

Grundsatzentscheid zur Anrechnung der Anschlussgebühren bei Ersatz von Gebäuden

Antrag:

Die Gemeindeversammlung beschliesst:

1. Um die Anschlussgebühren für das abzubrechende Gebäude in Abzug zu bringen, ist kein Nachweis für bereits getätigte Anschlussgebühren mehr erforderlich. Es reicht eine Berechnung nach SIA Norm 416 inklusive Planschema des abzubrechenden Gebäudes.

Die betroffenen Artikel der Verordnung über die Gebühren für Siedlungsentwässerungsanlagen vom 9. Dezember 2005 sowie des Reglements zur Wasserversorgung vom 14. Dezember 2007 werden diesbezüglich überarbeitet.

Rechtsgrundlage

Wasser

Gemäss Art. 49 des Reglements über die Wasserversorgung der Gemeinde Dättlikon müssen Bau und Betrieb der Wasserversorgung selbsttragend sein. Für die Kostendeckung steht (u.a.) die Erhebung von Anschluss-, Verbrauchs- und weitere Gebühren der Grundeigentümer bzw. Bezüger zur Verfügung. Die Berechnungsmethode wird in Art. 55 definiert.

Abwasser

Art. 6.2 SEVO bestimmt, dass die Gemeinde zur Finanzierung der öffentlichen Siedlungsentwässerungsanlagen, gestützt auf die Gesetzgebung von Bund und Kanton, Gebühren und Beiträge erhebt. Die Berechnungsmethode wird in Art. 12 definiert.

Anschlussgebühren

Wasser

Die Anschlusspflicht ergibt sich aus Art. 38 des Reglements zur Wasserversorgung, wonach Grundeigentümer verpflichtet sind, das Wasser bei der öffentlichen Wasserversorgung zu beziehen.

Gemäss Art. 55 des genannten Reglements vom 14. Dezember 2007 sind Abzüge bei der Anschlussgebühr möglich:

"Wird ein Gebäude, für welches die Anschlussgebühr bereits erhoben wurde, abgebrochen, durch Brand oder ähnliche Ereignisse zerstört, und wird an dessen Stelle innert 5 Jahren eine Neubaute errichtet, so ist die erstmals bezahlte Anschlussgebühr anzurechnen."

Abwasser

Die Anschlusspflicht von Privaten Entwässerungssystemen ist übergeordnet im Gewässerschutzgesetz, in der Gewässerschutzverordnung verankert und (kommunal) in der Siedlungsentwässerungsverordnung (SEVO, Art. 5.1) festgesetzt.

Gemäss Art. 12 Abs. 5 der Verordnung über die Gebühren für Siedlungsentwässerungsanlagen vom 9. Dezember 2005 sind Abzüge bei den Anschlussgebühren möglich:

"Wird ein Gebäude, für das die Anschlussgebühr bereits erhoben wurde, abgebrochen, durch Brand oder ähnliche Ereignisse zerstört, und wird an dessen Stelle innert 5 Jahren eine Neubaute errichtet, so ist die erstmals bezahlte Anschlussgebühr anzurechnen."

Sowohl Art. 55 Abs. 4 des Reglements zur Wasserversorgung wie auch Art. 12 Abs. 5 trifft auf eine Vielzahl von Baugesuchen zu bei welchen Rückbau und Neubau Bestandteil des Bauvorhabens sind. Aufgrund des Baujahrs der Gebäude die in der Aktualität zurückgebaut werden ist es oftmals schwierig, aufwendig und nicht zweifelsfrei nachweisbar, dass ein

bestehendes Gebäude, welches über Anschlüsse verfügt, tatsächlich keine Anschlussgebühren bezahlt hat.

Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass die Wortlaute der Artikel diese Umstände nicht hinreichend berücksichtigt. Grundeigentümer, die nach Jahrzehnten keinen Nachweis einer bezahlten Anschlussgebühr vorlegen können, werden in unzulässigerweise benachteiligt.

In diesen Fällen, wo eine bereits bezahlte Anschlussgebühr angenommen werden kann, erscheint es zweckmässig, dass die Bauherrschaft anhand einer Berechnung mit Planschema die anrechenbaren Flächen der Geschosse im Altbau vom Neubau in Abzug bringt.

Allerdings ist eine Rückzahlung von Anschlussgebühren ausdrücklich auszuschliessen.

Berechnungsgrundlage

Die Baubehörde berechnet aufgrund dieser Unterlagen die in Abzug zu bringenden Gebühren. Die Gebühren werden aufgrund der erstellten oder neu genutzten Geschossfläche mit einem jährlich festgesetzten Index, einer Grundgebühr und der entsprechenden Mehrwertsteuer berechnet. Die Geschossfläche ist die massgebliche Berechnungsgrösse für die Bemessung der Gebühr. Mit Ausnahme der Zone für öffentlicher Bauten, dort gilt die überbaute oder befestigte Fläche, ist die Berechnungsart auf allen Bauzonen und nicht-Bauzonen identisch. (Hinweis: Die Berechnung der Geschossfläche ist in der SIA Norm 416 geregelt. Die Geschossfläche umfasst zudem alle Nutzweisen wie Wohnungen, Büros, Ateliers, Gewerbebetriebe etc.).

Der schweiz. Baupreisindex (Baugewerbe Total Kanton Zürich), welcher jeweils per 1. Januar anpasst und im Tarif festgesetzt wird, ist bei sehr alten Liegenschaften nicht mehr evaluierbar. Es empfiehlt sich für Gebäude ab Baujahr 1990 und älter ein stufenweiser reduzierter Tarif einzusetzen. Als Vergleich; Tarif 2019-2022 liegt bei rund Fr. 40.-.

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, folgenden Grundsatzentscheid zu fassen:

Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass bei zukünftigen Bauvorhaben die Anschlussgebühren für das abzubrechende Gebäude nicht mehr mittels Nachweises, sondern aufgrund von Planunterlagen und Berechnung in Abzug gebracht werden können. Die betroffenen Artikel der Verordnung über die Gebühren für Siedlungsentwässerungsanlagen vom 9. Dezember 2005 sowie des Reglements zur Wasserversorgung vom 14. Dezember 2007 müssen diesbezüglich überarbeitet werden und der Gemeindeversammlung zur Genehmigung vorgelegt werden.