

GEMEINDERAT



Geschäft No. 4097

# **Teilrevision Wasserreglement und Abwasserreglement**

Bericht an den Einwohnerrat  
vom 19. September 2012

---

Inhalt	Seite
1. Ausgangslage	2
2. Teilrevision Wasserreglement und Abwasserreglement im Detail	3
3. Teilrevision der zugehörigen Verordnungen	6
4. Anträge	7

## Beilagen

---

- Beilage 1: Synopse Teilrevision Wasserreglement
- Beilage 2: Synopse Teilrevision Abwasserreglement
- Beilage 3: Synopse Teilrevision Verordnung zum Wasserreglement (zur Information)
- Beilage 4: Synopse Teilrevision Verordnung zum Abwasserreglement (zur Information)

### 1. Ausgangslage

---

Das Abwasserreglement und Wasserreglement inkl. den zugehörigen Verordnungen wurden in den Jahren 2006 und 2007 einer Totalrevision unterzogen und per 1. August 2007 in Kraft gesetzt. Die wesentlichsten Neuerungen umfassten ein neues Beitrags- und Gebührenkonzept sowie die Anpassung an die neue Entwässerungsphilosophie des Bundes (Förderung der Versickerung sowie Trennung von verschmutztem und nicht verschmutztem Abwasser).

Das neue Beitrags- und Gebührenkonzept regelt die Erhebung von Anschlussbeiträgen und jährlichen Wasser- und Abwassergebühren. Die Anschlussbeiträge werden dabei nicht mehr nach dem Gebäudeversicherungswert, sondern auf der Grundlage der angeschlossenen Parzellenfläche erhoben. Bei den jährlichen Gebühren wurde das Verursacherprinzip umgesetzt: Bei den Wasserbezugsgebühren wird neu auch eine Grundgebühr erhoben und bei den Abwassergebühren wurde die Regenwassergebühr eingeführt.

Die neuen Reglemente haben sich bisher in der Praxis sehr gut bewährt. Die Neuregelung der Anschlussbeiträge entlastet die Bauherrschaft spürbar von Gebühren. Zusammen mit den neuen Zonenplanvorschriften, welche die Verdichtung nach innen fördern, ergab sich in Allschwil eine bemerkenswerte Erhöhung der Bautätigkeit.

Das neue Gebührensystem der jährlichen Verbrauchsgebühren wurde unter Beibehaltung der Gesamteinnahmen eingeführt, das heisst, es fand keine versteckte Gebührenerhöhung statt. Durch die Einführung der Grundgebühr bei der Wasserversorgung und der Regenwassergebühr bei der Abwasserentsorgung wurden entsprechend die bisherigen Gebührenansätze für den Wasserbezug und das Schmutzwasser gesenkt. Folglich kam es bei den Haushalten zu einer Verlagerung der Gebührenbelastung, die jedoch in keinem Falle zu einer unverhältnismässig hohen Mehrbelastung führte. Im Verrechnungsjahr 2010 wurde lediglich eine und im Jahr 2011 keine einzige Einsprache gegen die Gebührenrechnung eingereicht.

Dennoch hat sich nach nunmehr über fünf Jahren Anwendung gezeigt, dass in meist technischen Bereichen ergänzende Regelungen notwendig und vereinzelte Gesetzeslücken zu schliessen sind.

Entsprechend sind die Reglemente und Verordnungen einer Teilrevision zu unterziehen.

## 2. Teilrevision Wasserreglement und Abwasserreglement im Detail

Die wichtigsten Anpassungen sind in folgenden Bereichen notwendig:

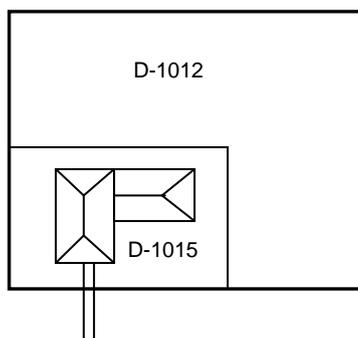
- Anschlussbeiträge in Bezug auf Baurechtspartellen
- Anschlussbeiträge im Zusammenhang mit Quartierplänen und Familiengartenarealen
- Anschlussbeiträge bei Parzellenmutationen
- Rechtsschutz

Im Folgenden werden die wesentlichsten Änderungen näher begründet. Weitere Erläuterungen, insbesondere von geringfügigen Änderungen, sind in der synoptischen Darstellung in der Beilage ersichtlich.

### 2.1 Anschlussbeiträge in Bezug auf Baurechtspartellen

Wie bereits erwähnt, werden die Anschlussbeiträge nicht mehr auf der Grundlage des Gebäudeversicherungswertes sondern nur noch auf Basis der beitragspflichtigen Grundstücksfläche erhoben. In den allermeisten Fällen entspricht die Grundstücksfläche der Parzellenfläche der Stammparzelle. Der Anschlussbeitrag wird für die gesamte Grundstücksfläche mit der Kanalisationsbewilligung bzw. Wasseranschlussbewilligung fällig.

In Bezug auf Grundstücke, welche mit Baurechten belastet sind, ist das momentan geltende Reglement allerdings unklar. Eine Stammparzelle kann mit mehreren Baurechten vollständig oder auch nur teilweise belegt sein. Die Problematik soll anhand des folgenden Beispiels illustriert werden:



Situation: Auf dem bisher unbebauten Stammgrundstück (D-1012) mit einer Fläche von 5'000 m<sup>2</sup> wird ein Baurecht (D-1015) mit einer Fläche von 2'000 m<sup>2</sup> eingerichtet, auf dem ein Gebäude errichtet und an das Wassernetz und Abwassernetz angeschlossen wird.

Es stellt sich in einem solchen Falle die Frage, ob der Anschlussbeitrag aufgrund des neuen Anschlusses dem Stammgrundstück (also D-1012) über die gesamte Fläche (also 5'000 m<sup>2</sup>) oder nur der Baurechtspartelle (D-1015) über die eigentliche Baurechtsfläche (also 2'000 m<sup>2</sup>) belastet werden soll.

Für die Verrechnung des Anschlussbeitrages bezüglich des Stammgrundstücks spricht, dass eine Stammparzelle über die Zeit mehr Bestand hat als eine Baurechtspartelle, welche auf einfache Weise gebildet, mutiert, aufgehoben oder sogar heimfallen kann. Zudem wird der Baurechtszins auf der Grundlage einer voll erschlossenen Parzelle erhoben, womit folglich der Anschlussbeitrag durch den Eigentümer der Stammparzelle zu bezahlen wäre.

Ein schwerwiegender Nachteil jedoch ist, dass der Grundeigentümer der Stammparzelle zu einem späteren, eventuell unerwarteten Zeitpunkt, nämlich beim Anschluss einer Baute

durch den Baurechtsnehmer, eine Rechnung der Gemeinde für die Bezahlung des Anschlussbeitrages erhält. Es ist zudem auch leichter nachvollziehbar, dass der Baurechtsnehmer als Auslöser eines Bauvorhabens auch die dadurch entstehenden Anschlussbeiträge zu begleichen hat.

Aus diesem Grunde wird der Anschlussbeitrag für Baurechtsparzellen separat erhoben. Die entsprechenden Bestimmungen betreffend des Baurechts wurden in § 39bis Wasserreglement und § 21bis Abwasserreglement eingefügt. Allerdings müssen somit im Reglement auch die verschiedenen Fälle, dass ein Baurecht nur teilweise auf einer Stammparzelle bestehen und wieder aufgelöst werden kann, abgehandelt werden. Insbesondere besteht die Gefahr des Missbrauchs, dass zur Umgehung von Anschlussbeiträgen der Grundeigentümer für sich selbst ein Baurecht mit einer kleineren Fläche realisiert und nach vollendeter Bautätigkeit das Baurecht wieder auflöst. In § 42 Absatz 3quater Wasserreglement bzw. § 24 Absatz 3quater Abwasserreglement werden deshalb allfällige noch ausstehende Anschlussbeiträge bei einer späteren Bautätigkeit nachgefordert.

## 2.2 Anschlussbeiträge im Zusammenhang mit Quartierplänen und Familiengartenarealen

Seit der Inkraftsetzung der neuen Reglemente im 2007 sind Anschlussbeiträge nur noch einmal geschuldet. Insbesondere haben Grundstücke, welche bereits bei Inkraftsetzung der Reglemente einen Anschluss an das Abwassernetz oder an das Wassernetz verfügten, auch im Rahmen von grösseren Umbauten oder Neubauten keine Anschlussbeiträge mehr zu leisten. Allerdings wurde dazu folgende Ausnahme formuliert: Wenn auf dem Grundstück neben dem bestehenden noch ein weiterer Anschluss realisiert wird, dann werden die Anschlussbeiträge unter Berücksichtigung der bereits früher geleisteten Anschlussbeiträge neu erhoben (vgl. § 42 Abs. 3 Wasserreglement und § 24 Abs. 3 Abwasserreglement).

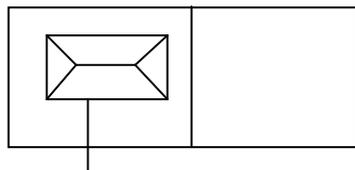
Allschwil verfügt noch über grosse zusammenhängende und praktisch unbebaute Flächen in der Bauzone, welche heute noch als Familiengartenareale genutzt werden. Zudem existieren zahlreiche Areale mit Quartierplanpflicht, auf welchen ältere Gesamtüberbauungen (GU) vorhanden oder noch unbebaut sind. Diese Bereiche weisen heute teilweise schon bestehende Anschlüsse auf. Beispielsweise verfügt ein Familiengartenareal über einen einfachen Wasseranschluss für die Bewässerung der Gärten. Aufgrund der erwähnten Regelung betreffend der Anschlussbeiträge, könnte bei einer neuen Grossüberbauung von solchen Arealen ein vorbestandener Anschluss geltend gemacht werden, so dass keine Anschlussbeiträge erhoben werden könnten. Dies würde zu grossen Ertragsausfällen bei der Wasserkasse und Abwasserkasse führen und wäre nicht im Sinne der Reglemente.

Entsprechend ist neu in § 42 Abs. 3bis Wasserreglement und § 24 Abs. 3bis Abwasserreglement geregelt, dass für Grundstücke mit neuen Quartierplanungen bzw. bei Quartierplanmutationen (welche vom Einwohnerrat genehmigt werden müssen) als auch bei Grundstücken, welche zum Zeitpunkt der Inkraftsetzung der Reglemente als Familiengartenareal genutzt werden, in jedem Falle die Anschlussbeiträge neu erhoben werden. Früher geleistete Beiträge können gemäss § 42 Abs. 4 Wasserreglement bzw. § 24 Abs. 4 Abwasserreglement in Abzug gebracht werden.

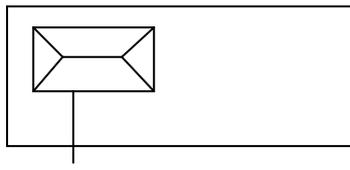
### 2.3 Anschlussbeiträge bei Parzellenmutationen

Im Grundsatz wird der Anschlussbeitrag dann erhoben, wenn ein noch nicht angeschlossenes Grundstück an das Wassernetz oder Abwassernetz angeschlossen wird. In aller Regel erfolgt dies im Rahmen eines Bauvorhabens, für welches eine Anschlussbewilligung eingeholt werden muss.

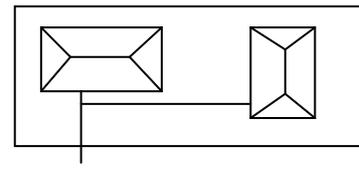
Ein noch unbebautes Grundstück kann jedoch auch durch eine Parzellenmutation angeschlossen werden. Dies soll anhand des folgenden Beispiels erläutert werden:



1. Ausgangssituation: Das linke Grundstück ist bebaut und angeschlossen. Das rechte Grundstück ist noch unbebaut.



2. Die beiden Parzellen werden vereinigt. Es resultiert ein bebautes Grundstück mit vorhandenem Anschluss.



3. Auf dem vergrößerten Grundstück wird ein neuer Bau erstellt und via bestehende Leitung angeschlossen. Da das Grundstück keinen zusätzlichen Anschluss aufweist, sind keine Anschlussbeiträge zu leisten.

Würde im oben dargestellten Fall das gleiche Bauvorhaben realisiert, ohne vorher eine Parzellenmutation durchzuführen, wäre ein Anschlussbeitrag fällig geworden. Denn das noch unbebaute Grundstück wies vor der Baurealisierung noch keinen Anschluss auf. Es ist dabei unerheblich, ob das Grundstück mit einer direkten Leitung an das Wasser- bzw. Abwassernetz oder via eine andere Parzelle angeschlossen wird.

Das heutige Reglement sieht keine Regelung vor, mit der im Rahmen von Parzellenmutationen der Anschlussbeitrag für das unbebaute Grundstück erhoben werden kann. Die Erfahrungen seit Inkraftsetzung der Reglemente zeigen, dass diese Lücke von Bauherren gezielt ausgenutzt wird, in dem vor und nach der Realisierung des Bauvorhabens entsprechende Parzellenmutationen vorgenommen werden.

Im Rahmen der Teilrevision soll diese Lücke geschlossen werden. In § 42 Absatz 3ter Wasserreglement bzw. § 24 Abs. 3ter ist neu festgehalten, dass bei einer Vergrößerung einer Grundstücksfläche mit einer bisher nicht angeschlossenen Fläche der Anschlussbeitrag für das gesamte Grundstück neu erhoben wird. Da es einerseits aus rechtlichen Gründen nicht zulässig ist, den Anschlussbeitrag zum Zeitpunkt einer Mutation zu erheben, und andererseits die Grundeigentümer bzw. Grundeigentümerinnen im Rahmen einer Mutation unter Umständen mit unerwartet hohen Anschlussbeitragskosten konfrontiert werden, wird der ausstehende Beitrag erst anlässlich der nächsten Wasseranschlussbewilligung bzw. Kanalisationsbewilligung erhoben.

### 2.4 Rechtsschutz

Mit der bisherigen Formulierung gemäss § 49 Wasserreglement bzw. § 32 Abwasserreglement musste ein Einwohner bzw. eine Einwohnerin eine Einsprache gegen die jährliche Wasser- oder Abwassergebühr beim Regierungsrat einreichen. Ende 2009 teilte das kantonale Steuer- und Enteignungsgericht den Gemeinden mit, dass im Sinne einer Vereinheitlichung des Rechtsmittelweges für Beschwerden gegen die jährlichen Gebühren neu nicht mehr der Regierungsrat, sondern das Steuer- und Enteignungsgericht,

Abteilung Enteignungsgericht zuständig ist. Entsprechend wurde § 49 Abs. 3 Wasserreglement bzw. § 32 Abs. 3 Abwasserreglement angepasst.

### 3. Teilrevision der zugehörigen Verordnungen

---

Der Beschluss von Verordnungen liegt in der Kompetenz des Gemeinderats. Im Sinne einer ganzheitlichen Betrachtungsweise der Teilrevisionen der beiden Reglemente werden zur Information die revidierten Verordnungen beigelegt. Nebst verschiedenen kleineren Ergänzungen in redaktioneller und technischer Hinsicht umfassen die wesentlichsten Änderungen die folgenden Bereiche:

Verordnung zum Wasserreglement:

- Klärung der Eigentumsverhältnisse bei Anordnung von mehreren Wasserzählern bei einem Anschluss (Art. 10).
- Regelung betreffend die Verwendung von so genannten mobilen Wasserzählern, welche von Bauunternehmungen und Landwirten temporär eingesetzt werden (Art. 10 und Art. 18).
- Möglichkeit der Kostenübernahme der Sanierung von privaten Anschlussleitungen im Allmendbereich durch die Gemeinde, wenn der gesamte Strassenbelag erneuert wird (Art. 17).
- Ergänzende Regelungen betreffend der Stilllegung von Anschlussleitungen bzw. der Errichtung von temporären Grundstücksanschlüssen (Art. 17bis).
- Aufhebung der Stundungsmöglichkeit von Anschlussbeiträgen, da dies ansonsten im Widerspruch zum übergeordneten Gesetz stehen würde (Art. 20 Abs. 3).
- Neuregelung von Mutationen auf dem Grundstück, welche Auswirkungen auf die jährlichen Gebühren haben (Art. 20bis). Bisher wurden Mutationen erst im Folgejahr berücksichtigt, was je nach Art der Mutation entweder bei den Eigentümern bzw. Eigentümerinnen zu überhöhten Gebühren führte oder der Gemeinde Gebührenauffälle verursachte.

Verordnung zum Abwasserreglement:

- Erleichterung der Gesuchsstellung im Rahmen von Kanalsanierungen (Art. 5 und Art. 17).
- Präzisierung betreffend die Anforderungen an private Retentionsanlagen (Art. 9bis).
- Präzisierung der Vorgehensweise betreffend die Beantragung und Auszahlung von Beiträgen an die Umrüstung von privaten Entwässerungsanlagen (Art. 18).
- Ergänzende Regelungen betreffend der Stilllegung von Anschlussleitungen bzw. der Errichtung von temporären Grundstücksanschlüssen (Art. 19bis).
- Aufhebung der Stundungsmöglichkeit von Anschlussbeiträgen, da dies ansonsten im Widerspruch zum übergeordneten Gesetz stehen würde (Art. 23 Abs. 3).
- Übernahme der Bestimmungen zur Berechnung der Regenwassergebühr aus der kantonalen Verordnung in die kommunale Verordnung (Art. 24). Die kantonale Verordnung ist für eine parzellenscharfe Erhebung der Regenwassergebühr auf kommunaler Ebene nicht genügend präzise bzw. regelt nicht alle Spezialfälle.
- Neuregelung von Mutationen auf dem Grundstück, welche Auswirkungen auf die jährlichen Gebühren haben (Art. 25bis). Bisher wurden Mutationen erst im Folgejahr

berücksichtigt, was je nach Art der Mutation entweder bei den Eigentümern bzw. Eigentümerinnen zu überhöhten Gebühren führte oder der Gemeinde Gebührenauffälle verursachte.

#### 4. Anträge

---

Gestützt auf diese Ausführungen beantragt Ihnen der Gemeinderat

**zu beschließen:**

1. Der Teilrevision des Wasserreglements der Einwohnergemeinde Allschwil vom 29. November 2006 wird zugestimmt.
2. Die teilrevidierten Bestimmungen des Wasserreglements werden vorbehältlich der Genehmigung durch den Regierungsrat auf den 1. Januar 2013 in Kraft gesetzt.
3. Der Teilrevision des Abwasserreglements der Einwohnergemeinde Allschwil vom 29. November 2006 wird zugestimmt.
4. Die teilrevidierten Bestimmungen des Abwasserreglements werden vorbehältlich der Genehmigung durch den Regierungsrat auf den 1. Januar 2013 in Kraft gesetzt.
5. Der Bau- und Umweltschutzdirektion Basel-Landschaft wird die Genehmigung des teilrevidierten Wasserreglements und teilrevidierten Abwasserreglements beantragt.

**GEMEINDERAT ALLSCHWIL**

Präsident:                      Verwalterin:

Dr. Anton Lauber      Sandra Steiner