



CH-3003 Bern PUE;

POST CH AG

An den Gemeinderat  
Gemeinde Arlesheim  
Domplatz 8  
4144 Arlesheim

Per Email an: Tobias.Raeuchle@ARLESHEIM.BL.CH

Aktenzeichen: PUE-331-193  
Bern, 3. Juni 2022

## Empfehlung zu den geplanten Wassergebühren sowie zum geplanten Wasserversorgungsreglement

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident  
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

Mit Schreiben vom 16. Dezember 2021 haben Sie uns die Unterlagen betreffend die Anpassung des Wasserversorgungsreglements sowie der Wassergebühren zur Überprüfung zugestellt. Per Email vom 23. Mai 2022 wurden uns schliesslich die zusätzlich benötigten Unterlagen und Informationen zugestellt.

Die Gemeinde hat eine Selbstdeklaration eingereicht. Eine summarische Prüfung hat gezeigt, dass die Gemeinde Arlesheim in der Wasserversorgung beträchtliche Einlagen in die Spezialfinanzierung vornimmt. Die Voraussetzungen für eine vereinfachte Prüfung und eine Selbstdeklaration sind damit nicht gegeben.

Gestützt auf die eingereichten Unterlagen lassen wir Ihnen nachfolgende Empfehlung zukommen.

### 1. Rechtliches

Das Preisüberwachungsgesetz (PüG; SR 942.20) gilt für Wettbewerbsabreden im Sinne des Kartellgesetzes vom 6. Oktober 1995 und für marktmächtige Unternehmen des privaten und des öffentlichen Rechts (Art. 2 PüG). Die Gemeinde verfügt in ihrem Versorgungsgebiet über ein lokales öffentliches Monopol in der Wasserversorgung. Damit ist Art. 2 PüG einschlägig und die Unterstellung unter das PüG gegeben.

Ist die Legislative oder die Exekutive des Bundes, eines Kantons oder einer Gemeinde zuständig für die Festsetzung oder Genehmigung einer Preiserhöhung, die von den Beteiligten an einer Wettbewerbsabrede oder einem marktmächtigen Unternehmen beantragt wird, so hört sie zuvor den Preisüberwacher

Preisüberwachung PUE  
Agnes Meyer Frund  
Einsteinstrasse 2  
3003 Bern  
Tel. +41 58 462 21 01  
agnes.meyerfrund@pue.admin.ch  
<https://www.preisueberwacher.admin.ch/>



an. Er kann beantragen, auf die Preiserhöhung ganz oder teilweise zu verzichten oder einen missbräuchlich beibehaltenen Preis zu senken (Art. 14 Abs. 1 PüG). Die Behörde fügt die Stellungnahme in ihrem Entscheid an. Folgt sie ihr nicht, so begründet sie dies (Art. 14 Abs. 2 PüG).

## 2. Gebührenbeurteilung

### 2.1 Eingereichte Unterlagen

Mit Schreiben vom 16. Dezember 2021 sowie Email vom 23. Mai 2022 wurden folgende Unterlagen eingereicht:

- Selbstdeklaration
- Totalrevision Wasserreglement
- Verordnung zu Wasserreglement
- Abschreibungsmethode HRM2
- Jahresrechnungen und Bilanzen 2019 und 2020
- Budgets 2021 und 2022
- Aktivierungsgrenze
- Interne Verzinsung
- Investitionsplan
- Finanzplan
- Anlagenübersicht

### 2.2 Vorgesehene Anpassung

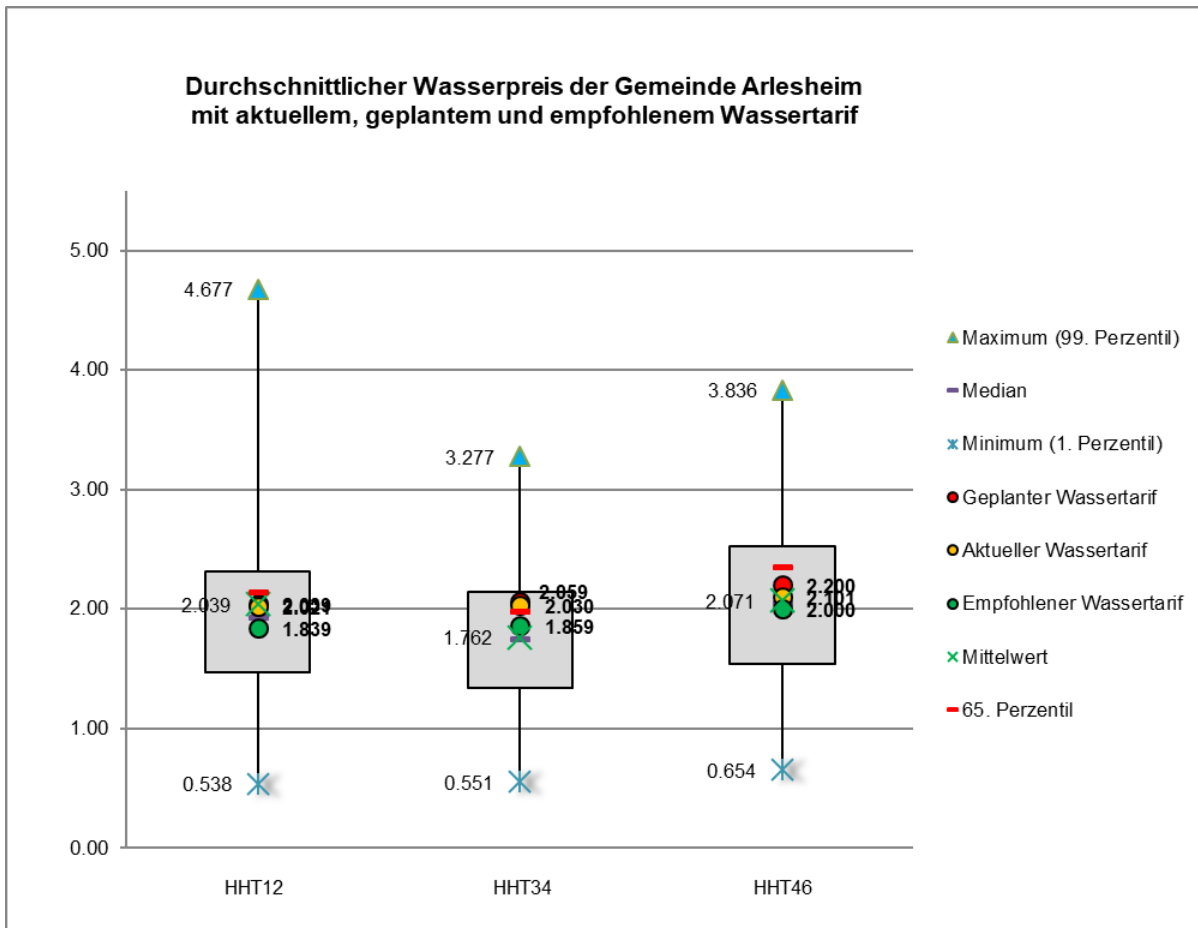
Die Gemeinde sieht vor, die Wassergebühren per 01.01.2023 wie folgt anzupassen:

	<b>bis 31.12.2022</b>	<b>ab 01.01.2023</b>
Mengenpreis:	CHF 2.00/m <sup>3</sup>	CHF 2.00/m <sup>3</sup>
Grundgebühr (pro Wasserzähler):		
20 mm	CHF 21.30	CHF 42.—
25 mm	CHF 25.20	CHF 46.—

Für detaillierte Informationen bezüglich der Tarifstruktur siehe auch die von der Gemeinde eingereichten Unterlagen zu den Anschluss- und Benützungsgebühren.

Es wird mit geringen Mehreinnahmen gerechnet. Die Bemessungsbasis der Anschlussgebühren wird vom Gebäudeversicherungswert auf Belastungswerte umgestellt.

Nachstehend wird der aktuelle, geplante und empfohlene (vgl. nachfolgende Analyse) Wassertarif der Gemeinde im Vergleich mit den Tarifen der Schweizer Gemeinden mit über 5000 Einwohnern dargestellt.



HHT12: 1-Personen-Haushalt in 2-Zimmerwohnung in einem 15-Familienhaus

HHT34: 3-Personen-Haushalt in 4-Zimmerwohnung in einem 5-Familienhaus

HHT46: 4-Personen-Haushalt in 6-Zimmer-Einfamilienhaus

Für detailliertere Informationen vgl. pdf Modellhaushalte auf [www.preisvergleiche.preisueberwacher.admin.ch](http://www.preisvergleiche.preisueberwacher.admin.ch)

### 2.3 Beurteilung der vorgesehenen Gebühreneinnahmen

Die Beurteilung erfolgt gemäss der Anleitung und Checkliste zur Festlegung der Gebühren in den Bereichen Wasser und Abwasser sowie abgestützt auf die Prüfmethode für Wasser- und Abwassertarife (vgl. <https://www.preisueberwacher.admin.ch/pue/de/home/themen/infrastruktur/wasser.html>).

### 2.4 Gebührenmodell

Ein grosser Teil der Kosten der Wasserversorgungen fällt unabhängig vom Verbrauch an. Daher sollten bei einem finanziell nachhaltigen Gebührenmodell mindestens 50 % der Einnahmen über verbrauchsunabhängige Gebühren (Grundgebühren) generiert werden.

Je nach Anteil der Gebühreneinnahmen, welcher über die Grundgebühren generiert wird, sind die Anforderungen an die Bemessungskriterien für diese Gebührenkomponente unterschiedlich. Mit einer einheitlichen Taxe pro Anschluss sollte nicht mehr als die Hälfte der Gebühreneinnahmen generiert werden. Eine einheitliche Taxe pro Wohnung sollte auch bei Einpersonenhaushalten (Modellhaushalt des Preisüberwachers) nicht höher ausfallen als die Belastung durch die Verbrauchsgebühr (vgl. Beilage 1 «Empfohlene Modelle für die Grundgebühren bei der Wasserversorgung»).

Wenn der Anteil der Einnahmen aus Grundgebühren mehr als die Hälfte der Gebühreneinnahmen ausmacht, sollten sich die Bemessungskriterien vermehrt an den Einflussfaktoren für die Bemessung der Infrastruktur orientieren. Dieser Anforderung werden die Belastungswerte (resp. Load Units) gemäss SVGW am besten gerecht. Die Erfassung und Nachführung der Belastungswerte ist administrativ zwar aufwändig, kann aber durch das Bilden von Tranchen mit einer leicht degressiven Ausgestaltung verein-

facht und verursachergerecht (Degressivität) gestaltet werden. Bedeutend einfacher ist ein Staffeltarif. Der Staffeltarif ist jedoch in Gemeinden mit einem hohen Zweitwohnungsanteil nicht geeignet.

Der Preisüberwacher erachtet sämtliche von den Verbänden aktuell empfohlenen Bemessungskriterien als sinnvoll, mit Ausnahme der Bemessungskriterien, welche auf bauzonengewichteten Grundstückflächen beruhen. Diese führen oft zu störenden Einzelfällen, sind für die Bürgerinnen und Bürger im Allgemeinen unverständlich und führen in gemischten Zonen und Industriezonen regelmässig zu einer störenden Gleichbehandlung von nicht vergleichbaren Fällen. Problematisch sind diese Bemessungskriterien auch bei Fusionen von Gemeinden mit unterschiedlichen Bauzonen, bei Anpassung der Baugesetzgebung oder bei Umzonungen. Entsprechend empfiehlt der VSA/OKI dieses Modell in seiner neusten Publikation auch nicht mehr zur Anwendung.

Zusätzlich zu den von den Fachverbänden vorgeschlagenen Modellen, sind aus Sicht des Preisüberwachers für die Bemessung der Grundgebühr auch Kombinationen geeignet. So kann eine Mischung aus einer Gebühr pro Anschluss mit einer Gebühr pro Wohnung – je nach Gebührenanteil zusätzlich abgestuft nach Wohnungsgrösse – herangezogen werden, um die Grundgebühr zu bestimmen (vgl. Beilage 1 «Empfohlene Modelle für die Grundgebühren bei der Wasserversorgung»).

Der Anteil der Grundgebühren an der Gesamtbelastung liegt bei den Modellhaushalten des Preisüberwachers aktuell zwischen 2 % (Wohnungen) und 9 % (Einfamilienhäuser). Daher sollte der Anteil der Einnahmen aus Grundgebühren erhöht werden.

## **2.5 Gebührenhöhe und Kostendeckung**

Die geplanten Gebühren dürfen nur die anrechenbaren, jährlichen Kosten decken, zuzüglich einer allenfalls zulässigen Vorfinanzierung. Die Beiträge aller Nutzerinnen und Nutzer müssen zur Deckung der Kosten herangezogen werden.

Es gilt alle Finanzierungsquellen zu berücksichtigen. Um dies zu gewährleisten ist abzuklären, ob geäußerte Vorfinanzierungen und Reserven aller Art (Bestand Konto Spezialfinanzierung, Rückstellungen, Aufwertungsreserven etc.) für die Finanzierung der laufenden Kosten im Allgemeinen oder der Abschreibungen im Speziellen herangezogen werden können. Dies ist insbesondere der Fall, wenn diese Mittel in den nächsten fünf Jahren nicht für die Finanzierung von Investitionen benötigt werden. Wichtig ist zudem, dass alle regelmässigen Einnahmen berücksichtigt werden, wie etwa Dritten und/oder separat verrechnete Leistungen.

Als Planungsperiode wird normalerweise ein Zeitraum von zirka fünf Jahren angenommen. In dem Fall sind die durchschnittlichen Kosten der nächsten fünf Jahre für die Bemessung der Gebühreneinnahmen relevant.

Die Wasserversorgung erzielte in den letzten drei Jahren stets Überschüsse von zum Teil deutlich mehr als 300'000 Franken. Der Preisüberwacher empfiehlt daher, die Wasserverbrauchsgebühren um 10 % auf 1.80 CHF/m<sup>3</sup> zu senken. Dies entspricht Mindereinnahmen von ca. 150'000 Franken gegenüber der geplanten leichten Erhöhung der Einnahmen. Trotz der vom Preisüberwacher empfohlenen Mindereinnahmen bleiben weiterhin genügend Gebühreneinnahmen, um den leicht steigenden Abschreibungsaufwand zu decken.

## **2.6 Anschlussgebühren**

Vorab ist festzuhalten, dass die Anschlussgebühren dazu dienen, die Gebührenzahler an der Finanzierung der erstmaligen Erstellung der Infrastruktur zu beteiligen. Die Anschlussgebühren stellen keine nachhaltige Finanzierungsquelle dar. Die Erneuerung der Anlagen sollte in der Regel über wiederkehrende Gebühren finanziert werden und nötigenfalls auch mit Fremdkapital.

Es gibt verschiedene anwendbare Methoden für die Bemessung von Anschlussgebühren. Da es sich in der Regel um relativ hohe einmalige Beiträge handelt, ist aus Gründen der rechtlichen Gleichbe-

handlung bestehender und neuer Anschliessender von starken Änderungen abzusehen. Ein Wechsel der Berechnungsbasis bei den Anschlussgebühren ist daher besonders heikel. Wenn sich eine Anpassung der Berechnungsbasis aufdrängt, sollte diese nicht gleichzeitig mit einer Gebührenanpassung erfolgen, um zu grosse Gebührensprünge zu vermeiden. Generell empfiehlt der Preisüberwacher bei Anpassungen dafür zu sorgen, dass die Anschlussgebühren für keine Gebäudeart um mehr als 20 % verändert werden.

Anders sieht es bei der reinen Kostenüberwälzung aus, wie dies bei Erschliessungsbeiträgen der Fall ist. Aus Sicht des Verursacherprinzips steht der Überwälzung der Erschliessungskosten auf die Grundstücksbesitzerinnen und -besitzer nichts im Weg. Im Gegenteil: Es ist sogar störend, wenn alle Gebührenzahlenden die Erschliessung neuer Bauzonen vorfinanzieren.

Aufgrund des Systemwechsels ergeben sich zum Teil sehr grosse Änderungen der Anschlussgebühren. Um grosse Ungleichheiten zwischen alten und neuen Kunden zu vermeiden, empfiehlt der Preisüberwacher der Gemeinde Arlesheim, die neuen Werte so festzulegen, dass die Abweichungen (gegen unten und oben) für die Mehrheit der Gebäudearten unter 20 % bleiben.

### 3. Empfehlung

Gestützt auf die vorstehenden Erwägungen und in Anwendung der Artikel 2, 13 und 14 PüG empfiehlt der Preisüberwacher der Gemeinde:

- **Die Gebühreneinnahmen um mindestens 150'000 Franken zu senken und die Verbrauchergebühren unter 1.80 CHF/m<sup>3</sup> zu senken.**
- **Mittelfristig den Anteil der Einnahmen aus Grundgebühren ertragsneutral zu erhöhen.**
- **Für die Bemessung der Anschlussgebühren die neuen Werte so festzulegen, dass die Abweichungen (gegen unten und oben) für die Mehrheit der Gebäudearten unter 20% bleibt.**

Wir weisen Sie darauf hin, dass die zuständige Behörde die Stellungnahme des Preisüberwachers in ihrem Entscheid aufzuführen und, falls sie der Empfehlung nicht folgt, in der Veröffentlichung ihren abweichenden Entscheid zu begründen hat (Art. 14 Abs. 2 PüG). Wir bitten Sie, uns Ihren veröffentlichten Entscheid zukommen zu lassen. Sobald die zuständige Behörde bei der Gemeinde den Entscheid gefällt hat, werden wir die vorliegende Empfehlung auf unserer Webseite veröffentlichen. Falls diese aus Ihrer Sicht Geschäfts- oder Amtsgeheimnisse enthält, bitten wir Sie, diese mit der Mitteilung Ihres Entscheides zu bezeichnen.

Freundliche Grüsse



Stefan Meierhans  
Preisüberwacher

Beilage:

- Empfohlene Modelle für die Grundgebühren bei der Wasserversorgung

Mehr Informationen finden Sie auf unserer Webseite:

<https://www.preisueberwacher.admin.ch/pue/de/home/themen/infrastruktur/wasser.html>

## Beilage 1: Empfohlene Modelle für die Grundgebühren bei der Wasserversorgung

Modell Grundgebühr	Zusätzliche Bedingungen	Bemerkungen	Anteil Einnahmen aus Grundgebühren
Belastungswerte (Load Units)		Um den Erfassungsaufwand zu reduzieren ist es empfehlenswert, diese zu gruppieren und leicht degressiv auszugestalten. Die degressive Ausgestaltung entspricht auch besser dem Verursacherprinzip.	uneingeschränkt
Staffeltarif	Nicht für Gemeinden mit grossem Zweitwohnungsanteil geeignet.		uneingeschränkt
Einheitliche Grundgebühr pro Wohnung -> Übergangslösung, solange Grundgebühr sehr niedrig	Grundgebühr < Preis von 50 m3 Wasserkonsum		< 30 %
Einheitliche Gebühr pro Anschluss oder Zähler(grösse) -> Übergangslösung, bis zu einem Grundgebührenanteil von 50 %	Bei der Differenzierung nach Zählergrösse ist darauf zu achten, dass diese im ganzen Einzugsgebiet nach einheitlichen Kriterien installiert wurden.		< 50 %
Einheitliche Grundgebühr pro Wohnung kombiniert mit einheitlicher Gebühr pro Anschluss oder Zähler	Grundgebühr pro Wohnung < Preis von 50 m3 Wasserkonsum		< 60 %
Grundgebühr abgestuft nach Wohnungsgrösse – zusätzlich ist zu unterscheiden zwischen Wohnung im Mehrfamilienhaus und Einfamilienhaus	Bei Grundgebührenanteil von mehr als 60 % ist es angebracht, die Wohnungsgrösse sehr stark abzustufen (Anzahl Zimmer oder Wohnfläche)	Dieses Modell ist verursachergerechter, wenn es mit einer Gebühr pro Anschluss/Zähler kombiniert wird, weil so die Fixkosten pro Anschluss besser berücksichtigt werden.	uneingeschränkt

Je nach Situation ist es angebracht zusätzlich zur Grundgebühr eine Gebühr für den Löschschutz zu erheben, insbesondere für Industrie, Gewerbe sowie landwirtschaftliche Bauten ohne Wasseranschluss.