Gemeinde Buch a.Buchrain

Bürgerinformation

Verbesserung der Wasserversorgung

Sachstand, Finanzierung und Zeitplan
Gemeinderatssitzung am 17. November 2026

Was seit Mai geschehen ist, wie die Gemeinde die Maßnahmen finanziert und wann die nächsten Arbeiten vorgesehen sind.

Stand 17. November 2026

Bisheriger Ablauf

2025	**Brunnen III**	Die Gemeinde ließ den Brunnen bohren und einen Pumpversuch durchführen.
14.04.2026	**Satzungsentwurf**	Damals sah die Kalkulation 100 % Beiträge für den gesamten Aufwand vor. Geplant waren 50 % Vorauszahlung 2026 und weitere 20 % 2028. Der verbleibende Anteil soll am Ende der Maßnahme möglichst über Gebühren finanziert werden.
05.05.2026	**Bürgerinformation**	Gemeinde und Fachbüros stellten die Maßnahmen, die Kostenschätzung und Beitragsbeispiele vor.
06.10.2026	**Entscheidung des Gemeinderates über die Finanzierung**	In der Vorauszahlungsphase sollten Beiträge 70 % des geschätzten Aufwands abdecken. 30% sollen über die Gebühr finanziert werden.
04.11.2026	**Gespräch mit Rechtsaufsicht**	Die Gemeinde besprach die Vorfinanzierung und die Auswirkungen der Modelle auf den Haushalt. Zudem muss sich die Gemeinde bereits zum jetzigen Zeitpunkt auf ein Finanzierungsmodell verständigen
17.11.2026	**Grundsatzentscheidung geplant**	Der Gemeinderat berät über 100 % Beiträge oder eine Mischung aus 70 % Beiträgen und 30 % Gebühren.

Was an der Wasserversorgung verbessert wird

Brunnen, Speicher und Leitungen erfüllen unterschiedliche Aufgaben. Zusammen sichern sie die Versorgung auch bei Störungen.

Wasser gewinnen

Brunnen III soll die bisherigen Brunnen I und II langfristig ersetzen. In der Brunnenstube werden Pumpen und Steuerung untergebracht.

Wasser speichern

Der neue Hochbehälter speichert Trinkwasser. Er schafft eine Reserve und gleicht Schwankungen zwischen Förderung und Verbrauch aus.

Wasser verteilen

Neue und ertüchtigte Leitungen binden die Anlagen ans Netz aufgrund der Rohnetzberechnung an. Der Druckminderschacht regelt den Druck. Der Notverbund mit Pastetten hilft bei Ausfällen.

Ziel ist eine verlässliche Trinkwasserversorgung für Buch a.Buchrain.

Brunnen III und Brunnenstube

Die Gemeinde ließ Brunnen III 2025 bohren. Ein Pumpversuch hat Daten für die weitere Planung geliefert.

Bau der Brunnenstube 2027

Die Brunnenstube nimmt Pumpen und Steuerung auf. Für den Betrieb braucht der Brunnen außerdem einen Anschluss an das Wassernetz.

Schritte bis zur Inbetriebnahme

Die weitere Umsetzung den erforderlichen Genehmigungen und den Vergaben ab. Vor der Inbetriebnahme sind die vorgesehenen Wasseruntersuchungen erforderlich.



Zeitplan 2027 bis 2029

2027

Brunnenstube errichten.

Druckminderschacht Tannenhof bauen.

Notverbund mit Pastetten ertüchtigen.

Hochbehälter planen und die Genehmigung einholen.

2028

Neuen Hochbehälter bauen.

2029

Vorgesehene Leitungsabschnitte im Wassernetz ertüchtigen.

Kostenschätzungen April und November im Vergleich

Beide Kostenstände sind netto, einschließlich Nebenkosten.

Maßnahme	Stand 09.04.2026	Stand 17.11.2026	Veränderung
Brunnen III	620.885,00 €	620.885,00 €	0,00 €
Wasserleitung Brunnen III (inkl. Notstromversorgung)	271.827,00 €	468.489,00 €	+196.662,00 €
Druckminderschacht Tannenhof	178.891,00 €	230.447,00 €	+51.556,00 €
Notverbund mit Pastetten (hälftige Teilung)	149.287,00 €	187.400,50 €	+38.113,50 €
Neubau Hochbehälter	1.793.896,47 €	1.704.896,47 €	−89.000,00 €
Wasserleitung zum Hochbehälter (Aufdimensionierung von DN 150 auf DN 300)	179.052,00 €	238.952,00 €	+59.900,00 €
Wasserleitung im Bereich Mitterbuch (Entfall Druckerhöhungsanlage)	570.207,00 €	0,00 €	−570.207,00 €
Wasserleitung bei Brunnen I und II (Aufdimensionierung und Ertüchtung einer AZ-Leitung von DN 125 auf DN 150)	94.552,50 €	114.552,50 €	+20.000,00 €
Gesamtsumme	**3.858.597,97 €**	**3.565.622,47 €**	**−292.975,50 €**

Die Gesamtschätzung liegt um 292.975,50 € niedriger. Das entspricht rund 7,6 %.

Erste Ausschreibung

Los 1 umfasste die Leitung von Brunnen III bis zum Ortsnetz, den Druckminderschacht Tannenhof und den Notverbund mit Pastetten.

Los 1	Bruttobetrag
Kostenberechnung	747.201,00 €
Geprüftes Angebot	828.150,02 €
Abweichung gegenüber der Kostenberechnung	**+80.949,02 € (+10,8 %)**

Beiträge und Wassergebühren

Das Bayerische Kommunalabgabengesetz erlaubt, Investitionen über Beiträge, Gebühren oder eine Kombination zu finanzieren.

Verbesserungsbeiträge

Beiträge finanzieren erforderliche Investitionen in die Anlage. Sie treffen die Eigentümer oder Erbbauberechtigten der Grundstücke, die von der verbesserten Versorgung profitieren.

Der Beitrag kann in mehreren Schritten erhoben werden.

Wassergebühren

Wassergebühren decken die Kosten der Nutzung, etwa laufende Betriebs- und Unterhaltungskosten.

Bei einer Mischfinanzierung decken sie zusätzlich einen Teil der Investitionskosten über viele Jahre.

Zwei Modelle im Zahlenvergleich

Kostenschätzung vom 17. November 2026

Investitionsaufwand (netto)	100 % Beiträge	70 % Beiträge und 30 % Gebühren
Über Beiträge	3.565.622,47 €	2.495.935,73 €
Über Wassergebühren	0,00 €	1.069.686,74 €
Rechenbasis November 2026	**3.565.622,47 €**	**3.565.622,47 €**

Beim Mischmodell müsste die Gemeinde auf dieser Rechenbasis rund 1,07 Mio. € vorfinanzieren und langfristig über die Wassergebühren decken.

Bedeutung Finanzierungswahl

100 % Beiträge

Die Beiträge fallen bei gleicher Berechnungsgrundlage höher aus.

Dieses Modell für den Gemeindehaushalt und für die Nutzer der Wasserversorgung insgesamt wirtschaftlicher, da Zinskosten nicht anfallen. Der langfristige Vorfinanzierungsbedarf sinkt.

70 % Beiträge und 30 % Gebühren

Der direkte Beitrag fällt bei gleicher Grundlage niedriger aus. Die Wassergebühr trägt zusätzlich einen Teil der Investition.

Die Gemeinde muss den Gebührenanteil zunächst vorfinanzieren.

Für das Mischmodell muss die Gemeinde die Vorfinanzierung übernehmen.

Mischfinanzierung und künftige Wassergebühren

Gebührenanteil voraussichtlich ab 2030

Bei 70 % Beiträgen und 30 % Gebühren wird der gebührenfinanzierte Anteil erst nach Fertigstellung der Gesamtmaßnahme auf den Wasserpreis wirken.

Nach der derzeitigen Planung ist dies voraussichtlich ab 2030 der Fall.

Reguläre Gebührenkalkulation

Die Gemeinde kalkuliert ihre Wassergebühren weiterhin turnusgemäß.

Änderungen bei Energie, Personal, Unterhaltung und bestehenden Anlagen können auch vor 2030 Gebührenanpassungen erforderlich machen.

Der Wasserpreis kann sich bereits vor 2030 aufgrund der regulären Kalkulation ändern. Der geplante Gebühreneffekt der Verbesserungsmaßnahme kommt gesondert hinzu.

Wie sich der Beitrag für ein Grundstück berechnet:

Die Sätze je Quadratmeter gelten im Beispiel für 100 % Beitragsfinanzierung mit der aktuellen Kostenschätzung. Es handelt sich um vorläufige Beitragssätze.

Grundstücksfläche

40 % des Aufwands entfallen auf die Grundstücksfläche.

April 2026	1,9646 € je m² netto
November 2026	1,8154 € je m² netto

Geschossfläche

60 % des Aufwands entfallen auf die Geschossfläche.

April 2026	9,1256 € je m² netto
November 2026	8,4327 € je m² netto

Grundstücksfläche × Satz je m² + Geschossfläche × Satz je m²

Die beiden Teilbeträge ergeben den Nettobeitrag zzgl. 7% Umsatzsteuer

Landwirtschaftliche Grundstücke im Innenbereich

Die besondere Begrenzung greift ab 2.500 m² Grundstücksfläche im unbeplanten Innenbereich.

Begrenzung nach der Satzung

Bebautes Grundstück
Es zählt das Dreifache der beitragspflichtigen Geschossfläche, mindestens 2.500 m² und höchstens die vorhandene Grundstücksfläche.

Unbebautes, beitragspflichtiges Grundstück
Die Fläche wird auf 2.500 m² begrenzt.

Zwei Hofgrundstücke mit je 4.000 m²

Bei 600 m² beitragspflichtiger Geschossfläche ergibt das Dreifache 1.800 m². Wegen des Mindestansatzes zählen 2.500 m².

Bei 1.100 m² beitragspflichtiger Geschossfläche ergibt das Dreifache 3.300 m². Hier zählen 3.300 m².

Landwirtschaftliche Hofstellen im Außenbereich

Bei einer bebauten Hofstelle im Außenbereich ermittelt die Gemeinde die zugehörige Grundstücksfläche. Diese Fläche heißt Umgriff.

Welche Flächen gehören zur Hofstelle?

Die Gemeinde prüft anhand der Unterlagen, welche Flächen nach ihrer Lage und Nutzung zur Hofstelle gehören.

Dazu können Gebäudegrundflächen, die erforderlichen Abstandsflächen der Gebäude mit Anschlussbedarf, ohne Abstandsflächen bei Gebäuden ohne Anschlussbedarf sowie zugehörige Hofflächen ggf. Obstgärten und Zufahrten zählen.

Beispiel mit einem 12.000 m² großen Flurstück

4.200 m² gehören zur Hofstelle (Gebäude, Zufahrten, Maschinenhalle). Weitere 7.800 m² sind angrenzender Acker ohne Anschlussvorteil und bleiben außer Ansatz.

Für den Grundstücksflächenbeitrag zählen in diesem Beispiel 4.200 m².

Die beitragspflichtige Grundstücksfläche kann im Außenbereich deutlich größer als 2.500 m² sein.

Eine Maschinen- Lager oder Bergehalle ohne Anschluss und ohne Anschlussbedarf werden zum Grundstück hinzugerechnet, während ihre Geschossfläche außer Ansatz bleibt.

Drei Beispiele mit der aktuellen Kostenschätzung

Auf den Nettobeitrag kommen 7 % Umsatzsteuer. Die folgende Tabelle zeigt die Beispiele einschließlich Steuer.

Beispiel	Grundstück	Geschoss	100 % Beiträge	70 % Beiträge und 30 % Gebühren
Einfamilienhaus	650 m²	180 m²	**2.886,75 €**	**2.020,73 €**
Doppelhaushälfte	350 m²	140 m²	**1.943,09 €**	**1.360,16 €**
Landwirtschaftliches Gebäude	2.500 m²	300 m²	**7.563,09 €**	**5.294,17 €**

Für das Hofbeispiel werden 2.500 m² Grundstücksfläche angenommen.

Was auf den Grundsatzbeschluss folgt

Kalkulation aktualisieren	Die Verwaltung prüft den Aufwand und die beitragspflichtigen Flächen. Daraus leitet sie die Beitragssätze für das gewählte Modell ab.
Satzung und Beitragssätze aktualisiere und abstimmen	Die Gemeinde legt die überarbeitete Satzung mit den ggf. aktualisierten Beitragssätzen dem Gemeinderat zur Entscheidung vor.
Eigentümerinnen und Eigentümer informieren	In den Sprechstunden erläutert die Verwaltung die Flächen des jeweiligen Grundstücks und zeigt die Berechnung mit den dann aktuellen Beitragssätzen.
Erneute Bürgerinformation	Für Anfang 2027 plant die Verwaltung nach den Sprechstunden eine weitere Bürgerinformationsveranstaltung. Dort geht es um den aktuellen Stand der Bauvorhaben, die Finanzierung und das weitere Vorgehen.
Bescheide erlassen frühestens Q2/2027	Bescheide folgen, sobald alle offenen Punkte und Voraussetzungen vorliegen.

Sprechstunden und Bürgerinformation Anfang 2027

Die Verwaltung plant zunächst persönliche Sprechstunden und anschließend eine weitere Bürgerinformationsveranstaltung.

Zuerst persönliche Sprechstunden

Wir zeigen Ihnen die erfassten Grundstücks- und Geschossflächen und die Berechnung mit den dann aktuellen Beitragssätzen. Bei Hofstellen erläutern wir, welche Teilflächen wir dem Hof zuordnen.

Für jedes Gespräch planen wir deutlich mehr Zeit ein, damit wir Ihre Fragen und Hinweise in Ruhe besprechen können.

Danach eine Bürgerinformationsveranstaltung

In der Veranstaltung erläutert die Gemeinde den Stand der Bauvorhaben, die Finanzierung und das weitere Vorgehen. Dort können auch Fragen besprochen werden, die mehrere Betroffene angehen.

Die für den 21. und 21. November 2026 vorgesehenen Sprechstunden entfallen. Die neuen Termine für die Sprechstunden und die Bürgerinformationsveranstaltung gibt die Gemeinde rechtzeitig bekannt.