



Reglement über die Finanzierung von Erschliessungsanlagen

September 2018

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|---|--|---|
| 1 | A. Allgemeine Bestimmungen | 1 |
| 2 | B. Erschliessungsbeiträge | 2 |
| 3 | C. Strassen | 5 |
| 4 | D. Wasser und Abwasser | 5 |
| 5 | E. Rechtsschutz und Vollzug | 7 |
| 6 | F. Schluss und Übergangsbestimmungen | 8 |

Änderungstabelle

| Beschreibung | Beschluss | Inkrafttreten |
|--|------------------|----------------------|
| Beschluss Einwohnergemeindeversammlung | 21.06.2018 | 01.09.2018 |
| Anpassung Wassergebühren (Anhang 3) | 28.11.2023 | 01.01.2024 |

Gemeinde Auenstein
Reglement über die Finanzierung von Erschliessungsanlagen

Die Einwohnergemeinde Auenstein gestützt auf § 34 Abs. 3 des Gesetzes über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993 (Stand 1. Januar 2011)
beschliesst:

A. Allgemeine Bestimmungen

§ 1

Geltungsbe-
reich Dieses Reglement regelt die Verlegung der Kosten für Strassen, kommunale Anlagen der Versorgung mit Wasser und der Abwasserbeseitigung auf die Grundeigentümer.

§ 2

Finanzierung
von Erschlies-
sungsanlagen ¹Der Gemeinderat erhebt von den Grundeigentümern

- a) Erschliessungsbeiträge für die Erstellung von Strassen und kommunalen Anlagen der Abwasserbeseitigung sowie der Wasserversorgung;
- b) Anschlussgebühren für die Erstellung, Änderung und Erneuerung von kommunalen Anlagen der Wasserversorgung sowie Abwasserbeseitigung;
- c) jährliche Benützungsgebühren für den Betrieb der kommunalen Anlagen der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Kosten, die nicht durch Erschliessungsbeiträge und Anschlussgebühren gedeckt sind.

²Die Abgaben dürfen den Gesamtaufwand für Erstellung, Änderung, Erneuerung und Betrieb der öffentlichen Anlagen sowie die Verzinsung der Schulden nach Abzug der Leistungen von Bund, Kanton oder Dritten nicht übersteigen.

§ 3

Mehrwert-
steuer ¹Alle festgelegten Abgabentarife verstehen sich exklusive Mehrwertsteuerzuschlag.

Gebührenan-
passung ²Es wird zwischen Anschluss- und Benützungsgebühren unterschieden (Erschliessungsbeiträge sind keine Gebühren).

Gemeinde Auenstein
Reglement über die Finanzierung von Erschliessungsanlagen

Tarife ³Die Tarife der Gebühren für Wasser, und Abwasser werden durch den Gemeinderat unter Wahrung der vorgegebenen Tarifstruktur der Eigenwirtschaftlichkeit der Werke, unter Einbezug der anstehenden Projekte sowie allfälliger spezialgesetzlicher Vorgaben und unter Berücksichtigung der langfristigen Finanzplanung über 15 Jahre, festgelegt.
Der Gemeinderat passt die Gebühren auf Grund des Budgets und unter Wahrung der Tarifstruktur jeweils entsprechend an.

§ 4

Verjährung ¹Bezüglich der Verjährung gilt das VRPG.

²Die Verjährungsfrist von fünf Jahren für periodisch zu erbringende Leistungen beginnt nach Abschluss des Rechnungsjahres.

§ 5

Zahlungspflichtige Zur Bezahlung der Abgaben sind diejenigen Personen verpflichtet, denen im Zeitpunkt des Eintritts der Zahlungspflicht laut Grundbuch das Eigentum zusteht.

§ 6

**Verzug, Rück-
erstattung** ¹Für Abgaben, die bis zum Verfalltag nicht bezahlt sind, kann ohne Mahnung noch ein Verzugszins berechnet werden.

²Soweit geleistete Abgaben zurückerstattet werden müssen, wird ein Vergütungszins entrichtet.

³Es gilt die Zinsverordnung des Regierungsrates.

§ 7

**Härtefälle, be-
sondere Ver-
hältnisse, Zah-
lungserleichte-
rungen** ¹Der Gemeinderat ist berechtigt, in offensichtlichen Härtefällen oder wo die Anwendung dieses Reglements unangemessen wäre, die Abgaben ausnahmsweise anzupassen.

²Er kann Zahlungserleichterungen gewähren (Ratenzahlungen, Stundungen).

B. Erschliessungsbeiträge

§ 8

Kosten Als Kosten der Erstellung, Änderung und Erneuerung gelten namentlich:

a) die Kosten für den Erschliessungsplan;

Gemeinde Auenstein
Reglement über die Finanzierung von Erschliessungsanlagen

- b) die Planungs-, Projektierungs- und Bauleitungskosten;
- c) Bestandesaufnahmen (z.B. Rissprotokolle);
- d) Gebühren und Kosten für Bewilligungen; Landerwerbskosten und die Kosten für den Erwerb anderer Rechte
- e) die Kosten der Vermessung, Vermarkung und für Anpassungsarbeiten
- f) die Bau- und Einrichtungskosten sowie die Kosten für Anpassungsarbeiten;
- g) Verschiedenes und Unvorhergesehenes
- h) die Finanzierungskosten

§ 9

Beitragsplan

Der Beitragsplan enthält:

- a) den Voranschlag über die Erstellungskosten;
- b) den Kostenanteil des Gemeinwesens;
- c) den Plan über die Grundstücke bzw. Grundstückflächen, für die Beiträge zu erbringen sind (Perimeterplan);
- d) die Grundsätze der Verlegung;
- e) das Verzeichnis aller zu Beitragsleistungen herangezogener Grundeigentümer mit Angabe der von ihnen geforderten Beiträge;
- f) die Bestimmung der Fälligkeit der Beiträge;
- g) eine Rechtsmittelbelehrung.

§ 10

Erschliessungsfunktion

Dienen Anlagen gleichzeitig der Grob- und der Feinerschliessung, so sind die Kostenanteile nach dem Verhältnis der Erschliessungsfunktion zu bemessen.

§ 11

Auflage und Mitteilung

¹Auf Ort und Zeitpunkt der öffentlichen Auflage des Beitragsplanes ist vorgängig im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde hinzuweisen.

²Den Beitragspflichtigen ist die Auflage zusammen mit der Höhe des Beitrages schriftlich anzuzeigen.

³Vorbehalten bleibt das vereinfachte Verfahren bei nur wenigen beteiligten Grundeigentümern.

Gemeinde Auenstein
Reglement über die Finanzierung von Erschliessungsanlagen

§ 12

Vollstreckung Ist der Beitrag in Rechtskraft erwachsen, ist er einem vollstreckbaren gerichtlichen Urteil gleichgestellt.

§ 13

Bauabrechnung ¹Die Bauabrechnung kann für Beitragspflichtige während 30 Tagen eingesehen werden.

²Sie kann innert der Auflagefrist angefochten werden. Für das Verfahren gilt das übergeordnete Recht.

§ 14

Zahlungspflicht Die Beitragspflicht entsteht mit Beginn der öffentlichen Auflage des Beitragsplanes.

§ 15

Fälligkeit ¹Erschliessungsbeiträge werden frühestens mit Baubeginn der Anlage fällig, für welche sie erhoben werden.

²Im übrigen wird die Fälligkeit im Beitragsplan bestimmt. Dieser kann, entsprechend dem Fortgang der Arbeiten, Teilzahlungen vorsehen.

³Die Beiträge sind auch dann fällig, wenn gegen den Beitragsplan Einsprache bzw. Beschwerde geführt wird.

§ 16

Bemessung ¹Die Grundeigentümer leisten nach Massgabe der ihnen erwachsenden wirtschaftlichen Sondervorteile Beiträge an die Kosten der Erstellung von Anlagen.

²Die Kosten für die Erstellung von Strassen sind für die Groberschliessung bis zu 60 % und für die Feinerschliessung zu 100 % von den Grundeigentümern zu tragen.

³Die Beiträge für Wasser- und Abwasseranlagen sind für die Groberschliessung bis zu 60% und für die Feinerschliessung zu 100 % von den Grundeigentümern zu tragen.

⁴Die Erneuerung, Sanierung und Änderung von bereits ausgebauten Gemeindestrassen trägt zu 100 % die Gemeinde.

⁵Erneuerung, Sanierung und Änderung von bereits erstellten öffentlichen Wasser- und Abwasseranlagen gehen 100 % zu Lasten der Gemeinde.

⁶Die Kosten der Sanierungsleitungen Abwasser (Anschlussleitungen ausserhalb Baugebiet) sind in der Regel von den Verursachern zu tragen. Bei mehreren Zahlungspflichtigen erfolgt die Kostenverlegung nach Massgabe aller Bruttogeschossflächen. Die Anschlussgebühr wird um 50 % ermässigt.

C. Strassen

§ 17

Landbedarf Das für den Strassenbau bei Neuerschliessungen benötigte Land ist im Rahmen der Landumlegung zu Lasten der Grundeigentümer auszuscheiden.

§ 18

Der Bau der Strassen hat in Absprache mit dem Gemeinderat zu erfolgen und ist bewilligungspflichtig.

§ 19

a) Gestützt auf einen Erschliessungsplan sind fachmännisch erstellte Strassen, welche dem Gemeingebrauch dienen, nach deren Fertigstellung unentgeltlich in das Eigentum der Einwohnergemeinde zu übertragen.

b) Bestehende Privatstrassen, die erstellt wurden, ausparzelliert sind und sich in einem guten Zustand befinden, kann die Gemeinde unentgeltlich ins Eigentum der Gemeinde übertragen lassen.

§ 20

Die Erstellung und der Unterhalt von Gehwegen erfolgt auf Kosten der öffentlichen Hand.

D. Wasser und Abwasser

i. Anschlussgebühren

§ 21

Bemessung ¹Für den Anschluss an das entsprechende Werk erhebt die Gemeinde eine Anschlussgebühr abhängig von der anrechenbare Bruttogeschossfläche der angeschlossenen Baute (gemäss kant. Baurecht). Für die Berechnung der Anschlussgebühr der Abwasserentsorgung werden zusätzlich die m² der entwässerten Hartfläche, welche in die Kanalisation gelangen, berücksichtigt. Die Anschlussgebühr wird im Anhang 1 festgelegt.

²Bei Um-, An-, Aus- und Erweiterungsbauten einer bereits angeschlossenen Baute ist eine zusätzliche Anschlussgebühr zu bezahlen entsprechend der durch die bauli-

chen Veränderungen bedingten Erhöhung der anrechenbaren Bruttogeschossfläche, unabhängig davon, ob durch die baulichen Veränderungen die Wasser- und Abwasserversorgung mehr beansprucht wird.

³Wird ein bereits angeschlossenes Gebäude abgebrochen und an dessen Stelle ein Neubau errichtet, wird die Anschlussgebühr Wasser und Abwasser für die erweiterte Fläche nach Absatz 2 erhoben. Bei einer Flächenreduktion erfolgt keine Rückerstattung.

⁴Für gewerbliche und industrielle Lagerflächen ohne oder mit unbedeutendem Abwasseranfall wird keine Gebühr oder allenfalls eine Gebühr nach reduzierten Ansätzen erhoben.

⁵Bei landwirtschaftlichen Bauten wird die Anschlussgebühr nach der Bruttogeschossfläche nur für Wohnbauten erhoben. Für Ökonomiegebäude gilt Abs. 5.

⁶Für Schwimmbäder wird die Anschlussgebühr Wasser und Abwasser pro m³-Nettoinhalt berechnet. Diese Gebühr wird in Anhang 1 festgelegt.

⁷Sofern Erschliessungsbeiträge bezahlt worden sind, werden die Anschlussgebühren um 25 % reduziert.

⁸Bei besonderen Verhältnissen (wie z.B. ausserordentlich grossem Abwasseranfall, stossweise anfallendem oder stark verschmutztem Abwasser) kann der Gemeinderat Zuschläge erheben.

⁹Für Reduktionen oder Erhöhungen können Fachgutachten eingeholt werden. Die Kosten des Gutachtens werden der Bauherrschaft überbunden.

§ 22

Zahlungspflicht

Die Zahlungspflicht entsteht bei Neu- und Ersatzbauten mit dem Anschluss an die entsprechende Werkleitung. Bei Um-, An-, Aus- und Erweiterungsbauten einer bereits angeschlossenen Baute entsteht die Zahlungspflicht mit dem Abschluss der Bauarbeiten.

§ 23

Der Gemeinderat verlangt bei Erteilung der Baubewilligung eine Sicherstellung für die Anschlussgebühr in Form einer Teilzahlung von 50 %; berechnet aufgrund der bewilligten Baupläne. Die Sicherstellung ist innert 60 Tagen nach Rechtskraft der Gebührenverfügung zu leisten.

ii. Benützungsgebühren

§ 24

Benützungsgebühren

¹Soweit die Kosten für die Erstellung und Erneuerung nicht durch Erschliessungsbeiträge und Anschlussgebühren gedeckt werden sowie für den Betrieb, sind Benützungsgebühren zu entrichten.

²Der Gemeinderat kann Vorauszahlung bis zur Höhe der mutmasslichen Jahresgesamtgebühren verlangen. Die Endabrechnung erfolgt per Ende Jahr.

Gemeinde Auenstein
Reglement über die Finanzierung von Erschliessungsanlagen

³Bei Verkauf von Liegenschaften haften Verkäufer und Käufer für geschuldete oder noch nicht abgerechnete Gebühren solidarisch. Die Kostenanteile werden nach der Bezugsdauer berechnet.

§ 25

Bemessung Die Benützungsgebühren Wasser und Abwasser bestehen aus der Verbrauchsgebühr.

§ 26

Verbrauchsgebühr ¹Die Verbrauchsgebühr für die Wasser- und Abwasseranlagen richtet sich nach dem Frischwasserverbrauch in m³. Der Betrag pro m³ Frischwasser wird in Anhang 1 festgelegt.

²Die Verbrauchsgebühr für Abwasser kann durch den Gemeinderat ermässigt werden, wenn nachgewiesenermassen und erlaubterweise Frischwasser nach dem Gebrauch nicht der Kanalisation zugeleitet wird (Landwirtschaftsbetriebe, Gärtnereien und Produktionsbetriebe).

³Bei besonders grosser Verschmutzung und stossweiser Belastung der Abwässer erhebt der Gemeinderat einen angemessenen Zuschlag; er kann sich von einem unabhängigen Fachmann beraten lassen. Die Kosten dafür gehen zu Lasten des Verursachers.

§ 27

Wasserbezüge für besondere Zwecke ¹Für Wasserbezüge ab Hydrant für die Landwirtschaft gilt § 38 des Wasserreglementes.

²Über Spezialfälle kann der Gemeinderat fallweise entscheiden.

E. Abwasser

E. Rechtsschutz und Vollzug

§ 28

Rechtsstreckung, Vollstreckung ¹Für den Rechtsschutz und das Verfahren gilt das kant. BauG.

²Die Vollstreckung richtet sich nach dem VRPG.

F. Schluss und Übergangsbestimmungen

§ 29

Inkrafttreten

¹Das Reglement tritt am 01.09.2018 in Kraft.

²Auf diesen Zeitpunkt sind das Reglement über die Finanzierung von Erschliessungsanlagen vom 26. Juni 2009 sowie die bisherigen Tarife für Wasser und Abwasser aufgehoben.

§ 30

Übergangsbestimmungen

¹Die Gebühren und Beiträge, deren Zahlungspflicht unter dem früheren Reglement eingetreten ist, werden durch das neue Reglement nicht berührt.

²Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens hängigen Gesuche werden nach den Vorschriften dieses Reglements beurteilt.

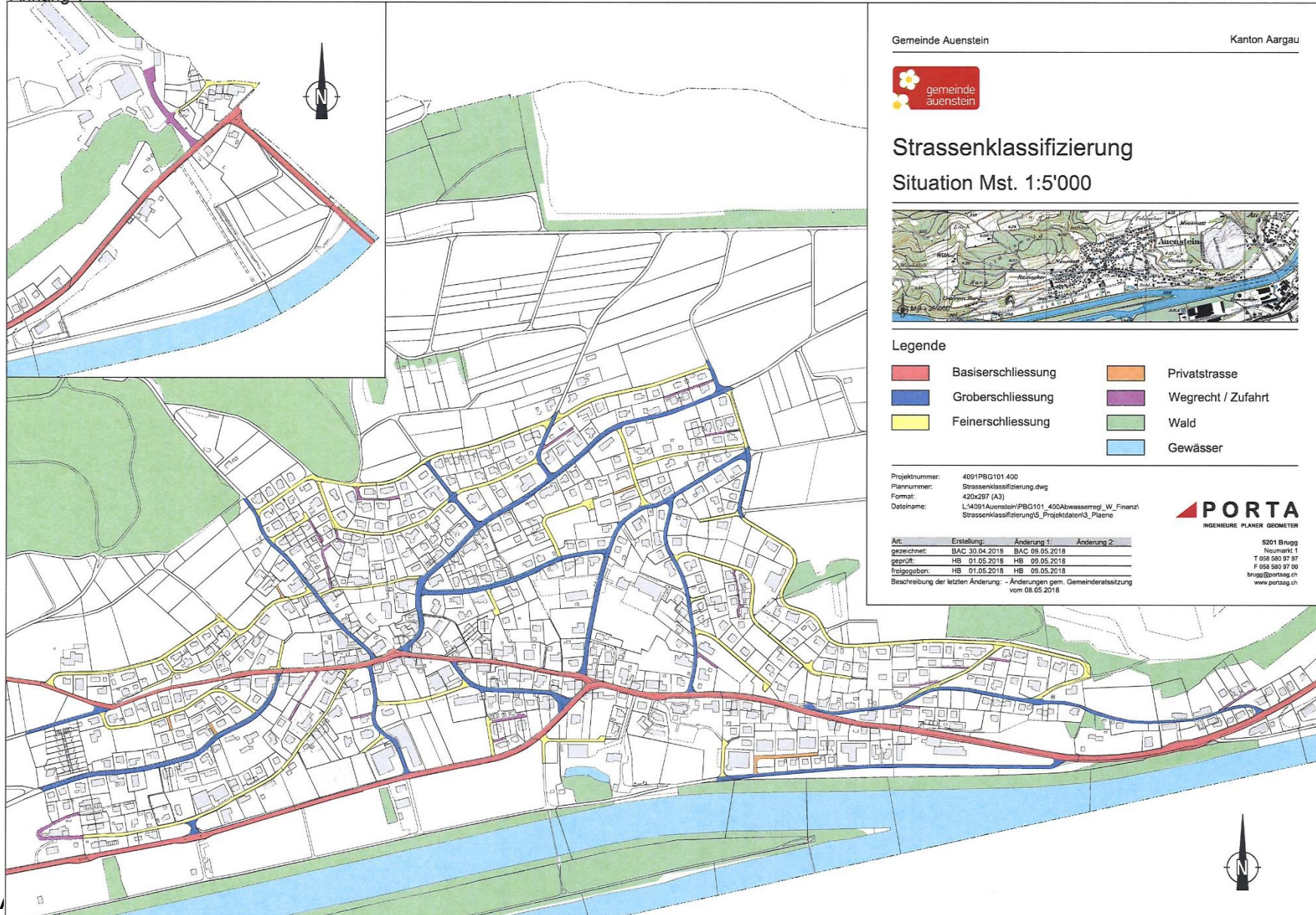
Von der Gemeindeversammlung beschlossen am: 21. Juni 2018

Der Gemeindeammann:
sig. Reto Porta

Der Gemeindeschreiber:
sig. Jürg Lanz

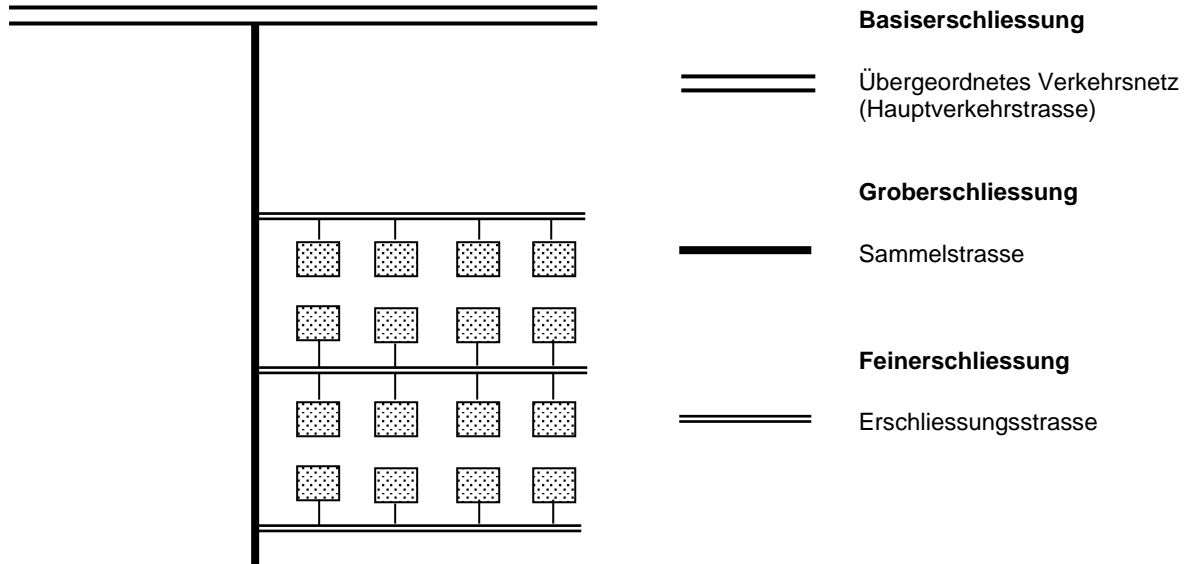
Gemeinde Auenstein
Reglement über die Finanzierung von Erschliessungsanlagen

Anhang 1



Anhang 2 Definitionen Basis, Grob- und Feinerschliessung

• Basis-, Grob-, Feinerschliessung (§ 16)



• Strassenaufbau



Anhang 3 Gebührentarife Wasser

Gebührentarife Wasser

Gültig per 1. Januar 2024

Benützungsgebühr Wasser

Verbrauchsgebühr Wasser: CHF 1.50 pro m³ (§ 26 Abs. 1)

Hydrantenentschädigung

Entschädigung pro Hydrant und Jahr CHF 400.00

Anschlussgebühren Wasser

CHF 40.00 pro m² anrechenbare Bruttogeschossfläche (§ 21 Abs.1)
CHF 40.00 pro m³ Nettoinhalt des Schwimmbades (§ 21 Abs.6)

Öffentliche Brunnen

Für einen öffentlichen Brunnen entrichtet die Einwohnergemeinde der Wasserversorgung pro Jahr eine Pauschale von CHF 250.00.

Verschiedenes

Erschliessungsbeiträge, Anschluss- und Verbrauchsgebühren sind auch für Gemeindeliegenschaften zu berechnen.

Beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 21. Juni 2018.
Angepasst durch den Gemeinderat mit Beschluss vom 28. November 2023.

Namen des Gemeinderates

Der Gemeindeammann
sig. Reto Porta

Der Gemeindeschreiber
sig. Jürg Lanz

Anhang 4 Gebührentarife Abwasser

Gebührentarife Abwasser

Benützungsgebühren Abwasser

Verbrauchsgebühr Abwasser: CHF 1.75 pro m³ (§ 26 Abs. 1)

Anschlussgebühren Abwasser

CHF 40.00 pro m² entwässerte Hartfläche (§ 21 Abs. 1)

CHF 60.00 pro m² anrechenbare Bruttogeschossfläche (§ 21 Abs. 1)

CHF 40.00 pro m³ Nettoinhalt für Schwimmbades (§ 21 Abs. 6)

Verschiedenes

Erschliessungsbeiträge, Anschluss- und Benützungsgebühren sind auch für Gemeindeliegenschaften zu berechnen.

Beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 21. Juni 2018.

Namen des Gemeinderates

Der Gemeindeammann
sig. Reto Porta

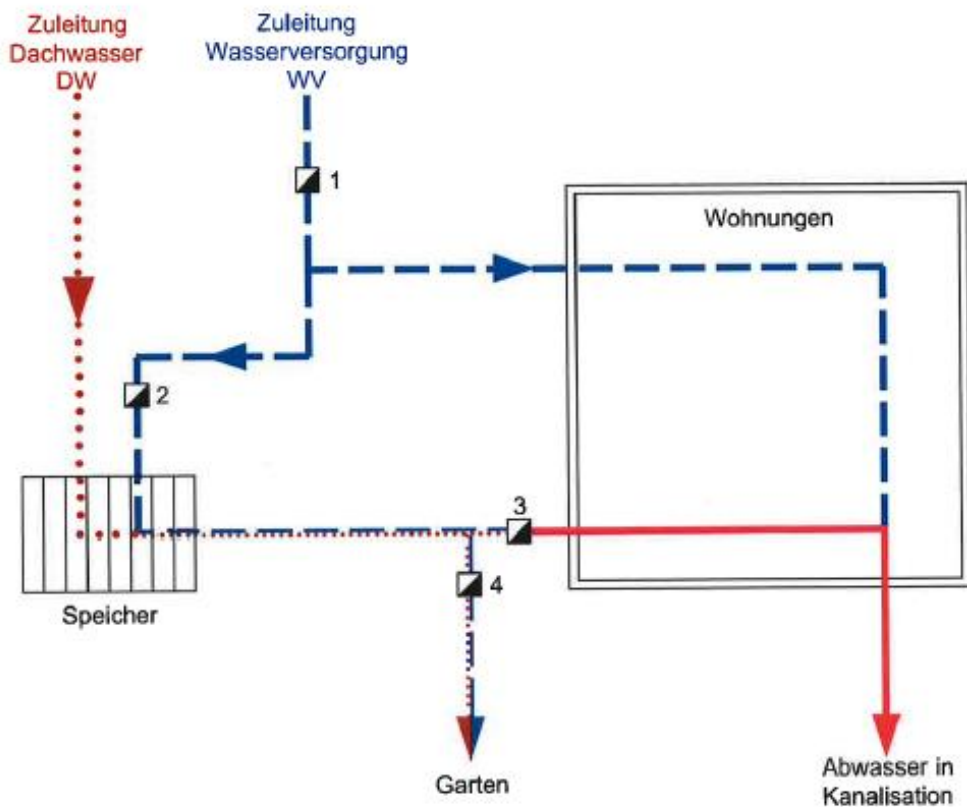
Der Gemeindeschreiber
sig. Jürg Lanz

Anhang 5 Schema Brauchwasserzähler

Anhang 5

Schema
Brauchwasserzähler

Wasserreglement §37



- ▣ [1] Messstellen
- Dachwasser
- - - - - Frischwasser
- Brauchwasser

Wasserbezug: [1]

Abwasser in Kanalisation: [1] - [2] + [3]