

**VORLAGE**

<b>Gremium</b>	<b>Status</b>	<b>Datum</b>
<b>Werkausschuss VGBEN</b>	<b>öffentlich</b>	<b>20.11.2024</b>

**Kalkulation Baukostenzuschüsse****Sachverhalt:**Einführung/Allgemeines

Obwohl die Verbandsgemeindewerke Bad Ems-Nassau bereits seit dem 1.1.2019 als Eigenbetrieb für das gesamte Verbandsgemeindegebiet existieren, wurden die in Bad Ems und Nassau bestehenden Wasser- und Abwasserwerke noch als getrennte Einrichtungen behandelt. Übergangsregelungen im Fusionsgesetz und der Fusionsvereinbarung ermöglichen eine solche Vorgehensweise bis längstens 31.12.2028. Die Ausschöpfung des auf den ersten Blick üppig erscheinenden 10-Jahres-Zeitraums ist sinnvoll, wenn unterschiedliche Entgeltsysteme vereinheitlicht werden müssen und/ oder die Höhe der Entgelte stark differieren. Entsprechend werden die Abwasserwerke der beiden Alt-Verbandsgemeinden voraussichtlich erst 2029 zusammengelegt.

Für den Bereich der Wasserversorgung soll die Verschmelzung zum 1.1.2025 erfolgen. Die Rahmenvorgaben hat der Verbandsgemeinderat bereits am 8.7.2021 beschlossen und folgendes festgelegt:

- Entgelterhebung auf privatrechtlicher Basis
- Einheitlicher Baukostenzuschuss-Satz in der gesamten Verbandsgemeinde, Berechnung wie Schmutzwasserbeitrag (Grundstücksfläche und Vollgeschosszuschlag)
- Berechnung der Hausanschlusskosten als Pauschalbetrag

Neben dem Inkrafttreten von Vertragsbedingungen (siehe TOP 2 der Sitzung, Vorlage 30 DS 2/ 0062) sind einheitliche Entgelte für die VG Bad Ems-Nassau zu beschließen. Mit deren Kalkulation hat die Werkleitung überwiegend die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Dornbach GmbH aus Koblenz beauftragt, Hausanschlusskostenpauschalen und Standrohrmieten (bereits 2023) wurden selbst berechnet. Der Arbeitskreis Entgeltstrategie war eingebunden und hat den Entgeltvorschlägen der Werkleitung zugestimmt.

Auf die Kalkulation des Baukostenzuschusses wird nachfolgend näher eingegangen, die Vorlagen zu TOP 5.2 und 5.3 enthalten Einzelheiten zur Berechnung der Hausanschlusskosten und der laufenden Entgelte. Unter TOP 5.4 erfolgt eine Zusammenfassung der Ergebnisse, die mit dem Preisblatt 2025 vom Verbandsgemeinderat zu beschließen sind.

## Grundlagen der Baukostenzuschusserhebung

Die Wasserwerke sind berechtigt, zur teilweisen Abdeckung ihrer Investitionskosten für die erstmalige Herstellung der örtlichen Verteilungsanlagen einmalig angemessene Baukostenzuschüsse (BKZ) zu verlangen. Sie sind von den Eigentümern nur dann zu zahlen, wenn ein Grundstück tatsächlich an die Wasserversorgung angeschlossen wird. Insoweit unterscheiden sich BKZ von den Einmalbeiträgen im Bereich der Abwasserbeseitigung, für deren Festsetzung die Möglichkeit der Inanspruchnahme ausreicht.

Entsprechend des Grundsatzbeschlusses aus dem Jahr 2021 ist als Versorgungsbereich das komplette Verbandsgemeindegebiet festgelegt worden. Als örtliche Verteilungsanlagen wurden die Ortsnetzleitungen definiert, die Herstellungskosten sonstiger Anlagen (Hochbehälter, Druckminderstationen, Druckerhöhungsanlagen etc.) fließen nicht in die BKZ ein. Der Gesetzgeber erlaubt eine Berücksichtigung von bis zu 70% der Investitionskosten, die Werke schöpfen diese Möglichkeit voll aus.

### Vorgehen bei der Kalkulation

Grundsätzlich sind bei der Kalkulation die Kosten aller Investitionsmaßnahmen zu berücksichtigen, die zur erstmaligen Herstellung des Wasserversorgungsnetzes durchgeführt wurden. Alternativ kann ein repräsentativer Teil des Versorgungsgebietes betrachtet werden. Die Werkleitung hat sich in Abstimmung mit der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft und dem AK Entgeltstrategie für die Variante „repräsentatives Teilgebiet“ entschieden, weil die Grundlagenermittlung (Verlegung von Wasserleitungen teilweise schon vor mehr als 100 Jahren) anderenfalls sehr aufwändig gewesen wäre. Insgesamt wurden 34 Neubaugebiete (Erschließung seit 1996) und 29 innerörtliche Rohrnetzerweiterungen (Maßnahmen seit 1970) mit einer beitragspflichtigen Gesamtfläche von rd. 1.090.000 m<sup>2</sup> aus allen Teilen der VG herangezogen. Auf eine ausgewogene Bebauungs- und Altersstruktur ist dabei geachtet worden.

Die Verwaltung hat die historischen Anschaffungs- und Herstellungskosten ermittelt, sie wurden mit Baupreisindizes des Statistischen Bundesamtes auf das heutige Preisniveau hochindiziert.

### Kalkulationsergebnis

Als BKZ-Satz wurde ein Betrag i. H. v. 2,79 € netto (brutto 2,99 €) je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mit Zuschlägen für Vollgeschossen ermittelt. Für ein 600 m<sup>2</sup> großes Grundstück, das mit ein oder zwei Vollgeschossen bebaut werden kann (Vollgeschosszuschlag 30 %), wäre somit zukünftig ein Baukostenzuschuss i. H. v.  $600 \text{ m}^2 + 180 \text{ m}^2 (30\% \text{ von } 600 \text{ m}^2) = 780 \text{ m}^2 \times 2,79 \text{ €} = 2.176,20 \text{ € netto (2.328,53 € brutto)}$  zu entrichten.

Gegenüber der bisherigen Veranlagung ergibt sich im Bereich der ehemaligen VG Bad Ems eine Erhöhung der Belastung für ein Mustergrundstück um netto 102,60 € bzw. 4,95 % und für das Gebiet der früheren VG Nassau eine Reduzierung um netto 273,00 € bzw. 11,15 %. In Nassau wurden die Baukostenzuschüsse für jedes Baugebiet individuell nach den tatsächlichen Erschließungskosten berechnet, der Vergleich bezieht sich auf den für die Jahre 1996 – 2022 ermittelten Durchschnittswert. In Bad Ems erfolgte die Berechnung auf Grundlage von Geschossflächen.

Weitere Informationen können dem beigefügten Bericht der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Dornbach GmbH entnommen werden.

**Beschlussvorschlag:**

Der Werkausschuss empfiehlt dem Verbandsgemeinderat, die Höhe des Baukostenzuschusses je m<sup>2</sup> gewichteter Grundstücksfläche mit dem Preisblatt 2025 auf 2,79 € netto festzusetzen.

Uwe Bruchhäuser  
Bürgermeister