



Niederschrift

über die Sitzung des Stadtrates am Donnerstag, den 10. Oktober 2024, 19:00, im Sitzungssaal des Rathauses

Tagesordnung:

Seite:

Öffentlicher Teil:

<u>TOPN</u> <u>r.</u>	<u>TOPBezeichnung</u>	<u>Sei-</u> <u>te:</u>
1.	Protokollgenehmigung der Sitzung vom 29.08.2024	
2.	Bauanträge	
2.1.	Antrag auf Baugenehmigung - Änderungsantrag: Neubau eines EDEKA Lebensmittel- und Getränkemarktes; Hoher Markstein 6; Fl.Nr. 1492, 1492/1, 1492/2; Gem. Bad Königshofen	
2.2.	Antrag isolierte Abweichung - Neubau eines Carports; Fl.Nr. 864/1; Siedlungsweg 27; Gem. Bad Königshofen	
3.	Auftragsvergaben	
3.1.	Ersatzneubau bzw. Sanierung mit Erweiterung der Grabfeldgrundschule in Bad Königshofen, VgV-Verhandlungsverfahren Fachplanung Technische Ausrüstung - Los 1 HLS und Los 2 ELT	
3.2.	Sanierung Rathaus in Bad Königshofen, VgV-Verhandlungsverfahren Objektplanung Gebäude und Innenräume + Fachplanung Tragwerksplanung	
4.	Baugebiet "Spahngraben" im Stadtteil Althausen - Beschluss Bauprogramm, Erhebung von Vorausleistungen und Fertigstellungsprognose zur Erschließungsmaßnahme	
5.	Grundsatzentscheidung über den Erlass einer Hebesatzsatzung 2025	
6.	Festsetzung der Grundsteuerhebesätze - Hebesatzsatzung 2025	
7.	nichtöffentliche Entscheidungen	
8.	Informationen	

ANWESEND

Name	Funktion	Bemerkung zur Anwesenheit
------	----------	---------------------------

Mitglieder des Stadtrats

Peter Kuhn	Zweiter Bürgermeister	
Leslie Dietz-Endres	Stadträtin	
Anton Fischer	Stadtrat	
Petra Friedl	Stadträtin	
Dr. Maria-Theresia Geller	Stadträtin	
Achim Hartmann	Stadtrat	
Oliver Haschke	Stadtrat	
Frank Helmerich	Stadtrat	
Günter Kempf	Stadtrat	
Gerald Kneuer	Stadtrat	
Steffen Ott	Stadtrat	
Sabine Rhein	Stadträtin	
Tobias Saam	Stadtrat	
Ruth Scheublein	Stadträtin	
Karl-Heinz Schönefeld	Stadtrat	
Bernhard Weigand	Stadtrat	
Gerhard Weitz	Stadtrat	
Angelika Wilimsky	Stadträtin	
Dr. Roland Köth	Herr 3. Bürgermeister	

Ortssprecher

Michael Ebner		
---------------	--	--

Entschuldigt sind

Thomas Helbling	Erster Bürgermeister	
Thomas Fischer	Stadtrat	

Verwaltung

Vitali Auch	VFA	
-------------	-----	--

Beginn: 19:00 Uhr

Ende: 20:45 Uhr

Öffentlicher Teil:

1. Protokollgenehmigung der Sitzung vom 29.08.2024

Das Protokoll des öffentlichen Teils der Stadtratssitzung vom 29.08.2024 wurde im Vorfeld der Sitzung im RIS zur Kenntnisnahme gegeben.

Beschluss:

Das Protokoll wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis: 18 : 0 angenommen

2. Bauanträge

2.1. Antrag auf Baugenehmigung - Änderungsantrag: Neubau eines EDEKA Lebensmittel- und Getränkemarktes; Hoher Markstein 6; Fl.Nr. 1492, 1492/1, 1492/2; Gem. Bad Königshofen

Das Vorhaben liegt im Bebauungsplan „Nord“ – Erweiterung des Sondergebiets Einzelhandel. Aufgrund der Größe ist dies ein geregelter Sonderbau, nach Art. 2 Abs. 4 Nr. 3 BayBO in Verbindung mit der Verkaufsstättenverordnung.

Der ursprüngliche Bauantrag wurde am 06.04.2023 in der Stadtratssitzung behandelt und das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Das Landratsamt hat am 13.09.2023 die Baugenehmigung erteilt. Nun liegt ein Tektur Antrag vor.

Bezüglich der Außenanlagen ändern sich die Höhen der Sträucher und Gehölze unbedeutend. Ein versickerungsfähiges Pflaster ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich. Gemäß dem Bodengutachten von Dr. Spang vom 09.07.2022 (Anlage zum Bebauungsplan) ist der Boden im Parkplatzbereich nur schwach bis sehr schwach durchlässig (Kf-Wert liegt bei 10-7 bis 10-10), daher ist eine Versickerung hier nicht möglich. Das durch das versickerungsfähige Pflaster durchsickernde Wasser würde im Untergrund größtenteils stehen bleiben und den Parkplatzbelag aufschwemmen bzw. beschädigen. Aus diesem Grund ist es sinnvoll einen undurchlässigen Belag mit Ableitung des Oberflächenwassers in die Retentionsmulden vorzusehen. Auch in der „Stellungnahme zur Entwässerung im Bauleitverfahren“ von Meyer & Schmidt Ing. GmbH vom 14.09.2022 (Anlage zum Bebauungsplan) steht unter Punkt 1.1.1., dass eine Versickerung aufgrund der hohen Kf-Werte nicht möglich ist. (Die genannten Anlagen waren Bestandteil der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Nord“.)

Die Wände werden im EG und OG laut Plan innerhalb des Gebäudes teilweise anders versetzt.

Auf dem Dach soll statt der geplanten extensiven Dachbegrünung jetzt nur das Foliendach entstehen und ein zusätzlicher Bereich für eine Solaranlage entstehen, wo vorher die extensive Dachbegrünung geplant war. Im ursprünglichen Bauantrag bestand die Dachhaut schon immer aus einem Foliendach. Da das Gebäude die erhöh-

ten Energieeffizienz-Anforderungen KfW 40 KFN erfüllen soll, sollte die PV-Anlage möglichst groß ausgelegt werden. Bei einer Kombination Dachbegrünung und PV-Anlage ist der Anteil der PV-Anlage geringer, die Wartung der Begrünung ist schwierig und die Leistung der PV-Anlage könnte durch Verschattung (Wildwuchs) reduziert werden. Zudem wird die PV-Anlage des Bestandsmarktes wiederverwendet welche nicht für eine Aufständigung (nötig bei einem Gründach) ausgelegt ist. Aufgrund des schlechten Baugrundes sollten aus statischen Gründen die Lasten aus der Konstruktion möglichst geringgehalten werden. Die entfallende Regenwasserrückhaltung der Dachbegrünung wird durch die Retentionsmulden im Norden und Osten des Baugrundstückes kompensiert.

Das Erscheinungsbild des Marktes verändert sich dadurch unwesentlich, da weiterhin die PV-Anlage den Blickabschluss bildet.

Bei der Anlieferung auf dem Dach wird statt einer Attika ein Geländer und eine Traufe errichtet.

Dieser Tektur Antrag wurde als laufende Angelegenheit behandelt, da sich dadurch nur unwesentliche Änderungen ohne Außenwirkung ergeben haben.

Ein Hinweis: Der Ausschuss für Bauwesen, Umwelt und Verkehr hat im März 2021 festgelegt, dass die im Vorentwurf zum Bebauungsplan für das Gewerbegebiet Nord II enthaltene Forderung, Flachdächer ab einer Fläche von 100 m² flächig und dauerhaft zu begrünen, gestrichen wird.

Diskussionsverlauf:

Ein Hinweis: Der Ausschuss für Bauwesen, Umwelt und Verkehr hat im März 2021 festgelegt, dass die im Vorentwurf zum Bebauungsplan für das Gewerbegebiet Nord II enthaltene Forderung, Flachdächer ab einer Fläche von 100 m² flächig und dauerhaft zu begrünen, gestrichen wird.

Stadträtin **Frau Rhein** äußert ihre Kritik dahingehend, dass der Antrag fadenscheinig und verlogen sei und Ihnen Zucker in die Augen gestreut wurde, um es dann aus Kostengründen anders zu machen. Und die Verwaltung unterstützt das auch noch. Für was sitzen dann die Räte hier, wenn es ohnehin keines Beschlusses bedarf.

Dem stimmt das Gremium mehrheitlich durch Applaus zu.

Auch Stadtrat **Herr Helmerich** findet es eine Sauerei, dass die Verwaltung hier Entscheidungen per Handschlag trifft und der Stadtrat gar kein Mitspracherecht hat. Das Gutachten sei intern von Edeka erstellt wurden, um eine Genehmigung für den Antrag zu erhalten. Im Ergebnis gebe es nun eine doppelte Versiegelung.

Auch diese Wortmeldung wird durch die Mehrheit des Gremiums mit Applaus unterstützt.

Stadträtin **Frau Friedl** möchte wissen, ob die Beschlusslage wirklich so gewesen sei. Sie könne sich das nicht vorstellen, da das Gremium immer Dachbegrünungen, Ver-

sickerungen und den Zisterneneinbau gefordert habe. Sie möchte daher den Beschluss sehen.

Der zweite Bürgermeister **Peter Kuhn** liest aus dem beglaubigten Auszug der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Ausschusses für Bauwesen, Umwelt und Verkehr am 15.03.2021 unter TOP 1 Nr. 5 vor und überreicht Frau Friedl eine Kopie zur Einsichtnahme. Zudem liest er aus dem bereits vom Stadtrat beschlossenen Bebauungsplan 'Erläuterungen zur Entwässerung' unter Nr. 1.1.1 Versickerung folgenden Satz: „Eine Versickerung nach DWA-A 138 ist aufgrund der hohen Kf-Werte nicht möglich. Des Weiteren befindet sich die Baumaßnahme im Heilquellenschutzgebiet.“

Stadträtin **Frau Friedl** bittet darum, den Beschluss vom 15.03.2021 noch einmal dem Ausschuss für Bauwesen, Umwelt und Verkehr oder dem Stadtrat vorzulegen. Dieses Anliegen findet keine Zustimmung.

Stadtrat **Herr Weigand** erklärt, dass dies im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans für das Gewerbegebiet NORD II beschlossen wurde.

Stadtrat **Herr Kneuer** erinnert daran, dass das Gremium bei der Beschlussfassung gesagt hat, dass man den Firmen nicht ständig alles vorschreiben darf, sonst baut gar keiner mehr in Bad Königshofen. In den meisten Gemeinden außen herum gibt es keine Einschränkungen in den Bebauungsplänen. Wenn man heute in Groß-eibstadt oder Wülfershausen baut, sagt die Gemeinde nicht, du brauchst eine Dachbegrünung und noch mehr. Des weiteren ist vielleicht das Grundstück in Bad Königshofen teurer, dann findet sich überhaupt keine Firma, die hier baut. Deshalb muss man etwas logischer denken. Aus diesem Grund hat der Bauausschuss bewusst auf gewisse Einschränkungen verzichtet.

Auch der dritte Bürgermeister **Herr Dr. Köth** geht davon aus, dass es wohl so ist, dass dem Gremium durch den Bauantrag der Mund wässrig gemacht oder der Sand in die Augen gestreut wurde. Deshalb wurde damals zugestimmt. Hätten sie den Bauantrag ohne Dachbegrünung gestellt, hätte die Stadt ihn aber auch nicht ablehnen können, weil es nicht im Bebauungsplan festgelegt war. Wenn der Antragsteller von Anfang an gesagt hätte, dass sie ein Foliendach wollen, wäre es auch genehmigt worden. Diese Vorgehensweise gefalle dem Gremium nicht, aber es gab damals keine Möglichkeit, es abzulehnen, und auch jetzt nicht. Insofern sei es vielleicht nicht schön, aber in Ordnung, dass die Verwaltung zugestimmt habe.

Stadtrat **Herr Ott** entgegnet, wozu wir den Bauausschuss dann überhaupt brauchen. Kann dieser nicht in solchen Fällen schnell per E-Mail zusammengerufen werden? Im Bauausschuss sind acht Personen, die es mitbekommen hätten, und es wäre geklärt gewesen. Das sei das Erste, was er der Verwaltung ankreide. Das Zweite sei die Sache mit einer Mulde zur Versickerung. Aus seiner Sicht wurde hier eine ganz falsche Nummer abgezogen.

Stadtrat **Herr Kneuer** äußert sein Unverständnis über die Diskussion bezüglich der Versickerung der Flächen, da mittlerweile jeder wisse, dass dies alles Heilquellenschutzgebiet sei. Die Stadt schreibe in jedem Bauantrag vor, dass das Wasser zu

versickern sei und dann komme das Landratsamt und schreibt vor, dass nicht versickert werden darf.

Für Stadtrat **Herrn Fischer** habe das Ganze einen Beigeschmack, weil es ein schlechtes Beispiel für einen privaten Häuslebauer sei. Grundsätzlich lägen bei vielen Behörden immer wieder unterschiedliche Meinungen vor. Irgendwann müsse allerdings eine einheitliche Lösung her.

Aus Sicht von Stadträtin **Frau Dr. Geller** wurde jetzt 45 Minuten über diesen Punkt diskutiert. Für sie stelle sich die Frage, warum dieser Tagesordnungspunkt unter 'Bauanträge' steht und nicht unter 'Informationen'.

Daraufhin beantragt sie im Protokoll festzuhalten: "Der gesamte Stadtrat ist über das Übergehen des Stadtrates empört."

Der **Protokollführer** stellt dem Gremium die Frage, ob dies die Meinung des gesamten Stadtrates ist. Dies kann im Gremium nicht einstimmig bestätigt werden.

Stadtrat **Herr Fischer** stellt abschließend fest, dass Fakt sei, dass die Verwaltung nach Recht und Gesetz gehandelt hat. Also habe sie auch danach zu verfahren.

2.2. Antrag isolierte Abweichung - Neubau eines Carports; Fl.Nr. 864/1; Siedlungsweg 27; Gem. Bad Königshofen

Der Antragsteller plant den Neubau eines Carports.

Hierfür reichte er einen Antrag auf isolierte Abweichung ein, da die Grenzbebauung von 9 m durch Garage und Carport überschritten wird. Der Nachbar Fl.Nr. 864/2 hat bereits zugestimmt.

Der Bauherr beantragt nach Art. 63 BayBO eine Abweichung zur Grenzbebauung nach Art. 6 BayBO für die Errichtung des Carports. Das Landratsamt bittet um Stellungnahme.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 18 : 0 angenommen

3. Auftragsvergaben

3.1. Ersatzneubau bzw. Sanierung mit Erweiterung der Grabfeldgrundschule in Bad Königshofen, VgV-Verhandlungsverfahren Fachplanung Technische Ausrüstung - Los 1 HLS und Los 2 ELT

Für das Bauvorhaben Ersatzneubau bzw. Sanierung und Erweiterung der Grabfeldgrundschule in Bad Königshofen i. Gr. am Standort „Haus St. Michael“, Wallstraße 49 wurde ein VgV Verhandlungsverfahren für die Fachplanung Technische Ausrüstung durchgeführt. Die Ausschreibung wurde in zwei Lose unterteilt – Los 1: HLS (Heizung, Lüftung, Sanitär) und Los 2: ELT (Elektro).

Insgesamt sind im o.g. Verhandlungsverfahren 6 Anträge zur Teilnahme am Wettbewerb eingegangen. Für das Los 1 HLS haben sich 4 Büros, für das Los 2 ELT haben sich 5 Büros beworben, wobei drei der Teilnehmer sich gleichermaßen für Los 1 HLS und Los 2 ELT beworben haben. Die ersten 3 Bewerber für das Los 1 HLS und die ersten 4 Bewerber für das Los 2 ELT wurden mit der Einladung in die Stufe 2 zur persönlichen Präsentation aufgefordert, vorab ein Erstangebot einzureichen. Zwei der eingeladenen Bewerber haben sich gleichermaßen für das Los 1 und Los 2 beworben. Bis zum Ablauf der Angebotsfrist sind sowohl für das Los 1 HLS sowie für das Los 2 ELT von allen Bewerbern Erstangebote eingegangen. Die Verhandlungsgespräche mit Präsentation der jeweiligen Büros haben im Rathaus stattgefunden.

3.2. Sanierung Rathaus in Bad Königshofen, VgV-Verhandlungsverfahren Objektplanung Gebäude und Innenräume + Fachplanung Tragwerksplanung

Für das Bauvorhaben Sanierung des Rathauses in Bad Königshofen i. Gr. wurde ein VgV Verhandlungsverfahren für die Objektplanung Gebäude und Innenräume in Kombination mit Fachplanung Tragwerksplanung durchgeführt.

Insgesamt sind 11 Bewerbungen in der Stufe 1 (Teilnahmewettbewerb) eingegangen. Die ersten 5 Bewerber wurden mit Einladung in die Stufe 2 zur persönlichen Präsentation aufgefordert, vorab ein Erstangebot einzureichen. Bis zum Ablauf der Angebotsfrist sind von allen 5 Bewerbern Erstangebote eingegangen. Die Verhandlungsgespräche mit Präsentation der 5 Bietergemeinschaften haben im Rathaus stattgefunden.

Herr Kempf erscheint um 19:35 Uhr zur Sitzung.

4. Baugebiet "Spahngraben" im Stadtteil Althausen - Beschluss Bauprogramm, Erhebung von Vorausleistungen und Fertigstellungsprognose zur Erschließungsmaßnahme

Allgemeines:

Das Baugebiet „Am Spahngraben“ im Stadtteil Althausen wurde seit dem Jahr 2000 für eine langfristige Baugebietsausweisung geplant und dann in mehreren Schritten nach Bedarf erschlossen.

Im Frühjahr dieses Jahres wurde nach der Haushaltsberatung in den Stadtteilen Aub und Althausen je ein Bauabschnitt BA 01 mit ca. 6-8 Bauplätzen in den Haushalt eingeplant und anschließend per Bauausschreibung zur Auftragsvergabe gebracht. Die Stadt hat nicht die Mittel in allen Stadtteilen ganze Baugebiete im Voraus zu erstellen, die dann ggf. für die nächsten 10 bis 20 Jahre ausreichen würden und solange vorfinanziert werden müssten. Daher erfolgt die Einteilung der Baugebietserschließung oft in mehrere Bauabschnitte.

Die Baukosten für die neu erschlossenen Bauplätze müssen gemäß Erschließungsbeitragsrecht auf die anliegenden Grundstücke umgelegt werden. Das Erschließungsbeitragsrecht ist äußerst komplex und macht viele Vorgaben was z. B. eine einzelne Erschließungsanlage ist, wann die Bildung von Abschnitten oder Erschließungseinheiten möglich ist und die centgenaue Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes betrifft, etc..

Für jede Erschließungsmaßnahme wird ein sogenanntes „Bauprogramm“ benötigt, welches die Gestalt und Ausdehnung einer Straße festlegt und für die Beurteilung maßgeblich ist, ob eine Straße erstmals endgültig hergestellt ist. Das Bauprogramm kann formlos aufgestellt werden. Dennoch empfiehlt sich aus Gründen der Rechtssicherheit, eine ausdrückliche Entscheidung über das Bauprogramm zu treffen, auch wenn dies nicht zwingend notwendig ist.

Das Bauprogramm stützt sich vorliegend auf die Planunterlagen des Ingenieurbüros Demling vom Dezember 2006 mit den Beilagen 1 - 6, die jeweils Grundlage der Auftragsvergaben waren und sollte noch aus Gründen der Rechtssicherheit durch den Stadtrat beschlossen werden.

Durchführung der Erschließungsmaßnahme vor Ort:

Gemäß der Ausschreibung mit relativ günstigen Baupreisen im Frühjahr wurde Ende Mai 2024 mit der Bauausführung durch die Firma Schilling in Althausen begonnen. Es sollte hierbei gemäß Leistungsverzeichnis der 1. Bauabschnitt fertig gestellt werden und der untere Bereich mit Wendehammer und 2 Bauplätzen als Bauabschnitt 02 zurückgestellt werden. Dennoch mussten aus technischen Gründen die Ver- und Entsorgungsleitung bis nach unten hin verlegt werden.

Ab diesem Zeitpunkt hat die Verwaltung versucht eine adäquate Lösung für die Erschließungsmaßnahme "Am Spahngraben" zu finden, da eine Abschnittsbildung nicht möglich war, um die Teilstrecke beitragsrechtlich abrechnen zu können.

Hierbei wurde abgestimmt, die unteren 2 Bauplätze mit Wendehammer aufzugeben, um dann die jetzige Erschließungsmaßnahme mit den oberen 6 Bauplätzen (davon ein „Altanlieger“) als eine „Anlage“ fertig abrechnen zu können. Bei dieser Lösung hätte man die unteren 2 Bauplätze „aufgegeben“ und ggf. in nicht absehbarer Zeit wieder aktiviert, um damit den strikten Vorgaben des Erschließungsbeitragsrechts gerecht zu werden.

Im Zuge der baubegleitenden Besprechungen vor Ort wurde dann aber klar, dass alle Versorgungsträger die unterirdischen Anschlüsse der unteren 2 Bauplätze besser gleich zu den günstigen Baupreisen mit einbauen, als dass sie ggf. künftig nochmal vor Ort aufgraben. Der Wasserzweckverband hat mitgeteilt, dass er für die Ringleitung (zum Brandschutz!) und für den ganz unten platzierten Unterflurhydrant jederzeit bis runterfahren muss und dafür mindestens einen Schotterweg benötigt. Auch die Müllabfuhr des Landkreises hat Vorschriften, nach denen sie nicht mehr in neue Stichstraßen rückwärts einfährt, sondern Wendemöglichkeiten für die Müll-Lkws benötigt. So wurde vor Ort entschieden den bereits freiliegenden Wendehammer (nach Mutterbodenabtrag für Leitungsbau Wasserleitung und Kanal) nicht wieder mit dem Mutterboden zu verfüllen, sondern für diese genannten Zwecke nun doch den Wendehammer zum Teil mit Schotterung auszubauen. Das konnte zudem zum Großteil mit günstigem Recyclingschotter vom städtischen Lagerplatz Althausen aufgefüllt werden.

Konsequenz für die Abrechnung der Erschließungsbeiträge:

Durch diese Entscheidung zum Einbau der Hausanschlüsse und durch das Setzen von GFK-Stromkästen durch die Bayernwerk AG an den untern zwei Bauplätzen (sind sichtbar u. weisen auf Bauplätze hin), kann aber wohl die Option „die unteren 2 Bauplätze aufzugeben“ nicht mehr verwirklicht werden und die Erschließungsmaßnahme "Am Spahngraben" muss deshalb neu definiert werden.

Da die Erschließung der unteren 2 Bauplätze mit Wendehammer kein eigener Abschnitt im Sinne des Erschließungsbeitragsrechts darstellt, kann nur eine Abrechnung der auf der ganzen Länge fertiggestellten Straße vorgenommen werden.

Die Baustelle der Firma Schilling ist Anfang September beendet worden. Die Schlussrechnung liegt noch nicht vor (die Auftragssumme lag bei 144 T€).

Zum jetzigen Zeitpunkt können zur Refinanzierung Vorausleistungen auf den zu erwartenden Erschließungsbeitrag erhoben werden. Es darf hierbei die Vorausleistung im Ganzen, aber auch mehrfach, sozusagen „in Raten“ erhoben werden, solange die Höhe des zu erwartenden Beitrags insgesamt nicht überschritten wird und die Fertigstellung der Anlage innerhalb von 4 Jahren zu erwarten ist. Die Anliegerstraße ist gemäß Erschließungsbeitragssatzung mit 90 % der Herstellungskosten auf die erschlossenen Grundstücke umzulegen. Es wird vorgeschlagen 80 % der bislang angefallenen und umlagefähigen 90 % Herstellungskosten in 3 Raten als Vorausleistung zu erheben.

Es handelt sich um insgesamt 8 Anliegergrundstücke, wovon 5 unbebaute Bauplätze im Eigentum der Stadt sind.

Für den unteren Bauabschnitt (mit Wendehammer und 2 Bauplätzen) fehlenden noch folgende Bauleistungen: 70 m Bordsteine, 450 m² bituminöse Trag- und Deckschicht, eine Straßenlampe und die Grenzpunkte). Die geschätzten Kosten betragen etwa 42 T€. Diese Bauleistungen können z. B. im kommenden Jahr ohne weiteres bei der jährlichen Asphaltreparatur-Ausschreibung mit ausgeschrieben und zügig ausgeführt werden. Da es sich um eine verhältnismäßig kleine Baumaßnahme handelt, ist mit

einer Fertigstellung der Erschließungsanlage im Jahr 2025/26 zu rechnen und die Endabrechnung mit Erhebung der endgültigen Erschließungsbeiträge kann unter Anrechnung der Vorausleistungen 2026 durchgeführt werden.

Diskussionsverlauf:

Stadträtin **Frau Dietz-Endres** möchte wissen, wer beschlossen hat, dass die zwei Bauplätze in der Form, wie sie gerade dem Stadtrat vorgelegt werden, ausgebaut werden.

Daraufhin erklärt **Herr Fischer**, dass es so sei, dass der Stadtrat nicht darüber entscheiden könne, wie der WZV die Leitungen verlegt oder ob das Bayernwerk die Versorgungskästen aufstellt.

Stadträtin **Frau Dietz-Endres** äußert ihre Kritik dahingehend, dass man so etwas im Vorfeld schon hätte wissen müssen. Es würde ihr aufstoßen, dass dem Gremium erst der Vorschlag vorgelegt wurde, die oberen 5 Bauplätze auszubauen, und jetzt sollen alle 7 Bauplätze erschlossen werden. Beim damaligen Beschluss war die Aussage, dass die zwei unteren Bauplätze aus Kostengründen herausgelassen werden sollten.

Auch Stadtrat **Herr Helmerich** findet es nicht gut, dass der Stadtrat erst jetzt darüber informiert wurde. Hätte die Verwaltung von Anfang an gesagt, dass der Kanal im Wendehammer durchgeht und dadurch die Grundstücke automatisch erschlossen werden, hätte dem ganzen auch von Anfang an zugestimmt werden können. Er sei sich sicher, dass es im Vorfeld versäumt wurde, das Gremium zu informieren.

Herr Auch (Kämmerer) erläutert, dass der Kanal für die zu erschließenden Grundstücke von oben komplett durch den Wendehammer verläuft und bereits zum Großteil vorhanden war und nun verlängert werden musste. Wie bereits im Sachverhalt dargelegt, haben die Versorgungs- und Entsorgungsleitungen, nachdem der Graben offen war, alle anderen Versorgungsträger (z.B. Bayernwerk AG, WZV, Telekom usw.) ihre Leitungen verlegt, da sie der Meinung waren, dass sie in einigen Jahren nicht nochmal die Kosten für die Erdarbeiten tragen wollen. Zudem waren die aktuellen Preise der Baufirmen günstig.

Des Weiteren hat der Wasserzweckverband mit der Verlegung der Ringleitung (zum Brandschutz) durch den Wendehammer gefordert, dass er mindestens einen Schotterweg benötigt, um dauerhaft zum ganz unten platzierten Unterflurhydranten zum Spülen zu gelangen. Auch die Müllabfuhr des Landkreises hat Vorschriften, nach denen sie nicht mehr in neue Stichstraßen rückwärts einfährt, sondern Wendemöglichkeiten für die Müll-Lkws benötigt.

Da aus verschiedenen Gründen der Graben nicht mehr mit Mutterboden verfüllt werden durfte, wurde folglich auch der Wendehammer mit einer Schotterschicht ausgebaut, zum Teil auch mit Recyclingschotter vom städtischen Lagerplatz Althausen. In diesem Fall wurden gleichzeitig die vorliegenden Auflagen für die Deponie im Stadtteil Althausen erfüllt. Es muss festgehalten werden, dass die Erschließung der unteren 2 Bauplätze mit dem Wendehammer keinen eigenen Abschnitt im Sinne des Er-

schließungsbeitragsrechts darstellt, weshalb nur eine Abrechnung der auf der ganzen Länge fertiggestellten Straße vorgenommen werden kann. Das führt zwangsläufig zur Fertigstellung des 2. Bauabschnitts in den Jahren 2025/2026. Da nun die Bauplatzkosten berechnet werden können, lassen sich die Bauplätze auch viel besser verkaufen. Denn die vorherige Ungewissheit über die Erschließungskosten hat potenzielle Bauplatzkäufer verunsichert und abgeschreckt.

Stadtrat **Herr Saam** erklärt, dass es für die Anlieger natürlich erstmal teuer wird, wenn es jetzt fertig gebaut wird und die Stadt es gleich komplett abrechnet. Es ist aber auch nicht gut, wenn es in zwei Bauabschnitten umgesetzt wird und der Anlieger in einigen Jahren eine weitere Abrechnung bekommt, obwohl er schon einmal bezahlt hat. Daher würde er den Ausbau jetzt befürworten.

Stadtrat **Herr Kneuer** meint, dass die Stadt bei einer Fertigstellung für 42.000 € zwei Grundstücke hätte, die ihr gehören. Diese Bauplätze könnten wiederum weiterverkauft und die komplette Erschließung abgerechnet werden. Wegen dieses Betrags hätte man eigentlich von Anfang an nicht darauf verzichten dürfen.

Stadträtin **Frau Rhein** stellt den Antrag zur Geschäftsordnung, die Debatte zu beenden und über diesen Punkt abzustimmen.

Beschluss:

Der Stadtrat der Stadt Bad Königshofen beschließt, die Debatte zum Top 4 gemäß dem gestellten Antrag zur Geschäftsordnung zu beenden.

Abstimmungsergebnis: 19 : 0 angenommen

Beschluss:

Die Stadt Bad Königshofen beschließt, die südliche Straße im rechtsverbindlichen Bebauungsplangebiet „Am Spahngraben“ in zwei Abschnitten auszubauen. Die Fertigstellung des 2. Bauabschnittes ist für das Jahr 2025/26 vorgesehen. Das Bauprogramm richtet sich nach den Planunterlagen des Ingenieurbüro Demling vom Dezember 2006 mit den Beilagen 1 bis 6.

Zur Refinanzierung der bereits entstandenen Baukosten werden Vorausleistungen mit 80 % der umlagefähigen Kosten in 3 Teilbeträgen erhoben.

Abstimmungsergebnis: 18 : 1 angenommen

5. Grundsatzentscheidung über den Erlass einer Hebesatzsatzung 2025

Wie dem Gremium hinlänglich bekannt sein dürfte, tritt mit Wirkung zum 01. Januar 2025 das bisherige Grundsteuergesetz des Bundes (GrStG) außer Kraft und dafür das neue Bayer. Grundsteuergesetz (BayGrStG) in Kraft; die sog. Grundsteuerreform.

Durch diese Grundsteuerreform ergibt sich bereits jetzt die Situation, dass der Stadtrat weitreichende Entscheidungen hinsichtlich des weiteren Vorgehens der Stadt in Bezug auf diese Thematik treffen muss, um der Verwaltung die Weiterarbeit zu ermöglichen, auch wenn die bisherige Kenntnislage nach wie vor sehr gering ist.

Normalerweise legt der Stadtrat im Rahmen der Haushaltssatzung die Grundsteuerhebesätze rückwirkend zum Jahresbeginn fest. Solange die Haushaltssatzung in einem Kalenderjahr noch nicht erlassen ist, gelten vorläufig die Hebesätze des Vorjahres.

Nach dem Webinar der Bayerischer Gemeindetag Kommunal-GmbH „Aktuelle Informationen zur Grundsteuerreform“ (OS 2436) vom 05.06.2024 ist dieses Vorgehen in 2025 jedoch nicht möglich. Es muss separat ein neuer Hebesatz festgesetzt werden, denn durch die Gesetzesänderung treten die Hebesätze mit Wirkung zum 01. Januar 2025 in der bisherigen Form automatisch außer Kraft, sodass die Stadt Bad Königshofen bis zum Erlass der Haushaltssatzung 2025 in 2025 über keine Grundsteuerhebesätze verfügt.

Grundsätzlich sollte ein neuer Grundsteuerhebesatz zwar einfach durch Dreisatz bestimmbar sein, die Wirklichkeit ist jedoch deutlich komplizierter:

- Es liegen noch nicht alle Messbescheide vor
- Fraglich ist, wie korrekt die Messbescheide sind
- Auswirkungen der besonderen Hebesätze nach Art. 5 BayGrStG sind schwer abzuschätzen
- Auswirkungen der Erlassvorschrift in Art. 8 BayGrStG sind schwer abzuschätzen
- Aufkommensneutralität der Grundsteuer
- Auswirkungen des Nivellierungshebesatzes auf alle Realsteuereinnahmen
- Auswirkungen des Nivellierungshebesatzes auf die Kreisumlage
- Herausforderung des Haushaltsausgleichs
- **Festlegung des Hebesatzes**

All diese Unwägbarkeiten hat der Stadtrat bei dem Erlass einer Hebesatzsatzung in 2024 schon zu würdigen.

Bitte beachten Sie, dass die genannte Bandbreite an Unwägbarkeiten **nur für die Grundsteuer B** gilt. Diese wird für Grundstücke des Grundvermögens, also zum Beispiel Wohnhäuser, Eigentumswohnungen und geschäftlich genutzte Grundstücke erhoben.

Grundsteuer ist keine Wertsteuer, Grundsteuer dient zum Ausgleich der Leistungen der Daseinsvorsorge die nicht durch Gebühren und Beiträge gedeckt werden.

Auswirkungen des neuen Bayer. Grundsteuergesetz (BayGrStG) für die Stadt Bad Königshofen

Die Steuersätze der Stadt Bad Königshofen

	Seit 01.01.1994	Seit 01.01.2010	Ab 01.01.2025
Grundsteuer A land- und forstwirtschaftlich genutzter Grundbesitz	380 %	405 %	480 %
Grundsteuer B übriger Grundbesitz privat oder gewerblich	380 %	405 %	310 %
Gewerbsteuer	360 %	380 %	380 %

Die Stadt Bad Königshofen konnte seit 2010 die Steuersätze unverändert halten!

Gesamteinnahmen Grundsteuer A und B

	Grundsteuer A	Grundsteuer B	Summe
2020 RE	83.204,90 €	674.875,11 €	758.080,01 €
2021 RE	82.914,62 €	687.325,18 €	770.239,80 €
2022 RE	83.621,92 €	714.061,92 €	797.683,84 €
2023 RE	82.681,55 €	691.086,54 €	773.768,09 €
2024 Ansatz	82.500,00 €	690.000,00 €	772.500,00 €
Durchschnitt der letzten 5 Jahre	82.984,60 €	691.469,75 €	774.454,35 €
Finanzplanung 2025 - 2027			
2025 Ansatz + ca. 30 %	107.200,00 €	897.000,00 €	1.004.200,00 €
2026 Ansatz + ca. 40 %	115.000,00 €	950.000,00 €	1.065.000,00 €
2027 Ansatz	115.000,00 €	950.000,00 €	1.065.000,00 €

Für die **Grundsteuer A** (Betriebe der Land- und Forstwirtschaft) gilt auch zukünftig weitestgehend das Bundesgrundsteuergesetz, und der Ertragswert des Betriebs bleibt weiterhin entscheidend.

1137 Objekte / Veranlagungen	Stand 01.09.2024	Aktueller Hebesatz 405 %	Aktuelle GrSt Pro Jahr
Messbetrag - alt	20.325,16 €	405	82.316,90 €
Messbetrag - neu	17.262,73 €	405	69.914,06 €
Differenz (alt – neu)	- 3.062,43 €		-12.402,84 €

Auswirkung der Reform auf das einzelne steuerpflichtige Grundstück: **siehe Excel Datei**

Die **Grundsteuer B** wird umfassend durch das Bayerische Grundsteuergesetz geregelt und künftig nach der Größe der Grund- und Bodenfläche sowie gegebenenfalls der Gebäudefläche und deren Nutzung berechnet.

Auf Wert des Grundstücks und des Gebäudes kommt es nicht an, nur die qm zählen.

3 Objekte / anlagungen	Stand 01.09.2024	Aktueller Hebesatz 405 %	Aktuelle GrSt Pro Jahr
sbetrag - alt	170.467,15 €	405	690.391,96 €
sbetrag - neu	317.279,86 €	405	1.284.983,43 €
erenz (alt – neu)	146.812,71 €		594.591,48 €

Auswirkung der Reform auf das einzelne steuerpflichtige Grundstück: **siehe Excel Datei**

Aufkommensneutralität der Grundsteuer:

Die Grundsteuerreform und das Ziel der Aufkommensneutralität haben erhebliche Auswirkungen auf die kommunalen Finanzen. Hier sind die wichtigsten Punkte dazu:

1. Ziel der Aufkommensneutralität

- Das zentrale Ziel der Grundsteuerreform ist es, sicherzustellen, dass die Gesamteinnahmen der Kommunen nach der Reform in etwa gleich bleiben wie zuvor. Dies soll verhindern, dass die Reform zu unbeabsichtigten finanziellen Einbußen oder unerwarteten Mehreinnahmen führt.

2. Keine gesetzliche Pflicht

- Es gibt jedoch keine gesetzliche Pflicht für die Kommunen, die Aufkommensneutralität exakt umzusetzen. Die Kommunen haben die Freiheit, ihre Hebesätze nach eigenem Ermessen festzulegen (Art. 28 GG). Das bedeutet, dass jede Gemeinde ihre eigene Entscheidung treffen kann, wie sie mit den neuen Bewertungsgrundlagen umgeht, was zu regionalen Unterschieden führen kann.

3. Unterschiedliche Steuerlasten

- Durch die Reform werden Grundstücke und Gebäude neu bewertet. Diese Neubewertung führt dazu, dass nicht jeder Steuerschuldner das Gleiche zahlen wird wie zuvor. Während einige Grundstückseigentümer von einer niedrigeren Bewertung profitieren und somit weniger zahlen, könnten andere durch eine höhere Bewertung stärker belastet werden.

- Die daraus folgenden Bescheide zu den Grundsteuermessbeträgen der Finanzämter sind für die Stadt bindend.

4. Anpassung der Hebesätze

- Die Anpassung der Hebesätze durch die Gemeinden ist notwendig, um die veränderten Bemessungsgrundlagen auszugleichen. Trotz dieser Anpassung bleibt es möglich, dass die Steuerlast für verschiedene Immobilienarten (Wohnimmobilien, Gewerbeimmobilien, land- und forstwirtschaftliche Flächen) unterschiedlich ausfällt.

Nivellierungshebesatz alle Realsteuereinnahmen (Finanzausgleich)

Der Nivellierungshebesatz ist ein rechnerischer Hebesatz, der in der kommunalen Finanzwirtschaft genutzt wird, um einen Vergleich zwischen den steuerlichen Einnahmen unterschiedlicher Gemeinden zu ermöglichen. **Dieser Hebesatz stellt sicher, dass Unterschiede in den tatsächlich angewendeten Hebesätzen der Gemeinden ausgeglichen werden, sodass die Steuerkraft der Gemeinden vergleichbar gemacht wird.**

Er spielt eine wesentliche Rolle bei der Berechnung der Steuerkraft der Gemeinden und wird insbesondere bei der Ermittlung der Kreisumlage verwendet, **die die finanzielle Beteiligung der Gemeinden an den Kosten des Landkreises bestimmt.** Durch die Anwendung des Nivellierungshebesatzes wird gewährleistet, dass die Umlagezahlungen der Gemeinden auf einer einheitlichen Grundlage berechnet werden, **unabhängig von den individuellen Hebesätzen der Gemeinden.**

Der Kämmerer weist darauf hin, dass durch den Nivellierungshebesatz alle Realsteuereinnahmen bis zu einem Hebesatz von 310 v. H. dem Kreisumlagehebesatz unterliegen.

Der Nivellierungshebesatz beeinflusst auch die Berechnung der Kreisumlage, weil er dazu verwendet wird, die **Steuerkraft der Gemeinden zu standardisieren und zu vergleichen.** Bei der Berechnung der Steuerkraft wird nicht der tatsächlich in der Gemeinde angewandte Hebesatz, sondern der Nivellierungshebesatz herangezogen.

Beispiel:

- Wenn eine Gemeinde einen niedrigeren tatsächlichen Hebesatz hat als der Nivellierungshebesatz, wird ihre Steuerkraft rechnerisch höher angesetzt, als sie tatsächlich ist

- Umgekehrt wird bei einem höheren Hebesatz die Steuerkraft rechnerisch niedriger angesetzt

Dies dient der Herstellung einer gewissen finanziellen Gerechtigkeit zwischen Gemeinden mit unterschiedlich hohen Steuerhebesätzen.

Weitere ungelöste Problematiken ergeben sich im Hinblick auf den Nivellierungshebesatz:

- Wird es in Zukunft noch einen Nivellierungshebesatz geben?
- Wenn ja, wie hoch wird er sein (einheitlich, größenklassenbezogen)?
- Wird ein anderes Kriterium bei der Berechnung der Steuerkraft eingeführt?

Es ist schwer nachvollziehbar, dass die Stadt Bad Königshofen – als Folge der Grundsteuerreform – niedrigere Schlüsselzuweisungen und höhere Umlagebelastungen hinnehmen muss, obwohl ihr selbst bei einem erhöhten Grundsteuerhebesatz keine zusätzlichen Einnahmen zur Verfügung stehen.

Dies führt zu einer finanziellen Benachteiligung, da selbst eine potenzielle Erhöhung/Absenkung des Hebesatzes, beispielsweise unter 310 %, keine wesentlich Mehreinnahmen bringt, während gleichzeitig die Stadt durch höhere Umlagen und sinkende Zuweisungen belastet wird.

Diese Situation verdeutlicht die erheblichen Unsicherheiten, die mit der Reform verbunden sind und die langfristige Planungssicherheit der Stadt Bad Königshofen erheblich beeinträchtigen können.

Herausforderung des Haushaltsausgleichs:

Wenn zusätzlich zu der Grundsteuerreform die Einnahmen wegbrechen oder geringer ausfallen als erwartet bzw. die Ausgaben nicht reduziert werden, ist die Stadt gezwungen, auf diese finanziellen Lücken zu reagieren, um den Haushaltsausgleich zu sichern. Der Haushaltsausgleich ist gesetzlich vorgeschrieben und für die finanzielle Stabilität einer Stadt essenziell.

1. Reaktionsmöglichkeiten der Stadt

- **Anpassung der Hebesätze:** Eine der direktesten Maßnahmen, die Stadt ergreifen kann, ist die Anpassung der Hebesätze für die Grund- und Gewerbesteuer. Dies kann notwendig sein, um die Einnahmen stabil zu halten und die finanzielle Lücke zu schließen, die durch unterschiedlichen Faktoren entstanden ist.
- **Erschließung neuer Einnahmequellen:** Neben der Anpassung der Hebesätze kann die Stadt auch andere Einnahmequellen suchen, etwa durch die Erhebung neuer Gebühren (z.B. Straßenreinigung und Winterdienst) oder durch die bessere Nutzung von städtischem Eigentum.

- **Ausgabenkontrolle:** Zusätzlich zur Einnahmenseite sollte die Stadt auch die Ausgabenseite im Blick behalten. Durch gezielte Einsparungen und Effizienzsteigerungen kann sie den Haushaltsausgleich unterstützen und finanzielle Engpässe vermeiden.

2. Langfristige Planungen

- **Prognose und Planung:** Die Stadt muss nicht nur kurzfristige Maßnahmen ergreifen, sondern auch langfristige finanzielle Planungen durchführen. Dazu gehört die Prognose zukünftiger Einnahmen sowie die frühzeitige Berücksichtigung möglicher weiterer Steueranpassungen, um auf langfristige wirtschaftliche Veränderungen vorbereitet zu sein.

3. Rechtliche Grundlagen

- **Verpflichtungen und Anpassungsmöglichkeiten:** Die Verpflichtung zum Haushaltsausgleich und die Möglichkeit, die Hebesätze anzupassen, sind fest im kommunalen Haushaltsrecht verankert. Die Stadt hat die Befugnis, die in ihrem Gemeindegebiet geltenden Hebesätze eigenverantwortlich festzulegen, basierend auf ihrem individuellen Finanzbedarf. Diese Befugnis leitet sich aus dem in Art. 106 Abs. 6 des Grundgesetzes geregelten Hebesatzrecht sowie der kommunalen Selbstverwaltungsgarantie gemäß Art. 28 Abs. 2 Grundgesetz ab. Ergänzt wird dies durch entsprechende Landesgesetze, wie beispielsweise die Bayerische Gemeindeordnung, die die rechtlichen Rahmenbedingungen für kommunale Finanzentscheidungen präzisiert und damit die Autonomie der Kommunen bei der Festlegung ihrer finanziellen Strategien sichert.

Fazit:

Die Thematik wird die Kommunen auch in den nächsten Jahren weiter intensiv beschäftigen. **Inbesondere ist davon auszugehen, dass die für 2025 festgesetzten Hebesätze in den folgenden Jahren nachjustiert werden müssen.** Dies wird erforderlich sein, um auf Veränderungen in der wirtschaftlichen Lage, den Auswirkungen der Grundsteuerreform und den sich entwickelnden Finanzbedarfen der Stadt Bad Königshofen angemessen reagieren zu können.

Die kontinuierliche Überprüfung und Anpassung der Hebesätze wird somit eine wichtige Rolle spielen, um die finanzielle Stabilität der Stadt Bad Königshofen langfristig sicherzustellen und eine gerechte Verteilung der Steuerlast zu gewährleisten.

Festlegung des Hebesatzes

In Bayern wird das sogenannte "Flächenmodell" verwendet. Hier sind die grundlegenden Schritte und ein Muster für die Berechnung des Hebesatzes:

Der Hebesatz ist ein Prozentsatz, der auf den ermittelten Grundsteuerwert angewendet wird, um die tatsächlich zu zahlende Grundsteuer zu bestimmen. Der Hebesatz selbst wird nicht durch eine Formel berechnet, sondern durch den Stadtrat festgelegt.

Hier ist ein Beispiel dafür, wie eine Stadt den Hebesatz festlegen und kommunizieren könnte:

Beispielrechnung zur Festlegung des Hebesatzes

Gegeben:

- **Benötigtes Steueraufkommen der Gemeinde:** 1.000.000 €
- **Summe der Grundsteuerwerte aller Grundstücke in der Gemeinde:** 250.000 €

Berechnung des Hebesatzes:

1. Bestimmung des benötigten Steueraufkommens:

- Die Gemeinde benötigt 1.000.000 € aus der Grundsteuer, um ihren Haushalt zu decken.

2. Summe der Grundsteuerwerte aller Grundstücke ermitteln:

- Die Summe der ermittelten Grundsteuerwerte aller Grundstücke in der Gemeinde beträgt 250.000 €.

3. Berechnung des Hebesatzes:

- Der Hebesatz wird so festgelegt, dass das benötigte Steueraufkommen erreicht wird:

Hebesatz = (Benötigtes Steueraufkommen/Summe der Grundsteuerwerte) × 100

Hebesatz = (1.000.000 €/250.000 €) × 100 = 400%

Musterrechnung für die Festlegung des Hebesatzes

Berechnung des Hebesatzes der Gemeinde

Benötigtes Steueraufkommen der Gemeinde:	1.000.000 €
Summe der Grundsteuerwerte aller Grundstücke:	250.000 €

| Berechneter Hebesatz:

400 %

Erklärung

1. **Benötigtes Steueraufkommen der Gemeinde:** Dies ist der Betrag, den die Gemeinde aus der Grundsteuer einnehmen muss, um ihren Haushalt zu finanzieren.
2. **Summe der Grundsteuerwerte aller Grundstücke:** Dies ist die Summe aller ermittelten Grundsteuerwerte der Grundstücke innerhalb der Gemeinde.
3. **Hebesatz:** Der Hebesatz wird berechnet, indem das benötigte Steueraufkommen durch die Summe der Grundsteuerwerte geteilt und dann mit 100 multipliziert wird, um den Prozentsatz zu erhalten.

Dies ist eine vereinfachte Darstellung der Berechnung des Hebesatzes. Die tatsächliche Festlegung kann je nach den spezifischen finanziellen Anforderungen und politischen Entscheidungen des Stadtrates variieren.

Betrachtung der Anlagen 1 und 2

Für eine fundierte Beratung bedarf es einer transparenten Darstellung der aufkommensneutralen Hebesätze und deren Berechnung mit den aktuellsten dann zur Verfügung stehenden Datengrundlagen.

Die Stadt bestimmt die in ihrem Gemeindegebiet geltenden Hebesätze eigenverantwortlich in Abhängigkeit von ihrem Finanzbedarf gemäß dem in Art. 106 Abs. 6 des Grundgesetzes geregelten Hebesatzrecht und der kommunalen Selbstverwaltungsgarantie, Art. 28 Abs. 2 Grundgesetz.

Die Auswirkungen der Reform auf das Steueraufkommen der Stadt Bad Königshofen sowie auf einzelne steuerpflichtige Grundstücke wird vom Kämmerer anhand der Excel-Datei detailliert vorgestellt. Anlage 1 enthält die Auswertung der Grundsteuer B, die sich auf bebaute und bebaubare Grundstücke bezieht, während Anlage 2 die Auswertung der Grundsteuer A darstellt, welche land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke betrifft. Beide Auswertungen sind Bestandteil des Protokolls und dienen als Grundlage für die Diskussion der finanziellen Auswirkungen der Grundsteuerreform auf die Stadt.

Diese Analysen geben Aufschluss über potenzielle Veränderungen im Steueraufkommen und bieten eine detaillierte Übersicht über die betroffenen Grundstücke.

Diskussionsverlauf:

Dr. Köth (3. Bürgermeister) weist die Besucher und die Presse darauf hin, dass sich der Stadtrat in einer Sondersitzung sowie zuvor im nichtöffentlichen Teil intensiv mit der Grundsteuerreform auseinandergesetzt hat.

Es sei nicht so, dass die Vorlage dem Stadtrat zum ersten Mal vorgelegt werde. Die Reform sei bereits ausführlich und kontrovers diskutiert worden. Dr. Köth hebt hervor, dass die Grundsteuerreform auf Bundesebene festgelegt wurde und es von vornherein klar war, dass einige Bürger mehr, andere weniger zahlen müssen. Dies sei ein Punkt, auf den die Stadt Bad Königshofen keinen Einfluss habe.

Die Aufgabe der Stadt sei es jedoch, sicherzustellen, dass ausreichend finanzielle Mittel zur Erfüllung der städtischen Aufgaben zur Verfügung stehen. Aus diesem Grund habe sich der Stadtrat auf eine angepasste bzw. bereinigte Aufkommensneutralität geeinigt. Die Stadt müsse im Vergleich zu vor 14 Jahren mehr Einnahmen erzielen, da, wie vom Kämmerer erläutert, nicht nur die Personalkosten, sondern auch die Kreisumlage, Sozialtransferleistungen sowie insbesondere die Energiepreise und Bau- bzw. Sanierungskosten gestiegen seien.

Der Stadtrat hat sich daher bei der Grundsteuer A auf einen Hebesatz von 480 v. H. und bei der Grundsteuer B auf einen Hebesatz von 310 v. H. verständigt.

6. Festsetzung der Grundsteuerhebesätze - Hebesatzsatzung 2025

Die Stadt Bad Königshofen erlässt folgende

Satzung

über die Festsetzung der Hebesätze bei den Realsteuern

der Stadt Bad Königshofen i. Grabfeld

(Hebesatzsatzung)

Aufgrund des Art. 22 Abs. 2, Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.02.1998 ((GVBl. S 796), zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385, 586)) und Art. 18 des Bayerischen Kommunalabgabengesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.04.1993 ((GVBl. 264), zuletzt geändert durch § 12 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385)) in Verbindung mit § 25 Abs. 1 und 2 des Grundsteuergesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom

07.08.1973 ((BGBl. I S. 965), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 16.12.2022 (BGBl. I S. 2294)) und Art. 5 des Bayerisches Grundsteuergesetzes vom 10.12.2021 ((GVBl. S. 638), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 21.04.2023 (GVBl. S. 128)) erlässt die Stadt Bad Königshofen i. Grabfeld folgende Satzung:

§ 1 Hebesätze

Die Steuersätze (Hebesätze) für nachstehende Gemeindesteuern für das Jahr 2025 werden wie folgt festgesetzt:

1. Grundsteuer

a. für die Betriebe der Land- und Forstwirtschaft (A)	480
v. H.	
b. für die Grundstücke (B)	310
v. H.	
2. Gewerbesteuer	380
v. H.	

§ 2 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt mit dem 15. November 2024 in Kraft.

Bad Königshofen i. Grabfeld,

Helbling

1. Bürgermeister

¹Für gewöhnlich wird in einer Hebesatzsatzung neben den Hebesätzen für die Grundsteuer auch der Gewerbesteuerhebesatz festgesetzt. Dann ist der Begriff „Realsteuerhebesätze“ an dieser Stelle zu verwenden, als Rechtsgrundlage für die Satzung noch zusätzlich auf § 16 des Gewerbesteuergesetzes (GewStG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2002 ((BGBl I S. 4167), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 411)) zu verweisen und in § 1 unter einer weiteren Nr. 3 der Hebesatz für die Gewerbesteuer aufzulisten.

Beschluss:

Der Stadtrat der Stadt Bad Königshofen i. Grabfeld beschließt die als Anlage beige-fügte Hebesatzung unter Festsetzung der folgenden Steuerhebesätze:

Für die Grundsteuer A auf 620 v.H.

Abstimmungsergebnis: 0 : 19 abgelehnt

Beschluss:

Der Stadtrat der Stadt Bad Königshofen i. Grabfeld beschließt die als Anlage beige-fügte Hebesatzung unter Festsetzung der folgenden Steuerhebesätze:

Für die Grundsteuer A auf 480 v.H.

Abstimmungsergebnis: 19 : 0 angenommen

Beschluss:

Der Stadtrat der Stadt Bad Königshofen i. Grabfeld beschließt die als Anlage beige-fügte Hebesatzung unter Festsetzung der folgenden Steuerhebesätze:

Für die Grundsteuer B auf 310 v.H.

Abstimmungsergebnis: 16 : 3 angenommen

Beschluss:

Der Stadtrat der Stadt Bad Königshofen i. Grabfeld beschließt die als Anlage beige-fügte Hebesatzung unter Festsetzung der folgenden Steuerhebesätze:

Für die Gewerbesteuer auf 380 v.H.

Abstimmungsergebnis: 19 : 0 angenommen

7. nichtöffentliche Entscheidungen

Sitzung am 10.10.2024 TOP 9

Der Stadtrat beschließt, von der Möglichkeit der zusätzlichen Hebesatzermäßigungen gemäß Art. 5 BayGrStG und Art. 8 BayGrStG keinen Gebrauch zu machen.

8. Informationen

1. Auszeichnung von Stadt Bad Königshofen im Grabfeld als Fairtrade-Stadt

Der Zweite Bürgermeister **Peter Kuhn** gibt bekannt, dass die Bewerbung der Stadt Bad Königshofen i. Grabfeld erfolgreich war. Die Stadt offiziell als Fairtrade-Stadt ausgezeichnet wurde. Damit reiht sich Bad Königshofen in eine internationale Gemeinschaft von über 900 Fairtrade-Städten in Deutschland und über 2.000 weltweit ein, darunter Metropolen wie London, Rom und San Francisco.

Stadträtin **Frau Rhein** ergänzt, dass zwei Schilder am Ortseingang und Ortsausgang, ähnlich wie in Bad Neustadt, auf die Fairtrade-Auszeichnung hinweisen sollen. Die Kosten von ca. 470 € (Brutto) sollen über Spenden finanziert werden. Das Gremium hat dem Antrag zugestimmt.

Stadtrat **Herr Helmerich** regt an, bei allen zukünftigen öffentlichen Veranstaltungen der Stadt ausschließlich fair gehandelten Kaffee auszuschenken. Aus dem Gremium wird angemerkt, dass dies bereits teilweise umgesetzt werde und bei verschiedenen Anlässen schon fair gehandelter Kaffee angeboten werde.

2. Stadtteil Untereßfeld - Ukrainische Flüchtlinge

Stadtrat **Herr Weitz** berichtet, dass in Kürze 25 ukrainische Flüchtlinge in das alte Gemeindehaus in Untereßfeld einziehen werden.

3. Sandaustausch auf Kinderspielplätzen

Stadträtin **Frau Rhein** berichtet über den Austausch des Sandes auf sämtlichen Spielplätzen der Stadt und den Stadtteilen. In allen Spielplätzen wurde der Sand entfernt und durch Kies ersetzt, was sie kritisch sieht. Sie wünscht sich, dass diese Maßnahme rückgängig gemacht wird. Ihrer Ansicht nach wurde der Sand vermutlich aus hygienischen Gründen ausgetauscht, jedoch würden auch Katzen den Kies verunreinigen. Zudem stecken Kinder sich die Kieselsteine in Ohren und Nase, was ein zusätzliches Risiko darstelle.

Stadträtin **Frau Dietz-Endres**, die Beauftragte für Spielplätze, berichtet, dass sie in Kontakt mit dem Bauhofleiter Herrn Schunk steht. Dieser habe ihr erklärt, dass es im

Sommer zu Problemen mit Katzenkot im Sand komme. Eltern entsorgen den Kot häufig in die vor Ort befindlichen Mülltonnen, wodurch es bei sommerlicher Hitze zu unangenehmen Gerüchen komme, die bis zur Leerung der Tonnen eine Woche lang bestialisch stinken. Stadträtin Frau Dietz-Endres betont, dass, wenn es tatsächlich ein Problem wäre, dass Kinder sich die Steine in Nase und Ohren stecken, konsequenterweise alle Steine auf den Spielplätzen entfernt werden müssten. Dies sei jedoch keine praktikable Lösung. Sie weist darauf hin, dass es schwer sei, allen Eltern gerecht zu werden, da einige Eltern den Sand bevorzugen und andere wiederum den Kies, ähnlich wie bei der Auswahl der Spielgeräte.

Herr Auch, der Kämmerer, weist darauf hin, dass der Bauhofleiter vor dem Austausch des Sandes in den Stadtteilen Aub und Untereißfeld das Gespräch mit den Eltern gesucht habe und dieser Austausch im Einvernehmen mit den Eltern erfolgte. Der Sand wurde aus hygienischen Gründen ausgetauscht, da Verunreinigungen eine Gesundheitsgefährdung für die Kinder darstellten. Aus diesem Grund führte der Bauhof einen Versuch mit Mainkies durch. Nach Rücksprache mit den dortigen Eltern seien kaum noch Verunreinigungen feststellbar, und die Kinder hätten den Kies gut angenommen. Kies in dieser Körnung sei zudem für Fallschutzbereiche auf öffentlichen Spielplätzen zugelassen.

Stadtrat **Dr. Köth**, 3. Bürgermeister, stellt abschließend fest, dass die Spielplatzbeauftragte Frau Dietz-Endres keine Einwände gegen das Vorgehen habe.

Ende der Sitzung: 20:45 Uhr

Bad Königshofen, den 12.12.2024

Thomas Helbling
Erster Bürgermeister

Vitali Auch
Schriftführer