

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 24.10.2018 folgenden Beschluss zu dem Thema Straßenbeiträgen gefasst:

Der Magistrat wird beauftragt,

1. Alternativen zur seitherigen Regelung der Straßenbeitragssatzung unter Beachtung folgender Optionen zu prüfen. Dabei ist die Annahme zu treffen, dass die geplanten Investitionsvolumina beibehalten werden.

a) Die Beibehaltung der gegenwärtigen Straßenbeitragssatzung unter Einbeziehung der durch das Land Hessen im Mai 2018 verabschiedeten Modifizierungen. Hier liegt das Interesse besonders auf der Ermöglichung zinsgünstiger Kredite mit langer Laufzeit, um die fälligen Straßenbeiträge in Raten abzuzahlen.

b) Die Einführung wiederkehrender Straßenbeiträge.

Nach welchen Kriterien werden diese berechnet?

Wie hoch ist der zusätzliche Verwaltungsaufwand zu beziffern?

Wie können in einem solchen Fall Doppelbelastungen für Eigentümer vermieden werden, welche in der Vergangenheit Straßenbeiträge gezahlt haben?

c) Die Erhöhung der Grundsteuer B.

Aus welchen Satz müsste die Steuer erhöht werden?

Wie ist dieser Ansatz unter dem Anspruch der Finanzierungsgerechtigkeit zu beurteilen?

Wie können in einem solchen Falle Doppelbelastungen für Eigentümer vermieden werden, welche in der Vergangenheit Straßenbeiträge gezahlt haben?

- d) Welche Variante (a bis c) wäre für den Zahlungspflichtigen am günstigsten?
- e) Finanzierung durch Kürzung bei anderen Ausgaben.
- f) Gibt es weitere Modelle, die hier in Ansatz gebracht werden können?

2. eine Übersicht zu erstellen, welche Regelungen seither und künftig in vergleichbaren Kommunen (Nachbarkommunen) angewandt wird.

Die Ergebnisse sind der Stadtverordnetenversammlung zur weiteren Beschlussfassung vorzulegen.

Grundsätzliches:

Einmalige Straßenbeiträge:

Die Straßenbeiträge werden von den Anliegern/Grundstückseigentümern der betroffenen Straße bezahlt.

Wiederkehrende Straßenbeiträge:

Die Straßenbeiträge werden von den Anliegern/Grundstückseigentümern im Abrechnungsgebiet, i.d.R. ein Stadtteil, bezahlt.

Grundsteuerfinanziert:

Die Straßenbeiträge werden von allen Grundstückseigentümern im gesamten Stadtgebiet, alle sechs Stadtteile, bezahlt.

Nähere Ausführungen dazu nachfolgend.

Erläuterungen und Antworten zu den o.g. Anfragen:

Zu 1:

Auf der Grundlage der vorangegangenen Beschlüsse, der Straßenerneuerungsprioritätenliste und der Haushaltsbeschlüsse der Ausschüsse bzw. der Stadtverordnetenversammlung werden mittelfristig jedes Jahr 350.000,- € zur grundhaften Straßenerneuerung im Investitionshaushalt bereitgestellt.

Davon trägt i.d.R. die Stadt Reichelsheim einen Anteil von 200.000,- € und die Anlieger der jeweils betroffenen Straßen 150.000,- €

Diese Konstellation wird als Annahme auch für alle folgenden Sachverhalte und Ausführungen zu Grunde gelegt, damit eine relative Vergleichbarkeit hergestellt werden kann.

Zu 1 a:

Bei der Beibehaltung der jetzigen Straßenbeitragssatzung werden in der Regel die anteiligen Kosten auf die Anlieger/Grundstückseigentümer verteilt.

Die Verteilung erfolgt über die Größe der Grundstücke und ggf. über die baurechtliche Nutzbarkeit, wenn die Bebauung nicht homogen ist.

Bei einem Bauvolumen von 350.000,- € und somit von ca. 150.000,- € für die Anlieger, kann man davon ausgehen, dass 15 bis 25 Grundstücke betroffen sind.

Es fallen also je nach Größe/ Nutzbarkeit der Grundstücke zwischen 6.000,- € und 10.000,- € pro Eigentümer an Straßenbeiträgen an.

Diese werden nach Schlussrechnung der Baumaßnahme fällig.

Sie können in einem Betrag gezahlt werden oder gem. § 11 Abs. 12 KAG in bis zu 20 Jahresraten mit einer Verzinsung von 1 % über dem Basiszinssatz. Dieser beträgt zurzeit – 0,88 %.

Die Zinsen der Anlieger würden daher 0,12 %/Jahr betragen. Zu jedem Jahresende kann der Restbetrag in einer Summe zurückgezahlt werden.

6.000,- bis 10.000,- € Straßenbeiträge bedeuten daher Jahresraten von 300,- € bis 500,- € mit einer Zinslast im ersten Jahr von 7,20 € bis 12,- €.

Zu 1 b:

Bei den wiederkehrenden Straßenbeiträgen müssen einzelne Abrechnungsgebiete für die Gesamtstadt gebildet werden.

Der HSGB empfiehlt für Kommunen unserer Größenordnung, dass die **einzelnen Stadtteile** die Abrechnungsgebiete gem. § 11 Abs. 2 b KAG sein sollten.

Für jedes Grundstück des Stadtteiles muss dann eine Bewertung erfolgen:

Grundstücksfläche x Nutzungsfaktor = Veranlagungsfläche

Somit erhält jedes Grundstück eine festgesetzte Veranlagungsfläche.

Dieses Verfahren kann die Stadtverwaltung nicht leisten. Hierzu muss zwingend eine Fachfirma beauftragt werden. Die Kosten sind allerdings nach einer ersten Einschätzung der Verwaltung und in Rücksprache mit Firmen, durch die Förderung des Landes Hessen abgedeckt, so dass hier **keine zusätzlichen Kosten auf die Stadt zukommen.**

Allerdings muss dieses dann erstellte Kataster bei jeder Änderung in der Bebauung eines Grundstückes täglich verändert und fortgeführt werden.

Auch müssen jeweils am Jahresende die Investitionskosten durch Bescheide von den Eigentümern angefordert werden.

Dies bedingt nach vorsichtiger Schätzung der Verwaltung und unter Berücksichtigung der Erfahrung aus der Festsetzung der

Niederschlagswassergebühr **einen Mehraufwand von ca. 8 Stunden /Woche (10.000,- €/Jahr Personalkostensteigerung).**

Die Berechnung wird wie folgt durchgeführt:

Der Anteil des Aufwandes der Straßensanierung bleibt für die Bürger gleich.

Bei unserem o.g. Beispiel 150.000,- € im Jahr. Dieser Aufwand wird am 31.12. des Jahres auf alle **betroffenen Eigentümer des Stadtteiles** nach der festgesetzten Veranlagungsfläche umgelegt und sofort fällig.

Alle anderen Eigentümer in den anderen fünf Stadtteilen können nicht herangezogen werden.

Dies bedeutet, dass alle angefallenen Kosten der Straßensanierung im abgelaufenen Jahr immer nur auf die Eigentümer der betroffenen Stadtteile umzulegen sind.

In letzter Konsequenz kann dies bedeuten, dass die Eigentümer eines Stadtteiles jedes Jahr herangezogen werden und Eigentümer anderer Stadtteile jahrelang keine Beiträge zahlen müssen.

Es ist auch nicht sinnhaft und zielführend jedes Jahr in einem anderen Stadtteil Straßen zu sanieren, da wir grundsätzlich dazu verpflichtet sind, aus verkehrssicherungspflichtigen Überlegungen heraus den Zustand einer Straße zu bewerten und wieder herzustellen (siehe Prioritätenliste).

Ebenso hat ein Bürger kein Anrecht, die Sanierung seiner Straße zu verlangen, nur weil er jedes Jahr zu Beitragszahlungen in seinem Stadtteil herangezogen wurde.

Um Doppelbelastungen für Eigentümer zu vermeiden, die schon Erschließungs- bzw. Straßenbeiträge in der Vergangenheit gezahlt haben, lässt das Gesetz die Möglichkeit zu, diese für 5 bis 25 Jahre von der Zahlungspflicht zu entbinden. Dies muss durch die Stvv in der Satzung bestimmt und entsprechend geregelt werden.

Die Eigentümer der Neubaugebiete (HLG – Gebiete) können jedoch von der Beitragszahlung **nicht** befreit werden, da diese Eigentümer keine Beiträge gezahlt haben, sondern nur einen Kaufpreis. Diese Neubürger wären sofort bei der Umlegung mit dabei und müssten Straßenbeiträge zahlen.

Zu 1 c:

Die Grundsteuer müsste um aktuell 80 % Punkte erhöht werden um 150.000,- € jedes Jahr zusätzlich als Einnahme zu verzeichnen.

Eine Doppelbelastung ist nicht zu vermeiden. Bei einer Steueranhebung trifft es alle Eigentümer im Stadtgebiet. Es können rechtlich keine Personengruppen herausgenommen werden. Auch für die Eigentümer, die in der Vergangenheit Straßenbeiträge geleistet haben, gilt die Steuererhöhung.

Die Erhöhung der Grundsteuer ist für jeden Einzelnen unterschiedlich, da die Messbeträge für die einzelnen Grundstücke/Häuser, je nach Bewertung des Finanzamtes, unterschiedlich sind.

Die Erhöhungen reichen von ca. 30,- €/Jahr in der Pfählergasse, Römerberg oder Sudetenstraße bis hin zu 120,- € in der Oberen Haingasse, Goethestraße oder im Neubaugebiet Heuchelheimer Hohl.

Die Grundsteuer kann auch nicht zweckgebunden im Haushalt zurückgestellt werden, da es sich hierbei um eine allgemeine Steuer handelt.

Die Stadt müsste sich selbst durch Beschlüsse binden, d.h. es müssten jährlich mindestens 150.000,- € Überschüsse erwirtschaftet werden. Dies birgt die Gefahr, dass in Zeiten von nicht ausgeglichenen Haushalten die Straßen nicht mehr saniert werden, da die Steuereinnahmen zur Deckung anderer, wichtiger Aufgaben herangezogen werden.

Zu 1 d:

Hierzu kann keine Aussage getroffen werden.

Zu 1 e:

Eine Finanzierung zu Lasten anderer Ausgaben kann nicht die Lösung sein. Zu groß ist die Aufgabenfülle der Stadt. Eine Abschaffung der Straßenbeiträge ohne Gegenfinanzierung würde eine zusätzliche Verschuldung und damit eine Verschiebung der Lasten auf künftige Generationen bedeuten.

Da sich all dies im Investitionshaushalt abspielt und Darlehensfinanziert ist, wird es immer die Entscheidung der Stadtverordneten sein, welche Maßnahmen in welchem Jahr priorisiert werden.

Zu 1 f:

Weitere Modelle sind der Verwaltung nicht bekannt.

Zu 2:

In den Nachbarkommunen Echzell, Wölfersheim, Florstadt, Ober-Mörlen, Münzenberg, Rockenberg und Rosbach wurde bisher die **einmalige Straßenbeitragserhebung** praktiziert.

In Zukunft wird dies auch so bleiben in:

Ober-Mörlen, Florstadt, Münzenberg, Wölfersheim und Rockenberg.

Echzell finanziert ab 2019 über die Grundsteuer

Rosbach hat auf die wiederkehrenden Straßenbeiträge umgestellt.

Reichelsheim, den 28.11.2018

Wenisch, Büroleiter



