

Sahnen nun die Gemeinden ab?

Autor(en): **Zulliger, Jürg**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **74 (1999)**

Heft 2: **Schwere Pressluftschlämmen zerteilen die Trümmer der alten Siedlung. An ihrer Stelle wächst jetzt ein Neubau in den Winterhimmel**

PDF erstellt am: **26.04.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-106699>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

SAHNEN NUN DIE GEMEINDEN AB?

Die Baukosten sinken seit Jahren. Doch der Trend bei Gebühren und Abgaben der öffentlichen Hand zeigt genau in die andere Richtung – nur nach oben. Wer neu baut, darf sich im Kontakt mit Behörden heute zwar als «Kundin» oder «Kunde» fühlen, muss dafür aber immer tiefer in die Tasche greifen.

JÜRIG ZULLIGER



Wettbewerb und harte Preisvergleiche sind auf dem Bau an der Tagesordnung. Bei gleicher Qualität fällt der Entscheid zugunsten des günstigeren Produkts. Doch ausgerechnet derjenige Kostenfaktor, bei dem die grössten Unterschiede ausmachen sind, muss in der Regel hingenommen werden: Gebühren und Abgaben, die Behörden und öffentliche Werke für Baubewilligung sowie Anschlüsse an Wasser, Kanalisation, Strom usw. verlangen.

KOSTENDECKEND ODER NICHT? Nehmen wir als Beispiel diejenige Gebühr, die in der Regel am meisten zu Buche schlägt: die Anschlussgebühr für das öffentliche Kanalisationsnetz. Die Wogeno Zürich zahlte bei ihrem Neubau an der Limmattalstrasse in Zürich mit 14 Wohnungen eine Anschlussgebühr von rund 3200 Franken. Das macht 229 Franken pro Wohnung (siehe Grafik). Ein Jahr später kostete derselbe Posten bei einem Neubau der Genossenschaft Wohnsinn! in Horgen mit ebenfalls 14 Wohnungen mehr als das Zehnfache, 2779 Franken pro Wohneinheit. «Der Betrieb der Abwasseranlagen muss eigenwirtschaftlich geführt werden», begründet Hans Burch, Gemeindeingenieur von Horgen, den hohen Preis. Doch auch die Stadtentwässerung in Zürich betont, ihre Tarife seien kostendeckend. Jährlich würden in Zürich 40 Mio. in das Kanalisationsnetz inve-



stiert, und es bestehe keinerlei Nachholbedarf. «Es würde einen grossen Aufwand bedeuten, diese Gebühren zu überprüfen», erklärt Elsbeth Kindhauser von der Genossenschaft Wohnsinn!. Die Kosten seien budgetiert gewesen – einmal abgesehen davon, dass in Horgen zu guter Letzt noch 3300 Franken für die neue geometrische Vermessung des Grundstücks hinzukamen. Dass die Genossenschaft in Horgen etwas tiefer in die Tasche langen musste, lässt sich wohl zum Teil mit den höheren Anlagekosten und grösseren Flächen bei der Überbauung Cholenrain rechtfertigen. Grössere Wohnungen mit mehr Zimmern heisst wohl, dass mehr gebadet, mehr geduscht und häufiger die WC-Spülung betätigt wird. Ins Feld führen lässt sich zudem, dass in Zürich zwar die Anschlussgebühr sehr günstig ist, jedoch die mengenabhängigen Gebühren pro Kubikmeter Abwasser (einschliesslich der in Zürich erhobenen Meteorwasserabgabe) etwas höher liegen als in Horgen.



BINNINGEN ALS TEURES PFLASTER

Lässt sich beim Vergleich Zürich versus Horgen ein Unterschied also noch halbwegs rechtfertigen, so geht den von der Gemeinde Binningen (BL) erhobenen Gebühren jede Plausibilität ab: Die Genossenschaft Wohnstadt zahlte in dieser Gemeinde bei der Überbauung Holee mit 23 Wohnungen eine Anschlussgebühr für die Kanalisation von 358171 Franken. Macht pro Wohneinheit saftige 15573 Franken. Das ist 68mal mehr als das, was die Wogeno in Zürich bezahlte und immer noch mehr als das 6fache der Anschlussgebühr in Horgen. «Uns ist aufgefallen, dass dies ein sehr grosser Betrag ist», erklärt Susan Bucher von der Wohnstadt. In den letzten Jahren seien diese Gebühren aber generell massiv gestiegen. Doch auch im regionalen Vergleich im Raum Basel steht Binningen mit solchen Ansätzen auf verlorenem Posten: Beim Neubau Im Niederholzboden in Riehen zahlte die Wohnstadt pro Wohnung eine Anschluss-



Neubauten im Vergleich

Neubau	Cholenrain	Limmattalstrasse	Korkwarenfabrik	MFH Bratello	Im Niederholzboden	Ochsengarten	Holee
Genossenschaft	Wohnsinn!	Wogeno	Wohnstadt	Bratello	Wohnstadt	Wohnstadt	Wohnstadt
Gemeinde	Horgen	Zürich	Laufen	Pratteln	Riehen	Aesch	Binningen
Gebühren in % der Anlagekosten	2,5	2,2	1,4	4,1	0,6	4,3	4,4

In Prozent der Anlagekosten schwanken die Gebühren für Baubewilligung, Rohbauabnahme usw. sowie von Anschlussgebühren für Kanalisation, Wasser, Strom und Kabel-TV zwischen 0,6 und 4,4 Prozent.



gebühr von 910 Franken pro Wohneinheit (inkl. ARA-Einkaufsgebühr). Und in diesem Fall ist es nicht einmal so, dass wenigstens die mengenabhängigen Abgaben für das Abwasser in Binningen günstiger wären als in Riehen. Auch Thomas Meyer von der Abteilung Kanal und Wasser auf der Gemeindeverwaltung Binningen kann sich auf Anfrage diese grossen Unterschiede nicht erklären. Er hält es aber für «gefährlich, Zahlen herauszugreifen und zu vergleichen». Genau in dieser Gemeinde war freilich auch die Gebühr für die Baubewilligung weit überdurchschnittlich teuer. Insgesamt machten bei diesem Neubau in Binningen die Bewilligungs- und Anschlussgebühren mit 423 000 Franken 4,4 Prozent der Anlagekosten aus, andere Gebühren für Grundbuch, Notar usw. nicht einmal eingeschlossen. Zum Vergleich der Neubau der Wohnstadt in Riehen: Hier beliefen sich dieselben Gebühren nur gerade auf 0,6 Prozent. Auch wenn man dort die Handänderungs- und Notariatskosten von 79 000 Franken noch hinzuzählt, steht Riehen immer noch gut da.

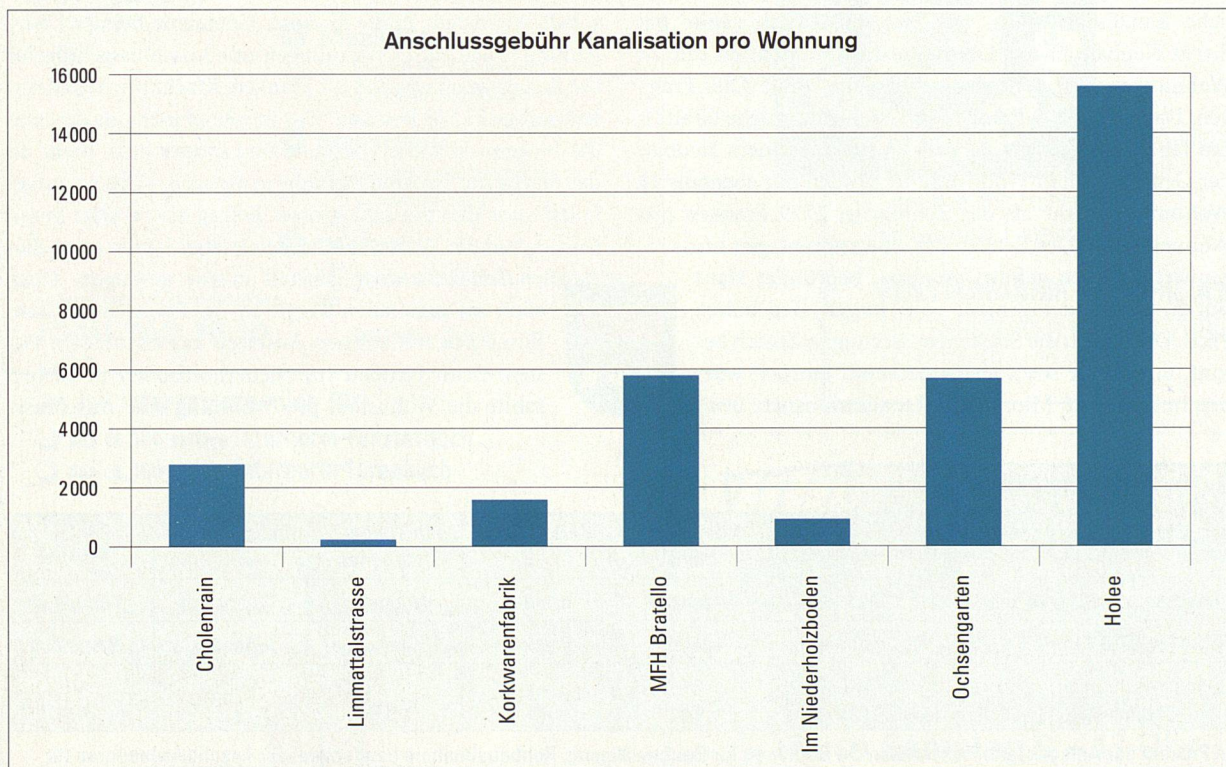


cher Trost allerdings, denn umgekehrt schickte Arth eine gepfefferte Rechnung für die Baubewilligung. «Ausgerechnet diejenige Bewilligung, die am schnellsten erteilt wurde und ohne Einsprachen abgewickelt werden konnte, war die teuerste», wundert sich Bruno Strub, stellvertretender Leiter standardisierter Wohnungsbau bei Peikert.

«Die Kostenunterschiede stammen oft aus Überkapazitäten, unterschiedlichen Perfektionsgraden der Ausführung, unterschiedlichen Kostenteilern bei Zweckverbänden», lautet die Erklärung von Kuno Schedler, Professor für Betriebswirtschaft und prominenter Experte für moderne Verwaltungsführung. Auch die Einführung einer wirkungsorientierten Verwaltungsführung («New Public Management») könne kurzfristig zu höheren Gebühren führen. «Der Grund liegt darin, dass bis heute

nur selten die wirklichen Vollkosten erhoben wurden – die Gebühren sind also in der Regel zu tief», meint Schedler. Andererseits sieht der St. Galler Professor Spielraum für eine Senkung von Gebühren, etwa durch mehr Wettbewerb, kostengünstiges Einkaufen von Dienstleistungen, anstatt sie selbst zu produzieren usw. Vor jeder Gebührenerhöhung sollte sich eine Gemeinde laut Schedler unter anderem fragen, ob mit einem Qualitätsmanagement mehr Effizienz erzielt werden könne. Schliesslich gelte es zu fragen, ob eine Qualität produziert würde, die die Kundinnen und Kunden tatsächlich wünschten, oder ob einfach Leistungen von zuständigen Spezialisten «vergoldet» würden. ■

IST NPM SCHULD? Noch ein Beispiel: Bei einer Wohnüberbauung in Hermetschwil (AG) zahlte die Generalunternehmung Peikert Contract AG der Gemeinde für den Anschluss ans Kanalisationsnetz die stolze Summe von 237 000 Franken. Das ist mehr als erstaunlich, denn die Behörde in Arth (SZ) verrechnete für die gleiche Gebühr bei einer vergleichbaren Überbauung nur 160 000 Franken. Ein schwa-



Beim Neubau Holee in Binningen kostete der Anschluss ans Kanalisationsnetz 68mal mehr als beim Neubau Limmatalstrasse in Zürich.

