

**Beilage 2: Synopse Teilrevision Abwasserreglement vom 29. November 2006**

Bisherige Fassung	Neue Fassung	Erläuterung
<b>I. Allgemeine Bestimmungen</b>		
	<p><b>§ 21bis Grundstücke mit Baurecht</b></p> <p><sup>1</sup> Ist ein Grundstück mit einem selbstständigen und dauernden Baurecht belastet, werden die Beiträge und Gebühren in Bezug auf die Baurechtsparzelle erhoben und sind vom Baurechtnehmer bzw. der Baurechtnehmerin geschuldet.</p>	<p>Bezüglich des Umgangs mit Baurechtsparzellen macht das geltende Reglement keine konkreten Aussagen. Dies soll an folgenden Beispiel erläutert werden: Auf einem Teil einer noch nicht angeschlossenen Stammparzelle wird ein Baurecht eingerichtet und darauf ein Gebäude erstellt, welches an das Abwassernetz angeschlossen wird. Es stellt sich nun die Frage: ist der Anschlussbeitrag vom Eigentümer der Stammparzelle für die gesamte Parzelle oder vom Baurechtnehmer nur für die Baurechtsparzelle zu entrichten? Gemäss dem neu formulierten Paragraphen ist der Beitrag als auch die jährlichen Gebühren vom Baurechtsnehmer zu leisten.</p>
	<p><sup>2</sup> Ist die Grundstücksfläche einer Stammparzelle nur teilweise mit Baurechten belastet, sind die Beiträge und Gebühren bezüglich der verbleibenden Grundstücksfläche vom Eigentümer bzw. Eigentümerin der Stammparzelle geschuldet.</p>	
	<p><sup>3</sup> Eine gegenseitige Verrechnung von Beiträgen oder Gebühren zwischen den einzelnen Baurechtsparzellen bzw. mit der Stammparzelle ist ausgeschlossen.</p>	<p>Dieser Absatz findet vor allem in Fällen Anwendung, wo auf derselben Stammparzelle mehrere Baurechtsparzellen existieren, welche teilweise noch nach altem Reglement (höhere) Beiträge leisten mussten.</p>

<b>II. Anschlussbeiträge</b>		
<b>§ 24 Grundsätze</b>	<b>§ 24 Grundsätze</b>	
<sup>1</sup> Die Grundeigentümer oder Grundeigentümerinnen haben der Gemeinde einen Anschlussbeitrag zu entrichten, wenn ihr Grundstück direkt oder indirekt an die öffentlichen Abwasseranlagen angeschlossen wird.	<sup>1</sup> Die Grundeigentümer oder Grundeigentümerinnen haben der Gemeinde einen Anschlussbeitrag zu entrichten, wenn ihr Grundstück direkt oder indirekt an die öffentlichen Abwasseranlagen angeschlossen wird. Massgebend für die Beitragspflicht sind die Eigentums- bzw. Baurechtsverhältnisse im Zeitpunkt der Beitragserhebung; Miteigentum und Stockwerkeigentum werden gemäss Ihrer Aufteilung beitragspflichtig.	Präzisierung der Beitragspflicht bei Parzellen mit Baurecht oder Stockwerkeigentum.
<sup>2</sup> Der Anschlussbeitrag wird durch Multiplikation der beitragspflichtigen Grundstücksfläche mit dem Zonengewicht und dem entsprechenden Einheitspreis gemäss Gebührenordnung ermittelt.	<i>unverändert</i>	
<sup>3</sup> Wird auf einem Grundstück, das vor Inkrafttreten dieses Reglements bereits an eine öffentliche Abwasseranlage angeschlossen wurde, ein weiterer Abwasseranschluss an eine öffentliche Abwasseranlage erstellt, so wird der Anschlussbeitrag neu erhoben.	<i>unverändert</i>	
	<sup>3bis</sup> Der Anschlussbeitrag wird in jedem Falle neu erhoben für <ul style="list-style-type: none"> <li>a. Grundstücke mit neuen Quartierplanungen oder Quartierplanmutationen</li> <li>b. Grundstücke, welche zum Zeitpunkt der Inkraftsetzung des Abwasserreglements als Familiengartenareal genutzt wurden.</li> </ul>	Bei den Familiengartenarealen und auch im Rahmen von neuen oder mutierten Quartierplanungen, welche vom Einwohnerrat genehmigt werden, werden grosse Flächen überbaut. Je nach Vorbestand an Gebäuden auf dem Grundstück ist es möglich, dass trotz der Bestimmung in Absatz 3 keine Anschlussbeiträge geleistet werden müssen, was aber nicht im Sinne des dem Reglement zugrunde liegenden Gedanken ist.

	<p><sup>3ter</sup> Vergrössert sich aufgrund einer Mutation eine bereits angeschlossene Grundstücksfläche bzw. Baurechtsparzelle mit einer Fläche eines bisher nicht angeschlossenen Grundstücks, werden im Rahmen der nächsten Kanalisationsbewilligung die Anschlussbeiträge für das gesamte Grundstück neu erhoben. Die auf dem Grundstück bisher geleisteten Beiträge werden davon gemäss § 42 Abs. 4 in Abzug gebracht.</p>	<p>Da sich die Höhe der Anschlussbeiträge nach der Parzellenfläche richtet, muss auch der Fall behandelt werden, wenn sich die Parzellenfläche verändert. Um einen Missbrauch für die Umgehung von Anschlussbeiträgen vorzubeugen, werden neu auch dann Beiträge geschuldet, wenn eine bestehende und angeschlossene Parzelle durch eine Fläche einer anderen Parzelle vergrössert wird, welche noch nicht an das Abwassernetz angeschlossen ist. Der Anschlussbeitrag wird dabei für die gesamte Parzelle neu erhoben, da unter Umständen für den bestehenden Parzellenteil noch nach altem Reglement Beiträge erhoben worden sind. Diese ursprünglichen Beiträge können dabei tiefer oder höher sein als die heute geltenden Beiträge. Vor allem im Falle von früher höheren Beiträgen profitiert der Grundeigentümer, dass für die neue zusätzliche Fläche keine Anschlussbeiträge entrichtet werden müssen.</p>
	<p><sup>3quater</sup> Sofern durch den Untergang einer Baurechtsparzelle neue Grundstücksflächen der Stammparzelle angeschlossen werden, werden im Rahmen der nächsten Kanalisationsbewilligung die Anschlussbeiträge neu erhoben. Die auf der Baurechtsparzelle bisher geleisteten Beiträge werden davon gemäss § 24 Abs. 4 in Abzug gebracht.</p>	<p>Es ist möglich, dass auf <u>einem Teil</u> eines nicht bebauten und somit nicht angeschlossenen Grundstücks ein Baurecht eingerichtet und ein Gebäude an das Abwassernetz angeschlossen wird. Wenn das Baurecht untergeht, geht das Gebäude inklusiv des Anschlusses auf das Stammgrundstück über. Somit wird dadurch faktisch das <u>gesamte</u> Stammgrundstück erschlossen, ohne dass für den nicht mit Baurecht belastetem Grundstücksteil Beiträge geleistet wurden. Im Rahmen der nächsten Bautätigkeit sind dann die noch nicht geleisteten Beiträge nachzuzahlen.</p>
<p><sup>4</sup> Bereits früher geleistete Beiträge werden unter Berücksichtigung des Zürcher Baukostenindex in Abzug gebracht, jedoch maximal bis zur Höhe des geschuldeten Anschlussbeitrages.</p>	<p><i>unverändert</i></p>	
<p><sup>5</sup> Die Pflicht zur Leistung des Anschlussbeitrags entsteht mit der Erteilung der Kanalisationsbewilligung.</p>	<p><i>unverändert</i></p>	
	<p><sup>6</sup> Der Gemeinderat legt die Details in der Verordnung fest.</p>	<p>Mit diesem Absatz besteht die Möglichkeit, technische Details im Zusammenhang mit Anschlussbeiträgen in der Verordnung zu regeln.</p>

<p><b>§ 26 Zonengewicht</b> Die Zonengewichte werden wie folgt festgelegt:</p> <table border="1" data-bbox="94 284 687 632"> <thead> <tr> <th>Bereich</th> <th>Zonengewicht</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>a. Wohnzonen und OeW-Zonen sowie Quartierplanflächen mit Wohnnutzung:</td> <td>0.40</td> </tr> <tr> <td>b. Industrie- und Gewerbebezonen sowie Quartierplanflächen mit Industrie- und Gewerbenutzung</td> <td>0.70</td> </tr> <tr> <td>c. Öffentliche und private Strassen oder Plätze innerhalb und ausserhalb von Quartierplanarealen</td> <td>1.00</td> </tr> </tbody> </table>	Bereich	Zonengewicht	a. Wohnzonen und OeW-Zonen sowie Quartierplanflächen mit Wohnnutzung:	0.40	b. Industrie- und Gewerbebezonen sowie Quartierplanflächen mit Industrie- und Gewerbenutzung	0.70	c. Öffentliche und private Strassen oder Plätze innerhalb und ausserhalb von Quartierplanarealen	1.00	<table border="1" data-bbox="705 440 1299 536"> <tbody> <tr> <td>b. Gewerbebezonen sowie Quartierplanflächen mit Gewerbenutzung</td> <td>0.70</td> </tr> </tbody> </table>	b. Gewerbebezonen sowie Quartierplanflächen mit Gewerbenutzung	0.70	<p>Redaktionelle Anpassung: seit der letzten Zonenplanrevision gibt es keine Industriezone mehr.</p>
Bereich	Zonengewicht											
a. Wohnzonen und OeW-Zonen sowie Quartierplanflächen mit Wohnnutzung:	0.40											
b. Industrie- und Gewerbebezonen sowie Quartierplanflächen mit Industrie- und Gewerbenutzung	0.70											
c. Öffentliche und private Strassen oder Plätze innerhalb und ausserhalb von Quartierplanarealen	1.00											
b. Gewerbebezonen sowie Quartierplanflächen mit Gewerbenutzung	0.70											
<p><b>§ 32 Rechtsschutz</b></p>	<p><b>§ 32 Rechtsschutz</b></p>											
<p><sup>1</sup>Gegen Verfügungen der Gemeindeverwaltung, die sich auf dieses Reglement stützen, kann innert 10 Tagen seit der Eröffnung beim Gemeinderat Einsprache erhoben werden.</p>	<p><i>unverändert</i></p>											
<p><sup>2</sup>Gegen Verfügungen und Entscheide des Gemeinderates, die sich auf dieses Reglement stützen, kann innert 10 Tagen seit der Eröffnung beim Regierungsrat Beschwerde erhoben werden.</p>	<p><sup>2</sup>Vorbehältlich Abs. 3 kann gegen Verfügungen und Entscheide des Gemeinderates, die sich auf dieses Reglement stützen, innert 10 Tagen seit der Eröffnung beim Regierungsrat Beschwerde erhoben werden.</p>	<p>Präzisierung</p>										
<p><sup>3</sup>Gegen Verfügungen betreffend die Anschlussbeiträge (§§ 24ff.) kann innert 10 Tagen seit der Eröffnung beim Enteignungsgericht Beschwerde erhoben werden.</p>	<p><sup>3</sup>Gegen Verfügungen betreffend die Anschlussbeiträge (§§ 24ff.) oder die jährlichen Gebühren (§§ 28ff) kann innert 10 Tagen nach Erhalt beim Enteignungsgericht Beschwerde erhoben werden.</p>	<p>Gemäss des Informationsschreibens des kantonalen Steuer- und Enteignungsgerichtes vom 1.12.2009 ist im Sinne einer Vereinheitlichung des Rechtsmittelweges neu für sämtliche Erschliessungsabgaben (inkl. Verbrauchsgebühren) das Steuer- und Enteignungsgericht, Abteilung Enteignungsgericht zuständig.</p>										