

VORLAGE

Gremium	Status	Datum
Werkausschuss VGBEN	öffentlich	20.11.2024

Kalkulation Hausanschlusskosten-Pauschale

Sachverhalt:

Einführung/Allgemeines

Auf die Vorlage 30 DS 2/ 0075 zu TOP 5.1 wird verwiesen.

Grundlagen für die Berechnung von Hausanschlusskosten

Aufgrund der besonderen Sensibilität des Lebensmittels Wasser stellen die Wasserversorgungsunternehmen den Hausanschluss her. Dies umfasst sowohl den öffentlichen Bereich, als auch das Privatgrundstück bis zur Absperrvorrichtung hinter dem Wasserzähler.

Die Kosten der erstmaligen Herstellung hat der Grundstückseigentümer zu erstatten, sie sind nicht im Baukostenzuschuss enthalten. Mit Zustimmung der Werke können Erdarbeiten im privaten Bereich auf eigene Kosten vom Bauherr selbst durchgeführt werden, wovon die Mehrzahl der Kunden auch Gebrauch macht.

Mit der Einführung einer Pauschale entsprechen die Werke dem Wunsch vieler Kunden, die vor Beginn ihres Bauvorhabens die genaue Höhe der Hausanschlusskosten beziffert haben möchten. Feste Beträge reduzieren darüber hinaus den Verwaltungsaufwand.

Wegen der möglichen Eigenleistungen muss es zwei verschiedene Hausanschlusskosten-Pauschalen (mit und ohne Erdarbeiten auf dem Privatgrundstück) geben.

Vorgehen bei der Kalkulation

Detaillierte Vorgaben zur Kalkulation der Hausanschlusskosten-Erstattungen existieren nicht. Die Werkleitung hat sich deshalb dazu entschieden, die Kosten aller in der VG Bad Ems-Nassau im Zeitraum 2020 – 2023 erstmalig hergestellten Wasserhausanschlüsse heranzuziehen und aus den Gesamtkosten Durchschnittswerte zu berechnen.

Berücksichtigt wurden die Rechnungsbeträge der beauftragten Tiefbauunternehmen, eigene Material- und Personalaufwendungen sowie Regie-/Gemeinkosten.

Kalkulationsergebnis

Es wurden folgende Pauschalen kalkuliert:

- | | |
|--|---------------------------------------|
| - Hausanschluss-Herstellung komplett durch die Werke | 3.300,00 € netto
3.531,00 € brutto |
| - Hausanschluss bei Durchführung der Erdarbeiten
auf dem eigenen Grundstück in Eigenregie | 2.500,00 € netto
2.675,00 € brutto |

Die Kosten liegen damit in etwa auf dem Niveau des alten Abrechnungsgebiets Nassau. Für das Abrechnungsgebiet Bad Ems ist unter Berücksichtigung einer durchschnittlichen Hausanschlusslänge von ca. 3 m im öffentlichen und ca. 7,30 m im privaten Bereich zu differenzieren:

- Durchführung der Erdarbeiten auf dem eigenen Grundstück in Eigenregie:
„Altpreis“ rd. 1.260 € (entspricht einer Verteuerung um fast 50 %)
- Kompletterstellung durch die Werke:
„Altpreis“ rd. 3.230 € (Verteuerung lediglich rd. 2 %)

In Nassau wurden bislang die tatsächlichen Kosten in Rechnung gestellt, in Bad Ems ist eine Abrechnung nach Meter-Pauschalen erfolgt.

Weitere Informationen können dem beigefügten Bericht der Werkleitung entnommen werden.

Beschlussvorschlag:

Der Werkausschuss empfiehlt dem Verbandsgemeinderat, die Höhe der Hausanschlusskosten-Pauschale mit dem Preisblatt 2025 bei

- Komplettherstellung durch die Werke auf 3.300 € netto und bei
- Durchführung der Erdarbeiten auf dem eigenen Grundstück in Eigenregie auf 2.500 € netto

festzusetzen.

Uwe Bruchhäuser
Bürgermeister



VERBANDSGEMEINDE **Bad Ems · Nassau**

**Verbandsgemeindewerke
Bad Ems-Nassau
- Betriebszweig Wasserwerke -**

**Kalkulation
Kostenpauschale
Wasserhausanschlüsse**

Bericht

Einleitung

Die Kalkulation erfolgt einheitlich für die Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau. Gesetzliche Grundlagen sind

- die Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO),
- das Kommunalabgabengesetz für Rheinland-Pfalz (KAG),
- § 10 Abs. 4 der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVB WasserV) und
- § 8 Abs. 1 der Zusätzlichen Vertragsbedingungen Wasserversorgung (ZVB Wasser) der Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau (Entwurf Stand: 14.10.2024)

Hiernach erstattet der Anschlussnehmer dem Wasserversorgungsunternehmen (WVU) die Kosten für die Herstellung des Grundstücksanschlusses. Die Kostenerstattung erfolgt als Pauschalbetrag gemäß Preisblatt. Detaillierte Vorgaben zur Kalkulation der Hausanschlusskosten-Erstattungen existieren nicht.

Bislang wurden den Kunden im Abrechnungsgebiet Nassau die tatsächlichen Kosten und im Abrechnungsgebiet Bad Ems eine Pauschale nach laufenden Metern (fiktiv ab Straßenmitte) in Rechnung gestellt. Mit der neuen Variante kommen die Werke dem Wunsch der meisten Kunden nach, die vor Beginn ihres Bauvorhabens die genaue Höhe der Hausanschlusskosten beziffert haben möchten. Hinzu kommt, dass ein fester Betrag bei den Werken den geringsten Arbeitsaufwand nach sich zieht.

Differenzierung der Pauschalen

Gemäß § 10 Abs. 1 ZVB Wasser kann der Grundstückseigentümer mit Zustimmung der Werke auf seinem Grundstück Erdarbeiten zur Herstellung des Grundstücksanschlusses auf eigene Kosten durchführen (siehe nachfolgende Skizze, Bereich zwischen den grünen Linien), wovon die Mehrzahl der Kunden auch Gebrauch macht. Aufgrund dieser Regelung müssen zwei unterschiedliche Pauschalen (mit und ohne Eigenleistung) zur Anwendung kommen.

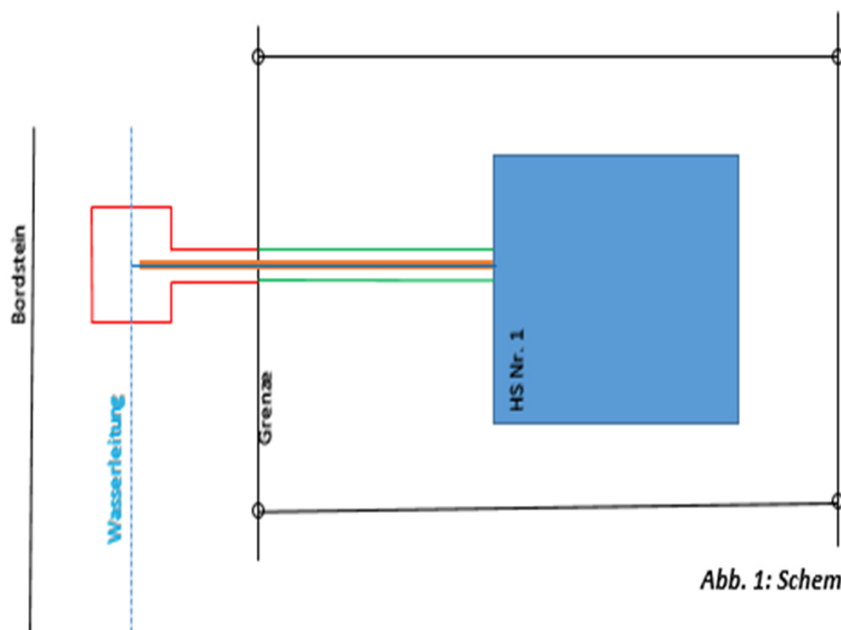


Abb. 1: Schema Tiefbau

Vorgehensweise

Die für die Kalkulation erforderlichen Grundlagendaten wurden von der Werkeverwaltung zusammengestellt und verifiziert. Hierbei handelt es sich um folgende Kostenblöcke:

- Tiefbauunternehmen (62 %)
Gemäß geprüfter Unternehmensrechnung incl. eines Aufschlags entsprechend der zum 1.1.2024 erfolgten Erhöhung maßgeblicher Positionen des vom Generalunternehmer zu Grunde gelegten Leistungsverzeichnisses.
- Materialkosten Werke (22 %)
Gemäß Materialscheinen.
Nicht berücksichtigt wurden die Kosten der Wasserzähler, weil in den bisherigen Abrechnungsgebieten unterschiedliche Zählerarten (Bad Ems analoge Zähler, Nassau Funkzähler) mit stark abweichenden Beschaffungspreisen verwendet werden. Die Finanzierung der Zählerkosten erfolgt deshalb bis auf Weiteres über die laufenden Entgelte (Grund- und Arbeitspreise).
- Personalkosten Wasser-Bauhöfe Werke (10 %)
Lohnkosten der Bauhof-Mitarbeiter auf Grundlage von Stundenzetteln und von der Personalverwaltung ermittelten, durchschnittlichen Stundensätzen. Darin enthalten ist auch die einstündige Tätigkeit des Wassermeisters, der bei der Konzeption des Anschlusses regelmäßig beteiligt wird.
- Gemein-/Regiekosten (6 %)
Für Lagerhaltung, Erstellung der Abrechnung etc.

Betrachtet wurden alle 124 im Zeitraum 2020 – 2023 erstmalig in der Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau erstellten Hausanschlüsse. Bereinigt um

- außergewöhnlich günstige oder teure Anschlüsse sowie
- nicht eindeutig zuzuordnende Fälle (insbesondere nur teilweise Durchführung der Erdarbeiten auf dem eigenen Grundstück),

verblieben 111 Fälle. Bei 85 dieser Anschlüsse nahmen die Eigentümer die Erdarbeiten selbst vor, 26 Anschlüsse wurden komplett von den Verbandsgemeindewerken hergestellt.

Für die in Rede stehenden 111 Hausanschlüsse hat die Verwaltung – zunächst getrennt nach den bisherigen Abrechnungsgebieten Bad Ems und Nassau – Durchschnittskosten ermittelt. Jeweils nach der Formel Gesamtaufwand durch Gesamtfälle.

Die Verbandsgemeindewerke haben die Tiefbauarbeiten im Rahmen der Herstellung von Wasserhausanschlüssen an einen Generalunternehmer vergeben. Bis zum Jahr 2021 waren in den Abrechnungsgebieten Bad Ems und Nassau zwei Firmen tätig, die ihre Abrechnungen auf Grundlage unterschiedlicher Leistungsverzeichnisse vornahmen. Die somit differierenden Preise wurden anhand der Fallzahlen gewichtet und im Anschluss gemittelt. Da das teurere Unternehmen mittlerweile nicht mehr für die Verbandsgemeindewerke tätig ist, wurden die „spitz“ ermittelten Beträge auf volle Hundert Euro abgerundet.

Ergebnis

Bereich	Eigenleistung	Fälle Einzel	Fälle Gesamt	Durchschnitt	Gewichtung	Endsumme
Bad Ems	ohne	7	26	<u>3.208,63 €</u>	863,86 €	<u>3.368,24 €</u>
Nassau	ohne	19		<u>3.427,05 €</u>	2.504,38 €	
Differenz mit/ohne Eigenleistung =						801,10 €
Bad Ems	mit	50	85	<u>2.491,96 €</u>	1.465,86 €	<u>2.567,14 €</u>
Nassau	mit	35		<u>2.674,54 €</u>	1.101,28 €	

Nach der im Abschnitt „Vorgehensweise“ beschriebenen Abrundung ergeben sich somit folgende Pauschalbeträge:

	Netto	7 % USt.	Brutto
- Hausanschluss bei Durchführung der Erdarbeiten auf dem eigenen Grundstück in Eigenregie	2.500 €	175 €	2.675 €
- Hausanschlusserstellung komplett durch die Werke:	3.300 €	231 €	3.531 €

Die Kosten liegen damit in etwa auf dem Niveau des alten Abrechnungsgebiets Nassau.

Für das Abrechnungsgebiet Bad Ems ist unter Berücksichtigung einer durchschnittlichen Hausanschlusslänge von ca. 3 m im öffentlichen und ca. 7,30 m im privaten Bereich zu differenzieren.

- Durchführung der Erdarbeiten auf dem eigenen Grundstück in Eigenregie: „Altpreis“ rd. 1.260 € (entspricht einer Verteuerung um fast 50 %)
- Kompletterstellung durch die Werke: „Altpreis“ rd. 3.230 € (Verteuerung lediglich rd. 2 %)

Letztmalig angepasst wurden die Bad Emser Pauschalen im Jahr 2000.

Nassau, den 21. Oktober 2024

Verbandsgemeindewerke Bad Ems-Nassau
Koppelheck 26
56377 Nassau

gez.

gez.

Jürgen Nickel
Kaufmännischer
Werkleiter

Lukas Schneider
Technischer
Werkleiter

Anlagen

- Aufstellung Hausanschluss-Einzelkosten Bad Ems
- Aufstellung Hausanschluss-Einzelkosten Nassau

Anlage 1: Aufstellung Hausanschluss-Einzelkosten Bad Ems

Nr.	Jahr	alt VG Bad Ems mit Eigenleistungen	Kosten	Fälle Gesamt	Gesamtkosten
1	2020	Fachbach, Ochideenweg 13	2.085,32 €	16	35.954,38 €
2		Fachbach, Orchideenweg 9	2.042,90 €		
3		Fachbach, Orchideenweg 1	1.498,85 €		
4		Fachbach, Sommerstr. 36	3.679,10 €		
5		Becheln, Lindenweg 9	2.496,86 €		
6		Bad Ems, Neubau Kita Villenpromenade	2.318,97 €		
7		Fachbach Orchideenweg 10	1.758,93 €		
8		Fachbach, Orchideenweg 2	1.796,82 €		
9		Fachbach, Orchideenweg 12	870,28 €		
10		Fachbach, Orchideenweg 4	1.773,96 €		
11		Fachbach, Orchideenweg 7	2.810,98 €		
12		Becheln, Taunusstr. 24	4.091,66 €		
13		Fachbach, Schlehenweg 22	2.268,31 €		
14		Fachbach, Sommerstr. 70	1.738,36 €		
15		Fachbach, Orchideenweg 5	2.467,38 €		
16		Fachbach, Orchideenweg 11	2.255,64 €		
17	2021	Bad Ems, Weinberg 13a	2.087,26 €	7	14.999,91 €
18		Bad Ems, Sonnenfels 4	2.733,52 €		
19		Kemmenau, Am Nutzenörr 3	2.247,30 €		
20		Fachbach, Orchideenweg 8	2.168,49 €		
21		Miellen, Hauptstraße 2c	1.805,29 €		
22		Fachbach, Orchideenweg 6	2.379,97 €		
23	2022	Dausenau, auf dem Werth 7	1.578,05 €	6	20.735,61 €
24		Becheln, Lindenweg 3	3.034,22 €		
25		Frücht, Emser Str. Bauhof der OG	2.096,24 €		
26		Bad Ems, Wipsch	4.136,41 €		
27		Bad Ems, Untertalen 12 TB	2.947,73 €		
28		Bad Ems, Koblenzer Str. 83-85	5.744,38 €		
29	2023	Arzbach, Auf der Au 1	2.776,61 €	21	52.908,22 €
30		Kemmenau, Waldstraße 15	1.981,04 €		
31		Frücht, im Backhausstück 43	2.208,67 €		
32		Bad Ems, Adolf-Reichwein-Str. 24	2.490,90 €		
33		Fachbach, Orchideenweg 3	2.402,17 €		
34		Frücht, im Backhausstück 14	2.198,67 €		
35		Frücht, Im Backhausstück 22	2.145,40 €		
36		Bad Ems, Arzbacher Str. 18	1.678,43 €		
37		Dausenau, Ringmauerweg 1	2.361,63 €		
38		Frücht, Im Backhausstück 33	2.427,15 €		
39		Becheln, Keltenstraße 5	2.171,36 €		
40		Nievern, Früchter Str. 16	3.443,59 €		
41		Fachbach, Im Bachberg 17	3.192,32 €		
42		Arzbach, Im Silberkäutchen 2	3.314,04 €		
43		Becheln, Emser Str. 28	3.469,60 €		
44		Kemmenau, Schäferborn 11	2.565,43 €		
45		Bad Ems, Taunusallee 16	3.294,77 €		
46		Frücht, Im Backhausstück 24	2.196,31 €		
47		Bad Ems, Am Rödelstein 12	2.357,76 €		
48		Dausenau, Auf dem Werth 14	2.007,25 €		
49		Frücht, Im Backhausstück 20	2.199,44 €		
50		Arzbach, Kastellstr. 12	2.802,21 €		

Gesamtherstellungskosten **124.598,13 €**

Durchschnittliche Kosten (50 HA) **2.491,96 €** Bad Ems mit Eigenleistungen

Nr	Jahr	alt VG Bad Ems ohne Eigenleistungen	Kosten	Fälle Gesamt	Gesamtkosten
51	2020	Nievern, Feuerwehrgerätehaus	4.122,00 €	3	9.178,16 €
52		Frücht, Freiherr-vom-Stein 1	1.855,41 €		
53		Bad Ems, Otto-Balzer-Str. 26a	3.200,74 €		
54	2021	Bad Ems, Arzbacher Str. 109	4.196,03 €	2	7.054,34 €
55		Bad Ems, Marktstraße 63a	2.858,30 €		
56	2022	Becheln, Limesweg 11	2.942,52 €	1	2.942,52 €
57	2023	Frücht, Jagdhütte	3.285,38 €	1	3.285,38 €

Gesamtherstellungskosten **22.460,40 €**

Durchschnittliche Kosten (7 HA) **3.208,63 €** Bad Ems ohne Eigenleistungen

Anlage 2: Aufstellung Hausanschluss-Einzelkosten Nassau

Nr.	Jahr	alt VG Nassau mit Eigenleistungen	Kosten	Fälle Gesamt	Gesamtkosten
58	2020	Dessighofen, Hubertusstraße 6	3.257,76 €	6	13.898,52 €
59		Dornholzhausen, In den Neugärten 14	2.010,54 €		
60		Dornholzhausen, In den Neugärten 8	2.568,22 €		
61		Geisig, Mühlbachstraße 13	2.077,99 €		
62		Seelbach, Am alten Windrad 24	1.915,04 €		
63		Singhofen, Pfarrgasse 2	2.068,97 €		
64	2021	Dessighofen, Taunusblick 11	3.697,58 €	8	23.256,07 €
65		Dornholzhausen, Vor Sterg 3	2.462,67 €		
66		Lollschied, Eichenweg 2	2.678,24 €		
67		Lollschied, Eichenweg 5	2.237,32 €		
68		Lollschied, Im Höms 12	2.349,13 €		
69		Seelbach, Am alten Windrad 32	2.268,98 €		
70		Weinähr, Gartenstraße 17	4.119,14 €		
71		Zimmerschied, Am alten Wasserhaus 9	3.443,01 €		
72	2022	Dessighofen, Hubertusstraße 10	2.164,43 €	14	39.837,61 €
73		Dessighofen, Hubertusweg 12	2.414,98 €		
74		Dessighofen, Taunusblick 10	3.385,84 €		
75		Dessighofen, Taunusblick 16	3.014,59 €		
76		Geisig, Mühlbachstraße 70	2.405,34 €		
77		Hömburg, Feldstraße 2	4.045,08 €		
78		Lollschied, Im Höms 9a	2.772,38 €		
79		Pohl, Kirchstraße 13	2.464,52 €		
80		Seelbach, Am alten Windrad 1	2.929,53 €		
81		Seelbach, Am alten Windrad 19	2.407,50 €		
82		Singhofen, Am Keltenring 12	2.902,52 €		
83		Singhofen, Am Keltenring 14	3.136,59 €		
84		Weinähr, Am Sonnenhang 18	2.673,25 €		
85		Winden, Hauptstraße 51	3.121,06 €		
86	2023	Geisig, Mühlbachstraße 39	2.592,70 €	7	16.616,76 €
87		Schweighausen, Auf der Zargaß 3	1.846,56 €		
88		Seelbach, Am Alten Windrad 30	2.984,26 €		
89		Hömburg, Gartenstraße 1	2.202,47 €		
90		Dessighofen, Taunusblick 5	1.782,19 €		
91		Nassau, Dienethaler Straße 13	2.944,54 €		
92		Nassau, Hohe-Lay-Straße 43b	2.264,04 €		

Gesamtherstellungskosten **93.608,96 €**

Durchschnittliche Kosten (35 HA) **2.674,54 € Nassau mit Eigenleistungen**

Nr.	Jahr	alt VG Nassau ohne Eigenleistungen	Kosten	Fälle Gesamt	Gesamtkosten
93	2020	Dienethal, Talstraße 14	3.210,89 €	2	8.005,03 €
94		Singhofen, Pfarrgasse 2	4.794,14 €		
95	2021	Hömburg, Feldstraße 4	3.508,34 €	2	6.400,23 €
96		Seelbach, Am alten Windrad 22	2.891,89 €		
97	2022	Attenhausen, Am Dorfgemeinschaftshaus 4	3.202,25 €	8	28.207,31 €
98		Geisig, Mühlbachstraße 52	2.448,79 €		
99		Nassau, Schlossberg 14	2.286,42 €		
100		Pohl, Bäderstraße und Kirchstraße	5.024,40 €		
101		Singhofen, Gartenstraße 6a	3.578,07 €		
102		Sulzbach, Zum Nußberg 10	4.375,88 €		
103		Winden, Hauptstraße 56	2.479,82 €		
104		Zimmerschied, Hauptstraße 29	4.811,68 €		
105	2023	Attenhausen, Ortsstraße 58	3.703,81 €	7	22.501,37 €
106		Singhofen, Schwimmbadstraße 16	3.597,95 €		
107		Singhofen, H.-W.-Schmitz-Straße 14	4.763,23 €		
108		Zimmerschied, Wasseranschluss Wildcontainer	2.182,75 €		
109		Seelbach, Obernhöfer Straße 31-33	3.301,81 €		
110		Seelbach, Arnsteiner Straße 4	2.052,85 €		
111		Geisig, Mühlbachstraße 37	2.898,97 €		

Gesamtherstellungskosten **65.113,94 €**

Durchschnittliche Kosten (19 HA) **3.427,05 € Nassau ohne Eigenleistungen**