



INGENIEURBÜRO FÜR TIEFBAUPLANUNG

DIPLOM-INGENIEUR (FH) ROLAND LATTISCH
AUF DEM HOHENSTEIN 5 - 61231 BAD NAUHEIM
WWW.PIPLUS.DE - INFO@PIPLUS.DE

ORTSDURCHFART NIEDERREIFENBERG L3276 SOWIE ERNEUERUNG QUELLBACHWEG GEMEINDE SCHMITTEN, OT NIEDERREIFENBERG

Anliegerinformation 18. März 2026

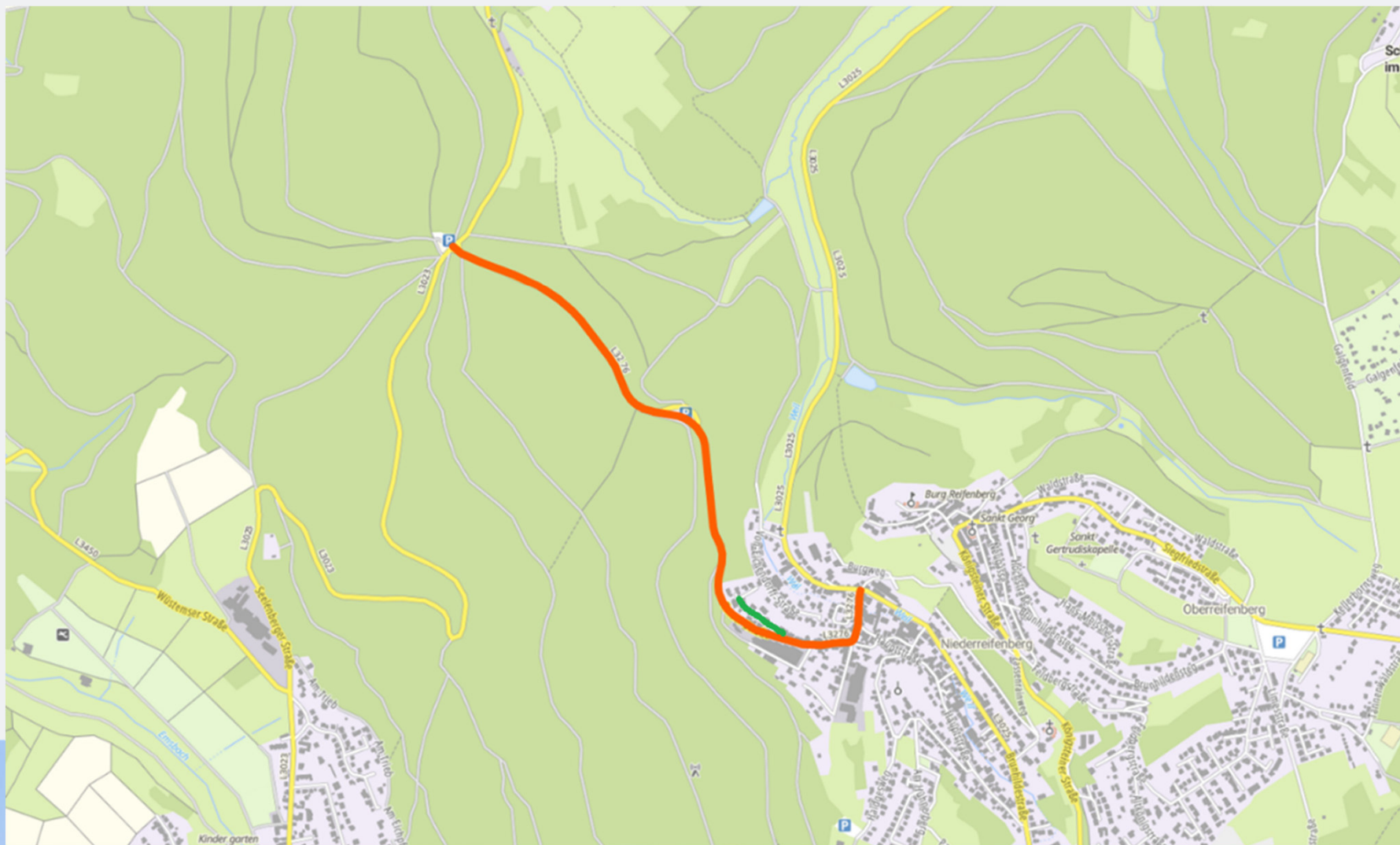


M. Eng.
David Brunner

INHALT

1. ALLGEMEINES
2. PLANUNG
3. BAUABSCHNITTE
4. ZEITPLAN
5. VERKEHRSEINSCHRÄNKUNGEN
6. BAUKOSTEN
7. AUSBLICK

1. ALLGEMEINES (ÜBERSICHTSPLAN)



1. ALLGEMEINES (LEISTUNGSUMFANG) (1)

Gemeinde Schmitten

- Straßenbau im Quellbachweg
- Gehwegerneuerung entlang der L3276 (Hauptstr. & Emser Str.)
- 700 m Trinkwasserleitungen mit ca. 45 St. Anschlüssen
- Ca. 30 St. Kanal-Anschlüsse

1. ALLGEMEINES (LEISTUNGSUMFANG) (2)

Land Hessen (Hessen Mobil)

- Straßenbau (Fahrbahn) L3276 (Hauptstr. & Emser Str.) bis zur Kittelhütte
 - 11.500 m² Asphalt
 - Schutzplanken, Leitpfosten, Markierungen, Beschilderungen ...

1. ALLGEMEINES (LEISTUNGSUMFANG) (3)

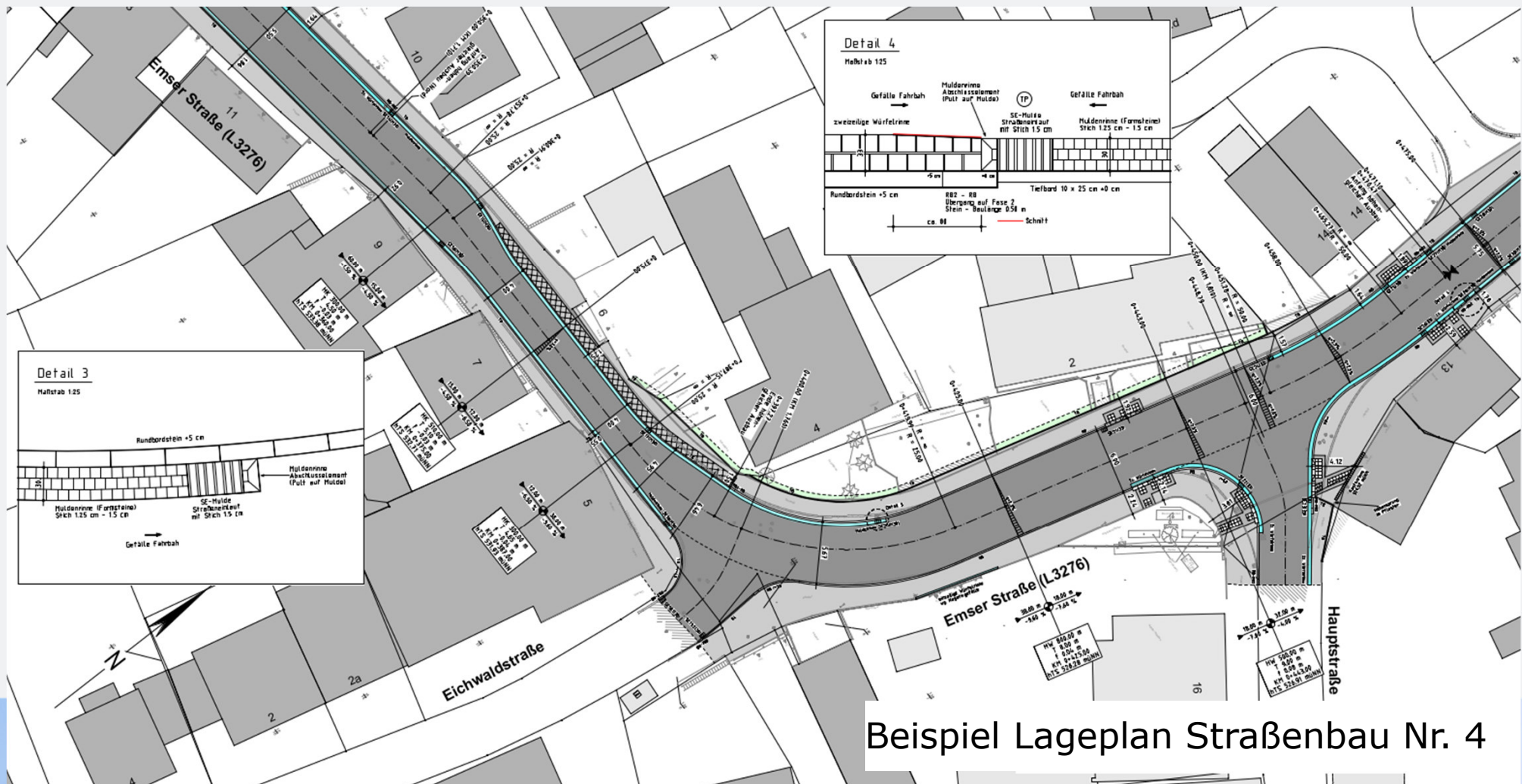
Versorgungsunternehmen

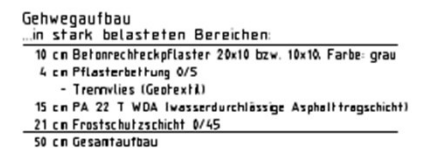
- Stromversorgung (Syna)
 - 4.000 m Kabelschutzrohre, Erneuerung Stromnetz
 - Quellbachweg: zusätzlich Straßenbeleuchtung
- Gasversorgung (Netzdienste Rhein-Main)
 - Keine Arbeiten geplant
- Kommunikation (Telekom, Vodafone, Glasfaser, ...)
 - Keine Arbeiten geplant

2. PLANUNG STRAßENBAU (1)

- Außerorts & Quellbachweg → „alt = neu“
- Innerorts
 - Gehwege Pflaster, Fahrbahn Asphalt
 - Fahrbahnbreiten i. d. R. 5,5 m
 - in Ausnahmen 4,0 m (Engstelle „Metzger“), 5,0 m (Anschluss L3025) bis 6,0 m
 - Barrierefreie Gehwege inkl. Querungsmöglichkeiten
 - Nordwest-Seite (gerade Haus-Nr.) durchgängig > 1,50 m
 - Teilw. „weiche Separation“ ohne Bordsteinüberstand

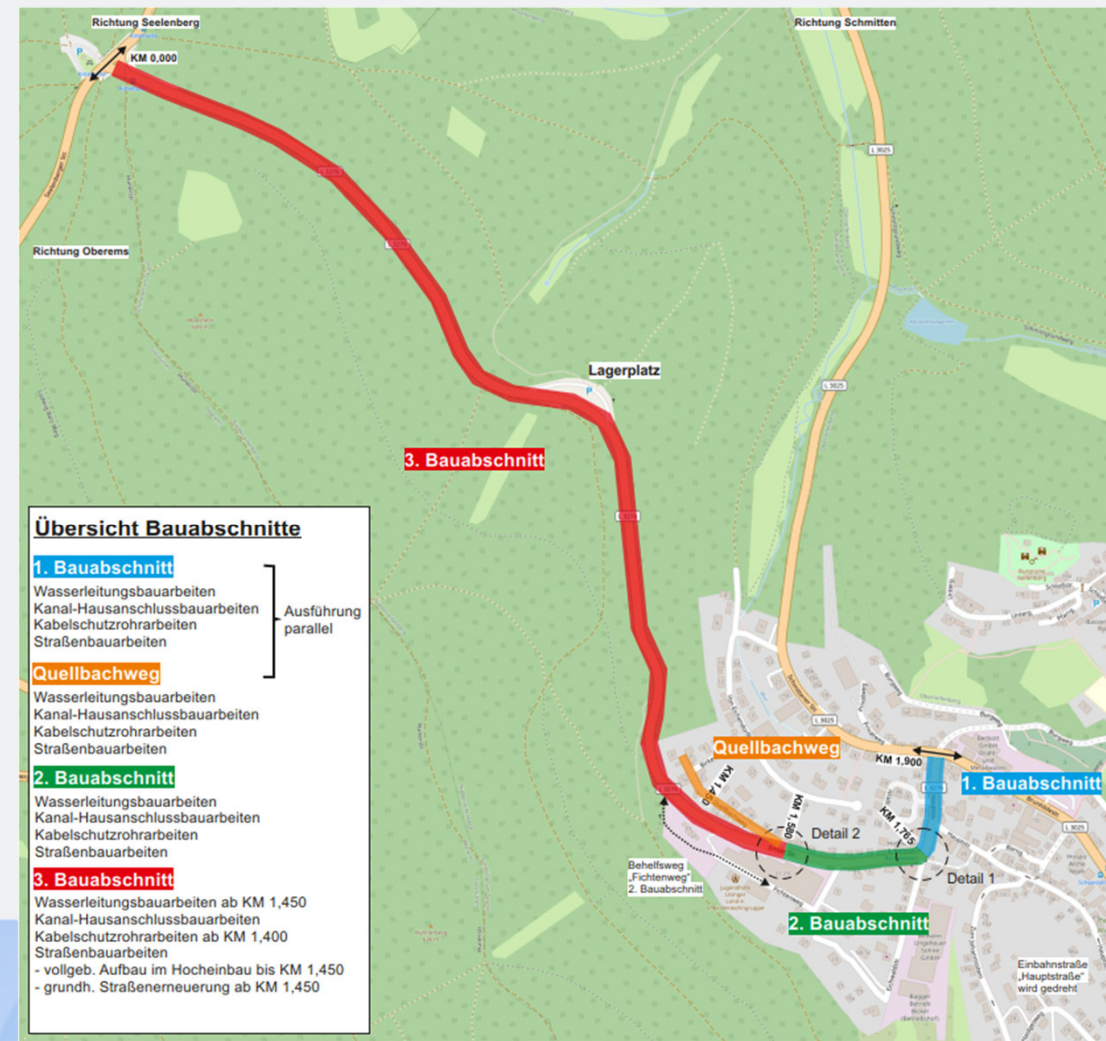
2. PLANUNG STRAßENBAU (2)





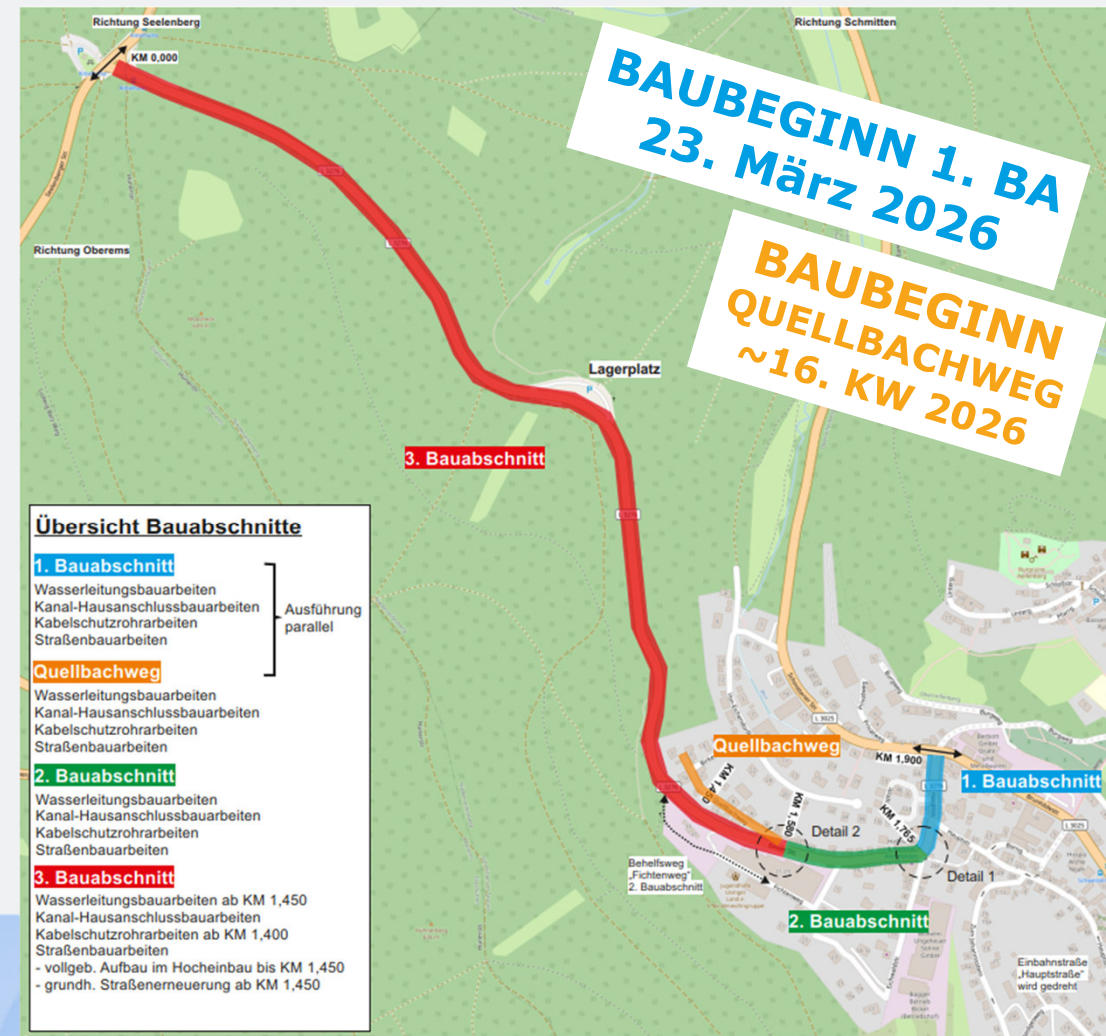
3. BAUABSCHNITTE

- Insg. 3 Bauabschnitte + Quellbachweg
- Ausführung chronologisch
- Quellbachweg parallel zum 1. BA
 - Bauzeit
 - Synergien
 - Schutz fertiggestellter Gewerke



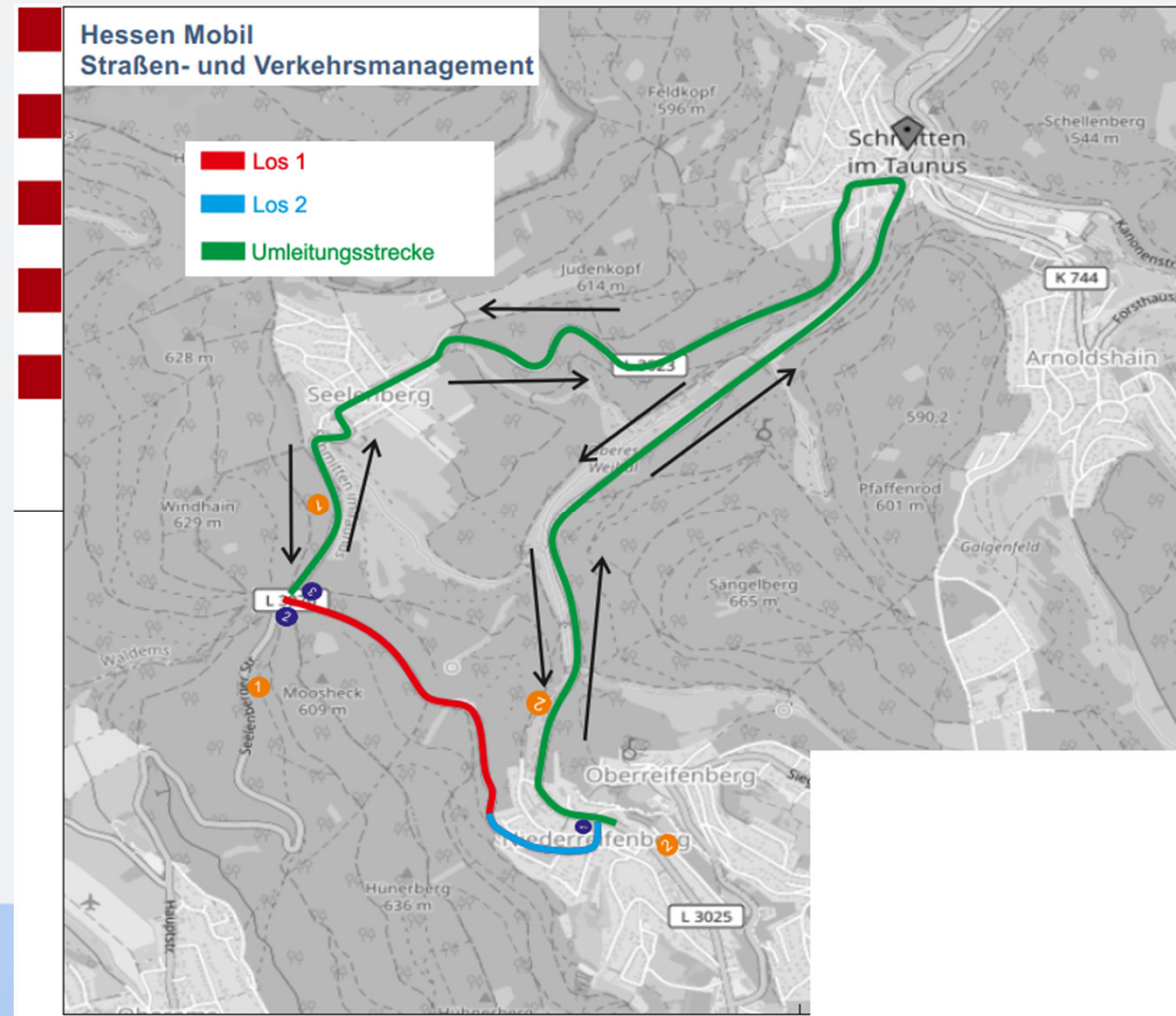
4. ZEITPLAN

- 1. BA: ca. 4 Monate bis Juli 2026
- Quellbachweg (ab Mitte April): ca. 3,5 Monate bis Juli 2026
- 2. BA: ca. 4 Monate bis November 2026
- 3. BA: im Anschluss bzw. nach Winterunterbrechung bis spätestens Frühsommer 2027



5. VERKEHRSEINSCHRÄNKUNGEN (1)

- Vollsperrungen
- Großräumige Umleitung
 - Schmitten - Seelenberg



- Am Beispiel des 1. BA
 - Vollsperrung
 - Gehwege min. einseitig gewährleistet
 - Grundstücke fußläufig erreichbar



5. VERKEHRSEINSCHRÄNKUNGEN (3)

■ 2. BA



5. VERKEHRSEINSCHRÄNKUNGEN (4)

■ 3. BA



6. BAUKOSTEN GESAMTMAßNAHME

- Insg. 3,08 Mio. €
 - Angebot Fa. Jost, Weilmünster (4 Angebote: 3,08 – 4,18 Mio. €)
- Hessen Mobil: 1,55 Mio. €
- Gemeinde Schmitten: 1,28 Mio. €
 - L3276: 0,87 Mio. € + Quellbachweg 0,41 Mio. €
 - abzgl. Landesförderung („barrierefreie Gehwege“)
- Syna (Strom): 0,25 Mio. €

6. BAUKOSTEN GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER

■ Kanal (Abwasser, EWS)

- Bruttokosten pro Meter → 800 €
- Z. B. 5 m langer Anschluss = $5 \times 800 = \mathbf{4.000 \text{ €}}$
- Evt. zzgl. Oberflächenentwässerung

■ Wasser (Frischwasser, WVS)

- Nach Bedarf nach Prüfung und auf Anweisung des Wasserwerkes
- „Sowieso-Kosten“ → 1.350 € (brutto)
- „Bis ins Haus“ → 1.125 € (brutto) (Innenmontage einzelfallabhängig)
- Bruttokosten pro Meter → 420 € (Erdrakete 200 €)
- Z. B. 5 m langer Anschluss ins Haus = $1.350 + 1.125 + 5 \times 420 = \mathbf{4.575 \text{ €}}$

6. BAUKOSTEN STRAßENBEITRÄGE (1)

- Informationsschreiben an Grundstückseigentümer im Oktober 2025
 - *Ergänzungen und Änderung:*
 - **Warum werden die Gehwege und Nebenanlagen in der Hauptstr. / Emser Str. erneuert?**
 1. Gehwege werden barrierefrei und den Anforderungen entsprechend ausgebaut (alt ≠ neu)
 2. Gehwege werden durch Kabelverlegungen der Syna AG auf voller Länge beansprucht
Oberflächen werden anteilig von der Syna AG übernommen
 3. Gehwege werden durch Erneuerung der Hausanschlussleitungen gekreuzt

6. BAUKOSTEN STRAßENBEITRÄGE (2)

- **Warum wird der Quellbachweg im Zuge der Maßnahme saniert und ausgebaut?**
 - Beschluss durch Gemeindevertretung
 1. Synergieeffekte bei Ausschreibung und Bauausführung
(Baustelleneinrichtung / Verkehrssicherung / Mengenansätze / Einheitspreise)
 2. Administrative Vereinfachung
(Planung / Bauüberwachung / Abrechnung)
 3. Anschluss Quellbachweg zur L 3276 in einem Zuge
(Verbessert die bauliche Qualität und vermeidet spätere Anpassungen)

6. BAUKOSTEN STRAßENBEITRÄGE (3)

➤ **Wer ist Kostenträger der einzelnen Maßnahmen?**

- Fahrbahn der Landestraße L 3276
Straßenbaulastträger Land Hessen → Hessen Mobil
- Gehwege und Nebenanlagen in der Hauptstraße / Emser Straße
Straßenbaulastträger Gemeinde Schmitten → Gemeinde
- Quellbachweg
Straßenbaulastträger Gemeinde Schmitten (Gemeindestraße) → Gemeinde

6. BAUKOSTEN STRAßENBEITRÄGE (4)

➤ **Wie werden die Gemeindekosten verteilt?**

- Gehwege und Nebenanlagen in der Hauptstraße / Emser Straße
Beitragspflichtige über Wiederkehrenden Straßenbeitrag und Gemeinde
- Quellbachweg
Beitragspflichtige über Wiederkehrenden Straßenbeitrag und Gemeinde
- Alle beitragspflichtigen Grundstücke aus dem Abrechnungsgebiet „Niederreifenberg“ werden veranlagt
- Rechtsgrundlage: Satzung über den Wiederkehrenden Straßenbeitrag (WStrBS – auf Homepage der Gemeinde)
- Verteilerschlüssel der beitragsfähigen Baukosten
 - Gemeindeanteil 34,04 %
 - Beitragsfähiger Anteil 65,96 %

6. BAUKOSTEN STRAßENBEITRÄGE (5)

➤ Wie hoch sind die voraussichtlichen Veranlagungskosten?

- Gehwege und Nebenanlagen in der Hauptstraße / Emser Straße
Bau- und Nebenkosten brutto 379.871 €
- Quellbachweg
Bau- und Nebenkosten brutto 285.043 €

Gesamtkosten Gemeinde brutto 664.914 €

Verteilerschlüssel der beitragsfähigen Baukosten

- Gemeindeanteil 34,04 % 226.337 €
- Beitragsfähiger Anteil 65,96 % 438.577 €

Veranlagungsfläche – Abrechnungsgebiet Niederreifenberg 319.578 m²

6. BAUKOSTEN STRAßENBEITRÄGE (6)

- **Wie hoch fallen die Kosten verteilt auf die Veranlagungsfläche aus?**
 - Vorläufige Ermittlung anhand der beauftragen Leistungen:
 - Gehwege und Nebenanlagen Emser Str.: **0,784 €/m²**
 - Sanierung Quellbachweg: **0,588 €/m²**
 - Summe der Veranlagungskosten je m² beitragspflichtiger Veranlagungsfläche:
= 1,372 €/m²
 - Endgültige Abrechnung erfolgt nach tatsächlichen Kosten (Spitzabrechnung)
 - Erhebungszeitraum
 - Zeitraum von drei Jahren (2026 – 2028)
 - Jährlicher Betragssatz je m² betragspflichtiger Veranlagungsfläche: **0,457 €/m² pro Jahr**

6. BAUKOSTEN STRAßENBEITRÄGE (7)

➤ Beispielrechnungen

- Grundstücksgrößen mit eingeschossiger Bebauung
 - 600 m² = **ca. 274 €/Jahr**
 - 800 m² = **ca. 366 €/Jahr**
 - 1.000 m² = **ca. 457 €/Jahr**
- Faktoren für mehrgeschossige Bauweisen
 - Zweigeschossig = **1,25**
 - Dreigeschossig = **1,50**
 - Viergeschossig = **1,75** ... jedes weitere Vollgeschoss + **0,25**

7. AUSBLICK

- Beweissicherungsaufnahme durch Gutachter (Herr Eiermann, Fa. SEB).
- Begutachtung der Wasser-Hausanschlüsse durch Wasserwerk (derzeit).
- Hausmüllentsorgung → Haus-Nr. auf die Tonnen, Regelung durch Baufirma, am Vortag rausstellen.
- Wasserabstellungen? Werden angekündigt.
- Potenzialausgleich über Wasser-Hausanschluss nicht zulässig → zukünftig Einbau von Kunststoffleitungen.
- Rückstausicherung vorhanden?



Vielen Dank Für Ihre Aufmerksamkeit!
Für Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.



DIPLOM-INGENIEUR (FH) ROLAND LATTISCH
AUF DEM HOHENSTEIN 5 - 61231 BAD NAUHEIM
WWW.PIPLUS.DE - INFO@PIPLUS.DE