

## **Antrag / Weisung**

### **Verordnung über die Siedlungsentwässerungsanlagen (SEVO)**

### **Verordnung über die Gebühren für Siedlungsentwässerungsanlagen (GebVO SEVO)**

## **Antrag**

Die Gemeindeversammlung vom 8. Dezember 2004 beschliesst auf Antrag des Gemeinderates gestützt auf Art. 10 Ziffer 7 Bst. d Gemeindeordnung:

- 1 Die kommunale Verordnung über die Siedlungsentwässerungsanlagen sowie die Verordnung über die Gebühren für Siedlungsentwässerungsanlagen werden neu festgesetzt. Sie ersetzen die Abwasserverordnung, die Gebührenverordnung und den Technischen Anhang vom 29. Oktober 1992.
- 2 Die Genehmigung der Verordnung über die Siedlungsentwässerungsanlagen durch die Baudirektion Kanton Zürich bleibt vorbehalten.
- 3 Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Gebührenverordnung nicht der Genehmigung durch die Baudirektion bedarf.
- 4 Der Gemeinderat wird ermächtigt, Änderungen an der Verordnung über die Siedlungsentwässerungsanlagen in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Entscheiden im Rechtsmittelverfahren oder von Auflagen im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.

Die vollständige SEVO sowie GebVO SEVO kann im Internet unter "[www.wallisellen.ch](http://www.wallisellen.ch)" oder in der Gemeinderatskanzlei während den ordentlichen Öffnungszeiten der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

## **Weisung**

### **Kurzfassung der Weisung**

Im Jahr 2002 hatte die Gemeindeversammlung über eine allgemein-anregenden Initiative für naturnahe Lösungen bei der Siedlungsentwässerung zu befinden. Der Gemeinderat hat einen Gegenvorschlag unterbreitet, der unterstützt wurde. Damit verpflichtete er sich, bis Ende 2004 die Abwasserverordnung zu überarbeiten.

Die neue Abwasserverordnung trägt heute den Titel "Verordnung über die Siedlungsentwässerungsanlagen" und richtet sich auf die kantonale Musterverordnung aus. Damit ist die Übereinstimmung mit übergeordneten Bestimmungen und Normen gewährleistet. Das Anwenden der Verordnung wird vereinfacht, da eine gewisse Rechtspraxis vorhanden ist und sich Bauherrschaften und Projektierende nicht in verschiedenen Gemeinden mit unterschiedlichen kommunalen Erlassen auseinandersetzen müssen. Gegenüber der heutigen Verordnung sind keine wesentlichen Änderungen zu verzeichnen.

Auch die Gebührenverordnung lehnt sich an das kantonale Muster. Wegen der gerechtfertigten Forderung nach verursacherorientierten Gebühren sind grössere Änderungen nötig geworden.

Die Anschlussgebühr wird heute gestützt auf den Gebäudeversicherungswert ermittelt. Neu erfolgt das Berechnen aufgrund des Volumens eines Gebäudes. Die Grösse des Gebäudes und nicht dessen Wert wird somit massgeblich.

Die Benutzungsgebühr wird heute ausschliesslich aufgrund des gemessenen Wasserverbrauchs berechnet. Dies ist nicht verursacherorientiert. Aus überbauten Grundstücken fällt auch nicht verschmutztes Abwasser an. Für dieses nicht gemessene Abwasser wird neu eine Grundgebühr erhoben. Sie richtet sich nach der Grösse des Grundstücks, der überbauten Fläche und der Bauzone (Wohnzone, Gewerbezone, Zentrumszone usw.) in der das Grundstück liegt. Ergänzend zur Grundgebühr wird wie bis anhin eine Mengengebühr berechnet. Die Grundgebühr deckt rund  $\frac{1}{4}$  und die Mengengebühr rund  $\frac{3}{4}$  des Gesamtaufwandes in der Abwasserentsorgung der Gemeinde.

Die Abwasserentsorgung wird durch die Gemeinde als eigenwirtschaftlicher Betrieb geführt, das heisst, es werden keine Steuermittel dafür verwendet. Die Kosten des laufenden Betriebs und der Investitionen werden durch die Anschluss- und Benutzungsgebühren finanziert.

Die neue Verordnung und die Gebührenverordnung tragen den heutigen Ansprüchen bezüglich Ökologie und Ökonomie gleichermassen Rechnung. Der Gemeinderat empfiehlt deshalb den Stimmberechtigten die Annahme beider Verordnungen.

Übersicht zu den verschiedenen Gebühren

	Anschluss- gebühr	Benutzungs- gebühr		Gebühr für GW-Ableitung	Verwaltungs- gebühr
		Grundgebühr -1/4	+ Mengenpreis -3/4		
Zweck der Gebühr	Finanzierung der (erstmaligen) Erstellung der öffentl. SE-Anlagen	Finanzierung von Betrieb, baulichem u. betrieblichem Unterhalt sowie Erneuerung der SE-Anlagen		Finanzierungsbeitrag an ARA-Betriebskosten infolge GW-Einleitung	Deckung der behördlichen Aufwendungen (Projektprüfung, Abnahmen usw.)
Bezugsgrösse	Baumasse [m <sup>3</sup> ]	Zonengewichtete Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ] mit „Drehzahlbegrenzer“ für sehr grosse Grundstücke	Wasserverbrauch [m <sup>3</sup> ]	Grundwasser-Einleitung in off. Abwassernetz [m <sup>3</sup> ]	Gemäss Gemeindegebührenverordnung
Kalkulation der Gebühr	Wiederbeschaffungskosten Baumasse bei Vollausbau	Auf der Basis der Abwasserrechnung (eigenwirtschaftl. Betrieb)	Gemessen mit Wasserzähler	Gemessen mit Wasserzähler	Gemäss Gemeindegebührenverordnung
Höhe der Gebühr (ca. Fr.)	9.- / m <sup>3</sup>	~12 / m <sup>2</sup>	2.50 / m <sup>3</sup>	2.50 / m <sup>3</sup>	Gemäss Gemeindegebührenverordnung

## 1 **Geltendes Recht und Anlass für die Verordnungsrevision**

Die Verordnung über die Abwasseranlagen und die dazugehörige Gebührenverordnung sowie der technische Anhang stammen aus dem Jahre 1992. Die Gemeindeversammlung hat diese Verordnungen am 29. Oktober 1992 erlassen. Seither hat das Bundesrecht und das kantonale Recht verschiedene Änderungen erfahren, die nun auch auf kommunaler Stufe in der Verordnung zu berücksichtigen sind. Es handelt sich konkret beispielsweise um die Pflicht, nicht verschmutztes Abwasser nach Möglichkeit auf dem Grundstück wieder versickern zu lassen oder um die Verpflichtung der Gemeinde, verursachergerechte Gebühren zu erheben.

Am 21. März 2002 hat die Gemeindeversammlung eine allgemein-anregende Initiative für naturnahe Lösungen bei der Siedlungsentwässerung abgelehnt. Gleichzeitig wurde aber der Gegenvorschlag des Gemeinderats genehmigt. Der Gemeinderat verpflichtete sich dabei, der Gemeindeversammlung bis spätestens 31. Dezember 2004 eine im Sinne der übergeordneten Vorschriften revidierte Abwasser- und Gebührenverordnung vorzulegen.

Eine vom Gemeinderat eingesetzte Arbeitsgruppe unter der Leitung des Bauvorstandes hat in der Folge die Revisionsarbeit an die Hand genommen. Dabei stützte sich die Arbeitsgruppe grundsätzlich auf die kantonalen Musterverordnungen. Die aus dieser Arbeit entstandene Verordnung über die Siedlungsentwässerungsanlagen (SEVO) und die dazugehörige Verordnung über die Gebühren für Siedlungsentwässerungsanlagen (GebVO SEVO) liegen nun für den Erlass durch die Gemeindeversammlung vor.

## 2 **Die neue Verordnung**

### 2.1 **Verordnung über die Siedlungsentwässerungsanlagen (SEVO)**

Wie bereits vorstehend erwähnt, richtet sich die neue SEVO auf die kantonale Musterverordnung aus. Dies ist insofern deshalb sinnvoll, damit keine Differenzen zu übergeordneten Bestimmungen entstehen, die geltenden Normen eingehalten werden können und eine gewisse Rechtspraxis herrscht. Damit wird das Anwenden dieser Verordnung für alle Beteiligten, insbesondere auch für Bauherrschaften und Projektierende vereinfacht. Zum Beispiel gelten innerhalb des Kantons zwischen den verschiedenen Gemeinden keine vollkommen anderen Bestimmungen.

Neu sind in der SEVO vor allem die Bestimmungen bezüglich das Versickern. Derartige Bestimmungen kennt das geltende übergeordnete Recht. Sie sind im baurechtlichen Bewilligungsverfahren generell angewendet worden. Die neue Verordnung richtet sich verstärkt auf das kantonale und eidgenössische Recht aus und ist damit präziser geworden.

Als Besonderheit sieht die Verordnung wiederum vor, dass die Gemeinde private Abwasseranlagen mittels Kanalfernsehaufnahmen oder anderen geeigneten technischen Mitteln kontrollieren kann und diesen Aufwand über die Benutzungsgebühr abgegolten sind.

Derartige Kontrollen sind seit dem Bestehen der Verordnung aus dem Jahr 1992 generell immer dann durchgeführt worden, wenn die öffentliche Kanalisationsleitung in einer Strasse erneuert oder saniert worden ist. Während dem Erarbeiten des Projektes sind die privaten Hausanschlussleitungen mittels Kanalfernsehen untersucht worden um Kenntnis über den Zustand der Leitung zu erhalten. Eine allenfalls nötige Sanierung jener privaten Leitung ist den Eigentümern frühzeitig mitgeteilt worden, so dass jene Bau- und Sanierungsarbeiten gleichzeitig mit den Bauarbeiten an der öffentlichen Kanalisationsleitung ausgeführt werden konnten. Dieses Vorgehen hat sich bewährt und dient ganz klar der Werterhaltung der Leitungen und dem Schutz des Grundwassers.

Auf einen besonderen technischen Anhang wird neu verzichtet, da ein ausführliches Normenwerk besteht.

## 2.2 **Verordnung über die Gebühren für Siedlungsentwässerungsanlagen (GebVO SEVO)**

Anders als bei der SEVO erfährt die Gebührenverordnung wesentliche Änderungen. Sowohl in der Systematik als auch in der Berechnungsweise ist diese Verordnung nicht mehr mit der bestehenden Verordnung vergleichbar. Hier haben die übergeordneten Vorschriften grosse Auswirkungen, da dem Grundsatz des verursachergerechten Bezugs von Gebühren ein besonderes Augenmerk zu widmen war.

Beim Gebührenbezug wird zwischen zwei Gebührenarten unterschieden. Einerseits werden Anschlussgebühren erhoben und andererseits Benutzungsgebühren, die bisher Klärgebühren hiessen. Anschlussgebühren werden beim Anschluss an die öffentliche Leitung und bei wesentlichen Erweiterungsbauten fällig. Die Benutzungsgebühr wird im Gegensatz dazu jährlich fällig. Gegenüber der bisherigen Lösung sind folgende wesentlichen Unterschiede zu erwähnen:

### Geltendes Recht:

- Anschlussgebühr
  - Berechnungsbasis ist die Gebäudeversicherungssumme.
  - Eine Gebühreinnachzahlung ist immer dann zu leisten, wenn ein Um-, An- oder Erweiterungsbau eine erhöhte Gebäudeversicherungssumme zur Folge hat.
  - Die Anschlussgebühr beträgt 1,2 % der Versicherungssumme.
  - Eine Gebührenreduktion von 30 % ergibt sich, wenn der Kanalisation nur Schmutzwasser zugeführt wird. Die Reduktion beträgt 50 %, wenn nur Meteorwasser zugeleitet wird.
- Klärgebühr
  - Berechnungsbasis ist der Frischwasserbezug.
  - Die Klärgebühr beträgt aktuell Fr. 3.40 / m<sup>3</sup> Frischwasserbezug.
  - Eine Gebührenreduktion erfolgt, wenn nachgewiesen werden kann, dass rechtmässig mehr als 30 % des bezogenen Frischwassers nicht als Abwasser dem Kanalisationsnetz zugeleitet wird.
- Baustellenabwassergebühren
  - Für Baustellenabwasser aus Wasserhaltungen und Baugrubenentwässerung, das dem öffentlichen Kanalisationsnetz zugeführt wird, ist eine Klärgebühr zu entrichten.
  - Die Klärgebühr beträgt Fr. 3.40 / m<sup>3</sup> Baustellenabwasser. Die Menge wird mittels maximaler Förderleistung und Anzahl Pumpenstunden ermittelt.
  - Für den Frischwasserbezug auf der Baustelle wird eine Klärgebühr erhoben. Die Klärgebühr beträgt Fr. 3.40 / m<sup>3</sup> für die Hälfte der von der Wasserversorgung gemessenen bezogenen Frischwassers.

### Neues Recht:

- Anschlussgebühr
  - Berechnungsbasis ist die Baumasse des Gebäudes (Gebäudevolumen über dem gewachsenen Terrain nach zürcherischem Planungs- und Baugesetz).
  - Bei gewerblich genutzten Bauten und Teilen von Bauten reduziert sich die Baumasse ab Bruttogeschosshöhen von 4.50 m um das darüber liegende Volumen.
  - Eine Gebühreinnachzahlung ist immer dann zu leisten, wenn durch An- und Erweiterungsbauten eine zusätzliche Baumasse von mehr als 40 m<sup>3</sup> resultiert.

- Die Anschlussgebühr wird Fr. 9.00 / m<sup>3</sup> betragen.
- Eine Gebührenreduktion ergibt sich nur, wenn Dachwasser zur Versickerung gebracht wird. Diese beträgt 25 % bei vollständiger Versickerung und 10 %, wenn die Hälfte oder mehr des Dachwassers zur Versickerung gebracht wird.
- Benutzungsgebühr (bisher Klärgebühr)
  - Die Benutzungsgebühr setzt sich aus einer Grund- und einer Mengengebühr zusammen.
  - Als Berechnungsbasis dient die gewichtete Bezugsfläche sowie der Frischwasserbezug (siehe nachfolgende Darstellung zur Erläuterung der Begriffe)
  - Die Benutzungsgebühr wird Fr. 0.12 / m<sup>2</sup> gewichtete Bezugsfläche sowie Fr. 2.50 / m<sup>2</sup> Frischwasserbezug betragen.
  - Für Strassen, die über die öffentliche Siedlungsentwässerungsanlage entwässert werden, wird eine Benutzungsgebühr (konkret eine Grundgebühr) erhoben. Dies betrifft insbesondere auch den Staat als Strasseneigentümer.
  - Eine Gebührenreduktion erfolgt, wenn nachgewiesen werden kann, dass rechtmässig mehr als 20 % des bezogenen Frischwassers nicht als Abwasser den Siedlungsentwässerungsanlagen zugeleitet wird.

### 3 Weshalb veränderte Berechnungsgrundlagen für die Gebühren?

#### 3.1 Anschlussgebühr

Die Anschlussgebühr wird heute aufgrund des von der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich festgestellten Werts einer Liegenschaft berechnet. Gleiche Gebäude mit unterschiedlichem Ausbaustandard haben somit unterschiedlich hohe Anschlussgebühren zu entrichten. Ferner ist nach geltendem Recht immer dann die Anschlussgebühr nachzuzahlen, wenn eine Liegenschaft nach einem Um-, An- oder Erweiterungsbau einen höheren Gebäudeversicherungswert aufweist. Diese Formulierung verlangt, selbst beim Sanieren im Gebäudeinnern wie zum Beispiel dem Einbau einer neuen Küche oder eines neuen Badezimmers eine Nachzahlung der Anschlussgebühr in Rechnung zu stellen.

Den Gebäudeversicherungswert als Basis für das Berechnen der Anschlussgebühr ist heute vielfach noch gebräuchlich. Gerichte hatten in der Vergangenheit öfters in dieser Frage zu entscheiden und diese Lösung geschützt. Die neue Rechtsprechung des Bundesgerichts erachtet den Gebäudeversicherungswert als ungeeignetes Bemessungskriterium.

Die Gebäudeversicherungssumme als Bemessungsgrundlage zu verwenden entspricht deshalb nicht mehr dem richtigerweise geforderten Anspruch einer verursacherorientierten Gebühr.

Der Gemeinderat ist überzeugt, mit der vorgeschlagenen Gebührenlösung dem Anspruch einer verursachergerechten Gebühr sehr nahe zu kommen. Eine absolut verursachergerechte Gebühr ist nicht möglich, wie wird immer verursacherorientiert bleiben. Die Berechnungsweise gestützt auf die Baumasse birgt den Vorteil in sich, dass bereits mit dem Einreichen eines Baugesuches die zu leistende Anschlussgebühr bekannt ist. Interne Umbauten und Ausbauten, die keine höhere Baumasse zur Folge haben, werden künftig nicht mehr mit Anschlussgebühren belastet.

Mit dem neuen Anschlussgebührenmodell kann aufgrund der Nutzungsplanung der mutmassliche Gebührenertrag abgeschätzt werden. Dementsprechend ist es möglich die Gebühr sachdienlich festzusetzen.

### 3.2 **Benutzungsgebühr**

Die Benutzungsgebühr, bis anhin Klärgeld genannt, erfährt wohl die grundsätzlichste Veränderung. Hier hat der Anspruch einer verursachergerechten oder verursacherorientierten Gebühr grosse Auswirkungen. Künftig kann nicht mehr nur der Frischwasserbezug die Berechnungsgrösse darstellen. Andere Faktoren sind ebenfalls zu berücksichtigen.

Verschiedene Gemeinden haben in den vergangenen Jahren ihre Erfahrungen gesammelt. Folge dieser Neuerung waren auch diverse Rechtsmittelverfahren. Ausgeprägt war dabei die Diskussion in der Stadt Zürich vor rund 10 Jahren. Diese Erfahrungen haben beim Ausarbeiten der vorliegenden Verordnung sehr gedient. Die Verordnung stellt zwar für Wallisellen eine grosse Veränderung dar, sie ist aber mit anderen Gemeinden vergleichbar.

Nebst dem Frischwasserbezug wird deshalb künftig auch die Grundstücksfläche und die bebaute Fläche als Schlüssel zum Berechnen der jährlichen Gebühr Basis bilden. Unbestritten ist, dass aus jedem Grundstück bei Niederschlag Oberflächenwasser in das öffentliche Netz der Siedlungsentwässerung gelangt. Dieses Wasser fällt von Dachflächen, Vorplätzen, Strassen, Wegen usw. an. Dieses nicht verschmutzte Abwasser belastet die Leitungen und die Abwasserreinigungsanlagen massgeblich. Es ist deshalb gerechtfertigt, mittels eines Faktors das Grundstück und die bebaute Fläche zu gewichten.

In der Verordnung ist deshalb für jedes Grundstück je nach Lage in der Bauzone ein Faktor bestimmt. Dieser Faktor berücksichtigt die mögliche Bebauungsdichte auf dem Grundstück. Bevor jedoch dieser Faktor für das Berechnen der Grundgebühr genutzt werden kann, ist die "massgebliche Fläche" zu ermitteln. Es kann nämlich durchaus sein, dass sich auf einem Grundstück nur ein kleines Gebäude befindet oder ein Grundstück gar nicht bebaut ist. Solche Grundstücke sollen nicht unverhältnismässig mit der Grundgebühr belastet werden. Für jedes Grundstück wird deshalb auch die Gebäudegrundfläche ermittelt. Als "gewichtete Fläche" gelangt höchstens die zehnfache Gebäudegrundfläche zur Anrechnung.

Die so ermittelte "massgebliche Fläche" wird nun mit dem Faktor entsprechend der Lage des Grundstücks multipliziert. Damit entsteht die "gewichtete Bezugsfläche". Für diese "gewichtete Fläche" ist die Grundgebühr zu entrichten.

Zusätzlich zur Grundgebühr ist schlussendlich wie beim bisherigen System eine Mengengebühr zu entrichten. Diese berechnet sich ausschliesslich auf der bezogenen Menge Frischwasser.

Die Grundgebühr soll zirka 25 % und die Mengengebühr rund 75% der massgeblichen Kosten der Abwasserrechnung decken.

Das System und die Berechnungsweise ist im Anhang zu dieser Weisung dargestellt.

## 4 **Das Vernehmlassungsverfahren**

Nachdem die Verordnungen im Entwurf erarbeitet worden sind, hat der Gemeinderat die Ortsparteien, Behörden und weitere Gremien am 15. Juni 2004 zur Vernehmlassung eingeladen. Das Durchführen des Vernehmlassungsverfahrens ist ferner im Anzeiger von Wallisellen am 24. Juni 2004 publiziert worden. Alle Interessierten konnten bei der Gemeinderatskanzlei einen Verordnungsentwurf kostenlos beziehen.

Insgesamt sind 13 Zuschriften eingegangen, die mehr oder weniger umfangreich waren. Dazu sind zwei separate Dokumente als Gegenüberstellung zwischen Verordnungsentwurf, Vernehmlassungseingaben und Beurteilung durch den Gemeinderat erarbeitet worden. Diese Gegenüberstellung liegt mit Antrag und Weisung öffentlich auf, bilden jedoch nicht Gegenstand der Genehmigung.

Nebst redaktionellen Beiträgen, die zu einer grossen Mehrheit in der jetzt vorliegenden Verordnung verarbeitet worden sind, sind auch verschiedenste substanzielle Anregungen und Einwendungen eingegangen. Diese können an dieser Stelle nicht im Detail wiedergegeben werden. Dazu dient die Zusammenstellung in der Aktenauflage.

Verschiedene Anträge möchten in den Verordnungen der Ökologie und dem Naturschutz einen breiteren Raum bieten. Dazu werden verschiedenste Vorschläge unterbreitet, wie Fördern von Trennsystemen durch besondere Anreizsysteme, Vergünstigung beim Verwenden von Regentonnen, Berücksichtigen von ökologischen Schäden durch das heutige Entwässerungssystem beim berechnen des Aufwandes und damit der Benutzungsgebühren usw. Die Antworten zu diesen Punkten sind im Detail in der erwähnten Zusammenstellung zu finden. Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Mehrheit der Vorschläge administrativ oder technisch nicht zu bewältigen sind. Ferner ist zu berücksichtigen, dass auf unserem Gemeindegebiet die Abkehr vom Jahrzehnte alten System der Mischwasserkanalisation (verschmutztes und nicht verschmutztes Abwasser im gleichen Kanalisationsrohr) technisch und finanziell nicht zu bewältigen ist. Abgesehen davon weist das Gemeindegebiet praktisch keine Bäche als Vorfluter auf, die nicht verschmutztes Abwasser grösseren Ausmasses aus dem Siedlungsgebiet aufnehmen könnten. Ein Trennsystem ist somit nur am Siedlungsrand möglich und findet bereits heute Anwendung.

Die übergeordneten Gewässerschutzbestimmungen verlangen, um nur eine Vorschrift zu nennen, bereits heute von jedem Eigentümer das Versickern von nicht verschmutztem Abwasser, sofern die Bodenverhältnisse dies zulassen. Diese Vorschrift wird im Baubewilligungsverfahren konsequent durchgesetzt. Zusätzliche Vorschriften auf kommunaler Stufe zu erlassen oder weitere Instrumentarien sind nicht zu schaffen. Der Ökologie wird in den übergeordneten Vorschriften bereits in einem grossen Mass Rechnung getragen.

Die kommunale SEVO soll den Vorschriften des Gewässerschutzes entsprechen und den künftigen Entwicklungen den nötigen Spielraum offen halten. Mit den vorliegenden Verordnungen ist nach Ansicht des Gemeinderats dieses Ziel erfüllt. Weitergehendes Einschränken der Nutzung des Eigentums, grösserer Administrativaufwand und grössere Gesetzesdichte soll ganz klar vermieden werden.

## 5 **Schlussbemerkung**

Der Gemeinderat ist überzeugt, mit der vorliegenden Verordnung über die Siedlungsentwässerung sowie die zugehörige Gebührenverordnung moderne Erlasse zu erhalten, die den Ansprüchen bezüglich Ökologie und Ökonomie gleichermassen Rechnung tragen. Die neue SEVO baut einerseits auf der bisherigen kommunalen Regelung auf und berücksichtigt die Empfehlungen der kantonalen Musterverordnung. Damit ist für alle Anwendenden eine hohe Rechtssicherheit gewährleistet. Die Gebührenverordnung erfährt eine ganz wesentliche Korrektur, indem sie dem Anspruch der verursacherorientierten Gebühren folgt. Für eine Mehrzahl der Eigentümer wird die neue Gebührenverordnung praktisch kostenneutral sein.



Gemeinde Wallisellen

Gemeindeversammlung vom 8. Dezember 2004

In diesem Sinne empfiehlt der Gemeinderat der Gemeindeversammlung die beiden Verordnungen zur Siedlungsentwässerung zur Annahme.

Wallisellen, 2. November 2004

GEMEINDERAT WALLISELLEN

Der Präsident: Der Schreiber-Stv.:

Otto Halter      G. Egli

Referent:

Bauvorstand Bernhard Krismer

Anhang zu Antrag und Weisung

Im Rahmen der Vorarbeiten sind Vergleiche zwischen den heute bezogenen Gebühren und den Auswirkungen der neuen Verordnung in Bezug auf die Anschlussgebühr und die Benutzungsgebühr vorgenommen worden. Die nachfolgenden Aufstellungen sollen mittels einiger weniger Beispiele die Konsequenzen der neuen Verordnung zeigen.

Anschlussgebühr

Berechnungsgrundlage

Zum Ermitteln der künftigen Anschlussgebühr ist abgeschätzt worden wie hoch die Baumasse bei einem Vollausbau aller Bauzonenflächen sein könnte. Dieses so ermittelte Volumen von 7'200'000 m<sup>3</sup> wurde ins Verhältnis zu den Wiederbeschaffungskosten der Infrastrukturanlagen des Abwassers von rund 64,7 Mio. Franken. Daraus ergibt sich ein Wert von Fr. 9.00/m<sup>3</sup>.

Berechnungsbeispiele

Objekt	Gebäudeversicherungssumme	Gebäudevolumen nach PBG	Anschlussgebühr alt 1.2 % der Versicherungssumme	Anschlussgebühr neu Fr. 9.00 / m <sup>3</sup>	Differenz alt / neu
Einfamilienhaus	747'000	735	8'964.00	6'615	- 26 %
Einfamilienhaus	1'512'000	1050	18'144	9450	- 48 %
Einfamilienhaus	585'000	853	7'020	6'480	- 8%
Einfamilienhaus	1'800'000	870	21'600	7'830	- 64 %
Mehrfamilienhaus	2'637'000	3'200	31'644	28'800	-9 %
Mehrfamilienhaus	1'800'000	2'600	21'600	23'400	+ 8 %
Mehrfamilienhaus	1'710'000	2'400	20'520	21'600	+ 5 %
Mehrfamilienhaus	3'042'000	3'455	36'504	31'095	- 15 %
Mehrfamilienhaus	3'096'000	5'450	37'152	49'050	+ 32 %
Industrie	15'561'000	33'889	186'732	305'001	+ 63 %
Industrie	14'526'000	12'160	174'312	109'440	- 37 %
Industrie	20'529'000	29'200	246'348	262'800	+ 7 %
Industrie	12'348'000	19'970	148'176	179'730	+ 21 %
Gewerbe / Wohnen	16'308'000	22'221	195'696	199'989	+ 2 %

Benutzungsgebühr

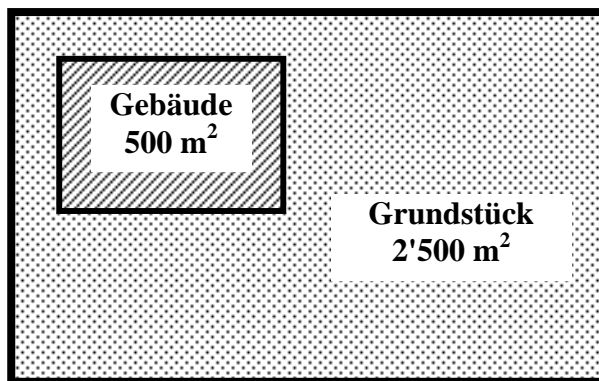
Die Benutzungsgebühr setzt sich aus einer Grundgebühr und einem Mengenpreis zusammen. Die nachfolgenden Berechnungsbeispiele beinhalten Preise, die gestützt auf das heute bekannte Budget der Abwasserrechnung ermittelt werden können. Der Gemeinderat wird die Gebühr nach der Rechtskraft der neuen Verordnung und nachdem das Budget für das Jahr 2006 ermittelt ist, festzulegen haben.

Das Berechnen des Mengenpreises erfolgt wie bisher über den effektiv bezogenen Frischwasserbezug. Dadurch, dass eine Grundgebühr erhoben wird, erfolgt eine Reduktion des Mengenpreises. Er wird aufgrund des heutigen Kenntnisstandes bei Fr. 2.50 je m<sup>3</sup> bezogenen Frischwassers liegen. Zusammen mit der Grundgebühr können die Aufwendungen der eigenwirtschaftlichen Betriebsrechnung im Abwasser gedeckt werden.

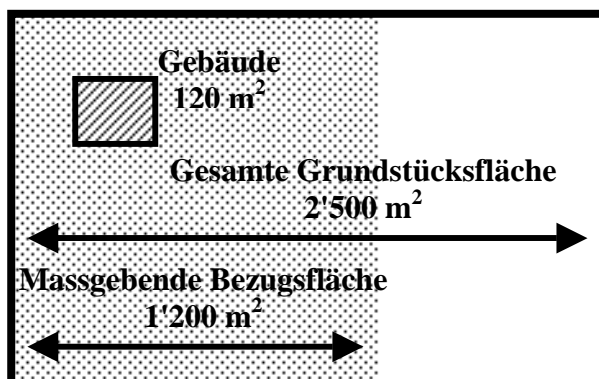
Die Grundgebühr berechnet sich aufgrund der gewichteten Bezugsfläche. Die Bezugsfläche resultiert grundsätzlich aus der Grundstücksfläche multipliziert mit der Zonengewichtung. Die zur Anrechnung gelangende Grundstücksfläche kann maximal der zehnfachen Gebäudegrundfläche entsprechen.

Die Berechnung wird wie folgt angestellt:

Berechnungsgrundlage



Grundstücksfläche	:	2'500 m <sup>2</sup>
Gebäudegrundfläche	:	500 m <sup>2</sup>
Begrenzungsfaktor	:	10
Zonenfaktor	:	1.9
Massgebende Bezugsfläche (Grundstücksfläche, maximal aber Gebäudefläche x 10)	:	2'500 m <sup>2</sup>
Gewichtete Fläche (Massgebende Bezugsfläche x Zonenfaktor)	:	4'750 m <sup>2</sup>



Grundstücksfläche	:	2'500 m <sup>2</sup>
Gebäudegrundfläche	:	120 m <sup>2</sup>
Begrenzungsfaktor	:	10
Zonenfaktor	:	1.9
Massgebende Bezugsfläche (Grundstücksfläche, maximal aber Gebäudefläche x 10)	:	1'200 m <sup>2</sup>
Gewichtete Fläche (Massgebende Bezugsfläche x Zonenfaktor)	:	2'280 m <sup>2</sup>

## Berechnungsbeispiele

Gebäudefläche (m <sup>2</sup> )	Grundstücksfläche (m <sup>2</sup> )	Begrenzungsfaktor	Zonenfaktor	Massgebende Bezugsfläche (m <sup>2</sup> )	Gewichtete Fläche (m <sup>2</sup> )	Grundgebühr (Fr. 0.12 / m <sup>2</sup> )	Wasserbezug (m <sup>3</sup> )	Mengenpreis (2.50 / m <sup>3</sup> )	Bisherige Klärgebühr (3.40 / m <sup>3</sup> )	Gebühr neu TOTAL	Differenz (%)
524	1'616	10	1.9	1'616	3'070	368.45	1'058	2'645.00	3'597.20	3'013.45	- 16
89	973	10	1.9	890	1'691	202.90	159	397.50	540.60	600.40	+ 11
578	1'446	10	4.5	1'446	6'507	780.85	581	1'452.50	1'975.40	2'233.35	+ 13
102	1'136	10	4.5	1020	4'590	550.80	649	1'622.50	2'206.60	2'173.30	- 2
218	3'070	10	3.0	2'180	6'540	784.80	0	0.00	0.00	784.80	
79	171	10	3.0	171	513	61.55	75	187.50	255.00	249.05	- 2
86	545	10	3.0	545	1'635	196.20	70	175.00	238.00	371.20	+ 56

Konkrete Auskünfte über die Gebühren der eigenen Liegenschaft können Liegenschaftbesitzer bei der Bauabteilung einholen (Telefon 044 / 832 62 37).