



Gemeinderat

Auszug aus dem Protokoll vom 16. August 2023

Beschluss Nr. 2023-160 | Registraturplan Nr. 23.01 | CMIAXIOMA Laufnummer 2018-16 |
IDG-Status: öffentlich

Kanalisation; Überarbeitung Siedlungsentwässerungsverordnung SEVO Gemeinde Bauma; Anpassung Gebührenmodell; weiteres Vorgehen

Sachverhalt

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

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.

Bereits erfolgte Arbeiten

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

Ein erster Entwurf wurde 2018 dem 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.

Der Entwurf der Siedlungsentwässerungsverordnung sowie deren Ausführungsbestimmungen wurden der Vorprüfung des AWELs entsprechend überarbeitet und zur erneuten Vorprüfung eingereicht. Gemäss Stellungnahme des AWELs vom 16. Februar 2022 entsprach die überarbeitete Version im Aufbau der aktuellen Vorlage. Weitere inhaltliche Ergänzungen wurden keine angebracht.

Anschliessend wurden die Entwürfe ohne inhaltliche Veränderungen in die übliche Erlassform gebracht und der Tiefbau- und Werkkommission zur Vorberatung sowie dem Gemeinderat zuhanden der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt. Die Tiefbau- und Werkkommission sowie der Gemeinderat stimmten dem Entwurf zu. Der Entwurf der SEVO sowie des SERE wurden dem Preisüberwacher zur Stellungnahme zugestellt.



Beurteilung des Preisüberwachers

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.

Empfehlung des Preisüberwachers

Gemäss seinen Erwägungen 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 theoretischen berechneten Wert der entsprechenden Bauzone liegt.
- Die Anschlussgebühren so festzusetzen, dass sich die Belastung für keinen Liegenschaftentyp um mehr als 20 % verändert.

Mit Beschluss vom 14. September 2022 nahm der Gemeinderat Stellung zur Empfehlung des Preisüberwachers.

Zusammenfassung Stellungnahme des Gemeinderates

Der Gemeinderat erachtet 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.

Beschlussfassung Gemeindeversammlung

An der Gemeindeversammlung vom 12. Dezember 2022 beantragte der Gemeinderat die Festsetzung resp. Genehmigung der SEVO (die Festsetzung des Siedlungsentwässerungsreglements SERE obliegt dem Gemeinderat).

Die Gemeindeversammlung kritisierte das vorgeschlagene Gebührenmodell mit der flächen- bzw. zonengewichtete Grundstücksflächen. Die Liegenschaften in Kernzonen sowie in Gewerbegebieten würden mit höheren Gebühren belastet. Es wurde als unfair empfunden, dass ein Einfamilienhaus in der Kernzone höhere Kosten zu tragen habe als eines, welches sich in der Wohnzone befindet.



Erwägungen

Aufgrund der Rückweisung der SEVO wurden sämtliche Grundstücke in der Kernzone auf dem gesamten Gemeindegebiet analysiert und verglichen. Daraus kann geschlossen werden, dass der Durchschnitt der versiegelten Bodenbedeckung der einzelnen Kernzonengebiete nahe beieinander liegen:

Gebiet	Durchschnittliche Bodenbedeckung in % (versiegelte Fläche)
Altlandenberg	62
Bauma	61
Bliggenswil	55
Blitterswil	61
Dillhaus	52
Gfell	51
Hinterberg	41
Hörnen	48
Juckeren	48
Lauberg	62
Lipperschwendi	62
Saland	59
Schindlet	36
Steishof	49
Sternenberg	43
Undalen	57
Wellenau	50
Widen	59

Grundsätzlich bewegen sich die Kernzonen im Bereich von 50 – 60 % überbauter Fläche. Der Weiler Schindlet mit nur 36 % liegt tief darunter. Sternenberg und Hinterberg liegen ebenfalls darunter. Die restlichen Kernzonengebiete sind miteinander vergleichbar. Einzelne Grundstücke weisen eine grosse Grundstücksfläche auf, welche aber nur teilweise in der Kernzone liegen (insbesondere Sternenberg). Der Rest der Grundstücke liegt ausserhalb der Bauzone. In solchen Fällen wird nur die Fläche in der Kernzone in die Grundgebühren einfließen. Für Gebäude, welche sich ausserhalb der Bauzone befinden und angeschlossen sind, gilt die Gesamtgeschossfläche.

Zu beachten gilt, dass im Rahmen der kantonalen Verordnung über die Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen voraussichtlich die Kernzonen im Raum Sternenberg ausgezont werden, was die Berechnungsgrundlage verändern würde. Gebäude ausserhalb der Bauzone werden nach Vollgeschossflächen berechnet. Die Verordnung ist jedoch noch nicht in Kraft gesetzt.



Um einen Vergleich mit anderen Zonen zu erhalten, wurden auch diese analysiert und verglichen.

Gebiet	Durchschnittliche Bodenbedeckung in % (versiegelte Fläche)
Wohnzone W1, W2	33
Wohnzone W3	40
Wohnzone mit Gewerbe- beerleichterung WG2, WG3	58
Kernzone	53
Gewerbe, Industrie	67

Gemäss diesem Vergleich liegt die Kernzone nah bei Wohnzonen mit Gewerbebeerleichterung (WG2 und WG3) und viel weiter entfernt als das Gewerbe. Aus diesem Grund soll die Einstufung der Kernzone statt dem Faktor 5 dem Faktor 3 zugeteilt werden.

Gemäss diesem Vergleich liegt die Gewerbezone deutlich am höchsten. Eine Abstufung ist lediglich auf Faktor 4 möglich, wenn dem Verursacherprinzip Rechnung getragen werden soll.

Aufgrund der neuen Gewichtung würde der Faktor 5 entfallen, weshalb die Strassen bzw. Flächen mit Hartbelag mit Faktor 5 gewichtet werden sollen.

Somit wäre die neue Gewichtung wie folgt zu bestimmen:

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

*Grundstück ganz oder teilweise überbaut

Auswirkungen auf die Benützungsgebühren

Die Anpassung an den Faktoren hat Auswirkungen auf den Tarif, welcher sich dadurch erhöht (von 0.12 auf 0.15). Eine Anpassung der Faktoren hat deshalb zur Folge, dass die Kernzonen im Vergleich zur ersten Version tiefere Gebühren, alle Wohnzonen sowie die Zone für öffentliche Bauten höhere Gebühren und die Industrie- und Gewerbebezonen gleich hohe Gebühren zu entrichten haben werden.



Auswirkungen auf die Anschlussgebühren

Die Anschlussgebühren für Grundstücke in Zonen mit angepassten Faktoren würden sich um die reduzierte Gewichtung verringern.

Für Grundstücke, für welche in der Vergangenheit bereits Anschlussgebühren entrichtet worden sind, entfällt eine künftige Anschlussgebühr. Eine Nachzahlung wird es im Gegensatz zum heutigen gültigen Modell nicht mehr geben. Entsprechend sind nur noch sehr wenige Grundstücke davon betroffen.

Andere Gebührenmodelle für die Grundgebühr der Benützungsg Gebühr gemäss Preisüberwacher

Load Units

In diesem Gebührenmodell wird die Grundgebühr anhand der Belastungen berechnet. Dafür sind sämtliche Installationen wie Badewanne, Dusche, Lavabo, WC etc. relevant, anhand welcher die Dimensionierung der gesamten Hausinstallation berechnet wird.

Solche Daten sind nicht vorhanden, als dass diese ins System eingepflegt werden könnten. Es müsste mit einem erheblichen Aufwand gerechnet werden, um die entsprechenden Angaben zu erhalten. Zudem können solche Werte nicht wirklich aktuell gehalten werden, weil solche Installationen grundsätzlich keiner Bewilligungspflicht unterstehen, worüber die Aktualität sichergestellt werden könnte. In diesem Rahmen könnte nur die Dimensionierung des Wasserzählers als Grundlage dienen. Jedoch würde dem Verursacherprinzip dadurch keine Rechnung getragen werden, da über 90 % der Wasserzähler im Gemeindegebiet dieselbe Dimensionierung aufweisen. Zudem kann anhand der Load Units nicht zwingend auf die Belastung des Abwassers und die Infrastruktur geschlossen werden.

Grundgebühr nach effektiv überbauter Fläche

In anderen Gemeinden ist die Grundgebühr nach effektiv überbauter resp. versiegelter Fläche vorgesehen. Die Grundlagenarbeit wird als schwierig eingeschätzt. Die Grundlagen müssten anhand der amtlichen Vermessung ermittelt werden. Bodenbedeckungen ändern sich laufend, daher wird es schwierig und mit sehr viel Aufwand verbunden sein, die Daten aktuell zu halten. Zudem sind Bodenbedeckungen je nach Art nicht der Bewilligungspflicht unterstellt, was eine möglichst aktuelle Grundlage ebenfalls erschwert. Die verschiedenen Arten von Bodenbedeckungen müssten in Kategorien eingeteilt werden (sickerfähig oder versiegelt). Eine Aufnahme durch die amtliche Vermessung wird der Gemeinde zudem nicht gemeldet. Die Nachführung der amtlichen Vermessung erfolgt grundsätzlich über die Bestandesänderungen im Rahmen eines Bauvorhabens oder der periodischen Nachführung alle paar Jahre. Es ist anzunehmen, dass aus diesem Grund mit vielen Einsparungen zu rechnen ist, welche im Rahmen von Abklärungen zusätzliche Aufwendungen (finanzielle und Arbeitsstunden) mit sich bringen.

Weiteres Vorgehen

Aufgrund der Rückweisung der SEVO sind nun folgende Fragestellungen für die weitere Bearbeitung zu klären:

- Soll am beantragten Gebührenmodell festgehalten werden und wenn ja, sollen die Faktoren gemäss den Erwägungen angepasst werden?
- Soll ein anderes Gebührenmodell ausgearbeitet werden?



Beschluss

1. Am beantragten Gebührenmodell wird festgehalten. Die Gewichtung der Bauzonen soll gemäss den Erwägungen erfolgen (Abstufung Kernzone, Gewerbezone, Industriezone, Strassen).
2. Es ist vorgängig der Antragstellung an die Gemeindeversammlung eine öffentlicher Informationsveranstaltung mit anschliessender Vernehmlassung durchzuführen).
3. Mitteilung an:
 - Ressortvorsteher Tiefbau und Werke; per E-Mail zur Kenntnis
 - Abteilung Tiefbau und Werke; unter Beilage der Unterlagen; zum Vollzug und zur Ablage im Vorarchiv (Registraturplan Nr. 23.01)

Gemeinderat Bauma

Andreas Sudler
Gemeindepräsident

Roberto Fröhlich
Gemeindeschreiber

Versand: 22. August 2022