

Ersterschließung St.-Getreu-Straße – Häufig gestellte Fragen (FAQ)

Wieso handelt es sich um eine „Ersterschließung“?

Bevor eine Straße „ausgebaut“, „umgebaut“, „erneuert“ oder „erweitert“ werden kann, muss diese zunächst einmal erstmalig hergestellt sein. Zur erstmaligen Herstellung gehören insbesondere auch ein regelkonformer Straßenunterbau und -oberbau, eine geordnete Straßenentwässerung und – jedenfalls in Wohngebieten – ein Gehweg. Alle diese technischen Voraussetzungen sind in diesem Abschnitt der St.-Getreu-Straße offenkundig nicht gegeben. Folglich ist die vollständige Fertigstellung der Ersterschließung bislang nie erfolgt.

Müssen die Anlieger sämtliche Kosten der anstehenden Baumaßnahmen tragen?

Nein!

Nicht von den Anliegern getragen werden folgende Kosten:

- Leitungserneuerungen der Stadtwerke
- Vorbereitung der Glasfaseranbindung
- Modernisierung der Straßenbeleuchtung
- Erneuerung des Mischwasserkanales
- 1/3 Anteil des Regenwasserkanales (Regenwasserzufluss aus dem Wald)
- alle Nebenkosten zu den voranstehenden Kosten

Von den verbleibenden Kosten trägt die Stadt wiederum weitere 10%.

Die dann noch verbleibenden Kosten sind der Anliegeranteil der erschließungsbeitragsfähigen Kosten. Dieser Wert beträgt ca. 1,75 Mio. Euro.

Medienberichte, denen zufolge die Gesamtkosten 1,75 Mio. Euro betragen, sind nicht korrekt.

Hat die Stadt hier Ermessensspielräume?

Die voranstehend dargestellten Abzüge sind Ausdruck einer sehr weitgehenden Ermessensauslegung der Stadt zugunsten der Anlieger.

Der Anliegeranteil an den tatsächlichen Gesamtkosten beträgt etwa 50 bis 60 % und nicht 90%.

Der Bausenat hat der Verwaltung den Auftrag gegeben, hinsichtlich des Waldparkplatzes weitere Ideen zugunsten der Anlieger zu entwickeln. Der Bausenat wird sich mit diesem Punkt erneut befassen.

Ließe sich die Ersterschließung auch preiswerter herstellen?

Der gesamte Tiefbau muss nach den anerkannten Regeln der Technik erfolgen. Nur hierauf wird die Stadt Gewährleistung erhalten.

Die Stadt ist gegenüber allen Steuerzahlerinnen und Steuerzahlern ebenso wie den Anliegern gegenüber in der Pflicht die Straße erstmalig so herzustellen, dass sie dauerhaft hält. Auf dieser Basis ist die technische Planung vorgenommen worden. Die resultierenden Kosten sind weder außergewöhnlich hoch noch außergewöhnlich niedrig, - sie sind üblich.

Was hat sich durch die mündlichen Zusagen, welche die Verwaltung den Anliegern gegeben hat, gegenüber den Plänen aus der Präsentation im Bausenat geändert?

Alle Längsparkplätze entfallen. Dadurch kommt es teilweise zu zusätzlichen Entsiegelungen gegenüber dem heutigen Zustand.

Im Bereich des Abzweigs an der Zufahrt zur Villa Remeis wird ein Belagswechsel zur Geschwindigkeitsdämpfung und Aufmerksamkeitserhöhung eingeplant.

Sind die Erschließungsbeiträge außergewöhnlich hoch?

Grundstücksbezogen sind die Erschließungsbeiträge für eine nicht innerstädtische Lage außergewöhnlich hoch. Ursache hierfür sind nicht die Kosten der Maßnahme, sondern die außergewöhnliche Größe der Grundstücke. Die meisten der betroffenen Grundstücke sind über 1000m² groß, teilweise deutlich größer. Wäre das Gebiet mit Reihenhäusern bebaut, lägen die einzelnen Grundstücksgrößen bei jeweils 150m² oder noch darunter. Die Erschließungsbeiträge pro Grundstück lägen dann in einer vierstelligen Größenordnung.

Sind die Erschließungsbeiträge teilweise sechsstellig?

Ja.

Meist teilen sich diese Grundstücke aber wiederum in mehr als zwei Miteigentümer auf oder diese Grundstücke sind gewerblich genutzt. Die Absolutbeträge der Beiträge pro Grundstück sagen folglich nicht direkt etwas über die individuelle Beitragshöhe des einzelnen Bescheidempfängers aus.

Haben die Anlieger nur Nachteile?

Die Anlieger erhalten eine Erschließung, die Jahrzehnte halten wird. Erstmals wird das Niederschlagswasser von der Straße nicht mehr auf die Privatgrundstücke abfließen. Dies stellt einen langgehegten Wunsch vieler Anlieger dar. Auch die Schaffung eines Gehweges erfüllt einen Wunsch vieler Anlieger. Zudem werden die Bushaltestellen seniorengerecht und komfortabel ausgestaltet. Für die Glasfaseranbindung durch die Stadtnetz wird künftig kein zusätzlicher Straßenaufbruch erforderlich werden.

Den Erschließungsbeiträgen stehen also auch tatsächliche Mehrwerte gegenüber. Außerdem haben die Eigentümerinnen und Eigentümer bei künftigen Grundstücksverkäufen die Rechtssicherheit, dass sie den Kaufpreis für voll erschlossene Grundstücke verlangen können.

Was genau ändert sich zum 1. April 2021?

Überregionale Fernsehberichte, die den Eindruck erwecken, nach dem 1.4.2021 würden in ganz Bayern nie mehr Erschließungsbeiträge erhoben, sind irreführend. Erschließungsbeiträge beruhen auf Bundesrecht. Die grundlegende Rechtslage hat sich nicht verändert. Auch nach dem 1.4.2021 wird es weiterhin zu Erschließungsbeitragsbescheiden kommen. Dieser Hintergrund ist wichtig, weil sich der Auftrag der Gleichbehandlung auch über den 1.4.2021 hinaus stellt.

Der 1.4.2021 ist durch eine Änderung des Bayerischen Kommunalabgabengesetzes ausschließlich von Bedeutung von Erschließungsanlagen, deren Herstellung vor dem 1.4.1996 begonnen worden ist. Sind solche Anlagen bis zum 31.3.2021 nicht vollständig baulich hergestellt und abgerechnet worden, so gelten diese kraft Gesetz dennoch als erschließungsbeitragsrechtlich vollständig hergestellt, auch wenn sie es in der baulichen Wirklichkeit nicht sind. Man spricht deshalb von einer „fiktiven“ Fertigstellung oder „Fiktionsfrist“.

Für alle Erschließungsanlagen, deren Herstellung ab dem 1.4.1996 begonnen worden ist, gilt sodann, dass jede einzelne Erschließungsanlage innerhalb von 25 Jahren ab Baubeginn vollständig baulich hergestellt und abgerechnet werden muss.

Wer trägt die Kosten für die tatsächliche bauliche Ersterstellung von Straßen, bei denen der Baubeginn vor dem 1.4.1996 lag, die aber dennoch bis zum 31.3.2021 nicht vollständig baulich fertiggestellt und abgerechnet sein werden?

Es zahlt dann die Solidargemeinschaft aller steuerzahlenden Bürgerinnen und Bürger.

Wer trägt die Kosten für künftige Erschließungsanlagen?

Auch in Zukunft gilt, dass 90% der erschließungsbeitragsfähigen Kosten von den Anliegern getragen werden müssen.



Kann es im Falle der St.-Getreu-Straße eine „Verhandlungslösung“ geben?

Der Stadtrat und die Stadtverwaltung sind an Recht und Gesetz gebunden. Neben dem Baugesetzbuch und dem Kommunalabgabengesetz ist hier die Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Bamberg anzuwenden. Alle diese Rechtsgrundlagen sind selbstverständlich nach dem Gleichbehandlungsgrundsatz anzuwenden. Aus grundlegenden verfassungsrechtlichen Gründen sehen die Gesetze und die Satzung gerade nicht vor, dass straßenzugweise Einzellösungen ausverhandelt werden können. Dies würde zu Willkür und Beliebigkeit führen. Wie dargestellt, sind die projektbezogenen Ermessensspielräume bereits ausgeschöpft worden.

Anders stellt es sich mit persönlichen Härtefällen dar. Anträge auf Stundung, Teilerlass, Vollerlass etc. sind jeweils einzelfallbezogen. Solche Anträge werden selbstverständlich von der Verwaltung gewissenhaft geprüft werden.

Der Rechtsstaat sieht aber nicht die Fallgestaltung vor, dass ein ganzer Straßenzug, ohne Betrachtung des Einzelschicksals, als kollektiver Härtefall angesehen werden kann. Eine solcher „Kollektivrabatt“ gegenüber der Erschließungsbeitragssatzung wäre weder mit der Rechtslage noch mit dem Gerechtigkeitsempfinden der Bevölkerung in Einklang zu bringen.

Stadt Bamberg
Januar 2019



Organisation der
Vereinten Nationen für
Bildung, Wissenschaft,
Kultur und Kommunikation



Altstadt von Bamberg
Welterbestätte
seit 1993