

Straßenausbaubeiträge

Bad Vilbeler Modell

**Gegenüberstellung einmalige und
wiederkehrende Gebühren**

STRASSENAUSBAUBEITRÄGE

Übersicht

- Grundlagen
 - Beitragspflicht, Beitragsfreiheit, Beitragsanteile
- Beitragserhebung: Das Bad Vilbeler Modell
- Definition Mustergebiet
- Beispielrechnungen für verschiedene Straßenarten
 - Einmalige Beiträge
 - Wiederkehrende Beiträge
- Vergleich der Beitragsmodelle

STRASSENAUSBAUBEITRÄGE

Grundlagen der Beitragspflicht (1)

Welche Voraussetzungen bestehen?

- Ablauf der Nutzungsdauer (ab ca. 25 Jahre und älter)
und
- eingetretener Verschleiß

Welche Maßnahmen sind beitragspflichtig?

- Gilt für alle Straßenarten und alle Beitragsmodelle
 - Grundhafte Erneuerung
 - Verbesserung / Umbau
z.B.: Gehweg: bisher Asphalt, neu Pflasterbelag
 - Erweiterung/Ausbau
z. B. Gehwegverbreiterung oder erstmalige Herstellung

STRASSENBAUbeiträge

Grundlagen der Beitragspflicht (2)

Welche Maßnahmen sind beitragsfrei?

- Reparaturmaßnahmen
- Ausbesserungsmaßnahmen
- Flächen, die für die Kanalsanierung benötigt werden
- Maßnahmen an Kreis-, Bundes- und Landesstraßen
→ nur bei einmaligen Beiträgen beitragsfrei

- Umlagefähigkeit
 - Nicht auf die Mieter umlagefähig
 - Für Vermieter steuerlich absetzbar

STRASSENAUSBAUBEITRÄGE

Grundlagen der Beitragspflicht (3)

Welche Straßenarten sind betroffen?

- Bundes- Landes- Kreisstraßen
z. B.: Büdinger Str. (L3008), Vilbeler Straße (K247)
→ nur bei einmaligen Beiträgen beitragsfrei
- Ortsstraßen
 - Anliegerstraßen (z.B. An der Au)
 - Innerörtliche Erschließungsstraßen (z. B. Erzweg)
 - Überörtliche Erschließungsstraßen
(z. B. Frankfurter Straße, alle Straßen mit ÖPNV)

STRASSENBAUbeiträge

Grundlagen der Beitragserhebung

DAS VERBESSERTE BAD VILBELER MODELL!

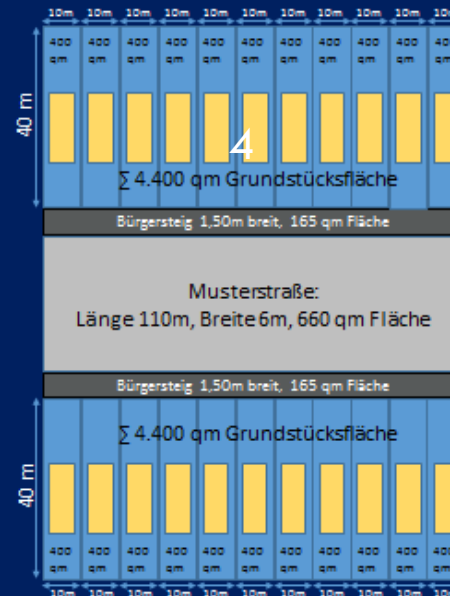
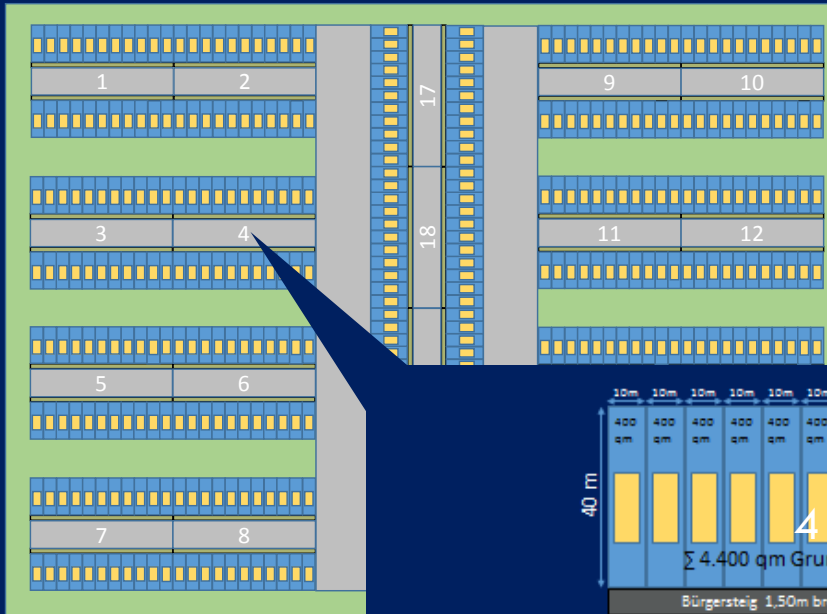
Straßenart	Bad Vilbeler Modell	Vorschlag HSGB
	Anteil Eigentümer	Anteil Eigentümer
K/L/B Straßen*	0%*	0%*
Anliegerstraße	55%	75%
Innerörtliche Erschließung	40%	50%
Überörtliche Erschließung	25%	25%
Geschossfaktor	0,25	0,5

* Gilt nur bei einmaligen Beiträgen

STRASSENAUSBAUBEITRÄGE

Definition Mustergebiet

20 Straßen
Gesamtfläche: 20.000 qm
440 Grundstücke
Gesamtfläche: 176.000 m²



Musterstraße:
Straßenfläche ~ 1.000 m²
Grundstücke 22
Grdst.-Fläche 8.800 m²

STRASSENAUSBAUBEITRÄGE

Allgemeine Kennzahlen Mustergebiet

Straßen		Grundstücke	
Länge	110 m	Länge (Tiefe)	40 m
Breite	6 m	Breite a.d. Str.	10 m
Gehweg	2 x 1,5 m	Ø-Fläche	400 qm
Straßenfläche	990 qm	Vollgeschosse	1 + DG
Ø-Kosten / qm	163 €	Anzahl / Straße	22
Kosten / Straße	161.370 €	Fläche / Straße	8.800 qm
Häufigkeit Erneuerung	50 Jahre		
Straßen im Gebiet	20	Anzahl im Gebiet	440
Fläche im Gebiet	20.000 qm	Fläche im Gebiet	176.000 qm
Investitionssumme Gebiet	3.227.400 €		

STRASSENAUSBAUBEITRÄGE

Besondere Kennzahlen Mustergebiet

- Straßenerneuerung überwiegend bei Sanierungsbedarf Kanal
- Bei Wasserleitungs- oder Kanalwechsel ist die Grabenbreite nicht beitragsfähig wird nicht berücksichtigt

Straße	Trennsystem ~ 90% Stadtgebiet	Mischsystem ~ 10% Stadtgebiet
Straßenbreite m. Bürgersteig	9,0 m	9,0 m
Abzug Grabenbreite Kanal	2,5 m (~30%)	1,5 m (~18%)
Abzug Grabenbreite Wasser	0,8 m (~10%)	0,8 m (~10%)
<u>Verbleibende Straßenbreite</u>	<u>5,70 m</u>	<u>6,70 m</u>

STRASSENAUSBAUBEITRÄGE

Berechnungsgrundlagen

Erstellungskosten Bürgersteig pro qm	144 €
Erstellungskosten Straße pro qm	172 €
Ø Herstellungskosten Beitragsfläche pro qm	163 €

Gesamtlänge x Breite = Beitragsfläche
110m x 9,0 m = 990 qm

Beitragsfläche x Einzelpreis Herstellung = Herstellungskosten
990 qm x 163 € = 161.370 €
Abzug Kanal 30% -48.411€
Straßenausbaubeitrag Musterstraße (Brutto) = 112.959€

STRASSENAUSBAUBEITRÄGE

Einzelberechnung (1)

Anliegerstraße nach Bad Vilbeler Modell

Straßenausbaubeitrag Musterstraße (Brutto) =	112.959€
abzüglich Anteil Stadt (Anliegerstraße 45%) =	- 50.831€
<u>Beitragsfähige Kosten Musterstraße (Netto) =</u>	<u>62.127€</u>

Grundstückfläche in der Musterstraße =	8.800 qm
<u>Straßenausbaubeitrag pro qm =</u>	<u>7,05 €/qm</u>

Grundstücksgröße (qm)	Straßen- ausbaubeitrag	Teilbetrag p.a. 5 Jahre	Teilbetrag p.a. 10 Jahre
250	1.762 €	352€	176,20€
400	2.820 €	564€	282,00€
600	4.230 €	846€	423,00€

STRASSENAUSBAUBEITRÄGE

Einzelberechnung (2)

Innerörtliche Erschließungsstraße nach Bad Vilbeler Modell

Straßenausbaubeitrag Musterstraße (Brutto) =	112.959€
abzüglich Anteil Stadt (inner.Erschl.-straße 60%) =	- 67.775€
<u>Beitragsfähige Kosten Musterstraße (Netto) =</u>	<u>45.183€</u>

Grundstückfläche in der Musterstraße =	8.800 qm
<u>Straßenausbaubeitrag pro qm =</u>	<u>5,13 €/qm</u>

Grundstücksgröße (qm)	Straßen- ausbaubeitrag	Teilbetrag p.a. 5 Jahre	Teilbetrag p.a. 10 Jahre
250	1.282 €	256€	128,20€
400	2.052 €	410€	205,20€
600	3.078 €	615€	307,80€

STRASSENAUSBAUBEITRÄGE

Einzelberechnung (3)

Überörtliche Erschließungsstraße Bad Vilbeler + HSGB Modell

Straßenausbaubeitrag Musterstraße (Brutto) =	112.959€
abzüglich Anteil Stadt (über.Erschl.-straße 75%) =	- 84.719€
<u>Beitragsfähige Kosten Musterstraße (Netto) =</u>	<u>28.240€</u>

Grundstückfläche in der Musterstraße =	8.800 qm
<u>Straßenausbaubeitrag pro qm =</u>	<u>3,21 €/qm</u>

Grundstücksgröße (qm)	Straßen- ausbaubeitrag	Teilbetrag p.a. 5 Jahre	Teilbetrag p.a. 10 Jahre
250	802 €	160€	80,20€
400	1.284 €	256€	128,40€
600	1.926€	385€	192,60€

STRASSENBAUbeiträge

Einzelfallbetrachtung

Frage:

Sind extreme Beiträge von 15.000,-€ möglich?

Antwort:

Ja, wenn:

- a) das Grundstück in einer Anliegerstraße läge, 2.236 qm groß und eingeschossig bebaut wäre
- b) das Grundstück 1.000 qm groß und mit 6 Vollgeschossen plus DG bebaut wäre

STRASSENBAUbeiträge

Zahlungsoptionen

- Sofort nach Abrechnung in einem Betrag
- In bis zu 10 Jahresraten bei kommunalen Zinsen (z.Zt. 3,0 % p.a.)
- Zahlung erst im Erbfall durch Grundbucheintrag

STRASSENAUSBAUBEITRÄGE

Kostenverteilung für die Eigentümer (1)

Straßenstruktur Bad Vilbel:

- ca. 50 % Anliegerstraßen mit 60% Beitrag
- ca. 40% innerörtliche Erschließungsstraßen mit 40% Beitrag
- Ca. 10% Überörtliche Erschließungsstraßen mit 25% Beitrag

STRASSENAUSBAUBEITRÄGE

Kostenverteilung für die Eigentümer (2)

Einmaliger Straßenausbaubeitrag

Investitionssumme Mustergebiet = 3.227.400€

Verteilung:

50% der Eigentümer zahlen 55% = 887.535€

40% der Eigentümer zahlen 40% = 516.384€

10% der Eigentümer zahlen 25% = 80.685€

Eigentümeranteil 46% = 1.484.604€

Städtischer Anteil 54 % = 1.662.111€

STRASSENAUSBAUBEITRÄGE

Wiederkehrende Straßenausbaubeiträge

- Häufigkeit Erneuerung: 50 Jahre
 - Abrechnungsintervalle: 10 à 5 Jahre
 - Anzahl Straßen im Mustergebiet: 20
 - Anzahl Erneuerungen pro Intervall: 2 Straßen
 - Herstellungskosten abz. Kanal (2 Straßen) 228.918€
 - Keine Unterscheidung nach Straßenarten
- Mustergebiet ist gleich beide Beitragsmodelle
- Über 50 Jahre sind alle 440 Anlieger des Mustergebietes jährlich immer beitragspflichtig!
- Städtischer Anteil an allen Straßen: **30% fix**

STRASSENAUSBAUBEITRÄGE

Einzelberechnung (1)

2 Musterstraßen mit wiederkehrenden Beiträgen

Straßenausbaubeitrag 2 Musterstraßen (Brutto) = 225.918€

abzüglich Anteil Stadt (immer 30%) = - 67.775€

Beitragsfähige Kosten 2 Musterstraßen (Netto) = 158.139€

Grundstückfläche im Mustergebiet = 176.000 qm

Straßenausbaubeitrag / qm / 5 Jahre = 0,18 €/qm/Jahr

Grundstücksgröße (qm)	Straßenausbaubeitrag jährlich
250	45 €
400	72 €
600	108 €

STRASSENAUSBAUBEITRÄGE

Kostenverteilung für die Eigentümer

Wiederkehrender Straßenausbaubeitrag

Investitionssumme Mustergebiet = 3.227.400€

Verteilung:

100% der Eigentümer zahlen 70% = 2.259.180€

Eigentümeranteil 70% = 2.259.180€

Städtischer Anteil 30 % = 968.220€

STRASSENBAUbeiträge

Kostenbelastung für alle Bürger

Für die Erhebung der wiederkehren Gebühren fallen auf 5 Jahre gerechnet folgende Kosten zusätzlich an:

Erstmalige Erhebung	110.000 €
Jährliche Datenpflege 1/2 Stelle	35.000 €

STRASSENAUSBAUBEITRÄGE

VERGLEICH DER BEITRAGSMODELLE

Ergebnis

Beim Vergleich von einmaligen und wiederkehrenden Gebühren über den Zeitraum von 50 Jahren anhand einer Erschließungsstraße zeigt sich, dass der wiederkehrende Beitrag nach 28,5 Jahren den Betrag der Einmalzahlungen erreicht.

Der darüber hinausgehende Betrag der Jahre 29-50 fällt nur bei der wiederkehrende Variante an.

STRASSENAUSBAUBEITRÄGE

Diagramm zu den Beitragsmodellen

1 Vollgeschoss + DG eines vollen Erneuerungszyklus (50 Jahre), Erschließungsstraße

