

HERZLICH WILLKOMMEN

Informationsveranstaltung
Zweckverband Pretzabrucker Gruppe
06.08.2026



Informationsveranstaltung am 06.08.2026

Zweckverband zur Wasserversorgung der Pretzabrucker Gruppe



Agenda

- 1. Begrüßung und Kurzvorstellung des Zweckverbands**
Markus Schiesl, Zweckverbandsvorsitzender
- 2. Kostendeckende Einrichtungen verstehen /
Vorstellung des Projektes Flächenermittlung**
Florian Seidl, GeoFokus GmbH
- 3. Zeit für Ihre Fragen**

Allgemeines

- Körperschaft des öffentlichen Rechts; Sitz in Schwarzenfeld; 1964 gegründet
- Zwei Tiefbrunnen in Asbach; **109 Kilometer langes Leitungsnetz**
- Trinkwasserversorgung von ca. 4.050 Personen in 1.180 Häusern
- Trinkwasserverbrauch: **ca. 250.000 m³ pro Jahr**
- Aktuelle Verbrauchsgebühr: **3,54 €/m³**

Kurzvorstellung des Zweckverbands

Informationsveranstaltung am 06.08.2026

Versorgungsgebiet

Wassergäste (Wasserlieferung durch Vertrag)

Stadt Nabburg

Wölsenberg

Gemeinde Guteneck

Guteneck, Felsmühle, Luigendorf, Oberkatzbach,
Pischdorf, Unterkatzbach

Gemeinde Altendorf

Altendorf, Dürnersdorf, Fronhof, Irlhof, Marklhof,
Murglhof, Oberkonhof,
Schirmdorf, Siegeldorf, Stabhof, Trossau,
Unterkonhof, Willhof

Gemeinde Schwarzach b. Nabburg

Altfalter, Auhof, Dietstätt, Furthmühle,
Oberwarnbach, Richt, Sattelhof,
Schwarzach b. Nabburg, Sindelsberg,
Unterwarnbach, Weiding, Wölsendorf

Markt Schwarzenfeld

Asbach, Hohenirlach, Holzhaus, Ödhof,
Pretzabruck, Schwaig, Traunricht,
Zilchenricht

Markt Schwarzhofen

Altenhammer, Holzhof, Höfen b. Uckersdorf,
Meischendorf, Uckersdorf,
Zangenstein

Stadt Schwandorf

Charlottenhof, Freihöls, Holzhaus, Lindenlohe

Kurzvorstellung des Zweckverbands

Informationsveranstaltung am 06.08.2026



Aufgabe

- **Versorgung der Endverbraucher** mit dem benötigten **Trinkwasser** unter Einhaltung der einschlägigen Vorschriften (u. a. Trinkwasserverordnung)
- **Errichtung, Betrieb und Unterhaltung** des **Versorgungsnetzes** und der **technischen Anlagen**



Wasserwerk Asbach

Sanierungs- und Strukturkonzept

- Großteil der technischen Anlagen und das umfangreiche Leitungsnetz sind **veraltet**. Der Instandhaltungs- und Erneuerungsaufwand steigt.
- Nach Prioritäten geordnete **Investitionsplanung** zur langfristigen Sicherung der Wasserversorgung.
- Grob geschätzte Kosten für eines der ersten Projekte:
Leitung Furthmühle / Schwarzach mit Ringschluss: ca. 2,4 Mio. €

Was kommt auf Verbraucher zu?

- **Aktuell ist noch keine seriöse Aussage über die Höhe der zu erwartenden Verbesserungsbeiträge möglich!**
- Zu klärende Fragen für die Berechnungsgrundlage:
 - Investitionsmaßnahme grundsätzlich verbesserungsbeitragsfähig?
 - Förderfähigkeit und Förderhöhe der jeweiligen Investitionsmaßnahmen?
 - Flächenermittlung als Grundlage!

Weiteres Vorgehen

- **Ermittlung der beitragspflichtigen Grundstücks- und Geschossflächen**
- Belastbare Daten sollten ab Frühjahr 2027 vorliegen
- Anschließend: Kalkulation und Festlegung des Investitions- und Bauprogramms unter Berücksichtigung der möglichen Förderkulisse
- Bescheide an Verbraucher in 2028



GeoFokus

KOMMUNALBERATUNG & FLÄCHENERMITTLUNG



Heutige Themen



Teil 1: Kostendeckende Einrichtungen verstehen



Was ist eine kostendeckende Einrichtung?



Welche Einnahmequellen gibt es?



Wie ist mit großen Einmal-Investitionen umzugehen?



Teil 2: Vorstellung des Projektes Flächenermittlung



Welche Flächen sind relevant?



Warum ist die Flächenerhebung notwendig?



Wie läuft die Flächenerhebung ab?



Kostendeckende Einrichtungen

Was ist das?

- ☒ **Wasser- und Abwasserinfrastruktur muss kostendeckend betrieben werden**
 - ☒ Keine Finanzierung über den kommunalen Haushalt
 - ☒ Kosten tragen die erschlossenen Grundstücke

- ☒ **Regelmäßige Kalkulation der Kosten**
 - ☒ Kalkulation über mehrjährigen Zeitraum (bis zu 4 Jahre)
 - ☒ Am Ende des Zeitraums: Prüfung, ob zu viel oder zu wenig eingenommen wurde
 - ☒ Mehr- oder Mindereinnahmen werden im nächsten Zeitraum ausgeglichen



Kostendeckende Einrichtungen

Welche Einnahmequellen gibt es?



Gebühren

Entgelt für die tatsächliche Inanspruchnahme



Beiträge

Entgelt für die Möglichkeit der Inanspruchnahme

☒ Stetige Einnahme zur Deckung laufender Kosten

☒ Abrechnung nach Wasserverbrauch (€ pro m³)

☒ Einmaliger Beitrag zum Anschluss an das System

☒ Abrechnung nach Größe des Grundstücks und der Gebäude (€ pro m²)

☒ Weitere Abrechnung bei Gebäudevergrößerung



Kostendeckende Einrichtungen

Das Problem großer Einmal-Investitionen

- ☒ **Beispiel: Verbesserung der Hauptleitungen**
 - ☒ Hohe Kosten in einem kurzen Zeitraum
 - ☒ Kosten lassen sich nicht kurzfristig mit den normalen Einnahmequellen decken

- ☒ **Möglichkeiten, die Investition zu finanzieren:**
 - ☒ Kreditaufnahme (Gebührenumlage)
 - ☒ ...
 - ☒ ...



Aufnahme eines Kredites

- ✓ Einrichtungsträger nimmt einen Kredit zur Finanzierung der Maßnahmen auf
- ✓ **Aber:** „Kalkulatorische Kosten“ der Finanzierung erhöhen die Gesamtkosten erheblich
 - ✓ Abschreibung der Anlage
 - ✓ Verzinsung des Kapitals

- ✓ **Beispielrechnung bei einer Investition von 2.400.000 €: (Beispielhafte Zahlen)**

- ✓ Abschreibung der Anlage (=Gesamtwert) = 2.400.000 €
- ✓ Verzinsung des Kapitals = 2.400.000 € (Zusatzkosten durch Verzinsung)

Mit folgenden Rechenwerten:

- 4 % Zinssatz
- 50 Jahre Nutzungsdauer
- Halbwertverzinsung

4.800.000 € Gesamtkosten

└─ **Umlage auf die Gebühren!**



Kostendeckende Einrichtungen

Das Problem großer Einmal-Investitionen



Beispiel: Verbesserung der Hauptleitungen



Hohe Kosten in einem kurzen Zeitraum



Kosten lassen sich nicht kurzfristig mit den normalen Einnahmequellen decken



Möglichkeiten, die Investition zu finanzieren:



Kreditaufnahme (Gebührenumlage)

→ ~Verdopplung der Kosten durch Verzinsung



Erhebung von Verbesserungsbeiträgen



...



Erhebung von Verbesserungsbeiträgen

- ✓ Einrichtungsträger erhebt von allen erschlossenen Grundstücken einen einmaligen Beitrag
- ✓ Beitrag berechnet sich nach den Grundstücks- und Geschossflächen
 - ✓ Flächen müssen ermittelt werden
 - ✓ Investitionssumme wird auf alle vorhandenen Flächen aufgeteilt
- ✓ Beispielrechnung bei einer Investition von 2.400.000 €: **(Vorläufige Kostenrechnung)**
 - ✓ Investitionssumme = 2.400.000 €
 - ✓ Kosten der Flächenermittlung = 100.000 € (Zusatzkosten durch Verwaltungsaufwand)

2.500.000 € Gesamtkosten



Kostendeckende Einrichtungen

Das Problem großer Einmal-Investitionen



Beispiel: Verbesserung der Hauptleitungen



Hohe Kosten in einem kurzen Zeitraum



Kosten lassen sich nicht kurzfristig mit den normalen Einnahmequellen decken



Möglichkeiten, die Investition zu finanzieren:



Kreditaufnahme (Gebührenumlage)

→ ~Verdopplung der Kosten durch Verzinsung



Erhebung von Verbesserungsbeiträgen

→ Gesamtkosten fallen auf einmal an

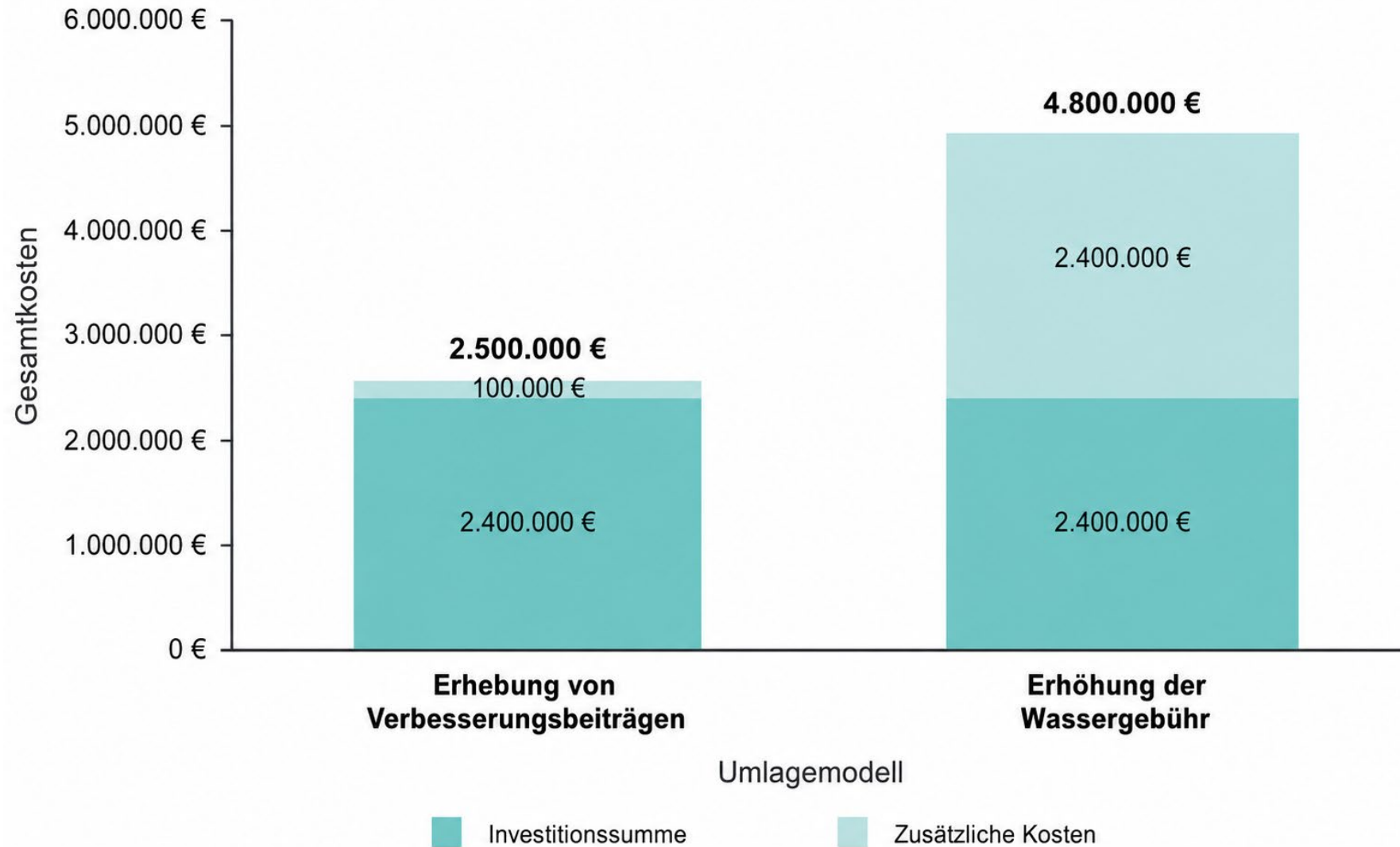


Mischung aus beiden Varianten



Achtung: Beispielhafte Zahlen!

Vergleich der Finanzierungsvarianten





Heutige Themen



Teil 1: Kostendeckende Einrichtungen verstehen



Was ist eine kostendeckende Einrichtung?



Welche Einnahmequellen gibt es?



Wie ist mit großen Einmal-Investitionen umzugehen?

→ **ABGESCHLOSSEN**



Flächenerhebung für die Beitragsberechnung

Vorstellung des Projektes





Welche Flächen sind beitragspflichtig?

Grundlagen



Die Ermittlung bezieht sich auf:



Grundstücksfläche



Geschossfläche (=Außenmaße der Gebäude)



Rechtliche Grundlagen der Bewertung:



Kommunalabgabengesetz (KAG)



Satzung der Kommune

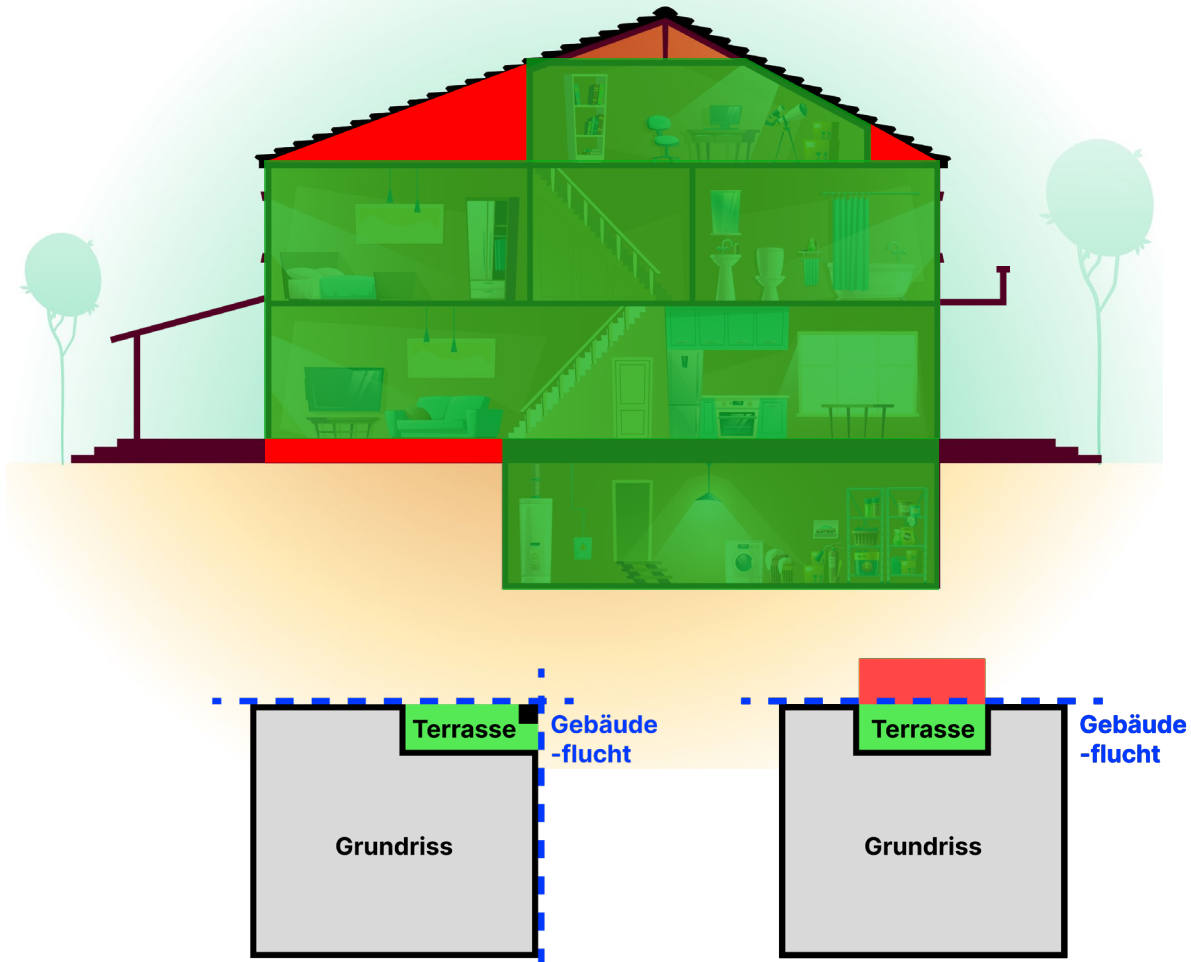


Rechtsprechungen zu Einzelfällen



Welche Flächen sind beitragspflichtig?

Hauptgebäude



Dachgeschoss: Soweit ausgebaut



Erd- & Obergeschoss: Volle Fläche



Kellergeschosse: Volle Fläche

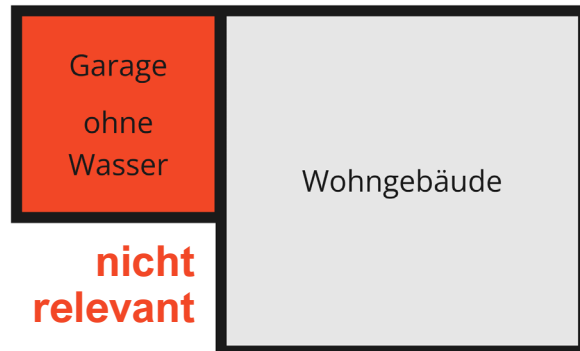
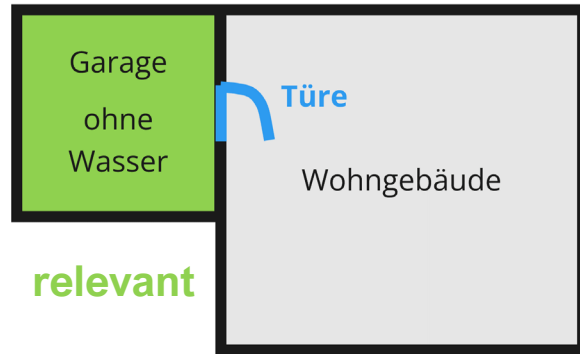


Balkone/Terrassen: Soweit innerhalb der Gebäudeflucht



Welche Flächen sind beitragspflichtig?

Nebengebäude
(Garage, Lagerhalle, Geräteschuppen, etc.)



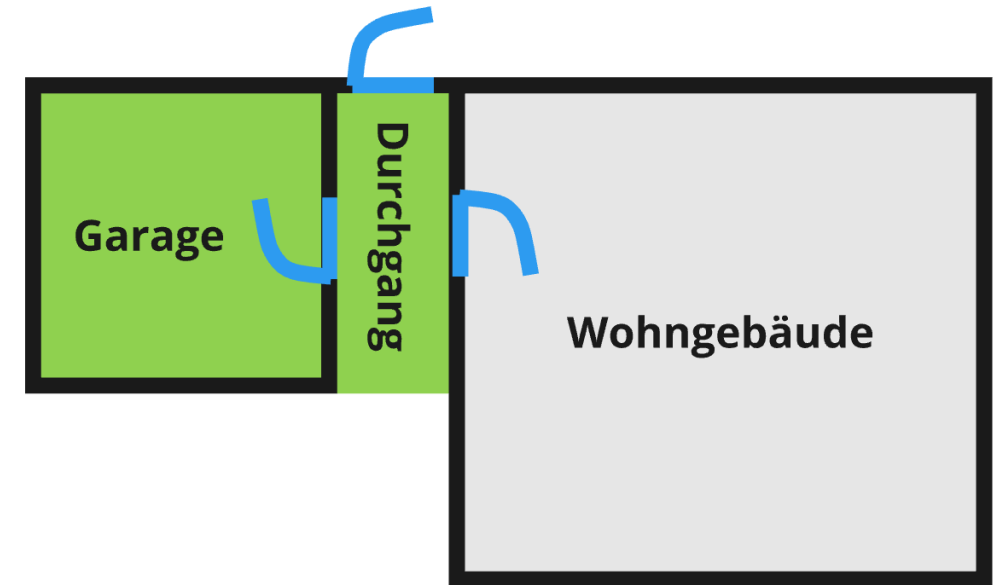
Beitragspflichtig, wenn:

- ☒ **Entweder Wasser-/Abwasseranschluss vorhanden**
- ☒ **Oder Bedarf nach Wasser-/Abw. durch Aufenthalt von Personen vorhanden ist** (bspw. Büro, Hobbyraum,...)
- ☒ **Oder eine Verbindung zum Hauptgebäude besteht** (selbstständiges vs. unselbstständiges Gebäude)



Welche Flächen sind beitragspflichtig?

Garage mit Durchgang verbunden





Welche Flächen sind beitragspflichtig?

Grundstücksfläche



Beispiel: Umgriff im Außenbereich

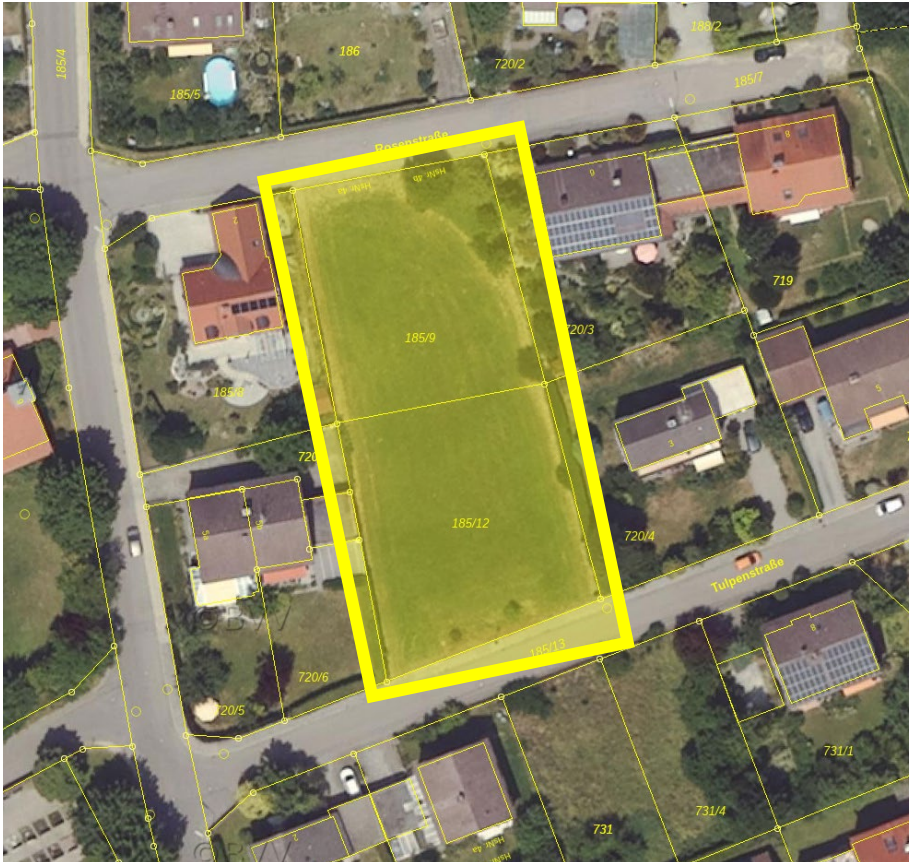
Unterscheidung nach Lage:

- ✓ In **beplanten Gebieten**: Volle Grundstücksfläche
- ✓ In **unbeplanten Gebieten**: Falls größer 3.000 m²:
 - ✓ Entweder Begrenzung auf 3.000 m²
 - ✓ Oder das 6-fache der Geschossfläche} **höherer Wert**
- ✓ Im **Außenbereich**: Bildung eines Umgriffs



Welche Flächen sind beitragspflichtig?

Unbebaute, aber bebaubare Grundstücke



Quelle: BayernAtlas



Erschließungsvorteil auf dem Grundstück
(Bauplatz statt „grüner Wiese“)



„Fiktive“ Geschossfläche = 25 % der Grundstücksfläche



Besichtigung der Grundstücke

Warum ist das notwendig?



Rechtskonformes Arbeiten erfordert aktuelle Daten



Baupläne oft nicht aktuell aufgrund nachträglicher Veränderungen
(Dachgeschossausbau, Wintergarten, Türe zum Nebengebäude)



Vorhandene Daten ungeeignet oder unvollständig, bspw.:



Bauplanarchiv bei weitem nicht vollständig



Keine Info zu Wasser/Abwasser in Nebengebäuden



Wohnfläche entspricht NICHT Geschossfläche



Besichtigung der Grundstücke

Was wird bei dem Termin gemacht?



Grundlage ist die digitale amtliche Flurkarte



Präzise Außenmaße (fast) aller Gebäude



Keine unnötigen Vermessungsarbeiten



Einheitliche Datenbasis



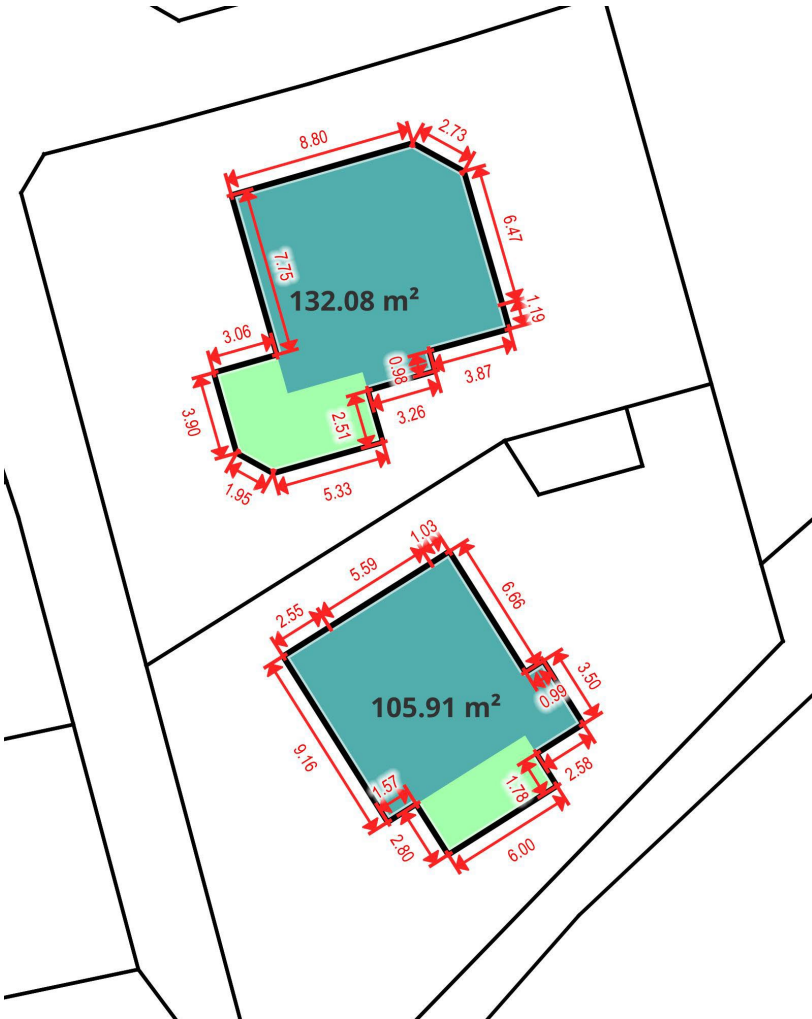
Kurze Absprache zu den Gebäuden

(Oft ist es gar nicht notwendig, die Gebäude zu betreten)



Besichtigung der Grundstücke

Was wird bei dem Termin gemacht?



✓ Grundlage ist die digitale amtliche Flurkarte

✓ Präzise Außenmaße (fast) aller Gebäude

✓ Keine unnötigen Vermessungsarbeiten

✓ Einheitliche Datenbasis

✓ Kurze Absprache zu den Gebäuden
(Oft ist es gar nicht notwendig, die Gebäude zu betreten)

✓ Anpassung des Außenumrisses bei z. B.:

✓ Teilunterkellerung

✓ Teilausbau / Abmauerung Dachgeschoss

✓ Abzug oder Ergänzung der Terrasse



Besichtigung der Grundstücke

Was ist, wenn Sie den Termin nicht wahrnehmen können oder den Zutritt verweigern?



Grundsätzliche Ziele des Termins:



Unkomplizierte Aufmaßerstellung



Direkte Kommunikation und Beratung



Dennoch: Auch ohne Termin lösbar



Falls kein Termin stattfindet:



Aufmaß von außen



Zusendung eines Fragebogens



Fragebogen

Diese Services bieten wir dabei an



Einfach verständliche Ausfüllhilfe



Telefon-Hotline



E-Mail-Postfach

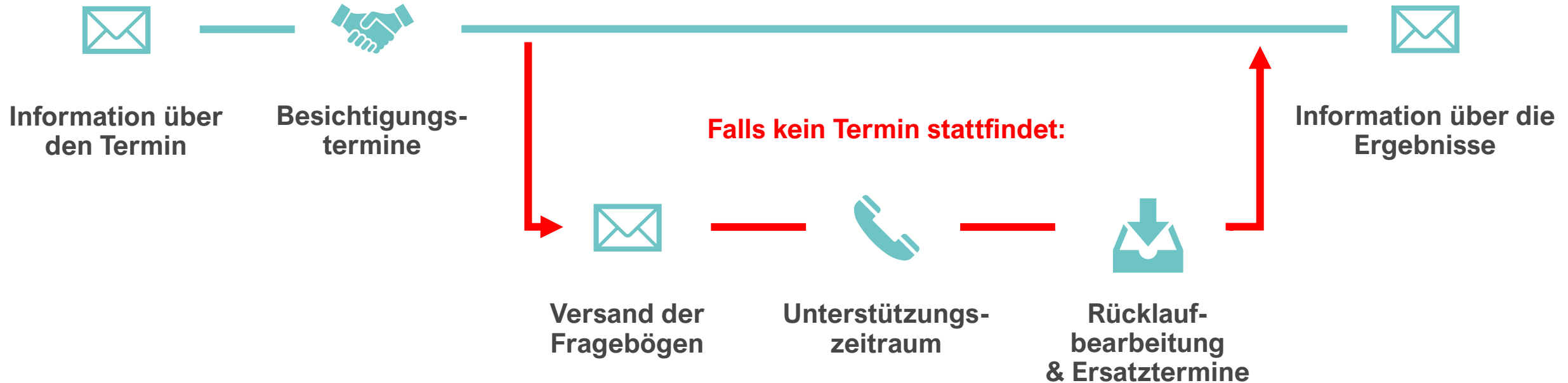


Option auf Ersatztermin



Projektstruktur

Eine kurze Zusammenfassung





Unsere Mitarbeiter sind auch nur Menschen

Daher haben wir folgende Bitten für den Termin an Sie



Betrifft Hundebesitzer:



Am Zaun ist keine Klingel? Bitte vorab Telefonnummer angeben.



Hunde in separatem Raum halten



Zugänge zu Kellern möglichst freiräumen und säubern



Besondere Umstände möglichst vorab an uns melden



Falls vorhanden: Baupläne bereithalten (Grundrisse)