

Aktenzeichen 30-Lö/js
 Datum 10.09.2010

öffentlich nichtöffentlich

Beratungsfolge	Termin
Haupt- und Finanzausschuss	28.10.2010
Rat	02.11.2010

Betreff:

Satzung der Stadt Erkrath über den Umfang von Straßenausbauanlagen (Einzelsatzung) für die Ausbauanlage „Hochdahler Markt“

Finanzielle Auswirkungen: ja

Auswirkung auf das Ergebnis im Teilergebnisplan nein Höhe/Jahr
 Auswirkung auf den Saldo im Teilfinanzplan ja Höhe/Jahr

Produkt Nr.:	01.11.03	Bezeichnung:	Erschließungs- und Ausbaubeiträge
Maßnahme Nr.:	0033	Bezeichnung:	Sanierung Hochdahler Markt

Vorlage erstellt auf Grund eines Antrages der

Aufwand zur Erstellung der Vorlage

1. Einsatz städtischen Personals
 2. Inanspruchnahme externer Dienstleistungen
- Gesamtaufwand**

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Erkrath beschließt auf Empfehlung des Haupt- und Finanzausschusses die Satzung der Stadt Erkrath über den Umfang von Straßenausbauanlagen (Einzelsatzung) für die Ausbauanlage „Hochdahler Markt“ (Anlage).

Sachdarstellung:

Die Verwaltung wurde mit Beschluss vom 11.12.2007 des Haupt- und Finanzausschusses (181/2007 1. Erg.) beauftragt, im Zusammenhang mit der Erneuerung des „Hochdahler Marktes“ den Erlass einer Einzelsatzung vorzubereiten.

Die Einzelsatzung ist jetzt zu erlassen, da die Baumaßnahme „Hochdahler Markt“ nahezu abgeschlossen ist. Der tatsächliche Ausbaumumfang und die Art und Weise des technischen Ausbaus stehen fest. Die räumlichen Vorgaben zur Planung und Durchführung des neuen Ausbaus orientierten sich an dem Bebauungsplan, dem bisher vorhandenen alten Ausbau der Anlage und an dem vorhandenen Gebäudebestand der angrenzenden Anliegergrundstücke.

Durch die Sanierung des Hochdahler Marktes erfolgt eine Erneuerung und Verbesserung der Anlage „Hochdahler Markt“. Hierfür sind Ausbaubeiträge nach § 8 KAG i.V.m. der Satzung über die Erhebung von Beiträgen für straßenbauliche Maßnahmen der Stadt Erkrath vom 25.10.1976 zu erheben.

Nach § 3 Abs. 3 Punkt 5 der Straßenausbausatzung der Stadt Erkrath sind die anrechenbaren Breiten für Fußgänger geschäftsstraßen mit 9,00 m festgelegt. Der Anteil der Beitragspflichtigen beträgt 60

vom Hundert. Der neue Ausbau der Anlage „Hochdahler Markt“ als Fußgängergeschäftsstraße erfolgte in Ausbaubreiten zwischen 10 m und 20 m. Diese Breiten überschreiten die Festsetzung der Beitragssatzung. Das hätte bei Anwendung der bestehenden Straßenausbausatzung zur Folge, dass die Kosten für den über 9,00 m hinausgehenden Ausbau nicht in den umlagefähigen Aufwand eingerechnet werden können. Gemäß § 3 Abs. 7 der Straßenausbausatzung bestimmt der Rat für Erschließungsanlagen, für die die festgesetzten anrechenbaren Breiten oder Anteile der Beitragspflichtigen offensichtlich nicht zutreffen, durch Satzung etwas anderes. Da die in der Beitragssatzung festgelegten anrechenbaren Breiten für den „Hochdahler Markt“ offensichtlich nicht zutreffen, ist für die anstehende Beitragserhebung somit der Erlass der Einzelsatzung erforderlich.

Die Festsetzung des Gemeindeanteils auf 40 v.H. und damit des Anteils der Beitragspflichtigen auf 60 v.H. des Ausbaaufwandes ist für Fußgängergeschäftsstraßen bereits in der bestehenden Beitragssatzung in § 3 Abs. 3 Nr. 5 verankert. Insoweit liegt eine Abweichung nicht vor. Der Anteil der Beitragspflichtigen wird entsprechend der bestehenden Regelung der Beitragssatzung auch für die Einzelsatzung mit 60 v.H. unverändert festgesetzt.

Der Anteil von 60 v.H. ist nicht deshalb herabzusetzen, weil die Ausbaubreite mehr als 9,00 m beträgt. Die größere Breite (10 bis 20 m) steht dem Fußgängerverkehr vollständig zur Verfügung und erhöht die Attraktivität der gesamten Fußgängerzone als Geschäftsstraße. Die größere Breite ist nicht etwa gewählt worden, um in der Fußgängerzone neben dem Anlieferverkehr noch weiteren Kraftfahrzeugverkehr, z.B. den Verkehr mit Omnibussen, Straßenbahnen oder Taxen, zuzulassen, was die ungehinderte, gefahrlose und freizügige Benutzung des Verkehrsraumes durch die Fußgänger und so die Erreichbarkeit der Anliegergrundstücke beeinträchtigen würde.

Nach § 8 Abs. 2 Satz 2 KAG sind durch die Beiträge die wirtschaftlichen Sondervorteile abzugelten, die den Grundstückseigentümern durch die Möglichkeit der Inanspruchnahme der ausgebauten Anlage geboten werden. Für die Bewertung der Inanspruchnahmefähigkeit und der auf ihr beruhenden Vorteile ist maßgebend, in welchem Umfang eine Inanspruchnahme der ausgebauten Anlage von den jeweiligen Grundstücken ausgelöst wird. Je mehr die Verkehrsanlage von einem bestimmten Grundstück aus in Anspruch genommen wird, desto wertvoller ist für dieses Grundstück die von der Stadt durch ihre Leistung gebotene Inanspruchnahmefähigkeit der ausgebauten Verkehrsanlage und desto größer ist deshalb der diesem Grundstück vermittelte Vorteil. Einen Spielraum über die Festlegung der Anteilssätze hat die Stadt nur im Rahmen der objektiven Einschätzung der Vorteile für die Beitragspflichtigen und die Allgemeinheit (Stadt). Die Vorteile zum einen für die Anlieger und zum anderen für die Allgemeinheit sind abzuschätzen und abzuwägen.

Der wirtschaftliche Vorteil für die Grundstückseigentümer liegt in der durch die Ausbaumaßnahme „Hochdahler Markt“ bedingten Steigerung des Gebrauchswertes der durch die Anlage erschlossenen Grundstücke. Der wirtschaftliche Vorteil im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 2 KAG ist ein Erschließungsvorteil; er wirkt sich auf die zulässige Nutzung der Grundstücke aus, soweit diese von der Möglichkeit der Inanspruchnahme der Anlage abhängt. Der wirtschaftliche Vorteil ist dabei ausschließlich grundstücksbezogen. Damit ist die Beitragspflicht abhängig vom Grundstück mit der Folge, dass Beitragsgegenstand Grundstücke sind und demgemäß der beitragsfähige Aufwand auf die Grundstücke zu verteilen ist. Dabei spielt es keine Rolle, ob das Grundstück einem Eigentümer gehört oder ob Miteigentumsanteile gebildet wurden.

Im Straßenbaubeitragsrecht ist grundsätzlich davon auszugehen, dass jede der in § 8 Abs. 2 Satz 1 KAG aufgeführten Maßnahmen mit wirtschaftlichen Vorteilen für die Grundstückseigentümer verbunden ist. Dies lässt sich insbesondere bei der Erneuerung einer nach langer Zeit trotz laufender Unterhaltung abgenutzten Anlage bejahen. Dies lässt sich auch für die am Hochdahler Markt eingetretene wesentliche Verbesserung sagen.

In erster Linie ist hier die bauliche und gewerbliche Nutzung von Bedeutung. Der wirtschaftliche Vorteil ist maßnahmebedingt. Durch die Maßnahme entstehen Gebrauchsvorteile an der Anlage. Diese Gebrauchsvorteile führen zu einer Steigerung der Grundstückswerte. Die Höhe des durch die Inanspruchnahmefähigkeit vermittelten Vorteils ist mithin abhängig von der Bewertung der Inanspruchnahmefähigkeit mit Hilfe der Wahrscheinlichkeit. Typischerweise wird gerade bei den Grundstücken in Fußgängergeschäftsstraßen wie hier dem Hochdahler Markt mit ihren im Erdgeschoss liegenden Geschäften und Ladenlokalen eine hohe Inanspruchnahme der Anlage ausgelöst.

Der Vorteil für die Anliegergrundstücke am „Hochdahler Markt“ ist so zu bewerten, wie dies schon die bestehende Satzungsregelung für Fußgängergeschäftsstraßen zum Ausdruck bringt. Die Fußgängergeschäftsstraßen sind danach mit 60 % Anliegeranteil und 40 % Stadtanteil abzurechnen. Die Erneuerung des „Hochdahler Marktes“ führt zu einer modern attraktiv ausgebauten Fußgängergeschäftsstraße in Platzform. Diese Anlage wird für Kunden - wieder - interessant. Mehr Kunden bedeuten in

der Regel mehr Umsatz für die gewerblich genutzten Räume bzw. Lokale. Die sich aus der Möglichkeit der Inanspruchnahme der erneuerten und verbesserten Grundstücksnutzung ergebenden Umsatzsteigerungen führen zur einer Erhöhung des Nutzungswertes der entsprechenden Anliegergrundstücke sowie dem folgend zur Erhöhung der Bodenpreise und des Veräußerungs- und Verkehrswertes. Dies sind wirtschaftliche Vorteile im Sinne des § 8 KAG, die eine Beitragserhebung mit 60 % Anliegeranteil rechtfertigen.

Darüber hinaus wird durch die Erneuerung der Fußgängergeschäftsstraße „Hochdahler Markt“ der Nutzungswert der anliegenden Grundstücke auch insoweit gesteigert, dass eine Vermietung zu anderen als gewerblichen Zwecken, nämlich zu Wohnzwecken, wesentlich erleichtert wird. Die Anliegergrundstücke an der Fußgängergeschäftsstraße „Hochdahler Markt“ erlangen damit nicht unerhebliche wirtschaftliche Vorteile durch die Erneuerung und Verbesserung.

Andererseits wurde selbstverständlich durch die Erneuerungsmaßnahme der „Hochdahler Markt“ nicht nur zur Umsatzsteigerung der anliegenden Geschäfte attraktiver gemacht, sondern auch, um den Bürgern einen angenehmen Bewegungsraum zu schaffen, z.B. sich neben dem Einkaufen auch zu entspannen, auf bereitgestellten Bänken auszuruhen oder Gespräche führen zu können. Aus diesem Grund fällt ein nicht unbeachtlicher Anteil des Gesamtaufwands auf die Allgemeinheit (Stadt). Mit Rücksicht auf die hier erwähnten Gesichtspunkte lässt sich der städtische Anteil im Rahmen des Einschätzungsermessens sachgerecht auf 40 % festlegen.

Es handelt sich bei der Anlage „Hochdahler Markt“ um eine Fußgängergeschäftsstraße, die in ihrer gesamten Breite dem Fußgängerverkehr dient. Ausgenommen davon ist lediglich das An- und Abfahren der im Nord-Osten der Ausbauanlage angrenzenden Tiefgarage (nur vom nördlich angrenzenden Wendehammer her) sowie eine – für Fußgängergeschäftsstraßen übliche - zeitlich begrenzte Nutzung für den Liefer- und Ladeverkehr.

Die gesamte Pflasterfläche der Ausbauanlage „Hochdahler Markt“ wurde notwendigerweise erneuert. Der technische Ausbau der Anlage, die Ausstattung und die tatsächliche Nutzung entsprechen der üblichen Nutzung einer Fußgängergeschäftsstraße. Die öffentliche Möblierung (Sitzbänke, Spielgeräte, Fahrradständer, Abfallbehälter, Poller, Wasserspiel) wurde nicht überdurchschnittlich (z.B. durch große teure Kunstwerke) gestaltet. Die Beleuchtungseinrichtungen wurden notwendigerweise zweckmäßig entsprechend der DIN 13201 ergänzt. Die Überdachungen wurden ihrem Schutzzweck entsprechend erneuert. Das Grünkonzept durch Bäume und Beete wird im Rahmen von üblichem Straßenbegleitgrün umgesetzt. Neben der beitragsrelevanten Erneuerung der Anlage ist auch eine erhebliche – ebenfalls beitragsrelevante - Verbesserung eingetreten. Die vielen Stolperfallen, die durchgehend aufgrund der bisherigen unebenen Natursteinpflasterung vorhanden waren, sind beseitigt. Durch die ebene Oberfläche des verlegten Betonsteinpflasters wurde die Begehbarkeit insbesondere für mobilitätseingeschränkte Menschen erheblich verbessert. Alle Geschäfte sind behindertengerecht zu erreichen.

Es wird darauf hingewiesen, dass für die anstehende Abrechnung nicht die gesamte Baumaßnahme beitragsfähig werden wird. Beitragsfähig ist nur die „Fußgängergeschäftsstraße“ als solche. Im Norden wird die Übergangsfläche zum Fußgängertunnel hin nicht beitragsfähig. Im Süden wird die „Platzfläche“ zur Karschhauser Str. hin nicht beitragsfähig. Diese Flächen liegen außerhalb der beitragsfähigen Fußgängergeschäftsstraße. Die Ausmaße der beitragsfähigen Ausbauanlage sind aus dem Plan ersichtlich, der als Anlage der Beitragssatzung beigefügt ist.

Dementsprechend werden auch die Gesamtkosten nicht in vollem Umfange beitragsfähig. Da das Flächenverhältnis in etwa 2/3 (beitragsfähig) zu 1/3 (nicht beitragsfähig) ist, ist derzeit davon auszugehen, dass voraussichtlich nur ca. 2/3 der Gesamtkosten beitragsfähig werden. Nach bisherigem vorläufigem Zwischenstand wird mit beitragsfähigen Kosten in Höhe von ca. 1.000.000,- € gerechnet. Die nicht beitragsfähigen Kosten werden bei ca. 600.000,- € liegen Die endgültige Festlegung der beitragsfähigen Kosten erfolgt nach Vorliegen und Anerkennung sämtlicher Schlussrechnungen und anschließender detaillierter Prüfung der Rechnungspositionen auf ihre Beitragsfähigkeit hin.

Planungsamt	gez. i. V. Schmidt Kämmerer	Rechnungsprüfungsamt
-------------	--------------------------------	----------------------

gez. Werner Bürgermeister	Dezernent	gez. Wulff-Woesten Amtsleiter
------------------------------	-----------	----------------------------------