SPEKTRUM

Das Informationsblatt der KUBUS GmbH

01
2026

DER ›WASSERCENT‹

Auswirkungen auf kommunale Gebührenkalkulationen in Bayern 12

4 FEUERWEHRBESCHAFFUNG
Vergabekammerentscheidung zur strukturierten Sammelbeschaffung von Feuerwehrfahrzeugen

5 VERGABEVERFAHREN
Einsatz von Nachunternehmen im Vergabeverfahren

9 BEITRÄGE UND GEBÜHREN
Flächenermittlung zwischen Rechtssicherheit, Akzeptanz und Digitalisierung

14 KOMMUNALE WÄRMEPLANUNG
Die Zeit wird knapp – Wärmeplanung muss in zwei Jahren fertig sein

Kompetenz für Kommunen.

Ein Unternehmen kommunaler Spitzenverbände

KUBUS®
KOMMUNALBERATUNG UND SERVICE GMBH

www.kubus-kommunalberatung.de

INHALT

FEUERWEHRBESCHAFFUNG 04

Vergabekammerentscheidung zur strukturierten Sammelbeschaffung von Feuerwehrfahrzeugen

VERGABEVERFAHREN 05

Einsatz von Nachunternehmen im Vergabeverfahren

PERSONALENTWICKLUNG 08

Frauen für Führung motivieren und stärken – ein Baustein zukunftsorientierter Personalentwicklung

BEITRÄGE UND GEBÜHREN 09

Flächenermittlung zwischen Rechtssicherheit, Akzeptanz und Digitalisierung

BEITRÄGE UND GEBÜHREN 12

Der »Wassercent« – Auswirkungen auf kommunale Gebührenkalkulationen in Bayern

KOMMUNALE WÄRMEPLANUNG 14

Die Zeit wird knapp – Wärmeplanung muss in zwei Jahren fertig sein

IMPRESSUM

Herausgeber: KUBUS Kommunalberatung und Service GmbH, Bertha-von-Suttner-Str. 5, 19061 Schwerin · **Geschäftsführer:** Volker Bargfrede (V.i.S.d.P.) · **Tel:** 0385/30 31-250 · **Fax:** 0385/30 31-255 · **E-Mail:** info@kubus-kb.de · **Web:** www.kubus-kommunalberatung.de

Satz und Gestaltung: Britta Neumann, Grafik- & Kommunikationsdesign E-Mail: mail@britta-neumann-design.de · Web: www.britta-neumann-design.de

Bildquellen: KUBUS GmbH, Adobe Stock, Silke Winkler

LIEBE LESERINNEN UND LIEBE LESER,

das Jahr 2026 hat gerade erst begonnen und schon sind wieder zwei Monate vergangen. Die Zeit scheint wie im Fluge zu vergehen und stresst dabei viele von uns extrem. Kaum ein Tag vergeht ohne irgendwelche Schreckensmeldungen.

Neben tatsächlichen Ereignissen werden, getreu dem Motto der US-MAGA Bewegung (»Flood the zone with shit«), fast stündlich Meldungen über die sozialen Medien ausgekippt. Der Ton wird allgemein rauer und die Auseinandersetzungen heftiger. Angst wird geschürt. Viele versuchen, sich den unzähligen Nachrichten zu entziehen – verständlich. Aber das hilft nur sehr bedingt bei der Entwicklung von Resilienz.
Wir sollten ab und zu innehalten, unser eigenes Verhalten reflektieren und aufpassen, dass wir uns von dieser negativen Welle nicht mitreißen lassen. Jeder kann dazu beitragen, dass Werte wie Respekt, Offenheit und Ehrlichkeit bei sich zu Hause, in der Verwaltung, in Unternehmen von größerer Bedeutung sind. Positives Denken führt zu einem größeren Wohlbefinden.
Natürlich reicht das nicht aus, um die Welt als Ganzes zu ändern. Es ist richtig und überfällig, dass die demokratischen Kräfte auf EU-Ebene anfangen, sich gemeinsam zu positionieren, damit wir nicht alle zum Spielball der USA, China und Russland werden. Dazu gehört auch, dass wir uns von der digitalen aber auch fossilen Abhängigkeit emanzipieren.

Einen wichtigen Beitrag können wir in diesem Jahr auch dadurch leisten, dass wir bei den anstehenden Landtags- und Kommunalwahlen die demokratischen Kräfte und ihre Repräsentanten durch eine hohe Wahlbeteiligung stärken. Resignation wäre der falsche Weg. Gerade die Kommunen sind das Fundament der Demokratie in Deutschland.
Mein Respekt insbesondere gegenüber den vielen ehrenamtlichen Vertreterinnen und Vertretern wächst gerade in diesen oben beschriebenen Zeiten immer weiter. Auch deshalb arbeiten wir mit so viel Überzeugung für unsere Kommunen.

Ein kurzer Rückblick auf 2025 und auf KUBUS zeigt, dass wir zufrieden sein können. In den letzten knapp dreißig Jahren hat sich die KUBUS GmbH zu einem bundesweit tätigen Unternehmen entwickelt. Weiterhin am stärksten vertreten sind wir in den Bundesländern Mecklenburg-Vorpommern, Schleswig-Holstein und Bayern. Aber auch die öffentlichen Auftraggeber aus Sachsen-Anhalt und Brandenburg beauftragen uns gern. Erfreulich ist, dass wir in den letzten Jahren immer mehr Aufträge aus anderen Bundesländern, wie beispielsweise NRW, Hessen, Niedersachsen oder Thüringen erhalten. Der Anteil ist in den letzten fünf Jahren um rund 60 Prozent gestiegen. Vor allem im Vergabebereich, und hier für die Ausschreibung von Energielieferleistungen, vertrauen immer mehr Bundesauftraggeber auf unsere Expertise. Wir haben uns dafür auch ein spannendes Netzwerk mit zahlreichen kompetenten Kooperationspartnern aufgebaut.

Zu guter Letzt: Vergessen Sie bitte nicht, Ihre kommunale Wärmeplanung. Diese muss bis zum 30. Juni 2028 vorliegen. In vielen Bundesländern hat ein Teil der Kommunen diese noch nicht abgeschlossen. Auch dabei unterstützen wir Sie gern.

Bleiben Sie zuversichtlich.

Volker Bargfrede
Geschäftsführer

VERGABEKAMMERENTSCHEIDUNG ZUR STRUKTURIERTEN SAMMELBESCHAFFUNG VON FEUERWEHRFAHRZEUGEN

VK-SH 13/25 Beschluss vom 21. Juli 2025

Seit mehreren Jahren führen die KUBUS GmbH zusammen mit der GMSH im Auftrag (des Innenministeriums) des Landes Schleswig-Holstein erfolgreich die strukturierte Sammelbeschaffung von Feuerwehrfahrzeugen für verschiedene Fahrzeugtypen für die Kommunen in SH durch. Diese Form der Beschaffung hat nachgewiesenermaßen den finanziellen und personellen Aufwand in den Kommunen erheblich reduziert.

Ermöglicht wird der große Erfolg dieser Beschaffungsform durch das bundesweit einmalige Zusammenwirken vom Land (hier: Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport), den drei Kommunalen Landesverbänden sowie dem Landesfeuerwehrverband.

Nunmehr hat die Vergabekammer des Landes Schleswig-Holstein in einem rechtskräftigen Beschluss bestätigt, dass diese Form der Sammelbeschaffung in jeder Hinsicht vergaberechtskonform ist. Zusammenfassend hat die Vergabekammer festgestellt, dass aufgrund der Kostenersparnis in Verbindung mit der vorgenommenen Fachlosbildung die Beschaffung der Löschgruppenfahrzeuge als zulässig anzusehen ist.

Die Vergabekammer hat in ihrem Beschluss bestätigt, dass die angegriffene Ausschreibung den Anforderungen des Vergaberechts und hier insbesondere der §§ 97 GWB gerecht wird und hat zugleich die Wirtschaftlichkeit bestätigt.
Der vollständige Beschluss kann über die Homepage der KUBUS GmbH unter News eingesehen werden.

www.kubus-kommunalberatung.de

EINSATZ VON NACHUNTERNEHMEN IM VERGABEVERFAHREN

von Dejan Roshkoski

Aufgeben des Selbstausführungsgebotes

In dem deutschen Vergaberecht galt in der Vergangenheit überwiegend das Gebot der Selbstausführung von öffentlichen Aufträgen durch den Auftragnehmer. Das Selbstausführungsgebot lässt die Fähigkeit eines Auftragnehmers, den Auftrag selbstständig auszuführen, in den Vordergrund rücken. Allerdings wurde dieses Gebot aufgrund der Rechtsprechung des EuGH mittlerweile aufgegeben.[1]

Zwar wird ein Auftragnehmer normalerweise den Auftrag selbst ausführen wollen. Dennoch eröffnet § 36 VgV ihm die Möglichkeit, Teile des Auftrags im Wege eines Unterauftrags an Dritte zu vergeben.[2] Daraus wird deutlich, dass bei der Vergabe von öffentlichen Aufträgen ein Selbstausführungsgebot nicht besteht.[3] Damit soll die Vergabe öffentlicher Aufträge möglichst vielen Unternehmen zugänglich gemacht werden, was auch den Wettbewerb fördert.[4]

Unbeschränkte Möglichkeit zur Unterauftragsvergabe und Wahrung der Interessen beider Vertragsparteien

Aus § 36 VgV ist Folgendes ersichtlich: Erstens gewährt § 36 VgV dem Auftragnehmer die Gelegenheit zur Unterauftragsvergabe, nicht aber die Verpflichtung dazu. Einerseits ist es dem Auftragnehmer nicht geboten, den Auftrag eigenständig auszuführen. Andererseits kann er selbst entscheiden, ob er Unterauftragnehmer in die Auftragsausführung mit einbezieht oder nicht. Zweites darf der Auftraggeber von dem Auftragnehmer nicht verlangen,

[1] EuGH, Urteil vom 14. Juli 2016 – C-406/14, Rn. 33, juris; Schneevogl, in: Summa/Schneevogl, jurisPK-Vergaberecht, 7. Aufl., § 36 VgV, Rn. 4, juris.

[2] Püstow, in Ziekow/Völink, Vergaberecht Kommentar, 5. Aufl., § 36 VgV, Rn. 2.

[3] OLG Rostock, Beschluss vom 23. April 2018 – 17 Verg 1/18, Rn. 8, juris.

[4] Liebschwager, in Burgi/Dreher Vergaberecht, §. Aufl., § 36 VgV, Rn. 9.

dass er den Auftrag eigenständig durchführt. Denn der § 36 VgV unterstellt die Zulässigkeit der Unterauftragsvergabe.[5]

Ein öffentlicher Auftraggeber darf von dem Auftragnehmer nur Auskunft über den Einsatz und, falls es zumutbar ist, über den Namen der geplanten Nachunternehmen verlangen. So kommt der schützende Charakter dieser Vorschrift zugunsten des Auftraggebers zum Ausdruck.[6] Die Zumutbarkeit kann am Maßstab der Komplexität der Auftragsleistungen gemessen werden.[7] Je komplexer die Auftragsausführung ist, desto weniger kann es einem Auftragnehmer zugemutet sein, den Namen des Unterauftragnehmers, frühzeitig etwa bei der Angebotsabgabe, zu benennen. Allerdings muss er die Interessen des Auftraggebers berücksichtigen und diese Angabe gemäß dem Grundsatz von Treu und Glauben so früh wie möglich mitteilen.

Sofern der Auftraggeber vom Bieter Auskunft über den Einsatz von Nachunternehmen verlangt, muss der Bieter diese Auskunft erteilen. Denn der Auftraggeber hat ein berechtigtes Interesse daran, sich Informationen über seine künftigen Vertragspartner zu verschaffen.[8] Anderenfalls kann er den Bieter wegen Unvollständigkeit seines Angebotes ausschließen.[9] Um von der Möglichkeit zur Auskunft über die Nachunternehmen Gebrauch machen zu können, muss der Auftraggeber die notwendige Transparenz schon in der Auftragsbekanntmachung schaffen. Nur so kann er auch den Interessen der Bieter Rechnung tragen.[10]

Einfluss des Auftraggebers auf die Gestaltung der Unterauftragsvergabe durch den Auftragnehmer

Welche Teile des Auftrags Gegenstand der Unterauftragsvergabe sein können, ist gemäß der Regelung des § 36 Abs. 1 VgV irrelevant. Es steht dem Auftragnehmer frei, Teile des Auftrags, die im Wege eines Unterauftrags zu vergeben sind, selbst auszuwählen. Daher ist ein Begehren des Auftraggebers gegenüber dem Auftragnehmer, die Auftragsausführung so zu gestalten, dass wesentliche Teile dem Auftragnehmer vorbehalten und unwesentliche bzw. »sporadische« Teile für den Unterauftragnehmer reserviert bleiben, grundsätzlich verboten. Umso weniger darf der Auftraggeber den Auftragnehmer dazu zwingen, auf den Einsatz von Nachunternehmen komplett zu verzichten.

Eine Einschränkung wäre denkbar, wenn bestimmte kritische Aufgaben im Rahmen der Auftragsausführung zu erbringen sind, deren Komplexität aber eine Unterauftragsvergabe für unangemessen machen können.[11] Allerdings darf der Auftraggeber auf das Selbstausführungsgebot insoweit zugreifen, wie er in den Vergabeunterlagen transparent erläutert, was wesentlich und was unwesentlich sein soll.[12] Eine Einschränkung ist auch dann möglich, wenn der Auftraggeber die Leistungsfähigkeit der Unterauftragnehmer bei der Prüfung und der Auswahl des Auftragnehmers nicht hat prüfen können.[13] In diesem Fall darf er die Ausführung von wesentlichen Teilen des Auftrags für die Unterauftragnehmer einschränken.

[5] Schneevogl, in: Summa/Schneevogl, jurisPK-Vergaberecht, 7. Aufl., § 36 VgV, Rn. 14, juris.

[6] Werner, in Willenbruch/Wieddekind, Kompaktkommentar Vergaberecht, 4. Aufl., § 36 VgV, Rn. 1; Schneevogl, in: Summa/Schneevogl, jurisPK-Vergaberecht, 7. Aufl., § 36 VgV, Rn. 41, juris.

[7] Schneevogl, in: Summa/Schneevogl, jurisPK-Vergaberecht, 7. Aufl., § 36 VgV, Rn. 22, juris.

[8] Werner, in Willenbruch/Wieddekind, Kompaktkommentar Vergaberecht, 4. Aufl., § 36 VgV, Rn. 1.

[9] Schneevogl, in: Summa/Schneevogl, jurisPK-Vergaberecht, 7. Aufl., § 36 VgV, Rn. 19, juris.

[10] Liebschwager, in Burgi/Dreher Vergaberecht, §. Aufl., § 36 VgV, Rn. 15.

[11] Liebschwager, in Burgi/Dreher Vergaberecht, §. Aufl., § 36 VgV, Rn. 11.

[12] EuGH, Urteil vom 14. Juli 2016 – C-406/14, Rn. 33, juris ; OLG Rostock, Beschluss vom 23. April 2018 – 17 Verg 1/18, Rn. 8, juris.

[13] Vergabekammer Mecklenburg-Vorpommern, Beschluss vom 20. Dezember 2017 – 1 VK 5/17, Rn. 99, juris.

Fazit

Die Regelung des § 36 VgV eröffnet den Bietern unbegrenzte Möglichkeiten, Unterauftragnehmer bei der Ausführung des Auftrags einzusetzen. Es kommt nicht darauf an, ob die Nachunternehmer bei Vergabe öffentlicher Aufträge überhaupt zugelassen sind. Sie sind zugelassen und dem Auftraggeber stehen grundsätzlich keine Einflussmöglichkeiten zu. Vielmehr geht es um das Recht des Auftraggebers, Auskunft über den Einsatz von Nachunternehmen zu erhalten. Denn dadurch wird Klarheit darüber geschaffen, mit wem er bei der Auftragsausführung kooperieren wird. Er hat berechtigtes Interesse daran, sich einen Überblick über die an der Auftragsausführung beteiligten Personen zu verschaffen. Allerdings darf er nur unter Einhaltung des Transparenzgrundsatzes die Gestaltung der geplanten Unterauftragsvergabe beeinflussen. Dies setzt klare Regeln und Klauseln in den Vergabeunterlagen hinsichtlich der Wertung von wesentlichen und unwesentlichen Teilen des Auftrags voraus. Dies muss ständig aufgrund objektiver Kriterien und des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes erfolgen.

Auf die Frage, ob einem Auftragnehmer zuzumuten ist, Auskunft über den Namen des Nachunternehmens zu erteilen, wird auf die Besonderheiten des Einzelfalles abgestellt. Denkbar ist, dass bei nicht komplexen Vergabeverfahren, wie etwa Lieferleistungen, eine Frühauskunft möglich und sinnvoll wäre. Bei den komplexen Vergabeverfahren, wie etwa Bauvorhaben, kann hingegen die Frühbenennung der Unterauftragnehmer nicht angemessen sein. Denn diese Vergaben zeichnen sich mit großem Volumen aus und die Arbeiten müssen stets in unterschiedlichen Abschnitten ausgeführt werden.
Dennoch darf der Bieter diesen Vorteil nicht zu Lasten des Auftraggebers nutzen und ihn in Unklarheit lassen. Denn nach dem Grundsatz von Treu und Glauben muss er zu jedem Stadium des Vergabeverfahrens Rücksicht auf die Interessen und Rechte des Auftraggebers nehmen.

IHRE KONTAKTPERSON

Dejan Roshkoski
Master of Laws (LL. M.)
0385/30 31-259
roshkoski@kubus-kb.de

Die Heterogenität von Führungsteams kann eine entscheidende Voraussetzung für den Erfolg von Verwaltungsarbeit darstellen.

FRAUEN FÜR FÜHRUNG MOTIVIEREN UND STÄRKEN – EIN BAUSTEIN ZUKUNFTSORIENTIERTER PERSONALENTWICKLUNG

Durch die Kooperation mit Frau Birte Kruse-Gobrecht (bkg-kompetenz) hat die KUBUS Kommunalberatung und Service GmbH sich im Bereich der Personalentwicklung noch breiter aufstellen können. Erste gemeinsame Projekte zeigen sehr positive Resultate, in denen die unterschiedlichen Perspektiven und Methoden zusammengeführt werden, was unseren Kundinnen und Kunden zugute kommt.

Ein Thema kommt in den Verwaltungen leider immer noch viel zu kurz, obwohl davon die gute Qualität von Verwaltungsarbeit abhängen kann. Die Heterogenität von Führungsteams kann eine ganz entscheidende Voraussetzung für den Erfolg darstellen. Das betrifft sowohl Alter, Erfahrungswissen und fachliche Disziplinen, aber in ganz besonderem Maße betrifft dieses den Faktor Frauen in Führungspositionen. Nachfolgend beschreiben wir, wie dieses Thema sinnvoll in eine zukunftsorientierte Personalentwicklung integriert werden kann.
Vielfältige Führungsteams sind der Schlüssel zu einer modernen Verwaltungskultur. Frauen gezielt auf ihrem Weg in Führungspositionen zu begleiten, ist nicht nur eine Frage von Innovation und Produktivität, sondern auch von gleichberechtigter Teilhabe. Eine stärkere Beteiligung von Frauen in Führungsrollen führt zu besser kommunizierten Entscheidungen sowie mehr Engagement und Zufriedenheit unter den Mitarbeitenden – und trägt dazu bei, starre Strukturen aufzubrechen und Chancengerechtigkeit sichtbar zu machen.

Als Ergänzung bestehender Personalentwicklungsangebote bieten wir mit Frau Kruse-Gobrecht ein praxisorientiertes Seminarprogramm zur Selbstklärung und gezielten Stärkung von Frauen, die sich mit ihrer beruflichen Weiterentwicklung auseinandersetzen und sich möglicherweise in einer Führungsposition sehen.

Das 2,5-tägige Format ermöglicht die intensive Auseinandersetzung mit der eigenen Führungsmotivation, die Reflexion innerer Widerstände sowie die Entwicklung eines klaren persönlichen Zielbildes. Durch kompetenzfördernde Trainings, theoretische Impulse und stärkende Vernetzungsformate werden die Teilnehmerinnen in ihrer Kommunikations- und Durchsetzungskompetenz sowie einem souveränen Auftreten gefestigt. Zwischen oder nach den Seminartagen können praktische Aufgaben die Erkenntnisse vertiefen. Ein abschließender (digitaler) Review-Termin bietet Raum für kollegiale Fallberatung und weiteren Austausch.
Idealerweise entsteht im Anschluss ein verwaltungsinterner Rahmen für die beständige Vernetzung der Teilnehmerinnen – so werden gewonnene Kompetenzen nachhaltig gefestigt und gleichzeitig Vorbilder in der Organisation geschaffen. Dieses Format lässt sich flexibel in bestehende PE-Strategien integrieren und kann individuell an die Bedarfe Ihrer Verwaltung angepasst werden.

Birte Kruse-Gobrecht

Birte Kruse-Gobrecht unterstützt Organisationen und Führungskräfte in Veränderungsprozessen. Als Juristin, Mediatorin und ehemalige hauptamtliche Bürgermeisterin bringt sie praxisnahe Impulse zu werteorientierter Führung, Organisationsentwicklung und demokratischer Partizipation ein. Ihre Beratungsschwerpunkte liegen in der Begleitung kommunaler Verwaltungen bei der Personalentwicklung und dem Aufbau resilienter Strukturen.
Dieses Angebot kann ergänzend oder auch los gelöst zu Personalentwicklungsangeboten in Anspruch genommen werden. Kommen Sie gern auf uns zu, wir unterbreiten Ihnen ein individuelles auf Ihre Verwaltung und Mitarbeitenden zugeschnittenes Angebot.

IHRE KONTAKTPERSON

Anna-Marie Rhein
B.A. BWL, M.Sc. Betriebspsychologie
0385/30 31-281 rhein@kubus-kb.de

FLÄCHEN-ERMITTLUNG ZWISCHEN RECHTSSICHERHEIT, AKZEPTANZ UND DIGITALISIERUNG

Praxisbericht aus Projekten zur Erhebung von Beiträgen

von Florian Seidl, Geschäftsführer der GeoFokus GmbH

Die Finanzierung kommunaler Infrastruktur zählt seit jeher zu den anspruchsvolleren Aufgaben der kommunalen Selbstverwaltung. Insbesondere im Bereich der Wasser- und Abwasserentsorgung stehen viele Kommunen vor erheblichen Investitionen:

Sanierungsbedürftige Leitungsnetze, neue Kläranlagen oder steigende Umweltanforderungen erfordern langfristige und kostenintensive Maßnahmen. Da es sich hierbei um kostendeckende Einrichtungen handelt, sind diese Investitionen rechtlich zwingend auf die angeschlossenen Grundstücke umzulegen.

Entscheidet sich eine Kommune dafür, die Maßnahme vollständig oder teilweise über Beiträge zu finan-

Die rechtlichen Rahmenbedingungen haben sich verändert – die Notwendigkeit einer präzisen Flächenermittlung nicht.

zieren, steht am Anfang jeder belastbaren Kalkulation eine grundlegende Frage: Sind die beitragspflichtigen Grundstücks- und Geschossflächen vollständig, aktuell und rechtssicher ermittelt? In der Praxis zeigt sich, dass genau hier häufig Defizite bestehen – sei es aufgrund historischer Datengrundlagen, uneinheitlicher Erhebungsmethoden oder fehlender Dokumentation.

Flächenermittlung als Grundlage kommunaler Entscheidungen

Die Ermittlung beitragspflichtiger Flächen ist kein rein technischer Vorgang. Sie berührt unmittelbar das Verhältnis zwischen Kommune und Einwohnern, denn sie bildet die Basis für finanzielle Belastungen, die nicht immer auf Zustimmung stoßen. Umso wichtiger ist ein Vorgehen, das fachlich korrekt, rechtlich belastbar und kommunikativ gut begleitet ist.

Die GeoFokus GmbH als Kooperationspartner der KUBUS Kommunalberatung und Service GmbH begleitet Kommunen seit Jahren bei genau diesen Projekten. Unser Ansatz beruht dabei auf drei gleichwertigen Bausteinen: Rechtssicherheit, Öffentlichkeitsarbeit und strukturierte Datenverarbeitung. Nur wenn diese Elemente ineinandergreifen, entstehen Projekte, die nicht nur formal korrekt, sondern auch gesellschaftlich akzeptiert sind.

Drohnenbefliegung als moderner Ansatz – Chancen und Grenzen

Zwischen 2021 und 2023 haben wir gemeinsam mit der KUBUS GmbH einen innovativen Ansatz zur Flächenermittlung entwickelt: die Drohnenbefliegung von Gemeindegebieten. Ziel war es, durch hochauflösende Luftbilder und daraus abgeleitete 3D-Modelle eine möglichst effiziente, flächendeckende und einheitliche Datengrundlage zu schaffen.
Die Vorteile lagen auf der Hand: Große Gebiete konnten in kurzer Zeit erfasst werden, Gebäudeumrisse und Geschosse präzise analysiert und zusätzliche Mehrwerte generiert werden – etwa für Versiegelungskataster oder andere GIS-basierte Fachanwendungen. Fehlende Informationen, beispielsweise zum Ausbauzustand von Dachgeschossen oder zur Nutzung von Nebengebäuden, wurden ergänzend über individuelle Fragebögen bei den Grundstückseigentümern erhoben.

Auf dieser Basis konnten in mehreren Kommunen erfolgreich Verbesserungsbeiträge kalkuliert und erhoben werden. Dieses Verfahren war für die beauftragenden Kommunen erheblich günstiger als bei vergleichbaren Erfassungsverfahren.

Rechtliche Neubewertung und Rückkehr zur Vor-Ort-Erhebung

Im November 2023 erklärte das Verwaltungsgericht München die Drohnenbefliegung von Wohngrundstücken für unzulässig, sofern eine ausdrückliche Einwilligung der Eigentümer nicht vorliegt. Diese Einschätzung wurde im Februar 2024 durch den Bayerischen Verwaltungsgerichtshof bestätigt. Auch wenn die Entscheidungen auf unterschiedlichen rechtlichen Erwägungen beruhen, ist die Konsequenz eindeutig: Eine flächendeckende Datenerhebung per Drohne ist derzeit rechtlich nicht zulässig.

Für Kommunen und Projektpartner bedeutet dies eine Rückkehr zu klassischen Erhebungsmethoden – insbesondere zur Grundstücksbegehung vor Ort.

Diese Vorgehensweise bringt zweifellos Herausforderungen mit sich:

- Der Zeit- und Personalaufwand,
- individuelle Termine müssen abgestimmt werden,
- Synergieeffekte wie bei der Drohnenbefliegung entfallen
- und das Betreten privater Grundstücke – teils auch von Wohnräumen – stellt einen sensiblen Eingriff in die Privatsphäre der Bürger dar.
- Nicht zuletzt steigen dadurch die Projektkosten.

Gleichzeitig bietet die Vor-Ort-Erhebung aber auch klare Vorteile:

- Die erhobenen Daten sind zweifelsfrei belastbar,
- Sonderfälle können unmittelbar geklärt werden
- und das persönliche Gespräch eröffnet wertvolle Möglichkeiten zur Erklärung des Projekts.
- Gerade bei beitragsrelevanten Maßnahmen zeigt sich immer wieder, dass Transparenz und Dialog entscheidend für die Akzeptanz sind.

Optimierung innerhalb des rechtlich Zulässigen

Vor diesem Hintergrund haben wir unsere Projektmethodik konsequent weiterentwickelt. Die Erfahrungen aus der Drohnenbefliegung, unsere vermessungstechnische Expertise, die Kenntnis der aktuellen Rechtsprechung und insbesondere unsere Stärke in der Geodatenverarbeitung fließen heute in ein integriertes, digitales Vorgehen ein.

Kernstück ist eine hausintern entwickelte Geodatenbank, in der sämtliche Informationen grundstücksbezogen strukturiert gespeichert werden. Für den Außendienst wurde diese Datenbank um eine mobile Anwendung erweitert, mit der alle relevanten Daten direkt vor Ort digital erfasst werden können. Die Synchronisation mit dem Innendienst erfolgt automatisiert, Medienbrüche werden vollständig vermieden.
Ein besonderer Fokus liegt dabei auf dem Terminmanagement. Flexible Terminvereinbarungen, individuelle Wünsche der Eigentümer und Sonderfälle lassen sich effizient abbilden, ohne die Gesamtkoordination aus dem Blick zu verlieren. Auf diese Weise versuchen wir, den (gelegentlich unerwünschten) Besuch auf privaten Grundstücken für alle Beteiligten so reibungslos wie möglich zu gestalten.

Drei Bausteine für erfolgreiche Projekte

Unsere Projekte folgen dabei stets einem klaren Prinzip:

Rechtssicherheit

Wir arbeiten auf Grundlage der aktuellen Rechtsprechung, berücksichtigen die bestehende Veranlagungspraxis der Kommunen und dokumentieren sämtliche Schritte nachvollziehbar. Ziel ist eine belastbare Grundlage für Beitragserhebungen, die auch einer rechtlichen Überprüfung standhält. Wir arbeite dabei Hand in Hand mit den Kalkulatoren der KUBUS GmbH.

Öffentlichkeitsarbeit

Akzeptanz entsteht durch Verständnis. Informationsschreiben, Bürgerversammlungen und persönliche Gespräche sind daher fester Bestandteil unserer Projekte. Nur wenn Bürgerinnen und Bürger das Vorhaben nachvollziehen können, wird es langfristig mitgetragen.

Datenverarbeitung

Alle Daten werden digital, strukturiert und präzise erfasst. Zum Projektabschluss übergeben wir keine Papierakten, sondern vollständig aufbereitete Datensätze, die nahtlos in die Verwaltungssoftware der Kommune integriert werden können. Für jedes Grundstück existiert ein digitaler Vorgang mit sämtlichem Schriftverkehr und allen relevanten Unterlagen und Daten.

Fazit

Die rechtlichen Rahmenbedingungen haben sich verändert – die Notwendigkeit einer präzisen Flächenermittlung nicht. Auch ohne Drohnenbefliegung lassen sich rechtssichere, effiziente und bürgernahe Projekte umsetzen, wenn Methodik, Kommunikation und Datenverarbeitung konsequent zusammengedacht werden.
Für Kommunen bedeutet dies Planungssicherheit. Für Bürger Transparenz. Und für alle Beteiligten die Gewissheit, dass notwendige Infrastrukturinvestitionen auf einer fairen und belastbaren Grundlage finanziert werden können.

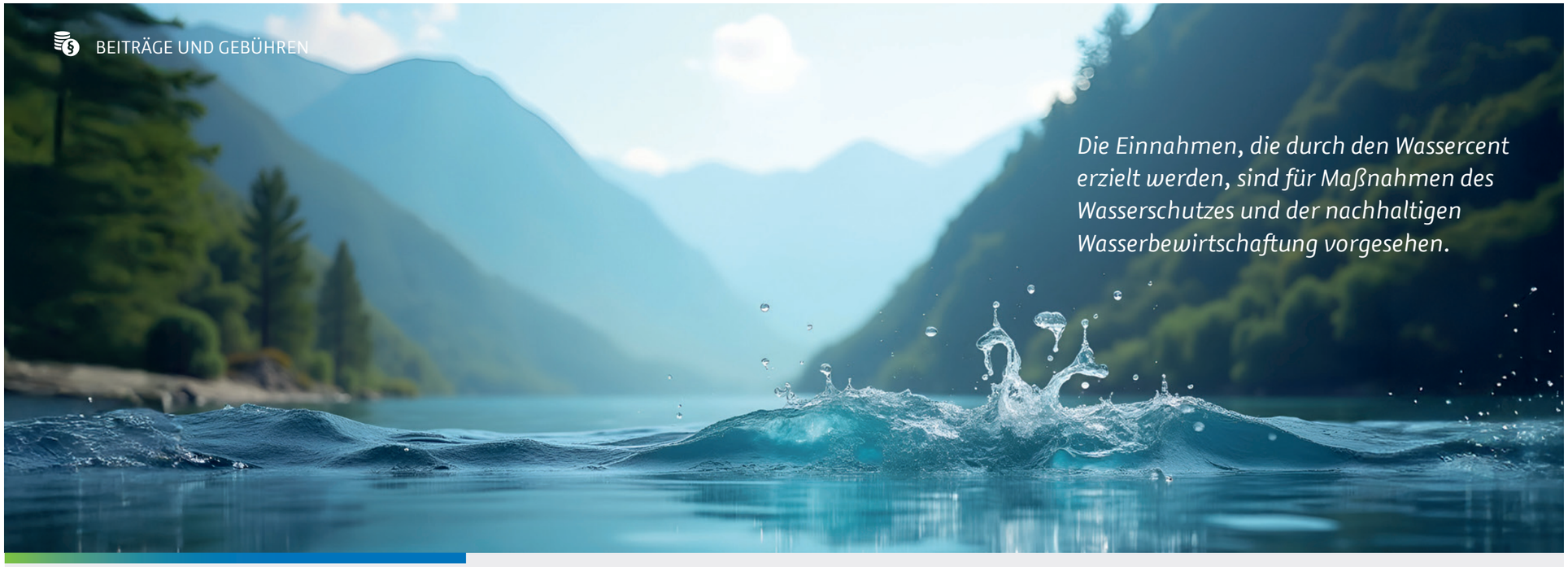
IHRE KONTAKTPERSON

Christina Barth, *Betriebswirtin (IWW)*
089/44 23 540-22 barth@kubus-kb.de

ERFAHREN SIE MEHR ÜBER DIE KUBUS GMBH.

BESUCHEN SIE UNS ONLINE.

Auf www.kubus-kommunalberatung.de!



Die Einnahmen, die durch den Wassercent erzielt werden, sind für Maßnahmen des Wasserschutzes und der nachhaltigen Wasserbewirtschaftung vorgesehen.

DER ›WASSERCENT‹ AUSWIRKUNGEN AUF KOMMUNALE GEBÜHREN-KALKULATIONEN IN BAYERN

Mit der Novelle des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) wird zum 1. Januar 2026 in Bayern erstmals ein Wasserentnahmeentgelt für Grundwasser eingeführt.

Der sogenannte »Wassercent« beträgt 10 Cent pro entnommenem Kubikmeter und wird ab dem 1. Juli 2026 erhoben. Die Einnahmen sind zweckgebunden für Maßnahmen des Wasserschutzes und der nachhaltigen Wasserbewirtschaftung vorgesehen. Damit wird deutlich, dass Wasser ein wertvolles Gut darstellt.

Für Gemeinden steigen damit aber die Kosten der Trinkwassergewinnung; diese sind dann in der Gebührenkalkulation zu berücksichtigen.

Für die gebührenrechtliche Behandlung ist maßgeblich, dass festgelegte Kalkulationszeiträume nicht unterbrochen oder nachträglich angepasst werden dürfen. Zahlreiche Gemeinden haben ihre Wassergebühren bereits für mehrjährige Zeiträume beschlossen, in denen der Wassercent mangels gesetzlicher Grundlage noch nicht enthalten sein konnte. Eine unmittelbare Berücksichtigung des Wassercent im laufenden Kalkulationszeitraum, d. h. eine Gebührenerhöhung, scheidet daher regelmäßig aus.
Auch ein Abbruch, d. h. eine vorzeitige Beendigung des Kalkulationszeitraumes scheidet aus, da die durch den Wassercent entstehende Mehrbelastung die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Wasserversorgers nicht beeinträchtigen wird.

Die Einbindung des Wassercents erfolgt folgerichtig über die Nachkalkulation. Die zusätzlichen Ausgaben für den Wassercent sind als Aufwand in die Nachkalkulation einzustellen. Da dieser Aufwand in der ursprünglichen Vorkalkulation nicht prognostiziert war, kann es zu einer Unterdeckung kommen. Diese ist nach den kommunalabgabenrechtlichen Vorgaben in einem folgenden Kalkulationszeitraum auszugleichen.

Für die kommunale Praxis empfiehlt sich eine frühzeitige Integration des Wassercents in die Gebühren- und Finanzplanung. Auch wenn die Einnahmen erst zeitversetzt über die Nachkalkulation wirksam werden, sind die Auswirkungen auf künftige Gebührenentwicklungen transparent darzustellen. Dies betrifft insbesondere die Kommunikation mit den kommunalen Gremien, da gebührenerhöhende Effekte nicht unmittelbar, sondern erst in späteren Kalkulationszeiträumen sichtbar werden.

Insgesamt führt der Wassercent zu einer Erweiterung des kalkulatorisch relevanten Aufwandes der Wasserversorgung. Für Gemeinden besteht kein Anpassungsbedarf innerhalb laufender Kalkulationszeiträume, wohl aber ein erhöhter Anspruch an die sachgerechte Nachkalkulation und an eine vorausschauende Gebührensteuerung.

IHRE KONTAKTPERSON

Christina Barth, *Betriebswirtin (IWW)*
089/44 23 540-22 barth@kubus-kb.de

DIE ZEIT WIRD KNAPP: WÄRMEPLANUNG **MUSS IN ZWEI JAHREN FERTIG SEIN**

Die KUBUS GmbH hat mittlerweile an der Erstellung von acht kommunalen Wärmeplanungen in ganz Norddeutschland mitgewirkt. Projektleiter Arne Rakel berichtet über seine Erfahrungen und was Kommunen jetzt beachten sollten.

Im Interview

Projektleiter Abteilung Klimaschutz: Arne Rakel

Was sind Ihre wichtigsten Erkenntnisse in Sachen Wärmeplanung?
Arne Rakel: Die Verantwortlichen in den Kommunen sind zunächst mal froh, wenn alle Akteure mit dem Ergebnis zufrieden sind. Das schaffen wir in der Regel, indem wir aufzeigen, welche Wärmeversorgungslösung die preiswerteste für die jeweiligen Ortsteile ist und die Menschen Planungssicherheit haben. Also wissen, ob ein Wärmenetz kommt oder ob eine eigene Anlage her muss.
In dünn besiedelten Gebieten sind Wärmenetze äußerst selten wirtschaftlich und es bleibt bei individuellen Lösungen wie Wärmepumpen oder Grüngas-Heizungen. Unbefriedigend für alle Beteiligten ist es, wenn der Energieversorger noch keine konkreten Pläne vorweisen kann, aber die Kunden weiterhin »bei der Stange gehalten« werden sollen. Dann müssen wir Prüfgebiete ausweisen und am Ende sind alle genauso schlau wie vorher. Das kommt zum Glück nicht oft vor. Insbesondere die großen Gas- und Stromnetzbetreiber sind da sehr klar und wissen genau, was auf sie zukommt.

Welche Maßnahmen sind nach der Erstellung der Wärmeplanung sinnvoll?
Arne Rakel: Sofern sich aus der Wärmeplanung ergibt, dass der Aus- oder Neubau eines Wärmenetzes wirtschaftlich attraktiv und von allen Akteuren unterstützt wird, macht aus unserer Sicht zunächst mal die Erstellung eines Transformationskonzeptes oder einer Machbarkeitsstudie Sinn. Aber aufgepasst, die Förderung für Transformationskonzepte läuft im April 2026 aus.

Seit November 2025 wird die energetische Stadtsanierung wieder über das Programm KfW 432 gefördert. Wer sollte die Fördermittel für die Erstellung eines Quartierskonzeptes oder Sanierungsmanagements nutzen?
Arne Rakel: Aus meiner Sicht ist die energetische Sanierung ein sehr gutes Anschlussprojekt nach der kommunalen Wärmeplanung. Anders als die Wärmeplanung geht sie nämlich ins Detail und wird konkreter, z. B. was die Maßnahmen in Sachen Energieeffizienz und den Einsatz erneuerbarer Energien angeht. Zudem schließen die Konzepte auch die Themen Strom, Mobilität und Digitalisierung mit ein. Die bleiben bei der Wärmeplanung ja in der Regel außen vor.

Was raten Sie Kommunen, die noch nicht wissen, wie sie die Wärmeplanung finanzieren sollen?
Arne Rakel: Für Kommunen, die bis Ende 2023 keine Bundesförderung für die Erstellung der Wärmeplanung beantragt hatten gilt: Das Land muss die Wärmeplanung der Kommunen mit Konnexitätsmitteln finanzieren. Der Bund unterstützt die Länder jedoch und zahlt in fünf Raten von 2024 bis 2028 insgesamt 500 Mio. Euro. Wenn es jedoch – wie in Mecklenburg-Vorpommern – noch immer keine Wärmeplanungsverordnung gibt, hängen die Kommunen und die Einwohner in der Luft. Aus meiner Sicht unverständlich, da die meisten Bürger/innen sich insbesondere Planungssicherheit wünschen. Hier könnten die Kommunen mit einer Machbarkeitsstudie oder mit einem Quartierskonzept Vorarbeit leisten. Die Ergebnisse könnten dann auch für die Wärmeplanung genutzt werden.

Gesetzliche Vorgaben

Nach dem Wärmeplanungsgesetz (§ 4 Abs. 2 WPG) gelten für die Fertigstellung und Vorlage des kommunalen Wärmeplans zwei Fristen, die sich nach der Einwohnerzahl richten:

- mehr als 100.000 Einwohner → **30.06.2026**
- weniger als 100.000 Einwohner → **30.06.2028**

Bund und Länder können für sie aber die Regelungen vereinfachen – etwa bei der Datenbeschaffung oder Planung – und so den Aufwand für kleinere Kommunen reduzieren.

IHRE KONTAKTPERSON

Arne Rakel, *Dipl.-Ing. Energietechnik*
0385/30 31-260 rakel@kubus-kb.de

WIEDER DA!

Energetische Sanierung – KfW | Zuschuss 432

Die KfW hat die Förderung von Quartierskonzepten und des Sanierungsmanagements Ende letzten Jahres wieder aufgenommen.

Die Erstellung solcher Konzepte ist eine sinnvolle Ergänzung zur kommunalen Wärmeplanung. Kommunen, kommunale Eigenbetriebe und Zweckverbände erhalten – je nach finanzieller Lage – Zuschüsse von bis zu 90 Prozent. Die förderfähigen Ausgaben (Personal- und Sachkosten) betragen für ein integriertes Konzept bis zu 200.000 Euro, für ein Sanierungsmanagement bis zu 400.000 Euro je Quartier.

weitere Infos: www.kfw.de

LÄUFT AUS!

Transformationsplanung Wärmenetze – BAFA | BEW Modul 1

Wärmenetzbetreiber sind laut Wärmeplanungsgesetz dazu verpflichtet, bis zum 31. Dezember 2026 einen Transformationsplan für ihre Netze vorzulegen.

Dieser zeigt auf, wo Netze ausgebaut und wie fossile Energie durch erneuerbare – im besten Fall regional erzeugte – Energie ersetzt wird. Die BAFA fördert die Erstellung mit einem Zuschuss von 50 Prozent. Die maximale Fördersumme beträgt 2 Mio. Euro je Antrag. Die Förderung für die Erstellung über das BEW-Modul 1 ist nur noch bis April 2026 möglich.

weitere Infos: www.bafa.de

STROM- UND GASAUSSCHREIBUNG BUNDESWEIT

Sie benötigen Strom oder Erdgas für Ihre kommunalen Liegenschaften? Wir unterstützen Sie und entlasten Ihre Verwaltung! Die KUBUS GmbH führt als einer der Marktführer bundesweit Ausschreibungen mit elektronischer Auktion für öffentliche Auftraggeber durch, so auch für Kliniken oder Bundesunternehmen. Starten Sie die Vorbereitungen frühzeitig, um den günstigsten Ausschreibungszeitpunkt nicht zu verpassen.

KUBUS BIETET EIN KOMPLETTES SERVICEPAKET ZUM WIRTSCHAFTLICHEN ENERGIEEINKAUF:

- Gewährleistung eines vergaberechtlich sicheren elektronischen Ausschreibungsverfahrens
- Intensive Prüfung Ihrer Daten zur Vorbereitung der Leistungsbeschreibung
- Vorbereitung der Ausschreibungsunterlagen inkl. Lieferverträge (von Bekanntmachung bis Zuschlag)
- Bearbeitung von Bieterfragen, Versand von Bieterinformationen
- Laufende Marktbeobachtung für den optimalen Ausschreibungszeitpunkt
- Komplett elektronische Verfahrensabwicklung (digitalisierter Ausschreibungsprozess) und
- Dokumentation des Vergabeverfahrens

Ein transparenter, vollständig elektronischer Ausschreibungsprozess mit marktkonformen Anforderungen führt zu Wettbewerb und damit zu marktgerechten Preisen. Kenne deinen Markt! Mit zirka 200 Verfahren pro Jahr haben wir das Know-how und ein umfassendes Bieternetzwerk, um auch für Sie erfolgreich Energie zu beschaffen.

KONTAKTPERSON: **Katrin Anders,** *LL.M.* 0385/30 31-253 anders@kubus-kb.de