

4. Anliegerinfoveranstaltung

Erschließungsmaßnahme Stöckenbergweg

Esslingen am Neckar, 15. April 2024

www.esslingen.de

Ablauf der Informationsveranstaltung



45 min

Themen:

- Vorstellung der Projektbeteiligten
- Projektinformationen
- Erschließungsbeiträge

45 min

- Fragerunde

Ende: ca. 19:00 Uhr

Vorstellung

Stadt Esslingen

Tiefbauamt

Amtsleitung: Uwe Heinemann

Straßen, Wege, Plätze (Straßenbau)

Abteilungsleitung: Florian Froberg

Projektleitung: **Christogiannis Koulialis**

Stadtentwässerung (Kanalbau)

Abteilungsleitung: Daniel Weiss

Projektleitung: **Daniel Grochla**

Sachgebiet Erschließungsbeiträge

Sachgebietsleiter: Rainer Kollar

Baufirma: A. Waggerhauser Straßenbau GmbH + Co. KG

Bauleitung: Frau Geng

Ingenieurbüro Germey

Örtliche

Bauüberwachung: Herr Emili,

Fachplaner: Herr Jagsch

Projektkosten

Projektkosten ≠ Baukosten

Projektgesamtkosten (Projektnebenkosten und Baukosten)

- Angebotssumme der Baufirma zzgl. Nebenkosten

Baukosten

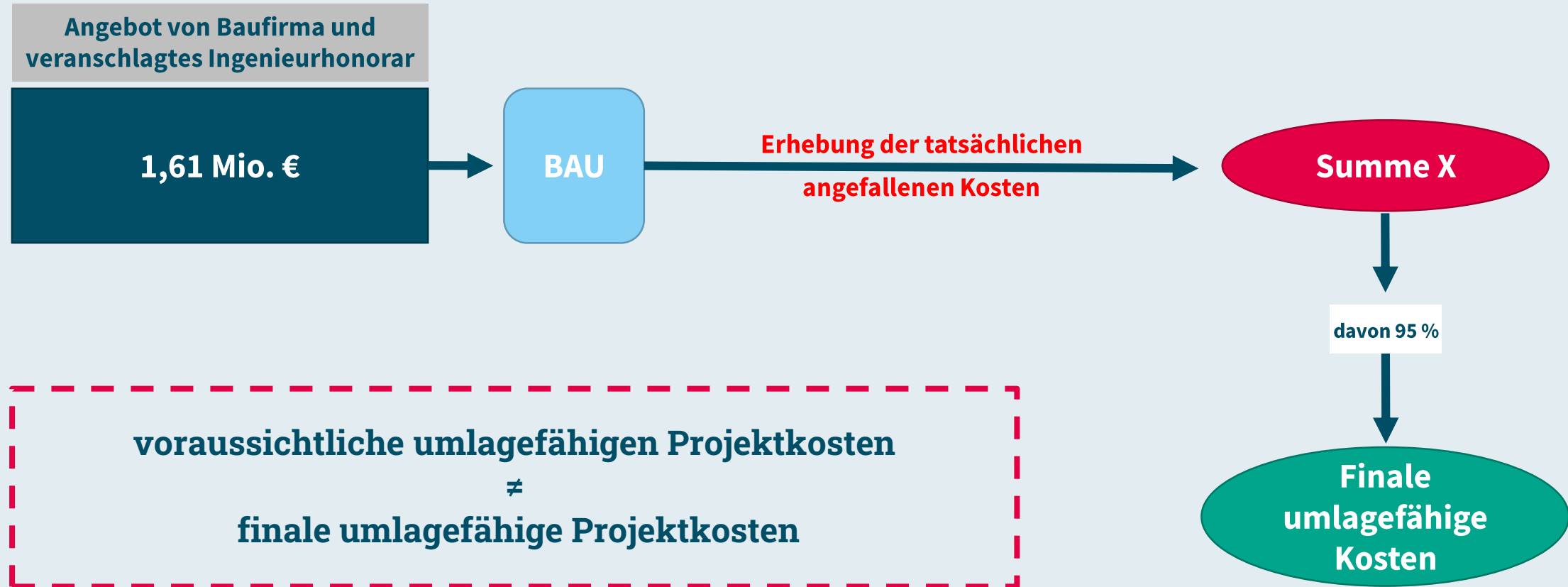
- Angebotssumme der Baufirma
 - Anteil Kanal → nicht umlagefähig, weil gebührenfinanziert
 - Anteil Straße → **umlagefähig** →
 - Anteil Beleuchtung → nicht umlagefähig
 - Anteil Stadtwerke → nicht umlagefähig
 - Anteil Netze BW → nicht umlagefähig
 - Anteil Telekom → nicht umlagefähig (Erneuerung Kupferleitung)
 - Anteil Grünflächenamt → nicht umlagefähig

4,0 Mio. € (3,2 Mio. € + 20 % NK)
inkl. Projektnebenkosten

3,3 Mio. €

1,61 Mio. € inkl.
Projektnebenkosten

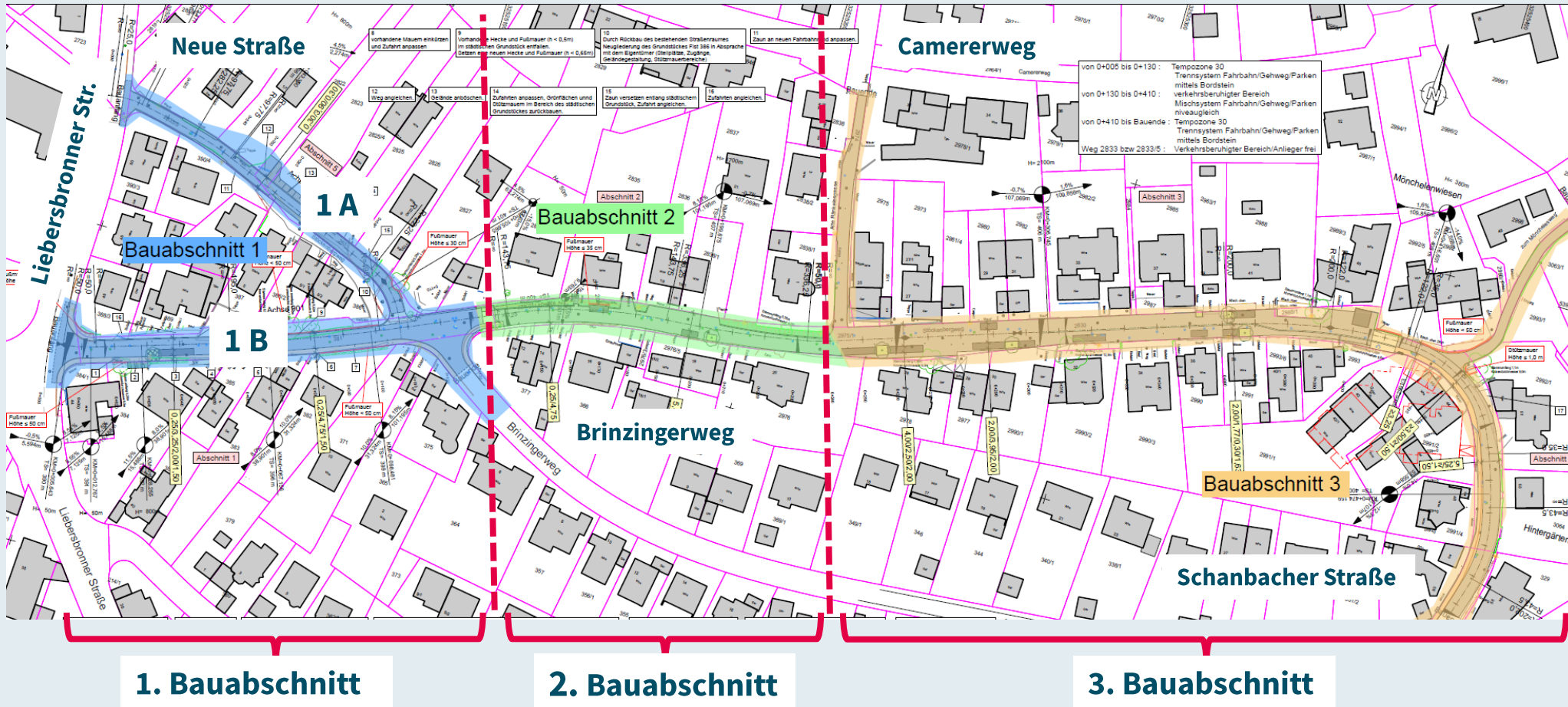
Projektkosten

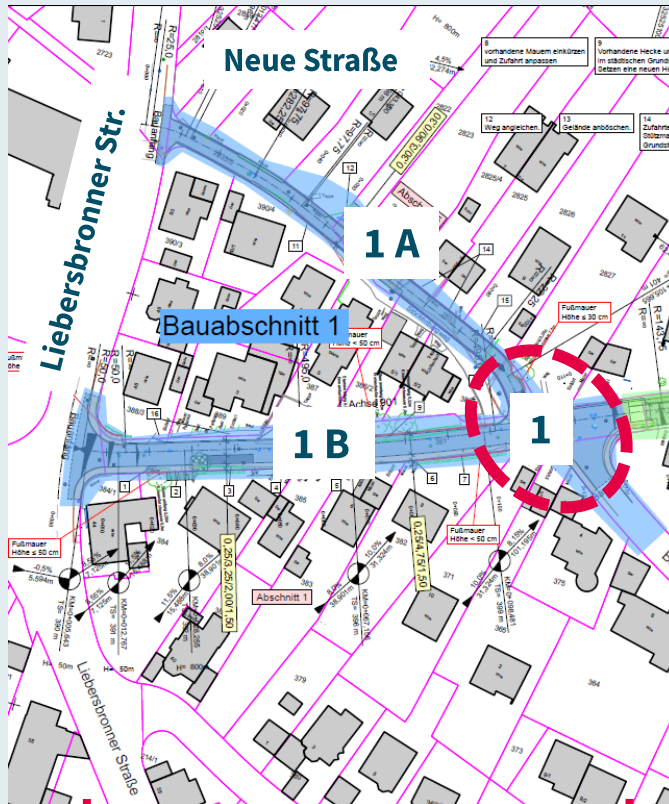


Bauablauf und Bauzeit

Bauablauf und Bauzeit

Bauzeit, gesamt: 1,5 – 2,0 Jahre





1. Bauabschnitt

Baubeginn: ab dem 29. April 2024

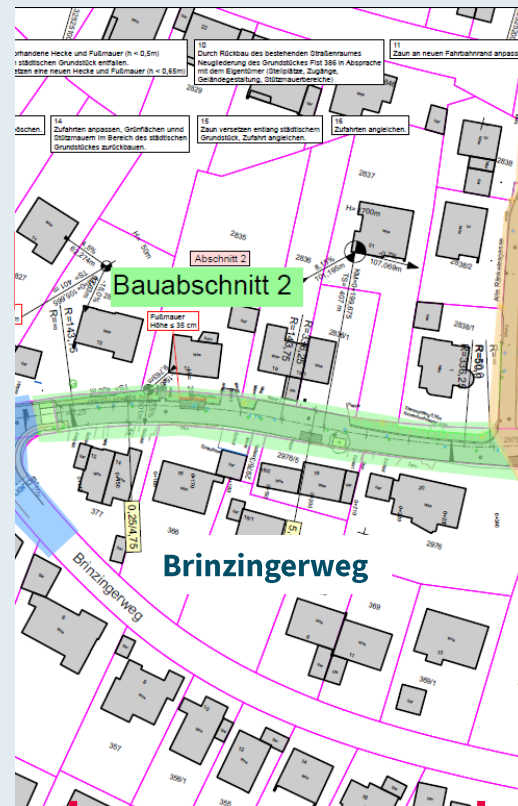
Bauzeit 1. BA: 5,0 – 7,0 Monate

Beginnende Bauleistungen für 1. BA:

- Verlegung von Wasserleitungen
- Anschließend erfolgen die Kanalleistungen
- Herstellung Kabeltrasse inkl. Mastfundamente
- Herstellung Kabeltrasse Telekom und Netze BW
- Straßenbau

Einflussfaktoren auf Bauzeit:

Witterung, Untergrundverhältnisse,
Unvorhergesehenes etc.



Baubeginn: Ende 2024 / Anfang 2025

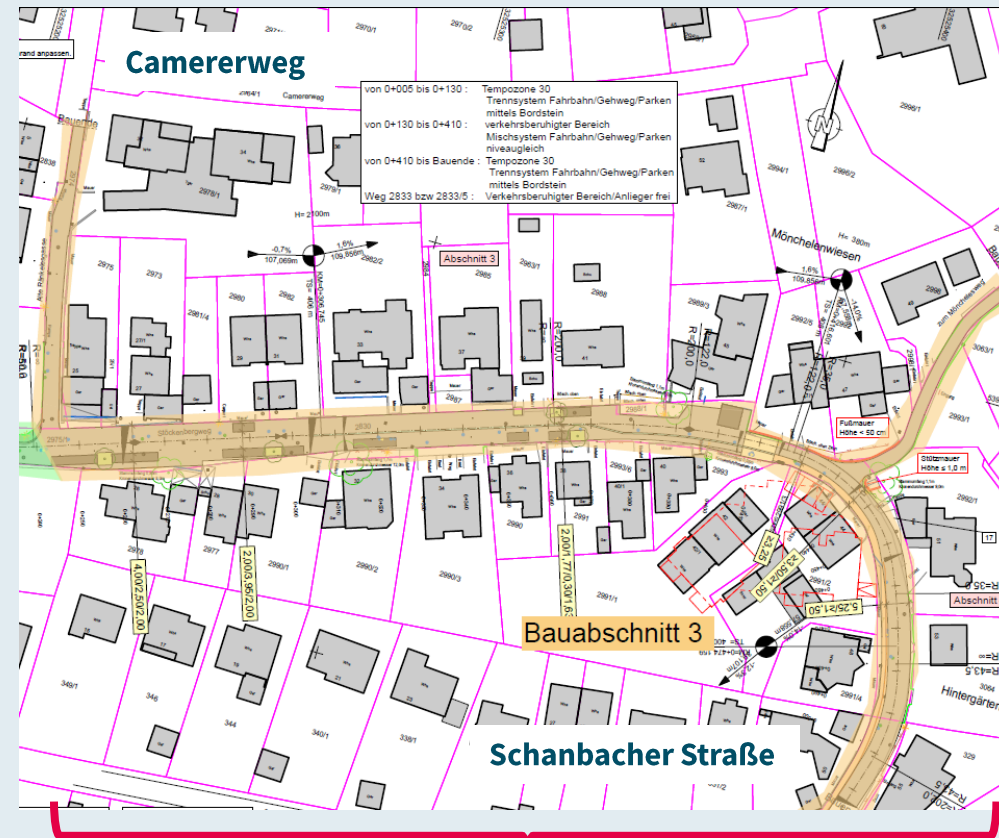
Bauzeit 2. BA: 3,0 – 4,0 Monate

2. Bauabschnitt

Bauablauf und Bauzeit

Baubeginn: ab 2025

Bauzeit 3. BA: 9,0 – 11,0 Monate



3. Bauabschnitt

Allgemeine Themen während der Bauzeit

Welche Möglichkeit ergibt sich für Sie als Eigentümer?



- Anschluss Oberflächenentwässerung privater Grundstücke
 - Private dürfen nicht auf öffentlichen Grund entwässern
 - Hier kann Eigentümer auf Baufirma zugehen



- Private Hausanschlussleitungen / privates Entwässerungssystem
 - Empfehlung zur Überprüfung auf Schäden
 - Bei Schäden kann Eigentümer auf Baufirma zugehen



- Rückstausicherung Hausanschlüsse
 - Empfehlung zur Prüfung auf Vorhandensein bzw. Funktionstüchtigkeit
 - Nachrüstung wird dringend empfohlen

Was kommt auf mich zu?



- Garagenzufahrt nicht immer möglich
 - Es ist phasenweise mit Einschränkungen zu rechnen (Ansprechpartner vor Ort)



- Rettungswege sind gesichert
 - Gesetzliche Vorgaben eingehalten und Abstimmung mit Rettungskräfte



- Leerung Abfalltonne
 - Bei Bedarf werden die Abfalltonnen an eine Sammelstelle gebracht

Baukommunikation (gemeinsam gestalten)

- Monatlicher „Anlieger-Jour fix“ (Projektleiter + Anlieger): 1. Dienstag des Monats des jeweiligen Bauabschnitts, von 16:00 Uhr – 17:00 Uhr
- Regelmäßige Anliegerschreiben
- Projektinformationen auf Website

- Hinweis:
Es wird laut und schmutzig!



Erschließungsbeiträge

Wie viel wird wann abgerechnet?

Verpflichtung zur Abrechnung gem. § 20 Abs. 2 Kommunales Abgabengesetz Baden-Württemberg (KAG)

- Die Herstellung von Erschließungsmaßnahmen ist einmalig anteilig durch die Anliegenden Eigentümer:innen zu finanzieren
- Erschließungsbeitragsfähigkeit wurde vorab durch externe Kanzlei bestätigt

Wie viel wird wann abgerechnet?

- 95 % der tatsächlich angefallenen Baukosten für die Straße werden Anteilig nach Geschossfläche umgelegt
 - Kosten für Kanal, Beleuchtung, Versorgungsleitungen werden nicht umgelegt
- Abrechnung der Erschließungsbeiträge erfolgt nach Vorliegen aller Rechnungen
 - Frühestens Frühjahr 2026

Wie viel muss ich zahlen?

1. Ermittlung der Gesamtgeschossfläche des Erschließungsgebietes aus den Bebauungsplänen (ungleich der vorhandenen Wohnfläche)
 - Geschossfläche Erschließungsgebiet Stöckenbergweg: rd.16.200 m²
2. Ermittlung der Kosten pro m² Geschossfläche
 - 95 % Herstellungskosten / Gesamtgeschossfläche = Euro /m²
 - (1,61 Mio. € *0,95) / 16.200 m² = 94,40 € / m² (**vorläufige Berechnung**)

Beispielrechnung

Individuelle Geschossfläche:

Grundfläche: 500 m²

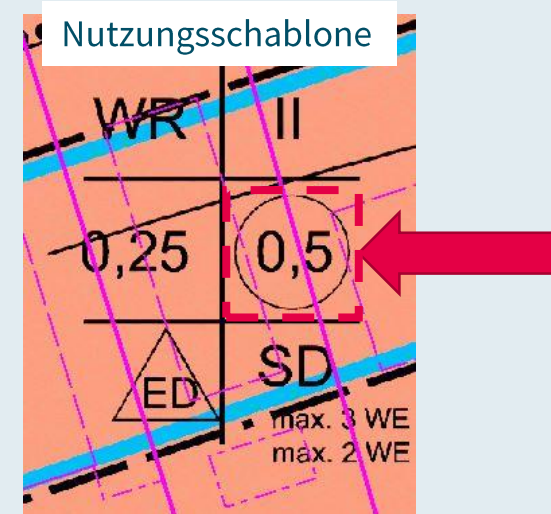
Geschossflächenzahl aus Bebauungsplan: 0,5

→ **Individuelle Geschossfläche** $0,5 * 500 \text{ m}^2 = 250 \text{ m}^2$

zu zahlender Beitrag =

Individuelle Geschossfläche x Preis pro m² Geschossfläche

$250 \text{ m}^2 * 94,40 \text{ Euro/m}^2 = \mathbf{23.600 \text{ Euro}}$



Mehrfacherschließung

- Mehrfacherschließung gem. § 14 der Erschließungsbeitragssatzung
- Wenn ein Grundstück bereits über eine Anbaustraße erschlossen wird, ist der Vorteil für das Grundstück durch die weitere Erschließung gemindert.
- Deshalb wird der Beitrag zu Lasten aller für solche Grundstücke bei der Zweitererschließung halbiert.
- Wer also an der Liebersbronner Straße anliegt, bekommt für die Erschließung über den Stöckenbergweg eine weitere Erschließung.



Vielen Dank

Sie haben Fragen?

Christogiannis Koulialis
Projektleitung 66-3
Telefon 0711 3512 - 2663
christogiannis.koulialis@esslingen.de

Rainer Kollar
Sachgebietsleitung 66-5.1
Telefon 0711 3512 – 2717
rainer.kollar@esslingen.de