
Vollzugsverordnung zum Siedlungsentwässerungs-Reglement der Gemeinde Buochs (VVO zum SER)

vom XY. XY 2017

Der Gemeinderat erlässt,

gestützt auf Art. 3 Abs. 2 des Siedlungsentwässerungs-Reglement (SER) der Gemeinde Buochs folgende Vollzugsverordnung:

§ 1 Zweck

Mit dieser Verordnung regelt der Gemeinderat unter anderem die Höhe der Gebühren im Zusammenhang mit der Siedlungsentwässerung gemäss den Art. 40 ff. SER.

§ 2 Anschlussgebühr

Die Anschlussgebühr wird gemäss Art. 44 und 45 SER erhoben.

Die Anschlussgebühr beträgt **CHF 13.40** pro tarifzonengewichteter Quadratmeter Grundstücksfläche bzw. gebührenpflichtiger Fläche.

§ 3 Betriebsgebühr

¹Die Berechnung der Betriebsgebühr richtet sich nach Art. 46 und 47 SER und setzt sich wie folgt zusammen:

1. Grundgebühr: Diese beträgt **CHF 0.13** pro tarifzonengewichteter Quadratmeter Grundstücksfläche bzw. gebührenpflichtige Fläche.
2. Mengengebühr: Diese beträgt **CHF 2.16** pro Kubikmeter bezogenem Frischwasser / Brauchwasser.

²Die 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 58m³ pro Person und Jahr in Rechnung gestellt (Einwohnerkontrolle im Zeitpunkt der Rechnungsstellung).

³ Gemäss Art. 50 Abs. 2 SER werden zusätzlich verursachte Kosten für erschwerte Ableseung den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern bzw. Baurechtsnehmerinnen und Baurechtsnehmern nach Aufwand in Rechnung gestellt.

§ 4 Geschossigkeit

¹ Die Geschossigkeit dient als Hauptkriterium für die Tarifzonen-Grundeinteilung gemäss Art. 42 SER. Zur Ermittlung der Geschossigkeit werden alle Geschosse mit möglicher Gewerbe- oder Wohnnutzung (Raumflächen sind isoliert, beheizbar und als Wohnraum bzw. Gewerberaum nutzbar) mit berücksichtigt.

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

³ Gemäss Art. 42 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:

1. 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.
2. 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.

§ 5 Korrektur der Tarifzonen-Grundeinteilung

¹ **Eigenleistungen:** Erbrachte Eigenleistungen (Retention, Versickerung oder eigene Leitung bis zum Vorfluter usw.) können zu einer Reduktion der Tarifzonen-Grundeinteilung führen, falls der Gemeinde 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:

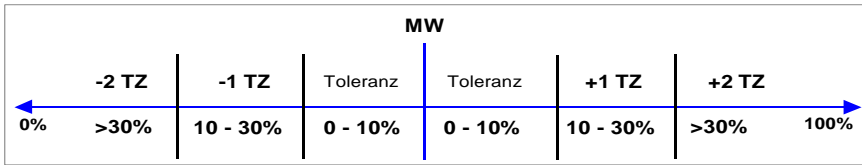
1. mindestens 30 Liter pro m² der versiegelten Flächen zu speichern (z.B. Versickerungs-, Brauchwasser-, Retentionsanlagen, Dachbegrünung usw.) und gedrosselt abzuleiten (Retentionswirkung);
2. mindestens 100 Liter / (ha x sec) versickern zu können (z.B. Versickerungsanlagen, Sickersteine, Ökobeläge, Rasengitter usw.);
3. das auf dem Grundstück anfallende Meteorwasser in einen Vorfluter mit genügend Kapazität zu leiten. Dies sofern der Gemeinde im Bezug auf die Kapazität des Vorfluter oder anderen baulichen Massnahmen keine Kosten entstanden sind bzw. entstehen werden. Mit der Einleitung des Meteorwassers über eine private Leitung, kann eine Reduktion um maximal eine Tarifzone erwirkt werden.

Bei Brauchwasseranlagen ist die Menge des wiederverwendeten Meteorwassers, 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 20m³ pro Person und Jahr bewertet. Diese Menge ist mengengebührenpflichtig.

² **Versiegelungsgrad:** Der Versiegelungsgrad ist der prozentuelle Anteil an der Grundstücksfläche bzw. gebührenpflichtigen Fläche, von denen das anfallende Meteorwasser weder versickert, noch zurückgehalten und auch nicht über eine private Leitung in ein Gewässer geleitet wird. Das ist in der Regel bei Gebäudeflächen, Vorplätzen, Schwimmbädern usw. der Fall. Diejenigen Flächen, welche an Eigenleistungen gemäss Abs. 1 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 Art. 42 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



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

Bei Gewerbebetrieben wird aufgrund der Zählergrösse die Anzahl anrechenbare Gewerbe ermittelt.

Zählergrösse in Zoll	Anrechenbare Gewerbe (Zählerbewohnbarkeit)
3/4 "	1
1 "	3
1 1/4 "	5
1 1/2 "	8
2 "	12

Tarifzonen-Grund-einteilung	Bewohnbarkeit im Durchschnitt	Situation auf dem Grundstück	Korrektur der Tarifzonen-Grundeinteilung (TZ +/-)
1	--	--	--
2	1 Whg. (Zählerbewohnbarkeit)	mehr als 1 Whg.	+1 TZ
3	1 Whg.	2 - 3 Whg. 4 und mehr Whg.	+ 1 TZ + 2 TZ
4	1 Whg.	2 - 3 Whg. 4 und mehr Whg.	+ 1 TZ + 2 TZ
5	2 - 4 Whg.	1 Whg. 5 - 6 Whg. 7 und mehr Whg.	- 1 TZ + 1 TZ + 2 TZ

6	3 - 6 Whg.	1 Whg. 2 Whg. 7 - 8 Whg. 9 und mehr Whg.	- 2 TZ - 1 TZ + 1 TZ + 2 TZ
7	4 - 7 Whg.	1 - 2 Whg. 3 Whg. 8 - 10 Whg. 11 und mehr Whg.	- 2 TZ - 1 TZ + 1 TZ + 2 TZ
8	6 - 9 Whg.	1 - 2 Whg. 3 - 5 Whg. 10 - 12 Whg. 13 und mehr Whg.	- 2 TZ - 1 TZ + 1 TZ + 2 TZ
9	18 - 21 Whg.	bis 12 Whg. 13 - 17 Whg. 22 - 27 Whg. 28 und mehr Whg.	- 2 TZ - 1 TZ + 1 TZ + 2 TZ
10	--	--	--

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. Der Gemeinderat kann jederzeit Messungen vornehmen.

Weicht der Verschmutzungsgrad stark vom Durchschnittswert ab, namentlich bei Brennereien, Textilfabriken, Metzgereien, Molkereien, mechanische Werkstätten, Tankstellen und ähnlichen Betrieben ohne ausreichende Vorreinigungsanlagen, hat der Gemeinderat die Möglichkeit, eine zusätzliche Sondergebühr zu erheben.

5 **Nutzung:** Die Tarifzonen-Grundeinteilung wird bei vorliegen besonderer Verhältnisse korrigiert:

Besonderheit	Beschreibung	TZ-Korrektur
Unverhältnismässiges Flächen - Leistungs-verhältnis	Grundstücksfläche kleiner 300m ²	+ 1 TZ
	Grundstücksfläche kleiner 100m ² pro Wohneinheit	+ 1 TZ
	Grundstücksfläche kleiner 50m ² pro Wohneinheit	+ 2 TZ
Geringer Mengenbezug, Saisonale Nutzung	Grundstücke mit Ferienhäusern, Ferienwohnungen bzw. geringem Mengenbezug	+ 2 TZ

Eingeschossiges Gewerbe	Gewerbegrundstücke (exkl. Landwirtschaft) mit maximal eingeschossigen Gebäuden bzw. die Gebäudegrundfläche des zweiten Geschosses ist kleiner als 50% des darunterliegenden Geschosses.	- 1 TZ
--------------------------------	---	--------

§ 6 Einleitung von stetig anfallendem Reinabwasser

¹ Für das Einleiten von stetig anfallendem Reinabwasser auf einem privaten Grundstück (Überlauf einer privaten Quelle usw.) wird gemäss Art. 46 Abs. 10 SER eine Sondergebühr erhoben.

² Für die Einleitung von mehr als 2 Liter / Minute wird eine Gebühr von **CHF 200.-** geschuldet.

³ Bei einer nachweislich geringeren Einleitung wird die Gebühr anteilmässig berechnet.

§ 7 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, erhebt der Gemeinderat eine Anschlussgebühr.

³ Betriebsgebühr: Für die Entwässerung der Kantonsstrasse ist die jährlich wiederkehrende Betriebsgebühr geschuldet.

Für ausparzellierte Gemeinde- und Privatstrassen werden Aufgrund des unverhältnismässigen Aufwandes für die Verteilung der Gebühren (Perimeter usw.) und den unterschiedlichen Gegebenheiten (Parzellierung, Art der Entwässerung usw.) vorerst keine Gebühren erhoben.

Sind Privatstrassen nicht ausparzelliert, werden diese als nicht versiegelte Fläche dem jeweilig zugehörigen Grundstück zugerechnet und dadurch in der jeweiligen Tarifzone des Grundstücks gebührenpflichtig.

⁴ Bei Grundstücken, mit ausschliesslich Strassen, Wegen, Plätzen, wird für die Gebührenerhebung nur die effektiv versiegelte und angeschlossene Fläche als gebührenpflichtige Fläche herangezogen.

§ 8 Zukauf von Grundstücksfläche

¹ Wird bei einem bereits angeschlossenen Grundstück durch eine neue Parzellierung Fläche hinzugeführt, 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 fällig mit der neuen Parzellierung (aktueller Gebührensatz), oder wahlweise, falls im aktuellen Zeitpunkt keine bauliche Veränderung realisiert wird, mit der nächsten Baubewilligung (mit dem im betreffenden Zeitpunkt evtl. erhöhten Gebührensatz).

§ 9 Gebührenpflichtige Fläche für Ausnahmefälle

¹ Bei sehr grossen Grundstücken mit einem verhältnismässig tiefen Versiegelungsgrad wird gemäss Art. 48 SER nicht die Grundbuchfläche, sondern eine fiktiv parzellierte Fläche gebührenpflichtig. Diese Fläche beträgt mindestens 600 m².

² Diese Massnahme betrifft in der Regel nur Grundstücke ab 2'000m² und einem tiefen Versiegelungsgrad sowie die Grundstücke in der Landwirtschaftszone. Sie ist als Ausnahmeregelung zur Wahrung der Verhältnismässigkeit zu betrachten.

³ Für die rechnerische Ermittlung der gebührenpflichtigen Fläche werden alle befestigten Flächen, unabhängig von ihrer Sicker- bzw. Retentionsfähigkeit als versiegelt bewertet. Von dieser Regelung sind Gewerbe- und Industriebetriebe mit grossen, nicht angeschlossenen befestigten Umgebungsflächen und die Grundstücke in der Landwirtschaftszone ausgenommen.

⁴ Teilflächen eines Grundstücks, welche im Zonenplan als Wald oder Gewässer bezeichnet sind, werden nicht als gebührenpflichtige Flächen betrachtet.

§ 10 Anschlussgebühren für mitprofitierende Flächen

¹ Gemäss Art. 44 Abs. 5 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 Berechnungs-Systemen 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 Grundbuch-Fläche ab 1'000m² ein Neu- oder Anbau von mehr als 40m² 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 nutzniessenden Flächen keine Anschlussgebühr erhoben.

§ 11 Meteorwasserentsorgung ausserhalb Siedlungsgebiet

¹ Für Grundstücke, welche über keinen Schmutz- und keinen Meteorwasseranschluss an eine öffentliche Kanalisation verfügen und welche nicht im Sinne von Art. 46 Abs. 5 SER als mitprofitierende Grundstücke zu betrachten sind, entfällt die Gebührenpflicht.

² Grundstücke ausserhalb des Siedlungsgebietes (landwirtschaftliche Betriebe usw.) von welchen lediglich Meteorwasser in eine öffentliche Kanalisation eingeleitet wird, werden für die Grundeinteilung in die Tarifzone 2 eingeteilt.

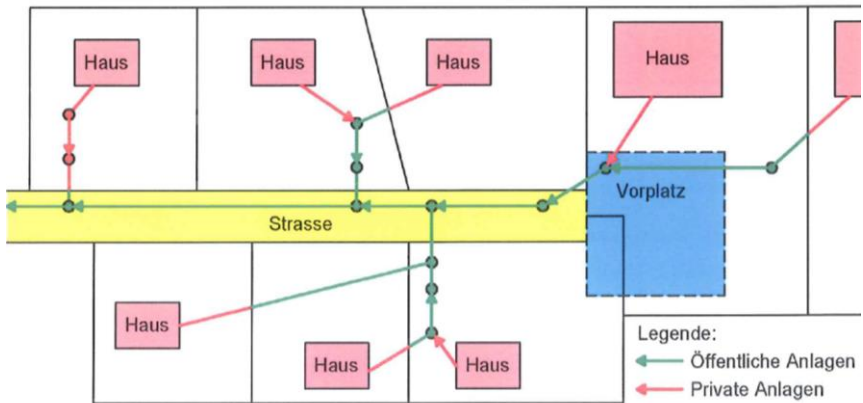
³ Für die im Abs. 2 betroffenen Grundstücke wird eine fiktive Parzellengrösse herangezogen, welche der Summe der angeschlossenen Flächen entspricht; jedoch mindestens 600m².

⁴ Als öffentliche Kanalisation gelten neben der gemeindeeigenen Schmutz-, Regen- und Mischwasserleitungen auch die Strassenentwässerungsleitungen von Gemeinde- und Kantonsstrassen.

§ 12 Übernahme des Unterhalts privater Anlagen

¹ Gestützt auf Art. 21 SER übernimmt die Gemeinde private Leitungen in den betrieblichen (Wartungsarbeiten und Kontrollen) und den baulichen Unterhalt (Renovierung, Reparatur, Erneuerung, Ersatz) und finanziert die dafür entstehenden Kosten über Gebühreneinnahmen. Vorbehalten bleibt die Erfüllung der nachfolgenden Voraussetzungen:

² In den Unterhalt übernommen werden private Leitungen ab der Grundstücksgrenze der angeschlossenen Grundstücke. Zusammengehörnde Grundstücke (Industriebetrieb, Wohnbauten usw. über mehrere Grundstücke) werden als ein Grundstück betrachtet und die darauf liegenden Leitungen nicht übernommen.



3 Den Zeitpunkt für die Ausführung von Unterhaltmassnahme bestimmt die Gemeinde selber.

4 Entwässerungsleitungen von Flurstrassen, Sickerleitungen von Strassen, eingedeckte Gewässer und Drainageleitungen werden nicht übernommen.

5 Leitungen, welche Grundstücke ausserhalb des Siedlungsgebiets erschliessen, sowie Leitungen welche überwiegend der Strassenentwässerung dienen, werden in der Regel nicht übernommen. Der Gemeinderat kann, unter Berücksichtigung der öffentlichen Interessen von diesem Grundsatz abweichen.

6 Grundsätzlich werden beim Unterhalt von privat erstellten Leitungen durch die Gemeinde keine Mehrkosten getragen, welche über das übliche Mass hinausgehen. Diese sind beispielsweise die Behebung von optischen Mängeln infolge der Sanierungsarbeiten, die Erneuerung von Plätzen, der Ersatz von Pflanzen, die Erneuerung von Gartenanlagen und Treppen usw.

7 Bei Leitungen mit bestehenden, konstruktiven oder technischen Mängeln (beispielsweise falsche Wahl der Leitungsstatik, Verlegung unter Bauten oder nahe an Bauten, Kontergefälle, zu kleine oder fehlende Sanierungsschächte, zu geringe Leitungsquerschnitte) aussergewöhnlichen Lasten (beispielsweise erschwerter Zugang) oder bei absehbaren Mehrkosten gemäss Abs. 7, kann die Gemeinde vor oder bei Beginn von Unterhaltsarbeiten mit den Eigentümern der privaten Anlagen eine schriftliche Vereinbarung gemäss Abs. 8 abschliessen oder vom Unterhalt zurücktreten.

⁸In der schriftlichen Vereinbarung gemäss Abs. 7 können folgende Sachverhalte geregelt werden:

- a) das Zivilrechtliche Eigentum;
- b) das Recht auf Eintragung einer Dienstbarkeit (Leitungsbaurecht);
- c) die Regelung einer allfälligen Leitungsverlegung;
- 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 Gemeinde vom Unterhalt des betroffenen Leitungsabschnitts zurücktreten.

⁹Neue Baugebiete werden grundsätzlich von den interessierten Privaten erschlossen. Nach der Schlussabnahme werden die neu erstellten Leitungen, gemäss den vorgenannten Bedingungen, allenfalls in den Unterhalt oder auch in das Eigentum der Gemeinde übernommen.

¹⁰Für die Erstellung und allfällige Umlegung von Leitungen sind die privaten Eigentümer selber zuständig und kostenpflichtig, auch dann, wenn die Gemeinde eine Leitung in den Unterhalt übernommen hat bzw. voraussichtlich übernehmen wird.

§ 13 Übergangsbestimmung bezahlte Nutzung

¹Gemäss Art. 44 Abs. 6 SER gilt für alle Grundstücke, welche in der Periode vom 1. Oktober 2006 bis zum 31. Dezember 2017 Anschlussgebühren bezahlt haben eine Sonderregelung bei der künftigen Anschlussgebührenerhebung.

²Die Anschlussgebühren gemäss Abs. 1 wurden basierend auf der bauzonengewichteten Grundstücksfläche erhoben. In einigen Fällen wurde dadurch nicht für die tatsächliche Bebauung Anschlussgebühren bezahlt, sondern für die gemäss damaligen rechtsgültigen Bauzonereglement potentiell mögliche Bebauung. Die so entstandene Differenz wird bei künftiger Anschlussgebührenerhebungen bei diesen Grundstücken mitberücksichtigt.

³Bei der Tarifzoneneinteilung der betroffenen Grundstücke wird in der Datenbank hinterlegt, für welche maximale Tarifzone und welche gebührenpflichtige Fläche die Anschlussgebühren bereits abgegolten wurde. Für alle darüber hinausgehenden Differenzen sind Anschlussgebühren fällig.

⁴ Für die Betriebsgebühren wird bei den betroffenen Grundstücken die tatsächliche Bebauung beurteilt und bei der Festlegung der tarifzonengegewichteten Flächen berücksichtigt.

§ 14 Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt nach Annahme des SER durch die Gemeindeversammlung vom 27. November 2017 mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Die Gebührensätze finden Anwendung:

1. Für die Berechnung der Anschlussgebühr
 - für alle baulichen Veränderungen mit Baubewilligung ab Datum des Regierungsrat-Entscheides.
2. Für die Berechnung der Betriebsgebühr
 - erstmals im Rechnungsjahr 2019 (Ableseperiode Herbst 2018 bis Herbst 2019).

Buochs,

NAMENS DES GEMEINDERATES

Helene Spiess
Gemeindepräsidentin

Werner Biner
Gemeindeschreiber

Genehmigt durch den Regierungsrat des Kantons Nidwalden
am: