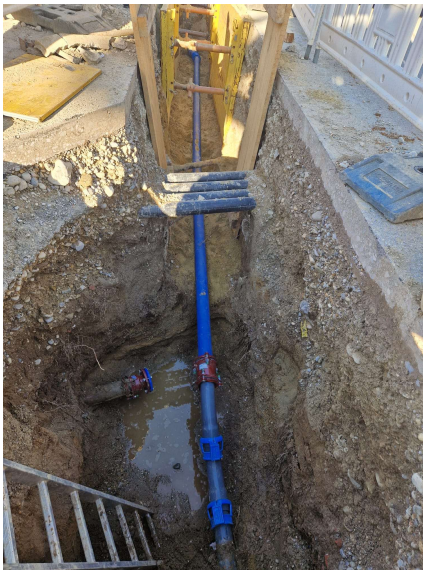




*Information zur Flächenerhebung in der
Gemeinde Schwabhausen*

Maßnahmen der Daseinsvorsorge im Bereich Wasser



Erneuerungen und Ersatzneubau:

- Hauptwasserleitung Augsburgener Straße und Münchener Straße
- Ringschluss Wasserleitung Arnbacher-, Herbst- und Römerstraße
- Wasserleitung Ortsnetz Rumeltshausen
- Wasserleitung Verbindung Lindach-Oberroth und Schwabhausen-Stetten
- Wasserleitung Eichenstraße
- Wasserleitung Bergstraße



Herausforderungen der Daseinsvorsorge





Investitionen in unsere Trinkwasserversorgung

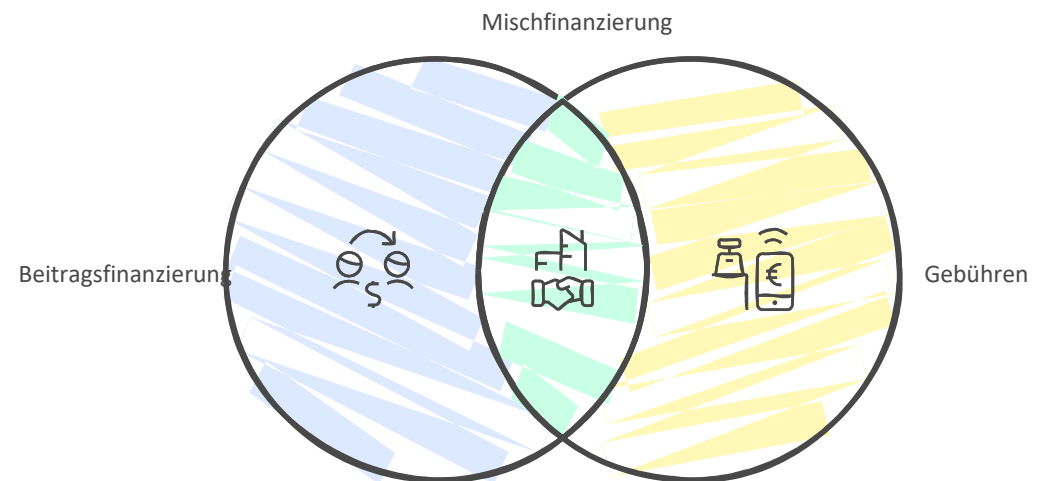
Seit 2017 wurden ca. 6 Millionen Euro in die Erneuerung und den Ausbau der Trinkwasserversorgung investiert.

Diese Investitionen zahlen sich aus:

- Weniger Rohrbrüche**
- Höhere Versorgungssicherheit**
- Stabilerer Wasserdruck**
- Mehr verfügbare Wassermenge**

Ziel war eine zukunftsichere, zuverlässige und leistungsstarke Wasserversorgung!

Finanzierungsmodelle (kostendeckend)





Grund für die Flächenerhebung?

Aktualität: Letzte Erhebung stammt aus den 1980er Jahren – aktuelle Daten sind überfällig.

Verlässliche Datengrundlage für:

- künftige **Gebührenkalkulationen und Finanzierungsentscheidungen**
- kommunale Infrastrukturplanung** (z. B. Wärmenetz, Bedarfsplanung)

GMR-Entscheidung aus 12/2023

Transparenz und Beteiligung:

- Bürger erhalten Ergebnisse zur Einsicht
- Möglichkeit zu Rückfragen und Korrekturen
- Beteiligung der Bürger** über Ortstermine, Fragebogen oder Videokonferenz



Unsere Partner für die Flächenerhebung



GeoFokus GmbH

Ohmstraße 12, 85757 Karlsfeld

08131 3863 017, hilfe@geo-fokus.de



Welche Flächen sind relevant?

Grundlagen



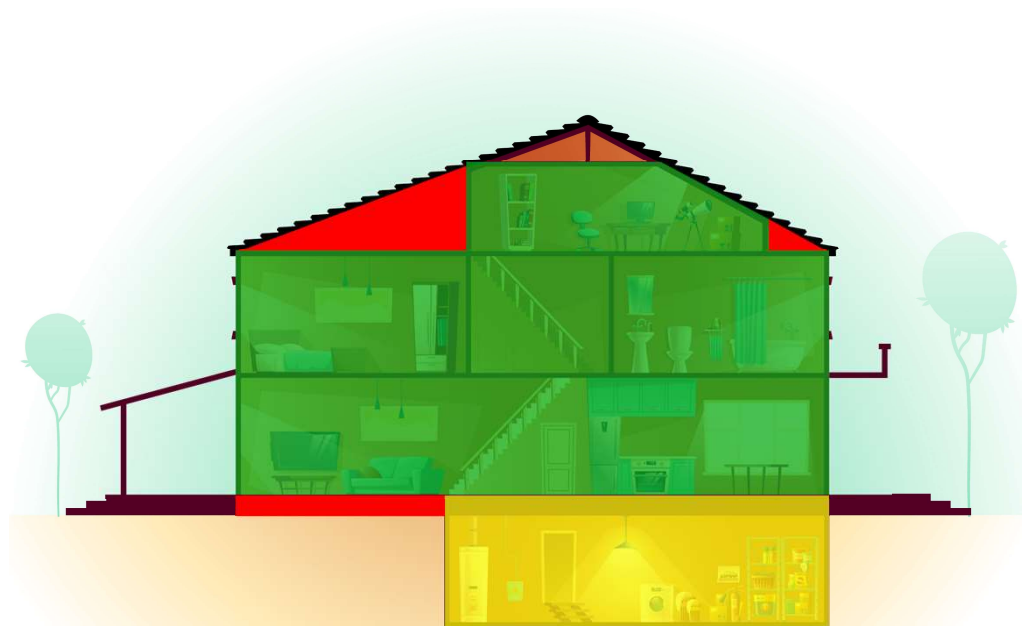
- Die Ermittlung bezieht sich auf:**
 - Grundstücksfläche
 - Geschossfläche (=Außenmaße der Gebäude)

- Rechtliche Grundlagen der Bewertung:**
 - Kommunalabgabengesetz (KAG)
 - Satzung der Kommune
 - Rechtsprechungen zu Einzelfällen



Welche Flächen sind relevant?

Hauptgebäude

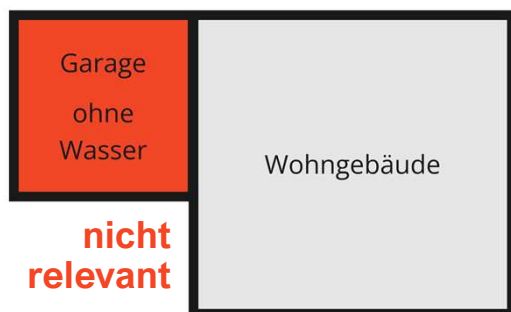
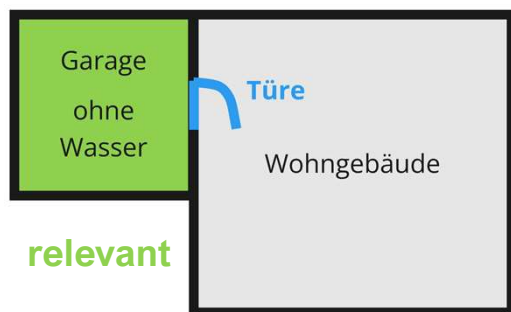


- Dachgeschosse:** Soweit ausgebaut
- Erd- & Obergeschosse:** Volle Fläche
- Kellergeschosse:** Nach derzeitiger Satzung nicht relevant
Bestandsaufnahme muss dennoch erfolgen.
- Balkone/Terrassen:** Soweit innerhalb der Gebäudeflucht



Welche Flächen sind relevant?

Nebengebäude
(Garage, Lagerhalle, Geräteschuppen, etc.)



Beitragspflichtig, wenn:

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



Besichtigung der Grundstücke

Warum ist das notwendig?



- Rechtssicheres Arbeiten erfordert aktuelle Daten**
- Baupläne oft nicht aktuell aufgrund nachträglicher Veränderungen**
(Dachgeschossausbau, Wintergarten, Türe zu Garage,...)
- Vorhandene Daten ungeeignet oder unvollständig**
(Bspw. Grundsteuer = Wohnfläche, NICHT Geschossfläche)



Besichtigung der Grundstücke

Unterschiede zwischen Wohn- und Geschossfläche



	Wohnfläche	Geschossfläche
Maßstab	Bewohnbare Innenräume	Außenmaße
Terrassen / Balkone	Anteilig	Innerhalb Gebäudeflucht
Garagen	Ab 50 m ²	Jede Größe, sobald entweder: <ul style="list-style-type: none">- Wasseranschluss- Verbindungstüre- Zum Aufenthalt geeignet
Sonstige Nebengebäude	Ab 30 m ²	Siehe Garagen
Keller	Nur Wohnräume (also abzgl. Waschkeller, etc.)	Derzeitige Satzung: Nicht relevant Mustersatzung: Volle Fläche
Dachgeschosse	Soweit ausgebaut, Abzüge je nach Raumhöhe	Soweit ausgebaut, <u>Keine</u> Abzüge nach Raumhöhe



Besichtigung der Grundstücke

Was wird bei dem Termin gemacht?



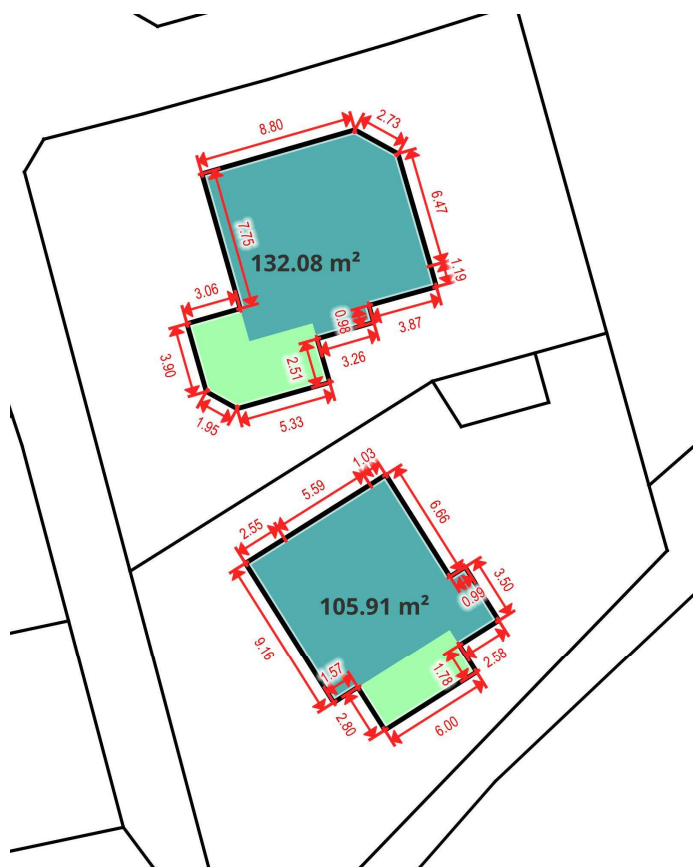
- ✓ Grundlage ist die digitale amtliche Flurkarte
 - ✓ Präzise Außenmaße (fast) aller Gebäude
 - ✓ Keine unnötigen Vermessungsarbeiten
 - ✓ Einheitliche Datenbasis

- ✓ 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 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 einfachen Fragebogens



Fragebogen

Diese Services bieten wir dabei an



Einfach verständliche Ausfüllhilfe



Telefon-Hotline



E-Mail-Postfach

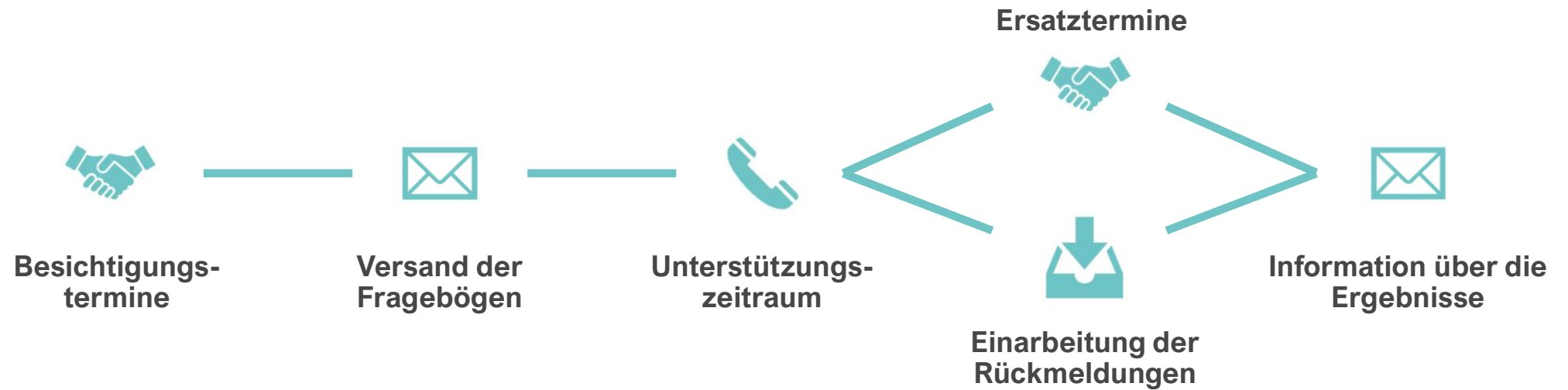


Option auf Ersatztermin



Projektstruktur

Eine kurze Zusammenfassung





- Ausbildung zur Bankkauffrau bei der Bayerischen Vereinsbank in München
-

INGRID A. HANNEMANN

RECHTSANWÄLTIN KOMMUNALBERATUNG

- Studium der Rechtswissenschaft an der Ludwig-Maximilians-Universität in München
- Leitung des Rechtsamtes der großen Kreisstadt Freising (1993 bis 2017)
- KUBUS Kommunalberatung und Service GmbH – Leitung des Büros Bayern (2017 bis 2024)
- Rechtsanwältin und Kommunalberatung in Olching E-Mail: ingrid.hannemann@rakh-hannemann.de
- Co-Autorin in Thimet (Hrsg.) „Kommunalabgaben und Ortsrecht in Bayern“



Finanzierungsmöglichkeiten

Einnahmebeschaffung durch die Gemeinden

Art. 62 Abs. 2 Gemeindeordnung (GO) schreibt vor, in welcher Reihenfolge sich eine Gemeinde für ihre Aufgabenerfüllung Mittel verschaffen darf.

Sonstige Einnahmen (Mieteinnahmen, Schlüsselzuweisungen
Einkommensteueranteile)

Besondere Entgelte (Beiträge Art. 5 KAG, Gebühren Art. 8 KAG,
Verwaltungsgebühren)

Steuern (Grund- und Gewerbesteuer, Zweitwohnungssteuer, Hundesteuer)

Diese Reihenfolge ist zwingend!

Art. 62 Abs. 3 GO: Die Gemeinde darf Kredite nur aufnehmen, wenn eine andere Finanzierung nicht möglich ist oder wirtschaftlich unzweckmäßig wäre.



Finanzierungsmöglichkeiten

Wasserversorgung und Entwässerungseinrichtungen sind kostendeckende Einrichtungen

Sie lassen sich finanzieren über

- 1) **Beiträge** (Art. 5 Abs. 1 Satz 1 KAG) oder
- 2) **Gebühren** (Art. 8 Abs. 1 Satz 1 KAG) oder
- 3) **Kombination aus beiden Finanzierungsarten**



Beiträge nach Art. 5 KAG

Beiträge

„Die Gemeinden und Landkreise **können** zur Deckung des Aufwands für die Herstellung, Anschaffung, Verbesserung oder Erneuerung ihrer öffentlichen Einrichtungen (Investitionsaufwand) Beiträge von den Grundstückseigentümern und Erbbauberechtigten erheben, denen die **Möglichkeit** der Inanspruchnahme dieser Einrichtungen besondere Vorteile bietet.“

Zur Begründung der Beitragspflicht genügt die **Möglichkeit der Inanspruchnahme** (Benutzung der öffentlichen Einrichtung). Die Beitragspflicht hängt somit nicht davon ab, ob der Begünstigte die Einrichtung tatsächlich in Anspruch nimmt (z.B. unbebaut bebaubares Grundstück). Soweit die Einrichtung auch der Allgemeinheit dient, wird mit der Beitragserhebung keine volle Deckung der Investitionskosten angestrebt



Beiträge nach Art. 5 KAG

Beitragssatz (§ 6 Abs. 1 BGS-WAS)

„Der Beitrag beträgt

- a) pro qm Grundstücksfläche € 1,15
- b) pro qm Geschoßfläche € 9,80



Beiträge nach Art. 5 KAG

Einmaligkeit der Beitragserhebung

Eine Beitragspflicht darf nur **einmal** entstehen; ein Beitragspflichtiger darf für dasselbe bebaubare und erschlossene Grundstück **grundsätzlich** nur einmal zu einem Beitrag herangezogen werden.

Ist also die Beitragsschuld aufgrund einer **gültigen Satzung** bereits in einer bestimmten Höhe entstanden, kann sie durch eine spätere Satzung weder in der Höhe noch im Zeitpunkt ihres Entstehens geändert werden. Es spielt keine Rolle, ob die Beitragsschuld tatsächlich festgesetzt und auch bezahlt wurde. Auch nicht, ob die Beitragsschuld bereits verjährt ist (z.B. Nichtveranlagung von unbebaut, bebaubaren Grundstücken).

Der Grundsatz der Einmaligkeit der Beitragserhebung wird auch nicht berührt bei der Erhebung von Beiträgen, die die Gemeinde zur Deckung des Aufwandes für die Verbesserung oder Erneuerung ihrer öffentlichen Einrichtungen erheben kann, sog. **Verbesserungsbeiträgen**. Für diese Fälle sieht Art. 5 KAG ausdrücklich die Möglichkeit vor, erneut Beiträge zu erheben.



Beiträge nach Art. 5 KAG

- **Verbesserung- bzw. Erneuerung**
- Die Verbesserung oder Erneuerung ist eine Maßnahme, die die (leitungsgebundene) Einrichtung gegenüber ihrem letzten tatsächlichen Zustand vor der Maßnahme verbessert. Dazu gehören Maßnahmen zur Hebung der Qualität oder Leistungsfähigkeit. Das sind Maßnahmen, die über Reparaturen und Unterhaltungsmaßnahmen hinausgehen.
- **Beispiele:**
 - Anschluss an die leistungsfähigere Versorgung eines Zweckverbandes
 - Neubau von Hochbehälter und/oder Maschinenhaus
 - Errichtung von Anlagen zur Erhöhung des Wasserdrucks
 - Neuverlegung von größer dimensionierten Hauptleitungen zur Vermeidung von Druckschwankungen
 - Erschließung neuer Grundwassergebiete
- Abgrenzungsfragen zwischen Verbesserung und Sanierung sind nicht immer einfach zu beantworten und lassen sich auf keinen Fall an den technischen Begriffen definieren.



Orientierungsbeispiel

Beispielsberechnung Verbesserungsbeitrag Wasserversorgung Schwabhausen

Umzulegender Verbesserungsaufwand € 3.000.000.--

1) Einfamilienhaus

850 m² Grundstücksfläche € 535,50

250 m² Geschoßfläche € 1.340,00

€ 1.875,50

2) Unbebaut bebaubares Grundstück

1200 m² Grundstücksfläche € 756,00

300 m² Geschoßfläche (fiktiv) € 1.608,00

€ 2.364,00

Bei den dargestellten Zahlen handelt es sich um ein vereinfachtes Beispiel zur Veranschaulichung.



Gebühren nach Art. 8 KAG

- **Gebühren sind**
 - Geldleistungen für **tatsächlich in Anspruch genommene** öffentliche Leistungen.
- Benutzungsgebühren können nur erhoben werden, wenn
 - die Benutzung der öffentlichen Einrichtung öffentlich-rechtlich geregelt ist und
 - eine Gebührensatzung erlassen wird (Beitrags- und Gebührensatzung zur Wasserabgabesatzung der Gemeinde Schwabhausen – BGS-WAS)



Gebühren nach Art. 8 KAG

- Erhoben werden eine **Grundgebühr** (§ 9a BGS-WAS) und eine **Verbrauchsgebühr** (§ 10 BGS-WAS)
- Die Verbrauchsgebühr **seit dem 01.01.2024** beträgt **€ 2,46**.
- Die Grundgebühren betragen:
 - Dauerdurchfluss bis 4 m³/h € 35,00/Jahr
 - Dauerdurchfluss bis 10 m³/h € 60,00/Jahr
 - Dauerdurchfluss bis 16 m³/h € 74,00/Jahr
 - Dauerdurchfluss über 16 m³/h € 240,00/Jahr



Gebühren nach Art. 8 KAG

Betriebswirtschaftlicher Kostenbegriff

Das Gebührenaufkommen soll die **nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen** ansatzfähigen Kosten einschließlich der Kosten für die Ermittlung und Anforderung von einrichtungsbezogenen Abgaben decken (Art. 8 Abs. 2 Satz 1 KAG).

Hierunter fallen z.B.:

- Angemessene Abschreibungen und Verzinsungen
- Personalkosten, Sachkosten, Verwaltungskosten (Innere Verrechnungen), Steuern (Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer),
- Betriebskostenumlagen an den Zweckverband
- Entschädigungsleistungen für Landwirte in Wasserschutzgebieten (bei Wasser)
- Konzessionsabgabe (bei Wasser)
- Rechtsberatungs- und Gerichtskosten, Sachverständigenkosten, Sitzungsbüros
- Rückbaukosten stillgelegter Anlagen



Kalkulationszeitraum

Art. 8 Abs. 6 KAG

- ▶ Bei der Gebührenbemessung können die Kosten für einen mehrjährigen Zeitraum berücksichtigt werden, der jedoch höchstens vier Jahre umfassen soll. Kostenüberdeckungen, die sich am Ende des Bemessungszeitraums ergeben, sind innerhalb des folgenden Bemessungszeitraums auszugleichen; Kostenunterdeckungen sollen in diesem Zeitraum ausgeglichen werden



Finanzierungsmöglichkeiten

Vorteil eines Verbesserungsbeitrags

Unter den betriebswirtschaftlichen Kostenbegriff fallen aber insbesondere auch die **Abschreibungen** und **Verzinsungen** (kalkulatorische Kosten)

Werden Verbesserungsbeiträge für eine Maßnahme erhoben, führt dies dazu, dass der Abschreibungsbedarf sinkt. Dies hat wiederum zur Folge, dass für den über Verbesserungsbeiträge finanzierten Anteil der Einrichtung keine Zinsen bezahlt werden müssen.



Finanzierungsmöglichkeiten

Der Einrichtungsträger hat ein Ermessen, ob er eine Maßnahme über Verbesserungsbeiträge und/oder Gebühren finanzieren möchte.

Dabei sind die Vorteile von Verbesserungsbeiträgen insbesondere

- unbebaut, bebaubare Grundstücke werden herangezogen.
- Eigentümer von Zweitwohnungen werden herangezogen
- Die Einnahmen aus Verbesserungsbeiträgen senken die kalkulatorischen Kosten.
- Verbesserungsbeiträge verhindern ein weiteres Ansteigen der Gebühren

Der Einrichtungsträger entscheidet über die Finanzierung der Verbesserungsmaßnahme. Für jede neue Verbesserungsmaßnahme kann der Einrichtungsträger auch über die Art der Finanzierung erneut entscheiden.



Informationstermine



Videokonferenz am 24.07.2025



Bürgerversammlung: 31.07.2025, 19:00 Uhr,
Gasthof Göttler Rumeltshausen



Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit

