

Anliegerversammlung am 17.03.2026

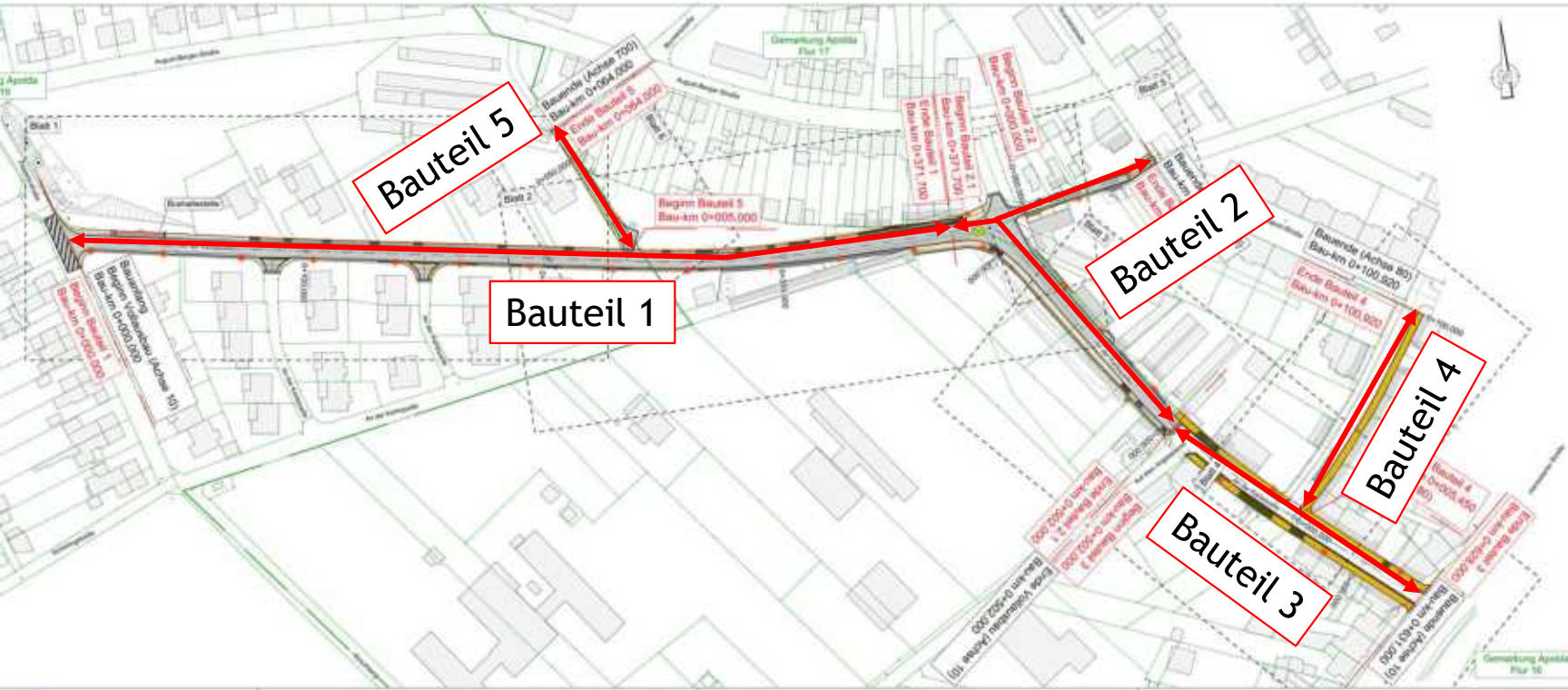
Bauvorhaben: An der Karlsquelle

Bauvorhaben: An der Karlsquelle

Ablauf

1. Vorstellung Bauprojekt
 - ▶ Planungsstand
 - ▶ Bauablauf
2. Kostenbeteiligung
3. Fragen und Anmerkungen
4. Pachtverträge und zukünftige Grundstücksnutzung

Übersichtslageplan



Übersicht der Bauteile

Bauteil 1, West

Erneuerung Gehweg, Straßenbeleuchtung, Entwässerung
Erstmalige Herstellung der Fahrbahn

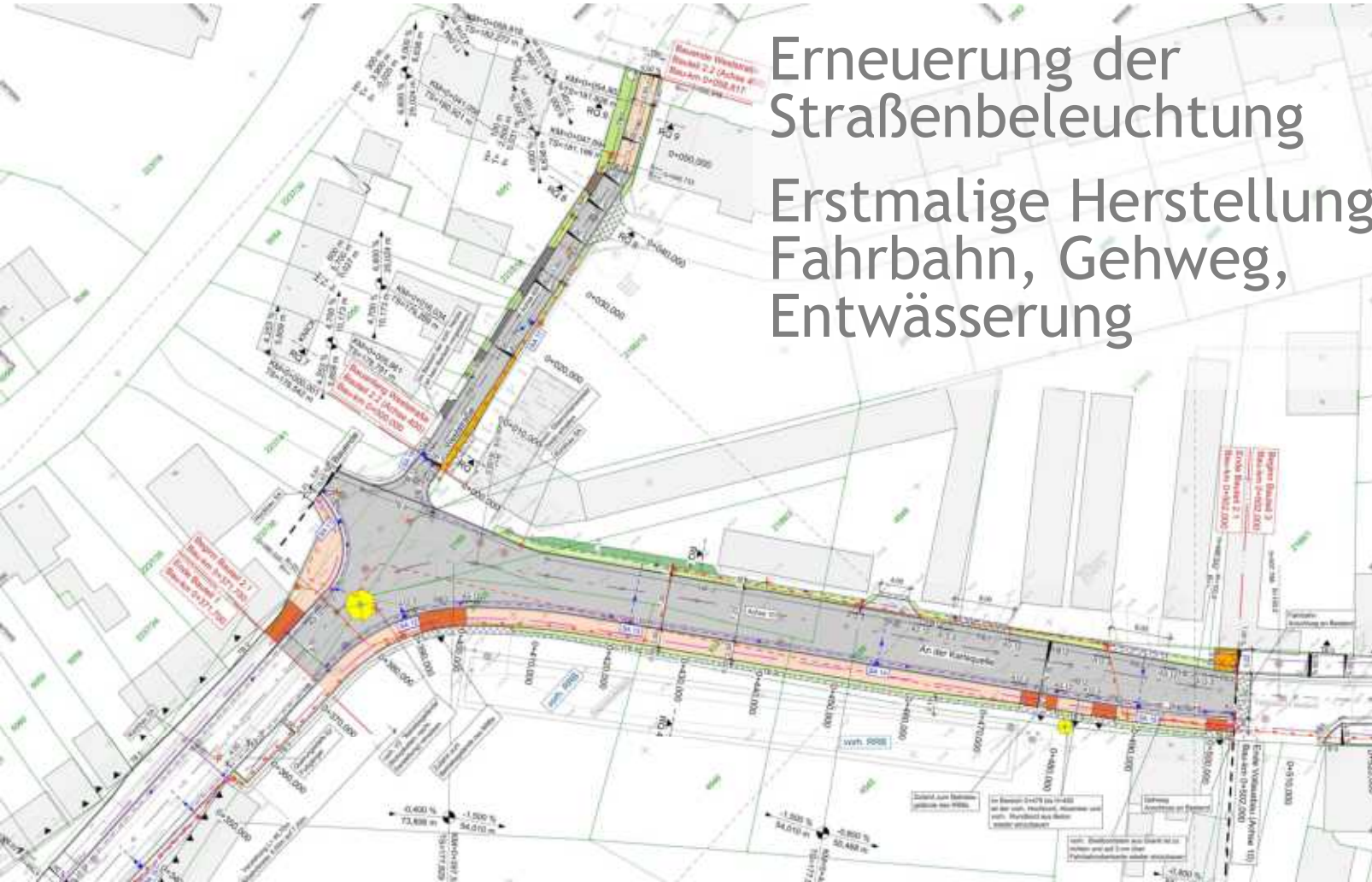


Bauteil 1, Ost



Erneuerung Gehweg, Straßenbeleuchtung, Entwässerung
Erstmalige Herstellung der Fahrbahn

Bauteil 2



Erneuerung der
Straßenbeleuchtung
Erstmalige Herstellung
Fahrbahn, Gehweg,
Entwässerung

Bauteil 3

17.03.2026

Erneuerung Gehweg und Straßenbeleuchtung



Bauteil 4 Weilandstraße

Erneuerung Gehweg und Straßenbeleuchtung

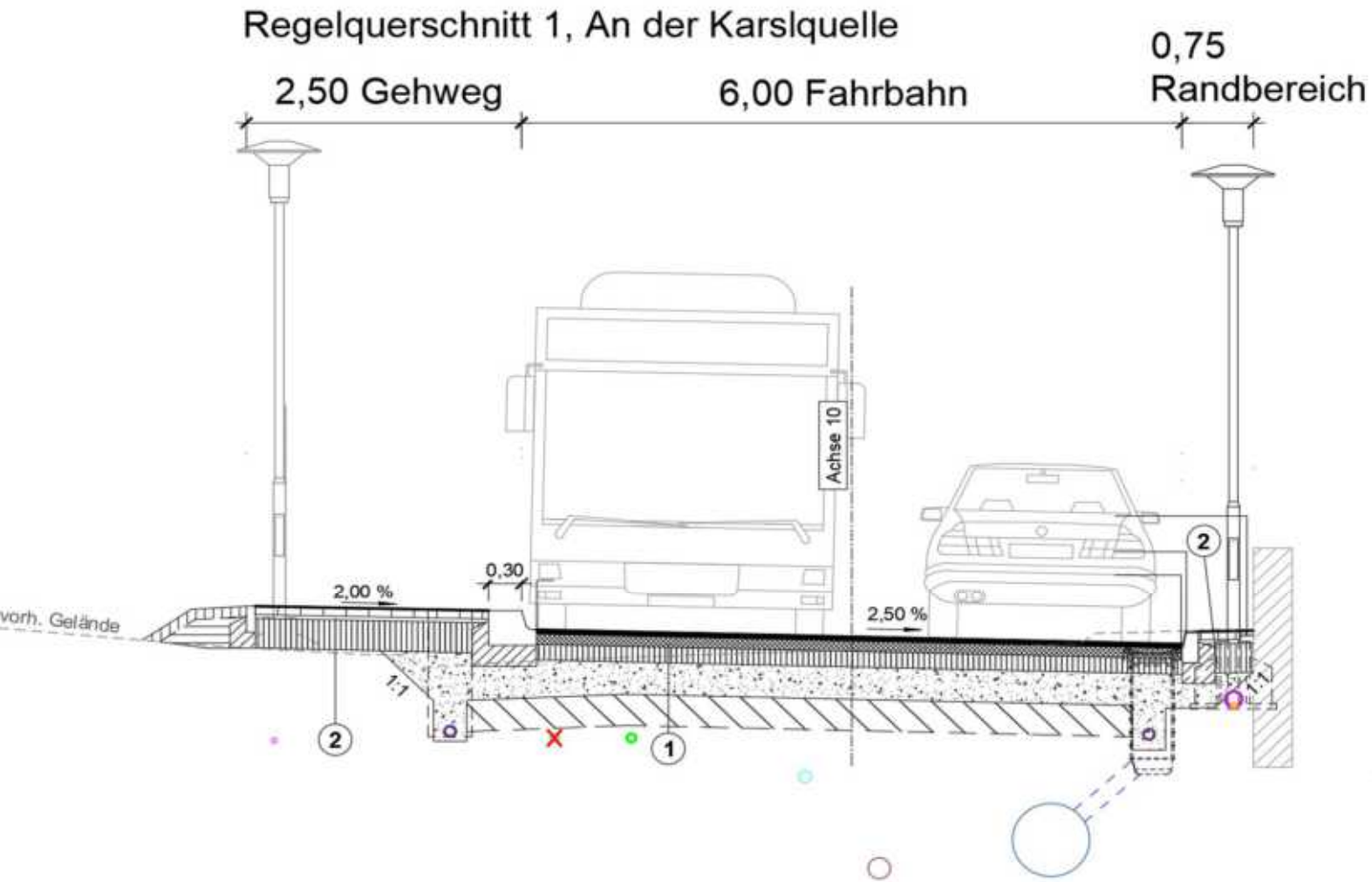


Bauteil 5

Erstmalige Herstellung:
Fahrbahn, Straßenbeleuchtung, Entwässerung

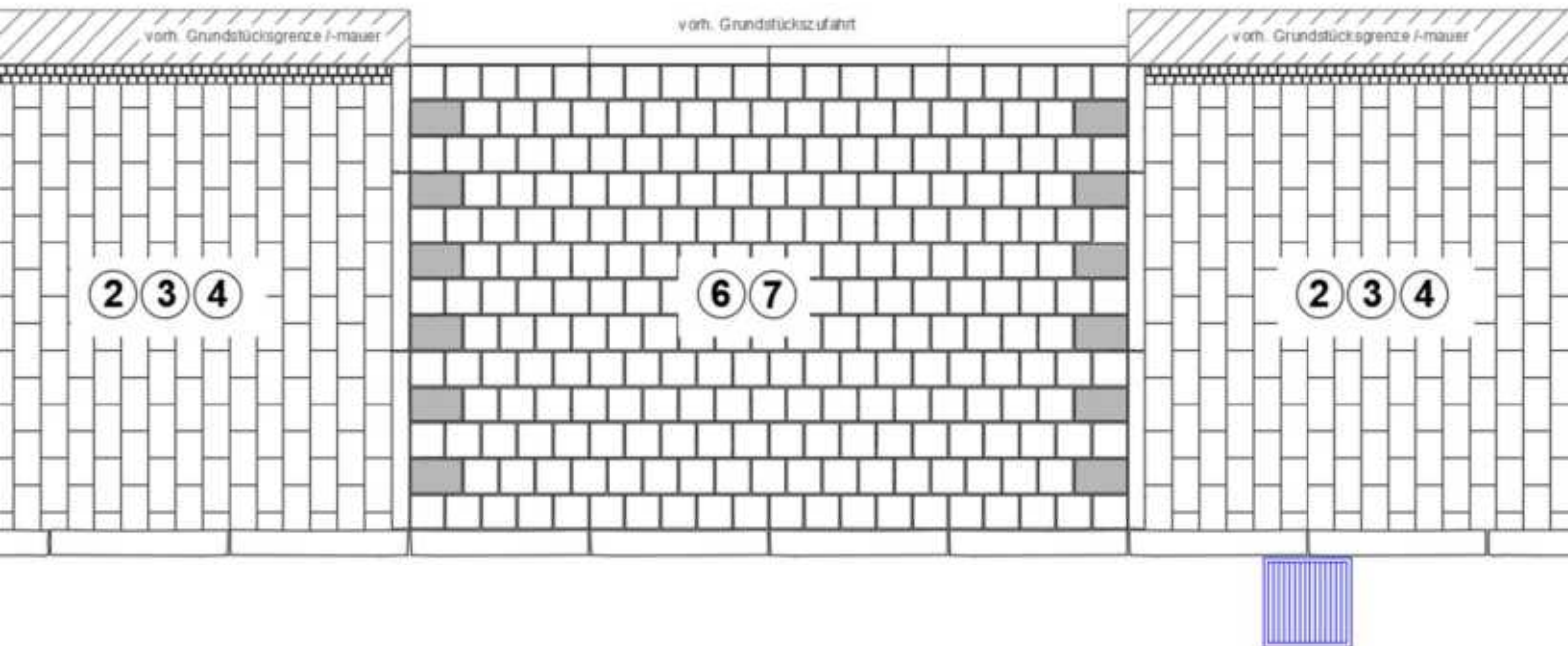


Querschnitt Verkehrsanlagen



Pflasterdetail Grundstückszufahrten und Gehwegausbildung

Detail: Grundstückszufahrten
(Ausbildung mit abgesenkten Bordsteinen)



② Gehwege und Haltestelle - Pflasterbauweise

③ Überfahrbarer Gehweg - Bk0,3 - Pflasterbauweise

④ Gehweg inkl. Stellflächen - Bk1,0 - Pflasterbauweise

⑥ Zufahrten - Bk0,3 - Pflasterbauweise

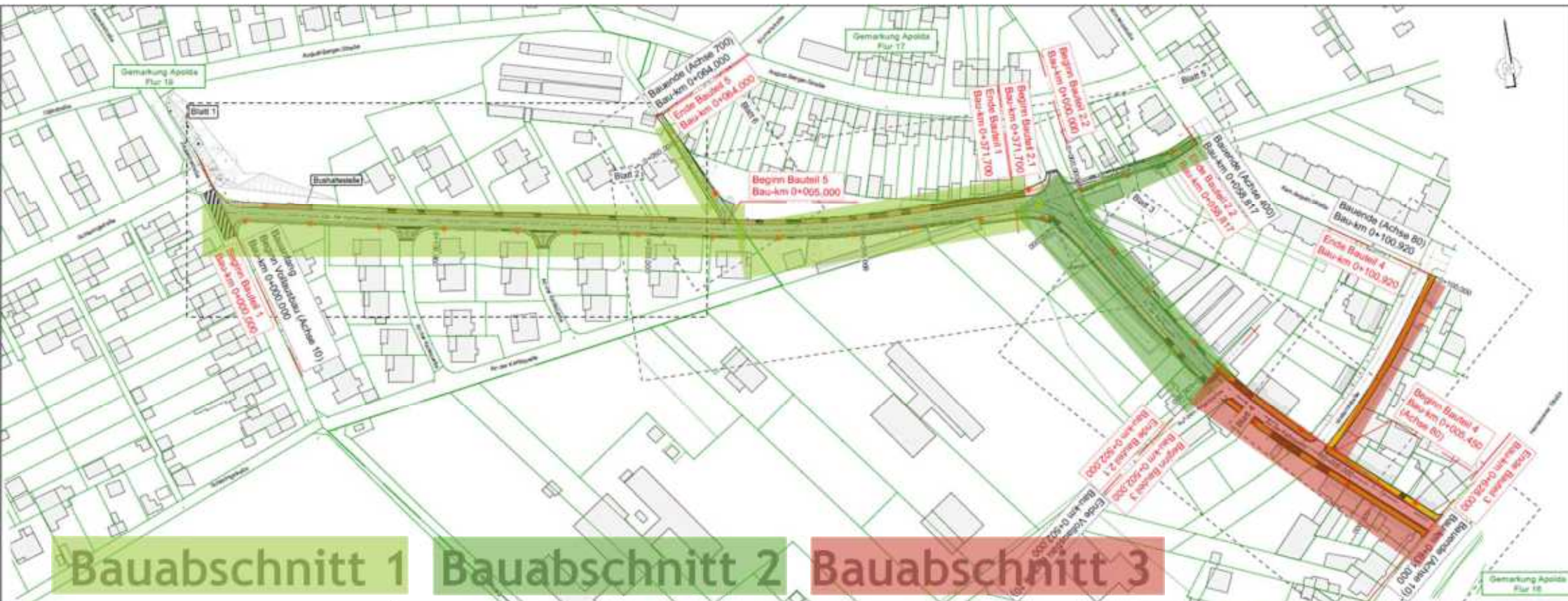
⑦ Zufahrten - Bk1,0 - Pflasterbauweise

Straßenbeleuchtung



Beispiel Straßenleuchte

Bauablauf



angestrebter Baubeginn: September 2026

2. Kostenbeteiligung

Bauteil 1: Baumaßnahmen

- ▶ Erneuerung Gehweg, Beleuchtung, Straßenentwässerung
- ▶ Erstmalige vollständige Herstellung der Fahrbahn auf ganzer Länge

Bauteil 1:

Wer trägt die Kosten der Erneuerung?

- ▶ Kosten für die Erneuerung der Gehwege, Beleuchtung und Straßenentwässerung
- ▶ Nach Abschaffung der Straßenausbaubeiträge im Jahr 2019:

Land Thüringen -> Ausgleichsleistungen

(ca. 65% der berücksichtigungsfähigen Kosten)

Stadt Apolda -> Rest

Bauteil 1: Wer trägt die Erschließungskosten?

- ▶ Erstmalige Herstellung der Fahrbahn = Erschließung
- ▶ § 123 Baugesetzbuch: Gemeinden haben die Pflicht zur Erschließung
- ▶ § 127 Baugesetzbuch: Gemeinden sind verpflichtet Erschließungsbeiträge zu erheben
- ▶ Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Apolda:
 - > Anlieger tragen 90 % der beitragsfähigen Kosten
 - > Stadt Apolda übernimmt den Rest

Bauteil 1: Berechnung der Erschließungsbeiträge



- ▶ Verteilung der Kosten erfolgt nach Grundstücksgröße unter Berücksichtigung des Maßes der Bebauung
 - > Vollgeschossmaßstab
 - > An der Karlsquelle: Regelfall 2-geschossig
- ▶ Abrechnung erfolgt nach tatsächlich entstandenen Kosten
- ▶ Grundstücke an zwei Erschließungsanlagen
 - > Die Nutzungsfläche wird bei Berechnung zur Hälfte angesetzt
- ▶ Rechtsgrundlage: Erschließungsbeitragsatzung (Veröffentlichung auf Homepage der Stadt Apolda)
- ▶ Zahlung in Raten möglich, jedoch mit Stundungszinsen



Bauteil 1: Beispielrechnung Erschließungsbeiträge

- ▶ Grundstücksgröße: 600 m²
- ▶ Zweigeschossig, Nutzungsfaktor: 1,25
- ▶ Nutzungsfläche (600 m² x 1,25): 750 m²

- ▶ Beitragssatz*/m² Nutzungsfläche: 24,00 €/m²
- ▶ Beitrag (750 m² x 24,00 €/m²): 18.000,00 €

- ▶ wenn an 2 Anlagen, Ermäßigung um ½: 9.000,00 €

*umlagefähiger Aufwand : Summe aller Nutzungsflächen

Bauteil 2: Baumaßnahmen



- ▶ Erneuerung der Beleuchtung
- ▶ Erstmalige Herstellung
 - Fahrbahn
 - Gehweg
 - Straßenentwässerung

Bauteil 2: Wer trägt die Kosten der Erneuerung?

- ▶ Kosten für die Erneuerung der Beleuchtung:
- ▶ Nach Abschaffung der Straßenausbaubeiträge im Jahr 2019:

Land Thüringen -> Ausgleichsleistungen
(65% der berücksichtigungsfähigen Kosten)

Stadt Apolda -> Rest

Bauteil 2:

Wer trägt die Erschließungskosten?

- ▶ Erstmalige Herstellung = Erschließung
- ▶ § 123 Baugesetzbuch: Gemeinden haben die Pflicht zur Erschließung
- ▶ § 127 Baugesetzbuch: Gemeinden sind verpflichtet Erschließungsbeiträge zu erheben
- ▶ Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Apolda:
 - > Anlieger tragen 90 % der beitragsfähigen Kosten
 - > Stadt Apolda übernimmt den Rest

Bauteil 2:

Beispielrechnung Erschließungsbeiträge

- ▶ Grundstücksgröße: 500 m²
- ▶ Zweigeschossig, Nutzungsfaktor: 1,25
- ▶ Nutzungsfläche (500 m² x 1,25): 625 m²

- ▶ Beitragssatz*/m² Nutzungsfläche: 52,00 €/m²
- ▶ Beitrag (625 m² x 52,00 €/m²): 32.500,00 €

- ▶ wenn an 2 Anlagen, Ermäßigung um ½: 16.250,00 €

*umlagefähiger Aufwand : Summe aller Nutzungsflächen

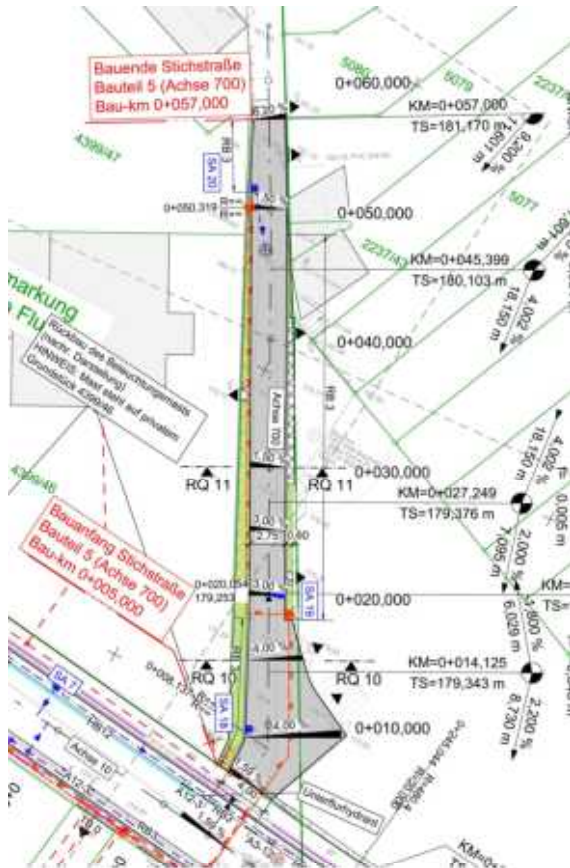
Bauteil 2:

Mehrkosten für Grundstückszufahrten



- ▶ Mehrkosten für aufwändigere Gestaltung von Grundstückszufahrten tragen die Grundstückseigentümer
- ▶ Beispiele:
 - > Stärkerer Unterbau
 - > Widerstandsfähiges Pflaster
 - > Hochbordabsenkungen
- ▶ Rechtliche Grundlage: § 16 Thüringer Straßengesetz
- ▶ Abrechnung erfolgt über gesonderten Bescheid an Grundstückseigentümer

Bauteil 5: Stichstraße zur August-Berger-Straße



► Erstmalige Herstellung:

- Fahrbahn
- Beleuchtung
- Straßenentwässerung

Bauteil 5: Wer trägt die Erschließungskosten?

- ▶ Erstmalige Herstellung = Erschließung
- ▶ § 123 Baugesetzbuch: Gemeinden haben die Pflicht zur Erschließung
- ▶ § 127 Baugesetzbuch: Gemeinden sind verpflichtet Erschließungsbeiträge zu erheben
- ▶ Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Apolda:
 - > Anlieger tragen 90 % der beitragsfähigen Kosten
 - > Stadt Apolda übernimmt den Rest

Bauteil 5: Beispielrechnung Erschließungsbeiträge

- ▶ Grundstücksgröße: 300 m²
- ▶ Zweigeschossig, Nutzungsfaktor: 1,25
- ▶ Nutzungsfläche (300 m² x 1,25): 375 m²

- ▶ Beitragssatz*/m² Nutzungsfläche: 16,00 €/m²
- ▶ Beitrag (375 m² x 16,00 €/m²): 6.000,00 €

- ▶ wenn an 2 Anlagen, Ermäßigung um ½: 3.000,00 €

*umlagefähiger Aufwand : Summe aller Nutzungsflächen

3. Fragen und Anmerkungen



GLOCKENSTADT
APOLDA

17.03.2026



The background features abstract, overlapping geometric shapes in various shades of green, primarily on the left and right sides, with a white central area. The shapes are composed of triangles and polygons, creating a layered, modern aesthetic.

Pause

4. Pachtverträge und zukünftige Grundstücksnutzung

- ▶ Ausgangssituation:
- ▶ Im Bereich Bauteil 1, Ost, An der Karlsquelle, befinden sich Pachtflächen im Eigentum der Stadt Apolda, verwaltet durch die Wohnungsgesellschaft Apolda mbH (WGA)
- ▶ Flächen werden als Zufahrten zu Grundstücken und als Garten genutzt
- ▶ derzeit sehr moderate Pachten, die grundsätzlich an die heutigen Wertverhältnisse anzupassen sind, um den rechtlichen Vorgaben zu entsprechen

Anpassungen im Rahmen der Baumaßnahmen

- ▶ Gemäß § 131 BauGB ist der Erschließungsaufwand auf alle erschlossenen Grundstücke zu verteilen
- ▶ Welche Grundstücke sind tatsächlich erschlossen?
- ▶ Die Seite der ungeraden Hausnummern der August-Berger-Straße, die an der Straße An der Karlsquelle liegen, wird durch die Anbindung weiterschlossen
- ▶ Die rechtlichen Voraussetzungen lassen es nicht zu, Beteiligungen der erschlossenen Grundstücke durchzuführen, sofern Pachtverträge bestehen bzw. fortgeführt werden. - Eine Umlage ist dann nicht möglich!
- ▶ Folglich müssen bestehende Pachtvertragsverhältnisse beendet werden, um alle Nutznießer der Erschließung entsprechend der rechtlichen Vorgaben beteiligen zu können.

Varianten zum Umgang mit den genutzten Flächen

- ▶ Drei Varianten kommen in Betracht, die den bisherigen Pächtern angeboten werden:
- ▶ Variante 1 „ohne weitere Nutzung durch die Pächter“ (Pächter möchte die Fläche zurückgeben)
- ▶ Varianten 2 und 3, die weitere Nutzung bzw. Teilnutzung ermöglichen
 - ▶ Variante 2 „Grunderwerb“
 - ▶ Variante 3 „Abschluss Gestattungsvertrag“
- ▶ Alle Varianten sehen die Beendigung der Pachtverträge vor!
- ▶ Bei allen Varianten liegen Winterdienst- und Straßenreinigungspflicht beim Anlieger
- ▶ Vorstellung der Varianten, insbesondere Vor- und Nachteile für die bisherigen Pächter



Variante 1 „ohne weitere Nutzung durch die Pächter“

- ▶ Pächter haben zukünftig kein Interesse an Weiternutzung der bisherigen Pachtfläche
- ▶ Pachtfläche wird an Stadt Apolda zurückgegeben
- ▶ Vorteile für bisherige Pächter
 - ▶ Keine Kosten für Erwerb, Vermessung!
 - ▶ Keine Bewirtschaftung der Fläche!
 - ▶ Kein Nutzungsentgelt!

Variante 1 „ohne weitere Nutzung durch die Pächter“

▶ Nachteile für bisherige Pächter

- ▶ Keine Nutzung der Fläche mehr möglich!
- ▶ Keine Zufahrtsmöglichkeit über Straße An der Karlsquelle!
- ▶ Rückbau der Pachtfläche erforderlich!
- ▶ Fläche wird zukünftig anderweitig genutzt - spätere Erwerbsmöglichkeit nicht gegeben!



Variante 2 „Grunderwerb“

- ▶ Stadt Apolda bietet bisherigen Pächtern die Flächen zum Erwerb an
- ▶ Bodenrichtwert (BRW) derzeit bei 68,00 € / m² ≠ Kaufpreis
- ▶ auf kaufgegenständliche Fläche wird Erschließungsbeitrag fällig; unterschiedliche Höhe
- ▶ Kaufpreis = BRW - (geschätzter Erschließungsbeitrag + ca. 10 % Puffer)
- ▶ Beispiel:
 - ▶ 68,00 € (BRW) - (z.B. 21,85 € Erschließung + 2,15 € Rundung) = 44,00 € / m² (Kaufpreis für Pachtfläche)
- ▶ Kaufnebenkosten trägt Erwerber
- ▶ Kosten für jeweiligen Erwerber unterschiedlich, da Flächen unterschiedlich groß
- ▶ Kostenschätzung im Nachgang zur Veranstaltung ausgegeben

Variante 2 „Grunderwerb“

- ▶ Vorteile für bisherige Pächter
 - ▶ Ehem. Pachtflächen bleiben weiterhin in derzeitiger Form nutzbar!
 - ▶ Kein Rückbau der Flächen erforderlich!
 - ▶ Wertsteigerung der Immobilie!
 - ▶ Zufahrtsmöglichkeit dauerhaft gesichert!
 - ▶ Entwicklungsmöglichkeit der Fläche!
 - ▶ Fläche wird neu vermessen und abgemarkt!

Variante 2 „Grunderwerb“

- ▶ Nachteile für bisherige Pächter
 - ▶ Kaufpreiszahlung inkl. Nebenkosten und Vermessung!
 - ▶ Erschließungsbeitrag auf kaufgegenständliche Fläche kommt hinzu!

Variante 3 „Gestattungsvertrag“

- ▶ Nutzung der Zufahrten (ohne Garten)
- ▶ öffentlich-rechtlicher Charakter - Flächen werden öffentlich gewidmet
- ▶ Gestattungsvertrag ermöglicht Nutzung der Zufahrten
- ▶ Flächen müssen mit Ausnahme der Fahrstreifen rückgebaut werden
- ▶ Verantwortung für verkehrssicheren Zustand der Zufahrt liegt bei Gestattungsnehmer
- ▶ Vertrag kann widerrufen werden
- ▶ Pflege der Grünfläche im Bereich der Zufahrt durch Gestattungsnehmer
- ▶ Nutzung ist auf Überfahrt begrenzt - kein Parken, keine Gartennutzung, keine Einfriedung
- ▶ Nutzungsentgelt: beanspruchte Fläche x 5,00 € / m² p.a.

Variante 3 „Gestattungsvertrag“

- ▶ Vorteile für bisherige Pächter
 - ▶ Nutzung der Zufahrten weiterhin möglich!
 - ▶ Keine Grunderwerbskosten!
 - ▶ Aktuell vergleichsweise geringere Kostenbelastung bei gleichzeitiger Nutzungsperspektive!

Variante 3 „Gestattungsvertrag“

- ▶ Nachteile für bisherige Pächter
 - ▶ Rückbau sämtlicher Aufbauten erforderlich (mit Ausnahme der Fahrspur)!
 - ▶ Nutzung nur zur Überfahrt (kein Parken, keine Gartennutzung, keine Einfriedung,...) → Fläche ist öffentlich!
 - ▶ Keine Nutzungsgarantie!
 - ▶ Jährliche Kosten auf Dauer höher als die des Grunderwerbs!

Zusammenfassung

- ▶ Die Maßgaben des Gesetzgebers zwingen die Stadt Apolda in Bezug auf die Erschließungsbeiträge zu angemessenen Änderungen.
- ▶ Im Vergleich zur bisherigen Pacht wirken sich die deutlichen Veränderungen auf die bisherigen Pächter nachteilig aus.
- ▶ Pächterhöhungen wären allerdings auch ohne die Baumaßnahme notwendig geworden!
- ▶ Stadtverwaltung ist gesprächsbereit, für vertiefende Erläuterungen bzw. Beratungen!
- ▶ Der rechtliche Spielraum wurde anhand der drei Varianten vorgestellt!
- ▶ Fakt ist:
 - ▶ Pachtflächen stehen im Eigentum der Stadt Apolda!
 - ▶ Deren wirtschaftliche Verwaltung ist durch rechtliche Grundlagen geregelt!

Zum weiteren Vorgehen...

- ▶ Beendigung der Verträge (Kündigung, Aufhebungsverträge, Kaufverträge)
- ▶ Anschreiben zur Ausgabe vorbereitet (Ausweis vorzeigen)
 - ▶ Schätzung Kaufpreis und Kaufnebenkosten
 - ▶ Schätzung Nutzungsentgelt für Gestattungsvertrag (sofern Einfahrt)
 - ▶ Formular - Für welche Variante entscheiden Sie sich?
 - ▶ **Rückmeldung dazu bitte bis Ende April!**
- ▶ Komplexere bzw. umfangreichere Fragen können gern im persönlichen Termin geklärt werden.

**Vielen Dank
für Ihre
Aufmerksamkeit
und Teilnahme**