

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT Gundelfingen a.d.Donau

VGEM GUNDELINGEN A.D.DONAU - POSTFACH 28 - 89421 GUNDELINGEN A.D.DONAU

Telefon: 09073/999-0

Telefax: 09073/999-169

Fragen und Antworten zur Finanzierung der Sanierung der Kläranlage Gundelfingen

Auf Grund der anstehenden Erneuerung der Kläranlage Gundelfingen hat der Stadtrat Gundelfingen im Mai 2025 beschlossen, die Kosten der Maßnahme anteilig zu 80 Prozent über Verbesserungsbeiträge und zu 20 % über Gebühren zu finanzieren. Auf Grund einer Bürgerinitiative wurde nachfolgend im Oktober 2025 ein Bürgerentscheid durchgeführt, bei dem die Bürger Gundelfingens mehrheitlich festgelegt haben, die Kosten der Kläranlagensanierung zu einem Anteil von 40 Prozent über Verbesserungsbeiträge und zu 60 Prozent über Gebühren zu finanzieren.

Wie wirkt sich die im Bürgerentscheid festgelegte Finanzierung auf mich aus?

Auf Grund der anteiligen Finanzierung der Kläranlagensanierung über Gebühren und Verbesserungsbeiträge erhält jeder beitragspflichtige Grundstückseigentümer einen sog. Verbesserungsbeitragsbescheid. Über die Verbesserungsbeiträge werden insgesamt 40 % der anfallenden Sanierungskosten finanziert.

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).

Die weiteren 60 % der Sanierungskosten werden über die jährlich zu erhebenden Abwassergebühren finanziert, welche in jährlich zu erlassenden Gebührenbescheiden anhand des tatsächlichen Wasserverbrauchs festgesetzt und den Grundstückseigentümern in Rechnung gestellt werden. Es ist davon auszugehen, dass die Abwassergebühren pro Kubikmeter in den kommenden Jahren deutlich steigen werden, weil neben den tatsächlichen Sanierungskosten auch die Zinsen für die Kreditfinanzierung in die Gebührenberechnung einfließen.

Welche Grundstücke sind gebührenpflichtig?

Jedes Gebäude, das über einen Kanalhausanschluss verfügt bzw. tatsächlich an die Entwässerungseinrichtung angeschlossen ist, erhält einen jährlichen Gebührenbescheid.

Welche Grundstücke sind beitragspflichtig?

Der Beitrag wird für bebaute, bebaubare oder gewerblich genutzte (auch landwirtschaftlich) oder gewerblich nutzbare Grundstücke erhoben, wenn diese die Möglichkeit für einen Anschluss an die jeweilige öffentliche Einrichtung haben und ein Recht zum Anschluss an die jeweilige öffentliche Einrichtung besteht oder das Grundstück tatsächlich an die öffentliche Einrichtung angeschlossen ist.

Vereinfacht ausgedrückt werden alle Grundstücke im Stadtgebiet beitragspflichtig, die entweder an der Entwässerungseinrichtung angeschlossen sind oder anschließen könnten, weswegen auch unbebaute Grundstücke zahlungspflichtig sind. Grundstücke im bauplanungsrechtlichen Außenbereich sind grundsätzlich nicht beitragspflichtig, es sei denn, dass sie tatsächlich an die Entwässerungseinrichtung angeschlossen sind.

Wer hat den Verbesserungsbeitrag zu leisten? Wann werden die Zahlungen fällig?

Die endgültige Beitragsschuld entsteht erst, wenn die Sanierung der Kläranlage Gundelfingen vollständig abgeschlossen ist, also erst in einigen Jahren. Wer zu diesem Zeitpunkt Eigentümer eines beitragspflichtigen Grundstücks in Gundelfingen ist, hat den (endgültigen) Verbesserungsbeitrag zu leisten.

Um die Belastung für die Beitragsschuldner komfortabler zu gestalten, wird der Beitrag während des Maßnahmenzeitraums in mehreren Jahresraten per Vorauszahlungsbescheid erhoben. Den Vorauszahlungsbescheid erhält, wer zum Zeitpunkt des Bescheiderlasses Eigentümer des beitragspflichtigen Grundstücks ist.

Nach heutigem Kenntnisstand werden die Vorauszahlungsbescheide im Zeitraum Herbst 2026 bis Frühjahr 2027 erstellt. Endgültig abgeschlossen wird die Kläranlagensanierung voraussichtlich erst im Jahr 2029/2030 sein.

Wer muss bei Eigentumsänderungen die weiteren Vorauszahlungsraten begleichen und was passiert mit bereits bezahlten Vorauszahlungsraten?

Bei einer Änderung der Eigentumsverhältnisse (z.B. durch Verkauf, Schenkung, Erbfall) zwischen Erhebung der Vorauszahlungen und Entstehen der endgültigen Beitragspflicht ist grundsätzlich der Empfänger des Vorauszahlungsbescheides für die Zahlung der (weiteren) Vorauszahlungsraten zuständig.

Soll der neue Eigentümer die zukünftig fälligen bzw. auch bereits entrichteten Vorauszahlungsraten tragen, ist dies privatrechtlich, z.B. im notariellen Kaufvertrag zu regeln und untereinander auszugleichen. Die bereits vom Voreigentümer entrichteten Vorauszahlungsraten werden nicht zurückbezahlt. Sie werden dem neuen Eigentümer bei der Endabrechnung des Verbesserungsbeitrags als Vorauszahlung gutgeschrieben.

Wie wird die Höhe des Verbesserungsbeitrages berechnet?

Der Verbesserungsbeitrag setzt sich zusammen aus einem Grundstücksflächenbeitrag und einem Geschossflächenbeitrag. Für beide Beitragsarten wird in der einschlägigen Verbesserungsbeitragssatzung ein Betrag pro Quadratmeter festgesetzt. Da zum heutigen Zeitpunkt noch nicht alle beitragsrechtlichen Grundlagen (insbesondere die zulässigen Geschoßflächen) feststehen, können diese Quadratmeter-sätze derzeit noch nicht berechnet werden.

Zur Ermittlung der Grundstücksfläche wird die im Grundbuch eingetragene Fläche herangezogen. Bei Grundstücken, die kein Niederschlagswasser einleiten dürfen, weil dieses versickert werden muss, fällt kein Grundstücksflächenbeitrag an.

Bei der Berechnung der zulässigen Geschossfläche ist zu unterscheiden, ob sich das beitragspflichtige Grundstück in einem rechtsgültigen Bebauungsplangebiet oder im unbeplanten Innenbereich bzw. Außenbereich befindet.

In einem Bebauungsplangebiet berechnet sich die zulässige Geschossfläche, indem man die Grundstücksfläche mit der im Bebauungsplan festgesetzten Geschossflächenzahl (GFZ) multipliziert und anschließend gesetzlich bzw. judikativ festgelegte Flächen, d.h. sog. Abzugsflächen (z.B. Garagen oder Nebengebäude ohne Zugang zum Wohnhaus und ohne Abwasseranschluss), abzieht, falls solche im Einzelfall vorhanden sind.

In unbeplanten Gebieten, also allen innerstädtischen Gebieten ohne Bebauungsplan bestimmt sich die (allgemein gültige) zulässige Geschossfläche entweder nach vergleichbaren Baugebieten oder der durchschnittlichen Geschossfläche, die aus der in der Umgebung vorhandenen Bebauung ermittelt wird. Die so ermittelte zulässige Geschossflächenzahl bzw. Nutzungsziffer wird, wie in Bebauungsplangebieten mit der Grundstücksfläche multipliziert.

Bei Grundstücken im baurechtlichen Außenbereich wird keine allgemeingültige zulässige Geschossfläche ermittelt. Hier wird die Geschossfläche der vorhandenen Bebauung auf dem jeweiligen beitragspflichtigen Grundstück der Beitragsberechnung zu Grunde gelegt. Unbebaute Grundstücke im Außenbereich sind in der Regel nicht beitragspflichtig.

Verallgemeinert lässt sich die Berechnung des Verbesserungsbeitrages in Bebauungsplangebiete oder dem unbeplanten Innenbereich wie folgt darstellen:

Grundstücksflächenbeitrag:

Grundstücksfläche x Beitragssatz pro qm =
(entfällt bei Versickerung des Niederschlagswassers)

Grundstücksflächenbeitrag

Geschossflächenbeitrag:

Grundstücksfläche x zulässige GFZ x Beitragssatz pro qm =

Geschossflächenbeitrag

Wer ermittelt die zulässigen Geschossflächen?

Hierzu hat die Stadt Gundelfingen das Büro **WipflerPlan auf Pfaffenhofen** an der Ilm beauftragt. Mitarbeiter des Ingenieurbüros werden ab Dezember 2026 in Gundelfingen unterwegs sein und die Aufmaße direkt vor Ort erstellen.

Begonnen werden die Aufmaße in den Bebauungsplangebieten, um die gesetzlich bzw. judikativ festgelegten Abzugsflächen zu ermitteln. Hierzu wird ein Zutritt in Ihr Wohnhaus nur in seltenen Fällen notwendig sein. Lediglich Garagen, Gartenhäuser und sonstige Nebengebäude müssten besichtigt werden, ob diese tatsächlich an die Entwässerungseinrichtung angeschlossen sind oder einen Zugang zum Wohnhaus haben.

Sobald die Aufmaße in den Bebauungsplangebieten abgeschlossen sind, werden die unbeplanten Stadtgebiete aufgemessen. Hierzu werden von jedem Gebäude die vorhandenen Geschossflächen nach den Außenmaßen der Gebäude aufgenommen. Da in die Berechnung lediglich Vollgeschoße (über zwei Drittel der Fläche eine Höhe von 2,3 m) einfließen, müssen die Aufmesser in der Regel die Gebäude von Innen besichtigen, um ermitteln zu können, ob es sich um ein Vollgeschoß handelt.

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.

Treffen die Mitarbeiter niemanden vor Ort an, hinterlassen sie ein Schreiben für eine zeitnahe Terminvereinbarung. Kann im Einzelfall kein Termin stattfinden, werden die Geschossflächen geschätzt.

Allgemein bitten wir Sie, den Mitarbeitern des Ingenieurbüros, welche sich durch einen Ausweis mit Lichtbild ausweisen können, Zutritt zu Ihrem Grundstück bzw. zu Ihrem Gebäude zu gestatten, auch wenn Sie Bedenken gegen die Beitragserhebung haben. Die Mitarbeiter des Büros versuchen lediglich, die ihnen auferlegten Arbeiten freundlich und korrekt zu vollziehen. Müssen Geschossflächen im Einzelfall geschätzt werden, weil den Mitarbeitern von Wipflerplan kein Zutritt zu dem Grundstück bzw. Gebäude gewährt wird, wirkt sich dies in der Regel nachteilig auf den betreffenden Grundstückseigentümer aus. Eine Kooperation liegt somit im eigenen Interesse der Grundstückseigentümer.

Gilt ein bestehendes Lastschrift-Mandat auch für den fälligen Beitrag?

Bestehende SEPA-Mandate gelten nur für die laufenden Gebühren. Bei dem Beitrag handelt es sich um einen einmaligen Betrag, für den das SEPA-Mandat nicht gilt. Der Beitrag wird daher nicht abgebucht, sondern muss vom Beitragspflichtigen separat überweisen werden.

Mein Name oder die Anschrift ist veraltet, wieso passiert das?

Die Grundstücksdaten für die Erhebung von Verbesserungsbeiträgen basieren auf den vom Grundbuchamt übermittelten Daten. Wurden von den Grundstückseigentümern keine Änderungen an das Grundbuchamt gemeldet, liegen diese auch für die Beitragsabrechnung nicht vor. Eine Änderung der Beitragsgrundlagen, z. B. Angaben zum Eigentümer, ist nur dann möglich, wenn diese Angaben auch im Grundbuchamt geändert wurden. Ein Zugriff auf Daten des Einwohnermeldeamtes besteht nicht.

Muss ich den Beitrag auch dann vollständig bezahlen, wenn ich gegen den Beitragsbescheid Widerspruch eingelegt habe?

Ja, aufgrund der Vorgaben in der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) sind alle öffentlichen Abgaben und Kosten auch bei der Einlegung von Rechtsmitteln zur Zahlung fällig (§ 80 Abs. 2 VwGO). Sollte sich durch die Einlegung und die Prüfung eines Widerspruches ein verringelter Beitrag ergeben, wird der zu viel bezahlte Betrag nach Abschluss des Verfahrens erstattet.

Bitte beachten Sie, dass ein Widerspruch per einfacher E-Mail nicht zugelassen ist und keine rechtliche Wirkung entfaltet.