



Gemeinde **Dürnten**

**Verordnung über die Siedlungsentwässerung  
(SEVO)  
der Politischen Gemeinde Dürnten**

vom 5. Dezember 2013

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
Inhaltsverzeichnis .....	1
I. Allgemeine Bestimmungen .....	2
II. Besondere Pflichten der Grundeigentümer und Inhaber von Abwasseranlagen .....	4
III. Kontrollen und Bewilligungen.....	5
IV. Gewässerunterhalt.....	6
V. Finanzierung der öffentlichen Siedlungsentwässerung.....	6
VI. Haftungs- und Schlussbestimmungen .....	10
VII. Anhang .....	12
Anhang 1: Begrenzungsfaktor.....	12
Anhang 2: Zonenfaktoren .....	12

## Verordnung über die Siedlungsentwässerung (SEVO) der Politischen Gemeinde Dürnten

Entsprechend dem Grundsatz der Gleichberechtigung von Frau und Mann gelten alle Personen- und Funktionsbezeichnungen dieser Verordnung, ungeachtet der weiblichen oder männlichen Sprachform, für beide Geschlechter.

Die Gemeindeversammlung, gestützt auf § 7 Abs. 2 lit. e des Einführungsgesetzes zum Gewässerschutzgesetz vom 8. Dezember 1974, erlässt:

### I. Allgemeine Bestimmungen

Gegenstand

#### Art. 1

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. den Gewässerunterhalt.

Vollzugszu-  
ständigkeit

#### Art. 2

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. für 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.

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

Strategische  
Planung

#### Art. 3

Der Gemeinderat stellt mittels strategischer Planung langfristig die optimale Leistungserbringung der Siedlungsentwässerung sicher.

Die strategische Planung stützt sich auf:

- a. den Generellen Entwässerungsplan (GEP),
- b. das finanzielle Führungsinstrument.

## Verordnung über die Siedlungsentwässerung (SEVO)

### Art. 4

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 Trägerschaften, die von der Gemeinde mitbenutzt werden,
- c. öffentliche Gewässer, die durch die Abwasseranlagen beansprucht werden (z.B. durch Abwassereinleitung).

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

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

Öffentliche und private Abwasseranlagen

### Art. 5

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

Der Gemeinderat beurteilt aufgrund der Gesetzgebung und der massgebenden Normen und Richtlinien, ob Regenwasser als verschmutzt gilt.

Verschmutztes und nicht verschmutztes Abwasser

### Art. 6

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).

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

Anlagen- und Kanalisationskataster

### Art. 7

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

Übernahme von privaten Abwasseranlagen ins Eigentum der Gemeinde

## II. Besondere Pflichten der Grundeigentümer und Inhaber von Abwasseranlagen

Anschlusspflicht

### Art. 8

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.

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.

Anschlusspflicht bei neu erstellten Kanalisationen

### Art. 9

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

Pflicht zum Unterhalt und zur Anpassung privater Abwasseranlagen

### Art. 10

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

Bestehende private Abwasseranlagen sind zulasten 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.

Nutzung von Regenwasser und von Wasser aus eigenen Quellen

### Art. 11

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.

## Verordnung über die Siedlungsentwässerung (SEVO)

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

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

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.

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

Beim Ersatz oder 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 Frist zu seinen Lasten zu beheben.

Mittels einem übergeordneten / anderslautenden Recht (z. B. Schutzzone-nreglement), kann die Kontrolle zulasten der Eigentümer angeordnet werden.

#### Art. 13

Bewilligungstatbe-  
stände

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.

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

## IV. Gewässerunterhalt

Unterhaltsplan

### Art. 14

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.

Teilfinanzierung  
des Gewässerun-  
terhalts

### Art. 15

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

Zu diesem Zweck dürfen bis zu 5 % der jährlichen Einnahmen aus Abwassergebühren verwendet werden. Die Abwassergebühren werden, sofern notwendig, angepasst.

## V. Finanzierung der öffentlichen Siedlungsentwässerung

Grundsätze

### Art. 16

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.

Alle Eigentümer von Grundstücken, Liegenschaften und Anlagen, die Anlagen der öffentlichen Siedlungsentwässerung beanspruchen, sind gebührenpflichtig, auch wenn der Anschluss unter Mitbenützung privater Leitungen erfolgt.

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

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.

## Verordnung über die Siedlungsentwässerung (SEVO)

### Art. 17

Arten von Abwassergebühren

Die Gemeinde erhebt:

- a. Anschlussgebühren für den Anschluss von Grundstücken, Gebäuden oder Anlagen an die öffentliche Siedlungsentwässerung,
- b. Benutzungsgebühren für die Ableitung von Abwasser in die öffentliche Siedlungsentwässerung.

### Art. 18

Bemessung der Anschlussgebühr

Die Anschlussgebühr bemisst sich aufgrund der Baumasse des/der angeschlossenen Gebäude/s.

### Art. 19

Weitere Bestimmungen zur Anschlussgebühr

Mit der Erteilung der Bau- beziehungsweise Kanalisationsanschlussbewilligung ist die Anschlussgebühr in Form eines zinsfreien Bardepots sicherzustellen. Die Baufreigabe erfolgt erst nach der Sicherstellung.

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.

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

Eine Gebühreinnachzahlung hat zu erfolgen:

- a. bei einer Vergrösserung der Baumasse von mehr als 75 m<sup>3</sup>,
- b. beim Wegfall der Ermässigungsvoraussetzungen.

Bei Ersatzbauten gilt als Basis für den nachzuzahlenden Betrag die Baumassendifferenz zwischen den bisherigen und den neuen Verhältnissen. Zur Vereinfachung kann auch die Differenz zwischen der Baumasse und dem Gebäudevolumen gemäss Gebäudeversicherung -20 % gebildet werden.

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.

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 der Baumasse abgezogen.

Wird Dachwasser zur Versickerung gebraucht resp. über eine ausreichend dimensionierte private Speicheranlage als Brauchwasser verwendet, so beträgt die Reduktion:

## Verordnung über die Siedlungsentwässerung (SEVO)

- a) 25 % bei vollständiger Versickerung,
- b) 10 % wenn die Hälfte oder mehr des Dachwassers zur Versickerung gebracht wird.

Bemessung der  
Benutzungsgebühr

### Art. 20

Die Benutzungsgebühr ergibt sich aus der Summe der zwei Komponenten:

- a. Grundgebühr pro angeschlossenes Grundstück aufgrund der gewichteten Bezugsfläche in Quadratmetern,
- b. Mengengebühr aufgrund des genutzten Wassers (Verbrauch in Kubikmetern [m<sup>3</sup>]), unabhängig von der Bezugsquelle.

Der Ertrag aus der Grundgebühr soll in der Rechnung der öffentlichen Siedlungsentwässerung ungefähr einen Drittel des Gesamtertrages der Benutzungsgebühren erreichen. Der restliche Ertrag (zwei Drittel) soll aus der Mengengebühr geschöpft werden.

Weitere Bestim-  
mungen zur Benut-  
zungsgebühr

### Art. 21

Von den Eigentümern, der mit technischen Vorkehrungen an die öffentliche Siedlungsentwässerung angeschlossenen Grundstücken, Liegenschaften und Anlagen wird eine jährliche Benutzungsgebühr erhoben.

Die Benutzungsgebühr wird auch von Eigentümern von nicht an die Wasserversorgung angeschlossenen Liegenschaften erhoben, wenn ihre häuslichen Abwasser und / oder das Regenwasser in die öffentliche Siedlungsentwässerung überführt werden.

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 nach Anhang B «Berechnung der Zuschlagsfaktoren für Industrie und Gewerbe» der VSA/FES-Richtlinie «Finanzierung der Abwasserentsorgung» (Ausgabe 2006).

Fehlen Angaben zur Verbrauchsmenge, wird als Mengengebühr ein Pauschalbetrag eingesetzt, der auf Erfahrungswerten des Wasserverbrauchs für ähnliche Bauten und Anlagen basiert. Fehlen entsprechende Werte, wird der Abwasseranfall mittels einer Stichprobe ermittelt und der Pauschalbetrag über den Zeitraum des Abwasseranfalls bestimmt.

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 20 % des bezogenen Wassers nicht in die öffentlichen Siedlungsentwässerungsanlagen eingeleitet wurde.

## Verordnung über die Siedlungsentwässerung (SEVO)

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.

Bei Benutzern, die Brauchwasser aus Regen- oder Quellwasserfassungen in die Anlagen ableiten, verlangt der Gemeinderat die Installation geeigneter Messgeräte zulasten des Abwasserlieferanten oder er setzt die Mengen aufgrund von Vergleichs- und Erfahrungszahlen fest.

### Art. 22

Die massgebende Bezugsfläche ergibt sich aus der Gebäudegrundfläche multipliziert mit dem Begrenzungsfaktor gemäss Anhang 1. Gebäude ohne Versicherungsnummer und Nebengebäude werden nicht berücksichtigt. Die massgebende Bezugsfläche kann nicht grösser sein als die Grundstücksfläche.

Gewichtung der Grundstücksflächen bei der Benutzungsgebühr

Für die Grundgebühr ist die gewichtete Bezugsfläche massgebend. Diese ergibt sich aus der massgebenden Bezugsfläche, multipliziert mit dem Zonenfaktor gemäss Anhang 2. Bei neuen Zonen werden die Zonenfaktoren sinngemäss durch den Gemeinderat festgelegt.

Werden für die Strassenentwässerung die öffentlichen Siedlungsentwässerungsanlagen genutzt, ist die Benutzungsgebühr geschuldet. Die massgebende Fläche entspricht der effektiv in die Gemeindekanalisation entwässerten Belagsfläche.

Massgebend für die Flächenermittlung ist das Vermessungswerk der Gemeinde.

### Art. 23

Gebührensschuldner ist bei allen Gebühren der Grundeigentümer, der Baurechtsnehmer oder die Gemeinschaft der Grund- oder Stockwerkeigentümer zum Zeitpunkt der Rechnungsstellung.

Schuldner

### Art. 24

Die schriftlich mitgeteilten und mit einer Rechtsmittelbelehrung versehenen Rechnungen sind, sofern sie nicht angefochten werden, innert 30 Tagen zu bezahlen. Ab Datum der Inkassomassnahme kann ein Verzugszins von 5 % erhoben werden.

Rechnungsstellung und Fälligkeit

Die Benutzungsgebühr wird mindestens jährlich in Rechnung gestellt. Akontorechnungen sind zulässig. Die Rechnung kann in Form einer Verfügung eröffnet werden.

Die nachträgliche Richtigstellung von Irrtümern und Fehlern innerhalb der gesetzlichen Verjährungsfristen bleibt vorbehalten.

## VI. Haftungs- und Schlussbestimmungen

Spezielle Verhältnisse

### Art. 25<sup>1</sup>

Kompetenz zur Festsetzung

### Art. 26

Der Gemeinderat setzt die Höhe der Gebühren in einem Beschluss fest, der öffentlich bekannt gemacht wird.

Haftung

### Art. 27

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

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

Der Verursacher haftet für sämtliche Kosten aus der rechtswidrigen:

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

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

Rechtsschutz

### Art. 28

Gegen Anordnungen, die gestützt auf die vorliegende Verordnung ergehen, kann innert 30 Tagen, von der Zustellung an gerechnet, beim Gemeinderat schriftlich Einsprache erhoben werden. Dem Lauf der Einsprachefrist und der Einreichung der Einsprache kommt aufschiebende Wirkung zu. Vorbehalten bleiben besondere Zuständigkeiten im koordinierten Bewilligungsverfahren.

Der Rechtsschutz richtet sich nach dem Gemeindegesetz, dem Verwaltungsrechtspflegegesetz, dem Einführungsgesetz zum Gewässerschutzgesetz sowie dem Planungs- und Baugesetz.

Rechtsetzungsbe-fugnisse des Gemeinderates

### Art. 29

Der Gemeinderat erlässt ein Reglement zum Vollzug der 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,

<sup>1</sup> von der Genehmigung durch die Baudirektion Kanton Zürich ausgenommen

## Verordnung über die Siedlungsentwässerung (SEVO)

- c. die Gebührentarife, soweit sie nicht in dieser Verordnung geregelt sind.

Die Beschlüsse sind öffentlich bekanntzumachen.

### Art. 30

Inkrafttreten

Der Gemeinderat bestimmt das Inkrafttreten der vorliegenden Siedlungsentwässerungsverordnung.

Auf diesen Zeitpunkt hin werden alle bisherigen, damit in Widerspruch stehenden Vorschriften, insbesondere die bisherige Verordnung über Abwasseranlagen (Kanalisationsverordnung) und die Verordnung über Beiträge und Gebühren für Abwasseranlagen vom 14. Dezember 1973 aufgehoben.

---

Vorstehende Verordnung über die Siedlungsentwässerung (SEVO) der Politischen Gemeinde Dürnten wurde von der Gemeindeversammlung am 5. Dezember 2013 angenommen.

Namens der Politischen Gemeinde Dürnten

Hubert J. Rüegg  
Gemeindepräsident

Brigit Frick  
Gemeindeschreiberin

Von der Baudirektion Kanton Zürich mit Verfügung Nr. 0541 am 20. März 2014 genehmigt.

---

Gemäss Beschluss des Gemeinderates vom 26. August 2013 und der Gemeindeversammlung vom 5. Dezember 2013 tritt diese Verordnung am 1. Januar 2014 in Kraft.

## VII. Anhang

### Anhang 1: Begrenzungsfaktor

Begrenzungsfaktor = 5

### Anhang 2: Zonenfaktoren

a. Nicht überbaute, angeschlossene Grundstücke	Faktor 0,1
b. Einfamilienhauszonen*, 2-geschossige Wohnzonen* (W1.5, W1.9)	Faktor 2.0
c. 2-geschossige Wohnzonen* 3-geschossige Wohnzonen*, (W2.3, W2.9)	Faktor 2.5
d. 4-geschossige Wohnzone* (W3.2) <sup>1</sup>	Faktor 3.0
e. 4-geschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung* (WG3.2) <sup>1</sup>	Faktor 3.5
f. Wohnzone mit Gewerbeerleichterung* (WG2.3)	Faktor 2.5
g. Wohnzone mit Gewerbeerleichterung* (WG2.9)	Faktor 3.0
h. Zone für öffentliche Bauten* (öB)	Faktor 3.5
i. Kernzone* KI und KII*	Faktor 3.5
j. Gewerbezone* (G3.0, G5.0)	Faktor 4.0
k. Industriezone* (I7.0)	Faktor 4.5
l. Strassen, Flächen mit Hartbelag usw.	Faktor 5.0
m. Landwirtschaftszone	Faktor 1.0
n. Erholungszonen (E)	Faktor 1.0
o. Freihaltezone (F)	Faktor 1.0
p. Reservezone (R)	Faktor 1.0
* Grundstück ganz oder teilweise überbaut	
<sup>1</sup> neue Zonen gemäss Gemeinderatsbeschluss 106/2022	