



Wasserversorgung liechtensteiner unterland

Gemeinde Eschen-Nendeln
Gemeinde Gamprin-Bendern
Gemeinde Mauren-Schaanwald
Gemeinde Ruggell
Gemeinde Schellenberg

Wasserversorgung
Liechtensteiner Unterland e. G.
Wirtschaftspark 19
FL-9492 Eschen

Tel. +423 373 25 55
info@wlu.li / www.wlu.li

Liechtensteinische
Landesbank AG, Vaduz
LI34 0880 0000 0205 5310 7
MwSt-Nr. 51.612
Öffentlichkeitsregisteramt Vaduz
FL-0001.012.638-6

Eschen, 25. März 2024 / geo



Anpassung der Tarifordnung über die einmalige Wasseranschlussgebühr in den Genossenschaftsgemeinden der WLU

Die Wasseranschlussgebühr bildet die eigentliche Einkaufssumme in die Wasserversorgung und dient zur teilweisen Abdeckung der Baukosten für Anlagen der bestehenden Wasserversorgungsanlage. Sie wird eigenständig von den Genossenschaftsgemeinden der WLU, den Gemeinden, Eschen-Nendeln, Gamprin-Bendern, Mauren-Schaanwald, Ruggell und Schellenberg eingehoben.

Die letzte Gebührenanpassung der Anschlussgebühren erfolgte im Jahre 2008, also bei deren Inkraftsetzung im 2025 vor 17 Jahren.

Die Gemeinden der WLU steuern derzeit jährlich CHF 2.2 Mio. an die Investitionen der WLU bei. Ohne diesen Beitrag müssten die jährlichen Grundgebühren oder die Verbrauchsgebühren massiv angehoben werden, um die Wasserversorgung selbsttragend zu führen.

Der Deckungsgrad der Anschlussgebühren über alle WLU-Gemeinden betrug in den vergangenen 10 Jahren zwischen minimal 24.65 % maximal 59.98 %. Im Schnitt lag der Deckungsgrad bei 36.68 %. Also bei gut einem Drittel. Bei teils Jahren lag die Unterdeckung in teils Gemeinden weit darunter. Die Allgemeinheit hat an die WLU also im Mittel 63.32 % oder knapp 1.4 Mio. beigesteuert.

In einem Rechtsstreit eines Kunden mit der WLU auch in Punkto der Höhe der Anschlussgebühren hat der Staatgerichtshof des Fürstentums Liechtenstein mit Urteil vom März 2021 in der Begründung darauf hingewiesen, dass die „Wasseranschlussgebühren nicht als übersetzt anzusehen sei. Im Gegenteil, dieser Wert liege deutlich unter den in der Schweiz normalerweise verlangten Tarifen, wonach – gemäss Urteil des Bundesgerichtes aus dem Jahr 2017 – in schweizerischen Gemeinden gemäss einer ETH-Studie durchschnittlich je nach Berechnungsart Anschlussgebühren von CHF 12.50, CHF 13.70 oder CHF 14.90 pro Kubikmeter verlangt worden seien. Ferner habe das Bundesgericht ein in einer Entscheidung vom 22. August 2007, Erw. 3.3.1 die Zulässigkeit eines Tarifes von CHF 10.90 pro Kubikmeter nicht beanstandet.“

Die Vorsteher der Genossenschaftsgemeinden haben nachstehende Anträge formuliert;

Die an die Wasserversorgung Liechtensteiner Unterland (WLU) angeschlossenen Gemeinden beschäftigen sich seit einiger Zeit mit der Überarbeitung der gemeinsamen Tarifordnung für die Wasseranschlussgebühren. Zu diesem Zweck haben Vertreter der Bauverwaltungen der Unterländer Gemeinden und die Geschäftsleitung der WLU gemeinsame Besprechungen abgehalten, um den vorliegenden Entwurf der Tarifordnung auszuarbeiten. Inhaltlich ergeben sich folgende wesentlichen Änderungen, welche per 1. Januar 2025 in allen Unterländer Gemeinden einheitlich in Kraft treten sollen.

Art 2. Wasseranschlussgebührenpflicht

Art. 2, Abs. 3)

Erweiterungsbauten, die dem Wohnen, Arbeiten, Gewerbe oder dem Witterungsschutz dienen oder hierfür verwendbar sind, sind wasseranschlussgebührenpflichtig für das Bauvolumen der Erweiterung.

Bemerkungen

Die Ergänzung der Auflistung soll unmissverständlich deutlich machen, dass auch Gebäude, welche ausschliesslich dem Witterungsschutz dienen, ebenfalls Wasseranschlussgebührenpflichtig sind.

Art. 2, Abs. 5)

Ersatzbauten, auch wenn nur ein Teilersatz erfolgt, werden gleichbehandelt, wie Neubauten. Eine bereits bezahlte Wasseranschlussgebühr für früher bestandene Bauten wird nicht in Anrechnung gebracht. Ausschliesslich bei Ersatzbauten, welche provisorische Bauten ersetzen und für welche die Anschlussgebühren bereits bezahlt wurden, können diese bereits bezahlten Anschlussgebühren bei einer Fertigstellung der Ersatzbaute, binnen fünf Jahren nach Abbruch der provisorischen Baute, in Abzug gebracht werden.

Bemerkungen

Bisher hat diese Regelung zu keinen rechtlichen Einsprüchen geführt. Wenn auch teils betreffend die Anrechenbarkeit von abgebrochen Bauvolumen nachgefragt wurde. Es wurde seitens der WLU immer damit argumentiert, dass auch die öffentlichen Leitungen nicht ewig halten und somit diese Finanzquelle bei einer Vollüberbauung der Gemeinde später versiegen würde. Auch wurden früher (vor ca. 1970 – dies ist nicht gesichert) keine Anschlussgebühren erhoben. Ansonsten könnten bei einem Abbruch eines alten grossen Landwirtschaftsgebäudes, welches mit einem EFH ersetzt würde, künftig keine Anschlussgebühren mehr erhoben werden. Allenfalls müsste gar eine Rückzahlung in Betracht gezogen werden.

Art. 2, Abs. 7)

Für eine Baute, die aus Sicht des Bauherrn als Provisorium dient und trotz gesetzlich zwingender Anwendung des Baubewilligungsverfahrens (Art. 72. BauG) oder Anzeigeverfahrens (Art. 73. BauG) mit oder ohne entsprechende Bewilligung erstellt wurde, besteht eine Wasseranschlussgebührenpflicht, wenn sie nicht 5 Jahre ab Erstellung (Bauabnahme) vollständig rückgebaut ist. Für Bauten, für welche bis dato keine Anschlussgebühr entrichtet wurde und am 31.12.2029 noch bestehen, werden die Gebühren gemäss Art. 3 erhoben.

Bemerkungen

Es kommt häufig vor, dass ein Bau als provisorisch oder temporär errichtet wird, dann aber doch über viele Jahre bestehen bleibt. Es entspricht nicht dem Prinzip der Gleichbehandlung, wenn für solche Bauten keine Anschlussgebühr erhoben werden kann, da auch sie im Falle eines Brandes gelöscht werden müssen. Der bisherige Art. 2, Abs. 7 wird aufgrund des vorstehenden neuen Absatzes zu Art. 2, Abs. 8.

Art. 3 Bemessung, Höhe, Fälligkeit

Art. 3, Abs. 2)

Zusätzlich sind auch ein- oder mehrseitig offene Bauten und Bauteile die der Bewilligungspflicht unterliegen wasseranschlussgebührenpflichtig. Für offene Bauten richtet sich die Bemessung nach dem Bauvolumen welches sich innerhalb des Tragsystems (Aussenkanten Stützen/Wände) befindet. Ausgenommen sind auskragende Vordächer und Balkone bis 1.30 m.

Bemerkungen

Die Berechnung der Wasseranschlussgebühren in allen Unterländer Gemeinden richtet sich nach dem Bauvolumen gemäss den SIA-Normen. Bei einem neuen Bauprojekt wird das Bauvolumen vom Architekten ermittelt und zusammen mit dem Baugesuch eingereicht. Dieses Volumen ist ein integraler Bestandteil des genehmigten Bauprojekts und bildet generell auch die Grundlage für die Festlegung der Wasseranschlussgebühr.

Im Jahr 2003 wurde die neue Norm 416 (Flächen und Volumen von Gebäuden) eingeführt, welche die bisherige Norm 116 (Normalien für kubische Berechnungen von Hochbauten) ersetzte. Während in der alten Norm SIA 116 das Volumen von offenen Bauten in die Berechnung einbezogen wurde, erfolgt dies in der aktuellen Norm SIA 416 nicht mehr. Die Wasseranschlussgebühren werden jedoch hauptsächlich für den Brandschutz verrechnet und da offene Bauten meist dem Witterungsschutz von Waren und Fahrzeugen dienen, wurde das Volumen bei offenen Bauten, je nach Umfang und Nutzung weiterhin berücksichtigt, bzw. verrechnet. Um sicherzustellen, dass die Abrechnung von offenen Bauten nicht nur in der Praxis, sondern dies zukünftig auch in der Tarifordnung festgehalten wird, wird in der überarbeiteten Tarifordnung ein Zusatz für die Berechnung von offenen Bauten eingeführt.

Art. 3, Abs. 2) (neu: Abs. 3))

Die Wasseranschlussgebühr exklusive Mehrwertsteuer beträgt CHF 5.00 pro Kubikmeter (m³) umbauter Raum.

Bemerkungen

Eine weitere Änderung betrifft die Anpassung des Tarifbetrags. Der Tarif soll von CHF 3.50 pro Kubikmeter auf CHF 5.00 pro Kubikmeter erhöht werden. Die letzte Tarifanpassung hat 2008 stattgefunden. Die Einnahmen aus den Anschlussgebühren reichen bei weitem nicht aus, um die Ausgaben für die Wasserversorgung zu decken. Das Deckungsmanko über alle Unterländer Gemeinden liegt im Durchschnitt, gerechnet über die letzten 5 Jahre, bei über 60%. Im 2022 betrug das Deckungsmanko 68%, was einem Betrag von CHF 1'509'631 entspricht. Auch eine Erhöhung auf CHF 5.00 pro Kubikmeter vermag das Defizit nicht abzufangen. Es ist dennoch ein Schritt in die richtige Richtung, wenn man bedenkt, dass das Defizit von der Allgemeinheit getragen werden muss.

Art. 3, Abs. 5) (neu Abs. 6))

Die Wasseranschlussgebühr wird mit der Vorschreibung zur Zahlung fällig.

Bemerkungen

Die zeitliche Festlegung der Rechnungsstellung sorgt oft für Diskussionen und Unzufriedenheit bei den Bauherren. Nach Abschluss des Projekts, wenn das Baubudget bereits ausgeschöpft ist, nochmals eine höhere Rechnung begleichen zu müssen, führt oft zu Diskussionen. Bedauerlicherweise ist es auch schon vorgekommen, dass der Architekt die Anschlussgebühren fehlerhaft budgetiert oder ganz vergessen hat, was bei einer Rechnungsstellung nach Abschluss des Projekts zu zusätzlichem Unmut führen kann. Durch die Änderung dieses Artikels kann die Rechnung bereits zu einem früheren Zeitpunkt gestellt werden.

Art. 4 Gebühren bei Sprinkleranlagen

Art. 4, Abs. 1)

Bei Erstellung von Sprinkleranlagen wird für das von der Sprinkleranlage erfasste Volumen der Baute ein einmaliger Beitrag in Höhe von CHF 20.00 pro benötigtem Minutenliter für den Anschluss und für die Bereitstellung des Löschwassers erhoben. Von dem für die Sprinkleranlage und für den zusätzlichen Feuerwehrbedarf (nach BVD) insgesamt notwendigen Wasserbedarf kann eine Wassermenge von 1200 Minutenliter in Abzug gebracht werden.

Bemerkungen

Bei der Installation von Sprinkleranlagen wird für das von der Anlage erfasste Gebäudevolumen ein einmaliger Beitrag pro benötigten Minutenliter für den Anschluss und die Bereitstellung des Löschwassers erhoben. Dieser Betrag wird von CHF 15.00 auf CHF 20.00 angehoben.

Die vorliegende Neufassung der Tarifordnung über die Wasseranschlussgebühr der Gemeinden wurde in den vergangenen Wochen von allen Gemeinderätinnen und Gemeinderäten aller Genossenschaftsgemeinden einstimmig genehmigt.

Ebenso wurde die Neufassung der Tarifordnung über die Wasseranschlussgebühr der Gemeinde per 1. Januar 2025 in den vergangenen Wochen von allen Gemeinderätinnen und Gemeinderäten aller Genossenschaftsgemeinden einstimmig auf den 1.1.2025 in Kraft gesetzt.

Bei Fragen zu obigen Änderungen geben die Gemeindebauführer der Gemeinden gerne Auskunft. Es sind dies;

- **Eschen-Nendeln, Frau Daniela Hasler**
- **Gamprin-Bendern, Herr Fernando Oehri**
- **Mauren-Schaanwald, Herr Stefan Schuler**
- **Ruggell, Herr Patrik Marxer**
- **Schellenberg, Herr Martin Kaiser**