



Buch a. Erlbach

Außerordentliche BÜRGERVERSAMMLUNG

Verbesserungsbeitrag
Wasserversorgung
01.10.2025





Tagesordnung

1. Begrüßung durch die Erste Bürgermeisterin
2. Vorstellung Neubau Wasserwerk durch Ing. Kienlein
3. Vorstellung Neubau Tiefbrunnen 3 durch Ing. Knorr
4. Kalkulation vorläufiger Verbesserungsbeitrag Wasserversorgung
5. Erläuterungen Grundstücksfläche/Geschoßfläche inkl. Besonderheiten
6. Zeitplan
7. Fragen

Datenschutz



Buch a. Erlbach

Nachdem es einen Livestream über das Internet gibt, werden auch im Anschluss die Fragen aus dem Publikum mit Ton übertragen. Sollte jemand damit nicht einverstanden sein, so bitten wir um entsprechende Mitteilung.



VORENTWURFSPLANUNG

- Beauftragt am 29.11.2018
- In der Zwischenzeit Neuauftellung des Wasserrechts/Schutzgebiets

Vorstellung

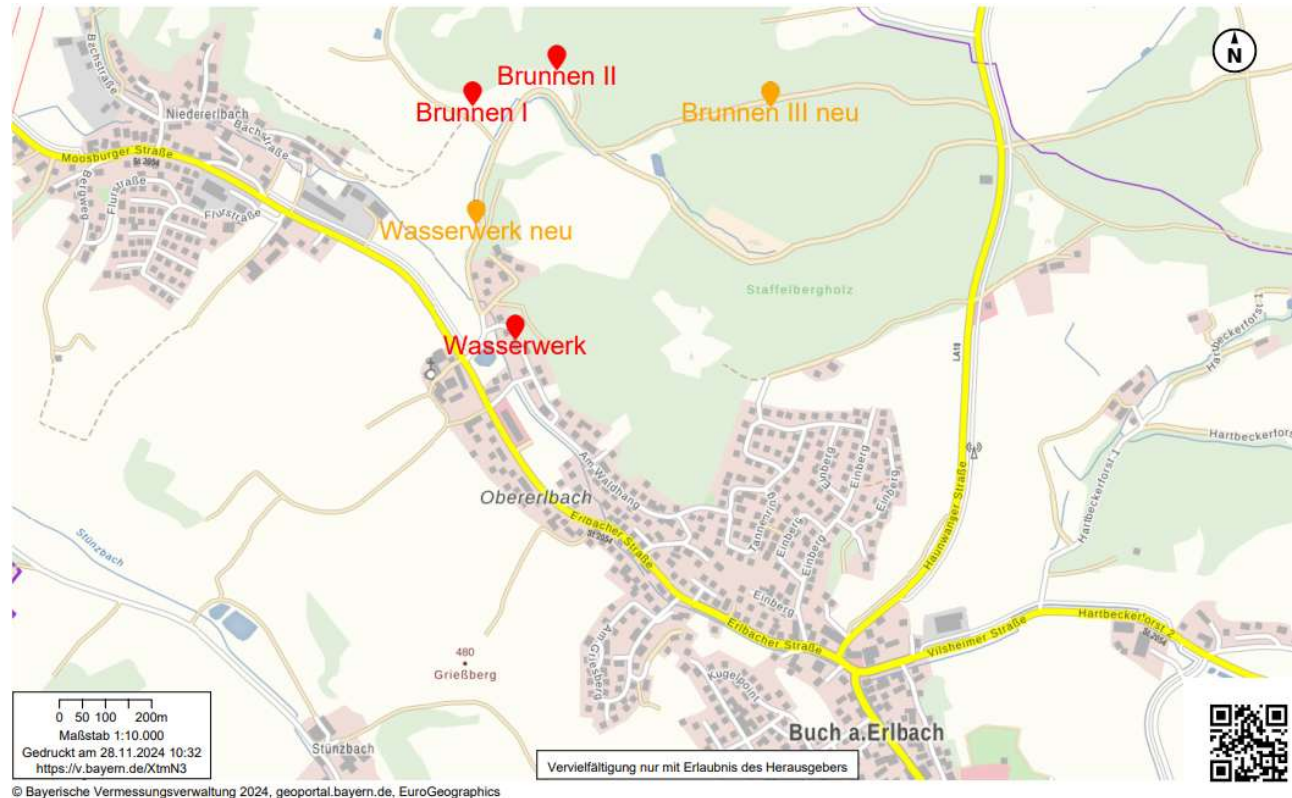
- Bei der Gemeinde am 25.11.2024
- Im Gemeinderat am 02.12.2024

ENTWURFSPLANUNG

- Beauftragt im Anschluss an die Vorentwurfsplanung nach Variantenwahl

Vorstellung

- Bei der Gemeinde am 08.05.2025
- Im Gemeinderat am 02.06.2025



Wasserversorgung Buch am Erlbach Wasserwerk Bestand

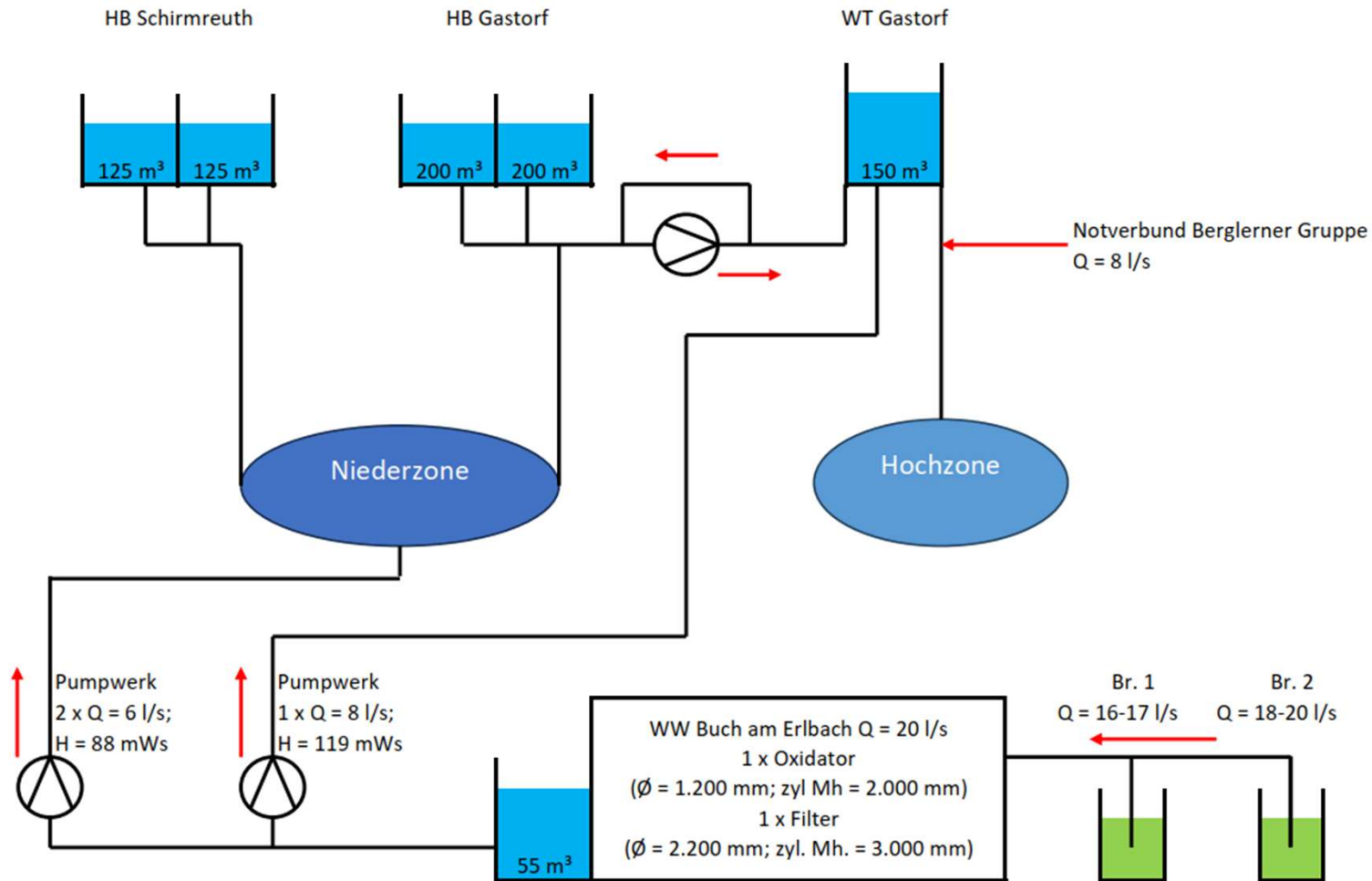


Ersatzbau für das bestehende
Wasserwerk

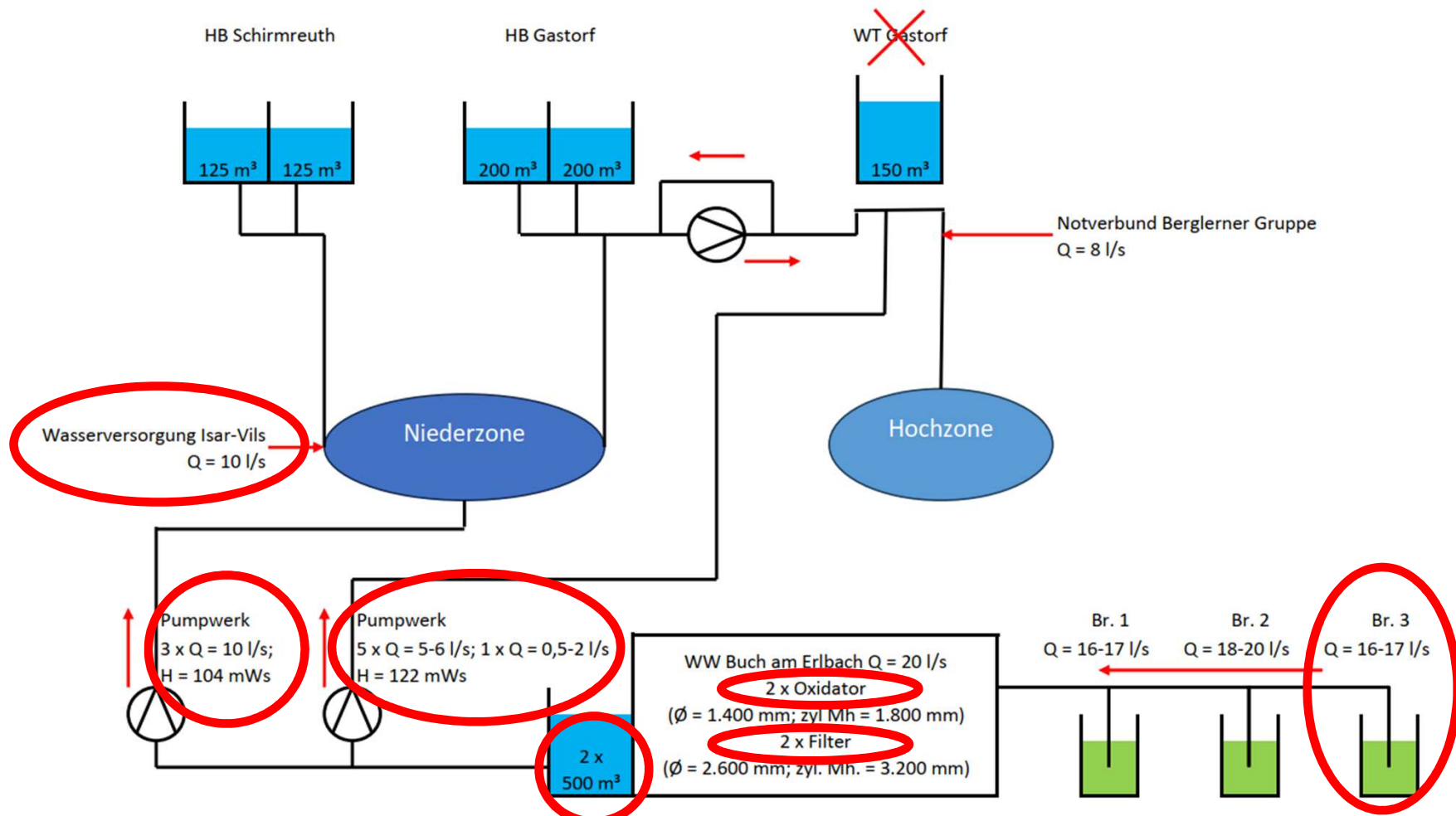
- Baujahr 1964
- über 60 Jahre alt

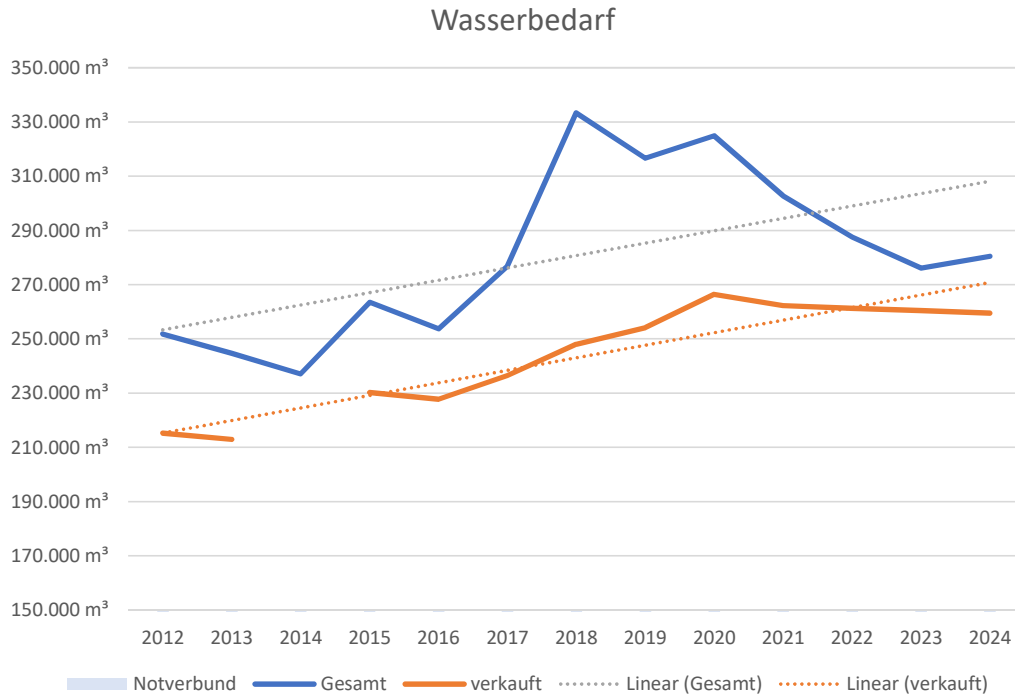


Wasserversorgung Buch am Erlbach



Wasserversorgung Buch am Erlbach Versorgungsschema geplant





- Durchschnittlicher jährlicher Zuwachs des Wasserbedarfs von 1,5%
- Gleichzeitiger Betrieb von maximal zwei der drei Brunnen

Größe	Gesamtnetz	Förderzeit Brunnen gesamt
Durchschnittlicher Tagesbedarf 2042	1.132 m³	Ca. 15,5 bis 19,5 h
Maximaler Tagesbedarf 2042	2.355 m³	Ca. 32 bis 40 h

Neubau Wasserwerk Ausführung Trinkwasserbehälter



Beton mit PE-HD-Auskleidung

Errichten eines Stahlbetonbauwerks mit erdüberdeckten, rechteckigen Trinkwasserkammern, die mit PE-HD-Platten ausgekleidet werden.

Abmessungen L x B ca. 19 x 15 m, H = ca. 6 m (erdüberdeckt)

Armaturenhaus L x B ca. 14 x 15 m, H = ca. 10 m, davon 6 m über GOK, vorgelagert





Aufbereitungsanlage

- Aufbereitung des Rohwassers mittels Oxidator und Einschichtfilter (Eisen und Mangan)
- Verdoppelung des möglichen Volumenstroms auf 2 x 20 l/s
- Einzel-, Wechsel- oder Parallelbetrieb
- Vorsehen von Muffen für Dosierung von Chlor, Montage einer UV-Desinfektionsanlage nachträglich möglich

Pumpwerk und Rohrinstallation

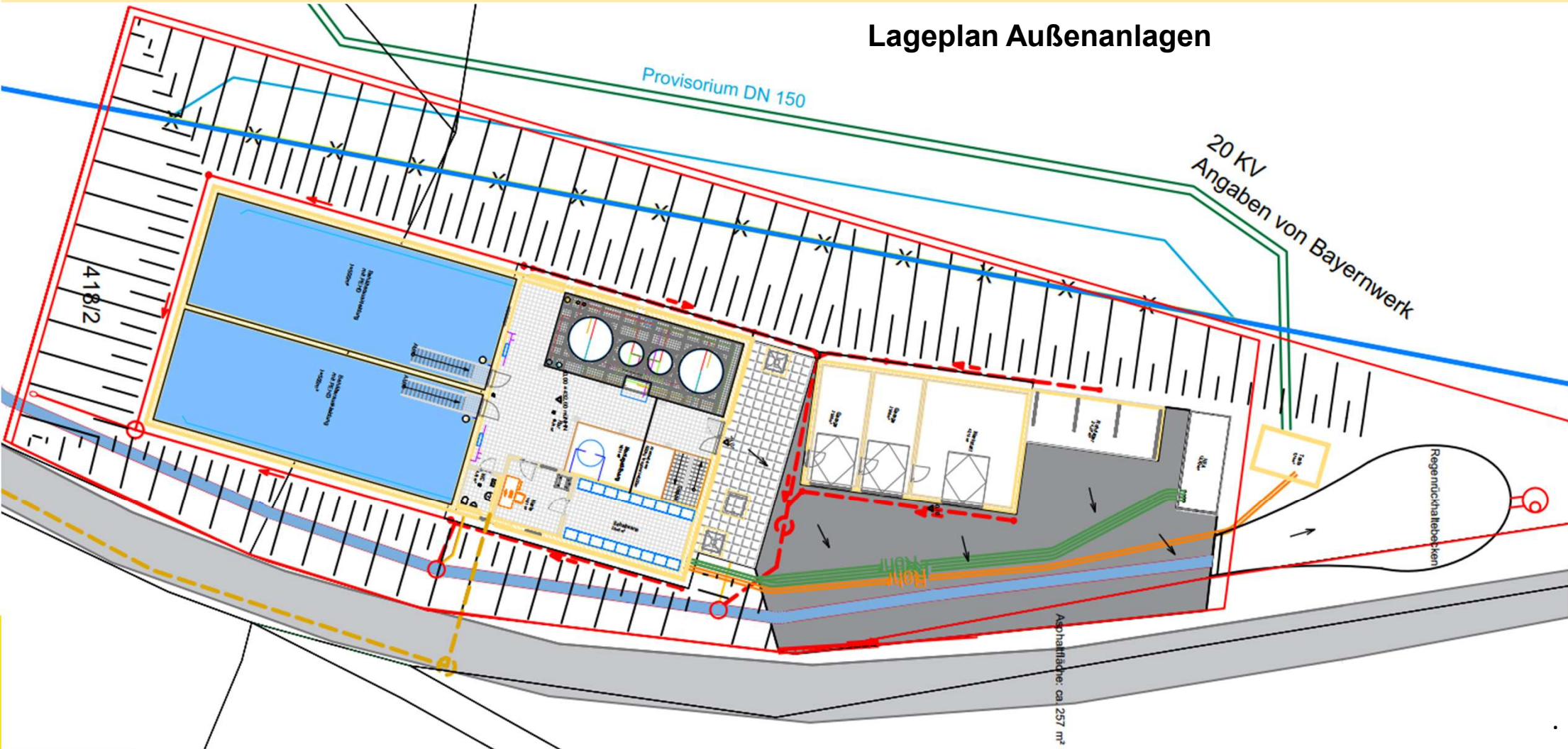
- Neue Rohrinstallation aus Edelstahl (in den Wasserkammern aus PE-HD), neue Armaturen und Messeinrichtungen
- Neues Niederzonen-Pumpwerk platzsparend mit 3 stehenden Kreiselpumpen jeweils 10 l/s
- Neues Hochzonen-Pumpwerk als Druckhaltepumpwerk platzsparend mit 5 stehenden Kreiselpumpen jeweils 5-6 l/s und einer Niedrigverbrauchpumpe 0,5-2 l/s

Elektrische Anlage

- Automatisierte Steuerung, Prozessleittechnik
- Beleuchtung mit LED, automatisierte Lüftung, Raumluftentfeuchtung
- Objektschutz über Einbruchmeldeanlage mit Scharfschaltenschloss, Magnetkontakten und Bewegungsmelder
- Netzersatzanlage für den Stromausfall durch ein stationäres Notstromaggregat
- Schaltanlage mit 17 Feldern, Bedienmöglichkeiten Automatik, Hand oder Not
- Photovoltaikanlage auf den Dächern und der Wasserkammerüberdeckung zur teilweisen Strombedarfsdeckung

Neubau Wasserwerk Ausführung Beton mit PE-HD-Auskleidung

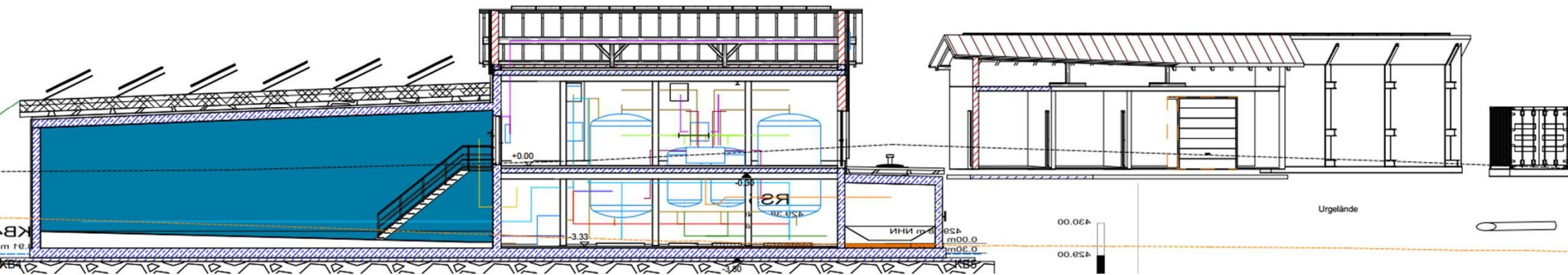
Lageplan Außenanlagen



Neubau Wasserwerk Ausführung Beton mit PE-HD-Auskleidung

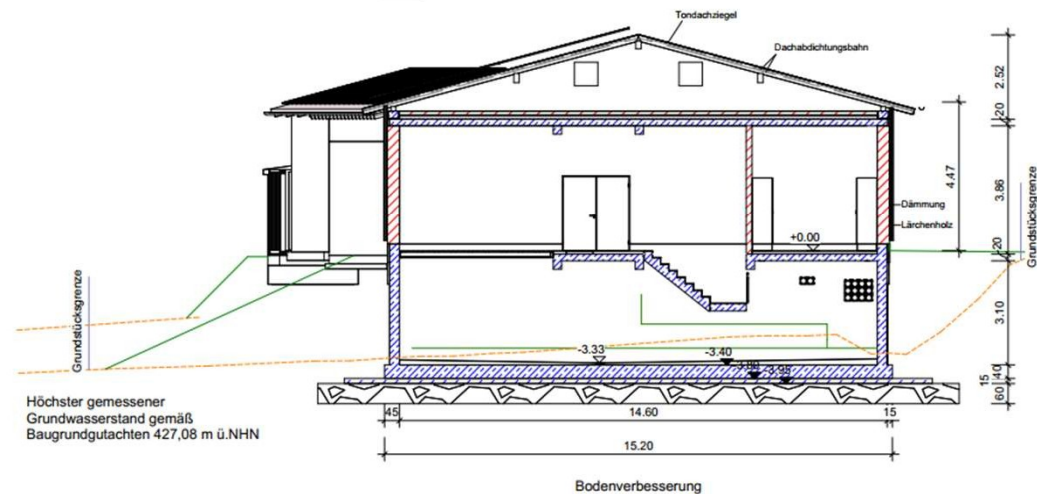
Schnitte

Schnitt A-A



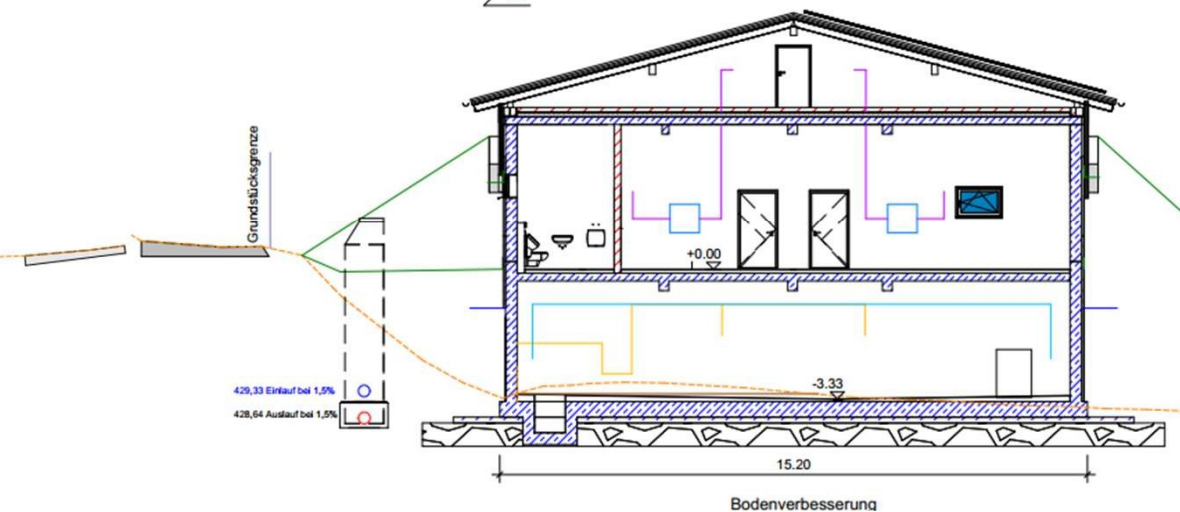
Schnitt B-B

15°



Schnitt D-D

15°



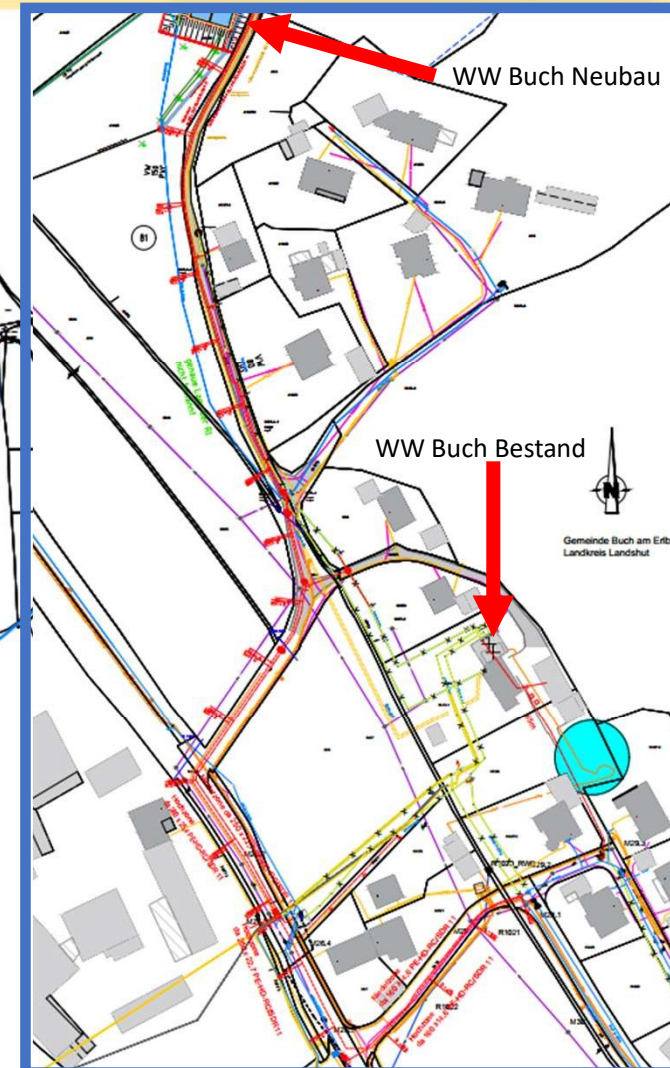
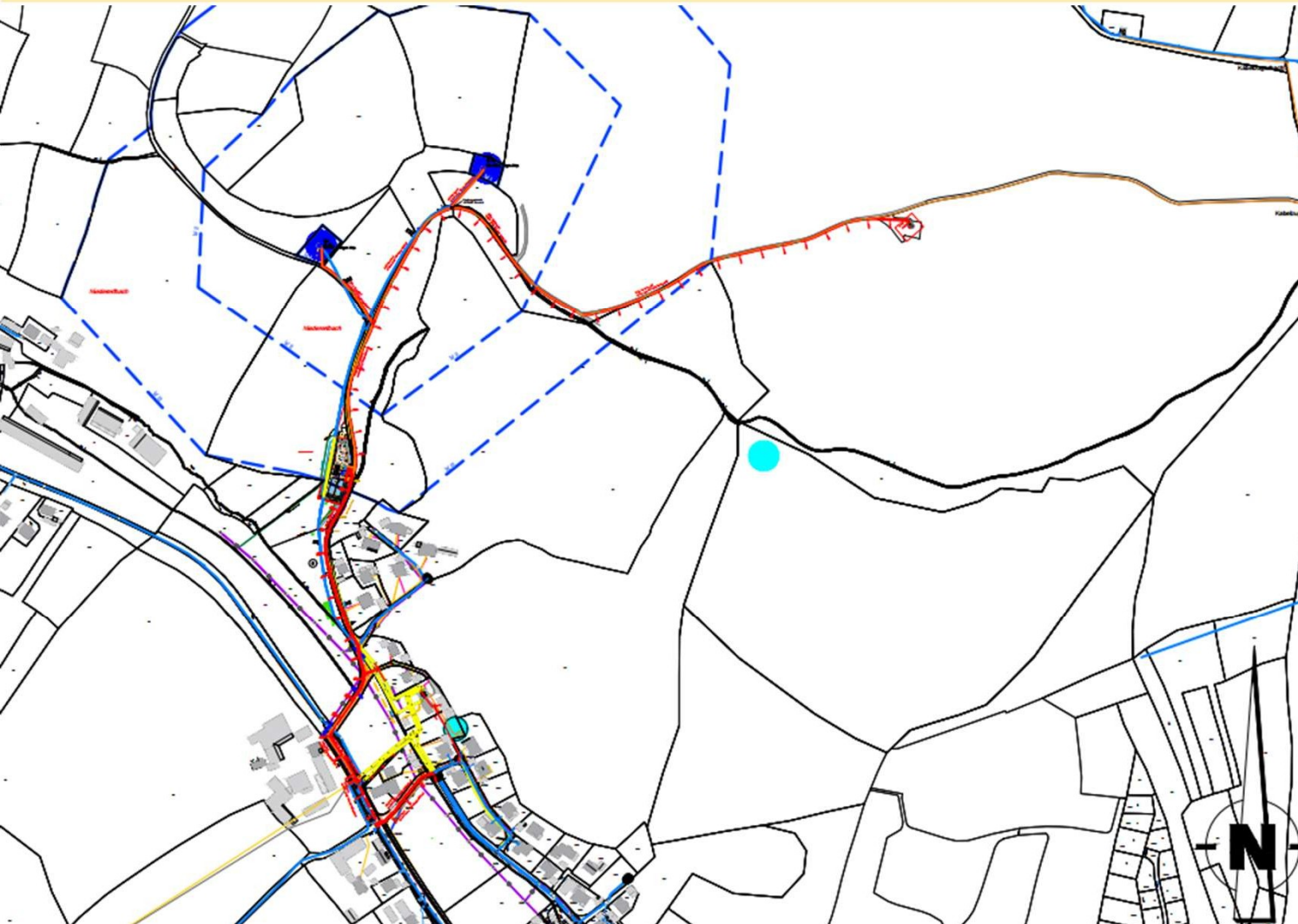
Neubau Wasserwerk Ausführung Massivbauweise & Photovoltaikanlage

Ansichten



Ansicht Ost







Verlegung

- Brunnenleitungen inkl. Kabel im Wirtschaftsweg wo möglich im Spülbohrverfahren
- Weitere Leitungen und Kabel im Wirtschaftsweg in offenem Rohrgraben
- Hoch- und Niederzonenleitung im Bereich Brunnenstraße im öffentlichen Gehweg / Straße

Weiteres

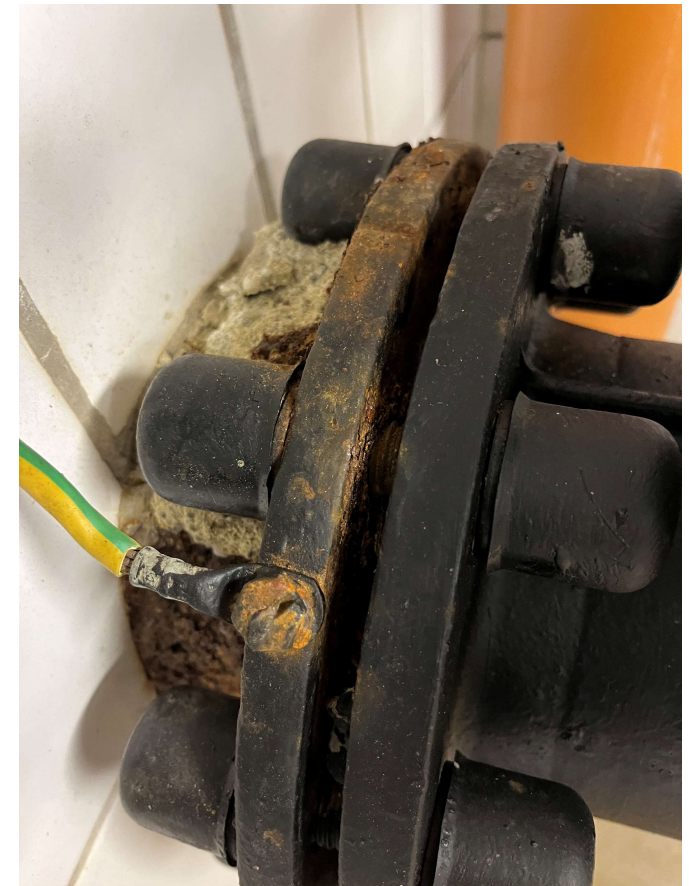
- Einbau von erforderlichen Absperrschiebern, Unterflurhydranten und Messvorrichtungen
- Notverbünde zur Berglerner Gruppe und Isar-Vils können weiterhin in beide Richtungen betrieben werden (bei Außerbetriebnahme Wasserturm neues Pumpwerk Berglern nötig)

Wasserversorgung Buch am Erlbach Brunnen I und II, Bestand



Brunnen I und II:

- Erneuerung der hydraulischen Installation, bauliche Ausbesserungsarbeiten

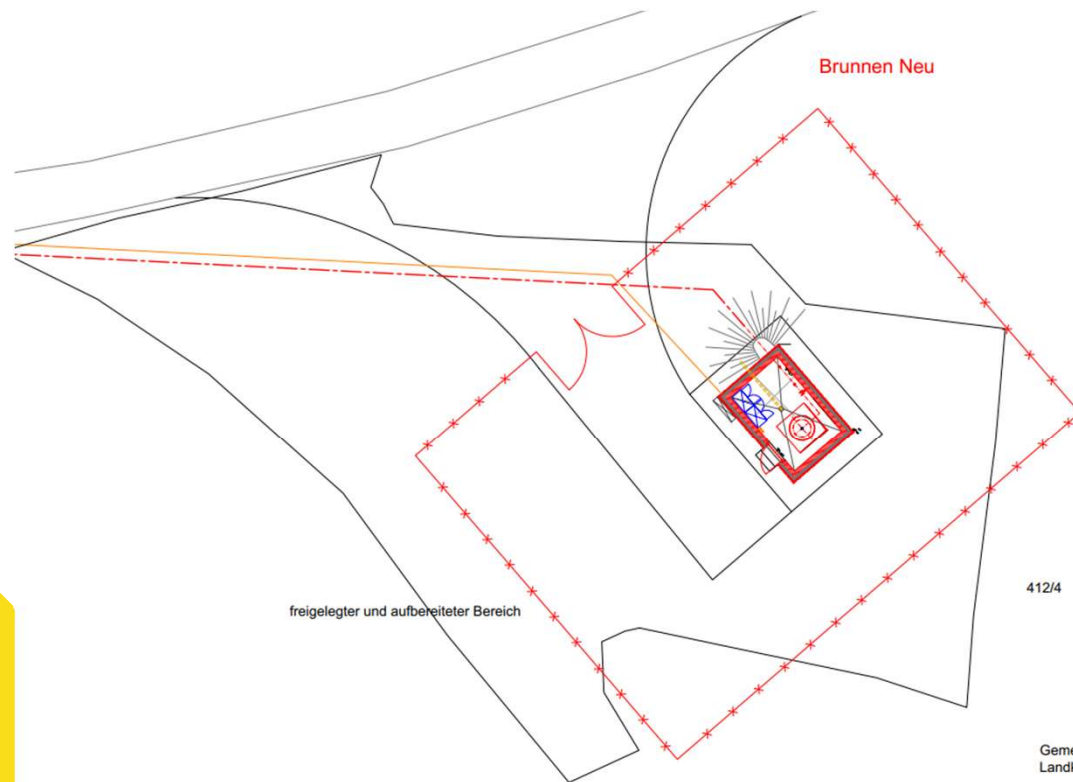


Wasserversorgung Buch am Erlbach Neubau Brunnen III



Brunnen III:

- Neubau der Brunnenstube als ebenerdiges Gebäude mit Flachdach mit Schachtdeckel
- Unterbringung des Brunnenkopfs, der Brunnenleitung sowie der elektrischen Anlage
- Neugestaltung der Außenanlagen (Zufahrt, Einfriedung, etc.)

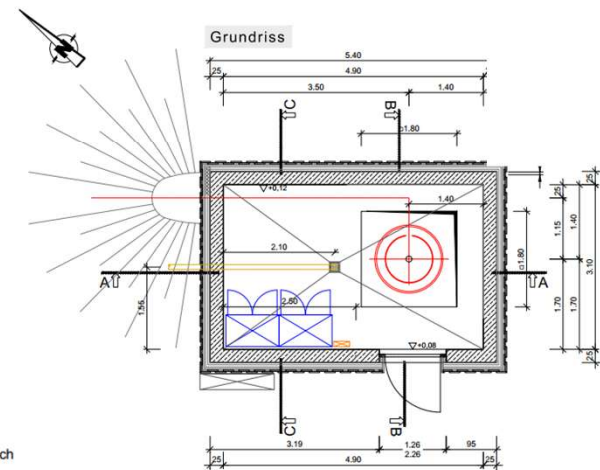
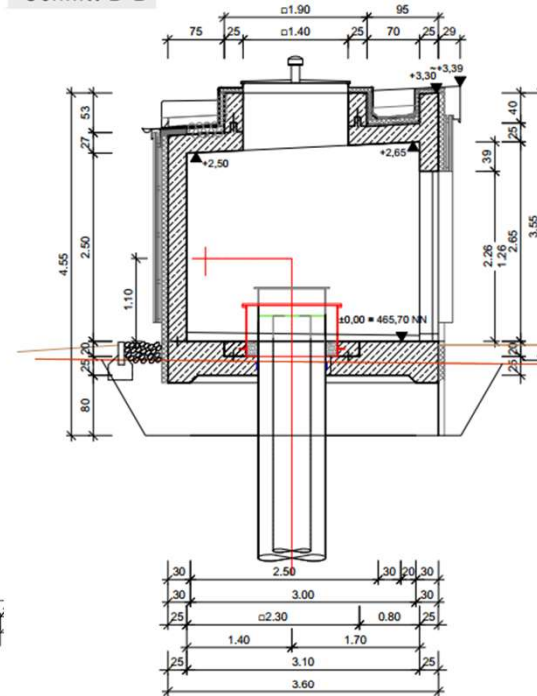


412/4



Gemeinde Buch am Erlbach
Landkreis Landshut

Schnitt B-B





Mögliche Bauabschnitte

1. Umlegung der bestehenden Brunnenleitung im Bereich des neuen Wasserwerks, Umlegung der Kabel in der Brunnenstraße, (Teil-)Leistungsverlegung Hoch- und Niederzonenleitung
2. Rohbau Wasserwerksgebäude und Brunnengebäude inkl. Einbringen der großen Anlagenteile der Aufbereitungsanlage und des Pumpwerks
3. Innenausbau Wasserwerksgebäude und Brunnengebäude
4. Hydraulische Installation
5. Elektrische Installation
6. Abwasserleitung, Brunnenleitungen I, II und III, Leistungsverlegung Hoch- und Niederzonenleitung Staatsstraße, Einbindungen

Geschätzte Bauzeit

- Die geschätzte Bauzeit für die Gesamtmaßnahme beträgt ca. 20 Monate.
- Teilweise können die einzelnen Gewerke zeitlich überlappend arbeiten.
- Der Einfahrtbetrieb nach Fertigstellung nimmt nochmals ca. 2 bis 4 Monate in Anspruch.

Neubau Wasserwerk

Kostenberechnung nach DIN 276



Kostengruppe	Betrag
300 Bauwerk - Baukonstruktionen	2.200.000 €
400 Bauwerk – Technische Anlagen	2.183.000 €
500 Außenanlagen und Freiflächen	1.119.000 €
Gesamtsumme netto	5.502.000 €

- Aktuelle Preise (Angebotseröffnung ähnliche Baumaßnahme vom 29.04.2025)
- Ergebnis Kostenschätzung: 5.375.000 €
- Hauptgründe für Kostensteigerung
 - Bau eines Rohrlagers
 - Vergrößerung des Vorplatzes
 - Verlegung eines Datenkabels vom neuen Wasserwerk zum HB Schirmreuth
 - Bau von zusätzlichen E-Armaturen und Regelventilen
 - Einbau einer Berieselungsanlage in den Wasserkammern
 - Einbau von drei zusätzlichen Türen im Nebengebäude und zwei zusätzlichen Fenstern im Hauptgebäude
 - Vergrößerung der PV-Anlage

Wasserversorgung Buch a. Erlbach



Buch a. Erlbach

TB1 und TB2

Momentan genehmigt Mengen:

- max. 20 l/s pro Brunnen
 - gemeinsam max. 40 l/s
 - 1.200 m³/d
 - 300.000 m³/a
- Steigerung der Leistung nur mit kostenintensiven Sanierungsmaßnahmen möglich
- Keine Redundanz bei hohem Wasserbedarf



Alternativenprüfung



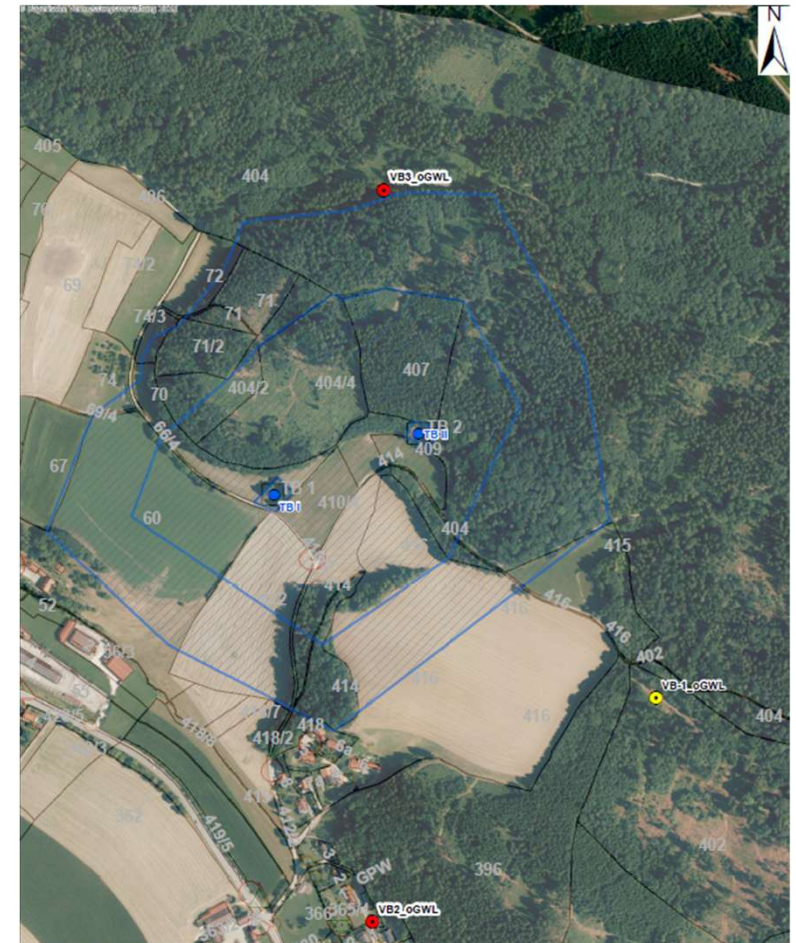
Buch a. Erlbach

Tiefengrundwasser steht unter dem besonderen Schutz der Staatsregierung

(LfU Merkblatt 1.4/6)

Folgende Alternativen wurden geprüft:

- Oberflächennahe Grundwasservorkommen
 - Erkundung mit 3 Grundwassermessstellen
 - Keine Ausreichende Ergiebigkeit
 - Naturschutz
- Uferfiltrat
- Verbund mit anderem Wasserversorger
- Fernwasserversorgung



Versuchsbohrung VB4 - Erkundung



Buch a. Erlbach

Versuchsbohrung VB4:

Fertigstellung 2024

Wassermenge und Qualität vorhanden



Erstellung Tiefbrunnen 3



Buch a. Erlbach

Technische Daten TB3

Spülbohrverfahren

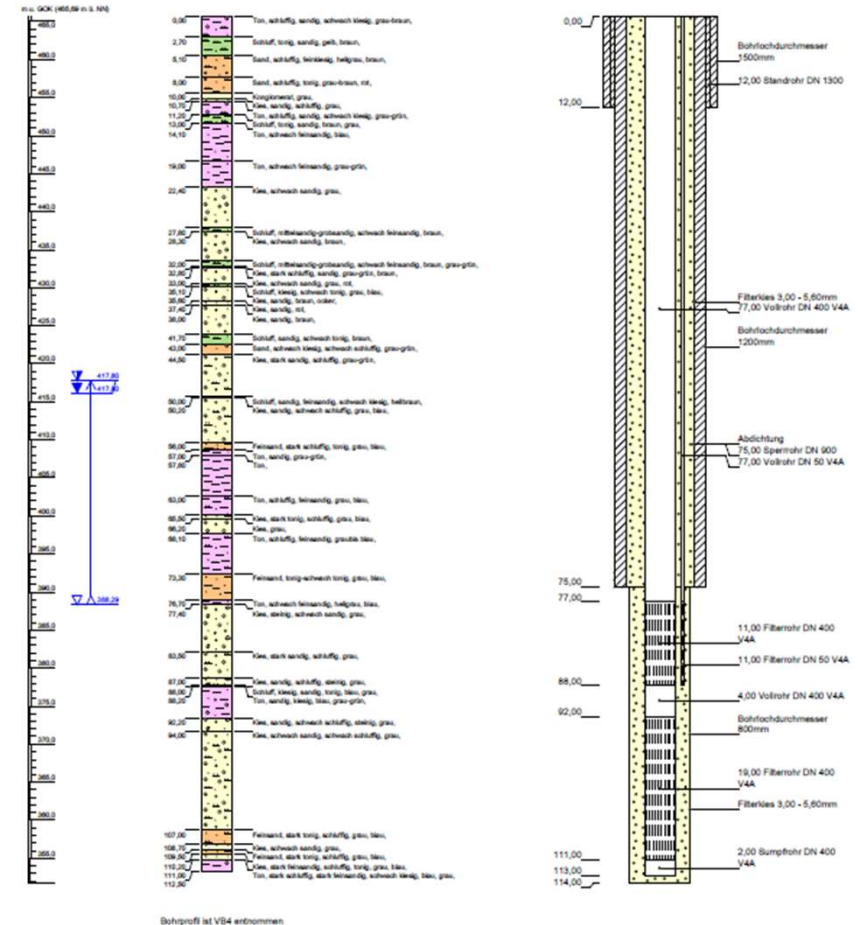
Tiefe: 114 m

Bohrdurchmesser: 1,5 m – 0,8 m

Ausbau: Sperrrohr DN900, Ausbau DN 400

Ablauf und Kosten TB3:

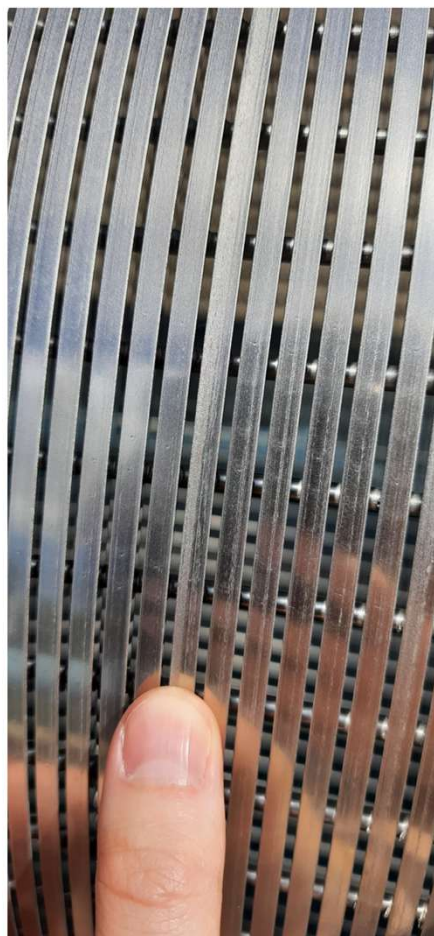
- Baubeginn: 22.09.2025
- Fertigstellung: Februar 2026
- Kosten: 755.220,00 € netto



Edelstahl Wickeldrahtfilter



Buch a. Erlbach



4. Kalkulation vorläufiger Verbesserungsbeitrag Wasserversorgung



Buch a. Erlbach

GR-Beschluss vom 11.08.2025:

Der Gemeinderat beschließt die Investitionsmaßnahmen in der Wasserversorgung „Tiefbrunnen 3“ und „Neubau Wasserwerk“ zu **100 % über Verbesserungsbeiträge** zu finanzieren. Des Weiteren werden folgende vorläufigen Verbesserungsbeiträge beschlossen:

- Grundstücksfläche 1,63 €/m²
- Geschoßfläche 6,60 €/m²

Maßstabsgrößen:	Jahr	Grundstücksfläche m ²	Geschoßfläche m ²
Bestand Grundstücksflächen/Geschoßflächen	bis 17.07.2025	1.683.280,28	608.474,64
Nachverdichtung aus Bestand 1,5 % bei Grundstücksfläche, 3,0 % bei Geschoßfläche		25.249,20	18.254,24
BG Haunwanger Str. Süd	2027	8.674,00	7.859,20
GESAMT		1.717.203,48	634.588,08

Verbesserungsaufwand Neubau Tiefbrunnen und Wasserwerk



Buch a. Erlbach

Anlagegegenstand	Euro
Neubau Tiefbrunnen III	1.481.220,00 €
Neubau Wasserwerk	
- Grunderwerb	80.000,00 €
- Bauwerk – Baukonstruktionen	2.200.000,00 €
- zzgl. 20 % BNK	440.000,00 €
- Bauwerk – Technische Anlagen	2.183.000,00 €
- zzgl. 20 % BNK	436.600,00 €
- Außenanlagen u. Freiflächen – baulich	606.061,70 €
- zzgl. 20 % BNK	121.212,34 €
- Außenanlagen u. Freiflächen – technisch	512.938,30 €
- zzgl. 20 % BNK	102.587,66 €
- Stromanschluss	150.000,00 €
- Glasfaseranschluss	50.000,00 €
Gesamtkosten – Neubau Wasserwerk	6.882.400,00 €
VERBESSERUNGSaufwand gesamt	8.363.620,00 €

Umlagefähiger Aufwand und Beitrag Grundstücksfläche/Geschoßfläche



Buch a. Erlbach

Umlagefähiger Aufwand	
Verbesserungsaufwand	8.363.620,00 €
abzgl. Zuwendungen RZWas	-1.381.500,00 €
Umlagefähiger Aufwand	6.982.120,00 €

Beitrag pro m² Grundstücksfläche	
40 % des umlagefähigen Aufwandes	2.792.848,00 €
Grundstücksflächen	1.717.203,48 m²
	1,63 €/m²

Beitrag pro m² Geschoßfläche	
60 % des umlagefähigen Aufwandes	4.189.272,00 €
Geschoßflächen	634.588,08 m²
	6,60 €/m²

5. Erläuterungen Grundstücksfläche/ Geschoßfläche inkl. Besonderheiten



Buch a. Erlbach

Beitragsmaßstab Grundstücksfläche

Die beitragspflichtige Grundstücksfläche wird bei Grundstücken von mindestens 1.800 m² Fläche (übergroße Grundstücke) in unbeplanten Gebieten

- bei bebauten Grundstücken auf das 3-fache der beitragspflichtigen Geschoßfläche, mindestens jedoch 1.800 m² festgesetzt.
- bei unbebauten Grundstücken auf 1.800 m² begrenzt.

Besonderheiten:

- In beplanten Gebieten (Bebauungsplan, Ortsabrundungssatzung, Einbeziehungssatzung vorhanden) volle Grundstückgröße
- Bei landwirtschaftlichen Grundstücken wird ein Umgriff (Gebäude, Abstandsflächen, Zufahrten) für die Grundstücksfläche gebildet



Beitragsmaßstab Geschoßfläche

Die Geschoßfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Geschossen zu ermitteln.

Besonderheiten:

- **Keller** werden mit der vollen Fläche herangezogen
- **Dachgeschosse** werden nur herangezogen, soweit Sie ausgebaut sind, Geschoßflächen mit einer Raumhöhe bis zu 2,0 m werden nur mit der halben Geschoßfläche herangezogen
- **Garagen** werden nur herangezogen, wenn ein direkter bzw. trockener Zugang zum Haus oder ein Wasseranschluss (in der Garage) vorhanden ist
- **Wintergärten** sind beitragspflichtig
(ob ein Wintergarten beheizbar ist oder nicht, hat keinen Einfluss auf die Beitragspflicht)
- **Balkone, Loggien und Terrassen** bleiben außer Ansatz, wenn und soweit Sie über die Gebäudefluchtlinie hinausragen.



Beitragsmaßstab Geschoßfläche

Die Geschoßfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Geschossen zu ermitteln.

Besonderheiten:

- **Landwirtschaftliche Betriebsgebäude, Maschinenhallen** sind nicht beitragspflichtig, außer Wasseranschluss vorhanden
- **Biogasanlagen** sind beitragspflichtig
- **Reithallen** sind beitragspflichtig
- **Lagerhallen/Werkstätten** grundsätzlich nicht beitragspflichtig, außer
 - ✓ funktionelle Verbindung zwischen Wohnhaus/ bzw. Aufenthaltsraum
 - ✓ Wasseranschluss vorhanden
 - ✓ regelmäßiger Aufenthalt von Personen (z.B. pro Werktag vier bis fünf Stunden)

Fallbeispiele



Buch a. Erlbach

100 %ige Beitragsfinanzierung

Grundstücksfläche	1,63 €/m ²
Geschossfläche	6,60 €/m ²

Beispiel	Grundstücksfläche (Begrenzung: 3-fach, mind. 1.800 m ²)		Geschossfläche	Verbesserungsbeitrag		
	tatsächlich	beitragspflichtig		Grundstücksfläche	Geschossfläche	Gesamt
1 Baugebiet	600 m ²	600 m ²	250 m ²	975,84 €	1.650,39 €	2.626,23 €
2 Gewerbegebiet	1700 m ²	1700 m ²	600 m ²	2.764,87 €	3.960,94 €	6.725,81 €
3 Landwirtschaft	4000 m ²	4000 m ²	1330 m ²	6.505,57 €	8.780,08 €	15.285,65 €
4 Innenbereich	1400 m ²	1400 m ²	450 m ²	2.276,95 €	2.970,70 €	5.247,65 €
5 Übergroßes Grdst. 1	3000 m ²	1800 m ²	400 m ²	2.927,51 €	2.640,62 €	5.568,13 €
6 Übergroßes Grdst. 2	3000 m ²	3000 m ²	1200 m ²	4.879,18 €	7.921,87 €	12.801,05 €

Bei den errechneten Gesamtbeiträgen kommen 7 % Umsatzsteuer noch dazu!

6. Zeitplan



Buch a. Erlbach

November/Dezember 2025

- Erlass Verbesserungsbeitragssatzung

1. Halbjahr 2026

- Versand vorläufiger Verbesserungsbeitragsbescheide
(drei – vier Raten von 2026 – 2028)

ca. 2029

- Versand endgültiger Verbesserungsbeitragsbescheide
(Nach Abschluss der Maßnahmen)



Buch a. Erlbach

**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**

Haben Sie noch Fragen?

