

Gemeinde Auenstein



Reglement über die Finanzierung von Erschliessungsanlagen

September 2018

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

Reglement über die Finanzierung von Erschliessungsanlagen

Inhaltsverzeichnis

I	Allgemeine Bestimmungen	4
§ 1	Geltungsbereich	4
§ 2	Finanzierung von Erschliessungsanlagen	4
§ 3	Mehrwertsteuer, Gebührenanpassung, Tarife	4
§ 4	Verjährung	4
§ 5	Zahlungspflichtige	4
§ 6	Verzug, Rückerstattung.....	4
§ 7	Härtefälle, besondere Verhältnisse, Zahlungserleichterungen.....	5
II	Erschliessungsbeiträge	5
§ 8	Kosten	5
§ 9	Beitragsplan	5
§ 10	Erschliessungsfunktion	5
§ 11	Auflage und Mitteilung.....	5
§ 12	Vollstreckung	5
§ 13	Bauabrechnung	6
§ 14	Zahlungspflicht.....	6
§ 15	Fälligkeit.....	6
§ 16	Bemessung.....	6
III	Strassen	6
§ 17	Landbedarf	6
§ 18	Absprache / Bewilligungspflicht	6
§ 19	Übertragung ins Eigentum der Einwohnergemeinde	6
§ 20	Erstellung und der Unterhalt von Gehwegen	7
IV	Anschlussgebühren Wasser und Abwasser	7
§ 21	Bemessung.....	7
§ 22	Zahlungspflicht.....	7
§ 23	Akontozahlung.....	7
V	Benützungsgebühren Wasser und Abwasser	8
§ 24	Benützungsgebühren	8
§ 25	Bemessung.....	8
§ 26	Verbrauchsgebühr	8
§ 27	Wasserbezüge für besondere Zwecke.....	8
VI	Rechtsschutz und Vollzug	8
§ 28	Rechtsstreckung, Vollstreckung	8

VII	Schluss und Übergangsbestimmungen	8
§ 29	Inkrafttreten.....	8
§ 30	Übergangsbestimmungen.....	9
Anhang.....	.....	10
Anhang 1 – Strassenklassifizierung.....	.....	10
Anhang 2 – Definitionen Basis, Grob- und Feinerschliessung .....	.....	11
Anhang 3 – Gebührentarife Wasser.....	.....	12
Anhang 4 – Gebührentarife Abwasser.....	.....	13
Anhang 5 – Schema Brauchwasserzähler.....	.....	14

Änderungstabelle

Version	Beschreibung/Änderung	Beschluss	Rechtskraft
1.0	Beschluss Einwohnergemeindeversammlung	21.06.2018	01.09.2018
1.1	Anpassung Wassergebühren (Anhang 3)	28.11.2023	01.01.2024
1.2	Anpassung Wassergebühren (Anhang 3)	22.04.2025	01.05.2025
1.3	Einführung Grundgebühr	12.06.2025	18.07.2025

I Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Geltungsbereich

Dieses Reglement regelt die kommunalen Baugebühren in der Gemeinde Auenstein.

§ 2 Finanzierung von Erschliessungsanlagen

¹ Der 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.

² Die 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 Mehrwertsteuer, Gebührenanpassung, Tarife

¹ Alle festgelegten Abgabentarife verstehen sich exklusive Mehrwertsteuerzuschlag.

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

³ Die 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

¹ Bezüglich der Verjährung gilt das Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege (SAR 271.200).

² Die 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, Rückerstattung

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

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

³ Es gilt die Zinsverordnung des Regierungsrates.

§ 7 Härtefälle, besondere Verhältnisse, Zahlungserleichterungen

¹ Der Gemeinderat ist berechtigt, in offensichtlichen Härtefällen oder wo die Anwendung dieses Reglements unangemessen wäre, die Abgaben ausnahmsweise anzupassen.

² Er kann Zahlungserleichterungen gewähren (Ratenzahlungen, Stundungen).

II Erschliessungsbeiträge

§ 8 Kosten

Als Kosten der Erstellung, Änderung und Erneuerung gelten namentlich:

- a) die Kosten für den Erschliessungsplan;
- 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

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

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

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

§ 12 Vollstreckung

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

§ 13 Bauabrechnung

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

² Sie 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

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

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

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

§ 16 Bemessung

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

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

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

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

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

⁶ Die 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.

III Strassen

§ 17 Landbedarf

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

§ 18 Absprache / Bewilligungspflicht

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

§ 19 Übertragung ins Eigentum der Einwohnergemeinde

- a) Gestützt auf einen Erschliessungsplan sind fachmännisch erstellte Strassen, welche dem Gemeindegebrauch 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 Erstellung und der Unterhalt von Gehwegen

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

IV Anschlussgebühren Wasser und Abwasser

§ 21 Bemessung

¹ Für 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.

² Bei Um-, An-, Aus- und Erweiterungsbauten einer bereits angeschlossenen Baute ist eine zusätzliche Anschlussgebühr zu bezahlen entsprechend der durch die baulichen Veränderungen bedingten Erhöhung der anrechenbaren Bruttogeschossfläche, unabhängig davon, ob durch die baulichen Veränderungen die Wasser- und Abwasserversorgung mehr beansprucht wird.

³ Wird 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.

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

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

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

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

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

⁹ Für 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 Akontozahlung

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.

V Benützungsgebühren Wasser und Abwasser

§ 24 Benützungsgebühren

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

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

³ Bei 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 und einer Grundgebühr.

§ 26 Verbrauchsgebühr

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

² Die 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).

³ Bei 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

¹ Für Wasserbezüge ab Hydrant für die Landwirtschaft gilt § 38 des Wasserreglements.

² Über Spezialfälle kann der Gemeinderat fallweise entscheiden.

VI Rechtsschutz und Vollzug

§ 28 Rechtsstreckung, Vollstreckung

¹ Für den Rechtsschutz und das Verfahren gilt das kantonale Baugesetz (SAR 713.100).

² Die Vollstreckung richtet sich nach dem Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege (SAR 271.200).

VII Schluss und Übergangsbestimmungen

§ 29 Inkrafttreten

¹ Das Reglement tritt am 1. September 2018 in Kraft.

² Auf 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

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

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

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am: 21. Juni 2018

Angepasst durch die Gemeindeversammlung mit Beschluss vom 12. Juni 2025 (Version 1.3)

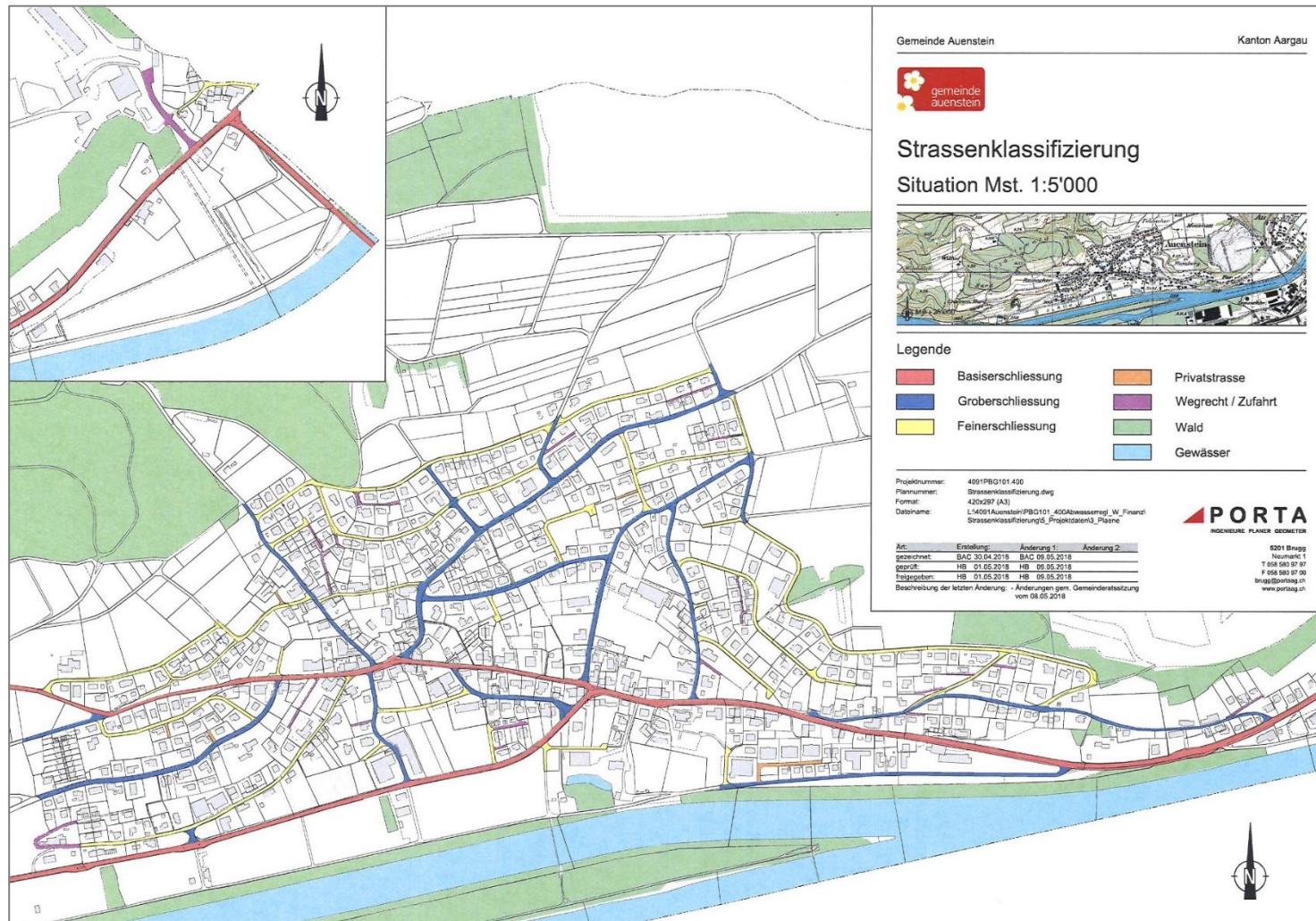
Gemeinderat Auenstein

Reto Porta
Gemeindeammann

Susanne Notter
Gemeindeschreiberin

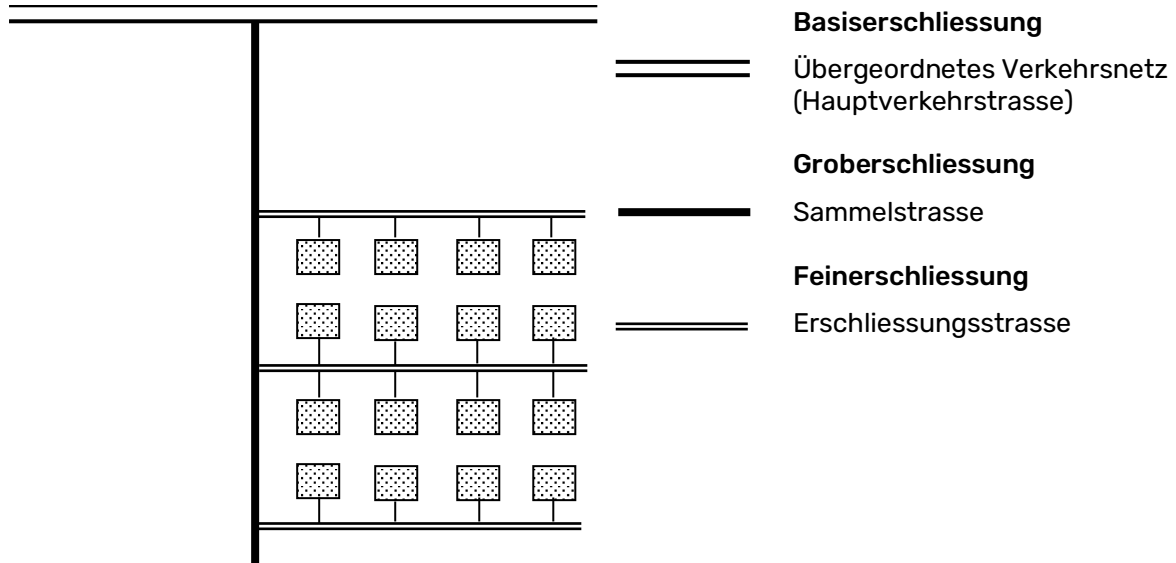
Anhang

Anhang 1 - Strassenklassifizierung



Anhang 2 – Definitionen Basis, Grob- und Feinerschliessung

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



- Strassenbau



Anhang 3 – Gebührentarife Wasser

Gültig ab 1. Januar 2025

Grundgebühr

Grundgebühr Wasser CHF 120.00/Jahr

Benützungsgeld Wasser

Ab Verbrauchsjahr 2025: Verbrauchsgebühr Wasser CHF 1.85 pro m³ (§ 26 Abs. 1)

Ab Verbrauchsjahr 2026: Verbrauchsgebühr Wasser CHF 2.30 pro m³ (§ 26 Abs. 1)

Ab Verbrauchsjahr 2027: Verbrauchsgebühr Wasser CHF 2.85 pro m³ (§ 26 Abs. 1)

Hydrantenentschädigung

Entschädigung pro Hydrant und Jahr CHF 400.00

Anschlussgebühren Wasser

CHF 45.00 pro m² anrechenbare Bruttogeschossfläche (§ 21 Abs. 1)

CHF 45.00 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 10. März 2025.

Namen des Gemeinderates

Der Gemeindeammann
sig. Reto Porta

Die Gemeindeschreiberin
sig. Susanne Notter

Anhang 4 – Gebührentarife Abwasser

Gültig ab 1. September 2018

Benützungsgebühren Abwasser

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

Anschlussgebühren Abwasser

CHF 44.00 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.
Angepasst durch den Gemeinderat am 25. November 2024

Namen des Gemeinderates

Der Gemeindeammann
sig. Reto Porta

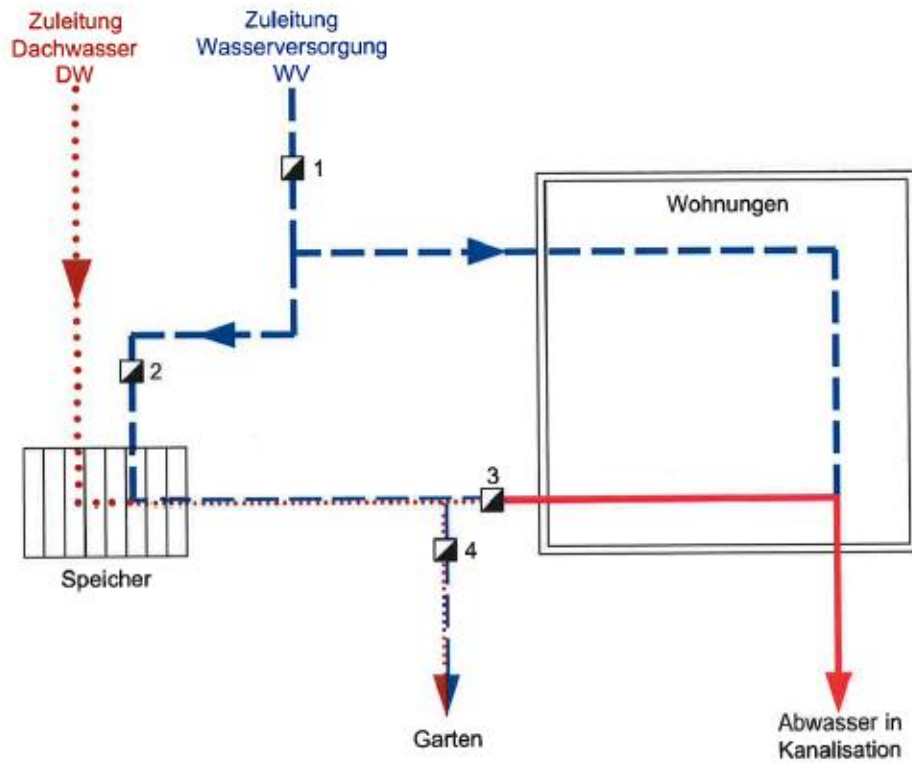
Die Gemeindeschreiberin
sig. Jürg Lanz

Anhang 5 – Schema Brauchwasserzähler

Anhang 5

Schema
Brauchwasserzähler

Wasserreglement §37



-  [1] Messstellen
-  Dachwasser
-  Frischwasser
-  Brauchwasser

Wasserbezug: [1]

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