
21. August 2013

Nr. 064/2013

**Teilrevision des Siedlungsentwässerungsreglements
der Gemeinde Kriens
(1. Lesung)**

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Genehmigung des vorliegenden Berichts und Antrags werden die Änderungen aus der Ortsplanungsrevision ins Siedlungsentwässerungsreglement aufgenommen und gleichzeitig werden Schwachstellen des gültigen Reglements ausgeräumt.

1. Einleitung

Das aktuelle Siedlungsentwässerungs-Reglement (im Folgenden SER) der Gemeinde Kriens wurde vom Regierungsrat am 15. Februar 2011 genehmigt und zusammen mit der Vollzugsverordnung auf den 1. Dezember 2011 in Kraft gesetzt.

Mit dem neuen SER wurde auch ein neues Gebührenmodell eingeführt, welches auf tarifzonen-gewichteten Grundstücksflächen basiert. Die Tarifzonenzuteilung der einzelnen Grundstücke erfolgt dabei hauptsächlich auf dem rechtskräftigen Zonenplan der Gemeinde Kriens.

Aufgrund der angestrebten Revision der Ortsplanung und den laufenden Erfahrungen in der praktischen Anwendung sind einige Schwachstellen aufgetaucht, welche es möglichst schnell zu korrigieren gilt.

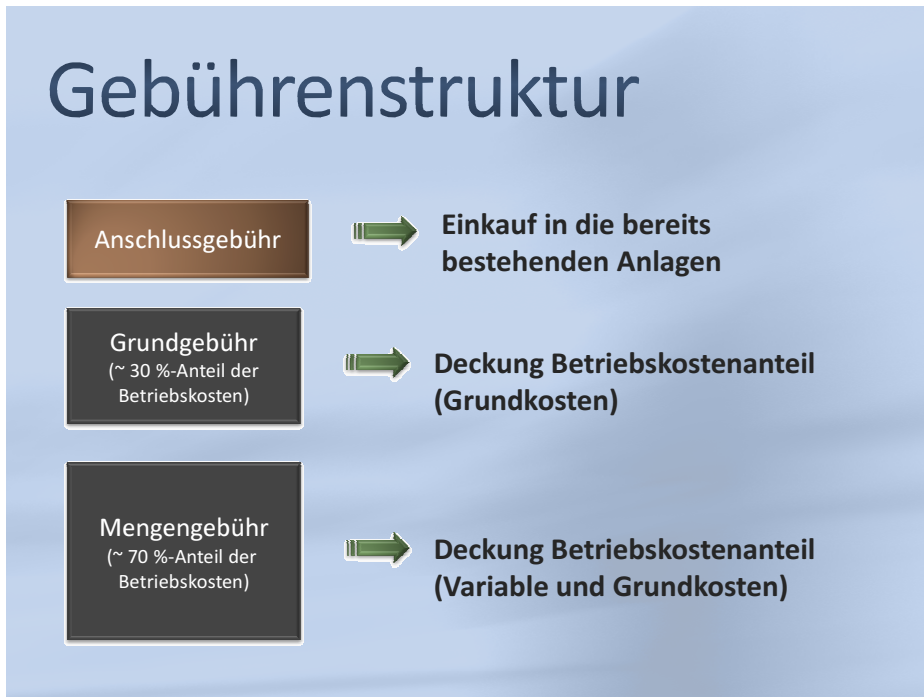
2. Ausgangslage

Eine Revision der Ortsplanung bringt mit sich, dass das SER angepasst werden muss. In der laufenden Ortsplanungsrevision wird der Begriff der Geschossigkeit aufgehoben und neu mit einer talseitigen Fassadenhöhe definiert. Zusätzlich ist eine angemessene Anpassung einzelner Ausnützungsziffern geplant. Diese Änderungen werden sich auf die künftige Bebauung und Nutzung der Grundstücke auswirken. Da die Tarifzoneneinteilung der einzelnen Grundstücke auf dem Zonenplan sowie deren Zoneneinteilung basiert, sind neue Bauzonen usw. in das SER und die Kalkulationsgrundlagen zu integrieren. Folglich ist das Reglement wiederholt anzupassen und jeweils wieder dem Einwohnerrat sowie dem Regierungsrat zur Genehmigung vorzulegen. Diese Verknüpfung mit dem Zonenplan kennen andere Gemeinden nicht.

Die bisherigen Erfahrungen in der praktischen Anwendung des neuen Reglements zeigen auf, dass insbesondere die Erhebung von Anschlussgebühren bei Erweiterungsbauten, Aufstockungen und bei Bauten auf bereits versiegelten Flächen grosse Probleme verursachen. In vielen Fällen ist die Erhebung von Anschlussgebühren nicht mehr möglich. Neben dem umfangreichen Verlust von Einnahmen kann so auch der mit dem Verursacherprinzip angestrebte Lenkungseffekt nur bedingt erreicht werden. Zudem führt es bei den Bauherren, bei der Bevölkerung und in der Verwaltung zu Unverständnis, wenn teilweise für Grossbauten keine Anschlussgebühren anfallen.

Die bei der Einführung des Reglements geplanten Einnahmen über die Anschlussgebühren, können daher mit dem aktuellen Reglement nicht erreicht werden. Da der Bereich Siedlungsentwässerung in einer Spezialfinanzierung geführt werden muss, sind ohne Anpassung des Reglements die über die Anschlussgebühr entgangenen Einnahmen zwangsweise über eine Erhöhung der Betriebsgebühren zu finanzieren.

Die bisherige und auch künftige Gebührenstruktur:



3. Problemanalyse

Das im Jahr 2011 in Kraft gesetzte Siedlungsentwässerungs-Reglement entspricht weitgehend dem kantonalen Muster-Reglement, welches den Gemeinden zur Umsetzung empfohlen wird. Die Anforderungen, welche an ein Siedlungsentwässerungs-Reglement gestellt werden, sind damit auch in Kriens erfüllt worden.

Als Gebührenmodell beinhaltet das Muster-Reglement das Tarifzonenmodell. Dieses Gebührenmodell zur Erhebung von Anschluss- und Grundgebühren ist weit verbreitet und die praktischen Erfahrungen seit über 15 Jahren sind sehr gut.

Bei näherer Betrachtung des in Kriens angewandten Tarifzonenmodells zeigt sich im Vergleich zum Musterreglement und zur Umsetzung in anderen Gemeinden allerdings ein wesentlicher Unterschied. In Kriens ist nicht die tatsächliche Bebauung, sondern die aufgrund des Zonenplans festgelegte maximal mögliche Nutzung (= maximales Bebauungspotential) Grundlage für die Tarifzoneneinteilung des einzelnen Grundstücks. Mit diesem Vorgehen wich man damals vom Musterreglement des Kantons ab. Als grosser Vorteil dieser Auslegung des Tarifzonenmodells wurden damals der geringe Aufwand und damit die Kosteneinsparung bei der Einführung des Reglements bewertet.

Demgegenüber ergeben sich jedoch einige gewichtige Nachteile:

- A. Wie bereits beschrieben, ist das aktuelle Reglement an den Zonenplan gekoppelt. Damit ist bei einer Anpassung des Zonenplans in den meisten Fällen auch jeweils eine Anpassung des Siedlungsentwässerungs-Reglements notwendig. In der laufenden Ortsplanungsrevision werden wesentliche Änderungen vorgenommen, welche eine Anpassung des SER zwingend erfordern.
- B. Aufgrund der besagten Auslegung des Tarifzonenmodells wurde in Kriens bei der erstmaligen Einteilung aller Grundstücke in eine Tarifzone im Jahr 2011 nicht die individuelle Bebauung, sondern die entsprechende Bauzone als Grundlage verwendet. Dies brachte mit sich, dass beim Übergang vom alten zum neuen Reglement nicht der bereits über Anschlussgebühren abgeholte Leistungsbezug bewertet, sondern jedem Grundstück der volle mögliche Leistungsbezug der jeweiligen Bauzone zugewiesen wurde (in den vielen Fällen mit weiterem Bebauungspotential auf dem Grundstück wurde dieses sozusagen geschenkt). Dies führt in der praktischen Anwendung dazu, dass im Fall von Um-, An-, Auf-, Aus- und Ersatzbauten die Tarifzoneneinteilung nicht weiter erhöht und damit keine Anschlussgebühr erhoben werden kann. Es ist beispielsweise möglich, ein weiteres Wohnhaus oder ein neues, mehrgeschossiges Gewerbegebäude auf einem bereits teilweise bebauten Grundstück zu erstellen, ohne dass für die Bauherrschaft eine Anschlussgebühr entsteht. Dieses Problem wird sich mit der Möglichkeit der inneren Verdichtung weiter verschärfen und die entgangenen Einnahmen über die Anschlussgebühren weiter erhöhen.
- C. Die möglichen Korrekturfaktoren sind gegenüber anderen Gemeinden im Reglement bzw. der Vollzugsverordnung von Kriens begrenzt. Beispielsweise werden die Anzahl Wohneinheiten oder die unterschiedliche Geschossigkeit nicht berücksichtigt. Wird aus einem Einfamilienhaus ein Mehrfamilienhaus, werden bei einem Mehrfamilienhaus z.B. 20 neue Wohnungen angebaut erhält eine Überbauung mit Gestaltungsplan einen Bonus und/oder werden Dach- bzw. Kellergeschoss in Wohnungen umgebaut, ist gemäss aktuellem Reglement, trotz zusätzlichem Leistungsbezug, keine Anschlussgebühr geschuldet.
- D. Ein weiterer wesentlicher Unterschied gegenüber den Reglementen in anderen Gemeinden liegt in der Anwendung der fiktiven Parzellierung gemäss Art. 48 SER. Die Grösse der "gebührenpflichtigen Grundstücksfläche für Ausnahmefälle" wird in Kriens massgeblich beeinflusst durch die Meteorwasserkomponente (versiegelte Fläche). Diese praktische Umsetzung führt dazu, dass bei An- oder auch Neubauten auf angeschlossenen Vorplatzflächen vielfach keine Anschlussgebühr erhoben werden kann. Dies obwohl für diese Flächen in der Vergangenheit keine Anschlussgebühr geleistet wurde. Diese Problematik wird in anderen Gemeinden mit der Nutzniessung von Grundstücksteilen berücksichtigt. Nutzniessende Grundstücke oder Teilflächen beziehen Leistungen im Bereich der Siedlungsentwässerung, wofür verursachergerecht eine jährlich wiederkehrende Grundgebühr geschuldet ist (Nutzniessung). Sobald entsprechende Teilgrundstücke überbaut werden, kann auch die Anschlussgebühr erhoben werden.
- E. Die Anwendung des über das Gewässerschutzgesetz geforderten Verursacherprinzips ist wesentlich aufwendiger als die frühere Praxis (Gebäudeversicherungswert als Grundlage für die Berechnung von Anschlussgebühren). Das Verursacherprinzip bzw. dieser zusätzliche Aufwand ist jedoch nur dann gerechtfertigt, wenn dies auch mit einem Lenkungseffekt einhergeht, welcher hilft, die Kosten der Siedlungsentwässerung mittelfristig zu reduzieren. Mit dem aktuell gültigen Reglement funktioniert dieser angestrebte Lenkungseffekt bei

Um-, An-, Auf-, Aus- und Ersatzbauten nicht oder nur sehr beschränkt.

In anderen Gemeinden führt beispielsweise der Ausbau des Dachgeschosses zu einer Anschlussgebühr. Diese kann jedoch verhindert werden, wenn gleichzeitig der Vorplatz entsiegelt oder das Dachwasser neu über Retention, Versickerung oder eine Brauchwasseranlage entwässert wird. Damit kann die innere Verdichtung und das künftige Wachstum realisiert werden, ohne die Kapazität der öffentlichen Anlagen auszubauen.

- F. In der praktischen Anwendung zeigt sich, dass die 10 definierten Tarifzonen, insbesondere für die verursachergerechte Behandlung von Hochhäusern, nicht ausreichen. Vergleichbare Gemeinden wie Horw oder Ebikon haben die Anzahl der Tarifzonen daher auf 15 erhöht. Diese bringen eine höhere Flexibilität und markant höhere, sowie verursachergerechtere Anschlussgebühren bei hohen Bauten mit sich.

Im Anhang sind einige Beispiele der unterschiedlichen Berechnung aufgeführt.

4. Notwendige Anpassungen des Reglements

Für die Beurteilung der aktuellen Situation wurde als Berater das Ingenieurbüro Hüsler & Heiniger AG aus Eich beigezogen. Hüsler & Heiniger gilt in diesem Bereich der Siedlungsentwässerung als ausgewiesenes Fachbüro und setzt seit über 15 Jahren bei nun schon über 60 Gemeinden Reglemente erfolgreich um und unterstützt die Gemeinden bei der praktischen Anwendung. Aufgrund der guten Erfahrungen mit diesem System wird dieses unter anderen auch von Gemeinden wie Horw, Ebikon, Meggen, Sursee, Hochdorf, Reiden, Weggis, Buchrain, Malters, Hergiswil NW usw. erfolgreich angewandt.

Das von Hüsler & Heiniger empfohlene Tarifzonensystem, welches dem kantonalen Musterreglement entspricht, bewertet die individuell bezogene Leistung pro Grundstück und nicht die jeweilige Bauzone. Der bei der Einführung des Systems erstmals bewertete Leistungsbezug bzw. die verursachergerechte Tarifzonenzuteilung wird als Startbasis verwendet. Ein gegenüber dieser Basis zusätzlich entstehender Leistungsbezug aufgrund von baulichen Veränderungen führt künftig zu einer Anschlussgebühr. Diese Erstbewertung aller Grundstücke hat im Hinblick auf die Gebührenerhebung und den angestrebten Lenkungseffekt einen sehr grossen Stellenwert. Die hohe Qualität sowie die auf breite Erfahrung gestützte Voraussicht bei der erstmaligen Bewertung verhindern Problemfälle in der künftigen Anwendung des Reglements. Die notwendige Modifikation des Gebührenmodells führt zu einer geringfügigen Anpassung des Siedlungsentwässerungs-Reglements. Insbesondere die Art. 42, 43 und 44, welche die Tarifzoneneinteilung sowie die Erhebung von Anschlussgebühren definieren, sind entsprechend zu überarbeiten. Gleichzeitig können einige sich in anderen Gemeinden bewährte Instrumente in das Reglement eingefügt werden.

Art. 42 Tarifzonen

Tarifzonen-Grund-Einteilung	Erläuterung	Versiegelungsgrad	Gewichtung
1	Sport- und Freizeitleflächen, Grünzonen, Friedhofflächen etc., Schmutzwasseranfall gering		0,7
2	Grundstücke mit Ökonomiegebäuden und Kleinbauten (Schopf, Garagen usw.)	Mittlerer Versiegelungsgrad 25 %	0,9
3	Grundstücke mit ein- bis zweigeschossigen Wohnbauten	Mittlerer Versiegelungsgrad 30 %	1,2
4	Grundstücke mit zweigeschossigen Wohnbauten und teilweiser Wohnnutzung auf einem dritten Geschoss	Mittlerer Versiegelungsgrad 30 %	1,6
5	1. Grundstücke mit dreigeschossigen Wohnbauten	Mittlerer Versiegelungsgrad 35 %	2,0
	2. Grundstücke mit Gewerbebauten auf maximal drei Geschossen	Mittlerer Versiegelungsgrad 35 %	
6	Grundstücke mit dreigeschossigen Wohn- und/oder Gewerbebauten und teilweiser Nutzung auf einem vierten Geschoss	Mittlerer Versiegelungsgrad 40 %	2,5
7	Grundstücke mit viergeschossigen Wohn- und/oder Gewerbebauten	Mittlerer Versiegelungsgrad 50 %	3,0
8	Grundstücke mit fünfgeschossigen Wohn- und/oder Gewerbebauten	Mittlerer Versiegelungsgrad 60 %	3,6
9	Grundstück mit sechs- und siebengeschossigen Wohn- und/oder Gewerbebauten	Mittlerer Versiegelungsgrad 60 %	4,3
10	1. Grundstücke mit acht- und neugeschossigen Wohn- und/oder Gewerbebauten	Mittlerer Versiegelungsgrad 60 %	5,0
	2. Strassen, Wege, Plätze	Versiegelungsgrad bis 100 %	5,0
11	Grundstücke mit zehn- und elfgeschossigen Wohn- und/oder Gewerbebauten	Mittlerer Versiegelungsgrad 60 %	5,7
12	Grundstücke mit zwölf- und dreizehngeschossigen Wohn- und/oder Gewerbebauten	Mittlerer Versiegelungsgrad 60 %	6,4
13	Grundstücke mit vierzehn- und fünfzehngeschossigen Wohn- und/oder Gewerbebauten	Mittlerer Versiegelungsgrad 60 %	7,1
14	Grundstücke mit sechzehn- und mehrgeschossigen Wohn- und/oder Gewerbebauten	Mittlerer Versiegelungsgrad 60 %	7,8
15			8,5

Die erhöhte Anzahl und die detaillierte Beschreibung der Tarifzonen führen zu einer verursachergerechten Ersterfassung sowie zur Möglichkeit einer Aufstufung bei künftiger Mehrbelastung (Bautätigkeit). Die Tarifzone 15 wird nur zur Korrektur benötigt.

Erhöhter Detaillierungsgrad beim Bonus-Malus-System.

Einerseits wird die Tarifzonen-Grundeinteilung bei Eigenleistungen wie Versickerung von Meteorwasser, Retentions- oder Brauchwasseranlagen, Dachbegrünung usw. oder unterdurchschnittliche Nutzung nach unten korrigiert.

Andererseits führt ein überdurchschnittlicher Versiegelungsgrad, eine hohe Schmutzstofffracht, das Einleiten von Reinabwasser, überdurchschnittliche Bewohnmöglichkeit bzw. Nutzung usw. zu einer Korrektur nach oben.

Dank den angestrebten Anpassungen im Siedlungsentwässerungs-Reglement können die so nicht vorgesehenen Mindereinnahmen über die Anschlussgebühr möglichst verhindert werden und müssen damit nicht über eine Erhöhung der jährlich wiederkehrenden Betriebsgebühren aufgefangen werden.

5. Was verändert sich in der Praxis

In der praktischen Anwendung und für den einzelnen Bürger ändert sich nur wenig. Die Art der Berechnung von Anschluss-, Grund- und Mengengebühr sowie die Tarife bleiben unverändert. Was sich ändert ist die Art der Tarifzoneneinteilung.

Damit sind künftig relevante Um-, An-, Auf-, Aus-, und Ersatzbauten nicht mehr von den Anschlussgebühren befreit und die Einnahmen entsprechen eher wieder den geplanten Erträgen. Die Summe der Einnahmen über die jährlich wiederkehrende Betriebsgebühr wird nicht verändert. Für einige Grundstücke wird die Grundgebühr aufgrund der angepassten Tarifzoneneinteilung leicht geringer für andere leicht höher ausfallen.

Es ist auch im revidierten Reglement vorgesehen, die Gebührensätze alle 5 Jahre auf eine nachhaltige Kostendeckung hin zu überprüfen und entsprechend anzupassen. Demnach werden die aktuellen Gebührensätze im Jahr 2015 wieder einer Prüfung unterzogen.

6. Verfahren

Die notwendigen Arbeitsschritte wurden in Zusammenarbeit mit dem Ingenieurbüro Hüsler & Heiniger erarbeitet. Diese sind in zwei Phasen aufgeteilt:

1. Phase

- Anpassung Reglement / Vollzugsverordnung
- Beschaffung von Informationen für die verursachergerechte Benutzeranalyse
- Vorbereitung Aufnahmen vor Ort
- Exemplarische Vor-Ort-Aufnahmen
In einem Teilgebiet werden vor Ort von ca. 300 Grundstücken die kostenverursachenden Faktoren im Bereich der Siedlungsentwässerung erfasst. Die Erfassung und die daraus abgeleiteten Erkenntnisse dienen als Entscheidungsgrundlage für das weitere Vorgehen.
- Tarifzoneneinteilung

Mit Schreiben vom 14. August 2013 hat die kantonalen Dienststellen Umwelt und Energie sowie der Rechtsdienst des Bau-, Umwelt und Wirtschaftsdepartements die Stellungnahme zur Vorprüfung des SER zugesandt. Die Bestimmungen sind rechtmässig und es wurden bei zwei Artikeln Änderungen vorgenommen.

2. Phase

- Begehung aller (restliche ca. 2'700) angeschlossenen Grundstücke vor Ort
- Tarifzoneneinteilung aller Grundstücke
- Controlling der Tarifzoneneinteilung
- Dokumentation der Ergebnisse

7. Kosten

Die Kosten für die Ausführung der beschriebenen Aufgaben (vgl. 6. Verfahren) belaufen sich gemäss Offerten vom Ingenieurbüro Hüsler & Heiniger wie folgt:

1. Phase

Fr. 30'000.00 (exkl. MWSt.) zuzüglich einer Nebenkostenpauschale von Fr. 1'000.00

2. Phase

Fr. 87'000.00 (exkl. MWSt.) zuzüglich einer Nebenkostenpauschale von Fr. 2'500.00

Es kann davon ausgegangen werden, dass sich die Projektkosten innert kürzester Zeit amortisieren werden (je nach Projekte innert Monaten oder mit einem Grossprojekt).

8. Zeitplan

Es ist empfehlenswert, die aktuellen Probleme möglichst rasch zu bereinigen. Einerseits um den Ertragsausfall aufgrund der entgangenen Anschlussgebühren so gering wie möglich zu halten und andererseits die Abhängigkeit zwischen Zonenplan und Siedlungsentwässerungs-Reglement aufzulösen.

Mit den Arbeiten der 1. Phase wurde bereits begonnen. Die Aufnahmen aller Grundstücke vor Ort, die verursachergerechte individuelle Tarifzoneneinteilung und das Controlling werden ca. im März 2014 abgeschlossen sein.

Gemäss kantonalem Rechtsdienst ist es möglich, das revidierte Reglement nach dem Beschluss des Einwohnerrates am 12. Dezember 2013 bereits auf den 01. Januar 2014 in Kraft zu setzen. Da der Regierungsrat erst nach Ablauf des fakultativen Referendums von 60 Tagen dem Reglement zustimmen kann, setzt dieser Zeitplan eine rückwirkende Inkraftsetzung voraus. Als Alternative dazu könnte das revidierte Reglement auf den 1. April 2014 in Kraft gesetzt werden.

Parallel zum Bearbeitungsprozess werden die Bürgerinnen und Bürger wiederholt über unterschiedliche Medien zu den Anpassungen im Reglement und deren Auswirkungen auf die Gebührenpflichtigen informiert.

9. Weiteres Vorgehen

Es ist vorgesehen, dass die Bürgerinnen und Bürger mit der Gebührenrechnung im November 2013 eine Informationsbeilage erhalten. In dieser werden die geplanten Veränderungen im Reglement sowie beispielhaft deren Auswirkungen auf die Gebühren aufgezeigt. Zudem werden im Anschluss der ersten Rechnungsstellung nach dem revidierten Reglement im November 2014 Informationshalbtage für die Gebührenzahler angeboten. Da keine Gebührenerhöhung erfolgt, der Genauigkeitsgrad der Tarifzoneneinteilung stark erhöht und die Einwände kritischer Gebührenzahler bereits bei der Einführung des bisherigen Reglements behandelt wurden, kann erwartet werden, dass sich das Interesse an den Informationshalbtagen sowie die Zahl der Einsprachen in Grenzen halten werden.

10. Zusammenfassung

Das seit dem 1. Dezember 2011 in Kraft gesetzte SER muss aufgrund der Ortsplanungsrevision angepasst werden. Gleichzeitig sind Schwachstellen, die in der Praxis ausgemacht wurden, auszuräumen. Insbesondere sind Schlupflöcher wie im Falle von markanten Um-, An-, Aus- und Aufbauten ohne Möglichkeit zur Erhebung von Anschlussgebühren zu schliessen. Beim Belassen des aktuellen Systems wäre die Gemeinde Kriens im Kanton Luzern weitgehend die einzige Gemeinde, welche einen solchen Zustand dulden würde.

Der Gemeinderat empfiehlt dem Einwohnerrat das teilrevidierte Reglement anzunehmen.

11. Würdigung des Gemeinderates

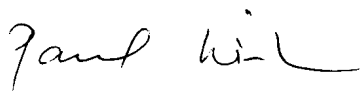
Mit der vorliegenden Teilrevision können Lücken im Vollzug geschlossen und eine verursachergerechtere Erhebung der Anschluss- und Betriebsgebühren (Grundgebühr / Mengengebühr) gewährleistet werden. Hinzu kommt, dass die Verdichtungsstrategie des Gemeinderates in Bezug auf die Siedlungsentwässerung ebenfalls verursachergerecht ausgestaltet werden kann.

12. Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat, gestützt auf die obgenannten Ausführungen, die vorliegende Teilrevision des Siedlungsentwässerungsreglements der Gemeinde Kriens zu genehmigen.

Berichterstattung durch Gemeindeammann Matthias Senn.

Gemeinderat Kriens



Paul Winiker
Gemeindepräsident



Guido Solari
Gemeindeschreiber

Beschlussestext zu Bericht und Antrag

Nr. 064/2013

Der Einwohnerrat der Gemeinde Kriens

nach Kenntnisnahme von Bericht und Antrag Nr. 064/2013 des Gemeinderates Kriens vom 12. Dezember 2013

und

gestützt auf § 28 Abs. 1 lit. a. der Gemeindeordnung vom 13. September 2007

betreffend

**Teilrevision des Siedlungsentwässerungsreglements
der Gemeinde Kriens**

beschliesst:

1. Das Siedlungsentwässerungsreglement der Gemeinde Kriens gemäss Beilage wird erlassen.
2. Das Reglement bedarf der Genehmigung des Regierungsrates des Kantons Luzern.
3. Ziffer 1 dieses Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.

Kriens,

Einwohnerrat Kriens

Christine Kaufmann-Wolf
Präsidentin

Guido Solari
Schreiber

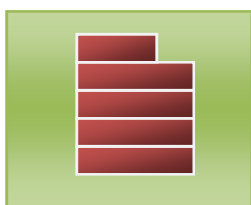
Anhang I Unterschiede zwischen aktuellem und revidiertem Reglement (Anschlussgebühr)

vorher

baul. Veränderung



Unbebaute Parzelle
Dreigeschossige WZ



Neubau mit Bonus
Gestaltungsplan

aktuelles Reglement:

Tarifzoneneinteilung aufgrund der Dreigeschossigen WZ
Zusätzliches Geschoss und Attikageschoss werden bei der
Berechnung der Anschlussgebühr nicht mitberücksichtigt.

revidiertes Reglement:

Tarifzoneneinteilung aufgrund fünf bewohnbarer Geschosse.
Zusätzliches Geschoss und Attikageschoss führen zu einer
erhöhten Anschlussgebühr.



Zweigeschossiger Wohnbau



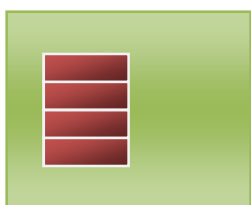
Ausbau Dachgeschoss oder
Aufbau drittes Geschoss

aktuelles Reglement:

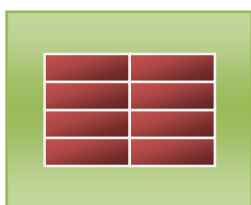
Es fallen keine Anschlussgebühren an, da das Grundstück
immer noch in derselben Bauzone eingeteilt ist.

revidiertes Reglement:

Erhöhung der Tarifzone und Erhebung einer Anschlussgebühr
aufgrund des zusätzlichen Geschosses.



Viergeschossiger Wohnbau
mit 8 Wohnungen



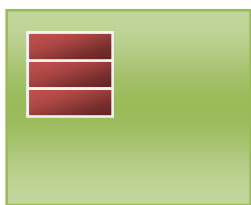
Anbau von weiteren
16 Wohnungen

aktuelles Reglement:

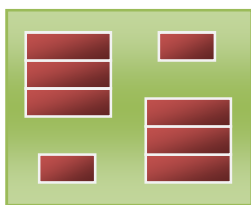
Es fallen keine Anschlussgebühren an, da das Grundstück
immer noch in derselben Bauzone eingeteilt ist.

revidiertes Reglement:

Erhöhung der Tarifzone und Erhebung einer Anschlussgebühr
aufgrund der zusätzlichen Anzahl Wohnungen.



Dreigeschossiger Wohn-,
Gewerbe oder Industriebau



Neubau von zusätzlichen
Gebäude

aktuelles Reglement:

Es fallen keine Anschlussgebühren an, da das Grundstück
immer noch in derselben Bauzone eingeteilt ist.

revidiertes Reglement:

Erhöhung der Tarifzone und zusätzliche gebührenpflichtige
Fläche: => Erhebung einer Anschlussgebühr aufgrund zusätzli-
chen Gebäude (Anzahl Wohnungen, vorausschauende Erster-
fassung mit fiktiver Parzellierung, Nutznutzung usw.).

Im Weiteren können heute auch für Bauten auf bereits z.B. mit Asphalt befestigten Flächen keine Anschlussgebühren erhoben werden.
Damit wird auch der mit dem Verursacherprinzip erwünschte Lenkungseffekt ausser Kraft gesetzt.