Anfrage

Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid
Die Bürgermeisterin
Bauamt

Vorlage Nr. **AF/0286/20**
Datum: 26.11.2021

Gremium	Sitzung am	öffentlich
Ausschuss Planen, Bauen und Wohnen	07.12.2021	öffentlich

Tagesordnung

Anfrage der CDU zum Sachstand Gehweg an der östlichen Seite Hennefer Straße

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss Planen Bauen Wohnen nimmt den Sachstandsbericht der Verwaltung zur Kenntnis und beauftragt diese, mit den Eigentümern der von einem Ausbau betroffenen Anliegergrundstücke abzuklären, ob und wie ein Ausbau des Gehweges und wie die Finanzierung erfolgen soll.

Finanzielle Auswirkungen:

Ob ein Eigenanteil der Gemeinde zu leisten sein wird, hängt vom Finanzierungsmodell ab. Bei einem herkömmlichen Beitragsmodell beträgt der Eigenanteil der Gemeinde, sofern der bisherige Ausbau der L 352 noch nicht als endgültige Herstellung auch für die Teileinrichtung Gehweg auf der linken Straßenseite (von NK aus gesehen) angesehen werden kann, 10 % des der Gemeinde entstandenen Herstellungsaufwandes.

Die Mittel wären bei einem Ausbau dann im Haushalt der Gemeinde im entsprechenden Haushaltsjahr bereit zu stellen.

Kurzbegründung:

Die L 352 im betreffenden Bereich zwischen der Straße „Krokusweg“ und der Straße „Im Eichholz“ besteht bisher aus einer Fahrbahn und einem Geh- und Radweg auf der nordwestlichen Seite. Die Straße verfügt über eine ordnungsgemäße Straßenentwässerung sowie Straßenbeleuchtung.

Im Zuge der Erweiterung der Ortslage Wolperath auf die südöstliche Straßenseite wurde die Ortsdurchfahrtsstrecke um den betreffenden Bereich erweitert.

Mit den damaligen Eigentümern der zusätzlichen Bauflächen wurde vereinbartt, dass entlang der neu entstandenen Baugrundstücke auch auf dieser Seite der Straße ein Gehweg angelegt wird und ein bzw. zwei Querungshilfen errichtet werden. Das Grundstück für die gewünschte Baumaßnahme steht komplett im Eigentum des Landes.

Von den 3 damaligen Eigentümern wurden die seinerzeit geschätzten Baukosten in Höhe von rd. 75.000 € vorfinanziert. Da die Wohnbebauung äußert schleppend verlief, wurde der Ausbau bisher nicht in Angriff genommen. Mittlerweile reichen die Vorfinanzierungsbeträge bei Weitem nicht mehr aus.

Begründung:

Im Zusammenhang mit der Erweiterung der Ortslagenabgrenzungssatzung Wolperath wurde auch die Ortsdurchfahrt der L 352 bis an die Einmündung des Krokusweges Richtung Neunkirchen vorverlegt.

Von den damaligen drei Eigentümern des neuen Baulandes wurde gewünscht, dass an den neu entstandenen Baugrundstücken ein Gehweg entlanggeführt wird. Dies wurde vom Bauausschuss am 21.01.2009 entsprechend dem vorgelegten Bauentwurf beschlossen.

Neben Verträgen über die Übernahme der Planungskosten durch die Eigentümer, wurden mit diesen auch Verträge zur vollständigen Übernahme der Herstellungskosten des Gehwegs nebst Querungshilfen (2 Stück) geschlossen. Eine Querung der L 352 zur Anbindung des Gehwegs an den Geh- und Radweg der gegenüberliegenden Seite ist dringend angeraten, da sonst eine aufwändige Treppenanlage zur Anbindung an den Gehweg ab der Straße „Im Eichholz“ notwendig wäre.

Die geschätzten Baukosten betrugen in 2009 komplett rd. 75.000 €. Dieser Betrag wurde von den 3 Anliegern durch Sparbücher o.ä. auch tatsächlich bereitgestellt.

Ein entsprechender Ausbau erfolgte bis heute nicht. Der hauptsächliche Hinderungsgrund war, dass die Wohnbebauung des Bereichs nur sehr schleppend von statten ging. Im betreffenden Bereich wurden die Grundstücke mittlerweile auf Bauparzellengröße parzelliert und mehrere Bauvorhaben verwirklicht. Lückenlos bebaut ist der Bereich aber immer noch nicht.

Die Politik und die Verwaltung haben sich mittlerweile mit dem Thema befasst. Dieses stellt sich sehr komplex dar und wirft etliche Fragen auf. Eine Prüfung durch ein Anwaltsbüro hat u.a. ergeben, dass ein Anspruch der Vertragspartner bzw. deren Rechtsnachfolger auf einen Ausbau verjährt ist und somit nicht mehr besteht. Eine Rückabwicklung wäre daher möglich, wirft aber z.B. auf Grund der zwischenzeitlich erfolgten Eigentümerwechsel erhebliche Fragen auf. Ein Ausbau jetzt wäre nach positivem Votum der Anlieger ebenfalls möglich, ist aber nicht weniger problematisch.

Eine aktualisierte Kostenschätzung aus 2019 kommt bei einer auf eine Querungshilfe reduzierten Planung auf Herstellungskosten ohne Planungskosten von 160.000 €. Auf Grund der Kostenentwicklung der letzten Jahre im Tiefbau sind jetzt wohl noch erheblich höhere Kosten anzusetzen.

Sollte jetzt ein Ausbau erfolgen, würden somit die eingezahlten Finanzierungsmittel der Alteigentümer bei weitem nicht ausreichen und weitere solche Mittel waren nicht vereinbart. Somit wäre jetzt die Finanzierung auf andere Füße zu stellen. Da es sich bei dem Gehweg um eine Ausbaumaßnahme an einer in der Straßenbaulast der Gemeinde stehenden Teileinrichtung handelt, sind hier Beiträge von den von der Erschließungsanlage erschlossenen und bevorteilten Anliegergrundstücken nach Abzug der per Gesetz und nach

gemeindlicher Satzung geregelten Finanzierungsanteile der Gemeinde zu erheben.

Die klassifizierte Straße L 352 ist als klassifizierte Straße damals außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt endausgebaut und im entsprechenden Bereich mit Fahrbahn, einseitigem Rad-/Gehweg, Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung ausgestattet. Die Straße ist somit entsprechend der beim Ausbau durch den Landesbetrieb bestimmten Kriterien endgültig hergestellt worden, zumal damals auf Grund der nur einseitigen Bebauung eine Weiterführung des Gehweges auf dieser Seite nicht erforderlich war.

Bei einer endgültig hergestellten Straße würde der Bau eines weiteren Elements der Straße, hier eines Gehweges auf der zweiten Straßenseite, wohl eine Verbesserung ergeben, die nach § 8 des KAG eine Beitragspflicht für die Anliegergrundstücke auf Grund des zusätzlichen wirtschaftlichen Vorteils ergeben würde.

Erschließungsrechtlich betrachtet handelt es sich bei dieser abgrenzbaren 2. Hälfte einer flächigen Teileinrichtung, die im Ausbauprogramm des Landesbetriebes nicht vorgesehen war, um eine nachträglich erforderliche Komplettierung der gesamten Verkehrsanlage. Der dadurch entstehende Herstellungsaufwand ist bis auf den durch die Gemeinde zu tragenden Anteil von den Anliegergrundstücken über Erschließungsbeiträge zu finanzieren. Dies gilt auch für die Anlieger der gegenüberliegenden Straßenseite, da sich der Erschließungsvorteil auch auf die andere Straßenseite erstreckt.

Um über die Höhe der Erschließungsbeiträge bereits jetzt ungefähre Angaben machen zu können, ist es erforderlich, die gesamte Verteilungsfläche der beitragspflichtigen Grundstücke vorläufig zu ermitteln. Die grob überschlägige Schätzung ergibt eine beitragspflichtige Fläche von rd. 15.000 m² ohne Berücksichtigung von ggf. einzelnen Geschosszuschlägen oder sonstigen Zu- oder Abschlägen, auf die der Anliegeranteil (90 %) an den beitragspflichtigen Herstellungskosten von mindestens rund 145.000 € umzulegen wäre. Das ergibt einen Beitragssatz pro m² beitragspflichtiger Fläche von fast 10 € oder mehr pro m² beitragspflichtiger Fläche. Selbst wenn weitere geringfügige Flächen einbezogen werden könnten, z.B. wegen doch möglicher Erschließung auch über die Hennefer Straße oder wegen Geschosszuschlägen für ein zweites oder weitere Geschosse, würde der Beitragssatz wohl nur geringfügig fallen.

Bei einem Grundstück mit einer moderaten Größe von 500 m² würde dies einen Erschließungsbeitrag von rd. 5.000 € oder mehr ergeben. Die Höhe des Beitrags wird die Akzeptanz des Vorhabens, vor allem bei den Eigentümern der abgewandten Straßenseite, sicher nicht erhöhen.

Bei einer Erhebung von Beiträgen muss ggf. ein Teil der „Vorauszahlungen“ erstattet werden. Auch diese Rückabwicklung könnte sich als problematisch erweisen, da sich die Eigentumsverhältnisse zwischenzeitlich geändert haben.

Im Vorgriff auf eine Anliegerversammlung werden diese nun noch im Dezember vorab über die rechtlichen und finanziellen Auswirkungen schriftlich informiert.

In Vertretung

(Märzhäuser)