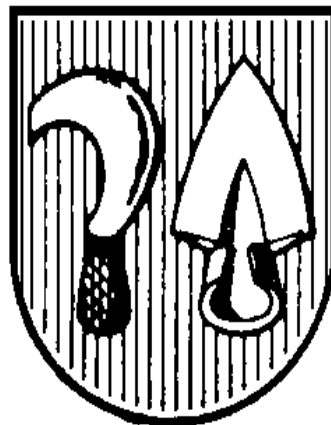


# **Beitrags- und Gebührenverordnung**

**der Gemeinde Gächlingen**



30. Mai 2007

mit Änderungen vom 26. Mai 2016

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>I.</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>3</b>
Art. 1	Geltungsbereich	3
Art. 2	Abgabearten	3
<b>II.</b>	<b>Mehrwertbeiträge</b>	<b>4</b>
Art. 3	Grundsätzliches	4
Art. 4	Mehrwert	4
Art. 5	Perimeterfläche	4
Art. 6	Verkehrsanlagen	5
Art. 7	Kanalisationen	5
Art. 8	Wasserleitungen	5
Art. 9	Beitragserhöhungen	6
Art. 10	Verfahren	6
Art. 11	Fälligkeit	6
Art. 12	Stundung	6
Art. 13	Sicherstellung	6
Art. 14	Handänderung	7
Art. 15	Vorzeitige Erschliessung	7
<b>III.</b>	<b>Anschlussgebühren</b>	<b>8</b>
Art. 16	Grundsätzliches	8
Art. 17	Kanalisation	9
Art. 18	Wasserversorgung	9
Art. 19	Fälligkeit	10
<b>IV.</b>	<b>Gemeinsame Bestimmung</b>	<b>10</b>
Art. 20	Index-Anpassung	10
<b>V.</b>	<b>Übergangs- und Schlussbestimmungen</b>	<b>10</b>
Art. 21	Übergangsrecht	10
Art. 22	In-Kraft-Treten / Aufhebung bisherigen Rechts	10

# Beitrags- und Gebührenverordnung

vom 30. Mai 2007

*(Für alle Personenbezeichnungen gelten sowohl die männliche als auch die weibliche Form.)*

*Die Gemeindeversammlung Gächlingen,*

gestützt auf

- Art. 6 des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes vom 4. Oktober 1974 (SR 843)
- Art. 3a des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer vom 24. Januar 1991 (SR 814.20)
- Art. 19 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (SR 700)
- Art. 29 sowie Art. 76 – 79 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen vom 1. Dezember 1997 (SHR 700.100)
- Art. 19 des Einführungsgesetzes zum Gewässerschutzgesetz vom 27. August 2001 (SHR 814.200)
- Art. 71 und 74 des Strassengesetzes des Kantons Schaffhausen vom 18. Februar 1980 (SHR 725.100)
- § 18 der Verordnung zum Baugesetz vom 15. Dezember 1998 (SHR 700.101)

*erlässt folgende Verordnung:*

## I. Allgemeines

### Art. 1 Geltungsbereich

<sup>1</sup> Die Beitrags- und Gebührenverordnung gilt für das ganze Gemeindegebiet.

### Art. 2 Abgabearten

<sup>1</sup> Zur Finanzierung allgemeiner Erschliessungsaufgaben erhebt die Gemeinde öffentliche Abgaben.

<sup>2</sup> Die Abgaben werden erhoben als

- a) Mehrwertbeiträge für den Neu- und Ausbau von Erschliessungswerken (in dieser Verordnung geregelt);
- b) Anschlussgebühren für den Anschluss von Liegenschaften an Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen (in dieser Verordnung geregelt);
- c) Wasserzins für den Bezug von Frischwasser (Reglement der Wasserversorgung);
- d) Abwassergebühren für die Benützung von Abwasseranlagen (Verordnung über die Kanalisationsanlagen).

## II. Mehrwertbeiträge

### Art. 3 Grundsätzliches <sup>1)</sup>

<sup>1</sup> Grundeigentümer, deren Grundstücke durch Neubau, Ausbau, Korrektur von Strassen, Wegen, Plätzen, Trottoirs, Parkplätzen und Strassenbeleuchtungen sowie durch Errichtung oder Ausbau von Versorgungs- und Entsorgungsanlagen eine Wertvermehrung erfahren, haben an sämtliche der Gemeinde dadurch erwachsenden Kosten Mehrwertbeiträge zu leisten.

<sup>2</sup> Ausserhalb der Bauzone kann eine Wertvermehrung nur dort entstehen, wo ein Grundstück baulich genutzt ist oder überbaut wird.

<sup>3</sup> Beiträge werden nachträglich mit Beitragsverfügung in vollem Umfang erhoben, wenn Grundstücke durch Einzonung zum Baugebiet überbaubar werden. Für diese Beiträge gelten die aufindexierten Beitragsansätze.

### Art. 4 Mehrwert

<sup>1</sup> Ein Mehrwert gilt insbesondere dann als erzielt, wenn mit der Baumassnahme

- a) ein Grundstück an das öffentliche Verkehrs-, Kanalisations- oder Wasserleitungsnetz angeschlossen oder sein Anschluss erleichtert wird;
- b) die Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks verbessert oder die dafür erforderlichen privaten Aufwendungen vermindert werden;
- c) für Benützer und Besucher der Zugang zu einer Liegenschaft leichter oder sicherer wird;
- d) die Verkehrslage von Liegenschaften mit Geschäfts- oder Publikumsverkehr verbessert wird.

### Art. 5 Perimeterfläche

<sup>1</sup> Der Mehrwertbeitrag wird als Beitrag pro Quadratmeter anrechenbare Grundstückfläche (Perimeterfläche) erhoben.

<sup>2</sup> Anrechenbar sind jene Flächen von anstossenden und dahinterliegenden Grundstücken in der Bauzone, die durch das Erschliessungswerk neu oder besser erschlossen werden. Sie werden im Perimeterplan dargestellt.

<sup>3</sup> Der von den Grundeigentümern zu übernehmende Kostenanteil ist auf die einzelnen Grundeigentümer im Verhältnis der anrechenbaren Fläche und der Wertvermehrung ihrer erschlossenen Grundstücke aufzuteilen.

<sup>4</sup> Die Fläche eines Grundstücks wird -gemessen von der Grundstücksgrenze- für die erste Bautiefe ganz, für die zweite Bautiefe zur Hälfte angerechnet.

Die erste und zweite Bautiefe betragen je:

- Gewerbezone: 60 m
- Übrige Zonen: 30 m.

<sup>5</sup> Bei Grundstücken ausserhalb der Bauzone gilt als beitragspflichtige Grundstückfläche die Gebäudegrundfläche, welche entsteht, wenn das bestehende oder rechtskräftig bewilligte Gebäude allseitig um 10 m verlängert wird.

<sup>6</sup> Bei Grundstücken, die von zwei oder mehreren Seiten erschlossen werden, wird die beitragspflichtige Fläche wie folgt ermittelt:

- a) bei sich kreuzenden Anlagen wird die Trennlinie in der Winkelhalbierenden,
- b) bei parallel verlaufenden Anlagen durch die Mittellinie oder nach den tatsächlichen Anschlussmöglichkeiten gezogen.

## **Art. 6 Verkehrsanlagen**

<sup>1</sup> Bei Verkehrsanlagen haben die Grundeigentümer pro Quadratmeter Perimeterfläche folgende Beiträge zu leisten:

- a) Strasse: Fr. 18.00
- b) Fussweg: Fr. 3.50
- c) Trottoir: Fr. 3.50.

Die vorbezeichneten Beitragsansätze sind kumulierbar.

<sup>2</sup> Wird nur auf der gegenüberliegenden Strassenseite ein Fussweg bzw. ein Trottoir erstellt, ist nur die Hälfte der erschlossenen Fläche beitragspflichtig.

## **Art. 7 Kanalisationen**

<sup>1</sup> Bei Kanalisationen haben die Grundeigentümer Fr. 12.00 pro Quadratmeter Perimeterfläche zu leisten. Für die Hausanschlüsse gilt die Verordnung über die Kanalisationsanlagen.

<sup>2</sup> Für die Erweiterung sowie für den Bau von Entlastungskanälen im Bereich bestehender Kanäle werden keine Beiträge erhoben. Für den Ersatz von Kanälen, die nicht den Anforderungen der Regeln des Gewässerschutzes und den gesetzlichen Auflagen für Kanalisationsleitungen entsprechen, insbesondere von früher erstellten provisorischen Kanälen, privaten und öffentlichen Dolen, ferner Gewässer- und Seitengrabeneindolungen, die für die Entwässerung von Grundstücken und Verkehrsanlagen benützt worden sind, werden Beiträge erhoben.

<sup>3</sup> Beim Ausbau zum Trennsystem im Bereich bestehender Kanäle haben die Grundeigentümer Fr. 3.00 pro Quadratmeter Perimeterfläche zu leisten. Von einer Beitragspflicht befreit sind nur angrenzende Grundstücke, welche nicht an die betroffenen Leitungen angeschlossen werden können bzw. müssen.

## **Art. 8 Wasserleitungen**

<sup>1</sup> Bei Wasserleitungen haben die Grundeigentümer Fr. 6.00 pro Quadratmeter Perimeterfläche zu leisten. Für die Hausanschlüsse gilt das Reglement der Wasserversorgung.

<sup>2</sup> Für die Erweiterung sowie für den Ersatz bestehender Hauptleitungen werden keine Beiträge erhoben.

## **Art. 9 Beitragserhöhungen**

<sup>1</sup> Die Beitragssätze gemäss Art. 6 - 8 erhöhen sich um allfällige Landerwerbskosten sowie um die Kosten von Parkplätzen und Kunstbauten, wie Brücken, Unterführungen und Stützmauern. Die Kostenbeteiligung erfolgt im Verhältnis der Perimeterflächen.

<sup>2</sup> In Härtefällen kann der Gemeinderat nach eigenem Ermessen die vorschriftsgemäss errechneten Beiträge herabsetzen.

## **Art. 10 Verfahren**

<sup>1</sup> Der Gemeinderat erstellt mit der Projektierung der Erschliessungsanlage den Perimeterplan, aus welchem die beitragspflichtigen Grundstückflächen ersichtlich sind. Dieser Plan muss den betroffenen Grundeigentümern, in der Regel vor Baubeginn, im Sinne einer Vororientierung bekannt gegeben werden. Gleichzeitig erstellt der Gemeinderat einen provisorischen Kostenverteiler, welcher den Grundeigentümern ebenfalls im Sinne einer Vororientierung bekannt zu geben ist.

<sup>2</sup> Mit der Benutzbarkeit des Erschliessungswerkes wird den beitragspflichtigen Grundeigentümern mit eingeschriebenem Brief in Form einer Beitragsverfügung Rechnung gestellt. Gegen die Beitragsverfügung kann innert 30 Tagen seit deren Zustellung beim Gemeinderat schriftlich begründete Einsprache erhoben werden.

<sup>3</sup> Über Einsprachen entscheidet der Gemeinderat, sofern sie nicht auf gütlichem Weg erledigt werden können. Gegen Entscheide des Gemeinderates kann innert 30 Tagen die Kantonale Schätzungskommission für Enteignungen angerufen werden. Das Verfahren richtet sich nach den Bestimmungen des kantonalen Enteignungsgesetzes.

<sup>4</sup> Für die Sicherstellung von Beiträgen können gemäss Art. 78 Abs. 2 des kantonalen Baugesetzes Akontozahlungen verlangt werden.

## **Art. 11 Fälligkeit <sup>1)</sup>**

<sup>1</sup> Die Mehrwertbeiträge werden nach Eintritt der Rechtskraft der Beitragsverfügung mit der Fertigstellung des Erschliessungswerkes fällig. Sie sind innert 60 Tagen zu bezahlen. Nach Ablauf der Zahlungsfrist wird ein Verzugszins von 5 % geschuldet.

## **Art. 12 Stundung <sup>1)</sup>**

<sup>1</sup> Die Stundung der Beiträge ist untersagt. Bei bereits gestundeten Beiträgen darf die Stundung nicht verlängert werden.

## **Art. 13 Sicherstellung**

<sup>1</sup> Für Beitragsforderungen steht der Gemeinde ein gesetzliches Grundpfandrecht an den belasteten Grundstücken zu (Art. 836 ZGB und Art. 119 EG zum ZGB). Das Pfandrecht ist nach Ablauf der ordentlichen Zahlungsfrist auf Kosten des Grundeigentümers im Grundbuch einzutragen.

## **Art. 14 Handänderung**

<sup>1</sup> Schuldner der gestützt auf diese Verordnung erhobenen Mehrwertbeiträge ist der jeweilige Eigentümer des Grundstücks im Zeitpunkt der Fälligkeit.

<sup>2</sup> Bei Handänderungen bleibt der Eigentümer, dem die Durchführung des Beitragsverfahrens angekündigt wurde, solidarisch haftbar, sofern er den Rechtsnachfolger nicht vor der Handänderung schriftlich auf das hängige Beitragsverfahren aufmerksam gemacht hat.

## **Art. 15 Vorzeitige Erschliessung**

<sup>1</sup> Bei vorzeitigen Erschliessungen hat der Grundeigentümer sämtliche Beiträge für das Erschliessungswerk zinslos zu bevorschussen. Mit der Erteilung der Bewilligung wird auch der in dieser Verordnung umschriebene Kostenverteiler aufgestellt und vereinbart.

<sup>2</sup> Die Rückzahlung Beiträge Dritter erfolgt gemäss Verordnung zum Baugesetz vom 15. Dezember 1998.

<sup>3</sup> Die Bauausführung erfolgt grundsätzlich durch die Gemeinde. Der Gemeinderat kann auf Antrag die Ausführung der Arbeiten mit Bedingungen und Auflagen dem Grundeigentümer übertragen.

### III. Anschlussgebühren

#### Art. 16 Grundsätzliches

<sup>1</sup> Für den Anschluss von Bauten und Anlagen an die öffentlichen Wasser- und Abwasseranlagen (inkl. Meteorwasserleitungen) erhebt die Gemeinde Gebühren. <sup>1)</sup>

<sup>2</sup> Als Berechnungsgrundlagen gelten zum Teil die Bruttogeschossfläche sowie der Einwohnergleichwert.

<sup>3</sup> Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte. Nicht zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche werden gerechnet:

- a) Alle dem Wohnen und dem Gewerbe nicht dienenden oder hierfür nicht verwendbaren Flächen, wie zum Beispiel zu Wohnungen gehörende Keller-, Estrich- und Trockenräume sowie Waschküchen;
- b) Heiz-, Kohle- und Tankräume;
- c) Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage;
- d) Gemeinschaftsbastelräume und –spielräume in Mehrfamilienhäusern;
- e) nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen usw.
- f) Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen;
- g) offene Erdgeschosshallen und überdeckte offene Dachterrassen;
- h) offene ein- und vorspringende Balkone;
- i) Wintergärten, sofern sie nicht beheizt sind.

<sup>4</sup> Der Einwohnergleichwert wird auf Grund der Richtlinien des Verbands Schweizer Abwasser- und Gewässerschutzfachleute (VSA) ermittelt.

<sup>5</sup> Gebühren sind auch zu entrichten, wenn der Anschluss unter Mitbenützung einer bestehenden, privaten Leitung erfolgt.

<sup>6</sup> Die Anschlussgebühren werden pro Objekt erhoben. Bei zusammen gebauten Häusern oder bei Wohnsiedlungen, die mit nur einer Hauszuleitung angeschlossen werden, gilt jeder Haus- teil als Anschlussobjekt.

<sup>7</sup> Die Kosten für das Erstellen der Anschlussleitungen inkl. Einspitz ab öffentlicher Leitung gehen zu Lasten der Grundeigentümer.

<sup>8</sup> Die Anschlussgebühren richten sich nach der Art des anzuschliessenden Objekts. Die Anschlussgebühren sind bei Veränderung der Veranlagungsgrundlage neu festzusetzen (z.B. bei Nutzungsänderungen, Um- oder Erweiterungsbauten sowie Ersatzbau innert drei Jahren).

<sup>9</sup> Rückzahlungen werden keine geleistet.



## Art. 17 Kanalisation

<sup>1</sup> Die Anschlussgebühren werden pro Anschluss erhoben.

<sup>2</sup> Als Anschluss gilt der Einspitz resp. Abzweiger an eine öffentliche Schmutz- oder Meteorabwasserleitung.

<sup>3</sup> In Gebieten mit Trennsystem gelten der Anschluss an die Schmutz- und der Anschluss an die Meteorabwasserleitung zusammen als ein Anschluss.

<sup>4</sup> Die Anschlussgebühren betragen

a) Wohnbauten: Fr. 15.00 pro Quadratmeter Bruttogeschossfläche

b) Übrige Bauten (Gewerbe, Landwirtschaft, Öffentliche Bauten, Mischbauten, Industrie etc.):

- |  |              |
|--|--------------|
| - Pro Anschluss bis zu 5 Einwohnerequivalenten | Fr. 3'000.00 |
| - Pro zusätzlichem Einwohnerequivalent         | Fr. 500.00   |

<sup>5</sup> Reduktion der Gebühren gemäss lit. a und b, auch bei einer Vergrösserung der Bruttogeschossfläche: <sup>1)</sup>

- |   |      |
|---|------|
| - Wenn das unverschmutzte Abwasser durch einen Kanal in einen Vorfluter abgeleitet wird (Trennsystem) | 20 % |
|---|------|

<sup>6</sup> Reduktion der Gebühren gemäss lit. b:

- |   |      |
|---|------|
| - Bei der Ableitung von ausschliesslich unverschmutztem Abwasser von übrigen Bauten in eine Meteorabwasserleitung | 40 % |
|---|------|

## Art. 18 Wasserversorgung

<sup>1</sup> Die Anschlussgebühren werden pro Anschluss erhoben.

<sup>2</sup> Die Anschlussgebühren betragen

a) Wohnbauten: Fr. 9.50 pro Quadratmeter Bruttogeschossfläche

b) Übrige Bauten (Gewerbe, Landwirtschaft, Öffentliche Bauten, Mischbauten, Industrie etc.):

- |   |                           |
|---|---------------------------|
| - Pro Kubikmeter umbautem Raum gemäss SIA                     | Fr. 0.50                  |
| - Zusätzlich für Anschlussleitung Innen-Durchmesser bis 35 mm | Fr. 1'000.00              |
| - bis 45 mm   | Fr. 2'000.00              |
| - bis 55 mm   | Fr. 3'000.00              |
| - bis 65 mm   | Fr. 4'000.00              |
| - ab 66 mm  | Fr. 5'000.00              |
| - Zusätzlicher Wohnraum                                       | nach Bruttogeschossfläche |

<sup>3</sup> Die Mindestanschlussgebühr für Neubauten gemäss lit. a und b beträgt Fr. 2'500.00.

## **Art. 19 Fälligkeit**

<sup>1</sup> Die Anschlussgebühren werden mit dem Anschluss von Bauten und Anlagen an die öffentlichen Erschliessungsanlagen fällig.

<sup>2</sup> Bei baulicher Erweiterung bestehender Bauten werden die Gebühren bei Baubeginn fällig.

<sup>3</sup> Gegen die Beitragsverfügung kann innert 30 Tagen seit deren Zustellung beim Gemeinderat schriftlich begründete Einsprache erhoben werden.

<sup>4</sup> Die Gebühren sind innert 60 Tagen zu bezahlen. Nach Ablauf der Zahlungsfrist wird ein Verzugszins von 5 % geschuldet.

## **IV. Gemeinsame Bestimmung**

### **Art. 20 Index-Anpassung**

<sup>1</sup> Die Ansätze der Mehrwertbeiträge und der Anschlussgebühren entsprechen dem Zürcher Baukostenindex vom April 2006 mit 111,9 Punkten (Basis: April 1998 = 100 Punkte).

<sup>2</sup> Die Anpassung der Beiträge und Gebühren erfolgt jeweils auf den 1. Januar auf Grund des Indexes des Vorjahres.

## **V. Übergangs- und Schlussbestimmungen**

### **Art. 21 Übergangsrecht**

<sup>1</sup> Beitragsverfügungen richten sich nach dieser Verordnung, sofern bei deren In-Kraft-Treten noch kein definitiver Kostenverteiler besteht.

<sup>2</sup> Die Bestimmungen in Bezug auf die Anschlussgebühren finden bei allen Anlagen und Gebäuden Anwendung, welche im Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens dieser Beitrags- und Gebührenverordnung noch über keine Baubewilligung verfügen.

### **Art. 22 In-Kraft-Treten / Aufhebung bisherigen Rechts**

<sup>1</sup> Diese Verordnung tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

<sup>2</sup> Sie ersetzt alle ihre widersprechenden Vorschriften, insbesondere die Beitrags- und Gebührenverordnung der Einwohnergemeinde Gächlingen vom 29. September 1989 und deren Anpassungen.

<sup>3</sup> Sie ist in die Sammlung des Gemeinderechts aufzunehmen.

**Genehmigt durch die Gemeindeversammlung am 30. Mai 2007**

Der Gemeindepräsident: Ernst Hallauer

Die Gemeindegeschreiberin: Gerlinde Wanner

**Genehmigt durch den Regierungsrat mit Beschluss vom 19. Juni 2007**

Fussnoten:

1) Änderungen gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 26.05.2016, vom Regierungsrat genehmigt am 09.08.2016