Kalkulation Erschließungsbeitrag „Wasserfuhr – 1. Bauabschnitt“

Die beitragsfähigen Erschließungskosten umfassen die anderweitig nicht gedeckten Kosten für:

- den Erwerb von Flächen für die Erschließungsanlagen,
- die Freilegung der Flächen, sowie Vermessungskosten,
- die erstmalige endgültige Herstellung der Erschließungsanlagen, insbesondere
 - Fahrbahnkörper, Geh- und Radwege, Parkflächen, Grünpflanzungen einschließlich Unterbau, Befestigung der Oberfläche, Herstellung von Randsteinen und Verkehrsschildern, Beleuchtungseinrichtungen und Planungskosten,
 - Entwässerungseinrichtungen,
 - Ausgleichsmaßnahmen, die durch den Eingriff in Natur und Landschaft durch die Erschließungsanlagen verursacht werden.

Von den beitragsfähigen Erschließungskosten trägt die Gemeinde einen Eigenanteil in Höhe von 5 %, so dass umlagefähige Erschließungskosten übrig bleiben.

Folgende Kalkulation ergibt sich für die Erschließungsanlage:

1. Kostenseite:

- a) Grunderwerb
Die Grundstücke im Bebauungsplan „Wasserfuhr“ wurden bereits freihändig erworben. Es ergeben sich dabei für die Straße Kosten von 34.596,19 €
- b) Vermessungskosten
Für die Vermessung des 1. Bauabschnitts wurde ein Angebot vom Vermessungsbüro Rottmann, Zimmern o.R. eingeholt. Es entfallen auf die Erschließungsanlage bei einer Fläche von 2.162 m² Kosten von 4.146,03 €
- c) Kosten für die Herstellung der Straße (ohne Anteil am Hauptkanal)
Die Erschließungsplanung wurde vom Planungsbüro Hermle, Gosheim vorgenommen. Für die Herstellung der Straße, Beleuchtung und Bepflanzung einschließlich Planungskosten ergeben sich lt. der Auftragssumme Kosten 274.275 € zzgl. dem späteren Endausbau der Straßen in Höhe von 159.600 €. Es ergeben sich somit Gesamtkosten in Höhe von 433.875 €. Hierbei sind auch die Kosten der Straßeneinläufe und die Verbindungsleitungen zum Hauptkanal bei der Straße zugeordnet.

d) Kosten Straßenentwässerung

Die Stadt kann der Erschließungsbeitragserhebung lediglich die Kosten zugrunde legen, die tatsächlich für die Entwässerungseinrichtung in der bestimmten Straße entstanden sind und damit die Kosten unberücksichtigt lassen, die für das weitergehende Entwässerungssystem anfallen. Dies entspricht dem gesetzlich vorgesehenen Regelfall der Kostenermittlung und ist vom Gemeinderat noch per Beschluss zu bestätigen.

Die Straßeneinläufe und die Verbindungsleitungen zum Hauptkanal werden beim Straßenbau berücksichtigt. Das Baugebiet „Wasserfuhr“ wird in einem Trennsystem erschlossen, d.h. sowohl ein Kanal für Schmutzwasser als auch ein Kanal für Regenwasser werden verlegt. Das Oberflächenwasser der Straße wird in den Regenwasserkanal geleitet. Aufgrund der Tatsache, dass auch das Niederschlagswasser der zukünftig bebauten Grundstücke in den Regenwasserkanal geleitet wird, können die Kosten für diesen Kanal nur anteilig der Straßenentwässerung zugeordnet werden. Gemäß der Rechtsprechung werden die Kosten des Regenwasserkanals zur Hälfte der Straßenentwässerung angerechnet.

Bei Kosten des Regenwasserkanals von 167.900 € entfallen auf die Straße Kosten von 83.950 €.

e) Naturschutzausgleichsmaßnahmen

Für den Bau der Erschließungsanlage sind keine Naturschutzausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Kostenzusammenstellung der beitragsfähigen Erschließungskosten:

a) Grunderwerb	34.596,19 €
b) Vermessungskosten	5.654,77 €
c) Straßenbau	433.875,00 €
d) Straßenentwässerung	83.950,00 €
e) <u>Naturschutzausgleichsmaßnahmen</u>	<u>0,00 €</u>
Beitragsfähige Erschließungskosten	558.075,96 €

Es ergeben sich somit für die Erschließungsanlage beitragsfähige Erschließungskosten von 558.075,96 €.

Der Eigenanteil der Stadt in Höhe von 5 % beträgt 27.903,80 €.

Somit ergeben sich **umlagefähige Erschließungskosten von 530.172,16 €**

2. Flächenseite

Durch den 1. Bauabschnitt werden insgesamt 11.746 m² Grundstücksflächen erschlossen (siehe beiliegende Skizze). Bei der Berechnung des Erschließungsbeitrages wird die Nutzungsfläche herangezogen. Bei zwei möglichen Vollgeschossen wird die Grundstücksfläche daher mit dem Faktor 1,25 multipliziert (unter Berücksichtigung eines mehrfach erschlossenen Grundstücks).

Es ergibt sich insgesamt eine **Nutzungsfläche von 14.295 m²**

Somit ist die Höchstgrenze des Erschließungsbeitrages für den 1. Bauabschnitt wie folgt festzustellen:

Erschließungsbeitrag (Höchstgrenze): 37,08 €/m² Nutzungsfläche

Meßstetten, den 01.12.2020

gez. Bayer
Stadtkämmerer