

**N i e d e r s c h r i f t**

**über die 1. Sitzung des Stadtrates**

**vom 28. Januar 2015**

**ö9. Beratungsgegenstand:** Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach BauGB-Zwischenbericht

**AZ:** 6341

**Berichterstatter:** Oberbürgermeister Dr. Gerhard Ecker

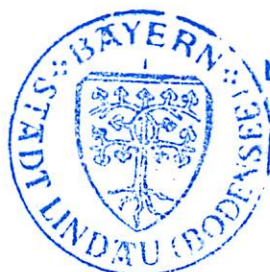
./ Oberbürgermeister D r. E c k e r erläutert den Sachverhalt, der in der Anlage zu dieser Niederschrift enthalten ist.

Der Stadtrat nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis.

- II. An die Fraktionen
- III. An die Ämter 14, 30, 60
- IV. Zum Akt

Lindau, 3. Februar 2015

  
Dr. Gerhard Ecker  
Oberbürgermeister



beglaubigt

  
Lena Choi  
Protokollführerin



Amt / Abt.: 62  
Az.: 6341  
Datum: 15.01.2015  
Drucksache: 1-008/2015  
TOP: 9

Vorlage für:  
Stadtrat

am:  
28.01.2015

öffentliche Sitzung

<b>Betreff:</b>	<b>Sachverhalt in der Anlage</b>
Erhebung von Erschließungsbeiträgen - Zwischenbericht	
<b>Beschluss-Vorschlag:</b>	
Der Stadtrat nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis	

einmalig

laufend

Finanzielle Auswirkungen:

Mittel stehen zur Verfügung

Haushaltsstelle

Unterschrift

**1. Original-Ausfertigung zurück an federführendes Amt (Kopiervorlage)**

Dem Stadtrat in seiner öffentlichen Sitzung am 28.01.2015 vorgelegt

## **Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach BauGB**

– Zwischenbericht –

### 1. Aktueller Prüfauftrag

Dem Bau- und Umweltausschuss und dem Stadtrat wurde am 01.04. bzw. 21.05.2014 ein Sachstandsbericht über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen vorgelegt.

Beide Gremien nahmen den Sachverhalt zur Kenntnis und beauftragten die Verwaltung, die notwendigen Schritte zu veranlassen bzw. fortzuführen, um die in der beitragsrechtlichen Beurteilung damals noch offenen 88 (Stand April 2014) Straßen oder Straßenteilstücke überprüfen und ggf. abrechnen zu können. Diese Beurteilung dient auch der Abgrenzung von Erschließungs- und Straßenausbaubeitrag.

Seit April 2014 wurden 23 dieser offenen Straßen überprüft; durch notwendige Aufteilung in weitere drei Abschnitte sind es damit 26 überprüfte Straßenabschnitte. Nicht in allen Fällen konnte ein eindeutiges Ergebnis festgestellt werden. Schwierigkeiten bereiten neben der neuen, noch nicht gefestigten Rechtslage auch die lange zurückliegenden Zeiträume, die mitunter zu beurteilen sind und sich daraus ergebende nicht mehr vollständige und ausreichend aussagekräftige Unterlagen. Ebenso wirkt sich erschwerend aus, dass Straßen teilweise nicht in einem Stück gebaut wurden, sondern nach und nach nur Teilstücke fertig gestellt oder nicht ausgebaut wurden.

Auch ist noch unklar, wie sich die neue Rechtslage entwickelt, ob für die sog. Vorteilslage eher großzügige oder enge Kriterien gelten. Neben der üblichen Verjährung von 4 Jahren nach erstmaliger und endgültiger Herstellung gibt es seit 04.2014 das sog. Erhebungshindernis. Dieses tritt 20 Jahre nach Eintritt der sog. Vorteilslage ein und erschwert die Beurteilung und Abrechnung der Straßen zusätzlich. Folge eines festgestellten Erhebungshindernis ist es, dass die betreffende Straße nicht mehr erschließungsbeitragsfähig ist. Es bliebe für Sanierungsarbeiten dann jedoch die Erhebung von Ausbaubeiträgen.

Im Folgenden folgt eine Auflistung der zwischenzeitlich überprüften Straßen und Straßenteilstücke mit den jeweiligen Feststellungen und Zwischenergebnissen. Weitere Prüfungen sind erforderlich, auch hinsichtlich der Frage einer historischen Straße.

### 2. Straßen mit unklarem Status – fertig ausgebaut? (Ziff. 5 der Stadtratsvorlage v. 21.05.2014)

Hierbei handelt es sich um solche Straßen (bisher 24, jetzt 25), deren bisher ungeprüfter optischer Ausbauzustand eine erstmalige Herstellung vermuten ließ. Deren endgültige Herstellung im erschlie-

ßungsbeitragsrechtlichen Sinn jedoch möglicherweise noch nicht erfolgt war, da hierfür nicht alle Merkmale nach der Satzung erfüllt waren. Das bedeutet, dass die Straße zwar womöglich technisch hergestellt war, es aber insbesondere am vollständigen Grunderwerb fehlte und daher eine endgültige Herstellung im Sinne der Satzung nicht erfolgt ist.

<b>Straßen(-teilstück)</b>	<b>Feststellung</b>	<b>Zwischen-/Ergebnis</b>
<b>Aeschacher Markt</b>	= Aeschacher Knoten und als Teil der Staatsstraße nicht erschließungsbeitragsfähig	Keine Abrechnung möglich
<b>Bazienstraße</b> Teilstück HsNr. 26 bis 84	Feststellung 03.2009, dass Straße bereits seit längerem erstmalig und endgültig hergestellt sei (Schreiben an GWG)	Offenbar verjährt
<b>Exerzierweg</b>	Feststellung 03.2009, dass Straße bereits seit längerem erstmalig und endgültig hergestellt sei (Schreiben an GWG)	Offenbar verjährt
<b>Jungfernburgstraße</b>	Tiefbautechnische und rechtliche Merkmale für erstmalige und endgültige Herstellung erfüllt, Zeitpunkt unklar – jedenfalls vor langer Zeit	Offenbar verjährt
<b>Rainhausgasse</b> Teilstücke I+II	Tiefbautechnische und rechtliche Merkmale für erstmalige und endgültige Herstellung erfüllt; zudem lt. Bauausschussprotokoll vom 01.03.1988 „gilt als ausgebaut“, genauer Zeitpunkte unklar	Offenbar verjährt
<b>Reutiner Straße</b> Teilabschnitt IV von Köchlinstraße bis Einmündung Bazienstraße	Feststellung 03.2009, dass Straße bereits seit längerem erstmalig und endgültig hergestellt sei (Schreiben an GWG)	Offenbar verjährt
<b>Schachener Straße</b> Teilstück II von Höhenstraße bis Alwindstraße	Besichtigung erfolgt, Geologisches Gutachten liegt vor; technische Herstellung erfolgt	Erhebungshindernis, da Vorteilslage vor über 20 Jahren eingetreten
<b>Schulstraße</b>	Ausbau 1981/82 in zwei Bauabschnitten; Grunderwerb für nordöstlichen Gehweg unvollständig → keine endgültige Herstellung (keine Verjährung) → aber Vorteilslage bereits 1982 eingetreten	Erhebungshindernis, da Vorteilslage vor über 20 Jahren eingetreten
<b>Stockartsbühl</b>	Bei Verkauf der Baugrundstücke durch die Stadt war Erschließungskostenanteil im Kaufpreis enthalten	Abgerechnet 1990
<b>Weg am Brettermarkt</b>	keine Erschließungsanlage i.S.d. BauGB, nicht zum Anbau bestimmt, Länge <100m	Nicht abrechenbar

Von der Schachener Straße, deren Teilstück II bisher in Ziff. 3 eingeordnet war, bleibt das abgeteilte Teilstück III in Ziff. 3, während das übrige Teilstück II in Ziff. 2 eingefügt wurde.

### 3. Noch nicht erstmalig und endgültig hergestellte Straßen (Ziff. 6 der Stadtratsvorlage v. 21.05.2014)

Diese Straßen (bisher 64, jetzt 66) werden geprüft, um festzustellen, inwieweit die bisherige Zuordnung zutreffend ist. Auch hierfür sind umfangreiche Prüfarbeiten erforderlich. Dies betrifft insbesondere den Tiefbau, der den baulichen Zustand mit Unterbau, Trag- und Deckschicht beurteilen muss.

<b>Straßen(-teilstück)</b>	<b>Feststellung</b>	<b>Ergebnis</b>
<b>Am Schloßberg</b>	Private, nicht gewidmete Straße im Außenbereich nach § 35 BauGB	Nicht abrechenbar
<b>Buttlerhügel</b>	Schreiben Deutsche Bahn vom 15.04.2014, dass Straße von ehem. Deutschen Bundesbahn auf deren Kosten gebaut wurde; Straßengrundstück Eigentümer DB	Keine Abrechnung, da keine Kosten für Stadt entstanden
<b>Eichbühlweg</b>	Provisorium wie in früheren Bestandsaufnahmen, überwiegend Spritzdecken ohne Unterbau, geringe Straßenbreiten	Nicht erstmalig hergestellt

<b>Felix-Wankel-Straße</b>	Außenbereich nach § 35 BauGB	Nicht abrechenbar
<b>Fraunhofer Straße</b>		
<b>Heldenweg</b>	Außenbereich nach § 35 BauGB	Nicht abrechenbar
Teilstück II – von HsNr. 6a bis Stadtgrenze		
<b>Hochbucherweg</b>	Provisorium wie in früheren Bestandsaufnahmen, überwiegend Spritzdecken ohne Unterbau, geringe Straßenbreiten	Nicht erstmalig hergestellt
<b>Holbeinstraße</b>	Vorliegen historischer Straße zu verneinen; Objektivem Beobachter kann die Straße inkl. Gehweg/e als fertig ausgebaut und betriebsfertig erscheinen, Zeitpunkt unklar – jedenfalls vor langer Zeit	Offenbar verjährt bzw. Erhebungshindernis, da Vorteilslage vor über 20 Jahren eingetreten
Teilstück I – von FN-Straße bei HsNr. 1 bis Reinwaldstraße		
<b>Holbeinstraße</b>	Vorliegen historischer Straße zu verneinen; Heutiger Stand: zwar überwiegend als fertig ausgebaut erscheinend, jedoch nach wie vor nicht ausgebaut Bereiche ohne Gehweg und mit Engstellen; Grunderwerb noch offen – größere Flächen im Eigentum der DB	Straßenteilstück als insgesamt nicht hergestellt anzusehen
Teilstück II – von Reinwaldstraße bis FN-Straße beim Krankenhaus		
<b>Kälberweidweg</b>	Protokoll BAS 01.03.1988 – keine aktuelle Ausbauperspektive, Weg bleibt "in seiner bisherigen Form belassen" – seitdem keine Ausbau in voller Länge erfolgt	Nicht erstmalig hergestellt
<b>Ludwig-Kick-Straße</b>	Bestandsaufnahme 1960er Jahre – „Straße hat bereits in früheren Zeiten ausreichende Breite gehabt“, ebenso Gehsteig vorhanden	Kann als hergestellt bis zum 30.06.1961 betrachtet werden
Teilstück I – Aeschacher Markt bis Anhegger Straße		
<b>Ludwig-Kick-Straße</b>	Vorliegen historischer Straße zu verneinen, Objektivem Beobachter kann die Straße inkl. Gehweg/e als fertig ausgebaut und betriebsfertig erscheinen, Zeitpunkt unklar – jedenfalls vor langer Zeit	Offenbar verjährt bzw. Erhebungshindernis, da Vorteilslage vor über 20 Jahren eingetreten
Teilstück III – von Reutiner Straße bis Kemptener Straße		
<b>Münchhofstraße</b>	Objektivem Beobachter kann die Straße inkl. Gehweg als fertig ausgebaut und betriebsfertig erscheinen; geologisches Gutachten wegen Unterbau für Sanierung noch erforderlich	Erhebungshindernis, da Vorteilslage vor über 20 Jahren eingetreten
<b>Preisingerweg</b>	Außenbereich nach § 35 BauGB	Nicht abrechenbar
Teilstück I – von Eichbühlweg bis HsNr. 21		
<b>Preisingerweg</b>	Objektivem Beobachter kann die Straße inkl. Gehweg als fertig ausgebaut und betriebsfertig erscheinen, Zeitpunkt unklar – jedenfalls vor langer Zeit	Offenbar verjährt bzw. Erhebungshindernis, da Vorteilslage vor über 20 Jahren eingetreten
Teilstück II – von HsNr. 21 bis Kreuzung Hochbucherweg / Gstäudweg		
<b>Schachener Straße</b>	Besichtigung erfolgt, Geologisches Gutachten liegt vor; bisher noch nicht technisch hergestellt	Nicht erstmalig hergestellt
Teilstück III von Alwindstraße bis Buswendeplatz		
<b>Schwesternberg</b>	Ausgebaut; bereits 1956 Anhängsel des Schwesternberg und als solches keine eigenständige Erschließungsanlage	Abrechnung Schwesternberg 1965
Seitenstraße		

Die Holbeinstraße wurde in zwei Teilstücke aufgeteilt. Das bisherige Teilstück I des Preisingerweges (von Eichbühlweg bis Hochbucher Weg) wurde in zwei gesonderte Teilstücke aufgeteilt, da sich der eine Teil des Weges im Außenbereich und der andere Teil im Innenbereich befinden. Der Stichweg ist somit nunmehr Teilstück III (bereits abgerechnet).

#### 4. Fazit

Mehrere der bisher unklaren Straßen konnten inzwischen geklärt werden. Elf dieser 26 Straßen bzw. Straßenteilstücke wurden in der Vergangenheit fertiggestellt und sind offenbar entweder verjährt oder fallen zumindest unter die neue Rechtslage, sodass ein Erhebungshindernis hinsichtlich einer möglichen Erhebung von Erschließungsbeiträgen besteht. Zehn Straßen sind entweder nicht abre-

chenbar, wurden bereits abgerechnet oder es handelt sich um eine historische Straße. Weiterhin als noch nicht erstmalig hergestellt anzusehen sind fünf der überprüften Straßen.

Manche Straßen konnten wiederum mit weniger Aufwand durch die Vor-Ort-Begutachtungen und anhand alter Karten, Bauunterlagen und Protokolle weitgehend eingeschätzt werden. Ebenso war es bei einigen Straßen möglich, diese allein durch Zuordnung zum Außenbereich zu klären. Einige Straßen konnten auch nach eingehender Prüfung noch nicht abschließend beurteilt werden.

Es bleibt daher festzustellen, dass die Überprüfung der weiterhin unklaren Lindauer Straßen und Straßenteilstücke noch einige Zeit in Anspruch nehmen wird.

## 5. Ergebnis

- ◊ 5 Straßen sind offenbar verjährt: Bazienstraße (von HsNr. 26 bis 84); Exerzierweg; Jungfernburgstraße; Rainhausgasse (Teilstück I u. II); Reutiner Straße (Teilstück IV von Köchlinstraße bis Einmündung Bazienstraße)
- ◊ Bei 6 Straßen besteht offenbar zumindest ein Erhebungshindernis: Schachener Straße (Teilstück II von Höhenstraße bis Alwindstraße); Schulstraße; Holbeinstraße (Teilstück I von FN-Straße bei HsNr. 1 bis Reinwaldstraße); Ludwig-Kick-Straße (Teilstück II von Reutiner Straße bis Kemptener Straße); Münchhofstraße; Preisingerweg (Teilstück II von HsNr. 21 bis Kreuzung Hochbucherweg/Gstäudweg)
- ◊ 7 Straßen sind nicht abrechenbar: Aeschacher Markt; Weg am Brettermarkt; Am Schloßberg; Buttlerhügel; Felix-Wankel-Straße/Fraunhoferstraße; Heldenweg (Teilstück II von HsNr. 6a bis Stadtgrenze); Preisinigerweg (Teilstück I von Eichbühlweg bis HsNr. 21)
- ◊ 2 Straßen sind abgerechnet: Stockartsbühl; Schwesternberg (Seitenstraße)
- ◊ Eine Straße gilt als historische Straße: Ludwig-Kick-Straße (Teilstück I – von Aeschacher Markt bis Anhegger Straße)
- ◊ 5 Straßen wurden noch nicht erstmalig hergestellt: Eichbühlweg; Hochbucherweg; Holbeinstraße (Teilstück II von Reinwaldstraße bis FN-Straße beim Krankenhaus); Kälberweidweg; Schachener Straße (Teilstück III von Alwindstraße bis Buswendeplatz)

**Diejenigen elf Straßen bzw. Straßenteilstücke, bei denen der Erschließungsbeitrag verjährt ist oder zumindest ein Erhebungshindernis besteht, haben für die Stadt erhebliche Ausgaben verursacht. Für sie ist nunmehr klar, dass die Ausgaben nicht mehr durch die der Stadt zustehenden Einnahmemöglichkeiten aus dem Erschließungsbeitrag gedeckt werden können.**

### Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis.

Lindau (B), den 20.01.2015  
STADTBAUAMT LINDAU (B)



Schilpp  
Sachbearbeiter