

Informationsveranstaltung

am Dienstag 12.10.2021

*für die Hüssinger
Grundstückseigentümer*

Thema:

*Finanzierung der derzeit laufenden
Investitionsmaßnahmen
der Entwässerungseinrichtung
Hüssingen*

Stand 05.10.2021



1. Verbesserungsbeitrag Entwässerungseinrichtung OT Hüssingen

Warum werden Verbesserungsbeiträge erhoben?

Die Gemeinde Westheim führt derzeit erhebliche Investitionen im Abwasserbereich durch! Auf die vorangegangene Präsentation durch das Büro CDM-Smith wird verwiesen.

Nach den gesetzlichen Vorschriften ist die Gemeinde Westheim verpflichtet, diese Investitionskosten in Form von Beiträgen bzw. Gebühren auf die Grundstückseigentümer umzulegen (Prinzip der Kostendeckung).

Die Entscheidung des Gemeinderates Westheim über die prozentuale Aufteilung auf Verbesserungsbeiträge / Gebühr muss noch erfolgen.

Ob für Hüssingen noch Vorauszahlungen oder gleich ein endgültiger Verbesserungsbeitrag eingehoben wird, ist ebenfalls noch nicht abschließend geklärt (siehe Baufortschritt!).

Verbesserungsbeiträge, was sind das?

In Art. 5 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) schreibt der Gesetzgeber vor, dass der Aufwand für die Herstellung oder die Verbesserung der öffentlichen Wasserversorgungs- und Entwässerungseinrichtungen von den Grundstückseigentümern oder den Erbbauberechtigten getragen werden muss.

Verbesserungsbeiträge sind ein besonderes Entgelt dafür, dass einem Grundstück durch die Verbesserung einer öffentlichen Einrichtung wie z. B. der Wasserversorgungs- bzw. Entwässerungseinrichtung ein Vorteil erwächst.

Alle weiteren Grundlagen zur Erhebung von Verbesserungsbeiträgen werden in der entsprechenden Verbesserungsbeitragssatzung der Gemeinde Westheim geregelt. Diese Satzung muss noch durch den Gemeinderat beschlossen werden, sie kann, nach Inkrafttreten im Rathaus oder online auf www.westheim.de eingesehen werden.

Wie wird der Beitrag berechnet?

Der Verbesserungsbeitrag berechnet sich nach der Grundstücks- und nach der Geschossfläche.

Die Geschossfläche berechnet sich nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Geschossen. Keller werden mit der vollen Fläche herangezogen. Dachgeschosse werden nur herangezogen, wenn und soweit sie ausgebaut sind. Für die Berechnung der Dachgeschossfläche werden $\frac{2}{3}$ der Fläche des darunter liegenden Geschosses angesetzt.

Gebäude oder selbstständige Gebäudeteile, die nach der Art ihrer Nutzung keinen Bedarf nach Anschluss an die Schmutzwasserableitung auslösen oder die nicht angeschlossen werden dürfen, werden nicht herangezogen; das gilt nicht für Gebäude oder Gebäudeteile, die tatsächlich an die Schmutzwasserableitung angeschlossen sind.

Bei unbebauten Grundstücken werden zunächst 25 % der Grundstücksfläche als fiktive Geschossfläche angesetzt.

Wie wird der Beitrag berechnet?

Näheres hierzu ist in der (noch zu erlassenden) Verbesserungsbeitragssatzung geregelt.

Diese kann nach Beschlussfassung im Gemeinderat und Bekanntmachung auch online auf www.westheim.de eingesehen werden.

Auskunft über individuelle Aufmaße erteilt das Büro Dr. Schulte | Röder. Siehe hierzu auch die bereits verteilten Informations- und Aufmaßblätter!

Flächenverzeichnis Hüssingen

	Entwässerung	
	Grst.fläche	Geschossfl.
	- m ² -	
Lt. Vermessung	113.935	34.013
Vorhalteflächen	0	0
Nachverdichtungen innerorts, pauschal	0	697
Gesamt	113.935	34.710

Verbesserungsmaßnahme Hüssingen

Vorläufig!

Investitionen

Bezeichnung	Gesamt - € -	STE - € -	SW - € -	NW - € -
M3.1 Mischwasser- Druckleitung	588.000,00	147.000,00	294.000,00	147.000,00
M3.2 RÜB/PW	1.173.000,00	293.250,00	586.500,00	293.250,00
M3.3 Rückbau	95.000,00	0,00	85.500,00	9.500,00
Anschlusskosten KA Hechl.	670.000,00	0,00	603.000,00	67.000,00
Gerundet	2.526.000,00	440.250,00	1.569.000,00	516.750,00

75,22%

24,78%

2.085.750 € = 100%

STE = Straßenentwässerungskosten – **Kosten verbleiben bei Gemeinde!**

SW = Schmutzwasser

NW = Niederschlagswasser



Verbesserungsmaßnahme Hüssingen

Vorläufig!

3.2.2 Zuwendungen und anderweitige Deckungsmittel

656.639 €

3.2.3 Umlegungsfähiger Aufwand

Gesamtinvestitionsaufwand

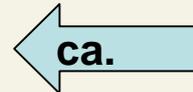
2.085.750 €

abzgl. Zuwendungen und anderweitige
Deckungsmittel

656.639 €

Umlegungsfähiger Gesamtinvestitionsaufwand

1.429.111 €



Verbesserungsmaßnahme Hüssingen

Beispiel!

3.2.4 Vorläufige Verbesserungsbeiträge

Umlegung von 100 % über Verbesserungsbeiträge, 0 % über Gebühren:

Umlegungsfähiger Aufwand = 1.429.111 € x 100 % = 1.429.111 €

davon entfallen:

- auf die Grundstücksflächen
- auf die Geschossflächen

354.134 € (24,78%)

1.074.977 € (75,22%)

Bezugsflächen: Grundstücksflächen 113.935 m² / Geschossflächen 34.710 m²

Verbesserungsbeitrag Entwässerung:

-Grundstücksflächen: 354.134 € : 113.935 m² = Beitrag 3,10 € / m²

-Geschossflächen: 1.074.977 € : 34.710 m² = Beitrag 30,97 € / m²

Verbesserungsmaßnahme Hüssingen

Beispiel!

3.2.4 Vorläufige Verbesserungsbeiträge

Umlegung von 80 % über Verbesserungsbeiträge, 20 % über Gebühren:

Umlegungsfähiger Aufwand = 1.429.111 € x 80 % = 1.143.289 €

davon entfallen:

➤ auf die Grundstücksflächen

283.307 € (24,78%)

➤ auf die Geschossflächen

859.982 € (75,22%)

Bezugsflächen: Grundstücksflächen 113.935 m² / Geschossflächen 34.710 m²

Verbesserungsbeitrag Entwässerung:

-Grundstücksflächen: **283.307 €** : **113.935 m²** = Beitrag **2,48 € / m²**

-Geschossflächen: **859.982 €** : **34.710 m²** = Beitrag **24,77 € / m²**

Verbesserungsmaßnahme Hüssingen

Beispiel!

3.2.4 Vorläufige Verbesserungsbeiträge

Umlegung von 70 % über Verbesserungsbeiträge, 30 % über Gebühren:

Umlegungsfähiger Aufwand = 1.429.111 € x 70 % = 1.000.378 €

davon entfallen:

➤ auf die Grundstücksflächen

247.894 € (24,78%)

➤ auf die Geschossflächen

752.484 € (75,22%)

Bezugsflächen: Grundstücksflächen 113.935 m² / Geschossflächen 34.710 m²

Verbesserungsbeitrag Entwässerung:

-Grundstücksflächen: 247.894 € : 113.935 m² = Beitrag 2,17 € / m²

-Geschossflächen: 752.484 € : 34.710 m² = Beitrag 21,67 € / m²

Verbesserungsmaßnahme Hüssingen

Beispiel!

3.2.4 Vorläufige Verbesserungsbeiträge

Umlegung von 65 % über Verbesserungsbeiträge, 35 % über Gebühren:

Umlegungsfähiger Aufwand = 1.429.111 € x 65 % = **928.922 €**

davon entfallen:

➤ auf die Grundstücksflächen

230.187 € (24,78%)

➤ auf die Geschossflächen

698.735 € (75,22%)

Bezugsflächen: Grundstücksflächen 113.935 m² / Geschossflächen 34.710 m²

Verbesserungsbeitrag Entwässerung:

-Grundstücksflächen: **230.187 €** : **113.935 m²** = Beitrag **2,02 € / m²**

-Geschossflächen: **698.735 €** : **34.710 m²** = Beitrag **20,13 € / m²**

Verbesserungsmaßnahme Hüssingen

Beispiel!

3.2.4 Vorläufige Verbesserungsbeiträge

Umlegung von 60 % über Verbesserungsbeiträge, 40 % über Gebühren:

Umlegungsfähiger Aufwand = 1.429.111 € x 60 % = **857.467 €**

davon entfallen:

➤ auf die Grundstücksflächen

212.480 € (24,78%)

➤ auf die Geschossflächen

644.986 € (75,22%)

Bezugsflächen: Grundstücksflächen 113.935 m² / Geschossflächen 34.710 m²

Verbesserungsbeitrag Entwässerung:

-Grundstücksflächen: **212.480 €** : **113.935 m²** = Beitrag **1,86 € / m²**

-Geschossflächen: **644.986 €** : **34.710 m²** = Beitrag **18,58 € / m²**

Verbesserungsmaßnahme Hüssingen

Beispiel!

3.2.4 Vorläufige Verbesserungsbeiträge

Umlegung von 50 % über Verbesserungsbeiträge, 50 % über Gebühren:

Umlegungsfähiger Aufwand = 1.429.111 € x 50 % = **714.556 €**

davon entfallen:

➤ auf die Grundstücksflächen

177.067 € (24,78%)

➤ auf die Geschossflächen

537.489 € (75,22%)

Bezugsflächen: Grundstücksflächen 113.935 m² / Geschossflächen 34.710 m²

Verbesserungsbeitrag Entwässerung:

-Grundstücksflächen: **177.067 €** : **113.935 m²** = Beitrag **1,55 € / m²**

-Geschossflächen: **537.489 €** : **34.710 m²** = Beitrag **15,48 € / m²**

Verbesserungsmaßnahme Hüssingen

Vorläufig!

100% Umlage

pro m²
Grundstücksfläche

3,10 €

pro m²
Geschossfläche

30,97 €

80% Umlage

pro m²
Grundstücksfläche

2,48 €

pro m²
Geschossfläche

24,77 €

70% Umlage

pro m²
Grundstücksfläche

2,17 €

pro m²
Geschossfläche

21,67 €



Verbesserungsmaßnahme Hüssingen

Vorläufig!

65% Umlage

pro m²
Grundstücksfläche

2,02 €

pro m²
Geschossfläche

20,13 €

60% Umlage

pro m²
Grundstücksfläche

1,86 €

pro m²
Geschossfläche

18,58 €

50% Umlage

pro m²
Grundstücksfläche

1,55 €

pro m²
Geschossfläche

15,48 €

Verbesserungsmaßnahme Hüssingen

Beispiel!

Beispielberechnung Mustergrundstücke

		Grundst.- fläche	Geschoss- Fläche	Beitrag 100 % 3,10 €/m ² + 30,97 €/m ²	Beitrag 80 % 2,48 €/m ² + 24,77 €/m ²	Beitrag 70 % 2,17 €/m ² + 21,67 €/m ²
		m ²	m ²	€	€	€
1	Durchschnittl. Anwesen (Ortsbezogen)	700	300	11.461	9.167*	8.020
2	Größeres Anwesen	1.000	350	13.940	11.150	9.755
3	Kleineres Anwesen (z.B. Altort)	350	210	7.589	6.070	5.310
4	Landwirt. Anwesen/Gewerbe	1.500	500	20.135	16.105	14.090
5	Unbebauter Bauplatz (Fiktive Geschossfl. 25 % von 700m ²)	700	175	7.590	6.071	5.311

* $700 \text{ m}^2 \times 2,48 \text{ €} = 1.736 \text{ €} + 300 \text{ m}^2 \times 24,77 \text{ €} = 7.431 \text{ €} - \text{somit: } 9.167 \text{ €}$

Verbesserungsmaßnahme Hüssingen

Beispiel!

3.2.5 Beispielberechnung Mustergrundstücke

		Grundst.- fläche m ²	Geschoss- Fläche m ²	Beitrag 65 % 2,02 €/m ² + 20,13 €/m ²	Beitrag 60 % 1,86 €/m ² + 18,58 €/m ²	Beitrag 50 % 1,55 €/m ² + 15,48 €/m ²
				€	€	€
1	Durchschnittl. Anwesen (Ortsbezogen)	700	300	7.453	6.876	5.729
2	Größeres Anwesen	1.000	350	9.066	8.363	6.968
3	Kleineres Anwesen (z.B. Altort)	350	210	4.934	4.553	3.793
4	Landwirt. Anwesen/Gewerbe	1.500	500	13.095	12.080	10.065
5	Unbebauter Bauplatz (Fiktive Geschossfl. 25 % von 700m ²)	700	175	4.937	4.554	3.794

Hüssingen

Anzahl der beitragspflichtigen Anwesen/Grundstücke bei einem Umlegungsfaktor von:

Gesamtbeiträge	100 %	80 %	70 %	65 %	60 %	50 %
bis 5.000 €	8	9	12	15	18	24
5.000 € - 8.000 €	8	15	18	22	25	31
8.000 € - 10.000 €	8	14	16	15	19	24
10.000 € - 12.000 €	11	11	20	20	17	8
12.000 € - 15.000 €	14	23	16	12	10	7
15.000 € - 20.000 €	30	17	11	10	6	2
> 20.000 €	17	7	3	2	1	0
Gesamtanwesen/Grundstücke:	96	96	96	96	96	96



Verbesserungsmaßnahme Hüssingen

Beispiel!

Berechnung Gebührensteigerung:

bei Umlage 100 % über Gebühren

Investition 1.429.111 € x 100 % = **1.429.111 €**

=> Abschreibung 2,5% = € 35.728 p.a.

Zins kalk. 3,2% = € 22.866 p.a.
(Halbwertmethode)

Gesamt € 58.594 p.a.

Kosten € 58.594 : Wasserabn. 9.250 m³ = + 6,33 €/m³

: bei Umlage von **50%** (über Gebühren) = + 3,17 €/m³

: bei Umlage von **40%** (über Gebühren) = + 2,53 €/m³

: bei Umlage von **35%** (über Gebühren) = + 2,22 €/m³

: bei Umlage von **30%** (über Gebühren) = + 1,90 €/m³

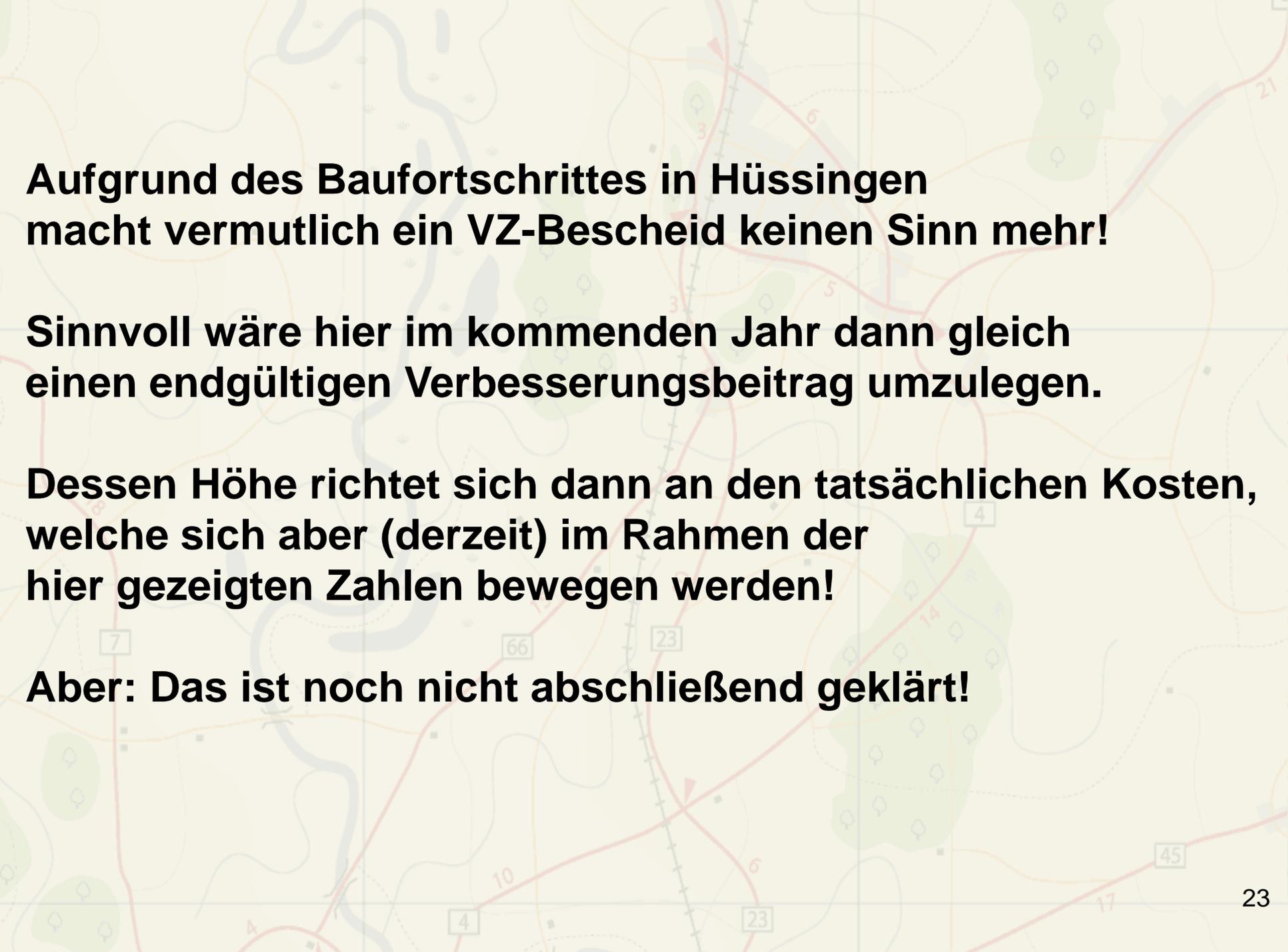
: Bei Umlage von **20%** (über Gebühren) = **+ 1,27 €/m³**



Verbesserungsmaßnahme Hüssingen

Gebühren und Beiträge

Umlage Beitrag	Umlage Gebühr	Gebühr nach Anschluss	Gebührensteigerung	Gebühr Neu	Beitragssätze	Beitrag (Bsp. 1)	Anteil <u>Gebührensteigerung</u> nach 40 Jahren 100 m ³ /Jahr
100 %	-	2,65 € / m ³	-	2,65 € / m ³	Grst.fl.: 3,10 € / m ² Gesch.fl.: 30,97 €/m ²	11.461 €	0 €
80%	20%	2,65 € / m ³	1,27 € / m ³	3,92 € / m ³	Grst.fl.: 2,48 € / m ² Gesch.fl.: 24,77 €/m ²	9.167 €	5.080 €
70%	30%	2,65 € / m ³	1,90 € / m ³	4,55 € / m ³	Grst.fl.: 2,17 € / m ² Gesch.fl.: 21,67 €/m ²	8.020 €	7.600 €
65%	35%	2,65 € / m ³	2,22 € / m ³	4,87 € / m ³	Grst.fl.: 2,02 € / m ² Gesch.fl.: 20,13 €/m ²	7.453 €	8.880 €
60%	40%	2,65 € / m ³	2,53 € / m ³	5,18 € / m ³	Grst.fl.: 1,86 € / m ² Gesch.fl.: 18,58 €/m ²	6.876 €	10.120 €
50%	50%	2,65 € / m ³	3,17 € / m ³	5,82 € / m ³	Grst.fl.: 1,55 € / m ² Gesch.fl.: 15,48 €/m ²	5.729 €	12.680 €
0%	100%	2,65 € / m ³	6,33 € / m ³	8,98 € / m ³	-	-	25.320 €



**Aufgrund des Baufortschrittes in Hüssingen
macht vermutlich ein VZ-Bescheid keinen Sinn mehr!**

**Sinnvoll wäre hier im kommenden Jahr dann gleich
einen endgültigen Verbesserungsbeitrag umzulegen.**

**Dessen Höhe richtet sich dann an den tatsächlichen Kosten,
welche sich aber (derzeit) im Rahmen der
hier gezeigten Zahlen bewegen werden!**

Aber: Das ist noch nicht abschließend geklärt!



2. Herstellungsbeitrag **Entwässerungseinrichtung** **OT Hüssingen**

Anmerkung:

Diese sind zeitgleich mit dem Verbesserungsbeitrag neu zu kalkulieren



Herstellungsbeitrag Entwässerung Hüssingen

Bisheriger Gesamtinvestitionsaufwand i. d. Vergangenheit + Investitionen Vorhalteflächen

Bezeichnung	Gesamt - € -	STE - € -	SW - € -	NW - € -
Gesamt	523.913,86	61.475,19	360.580,31	101.858,36
Gerundet	523.914	61.475	360.580	101.859

77,97 % \ / 22,03%

462.439 € = 100 %

abzgl. Zuwendungen u. anderw. Deckung

24.994 €

Umlegungsfähiger Gesamtinvestitionsaufwand

437.444 €



Herstellungsbeitrag Entwässerung Hüssingen

Umlegungsfähiger Gesamtinvestitionsaufwand

437.444 €

davon entfallen:

- auf die Grundstücksflächen
- auf die Geschossflächen

96.353 € (22,03%)

341.091 € (77,97%)

Bezugsflächen: Grundstücksflächen 113.935 m² / Geschossflächen 34.710 m²

Herstellungsbeitrag Entwässerung:

-Grundstücksflächen: **96.353 € : 113.935 m² = Beitrag 0,85 € / m²**

-Geschossflächen: **341.091 € : 34.710 m² = Beitrag 9,83 € / m²**

Herstellungsbeitrag Entwässerung Hüssingen

pro m²
Grundstücksfläche

0,85 €

(bisher 0,78 €)

pro m²
Geschossfläche

9,83 €

(bisher 8,72 €)

Diese Beitragssätze werden angewendet, wenn

- a) ein bisher nicht beitragspflichtiges Grundstück neu beitragspflichtig wird,
- b) durch eine Grundstückserweiterung die Fläche oder durch zusätzliche bauliche Maßnahmen die Geschossflächen vergrößert wurden.

**Zur Beachtung: Keine Neu-Veranlagung bestandskräftiger Bescheide von Alt-Anschließern;
keine Erstattung und/oder Nachberechnung bei nun veränderten Beitrags-
sätzen!**

Herstellungsbeitrag Entwässerung Hüssingen

Beispielberechnung Mustergrundstücke

Beispiel!

		Grundst.- fläche	Geschoss- fläche	Beitrag 0,85 €/m ² + 9,83 €/m ²
		m ²	m ²	€
1	Durchschnittl. Anwesen	700	300	3.544
2	Größeres Anwesen	1.000	350	4.291
3	Reihenhaus, Altort	350	210	2.362
4	Landwirt. Anwesen	1.500	500	6.190
5	Bauplatz (Fiktive Geschossfl. 25 % der Grst.fläche)	700	175	2.315

Kosten der Verbesserungsmaßnahme Westheim und Ostheim

Investitionen

Westheim:

M1.1+M1.3 Kläranlage und Drossel/RÜB	5.224.000,00	0,00	4.701.600,00	522.400,00
M1.2 Hauptsammler	372.000,00	93.000,00	186.000,00	93.000,00

Ostheim:

M2.1 Mischwasser-Druckleitung	593.000,00	148.250,00	296.500,00	148.250,00
M2.2 RÜB/PW	1.362.000,00	340.500,00	681.000,00	340.500,00
M2.3 Rückbau Kläranlage	101.000,00	0,00	90.900,00	10.100,00

Gerundet	7.652.000,00	581.750,00	5.956.000,00	1.114.250,00
-----------------	---------------------	-------------------	---------------------	---------------------

84,24 %	15,76%
----------------	---------------

7.070.250 € = 100 %

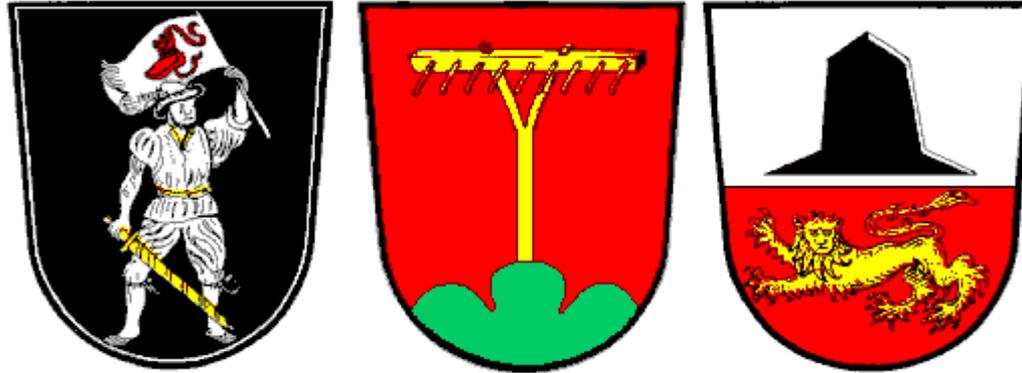
1.162.530 €

5.907.720 €

abzgl. Zuwendungen und anderweitige
Deckungsmittel

Umlegungsfähiger Gesamtinvestitionsaufwand

Diese Kosten werden auf die Westheimer u. Ostheimer Grundstückseigentümer umgelegt!



Finanzielle Auswirkungen auf die politische Gemeinde Westheim

Anhand verschiedener Umlageprozentsätze ergibt sich daraus jeweils folgende finanzielle Situation für die Gemeinde:

	Umlage 80 %	Umlage 70%	Umlage 65%	Umlage 60%	Umlage 50%	
Gesamtgemeinde	Investitions- summe	Investitions- summe	Investitions- summe	Investitions- summe	Investitions- summe	
Gesamt-Invest	10.178.000 €	10.178.000 €	10.178.000 €	10.178.000 €	10.178.000 €	
Zuwendung RzWas	-1.819.000 €	-1.819.000 €	-1.819.000 €	-1.819.000 €	-1.819.000 €	
Einzahlung aus Zuw. Kanal B466-RÜB	-148.000 €	-148.000 €	-148.000 €	-148.000 €	-148.000 €	
Umlage über Verbesserungsbeiträge (Westh/Osth/Hüss) + eigene Gebäude der Gemeinde (MZH, Kiga, Feuerwehrhäuser usw.)	-5.869.000 €	-5.135.000 €	-4.769.000 €	-4.402.000 €	-3.669.000 €	100 % Zahlungsquote ??
verbleiben bei Gemeinde	2.422.000 €	3.146.000 €	3.507.000 €	3.869.000 €	4.592.000 €	
davon Straßenentwässerungsanteil – nicht über Gebühren refinanziert:	1.022.000 €	1.022.000 €	1.022.000 €	1.022.000 €	1.022.000 €	

**3 Mio. Euro Darlehensaufnahme entsprechen bei 1.179 Einw.
einer pro Kopf-Verschuldung v. ca. 2.544 € (Landesdurchschnitt 576 €)**

Argumente f. die Erhebung v. Verbesserungsbeiträgen!

- Es werden auch unbebaute, jedoch bebaubare Grundstücke mit herangezogen. Diese werden über Gebühren nicht belastet!
- Alle Einnahmen führen dazu, dass der Abschreibungsbedarf sinkt. Dies hat zur Folge, dass für den über Verb.beiträge finanzierten Anteil d. Einrichtung keine Zinsen bezahlt werden müssen.

Die Abwassergebühr wird zukünftig ohnehin steigen!

- Zuschüsse d. den Freistaat Bayern werden zukünftig eingestellt!
- Sanierungskosten der Kanäle fließen in die Gebühr!
- Ausstieg aus der landw. Verwertung v. Klärschlamm!

**Einhebung v. Verbesserungsbeiträgen ist nicht immer möglich!
Es müssen bestimmte Voraussetzung f. diese Art der Beitrags-
finanzierung vorliegen!**

**d.h. für zukünftige Kanalsanierungen können beispielsweise
nicht ohne weiteres Verbesserungsbeiträge eingehoben werden.
Diese Kosten fließen somit in die Gebührenkalkulation ein!**

Nochmals: Die Abwassergebühr wird daher zukünftig steigen!

Jetzt besteht die Möglichkeit möglichst viel sofort zu bezahlen!

**Letztendlich ist die gebührenfinanzierte Investition eine
Verlagerung der Investitionskosten auf die nachfolgende
Generation**

Wie geht es weiter?

- **Die Gemeinde informiert die Bürger mittels Infoveranstaltung**
- **Entscheidung im Gemeinderat:
Welcher Prozentsatz soll umgelegt werden
und wie viele Raten? VZ oder warten bis Endabrechnung
möglich?**
- **- Beschlussfassung - Änderung BGS/EWS
- Beschlussfassung Verbesserungsbeitragssatzung**
- **Erllass der Vorauszahlungsbescheide oder nach Abschluss
der Maßnahmen – Erlass der Abrechnungsbescheide**



**Vielen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit**