Sitzung des Stadtrates am 02.07.2007, öffentlich **Nr. 18**

Neufassung der Anlage II der Satzung über die Erhebung des Erschließungsbeitrages nach den Vorschriften der §§ 127 bis 135 des Baugesetzbuches

KSD 20070230/1

A N T R A G :

nach der einstimmig, bei 13 Enthaltungen, ausgesprochenen Empfehlung des Hauptausschusses vom 11.06.2007:

Der Stadtrat möge die beigefügte Änderungssatzung zu beschließen.

Am 13.12.2004 hat der Stadtrat eine neue Satzung zur Erhebung des Erschließungsbeitrages erlassen, der die Erhebung des Beitrages nach tatsächlichem Aufwand vorsieht. Diese Satzung trat zum 1.1.2005 in Kraft und gilt für die ab diesem Zeitpunkt durchzuführenden Erschließungsmaßnahmen. Ausgenommen sind jedoch die Maßnahmen, die in den Baugebieten durchgeführt werden, die in der Anlage III der Satzung genannt sind.

Für Maßnahmen in diesen Baugebieten gilt weiterhin die Satzung vom 15.7.1987, die eine Erhebung der Erschließungsbeiträge nach Einheitssätzen vorsieht.
Eine Fortschreibung dieser Einheitssätze, die der Ermittlung des beitragfähigen Erschließungsaufwandes dienen, ist deshalb zwingend erforderlich.
Die Verwaltung passt diese Einheitssätze mittels des Baupreisindexes für Tiefbaumaßnahmen des Statistischen Bundesamtes der konjunkturellen Entwicklung an.

Die letzte Anpassung der Einheitssätze erfolgte mit Beschluss des Stadtrates vom 10.05.2004, gültig ab 01.07.2004.

In größeren Zeitabständen werden die Grundlagen für die Bildung der Einheitssätze überprüft, um festzustellen, ob die „Ludwigshafener Preise“ noch mit den über Jahre hinweg mit dem Bundesindex angepassten Werten übereinstimmen. Eine derartige Vergleichsberechnung für die Rubriken Straßenbau und Straßenbeleuchtung hat die Verwaltung 2006 durchgeführt. Grundlage dafür waren Submissionsergebnisse in Ludwigshafen und Preisabfragen in der Region.

Die sich ergebenden Abweichungen sind teilweise bedingt durch Änderungen im Straßenaufbau und durch Kostensteigerungen bei lohnintensiven Gewerken, teilweise durch generelle Abweichung des Preisgefüges unserer Region gegenüber dem bundesweiten Trend.

Nachfolgend sind die beschlossenen Einheitssätze 2004 den Neuberechnungen aus 2006 gegenüber gestellt.

Gegenüberstellung der Einheitssätze 2004 und der Neuberechnung 2006

			1.07.2004 EUR	Neube-rechnung EURO	Verände-rung in EURO	Verän-derung in %
1.1	**Unterbau (incl. Rinne, Randstein u. Unterbeton)**					
1.1.1	1 m²	Bauklasse II	152,52	124,08	-28,44	-18,65
1.1.2	1 m²	Bauklasse III	87,25	115,78	28,53	32,70
1.1.3	1 m²	Bauklasse IV	91,85	107,93	16,08	17,51
1.1.4	1 m²	Bauklasse V	94,75	101,26	6,51	6,87
1.2	**Verschleißdecke**					
1.2.1	1 m²	Bauklasse II	25,36	12,53	-12,83	-50,59
1.2.2	1 m²	Bauklasse III	18,48	12,53	-5,95	-32,20
1.2.3	1 m²	Bauklasse IV	10,40	12,53	2,13	20,48
1.2.4	1 m²	Bauklasse V	10,40	11,36	0,96	9,23
1.3	**Geh- und Radweg (Unterbau und Pflaster)**					
1.3.1	1 m²	direkt an der Straße	68,74	103,70	34,96	50,86
1.3.2	1 m²	separat liegend	130,55	119,69	-10,86	-8,32
1.4	1 m²	Parkfläche (Unterbau und Pflaster)	56,62	87,72	31,10	54,93
1.5	1 m²	Wohnweg (Unterbau und Pflaster)	123,11	150,06	26,95	21,89
1.6	**Rinne, Randstein und Unterbeton**					
1.6.1	1 lfdm.	Rinne mit Platten	16,18	26,20	10,02	61,93
1.6.2	1 lfdm.	Randstein mit Unterbeton	31,77	37,43	5,66	17,82
1.7	1 lfdm.	Pflasterrinne	58,34	52,40	-5,94	-10,18
1.8	1 lfdm.	Saumstein	27,14	26,20	-0,94	-3,46
1.9	1 lfdm.	Baumscheibeneinfassung	38,70	44,91	6,21	16,05
2.	**Beleuchtung**					
	1 lfdm	Straße, Weg, Platz	58,90	83,13	24,23	41,14

Die Einheitssätze für den Grünbereich und die Straßenentwässerung wurden 1997 neu berechnet und werden deshalb weiter per Index angepasst.

Für die Weiterführung der Einheitssätze für Grün und Entwässerung werden die zum 01.07.2004 beschlossenen Einheitssätze (die Abweichungen zwischen Prognose und tatsächlicher Indexrate für das Jahr 2004 werden entsprechend berücksichtigt) mit der ablesbaren Indexveränderung aus 2006 als Prognose für 2007 angepasst.

Die Satzungsänderung soll zum 01.07.2007 wirksam werden. Um auch für das Jahr 2007 aktuelle Einheitssätze zur Verfügung zu haben, wird die ablesbare Indexveränderung aus 2006, wegen der Mehrwertsteuererhöhung 2007 um 3 Punkte erhöht, als Prognose für 2007 bei allen Einheitssätzen

– sowohl bei den neu berechneten im Bereich Straßenbau und Straßenbeleuchtung wie auch denjenigen in den Bereichen Grün und Straßenentwässerung – eingerechnet.

Der Vergleich der Indexzahlen der ersten Quartale 2006 und 2007 zeigt beim Straßenbau eine Erhöhung um 8,2 und beim Kanalbau um 6,6 Punkte. Es ist also anzunehmen, dass sich der Trend bei der Indexentwicklung für das ganze Jahr 2007 entsprechend fortsetzt und zumindest die jeweilige Prognose erreicht.

Darstellung der Indexentwicklung 2003 – 2006, der Prognose für 2007 und den jeweiligen Veränderungen

	Straßenbau Straßenbeleuchtung Grünanlagen	Kanal
Indexzahl 2003	100,125	99,075
Indexzahl 2004	100,075	99,05
Veränderung zu 2003	- 0,05	- 0,025
Indexzahl 2005	100,5	99,325
Veränderung zu 2004	+ 0,425	+ 0,275
Indexzahl 2006 Veränderung zu 2005	104,425 + 3,925	101,95 + 2,625
Prognose Veränderung 2006 zu 2007	+ 6,925	+ 5,625

Wegen der geringen Indexverschiebungen bis 2005 mussten die Einheitssätze nicht angepasst werden.

Erst die für das Jahr 2006 ablesbare Indexentwicklung und die gleichzeitig durchgeführte Vergleichsberechnung macht nunmehr eine Anpassung erforderlich.

Berechnung der Einheitssätze 2007 unter Berücksichtigung der Indexentwicklung 2003 – 2006

		Einheitssatz ab 01.07.2004	korrigierter Einheitssatz 2004	Einheitssatz 2005	Einheitssatz 2006	Einheitssatz 2007
1. Straßenbau		**EURO**	**EURO**	**EURO**	**EURO**	**EURO**
	Unterbau					
1 m²	Bauklasse II	152,52	Neu	berechnet	124,08	132,31
1 m²	Bauklasse III	87,25	2006		115,78	123,46
1 m²	Bauklasse IV	91,85			107,93	115,09
1 m²	Bauklasse V.1	94,75			101,26	107,97
	Verschleißdecke					
1 m²	Bauklasse II	25,36			12,53	13,36
1 m²	Bauklasse III	18,48			12,53	13,36
1 m²	Bauklasse IV	10,40			12,53	13,36
1 m²	Bauklasse V	10,40			11,36	12,11
	Geh- und Radweg					
1 m²	direkt an der Straße	68,74			103,70	110,58
1 m²	separat liegend	130,55			119,69	127,63
1 m²	Parkfläche	56,62			87,72	93,54
1 m²	Wohnweg	123,11			150,06	160,01
	Rinne, Randstein und Unterbeton		Neu	berechnet		
1 lfdm.	Rinne mit Platten	16,18	2006		26,20	27,94

1 lfdm.	Randstein mit Unterbeton	31,77			37,43	39,91
1 lfdm.	Pflasterrinne	58,34			52,40	55,87
1 lfdm.	Saumstein	27,14			26,20	27,94
1 lfdm.	Baumscheibeneinfassung	38,70			44,91	47,89
	2. Beleuchtung					
1 lfdm	Straße, Weg, Platz	58,90			83,13	88,64
	3. Grünanlagen					
	Pflanzflächen					
1 m²	Rasen	12,51	12,55	12,60	13,09	13,96
1 m²	Gehölzpflanzung	32,31	32,41	32,55	33,82	36,06
1 m²	Rahmengrün	25,01	25,09	25,20	26,19	27,93
	Wege in Grünanlagen					
1 m²	Weg mit wassergebundener Decke incl. Einfassung	48,47	48,62	48,82	50,73	54,09
1 m	Weg mit Betonpflaster incl. Einfassung	64,09	64,28	64,55	67,07	71,52
	Bäume					
1 Stück	Baum mit Betonbaumscheibe im Geh- oder Radweg	1198,48	1202,08	1207,13	1254,33	1337,49
1 Stück	Baum mit Gussbaumscheibe im Geh- oder Radweg	2344,86	2351,89	2361,77	2454,12	2616,83
1 Stück	Baum in Bordsteineinfassung mit Unterpflanzung	703,46	705,57	708,53	736,23	785,04
1 Stück	Baum in Grünfläche	343,91	344,94	346,39	359,93	383,79
4. Kanal für Straßenentwässerung						
1 lfdm	Kanal für Straßenentwässerung	207,01	207,85	208,43	213,93	225,74

S a t z u n g

zur Änderung der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach den Vorschriften der §§ 127 bis 135 des Baugesetzbuches vom 15.07.1987, zuletzt geändert durch Satzung vom 16.06.2004

Aufgrund des § 24 Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 02.03.2006 (GVBl. S. 57), des § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.06 (BGBl. I S. 3316) und des § 2 Abs. 1 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) vom 27.06.1995 (GVBl. S. 175), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 12.12.2006 (GVBl. S. 401), erlässt die Stadt Ludwigshafen am Rhein auf Beschluss des Stadtrates vom ..... folgende Satzung:

§ 1

Die Anlage II zu § 5 Abs. 1 erhält folgende Fassung:

			Ab 01.07.2007
1.	**Straßenbau**		**EURO**
1.1		***Unterbau*** *(incl. Rinne, Randstein u. Unterbeton)*	
1.1.1	1 m²	Bauklasse II	132,31
1.1.2	1 m²	Bauklasse III	123,46
1.1.3	1 m²	Bauklasse IV	115,09
1.1.4	1 m²	Bauklasse V	107,97
1.2		*Verschleißdecke*	
1.2.1	1 m²	Bauklasse II	13,36
1.2.2	1 m²	Bauklasse III	13,36
1.2.3	1 m²	Bauklasse IV	13,36
1.2.4	1 m²	Bauklasse V	12,11
1.3		***Geh- und Radweg*** *(Unterbau und Pflaster)*	
1.3.1	1 m²	direkt an der Straße	110,58
1.3.2	1 m²	separat liegend	127,63

1.4	1 m²	Parkfläche *(Unterbau und Pflaster)*	93,54
1.5	1 m²	Wohnweg (*Unterbau und Pflaster*)	160,01
1.6		***Rinne, Randstein und Unterbeton***	
1.6.1	1 lfdm.	Rinne mit Platten	27,94
1.6.2	1 lfdm.	Randstein mit Unterbeton	39,91
1.7	1 lfdm.	Pflasterrinne	55,87
1.8	1 lfdm.	Saumstein	27,94
1.9	1 lfdm.	Baumscheibeneinfassung	47,89
2.		**Beleuchtung**	
	1 lfdm	Straße, Weg, Platz	88,64
3.		**Grünanlagen**	
3.1.		*Pflanzflächen*	
3.1.1	1 m²	Rasen	13,96
3.1.2	1 m²	Gehölzpflanzung	36,06
3.1.3	1 m²	Rahmengrün	27,93
3.2.		*Wege in Grünanlagen*	
3.2.1	1 m²	Weg mit wassergebundener Decke incl. Einfassung	54,09
3.2.2	1 m²	Weg mit Betonpflaster incl. Einfassung	71,52
3.3.		*Bäume*	
3.3.1	1 Stück	Baum mit Betonbaumscheibe im Geh- oder Radweg	1337,49
3.3.2	1 Stück	Baum mit Gussbaumscheibe im Geh- oder Radweg	2616,83
3.3.3	1 Stück	Baum in Bordsteineinfassung mit Unterpflanzung	785,04
3.3.4	1 Stück	Baum in Grünfläche	383,79
4.	**Kanal für Straßenentwässerung**		
	1 lfdm	Kanal für Straßenentwässerung	225,74

In den vorstehenden Einheitssätzen ist die gesetzliche Mehrwertsteuer von 19 % enthalten.

§ 2

Die Satzung tritt zum 01.07.2007 in Kraft.

Ludwigshafen am Rhein, den
Stadtverwaltung

Dr. Lohse
Oberbürgermeisterin

Sitzung des Stadtrates am 02.07.2007, zu Nr. 18
öffentlich

Neufassung der Anlage II der Satzung über die Erhebung des Erschließungsbeitrages nach den Vorschriften der §§ 127 bis 135 des Baugesetzbuches

KSD 20070230/1

Stellungnahme der Verwaltung

Der Hauptausschuss hat in seiner Beratung am 11.06.2007 angeregt, zur Beschlussfassung im Stadtrat am 02.07.2007 eine Vergleichsberechnung vorzulegen, wie sich die geplante Veränderung der Einheitssätze auf die Erhebung der Erschließungsbeiträge bei einem „normalen Einfamilienhaus“ auswirkt.

Zur Berechnung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes nach Einheitssätzen und dessen Verteilung auf die erschlossenen Grundstücks- und Geschoßflächen wurden zwei Baugebiete herangezogen, die vor Jahren abgerechnet wurden.

Als Basis für die Berechnung diente ein fiktives Baugrundstück mit einer Fläche von 300 qm, bebaubar mit einem eingeschossigen Wohnhaus.

Bei Anwendung der seit 01.07.2004 gültigen Einheitssätze wären für das vorgenannte Grundstück im ersten Baugebiet ein Erschließungsbeitrag in Höhe von 8.884,18 EUR zu entrichten gewesen. Unter Zugrundelegung der neuen Einheitssätze wären dort Erschließungsbeiträge in Höhe von 11.399,08 EUR zu zahlen.

Für ein identisches Baugrundstück in dem weiteren Baugebiet wäre, die Einheitssätze von 2004 zugrunde gelegt, ein Erschließungsbeitrag in Höhe von 9.751,10 EUR angefallen.
Unter Anwendung der neuen Einheitssätze wären 12.897,22 EUR zu entrichten.

Bei diesen Vergleichsberechnungen handelt es sich allerdings nur um Durchschnittswerte.

Im gleichen Baugebiet können die Erschließungsbeiträge selbst bei identischen Grundstücken variieren.

Grund dafür ist die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts, nach der die Erschließungsanlagen eines Baugebiets im Regelfall einzeln abzurechnen sind. Dies geschieht in der Weise, dass der beitragsfähige Erschließungsaufwand für jede einzelne Anlage anhand der Einheitssätze des Jahres der technischen Herstellung ermittelt und auf die erschlossenen Grund- und Geschoßflächen verteilt wird.

Zu mehr als 11,5 % beruht die in der Vorlage dargestellte Steigerung der Einheitssätze jedoch auf der Erhöhung der Baupreisindizes.