

# Verbesserungsbeiträge Abwasser



***26.06.2012 in der  
Radsporthalle in Bechhofen***

# **Warum fallen in Bechhofen schon wieder Verbesserungsbeiträge im Abwasserbereich an ?**

Zuletzt wurden im Abwasserbereich im Jahr 2005 Verbesserungsbeiträge nach der zulässigen Geschossfläche eingehoben. Der damalige Mischsatz betrug 0,574 € pro qm Grundstücksfläche. Aus rechtlichen Gründen ist dieser Mischsatz heute nicht mehr zulässig.

In den Jahren 2008 – 2011 wurden Erneuerungs- und Verbesserungsmaßnahmen in Bechhofen durchgeführt, die zu sehr hohen Investitionen beim KMB führten. Um diese Kosten nicht alles über den Gebührenbereich abzudecken, hat der Gemeinderat beschlossen, 75 % der Kosten über Beiträge einzuholen.

# Wie hoch waren die Investitionen ?

## Die Kosten betragen im Einzelnen:

Überleitung Großenried nach Wiesethbruck	1.030.000 €
Errichtung Trennbauwerk am RÜB in Königshofen	270.000 €
Bau eines Entlastungskanals südlich von Königshofen	180.000 €
Vergrößerung Kanal in der Münsterstraße	220.000 €
Vergrößerung Kanal Ansbacher Straße	460.000 €
Vergrößerung Kanal Gunzenhausener Straße mit Nebenstr.	240.000 €
Bau öffentliche Inliner in Königshofen	600.000 €
Bau öffentliche Inliner in Waizendorf	200.000 €
<b>Insgesamt</b>	<b>3.200.000 €</b>

# **Es wurden nur Maßnahmen in Bechhofen, Königshofen und Großenried durchgeführt – warum müssen die anderen Ortsteile mit bezahlen ?**

Der Abwasserbereich unterliegt einer Globalberechnung, die alle Ortsteile berücksichtigt. Eine getrennte Veranlagung ist hier nicht möglich.

Hinzuweisen ist jedoch auch auf die Tatsache, dass bei Maßnahmen in anderen Ortsteilen Bechhofen, Königshofen und Großenried bei der Abrechnung der Beiträge auch mit einbezogen wird.

# Wieviel der Kosten wird auf Beiträge umgelegt ?

Der Gemeinderat hat beschlossen 75 % der Gesamtkosten – somit 2.400.000 € - über Beiträge abzurechnen.

Die restlichen Kosten werden über die Gebühren abgedeckt.

# Wie hoch ist der Beitragssatz ?

Der Beitragssatz beträgt

Pro qm Grundstücksfläche	0,33 €
Und pro qm tatsächlicher Geschossfläche	2,25 €.

# **Tatsächliche Geschossfläche / Zulässige Geschossfläche – Was ist das ?**

## **Tatsächliche Geschossfläche**

Dabei handelt es sich um die Flächen, die aufgrund Bebauung an den Schmutzwasserkanal angeschlossen ist. Unbebaute Grundstücke werden mit einer fiktiven Geschossfläche von 30 % veranlagt.

## **Zulässige Geschossfläche**

Dabei handelt es sich um die Bauflächen, die aufgrund von Vorgaben (Bebauungsplan, Flächennutzungsplan, BauNVO, Umgebungsbebauung) möglich wäre.

# Warum erfolgte nun die Umstellung von der zulässigen auf die tatsächliche Geschossfläche ?

Aufgrund von Urteilen des VGH wurde der Vollzug der zulässigen Geschossflächen für ländliche Gebiete erschwert.

Insbesondere die Regelung mit den Abzugsflächen kann den Bürgern nicht logisch erklärt werden. **Beispiel:**

Familie A. aus Bechhofen baut auf seinem Grundstück eine Maschinenhalle. Es handelt sich um eine Abzugsfläche.

Familie A. erhält Beiträge zurück.

Familie A. reißt diese Maschinenhalle wieder ab. Die Abzugsfläche verschwindet. Familie A. muss Beiträge nachzahlen.

# Welche Vorteile hat die tatsächliche Geschossfläche ?

- Die tatsächliche Geschossfläche wird als gerechter angesehen, da nur der Teil veranlagt wird, der an den Schmutzwasserkanal angeschlossen ist.
- Außerdem kann die tatsächliche Geschossfläche den Bürgern besser dargestellt werden.  
(Bezahlt wird was bebaut ist und nicht was theoretisch bebaut werden kann.)
- Bei den großen Grundstücken führt es bei der tatsächlichen Geschossfläche in der Regel zu einer faireren Behandlung.

# Hat die tatsächliche Geschossfläche auch Nachteile ?

- Es wird jeder zusätzlich neu gebaute Quadratmeter, der an den Schmutzwasserkanal angeschlossen ist, mit Herstellungsbeiträgen abgerechnet → es sei denn, er ist noch über die **Überleitungsvorschriften** in der Satzung (BGS-EWS) geschützt.

# Berechnungsunterschiede zwischen der zulässigen und tatsächlichen Geschossfläche

## Grundsätzlich:

Bei der zulässigen Geschossfläche wird die Grundstücksgröße multipliziert mit einer Geschossflächenzahl, die entweder in einem Bebauungsplan festgehalten oder durch die Umgebungsbebauung (Ortsteile von 0,3 bis 1,2) ermittelt wurde.

Bei der tatsächlichen Geschossfläche wird die vorhandene Bebauung, die an einem Schmutzwasserkanal angeschlossen ist, zugrunde gelegt.

# Weitere Berechnungsunterschiede

Liegen vor allem in der Tiefen- bzw. Flächenbegrenzung.

## Zulässige Geschossfläche

Die **Tiefen**begrenzung liegt bei 40 Meter bzw. 4 Meter hinter der letzten Bebauung.

## Tatsächliche Geschossfläche

Die **Flächen**begrenzung liegt beim 4fachen der Geschossfläche, mind. 2.000 qm. Das heißt, alle Grundstücke unter 2.000 qm werden mit der grundbuchmäßigen Größe veranlagt.

# Auswirkungen der Tiefen-/Flächenbegrenzung

Während es sein kann, dass bei der zulässigen Geschossfläche aufgrund des Schnitts des Grundstücks eine Begrenzung der Grundstücksfläche erfolgte, werden bei der tatsächlichen Geschossfläche alle Grundstücke bis zu 2.000 qm nach der grundbuchmäßigen Fläche veranlagt.

Hingegen kann es bei der tatsächlichen Geschossfläche bei Grundstücken über 2.000 qm zu einer Beschränkung der Grundstücksfläche kommen, wenn die Geschossfläche dies so hergibt. Es kann sein, dass solche Grundstücke aufgrund Ihres Schnitts bei der zulässigen Geschossfläche keine Tiefenbegrenzung hergegeben haben.



Vorteil zulässige GF  
ggü. tatsächliche GF



## Was heißt das im Rückblick auf bereits erhaltene Verbesserungsbeitragsbescheide im Abwasserbereich

Die Zahlen aus den bisher erhaltenen Bescheiden im Abwasserbereich aus den Jahren 2000 und 2005 können zum Vergleich **nicht** herangezogen werden.

# Überleitungsvorschriften ?

Durch die Überleitungsvorschriften sind  $\frac{3}{8}$  der zulässigen Geschossflächen, mindestens jedoch alle Geschossflächen, die zum Zeitpunkt 01.01.2012 an den Schmutzwasserkanal angeschlossen sind, beitragsmäßig abgerechnet.

Bei unbebauten Grundstücken gelten 30 % der Grundstücksfläche als beitragsmäßig abgerechnet.

***Dies gilt nur für die Herstellungsbeiträge !!!***

Bei Verbesserungsbeiträgen ist dies nicht anwendbar, da es sich bei Verbesserungsbeiträgen um eine Abrechnung zu einem Stichtag handelt.

# Herstellungsbeiträge – haben sich diese auch geändert ?

Der Beitragssatz für Herstellungsbeiträge beträgt

pro qm Grundstücksfläche	3,92 €
pro qm Geschossfläche	18,70 €.

Der bisherige Beitragssatz nach der zulässigen Geschossfläche betrug

pro qm Grundstücksfläche	1,33 €
pro qm zulässiger Geschossfläche	4,95 €

# Wie läßt sich der Anstieg des Herstellungsbeitrages begründen?

Aufgrund vieler Maßnahmen hat sich der Verteilerschlüssel von

27 % auf Niederschlagswasser und

73 % auf Schmutzwasser auf

44 % auf Niederschlagswasser und

56 % auf Schmutzwasser

geändert. Nachdem noch 2,4 Mio. € an Mehraufwendungen beim Herstellungsbeitrag zu berücksichtigen sind, ist der Herstellungsbeitrag nach der Grundstücksfläche von 1,33 € auf 3,92 € angestiegen. Die Anpassung des Beitragssatzes nach der Grundstücksfläche wäre auch erfolgt, wenn die zulässige Geschossfläche beibehalten worden wäre.

Der Anstieg im Bereich der Geschossfläche läßt sich damit begründen, dass die gesamte Verteilerfläche stark gefallen ist.

Nach der letzten Berechnung auf der Basis der zulässigen Geschossfläche hat diese 2.141.000 qm betragen. Nach der tatsächlichen Geschossfläche beträgt sie 685.000 qm. Demnach entspricht die zulässige Geschossfläche dem ca. 3,13fachen gegenüber der tatsächlichen Geschossfläche. Außerdem mussten die 2,4 Mio. € an Mehrkosten mit berücksichtigt werden.

# Wann fallen Herstellungsbeiträge an ?

## Herstellungsbeiträge fallen bei drei Varianten an:

1. Bei Erstanschluss eines Grundstücks an die öffentliche Entwässerung
2. Bei Vergrößerung eines an die öffentliche Entwässerung angeschlossenen Grundstücks
3. Beim sog. Baufall, d. h. wenn eine Vergrößerung der an den Schmutzwasserkanal angeschlossenen Geschossfläche erfolgt

# Wie werden die restlichen 25 % der Investitionen gedeckt ?

Die restlichen 25 % der Investitionen werden über Gebühren gedeckt. Dies wurde bereits bei der Gebührenkalkulation ab 2009 mit berücksichtigt, so dass diese Investitionen bereits über den Gebührenbereich gedeckt sind.

Ob ab 2013 eine Gebührenanpassung notwendig ist, zeigt eine Kalkulation, die nach den Sommerferien, i.d.R im Oktober erstellt wird.

# Könnte man die 75 % der Investitionen auch über Gebühren decken ?

Ja, eine Deckung der 2,4 Mio. € an Investitionen über die Gebühren wäre sicher möglich.

Die Verbrauchsgebühr im Abwasserbereich würde sich um ca. 0,76 € auf ca. **3,33 €** pro Kubikmeter erhöhen. Diese Verbrauchsgebühr würde den Standort Bechhofen für Wohnen und Gewerbe verschlechtern. Daher war man sich im Gemeinderat einig, dass eine einmalige Zahlung von 75 % der Investitionen besser ist als eine dauerhafte Erhöhung der Gebühren.

# Berechnungsbeispiel 1 – Wohnhaus mit 1.000 qm Grundstücksfläche und 200 qm Geschossfläche

Beitrag nach der Grundstücksfläche

1.000 qm \* 0,33 € 330,00 €

Beitrag nach der Geschossfläche

200 qm \* 2,25 € 450,00 €

**Gesamtbeitrag** **780,00 €**

---

# Berechnungsbeispiel 2 – Landwirtschaft mit 4.000 qm Grundstücksfläche und 700 qm Geschossfläche

Beitrag nach der Grundstücksfläche

Flächenbeschränkung auf das 4fache der Geschossfläche

$$4 * 700 \text{ qm} = 2.800 \text{ qm} * 0,33 \text{ €} \quad 924,00 \text{ €}$$

Beitrag nach der Geschossfläche

$$700 \text{ qm} * 2,25 \text{ €} \quad 1.575,00 \text{ €}$$

---

**Gesamtbeitrag** **2.499,00 €**

# Berechnungsbeispiel 3 – Unbeplantes Grundstück mit 2.500 qm Grundstücksfläche und 400 qm Geschossfläche

## Beitrag nach der Grundstücksfläche

Flächenbeschränkung auf das 4fache der Geschossfläche, mind. 2.000 qm

2.000 qm \* 0,33 € 660,00 €

## Beitrag nach der Geschossfläche

400 qm \* 2,25 € 900,00 €

---

**Gesamtbeitrag 1.560,00 €**

# Berechnungsbeispiel 4 – Beplantes Gewerbegrundstück mit 10.000 qm Grundstücksfläche und 4.000 qm Geschossfläche

Beitrag nach der Grundstücksfläche

10.000 qm \* 0,33 € 3.300,00 €

Beitrag nach der Geschossfläche

4.000 qm \* 2,25 € 9.000,00 €

**Gesamtbeitrag 12.300,00 €**

# Berechnungsbeispiel 5 – unbebautes Grundstück mit 1.000 qm Grundstücksfläche

Beitrag nach der Grundstücksfläche

1.000 qm \* 0,33 € 330,00 €

Beitrag nach der Geschossfläche

300 qm \* 2,25 € 675,00 €

**Gesamtbeitrag 1.005,00 €**

# Wie geht es weiter ???

- Alle Änderungsanträge der Flächenaufnahmen wurden auch ohne Rückmeldung berücksichtigt.
- Ab 04. Juli werden ca. 2.650 Bescheide versandt.
- Allen Bescheiden ist ein Faltblatt zur allgemeinen Information beigelegt.
- Zahlung innerhalb eines Monats auch bei einem Widerspruch oder bei einer Klage + Stundung



**Vielen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit !!!**