

Stuttgart, 01.12.2010

**Entgelte bei privater Benutzung des öffentlichen Straßenraumes
(§ 21 StrG BW) und der öffentlichen Gewässer (§ 5 WG)
hier: Entgelttatbestand Ziffer 1.8**

Beschlußvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	öffentlich	14.12.2010
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	öffentlich	15.12.2010
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	16.12.2010

Beschlußantrag:

Der Änderung des Entgelttatbestandes Ziffer 1.8 für die Benutzung von Straßen nach § 21 Straßengesetz sowie der Benutzung des Bettes öffentlicher Gewässer nach § 5 Wassergesetz wird dahingehend zugestimmt, dass in der Berechnungsformel das Wort „Bodenrichtwert“ durch den Begriff „Bodenwert“ ersetzt wird und die Formel mit folgendem Satz ergänzt wird. „Der Bodenwert ist aus geeigneten Bodenrichtwerten sachverständig abzuleiten.“

Kurzfassung der Begründung:

Ausführliche Begründung siehe Anlage 1

Der Gemeinderat hat am 18.10.2007 (GRDrs 621/2007/ Niederschrift Nr. 193) der Erweiterung der Entgelttatbestände und der Erhöhung einzelner Entgelte zugestimmt (Stadtrecht 6/15). Die Berechnung des in Ziffer 1.8 geregelten Entgelts für die Unter- und Überbauung des öffentlichen Straßenraums basiert auf einer Berechnungsformel, in der auch der Wert des Bodens zu berücksichtigen ist.

Durch den Unter- oder Überbau des öffentlichen Straßenraumes entsteht dem Eigentümer des Grundstücks, von dem aus die Über- oder Unterbauung erfolgt, ein Vorteil. Hierfür wird nach dem geltenden Verzeichnis ein Entgelt erhoben, welches nach folgendem Verfahren ermittelt wird:

Berechnungsformel:

„60 % des Bodenrichtwerts [**neu: Bodenwerts**] (unbebaut in Euro/m²) x in Anspruch

genommene Straßenfläche (m²) x Gewichtungsmaßstab* x Verzinsungssatz** x 25
(Ablösemultiplikator) = Ablösebetrag **[neu: Der Bodenwert ist aus geeigneten
Bodenrichtwerten sachverständig abzuleiten.]**

*Gewichtungsmaßstab:

Dieser Wert ergibt sich aus dem Verhältnis der die öffentliche Verkehrsfläche unter- bzw. überbauenden Geschossen zu den tatsächlich gebauten Geschossen. Jedes Untergeschoss zählt als ein Geschoss. Eine reine Tiefgaragen-Unterbauung ist mit 1/4 zu gewichten.

**Verzinsung:

Büro/Praxen/Schaufenster/gewerbliche Nutzung	6 %
Wohnraum	4 %
Tiefgarage	4 %
Keller/Stützfundamente/Lager/Treppen/Vordächer u. ä.	2 %

Das Entgelt für die Unter- bzw. Überbauung kann auf Antrag in jährlichen Beträgen (ohne Ablösemultiplikator) gezahlt werden.“

Erfahrungen aus der Anwendung der Formel haben gezeigt, dass insbesondere in Gebieten mit starken lage- und geschosslagenbedingten Unterschieden im Mietpreisniveau die undifferenzierte Anwendung eines Bodenrichtwertes zu ungeeigneten Ergebnissen führen und sich entweder für die Stadt oder für den Entgeltpflichtigen nachteilig auswirken kann.

Darüber hinaus wird das Niveau eines Bodenrichtwertes unter anderem durch die Art der baulichen Nutzung bestimmt. Diese kann für kleinere Flächen innerhalb einer

Bodenrichtwertzone von der für die Richtwertzone sonst typischen Nutzung abweichen (z.B. Grundstück mit einem zulässigen Mehrfamilienhaus in einer Zone, in der sich der Bodenrichtwert auf die Nutzung Reihenhäuser bezieht). Auch hier kann die undifferenzierte Anwendung des Bodenrichtwertes zu ungeeigneten Ergebnissen führen.

Ähnliches trifft zu, wenn sich das begünstigte Grundstück und die Unter- bzw. Überbauung in unterschiedlichen Zonen befinden.

Die Verwaltung schlägt deshalb eine Änderung des Verzeichnisses, wie im Beschlussantrag formuliert, vor.

Die Änderung tritt zum 01. Januar 2011 in Kraft.

Finanzielle Auswirkungen

-

Beteiligte Stellen

Die Referate WFB und R haben der Vorlage zugestimmt.

Vorliegende Anträge/Anfragen

-

Erledigte Anträge/Anfragen

-

Dirk Thürnau
Bürgermeister

Anlagen
