

GEMEINDERAT



Totalrevision des Wasserreglements

Bericht des Gemeinderates
an den Einwohnerrat
vom 29. November 2006

Geschäft Nr. 3526

| Inhaltsverzeichnis: | Seite |
|---|-----------|
| 1. Ausgangslage | 3 |
| 2. Begriffsdefinitionen | 3 |
| 3. Ziele der Reglementsrevision | 4 |
| 4. Grundlagen | 4 |
| 4.1 Übergeordnetes Recht | 4 |
| 5. Wesentliche Änderungen im Grundsatz | 4 |
| 5.1 Reglementsstruktur | 4 |
| 5.2 Neue Basis für die Beitrags- und Gebührenerhebung | 5 |
| 5.3 Neue Regelung für Unterhalt und Erneuerung der Hausanschlussleitungen | 5 |
| 6 Das Gebührenmodell der Gemeinde Allschwil | 6 |
| 6.1 Einmalig zu leistende Beiträge | 6 |
| 6.2 Jährliche Gebühren | 7 |
| 7. Weitere Änderungen | 9 |
| 8. Finanzielle Auswirkungen | 9 |
| 8.1 Einmalige zu leistende Beiträge | 9 |
| 8.2 Jährliche Gebühren | 9 |
| 8.3 Privatisierung der Hausanschlussleitungen | 11 |
| 9. Anträge | 12 |
| Anhang | 13 |

1. Ausgangslage

Aufgrund eines Postulates im Einwohnerrat und der Erneuerung des kantonalen Gewässerschutzgesetzes wurde das Kanalisationsreglement einer Totalrevision unterzogen (siehe Bericht des Gemeinderates zum Geschäft No. 3525). Ein wesentlicher Bestandteil der Totalrevision des Kanalisationsreglements war die Einführung verursachergerechter Gebühren für die Abwasserbeseitigung.

Die Beitrags- und Gebührensysteme der Wasserversorgung und der Abwasserbeseitigung sind aufeinander abgestimmt, da sie ähnliche Kostenstrukturen aufweisen und ähnliche Bemessungskriterien verwenden. Die im Bericht 3525 erwähnten Nachteile des bisherigen Kanalisationsreglements von 1988 gelten deshalb sinngemäss auch für das bisherige Wasserreglement von 1975.

Es war demnach nahe liegend, parallel zum neuen Gebührenmodell im Abwasserbereich auch das Beitrags- und Gebührenmodell im Wasserversorgungsbereich zu überarbeiten.

Ähnlich wie das Kanalisationsreglement wurde das mittlerweile gut 30 Jahre alte Wasserreglement bei dieser Gelegenheit auch hinsichtlich der neuen technischen Erkenntnisse und Erfahrungen in der Anwendungspraxis überarbeitet. Aufgrund der umfangreichen Anpassungen wurde das Reglement nicht nur teilrevidiert, sondern einer Totalrevision unterzogen.

2. Begriffsdefinitionen

In den folgenden Erläuterungen werden folgende Fachbegriffe und Abkürzungen verwendet:

| | |
|-------------------------|--|
| Werterhaltungskosten | Kosten für Reparaturen, Erneuerungen und Instandsetzungen. |
| Wiederbeschaffungswert | Kosten einer Anlage, wenn diese zu heutigen Preisen neu erstellt werden müsste. |
| Trinkwasser | In der Wasserversorgung verwendetes Wasser von derart hoher Qualität, dass es ohne weitere Aufbereitung zu Trinkzwecken geeignet ist. |
| Brauchwasser | In der Wasserversorgung verwendetes Wasser von minderer Qualität, das nicht für Trinkzwecke verwendet werden darf, sondern nur für Wasch-, Spül-, Kühl-, Bewässerungs- und Löschzwecke etc. geeignet ist. |
| Wasserversorgung | Alle öffentlichen Anlagen zur Beschaffung, Förderung, Speicherung und Verteilung von Trink- und Brauchwasser für die Versorgung der Gemeinde (z.B. Grund- und Quellwasserfassungen, Pumpwerke, Reservoirs, Wasserturm, Leitungsnetz, Brunnen, Hydranten). Trink- und Brauchwasser werden in zwei strikte voneinander getrennten Netzen verteilt. Durch die Wasserversorgung wird im Baugebiet grundsätzlich auch die Löschwasserversorgung sichergestellt (Feuerwehr). |
| SVGW | Schweizerischer Verein des Gas- und Wasserfaches. |
| GWP | Generelles Wasserversorgungsprojekt. |
| WV | Wasserversorgung der Gemeinde Allschwil. |
| Wasserversorgungsgesetz | Gesetz über die Wasserversorgung der Basellandschaftlichen Gemeinden ¹ . |

¹ SGS 455

3. Ziele der Reglementsrevision

Das neue Reglement wurde unter Berücksichtigung der folgenden Ziele ausgearbeitet:

- Erarbeitung eines neuen Beitrags- und Gebührenkonzeptes, das:
 - den neuen übergeordneten Vorschriften Rechnung trägt (Anwendung des Verursacherprinzips)
 - weiterhin eine einfache Berechnung der Beiträge und Gebühren ermöglicht
 - möglichst wenig Einsprachen zur Folge hat
 - keinen hohen Administrativaufwand (Mutationen, Erhebungen, etc.) erfordert
 - unverhältnismässig hohe oder tiefe Beiträge verhindert
 - die Wirtschaft durch Entlastung von Finanzabgaben fördert
- Aufnahme von Ergänzungen aufgrund der Erfahrungen und Streichung von nicht mehr benötigten Artikeln im Sinne einer Straffung.

4. Grundlagen

4.1 Übergeordnetes Recht

Die Aufgaben der Gemeinden in Bezug auf die Wasserversorgung sind im kantonalen Wasserversorgungsgesetz umschrieben, insbesondere in den Paragraphen 3 und 4.

Im Gegensatz zum Abwasserbereich existieren keine übergeordneten rechtlichen Bestimmungen, die eine klare Vorgabe über die Art und Weise einer verursachergerechten Beitrags- und Gebührenerhebung enthalten.

Generell soll jedoch bei Leistungen, welche durch Gebühren abgegolten werden, das Verursacherprinzip angestrebt werden.

4.2 Musterreglement

Grundlage für die Ausarbeitung des Reglements stellte hauptsächlich das Musterreglement des Kantons Basel-Landschaft dar, welches vom Verband der Gemeindeverwalter und -verwalterinnen und von der Baselbieter Bauverwalterkonferenz erarbeitet worden ist. Zahlreiche Paragraphen wurden vom Musterreglement übernommen und gegebenenfalls geringfügig angepasst.

Zusätzlich wurden Reglemente anderer Gemeinden sowie die Verordnung des Kantons Basel-Stadt betreffend die Abgabe von Trinkwasser beigezogen.

5. Wesentliche Änderungen im Grundsatz

5.1 Reglementsstruktur

Im Rahmen der Totalrevision wurden vermehrt technische Detailregelungen (Projektierungsgrundsätze, Gebührendetails) in eine Verordnung ausgelagert. Anpassungen und Neuerungen in diesen Bereichen können dadurch ohne eine aufwendige und zeitintensive Teilrevision des Wasserreglements umgesetzt werden.

5.2 Neue Basis für die Beitrags- und Gebührenerhebung

Ähnlich wie beim bisherigen Kanalisationsreglement führt das bisherige Wasserreglement sowohl bei Gewerbebauten mit hohem Ausbaustandard als auch in vielen Fällen des Wohnungsbaus zu Anschlussbeiträgen, welche in keinem vertretbaren Verhältnis zu den verursachten Wasserversorgungskosten stehen.

Im Vergleich zum Abwasserbereich lässt sich in der Wasserversorgung ein verursachergerechtes Gebührensystem viel einfacher einführen, da der Wasserverbrauch mittels Messung genau bestimmbar ist. Im bisherigen Reglement ist das Verursacherprinzip bei den jährlichen Gebühren mehr oder weniger befriedigend umgesetzt.

Kernpunkte der Totalrevision bilden ohne Zweifel die beiden folgenden Punkte:

- Einmalige Beiträge: Abkehr vom Gebäudewert und Bezug auf die Grundstücksfläche.
- Wiederkehrende Gebühren: Die jährlichen Gebühren setzen sich neu aus einer Grundgebühr und einer Mengengebühr zusammen.

5.3 Neue Regelung für Unterhalt und Erneuerung der Hausanschlussleitungen

Für Wasser-Hausanschlussleitungen sind neben der Erstellung (wie bisher) auch die Kosten für den Unterhalt und die Erneuerung von den Grundeigentümern oder Grundeigentümerinnen zu tragen.

In unserer Gemeinde bestehen derzeit mehr als 3'200 Wasser-Hausanschlussleitungen. Neu sollen nicht nur die Kosten für Erstellung, sondern auch für den Unterhalt und die Erneuerung der Wasser-Hausanschlüsse von den Grundeigentümern oder Grundeigentümerinnen getragen werden, wie dies für die Abwasser-Hausanschlüsse seit Jahrzehnten gilt.

5.3.1 Bisherige Regelung

Die Wasser-Hausanschlussleitungen werden von der Gemeinde erstellt, wobei die Erstellungskosten von den Hauseigentümer/innen zu tragen sind. Der Unterhalt und die Erneuerung der Wasser-Hausanschlüsse gehen jedoch vollumfänglich zu Lasten der Gemeinde bzw. zu Lasten der Allgemeinheit, indem diese Kosten auf die Trinkwassergebühr abgewälzt werden. Darunter fallen auch die Leitungsverlegungen durch die Umgestaltung oder Umnutzung von Vorgärten. Die heutige Regelung ist überholt und nicht verursachergerecht.

In Allschwil und z.B. in Basel, Binningen, Bottmingen, Oberwil, Reinach werden die Kosten für den Hausanschlussabschnitt ab Hauptleitung bis Privatgrundstück von der Gemeinde getragen, ebenso für den Abschnitt innerhalb des Privatgrundstücks. In Basel und Binningen wird nicht nur der effektive Aufwand für die Erstellung der Hausanschlussleitung in Rechnung gestellt, vielmehr enthalten die Anschlussbeiträge auch einen Anteil für die Erneuerung der Hausanschlussleitung. Dadurch können die jährlichen Gebühren entlastet werden.

Mit Bericht Nr. 2284 vom 2. Juli 1997 hat der Gemeinderat dem Einwohnerrat eine Teilrevision des Wasserreglements beantragt. Ein Kernpunkt der Teilrevision war die Übertragung des Eigentums der Wasser-Hausanschlussleitungen von der Gemeinde auf die einzelnen Grundeigentümer/innen. Der Einwohnerrat hat am 21. Januar 1998 mit 20:14 Stimmen Nichteintreten auf den Bericht des Gemeinderates beschlossen. In der Folge ruhten weitere Aktivitäten zum Thema «Privatisierung der Wasser-Hausanschlussleitungen».

5.3.2 Neue Regelung

In Arlesheim gehen die Kosten für den Unterhalt und die Erneuerung des Hausanschlusses innerhalb des Privatgrundstücks zu Lasten der privaten Grundeigentümer/innen; nur die Kosten des Hausanschlusses innerhalb des Strassenareals werden von der Gemeinde getragen. Diese Regelung führt bei Leitungsbrüchen immer wieder zu Diskussionen über den Umfang und die Art der zu treffenden Reparaturarbeiten und die Kostenaufteilung zwischen Gemeinde und Privaten.

In Aesch, Frenkendorf, Füllinsdorf, Liestal, Laufen, Münchenstein und Pratteln sind die Kosten für den gesamten Hausanschluss von den privaten Grundeigentümer/innen zu tragen. Dieser Regelungsansatz soll auch für Allschwil übernommen werden; er ist zeitgemäss und entspricht dem Verursacherprinzip. Dadurch kann die «Spezialfinanzierung Wasserversorgung» entlastet werden (siehe Kapitel 8.2 und 8.3).

6 Das Gebührenmodell der Gemeinde Allschwil

6.1 Einmalig zu leistende Beiträge

Wie bisher wird nur ein Anschlussbeitrag erhoben und auf die Erhebung von Mehrwerts- oder Erschliessungsbeiträgen verzichtet. Der Anschlussbeitrag berechnet sich auf Basis der Grundstücksfläche.

Die einmalig zu erhebenden Beiträge dienen der Finanzierung der Erstellungskosten der öffentlichen Wasserversorgungsanlagen der Gemeinde.

6.1.1 Anschlussbeiträge

Der Anschlussbeitrag wird erst beim Anschluss eines Gebäudes oder mit der Installation einer permanenten Wasserbezugseinrichtung fällig. Mit dem Anschlussbeitrag «kaufen» sich die Grundeigentümer oder Grundeigentümerinnen in das Wasserversorgungsnetz der Gemeinde ein.

Dem Verursacherprinzip entsprechend sollen die Kosten möglichst genau den Verursachenden belastet werden. Es gilt also hier, jene Parameter zu belasten, welche die Dimensionierung der Wasserversorgungsanlagen massgeblich beeinflusst haben. Die wirkliche Nutzung eines Grundstückes zum Zeitpunkt des Anschlusses ist für die Erstellungskosten der öffentlichen Wasserversorgung nicht relevant.

Für die Berechnung der Beiträge kommen folgende Varianten in Betracht:

1. Effektives Gebäudevolumen mit Nachforderung bei dessen Änderung

Dieser Ansatz hat keinen Bezug zur effektiven Leistungsfähigkeit des Hausanschlusses und wäre etwa gleich wenig verursachergerecht wie die heutige Lösung mit den Gebäudemehrwerten. Zudem widerspricht eine Nachforderung bei Änderung des Gebäudevolumens dem Prinzip der einmaligen Beitragserhebung. Deshalb kommt dieser Ansatz nicht in Frage.

2. Maximale Gebäudefläche auf Basis der zulässigen Bebauungsziffer

Auch dieser Ansatz hat keinen Bezug zur effektiven Leistungsfähigkeit des Hausanschlusses und wäre etwa gleich wenig verursachergerecht wie die heutige Lösung mit den Gebäudemehrwerten. Aus diesen Gründen wird der Ansatz nicht weiter verfolgt.

3. Nennweite des Wasserzählers mit Nachforderung bei Änderung

Dieser Ansatz nimmt Bezug auf die maximale Leistung eines Hausanschlusses, welche durch die Nennweite des Wasserzählers limitiert ist. Diese einzige Kenngrösse wird nur selten geändert. Die effektive Nutzung zum Zeitpunkt der Beitragserhebung ist in Bezug zu den Netzerstellungskosten nicht relevant. Allerdings widerspricht auch hier eine Nachforderung bei Änderung der Wasserzähler-Nennweite dem Prinzip der einmaligen Beitragserhebung. Dieser Ansatz mit nur einem einzigen, relativ konstanten Faktor soll jedoch bei der Erhebung der jährlichen Grundgebühr zur Anwendung gelangen.

4. Belastungswert der Sanitärinstallationen mit Nachforderung bei deren Änderung

Der Belastungswert ist eine wichtige Grösse zur Abschätzung des Spitzenverbrauchs. Er ergibt sich aus der Summe der Anzahl angeschlossenen Wasserbezugsstellen (Lavabos, WC-Spülungen, Duschen, etc.). Im Grundsatz entspricht der Belastungswert der versiegelten Fläche beim Abwasser. Bezüglich der Vor- und Nachteile gelten somit die gleichen Ausführungen wie bei Variante 3 (Nennweite des Wasserzählers). Ausserdem besteht die Gefahr der Nicht- oder Falschdeklaration. Deshalb wird dieser Ansatz verworfen.

5. Parzellenfläche

Im Hinblick auf ein möglichst analoges Gebührensystem zum Abwasserreglement und der Tatsache, dass nicht der momentane, effektive Belastungswert, sondern der maximal mögliche für die Anlagendimensionierung ausschlaggebend ist, wird empfohlen, den Anschlussbeitrag auf der Basis der Parzellenfläche zu erheben.

Auf eine Zonengewichtung der Parzellenflächen analog zum Abwasserreglement kann verzichtet werden. Die Bezugsspitzen sind zwar im Gewerbegebiet höher, was zu grösseren Anlagendimensionen führt. Demgegenüber ist im Wohngebiet ein dichteres Leitungsnetz als im Gewerbegebiet vorhanden. Die Zonenzugehörigkeit spielt somit nur eine untergeordnete Rolle.

Zusammengefasst kann festgehalten werden, dass die Zonenzugehörigkeit nur eine untergeordnete Rolle spielt. Demnach kann auf eine differenzierte Zonengewichtung z.B. für Wohnen und Gewerbe/Industrie (wie dies beim neuen Abwasserreglement der Fall ist) verzichtet werden. Somit soll der Anschlussbeitrag nur nach der effektiven Grundstücksfläche bemessen werden. Dadurch wird die Gefahr der Nichtdeklaration von Änderungen der Wassermessgrösse gering, was sich positiv auf die Versorgungssicherheit der einzelnen Liegenschaften auswirkt. Ausserdem lehnt sich dieses Vorgehen stark an das neue Abwasserreglement an, so dass sich im Vollzug beider Reglemente eine gewisse Einheitlichkeit ergibt. Das Vorgehen ist für die Grundeigentümer/innen einfach nachvollziehbar und der administrative Aufwand wird geringer. Allerdings weist die Bezugnahme auf ein einziges Bemessungskriterium naturgemäss einen relativ hohen Schematisierungsgrad auf.

6.1.2 Keine Mehrwertsbeiträge

Die Kosten der wasserversorgungstechnischen Feinerschliessung könnten auch durch einmalige Mehrwertsbeiträge gedeckt werden, die gemäss dem Perimeterverfahren erhoben werden (analog zum Beitragsverfahren im Strassenbau). Im Kanton Basel-Landschaft ist die Erhebung von Mehrwertsbeiträgen für Wasserversorgungsanlagen unüblich und wurde deshalb bei der Reglementsrevision nicht weiter verfolgt.

6.1.3 Keine Erschliessungsbeiträge

Erschliessungsbeiträge werden sofort nach erfolgter Erschliessung des Grundstücks durch öffentliche Wasserversorgungsanlagen erhoben (auch wenn das Grundstück noch nicht bebaut ist). Mit der Einführung eines Erschliessungsbeitrages müssten für die erschlossenen, aber noch nicht überbauten Grundstücke umgehend die Erschliessungsbeiträge nachbezahlt werden.

Die Grundeigentümer oder Grundeigentümerinnen haben bereits bisher erst beim Anschluss an die Wasserversorgung einen Anteil an die Erstellungskosten geleistet. In diesem Sinne hat die Gemeinde die Netzinfrastruktur weitgehend vorfinanziert.

Über 95 % der Parzellen sind bebaut und bereits mit Anschlussbeiträgen belastet worden. Vor allem aus Gründen der Gleichbehandlung der restlichen, noch unüberbauten Parzellen soll auch weiterhin auf die Erhebung von Erschliessungsbeiträgen verzichtet werden.

6.2 Jährliche Gebühren

| |
|--|
| Die jährlichen Gebühren setzen sich aus einer Grundgebühr und einer Mengengebühr zusammen. |
|--|

Mit den jährlichen Gebühren wird (wie gemäss bisherigem Reglement) die Laufende Rechnung der «Spezialfinanzierung Wasser» ausgeglichen.

6.2.1 Jährliche Grundgebühr

Die jährliche Grundgebühr bemisst sich nach der Anschlussleistung (Wasserzählergrösse und Sprinklerleistung).

Der Werterhalt der öffentlichen Wasserversorgungsanlagen verursacht Kosten, die ganz unabhängig davon sind, ob viel oder wenig Wasser verbraucht wird. Diese werden als Grundkosten bezeichnet; sie können ganz oder teilweise durch eine Grundgebühr gedeckt werden.

Eine Grundgebühr kann somit als Entgelt für die Bereitstellung und Aufrechterhaltung der öffentlichen Wasserversorgungsanlagen verstanden werden.

In Reglementen anderer Gemeinden werden für die Berechnung der Grundgebühr entweder die Wasserzähler-Nennweite oder die so genannten SVGW-Belastungswerte verwendet. Die SVGW-Belastungswerte werden durch die Anzahl und Art der Wasserbezugsstellen (Dusche, WC, Lavabo, Waschmaschine, Gartenhahn etc.) bestimmt. Eine Gegenüberstellung der Vor- und Nachteile hat ergeben, dass die Verwendung der SVGW-Belastungswerte durch An-, Um- und Erweiterungsbauten viele Mutationen verursacht, was zu einem erheblichen Vollzugsaufwand führt und ausserdem Nicht- oder Falschdeklarationen Vorschub leisten kann.

Wie z.B. in Binningen, Birsfelden, Muttenz, Pratteln und Basel-Stadt wird die neu eingeführte Grundgebühr nach der Nennweite des Wasserzählers bemessen, weil diese hauptsächlich die Leistungsfähigkeit des privaten Wasseranschlusses bestimmt. Die Wasserzählerleistung nimmt im Quadrat des Durchmessers zu, so hat z.B. ein für grössere Mehrfamilienhäuser gebräuchlicher Wasserzähler mit 32 mm Nennweite etwa die 3-fache Leistung eines für Einfamilienhäuser typischen Zählers mit 20 mm Nennweite. In der folgenden Tabelle ist der prozentuale Anteil der verschiedenen Wasserzählergrössen an der Gesamtzahl der Wasserzähler dargestellt.

| Wasserzähler-Nennweite | 20 mm | 25 mm | 32 mm | 40 mm | 50 mm | 65 mm | 80 mm | 100 mm |
|---|-------|-------|-------|-------|-------|---------|---------|---------|
| Anteil an der Gesamtzahl der Wassermesser | 72 % | 7 % | 12 % | 6 % | 2 % | < 0.3 % | < 0.6 % | < 0.1 % |

Einen Spezialfall der privaten Wasserinstallationen stellen die Sprinkleranlagen dar. Bei der Erstellung des öffentlichen Wasserversorgungsnetzes ist naturgemäss nicht voraussehbar, an welchen Stellen im Netz und mit welchem Kapazitätsbedarf solche Anlagen erstellt werden. Für Sprinkleranlagen müssen zum Teil sehr grosse Anschlusskapazitäten bereitgestellt werden. Es ist daher durchaus möglich, dass aufgrund einer neuen Sprinkleranlage die Kapazität von Netzabschnitten erhöht werden müsste, was mit hohen Kosten verbunden sein kann. Das Bemessungskriterium der Wasserzählergrösse kann für Sprinkleranlagen nicht verwendet werden, da diese keine Wasserzähler aufweisen und zudem nur im äusserst selten eintretenden Brandfall Wasser bezogen wird. Aus diesem Grunde werden für Sprinkleranlagen, solange sie den Löschzweck zu erfüllen haben, spezielle jährliche Grundgebühren in Abhängigkeit ihrer Anschlussleistung erhoben.

In der Regel sollen mit den Grundgebühren 20 % – 40 % der jährlichen Kosten der Wasserversorgung finanziert werden; sie decken also einen kleineren Kostenanteil als die mengenabhängigen Gebühren ab.

6.2.2 Jährliche Mengengebühr

Die jährliche Mengengebühr richtet sich nach dem effektiv gemessenen Wasserverbrauch.

Wie bisher richtet sich die jährliche Mengengebühr nach dem effektiven Wasserverbrauch. Sie dient zur Deckung von 60% – 80% der laufenden Kosten der Wasserversorgung.

Das Wasser der Allschwiler Quellen «Himmelrich» und «Sybillenhof» soll wie bisher gebührenfrei abgegeben werden.

7. Weitere Änderungen

Die folgenden im bisherigen Reglement enthaltenen Bestimmungen entfallen ersatzlos:

- § 3: Aufsicht, Angestellte, Wasserkommission und Aufsichtsbehörde
- § 4: Leitungspläne
- § 16: Spezialwassermesser
- § 20^{bis}: Befreiung von Beiträgen bei energiesparenden baulichen Änderungen.

Die Detaillierungen zu den einzelnen neuen Paragraphen finden sich im Kontext zum Entwurf des Wasserreglements, siehe Beilage 2.

8. Finanzielle Auswirkungen

8.1 Einmalige zu leistende Beiträge

Bisher war der Anschlussbeitrag einzig von den Erstellungskosten der Bauten auf einem Grundstück abhängig. Neu spielen die Gebäudekosten keine Rolle mehr, sondern nur noch die Grundstücksflächen.

Grundstücke, deren bauliche Nutzung nicht voll ausgeschöpft wurde, erhalten im Vergleich zum bisherigen Reglement nur scheinbar eine höhere Gebührenbelastung, denn früher wurden bei jedem weiteren Um- oder Anbau wiederum Anschlussbeiträge erhoben. Diese Mehrmaligkeit der Beitragserhebung fällt künftig weg.

Neu wird nur noch auf die Grundstücksfläche abgestellt. Deshalb kann es dazu kommen, dass Grundstücke, auf denen Bauten mit hohen Erstellungskosten wie z.B. Hightech-Bauten mit hochwertigen Arbeitsplätzen errichtet werden, im Vergleich zu bisher eine geringere Anschlussbeitragsbelastung aufweisen. Hingegen sind für Grundstücke, auf denen Bauten mit geringem Substanzwert (z.B. Lager- und Fabrikationshallen) erstellt werden, höhere Anschlussbeiträge als bisher zu leisten.

Die genaue Höhe der einmaligen Anschlussbeiträge kann nur schätzungsweise festgelegt werden. Der Beitrags-Ansatz ergibt sich aus der Division des Wiederbeschaffungswertes aller gemeindeeigenen Wasserversorgungsanlagen durch die Summe der Grundstücksflächen im Baugebiet. Bei den bisherigen Regelungen auf Basis des Brandversicherungswertes machte der Anschlussbeitrag für Wasser nur 50 % desjenigen für Abwasser aus. Die im Rahmen der Totalrevisionen durchgeführte Überprüfung ergab für die Wasserversorgungsanlagen einen Wiederbeschaffungswert von ca. CHF 85 Mio. Dies entspricht nicht nur 50 %, sondern 70 % des Wiederbeschaffungswertes für Abwasseranlagen (ca. CHF 125 Mio.).

Mit der bisherigen Berechnung der einmaligen Beiträge auf Basis des Brandversicherungswertes ergaben sich für die «Spezialfinanzierung Wasserversorgung» aufgrund der Nachschätzungen von Um- und Anbauten Erträge von rund CHF 10'000 bis CHF 30'000 pro Jahr. Mit der neuen Berechnungsmethode werden solche Einnahmen aus Nachforderungen entfallen.

Über 95% der Bauparzellen sind überbaut, sodass bei den einmaligen Anschlussbeiträgen keine grossen Einnahmen mehr zu erwarten sind. Dies ist jedoch vertretbar, weil das Netz der öffentlichen Wasserversorgungsanlagen bereits fast zu 100 % erstellt worden ist.

8.2 Jährliche Gebühren

8.2.1 Der Gebührenertrag bleibt unverändert

Mit der Umsetzung des neuen Reglements ist keine Erhöhung des Ertrags aus den jährlichen Gebühren vorgesehen, denn mit den jährlichen Gebühren ist – wie bisher – das Ergebnis der Laufenden Rechnung der «Spezialfinanzierung Wasserversorgung» auszugleichen.

Gemäss Beschluss des Einwohnerrates vom 20. Dezember 2006 beträgt die kommunale Gebühr ab dem 1. Januar 2007 CHF 1.85 pro m³ Trinkwasserverbrauch (exkl. MWST).

Unter der Annahme, dass die Gesamteinnahmen aus den Grund- und Mengengebühren unverändert bleiben, würden die neuen kommunalen Gebührenansätze in der folgenden Grössenordnung liegen:

Grundgebühr für Wasserzähler: CHF 110 bis CHF 5'500 entsprechend der Wasserzählergrösse

Grundgebühr für Sprinkleranlagen: CHF 35 pro m³/h Anschlussleistung

Mengengebühr: CHF 1.35 pro m³ Trinkwasserverbrauch (bei 73 % Anteil an den Gesamtkosten)

Genaue Angaben zur Gebührenhöhe sind erst möglich, wenn die gebührenrelevanten Daten sämtlicher Liegenschaften detailliert erhoben und ausgewertet sind.

8.2.2 Umlagerung der Gebührenbelastung

Das neue Gebührenmodell wird lediglich zu einer Umlagerung der Gebührenbelastung führen. Für die Beurteilung der konkreten Auswirkungen sind in erster Linie die Anzahl Haushalte pro Wasseranschluss sowie die Anzahl Personen pro Haushalt massgebend. Die folgenden Überlegungen beruhen auf dem durchschnittlichen Trinkwasserverbrauch von 65 m³ pro Jahr für eine in Allschwil wohnende Person.

- Wie bereits erwähnt, weisen rund 70% aller Hausanschlüsse Wasserzähler mit einer Nennweite von 20 mm auf. Es handelt sich dabei um Einfamilienhäuser und vereinzelt auch um Mehrfamilienhäuser mit bis zu 4 Wohnungen (mit insgesamt ca. 10 Personen). Es ergibt sich folgende Gebührenübersicht:

| Personen pro Hausanschluss | Gebühr bisher ¹⁾ CHF | Gebühr neu ²⁾ CHF | Differenz CHF |
|----------------------------|---------------------------------|------------------------------|---------------|
| 1 Person | 120 | 197 | +77 |
| 2 Personen | 240 | 285 | +45 |
| 3 Personen | 360 | 374 | +14 |
| 4 Personen | 480 | 461 | -19 |
| 6 Personen | 720 | 636 | -84 |
| 8 Personen | 960 | 812 | -148 |
| 10 Personen | 1200 | 988 | -212 |

1) Annahmen: Verbrauch pro Person 65 m³/Jahr, 1.85 CHF/m³ Mengengebühr

2) Annahmen: Verbrauch pro Person 65 m³/Jahr; 1.35 CHF/m³ Mengengebühr und CHF 110 Grundgebühr für NW 20 mm

Die Tabelle zeigt, dass nur für Hausanschlüsse mit 1 bis 3 Personen (in der Regel Einfamilienhäuser) höhere jährliche Gebühren zu leisten sind, währenddem Hausanschlüsse mit 4 oder mehr Personen bereits von tieferen Gebühren profitieren. In diesem Sinne werden grössere Familien und Bewohner/innen von Mehrfamilienhäusern entlastet.

- Rund 12% aller Hausanschlüsse weisen Wasserzähler mit einer Nennweite von 32 mm auf. In der Regel handelt es sich dabei um Mehrfamilienhäuser zwischen 10 und 20 Wohnungen oder kleinere Gewerbebetriebe. Unter der Annahme, dass im Durchschnitt 2.5 Personen pro Haushalt leben, ergibt sich für reine Wohngebäude folgende Gebührenübersicht:

| Anzahl Wohnungen (à 2.5 Pers.) pro Hausanschluss | Gebühr bisher ¹⁾ (CHF) | Gebühr neu ²⁾ (CHF) | Differenz (CHF) |
|---|--------------------------------------|-----------------------------------|--------------------|
| 10 Wohnungen (25 Pers.) | 3'000 | 2'433 | -567 |
| 12 Wohnungen (30 Pers.) | 3'600 | 2'872 | -728 |
| 14 Wohnungen (35 Pers.) | 4'200 | 3'311 | -889 |
| 16 Wohnungen (40 Pers.) | 4'800 | 3'750 | -1'050 |
| 18 Wohnungen (45 Pers.) | 5'400 | 4'189 | -1'211 |
| 20 Wohnungen (50 Pers.) | 6'000 | 4'628 | -1'372 |

1) Annahmen: Verbrauch pro Person 65 m³/Jahr, 1.85 CHF/m³ Mengengebühr

2) Annahmen: Verbrauch pro Person 65 m³/Jahr; 1.35 CHF/m³ Mengengebühr und CHF 240 Grundgebühr für NW 32 mm

Die Tabelle zeigt, dass alle diese Mehrfamilienhäuser von tieferen Gebühren profitieren.

- Für Gewerbebetriebe lassen sich keine generellen Aussagen machen. Ob ein Gewerbebetrieb höhere Gebühren zu leisten hat, hängt von der Höhe der Anschlussleistung und von der bezogenen Wassermenge ab. Betriebe mit hoher Bezugsspitze und insgesamt geringem Wasserverbrauch werden höhere Gebühren zu leisten haben. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die Mehrheit der Gewerbebetriebe von tieferen Gebühren profitiert, da nur rund 70 Wasserzähler eine Nennweite von 50 mm und mehr aufweisen.

- Eine neue Ertragsquelle für die Spezialfinanzierung Wasser stellen die derzeit insgesamt 13 Betriebe mit Sprinkleranlagen dar. Da Sprinkleranlagen nur bei Brandfall Wasser beziehen und von Gesetzes wegen keine Wassermesser bei Löscheinrichtungen angeordnet werden dürfen, mussten bis anhin keine jährlichen Gebühren bezahlt werden. Der Ertrag aus den Sprinkleranlagen wird jährlich auf rund CHF 70'000 geschätzt.

8.2.3 Ausblick

Die Werterhaltungskosten der öffentlichen Wasserversorgungsanlagen werden künftig an Bedeutung für die Festlegung der Gebührenehöhe gewinnen. Daher ist tendenziell mit steigenden jährlichen Gebühren zu rechnen. Von dieser Entwicklung werden übrigens die meisten Gemeinden der Schweiz betroffen sein. Dazu kommt, dass die «Spezialfinanzierung Wasserversorgung» in den letzten Jahren defizitär war. Gemäss Bestandesrechnung per 31. Dezember 2005 weist die «Spezialfinanzierung Wasserversorgung» ein Bilanzdefizit von rund CHF 290'000 auf. Auf den 1. Januar 2007 wurde dem Einwohnerrat eine Erhöhung der jährlichen Gebühren beantragt, andernfalls würde die Verschuldung weiter ansteigen.

8.3 Privatisierung der Hausanschlussleitungen

8.3.1 Finanzielles Einsparpotenzial für die Gemeinde

Derzeit sind mehr als 3'200 Hausanschlüsse in Betrieb. Im Jahresmittel werden rund 10 Leitungsbrüche an Hausanschlüssen repariert und etwa 20 Hausanschlüsse erneuert. Dadurch entstehen der «Spezialfinanzierung Wasserversorgung» für den Unterhalt und die Erneuerung der Wasser-Hausanschlussleitungen Fremdkosten in der Grössenordnung von etwa CHF 150'000. Dazu kommen etwa CHF 40'000 für die Arbeitsleistungen unserer Regiebetriebe (Wasserwerk).

Diese Kosten von insgesamt rund CHF 190'000 pro Jahr werden gemäss bestehendem Reglement dem Wasserzins belastet und machen anteilmässig etwa 15 Rappen pro m³ Trinkwasserverbrauch aus. Der Hauptteil des öffentlichen Trinkwassernetzes wurde in den 60er und 70er-Jahren erstellt. Die Lebensdauer der damals erstellten Leitungen beträgt rund 50 Jahre. In den nächsten Jahren ist demnach mit einem starken Anstieg des Erneuerungsbedarfs zu rechnen. Unter der Annahme einer gleichen mittleren Lebensdauer von 50 Jahren für die Hausanschlussleitungen ergibt sich ein durchschnittlicher Erneuerungsbedarf von mehr als 60 Hausanschlüssen pro Jahr. Es wäre folglich mit einer Verdreifachung der heutigen Erneuerungskosten zu rechnen.

8.3.2 Finanzielle Auswirkungen auf die Grundeigentümer oder Grundeigentümerinnen

Die Abwasser-Hausanschlussleitungen befinden sich seit je her im Eigentum der Grundeigentümer/innen. Diese Eigentumsregelung soll künftig auch für die Wasser-Hausanschlussleitungen gelten.

Neu sollen die Kosten für den Ersatz der Wasser-Hausanschlussleitungen nicht mehr von der Allgemeinheit, sondern von jeweilig betroffenen Grundeigentümer oder Grundeigentümerinnen getragen werden. Auf der anderen Seite können die Grundeigentümer oder Grundeigentümerinnen neu davon profitieren, dass für Um- oder Anbauten keine Anschlussbeiträge mehr erhoben werden.

Die Grundeigentümer/innen können sich bei der Basellandschaftlichen Gebäudeversicherung gegen Wasserschäden versichern lassen. Dadurch werden im Schadenfall (Leitungsbruch) die Kosten für das Orten, Freilegen und Zudecken der Leitung von der Wasserschadenversicherung bezahlt; so dass die Grundeigentümer oder Grundeigentümerinnen nur die verbleibenden Kosten für die eigentliche Reparatur des beschädigten Rohres zu übernehmen haben.

9. Anträge

Gestützt auf diese Ausführungen beantragt Ihnen der Gemeinderat

zu beschliessen:

1. Dem total revidierten Wasserreglement wird zugestimmt.
2. Das Wasserreglement vom 16. Oktober 1974 wird aufgehoben.
3. Der Bau- und Umweltschutzdirektion wird beantragt, das Wasserreglement zu genehmigen.

GEMEINDERAT ALLSCHWIL

Der Präsident Der Verwalter

Dr. Anton Lauber Max Kamber

- Anhang Modellrechnung
 - Beilage 1 Wasserreglement
 - Beilage 2 Detailerläuterungen zum Wasserreglement
 - Beilage 3 Verordnung zum Wasserreglement (zur Information)
 - Beilage 4 Gebührenordnung (zur Information)
-

ANHANG

BERECHNUNGSBEISPIEL NACH NEUEM GEBÜHRENMODELL

Gebäudedaten:

| | |
|-----------------------------|----------------------------------|
| Gebäudetyp | Mehrfamilienhaus mit 8 Wohnungen |
| Zone | Wohnzone WG4 |
| Grundstücksfläche | 1'430 m ² |
| Brandversicherungswert | CHF 2'200'000 |
| Trinkwasserverbrauch | 1'800 m ³ pro Jahr |
| Nennweite (NW) Wasserzähler | 32 mm |

| BISHERIGE REGELUNG | NEUE REGELUNG |
|---|--|
| Berechnung einmaliger Anschlussbeitrag | Berechnung einmaliger Anschlussbeitrag |
| Ansatz Anschlussbeitrag 1 % vom Brandlagerwert | Ansatz Anschlussbeitrag 30.00 CHF pro m ² Grundstücksfläche |
| = Brandlagerwert * Ansatz Anschlussbeitrag = 2'200'000 CHF * 1% = CHF 22'000 (einmalig) | = Grundstücksfläche * Ansatz Anschlussbeitrag = 1'430m ² * 30.00 CHF/m ² = CHF 42'900 (einmalig) |
| Berechnung Jährliche Gebühr | Berechnung Jährliche Gebühr |
| Ansatz Mengengebühr Trinkwasser 1.85 CHF/m ³ | Ansatz Grundgebühr für NW 32 mm CHF 240 Ansatz Mengengebühr Trinkwasser 1.35 CHF/m ³ |
| <u>Grundgebühr:</u> Keine Verrechnung <u>Mengengebühr:</u> = Trinkwasserverbrauch * Ansatz Gebühr = 1'800 m ³ * 1.85 CHF = CHF 3'330 pro Jahr <u>Jährliche Gebühr total:</u> = Mengengebühr = CHF 3'330 pro Jahr | <u>Grundgebühr</u> = CHF 240 pro Jahr <u>Mengengebühr:</u> = Trinkwasserverbrauch * Ansatz Gebühr = 1'800 m ³ * 1.35 CHF = CHF 2'430 pro Jahr <u>Jährliche Gebühr total:</u> = Grundgebühr + Mengengebühr = CHF 240 + CHF 2'430 = CHF 2'670 pro Jahr |

29.11.2006 al/Ma