

Rubrik: ePublikation für Gemeinden und Städte

Unterrubrik: Erlass

Publikationsdatum: KABDA 10.10.2025

Meldungsnummer: AM-DA15-0000000646

Publizierende Stelle

Gemeinde Langnau am Albis, Neue Dorfstrasse 14, 8135 Langnau am Albis

Erlassänderung – Teilrevision Ausführungsbestimmungen WAVO – Inkraftsetzung per 01.01.2026, Langnau am Albis

Erlassstitel

Teilrevision Ausführungsbestimmungen WAVO – Inkraftsetzung per 01.01.2026

Erlass

Mit Beschluss-Nr. 2025-208 vom 30. September 2025 hat der Gemeinderat Artikel 32 der Ausführungsbestimmungen zur Verordnung über die Wasserversorgung (WAVO) vom 20. Dezember 2022 geändert und per 1. Januar 2026 in Kraft gesetzt.

Der Beschluss, die Selbstdeklaration und die Stellungnahme des Preisüberwachers können online eingesehen werden und liegt im Gemeindehaus in der Abteilung Infrastruktur während der Rekursfrist zur Einsichtnahme auf.

Rechtsmittel / Einsichtnahme

Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen, von der Veröffentlichung an gerechnet, beim Bezirksrat Horgen, Seestrasse 124, 8810 Horgen, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die in dreifacher Ausfertigung einzureichende Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen. Materielle und formelle Urteile des Bezirksamtes sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.

Rechtsgültigkeit hat die amtliche Publikation im Digitalen Amtsblatt Schweiz (ePublikation.ch)

Kontaktstelle

Gemeinde Langnau am Albis
Neue Dorfstrasse 14
8135 Langnau am Albis

Frist

30 Tage

Ablauf der Frist: 10.11.2025

208

2023-3308

F3 FINANZEN**F3.05 Gebühren**

Liegenschaftsabgaben - Teilrevision Ausführungsbestimmungen WAVO

A. Ausgangslage

Die WAVO und SEVO wurden per 2023 eingeführt. Die Abschlüsse 2023 und 2024 zeigen in den beiden Eigenwirtschaftsbetrieben folgendes Bild:

	Wasserwerk			Siedlungsentwässerung		
	B 2025	RG 2024	RG 2023	B 2025	RG 2024	RG 2023
Ergebnis	443'100	51'669	-110'628	-140'500	-455'961	-372'303
Ausgaben	1'979'200	1'962'393	1'404'922	1'132'900	939'272	1'007'717
Einnahmen	-1'536'100	-1'910'724	-1'515'549	-1'273'400	-1'395'232	-1'380'020
Selbstfinanzierungsgrad	7%	60%	60%	23%	146%	631%
Kostendeckungsgrad	78%	97%	108%	112%	149%	137%

Während die Siedlungsentwässerung in beiden Jahren deutlich kostendeckend arbeitet, besteht bei der Wasserversorgung 2024 ein Kostenüberschuss.

Bemerkung: Die Werte bei der Wasserversorgung 2024 stimmen nicht mit den Werten aus dem Jahresabschluss überein, da das Ergebnis um den Effekt einer Quellabschaltung neutralisiert wurde.

Einschränkungen und Vorgaben bei der Gebührenfestlegung

Sowohl in der WAVO wie auch in der SEVO wird ein Verhältnis der Grund- zu den Verbrauchsgebühren von 50:50 als Zielwert angegeben. Beim Wasserwerk stimmt das Verhältnis der Grund- und Mengengebühr praktisch mit den Vorgaben überein. Bei der Siedlungsentwässerung (inkl. Gemeinde- und Kantonsstrassen) sind die Einnahmen mit den Grundgebühren verhältnismässig zu den Mengengebühren zu hoch.

Verhältnis der Grundgebühren vs. Mengengebühren 2023 und 2024

	Wasserwerk		Siedlungsentwässerung	
	RG 2024	RG 2023	RG 2024	RG 2023
Mengengebühr	-688'528	-669'500	-556'400	-545'700
Grundgebühr	-729'637	-726'800	-818'788	-819'008
Total	-1'418'165	-1'396'300	-1'375'188	-1'364'708
Anteil Mengengebühr	49%	48%	40%	40%
Anteil Grundgebühr	51%	52%	60%	60%

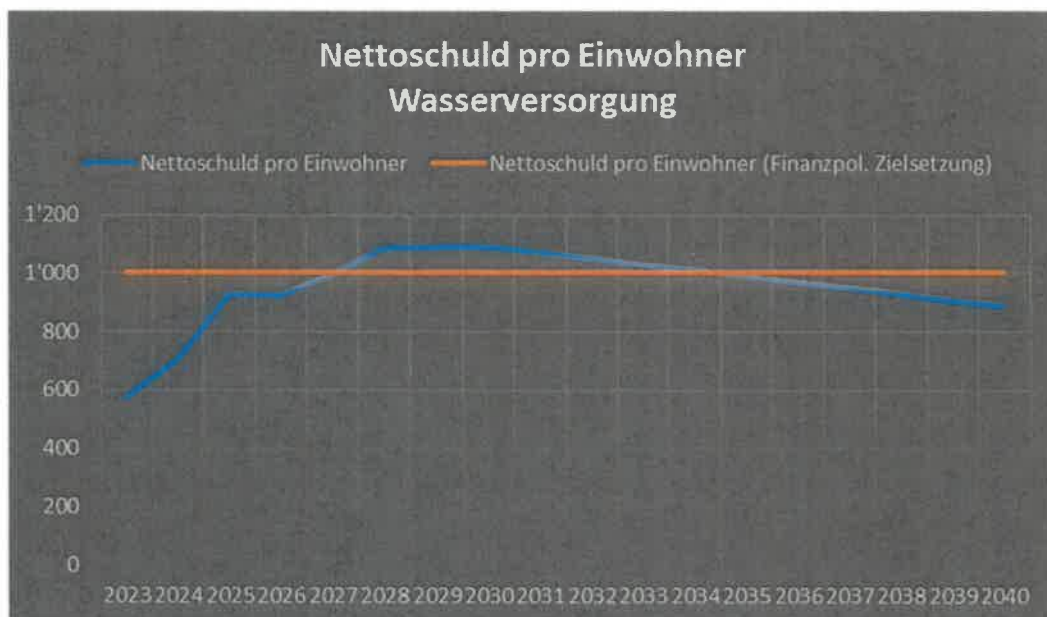
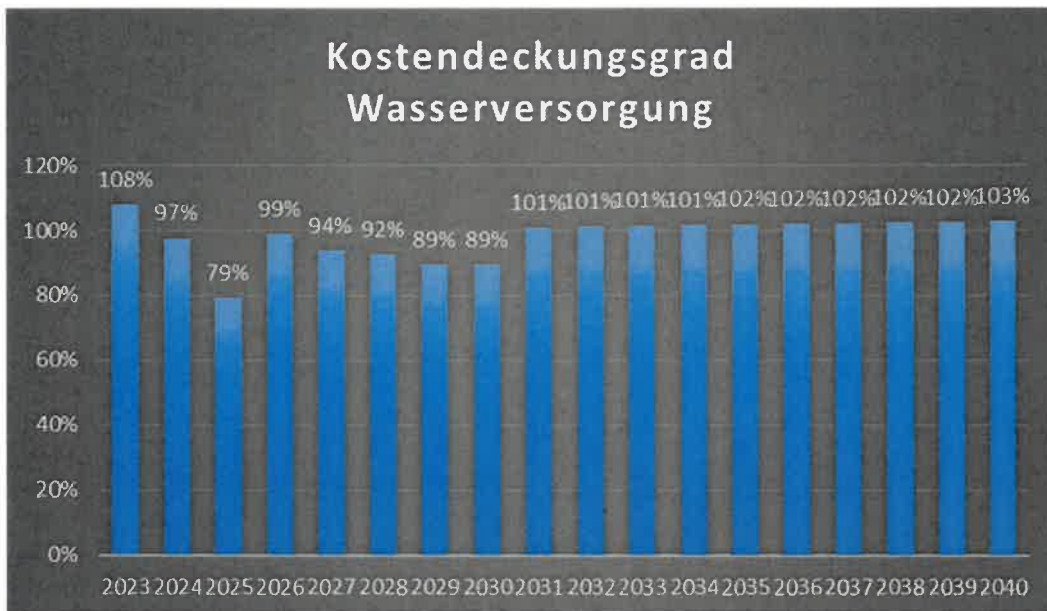
Vorprüfung durch den Preisüberwacher

Die Unterlagen zur Gebührenanpassung wurden Ende Mai 2025 dem Preisüberwacher zur Prüfung übergeben. Bei der Siedlungsentwässerung wurde am 16.06.2025 mitgeteilt, dass der Preisüberwacher die Unterlagen geprüft hat und auf eine vertiefte Prüfung verzichtet. Bei der Wasserversorgung wurde am 08.07.2025 mitgeteilt, dass der Preisüberwacher die Unterlagen geprüft hat und auf eine vertiefte Prüfung ebenfalls verzichtet. Mit der Unterbreitung der Anpassung der Gebühren ist die Gemeinde ihrer Konsultationspflicht gemäss Art. 14 Abs. 1 PüG nachgekommen. Die formellen Anforderungen von Art. 14 Abs. 1 PüG sind somit erfüllt.

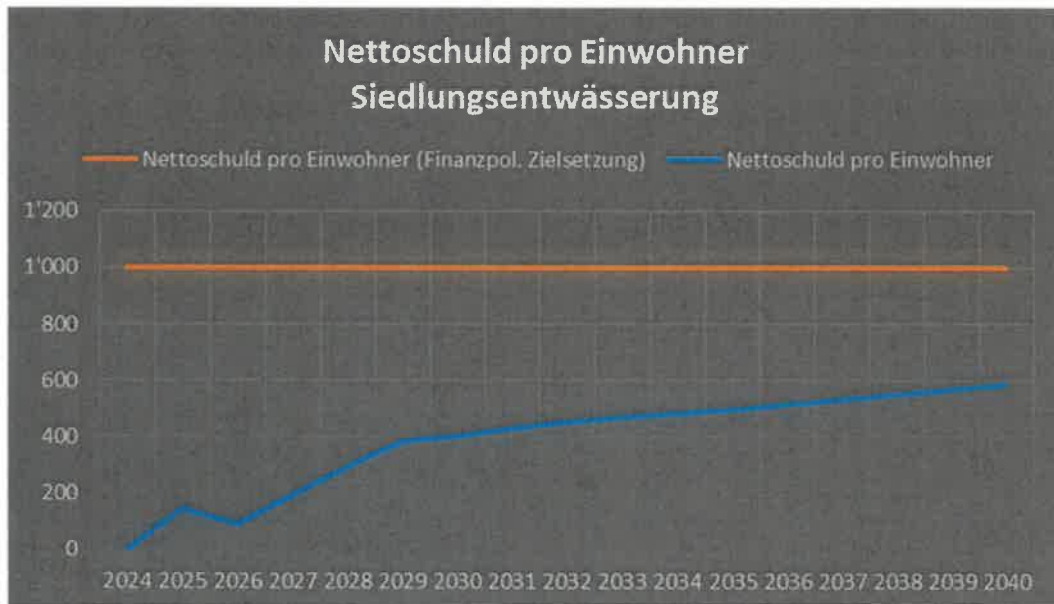
B. Langfristige Finanzplanung

Sowohl für die Wasserversorgung wie auch für die Siedlungsentwässerung besteht eine langfristige Finanzplanung bis 2040. Anhand vom Finanzplan und weiteren Annahmen werden die Werte in die Zukunft hochgerechnet. Die Planungen sind im Geschäft aufgeschaltet.

Bei der Wasserversorgung zeigt sich, dass sich die Kostenunterdeckung zuspitzt und eine Gebührenerhöhung nötig ist. Bei der langfristigen Planung wird davon ausgegangen, dass zwei Gebührenerhöhungen notwendig sein werden (2026/2031), um den Kostendeckungsgrad von über 100% zu erreichen. Die finanzpolitische Zielsetzung einer Verschuldung unter Fr. 1'000 pro Einwohner kann trotzdem nicht über alle Jahre eingehalten werden.



Bei der Siedlungsentwässerung kann mit einer Gebührensenkung im 2026 der eher hohe Kostendeckungsgrad normalisiert werden. Je nach Entwicklung ist dann in ca. 5 Jahren wieder eine leichte Gebührenerhöhung angezeigt, dies sollte aber kein Grund sein, die Gebühren jetzt nicht zu senken. Die Einhaltung der finanzpolitische Zielsetzung einer Verschuldung unter Fr. 1'000 pro Einwohner sollte im Bereich Siedlungsentwässerung vorläufig kein Problem sein.



C. Berechnungen Gebührenerhöhung und Antrag Teilrevision der Ausführungsbestimmungen SEVO und WAVO

Grundsätzlich sollte das 50:50 Verhältnis der Einnahmen durch Grund- und Verbrauchsgebühren eingehalten werden. Die Gebühren bei der Wasserversorgung sollten nicht mehr als 30% erhöht werden. Bei der Siedlungsentwässerung kommt eigentlich nur eine Senkung der Grundgebühren in Frage, da das Verhältnis in Richtung 50:50 bewegt werden soll. Es werden folgende neue Tarife vorgeschlagen:

Tarife CHF Vorschlag neu	Wasserwerk	Tarife CHF Vorschlag neu	Siedlungsentwässerung
Mengengebühr / m3	1.69 (+30%)	Mengengebühr / m3	1.07 (-)
Grundgebühr Baumasse / m3	0.26 (+30%)	Grundgebühr Baumasse / m3	0.080 (-36%)
Grundgebühr Zähler / m3	39.00 (+8%)	Gebührengewichtete Fläche / m2	0.62 (-20%)

Die Ausführungsbestimmungen der WAVO sollen somit gemäss nachfolgender synoptischer Darstellung geändert werden:

Geltende Fassung	Neue Fassung per 01.01.2026
Ausführungsbestimmungen Wasserversorgung (WAVO) VI. Gebühren Art. 32 Benutzungsgebühren 1. Die Benutzungsgebühren setzen sich gemäss Art. 27 der Wasserverordnung zusammen aus Grundgebühren und einer Mengengebühr. 2. Grundgebühr a) Je m ³ Baumasse Fr. 0.20. exkl. MWST b) Je m ³ Nennleistung des Wasserzählers Fr. 36.00 exkl. MWST 3. Mengengebühr pro m3 bezogenen Wassers Fr. 1.30 exkl. MWST	Ausführungsbestimmungen Wasserversorgung (WAVO) VI. Gebühren Art. 32 Benutzungsgebühren 1. Die Benutzungsgebühren setzen sich gemäss Art. 27 der Wasserverordnung zusammen aus Grundgebühren und einer Mengengebühr. 2. Grundgebühr c) Je m ³ Baumasse Fr. 0.26 exkl. MWST d) Je m ³ Nennleistung des Wasserzählers Fr. 39.00 exkl. MWST 3. Mengengebühr pro m3 bezogenen Wassers Fr. 1.69 exkl. MWST

D. Simulationen

Auf die Gesamteinnahmen hat dies folgenden Einfluss. Zur direkten Vergleichbarkeit wurde mit den Berechnungsgrundlagen (Baumasse, Verbrauch, gebühren gewichtete Fläche) von 2024 gerechnet. Der Abschluss 2024 wird quasi so dargestellt, wie wenn bereits die neuen Gebühren gegolten hätten. Die Einnahmen bei der Wasserversorgung werden um ca. Fr. 360'000 erhöht und bei der Siedlungsentwässerung um ca. Fr. 205'000 gesenkt.

Prognose mit 2024er Werte	Wasserwerk		Siedlungsentwässerung	
	2024	zu RG 2024	2024	zu RG 2024
Mengengebühr	-895'700	-207'172	-556'400	-
Grundgebühr	-881'682	-152'045	-613'020	205'768
Total	-1'777'382	-359'217	-1'169'420	205'768
Anteil Mengengebühr	50%		48%	
Anteil Grundgebühr	50%		52%	

Um die Auswirkung auf einzelnen Bezüger besser abschätzen zu können, wurden anhand der 2024 Rechnungen diverse bestehende Verträge mit den neuen Tarifen berechnet (siehe nächste Seite). Folgende Pauschalaussagen sind möglich:

- Je höher der Wasserverbrauch und je kleiner die Parzelle, desto mehr steigt die Rechnung, da die Tarifsenkung der Siedlungsentwässerung weniger ins Gewicht fällt.



- Grosse Parzellen profitieren am meisten von der Tarifsenkung der Regenabwassergebühren. Diese können bei eher tiefem Wasserverbrauch die Tarifierhöhung bei der Wasserversorgung sogar ausgleichen.
- Für Einfamilienhäuser steigen die Kosten zwischen 1%-9% (ca. Fr. 20-100) je nach Parzellengrösse und Wasserverbrauch.
- Für Mehrfamilienhäuser steigen die Kosten zwischen 5%-15%, da hier der Wasserverbrauch im Verhältnis zur Fläche mehr ins Gewicht fällt.

anonymisierte Beispiele	bisher inkl. MWST	neu inkl. MWST	Abw CHF	abw %
EFH BSP 1	850.30	908.20	57.90	6.8%
EFH BSP 2	1'279.35	1'334.15	54.80	4.3%
EFH BSP 3	1'686.85	1'676.00	-10.85	-0.6%
EFH BSP 4	844.05	873.65	29.60	3.5%
EFH BSP 5	2'192.05	2'370.10	178.05	8.1%
EFH BSP 6	1'020.35	1'090.20	69.85	6.8%
EFH BSP 7	1'583.80	1'718.15	134.35	8.5%
EFH BSP 8	1'399.40	1'417.90	18.50	1.3%
EFH BSP 9	1'340.00	1'319.20	-20.80	-1.6%
EFH BSP 10	838.55	873.15	34.60	4.1%
EFH BSP 11	1'222.85	1'271.75	48.90	4.0%
EFH BSP 12	1'025.85	1'022.35	-3.50	-0.3%
EFH BSP 13	768.15	802.95	34.80	4.5%
EFH BSP 14	1'554.60	1'680.80	126.20	8.1%
EFH BSP 15	1'138.70	1'220.20	81.50	7.2%
EFH BSP 16	1'543.80	1'611.15	67.35	4.4%
MFH BSP 1	4'358.90	4'749.15	390.25	9.0%
MFH BSP 2	25'841.35	28'553.60	2'712.25	10.5%
MFH BSP 3	2'527.20	2'663.70	136.50	5.4%
MFH BSP 4	6'590.70	7'035.55	444.85	6.7%
MFH BSP 5	7'503.35	8'525.45	1'022.10	13.6%
MFH BSP 6	2'484.65	2'719.90	235.25	9.5%
MFH BSP 7	3'372.90	3'657.35	284.45	8.4%
MFH BSP 8	4'571.15	4'871.85	300.70	6.6%
MFH BSP 9	2'366.65	2'368.00	1.35	0.1%
Grosses Gebäude ohne Regenabwasser	4'421.90	4'800.40	378.50	8.6%
ohne Regenabwasser	20'781.60	23'311.40	2'529.80	12.2%
Minimalverbrauch	239.55	252.10	12.55	5.2%
Grosse Fläche	5'888.70	5'303.85	-584.85	-9.9%
Strassen Kanton	18'177.00	14'541.60	-3'635.40	-20.0%
Strassen Gemeinden	113'205.00	90'564.00	-22'641.00	-20.0%

Gemeinderat

30. September 2025

E. Finanz- und Kreditrechtliches

E.1. Zuständigkeit

Gemäss der WAVO vom 01. Dezember 2022 Art. 36 bzw. SEVO vom 01. Dezember 2022 Art. 34 erlässt der Gemeinderat auf Antrag der Bau- und Werkkommission die Ausführungsbestimmungen und regelt die Gebührentarife. Die Erlasse sind öffentlich bekanntzumachen. Die Gemeinden sind verpflichtet VOR dem definitiven Entscheid der Gebührenveränderung dem Preisüberwacher entsprechende Unterlagen zur Stellungnahme zu unterbreiten.

E.2. Finanzrechtliche Prüfung

Die finanzrechtliche Prüfung durch den Leiter Finanzen ist erfolgt.

BESCHLUSS:

1. Artikel 32 der Ausführungsbestimmungen zur Verordnung über die Wasserversorgung (WAVO) vom 20. Dezember 2022 wird gemäss synoptischer Darstellungen in Lit. C geändert und per 1. Januar 2026 in Kraft gesetzt.
2. Die Selbstdeklaration und die Rückmeldungen des Preisüberwachers werden zur Kenntnis genommen.
3. Die Abteilung Infrastruktur wird mit der amtlichen Publikation von Dispositiv 1 und 2 dieses Beschlusses beauftragt. Dieser Beschluss und die Selbstdeklaration sind mit der amtlichen Publikation zu veröffentlichen.
4. Die Abteilung Präsidiales wird nach Rechtskraft von Dispositiv 1 und 2 mit der Veröffentlichung in der systematischen Rechtssammlung beauftragt.
5. Protokollauszug an:
 - Leiter Finanzen ✓
 - Leiterin Präsidiales ✓
 - Brunnenmeister ✓
 - Leiter Infrastruktur (A) ✓

Versand:
tk-dc

06. Okt. 2025

Gemeinderat Langnau am Albis



Reto Grau
Präsident



Adrian Hauser
Gemeindeschreiber

**Erhöhung der Wassergebühren
Senkung der Siedlungsentwässerungsgebühren
per 01.01.2026**

Inhalt

1	Aktueller Stand und Tarife	2
2	Langfristige Finanzplanung	3
3	Einschränkungen und Vorgaben bei der Gebührenfestlegung.....	5
4	Vorschlag Gebührenveränderung.....	5
5	Selbstdeklaration Abwassergebühren	6
6	Veränderung der Siedlungsentwässerungs-Gebühren	7
7	Selbstdeklaration Wassergebühren.....	9
8	Veränderung der Wasser-Gebühren	10
9	Simulation der Gesamtveränderung.....	12

1 Aktueller Stand und Tarife

Die neue Wasserverordnung (WAVO) und Siedungsentwässerungsverordnung (SEVO) wurden per 1. Januar 2023 eingeführt. Die Abschlüsse 2023 und 2024 zeigen in den beiden Eigenwirtschaftsbetrieben folgendes Bild:

	Wasserwerk				Siedlungsentwässerung			
	B 2025	RG 2024	RG 2023	RG 2022	B 2025	RG 2024	RG 2023	RG 2022
Ergebnis	443'100	51'669	-110'628	13'422	-140'500	-455'961	-372'303	15'634
Ausgaben	1'979'200	1'962'393	1'409'922	1'479'679	1'132'900	939'272	1'007'717	1'134'951
Einnahmen	-1'536'100	-1'910'724	-1'520'549	-1'466'256	-1'273'400	-1'395'232	-1'380'020	-1'119'317
Selbstfinanzierungsgrad	7%	60%	60%	20%	23%	146%	631%	51%
Kostendeckungsgrad	78%	97%	108%	99%	112%	149%	137%	99%

(+ = Aufwandüberschuss / - = Ertragsüberschuss)

Die Gebühreneinnahmen im Jahr 2022 sind noch nach den alten Verordnungen eingefordert worden und werden nicht weiter beurteilt. Während die Siedlungsentwässerung in beiden Jahren 2023 und 2024 deutlich kostendeckend arbeitet, besteht bei der Wasserversorgung 2024 ein Kostenüberschuss.

Die Werte bei der Wasserversorgung 2024 stimmen nicht mit den Werten aus dem Jahresabschluss überein, da das Ergebnis um den der Effekt einer Quellabschaltung neutralisiert wurde.

Aktuelle Gebührentarife (seit 2023)

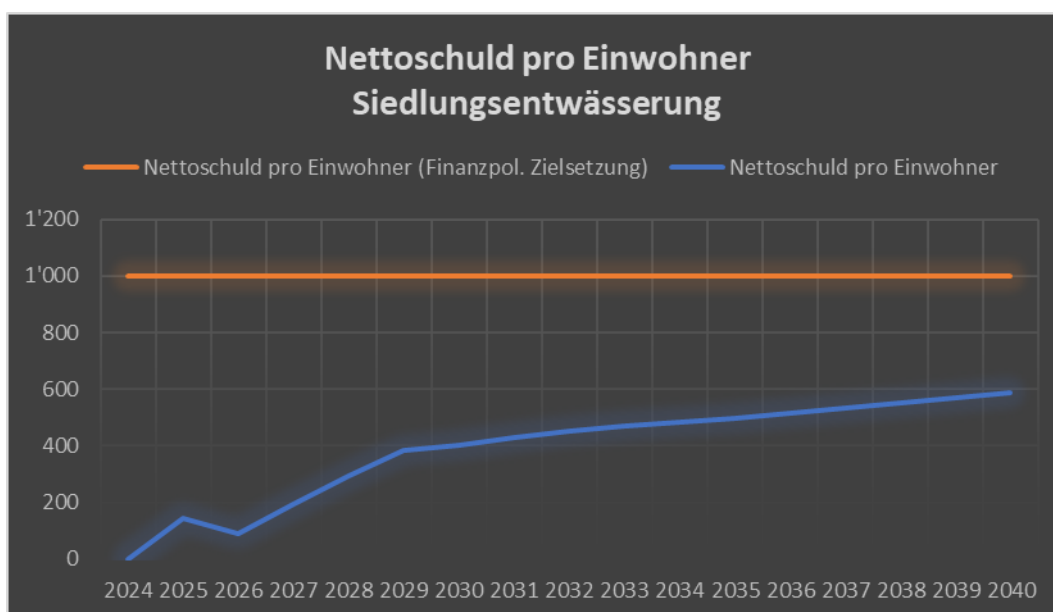
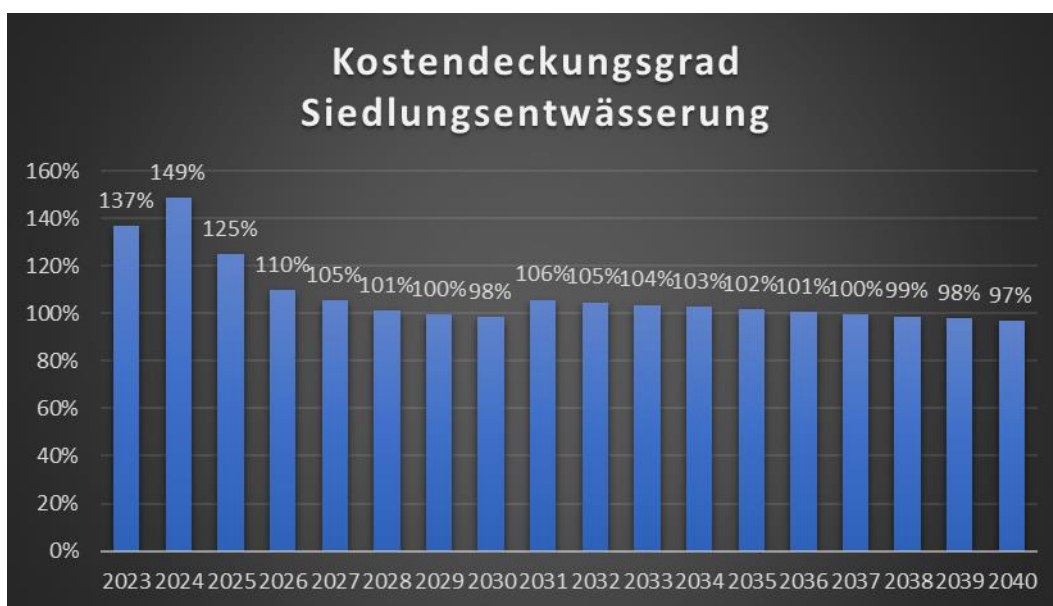
Tarife CHF bisher	Wasserwerk	Tarife CHF bisher	Siedlungsentwässerung
Mengengebühr / m3	1.30	Mengengebühr / m3	1.07
Grundgebühr Baumassee / m3	0.20	Grundgebühr Baumassee / m3	0.125
Grundgebühr Zähler / m3	36.00	Gebührengewichtete Fläche / m2	0.75



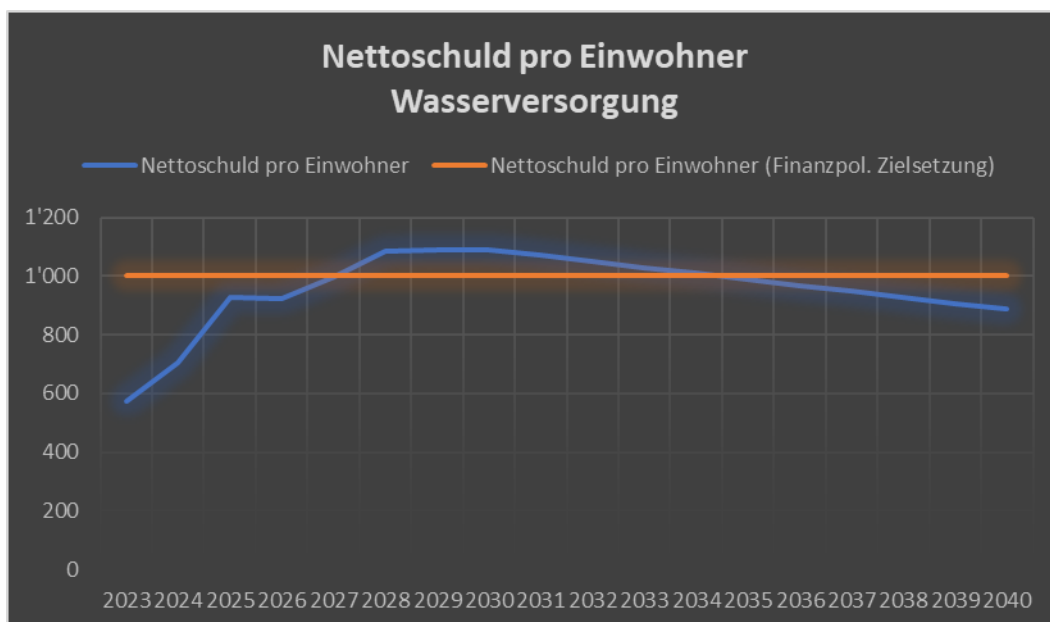
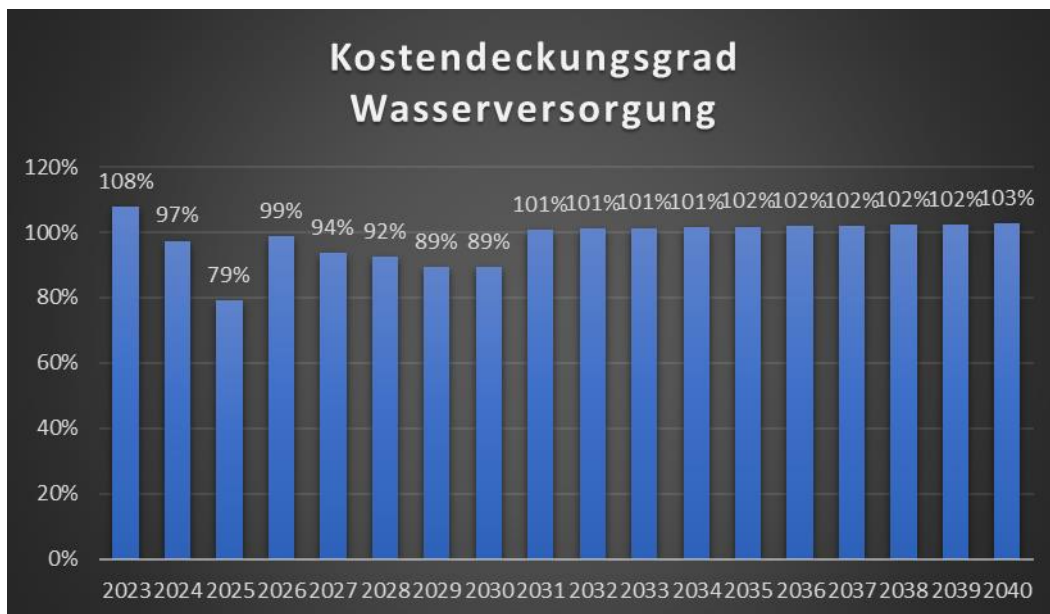
2 Langfristige Finanzplanung

Sowohl für die Wasserversorgung wie auch für die Siedlungsentwässerung besteht eine langfristige Finanzplanung bis 2040 (siehe Anhang A2 und A3). Anhand vom Finanzplan und weiteren Annahmen werden die Werte in die Zukunft hochgerechnet.

Dank der Einführung der Regenabwassergebühr mit der neuen SEVO konnten die Einnahmen der **Siedlungsentwässerung** gesteigert werden. Die Ausgaben sind in den letzten zwei Jahren eher gesunken. Die Kostendeckung liegt deutlich über 100%. Mit einer Gebührensenkung im 2026 kann der eher hohe Kostendeckungsgrad normalisiert werden. Es werden für die Zukunft wieder steigende Ausgaben und Abschreibungen erwartet, da diverse Strassensanierungen mit Werkleitungersatz und Sanierung von Anlagen der Wasserversorgung erfolgen, darum sollte die Tarifsenkung moderat erfolgen. Je nach Entwicklung ist dann in ca. 5 Jahren wieder eine leichte Gebührenerhöhung angezeigt. Die Einhaltung der Finanzpolitische Zielsetzung einer Verschuldung unter Fr. 1'000 pro Einwohner sollte im Bereich Siedlungsentwässerung vorläufig kein Problem sein.



Bei der **Wasserversorgung** zeigt sich, dass sich aufgrund steigender Ausgaben die Kostenunterdeckung zuspitzt und eine Gebührenerhöhung nötig ist. Bei der langfristigen Planung wird davon ausgegangen, dass zwei Gebührenerhöhungen notwendig sein werden (2026 und 2031), um den Kostendeckungsgrad von über 100% zu erreichen. Die Finanzpolitische Zielsetzung einer Verschuldung unter Fr. 1'000 pro Einwohner kann trotzdem nicht über alle Jahre eingehalten werden.



3 Einschränkungen und Vorgaben bei der Gebührenfestlegung

Sowohl in der WAVO wie auch in der SEVO wird ein Verhältnis der Grund- zu den Verbrauchsgebühren von 50:50 als Zielwert vorgegeben. Beim Wasserwerk stimmt das Verhältnis der Grund- und Mengengebühr mit den Vorgaben überein. Bei der Siedlungsentwässerung (inkl. Gemeinde- und Kantonsstrassen) sind die Einnahmen mit den Grundgebühren verhältnismässig zu den Mengengebühren zu hoch.

	Wasserwerk		Siedlungsentwässerung	
	RG 2024	RG 2023	RG 2024	RG 2023
Mengengebühr	-688'528	-669'500	-556'400	-545'700
Grundgebühr	-729'637	-726'800	-818'788	-819'008
Total	-1'418'165	-1'396'300	-1'375'188	-1'364'708
Anteil Mengengebühr	49%	48%	40%	40%
Anteil Grundgebühr	51%	52%	60%	60%

4 Vorschlag Gebührenveränderung

Grundsätzlich sollte das 50:50 Verhältnis der Einnahmen durch Grund- und Verbrauchsgebühren eingehalten werden. Die Gebühren bei der Wasserversorgung sollten nicht mehr als 30% erhöht werden. Bei der Siedlungsentwässerung kommt nur eine Senkung der Grundgebühren in Frage, da das Verhältnis in Richtung 50:50 bewegt werden soll. Es werden folgende neue Tarife vorgeschlagen:

Tarife CHF Vorschlag neu	Wasserwerk	Tarife CHF Vorschlag neu	Siedlungsentwässerung
Mengengebühr / m3	1.69 (+30%)	Mengengebühr / m3	1.07 (-)
Grundgebühr Baumassee / m3	0.26 (+30%)	Grundgebühr Baumassee / m3	0.080 (-36%)
Grundgebühr Zähler / m3	39.00 (+8%)	Gebührengewichtete Fläche / m2	0.60 (-20%)

Auf die Gesamteinnahmen hat dies nachfolgenden Einfluss. Zur direkten Vergleichbarkeit wurde mit den Berechnungsgrundlagen (Baumassee, Verbrauch, gebühren gewichtete Fläche) von 2024 gerechnet. Der Abschluss 2024 wird quasi so dargestellt, wie wenn bereits die neuen Gebühren gegolten hätten. Die Einnahmen bei der Wasserversorgung werden um ca. Fr. 360'000 erhöht und bei der Siedlungsentwässerung um ca. Fr. 205'000 gesenkt.

Prognose mit 2024er Werte	Wasserwerk		Siedlungsentwässerung	
	2024	zu RG 2024	2024	zu RG 2024
Mengengebühr	-895'700	-207'172	-556'400	-
Grundgebühr	-881'682	-152'045	-613'020	205'768
Total	-1'777'382	-359'217	-1'169'420	205'768
Anteil Mengengebühr	50%		48%	
Anteil Grundgebühr	50%		52%	

5 Selbstdeklaration Abwassergebühren

Mittels dieser Selbstdeklaration bestätigt die Gemeinde, dass sie die geplante Gebührenordnung mit der Checkliste des Preisüberwachers überprüft hat und die diesbezüglichen Vorgaben erfüllt.

Die Vorgaben werden erfüllt.

Die Gemeinde Langnau am Albis bestätigt hiermit, dass...

1. Gebührenentscheid:
 - a. Die für die Festlegung zuständigen Behörde ist: Gemeinderat auf Antrag der Bau- und Werkkommission
 - b. Der Entscheid ist vorgesehen am: Gebührenerhöhung per 01.01.2026 / Entscheid im Herbst 2025
2. Kostenabgrenzung:
 - a. ☒ ... in ihrer Rechnung nur Kosten ausgewiesen werden, die durch verursachergerechte Gebühren zu decken sind.
 - b. ☒ ... die Abschreibungsdauern mindestens den von der Branche empfohlenen oder den maximal zulässigen des Kantons entsprechen.
 - c. ☒ ... die gesamten in die laufende Rechnung verbuchten Investitionen höchstens 10 Prozent der Gesamtkosten ausmachen.
 - d. ☒ ... die Betriebskosten auf den durchschnittlichen (bereinigten) Betriebskosten der letzten drei Jahre basieren. Die kalkulierte generelle Teuerung bei den Betriebskosten beträgt nicht mehr als die durchschnittliche Teuerung der letzten 5 Jahre
3. ☒ ... das Gebührensystem alle Nutzer der Abwasserentsorgung berücksichtigt.
4. ☒ ... die Anschlussgebühren, im Vergleich zur aktuellen Situation, für keine Gebäudekategorie um mehr als 20 Prozent erhöht oder gesenkt werden.
5. ☒ ... die Gebührenerhöhung für keinen Haushalttyp oder Betrieb(styp) mehr als 30 Prozent ausmacht.
6. ☒ ... die Gebühr für die Standardhaushalte¹ gemäss Gebührenvergleich des Preisüberwachers für alle Haushaltstypen unter Fr. 2.50 pro m³ (inkl. Anteil Grundgebühren) liegt.
7. ☒ ... sie keine zusätzlichen Abschreibungen macht und keine zusätzlichen Reserven oder Vorfinanzierungen eröffnet.
8. ☒ ... die geplanten Gebühren nur die angemessenen durchschnittlichen jährlichen Kosten decken.

Die Selbstdeklaration ist mit den alten und neuen Gebührentarifen einzureichen. Wenn zusätzlich die Jahresrechnungen, das Budget und der Finanzplan direkt eingereicht werden, können allfällige Verzögerungen bei Rückfragen vermieden werden. Ohne gegenteiligen Bericht der Preisüberwachung innerhalb von 30 Tagen nach Eingang der Selbstdeklaration kann davon ausgegangen werden, dass von Seiten der Preisüberwachung auf eine vertiefte Prüfung und die Abgabe einer Empfehlung verzichtet wird.²

¹ Vgl. Pdf Modellhaushalte auf <http://www.preisvergleiche.preisueberwacher.admin.ch/>

² In Analogie zu Art.6 PÜG: [SR 942.20 - Preisüberwachungsgesetz vom 20. Dezember 1985 \(PÜG\) \(admin.ch\)](#).



6 Veränderung der Siedlungsentwässerungs-Gebühren

im Standardhaushalt:

Gebühren bisher

Abwasser	BISHER Verbrauch					Grundgebühr Schmutzwasser					Grundgebühr Regenabwasser												
	Menge m3	Ansatz	Total	MWST	Total	Baumasse	Ansatz	Total	MWST	Total	geb.gew. Fl.	Ansatz	Total	MWST	Total	Total exkl	MWST 8.10%	Total inkl	Total GG exkl	Total VG ekxl	% GG	% VG	pro m3 (Total)
		1.07	exkl	8.10%	inkl		0.125	exkl	8.10%	inkl		0.75	exkl	8.10%	inkl								
Modellhaushalt																							
HHT 1/2	1'650.00	1.07	1'765.50	143.00	1'908.50	5'460.00	0.125	682.50	55.30	737.80	610.00	0.75	457.50	37.05	494.55	2'905.50	235.35	3'140.85	1'140.00	1'765.50	39%	61%	1.90
HHT 3/4	550.00	1.07	588.50	47.65	636.15	2'160.00	0.125	270.00	21.85	291.85	300.00	0.75	225.00	18.25	243.25	1'083.50	87.75	1'171.25	495.00	588.50	46%	54%	2.13
HHT 4/6	210.00	1.07	224.70	18.20	242.90	750.00	0.125	93.75	7.60	101.35	150.00	0.75	112.50	9.10	121.60	430.95	34.90	465.85	206.25	224.70	48%	52%	2.22

Gebühren Neu

Abwasser	NEU Verbrauch					Grundgebühr Schmutzwasser					Grundgebühr Regenabwasser												
	Menge m3	Ansatz	Total	MWST	Total	Baumasse	Ansatz	Total	MWST	Total	geb.gew. Fl.	Ansatz	Total	MWST	Total	Total exkl	MWST 8.10%	Total inkl	Total GG exkl	Total VG ekxl	% GG	% VG	pro m3 (Total)
		1.07	exkl	8.10%	inkl		0.080	exkl	8.10%	inkl		0.60	exkl	8.10%	inkl								
Modellhaushalt																							
HHT 1/2	1'650.00	1.07	1'765.50	143.00	1'908.50	5'460.00	0.080	436.80	35.40	472.20	610.00	0.60	366.00	29.65	395.65	2'568.30	208.05	2'776.35	802.80	1'765.50	31%	69%	1.68
HHT 3/4	550.00	1.07	588.50	47.65	636.15	2'160.00	0.080	172.80	14.00	186.80	300.00	0.60	180.00	14.60	194.60	941.30	76.25	1'017.55	352.80	588.50	37%	63%	1.85
HHT 4/6	210.00	1.07	224.70	18.20	242.90	750.00	0.080	60.00	4.85	64.85	150.00	0.60	90.00	7.30	97.30	374.70	30.35	405.05	150.00	224.70	40%	60%	1.93

Vergleich Vorher Nachher

Abwasser	Differenz		
	Total exkl.	Total inkl.	%
Modellhaushalt			
HHT 1/2	-337.20	-364.50	-11.6%
HHT 3/4	-142.20	-153.70	-13.1%
HHT 4/6	-56.25	-60.80	-13.1%



in bestehenden Haushalten

Um die Auswirkung auf einzelnen Bezüger besser abschätzen zu können, wurden anhand der 2024 Rechnungen diverse bestehende Verträge mit den neuen Tarifen berechnet

anonymisierte Beispiele	Abwasser Differenz		
	Total exkl.	Total inkl.	%
EFH BSP 1	-47.55	-51.40	-14.6%
EFH BSP 2	-87.40	-94.50	-14.6%
EFH BSP 3	-172.90	-186.90	-19.3%
EFH BSP 4	-62.10	-67.15	-17.3%
EFH BSP 5	-108.95	-117.80	-11.0%
EFH BSP 6	-52.60	-56.85	-12.2%
EFH BSP 7	-74.40	-80.45	-11.0%
EFH BSP 8	-129.60	-140.10	-19.0%
EFH BSP 9	-142.95	-154.50	-21.8%
EFH BSP 10	-61.30	-66.25	-18.0%
EFH BSP 11	-93.05	-100.60	-17.0%
EFH BSP 12	-102.90	-111.25	-20.9%
EFH BSP 13	-53.70	-58.00	-17.8%
EFH BSP 14	-72.40	-78.25	-10.6%
EFH BSP 15	-62.50	-67.55	-13.3%
EFH BSP 16	-107.95	-116.70	-14.6%
MFH BSP 1	-217.35	-235.00	-12.0%
MFH BSP 2	-1'039.85	-1'124.10	-9.0%
MFH BSP 3	-195.25	-211.05	-17.9%
MFH BSP 4	-443.05	-478.95	-15.0%
MFH BSP 5	-132.50	-143.25	-4.2%
MFH BSP 6	-106.40	-115.00	-10.2%
MFH BSP 7	-182.05	-196.80	-12.4%
MFH BSP 8	-328.60	-355.25	-16.2%
MFH BSP 9	-223.40	-241.55	-17.0%
Grosses Gebäude ohne Regenabwasser	-336.15	-363.40	-20.6%
ohne Regenabwasser	-810.35	-876.00	-9.8%
Minimalverbrauch	-7.85	-8.50	-23.4%
Grosse Fläche	-820.10	-886.50	-18.7%
Strassen Kanton	-3'363.00	-3'635.40	-20.0%
Strassen Gemeinden	-20'944.50	-22'641.00	-20.0%



7 Selbstdeklaration Wassergebühren

Mittels dieser Selbstdeklaration bestätigt die Gemeinde, dass sie die geplante Gebührenordnung mit der Checkliste des Preisüberwachers überprüft hat und die diesbezüglichen Vorgaben erfüllt.

Bis auf Punkt 6 von Ziffer 2 werden die Vorgaben erfüllt. Die Wassergebühren liegen schon vor einer Erhöhung über dem geforderten Wert.

Die Gemeinde Langnau am Albis bestätigt hiermit, dass...

1. Gebührenentscheid:
 - a. Die für die Festlegung zuständigen Behörde ist: Gemeinderat auf Antrag der Bau- und Werkkommission
 - b. Der Entscheid ist vorgesehen am: Gebührenerhöhung per 01.01.2026 / Entscheid im Herbst 2025
2. Kostenabgrenzung:
 - a. ☒ ... in ihrer Rechnung nur Kosten ausgewiesen werden, die durch verursachergerechte Gebühren zu decken sind.
 - b. ☒ ... die Abschreibungsdauern mindestens den von der Branche empfohlenen oder den maximal zulässigen des Kantons entsprechen.
 - c. ☒ ... die gesamten in die laufende Rechnung verbuchten Investitionen höchstens 10 Prozent der Gesamtkosten ausmachen.
 - d. ... die Betriebskosten auf den durchschnittlichen (bereinigten) Betriebskosten der letzten drei Jahre basieren. Die kalkulierte generelle Teuerung bei den Betriebskosten beträgt nicht mehr als die durchschnittliche Teuerung der letzten 5 Jahre.
3. ☒ ... das Gebührensystem alle Nutzer der Wasserversorgung berücksichtigt.
4. ☒ ... die Anschlussgebühren, im Vergleich zur aktuellen Situation, für keine Gebäudekategorie um mehr als 20 Prozent erhöht oder gesenkt werden.
5. ☒ ... die Gebührenerhöhung für keinen Haushalttyp oder Betrieb(styp) mehr als 30 Prozent ausmacht.
6. ☒ ... die Gebühr für die Standardhaushalte³ gemäss Gebührenvergleich des Preisüberwachers für alle Haushaltstypen unter Fr. 2.40 pro m³ (inkl. Anteil Grundgebühren) liegt.
7. ☒ ... sie keine zusätzlichen Abschreibungen macht und keine zusätzlichen Reserven oder Vorfinanzierungen äufnet.
8. ☒ ... die geplanten Gebühren nur die angemessenen durchschnittlichen jährlichen Kosten decken.

Die Selbstdeklaration ist mit den alten und neuen Gebührentarifen einzureichen. Wenn zusätzlich die Jahresrechnungen, das Budget und der Finanzplan direkt eingereicht werden, können allfällige Verzögerungen bei Rückfragen vermieden werden. Ohne gegenteiligen Bericht der Preisüberwachung innerhalb von 30 Tagen nach Eingang der Selbstdeklaration kann davon ausgegangen werden, dass von Seiten der Preisüberwachung auf eine vertiefte Prüfung und die Abgabe einer Empfehlung verzichtet wird.⁴

³ Vgl. Pdf Modellhaushalte auf <http://www.preisvergleiche.preisueberwacher.admin.ch/>

⁴ In Analogie zu Art.6 PÜG: [SR 942.20 - Preisüberwachungsgesetz vom 20. Dezember 1985 \(PÜG\) \(admin.ch\)](#).



8 Veränderung der Wasser-Gebühren

im Standardhaushalt

Gebühren bisher

Wasser	BISHER Verbrauch					Zähler					Grundgebühr												pro m3 (Total)
	Menge m3	Ansatz	Total	MWST	Total	DFL	Ansatz	Zähler	MWST	Total	Baumasse	Ansatz	Total	MWST	Total	Total exkl	MWST 2.60%	Total inkl	Total GG exkl	Total VG exkl	% GG	% VG	
		1.30	exkl	2.60%	inkl		36.00	exkl	2.60%	inkl		0.20	exkl	2.60%	inkl								
Modellhaushalt																							
HHT 1/2	1'650.00	1.30	2'145.00	55.75	2'200.75	7.00	36.00	252.00	6.55	258.55	5'460.00	0.20	1'092.00	28.40	1'120.40	3'489.00	90.70	3'579.70	1'344.00	2'145.00	39%	61%	2.17
HHT 3/4	550.00	1.30	715.00	18.60	733.60	5.00	36.00	180.00	4.70	184.70	2'160.00	0.20	432.00	11.25	443.25	1'327.00	34.55	1'361.55	612.00	715.00	46%	54%	2.48
HHT 4/6	210.00	1.30	273.00	7.10	280.10	5.00	36.00	180.00	4.70	184.70	750.00	0.20	150.00	3.90	153.90	603.00	15.70	618.70	330.00	273.00	55%	45%	2.95

Gebühren Neu

Wasser	NEU	Verbrauch				Zähler					Grundgebühr												
	Menge m3	Ansatz	Total	MWST	Total	DFL	Ansatz	Zähler	MWST	Total	Baumasse	Ansatz	Total	MWST	Total	Total exkl	MWST 2.60%	Total inkl	Total GG exkl	Total VG ektx	% GG	% VG	pro m3 (Total)
		1.69	exkl	2.60%	inkl		39.00	exkl	2.60%	inkl		0.26	exkl	2.60%	inkl								
Modellhaushalt																							
HHT 1/2	1'650.00	1.69	2'788.50	72.50	2'861.00	7.00	39.000	273.00	7.10	280.10	5'460.00	0.26	1'419.60	36.90	1'456.50	4'481.10	116.50	4'597.60	1'692.60	2'788.50	38%	62%	2.79
HHT 3/4	550.00	1.69	929.50	24.15	953.65	5.00	39.000	195.00	5.05	200.05	2'160.00	0.26	561.60	14.60	576.20	1'686.10	43.80	1'729.90	756.60	929.50	45%	55%	3.15
HHT 4/6	210.00	1.69	354.90	9.25	364.15	5.00	39.000	195.00	5.05	200.05	750.00	0.26	195.00	5.05	200.05	744.90	19.35	764.25	390.00	354.90	52%	48%	3.64

Vergleich Vorher Nachher

Wasser	Differenz		
	Total exkl.	Total inkl.	%
Modellhaushalt			
HHT 1/2	992.10	1'017.90	28.4%
HHT 3/4	359.10	368.35	27.1%
HHT 4/6	141.90	145.55	23.5%



in bestehenden Haushalten

Um die Auswirkung auf einzelnen Bezüger besser abschätzen zu können, wurden anhand der 2024 Rechnungen diverse bestehende Verträge mit den neuen Tarifen berechnet

anonymisierte Beispiele	Wasser Differenz		
	Total exkl.	Total inkl.	%
EFH BSP 1	106.60	109.30	21.9%
EFH BSP 2	145.55	149.30	23.7%
EFH BSP 3	171.60	176.05	24.4%
EFH BSP 4	94.35	96.75	21.2%
EFH BSP 5	288.40	295.85	26.4%
EFH BSP 6	123.55	126.70	22.8%
EFH BSP 7	209.40	214.80	25.3%
EFH BSP 8	154.65	158.60	23.9%
EFH BSP 9	130.30	133.70	21.1%
EFH BSP 10	98.30	100.85	21.5%
EFH BSP 11	145.75	149.50	23.7%
EFH BSP 12	105.05	107.75	21.9%
EFH BSP 13	90.50	92.80	21.0%
EFH BSP 14	199.25	204.45	25.1%
EFH BSP 15	145.30	149.05	23.6%
EFH BSP 16	179.40	184.05	24.6%
MFH BSP 1	609.45	625.25	26.0%
MFH BSP 2	3'739.10	3'836.35	28.8%
MFH BSP 3	338.75	347.55	25.8%
MFH BSP 4	900.45	923.80	27.2%
MFH BSP 5	1'135.85	1'165.35	28.6%
MFH BSP 6	341.40	350.25	25.9%
MFH BSP 7	469.05	481.25	26.9%
MFH BSP 8	639.30	655.95	27.6%
MFH BSP 9	236.80	242.90	25.8%
Grosses Gebäude ohne Regenabwasser	723.10	741.90	27.9%
ohne Regenabwasser	3'319.45	3'405.80	28.7%
Minimalverbrauch	20.50	21.05	10.4%
Grosse Fläche	294.05	301.65	26.5%
Strassen Kanton			
Strassen Gemeinden			



9 Simulation der Gesamtveränderung

Um die Gesamtauswirkung der Gebührenerhöhung (Wasser) bzw. Gebührensenkung (Abwasser) auf einzelnen Bezüger besser abschätzen zu können, wurden anhand der 2024 Rechnungen diverse bestehende Verträge mit den neuen Tarifen berechnet. Folgende Pauschalaussagen sind möglich:

- Je höher der Wasserverbrauch und je kleiner die Parzelle, desto mehr steigt die Rechnung, da die Tarifsenkung der Siedlungsentwässerung weniger ins Gewicht fällt.
- Grosse Parzellen profitieren am meisten von der Tarifsenkung der Regenabwassergebühren. Diese können bei eher tiefem Wasserverbrauch die Tarifierhöhung bei der Wasserversorgung sogar ausgleichen.
- Für Einfamilienhäuser steigen die Kosten zwischen 1%-9% (ca. Fr. 20-100) je nach Parzellengrösse und Wasserverbrauch.
- Für Mehrfamilienhäuser steigen die Kosten zwischen 5%-15%, da hier der Wasserverbrauch im Verhältnis zur Fläche mehr ins Gewicht fällt.

in bestehenden Haushalten

anonymisierte Beispiele	bisher inkl. MWST	neu inkl. MWST	Abw CHF	abw %
EFH BSP 1	850.30	908.20	57.90	6.8%
EFH BSP 2	1'279.35	1'334.15	54.80	4.3%
EFH BSP 3	1'686.85	1'676.00	-10.85	-0.6%
EFH BSP 4	844.05	873.65	29.60	3.5%
EFH BSP 5	2'192.05	2'370.10	178.05	8.1%
EFH BSP 6	1'020.35	1'090.20	69.85	6.8%
EFH BSP 7	1'583.80	1'718.15	134.35	8.5%
EFH BSP 8	1'399.40	1'417.90	18.50	1.3%
EFH BSP 9	1'340.00	1'319.20	-20.80	-1.6%
EFH BSP 10	838.55	873.15	34.60	4.1%
EFH BSP 11	1'222.85	1'271.75	48.90	4.0%
EFH BSP 12	1'025.85	1'022.35	-3.50	-0.3%
EFH BSP 13	768.15	802.95	34.80	4.5%
EFH BSP 14	1'554.60	1'680.80	126.20	8.1%
EFH BSP 15	1'138.70	1'220.20	81.50	7.2%
EFH BSP 16	1'543.80	1'611.15	67.35	4.4%
MFH BSP 1	4'358.90	4'749.15	390.25	9.0%
MFH BSP 2	25'841.35	28'553.60	2'712.25	10.5%
MFH BSP 3	2'527.20	2'663.70	136.50	5.4%
MFH BSP 4	6'590.70	7'035.55	444.85	6.7%
MFH BSP 5	7'503.35	8'525.45	1'022.10	13.6%
MFH BSP 6	2'484.65	2'719.90	235.25	9.5%
MFH BSP 7	3'372.90	3'657.35	284.45	8.4%
MFH BSP 8	4'571.15	4'871.85	300.70	6.6%
MFH BSP 9	2'366.65	2'368.00	1.35	0.1%
Grosses Gebäude ohne Regenabwasser	4'421.90	4'800.40	378.50	8.6%
ohne Regenabwasser	20'781.60	23'311.40	2'529.80	12.2%
Minimalverbrauch	239.55	252.10	12.55	5.2%
Grosse Fläche	5'888.70	5'303.85	-584.85	-9.9%
Strassen Kanton	18'177.00	14'541.60	-3'635.40	-20.0%
Strassen Gemeinden	113'205.00	90'564.00	-22'641.00	-20.0%



Veränderung der Wasser-Gebühren im Standardhaushalt

Bei den Standardhaushalten ergibt sich folgendes Gesamtbild:

	bisher inkl.	neu inkl.	%
Modellhaushalt			
HHT 1/2	6'720.55	7'373.95	9.7%
HHT 3/4	2'532.80	2'747.45	8.5%
HHT 4/6	1'084.55	1'169.30	7.8%





Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF

Preisüberwachung PUE
ÖV, Wasser/Abwasser, Banken/Versicherung

CH-3003 Bern

PUE: gia

POST CH AG

An den Gemeinderat der
Gemeinde Langnau am Albis
Neue Dorfstrasse 14
8135 Langnau am Albis

Per E-Mail an: finanzen@langnau.ch

Aktenzeichen: PUE-331-1018

Ihr Zeichen:

Bern, (Datum vgl. Datumsstempel der elektronischen Unterschrift)

Stellungnahme zu den geplanten Wassergebühren

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Eingabe vom 28.05.2025 haben Sie uns die Unterlagen betreffend die Anpassung der Wassergebühren der Gemeinde Langnau am Albis (in der Folge «Gemeinde») zur Überprüfung zugestellt.

Wir haben die eingereichten Dokumente und die Selbstdeklaration zur Kenntnis genommen und teilen Ihnen mit, dass der Preisüberwacher auf eine vertiefte Prüfung und die Abgabe einer formellen Stellungnahme verzichtet.

Der Preisüberwacher stellt jedoch fest, dass die geplanten Wassergebühren der Gemeinde deutlich über dem vom Preisüberwacher beobachteten Durchschnitt¹ liegen werden. **Der Preisüberwacher legt der Gemeinde deshalb nahe, den Kostendeckungsgrad – der die 100 % - Schwelle nicht überschreiten darf – im Auge zu behalten und die Gebühren zu senken, sobald dies der Kostendeckungsgrad zulässt.**

Mit der Unterbreitung der Anpassung der Gebühren ist die Gemeinde ihrer Konsultationspflicht gemäss Art. 14 Abs. 1 PüG nachgekommen. Die formellen Anforderungen von Art. 14 Abs. 1 PüG sind somit erfüllt.

Wir bitten Sie, die Selbstdeklaration – mit der die Gemeinde bestätigt, dass die geplante Gebührenordnung anhand der Checkliste des Preisüberwachers überprüft wurde – zu veröffentlichen und uns den

Preisüberwachung PUE
Einsteinstrasse 2
3003 Bern
Tel. +41 58 462 21 01
greta.luedi@pue.admin.ch
<https://www.preisueberwacher.admin.ch/>



PUE-D-EBFF3401/86

direkten Link zum veröffentlichten Entscheid zukommen zu lassen, sobald die zuständige Behörde die neuen Gebühren genehmigt hat.

Freundliche Grüsse

Agnes Meyer Frund
Leiterin Fachbereich ÖWAB

¹ Für zusätzliche Informationen zum Preisvergleich wird auf die Vergleichs-Webseite <https://www.preisvergleiche.preisueberwacher.admin.ch/> verwiesen.