

## Erfassung der Hauptnutzflächen (HNF) gemäss SIA 416

Für die Berechnung der **jährlichen Grundgebühr** bei Gewerbe- / Nicht-Wohnflächen

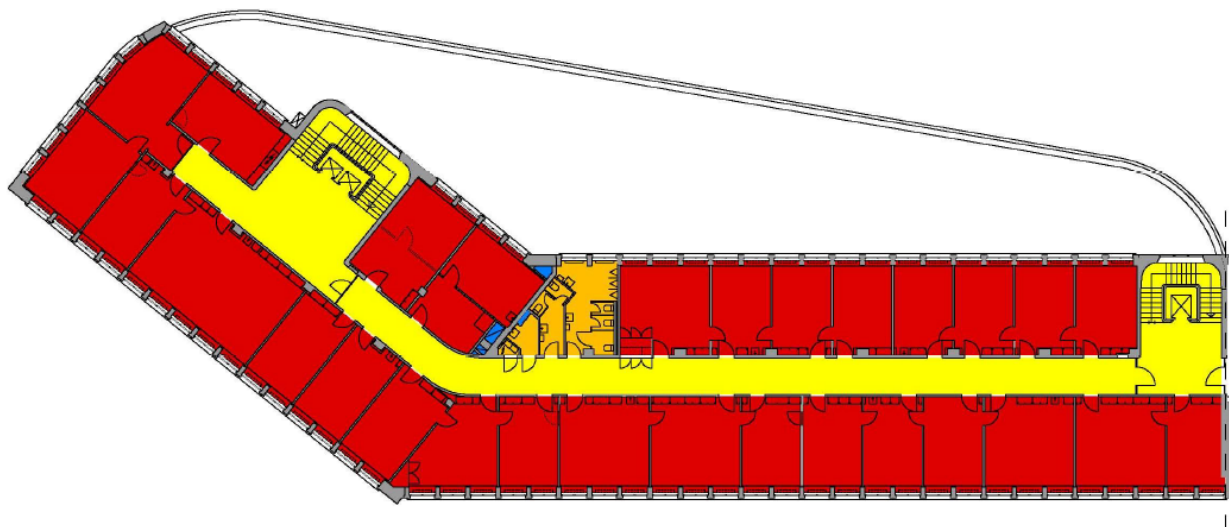
### 1. Reglementarische Grundlage

Gemäss dem neuen Siedlungsentwässerungsreglement (SER) und Wasserversorgungsreglement (WVR) wird ab dem 1. Januar 2026 die Grundgebühr für Gewerbeflächen (nicht reine Wohnnutzungen) auf Basis der HNF berechnet.

- Vollzugsverordnung zum Siedlungsentwässerungsreglement: Art. 4a (Grundgebühr für Gewerbeflächen)
- Vollzugsverordnung zum Wasserversorgungsreglement: Art. 6 Abs. 3 Grundgebühr

### 2. Was ist die Hauptnutzfläche bei Nicht-Wohnnutzungen?

Die Hauptnutzfläche (HNF) beschreibt die Fläche ohne Aussenmauern, welche entsprechend der Zweckbestimmung des Bauwerks genutzt wird.







|   |                     |   |               |
|---|---------------------|---|---------------|
|  | Hauptnutzfläche HNF | } | Nutzfläche NF |
|  | Nebennutzfläche NNF |   |               |
|  | Verkehrsfläche VF   |   |               |
|  | Funktionsfläche FF  |   |               |

Abbildung 1: Gliederung der Nettogeschossflächen nach SIA 416 bei einem Gewerbegebäude. Die roten Flächen sind Hauptnutzflächen.

### 3. Berücksichtigung der HNF bei der Berechnung von jährlichen Grundgebühren

Die HNF sind lediglich für die Berechnung der Grundgebühren bei Gewerbeflächen und landwirtschaftlichen Gebäudeflächen (nicht reine Wohnnutzungen) relevant. Darunter fallen zum Beispiel Flächen für Büroarbeit, Produktion, Verkaufen, Lager, Bildung/Unterricht/Kultur, Heilen/Pflegen, landwirtschaftliche Gebäude, etc. Für die Berechnung von jährlichen Grundgebühren müssen die Flächen nicht in weitere unterschiedliche Kategorien unterteilt werden. Eine Verteilung auf die verschiedenen Nutzflächen oder die Nutzungsfaktoren ist nur bei den Anschlussgebühren relevant. **Für die Grundgebühr ist nur die Summe der Hauptnutzflächen HNF relevant.**

|  |   |
|--|---|
| Bis 500 m <sup>2</sup> Hauptnutzfläche         | pro angefangene 100 m <sup>2</sup> Hauptnutzfläche wird eine Wohnung verrechnet.            |
| Von 501 - 1'000 m <sup>2</sup> Hauptnutzfläche | wird zusätzlich pro angefangene 250 m <sup>2</sup> Hauptnutzfläche eine Wohnung verrechnet. |
| > 1'000 m <sup>2</sup> Hauptnutzfläche         | wird zusätzlich pro angefangene 400 m <sup>2</sup> Hauptnutzfläche eine Wohnung verrechnet. |

#### Berechnungsbeispiel Schulhaus

Eckdaten: - Hauptnutzflächen (HNF) Schulhaus<sup>1</sup> 6'700 m<sup>2</sup>

Die Hauptnutzfläche ist grösser als 1'000 m<sup>2</sup>. Es gelten die obigen Abstufungen. Es gilt der gleiche Tarif pro verrechnete Wohnung wie für EFH und MFH (erste Wohnung Fr. 70.00/90.00 Abwasser/Wasser, jede weitere Wohnung Fr. 35.00/30.00).

Berechnung: 500 m<sup>2</sup> / 100 = 5 verrechenbare Wohnungen (500 m<sup>2</sup>)  
500 m<sup>2</sup> / 250 = 2 verrechenbare Wohnungen (500 m<sup>2</sup>)  
6'700 – 1'000 m<sup>2</sup> (bereits berücksichtigt) / 400 = 5'700 m<sup>2</sup> / 400 = 14.25 = 15 verrechenbare Wohnungen.

**Total: 5 + 2 + 15 = 22 verrechenbare Wohnungen**

Grundgebühr = 1 x 70 + 21 x 35 = 805.00 Fr.

Grundgebühr = 1 x 90 + 21 x 30 = 720.00 Fr.

#### Berechnungsbeispiel Industriehalle inkl. Büro

Eckdaten: - Hauptnutzfläche (HNF) Industriehalle 4'000 m<sup>2</sup>  
- Hauptnutzfläche (HNF) Büro 300 m<sup>2</sup>  
- Hauptnutzfläche (HNF) Total 4'300 m<sup>2</sup>

Die Hauptnutzfläche ist grösser als 1'000 m<sup>2</sup>. Es gelten die obigen Abstufungen. Es gilt der gleiche Tarif pro verrechnete Wohnung wie für EFH und MFH (erste Wohnung Fr. 70.00/90.00 Abwasser/Wasser, jede weitere Wohnung Fr. 35.00/30.00).

Berechnung: 500 m<sup>2</sup> / 100 = 5 verrechenbare Wohnungen (500 m<sup>2</sup>)  
500 m<sup>2</sup> / 250 = 2 verrechenbare Wohnungen (500 m<sup>2</sup>)  
4'300 – 1'000 m<sup>2</sup> (bereits berücksichtigt) / 400 = 3'300 m<sup>2</sup> / 400 = 8.25 = 9 verrechenbare Wohnungen.

**Total: 5 + 2 + 9 = 16 verrechenbare Wohnungen**

Grundgebühr = 1 x 70 + 15 x 35 = 595.00 Fr.

Grundgebühr = 1 x 90 + 15 x 30 = 540.00 Fr.

---

<sup>1</sup> Unterrichtsräume, Musikräume, Hauswirtschaftsräume, Werkräume, Bibliothek, Sporträume, Versammlungsräume, usw. (keine Korridore, WC/Duschen, Putzräume, Treppenhäuser, Estrich, Keller, Lager).

## Berechnungsbeispiel Landwirtschaftsbetrieb mit Wasseranschluss

Eckdaten:                   - Hauptnutzfläche (HNF) Wohnen (1 Wohnung)       200 m<sup>2</sup>  
                                  - Hauptnutzfläche (HNF) Ökonomiegebäude           1'200 m<sup>2</sup>

Die Hauptnutzfläche ist grösser als 1'000 m<sup>2</sup>. Es gelten die obigen Abstufungen. Es gilt der gleiche Tarif pro verrechnete Wohnung wie für EFH und MFH (erste Wohnung Fr. 90.00 Wasser, jede weitere Wohnung Fr. 30.00). Zusätzlich wird die effektive Wohnung pauschal verrechnet.

Berechnung:               500 m<sup>2</sup> / 100 = 5 verrechenbare Wohnungen (500 m<sup>2</sup>)  
                              500 m<sup>2</sup> / 250 = 2 verrechenbare Wohnungen (500 m<sup>2</sup>)  
                              1'200 – 1'000 m<sup>2</sup> (bereits berücksichtigt) / 400 = 200 m<sup>2</sup> / 400 = 0.5 =  
                              1 verrechenbare Wohnung.  
                              Die effektive Wohnung kommt noch dazu.

**Total: 5 + 2 + 1 + 1 = 9 verrechenbare Wohnungen**

Bei landw. Verwertung des Abwassers entfällt die Grundgebühr Abwasser  
Grundgebühr = 1 x 90 + 8 x 30 = 330.00 Fr.

## 4. Erfassung und Hilfestellung

- Wenn Ihre Liegenschaft nur Wohnnutzung aufweist, ist keine Deklaration auszufüllen.
- Zur einfachen Erfassung haben wir Ihnen eine Excelvorlage „Deklarationsblatt HNF-Erfassung Grundgebühr“ erstellt. Wenn Sie die Berechnung nicht mit der Excelliste erfassen, bitten wir diese analog und nachvollziehbar darzustellen.
- Im Anhang finden Sie eine ausgefüllte Beispieldeklaration mit Planbeilage.
- Falls keine Grundrisspläne vorhanden sind, können die Flächen auch auf einer vermassten Skizze aufgezeigt werden.
- Architekturbüros sind in der Anwendung der SIA 416 (Hauptnutzfläche HNF) bewandert und können Sie bei der Erfassung unterstützen.
- Auf der Katasterschätzung der kantonalen Steuerverwaltung Ihrer Liegenschaft finden Sie evtl. Angaben über die Nutzflächen.
- Die Nutzflächen oder zum Teil auch Angaben zu einzelnen Räumen, welche nicht auf der Katasterschätzung ersichtlich sind, können je nach Zweitraum der Schätzung allenfalls bei der kantonalen Dienststelle Steuern, Immobilienbewertung (Tel. 041 228 57 50 oder [dst.ib@lu.ch](mailto:dst.ib@lu.ch)) angefragt werden.

## 5. Unklarheiten und Fragen

Bitte wenden Sie sich an uns:                   Bauverwaltung Pfaffnau  
  Dorfstrasse 20  
  6264 Pfaffnau  
  ☎ 062 747 30 90  
  ✉ [bauverwaltung@pfaffnau.ch](mailto:bauverwaltung@pfaffnau.ch)

**Herzlichen Dank für Ihre Mitarbeit!**