

Vermerk:

Berechnung der voraussichtlichen Beitragsbelastung für die Anlieger der Schloßhofstraße für die geplanten Straßenbauarbeiten nach § 8 KAG NRW

Entsprechend des Auftrages aus der Bezirksvertretung Schildesche (siehe E-Mail 660.2 – Frau Hoheisel vom 12.10.17 – Anlage 1 und Protokoll der Sitzung der Bezirksvertretung Schildesche am 05.10.2017 – Anlage 2) wurden die voraussichtlichen Beitragsbelastungen nach den hier vorliegenden Unterlagen entsprechend der heute geltenden beitragsrechtlichen Vorschriften ermittelt.

Grundlagen für diese Ermittlung sind

- Kostenaufstellung Amt für Verkehr vom 19.05.17 (bei 660.13 eingegangen am 12.10.17)
- Ermittlung der Nutzungsart (Wohnnutzung/Gewerbenutzung) und des Nutzungsmaßes (Zahl der Vollgeschosse) durch Inaugenscheinnahme anlässlich Ortsbesichtigung am 16. und 18.10.17

Folgende beitragsrechtliche Hinweise sind zu beachten

- Durch die geplante Kreisverkehrsanlage im Bereich Drögestraße, die nach heutigem Stand der Rechtsprechung beitragsrechtlich als eigenständige – aber nicht abrechnungsfähige – Anlage zu bewerten ist, ist die geplante Ausbaustrecke zwingend in 2 selbständig abzurechnende Anlagen aufzuteilen, und zwar
 1. Schloßhofstraße von Voltmannstraße bis Kreisverkehr Drögestraße
 2. Schloßhofstraße von Kreisverkehr Drögestraße bis Melanchthonstraße
- Bei der Anlage Schloßhofstraße von Kreisverkehr Drögestraße bis Melanchthonstraße liegt nach heutigem Stand der Rechtsprechung wegen der Beurteilung der Flächen auf der gesamten südöstlichen Seite als „Grünfläche“ eine sog. „atypische Erschließungssituation“ vor. Nach heutigem Rechtsstand wäre für die Abrechnung eine Sondersatzung, mit der die Beitragssätze für die Anlieger um 50% zu reduzieren sind, zu erlassen.

Besonderheiten bei der Ermittlung des voraussichtlich umlagefähigen Aufwandes

- Vom geplanten Ausbau sind die Teileinrichtungen Fahrbahn, Gehwege, Parkstreifen, Rinnen und Sinkkästen sowie die Straßenbeleuchtung erfasst. Nach der geltenden Beitragssatzung sind folgende Beitragssätze unter Berücksichtigung der heute geltenden Einstufung der Schloßhofstraße als Haupteerschließungsanlage zu berücksichtigen

für die Anlage Schloßhofstraße von Voltmannstraße bis Kreisverkehr Drögestraße

○ Fahrbahn	60%
○ Gehwege	70%
○ Parkstreifen	70%
○ Rinnen/Sinkkästen	60%
○ Beleuchtung	60%

Da die Kostenaufstellung vom 19.05.17 nur die anfallenden Gesamtkosten und keine Aufteilung nach den einzelnen Teileinrichtungen enthält, wurde bei der Ermittlung des voraussichtlich umlagefähigen Aufwandes der Beitragssatz gemittelt auf 65%.

für die Anlage Schloßhofstraße von Kreisverkehr Drögestraße bis Melanchthonstraße unter Berücksichtigung der zu erlassenden Sondersatzung

○ Fahrbahn	30%
○ Gehwege	35%
○ Parkstreifen	35%
○ Rinnen/Sinkkästen	30%
○ Beleuchtung	30%

Da die Kostenaufstellung vom 19.05.17 nur die anfallenden Gesamtkosten und keine Aufteilung nach den einzelnen Teileinrichtungen enthält, wurde bei der Ermittlung des voraussichtlich umlagefähigen Aufwandes der Beitragssatz gemittelt auf 32,5%.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Erläuterungen ergibt sich folgender voraussichtlich umlagefähiger Aufwand (Berechnung siehe Anlage 3)

- für die Anlage Schloßhofstraße von Voltmannstraße bis Kreisverkehr Drögestraße ein Betrag von 1.386.978,52 €.
- für die Anlage Schloßhofstraße von Kreisverkehr Drögestraße bis Melanchthonstraße ein Betrag von 210.728,75 €.

Die überschlägige Ermittlung der Grundstücksdaten durch Inaugenscheinnahme ergibt an Verteilungseinheiten (siehe Anlage 4 und 5)

- für die Anlage Schloßhofstraße von Voltmannstraße bis Kreisverkehr Drögestraße eine Summe von 105.071,93 Verteilungseinheiten. Umgerechnet auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche ergibt sich ein Betrag von ca. 17,-- €. Für ein Wohnbaugrundstück mit II-geschossiger Bebauung und einer Größe von 500 m² ergibt sich daraus eine voraussichtliche Beitragsbelastung in Höhe von ca. 8.500,-- €.
- für die Anlage Schloßhofstraße von Kreisverkehr Drögestraße bis Melanchthonstraße Drögestraße eine Summe von 23.162,75 Verteilungseinheiten. Umgerechnet auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche ergibt sich ein Betrag von ca. 13,-- €. Für ein Wohnbaugrundstück mit II-geschossiger Bebauung und einer Größe von 500 m² ergibt sich daraus eine voraussichtliche Beitragsbelastung in Höhe von ca. 6.500,-- €.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die genannten Werte nach heutigem Kenntnis- und Rechtsstand überschlägig ermittelt wurden und lediglich einen groben Planungswert darstellen; insoweit keine verbindlichen Auswirkung auf die Festsetzung der endgültigen KAG-

Beiträge – die nach den gesetzlichen Vorgaben aus den tatsächlich entstandenen Ausbaukosten und den im Zeitpunkt der Abnahme geltenden rechtlichen und tatsächlichen Verhältnissen (insbesondere hinsichtlich der Grundstücksbewertungen), des Kreises der beitragspflichtigen Grundstücke und der planungsrechtlichen Beurteilung der Grundstücksflächen, zu ermitteln sind - haben kann.

Anlage 1

Von: Hoheisel, Susanne (660.22)

An: Kulle, Christian (660.13)

Cc:

Betreff: WG: FreePDF: www.e-pages.dk/pdf

 Nachricht  07032-Kostenschätzung Vorplanung Schlossohofstraße-2017-05-19.pdf (59 KB)  www.e-pages.dk.pdf (53 KB)

Guten Morgen Herr Kulle

Die BV Mitte und auch die BV Schildesche haben den Ausbaustandard der Schlossohofstraße nicht beschlossen.

Ich habe zwar das offizielle Protokoll der BV Sitzung noch nicht, aber wie in dem Zeitungsbericht erwähnt fordern die Politiker eine Proberechnung.

Das Büro planB hat im Sommer eine Kostenschätzung abgegeben. Siehe Anlage

Können sie damit eine Proberechnung für ein Grundstück erstellen?

Wir benötigen diese Berechnung auf alle Fälle bis zum 9.11.17 zur Vorbereitungen für die nächsten Sitzungen.

Mit freundlichem Gruß

Susanne Hoheisel

Anlage 2

BEZIRKSVERTRETUNG · SCHILDESCHÉ ¶

Auszug ¶
 aus der nichtunterzeichneten Niederschrift ¶
 der Sitzung vom 05.10.2017 ¶

¶

¶

¶



Zu Punkt 9 ¶
 (öffentlich) □

□

Festsetzung des Ausbaustandard für die „Schloßhofstraße“ □
zwischen „Voltmannstraße“ und „Melanchthonstraße“ □

¶
 Beratungsgrundlage: ¶

Drucksache: 5234/2014-2020 ¶

¶

Frau Hoheisel (660.22, Verkehrswegeplanung) erläutert die Präsentation. ¶

¶

Herr Bezirksbürgermeister Knabe sieht angesichts der Stellungnahmen ¶
 der Verwaltung zu den Anregungen und Bedenken aus der Anlieger- ¶
 Informationsveranstaltung weiteren Beratungsbedarf und schlägt vor, ¶
 die heutige Beratung als 1. Lesung zu werten. Zudem bittet er um einen ¶
 Kostenvergleich zwischen einer Lichtsignalanlage und einem Kreisel. ¶

¶

Herr Godejohann (Bündnis 90/Die Grünen) stellt fest, dass nicht viele ¶
 Bäume gefällt werden sollen und spricht sich für die Verwendung von ¶
 lärmarmen Asphalt aus. Zum geplanten Kreisverkehr in Höhe der ¶
 „Drögestraße“ mahnt er aus Sicherheitsgründen des Schulweges die ¶
 zwei-Mal-erforderliche Querung an. Zudem thematisiert er die ¶
 Anlieger-Beiträge, die Gesamtkostenschätzung von 2017 und wünscht ¶
 eine Muster-Rechnung. ¶

¶

Frau Kleinkathöfer (SPD) äußert die Bitte eine Musterberechnung ¶
 anhand folgender Vorgaben zu erstellen: bebautes Grundstück, 500 qm ¶
 groß, 1-Familienhaus. Die Frage nach einem evtl. erforderlichen ¶
 Kanalbau beantwortet Frau Hoheisel mit dem Hinweis auf die spätere ¶
 Baubesprechung. ¶

¶

Herr Wasyliw (CDU) geht auf die Themen Förderfähigkeit und Stellplätze ¶
 ein und schlägt für die Gewerbebetriebe zeitlich befristetes Parken vor. ¶

¶

Herr Prof. Dr. Sauer (Bündnis 90/Die Grünen) bittet um Angabe der ¶
 Bestandteile der geschätzten Gesamtkosten. ¶

¶

Die Bezirksvertretung verständigt sich angesichts des weiteren ¶
 Beratungsbedarfs darauf, die heutige Beratung als ¶

¶

..... 1. Lesung ¶

¶

zu verstehen. ¶

¶

* BV Schildesche - 05.10.2017 - öffentlich - TOP 9 - Drucksache ¶
 5234/2014-2020 * □

□

□

-

-

□

-

Anlage 3

Ermittlung der voraussichtlich umlagefähigen Ausbaukosten Schloßhofstraße					
Grundlage: Kostenermittlung "Amt für Verkehr" vom 19.05.2017					
Da diese Kostenermittlung keine Kostenaufteilung nach Teileinrichtungen beinhaltet, wird - da bei den Teileinrichtungen Fahrbahn, Rinnen und Sinkkästen sowie Beleuchtung ein Beitragssatz von 60% und bei den Teileinrichtungen Gehwege und Parkstreifen ein Beitragssatz von 70% nach Satzung gilt - von einem gemittelten Beitragssatz von 65% bzw. 32,5% unter Berücksichtigung einer nach heutiger Rechtsprechung notwendigen Sondersatzung für den Abschnitt von Kreisverkehr Drögestraße bis Melanchthonstraße ausgegangen.					
<u>Kosten für die Anlage Schloßhofstraße von Voltmannstraße bis Kreisverkehr Drögestraße</u>					
Kosten Abschnitt 1 (Voltmannstraße bis Simon-Dach-Straße)					804.510,66 €
Kosten Abschnitt 2 (Simon-Dach-Straße bis Gerhard-Hauptmann-Straße)					430.176,38 €
Kosten Abschnitt 3 (Gerhard-Hauptmann-Straße bis Jakob-Kaiser-Straße)					285.696,44 €
Kosten Abschnitt 4 (Jakob-Kaiser-Straße bis Kreisverkehr Drögestraße)					613.429,63 €
beitragsfähige Ausbaukosten gesamt					2.133.813,11 €
davon 65% = voraussichtlich umlagefähige Kosten					1.386.978,52 €
<u>Kosten für die Anlage Schloßhofstraße von Kreisverkehr Drögestraße bis Melanchthonstraße</u>					
Kosten Abschnitt 6					648.396,16 €
davon 32,5% = voraussichtlich umlagefähige Kosten					210.728,75 €

Anlage 4

Berechnung Verteilungseinheiten Schloßhofstraße von Voltmannstraße					
bis Kreisverkehr Drögestraße					
Flur	Parzelle	Größe qm	Geschosse	Vervielfältigungs- faktor	Einheiten
41	266 tlw.	3600	II	125%	4500
41	548	904	IV	175%	1582
41	218	457	II	125%	571,25
41	217	459	II	125%	573,75
41	493	450	II	125%	562,5
41	215	459	II	125%	573,75
41	214	437	II	125%	546,25
41	213	437	II	125%	546,25
41	212	960	II	125%	1200
41	211	633	II	125%	791,25
41	210	632	II	125%	790
41	209	668	II	125%	835
41	208	614	II	125%	767,5
41	207	635	II	125%	793,75
41	206	667	II	125%	833,75
41	1209	526	II	125%	657,5
41	204	56	II	128%	71,68
41	202	902	II	125%	1127,5
41	201	808	II	125%	1010
41	200	584	II	125%	730
41	199	598	II	125%	747,5
41	198	728	II	125%	910
41	196	752	II	125%	940
41	195	748	II	125%	935
41	192	720	II	125%	900
41	1038	564	II	125%	705
	1037	320	II	125%	400
41	185	368	II	125%	460
41	184	394	II	125%	492,5
41	895	1934	II	125%	2417,5
38	383	579	II	125%	723,75
38	382	574	II	125%	717,5
38	368	682	II	125%	852,5
38	367	543	II	125%	678,75
38	364	628	II	125%	785
38	363	628	II	125%	785
38	360	543	II	125%	678,75

38	359	352	II	125%	440			
	358	354	II	125%	442,5			
38	354	475	II	125%	593,75			
38	488	1104	II	125%	1380			
38	487	503	II	125%	628,75			
38	352	589	II	125%	736,25			
38	628	774	II	125%	967,5			
38	627	777	II	125%	971,25			
38	1198	775	II	125%	968,75			
38	557	687	II	125%	858,75			
38	556	697	II	125%	871,25			
38	340	867	II	125%	1083,75			
38	339	973	II	125%	1216,25			
38	338	1024	II	125%	1280			
38	337	1211	II	125%	1513,75			
38	1045	1116	II	125%	1395			
38	645	1308	II	125%	1635			
	642	77	II	125%	96,25			
	648	64	II	125%	80			
38	988	1134	II	125%	1417,5			
	985	68	II	125%	85			
38	427	943	II	125%	1178,75			
38	426	1303	II	125%	1628,75			
38	425	806	II	125%	1007,5			
38	424	805	II	125%	1006,25			
38	423	803	II	125%	1003,75			
38	1123	375	II	125%	468,75			
	1125	76	II	125%	95			
38	419	1066	II	125%	1332,5			
38	418	665	II	125%	831,25			
	417	1292	II	125%	1615			
38	415	595	II	125%	743,75			
38	414	596	II	125%	745			
38	413	763	II	125%	953,75			
	905	109	II	125%	136,25			
38	774	1357	II	125%	1696,25			
38	1085	760	II	125%	950			
	773	117	II	125%	146,25			
38	406	632	II	125%	790			
38	408	694	II	125%	867,5			
38	407	689	II	125%	861,25			
	466	71	II	125%	88,75			
38	404	633	II	125%	791,25			

38	401	549	II	125%	686,25			
38	1145	378	II	125%	472,5			
38	1146	393	II	125%	491,25			
38	1147	411	II	125%	513,75			
38	1148	420	II	125%	525			
38	1132	906	II	125%	1132,5			
	1131	163	II	125%	203,75			
	1130	165	II	125%	206,25			
38	1202	1001	II	125%	1251,25			
38	1201	896	II	125%	1120			
38	1219	800	II	125%	1000			
38	1218	464	II	125%	580			
38	1217	489	II	125%	611,25			
38	1239	1369	II	125%	1711,25			
41	1265	934	II	125%	1167,5			
41	585	1512	II	125%	1890			
41	586	1125	II	125%	1406,25			
41	587	1081	II	125%	1351,25			
41	966	379	II	125%	473,75			
41	965	252	II	125%	315			
41	964	253	II	125%	316,25			
41	963	255	II	125%	318,75			
41	962	397	II	125%	496,25			
41	9	661	II	125%	826,25			
41	661	910	II	125%	1137,5			
41	656	142	II	125%	177,5			
	13	391	II	125%	488,75			
41	15	164	II	125%	205			
	14	387	II	125%	483,75			
41	1263	572	II	125%	715			
41	955	717	II	125%	896,25			
41	73	485	II	125%	606,25			
41	75	497	II	125%	621,25			
41	77	536	II	125%	670			
41	81	266	II	125%	332,5			
	82	27	II	125%	33,75			
	83	3	II	125%	3,75			
	84	103	II	125%	128,75			
41	85	401	II	125%	501,25			
41	90	561	II	125%	701,25			
41	91	338	II	125%	422,5			
41	92	368	II	125%	460			
41	93	576	II	125%	720			

Anlage 5

Berechnung Verteilungseinheiten Schloßhofstraße von Kreisel Drögestraße						
bis Melanchthonstraße						
Flur	Parzelle	Größe	Geschosse	Vervielfältigungs- faktor	Einheiten	
84	126	196	III	150%	294	
84	127	571	III	150%	856,5	
84	125	679	III	150%	1018,5	
84	1317	180	III	150%	270	
84	82	744	III	150%	1116	
84	81	777	III	150%	1165,5	
84	515	690	III	150%	1035	
	1351	208	III	150%	312	
	682	116	III	150%	174	
84	1211	721	III	150%	1081,5	
84	684	927	III	150%	1390,5	
84	1337	976	III	150%	1464	
84	1346	1180	III	150%	1770	
84	39	586	III	150%	879	
84	38	613	III	150%	919,5	
84	37	475	III	150%	712,5	
84	36	487	III	150%	730,5	
84	32	965	III	150%	1447,5	
84	1327	1000	III	150%	1500	
84	967	2761	II	125%	3451,25	
41	117	445	II	125%	556,25	
	936	403	II	125%	503,75	
41	968	412	II	125%	515	
		16112			23162,75	
umlagefähiger Aufwand voraussichtl.					210.728,75 €	
entspricht einem Beitrag je Einheit					9,10 €	
entspricht einem Beitrag je qm von ca.					13,08 €	