

Vollzugsverordnung zum Abwasserreglement (VAR)

Vollzugsverordnung zum Abwasserreglement (VAR) der Gemeinde Steinhausen

vom 27. Juni 2024

Stand: 26. März 2024

Inhaltsverzeichnis

§ 1	Zweck	3
§ 2	Grundsätze	3
§ 3	Anschlussgebühr	3
§ 4	Betriebsgebühr	3
§ 5	Vorübergehende Anschlüsse	3
§ 6	Separate Messung nicht abgeleiteter Mengen	4
§ 7	Geschossigkeit	4
§ 8	Korrektur der Tarifzonen-Grundeinteilung	5
§ 9	Gebührenpflichtige Fläche für Ausnahmefälle	10
§ 10	Anschlussgebühren für mitprofitierende Flächen	11
§ 11	Zukauf von Grundstücksflächen	11
§ 12	Einleitung von Reinwasser	12
§ 13	Regenwasserentsorgung ausserhalb Siedlungsgebiet	12
§ 14	Entwässerung von Baustellen	12
§ 15	Strassen Wege und Plätze	13
§ 16	Übernahme des Unterhalts privater Sammelleitungen	13
§ 17	Förderbeitrag an Erschliessung von Nichtbauzonen	15
§ 18	Starkverschmutzer / Grosseinleiter	16
§ 19	Übergangsbestimmungen	16
§ 20	Inkrafttreten	16
ANHANG 1: Weiterführung Bewohnbarkeitskorrekturen		18
ANHANG 2: Vorgehen TZ-Einteilung und Gebührenberechnung		19

Der Gemeinderat erlässt, gestützt auf § 2 Abs. 2 des Abwasserreglements (AR) vom 27.06.2024, folgende Vollzugsverordnung (VAR):

§ 1 Zweck

Mit der Verordnung regelt der Gemeinderat den Vollzug des Abwasserreglements (AR) gemäss § 2 Abs. 2 AR.

§ 2 Grundsätze

Die Tarife verstehen sich exklusive Mehrwertsteuer (MWST).

§ 3 Anschlussgebühr

Die Anschlussgebühr wird gemäss § 23 und 24 des Abwasserreglements erhoben. Der Anschlussgebührenansatz (AK) gemäss § 24 Abs. 1 Abwasserreglement beträgt CHF 13.95 pro Quadratmeter tarifzonengewichteter Fläche.

§ 4 Betriebsgebühr

- 1 Die Berechnung der Betriebsgebühr wird gemäss § 25 und 26 Abwasserreglement erhoben.
 - Der Grundgebührenansatz (KG) gemäss § 26 Abs. 1 Abwasserreglement beträgt CHF 0.25 pro Quadratmeter tarifzonengewichteter Fläche.
 - Mengengebührenansatz (KW) gemäss § 26 Abs. 1 Abwasserreglement beträgt CHF 1.50 pro Kubikmeter Frischwasser / Brauchwasser.
- 2 Die Mengengebühr wird aufgrund der von der Wasserversorgung oder über die private Eigenversorgung bezogenen Frischwassermenge erhoben. Sind keine oder ungenaue Angaben über den Wasserverbrauch vorhanden, werden gestützt auf § 25 Abs. 5 Abwasserreglement pro Person und Jahr 58 m³ in Rechnung gestellt (Einwohnerkontrolle mit Stichtag 1. Januar des Rechnungsjahres).

§ 5 Vorübergehende Anschlüsse

- 1 Für Anschlüsse gemäss § 24 Abs. 3 AR, welche nur vorübergehend, aber für länger als zwölf Monate erstellt werden, ist die Entrichtung von Anschlussgebühren für vorübergehende Anschlüsse geschuldet. Anschlüsse, welche für die Dauer von zehn Jahren und mehr erstellt werden, sowie die Entwässerung von Baustellen gelten nicht als vorübergehende Anschlüsse.

- 2 Die Anschlussgebühr für vorübergehende Anschlüsse wird pro rata je angebrochenes Anschluss-jahr festgelegt. Pro Jahr beträgt die Anschlussgebühr 10 % der ordentlichen Anschlussgebühr. Folglich wird im angebrochenen zehnten Jahr 100 % der ordentlichen Anschlussgebühr bezahlt sein.
- 3 Die jährliche Grund- und Mengengebühr ist für die gesamte Dauer des Anschlusses bis zum Ende des letzten angebrochenen Jahres geschuldet.
- 4 Ein Anschluss gilt als beendet, wenn die Abwasseranschlüsse technisch ausser Betrieb genommen werden.
- 5 Wird im Nachgang zu einem vorübergehenden Anschluss ein dauerhafter Anschluss erstellt, wird die bezahlte Anschlussgebühr für vorübergehende Anschlüsse mitberücksichtigt.

§ 6 Separate Messung nicht abgeleiteter Mengen

- 1 Gestützt auf § 25 Abs. 4 Abwasserreglement wird für jeden zusätzlichen Zähler zur Messung der nicht in die öffentlichen Leitungen abgeleiteten Frischwassermenge eine Verwaltungsgebühr von pauschal CHF 100.00 pro Jahr erhoben. Dieser Betrag ist auch geschuldet, wenn die Mindestmenge gemäss Abs. 3 nicht erreicht wird. In diesem Betrag sind die Einbaukosten und die Zählermiete der Wasserversorgung nicht enthalten.
- 2 Es werden nur Messungen akzeptiert, die aus von der Wasserversorgung gemieteten und plombierten Wasserzählern gewonnen wurden.
- 3 Eine Mengenreduktion wird nur gewährt, wenn die separat während der Ableseperiode gemessene Menge mehr als 80 m³ beträgt.

§ 7 Geschossigkeit

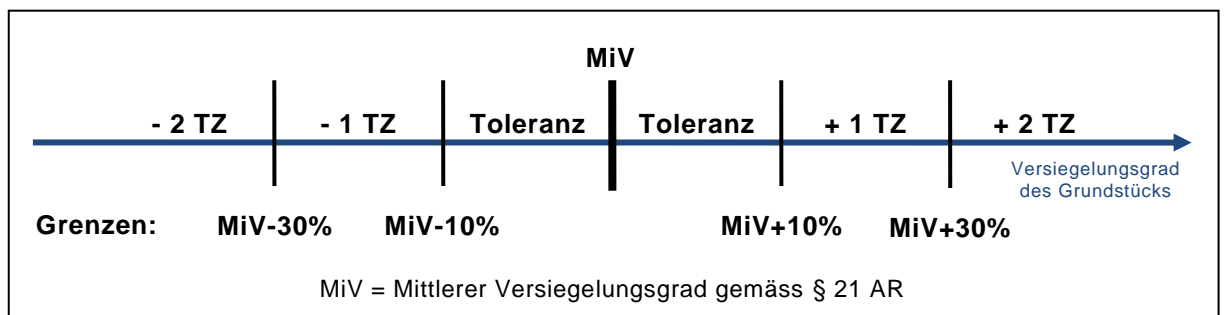
- 1 Die Geschossigkeit dient als Hauptkriterium für die Tarifzonen-Grundeinteilung gemäss § 20 Abs. 2 AR. Zur Ermittlung der Geschossigkeit werden alle Geschosse mit möglicher Gewerbe- oder Wohnnutzung (Raumflächen sind isoliert, beheizbar und als Wohn- oder Gewerberaum nutzbar) mitberücksichtigt.
- 2 Entspricht die Summe der Flächen mit Gewerbe- bzw. Wohnnutzung in Teilgeschossen (z.B. im Dachgeschoss oder Kellergeschoss) mehr als 50 % der Gebäudegrundfläche, wird ein zusätzliches Geschoss angerechnet (z.B. 4- statt 3-geschossig). Ist die Summe der Flächen mehr als 150 % der Gebäudegrundfläche, werden zwei zusätzliche Geschosse angerechnet (z.B. 5- statt 3-geschossig).
- 3 Gemäss § 21 Abs. 2 Abwasserreglement gilt bei 2- oder 3-geschossigen Gebäuden, dass bei teilweiser Nutzung auf einem weiteren Geschoss die Grundeinteilung erhöht wird (z.B. TZ 4 statt TZ 3 oder TZ 6 statt TZ 5). Es werden dabei folgende Fälle unterschieden:
 - a. Bewohnbare oder gewerblich nutzbare Flächen in einem Geschoss mit einer Gesamtfläche kleiner als 20 m² gelten nicht als teilweise Nutzung auf einem weiteren Geschoss.

- b. Bewohnbare oder gewerblich nutzbare Flächen in einem Geschoss mit einer Gesamtfläche grösser als 20 m² und kleiner als 50 % der Gebäudegrundfläche gelten als teilweise Nutzung auf einem weiteren Geschoss.
- 4 Bei mehreren Gebäuden auf einem Grundstück oder Teilgrundstück ist für die Grundeinteilung in der Regel das Gebäude mit der höchsten Geschosszahl relevant.
- 5 Bei Grundstücken oder Teilgrundstücken mit einer gebührenpflichtigen Fläche grösser 2'000 m² und einheitlicher Nutzungsart (z.B. Wohnüberbauungen) wird bei der erstmaligen Einteilung für die Erhebung der Betriebsgebühren vereinfachend eine durchschnittliche Geschosszahl rechnerisch ermittelt. Nebengebäude wie Garagen, Autoeinstellhallen usw. werden dabei nicht mitberücksichtigt. Erfolgt später auf dem Grundstück oder Teilgrundstück eine bauliche oder grundbuchliche Veränderung, so wird es in Teilgrundstücke aufgeteilt.

§ 8 Korrektur der Tarifzonen-Grundeinteilung

- 1 Gestützt auf § 21 Abs. 4 Abwasserreglement werden zur Festlegung der Tarifzone (TZ) in nachfolgenden Fällen Korrekturen von der Tarifzonen-Grundeinteilung vorgenommen.
- 2 **Versiegelungsgrad:** Der Versiegelungsgrad ist der prozentuelle Anteil derjenigen Flächen an der Grundstücksfläche bzw. gebührenpflichtigen Fläche, von denen das anfallende Regenwasser weder versickert noch zurückgehalten und auch nicht über eine private Leitung in ein Gewässer eingeleitet wird. Das ist in der Regel bei Gebäudeflächen, Vorplätzen, Schwimmbädern usw. der Fall. Diejenigen Flächen, welche an Eigenleistungen, die den nachfolgenden Spezifikationen entsprechen, angeschlossen sind, werden als nicht versiegelt betrachtet.

Bei Abweichungen vom mittleren Versiegelungsgrad (MiV) werden Korrekturen der Tarifzonen-Grundeinteilung gemäss nachfolgendem Korrekturmassstab mit den darin festgelegten Grenzen vorgenommen. Die Grenzen werden mit der absoluten Abweichung in Prozentpunkten (absolut von 100%) vom mittleren Versiegelungsgrad der Tarifzonen-Grundeinteilung festgelegt.



Der Versiegelungsgrad des Grundstücks ist auf eine Nachkommastelle auszurechnen. Für die Rundung ist die zweite Nachkommastelle massgebend (Ziffern 5 - 9 führen zu einer Aufrundung der ersten Nachkommastelle).

Bei einem Versiegelungsgrad genau auf einer Grenze (z.B. 20.0%) gilt:

- Bei Grenzen MiV-10% und MiV-30% wird nächster Abzug gewährt
- Bei Grenzen MiV+10% und MiV+30% wird auf nächsten Zuschlag verzichtet

Spezifikation Eigenleistungen: Erbrachte Eigenleistungen (Retention, Versickerung oder eigene Leitung bis zum Gewässer usw.) können über den obigen Versiegelungsgrad zu einer Reduktion der Tarifzonen-Grundeinteilung führen, falls der Einwohnergemeinde für deren Aufbau oder Unterhalt keine Kosten entstanden sind bzw. entstehen werden.

Als Eigenleistung gelten bewilligte, entsprechend ausgeführte und in einem funktionstüchtigen Zustand gehaltene private Anlagen mit der Fähigkeit

- a) mindestens 30 Liter pro m² der versiegelten Flächen zu speichern (z.B. Versickerungs-, Brauchwasser-, Retentionsanlagen, Dachbegrünungen) und gedrosselt abzuleiten (Retentionswirkung). Liegt eine aktuelle Berechnung des GEP-Ingenieurs vor, gelten diese Werte als Minimalanforderung an die Eigenleistung;
- b) 100 Liter / (ha x sec) versickern zu können (z.B. Versickerungsanlagen, Sickersteine, Ökobeläge, Rasengitter);
- c) das auf dem Grundstück anfallende Regenwasser ausschliesslich über eine private Leitung in ein Gewässer mit genügend Kapazität zu leiten. Dies sofern der Einwohnergemeinde in Bezug auf die Kapazität oder anderen baulichen Massnahmen am Gewässer oder am Unterhalt der privaten Leitung keine Kosten entstanden sind bzw. entstehen werden.

Bei Brauchwasseranlagen ist die Menge des wiederverwendeten Regenwassers, welches in die Abwasseranlage gelangt, wie namentlich bei Toilettenspülungen, Waschmaschinen, Autowaschen und Wärmepumpen, mit einer geeigneten Messanlage zu messen oder sie wird mittels pauschalem Wert von 11 m³ pro Person und Jahr bewertet. Diese Menge ist mengengebührenpflichtig.

3 **Bewohnbarkeit bzw. Bezug von Anlagenkapazität:** Der Bezug von Anlagenkapazität wird mit der Summe der Wohnungen, Gewerbebetrieben und Wohnungsäquivalente (Wasserzählergrösse) auf einem Grundstück oder Teilgrundstück quantifiziert. Dabei wird unterschieden:

- a. Grundstücke mit reiner Wohnbebauung: Die Anzahl Wohneinheiten ist massgebend;
- b. Grundstücke mit reiner Gewerbenutzung (Ausnahme Übernachtungsgastronomie): Das Wohnungsäquivalent ist massgebend;
- c. Grundstücke mit Mischnutzung: Der kleinere Wert zwischen Anzahl Wohneinheiten plus Anzahl Gewerbebetriebe bzw. Anzahl Wohneinheiten plus Wohnungsäquivalent; jedoch minimal das Wohnungsäquivalent ist massgebend.

Zählergrösse in Zoll	Zählergrösse in DN	Wohnungs- äquivalent
¾ "	20 mm	1
1 "	25 mm	3
1 ¼ "	32 mm	6
1 ½ "	40 mm	12
2 "	50 mm	18
2 ½ "	65 mm	30

3 "	80 mm	50
-----	-------	----

Das Kriterium Bezug von Anlagenkapazität führt bei einer über- bzw. unterdurchschnittlichen Anzahl Wohnungen oder Gewerbe bzw. Wohnungsäquivalente zu einer Tarifzonenkorrektur.

Tarifzonen-Grundeinteilung	Geschosse	Normalfall Anzahl Wohnungen	Situation auf dem Grundstück (Grenzwerte)	Korrektur der Tarifzonen-Grundeinteilung (TZ +/-)
1	n.a.	--	--	--
2	n.a.	1 Wohnung (Wohnungsäquivalent)	2 - 3 Wohnungen 4 und mehr Wohnungen	+1 TZ +2 TZ
3	2	1 Wohnung	2 - 3 Wohnungen 4 und mehr Wohnungen	+1 TZ +2 TZ
4	2.5	1 Wohnung	2 - 4 Wohnungen 5 und mehr Wohnungen	+1 TZ +2 TZ
5	3	2 - 4 Wohnungen	1 Wohnung 5 - 6 Wohnungen 7 und mehr Wohnungen	-1 TZ +1 TZ +2 TZ
6	3.5	3 - 6 Wohnungen	1 Wohnung 2 Wohnungen 7 - 8 Wohnungen 9 und mehr Wohnungen	-2 TZ -1 TZ +1 TZ +2 TZ
7	4	4 - 7 Wohnungen	1 - 2 Wohnungen 3 Wohnungen 8 - 10 Wohnungen 11 und mehr Wohnungen	-2 TZ -1 TZ +1 TZ +2 TZ
8	5	6 - 9 Wohnungen	1 - 2 Wohnungen 3 - 5 Wohnungen 10 - 12 Wohnungen 13 und mehr Wohnungen	-2 TZ -1 TZ +1 TZ +2 TZ
9	6	11 -13 Wohnungen	bis 5 Wohnungen 6 - 10 Wohnungen 14 - 16 Wohnungen 17 und mehr Wohnungen	-2 TZ -1 TZ +1 TZ +2 TZ
10 ausgenom- men Stras- sen, Wege, Plätze	7	15 - 17 Wohnungen	bis 10 Wohnungen 11 - 14 Wohnungen 18 - 20 Wohnungen 21 und. mehr Wohnungen	-2 TZ -1 TZ +1 TZ +2 TZ
11	8	20 - 23 Wohnungen	bis 14 Wohnungen 15 - 19 Wohnungen 24 - 27 Wohnungen 28 und mehr Wohnungen	-2 TZ -1 TZ +1 TZ +2 TZ
12	9	25 - 28 Wohnungen	bis 17 Wohnungen 18 - 24 Wohnungen 29 - 32 Wohnungen 33 und mehr Wohnungen	-2 TZ -1 TZ +1 TZ +2 TZ

Tarifzonen-Grundeinteilung	Geschosse	Normalfall Anzahl Wohnungen	Situation auf dem Grundstück (Grenzwerte)	Korrektur der Tarifzonen-Grundeinteilung (TZ +/-)
13	10	31 - 34 Wohnungen	bis 23 Wohnungen 24 - 30 Wohnungen 35 - 38 Wohnungen 39 und mehr Wohnungen	-2 TZ -1 TZ +1 TZ +2 TZ
14	11	39 - 43 Wohnungen	bis 29 Wohnungen 30 - 38 Wohnungen 44 - 48 Wohnungen 49 und mehr Wohnungen	-2 TZ -1 TZ +1 TZ +2 TZ
15	12	46 - 50 Wohnungen	bis 36 Wohnungen 37 - 45 Wohnungen 51 - 55 Wohnungen 56 und mehr Wohnungen	-2 TZ -1 TZ +1 TZ +2 TZ
16	13	52 - 56 Wohnungen	bis 42 Wohnungen 43 - 51 Wohnungen 57 - 61 Wohnungen 62 und mehr Wohnungen	-2 TZ -1 TZ +1 TZ +2 TZ
17	14	60 - 64 Wohnungen	bis 50 Wohnungen 51 - 59 Wohnungen 65 - 69 Wohnungen 70 und mehr Wohnungen	-2 TZ -1 TZ +1 TZ +2 TZ
18	15	71 – 76 Wohnungen	bis 59 Wohnungen 60 – 70 Wohnungen 77 – 82 Wohnungen 83 und mehr Wohnungen	-2 TZ -1 TZ +1 TZ +2 TZ
19	16	80 – 85 Wohnungen	bis 68 Wohnungen 69 – 79 Wohnungen 86 – 91 Wohnungen 92 und mehr Wohnungen	-2 TZ -1 TZ +1 TZ +2 TZ
20	17	90 – 95 Wohnungen	bis 78 Wohnungen 79 – 89 Wohnungen 96 – 101 Wohnungen 102 und mehr Wohnungen	-2 TZ -1 TZ +1 TZ +2 TZ
21	18	101 – 107 Wohnungen	bis 87 Wohnungen 88 – 100 Wohnungen 108 – 114 Wohnungen 115 und mehr Wohnungen	-2 TZ -1 TZ +1 TZ +2 TZ
22	19	114 – 120 Wohnungen	bis 100 Wohnungen 101 – 113 Wohnungen 121 – 127 Wohnungen 128 und mehr Wohnungen	-2 TZ -1 TZ +1 TZ +2 TZ

Bei Grundtarifzonen grösser als Tarifzone 22 (mehr als 19 Geschosse) wird die obige Korrekturtabelle gleichförmig weitergeführt. Der Mechanismus ist im Anhang 1 beschrieben.

Auch leerstehende Wohnungen und Kleinwohnungen (z.B. Studios) beziehen die Leistungsbereitschaft und werden mitberücksichtigt.

- 4 **Verschmutzungsgrad:** Der Verschmutzungsgrad des Abwassers führt zu einer Tarifzonenkorrektur, falls der biologische Verschmutzungsgrad über dem des häuslichen Abwassers liegt. Das betrifft beispielsweise Käsereien, Metzgereien usw. Der Gemeinderat kann jederzeit Messungen vornehmen.

Bei Betrieben, die im Kostenverteiler des Gewässerschutzverbands der Region Zugensee-Küssnachtersee-Ägerisee (GVRZ) aufgeführt sind, werden zusätzlich die verursachten Kosten beim GVRZ gemäss dem im § 18 beschriebenen Vorgehen verrechnet.

- 5 **Nutzung:** Die Tarifzonen-Grundeinteilung wird bei nachfolgenden, nicht abschliessend aufgelisteten, besonderen Verhältnissen verursachergerecht über einen Nutzungszuschlag oder -abzug korrigiert:

Besonderheit	Beschreibung	TZ-Korrektur
Unverhältnismässiges Flächen-Leistungsverhältnis bei überwiegender Nutzung gemäss Gruppe A (§ 9 Abs. 3)	Gebührenpflichtige Fläche pro Wohneinheit kleiner 25 m ²	+ 4 TZ
	Gebührenpflichtige Fläche pro Wohneinheit kleiner 50 m ²	+ 3 TZ
	Gebührenpflichtige Fläche pro Wohneinheit kleiner 75 m ²	+ 2 TZ
	Gebührenpflichtige Fläche pro Wohneinheit kleiner 100 m ²	+1 TZ
	Gebührenpflichtige Fläche grösser oder gleich 2'000 m ² und gebührenpflichtige Fläche pro Wohneinheit grösser oder gleich 150 m ²	- 1 TZ
	Gebührenpflichtige Fläche grösser oder gleich 2'000 m ² und gebührenpflichtige Fläche pro Wohneinheit grösser oder gleich 200 m ²	- 2 TZ
	Gebührenpflichtige Fläche grösser oder gleich 2'000 m ² und gebührenpflichtige Fläche pro Wohneinheit grösser oder gleich 250 m ²	- 3 TZ
Unverhältnismässiges Flächen-Leistungsverhältnis bei überwiegender Nutzung gemäss Gruppe B und C (§ 9 Abs. 3)	Gebührenpflichtige Fläche grösser oder gleich 2'000 m ² und gebührenpflichtige Fläche pro Wohnungsäquivalent grösser oder gleich 500 m ²	- 1 TZ
	Gebührenpflichtige Fläche grösser oder gleich 2'000 m ² und gebührenpflichtige Fläche pro Wohnungsäquivalent grösser oder gleich 1000 m ²	- 2 TZ
Kleines Grundstück	Grundstücksfläche kleiner 300 m ² bei Grundstücken mit Grundeinteilung grösser oder gleich TZ 3	+ 1 TZ
1-geschossiges Gewerbe	Gewerbegrundstücke (exkl. Landwirtschaft) mit maximal eingeschossigen Gebäuden bzw. die Gebäudegrundfläche des zweiten Geschosses ist kleiner als 50 % des darunterliegenden Geschosses	- 1 TZ
Betriebe mit Grossküche	Restaurants, Kantinen, usw.	+1 TZ
Grossverbraucher	Betriebe mit ausserordentlich hohem Mengen-Flächen-Verhältnis	+ 1 TZ

Besonderheit	Beschreibung	TZ-Korrektur
Geringer Mengenbezug, Saisonale Nutzung	Grundstücke mit Ferienhäusern, Ferienwohnungen bzw. geringem Mengenbezug (gemäss § 25 Abs. 9 AR). Zuschlag nur für Betriebsgebühren.	+ 2 TZ
Gewerbe ohne Schmutzwasseranschluss	Grundstücke oder Teilgrundstücke mit Gewerbebauten ohne Schmutzwasseranschluss (nur Regenwasseranschluss).	- 2 TZ

In Ausnahmefällen, wo es die Verursachergerechtigkeit verlangt, können weitere Nutzungskorrekturen angewendet werden.

§ 9 Gebührenpflichtige Fläche für Ausnahmefälle

- 1 Teilflächen eines Grundstücks in der Bauzone, welche im Bauzonenplan als Nichtbauzone (z.B. Wald, Landwirtschaftszone) bezeichnet sind, werden nicht als gebührenpflichtige Flächen betrachtet.
- 2 Die Reduktionsmassnahme gemäss § 27 Abs. 1 Abwasserreglement betrifft in der Regel nur Grundstücke mit einer um die gemäss Abs. 1 reduzierte Grundbuchfläche ab 2'000 m² und einer um die gemäss Abs. 1 reduzierte Grundbuchfläche von mehr als 300 m² pro Wohneinheit (bzw. Wohnungsäquivalent gemäss Zähler) sowie für sämtliche Grundstücke in der Landwirtschaftszone (LW-Zone). Sie ist als Ausnahmeregelung zur Wahrung der Verhältnismässigkeit zu betrachten.
- 3 Für die rechnerische Ermittlung der gebührenpflichtigen Fläche gemäss Abs. 2 wird die Gebäudegrundfläche der angeschlossenen Gebäude durch den Faktor k dividiert. Je nach Gebäudenutzung wird ein anderer Faktor k angewendet:

Gruppe	Gebäudenutzung	k =
A	- überwiegende Wohnnutzung; - Dienstleistungsgewerbe (Büro und Verwaltung); - Laboratorien, Feinwerkstätten, Ateliers usw. - Gastronomie, Restaurants, Hotellerie	0.25
B	- Gewerbehallen (inkl. integrierter Büroteil); - Schulanlagen mit Sporthallen, Mehrzweckhallen; - öffentliche Hallenbäder - Clubhäuser	0.50
C	- Gebäude in der Landwirtschaftszone; - Nebengebäude, Ökonomiegebäude, Garagen usw. - Tiefgaragen - Kirchen	0.70

Zur Wahrung der Verhältnismässigkeit, kann in Ausnahmefällen die gebührenpflichtige Fläche auch grafisch-logisch ermittelt werden.

- 4 Zur Ermittlung des Versiegelungsgrads wird neben der Gebäudefläche die angeschlossene Vorplatzfläche jedoch maximal die Differenz zwischen der gemäss Abs. 3 ermittelten gebührenpflichtigen Fläche und der Gebäudefläche beigezogen. Eine allenfalls verbleibende angeschlossene Vorplatzrestfläche wird in eine separate Teilparzelle in die Tarifzone 10 bzw. bei einer Ableitung über eine genügende Retention in die Tarifzone 1 eingeteilt
- 5 Die Aufteilung in Teilgrundstücke gemäss § 27 Abs. 3 Abwasserreglement wird in der Regel nur bei Grundstücken mit einer um die gemäss Abs. 1 reduzierte Grundbuchfläche ab 2'000 m² vorgenommen.
- 6 Die gemeinsame Betrachtung mehrerer Grundstücke gemäss § 27 Abs. 4 Abwasserreglement ist als Ausnahmeregel zu betrachten und wird angewandt, wenn sich ein Gebäudekomplex über mehrere Grundstücke erstreckt.
- 7 Engparzellierungen gemäss § 27 Abs. 5 SER liegen vor, wenn ein Verhältnis der Gebäudegrundfläche zur Grundbuchfläche von mehr als 0.7 besteht.
- 8 Bei Engparzellierungen gemäss Abs. 7 werden die Grundstücksflächen der zugehörigen und nicht angeschlossenen Grundstücke, wie beispielsweise Grünflächen, Spielplätze usw. im Verhältnis der Gebäudegrundflächen auf die engparzellierten Grundstücke übertragen.

§ 10 Anschlussgebühren für mitprofitierende Flächen

- 1 Gemäss § 23 Abs. 3 Abwasserreglement kann von einem Grundstück oder Teilgrundstück mit mitprofitierenden Flächen bei einer baulichen Veränderung eine Anschlussgebühr fällig werden. Als mitprofitierend gelten Flächen und Bauten, von welchen Abwasser in die öffentlichen Anlagen gelangen, von denen jedoch nach früheren Berechnungssystemen keine Anschlussgebühren erhoben wurden. Diese Flächen wurden für die Erhebung der Betriebsgebühren einer Tarifzone zugeteilt.
- 2 Anschlussgebühren bei mitprofitierenden Flächen werden erhoben, wenn bei einem Grundstück mit einer Grundbuchfläche ab 1'000 m² ein Neu- oder Anbau von mehr als 40 m² Grundfläche erstellt wird, welcher weder zu einer Erhöhung der TZ noch zu einer Vergrößerung der gebührenpflichtigen Fläche führt.
- 3 Bei Grundstücken, von welchen bereits Anschlussgebühren aufgrund des aktuell gültigen Reglements erhoben wurden, wird basierend auf mitprofitierenden Flächen keine Anschlussgebühr erhoben.

§ 11 Zukauf von Grundstücksflächen

- 1 Wird gemäss § 22 Abs. 2 Abwasserreglement bei einem bereits angeschlossenen Grundstück durch eine neue Parzellierung Fläche hinzu geführt, ist die zusätzliche Fläche in die aktualisierte TZ mit einer Anschlussgebühr einzukaufen. Dabei wird die bisherige Einteilung der zugekauften Fläche mitberücksichtigt.

- 2 Diese Anschlussgebühr wird mit der neuen Parzellierung fällig. Falls im Zeitpunkt der Um-
parzellierung keine bauliche Veränderung realisiert wird, kann die Fälligkeit auf den Zeit-
punkt der nächsten Baubewilligung, die nur mit Hilfe der Umparzellierung möglich wird, ver-
schoben werden. Dabei wird der im betreffenden Zeitpunkt evtl. erhöhte Gebührenansatz
angesetzt.

§ 12 Einleitung von Reinwasser

- 1 Für das Einleiten von stetig anfallendem Reinwasser auf einem Grundstück (Brunnen, Über-
lauf einer privaten Quelle usw.) wird gemäss § 25 Abs. 7 Abwasserreglement eine jährliche
Sondergebühr erhoben.
- 2 Für die Einleitung von mehr als 2 Litern / Minute wird eine jährliche Gebühr von CHF 300.00
geschuldet.
- 3 Bei einer nachweislich geringeren Einleitung sowie bei unstetig anfallendem Reinwasser
(z.B. unverschmutztes Kühlwasser usw.) wird die Gebühr anteilmässig berechnet.

§ 13 Regenwasserentsorgung ausserhalb Siedlungsgebiet

- 1 Grundstücke in der Landwirtschaftszone, von welchen lediglich Regenwasser in eine öffent-
liche Kanalisation eingeleitet wird, werden für die Tarifzonen-Grundeinteilung in die Tarif-
zone 2 eingeteilt. Diese wird aufgrund des sich ergebenden Versiegelungsgrads gemäss § 8
Abs. 2 korrigiert.
- 2 Für die im Abs. 1 betroffenen Grundstücke wird eine fiktive Parzellengrösse herangezogen,
welche der Summe der angeschlossenen Flächen entspricht, jedoch mindestens 600 m².
- 3 Als öffentliche Kanalisation gelten neben den gemeindeeigenen Schmutz-, Regen- und
Mischwasserleitungen auch die Strassenentwässerungsleitungen von Gemeinde- und Kan-
tonsstrassen.

§ 14 Entwässerung von Baustellen

- 1 Gestützt auf § 25 Abs. 7 Abwasserreglement wird bei allen Baustellen mit einer Baugruben-
grösse ab 500 m² für die Ableitung des unverschmutzten Meteorwassers eine Pauschalge-
bühr erhoben, welche sich an der Baugrubengrösse orientiert. Die Gebühr pro Quadratmeter
Baugrubengrösse beträgt pro Jahr (pro rata) CHF 0.70.
- 2 Das Ableiten von Schmutzwasser in eine Schmutzwasserleitung führt zu einer Mengenge-
bühr pro Kubikmeter gemäss § 4. Die Menge ist über eine Messeinrichtung der Gemeinde
zu messen oder kann bei kleineren Baustellen von der kommunalen Baubehörde geschätzt
werden.

- 3 Das Ableiten von Grund-, Quell-, oder Hangwasser in eine Sauberwasserleitung ist über eine Messeinrichtung der Gemeinde zu messen und führt gestützt auf § 25 Abs. 7 Abwasserreglement zu einer Sondergebühr. Dies beträgt jährlich CHF 300.00 pro l / min. (Mittelwert).
- 4 Die gesamten Aufwendungen der Einwohnergemeinde für die Messung der Einleitmenge wird dem Verursacher verrechnet. Die mitverwendeten Leitungen sind nach Baufertigstellung von der Bauherrschaft zu reinigen.
- 5 Die Bauherrschaft hat der kommunalen Baubehörde die für die Erhebung der obigen Gebühren notwendigen Angaben (Art der anfallenden Abwässer, Abschätzung der Einleitmengen, Entwässerungskonzept, Bewilligungen, Kapazitätsnachweise, Baugrubengrösse, Messprotokoll usw.) zur Verfügung zu stellen. Die Angaben über die zu erwartenden Abflussmengen sind auf Verlangen der kommunalen Baubehörde mit einem geologischen Gutachten zu stützen.
- 6 Die kommunale Baubehörde kann in einer gegenseitig zu unterzeichnender schriftlicher Vereinbarung die Bedingungen und Gebühren präzisieren.

§ 15 Strassen Wege und Plätze

- 1 Bei Grundstücken oder Teilgrundstücken, auf denen ausschliesslich angeschlossene Strassen, Wege oder Plätze liegen, wird für die Gebührenerhebung nur die effektiv versiegelte und angeschlossene Fläche als gebührenpflichtige Fläche herangezogen.
- 2 Für alle Strassenparzellen (Kantons-, Gemeinde-, Privatstrassen usw.), welche an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist die Anschlussgebühr geschuldet.
- 3 Für die Entwässerung der Kantons-, Gemeinde- und die ausparzellierten Privatstrassen ist die jährlich wiederkehrende Betriebsgebühr geschuldet.
Sind Privatstrassen nicht ausparzelliert, werden diese beim betroffenen Grundstück als versiegelte Fläche eingerechnet.
- 4 Grundstücke oder Teilgrundstücke gemäss Abs. 1 werden bei Einleitung über genügend dimensionierte Rückhaltemassnahmen in die Tarifzone 1 eingeteilt.

§ 16 Übernahme des Unterhalts privater Sammelleitungen

- 1 Gestützt auf § 16 Abwasserreglement übernimmt die Einwohnergemeinde die privaten Sammelleitungen in den betrieblichen Unterhalt (Wartungs- und Reinigungsarbeiten sowie Zustandsuntersuchungen) und baulichen Unterhalt (Reparatur, Renovierung, Erneuerung) und finanziert die dafür entstehenden Kosten über Gebühreneinnahmen. Vorbehalten bleibt die Erfüllung der nachfolgenden Voraussetzungen:

- a) In den Unterhalt übernommen werden private Leitungen, welche mindestens zwei voneinander unabhängige Grundstücke erschliessen und damit der Y-Regel unterstehen bis und mit Vereinigungsschacht. Nicht übernommen werden die Anschlussleitungen von Gebäuden bis zum Vereinigungsschacht.
 - b) Leitungen, welche zwei zusammengehörende Grundstücke erschliessen, wie beispielsweise ein Gewerbe- / Industriebetrieb auf mehreren Liegenschaften, werden wie eine Hausanschlussleitung zu einem einzelnen Grundstück beurteilt und folglich nicht in den Unterhalt übernommen. Das Gleiche gilt für Leitungen, welche Grundstücke mit Stockwerkeigentum erschliessen.
 - c) Entwässerungsleitungen von Güterstrassen, Sickerleitungen, eingedeckte Gewässer und Drainageleitungen sowie Leitungen, welche grossmehrheitlich der Strassenentwässerung dienen, werden nicht übernommen.
 - d) Die Übernahme von zentralen privaten Retentionsanlagen in den betrieblichen und/oder baulichen Unterhalt der Einwohnergemeinde erfolgt nur aufgrund einer schriftlichen Vereinbarung. Private Pumpwerke werden nicht übernommen.
 - e) Grundsätzlich werden beim Unterhalt von privat erstellten Sammelleitungen durch die Einwohnergemeinde keine Mehrkosten getragen, welche über das übliche Mass hinausgehen. Diese sind beispielsweise die Behebung von optischen Mängeln infolge der Sanierungsarbeiten, die Entfernung und Erneuerung von Plätzen, Pflanzen, Gartenanlagen, Treppen, die Überwindung übermässiger Aufschüttungen usw. Es werden keine Entschädigungen an die Grund- und Gebäudeeigentümer entrichtet.
 - f) Bei Leitungen mit bestehenden, konstruktiven oder technischen Mängeln, wie beispielsweise falsche Wahl der Leitungsstatik, zu geringes Gefälle, zu kleine oder fehlende Sanierungsschächte, zu geringe Leitungsquerschnitte, zu geringe Verlegungstiefe sowie bei anderen aussergewöhnlichen Lasten wie beispielsweise erschwertem Zugang, Verlegung unter Bauten, Verlegung nahe an Bauten oder bei absehbaren Mehrkosten gemäss lit. e., kann der Gemeinderat vor oder bei vorgängig nicht erkennbaren Mängeln auch während der Unterhaltsarbeiten mit den Eigentümern der privaten Anlagen eine schriftliche Vereinbarung gemäss Abs. 2 abschliessen oder vom Unterhalt zurücktreten.
 - g) Den Zeitpunkt für die Ausführung von Unterhaltsmassnahmen bestimmt die Gemeinde.
- 2 In der schriftlichen Vereinbarung gemäss Abs. 1 lit. f. können unter anderem folgende Sachverhalte geregelt werden:
- a) Das zivilrechtliche Eigentum;
 - b) Das Recht auf Eintragung einer Dienstbarkeit (Leitungsbaurecht);
 - c) Die Regelung von Leitungsverlegungen;
 - d) Das Zutrittsrecht auf das Grundstück;
 - e) Die Tragung von allfällig entstehenden Mehrkosten durch die Privaten;
 - f) Den Zeitpunkt für die Behebung von Mängeln.

Kommt keine Vereinbarung zustande, kann der Gemeinderat vom Unterhalt des betroffenen Leitungsabschnitts durch die Einwohnergemeinde zurücktreten.

- 3 Neue Baugebiete werden von den interessierten Privaten erschlossen und finanziert.
- 4 Für die Erstellung und allfällige Verlegungen von Leitungen sind die privaten Leitungseigentümer zuständig und kostenpflichtig, auch dann, wenn die Einwohnergemeinde eine Leitung in den Unterhalt übernommen hat bzw. voraussichtlich übernehmen wird.

§ 17 Förderbeitrag an Erschliessung von Nichtbauzonen

- 1 Gestützt auf § 19 Abs. 3 Abwasserreglement entrichtet der Gemeinderat Förderbeiträge an die Erschliessung von bereits bebauten Grundstücken ausserhalb der Bauzone.
- 2 Beiträge werden nur an Projekte, welche einen direkten Anschluss an die öffentliche Abwasserreinigungsanlage (ARA) zur Folge haben entrichtet.
- 3 Die zur Ermittlung des Förderbeitrags massgeblichen Erschliessungskosten umfassen die Planungs- und die Baukosten derjenigen privat zu erstellenden Leitungsabschnitte, welche von mindestens zwei voneinander unabhängigen Grundstücken genutzt werden. Die im Zusammenhang mit einem Erschliessungsprojekt anzuschliessenden Grundstücke werden nachfolgend als Erschliessungsgruppe bezeichnet. An allfällige Einkaufsbeträge für den Anschluss an bestehende private Leitungen wird kein Förderbeitrag entrichtet.
- 4 Der maximale Förderbeitrag der Einwohnergemeinde umfasst einen Anteil von maximal 20 % an die Erschliessungskosten gemäss Abs. 3. Der maximale Förderbeitrag wird aufgrund der Baukostenschätzung des Vorprojekts festgelegt. Dieser wird in folgender Reihenfolge und Zusammensetzung an die Erschliessungsgruppe entrichtet:
 - a) Die Einwohnergemeinde übernimmt die Planung bis und mit Bauprojekt soweit die Planungskosten den maximalen Förderbeitrag nicht übersteigen. Bedingung: Die Grundeigentümer der Erschliessungsgruppe erklären sich vorgängig schriftlich einverstanden, dass der Gemeinderat die Planung für die ganze Erschliessungsgruppe durchführen lässt.
 - b) Der nach der Planung noch verbleibende Restbetrag des maximalen Förderbeitrags entrichtet der Gemeinderat an die Erschliessungsgruppe nach erfolgtem Anschluss an die öffentliche ARA, sofern nachfolgende Bedingungen eingehalten sind: Die Grundstücke der Erschliessungsgruppe sind innerhalb von zwei Jahren nach der Zustellung der Anschlussverfügung an die öffentliche ARA angeschlossen.
- 5 Beitragsberechtigt sind Erschliessungsgruppen nach Unterzeichnung einer entsprechenden Vereinbarung mit der Gemeinde. In dieser Vereinbarung werden Bedingungen und Auflagen im Rahmen der Erstellung des Erschliessungsprojekts und des künftigen Unterhalts der Anlagen festgelegt. Diese können beispielsweise die Festlegung einer Rechtskörperschaft für die Erschliessungsgruppe, die Unterzeichnung von Werkverträgen, die schriftliche Anerkennung von Kostenverteilern, die Einhaltung von Planungs- und Qualitätsvorgaben, die erfolgreichen Bauwerkabnahmen, die Einplanung von Kapazitätsreserven für allfällige künftige Anschlüsse usw. sein.
- 6 Bei Gruppenererschliessungen, welche maximal drei Jahre vor Inkrafttreten dieser Verordnung fertiggestellt wurden, kann der Gemeinderat auf ein begründetes Gesuch hin nachträglich Beiträge gemäss Abs. 4 an die Erschliessungsgruppe ausrichten. Die Grundeigentümer

können innert einem Jahr seit Inkrafttreten dieser Verordnung beim Gemeinderat einen Antrag stellen.

§ 18 Starkverschmutzer / Grosseinleiter

- 1 Gestützt auf § 25 Abs. 6 AR, wird mit den Starkverschmutzern / Grosseinleitern ein Zuschlag erhoben, damit die von ihnen verursachten zusätzlichen Kosten verursachergerecht gedeckt werden. Dieser Zuschlag richtet sich nach dem Betriebskostenverteiler des GVRZ und beinhaltet Abwassermenge und Schmutzstofffrachten.
- 2 Der durch einen Starkverschmutzer / Grosseinleiter verursachte jährliche Anteil am Betriebskostenbeitrag an den GVRZ wird vollumfänglich durch den Starkverschmutzer/Grosseinleiter selbst getragen.
- 3 Zusätzlich hat der Starkverschmutzer / Grosseinleiter zur Mitfinanzierung der restlichen Betriebs- und Werterhaltungskosten Betriebsgebühren gemäss § 25 und 26 Abwasserreglement zu entrichten. Dabei werden die Gebührenansätze gemäss § 4 um den jährlichen Betriebskostenbeitrag an den GVRZ reduziert.

§ 19 Übergangsbestimmungen

- 1 Die Betriebsgebühr wird erstmals im Januar 2026 basierend auf der vorliegenden Verordnung in Rechnung gestellt.
- 2 Die Anschlussgebühr wird ab dem 01.01.2025 gemäss der vorliegenden Verordnung erhoben. Stichtag ist der Tag der Baubewilligungserteilung. Vor diesem Datum erteilte Baubewilligungen werden nach dem bisherigen Reglement bzw. der bisherigen Vollzugsverordnung beurteilt.

§ 20 Inkrafttreten

- 1 Die Verordnung tritt mit dem Entscheid des Gemeinderates auf den 01.01.2025 in Kraft.
- 2 Mit dem Inkrafttreten dieser Verordnung werden unter Vorbehalt von § 19 sämtliche widersprechenden Erlasse aufgehoben.

Einwohnergemeinde Steinhausen, 27. Juni 2024.

Namens des Gemeinderates

Gemeindepräsident:

Gemeindeschreiberin:

sig. Andreas Hausheer

sig. Cécile Banz

ANHANG 1: Weiterführung Bewohnbarkeitskorrekturen

Die Tabelle in § 8 Abs. 3 wird gemäss nachfolgendem Mechanismus gleichförmig weitergeführt¹.

Beispiel:

Tarifzone	Geschosszahl	Bandbreite Mittelwerte (MW) $MW_{min} - MW_{max}$	Grenzwert_{-2TZ} unterer Grenzwert_{-1TZ} – oberer Grenzwert_{-1TZ} unterer Grenzwert_{+1TZ} – oberer Grenzwert_{+1TZ} Grenzwert_{+2TZ}	Korrektur
23	20	120 – 126	bis 106 Wohnungen 107 – 119 Wohnungen 127 – 133 Wohnungen 134 und mehr Wohnungen	-2 TZ -1 TZ +1 TZ +2 TZ
24	21	126 - 133	bis 110 Wohnungen 111 – 125 Wohnungen 134 – 141 Wohnungen 142 und mehr Wohnungen	-2 TZ -1 TZ +1 TZ +2 TZ
33	30	180 - 192	bis 154 Wohnungen 155 – 179 Wohnungen 193 – 205 Wohnungen 206 und mehr Wohnungen	-2 TZ -1 TZ +1 TZ +2 TZ
43	40	240 - 258	bis 202 Wohnungen 203 – 239 Wohnungen 259 – 277 Wohnungen 278 und mehr Wohnungen	-2 TZ -1 TZ +1 TZ +2 TZ
usw.				

¹ Formeln für 20 und mehr geschossige:

- Anzahl Wohnungen im Durchschnitt von MW_{min} bis MW_{max} :
 $MW_{min} = \text{Geschosszahl} \times 6$; $MW_{max} = MW_{min} + (6 \times (1+0.1 \times (\text{Geschosszahl} - 20)))$
- Wohnungszahl für Grenzwert_{-2TZ}:
 $\text{Grenzwert}_{-2TZ} = MW_{min} - 1 - 2 \times (MW_{max} - MW_{min}) - 1$
- Wohnungszahl für unterer Grenzwert_{-1TZ}:
 $\text{unterer Grenzwert}_{-1TZ} = MW_{min} - 1 - 2 \times (MW_{max} - MW_{min})$
- Wohnungszahl für oberen Grenzwert_{-1TZ}:
 $\text{oberer Grenzwert}_{-1TZ} = MW_{min} - 1$
- Wohnungszahl für unteren Grenzwert_{+1TZ}:
 $\text{unterer Grenzwert}_{+1TZ} = MW_{max} + 1$
- Wohnungszahl für oberen Grenzwert_{+1TZ}:
 $\text{oberer Grenzwert}_{+1TZ} = MW_{max} + 1 + (MW_{max} - MW_{min})$
- Wohnungszahl für Grenzwert_{+2TZ}:
 $\text{Grenzwert}_{+2TZ} = MW_{max} + 1 + (MW_{max} - MW_{min}) + 1$

ANHANG 2: Vorgehen TZ-Einteilung und Gebührenberechnung

Beispiel: Haus mit drei bewohnbaren Geschossen, zwei Wohnungen; Dach- und Vorplatzfläche mit insgesamt 200 m² an öffentlicher Kanalisation angeschlossen; Grundbuchfläche (GF) 1'200 m². Jährlicher Wasserverbrauch (W2) 300 m³.

- a) Grundeinteilung gemäss § 21 Abs. 2 AR:
Grundstücke mit dreigeschossigen Wohnbauten, mittlerer Versiegelungsgrad 35 %
 Tarifzonen-Grundeinteilung: TZ 5

Gemäss § 21 Abs. 4 Abwasserreglement wird die Tarifzonen-Grundeinteilung über Zuschläge und Abzüge verursachergerecht korrigiert. § 8 beschreibt die Korrekturkriterien.

- b) § 8 Abs. 2: Eigenleistungen und Versiegelungsgrad
 Der Versiegelungsgrad liegt mit 16.7 % (200 m² / 1'200 m²) unter dem Mittelwert gemäss Reglement (35 %), abzüglich 10 % Toleranz
 => Reduktion um -1 TZ
- c) § 8 Abs. 3: Für Grundstücke mit Tarifzonen-Grundeinteilung in TZ 5 liegt die durchschnittliche Anzahl Wohnungen zwischen 2 und 4. Im Beispiel ist die Anzahl Wohnungen 2
 => KEINE Korrektur
- d) § 8 Abs. 4: Der Verschmutzungsgrad des Abwassers entspricht häuslichem Abwasser
 => KEINE Korrektur
- e) § 8 Abs. 5: Im Beispielgrundstück liegen keine aussergewöhnlichen Verhältnisse, wie unverhältnismässig geringe Grundstücksfläche oder saisonale Nutzung usw. vor
 => KEINE Korrektur

Kommentar	TZ
a) Grundeinteilung	5
b) Versiegelungsgrad (Regenwasser)	- 1
c) Anzahl Wohneinheiten (Zähler)	+/- 0
d) Verschmutzungsgrad	+/- 0
e) Besondere Verhältnisse	+/- 0
Einteilung in TZ:	4

Das Beispielgrundstück wird der TZ 4 zugeteilt. Gemäss § 21 Abs. 2 Abwasserreglement gilt für die TZ 4 der Tarifzonen-Gewichtungsfaktor (TGF) 1.6.

Berechnung der Anschlussgebühr gemäss § 24 AR:

Anschlussgebühr = GF x TGF x AK gemäss § 3

Anschlussgebühr = 1'200 m² x 1.6 x CHF 13.95 = CHF 26'784.00

Berechnung der Grundgebühr gemäss § 26 AR:

Grundgebühr = GF x TGF x KG gemäss § 4

Grundgebühr = 1'200 m² x 1.6 x CHF 0.25 = CHF 480.00

Berechnung der Mengengebühr gemäss § 26 AR:

Mengengebühr = W2 x KW gemäss § 4

Mengengebühr = 300 m³ x CHF 1.50 pro m³ = CHF 450.00

Betriebsgebühr = Grundgebühr + Mengengebühr

Betriebsgebühr = CHF 480.00 + CHF 450.00 = CHF 930.00

Demnach beläuft sich die jährlich wiederkehrende Betriebsgebühr für das Beispielgrundstück auf CHF 930.00 (exkl. MWST).