

Drucksache GR 055 / 2026

Steuern und Abgaben
Horcajada, Sebastian
Az. 626.29

I. Vorlage an:

Gemeinderat

28.07.2026

beschließend

öffentlich

Tagesordnungspunkt:

**Festlegung Abrechnungsgebiet 'Talhofstraße'
- Ablösung von Erschließungsbeiträgen**

Anlagen:

Lageplan

II. Beschlussantrag:

1. Das Abrechnungsgebiet „Talhofstraße“ wird, wie im Sachverhalt beschrieben, festgelegt.
2. Der Erschließungsbeitrag wird gemäß § 19 Erschließungsbeitragssatzung mit 21,84 Euro/m² Flächensumme abgelöst, soweit die jeweiligen Grundstückseigentümer im Abrechnungsgebiet zustimmen und dies rechtlich möglich ist.

III. Sachdarstellung und Begründung:

Bei der Talhofstraße handelt es sich um eine noch nicht endgültig hergestellte Erschließungsstraße, die durch die in den Jahren 2024 bis 2026 laufenden Baumaßnahmen ihre erste endgültige Herstellung erfährt. Die erschlossenen Grundstücke erfahren hierdurch ihre gesicherte Erschließung und damit ihre beitragsrechtliche Anbaubarkeit. Die tatsächlich und im erschließungsbeitragsrechtlichen Sinn durch die Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke bilden das Abrechnungsgebiet.

Das Abrechnungsgebiet ist im beigefügten Lageplan gekennzeichnet (rote Umrandung). Es werden folgende Grundstücke zum Abrechnungsgebiet zusammengefasst:

Flurstücks-Nr. 1017/2, 1017 & 1017/5, 1018 und 1018/8, 1018/1, 1022/8, 1019/1, 1022/9, 1022/16, 1022, 1022/15, 1022/17, 1022/18, 1022/19, 1022/10, 1022/11, 1022/12, 1022/13, 1022/14, 1022/7, 1022/6, 1051/1, 1023, 1025, 1019/2, 1020, 1022/2, 1022/3, 3589, 3588, 3587, 1006, 1007, 1007/1, 1010, 1009, 1002, 1002/1, 1002/6, 1002/4, 1002/7, 1002/8, 1002/9, 1002/10

Nach § 26 Kommunalabgabengesetz Baden-Württemberg (KAG) in Verbindung mit § 19 der Erschließungsbeitragssatzung (EBS) kann die Stadt als Beitragsberechtigte, solange die Beitragsschuld noch nicht entstanden ist, mit den Beitragsschuldnern die Ablösung des Erschließungsbeitrags für eine Erschließungsanlage vereinbaren. Der Ablösungsbetrag bestimmt sich nach der Höhe der voraussichtlich entstehenden Beitragsschuld; die Ermittlung erfolgt nach den Bestimmungen der Erschließungsbeitragssatzung.

Bei der Ablösung handelt es sich um eine vorgezogene Beitragspflicht beziehungsweise Kostenabrechnung. Durch die Ablösung wird der Erschließungsbeitrag vor Entstehung der sachlichen Beitragspflicht getilgt und dadurch das Entstehen der späteren Beitragspflicht für das entsprechende Grundstück ausgeschlossen.

Die nach Abzug des Anteils der Stadt (5 v.H. der beitragsfähigen Erschließungskosten gemäß § 5 Erschließungsbeitragssatzung) anderweitig nicht gedeckten Erschließungskosten (= umlagefähige Erschließungskosten) werden auf die Grundstücke des Abrechnungsgebiets in dem Verhältnis verteilt, in dem die Summen aus den Grundstücksflächen und den zulässigen Geschossflächen der einzelnen Grundstücke zueinanderstehen.

Der voraussichtliche beitrags- und umlagefähige Erschließungsaufwand gliedert sich unter Berücksichtigung der Ausschreibungsergebnisse für die Baumaßnahme im Abrechnungsgebiet wie folgt auf:

Nr.	Bezeichnung	Betrag in Euro
1	Straßenbau inkl. Straßenbeleuchtung und Straßenbegleitgrün	897.831,94
2	Kosten der Entwässerung (25 Prozent Straßenentwässerungsanteil an den Kanalbaukosten von ...Euro)	159.248,30
3	Vermessungskosten (geschätzt)	3.000,00
4	Anteilige Fremdkapitalzinsen während der Bauphase	57.373,04
5	Zwischensumme	1.117.453,28
6	abzgl. Eigenanteil der Stadt (5 Prozent des beitrags-fähigen Erschließungsaufwands); öffentliches Interesse	-55.872,66
7	Summe erschließungsbeitragsfähiger Aufwand	1.061.580,62

Die beitragsrelevanten Grundstücksflächen betragen 33.038 m². Die maßgebliche Fläche für die Verteilung des erschließungsbeitragsfähigen Aufwands unter Berücksichtigung der Geschossflächenzahlen (GFZ) von 0,3 bis 1,1 sowie der Vergünstigung für mehrfach erschlossene Grundstücke im Sinne von § 14 Erschließungsbeitragssatzung beläuft sich auf insgesamt 48.591 m².

Ausgehend hiervon ergeben sich unter Berücksichtigung der aktuellen Eigentumsverhältnisse im Abrechnungsgebiet je nach Maß der baulichen Nutzbarkeit und einer möglichen Mehrfacherschließung folgende Ablösebeträge pro m² Grundstücksfläche zwischen 16,41 und 39,35 Euro.

Das entspricht gemäß unserer Erschließungsbeitragssatzung einem nach unten gerundeten Ablösebetrag von 21,84 je m² Flächensumme.

Der Erschließungsbeitrag soll abgelöst werden, um im Hinblick für die beitragspflichtigen Grundstückseigentümer/-innen Rechtssicherheit zu schaffen. Die Abrechnung der Erschließungsanlage wird sich voraussichtlich noch ins nächste Jahr ziehen.

Die Ablöseverträge müssen noch geschlossen werden. Hierfür sind Gespräche mit den Grundstückseigentümern notwendig. Es ist geplant, diese nach der erfolgten Beschlussfassung anzugehen.

Sollten einzelne Grundstückseigentümer keine Ablösevereinbarungen unterzeichnen, erhalten sie nach dem Entstehen der Beitragsschuld einen Beitragsbescheid, in welchem die abgerechneten Kosten der Baumaßnahme Grundlage sind.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Salomo Michael', with a large, stylized initial 'S'.

Michael Salomo
Oberbürgermeister