

# **AG\_SPEZIALVERWALTUNGSGERICHT 4-BE.2018.6 vom 18. August 2021**

Ag Spezialverwaltungsgericht, 2021-08-18, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ag\\_spezialverwaltungsgericht\\_4-BE.2018.6](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ag_spezialverwaltungsgericht_4-BE.2018.6)

FR: AG\_SPEZIALVERWALTUNGSGERICHT 4-BE.2018.6 du 18 août 2021

IT: AG\_SPEZIALVERWALTUNGSGERICHT 4-BE.2018.6 del 18 agosto 2021

## **Erwägungen**

### **E. 22**

August 2012, Erw. 4, wo die Erneuerung des Netzes aus periodischen Gebühren zu zahlen war).

- 22 - 6.2.4. Als Zwischenfazit ist festzuhalten, dass die Ersatz- und Erneuerungskosten zu Lasten der Investitionsrechnung gehen. Das entspricht den kantonalen Rechnungslegungsvorschriften. Die Gemeinderechnungen werden auf deren Einhaltung geprüft (§ 94d Abs. 1 lit. c GG). Auf diese stellt das Gericht im Rahmen der Kostendeckungsprüfung ab. Im Rahmen dieser Prüfung werden an den die Spezialfinanzierungsbetriebe betreffenden Abschnitten in den genehmigten Gemeinderechnungen im Übrigen nur rechnerische Korrekturen auf konkrete, positionsbezogene Rügen hin vorgenommen (z.B. bei Zweckentfremdung von Mitteln aus den Eigenwirtschaftsbetrieben; vgl. auch nachstehend Erw. 6.4.1.4.). 6.3. Die Einhaltung des Kostendeckungsprinzips ist auf der Basis der Gemeinderechnungen und der jüngsten genehmigten Finanzpläne zu prüfen (Erw. 5.4. und Erw. 5.5.4. a.E.). Dem Gericht liegen die genehmigten Jahresrechnungen von 2008-2019 und die Finanzpläne 2020-2031 vor (siehe Eingabe vom 6. November 2020). Darauf stützen sich die folgenden Ausführungen. 6.4. 6.4.1. 6.4.1.1. Spezialfinanzierung Wasserwerk: Gemäss den Investitionsrechnungen wurden im Zeitraum von 2008 bis 2019 Anschlussgebühren von rund Fr. 4'927'309.00 eingenommen und Fr. 4'319'234.00 investiert. Es resultiert ein Einnahmenüberschuss von rund Fr. 608'075.00 (nicht berücksichtigt sind dabei die Beiträge des Kantons von total Fr. 26'721.00 [2011 und 2012]). Die Laufende Rechnung weist für den Zeitraum von 2008 bis 2019 dagegen einen Fehlbetrag von Fr. 2'727'374.00 auf (= Ertrag Fr. 13'320'609.00 – Aufwand Fr. 16'047'982.00). Die Spezialfinanzierung Wasserwerk hatte trotz des Ausgabenüberschusses über den Betrachtungshorizont per 31. Dezember 2019 ein Nettovermögen von Fr. 9'588'518.00. 6.4.1.2. Zu den Zahlen der Jahresrechnungen führten die Vertreter der Beschwerdegegnerin an der Verhandlung vom 11. November 2020 aus, sie hätten über Jahre zu hohe Einnahmen aus dem Wasserverkauf gehabt, weshalb die Verbrauchsgebühr (derzeit 70 Rp/m<sup>3</sup>) zum Ausgleich tief gehalten werde. Weiter habe die Spezialfinanzierung Wasser vor der Betrachtungsperiode eine ausserordentliche Zahlung der K. von Fr. 8'000'000.00 erhal-

- 23 - ten. Das habe zu dem hohen Überschuss geführt (Protokoll S. 8 f.; Schreiben Lukas Pfisterer vom 9. Dezember 2020). Die Entschädigung sei im Zusammenhang mit einer Verunreinigung des Grundwassers durch Solebohrungen bezahlt und am 6. November 1995 verbucht worden. Dank dieser Zahlung habe die Schuld gegenüber der Gemeinde fast vollständig abgebaut werden können. Die finanzielle Erholung der Wasserkasse beruhe auf diesem Sondereffekt. Zudem habe sich die Kundenzahl und damit der Umsatz dank

des dynamischen Wachstums von Q. laufend erhöht, so dass Vermögen habe aufgebaut werden können. Der Höchststand von Fr. 11'300'000.00 im Jahr 2012 sei seither kontinuierlich abgebaut worden auf noch Fr. 8'900'000.00 per Ende 2020. Dieser Trend werde sich fortsetzen und das Vermögen bis 2028 aufgebraucht sein. Bis Ende der Planperiode werde gar mit einer Schuld von Fr. 6'300'000.00 gerechnet (Stellungnahme vom 11. Februar 2021 S. 4 sowie Beilage 5 zur Stellungnahme vom 11. Februar 2021 und Beilage 2 zur Eingabe vom 10. März 2021). Die Investitionsrechnungen bzw. Investitionsplanung 1994 bis 2031 zeigten, dass bis Ende dieser Periode gar ein Finanzierungsfehlbetrag von rund Fr. 8'000'000.00 bestehe. Die Anschlussgebühren müssten eigentlich erhöht werden, um kostendeckend zu sein. Eine Querfinanzierung der Erfolgsrechnung über die Anschlussgebühren finde offensichtlich nicht statt (Stellungnahme vom 11. Februar 2021 S. 4 f.; Eingabe vom 21. April 2021 S. 2). Der Benützungsgebührenansatz sei per 2009 von Fr. 1.57/m<sup>3</sup> auf Fr. 0.70/m<sup>3</sup> gesenkt worden, weil bis dahin in der Laufenden Rechnung Ertragsüberschüsse erzielt worden seien. Danach habe es Aufwandüberschüsse gegeben, mit negativem Maximum von Fr. 616'633.75 im Jahr 2015. Die Gebührenreduktion sollte und soll die von den Konsumenten zu viel bezahlten Gebühren kompensieren. Auf eine weitere Reduktion sei verzichtet worden, um einem verschwenderischen Umgang mit dem Wasser vorzubeugen. Von 1994-2031 werde aus den Benützungsgebühren ein Finanzierungsüberschuss von Fr. 4'800'000.00 resultieren (Stellungnahme vom 11. Februar 2021 S. 5). Die Reduktion der Verbrauchsgebühren gehe nicht zu Lasten der Anschlussgebührenpflichtigen. Eine Querfinanzierung aus der Investitionsrechnung in die Erfolgsrechnung sei schon aufgrund der kantonalen Buchungsvorschriften nicht möglich (Eingabe vom 21. April 2021 S. 2). Obwohl die Zahlung der K. vor einiger Zeit erfolgt sei, sei sie zu berücksichtigen, da sich die Wasserkasse nur dank dieser habe erholen können. Über die Jahre werde sich der positive Saldo abbauen, weshalb die festgesetzte Gebühr angemessen sei (Stellungnahme vom 10. März 2021 S. 2). Nach der Zonenplanung im 2004 sei viel investiert worden. Das jährliche Bauvolumen habe aber stark geschwankt (zwischen Fr. 12'000'000.00 und Fr. 271'000'000.00). Durchschnittlich habe es Fr. 50'000'000.00 betragen (Protokoll S. 9).

- 24 - 6.4.1.3. Nach Ansicht der Beschwerdeführerin ist die Zahlung der K. für die Beurteilung vorliegend irrelevant, weil vor der Betrachtungsperiode eingegangen (Stellungnahme vom 13. Januar 2021). Selbst nach Erhalt der Zahlung habe die Wasserkasse noch Schulden gehabt. Das enorme Vermögen sei erst in den Folgejahren gebildet worden. Obwohl die Erfolgsrechnung zwischen 2010 und 2018 mehrheitlich Ausgabenüberschüsse ausgewiesen habe, sei das Vermögen in dieser Zeit um über Fr. 600'000.00 gewachsen, was auf erhebliche Querfinanzierungen hinweise. Das sei unzulässig (mit Hinweis auf BGE 2C\_644/2009 vom 16. August 2010 Erw. 4.2). Die Investitionsplanung verletze das Kostendeckungsprinzip, weil keine ausgeglichene Rechnung angestrebt werde. Nach dieser Planung müssten die Gebühren umgehend erhöht werden (Eingabe vom 29. März 2021 S. 4 f.). 6.4.1.4. Die Investitionsrechnung war innert der betrachteten Vergangenheit relativ ausgeglichen. Demgegenüber hat die Betriebsrechnung mit Ausnahme der ersten beiden Jahre konstant Fehlbeträge ausgewiesen. Diese sind gemäss Beschwerdegegnerin aber beabsichtigt und sollen vorausgehende überhöhte Gebühreneinnahmen ausgleichen (mitverursacht durch den zunehmenden Kundenkreis). Eine Querfinanzierung der Betriebsrechnung über Anschlussgebühren findet nicht statt. Es wird – wie geplant – Vermögen abgebaut, zu dessen Entstehung die Benützungsgebühren beigetragen haben. Das Gericht schaut die Entwicklung der Zahlen der Vergangenheit

grundsätzlich über eine Periode von ca. 10 Jahren an. Es stellt im Übrigen aber auf den in den Jahresrechnungen ausgewiesenen Vermögensstand ab. Darin sind die Ergebnisse der vorausgehenden Jahre selbstverständlich mitenthalten. Der Blick zurück auf die jüngere Vergangenheit soll aber zeigen, ob die Betriebs- bzw. Investitionsrechnungen ausgeglichen sind bzw. wie der eine oder der andere Bereich zum zuletzt ausgewiesenen positiven oder negativen Vermögensstand beigetragen hat. Auffälligkeiten, wie vorliegend die konstant negative Betriebsrechnung, kann dann nachgegangen werden. Aus besonderen Gründen würde das Gericht jedoch auch (rein rechnerische) Korrekturen an früheren Zu- oder Abgängen aus der Spezialfinanzierung vornehmen, so z.B., wenn Mittel der Spezialfinanzierung für andere Zwecke verbraucht worden wären. Vorliegend hat die Spezialfinanzierung Wasserwerk eine ihr zustehende Schadenersatzzahlung erhalten. Daran ist nichts auszusetzen. Es bleibt daher beim ausgewiesenen Vermögensstand. Es kann festgehalten werden, dass sich aus den Zahlen der Vergangenheit keine überhöhten Wasseranschlussgebühren ablesen lassen.

- 25 - 6.4.2. Gemäss der genehmigten Jahresrechnung 2019 (Beilage 1 zur Stellungnahme vom 11. März 2020) wies die Spezialfinanzierung Wasserwerk per 31. Dezember 2019 ein Nettovermögen von Fr. 9'588'518.00 auf. Es ist daher ein Blick auf die künftige Entwicklung vorzunehmen (Erw. 5.4.). 6.4.3. Gemäss dem Investitionsplan Wasserwerk 2020-2031 (Beilage 4 zur Eingabe vom 6. November 2020) sollen von 2020 bis 2031 Investitionen im Umfang von Fr. 14'195'000.00 getätigt und rund Fr. 2'450'000.00 an Anschlussgebühren eingenommen werden. Das ergibt Nettoinvestitionen im Betrag von Fr. 11'745'000.00. Es ist somit geplant, pro Jahr durchschnittlich Fr. 1'182'917.00 (Fr. 14'195'000.00 ÷ 12) zu investieren, dem gegenüber stehen Einnahmen aus Anschlussgebühren von durchschnittlich Fr. 204'167.00 (Fr. 2'450'000.00 ÷ 12) pro Jahr. In den vergangenen 12 Jahren (2008-2019) wurden durchschnittlich Fr. 359'936.00 (Fr. 4'319'234.00 ÷ 12) investiert und Fr. 410'609.00 (Fr. 4'927'309.00 ÷ 12) an Anschlussgebühren eingenommen. Die Betriebsrechnung wird auch in den kommenden Jahren negativ ausfallen. Der Finanzplan sieht einen Mehraufwand beim Betrieb in den kommenden 12 Jahren von Fr. 5'200'000.00 vor. Das ist gemäss Gemeindevertretern zum Ausgleich der in den Jahren vor 2009 zu hohen Gebühren gewollt (Protokoll S. 8). Der Finanzplan Wasserwerk weist per Ende 2031 eine Schuld von Fr. 7'611'000.00 aus (= Investitionsüberhang und Aufwandüberschuss Betriebsrechnung). Der Endstand wäre aber auch ohne Berücksichtigung des Aufwandüberschusses aus der Betriebsrechnung negativ. Das vorhandene Vermögen wird schon allein durch die geplanten Nettoinvestitionen bis 2031 aufgebraucht und um Fr. 2'156'482.00 (Fr. 11'745'000.00 – Fr. 9'588'518.00) überstiegen. 6.4.4. Nachfolgend ist zu prüfen, ob der Finanz- und der Investitionsplan Wasserwerk 2020-2031 nachvollziehbar und die Prognosen plausibel sind. Die Plausibilitätsprüfung der Finanz- bzw. Investitionspläne beschränkt sich auf die sachliche Notwendigkeit der angegebenen Projekte. Gehen die geplanten Investitionen nicht über die Empfehlungen der einschlägigen Fachverbände (SVGW = Schweizerischer Verein des Gas- und Wasserfachs, VSA = Verband Schweizer Abwasser- und Gewässerschutzfachleute) bzw. der darauf basierenden Berichte der Ingenieurbüros (H.1.) hinaus, werden sie vom Gericht grundsätzlich als fachlich ausgewiesen und

- 26 - damit plausibel anerkannt. Fachlich als richtig anerkannte Investitionsvorhaben sind bei der Kostendeckungsprüfung zu berücksichtigen. Ob dann tatsächlich alles Geplante realisiert werden wird, ist vom Gericht nicht weiter zu untersuchen. Über die notwendigen

Projektkredite entscheidet ohne gemeinderechtliche Sonderregelungen letztlich die Gemeindeversammlung. Dem SKE obliegt der Individualrechtsschutz in Erschliessungsabgabeverfahren; das Gericht ist weder Aufsichtsinstanz über das Gebaren der Gemeinden im Bereich der Erschliessungsfinanzierung noch hat es weitergehende Weisungsrechte. Es fehlen ihm sowohl die institutionelle wie die Fachkompetenz, um gegen den Willen einer Gemeinde sachlich eigentlich notwendige Investitionen durchsetzen zu können. Der Vollständigkeit halber sei angemerkt, dass die Gemeinden in Bezug auf die Realisierung ihrer Planung – zumindest der Abwasserplanung – nicht völlig freie Hand haben. Die im GEP enthaltenen Massnahmen gelten als verbindlich und stehen unter Aufsicht der Abteilung für Umwelt des BVU (Ordner Siedlungsentwässerung des BVU, Blatt 7.3-1 Abs. 4). Einnahmeseitig kann vom Gericht im Rahmen der Plausibilitätsprüfung ohne entsprechende einschlägige Anhaltspunkte keine umfassende Analyse der baulichen Entwicklungsmöglichkeiten einer Gemeinde zur blossen Überprüfung der Anschlussgebühreneingänge erwartet werden. Dieser Prüfungsrahmen wurde bereits im mittlerweile rechtskräftig gewordenen Entscheid 4-BE.2017.21 vom 12. Mai 2021, S. 22 f., Erw. 8.3.2. abgesteckt. 6.4.5. 6.4.5.1. Zum Vorwurf, die Finanzplanung in krasser Abweichung vom bisherigen Investitionsverhalten gestaltet zu haben, gibt die Beschwerdegegnerin zu bedenken, dass sie erst seit dem Beizug von E. als Leiterin der Abteilung für Umwelt über das notwendige Fachwissen für die Planung verfüge. Man habe mit diesem zusammen zuerst die Grundlagen aufarbeiten müssen. Das Thema sei aber angegangen worden. Die letzten 10 Jahre seien nicht extensiv ersapulierbar. Da zudem die notwendigen Mittel zur Realisierung der Projekte vorhanden seien und aktuell Negativzinsen bezahlt werden müssten, bestehe die Bereitschaft zur Investition (Protokoll S. 11). 6.4.5.2. Auffällig und von der Beschwerdeführerin auch gerügt sind die markanten Sprünge der Investitionen in den aufeinander folgenden Finanzplänen. Im Finanzplan 2016-2026 waren Fr. 4'310'000.00 vorgesehen, im Finanzplan 2017-2027 Fr. 9'035'000.00, im Finanzplan 2019-2030 Fr. 14'647'000.00. Im aktuellen Finanzplan 2020-2031 ist ein Investitionsvolumen von

- 27 - Fr. 14'195'000.00 vorgesehen. Insbesondere die während des laufenden Verfahrens eingefügte Position "Ersatz Wasserleitungen (Werterhalt)" führte zu einer massiven Erhöhung des Investitionsbedarfs. Gestützt darauf sind ab 2025 Erneuerungsinvestitionen von jährlich Fr. 800'000.00 geplant. Die Beschwerdegegnerin begründet die Steigerung der Investitionsausgaben vor allem damit, dass die Planung bezüglich der Wasserversorgung aktualisiert worden sei. Es habe sich gezeigt, dass ein erheblicher Unterhalts- und vor allem Investitionsbedarf bestehe. Grundlage der Investitionsplanung ist der GWP 2012 (Duplikbeilage) und der darauf basierende Bericht der D. AG vom 26. September 2019 (Beilage 6 zur Stellungnahme vom 17. Oktober 2019). Im Bericht der D. AG ist eine Zusammenstellung der erforderlichen Ausbaumassnahmen enthalten. 6.4.5.3. Hauptangriffspunkt in der Investitionsplanung ist die Position Leitungsersatz. Für die Jahre 2020 bis 2024 sind dafür Fr. 2'500'000.00 vorgesehen, also durchschnittlich Fr. 500'000.00 pro Jahr. Für die Jahre 2025 bis 2031 sind jährlich Fr. 800'000.00 vorgesehen. Dieser Betrag wurde im GWP 2012 (S. 40) als für den langfristigen Werterhalt der Leitungen notwendig erachtet und im Bericht der D. AG vom 26. September 2019 bestätigt (dort S. 1). 80 % bis 90 % der Investitionen der letzten Jahrzehnte seien ins Leitungsnetz geflossen (GWP S. 40). Die Beschwerdeführerin beantragt, die gesamten Leitungsersatzkosten aus der Investitionsplanung herauszunehmen, da es keine Mehrinvestitionen seien (Eingabe vom 20. Januar 2020, S. 3). 6.4.5.4. Die Zuweisung der

Ersatzkosten in die Investitionsrechnung bzw. -planung wurde bereits behandelt (Erw. 6.2.). Sie sind ohne weiteres einzurechnen. Mit den Fr. 800'000.00/Jahr soll die Erneuerung des insgesamt ca. 55 km langen Leitungsnetzes sichergestellt werden. Es sollen jährlich 1.5 % der Gesamtleitungslänge oder 825 m des Netzes ersetzt werden, was Kosten in der genannten Höhe verursache (Fr. 970.00/m1). Diese Schätzung berücksichtigt die verschiedenen Nutzungsdauern der verwendeten Werkstoffe gestützt auf Erfahrungswerte sowie Statistiken der SVGW. Die D. AG empfiehlt im mehrfach erwähnten Bericht, eine detaillierte Bewertung aller Leitungsabschnitte vorzunehmen, damit Prioritäten gesetzt und die Leitungen in der entsprechenden Reihenfolge erneuert werden könnten. Die Wasserleitungen sollen inzwischen geortet sein (Protokoll S. 17). An der Verhandlung vom 11. November 2020 wurde im Zusammenhang mit den Investitionen in das Wasserleitungsnetz immer wieder auf den noch in Planung befindlichen GEP 2 hingewiesen. Es gelte, Synergien beim Bau

- 28 - der Wasser- und Abwasserleitungen zu nutzen. Der Massnahmenplan des GEP 2 sei dem kantonalen Amt für Umweltschutz zur Prüfung vorgelegt worden. Nach Genehmigung des GEP 2 würden die Massnahmenlisten von Wasser und Abwasser miteinander überarbeitet. Ab 2022 gehe es dann an die Umsetzung gemäss Planung (Protokoll S. 17). Der erwähnte Massnahmenplan-Entwurf wurde dem Gericht mit Stellungnahme vom 11. Februar 2021 (Beilage 11) eingereicht. 6.4.5.5. Die Erneuerungskosten werden in der Investitionsplanung Wasserwerk nicht detailliert, sondern als jährliche Pauschale aufgeführt (1.5 % der Gesamtnetzlänge). Gemäss Fachrichtern entspricht der Erneuerungssatz von 1.5 % den einschlägigen Empfehlungen (Protokoll S. 12) und wäre demnach grundsätzlich als fachlich ausgewiesen anzuerkennen. Der eingesetzte Laufmeterpreis wird allerdings als eher hoch eingeschätzt, insbesondere, wenn Synergien mit dem Abwasser genutzt werden sollen. Der GWP 2012 wurde bisher in Bezug auf die Ersatzinvestitionen nicht umgesetzt. Die Fr. 800'000.00/Jahr erscheinen in der Planung 2020-2031 erstmals für das Jahr 2025 und folgende. Die Argumentation der Beschwerdegegnerin, dass sie vorab die ungenügende generelle Planung habe aktualisieren müssen, um den Investitionsbedarf zu klären, ist nachvollziehbar. Dass sie die beiden Werke (Wasserwerk und Abwasserentsorgung) parallel erneuern will, um Synergien nutzen zu können, und daher auch den Abschluss der GEP 2-Planung abwarten wollte, ist ebenfalls plausibel. Den Kreditanträgen an der Gemeindeversammlung dürfte zudem tatsächlich kaum Widerstand erwachsen, nachdem die Spezialfinanzierung Wasserwerk derzeit über ausreichend Mittel verfügt. Der eingesetzte Betrag übersteigt die Vorgaben der Fachverbände nicht, sondern liegt über die ganze Planungsperiode gesehen unter deren Empfehlung. Die Beschwerdegegnerin ist mit der Umsetzung zwar im Verzug, hat dies aber plausibel begründet. Sie ist insbesondere nicht untätig geblieben, sondern hat sich die Basis für die Ersatzplanung geschaffen. Auf eine Korrektur der Position Leitungsersatz ist daher zu verzichten. 6.4.5.6. Auffallend ist weiter, dass sämtliche Ausbauprojekte, welche im Bericht der D. AG in zwei Phasen aufgeteilt sind (bis 2030 Phase 1, bis 2039 Phase 2), im Finanzplan 2020-2031 enthalten sind. Es wurden Investitionen in der Höhe von Fr. 3'910'000.00 (Bericht D. S. 3) AG vorverschoben. Als Begründung für dieses Vorgehen gibt die Beschwerdeführerin an, man wolle verhindern, dass es ab 2023 ein Unterbruch bei den Investitionen gebe (Protokoll S. 11). Es seien keine Projekte im Finanzplan enthalten, die nicht gebaut würden. Man könne daher keine Positionen einfach "rausstreichen" (Protokoll S. 15).

- 29 - Die Beschwerdegegnerin hat die Ausbauinvestitionen der 2. Phase (2031- 2039) bereits in den Finanzplan 2020-2031 aufgenommen. Die über den Planungshorizont hinausgehenden Investitionen der Jahre 2032-2039 ma- chen geschätzt rund Fr. 3'500'000.00 aus (8/9 von Fr. 3'910'000.00). Um- gekehrt hat sie, wie bereits ausgeführt (Erw 6.4.5.5.), die Leitungsersatz- kosten nicht in vollem Umfang übernommen, sondern für die Jahre 2020 bis 2024 durchschnittlich Fr. 500'000.00, statt Fr. 800'000.00, d.h. Fr. 2'500'000.00 weniger eingesetzt. Mit anderen Worten hält sich die Be- schwerdegegnerin nicht in Allem an den Fachbericht der D. AG, was ihr selbstverständlich freisteht, solange sie sachliche Gründe dafür hat. Mit al- len Abweichungen, die hier nicht alle aufgeführt werden müssen, kommt die Beschwerdegegnerin auf einen Mittelbedarf von rund Fr. 1'200'000.00 pro Jahr statt der Fr. 1'000'000.00 der D. AG (Erw. 6.4.3.). Die veranschlag- ten Investitionsausgaben übersteigen die Empfehlungen des Fachbüros demnach um rund Fr. 2'400'000.00 (12 x Fr. 200'000.00). In diesem Um- fang könnte die wohl gar optimistische Investitionsplanung der Beschwer- degegnerin gekürzt werden. Darauf wird zurückgekommen (hinten Erw. 6.4.5.9.). 6.4.5.7. In Bezug auf die Einnahmen erklärte die Beschwerdegegnerin, dass die Stadt Q. in den vergangenen Jahren ein sehr dynamisches Wachstum er- fahren habe. In den kommenden Jahren seien aber keine vergleichbaren Grossbaustellen mehr absehbar. Diese Entwicklung bilde sich in der Inves- titionsplanung ab. Die Beschwerdeführerin verlangt demgegenüber in Berücksichtigung der Einnahmen der letzten Jahre eine Korrektur der Einnahmenprognose auf durchschnittlich Fr. 400'000.00 (Stellungnahme vom 20. Januar 2020). Sie macht geltend, die prognostizierte Einnahmenreduktion lasse sich nicht mit einem Mangel an unüberbautem Bauland begründen. Q. verfüge gemäss Faktenblatt Raumbewertung 2019 der Abteilung Raumentwicklung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt noch über rund 55 ha unüber- baute Bauzone verteilt auf alle Zonentypen. Im Vergleich zum gesamten Kanton und zur Repla (Regionalplanung) verfüge die Gemeinde damit über einen stark unterdurchschnittlichen Überbauungsgrad der Bauzone. In der Zeit zwischen 2010 bis 2019 seien 16 ha überbaut worden. Dasselbe lasse sich ohne weiteres nochmals realisieren. Allein innert der fünf Jahre nach 2019 würden 13.27 ha baureif. Dazu würden zunehmend Innenverdichtun- gen und Transformationen vorgenommen. Es sei zudem viel Geld für In- vestitionen vorhanden. Die Einnahmen seien daher auf die durchschnittli- chen Einnahmen in der Vergangenheit zu korrigieren (Stellungnahme vom 13. Januar 2021 S. 5, Protokoll S. 13).

- 30 - Dem widerspricht die Beschwerdegegnerin. Die Ausführungen der Be- schwerdeführerin seien zu vage. Ein grosser Anteil der 55 ha gehöre der Einwohner- und der Ortsbürgergemeinde. Beide seien aktuell weder willens noch in der Lage, grössere Bauprojekte innerhalb des Betrachtungshori- zonts zu realisieren. Die Rückläufigkeit der Anschlussgebühreneinnahmen Wasser und Abwasser würden zudem durch den Rechnungsabschluss 2020 bestätigt. Dieser Trend werde sich fortsetzen (Stellungnahme vom 10. März 2021 S. 4 f.; Protokoll S. 13). An der Verhandlung vom 11. No- vember führte die Beschwerdegegnerin aus, das durchschnittliche Bauvo- lumen liege seit den 1960er Jahren bei etwa Fr. 50'000'000.00 pro Jahr. Im aktuellen Jahr (Stand November 2020) liege es bei Fr. 15'000'000.00. Es seien zwar etwa gleichviele Baubewilligungen erteilt worden, aber für je- weils kleinere Volumen. Das habe nichts mit der Corona-Krise zu tun (Pro- tokoll S. 13 f.). 6.4.5.8. Die Bevölkerung von Q. ist in den vergangenen Jahren gewachsen, das ist unbestritten. Das Wachstum hat Einfluss auf die Bautätigkeit, auf die Ein- nahmen aus Anschlussgebühren sowie auf den Wasserverbrauch und demzufolge auch

auf die Einnahmen aus Benutzungsgebühren. Strittig ist, ob die Entwicklung wie gehabt weitergeht oder ob sie abflacht mit entsprechenden Einnahmenrückgängen. Gemäss Faktenblatt Raumb Beobachtung 2019 (Beilage 8 zur Eingabe vom 13. Januar 2021) hatte die Gemeinde im 2019 noch 55 ha Baulandreserven, wovon der Grossteil, nämlich 36.8 ha auf die Arbeitszonen entfiel. Davon waren 23.8 ha langfristige Reserve, also nicht baureif. Auf die Wohnzone entfielen 10.6 ha, von denen 2.32 ha noch nicht baureif waren. Langfristige Reserven gab es keine. In der Wohn- und Arbeitszone hatte es 2019 noch 4.64 ha unüberbautes Land, davon 2.82 ha noch nicht baureif. Mit Einzonungen ist derzeit und in absehbarer Zukunft nicht zu rechnen. Die Gemeinden sind gehalten, die bestehenden Bauzonen zu verdichten. Das ist bei der Entwicklungsprognose ebenfalls zu berücksichtigen. Eine ungebremste Fortsetzung im gehaltenen Umfang scheint nach den jüngsten Zahlen eher nicht wahrscheinlich. Der mitwirkende ortskundige Fachrichter bestätigte, dass der Baudruck in der Region abnehme. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse – der Grossteil des Landes soll der Einwohner- und der Ortsbürgergemeinde gehören – hat es die Beschwerdegegnerin sodann in der Hand, die Bautätigkeit zu steuern. Angeblich wartet man noch auf eine neue Zonenplanung (Protokoll S. 13). Die Stadt Q. rechnet nach einem starken Entwicklungsschub mit einem eher gemässigten Wachstum. Die Einnahmen aus Anschlussgebühren 2019 und auch jene vom 2020 (vgl. Zahlen aus der nicht genehmigten Gemeinderrechnung [Beilage 2 zur Eingabe vom 10. März 2021]) scheinen diesen

- 31 - Trend zu bestätigen. Hingegen will die Beschwerdegegnerin die Neerschliessungsprojekte der 2030er Jahre (gemäss Bericht der D.) AG bereits in den 2020er Jahren umsetzen, was erfahrungsgemäss zu neuen Bauvorhaben führen dürfte. Die Einnahmenerwartungen scheinen daher sehr tief, auch im Vergleich zu den Zahlen vor dem Wachstumsschub (vgl. Zahlen ab 1994 in Beilage 7 zur Eingabe vom 11. Februar 2021). Das Gebot der vorsichtigen Planung (Erw. 5.3.) könnte überstrapaziert sein. Würde dem Antrag der Beschwerdeführerin gefolgt – Erhöhung der Einnahmen auf den Stand der letzten Jahre – wären rund Fr. 2'400'000.00 aufzurechnen (Fr. 400'000.00/Jahr statt rund Fr. 200'000.00 [Erw. 6.4.3.]). Gegen eine volle Aufrechnung sprechen aber die aktuellen Zahlen, die Bestätigung, dass sich die Bautätigkeit verlangsamt und dass die Planung vorsichtig sein darf. Das Gericht hielte höchstens eine Teilanrechnung von Fr. 1'200'000.00 für gerechtfertigt. 6.4.5.9. Eine Verletzung des Kostendeckungsprinzips wird angenommen, wenn am Ende des Planungshorizonts ein Überschuss von mehr als zwei durchschnittlichen Jahresinvestitionen (Erw. 5.3) vorhanden ist. Diese Grenze liegt vorliegend bei Fr. 2'365'834.00 (2 x Fr. 1'182'917.00; Erw. 6.4.3.). Die Finanzplanung Wasserwerk 2020-2031 weist letztlich ein Defizit von Fr. 7'611'000.00 aus. Über den ganzen Verwaltungszweig gesehen wäre eine Verletzung des Kostendeckungsprinzips daher ohne weiteres auszuschliessen. Die Benutzungsgebühren wurden und werden jedoch absichtlich zu tief gehalten, was gemäss Verwaltungsgericht eine getrennte Prüfung verlangt, wenn es zu Lasten der Anschlussgebühren geht (Erw. 5.2. a.E.). Dem war in diesem Fall bisher nicht so. Die zu tiefen Benutzungsgebühren dienen dem Abbau des vorhandenen Vermögens, während die Investitionsausgaben aus den Investitionseinnahmen gedeckt werden konnten (Erw. 6.4. und 6.4.1.4.). Das soll sich in den kommenden Jahren aber ändern, weshalb auch die getrennte Prüfung, d.h. ohne Berücksichtigung des erwarteten Defizits der Betriebsrechnung, vorzunehmen ist. Die Betriebsrechnung soll über die Planungsperiode einen Aufwandüberschuss von Fr. 5'200'000.00 generieren. Es mag hier offenbleiben, ob eine Querfinanzierung von der Investitions- in die Laufende Rechnung schon systematisch ausgeschlossen ist, wie von der Beschwerdegegnerin ausgeführt wird (Erw. 6.4.1.2.; und

es vom SKE im Entscheid 4-BE.2017.21 vom 12. Mai 2021, S. 25 f., Erw. 9.2.2. und 9.2.3 bei einer vergleichbaren Ausgangslage akzeptiert wurde). Blicke das Planungsdefizit der Betriebsrechnung demnach unberücksichtigt, resultierte eine Schuld von noch

- 32 - Fr. 2'411'000.00 [die Differenz zum oben {Erw. 6.4.3.} ermittelten Saldobetrag von Fr. 254'518.00 ist auf den Unterschied zwischen dem effektiv erzieltem Endstand 2019 und dem im Finanzplan enthaltenen, angenommenen Endstand für 2019 zurückzuführen]. Ohne zusätzliche Korrekturen an der Finanzplanung läge aber so oder anders auch bei separater Betrachtung der Verwaltungszweige keine Verletzung des Kostendeckungsprinzips vor. Selbst mit den in Betracht gezogenen, rechnerischen Korrekturen – überschüssende Investitionserwartungen mit Fr. 2'400'000.00 (Erw. 6.4.5.6.) und unterschätzte Anschlussgebühreneinnahmen (Fr. 1'200'000.00; Erw. 6.4.5.8.) – ergäbe sich in der Investitionsrechnung am Ende des Betrachtungshorizonts kein Vermögensbestand, der die Grenze zur Kosten deckungsverletzung überschreiten würde. Dass die Gemeinde während des laufenden Verfahrens die Zahlen mehrfach und massiv zu ihren eigenen Gunsten verändert hat, ist kein Grund für eine Kürzung der Anschlussgebühr. Dieses Verhalten ist bei der Verlegung der Verfahrenskosten zu berücksichtigen (Erw. 5.5.4.). Nach dem Gesagten liegt keine Verletzung des Kostendeckungsprinzips vor. Eine Kürzung der Wasseranschlussgebühr ist nicht gerechtfertigt. Dieses Begehren ist abzuweisen. 6.5. 6.5.1. In der Spezialfinanzierung Abwasserbeseitigung wurden gemäss den Investitionsrechnungen 2008-2019 Anschlussgebühren von Fr. 8'852'377.00 eingenommen. Dem stehen Ausgaben in derselben Periode von Fr. 7'329'636.00 gegenüber. Es resultiert damit ein Einnahmenüberschuss von insgesamt Fr. 1'522'741.00. Die Zahlen der Laufenden Rechnung liegen dem Gericht ab 2011 vor. Im Zeitraum 2011 bis 2019 wurde ein Ertragsüberschuss von Fr. 1'202'153.00 erzielt (Ertrag Fr. 21'727'300.00 – Aufwand Fr. 20'525'147.00). Gemäss der genehmigten Jahresrechnung 2019 wies die Spezialfinanzierung Abwasserbeseitigung per 31. Dezember 2019 ein Nettovermögen von Fr. 10'217'642.00 aus. Weil die Abwasserkasse aktuell einen Überschuss ausweist, ist hier ebenfalls ein Blick auf die künftige Entwicklung zu werfen. 6.5.2. Gemäss Investitionsplan Abwasserbeseitigung 2020-2031 (Beilage 5 zur Eingabe vom 6. November 2020) sollen in dieser Periode Investitionen im

- 33 - Betrag von Fr. 19'630'000.00, d.h. durchschnittlich Fr. 1'635'833.00 (Fr. 19'630'000.00 ÷ 12) getätigt und Fr. 4'950'000.00 an Anschlussgebühren, d.h. durchschnittlich Fr. 412'500.00 (Fr. 4'950'000.00 ÷ 12) eingenommen werden. Zudem sind unter der Position "Rückzahlung Darlehen Masterplan" für den erwähnten Zeitraum weitere Einnahmen von insgesamt Fr. 2'750'000.00 vorgesehen. Für die Jahre 2020-2031 sind demnach Nettoinvestitionen, also Ausgabenüberschüsse, von insgesamt Fr. 11'930'000.00 geplant (Fr. 19'630'000.00 – Fr. 4'950'000.00 – Fr. 2'750'000.00). In den vergangenen 12 Jahren (2008 – 2019) wurden gemäss Investitionsrechnung pro Jahr durchschnittlich rund Fr. 610'803.00 (Fr. 7'329'636.00 ÷ 12) investiert sowie rund Fr. 737'698.00 eingenommen (Fr. 8'852'377.00 ÷ 12). Der Betrieb (Laufende Rechnung) wird in Zukunft nicht mehr selbsttragend sein, sondern innert der nächsten 12 Jahre einen Aufwandüberschuss von fast Fr. 10 Mio. verursachen. Ein Grund dafür ist, dass die Gemeinde künftig höhere Beiträge an den Abwasserverband S. bezahlen muss (Eingabe Beschwerdegegnerin vom 11. März 2020, S. 3). Eine Gebührenerhöhung sei nicht geplant, solange ein Überschuss vorhanden sei (Protokoll S. 16). Bis Ende 2031 wird die Abwasserkasse voraussichtlich eine Schuld von Fr. 10'670'000.00 aufweisen. Über den

Betrachtungshorizont sind sowohl beim Vermögensaufbau als auch beim –abbau den dargelegten Zahlen folgend nach Dafürhalten des Gerichts beide Teilrechnungen (Investitions- und Betriebsrechnung) ange- messen beteiligt. 6.5.3. 6.5.3.1. In Bezug auf die geltend gemachten Investitionen stützt sich die Beschwer- degegnerin auf das Generelle Entwässerungsprojekt 2 (GEP 2), das aller- dings vom Kanton noch nicht genehmigt ist. Sie macht unter anderem gel- tend, es seien praxisgemäss Investitionen von 1.25 % des Anlagewerts er- forderlich, damit der Wert der Entwässerungsanlagen erhalten werden könne. Für den generellen Unterhalt, Sanierung und Neubau von Leitungen geht die Beschwerdegegnerin von einem Aufwand von rund Fr. 1'850'000.00 jährlich aus. Dies wird im Bericht der N. AG vom 24. September 2019 be- stätigt. Der Leitungszustand ist aufgenommen und berücksichtigt (Beilage 5 zur Stellungnahme vom 17. Oktober 2019). Im Weiteren gelten gemäss Beschwerdegegnerin die detailliert aufgeführten Ausbaumassnahmen

- 34 - (Neuerschliessungen) bei der Wasserversorgung analog für die Abwasser- beseitigung und zwar mit denselben Realisierungsphasen (Eingabe Be- schwerdegegnerin vom 11. März 2020, S. 4). In der Stellungnahme vom 11. Februar 2021 ergänzte die Beschwerdegeg- nerin, die Akten GEP 2 seien dem Kanton im Dezember 2020 zur Vorprü- fung eingereicht worden. Darin seien die detaillierten Massnahmen und ein Investitionsplan GEP 2021-2035 enthalten mit einem Gesamtvolumen von Fr 19'400'000.00. In den ersten 5 Jahren sollen Fr. 11'200'000.00, in den Jahren 5-10 weitere Fr. 6'400'000.00 und in den Jahren 11-15 Fr. 1'800'000.00 investiert werden (Stellungnahme vom 11. Februar 2021 S. 6; Protokoll S. 10). Der Entwurf der Massnahmenplanung wurde dem Gericht eingereicht (Beilage 11 zur Stellungnahme vom 11. Februar 2021). Die Beschwerdeführerin kritisiert, die Planung des GEP 2 habe zu lange gedauert. Sie habe deshalb eine aufwändige Erschliessung oberhalb der Hebeanlage ausführen müssen. Zwischen dem B und der Altstadt von Q. seien mehrere Bauten bewilligt worden. Es stelle sich die Frage, wofür deren Anschlussgebühren verwendet worden sei, nachdem diese das Abwas- ser direkt in die bestehende Leitung hätten einleiten dürfen (Stellungnahme vom 13. Januar 2021 S. 2). Die Aufstellung der GEP 2 Massnahmen und Investitionsplanung enthalte mehrheitlich Projekte für Erneuerung, Unter- halt und Betrieb des Leitungsnetzes. Es werde nicht dargelegt, wie weit es sich um Investitionskosten handle (Eingabe vom 29. März 2021 S. 5 f.). Die Beschwerdegegnerin antwortete darauf, sie habe ab 1981 ein Gene- relles Kanalisationsprojekt (GKP) gehabt, welches 1997 in den GEP 1 über- führt worden sei. Der GEP 2 stehe kurz vor der Genehmigung durch den Kanton. Sie habe ihre Pflichten wahrgenommen und die Planung rund alle 15 Jahre aktualisiert. Die Planung entspreche zudem den Bedürfnissen, wie die von der Beschwerdeführerin erwähnten Neubauprojekte zeigten (Stellungnahme vom 10. März 2021 S. 2). 6.5.3.2. Anschlussgebühren gelten den Einkauf ins bestehende Gemeindefeld ab. Es werden damit keine konkreten, durch das jeweilige private Bauprojekt ausgelösten kommunalen Massnahmen an den Versorgungswerken abge- golten. Was mit den von Dritten bezahlten Anschlussgebühren gemacht wurde, tut daher nichts zur Sache. Q. ist derzeit an der Erarbeitung des GEP 2, wie zahlreiche andere Ge- meinden im Kanton Aargau auch. Die Überarbeitung eines GEP ist zeitauf- wändig. In Q. steht man kurz vor dem Abschluss. Die Gemeinde ist nicht untätig geblieben; eine Vernachlässigung der Planung kann ihr nicht vor- geworfen werden. Inwiefern die Erschliessung des B infolge des noch nicht

- 35 - vorliegenden GEP 2 erschwert worden sein soll, ist zudem nicht ersichtlich (zum Erschliessungsaufwand siehe Erw. 7.1.). 6.5.3.3. Der Investitionsplan Abwasserbeseitigung 2020-2031 ist wenig detailliert. Es sind nur zwei Ausbauprojekte für die ersten beiden Planungsjahre aufgeführt. Die Ausbauprojekte gemäss Wasserwerk, die angeblich auch für die Abwasserbeseitigung gelten sollen (Erw. 6.5.3.1. Abs. 2), sind nicht aufgelistet. Es wird mit Pauschalbeträgen für "Umsetzung GEP, Sanierungen/Werterhalt" gearbeitet. Der Investitionsplan 2020-2031 sieht Totalinvestitionen von Fr. 19'630'000.00 vor. Der GEP-Massnahmenplan enthält für die Periode 2021-2035 Ausgaben von Fr. 19'435'500.00, wobei von der dritten Prioritätsstufe (2031-2035) mit total Fr. 1'845'000.00 nur das Jahr 2031 anzurechnen ist (mit Fr. 287'000.00). Der Rest geht über den Finanzplanhorizont hinaus. Gemäss Massnahmenplan ist für die Jahre 2021-2031 also mit Ausgaben von Fr. 17'877'500.00 zu rechnen. Der Finanzplan sieht für dieselbe Zeitspanne Fr. 18'660'000.00 vor (Fr. 19'630'000 – Fr. 970'000.00 [Investitionen 2020]), also Fr. 782'500.00 mehr. In diesem Umfang bestünde eine Aufrechnungsmöglichkeit (vgl. hinten Erw. 6.5.3.5.). Die als Basis genommenen 1.25 % des Anlagewerts für die Investitionsplanung sind gemäss Fachrichtern korrekt. Die von der Beschwerdegegnerin betreffend die Spezialfinanzierung Wasserwerk vorgetragenen Begründungen gelten im Übrigen ebenso für die Spezialfinanzierung Abwasserbeseitigung. 6.5.3.4. Auch in Bezug auf die Einnahmen kann auf die Ausführungen zu den Einnahmen bei der Spezialfinanzierung Wasserwerk (Erw. 6.4.5.7. und 6.4.5.8.) verwiesen werden. Die Bautätigkeit ist rückläufig, was sich auf die Einnahmen aus Abwasseranschlussgebühren auswirken wird. Weiter gibt es zur Einnahmenseite nichts zu bemerken. Analog zur Spezialfinanzierung Wasserwerk (Erw. 6.4.5.8.) bestünde auch hier eine Aufrechnungsmöglichkeit von der Hälfte der Differenz zwischen neuen und alten durchschnittlichen Anschlussgebühreneinnahmen, ausmachend Fr. 1'951'188.00 ( $[Fr. 737'698.00 - Fr. 412'500.00] \times 12 \div 2$  [vgl. Erw. 6.5.2.]). 6.5.3.5. Die Grenze, ab der von einer Verletzung des Kostendeckungsprinzips auszugehen ist, liegt bei Fr. 3'271'666.00 ( $2 \times Fr. 1'635'833.00$ , Erw. 6.5.2.).

- 36 - Die Finanzplanung Abwasserbeseitigung 2020-2031 weist per Ende 2031 ein Defizit von Fr. 10'670'000.00 aus. Im Gegensatz zum Spezialfinanzierungsbetrieb Wasser (Erw. 6.4.5.9.) wäre beim Abwasser die Aufrechnung des künftigen Betriebsdefizits nicht zwingend, weil die beiden Rechnungen bei Vermögensauf- und -abbau parallel laufen, was die Möglichkeit einer unerwünschten Querfinanzierung der Betriebs- durch die Investitionsrechnung in den Hintergrund treten lässt (Erw. 6.5.2.), einmal abgesehen von den auch hier geltenden Rechnungslegungsvorbehalten. Wenn man sich dennoch auf die Investitionsrechnung beschränken würde, d.h. ihr allein den aktuellen Vermögensbestand der Abwasserrechnung zurechnen würde, und man zusätzlich in dieser wieder die beiden in Betracht gezogenen, rechnerischen Korrekturen – überschüssende Investitionserwartungen mit Fr. 782'500.00 (Erw. 6.5.3.3.) und unterschätzte Anschlussgebühreneinnahmen (Fr. 1'189'818.00; Erw. 6.5.3.4.) – vornähme, resultierte am Ende des Betrachtungshorizonts zwar ein Vermögensbestand, der indessen deutlich unter der Grenze für eine Kostendeckungsverletzung bliebe ( $Fr. 11'143'000.00 - Fr. 11'930'000.00 + Fr. 782'500.00 + Fr. 1'951'188.00 = Fr. 1'946'688.00$ ). Die verfügte Abwasseranschlussgebühr verletzt das Kostendeckungsprinzip nicht. Der Antrag auf Kürzung der Gebühr ist abzuweisen. Die Zahlen der Finanzplanung Abwasserbeseitigung wurden allerdings im Laufe des Verfahrens ebenfalls drastisch im Sinne der Beschwerdegegnerin geändert, was bei der Verlegung der Verfahrenskosten wiederum zu berücksichtigen ist (Erw. 5.5.4. und Erw. 6.4.5.9.). 7. 7.1. 7.1.1. Die Beschwerdeführerin macht weiter geltend, die Erhebung

einer Anschlussgebühr Abwasser in der geforderten Höhe zusammen mit der auf eigene Kosten zu erstellenden arealinternen Erschliessung verletze das Verhältnismässigkeitsprinzip. Das stossende Ergebnis werde einerseits hervorgerufen durch den angewandten Schematismus, andererseits durch die Vorgaben des GEP. Die ausserordentlich aufwändige, arealinterne Abwassererschliessung sei bei der Gebührenfestsetzung nicht berücksichtigt worden. Es lägen besondere Verhältnisse vor, weshalb die Anschlussgebühr gestützt auf Art. 31 AR zu reduzieren sei (Beschwerde S. 11 f., Replik S. 8 f.). Die Beschwerdegegnerin argumentiert, bei Art. 31 AR (Härtefallklausel) handle es sich um eine "kann-Vorschrift", zu der es in Q. keine Praxis gebe. Gestützt darauf könnten nur sachwidrige Ergebnisse korrigiert werden. Ein solches liege hier aber nicht vor. Die verfügbaren Anschlussgebühren Wasser

- 37 - und Abwasser zusammen würden lediglich rund 1.18 % der Bausumme ausmachen. Der B sei eine ungewöhnlich grosse Überbauung; heruntergebrochen auf eine Wohneinheit lägen die Anschlussgebühren in einem angemessenen Rahmen. Die GEP-Vorgaben gälten auch für andere Grundeigentümer. Daraus könne kein Härtefall abgeleitet werden (Vernehmlassung S. 12 ff., Duplik S. 7, Protokoll S. 19). 7.1.2. Nach ständiger bundesgerichtlicher Rechtsprechung darf die Anschlussgebühr schematisch, nach liegenschaftsbezogenen Kriterien festgesetzt werden. Dazu gehören etwa Gebäudeversicherungswert, Bruttogeschossfläche oder Rauminhalt; sie weisen einen genügenden Bezug zur künftigen Beanspruchung der öffentlichen Anlagen auf. Ein Abweichen vom Schematismus ist nur dann geboten, wenn eine Baute einen ausserordentlich hohen oder tiefen Abwasseranfall verursacht (Sakralbaute, Lagerhalle etc.). Die Gebühr darf jedenfalls nicht in einem offensichtlichen Missverhältnis zum objektiven Wert der Leistung des Gemeinwesens stehen und hat sich in vernünftigen Grenzen zu bewegen (BGE 2C\_67/2015 vom 12. November 2015 Erw. 3.5 und 2C\_722/2009 vom 8. November 2010 Erw. 3.2. f., je mit zahlreichen Hinweisen; AGVE 2012 S. 274 ff.). Vorliegend berechnet sich die Anschlussgebühr anhand der installierten Sanitäreinheiten, d.h. an sogenannten Anschlusseinheiten (Art. 34 AR und Gebührenordnung im Anhang zum AR). Das ist zweifellos ein liegenschaftsbezogenes Bemessungskriterium, das einen mindestens so engen Bezug zur künftigen Beanspruchung der kommunalen Erschliessungsanlagen aufweist wie Gebäudeversicherungswert, Geschossfläche oder Rauminhalt. Die im AR vorgenommene Schematisierung bei der Festsetzung der Anschlussgebühr ist nicht zu beanstanden. Die berechnete Anzahl Anschlüsse ist sodann ausdrücklich nicht bestritten (Protokoll S. 22). Insofern ist das Verhältnismässigkeitsprinzip nicht verletzt. 7.2. Die Beschwerdeführerin stützt ihre Forderung auf Art. 31 AR (Ausnahme-klausel), welche den Gemeinderat ermächtigt, in offensichtlichen Härtefällen bzw. wo die Anwendung des Reglements unangemessen ist, Gebühren und Beiträge ausnahmsweise den besonderen Verhältnissen anzupassen. 7.2.1. Von Härtefällen wird regelmässig dann gesprochen, wenn es um unverhältnismässige Folgen beim Vollzug einer Verfügung geht, z.B. wenn ein Beschwerdeführer finanziell nicht oder nur unter grösster Mühe in der Lage wäre, die verfügbaren Gebühren zu bezahlen. Dem ist in erster Linie mit Zahlungserleichterungen, nicht mit Reduktionen, zu begegnen, da dem Betroffenen der Vorteil aus einem Anschluss oder einer kommunalen Er-

- 38 - schliessung ungeschmälert zukommt (vgl. Entscheide der Schätzungskommission [SchKEE] 4-BE.2007.12 vom 20. Mai 2008, Erw. 3.4.4., AGVE 2006 S. 364 f., vgl. auch § 35 Abs. 4 BauG). Vorliegend werden allerdings keine Zahlungsschwierigkeiten geltend ge-

macht. Es wird vielmehr argumentiert, die Anschlussgebühr zusammen mit den Kosten für die arealinterne Abwassererschliessung verletze das Verhältnismässigkeitsprinzip. 7.2.2. 7.2.2.1. An der Verhandlung vom 11. November 2020 machte die Beschwerdeführerin geltend, sie habe einen unverhältnismässigen Zusatzaufwand für die Kanalisationserschliessung leisten müssen. Gemäss GEP-Auflage habe sie oberhalb des Pumpwerks anschliessen müssen, was das Verlegen einer Leitung in 10 m Tiefe dem Rheinufer entlang erfordert habe. Der Stützmauer wegen habe die Leitung im Pressbohrvortrieb-Verfahren erstellt werden müssen; ein offener Graben sei nicht möglich gewesen (Protokoll S. 20 f.). Die Anschlüsse hätten wie in der Baubewilligung verfügt ausgeführt werden müssen (gemäss Bericht F. AG, dieser gestützt auf den GEP). Eine Beschwerde gegen diese Anordnung wäre aussichtslos gewesen, das sei gerichtsnotorisch (Stellungnahme vom 13. Januar 2021 S. 3). Die Anschlussgebühr Abwasser mache 62.2 % der Gesamtanschlussgebühren (Wasser und Abwasser) aus. Die Arbeiten im Zusammenhang mit dem Wasser- und Abwasseranschluss ausserhalb der Gebäude (NPK 151, 211, 237, 241) abzüglich Konditionen, inkl. MWST hätten Fr. 2'930'506.80 ausgemacht. Auf die Kanalisation entfalle damit ein Betrag von Fr. 1'822'775.25 (62.2 %) oder Fr. 219.10/Anschlusseinheit. Der Zusatzaufwand sei angefallen, weil die Beschwerdegegnerin die generelle Entwässerungsplanung sträflich vernachlässigt habe (Stellungnahme vom 13. Januar 2021 S. 4). 7.2.2.2. Nach Ansicht der Beschwerdegegnerin ist eine Reduktion der Anschlussgebühr nicht gerechtfertigt. Die Parzelle O sei gut erschlossen. Gemäss geltendem GEP hätte das Schmutzwasser über das L-Bauwerk und das Pumpwerk B im Westen der Überbauung sowie in den Kanal in der H-Strasse mit zwei möglichen Anschlussschächten im Süden des B anschliessen werden können. Den Planern seien beide Möglichkeiten offen gestanden. Die F. AG habe im Auftrag der Beschwerdeführerin das Konzept für die zweckmässige Arealentwässerung erarbeitet und auch die Werkleitungskoordination durchgeführt. Es habe sich um ein rein privates Projekt gehandelt. Aufgrund der Topografie habe die Möglichkeit zur Ableitung des Meteorwassers des ganzen Areals in den Rhein bestanden. Gemäss Bericht der F. AG "Entwässerungskonzept und Werkleitungskoordination B" vom 4. Mai 2012 hätten die Gebäude A1 bis A3 in den Kanal in der H-

- 39 - Strasse angeschlossen werden sollen. Aus unbekanntem Gründen, jedenfalls ohne Zutun der Beschwerdegegnerin, habe man auf diesen Anschluss aber verzichtet und das gesamte Areal an den nördlichen Kanal angeschlossen. Die F. AG habe Baukosten von rund Fr. 2'000'000.00 ermittelt, wovon Fr. 830'000.00 auf Sonderbauwerke infolge der Topografie entfallen seien (z.B. Fallschacht etc.). Die Aufwendungen für die Abwassererschliessung des Baugrundstücks seien Folge der speziellen Topografie, der Grösse der Parzelle und der Dimension der Überbauung. Das Baugrundstück sei gut erschlossen mit öffentlichen Abwasserleitungen. Die Relation zwischen Baukosten der privaten Abwasseranlagen und den Abwasseranschlussgebühren sei nicht relevant (Stellungnahme vom 11. Februar 2021 S. 7 ff.; Eingabe vom 21. April 2021 S. 4 f.). Die Beschwerdeführerin versuche, auf unredliche Weise aus der Privaterschliessung eine öffentliche zu konstruieren, um die Kosten auf die Allgemeinheit abwälzen zu können. Das von der F. AG erarbeitete Entwässerungskonzept sei von Kanton und Gemeinde genehmigt und in die Baubewilligung aufgenommen worden. Die Beschwerdeführerin sei bei der Ausführung aus eigenen Stücken davon abgewichen, um das beim Südanchluss erforderliche Pumpen zu umgehen. Auch die Projektänderung sei genehmigt worden. Die Forderungen gegenüber der Beschwerdegegnerin seien nicht gerechtfertigt (Stellung-

nahme vom 10. März 2021). 7.2.2.3. Dem widerspricht die Beschwerdeführerin. Das Areal sei qualitativ schlecht erschlossen gewesen. An die Leitung im Norden habe nicht direkt angeschlossen werden können. Der Bericht der F. AG sei als verbindliche Auflage in der Baubewilligung verfügt worden. Es sei in der Gestaltungsplanphase erstellt worden. Er berücksichtige die Höhenlage nicht und lasse ausser Acht, dass ein Anschluss in der H-Strasse nicht realisierbar gewesen sei. Weiter habe der Anschlusspunkt nach dem Pumpwerk "mit grossem Aufwand" gesucht werden müssen. Auch wenn die Wahl der Kanalisationserschliessung der Planung der Beschwerdeführerin entsprungen sein sollte, ändere dies nichts daran, dass das B-Areal unzureichend erschlossen gewesen sei, was zu einem Zusatzaufwand von Fr. 3'000'000.00 geführt habe. Die Beschwerdeführerin habe keine andere Wahl gehabt. Es lägen ausserordentliche Verhältnisse bzw. ein Härtefall nach Art. 31 AR vor (Eingabe vom 29. März 2021 S. 6 f.). Die Beschwerdeführerin beantragt die Einholung eines Gutachtens zur Frage der Kosten des Kanalisationsanschlusses und der zur Verfügung stehenden Anschlussmöglichkeiten. 7.2.2.4. Die Beschwerdegegnerin widerspricht: Das Areal sei gut erschlossen und die möglichen Anschlusspunkte seien der Beschwerdeführerin bekannt gewesen. Als zusätzlichen Beleg dafür reichte sie den "Kurzen Technischen

- 40 - Bericht zur Kanalisation B" vom 23. Juli 2014 der G. AG ein. Es sei sodann üblich, die Höhenlage der Anschlusspunkte erst bei der Ausführungsplanung festzustellen. Im Übrigen seien weder Anspruchsgrundlage, noch adäquat-kausale Ursache, noch Höhe der behaupteten Mehraufwendungen belegt (Eingabe vom 21. April 2021 S. 3 f.). 7.2.3. Die Planung privater Abwasseranlagen ist Sache der Privaten und bedarf der Genehmigung durch den Gemeinderat. Dieser leitet Gesuche, welche von kantonalen oder eidgenössischen Behörden eine Bewilligung oder Zustimmung brauchen, an die entsprechenden Stellen weiter (Art. 17 ff. AR). Als private Anlagen gelten die Leitungen vom Gebäude bis zur Einleitung in die öffentliche Kanalisation (vgl. Art. 10 Abs. 2 AR und Art. 9 Abs. 2 AR). Zum Bauprojekt gehört demnach jeweils auch die Planung der Entwässerung. Die Beschwerdeführerin hat dafür die F. AG beauftragt. Diese hat zwei Berichte verfasst, den Bericht "Entwässerungsplanung und Werkleistungskoordination B, Q." vom 4. Mai 2012, und den Bericht "Entwässerungskonzept Aushub- und Bauphase / Entwässerung Areal im Endzustand" vom 18. Oktober 2011. Beide Berichte wurden zu integrierten Bestandteilen der Baubewilligung erklärt und die Beschwerdeführerin verpflichtet, die darin enthaltenen Empfehlungen und Massnahmen umzusetzen (Baubewilligung vom 5. November 2012, S. 11 und 18 f.). Die Beschwerdeführerin hat das akzeptiert, was nicht erstaunt, nachdem die Entwässerungsplanung in ihrem Auftrag vorgenommen wurde. Das Entwässerungskonzept wurde zudem im Nachhinein auf Wunsch der Beschwerdeführerin abgeändert. Thema der Änderung war die Nutzung bestehender Anschlüsse an die Kanalisation und Einleitungen in den Rhein an Stelle des Baus neuer Leitungen. Mit der Planung war diesmal die G. AG, Zürich, beauftragt (vgl. Gesprächsnotiz der Besprechung zwischen Beschwerdeführerin, Vertretern des BVU und des Stadtbauamts Q. vom 1. Oktober 2014 [Beilage 1 zur Stellungnahme vom 10. März 2021]). Gemeinde und Kanton zeigten sich also durchaus gesprächsbereit für Anpassungen am bewilligten Entwässerungskonzept. Für die Abwasserbeseitigung bestanden verschiedene Anschlussmöglichkeiten (vgl. Bericht Entwässerungsplanung der F. AG S. 20; Kurzbericht der G. AG S. 3 f.). Dass der darin vorgesehene Anschluss an die Leitung H-Strasse nicht ausführbar gewesen sein soll, ergibt sich weder aus der Gesprächsnotiz betreffend die Projektänderung, noch aus dem Kurzbericht der G. AG. Zudem finden sich

weder in den Fachberichten noch in den übrigen eingereichten Unterlagen Hinweise darauf, dass die öffentliche Abwassererschliessung im Bereich B ungenügend war. Immerhin war das Grundstück schon vorher überbaut (mit M) und an die Kanalisation angeschlossen.

- 41 - Besonderheiten des Baugrunds oder topographischer Art gehören zu den Eigenheiten eines Grundstücks, die dessen Eigentümerschaft bei der baulichen Nutzung zu berücksichtigen hat. Zu den Voraussetzungen der Baureife (§ 32 BauG) zählt die Erschliessung, für die der Bauwillige aufzukommen hat, soweit die Bedürfnisse seines Vorhabens über die Grenzen der öffentlichen Hand obliegenden Erschliessungspflicht (§ 33 Abs. 1 BauG) hinausgehen. Allfällige Mängel im öffentlichen Erschliessungsangebot hätten entsprechend vorgängig zu einem Baugesuch oder allerspätestens in dessen Rahmen gerügt werden müssen. Das war nun vorliegend, wie dargelegt, nicht der Fall. Es geht nicht an, im Nachhinein, nach Nutzung der Bewilligung, im Rahmen eines Streits um Anschlussgebühren eine Überbauungsvoraussetzung, nämlich die Abwassererschliessung, wieder in Zweifel ziehen zu wollen. Sämtliche Rügen betreffend zusätzlicher Erschliessungskosten über die unstrittig der Beschwerdeführerin selbst obliegenden Feinerschliessung hinaus und namentlich des Genügens der öffentlichen Abwassererschliessung hätten im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geltend gemacht werden können und müssen. Die Beschwerdeführerin hat die dort verfügbaren Auflagen akzeptiert und die Baubewilligung (samt späteren Änderungen) in Rechtskraft erwachsen lassen. Sie hat das Projekt denn auch bereits ausgeführt. Soweit daher die Unangemessenheit der Abwasseranschlussgebühren mit einem Ungenügen des öffentlich-rechtlichen Erschliessungsangebots zur Zeit des Baugesuchs begründet werden soll, ist darauf nicht weiter einzutreten. 7.2.4. Der Vollständigkeit halber sei erwähnt, dass nach summarischer Einschätzung des Gerichts von einer offensichtlichen Verletzung des Äquivalenzprinzips auch unter Berücksichtigung des geltend gemachten Zusatzaufwands wohl kaum die Rede sein kann, da sich pro Wohneinheit (ohne angemessene Berücksichtigung von Altersheim und Grossverteiler) ein Abwassererschliessungsaufwand (Anschlussgebühren und geltend gemachte Zusatzkosten [ohne weitere Untersuchung]) von weniger als Fr. 15'000.00 ergibt (vgl. AGVE 2012 S. 276 f.). 8. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Anschlussgebühren Wasser und Abwasser das Kostendeckungsprinzip nicht verletzen (Erw. 6.4.5.9. und Erw. 6.5.3.5.). Auf die Anschlussgebühr Wasser ist mangels ausdrücklicher gesetzlicher Grundlage keine MWST geschuldet (Erw. 3.3.2.4.). Auf die Rügen betreffend arealinterner Zusatzererschliessungsaufwand ist nicht einzutreten (Erw. 7.2.3.).

- 42 - Die Beschwerde ist – mit Ausnahme der MWST auf der Wasseranschlussgebühr – abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. 9. 9.1. Abschliessend sind die Verfahrenskosten und die Parteikosten zu verlegen. Massgebend für die Verlegung der Verfahrenskosten ist der Prozessausgang (§ 31 Abs. 2 VRPG). Wie bereits ausgeführt (Erw. 5.5.4.) hat sich eine Gemeinde, welche die zu untersuchenden Zahlen erst während der Hängigkeit der Rechtsmittelverfahren wesentlich zu den eigenen Gunsten verändert hat, – unabhängig von der sachlichen Richtigkeit dieser nachträglichen Anpassungen – als Mitverursacherin des Verfahrens an den Kosten zu beteiligen, wenn das Rechtsmittel nicht von Anfang als aussichtslos erschien. Diese Voraussetzungen sind vorliegend erfüllt. Das Gericht hält soweit (d.h. unabhängig vom materiellen Ausgang) eine Halbierung der Kosten für angemessen. Nachdem die Beschwerdeführerin in der Sache fast vollständig unterliegt, ist dieses Verhältnis nicht weiter zu ihren Gunsten zu verschieben. 9.2. 9.2.1. Die Parteikosten

werden in der Regel nach demselben Schlüssel verteilt (vgl. § 32 Abs. 2 VRPG). Bei teilweisem Obsiegen wird die Parteikostenentschädigung verhältnismässig auferlegt ohne Rücksicht auf die effektiven Anwaltskosten einer Partei. Die Parteikosten werden als Ganzes genommen und die Anteile des Obsiegens und Unterliegens verrechnet (AGVE 2012, S. 225; AGVE 2011 S. 247 ff.). Die Beschwerdeführerin unterliegt zwar fast vollständig. Da der Beschwerdegegnerin als Mitverursacherin aber die Hälfte der Kosten auferlegt werden, sind die Parteikosten analog zu einem entsprechenden Unterliegen wettzuschlagen. Jede Partei hat ihre Vertretungskosten selber zu tragen. Das Gericht erkennt:

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.