



**WASSER**  
Zweckverband  
Paunzhausen

**HERZLICH WILLKOMMEN!**

Infoveranstaltung  
zum Geschossflächenaufmaß  
am 14.05.2024  
in Paunzhausen

# AGENDA

1. Vorstellung des Zweckverbandes

2. Aktuelle Herausforderungen

3. Sanierungs- und Strukturkonzept

4. Finanzierungsmöglichkeiten für Investitionen

5. Notwendigkeit des Aufmaßes

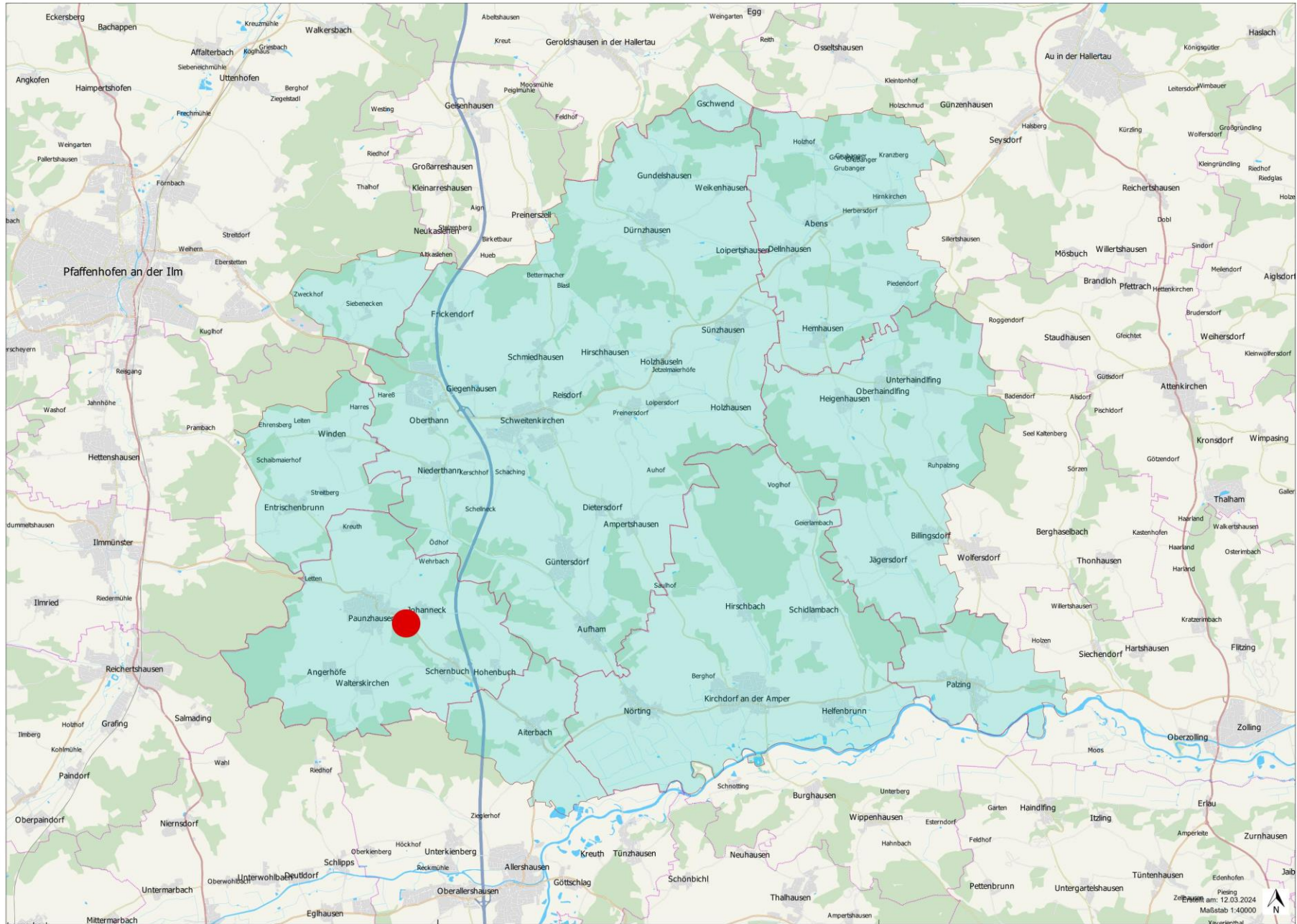
6. Ablauf und Details zum Aufmaß durch **Wipfler PLAN**

# 1. VORSTELLUNG DES ZWECKVERBANDES – DIE ENTSTEHUNG

Gründung des Zweckverbandes im Jahr 1964 als Körperschaft des öffentlichen Rechts durch die folgenden 10 Gemeinden zur Erfüllung der Pflichtaufgabe der Trinkwasserversorgung:

1. Allershausen
2. Au i. d. Hallertau
3. Schweitenkirchen
4. Hettenshausen
5. Kirchdorf a. d. Amper
6. Paunzhausen
7. Pfaffenhofen a. d. Ilm
8. Wolfersdorf
9. Wolnzach
10. Zolling





# 1. VORSTELLUNG DES ZWECKVERBANDES – VERSORGUNGSSTRUKTUR (STAND 2023)

## Technische Anlagen

- ◆ Wassergewinnung:  
3 Brunnen in Paunzhausen (115 m - 200 m tief)
- ◆ Wasseraufbereitung:  
Wasserwerk in Paunzhausen
- ◆ Wasserspeicherung:  
2 Hochbehälter in Paunzhausen und Jägersdorf
- ◆ Wasserverteilung:  
3 Pumpwerke und ca. 180 km Leitungsnetz
- ◆ Notverbände:  
3 Notverbände zu benachbarten Versorgern

## Versorgungsübersicht



Grundwasserförderung:  
ca. 800.000 m<sup>3</sup> pro Jahr



Versorgte Einwohner:  
ca. 14.500 / 3.660 Haushalte



**Größentechnisch  
im oberen Drittel  
der Wasserversorger  
Bayerns**

## 2. AKTUELLE HERAUSFORDERUNGEN

Technische Anlagen stammen meist aus den 60er/ 70er Jahren und sind deshalb altersbedingt sanierungsbedürftig!

2 Bereiche:

1. Erneuerung des  
Leitungsnetzes

Kontinuierliche Aufgabe –  
jährliche Leitungserneuerungen  
in den kommenden Jahrzehnten

2. Erneuerung der zentralen  
Anlagenteile (Brunnen,  
Hochbehälter, etc.)

„Einmalige“ Aufgaben

## 2. AKTUELLE HERAUSFORDERUNGEN

### 1. Erneuerung des Leitungsnetzes

Richtwert: 1-2% des Leitungsnetzes pro Jahr erneuern

- ca. 2 km pro Jahr zur Erfüllung der Quote
- mehr Leitungen erneuern als bisher!

Starke Kostensteigerung im Leitungsbau

- teilweise über 1.000 € pro laufenden Meter
- ca. 2 Mio. € jährlich zur Erfüllung der Quote

Kosten für Leitungserneuerung i.d.R. laufender Betriebsaufwand

- innerhalb des 4-jährigen Kalkulationszeitraums direkt über die Wassergebühren zu erwirtschaften



Anstieg der Wassergebühren – Allgemeiner Effekt!

## 2. AKTUELLE HERAUSFORDERUNGEN — KAMPAGNE „SCHAU AUF DIE ROHRE“ - VIDEO





# 2. AKTUELLE HERAUSFORDERUNGEN

## 2. Erneuerung der zentralen Anlagenteile (Brunnen, Hochbehälter, etc.)

- Altersbedingt sanierungsbedürftig
- Technische Anforderungen werden teilweise nicht mehr erfüllt

### Anstehende Maßnahmen:

- Rück- und Neubau Brunnen I
- Sanierung oder Erneuerung Hochbehälter Paunzhausen
- Sanierung von weiteren Anlagen im Hochbehälter Jägersdorf
- Neubau Maschinen- und Lagerhalle

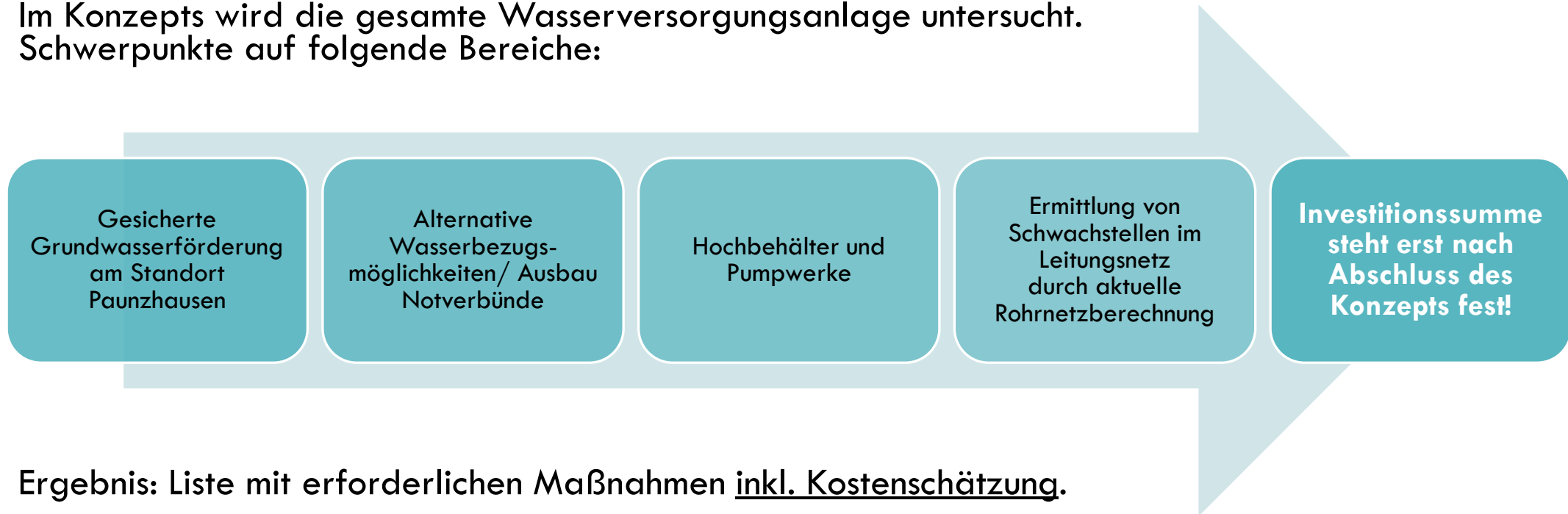
Zusätzlicher Investitionsbedarf für die Erneuerung zentraler Anlagenteile!  
Noch nicht bei Gebührenerhöhung berücksichtigt.

# 3. SANIERUNGS- UND STRUKTURKONZEPT



Unser Ziel: Vorausschauend und strukturiert vorgehen!

Im Konzept wird die gesamte Wasserversorgungsanlage untersucht.  
Schwerpunkte auf folgende Bereiche:



Ergebnis: Liste mit erforderlichen Maßnahmen inkl. Kostenschätzung.

Fertigstellung ca. Mitte 2025.

# 4. FINANZIERUNGSMÖGLICHKEITEN FÜR INVESTITIONEN

Keine Rücklagen – Warum hat der Zweckverband nicht frühzeitig angespart?

Nach den Vorgaben des Kommunalabgabengesetz (KAG) muss der Zweckverband grundsätzlich kostendeckend wirtschaften.

- Die Wassergebühr wird für 4 Jahre berechnet (= 4-jähriger Kalkulationszeitraum).
- Gewinne und Verluste innerhalb eines Kalkulationszeitraumes sind im nächsten Kalkulationszeitraum wieder auszugleichen.
- Gewinne dürfen nicht einfach durch Gebührenerhöhungen erwirtschaftet und für künftige Investitionen angespart werden.

# 4. FINANZIERUNGSMÖGLICHKEITEN FÜR INVESTITIONEN

Gebühren & Beiträge – eine Begriffsdefinition/was ist der Unterschied?

	Gebühren	Beiträge
Definition	Geldleistung für <u>die tatsächliche Inanspruchnahme einer Leistung</u>	Geldleistung für <u>die Möglichkeit der Inanspruchnahme</u> einer Einrichtung
Merkmale	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Abrechnung des tatsächlichen Wasserverbrauchs</li> <li>➤ <b>Regelmäßige Zahlungen (Jahresabrechnung)</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Abgeltung des <u>Vorteils</u>, den ein Grundstück durch die wassertechnische Erschließung erfährt</li> <li>➤ <u>Vorteil</u>: bessere Nutzbarkeit &amp; Wertsteigerung</li> <li>➤ <b>Einmalige Zahlung</b></li> </ul>
Maßstab	Wasserverbrauch nach m <sup>3</sup>	Grundstücks- und Geschossflächen nach m <sup>2</sup> (Art. 5 Abs. 2 KAG)

# 4. FINANZIERUNGSMÖGLICHKEITEN FÜR INVESTITIONEN

## Gebühren & Beiträge – Die Finanzierungsoptionen nach dem KAG

	<b>Option 1: <u>Gebühren</u></b> (= Kredite von Banken)	<b>Option 2: <u>Beiträge</u> von den Grundstückseigentümern</b>
Auswirkungen:	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Kredite (Tilgung und Zinsen) werden über Wassergebühren refinanziert</li> <li>– Sehr hohe Zinsbelastung, da lange Kreditlaufzeiten (= Nutzungsdauer)</li> <li>– Wassergebühren steigen zusätzlich!</li> <li>– Hohe Verschuldung bzw. Fremdkapitalanteil</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Einmaliger „Verbesserungsbeitrag“ per Bescheid</li> <li>– Anstieg der Wassergebühren wird abgedeckt!</li> <li>– Aufwand für Aufmaß und Bescheide</li> </ul>
Betroffener Personenkreis	Alle Wasserabnehmer, <u>nicht</u> aber Eigentümer von Baulücken	Grundstückseigentümer bzw. Erbbauberechtigte, <u>nicht</u> aber Mieter

# 4. FINANZIERUNGSMÖGLICHKEITEN FÜR INVESTITIONEN

Beide Finanzierungsoptionen (Gebühren & Beiträge) haben Vor- und Nachteile.



Option 3 – Eine Mischform aus Option 1 & 2  
als favorisierte Variante!

Die Kombination beider Varianten vereint die wesentlichen Aspekte für die Zukunft:

- Der Zweckverband spart erhebliche Zinsaufwendungen und kann die ohnehin steigende Gebührenentwicklung für die Zukunft abfedern.
- Die Belastung für die Betroffenen bei einmaligen Verbesserungsbeiträgen kann gesteuert und verträglich gestaltet werden.

# 4. FINANZIERUNGSMÖGLICHKEITEN FÜR INVESTITIONEN

Was wir erreichen wollen – unsere Ziele:



Die Entwicklung der Wassergebühren steuern und abfedern



Die Belastungen für die Grundstückseigentümer und Abnehmer möglichst verträglich gestalten



Umlagegerechtigkeit für Eigentümer und Wasserabnehmer erreichen



Gesunde Finanzwirtschaft des Zweckverbandes

# 4. FINANZIERUNGSMÖGLICHKEITEN FÜR INVESTITIONEN

Welche Kosten für die Betroffenen anfallen, steht noch nicht fest. Dazu müssen erst folgende Zahlen vorliegen:

1. Investitionssumme  
(Ergebnis aus dem Sanierungs- und Strukturkonzept)
2. Gesamtzahl aller Grundstücks- und Geschossflächen  
(Ergebnis aus dem Projekt „Geschossflächenaufmaß“)

Die Entscheidung über die Finanzierungsform der künftigen Investitionen wird dann bei Vorliegen der Zahlen von der Versammlung getroffen.

➤ Datengrundlagen sollen den Entscheidungsträgern (Gemeinderäten) helfen.



# 5. NOTWENDIGKEIT DES AUFMAßES

Der Zweckverband müsste die Daten doch eigentlich schon haben?

- **Nur teilweise und nicht auf aktuellem Stand!**
  - Erfassung der Flächen erst seit 1979. Für alle zuvor angeschlossenen Gebäude liegen keine oder nur unvollständige Daten vor.
  - Vorhandene Daten werden als Grundlage verwendet! Sie müssen aber nochmal mit den Eigentümern abgestimmt werden
  - nicht gemeldete An- oder Umbauten, Abbruch von Gebäuden
  - Aufmaß ohnehin erforderlich, da Kalkulation des herkömmlichen Herstellungsbeitragsätze aktualisiert werden muss

Warum erhebt der Zweckverband die fehlenden Daten nicht selbst?

- Keine Kapazitäten mit eigenem Personal; Anstellung von Personal hierfür schwierig
- Wichtige & zusätzliche Unterstützung durch das Fachbüro, insbesondere auch im Hintergrund
- Zügige Projektabwicklung erforderlich, um Aktualität der Daten zu wahren
- Den Betroffenen soll eine Hilfestellung und Erleichterung geboten werden.

# 5. NOTWENDIGKEIT DES AUFMAßES

Datenübernahme von anderen Stellen (z.B. Finanzamt) und Maßstabswechsel?

- Maßstab muss den Vorgaben des KAG und der bisherigen Praxis entsprechen. Ein Maßstabswechsel ist also nicht möglich.
- Rechtssicher nach jahrzehntelanger Praxis der Rechtsprechung (Gerichte).
- Unterschiedliche Satzungsregelungen machen eine Datenübernahme von anderen Stellen kaum möglich.
- Keller oder Dachgeschosse werden bei Wohnfläche nicht bzw. anders angesetzt. Daten sind daher nicht verwendbar.

Was haben die Grundstücks- und Geschossflächen mit dem Wasserverbrauch zu tun?

Mit dem Wasserverbrauch hat das in erster Linie nichts zu tun. Der Hintergrund liegt in der gewählten Finanzierungsform der Investitionen:

Entweder Gebühr (Wasserverbrauch) oder Beiträge (Grundstücks- und Geschossfläche)

- Bei Beiträgen wird der abstrakte Vorteil (bessere Nutzbarkeit durch die wassertechnische Erschließung und Wertsteigerung des Grundstücks) abgerechnet.
- Der gesetzlich vorgeschriebene Maßstab dabei ist die Grundstücks- und Geschossfläche.

# 6. ABLAUF UND DETAILS ZUM AUFMAß

Vorstellung durch Frau Ruisinger von

**Wipfler** PLAN



**WASSER**  
Zweckverband  
Paunzhausen

Vielen Dank für die  
Aufmerksamkeit.