

Informationsveranstaltung Aufmaßarbeiten



Begrüßung:

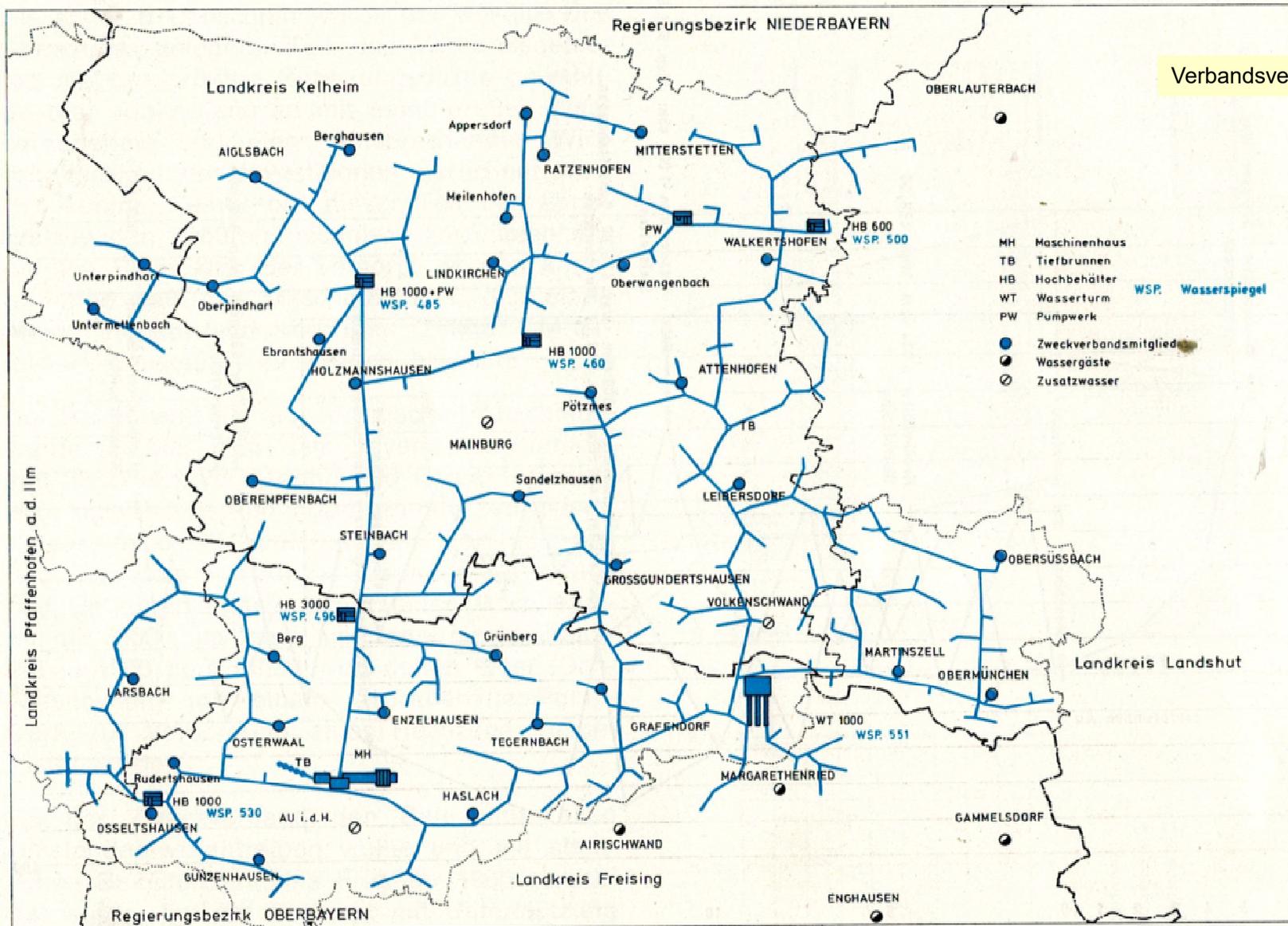
- Stellvertr. Vorsitzenden Hr. Michael Krumbucher
- Bürgermeister Hans Sailer und alle anwesenden Markträte aus Au und Wolnzach
- Mitglieder des Werkausschusses und der Verbandsversammlung
(Wir haben 11 Werkausschussmitglieder, i. d. R. die jeweiligen Bürgermeister der Mitgliedsgemeinden und 41 Verbandsräte. Aus jeder ehemaligen Gemeinde des Lkr. Mainburg stammt ein Verbandsrat, diese bestimmt der jeweilige Stadt- Markt bzw. Gemeinderat auf seiner konstituierenden Sitzung)
- Werkleiter Hr. Thomas Dengler
- Frau Zwengauer von der Kommunalberatung Bitterwolf GmbH
- Angestellten der Verwaltung
- Bürgerinnen und Bürger aus dem Bereich der Marktgemeinde Au und aus Teilbereichen des Marktes Wolnzach (früherer Landkreis Mainburg)
- Presse

Grundsätzliche Informationen

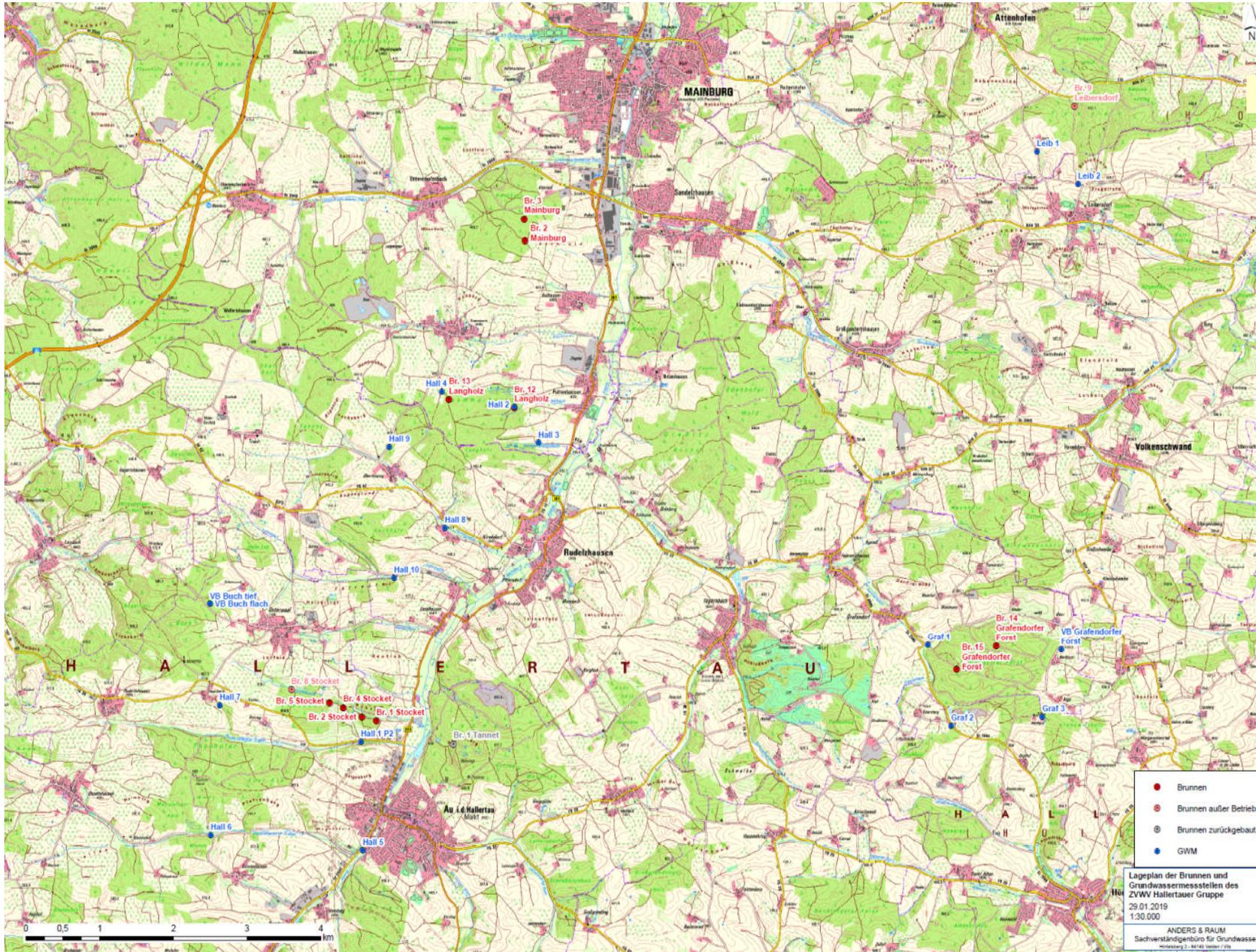
- Wasser ist unser wichtigstes Lebensmittel
- Der Zweckverband hat die Aufgabe dieses zu fördern und von den Brunnen über das Wasserwerk und die Hochbehälter bis in jedes Haus hinein zu verteilen.
- Der Zweckverband hält die Wasserversorgung mit ausreichendem Druck Tag und Nacht aufrecht. Die technischen Einrichtungen Pumpen, Filter und Hochbehälter sind redundant (d.h. doppelt) ausgeführt um bei Störung und Wartung den Betrieb ohne größere Einschränkungen weiterführen zu können. Für Stromunterbrechungen sind festinstallierte und mobile Notstromaggregate vorhanden.
- Eine wichtige Aufgabe leistet der Zweckverband auch für den Brandschutz. So stellen die zahlreichen Ober- und Unterflurhydranten im ganzen Verbandsgebiet eine wesentliche und schnelle Löschwasserbereitstellung für die Feuerwehren zur Verfügung.
- Für uns alle sind diese Funktionen so alltäglich geworden, das wir uns kaum noch vorstellen können ohne sie auszukommen, oder welche Probleme vor 50 oder 60 Jahren bei uns in dieser Richtung zu bewerkstelligen waren.
- Waren unsere Eltern und Großeltern mit dem großflächigen Aufbau einer zentralen Wasserversorgung betraut, so ist es nun unsere Aufgabe diese so wichtige Infrastruktureinrichtung technisch intakt und für die nächsten Generationen funktionsfähig zu halten.
- Finanziell muss dies, damals wie heute, von allen Anschlussnehmern getragen werden.

Kurze Historie des Zweckverbandes Wasserversorgung Hallertau

- Gegründet am 27. Mai 1963 von den 32 Landgemeinden des Landkreises Mainburg. Nicht dabei waren damals die Stadt Mainburg und der Markt Au, die damals schon eine eigene zentrale Wasserversorgung hatten 2 Gemeinden traten erst später dem Zweckverband bei
- Die komplette Wasserversorgung der Stadt Mainburg und des Marktes Au wurden 2005 übernommen.
- Zitate des Werkleiters Werner Ebermeier aus der Festschrift 1974:
 - a) „Dort im Kerngebiet der Hallertau, im tertiären niederbayrischen Hügelland hatten von den 36 Gemeinden nur zwei eine zentrale Wasserversorgung. In den anderen Gemeinden wurde das für Mensch und Tier benötigte Wasser aus Einzelbrunnen genommen. Durch teilweisen Wassermangel in Folge der vielen flachen Brunnen mit oberflächennahem Wasser war die Wasserversorgung zu einer steten Sorge der Bevölkerung geworden.
 - b) Laufende Untersuchungen des Wassers durch das staatliche Gesundheitsamt hatte ergeben, dass das Wasser bakteriologisch zu 90 % **nicht einwandfrei** war.
 - c) Für den Feuerschutz musste das Wasser den Bächen und Weihern entnommen und zum Teil über größere Entfernungen hinweg gepumpt oder sogar gefahren werden.“ (Ende des Zitats)



Obersichtslageplan über den gesamten Versorgungsbereich des Zweckverbandes



Wasserrförderung im Jahr nach Gewinnungsgebiet:

	Förderung in m ³	Max. Förd.	Ausnutzung
Stocket/Au	1.050.000	2.000.000 m ³	50%
Langholz Puttenhausen	420.000	774.000 m ³	54%
Grafendorf	1.000.000	1.000.000 m ³	100%
Mainburg/Haid	440.000	600.000 m ³	73%

	2.910.000	4.374.000	66%
--	-----------	-----------	-----

Wasser - Großkunden des Zweckverbands Hallertau = 31 % der Förderung

Wasserbezug	Tsd. m ³	2017	2018	2019
Hörgertshausen		85	80	69
Baumgartner Gruppe		745	800	733
Wolnzach		17	14,5	14,5
Rottenburg		27	26	26
Volkenschwand		32	31	30
Gesamt		907	950	873

Erste Analyse der Ist Situation

- Der Wasserzweckverband ist nun fast 60 Jahre alt, ein guter Teil der techn. Einrichtungen stammt noch aus der ersten Bauphase! Der Zweckverband hat mit knapp 10.000 Haushalten und einem Wasserfördervolumen von ca. 2,9 Mio m³ eine Größe die eine eigenständige Weiterführung unumgänglich macht.
- Vom letzten Werkausschuss und von der Werkleitung wurde ein Sanierungskonzept in Auftrag gegeben, das den Weg in den nächsten Jahren und Jahrzehnten vorzeichnet. Dazu werden erhebliche Investitionen erforderlich sein.
- Erste Investitionen sind in der aktuellen Globalkalkulation enthalten, die sich in den Wassergebühren und den Herstellungsbeiträgen deutlich preiserhöhend auswirken.
- Die Wassergewinnung ist vom Volumen her mit einer Auslastung von 66 % der genehmigten Fördermenge mit einem ausreichenden Sicherheitsfaktor versehen, der auch Spitzenlasten abfangen kann!
- Die Nitratwerte im Gewinnungsgebiet Stocket steigen von der Tendenz her noch immer langsam an und liegen derzeit nahe am Grenzwert (50 mg /l). Dieses Gewinnungsgebiet ist unverzichtbar.



Bezeichnung	Baujahr	Höhenlage max. WSP	Speicher- volumen [m³]	Nutzung
HB Oberhinzing	ca. 1965	496 m üNN	3.000	Hochbehälter
HB Gasseltshausen	ca. 1966	485,6m üNN	1.000	Hochbehälter Hochzonenpumpwerk
HB Dirschengrub	ca. 1967	460,5 m üNN	1.000	Hochbehälter
HB Osseltshausen	ca. 1974	530,6 m üNN	1.000	Hochbehälter Hochzonenpumpwerk
HB Walkertshofen	ca. 1977	503 m üNN	600	Hochbehälter
Maschinenhaus Au	ca. 1974	449,6 m üNN	600	Saugbehälter Pumpwerk
Maschinenhaus Mainburg	ca. 1962	ca. 424 m üNN	74	Saugbehälter Pumpwerk Aufbereitung Fe/Mn
ÜPW Thonhausen	ca. 1972	ca. 433 m üNN		Überhebepumpwerk
HB Au	ca. 1982	520 m üNN	1.130	Hochbehälter
<i>PW Walkertshofen</i>		<i>ca. 481 m üNN</i>		<i>Hochzonenpumpwerk</i>
<i>HB Mainburg West</i>	<i>ca. 1990</i>	<i>468,95 m üNN</i>	<i>2.000</i>	<i>Hochbehälter Hochzonenpumpwerk</i>
<i>GPW Grafendorfer Forst</i>	<i>2014</i>	<i>507,85 m üNN</i>	<i>3.000</i>	<i>Saugbehälter Pumpwerk Aufbereitung Fe/Mn</i>

	Aktualisierung Kostenübersicht Studie Bauwerkssanierungen, Stand Mai 2023					
Bezeichnung	Kostenschätzung Stand 2020		Steigerung (Baupreisindex)	Kosten Stand 2023		Zeitraumen Ausführung
	von	bis		von	bis	
Maschinenhaus Au	3.500.000,00 €	3.800.000,00 €	Baujournal		8.000.000,00 €	2022 - 2024
Verwaltung Au	1.000.000,00 €	1.400.000,00 €	43%	1.430.000,00 €	2.002.000,00 €	2024 - 2025
Ertüchtigung HB Au	50.000,00 €	90.000,00 €	43%	71.500,00 €	128.700,00 €	2024
Maschinenhaus Mainburg	2.300.000,00 €	2.500.000,00 €	53%	3.519.000,00 €	3.825.000,00 €	2025 - 2026
HB Oberhinzing	1.800.000,00 €	2.100.000,00 €	59%	2.862.000,00 €	3.339.000,00 €	2026 – 2027
HB Dirschengrub	950.000,00 €	1.250.000,00 €	73%	1.643.500,00 €	2.162.500,00 €	2028 – 2029
HB Osseltshausen	900.000,00 €	1.200.000,00 €	86%	1.674.000,00 €	2.232.000,00 €	2030 - 2031
HB Gasseltshausen	900.000,00 €	1.200.000,00 €	93%	1.737.000,00 €	2.316.000,00 €	2031 – 2032
HB Walkertshofen	700.000,00 €	900.000,00 €	100%	1.400.000,00 €	1.800.000,00 €	2032 – 2033
ÜPW Thonhausen	450.000,00 €	500.000,00 €	106%	927.000,00 €	1.030.000,00 €	2034
HB Au	1.300.000,00 €	1.800.000,00 €	113%	2.769.000,00 €	3.834.000,00 €	2035-2036
Summe Ausblick				26.033.000,00 €	30.669.200,00 €	
Investitionskosten netto						

Thomas Dengler, Dipl.-Wirtschaftsing. (FH)

Werkleiter seit 01.10.2018 beim ZV



Aufgaben:

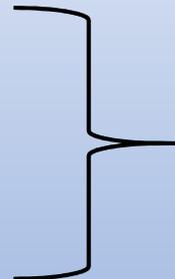
Personal

Finanzen

Planung

Erneuerung

Instandhaltung



Werke und Anlagen



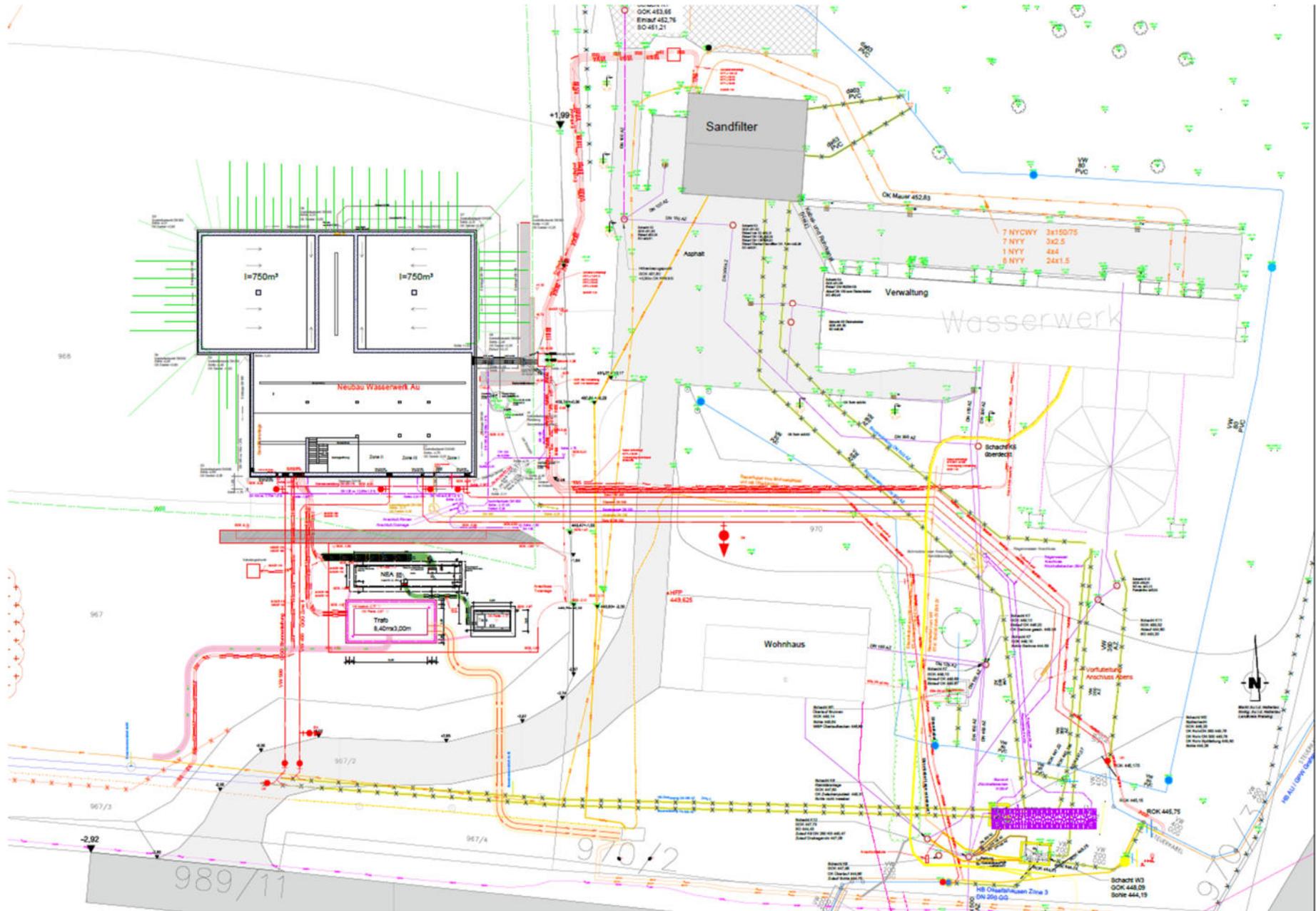
Studie von 2019 bis 2020

Handlung des Verbandes seit 2020

Aufteilung der Sanierungsmaßnahmen in drei Bauabschnitte:

Abschnitt 1 Neubau Wasserwerk Au u. Mainburg + Verwaltung u. Rückbau des alten WW

- Erwerb von Grundstücken rund um das Wasserwerk Au
- Planung und Beauftragung zum Neubau des Wasserwerks in Au (im laufenden Betrieb)
- Vergabebeschluss der Verbandsversammlung erfolgte im Januar 2022
- 24. Februar 2022 Beginn des Ukraine-Kriegs durch Russland
- Erhebliche Preissteigerungen während der Bauphase insbesondere Energie, Beton und Stahl vor allem Edelstahl. Aktueller Stand der voraussichtlichen Gesamtkosten.
- Fertigstellung des Wasserwerkes in 2024
- Planung zum Rückbau des alten Werkes und Verwaltungsgebäude
- Start zur Planung des Wasserwerks in Mainburg ab Ende 2024







Maßnahmen im ersten Verbesserungsbescheidszeitraum

Was wird gemacht:

• Wasserwerk Au	8.000.000 €
• Rückbau des alten W-Werk + Umbau der Verwaltung	2.002.000 €
• <u>Maschinenhaus Mainburg</u>	<u>3.825.000 €</u>
	<u>14.000.000 €</u>

Kostenbeteiligung der Wassergäste am WW Au + Verwaltung ca. 3.500.000 €
gemäß Wasserbezug

Geschätzter Umlagebetrag 10.500.000 €

Verteilt auf 10.000 Anschlüsse = 1.050 € im Durchschnitt je Anschluss

1. Bescheid in 2025 mit drei Raten:

1. Rate 2025	ca.	40 %
2. Rate 2027	ca.	40 %
3. Rate 2028 Schlussbescheid	ca.	20 % (restliche offene Summe)

Möglichkeiten der Gegenfinanzierung

- Die gesetzliche Grundlage für diese Datenerhebung ist das KAG (Kommunale Abgaben Gesetz). Darin festgelegt ist, dass es sich bei Einrichtungen wie Wasser- und Abwasseranlagen um kostendeckende Einrichtungen der öffentlichen Hand (i. R. Gemeinde oder gemeindliche Zweckverbände) handelt, deren Kosten im vollen Umfang an die erschlossenen Grundstücke und Nutzer umgelegt werden müssen.
- Grundsätzlich stehen laut KAG zwei Möglichkeiten der Refinanzierung zur Verfügung:
 1. Überführung der Investitionen in das Anlagevermögen mit einem Abschreibungszeitraum von max. 40 Jahren und einer kalkulatorischen Verzinsung, aktuell 3 % p. a. Die Refinanzierung läuft dann über die **Wassergebühren** in diesem Zeitraum.
 2. Erhebung von Verbesserungsbeiträgen: Dabei werden die Investitionskosten über Betragsbescheide direkt von den Grundstückseigentümern in Form von sogenannten **Verbesserungsbeiträgen** eingehoben.
- **Zu 1:** Die Investitionen werden i. R. über langfristige Kredite finanziert, bei einem Kreditvolumen von 1. Mio. € und einer Laufzeit von 40 Jahren sind bei 3 % Verzinsung ca. 1,72 Mio. von den Gebührenzahlern einzuheben. Da nun beim Zweckverband große und laufende Investitionen anstehen würde die Schuldenlast und somit auch der Schuldendienst die Wassergebühren in Zukunft erheblich ansteigen lassen.
- **Zu 2:** Darum hat sich der Zweckverband Wasserversorgung Hallertau in der Verbandsversammlung und auf Grund der eindeutigen Empfehlung der Rechtsaufsicht des Landratsamtes Kelheim entschieden, **die Refinanzierung über Verbesserungsbeiträge einzuheben**. Damit werden die Investitionen in überschaubaren Zeiträumen von den Grundstücksanschlussnehmern direkt eingehoben und es entfällt die kalkulatorische Verzinsung. Ein weiterer Vorteil ist, dass sich die Summe der aufzunehmenden Kredite auf ein Mindestmaß reduzieren lässt und keine langfristigen zusätzlichen Gebührenbelastungen vorliegen.

Aktuelle Fragen zu Verbesserungsbeiträgen des Zweckverbandes:

Einfacher Darlehensrechner

	Werte eingeben
Darlehensbetrag	1.000.000,00 €
Jährliche Verzinsung	3,00%
Darlehenslaufzeit in Jahren	40
Anfangsdatum des Darlehens	03.03.2023
Monatliche Zahlung	3.579,84 €
Anzahl der Zahlungen	480
Zinsen gesamt	718.325,23 €
Gesamtkosten des Darlehens	1.718.325,23 €

Gesamtrückzahlung 1.718.325,23 €

Kostenvergleich: Verbesserungsbeitrag oder Wassergebühren

Gesamtkosten für die Kunden beim **Verbesserungsbeitrag**:

Investitionssumme:	10.500.000 €
<u>+Kosten der Aufmessung</u>	<u>1.800.000 €</u>
<u>Gesamtkosten</u>	<u>12.300.000 €</u>

Gesamtkosten für die Kunden bei Umlage über die **Wassergebühren**:

Investitionssumme:	10.500.000 €
<u>3 % Zinsen 40 Jahre Laufzeit</u>	<u>7.539.000 €</u>
<u>Gesamtkosten</u>	<u>18.039.000 €</u>

(bei dieser Variante sind keine Nacherhebungen möglich weil die Datengrundlage fehlt)

Verbesserungsbeiträge des Zweckverbandes

- Grundlage für die Verbesserungsbeiträge ist die Summe aller Grundstücks- und Geschossflächen, der angeschlossenen Gebäude und Grundstücke, dies ist im **KAG (Kommunale Abgaben Gesetz)** so festgelegt.
- Wichtig ist dabei vor allem das diese Flächen dem aktuellen Stand entsprechen (Rechtssicherheit und Beitragsgerechtigkeit). Darum hat die Verbandsversammlung die Erhebung dieser so entscheidenden Grundlagen beauftragt.
- Die Fa. Kommunalberatung Bitterwolf GmbH ist vom Zweckverband mit dieser Aufgabe betraut worden.
- Ab Mitte Juni 2023 sind die Mitarbeiter der Fa. Bitterwolf aus Greding im Verbandsgebiet unterwegs um persönlich mit den Eigentümern das Aufmaß zu erstellen.
- Für diese Dienstleistung erhält die Fa. Bitterwolf ein Honorar von ca. 1,8 Mio. netto, davon ca. 1,0 Mio. für die Erhebung vor Ort und 0,8 Mio. für die Beitragserstellung und die Nacherhebung.
- Für jedes beitragspflichtige Grundstück wird ein gesondertes Aufmaßblatt erstellt.

Berechnungsmodell des Verbesserungsbeitrages:

Nach der gesamten Aufmessung werden alle Grundstücksflächen des Zweckverbandes zusammengezählt und ebenso alle Geschossflächen.

Die Verteilung der Kosten (z. B für das neue Wasserwerk) werden dann in der zu beschließenden Verbesserungssatzung festgelegt.

Diese werden z. B. zu 60 % auf die Geschossfläche und zu 40 % auf die Grundstücksfläche umgelegt.

Beispiel: 1.000.000. € Kosten

60% = 600.000 € / x m² gesamte Geschossfläche = x €/m² Geschossflächenbeitrag

40% = 400.000 € / y m² gesamte Grundstücksfläche = y €/m² Grundstückflächenbeitrag

Grundstück:	Geschossfläche	340 m ²	*	x €= €
	<u>Grundstücksfläche</u>	<u>700 m²</u>	<u>*</u>	<u>y €=</u>	<u>..... €</u>
	<u>Verbesserungsbeitrag gesamt</u>			<u>=</u>	<u>..... €</u>

Bisherige Datengrundlagen:

Die ersten Datenerhebungen erfolgten in den Jahren von 1965 bis ins Ende der 1970er Jahre.

Damals wurde noch nicht mit den heute vorgeschriebenen Parametern Grundstücksflächen und Geschossflächen gearbeitet sondern mit Pauschalen und Beträgen die sich z.B. auf die landw. Nutzfläche bezog. Dieser Ansatz ist seit Einführung der Satzung im Jahre 1977 nicht mehr möglich.

Gebäude aus dieser Zeit, die keine wesentlichen Änderungen erfahren haben und davon gibt es noch zahlreiche im Verbandsgebiet, wurden nie nach den neuen Standards (Grundstücks- und Geschossflächen) erfasst.

Für die Verbesserungsbeiträge werden alle aktuellen Grundstücks- und Geschossflächen aufgenommen.

Baurechtliche Genehmigungen spielen dabei keine Rolle.

Neuere Datengrundlagen hat der Zweckverband Wasserversorgung Hallertau bisher fast nur aus Bauanträgen für Gebäude, die einen neuen Wasseranschluss beantragt haben.

Bisher nicht erfasste bzw. gemeldete Um- und Ausbauten (wie z.B. Dachgeschosse, Wintergärten, Garagenüberdachungen etc.) müssen ebenfalls erfasst werden um die Beitragsgerechtigkeit zu gewährleisten.

BGS-WAS vom 14.12.2016 des ZV Wasserversorgung Hallertau

§5 Abs. 4

-

(4) ¹Ein zusätzlicher Beitrag entsteht mit der nachträglichen Änderung der für die Beitragsbemessung maßgeblichen Umstände, soweit sich dadurch der Vorteil erhöht.

²Eine Beitragspflicht entsteht insbesondere,

- im Fall der Vergrößerung eines Grundstücks für die zusätzlichen Flächen, soweit für diese bisher noch keine Beiträge geleistet worden sind,
- im Falle der Geschossflächenvergrößerung für die zusätzlich geschaffenen Geschossflächen sowie im Falle des Absatzes 1 Satz 2 für die sich aus ihrer Vervielfachung errechnende zusätzliche Grundstücksfläche,
- im Falle der Nutzungsänderung eines bisher beitragsfreien Gebäudes oder Gebäudeteils i. S. d. § 5 Abs. 2 Satz 4, soweit infolge der Nutzungsänderung die Voraussetzungen für die Beitragsfreiheit entfallen.

Auszug aus Beitrags- und Gebührensatzung zur Wasserabgabebesatzung des Zweckverbandes Wasserversorgung Hallertau (BGS/WAS)

§ 14

Mehrwertsteuer

Zu den Beiträgen, Kostenerstattungsansprüchen und Gebühren wird die Mehrwertsteuer in der jeweils gesetzlichen Höhe erhoben.

§ 15

Pflichten der Beitrags- und Gebührenschuldner

Die Beitrags- und Gebührenschuldner sind verpflichtet, dem Zweckverband für die Höhe der Abgabe maßgebliche Veränderungen unverzüglich zu melden und über den Umfang dieser Veränderungen – auf Verlangen auch unter Vorlage entsprechender Unterlagen – Auskunft zu erteilen.

§ 16

Inkrafttreten

- (1) Die Satzung tritt am 01.01.2017 in Kraft.
- (2) Gleichzeitig tritt die Beitrags- und Gebührensatzung zur Wasserabgabebesatzung des Zweckverbandes Wasserversorgung Hallertau (BGS/WAS) vom 06.12.2013 außer Kraft.

Sollbuch-Nr.: ...147...

- 4. Aug. 1965

Vasserabnehmer-Nr.: 02 / 0016

Mainburg, den

ZWECKVERBAND ZUR WASSERVERSORGUNG
DER GEMEINDEN IM LANDKREIS
M A I N B U R G
Körperschaft des öffentl. Rechts

Einfamilienhaus

Bankverbindung:
Kreissparkasse Mainburg Nr. 200

Herrn/ ~~Fräulein~~ ~~Fräulein~~

Gegen Zustellungsnachweis

Auf Grund §§ 2, 6 Abs. 1 und 20 Abs. 1 der Wasserabgabegesetz (WAS) vom 18. 3. 1965 (Amtsblatt für den Landkreis Mainburg vom 2. 4. 1965 Nr. 9) und §§ 1 bis 5 der Beitragssatzung vom 16. / 22. 7. 1965 (Amtsblatt für den Landkreis Mainburg vom 27. 7. 1965 Nr. 20) ergeht folgender

Vorläufiger Bescheid

über die Festsetzung des Rohrnetzkostenbeitrages.

Nach § 6 Abs. 1 WAS sind Sie für das Grundstück in [redacted] [redacted] Anschluß an die öffentliche Wasserleitung verpflichtet und haben gemäß § 20 Abs. 1 WAS zur Bestreitung der durch Eigenmittel der Mitgliedsgemeinden, durch Zuschüsse und durch Darlehensaufnahmen nicht gedeckten Herstellungskosten der öffentlichen Wasserversorgungsanlage einen Rohrnetzkostenbeitrag zu entrichten. Der 1. Teilbetrag des Rohrnetzkostenbeitrages wird gem. § 3 Abs. 1 Buchst. a der Beitragssatzung auf

950, -- DM

festgesetzt. Dieser Betrag wird von Ihnen als Grundstückseigentümer erhoben. Bei mehreren Beitragspflichtigen haftet jeder als Gesamtschuldner. Vorstehender Betrag ist mit der Vorlegung oder Zustellung des Bescheides fällig. Der fällige Betrag ist innerhalb einer Frist von einem Monat porto- und gebührenfrei auf das angegebene Konto des Zweckverbandes unter Anga-

Abn.Nr. 03/ 0025

ZWECKVERBAND ZUR WASSERVERSORGUNG
HALLERTAU



Mainburg, 11. Nov. 1977
Gesch.St. 8301 Au i.d.Hallertau
Schließfach 30
Tel. 08752/626 19. 8. 77

Herrn/Frau



Sparkasse Mainburg Kto. 190
Raiffeisenbank Rudelzshn. Kto. 150

Landw. Betrieb

Auf Grund §§ 2, 6(1), 17, 20 (1), 20 a der Wasserabgabegesetz(WAS), §§ 1-3 der Beitragssatzung und § 4 der Gebührensatzung ergeht folgender

endgültiger Bescheid
-SCHLUSS- UND ABRECHNUNGSBESCHEID-

für das Grundstück in
Gemäß der o.a. Satzungsbestimmungen sind für den Grundstücks-
anschluß zu zahlen:

Grundbeitrag	1.110,--	DM
Tagw. ldw. Nutzf1. je 16,-- DM	1.200,--	DM
Wasseranteil je 25,-- DM	250,--	DM
Prüfungsgebühr	40,--	DM
Hausanschlußkosten	592,46	DM
<hr/>		
insgesamt	3.192,46	DM
bereits bezahlt	3.012,46 2.992,46	DM
<hr/>		
Restzahlung	200,--	DM
+ 5,5 % Mehrwertsteuer	11,--	DM
<hr/>		
Schlußzahlung	211,--	DM

Dieser Betrag wird von Ihnen als Grundstückseigentümer erhoben.
Wir bitten um Überweisung auf eines der angegebenen Konten.

Zwei alte
Beitragsbescheide

Verbesserungsbeitrag



Nacherhebungstatbestände

Verbesserungsbeitragsbescheide erhalten **alle Grundstückseigentümer** entsprechend ihrer Grundstücks- und Geschossflächen, damit werden die aufgezeigten Maßnahmen finanziert.

Nacherhebungsbescheide werden nur für die noch nicht bezahlten Flächen veranlagt.

Erfahrungsgemäß betrifft dies lediglich einen kleinen Teil der beitragspflichtigen Grundstücke.

Die Nacherhebungstatbestände ergeben sich aufgrund der aktuellen gewonnenen Daten im Vergleich zu den früher bekannten Daten für alle Grundstücks- und Geschossflächenänderungen der letzten 25 Jahre also ab ca. 1997.

Bezahlte Beitragsflächen bleiben auf dem Grundstück erhalten. (z. B. Abriss – Ersatzbau)

Nacherhebung von Beiträgen

Der Gesetzgeber verpflichtet die kommunalen Versorgungsträger (Gemeinden und Zweckverbände) außerdem, das sie Beiträge die ihnen nicht bekannt gemacht wurden und nicht länger als 25 Jahre zurückliegen, erheben und einfordern müssen.

Konkret heißt das für uns, dass wir für zusätzlich entstandene Grundstücks und Geschossflächen, ab dem Jahr 1997 hier die dem Zweckverband zustehenden Herstellungsbeiträge nacherheben müssen.

In den kommenden 2 – 3 Jahren werden die Daten aus den Ursprungsbescheiden soweit diese vorhanden sind mit den aktuellen Bescheiden verglichen. Luftbilder aus den jeweiligen Jahren und Unterlagen der Vermessungsverwaltung (Gebäudeeinmessprotokolle) etc. helfen dabei die Entstehung des Beitragstatbestandes zu ermitteln.

Im Sinne der Beitragsgerechtigkeit ist auch diese Maßnahme unumgänglich. Die ausstehenden Beiträge werden natürlich nur einmal nach der seinerzeit geltenden Satzung erhoben.

Beitragssätze ab 01.01.1996	Grundstücksfläche pro m ² 1,28 €	Geschossfläche pro m ² 4,86 €
Beitragssätze ab 01.01.2002	Grundstücksfläche pro m ² 1,28 €	Geschossfläche pro m ² 4,86 €
Beitragssätze ab 01.01.2010	Grundstücksfläche pro m ² 1,45 €	Geschossfläche pro m ² 4,18 €
Beitragssätze ab 01.01.2014	Grundstücksfläche pro m ² 1,67 €	Geschossfläche pro m ² 4,97 €
Beitragssätze ab 01.01.2017	Grundstücksfläche pro m ² 1,43 €	Geschossfläche pro m ² 4,28 €
Beitragssätze ab 01.01.2021	Grundstücksfläche pro m ² 2,19 €	Geschossfläche pro m ² 6,50 €

Berechnungsbeispiel zu einer Nacherhebung:

60 m² Dachgeschoss wurden im Jahre 2008 ausgebaut:

Beitragssätze ab 01.01.2002 :

Grundstücksfläche pro m² 1,28 €

Geschossfläche pro m² 4,86 €

Nacherhebungsberechnung:

0 m ² Grundstücksfläche	x 1,28€	=	0,00€
<u>60 m² Geschossfläche</u>	<u>x 4,86 €</u>	<u>=</u>	<u>291,60 €</u>
<u>Gesamter Nacherhebungsbeitrag:</u>		<u>=</u>	<u>291,60 €</u>

Dieser Betrag ist nur einmalig und ohne Verzinsung zu zahlen.

Die bezahlte Fläche bleibt für immer auf dem Grundstück erhalten

Beratung und Fachdienste
für bayerische Gemeinden
und Zweckverbände

Herzlich
willkommen



 **Bitterwolf**

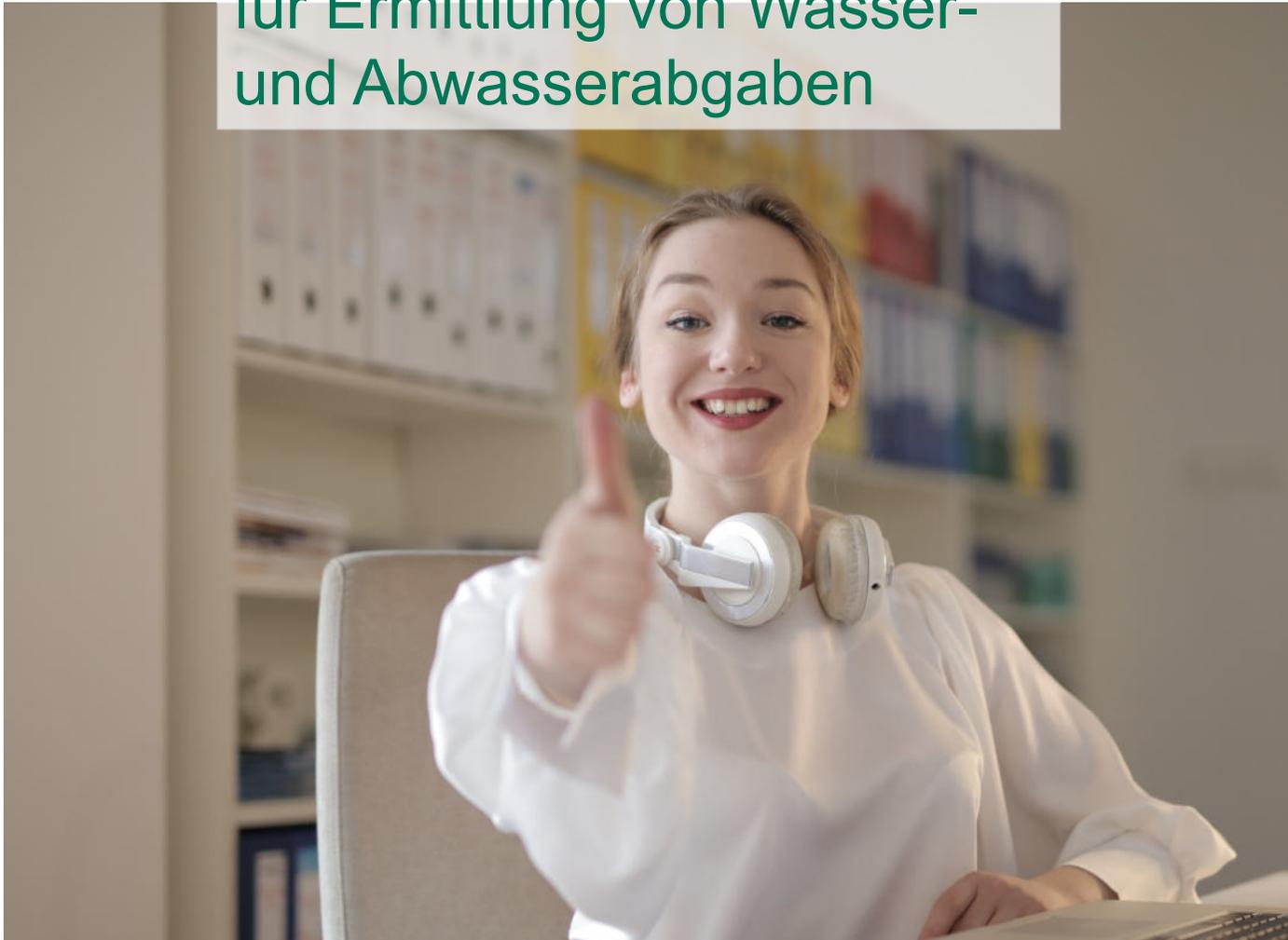
Beratung und Fachdienste für
Wasser- und Abwasserabgaben

An der Gredl 3
91171 Greding
Tel: 08463/1884
Fax: 08463/6029410

Mail: info@kommunalberatung-bitterwolf.com
www.kommunalberatung-bitterwolf.com



Beratung und Dienste für Ermittlung von Wasser- und Abwasserabgaben



 Bitterwolf

Frau Zwengauer
Diplom Kauffrau (FH)

Seit 2002 bei der
Kommunalberatung
Bitterwolf

Seit 2014
Geschäftsführende
Gesellschafterin der
Kommunalberatung
Bitterwolf GmbH



Grund der Flächenerfassungen

1. Aktualisierung der Flächen. Aktuelle Bestandsermittlung aufgrund der Einführung/Änderung des kommunalen Abgabenrechts und/oder nachträglichen Veränderungen (z.B. Dachgeschoßausbau, Anbau Wintergarten o.ä.)
2. Baupläne meist nicht aktuell. Aktuelle Gegebenheiten stimmen nicht mit dem Bauplan überein.
3. Aktuelle Flächen notwendig für die Kalkulation von Herstellungsbeiträgen
(erstmaliger Anschluss >> Neubauten) → Rechtssicherheit
4. Aktuelle Flächen notwendig für die Kalkulation von Verbesserungsbeiträgen
(bei konkreten Baumaßnahmen) → Rechtssicherheit
5. Mögliche Refinanzierung (über Bescheid) von Investitionsmaßnahmen über Beiträge
Wasserversorgung
 - Erneuerung/Erweiterung Wasserwerk Au + Mainburg
 - Neubau Verwaltung Au
 - Sanierung Hochbehälter
 - Brunnenerneuerungen



Ermittlung von Wasser- u. Abwasserabgaben



Rechtliche Basis und Sicherheit:



Bayerisches
Kommunal
Abgaben
Gesetz



Bestehende Satzung der Kommune bzw. des Zweckverbandes

§ 5

Beitragsmaßstab

(1) Der Beitrag wird nach der Grundstücksfläche und der Geschossfläche der vorhandenen Gebäude berechnet. Die beitragspflichtige Grundstücksfläche wird bei Grundstücken von mindestens 2.500 m² Fläche (übergroße Grundstücke) in unbeplanten Gebieten

- bei bebauten Grundstücken auf das 5-fache der beitragspflichtigen Geschossfläche, mindestens jedoch 2.500 m²,
- bei unbebauten Grundstücken auf 2.500 m² begrenzt.

(2) Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Geschossen zu ermitteln. Keller werden mit der vollen Fläche herangezogen. Dachgeschosse werden nur herangezogen, soweit sie ausgebaut sind. Gebäude oder selbstständige Gebäudeteile, die nach der Art ihrer Nutzung keinen Bedarf nach Anschluss an die Wasserversorgung auslösen oder die an die Wasserversorgung nicht angeschlossen werden dürfen, werden nicht herangezogen; das gilt nicht für Gebäude oder Gebäudeteile, die tatsächlich an die Wasserversorgung angeschlossen sind. Balkone, Loggien und Terrassen bleiben außer Ansatz, wenn und soweit sie über die Gebäudefluchtlinie hinausragen.



Ermittlung von Wasser- und Abwasserabgaben

- ◆ Wir informieren und beraten die Bürger
- ◆ Wir vermessen vor Ort
- ◆ Wir sind unabhängig und sachkompetent
- ◆ Ohne Eigentümer Aufmaß nur von außen



Ermittlung von Wasser- u. Abwasserabgaben

Flächenermittlung

Mitarbeiterausweise

Bestätigungs-
schreiben

Termine möglich



 **Bitterwolf**



Ermittlung von Wasser- u. Abwasserabgaben

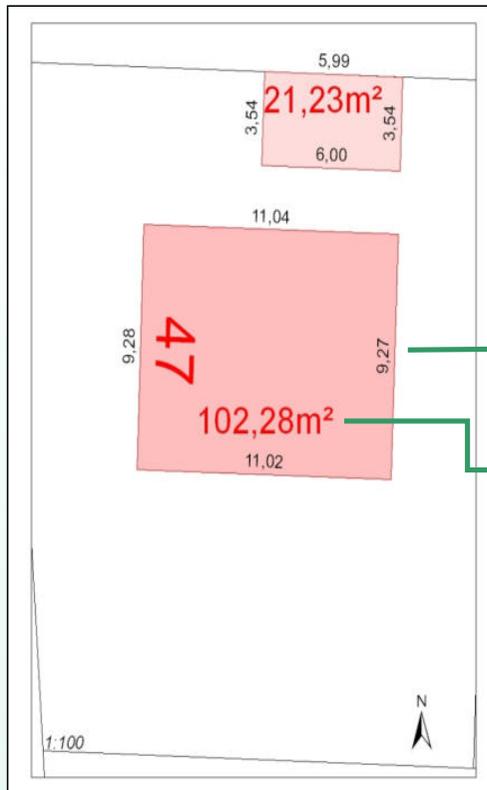
Grundlagen

Digitale Flurkarte, B-Pläne, FNP, Orthophotos





Geschoßfläche



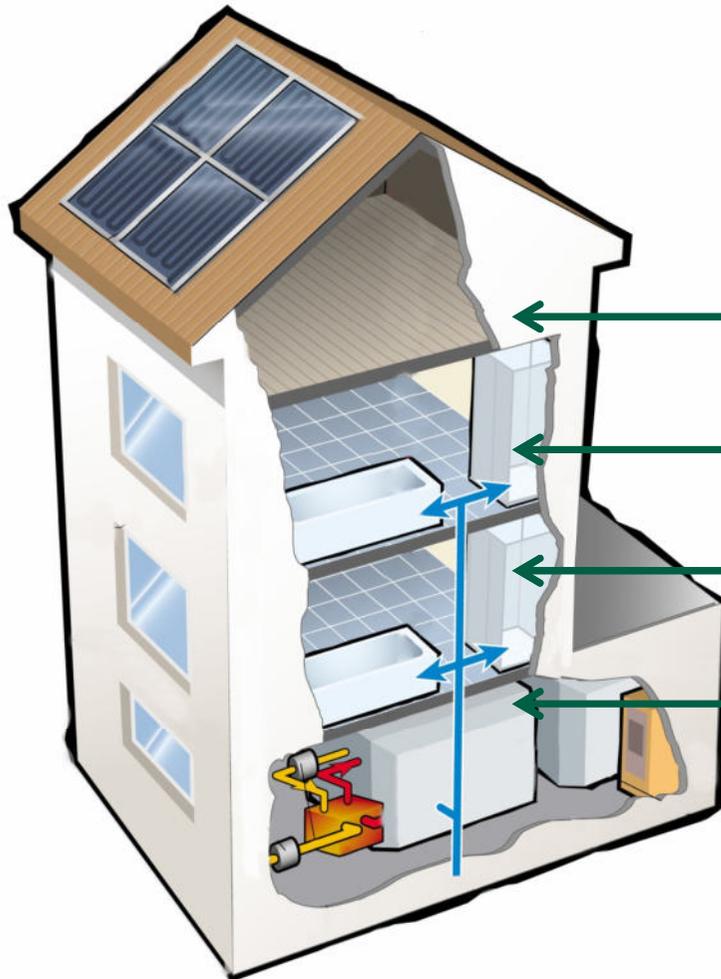
Grundlage aller Aufmaße ist ein Lageplanausschnitt des Anwesens aus der digitalen Flurkarte des Vermessungsamtes (siehe Bild).

Auf diesem Plan sind sowohl die Seitenlängen in Meter

als auch die Gesamtgrundflächen der Gebäude in m² zu erkennen.

Flächenermittlung zentimetergenau und auf Basis der gleichen Grundlage

Kein Auf- und Abrunden!



Flächenermittlung

vorhandener Bestand

Dachgeschoss

Obergeschoss

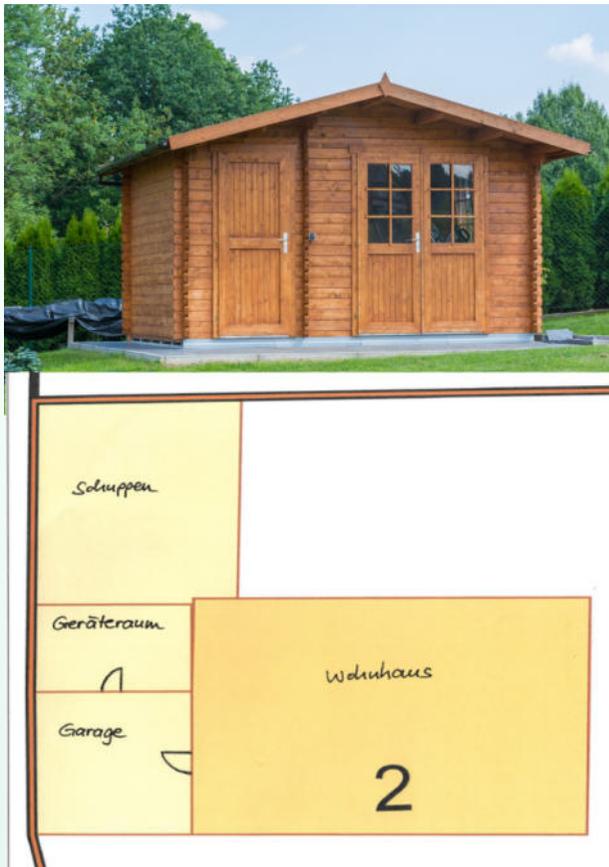
Erdgeschoss

Keller

= Summe in m²



Selbstständige Gebäude-/Gebäudeteile Prüfung vor Ort



Nebengebäude z.B. Garagen:

- beitragsfrei, außer sie haben einen tatsächlichen Anschluss
- oder sie lösen einen Bedarf aus
- oder sie werden gewerblich genutzt
- oder es besteht eine direkte Verbindung zu einem beitragspflichtigen Gebäude



Flächenermittlung

Beitragspflichtig sind Wintergärten
sowie innerhalb der Gebäudeflucht liegende Balkone und Terrassen.

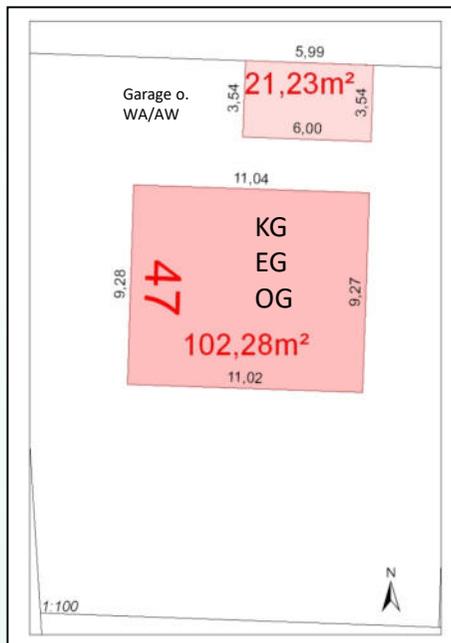




Grundlagen der Flächenermittlung

Grundstücksfläche laut Grundbuch, bei übergroßen Grundstücken
Begrenzung laut Satzung

Geschoßfläche



Aufmaßblatt für Geschossflächen
Kommunalberatung Bitterwolf GmbH, An der Gredl 3, 91171 Greding
Tel. 08661884

Adressen: _____
Flächenart: _____
15111
15111
Muster
Lage: _____
Musterstraße 1
Musterstadt
11111 Musterstadt
1.000
Musterstraßen-Nr.: _____
Musterstraßen-Nr.: _____

Rechenansatz für Hauptgebäude	
Kellergeschoß 1	102,28
Endgeschoß 1	102,28
1. Obergeschoß 1	102,28
Summe Hauptgebäude Wasserversorgung (W):	
Summe Hauptgebäude Abwasserbeseitigung (A):	

Aufmaßblatt zum Grundstück (jeft Eigentümer) Datum Seite 1 von 1

KG: 102,28 m²
EG: 102,28 m²
OG: 102,28 m²
Summe: 306,84 m²

Alle Teilflächen werden graphisch im Lageplan dargestellt (z.B. Teilkeller, Rücksprünge, Nebengebäude o.ä.)



Zeit für Ihre Fragen

Wir nehmen uns gerne Zeit für Ihre Fragen
und beraten Sie.

Sie erreichen uns unter der Telefonnummer: 08463/1884
Per Mail: info@kommunalberatung-bitterwolf.com



Wassergebühren

Neuer Weg bei Leitungssanierungen:

Wenn die Straßenbaulastträger Bund, Landkreis und Gemeinden Straßensanierungen vornehmen verlegt der Zweckverband die Wasserleitung neu. Diese Kosten werden über die Wassergebühren umgelegt. (Beispiel: B 301, Unterer Markt in Au, Hauptstraße Tegernbach, Spitzauer Str. in Walkertshofen)

Im Klartext heißt das neben den Verbesserungsbeiträgen auch die Wassergebühren steigen werden.

Wegen der stark gestiegenen Strompreise, den Personalkosten und den Leitungssanierungen wurde der Kalkulationszeitraum 2023 abgebrochen und von 2024 – 2026 neu kalkuliert

Die Verbandsversammlung hat darum am **15. Nov. 2023** hier folgende Entscheidungen getroffen:

- Anhebung der Wassergebühren von 1,50 € auf 3,19 € je m³ bezogenen Trinkwasser
- Anhebung der Grundgebühr von 65 € auf 130 € für den normalen Hausanschlusszähler (4m³/h)
- Umlageschlüssel der Investitionskosten auf 80% Verbesserungsbeitrag und 20% auf die künftigen Wassergebühren

Ein Wassergebührenvergleich ist nur eingeschränkt möglich, weil er grundsätzlich davon abhängig ist, in welcher Situation der einzelne Verband ist. Wie alt sind seine Anlagen und wie ist der Erhaltungszustand dieser Anlagen.

Bei unserem Verband sind vier Faktoren für die Gebührenerhöhung maßgeblich:

- Konsequenter Einstieg in die Leitungssanierungen bei Straßenerneuerungen der Baulastträger
- Kosten für die Aufmessung der Grundstücks- und Geschossflächen für eine rechtsichere Beitragsberechnung
- Anrechnung der Verlustvorträge aus den Jahren 2020- 2023.
- Gestiegene Strom-, Personal- und Betriebsmittelkosten

Zur Bewältigung der anstehenden Aufgaben sind die beschlossenen Gebühren unumgänglich, zudem muss der Zeitplan für die Sanierung der weiteren Anlagen unbedingt eingehalten werden.

Preisvergleich anderer benachbarter Verbände:

Name	Wasserpr./m ³	Grundgeb. 4 m ³	Verbess. Beitrag
Wasserversorgung Hallertau	3,19 €	130,00 €	Ja 80/20
Rottenburger Gruppe	1,87 €	60,00 €	Nein
W-Zweckverb. Hörgertshausen	1,82 €	60,00 €	Nein
Baumgartener Gruppe	2,70 €	84,00 €	nein
Paunzhausen	3,13 €	51,00 €	nein
Ilmtalgruppe (Geisenfeld)	3,70 €	60,00 €	ja
Hopfenbachtal Gruppe Thaldorf	1,40 €	136,00 €	Ja (2021)
W-Zweckverband Bad Abbach	1,90 €	80,00 €	Ja 70/30

Verbesserungsbeiträge:

Die Arbeiten zur Aufmessung der Grundstücks- und Geschossflächen werden im Sommer 2024 abgeschlossen.

Anschließend erstellt das Kommunalberatungsbüro Schneider und Zajontz die Verbesserungsbeitragssatzung und eine neue Beitrags- und Gebührensatzung.

Darin werden dann anhand der ermittelten Grundstücks und Geschossflächen die Verbesserungsbeiträge festgesetzt.

Zeitgleich wird auch die bestehende Satzung für die Herstellungsbeiträge angepasst, die dann künftig für Neubauten zur Anwendung kommt.

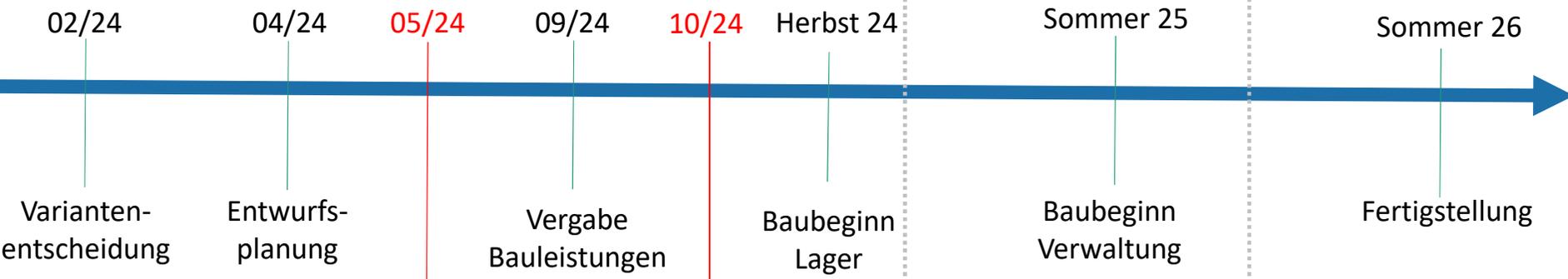
Die beiden Satzungen werden in einer öffentlicher Verbandversammlung beraten und von dieser beschlossen.

Vom Zeitplan ist hier der Herbst 2024 vorgesehen.

Spätestens ab Anfang 2025 sollen dann die Verbesserungsbeitragsbescheide zugestellt werden.

Es ist nach wie vor beabsichtigt die Verbesserungsbeiträge in 3 Raten einzuheben.

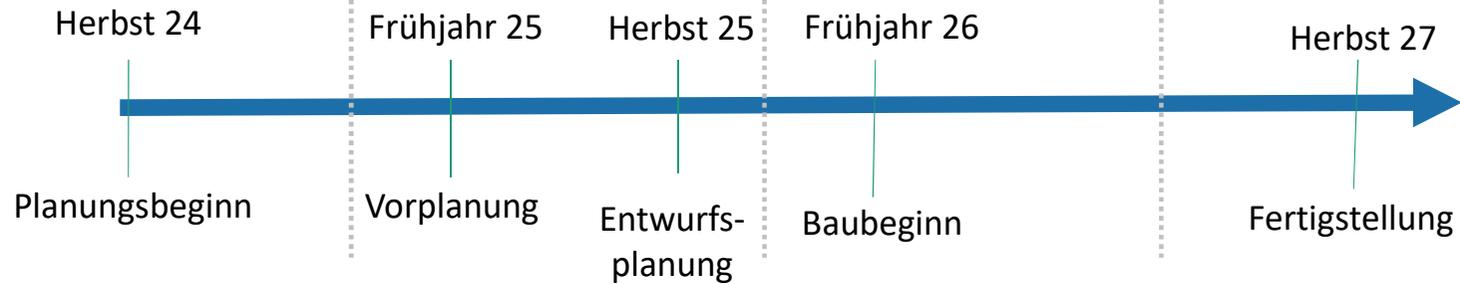
Verwaltung Au



Wasserwerk Au

Inbetriebnahme Wasserwerk Au
Fertigstellung Wasserwerk Au

Wasserwerk Mainburg



Sanierungskonzept – Variante 2b

Auf Wunsch der Werkausschusssitzung vom 24.01.2024

Was wird am Standort Au umgesetzt



Neubau Lagergebäude ✓

Neubau Carports ✓

Sanierung Verwaltungsgebäude ✓
- Anpassung Grundriss
- Metallfassade
Heizungskonzept:
**Pelletheizung
mit Austausch der Heizkörper und Leitungen**

Ertüchtigung Rotunde X

Quelle: IB Huber

Investitionskosten (netto, mit NK <u>psch.</u>)	2.810.760,00 €
erwartete Rückflüsse aus PV-Strom	1.083.000,00 €
Gesamtkosten (nach Abzug d. Rückflüsse)	1.727.760,00 €

Auswirkungen auf Verbesserungsbeiträge

Die Investitionssumme, der beschlossenen Variante kommt beim Verbesserungsbeitrag zum Ansatz

Die Erträge aus der Photovoltaik ermäßigen die Stromkosten in allen Folgejahren mit ca. 35.000 € und wirken dämpfend auf die künftigen Gebühren.

In den bisherigen Info-Versammlungen wurden Investitionen in Höhe von ca. 2 Mio. aus dem Bereich Sanierung der Verwaltung angekündigt. Diese Summe wird nun überschritten, weil auch eine neue Lagerhalle gebaut wird.

Bei einer Umlagequote von 80% entspricht das bei der Variante 2b: 2.248.600 €, die in die Verbesserungsbeiträge einfließen

Durch die Rückflüsse aus der Photovoltaik über den eingesparten Strom ist dies Kostenmehrung aber vertretbar, zumal auch noch ein zusätzlicher Wert geschaffen wird.

Eine neue Lagerhalle ist grundsätzlich zur Unterbringung der Ersatzteile und der verschiedenen techn. Geräte notwendig.

Sie wird auch zur Unterbringung der Akten und Gegenstände aus dem Verwaltungsgebäude während der Umbauphase verwendet.

Sanierungskonzept

Rückflüsse aus PV-Anlagen



PV-Anlage Lagergebäude

Leistung:	46,8	kWp
Energieertrag:	54.000	kWh/a
Invest PV:	65.000	€ (netto)
Invest Gebäude:	397.000	€ (netto)
Invest Gesamt:	462.000	€ (netto)

PV-Anlage Carport

Leistung:	63,4	kWp
Energieertrag:	72.000	kWh/a
Invest PV:	86.000	€ (netto)
Invest Gebäude:	206.000	€ (netto)
Invest Gesamt:	292.000	€ (netto)

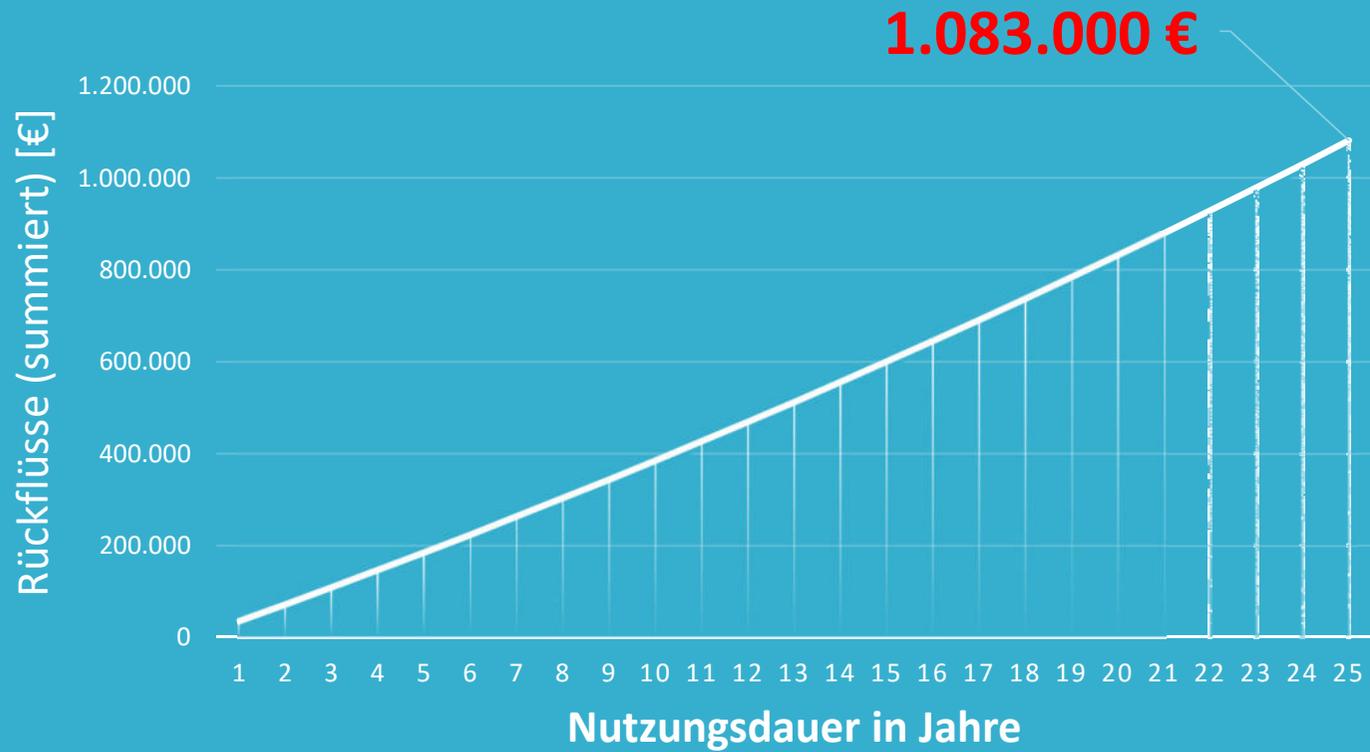
Gesamtinvestitionskosten (netto):	754.000 €
Erzeugte Jahresenergiemenge:	126.000 kWh
Erwartete Eigenverbrauchsquote:	82 %
Strombezugskosten:	0,35 €/kWh
Jährliche Strompreissteigerungen:	1,5%
Angesetzte Laufzeit:	25 Jahre
Ertrag (Rückfluss) im 1. Jahr	ca. 35.300 €

Sanierungskonzept

Rückflüsse aus PV-Anlagen



Rückflüsse über die Nutzungsdauer



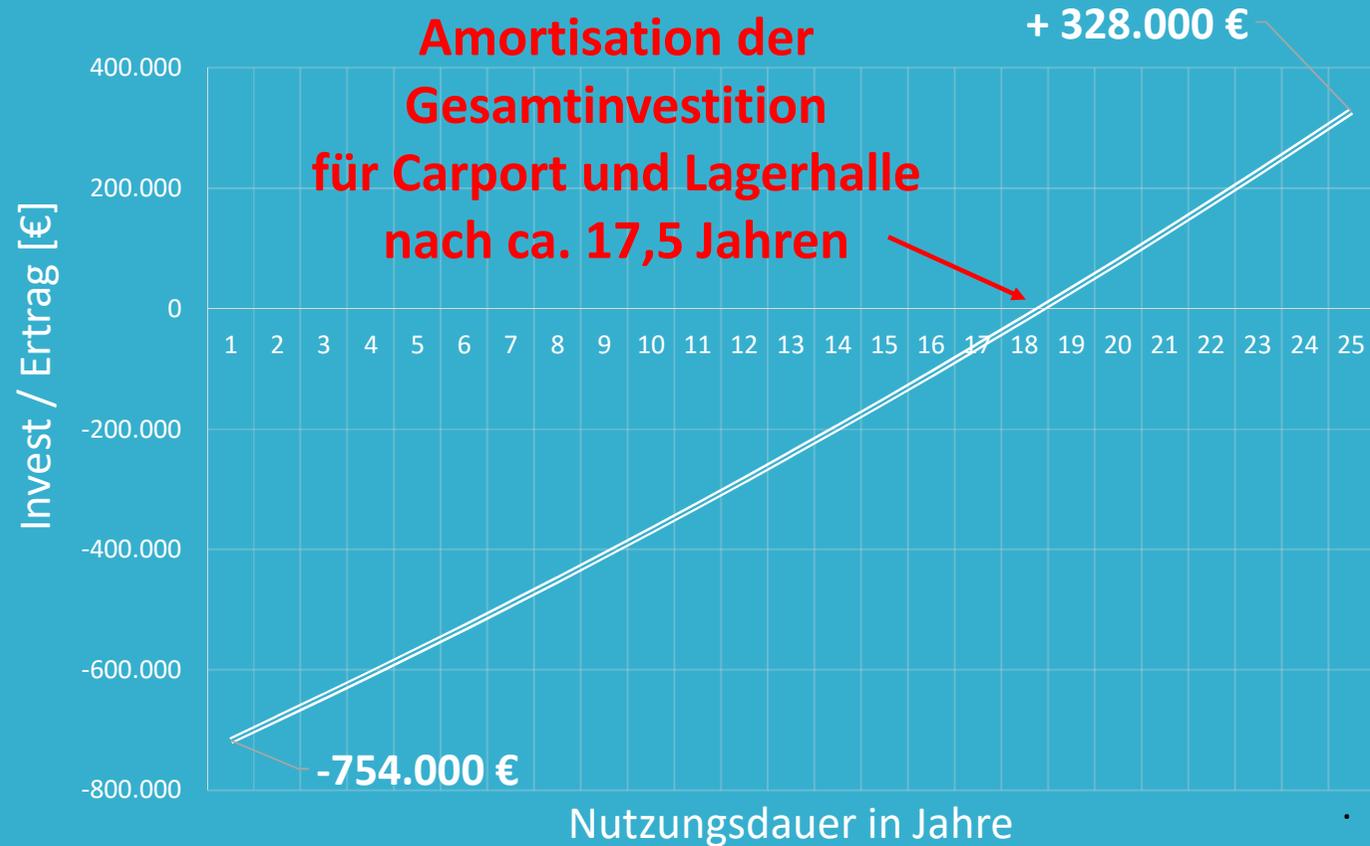
Sanierungskonzept

Rückflüsse aus PV-Anlagen

Die Erträge aus der Photovoltaik sparen in erheblichem Umfang Stromkosten, die sich dämpfend auf künftige Gebühren auswirken.



Rückzahlung der Investition



Schlusswort:

Eine Vielzahl der kommunalen Infrastruktur ist mittlerweile um die 50 Jahre alt und älter. (Straßen, Strom, Wasser- und Abwasserleitungen)

An der schrittweisen Sanierung führt kein Weg vorbei.

Die Kosten der Sanierung ist von den Nutzern zu tragen.

Ein Aufschub der Maßnahmen ist nicht zu verantworten und müsste dann in verkürzter Zeit von unseren Nachfolgern geschultert werden.

Wir bitten um Verständnis und um Akzeptanz für diese unumgänglichen Maßnahmen.

Vielen Dank für die Aufmerksamkeit

Wir treten nach einer kurzen Pause in die Diskussion ein