



## **Tiefbau- und Werkkommission**

Auszug aus dem Protokoll vom 11. April 2022

Beschluss Nr. 2022-21 | Registraturplan Nr. 23.01 | CMIAXIOMA Laufnummer 2018-16 |  
IDG-Status: Öffentlich

### **Kanalisation; Überarbeitung Siedlungsentwässerungsverordnung SEVO Gemeinde Bauma; Anpassung Gebührenmodell**

#### **Sachverhalt**

In der Siedlungsentwässerungsverordnung (SEVO) werden die Rechte und Pflichten der Gemeinden und der Privaten geregelt. Zudem werden die Eckwerte der Abwasserentsorgung sowie die Finanzierung der öffentlichen Abwasseranlagen definiert.

In den Ausführungsbestimmungen der SEVO werden die Aufgaben und Arbeiten der Gemeinde sowie der Privaten geregelt. Die Ausführungsbestimmungen geben Aufschluss über Schnittstellen, Anforderungen an Planung, Bau, Betrieb und Unterhalt der Abwasserentsorgung sowie über notwendige Kontrollen.

Die SEVO wird durch den Gemeinderat erarbeitet, dem AWEL zur Vorprüfung eingereicht und anschliessend dem Souverän zum Beschluss vorgelegt. Nach Vorliegen der Rechtskraftbescheinigung durch den Bezirksrat wird die SEVO durch das AWEL genehmigt. Die Ausführungsbestimmungen fallen in die Kompetenzen des Gemeinderates und werden vom AWEL genehmigt.

#### Bereits erfolgte Arbeiten

Die noch gültige Kanalisationsverordnung wurde am 15. Dezember 1978 durch die Gemeindeversammlung festgesetzt. Die Rechtsgrundlagen im Gewässerschutz und der Praxisvollzug haben sich zwischenzeitlich erheblich weiterentwickelt. Aufgrund dessen wurde die kommunale Siedlungsentwässerungsverordnung basierend auf der kantonalen Musterverordnung überarbeitet. Der Auftrag für die Überarbeitung wurde an die INGESA AG, Wetzikon, vergeben.

Ein erster Entwurf wurde dem AWEL zur Vorprüfung im Jahr 2018 zugestellt. In seiner Stellungnahme hat das AWEL in erster Linie zu der Gebührenerhebung diverse Vorbehalte angebracht. So wurde die Erhebung der Anschlussgebühren auf der Basis des Gebäudeversicherungswertes als nicht verursachergerecht erachtet und die Erhebung der Gebühr auf der Basis von flächen- und zonengewichteten Komponenten empfohlen. Auch bei der Erhebung der Nutzungsgebühren lehnte das AWEL die Erhebung von Grundgebühren auf der Basis der angeschlossenen Liegenschaften, Wohneinheiten oder Betrieben ab und empfahl ebenfalls die Verwendung der zonengewichteten Grundstücksflächen.

#### **Erwägungen**

Zwischenzeitlich wurden die erforderlichen Anpassungen am Entwurf der Siedlungsentwässerungsverordnung und den dazugehörigen Ausführungsbestimmungen vorgenommen und ein entsprechendes Gebührenmodell erarbeitet.



Die entsprechend überarbeitete SEVO und deren Ausführungsbestimmungen wurden dem AWEL für eine 2. Vorprüfung zugestellt. Gemäss Stellungnahme des AWEL vom 16. Februar 2022 entspricht die vorliegende Version im Aufbau der aktuellen Vorlage. Weitere inhaltliche Ergänzungen wurden keine angebracht.

#### Gebührenmodell

Im neuen Gebührenmodell soll dem Verursacherprinzip mehr Beachtung geschenkt werden. Entsprechend ist die Grundstücksfläche bzw. ausserhalb der Bauzone die Geschossfläche massgebend. Entsprechend ihrer Nutzung werden die Flächen mit einem Faktor multipliziert.

Innerhalb der Bauzone gelten folgende Faktoren:

Nicht überbaute, angeschlossene Grundstücke in der Bauzone	Faktor 0.2
Einfamilienhauszonen*, 2-geschossige Wohnzonen*	Faktor 1
3-geschossige Wohnzonen*	Faktor 2
Wohnzone mit Gewerbeerleichterung* (WG2, WG3)	Faktor 3
Zone für öffentliche Bauten*	Faktor 4
Industriezone*/Gewerbezone*	Faktor 5
Kernzone*	Faktor 5
Strassen, Flächen mit Hartbelag usw.	Faktor 6

\*Grundstück ganz oder teilweise überbaut

Für an die öffentliche Kanalisation angeschlossene Bauten in Freihalte-, Erholungs-, Reserve- und Landwirtschaftszonen wird die für die Gebühren massgebende Fläche aus der Summe der Geschossflächen ermittelt. Die massgebende Fläche ergibt sich aus der Multiplikation der Geschossflächen mit dem in Abhängigkeit von der Nutzung anzuwendenden Faktor.

reine Wohnbauten	Faktor 5
gemischte Nutzung	Faktor 6
rein gewerbliche Nutzung	Faktor 7



*Benutzungsgebühren*

Das neue Gebührenmodell sieht gemäss Empfehlung des AWELs eine Mengengebühr nach Anzahl m<sup>3</sup> Wasserverbrauch sowie eine Grundgebühr nach Anzahl m<sup>2</sup> gewichteter Fläche vor. Die Gewichtung der Mengen- zur Grundgebühr soll je zu 50 % des Gesamtertrages der Benutzungsgebühren erfolgen. Die Höhe der Tarife ist dabei so festzulegen, dass keine versteckte Gebührenerhöhung entsteht. Im Auftrag der Abteilung Tiefbau und Werke schlägt die Firma Swissplan.ch die Tarife exkl. MwSt. wie folgt vor:

	Tarifikalkulation	Anteil	Menge	Einheit	Franken	Tarif / Einheit (exkl. MwSt.)
<b>Neu</b>	Mengengebühr (Menge Ø letzte 4 Jahre)	50 %	325'000	m <sup>3</sup>	535'000.00	1.65
	Grundgebühr (je m <sup>2</sup> gew. Fläche)	50 %	4'550'080	m <sup>2</sup>	535'000.00	0.12
	<b>Total</b>	<b>100 %</b>			<b>1'070'000.00</b>	
<b>2021</b>	Mengengebühr	100 %	286'270	m <sup>3</sup>	1'074'489.10	3.60

(Berechnung: Benutzungsgebühr NEU = (m<sup>3</sup> x 1.65) + (m<sup>2</sup> Grundstücksfläche x 0.12 x Faktor)

Die Tarife sind jährlich durch den Gemeinderat überprüfen und festlegen zu lassen. Die festgelegten Tarife sind im amtlichen Publikationsorgan jeweils zu veröffentlichen, unabhängig davon, ob die Tarife angepasst werden oder nicht.

Die nachfolgende Tabelle stellt eine Übersicht über die Veränderung des Gebührenmodells dar. Die Beispiele basieren auf Durchschnittswerten.

		<b>Neu</b>			<b>Bisher</b>	<b>Differenz</b>	
		Grundgebühr	Mengengebühr	Total	Mengengebühr		
Einfamilienhaus*	Ø 120 m <sup>3</sup> Verbrauch	W1 / W2	90.00	198.00	288.00	334.80	-46.80
	Ø 750 m <sup>2</sup> Fläche	Kernzone	450.00	198.00	648.00	334.80	313.20
Mehrfamilienhaus*	5 Wohnungen	W1 / W2	152.40	1'031.25	1'183.65	3'543.30	-2'359.65
	Ø 625 m <sup>3</sup> Verbrauch	W3	304.80	1'031.25	1'336.05	3'543.30	-2'207.25
	Ø 1'270 m <sup>2</sup> Fläche	mit Gewerbe- erleichterung	457.20	1'031.25	1'488.45	3'543.30	-2'054.85
		Kernzone	762.00	1'031.25	1'793.25	3'543.30	-1'750.05
Mehrfamilienhaus*	8 Wohnungen	W1 / W2	127.44	1'369.50	1'496.94	2'315.70	-818.76
	Ø 830 m <sup>3</sup> Verbrauch	W3	254.88	1'369.50	1'624.38	2'315.70	-691.32
	Ø 1'062 m <sup>2</sup> Fläche	mit Gewerbe- erleichterung	382.32	1'369.50	1'751.82	2'315.70	-563.88
		Kernzone	637.20	1'369.50	2'006.70	2'315.70	-309.00
Mehrfamilienhaus*	12 Wohnungen	W1 / W2	251.40	1'914.00	2'165.40	3'236.40	-1'071.00
	Ø 1'160 m <sup>3</sup> Verbrauch	W3	502.80	1'914.00	2'416.80	3'236.40	-819.60
	Ø 2'095 m <sup>2</sup> Fläche	mit Gewerbe- erleichterung	754.20	1'914.00	2'668.20	3'236.40	-568.20
		Kernzone	1'257.00	1'914.00	3'171.00	3'236.40	-65.40



		Neu			Bisher	
		Grund- gebühr	Mengen- gebühr	Total	Mengen- gebühr	Differenz
Gewerbe bis 5'000 m2* ohne Wohnungen	G / I	1'677.00	2'640.00	4'317.00	4'464.00	-147.00
	Ø 1'600 m3 Verbrauch Ø 2'795 m2 Fläche Kernzone	1'677.00	2'640.00	4'317.00	4'464.00	-147.00
Gewerbe ab 5'000 m2* ohne Wohnungen	G / I	5'274.00	3'201.00	8'475.00	5'412.60	3'062.40
	Ø 1'940 m3 Verbrauch Ø 8'790 m2 Fläche Kernzone	5'274.00	3'201.00	8'475.00	5'412.60	3'062.40
Gewerbe bis 5'000 m2* mit Wohnungen	W1 / W2	225.00	816.75	1'041.75	1'381.05	-339.30
	Ø 495 m3 Verbrauch	450.00	816.75	1'266.75	1'381.05	-114.30
	Ø 1'875 m2 Fläche					
	mit Gewerbe- erleichterung	675.00	816.75	1'491.75	1'381.05	110.70
	G / I	1'125.00	816.75	1'941.75	1'381.05	560.70
	Kernzone	1'125.00	816.75	1'941.75	1'381.05	560.70
Gewerbe ab 5'000 m2* mit Wohnungen	mit Gewerbe- erleichterung	2'710.80	1'452.00	4'162.80	2'455.20	1'707.60
	G / I	4'518.00	1'452.00	5'970.00	2'455.20	3'514.80
	Kernzone	4'518.00	1'452.00	5'970.00	2'455.20	3'514.80

		Neu			Bisher	
		Grund- gebühr	Mengen- gebühr	Total	Mengen- gebühr	Differenz
Landwirtschaft, üG Ø Gesamtgeschoss-fläche 200 m2 Ø 200 m3 Verbrauch	Wohnbauten	120.00	330.00	450.00	558.00	-108.00

(gemischte und gewerbliche Nutzung nicht berücksichtigt, da im Normalfall nur Wohngebäude an der Kanalisation angeschlossen sind)

### *Anschlussgebühren*

Die Anschlussgebühren bemessen sich neu nicht mehr nach dem Gebäudeversicherungswert bzw. der baulichen Wertvermehrung (1 %) sondern innerhalb der Bauzone nach der zonen- oder nutzungsgewichteten Grundstücksfläche (Quadratmeter Parzellenfläche x Faktor) sowie ausserhalb der Bauzone nach der effektiven Nutzfläche (Geschossflächen) und der Art der Nutzung.

Die Anschlussgebühr soll gemäss Berechnung der Firma Swissplan.ch rund CHF 15.00 pro Quadratmeter gebührenpflichtige Fläche betragen. Die periodische Anpassung soll dem Gemeinderat obliegen.

Es gilt zu beachten, dass für die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der neuen Verordnung ganz oder teilweise überbauten Grundstücke sowie bestehende Strassen, die bereits an die öffentlichen Siedlungsentwässerungsanlagen angeschlossen sind, eine weitere Anschlussgebühr entfällt.



**Tarifkalkulation**

Anlagewert gemäss Anlagenbuchhaltung	(1'000 Fr.)
Leitungsnetz	145'656
Spezialbauwerke und technische Kosten	1'820
ARA	<u>1'500</u>
GESAMTTOTAL	148'976
abzüglich Bundes- und Staatsbeiträge (Annahme: 25 %)	<u>37'244</u>
Massgebende NETTOANLAGESUMME	111'732

Ableitung Anschlussgebühr:	
Nettoanlagesumme (Franken)	111'731'846
/ gewichtete Fläche (m <sup>2</sup> )	5'430'160
Max. Anschlussgebühr in Franken je m <sup>2</sup> ungewichtet	20.58

Mutmasslicher Gebühreneingang:	<u>Ansatz 20.58</u>	<u>Ansatz 15.00</u>
Unüberbaute gewichtete Fläche (m <sup>2</sup> )	880'080	880'080
Multipliziert mit dem Gebührenansatz (Fr.)	20.58	15.00
Potenzieller Gebühreneingang bei voller Überbauung (Fr.)	18'108'668	13'201'200
Bei voller Überbauung in 30 Jahren p.a. (Fr.)	603'622	440'040

Der anzuwendende Ansatz (Tarif) für die Anschlussgebühren darf gemäss Berechnung der Firma Swissplan.ch maximal CHF 20.58 betragen. Um die Veränderung möglichst in Grenzen zu halten, wird daher ein Ansatz von CHF 15.00 vorgeschlagen. Gemäss Rückmeldung der Swissplan.ch wird empfohlen im Rahmen der Festsetzung der neuen SEVO die Basisgebühr für die Anschlussgebühren bei CHF 15.00 festzulegen (Mail vom 13.01.2022).

Eine nachvollziehbare Darstellung des SOLL / IST – Vergleichs ist aufgrund der unterschiedlichen Art der Berechnungsgrundlage (bisher Gebäudeversicherungswert / neu gewichtete Fläche x Faktor) leider nicht möglich.

Die nachfolgende Tabelle stellt eine Übersicht über die Veränderung der Gebühr in Einzelfällen dar. Die Beispiele basieren auf Durchschnittswerten.

		Neu	Bisher	Grund-		
		Total	1 % Versicher- ungswert	gebühr*	Total	Differenz
Einfamilienhaus*	Ø 693'000 Wert	11'250.00	6'930.00	550.00	7'480.00	3'770.00
	Ø 750 m2 Fläche	56'250.00	6'930.00	550.00	7'480.00	48'770.00
Mehrfamilienhaus*	5 Wohnungen	19'050.00	17'950.00	2'600.00	20'550.00	-1'500.00
	Ø 1'795'000 Wert	38'100.00	17'950.00	2'600.00	20'550.00	17'550.00
	Ø 1'270 m2 Fläche	57'150.00	17'950.00	2'600.00	20'550.00	36'600.00
		95'250.00	17'950.00	2'600.00	20'550.00	74'700.00
Mehrfamilienhaus*	8 Wohnungen	15'900.00	30'200.00	4'100.00	34'300.00	-18'400.00
	Ø 3'020'000 Wert	31'800.00	30'200.00	4'100.00	34'300.00	-2'500.00
	Ø 1'060 m2 Fläche	47'700.00	30'200.00	4'100.00	34'300.00	13'400.00
		79'500.00	30'200.00	4'100.00	34'300.00	45'200.00



		<b>Neu</b>	<b>Bisher</b>			
		Total	1 % Versicher- ungswert	Grund- gebühr*	Total	<b>Differenz</b>
<b>Mehrfamilienhaus*</b>						
12 Wohnungen	W1 / W2	31'425.00	31'150.00	5'850.00	37'000.00	-5'575.00
Ø 3'115'000 Wert	W3	62'850.00	31'150.00	5'850.00	37'000.00	25'850.00
Ø 2'095 m2 Fläche	mit Gewerbe- erleichterung	94'275.00	31'150.00	5'850.00	37'000.00	57'275.00
	Kernzone	157'125.00	31'150.00	5'850.00	37'000.00	120'125.00
<b>Gewerbe bis 5'000 m2*</b>						
ohne Wohnungen	G / I	209'625.00	27'400.00	750.00	26'650.00	182'975.00
Ø 2'740'000 Wert	Kernzone	209'625.00	27'400.00	750.00	26'650.00	182'975.00
Ø 2'795 m2 Fläche						
<b>Gewerbe ab 5'000 m2*</b>						
ohne Wohnungen	G / I	659'250.00	67'339.00	750.00	68'089.00	591'161.00
Ø 6'733'940 Wert	Kernzone	659'250.00	67'339.00	750.00	68'089.00	591'161.00
Ø 8'790 m2 Fläche						
<b>Gewerbe bis 5'000 m2*</b>						
mit Wohnungen	W1 / W2	28'125.00	23'400.00	2'350.00	25'750.00	2'375.00
Ø 2'340'020 Wert	W3	56'250.00	23'400.00	2'350.00	25'750.00	30'500.00
Ø 1'875 m2 Fläche	mit Gewerbe- erleichterung	84'375.00	23'400.00	2'350.00	25'750.00	58'625.00
	G / I	140'625.00	23'400.00	2'350.00	25'750.00	114'875.00
	Kernzone	140'625.00	23'400.00	2'350.00	25'750.00	114'875.00
<b>Gewerbe ab 5'000 m2*</b>						
mit Wohnungen	Gewerbe- erleichterung	338'850.00	89'065.00	1'685.00	90'750.00	248'100.00
Ø 8'906'466 Wert	G / I	564'750.00	89'065.00	1'685.00	90'750.00	474'000.00
Ø 7'530 m2 Fläche	Kernzone	564'750.00	89'065.00	1'685.00	90'750.00	474'000.00

\*Grundgebühren:

- für jede erste Wohnung Fr. 500.00
- für jede weitere Wohnung Fr. 400.00
- für jede Garage, pro Einstellplatz Fr. 50.00 (pro Wohnung MFH 2 / pro Gewerbe 15)

		<b>Neu</b>	<b>Bisher</b>			
		Total	1 % Versicher- ungswert	Grund- gebühr*	Total	<b>Differenz</b>
Landwirtschaft, üG						
Ø 1'141'500 Wert						
Ø 200 m2 Gesamt- geschossfläche	Wohnbauten	15'000.00	11'415.00	500.00	11'915.00	3'085.00

(gemischte und gewerbliche Nutzung nicht berücksichtigt, da im Normalfall nur Wohngebäude an der Kanalisation angeschlossen sind)



#### Weiteres Vorgehen

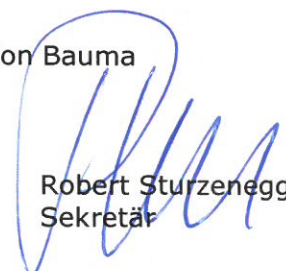
Nach Beschlussfassung durch die Tiefbau- und Werkkommission soll die überarbeitete Siedlungsentwässerungsverordnung (SEVO) zusammen mit deren Ausführungsbestimmungen dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt werden. Nach Vorliegen des entsprechenden Beschlusses werden die Unterlagen dem Preisüberwacher zur Stellungnahme zugestellt. Zusammen mit der Stellungnahme des Preisüberwachers sind die neue Siedlungsentwässerungsverordnung SEVO sowie deren Ausführungsbestimmungen der Gemeindeversammlung vorzulegen. Nach deren Beschlussfassung resp. nach Vorliegen dessen Rechtskraftbescheinigung werden die SEVO sowie die dazugehörigen Ausführungsbestimmungen dem AWEL zur Genehmigung eingereicht. Die Inkraftsetzung ist vorbehältlich der erforderlichen Beschlüsse auf 1. Januar 2024 vorgesehen. Die Zusammenstellung sämtlicher für die Verrechnung notwendigen Angaben wird im Verlaufe des Jahres 2023 erfolgen.

#### **Beschluss**

1. Die überarbeitete Siedlungsentwässerungsverordnung (SEVO) sowie deren Ausführungsbestimmungen werden in zustimmendem Sinne zur Kenntnis genommen.
2. Dem Gemeinderat wird beantragt:
  - Der Tarif für die Mengengebühr wird auf CHF 1.65 exkl. MwSt. festgesetzt.
  - Der Tarif für die Grundgebühr wird auf CHF 0.12 exkl. MwSt. festgesetzt.
3. Mitteilung an:
  - Abteilung Finanzen; zur Kenntnis
  - Abteilungsleiter Tiefbau und Werke
  - Abteilung Tiefbau und Werke zum Vollzug und zur Ablage im Vorarchiv (Registraturplan Nr. 23.01 | CMIAXIOMA Laufnummer 2018-16)

Tiefbau- und Werkkommission Bauma

  
Andreas Sudler  
Stellvertretender Präsident

  
Robert Sturzenegger  
Sekretär

Versand: 12. April 2022

