


Vollzugsverordnung zum Sied- lungsentwässerungs-Reglement

(Siedlungsentwässerungs-Verordnung VOSER)

(Stand: 1. November 2025)



in Kraft ab 01.01.2021

genehmigt vom Stadtrat an der
Sitzung vom 7. Januar 2021
Nr. 7102

Inhalt

I. Präambel	3
Art. 1 Zweck	3
Art. 2 Grundsätze ¹	3
Art. 3 Anschlussgebühr ²	3
Art. 4 Betriebsgebühr ³	3
Art. 5 Vorübergehende Anschlüsse	3
Art. 6 Separate Messung nicht abgeleiteter Mengen	4
Art. 7 Geschossigkeit ⁴	4
Art. 8 Korrektur der Tarifzonen-Grundeinteilung ⁵	4
Art. 9 Einleitung von Reinwasser	7
Art. 10 Entwässerung von Baustellen ⁵	7
Art. 11 Strassenparzellen	7
Art. 12 Zukauf von Grundstücksflächen	8
Art. 13 Gebührenpflichtige Fläche für Ausnahmefälle ⁶	8
Art. 14 Anschlussgebühren für mitprofitierende Flächen	8
Art. 15 Regenwasserentsorgung ausserhalb Siedlungsgebiet ^{7, 8}	9
Art. 16 Übernahme des Unterhalts privater Sammelleitungen ^{5, 7}	9
Art. 17 Starkverschmutzer / Grosseinleiter	10
II. Schlussbestimmungen	10
Art. 18 Übergangsbestimmungen	10
Art. 19 Inkrafttreten	10
III. Änderungstabelle	11
IV. Anhänge	12
Anhang 1 Vorgehen Tarifzoneneinteilung und Gebührenberechnung ⁵	12

I. Präambel

Der Stadtrat erlässt, gestützt auf Art. 3 Abs. 2 des Siedlungsentwässerungs-Reglement (SER) vom 29. November 2020, folgende Vollzugsverordnung:

Art. 1 Zweck

Mit dieser Verordnung regelt der Stadtrat den Vollzug des Reglements gemäss Art. 3 Abs. 2 SER.

Art. 2 Grundsätze¹

¹ Die Tarife verstehen sich exklusive Mehrwertsteuer.

² Gestützt auf Art. 3 Abs. 1 SER bezeichnet der Stadtrat die Verwaltungsabteilung "Bau und Infrastruktur" für den Vollzug des SER zuständig, soweit nicht im SER explizit der Stadtrat als zuständiges Organ genannt ist.

Art. 3 Anschlussgebühr²

¹ Die Anschlussgebühr wird im Sinne von Art. 41 und 42 des SER erhoben.

² Die Anschlussgebühr beträgt Fr. 8.05 pro gewichteten Quadratmeter Grundstücksfläche bzw. gebührenpflichtige Fläche.

Art. 4 Betriebsgebühr³

¹ Die Berechnung der Betriebsgebühr richtet sich nach Art. 43 und 44 SER und setzt sich wie folgt zusammen:

a. Grundgebühr: Diese beträgt Fr. 0.09 pro gewichteten Quadratmeter Grundstücksfläche bzw. gebührenpflichtige Fläche.

b. Mengengebühr: Diese beträgt Fr. 1.60 pro Kubikmeter Frischwasser / Brauchwasser.

² Die Mengengebühr wird aufgrund der von der Wasserversorgung oder über die private Eigenversorgung bezogenen Frischwassermenge erhoben. Sind keine oder ungenaue Angaben über den Wasserverbrauch vorhanden, werden 58 m³ pro Person und Jahr in Rechnung gestellt (Einwohnerkontrolle mit Stichtag 1. Januar des Rechnungsjahres).

³ Vorübergehende Einleitung von Abwasser gemäss Art. 43 Abs. 11 SER wird im Regelfall mit einer Pauschalgebühr von Fr. 200 pro Veranstaltung abgegolten. In Fällen mit einem Wasserbezug von voraussichtlich mehr als 100 m³, wird die Mehrmenge mit dem aktuell gültigen Mengentarif zusätzlich verrechnet. Die Art der Abrechnung wird bei der Erteilung der Bewilligung festgelegt. Die Entwässerung von Baustellen richtet sich nach Art. 10 dieser Verordnung.

Art. 5 Vorübergehende Anschlüsse

¹ Für Anschlüsse gemäss Art. 42 Abs. 3 SER, welche nur vorübergehend, aber mehr als zwölf Monate erstellt werden, ist die Entrichtung von Anschlussgebühren für vorübergehende Anschlüsse geschuldet. Anschlüsse, welche für die Dauer von zehn Jahren und mehr erstellt werden, gelten nicht als vorübergehende Anschlüsse.

² Die Anschlussgebühr für vorübergehende Anschlüsse wird pro rata je angebrochenes Anschlussjahr festgelegt. Pro Jahr beträgt die Anschlussgebühr 10 % der ordentlichen Anschlussgebühr. Folglich wird im angebrochenen zehnten Jahr 100 % der ordentlichen Anschlussgebühr bezahlt sein.

³ Die jährliche Grund- und Mengengebühr ist für die gesamte Dauer des Anschlusses bis zum Ende des letzten angebrochenen Jahres geschuldet.

⁴ Ein Anschluss gilt als beendet, wenn die Abwasseranschlüsse technisch ausser Betrieb genommen werden.

⁵ Wird im Nachgang zu einem vorübergehenden Anschluss ein dauerhafter Anschluss erstellt, wird die Anschlussgebühr für vorübergehende Anschlüsse mitberücksichtigt.

Art. 6 Separate Messung nicht abgeleiteter Mengen

¹ Gestützt auf Art. 43 Abs. 5 SER wird für jeden zusätzlichen Zähler zur Messung der nicht in die öffentlichen Leitungen abgeleiteten Frischwassermenge eine Verwaltungsgebühr von pauschal Fr. 100 pro Jahr erhoben. Dieser Betrag ist auch geschuldet, wenn die Mindestmenge gemäss Abs. 3 nicht erreicht wird. In diesem Betrag sind die Einbaukosten und die Zählermiete der Wasserversorgung nicht enthalten.

² Es werden nur Messungen akzeptiert, die aus von der Wasserversorgung gemieteten und plombierten Wasserzählern gewonnen wurden.

³ Eine Mengenreduktion wird nur gewährt, wenn die separat während der Ableseperiode gemessene Menge mehr als 80 m³ beträgt.

Art. 7 Geschossigkeit⁴

¹ Die Geschossigkeit dient als Hauptkriterium für die Tarifzonen-Grundeinteilung gemäss Art. 39 SER. Zur Ermittlung der Geschossigkeit werden alle Geschosse mit möglicher Gewerbe- oder Wohnnutzung (Raumflächen sind isoliert, beheizbar und als Wohnraum nutzbar) mitberücksichtigt.

² Entspricht die Summe der Flächen mit Gewerbe- bzw. Wohnnutzung in Teilgeschossen (z.B. Dachgeschoss oder Kellergeschoss) mehr als 50% der Gebäudegrundfläche, wird ein zusätzliches Geschoss angerechnet (z.B. 4- statt 3-geschossig). Ist die Summe der Flächen mehr als 150 % der Gebäudegrundfläche, werden zwei zusätzliche Geschosse angerechnet (z.B. 5- statt 3-geschossig).

³ Gemäss Art. 39 SER gilt bei 2- oder 3-geschossigen Gebäuden, dass bei teilweiser Nutzung auf einem weiteren Geschoss die Grundeinteilung erhöht wird (z.B. TZ 4 statt TZ 3 oder TZ 6 statt TZ 5). Es werden dabei folgende Fälle unterschieden:

- a. Bewohnbare oder gewerblich nutzbare Flächen im UG oder DG mit einer Gesamtfläche kleiner als 20 m² gelten nicht als teilweise Nutzung auf einem weiteren Geschoss.
- b. Bewohnbare oder gewerblich nutzbare Flächen im UG oder DG mit einer Gesamtfläche grösser als 20 m² und kleiner als 50 % der Gebäudegrundfläche gelten als teilweise Nutzung auf einem weiteren Geschoss.

⁴ Bei mehreren Gebäuden auf dem Grundstück ist für die Grundeinteilung das Gebäude mit der höchsten Geschosszahl relevant.

Art. 8 Korrektur der Tarifzonen-Grundeinteilung⁵

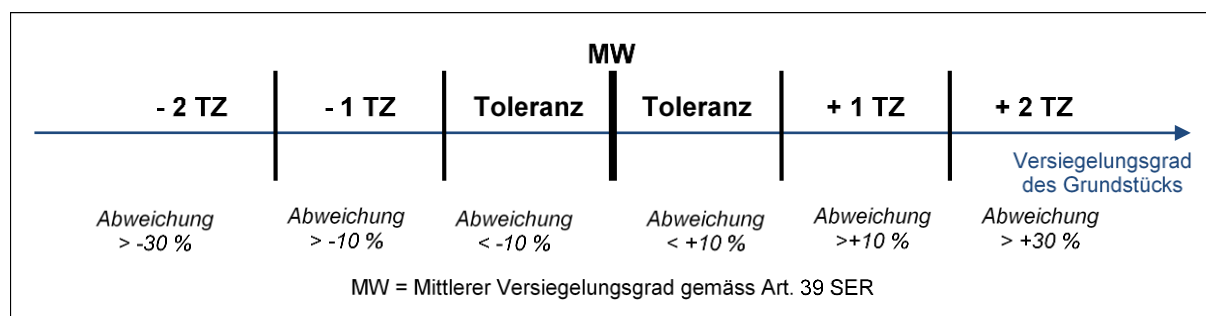
¹ Gestützt auf Art. 38 Abs. 5 SER werden in nachfolgenden Fällen Korrekturen von der Grundeinteilung vorgenommen.

² **Versiegelungsgrad:** Der Versiegelungsgrad ist der prozentuelle Anteil derjenigen Flächen an der Grundstücksfläche bzw. gebührenpflichtigen Fläche, von denen das anfallende Regenwasser weder versickert noch zurückgehalten und auch nicht über eine private Leitung (Fall c) unten) in ein Gewässer eingeleitet wird. Das ist in der Regel bei Gebäudeflächen, Vorplätzen, Schwimmbädern usw. der Fall.

Diejenigen Flächen, welche an Eigenleistungen, die den nachfolgenden Spezifikationen entsprechen, angeschlossen sind, werden als nicht versiegelt betrachtet.

Es wird eine Korrektur der Tarifzonen-Grundeinteilung vorgenommen, wenn der Versiegelungsgrad um mehr als +/- 10 % (absolut von 100 %) vom mittleren Versiegelungsgrad der einzelnen Tarifzone gemäss Siedlungsentwässerungs-Reglement Art. 39 SER abweicht (MW = mittlerer Versiegelungsgrad).

Abweichung ist kleiner	+/- 10 %	=	keine Korrektur
Abweichung ist zwischen	+/- 10 % und +/- 30 %	=	+/- 1 Tarifzone
Abweichung ist grösser	+/- 30 %	=	+/- 2 Tarifzonen



Spezifikation Eigenleistungen: Erbrachte Eigenleistungen (Retention, Versickerung oder eigene Leitung bis zum Vorfluter usw.) können zu einer Reduktion der Tarifzonen-Grundeinteilung führen, falls der Stadt für deren Aufbau oder Unterhalt keine Kosten entstanden sind bzw. entstehen werden. Als Eigenleistung gelten bewilligte, entsprechend ausgeführte und in einem funktionstüchtigen Zustand gehaltene private Anlagen mit der Fähigkeit

- mindestens 30 Liter pro m² der versiegelten Flächen zu speichern (z.B. Versickerungs-, Brauchwasser-, Retentionsanlagen, Dachbegrünungen) und gedrosselt abzuleiten (Retentionswirkung);
- 100 Liter / (ha x sec) versickern zu können (z.B. Versickerungsanlagen, Sickersteine, Ökobeläge, Rasengitter);
- das auf dem Grundstück anfallende Regenwasser direkt in einen Vorfluter mit genügend Kapazität zu leiten. Dies sofern der Stadt in Bezug auf die Kapazität des Vorfluters oder andere bauliche Massnahmen keine Kosten entstanden sind bzw. entstehen werden. Mit der direkten Einleitung des Regenwassers über eine private Leitung kann eine Reduktion um maximal eine Tarifzone erwirkt werden.

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

³ **Bewohnbarkeit:** Die Bewohnbarkeit ist die Summe der Wohnungen und Gewerbebetriebe auf einem Grundstück. Das Kriterium Bewohnbarkeit führt bei einer über- bzw. unterdurchschnittlichen Anzahl Wohnungen oder Gewerbe zu einer Tarifzonenkorrektur.

Bei Gewerbebetrieben (Ausnahme Übernachtungsgastronomie) wird aufgrund der Zählergrösse die Anzahl Wohnungsäquivalente ermittelt.

Zählergrösse in Zoll	Zählergrösse in DN	Wohnungsäquivalent
¾ "	20 mm	1
1 "	25 mm	3
1 ¼ "	32 mm	5
1 ½ "	40 mm	8
2 "	50 mm	12

Tarifzonen-Grundeinteilung	Anzahl Wohnungen im Durchschnitt	Situation auf dem Grundstück	Korrektur der Tarifzonen-Grundeinteilung (TZ +/-)
1	--	--	--
2	1 Wohnung (Wohnungsäquivalent)	2 - 3 Wohnungen 4 und mehr Wohnungen	+1 TZ +2 TZ
3	1 Wohnung	2 - 3 Wohnungen 4 und mehr Wohnungen	+1 TZ +2 TZ
4	1 Wohnung	2 - 3 Wohnungen 4 und mehr Wohnungen	+1 TZ +2 TZ
5	2 - 4 Wohnungen	1 Wohnung 5 - 6 Wohnungen 7 und mehr Wohnungen	-1 TZ +1 TZ +2 TZ
6	3 - 6 Wohnungen	1 Wohnung 2 Wohnungen 7 - 8 Wohnungen 9 und mehr Wohnungen	-2 TZ -1 TZ +1 TZ +2 TZ
7	4 - 7 Wohnungen	1 - 2 Wohnungen 3 Wohnungen 8 - 10 Wohnungen 11 und mehr Wohnungen	-2 TZ -1 TZ +1 TZ +2 TZ
8	6 - 9 Wohnungen	1 - 2 Wohnungen 3 - 5 Wohnungen 10 - 12 Wohnungen 13 und mehr Wohnungen	-2 TZ -1 TZ +1 TZ +2 TZ

Tarifzonen-Grundeinteilung	Anzahl Wohnungen im Durchschnitt	Situation auf dem Grundstück	Korrektur der Tarifzonen-Grundeinteilung (TZ +/-)
9	11 -13 Wohnungen	bis 5 Wohnungen 6 - 10 Wohnungen 14 - 16 Wohnungen 17 und mehr Wohnungen	-2 TZ -1 TZ +1 TZ +2 TZ
10 ausgenommen Strassen, Wege, Plätze	15 - 17 Wohnungen	bis 10 Wohnungen 11 - 14 Wohnungen 18 - 20 Wohnungen 21 und. mehr Wohnungen	-2 TZ -1 TZ +1 TZ +2 TZ
11	19 - 22 Wohnungen	bis 14 Wohnungen 15 - 18 Wohnungen 23 - 25 Wohnungen 26 und mehr Wohnungen	-2 TZ -1 TZ +1 TZ +2 TZ
12	24 - 27 Wohnungen	bis 18 Wohnungen 19 - 23 Wohnungen 28 - 30 Wohnungen 31 und mehr Wohnungen	-2 TZ -1 TZ +1 TZ +2 TZ
13	30 - 33 Wohnungen	bis 23 Wohnungen 24 - 29 Wohnungen 34 - 36 Wohnungen 37 und mehr Wohnungen	-2 TZ -1 TZ +1 TZ +2 TZ
14	36 - 43 Wohnungen	bis 29 Wohnungen 30 - 35 Wohnungen 44 - 48 Wohnungen 49 und mehr Wohnungen	-2 TZ -1 TZ +1 TZ +2 TZ
15	47 - 55 Wohnungen	bis 35 Wohnungen 36 - 46 Wohnungen 56 - 60 Wohnungen 61 und mehr Wohnungen	-2 TZ -1 TZ +1 TZ +2 TZ
16	56 - 66 Wohnungen	bis 46 Wohnungen 47 - 55 Wohnungen 67 - 61 Wohnungen 72 und mehr Wohnungen	-2 TZ -1 TZ +1 TZ +2 TZ
17	65 - 76 Wohnungen	bis 55 Wohnungen 56 - 64 Wohnungen 77 - 81 Wohnungen 82 und mehr Wohnungen	-2 TZ -1 TZ +1 TZ +2 TZ

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

⁴ **Verschmutzungsgrad:** Der Verschmutzungsgrad des Abwassers führt zu einer Tarifzonenkorrektur falls der biologische Verschmutzungsgrad über dem des häuslichen Abwassers liegt. Die Stadt kann jederzeit Messungen vornehmen. Wo ein Betrieb im Kostenverteiler des ARA-Verbands aufgeführt ist, wird in der Regel keine Korrektur der Tarifzonen-Grundeinteilung aufgrund des Verschmutzungszuschlags vorgenommen. Stattdessen wird die Betriebsgebühr gemäss Art. 17 dieser Verordnung ermittelt.

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

Besonderheit	Beschreibung	TZ-Korrektur
Unverhältnismässiges Flächen-Leistungsverhältnis (nicht kumulierbar)	Grundstücksfläche kleiner 300 m ² bei Grundstücken mit Grundeinteilung ab Tarifzone 3	+ 1 TZ
	Grundstücksfläche kleiner 100 m ² pro Wohneinheit.	+1 TZ
	Grundstücksfläche kleiner 75 m ² pro Wohneinheit.	+ 2 TZ
Geringer Mengenbezug, Saisonale Nutzung	Grundstücke mit Ferienhäusern, Ferienwohnungen bzw. geringem Mengenbezug. Zuschlag nur für Betriebsgebühren	+ 2 TZ

Besonderheit	Beschreibung	TZ-Korrektur
1-geschossiges Gewerbe	Gewerbegrundstücke (exkl. Landwirtschaft) mit maximal eingeschossigen Gebäuden bzw. die Gebäudegrundfläche des zweiten Geschosses ist kleiner als 50 % des darunterliegenden Geschosses	- 1 TZ
Gastronomiebetriebe (Grossküchen)	Restaurants, Cafés, Altersheim, Kantinen, bewirtete Clubhäuser usw. („Gastronomiebetrieb“) Nicht Hotellerie / Motels usw. Bei Übernachtungsgastronomie wird die Anzahl Betten in Wohnungs-Äquivalente umgerechnet.	+1 TZ
Gewerbliche Grossverbraucher	Wäschereien, Autowaschanlagen usw.	+ 1 TZ
Badeanstalten, Sportanlagen, Schulanlagen	Hallenbäder, Freibäder, Sportcenter usw. allerdings nur die Gebäudeumgebung ohne Liegeflächen, Sportrasenflächen usw. sowie Schulanlagen welche auch Sportanlagen beinhalten.	+1 TZ

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

Art. 9 Einleitung von Reinwasser

¹ Für das Einleiten von stetig anfallendem Reinwasser auf einem Grundstück (Brunnen, Überlauf einer privaten Quelle usw.) wird gemäss Art. 43 Abs. 8 SER eine Sondergebühr erhoben.

² Für die Einleitung von mehr als 2 Litern / Minute wird eine jährliche Gebühr von Fr. 300 geschuldet.

³ Bei einer nachweislich geringeren Einleitung sowie bei unstetig anfallendem Reinwasser (z.B. unverschmutztes Kühlwasser usw.) wird die Gebühr anteilmässig berechnet.

Art. 10 Entwässerung von Baustellen⁵

¹ Gestützt auf Art. 43 Abs. 8 SER wird bei allen Baustellen mit einer Baugrubengrösse ab 500 m² für die Ableitung des unverschmutzten Meteorwassers eine Pauschalgebühr erhoben, welche sich an der Baugrubengrösse orientiert. Die Gebühr pro Quadratmeter Baugrubengrösse beträgt pro Jahr (pro rata) Fr. 0.70.

² Das Ableiten von Schmutzwasser in eine Schmutzwasserleitung führt gestützt auf Art. 4 der Vollzugsverordnung zu einer Mengengebühr pro Kubikmeter. Die Menge ist über eine Messeinrichtung der Stadt zu messen oder kann bei kleineren Baustellen von der kommunalen Baubehörde geschätzt werden.

³ Das Ableiten von Grund-, Quell-, oder Hangwasser in eine Sauberwasserleitung ist über eine Messeinrichtung der Stadt zu messen und führt gestützt auf Art. 43 Abs. 8 SER zu einer Sondergebühr. Diese beträgt jährlich Fr. 300 pro l/min (Mittelwert).

⁴ Die gesamten Aufwendungen der Stadt für die Messung der Einleitmenge wird dem Verursacher verrechnet. Die mitverwendeten Leitungen sind nach Baufertigstellung von der Bauherrschaft zu reinigen.

⁵ Die Bauherrschaft hat der kommunalen Baubehörde die für die Erhebung der obigen Gebühren notwendigen Angaben (Art der anfallenden Abwässer, Abschätzung der Einleitmengen, Entwässerungskonzept, Bewilligungen, Kapazitätsnachweise, Baugrubengrösse, Messprotokoll usw.) zur Verfügung zu stellen. Die Angaben über die zu erwartenden Abflussmengen sind auf Verlangen der kommunalen Baubehörde mit einem geologischen Gutachten zu stützen.

⁶ Die kommunale Baubehörde kann in einer gegenseitig zu unterzeichnenden schriftlichen Vereinbarung die Bedingungen und Gebühren präzisieren.

Art. 11 Strassenparzellen

¹ Die an die öffentliche Kanalisation angeschlossenen Strassenparzellen sind grundsätzlich gebührenpflichtig.

² Anschlussgebühr: Für alle Strassenparzellen (Kantons-, Gemeinde-, Privatstrassen usw.), welche an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist die Anschlussgebühr geschuldet.

³ Betriebsgebühr: Für die Entwässerung der Kantons- und Gemeindestrassen ist die jährlich wiederkehrende Betriebsgebühr geschuldet.

Für ausparzellierte Privatstrassen werden aufgrund des unverhältnismässigen Aufwandes für die Verteilung der Gebühren (Perimeter usw.) und der unterschiedlichen Gegebenheiten (Art der Entwässerung, Parzellierung usw.) vorerst keine Gebühren erhoben. Sind Privatstrassen nicht ausparzelliert, werden diese beim betroffenen Grundstück als nicht versiegelte Fläche eingerechnet.

⁴ Bei Grundstücken, welche in die Tarifzone 10 (Grundeinteilung) eingeteilt werden (Strassen, Wege, Plätze), wird für die Gebührenerhebung nur die effektiv versiegelte und angeschlossene Fläche als gebührenpflichtige Fläche herangezogen.

Art. 12 Zukauf von Grundstücksflächen

¹ Wird bei einem bereits angeschlossenen Grundstück durch eine neue Parzellierung Fläche hinzu geführt, ist die zusätzliche Fläche in die aktualisierte Tarifzone mit einer Anschlussgebühr einzukaufen. Dabei wird die bisherige Einteilung der zugekauften Fläche mitberücksichtigt.

² Diese Anschlussgebühr wird mit der neuen Parzellierung (aktueller Gebührensatz), oder wahlweise, mit der nächsten Baubewilligung, falls im aktuellen Zeitpunkt keine bauliche Veränderung realisiert wird (mit dem im betreffenden Zeitpunkt evtl. erhöhten Gebührensatz), fällig.

Art. 13 Gebührenpflichtige Fläche für Ausnahmefälle⁶

¹ Bei grossen Grundstücken mit einem verhältnismässig tiefen Versiegelungsgrad oder einer verhältnismässig kleinen Nutzung, wird gemäss Art. 45 SER nicht die Grundbuchfläche, sondern eine fiktiv parzellierte Fläche gebührenpflichtig. Diese Fläche beträgt mindestens 600 m².

² Diese Reduktionsmassnahme betrifft in der Regel nur Grundstücke mit gebührenpflichtiger Fläche ab 2'000 m² und mit einem sehr kleinen Versiegelungsgrad oder einer verhältnismässig kleinen Nutzung sowie die Grundstücke in der Landwirtschaftszone. Sie ist als Ausnahmeregelung zur Wahrung der Verhältnismässigkeit zu betrachten.

³ Für die rechnerische Ermittlung der gebührenpflichtigen Fläche für Grundstücke gemäss Abs. 1, welche nicht in der Landwirtschaftszone liegen, wird die Summe der befestigten Flächen (Vorplatz- und Gebäudegrundflächen usw.) mit dem entsprechenden prozentualen mittleren Versiegelungsgrad der jeweiligen Tarifzone (siehe Art. 39 SER) dividiert.

⁴ Für die rechnerische Ermittlung der gebührenpflichtigen Fläche werden alle befestigten Flächen als versiegelt bewertet. Von dieser Regelung sind Gewerbe- und Industriebetriebe mit grossen, nicht angeschlossenen, befestigten Umgebungsflächen und die Grundstücke in der Landwirtschaftszone ausgenommen.

⁵ Für die Ermittlung der gebührenpflichtigen Fläche für Grundstücke gemäss Abs. 1 in der Landwirtschaftszone werden die angeschlossenen Flächen (Vorplatz- und Gebäudegrundflächen) durch 40 % dividiert.

⁶ Grosse, industriell bzw. gewerblich oder landwirtschaftlich genutzte Grundstücke, welche unterschiedliche Nutzungsarten umfassen, können in mehrere Teilgrundstücke aufgeteilt werden.

⁷ Teilflächen eines Grundstücks, welche im Zonenplan als Wald oder Gewässer bezeichnet sind, werden nicht als gebührenpflichtige Flächen betrachtet.

Art. 14 Anschlussgebühren für mitprofitierende Flächen

¹ Gemäss Art. 41 Abs. 4 SER kann von einem Grundstück oder Teilgrundstück mit mitprofitierenden Flächen bei einer baulichen Veränderung eine Anschlussgebühr fällig werden. Als mitprofitierend gelten Flächen und Bauten, von welchen Abwasser in die öffentlichen Anlagen gelangen, von denen jedoch nach früheren Berechnungssystemen keine Anschlussgebühren erhoben wurden. Diese Flächen wurden für die Erhebung der Betriebsgebühren einer Tarifzone zugeteilt.

² Anschlussgebühren bei mitprofitierenden Flächen werden erhoben, wenn bei einem Grundstück mit einer Grundbuchfläche ab 1'000 m² ein Neu- oder Anbau von mehr als 40 m² Grundfläche erstellt wird,

welcher weder zu einer Tarifzonenveränderung noch zu einer Vergrösserung der gebührenpflichtigen Fläche führt.

³ Bei Grundstücken, von welchen bereits Anschlussgebühren aufgrund des Tarifzonensystems erhoben wurden, wird basierend auf mitprofitierenden Flächen keine Anschlussgebühr erhoben.

Art. 15 Regenwasserentsorgung ausserhalb Siedlungsgebiet^{5, 7, 8}

¹ Für Grundstücke, welche über keinen Schmutz- und keinen Regenwasseranschluss an eine öffentliche Kanalisation verfügen und welche nicht im Sinne des SER Art. 43 Abs. 4 SER als mitprofitierende Fläche zu betrachten sind, entfällt die Gebührenpflicht.

² Grundstücke ausserhalb der Bauzone oder ausserhalb der Weilerzone, von welchen lediglich Regenwasser in eine öffentliche Kanalisation eingeleitet wird, werden für die Grundeinteilung in die Tarifzone 2 eingeteilt.

³ Für die im Abs. 2 betroffenen Grundstücke wird eine fiktive Parzellengrösse herangezogen, welche der Summe der angeschlossenen Flächen entspricht, jedoch mindestens 600 m².

⁴ Als öffentliche Kanalisation gelten neben den stadt eigenen Schmutz-, Regen- und Mischwasserleitungen auch die Strassenentwässerungsleitungen von Gemeinde- und Kantonsstrassen.

Art. 16 Übernahme des Unterhalts privater Sammelleitungen^{5, 7}

¹ Gestützt auf Art. 21 SER übernimmt die Stadt die privaten Sammelleitungen in den betrieblichen (Wartungs- und Reinigungsarbeiten sowie Zustandsuntersuchungen) und baulichen Unterhalt (Reparatur, Renovierung, Erneuerung) und finanziert die dafür entstehenden Kosten über Gebühreneinnahmen. Vorbehalten bleibt die Erfüllung der nachfolgenden Voraussetzungen:

- a. In den Unterhalt übernommen werden private Leitungen, welche mindestens zwei voneinander unabhängige Grundstücke erschliessen und damit der Y-Regel unterstehen bis und mit Vereinigungsschacht. Nicht übernommen werden die Anschlussleitungen von Gebäuden bis zum ersten Vereinigungsschacht.
- b. Den Zeitpunkt für die Ausführung von Unterhaltsmassnahmen bestimmt die Stadt.
- c. Über die Übernahme von zentralen privaten Retentionsanlagen in den betrieblichen und/oder baulichen Unterhalt der Stadt entscheidet der Stadtrat unter Berücksichtigung der öffentlichen Interessen. Private Pumpwerke werden nicht übernommen.
- d. Leitungen, welche zwei zusammengehörende Grundstücke erschliessen wie beispielsweise ein Gewerbe-/Industriebetrieb auf mehreren Liegenschaften, werden wie eine Hausanschlussleitung zu einem einzelnen Grundstück beurteilt und folglich nicht in den Unterhalt übernommen. Das Gleiche gilt für Leitungen, welche Grundstücke mit Stockwerkeigentum erschliessen.
- e. Entwässerungsleitungen von Güterstrassen, Sickerleitungen, eingedeckte Gewässer und Drainageleitungen werden nicht übernommen.
- f. Leitungen, welche Grundstücke ausserhalb der Bauzone oder ausserhalb der Weilerzone erschliessen, sowie Leitungen, welche grossmehrheitlich der Strassenentwässerung dienen, werden nicht übernommen.
- g. Grundsätzlich werden beim Unterhalt von privat erstellten Sammelleitungen durch die Stadt keine Mehrkosten getragen, welche über das übliche Mass hinausgehen. Diese sind beispielsweise die Behebung von optischen Mängeln infolge der Sanierungsarbeiten, die Entfernung und Erneuerung von Plätzen, Pflanzen, Gartenanlagen, Treppen, die Überwindung übermässiger Aufschüttungen usw. Es werden keine Entschädigungen an die Grund- und Gebäudeeigentümer entrichtet.
- h. Bei Leitungen mit bestehenden, konstruktiven oder technischen Mängeln, wie beispielsweise falsche Wahl der Leitungsstatik, zu geringes Gefälle, zu kleine oder fehlende Sanierungsschächte, zu geringe Leitungsquerschnitte, zu geringe Verlegungstiefe sowie bei anderen aussergewöhnlichen Lasten wie beispielsweise erschwerter Zugang, Verlegung unter Bauten, Verlegung nahe an Bauten oder bei absehbaren Mehrkosten gemäss lit. g., kann die Stadt vor oder bei vorgängig nicht erkennbaren Mängeln auch während der Unterhaltsarbeiten mit den Eigentümern der privaten Anlagen eine schriftliche Vereinbarung gemäss Abs. 2 abschliessen oder vom Unterhalt zurücktreten.

² In der schriftlichen Vereinbarung gemäss Abs. 1 lit. h. können folgende Sachverhalte geregelt werden:

- a. das zivilrechtliche Eigentum;
- b. das Recht auf Eintragung einer Dienstbarkeit (Leitungsbaurecht);

- c. die Regelung von Leitungsverlegungen;
- d. das Zutrittsrecht auf das Grundstück;
- e. die Tragung von allfällig entstehenden Mehrkosten durch die Privaten;
- f. den Zeitpunkt für die Behebung von Mängeln.

Kommt keine Vereinbarung zustande, kann die Stadt vom Unterhalt des betroffenen Leitungsabschnitts zurücktreten.

³ Neue Baugebiete werden grundsätzlich von den interessierten Privaten erschlossen.

⁴ Für die Erstellung und allfällige Verlegungen von Leitungen sind die privaten Eigentümer zuständig und kostenpflichtig, auch dann, wenn die Stadt eine Leitung in den Unterhalt übernommen hat bzw. voraussichtlich übernehmen wird.

Art. 17 Starkverschmutzer / Grosseinleiter

¹ Gestützt auf Art. 43 Abs. 7 SER, wird für Starkverschmutzer / Grosseinleiter ein Zuschlag erhoben, damit die von ihnen verursachten zusätzlichen Kosten verursachergerecht gedeckt werden. Dieser Zuschlag richtet sich nach dem Betriebskostenverteiler des ARA-Verbands oberes Wiggertal und beinhaltet Abwasser- und Schmutzstofffrachten.

² Der durch einen Starkverschmutzer / Grosseinleiter verursachte jährliche Anteil am Betriebskostenbeitrag an den ARA-Verband oberes Wiggertal wird vollumfänglich durch den Starkverschmutzer / Grosseinleiter selber getragen.

³ Zusätzlich hat der Starkverschmutzer / Grosseinleiter zur Mitfinanzierung der restlichen Betriebs- und Werterhaltungskosten Betriebsgebühren gemäss Art. 43 und 44 SER zu entrichten. Dabei werden die Gebührenansätze gemäss Art. 4 dieser Verordnung um den jährlichen Betriebskostenbeitrag reduziert.

II. Schlussbestimmungen

Art. 18 Übergangsbestimmungen

¹ Die Betriebsgebühr wird erstmals im November 2026 mit den geänderten Ansätzen basierend auf der vorliegenden Vollzugsverordnung in Rechnung gestellt.

² Die Anschlussgebühr wird ab dem 1. November 2025 mit den geänderten Ansätzen gemäss der vorliegenden Vollzugsverordnung erhoben. Stichtag ist der Tag der Baubewilligungserteilung. Vorher erteilte Baubewilligungen werden nach dem bisherigen Ansatz verrechnet.

Art. 19 Inkrafttreten

¹ Die Vollzugsverordnung tritt mit dem Entscheid des Stadtrates auf den 1. Januar 2021 in Kraft.

² Mit dem Inkrafttreten dieser Vollzugsverordnung sind sämtliche widersprechenden Erlasse auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens aufgehoben.

Willisau, 7. Januar 2021

Stadt Willisau

André Marti
Stadtpräsident

Peter Kneubühler
Stadtschreiber

III. Änderungstabelle

Nr. der Änderung	in Kraft seit	Betroffener Artikel	Art der Änderung	Alter Text	Beschluss vom, Gremium
1	01.11.2025	Art. 2 Abs. 2	geändert	Bauamt	Beschluss vom 23. Oktober 2025, Stadtrat
2	01.11.2025	Art. 3	geändert	Fr. 7.10	Beschluss vom 23. Oktober 2025, Stadtrat
3	01.11.2025	Art. 4 Abs. 1 lit. a. Art. 4 Abs. 1 lit. b.	geändert	Fr. 0.07 Fr. 1.23	Beschluss vom 23. Oktober 2025, Stadtrat
4	01.11.2025	Art. 7 Abs. 2	geändert	im Dach (DG) oder Untergeschoss (UG)	Beschluss vom 23. Oktober 2025, Stadtrat
5	01.11.2025	Art. 8 Abs. 2 + 4, Art. 10 Abs. 2, 3, 4, Art. 15 Abs. 4, Art. 16 Abs. 1, 2, 4 Anhang 1, lit. a)	geändert	Gemeinde	Beschluss vom 23. Oktober 2025, Stadtrat
6	01.11.2025	Art. 13 Abs. 3 + 5	geändert	LW Zone	Beschluss vom 23. Oktober 2025, Stadtrat
7	01.11.2025	Art. 15 Abs. 2 Art. 16 Abs. 1 lit. f.	geändert	ausserhalb des Siedlungsgebietes (landwirtschaftliche Betriebe usw.)	Beschluss vom 23. Oktober 2025, Stadtrat
8	01.11.2025	Art. 15 Abs. 4	geändert	gemeindeeigenen	Beschluss vom 23. Oktober 2025, Stadtrat
9	01.11.2025	Art. 18, Abs. 1 Art. 18, Abs. 2	geändert	1. Januar 2021 1. Januar 2021; Vor diesem Datum erteilte Baubewilligungen werden nach der alten Vollzugsverordnung beurteilt.	Beschluss vom 23. Oktober 2025, Stadtrat

IV. Anhänge

Anhang 1 Vorgehen Tarifzoneneinteilung und Gebührenberechnung⁵

Beispiel: Haus mit drei bewohnbaren Geschossen, zwei Wohnungen; Dach- und Vorplatzfläche mit insgesamt 200 m² an öffentlicher Kanalisation angeschlossen; Grundbuchfläche 1'200 m².

- a) Grundeinteilung gemäss Art. 39 SER:
«Grundstücke mit 3-geschossigen Wohnbauten, mittlerer Versiegelungsgrad (MW) 35%»
Grundeinteilung Tarifzone 5

Gemäss Art. 38 Abs. 5 SER kann die Stadt die Tarifzonen-Grundeinteilung angemessen erhöhen oder herabsetzen. Art. 8 dieser Vollzugsverordnung beschreibt die Korrekturkriterien.

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

Kommentar	Tarifzone
a) Grundeinteilung	5
b) Versiegelungsgrad (Regenwasser)	- 1
c) Anzahl Wohneinheiten (Zähler)	+/- 0
d) Grosse Grundbuchfläche	+/- 0
e) Spezielle Verhältnisse	+/- 0
Einteilung in Tarifzone:	4

Das Beispielgrundstück wird der Tarifzone 4 zugeteilt. Gemäss Art. 39 SER gilt für die Tarifzone 4 der Gewichtungsfaktor 1.6.

Berechnung der Anschlussgebühr:

Anschlussgebühr = Grundbuchfläche x Gewichtungsfaktor x Ansatz gemäss Art. 3
Anschlussgebühr = 1'200 m² x 1.6 x Fr. 8.05 = Fr. 15'456.00

Berechnung der Grundgebühr:

Grundgebühr = Grundbuchfläche x Gewichtungsfaktor x Ansatz gemäss Art. 4
Grundgebühr = 1'200 m² x 1.6 x Fr. 0.09 = Fr. 172.80

Berechnung der Mengengebühr:

Mengengebühr = Wasserverbrauch x Ansatz gemäss Art. 4
Mengengebühr = 300 m³ x Fr. 1.60 pro m³ = Fr. 480.00

Betriebsgebühr = Grundgebühr + Mengengebühr
Betriebsgebühr = Fr. 172.80 + Fr. 480.00 = Fr. 652.80

Demnach beläuft sich die jährlich wiederkehrende Betriebsgebühr für das Beispielgrundstück auf Fr. 652.80 (exkl. MWST).