

STADT ERFTSTADT

Der Bürgermeister

Az.: - 65.0 -

öffentlich

V 598/2016 1. Ergänzung

Amt: - 65 -

BeschlAusf.: - 65.0 -

Datum: 01.03.2017

			gez. Erner, Bürger- meister	
Kämmerer	Dezernat 4	Dezernat 6	BM	
gez. Böcking				
Amtsleiter	RPA			

Beratungsfolge

Termin

Bemerkungen

Haupt-, Finanz- und Personalaus- schuss	21.03.2017	beschließend
--	------------	--------------

Betrifft: **Benennung und Erläuterung der Kostengrößen zur Ermittlung der Erschließungs-
kosten (Straßenbau, Ausgleich, Kanalbau) für das Bebauungsplangebiet Nr. 171,
Friesheim, Borrer Str. Süd; Bezug: Vorlagen V 544/2016 und V 545/2016**

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten in €:	Erträge in €:	Kostenträger:	Sachkonto:
Folgekosten in €:	Mittel stehen zur Verfügung: <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein		Jahr der Mittelbereitstellung:
Nur auszufüllen, wenn Kostenträger Eigenbetrieb (Immobilien, Straßen, Stadtwerke)			
Wird der Kernhaushalt belastet: <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	Höhe Belastung Kernhaushalt:	Folgekosten Kernhaushalt:	

Unterschrift des Budgetverantwortlichen

Erftstadt, den

Beschlussentwurf:

Die ergänzenden Erklärungen zur rechnerischen Ermittlung der Baukostenzuschüsse Kanal für die Schmutzwasser- und Oberflächenwasserentsorgung im Bebauungsplangebiet Nr. 171 werden zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Mit Beschlussfassung des Betriebsausschuss Stadtwerke vom 16.02.2017 wurde die Verwaltung beauftragt, die Kostenermittlung für die von den Anliegern zu zahlenden Baukostenzuschüsse Kanal für die Schmutz- und die Oberflächenwasserbeseitigungsanlagen detaillierter darzulegen, da Fragen bzgl. in der Vorlage V 598/2016 ausgewiesener Verteilungskriterien aufgekommen waren.

Hierzu Folgendes zur ergänzenden Erklärung:

Im einschlägigen Abgabenrecht ist zwischen den beiden Flächenmaßstäben „**anrechenbare Verteilungsfläche**“ und „**tatsächliche Grundstücksfläche**“ zu unterscheiden. Die „anrechenbare Verteilungsfläche“ bezeichnet die tatsächliche Grundstücksfläche inklusive nach Satzungsrecht einzurechnender Flächenzuschläge zur Berücksichtigung von Art und Maß der jeweils zulässigen Grundstücksnutzung. Die „tatsächliche Grundstücksfläche“ bezeichnet den Umfang der vom Bebauungsplangebiet bevorteilten und erschlossenen Grundstücksfläche.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes mit einer tatsächlichen Gesamtgrundstücksfläche von 18.013 qm sind die beiden Eckgrundstücke im Einmündungsbereich der Straßen Zülpicher Straße/Zum weißen Stein von der Baukostenzuschusspflicht Kanal auszunehmen, da diese Grundstücke über die Kanalisation der Zülpicher Straße entwässert werden. Diese Grundstücke werden nicht an die neue Kanalisation innerhalb des Bebauungsplangebietes Nr. 171 angeschlossen. Demnach sind für diese beiden Grundstücke insg. 2.816 qm von der Gesamtgrundstücksfläche abzuziehen, **so dass für die Ermittlung der Baukostenzuschüsse Kanal insgesamt 15.197 qm „tatsächliche Grundstücksfläche“ verbleiben.**

Das Abgabenrecht verlangt zur Berücksichtigung unterschiedlicher Vorteilssituationen bzgl. der Art und des Maßes der jeweiligen Grundstücksnutzung grundsätzlich eine Ermittlung der Baukostenzuschüsse nach Maßgabe der „anrechenbaren Verteilungsfläche“. Entsprechend sind die anrechenbaren Grundstücksflächen im gegebenen Fall mit einem Flächenzuschlag von 30 % für die im Bebauungsplangebiet zulässige 2-geschossige Bebaubarkeit zu belegen. **Demnach ergibt sich für die Ermittlung der Baukostenzuschüsse eine „anrechenbare Verteilungsfläche“ inklusive Flächenzuschlägen von insgesamt 19.756,1 qm.**

Hieraus ergibt sich für den Baukostenzuschuss Schmutzwasser folgende Berechnung:

Anrechenbare Baukosten Schmutzwasserkanalisation	105.385,63 €
+ Kosten Kanalhausanschlüsse	<u>28.979,50 €</u>
= Gesamtkosten	134.365,13 €
geteilt durch anrechenbare Verteilungsfläche = 19.756,1 qm	
= Zwischensumme	6,801197 €
+ Festbetrag für die Nutzung von Abwasserinfrastruktur außerhalb des Plangebietes (Transportsammler, zentrale Schmutzwasserklärung)	<u>1,020000 €</u>
= je qm anrechenbarer Verteilungsfläche	7,821197 €

Insofern sind insgesamt 154.516,35 € (19.756,1 qm x 7,821197 €) zu vereinnahmen. Auf die tatsächlichen Grundstücksflächen verteilt macht dies 10,167556 Euro (154.516,35 € : 15.197 qm) pro qm aus.

Entsprechend ergibt sich für den Baukostenzuschuss Regen-/Oberflächenwasser folgende Berechnung:

Anrechenbare Baukosten Oberflächenwasserkanalisation	403.670,93 €
+ Kosten Kanalhausanschlüsse	<u>28.451,51 €</u>
= Gesamtkosten	432.122,44 €
Geteilt durch anrechenbare Verteilungsfläche = 19.756,1 qm	
= Zwischensumme	21,872862 €
+ Festbetrag (entfällt hier wegen Versickerung im Bebauungsplangebiet)	<u>0,00 €</u>
= je qm anrechenbarer Verteilungsfläche	21,872862 €

Insofern sind insgesamt 432.122,44 € (19.756,1 qm x 21,872862 €) zu vereinnahmen. Auf die tatsächlichen Grundstücksflächen verteilt macht dies 28,434721 Euro (432.122,44 € : 15.197 qm) pro qm aus.

Rein von der Abgabenbelastung her macht es für den einzelnen Abgabepflichtigen keinen Unterschied, ob die Baukostenzuschüsse Kanal nach anrechenbarer Verteilungsfläche (inkl. Zuschläge), ausmachend 19.756,1 qm, multipliziert mit den Faktoren 7,812197 € bzw.

21,872862 € oder nach tatsächlicher Grundstücksfläche, ausmachend 15.197 qm, multipliziert mit den Faktoren 10,167556 € bzw. 28,434721 € berechnet werden. Die Abgabenbelastung ist im Ergebnis gleich.

Gleichwohl ist es der Bürgerschaft leichter vermittelbar, anfallende Anschluss- und Erschließungskosten pro qm tatsächlicher Grundstücksfläche zu benennen. Rein rechnerische Flächenzuschläge sind für die Bürgerinnen und Bürger kaum verständlich.

In Vertretung

(Hallstein)