



Gemeinderat

Auszug aus dem Protokoll vom 03. Juli 2024

Beschluss Nr. 2024-153 | Registraturplan Nr. 23.01 | CMIAXIOMA Laufnummer 2018-16 |
IDG-Status: Öffentlich

Kanalisation; Überarbeitung Siedlungsentwässerungsverordnung SEVO Gemeinde Bauma; Anpassung Gebührenmodell; Verabschiedung zu Handen der Gemeindeversammlung

Sachverhalt

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

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

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

Rückblick

Ein erster Entwurf wurde im Jahr 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 Nutzungsgebühren lehnte das AWEL die Erhebung von Grundgebühren auf der Basis der angeschlossenen Liegenschaften, Wohneinheiten oder Betriebe ab und empfahl ebenfalls die Verwendung von 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 überar-



beitete 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.

Eine Beschlussfassung zuhanden der Gemeindeversammlung durch den Gemeinderat fand bereits am 18. Mai 2022 vorbehaltlich der Stellungnahme des Preisüberwachers statt. Anschliessend wurde der Beschluss zusammen mit den dazugehörigen Unterlagen dem Preisüberwacher zur Stellungnahme eingereicht. Mit Stellungnahme vom 4. Juli 2022 gab der Preisüberwacher seine Empfehlung ab. Mit Beschluss vom 14. September 2022 hat der Gemeinderat zur Empfehlung des Preisüberwachers zuhanden der Gemeindeversammlung Stellung genommen und zu nicht berücksichtigten Empfehlungen eine Erklärung abgegeben.

An der Gemeindeversammlung vom 12. Dezember 2022 beantragte der Gemeinderat die Festsetzung resp. Genehmigung der SEVO (die Festsetzung des Siedlungsentwässerungsreglement SERE obliegt dem Gemeinderat). Die Gemeindeversammlung kritisierte das vorgeschlagene Gebührenmodell mit der flächen- bzw. zonengewichteten Grundstücksfläche. Die Liegenschaften in Kernzonen sowie in Gewerbegebieten würden mit höheren Gebühren belastet, was als unfair empfunden wurde.

Aufgrund der Rückweisung der SEVO durch die Gemeindeversammlung 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 liegt. Es wurde festgestellt, dass sich die Kernzonen im Bereich von 50 – 60 % überbauter Fläche befinden. Zu beachten gilt zudem, dass im Rahmen der kantonalen Verordnung über die Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen die Auszonung einzelner Kernzonen im Raum Sternenbergr vorgesehen ist, wodurch sich die Berechnungsgrundlage ändern würde (Gesamtgeschossfläche). Die Verordnung ist jedoch noch nicht in Kraft gesetzt.

Damit die Gewichtung der Kernzonen als Gesamtes mit den restlichen Bauzonen verglichen werden kann, wurden ebenfalls auch diese analysiert. Gemäss dem daraus resultierenden Vergleich liegt die Kernzone nah bei Wohnzonen mit Gewerbebeileichterung (WG2 und WG3) und viel weiter entfernt als das Gewerbe. Aus diesem Grund wurde die Einstufung der Kernzone statt mit dem Faktor 5, mit dem Faktor 3 vorgenommen. Ebenfalls ist ersichtlich, dass die Gewerbezone deutlich am meisten versiegelte Flächen aufweist. Unter Berücksichtigung des Verursacherprinzips wurde die Gewerbe- sowie die Industriezone auf den Faktor 4 heruntergestuft. Aufgrund der neuen Gewichtung entfällt der Faktor 5, weshalb die Strassen bzw. Flächen mit Hartbelag neu mit Faktor 5 gewichtet werden (vorher Faktor 6).

Die neue Gewichtung stellt sich wie folgt dar:

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
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

Die Anpassung der Faktoren hat ebenfalls Auswirkungen auf den Tarif der Benützungsgebühren, welcher sich dadurch erhöht (von CHF 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 Gewerbezone gleich hohe Gebühren zu entrichten haben.

Die Anschlussgebühren für Grundstücke in den Zonen mit angepassten Faktoren verringern sich um den angepassten Faktor. Für Grundstücke, für welche in der Vergangenheit bereits Anschlussgebühren entrichtet worden sind, entfällt eine künftige Anschlussgebühr für Abwasser. Eine Nachzahlung wird es im Gegensatz zum heutigen gültigen Modell für das Abwasser nicht mehr geben. Entsprechend sind nur noch sehr wenige Grundstücke davon betroffen.

Der Gemeinderat an seiner Sitzung vom 16. August 2023 das Gebührenmodell einlässlich beraten und entschieden, grundsätzlich am ausgearbeiteten Gebührenmodell festzuhalten. Die Faktoren wurden entsprechend der Analyse angepasst (siehe Tabelle). Ebenfalls wurden, wie nachstehend dargelegt, andere vorgeschlagene Gebührenmodelle besprochen, jedoch als ungeeignet für die Gemeinde Bauma erachtet.

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, welche ins System eingepflegt werden könnten. Es ist daher mit einem enormen Aufwand zu rechnen, um die entsprechenden Angaben zu erhalten. Zudem können solche Werte nur schwer aktuell gehalten werden, weil solche Installationen grundsätzlich keiner Bewilligungspflicht unterliegen. Die Aktualität der Daten lässt sich kaum sicherstellen. In diesem Rahmen könnte nur die Dimensionierung des Wasserzählers als Grundlage dienen. Jedoch würde dem Verursacherprinzip dadurch keine Rechnung getragen, weil über 90 % der Wasserzähler im Gemeindegebiet dieselbe Dimensionierung aufweisen. Eine feine Abstufung ist daher nicht machbar. Zudem kann anhand der Load Units nicht zwingend auf die Belastung des Abwassers und der 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 müssen anhand der Daten aus der amtlichen Vermessung ermittelt werden. Bodenbedeckungen ändern sich laufend, daher wird es schwierig und mit sehr hohem Aufwand verbunden sein, die Daten aktuell zu halten. Zudem sind Bodenbedeckungen je nach Art nicht immer der Bewilligungspflicht unterstellt, was eine möglichst aktuell gehaltene Grundlage ebenfalls erschwert.



Die verschiedenen Arten von Bodenbedeckungen müssten in Kategorien unterteilt werden (sickerfähig oder versiegelt). Eine Aufnahme durch die amtliche Vermessung wird der Gemeinde zudem nicht gemeldet. Die Nachführung der amtlichen Vermessung erfolgt grundsätzlich über 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 (finanziell und in Arbeitsstunden) mit sich bringen.

Der Gemeinderat hat weiter beschlossen, vorgängig der Antragstellung an die Gemeindeversammlung eine öffentliche Informationsveranstaltung mit anschliessender Vernehmlassung durchzuführen.

Informationsveranstaltung

Entsprechend fand am 30. November 2023 die Informationsveranstaltung zur neuen SEVO statt. Die Bevölkerung von Bauma wurde dazu eingeladen. Im Rahmen dieser Veranstaltung wurden die überarbeitete SEVO vor allem aber das neue Gebührenmodell, vorgestellt. Für Teilnehmende bestand die Möglichkeit, Fragen zu stellen.

Vernehmlassung

Anschliessend lud der Gemeinderat die Bevölkerung sowie Parteien und Verbände zur Stellungnahme im Rahmen einer Vernehmlassung ein. Insgesamt gingen vier Stellungnahmen ein.

Erwägungen

An der Informationsveranstaltung vom 30. November 2023 kam die Frage auf, wie mit den vielen Gestaltungsplangebieten umgegangen werde, da diese teilweise dichter bebaut seien. Dies könne zu Ungerechtigkeiten führen. Daraufhin wurde der Umgang mit Gestaltungsplänen in anderen Gemeinden verglichen und die bestehenden in der Gemeinde Bauma analysiert. Die Resultate sind im Bericht der Ingesa AG vom 9. Februar 2024 festgehalten.

Unter anderem wurde festgestellt, dass die Stadt Uster, welche seit Jahren ihre Gebühren nach den zonengewichteten Grundstücksflächen erhebt, keine abweichende Faktoren für die Gewichtung festgelegt hat. Im Gegensatz dazu hat die Gemeinde Fällanden in ihrer SEVO für jedes Gestaltungsplangebiet einen eigenen Zonenfaktor bestimmt. Die Zonenfaktoren basieren auf den Abflussbeiwerten des Generellen Entwässerungsplans (GEP). Dieses Vorgehen ist sehr aufwendig. Jedes Gestaltungsplangebiet muss detailliert analysiert werden. Die Gemeinde Maur andererseits berücksichtigt in ihrer Gewichtung der Grundstücke, ob diese mit Bonus für Arealüberbauungen bebaut sind. Die Analyse der bestehenden Gestaltungspläne hat jedoch ergeben, dass die Gestaltungspläne nicht wesentlich von den Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung abweichen. Die festgestellten Abweichungen im Gestaltungsplan Zelgstrasse weichen nur marginal ab und weisen eine ähnliche Dichte auf wie eine Überbauung in der Nähe und in derselben Bauzone. Somit scheint ein Erhöhen des Faktors für den Gestaltungsplan Zelgstrasse nicht gerechtfertigt, da dadurch wiederum andere Ungerechtigkeiten entstehen würden. Eine Anpassung der Faktoren in der SEVO für die Gestaltungspläne in Bauma drängt sich nicht auf. Würden diese individuell angepasst, müssten auch für weitere Parzellen individuelle Anpassungen erfolgen. Damit würde der grosse Vorteil der zonengewichteten Grundstücksflächen, den Aufwand für die Initialisierung und die Anwendung der Gebührenermittlung gering zu halten, zunichte gemacht.



Im Rahmen der durchgeführten Vernehmlassung zur neuen SEVO gingen die folgenden Stellungnahmen ein:

- Zürcher Bauernverband
- FDP Bauma-Hittnau-Wila
- Gewerbeverein Bauma
- IG SEVO 2024, Sandra Hocevar

Die Stellungnahme zur SEVO beinhalten neben allgemeinen Anmerkungen mehrere Anträge. Die eingegangenen Stellungnahmen und die darin gestellten Anträge wurden gesammelt und überprüft. Zu den einzelnen Einwendungen wurde mittels Bericht vom 22. Mai 2024 der Ingesa AG Stellung genommen. Der Bericht wurde durch die Ingesa AG in Zusammenarbeit mit der Abteilung Tiefbau und Werke erarbeitet. Leider können nur wenige gewünschte Anpassungen aus der Vernehmlassung umgesetzt werden. Ein Grossteil der Änderungswünsche widerspricht den Vorgaben des VSA, des AWEL und des Preisüberwacher und können deshalb nicht berücksichtigt werden. Zu übernehmende Anträge wurden bereits in der vorliegenden Version der SEVO integriert.

Beschluss

1. Der vorliegende Bericht zu den Stellungnahmen, datiert vom 22. Mai 2024, wird genehmigt und freigegeben.
2. Die Einwender werden mittels separat zugestelltem Bericht über die Stellungnahme informiert.
3. Der Gemeindeversammlung vom 9. September 2024 wird folgender Antrag unterbreitet:
 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.
4. Der Tarif für die Mengengebühr wird auf CHF 1.65 exkl. MwSt. festgesetzt.
5. Der Tarif für die Grundgebühr wird auf CHF 0.15 exkl. MwSt. festgesetzt.
6. Mitteilung an:
 - Rechnungsprüfungskommission Bauma, Herr Paul Scherer, Felmisstrasse 47, 8494 Bauma; zur Stellungnahme
 - Ressortvorsteher Tiefbau und Werke; zur Kenntnis
 - Abteilung Finanzen; zur Kenntnis
 - Abteilung Tiefbau und Werke; unter Beilage der Unterlagen; zur Ablage im Vorarchiv (Registratorplan Nr. 23.01)



Gemeinde
BAUMA

**Auszug aus dem Protokoll
des Gemeinderates**
Seite 6 | 6

Gemeinderat Bauma

Andreas Sudler
Gemeindepräsident

Roberto Fröhlich
Gemeindeschreiber

Versand: 9. Juli 2024