

Gemeinde Rechtmehring

Finanzierung der geplanten Verbesserungsmaßnahme zur Wasserversorgung der Gemeinde Rechtmehring

**Bürger-
Informationsveranstaltung**

10. Oktober 2018

**Dr. Schulte | Röder
Kommunalberatung**

Dr. Heinrich Schulte

**Raiffeisenstr. 2
97209 Veitshöchheim
Tel.: 0931 / 30 40 84 - 90
Fax: 0931 / 30 40 84 - 99**



1. Verbesserungsmaßnahme für die Wasserversorgungseinrichtung

1. Flächenverzeichnis

	Wasserversorgung	
	Grst.fläche	Geschossfl.
	- m ² -	
Lt. Vermessung	1.027.606	285.961
Vorhalteflächen	0	0
Nachverdichtungen innerorts, pauschal	1.000	2.000
Gesamt	1.028.606	287.961



Herstellungsbeitrag Wasserversorgung

1.1 Historische Investitionen

Brunnenhaus

Hochbehälter

Tiefbau

Apparate und Geräte

Gesamt

- € -

31.434,49

351.487,08

110.727,71

7.010,00

500.658,28 (netto)



Herstellungsbeitrag Wasserversorgung

1.2 Investitionen Vorhalteflächen

Bezeichnung

Diverse

- € -

0,00 (netto)

1.3 Gesamtinvestitionsaufwand

Bezeichnung

Gesamt 1.1 + 1.2

- € -

500.658,28

Gerundet

500.658 (netto)



Herstellungsbeitrag Wasserversorgung

1.4 Zuwendungen, anderw. Deckung

0 €

1.5 Umlegungsfähiger Aufwand

Gesamtinvestitionsaufwand

500.658 €

abzgl. Zuwendungen u. anderw. Deckung

0 €

Umlegungsfähiger Gesamtinvestitionsaufwand

500.658 € (netto)



Verbesserungsbeitrag Wasserversorgung

1.6 Verbesserungsbeiträge zu 100 %

Umlegungsfähiger Aufwand = 500.658 € x 100 % =

500.658 €

davon entfallen:

- auf die Grundstücksflächen
- auf die Geschossflächen

200.263 € (40,0%)

300.695 € (60,0%)

Bezugsflächen: Grundstücksflächen 1.028.606 m² / Geschossflächen 287.961 m²

Verbesserungsbeitrag Wasserversorgung:

-Grundstücksflächen: **200.263 € : 1.028.606 m² = Beitrag 0,19 € / m² (netto); 0,20 € / m² (brutto)**

-Geschossflächen: **300.695 € : 287.961 m² = Beitrag 1,04 € / m² (netto); 1,11 € / m² (brutto)**

Verbesserungsbeitrag Wasserversorgung

1.7 Beispielberechnung Mustergrundstücke

		Grundst.- fläche	Geschoss- Fläche	Beitrag (brutto) 100 % 0,20 €/m² + 1,11 €/m²
		m ²	m ²	€
1	Durchschnittl. Anwesen (Ortsbezogen)	700	300	473
2	Größeres Anwesen	1.000	350	589
3	Kleineres Anwesen (z.B. Altort)	400	200	302
4	Landwirt. Anwesen/Gewerbe	1.500	500	855
5	Unbebauter Bauplatz (Fiktive Geschossfl. 25 % von 700m ²)	700	175	334



2. Ermittlung der Beizugsflächen für Zwecke der Beitragserhebung

2.1 Beitragspflichtige Grundstücksfläche

➤ Grundsatz

Grundsätzlich ist die im Grundbuch eingetragene Grundstücksfläche anzusetzen.

➤ Sonderregel für übergroße Grundstücke:

Die Grundstücksfläche wird für übergroße Grundstücke von mindestens 1.500 m² in sog. unbeplanten Gebieten

- bei bebauten Grundstücken auf das 4,0-fache der beitragspflichtigen Geschossfläche, jedoch mindestens 1.500 m²,
- bei unbebauten Grundstücken auf 1.500 m² begrenzt.



2.1 Beitragspflichtige Grundstücksfläche

Beispiel: Wohngrundstück Größe 8.000 m², unbeplantes Gebiet,
Geschossfläche: a) 300 m², b) 800 m²

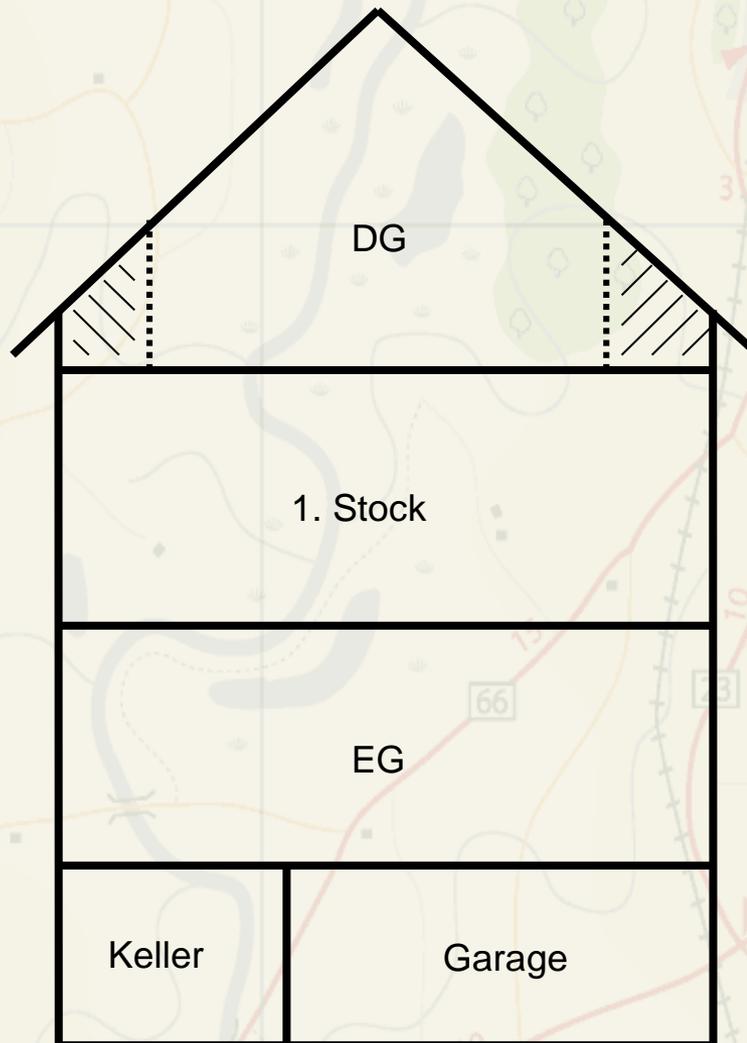
Lösung

a): Grundstücksberechnung: 300 m² Geschossfläche x 4,0 = 1.200 m² Geschossfläche, mindestens jedoch 1.500 m² = beitragspflichtig, hier also Ansatz von 1.500 m² als Grundstücksfläche (statt 8.000m²).

b): Grundstücksberechnung: 800 m² Geschossfläche x 4,0 = 3.200 m² Geschossfläche; also mindestens 1.500 m², hier jedoch die größere beitragspfl. Grst.fl. 3.200 m² (statt 8.000 m²).



2.2 Beispiele für die Erfassung und Berechnung der beitragspflichtigen Flächen nach dem Maßstab **„Tatsächliche Geschossfläche“**



Grundsatz-Fragen

- Hat das Gebäude Anschlussbedarf?
z.B.
 - Wohngebäude
 - Stallgebäude
 - Garagen
 - u.a.
- Ist das Gebäude ein selbst. Gebäudeteil?
- Bestehen tats. Anschlüsse?
- Rückbau von tatsächlichen Anschlüssen,
= Ausbau Anschlussstelle mit Kappung des Gebäudeanschlusses, Hausanschlusses und Verplombung durch den Einrichtungsträger
- **Nutzungsänderung?**



Wohnhaus:

	(W)	(A)
- Hauptgebäude	(+)	(+)
- Eingang- Vordach	(-)	(-)
- Carport	(-)	(-)
- Garage	(-)	(-)

→ Da nicht mit Hauptgebäude
baulich verbunden und keine
Anschlüsse



Wintergarten (+)
Balkon (-)
Erker (+)



Landwirtschaftl. Anwesen:

	(W)	(A)
- Hauptgebäude	(+)	(+)
- Stallungen	(+)	(-)
→ Für (W) beitragspfl., da kein Rückbau der Wasserleitung		
- Maschinenhalle	(-)	(-)
- Getreidesilo	(-)	(-)
- Scheunen	(-)	(-)
- Milchammer	(+)	(+)
- Boxenlaufstall	(+)	(-)



**Maschinen-
halle (-)**



Scheune (-)



Partyraum (+)
Rest-Scheune (-)



Wohnhaus (Altscheune) (+)



Festsaal (Alt-Scheune) (+)



Viehstall nach Entfernung Wasseranschluss (-)

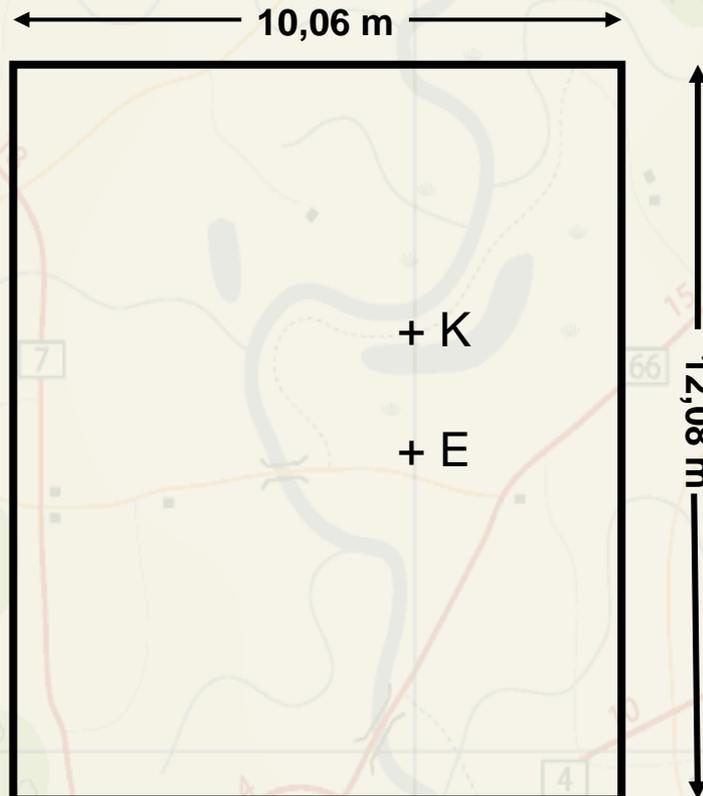


**Produktion und
Bürogebäude (+)**

**Nach 10 Jahren:
Umnutzung Büro
in Kleinteilelager,
Benutzung eine
Person, einmal in
der Woche (-)**

Geschossflächenberechnung nach KAG, tatsächliche Geschossfläche

Beispielberechnung Wohnhaus



$$K: 10,00\text{m} \times 12,00\text{m} = 120,00\text{m}^2$$

$$EG: 10,00\text{m} \times 12,00\text{m} = 120,00\text{m}^2$$

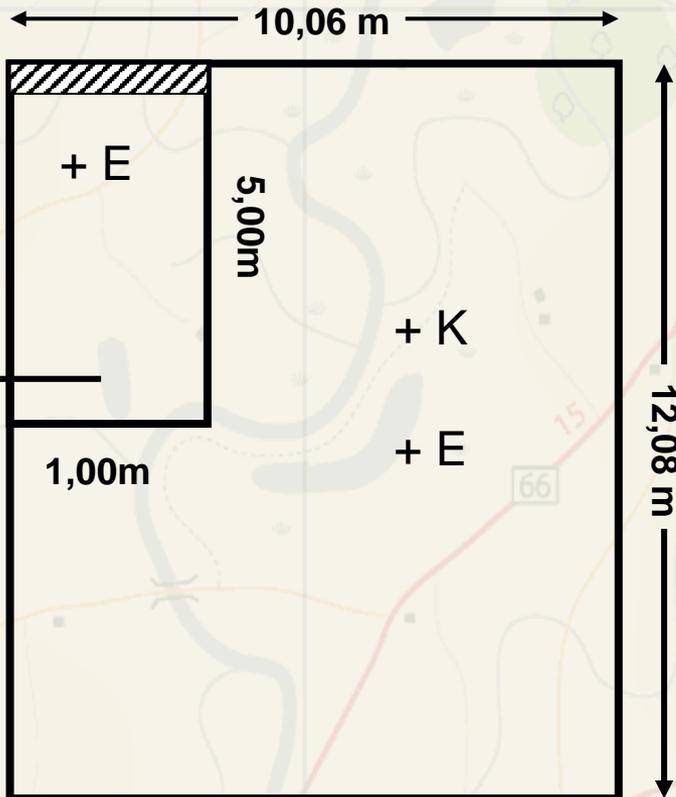
Beitragspflichtige

$$\text{Geschossfläche } 4 = 240,00\text{m}^2$$

Erfassung:

- Außenmaße, abgerundet auf volle 10cm
- Bezugsfertig, auch etagenweise
- Muss **kein** Vollgeschoss sein
(Vollgeschoss = $\frac{2}{3}$ der Grundfläche mit Höhenmaß > 2,30m)
siehe auch Dachgeschoss

Beispielberechnung Wohnhaus



K: 10,00m x 12,00m

- 1,00m x 5,00m = 115,00m²

EG: 10,00m x 12,00m = 120,00m²

Beitragspflichtige

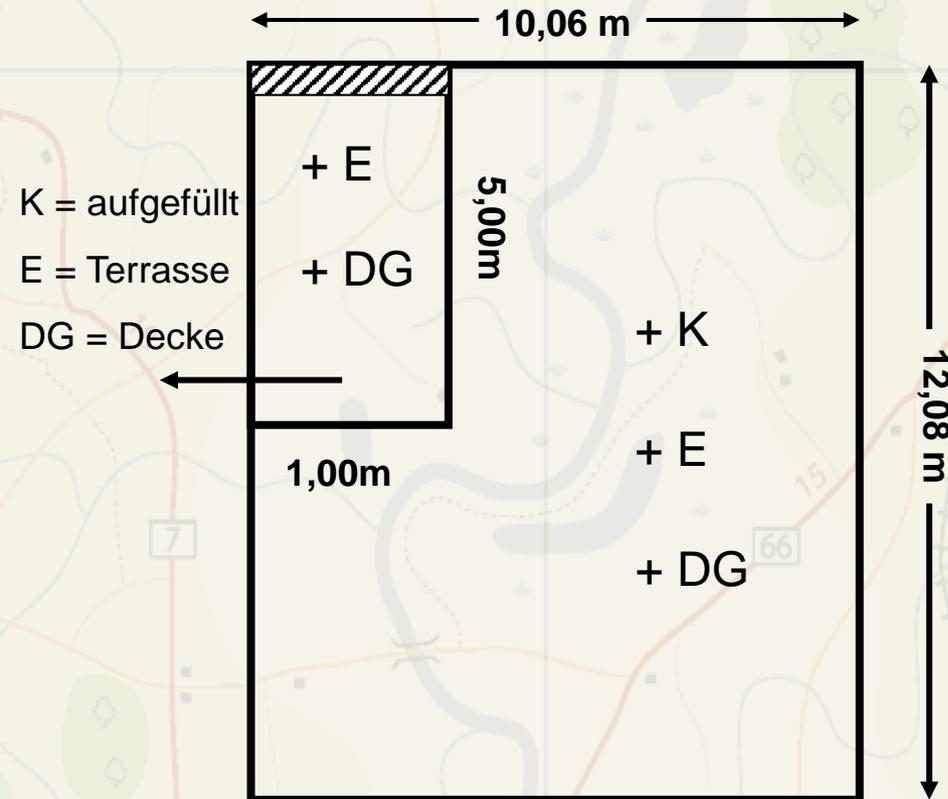
Geschossfläche = 235,00m²

Keller: Volle Fläche, grundsätzlich wird Wasserbedarf unterstellt.
Nutzung ist nicht erheblich

Sonderregelung für Gewölbekeller!



Beispielberechnung Wohnhaus



Dachgeschoss:

- DG, wenn sie ausgebaut sind (bewohnbar)

Ausbauzustand:

- Raum verschalt
- Estrich o. ä., Heizung, Strom
- Fenster und normale Treppe
- Nutzung vielfältig; **nicht nur Wohnraum**, auch Sauna, Hobby, Hausarbeit, Fitness u. a.

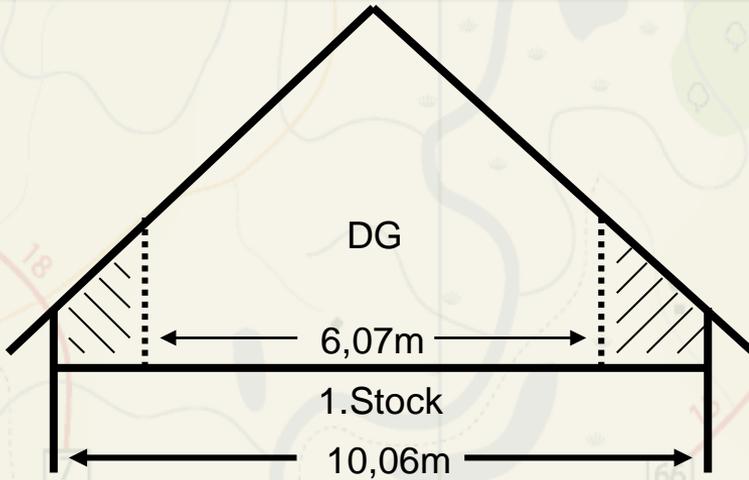


Dachgeschoss
Halb (-)
Halb (+)

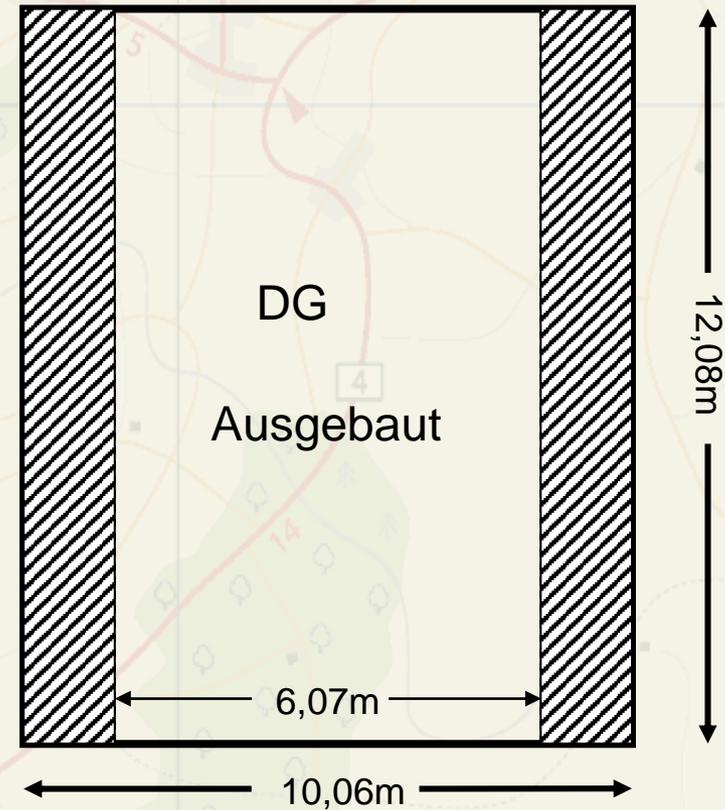


Dachgeschoss (-)

Beispielberechnung Wohnhaus

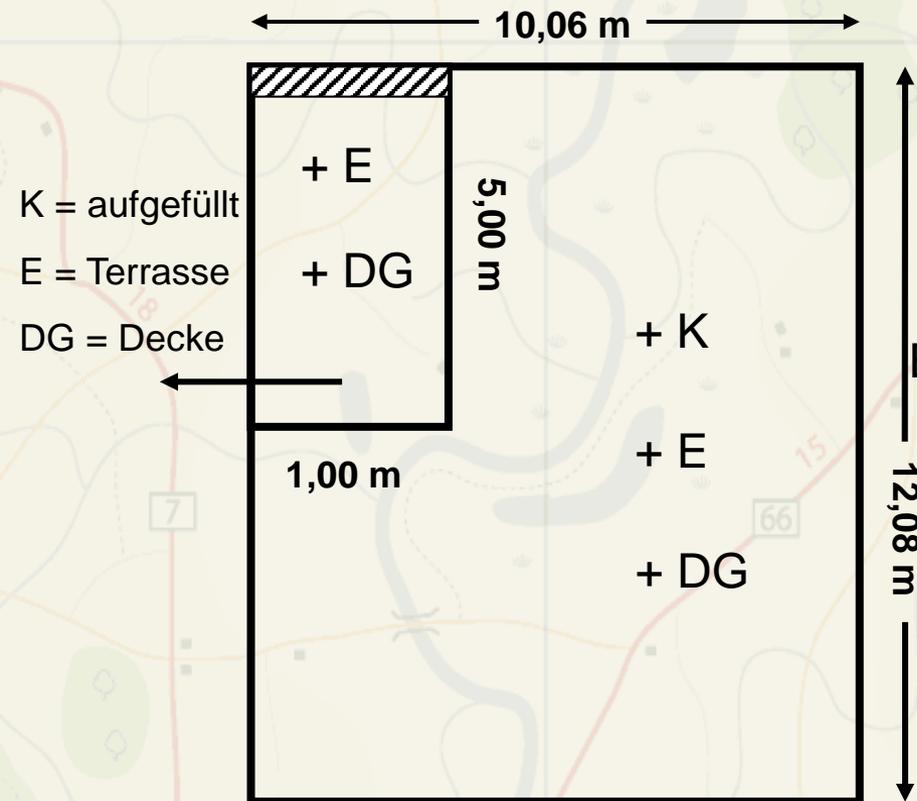


Ansicht



Grundriss

Beispielberechnung Wohnhaus



K: 10,00m x 12,00m

- 1,00m x 5,00m = 115,00m²

EG: 10,00m x 12,00m = 120,00m²

DG: 10,00m x 12,00m x 2/3 = 80,00m²

Beitragspflichtige Geschossfläche = 315,00m²

Außenmaße:

- Gebäudefluchtlinie
- Freisitz, Terrasse, Loggien, überdacht, können beitragspflichtig sein
- Hauseingang vorspringend (-), rückspringend (+)
- Wintergarten-Anbau beitragspflichtig
- Nicht überdachte Terrasse, nach allen Seiten offen, (-)
- u.v.a. denkbare Bauvarianten



Balkon (-)



Balkon (-)



Balkon (-)
Wintergarten (+)



Balkon (+)



Balkon (+)



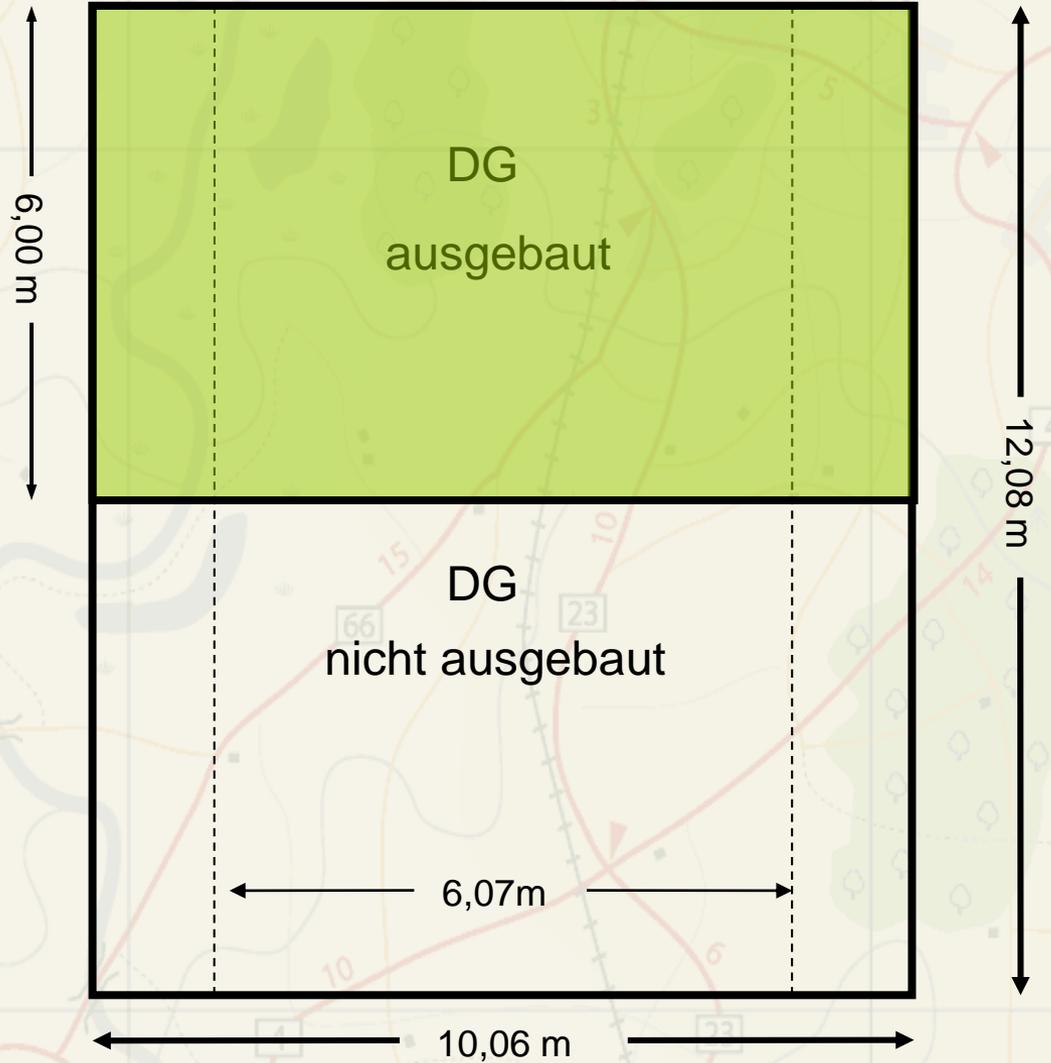
Balkon (-)
Terrasse (-)



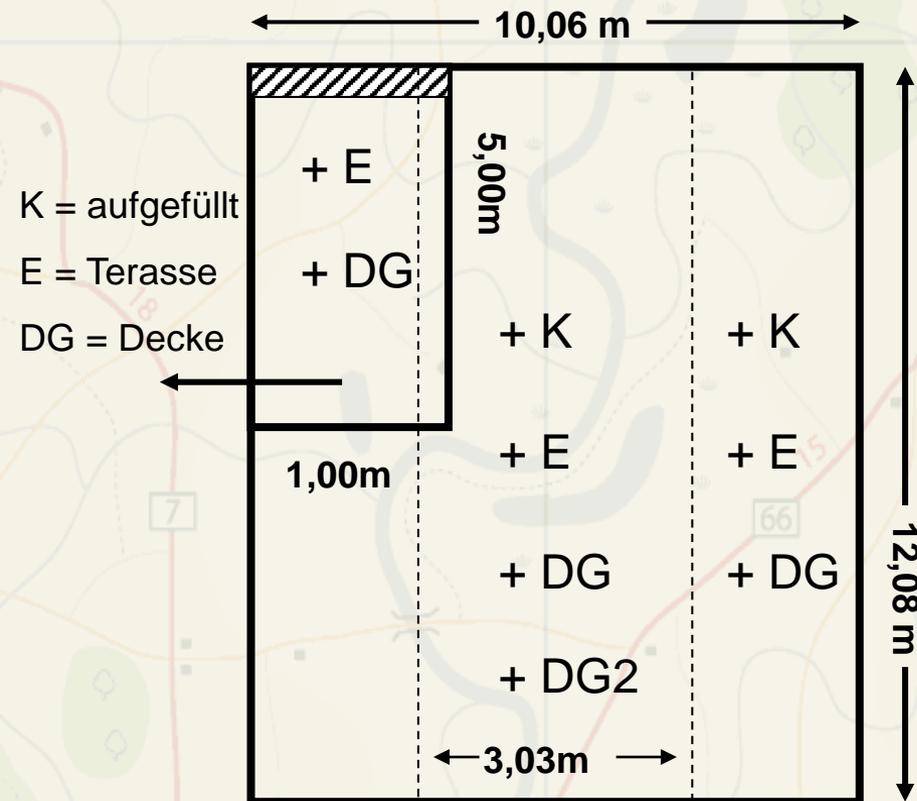
Balkon (+)
Hauseingang
(+)



Grundriss



Beispielberechnung Wohnhaus



$$K: 10,00\text{m} \times 12,00\text{m}$$

$$- 1,00\text{m} \times 5,00\text{m} = 115,00\text{m}^2$$

$$EG: 10,00\text{m} \times 12,00\text{m} = 120,00\text{m}^2$$

$$DG: 10,00\text{m} \times 12,00\text{m} \times \frac{2}{3} = 80,00\text{m}^2$$

$$DG2: 5,00\text{m} \times 12,00\text{m} \times \frac{2}{3} = 40,00\text{m}^2$$

$$\text{Beitragspflichtige Geschossfläche} = 355,00\text{m}^2$$

DG 2 = Spitzboden wie Dachgeschoss



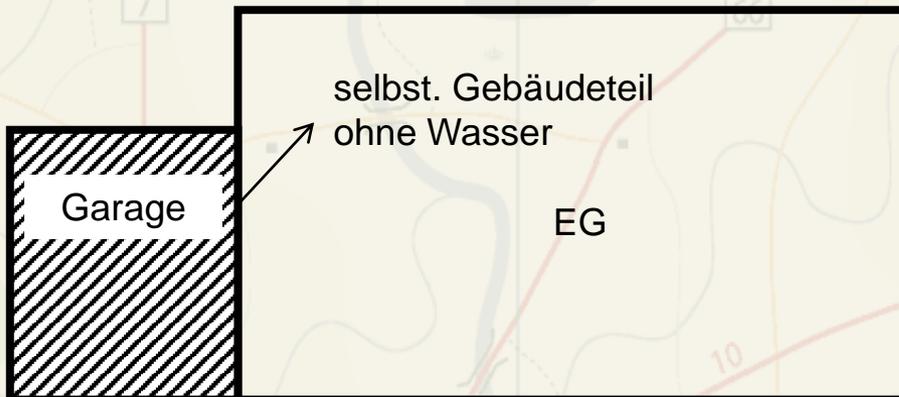
Berechnung Garagen – Selbständige Gebäudeteile oder nicht?

Beitragspflicht Garagen / Beispiele

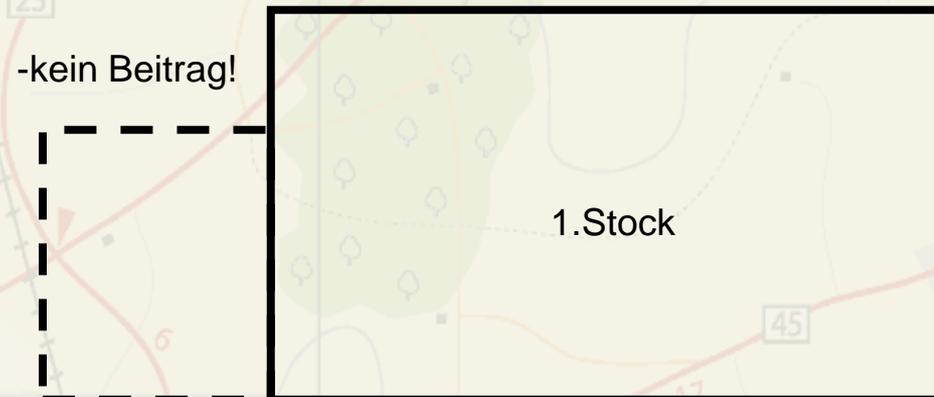
Beitragspflichtig nur dann, wenn
Wasseranschluss
vorhanden (selbständiger Gebäudeteil),
oder mit Gebäude verbunden,
zugänglich, integriert



Ansicht



Grundriss / EG



Grundriss / 1.Stock



**Garage mit
Verbindungsstür
und/oder
Anschlüsse (+)**



Garage Zugang von Innen (+)



Garage und Carport (-)



**Garagen ohne
Verbindung, aber
mit Anschluss (+)**



Garage (+)
Balkon im DG (-)
Erker im OG und
EG (+)

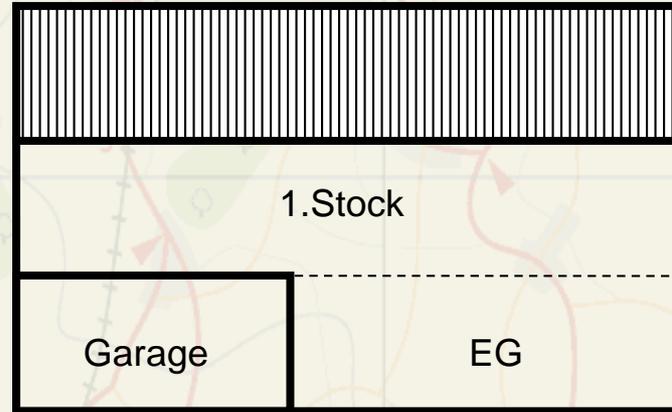


Carport (-)

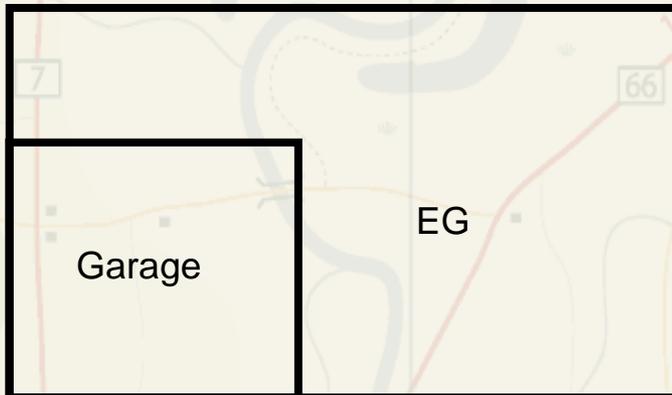


Beitragspflicht Garagen / Beispiele

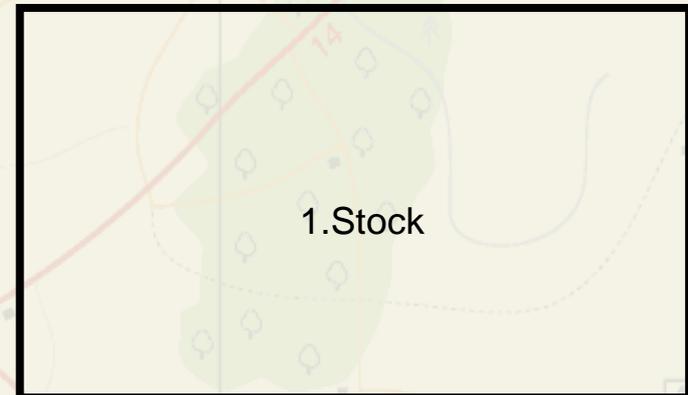
Beitragspflicht, wenn im Gebäude integriert und Zugang vom Wohngebäude



Ansicht



Grundriss / EG

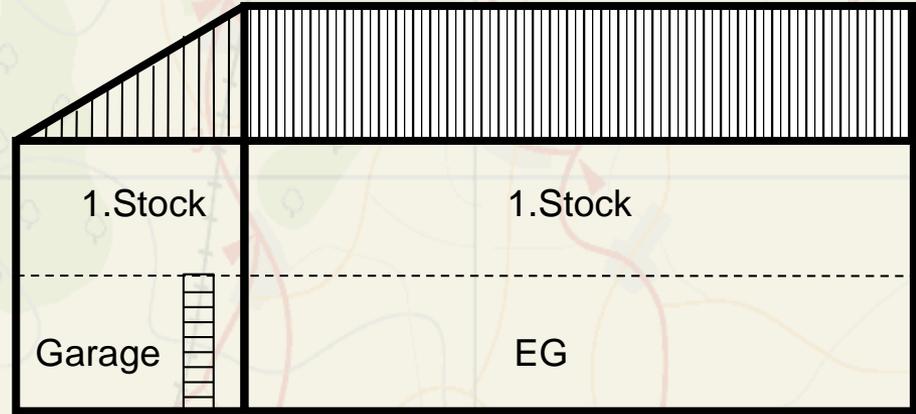


Grundriss / 1.Stock



Beitragspflicht Garagen / Beispiele

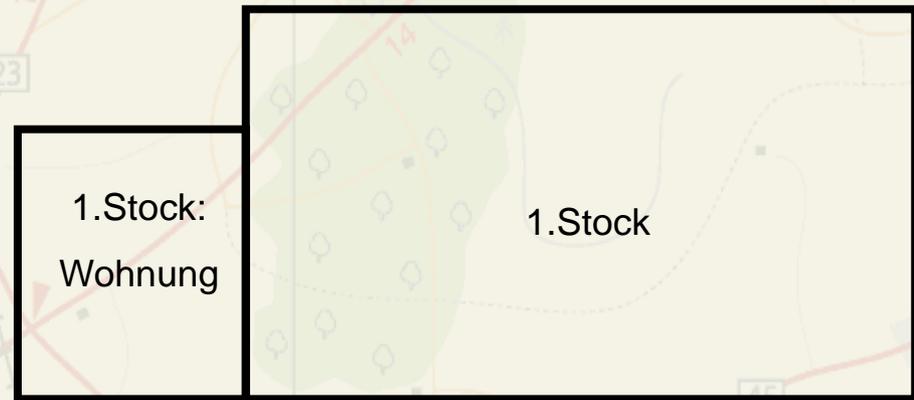
Beitragspflicht



Ansicht



Grundriss / EG

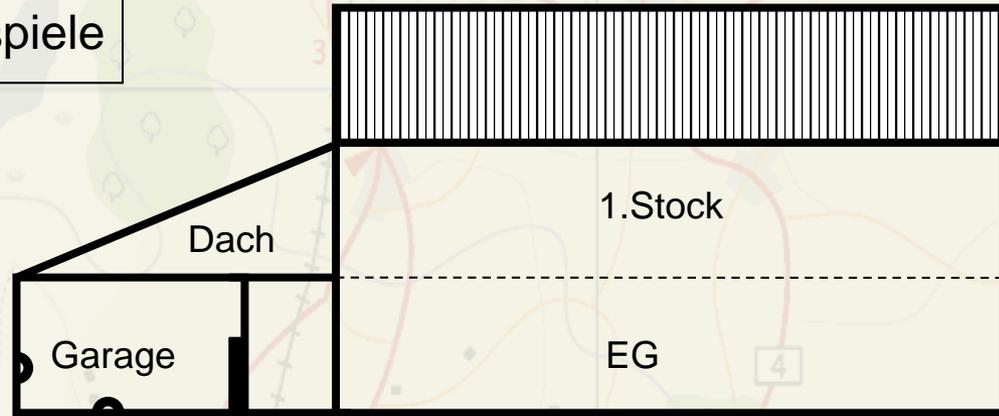


Grundriss / 1.Stock

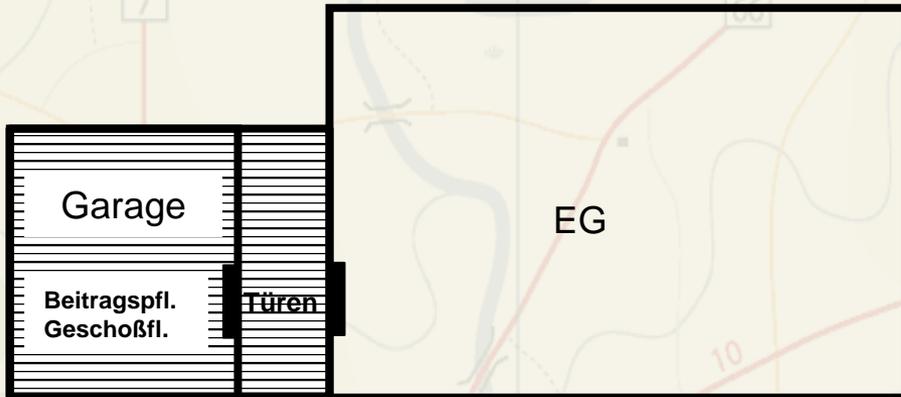


Berechnung Garagen – Selbständige Gebäudeteile oder nicht?

Beitragspflicht Garagen / Beispiele



Ansicht



Grundriss / EG



Grundriss / 1.Stock



Durchgang und Garage (-)



**Vielen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit**