Gemeinde
BAUMA

Gemeindeversammlung vom 12. Dezember 2022 in der ref. Kirche, Bauma

Beleuchtender Bericht gemäss § 19 Gemeindegesetz

Liebe Stimmbürgerin, lieber Stimmbürger

Wir laden Sie auf 20 Uhr zur Gemeindeversammlung ein und freuen uns, wenn Sie auch auf diese Weise unsere Gemeinde mitgestalten und von Ihrem Stimmrecht Gebrauch machen.

Auf diesen Seiten fassen wir drei Geschäfte der Gemeindeversammlung zusammen. Die vollständigen Unterlagen liegen ab dem 28. November 2022 im Gemeindehaus zur Einsicht auf. Weitere Informationen finden Sie auch auf unserer Webseite.

Bauma, 24. November 2022

Gemeinderat Bauma

Andreas Sudler
Gemeindepräsident

Roberto Fröhlich
Gemeindeschreiber

Vorgängige Informationen

Legislaturprogramm 2022/2026
Von 19.00 bis 19.25 Uhr informiert Gemeindepräsident Andreas Sudler über die Schwerpunkte des Legislaturprogramms 2022/2026.

Aufgaben- und Finanzplan
Von 19.25 Uhr bis 19.50 Uhr informiert Gemeinderat Flavio Carraro, Ressortvorsteher Finanzen, im Sinne von § 96 Abs. 2 des Gemeindegesetzes über den aktualisierten Finanz- und Aufgabenplan.

Traktanden

1. 1. Neubau Werkhof Langmatt, Vorfinanzierung; Grundsatzbeschluss
   2. Festsetzung des Steuerfusses
   3. Budget 2023; Genehmigung
2. Siedlungsentwässerungsverordnung; Genehmigung
3. Baurechtsvertrag mit der Antares Plan AG, Stein am Rhein, zu Lasten des Grundstücks Kat. Nr. BA 3240, Alter Landi, Bauma; Genehmigung
4. Ziegler Thomas, Bauma; Einbürgerung
5. Iljazi Revajete sowie die Kinder Iljazi Bleron und Iljazi Erblin, Bauma; Einbürgerung
6. Vadakkel John Manoj und Vadakkel geb. Mathew Celine sowie die Kinder Vadakkel John Lena und Vadakkel John Marlis, Bauma; Einbürgerung

Aktenauflage
Die Anträge mit den dazugehörigen Unterlagen liegen ab Montag, 28. November 2022 bis Freitag, 9. Dezember 2022, im Gemeindehaus (Dorfstrasse 41, Bauma; 2. OG (Präsidiales+Sicherheit)) während den Öffnungszeiten (Montag 08.30 – 11.30 und 14.00 – 18.30 Uhr, Dienstag bis Donnerstag 08.30 – 11.30 und 14.00 – 16.30 Uhr, Freitag 07.00 – 14.00 Uhr) zur Einsicht auf. Die Unterlagen sind ab dem 28. November 2022 auch auf der Website bauma.ch aufgeschaltet.

Informationen
Zur Gemeindeversammlung sind alle interessierten Personen eingeladen. Über die politischen Rechte verfügt und damit stimmberechtigt ist, wer Schweizer Bürgerin oder Schweizer Bürger ist, das 18. Altersjahrs zurückgelegt hat, in der Gemeinde Bauma politischen Wohnsitz hat und von der Ausübung der politischen Rechte auf Bundesebene nicht ausgeschlossen ist.

Telefon 052 397 70 65 | E-Mail info@bauma.ch | Website bauma.ch

Traktandum 1
1. Neubau Werkhof Langmatt, Vorfinanzierung; Grundsatzbeschluss
2. Festsetzung des Steuerfusses
3. Budget 2023; Genehmigung

Erfolgsrechnung

Das Budget 2023 rechnet bei einem Gesamtaufwand von CHF 46'469'116.33 und einem Gesamtertrag von CHF 46'533'785.85 mit einem Ertragsüberschuss von CHF 64'669.52

Erfolgsrechnung (Werte in CHF) **(Artengliederung)**	**Budget 2023**	**Budget 2022**	**Abw.**	**+/−%**
Personalaufwand	13'122'270	11'304'370	1'817'900	16.08
Sach- und übriger Betriebsaufwand	8'038'190	7'605'947	432'243	5.68
Abschreibungen Verwaltungsvermögen	2'895'118	2'102'073	793'045	37.73
Einlagen in Fonds und Spezialfinanzierungen	270'807	297'600	−26'793	−9.00
Finanzaufwand	781'300	432'135	349'165	80.80
Transferaufwand	19'160'066	18'365'042	795'024	4.33
Ausserordentlicher Aufwand	1'900'000	700'000	1'200'000	171.43
Interne Verrechnungen: Aufwand	301'365	270'776	30'589	11.30
Total Aufwand	**46'469'116**	**41'077'943**	**5'391'173**	**13.12**
Fiskalertrag	15'411'300	13'706'500	1'704'800	12.44
Regalien und Konzessionen	25'000	25'000	0	0.00
Entgelte	10'199'950	8'856'248	1'343'702	15.17
übrige Entgelte	5'200	0	5'200	−100.00
Finanzertrag	410'700	747'700	−337'000	−45.07
Entnahmen aus Fonds und Spezialfinanzierungen	662'180	397'561	264'619	66.56
Transferertrag	19'396'879	17'111'858	2''285'021	13.35
Ausserordentlicher Ertrag	121'212	0	121'212	−100.00
Interne Verrechnungen: Ertrag	301'365	270'776	30'589	11.30
Total Ertrag	**46'533'786**	**41'115'643**	**5'418'143**	**13.18**

Kommentar zu einzelnen Abweichungen im Aufwand

Der Personalaufwand ist höher veranschlagt als im Vorjahr. Zur grossen Veränderung trägt die Integration der Spitex Bauma in das APH Böndler bei. Die Umsetzung der Umstrukturierung in den Werkbetrieben führt ebenfalls zu höheren Personalkosten. Dafür fallen extern bezogene Leistungen beispielsweise für den Friedhofsgärtner weg.

Im Sach- und übrigen Betriebsaufwand schlagen sind die Preisanstiege für z. B. Treibstoffe, Heizöl und Verbrauchsmaterial ARA nieder.

Abschreibungen Verwaltungsvermögen: Einige Anlagen haben ihre Abschreibungsdauer überschritten und fallen deshalb weg, dafür kommen durch den hohen Investitionsbedarf auch einige Anlagen neu dazu. In den hinzukommenden Abschreibungen ist auch die erstmalige Abschreibung fürs Hallenbad enthalten.

Im Finanzaufwand ist eine Wertberichtigung für das Finanzvermögen vorgesehen. Alle vier Jahre wird das Finanzvermögen neu bewertet und entsprechend wertberichtigt.

Im Transferertrag sind Beiträge für Personen mit Schutzstatus enthalten, ebenso eine Erhöhung der Beiträge für die ambulante Krankenpflege.

Im ausserordentlichen Aufwand ist die Einlage in die Vorfinanzierung für den neuen Werkhof von CHF 1'900'000.00 zu finden. Die Vorfinanzierung für die Sanierung des Hallenbades von CHF 4'000'000.00 ist abgeschlossen.

Kommentar zu einzelnen Abweichungen im Ertrag

Es wird erneut mit höheren Einnahmen aus den ordentlichen wie auch aus den Grundsteuern gerechnet.

Die Erhöhung aus den Entgelten beinhalten die Erträge der Spitex.

Im Transferertrag ist die Änderung des Strassengesetzes abgebildet, wonach künftig Beiträge aus dem Strassenfonds für Unterhalt der Gemeindestrassen an die Gemeinde ausbezahlt werden.

Im ausserordentlichen Ertrag wird der 33. Anteil zur Auflösung der Vorfinanzierung für die Totalsanierung des Hallenbades abgebildet.

Erfolgsrechnung (Werte in CHF) **(Funktionale Gliederung)**	**Budget 2023**	**Budget 2022**	**Abw.**	**+/–%**
a) Allgemeine Verwaltung	4'741'485	2'784'275	1'957'209	70.30
b) Öffentliche Ordnung und Sicherheit	1'083'112	990'381	92'730	9.36
c) Bildung	12'480'244	11'994'844	485'400	4.05
d) Kultur, Sport und Freizeit	1'033'820	1'329'714	–295'894	–22.25
e) Gesundheit	1'937'600	1'783'509	154'091	8.64
f) Soziale Sicherheit	3'611'928	3'723'673	–111'745	–3.00
g) Verkehr und Nachrichtenübermittlung	1'362'482	2'281'941	–919'459	–40.29
h) Umweltschutz und Raumordnung	1'023'782	832'999	190'783	22.90
i) Volkswirtschaft	–140'593	–167'394	26'800	–16.01
j) Finanzen und Steuern	–27'133'859	–25'553'943	–1'579'916	6.18
Ergebnis Erfolgsrechnung (Ertragsüberschuss)	**64'670**	**7'700**	**56'970**	

Erläuterungen zur Erfolgsrechnung (Funktionale Gliederung)

a) Allgemeine Verwaltung:
Gegenüber dem Budget 2022 ist ein Mehraufwand von CHF 1'957'209 (+70.30 %) budgetiert. Darin enthalten ist die Vorfinanzierung für den Werkhof in der Höhe von CHF 1'900'000.00.

b) Öffentliche Ordnung und Sicherheit:
Gegenüber dem Budget 2022 ist ein Mehraufwand von CHF 92'730 (+9.36 %) budgetiert. Höheren Kosten der KESB stehen kostenmindernd der Wegfall der Kosten für die Digitalisierung der Familienregister aber auch Mehraufwendungen für höhere Abschreibungen bei der Feuerwehr gegenüber.

c) Bildung:
Gegenüber dem Budget 2022 ist ein Mehraufwand von CHF 485'400 (+4.05 %) zu verzeichnen. Der Mehraufwand ist vor allem auf die Lohnteuerung zurückzuführen. Im Kindergarten wird mit geringeren Lohnkosten der Therapie Lehrpersonen gerechnet, dafür aber mit einer Erhöhung der Lohnkosten im Bereich ISR und Vikariate. Bei der Primarschule fallen mehr Lohnkosten für ICT und DAZ an, dafür entfallen die Kosten bei den Anschaffungen Hardware für ein einmaliges Projekt im Jahr 2022. Es findet eine Verschiebung von den kantonalen Lohnkosten zu den kommunalen Lohnkosten statt. Da drei 1. Sekundarklassen gebildet werden müssen, gibt es eine Verschiebung von den kommunalen zu den kantonalen Ressourcen. Zwei Dienstaltersgeschenke bei den Schulleitungen ergeben höhere Lohnkosten. Es wird mit einer Stellenplananpassung in der Schulverwaltung gerechnet. Die Erhöhung der Schülerzahl im Bereich der Sonderschulung generieren höhere Beiträge an den Kanton. Bei den Schulliegenschaften ist mit höheren Energiekosten zu rechnen und es ist die Ausführung diverser Unterhaltsarbeiten budgetiert. In der Haselhalde fällt der Mietertrag aufgrund Eigennutzung der Räumlichkeiten weg.

d) Kultur, Sport und Freizeit:
Gegenüber dem Budget 2022 ist ein Minderaufwand von CHF 295'894 (–22.25 %) zu verzeichnen. Die Lohnkosten für Hallenbad und Bistro sind aufgrund der Wiedereröffnung erst ab Oktober 2023 tiefer veranschlagt. Generell ist mit höheren Kosten für Neubeschaffungen (ohne Investitionscharakter) und Reinigungsmaterialien zu rechnen.

e) Gesundheit:
Gegenüber dem Budget 2022 ist ein bescheidener Mehraufwand von CHF 154'091 (+8.64 %) budgetiert. Das APH Böndler plant einen Gewinn von CHF 60'000, der in die Spezialfinanzierung fliessen wird. Das Ergebnis vom APH Forstbetrieb fliesst in die Rechnung der Politischen Gemeinde ein. Die Zahlen der Spitex wurden erstmals in das Budget der Politischen Gemeinde eingepflegt. Das Budget sieht einen Verlust von CHF 96'000 vor.

f) Soziale Sicherheit:
Gegenüber dem Budget 2022 ist mit Minderaufwendungen von CHF 111'745 (–3.00 %) zu rechnen. Im Budget eingerechnet ist die Umsetzung des Frühförderungskonzepts und der Aufbau der Alters- und Freiwilligenarbeit. Im Bereich Asylwesen wurde mit 50 zugewiesenen ukrainischen Flüchtlingen gerechnet, was zu einer höheren Rückerstattung führt.

g) Verkehr und Nachrichtenübermittlung:
Es wird mit CHF 919'459 (–40.29 %) Minderkosten gerechnet. Die Änderung des Strassengesetzes wirkt sich positiv aus und führt zu Einnahmen von CHF 893'000.

h) Umweltschutz und Raumordnung:
Das Budget weist einen Mehraufwand von CHF 190'783 (+22.90 %) auf. Im Budget der Bereiche Gewässerverbauungen und Friedhof wird die Reorganisation der Werke sichtbar. Es ist mit höheren Lohnkosten zu rechnen, dafür sinken die Dienstleistungen Dritter. Mit der neuen Organisation sind unter anderem auch Beschaffungen von Maschinen und Geräten zu tätigen.

Bei den Eigenwirtschaftsbetrieben ist für den Wasserbereich mit CHF 210'807 Einlage in die Spezialfinanzierung zu rechnen. Im Abwasserbereich liegt die Entnahme aus der Spezialfinanzierung bei CHF 531'880. Bei der Abfallwirtschaft muss trotz Gebührenanpassung erneut mit einer Entnahme (CHF 34'300) aus der Spezialfinanzierung gerechnet werden.

i) Volkswirtschaft:
Im Budget 2023 ist mit CHF 26'800 (16.01 %) Mehraufwendungen zu rechnen. Die Mehrkosten stammen von den einmaligen Ausgaben für die Beteiligung am Erlebnisraum Tösstal.

j) Finanzen und Steuern:
In dieser Funktion ist ein höherer Ertrag als im Vorjahr zu erwarten. Die allgemeinen Gemeindesteuern sind im Budget 2023 CHF 654'800 höher als im Budget 2022 veranschlagt. Bei den Sondersteuern, insbesondere bei der Grundstückgewinnsteuer, ist eine Erhöhung von CHF 1'050'000.00 abgebildet. Der Finanz- und Lastenausgleich fällt voraussichtlich um CHF 707'836.00 höher als im Budget 2022 aus.

Eigenwirtschaftsbetriebe

Die in der Gemeinderechnung integrierten Eigenwirtschaftsbetriebe werden nach dem Grundsatz der Eigenwirtschaftlichkeit geführt und finanzieren sich über Gebühren und Beiträge. Die Budgets 2023 für die Betriebe der Gemeinde Bauma gestalten sich wie folgt:

Betrieb (Werte in CHF)	**Ertrag**	**Aufwand**	**Ergebnis**
APH Böndler	5'173'000	5'113'000	60'000
Spitex	1'046'100	1'142'100	–96'000
Wasserwerk	1'369'950	1'159'143	210'807
Abwasserbeseitigung	1'142'000	1'673'880	–531'880
Abfallwirtschaft	431'100	465'400	–34'300
Total Ertragsüberschüsse (Einlagen in Spezialfinanzierungen)			270'807
Total Aufwandüberschüsse (Entnahmen aus Spezialfinanzierungen)			–662'180

Investitionsrechnung

Das geplante Investitionsvolumen nimmt im Jahr 2023 gegenüber dem Vorjahr um CHF 1'878'500 zu. Es besteht immer noch ein gewisser Nachholbedarf an Investitionen aus den vergangenen Jahren und die Totalsanierung des Hallenbades Bauma ist in vollem Gange.

Investitionen (Werte in CHF)	**Budget 2023**	**Budget 2022**
Investitionen im Verwaltungsvermögen	12'298'500	10'443'000
Investitionen im Finanzvermögen	380'000	357'000
Nettoinvestitionen VV und FV	12'678'500	10'800'000

Zur Realisierung respektive Fertigstellung im Jahre 2023 sind vorgesehen:

Investition	**Genauere Bezeichnung**	**Betrag in CHF**
Allgemeine Verwaltung	Neubau Bushäuschen Widen, Konzept-Studie Werkhof, Ersatz Telefonzentrale mit Anschluss aller Liegenschaften	260'000
Öffentliche Ordnung und Sicherheit	Ersatzanschaffung Fahrzeuge Feuerwehr	218’500
Bildung	Ersatz ICT-Infrastruktur SH OS, AL Liegenschaftenentwässerung, SH Altlandenberg Anschlussgebühr Wärmeverbund, Zugangsweg Hallenbad/Spezialtrakt und Ersatz Kaltwasserverteilung, SH Wellenau Ersatz Heizung Planung und Realisation	942'000
Kultur, Sport und Freizeit	Hallenbad Sanierung	5'150'000
Gesundheit	APH Böndler Bauliche Sanierungen, Bodenbeläge Haus Linde, Anschlussbeitrag Wärmeverbund, Rückbau/Anpassung Heizung, Ersatz Mobilien, Ersatz elektr. Pflegedokumentation, Mobilien für Spitex	590'000
Soziale Sicherheit	Alterssiedlung Dorfmitte Anschlussgebühr Wärmeverbund	30'000
Verkehr Nachrichtenübermittlung	Grünthal-Haselhaldenstrasse, Ausbau und Sanierung sowie Neubau Gehweg, Uerschenstrasse, Dürstelenstrasse, Würzacher-, Hermatswiler-, Breitacherstrasse, Tiefenbachstrasse, Fussgänger-Tössbrücke Dillhaus, Erschliessung Langmatt, Sunnerai/Husacher, Rietlistrasse, Kleintransporter mit Kippbrücke, Ersatzbeschaffung für Toyota Hilux, INVERS Erfassung Schlammsammler	1'870'000
Umweltschutz und Raumordnung	Brandholz, Stegstrasse/Walenbachstrasse Wasserleitung, Haselhalden-Grünthalstrasse (im Zus. Mit Erschliessungskonzept) Tannau-Au Anteil Bauma Töss- und SBB-Trasse-Querung, Schindlet Ersatz Versorgerleitung, Würzacher-, Hermatswiler- Breitacherstrasse, Sanierung QWPW-Sülibachtobel, Ringschluss Würzacherstrasse-Frauwiessstrasse Auflage GWP, GWPW Juckeren UV-Anlage, Leitungsersatz Gfell-Schwendi, Allmann Ant. Bauma am Neubau Reservoir Geiirain, Sunnerai/Husacher, Umzonung Wellenau Boden, Leitungsersatz obere Lanfurri bis Gfellstrasse, Prozessleitsystem RITOP, Update/Upgrade, Wasseranschlussgebühren, Regenwasserkanal Seewadel, Sternenbergstasse Querung Töss/SBB-Trasse, Niderdürstelenstrasse, Erschliessung von Randgebieten Ant. Gemeinde, Sanierungsmassnahmen auf der Grundlage der Zustandserfassung, GIS/LIS Zusammenführung Bauma-Sternenberg Planergänzungen, GEP 2, Kanalisationsanschlussgebühren, Mülibach Umverlegung, Haselhaldnerbach, Blitterswilerbach, Mülibach, Nideltobelbach, Massnahmenplan Naturgefahren, Ersatz Kadaversammelstelle, Teilrevision Ortsplanung, Ausscheidung Gewässerräume im Siedlungsgebiet, Kommunales Parkplatzkonzept, Kommunales Inventar Überarbeitung	3'238'0000
Finanzen und Steuern	Abbruch alter Landi, Konzeptstudie für zukünftige Nutzung Gasthaus Tanne, Altlastenbereinigung	380'000
Total		**12'678'500**

Stellenplan

Nachfolgend aufgelistet ist der neue Stellenplan.

Vollzeitstellen	Budget 2023	Budget 2022
Bereiche	**Vollzeit-stellen**	**Vollzeit-stellen**
Allgemeine Verwaltung	13.68	13.31
Öffentliche Ordnung und Sicherheit	3.04	2.90
Bildung	22.95	22.91
Kultur, Sport und Freizeit	3.67	3.29
Gesundheit (neu inkl. Spitex)	58.20	46.50
Soziale Sicherheit	6.00	6.00
Verkehr und Nachrichten-übermittlung	3.23	2.85
Umweltschutz und Raumordnung	7.36	6.49
Volkswirtschaft	1.81	1.81
Finanzen und Steuern	1.02	1.02
Total Gemeinde Bauma	**120.97**	**107.10**
Bildung kantonale Anstellung	42.20	43.02

Gleichbleibender Steuerfuss

An der Gemeindeversammlung vom 18. Juni 2018 wurde die Errichtung einer Vorfinanzierung von CHF 4,0 Mio. für die Sanierung des Hallenbades beschlossen. Gemäss den damaligen Erläuterungen des Gemeinderates im beleuchtenden Bericht sowie an der Gemeindeversammlung waren dafür 3 bis 4 Steuerprozente (während ca. vier Jahren) einzusetzen. Mit der Jahresrechnung 2022 kann die Vorfinanzierung der Sanierung des Hallenbades im Umfang von CHF 4,0 Mio. abgeschlossen werden. Unter Ausklammerung ausserordentlicher Effekte (Grundstückgewinnsteuern) könnte der Steuerfuss ab dem Jahr 2023 plangemäss wieder um 4 Steuerprozente reduziert werden.

Der Gemeinderat ist aber der Ansicht, dass die Gemeinde mit dem Instrument der Vorfinanzierung von Grossinvestitionen (> CHF 10'000'000.00) gut gefahren ist. Er möchte daher auf eine Reduktion des Steuerfusses verzichten. Im Sinne eines stabilen Budgets und der vorausschauenden Planung beantragt er deshalb, mit dem Budget 2023 CHF 1'900'000.00 in eine neue Vorfinanzierung zur Finanzierung des Werkhofes einzulegen. Aufgrund der sorgfältigen Planung und einer massvollen Verteilung der vielen Gemeindeaufgaben auf verschiedene Jahre kann der Steuerfuss von 120 % beibehalten werden.

Errichtung einer Vorfinanzierung für den späteren Neubau eines Werkhofes

Die Gemeindeversammlung vom 14. Juni 2021 hat den Kauf des Grundstücks Kat. Nr. BA7255, Langmatt, Bauma beschlossen. Aufgrund der aktuell ungünstigen Werkhofsituation mit Mehrfachnutzung am bestehenden Standort Gublenstrasse 32, beabsichtigt der Gemeinderat, der Stimmbürgerschaft zu einem späteren Zeitpunkt die Erstellung eines Werkhofes auf dem Grundstück Langmatt mit Mehrfachnutzung für die Bereiche Feuerwehr, Forstrevier, Werkdienst, Wasserversorgung, Wertstoffsammelstelle, sowie allenfalls noch für weitere kommunalen Nutzungen, zu beantragen. Unter Ausklammerung gebührenfinanzierter Nutzungen (namentlich der Wertstoffsammelstelle) ist aus heutiger Sicht von einem Investitionsvolumen von rund CHF 15 Mio. auszugehen.

Gemäss Gemeindegesetz (GG) ist die Vorfinanzierung von Investitionsvorhaben zulässig, wenn sie, wie der Neubau des Werkhofs, in der Finanz- und Aufgabenplanung eingestellt sind (§ 90 Abs. 1 GG). Die maximale Höhe einer Vorfinanzierung ist durch die Höhe der voraussichtlichen Nettoinvestitionen begrenzt und als Grundsatzentscheid durch die Gemeindeversammlung zu beschliessen (§ 90, Abs. 2 GG). Die Einlagen in die Vorfinanzierung werden jährlich bis zum Jahr des Nutzungsbeginns des Investitionsgutes mit dem Budget beschlossen. Sie dürfen im Budget zu keinem Aufwandüberschuss führen. Vorfinanzierungen sind zweckgebundenes Eigenkapital (§ 122, Abs. 2, lit d GG). In der Erfolgsrechnung sind Einlagen in Vorfinanzierungen und deren Auflösung Teil des ausserordentlichen Ergebnisses (§ 124 GG).

Mit der Errichtung der Vorfinanzierung und der jährlichen Einlage in die entsprechende Spezialfinanzierung gemäss § 87 GG werden noch keine Investitionsausgaben bewilligt. Eine spätere Abstimmung in der Gemeindeversammlung oder an der Urne sind zwingend. Die Vorfinanzierung erfolgt vorsorglich und dient, falls der Neubau des Werkhofes beschlossen wird, zur Deckung der Abschreibung späterer Investitionen und trägt dazu bei, Investitionsspitzen zu glätten und die Erfolgsrechnung der Folgejahre nach der Inbetriebnahme des Werkhofs von Abschreibungsaufwand (respektive von dessen Finanzierung) zu entlasten.

Bei voraussichtlichen Nettoinvestitionen von rund CHF 15,0 Millionen und einer Inbetriebnahme nicht vor 2029 kann gemäss derzeitigem Terminplan die Vorfinanzierung des Vorhabens über mindestens sechs Jahre bis zum Nutzungsbeginn des Werkhofs erfolgen (2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028). Um bei der jährlichen Erstellung des Budgets die nötige Flexibilität zu haben, wird der Gemeindeversammlung im Rahmen eines Grundsatzbeschlusses eine Vorfinanzierung über CHF 10,0 Millionen beantragt. Dieser Betrag stellt dann den Maximalbetrag dar, der vorfinanziert werden darf.

Der Steuerfuss und die konkrete Höhe der Einlage in die Vorfinanzierung sind jährlich mit dem Budget zu beschliessen, erstmals mit dem Budget 2023 an der Gemeindeversammlung im Dezember 2022.

Abschiede Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission stellt die folgenden Anträge:

1. Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt Zustimmung zu folgendem Antrag des Gemeinderates: Für den Neubau des Werkhofes wird eine Vorfinanzierung nach § 90 Abs. 2 des Gemeindegesetzes von CHF 10'000'000.00 errichtet.
2. Die Rechnungsprüfungskommission beantragt der Gemeindeversammlung, den Steuerfuss für das Jahr 2023 gemäss Antrag des Gemeinderates auf 120 % (Vorjahr 120 %) des einfachen Gemeindesteuerertrags festzusetzen.
3. Die Rechnungsprüfungskommission stellt fest, dass das Budget der Politischen Gemeinde Bauma finanzrechtlich zulässig, rechnerisch richtig und finanziell im Wesentlichen angemessen ist. Die Regelungen zum Haushaltsgleichgewicht sind eingehalten. Die finanzpolitische Prüfung ist erfolgt und die Rechnungsprüfungskommission stellt die folgenden Streichungsanträge:

- **Konto 5340.3144.00 Unterhalt Hochbauten (Wohnen im Alter) CHF 28'000**
  Begründung: die Anschlussgebühren an den Wärmeverbund wurden doppelt budgetiert (auch auf Konto 5340.3120.00)

- **Konto 9630.3430.41 Baulicher Unterhalt FV Tanne CHF 28'000**
  Begründung: die Anschlussgebühren an den Wärmeverbund wurden doppelt budgetiert (auch auf Konto 9630.3430.41)
- **Konto 3411.3130.00 Dienstleistungen Dritter (Marketing Konzept, Begleitung Neueröffnung) CHF 35'000**
  Begründung: der Nutzen dieser externen Begleitung konnte der RPK nicht aufgezeigt werden.
  Zudem ist die Eröffnung erst auf 2024 vorgesehen.
- **Konto 6150.3130.00 Dienstleistungen Dritter (Umsetzung Betriebsorganisation Werkhof) CHF 10'000**
  Begründung: die Reorganisation selber führt bereits zu wiederkehrenden Mehrkosten. Der RPK konnte kein unmittelbarer, konkreter Bedarf aufgezeigt werde, welcher die Budgetierung einer externen Dienstleistung rechtfertigt.
- **Konto 6150.3132.00 Honorare externe Berater CHF 20'000**
  Begründung: auf Nachfrage der RPK gibt es hinter dieser Budgetposition kein konkretes Projekt und keinen konkreten Bedarf an externer Beratung.
- **Konto 8140.3635.00 Beiträge an private Unternehmen (UHG Bauma) CHF 25'000**
  Begründung: die UHG wurde zwar gegründet. Es sind aber Rekurse hängig. Zudem ist die UHG wegen fehlender Statuten und fehlendem Vorstand auf absehbare Zeit nicht handlungsfähig.

Die Rechnungsprüfungskommission beantragt der Gemeindeversammlung, das Budget 2023 der Politischen Gemeinde Bauma entsprechend dem Antrag des Gemeinderates mit den oben aufgelisteten Streichungen zu genehmigen.

Anträge des Gemeinderats

1. Für den Neubau des Werkhofes wird eine Vorfinanzierung nach § 90 Abs. 2 des Gemeindegesetzes von CHF 10'000'000.00 errichtet.
2. Der Steuerfuss für das Jahr 2023 wird auf 120 % (Vorjahr 120 %) des einfachen Gemeindesteuerertrags festgesetzt.
3. Das Budget der Politischen Gemeinde Bauma wird genehmigt.

Traktandum 2 Siedlungsentwässerungsverordnung, Genehmigung

Ausgangslage

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.

Ein erster Entwurf wurde dem Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) zur Vorprüfung 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 Benutzungsgebühren lehnte das AWEL die Erhebung von Grundgebühren auf der Basis der angeschlossenen Liegenschaften, Wohneinheiten oder Betriebe ab und empfahl ebenfalls die Verwendung der zonengewichteten Grundstücksflächen. Die erforderlichen Anpassungen an der Siedlungsentwässerungsverordnung (SEVO) und dem dazugehörigen Siedlungsentwässerungsreglement (SERE, Ausführungsbestimmungen) wurden vorgenommen und ein entsprechendes Gebührenreglement erarbeitet.

Der Gemeinderat hat die überarbeitete Siedlungsentwässerungsverordnung (SEVO) zusammen mit deren Ausführungsbestimmungen dem Preisüberwacher zur Stellungnahme vorgelegt.

<u>Stellungnahme des Preisüberwachers:</u>

Beurteilung der vorgesehenen Gebühreneinnahmen
Da keine Gebührenerhöhung erfolgt, verzichtet der Preisüberwacher auf die Prüfung des Gebührenniveaus. Er gibt nur eine Empfehlung zum Gebührenmodell ab.

Gebührenmodell
Ein grosser Teil der Kosten der Abwasserentsorgung falle unabhängig vom Verbrauch an. Daher sollen bei einem finanziell nachhaltigen Gebührenmodell mindestens 50% der Einnahmen über verbrauchsunabhängige Gebühren (Grundgebühren) generiert werden. Bei der Siedlungsentwässerung machen die Kosten der Regenwasserableitung einen bedeutenden Teil der Kosten aus. Ein verursachergerechtes Gebührenmodell im Bereich Abwasser beinhalte daher auch eine Regenwassergebühr.

Das AWEL insistiert bei der Gemeinde auf der Anwendung eines bauzonengewichteten Grundgebührenmodells. Der Preisüberwacher empfiehlt demgegenüber, kein solches Modell zu wählen. Sollte die Gemeinde auf einem bauzonengewichtetes Grundgebührenmodell bestehen, so könnten aus Sicht des Preisüberwachers dessen negativen Folgen unter folgenden Bedingungen verringert werden:
Um zu vermeiden, dass gewisse Liegenschaften mit sehr hohen Gebühren belastet würden, müsse im Reglement eine Anpassungsmöglichkeit vorgesehen werden, für den Fall, dass diese wesentlich mehr bezahle als eine Liegenschaft ausserhalb der Bauzone, beziehungsweise die Geschossflächen einer Liegenschaft multipliziert mit dem entsprechenden Faktor wesentlich kleiner sei als die gewichtete Parzellenfläche der betreffenden Bauzone.

Der Preisüberwacher erachtet eine Gebührenanpassung an die effektiven Verhältnisse unter folgenden Voraussetzungen als angemessen:

- Bei Grundstücken bis zu 1000 m² ab einer Abweichung von 20 %
- Bei Grundstücken von mehr als 1000 m² ab einer Abweichung von 10 %

Dank dieser Regelung könnten die problematischen Aspekte dieses Gebührenmodells ausgeglichen werden. Dies erfordere jedoch eine klar verständliche Darstellung der Berechnungsmethode der Grundgebühr (anhand konkreter Beispiele), so dass die Grundeigentümer erkennen können, ob ein Begehren um Anpassung möglich bzw. aussichtsreich ist.

Anschlussgebühren
Es gäbe verschiedene anwendbare Methoden für die Bemessung von Anschlussgebühren. Da es sich in der Regel um relativ hohe einmalige Beiträge handle, sei aus Gründen der rechtlichen Gleichbehandlung bestehender und neuer Anschliessender von starken Änderungen abzusehen. Ein Wechsel der Berechnungsbasis bei den Anschlussgebühren sei daher besonders heikel. Wenn sich eine Anpassung der Berechnungsbasis aufdränge, solle diese nicht gleichzeitig mit einer Gebührenanpassung erfolgen, um zu grosse Gebührensprünge zu vermeiden. Generell empfiehlt der Preisüberwacher bei Anpassungen dafür zu sorgen, dass die Anschlussgebühren für keine Gebäudeart um mehr als 20 % verändert werden.

Empfehlung des Preisüberwachers
Gemäss seinen Erwägungen und gestützt auf das Preisüberwachungsgesetz (Art. 2, 13 und 14) empfiehlt der Preisüberwacher der Gemeinde Bauma:

- eines der von ihm empfohlenen Grundgebührenmodelle einzuführen:
    - Bei Beibehaltung eines Gebührenmodells mit den bauzonengewichteten Grundstücksflächen eventualiter die jährlichen Grundgebühren in der Höhe des aufgrund der effektiven Geschossfläche berechneten Wertes – analog der Liegenschaften ausserhalb der Bauzone – zu begrenzen, wenn dieser deutlich unter dem theoretisch berechneten Wert der entsprechenden Bauzone liegt.
- Die Anschlussgebühren so festzusetzen, dass sich die Belastung für keinen Liegenschaftstyp um mehr als 20 % verändert.

<u>Stellungnahme des Gemeinderates</u>
<u>zur Empfehlung des Preisüberwachers:</u>

Das neue Gebührenmodell sieht neben den Anschluss- und Mengengebühren auch eine Grundgebühr vor und präzisiert die Berechtigung der Gemeinde zur Erhebung von Gebühren für die Strassenentwässerung.

Die neue SEVO und das zugehörige Gebührenmodell sind auf die spezifischen Bedürfnisse der Gemeinde Bauma angepasst. Grundsätzlich ist das Gebührenmodell so aufgebaut, dass es mit verhältnismässigem Vollzugsaufwand möglichst verursachergerecht ist.

Mit dem vorliegenden neuen Gebührenmodell und den zugehörigen Tarifen werden keine Mehreinnahmen generiert. Der Preisüberwacher hat deshalb auf die Prüfung des Gebührenniveaus verzichtet und hat lediglich eine Empfehlung zum Gebührenmodell abgegeben.

Gebührenmodell
Gemäss der Empfehlung des Preisüberwachers sollen mit den verbrauchsunabhängigen Gebühren mindestens 50 % der Einnahmen generiert werden. Die Gemeinde Bauma schreibt in ihrer SEVO je einen Anteil von 50 % für die Grundgebühr und die Mengengebühr vor. Zusätzlich werden weiterhin Anschlussgebühren erhoben.

Anschlussgebühren
Anschlussgebühren dienen dem Gebührenzahler als «Einkauf» in die öffentliche Abwasserinfrastruktur. Die Anschlussgebühr, welche im von der Gemeinde gewählten Modell nach zonengewichteten Grundstücksflächen bemessen wird, deckt die beiden Komponenten Schmutzabwasser sowie Regenabwasser in der Anschlussgebühr ab. Die SEVO sieht, wie die bisherige Verordnung über Beiträge und Gebühren für Abwasseranlagen, eine Reduktion der Anschlussgebühr vor, wenn das Dachwasser zur Versickerung gebracht wird oder eine Brauchwasserspeicherung vorgesehen ist. Damit besteht für die Liegenschafteneigentümer eine Möglichkeit zur Einflussnahme auf die zu entrichtenden Anschlussgebühren.

Die bisherige Verordnung über Gebühren und Beiträge für Abwasseranlagen wurde gestützt auf den Versicherungswert und einen Benützungszuschlag für Wohnungen und Garagenplätze erhoben. Der Gemeinderat hatte bisher mit dem Art. 15 der alten Verordnung die Möglichkeit, bei Gebäuden, die teilweise gewerblichen oder industriellen Zwecken dienen, einen Benützungszuschlag nach Art und Menge des Abwassers festzulegen. Ein Anteil Regenwasser wurde bei der bisherigen Anschlussgebühr nicht mitberücksichtigt.

Die aktuelle Gebührenerhebung stützt sich in erster Linie auf das anfallende häusliche oder industrielle Abwasser und berücksichtigt den Regenwasseranteil am gesamten Abwasseranfall auf der Kläranlage nicht. Für die Kosten am Kanalnetz und auch auf der Kläranlage ist aber die Menge des abgeleiteten Regenwassers erheblich. Mit der Berücksichtigung der Parzellenfläche werden deshalb grosse Parzellen mit kleinen bzw. günstigen Gebäuden und grossen Platzflächen höhere Anschlussgebühren bezahlen. Derart bebaute Liegenschaften haben bisher, entgegen dem Verursacherprinzip, zu wenig an die Kosten der Entwässerungsanlagen beigetragen. Betroffen sind in erster Linie Grundstücke in der Industriezone. Die Anzahl der noch nicht bebauten Grundstücke in dieser Zone in der Gemeinde Bauma, die eine Anschlussgebühr zu entrichten haben, ist sehr gering.

Die öffentliche Abwasserentsorgung ist auf die mögliche Überbauung der Grundstücke dimensioniert. Um das Verursacherprinzip zu berücksichtigen, haben sich die einzelnen Grundstücke im Umfang ihres Nutzens über Gebühren an den Kosten zu beteiligen. Gemäss der vorliegenden neuen SEVO sind Anschlussgebühren einmalig geschuldet und es sind, im Gegensatz zu der aktuell noch gültigen Verordnung, keine Gebührennachzahlungen vorgesehen. Es werden also zukünftig bei Um- oder Erweiterungsbauten keine Gebührennachzahlungen mehr erfolgen. Heute können bei grossen Um- oder Erweiterungen durchaus nochmals Gebührennachzahlungen in der Grössenordnung der bereits bezahlten Anschlussgebühr anfallen. Aus diesem Grund ist der Gemeinderat der Ansicht, dass die einmalige Anschlussgebühr gegenüber der heutigen Anschlussgebühr durchaus um mehr als 20% abweichen darf.

Zudem haben Eigentümer, welche ihr Grundstück unternutzen bzw. nur teilweise bebauen wollen, die Möglichkeit, ihr Grundstück abzuparzellieren und somit nur für den bebauten Teil die Gebühren zu entrichten. Grundstücke die neu bebaut

werden und somit Anschlussgebühren zu bezahlen haben, werden erfahrungsgemäss vollständig ausgenutzt. Mit dem Art. 27 der neuen SEVO «besondere Verhältnisse» hat der Gemeinderat in Sonderfällen zudem die Möglichkeit, die Gebühren zu erhöhen oder herabzusetzen.

Benutzungsgebühren
Benützungsgebühren setzen sich aus Grundgebühren Schmutzabwasser, Grundgebühren Regenabwasser und Mengengebühr zusammen. Grundgebühren dienen der Deckung der jährlichen Kosten, welche von der anfallenden Abwassermenge unabhängig sind. Mengengebühren dienen der Deckung der jährlichen Kosten, welche von der anfallenden Schmutzabwassermenge abhängig sind.

Die Grundgebühr, welche nach zonengewichteten Grundstücksflächen bemessen wird, deckt die Grundgebühr Schmutzwasser sowie die Grundgebühr Regenwasser ab. Mit der Gewichtung des Grundstücks nach Bauzone werden der unterschiedliche Versiegelungsanteil in diesen Zonen (lockere Bebauung bei Einfamilienhäusern – fast komplette Versiegelung in Industriezonen) und damit verbunden der unterschiedliche Regenwasseranfall berücksichtigt. Mit der Gewichtung des Grundstücks nach der Zone wird zudem auch der unterschiedliche Schmutzwasseranfall berücksichtigt. In einem Einfamilienhaus fällt weniger häusliches Abwasser an als in einem Mehrfamilienhaus oder in einer dicht bebauten Kernzone.

Wie bei der Anschlussgebühr sieht die neue SEVO auch für die jährlich zu entrichtende Grundgebühr eine Reduktion vor, wenn das Dachwasser zur Versickerung gebracht wird oder eine Brauchwasserspeicherung vorgesehen ist. Damit besteht für die Liegenschaftseigentümer eine Möglichkeit zur Einflussnahme auf die jährlich wiederkehrende Grundgebühr.

Bei den Benutzungsgebühren empfiehlt der Preisüberwacher eine Reduktion der Gebühren für unternutze Grundstücke. Er möchte dafür einen Vergleich mit den Liegenschaften ausserhalb der Bauzonen anwenden.

In der Gemeinde Bauma sind die Grundstücke mehrheitlich so überbaut, dass die vom Preisüberwacher aufgezeigte Abweichung von 10 % bzw. 20 % bei den Gebühren gegenüber den Liegenschaften in der Landwirtschaftszone nur vereinzelt gegeben ist. Diejenigen Grundstücke, die wesentlich unternutzt sind, sind so bebaut, dass sie wie bereits vorstehend im Abschnitt Anschlussgebühren erläutert, problemlos in zwei neue Grundstücke unterteilt werden könnten. Somit müssten für den abparzellierten, nicht angeschlossenen Teil des Grundstücks keine Benützungsgebühren bezahlt werden. Auch bei den Benutzungsgebühren hat der Gemeinderat mit Art. 27 «besondere Verhältnisse» in Sonderfällen die Möglichkeit, Gebühren zu erhöhen oder herabzusetzen.

Fazit
Der Gemeinderat erachtet aus den oben dargelegten Gründen die vom Preisüberwacher geforderten Anpassungen als nicht notwendig und hält an seinem vorgeschlagenen Gebührenmodell fest.

Er erachtet das gewählte Gebührenmodell insgesamt als verursachergerechte Lösung mit einem vertretbaren Vollzugsaufwand. Anpassungen würden zu einem wesentlich grösseren Vollzugsaufwand führen.

Inhalt der Siedlungsentwässerungsverordnung

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

Im Siedlungsentwässerungsreglement (SERE) (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. Das Siedlungsentwässerungsreglement wird vom Gemeinderat erlassen werden.

Die neue Siedlungsentwässerungsverordnung ist ab Seite 21 abgedruckt.

Wichtige materielle Änderungen

- Das neue Gebührenmodell für Anschluss- und Benützungsgebühren soll dem Verursacherprinzip mehr Beachtung schenken. Entsprechend ihrer Nutzung werden die Flächen mit einem Faktor (1 – 7) multipliziert.
- Das neue Gebührenmodell für die Benützungsgebühren sieht gemäss Empfehlung des AWEL eine Mengengebühr nach Anzahl m³ Wasserverbrauch sowie eine Grundgebühr nach Anzahl m² gewichteter Fläche vor.
- Die Gewichtung der Mengen- zur Grundgebühr soll je zu 50 % des Gesamtertrages der Benützungsgebühren erfolgen.
- Die Anschlussgebühren bemessen sich neu 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.
- 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, entfällt eine weitere Anschlussgebühr.
- Anpassungen infolge weiterentwickelter Rechtsgrundlagen und Praxisvollzug.

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

		Neu Grundgebühr	Mengengebühr	Total	**Bisher** Mengengebühr	**Differenz**
Einfamilienhaus* ø 120 m³ Verbrauch ø 750 m² Fläche	W1/W2	90.00	198.00	288.00	334.80	–46.80
	Kernzone	450.00	198.00	648.00	334.80	313.20
Mehrfamilienhaus* 5 Wohnungen ø 625 m³ Verbrauch ø 1'270 m² Fläche	W1/W2	152.40	1'031.25	1'183.65	3'543.30	–2'359.65
	W3	304.80	1'031.25	1'336.05	3'543.30	–2'207.25
	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 ø 830 m³ Verbrauch ø 1'062 m² Fläche	W1/W2	127.44	1'369.50	1'496.94	2'315.70	–818.76
	W3	254.88	1'369.50	1'624.38	2'315.70	–691.32
	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 ø 1'160 m³ Verbrauch ø 2'095 m² Fläche	W1/W2	251.40	1'914.00	2'165.40	3'236.40	–1'071.00
	W3	502.80	1'914.00	2'416.80	3'236.40	–819.60
	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
Gewerbe bis 5'000 m²* ohne Wohnungen ø 1'600 m³ Verbrauch ø 2'795 m² Fläche	G/I	1'677.00	2'640.00	4'317.00	4'464.00	–147.00
	Kernzone	1'677.00	2'640.00	4'317.00	4'464.00	–147.00
Gewerbe ab 5'000 m²* ohne Wohnungen ø 1'940 m³ Verbrauch ø 8'790 m² Fläche	G/I	5'274.00	3'201.00	8'475.00	5'412.60	3'062.40
	Kernzone	5'274.00	3'201.00	8'475.00	5'412.60	3'062.40
Gewerbe bis 5'000 m²* mit Wohnungen ø 495 m³ Verbrauch ø 1'875 m² Fläche	W1/W2	225.00	816.75	1'041.75	1'381.05	–339.30
	W3	450.00	816.75	1'266.75	1'381.05	–114.30
	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 ø 880 m³ Verbrauch ø 7'530 m² Fläche	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 Grundgebühr	Mengengebühr	Total	**Bisher** Mengengebühr	**Differenz**
Landwirtschaft, üG ø Gesamtgeschossfläche 200 m² ø 200 m³ Verbrauch	Wohnbauten	120.00	330.00	450.00	558.00	–108.00

Anschlussgebühren

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

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

		Neu Total	**Bisher** 1 % Versicherungswert	Grundgebühr*	Total	**Differenz**
Einfamilienhaus* ø 693'000 Wert ø 750 m² Fläche	W1/W2	11'250.00	6'930.00	550.00	7'480.00	3'770.00
	Kernzone	56'250.00	6'930.00	550.00	7'480.00	48'770.00
Mehrfamilienhaus* 5 Wohnungen ø 1'795'000 Wert ø 1'270 m2 Fläche	W1/W2	19'050.00	17'950.00	2'600.00	20'550.00	–1'500.00
	W3	38’100.00	17'950.00	2'600.00	20'550.00	17'550.00
	mit Gewerbe-erleichterung	57'150.00	17'950.00	2'600.00	20'550.00	36'600.00
	Kernzone	95'250.00	17'950.00	2'600.00	20'550.00	74'700.00
Mehrfamilienhaus* 8 Wohnungen ø 3'020'000 Wert ø 1'060 m² Fläche	W1/W2	15'900.00	30'200.00	4'100.00	34'300.00	–18'400.00
	W3	31'800.00	30'200.00	4'100.00	34'300.00	–2'500.00
	mit Gewerbe-erleichterung	47'700.00	30'200.00	4'100.00	34'300.00	13'400.00
	Kernzone	79'500.00	30'200.00	4'100.00	34'300.00	45'200.00
Mehrfamilienhaus* 12 Wohnungen ø 3'115'000 Wert ø 2'095 m² Fläche	W1/W2	31'425.00	31'150.00	5'850.00	37'000.00	–5'575.00
	W3	62'850.00	31'150.00	5'850.00	37'000.00	25'850.00
	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
Gewerbe bis 5'000 m²* ohne Wohnungen ø 2'740'000 Wert ø 2'795 m² Fläche	G/I	209'625.00	27'400.00	750.00	26'650.00	182'975.00
	Kernzone	209'625.00	27'400.00	750.00	26'650.00	182'975.00
Gewerbe ab 5'000 m²* ohne Wohnungen ø 6'733'940 Wert ø 8'790 m² Fläche	G/I	659'250.00	67'339.00	750.00	68'089.00	591'161.00
	Kernzone	659'250.00	67'339.00	750.00	68'089.00	591'161.00
Gewerbe bis 5'000 m²* mit Wohnungen ø 2'340'020 Wert ø 1'875 m² Fläche	W1/W2	28'125.00	23'400.00	2'350.00	25'750.00	2'375.00
	W3	56'250.00	23'400.00	2'350.00	25'750.00	30'500.00
	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
Gewerbe ab 5'000 m²* mit Wohnungen ø 8'906'466 Wert ø 7'530 m² Fläche	Gewerbe-erleichterung	338'850.00	89'065.00	1'685.00	90'750.00	248'100.00
	G/I	564'750.00	89'065.00	1'685.00	90'750.00	474'000.00
	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)

		Neu Total	**Bisher** 1 % Versicherungswert	Grundgebühr*	Total	**Differenz**
Landwirtschaft, üG ø 1'141'500 Wert ø 200 m² Gesamtgeschossfläche	Wohnbauten	15'000.00	11'415.00	500.00	11'915.00	3'085.00

Zuständigkeit der Gemeindeversammlung
Die Gemeindeversammlung ist gemäss Art. 14 der Gemeindeordnung (GO) zuständig für den Erlass und die Änderung von wichtigen Rechtssätzen. Bestimmungen über die Abwasserentsorgung gehören zu den wichtigen Rechtssätzen (Art. 14 Ziff. 4 GO). Demgegenüber sind die davon abgeleiteten Ausführungsbestimmungen (Siedlungsentwässerungsreglement [SERE]) durch den Gemeinderat zu erlassen.

Prüfung durch die Rechnungsprüfungskommission
Gemäss § 59 Abs. 2 des Gemeindegesetzes und Art. 43 Abs. 1 der Gemeindeordnung prüft die Rechnungsprüfungskommission (RPK) Geschäfte von finanzieller Tragweite, über welche die Stimmberechtigten entscheiden. Da die neue Verordnung unter anderem die Finanzierung der öffentlichen Siedlungsentwässerung regelt und die Genehmigung der Verordnung durch die Stimmberechtigten (Gemeindeversammlung) zu erfolgen hat, wurde die Verordnung der RPK zur Stellungnahme unterbreitet.

Abschied der Rechnungsprüfungskommission
Die RPK empfiehlt der Gemeindeversammlung, die Totalrevision der Siedlungsentwässerungsverordnung zu genehmigen und Zustimmung zu den Anträgen des Gemeinderates.

Anträge des Gemeinderats
1. Die total revidierte Siedlungsentwässerungsverordnung der Gemeinde Bauma wird genehmigt. Die Inkraftsetzung erfolgt durch den Gemeinderat.
2. Der Gemeinderat wird ermächtigt, Änderungen an der vorliegenden Verordnung, die sich als Folge von Rekursentscheiden als notwendig erweisen, vorzunehmen.

Traktandum 3
Baurechtsvertrag mit der Antares Plan AG, Stein am Rhein, zu Lasten des Grundstücks Kat. Nr. BA 3240, Alter Landi, Bauma; Genehmigung

Sachverhalt

Vorgeschichte
Das im Eigentum der Gemeinde stehende Grundstück des «Alten Landi» (BA3240) befindet sich am nordöstlichen Rand des Dorfkerns, vis à vis der katholischen Kirche und neben dem Oberstufenschulhaus bzw. angrenzend an das Bahnhofareal mit der Abzweigung nach Sternenberg. Westlich der Parzelle führt die Heinrich Gujer-Strasse vorbei und parallel dazu im Grundstück verläuft der eingedolte Gublenbach.

Die Liegenschaftenstrategie, welche der Gemeinderat erstellt hat, ergab keine langfristige Verwendung für das Areal des alten Landi für Gemeindezwecke. Das mit der Liegenschaftenstrategie erstelle Erhaltskonzept wies für die notwendige Instandsetzung der Anbauten des alten Landi kurzfristig (d.h. ab 2019) einen Finanzbedarf von CHF 970'000.00 aus. Für die Innen- und Aussensanierung des alten Landi war ca. im Jahr 2022 mit Kosten von CHF 1'200'000.00 zu rechnen. Diesen Investitionen stand keine adäquate kommunale Nutzung gegenüber. Auch erschien es nicht als möglich, die damaligen Bruttomietzinserträge von rund CHF 60'000 pro Jahr nachhaltig zu steigern.

Als Objektstrategie wurde sowohl für den alten Landi wie auch für die Anbauten «zuwarten» definiert. Die strategische Bedeutung bei der Gemeindeentwicklung wurde explizit festgehalten und festgestellt, dass die zentrale Lage vielseitige Nutzungen, auch Doppelnutzungen der Gemeinde mit Privaten zur Aufwertung von Bauma ermöglicht. Bei den Anbauten wurde als zusätzliche Option eine mögliche Erweiterung des Werkhofes gesehen. Mittlerweile konnte die Gemeinde das Grundstück BA7255 (Langmatt) als zukünftigen Standort für ein multifunktionales Werkgebäude erwerben.

Der Gemeinderat hat sich schon vor dem Erwerb der Parzelle Langmatt intensiv mit der zukünftigen Nutzung des Areals des alten Landi auseinandergesetzt. Es wurden verschiedene Überlegungen angestellt. Eine reine Wohnnutzung erschien dem Gemeinderat zu wenig attraktiv und der zentralen Bedeutung des Standortes nicht gerecht zu werden. Kontakte mit der Migros zeigten rasch, dass diese an einem neuen Standort in Bauma sehr interessiert ist, da die Grösse und Gliederung der Verkaufsfläche am bisherigen, ebenfalls zentralen Standort bei weitem nicht mehr genügen.

Am 29. Juli/13. August 2019 haben die Gemeinde und die Genossenschaft Migros Ostschweiz eine Absichtserklärung unterzeichnet, welche die Entwicklung eines Neubaus auf der Parzelle mit einem Migros-Supermarkt und weiteren Nutzungen (mit optionalen Nutzungen durch die Gemeinde) zum Gegenstand hatte.

Die Parteien beabsichtigten:
- die Entwicklung eines Neubaus auf der Parzelle mit einem Migros-Supermarkt und weiteren Nutzungen (mit optionalen Nutzungen durch die Gemeinde)
- die dingliche Übertragung der Parzelle auf Migros oder einen Investor
- die private Erstellung des Neubaus durch Migros oder einen Investor
- die langfristige Sicherung des Bestandes eines Migros-Supermarktes in der Gemeinde
- die Stärkung der Zentrumsfunktion der Gemeinde im oberen Tösstal
- die Aufwertung des Zentrums der Gemeinde
- die Wahrung des Ortsbildes der Gemeinde

In mehreren Verhandlungsrunden wurde darauf eine Einigung mit folgenden wesentlichen Eckwerten erzielt:
- Abgabe der Parzelle an Migros im Baurecht
- Dauer des Baurechtes 60 Jahre
- Baurechtszins (mit Anpassungsmechanismus) CHF 105'000.00 bis CHF 110'000.00 pro Jahr
- Baurechtszins geschuldet ab Eröffnung Supermarkt
- Kosten Altlastensanierung (ca. CHF 200'000.00 geschätzt) zu Lasten Migros
- Kosten Abbruch zu Lasten Migros
- Keine Heimfallsentschädigung durch die Gemeinde an Migros bei Ablauf des Baurechtes
- Verlegung der Wertstoffsammelstelle, evtl. aber gemeinsame Zu-/Wegfahrt
- Abparzellierung des vom DVZO genutzten Industriegeleises, Übertragung an SBB/DVZO
- Vereinigung eines Streifens von 127 m² der angrenzenden Gemeindeparzelle mit der Parzelle BA3240 (dadurch Kürzung der von der Schule genutzten Tartanbahn)

Am 15. Oktober 2019 wurde im Gasthaus zur Tanne eine gemeinsame öffentliche Informationsveranstaltung durch die Migros und den Gemeinderat durchgeführt. Es war vorgesehen, den Baurechtsvertrag der Gemeindeversammlung voraussichtlich im Frühjahr 2020 zur Genehmigung vorzulegen.

Intervention der Denkmalpflege
Mit Schreiben vom 6. November 2019 machte das Amt für Raumentwicklung (ARE), Abt. Archäologie und Denkmalpfle-

ge, die Gemeinde Bauma darauf aufmerksam, dass das Gebäude der alten Landi im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als Gebäude mit Erhaltungsziel A verzeichnet ist. Dies mit der Absicht, das Gebäude in der Substanz zu erhalten. Das ARE selbst sah vor, das Gebäude der alten Landi in das behördenverbindliche Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung aufzunehmen, was formell allerdings noch nicht erfolgt war.

An seiner Sitzung vom 9. September 2020 hat der Gemeinderat aufgrund eingeholter gutachtlicher Stellungnahmen die öffentlichen Interessen am Rückbau des alten Landi (und der Neuüberbauung des Areals) gegenüber den denkmalpflegerischen Interessen am Erhalt des Gebäudes sorgfältig und umfänglich abgewogen. Aufgrund seiner zentralen Lage ist das Areal «alter Landi» für die Gemeindeentwicklung von grosser Bedeutung. Damit die Gemeinde ihre Stellung als Subzentrum wahrnehmen kann, ist eine zeitgemässe Arealentwicklung wichtig. Gestützt auf die erarbeiteten Grundlagen überwogen aus Sicht des Gemeinderates die öffentlichen Interessen an der Arealentwicklung die denkmalpflegerischen Interessen am integralen Erhalt der Bausubstanz «Alter Landi» deutlich.

Anlässlich einer Besprechung vom 22. September 2020 bei der Kantonalen Denkmalpflege konnte eine Delegation des Gemeinderates die getätigten Abklärungen und Planungen ausführlich präsentieren. In der folgenden Diskussion teilte der Vertreter der Denkmalpflege mit, dass seitens des Kantons keine Unterschutzstellung des Alten Landi erfolgen werde. Dazu sei der Prozess gemeindeintern schon zu weit fortgeschritten. Dies beinhaltete keine Aussage über die Schutzwürdigkeit des Gebäudes.

Unter Würdigung der Ergebnisse der Besprechung vom 22. September 2020 hat der Gemeinderat nach einer erneuten Interessenabwägung am 21. Oktober 2020 beschlossen, das Verfahren zum Abbruch des Alten Landi einzuleiten.

Am 7. April 2021 hat der Gemeinderat formell entschieden, dass der «alte Landi» nicht unter Schutz gestellt wird und dem Rückbau des Haupt- und diverser Nebengebäude zugestimmt. Die Abbruchbewilligung ist rechtskräftig. Mit den Abbrucharbeiten wurde mittlerweile begonnen.

Wiederaufnahme der Arbeiten

Auf Initiative der Migros Ostschweiz fand am 30. März 2022 eine Besprechung zwischen Vertretern der Gemeinde und der Migros Ostschweiz, einem interessierten Planer / Investor (Antares Plan AG) und einem möglichen Ankermieter (Pestalozzi Group) für den grösseren Teil der Räumlichkeiten über dem Erdgeschoss mit dem Migros-Supermarkt statt.

Bisher war gemäss Migros Ostschweiz kein Investor an der Realisierung des Projektes interessiert, da die Rentabilität mit den von der Gemeinde mit der Migros definierten Rahmenbedingungen (Baurechtszins von > CHF 100'000.00, keine Heimfallentschädigung) und der von der Migros einem Investor angebotenen Maximalmiete sowie den erzielbaren Mietzinsen in den geplanten Wohnungen nicht gegeben. Mit der Pestalozzi Group als zusätzlichem Ankermieter lässt sich die Rentabilität nachhaltig verbessern. Die Pestalozzi Group betreibt in Steckborn eine Residenz für Menschen ab 50. Die von der Pestalozzi Group erstellten Wohnungen bieten eine autonome Lebensqualität und unterstützen den Erhalt der Selbstständigkeit. Dabei stehen die eigenen Fähigkeiten der Bewohner im Zentrum. Begleitung und Entlastung erfolgt individuell nach Bedarf, die Kosten lassen sich dadurch weitgehend variabilisieren. Pflegerische oder betreuerische Leistungen werden nach den Wünschen und Bedürfnissen der Bewohner durch externe Organisationen erbracht. Im Idealfall übernimmt ein in der Überbauung wohnendes Gastgeberehepaar auf Wunsch die Organisation und Koordination. Um das Vorhaben rentabel umsetzen zu können, sind rund 25 Wohnungen, zuzüglich von ca. drei Gästewohnungen und einer Wohnung für das Gastgeberehepaar zu erstellen. Dies ist im Rahmen des bisher vorgesehenen Bauvolumens möglich. Für die Antares Plan AG ist die Finanzierung über eine Publikumsaktiengesellschaft, an welcher sich auch die Mieterinnen und Mieter beteiligen könnten, denkbar.

Mit Beschluss vom 6. April 2022 hat der Gemeinderat von der Wiederaufnahme der Arbeiten zur Entwicklung des Areals Kenntnis genommen und einer Weiterführung des Vorhabens mit den veränderten respektive konkretisierten Rahmenbedingungen zugestimmt.

Antaresplan AG / Dieter Hahn

Die Zusammenarbeit mit der Antares Plan AG (Dieter Hahn) wurde seinerzeit von der Migros Ostschweiz (GMOS) empfohlen, welche eine gute Referenz abgegeben hat. Der Projektleiter der GMOS kennt Dieter Hahn von einem Fachmarktcenter Projekt in Stein am Rhein. Die Migros hat Dieter Hahn beim Projekt in Stein am Rhein als kompetenten und zuverlässigen Immobilienentwickler wahrgenommen, der das Projekt in kurzer Zeit realisiert hat. Die Termine und weitere Abmachungen wurden eingehalten.

Gemäss von der Antares Plan AG erhaltenen Informationen hat Dieter Hahn von 2003 bis 2021 für die Omegaplan und ab 2021 für die Antares Plan AG Immobilienprojekte im Bereich Retail, Gewerbe, Food, Wohnen (insbesondere auch im Bereich der gemischten Nutzungen) entwickelt und realisiert. Der Wechsel des Entwicklungsgefässes von der Omegaplan auf die Antares Plan AG erfolgte nach der Trennung zwischen Dieter Hahn und seinem langjährigen Partner, welcher sich im Laufe der Zeit auf Bestandes Immobilien konzentriert hat. Dieter Hahn folgten zwei langjährige Mitarbeiter und Projektentwickler zur Antares Plan AG.

Die Entwicklertätigkeit von Dieter Hahn und seiner Mitarbeiter umfasste das gesamte Spektrum bis zur Realisation der einzelnen Projekte, insbesondere die Akquisition von Grundstücken, das Suchen von Endinvestoren, das Suchen von potenziellen Mietern, verhandeln der Mietverträge, erstellen der Baugesuche und nach Erhalt der Baubewilligung realisieren des Projektes als GU für die Endinvestoren.

Die Entwickler der Antares Plan AG konnte im Laufe ihrer Tätigkeit exzellente Beziehungen zu den führenden Retailern in der Schweiz und zum Teil auch im benachbarten Ausland aufbauen.

Aufgrund der guten Erfahrungen mit Omegaplan und Antares Plan AG wandte sich die Migros Ostschweiz im Sinne eines «Trusted Developers» an Dieter Hahn mit der Bitte um Hilfe bei der Suche nach einer wirtschaftlichen Lösung für das Projekt in Bauma. Dieter Hahn und seine Mitarbeitenden haben zahlreiche Projekte, unter anderem in Volketswil, Hinwil und in Kollbrunn, realisiert.

Baurechtsvertrag

Ausgehend vom mit der Migros Ostschweiz Ende 2019 besprochenen, aber wegen der Intervention der Denkmalpflege nicht fertig verhandelten Entwurf des Baurechtsvertrages wurde dieser mit dem Investor finalisiert.

Antragstellung an die Gemeindeversammlung und Rückzug der Migros

Mit Beschluss vom 13. Juli 2022 beantragte der Gemeinderat der Gemeindeversammlung vom 12. September 2022, den Baurechtsvertrag der Gemeinde Bauma mit der Antares Plan AG, Stein am Rhein, zu Lasten des Grundstücks Kat. Nr. BA3240, Alter Landi, zu genehmigen. Mit Abschied vom 28. Juli 2022 hat die Rechnungsprüfungskommission Zustimmung zu den Anträgen des Gemeinderates beschlossen.

Unmittelbar vor der Gemeindeversammlung vom 12. September 2022 teilten Vertreter der Genossenschaft Migros Ostschweiz dem Gemeinderat am 8. September 2022 im Rahmen einer kurzfristig vereinbarten Besprechung mit, dass sich die Migros aus dem Projekt zurückzieht. Auf Basis der finanziellen Kennzahlen – vor dem Standortwechsel nötige Investitionen zur Betriebsaufrechterhaltung, dem notwendigen Bauinvestment sowie dem erwarteten Umsatz sei ein Weiterbetrieb des Migros-Supermarktes am bestehenden Standort der unternehmerisch sinnvolle Entscheid. Der Entscheid der Migros wurde durch diese am 9. September 2022 schriftlich bestätigt.

Da sich eine wesentliche Grundlage des Geschäftes geändert hatte, die weder aus der Einladung noch dem beleuchtenden Bericht hervorging, zog der Gemeinderat das Geschäft an der Gemeindeversammlung zurück.

Einstieg von Coop

Bereits am Tag nach der Gemeindeversammlung fand ein erster Kontakt mit Coop statt. Daraus resultierte nach intensiven Gesprächen zwischen Coop und Antares Plan AG als zukünftiger Baurechtsnehmerin die Zusage von Coop, anstelle von Migros in das Projekt einzusteigen. Aufgrund einer erstellten Studie erklärte sich Coop bereit, eine verbindliche Zusage zu machen.
Zwei Visualisierungen zeigen, wie das neu erstellte Gebäude aussehen könnte *(Abbildungen 1 und 2 auf Seite 14)*. Dies wird aber definitiv erst durch den Gestaltungsplan, der durch eine spätere Gemeindeversammlung zu genehmigen ist, und im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt.

Anpassung des Baurechtsvertrages

Der Entwurf des Baurechtsvertrages musste durch den Wechsel von Migros zu Coop nur marginal angepasst werden. Weiter sind wenige vor allem formale Änderungsvorschläge des Notariates aufgrund der Vorprüfung des Vertragsentwurfes in diesen eingeflossen.

Folgendes sind die wesentlichen Eckwerte des Vertragsentwurfs:

- Abgabe der Parzelle an die Antares Plan AG im Baurecht, das Baurecht ist übertragbar
- Verpflichtung zur Erstellung eines Coop-Supermarktes (mindestens 600 m² zuzüglich von Neben- und Lagerflächen)
- Verpflichtung, mindestens zwei weitere Gewerbeflächen (ca. 280 m²) zu erstellen
- Verpflichtung einen Restaurationsbetrieb mit Café zu erstellen, mit Öffnungszeit mindestens an fünf Tagen pro Woche bis 22 Uhr
- Verpflichtung in den Obergeschossen für das Alter geeignete Wohnungen zu erstellen
- Vormietrecht der Gemeinde an den Gewerbeflächen in den Obergeschossen
- Verpflichtung der Erstellung einer öffentlichen Begegnungs- und Verweilzone für den Wochenmarkt (Pürinnenmarkt), Platzkonzerte etc. sowie für die Aussenbestuhlung eines zusätzlichen oder erweiterten Restaurations- bzw. Cafébetriebes
- Dauer des Baurechtes 98 Jahre
- Baurechtszins (mit Anpassungsmechanismus zu 90 %) CHF 110'000.00 pro Jahr
- Baurechtszins geschuldet ab Eröffnung Supermarkt
- Kosten Altlastensanierung zu Lasten Gemeinde
- Kosten Abbruch zu Lasten Gemeinde
- Heimfallentschädigung in der Höhe des Verkehrswertes der heimfallenden Bauwerke
- Abparzellierung des vom DVZO genutzten Industriegeleises, Übertragung an SBB/DVZO
- Vereinigung eines Streifens von 127 m² der angrenzenden Gemeindeparzelle mit der Parzelle BA3240 (dadurch Kürzung der von der Schule genutzten Tartanbahn)

Der Baurechtsvertrag ist ab Seite 15 des beleuchtenden Berichtes abgedruckt.

Nächste Schritte

Nach der Genehmigung des Baurechtsvertrages kann durch die Bauherrschaft das Gestaltungsplanverfahren in Angriff genommen werden. Der Gestaltungsplan legt für die Baurechtsparzelle Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie die Nutzweise und Zweckbestimmung der Bauten bindend fest. Dabei darf von den Bestimmungen über die Regelbauweise und von den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden (§ 83 PBG). Erst in diesem Verfahren werden die baulichen Möglichkeiten konkretisiert. Der Gestaltungsplan muss durch die Gemeindeversammlung genehmigt werden.

Aus heutiger Sicht ist die Genehmigung des Gestaltungsplanes durch die Gemeindeversammlung bis Ende 2023 realistisch und die Eröffnung des Coop-Supermarktes am neuen Standort im Jahr 2026 zwar ehrgeizig, aber nicht ausgeschlossen.

Prüfung durch die Rechnungsprüfungskommission

Der vereinbarte Baurechtszins und damit der Transaktionswert übersteigen die Finanzkompetenz des Gemeinderates für wiederkehrende Ausgabenbeschlüsse gemäss Art. 28 Abs. 1 Ziff. 1 der Gemeindeordnung. Der Baurechtsvertrag ist daher gemäss Art. 17 Ziff. 4 der Gemeindeordnung der Gemeindeversammlung zu unterbreiten. Gemäss § 59 Abs. 2 des Gemeindegesetzes und Art. 43 Abs. 1 der Gemeindeordnung prüft die Rechnungsprüfungskommission (RPK) Geschäfte von finanzieller Tragweite, über welche die Stimmberechtigten entscheiden.

Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Die RPK hat den erneuerten Baurechtsvertrag mit der Antares Plan AG, Stein am Rhein geprüft. Sie empfiehlt der Gemeindeversammlung Zustimmung zu den Anträgen des Gemeinderates.

Anträge des Gemeinderats

1. Der Baurechtsvertrag der Gemeinde Bauma mit der Antares Plan AG, Stein am Rhein, zu Lasten des Grundstücks Kat. Nr. BA3240, Alter Landi, wird genehmigt.
2. Der Gemeinderat wird ermächtigt, untergeordnete Änderungen des Vertrages, welche durch das Notariat verlangt werden, vorzunehmen.

Abb.1 *Visualisierung der neuen Überbauung, wie sie aussehen könnte, von der Heinrich Gujerstrasse her gesehen*

Abb.2 *Visualisierung von der Südseite her gesehen*

Öffentliche Beurkundung

B a u r e c h t s v e r t r a g

I. Parteien

Gemeinde Bauma, besondere Rechtsform, UID CHE-330.374.530, Dorfstrasse 41, 8494 Bauma, als Alleineigentümerin,

vertreten durch Andreas Sudler, Gemeindepräsident und Roberto Fröhlich, Gemeindeschreiber,

nachfolgend „Grundeigentümerin“ genannt,

und

Antares Plan AG, CHE-337.749.921, Mühlenstrasse 4, 8260 Stein am Rhein

vertreten durch …,

nachfolgend „Baurechtsberechtigte“ genannt.

ENTWURF 0.9

II. Mit dem Baurecht zu belastende Liegenschaft

Grundbuchamtskreis Bauma

Gemeinde Bauma

Grundregister Blatt BA2846, Liegenschaft, Kataster BA3240, EGRID CH297677789608, Gnistwis

Angaben der amtlichen Vermessung:

Kataster BA3240, EGRID CH297677789608, Gnistwis, Plan 33
4886 m², mit folgender Aufteilung:

Gebäude:

- Gebäude Wohnen, Nr. 29701180, Heinrich Gujer-Strasse 31	152 m²
- Gebäude Industrie, Nr. 29701180	447 m²
- Gebäude Industrie, Nr. 29701180	130 m²

Bodenbedeckungsarten:

- Gebäude	729 m²
- Trottoir	17 m²
- Bahngebiet	97 m2
- befestigte Fläche	4035 m²
- humusierte Fläche	8 m²

Bemerkungen
Eingedoltes Gewässer: Gublenbach Nr. 21.0

Anmerkung

öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / amtliche Vermessung
Durch dieses Grundstück fliesst das öffentliche eingedolte Gewässer Nr. 21.0.
EREID CH4429-0000-0013-25862

ENTWURF 0.9

Dienstbarkeiten

Recht:
Grunddienstbarkeit
Bauverbot und Pflanzrechtsbeschränkung, zulasten Blatt BA754 (Kat. BA6493).
Dat. 15.08.1946, GP Bd. 35 S. 399 Art. 4.

Last:
Personaldienstbarkeit
Leitungsbaurecht mit Kabelverteilkabine, beschränkt übertragbar, zugunsten Elektrizitätswerke des Kantons Zürich, Körperschaft des öffentlichen Rechts.
Dat. 03.03.1983, Beleg 54.

Last:
Personaldienstbarkeit
Durchleitungsrecht (Kabelleitungen), übertragbar, zugunsten Elektrizitätswerke des Kantons Zürich (EKZ), besondere Rechtsformen, Zürich.
Dat. 11.07.1983, Beleg 174.

Last:
Grunddienstbarkeit
Baurecht für Teil der Tartanbahn. Weiteres: Gültigkeit bis 30.06.2025
zugunsten Blatt BA754 (Kat. BA6493).
Dat. 14.06.1985, Beleg 135

Grenzen / Bemerkungen

1. Grenzen gemäss Plan.
2. Der Wortlaut der aufgeführten Anmerkung und der Dienstbarkeiten ist den Parteien bekannt; sie verzichten auf die wörtliche Wiedergabe in diesem Vertrag.

Fehlen des eidgenössischen Grundbuches

Es wird darauf hingewiesen, dass in der Gemeinde das eidgenössische Grundbuch noch nicht eingeführt ist und demzufolge

- dingliche Rechte und Lasten aus der Zeit vor 1912 ohne Eintrag im Grundprotokoll/Grundregister bestehen können
  und dafür
- die Grundbuchwirkung zugunsten des gutgläubigen Dritterwerbers nach Art. 973 ZGB nicht besteht.

ENTWURF 0.9

III. Dingliche Vereinbarungen

Es wird folgende Grunddienstbarkeit begründet:

Baurecht für Gewerbe- / Wohngebäude

Der jeweilige Eigentümer der belasteten Liegenschaft räumt der Baurechtsberechtigten das selbständige und dauernde Recht ein, Gewerbe- und Wohngebäude auf der belasteten Liegenschaft zu erstellen und fortbestehen zu lassen.

Dieses Recht ist übertragbar und dauert bis am 31. Dezember 2120.

IV. (Real-) Obligatorische Vereinbarungen (teilweise vorzumerken)

1. Aufnahme des Baurechts als Grundstück / Übertragung nur mit Genehmigung

   Das Baurecht gemäss Ziff. III. ist gleichzeitig mit der Eintragung der Dienstbarkeit als Grundstück (nachfolgend «*Baurechtsgrundstück*» genannt) im Grundbuch aufzunehmen, mit der Baurechtsberechtigten als Eigentümerin.

   Übertragungsbeschränkung:
   Jede ganze oder teilweise Veräusserung oder Übertragung bedarf der Genehmigung der Baurechtsgeberin. Diese Genehmigung darf nur aus wichtigen Gründen verweigert werden. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn der Erwerber nicht alle Rechte und Pflichten aus dem Baurechtsvertrag übernimmt. Diese Übertragungsbeschränkung ist im Grundbuch auf der Baurechtsparzelle vorzumerken.

2. Baurechtszins

   a) Für die Ausübung des Baurechtes ist die Baurechtsberechtigte verpflichtet, dem Grundeigentümer einen Baurechtszins zu bezahlen, jeweils vierteljährlich im Voraus auf Ende März, Juni, September und Dezember eines jeden Jahres.

   b) Der geschuldete Baurechtszins beträgt

      i) Fr. 0.00 im Jahr für die Zeitdauer ab Unterzeichnung dieses Vertrags bis zur Eröffnung des Supermarkts gemäss Ziffer IV.4 hiernach, **längstens aber bis Ende Dezember 2027**;

      ii) Fr. 110'000 im Jahr, erstmals fällig ab der Eröffnung des Supermarkts gemäss Ziffer IV.4 hiernach, jedoch **spätestens ab dem 1. Januar 2028**.

   c) Der gemäss Ziffer IV. 2 lit. a) und lit. b) hiervor definierte und geschuldete Baurechtszins entspricht dabei und im Sinne der nachfolgenden Bestimmungen einem Indexstand per 30. Dezember 2019 von [noch anlässlich der öffentlichen Beurkundung zu ergänzen] Punkten (Basis Dezember

ENTWURF 0.9

2015 = 100 Punkte) und einem hypothekarischen Referenzzinssatz von [noch anlässlich der öffentlichen Beurkundung zu ergänzen] %.

Der jeweilige Baurechtszins wird im Umfange von 90 % jeweils auf den 1. Januar, erstmals auf 1. Januar 2027, aufgrund der Verhältnisse per 1. November des jeweils vorangegangenen Jahres nach folgender Formel je hälftig dem Landesindex der Konsumentenpreise und dem hypothekarischen Referenzzinssatz bei Mietverhältnissen angepasst:

BZ	=	aktueller Baurechtszins
BI	=	der für den aktuellen Baurechtszins massgebliche Indexstand
NI	=	neuer Indexstand per 1.11. des vorangegangenen Jahres
BH	=	der für den aktuellen Baurechtszins massgebliche hypothekarische Referenzzinssatz
NH	=	neuer hypothekarischer Referenzzinssatz per 1.11. des vorangegangenen Jahres

BZ / 2 x (((NI – BI) x 90/100) + BI) Fr.

plus

BZ / 2 x (((NH – BH) x 90/100) + BH) Fr.

Neuer Baurechtszins Fr.

d) Zur Sicherung des Baurechtszinses bestellt die Baurechtsberechtigte im Sinne der Art. 779i und 779k ZGB zugunsten des Grundeigentümers ein Grundpfandrecht, welches in Form einer Grundpfandverschreibung – Maximalhypothek – im Höchstbetrage von Fr. 330'000 an erster Pfandstelle zulasten des Baurechtsgrundstückes einzutragen ist.

3. Die Baurechtsberechtigte übernimmt das Grundstück von der Grundeigentümerin nach Abbruch sämtlicher bestehender Gebäude. Das Grundstück wird der Baurechtsberechtigten belastungs- und altlastenfrei übergeben(abgesehen von den Rechten und Lasten gemäss Beschreibung unter II. vorne - siehe dazu auch weitere Bestimmung Ziff. 13). Die Grundeigentümerin übernimmt gegenüber der Baurechtsberechtigten sämtliche Kosten für die später notwendige Entsorgung allfällig belasteten Materials (Boden, Bauschutt etc.) sowie sämtliche Sanierungskosten für die Beseitigung von allfälligen bei Unterzeichnung dieses Vertrages noch vorhandenen Altlasten.

4. Unter Bezugnahme auf die Vorprojektstudie der Antares Plan AG vom [Datum] liegt die umfassende Verantwortung zur Realisierbarkeit und Wirtschaftlichkeit des geplanten Bauprojekts mit den vorgesehenen Nutzungen allein bei der Baurechtsberechtigten. Dabei verpflichtet sich die Baurechtsberechtigte:

a) in der im Baurecht erstellten Überbauung im Erdgeschoss auf einer netto Verkaufsfläche von mindestens 600 m2 zuzüglich der notwendigen Neben-

und Lagerflächen einen Coop-Supermarkt zu errichten und entsprechend zu vermieten. Sollte der Coop-Supermarkt während der Dauern des Baurechtsvertrags ausziehen, wird die Baurechtsberechtigte einen adäquaten Nachmieter suchen. Als adäquat gilt ein Nachmieter, der selber oder im Franchising oder in einer ähnlichen Form den Endkonsumenten ein umfassendes Angebot (Vollsortiment) an Produkten für den Alltag (mindestens Food und Near Food, mit oder ohne Genussmitteln) anbietet.

Die restlichen, mindestens zwei Gewerbeflächen im Erdgeschoss von rund 280 m2 können durch die Baurechtsberechtigte selbst oder durch Drittnutzer grundsätzlich frei bewirtschaftet werden (z. B. mit Denner, Alnatura, Bäckerei, Metzgerei, Elektronik, Käseladen, etc. oder Dienstleistungsbetrieben wie Arztpraxis, Physiotherapie, Coiffeur etc.). Dabei muss in diesen direkt erschlossenen, also nicht nur über den Coop-Supermarkt erreichbaren Restflächen zwingend ein regulärer Restaurationsbetrieb mit Café geführt werden mit bedarfsgerechten Verpflegungsangeboten (mind. 1 warmes Menu) für die Gesamtbevölkerung der Gemeinde Bauma möglichst jeweils über Mittag, am Abend sowie an den Wochenenden und mit ausgedehnten Öffnungszeiten (bis mindestens um 22.00 Uhr), mindestens aber an fünf Tagen pro Woche.

b) in den Räumlichkeiten im 1., 2. und 3. Obergeschoss der Überbauung rund 30 für das Alter geeignete Wohnungen sowie 2–3 Gewerbe- oder Büroflächen zu erstellen, wobei diese Räumlichkeiten vermietet oder auch in Stockwerkeigentum aufgeteilt und an Dritte veräussert werden können. Der Grundeigentümerin steht ein einmaliges Vormietrecht an den nicht von der Baurechtsberechtigten für eigene Zwecke benötigten Gewerberäumen zu. Dieses Vormietrecht ist innerhalb von 4 Monaten auszuüben, seit die Baurechtsberechtigte der Grundeigentümerin den definitiven Plan über die Einteilung der Gewerberäumen mit den Mietpreisen zugestellt hat.

c) auf der in der Gewässerabstandslinie zum Gublenbach liegenden Aussenfläche eine mit Grünflächen und Bepflanzungen durchsetzte, öffentliche Begegnungs- und Verweilzone zu schaffen, die u. a. als öffentlicher, wöchentlicher Marktplatz (jeweils April – Oktober), für Platzkonzerte etc. sowie für die Aussenbestuhlung eines zusätzlichen oder erweiterten Restaurations- bzw. Cafébetriebs genutzt werden kann.

5. Beendigung des Baurechtsverhältnisses

a) Vorzeitiger Heimfall

Für den vorzeitigen Heimfall gelten die zwingenden gesetzlichen Vorschriften der Art. 779f–h ZGB.

Als grobe Verletzung der vertraglichen Verpflichtungen durch die Baurechtsberechtigte erachten die Parteien insbesondere den Verzug von mehr als sechs Monaten bei der Bezahlung des Baurechtszinses.

Bevor die Grundeigentümerin den vorzeitigen Heimfall durch Übertragung des Baurechtes an sie verlangen kann, hat sie die Baurechtsberechtigte schriftlich zu mahnen und ihr dabei den vorzeitigen Heimfall anzudrohen.

ENTWURF 0.9

b) Ordentlicher Heimfall

Für den ordentlichen Heimfall nach Ablauf des Baurechtes treffen die Parteien folgende Vereinbarungen:

i) Sofern das Baurecht endigt bzw. nicht verlängert wird, fallen die bestehenden Bauten, Anlagen und Einrichtungen mit dem Ablauf des Baurechtes der Grundeigentümerin heim und werden Bestandteil der Liegenschaft.

ii) Für die heimfallenden Bauten, Anlagen und Einrichtungen hat die Grundeigentümerin der Baurechtsberechtigten eine Entschädigung in der Höhe des dannzumaligen Verkehrswertes der heimfallenden Bauwerke ohne Boden zu bezahlen. Können sich die Parteien nicht auf den Verkehrswert einigen, kann jede Partei den Präsidenten der Zürcher Handelskammer beauftragen, einen Schätzer zur Ermittlung des Verkehrswertes zu bestimmen.

6. Vorkaufsrechte («StWE-Begründung + StWE-Veräusserungen aufgehoben» und «Beendigung Stockwerkeigentum bei Heimfall»)

Die gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB bestehenden Vorkaufsrechte der Baurechtsberechtigten am belasteten Grundstück und des Grundeigentümers am Baurechtsgrundstück haben für dieses Baurechtsverhältnis grundsätzlich Gültigkeit. Im Falle eines geplanten Verkaufs gelangt die Baurechtsberechtigte frühzeitig an die Grundeigentümerin. Die Grundeigentümerin erklärt bei Vorliegen eines konkreten Kaufangebots eines Dritten innert 120 Tagen, ob sie das Vorkaufsrecht ausüben will.

Die Grundeigentümerin erteilt hiermit für die Begründung von Stockwerkeigentum am Baurecht ihre Zustimmung, und es wird für diese Begründung und alle künftigen Veräusserungen von Stockwerkeinheiten das Vorkaufsrecht zugunsten der Grundeigentümerin aufgehoben. Die Baurechtsberechtigte ist sich aber bewusst und damit einverstanden, dass die Berechtigungen von Stockwerkeigentümern an den im Stockwerkeigentum errichteten und alsdann verkauften Wohnungen und/oder Gewerberäumlichkeiten mit dem Heimfall des Baurechts ebenfalls automatisch endigen.

Diese Vereinbarung ist zusammen mit der Eintragung des Baurechtes wie folgt im Grundbuch bei der belasteten Liegenschaft und beim Baurechtsgrundstück vorzumerken:

«Änderung (teilweise Aufhebung) des gesetzlichen Vorkaufsrechtes» gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB und «automatische Beendigung von Stockwerkeigentum bei Heimfall».

V. Weitere Bestimmungen

1. Der grundbuchliche Vollzug dieses Vertrages bzw. die Errichtung dieses Baurechts mit dem zugehörigen Eintrag im Grundbuch erfolgt nur unter der Bedingung,

- dass der auf der Basis des Bauprojekts gemäss Ziffer IV. 4 hiervor

entwickelte Gestaltungsplan von den Stimmberechtigten der Gemeinde Bauma (Gemeindeversammlung) angenommen und in Rechtskraft erwachsen ist.

2. Die Grundeigentümerin gewährt der Baurechtsnehmerin Exklusivität für die Entwicklung des vorliegenden Grundstücks im Baurecht, **längstens aber bis Ende Dezember 2024** und sofern die Voraussetzungen zum Vollzug dieser Vereinbarung nicht bereits zuvor gemäss Ziffer V. 1 hier erfüllt worden sind.

3. Beide Parteien tragen die bei ihnen jeweils und bis zur Errichtung (grundbuchlicher Vollzug) dieses Baurechts aufgelaufenen sowie alle künftig anfallenden Kosten und Aufwendungen in Zusammenhang mit der Entwicklung und Umsetzung dieses Bauprojekts grundsätzlich selber. Seitens der Grundeigentümerin sind als künftig anfallende Kosten insbesondere solche zu verstehen, die mit Altlasten in Verbindung stehen - nicht aber Baubewilligungskosten etc.

Sollte – aus welchen Gründen auch immer – es sich ergeben, dass es

- **bis spätestens Ende Dezember 2025** zu keiner Vorlage des Gestaltungsplans kommt bzw. dieser von den Stimmberechtigten der Gemeinde Bauma abgelehnt wird oder

- **bis längstens Ende Dezember 2026** durch die Baurechtsberechtigte keine Baueingabe erfolgt,

haben beide Parteien das auf 6 Monate befristete Recht, von dieser Baurechtsvereinbarung zurückzutreten, ohne dafür weitere Entschädigungen an die andere Partei bezahlen zu müssen oder gegenüber der anderen Partei für irgendwelche Schadenersatzansprüche in Zusammenhang mit dem Bauprojekt gemäss dieser Vereinbarung einstehen zu müssen. Gegenüber dem Grundbuchamt wäre diesfalls die Dienstbarkeitslöschung anzumelden, unterzeichnet durch die Eigentümerin der belasteten Liegenschaft wie auch durch die Baurechtsberechtigte.

Die Grundeigentümerin übergibt der Baurechtsberechtigten das betroffene Land im heutigen, nach PBG § 236 planungsrechtlich grundsätzlich erschlossenen Zustand.

Den Parteien sind der Bericht der Dr. Heinrich Jäckli AG vom 26. Juni 2019 und die Grobkostenprognose für die Sanierung und Entsorgung von problematischen Baustoffen bekannt. Sollten bei der Überbauung wider Erwarten zusätzliche Mehrkosten für eine allfällige Sanierung von Altlasten entstehen, werden diese Mehrkosten von der Grundeigentümerin zur Bezahlung übernommen.

Im Übrigen erfolgt die Überlassung des Baurechtsgrundstückes im heute bekannten Zustand. Eine Gewährleistung ist, ausgenommen von den Bestimmungen in Ziff. 3. wegbedungen, soweit dies gesetzlich zulässig ist.

4. Die Baurechtsberechtigte ist verpflichtet, die aufgrund dieser Dienstbarkeit erstellten Bauten, Anlagen und Einrichtungen während der Dauer des Baurechtes ordnungsgemäss zu pflegen, zu unterhalten und nötigenfalls zu erneuern. Das Gleiche gilt für vorbestehende Bauten, Anlagen und Einrichtungen

ENTWURF 0.9

aufgrund vorbestehender Dienstbarkeiten, soweit diese nicht im Rahmen des Bauprojekts gemäss Ziffer IV. 4 angepasst oder aufgehoben werden konnten.

5. Die Grundeigentümerin bestätigt, dass für das baurechtsbelastete Grundstück keine Mietverträge bestehen.

6. Für Schadenersatzansprüche, die aus Erstellung, Bestand und Betrieb der Bauten geltend gemacht werden, haftet für die Dauer des Baurechtes allein die Baurechtsberechtigte. Sie ist verpflichtet, sich gegen diese Risiken angemessen zu versichern. Sofern die Grundeigentümerin dafür belangt wird, hat diese in vollem Umfange ein Rückgriffsrecht auf die Baurechtsberechtigte.

7. Die öffentlich-rechtlichen Abgaben gehen insoweit zulasten der Grundeigentümerin, als sie auch für das unüberbaute Land zu leisten wären. Alle anderen Abgaben gehen zulasten der Baurechtsberechtigten.

8. Die Gebühren und Auslagen des Notariates und Grundbuchamtes werden von den Vertragsparteien gemeinsam, je zur Hälfte, bezahlt; sie haften dafür von Gesetzes wegen solidarisch.

9. Die Urkundsperson hat die erwerbende Partei darauf hingewiesen, dass öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen unabhängig von einer Anmerkung im Grundbuch rechtsgültig bestehen können. Die erwerbende Partei hat sich daher bei den zuständigen Amtsstellen über solche Eigentumsbeschränkungen (Nutzungsvorschriften und -beschränkungen, baurechtliche Vorschriften und Auflagen etc.) direkt zu informieren. Im Weiteren wurde die erwerbende Partei von der Urkundsperson auf den Bestand des ÖREB-Katasters hingewiesen. Gegenstand dieses Katasters sind öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, die nach den Vorschriften des Zivilgesetzbuches (ZGB) nicht im Grundbuch angemerkt werden. Der Inhalt dieses Katasters gilt als bekannt (Art. 17 Geoinformationsgesetz).

10. Belasteter Standort im KbS (Kantonszuständigkeit), von dem keine lästigen oder schädlichen Einwirkungen zu erwarten sind und der daher unter die Allgemeinverfügung fällt

    Die Vertragsparteien sind auf die Bewilligungspflicht gemäss Art. 32d^{bis} Abs. 3 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG) hingewiesen worden. Die Parteien stellen fest, dass gemäss dem Kataster der belasteten Standorte (KbS) auf dem baurechtsbelasteten Grundstück ein belasteter Standort liegt, von dem indes im heutigen Zustand bzw. vor der Inangriffnahme des Bauprojekts gemäss Ziffer IV.4 hiervor keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten sind. Die Bewilligung dieses Rechtsgeschäfts gilt deshalb als durch die generell-konkrete Allgemeinverfügung Nr. 0945 vom 18.06.2014 des AWEL erteilt.

11. Sollten im Zusammenhang mit diesem Baurecht Dienstbarkeiten oder andere Rechte nötig sein, verpflichtet sich die Baurechtsberechtigte jetzt schon, alle erforderlichen Erklärungen in gehöriger Form abzugeben. Soweit die Bestimmungen dieser Baurechtsvereinbarung nicht zum Inhalt des Baurechts gemacht (vergleiche Artikel 779b ZGB) oder sonst nicht im Grundbuch eingetragen werden können, ist die Baurechtsberechtigte verpflichtet, einer allfälligen Rechtsnachfolgerin gemäss Ziffer III. 2 hiervor alle Bestimmungen dieses Vertrages zu überbinden, einschliesslich dieser Überbindungsklausel. Die

Überbindung hat auch zu erfolgen bei der Einräumung von Vorkaufsrechten, Kaufsrechten, Rückkaufsrechten und Schenkungsrückfallsrechten.

12. Die Liegenschaft befindet sich heute im Finanzvermögen der Grundstückeigentümerin und kann gemäss den Bestimmungen dieses Dienstbarkeitsvertrags belastet werden. Die Gemeindeversammlung der politischen Gemeinde Bauma hat mit Beschluss vom [Datum] der Errichtung des vorliegenden Baurechtes zugestimmt.

13. Die unter II. als Last aufgeführte Dienstbarkeit (Baurecht für Teil der Tartanbahn) wird vor Eintragung des Baurechtes gelöscht. Die Grundeigentümerin ist dafür besorgt.

14. Die Vertragsparteien sind auf die Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) und die dazugehörende Verordnung hingewiesen worden.

    Die erwerbende Partei erklärt, dass sie nicht von Personen im Ausland beherrscht wird (Art. 6 BewG); sie verpflichtet sich, einen entsprechenden Feststellungsbeschluss des Bezirksrates einzuholen (Art. 17 BewG und Art. 15 BewV), resp. einen allenfalls bereits vorhandenen Beschluss vorzulegen, der nicht älter als 1 Jahr ist (im Zeitpunkt des grundbuchlichen Vollzugs). Soweit ein Gesuch einzureichen ist, hat dies vollständig, versehen mit allen Beilagen, ohne Verzug nach heutiger Beurkundung zu erfolgen.

15. Die Eintragung des Baurechtes hat innerhalb 30 Tagen nach Vorliegen
    - des rechtskräftigen Gemeindeversammlungsbeschlusses gemäss Ziffer V. 1
    - des unter Ziff. 14 genannten, rechtskräftigen Feststellungsbeschluss zu erfolgen.

Dabei handelt es sich jedoch nicht um einen Fixtermin, sondern die säumige Partei gerät in Verzug (OR Art. 102 ff. sind anwendbar).

VI. Vormerkung vertraglicher Bestimmungen (ZGB 779b Abs. 2)

Die vorstehend aufgeführten vertraglichen Bestimmungen Ziff. IV. 1 (Übertragungsbeschränkung), Ziff. IV. 2 (Baurechtszins), Ziff. IV. 4 a-c (Verpflichtung zu bestimmten Nutzungen / bestimmte Nutzungsmöglichkeiten zur Verfügung zu stellen), Ziff. IV. 5 (Heimfallsbestimmungen), Ziff. V. 3 (beschränktes Rücktrittsrecht) sind mit der Eintragung und Aufnahme des Baurechtes im Grundbuch beim belasteten Grundstück und beim Baurechtsgrundstück wie folgt vorzumerken:

«Vertragliche Bestimmungen gemäss Ziff. VI. des Baurechtsvertrags (Übertragungsbeschränkung, Baurechtszins, Verpflichtung zu bestimmten Nutzungen / bestimmte Nutzungsmöglichkeiten zur Verfügung zu stellen, Heimfallsbestimmungen, beschränktes Rücktrittsrecht»

ENTWURF 0.9

Bauma ZH,

Gemeinde Bauma	Antares Plan AG
……	……..

ENTWURF 0.9

Gemeinde
BAUMA

732.3

Siedlungsentwässerungs-verordnung (SEVO) der Gemeinde Bauma

vom t.mmmm.jjjj

Entwurf für Gemeindeversammlung
vom 12. Dezember 2022

Inhaltsverzeichnis

I. Allgemeine Bestimmungen	Artikel	Seite
Grundlagen	1	4
Zweck	2	4
Vollzugszuständigkeit	3	4
Strategische Planung	4	4
Öffentliche und private Abwasseranlagen	5	4
Verschmutztes und nicht verschmutztes Abwasser	6	5
Anlagen- und Kanalisationskataster	7	5
Übernahme von privaten Abwasseranlagen ins Eigentum der Gemeinde	8	6

II. Besondere Pflichten der Grundeigentümer und Inhaber von Abwasseranlagen	Artikel	Seite
Anschlusspflicht	9	6
Anschlusspflicht bei neu erstellten Kanalisationen	10	6
Pflicht zum Unterhalt und zur Anpassung privater Abwasseranlagen	11	6
Nutzung von Regen-Abwasser und von Wasser aus eigenen Quellen	12	7

III. Kontrollen und Bewilligungen	Artikel	Seite
Kontrollen	13	7
Bewilligungstatbestände	14	7

IV. Gewässerunterhalt	Artikel	Seite
Unterhaltsplan	15	7
Teilfinanzierung des Gewässerunterhalts	16	8

V. Finanzierung der öffentlichen Siedlungsentwässerung	Artikel	Seite
Grundsätze	17	8
Abwassergebühren und -beiträge	18	8
Bemessung der Mehrwertbeiträge	19	8
Bemessung der Anschlussgebühr	20	9
Weitere Bestimmungen zur Anschlussgebühr	21	9
Nachforderungen von Anschlussgebühren	22	9
Bemessung der Benutzungsgebühr	23	9
Weitere Bestimmungen zur Benutzungsgebühr	24	10
Gewichtung der Grundstücksflächen bei der Anschluss-gebühr und der Benützungsgebühr	25	11
Gebühr für Abwasser aus Grundwasserableitungen	26	12
Schuldner	27	12
Besondere Verhältnisse	28	12
Rechnungsstellung und Fälligkeit	29	12

VI. Haftungs- und Schlussbestimmungen	Artikel	Seite
Haftung	30	12
Rechtsschutz	31	13
Rechtsetzungsbefugnisse	32	13
Inkrafttreten	33	13
Aufhebung früherer Erlasse	34	13

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1
Grundlagen

Die rechtlichen Grundlagen für diese Siedlungsentwässerungsverordnung bilden § 7 Abs. 2 lit. e des Einführungsgesetzes zum Gewässerschutzgesetz vom 8. Dezember 1974 sowie Art. 14 Ziff. 4 der Gemeindeordnung.

Art. 2
Zweck

Diese Verordnung regelt
a) die Siedlungsentwässerung auf dem gesamten Gemeindegebiet, insbesondere die Versickerung, Sammlung, Behandlung und Ableitung von Abwasser,
b) die Finanzierung der öffentlichen Siedlungsentwässerung,
c) den Gewässerunterhalt.

Art. 3
Vollzugszuständigkeit

[1]Der Gemeinderat ist zuständig für den Vollzug dieser Verordnung. Er sorgt insbesondere für
a) die Planung, die Erstellung, den Betrieb und den Unterhalt der öffentlichen Siedlungsentwässerung,
b) für die Einhaltung der Vorschriften und Richtlinien zur Reinhaltung der Gewässer bei öffentlichen und privaten Abwasseranlagen,
c) eine zweckmässige Aufsicht über die Verwaltungsstellen, welche die Siedlungsentwässerungsverordnung (SEVO) operativ umsetzen.
d) öffentliche Anschluss- und Abnahmeverträge der Siedlungsentwässerung mit Nachbargemeinden.

[2]Der Gemeinderat kann für bestimmte Vollzugsaufgaben nachgeordnete Verwaltungseinheiten oder mit öffentlichen Aufgaben betraute externe Stellen als zuständig bezeichnen.

Art. 4
Strategische Planung

Der Gemeinderat stellt mittels strategischer Planung langfristig die optimale Leistungserbringung der Siedlungsentwässerung sicher. Die strategische Planung stützt sich auf
a) den Generellen Entwässerungsplan (GEP) und
b) das finanzielle Führungsinstrument.

Art. 5
Öffentliche und private Abwasseranlagen

[1]Die öffentlichen Abwasseranlagen umfassen
a) das gemeindeeigene Kanalisationssystem mit allen zugehörigen Einrichtungen wie Regenbecken, Regenüberläufen, Versickerungsanlagen, Pumpwerken, Druckleitungen und Abwasserreinigungsanlagen unabhängig davon, ob sie als Grob- oder Feinerschliessung im Sinne des Bau- und Planungsrechtes erstellt wurden.
b) Abwasseranlagen anderer Gemeinden, und Verbände oder anderer öffentlicher Trägerschaften, die von der Gemeinde mitbenutzt werden.

[2]Die privaten Abwasseranlagen umfassen alle im Privateigentum stehenden Einrichtungen zum Versickern, Sammeln, Vorbehandeln, Reinigen und Ableiten von Abwasser von privaten Gebäuden, Anlagen und Grundstücken.
[3]Die Anschlussstelle an die öffentliche Kanalisation ist Bestandteil der privaten Abwasseranlagen.
[4]Landwirtschaftliche Drainageleitungen gelten nicht als öffentliche Siedlungsentwässerungsanlagen.

Art. 6

Verschmutztes und nicht verschmutztes Abwasser

[1]Abwasser aus Gebäuden und von überdeckten Flächen ist generell dem verschmutzten Abwasser zuzuordnen.
[2]Der Gemeinderat beurteilt aufgrund der Gesetzgebung und der massgebenden Normen und Richtlinien, ob Regenabwasser als verschmutzt oder nicht verschmutzt gilt. Wo notwendig ordnet die Behörde zum Schutz der Gewässer die Behandlung des Regenabwassers an.
[3]Nicht verschmutztes Regenabwasser ist gemäss dem Generellen Entwässerungsplan zu bewirtschaften und grundsätzlich in erster Priorität zu versickern. Weisen die örtlichen Verhältnisse eingeschränkte Versickerungskapazitäten auf, ist das nicht verschmutzte Regenabwasser zurückzuhalten und nachgeschaltet zu versickern. Ist die Versickerung nachweislich nicht möglich, ist es in zweiter Priorität mit Bewilligung der Behörde in eine Regenabwasserkanalisation oder in ein Oberflächengewässer einzuleiten. Wo notwendig ordnet die Behörde zum Schutz der Gewässer Rückhaltemassnahmen an.
[4]Grund-, Sicker- und Hangwasser darf grundsätzlich nicht gefasst werden. Lassen dies die örtlichen Verhältnisse nicht zu, ist das Wasser gemäss Absatz 5 zu bewirtschaften.
[5]Stetig anfallendes, nicht verschmutztes Abwasser ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, zu versickern. Ist die Versickerung nachweislich nicht möglich, ist es in zweiter Priorität mit Bewilligung der Behörde in eine Regenabwasserkanalisation oder in ein Oberflächengewässer einzuleiten. Es ist von der Abwasserreinigungsanlage fern zu halten.
[6]Wird die Versickerung von nicht verschmutztem Abwasser von der Bauherrschaft als nicht machbar beurteilt, kann die Behörde einen entsprechenden Nachweis einfordern.

Art. 7

Anlagen- und Kanalisationskataster

[1]Die Gemeinde führt über das gesamte Gemeindegebiet den Anlagen- und Kanalisationskataster. Dieser informiert über die Eigentumsverhältnisse und bildet die Grundlage für die Ermittlung des Finanzbedarfs der Abwasseranlagen. Er weist die öffentlichen Siedlungsentwässerungsanlagen aus und die daran angeschlossenen privaten Abwasseranlagen, die fest mit dem Boden verbunden sind. Der Kataster erfasst auch die Versickerungsanlagen.
[2]Die Grundeigentümerinnen und -eigentümer sind verpflichtet, der Gemeinde die Angaben und Unterlagen zur Verfügung zu stellen, die für die Erstellung des Katasters notwendig sind.

[3]Lassen sich die Eigentumsverhältnisse nicht aus dem Grundbuch ableiten, legt die Gemeinde die Eigentumsverhältnisse per Verfügung fest.

Art. 8

Übernahme von privaten Abwasseranlagen ins Eigentum der Gemeinde

Die Gemeinde kann privat erstellte Abwasseranlagen in ihr Eigentum übernehmen, wenn sie an eine öffentliche Abwasseranlage angeschlossen sind und der Entwässerung mehrerer Liegenschaften dienen.

II. Besondere Pflichten der Grundeigentümer und Inhaber von Abwasseranlagen

Art. 9

Anschlusspflicht

[1]Innerhalb der Bauzone und im Bereich der öffentlichen Kanalisation muss das verschmutzte Abwasser von Grundstücken in die Kanalisation mit Anschluss an eine öffentliche Abwasserreinigungsanlage eingeleitet werden.
[2]Erweist sich die Abwasserentsorgung von Grundstücken ausserhalb der Bauzonen für die Betroffenen als unzumutbar, kann sich die Gemeinde an der Finanzierung einer gemeinsamen abwassertechnischen Lösung (z.B. Kanalisationsanschluss mit Ableitung zur öffentlichen Abwasserreinigungsanlage) beteiligen.

Art. 10

Anschlusspflicht bei neu erstellten Kanalisationen

Schafft der Neubau eines öffentlichen oder privaten Abwasserkanals die Möglichkeit, bestehende Gebäude daran anzuschliessen, sind die Gebäudeeigentümerinnen und -eigentümer verpflichtet, den Anschluss dieser Gebäude vorzunehmen. Er ist mit der Erstellung der Kanalisation oder innert nützlicher Frist zu realisieren.

Art. 11

Pflicht zum Unterhalt und zur Anpassung privater Abwasseranlagen

[1]Die Eigentümerinnen und Eigentümer der privaten Abwasseranlagen haben dafür zu sorgen, dass die Anlagen baulich und betrieblich in einwandfreiem Zustand sind. In den Grundwasserschutzzonen sind die Bestimmungen des Schutzzonenreglements zu beachten.
[2]Bestehende private Abwasseranlagen sind zulasten der Eigentümerinnen und der Eigentümer an die geltenden gesetzlichen Bestimmungen anzupassen

a) bei erheblichen Erweiterungen in der Gebäudenutzung oder der Produktion,
b) bei wesentlichen Umbauten der angeschlossenen Gebäude oder Änderungen der Produktionsart,
c) bei gebietsweisen Sanierungen privater Abwasseranlagen,
d) bei baulichen Sanierungen der öffentlichen Kanalisation im Bereich der Anschlussstelle,
e) bei Systemänderungen am öffentlichen Kanalisationsnetz,
f) bei Missständen.

Nutzung von Regen-Abwasser und von Wasser aus eigenen Quellen

Art. 12
[1]Wird Regenabwasser oder Wasser aus eigener Quelle für den Betrieb der sanitären Einrichtungen einer Liegenschaft oder für andere abwassererzeugende Tätigkeiten verwendet, muss der Nutzer die Abwassermenge mit Wasserzählern nachweisen, die durch den Wasserverbrauch erzeugt wird. Die erforderlichen Wasserzähler sind auf Kosten des Nutzers einzubauen.
[2]Fehlt dieser Nachweis, setzt der Gemeinderat die Benutzungsgebühren aufgrund von Erfahrungswerten fest.

III. Kontrollen und Bewilligungen

Kontrollen

Art. 13
[1]Der Gemeinderat sorgt im Rahmen seiner Aufsichtspflicht für die periodische Kontrolle der öffentlichen und privaten Abwasseranlagen und für die Behebung von Missständen. Die Kosten für die Zustandserhebungen werden durch die Abwassergebühren finanziert.
[2]Die Eigentümer und Besitzer von Grundstücken müssen den Kontrollorganen jederzeit den ungehinderten Zugang zu den Anlagen ermöglichen.

Bewilligungstatbestände

Art. 14
[1]Eine kommunale Bewilligung ist erforderlich für
a) die Erstellung, Sanierung, Erneuerung, Erweiterung oder Aufhebung von Abwasseranlagen,
b) die Wärmeentnahme aus dem Abwasser sowie die Wärmerückgabe ins Abwasser der privaten und öffentlichen Kanalisationen,
c) die Regenabwassernutzung für den Betrieb der sanitären Einrichtungen einer Liegenschaft oder für andere abwassererzeugende Tätigkeiten,
d) jede Änderung der Nutzung von Bauten und Anlagen, die auf Menge und Beschaffenheit des Abwassers einen Einfluss haben kann,
e) die Einleitung von Abwasser in öffentliche Gewässer.

[2]Behält das übergeordnete Recht eine kantonale Bewilligung (beispielsweise für Kleinkläranlagen) vor, leitet die Gemeinde das Gesuch an die zuständige kantonale Stelle weiter.

IV. Gewässerunterhalt

Unterhaltsplan

Art. 15
[1]Der Gemeinderat erstellt einen Unterhaltsplan über die Gewässer, für deren Unterhalt die Gemeinde zuständig ist. Er bezeichnet darin die Gewässer beziehungsweise Gewässerabschnitte, die durch die Siedlungsentwässerung in Anspruch genommen werden.
[2]Zu diesem Zweck dürfen bis zu 10% der jährlichen Einnahmen aus Abwassergebühren verwendet werden. Die Abwassergebühren werden, sofern notwendig, angepasst.

Teilfinanzierung des Gewässerunterhalts

Art. 16
[1]Der Gemeinderat kann im Rahmen des Voranschlags der Gemeinde finanzielle Mittel aus der öffentlichen Siedlungsentwässerung für Massnahmen einsetzen, die an den im Unterhaltsplan bezeichneten Gewässern auszuführen sind.
[2]Zu diesem Zweck dürfen bis zu 10% der jährlichen Einnahmen aus Abwassergebühren verwendet werden. Die Abwassergebühren werden, sofern notwendig, angepasst.

V. Finanzierung der öffentlichen Siedlungsentwässerung

Grundsätze

Art. 17
[1]Zur Finanzierung der öffentlichen Siedlungsentwässerung erhebt die Gemeinde Abwassergebühren. Die Höhe der Gebühren ist so anzusetzen, dass der Ertrag sämtliche Kosten der öffentlichen Siedlungsentwässerung deckt, insbesondere jene für die Erstellung, Optimierung, Erneuerung und Erweiterung sowie den Betrieb und Unterhalt der Anlagen.
[2]Alle Eigentümer von Grundstücken, Liegenschaften und Anlagen, die Anlagen der öffentlichen Siedlungsentwässerung beanspruchen, sind gebührenpflichtig.
[3]Werden aus den Abwassergebühren weitere Massnahmen, etwa für den Gewässerschutz oder Gewässerunterhalt, finanziert, sind die Gebühren entsprechend zu erhöhen.
[4]Die Gemeinde erstellt und unterhält ein finanzielles Führungsinstrument mit dem Ziel, eine ausreichende und dauerhafte Finanzierung und Gebührenplanung für die öffentliche Siedlungsentwässerung sicherzustellen. Mit diesem Instrument sind die erforderlichen Aufwendungen und Erträge für die nächsten 10 Jahre zu ermitteln und zu planen.

Abwassergebühren und -beiträge

Art. 18
Die Gemeinde erhebt
a) Mehrwertbeiträge von Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern, deren Grundstücke durch die Groberschliessung einen Mehrwert erfahren,
b) Anschlussgebühren für den Anschluss von Grundstücken, Gebäuden, Anlagen oder Strassen an die öffentliche Siedlungsentwässerung,
c) Benutzungsgebühren für die Ableitung von Abwasser in die öffentliche Siedlungsentwässerung,
d) eine Mengengebühr für vorübergehende Grundwasserabsenkungen bei Neubauvorhaben mit Ableitung in einen öffentlichen Kanal oder ein öffentliches Gewässer.

Bemessung der Mehrwertbeiträge

Art. 19
Die Bemessung der Mehrwertbeiträge richtet sich nach §§ 42 ff. Einführungsgesetz zum Gewässerschutzgesetz vom 8. Dezember 1974 (LS 711.1).

Art. 20

Bemessung der Anschlussgebühr

[1]Die Anschlussgebühr bemisst sich innerhalb der Bauzone nach der zonen- oder nutzungsgewichteten Grundstücksfläche. Für die Ermittlung der gebührenpflichtigen Fläche (in Quadratmetern) wird die effektive Grundstücksfläche (Quadratmeter Parzellenfläche) mit den in Art. 25 Abs. 1 festgelegten Faktoren multipliziert.
[2]Ausserhalb der Bauzone richtet sich die gebührenpflichtige Fläche nach der effektiven Nutzfläche (Geschossflächen) und der Art der Nutzung. Es gelten die Multiplikationsfaktoren von Ziffer 24 Abs. 3.
[3]Die Anschlussgebühr beträgt Fr. 15.00 pro Quadratmeter gebührenpflichtige Fläche. Preisbasis ist der 1. April 2021 (Zürcher Wohnbaukostenindex, 101.2 Punkte/Basis 2020). Dem Gemeinderat obliegt die periodische Anpassung.
[4]Wird Dachwasser zur Versickerung gebracht, respektive über eine ausreichend dimensionierte private Speicheranlage als Brauchwasser verwendet, so beträgt die Reduktion:
a) 20 % bei vollständiger Versickerung oder vollständiger Brauchwasserspeicherung
b) 10 %, wenn die Hälfte oder mehr des Dachwassers zur Versickerung gebracht oder, wenn die Hälfte oder mehr des Dachwassers als Brauchwasser gespeichert wird.

Art. 21

Weitere Bestimmungen zur Anschlussgebühr

[1]Mit der Erteilung der Bau- beziehungsweise Kanalisationsanschlussbewilligung ist die Anschlussgebühr in Form eines zinsfreien Bardepots oder einer Bankgarantie sicherzustellen. Die Baufreigabe erfolgt erst nach der Sicherstellung. Die Anschlussgebühr wird nach der Erstellung des Kanalisationsanschlusses aufgrund der Schlussabrechnung endgültig und über das Depot des ausgeführten Bauvorhabens in Rechnung gestellt.
[2]Die Gebührenpflicht beginnt mit dem Anschluss eines Grundstücks, eines Gebäudes, einer Anlage oder einer Strasse an die öffentlichen Siedlungsentwässerungsanlagen. Weigert sich ein Grundeigentümer, seine Liegenschaft anzuschliessen, sind die Gebühren geschuldet, sobald der Anschlussentscheid rechtskräftig ist.
[3]Für Betriebe mit besonders hohem Abwasseranfall kann der Gemeinderat eine spezielle, erhöhte Anschlussgebühr erheben, die sich an den zusätzlich entstehenden Kosten für Entsorgung und Reinigung (Grenzkosten) orientiert.

Art. 22

Nachforderungen von Anschlussgebühren

Bei den zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung ganz oder teilweise überbauten Grundstücken sowie bei bestehenden Strassen, die bereits an die öffentlichen Siedlungsentwässerungsanlagen angeschlossen sind, entfällt eine weitere Anschlussgebühr.

Art. 23

Bemessung der Benutzungsgebühr

[1]Die Benutzungsgebühr ergibt sich aus der Summe der zwei Komponenten:
a) Grundgebühr pro angeschlossenes Grundstück aufgrund der gemäss Ziffer 24 gewichteten Grundstücksflächen in Quadratmetern,

<u>u n d</u>
b) Mengengebühr aufgrund des genutzten Wassers (Verbrauch in Kubikmetern [m^3]), unabhängig von der Bezugsquelle.
[2]Der Ertrag aus der Grundgebühr soll in der Rechnung der öffentlichen Siedlungsentwässerung ungefähr 50 % des Gesamtertrages der Benutzungsgebühren erreichen. Der restliche Ertrag (50 %) soll aus der Mengengebühr geschöpft werden.

Art. 24

Weitere Bestimmungen zur Benutzungsgebühr

[1]Benutzer werden mit höheren Gebühren belastet, wenn sie Abwasser ableiten, das gegenüber häuslichem Abwasser eine erheblich höhere Konzentration, Schmutzstofffracht oder eine wesentlich andere Zusammensetzung aufweist. Die Berechnung der Zuschlagsfaktoren erfolgt nach Anhang C «Berechnung der Abwassergebühren für Industrie und Gewerbe» der VSA/OKI-Empfehlung «Gebührensystem und Kostenverteilung bei Abwasseranlagen» (2018).
[2]Fehlen Angaben zur Verbrauchsmenge, wird als Mengengebühr ein Pauschalbetrag eingesetzt, der auf Erfahrungswerten des Wasserverbrauchs für ähnliche Bauten und Anlagen basiert. Fehlen entsprechende Werte, wird der Abwasseranfall mittels einer Stichprobe ermittelt und der Pauschalbetrag über den Zeitraum des Abwasseranfalls bestimmt.
[3]Weist ein Wasserbezüger nach, dass er das bezogene Wasser rechtmässig zu einem wesentlichen Teil nicht in die Siedlungsentwässerung ableitet, kann die Mengengebühr reduziert werden. Die Menge des nicht der öffentlichen Siedlungsentwässerung zugeführten Frischwassers wird auf Kosten des Grundeigentümers bzw. der Grundeigentümerin durch separate Messeinrichtungen der Gemeinde ermittelt. Die Gemeinde Bauma ist berechtigt, diese Voraussetzungen und die betreffenden Einrichtungen jederzeit zu überprüfen.
[4]Abwasser von Regenwassernutzungsanlagen oder privaten Quellen, das in die öffentliche Schmutzwasser-Kanalisation eingeleitet wird, muss zum gleichen Tarif verrechnet werden. Die Menge des der öffentlichen Siedlungsentwässerung zugeführten Abwassers wird auf Kosten des Grundeigentümers bzw. der Grundeigentümerin durch separate Messeinrichtungen der Gemeinde ermittelt. Die Gemeinde Bauma ist berechtigt, diese Voraussetzungen und die betreffenden Einrichtungen jederzeit zu überprüfen.
[5]Wird Dachwasser zur Versickerung gebracht, respektive über eine ausreichend dimensionierte private Speicheranlage als Brauchwasser verwendet, so beträgt die Reduktion der Grundgebühr:
a) 20 % bei vollständiger Versickerung oder vollständiger Brauchwasserspeicherung
b) 10 %, wenn die Hälfte oder mehr des Dachwassers zur Versickerung gebracht oder, wenn die Hälfte oder mehr des Dachwassers als Brauchwasser gespeichert wird.
[6]Bei erhöhtem administrativem Aufwand (z.B. Ratenzahlungen, wiederholte Einzahlung von Fehlbeträgen usw.) kann die zuständige Behörde dem Verursacher die zusätzlich anfallenden Aufwen-

dungen nach der Gebührenregelung der Gemeinde in Rechnung stellen.

Gewichtung der Grundstücksflächen bei der Anschlussgebühr und der Benutzungsgebühr

Art. 25
[1]Für die Ermittlung der massgeblichen Fläche zur Berechnung der Grundgebühr wird die Grundstücksfläche mit den folgenden Faktoren multipliziert:

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	

[2]Werden für die Strassenentwässerung die öffentlichen Siedlungsentwässerungsanlagen genutzt, ist die Anschlussgebühr und die Benutzungsgebühr geschuldet. Die massgebende Fläche entspricht der effektiv in die Gemeindekanalisation entwässerten Belagsfläche.
[3]Für Bauten in Freihalte-, Erholungs-, Reserve- und Landwirtschaftszonen, die über keine ausgeschiedene Parzellenfläche verfügen, 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. Die einzelnen Faktoren betragen:

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

[4]Massgebend für die Flächenermittlung ist das Vermessungswerk der Gemeinde bzw. die SN 504 416 (SIA 416, Flächen und Volumen von Gebäuden, Ausgabe 2003).

Gebühr für Abwasser aus Grundwasserableitungen

Art. 26
Wird Abwasser aus Grundwasserabsenkungen (Wellpoint bei Baustellen, temporäre oder dauernde Grundwasserabsenkungen usw.) in einen öffentlichen Kanal oder ein öffentliches Gewässer eingeleitet, so wird dafür eine Gebühr (Fr./m^3) erhoben. Diese Gebühr wird im Einzelfall durch die entsprechende Behörde festgelegt.

Schuldner

Art. 27
Gebührenschuldner ist bei allen Gebühren der Grundeigentümer, der Baurechtsnehmer oder die Gemeinschaft der Grund- oder Stockwerkeigentümer zum Zeitpunkt der Rechnungsstellung.

Besondere Verhältnisse

Art. 28
Der Gemeinderat kann bei Vorliegen besonderer Verhältnisse die Gebühren erhöhen oder herabsetzen.

Rechnungsstellung und Fälligkeit

Art. 29
[1]Alle Gebühren werden 30 Tage nach Zustellung der Rechnung fällig. Nach Ablauf der Zahlungsfrist wird der Schuldner gemahnt. Ab Datum der Mahnung kann ein Verzugszins von 5% erhoben werden (§ 29a Verwaltungsrechtspflegegesetz vom 24. Mai 1959, LS 175.2).
[2]Die Benutzungsgebühr wird mindestens jährlich in Rechnung gestellt. Akontorechnungen sind zulässig. Die Rechnung kann in Form einer Verfügung eröffnet werden.
[3]Für das Ableiten des Abwassers aus Grundwasserabsenkungen in einen öffentlichen Kanal oder ein öffentliches Gewässer wird eine Mengengebühr erhoben. Die Rechnungsstellung für das Ableiten des Abwassers aus Grundwasserabsenkungen erfolgt nach der Bauvollendung, respektive nach der Ausserbetriebnahme der Grundwasserableitung. Bei länger dauernden Grundwasserabsenkungen kann auch periodisch Rechnung gestellt werden.
[4]Die nachträgliche Richtigstellung von Irrtümern und Fehlern innerhalb der gesetzlichen Verjährungsfristen bleibt vorbehalten.

VI. Haftungs- und Schlussbestimmungen

Haftung

Art. 30
[1]Die Bewilligungs- und Kontrolltätigkeit der Behörden entbindet weder die Eigentümer noch die Inhaber und Betreiber von Abwasseranlagen von ihren rechtlichen Verpflichtungen.
[2]Aus der Mitwirkung der Gemeinde entsteht keine über die gesetzliche Haftung hinausgehende Haftung der Gemeinde.
[3]Der Verursacher haftet für sämtliche Kosten aus der rechtswidrigen
a) Nutzung der öffentlichen Siedlungsentwässerung,
b) Einleitung von Abwässern in die öffentliche Siedlungsentwässerung.
[4]Zu diesen Kosten gehören neben den Kosten für die Schadensbewältigung und Schadensbehebung auch zusätzliche Unterhalts- und Betriebsaufwendungen.

Rechtsschutz	Art. 31 [1]Gegen Anordnungen, die gestützt auf die vorliegende Verordnung ergehen, kann gemäss Gemeindegesetz Rekurs innert 30 Tagen, von der Zustellung an gerechnet, erhoben werden. [2]Der Rechtsschutz richtet sich nach dem Gemeindegesetz, dem Verwaltungsrechtspflegegesetz, dem Einführungsgesetz zum Gewässerschutzgesetz sowie dem Planungs- und Baugesetz.
Rechtsetzungsbefugnisse	Art. 32 [1]Der Gemeinderat erlässt Ausführungsbestimmungen zur vorliegenden Verordnung und regelt insbesondere a) den Vollzug des Abwasserrechts auf dem Gemeindegebiet, b) die Rechte und Pflichten der Grundeigentümer und Inhabern von Gebäuden und Anlagen sowie der Gemeinde zur dauerhaften Sicherung einer technisch einwandfreien Siedlungsentwässerung, c) die Gebührentarife, soweit sie nicht in dieser Verordnung geregelt sind, sowie die Festsetzung der Mehrwertbeiträge. [2]Die Beschlüsse sind öffentlich bekanntzumachen.
Inkrafttreten	Art. 33 Der Gemeinderat bestimmt das Inkrafttreten der vorliegenden Siedlungsentwässerungsverordnung.
Aufhebung früherer Erlasse	Art. 34 Auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung werden alle bisherigen, damit in Widerspruch stehenden Vorschriften, insbesondere die bisherige Verordnung über Abwasseranlagen vom 15. Dezember 1978 und die Verordnung über Beiträge und Gebühren für Abwasseranlagen vom 15. Dezember 1978 aufgehoben.

Die vorstehende Siedlungsentwässerungsverordnung der Politischen Gemeinde Bauma wurde von der Gemeindeversammlung am [Datum] beschlossen.

Namens der politischen Gemeinde

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber: