



Gundelfingen  
a.d. Donau

# Informationsbroschüre zur Erhebung eines Verbesserungsbeitrages der Stadt Gundelfingen

## Vorwort

### Liebe Bürgerinnen und Bürger,

die Beseitigung und Klärung des Abwassers ist eine wichtige kommunale Pflichtaufgabe. Von der Erfüllung dieser Pflichtaufgabe profitieren alle an die Kläranlage angeschlossenen Grundstücke sowie deren Eigentümer und Benutzer gleichermaßen. Unsere in den 60er-Jahren erbaute Abwasserreinigungsanlage am Weidweg kann ihre wichtige Funktion nicht mehr zuverlässig und dauerhaft erfüllen, weil sie zum einen die zukünftig geltenden Klärwerte nicht mehr erreicht und zum anderen technisch völlig überaltert ist.

Viele Komponenten und Bestandteile unserer Kläranlage haben ihre Lebensdauer längst erreicht oder sogar schon überschritten. Daher sind eine umfassende und grundlegende Sanierung der Anlage sowie der Neubau eines Hochwasserschutzes unumgänglich, um einen sicheren, langfristigen und ordnungsgemäßen Betrieb der Anlage zu gewährleisten.

Da es sich bei einer Kläranlage um eine sog. kostenrechnende, öffentliche Einrichtung handelt, welche kostendeckend arbeiten muss, sind nach den kommunalrechtlichen Vorschriften sämtliche im Zusammenhang mit der Sanierung der Anlage anfallenden Kosten auf die Eigentümer der hieran angeschlossenen Grundstücke sowie deren Nutzer umzulegen.

Der Stadtrat Gundelfingen hat entschieden, die für die Generalsanierung samt Hochwasserschutz anfallenden Gesamtkosten (nach der Kostenberechnung des beauftragten Planungsbüros insgesamt ca. 23 Mio. €; die tatsächlichen Kosten können hiervon jedoch abhängig von den erzielten Ausschreibungsergebnissen abweichen) durch die Erhebung eines einmaligen, von den Eigentümern der angeschlossenen Grundstücke zu zahlenden Verbesserungsbeitrages gem. Art. 5 des Kommunalabgabengesetzes in Kombination mit einer maßvollen

Erhöhung der von den Nutzern (Abwasserverursacher, z.B. Mieter) zu zahlenden Verbrauchsgebühren zu decken. Während der Bauphase werden von den betreffenden Grundstückseigentümern Vorauszahlungen auf den Verbesserungsbeitrag erhoben, welche in mehreren Jahresraten bezahlt werden können, um die finanzielle Belastung zu begrenzen und etwas abzumildern.

Sie können versichert sein, dass der Stadtrat bei all seinen Entscheidungen zur Sanierung der Kläranlage stets den Umfang und die Wirtschaftlichkeit der einzelnen Sanierungs- und Baumaßnahmen im Blick gehabt hat und auch zukünftig im Blick haben wird.

Diese Broschüre soll Ihnen wichtige Informationen und einen Überblick über die geplanten Maßnahmen geben, welche technischen und baulichen Komponenten unserer Abwasserreinigungsanlage sanierungsbedürftig sind, wie die Datenerhebung für die Berechnungsgrundlagen des Verbesserungsbeitrages – eine Kombination aus der Grundstücksfläche sowie der zulässigen Geschoßfläche – abläuft und nach welchem Modus sich die zu erhebenden Verbesserungsbeiträge berechnen.



Ihr

*D. Nägele*

**Dieter Nägele**  
1. Bürgermeister

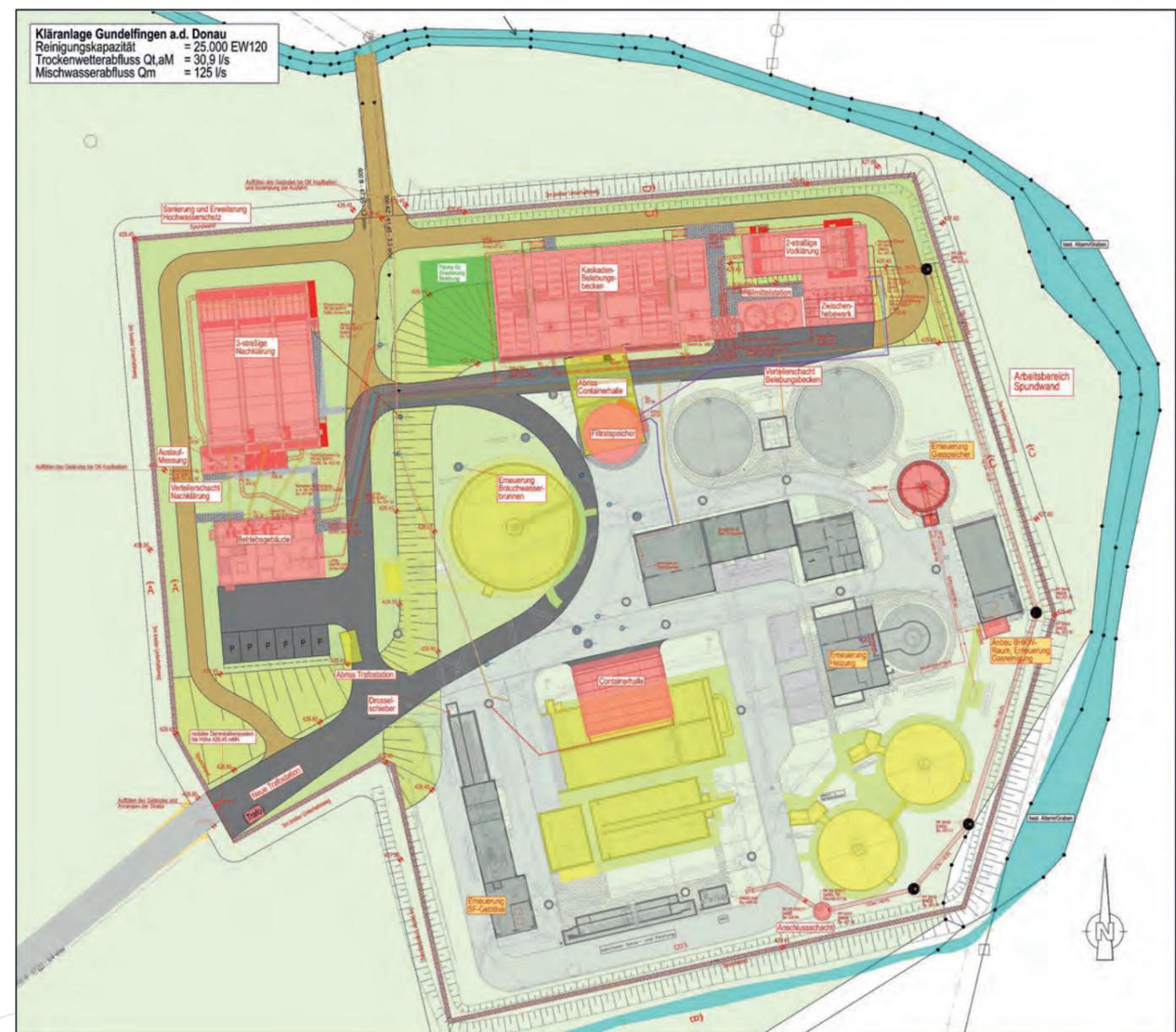
## Unsere Kläranlage in Gundelfingen

Die Kläranlage der Stadt Gundelfingen a. d. Donau wurde 1966 errichtet und in den Jahren 1984 (Nitrifikation) und 2001 (Denitrifikation und Phosphatfällung) jeweils an den aktuellen Stand der Technik angepasst.

Die biologische Reinigungsstufe ist derzeit ausgebaut als zweistufiges System bestehend aus einer vorgeschalteten Denitrifikation in zwei Belebtschlammbecken und einer Zwischenklärung (Stufe 1) gefolgt von einer Nitrifikation in zwei Tropfkörpern mit zwei zugehörigen Nachklärbecken (Stufe 2). Der anfallende Überschuss- sowie Tropfkörperschlamm werden einer Faulung zugeführt und danach entwässert. Das Klärgas wird in einem Blockheizkraftwerk verwertet.

Die aktuell vorhandene und benötigte Ausbaugröße der Kläranlage beträgt 25.000 EW.

Aufgrund des Alters der bestehenden Anlagen und der nicht mehr ausreichend zuverlässig beherrschbaren Verfahrenstechnik, werden im Bereich der Biologie neuerliche Maßnahmen notwendig, um den Betrieb der Kläranlage auch zukünftig sicherstellen zu können und die Einhaltung der Einleitforderungen stabil zu ermöglichen. Darüber hinaus müssen der bestehende Hochwasserschutz ertüchtigt bzw. für die neuen Anlagenteile erweitert werden und Teile der bestehenden Bausubstanz saniert werden.





Nachklärbecken I und II



Maschinenhaus mit Notstromaggregat



Anoxisches Belebungsbecken I und II



Maschinenhaus mit Abwasserpumpen



Maschinenhaus mit Belüftungseinrichtung



Schlammwässerungsanlage

# Ablauf der Sanierung der Kläranlage

Im Wesentlichen umfasst das Vorhaben die folgenden Maßnahmen:

- **Erweiterung des Kläranlagengeländes:** Für die Errichtung der neuen Biologie muss das bestehende Kläranlagengelände samt zugehörigem Hochwasserschutz erweitert werden. Der damit einhergehende Verlust an Retentionsraum wird auf einem nahe gelegenen Grundstück ausgeglichen.
- **Ertüchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes:** Um den heutigen Anforderungen an die Standortsicherheit zu genügen, wird der bestehende Damm durch eine Spundwand verstärkt bzw. ersetzt. Die Spundwand wird nach oben hin durch einen Kopfbalken aus Stahlbeton mit aufliegendem Zaun abgeschlossen.
- **Neubau der biologischen Behandlungsstufe:** Die bestehende biologische Stufe ist nicht zukunftsfähig und wird im Rahmen des Vorhabens rückgebaut. Die neue Biologie besteht aus einem 3-teiligen Kaskaden-Belebungsbecken und einer zugehörigen 3-teiligen Nachklärung. Optional besteht durch den Zubau eines 4. Beckens die Möglichkeit, die Reinigungsleistung auf bis zu 28.000 EW zu steigern.
- **Neubau einer Vorklärung:** Durch den Bau einer Vorklärung kann einerseits die biologische Stufe entfrachtet und somit kleiner gebaut werden, und andererseits die energetische Effizienz der Anlage verbessert werden. Der in der Vorklärung abgetrennte Primärschlamm wird der Faulung zugegeben und dort zu energiereichem Klärgas umgesetzt. Zudem muss der im Primärschlamm gebundene Frachtanteil nicht energieintensiv belüftet werden.
- **Neubau eines Zwischenhebewerks:** Die Höhenlage der neuen Anlagenteile wird so gestaltet, dass zukünftig ein freier Abfluss auch bei Hochwasser gewährleistet werden kann. Dazu wird ein Zwischenhebewerk benötigt, welches zwischen Sandfang und Vorklärung angeordnet wird.
- **Neubau eines Filtratspeichers:** Die Schlammbehandlung wird aus betrieblichen Gründen um einen zusätzlichen Filtratspeicher ergänzt. Die im Bau Feld derzeit vorhandene Containerhalle wird an einem anderen Ort neu errichtet.
- **Neubau einer Fällmittelstation**
- **Neubau eines Betriebsgebäudes:** Für die neue Biologie werden zahlreiche Aggregate wie Gebläse und Schlammumpen benötigt. Hierfür wird ein neues Betriebsgebäude errichtet mit weiteren Räumlichkeiten für: Die Erneuerung der Schaltanlagen, ein Labor, eine Notstromversorgung, eine Leitwarte, einen Schwarz-Weiß-Bereich, Sozialräume.
- **Neubau der im Zusammenhang mit dem Vorhaben benötigten Schächte, Kanäle und Leitungen**
- **Erweiterung und Anpassung der Verkehrsflächen und Außenanlagen**
- **Sanierung der Heizungsanlage im Bereich der Faulung**
- **Sanierung der Gasreinigung und des Gasspeichers**
- **Neubau einer Trafostation an neuem Standort mit angepasster Leistung**



Zwischenklärbecken

# Einmaliger Verbesserungsbeitrag: Die wichtigsten Fragen und Antworten

## Was ist ein Verbesserungsbeitrag?

Verbesserungsbeiträge sind ein besonderes Entgelt dafür, dass einem Grundstück durch die Verbesserung einer öffentlichen Einrichtung wie z. B. der Wasserversorgungs- oder Entwässerungseinrichtungen ein Vorteil erwächst. Gesetzliche Grundlage des Verbesserungsbeitrags ist Artikel 5 des Kommunalabgabengesetzes (KAG).

## Welche Grundstücke sind beitragspflichtig?

Ein Verbesserungsbeitrag wird für bebaute, bebaubare (unbebaute) oder gewerblich (auch landwirtschaftlich) genutzte bzw. gewerblich nutzbare Grundstücke erhoben, die ein Recht zum Anschluss an die Entwässerungseinrichtung haben oder tatsächlich an die Entwässerungseinrichtung angeschlossen sind. Im bauplanungsrechtlichen Außenbereich besteht grundsätzlich kein Recht zum Anschluss an die Entwässerungseinrichtung.

## Was ist die zulässige Geschossfläche?

In beplanten Gebieten (im Geltungsbereich von Bebauungsplänen) wird der Beitrag nach der Grundstücksfläche und i. d. R. nach der auf dem Grundstück gemäß Bebauungsplan zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) bzw. sonstigen definierten Nutzungsziffern berechnet.

Die zulässige Geschossfläche bestimmt sich, wenn ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan besteht, nach dessen Festsetzungen oder nach der für vergleichbare Baugebiete in der Stadt festgesetzten Geschossflächenzahl (GFZ). In unbeplanten Gebieten ergibt sich die zulässige Geschossflächenzahl aus der durchschnittlichen GFZ, die aus der in der Umgebung vorhandenen Bebauung ermittelt wird.

Bei Grundstücken im Außenbereich gilt als zulässige Geschossfläche die Geschossfläche der vorhandenen Bebauung. Diese ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Geschossen zu ermitteln.

## Wer ist Beitragspflichtiger?

Beitragspflichtig ist, wer zum Zeitpunkt der Bekanntgabe des Bescheides Eigentümer des Grundstücks oder Erbbauberechtigter ist.

## Wann werden die Maßnahmen durchgeführt?

Die Maßnahmen werden voraussichtlich ab 2025 innerhalb von etwa 5-6 Jahren sukzessive umgesetzt.

## Wie wird der Verbesserungsbeitrag berechnet?

Der Verbesserungsbeitrag wird nach der Grundstücksfläche und der zulässigen Geschossfläche berechnet. Zur Ermittlung der Grundstücksfläche wird die im Grundbuch eingetragene Fläche herangezogen. Bei Grundstücken die kein Niederschlagswasser einleiten dürfen, fällt kein Grundstücksflächenbeitrag an. Die Berechnung der Geschossfläche erfolgt durch einmaliges Aufmaß vor Ort.

## Wie hoch ist der einmalige Verbesserungsbeitrag?

Dies ergibt sich mit der Erfassung aller beitragspflichtigen Flächen und Ermittlung der Investitionskosten.

**Die Berechnung des Verbesserungsbeitrags ist erst nach Abschluss der Flächenermittlung und Durchführung einer Beitragskalkulation möglich!**

## Wann wird der Verbesserungsbeitrag fällig?

Um die Belastung für die Beitragsschuldner komfortabler zu gestalten, wird der Beitrag während des Maßnahmenzeitraums in mehreren Jahresraten erhoben, die erste voraussichtlich Ende 2026. Die endgültige Abrechnung des Verbesserungsbeitrags erfolgt erst nach Abschluss der Maßnahmen. Bei Objekten mit Miteigentumsanteil werden zunächst die insgesamt beitragspflichtigen Flächen des Grundstücks berechnet und dann entsprechend dem Anteil verteilt.

# Aufmaß der Geschossflächen: Ablauf

Das für den Verbesserungsbeitrag notwendige Aufmaß der Geschossflächen wird vom Ingenieurbüro WipflerPLAN durchgeführt. **Ab Mitte des Jahres 2025 wird mit dem Aufmaß begonnen.**

## Sechs Schritte zum gemeinsamen Ziel

1. Das Aufmessen der Geschossflächen für Ihr Gebäude erfolgt direkt vor Ort einmalig durch Mitarbeiter des Ingenieurbüros WipflerPLAN.
2. Wir bitten Sie, den Mitarbeitern den Zutritt zu Ihrem Grundstück bzw. zu Ihrem Gebäude zu gestatten. Die Mitarbeiter können sich mit einem Ausweis mit Lichtbild der Stadt Gundelfingen ausweisen.
3. Idealerweise sind Sie als Eigentümer bei der Begehung direkt vor Ort und halten Ihre Baupläne zur Einsicht bereit. Sollten Sie als Eigentümer nicht vor Ort sein, bitten wir Sie, ggf. Ihre Mieter einzuweisen.
4. Treffen die Mitarbeiter niemanden vor Ort an, hinterlassen sie ein blaues Schreiben für eine zeitnahe Terminvereinbarung.
5. Kann im Einzelfall kein Termin stattfinden, werden die Geschossflächen von der Straße her geschätzt / dann beachten Sie unbedingt die zugesandten Unterlagen!
6. Alle Eigentümer erhalten nach Beendigung der gebietsbezogenen Aufmessarbeiten das Aufmaßblatt, einen Erfassungsbogen sowie weitere Informationen und haben dann Gelegenheit, innerhalb von vier Wochen Unklarheiten mit dem Ingenieurbüro WipflerPLAN abzuklären. Hierzu wird eine Hotline eingerichtet und ggf. bei der Stadt Gundelfingen Anhörtermine vereinbart.

Auf unserer Webseite [www.gundelfingen-donau.de](http://www.gundelfingen-donau.de) finden Sie Informationen zur Abwicklung der Grundstücks- und Geschossflächenaufmessung.

## Wie wird die zulässige Geschossfläche berechnet?

### Die zulässige Geschossfläche hängt von zwei Faktoren ab:

1. Der Grundstücksgröße
2. Der Geschossflächenzahl GFZ im Geltungsbereich von Bebauungsplänen bzw. der festgelegten Nutzungsziffer NZ (sog. unbeplanter Innenbereich)

<b>Formel</b>	<b>Grundstücksgröße × GFZ bzw. NZ = zulässige Geschossfläche</b>
<b>Beispiel</b>	<b>Ein Grundstück ist 600 m<sup>2</sup> groß, und die GFZ beträgt 0,6</b>
<b>Berechnung</b>	<b>600 × 0,6 = 360 m<sup>2</sup></b>

Die beitragspflichtige Geschossfläche beträgt 360 m<sup>2</sup>. Die Berechnung mit der NZ ist entsprechend.

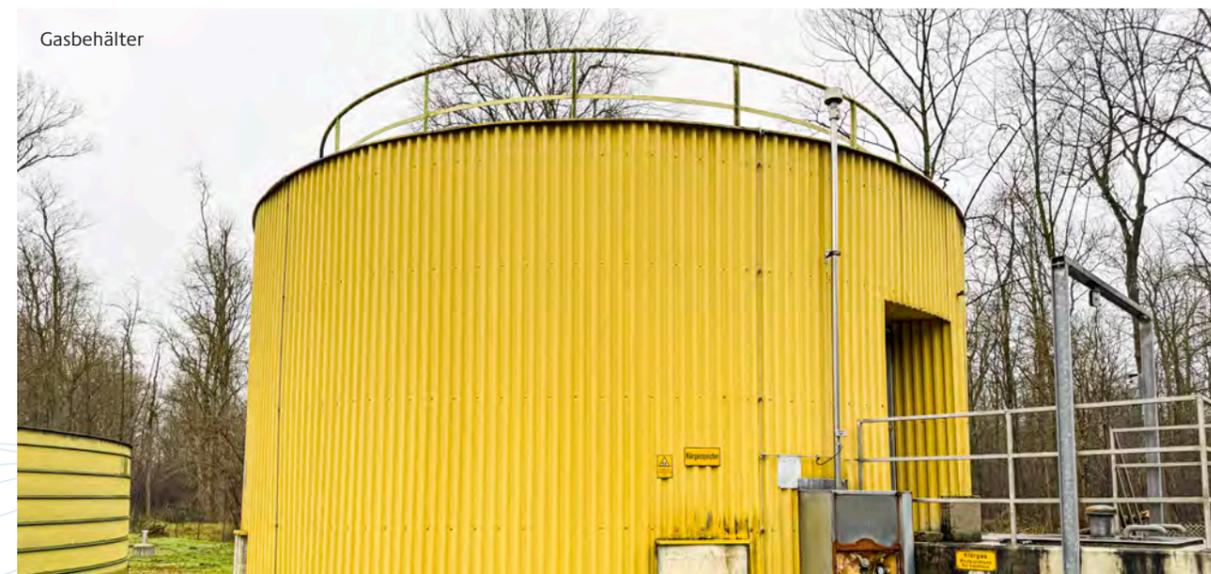
### Diese Flächen zählen zur Geschossfläche

- Alle Vollgeschosse (gemessen an den Außenmaßen des Gebäudes), darunter:
  - Erdgeschoss, Obergeschoss usw.,
  - Kellergeschoss, sofern als Vollgeschoss eingestuft
  - Dachgeschoss, sofern als Vollgeschoss eingestuft
  - Ein- und mehrgeschossige Anbauten (z. B. Wintergärten)
- Flächen, die durch Festsetzungen im Bebauungsplan / Regelung in der Baunutzungsverordnung als Geschossfläche anzusetzen sind:
  - Aufenthaltsräume in Nichtvollgeschossen
  - Eingeschossige Garagen, sofern sie als Vollgeschoss eingestuft sind und ein Anschluss bzw. Anschlussbedarf besteht

### Definition:

Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der vorhandenen Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Kellergeschosse gelten als Vollgeschosse, wenn deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die vorhandene Geländeoberfläche.

Diese Broschüre erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und soll den Bürgern lediglich als Erstinformation einen Überblick geben.



Gasbehälter



Gundelfingen  
a.d. Donau

### Wir sind für Sie da

Stadt Gundelfingen a.d. Donau

Professor-Bamann-Straße 22  
89423 Gundelfingen

Telefon 09073 999-0  
Telefax 09073 999-169

E-Mail [info@gundelfingen-donau.de](mailto:info@gundelfingen-donau.de)

[www.gundelfingen-donau.de](http://www.gundelfingen-donau.de)

## Sauberes (Ab-)Wasser für unsere Stadt – eine Investition in die Zukunft

Mit der grundlegenden Ertüchtigung unserer Kläranlage sichern wir die Lebensqualität in unserer Stadt und sorgen dafür, dass alle Bürgerinnen und Bürger auch in Zukunft sauberes Wasser nutzen können.

Eine moderne Abwasserreinigung bedeutet nicht nur Umweltschutz, sondern auch eine funktionierende Infrastruktur, auf die sich jeder verlassen kann – sei es im Haushalt, in der Landwirtschaft oder in der Industrie.

Die neue Abwasserreinigungsanlage gewährleistet eine effiziente und nachhaltige Behandlung sowie Reinigung unseres Abwassers. Dadurch werden unsere

Flüsse und Seen geschützt, die Trinkwasserversorgung gesichert und die Natur entlastet. **So profitieren nicht nur wir heute, sondern auch kommende Generationen von einer intakten Umwelt.**

Die Generalsanierung unserer Kläranlage ist daher weit mehr als nur ein technisches Projekt – sie ist ein wichtiger Beitrag für unser aller Wohl, für die Gesundheit der Bürgerinnen und Bürger unserer Stadt und für eine nachhaltige Zukunft. **Gemeinsam investieren wir in den Schutz unserer wertvollen Wasserressourcen und in eine saubere, lebenswerte Heimat.**