

Anträge und Weisungen

Gemeinde Fällanden

Gemeindeversammlung
vom Mittwoch, 30. November 2022

Inhaltsverzeichnis

Budget 2023; Genehmigung und Festsetzung des Steuerfusses.....	4
Antrag.....	4
Weisung	4
Abschied der Rechnungsprüfungskommission	9
Bau- und Zonenordnung und Zonenplan; Einführung kommunaler Mehrwertausgleich; Teilrevision	11
Antrag.....	11
Weisung	11
Abschied der Rechnungsprüfungskommission	16
Verordnung über den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds; Neuerlass	17
Antrag.....	17
Weisung	17
Abschied der Rechnungsprüfungskommission	22
Siedlungsentwässerungsverordnung (SEVO); Totalrevision	23
Antrag.....	23
Weisung	23
Abschied der Rechnungsprüfungskommission	35

Die Stimmberechtigten der Gemeinde Fällanden werden eingeladen, am

Mittwoch, 30. November 2022, 19.30 Uhr
im Kultur- und Begegnungszentrum Zwicky-Fabrik,
Wigartenstrasse 13, 8117 Fällanden

an der Gemeindeversammlung zur Behandlung der folgenden Geschäfte teilzunehmen. Im Falle eines Versammlungsabbruchs wird als Ersatztermin der 7. Dezember 2022, 19.30 Uhr, festgelegt.

Traktanden

1. Budget 2023; Genehmigung und Festsetzung des Steuerfusses
2. Bau- und Zonenordnung und Zonenplan; Einführung kommunaler Mehrwertausgleich; Teilrevision
3. Verordnung über den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds; Neuerlass
4. Siedlungsentwässerungsverordnung (SEVO); Totalrevision
5. Anfragen nach § 17 des Gemeindegesetzes

Broschüren mit den Anträgen und Weisungen können mindestens zwei Wochen vor der Gemeindeversammlung von der Gemeindewebsite heruntergeladen werden. Einige Exemplare liegen auch beim Haupteingang des Gemeindehauses auf. Für die Zustellung per Post ist die Abteilung Präsidiales unter Telefon 043 355 35 55 oder praesidiales@faellanden.ch zu kontaktieren.

Die Akten liegen ab dem Datum der Publikation (Freitag, 28. Oktober 2022) während der Öffnungszeiten des Gemeindehauses in der Abteilung Präsidiales zur Einsicht auf.

Anfragen nach § 17 des Gemeindegesetzes, die spätestens zehn Arbeitstage vor der Gemeindeversammlung eingereicht werden, beantwortet der Gemeinderat spätestens einen Tag vor dieser Versammlung schriftlich. Die anfragende Person kann zur Antwort Stellung nehmen. Die Versammlung kann beschliessen, dass eine Diskussion stattfindet.

Stimmberechtigt sind Schweizer Bürgerinnen und Bürger, die das 18. Altersjahr zurückgelegt und ihren politischen Wohnsitz in der Gemeinde Fällanden haben. Personen, die nach Art. 369 des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs entmündigt wurden, sind nicht stimmberechtigt.

Zur Gemeindeversammlung sind alle interessierten Personen als Zuhörerinnen und Zuhörer eingeladen. Für sie sind separate Plätze reserviert.

Gemeinderat Fällanden

Diese Broschüre erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Die detaillierten Unterlagen liegen zur Einsicht auf. Informationen rund um die Gemeindeversammlung können auch abgerufen werden unter www.faellanden.ch.

Budget 2023; Genehmigung und Festsetzung des Steuerfusses

Antrag

Die Gemeindeversammlung beschliesst:

1. Das Budget 2023 der Politischen Gemeinde Fällanden wird genehmigt.
2. Der Steuerfuss wird um 4 % gesenkt und auf 99 % des voraussichtlichen einfachen Gemeindesteuerertrags festgesetzt.

Weisung

Zusammenfassung

Erfolgsrechnung

Das Budget der Politischen Gemeinde weist in der Erfolgsrechnung bei einem Aufwand von Fr. 76'550'000.– und einem Ertrag von Fr. 77'907'300.–, einen Ertragsüberschuss von Fr. 1'357'300.– aus. Dabei ist zu beachten, dass Fr. 1'500'000.– in die finanzpolitische Reserve einbezahlt werden. Somit ist der mittelfristige Ausgleich gemäss Verordnung eingehalten. Weitere Details dazu sind im Budget 2023 auf Seite 15 ersichtlich.

Investitionsrechnung

Im Verwaltungsvermögen der Investitionsrechnung stehen Einnahmen von Fr. 896'700.– Ausgaben von Fr. 14'598'700.– gegenüber, womit die Nettoinvestitionen Fr. 13'702'000.– betragen. Im Finanzvermögen sind keine Ausgaben geplant.

Im Grundsatz basiert das Budget 2023 auf dem Orientierungsschreiben des kantonalen Gemeindeamts sowie auf den Vorgaben des Gemeinderats zur Finanz- und Aufgabenplanung.

Begründung der wesentlichen Abweichungen

Erfolgsrechnung - Zusammenfassung

Allgemeine Anmerkungen

Der Gesamtaufwand der Erfolgsrechnung erhöht sich gegenüber dem Budget 2022 um Fr. 8'587'500.–. Abweichungen gegenüber dem Budget 2021 sind in sämtlichen Kostenstellen zu finden. Die grössten Positionen sind:

- Einlage in die finanzpolitische Reserve Fr. 1'500'000.–
- Höhere Kosten im Bereich Ergänzungsleistungen inklusive Überbrückungsleistungen für ältere Arbeitslose Fr. 397'500.–
- Höhere Aufwendungen im Bereich Sozialhilfe Fr. 848'900.–
- Höhere Aufwendungen im Bereich Asyl und Integration Fr. 625'900.–
- Höhere Kosten für den Stromankauf zum Wiederverkauf Fr. 2'913'000.–
- Höhere Kosten im Bereich der Sonderpädagogik Fr. 669'500.–

Der Gesamtertrag der Erfolgsrechnung erhöht sich gegenüber dem Budget 2022 um Fr. 8'321'700.–. Die grössten Positionen erklären sich wie folgt:

- Höhere Steuererträge Fr. 1'320'300.–
- Höhere Erträge Grundstückgewinnsteuern Fr. 1'100'000.–
- Höhere Erträge Ergänzungsleistungen Fr. 244'900.–
- Höhere Erträge wirtschaftliche Hilfe Fr. 519'700.–
- Höhere Erträge im Bereich Asyl und Integration Fr. 960'300.–

- Höhere Erträge im Bereich Netz Fr. 382'600.–
- Höhere Erträge aus Stromverkauf Fr. 2'683'000.–

Personalaufwand

Der Personalaufwand in der Höhe von Fr. 16'593'300.– erhöht sich im Vergleich zum Budget 2022 um Fr. 787'600.–. In diversen Kostenstellen resultiert die Erhöhung lediglich durch eine Verschiebung der Lohnkosten. Eine Aufwandsteigerung ergibt sich aus den um rund Fr. 85'000.– höheren Behördenentschädigungen. Durch die Stellenerhöhung in der Bibliothek (Übernahme Schulbibliotheken) sowie der Schaffung einer Lehrabgängerstelle in der Gemeindeverwaltung erhöhen sich die Lohnkosten im Präsidialen um Fr. 92'800.–. In dieser Erhöhung enthalten sind auch die Löhne der Lernenden, die durch eine Vakanz in der Vergangenheit etwas tiefer waren. Infolge einer Stellenplanerhöhung steigen die Löhne Schulverwaltung um Fr. 104'800.–. Daneben steigen auch die Lohnkosten im Bereich der Sonderpädagogik infolge einer höheren Schülerzahl um rund Fr. 200'000.–. Diese Lohnerhöhungen führen auch zu um rund Fr. 181'100.– höheren Sozialleistungen.

Sach- und übriger Betriebsaufwand

Im Vergleich zum Budget 2022 steigt der Sach- und übrige Betriebsaufwand um rund 4 Mio. Franken auf rund 20.2 Mio. Franken an. Die grösste Abweichung liegt mit rund 3.2 Mio. Franken (+78 %) beim Stromankauf, der sich aufgrund der aktuellen Marktsituation massiv verteuert hat, sowie beim höheren Aufwand für die Strom-Konzessionen (SDL). Aufgrund der steigenden Strom- und Gaspreise erhöhen sich bei sämtlichen Liegenschaften die Aufwendungen für die Ver- und Entsorgung um gesamthaft rund Fr. 170'000.–. Für den Strassenunterhalt erhalten die Gemeinden ab dem nächsten Jahr einen Beitrag aus dem Strassenfonds. Demzufolge wurde für den Unterhalt ein um Fr. 155'000.– (+89 %) höherer Betrag budgetiert. Im Zuge der Umsetzung des ICT-Konzepts an den Schulen steigen die Kosten für Software etc. um rund Fr. 100'000.–.

Transferaufwand

Als Transferaufwand gelten Entschädigungen und Beiträge an Bund, Kantone und andere Gemeinwesen für Aufgaben im Zuständigkeitsbereich des eigenen Gemeinwesens. Auch Krankenkassenbeiträge sowie laufende Beiträge an private Haushalte (Sozialhilfe, Ergänzungsleistungen) gehören in diese Kategorie.

In den obgenannten Bereichen ist eine Zunahme der Lehrerbeseoldung in den Bereichen Primarschule und Sonderpädagogik um rund Fr. 400'000.– (+7.6 %) zu verzeichnen. Die Lehrerbeseoldung hängt von der Anzahl Klassen und der durch das Volksschulamt bewilligten Vollzeiteinheiten ab. Aufgrund der aktuellen Flüchtlingssituation ist mit höheren Krankenkassenbeiträgen sowie höheren Beiträgen an die Asylsuchenden (+Fr 700'000.–, +66.7 %) zu rechnen. Diese höheren Kosten werden durch Staatsbeiträge zurückvergütet. Auch im Bereich der Ergänzungsleistungen ist aufgrund der aktuellen Hochrechnung sowie der Vorjahreszahlen mit höheren Nettokosten zu rechnen (+Fr. 152'600.–, +10 %). Seit 2022 erhalten die Gemeinden für diese Aufwendungen einen Staatsbeitrag von 70 % der Nettoaufwendungen (Vorjahre 50 %). Als Folge der Corona-Pandemie (auch aufgrund der Jahresrechnung 2021) ist mit höheren Aufwendungen im Bereich der wirtschaftlichen Hilfe zu rechnen (+Fr. 329'700.–, +24.4 %).

Alterszentrum Sunnetal

Verschiedene Sparmassnahmen, der Wegfall von einmaligen Aufwendungen im 2022 und die Erhöhung der Tarife per 1. Oktober 2022 führen trotz realistischen – sprich tieferen – Belegungs- und Umsatzprognosen zu einem geringeren Budgetdefizit (Budget 2022 Fr. 182'800.–, Budget 2023 Fr. 107'900.–).

Steuererträge

Im Zuge der Corona-Pandemie wurden die Steuererträge für das Jahr 2022 sehr zurückhaltend und konservativ budgetiert. Bereits in der Jahresrechnung 2021 zeigte sich, dass kein Rückgang der Steuererträge, sondern vielmehr eine Zunahme zu verzeichnen ist. Die für 2023 budgetierten Steuererträge inklusive Grundstückgewinnsteuern liegen im Vergleich zum Budget 2022 um Fr. 2'420'300.– (+6 %) höher.

Ausgangslage betreffend Steuerfuss

Der Gemeinderat hat sich intensiv mit der Frage des Steuerfusses befasst und will in transparenter Weise die in der Diskussion genannten Argumente sowohl für eine Beibehaltung des Steuerfusses wie auch für eine Senkung des Steuerfusses darlegen. Im Hinblick auf die Ausgangslage für die kommenden Jahre ist zu beachten, dass diverse Liegenschaften der Gemeinde das Ende ihrer Nutzungsdauer erreicht haben. Aus diesem Grund müssen in den kommenden 15 Jahren für die Sanierung oder den Neubau des Gemeindehauses sowie für die Sanierung oder Neubauten der Schulen sehr grosse Investitionen im Umfang von über 100 Millionen Franken getätigt werden. Angesichts dieser Ausgangslage liegt es auf der Hand, dass die Frage des künftigen Steuerfusses im Gemeinderat kontrovers diskutiert wurde.

Argumente für die Beibehaltung des Steuerfusses

- Das finanzpolitische Ziel betreffend den Selbstfinanzierungsanteil von 10 Prozent wird mit den prognostizierten 9.9 % knapp nicht erreicht.
- Angesichts der zahlreichen Projekte und anstehenden Investitionsvorhaben (Schulhausneubauten, Gemeindehaus, Zentrumsentwicklung etc.) sind die kommenden Jahre der falsche Zeitpunkt für eine Steuersenkung.
- Durch hohe Ertragsüberschüsse sollen Einlagen in die finanzpolitische Reserve getätigt werden, die bei den künftig hohen Aufwandüberschüssen – verursacht durch hohe Abschreibungen infolge der Investitionsvorhaben – aufgelöst werden können. Damit wird sichergestellt, dass die Last der hohen Investitionen der kommenden Jahre nicht der nächsten Generation aufgebürdet wird.
- Eine Reduktion des Steuerfusses wäre nur von kurzer Dauer, er müsste aufgrund der bevorstehenden Investitionen wohl bald wieder angehoben werden.
- Der Steuerfuss soll nachhaltig auf die Zukunft ausgerichtet und möglichst wenig volatil sein. Das schafft Planungssicherheit. Für Unternehmen und juristische Personen ist – gerade in der heutigen Zeit – Planungssicherheit für die Wahl ihres Standortes ein zentraler Aspekt. Eine Gemeinde mit dynamisch wechselndem Steuerfuss wird für Unternehmen und juristische Personen unberechenbar und folglich unattraktiv.

Argumente für eine Senkung des Steuerfusses

- Das Nettovermögen pro Kopf liegt mit Fr. 3'422.– (Jahresrechnung 2021) deutlich über der finanzpolitischen Zielsetzung (zwischen Null und Fr. 2'000.–). Höhe und Zeitpunkt der anfallenden Investitionen sind noch unklar. Eine weitere Steigerung des bereits hohen Pro-Kopf-Vermögens zwecks Ansparens für die Zukunft hat kein konkretes zahlenmässiges Fundament.

- In der aktuellen wirtschaftlichen Situation, die durch eine deutlich gestiegene Inflation geprägt ist, bringt die Steuersenkung der Bevölkerung eine Entlastung zum richtigen Zeitpunkt.
- Ein Gemeindesteuerfuss von über 100 % ist nicht erstrebenswert. Zur Steigerung der Standortattraktivität von Fällanden auch für gute Steuerzahlerinnen und Steuerzahler sollte der Steuerfuss unter 100 % liegen.
- Eine Senkung des Steuerfusses ist für die Bevölkerung transparent und nachvollziehbar, da sie die aktuelle Finanzplanung abbildet.
- Ein stabiler Steuerfuss steht nicht im Vordergrund. Der Steuerfuss soll der aktuellen finanzpolitischen Situation entsprechen und je nach Ausgangslage zeitnah und flexibel von Jahr zu Jahr nach unten oder oben angepasst werden.

In Abwägung sämtlicher Vor- und Nachteile soll der Steuerfuss von bisher 103 % auf 99 % des voraussichtlichen einfachen Staatssteuerertrags gesenkt werden. Mit der Senkung des Steuerfusses um 4 % verringern sich die Steuereinnahmen Rechnungsjahr um rund Fr. 1'300'000.–.

Es ist dem Gemeinderat durchaus bewusst, dass ein hohes Investitionsvolumen in den nächsten 15 Jahren ansteht. Dennoch ist in Anbetracht der jetzigen finanziellen Situation und Finanzplanung eine Steuerfussenkung wohl zu verantworten. Mit einem Steuerfuss von 99 % bleibt die Gemeinde Fällanden – auch in Konkurrenz mit den Nachbargemeinden – im kommenden Jahr steuerlich attraktiv.

Weitere Abweichungen und detaillierte Informationen sind in der Tabelle «Differenzbegründung» ersichtlich.

Investitionsrechnung - Zusammenfassung

Verwaltungsvermögen

Das Verwaltungsvermögen umfasst jene Vermögenswerte, die unmittelbar der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen und nicht veräussert werden können, ohne diese zu beeinträchtigen.

In der Investitionsrechnung des Verwaltungsvermögens sind für das Jahr 2023 Nettoinvestitionen von Fr. 13'702'000.– vorgesehen. Davon fallen Fr. 9'172'000.– (66.94 %) im Steuerhaushalt und Fr. 4'530'000.– (33.06 %) im gebührenfinanzierten Bereich an.

Im Zuge der Einheitsgemeinde sind im Bereich Präsidiales Fr. 100'000.– für ein neues CI budgetiert. Im Bereich Hochbau und Liegenschaften sind folgende grössere Investitionsvorhaben vorgesehen: Fr. 460'000.– für die Projektierung der Gesamtinstandsetzung des Gemeindehauses, Fr. 900'000.– für den Erwerb des alten Schulhauses, Fr. 200'000.– für den behindertengerechten Ausbau der kommunalen Bushaltestellen (analog Vorjahr). Damit der Hochwasserschutz in den nächsten Jahren umgesetzt werden kann, sind Fr. 480'000.– für die Projektierung und für Sofortmassnahmen eingestellt. Im Bereich Strassen sind mit der Sanierung der Gerlisbrunnenstrasse Teil II mit Fr. 350'000.– und der Rehweid mit Fr. 210'000.– zwei weitere grosse Projekte geplant.

In den gebührenfinanzierten Bereichen betreffen die grössten Investitionsvorhaben ebenfalls die Sanierung der Leitungsnetze in der Gerlisbrunnenstrasse mit Fr. 1'365'000.–, in der Rehweid mit Fr. 816'000.– und im Chriesiweg mit Fr. 456'000.–. In den Bereichen Wasserversorgung und Elektrizitätswerk sollen für Fr. 750'000.– Zähler ersetzt und modernisiert werden.

Finanzvermögen

Im Finanzvermögen sind keine Investitionen vorgesehen.

Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Antrag zum Budget

Die Rechnungsprüfungskommission hat das Budget 2023 der Politischen Gemeinde Fällanden in der vom Gemeinderat beschlossenen Fassung vom 6. September 2022 geprüft. Das Budget weist folgende Eckdaten aus:

Erfolgsrechnung

Gesamtaufwand	Fr.	76'550'000.00
Ertrag ohne ordentliche Steuern Rechnungsjahr	Fr.	<u>45'756'300.00</u>
Zu deckender Aufwandüberschuss	Fr.	30'793'700.00

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

Ausgaben Verwaltungsvermögen	Fr.	14'598'700.00
Einnahmen Verwaltungsvermögen	Fr.	<u>896'700.00</u>
Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	Fr.	13'702'000.00

Investitionsrechnung Finanzvermögen

Ausgaben Finanzvermögen	Fr.	-
Einnahmen Finanzvermögen	Fr.	<u>-</u>
Nettoinvestitionen Finanzvermögen	Fr.	-

Die Rechnungsprüfungskommission stellt fest, dass das Budget der Politischen Gemeinde Fällanden finanzrechtlich zulässig und finanziell angemessen ist. Die Regelungen zum Haushaltsgleichgewicht sind eingehalten.

Die Rechnungsprüfungskommission hat folgende finanzpolitische Anmerkungen zum Budget 2023:

1. Der budgetierte Ertragsüberschuss für das Jahr 2023 ist erfreulich. Er basiert auf der optimistischen Annahme, dass sich der positive Trend in den Steuereinnahmen fortsetzt. Diese Annahme muss in den Augen der RPK in Frage gestellt werden. Das wirtschaftliche Umfeld in Europa und damit auch in der Schweiz ist momentan starken Verwerfungen unterworfen. Die Annahmen, die der Gemeinderat bei seiner Planung vorausgesetzt hat, sind deshalb bereits überholt. Die Prognosen für das Wachstum des BIP haben sich seither deutlich verschlechtert. Ausserdem hat die Schweizerische Nationalbank bereits die Zinsen deutlich stärker angehoben als im Finanzplan angenommen.
2. In der Gemeinde Fällanden stehen in absehbarer Zeit erhebliche Investitionen an. Nebst der Sanierung der Schulhäuser in Pfaffhausen und Benglen muss auch das Gemeindehaus saniert oder neu gebaut werden. Grössere Ausgaben sind auch für die Zentrumsentwicklung (Wigartenstrasse, Zwickyplatz) geplant. Der Gemeinderat hat in seiner Einleitung zum Budget selbst festgehalten, dass in den kommenden 15 Jahren Investitionen in der Höhe von rund 100 Mio. Franken zu erwarten sind. Für die Finanzierung dieser Investitionsvorhaben wird die Gemeinde Fällanden erhebliche Fremdkapitalsummen aufnehmen müssen. In einem Umfeld von steigenden Zinsen setzt sie sich damit einem erhöhten Zinsrisiko aus.

3. Die Gemeinde Fällanden liegt mit dem aktuellen Steuerfuss bereits im unteren Drittel der Gemeinden im Kanton Zürich. Auch eine Senkung um 4 % würde die Attraktivität für wohlhabende Steuerzahler nicht wesentlich verbessern. Sollte der Steuerfuss gesenkt werden, müsste ausserdem bei Ausgaben der Gemeinde gespart werden, wodurch ihre Attraktivität als Wohnort sinken würde.

Die Rechnungsprüfungskommission beantragt der Gemeindeversammlung, das Budget 2023 der Politischen Gemeinde Fällanden zu genehmigen. Sie beantragt jedoch die folgende Änderung:

Die vom Gemeinderat budgetierte Einlage in die finanzpolitische Reserve wird unterstützt. Bei einem Steuerfuss von 103 % (wie von der RPK beantragt) wird der Ertragsüberschuss um ca. 1.3 Mio. Franken höher prognostiziert (total ca. 4.1 Mio. Franken). Die RPK beantragt deshalb, die Einlage in die finanzpolitische Reserve von 1.5 Mio. auf 2 Mio. Franken zu erhöhen und damit Teile des erwarteten Ertragsüberschusses für kommende Investitionen zurückzustellen.

Antrag zum Steuerfuss

Einfacher Gemeindesteuerertrag (100 %)	Fr. 32'475'758.00
Steuerfuss	103 %

Erfolgsrechnung

Zu deckender Aufwandüberschuss	Fr. 31'293'700.00
--------------------------------	-------------------

Steuerertrag bei 103 %	<u>Fr. 33'450'030.42</u>
------------------------	--------------------------

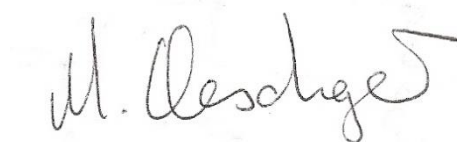
Ertragsüberschuss	Fr. 2'156'330.42
--------------------------	-------------------------

Der Ertragsüberschuss der Erfolgsrechnung wird dem Bilanzüberschuss zugewiesen.

Die Rechnungsprüfungskommission beantragt der Gemeindeversammlung, den Steuerfuss für das Jahr 2023 entgegen der Empfehlung des Gemeinderates auf 103 % (Vorjahr 103 %) des einfachen Gemeindesteuerertrags festzusetzen.

Fällanden, 4. Oktober 2022

Für die Rechnungsprüfungskommission
Der Präsident



Martin Oeschger

Der Aktuar



Daniel Lienhard

Bau- und Zonenordnung und Zonenplan; Einführung kommunaler Mehrwertausgleich; Teilrevision

Antrag

Die Gemeindeversammlung beschliesst:

1. Die Teilrevision BZO, Kommunalen Mehrwertausgleich, wird genehmigt.

Weisung

Ausgangslage

Im März 2013 hat die Stimmbevölkerung die Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) angenommen. Im Kanton Zürich stimmten 71 % der Vorlage zu. Das am 1. Mai 2014 in Kraft getretene revidierte Raumplanungsgesetz (RPG) verlangt von den Kantonen, dass sie erhebliche planungsrechtliche Vor- und Nachteile ausgleichen. Der Kanton Zürich erliess in der Folge das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG), das am 28. Oktober 2019 vom Kantonsrat verabschiedet wurde. Das Mehrwertausgleichsgesetz und die zugehörige Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) sind am 1. Januar 2021 in Kraft getreten.

Um diese neuen gesetzlichen Vorgaben umzusetzen, gilt es, die kommunale Bau- und Zonenordnung bis zum 1. März 2025 zu ergänzen sowie eine Verordnung über den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds zu erlassen. Aufgrund der Dringlichkeit der Regelungen zum Mehrwertausgleich soll die erforderliche Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) mit- samt der Verordnung über den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds in einem eigenständigen Verfahren vorgezogen werden.

Auswirkungen Bundesgerichtsentscheid vom 4. April 2022

An der Gemeindeversammlung vom 16. Juni 2022 wurde von einem Stimmbürger beantragt, das Geschäft zur Erhebung des kommunalen Mehrwertausgleichs aufzuschieben, weil gemäss einem am Tag zuvor erschienenen Zeitungsbericht noch eine Rechtsunsicherheit bestehe. Die Stimmberechtigten haben diesem Rückweisungsantrag zugestimmt.

Das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) räumt den Gemeinden die Möglichkeit ein, auf die durch raumplanerische Entscheide entstandenen Mehrwerte eine Abgabe zu erheben. In Egg, Russikon oder auch in Grüningen wollte man auf eine kommunale Mehrwertabgabe verzichten. Das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) hat gemäss erwähntem Zeitungsbericht in Grüningen im Vorfeld der Gemeindeversammlung und gestützt auf ein Urteil des Bundesgerichts interveniert. Das Bundesgericht kommt in seinem Urteil vom 4. April 2022 zum Schluss, dass der Verzicht auf den Mehrwertausgleich bei Auf- und Umzonen gegen das Bundesrecht Art. 5 RPG verstösst und die Gemeinden Mehrwertabgaben erheben müssen. Wie nun das weitere Vorgehen für diejenigen Gemeinden aussieht, die auf die Erhebung eines kommunalen Mehrwertausgleichs verzichtet haben resp. einen solchen Verzicht planen, ist aktuell noch unklar.

Da die Gemeinde Fällanden den Mehrwertausgleich erheben möchte, ist man weder vom Urteil des Bundesgerichts vom 4. April 2022 noch vom Resultat der Abklärungen des ARE betroffen. Diese hätten nur dann eine Relevanz für die Gemeinde Fällanden, wenn auch hier ein Verzicht auf die kommunale Mehrwertabgabe beabsichtigt wäre.

Einer Behandlung des vorliegenden Geschäfts an der nächsten Gemeindeversammlung steht somit nichts entgegen.

Erwägungen

Ziel der Mehrwertabgabe

Die Gemeinde Fällanden liegt gemäss Raumordnungskonzept in den Handlungsräumen «Landschaft unter Druck» und «Naturlandschaft». Der Wohnungsbau in diesen Gebieten hat eine ausserordentlich starke Entwicklung erlebt, die Bevölkerungszunahme lag deutlich über dem kantonalen Mittelwert. Der Entwicklungsdruck im Bereich Wohnen hält an und es werden immer vielfältigere Ansprüche an die Landschaft gerichtet. Für die «Landschaften unter Druck» ergibt sich damit einen Handlungsbedarf, das Potenzial innerhalb der bestehenden Bauzonen im Einzugsbereich des öffentlichen Verkehrs zu aktivieren sowie den Bauzonenverbrauch zu verringern.

Durch Ein-, Auf- und Umzonungen bei BZO-Revisionen oder durch Sondernutzungsplanungen vermehrt sich der Wert von Grundstücken häufig, ohne dass die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer eigene Leistungen für diesen Sondervorteil erbracht hätten. Das eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG) verlangt, dass in solchen Fällen ein Mehrwertausgleich erfolgen soll.

Das Gesetz unterscheidet dabei zwischen einem kantonalen und einem kommunalen Mehrwertausgleich. Das heisst, bei Einzonungen von einer Nicht-Bauzone in eine Bauzone wird durch den Kanton eine Mehrwertabgabe von 20 % erhoben. Bei Auf- und Umzonungen kann die Gemeinde einen kommunalen Mehrwertausgleich erheben. Eine Umzonung von der Zone für öffentliche Bauten in eine andere Bauzone gilt im Rahmen des Mehrwertausgleichs als eine Einzonung und obliegt somit der Mehrwertabgabe an den kantonalen Fonds.

Um in der Gemeinde Fällanden eine Mehrwertabgabe für Auf- und Umzonungen erheben zu können, muss eine der kantonalen Vorgabe entsprechende Regelung in der Bau- und Zonenordnung getroffen werden. Das MAG sieht für die Gemeinden folgende Regelungsmöglichkeiten vor:

- Die Gemeinde legt eine Freifläche zwischen 1'200 m² und 2'000 m² fest, die vom Mehrwertausgleich befreit ist, sofern der Mehrwert nicht mehr als Fr. 250'000.– beträgt.
- Zusätzlich legt die Gemeinde eine Abgabe von > 0 % bis höchstens 40 % auf den um Fr. 100'000.– gekürzten Mehrwert fest.
- Kosten im Zusammenhang mit Planungsverfahren, die massgeblich zur Verbesserung der Siedlungsqualität beitragen, werden vom ausgleichspflichtigen Mehrwert abgezogen.
- Beträgt der mutmassliche Mehrwert von Grundstücken, die gemäss Art. 19 Abs. 2 MAG (Freifläche) von der Mehrwertabgabe befreit wären, mehr als Fr. 250'000.–, so wird der Mehrwert trotzdem bemessen.
- Der Ausgleich kann mittels städtebaulicher Verträge geregelt werden und dabei von der aufgrund des Mehrwerts geschuldeten Abgabenhöhe abweichen.

Freifläche

Die Gemeinden können im Sinne einer Bagatellgrenze eine Freifläche zwischen 1'200 m² bis 2'000 m² festlegen. Das heisst, dass die Eigentümerschaft für Grundstücke, die kleiner als diese Freifläche sind, keinen Mehrwertausgleich leisten muss. Diese Regelung gilt allerdings nur, wenn der tatsächliche Mehrwert weniger als Fr. 250'000.– beträgt. Je kleiner die Freifläche gewählt wird, desto mehr Grundstücke werden vom Mehrwertausgleich umfasst. Somit stehen voraussichtlich auch mehr Mittel für den kommunalen Ausgleich zur Verfügung.

Die Gemeinde Fällanden ist aufgrund der Nähe zur Stadt und zum Erholungsgebiet Greifensee ein attraktiver Wohnort und wird deshalb voraussichtlich auch in Zukunft (schnell) wachsen. Für eine qualitativ hochwertige Innenentwicklung braucht es deshalb die notwendigen Mittel.

Abgabesatz

Die Gemeinden können einen Abgabesatz zwischen $> 0\%$ und 40% festlegen. Angewendet wird dieser auf den um Fr. 100'000.– reduzierten Mehrwert. Je höher der Abgabesatz festgelegt wird, desto mehr Mittel stehen für den kommunalen Ausgleich zur Verfügung.

Fälligkeit der kommunalen Mehrwertabgabe

Sofern ein Baugrundstück abgabepflichtig ist, wird die kommunale Mehrwertabgabe mit der Baufreigabe oder der Rechtskraft einer nachträglichen Baubewilligung fällig. Geringfügige bauliche Massnahmen ($< 100\text{ m}^2$) lösen die Fälligkeit nicht aus.

Bemessung der kommunalen Mehrwertabgabe

Das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) stellt ein Landpreismodell zur Verfügung, um einen einheitlichen Vollzug des Mehrwertausgleichs im Kanton und in den einzelnen Gemeinden sicherzustellen. Das Landpreismodell ermöglicht die schematische, formelmässige Bewertung von Grundstücken mit und ohne Planungsmassnahmen. Für Einzel- und Spezialfälle können auch individuelle Schätzungen des Mehrwerts durchgeführt werden.

Mehrwertabgabe versus Grundstückgewinnsteuer

Die politischen Gemeinden erheben im Kanton Zürich die Grundstückgewinnsteuer. Der Steuertatbestand liegt in Handänderungen von Grundstücken oder Anteilen an Grundstücken. Die Grundstückgewinnsteuer fällt jedoch nur bei einem Verkauf an, während die Mehrwertabgabe zum Zeitpunkt der Um-, Auf- oder Neueinzonung entsteht und bei einer späteren Überbauung des Grundstücks fällig wird. Der Grundstückgewinn ist die Differenz zwischen Erlös und Anlagekosten und nicht gleichbedeutend mit dem Mehrwert infolge einer Planungsmassnahme.

Gestützt auf den Abgabesatz und die Freifläche wird der Mehrwert pro betroffene Liegenschaft ermittelt und die Höhe im Grundbuch angemerkt. Die zukünftig anfallenden Mehrwertabgaben können bei der Bemessung allfälliger Grundstückgewinnsteuern als Teil der Aufwendungen vom Grundstückgewinn abgezogen werden (§ 28 lit. b Mehrwertausgleichsgesetz). Nach Zahlungseingang meldet die Gemeinde dem Grundbuchamt die Löschung der Grundbuchanmerkung und des allfälligen Grundpfandrechts.

Die geleistete Mehrwertabgabe kann somit bei der Grundstückgewinnsteuer als anrechenbare Aufwendung geltend gemacht werden. Dadurch wird der Ertrag aus der Grundstückgewinnsteuer zwar reduziert, die steuerlichen Mindereinnahmen sind jedoch deutlich geringer als die Erträge aus der Mehrwertabgabe.

Verordnung über den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds

Die Verordnung über den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds regelt die Verwendung der Mittel für raumplanerische Massnahmen. Die Fondseinnahmen dürfen nicht in den allgemeinen Gemeindehaushalt fliessen, sondern müssen zweckgebunden ausschliesslich für kommunale Massnahmen der Raumplanung verwendet werden.

Die Verordnung kann unabhängig von einer (Teil-)Revision der Bau- und Zonenordnung erarbeitet werden und ist ausschliesslich Sache der Gemeinde. Sie muss durch die Gemeindeversammlung beschlossen werden und wird demzufolge im Sinne der einheitlichen Bezeichnung der Rechtserlasse als Verordnung bezeichnet.

Öffentliche Auflage und Anhörung

Mit Beschluss vom 23. November 2021 hat der Gemeinderat die Vorlage zur Teilrevision der BZO, kommunaler Mehrwertausgleich, sowie die Verordnung über den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds zuhanden der öffentlichen Auflage und Anhörung gemäss § 7 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG) verabschiedet. Die Unterlagen wurden vom 26. November 2021 bis 25. Januar 2022 öffentlich aufgelegt.

Einwendungen

Im Rahmen der öffentlichen Auflage sind keine Einwendungen eingegangen.

Während der Auflagefrist fand am 29. November 2021 eine Informationsveranstaltung für die Parteipräsidien und am 15. Dezember 2021 eine Bevölkerungsinformation zu diesem Thema statt. Dabei wurde an der Bevölkerungsinformation insbesondere die Frage der Freifläche eingehend diskutiert, die vom Gemeinderat auf 1'500 m² festgesetzt worden war.

Anhörung gemäss § 7 PBG

Es wurden auch die nach- und nebengeordneten Planungsträger (Region und Nachbargemeinden) angehört. Auch von dieser Seite wurden keine Einwände gegen die Teilrevision BZO, Kommunalen Mehrwertausgleich, vorgebracht.

Auf eine erneute Anhörung aufgrund der Änderung der Freifläche (siehe nachfolgende Erläuterungen) kann verzichtet werden.

Kantonale Vorprüfung

Mit Schreiben vom 25. Januar 2022 hat das Amt für Raumentwicklung mitgeteilt, dass die Teilrevision BZO, Kommunalen Mehrwertausgleich, die übergeordneten Vorgaben auf kommunaler Stufe sachgerecht umsetzt und genehmigungsfähig ist.

Anpassung der Vorlage betreffend Freifläche

An der Sitzung vom 26. Oktober 2021 hat der Gemeinderat die Vorlage zur Teilrevision BZO, Kommunalen Mehrwertausgleich, und die Bestimmungen zum Mehrwertausgleichsfonds eingehend diskutiert. Dabei hat er sich für einen Abgabesatz von 40 % des um Fr. 100'000.– gekürzten Mehrwerts und für eine Freifläche von 1'500 m² ausgesprochen.

An der Bevölkerungsinformation kam die Frage auf, warum eine Freifläche von 1'500 m² und nicht von 1'200 m² festgelegt worden war. Denn gemäss der aufgezeigten Flächenanalyse ist erkennbar, dass nur sehr wenige Grundstücke eine Fläche zwischen 1'200 m² und 1'500 m² aufweisen. Aufgrund der steigenden Grundstückspreise ist davon auszugehen, dass bei einer künftigen Aufzoning der Mehrwert den abgabebefreiten Betrag von Fr. 250'000.– ohnehin überschreiten wird und somit die Mehrwertabgabe unabhängig von der Freifläche zu leisten ist.

Der Gemeinderat hat in der Folge diesen Punkt an der Sitzung vom 8. Februar 2022 nochmals eingehend diskutiert und die Freifläche für den kommunalen Mehrwertausgleich in Wiedererwägung gezogen. Gestützt auf den Gemeinderatsbeschluss vom 8. Februar 2022 wird neu eine Freifläche von 1'200 m² festgelegt. Der Abgabesatz von 40 % bleibt unverändert.

Änderungen in der BZO

Die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Fällanden wird mit folgenden Bauvorschriften ergänzt:

Art. 41a Erhebung einer Mehrwertabgabe

¹ Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.

² Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'200 m².

³ Die Mehrwertabgabe beträgt 40 % des um Fr. 100'000.– gekürzten Mehrwerts.

Art. 41b Verwendung der Mehrwertabgabe

Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe der Verordnung über den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds verwendet.

Rechtliches

Gemäss Art. 14 Abs. 2 der Gemeindeordnung der Politischen Gemeinde Fällanden, ist für die Festsetzung und die Änderung der Bau- und Zonenordnung die Gemeindeversammlung zuständig.

Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Teilrevision Bau- und Zonenordnung; Verordnung über den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds

Ausgangslage

Im März 2013 hat die Stimmbevölkerung die Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes angenommen. Im Kanton Zürich stimmten 71 % der Vorlage zu. Das am 1. Mai 2014 in Kraft getretene revidierte Raumplanungsgesetz (RPG) verlangt von den Kantonen, dass sie erhebliche planungsrechtliche Vor- und Nachteile ausgleichen. Der Kanton Zürich erliess in der Folge das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG), das am 28. Oktober 2019 vom Kantonsrat verabschiedet wurde. Das Mehrwertausgleichsgesetz und die zugehörige Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) sind am 1. Januar 2021 in Kraft getreten.

Um diese neuen gesetzlichen Vorgaben umzusetzen, gilt es, die kommunale Bau- und Zonenordnung bis zum 1. März 2025 zu ergänzen sowie eine Verordnung über den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds zu erlassen. Aufgrund der Dringlichkeit der Regelungen zum Mehrwertausgleich soll die erforderliche Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) mit- samt der Verordnung über den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds in einem eigenständigen Verfahren vorgezogen werden.

Antrag und Empfehlung:

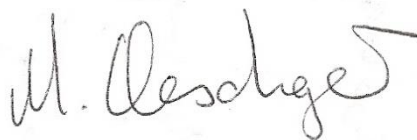
Die RPK hat die Teilrevision geprüft. Wir haben festgestellt, dass die Gemeinde Fällanden gemäss Raumordnungskonzept in den Handlungsräumen «Landschaft und Naturlandschaft» unter Druck liegt. Der Wohnungsbau hat gerade in diesen Teilen eine äusserst hohe Entwicklung erlebt. Dazu kommt, dass die Bevölkerungszunahme deutlich über dem kantonalen Mittel lag. Die Gemeinde Fällanden möchte eine Mehrwertabgabe gemäss MAG erheben. Das Gesetz sieht verschiedene Regelungsmöglichkeiten vor, die im Auszug aus dem Protokoll der Sitzung vom 15. März 2022 ersichtlich sind.

Die RPK empfiehlt der Gemeindeversammlung:

1. die Genehmigung der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung;
2. die Genehmigung der Verordnung über den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds.

Fällanden, 29. September 2022

Für die Rechnungsprüfungskommission
Der Präsident



Martin Oeschger

Der Aktuar



Daniel Lienhard

Verordnung über den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds; Neuerlass

Antrag

Die Gemeindeversammlung beschliesst:

1. Die Verordnung über den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds wird genehmigt.

Weisung

Ausgangslage

Im März 2013 hat die Stimmbevölkerung die Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) angenommen. Im Kanton Zürich stimmten 71 % der Vorlage zu. Das am 1. Mai 2014 in Kraft getretene revidierte Raumplanungsgesetz (RPG) verlangt von den Kantonen, dass sie erhebliche planungsrechtliche Vor- und Nachteile ausgleichen. Der Kanton Zürich erliess in der Folge das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG), das am 28. Oktober 2019 vom Kantonsrat verabschiedet wurde. Das Mehrwertausgleichsgesetz und die zugehörige Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) sind am 1. Januar 2021 in Kraft getreten.

Um diese neuen gesetzlichen Vorgaben umzusetzen, gilt es, die kommunale Bau- und Zonenordnung bis zum 1. März 2025 zu ergänzen sowie eine Verordnung über den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds zu erlassen. Die Verordnung muss durch die Gemeindeversammlung erlassen werden. Dies soll nun gleichzeitig mit der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) erfolgen.

Die Verordnung über den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds der Gemeinde Fällanden basiert im Grundsatz auf dem Musterreglement der Baudirektion Kanton Zürich.

Auswirkungen Bundesgerichtsentscheid vom 4. April 2022

An der Gemeindeversammlung vom 16. Juni 2022 wurde von einem Stimmbürger beantragt, das Geschäft zum Erlass der Verordnung über den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds aufzuschieben, weil gemäss einem am Tag zuvor erschienenen Zeitungsbericht noch eine Rechtsunsicherheit bestehe. Die Stimmberechtigten haben diesem Rückweisungsantrag zugestimmt.

Das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) räumt den Gemeinden die Möglichkeit ein, auf die durch raumplanerische Entscheide entstandenen Mehrwerte eine Abgabe zu erheben. In Egg, Russikon oder auch in Grüningen wollte man auf eine kommunale Mehrwertabgabe verzichten. Das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) hat gemäss erwähntem Zeitungsbericht in Grüningen im Vorfeld der Gemeindeversammlung und gestützt auf ein Urteil des Bundesgerichts interveniert. Das Bundesgericht kommt in seinem Urteil vom 4. April 2022 zum Schluss, dass der Verzicht auf den Mehrwertausgleich bei Auf- und Umzügen gegen das Bundesrecht Art. 5 RPG verstösst und die Gemeinden Mehrwertabgaben erheben müssen. Wie nun das weitere Vorgehen für diejenigen Gemeinden aussieht, die auf die Erhebung eines kommunalen Mehrwertausgleichs verzichtet haben resp. einen solchen Verzicht planen, ist aktuell noch unklar.

Da die Gemeinde Fällanden den Mehrwertausgleich erheben möchte, ist man weder vom Urteil des Bundesgerichts vom 4. April 2022 noch vom Resultat der Abklärungen des ARE betroffen. Diese hätten nur dann eine Relevanz für die Gemeinde Fällanden, wenn auch hier ein Verzicht auf die kommunale Mehrwertabgabe beabsichtigt wäre.

Einer Behandlung des vorliegenden Geschäfts an der nächsten Gemeindeversammlung steht somit nichts entgegen.

Erwägungen

Zweck der Verordnung

Mit der Verordnung über den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds steht ein Instrument zur qualitativen Steuerung der Siedlungsentwicklung zur Verfügung. Die Verordnung regelt die Verwaltung und Verwendung der Fondsmittel sowie das Verfahren für die Ausrichtung von Beiträgen.

Verwendungszweck des Fonds

Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach den Massgaben der entsprechenden Verordnung verwendet. Die Fondseinnahmen dürfen nicht in den allgemeinen Gemeindehaushalt fliessen, sie müssen ausschliesslich für kommunale Massnahmen der Raumplanung gemäss § 23 MAG und § 42 MAV verwendet werden. Für Betrieb und Unterhalt oder für Massnahmen, die auf einer anderen Rechtsgrundlage finanziert werden (z. B. Strassenfonds, Gewässerschutzgesetz), werden keine Beiträge entrichtet.

Beiträge

Die Verordnung regelt das Verfahren für die Ausrichtung von Beiträgen. Um Beiträge für Raumplanungsmassnahmen zu erhalten, müssen Beitragsberechtigte ein Gesuch zur Prüfung einreichen. Der Gemeinderat legt die jeweilige Beitragshöhe im Rahmen seiner durch die Gemeindeordnung definierten Finanzkompetenzen fest. Dabei darf sich der Fonds aber nicht verschulden. Ein Gesuch darf demzufolge nur bewilligt werden, wenn für die Massnahmen ausreichende Mittel im Fonds zur Verfügung stehen. Ansonsten werden die Gesuche pendent gehalten, bis wieder genügend Mittel vorhanden sind. Beitragsberechtigt sind natürliche und juristische Personen des privaten und des öffentlichen Rechts.

Umsetzungspflicht

Werden für geplante Massnahmen Beiträge bewilligt, muss innert zwei Jahren mit der Umsetzung begonnen werden, andernfalls verwirkt die Zusicherung oder es besteht die Pflicht zur Rückzahlung von bereits ausbezahlten Beiträgen.

Berichterstattung

Über die konkrete Verwendung der Fondsmittel muss der Gemeinderat jährlich Bericht erstatten unter Angaben der Beitragshöhen, Beitragsempfänger und -empfängerinnen, des Datums des Beitragsbeschlusses und des Finanzstandes des Fonds.

Öffentliche Auflage und Anhörung

Mit Beschluss vom 23. November 2021 hat der Gemeinderat die Vorlage zur Teilrevision der BZO, Kommunalen Mehrwertausgleich, sowie die Verordnung über den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds zuhanden der öffentlichen Auflage und Anhörung gemäss § 7 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG) verabschiedet. Die Unterlagen wurden vom 26. November 2021 bis 25. Januar 2022 öffentlich aufgelegt.

Einwendungen

Im Rahmen der öffentlichen Auflage sind keine Einwendungen eingegangen.

Rechtliches

Gemäss Art. 13 Abs. 4 der Gemeindeordnung der Politischen Gemeinde Fällanden ist die Gemeindeversammlung für den Erlass und die Änderung zuständig. Dazu gehören insbesondere die grundlegenden Bestimmungen über die Grundzüge der Gebührenerhebung, d. h. insbesondere über die Art und den Gegenstand der Gebühr, die Grundsätze der Bemessung und den Kreis der abgabepflichtigen Personen.

Verordnung über den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds

Art. 1 Zweck

Die Verordnung über den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds regelt die Verwaltung und Verwendung der Fondsmittel sowie das Verfahren für die Ausrichtung von Beiträgen.

Art. 2 Zuweisung von Mitteln

Die Erträge aus der kommunalen Mehrwertabgabe fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds.

Art. 3 Verwendungszweck

¹ Die Mittel des Mehrwertausgleichsfonds werden für kommunale Massnahmen der Raumplanung gemäss Art. 3 Abs. 3 Raumplanungsgesetz (RPG) verwendet. Beitragsberechtigt sind insbesondere Massnahmen für:

- a) die Gestaltung des öffentlichen Raums, wie zum Beispiel die Erstellung, Gestaltung und Ausstattung von Parks, Plätzen, Grünanlagen oder mit Bäumen bestockten Flächen sowie anderer öffentlich zugänglicher Freiräume, wie etwa Wege oder Uferbereiche von Gewässern, die sich für den Aufenthalt der Bevölkerung im Freien eignen oder das Wohnumfeld verbessern;
- b) die Schaffung gestalterisch und ökologisch guter Übergänge vom Siedlungs- zum Landschaftsgebiet (Siedlungsrande);
- c) Erholungseinrichtungen, wie zum Beispiel Sport-, Spiel-, und Rastplätze, sanitäre Anlagen oder andere Formen der infrastrukturellen Ausstattung von Erholungsgebieten;
- d) die Verbesserung des Lokalklimas, wie zum Beispiel durch Baumpflanzungen, allgemeine Grünflächen, Dach- oder Fassadenbegrünungen, Massnahmen zum Speichern und Verwenden von Regenwasser;
- e) die Verbesserung der ökologischen Qualität (auch im Sinne der Biodiversität) und Durchlässigkeit des Siedlungsraums;
- f) die Verbesserung der Zugänglichkeit von Haltestellen des öffentlichen Verkehrs und von öffentlichen Einrichtungen mit Rad- und Fusswegen;
- g) die Erstellung von sozialen Infrastrukturen, wie soziale Treffpunkte und ausserschulische Einrichtungen, beispielsweise Quartier-, Jugend- oder Seniorentreffpunkte sowie Kinderbetreuungseinrichtungen;
- h) Planungskosten für die Überdeckung von Verkehrsinfrastrukturen;
- i) die Verbesserung der Bau- und Planungskultur, wie Beteiligungsprozesse, Studienverfahren oder Wettbewerbe;

- j) Planungskosten für Um- und Aufzonungen, Bauzonenabtausch und weitere Massnahmen im Sinne der haushälterischen Bodennutzung;
- k) die Deckung der Verwaltungskosten der Gemeinde im Zusammenhang mit der Mehrwertabgabe

² Beitragsberechtigt sind auch Rechtserwerbe.

³ Für Betrieb und Unterhalt werden keine Beiträge entrichtet.

Art. 4 Beiträge

¹ Die Gemeinde richtet einmalige Beiträge an Erstinvestitionen und Erneuerungen von Einrichtungen und Anlagen aus.

² Es kommen keine Beiträge für Massnahmen in Betracht, die bereits auf anderer Rechtsgrundlage finanziert werden.

³ Es besteht kein Anspruch auf Beiträge.

⁴ Die Beiträge können von Auflagen und Bedingungen abhängig gemacht werden.

⁵ Die Zuständigkeit für die Genehmigung der Beiträge richtet sich nach den Finanzkompetenzen gemäss Gemeindeordnung.

Art. 5 Ausschluss der Verschuldung sowie Unterbestand

¹ Der Fonds darf sich nicht verschulden. Ein Gesuch darf nur bewilligt werden, wenn die Auszahlung für die beitragsberechtigte Massnahme den Fondsbestand nicht überschreitet.

² Stehen für Massnahmen nicht ausreichend Mittel aus dem Fonds zur Verfügung, werden Gesuche pendent gehalten, bis wieder genügend Mittel vorhanden sind.

Art. 6 Beitragsberechtigte

Beitragsberechtigt sind natürliche Personen und juristische Personen des Privatrechts oder des öffentlichen Rechts.

Art. 7 Gesuch

¹ Das Beitragsgesuch muss vor dem Beginn der Umsetzung des Projekts bei der vom Gemeinderat bezeichneten Prüfstelle eingereicht werden.

² Das Gesuch soll insbesondere folgende Angaben und Unterlagen umfassen:

- a) Erläuterung zur Bedeutung des Vorhabens oder Projekts im Entwicklungskontext der Gemeinde sowie des daraus resultierenden Mehrwerts für die Öffentlichkeit;
- b) Geforderte Beitragshöhe;
- c) Allfällige Beitragsgesuche, die an weitere Stellen eingereicht werden

³ Die vom Gemeinderat bezeichnete Prüfstelle kann zusätzliche Angaben und Unterlagen verlangen, die für die Behandlung des Gesuchs erforderlich sind, beispielsweise:

- a) Nutzungskonzept;
- b) Gestaltungskonzept;
- c) Vorgehenskonzept;
- d) Chancen- und Risiken des Projekts;
- e) Pflege- und Unterhaltskonzept;
- f) Littering- und Lärmkonzept.

⁴ Beitragsgesuche müssen bis spätestens 31. März bei der Gemeinde bzw. der bezeichneten Prüfstelle eingereicht werden.

Art. 8 Prüfung des Gesuchs

Das Gesuch wird von der vom Gemeinderat bezeichneten Prüfstelle geprüft auf:

- a) Inhalte wie
 - Die Bedeutung des Vorhabens oder Projekts im Entwicklungskontext der Gemeinde;
 - Die Anzahl oder Vielfalt der Anspruchsgruppen, die einen Nutzen aus dem Vorhaben oder Projekt ziehen;
 - Das Zusammenwirken des Vorhabens oder Projekts mit kantonalen oder kommunalen Planungsinstrumenten;
- b) Zweckmässigkeit (vgl. Art. 3);
- c) Wirtschaftlichkeit;
- d) Folgekosten.

Art. 9 Entscheid

¹ Über Beiträge entscheidet der Gemeinderat unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch das zuständige Gemeindeorgan.

² Es können auch nur Teile von beantragten Beiträgen ausgerichtet werden.

³ Zuständig für die Genehmigung von Fondsentnahmen ist das Gemeindeorgan, das gemäss der Gemeindeordnung neue Ausgaben in entsprechender Höhe zu bewilligen hat.

⁴ Das zuständige Gemeindeorgan kann den konkreten Mitteleinsatz prüfen und die Auszahlung der Beiträge von einem effektiven und effizienten Mitteleinsatz abhängig machen.

Art. 10 Auszahlung von Beiträgen

¹ Bewilligte Beitragsgesuche müssen budgetiert werden und können nach Genehmigung des Budgets durch die Gemeindeversammlung frühestens im Folgejahr ausbezahlt werden.

² Die Auszahlung von Beiträgen erfolgt im Auftrag des Gemeinderates durch die vom Gemeinderat bezeichnete Prüfstelle nach Massgabe des Fortschritts der Umsetzung der unterstützten Massnahme.

Art. 11 Umsetzungspflicht

¹ Innert zwei Jahren seit der Bewilligung von Beiträgen muss mit der Umsetzung der unterstützten Massnahmen begonnen worden sein.

² Die Nichteinhaltung dieser Frist begründet in der Regel

- a) die Verwirkung noch nicht ausbezahlter Beträge;
- b) die Pflicht zur Rückerstattung ausbezahlter Beträge.

Art. 12 Rückerstattung von Beiträgen

¹ Beiträge, die zu Unrecht zugesichert oder ausbezahlt worden sind, werden widerrufen oder zurückgefordert.

² auf die Rückforderung wird verzichtet,

- a) soweit die Empfängerin oder der Empfänger infolge des Beitragsentscheids Massnahmen getroffen hat, die nur mit unzumutbaren finanziellen Einbussen rückgängig gemacht werden können, und

- b) wenn die Rechtsverletzung oder die unrichtige oder unvollständige Feststellung des Sachverhalts für die Empfängerin oder den Empfänger nicht leicht erkennbar gewesen ist.

Art. 13 Berichterstattung

Der Gemeinderat veröffentlicht einmal im Jahr eine Liste mit den zugesicherten und geleisteten Beiträgen. Anzugeben sind die Höhe der einzelnen Beträge, Verwendungszwecke, Angaben zu Beitragsempfänger bzw. -empfängerin sowie Datum des jeweiligen Beschlusses und des Fondsbestands.

Diese Verordnung wurde von der Gemeindeversammlung am 30. November 2022 erlassen und tritt per 1. Januar 2023 in Kraft.

Für die Gemeinde Fällanden

Tobias Diener
Gemeindepräsident

Leta Bezzola Moser
Gemeindeschreiberin

Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Siehe Seite 16 (gemeinsamer Abschied mit Traktandum 2)

Siedlungsentwässerungsverordnung (SEVO); Totalrevision

Antrag

Die Gemeindeversammlung beschliesst:

1. Die Siedlungsentwässerungsverordnung (SEVO) wird genehmigt und tritt per 1. Januar 2023 in Kraft.
2. Der Gemeinderat wird ermächtigt, allfällige aus dem Genehmigungs- oder Rekursverfahren resultierende Änderungen der Verordnung von untergeordneter Bedeutung in eigener Zuständigkeit vorzunehmen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.

Weisung

Ausgangslage

Die Verordnung über die Siedlungsentwässerungsanlagen und die Verordnung über die Abwassergebühren vom März 2002 sind veraltet und bedürfen einer Totalrevision. In der SEVO werden die Rechte und Pflichten der Gemeinden und der Privaten geregelt. Zudem werden die Eckwerte der Abwasserentsorgung sowie die Finanzierung bei öffentlichen Abwasseranlagen definiert. Die Regelung der Grundzüge der Gebührenerhebung ist somit neu in der SEVO integriert, die bisherige Verordnung über die Abwassergebühren wird hinfällig. Die SEVO wird vom AWEL vorgeprüft. Sie wird der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt und muss abschliessend vom AWEL genehmigt werden.

Die SEVO wird durch das Siedlungsentwässerungsreglement ergänzt, das vom Gemeinderat erlassen wird. In diesem Reglement werden die Aufgaben und Leistungen der Gemeinde sowie der Privaten geregelt. Das Reglement gibt Aufschluss über Schnittstellen, Anforderungen an Planung, Bau, Betrieb und Unterhalt der Abwasserentsorgung sowie über notwendige Kontrollen. Ein Grossteil dieser Sachverhalte war in der ehemaligen SEVO enthalten. Das Siedlungsentwässerungsreglement wird vom Gemeinderat erlassen und ebenfalls vom AWEL genehmigt.

Erwägungen

Die wichtigsten Anpassungen in der neuen SEVO sind:

Anschlussgebühr

- Die Anschlussgebühren bemessen sich aufgrund des Bauvolumens gemäss GVZ (Gebäudeversicherung Kanton Zürich) des angeschlossenen Gebäudes.
- Eine Reduktion für Bauten, die nicht vorwiegend dem Wohnzweck dienen, entfällt. Es wird jedoch eine Begrenzung der Raumhöhe von 4.5 m in Gewerbebauten, Landwirtschaftsbauten, Bauten der öffentlichen Hand sowie Sportanlagen eingeführt. Ist gemäss Amtlicher Vermessung die Fläche der unterirdischen Gebäudeteile mindestens 50 % grösser als die oberirdischen Gebäudeflächen, wird von der Anschlussgebühr 10 % abgezogen.
- Wird dem öffentlichen Kanalsystem nur Regenwasser zugeleitet, beträgt die Reduktion neu nur noch 30 % statt wie bisher 50 %.

Benutzungsgebühr

- Die Grundgebühr wird pro angeschlossenes Grundstück aufgrund der gemäss Anhang 1 gewichteten Bezugsflächen in Quadratmetern berechnet. Neu werden Strassen ebenfalls gebührenpflichtig.
- Die Mengengebühr wird aufgrund des genutzten Wassers (Verbrauch in Kubikmetern m³) berechnet, unabhängig von der Bezugsquelle.
- Neu kann die Grundgebühr um 50 % reduziert werden, wenn das Dachwasser mit einer Mindestfläche von 40 m² und 50 % der Gebäudegrundfläche versickert wird (Nachweis erfolgt durch Selbstdeklaration des Grundeigentümers). Ebenfalls werden Möglichkeiten aufgezeigt, wie eine Berichtigung der Rechnung bei Messfehlern zu erfolgen hat. Zudem wird festgehalten, wie mit der Nutzung von Regenwasser und von Wasser aus eigenen Quellen umzugehen ist.
- Neu kann der Gemeinderat eine spezielle Gebühr für temporäre Abwassereinleitungen (Bauwasser, einmalige Veranstaltungen etc.) festlegen.

Gewässerschutzmassnahmen und Gewässerunterhalt

- Neu werden in der SEVO Massnahmen bezüglich Gewässerschutz und Teilfinanzierung des Gewässerunterhalts geregelt.

Siedlungsentwässerungsverordnung (SEVO)**I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN****Art. 1 Gegenstand**

Diese Verordnung regelt:

- a) die Siedlungsentwässerung auf dem gesamten Gemeindegebiet, insbesondere die Versickerung, Sammlung, Behandlung und Ableitung von Abwasser,
- b) die Finanzierung der öffentlichen Siedlungsentwässerung,
- c) die Förderung von Massnahmen zum Gewässerschutz,
- d) den Gewässerunterhalt.

Art. 2 Vollzugszuständigkeit

¹ Der Gemeinderat ist zuständig für den Vollzug dieser Verordnung. Er sorgt insbesondere für:

- a) die Planung, die Erstellung, den Betrieb und den Unterhalt der öffentlichen Siedlungsentwässerung,
- b) die Einhaltung der Vorschriften und Richtlinien zur Reinhaltung der Gewässer bei öffentlichen und privaten Abwasseranlagen,
- c) eine zweckmässige Aufsicht über die Verwaltungsstellen, welche die Siedlungsentwässerungsverordnung (SEVO) operativ umsetzen.

² Der Gemeinderat kann für bestimmte Vollzugsaufgaben nachgeordnete Verwaltungseinheiten oder mit öffentlichen Aufgaben betraute externe Stellen als zuständig bezeichnen.

Art. 3 Strategische Planung

Der Gemeinderat stellt mittels strategischer Planung langfristig die optimale Leistungserbringung der Siedlungsentwässerung sicher. Die strategische Planung stützt sich auf:

- d) den Generellen Entwässerungsplan (GEP) und
- e) das finanzielle Führungsinstrument.

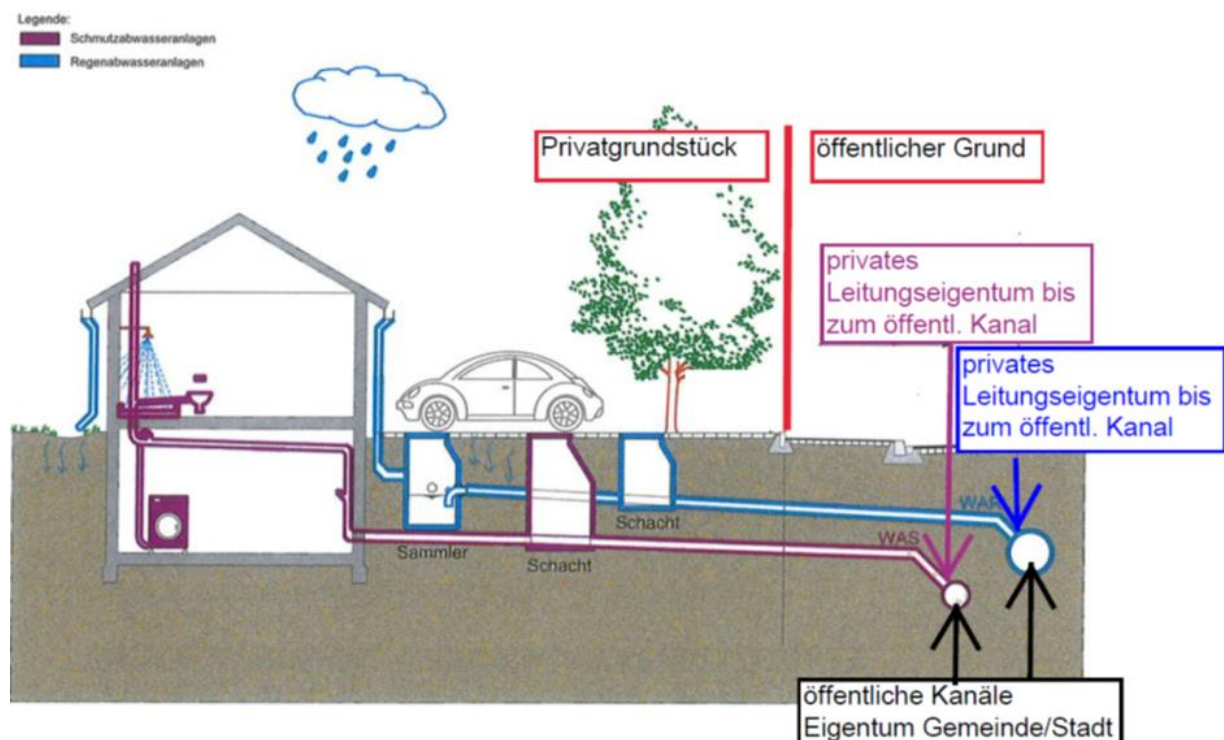
Art. 4 Öffentliche und private Abwasseranlagen

¹ Die öffentlichen Abwasseranlagen umfassen:

- a) das gemeindeeigene Kanalisationssystem mit allen zugehörigen Einrichtungen wie Regenbecken, Regenüberläufen, Versickerungsanlagen, Pumpwerken, Druckleitungen und Abwasserreinigungsanlagen,
- b) Abwasseranlagen anderer Gemeinden und Verbände oder anderer öffentlicher Träger-schaften, die von der Gemeinde mitbenutzt werden,
- c) öffentliche Gewässer, die durch die Abwasseranlagen beansprucht werden (z. B. durch Abwassereinleitung).

² Die privaten Abwasseranlagen umfassen alle im Privateigentum stehenden Einrichtungen zum Versickern, Sammeln, Vorbehandeln, Reinigen und Ableiten von Abwasser von privaten Gebäuden, Anlagen und Grundstücken.

³ Die Anschlussstelle an die öffentliche Kanalisation ist Bestandteil der privaten Abwasseranlagen.



Art. 5 Verschmutztes und nicht verschmutztes Abwasser

¹ Abwasser aus Gebäuden und von überdeckten Flächen ist generell dem verschmutzten Abwasser zuzuordnen.

² Der Gemeinderat beurteilt aufgrund der Gesetzgebung und der massgebenden Normen und Richtlinien, ob Regenwasser als verschmutzt gilt. Wo notwendig, ordnet der Gemeinderat zum Schutz der Gewässer die Behandlung des Regenwassers an.

Art. 6 Anlagen- und Kanalisationskataster

¹ Die Gemeinde führt über das gesamte Gemeindegebiet den Anlagen- und Kanalisationskataster. Dieser informiert über die Eigentumsverhältnisse und bildet die Grundlage für die Ermittlung des Finanzbedarfs der Abwasseranlagen. Er weist die öffentlichen Siedlungsentwässerungsanlagen aus und die daran angeschlossenen privaten Abwasseranlagen, soweit sie sich ausserhalb von Gebäuden befinden (auch die Versickerungsanlagen).

² Die Grundeigentümerinnen und -eigentümer sind verpflichtet, der Gemeinde die Angaben und Unterlagen zur Verfügung zu stellen, die für die Erstellung des Katasters notwendig sind.

Art. 7 Übernahme von privaten Abwasseranlagen ins Eigentum der Gemeinde

Die Gemeinde kann privat erstellte Abwasseranlagen in ihr Eigentum übernehmen, wenn sie an eine öffentliche Abwasseranlage angeschlossen sind und der Entwässerung mehrerer Liegenschaften dienen.

II. BESONDERE PFLICHTEN DER GRUNDEIGENTÜMER UND INHABER VON ABWASSERANLAGEN

Art. 8 Anschlusspflicht

¹ Innerhalb der Bauzone und im Bereich der öffentlichen Kanalisation muss das verschmutzte Abwasser von Grundstücken in die Kanalisation mit Anschluss an eine öffentliche Abwasserreinigungsanlage eingeleitet werden.

² Erweist sich die Abwasserentsorgung von Grundstücken ausserhalb der Bauzonen für die Betroffenen als unzumutbar, kann sich die Gemeinde an der Finanzierung einer gemeinsamen abwassertechnischen Lösung (z. B. Kanalisationsanschluss) beteiligen.

Art. 9 Anschlusspflicht bei neu erstellten Kanalisationen

Schafft der Neubau eines öffentlichen oder privaten Abwasserkanals die Möglichkeit, bestehende Gebäude daran anzuschliessen, sind die Gebäudeeigentümerinnen und -eigentümer verpflichtet, den Anschluss dieser Gebäude vorzunehmen. Er ist mit der Erstellung der Kanalisation oder innert nützlicher Frist zu realisieren.

Art. 10 Pflicht zum Unterhalt und zur Anpassung privater Abwasseranlagen

¹ Die Eigentümerinnen und Eigentümer der privaten Abwasseranlagen haben dafür zu sorgen, dass die Anlagen baulich und betrieblich in einwandfreiem Zustand sind. In den Grundwasserschutzzonen sind die Bestimmungen der Schutzzonenreglemente zu beachten.

² Bestehende private Abwasseranlagen sind zulasten der Eigentümerinnen und der Eigentümer an die geltenden gesetzlichen Bestimmungen anzupassen:

- a) bei erheblichen Erweiterungen in der Gebäudenutzung oder der Produktion,
- b) bei wesentlichen Umbauten der angeschlossenen Gebäude oder Änderungen der Produktionsart,
- c) bei gebietsweisen Sanierungen privater Abwasseranlagen,

- d) bei baulichen Sanierungen der öffentlichen Kanalisation im Bereich der Anschlussstelle,
- e) bei Systemänderungen am öffentlichen Kanalisationsnetz,
- f) bei Missständen.

Art. 11 Nutzung von Regenwasser und von Wasser aus eigenen Quellen

¹ Wird Regenwasser oder Wasser aus eigener Quelle für den Betrieb der sanitären Einrichtungen einer Liegenschaft oder für andere abwassererzeugende Tätigkeiten verwendet, muss der Nutzer die Abwassermenge nachweisen, die durch den Wasserverbrauch erzeugt wird. Die erforderlichen Wasserzähler sind auf Kosten des Nutzers einzubauen.

² Fehlt dieser Nachweis, setzt der Gemeinderat die Benutzungsgebühren aufgrund von Erfahrungswerten fest.

³ Die notwendigen Wasserzähler werden durch die Gemeinde zur Verfügung gestellt bzw. deren Miete den Nutzern in Rechnung gestellt.

III. KONTROLLEN UND BEWILLIGUNGEN

Art. 12 Kontrollen

¹ Der Gemeinderat sorgt im Rahmen seiner Aufsichtspflicht für die periodische Kontrolle der öffentlichen und privaten Abwasseranlagen und für die Behebung von Missständen. Die Kosten für die Zustandserhebungen werden durch die Abwassergebühren finanziert.

² Die Eigentümer und Besitzer von Grundstücken müssen den Kontrollorganen jederzeit den ungehinderten Zugang zu den Anlagen ermöglichen.

Art. 13 Ersatz, Sanierung der Abwasseranlagen

Beim Ersatz oder der Sanierung öffentlicher Abwasseranlagen kontrolliert die Gemeinde zu ihren Lasten in diesen Abschnitten gleichzeitig den baulichen Zustand der Grundstückanschlussleitungen. Festgestellte Mängel sind durch den privaten Leitungseigentümer unter Ansetzung einer angemessenen Frist, in der Regel maximal 1 Jahr, zu seinen Lasten zu beheben.

Art. 14 Bewilligungstatbestände

¹ Eine kommunale Bewilligung ist erforderlich für:

- a) die Erstellung, Sanierung, Erneuerung, Erweiterung oder Aufhebung von Abwasseranlagen,
- b) die Wärmeentnahme aus dem Abwasser sowie die Wärmerückgabe ins Abwasser der privaten und öffentlichen Kanalisationen,
- c) die Regenwassernutzung für den Betrieb der sanitären Einrichtungen einer Liegenschaft oder für andere abwassererzeugende Tätigkeiten,
- d) jede Änderung der Nutzung von Bauten und Anlagen, die auf Menge und Beschaffenheit des Abwassers einen Einfluss haben kann,
- e) die Einleitung von Abwasser in öffentliche Gewässer.

² Behält das übergeordnete Recht eine kantonale Bewilligung vor, leitet die Gemeinde das Gesuch an die zuständige kantonale Stelle weiter.

IV. GEWÄSSERSCHUTZMASSNAHMEN

Art. 15 Förderung

¹ Die Gemeinde kann Gewässerschutzmassnahmen Privater fördern, wenn ein öffentliches Interesse besteht.

² Finanziell unterstützt werden ausschliesslich Massnahmen auf dem Gemeindegebiet.

³ Zur Finanzierung dieser Förderbeiträge dürfen bis zu 10 % der jährlichen Einnahmen aus den Abwassergebühren verwendet werden. Die Abwassergebühren werden, sofern notwendig, angepasst.

⁴ Werden die jährlich verfügbaren Förderbeiträge nicht ausgeschöpft, verfällt der Überschuss zu Gunsten der allgemeinen Mittel der Siedlungsentwässerung. Er darf nicht zweckgebunden auf künftige Rechnungen übertragen werden.

Art. 16 Verfahren

¹ Der Gemeinderat entscheidet über das Beitragsgesuch anhand der eingereichten Planunterlagen, des technischen Beschriebs und des Kostenvergleichs.

² Der Baubeginn darf erst erfolgen, nachdem der Entscheid über einen Förderbeitrag vorliegt.

³ Die Fertigstellung ist der Gemeindeverwaltung unmittelbar nach Inbetriebnahme der Anlage zu melden. Die Auszahlung der Beiträge erfolgt nach Überprüfung der Bauabrechnung und bestandener Schlusskontrolle.

V. GEWÄSSERUNTERHALT

Art. 17 Unterhaltsplan

Der Gemeinderat erstellt einen Unterhaltsplan für die Gewässer, für deren Unterhalt die Gemeinde zuständig ist. Er bezeichnet darin die Gewässer beziehungsweise Gewässerabschnitte, die durch die Siedlungsentwässerung in Anspruch genommen werden.

Art. 18 Teilfinanzierung des Gewässerunterhalts

¹ Der Gemeinderat kann im Rahmen des Budgets der Gemeinde finanzielle Mittel aus der öffentlichen Siedlungsentwässerung für Massnahmen einsetzen, die an den im Unterhaltsplan bezeichneten Gewässern auszuführen sind.

² Zu diesem Zweck dürfen bis zu 10 % der jährlichen Einnahmen aus Abwassergebühren verwendet werden. Die Abwassergebühren werden, sofern notwendig, angepasst.

VI. FINANZIERUNG DER ÖFFENTLICHEN SIEDLUNGSENTWÄSSERUNG

Art. 19 Grundsätze

¹ Zur Finanzierung der öffentlichen Siedlungsentwässerung erhebt die Gemeinde Abwassergebühren. Die Höhe der Gebühren ist so anzusetzen, dass der Ertrag sämtliche Kosten der öffentlichen Siedlungsentwässerung deckt, insbesondere jene für die Erstellung, Optimierung, Erneuerung und Erweiterung sowie den Betrieb und Unterhalt der Anlagen.

² Alle Eigentümer von Grundstücken, Liegenschaften und Anlagen, die Anlagen der öffentlichen Siedlungsentwässerung beanspruchen, sind gebührenpflichtig.

³ Werden aus den Abwassergebühren weitere Massnahmen, etwa für den Gewässerschutz oder Gewässerunterhalt, finanziert, sind die Gebühren entsprechend zu erhöhen.

⁴ Die Gemeinde erstellt und unterhält ein finanzielles Führungsinstrument mit dem Ziel, eine ausreichende und dauerhafte Finanzierung und Gebührenplanung für die öffentliche Siedlungsentwässerung sicherzustellen. Mit diesem Instrument sind die erforderlichen Aufwendungen und Erträge für die nächsten 15 Jahre zu ermitteln und zu planen.

⁵ Die Gebühren unterliegen der Mehrwertsteuer. Diese wird zusätzlich in Rechnung gestellt.

⁶ Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer haben vor der Ausführung von baubewilligungspflichtigen sowie nicht baubewilligungspflichtigen Vorhaben der Gemeinde die Veränderung der Bemessungsgrundlagen zu Gebühren unaufgefordert zu melden.

Art. 20 Abwassergebühren und -beiträge

Die Gemeinde erhebt:

- a) Mehrwertbeiträge von Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern, deren Grundstücke durch die Groberschliessung einen Mehrwert erfahren,
- b) Anschlussgebühren für den Anschluss von Grundstücken, Gebäuden oder Anlagen an die öffentliche Siedlungsentwässerung,
- c) Benutzungsgebühren für die Ableitung von Abwasser in die öffentliche Siedlungsentwässerung.

Art. 21 Bemessung der Mehrwertbeiträge

Die Bemessung der Mehrwertbeiträge richtet sich nach den zum Zeitpunkt des Vollzugs der Massnahmen geltenden gesetzlichen Bestimmungen.

Art. 22 Bemessung der Anschlussgebühr

¹ Die Anschlussgebühr bemisst sich aufgrund des Bauvolumens gemäss GVZ der/des angeschlossenen Gebäude(s).

² In Gewerbebauten, Landwirtschaftsbauten, Bauten der öffentlichen Hand sowie Sportanlagen wird bei hohen Räumen oder Teilen davon das Volumen über einer Raumhöhe von 4.5 m von dem Gebäudevolumen gemäss GVZ abgezogen.

³ Ist gemäss Amtlicher Vermessung die Fläche der unterirdischen Gebäudeteile mindestens 50 % grösser als die oberirdischen Gebäudeflächen, wird von der Anschlussgebühr 10 % abgezogen.

⁴ Die Anschlussgebühr beträgt Fr. 9.00 pro Kubikmeter m³ Bauvolumen. Preisbasis ist der 1. April 2017 = 100 Punkte (Zürcher Wohnbaukostenindex). Dem Gemeinderat obliegt die periodische Anpassung der Höhe der Anschlussgebühr.

⁵ Werden Grundstücke ohne Gebäude zum Anschluss an die öffentliche Siedlungsentwässerung angeschlossen (wie Parkplätze oder andere befestigte Flächen), so bemisst sich die Anschlussgebühr nach der effektiv entwässerten Grundstücksfläche. Die Anschlussgebühr beträgt Fr. 5.00 pro m² entwässerte Fläche. Preisbasis ist der 1. April 2017 = 100 Punkte (Zürcher Wohnbaukostenindex). Dem Gemeinderat obliegt die periodische Anpassung der Höhe der Anschlussgebühr.

⁶ Wird Dachwasser zu mindestens zwei Dritteln der horizontal projizierten Dachfläche zur Versickerung gebracht, so beträgt die Reduktion 10 %.

⁷ Wird dem öffentlichen Kanalsystem nur Regenwasser zugeleitet, beträgt die Reduktion 30 %.

Art. 23 Weitere Bestimmungen zur Anschlussgebühr

¹ Mit der Erteilung der Bau- beziehungsweise Kanalisationsanschlussbewilligung ist die Anschlussgebühr in Form eines zinsfreien Bardepots oder einer Bankgarantie sicherzustellen. Die Baufreigabe erfolgt erst nach der Sicherstellung. Die Anschlussgebühr wird nach der Erstellung des Kanalisationsanschlusses aufgrund der Schlussabrechnung endgültig und über das Depot des ausgeführten Bauvorhabens in Rechnung gestellt.

² Die Gebührenpflicht beginnt mit dem Anschluss eines Grundstücks, eines Gebäudes oder einer Anlage an die öffentlichen Siedlungsentwässerungsanlagen. Weigert sich ein Grundeigentümer, seine Liegenschaft anzuschliessen, sind die Gebühren geschuldet, sobald der Anschlussentscheid rechtskräftig ist.

³ Für Betriebe mit besonders hohem Abwasseranfall kann der Gemeinderat eine spezielle, erhöhte Anschlussgebühr erheben, die sich an den zusätzlich entstehenden Kosten für Entsorgung und Reinigung (Grenzkosten) orientiert.

Art. 24 Nachforderung von Anschlussgebühren

¹ Werden an Stelle ganz oder teilweise abgebrochener oder zerstörter Gebäude innert 5 Jahren Neubauten errichtet, so finden die Bestimmungen von Absatz 2 eine sinngemässe Anwendung, sofern die abgebrochenen Bauten an die Kanalisation angeschlossen waren.

² Eine Gebühreennachzahlung hat zu erfolgen bei einer Vergrösserung des Gebäudevolumens von mehr als 30 m³.

³ Keine Gebühreennachzahlung hat zu erfolgen bei einer Vergrösserung des Gebäudevolumens aufgrund einer nachträglichen Aussenisolation.

⁴ Bei Ersatzbauten gilt als Basis für den nachzuzahlenden Betrag die Gebäudevolumendifferenz zwischen den bisherigen und den neuen Verhältnissen.

⁵ Wurde für den Anschluss von Parkplätzen oder andere befestigte Flächen eine Anschlussgebühr entrichtet, so wird diese beim Bau eines Gebäudes bei der fälligen Anschlussgebühr in Abzug gebracht.

Art. 25 Bemessung der Benutzungsgebühr

¹ Die Benutzungsgebühr ergibt sich aus der Summe der zwei Komponenten:

- a) Grundgebühr pro angeschlossenes Grundstück aufgrund der gemäss Anhang 1 gewichteten Bezugsflächen in Quadratmetern, und
- b) Mengengebühr aufgrund des genutzten Wassers (Verbrauch in Kubikmetern [m^3]), unabhängig von der Bezugsquelle.

² Der Ertrag aus der Grundgebühr soll in der Rechnung der öffentlichen Siedlungsentwässerung ungefähr 30 % des Gesamtertrags der Benutzungsgebühren erreichen. Der restliche Ertrag von ungefähr 70 % soll aus der Mengengebühr geschöpft werden.

Art. 26 Weitere Bestimmungen zur Benutzungsgebühr

¹ Benutzer werden mit höheren Gebühren belastet, wenn sie Abwasser ableiten, das gegenüber häuslichem Abwasser eine erheblich höhere Konzentration, Schmutzstofffracht oder eine wesentlich andere Zusammensetzung aufweist. Die Berechnung der Zuschlagsfaktoren erfolgt aufgrund der aktuellen Richtlinie des Verbandes schweizerischer Abwasserfachleute (VSA).

² Eine Reduktion der Grundgebühr um 50 % wird gewährt, wenn das Dachwasser folgender Mindestfläche zur Versickerung gebracht wird:

- a) 50 % der auf dem Grundstück vorhandenen Gebäudegrundflächen gemäss Amtlicher Vermessung,
- b) mindestens aber 40 m^2 Gebäudegrundfläche.

³ Der Nachweis des Vorhandenseins und des Funktionierens der Dachwasserversickerung im erforderlichen Ausmass erfolgt durch Selbstdeklaration des Grundeigentümers an die Abteilung Tiefbau und Werke. Die Anrechnung der Reduktion erfolgt jeweils am 1. Januar des Folgejahrs. Nebst der Überprüfung der Anlagen kann der Gemeinderat periodische Stichprobenkontrollen vornehmen.

⁴ Soweit das Trinkwasser nicht gemessen oder nicht von der öffentlichen Wasserversorgung bezogen wird, erfolgt die Verrechnung aufgrund eines jährlichen Verbrauchs von 20 m^3 pro 100 m^3 Gebäudevolumen gemäss Gebäudeversicherung.

⁵ Ein Abmindern der gemessenen Trinkwassermenge in Landwirtschaftsbetrieben, Gärtnereien, Sportanlagen und gewerblichen Betrieben mit Produkte- oder Produktionswasser kann erfolgen, soweit der Eigentümer aufgrund von permanenten Messungen nachweisen kann, dass mindestens 50 m^3 des bezogenen Wassers pro Halbjahr nicht in die öffentlichen Siedlungsentwässerungsanlagen eingeleitet wurde.

⁶ Bei Benutzern, die Brauchwasser aus Regen- oder Quellwasserfassungen in die Anlagen gemäss Art. 4 Abs. 1 ableiten, wird für das abzuleitende Wasser die Mengengebühr eingefordert. Die Menge wird gestützt auf Art. 11 festgelegt.

⁷ Für temporäre Abwassereinleitung (Ableitung von Bauabwasser, von Abwasser besonderer oder einmaliger Veranstaltungen usw.) legt der Gemeinderat spezielle Gebühren fest.

⁸ Bei erhöhtem administrativem Aufwand (z. B. Ratenzahlungen, wiederholte Einzahlung von Fehlbeträgen usw.) kann die zuständige Behörde dem Verursacher die zusätzlich anfallenden Aufwendungen nach der Gebührenregelung der Gemeinde in Rechnung stellen.

Art. 27 Ermittlung und Gewichtung der Bezugsflächen bei der Grundgebühr

- ¹ Die Bezugsfläche resultiert aus der Gebäudegrundfläche in m² multipliziert mit dem Begrenzungsfaktor gemäss Anhang 1. Gebäude ohne Versicherungsnummer und Nebengebäude werden nicht berücksichtigt. Die Bezugsfläche kann nicht grösser sein als die Grundstücksfläche.
- ² Die Zonenfaktoren gemäss Anhang 2 basieren auf den Abflussbeiwerten des Generellen Entwässerungsplans (GEP) der Gemeinde Fällanden.
- ³ Die Grundgebühr ergibt sich aus der Bezugsfläche multipliziert mit dem Zonenfaktor.
- ⁴ Bei Änderungen oder neuen Zonen werden die Zonenfaktoren sinngemäss durch den Gemeinderat festgelegt. Zudem setzt der Gemeinderat den Begrenzungsfaktor fest.
- ⁵ Werden für die Strassenentwässerung die öffentlichen Siedlungsentwässerungsanlagen genutzt, ist die Grundgebühr geschuldet. Die massgebende Fläche entspricht der effektiv in die Gemeindekanalisation entwässerten Belagsfläche.
- ⁶ Massgebend für die Ermittlung der Grundstücks- oder Gebäudegrundflächen sowie der Baumassen ist das Vermessungswerk der Gemeinde bzw. die Baumassenberechnung gemäss Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG).

Art. 28 Gebührenpflichtige Schuldner

Die Gebühren schuldet, wer im Zeitpunkt der Fälligkeit Grundeigentümer, Baurechtsberechtigter oder Gemeinschaft der Grund- oder Stockwerkeigentümer der angeschlossenen Liegenschaft ist.

Art. 29 Rechnungsstellung

- ¹ Anschlussgebühr: Vor Baubeginn kann die Abteilung Tiefbau und Werke eine Akontozahlung von 100 % der voraussichtlichen Anschlussgebühr in Rechnung stellen. Die definitive Anschlussgebühr wird beim Erhalt des Nachweises der Gebäudeversicherung in Rechnung gestellt. Die Rechnungsstellung erfolgt zulasten des Grundeigentümers, vertreten durch den Besteller.
- ² Benutzungsgebühr: Die Benutzungsgebühren werden in den von der Abteilung Tiefbau und Werke festgelegten Abrechnungsperioden in Rechnung gestellt. Die Benutzungsgebühren setzen sich aus der Grundgebühr und der Verbrauchsgebühr zusammen. Die Grundgebühr ist auch dann zu entrichten, wenn kein Abwasser eingeleitet wird, die Liegenschaft aber an einer öffentlichen Abwasseranlage angeschlossen ist.

Art. 30 Zahlungsbedingung

- ¹ Die von der Abteilung Tiefbau und Werke gestellten Rechnungen sind innert 30 Tagen, gerechnet ab Rechnungsdatum, ohne jeglichen Abzug zur Zahlung fällig. Das Mahnwesen richtet sich nach der Gebührenverordnung der Gemeinde Fällanden.
- ² Bei wiederholtem Zahlungsverzug der Kunden kann die Abteilung Tiefbau und Werke angemessene Vorauszahlungen oder Sicherstellungen verlangen oder wöchentlich Rechnung stellen. Die Mehraufwendungen der Abteilung Tiefbau und Werke gehen zu Lasten der Kunden.

Art. 31 Berichtigung der Rechnung bei Messfehlern

¹ Bei festgestelltem Stillstand oder Fehlgang des Wasserzählers gilt:

- a) Können Dauer und Grösse des Stillstands oder des Fehlgangs einwandfrei bestimmt werden, werden die Rechnungen entsprechend berichtigt, jedoch höchstens für die Dauer von fünf Jahren ab Feststellung des Messfehlers.
- b) Können Dauer und Grösse des Stillstands oder Fehlgangs nicht einwandfrei bestimmt werden, werden die Rechnungen aufgrund des Verbrauchs in vorausgegangenen Berechnungsperioden sowie allfälliger veränderter Verhältnisse und unter angemessener Berücksichtigung der Angaben der Wasserbezügerinnen und Wasserbezüger berichtigt, jedoch höchstens für die Dauer von fünf Jahren.
- c) Der aufgrund berichtigter Rechnungen resultierende Saldo ist gemäss OR zu verzinsen.

² Die Geltendmachung eines Messfehlers entbindet nicht von der fristgerechten Bezahlung der beanstandeten Rechnung.

Art. 32 Verjährung

Die Verjährung richtet sich nach der Gebührenverordnung der Gemeinde Fällanden.

VII. HAFTUNGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 33 Haftung

¹ Die Bewilligungs- und Kontrolltätigkeit der Behörden entbindet weder die Eigentümer noch die Inhaber und Betreiber von Abwasseranlagen von ihren rechtlichen Verpflichtungen.

² Aus der Mitwirkung der Gemeinde entsteht keine über die gesetzliche Haftung hinausgehende Haftung der Gemeinde.

³ Der Verursacher haftet für sämtliche Kosten aus der rechtswidrigen

- a) Nutzung der öffentlichen Siedlungsentwässerung,
- b) Einleitung von Abwässern in die öffentliche Siedlungsentwässerung.

⁴ Zu diesen Kosten gehören neben den Kosten für die Schadensbewältigung und Schadensbehebung auch zusätzliche Unterhalts- und Betriebsaufwendungen.

Art. 34 Rechtsschutz

Das Rechtsmittelverfahren richtet sich nach den übergeordneten Bestimmungen.

Art. 35 Zuwiderhandlungen

¹ Zuwiderhandlungen gegen die Siedlungsentwässerungsverordnung sowie gegen entsprechende Beschlüsse der zuständigen Behörde werden gemäss geltendem Recht verfolgt.

² Vorbehalten bleibt die Anwendung der kantonalen und eidgenössischen Strafbestimmungen.

Art. 36 Rechtsetzungsbefugnisse

¹ Der Gemeinderat erlässt Ausführungsbestimmungen (Reglement) zur vorliegenden Verordnung und regelt insbesondere:

- a) den Vollzug des Abwasserrechts auf dem Gemeindegebiet,
- b) die Rechte und Pflichten der Grundeigentümer und Inhabern von Gebäuden und Anlagen sowie der Gemeinde zur dauerhaften Sicherung einer technisch einwandfreien Siedlungsentwässerung,
- c) die Gebührentarife, soweit sie nicht in dieser Verordnung geregelt sind.

² Die Beschlüsse sind öffentlich bekanntzumachen.

Art. 37 Übergangsbestimmungen

¹ Bei den Anschlussgebühren ist der Zeitpunkt des Gesuchs um Baufreigabe für die Anwendbarkeit der alten oder der neuen Verordnung massgebend.

² Die Verrechnung der Benutzungsgebühren nach dieser Verordnung erfolgt ab 1. Januar 2023.

Art. 38 Inkrafttreten

¹ Diese Siedlungsentwässerungsverordnung tritt nach Genehmigung durch die Gemeindeversammlung vom 30. November 2022 per 1. Januar 2023 in Kraft.

² Auf diesen Zeitpunkt hin werden die bisherige Verordnung über die Siedlungsentwässerungsanlagen sowie das Reglement Siedlungsentwässerung (alt: Verordnung über die Abwassergebühren) aufgehoben.

Für die Gemeinde Fällanden

Tobias Diener
Gemeindepräsident

Leta Bezzola Moser
Gemeindeschreiberin

Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Ausgangslage

Die Rechnungsprüfungskommission hat die Totalrevision der SEVO auf finanzpolitische Aspekte geprüft. In der überarbeiteten SEVO wurden Anschluss- und Benutzungsgebühren angepasst. Die Bemessungsgrundlage für die Anschlussgebühr wird geändert und allfällige Reduktionen werden angepasst. Nach der Revision der SEVO werden einzelne Grundeigentümer mehr Gebühren zahlen, andere weniger. Mit der Revision wurde eine verursachergerichte Gebühr angestrebt.

Gemäss Prüfung der RPK hat die Totalrevision nur marginale finanzpolitische Auswirkungen auf die Siedlungsentwässerungsverordnung und gibt deshalb zu keinen Anmerkungen Anlass.

Antrag und Empfehlung:

Die RPK empfiehlt der Gemeindeversammlung, die Totalrevision der Siedlungsentwässerungsverordnung zu genehmigen.

Fällanden, 29. September 2022

Für die Rechnungsprüfungskommission
Der Präsident



Martin Oeschger

Der Aktuar



Daniel Lienhard