

Anträge an die Mitgliederversammlung:

- Erhöhung des Wassertarifs
- Verkauf der Liegenschaft Nr. 408

Seit bald 10 Jahren befindet sich die Wasserversorgung Herisau in einer intensiven Investitionsphase, nachdem ein Grossteil der Infrastruktur in die Jahre gekommen ist. In dieser Zeit wurden rund 20 Mio. Franken in die Erneuerung der Anlagen investiert und dadurch die Versorgungssicherheit Schritt um Schritt verbessert. Die dafür benötigten Geldmittel wurden zum einem aus den Reserven entnommen, zum anderen erfolgte 2016 eine erste Tarifierhöhung (Grundgebühr). Schon damals wurde darauf hingewiesen, dass dies längerfristig nicht ausreichen und die Ertragskraft ungenügend bleiben dürfte. Auch geht die Liquidität stetig zurück. Eine erneute Standortbestimmung wurde 2020 eingeleitet. Die aktualisierte Generelle Wasserversorgungsplanung (GWP) zeigt auch für die nächsten Jahre einen namhaften Investitionsbedarf auf. Erschwert werden die Anforderungen an unsere Wasserversorgung durch die anspruchsvollen topographischen und teils engen Verhältnisse in Herisau, was Infrastruktur, Betrieb und Unterhalt deutlich aufwendiger und teurer machen als andernorts. Nun wird die Situation durch die Teuerung, insbesondere durch die stark gestiegenen Energie- und Materialpreise, zusätzlich verschärft.

Finanzbedarf

Die Wasserversorgung Herisau muss zur Sicherstellung der finanziellen Stabilität zusätzliche Mittel beschaffen. Gemäss Finanzplanung fehlen für eine ausgeglichene Rechnung jährlich durchschnittlich rund CHF 600'000. Die heutigen Benützungsgebühren setzen sich gemäss Tarifblatt Wasser aus einer zählergrössenabhängigen Grundgebühr sowie einer Verbrauchsgebühr von CHF 1.80/m³ zusammen. Eine Erhöhung um 60 Rappen pro m³ würde das Defizit – bei einem Planabsatz von rund 1 Mio. m³ Wasser – langfristig decken. Die Liquidität wird jedoch noch länger ungenügend bleiben, weshalb zur Finanzierung der Investitionen zusätzliches Kapital beschafft werden muss. Hierfür wird der Verkauf der Bauparzelle Nr. 408 an der Bergstrasse/Rondellenstrasse in Betracht gezogen. Auch der Preisüberwacher sieht den zusätzlichen Finanzbedarf als gegeben und hat einer Erhöhung der Verbrauchsgebühr um 60 Rp. pro m³ grundsätzlich zugestimmt.

Veräusserung Liegenschaft Nr. 408

Die Wasserversorgung Herisau ist Eigentümerin der Liegenschaft Nr. 408 zwischen der Bergstrasse und der Rondellenstrasse in Herisau. Das Grundstück hat eine Fläche von 4'141 m², davon sind 3'899 m² Bauland in Wohnzone W2.

Weit zurück im letzten Jahrhundert war die Wasserversorgung, damals Dorferkorporation Herisau genannt, Eigentümerin eines bedeutenden Teils des Rondellen-Hügels. Mit der Baulanderschliessung liess sie damals die Bergstrasse/Rondellenstrasse erstellen bzw. erweitern und veräusserte bis in die Sechzigerjahre schrittweise Teilflächen als Bauland. Die Parzelle Nr. 408 blieb bis heute als Reserve im Eigentum der Wasserversorgung Herisau. 2005 wurde der Veräusserung dieses Grundstückes bereits einmal zugestimmt. Damals sollte es im Rahmen eines Investorenwettbewerbs einer Bebauung zugeführt werden; infolge eines langwierigen Bewilligungs- bzw. Rekursverfahrens hatte der Investor das Projekt aber nach Jahren zurückgezogen.

Die Nachfrage nach dem raren Bauland an attraktiver Wohnlage hat in den letzten Jahren stark zugenommen. Auch dürfte der raumplanerische Druck zur Überbauung baureifer Grundstücke weiter zunehmen. Eine künftige Nutzung für eigene betriebliche Zwecke ist nicht auszumachen. Der Verwaltungsrat ist der Ansicht, dass es gegenüber den Mitgliedern und Kunden nicht angebracht ist, die Preiserhöhung bis zum Maximum auszureizen, wenn noch eine solch namhafte Reserve vorhanden ist. Aus diesen Gründen erachtet er eine Veräusserung als richtig.

Es ist beabsichtigt, die Parzelle zusammen mit einem Immobilienmakler zu veräussern. Dabei soll in einem sorgfältigen, transparenten Prozess ein möglichst hoher Erlös realisiert werden. Insbesondere soll die Verkaufsausschreibung öffentlich erfolgen. Eine Aufteilung der Liegenschaft steht nicht im Vordergrund, sondern der Verkauf als Ganzes. Anders als 2005 soll die Parzelle verkauft werden, ohne am Planungsprozess mitzuwirken.

Der Verkaufserlös vor Steuern dürfte ersten Schätzungen zufolge im Bereich von 3 bis 4 Mio. Franken liegen. Er soll primär als Investitionsbeitrag zur Erneuerung der Wasserversorgungsanlagen dienen, aber auch die Tarifierhöhung etwas abfedern.

Gemäss Art. 5 Ziff. 10 der Statuten ist die Veräusserung dieses Grundstückes der Mitgliederversammlung zur Genehmigung vorzulegen.

Anträge

Der Landverkauf erlaubt es, die Verbrauchsgebühr um 40 Rappen anstatt der notwendigen 60 Rappen zu erhöhen. Die Ertragskraft würde spürbar, wenn auch nicht vollständig gestärkt. Ein Teil des betrieblichen Finanzbedarfs würde den Reserven angelastet. Liquidität und Investitionen wären auf Jahre gesichert. Der Verwaltungsrat favorisiert diesen Weg. Er wird aber nur möglich sein, wenn dem Landverkauf zugestimmt wird. Ohne diesen müsste über eine volle Preiserhöhung befunden werden. Zusätzlich würde die Aufnahme eines langfristigen Kredits zur Finanzierung der Investitionen notwendig.

Der geltende Tarif wird nur bei der Verbrauchsgebühr Wasser erhöht, ansonsten erfolgen keine anderweitigen Tarifanpassungen. Die Erhöhung erfolgt nicht rückwirkend, sondern wirkt erstmals auf dem Verbrauch nach der Ablesung bzw. Abrechnung im Herbst 2023. Somit wird die höhere Belastung grundsätzlich erst 2024 spürbar. Eine Verschiebung um ein weiteres Jahr, wie der Preisüberwacher in seiner Empfehlung erwähnt, ist angesichts des ausgewiesenen Geldbedarfs wenig zielführend. Die aktuellen Gebühren konnten immerhin während acht Jahren in einer investitionsintensiven Phase und jüngst einer beispiellosen Teuerung stabil gehalten werden.

Der Gemeinderat hat gemäss Konzessionsvertrag dem Antrag um Erhöhung der Verbrauchsgebühr um 40 bzw. 60 Rp./m³ zugestimmt. Gemäss Statuten Art. 5 Ziff. 11 ist die Festlegung der Benützungsgebühren der Mitgliederversammlung zur Genehmigung vorzulegen.

Beispiel: Eine Erhöhung der Verbrauchsgebühr um 40 Rp./m³ führt bei einer Liegenschaft mit einem durchschnittlichen Verbrauch von 150 m³ zu einer jährlichen Mehrbelastung von 60 Franken.

Der Tarif wird nach Erhöhung im regionalen Vergleich, zusammen mit anderen Versorgungen, wieder eher im oberen Bereich liegen. Bereits einmal vor ca. 20 Jahren lag der Kubikmeterpreis mit CHF 2.45 auf höherem Niveau. Wie erwähnt sind die versorgungstechnischen Anforderungen in Herisau sehr anspruchsvoll. Es ist wichtig, dass wir die Versorgungsinfrastruktur und den Betrieb gut aufrechterhalten, ohne Abstriche bei der Qualität und bei der Entwicklung machen zu müssen. Wir wollen die Verantwortung auch für die kommenden Generationen wahrnehmen, d.h. eine sichere, gute und effiziente Wasserversorgung mit stabilen Finanzen auf lange Sicht sicherstellen.

Anträge des Verwaltungsrates:

Der Verwaltungsrat beantragt der Mitgliederversammlung der Wasserversorgung Herisau vom 31. Mai 2023:

- 1. Der Verwaltungsrat erhält die Kompetenz, die Liegenschaft Nr. 408 im Sinne der obigen Ausführungen zu einem marktgerechten Preis zu veräussern.**

Wenn dem Verkauf des Grundstückes zugestimmt wird, wird der Verwaltungsrat der Mitgliederversammlung den Antrag 2a unterbreiten, andernfalls Antrag 2b:

- 2a. Die Verbrauchsgebühr wird von CHF 1.80 je m³ Wasser um 40 Rappen auf neu CHF 2.20 erhöht, gültig nach der Ablesung im Herbst 2023.**
- 2b. Die Verbrauchsgebühr wird von CHF 1.80 je m³ Wasser um 60 Rappen auf neu CHF 2.40 erhöht, gültig nach der Ablesung im Herbst 2023.**

Herisau, 30. März 2023

Der Verwaltungsrat