

Bewertung von Verkehrsflächen

1. Allgemeines Vorgehen

Straßenverkehrsanlagen sind grundsätzlich nach den allgemeinen Wertermittlungsverfahren nach WertV zu bewerten: Das Anlagevermögen ist mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten anzusetzen. Grund und Boden der Straßenverkehrsanlagen, der keiner Abschreibung unterliegt, einerseits und Straßenaufbauten bzw. Brücken und Ingenieurbauwerke oder sonstige Anlagenteile mit planmäßiger und ggf. außerplanmäßiger Abnutzung und damit Abschreibung andererseits sind getrennt auszuweisen.

Bei der Erfassung und Bewertung von Straßen sind die wesentlichen Bestandteile abzugrenzen. Grundsätzlich gehören zum Straßenkörper (gemäß Art. 2 BayStrWG und § 1 Abs. 4 FStrG)

- der Straßengrund,
- der Straßenunterbau,
- die Fahrbahndecke,
- die Brücken, Tunnel, Durchlässe, Dämme, Entwässerungsanlagen, Böschungen, Stützmauern, Lärmschutzanlagen,
- die Fahrbahnen,
- die Trenn-, Seiten-, Rand- und Sicherheitsstreifen,
- die Omnibushaldebuchten und
- die unselbstständigen Geh- und Radwege,

wobei

- der Straßengrund und
- die Brücken, Tunnel, Durchlässe, Dämme, Entwässerungsanlagen, Böschungen, Stützmauern sowie Lärmschutzanlagen

gesondert zu erfassen und zu bewerten sind.

Bei untergeordneter Bedeutung können grundsätzlich mit dem Straßenkörper zusammen bewertet werden

- Straßenabläufe, Straßenentwässerungsanlagen,
- Grünstreifen,
- mehrjährige Pflanzen und Bäume in Pflanzbeeten und auf Grünstreifen,
- Schutzplanken,
- Betonschutzwände,
- Betongleitwände,
- Verkehrszeichen.

Grundsätzlich selbstständig zu erfassende und zu bewertende Vermögensgegenstände sind insbesondere

- a) Radwege, Gehwege, kombinierte Rad- und Gehwege,
- b) Verkehrslenkungsanlagen (Kreisverkehr),
- c) Bushaltestellenbuchten,
- d) Unterstell-/Wartehäuschen,
- e) Parkplätze (-streifen, -buchten u. a.),
- f) Taxisstände,
- g) sonstige Plätze,
- h) Verkehrsampeln, Signalanlagen,
- i) Parkleitsysteme,
- j) Straßenbeleuchtung.

Bei der Ersterfassung kann von einer differenzierten Erfassung des Straßenkörpers und der unter Buchst. a bis e genannten, ab dem Stichtag der Eröffnungsbilanz grundsätzlich einzeln zu erfassenden Vermögensgegenstände abgesehen werden.

Sofern Radwege, Gehwege, kombinierte Rad- und Gehwege sowie Parkbuchten/-taschen/-streifen und Parkplätze in einem unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit der Fahrbahn (Straßenkörper) stehen, können diese auch in der laufenden Anlagenbuchhaltung zusammen mit dem Straßenkörper bewertet werden, wenn sich die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer und die Anschaffungs- und Herstellungskosten pro m² nicht wesentlich unterscheiden.

Sind Straßenaufbauten mehr als zehn Jahre vor dem Stichtag der Eröffnungsbilanz hergestellt worden, und können die tatsächlichen Anschaffungs- oder Herstellungskosten nicht oder nur mit einem unverhältnismäßig hohen Zeitaufwand ermittelt werden, so sind als Ersatzwerte die aktuellen Anschaffungs- und Herstellungskosten von Objekten gleicher Art und Güte heranzuziehen, wobei Straßen grundsätzlich in Bauklassen einzuteilen und durchschnittliche Herstellungskosten pro m² für den Bau einer Verkehrsfläche dieser Bauklasse festzulegen sind.

Die ermittelten Wiederbeschaffungswerte für Straßenaufbauten sind auf den tatsächlichen Anschaffungs- oder Herstellungszeitpunkt rückzuindizieren, um sich historischen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten anzunähern. Grundlage der Rückindizierung ist der Baupreisindex für Straßen des Jahres der tatsächlichen Herstellung. Der Wertansatz in der Eröffnungsbilanz ergibt sich weiter durch Berücksichtigung der planmäßigen Abschreibung für die Zeit der Nutzung bis zum Eröffnungsbilanzstichtag sowie ggf. einer außerplanmäßigen Abschreibung für gravierende Baumängel und Bauschäden, die nicht durch eine betriebsgewöhnliche Nutzung veranlasst und/oder durch laufende Unterhaltungsmaßnahmen zu beheben sind.

Die Kommunen können auf Grundlage eigener Unterlagen über abgeschlossene Verkehrsbaumaßnahmen spezifische örtliche Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten pro m² als Ersatzwerte ermitteln oder die nachstehende Empfehlung zu Neuherstellungskosten übernehmen bzw. sich an dieser orientieren.

2. Ermittlung eigener Ersatzwerte für Fahrbahnen

Die nachstehende Tabelle soll die Kommunen bei der Ermittlung von (Neu-)Herstellungskosten unterstützen. Sie kann unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse beliebig erweitert und ggf. um weitere Tabellen ergänzt werden, um den unterschiedlichen Arten und Ausbaustandards der örtlichen Verkehrsflächen Rechnung zu tragen.

Dadurch ergibt sich je nach Art und Ausbaustandard ein ortsspezifischer m²-Preis, mit dem gleichartige Verkehrsflächen der Kommune gemeindeeinheitlich bewertet werden können.

Nach den Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaus (RStO) werden in Abhängigkeit von der Verkehrsbelastung die Bauklassen SV bis VI unterschieden. Jede Straße kann u. a. nach dem Maß ihrer Beanspruchung in der Regel einer dieser sieben Bauklassen zugeordnet werden. Soweit der Zuordnung zur jeweiligen Bauklasse nicht die sog. bemessungsrelevante Beanspruchung B zugrunde zu legen ist, sind z. B. Hauptverkehrsstraßen der Bauklasse II oder III, Anliegerstraßen der Bauklasse V oder VI zuzuordnen. In den RStO sind auch die standardisierten Bauweisen von Straßen beschrieben. Für die Zuordnung von Straßen zu den Bauklassen wird im Einzelnen auf Nr. 1.7 der RStO verwiesen.

Die entsprechende Bauklasse ist anzukreuzen. Bei der Ermittlung der durchschnittlichen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten der einzelnen Bauklassen im Gemeindegebiet sind die (Verkehrs- und Erschließungs-)Funktion und die Lage der Straßen (innerorts, außerorts, Anlieger- oder Hauptstraße) zu berücksichtigen. Zur weiteren Differenzierung werden in den weiteren Zeilen ggf. die Anschaffungs- oder Herstellungskosten der sonstigen Straßenbestandteile und/oder Nebenanlagen ausgewiesen. Die Aufzählung ist beispielhaft und sollte von der Kommune – unter Berücksichtigung der Festlegungen in der Bewertungsrichtlinie – erweitert werden.

Für die übrigen Verkehrsflächen wie Geh-, Radwege oder Plätze sollten analog m²-Preise ermittelt werden. Hier sollte die Anzahl der Bauklassen und der gesondert zu bewertenden sonstigen Bestandteile der Verkehrsflächen reduziert werden. Bei der Ermittlung der durchschnittlichen m²-Preise ist unbedingt darauf zu achten, dass Anlagen nicht mehrfach bewertet werden, z. B. Bordsteine, Rinnen, Leitplanken etc.

Zu den Herstellungskosten zählen auch die Baunebenkosten für Bauplanung, Bauleitung, Bauüberwachung usw. Soweit diese nicht mit vertretbarem Aufwand ermittelt werden können, kann stattdessen pauschal ein Zuschlag von 16 v. H. auf die Baukosten erfolgen.

Kommune:													
Als Ausgangspunkt für die Rückindizierung auf das Jahr der Anschaffung / Herstellung gelten die unten ermittelten Anschaffungs- oder Herstellungskosten des Jahres:													
	Bauklasse							[Euro / m ²]					
	SV	I	II	III	IV	V	VI	innerorts	außerorts	Sonstiges	Hauptstraße	Anliegerstraße	Sonstige
Asphalt													
mit Straßenabläufen													
mit Verkehrsinsel / Pflanzenbeet													
mit Grünstreifen													
mit Leitpfosten													
mit Schutzplanken													
mit													
mit													
Basiswert													
	SV	I	II	III	IV	V	VI	innerorts	außerorts	Sonstiges	Hauptstraße	Anliegerstraße	Sonstige
Beton													
mit Straßenabläufen													
mit Verkehrsinsel / Pflanzenbeet													
mit Grünstreifen													
mit Leitpfosten													
mit Schutzplanken													
mit													
mit													
Basiswert													
	SV	I	II	III	IV	V	VI	innerorts	außerorts	Sonstiges	Hauptstraße	Anliegerstraße	Sonstige
Pflaster.....													
mit Straßenabläufen													
mit Verkehrsinsel / Pflanzenbeet													
mit Grünstreifen													
mit Leitpfosten													
mit Schutzplanken													
mit													
mit													
Basiswert													
	SV	I	II	III	IV	V	VI	innerorts	außerorts	Sonstiges	Hauptstraße	Anliegerstraße	Sonstige

3. Neuherstellungskosten von Verkehrsflächen

Nachstehende Tabellen geben Neuherstellungskosten wieder, die aus aktuellen Ausschreibungen entnommen sind (Stand Juni 2005).¹⁾

Straßen mit Asphaltdecke	Bauklasse	Herstellungskosten
Schnellstraßen, Industriesammelstraße	SV / I / II	95 – 84 €/m ²
Hauptverkehrsstraße (z. B. Kreisstraße), Industriestraße	II / III	84 – 79 €/m ²
Wohnsammelstraße, Fußgängerzone mit Ladeverkehr	III / IV	79 – 72 €/m ²
Anliegerstraße, befahrbarer Wohnweg, Fußgängerzone ohne Busverkehr	V / VI	65 – 60 €/m ²
Busbuchten, Busbahnhöfe, Busparkplätze	II / III	95 – 84 €/m ²
ständig genutzte Parkfläche für Schwerverkehr	III	84 €/m ²
ständig genutzte Parkfläche für PKW-Verkehr mit geringem Schwerverkehranteil	V	65 €/m ²
ständig genutzte Parkfläche für PKW-Verkehr	VI	60 €/m ²
gelegentlich genutzte Parkfläche für Schwerverkehr	IV / V	72 – 65 €/m ²
gelegentlich genutzte Parkfläche für PKW-Verkehr mit geringem Schwerverkehranteil	V / VI	65 – 60 €/m ²
Rastanlagen für Schwerverkehr	III	84 €/m ²
Rastanlagen für PKW-Verkehr mit geringem Schwerverkehranteil	IV / V	72 – 65 €/m ²
Rastanlagen für PKW-Verkehr	VI	60 €/m ²

Straßen mit Pflasterdecke	Bauklasse	Herstellungskosten
Hauptverkehrsstraße	III	116 €/m ²
Wohnsammelstraße, Fußgängerzone mit Ladeverkehr	III / IV	116 – 112 €/m ²
Anliegerstraße, befahrbarer Wohnweg, Fußgängerzone ohne Busverkehr	V / VI	106 – 100 €/m ²
Busbuchten, Busbahnhöfe, Busparkplätze	III	116 €/m ²
ständig genutzte Parkfläche für Schwerverkehr	III	116 €/m ²
ständig genutzte Parkfläche für PKW-Verkehr mit geringem Schwerverkehranteil	V	106 €/m ²
ständig genutzte Parkfläche für PKW-Verkehr	VI	100 €/m ²
gelegentlich genutzte Parkfläche für Schwerverkehr	IV / V	112 – 106 €/m ²
gelegentlich genutzte Parkfläche für PKW-Verkehr mit geringem Schwerverkehranteil	V / VI	106 – 100 €/m ²
Rastanlagen für Schwerverkehr	III	116 €/m ²
Rastanlagen für PKW-Verkehr mit geringem Schwerverkehranteil	IV / V	112 – 106 €/m ²
Rastanlagen für PKW-Verkehr	VI	100 €/m ²

Gehwege	Herstellungskosten
Gehwege mit Asphaltdecke	25 €/m ²
Gehwege mit Pflasterdecke (Naturstein)	77 €/m ²
Gehwege mit Plattenbelag	33 €/m ²

¹⁾ Quelle: Bayerischer Kommunalprüfungsverband