



GEMEINDE STAFFELBACH

Reglement

über die Finanzierung von Erschliessungsanlagen

der Einwohnergemeinde Staffelbach

Inhaltsverzeichnis

- 1 A. Allgemeine Bestimmungen
- 2 B. Erschliessungsbeiträge
- 3 C. Strassen
- 4 D. Abwasser
- 5 E. Gebührenansätze

Die Einwohnergemeinde Staffelbach, gestützt auf § 34 Abs. 3 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993 beschliesst:

A. Allgemeine Bestimmungen

Geltungsbereich

§ 1

Dieses Reglement regelt die Verlegung der Kosten für Strassen und kommunale Anlagen der Versorgung mit Wasser sowie der Abwasserbeseitigung auf die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer.

Finanzierung der Erschliessungsanlagen

§ 2

¹ Der Gemeinderat erhebt von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern:

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

² Der Gemeinderat kann Dienstleistungen an Dritte auslagern.

- a) Die Wasserversorgung wurde durch Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung vom 16.06.2023 in die Interkommunale Anstalt Technische Betriebe Oberes Suhrental (TBOS) ausgegliedert. Gemäss Art. 1.2 Abs. 3 sowie Art. 5.1 Abs. 3 der Anstaltsordnung wurde die Kompetenz für die Gebührenerhebung in der Wasserversorgung an die TBOS delegiert.

Sämtliche Gebühren und Abgaben im Bereich der Wasserversorgung werden durch die TBOS verfügt und erhoben. Es gilt das jeweilige durch die TBOS erlassene Wasserreglement.

³ 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.

Mehrwertsteuer und Gebührenanpassung

§ 3

¹ Alle festgelegten Abgabentarife verstehen sich ohne Mehrwertsteuerzuschlag. Die von der Gemeinde für ihre Leistungen zu erbringende eidgenössische Mehrwertsteuer wird

den Abgabepflichtigen zusätzlich zu den Abgaben auferlegt. Sie wird separat ausgewiesen und ist mit der Abgaben- bzw. Gebührenverfügung zur Zahlung fällig.

² Bei der Festsetzung von Gebührentarifen ist der Preisüberwacher beizuziehen.

³ Die in Franken festgelegten Gebühren basieren auf dem Schweizerischen Baupreisindex, Nordwestschweiz Tiefbau, Basis 2020=100, Stand April 2023 (Indexstand 115.5 Punkte). Sie werden vom Gemeinderat jeweils an den neuen Indexstand angepasst, sofern sich der Index um mehr als 5 Punkte verändert.

⁴ Sämtliche Kosten der Abwasserentsorgung sind zu 100 % über Gebühren zu finanzieren. Wird der anzustrebende Deckungsgrad von 100 % der Kosten der laufenden Rechnung um mehr als 5 % über- oder unterschritten, ist der Gemeinderat ermächtigt, die jeweiligen Gebühren unter Wahrung der Tarifstruktur und der proportionalen Belastung der einzelnen Tarifpositionen in jährlichen Schritten von max. 20 % anzupassen, ungeachtet der Indexierung.

Verjährung

§ 4

¹ Bezüglich der Verjährung gilt § 5 VRPG.

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

Zahlungspflichtige

§ 5

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

Verzug, Rückerstattung

§ 6

¹ Für Abgaben, die bis zum Verfalltag nicht bezahlt sind, wird ohne Mahnung ein Verzugszins von 5 % berechnet (§ 6 Abs. 1 VRPG).

² Soweit geleistete Abgaben zurückerstattet werden müssen, sind sie zum gleichen Ansatz zu verzinsen.

Härtefälle, besondere Verhältnisse, Zahlungs-Erleichterungen

§ 7

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.

B. Erschliessungsbeiträge

Kosten

§ 8

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;
- e) die Landerwerbskosten und die Kosten für den Erwerb anderer Rechte;
- f) die Bau- und Einrichtungskosten sowie die Kosten für Anpassungsarbeiten;
- g) die Kosten der Vermessung und Vermarkung;
- h) Verschiedenes und Unvorhergesehenes;
- i) die Finanzierungskosten;
- j) die Verwaltungskosten.

Beitragsplan

§ 9

Der Beitragsplan enthält:

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

Anlagen mit Mischfunktionen

§ 10

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

Auflage und Mitteilung

§ 11

¹ Der Beitragsplan muss bei Beginn der Bauarbeiten öffentlich aufliegen. 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 durch eingeschriebenen Brief anzuzeigen.

³ Vorbehalten bleibt das vereinfachte Verfahren bei nur wenigen beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern (§ 35 Abs. 1 BauG).

| | |
|------------------------------|---|
| Vollstreckung | <p>§ 12 Ist der Beitrag in Rechtskraft erwachsen, ist er einem vollstreckbaren gerichtlichen Urteil gleichgestellt.</p> |
| Bauabrechnung | <p>§ 13 ¹ Die Bauabrechnung ist vor der Verabschiedung der Kreditabrechnung durch die Gemeindeversammlung während 30 Tagen öffentlich aufzulegen. ² Sie kann innert der Auflagefrist angefochten werden. Für das Verfahren gilt § 35 Abs. 2 BauG.</p> |
| Zahlungspflicht | <p>§ 14 Die Beitragspflicht entsteht mit Beginn der öffentlichen Auflage des Beitragsplanes.</p> |
| Fälligkeit | <p>§ 15 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.</p> |
| C. Strassen | |
| Mindestansätze | <p>§ 16 Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer leisten nach Massgabe der ihnen erwachsenden wirtschaftlichen sondervorteile Beiträge an die Kosten der Erstellung, Änderung und technischen Nachrüstung von Strassen. Sie tragen die Kosten der Feinerschliessung in der Regel vollumfänglich, jene der Groberschliessung höchstens zu 70 %.</p> |
| Privatstrassen | <p>§17 Die Übernahme von Privatstrassen in das öffentliche Eigentum ist in einem separaten Reglement geregelt.</p> |
| Aufbruchbewilligungen | <p>§18 Für Aufbruchbewilligungen auf Gemeindestrassen wird ein Pauschalbetrag gemäss Gebührenanhang verrechnet.</p> |

D. Abwasser

I. Erschliessungsbeiträge

Bemessung

§ 19

Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer leisten nach Massgabe der ihnen erwachsenden wirtschaftlichen Sondervorteile Beiträge an die Kosten der Erstellung und Änderung von Anlagen der Abwasserbeseitigung. Sie tragen die Kosten der Feinerschliessung in der Regel vollumfänglich, jene der Groberschliessung höchstens zu 70 %.

Sanierungsleitungen

§ 20

¹ Sanierungsleitungen dienen der abwassertechnischen Erschliessung von Liegenschaften ausserhalb der Bauzone und haben öffentlichen Charakter.

² Die Kosten der Sanierungsleitungen werden in der Regel hälftig zwischen der Gemeinde und der zu erschliessenden Liegenschaft aufgeteilt. Bei mehreren Zahlungspflichtigen erfolgt die Kostenverlegung nach Massgabe aller Geschossflächen – einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte – innerhalb des Gebäudekubus.

II. Anschlussgebühr

Bemessung

§ 21

¹ Für den Anschluss an die öffentlichen Abwasseranlagen (Schmutzwasser- und Sauberwasserleitungen) erhebt die Gemeinde eine Anschlussgebühr. Sie berechnet sich für alle Liegenschaften wie folgt:

- a) pro m² der gesamten Gebäudegrundfläche und für entwässerte Hartflächen
- b) pro m² anrechenbare Geschossfläche,
- c) pro m² Produktions- und Lagerflächen

² Die anrechenbare Geschossfläche wird nach den Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung für die Berechnung der Ausnützungsziffer nach Massgabe der kantonalen BauV (§ 32 Abs. 2) ermittelt.

³ Bei landwirtschaftlichen Bauten wird die Anschlussgebühr für die Wohnbauten nach Geschossfläche erhoben. Für angeschlossene Ökonomiebauten wird die Anschlussgebühr gemäss Abs. 1 c) bzw. Abs. 4 erhoben.

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

⁵ Für baubewilligungspflichtige Schwimmbassins und Schwimmteiche, die an die öffentlichen Abwasseranlagen angeschlossen sind, wird die Anschlussgebühr pro m³ Nettoinhalt festgelegt.

⁶ Es wird keine Anschlussgebühr für die Gebäudegrundfläche und entwässerte Hartfläche erhoben, wenn das Regenwasser in ein Oberflächengewässer abgeleitet oder versickert wird und keine Kanalisations- oder Sauberwasserleitung beansprucht wird.

⁷ Bei besonderen Verhältnissen (wie z. B. ausserordentlich grossem Abwasseranfall, stossweise anfallendem oder stark verschmutztem Abwasser) kann der Gemeinderat Zuschläge erheben.

⁸ Für Kleinstbauten, welche nicht baubewilligungspflichtig sind, wird keine Anschlussgebühr fällig.

Ersatz- und Umbauten, Zweckänderungen

§ 22

¹ Wird ein bereits angeschlossenes Gebäude abgebrochen und an dessen Stelle ein Neubau errichtet, wird die Anschlussgebühr nach Massgabe von § 27 für die erweiterte Fläche erhoben. Bei einer Flächenreduktion erfolgt keine Rückerstattung.

² Bei Um-, An-, Aus- und Erweiterungsbauten wird die Anschlussgebühr für die erweiterte Fläche gemäss § 27 erhoben.

³ Bei bewilligungspflichtigen Zweckänderungen angeschlossener Gebäude wird die Anschlussgebühr neu festgesetzt. Zahlungen früherer Anschlussgebühren werden angerechnet. Der bereits bezahlte Betrag ist vom Eigentümer nachzuweisen. Ein Überschuss wird nicht zurückerstattet.

Zahlungspflicht

§ 23

¹ Die definitive Anschlussgebühr wird bei Neu- und Ersatzbauten mit der Installation des definitiven Wasserzählers fällig. Bei Um-, An-, Aus- und Erweiterungsbauten einer bereits angeschlossenen Baute entsteht die Zahlungspflicht bei Baubeginn. Bei bestehenden Gebäuden, die neu an die Kanalisation angeschlossen werden, entsteht die Zahlungspflicht mit dem Anschluss an die Kanalisation.

² Vor Baubeginn kann der Versorger eine Akontozahlung von 80 % der voraussichtlichen Anschlussgebühr in Rechnung stellen.

³ Nach Eintritt der Zahlungspflicht bzw. erfolgter Schlusskontrolle der Baute erlässt der Gemeinderat die definitive Zahlungsverfügung. Die Anschlussgebühr wird innert

30 Tagen nach Rechtskraft der Zahlungsverfügung zur Zahlung fällig.

III. Benützungsgebühr

Grundsatz

§ 24

¹ Soweit die Kosten für die Erstellung, Änderung und Erneuerung nicht durch Erschliessungsbeiträge und Anschlussgebühren gedeckt werden sowie für den Betrieb, sind Benützungsgebühren zu entrichten. Die Erhebung erfolgt mindestens einmal jährlich.

² Der Gemeinderat kann Vorauszahlung bis zur Höhe der mutmasslichen Jahresgesamtgebühren verlangen.

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

Grundgebühr

§ 25

¹ Die Grundgebühr bemisst sich nach

- a) pro m² der Gebäudegrundfläche;
- b) pro m² der entwässerten Hartflächen über 50 m².
Dachflächen, von denen das Wasser in die Kanalisation eingeleitet wird, gelten als Hartflächen. Dachflächen, von denen das Wasser in öffentliche Sauberwasserleitungen oder öffentliche Versickerungsanlagen fliesst, wird der Beitrag um 50 % gekürzt.

² Die Grundgebühr gemäss Abs. 1 a) und b) wird erlassen, wenn das Meteorwasser nachweislich in ein Oberflächengewässer abgeleitet oder auf der eigenen Parzelle versickert wird und keine öffentliche Kanalisations-, Versickerungs- oder Sauberwasserleitung beansprucht wird.

Verbrauchsgebühr

§ 26

¹ Die Verbrauchsgebühr für die Abwasseranlagen richtet sich nach dem gemessenen Frischwasserverbrauch (öffentliche, private Trink- und Brauchwasseranlagen und Regenwassernutzungen). Für die Bemessung der Gebührenhöhe wird auf die Daten der Wasserversorgung (TBOS) abgestellt. Für private Trink- und Brauchwasseranlagen ist bei den TBOS eine Wasseruhr zu mieten und auf eigene Kosten einzubauen.

² Die Verbrauchsgebühr kann durch den Gemeinderat ermässigt oder erlassen werden, wenn nachgewiesenermassen und erlaubterweise Frischwasser nach dem Gebrauch nicht der

Kanalisation zugeleitet wird (Landwirtschaftsbetriebe, Gärtnereien, Produktionsbetriebe, Kühlwasser usw.).

³ Die Verbrauchsgebühr kann durch den Gemeinderat erhöht oder pauschal abgerechnet werden, wenn Regenwasser verschmutzt wird und in die Kanalisation abgeleitet wird.

⁴ Bei besonders grosser Verschmutzung und stossweiser Belastung der Abwässer erhebt der Gemeinderat einen angemessenen Zuschlag; er kann sich von einem unabhängigen Fachmann beraten lassen.

⁵ Es wird eine jährliche Minimalgebühr erhoben.

F. Gebührenansätze

Gebührenordnung

§ 27

Die Gebührenansätze richten sich nach der Gebührenordnung im Anhang.

G. Rechtsschutz und Vollzug

Rechtsschutz, Vollstreckung

§ 28

¹ Für den Rechtsschutz und das Verfahren gilt § 35 BauG.

² Die Vollstreckung richtet sich nach den §§ 76 ff. VRPG.

H. Schluss- und Übergangsbestimmungen

Inkrafttreten

§ 29

¹ Das Reglement tritt am 01. Januar 2024 in Kraft.

² Auf diesen Zeitpunkt ist das Reglement über die Finanzierung von Erschliessungsanlagen vom 1. Januar 2003 aufgehoben.

³ Bis zum Inkrafttreten eines durch die TBOS erlassenen eigenen Wasserreglements gilt für die Wasserversorgung das Reglement über die Finanzierung von Erschliessungsanlagen vom 01.01.2003 unverändert weiter.

Übergangsbestimmungen § 30

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: 27. November 2023

Inkraftsetzung: 01. Januar 2024

GEMEINDERAT

STAFFELBACH



Max Hauri
Gemeindeammann



Käthy Wilhelm
Gemeindeschreiberin

Gebührenanhang

Strassen

| | | | |
|----------------------------|----------|----------|--------|
| Gebühren | §16 - 18 | | |
| Aufbruchbewilligung | §18 | Pauschal | 180.00 |

Abwasser

| | | | |
|--------------------------------------|-----|---|------------------------|
| Anschlussgebühr | § | | |
| Gebäudegrundfläche | §21 | Pro m ² | Fr. 40.00 |
| entwässerte Hartplatzfläche | §21 | Pro m ² | Fr. 40.00 |
| Anrechenbare Bruttogeschossfläche | §21 | Wohnen pro m ² Gewerbe pro m ² | Fr. 35.00 Fr. 15.00 |
| Schwimmbäder | §21 | Pro m ³ Inhalt | Fr. 25.00 |

| | | | |
|---|-----|---|-------------------------------------|
| Benützungsg Gebühr | § | | |
| Grundgebühr | §25 | a) Einfamilienhäuser | Fr. 100.00 |
| | | MFH bis 3 Wohnungen | Fr. 200.00 |
| | | MFH bis 6 Wohnungen | Fr. 300.00 |
| | | MFH über 6 Wohnungen | Fr. 400.00 |
| | | Gewerbe, Gebäudegrundfläche pro m ² | Fr. 00.50 |
| | | Mindestgebühr | Fr. 100.00 |
| | | b) Entwässerte Hartplatzfläche pro m ² (50 m ² sind gebührenfrei) | Fr. 00.50 |
| Wasserverbrauch | §26 | pro m ³ | Fr. 1.80 |
| Mindestgebühr | §26 | | Fr. 100.00 |
| Miete Wasserzähler für private Trink- und Brauchwasseranlagen | §26 | | gemäss Gebührenreglement TBOS |