

Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 26. August 2020

ERZ Entsorgung + Recycling Zürich, Verordnung über die Gebühren zur Abwasserbewirtschaftung (VGA), Senkung der Finanzreserven, Totalrevision

1. Ausgangslage und Zweck

Der Zweck der neuen Gebührenordnung für die Abwasserbewirtschaftung (Beilage 1) ist es, die Reserven bis 2029 auf den Rahmen von 40 bis 60 Millionen Franken abzubauen. Grundeigentümerinnen, Grundeigentümer und Unternehmen in der Stadt Zürich profitieren dadurch über die nächsten Jahre von grossen Reduktionen auf alle Gebühren, beginnend mit 80 Prozent für die Jahre 2022–2026 und voraussichtlich 55 Prozent bis 2029. Ausserdem werden die Grundgebühren zulasten der Unternehmen vor Gewährung der Gebührenreduktion zusätzlich um 50 Prozent gesenkt und die Reduktion der Mengengebühr von Fr. 1.80 pro m³ auf Fr. 1.62 pro m³ fest in die totalrevidierte Verordnung übernommen. Zudem wird die Grundgebühr für Regenabwasser von Fr. 1.40 pro m² auf Fr. 1.30 pro m² gesenkt. Die Ökologie wird stärker gewichtet, indem Einleiter von stark verschmutztem Abwasser nach dem Verursacherprinzip einen Gebührenzuschlag für den zusätzlichen Aufwand zu zahlen haben. Auf der anderen Seite erfolgt eine maximale Entlastung von Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern, die Versickerungsflächen schaffen oder Regenabwasser nutzen.

Das bestehende Gebührenmodell für die Abwasserbewirtschaftung führte per Ende 2019 zu Reserven von 258 Millionen Franken. Dies, obwohl bei den Gebühren bereits Rabatte gewährt werden (siehe Motion GR Nr. 2013/234 und GRB Nr. 3517 vom 29. November 2017 [GR Nr. 2017/261] sowie GRB Nr. 1932 vom 27. November 2019 [GR Nr. 2019/360] betreffend Verlängerung Bonusaktion). Die Motion fordert eine Absenkung der Finanzreserven, die aus Spezialfinanzierungs- und Vorfinanzierungskonto bestehen. Vorfinanzierungen von Investitionsvorhaben werden als zweckgebundenes Eigenkapital bilanziert. Hingegen werden Spezialfinanzierungen als freie Reserven im Eigenkapital bilanziert. Damit verlangt die Motion letztlich die Senkung des Spezialfinanzierungskontos. Mit Beschluss Nr. 1675 vom 18. September 2019 hat der Gemeinderat einer Fristerstreckung zur Beantwortung der Motion GR Nr. 2017/263 bis zum 6. September 2020 zugestimmt.

Mit der vorliegenden Weisung wird der vorgenannten Motion bezüglich den Abwassergebühren entsprochen. Dabei erfolgt eine Totalrevision der Verordnung über die Preise zur Abwasserbewirtschaftung (VPA, AS 711.210), mit der auch eine Umbenennung in «Verordnung über die Gebühren zur Abwasserbewirtschaftung (VGA)» verbunden ist. Die Revision der Verordnung für die Abfallbewirtschaftung in der Stadt Zürich (VAZ, AS 712.110), die ebenfalls Gegenstand der Motion GR Nr. 2017/263 ist, wird dem Gemeinderat zu einem späteren Zeitpunkt gesondert zum Beschluss vorgelegt.

2. Eckpfeiler der neuen VGA

Mit der vorliegenden Totalrevision wird die Struktur des Gebührenmodells für die Abwasserbewirtschaftung aus dem Jahr 2005 grundsätzlich beibehalten.

Der Infrastrukturpreis für das Schmutz- und Regenabwasser gemäss VPA wird in der VGA als Grundgebühr bezeichnet. Der Leistungspreis gemäss VPA heisst in der VGA Mengengebühr.

Das Spezialfinanzierungskonto wird bis 2029 von 258 Millionen Franken auf 40–60 Millionen Franken abgebaut. Dazu werden wie bis anhin befristete Gebührenreduktionen gewährt. Das Gebührenmodell ist so aufgebaut, dass es bei Erreichen der Reserven auf dem Spezialfinanzierungskonto von 40 bis 60 Millionen Franken die anfallenden Kosten deckt.

Mehrere Änderungen in Richtung Kostenwahrheit und Ökologie sind mit der Totalrevision der VPA verbunden. Ökologische Aspekte erhalten bei der Gebührenbemessung ein stärkeres Gewicht.

Wer Regenabwasser etwa für die Toilettenspülung nutzt, profitiert. Denn für diese Abwassermenge wird in der VGA keine Mengengebühr mehr in Rechnung gestellt. Die Grundgebühr für Regenabwasser wird leicht gesenkt. Die Reduktion auf dieser Grundgebühr für die Versickerung von unverschmutztem Regenabwasser wird auf maximal 100 Prozent angehoben. Somit wird das Schaffen von Versickerungsflächen noch mehr als bis anhin unterstützt und durch die vorgenannte Reduktion auch finanziell attraktiv.

Die Grundgebühr gemäss Vollzeitäquivalente (VZÄ) einer Betriebseinheit wird gesenkt und der Grundgebühr für eine Wohneinheit angeglichen, was zu einer Entlastung der Unternehmen führt.

Unternehmen, die als Starkverschmutzer gelten, zahlen neu einen Zuschlag zur Mengengebühr. Dies gemäss Vorgaben des Preisüberwachers und des kantonalen Amtes für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL).

3. Finanzierung

3.1 Rechtliche Grundlagen

Die Finanzierung der Abwasserbewirtschaftung hat über gesetzmässige, verursachergerechte und kostendeckende öffentlich-rechtliche Kausalabgaben (Art. 60a Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer [Gewässerschutzgesetz, GSchG, SR 814.20]; § 45 Einführungsgesetz zum Gewässerschutzgesetz [EG GSchG, LS 711.1]) zu erfolgen.

Die Abgaben müssen sich auf ein Gesetz im formellen Sinn stützen. Hierfür hat der Gemeinderat eine dem fakultativen Referendum unterstehende Verordnung zu erlassen. Der Gesamtertrag der öffentlichen Abgaben darf die Gesamtkosten der Abwasserbewirtschaftung nicht oder nur geringfügig übersteigen. Die Stadt Zürich muss die erforderlichen Rückstellungen bilden.

Die Einnahmen durch Abwasserabgaben sind zweckgebunden. Das heisst, diese Einnahmen dürfen ausschliesslich für die Abwasserbewirtschaftung eingesetzt werden. Unzulässig ist eine Querfinanzierung mit anderen öffentlich-rechtlichen Einnahmequellen. Alle Einnahmen und Ausgaben für die Abwasserbewirtschaftung, die als Eigenwirtschaftsbetrieb von ERZ Entsorgung + Recycling Zürich (ERZ) ausgestaltet ist, laufen nach Massgabe von § 88 Abs. 3 Gemeindegesetz (GG, LS 131.1) über ein Spezialfinanzierungskonto.

3.2 Finanz- und Investitionsplanung

Neben der Budgetierung führt ERZ eine mittel- und langfristige Planung der Erfolgs- und der Investitionsrechnung. Diese rollende, einmal jährlich aktualisierte Planung wird dann jeweils um ein weiteres Jahr ergänzt. Dies ist die Grundlage für die Gebührenfestsetzung sowie die Bildung und Auflösung der Reserven. Der Eigenwirtschaftsbetrieb ERZ Abwasser hat bis ins Jahr 2017 jeweils 50 Prozent der Investitionen in das Klärwerk Werdhölzli direkt abgeschrieben. Die gesamte Kanalinstandhaltung und -erweiterung wurde bis ins Jahr 2017 in der Erfolgsrechnung verbucht. Diese Praxis führte zu zusätzlichen hohen stillen Reserven, da die Anlagen nicht entsprechend der betriebswirtschaftlichen Nutzungsdauer abgeschrieben wurden. Seit dem Systemwechsel von HRM 1 zu HRM 2 in den Jahren 2017/18 ist diese Praxis nicht mehr erlaubt. HRM steht für Harmonisiertes Rechnungsmodell. HRM2 ist das für alle Schweizer Kantone und Gemeinden verbindliche Rechnungsmodell, das aus dem Vorläufer HRM1 weiterentwickelt wurde. Die Anlagen müssen gestützt auf § 132 GG als Investitionen nach der betriebswirtschaftlichen Nutzungsdauer abgeschrieben werden. Für die Abwasserrechnung der Stadt Zürich bedeutet dies zurzeit weniger Ausgaben in der Erfolgsrechnung bei

gleichbleibenden Gebühreneinnahmen. Als Folge davon steigt heute der Saldo des Spezialfinanzierungskontos jährlich markant an. Er betrug per 31. Dezember 2019 258 Millionen Franken.

Die Investitionen von ERZ Abwasser betragen jährlich rund 60 Millionen Franken. Als Folge der Umstellung auf HRM 2 und der damit verbundenen Änderung der Verbuchungspraxis steigen die Abschreibungen und Zinsen in den nächsten Jahren an. 2040 ist ein ab dann gleichbleibendes Abschreibungstotal erreicht. Der langfristige Finanzbedarf von ERZ Abwasser wird sich ungefähr ab dem Jahr 2040 bei rund 120 Millionen Franken einpendeln.

3.3 Einnahmenverhältnis zwischen Mengengebühr und Grundgebühren

Die Weiterentwicklung des Gebührenmodells verändert das Verhältnis der Einnahmen über die Mengengebühr zu den Einnahmen über die Grundgebühren in geringem Mass. Dies zeigt die folgende Aufstellung:

	Bestehendes Gebührenmodell (ohne Bonusaktion)		Neues Gebührenmodell	
	Gebühr Fr.	Einnahmen Fr.	Gebühr Fr.	Einnahmen Fr.
Mengengebühr (Fr. /m ³)	1.80 ¹⁾	63'720'000	1.62	57'348'000
Starkverschmutzerzuschlag (Fr. /m ³)	-	-	1.62	900'000
Grundgebühr Schmutzabwasser Wohneinheiten	45	9'920'600	45	9'920'600
Grundgebühr Schmutzabwasser Vollzeitäquivalente (VZÄ) Betriebe	50	14'554'100	25	7'277'050
Grundgebühr Regenabwasser (Fr. /m ²)	1.40	20'300'000	1.30	19'317'083
Grundgebühr Regenabwasser öffentlicher Grund (Fr. /m ²)	Pauschale	9'787'000	1.30	10'931'281
Total		118'281'700		105'694'014
Verhältnis Mengengebühr/Grundgebühren				
Mengengebühr		63'720'000		58'248'000
Grundgebühren		54'561'700		47'446'014
Mengengebühr %		53.87%		55.11%
Grundgebühren %		46.13%		44.89%

¹⁾ Fr. 1.80 gemäss Art. 5 Abs. 4 + 5 VPA, aber seit 2005 auf Fr. 1.62 reduziert.

Bei den Gebühreneinnahmen gemäss der neuen VGA beträgt der Anteil der Mengengebühr rund 55 Prozent, der Anteil der mengenunabhängigen Grundgebühren rund 45 Prozent. Dieses Verhältnis entspricht den zu erwartenden, langfristigen variablen bzw. fixen Kosten für das Klärwerk Werdhölzli und für das Kanalnetz. Mit dem Anteil der Grundgebühren können somit die nicht mit der Mengengebühr gedeckten Infrastrukturkosten finanziert werden.

Die VGA sieht in Art. 27 vor, dass eine periodische Überprüfung aller städtischen Abwassergebühren zum Abbau und zur Stabilisierung des Spezialfinanzierungskontos führt. Im nachfolgenden Kapitel wird dieser Vorgang genauer erläutert.

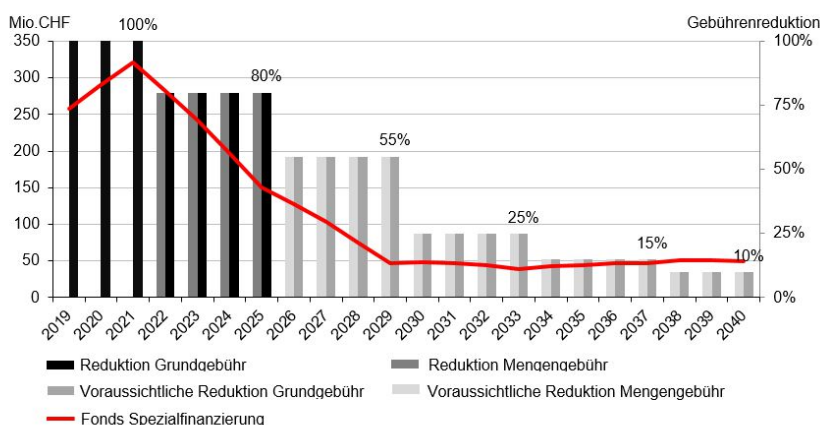
3.4 Preisreduktion

Die Motion GR Nr. 2017/263 verlangt, den Saldo des Spezialfinanzierungskontos auf maximal 40–60 Millionen Franken zu reduzieren. Die Erreichung dieses Ziels geht einher mit der Berücksichtigung des temporären Effekts, der sich aus dem verminderten Finanzierungsbedarf aus der Umstellung von HRM 1 auf HRM 2 ergibt. Dafür sieht der neue Art. 27 VGA eine Reduktion auf den Grundgebühren, der Mengengebühr und dem Starkverschmutzerzuschlag gemäss Art. 25, 26 und 21 VGA vor.

Der neue Art. 27 Abs. 2 und 3 VGA verschafft dem Stadtrat die Kompetenz, die vorgenannten Preise alle vier Jahre zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen. Er wird dies auf Basis der Budgetierung, der Mittel- und Langfristplanung (MLFP) und der Investitionen der zuständigen Dienstabteilung tun. Allfällige Gebührenanpassungen sollen dazu führen, dass sich der Saldo des Spezialfinanzierungskontos ab dem Jahr 2029 in einem Band zwischen 40 und 60 Millionen Franken bewegt.

Den Zahlungspflichtigen bringt dieser Rhythmus Planungssicherheit. Eine Anpassung geht jeweils von den Grundgebühren, der Mengengebühr und dem Starkverschmutzerzuschlag gemäss Art. 25, 26 und 21 VGA aus. Für die Jahre 2022–2025 wird eine Reduktion von 80 Prozent auf die Grundgebühren, die Mengengebühr und den Starkverschmutzerzuschlag gewährt. Für die Jahre 2026–2029 legt der Stadtrat die Gebührenreduktion so fest, dass 2029 der Saldo des Spezialfinanzierungskontos sicher unter 60 Millionen Franken, aber nicht unter 40 Millionen Franken liegt. In der zweiten Phase ab 2029 werden die allfälligen Anpassungen dafür sorgen, dass sich das Spezialfinanzierungskonto zwischen 40 und 60 Millionen Franken stabilisiert. Auf eine Teuerungsklausel für die Grundgebühren, die Mengengebühr und den Starkverschmutzerzuschlag kann aufgrund dieses Systems verzichtet werden.

Das nachfolgende Modell zeigt die Folgen der Gebührenreduktion auf das Spezialfinanzierungskonto ab der Inkraftsetzung der neuen VGA:



4. Erläuterungen zu den einzelnen Bestimmungen

4.1 Grundgebühren (Erläuterung zu Art. 25 Abs. 2 und 3 VGA)

4.1.1 Grundsätze

Die für die städtische Abwasserbewirtschaftung unabdingbaren, mengenunabhängigen Kosten von ERZ mit der erforderlichen Infrastruktur werden durch sogenannte Grundgebühren finanziert. Diese werden einmal pro Jahr von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern erhoben sowie von Unternehmen, die eine Betriebseinheit in der Stadt Zürich aufweisen. Dabei ist sowohl für das Schmutzabwasser als auch für das Regenabwasser eine Grundgebühr zu bezahlen.

Beim Grundeigentum berechnet sich die Grundgebühr für Schmutzabwasser je Wohneinheit. Das heisst bei Mehrfamilienhäusern je Wohnung. Für die Grundgebühr beim Schmutzabwasser aus Betrieben massgeblich ist die Summe aller Voll- und Teilzeitstellen (Vollzeitäquivalent) einer Betriebseinheit an einem bestimmten Stichtag. Die Grundgebühr für die Ableitung und Behandlung des Regenabwassers wird den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern auch künftig nach der gewichteten Parzellenfläche in Rechnung gestellt. Die Gewichtung der Parzellenfläche ist in der VGA festgelegt.

Wenn man die durchschnittliche Anzahl Personen in einer Wohnung in der Stadt Zürich heranzieht, ist die Schmutzabwasser-Grundgebühr für eine Vollzeitäquivalente einer Betriebseinheit zurzeit höher als für eine Wohneinheit. Dies ist nicht gerecht, denn mit Ausnahme der Starkverschmutzer belasten die Betriebe in der Stadt Zürich mit ihren dortigen Mitarbeitenden das Klärwerk im Durchschnitt nicht mehr als Wohneinheiten. Das Verursacherprinzip muss besser berücksichtigt werden. Den Unternehmen wird deshalb im Rahmen dieser Totalrevision die Grundgebühr für das Schmutzabwasser um die Hälfte reduziert. Die Grundgebühren für ein Vollzeitäquivalent einer Betriebseinheit und für eine Wohneinheit sind so einander angeglichen (Art. 25 VGA). Damit ist mit Mindereinnahmen von ungefähr 7 Millionen Franken pro Jahr zu rechnen.

4.1.2 Regenabwasser (Erläuterung zu Art. 25 Abs. 3 VGA)

Die Grundgebühr für Regenabwasser wird günstiger. Zwar hat die Bodenversiegelung in den letzten Jahren in der Stadt Zürich zugenommen, der jährliche Finanzbedarf für die Behandlung des Regenabwassers wird jedoch weiterhin rund 30 Millionen Franken betragen. Neu werden die Aufwendungen der Stadt für die Behandlung des Regenabwassers im öffentlichen Grund nicht mehr mit einer Pauschale, sondern über die erhobene versiegelte Fläche erfolgen, was verursachergerechter ist, aber zu zusätzlichen Einnahmen führt. Aus diesem Grund sinkt die Grundgebühr für Regenabwasser von Fr. 1.40 pro m² auf Fr. 1.30 pro m².

4.2 Mengengebühr (Erläuterung zu Art. 26 VGA)

Neben den Fixkosten, die durch die Grundgebühren gedeckt sind, entstehen auch verbrauchsabhängige Entwässerungs- und Reinigungskosten. Diese Kosten werden mit einer sogenannten Mengengebühr pro m³ der bezogenen Wassermenge (Art. 14 i. V. m. Art. 26 VGA) finanziert. Diese Mengengebühr wurde bereits früher vom Stadtrat (STRB Nr. 2204/2004) um zehn Prozent von Fr. 1.80 auf Fr. 1.62 (exklusive Mehrwertsteuer) pro m³ der bezogenen Wassermenge gesenkt.

4.3 Starkverschmutzerzuschlag (Erläuterung zu Art. 20–24 VGA)

Art. 60a Abs. 1 lit. a GSchG verlangt, bei der Ausgestaltung der Gebühren die Art und die Menge des erzeugten Abwassers zu berücksichtigen. Deshalb wird neu ein sogenannter Starkverschmutzerzuschlag zur Mengengebühr erhoben. Dieser Zuschlag betrifft insbesondere gewerbliche oder industrielle Betriebe, bei denen im Vergleich zu Wohnbauten Schmutzwasser anfällt, das erheblich höher konzentriert oder wesentlich anders zusammengesetzt ist. Der Starkverschmutzerzuschlag wurde vom AWEL des Kantons Zürich und vom Preisüberwacher verlangt, ist aber auch in vielen Schweizer Städten bereits etabliert. Der Zuschlag ist ein Anreiz für ökologisches Verhalten von Unternehmen.

Um dem Verursacherprinzip noch mehr Nachachtung zu verschaffen, wird in der Stadt Zürich künftig ein sogenannter Starkvermutzerzuschlag auf der Basis der Belastungsmengen erhoben (Art. 20–24 VGA; vgl. BGer, Urteil 2C_161/2016 vom 26. September 2016).

Der Starkverschmutzerzuschlag belastet nicht die zahlreichen Dienstleistungsunternehmen, sondern ungefähr 20 Industrieunternehmen in der Stadt Zürich. Darunter fallen auch städtische Dienstabteilungen wie die Verkehrsbetriebe, ERZ sowie die Stadtspitäler Waid und Triemli.

Der Starkverschmutzerzuschlag zur Mengengebühr berechnet sich anhand der im eingeleiteten Schmutzabwasser enthaltenen Mengen an Belastungsstoffen, die über die durchschnittlichen Belastungsmengen hinausgehen (Art. 21 VGA). Der Zuschlag ist nur zu bezahlen, wenn der Betrag grösser als 4 000 Franken ist (Art. 22 VGA). Der Zuschlag soll damit nur erhoben

werden, wenn er den jährlichen Aufwand von ERZ für die Messung übersteigt. Die Mehreinnahmen durch den Starkverschmutzerzuschlag betragen ohne Gebührenreduktion rund 900 000 Franken pro Jahr.

4.4 Förderung der Versickerung und Nutzung von unverschmutztem Regenabwasser

Die Versickerung von unverschmutztem Regenabwasser über eine Versickerungsanlage (Art. 10 VGA) oder durch Einleitung in ein Gewässer (Art. 11 VGA) wird verstärkt gefördert. Dies zieht Mindereinnahmen von etwa 200 000 Franken pro Jahr nach sich.

Für den genutzten Teil des Regenabwassers wird neu keine Mengengebühr mehr erhoben (Art. 19 VGA). Damit wird ein finanzieller Anreiz geschaffen, bei neuen Liegenschaften das Regenabwasser aktiv zu nutzen oder bei bestehenden Liegenschaften Anpassungen vorzunehmen. Damit können die Liegenschafteneigentümer und -eigentümerinnen einen konkreten Beitrag für den sorgsameren Umgang mit Trinkwasser leisten.

5. Vergleich der neuen VGA- zu den bisherigen VPA-Artikeln

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 entspricht inhaltlich dem bisherigen Art. 1 Abs. 1, aber mit neuer Marginalie «Gegenstand».

Art. 2 entspricht inhaltlich dem bisherigen Art. 1 Abs. 2, ergänzt um den Hinweis auf den Ertragsanteil der Grundgebühren, der 40–60 Prozent der gesamten Aufwendungen deckt.

Art. 3 entspricht inhaltlich dem bisherigen Art. 2 Abs. 2 und 3, aber mit neuer Marginalie «Begriffe».

II. Grundgebühren

A. Grundgebühren für Schmutzabwasser

Art. 4 entspricht materiell dem bisherigen Art. 3 Abs. 2 lit. a, wobei eine neue Marginalie «Wohneinheit» besteht.

Art. 5 entspricht materiell den Sätzen 1–4 des bisherigen Art. 3 Abs. 2 lit. b, wobei eine neue Marginalie «Betriebseinheit a. Grundsatz» besteht.

Art. 6 entspricht materiell den Sätzen 5–10 des bisherigen Art. 3 Abs. 2 lit. b, wobei eine neue Marginalie «b. Besondere Fälle» besteht.

Art. 7 entspricht materiell dem bisherigen Art. 3 Abs. 2 lit. c, wobei eine neue Marginalie «Vorübergehende Wasseranschlüsse» besteht.

B. Grundgebühr für Regenabwasser

Art. 8 entspricht materiell dem bisherigen Art. 3 Abs. 3 und 4, wobei eine neue Marginalie «Bemessungskriterien» eingefügt und die Zonenbezeichnungen aktualisiert wurden.

Art. 9 entspricht materiell dem bisherigen Art. 3 Abs. 5 und 6, wobei eine neue Marginalie «Gebührenreduktion für bestimmte Grundstücke» eingefügt und Zonenbezeichnungen aktualisiert wurden.

Art. 10 entspricht dem bisherigen Art. 3 Abs. 7, aber mit 100-prozentiger (bisher 60 Prozent) Gebührenreduktion bei Versickerungsanlagen, die eine Gebäudedachfläche gemäss Art. 10 Abs. 1 oder andere zusätzlich befestigte Flächen gemäss dem neuen Art. 10 Abs. 2 umweltgerecht entwässern. Damit wird die Ökologie stärker gewichtet. Es wurde eine neue Marginalie «Gebührenreduktion bei Versickerung» eingefügt.

Art. 11 ist neu und gewährt eine ökologisch sinnvolle Gebührenreduktion bei Einleitung von Regenabwasser in ein Gewässer.

Art. 12 ordnet wie der bisherige Art. 3 Abs. 8 die sechs unterschiedlichen Gewichtungsfaktoren den Zonen gemäss der heute aktuellen Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich (AS 700.100) zu, wobei diese statischen Faktoren künftig nur mit einer Gesetzesrevision neuen Gegebenheiten angepasst werden können.

Art. 13 entspricht materiell dem bisherigen Art. 3 Abs. 9 lit. a, c, d, wobei der bisherige, heute bedeutungslose Art. 3 Abs. 9 lit. b ersatzlos gestrichen wurde.

III. Mengengebühr

Art. 14 entspricht materiell dem bisherigen Art. 4 Abs. 1, wobei eine neue Marginalie «Berechnung» besteht.

Art. 15 entspricht inhaltlich dem bisherigen Art. 4 Abs. 2.

Art. 16 entspricht materiell dem bisherigen Art. 4 Abs. 3, wobei eine neue Marginalie «Abzugsfähige Wassermenge» besteht.

Art. 17 entspricht materiell dem bisherigen Art. 4 Abs. 4.

Art. 18 entspricht inhaltlich dem bisherigen Art. 4 Abs. 5.

Art. 19 ist neu und gewährt für den gesamten Teil der Regenabwassernutzung eine entsprechende ökologische Reduktion bei der Mengengebühr. Die Menge des genutzten Regenabwassers muss nicht mehr gemessen werden. Demzufolge wird keine Mengengebühr mehr erhoben.

IV. Starkverschmutzerzuschlag

Art. 20–24 sind neu und halten zulasten von Unternehmen, die erhöhte Schmutzfrachten mit ihrem Schmutzabwasser einleiten, einen sogenannten Starkverschmutzerzuschlag fest. Dieser Zuschlag berechnet sich anhand der im eingeleiteten Schmutzabwasser enthaltenen Belastungsstoffe und den massgebenden Aufwandgruppen der Kläranlage (Hydraulik, Oxidation, Schlammbehandlung und Phosphatfällung). Damit wird das ökologische Verhalten von Unternehmen gestärkt.

V. Zahlungspflichtige und Abwassergebühren

Art. 25 listet unter Abs. 1 mit dem neuen Hinweis auf die Zahlungspflichtigen und Bemessungskriterien sowie unter Abs. 2 wie der bisherige Art. 5 Abs. 1 die verschiedenen Grundgebühren für Schmutzabwasser auf. Dort wird die bisherige Gebühr unter lit. b für eine Vollzeitäquivalente einer Betriebseinheit um die Hälfte auf Fr. 25.– pro Jahr reduziert.

Art. 25 Abs. 3 führt wie der bisherige Art. 5 Abs. 2 die jährliche Grundgebühr für Regenabwasser auf, wobei dort die bisherige Gebühr von Fr. 1.40 je m² auf Fr. 1.30 je m² reduziert wird.

Art. 26 entspricht materiell dem bisherigen Art. 5 Abs. 3, wobei dort neu die Zahlungspflichtigen genannt werden und eine auf Fr. 1.62 je m³ der bezogenen Wassermenge reduzierte Mengengebühr (exklusive Mehrwertsteuer) gilt. Es besteht eine neue Marginalie «Mengengebühr».

Art. 27 Abs. 1–3 ersetzt den bisherigen Art. 5 Abs. 4 bis 7, hält aber unter der Marginalie «Gebührenreduktion» fest, dass die Grundgebühren sowie die Mengengebühr mit dem Starkverschmutzerzuschlag gemäss Art. 25, 26 und 21 durch den Stadtrat alle vier Jahre überprüft und so angepasst werden können, dass der Saldo des Spezialfinanzierungskontos zwischen 40 und 60 Millionen Franken liegt.

Art. 28 entspricht inhaltlich mit einer Einschränkung dem bisherigen Art. 2 Abs. 6, wobei eine neue Marginalie «Besondere Fälle» besteht. Indem neu besondere Fälle nicht mehr mit Vertrag geregelt werden können, wird insbesondere der Rechtsschutz geklärt.

Art. 29 entspricht inhaltlich dem bisherigen Art. 2 Abs. 7.

Art. 30 entspricht inhaltlich dem bisherigen Art. 2 Abs. 8 und 9.

VI. Rechtsschutz

Art. 31 entspricht materiell dem bisherigen Art. 6, trägt aber die neue Marginale «Neubeurteilung».

VII. Schlussbestimmungen

Art. 32 ersetzt den bisherigen Art. 8 zur Aufhebung der bisherigen VPA.

Art. 33 mit neuer Übergangsbestimmung.

Art. 34 mit dem Datum der Inkraftsetzung der VGA.

6. Stellungnahme Preisüberwacher

Bei behördlich festgesetzten oder genehmigten Preisen ist der Preisüberwacher vorgängig anzuhören, falls die Preise erhöht werden sollen (Art. 14 Abs. 1 Preisüberwachergesetz [PüG, SR 942.20]). Aufgrund der revidierten VPA werden zwar die bestehenden Infrastrukturpreise (VGA: Grundgebühren) und der Leistungspreis (VGA: Mengengebühr) gemäss dem neuen Art. 27 VGA reduziert. Da aber auch ein Starkverschmutzerzuschlag (Art. 20–24 VGA) eingeführt werden soll, muss dennoch eine Stellungnahme des Preisüberwachers zur vorliegenden Totalrevision eingeholt werden. Mit dem Schreiben vom 14. Mai 2020 wurde der Preisüberwacher über die bevorstehende Totalrevision der VPA informiert. Der Preisüberwacher hat seinen Bericht vom 10. August 2020 (Beilage 2) mit folgenden Empfehlungen gestützt auf Art. 2, 13 und 14 PüG am 13. August 2020 abgegeben.

Der Preisüberwacher hält in seinem Bericht unter Ziffer 2.6 fest, dass das neu vorgeschlagene Gebührenmodell der Stadt Zürich als solches im Prinzip nicht zu beanstanden sei. Einzig die Regenabwassergebühr sei im Verhältnis zu anderen Städten sehr teuer.

In der nachfolgenden Tabelle sind die vom Preisüberwacher (PUE) empfohlenen Gebühren denjenigen gemäss der neuen VGA gegenübergestellt:

Was	Einheit	Empfehlung PUE	Stadt Zürich Grundmodell	Stadt Zürich 80% Gebührenreduktion	Stadt Zürich 55% Gebührenreduktion
Mengengebühr	CHF pro m ³	0.93	1.62	0.32	0.73
Starkverschmutzerzuschlag	CHF pro m ³	0.93	1.62	0.32	0.73
Grundgebühr Regenabwasser	CHF pro m ²	0.80	1.30	0.26	0.59
Grundgebühr Schmutzabwasser	CHF pro Wohneinheit	40.00	45.00	9.00	20.25
Grundgebühr Schmutzabwasser	CHF pro VZÄ Betriebe	20.00	25.00	5.00	11.25
HHT 12	CHF pro m ³	2.12	3.24	0.65	1.46
HHT 34	CHF pro m ³	1.59	2.62	0.52	1.18
HHT 46	CHF pro m ³	2.05	3.47	0.69	1.56

HHT12: 1-Personen-Haushalt in 2-Zimmerwohnung in einem 15-Familienhaus[1]
HHT34: 3-Personen-Haushalt in 4-Zimmerwohnung in einem 5-Familienhaus
HHT46: 4-Personen-Haushalt in 6-Zimmer-Einfamilienhaus

Zusammengefasst empfiehlt der Preisüberwacher der Stadt Zürich Folgendes:

- Auf temporäre Rabatte zugunsten einer dauerhaften Preissenkung zu verzichten.
- Die Grundgebühren auf 20 Franken pro Arbeitsplatz und 40 Franken pro Wohnung zu senken.
- Die Mengengebühr stärker zu senken als vorgesehen und neu auf Fr. 0.93 pro m³ festzulegen. Die Starkverschmutzergebühr ist im gleichen Verhältnis zu reduzieren.
- Die Regenabwassergebühr auf Fr 0.80 pro m² zu senken, so dass das Regenabwasser günstiger bleibt als das Schmutzabwasser.

Der Preisüberwacher hat in seinen Überlegungen die mit der vorliegenden Totalrevision vorgesehenen temporären Reduktionen auf allen Gebühren nicht berücksichtigt. Das führt dazu, dass mit den vom Preisüberwacher vorgeschlagenen Gebühren die Reserven auf dem Spezialfinanzierungskonto sogar weiter ansteigen und damit die Ziele der Motion GR Nr. 2017/263 verfehlt würden.

Die dauerhafte anstelle der temporären Gebührenreduktion begründet der Preisüberwacher wie folgt:

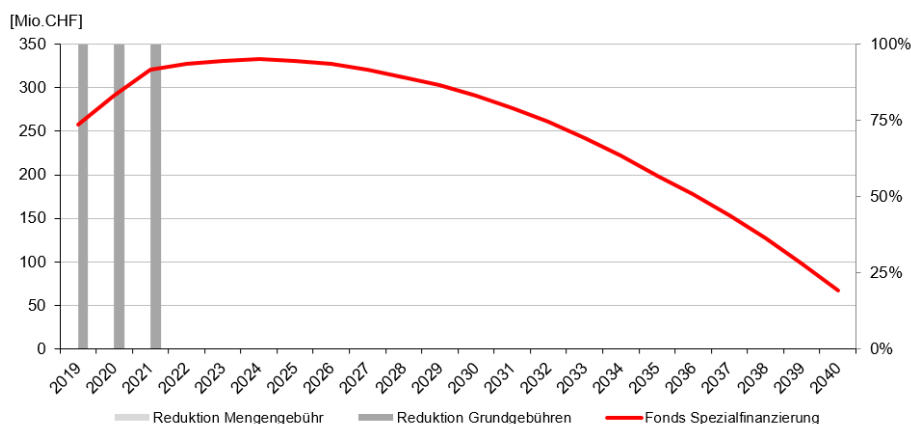
- *Gerade bei solchen Rabattaktionen ist es allerdings zweifelhaft, inwiefern alle Mieter davon profitieren. Je nach Nebenkostenmodell gelangen solche temporären Rabatte nur teilweise oder gar nicht an die Mieter.*

Dem ist entgegenzuhalten: Die Weitergabe von Gebührenreduktionen aller Art an die Endverbraucherinnen und Endverbraucher kann die Stadt nicht bestimmen. Daran ändert die Art und Weise, wie die Reduktionen gewährt werden, nichts. Es obliegt in allen Fällen den Gebührenadressaten, die Reduktionen an die Endverbraucher auf privatrechtlicher Ebene weiterzugeben.

Die Argumente des Preisüberwachers zu den Reserven und dem Eigenfinanzierungsgrad lauten:

- *Wird die Bildung von offenen Reserven ganz vermieden, geht der Betrieb von über 100 Prozent Eigenmittelfinanzierung innerhalb von 50 Jahren zu 100 Prozent Fremdfinanzierung über. Bei jährlichen Investitionen von 40 Mio. Fr. ergibt dies in 50 Jahren eine Verschuldung von 1 Mia. Fr. und bei 2 Prozent Zins einen Zinsaufwand von 20 Mio. Fr. pro Jahr.*
- *Eine rasche Änderung des Eigenfinanzierungsgrads empfiehlt der Preisüberwacher in der Regel nicht. Eine rasche Erhöhung führt zu missbräuchlich hohen Gebühren, bei einer raschen Senkung werden den heutigen Gebührenzahlern Eigenmittel zurückerstattet, die vorher oft über Generationen generiert wurden.*

Dem ist entgegenzuhalten: Der Eigenfinanzierungsgrad würde sich nach den Empfehlungen des Preisüberwachers bis ins Jahr 2025 leicht erhöhen und erst im Jahr 2040 im Zielbereich der Motion bewegen. Dieser Empfehlung kann schon deshalb bei der geforderten Umsetzung der Motion nicht gefolgt werden.



Reserveentwicklung gemäss Vorschlag Preisüberwacher

Der Eigenfinanzierungsgrad berechnet sich wie folgt:

Eigenfinanzierungsgrad in Prozent = $\frac{\text{Eigenkapital} \times 100}{\text{Gesamtkapital}}$

Für ERZ Abwasser betrug der Eigenfinanzierungsgrad am 31. Dezember 2019:

91 Prozent = $\frac{\text{Fr. 257 900.-} \times 100}{\text{Fr. 282 800.-}}$

Der Eigenfinanzierungsgrad weist aus, welchen prozentualen Anteil das Eigenkapital am Gesamtkapital (Bilanzsumme) hat. Je höher der Eigenfinanzierungsgrad ist, desto geringer ist die finanzielle Abhängigkeit.

Bilanz ERZ am 31. Dezember 2019 (Zahlen in TFr. / Quelle Geschäftsbericht 2019 ERZ)

Aktiven		Passiven	
Umlaufvermögen	19'333	Kurzfristiges Verbindlichkeiten	14'956
Guthaben gegenüber der Stadt	21'330	Langfristiges Verbindlichkeiten	9'899
Anlagenvermögen	242'100	Eigenkapital	257'908
Total Aktiven	282'763	Total Passiven	282'763

Der Gemeinderat verlangt in seiner Motion den Saldo des Kontos Spezialfinanzierung auf 40–60 Millionen Franken zu stabilisieren, was einem Eigenfinanzierungsgrad von rund 8 Prozent im Jahr 2029 entspricht. Diese Forderung lässt sich mit dem Modell des Preisüberwachers, das auf eine Eigenkapitalquote von mindestens 30 Prozent abzielt, nicht vereinbaren.

Die Stadt investierte seit 1986 jährlich rund 40 Millionen Franken in das Kanalnetz. Bis 31. Dezember 2016 wurden diese Investitionen direkt als Aufwand verbucht und damit der jährlichen Abwasserrechnung belastet. Im Rahmen der HRM2 Umstellung per 1. Januar 2019 hat der Kanton Zürich auf eine Neubewertung des bestehenden Kanalnetzes verzichtet. Damit wird dieser Substanzwert nicht als Eigenkapital ausgewiesen (sogenannte stille Reserven). Diese stillen Reserven für das Kanalnetz lassen sich wie folgt kalkulieren:

Stadt Zürich Kanalnetz:	1'000 km
Bewertung HRM2 (kalkulatorisch):	4'000 Fr. pro Laufmeter
Wiederbeschaffungswert HRM2 Kanalnetz:	4,00 Mia. Fr.
Zeitwert HRM2 40 Prozent	1,60 Mia. Fr. ¹
davon am 31. Dezember 19 Anlagevermögen Kanalbauten	0,13 Mia. Fr.
davon am 31. Dezember 19 Stille Reserven	1,47 Mia. Fr.

Unter Berücksichtigung der stillen Reserven beträgt der Eigenfinanzierungsgrad am 31. Dezember 2019 rund

$$98,5 \% = \frac{257'908 + 1'470'000 \text{ (Eigenkapital inklusive der stillen Reserven)}}{282'763 + 1'470'000 \text{ (Gesamtkapital inklusive der stillen Reserven)}}$$

In der Langfristplanung des Gebührenmodells sind die jährlichen Investitionen in die Kanalbauten von 40 Millionen Franken berücksichtigt. Die Abwasserrechnung wird erst in den Jahren 2040–2050 mit den jährlichen Abschreibungen von 40 bis 50 Millionen Franken belastet. Dies, weil diese Investitionen in der Vergangenheit direkt der Abwasserrechnung belastet worden sind und im Gegenzug die Neuinvestitionen über die Investitionsrechnung aktiviert und über die Nutzungsdauer für Kanalbauten abgeschrieben werden. Mit dem angestrebten künftigen Saldo des Spezialfinanzierungskontos von 40 bis 60 Millionen Franken ist die langfristige Finanzierungsfähigkeit der Kanalbauten sichergestellt.

Der Preisüberwacher empfiehlt, die Regenwassergebühr auf Fr. –.80 pro m² zu senken, so dass das Regenabwasser günstiger bleibt als das Schmutzabwasser.

Dieser Empfehlung entsprechen die revidierten Abwassergebühren der Stadt; die Grundgebühr für Regenabwasser ist tiefer als die Mengengebühr für Schmutzabwasser.

Schlussfolgerung: An den mit der vorliegenden Totalrevision festgelegten Abwassergebühren der Stadt ist aufgrund der Empfehlungen des Preisüberwachers nichts zu ändern. Das ist so,

¹ Der Zeitwert berücksichtigt die Nutzungsdauer des Kanalnetzes, welches aufgrund des Alters rund 40 Prozent des Wiederbeschaffungswerts. Stille Reserven sind Eigenkapital.

weil das mit der neuen VGA vorgeschlagene Gebührenmodell der Stadt als solches vom Preisüberwacher nicht beanstandet wird und mit der vorliegenden Revisionsvorlage die Vorgaben der Motion erfüllt werden. Letzteres wäre bei der vollumfänglichen Umsetzung der Empfehlungen des Preisüberwachers nicht gegeben.

7. Regulierungsfolgenabschätzung

Eine Prüfung der Regulierungsfolgenabschätzung (RFA, STRB Nr. 1490/2012) zeigt auf, dass diese Totalrevision der VPA keine übermässige Belastung, sondern in den meisten Fällen eine Entlastung insbesondere für kleine und mittelgrosse Unternehmen (KMU) zur Folge hat. Gründe dafür sind die Folgenden:

- Halbierung der Schmutzwasser-Grundgebühr für eine Vollzeitäquivalente einer Betriebs-einheit. Daraus ergeben sich jährliche Minderkosten für alle Unternehmen in der Stadt Zürich von 7 Millionen Franken.
- Gewährung von Reduktionen von bis zu 80 Prozent bei den Grundgebühren und der Men-gengegebühr (inklusive Starkverschmutzerzuschlag) bis 2029.
- Die Reduktion der Regenabwasser-Grundgebühr von Fr. 1.40 pro m² auf Fr. 1.30 pro m² wird auch eine Entlastung der KMU zur Folge haben.
- Aufgrund der Freigrenze (Art. 22 VGA) sind KMU vom Starkverschmutzerzuschlag kaum betroffen. In diesem Zusammenhang müssen dagegen einige grosse Unternehmen mit stark belastetem Abwasser mit einem Mehraufwand bei der Erhebung der Belastungs-stoffmengen und allenfalls sogar mit einem Starkverschmutzerzuschlag bei der Mengen-gebühr rechnen.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

Es wird eine neue Verordnung über die Gebühren zur Abwasserbewirtschaftung (VGA) gemäss Beilage 1 (Fassung vom 18. August 2020) erlassen.

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Tiefbau- und Entsorgungs-departements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

Corine Mauch

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti



Beilage 1 zu GR Nr. 2020/355

Fassung vom 18. August 2020

Verordnung über die Gebühren zur Abwasserbewirtschaftung (VGA)

vom...

Der Gemeinderat

gestützt auf § 7 Abs. 2 lit. e Einführungsgesetz zum Gewässerschutzgesetz (EG GSchG) vom 8. Dezember 1974¹, Art. 41 lit. I GO² und nach Einsichtnahme in die Weisung des Stadtrats vom 26. August 2020³,

beschliesst:

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Für das Abführen und Reinigen von Schmutz- und Regenabwasser sind Grundgebühren und eine vom Wasserbezug abhängige Mengengebühr nach Massgabe dieser Verordnung zu bezahlen.

Gegenstand

Art. 2 ¹ Die Abwassergebühren sind bestimmt für die Deckung:

Kostendeckung

- a. der Aufwendungen, die der Stadt aus dem Bau, Betrieb und Unterhalt der Anlagen für die Entwässerung und Reinigung erwachsen;
- b. der Kosten für die Kontrolle privater Abwasseranlagen, soweit diese nicht direkt den Verursachenden belastet werden können.

² Die Gebühren sind so festzulegen, dass der jährliche Ertrag der Grundgebühren 40–60 Prozent der gesamten Aufwendungen deckt.

Art. 3 ¹ Als Wohneinheit gelten bewohnte oder bewohnbare Räumlichkeiten (Appartement, Wohnung, Einfamilienhaus usw.), unabhängig von der Anzahl Zimmer und der darin lebenden Personen.

Begriffe

² Eine Betriebseinheit liegt dort vor, wo ein Unternehmen eine Liegenschaft ganz oder teilweise benutzt und über Voll- und/oder Teilzeitstellen verfügt.

II. Grundgebühren

¹ LS 711.1

² AS 101.100

³ Begründung siehe STRB Nr. 749 vom 26. August 2020.

A. Grundgebühren für Schmutzabwasser

Wohneinheit

Art. 4 ¹ Für jede in der Stadt Zürich gelegene Wohneinheit ist jährlich eine einheitliche Grundgebühr für das Schmutzabwasser nach Art. 25 zu bezahlen.

² Wird eine Wohneinheit im Verlauf eines Kalenderjahres neu geschaffen oder aufgehoben, ist die Grundgebühr für das volle Kalenderjahr geschuldet.

Betriebseinheit

a. Grundsatz

Art. 5 ¹ Für jede in der Stadt Zürich gelegene Betriebseinheit ist jährlich eine Grundgebühr für das Schmutzabwasser nach Art. 25 zu bezahlen.

² Die Grundgebühr bestimmt sich nach der Summe aller Voll- und Teilzeitstellen (Vollzeitäquivalente), die eine Betriebseinheit am 31. Januar des betreffenden Jahres aufweist. Die Summe aller Voll- und Teilzeitstellen ist allenfalls auf die nächste ganze Zahl auf- oder abzurunden.

³ Personen, die eine Berufslehre absolvieren, werden bei der Berechnung der Vollzeitäquivalente nicht berücksichtigt.

b. besondere Fälle

Art. 6 ¹ Wird eine Betriebseinheit im Verlauf eines Kalenderjahres neu geschaffen, aufgehoben oder nur zeitweise benutzt, ist die Grundgebühr für das volle Kalenderjahr geschuldet.

² Für eine neu geschaffene Betriebseinheit wird die Grundgebühr entsprechend der Vollzeitäquivalente im Zeitpunkt der Aufnahme der Betriebstätigkeit bestimmt.

³ Wechselt eine bestimmte Betriebseinheit im Verlauf eines Kalenderjahres innerhalb der Stadt Zürich den Standort und weist dies das Unternehmen nach, ist die Grundgebühr für dieses Jahr nur einmal geschuldet.

⁴ Wird eine Betriebseinheit nur zeitweise benutzt, ist der erwartete maximale Bestand an Vollzeitäquivalenten massgebend, den die Betriebseinheit im betreffenden Kalenderjahr aufweisen wird. Dieser voraussichtliche Bestand ist am 31. Januar anzugeben.

Vorübergehende
Wasseranschlüsse

Art. 7 Für alle vorübergehenden, länger als 14 Tage verwendeten Wasseranschlüsse, wie bei Standrohren und Bauwasseranschlüssen, muss ab dem Zeitpunkt des Wasserzählerbezugs eine von der Nutzungsdauer abhängige Grundgebühr für das Schmutzabwasser bezahlt werden.

B. Grundgebühr für Regenabwasser



Art. 8 ¹ Die Grundgebühr für das Regenabwasser nach Art. 25 bestimmt sich bei überbauten und unüberbauten Parzellen nach der Parzellengrösse und dem für die entsprechende Zone festgelegten Gewichtungsfaktor, soweit die Parzellen durch Entwässerungsleitungen am öffentlichen Kanalnetz oder an einem durch die Stadt unterhaltenen Gewässer angeschlossen sind.

Bemessungskriterien

² Unüberbaute Parzellen in den Bauzonen I, IG, IHD, K, Oe und W, die keinen solchen Anschluss aufweisen, werden mit einem einheitlichen, reduzierten Gewichtungsfaktor versehen.

Art. 9 ¹ Für Parzellen in den Bauzonen I, IG, IHD, K, Oe und W, deren versickerungsfähige Flächen (Grünflächen, Äcker, Schrebergärten, Wiesen, Gärten, Reben, Kiesgruben, Spiel- und Sportplätze) mindestens das 20-fache der Gebäudegrundfläche betragen, sowie für Liegenschaften ausserhalb der Bauzonen I, IG, IHD, K, Oe und W wird eine reduzierte Grundgebühr erhoben.

Gebührenreduktion für bestimmte Grundstücke

² Eine reduzierte Grundgebühr wird in den Bauzonen I, IG, IHD, K, Oe und W erhoben, wenn der tatsächliche Versiegelungsgrad eines Grundstücks (Summe aus befestigter Fläche und 15 Prozent der übrigen Fläche im Verhältnis zur Gesamtfläche) den Gewichtungsfaktor nach Art. 12 um mehr als 0.30 unterschreitet.

³ Die oder der betroffene Zahlungspflichtige hat die Voraussetzungen für eine Gebührenreduktion glaubhaft zu machen.

Art. 10 ¹ Wird das gesamte Dachwasser einer Liegenschaft mit Hilfe einer von der zuständigen Dienstabteilung abgenommenen Versickerungsanlage abgeleitet, ist die Parzellenfläche bei der Berechnung der Grundgebühr für das Regenabwasser um 100 Prozent zu reduzieren. Wird nur ein Teil des Dachwassers abgeleitet, erfolgt die Reduktion anteilmässig.

Gebührenreduktion bei Versickerung

² Werden zusätzliche befestigte Flächen (Plätze, Wege usw.) mit nicht verschmutztem Regenabwasser über eine Versickerungsanlage versickert, werden diese Flächen auf Antrag der Grundeigentümerin oder des Grundeigentümers bei der Berechnung der Grundgebühr für das Regenabwasser von der Parzellenfläche in Abzug gebracht.

Art. 11 Wird nicht verschmutztes Regenabwasser von befestigten Flächen direkt oder nach einer Retention in ein öffentliches Gewässer eingeleitet, ist die Parzellenfläche bei der Berechnung der Grundgebühr für das Regenabwasser um diese Flächen zu reduzieren.

Gebührenreduktion bei Einleitung in ein Gewässer

Gewichtungsfaktoren

Art. 12 Die Gewichtungsfaktoren zur Berechnung der Grundgebühr für das Regenabwasser werden nach Massgabe der nachfolgenden Zoneneinteilung wie folgt festgelegt:

		Gewichtungs- fak- toren der Parzellenfläche
E	Erholungszone	1.00*
F	Freihaltezone	1.00*
FP	Parkanlagen + Plätze	1.00*
I	Industriezone	0.70
IG I–III	Industriezone + Gewerbezone I II III	0.70
IHD	Industriezone mit Handels- und Dienstleistung	0.70
K0.4	Kernzone 0.4	0.40
K0.7	Kernzone 0.7	0.70
L	Landwirtschaftszone	1.00*
LK	Landwirtschaftszone Kommunal	1.00*
Oe 2–7	Zonen für öffentliche Bauten	0.40
QI	Quartierhaltungszone I	0.70
QII	Quartiererhaltungszone II	0.45
QIII	Quartiererhaltungszone III	0.70
R	Reservezone	1.00*
W2	zweigeschossige Wohnzone	0.35
W2b I	zweigeschossige Wohnzone	0.35
W2b II	zweigeschossige Wohnzone	0.35
W2b III	zweigeschossige Wohnzone	0.35
W3	dreigeschossige Wohnzone	0.40
W4	viergeschossige Wohnzone	0.45
W4b	viergeschossige Wohnzone	0.45
W5	fünfgeschossige Wohnzone	0.45
Z5	fünfgeschossige Zentrumszone	0.70
W6	sechsgeschossige Wohnzone	0.45
Z6	sechsgeschossige Zentrumszone	0.70
Z7	siebengeschossige Zentrumszone	0.70
	Unüberbaute Parzellen in den Zonen I, IG, IHD, K, Oe und W	0.15

* Als Bemessungsgrössen gelten die Gebäudegrundflächen und die zusätzlich befestigten Flächen.



Art. 13 ¹ Wird eine reduzierte Grundgebühr gemäss Art. 9 erhoben, gilt Folgendes:

Sonderfälle

- a. Für die Gebäudegrundfläche, die über Leitungen ins öffentliche Kanalnetz oder in ein Gewässer, das die Stadt unterhält, entwässert wird, beträgt der Gewichtungsfaktor 1.00.
- b. Die übrige Fläche wird mit dem Gewichtungsfaktor 0.15 bewertet.

² Für Gebäude, die mit einer Sanierungsleitung entsprechend der SN 592 000 entwässert sind, wird keine Grundgebühr für das Regenabwasser erhoben.

³ Der minimale Rechnungsbetrag wird auf Fr. 10.– festgelegt.

III. Mengengebühr

Art. 14 Die Mengengebühr berechnet sich nach der in m³ gemessenen Menge des von der Wasserversorgung bezogenen oder woanders beschafften Wassers und dem Preis pro m³ gemäss Art. 26.

Berechnung

Art. 15 ¹ Für nicht von der Wasserversorgung bezogenes Wasser ist der Einbau, die Prüfung und Wartung der Messeinrichtungen nach Absprache mit der zuständigen Dienstabteilung von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern auf eigene Kosten vorzunehmen.

Besondere Messeinrichtungen

²Die periodische Ablesung wird von der zuständigen Dienstabteilung vorgenommen.

Art. 16 ¹ Für die Erfassung der Wassermenge, die nicht ins öffentliche Kanalnetz oder in ein durch die Stadt unterhaltenes Gewässer fliesst, kann eine Messung dieser Wassermenge nach Absprache mit der zuständigen Dienstabteilung von der Grundeigentümerin oder vom Grundeigentümer auf eigene Kosten erfolgen.

Abzugsfähige Wassermenge

² Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer müssen eine allfällige Messeinrichtung prüfen und warten, wobei die zuständige Dienstabteilung die periodische Ablesung übernimmt.

³ Die mit der zusätzlichen Messung ermittelte Wassermenge wird bei der Gebührenberechnung gemäss Art. 14 in Abzug gebracht.

Art. 17 Für alle vorübergehenden, länger als 14 Tage verwendeten Wasseranschlüsse, wie bei Standrohren und Bauwasseranschlüssen, muss ab dem Zeitpunkt des Wasserzählerbezugs eine Mengengebühr gemäss Art. 26 bezahlt werden.

Vorübergehende Wasseranschlüsse

Reinabwasser Art. 18 Für Reinabwassereinleitungen, wie bei Grundwasser-absenkungen, die unverarbeitet einem Vorfluter zugeführt werden, wird die Mengengebühr gemäss Art. 26 um 50 Prozent reduziert. Für Reinabwassereinleitungen aus Brunnen der Stadt Zürich ist keine Mengengebühr zu entrichten.

Regenabwassernutzung Art. 19 Wird Regenabwasser auf einer Liegenschaft gesammelt und erst nach Gebrauch (Toilettenspülung, Waschmaschine, Bewässerung von Dach- und Vertikalbegrünung usw.) Schmutzabwasserleitungen zugeführt, wird keine Mengengebühr für den genutzten Teil des Regenabwassers erhoben; die Grundgebühr für das Regenabwasser bleibt geschuldet.

IV. Starkverschmutzerzuschlag

Grundsatz Art. 20 ¹ Unternehmen, die Schmutzabwasser einleiten, das gegenüber häuslichem Abwasser erheblich höhere Konzentrationen von Schmutzstofffrachten oder eine wesentlich andere Zusammensetzung aufweist, haben zusätzlich zur Mengengebühr nach Art. 26 einen Starkverschmutzerzuschlag zu bezahlen.

² Der Zuschlag wird jeweils im März des Folgejahres in Rechnung gestellt.

Berechnung Art. 21 ¹ Der Zuschlag berechnet sich anhand der im eingeleiteten Schmutzabwasser enthaltenen Mengen der folgenden Belastungsstoffe:

- a. Chemischer Sauerstoffbedarf für die Oxidation aller im Abwasser enthaltenen oxidierbaren Stoffe ($CSB_{\text{gelöst}}$);
- b. Gesamt-Stickstoffgehalt im Abwasser (N_{tot});
- c. Gesamt-Phosphorgehalt im Abwasser (P_{tot});
- d. Gesamtgehalt ungelöste Stoffe im Abwasser (GUS).

² Vom Total der Belastungsstoffmengen nach Abs. 1 werden die folgenden Mengen (in Gramm pro m^3 Abwasser), die bereits mit dem Leistungspreis nach Art. 26 abgegolten sind, abgezogen:

- | | | |
|----|-----------------------|--------|
| a. | $CSB_{\text{gelöst}}$ | 530 g; |
| b. | N_{tot} | 66 g; |
| c. | P_{tot} | 11 g; |
| d. | GUS | 265 g. |



³ Für die verbleibenden Belastungsmengen sind folgende Aufschläge (in Franken pro Kilogramm Stofffracht) zu bezahlen, die sich nach den Betriebskosten und den massgebenden Aufwandgruppen der Kläranlage (Hydraulik, Oxidation, Schlammbehandlung und Phosphatfällung) richten:

- a. CSB_{gelöst} Fr. 0.90;
- b. N_{tot} Fr. 3.65;
- c. P_{tot} Fr. 14.50;
- d. GUS Fr. 1.05.

⁴ Der Stadtrat passt die Aufschläge nach Abs. 3 anlässlich der Gebührenüberprüfung gemäss Art. 27 Abs. 2 an die Veränderung der Kosten der Abwasserentsorgung an.

Art. 22 Beläuft sich der nach Art. 21 berechnete Zuschlag insgesamt auf weniger als Fr. 4000.–, wird auf dessen Erhebung verzichtet.

Freigrenze

Art. 23 ¹ Die Unternehmen stellen der zuständigen Dienstabteilung die Werte zu den Belastungsstoffen nach Art. 21 Abs. 1 und zu den Abflussmengen jeweils binnen einer Woche nach Quartalsende unaufgefordert zu. Im Verletzungsfall erfolgt eine pauschale Einschätzung anhand der Angaben der Kläranlage.

Mitwirkungs- und Duldungspflichten

² Die Unternehmen sind verpflichtet, von jeder Tagesmischprobe (24-Stundensammelprobe) einen Liter als Rückstellprobe bei 5 °C gekühlt während sieben Tagen aufzubewahren.

³ Die zuständige Dienstabteilung ist berechtigt, bei den Unternehmen unangemeldet Abwasserproben zu entnehmen.

Art. 24 ¹ Die Qualität der von den Unternehmen erhobenen Werte wird periodisch mit betriebsinternen und -externen Kontrollen wie folgt überprüft:

Qualitätssicherung

- a. Die wöchentliche betriebsinterne Qualitätssicherung betrifft die Sauberkeit der Probenahmegefässe, die Repräsentativität der Tagesmischproben und die ordnungsgemässe Kühlung.
- b. Die quartalsweise externe Qualitätssicherung wird durch den Beizug eines akkreditierten Labors sichergestellt.

² Die Kosten für die Qualitätssicherung gehen zulasten des jeweiligen Unternehmens.

V. Zahlungspflichtige und Abwassergebühren

Grundgebühren

Art. 25 ¹ Jährlich zu Beginn des Kalenderjahres bezahlen:

- a. die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer für das Schmutzabwasser eine Grundgebühr je Wohneinheit ihrer Liegenschaft und für das Regenabwasser eine Grundgebühr nach der gewichteten Parzellenfläche ihrer Liegenschaft;
- b. die Unternehmen, denen eine Betriebseinheit angehört, für das Schmutzabwasser eine Grundgebühr entsprechend der Summe aller Voll- und Teilzeitstellen, die eine Betriebseinheit an einem bestimmten Stichtag aufweist.

² Die Grundgebühren für das Schmutzabwasser betragen:

- a. für eine Wohneinheit Fr. 45.– pro Jahr (exkl. MWSt);
- b. für eine Vollzeitäquivalente
1.00 einer Betriebseinheit Fr. 25.– pro Jahr (exkl. MWSt);
- c. für vorübergehende, länger
als 14 Tage verwendete
Wasseranschlüsse Fr. 5.– pro Tag (exkl. MWSt) ab
Bezug des Wasserzählers.

³ Die jährliche Grundgebühr für das Regenabwasser beträgt Fr. 1.30 je m² der gewichteten Parzellengrösse (exklusive MWSt).

Mengengebühr

Art. 26 Die Kundinnen und Kunden gemäss Wasserabgabeverordnung⁴ entrichten eine vom Wasserbezug abhängige Mengengebühr. Die Mengengebühr beträgt Fr. 1.62 je m³ (exklusive MWSt).

Gebührenreduktion

Art. 27 ¹ Die Grundgebühren und die Mengengebühr gemäss Art. 25 und 26 sowie der Starkverschmutzerzuschlag gemäss Art. 21 werden so reduziert, dass der Saldo des Spezialfinanzierungskontos (kumulierte Ertragsüberschüsse im Eigenkapital) ab dem Jahr 2029 zwischen 40 und 60 Millionen Franken liegt.

² Eine Überprüfung der Grundgebühren, der Mengengebühr und des Starkverschmutzerzuschlags für eine mögliche Gebührenreduktion gemäss Abs. 1 erfolgt durch den Stadtrat alle vier Jahre.

³ Eine Gebührenreduktion des Stadtrats geht jeweils von den Grundgebühren und der Mengengebühr gemäss Art. 25 und 26 sowie des Starkverschmutzerzuschlags gemäss Art. 21 aus, wobei diese Reduktion jeweils auf 1 Prozent gerundet wird und nicht mehr als 80 Prozent beträgt.

⁴ vom 23. September 2009, AS 724.100.



Art. 28 Die Bezeichnung der Zahlungspflichtigen für die Grundgebühren und die Mengengebühr kann in besonderen Fällen, wie bei Standrohren und Bauabwasseranschlüssen, in einer Verfügung der Vorsterherin oder des Vorstehers des zuständigen Departements erfolgen.

Besondere Fälle

Art. 29 Bei Mit- oder Gesamteigentum besteht Solidarität unter allen an der Liegenschaft dinglich berechtigten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern für die Bezahlung der gesamten Grund- und Mengengebühr.

Solidarität

Art. 30 ¹ Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sind verpflichtet, der zuständigen Dienstabteilung jährlich folgende für die Fakturierung erforderlichen aktuellen Angaben zu ihren Liegenschaften zu machen:

Meldepflicht

- a. Eigentumsverhältnisse;
- b. Anzahl Wohneinheiten;
- c. Anzahl Betriebseinheiten;
- d. Anzahl, Standorte und Nummern der Wasserzähler.

² Unternehmen sind verpflichtet, der zuständigen Dienstabteilung jährlich folgende für die Fakturierung erforderlichen aktuellen Daten zu melden:

- a. Adressen ihrer Betriebseinheiten mit der jeweiligen Summe aller Voll- und Teilzeitstellen (Vollzeitäquivalente);
- b. Anzahl, Standorte und Nummern der Wasserzähler ihrer Liegenschaften.

VI. Rechtsschutz

Art. 31 Anordnungen, die gestützt auf diese Verordnung erlassen werden, können innert 30 Tagen seit Mitteilung mit Begehren um Neuurteilung beim Stadtrat angefochten werden. Das Verfahren der Neuurteilung richtet sich nach den Bestimmungen des Gemeindegesetzes⁵ und des Verwaltungsrechtspflegegesetzes⁶ sowie nach den städtischen Vorschriften.

Neuurteilung

⁵ vom 20. April 2015, LS 131.1.

⁶ vom 24. Mai 1959, LS 175.2.

VII. Schlussbestimmungen

- Aufhebung bisherigen Rechts Art. 32 Die Verordnung über die Preise zur Abwasserbewirtschaftung vom 29. September 2004 wird aufgehoben.
- Übergangsbestimmung Art. 33 Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung bestehende Verfügungen über Grundgebühren und die Mengengebühr in besonderen Fällen nach Art. 28 bleiben gültig.
- Inkrafttreten Art. 34 Die Verordnung tritt am 1. Januar 2022 in Kraft.



Beilage 2 zu GR Nr. 2020/355

CH-3003 Bern, PUE, Mea

An den Stadtrat
Stadt Zürich
Stadthausquai 17
8022 Zürich

Ihr Zeichen:
Unser Zeichen: OM – 198/20 332-1
Kontakt: A. Meyer Frund
Bern, 10.08.2020

Empfehlung zu den geplanten Gebühren Abwasser der Stadt Zürich

Sehr geehrte Damen und Herren Stadträte

Mit Ihrem Schreiben vom 14.05.2020 haben Sie uns über die ERZ die Unterlagen betreffend die Anpassung der Abwassergebühren zur Überprüfung eingereicht.

Aufgrund der eingereichten Unterlagen vom 21./27.07.2020 und der Stellungnahme der ERZ zu unserem Empfehlungsentwurf vom 10.07.2020 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 Stadt Zürich verfügt in ihrem Versorgungsgebiet über ein lokales öffentliches Monopol in der Abwasserentsorgung. Damit ist Art. 2 PüG erfüllt und die Unterstellung unter das Preisüberwachungsgesetz 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 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).



Vorliegend ist der Stadtrat für die Festsetzung oder Genehmigung der Abwassergebühren in der Stadt Zürich zuständig. Damit verfügt der Preisüberwacher im Falle der Abwassergebühren über ein Empfehlungsrecht.

2. Gebührenbeurteilung

2.1 Eingereichte Unterlagen

Mit Ihrem Schreiben vom 14.05.2020, über die Webplattform der ERZ und im anschliessenden Mailverkehr wurden folgende Unterlagen eingereicht:

- VPA Abwasserbewirtschaftung (2017)
- Kanalisationsverordnung_1998
- Weisung des Stadtrats an Gemeinderat (2017)
- Motion Leiser Kirstein VPA VAZ
- Terminplan Gebühren Abwasser PUE
- Protokollauszug Beschluss _GR
- Protokollauszug Verlängerung Bonusaktion
- Protokollauszug GR Beschluss
- INFRA concept Gebührenmodell Abwasser Zürich
- Gebühren Abwasser ERZ_GL_VTE_PUE
- Planungsmodell PUE
- Weisung VPA Totalrevision Entwurf PUE
- VPA Totalrevision Entwurf PUE
- Vertrag VPA Einleitung Schmutzfracht Betriebe Entwurf PUE
- Rechenbeispiel VSA OKI Fracht 2-Fach 20MA
- Rechenbeispiel SBB Toilettenabwasser
- Rechnung 2019 Auszug Fremdkapital
- Zinssätze 2021 Finanzverwaltung
- Zinssätze 2021 im Kontokorrentverkehr
- Faktenblatt PUE Darlehen Stadt
- Frage PUE Darlehen Stadt
- Faktenblatt PUE Rückerstattungen Mieter
- Frage PUE Rabatte Mieter
- ERZ Gebühren GuV Bilanz PUE PDF
- Zinsberechnung Zürich
- Zinsbuchung 2019
- ERZ GuV 2009 – 2019
- ERZ Bilanzen 2009 – 2019
- ERZ Investitionen 2009 – 2019

2.2 Vorgesehene Anpassung (Tarife ohne MWST)

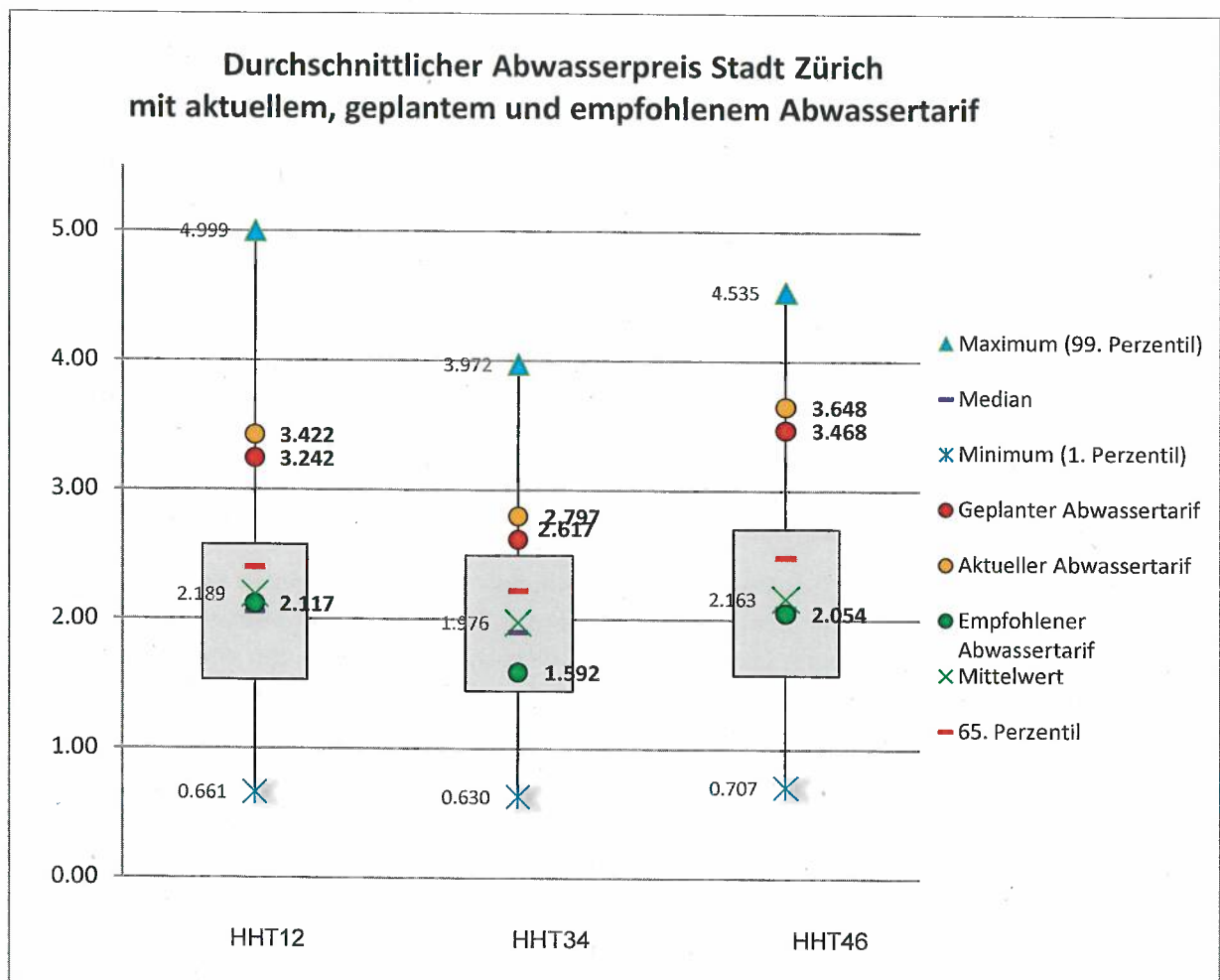
Die Stadt Zürich sieht vor, die Abwassergebühren per 01.01.2022 wie folgt zu senken:

- Senkung des Leistungspreises um 10 % von CHF 1.80 auf CHF 1.62 pro m³ Trinkwasser. Dies entspricht der Praxis seit Einführung der VPA am 01.01.2005.



- Senkung des Infrastrukturpreises für Unternehmen um 50 % von CHF 50.— auf CHF 25.— pro Vollzeitäquivalent. Dies führt zu einer Entlastung der Unternehmen in der Grössenordnung von CHF 7 Mio. pro Jahr.
- Erhebung einer Starkverschmutzerabgabe: Die dabei erwarteten Einnahmen betragen etwa CHF 0.9 Mio. pro Jahr und betreffen 10 – 20 Betriebe.

Nachstehend wird der aktuelle, geplante und empfohlene Abwassertarif der Stadt Zürich im Vergleich mit Schweizer Gemeinden mit über 5000 Einwohnern dargestellt.



HHT12: 1-Personen-Haushalt in 2-Zimmerwohnung in einem 15-Familienhaus¹
HHT34: 3-Personen-Haushalt in 4-Zimmerwohnung in einem 5-Familienhaus
HHT46: 4-Personen-Haushalt in 6-Zimmer-Einfamilienhaus

Zusätzlich beabsichtigt die ERZ über temporäre Rabatte bis zu 80 % das Eigenkapital auf 60 Mio. Franken zu senken. Mit diesem Vorgehen würde den Gebührenzahlern innert weniger Jahre offene und stille Reserven in der Höhe von fast einer halben Milliarde Franken zurückerstattet, welche über Generationen gebildet wurden. Wie die Vergangenheit gezeigt hat, kommen solche Reduktionen den Mietern kaum zugute (vgl. Beilage 1).

¹Vgl. pdf Modellhaushalte auf 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 Abwasser². Für eine allfällige vertiefte Prüfung wird zusätzlich auf die Prüfmethode für Wasser- und Abwassertarife³ abgestellt.

Zur Motion 2017/105

Vor der Einführung von HRM2 spielte das Eigenkapital bei den gebührenfinanzierten Betrieben nur selten eine bedeutende Rolle. Finanziert wurden die Betriebe bis heute vor allem über Gebühren, Subventionen und Fremdkapital. Laut Buchhaltung waren Gemeindebetriebe zu 100 % fremdfinanziert. Dies weil sie nie formell mit Eigenkapital ausgestattet wurden und alle Finanzierungsbeiträge über Direkt-Abschreibungen in stille Reserven verwandelt wurden. Wenn also ein Betrieb vor der Einführung von HRM2 Reserven auswies, verfügte dieser effektiv über zu viel Geld und es war dringend angezeigt, dies den Gebührenzahlern zurückzugeben, denn nebst den offenen Reserven, verfügte die Abwasserentsorgung auch noch über stille Reserven in der Höhe des Restwerts der Anlagen, also etwa 1.5 Mia. Franken. In dem Sinn ist wohl auch die Motion 2017/105 zu verstehen.

Effektiv haben die ERZ in der Vergangenheit ein extrem vorsichtiges Finanzierungsmodell angewandt. Alle Leitungen wurden stets direkt abgeschrieben und es wurde darauf geachtet, dass die Investitionen der nächsten Jahre bereits vorfinanziert wurden. Dieses Vorsichtsprinzip wurde über Jahrzehnte angewandt und führte zu sehr hohen stillen Reserven (ca. 1.5 Mia. Franken) und zudem hohen offenen Reserven. Die überhöhten offenen Reserven wurden auch immer wieder in Rabattaktionen zurückgegeben. **Gerade bei solchen Rabattaktionen ist es allerdings zweifelhaft, inwiefern alle Mieter davon profitieren. Je nach Nebenkostenmodell, gelangen solche temporären Rabatte nur teilweise oder gar nicht an die Mieter.**⁴

Mit der Einführung von HRM2 sollte die Erfolgsrechnung in Zukunft die wahren Kosten ausweisen und die Bilanz ein echtes Bild der Vermögenslage des gebührenfinanzierten Betriebes ermöglichen. Die ERZ sieht lineare Abschreibung über Dauern vor, die genügend nah an den effektiv erwarteten Nutzungsdauern liegen, um ein wahrheitsgetreues Bild der wirtschaftlichen Lage des Betriebes zu geben und die Investitionskosten fair auf die Perioden zu verteilen.

Im Hinblick auf die finanzielle Transparenz bringt HRM2 also deutliche Vorteile. Da allerdings keine Aufwertung aller – nach den neuen Regeln noch nicht vollständig abgeschriebenen Anlagen – erfolgt ist, braucht es einige Zeit, bis die Bilanz ein echtes Bild der Vermögenslage des gebührenfinanzierten Betriebes zeigt.

Mit der Einführung von HRM2 ändert sich das Bild der Bilanz allmählich. Die stillen Reserven werden nach und nach aufgelöst und teilweise offene Reserven gebildet. **Wird die Bildung von offenen Reserven ganz vermieden, geht der Betrieb von über 100 % Eigenmittelfinanzierung innerhalb von 50 Jahren zu 100 % Fremdfinanzierung über. Bei jährlichen Investitionen von 40 Mio. Franken ergibt dies in 50 Jahren eine Verschuldung von 1 Mia. Franken und bei 2 Prozent Zins einen Zinsaufwand von 20 Mio. Franken pro Jahr**⁵. Sollte die Teuerung bei den Investitionen den technischen Fortschritt übertreffen, wäre die Verschuldung noch höher.

² <https://www.preisueberwacher.admin.ch/pue/de/home/themen/infrastruktur/abwasser.html>

³ <https://www.preisueberwacher.admin.ch/pue/de/home/themen/infrastruktur/abwasser.html>

⁴ Vgl. Beilage 1

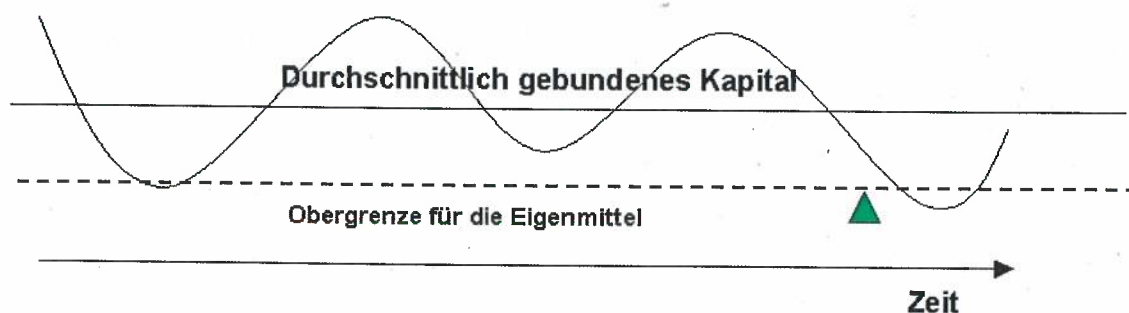
⁵ 50* 40 Mio. Fr. = 2 Mia. Franken. Die Hälfte davon wird in den 50 Jahren abgeschrieben.



Gegen eine solche Umgestaltung der Eigenfinanzierung ist von Seiten des Preisübersichters nichts einzuwenden. Wenn die städtischen Werke voll über die Stadt mit Fremdkapital versorgt werden, können im Prinzip alle notwendigen Investitionen über verzinsliches Fremdkapital finanziert werden, solange dadurch nicht die Kreditwürdigkeit der Stadt in Frage gestellt wird. Ein Finanzierungsanteil über Gebühren ist also nicht zwingend notwendig. Das Gewässerschutzgesetz sieht allerdings eine gewisse Vorfinanzierung vor, sodass der Preisüberwacher in der Regel empfiehlt, längerfristig nicht ohne Not eine Eigenfinanzierung von unter 20 Prozent anzustreben und im mittelfristigen Durchschnitt stets eine minimale Gebührenfinanzierung (Innenfinanzierungsgrad) der Investitionen von zirka 30 Prozent vorzusehen.

Der Preisüberwacher ist nicht sicher, ob es wirklich der Wille der Motion war, auch die in den Anlagen gebundenen Eigenmittel bis auf 60 Mio. Franken abzubauen und damit auf einen Eigenfinanzierungsgrad von 6 Prozent zu gehen. Immerhin wird von einem gesunden Reserve-Niveau gesprochen. Eindeutig verlangt die Motion hingegen, dass der Rabatt auch den Mieterinnen und Mietern zu Gute kommen soll. Dies war bei den bisherigen Rabattaktionen kaum der Fall (vgl. Beilage 1) und ist generell bei temporären Rabattaktionen kaum der Fall, da alle jene, die einen Mietvertrag inklusive Nebenkosten haben, nicht profitieren. Es ist auch so, dass die hohen Reserven, die jetzt zurückgegeben werden sollen (stille Reserven) sehr langfristig generiert wurden und nicht erst in den letzten Jahren. Die kurzfristig generierten (letzte 10 bis 15 Jahre), wurden bereits über die temporären Rabatte bis Ende 2021 vollständig zurückgegeben.

Die Obergrenze einer angemessenen Eigenkapitalfinanzierung ist nicht eindeutig definiert. Dies hängt auch stark davon ab, wie gross die Gemeinde ist und wie eine hohe Fremdfinanzierung sich die Gemeinde insgesamt leisten kann. Verfügt ein Betrieb über Eigenmittel in der Höhe des durchschnittlichen Kapitalbedarfs, gibt es immer wieder Zeiten, in denen das Kapital im Betrieb nicht benötigt wird. Dies ist finanztechnisch nicht optimal, schon nur, weil oft weniger hohe Aktivzinsen erwirtschaftet werden, als Passivzinsen bezahlt werden müssen. Aus ökonomischer Sicht muss nicht betriebsnotwendiges Kapital dem Kapitalgeber zurückgegeben werden, damit dieser es nach seinen Präferenzen investieren kann. Es ist also effizienter, höchstens den langfristig stets benötigten Kapitalanteil mit Eigenmitteln zu finanzieren und die Schwankungen im Finanzbedarf mit Fremdmitteln abzudecken. So verfügt der Betrieb mittelfristig nie über nicht betriebsnotwendiges Kapital, sofern er sich nur nach Bedarf mit Fremdmitteln eindeckt. Die sinnvolle Obergrenze für den Eigenmittelanteil bildet somit das langfristig stets betriebsnotwendige Kapital.



Gebundenes Kapital im Verlaufe der Zeit

Die aufgezeigte Obergrenze stellt nicht grundsätzlich einen anzustrebenden Wert dar. Liegt der aktuelle Wert darunter, ist es in den meisten Fällen sinnvoll, den heutigen Anteil an Eigenmitteln zu halten. Dies wird nominal erreicht, indem die kalkulatorischen Abschreibungen auf historischen Bruttoanschaffungs-



kosten ermittelt werden, da die so ermittelten Abschreibungen eine gute Schätzung des effektiven Wertverzehr darstellen. ***Eine rasche Änderung des Eigenfinanzierungsgrads empfiehlt der Preisüberwacher in der Regel nicht. Eine rasche Erhöhung führt zu missbräuchlich hohen Gebühren, bei einer raschen Senkung werden den heutigen Gebührenzahlern Eigenmittel zurückerstattet, die vorher oft über Generationen generiert wurden.***

2.4 Kostenabgrenzung und anrechenbare Kosten

Angerechnet werden nur Kosten, die durch verursachergerechte Gebühren zu decken sind. Das Prinzip verursachergerechter Gebühren setzt voraus, dass mit den Gebühren nur Kosten bezahlt werden, die von den Nutzern der Leistung verursacht werden.

Am heikelsten in Bezug auf die periodengerechte Kostenzuteilung sind die Abschreibungen. Werden die aktivierten Leitungen und Anlagen linear über die von der Branche vorgeschlagenen Nutzungsdauern auf den historischen Anschaffungswerten abgeschrieben, ist diese Forderung in der Regel erfüllt.⁶

ERZ schreibt die Kanalisation über 50 Jahre ab. Das ist an der unteren Grenze der zu erwartenden Nutzungsdauer und führt zur Bildung von stillen Reserven⁷. Dies ist bei der Festlegung des angestrebten Zielwerts für den Anteil Eigenkapital zu berücksichtigen.

Wichtig in Bezug auf die Kostenabgrenzung ist auch, dass alle Investitionen, auch Ersatzinvestitionen, aktiviert werden, insbesondere auch der Leitungsersatz und die Projektierungskosten. Mit der Einführung von HRM2 werden zum Teil hohe Aktivierungsgrenzen angewandt. Damit eine hinreichend periodengerechte Abgrenzung der Kosten gewahrt bleibt, sollten die jährlich in die laufende Rechnung verbuchten Investitionen weniger als 10 % des gesamten Aufwands des Betriebs ausmachen. Andernfalls sollte die Aktivierungspraxis geändert werden.

Ohne wesentliche Änderungen im Betrieb geht der Preisüberwacher von den durchschnittlichen (bereinigten) jährlichen Betriebskosten der letzten drei Jahre aus, zu denen maximal die durchschnittliche Teuerung der letzten 5 Jahre (momentan ca. 0.5 %) addiert wird. Erhöhungen der Kosten, die über die Teuerung hinausgehen, müssen sachlich begründet und notwendig sein.

Zürich rechnet mit 0.25 % Teuerung bei den Betriebskosten.

Zu den durch Gebühren zu finanzierenden Kosten gehören die Zinskosten. Die effektiv bezahlten Fremdkapitalkosten werden angerechnet, solange diese marktgerecht sind. Von der Stadt dürfen dem Betrieb nur die Selbstkosten für das zur Verfügung gestellte Fremdkapital weiterverrechnet werden.

ERZ zahlt der Stadt hohe Zinsen. Diese entsprechen aber den durchschnittlichen Kosten. In der Planrechnung geht der Preisüberwacher von sinkenden Zinskosten in den nächsten Jahren aus, da die teuren Anleihen allmählich auslaufen.

Der geplante Abbau des Eigenkapitals und der Aufbau von Fremdkapital wäre in der heutigen Marktsituation für ERZ fast kostenneutral. Da ERZ aber der Stadt Zinsen bezahlt, profitiert die Stadt als Ganzes vom günstigen neuen Fremdkapital und nicht die Abwasserentsorgung.

2.5 Nutzerkreis und andere Finanzierungsquellen

Es ist auch abzuklären, ob alle, die die Infrastruktur nutzen und Leistungen beziehen oder Kosten verursachen, ihren Anteil zahlen. Hier stellt sich zum Beispiel die Frage, ob die Gemeinden und die Kantone

⁶ Bei Abschreibungsdauern unter der Nutzungsdauer entsteht ein Vorfinanzierungseffekt, der bei der Beurteilung vom Preisüberwacher ebenfalls berücksichtigt wird.

⁷ Diese sind allerdings im Fall von Zürich sehr niedrig im Verhältnis zu den aufgelösten stillen Reserven pro Jahr.



ihren Anteil für die Strassenentwässerung bezahlen, oder ob die öffentlichen Brunnen oder der Verbrauch der Gemeinde insgesamt korrekt verrechnet werden. Auch weiterverrechnete Leistungen sind bei der Gebührenkalkulation auf der Ertragsseite zu erfassen.

Andernfalls sind Anpassungen vorzunehmen.

Verfügt das Unternehmen über offene Reserven, die in den nächsten 5 bis 10 Jahren nicht vollständig für die Finanzierung von Investitionen notwendig sind, werden auch diese zur Kostendeckung herangezogen.

Alle Nutzer der Kanalisation bezahlen. Neu zahlen die Starkverschmutzer etwas mehr. Das entspricht dem Verursacherprinzip.

Für den Abbau des Spezialfinanzierungskontos gemäss Vorgabe der Motion GR Nr. 2017/263 wird eine temporäre Rabattierung vorgesehen. Für einen raschen Abbau ist in den Jahren 2022 – 2025 ein Rabatt von 80 % auf allen Gebühren vorgesehen. Die Festlegung des Rabatts soll alle vier Jahre erfolgen.

Die nicht betriebsnotwendigen Reserven sind Ende 2021 aufgebraucht. Ein vollständiger Abbau des Eigenkapitals in so kurzer Zeit erachtet der Preisüberwacher als wenig sinnvoll und besonders problematisch ist, dass von solchen Rabattaktionen ein grosser Teil der Mieter nur teilweise oder gar nicht profitieren. Zudem widersprechen solche Gebühren vermutlich dem im eidgenössischen Gewässerschutzgesetz vorgesehenen Verursacherprinzip. Der Preisüberwacher empfiehlt generell EK-Anteile zwischen 30 % und 80 %. Wenn Leitungen über 50 Jahre abgeschrieben werden und somit zusätzliche stille Reserven gebildet werden, ist langfristig eher ein Wert in der unteren Hälfte dieser Spanne anzustreben. Dem kann Rechnung getragen werden, indem in den nächsten 10 Jahren keine neuen offenen Reserven gebildet und 200 Mio. Franken stille Reserven abgebaut werden. Der Eigenfinanzierungsgrad sinkt gemäss der angepassten Planrechnung auf 45 % (vgl. Beilage 3).

2.6 Geplante Gebührenstruktur

Die Senkung der Grundgebühren für Unternehmen ist überfällig. Der Preisüberwacher hat schon bei deren Einführung empfohlen, diese deutlich tiefer anzusetzen. Der damaligen Empfehlung, welche auch eine Senkung der Gebühren um 20 % beinhaltete, ist die Stadt damals nicht gefolgt. Dafür gab es in den letzten Jahren immer wieder Rabattaktionen, um die zu hohen Reserven abzubauen. Wie schon erwähnt, profitieren viele Mieter jedoch von solchen Aktionen nur zum Teil oder gar nicht.

Das neu vorgeschlagene Gebührenmodell ist als solches im Prinzip nicht zu beanstanden. Einzig die Regenwassergebühr ist im Verhältnis zu anderen Städten sehr teuer.

2.7 Gebührenhöhe und Kostendeckung

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

Alle Finanzierungsquellen sind zu berücksichtigen. Hier geht es darum, abzuklären, ob geäußnete 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 5 Jahren nicht für die Finanzierung von Investitionen benötigt werden. Wichtig ist auch, dass alle regelmässigen Einnahmen berücksichtigt werden, wie etwa verrechnete Leistungen.



Als Planungsperiode wird normalerweise von zirka fünf Jahren ausgegangen. In dem Fall sind die durchschnittlichen Kosten der nächsten 5 Jahre für die Bemessung der Gebühreneinnahmen relevant. Im Fall von Gebührensenkungen betrachtet der Preisüberwacher wenn möglich 10 Jahre, so dass bei Bedarf nach 5 Jahren bei geänderten Verhältnissen eine Korrektur angebracht werden kann.

1. Vorschlag

In einem ersten Vorschlag hat der Preisüberwacher der Stadt empfohlen, die Gebühren so anzupassen, dass die Abwasserentsorgung in 10 Jahren noch 60 % EK aufweist. Damit auch möglichst viele Mieter davon profitieren, soll in erster Linie die Verbrauchsgebühr und die damit gekoppelte Starkverschmutzgebühr gesenkt werden. Auch bei der Regenwassergebühr schlug der Preisüberwacher eine Senkung um 20 % vor, sonst ist die Gebühr für Regenwasser teurer als die für das Schmutzwasser, was wohl kaum verständlich wäre.

In seiner Stellungnahme beanstandet der Direktor der ERZ, dass mit diesem Vorschlag die Reserven weiter ansteigen und dies der Motion 2017/105 widerspricht. Es trifft zu, dass die offenen Reserven (ausgewiesenes Eigenkapital) bei diesem Vorschlag in den nächsten 10 Jahren um 175 Mio. Franken ansteigen. Zu beachten ist allerdings, dass in den nächsten 10 Jahren gleichzeitig ca. 200 Mio. Franken stille Reserven aufgelöst werden und der Eigenfinanzierungsgrad von über 100 % auf 60 % sinkt. Wie oben erwähnt, empfiehlt der Preisüberwacher in der Regel keine rasche Änderung des Eigenfinanzierungsgrads. Mit diesem Vorschlag wurde der Motion 2017/105 und dem ausdrücklich politischen Willen das Eigenkapital abzubauen bereits Rechnung getragen, zumal das nicht betriebsnotwendige Eigenkapital bereits 2021 abgebaut sein wird.

Definitive Empfehlung

Um dem ausdrücklichen Wunsch der Leitung der ERZ und deren Interpretation der Motion 2017/105 Rechnung zu tragen, passt der Preisüberwacher seine Empfehlung an und empfiehlt Gebühren, die dazu führen, dass in den nächsten 10 Jahren keine neuen offenen Reserven gebildet werden. Zusammen mit den 200 Mio. Franken stillen Reserven, die in den nächsten Jahren abgebaut werden, werden also netto 200 Mio. Reserven abgebaut und der Eigenfinanzierungsgrad sinkt auf 45 %. Diese Gebührensenkung ist mit geeigneten Massnahmen zur Effizienzsteigerung und der optimalen Nutzung des technischen Fortschritts beim Kanalbau und der Kanalsanierung langfristig haltbar und noch gerade mit dem Verursacherprinzip vereinbar.

Der Preisüberwacher rät ausdrücklich von temporären Rabatten ab, da diese nur sehr partiell bei den Mietern ankommen (vgl. Beilage 1) und den effektiven Senkungsbedarf bei den Gebühren verschleiern. Zudem widersprechen solche hohen temporären Rabatte dem Verursacherprinzip.



3. Empfehlung

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

- **Auf temporäre Rabatte zugunsten einer dauerhaften Preissenkung zu verzichten.**
- **Die Grundgebühren auf 20 Franken pro Arbeitsplatz und 40 Franken pro Wohnung zu senken.**
- **Die Mengengebühr stärker zu senken als vorgesehen und neu auf CHF 0.93/m³ festzulegen. Die Starkverschmutzergebühr ist im gleichen Verhältnis zu reduzieren.**
- **Die Regenwassergebühr auf CHF 0.80/m² zu senken, so dass das Regenwasser günstiger bleibt als das Schmutzwasser.**

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 Stadt den Entscheid gefällt hat, werden wir diese Empfehlung auf unserer Webseite veröffentlichen.

Freundliche Grüsse


Stefan Meierhans
Preisüberwacher

Beilagen

Beilage 1: (Nicht-) Weitergabe der Rabatte an Mieter

Beilage 2: Berechnungen Modell Preisüberwacher Variante 1

Beilage 3: Berechnungen Modell Preisüberwacher zu den empfohlenen Gebühren

Mehr Informationen finden Sie auch auf unserer Webseite:

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



Faktenblatt

Betrifft: **Gebühren Abwasser: Frage Preisüberwacher (PUE)**

Erstellt von: Wiederkehr Peter

am: 02.06.2020

aktualisiert am:

Frage PUE vom 26.05.2020 (E-Mail): Rückerstattung Mieter

Inwiefern können die gewährten Rabatte den Mietern weitergegeben werden?

Feedback

Hauseigentümerverband Zürich (HEV)

Die Abklärungen bei HEV haben folgendes Ergebnis ergeben:

Grundgebühr Schmutzabwasser für Wohneinheiten (ISP)

- die Fr. 45.- pro Wohnung und Jahr sind ein kleiner Betrag und werden bei einer Rabattierung, welche sich alle vier Jahre verändern kann/wird, nicht angepasst (Aufwand)

Gebühr Regenwasser (Meteorabwasser)

- Die Gebühr ist im Mietzins enthalten. Eine allfällige Anpassung alle 4 Jahre wird nicht gemacht.

Verbrauchskosten:

In der Stadt Zürich hat es ca. 220 000 Mietwohnungen

- bei ca. 70% werden die Verbrauchskosten in den Nebenkosten ausgewiesen
- Eigenheime
 - o ca. 50% ist selbstgenutztes Privateigentum (Abrechnung Stockwerkeigentum)
- vermietete Eigenheime:
 - o bei ca. 60% wird eine Nettomiete erhoben
 - o bei ca. 40% werden die Verbrauchskosten in den Nebenkosten ausgewiesen

Es ist anzunehmen, dass viele Mieter/innen Gebührensenkungen vor allem beim Vergleich ihrer Wasserbezüge 1:1 bemerken werden. Die entsprechenden Rabatte bei den Grund- und Regenwassergebühren, die in der Nettomiete eingerechnet worden sind, werden die Mieterinnen und Mieter wenig spüren. Grundsätzlich ist eine Mietzinsreduktion aufgrund einer Gebührensenkung zwischen den Mietern und Mieterinnen im Einvernehmen mit den Vermietenden privatrechtlich zu regeln.



Feedback

Mieterverband, Sektion Zürich (MV)

Der MV hat ein Merkblatt für Mieterinnen und Mieter über «Zulässige und unzulässige Nebenkosten» erstellt - siehe Beilage, Seite 2.

Die Abklärungen beim MV haben entsprechend folgendes Ergebnisse ergeben:

Der MV ist der Meinung, dass die Verrechnung gemäss den Vorgaben MV umgesetzt werden sollten. Dies ist sicher noch nicht bei allen Liegenschaften in der Stadt Zürich der Fall. Eine Anpassung der Mieten mit Nebenkostenabrechnung gemäss den Vorgaben MV werden jedoch immer häufiger angewendet.

Eine Mietzinsanpassung, welche alle 4 Jahre, infolge von Preisreduktion bei den Grundgebühren erfolgen sollte, würde wegen der kleinen Beträgen und dem grossen Aufwand sicher nicht gemacht. Bei der Einführung der «neuen» Gebühren ab dem 01.01.2022 würde der MV die Information im Internet aufschalten und auch die Beratung dementsprechend informieren.

Feedback

Casafair, Sektion Zürich

Die Abklärungen bei Casafair haben folgendes Ergebnis ergeben:

Bei einer korrekten Verrechnung gemäss der Vorgaben MV besteht für die Mieter und Mieterinnen bei dem kleinen Betrag der Gebühr Infrastruktur (Fr. 45.- pro Wohnung/Jahr) wenig Spielraum.

Die Stadt Zürich sollte dies bei der Einführung gut kommunizieren, damit die Mieter und Mieterinnen auf die Eigentümer oder Verwaltungen zugehen könnten. Casafair würde auch eine entsprechende Mitteilung im Internet aufschalten. Der Aufwand für Mietzinsanpassungen wird als viel zu hoch eingestuft. Eventuell würden die Vermieter bei den Nebenkosten eine entsprechende Aufwandkorrektur durchführen.

Massnahmen Stadt Zürich/ERZ

Das Thema der Weitergabe der Rabatte ist auch in der Politik und bei ERZ ein Thema.

Es ist geplant, bereits bei der Einführung der Gebühren-Revision im Abwasserbereich diesbezügliche Empfehlungen an die Vermieter und Mieter abzugeben. Die entsprechenden Verbände HEV, MV und Casafair werden in die Kommunikation einbezogen.

Auszug

Zulässige und unzulässige Nebenkosten

Mieterinnen und Mieter müssen nur Nebenkosten bezahlen, die rechtlich zulässig sind. Das sind Betriebskosten, die in Zusammenhang mit dem Gebrauch der Mietsache stehen. Dieses Merkblatt schafft einen Überblick der zulässigen und unzulässigen Nebenkosten.

Wichtig

Reparaturen und Unterhaltskosten gehören nicht in die Nebenkosten.

Die Unterhalts-, Reparatur- und Verwaltungskosten sind von den Nebenkosten zu unterscheiden. Unterhalts-, Reparatur- und Verwaltungskosten müssen VermieterInnen zwingend übernehmen als Gegenleistung zum Mietzins. Solche Kosten können MieterInnen zurückweisen und eine entsprechende Korrektur der Abrechnung verlangen. Das gilt selbst wenn diese Kosten im Mietvertrag aufgeführt sind. Bei einigen Nebenkosten ist die Abgrenzung schwierig und die Zulässigkeit umstritten. Nachfolgend eine Zusammenstellung der häufigsten Nebenkosten, die zulässig, bzw. unzulässig sind.

Auf der Nebenkostenabrechnung, die die MieterInnen erhalten, steht leider meist nicht genau, was z.B. unter der Position «Heizkosten» oder «Hauswart» alles verrechnet wird. MieterInnen dürfen Auskunft über Details zu den einzelnen Positionen vom der Vermieterin oder dem Vermieter verlangen.

Mehr zum Vorgehen für die Kontrolle der Nebenkostenabrechnung, siehe das Merkblatt «Checkliste Nebenkostenabrechnung kontrollieren».

Heizkosten

Zulässige Heizkosten:

- ▶ Kosten für Brennstoff (Öl, Gas oder andere Energie)
- ▶ Strom für Pumpen und Brenner (pauschale Berechnung ist zulässig)
- ▶ Periodischer Brennerservice, Tankrevision, Kaminfegefrn
- ▶ Abfall- und Schlackenbeseitigung, Bedienung der Heizanlage, Ablesung von Wärmezählern

- ▶ Verwaltungsaufwand für Beheizung, Versicherung für Heizungsanlage
- ▶ Nur bei Fernwärme: Anschaffungskosten und Amortisation der Anlage durch das Fernwärmewerk (Contracting)
- ▶ Bei Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV): Kosten für Strombezug aus dem Verteilnetz sowie Kosten des selbstproduzierten Stroms, Amortisation, Kosten für Messung, Datenbereitstellung, Verwaltung und Abrechnung

Unzulässige Heizkosten:

- ▶ Reparaturen, Ersatzanschaffungen, Amortisation der Heizungsanlage (Ausnahme: Contracting und ZEV, siehe oben)
- ▶ Kosten für Mieterwechsel

Warmwasser

Wichtig

Gilt für Heiz- und Warmwasserkosten: Sind die Heizkosten und die Kosten für das Warmwasser nicht ausdrücklich im Mietvertrag erwähnt, sind diese Kosten im Nettomietzins inbegriffen. Die Verteilung der Kosten nach Fläche oder Kubikmeter ist weit verbreitet. MieterInnen haben kein generelles Recht auf individuelle Zähler. Periodische, d.h. alle paar Jahre anfallende Kosten (Boilerservice), sind jedes Jahr anteilmässig in Rechnung zu stellen.

Zulässige Warmwasserkosten

- ▶ Energiekosten für Aufwärmung des Warmwassers
- ▶ Entkalkung von Boiler und Leitungen
- ▶ periodischer Boilerservice alle 3 bis 5 Jahre

Wasser

Zulässige Wasserkosten:

- ▶ Kosten für Wasser zum Duschen, Kochen, etc.
- ▶ Chemikalien für Wasseraufbereitung und Entkalkung

Unzulässige Wasserkosten:

- ▶ Grundgebühren, die unabhängig vom Verbrauch anfallen und an den Wert der Liegenschaft gekoppelt sind

Besonderes: Die Wassergebühren werden in der Regel von den Gemeindewerken festgelegt. Die Verteilung nach Fläche oder Kubikmeter ist weit verbreitet. Mieter haben keinen Anspruch auf individuelle Berechnung.

Abwasser

Zulässige Abwasserkosten:

- ▶ Verbrauchsgebühr für Abwasser

Umstritten:

- ▶ Kanalreinigungen, periodische Reinigung der Fallstränge, Grundgebühren

Unzulässige Abwasserkosten:

- ▶ Gebühr für Regenwasser (= Meteorabwasser)
- ▶ Grundgebühren, die unabhängig vom Verbrauch anfallen und an den Wert der Liegenschaft gekoppelt sind
- ▶ **Besonderes:** Verteilung nach Fläche oder Kubikmeter ist weit verbreitet. Mieter haben keinen Anspruch auf individuelle Berechnung.

Kehricht

Zulässige Kehrichtkosten:

- ▶ Jährliche Gebühr für Kehricht, die der Eigentümer bezahlt. Diese Grundgebühr ist nicht zu verwechseln mit der Sackgebühr bei Gemeinden mit gebührenpflichtigen Kehrichtsäcken
- ▶ Grünabfuhr (teils umstritten)

Unzulässige Kehrichtkosten:

- ▶ Kosten für vom Vermieter organisierte Entsorgungen von Grümpel, etc.

Besonderes: Kostenverteilung pro Wohnung nach örtlicher Gebührenordnung ist am plausibelsten.

Hauswartkosten

Zulässige Hauswartkosten:

- ▶ Bruttolohn (inklusive Sozialabgaben) der Hauswartin / des Hauswarts für folgende Tätigkeiten:
 - Reinigungsarbeiten in und ums Haus
 - Bedienung der Heizung

- Kleinere Instandhaltungen wie Ersatz von Glühlampen, Ölen von Schlössern (solange keine Spezialkenntnisse nötig)

- ▶ Benzin für Rasenmäher
- ▶ Ferienaushilfe
- ▶ Lohn bei Krankheitsausfall/Unfall
- ▶ Kosten für Krankentaggeldversicherung

Unzulässige Hauswartkosten:

- ▶ Bruttolohn für Verwaltungstätigkeiten und Reparaturen wie:
 - Wohnungsabgaben und -übergaben
 - Wohnungsbesichtigungen
 - Reparaturen in einzelnen Wohnungen
 - Reparaturen und Erneuerungen in Haus und Umgebung
 - Koordination und Beaufsichtigung von HandwerkerInnen und anderen Drittfirmen
- ▶ Aufwand für Kommunikation und Sitzungen mit Verwaltung
- ▶ Leerstandsbewirtschaftung
- ▶ Telefondienst für Reparaturmeldungen
- ▶ Pikettdienst (24 Stundenservice) für Reparaturmeldungen.
- ▶ Kontrollgänge für Reparaturen
- ▶ Bereitstellung und Betrieb der technischen Anlagen (ausser Heizungsbereitung)
- ▶ Gratifikationen, 13. Monatslohn (umstritten)

Besonderes: In der Abrechnung ist oft nur der Gesamtbetrag der Hauswartkosten ohne Details aufgeführt. Verlangen Sie ungeniert Auskunft über die einzelnen Tätigkeiten der Hauswartin bzw. des Hauswarts mit dem genauen Aufwand für Ihre Liegenschaft in Stunden pro Tag/Woche/Monat/ Jahr. Hauswarttätigkeiten werden im Pflichtenheft geregelt, das Ihnen offengelegt werden muss. Bei unzulässigen Kosten, selbst wenn der Aufwand an sich unbestritten ist, gilt: Die Kosten dafür haben die VermieterInnen zu bezahlen, da sie bereits mit der Nettomiete abgedeckt sind. Bei Hauswarttätigkeiten, insbesondere wenn an externe Firmen ausgelagert, muss das Wirtschaftlichkeitsgebot berücksichtigt werden. Wir meinen, ohne Mitteilung auf dem amtlichen Formular sind Erweiterungen der Hauswartleistung nicht zulässig, wenn das zu Mehrkosten führt. Die Verteilung pro Wohneinheit ist am plausibelsten.

Treppenhausreinigung

- ▶ Als Treppenhausreinigungskosten zulässig sind:
 - ▶ Reinigung des Treppenhauses
- ▶ Unzulässige Kosten sind:
 - ▶ Weitere Tätigkeiten von Hauswartin oder Reinigungsfirma

