für jedes einzelne Grundstück die Vollgeschosszahl zu ermitteln ist.

§ 5 Abs. 4 EBS regelt lediglich den Faktor, mit dem bei einer bestimmten Bebaubarkeit zu rechnen ist.

Bei der Straßenausbaubeitragssatzung, die für die Straßenbeleuchtung gilt, ist es so, dass die Mehrheit der Vollgeschosse im Beitragsgebiet als Heranziehungsgröße herangezogen wird (§ 5 Abs. 1 & 3 Nr. 4a gem. Straßenausbaubeitragssatzung). Gesetzt den Fall, man nähme für alle Grundstücke eine eingeschossige Bebauung würde sich an dem Beitrag des Einzelnen nichts ändern.

Der Anteil der Grundstückseigentümer am beitragsfähigen Erschließungsaufwand in Höhe von 90 % wird bei einheitlicher Ein- bzw. Zweigeschossigkeit gleich verteilt (abhängig von Grundstücksgröße und etwaiger Mehrfacherschließung). Auswirkungen hat die Vollgeschosszahl lediglich dann, wenn sie auf den beitragspflichtigen Grundstücken unterschiedlich ist. Dann bezahlt ein Grundstückseigentümer mit einem Vollgeschoss zu Lasten der Anderen weniger als ein Eigentümer mit zwei Vollgeschossen. Bei unbebauten Grundstücken ist die in der näheren Umgebung überwiegend vorhandene Vollgeschosszahl maßgebend.

Eine Kalkulation unter Zugrundelegung einer eingeschossigen Bebauung wurde nicht angefertigt. Die Auswertung der Datenblätter wird erst erfolgen, wenn feststeht, ob die Maßnahme durchgeführt wird. Die Änderung der Kalkulation setzt voraus, dass nachweislich feststeht, dass das jeweilige Grundstück mit einem eingeschossigen Gebäude bebaut ist. Insoweit müssen Nachweise von den Grundstückseigentümern abgefordert, ggf. Bauunterlagen geprüft und Außenaufnahmen von den Häusern gemacht werden.

Es wird an dieser Stelle nochmals darauf hingewiesen, dass sich bei unterschiedlicher Geschossigkeit nur die Verteilung auf die Beitragspflichtigen ändert. Der insgesamt von allen aufzubringende Anteil bleibt unverändert.

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden (BauO LSA).

Geschosse gelten als Vollgeschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,60 m über die Geländeoberfläche hinausragen; im Übrigen sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse.

Geschosse gelten des Weiteren als Vollgeschosse, wenn Sie über mind. 2/3 ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mind. 2,30 m haben.

II. Welche, neben den Kosten der Herstellung bzw. Erneuerung, sind die wesentlichsten Faktoren in diesem Gebiet die zur Zeit Einfluss auf die Höhe der individuellen Beitragserhebung haben?

- a) die Grundstücksgröße
- b) die Vollgeschosse
- c) die Art der Nutzung
- d) die Mehrfacherschließung

III. Welche Kosten sind Bestandteil der Erschließungs- und Straßenausbaumaßnahmen der Stadt in den 3 Wegen?

Lt. Protokollauszug:

Straßenbau (Erschließung)

Siehe Sachstandsbericht Sitzungsvorlage Stadtentwicklungsausschuss 21.03.16 / Stadtrat 31.03.16, Anlage 3 bis 5

Straßenbeleuchtung (Straßenausbau)

Siehe Sachstandsbericht Sitzungsvorlage Stadtentwicklungsausschuss 21.03.16 / Stadtrat 31.03.16, Anlage 3 bis 5

Die Kostenschätzungen wurden in der Bürgerversammlung am 11.02.16 vorgestellt und anschließend anhand von Fallbeispielen des Beitragsrechts dargelegt.

Zum jetzigen Zeitpunkt ist die Beitragsermittlung nicht anders möglich, als unter Zugrundelegung einer Kostenschätzung, da es zunächst um die Frage geht, ob die Baumaßnahme überhaupt durchgeführt wird. Erst danach kann eine detaillierte Planung, Kostenberechnung mit anschließender Ausschreibung erfolgen, welche konkretere Zahlen liefert (wobei die Schlussrechnung immer vom bezuschlagten Angebot abweichen kann). Die Ausschreibung hat die Beauftragung des wirtschaftlichsten Angebotes eines Unternehmens zum Ziel. Solange nicht feststeht, ob gebaut wird, kann eine Ausschreibung nicht vorgenommen werden.

Darum müssen sich die später Beitragspflichtigen vorerst mit der Kostenschätzung begnügen.

Es ist nicht abzusehen, wie die Angebote konkret aussehen werden und ob etwaige kostenerhöhende Faktoren in der Bauphase eintreten.

Die Stellungnahme zum Bauvorhaben wird nicht erwartet, sondern den Grundstückseigentümern zugestanden. Es steht ihnen frei, sich dazu zu äußern.

Alle Eigentümer, deren Grundstücke einen beitragsrelevanten Vorteil von der ausgebauten Verkehrsanlage haben, sind zu beteiligen. Wegen des Datenschutzes kann die Liste der beteiligten Eigentümer den Beitragspflichtigen nicht zugänglich gemacht werden. Die Einsichtnahme in eine anonymisierte Liste ist jedoch möglich.

Bei der Mehrfacherschließung wird von dem auf das Grundstück entfallenden Beitrag ein Drittel abgezogen (§ 5 a Abs. 1 Erschließungsbeitragsatzung der Stadt Weißenfels) und auf die anderen Beitragspflichtigen verteilt.

Beim Straßenausbau wird ebenfalls von dem auf das Grundstück entfallenden Beitrag ein Drittel abgezogen. Den Beitragsausfall trägt hier jedoch die Stadt (§ 9 Abs. 1

Straßenausbaubeitragssatzung der Stadt). Die anderen Beitragspflichtigen werden dadurch nicht stärker belastet.

IV. Wie erfolgt die Beteiligung der Eigentümer der Grundstücke

Da es hinsichtlich der Erschließung der Zustimmung der Grundstückseigentümer nicht bedarf und die Beteiligung der Eigentümer nur erfolgt, um Probleme bereits im Vorhinein auszuräumen, kann der Stadtrat jederzeit eine Entscheidung treffen. Im Falle des Straßenausbaus (Straßenbeleuchtung) sind die Beitragspflichtigen jedoch zu beteiligen (§ 6 d Abs. 1 Kommunalabgabengesetz Sachsen-Anhalt, Beteiligungsrichtlinie der Stadt). Siehe auch Anlage 6 zum Sachstandsbericht! Die ordnungsgemäße Beteiligung erfolgte durch die Bürgerinformationsveranstaltung mit vorheriger Grundstücksdatenabfrage der jeweiligen Grundstücke und anschließender schriftlicher Befragung der Beitragspflichtigen zur Durchführung der beitragsauslösenden Maßnahme (Straßenbeleuchtung) gem. Abs. IV, Nr. 7 der Richtlinie. Dabei gilt:
Jede Stimme eines Grundstückseigentümers wird unabhängig von der Anzahl der an der Verkehrsanlage liegenden Grundstücke nur einmal gezählt.
Jede Stimme eines Grundstückseigentümers hat unabhängig von der Nutzung des Grundstückes gleiches Gewicht.

Das Abstimmungsergebnis liegt dem Sachstandsbericht Stadtentwicklungsausschuss 21.03.16 / Stadtrat 31.03.16 als Anlage 2 bei!

Weitere Fragen der Eigentümer, welche der Verwaltung schriftlich übersandt wurden:

Schreiben Fam. Petzold vom 20.02.2016 im Auftrag diverser Anwohner:

I. Was sind die Kriterien für die Notwendigkeit einer "Erneuerung"?

"Erneuerung" ist die Wiederherstellung einer vorhandenen, ganz oder teilweise unbrauchbaren, abgenutzten oder schadhafte Anlage in einem den regelmäßigen Verkehrsbedürfnissen genügenden Zustand.

Die Straßenbeleuchtung wurde im Sommer 1992 im Zuge von Erdverkabelungsmaßnahmen der Stadtwerke erneuert. Aber in der Johannismark nicht auf der gesamten Länge. Eine Abrechnung konnte deshalb noch nicht erfolgen. Die normative Nutzungsdauer für Straßenbeleuchtungsanlagen beträgt 15 bis 25 Jahre. In der Stadt Weißenfels beträgt die Nutzungsdauer 20 Jahre. Somit ist diese Anlage seit über 3 Jahren moralisch verschlissen und abgeschrieben. Während der Tiefbauarbeiten ist das Sichern der Maste nicht möglich, da die Aushubtiefe mit der Gründungstiefe der Masten gleich ist. Es muss daher die bestehende Straßenbeleuchtung rückgebaut werden. Es könnten dann die zurück gebauten vorhandenen Beleuchtungsmaßnahmen wieder eingebaut werden. Ein einheitlicher Leuchtentyp der für das Wohngebiet vorgesehen ist, wäre bei Wiederverwendung der vorhandenen Leuchten nicht möglich. Des Weiteren sind für die vorhandenen Leuchten keine Ersatzteile mehr lieferbar. Die Lebensdauer würde sich entsprechend verringern. Der Neubau der kompletten Beleuchtung verursacht daher kaum höhere Kosten und damit Belastungen für die beitragspflichtigen

Anlieger. Das gesamte Gebiet kann damit mit dem Stadtrat schon festgelegten Leuchtentyp einheitlich ausgestattet werden.

II. **Keine Frage!**

III. **Wurde die richtige Tiefbaufirma gewählt? Es kann nicht sein, dass eine professionelle Firma nicht in der Lage ist, die Festigkeit der Masten zu sichern!**

Zum jetzigen Zeitpunkt wurde noch keine Baufirma mit der Ausführung der Arbeiten beauftragt. Das Projekt befindet sich in der Planungsphase. Das Planungsbüro kennt die wesentlichen tatsächlichen Gegebenheiten im Gebiet, da es bereits die Baumaßnahmen im Weißdornweg sowie im Rotdornweg plante und überwachte. Während der Tiefbauarbeiten ist das Sichern der Maste nicht möglich, da die Aushubtiefe mit der Gründungstiefe der Masten gleich ist. Es muss daher die bestehende Straßenbeleuchtung rückgebaut werden.

IV. **Wie verhält es sich mit den Masten der Telekom? Ist deren Standfestigkeit gesichert?**

Bei der Telekom handelt es sich um Freileitungsmaste und Freileitungskabelanlagen, welche andere Gründungen haben wie die der Straßenbeleuchtung. Während der Baumaßnahme werden diese Masten hinsichtlich ihrer Standfestigkeit in der Zuständigkeit der Telekom regelmäßig überwacht. Sofern dort Sicherheitsprobleme entstehen, werden diese bearbeitet.

Schreiben Fam. Gründer vom 23.02.16 im Auftrag der Anwohner (Eigentümer):

I. **Warum werden für diese Baumaßnahme solche unverhältnismäßig hohen Kosten erhoben? Warum soll 100 % mehr gezahlt werden, obwohl auf Gehwege verzichtet wurde?**

Hierzu erfolgte die fachliche Begründung durch das Büro ECW:

Eine exakte Entwurfsplanung wird erst durchgeführt, wenn feststeht das überhaupt und in welchem Umfang gebaut wird. Berechnungen von 2010 wurden mit Baupreisindex für 2016 hochgerechnet (110,6 % gemäß statistischen Landesamt wenn 2010 = 100%). Kalkulation erfolgt zur Sicherheit mit mittleren Baupreisen der letzten Jahre. Die Vergabe erfolgt meist an günstigsten Bieter.

Die Kalkulation wurde für separate Einzelbaumaßnahmen durchgeführt, da bis heute nicht feststeht welche Wege zu welcher Zeit gebaut werden. (dadurch Erhöhung um ca. 5-10% gegenüber einer Gesamtbaumaßnahme für alle drei Wege auf Grundlage Durchschnittspreise) Die Kalkulation erfolgte ohne Grundlagen für Vermessung und Baugrund --> Zulage ca.5 % auf die Durchschnittspreise.

II. **Wie hoch ist der Anteil der Kosten für die einzelnen Gewerke?**

Siehe Anlagen 3 – 5 der Sitzungsvorlage Stadtentwicklungsausschuss 21.03.16 / Stadtrat 31.03.16

Zum jetzigen Zeitpunkt ist die Beitragsermittlung nicht anders möglich, als unter Zugrundelegung einer Kostenschätzung, da es zunächst um die Frage geht, ob die Baumaßnahme überhaupt durchgeführt wird. Erst danach kann eine Ausschreibung erfolgen, welche konkretere Zahlen liefert (wobei die Schlussrechnung immer vom bezuschlagten Angebot abweichen kann). Die Ausschreibung hat die Beauftragung

eines konkreten Unternehmens zum Ziel. Solange nicht feststeht, ob gebaut wird, kann eine Ausschreibung nicht vorgenommen werden.

Darum müssen sich die später Beitragspflichtigen vorerst mit der Kostenschätzung begnügen.

Des Weiteren ist nicht abzusehen, wie die Angebote im öffentlichen Vergabeverfahren nach VOB konkret aussehen werden und ob etwaige kostenerhöhende Faktoren in der Bauphase eintreten.

Die Kostenschätzung kann im Fachbereich III eingesehen werden.

III. **Welche kostengünstige Variante kann das Bauamt bieten?**

Die Wahl der Bauklasse IV ist fachtechnisch als erforderlich eingeschätzt worden. Die folgenden Aspekte sprechen für diese Ausbauklasse.

Eine Verkehrszählung wurde im Vorfeld der Planung nicht durchgeführt, da die Ergebnisse nur zum Teil die eigentliche Verkehrsbelastung widerspiegeln. So waren auch Erfahrungswerte aus vorangegangenen Erschließungen (Weißdornweg, Rotdornweg) mit ausschlaggebend. Bei dieser Erschließung haben Langzeitergebnisse (Zeitraum 5 – 8 Jahre) gezeigt, dass die Bauklasse V bei den tatsächlichen Verkehrsbelastungen als nicht praktikabel eingeschätzt werden muss. Insbesondere Zwischenbauzustände im Erschließungsbereich (Hausbau, Ausbau anliegender Straßen, Lieferverkehr, Müllabfuhr etc.) führen dazu, dass eine höherwertigere Bauklasse als Ausbauquerschnitt gewählt wurde.

Unabhängig von der Bauklasse soll der frostsichere Ausbau nach Vorgabe des Baugrundingenieurs bei 60 cm liegen. Der Unterschied zwischen den Bauklassen IV & V liegt darin, dass die Schichtdicke der Asphalttragschicht um 4 cm zunimmt und die Schottertragschicht um 4 cm abnimmt. Der Kostenunterschied zwischen beiden Bauklassen ist somit marginal im Vergleich zur Zunahme der Tragfähigkeit. Ein Ausbau nach der Richtlinie des Ländlichen Wegebau ist auf Grund der fehlenden Frostfreiheit und der damit gegebenen Tragfähigkeitsverluste nicht möglich. Auch die Baumaßnahme Holunder-, Schlehen- und Wacholderweg würde öffentlich ausgeschrieben werden, somit ist sichergestellt, dass der wirtschaftlich günstigste Anbieter mit den Arbeiten beauftragt wird. Dies hat in der Vergangenheit in den Straßen der Johannismark zum Teil zu Kostenreduzierungen im Vergleich zur Planung geführt, in dessen Ergebnis eine Reduzierung der Beiträge zustande kommen kann.

IV. **Sollte der Straßenbau aufgrund der Ablehnung nicht realisiert werden, welche Kosten kommen dann auf die Eigentümer zu? Werden diese Wege dann für Entsorgungsfahrzeuge befahrbar sein?**

Kosten der Stadt keine, jedoch von der AöR (siehe hier Herstellungskostenbeitragssatzung AöR = 2,02 €/m² zzgl. Anschlusskosten).

Nach der Baumaßnahme erfolgt die Wiederherstellung in der bisherigen unbefestigten Form. Hinsichtlich des Befahrens mit schwerer Technik (u.a. Müllfahrzeug) bestehen die bisherigen Risiken.

Siehe auch Sachstandsbericht Stadtentwicklungsausschuss 21.03.16 / Stadtrat 31.03.16.

V. **Wenn die Stadt interessierten Bürgern Stundung/Ratenzahlung anbietet, wie hoch sind dann die zu erwartenden Zinsen? Warum wird in diesem Zusammenhang nicht über ständig wiederkehrende Ausbaubeiträge nachgedacht und den Eigentümern diese Zahlungsmodalitäten angeboten?**

Die Zinsen betragen 0,5 % /Monat bzw. 6 %/Jahr bezogen auf die jeweilige Restschuld entsprechend der vereinbarten Zahlungsmodalitäten.

Die aktuelle Rechtslage sieht in der Kernstadt einmalige Beitragserhebungen vor. Die Einführung von wiederkehrenden Straßenausbaubeiträgen im Kernstadtgebiet birgt erhebliche rechtliche Risiken und ist aktuell keine Option.

VI. **Entscheidet sich der Stadtrat aufgrund der Zustimmung bzw. Ablehnung der Eigentümer gegen den Ausbau, kann der Stadtrat dann ein oder zwei Jahre später den Ausbau ohne die Ab- und Zustimmung der Eigentümer einfach bestimmen? Werden sich die Kosten dann wiederum um 100 % erhöhen?**

Da es hinsichtlich der Erschließung der Zustimmung der Grundstückseigentümer nicht bedarf und die Beteiligung der Eigentümer nur erfolgt, um Probleme bereits im Vorhinein auszuräumen, kann der Stadtrat jederzeit eine Entscheidung treffen. Im Falle des Straßenausbaus (Straßenbeleuchtung) sind die Beitragspflichtigen jedoch zu beteiligen (§ 6 d Abs. 1 Kommunalabgabengesetz Sachsen-Anhalt, Beteiligungsrichtlinie der Stadt). Die Stellungnahme der Beitragspflichtigen zum Bauvorhaben wird nicht erwartet sondern den Grundstückseigentümern zugestanden. Es steht Ihnen frei sich dazu zu äußern.

Über das Ergebnis der Stimmabgabe ist der Stadtrat zu informieren.

Hat die Mehrheit der Beitragspflichtigen der Durchführung der Maßnahme zugestimmt, so bildet das beschlossene Bauprogramm die Grundlage für die Aufnahme der Straßenbaumaßnahme in die Haushaltsplanung.

Ist diese mehrheitliche Zustimmung nicht erreicht worden, so ist die Entscheidung zur Durchführung der Maßnahme dem Stadtrat in seiner nächstfolgenden Sitzung vorzulegen. Entscheidet sich der Stadtrat für die Durchführung der Maßnahme, so ist anhand des beschlossenen Bauprogramms die Straßenbaumaßnahme in die Haushaltsplanung aufzunehmen.

Lehnt der Stadtrat die Durchführung der Straßenbaumaßnahme ebenfalls ab, so ist diese bei der nächsten Fortführung im Investitionsprogramm zu streichen. Eine künftige Wiederaufnahme der Straßenbaumaßnahme in das Investitionsprogramm kann frühestens ein Jahr nach der Streichung vorgenommen werden. Dazu ist zu begründen, dass die Maßnahme erforderlich ist, um rechtlichen Verpflichtungen der Stadt nachzukommen.

Die Baukosten werden dann nach den jeweils zugrunde liegenden Baupreisindizes bzw. -tabellen geplant.

VII. **Aus der Kostenschätzung geht nicht hervor, wie viel Anlieger jeweils die Kosten einer Straße tragen!**

Alle Eigentümer, deren Grundstücke einen beitragsrelevanten Vorteil von der ausgebauten Verkehrsanlage haben, sind zu beteiligen. Wegen des Datenschutzes kann die Liste der beteiligten Eigentümer den Beitragspflichtigen nicht zugänglich gemacht werden. Die Einsichtnahme in eine anonymisierte Liste ist jedoch möglich.

VIII. Weiterhin ist bei der vorliegenden simplen Kostenschätzung nicht ersichtlich, wie der Endbetrag zur errechneten Summe bei Eckgrundstücken (zwei Drittel) zustande kommt.

Bei der Erschließung wird von dem auf das Grundstück entfallenden Beitrag ein Drittel abgezogen (§ 5 a Abs. 1 Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Weißenfels) und auf die anderen Beitragspflichtigen verteilt.

Beim Straßenausbau wird ebenfalls von dem auf das Grundstück entfallenden Beitrag ein Drittel abgezogen. Den Beitragsausfall trägt hier jedoch die Stadt (§ 9 Abs. 1 Straßenausbaubeitragssatzung der Stadt). Die anderen Beitragspflichtigen werden dadurch nicht stärker belastet.

IX. Welche Parkmöglichkeiten sind für die Anlieger vorgesehen, da zeitweise alle drei Wege von Baumaßnahmen betroffen sind?

Die Bautechnologie sieht keine gleichzeitige Bauweise in allen Wegen vor. Die beauftragten Firmen bauen in der Regel abschnittsweise, so dass selbst in den Bauabschnitten das Befahren und Begehen der Grundstücke eingeschränkt möglich ist. Das Abstellen der KFZ in angrenzenden Wegen ist somit möglich, wenn das jeweilige Grundstück zeitweilig nicht befahrbar ist. Ein Betreten wird immer möglich sein.

Eine Wendeschleife ist für den Holunderweg nicht vorgesehen.

Schreiben Fam. Matthes vom 29.02.16 an den OBM:

Welcher Gegenwert ergibt sich für den Eigentümer bezgl. Wertsteigerung nach Bezahlung? Gemeint sind hier die Richtlinien für Bauflächen der Stadt Weißenfels.

- I. **Welche verbindlichen Grundstückspreise sind mit heutigen Datum gelistet?**
- II. **Welche Preise gelten nach Fertigstellung Straßenbau?**
- III. **Welche Zusatzkosten entstehen durch Telefon und Internetversorgung?**
- IV. **Ist Parken im Anliegerbereich erlaubt?**
- V. **Keine Frage!**
- VI. **Rechtfertigt die Einsparung eine Steigerung der Anliegerkosten?**
- VII. **Keine Frage!**

Diese Fragen stehen nicht im Zusammenhang der Baumaßnahme, werden aber beantwortet.

Änderungen und Ergänzungen vorbehalten!

gez. Bischoff
Fachbereichsleiter III